

# 감정평가서

## Appraisal Report

의뢰인 : 신영부동산신탁주식회사

건명 : 경기도 부천시 심곡동 321-4 스타파크힐 제2층 제201호

감정평가서 번호 : 하나 230623-00-009



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 당 감정평가법인은 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

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

(주)하나감정평가법인

대표이사

양기철

(인)

감정평가사

방주원

방주원

(인)

감정평가액	이억이백만원정 (₩202,000,000.-)					
의뢰인	신영부동산신탁주식회사		감정평가 목적	공매		
채무자	-		제출처	신영부동산신탁주식회사		
소유자 (대상업체명)	수탁자 신영부동산신탁주식회사		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
			2023. 06. 26	2023. 06. 26	2023. 06. 27	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	202,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩202,000,000.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 감정평가사		이규원		(인)	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 부천시 중동 소재 '부천중학교' 동측 인근에 위치하는 '스타파크힐' 제2층 제201호에 대한 신영부동산신탁주식회사의 구매 목적의 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 귀 제시일인 2023년 06월 26일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2023년 06월 26일에 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. 기타 참고사항

- ① 본 감정평가는 공매 목적의 평가건으로서, 의뢰 평가목적 외의 용도로는 사용할 수 없으며, 타 용도로 사용시 이로 인한 당 법인의 책임은 없는 바, 이에 유의하시기 바람.
- ② 본건의 위치확인은 집합건축물대장상 건축물 현황도 및 현황 표기 등에 의거하였음.
- ③ 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.
- ④ 본건은 이해관계인의 부재 및 시건장치 등으로 인하여 부득이 내부이용상황을 조사치 못하였는 바, 내부미상처리하였으니 공매 진행시 참고 바람.
- ⑤ 본건의 공부상 용도는 '제2종근린생활시설(사무소)'이나, 현황 '주택'으로 인근 주민 등으로부터 탐문되었는바, 이러한 경우 향후 원상복구에 대한 비용이 발생할 수 있으니, 공매 진행시 유의 바람.


## (구분건물) 감정평가 명세표

건 물 명		스타파크힐 제2층 제201호							
일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고	
					공 부	사 정			
1  가	경기도 부천시 심곡동 [도로명주소] 경기도 부천시 심종로 84	321-4 스타파크힐	공동주택 및 근린 생활시설	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 6층					
					1층	15.36			
					2층	200.44			
					3층~6층 각	161.04			
					옥탑1층 (연면적제외)	20.4			
	상동	321-4	대	제2종 일반주거지역  내) 철근콘크리트구조	제2층 제201호	61.52	61.52	202,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 72.06㎡
					소유권	34.8			
					1. ----	427.1x-----	34.8		
					대지권	427.1			
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 80,800,000 121,200,000	
<b>합 계</b>							<b>₩202,000,000.-</b>		
		이 하		여 백					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 부천시 심곡동 321-4 스타파크힐 제2층 제201호			
도로명주소	경기도 부천시 심중로 84			
	주용도	공동주택 및 근린생활시설 12세대/3호		
	주구조	철근콘크리트구조		
	사용승인	2019.04.05		
	건물규모	층수	지상6층	
		연면적	859.96 m <sup>2</sup>	
	비고	-		

### 2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	층/호수	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			대지권 (m <sup>2</sup> )	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	2/201	제2종근린 생활시설 (사무소)	61.52	10.54	72.06	34.8	85.4

※ 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) 본건 및 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	심곡동 321-4	2/201	제2종근린 생활시설 (사무소)	61.52	72.06	250,000,000 (@ 4,060,000)	2020.10.29 (2019.04.05)	본건
#2	심곡동 321-7	2/202	사무소	49.49	57.874	169,000,000 (@ 3,410,000)	2022.06.23 (2017.01.20)	-
#3	심곡동 330-56	2/201	제2종근린 생활시설 (사무소)	38	43.55	120,000,000 (@ 3,160,000)	2022.11.29 (2014.10.28)	-
#4	심곡동 454-6	2/6/603	업무시설 (사무소)	49.15	68.241	171,000,000 (@ 3,480,000)	2022.10.15 (2012.08.16)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## (2) 비교거래사례의 선정

본건과 유사한 집합건축물 내의 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

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

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거	
		거래시점 / 기준시점	
경기 (집합상가)	0.523% (1.00523)	거래시점 / 기준시점	2022.06.23/ 2023.06.26
		분기별 자본수익률	2022년 2분기 : 0.460 % 2022년 3분기 : 0.470 % 2022년 4분기 : 0.150 % 2023년 1분기 : -0.070 % 2023년 2분기 : 2023년 1분기 자료
		산식	$(1+0.00460 \times 8/91)$ $\times (1+0.00470) \times (1+0.00150)$ $\times (1-0.00070) \times (1-0.00070 \times 87/90)$ $\approx 1.00523$

