

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 엠제이개발주식회사
소유물건(2025타경32902)

의뢰인: 인천지방법원 부천지원 사법보좌관
박인진

감정평가서번호: 나우250328-02

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

나우감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
오 우 영

감정평가액	육억육천만원정(₩660,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박인진	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	인천지방법원 부천지원 경매7계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	엠제이개발주식회사 (2025타경32902)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.04.05	2025.04.04 ~ 2025.04.05	2025.04.07		
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 이	구분건물	2개호 하 여	- 백	660,000,000
	합 계					₩660,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 평가개요

1. 평가목적

본건은 경기도 부천시 원미구 중동 소재 “중동역 “ 동측 인근에 위치하는 엘리하임 제비동 제1층 제101호 및 제102호에 대한 인천지방법원 부천지원의 (임의)경매를 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

「감정평가에 관한 규칙」(이하 “감칙”) 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점 등

기준시점은 본건 가격조사완료일인 2025년 4월 5일이며, 같은 날 실시조사하였음.

4. 감정평가의 방법

감칙 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 평가방법인 거래사례비교법으로 건물과 토지의 소유권대지권을 일체로 한 비준가액을 산정하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하므로 감칙 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가 방법에 의한 시산가액의 비교 검토는 생략하고 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등을 참작하여 비준가액의 합리성을 검토하고 감정평가액을 결정함.

5. 기타

구분소유건물은 [집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률] 제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 통상 토지와 건물 일체로 분양 및 거래되는 관행이 있어 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 본건 평가액을 ‘집합건물 토지·건물 배분비율표(부동산연구원)’ 등을 참고하여 토지와 건물의 가액으로 구분하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 비준가액

1. 대상물건의 개요

기호	소재지	건물명	용도	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	사용승인일	비고
1	중동 873	엘리하임 제비동	근생	1/101	48.16	26.29	2022.08.16	
2	중동 873	엘리하임 제비동	근생	1/102	53.18	29.04	2022.08.16	

2. 사례의 선정

1) 인근 거래사례

기호	소재지	용도	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	자료 출처	거래시점
								사용승인일
A	중동 8**~*	근생	1/-	36.54	22.39	160,000,000	실거래 정보	2022.09.30 2019년
B	중동 8**	근생	1/-	31.6	22.43	120,000,000	실거래 정보	2024.05.23 2020년

2) 사례의 선정

비교적 최근에 거래된 것으로서 대상물건과 위치적·물적 유사성이 가장 높다고 판단되는 사례 “A”를 선정하였음.

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이에 특별한 사정이 없는 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 시점수정

본건과 물적, 지리적 특성이 유사하여 시점수정치로 활용하기에 가장 적합하다고 판단되는 한국부동산원 발표 “주요지역별 분기별 상업용부동산 자본수익률” 중 “경기도 상업용부동산 자본수익률(집합상가)”을 기준하여 산정함.

기간	자본수익률(%)	시점수정치
2022.09.30 ~ 2025.04.05	2022년 03분기 : 0.47 2022년 04분기 : 0.15 2023년 01분기 : -0.07 2023년 02분기 : 0.01 2023년 03분기 : -0.04 2023년 04분기 : 0.22 2024년 01분기 : 0.36 2024년 02분기 : 0.43 2024년 03분기 : 0.32 2024년 04분기 : 0.15	$(1+0.0047*1/92)*(1+0.0015)*(1-0.0007)*$ $(1+0.0001)*(1-0.0004)*(1+0.0022)*(1+0.0036)*$ $(1+0.0043)*(1+0.0032)*(1+0.0015)*$ $(1+0.0015*95/92) \approx 1.01702$

*2025.1/4분기 이후 자본수익률은 미공표로 2024.4/4분기 자본수익률을 연장 적용하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 가치형성요인 비교

