

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사에이치앤케이산업개발  
소유물건(2024타경4549)

의뢰인: 인천지방법원 부천지원 사법보좌관  
박정길

감정평가서번호: 한강 제C202408-03002

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.

(주)한강감정평가법인 경기지사



# 회 보 서

우)10129 경기도 김포시 고촌읍 김포대로 349 아라베스트오피스텔 305호

TEL. 031-997-5754  
FAX. 031-624-5754

문서번호 : 한강 제C202408-03002

시행일자 : 2024-08-30

수 신 : 인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박정길

참 조 : 경매3계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

선 결			지 시		
접 수	일자 시간		결 재 · 공 람		
	번호				
처 리 과					
담 당 자					

1. 저희 (주)한강감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2024.08.16자 귀 제 『2024타경4549』호로 저희 법인에 의뢰하신 『주식회사에이치앤케이산업개발 소유물건(2024타경4549)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부  
2. 청구서 1 부



(주)한강감정평가법인 경기지사

지사장 김진일



HANGANG APPRAISAL CO., LTD.  
(주)감정평가법인



# 수수료 청구서

( 전화: 031-997-5754, FAX: 031-624-5754 )

문서번호 : 한강 제C202408-03002

수신 : 인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박정길 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.08.16 자 귀 제 『 2024타경4549 호로 의뢰하신 『 경기도 부천시 소사구 심곡본동 535-7외 에 대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

## 청구내역

과목	금액	비고
평가수수료	2,457,606	
실		
여비	196,000	
토지조사비	-	
물건조사비	10,000	(1,145,000+2,408,758,960 x 8/10,000)x 0.8배 ≒ 2,457,606
공부발급비	9,000	
기타실비	3,500	
비		
소계	218,500	
특별용역비	-	
공급가액	2,676,000	1,000원 미만 절사
부가세	267,600	
합계	2,943,600	
기납부착수금	-	
정산청구액	2,943,600	

불임 : 감정평가서 1부

※ 송금처 ※

농협은행 마포중앙지점 : 301-0241-6132-11(예금주:(주)한강감정평가법인)

사업자등록번호 : 604-88-01041

(주)한강감정평가법인 경기지사



HANGANG APPRAISAL CO., LTD.  
(주)감정평가법인



# (토지및건물)감정평가표

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

감정평가사  
전성철



(주)한강감정평가법인 경기지사 지사장 김진일

(서명또는인)



감정평가액	삼십사억팔백칠십오만팔천구백육십원정(₩3,408,758,960.-)			
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박정길	감정평가 목적	법원경매	
제출처	인천지방법원 부천지원 경매3계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	주식회사에이치엔케이산업개발 (2024타경4549)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2024.08.28	2024.08.22 ~ 2024.08.28	2024.08.28

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	367	토지	367	-	3,099,170,000
건물	1,022.55	건물	1,022.55	-	309,588,960	
	이	하	여	백		
합계						₩3,408,758,960

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사  
박준



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 부천시 소사구 심곡본동 소재 지하철1호선 "부천역" 서측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서 인천지방법원 부천지원의 경매(2024타경4549) 목적의 감정평가임.

### 2. 대상물건

#### (1) 토지

일련 번호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	용도지역	공시지가 (2024년) (원/㎡)
2	경기도 부천시 소사구 심곡본동	535-7	대	76.8	일반상업지역	3,458,000
3	경기도 부천시 소사구 심곡본동	535-8	대	271.7	일반상업지역	3,458,000
4	경기도 부천시 소사구 심곡본동	535-27	도	10.5	일반상업지역	685,000
5	경기도 부천시 소사구 심곡본동	535-28	도	8.0	일반상업지역	685,000

#### (2) 건물

일련 번호	소재지	지번	층	총면적(㎡)	구조	용도	사용 승인일	비고
1	경기도 부천시 소사구 심곡본동	535-7, 535-8	지하1층 지상5층	1,022.55	철근콘크리트조 및 조적조 평스라브지붕	근린생활 시설 및 주택	1991.01.10	2020. 11.10 대수선

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜로 하며, 다만 기준시점을 미리 정하였을 때에는 그 날짜에 가격조사가 가능한 경우에만 기준시점으로 할 수 있다고 규정하고 있는 바, 본건 평가의 기준시점은 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 08월 28일임.

## 4. 실지조사 실시기간 및 내용

귀 의뢰목록을 기준으로 본건 대상물건에 대하여 2024년 08월 22일 ~ 2024년 08월 28일에 현황 등을 조사하고, 제반 자료를 수집 및 분석함.