※ 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(가로폭, 구조 등) 등	0.97	본건은 사례 대비 차량이용의 편의성 등에서 열세함.
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	1.03	본건은 사례 대비 노후도 등에서 우세함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	0.96	본건은 사례 대비 전유부분 면적의 크기 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
<b>가치형성요인 비교치 (누계)</b>		0.959	-

### (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 <sup>2</sup> )	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인			산정단가 (원/전유m <sup>2</sup> )
			일련 번호	단가 (원/전유m <sup>2</sup> )						
가	2 201	61.52	#2	3,410,000	1.000	1.00523	0.959	3,287,293	202,234,265	202,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 참고가격자료

### 1. 유사 부동산의 가격수준

가격수준	본건은 2019.04월 신축된 다세대주택 총 12세대, 제2종근린생활시설 총 3호로 구성되어 있으며, 본건과 유사한 제2종근린생활시설의 시세수준은 면적 등에 따라 @320~330만원/전유㎡ 수준으로 조사됨.
------	---

### 2. 본건 평가사례

일련 번호	본건 일련번호	단가 (원/전유㎡)	감정평가액 (원)	기준시점	평가목적	비고
(1)	가	3,920,000	241,000,000	2020.11.17	담보	-

(출처: 한국감정평가사협회)

### 3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준 시점	평가 목적
			전유	분양			
(2)	심곡동 321-7 2/201	사무소	122.065	142.743	317,000,000	2021.02.04	담보
					(@ 2,600,000)		
(3)	심곡동 297-8 1/6/602	사무소	54.12	65.93	221,000,000	2021.11.11	경매
					(@ 4,080,000)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 4. 경매동향

용도별	경기 부천시 2022년 06월 ~ 2023년 05월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
상가	13,825,779,980	9,200,064,495	66.5	147	28	19
근린상가	7,559,335,980	4,882,014,078	64.6	112	20	17.9
사무실	82,000,000	68,210,000	83.2	2	1	50
점포	0	0	0	1	0	0
주상복합(상가)	3,780,000,000	2,601,798,000	68.8	22	1	4.5

# 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		전유면적(m <sup>2</sup> )		대지권(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
		전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )		
가	제2층 제201호	61.52	34.8		202,000,000

