

감정평가서

의뢰인 : (주)삼화상호저축은행

건명 : 경기도 부천시 범박동 155-2 소재 부동산

번호 : RB190510-01-1207

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

(주) 알비 감정평가법인

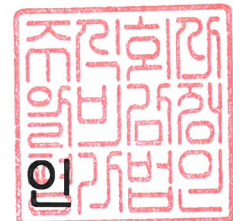
서울특별시 강남구 테헤란로10길 6 (역삼동, 녹명빌딩 3층)

TEL.(02)598-5151

FAX.(02)523-8386

대표이사

김기창



(부동산) 감정평가표

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

감정평가사
이 형 주

이 형 주



(주) 알비 감정평가법인 대표이사 김기창 (서명 또는 인)

감정평가액	이억삼천이백만원정 (₩232,000,000.-)		
의뢰인	(주)삼화상호저축은행	감정평가 목적	공매
채무자	-	제출처	(주)삼화상호저축은행
소유자 (대상업체명)	기양건설산업주식회사 (수탁자 대한토지신탁주식회사)	기준가치	시장가치
		감정평가조건	-
목록표시근거	등기사항전부증명서 외	기준시점	조사기간
		2019. 05. 15	2019. 05. 10 ~ 2019. 05. 15
			작성일
			2019. 05. 15

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	232,000,000
	이	하	여	백	
합계					₩232,000,000

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사

이 준 호



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 부천시 범박동 소재 '범박동주민센터' 북측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)으로서, '(주)삼화저축은행'에서 의뢰한 공매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가 근거

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

3. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 근거하여 가격조사 완료일인 2019년 05월 15일로 함.

4. 기준가치

본건은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가하였음.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 실지조사 실시기간은 2019년 05월 10일에서 2019년 05월 15일이며, 귀 제시목록을 기준으로 대상물건을 확인하였음.

6. 감정평가 조건

해당사항 없음.

7. 그 밖의 사항

본 건물의 내부구조는 소유자 및 이해관계인의 부재로 인하여 인근 탐문조사 및 외부관찰, 집합건축물대장의 건축물현황도 등을 참고하여 표준적인 사항을 기준으로 감정평가하였는 바, 귀 사 업무 진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건의 개황

1. 대상 물건의 확정

가. 건축개요

명칭	현대리치모아		
소재지	경기도 부천시 범박동 155-2 [도로명 주소:경기도 부천시 범안로 117]		
대지면적	6,317.9㎡	연면적	34,107.01㎡
건축면적	3,269.3㎡	용적률 산정용 연면적	18,016.48㎡
건폐율	51.75%	용적률	285.17%
층수	지하 4층/지상 7층	높이	42.35m
착공일	2003.05.30	사용승인일	2005.02.02
주구조, 지붕	철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕		
주용도	제1,2종근린생활시설, 판매및영업시설, 업무시설, 교육연구및복지시설, 노유자시설, 운동시설		



