

감정평가서

의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박인진
건명	주식회사 도림티앤씨 소유물건(2025타경33682)
감정서번호	250609-49-3

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.



청목감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
우 정 미

감정평가액	오억구천육백만원정 (₩596,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박인진	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	인천지방법원 부천지원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사 도림티앤씨 (2025타경33682)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.06.17	2025.06.12 ~ 2025.06.16	2025.06.18		
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	2개호	구분건물	2개호	-	596,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩596,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 부천시 소사구 옥길동 소재 ‘부천소사경찰서’ 남측 인근에 위치하는 “부천 옥길대우센트럴프라자 1층 118호 외 1개호”에 대한 경매목적의 감정평가 건임.

2. 감정평가 근거법령 및 감정평가 방법

- 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령의 규정과 감정평가에 관한 일반적인 이론에 의거하여 평가하였음.
- 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

3. 감정평가 기준가치 및 기준시점, 기타사항

- 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호 및 제5조의 ‘시장가치’를 기준으로 감정평가함.
- 기준시점은 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.06.17. 일자로 함.
- 기호(1)은 건축물대장상 용도 ‘자동차관련시설(주차장)’, ‘1층’으로 등재되어 있으나, 현황상 차량 진출입을 위한 경사로 램프 상태이며 이를 고려하여 평가하였습니다.
- 기호(2)는 건축물대장상 용도 ‘자동차관련시설(주차장)’으로 등재되어 있으며, 입주자 및 상가방문객 등 주차장, 차량진출입 경사로 램프, 차량이동통로 등으로 이용중에 있는바 이를 고려하여 평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상물건 개요

소재지	경기도 부천시 소사구 옥길동 744-1 (경기도 부천시 소사구 옥길로 110-25)				
건물명, 층, 호수	부천옥길대우센트럴프라자 1층 118호 외				
용도	자동차관련시설(주차장)	사용승인일			2017.10.25
구분	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	대지권면적(㎡)	비고
기호(1) 1층 118호	115.91	13.8467 (공용부분 '주')	129.7567	21.8245	-
기호(2) 4층 407호	994.9475	118.8574 (공용부분 '주')	1,113.8049	187.3368	

3. 거래사례의 선정

사례	소재지	건물명	층 용도	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	자료 출처	거래시점
								사용승인일
#1	옥길동 715-6	옥길 주차타워	2층,3층, 4층 (주차장)	2,899.85	403.07	1,000,000,000 (@344,845원/㎡)	감정평가 정보체계	23.05.12
								17.04.25
#2	원미구 상동 545-13	상록 복합타운	5층 (주차장)	1,751.835	358.4194	600,000,000 (@342,498원/㎡)	감정평가 정보체계	23.03.30
								02.10.25

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사례	소재지	건물명	층 용도	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	자료 출처	거래시점	
								사용승인일	
#3	원미구 상동 545-13	상록 복합타운	1층 (사무실, 주차장)	204.58	41.8482	250,000,000 (@1,222,016원/㎡)	감정평가 정보체계	23.03.30	02.10.25
#4	인천남동구 서창동 706	청수타워	3층 (주차장)	6,462.611	2,284.57	1,800,000,000 (@278,525원/㎡)	감정평가 정보체계	24.02.26	14.12.03
#6	옥길동 744-1	부천옥길 대우센트럴 프라자	2층 (근생)	169.66	31.945	470,000,000 (@2,770,246원/㎡)	감정평가 정보체계	24.05.20	17.10.25

인근지역내 거래사례로 대상물건과 물적 유사성 및 비교가능성이 높은 <사례 #1>을 선정함

4. 사정보정

사례는 시세수준과 비교해 볼 때 정상적인 거래로 보임.(1.00)

5. 시점수정

- 한국부동산원이 조사 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교 가능성이 높다고 판단되는 ‘경기 부천역 집합상가 자본수익률’을 활용하여 시점수정치를 산정하도록 하되, 기준시점 현재의 지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수를 추정하여 적용하도록 함.