1) 기호 1

구분		격차율	비고
조건	세항목	본건/사례	
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성	1.20	대상이 고객 유동성과의 적합성, 배후지의 크기 등에서 우세함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량 이용의 편의성(가로폭, 구조 등)		
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.20	대상이 건물의 구조, 규모 등에서 우세함.
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물 전체의 공실률		
	건물의 관리상태 및 각종설비의 유무		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고 층수 등		
호별 요인	층별, 향별, 위치별 효용(동별 및 라인별)	1.00	대체로 대등함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 대등함.
누계		1.440	1.20 x 1.20 x 1.00 x 1.00

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 기호 2

구분		격차율	비고
조건	세항목	본건/사례	
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성	1.20	대상이 고객 유동성과의 적합성, 배후지의 크기 등에서 우세함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량 이용의 편의성(가로폭, 구조 등)		
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.20	대상이 건물의 구조, 규모 등에서 우세함.
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물 전체의 공실률		
	건물의 관리상태 및 각종설비의 유무		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고 층수 등		
호별 요인	층별, 향별, 위치별 효용(동별 및 라인별)	1.03	대상이 위치별 효용 등에서 우세함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 대등함.
누계		1.483	1.20 x 1.20 x 1.03 x 1.00

6. 비준가액

기호	거래사례		사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적(㎡)		비준가액 (원)
	기호	금액(원)				대상	사례	
1	A	160,000,000	1.00	1.01702	1.440	48.16	36.54	308,837,411
2	A	160,000,000	1.00	1.01702	1.483	53.18	36.54	351,212,866

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

1. 인근 평가전례

소재지	용도	층/호수	전유면적 (㎡)	감정평가액(원)	평가목적	기준시점
중동 1***	근생	1/-	20.52	197,000,000	시가참고	2024.09

2. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법에 의한 비준가액, 평가전례, 인근 유사물건의 가격수준 등을 종합적으로 참작하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

기호	층/호	감정평가액(원)	비고
1	1/101	309,000,000	
2	1/102	351,000,000	

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 원미구 중동 [도로명주소] 경기도 부천시 원미구 심충로27번길 55	873 엘리하임 제비동	근린생활 시설	철근콘크리트구조 철근콘크리트(평스 라브)지붕 1층 1층		111.42		
	1. 경기도 부천시 중동	873	대	제2종일반주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제1층 제101호 1 소유권대지권		937.4 48.16 26.29 ----- 937.4	48.16 26.29	309,000,000 "비준가액" (공용부분: 19.91㎡)
2				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제102호 1 소유권대지권		53.18 29.04 ----- 937.4	53.18 29.04	351,000,000 "비준가액" (공용부분: 21.99㎡)
합 계								₩660,000,000.-
			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 "중동역" 동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트 등 공동주택, 단독주택, 근린생활시설 등이 혼재하는 일반주택지대로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며 인근에 버스정류장 및 중동역이 위치하는 등 제반 교통여건은 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트(평스라브)지붕 1층 건물 내 제1층 제101호 및 제102호로서, 외벽: 벽돌타일 붙임 등 마감.
창호: 컬러알미늄샷시 창호임.

(4) 이용상태

근린생활시설임.

(5) 설비내역

공동 위생 및 급·배수설비 등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

완경사지에 자체 지반 평탄한 세장형의 토지로서 주상용 건부지로 이용 중임.

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 북측 및 동측으로 폭 약 6~8미터 내외의 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합),
가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
상대보호구역(사랑나무유치원-부천교육지원청문의)<교육환경 보호에 관한 법률>,
과밀억제권역<수도권정비계획법>, 철도보호지구<철도안전법>임.

(9) 공부와의 차이

없음.