## 5. 그 밖의 사항

- (1) 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적, 구조 등은 귀 제시목록 및 관련공부 등에 의거함.
- (2) 본건 일련번호2,3 토지는 일반건축물대장상 "지번" 란 및 "관련주소" 란에 함께 기재되어 있고 동일한 건축물 부지로 이용되고 있어 용도상 불가분의 관계가 있다고 판단되어 일단지로 감정평가 하였음.
- (3) 본건 일련번호4,5 토지는 현황 도로로 이용되고 있어 그 제한의 정도를 감안하여 감정평가 하였으니 업무진행시 참고하시기 바람.
- (4) 본건 일련번호1 건물은 일반건축물대장상 대수선위반으로 인한 "위반건축물"로 등재되어 있으니 업무진행시 참고하시기 바람.
- (5) 본건 일련번호1 건물은 현장조사일 현재 외부에 공사 가림막이 설치되어 건물 내부로 출입이 불가능한 상태로서, 2020년경부터 건물전체가 공가 상태로 방치되어 있는 것으로 탐문.조사됨.
- (6) 본건 일련번호1 건물은 일반건축물대장상 지1 및 1층 대중음식점, 2층 사무소, 3층 및 4층 제2종근린생활시설 및 대중음식점으로 등재되어 있으나 현황 원룸형 다가구주택으로 개조되어 있는것으로 조사되는 바, 기준시점 현재의 현황을 기준으로 감정평가 하였으니 업무진행시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- (7) 본건 일련번호1 건물은 공부상 1992.07.13에 1층 및 2층 일부 증축과 2020.11.10에 지1층~4층을 용도변경을 위한 대수선 실시가 기재되어 있으며, 2020년 이후 건물전체가 공가 상태로 방치되고 있는것으로 탐문.조사되는바, 이를 감안하여 감정평가 하였으니 업무진행시 참고하시기 바람.
- (8) 본건 건물의 내부구조 및 이용상황 등은 현장조사 시 외부관찰 및 탐문조사, 건축물현황도 등을 통해 확인하였으며 일반적인 관리상태를 기준으로 평가하였는바, 업무진행시 참고하시기 바람.
- (9) 본건의 정확한 위치, 면적, 경계확인은 측량을 요하는 사항으로 업무진행시 재확인하시기 바람.

## II. 기준가치 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하고, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하여 감정평가액을 결정함.

### 2. 감정평가조건

해당사항은 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

#### (1) 감정평가방식

「감정평가에 관한 규칙」 제11조 감정평가방식

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

#### (2) 토지의 감정평가방법

- 1) 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 등 관련 법령에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 공시지가기준법에 의하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법에 의하여 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.
- 2) 공시지가기준법이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항 본문에 따라 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.
- 3) 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

#### (3) 건물의 감정평가방법

- 1) 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법을 적용하고, 감가수정은 내용연수법 및 관찰감가법을 병용함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 2) 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, 재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득할 데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 감가수정이란 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 말함.
- 3) 건물의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하여 시산가액의 조정을 생략하였음.

## 2. 토지 감정평가액

### (1) 공시지가기준법에 의한 시산가액

#### 1) 비교표준지의 선정

##### ① 비교표준지 선정기준

「감정평가에 관한 규칙」 제14조제2항제1호

비교표준지 선정 : 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것

「감정평가 실무기준」 1.5.2.1 비교표준지의 선정

① 비교표준지는 다음 각 호의 선정기준을 충족하는 표준지 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 표준지를 선정한다. 다만, 한 필지의 토지가 둘 이상의 용도로 이용되고 있거나 적절한 감정평가액의 산정을 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 둘 이상의 비교표준지를 선정할 수 있다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 상의 용도지역·지구·구역 등(이하 “용도지역등”이라 한다) 공법상 제한사항이 같거나 비슷할 것
2. 이용상황이 같거나 비슷할 것
3. 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
4. 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ② 표준지 및 공시지가

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 공시지가 (원/㎡)	비고
A	경기도 부천시 소사구 심곡본동	536-10	대	200.0	상업용	일반 상업	소로 한면	사다리 평지	4,350,000	-

## ③ 비교표준지 선정

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교 가능성이 있는 상기 표준지 기호 "A"를 비교표준지로 선정함.

## 2) 시점수정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였음.

용도지역	기간	지가변동률	비고
경기도 부천시 소사구 상업지역	2024.01.01 ~ 2024.08.28	0.820%	경기도 부천시 소사구 (24.01.01~24.08.28) (상업) 2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 0.754 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.073 $(1 + 0.00754) * (1 + 0.00073 * 28/31)$ = 1.00820

※ 2024년 08월 이후 지가변동률이 미고시되어 최종 고시월의 지가변동률을 연장 적용함.

## 3) 지역요인 비교

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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4) 개별요인 비교

- 일련번호 (2),(3) / 비교표준지 A

조건	구 분		격 차 율		비교내용
	상업지대 비교항목	세항목	표준지	대상지	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	0.85	본건은 비교표준지 대비 가로의 폭 등에서 열세함.
		포장			
		보도			
		계통 및 연속성			
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	1.00	대등함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성			
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	0.80	본건은 비교표준지 대비 인근토지 이용상황 등에서 열세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
자연환경	지반, 지질 등				
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	1.00	1.00	대등함.
		부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지			
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	1.00	대등함.
		용적제한, 고도제한			
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	대등함.
개별요인비교치 (누계)			1.000	0.680	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 일련번호 (4),(5) / 비교표준지 A

구 분			격 차 율		비교내용
조건	상업지대 비교항목	세항목	표준지	대상지	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	0.85	본건은 비교표준지 대비 가로의 폭 등에서 열세함.
		포장			
		보도			
		계통 및 연속성			
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	1.00	대등함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성			
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	0.80	본건은 비교표준지 대비 인근토지 이용상황 등에서 열세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
자연환경	지반, 지질 등				
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	1.00	1.00	대등함.
		부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지			
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	0.33	본건은 비교표준지 대비 지목 및 현황 도로에서 열세함.
		용적제한, 고도제한			
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	대등함.
개별요인비교치 (누계)			1.000	0.224	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5) 그 밖의 요인 보정

