

감정평가서

Appraisal Report

감정평가서번호	D42305-2-0203
건명	경기도 화성시 영천동 673-1 부명메디프라자 제1층 제101호 외 소재 부동산 감정평가
의뢰인	세종중앙신용협동조합

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.



(주)태평양감정평가법인

Pacific Appraisal Co., Ltd

서울특별시 중구 다산로 32(신당동, 남산타운5번상가 4층)

대표전화 : 02-514-8811 FAX : 02-514-8812



(구 분 건 물) 감 정 평 가 표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.

감정평가사
(류인혜)
(주)태평양감정평가법인
대표이사

柳仁惠
정해욱

(인)
(서명 또는 인)

감정평가액 팔십억삼천사백만원정 (₩8,034,000,000.-)						
의뢰인	세종중앙신용협동조합		감정평가목적	공매 (승인번호 : P230508-D103)		
제출처	대한토지신탁주식회사		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사부명하우징 (수탁자: 대한토지신탁주식회사)		감정평가조건	-		
목록표시근거	등기사항전부증명서 집합건축물대장		기준시점	조사기간	작성일	
기타참고사항	-		2023. 05. 04	2023. 05. 04	2023. 05. 04	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(m ²) 또는 수량	종별	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	11개	구분건물	11개	-	8,034,000,000
			이	하	여	백
	합계					₩8,034,000,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자: 감정평가사		이재우		(인)	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 화성시 영천동 “영천초등학교” 북동측 인근에 소재하는 부동산(구분건물)에 대한 구매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가 기준 및 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 감정평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가조건

3.1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하였습니다. “시장가치”란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말합니다.

3.2. 감정평가 조건에 대한 검토

감정평가 조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가방법의 선정

4.1. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인 등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인 등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

■ 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제1조(건물의 구분소유)

1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

4.2. 대상물건 감정평가방법의 선정

대상물건은 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제16조에 따라 거래사례비교법으로 산정한 시산가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 수익환원법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

4.3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였습니다.

5. 기준시점 결정 및 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 날짜인 2023년 5월 4일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2023년 5월 4일에 실시하였습니다. 실지조사내용은 후첨 ‘호별배치도 및 임대내역’ 및 ‘구분건물 감정평가 요항표’ 등을 참고하시기 바랍니다.

7. 그 밖의 사항

- 본건의 위치는 귀 제시 '건축물 평면도' 및 실제 점유부분으로 확인하였으며, 공부와의 물적 동일성이 인정되는 것으로 판단됩니다.
- 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 행 요청에 따라 토지가격과 건물가격으로 배분하여 집합건물 감정평가명세표에 기재하였으니, 업무 진행 시 참고바랍니다. (1층 : 토지배분비율:20%, 건물배분비율:80%, 2층 : 토지배분비율:25%, 건물배분비율:75%)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건 개요

1. 부동산

소재지	경기도 화성시 영천동 673-1			건물명	부명메디프라자			
주용도	제1,2종근린생활시설			사용승인일	2021.04.27			
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕			층수	지하 2층/지상 5층			
동수	1동			세대수 (호수)	44호			
일련 번호	동·층·호	용도	위치	전유면적 (㎡)	공용면적 ¹⁾ (㎡)	전유+공용 (㎡)	전용률 (%)	대지권면적 (㎡)
가	제1층 제101호	소매점	-	46.16	43.36	89.52	51.56	19.9
나	제1층 제102호	휴게음식점	-	41.28	38.78	80.06	51.56	17.8
다	제1층 제112호	휴게음식점	-	39.3	36.92	76.22	51.56	16.94
라	제2층 제201호	소매점	-	86.4	81.18	167.58	51.56	37.25
마	제2층 제202호	소매점	-	72.84	68.43	141.27	51.56	31.41
바	제2층 제203호	소매점	-	71.63	67.3	138.93	51.56	30.88
사	제2층 제204호	소매점	-	74.05	69.58	143.63	51.56	31.93
아	제2층 제205호	소매점	-	72.84	68.43	141.27	51.56	31.41
자	제2층 제206호	소매점	-	91.42	85.89	177.31	51.56	39.42
차	제2층 제207호	이(미)용원	-	60.87	57.19	118.06	51.56	26.24
카	제2층 제208호	이(미)용원	-	88.17	82.84	171.01	51.56	38.01

1) 공용면적은 집합건축물대장 전유부의 '주'에 해당하는 면적만 포함하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 공법상 제한사항

영천동 673-1: 준주거지역(2015-10-05)(동탄2지구), 지구단위계획구역(화성동탄(2)), 종로3류(폭 12m~15m)
(2014-10-01)(중(집)3-51)(접합), 종로3류(폭 12m~15m)(2014-10-01)(중(집)3-52)(접합), 가축사육제한구역(전부
제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에
관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구
<택지개발촉진법>

2. 감정평가 시 고려할 필요가 있는 주변 상황

2.1. 공부와 실제가 상이한 경우 및 그 내용

본건은 공부와 현황이 일치하며, 물적동일성이 인정됩니다.

2.2. 대상물건을 감정평가에서 제외하는 경우 및 그 내용

해당사항 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

1. 거래사례

[단가: 원 미만 절사]

기호	소재지	명칭 동·층·호	용도 위치	전유면적 (㎡)	거래일자 사용승인일	거래금액 (원)	단가 (원/전유㎡)
ㄱ	영천동 681-1	에듀프라자1 제1층 제103호	근린생활시설 전면	55.09	2022.08.20 2016.01.20	1,370,000,000	24,868,397
ㄴ	영천동 665	동탄센트럴자이 상가동 제1층 제102호	근린생활시설 전면	23.1236	2021.09.02 2015.01.29	510,000,000	22,055,389
ㄷ	영천동 658-1	지엘프라자 제1층 제107호	근린생활시설 전면	40.66	2022.04.18 2016.03.25	1,100,000,000	27,053,615
ㄹ	영천동 862-3	상보르 줌타워 제1층 제120호	근린생활시설 전면	39.6	2022.06.09 2021.08.03	858,500,000	21,679,292
ㅁ	영천동 880-2	W프라자 1동 제2층 제201호	근린생활시설 -	76.65	2023.02.09 2021.01.11	703,796,300	9,181,947
ㅂ	영천동 680	에이스케이씨티타워 제2층 제230호	근린생활시설 -	31.91	2020.08.18 2020.04.29	378,017,581	11,846,367

[출처: 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가사례

[단가: 원 미만 절사]

