

감정평가서

건명	송순석 소유물건(2025타경33588)
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박정길
감정서번호	MRH250528001-1

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 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.

마루한감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

이 서 원

감정평가액	팔억삼천구백만원정 (₩839,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박정길	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	인천지방법원 부천지원 경매10계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	송순석 (2025타경33588)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.06.09	2025.06.05 ~ 2025.06.09	2025.06.09		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	839,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩839,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 부천시 원미구 중동 소재 "신중동역(7호선)" 남서측 인근에 위치하는 통칭 동아프라자 제지층 제101호에 대한 인천지방법원 부천지원 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」등 감정평가 관련 제 법령 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가 하였음.

3. 실지조사 실시기간, 기준시점 및 기준가치

1) 실지조사 실시기간 및 기준시점

본건의 실지조사 실시기간은 2025년 06월 05일 ~ 2025년 06월 09일로 대상물건의 이용상황 및 가격수준 등을 확인하였으며, 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 06월 09일임.

2) 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 평가하되 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 감정평가의 조건

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 대상물건의 개요

소재지	경기도 부천시 원미구 중동 1150-12 통칭 동아프라자 제지하1층 제101호			사용승인 일자	1997.10.29			
건물 주용도	근린생활시설, 위락시설			구조	철근콘크리트조			
전체층수	지상3층			용도지역	일반상업지역			
구 분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	용 도	
기호	해당 층·호수							
1	제지하1층	제101호	175.22	109.69	61.50	92.47	위락시설 (유흥주점)	
		제102호	67.36	42.16				109.52
		합	242.58	151.85				392.43

- 본 평가명령서 및 등기사항전부증명서상 지하1층 제101호(전유면적 242.58㎡)로 표기되어 있으나, 2016.01.05. 전유부변경 분할 신청에 따라 지하1층 101호, 지하1층 102호로 분할하여 집합건축물대장 재작성된 바 이를 근거로 작성함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의하였음.

나. 본건 호별위치와 내부구조 및 이용 상태는 관계인의 폐문부재로 표준적인 이용상태 및 집합건축물대장도면을 기준으로 현지 조사한 사정 등을 참조하여 작성하였음.

다. 귀 요청에 의거 대상 부동산의 평가액을 [집합상가의 토지,건물 배분비율표]를 참조하되, 해당 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성 상의 제요인을 종합적으로 고려하여 토지 및 건물의 가격을 '구분건물감정평가명세표'에 배분하여 표기하였으니 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가액 결정의 방법

(1) 평가방식은 대상물건의 성격·평가목적 또는 평가조건에 따라 비용성의 원리를 따르는 원가방식, 시장성의 원리를 따르는 비교방식 및 수익성의 원리를 따르는 수익방식이 있음.

평가방식	평가방법	평가방법의 적용
원가방식	원가법	원가법이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함. 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 작업을 의미함
비교방식	거래사례비교법	거래사례비교법이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함
	공시지가기준법	공시지가기준법이란 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함
수익방식	수익환원법	수익환원법이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 본 평가에서 구분건물은 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역 내 유사 구분건물의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 비교방식(거래사례비교법)으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 상기 방법에 의해 산출한 시산가액과 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액을 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 본건 특성상 전유부분(건물)과 대지권이 일체로 효용을 발생시키는 점 등에 의거 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되는바 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거 주된 방법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액 산출과정

1) 인근지역 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 감정평가정보체계)

기호	소재지	건물명 및 동·호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래시점	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
					사용승인일			
①	중동 1142-7	엘지프라자 제지하층 제00호	109.64	46.57	2023.08.21	385,000,000	3,511,492	-
					2002.01.30			
②	중동 1130-4	초석빌딩 제지하층 제00호	129.73	52.63	2022.07.29	470,000,000	3,622,909	-
					1997.03.10			
③	중동 1142-16	성원프라자 제지하층 제00호	26.484	10.63	2022.06.22	93,000,000	3,511,554	-
					2003.03.13			