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

---

---

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

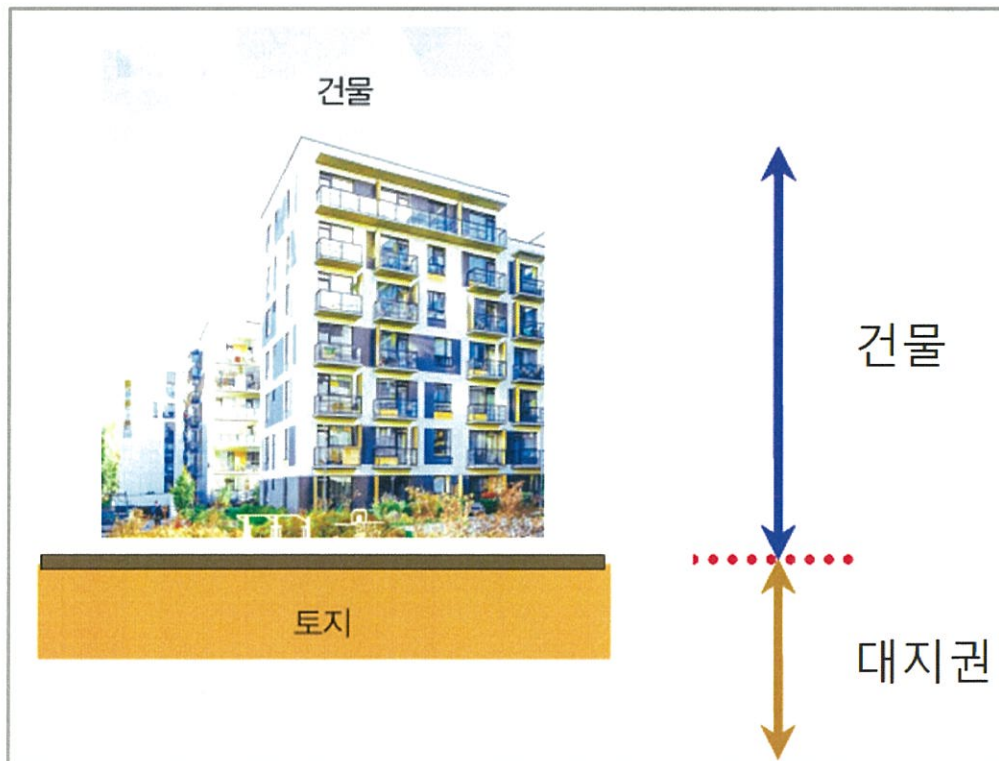
## I. 토지 · 건물 배분가액 결정 개요

### 1. 처리 방침

본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서 토지의 소유권 대지권과 구분건물이 일체로 하여 가격이 형성되어 있으나, 귀 요청에 의거 한국부동산 연구원에서 제공된 배분비율 및 당해 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제약요인 등을 종합적으로 고려하여, 상기 결정한 감정평가액을 소유권 · 대지권 해당 토지와 건물의 배분가격을 제시함. 이를 '구분건물 감정평가 명세표'에도 별도 기재 하였으니 업무에 참고하시기 바람.

### 2. 토지 · 건물의 배분 비율의 정의

구분소유 형태인 집합건물을 토지와 건물로 구분하여 평가하고자 할 때 적용하는 배분비율로서 집합건물의 형태(아파트, 연립/다세대주택, 비주거용)에 따라 각기 다른 비율이 적용됨.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## II. 토지 · 건물 배분 비율 추정

### 1. 한국부동산연구원 토지 · 건물 배분비율표

구분	해당층													
	지하		1층		2층		3~5층		6~10층		11층이상			
	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물		
오피스빌딩	서울	10층이하	3.9	6.1	2.6	7.4	3.5	6.5	3.7	6.3	3.6	6.4		
		11층이상	3.8	6.2	2.5	7.5	3.2	6.8	3.4	6.6	3.5	6.5	3.4	6.6
	부산	10층이하	4.1	5.9	2.0	8.0	2.8	7.2	3.5	6.5	3.6	6.4		
		11층이상	4.0	6.0	2.0	8.0	2.5	7.5	3.1	6.9	3.2	6.8	3.1	6.9
	대도시	10층이하	3.8	6.2	2.0	8.0	2.8	7.2	3.2	6.8	3.0	7.0		
		11층이상	3.5	6.5	1.8	8.2	2.5	7.5	2.9	7.1	2.8	7.2	2.8	7.2
매장용빌딩	서울	5층이하	3.7~ 4.7	6.3~ 5.3	2.1~ 3.1	7.9~ 6.9	3.4~ 4.4	6.6~ 5.6	3.7~ 4.7	6.3~ 5.3	-	-	-	-
		6층이상	3.5~ 4.5	6.5~ 6.6	1.8~ 2.8	8.2~ 7.2	3.0~ 4.0	7.0~ 6.0	3.6~ 4.6	6.4~ 5.4	3.6~ 4.6	6.4~ 5.4	-	-
	부산	5층이하	3.5~ 4.5	6.5~ 6.6	1.8~ 2.8	8.2~ 7.2	3.2~ 4.2	6.8~ 5.8	3.6~ 4.6	6.4~ 5.4	-	-	-	-
		6층이상	3.3~ 4.3	6.7~ 5.7	1.4~ 2.4	8.6~ 7.6	2.6~ 3.6	7.4~ 6.4	3.5~ 4.5	6.5~ 5.5	3.6~ 4.6	6.4~ 5.4		-
	대도시	5층이하	3.1~ 4.1	6.9~ 5.9	1.5~ 2.5	8.5~ 7.5	2.6~ 3.6	7.4~ 6.4	2.9~ 3.9	7.1~ 6.1	-	-	-	-
		6층이상	2.5~ 3.5	7.5~ 6.5	1.2~ 2.2	8.8~ 7.8	2.0~ 3.0	8.0~ 7.0	2.6~ 3.6	7.4~ 6.4	2.5~ 3.5	7.5~ 6.5	-	-
오피스텔	서울	5층이하	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8	5.2	4.8
		6층~10층	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6	4.4	5.6
		11층이상	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9	4.1	5.9
	수도권	5층이하	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1
		6층~10층	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1	3.9	6.1
		11층이상	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0
	광역시	5층이하	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0	3.0	7.0
		6층~10층	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2
		11층이상	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2	2.8	7.2

1. 본 배분비율표는 배분비율 산정방법 중 토지차감법을 적용하여 작성한 것임.
2. 비주거용 집합건물의 토지 · 건물 배분비율은 이 비율표를 참조하되, 비주거용 집합건물의 평가는 건물의 위치, 주변환경 등에 따라 크게 달라지므로, 당해 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제약요인을 고려하여 각각의 사례에 따라 적의 조정할 수 있음.
3. 매장용 빌딩의 배분비율표는 매장용빌딩의 다양성을 고려하여 범위로 제공하였음.