### ① 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조제2항제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-30538, 1991.12.28) 및 대법원판례(98두6067, 92누16300 등) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

### ② 그 밖의 요인 보정치 산식

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

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

### ③ 인근 비교사례

기호	소재지	지번	지목	용도 지역	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	목적	기준시점	비고
(a)	부천시 소사구 심곡본동	**	대	일반상업	11,700,000	담보	2022.01.21	-
(b)	부천시 소사구 심곡본동	**	대	일반상업	13,500,000	담보	2023.08.23	-
(c)	부천시 소사구 심곡본동	**	대	일반상업	10,100,000	담보	2024.03.08	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ④ 적용사례의 선정

상기 사례 중 비교표준지와 비교가능성이 높은 기호 "(a)" 비교사례를 선정하여 그 밖의 요인을 산정하였음.

## ⑤ 그 밖의 요인 보정치 산정

### - 비교표준지 A

구 분	단 가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가	격차율
사례 (a)	11,700,000	1.08003 <sup>*1</sup>	1.000 <sup>*2</sup>	1.020 <sup>*3</sup>	12,889,078	2.939
비교표준지 A	4,350,000	1.00820	-	-	4,385,670	

\*1시점수정(2022.01.21.~2024.08.28. 경기도 부천시 소사구 상업지역 지가변동률) : 1.08003

\*2지역요인 : 사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인이 대등함(1.000).

\*3개별요인

가로조건	접근조건	환경/자연 조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누 계
1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.00	1.020

비교표준지는 사례대비 환경조건(인근환경, 인근토지의 이용상황 등)에서 우세함.

## ⑥ 그 밖의 요인 보정치 결정

그 밖의 요인은 인근의 적정한 가격수준 및 인근지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 비교사례 등을 종합적으로 고려하여 아래와 같이 결정하였음.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치
A	2.93

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6) 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련 번호	비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
2,3	A	4,350,000	1.00820	1.000	0.680	2.93	8,738,009	8,740,000
4	A	4,350,000	1.00820	1.000	0.224	2.93	2,878,403	2,880,000
5	A	4,350,000	1.00820	1.000	0.224	2.93	2,878,403	2,880,000

※ 일련번호 2,3은 일단지로 감정평가하였음.

## (2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1) 인근 거래사례

기호	소재지	지번	지목	용도 지역	거래금액 (원)	토지면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
㉠	부천시 소사구 심곡본동	**	대	일반 상업	2,300,000,000	157.50	14,006,496	2023.03.17	토지 건물 일괄 거래
㉡	부천시 소사구 심곡본동	**	대	일반 상업	9,700,000,000	664.60	14,595,245	2022.01.27	토지만 거래
㉢	부천시 소사구 심곡본동	**	대	일반 상업	2,318,925,000	187.10	12,394,040	2022.02.28	토지 건물 일괄 거래

※ ㉢사례는 매매후 건물철거로 토지만의 거래로 판단함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2) 거래사례의 선정

인근지역의 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 같거나 비슷하고 지리적 위치 등 비교가능성이 높은 상기 거래사례 “a”를 비교사례로 선정함.

## 3) 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨.	1.000

## 4) 시점수정

용도지역	기간	지가변동률	비고
경상도 부천시 소사구 상업지역	2023.03.17 ~ 2024.08.28.	1.995%	경기도 부천시 소사구 (23.03.17~24.08.28 ) (상업)
			2023.03.01 ~ 2023.03.31 : 0.377
			2023.04.01 ~ 2023.04.30 : 0.362
			2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.383
			2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.326
			2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.095
			2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.171
			2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.123
			2023.10.01 ~ 2023.10.31 : -0.130
			2023.11.01 ~ 2023.11.30 : -0.168
			2023.12.01 ~ 2023.12.31 : -0.183
			2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 0.754
			2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.073
$( 1 + 0.00377 * 15/31 ) * ( 1 + 0.00362 ) * ( 1 + 0.00383 ) * ( 1 + 0.00326 ) * ( 1 + 0.00095 ) * ( 1 + 0.00171 ) * ( 1 + 0.00123 ) * ( 1 - 0.00130 ) * ( 1 - 0.00168 ) * ( 1 - 0.00183 ) * ( 1 + 0.00754 ) * ( 1 + 0.00073 * 28/31 )$ $\approx 1.01995$			

※ 2024년 08월 이후 지가변동률이 미고시되어 최종 고시월의 지가변동률을 연장 적용함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5) 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
대상토지는 거래사례와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6) 개별요인 비교

- 일련번호 (2),(3) / 거래사례 ㉠

구 분			격 차 율		비교내용
조건	상업지대 비교항목	세항목	사례	대상지	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	0.85	본건은 사례 대비 가로의 폭 등에서 열세함.
		포장			
		보도			
		계통 및 연속성			
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	1.00	대등함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성			
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	0.75	본건은 사례 대비 고객유동성과의 적합성, 인근토지 이용상황 등에서 열세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	1.00	1.00	대등함.
		부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지			
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	1.00	대등함.
		용적제한, 고도제한			
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	대등함.
개별요인비교치 (누계)			1.000	0.638	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 일련번호 (4),(5) / 거래사례 ㉔

