

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 서인순 외 9명 소유물건(2025타경30910)

의뢰인 : 인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박인진

감정서번호 : M2025-0123-102

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 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.

명감정평가사사무소

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 부천시 소사구 심곡본동 소재 '부천역(지하철 1호선)' 남동측 근거리에 위치하는 부동산으로서, 인천지방법원 부천지원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「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 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 2월 3일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 2월 3일에 실시하였음.

### 4. 감정평가조건

-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

---

## III. 기타 참고사항

### 1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

본건은 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

### 2. 기타 참고사항

- ① 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하여 평가하였음.
- ② 본건 건물은 현장조사시 폐문부재 등으로 내부구조를 확인하지 못하여, 외부관찰 등을 기준으로 경과년 수, 이용상황, 관리상태 등 건물의 일반적인 상태를 상정하여 평가하였으니 경매진행시 참조하시기 바람.
- ③ 건물 옥상에 설치된 철탑구조물(십자가 탑)은 별도의 설치물로 추정되어 평가외 하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	경기도 부천시 소사구 심곡본동 556-16	
토 지	용도지역	일반상업지역
	이용상황	상업용
	지 목	대
	면 적	153.7 m <sup>2</sup>
건 물	구 조	철근콘크리트조
	주 용 도	공판장.예금취급소
	사용승인	1976.06.23
	연 면 적	413.55 m <sup>2</sup>



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## II. 감정평가방법의 적용

### 1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

### 2. 감정평가방법의 결정

#### (1) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

#### (2) 건물의 평가

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법 외 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법) + 건물감정평가액 (원가법)

### 1. 토지 감정평가액

#### (1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
1	부천시 소사구 심곡본동 556-16	153.7	대	상업용	일반상업	광대한면	사다리 평지	3,174,000

#### (2) 토지 감정평가 시 고려사항

·

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (3) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

#### 가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련번호	소재지	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2025년 공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
A	부천시 소사구 심곡본동 556-16	153.7	대	상업용	일반상업	광대한면	평지	3,214,000

#### 나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비고
A 상업	0.025	경기도 부천시 소사구 (25.01.01~25.02.03 ) 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.023  ( 1 + 0.00023 * 34/31 ) ≒ 1.00025

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

#### 다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 라. 개별요인 비교

■ 상업지대 [일련번호1 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 비교표준지가 동일필지임.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 동일필지임.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	본건과 비교표준지가 동일필지임.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	본건과 비교표준지가 동일필지임.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형 획지		
		방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
		각 지		
2면획지				
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 비교표준지가 동일필지임.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 동일필지임.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 마. 그 밖의 요인 보정

#### (가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

#### (나) 인근 토지의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	지가수준(원/㎡)	기타
-	노선 상가지대	광대로변	10,000,000-13,000,000	일반상업

#### (다) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(㎡)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
(1)	부천시 소사구 삼곡본동 738-*	55.1	일반상업	대 상업용	2024.01.14	일반거래	12,800,000	-
(2)	부천시 소사구 삼곡본동 55*	651.3	일반상업	대 상업용	2023.03.06	일반거래	13,100,000	-
(3)	부천시 소사구 삼곡본동 522-2*	27.5	일반상업	대 상업용	2024.12.24	취득처분	9,025,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(라) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	부천시 소사구 심곡본동 736-1*	일반상업 대/상업용	950,000,000원 (@ 12,800,000원/m <sup>2</sup> )	2025.01.09 1974.10.21	69.9m <sup>2</sup> 251.24m <sup>2</sup>	-
	의견	1) 철근조 스투브지붕 4층 주택 및 의원 건물단가 : 1,000,000원/m <sup>2</sup> X 10년/45년 ≃ 222,000원/m <sup>2</sup> (관찰감가) 건물가격 : 222,000원/m <sup>2</sup> X 251.24m <sup>2</sup> ≃ 55,775,280원 2) 토지가격 : (950,000,000원 - 55,775,280원) / 69.9m <sup>2</sup> ≃ 12,800,000원/m <sup>2</sup>				
#2	부천시 소사구 심곡본동 543-1*	일반상업 대/상업용	2,300,000,000원 (@ 13,900,000원/m <sup>2</sup> )	2023.03.17 1983.07.25	157.5m <sup>2</sup> 474.63m <sup>2</sup>	-
	의견	1) 철근콘크리트조스라브 스투브지붕 3층 근린생활시설 건물단가 : 1,000,000원/m <sup>2</sup> X 11년/50년 ≃ 220,000원/m <sup>2</sup> 건물가격 : 220,000원/m <sup>2</sup> X 474.63m <sup>2</sup> ≃ 104,418,600원 2) 토지가격 : (2,300,000,000원 - 104,418,600원) / 157.5m <sup>2</sup> ≃ 13,900,000원/m <sup>2</sup>				
#3	부천시 소사구 심곡본동 552-1*	일반상업 대/상업용	4,150,000,000원 (@ 12,400,000원/m <sup>2</sup> )	2022.08.31 2003.11.13	261.1m <sup>2</sup> 1,430.36m <sup>2</sup>	-
	의견	1) 철근콘크리트구조 평스라브지붕 8층 제1·2종근린생활시설, 교육연구시설, 위락시설 건물단가 : 1,000,000원/m <sup>2</sup> X 32년/50년 ≃ 640,000원/m <sup>2</sup> 건물가격 : 640,000원/m <sup>2</sup> X 1,430.36m <sup>2</sup> ≃ 915,430,400원 2) 토지가격 : (4,150,000,000원 - 915,430,400원) / 261.1m <sup>2</sup> ≃ 12,400,000원/m <sup>2</sup>				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## (마) 그 밖의 요인 보정치 산출

### ① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

### ② 보정치 산정

#### < 비교표준지 A >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 <sup>1)</sup> (원/㎡)	시점 <sup>2)</sup> 수정	지역 <sup>3)</sup> 요인	개별 <sup>4)</sup> 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	12,800,000	1.01103	1.000	0.898	11,621,183		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/㎡)	3.614	3.61
	3,214,000	1.00025	-	-	3,214,804		

<sup>1)</sup>평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(1)을 선정함.

<sup>2)</sup>시점수정(2024.01.14 ~ 2025.02.03, 부천시 소사구 상업지역) : 1.103% (1.01103)

<sup>3)</sup>지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(1) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

<sup>4)</sup>개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(1) 대비 접근조건(인근교통시설과의 거리 등), 환경조건(고객유동성과의 적합성)에서 열세하고, 획지조건(접면너비 등)에서 우세함.

개별요인 비교치 (상업지대)						격차율
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.00	0.95	0.90	1.05	1.00	1.00	0.898

<sup>5)</sup>산출단가 : 원단위 미만 절사.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	시산가액 (단가)(원/m <sup>2</sup> )	비고
	일련 번호	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )							
1	A	3,214,000	1.00025	1.000	1.000	3.61	11,605,440	11,600,000	상업지대

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

### (4) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

#### 가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#1

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	부천시 소사구 심곡본동 736-1*	일반상업 대/상업용	950,000,000원 (@ 12,800,000원/m <sup>2</sup> )	2025.01.09 1974.10.21	69.9m <sup>2</sup> 251.24m <sup>2</sup>	-
	의 견	1) 철근조 스라브지붕 4층 주택 및 의원 건물단가 : 1,000,000원/m <sup>2</sup> X 10년/45년 ≒ 222,000원/m <sup>2</sup> (관찰감가) 건물가격 : 222,000원/m <sup>2</sup> X 251.24m <sup>2</sup> ≒ 55,775,280원 2) 토지가격 : (950,000,000원 - 55,775,280원) / 69.9m <sup>2</sup> ≒ 12,800,000원/m <sup>2</sup>				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

### 다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#1 상업	0.019	경기도 부천시 소사구 (25.01.09~25.02.03 ) 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.023  ( 1 + 0.00023 * 26/31 ) ≒ 1.00019

### 라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 마. 개별요인 비교

■ 상업지대 [일련번호1 / 거래사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	0.95	본건이 사례 대비 인근교통시설과의 거리 등에서 열세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	0.90	본건이 사례 대비 고객의 유동성과의 적합성 등에서 열세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.05	본건이 사례 대비 접면너비 등에서 우세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.898	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	시산가액 (단가)(원/m <sup>2</sup> )
	일련 번호	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )						
1	#1	12,800,000	1.000	1.00019	1.000	0.898	11,496,583	11,500,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

### (5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

#### 가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m <sup>2</sup> )	거래사례비교법 (원/m <sup>2</sup> )	비고
1	11,600,000	11,500,000	-

#### 나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성, 합리성이 인정되며, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 보다 다소 낮게 산정되어 수요성, 환가성 등이 고려되어야 하는 평가목적에도 부합하는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.

#### 다. 토지 감정평가액의 결정

일련번호	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	사정면적 (m <sup>2</sup> )	평가금액 (원)	비고
1	11,600,000	153.7	1,782,920,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## 2. 건물 감정평가액

### (1) 대상 건물의 현황

일련 번호	규모	구조	용도	연면적(m <sup>2</sup> )	사용승인일	건물 관리상태
가	지하1층	철근콘크리트조 스라브지붕	공판장. 예금취급소	137.85	1976.06.23	하
	1층			137.85		
	2층			137.85		
	옥탑			12.56		
합계	-	-	426.11	-	-	

### (2) 재조달원가 결정

일련 번호	구조	표준단가 (원/m <sup>2</sup> )	보정단가 (원/m <sup>2</sup> )	재조달원가 (원/m <sup>2</sup> )	내용 년수	비고
가	철근콘크리트조스라브 스라브지붕	800,000	-	800,000	50	지1층
		1,000,000	-	1,000,000	50	1층, 2층
		600,000	-	600,000	50	옥탑 1층

※ 상기 기준단가는 '한국부동산원 건물신축단가표'를 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 동 . 유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적에 고려하여 재조달원가를 결정하였음.

