

감정평가서

의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박정길
건명	윤태운 소유물건(2025타경33036)
감정서번호	IJ-250331-2

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.

인진감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
정 현 석

감정평가액	구억육천구백이십만원정(₩969,200,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박정길	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	인천지방법원 부천지원 경매10계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	윤태운 (2025타경33036)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.04.04	2025.04.02 ~ 2025.04.04	2025.04.06		
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
	아파트형 공장	2개호	아파트형 공장	2개호	-	885,000,000
	기계기구	3식	기계기구	3식	-	84,200,000
		이	하	여	백	
합 계					₩969,200,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 부천시 중동 소재 “부천체육관” 북동측 인근에 위치하는 아파트형공장 및 기계기구로, 인천지방법원 부천지원의 경매목적에 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였으며, 별도의 평가조건은 없음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 의거 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.04.04.임.

4. 감정평가방법

(1). 구분건물

「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거하여 다른 감정평가방법에 의한 시산가액 비교검토는 생략하였음.

(2). 기계기구

귀 제시목록(공장 및 광업재단 저당법 제6조에 목록 2013-15호, 공장저당법 제7조 목록 제157호 및 공장 및 광업재단 저당법 제6조에 목록 2013-16호, 공장저당법 제7조 목록 제208호)을 근거로 평가하였으며, 구조·규격·형식·제작년도·용량·현상 및 부대설비 등을 참작하여 원가법으로 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 사항

- (1). 본건은 구분건물로서, 관련법규에 의하여 건물의 전유부분과 대지권은 불가분의 관계에 있고, 거래관행도 일체로 이루어지고 있으나, 귀 지시에 따라 건물과 토지의 소유권·대지권의 가격을 배분할 경우의 금액을 명세표상에 별도 부기하였음.
- (2). 기계기구 기호(1)(공장 및 광업재단 저당법 제6조에 목록 2013-15호, 공장저당법 제7조 목록 제157호)은 부천테크노파크 301동 1505호 내에 소재하고 있는 바 경매 진행시 참고 바랍니다.

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. 대상물건의 개요

소재지	경기도 부천시 오정구 삼정동 365 (석천로 345)				
건물명, 층, 호수	부천테크노파크 301동 402호, 403호				
용도	아파트형공장	사용승인일	2004.03.29		
면적	전유면적 (㎡)	공유면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률
기호(1) 402호	166.01	50.54 (각 층)	216.55	89.63	77%
기호(2) 403호	171.86	52.32 (각 층)	224.18	92.76	77%

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

대상물건과 위치적·물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 다음의 거래사례를 선정 하였음.

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	자료 출처	거래시점
								사용승인일
#1	삼정동 365	부천테크노파크 301동	11/110*	337.07	181.93	875,000	한국 부동산원	2024.05.01
								2004

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

5. 시점수정

한국감정원 발표하는 상업용부동산 임대동향조사 지역별 수익률 중 본건과 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 '경기도 집합상가 자본수익률'을 활용하여 산정함.

▶ 2024.2Q: 0.43, 2024.3Q: 0.32, 2024.4Q: 0.15, 2025.1Q: 0.15(2024년 04분기자료)

▶ 시점 수정치(2024.05.01.~2025.04.04) :

$$(1+0.0043*61/91)*(1+0.0032)*(1+0.0015)*(1+0.0015*94/92) \approx 1.00915$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인비교(기호(1,2) 각)

조건	구분 세항목	격차율		비교
		사례	대상	
외부요인	외부진출의 용이성, 차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등), 동력자원 및 노동력확보의 용이성, 대중교통의 편의성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 공급 및 처리시설의 상태 등	1.00	1.00	동일 건물인바, 본건과 사례의 외부요인은 대등함.
건물요인	건물의 관리상태 및 각종설비의 유무, 입주업체의 용도 및 지원시설의 규모, 단지내 화물용 및 승객용 승강기의 편의성, 단지내 주차의 편리성 유무, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도 등	1.00	1.00	본건과 사례의 건물요인은 대등함.
개별적 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식, 전유면적의 비율, 향별 효용 등	1.00	1.00	본건과 사례의 개별요인은 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함
누계		1.00		1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00