구 분			격 차 율		비교내용
조건	상업지대 비교항목	세항목	사례	대상지	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	0.85	본건은 사례 대비 가로의 폭 등에서 열세함.
		포장			
		보도			
		계통 및 연속성			
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	1.00	대등함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성			
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	0.75	본건은 사례 대비 고객유동성과의 적합성, 인근토지 이용상황 등에서 열세함.
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이	1.00	1.00	대등함.
		부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지			
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	0.33	본건은 사례 대비 지목 및 현황 도로에서 열세함.
		용적제한, 고도제한			
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	대등함.
개별요인비교치 (누계)			1.000	0.210	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	거래사례	사례토지단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
2,3	㉠	14,006,496	1.000	1.01995	1.000	0.638	9,114,421	9,110,000
4	㉠	14,006,496	1.000	1.01995	1.000	0.210	3,000,044	3,000,000
5	㉠	14,006,496	1.000	1.01995	1.000	0.210	3,000,044	3,000,000

※ 일련번호 2,3은 일단지로 감정평가하였음.

## (3) 시산가액 조정 및 토지 감정평가액의 결정

### 1) 시산가액

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액 (원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
2,3	8,740,000	9,110,000	8,740,000
4	2,880,000	3,000,000	2,880,000
5	2,880,000	3,000,000	2,880,000

※ 일련번호 2,3은 일단지로 감정평가하였음.

### 2) 토지 감정평가액의 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성 및 합리성이 인정되며, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 가액으로 토지단가를 결정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3) 토지 감정평가액

일련번호	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	금액 (원)	비고
2	76.8	8,740,000	671,232,000	일련번호3과 일단지
3	271.7	8,740,000	2,374,658,000	일련번호2와 일단지
4	10.5	2,880,000	30,240,000	지목 및 현황 "도로"
5	8.0	2,880,000	23,040,000	지목 및 현황 "도로"
<b>합계</b>	<b>367.00</b>	-	<b>3,099,170,000</b>	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 건물 감정평가액

### (1) 건물의 개요

일련 번호	층	공부상용도	현황용도	구조	면적(m <sup>2</sup> )	사용승인일	비고
1	지1	대중음식점	다가구 주택	철근콘크리트조 및 조적조 평스라브지붕	252.77	1991.01.10.	2020.11.10. 대수선
	1층	대중음식점			156.80		
	1층	대중음식점			27.84	1992.07.13. (증축)	
	2층	사무소			174.20	1991.01.10.	
	2층	사무소			13.14	1992.07.13. (증축)	
	3층	제2종근린 생활시설			174.20	1991.01.10.	
	4층	제2종근린 생활시설			152.70		
	4층	대중음식점			21.50		
	5층	주택			49.40	1992.09.02. (증축)	
<b>합계</b>					<b>1,022.55</b>	-	-

### (2) 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법을 적용하고, 감가수정은 내용연수법 및 관찰감가법을 병용함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (3) 재조달원가

### 1) 표준단가

☞ 한국부동산원 건물신축단가표 (2023년도 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
1-3-5-2	다가구주택	철근콘크리트조 / 슬래브위 아스팔트싱글	2	1,779,000	50 (45~55)
1-3-5-2	다가구주택	철근콘크리트조 / 슬래브위 아스팔트싱글	3	1,509,000	50 (45~55)
2-3-5-2	다세대주택	철근콘크리트조 / 슬래브위 아스팔트싱글	2	1,605,000	50 (45~55)
2-3-5-2	다세대주택	철근콘크리트조 / 슬래브위 아스팔트싱글	3	1,395,000	50 (45~55)

☞ 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집 (2023년도 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
01-05-05-09	다가구주택	철근콘크리트조 / 평지붕	3	1,606,000	50 (45~55)
01-05-05-09	다가구주택	철근콘크리트조 / 평지붕	4	1,408,000	50 (45~55)
02-03-05-09	다세대주택	철근콘크리트조 / 평지붕	3	1,452,000	50 (45~55)
02-03-05-09	다세대주택	철근콘크리트조 / 평지붕	4	1,331,000	50 (45~55)

### 2) 부대설비 보정단가

일련번호	설비	보정단가 (원/㎡)
1	기본적인 전기설비, 위생설비, 급배수설비, 주차장시설 등	표준단가에 포함

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3) 재조달원가 결정

상기 표준단가 및 부대설비 보정단가, 대상건물의 시공의 정도 및 방법, 마감재 수준, 내부인테리어 등을 고려하여 다음과 같이 결정함.

일련 번호	층	공부상용도	현황용도	구조	재조달원가 (원/㎡)
1	지층	대중음식점	다가구주택	철근콘크리트조 및 조적조 평스라브지붕	1,150,000
	1층	대중음식점			1,300,000
	2층	사무소			1,300,000
	3층	제2종근린생활시설			1,300,000
	4층	대중음식점			1,300,000
	5층	주택			1,200,000

## (4) 감가수정 및 건물단가의 결정

일련 번호	층	재조달원가 (원/㎡)	총 내용연수	유효잔존 내용연수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	지층	1,150,000	50	12	276,000	276,000
	1층	1,300,000	50	12	312,000	312,000
	1층증축	1,300,000	49	12	318,367	318,000
	2층	1,300,000	50	12	312,000	312,000
	2층증축	1,300,000	49	12	318,367	318,000
	3층	1,300,000	50	12	312,000	312,000
	4층	1,300,000	50	12	312,000	312,000
	5층증축	1,200,000	48	12	300,000	300,000