※ 한국부동산원 건물신축단가표 (2024년 7월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/m <sup>2</sup> )	내용년수
4-1-5-7	점포및상가	철근콘크리트조/슬래브지붕	4	1,059,000	50 (45~55)
4-1-5-7	점포및상가	철근콘크리트조/슬래브지붕	5	808,000	50 (45~55)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (3) 감가수정 및 적용단가 결정

일련 번호	이용상황	제조달원가 (원/m <sup>2</sup> )	내용 년수	경과년수		잔존 년수	잔가율	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
				실제	유효				
가	지1층	800,000	50	48	48	2	2/50	32,000	-
	1층, 2층	1,000,000	50	48	48	2	2/50	40,000	-
	옥탑 1층	600,000	50	48	48	2	2/50	24,000	-

### (4) 건물가액의 결정

일련번호	구분	적용단가(원/m <sup>2</sup> )	사정면적(m <sup>2</sup> )	평가금액(원)	비고
가	지1층	32,000	137.85	4,411,200	-
	1층, 2층	40,000	275.7	11,028,000	-
	옥탑 1층	24,000	12.56	301,440	-
	소 계	-	426.11	15,740,640	-

※ 평가금액: 원단위 절사

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적  
을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	1,782,920,000
	건 물	15,740,640
	제시외물건	320,000
	합 계	1,798,980,640

### 2. 기타 참고사항

## (부동산) 감정평가표

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

감정평가사

명성숙

(인)

감정평가액	일십칠억구천팔백구십팔만육백사십원정 (₩1,798,980,640.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박인진		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 부천지원 경매7계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	서인순 외 9명 (2025타경30910)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 02. 03	2025. 02. 03	2025. 02. 04	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단가	금액
	토지	153.7	토지	153.7	11,600,000	1,782,920,000
	건물	426.11	건물	426.11	-	15,740,640
	제시외물건	-	제시외물건	16	-	320,000
		이	하	여	백	
	합계					₩1,798,980,640.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

## (부동산) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1  가	경기도 부천시 소사구 심곡본동  상동 [도로명주소] 경기도 부천시 소사구 경인로 289	556-16  위지상	대  공판장및 예금 취급소	일반상업지역  철근 콘크리트조 스라브지붕 2층  지1  1층 2층  옥탑 1층	153.7	153.7	11,600,000	1,782,920,000	
					137.85	137.85	32,000	4,411,200	800,000 x2/50
					137.85	275.7	40,000	11,028,000	1,000,000 x2/50
					137.85				
					12.56	12.56	24,000	301,440	600,000 x2/50
<b>소 계</b>							<b>₩1,798,660,640</b>		
	<제외물건> 동 소	556-16	창고	판넬조	-	16㎡	20,000	320,000	
<b>소 계</b>								<b>₩320,000</b>	
<b>합 계</b>								<b>₩1,798,980,640.-</b>	
이 하 여 백									

## 토지 감정평가요항표

<p>(1) 위치 및 주위환경 (4) 인접 도로상태 (7) 공부와의 차이</p>	<p>(2) 교통상황 (5) 토지이용계획 및 제한상태 (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)</p>	<p>(3) 형태 및 이용상태 (6) 제시목록 외의 물건</p>
--	---	---

### (1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 부천시 소사구 심곡본동 소재 '부천역(지하철 1호선)' 남동측 근거리에 위치하며, 주위는 아파트, 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서 주위환경은 보통임.

### (2) 교통상황

본건까지 차량의 출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통상황은 보통임.

### (3) 형태 및 이용상태

본건은 사다리형의 평지로서 상업용 건부지로 이용중임.

### (4) 인접 도로상태

본건 남측으로 지하도를 포함하여 폭 약 35미터내외의 대로에 접함.

### (5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1) :일반상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심), 대로1류(폭 35m~40m)(접합),  
가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
상대보호구역(부천혜림학교-부천교육지원청문의)<교육환경 보호에 관한 법률>,  
과밀억제권역<수도권정비계획법>, 철도보호지구<철도안전법>, 중점경관관리구역

### (6) 제시목록 외의 물건

·

## 토지 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경  
(4) 인접 도로상태  
(7) 공부와의 차이

(2) 교통상황  
(5) 토지이용계획 및 제한상태  
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(3) 형태 및 이용상태  
(6) 제시목록 외의 물건

(7) 공부와의 차이

·

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

·

## 건물 감정평가요항표

(1) 건물의 구조  
(4) 부합물 및 종물

(2) 이용상태  
(5) 공부와의 차이

(3) 설비내역  
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

### (1) 건물의 구조

기호 (가) :

철근콘크리트구조 스라브지붕 지하1층/지상2층 건물로서

외벽 : 페인팅 및 시멘트 마감 등

내벽 : 시멘트 마감 등

창호 : 샷시 창호 등임.