기호	소재지	명칭 동·층·호	용도		전유면적 (㎡)	기준시점 사용승인일	감정평가 목적	감정평가액 (원)	단가 (원/전유㎡)
			위	치					
a	영천동 681-1	에듀프라자1 제1층 제103호	근린생활시설		55.09	2022.08.12	담보	1,310,000,000	23,779,270
			전면			2016.01.20			
b	영천동 662	동탄역 센트럴상록 아파트 상가동 제1층 제106호	근린생활시설		28.35	2021.08.06	담보	722,000,000	25,467,372
			전면			2017.06.30			
c	영천동 680	에이스케이씨티타워 제2층 제207호	근린생활시설		50.7	2021.03.29	기타	470,000,000	9,270,216
			-			2020.04.29			
d	영천동 874	동탄역 대방디엠시티 더 센텀 상가동 제2층 제C-203호	근린생활시설		85.485	2022.04.04	담보	877,000,000	10,259,109
			-			2021.01.28			

[출처: 한국감정평가사협회]

3. 인근지역 가격수준

주위환경	용도	층	위치	가격수준(원/전유㎡)	비고
후면 상가지대	근린생활시설	1	전면	19,000,000 ~ 21,000,000	본건 유사

4. 경매통계

지역	기간	물건종류	낙찰가율(%)	평균낙찰가율(%)	낙찰건수(건)
경기도 화성시	최근 1년	근린생활시설	78.21	75.21	40

[출처: 태인법원경매정보]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 부동산 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법의 적용

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

$$\text{비준가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

1.1. 거래사례 선정

1.1.1. 거래사례 선정 기준

- ① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례
- ② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례
- ③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례

1.1.2. 거래사례 선정

거래사례 선정 기준을 모두 충족하는 거래사례 중에서 대상물건의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 거래사례를 선정하였습니다.

일련 번호	기호	소재지	명칭 동·층·호	용도	전유면적 (㎡)	거래일자	거래금액 (원)	단가 (원/전유㎡)
				위치		사용승인일		
가 ~ 다	ㄱ	영천동 681-1	에듀프라자1 제1층 제103호	근린생활시설	55.09	2022.08.20	1,370,000,000	24,868,397
				전면		2016.01.20		
라 ~ 카	ㄴ	영천동 680	에이스케이씨티타워 제2층 제230호	근린생활시설	31.91	2020.08.18	378,017,581	11,846,367
				-		2020.04.29		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2. 사정보정

“사정보정”이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 것을 말합니다.

결정 의견	사정보정치
거래사례의 거래가격은 인근지역 가격수준을 참작할 때 정상적인 거래사례라고 판단되어 다음과 같이 결정하였습니다.	1.000

1.3. 시점수정

“시점수정”이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 말합니다. 시점수정은 대상물건의 지역 및 용도를 기준으로 한국부동산원 통계지수를 활용하여 산정하였으며, 조사·발표되지 아니한 시점의 지수는 기준시점에 가장 가까운 시점의 지수를 적용하였습니다.

1.3.1. 한국부동산원 통계지수

일련 번호	지 역	유 형	적용 통계지수
가 ~ 다	경기 계	상업용	- 집합상가 자본수익률 2022년 03분기 : 0.47% 2022년 04분기 : 0.15% 2023년 01분기 : -0.07% 2023년 02분기 : -0.07% (2023년 01분기 자료)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	지 역	유 형	적용 통계지수
라 ~ 카	경기 계	상업용	- 집합상가 자본수익률 2020년 03분기 : 0.09% 2020년 04분기 : 0.35% 2021년 01분기 : 0.35% 2021년 02분기 : 0.87% 2021년 03분기 : 0.78% 2021년 04분기 : 0.53% 2022년 01분기 : 0.49% 2022년 02분기 : 0.46% 2022년 03분기 : 0.47% 2022년 04분기 : 0.15% 2023년 01분기 : -0.07% 2023년 02분기 : -0.07% (2023년 01분기 자료)

1.3.2. 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

일련 번호	기 호	기 간	계 산 식	시점수정치
가 ~ 다	ㄱ	2022.08.20 ~ 2023.05.04	$(1+0.0047 \times 42 \div 92) \times (1+0.0015) \times (1-0.0007)$ $\times (1-0.0007 \times 34 \div 90) \approx 1.00268$	1.00268
라 ~ 카	ㄴ	2020.08.18 ~ 2023.05.04	$(1+0.0009 \times 44 \div 92) \times (1+0.0035) \times (1+0.0035)$ $\times (1+0.0087) \times (1+0.0078) \times (1+0.0053)$ $\times (1+0.0049) \times (1+0.0046) \times (1+0.0047)$ $\times (1+0.0015) \times (1-0.0007) \times (1-0.0007 \times 34 \div 90)$ ≈ 1.04481	1.04481

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.4. 가치형성요인 비교

“가치형성요인”이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 등을 말합니다. “가치형성요인 비교”란 거래사례와 대상물건 간의 종별·유형별 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있는 경우에 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화하는 것을 말합니다.

1.4.1. 가치형성요인 비교항목 [상업용]

항 목	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인
세 부 항 목	고객의 유동성과의 적합성	단지 내 주차의 편리성	층별 효용	기타 가치에 영향을 미치는 요인
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성	건물 전체의 공실률	향별 효용	
	대중교통의 편의성	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무	위치별 효용 (동별 및 라인별)	
	배후지의 크기	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율	주출입구와의 거리	
	상가의 성숙도	건물의 구조 및 마감상태	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리	
	차량이용의 편리성	건물의 규모 및 최고층수	전유부분의 면적 및 대지권의 크기	

1.4.2. 가치형성요인 비교치 산정

[가치형성요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	기호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
가~다	ㄱ	0.84	1.00	0.93	1.00	0.781
		본건은 비교사례 대비 단지외부요인(고객의 유동성과의 적합성 등) 및 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세합니다.				
라~아, 차,카	ㄴ	0.88	0.90	0.91	1.00	0.721
		본건은 비교사례 대비 단지외부요인(고객의 유동성과의 적합성 등), 단지내부요인(건물의 규모 등) 및 호별요인(전유부분의 면적 등)에서 열세합니다.				
자	ㄷ	0.88	0.90	0.97	1.00	0.768
		본건은 비교사례 대비 단지외부요인(고객의 유동성과의 적합성 등), 단지내부요인(건물의 규모 등) 및 호별요인(위치별 효용 등에서 우세하나, 전유부분의 면적 등에서 열세하여 총합 열세함.)에서 열세합니다.				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1.5.1. 적용단가

[적용단가: 원 미만 절사]

일련 번호	층·호	거래사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	적용단가(원/㎡)
가	제1층 제101호	24,868,397	1.000	1.00268	0.781	19,474,269
나	제1층 제102호	24,868,397	1.000	1.00268	0.781	19,474,269
다	제1층 제112호	24,868,397	1.000	1.00268	0.781	19,474,269
라	제2층 제201호	11,846,367	1.000	1.04481	0.721	8,923,963
마	제2층 제202호	11,846,367	1.000	1.04481	0.721	8,923,963
바	제2층 제203호	11,846,367	1.000	1.04481	0.721	8,923,963
사	제2층 제204호	11,846,367	1.000	1.04481	0.721	8,923,963
아	제2층 제205호	11,846,367	1.000	1.04481	0.721	8,923,963
자	제2층 제206호	11,846,367	1.000	1.04481	0.768	9,505,691
차	제2층 제207호	11,846,367	1.000	1.04481	0.721	8,923,963
카	제2층 제208호	11,846,367	1.000	1.04481	0.721	8,923,963