※ 유효잔존내용연수는 관찰감가를 병행함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (5) 건물 감정평가액의 결정

일련 번호	층	면적(m <sup>2</sup> )	결정단가 (원/m <sup>2</sup> )	감정평가액 (원)
1	지1	252.77	276,000	69,764,520
	1층	156.80	312,000	48,921,600
	1층증축	27.84	318,000	8,853,120
	2층	174.20	312,000	54,350,400
	2층증축	13.14	318,000	4,178,520
	3층	174.20	312,000	54,350,400
	4층	152.70	312,000	47,642,400
	4층	21.50	312,000	6,708,000
	5층증축	49.40	300,000	14,820,000
<b>합계</b>		<b>1,022.55</b>	-	<b>309,588,960</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액 결정 의견

### 1. 감정평가액 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였음.

토 지 (원)	건 물 (원)	합 계 (원)
3,099,170,000	309,588,960	3,408,758,960

### 2. 결정 의견

「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 및 제 관계법령 등에 의거하여 대상물건을 적정하게 평가하였음.

- 끝 -

# 토지건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경기도 부천시 소사구 심곡본동  [도로명주소] 경기도 부천시 경인로193번길 8-9	535-7, 535-8 위 지상	근린생활 시설 및 위락시설 및 주택	철근콘크리트조 평슬래브지붕 5층					
			대중음식점	1층	156.80	156.80	312,000	48,921,600	1,300,000 x 12/50 관찰감가 현황 "주택"
				1층	27.84	27.84	318,000	8,853,120	1,300,000 x 12/49 관찰감가 현황 "주택" 92.07.13증축
			사무소	2층	174.20	174.20	312,000	54,350,400	1,300,000 x 12/50 관찰감가 현황 "주택"
				2층	13.14	13.14	318,000	4,178,520	1,300,000 x 12/49 관찰감가 현황 "주택" 92.07.13증축
			제2종근린 생활시설	3층	174.20	174.20	312,000	54,350,400	1,300,000 x 12/50 관찰감가 현황 "주택"
	제2종근린 생활시설	4층	174.20	174.20	312,000	54,350,400	1,300,000 x 12/50 관찰감가 현황 "주택"		

# 토지건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
			주택	5층	49.40	49.40	300,000	14,820,000	1,200,000 x 12/48 관찰감가 92.09.02증축
			대중음식점	지하	252.77	252.77	276,000	69,764,520	1,150,000 x 12/50 관찰감가 현황 "주택"
2	경기도 부천시 소사구 심곡본동	535-7	대	일반상업지역	76.8	348.5	8,740,000	3,045,890,000	일단지
3	동소	535-8	대	일반상업지역	271.7				
4	동소	535-27	도	일반상업지역	10.5	10.5	2,880,000	30,240,000	현황 "도로"
5	동소	535-28	도	일반상업지역	8.0	8.0	2,880,000	23,040,000	현황 "도로"
	<b>합 계</b>			이 하 여 백				<b>₩3,408,758,960.-</b>	

# 토지 감정평가요항표

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

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 부천시 소사구 심곡본동 소재 지하철1호선 "부천역" 서측 인근에 위치하며, 주위는 아파트, 다세대주택, 다가구주택, 단독주택, 업무시설, 근린생활시설 등이 혼재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근 간선도로를 따라 노선버스정류장 및 지하철1호선 "부천역"이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

일련번호(2) : 일련번호3과 일단의 지장형 평지로서 현황 원룸형 다가구주택의 건부지로 이용중임.

일련번호(3) : 일련번호2과 일단의 지장형 평지로서 현황 원룸형 다가구주택의 건부지로 이용중임.

일련번호(4) : 가장형의 평지로서 현황 도로로 이용중임.

일련번호(5) : 가장형의 평지로서 현황 도로로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

일련번호(2) : 본건 토지 남측으로 일련번호4,5 토지 포함한 너비 약 3미터 내외의 포장도로에 접함.

일련번호(3) : 본건 토지 남측으로 일련번호4,5 토지 포함한 너비 약 3미터 내외의 포장도로에 접함.

일련번호(4) : 본건 토지 포함 남측으로 너비 약 3미터 내외의 포장도로에 접함.

일련번호(5) : 본건 토지 포함 남측으로 너비 약 3미터 내외의 포장도로에 접함.

# 토지 감정평가요항표

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

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호 (2)~(5) : 일반상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심),  
과밀억제권역<수도권정비계획법>, 중점경관관리구역임.

(6) 제시목록 외의 물건

-

(7) 공부와의 차이

-

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-

# 건물 감정평가요항표

- |              |             |                        |
|--------------|-------------|------------------------|
| (1) 건물의 구조   | (2) 이용상태    | (3) 설비내역               |
| (4) 부합물 및 종물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

## (1) 건물의 구조

철근콘크리트조 및 조적조 평스라브지붕 5층 건물로서,  
 (사용승인일 : 1991.01.10)  
 외벽 : 벽돌타일붙임, 몰탈위페인팅 마감 등,  
 창호 : 샷시 창호 마감임.

## (2) 이용상태

원룸형 다가구주택으로 개조된 후 현황 건물전체가 공가 상태임.