2) 인근지역 평가선례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지	건물명 및 동·호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)
					사용승인일		
㉠	중동 1130-4	초석빌딩 제지하층 제00호	107.03	담보	2024.03.07	384,000,000	3,587,779
					1997.03.10		
㉡	중동 1130-16	우신프라자 제지하층 제00호	34.5	시가 참고	2023.01.17	114,000,000	3,304,348
					1997.06.26		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 감정평가액의 산출 및 결정

(1) 적용사례의 선정

인근 시세수준을 적정히 반영하고 있고 본건과 유사하며 건물의 구조와 설비, 관리상태 및 입지조건, 주변환경 등 제반 가격형성요인에서 비교가능성이 가장 크다고 판단되는 거래사례①을 선정함.

기호	소재지	건물명 및 동·호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래시점	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고
					사용승인일			
①	중동 1142-7	엘지프라자 제지하층 제00호	109.64	46.57	2023.08.21	385,000,000	3,511,492	-
					2002.01.30			

(2) 사정보정

사정보정이란 감정평가에 있어서 비교사례로 선정한 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가치수준으로 정상화하는 작업을 의미하는 것으로서, 상기 선정된 거래사례는 특별한 사정의 개입 등이 없는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 시점수정

① 시점수정 기준

- ㄱ. 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 감정평가의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가치수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

- ㄴ. 사례는 비주거용 상업용부동산으로서 한국부동산원이 발표하는 “지역별 자본수익률 집합상가” 활용하여 시점수정치를 산정하였으며, 2025년 1분기 자본수익률은 미발표로 전분기(2025년 1분기) 자본수익률을 연장 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 시점수정치 내용

지 역	시점수정치	시점수정치 산정
집합상가 지역 : 경기 (23.08.21~25.06.09)	1.01597	집합상가 지역 : 경기 (23.08.21~25.06.09) 2023년 03분기 : -0.04 2023년 04분기 : 0.22 2024년 01분기 : 0.36 2024년 02분기 : 0.43 2024년 03분기 : 0.32 2024년 04분기 : 0.15 2025년 01분기 : 0.07 2025년 02분기 : 0.07 (2025년 01분기 자료) $(1-0.0004*41/92)*(1+0.0022)*(1+0.0036)*(1+0.0043)*(1+0.0032)*(1+0.0015)*(1+0.0007)*(1+0.0007*70/90) \approx 1.01597$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 가치형성요인 비교

구 분	조 건	격차율 (본건/사례①)	비 고
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건은 사례① 대비 대체로 유사함
건물요인 (내부요인)	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내면적구성 (대형,중형,소형), 단지내 통로구조 (복도식/계단식) 등	0.97	본건은 사례① 대비 대체로 유사함
개별요인 (호별요인)	층별효용, 향별효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	본건은 사례① 대비 대체로 유사함
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	거래사례 및 평가선례 감안
누 계 치		0.970	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

기호	거래사례 단가(원/m ²)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/m ²)	전유면적 (m ²)	산정금액 (원)	결정금액 (원)
1	3,511,492	1.000	1.01597	0.970	3,460,543	242.58	839,458,521	839,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 결정 의견 및 결정 내역

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하여 비교방식으로 감정평가하되, 인근 유사부동산의 가치수준, 거래사례 및 평가전례와 대상 부동산의 제반 특성, 최근 부동산 가치동향 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 적정하게 최종 감정평가액을 결정하였음.