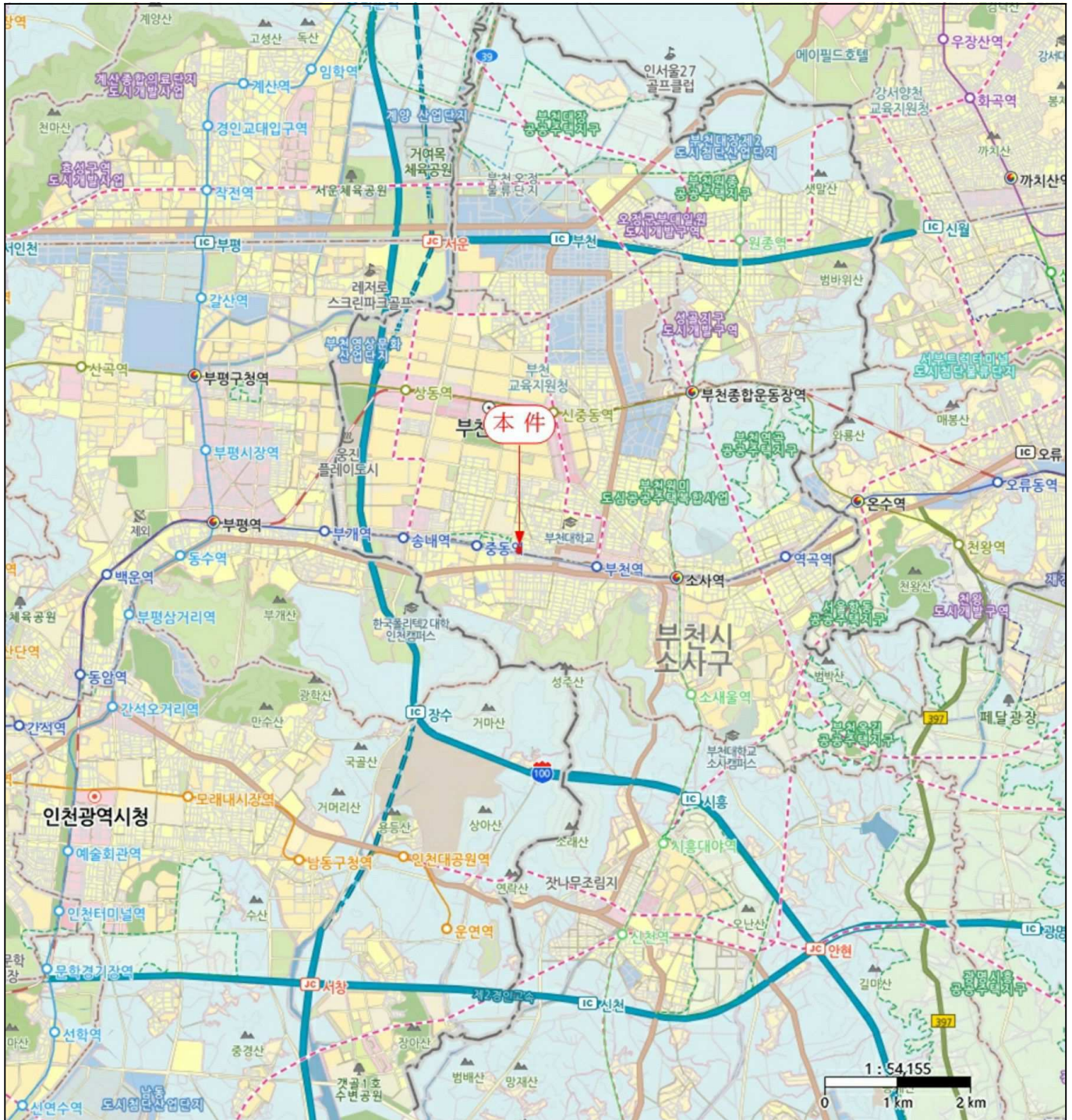
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 본건 101호와 102호의 바닥 높이에 차이(102호가 높음)가 있으며 경계 벽은 하단만 되어 있고 상단은 없는 상태임.(후첨 '사진용지' 참조)
- 임대관계 미상임.