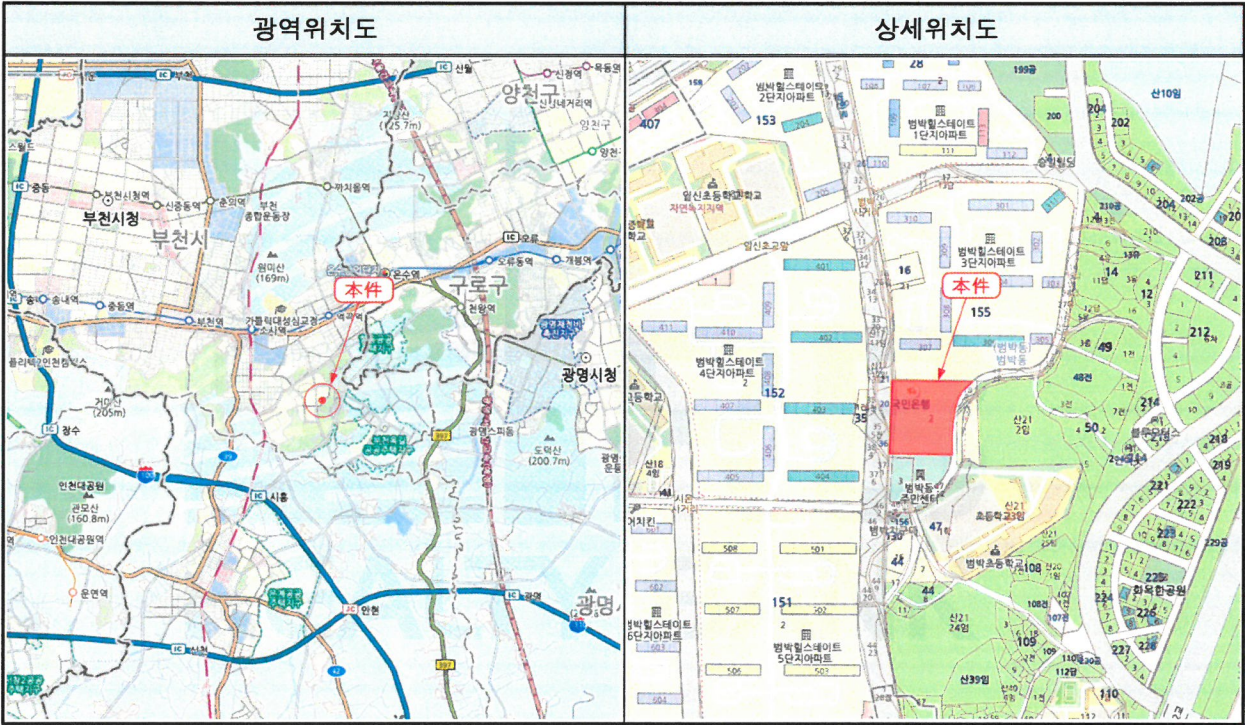
※ 자료출처 : 집합건축물대장(표제부)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 대상물건의 개요

기호	층	호	전유면적 (㎡)	공유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	건축물대장상 용도
가	1	104	36.5932	25.8170	62.4102	58.6	12.0896	휴게음식점

다. 광역위치도 및 상세위치도



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 구분건물 개황

위치	본건은 경기도 부천시 범박동 소재 '범박동주민센터' 북측 인근에 위치함.						
주위환경	본건 주위는 아파트단지, 근린생활시설, 공공시설, 학교 등이 있음.						
교통상황	본건까지 차량 접근 및 진입이 용이하고 인근에 노선버스 정류장이 위치하고 있어 교통 여건은 무난한 편임.						
토지의 형태, 규모, 이용상태 등	인접지와 대체로 등고 평탄한 대체로 사다리형 토지로서, 상업용 건부지로 이용중임.						
인접도로상태	본건 서측으로 노폭 약 25m 내외, 동측으로 약 15m 내외의 포장도로와 접함.						
토지이용계획 및 제한사항 등	제3종일반주거지역, 종로3류(폭 12M ~ 15M)(2016-10-17)(접함), 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.						
건물의 구조 및 마감재 등	구조: 철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하4층 / 지상7층 건물 중 제1층 제104호로서, 외벽: 강화석 붙임, 범량판넬 붙임 등, 내벽: 몰탈위페인트 및 타일붙임 마감 등, 바닥: 테코타일 등, 천정: 텍스 마감 등, 창호: 알루미늄샷시 창호임.						
이용상황	점포(상호:THE CLOSET)로 이용중임.(후첨 '건물개황도' 및 '사진용지' 참조)						
부대설비	급배수 및 위생설비	난방 설비	냉방 설비	소화 설비	화재탐지 설비	승강기 설비	주차시설
	○	○	○	○	○	○	○
공부와와의 차이 및 기타	-						
부합물 및 종물관계	해당사항 없음.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 감정평가방법의 개요

감정평가방법은 대상물건의 성격·감정평가목적 또는 조건에 따라 비용성의 원리에 기초한 원가방식, 시장성의 원리에 기초한 비교방식 및 수익성의 원리에 기초한 수익방식이 있음.