기호	소재지	건물명·층·호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가액(원)
1	경기도 부천시 원미구 중동 1150-12	통칭 동아프라자 제지하층 제101호	242.58	92.47	839,000,000
합 계					₩839,000,000

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 가	경기도 부천시 원미구 중동	1150-12	근린생활 시설	철근콘크리트조 평스라브지붕 3층				
	[도로명주소] 경기도 부천시 원미구 중동로254번길 15			1층 ~ 3층 각	284.47			
				옥탑	35.64			
				지하1층	331.53			
			지하2층	331.53				
	동소	1150-12	대	일반상업지역	351.4			
				(내) 철근콘크리트조 제지하층 제101호	242.58	242.58	839,000,000	비준가액 16.01.05 전유부변경 분할신청에 따라 건축물대장 지하1층 101호, 102호 분할됨.
					92.47			
				1 소유권대지권	----	92.47		
					351.4			
합 계							₩839,000,000.-	
			이	하	여	백		

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

본건은 경기도 부천시 원미구 중동 소재 "신중동역(7호선)" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 백화점, 근린생활시설등이 소재하는 지역으로 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 지하철역(신중동역-7호선)이 소재하는 등 교통상황은 양호임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 및 평스라브지붕 3층 건내 제지하층 제101호로서,
(사용승인일자:1997.10.29)

외벽: 돌붙임 마감 등,
창호: 하이샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

집합건축물대장 상 위락시설(유흥주점)임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수시설, 화재탐지설비, 주차설비 등이 설비되어 있음.

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)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

정방형 토지로서, 근린생활시설, 위락시설 건부지로 이용중임.
(외부표기 상호 "Club 리본 스모키"임)

(7) 인접 도로상태등

본건이 소재한 토지의 남측으로 노폭 약12미터 및 북측으로 노폭 약12미터 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역 , 방화지구 , 지구단위계획구역(중동지구) , 중로3류(폭 12m~15m)(접함), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역임

(9) 공부와의 차이

● 본 평가명령서 및 등기사항전부증명서상 지하1층 제101호(전유면적 242.58㎡)로 표기되어 있으나, 2016.01.05. 전유부변경 분할 신청에 따라 지하1층 101호, 지하1층 102호로 분할하여 집합건축물대장 재작성된 바 이를 근거로 작성함.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1)임대관계

