

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : 우리자산신탁(주)

건명 : 경기도 부천시 심곡동 391-4 소재 부동산

감정평가서 번호 : 하나 200526-00-010



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보
감정평가 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)하나감정평가법인

HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel : 02)2182-8000 Fax : 02)586-6150 , 02)558-0440

서울시 서초구 양재대로 11길 36(양재동) 서울오토갤러리 금관 5층

HANA | (주)하나감정평가법인

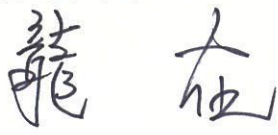
(부동산) 감정평가표

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

(주)하나감정평가법인
대표이사 양길수

(인) 감 정 평 가 사
조귀성


(인)

감정평가액	사천만원정 (₩40,000,000.-)					
의뢰인	우리자산신탁(주)		감정평가 목적	공매		
채무자	-		제출처	우리자산신탁(주)		
소유자 (대상업체명)	고희숙 (수탁자:국제자산신탁주식회사)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
			2020. 05. 27	2020. 05. 27	2020. 05. 27	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	40,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩40,000,000.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 감정평가사  (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 부천시 심곡동 소재 지하철 1호선 '부천역' 북서측 인근에 위치하는 부동산에 대한 우리자 산신탁(주)의 공매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 평가대상 물건의 가격조사를 완료한 2020년 05월 27일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2020년 5월 27일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

본건의 임대사항은 미상임.

3. 기타 참고사항

- ① 본건의 위치확인은 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 호표기 등에 의거하였음.
- ② 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.
- ③ 본건은 현장조사시 이해관계인의 폐문·부재 등으로 내부도면은 집합건축물대장상 건축물현황도에 의거 도시하였는바, 귀 업무 진행시 유의하시기 바람.
- ④ 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서 토지의 소유권,대지권과 구분건물이 일체로 하여 가격 형성되어 있으나, 감정평가 목적을 감안하여 “한국감정평가사협회”에서 제공된 배분비율 등을 참작하여 소유권,대지권 해당 토지와 구분건물의 배분가격을 별도 표기하였음.
- ⑤ 전입세대 열람결과(2020.05.27, 부천동 주민센터) 2019-07-22, 이** 전입 확인되었음.

(구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명		대준블루온 제3층 제305호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1	경기도 부천시 심곡동 [도로명주소] 경기도 부천시 신흥로26번길 36	391-4, 391-26 대준블루온	교육 연구시설 (학원) 아파트 (도시형 생활주택 -원룸형)	철근콘크리트구조				
				콘크리트				
				평스라브지붕				
				10층				
				지2층	233.83			
				지1층	583.24			
				1층	71.76			
				2층	521.99			
				3층	522.41			
				4층,5층 각각	496.49			
				6층 ~ 10층 각각	361.9			
				옥탑2층	33			
				옥탑1층	31.25			
2	상동	391-4	대	일반상업지역	399.3			
가	상동	391-26	대	일반상업지역	288.9			
				내)				
				철근콘크리트구조				
				제3층 제305호	16.8	16.8	40,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 29.768㎡
				소유권	4.33			
				1. ----	688.2x-----	4.33		
				대지권	688.2			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	12,000,000	
						건 물 :	28,000,000	
합 계							₩40,000,000.-	
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 부천시 심곡동 391-4 대준블루온 제3층 제305호		
도로명주소	경기도 부천시 신흥로26번길 36		
	주용도	교육연구시설(학원), 아파트(도시형생활주택-원룸형), 80세대/30호	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2014.01.02	
	건물규모	층수	지하2층/지상10층
		연면적	4,735.71 m ²
	비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/층/호	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가)	-/3/305	교육연구 시설(학원)	16.8	12.968	29.768	4.33	56.4
합계 (총1개호)			16.8	12.968	29.768	4.33	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 감정평가시 고려사항