## (3) 설비내역

기본적인 전기설비, 위생설비, 급배수설비, 주차장시설 등이 구비되어 있음.

## (4) 부합물 및 종물

-

## (5) 공부와의 차이

공부상 지1층 및 1층 대중음식점, 2층 사무소, 3층 및 4층 제2종근린생활시설 및 대중음식점으로 등재되어 있으나, 용도변경 및 대수선하여 원룸형 다가구주택으로 개조된 것으로 탐문.조사됨.

## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-

# 광역 위치도

소재지

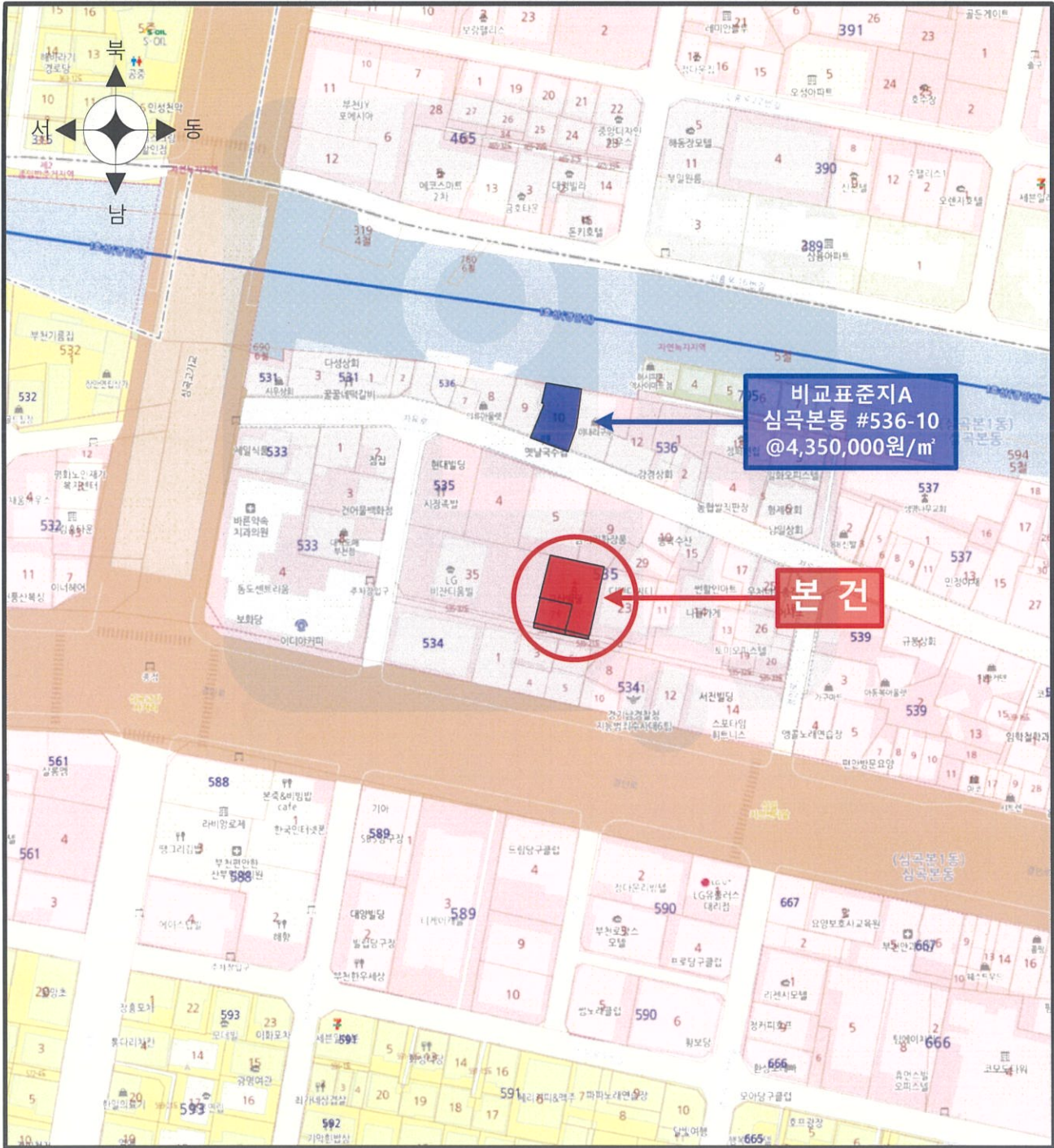
경기도 부천시 소사구 심곡본동 535-7 외 3필지