- 시점 수정치 산정

구 분	가격지수	구 분	가격지수
2023.02분기	0.37	2023.03분기	-0.01
2023.04분기	-0.27	2024.01분기	0.33
2024.02분기	0.61	2024.03분기	0.59
2024.04분기	0.51	2025.01분기	0.14
2025.02분기(추정)	0.14		
23.05.12~25.06.17	$(1+0.0037*50/91)*(1-0.0001)*(1-0.0027)*(1+0.0033)*(1+0.0061)*(1+0.0059)*(1+0.0051)*(1+0.0014)*(1+0.0014*78/90) \approx 1.02243$		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인비교

조건	구분	격차율		비고
	세항목	사례	대상	
외부요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	1.25	상업, 업무시설과의 접근성, 상업적성숙도, 용도지역 등에서 본건이 우세함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	배후지의 크기			
	대중교통의 편의성			
	상가의 성숙도			
내부요인	차량이용의 편의성	1.00	1.10	건물의 층수, 연면적 등 규모 등에서 본건이 우세함.
	건물전체의 공실률			
	건물의 관리상태 및 각종설비의 유무			
	건물전체의 임대료수준 및 임대비율			
	단지내 주차의 편리성			
호별요인	건물의 구조 및 마감상태	1.00	기호(1): 1.15 기호(2): 1.10	기호(1): 층별차이, 대지권면적, 규모에 따른 단가차이 등에서 본건이 우세함. 기호(2): 대지권면적, 규모에 따른 단가차이 등에서 본건이 우세함.
	건물의 규모 및 최고층수			
	층별효용, 향별효용, 위치별효용			
	주출입구와의 거리			
기타요인	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리	1.00	1.10	기호(2): 대지권면적, 규모에 따른 단가차이 등에서 본건이 우세함.
	전유면적의 면적 및 대지권의 크기			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	-
누계		기호(1) 1.581 기호(2) 1.513		

7. 비준가액

기호	거래사례 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡/㎡)	산출가액 (원)	비준가액 (원)
(1)	1,000,000,000	1.00	1.02243	1.581	115.91/ 2,899.85	64,611,649	65,000,000 (@560,780원/㎡)
(2)	1,000,000,000	1.00	1.02243	1.513	994.9475/ 2,899.85	530,758,726	531,000,000 (@533,697원/㎡)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 참고가격 자료 (인근 평가전례)

소재지	건물명	층/용도	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	기준시점
							사용승인
옥길동 744-1	부천옥길 대우센트럴 프라자	3층 (주차장)	994.9475	187.3368	시가참고	384,000,000 (@385,950원/㎡)	24.07.09
							17.10.25
옥길동 715-6	옥길주차타워	4층 (주차장)	1,098.84	381.63	담보	350,000,000 (@318,518원/㎡)	23.05.16
							17.04.25
부천시 상동 545-13	상록복합타운	1층 (주차장, 사무실)	204.58	41.8482	경매	321,000,000 (@1,569,068원/㎡)	22.03.30
							02.10.25
부천시 상동 545-13	상록복합타운	3층 (주차장)	637.52	130.4344	경매	183,000,000 (@287,050원/㎡)	22.03.30
							02.10.25
인천남동구 서창동 689	(자동차 관련시설)	1층 (자전거 주차장)	77.99	17.951	담보	35,000,000 (@448,775원/㎡)	22.11.17
							14.03.21
인천남동구 서창동 665	서창 먹거리타운	4층 (주차장)	1,415.72	455.675	담보	523,000,000 (@369,423원/㎡)	23.03.28
							14.01.21
인천남동구 서창동 668	코아프라자	4층 (주차장)	1,562.19	347.61	담보	612,000,000 (@391,758원/㎡)	25.02.14
							17.04.19

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 :

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
(1)	옥길동 744-1 부천옥길대우 센트럴프라자	1층 118호	115.91	21.8245	65,000,000
(2)	옥길동 744-1 부천옥길대우 센트럴프라자	4층 407호	994.9475	187.3368	531,000,000
	합 계				596,000,000

2. 결정의견

평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 비준가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