감정평가방법	감정평가방법의 내용
거래사례 비교법	시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
원가법	비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임. 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업임.
수익환원법	수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

나. 감정평가방법의 적용

- 구분건물은 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공 정도, 현상 및 인근지역 내 유사물건의 거래사례, 감정평가사례, 인근 가격수준 및 낙찰가율 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가하였음.
- 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항은 주된 평가방법 외에 다른 평가방법을 적용하여 주된 평가방법으로 산출한 시산가액의 합리성을 검토하도록 규정하고 있어 동 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에서 규정한 주방식인 거래사례비교법 이외에 수익성을 반영한 수익방식으로 시산가액의 합리성을 검토하고 최종 평가액을 결정하였음.
- 본건의 토지, 건물가액은 한국부동산연구원에서 제시한 비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표(유형 : 매장용 빌딩 대도시 6층이상, 1층 토지·건물 배분비율 = 1.2 ~ 2.2 : 8.8 ~ 7.8, 2층 토지·건물 배분비율 = 2.0 ~ 3.0 : 8.0 ~ 7.0, 3~5층 토지·건물 배분비율 = 2.6 ~ 3.6 : 7.4 ~ 6.6, 6~10층 토지·건물 배분비율 = 2.5 ~ 3.5 : 7.5 ~ 6.5)를 기준으로 당해 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제요인을 고려하여 산정하였는바, 귀 사 업무진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법

가. 개요

거래사례비교법이란 시장성에 근거하여 대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 가치형성요인의 비교 및 시점수정 등을 가하여 대상 물건에 대한 기준시점의 경제적 가치를 산정하는 방법을 말하며 이 방법에 의하여 산정된 가액을 비준가액이라함.

$$\text{비준가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교} \times \text{면적비교}$$

나. 비교사례의 선정

1) 가격조사 자료

1.1) 인근 유사 물건의 가격수준

유형	가격수준(원/㎡)	비고
근린생활시설	지상1층 : 전면은 전유면적당 약 12,000,000 ~ 13,500,000원/㎡, 지상1층 : 후면은 전유면적당 약 4,500,000 ~ 6,500,000원/㎡, 지상2층 : 전유면적당 약 3,000,000 ~ 3,500,000원/㎡. 지상3, 4층 : 전유면적당 약 2,100,000 ~ 2,700,000원/㎡,	실거래가격 및 현장조사 등

1.2) 경매낙찰가율

지역	유형	매각률(%)	매각가율(%)	비고
부천시	근린시설	50.00	88.91	최근1년 기준
	상가	27.78	83.58	

※ 자료출처 : 지지옥션

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.3) 감정평가사례 및 거래사례

기호	소재지	건물명 동, 호	전유면적 (㎡)	거래시점 기준시점	거래(평가)금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
①	범박동 155-2	1층 000호	54.6952	2018.03.21	750,000,000	13,712,355	담보 평가사례
②	범박동 155-2	1층 000호	29.9700	2017.03.31	126,000,000	4,204,204	공매 평가사례
③	범박동 155-2	1층 000호	36.5932	2017.03.31	224,000,000	6,121,356	공매 평가사례
④	범박동 155-2	1층 000호	30.2050	2019.04.25	178,947,100	5,924,420	거래사례
⑤	범박동 155-2	1층 000호	29.9700	2017.06.07	160,000,000	5,338,672	거래사례

※ 자료출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보(한국감정평가사협회), 감정평가정보체계(한국감정원)

2) 비교 사례의 선정

대상 물건과 지리적 접근성 및 물적 유사성이 높고, 이용상황 및 주위환경 등에서 비교가능성이 높으며, 비교적 최근에 거래된 거래사례 ④를 비교사례로 선정하였음.

다. 사정보정

비교 사례는 인근지역의 정상적인 가격수준에 부합하는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.(1.000)

라. 시점수정

한국감정원이 조사·발표하는 상업용부동산 임대동향조사의 경기도 자본수익률(집합상가)을 적용하여 산정하였음.

