

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 수협은행 소유물건(2025타경33775)

의뢰인: 인천지방법원 부천지원 사법보좌관
박정길

감정평가서번호: 원미-25경매-055

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.

원미감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
한찬우



(인)

감정평가액	이십이억구천일백만원정(₩2,291,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박정길	감정평가 목적	법원경매			
제출처	인천지방법원 부천지원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	수협은행 (2025타경33775)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.06.21	2025.06.20 ~ 2025.06.21	2025.06.23		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	7개호 이	구분건물	7개호 하여	- 백	2,291,000,000
	합계					₩2,291,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 평가개요

1. 감정평가목적

본건은 부천시 소사구 옥길동 소재 “부천소사경찰서” 서측 인근에 위치하는 근린생활시설 “라피에스타큐브이주건축물제1동” 내 제7층 제705호 외 6개호수로서 인천지방법원 부천지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 “감정평가에 관한 규칙” 제2조 제1호의 시장가치를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 “감정평가에 관한 규칙” 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통하여 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

4. 기준시점

본건은 “감정평가에 관한 규칙” 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.06.21일을 기준시점으로 함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건의 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 대상물건의 개요

가. 연번1(제7층 제705호)

소재지	부천시 소사구 옥길동 744-5 (도로명 주소)부천시 소사구 옥길로110-7(옥길동)		
건물명, 층, 호수	라피에스타큐브이주건축물제1동 제7층 제705호		
용도	제2종근린생활시설 (일반음식점)	사용승인일	2019.03.11
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	42.66	37.982	13.759

나. 연번2(제7층 제704호)

소재지	부천시 소사구 옥길동 744-5 (도로명 주소)부천시 소사구 옥길로110-7(옥길동)		
건물명, 층, 호수	라피에스타큐브이주건축물제1동 제7층 제704호		
용도	제2종근린생활시설 (일반음식점)	사용승인일	2019.03.11
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	64.61	57.525	20.838

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 연번3(제4층 제401호)

소 재 지	부천시 소사구 옥길동 744-5 (도로명 주소)부천시 소사구 옥길로110-7(옥길동)		
건물명, 층, 호수	라피에스타큐브이주건축물제1동 제4층 제401호		
용 도	제1종근린생활시설 (의원)	사용승인일	2019.03.11
면 적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	92.16	82.054	29.724

라. 연번4(제3층 제305호)

소 재 지	부천시 소사구 옥길동 744-5 (도로명 주소)부천시 소사구 옥길로110-7(옥길동)		
건물명, 층, 호수	라피에스타큐브이주건축물제1동 제3층 제305호		
용 도	제1종근린생활시설 (의원)	사용승인일	2019.03.11
면 적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	42.66	37.982	13.759

마. 연번5(제3층 제304호)

소 재 지	부천시 소사구 옥길동 744-5 (도로명 주소)부천시 소사구 옥길로110-7(옥길동)		
건물명, 층, 호수	라피에스타큐브이주건축물제1동 제3층 제304호		
용 도	제1종근린생활시설 (의원)	사용승인일	2019.03.11
면 적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	64.61	57.525	20.838

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

바. 연번6(제3층 제303호)

소 재 지	부천시 소사구 옥길동 744-5 (도로명 주소)부천시 소사구 옥길로110-7(옥길동)		
건물명, 층, 호수	라피에스타큐브이주건축물제1동 제3층 제303호		
용 도	제1종근린생활시설 (의원)	사용승인일	2019.03.11
면 적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	92.16	82.054	29.724

사. 연번7(제3층 제301호)

소 재 지	부천시 소사구 옥길동 744-5 (도로명 주소)부천시 소사구 옥길로110-7(옥길동)		
건물명, 층, 호수	라피에스타큐브이주건축물제1동 제3층 제301호		
용 도	제1종근린생활시설 (의원)	사용승인일	2019.03.11
면 적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	92.16	82.054	29.724

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명 층, 호수	전유면적 대지권 (㎡)	거래금액	거래단가 (원/㎡)	거래시점 사용승인일
A	부천시 소사구 옥길동 745-3	문영 퀵스파크 ***호	38 10.7097	179,350,000	4,719,736	2025.01.14 2020.01.14
B	부천시 소사구 옥길동 745-7	지음프라자 ***호	75.6 15.3265	310,000,000	4,100,529	2025.04.23 2019.09.03

※ 자료출처 : 한국부동산원 제공 실거래자료
 거래단가 = 거래금액/전유면적

나. 비교거래사례의 선정

위 사례(A)는 본건 인근지역 내 소재하며 규모 및 향 등이 유사하여 비교성이 높다고 판단되며, 최근의 거래사례로서 가격시점 당시의 가격을 적절히 반영하고 있다고 판단되어 이를 비교사례로 선정함.