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.5.2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

[비준가액: 유효숫자 셋째 자리 미만 절사]

일련 번호	층·호	적용단가(원/㎡)	전유면적(㎡)	비준가액(원)
가	제1층 제101호	19,474,269	46.16	898,000,000
나	제1층 제102호	19,474,269	41.28	803,000,000
다	제1층 제112호	19,474,269	39.3	765,000,000
라	제2층 제201호	8,923,963	86.4	771,000,000
마	제2층 제202호	8,923,963	72.84	650,000,000
바	제2층 제203호	8,923,963	71.63	639,000,000
사	제2층 제204호	8,923,963	74.05	660,000,000
아	제2층 제205호	8,923,963	72.84	650,000,000
자	제2층 제206호	9,505,691	91.42	869,000,000
차	제2층 제207호	8,923,963	60.87	543,000,000
카	제2층 제208호	8,923,963	88.17	786,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 수익방식의 적용

"수익환원법"이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 본 감정평가에서는 단일기간의 순수익을 적절한 환원율로 환원하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법인 직접환원법을 적용하였습니다.

$$\text{수익가액} = \text{순수익} \div \text{환원율}$$

2.1. 순수익 산정

"순수익"이란 대상물건에 귀속하는 적절한 수익으로서 유효총수익에서 운영경비를 공제하여 산정합니다. 유효총수익은 가능총수익에서 공실손실상당액 및 대손충당금을 공제하여 산정합니다.

2.1.1. 적용 임대료 결정

구분	임대부분	호	공부면적 (㎡)	임대료(원)			비고
				보증금	월 임대료	월 관리비 등	
대상물건 임대료	가	103	89.52	-	-	-	전체 임대미상
	나	106	80.06	-	-	-	
	다	110	76.22	-	-	-	
	라	201	167.58	-	-	-	
	마	202	141.27	-	-	-	
	바	203	138.93	-	-	-	
	사	204	143.63	-	-	-	
	아	205	141.27	-	-	-	
	자	206	177.31	-	-	-	
	차	207	118.06	-	-	-	
	카	208	171.01	-	-	-	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구분	지번	공부면적 (임대㎡)	임대료(원)			실질임대료 (원/임대㎡)
			보증금	월 임대료	월 관리비 등	
유사 부동산 임대료 수준	영천동 681-1(1층)	98.886	50,000,000	4,000,000	-	41,900
	영천동 678-5(1층)	86.16	50,000,000	3,000,000	-	36,500
	영천동 681-6(1층)	72.49	30,000,000	2,600,000	-	37,100
	청계동 514-2(1층)	68.67	50,000,000	3,000,000	-	45,800
	영천동 680(2층)	56.15	20,000,000	1,100,000	-	20,600
	청계동 536(2층)	77.1588	20,000,000	1,200,000	-	16,300

[출처: 네이버부동산 등]

구분	임대부분	호	공부면적 (㎡)	임대료(원)			실질임대료 (원/임대㎡)
				보증금	월 임대료	월 관리비 등	
적 용 결 정 임대료	가	103	89.52	32,700,000	3,270,000	-	36,500
	나	106	80.06	29,200,000	2,920,000	-	36,500
	다	110	76.22	27,800,000	2,780,000	-	36,500
	라	201	167.58	28,000,000	2,800,000	-	16,700
	마	202	141.27	23,600,000	2,360,000	-	16,700
	바	203	138.93	23,200,000	2,320,000	-	16,700
	사	204	143.63	24,000,000	2,400,000	-	16,700
	아	205	141.27	23,600,000	2,360,000	-	16,700
	자	206	177.31	31,600,000	3,160,000	-	17,800
	차	207	118.06	19,700,000	1,970,000	-	16,700
	카	208	171.01	28,600,000	2,860,000	-	16,700
합계			1,444.86	292,000,000	29,200,000	-	
결정 의견	인근지역 유사부동산의 임대료 수준 등을 고려하여 간접법으로 결정하였습니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2.1.2. 가능총수익 산정

“가능총수익”이란 100% 임대 시 창출가능한 잠재적 총수익을 말합니다. 가능총수익은 보증금(전세금)운용수익, 연간 임대료, 연간 관리비 수입, 주차수입 등 그 밖에 대상물건의 운용에 따른 주된 수입을 합산하여 구합니다. 보증금 운용수익 산정을 위한 보증금 운용이율은 투자 수익률, 금융시장의 금리, 보증금 전환율, 시장환경 등을 종합 참작하여 결정하였습니다.

일련 번호	① 보증금(원)	② 보증금 운용이율(%)	③=①x② 보증금 운용수익(원)	④ 연간 임대료(원)	⑤ 연간 관리비 등(원)	③+④+⑤ 가능 총수익(원)
가	32,700,000	3.5	1,144,500	39,240,000	-	40,384,500
나	29,200,000	3.5	1,022,000	35,040,000	-	36,062,000
다	27,800,000	3.5	973,000	33,360,000	-	34,333,000
라	28,000,000	3.5	980,000	33,600,000		34,580,000
마	23,600,000	3.5	826,000	28,320,000		29,146,000
바	23,200,000	3.5	812,000	27,840,000		28,652,000
사	24,000,000	3.5	840,000	28,800,000		29,640,000
아	23,600,000	3.5	826,000	28,320,000		29,146,000
자	31,600,000	3.5	1,106,000	37,920,000		39,026,000
차	19,700,000	3.5	689,500	23,640,000		24,329,500
카	28,600,000	3.5	1,001,000	34,320,000		35,321,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2.1.3. 유효총수익 산정을 위한 공실손실상당액 및 대손충당금 비율 결정

유효총수익은 대상부동산이 완전히 임대되었을 때 얻을 수 있는 가능총수익에서 임차자 전출입 등으로 인한 공실 및 대손충당금을 공제하여 구합니다. 공실손실상당액은 공실로 인하여 발생하는 손실분을 계상하는 것이고, 대손충당금은 임차인이 임대차기간 중 임대료를 지급하지 아니할 경우를 대비하여 통상적으로 일정액을 계상하는 것입니다.

- 인근지역 공실률

[단위: %]

지 역	유 형	2022.2 분기	2022.3 분기	2022.4 분기	2023.1 분기
경기 계	상업용 집합	10.8	10.7	10.3	10.5

[출처: 『상업용부동산 임대동향조사』, 한국부동산원]

- 공실손실상당액 및 대손충당금 비율 결정

일련번호	결 정 의 견	비율(%)
가~카	공실손실상당액과 대손충당금 비율은 인근지역 공실률 등 인근지역 유사 부동산의 시장 특성과 대상물건의 특성 및 장래 부동산 시장예측 등을 종합 고려하여 다음과 같이 결정 하였습니다.	10.0

2.1.4. 운영경비 비율 결정

“운영경비”란 부동산의 유지 또는 가능총수익의 창출을 위하여 정기적으로 지출되는 경비를 말합니다. 운영경비는 수선유지비, 세금·공과금, 보험료, 대체충당금, 광고선전비 등 그 밖의 경비를 더하여 산정합니다.