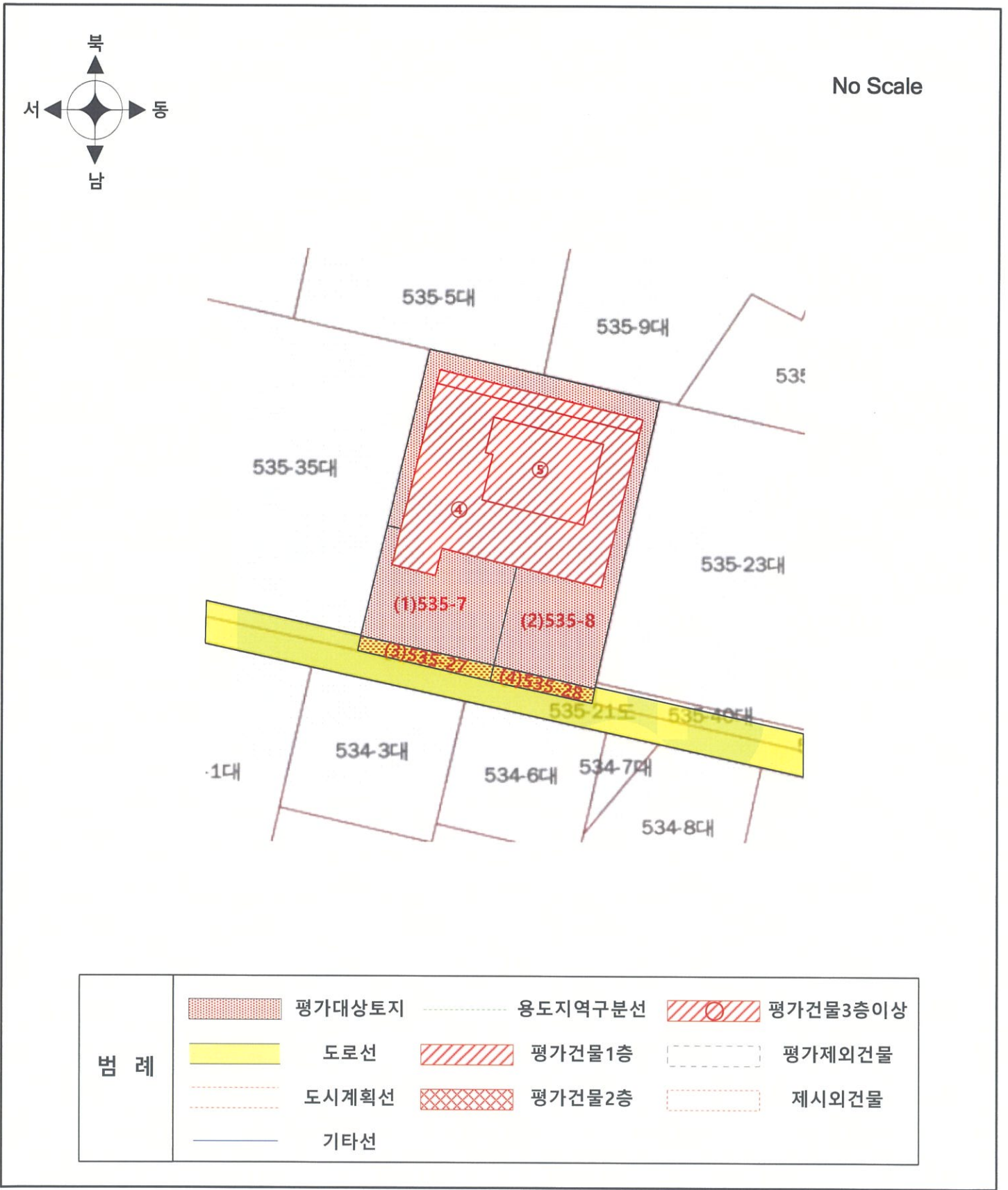
# 상세 위치도

소재지

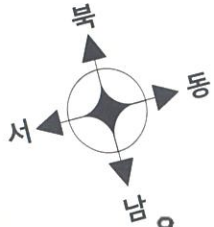
경기도 부천시 소사구 심곡본동 535-7 외 3필지



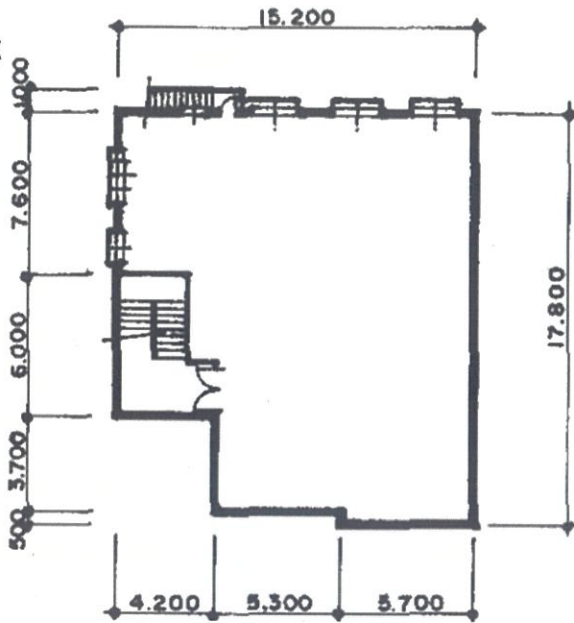
# 지적 및 건물개황도



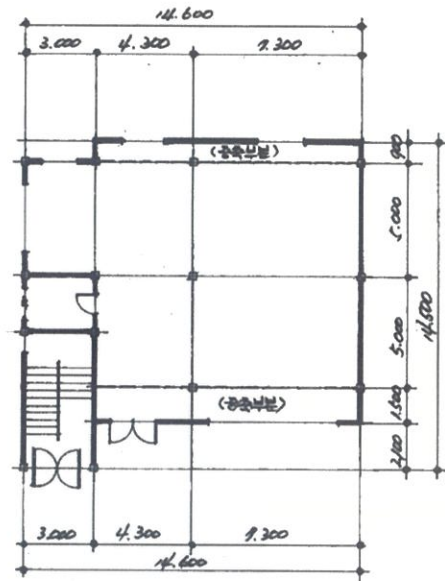
# 건물개황도



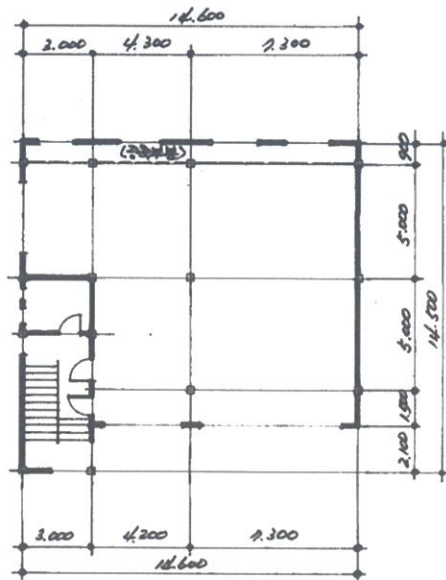
No Scale



< 지층(공부면적: 252.77㎡) >

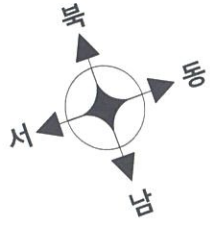


