

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 주식회사일성산업 소유물건(2025타경33327)

의뢰인 : 인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박인진

감정서번호 : EW25042401

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.

은우감정평가사사무소

TEL. 010-5228-3525 FAX. 0505-182-3525

(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사

정용기

(인)

감정평가액	사역사천칠백만원정 (₩447,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박인진		감정평가 목적	경매		
제출처	인천지방법원 부천지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사일성산업 (2025타경33327)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 04. 25	2025. 04. 25	2025. 04. 28	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	447,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩447,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 김포시 양촌읍 학운리 소재 '김포양촌일반산업단지' 내에 위치하는 구분건물(테크노존 제가동 제307호)에 대한 인천지방법원 부천지원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 기준가치

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「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 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 04월 25일을 기준시점으로 하였음.

3. 실지조사 실시기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건의 물리적 현황 확인 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 4월 25일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

·

III.

기타

참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.


2. 기타 참고사항

- ① 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거 하였음.
- ② 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서상 구분등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유건물임.
- ③ 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용 권이 일체성을 가지며 일반적으로 일체로 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가가 곤란하나, 귀 법원의 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지와 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.
- ④ 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부를 확인하지 못한 바, 집합건축물대장상 건축물현황도 및 외부관찰 등에 의하여 동류형 물건의 통상적인 내부상태를 기준으로 감정평가하였는 바 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

(집합건축물대장 기준)

소재지·건물명	경기도 김포시 양촌읍 학운리 2979 이젠 아파트형 공장 내 테크노존 가동		
도로명주소	경기도 김포시 양촌읍 황금로127번길 117		
	주용도	공장, 제1,2종근린생활시설, 운동시설	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2009.03.10	
	건물규모	층수	10층
		연면적	35,994.68 m ²
	비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

(집합건축물대장 기준)

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
	가동/ 3/307	일반공장	288.33	160.03	448.36	105.9	64.31
합계 (1개호)			288.33	160.03	448.36	105.9	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

II.

감정평가방법의

적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

III.

감정평가액

산출과정

1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 감정평가시 고려사항

-

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	학운리 2979	*/ 3/3**	공장	201.69	324.43	310,000,000 (@1,540,000)	2025.02.20 (2009.03.10)	-
#2	학운리 2979	*/ 5/5**	공장	288.33	448.36	420,000,000 (@1,460,000)	2024.04.05 (2009.03.10)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

나. 비교거래사례의 선정

위의 사례는 본건과 동일단지 내에 위치하는 물적유사성이 높은 사례로서, 최근의 거래사례인 <사례 1>을 비교사례로 선정하였음.

다. 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

라. 시점수정

■ **비교사례 #1**

한국부동산원이 조사·발표하는 “상업용부동산(오피스) 자본수익률”을 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거	
경기 오피스	0.557% (1.00557)	거래시점 / 기준시점	2025.02.20/ 2025.04.25
		분기별 자본수익률	2025년 01분기 : 0.77 2025년 02분기 : 0.77 (2025년 01분기 자료)
		산식	$(1+0.0077 \times 40 \div 90) \times (1+0.0077 \times 25 \div 90)$ ≈ 1.00557

※ 기준시점이 속한 기간의 자본수익률은 미고시 상태인 바, 최근 발표된 자본수익률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

마. 가치형성요인 비교

■ 공업용[일련번호 1 / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(공업용)	격차율	비고
단지 외부요인	외부진출이 용이성, 차량이용의 편리성(가로와 폭, 구조 등), 동력자원 및 노동력확보의 용이성, 대중교통의 편의성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 공급 및 처리시설의 상태 등	1.00	본건과 사례는 대등함.
단지 내부요인	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	본건과 사례는 대등함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식, 전유면적의 비율, 향별 효용 등	1.00	본건과 사례는 대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례는 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.000	-

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 /호수	전유 (사정) 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
1	가/3 /307	288.33	#1	1,540,000	1.000	1.00557	1.000	1,550,000	446,911,500	447,000,000
합계		288.33	-	-	-	-	-	-	-	447,000,000