4. 사정보정치의 산정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 인근지역의 유사부동산 가격수준 등을 감안할 때 정상적인 거래사례로 판단됨.(사정보정치 : 1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 시점수정치의 산정

한국부동산원이 조사발표하는 상업용부동산 중 집합상가 지역별(경기도 지역 적용)/분기별 자본수익률을 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점 현재의 수익률이 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점(2025.01분기)까지의 자본수익률을 연장 적용토록 함.

2025.01분기 자본수익률 : 0.07%

2025.02분기 자본수익률 : 0.07%(2025.01분기 적용)

$(1+0.0007*77/90) \times (1+0.0007*82/90) = 1.00124$

시점수정치 : 1.00124

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 개별요인 비교치의 산정

가. 연번1(제7층 제705호), 연번2(제7층 제704호)

조 건	세부항목	비교치	비 고
외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	0.95	상가의 성숙도 등 본건 열세
	도심지 및 상업업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성		
내부 요인	단지내 주차의 편의성	0.90	건물전체의 공실률, 마감상태 등 본건 열세
	건물 전체의 공실률		
	건물관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물 전체의 임대료 수준		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
개별적 요인	층별 위치별 향별 효용	1.00	대등함
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터와의 거리		
	엘리베이터와의 거리		
	전유부분의 면적		
	대지권의 크기		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함
비교치 계	$0.95 \times 0.90 \times 1.00 \times 1.00$	0.855	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 연번3(제4층 제401호), 연번4(제3층 제305호), 연번5(제3층 제304호)

조 건	세부항목	비교치	비 고
외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	0.95	상가의 성숙도 등 본건 열세
	도심지 및 상업업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성		
내부 요인	단지내 주차의 편의성	0.90	건물전체의 공실률, 마감상태 등 본건 열세
	건물 전체의 공실률		
	건물관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물 전체의 임대료 수준		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
개별적 요인	층별 위치별 향별 효용	1.15	층별효용치 본건 우세
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터와의 거리		
	엘리베이터와의 거리		
	전유부분의 면적		
	대지권의 크기		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함
비교치 계	$0.95 \times 0.90 \times 1.15 \times 1.00$	0.983	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 연번6(제3층 제303호), 연번7(제3층 301호)

조 건	세부항목	비교치	비 고
외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	0.95	상가의 성숙도 등 본건 열세
	도심지 및 상업업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성		
내부 요인	단지내 주차의 편의성	0.90	건물전체의 공실률, 마감상태 등 본건 열세
	건물 전체의 공실률		
	건물관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물 전체의 임대료 수준		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
개별적 요인	층별 위치별 향별 효용	1.25	층별효용치, 위치별효용치 본건 우세
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터와의 거리		
	엘리베이터와의 거리		
	전유부분의 면적		
	대지권의 크기		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함
비교치 계	$0.95 \times 0.90 \times 1.25 \times 1.00$	1.069	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

연번	층 호수	전유 면적 (㎡)	사례 단가 (㎡)	사정 보정치	시점 수정치	개별 요인치	평가금액
1	705호	42.66	4,719,736	1.00	1.00124	0.855	172,000,000
2	704호	64.61	4,719,736	1.00	1.00124	0.855	261,000,000
3	401호	92.16	4,719,736	1.00	1.00124	0.983	428,000,000
4	305호	42.66	4,719,736	1.00	1.00124	0.983	198,000,000
5	304호	64.61	4,719,736	1.00	1.00124	0.983	300,000,000
6	303호	92.16	4,719,736	1.00	1.00124	1.069	466,000,000
7	301호	92.16	4,719,736	1.00	1.00124	1.069	466,000,000
							2,291,000,000

※ 평가금액 : 사례단가 × 사정보정치 × 시점수정치 × 개별요인치
 평가금액은 십만원 단위에서 사사오입하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 참고가격

1. 인근 유사부동산의 가격수준

인근 유사부동산의 가격수준은 4,000,000 ~ 5,000,000원/전유㎡ 내외임.