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/층/호	용도	면적(㎡)		거래가액(원) (원/전유㎡)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	심곡동 383-8	-/3/309	학원	152.53	252.6652	290,000,000 (@ 1,900,000)	2019.11.12 (2005.06.17)	-
#2	심곡동 391-4	대준블루온/ 3/307	교육연구 시설(학원)	16.8	29.768	39,043,930 (@ 2,320,000)	2019.10.16 (2014.01.02)	-
#3	심곡동 391-4	대준블루온/ 3/314	교육연구 시설(학원)	20.7	36.68	47,460,000 (@ 2,290,000)	2019.10.22 (2014.01.02)	-
#4	심곡동 391-4	대준블루온/ 3/315	교육연구 시설(학원)	20.7	36.68	47,460,000 (@ 2,290,000)	2019.10.22 (2014.01.02)	-
#5	심곡동 360-8	한일코지세 상/3/301	제2종근린 생활시설 (사무소)	48.55	69.39	160,000,000 (@ 3,300,000)	2019.10.31 (2015.07.16)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동 건물, 동 층의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #2 > : 일련번호 가)

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ 비교 거래사례#2

한국감정원이 조사·발표하는 "상업용부동산 자본수익률(분기/연간)"을 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거	
경기 부천역 (집합상가)	1.785% (1.01785)	거래시점 / 기준시점	2019.10.16/ 2020.05.27
		분기별 자본수익률	2019년 4분기 : 0.730 % 2020년 1분기 : 2019년 4분기 자료 2020년 2분기 : 2019년 4분기 자료
		산식	$(1 + 0.00730 \times 225/92)$ ≒ 1.01785

※ 기준시점이 속한 기간의 자본수익률은 미고시 상태인 바, 최근 발표된 자본수익률을 기준으로 일수 안 분하여 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 상업용[일련번호 가) / 비교사례 #2]

조 건	세부항목(상업용)	격차율	비고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.000	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m ²)	일련 번호	단가 (원/전유m ²)	사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
가)	-/3 305	16.8	#2	2,320,000	1.000	1.01785	1.000	2,361,412	39,671,721	40,000,000
합계		16.8	-	-	-	-	-	-	-	40,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

가격수준	동 건물 내 본건과 유사한 교육연구시설(학원)의 시세 수준은 m ² 230만 ~ 240만원 내외 수준임.
------	---

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(m ²)		감정평가액(원) (원/전유m ²)	기준 시점	평가 목적
			전유	분양			
(1)	심곡동 391-4 대준블루온/6/610	아파트 (도시형생활 주택-원룸형)	27.07	50.125	112,000,000	2018.12.19	시가참고
					(@ 4,140,000)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

4. 경매동향

용도별	경기 부천시 2019년 05월 ~ 2020년 04월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
오피스텔	955,000,000	826,370,000	86.5	7	3	42.9
상가	20,561,469,200	17,842,560,879	86.8	70	24	34.3

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상				감정평가액(원)
		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	
가)	제3층 제305호	16.8	4.33	40,000,000
합계		16.8	4.33	40,000,000