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	거래가격 수준 (호가)	비 고
본건 인근 (아파트형 공장)	전유면적당 : 1,400,000 ~ 1,550,000(원/m ²) 수준	유사 규모

2. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(m ²)		감정평가액(원) (원/전유m ²)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	학운리 2979 */3/3**	사무소	136.28	211.92	204,000,000 (@1,500,000)	2024.01.26 (2009.03.10)	법원경매
(2)	학운리2979 */4/4**	공장	201.69	324.43	300,000,000 (@1,490,000)	2024.11.05 (2009.03.10)	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

3. 경매동향

용도별	경기 김포시 2024년 04월 ~ 2025년 03월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트형공장	10,344,944,000	5,121,856,778	49.5	155	31	20.0

(출처 : 인포케어)

V. 감정평가액

결정액

판한

의견

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황 등 제반 가격형성요인 및 유사물건의 거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액을 아래와 같이 결정함.

	평가대상	면적		감정평가액(원)
		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	
1	제가동 제3층 제307호	288.33	105.9	447,000,000
	합계	288.33	105.9	447,000,000

끝.

(구분건물)감정평가명세서

건 물 명		테크노존 제가동 제3층 제307호							
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고	
					공 부	사 정			
1.	경기도 김포시 양촌읍 학운리 [도로명주소] 경기도 김포시 양촌읍 항금로 117	2979 테크노존 가동	공장, 제1,2층 근린생 활시설, 운동시설	철근콘크리트구조					
				(철근)콘크리트					
				지붕					
				10층					
				지1층	11,806.80				
				1층	3,102.38				
				2층	2,606.82				
				3층~5층 각	2,777.25				
	6층	2,055.37							
	7층~10층 각	2,022.89							
	1. 경기도	2979	공장용지	일반공업지역		50,317.5			
	김포시								
	양촌읍								
	학운리								
	2. 동 소	2979-1	도로	일반공업지역		206.4			
3. 동 소	2979-2	도로	일반공업지역		671.7				
			(내)						
			철근콘크리트구조						
			제3층 제307호	288.33	288.33	447,000,000	비준가액 (공용면적 포함)		
			소유권	105.9					
			1~3.x -----	51,195.6 x---	105.9				
			대지권	51,195.6					
						토지·건물			
						토 지 :	134,100,000		
						건 물 :	312,900,000		
	합 계						₩447,000,000.-		
				이 하	여	백			

구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (5) 설비내역 (8) 토지이용계획 및	(2) 교통상황 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (9) 공부와의 차이	(3) 건물의 구조 (7) 인접 도로상태 등 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	(4) 이용상태 (7) 인접 도로상태 등 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)
---	--	---	---

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 김포시 양촌읍 학운리 소재 '김포양촌일반산업단지' 내에 위치하며, 주위 일대는 동유형의 아파트형공장 및 일반공장, 각종 근린생활시설 및 지원시설 등으로 형성되어 있으며, 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 용이하며, 인근에 다수의 시내버스 노선이 위치하고 있어 제반 대중교통 사정은 무난한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층 지상10층 내 제3층 제307호로서,
(사용승인 : 2009.03.10)

외벽 : 복합판넬 및 강화유리 등.
창호 : 알미늄샷시 창호임.

(4) 이용상태

아파트형공장으로 이용 중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생설비 및 급배수설비, 소화전, 화재탐지설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

(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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

인접토지와 등고평탄한 대체로 사다리형의 광평수 토지로서, 아파트형공장 및 근린생활시설의 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 토지는 북동측 및 남서측으로 로폭 약 15미터, 북서측으로 로폭 약 30미터의 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

학운리 2979 : 도시지역, 일반공업지역, 대로3류(폭 25m~30m)(집산도로)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(국지도로)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 군사기지 및 군사시설 보호구역(육군17사단관할지역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(전방지역:25km)(위탁지역 50m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 일반산업단지(양촌일반산업단지)<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>.