### (2) 이용상태

1층 : 현황공실,

지하, 2층 : 내부미상.

### (3) 설비내역

기본 위생, 급배수 설비 등이 되어 있음.

### (4) 부합물 및 종물

건물 옥상에 창고(㉠, 판넬조)가 소재함.

(후첨 '건물개황도' 참조)

### (5) 공부와의 차이

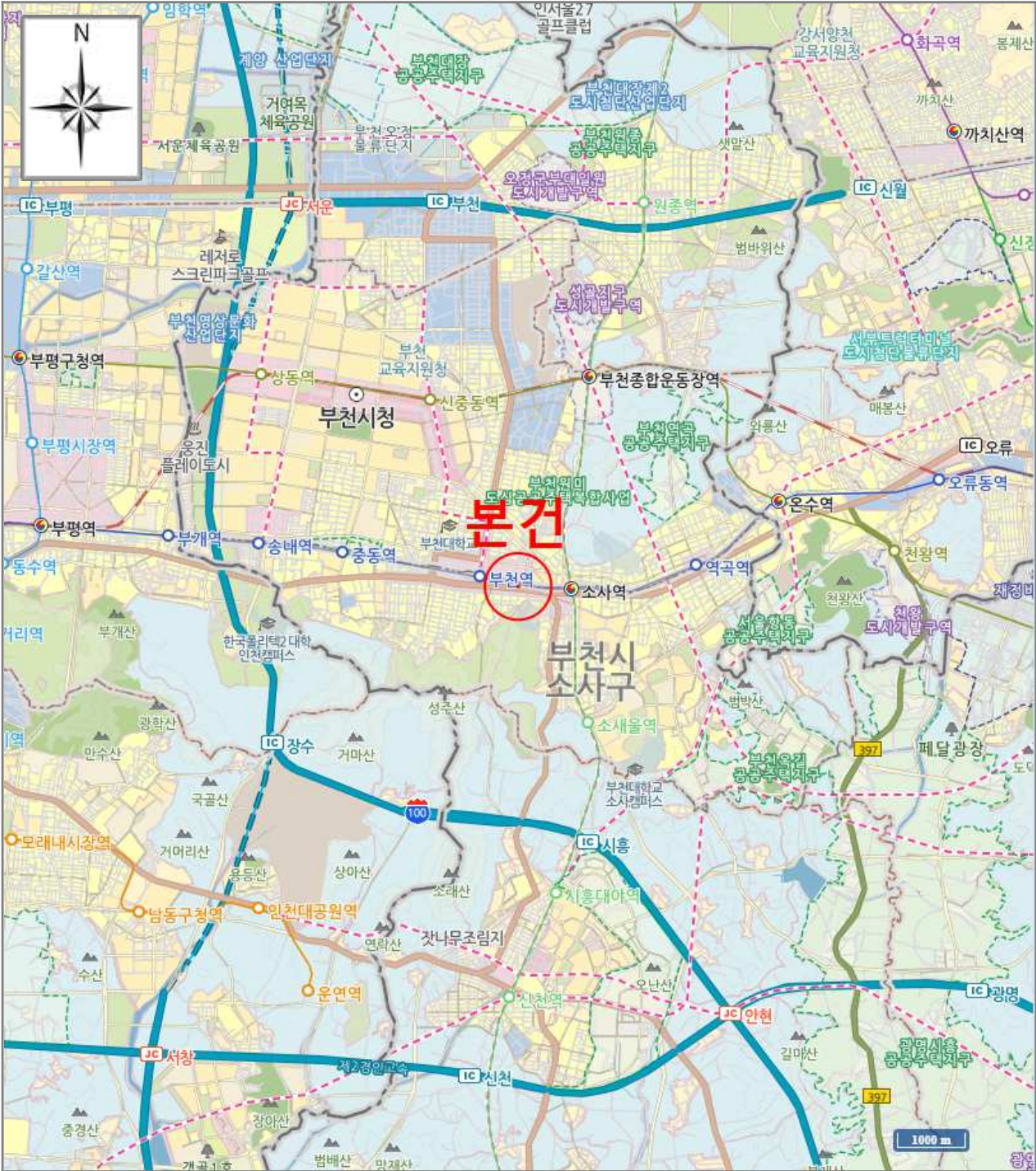
-.