결정의견	평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--

2. 기타 참고사항

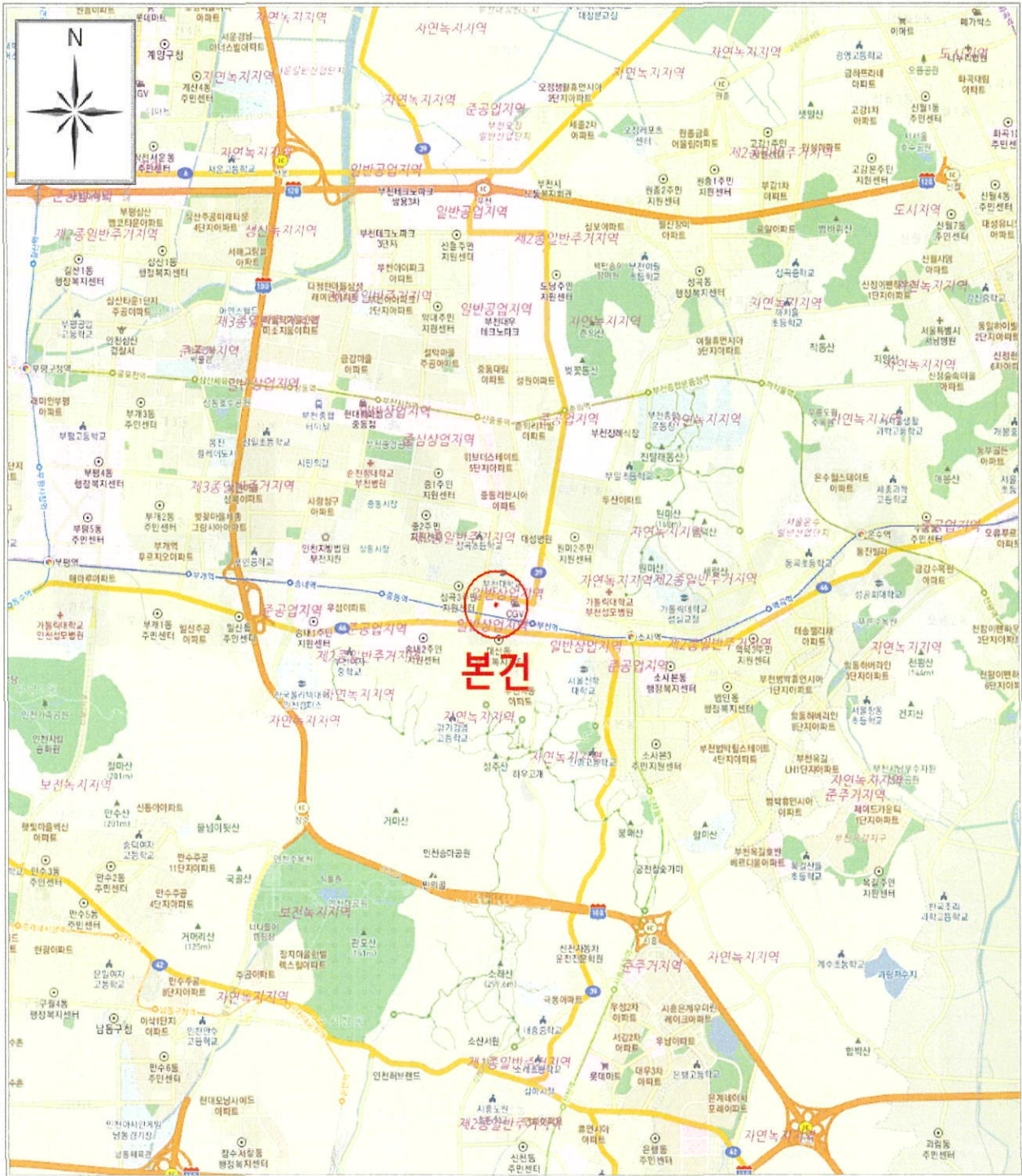
(구분건물) 감정평가요항표

기 재 사 항	내 역
위치 및 주 위 환 경	본건은 경기도 부천시 심곡동 소재 지하철 1호선 '부천역' 북서측 인근에 위치하 며, 본건 주위는 근린생활시설 및 업무시설, 공동주택 등이 밀집하는 지역으로서, 제반 입지여건은 대체로 무난시 됨.
교 통 상 황	본건까지 제반차량의 진출입이 가능하고, 인근에 노선버스 정류장 및 지하철 1호 선 "부천역"이 소재하여 제반 교통여건은 대체로 양호한 편임.
인접도로상태	본건 북측으로 폭 약 8미터의 포장도로와 접함.
도시계획관계 및 기타 공법관계	■ 일련번호 1),2) 공히 : 일반상업지역, 방화지구, 소로2류(폭 8M~10M)(접합), 과 밀억제권역<수도권정비계획법>임.
건 물 구 조	일련번호 가) 철근콘크리트구조 콘크리트평스라브지붕 10층건 중 제3층 제305 호로서, 외벽 : 석재붙임, 타일붙임 마감 등, 창호 : 플라스틱 프레임의 창임.
이 용 상 황	공부상 교육연구시설(학원)로 이용 중임.(이해관계인의 폐문부재로 내부는 미상임)
냉·난방시설 및 기타 부대설비	도시가스보일러에 의한 개별난방 설비와 위생설비 및 급·배수시설, 승강기설비 되어 있음.
임대사항	미상임.
기타사항	-.