학운리 2979-1, 2979-2 : 도시지역, 일반공업지역, 중로2류(폭 15m~20m)(국지도로)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 군사기지 및 군사시설 보호구역(육군17사단관할지역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(전방지역: 25km)(위탁지역 50m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 일반산업단지(양촌일반산업단지)<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

(9) 공부와의 차이

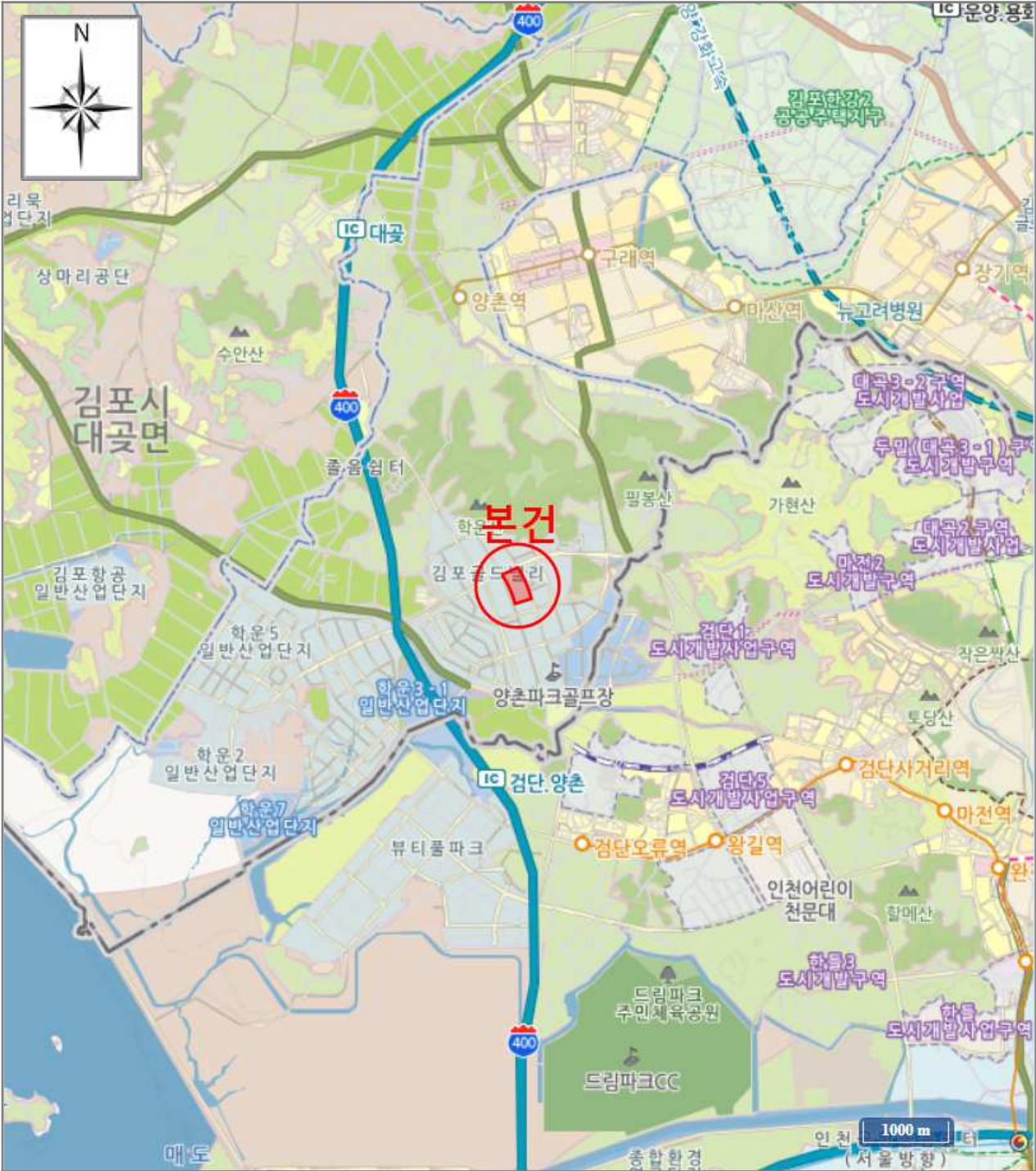
없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역 위치도

소재지	경기도 김포시 양촌읍 학운리 2979 테크노존 제가동 제3층 제307호
-----	---



[범례]