### (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대미상임.

# 광역 위치도

소재지	경기도 부천시 소사구 심곡본동 556-16
-----	-------------------------



[ 범례 ]

■ 본건

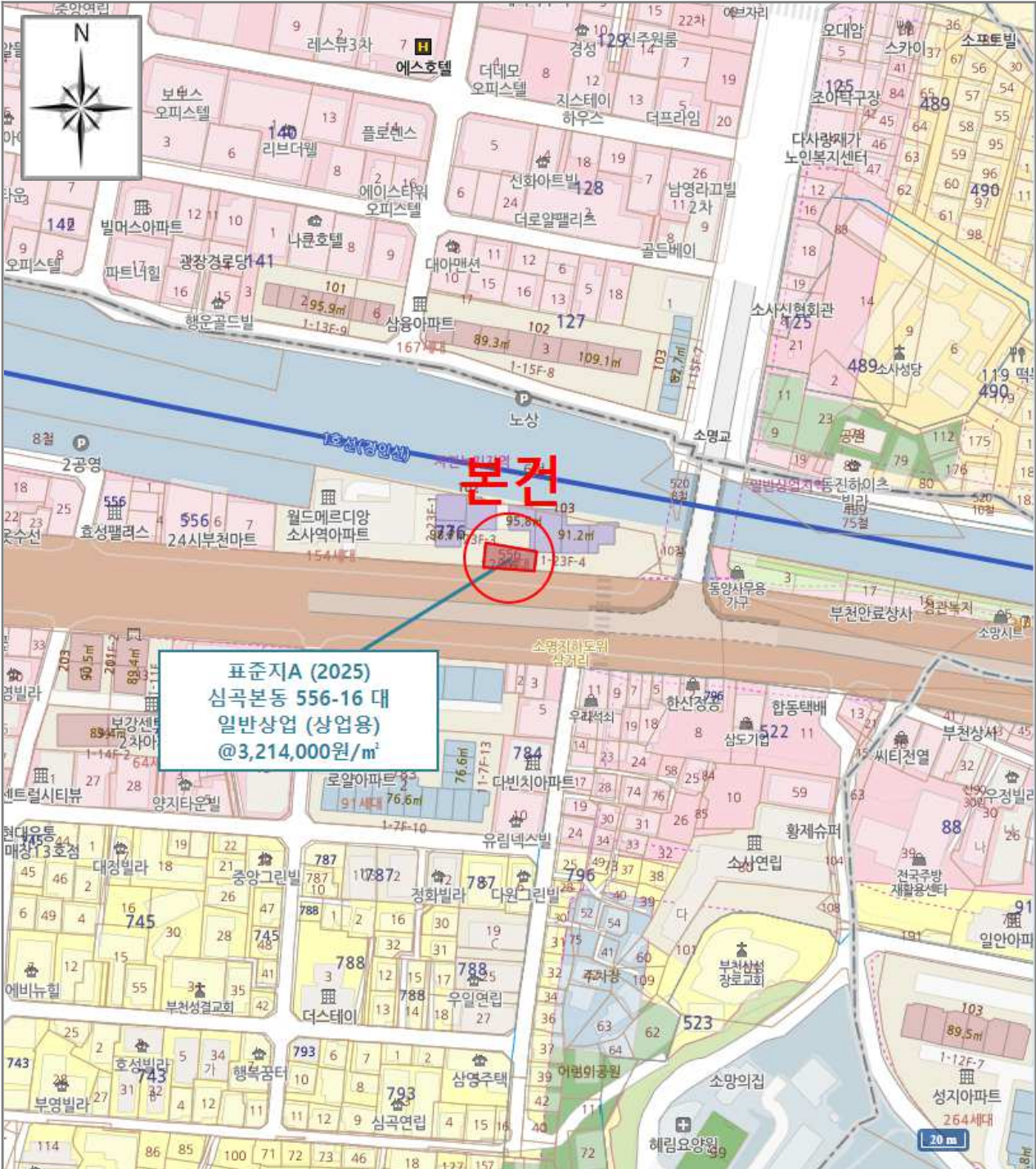
■ 표준지

■ 평가전례

■ 거래사례

# 상세 위치도

소재지	경기도 부천시 소사구 심곡본동 556-16
-----	-------------------------



[ 범례 ]