구분건물감정평가명세표

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	744-1 부천옥길 대우 센트럴 프라자	자동차 관련시설 (주차장), 제1,2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층				각층		
					<도로명	주소>	1층		1,762.805	
					경기도	옥길로	2층		1,765.2575	
					부천시	110-25	3층		1,763.995	
					소사구		4층		1,762.42	
			5층 ~ 7층	1,756.0975						
			지하1층	328						
		경기도 부천시 소사구 옥길동	744-1	주차장		2,127.8				
	(1)			(내)						
				철근콘크리트구조	115.91	115.91	65,000,000		비준가액	
			1층 118호							
			1. 소유권	21.8245/	21.8245					
			대지권	2,127.8						
			(내)							
(2)			철근콘크리트구조	994.9475	994.9475	531,000,000	"			
			4층 407호							
			1. 소유권	187.3368/	187.3368					
			대지권	2,127.8						
			(내)							
			토지·건물			배분내역				
			토 지 :			19,500,000				
			건 물 :			45,500,000				
			(내)							
			토지·건물			배분내역				
			토 지 :			159,300,000				
			건 물 :			371,700,000				
	합 계					₩596,000,000.-				

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 소사구 옥길동 소재 '부천소사경찰서' 남측 인근에 위치하며, 인근은 아파트, 근린생활시설, 업무시설, 공원 등이 소재하는 지역으로 주위환경 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입 가능하며, 인근에 시내버스 정류장이 소재하여 교통여건 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층 건물 중 1층 118호, 4층 407호로서,
외벽: 외장석재 등 마감 및 일부 벽체 부재부분 있음.

내벽: 몰탈위 페인트 등 마감
(건축물대장 사용승인일:2017.10.25)

(4) 이용상태

본건 기호(1),(2)는 공부상 자동차관련시설(주차장)으로 등재되어 있으며, 기호(1) 주차장 진출입구 및 차량이동램프, 기호(2) 주차장 및 차량이동 통로, 램프 등으로 이용중임.

(5) 설비내역

건물내 위생설비, 상하수도설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

장방형 토지로서, 자동차관련시설(주차장), 제1,2종 근린생활시설 부지로 이용중임.

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) | |

(7) 인접 도로상태등

본건 토지는 외곽 3면으로 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 지구단위계획구역(옥길공공주택지구 지구단위계획구역), 노외주차장, 종로2류 (폭 15m~20m)(접함), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률 >, 공공주택지구<공공주택 특별법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법> 임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

위치도



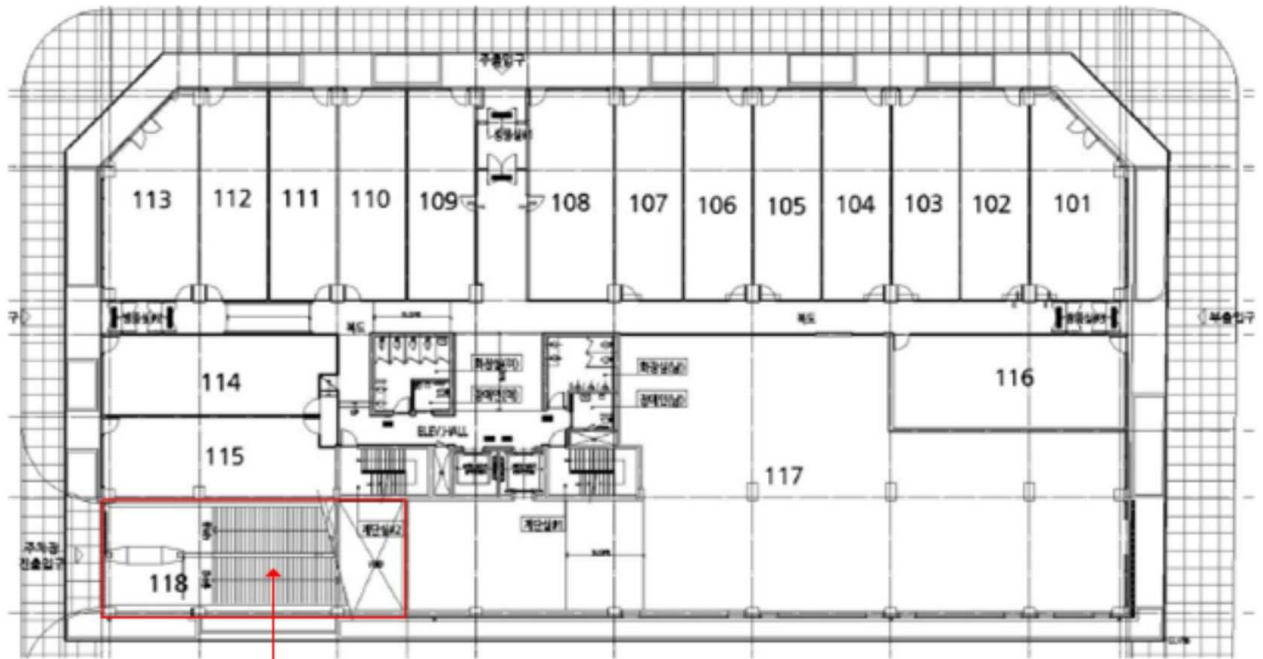
소재지	경기도 부천시 소사구 옥길동 744-1 (경기도 부천시 소사구 옥길로110-25) 부천옥길대우센트럴프라자 1층 118호 외
------------	---