일련번호	결 정 의 견	비율(%)
가~카	인근 유사부동산의 운영경비 비율과 대상물건의 특성 및 물가상승률 등을 종합 고려하여 다음과 같이 결정하였습니다.	5.0

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2.1.5. 순수익 산정

[단위: 원]

일련 번호	① 가능총수익	②=①× 비율 공실손실상당액 및 대손충당금	③=①-② 유효총수익	④=③ x 비율 운영경비	③-④ 순수익
가	40,384,500	4,038,450	36,346,050	1,817,303	34,528,747
나	36,062,000	3,606,200	32,455,800	1,622,790	30,833,010
다	34,333,000	3,433,300	30,899,700	1,544,985	29,354,715
라	34,580,000	3,458,000	31,122,000	1,556,100	29,565,900
마	29,146,000	2,914,600	26,231,400	1,311,570	24,919,830
바	28,652,000	2,865,200	25,786,800	1,289,340	24,497,460
사	29,640,000	2,964,000	26,676,000	1,333,800	25,342,200
아	29,146,000	2,914,600	26,231,400	1,311,570	24,919,830
자	39,026,000	3,902,600	35,123,400	1,756,170	33,367,230
차	24,329,500	2,432,950	21,896,550	1,094,828	20,801,722
카	35,321,000	3,532,100	31,788,900	1,589,445	30,199,455

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2.2. 환원율 결정

“환원율”이란 순수익을 기준시점의 경제적 가치로 환산하기 위하여 적용하는 적절한 율을 말합니다. 직접환원법에서 사용할 환원율은 시장추출법으로 구하는 것을 원칙으로 하나, 인근 임대사례의 포착이 곤란하므로 아래와 같이 금융시장의 금리 등 시장 공표자료를 종합적으로 검토하여 결정하였습니다.

2.2.1. 금융시장의 금리

[단위: %]

구 분	무담보콜금리	CD(91물)	국고채(3년)	국고채(10년)	회사채(3년,AA-)
2022.2분기	1.52	1.80	3.14	3.38	3.87
2022.3분기	2.25	2.73	3.45	3.50	4.41
2022.4분기	3.14	3.91	3.91	3.89	5.41
2023.1분기	3.37	3.64	3.46	3.44	4.38

[출처: 한국은행경제통계시스템]

2.2.2. 상업용부동산 지역별 수익률

[단위: %]

지 역	유 형	구 분	2022.2 분기	2022.3 분기	2022.4 분기	2023.1 분기	연간환산
경기 계	상업용 집합		1.08	0.95	1.10	1.10	4.30
	중대형 상가	소득수익률	0.95	0.73	0.97	0.96	3.66
	소규모 상가		0.79	0.59	0.79	0.79	2.99

[출처: 『상업용부동산 임대동향조사』, 한국부동산원]

2.2.3. 환원율 결정

일련번호	결 정 의 견	환원율(%)
가~카	최근 주요 시장금리지표, 대상부동산의 입지여건 및 개별특성 등을 종합 고려하여 본건 적용 환원율을 다음과 같이 결정하였습니다.	3.8

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2.3. 수익환원법에 의한 시산가액 산정

[수익가격: 유효숫자 셋째 자리 미만 절사]

일련번호	순수익(원)	환원율(%)	수익가액(원)
가	34,528,747	3.8	908,000,000
나	30,833,010	3.8	811,000,000
다	29,354,715	3.8	772,000,000
라	29,565,900	3.8	778,000,000
마	24,919,830	3.8	655,000,000
바	24,497,460	3.8	644,000,000
사	25,342,200	3.8	666,000,000
아	24,919,830	3.8	655,000,000
자	33,367,230	3.8	878,000,000
차	20,801,722	3.8	547,000,000
카	30,199,455	3.8	794,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 시산가액 검토

일련번호	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	수익환원에 의한 시산가액(원)
가	898,000,000	908,000,000
나	803,000,000	811,000,000
다	765,000,000	772,000,000
라	771,000,000	778,000,000
마	650,000,000	655,000,000
바	639,000,000	644,000,000
사	660,000,000	666,000,000
아	650,000,000	655,000,000
자	869,000,000	878,000,000
차	543,000,000	547,000,000
카	786,000,000	794,000,000
소 계	8,034,000,000	8,108,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 결정

1. 부동산 감정평가액 결정 및 결정 의견

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액이 수익환원법에 의한 시산가액에 의해 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제16조에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

구 분	감정평가액(원)
구분건물	8,034,000,000
합 계	8,034,000,000

2. 대상물건 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)
부동산	8,034,000,000
합 계	8,034,000,000

(구 분 건 물) 감 정 평 가 명 세 표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1 가 나	경기도 화성시 영천동 [도로명주소] 경기도 화성시 동탄순환대로29길 31	673-1	제1,2종 근린생활 시설 부명 메디프라자	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 5층				
				지2층	1,000.61			
				지1층	1,102.07			
				1층	690.67			
				2층~5층 각	756.14			
				옥탑1층	91.68			
		673-1	대		1,293.3			
			(내)					
			철근콘크리트구조 제1층 제101호	46.16	46.16	898,000,000	비준가액 (공용면적 포함 89.52㎡)	
			소유권 -----	19.9 1 -----	19.9			
		대지권	1,293.3					
		(내)						
		철근콘크리트구조						
					토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 179,600,000 718,400,000		

(구 분 건 물) 감 정 평 가 명 세 표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고			
					공 부	사 정					
다				제1층 제102호	41.28	41.28	803,000,000	비준가액 (공용면적 포함 80.06㎡)			
				소유권	17.8						
				-----	1 -----	17.8					
							대지권	1,293.3			
							(내)				
							철근콘크리트구조				
							제1층 제112호	39.3	39.3	765,000,000	비준가액 (공용면적 포함 76.22㎡)
							소유권	16.94			
							-----	1 -----	16.94		
							대지권	1,293.3			
			(내)								
			철근콘크리트구조								
라				제2층 제201호	86.4	86.4	771,000,000	비준가액 (공용면적 포함 167.58㎡)			
				소유권	37.25						
				-----	1 -----	37.25					
							대지권	1,293.3			
							(내)				
							철근콘크리트구조				
							토지·건물				
							토 지 :			배분내역	
							건 물 :			153,000,000	
										612,000,000	
			토지·건물								
			토 지 :			192,750,000					