■ 본건

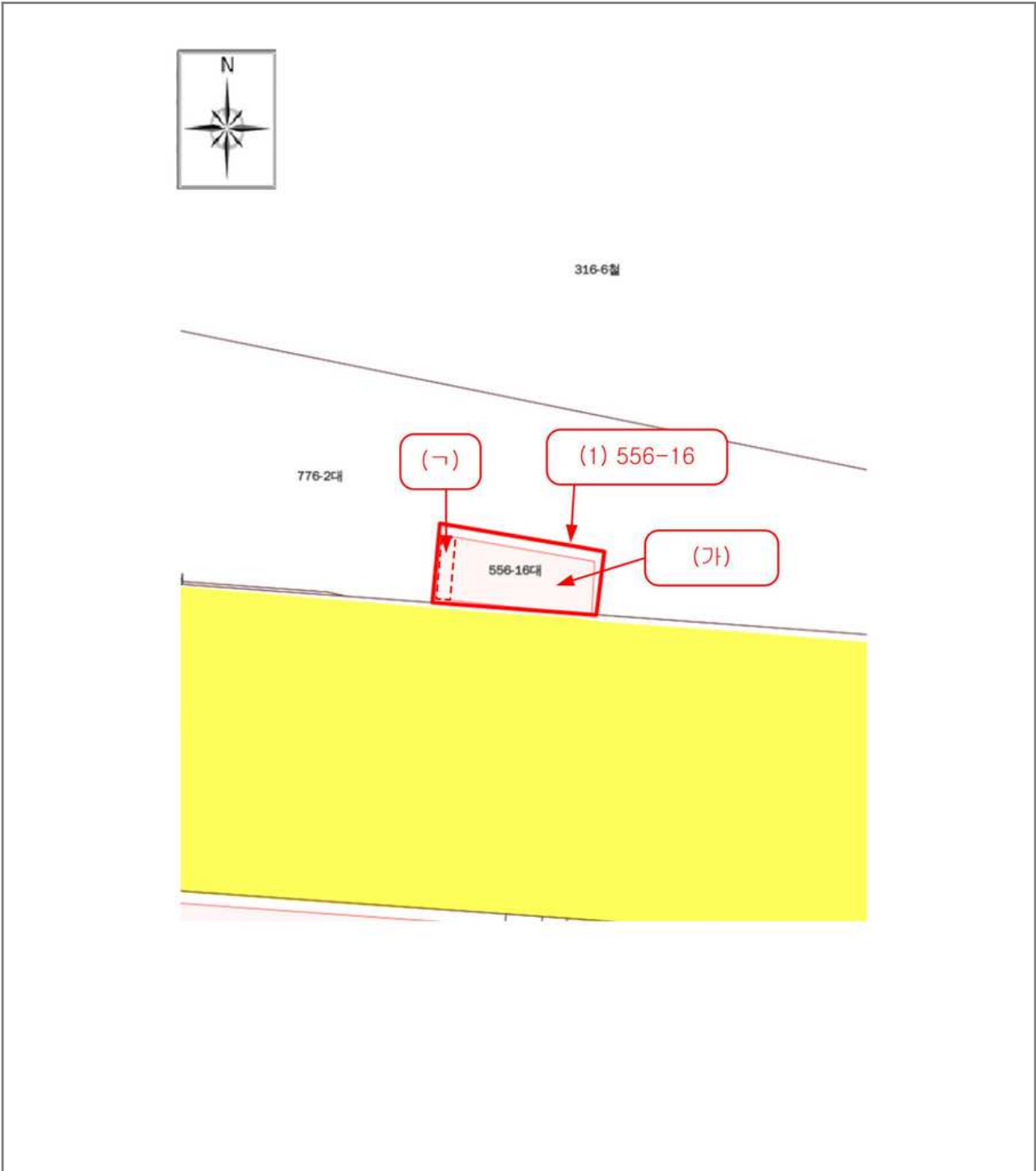
■ 표준지

■ 평가사례

■ 거래사례

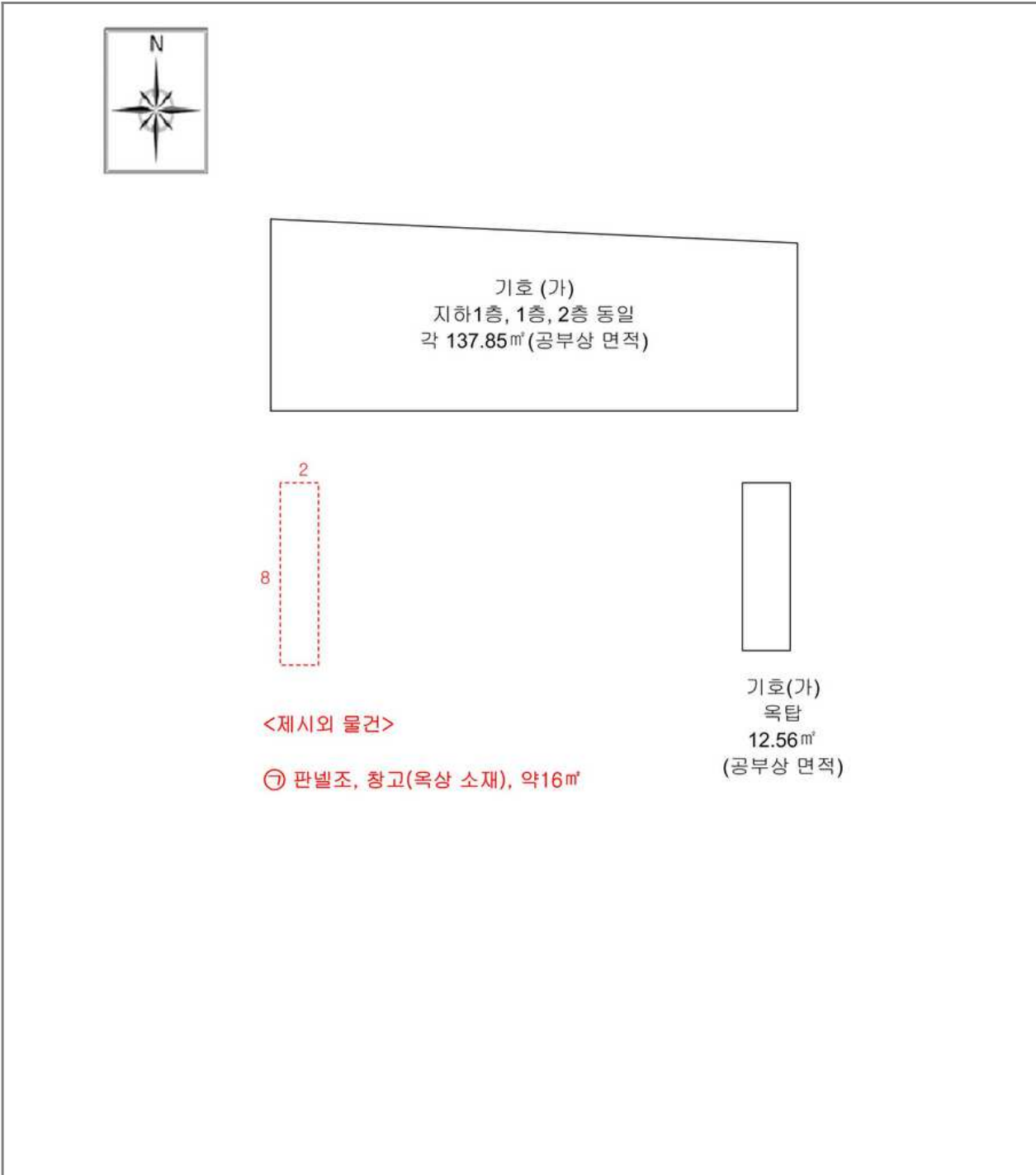
# 지적도

소재지	경기도 부천시 소사구 심곡본동 556-16