광역위치도



소재지	경기도 부천시 원미구 중동 873 엘리하임 비동 1층 101호 외
-----	--------------------------------------

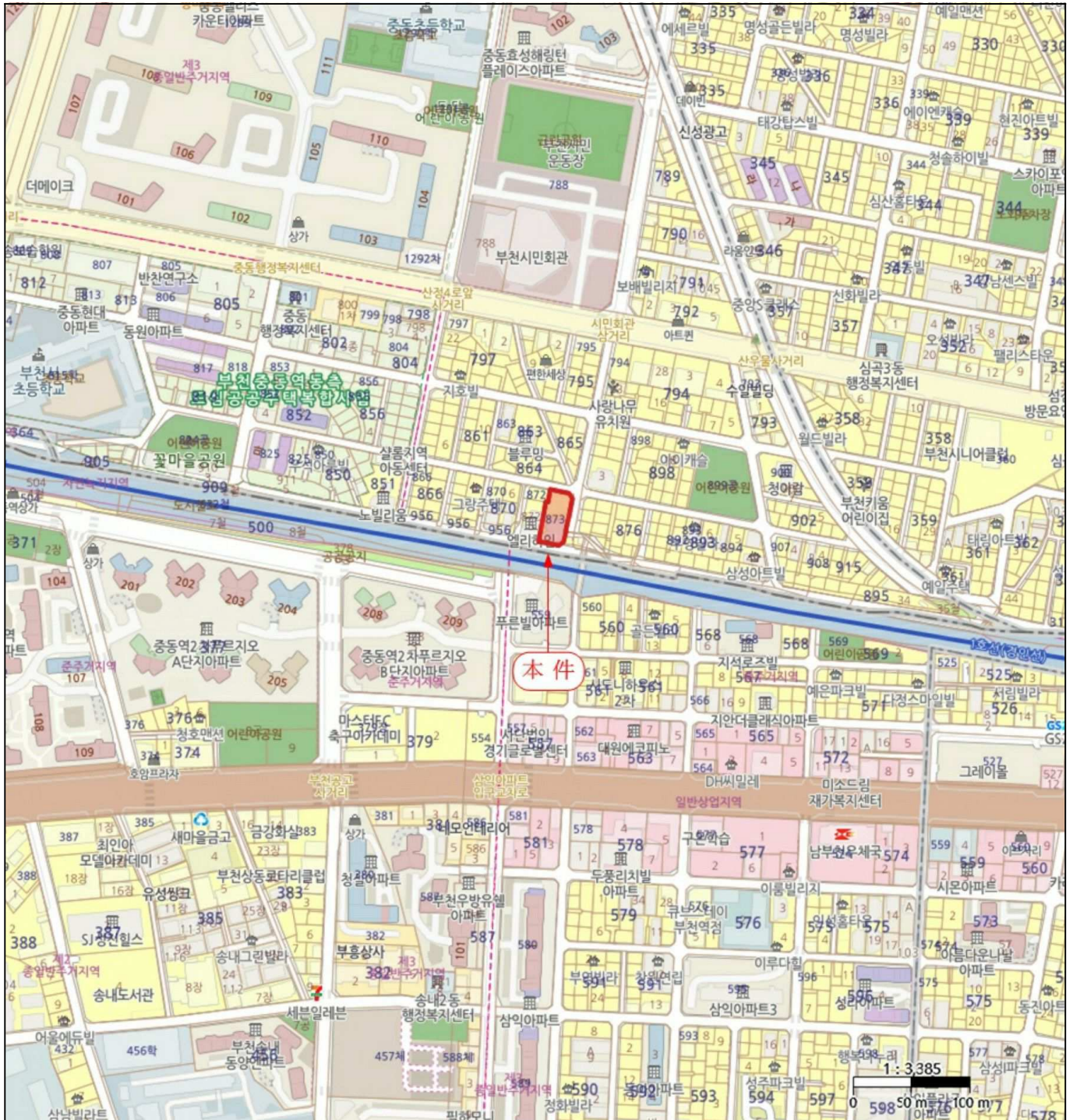


상세위치도