(구 분 건 물) 감 정 평 가 명 세 표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
마				(내)			578,250,000	비준가액 (공용면적 포함 141.27㎡)	
				철근콘크리트구조 제2층 제202호	72.84	72.84	650,000,000		
				소유권	31.41				
				----- 대지권	1 ----- 1,293.3	31.41			
						토지·건물	배분내역		
						토 지 :	162,500,000		
						건 물 :	487,500,000		
바				(내)				비준가액 (공용면적 포함 138.93㎡)	
				철근콘크리트구조 제2층 제203호	71.63	71.63	639,000,000		
				소유권	30.88				
				----- 대지권	1 ----- 1,293.3	30.88			
						토지·건물	배분내역		
						토 지 :	159,750,000		
						건 물 :	479,250,000		
사				(내)				비준가액 (공용면적 포함)	
				철근콘크리트구조 제2층 제204호	74.05	74.05	660,000,000		
				소유권	31.93				

(구 분 건 물) 감 정 평 가 명 세 표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
아				-----	1 -----	31.93	배분내역 165,000,000 495,000,000	143.63㎡	
				대지권	1,293.3				
				(내)					
				철근콘크리트구조 제2층 제205호	72.84	72.84			650,000,000
소유권	31.41								
-----	1 -----	31.41							
대지권	1,293.3								
자				(내)			배분내역 162,500,000 487,500,000	비준가액 (공용면적 포함 177.31㎡)	
				철근콘크리트구조 제2층 제206호	91.42	91.42			869,000,000
				소유권	39.42				
				-----	1 -----	39.42			
				대지권	1,293.3		배분내역 217,250,000 651,750,000		
			(내)						

(구 분 건 물) 감 정 평 가 명 세 표

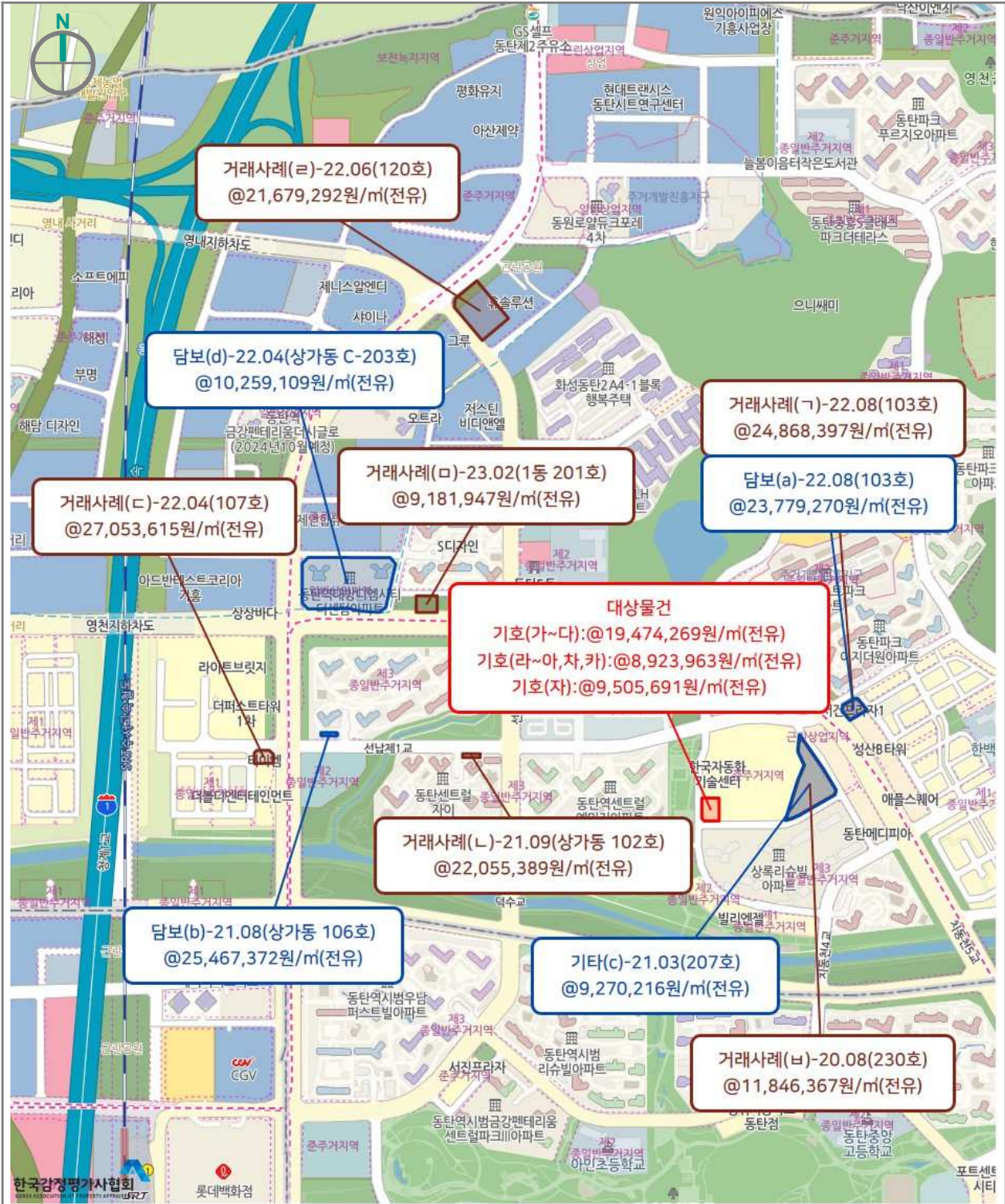
일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고		
					공 부	사 정				
차				철근콘크리트구조			543,000,000	비준가액 (공용면적 포함 118.06㎡)		
				제2층 제207호					60.87	60.87
				소유권					26.24	26.24
				----- 대지권					1 ----- 1,293.3	
카				철근콘크리트구조			786,000,000	비준가액 (공용면적 포함 171.01㎡)		
				제2층 제208호					88.17	88.17
				소유권					38.01	38.01
				----- 대지권					1 ----- 1,293.3	
합 계				(내)						
				토지·건물			배분내역			
				토 지 :			135,750,000			
				건 물 :			407,250,000			
				토지·건물			배분내역			
				토 지 :			196,500,000			
				건 물 :			589,500,000			
							₩8,034,000,000.-			
				이 하	여 백					