-----	-------------------------



# 건물개황도

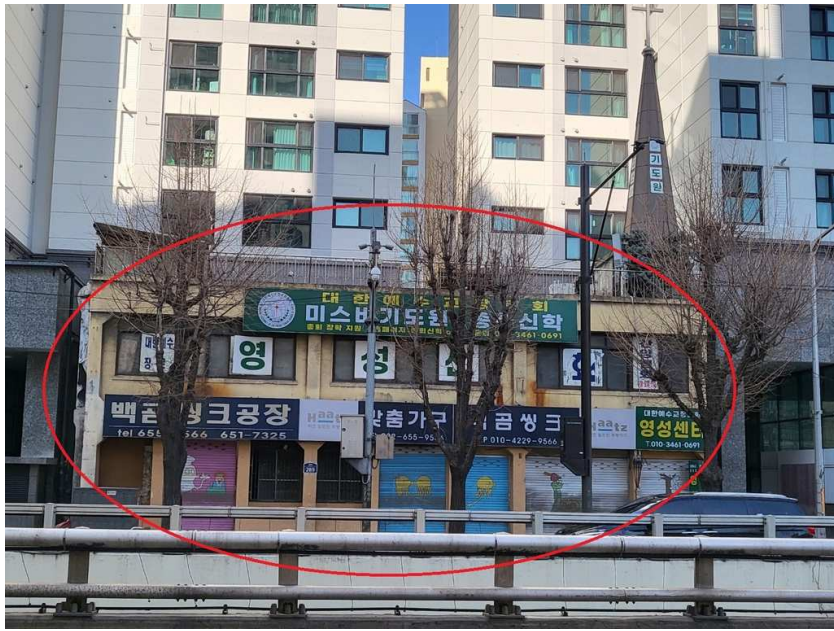
소재지	경기도 부천시 소사구 심곡본동 556-16
-----	-------------------------