-

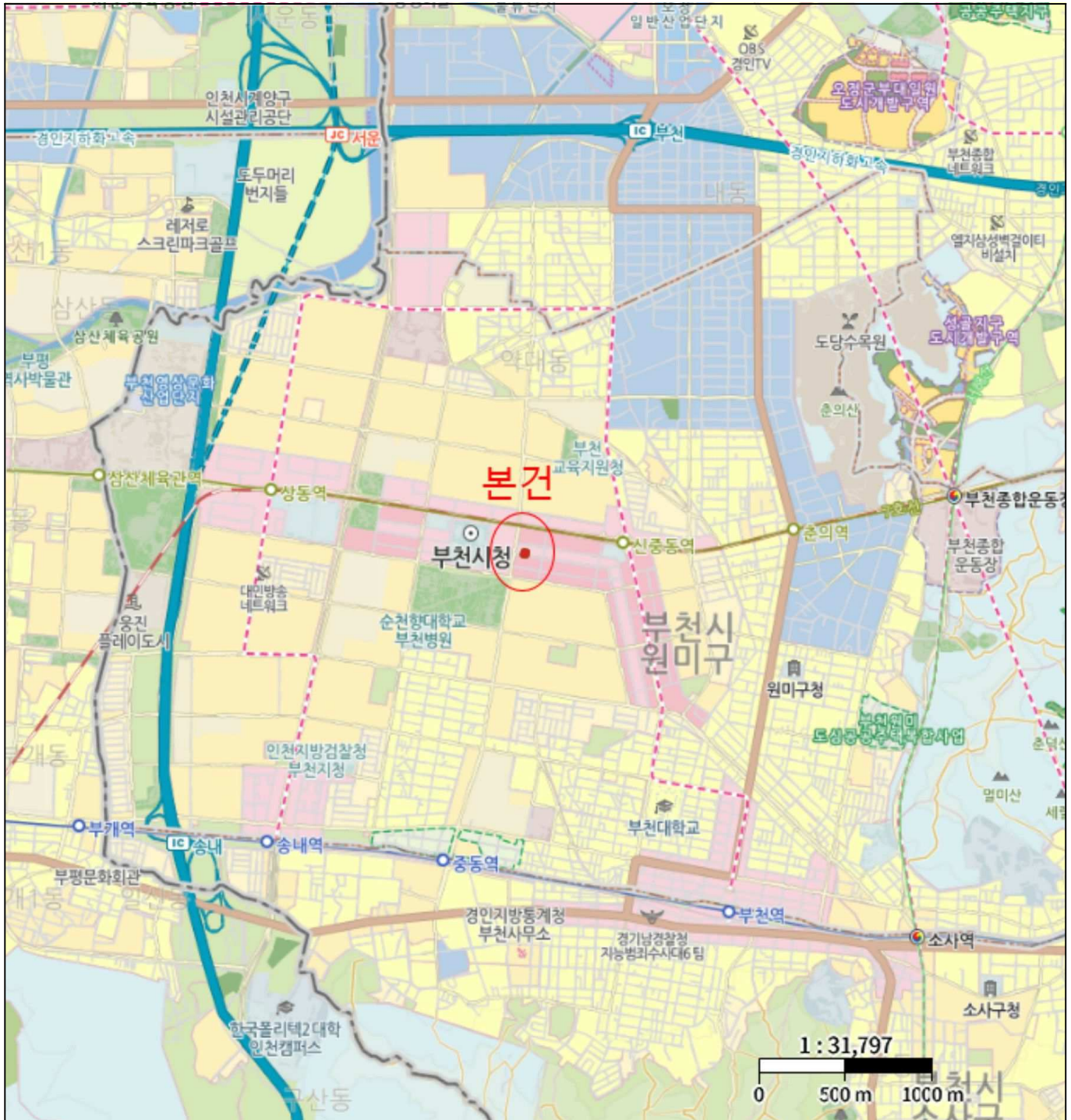
(2)기타

-

광역 위치도



소재지	경기도 부천시 원미구 중동 1150-12 지하1층 101호
-----	----------------------------------



위치도



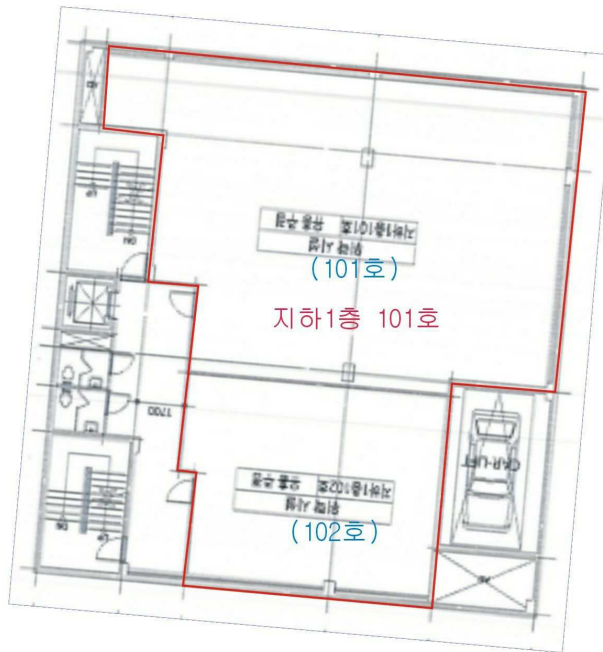
소재지	경기도 부천시 원미구 중동 1150-12 지하1층 101호
-----	----------------------------------



건 물 개 황 도

< 호별배치도 >

Non Scale



본건 (중동 1150-12 통칭 동아프라자 제지하층 제101호)

* 등기사항전부증명서상 호별의 구별이 없으나 집합건축물대장 상
2016.01.05 전유부 변경 분할 신청에 따라 지하 101호 102호로 분할된 바
이를 근거로 작성함

임 대 상 황	임대부분	임차인	임대내역		비 고
			임대차보증금	월임대료	
	 본건전체		임 대	미 상	-
	합 계				



()



()



()



()