7. 비준가격

기호	거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격
1	875,000,000	1.00	1.00915	1.000	166.01/337.07	435,000,000
2	875,000,000	1.00	1.00915	1.000	171.86/337.07	450,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

본건 가격수준 (원/㎡)	2,500,000원~2,700,000원 내외수준
---------------	----------------------------

2. 인근의 평가전례 및 매매사례

소재지	건물명	층/호수	전유면적	대지권	구분	감정평가액 (천원)	평가지점
							사용승인일
삼정동 365	부천테크노파 크 301동	3/30*	166.01	89.60	시가참고 평가	411,000	2024.02.27
							2004
삼정동 365	부천테크노파 크 304동	4/40*	162.22	87.56	거래사례	415,000	2025.02.21
							2004
삼정동 365	부천테크노파 크 304동	7/70*	166.13	89.67	거래사례	430,000	2024.09.11
							2004

IV. 감정평가액 결정의견

상기 거래사례비교법에 의한 비준가격, 부동산 탐문조사 가격수준, 평가전례 등을 종합
참작하여, 기호(1): ₩435,000,000원, 기호(2): ₩450,000,000원으로 대상부동산의 감정평
가액을 결정함.

구분건물 평가명세표

소 재 지	경기도 부천시 오정구 삼정동 365 (석천로 345)						
건 물 명	부천테크노파크 301동						
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
			공 부	사 정			
1	(1동의 건물의 표시) 경기도 부천시 오정구 삼정동 365 부천테크노파크 301동 철근콘크리트조 철근콘크리트평스라브지붕 15층	아파트형 공장					
			1층	2,180.45			
			2층	2,081.76			
			3층~15층 각	1,949.91			
			지층	2,941.50			
	(전유부분의 건물의 표시) 4층 402호 철근콘크리트		166.01	166.01	435,000,000	비준가격 (공용부분 포함)	
	(대지권의 목적인 토지의 표시) 토지의 표시: 1. 경기도 부천시 오정구 삼정동 365-1	잡종지	26,455.7				
	2. 동 소 365	공장용지	16,481.7				
	대지권의종류: 1, 2. 소유권 대지권의비율: 1, 2.		89.6				
			42,937.4x---	89.6			
		42,937.4					
			토지 · 건물	배분내역			
			토 지 :	130,500,000			
			건 물 :	304,500,000			

구분건물 평가명세표

소 재 지	경기도 부천시 오정구 삼정동 365 (석천로 345)					
건 물 명	부천테크노파크 301동					
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
2	(1동의 건물의 표시) 상 동				450,000,000	비준가격 (공용부분 포함)
	(전유부분의 건물의 표시) 4층 403호 철근콘크리트		171.86	171.86		
	(대지권의 목적인 토지의 표시) 토지의 표시: 1. 경기도 부천시 오정구 삼정동 365-1 2. 동 소 365	잡종지 공장용지	26,455.7 16,481.7			
	대지권의종류:1,2.소유권 대지권의비율:1,2.		92.76 42,937.4	92.76		
	합 계				₩885,000,000.-	
		이	하	여		백

기계기구(공작물) 감정평가명세표

일련 번호	명 칭 (종 류) 구조·규격·형식·용량	제 작 자 제 작 번 호 제작(취득)일자 수입 신고 일자	수량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
1	[공장 및 광업재단법 제6조 목록 제2013-15호] [공장저당법 제7조 목록 제157호] 삼방실링기 사용원단:AL(T:0.05~0.15mm) Working Width : 150~1,000mm Speed:80Cuts/Min 1)Tension Part Frame:(W)1,000x(L)500Cap' : W200~1,300mmx2set 2)세정 Part Frame:1,000x2,350x(H)1,550mm 상·하 Cylinder x 16ea 3)Sealing Heater φ 18mmx3ea, φ 20mmx3ea 4)Punching & 스테타 Part mimi 제거 winder x 1set 5)인쇄물검지 Part 마크센서(반사식) 6)재단Roller Part Cutting Knife:1000mmx2ea 7)Main Motor : 10kW 8)Power Braker : 10kg 9)E.P.C part : 검출센서(3set) 10)Air Shaft:φ75 x 2,000mm x 1ea φ75 x 1,000mm x 1ea 11)Control Box & AL Guide Roll 12)기타부대시설	국산 2008.08	1식	25,700,000	25,700,000	관찰감가 220,000,000 x 0.117(1/15)