(출처 : 한국부동산연구원)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 2. 토지 · 건물 배분비율 결정

- 상기 한국부동산연구원 제시자료 및 원가법에 의한 배분비율 추정치, 본건의 지역 특성, 인근 근린생활 시설, 본건 건물 규모, 건물의 노후도, 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성 상의 제약요인 등을 종합 참작하여, 토지 · 건물 배분비율을 [40 : 60]으로 결정하였음.

일련 번호	평가대상	감정평가액 (원)	토지		건물	
			배분비율	배분가액(원)	배분비율	배분가액(원)
(가)	제2층 제201호	202,000,000	40%	80,800,000	60%	121,200,000



## ( 구분건물 ) 감정평가요항표

기재사항	내역
위치 및 주위환경	본건은 경기도 부천시 중동 소재 '부천중학교' 동측 인근에 위치하며, 주위는 근린 생활시설, 주상복합건물, 아파트 단지 등이 위치하는 등 제반 주위환경은 대체로 보통임.
교통상황	본건까지 차량출입이 가능하고, 인근에 노선버스정류장 등이 위치하는 등 제반 대중교통상황은 대체로 보통임.
인접도로상태	서측으로 노폭 약 25m의 포장도로와 접함.
도시계획관계 및 기타 공법관계	제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(소로2-380호선)(접합), 상대보호구역(부천 중-부천교육지원청문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(중동초-부천교육지원청문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.
건물구조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 6층건 중 제2층 제201호로서, 외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등 창호 : 하이샷시창호임.
이용상황	본건의 공부상 용도는 '제2종근린생활시설(사무소)'이나, 현황 '주택'으로 인근 주민 등으로부터 탐문조사됨.
냉·난방시설 및 기타 부대설비	난방설비와 위생설비 및 급·배수시설, 승강기, 화재탐지 및 경보설비 등의 설비가 되어 있음.
임대사항	임대미상임.
기타사항	-

