

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사화랑앤뉴
소유물건(2025타경3277)

의뢰인: 인천지방법원 부천지원 사법보좌관
송애순

감정평가서번호: 2508-A081

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.

해우감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
백 진 이

감정평가액	일십오억이천만원정(₩1,520,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 송애순	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	인천지방법원 부천지원 경매6계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사화랑앤뉴 (2025타경3277)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록 및 등기사항전부증명서	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.08.26	2025.08.21 ~ 2025.08.26	2025.08.27		
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 이	구분건물	1개호 하 여	- 백	1,520,000,000
	합 계					₩1,520,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 부천시 원미구 심곡동 소재 '부천역' 동측 인근에 위치하는 구분건물(에코스마트 3차 지층 비 101호)에 대한 법원경매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가 기준 및 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무 기준」 등 감정평가 관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 감정평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가조건

3.1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제 5 조 제 1 항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하였습니다. “시장가치”란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말합니다.

3.2. 감정평가 조건에 대한 검토

감정평가 조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가방법의 선정

4.1. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제 7 조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제 11 조(감정평가방식)

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

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제 12 조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가업자는 제 14 조부터 제 26 조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제 1 항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제 11 조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가업자는 제 2 항에 따른 검토 결과 제 1 항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제 16 조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제 7 조 제 2 항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

■ 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제 1 조(건물의 구분소유)

1 동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

4.2. 대상물건 감정평가방법의 선정

대상물건은 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제 12 조 제 1 항 및 제 16 조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 산정한 가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제 12 조 제 2 항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 합니다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 「감정평가에 관한 규칙」 제 12 조 제 2 항 단서에 따라 주된 방법으로 산정한 시산가액의 합리성 검토는 생략하되, 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가사례 등을 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였습니다.

4.3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 구분소유 부동산으로서 「감정평가에 관한 규칙」 제 7 조 제 2 항 및 제 16 조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였습니다.

5. 기준시점 결정 및 이유

“기준시점”이란 본건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제 9 조 제 2 항에 의하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 8월 26일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2025년 8월 22일 ~ 2025년 8월 26일에 실시하였습니다. 실지조사 내용은 후첨 '상세위치도', '구분건물 감정평가요항표', '사진' 등을 참고하시기 바랍니다.

7. 그 밖의 사항

- 1) 대상물건의 위치는 집합건축물대장상 “건축물현황도” 등에 의거 확인하였습니다.
- 2) 대상물건 비 101 호는 건축물대장 등 공부상 목욕장으로 표시되어있으나 현황은 애견카페 등으로 사용중이며, 급탕시설 등 과거 목욕장 시설이 존재하는바 이를 포함하여 평가하였으니 경매진행시 참고바랍니다.
- 3) 본건은 평가명령 3-가에 의거 명세표상토지·건물배분가액을 표시하였으며, 한국부동산연구원에서 고시한 ‘집합건물 토지·건물 배분비율표’상의 배분비율에 의거하여 배분하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건 개요

소재지	경기도 부천시 원미구 심곡동 142-10			건물명	에코스마트 3	
주용도	공동주택, 업무시설, 제 1 종근린 생활시설			사용승인일	2014.06.27	
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕			층수	지상 19층	
동수	1개동			(호수)	54호	
일련번호	동.층.호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	전유+공용 (㎡)	전용률 (%)	대지권면적 (㎡)
가	지층 비101호	699.14 (지1층 :335.45 지복1층 :363.69)	710.963	1,410.103	49.6	124.07

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

1. 거래사례

[적용단가: 원단위 미만 절사]

기호	소재지	명칭 층·호	용도	전유면적 (㎡)	사용승인일	거래일자	거래금액 (원)	단가 (원/전유㎡)
a	원미구 심곡동 385외	피노키오상가 6층 ***호	근린 생 활시설	254.34	2018.03.09	2023.08.11	700,000,000	2,752,221
b	원미구 심곡동 385외	피노키오상가 7층 ***호	근린 생 활시설	44.22	2018.03.09	2024.05.15	135,000,000	3,052,917
c	원미구 심곡동 130-11	예은트란체움 2층 ***호	근린 생 활시설	155.5	2022.07.05	2023.02.11	670,000,000	4,308,681
c	원미구 심곡동 175-6외	해태쇼핑 13층 ****호	근린 생 활시설	841.68	1996.12.10	2023.01.25	2,500,000,000	2,970,250