기계기구(공작물) 감정평가명세표

일련 번호	명 칭 (종 류) 구조.규격.형식.용량	제 작 자 제 작 번 호 제작(취득)일자 수입 신고 일자	수량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
2	<p>[공장 및 광업재단법 제6조 목록 제2013-16호] [공장저당법 제7조 목록 제208호]</p> <p>정전기 백가공기 (삼면제대기)</p> <p>Model : MS-ST51306 사용원단:Aluminium(0.05~0.15t) Cap':W200~1,300mm Speed:80Cuts/Min</p> <p>1)본체 Frame(16mm):7400x600mm 원단공급장치:1300mmx2ea Main Motor :3.75kW</p> <p>2)원단걸이부분 Powder Braker:5kg Electro-Position Controller x 2ea Auto-Tension Controller(PTC 305D) Unwinder:1300mm x 2ea</p> <p>3)원단공급부분 공급로라:φ70/80x1300mm Dancer Roll:1300mm x 2ea</p> <p>4)Punching & 상단Line Punching Part: 50x130mm 삼지공급장치:Thickness 120μm</p> <p>5)인출로라부분 Triming Knife : 미미타개기 Cutting Kinfe : 1300mmx2ea</p> <p>6)Bottom Sealer Bottom Sealer: 550mmx3ea Bottom Cooler: 550mmx3ea</p> <p>7)Side Sealer Side Sealer : 1300mmx3ea Side Cooler : 1300mmx3ea</p> <p>8)Control Box HNS-8200, PTC-305D Punching Controller 등</p> <p>9)Roller</p>	(주)모성 2006.06	1식	35,100,000	35,100,000	<p>관찰감가 300,000,000 x 0.117(1/15)</p>

기계기구(공작물) 감정평가명세표

일련 번호	명 칭 (종 류) 구조.규격.형식.용량	제 작 자 제 작 번 호 제작(취득)일자 수입 신고 일자	수량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
3	공급로라:ø70/80x1300mmx3ea EPC Guide Roll:ø70x1300mmx2ea AL Guide Roll:ø43x1300mmx2ea AL Guide Roll:ø60x1300mmx10ea AL Guide Roll:ø70x1300mmx6ea AL Guide Roll:ø100x1300mmx2ea 10)Hoist Plain Trolley:2Ton 11)반접기 Cap':W100~1,300mm Speed:Max 200m/Min Motor:1.5kW 12)기타부대시설 정전기 백가공기 (삼면제대기) Model : MS-STSO606 사용원단:Aluminium(0.05~0.15t) Cap':W200~1,300mm Speed:80Cuts/Min 1)본체 Frame(16mm):7400x600mm 원단공급장치:600mmx2ea Main Motor:2.2kW 2)원단걸이부분 Powder Braker:5kg 좌우조정장치 Unwinder:600mm x 2ea 3)원단공급부분 공급로라:ø70/80x600mm Dancer Roll:600mm x 2ea 4)상단Line 마크센서(반사식) 5)인출로라부분 Trimming Knife : 미미타개기 Cutting Kinfe : 600mmx2ea 6)Side Sealer	(주)모성 2006.06	1식	23,400,000	23,400,000	관찰감가 200,000,000 x 0.117(1/15)

기계기구(공작물) 감정평가명세표

일련 번호	명 칭 (종 류) 구조.규격.형식.용량	제 작 자 제 작 번 호 제작(취득)일자 수입 신고 일자	수량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
	Bottom Sealer : 550mmx3ea Bottom Cooler : 550mmx3ea Side Sealer : 550mmx3ea Side Cooler : 550mmx3ea 7)Control Box HNS-8200 8)Roller 인출로라:∅70/80x600mmx3ea AL Guide Roll:∅43x600mmx4ea AL Guide Roll:∅60x600mmx10ea AL Guide Roll:∅70x600mmx6ea AL Guide Roll:∅100x600mmx2ea 9)기타부대시설					
	합 계				₩84,200,000.-	
	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 오정구 중동 소재 "부천체육관" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 각종 근린생활시설, 아파트형 공장 및 아파트단지 등이 소재하는 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하고 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통 이용여건은 무난한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 철근콘크리트평스라브지붕 15층 건내 4층 402, 403호로서
 (사용승인일: 2004.03.29)
 외벽: 복합판넬 및 몰탈위 페인팅 마감
 내벽: 페인팅 마감 등
 창호: 샷시 창호 마감