2. 인근 평가전례

소재지	건물명 층, 호수	전유면적 대지권(㎡)	평가금액	평가목적	기준시점 사용승인일
부천시 소사구 옥길동 745-3	문영 퀵스파크 ***호	61.57 17.35	271,000,000 @4,401,494	담보	2025.03.20 2020.01.14
부천시 소사구 옥길동 744-5	라피에스타 ***호	92.16 29.72	455,000,000 @4,937,066	공매	2025.02.28 2019.03.11

IV. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

위 참고가격 자료와 비교할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 감정평가액

연번	소재지	건물명	층, 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액
1	부천시 소사구 옥길동 744-5	라피에스타 큐브 이주건축물 제1동	제7층 제705호	42.66	13.759	172,000,000
2	“	“	제7층 제704호	64.61	20.838	261,000,000
3	“	“	제4층 제401호	92.16	29.724	428,000,000
4	“	“	제3층 제305호	42.66	13.759	198,000,000
5	“	“	제3층 제304호	64.61	20.838	300,000,000
6	“	“	제3층 제303호	92.16	29.724	466,000,000
7	“	“	제3층 제301호	92.16	29.724	466,000,000
계						2,291,000,000

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	경기도 부천시 소사구 옥길동 [도로명주소] 경기도 부천시 소사구 옥길로 110-7	744-5 라피에스 타큐브이 주건축물 제1동		철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 7층 제1.2종 근린생활시설			172,000,000	
				지2층	809.34			
				지1층	809.34			
				1층	541.71			
				2층	528.36			
				3층	541.71			
				4층	541.71			
				5층	541.71			
				6층	541.71			
				7층	541.71			
				옥탑1층	58.24			
				(내)				
				제7층 제705호 철근콘크리트구조	42.66	42.66		
소유권대지권	914.1x----- 914.1	13.759 13.76						
2				제7층 제704호 철근콘크리트구조			261,000,000	
				소유권대지권	64.61	64.61		
					20.838			
				소유권대지권	914.1x----- 914.1	20.84		

토지·건물 배분내역
 토 지 : 51,600,000
 건 물 : 120,400,000

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
3				제4층 제401호 철근콘크리트구조	92.16	92.16	배분내역 토 지 : 78,300,000 건 물 : 182,700,000 428,000,000	
					29.724			
					914.1x----- 914.1	29.72		
4				제3층 제305호 철근콘크리트구조	42.66	42.66	배분내역 토 지 : 128,400,000 건 물 : 299,600,000 198,000,000	
					13.759			
					914.1x----- 914.1	13.76		
5				제3층 제304호 철근콘크리트구조	64.61	64.61	배분내역 토 지 : 59,400,000 건 물 : 138,600,000 300,000,000	
					20.838			
					914.1x----- 914.1	20.84		

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

부천시 소사구 옥길동 소재 "부천소사경찰서" 서측 인근에 위치하는 근린생활시설 "라피에스타큐브이주건축물제1동" 내 제7층 제705호 외 6개호로서 인근은 부천옥길택지개발지구 내 상업업무지대임.

(2) 교통상황

대규모 택지개발지역 내 위치하고 시내버스정류장이 인접하는 등 대중교통상황 보통인 지역임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 지하2층 지상7층 규모의 근린생활시설 건물 내 제7층 제705호 외 6개호로서

외벽 : 유리 및 석재 등 마감
창호 : 철재창호임.

(4) 이용상태

철근콘크리트구조 지하2층 지상7층 규모의 근린생활시설 건물 내 제7층 제705호 외 6개호로서

제705호 : 공부상 용도 일반음식점이나 "예수제자교회"에서 이용중으로 보임.

제704호 : 공부상용도 일반음식점이며 가구 일부 배치되어 있음.

제401호 : 공부상용도 의원이나 "슬라임파티"에서 이용중으로 보임.

구분건물 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
- (5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
- (8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

제305호 : 공부상용도 의원이나 일부 가구 배치되어 있음.