[출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계]

2. 감정평가사례

기호	소재지	명칭 층·호	용도	전유면적 (㎡)	사용승인일	기준시점 감정평가목적	감정평가액 (원)	단가 (원/전유㎡)
ㄱ	원미구 심곡동 385외	피노키오상가 6층 ***호	근린 생 활시설	268.12	2018.03.09	2023.07.19 경매	1,100,000,000	4,102,640
ㄴ	원미구 심곡동 175-6	해태쇼핑 12층 ****호	근린 생 활시설	841.68	1996.12.10	2024.07.24 담보	2,530,000,000	3,005,893
ㄷ	원미구 심곡동 384	4층 ***호	근린 생 활시설	443.54	1999.02.12	2024.07.24 경매	2,000,000,000	4,509,176

[출처: 한국감정평가사협회, 감정평가정보체계]

3. 인근 유사물건 가격수준

주위환경	용도	전유면적 기준 가격수준(원/㎡)	비고
주상복합지대	근린 생활시설	1,900,000~2,300,000 내외	규모, 상권의 형성정도, 규모, 층에 따라 가격차를 보이고 있습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 거래사례비교법의 적용

“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

$$\text{비준가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

1. 거래사례 선정

1.1. 거래사례 선정 기준

- ① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례
- ② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례
- ③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례

1.2. 거래사례 선정

거래사례 선정 기준을 모두 충족하는 거래사례 중에서 대상물건의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 거래사례를 선정하였습니다.

기호	소재지	명칭 층·호	용도	전유면적 (㎡)	사용승인일	거래일자	거래금액 (원)	단가 (원/전유㎡)
a	원미구 심곡동 385외	피노키오상가 6층 ***호	근린생 활시설	254.34	2018.03.09	2023.08.11	700,000,000	2,752,221

2. 사정보정

“사정보정”이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 것을 말합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

결 정 의 건	사정보정치
거래사례의 거래가격은 인근지역 가격수준을 참작할 때 정상적인 거래사례라고 판단되어 다음과 같이 결정하였습니다.	1.000

3. 시점수정

“시점수정”이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 말합니다. 시점수정은 대상물건의 지역 및 용도를 기준으로 한국부동산원 통계지수를 활용하여 산정하였으며, 조사·발표되지 아니한 시점의 지수는 기준시점에 가장 가까운 시점의 지수를 적용하였습니다.

3.1. 한국부동산원 통계지수

일련 번호	지 역	유 형	적용 통계지수
가	경기도 부천시	집합상가	2023년 03 분기 : -0.01
			2023년 04 분기 : -0.27
			2024년 01 분기 : 0.33
			2024년 02 분기 : 0.61
			2024년 03 분기 : 0.59
			2024년 04 분기 : 0.51
			2025년 01 분기 : 0.14
			2025년 02 분기 : 0.1
			2025년 03 분기 : 0.1 (2025년 02 분기 자료)

3.2. 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

일련 번호	기 호	기 간	계 산 식	시점수정치
가	a	2023.08.11 ~ 2025.08.26	$(1-0.0001*51/92)*(1-0.0027)*(1+0.0033)*(1+0.0061)*(1+0.0059)*(1+0.0051)*(1+0.0014)*(1+0.001)*(1+0.001*57/91) \approx 1.02083$	1.02083

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 가치형성요인 비교

“가치형성요인”이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 등을 말합니다. “가치형성요인 비교”란 거래사례와 대상물건 간의 종별·유형별 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있는 경우에 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화하는 것을 말합니다.

4.1. 가치형성요인 비교항목

항 목	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인
세 부 항 목	고객의 유동성과의 적합성	단지내 주차의 편리성	층별 효용	
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성	건물전체의 공실률	향별 효용	기타
	대중교통의 편의성	건물의 관리상태 및 각종설비의 유무	위치별 효용	가치에
	배후지의 크기	건물 전체의 임대료수준 및 임대비율	주출입구와의 거리	영향을
	상가의 성숙도	건물의 구조 및 마감상태	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리	미치는
	차량이용의 편의성 등	건물의 규모 및 최고층수 등	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	요인