(구 분 건 물) 감 정 평 가 요 항 표

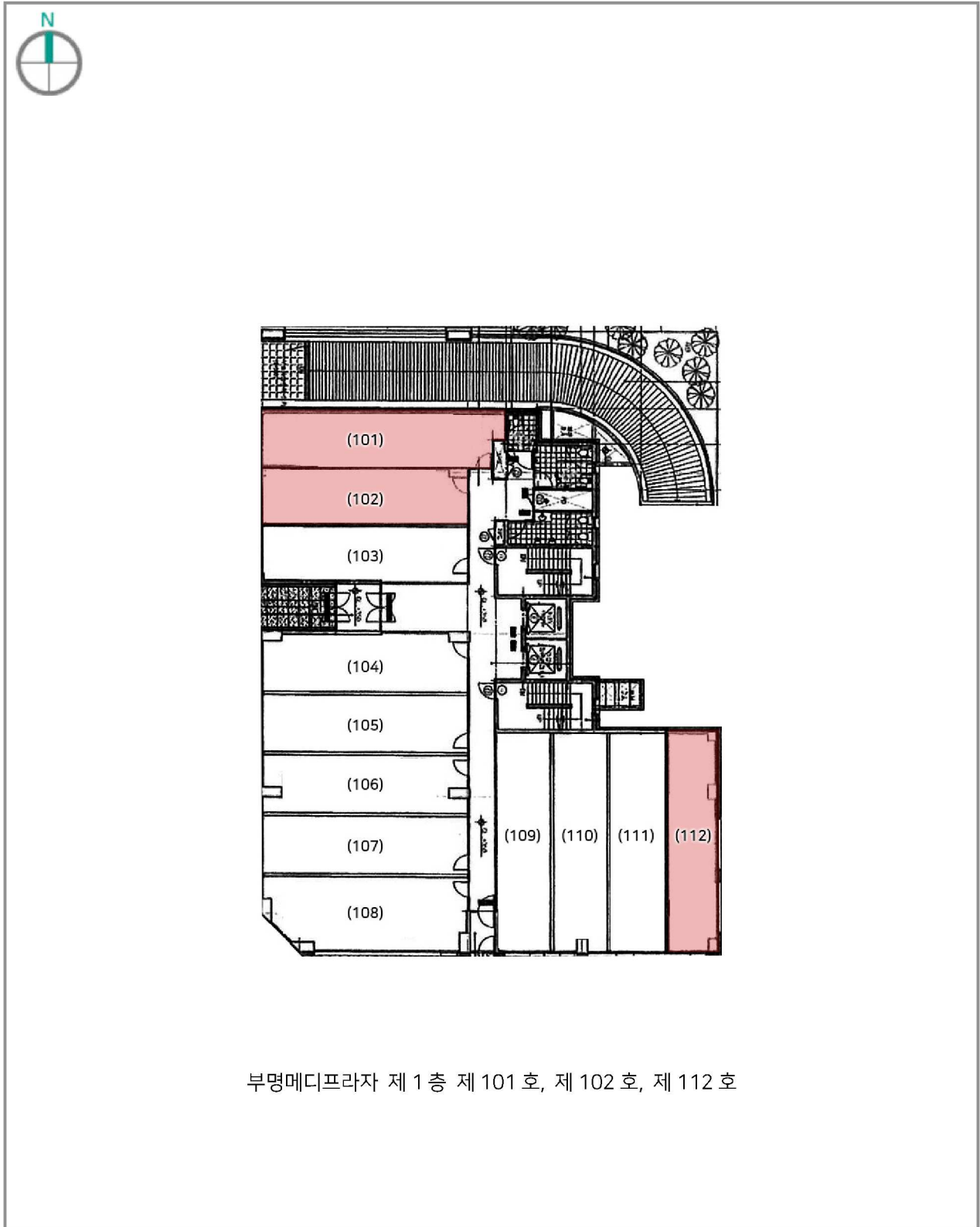
지 리 적 위 치	본건은 경기도 화성시 영천동 소재 "영천초등학교" 북동측 인근에 위치합니다.
주 위 환 경	본건 주위는 후면 상가지대로서 제반 입지여건은 무난합니다.
교 통 환 경	본건까지 차량 진출입 가능하며, 노선버스정류장이 인근에 소재하여 교통환경은 보통입니다.
접 면 도 로	영천동 673-1 : 본건 남측 및 서측으로 중로와 접합니다.
지 세 및 형 상	영천동 673-1 : 간선도로 또는 주위의 지형지세 대비 등고평탄한 세로장방형 평지입니다.
토 지 이 용 계 획 및 공 법 상 제 한 사 항	영천동 673-1 : 준주거지역(2015-10-05)(동탄2지구), 지구단위계획구역(화성동탄(2)), 중로3류(폭 12m~15m)(2014-10-01)(중(집)3-51)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(2014-10-01)(중(집)3-52)(접합), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 택지개발지구<택지개발촉진법>
건 물 구 조 및 마 감 재	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하 2 층 지상 5층 건물 내 제1층 제101호 외로서, 외벽 : 석재 붙임 및 복합 유리 마감 등, 내벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등, 창호 : 하이샷시 창호 등으로 마감하였습니다.
이 용 상 태	일련번호(가~카) : 근린생활시설로 이용 중입니다.
부 대 설 비 및 관 리 상 태	일련번호(가~카) : 전기, 위생·급배수·급탕설비, 냉난방, 소화, 승강기 설비 등이 있으며, 관리상태는 보통입니다.
임 대 관 계	후면 "호별배치도 및 임대내역" 참조바랍니다.
공 부 와 의 차 이	해당사항 없습니다.
그 밖 의 사 항	해당사항 없습니다.