제304호 : 공부상용도 의원이나 "(주)블루웰"에서 이용중으로 보임.

제303호 : 공부상용도 의원이나 공실상태로 보임.

제301호 : 공부상용도 의원이나 공실상태로 보임.

(5) 설비내역

근린생활시설로의 상하수도시설 및 위생설비 갖추고 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

정방형 토지로서 근린생활시설 건물의 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

북서측으로 종로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 지구단위계획구역(옥길공공주택지구), 가축사육제한구역(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 공공주택지구(공공주택특별법), 과밀억제권역(수도권정비계획법) 내 토지임.

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(9) 공부와의 차이

없음.

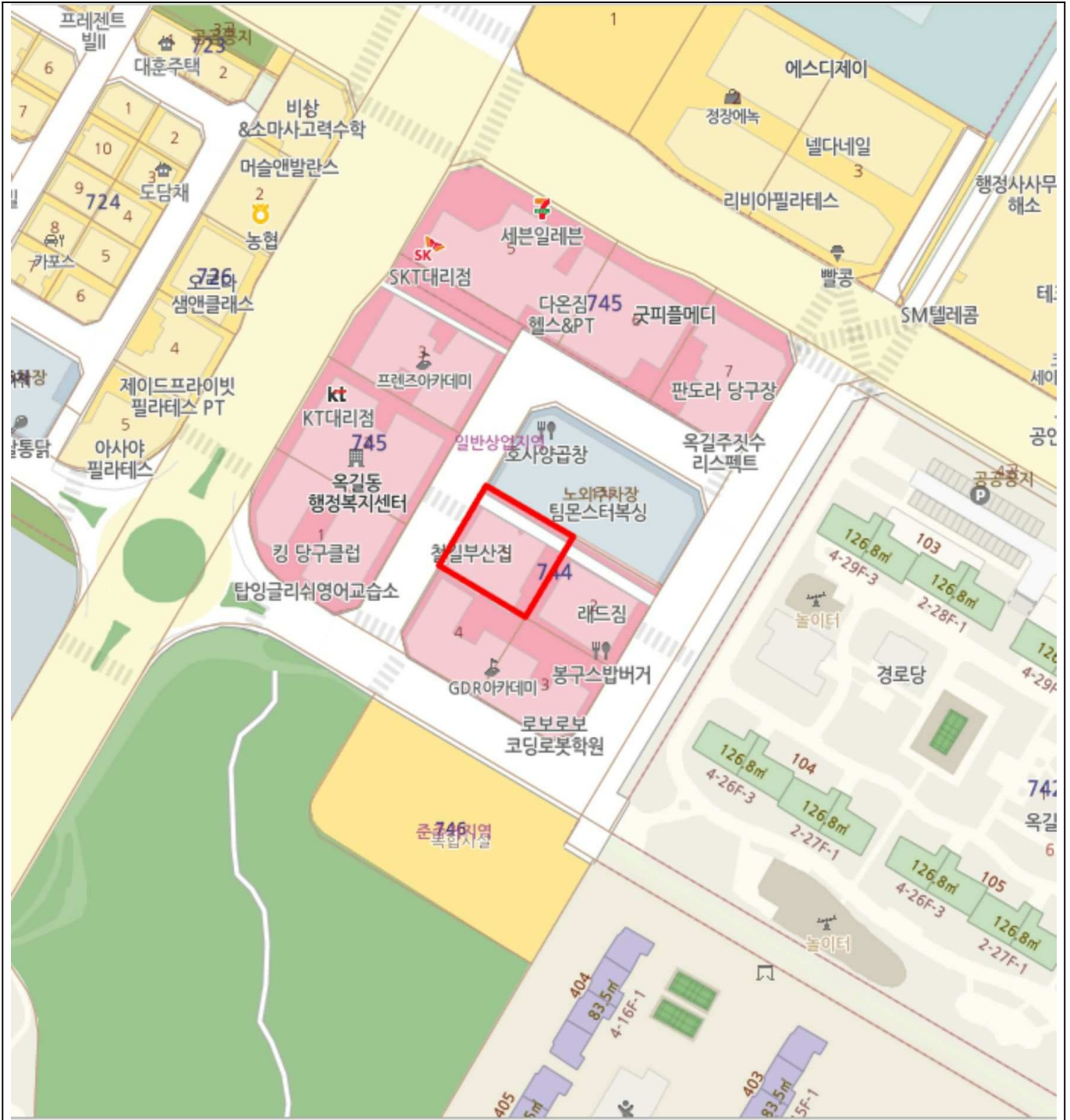
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대차관계 미상임.