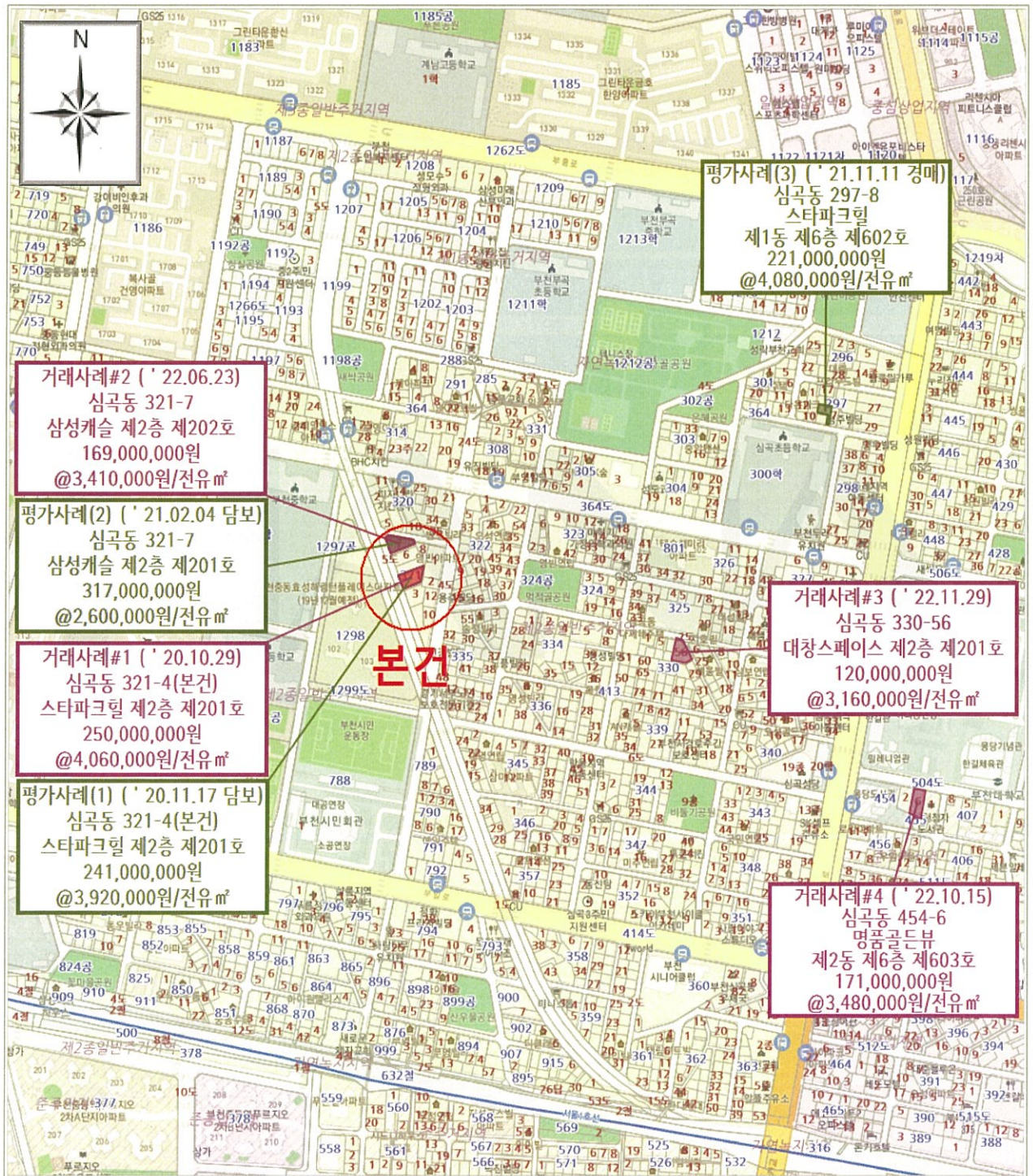
# 광역위치도

소재지	경기도 부천시 심곡동 321-4
-----	-------------------



# 가 격 참 고 도

소재지 경기도 부천시 심곡동 321-4



[ 범례 ]

■ 본 건

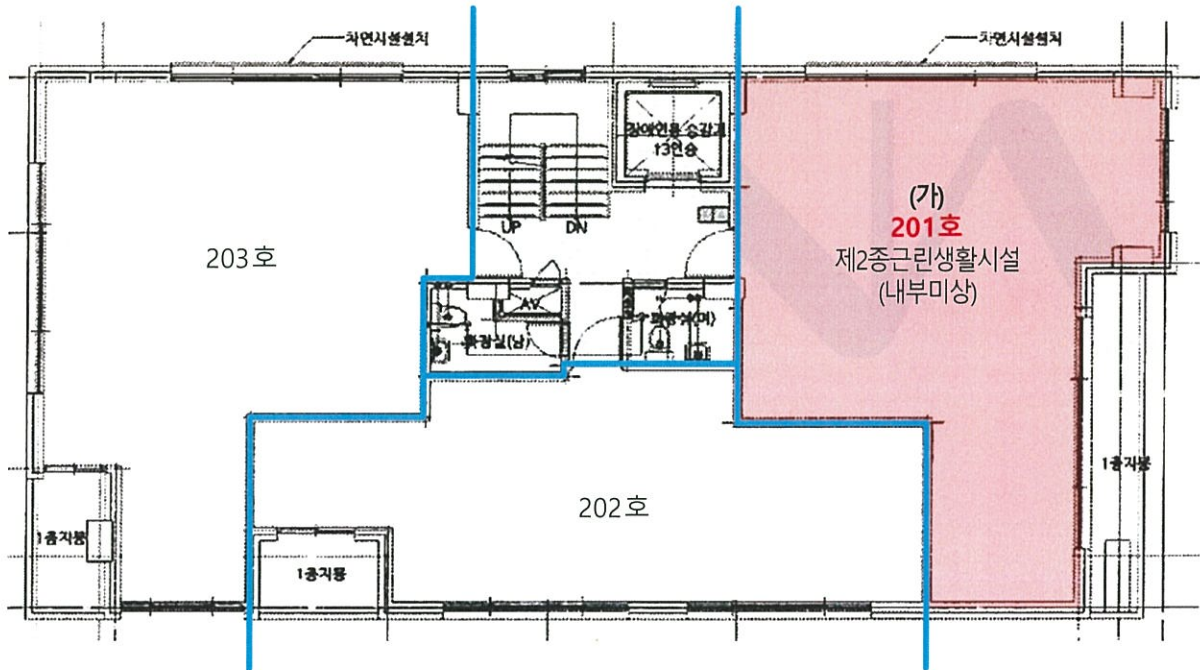
■ 평가사례

■ 거래사례

# 건물내부구조도 및 임대개황도



## 스타파크힐 제2층 제201호 (호별배치도 및 내부구조도)



[제2층]

# 사 진 용 지

소재지	경기도 부천시 심곡동 321-4
-----	-------------------



본건 전경



본건 및 주위환경



본건 출입구