(2019.04.25 ~ 2019.05.15)

기 간	자본수익률(%)	비 고
2019.01.01 ~ 2019.03.31	0.55	2019년 1분기
누계 (2019.04.25 ~ 2019.05.15)	0.128 (1.00128)	$(1+0.0055 \times 21/90) \approx 1.00128$

※ 2019년 2분기의 자본수익률은 미 고시 되어 2019년 1분기 자본수익률을 연장하여 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 지역요인 비교

본건과 비교사례는 동일지역에 위치하므로 지역요인은 동일함.(1.000)

바. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

요인구분	세부항목(상업용)
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등
단지내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

2) 개별요인 비교

기호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	비교치
가	1.00	1.00	1.07	1.00	1.070
	본건은 사례보다 호별요인(위치별 효용, 주출입구와의 거리 등)에서 우세함.				

사. 적용단가의 결정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	적용단가 (원/㎡)
가	5,924,420	1.000	1.00128	1.000	1.070	6,347,243

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

아. 거래사례비교법에 의한 비준가액

기호	전유면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	산정금액 (원)	비준가액 (원)
가	36.5932	6,347,243	232,265,933	232,000,000

3. 수익환원법

가. 개요

수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법을 말하며, 이 방법에 의하여 산정된 가액을 수익가액이라 함.

단일기간의 순수익을 적절한 환원율로 환원하여 대상물건의 가액을 산정하는 직접환원법과 대상물건의 보유기간에 발생하는 복수기간의 순수익과 보유기간 말의 복귀가액에 적절한 할인율을 적용하여 현재가치로 할인한 후 더하여 대상물건의 가액을 산정하는 할인현금흐름분석법이 있음.

본 감정평가에는 매기간의 현금흐름 및 보유기간 말의 복귀가액 추정 등에서 발생할 수 있는 오류 가능성이 낮은 직접환원법을 적용하였음.

구분	산식
직접 환원법	$V = a / r$ (a: 순수익, r: 환원율)
할인현금흐름 분석법	$V = \sum_{k=1}^n \frac{\text{순수익}}{(1+r_k)^n} + \frac{\text{복귀가액}}{(1+r)^n}$ (r: 할인율)

나. 적용임대료

대상물건의 임대료는 인근에 소재하는 유사물건의 임대료 수준을 참고로 하여 본건의 임대료를 결정하였음.

기호	전유면적 (㎡)	보증금 (원/㎡)	월임대료 (원/㎡)	보증금 (원)	월임대료 (원)
가	36.5932	273,275	32,793	10,000,000	1,200,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 적용요소의 결정

1) 보증금 운용이율

보증금 운용이율은 국고채 수익률, 시중은행 이자율, CD 수익률 등 각종 금리와 변동추이를 감안 하되, 부동산과 채권의 질적 차이 등을 종합적으로 고려하여 결정하였음.

구분	CD수익률 (91일)	국고채수익률 (3년)	정기예금 금리	주택담보 대출금리
이자율(수익률)	1.86%	1.74%	1.93%	3.04%
기준월	2019.04	2019.04	2019.03	2019.03

※ 자료출처 : 한국감정원

2) 공실률 및 대손율

인근 유사부동산의 공실률, 한국감정원에서 발표하는 공실률 통계자료, 대상 건물의 임대상태 및 대손가능성 등을 고려하여 결정하였음.

(2019년 1분기 경기지역 소규모상가 공실률)

경기지역 평균	부천역	수원역	성남구시가지	용인수지
5.1%	5.7%	0.0%	6.8%	4.8%

※ 자료출처 : 한국감정원

3) 운영경비비율

운영경비란 임대건물의 운영을 위해 소요되는 변동 및 고정 경비로서 수익성 부동산을 운용함에 있어 소요되는 경비는 직원인건비, 용역비, 수선유지비, 수도광열비, 세금과 공과금 및 보험료 등으로 구성됨. 부동산 보유와 관련된 세금 및 공과금으로 부동산 임대소득, 취득, 양도 등과 관련된 세금과 공과금은 포함되지 않음.