(4) 이용상태

공히 아파트형공장(상호명: DS M&T)으로 이용중임.

(5) 설비내역

급배수설비, 위생설비, E/V, 화재탐지 및 소화설비 등을 구비하고 있음.

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)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

2필일단 사다리형의 토지로서 아파트형 공장 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 노폭 약 30m, 서측, 남측 및 남동측으로 노폭 약 25미터 내외의 포장도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

삼정동 365-1:
준주거지역, 지구단위계획구역(중동지구), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역), 항공표면, 과밀억제권역, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역.

삼정동 365:
근린상업지역, 지구단위계획구역(중동지구), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역), 항공표면, 과밀억제권역, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1). 임대관계: 미상임.
- 2). 기타사항: 없 음.

광역위치도



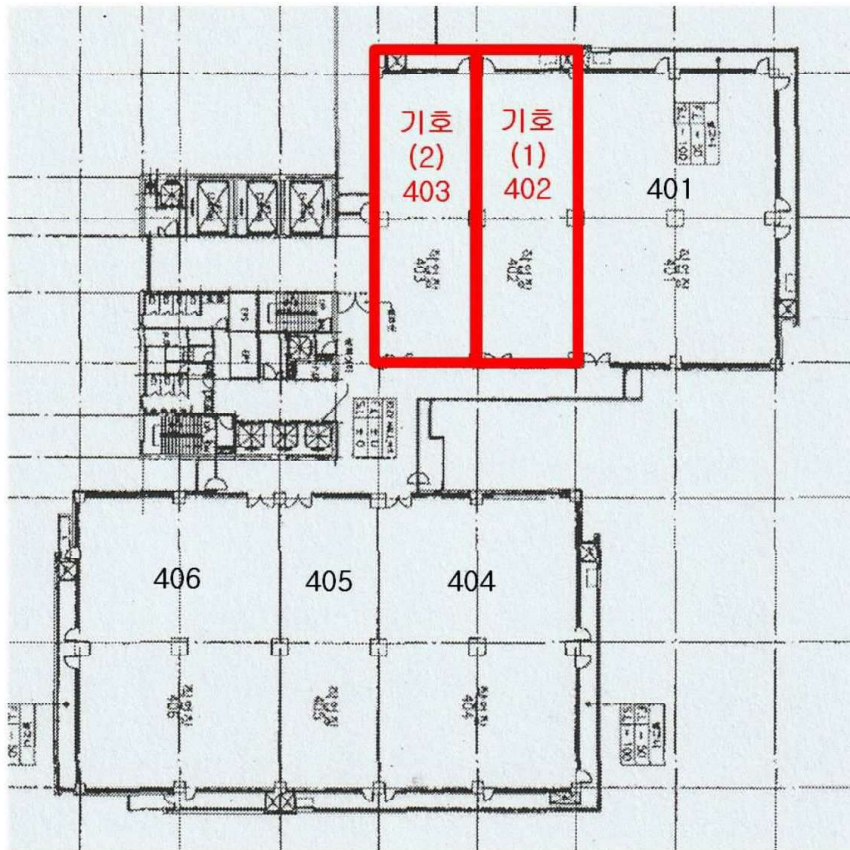
소재지	경기도 부천시 오정구 삼정동 365 부천테크노파크 301동 4층 402호 외
-----	--