4.2. 가치형성요인 비교치 산정

[가치형성요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

대상 물건	거래 사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
가 a		0.75	0.98	1.05	1.00	0.772
		대상물건은 거래사례와 비교시 -호별요인(규모 및 층이층으로 인한 내부계단 이용 등에서는 열 세하나, 설비 및 층별효용에서는 우세하여 전체적인 호별요인 우세)에서 우세하나 -고객의 유동성과의 적합성, 상가의 성숙도 등 단지외부요인에서 열 세하며, -건물의 관리상태 등 단지내부요인에서 열 세하여 전체적으로 사례보다 열 세합니다.				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

5.1. 적용단가

대상 물건	거래사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	적용단가(원/㎡)
가	2,752,221	1.000	1.02083	0.772	2,168,972

5.2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

[비준가액: 십만원 단위에서 반올림]

대상 물건	적용단가(원/㎡)	전유면적(㎡)	비준가액(원)
가	2,168,972	699.14	1,520,000,000

V. 감정평가액 결정 및 결정 의견

거래사례, 감정평가사례 및 인근지역의 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제 12 조 및 제 16 조에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

일련번호	감정평가액(원)
가	1,520,000,000
합계	1,520,000,000

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 심곡동 [도로명주소] 경기도 부천시 원미구 부천로2번길 49	142-10 에코 스마트3	공동주택, 업무시설, 제1종근린 생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 지상19층					
				지2층	243.27				
				지1층	865.27				
				1층	435.55				
				2층	382.08				
				3층	382.08				
				4층	382.08				
				5층	382.08				
				6층	312.36				
				7층	312.36				
				8층	312.36				
				9층	312.36				
				10층	312.36				
				11층	312.36				
				12층	312.36				
				13층	264.64				
				14층	264.64				
				15층	264.64				
				16층	264.64				
	17층	264.64							
18층	264.64								
19층	264.64								
	옥탑1층 (연면적제외)			57.43					
	경기도 부천시 원미구 심곡동	142-10	대	(내) 철근콘크리트구조 제지1층 제비101호	586.5	699.14	1,520,000,000	비준가격 (공유면적 포함)	
			1. 소유권	124.07	124.07				
			대지권	586.5	586.5				
	합 계						토지·건물	배분내역	
							토 지 :	456,000,000	
							건 물 :	1,064,000,000	
								₩1,520,000,000.-	

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

대상물건은 경기도 부천시 원미구 심곡동 소재 "부천역" 동측에 인근에 위치하며, 주위는 숙박시설과 근린상가, 업무시설 및 공동주택이 혼재하는 역주변 상업지대로 이루어져 있습니다.

(2) 교통상황

제반 차량의 출입이 용이하고 인근에 노선버스정류장 및 지하철역(국철1호선 부천역)이 소재하며, 교통여건은 양호한 편입니다.

(3) 건물의 구조

대상물건은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트평슬래브지붕 지상 19층 건물 내 지하1층 일부로서, 복층구조로 이루어져있으며

- 외 벽 : 인조석 및 몰탈위페인팅 등,
- 창 호 : PVC새시 창호입니다.

(4) 이용상태

대상물건은 공부상 '목욕장' 용도이나 현황은 애견카페 등으로 이용중입니다.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 카리프트 등 제반 편의설비 갖추었습니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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) | |

인접지와 등고평탄한 세로 장방형의 토지로, 주상복합건물(공동주택, 업무시설 및 근린생활시설(에코스마트 3) 부지로 이용중입니다.

(7) 인접 도로상태등

본 건물 남측으로 폭 약 8미터 정도의 도로에 접하고있습니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역 , 방화지구 , 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>, 철도보호지구 <철도안전법>, 토지거래계약에관한허가구역(외국인 등 토지거래허가구역(2025.8.26.~2026.8.25.)) 입니다.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

이해관계인의 협조가 원활하지 못하여 임대관계 미상입니다.