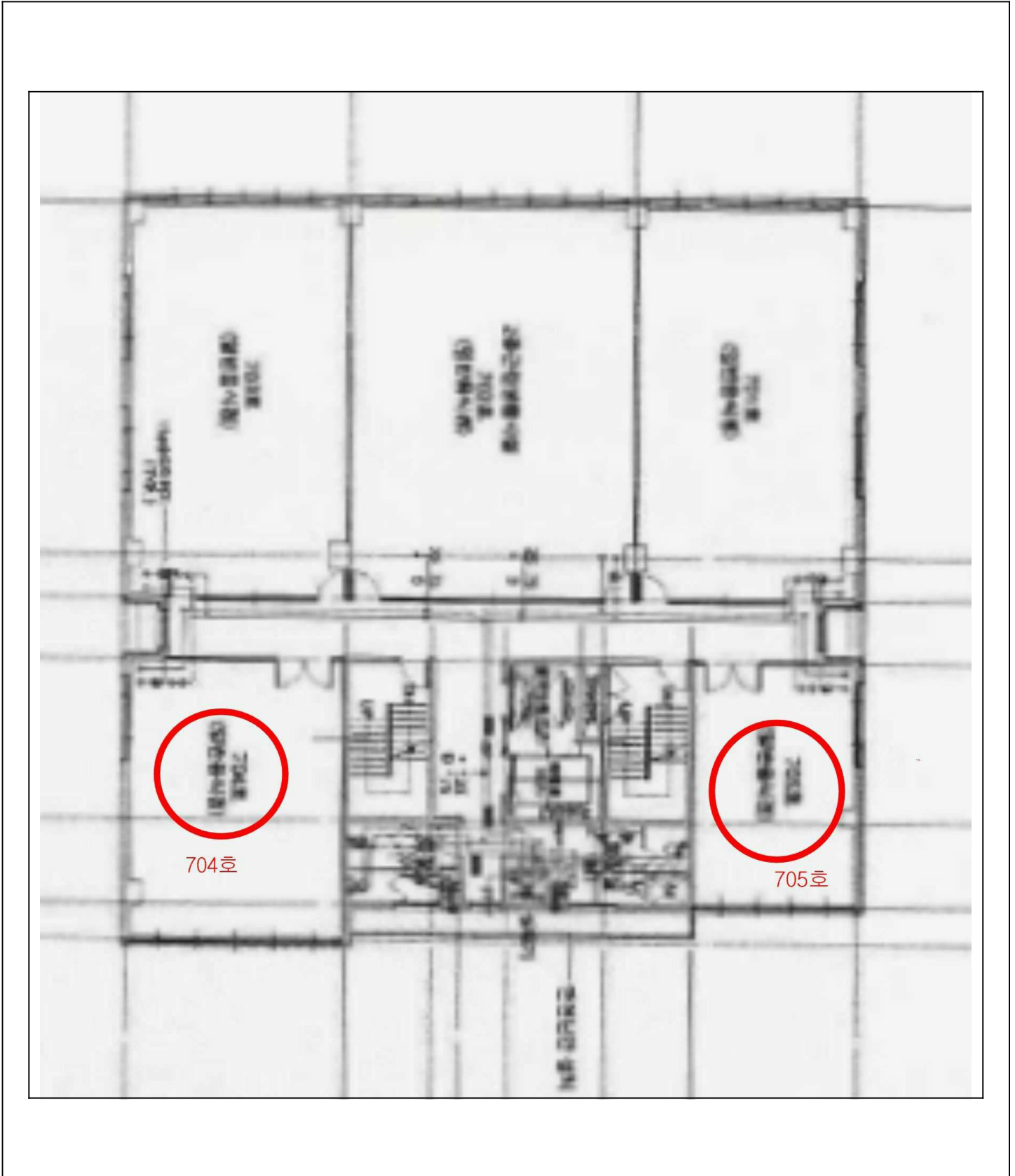
위 치 도



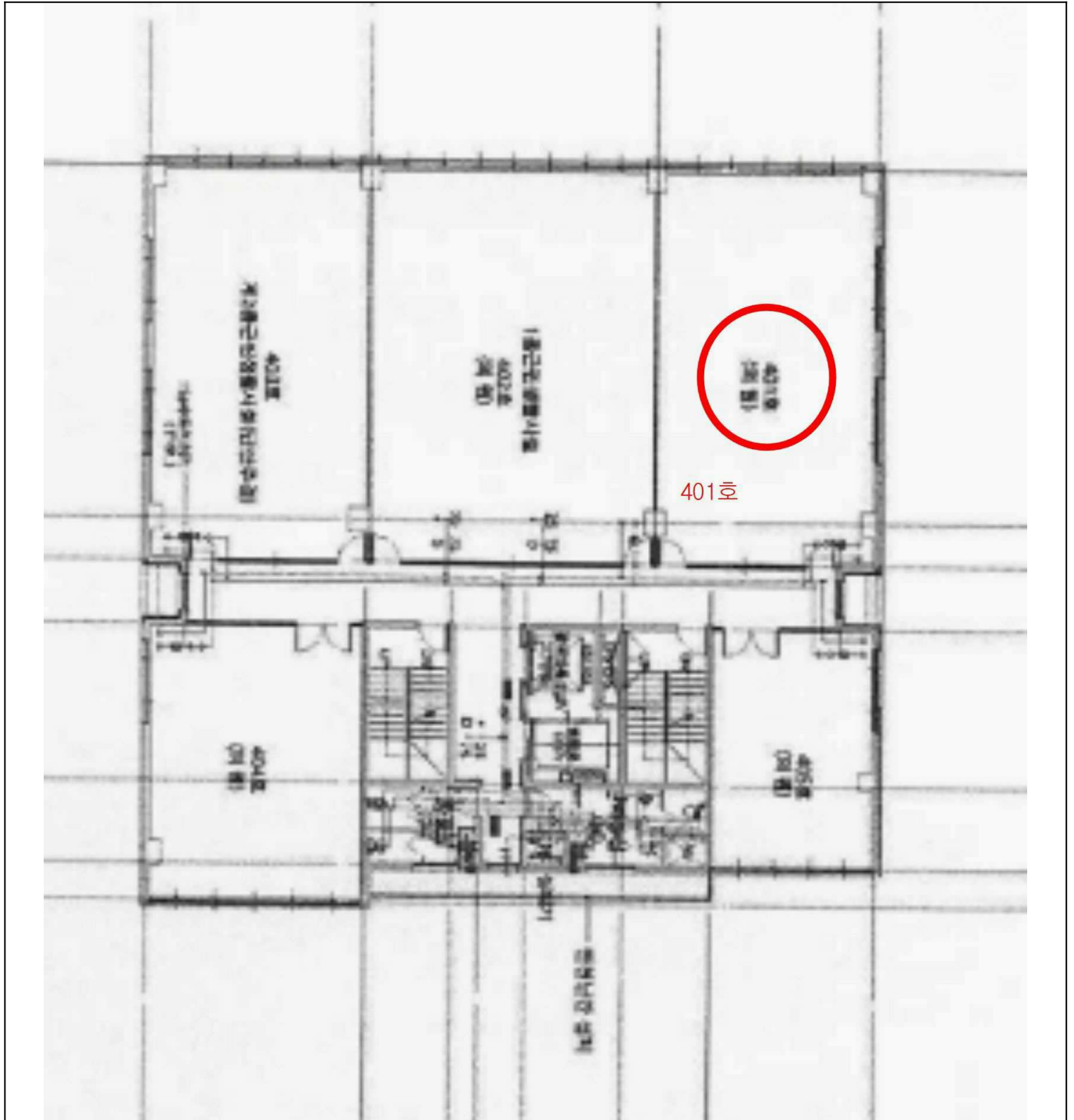
소재지	경기도 부천시 소사구 옥길동 744-5 라피에스타큐브이주건축물제1동 7층 705호 외 6
------------	---