광역위치도

소재지

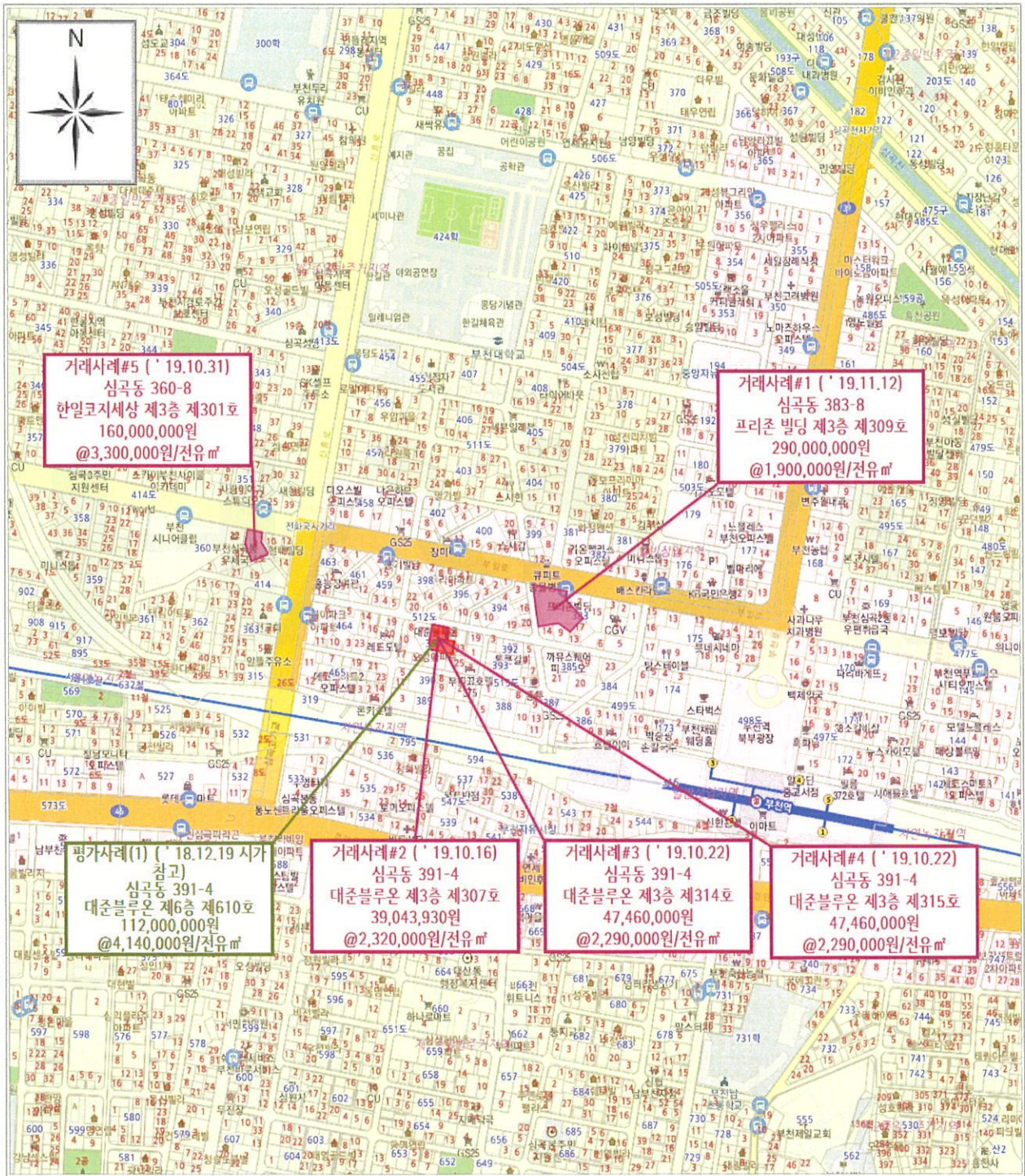
경기도 부천시 심곡동 391-4



가 격 참 고 도

소재지

경기도 부천시 심곡동 391-4



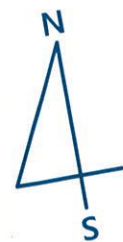
[범 례]