광역위치도



소재지

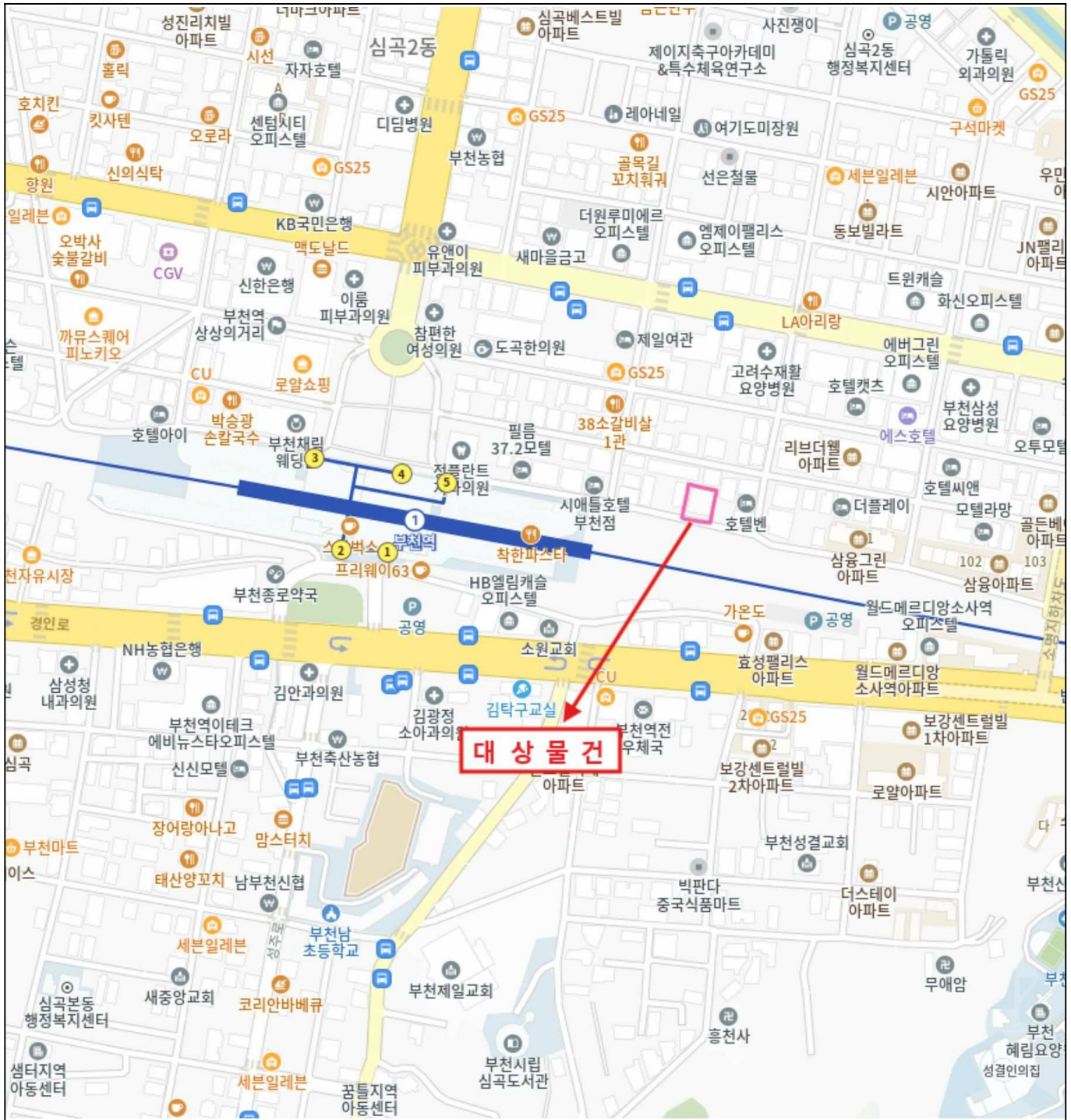
경기도 부천시 원미구 심곡동 142-10 에코스마트3 지1층 비101호



위치도



소재지	경기도 부천시 원미구 심곡동 142-10 에코스마트3 지1층 비101호
------------	---

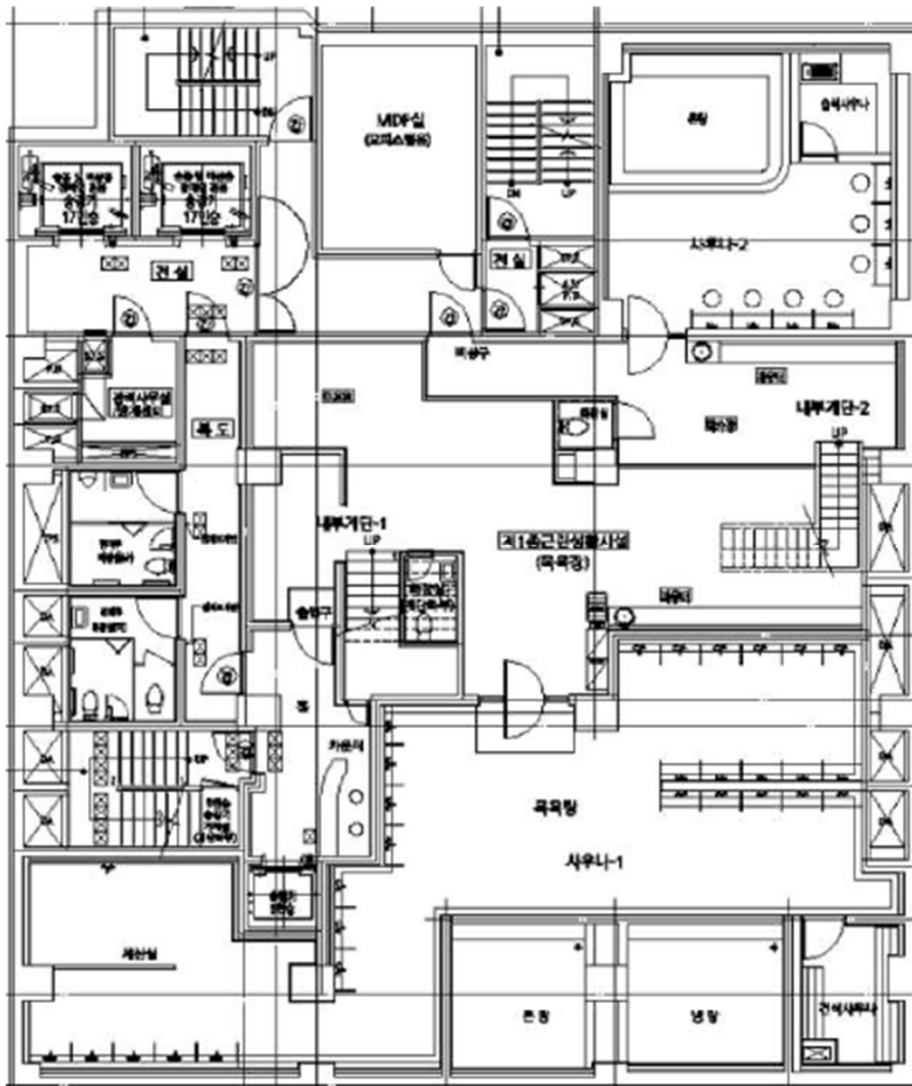


내부구조도 1



소재지