건물개황도

호별 배치도

NO SCALE

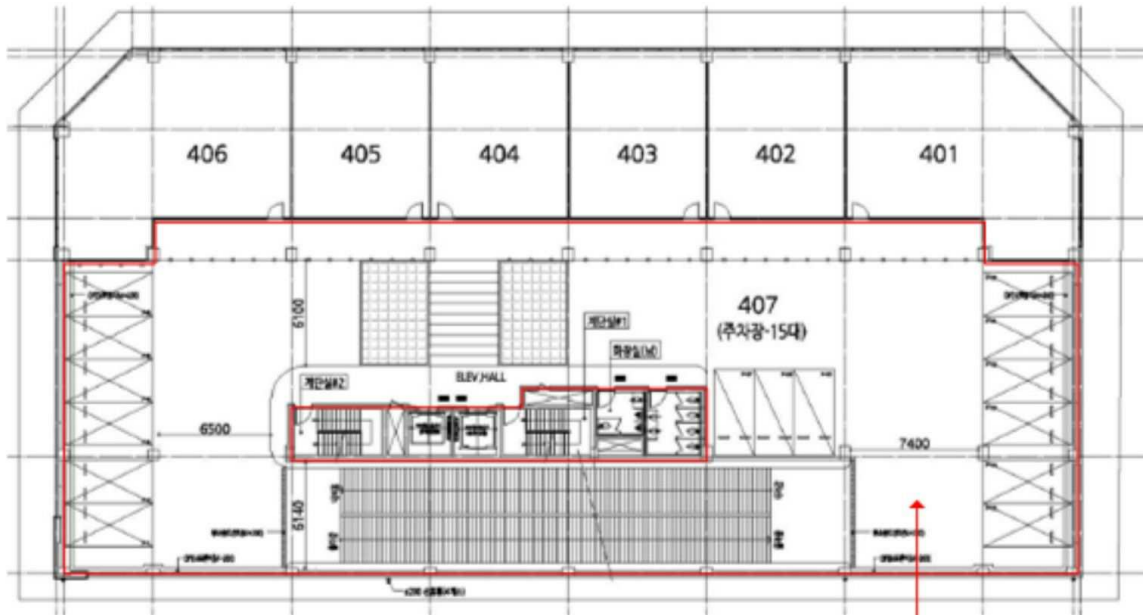


기호(1)
1층 118호

건물개황도

호별 배치도

NO SCALE



기호(2)
4층 407호

사 진 용 지



기호(1)



기호(1)

사 진 용 지



기호(1)



기호(1) 외부 전경

사 진 용 지



기호(2)



기호(2)

사 진 용 지



기호(2)



부천옥길대우센터럴프라자