■ 본 건

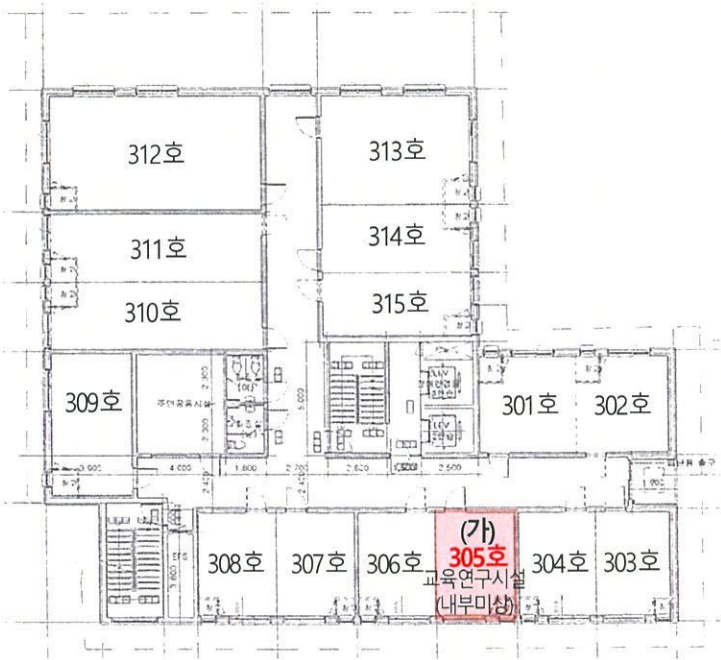
■ 평가사례

■ 거래사례

건물내부구조도 및 임대개황도



대준블루온 제3층 제305호
(호별배치도 및 내부구조도)



[제 3 층]

전입세대 열람 내역(동거인포함)

행정기관: 경기도 부천시 부천동
 신청주소: 경기도 부천시 신흥로26번길 36, 305호

출력일시: 2020년 5월 27일 11:58:14
 출력자: 박주아
 페이지: 1

순 번	세 대 주 성 명	전 입 일 자	등 록 구 분	주 소	최초전입자	전입일자	등 록 구 분	동거인 수	동 거 인 사 항		
									순 번	성 명	전입일자
1	이 **	2019-07-22	거주자	이 **		2019-07-22	거주자				
경기도 부천시 신흥로26번길 36, 305호 (심곡동, 대준블루온)											

전입세대 열람 내역(동거인포함)

행정기관: 경기도 부천시 부천동
 신청주소: 경기도 부천시 삼곡동 391-4 305호

출력일시: 2020년 5월 27일 11:58:24
 출력자: 박주아
 페이지: 1

순 번	세,대,주,성,명	전,입,일,자	등,록,구,분	주,소	최초전입자	전입일자	등,록,구,분	동거인 수	동 거 인 사 항		
									순 번	성 명	전입일자
1	()	--	--								
해당주소의 세대주가 존재하지 않음.											

사 진 용 지

소 재 지	경기도 부천시 심곡동 391-4
-------	-------------------



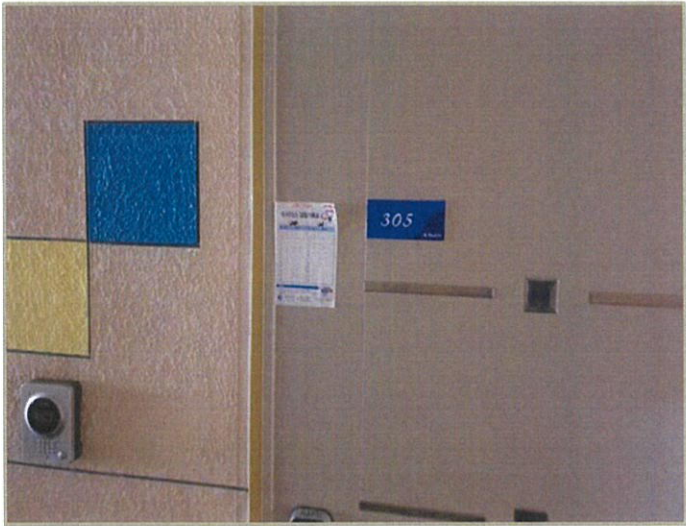
본건 전경



본건 주위환경



본건 복도에서 촬영



본건 호 표시