본건에 적용할 운영경비비율은 인근지역에 소재하는 유사물건의 경비비율 등을 감안하여 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 환원율

환원율은 순수익을 기준시점의 경제적 가치로 환산하기 위하여 적용하는율로서, 『감정평가 실무 기준』에서 직접환원법에서 사용할 환원율은 시장추출법으로 구하는 것이 원칙이나, 시장추출법의 적용이 적절하지 않은 때에는 다른 방법을 적용할 수 있도록 규정하고 있음.

시장추출법은 사례 부동산의 순수익 및 매매가격을 기준으로 산정하나, 국내 부동산 시장의 비공개 성으로 매매정보의 포착이 곤란하여 부수 방식인 시장에서 발표된 환원율을 검토하여 조정하는 방식을 적용하였음.

수도권 오피스의 환원율 통계와 대상 물건의 위치 및 규모, 투자대상으로서의 질적 차이 등을 감안하여 본건에 적용할 환원율을 결정하였음.

(오피스 환원율)

2017.3Q	2017.4Q	2018.1Q	2018.2Q
5.40%	5.10%	4.80%	5.00%

※ 자료출처 : ShinYoung ASSET

5) 적용요소의 결정

보증금 운용이율	공실률 및 대손율	운영경비비율	환원율
2.5%	5.0%	5.0%	5.5%

라. 가능조소득

기호	전유면적 (㎡)	보증금 (원/㎡)	월임대료 (원/㎡)	보증금 (원)	월임대료 (원)	가능조소득 (원)
가	36.5932	273,275	32,793	10,000,000	1,200,000	14,650,000

※ 가능조소득 = 보증금 x 보증금운용이율 + 월임대료 x 12개월

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 수익방식에 의한 수익가액

(단위 : 원)

기호	가능조소득	유효조소득	운영경비	순수익	산정금액	수익가액
가	14,650,000	13,917,500	695,875	13,221,625	240,393,182	240,000,000

※ 산정방식 : 유효조소득 = 가능조소득 x (1-공실률 및 대손율)
 : 운영경비 = 유효조소득 x 운영경비비율
 : 순수익 = 유효조소득 - 운영경비
 : 산정금액 = 순수익 / 환원율

IV. 감정평가액 결정 및 결정의견

1. 감정평가액의 결정

기호	비준가액 (원)	수익가액 (원)	감정평가액 (원)
가	232,000,000	240,000,000	232,000,000

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

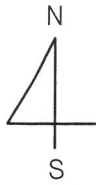
본건 감정평가액은 비교사례분석, 인근 시세분석, 거래동향의 파악 등 일련의 작업을 통하여 산출하였으며, 평가사례 및 인근 가격수준, 대상물건의 시장성 등을 종합적으로 검토하였는바 본건 감정평가목적 등을 고려할 때 적정한 것으로 판단됨.

- 이 하 여 백 -

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고		
					공 부	사 정				
1 가	경기도 부천시 범박동 [도로명주소] 경기도 부천시 범안로 117	155-2 현대 리치모아	(제1,2종 근린생활 시설 외)	(철골철근 콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 지하 4층/ 지상 7층)						
				지4층	4,498.7494					
				지3층	3,570.8711					
				지2층	4,754.7335					
				지1층	5,731.6796					
				1층	2,465.4979					
				2층	2,563.5003					
				3층	2,617.3363					
				4층	2,608.1471					
				5층	2,606.5823					
	6층	2,613.3104								
	7층	2,542.1000								
	동 소	155-2	대	제3종 일반주거지역						
				(내) 철골철근 콘크리트조 제1층 제104호	36.5932	36.5932	232,000,000	비준가액		
				1 소유권	12.0896					
				----- 대지권	6,317.9	12.0896				
						토지·건물 배분가격				
						토 지	46,400,000			
						건 물	185,600,000			
				합 계					₩232,000,000.-	
				< 이 하 여 백 >						