경기도 부천시 원미구 심곡동 142-10
에코스마트3 지층 비101호



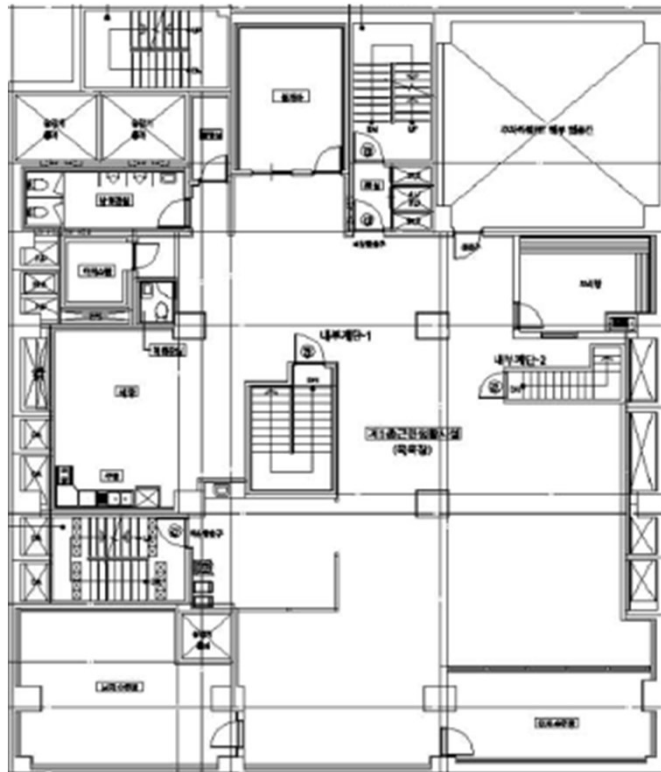
<대상물건 : 에코스마트3 지1층 비101호>

내부구조도 2



소재지

경기도 부천시 원미구 심곡동 142-10
에코스마트3 지층 비101호



<대상물건 : 에코스마트3 지1층 비101호 (지하복1층)>





101



101



101



101