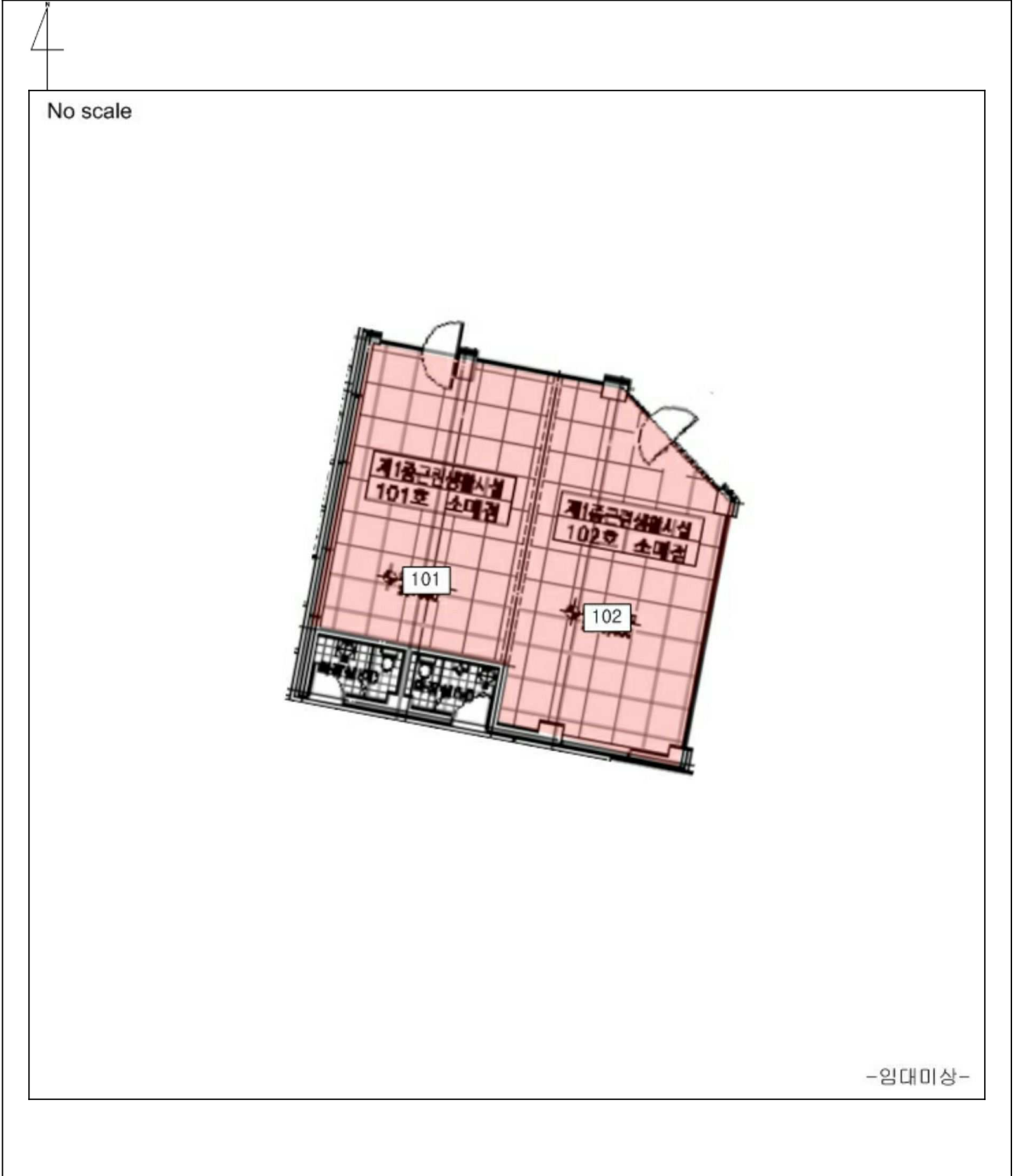


소재지

경기도 부천시 원미구 중동 873 엘리하이 비동 1층 101호 외



건물개황도



사 진 용 지



기호 2 전경(북동측 인근에서 촬영)



기호 1 전경(북서측 인근에서 촬영)



기호 1, 2 경계벽



주변 전경(북동측 인근에서 촬영)