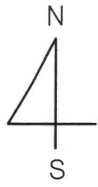
광역위치도



소재지 경기도 부천시 범박동 155-2 현대리치모아상가 제1층 제104호



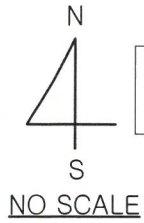
상 세 위 치 도



소재지 경기도 부천시 범박동 155-2 현대리치모아상가 제1층 제104호



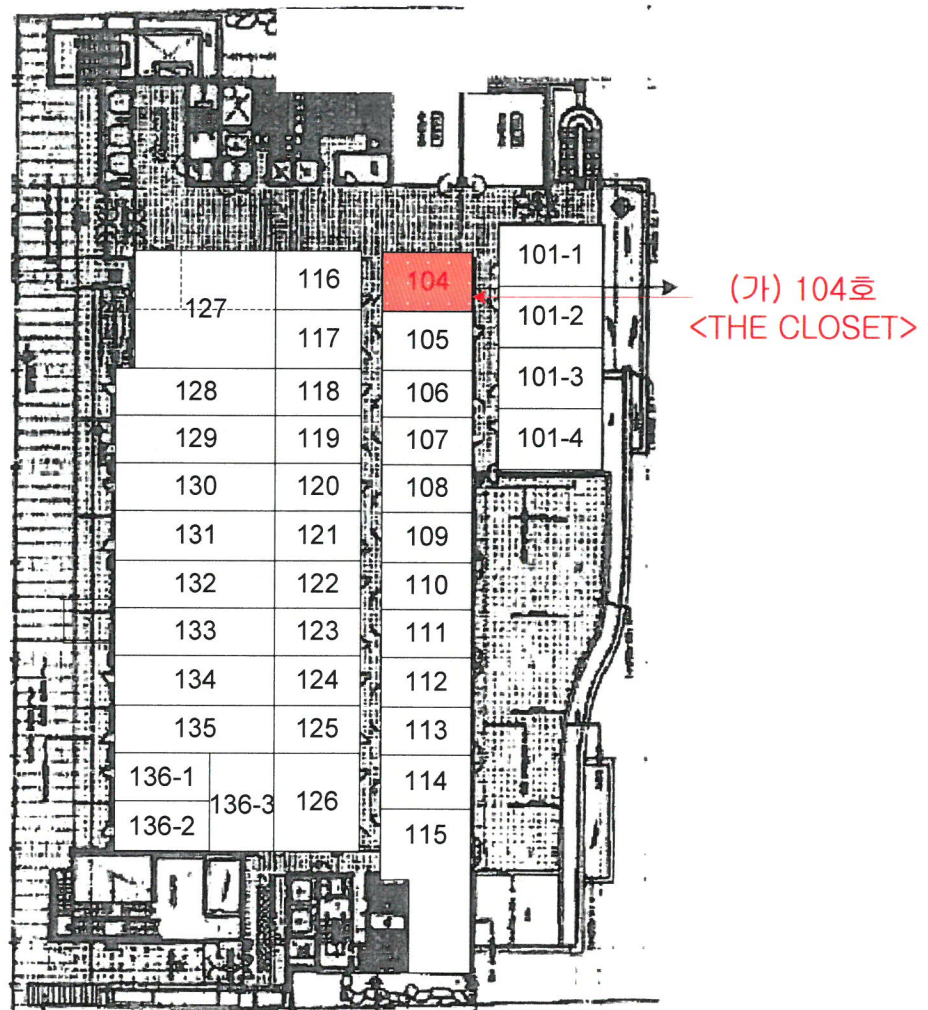
내 부 구조 도



소 재 지

경기도 부천시 범박동 155-2 현대리치모아상가 제1층 제104호

[1층 호별배치도]



사 진 용 지



[본건 외부전경1]



[본건 외부전경2]

사 진 용 지



[본건 내부전경1]



[본건 내부전경2]

사 진 용 지



[본건 주위전경1]



[본건 주위전경2]