< 1층(공부면적: 184.64㎡) >

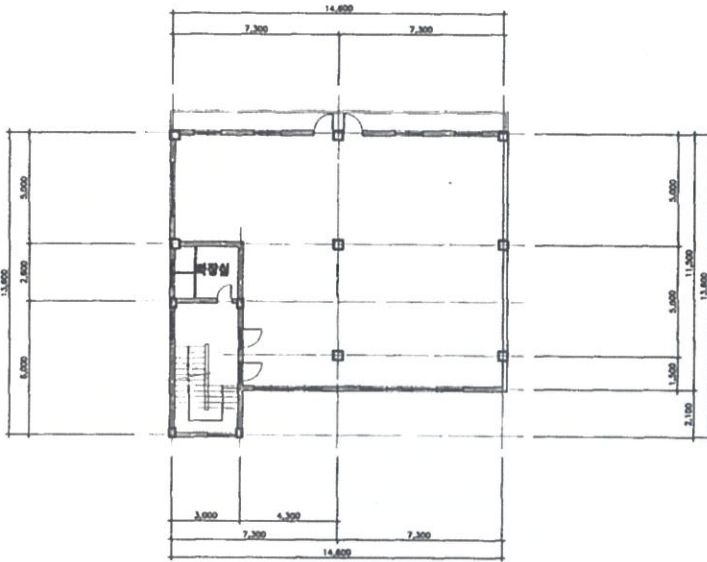


< 2층(공부면적: 187.34㎡) >

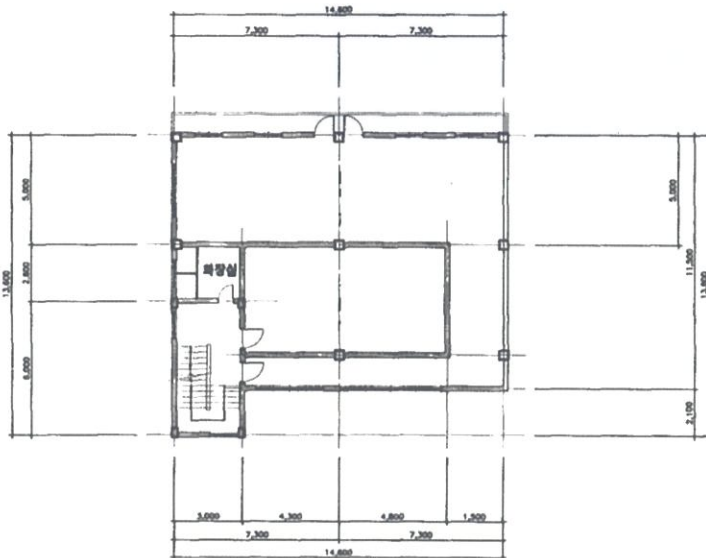
# 건물개황도



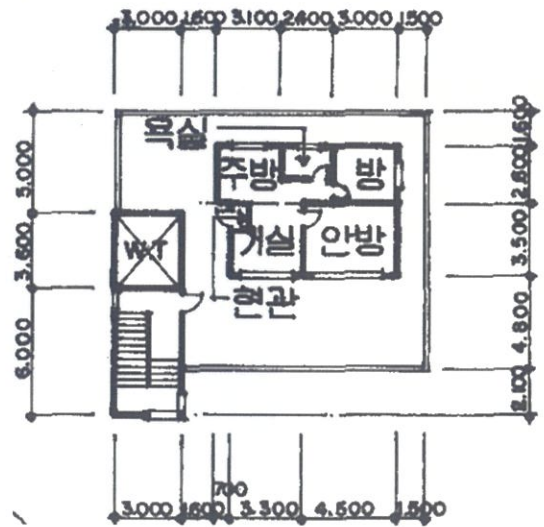
No Scale



< 3층(공부면적: 174.20㎡) >



< 4층(공부면적: 174.20㎡) >



< 5층(공부면적: 49.4㎡) >

# 사 진 용 지



전경1



전경2

# 사 진 용 지



전경3



가림막 내부 전경

# 사 진 용 지



주위전경