건물개황도

None Scale

< 호 별 배 치 도 >



본건 < 부천테크노파크 301동 4층 402호, 403호 >

기계기구 배치도

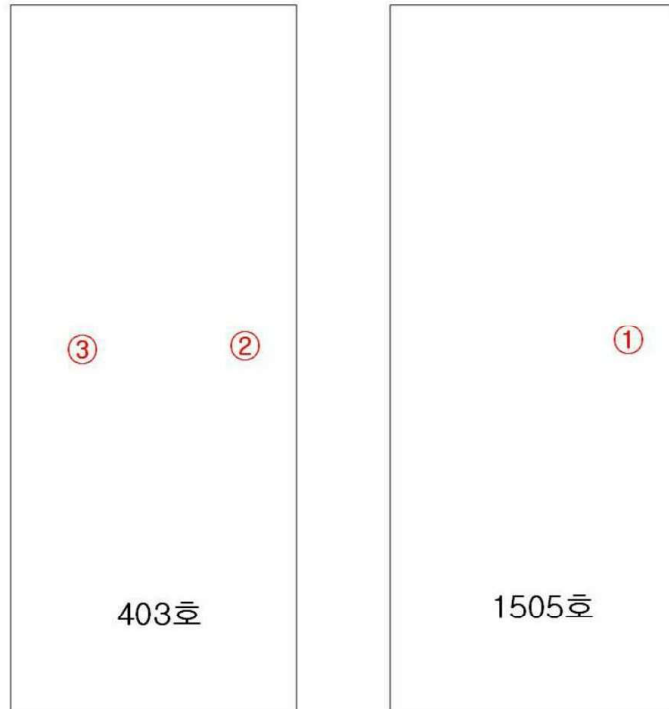


소재지

경기도 부천시 오정구 삼정동 365 부천테크노파크 301동 4층 402호 외

None Scale

< 기계기구 배치도 >



사 진 용 지



본건 전경



주위 환경

사 진 용 지



본건 내부 전경

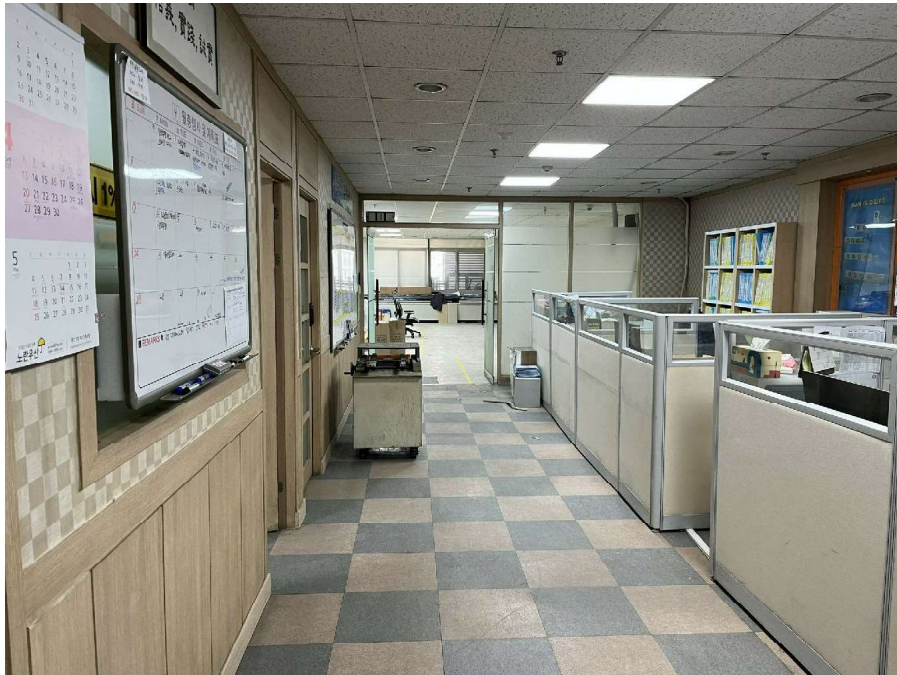


기호(1)-402호 출입구

사 진 용 지



기호(2)-403호 출입구



기호(1) 내부

사 진 용 지



기호(2) 내부



기계기구 기호(1)-1505호 내부 소재

사 진 용 지



기계기구 기호(2)-403호 내부 소재



기계기구 기호(3)-403호 내부 소재