# 사 진 용 지

소재지

경기도 부천시 소사구 심곡본동 556-16



건물 전경

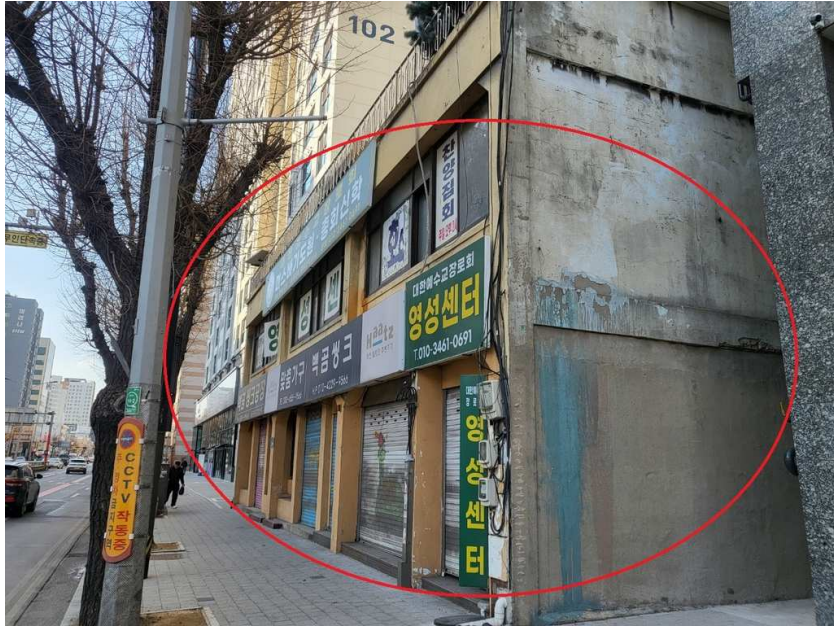


건물 측면1

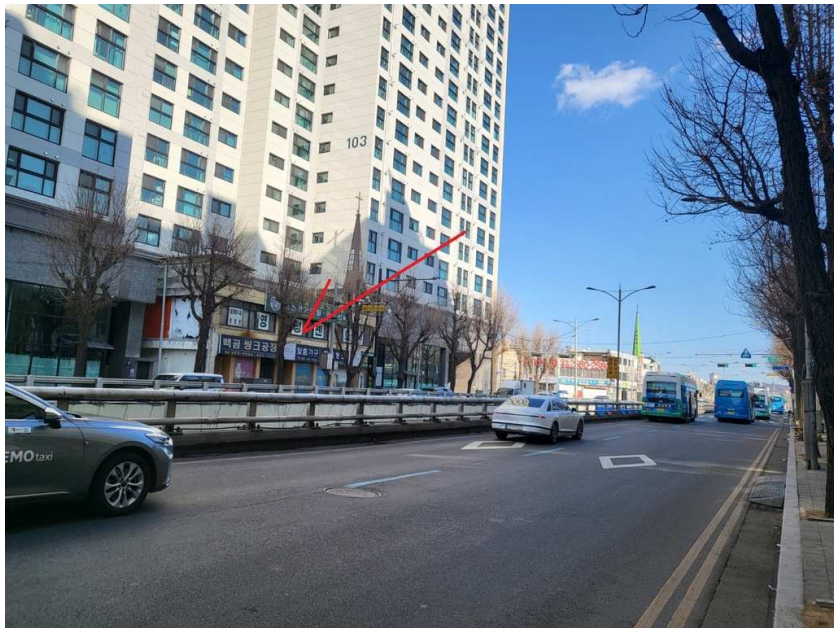
# 사 진 용 지

소재지

경기도 부천시 소사구 심곡본동 556-16



건물 측면2



주위 환경 1

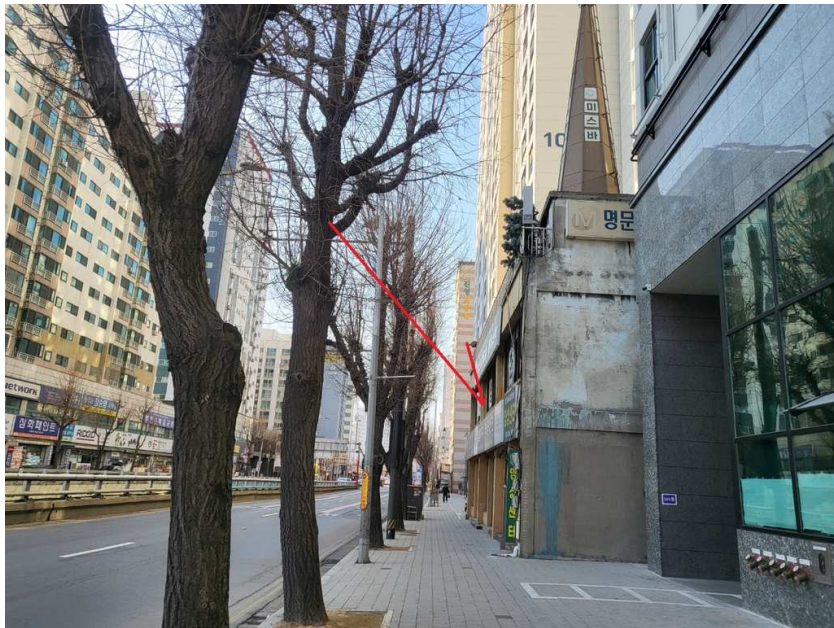
# 사 진 용 지

소재지

경기도 부천시 소사구 심곡본동 556-16



주위 환경 2



주위 환경 3

# 사 진 용 지

소재지

경기도 부천시 소사구 심곡본동 556-16



제시외물건 (ㄱ)



건물 1층 내부