상 세 위 치 도

소재지 경기도 화성시 영천동 673-1 부명메디프라자 제1층 제101호 외

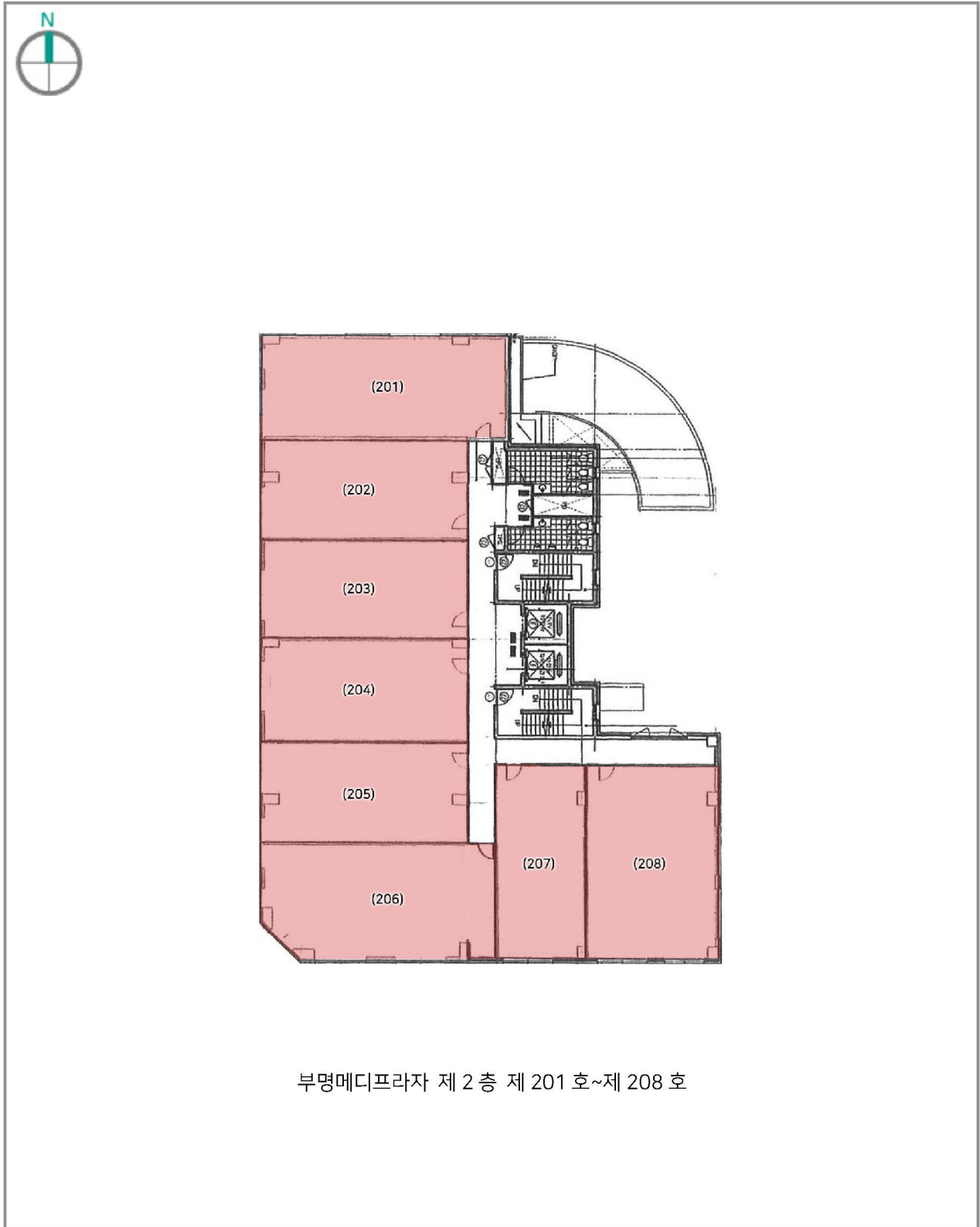


호 별 배 치 도



부명메디프라자 제 1 층 제 101 호, 제 102 호, 제 112 호

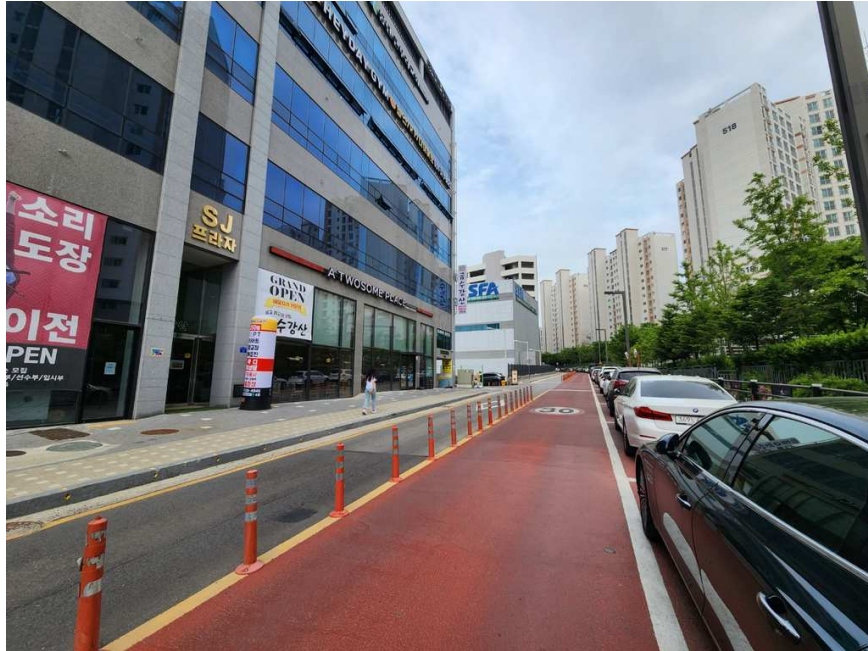
호 별 배 치 도



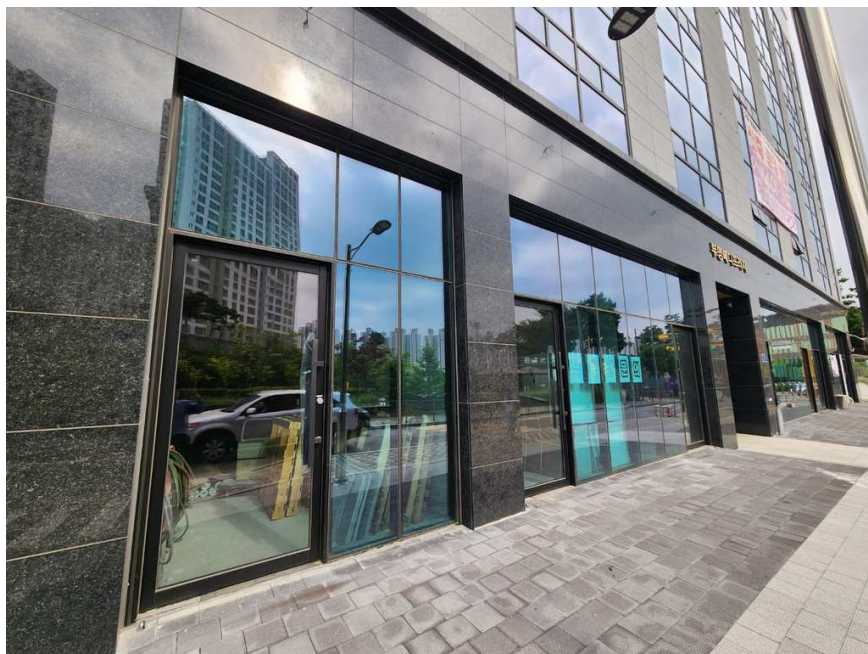
호 별 배 치 도 및 임 대 내 역

임대부분	상호명	임차인	임대내역		총 방수	사용 방수	비고	
			임대보증금(원)	월임대료(원)				
전체			임	대	미	상	-	-
- 이 하 여 백 -								
합	계		-		-	-	-	