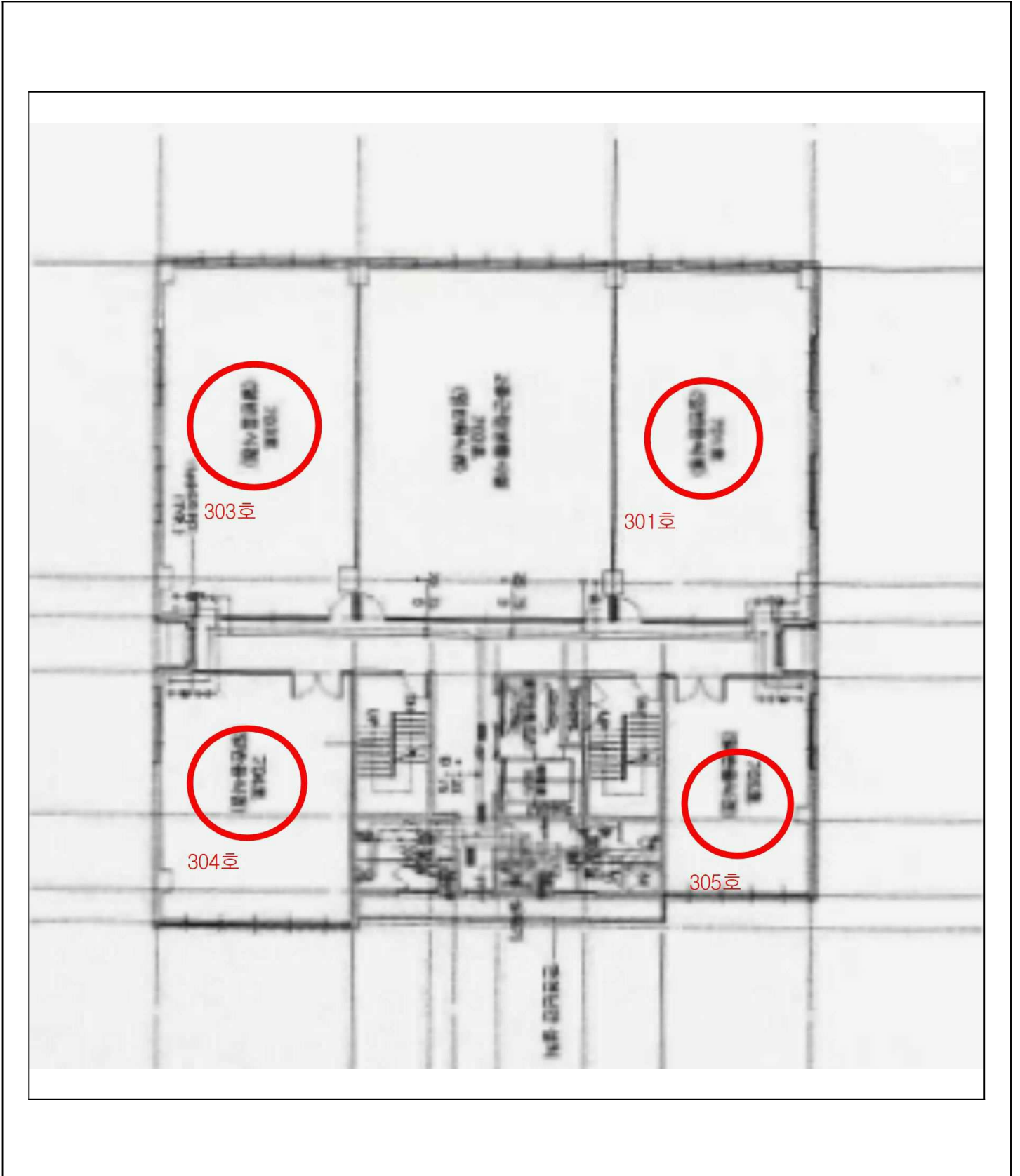
건물개황도(7층 호별 배치도)



건물개황도(4층 호별배치도)



건물개황도(3층 호별배치도)



사 진 용 지



본건상가 전경



연번1, 705호



연번2, 704호

사 진 용 지



연번3, 401호



연번4, 305호



연번5, 304호

사 진 용 지



연번6, 303호



연번7, 301호