사 진 용 지



주위전경

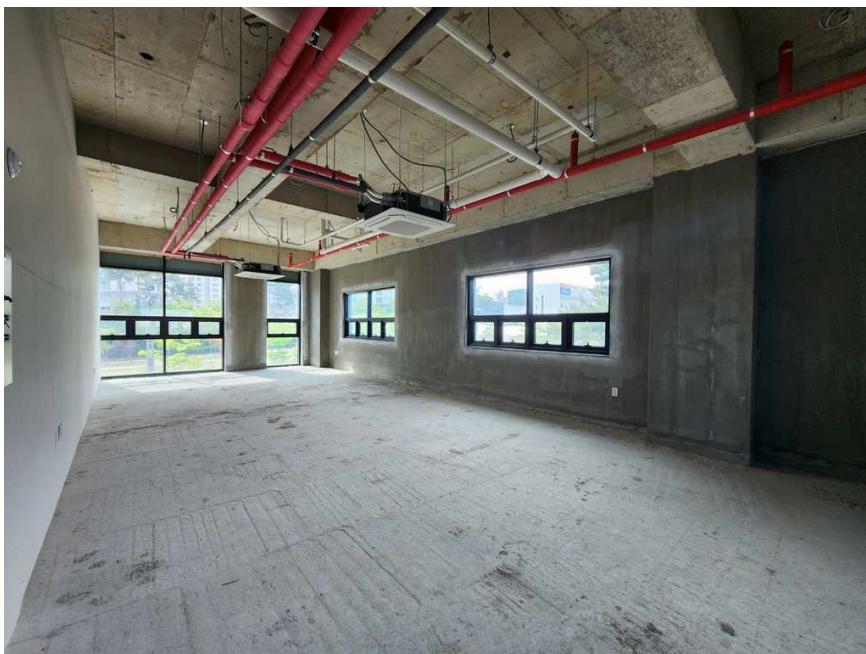


기호(가,나)전경

사 진 용 지



기호(다)전경



기호(라)전경

사 진 용 지

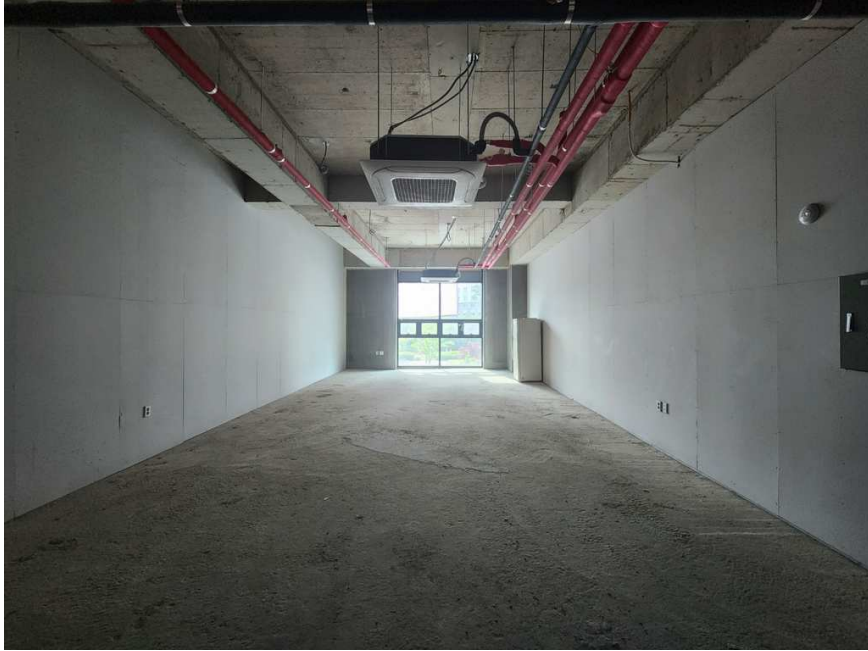


기호(마)전경

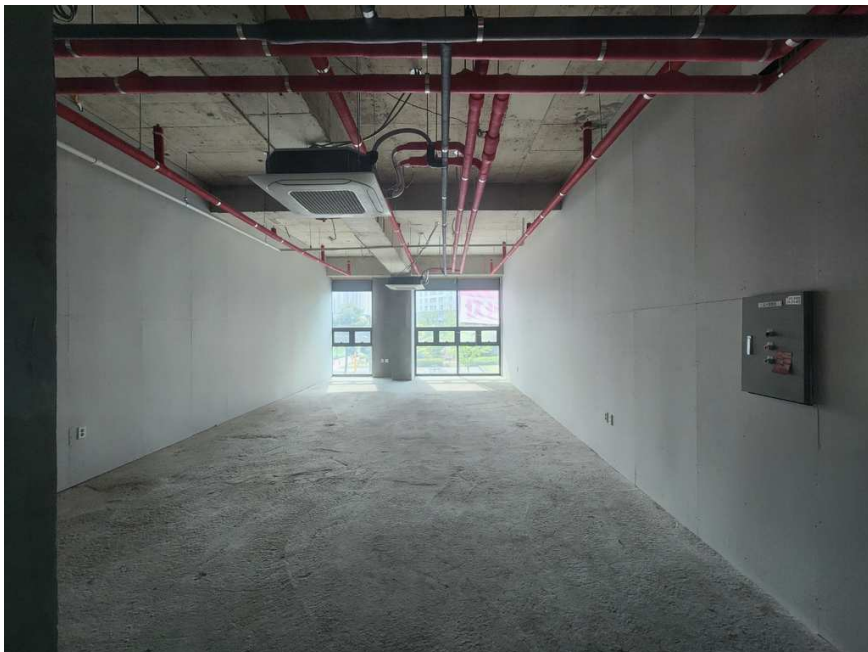


기호(바)전경

사 진 용 지



기호(사)전경



기호(아)전경

사 진 용 지

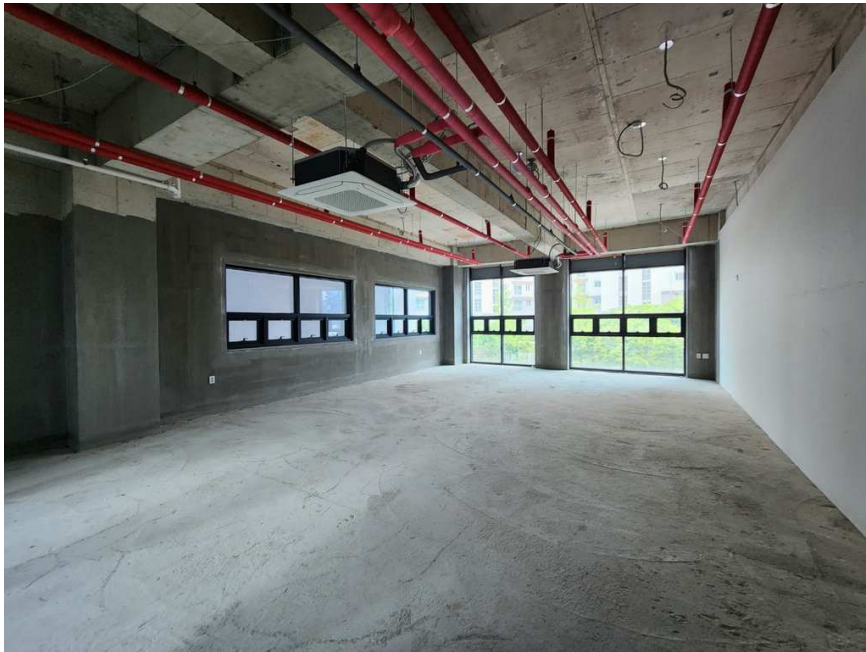


기호(자)전경



기호(차)전경

사 진 용 지



기호(카)전경