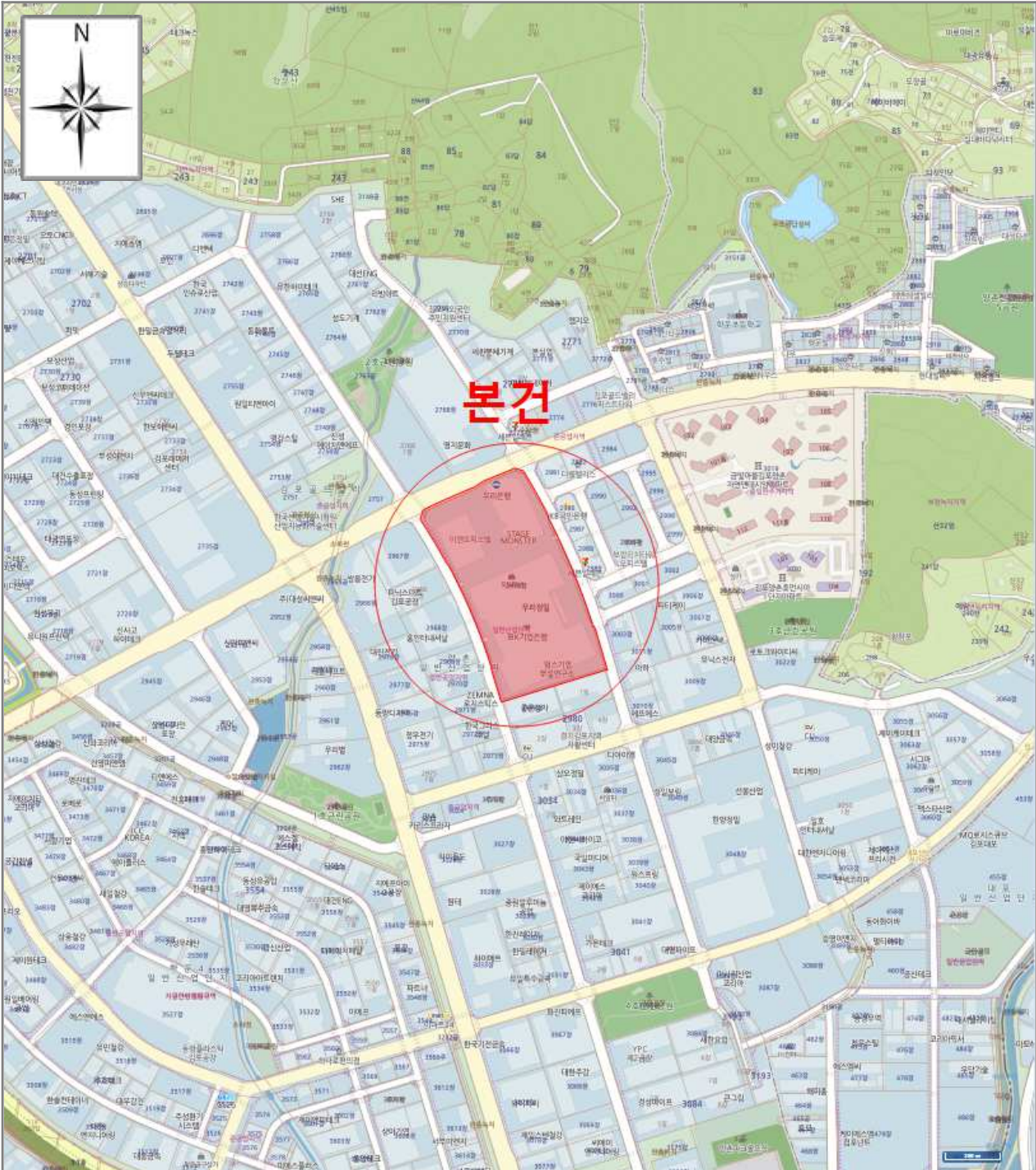
■ 본건

■ 평가사레

■ 거래사레

상세 위치도

소재지 경기도 김포시 양촌읍 학운리 2979 테크노존 제가동 제3층 제307호



[범례]

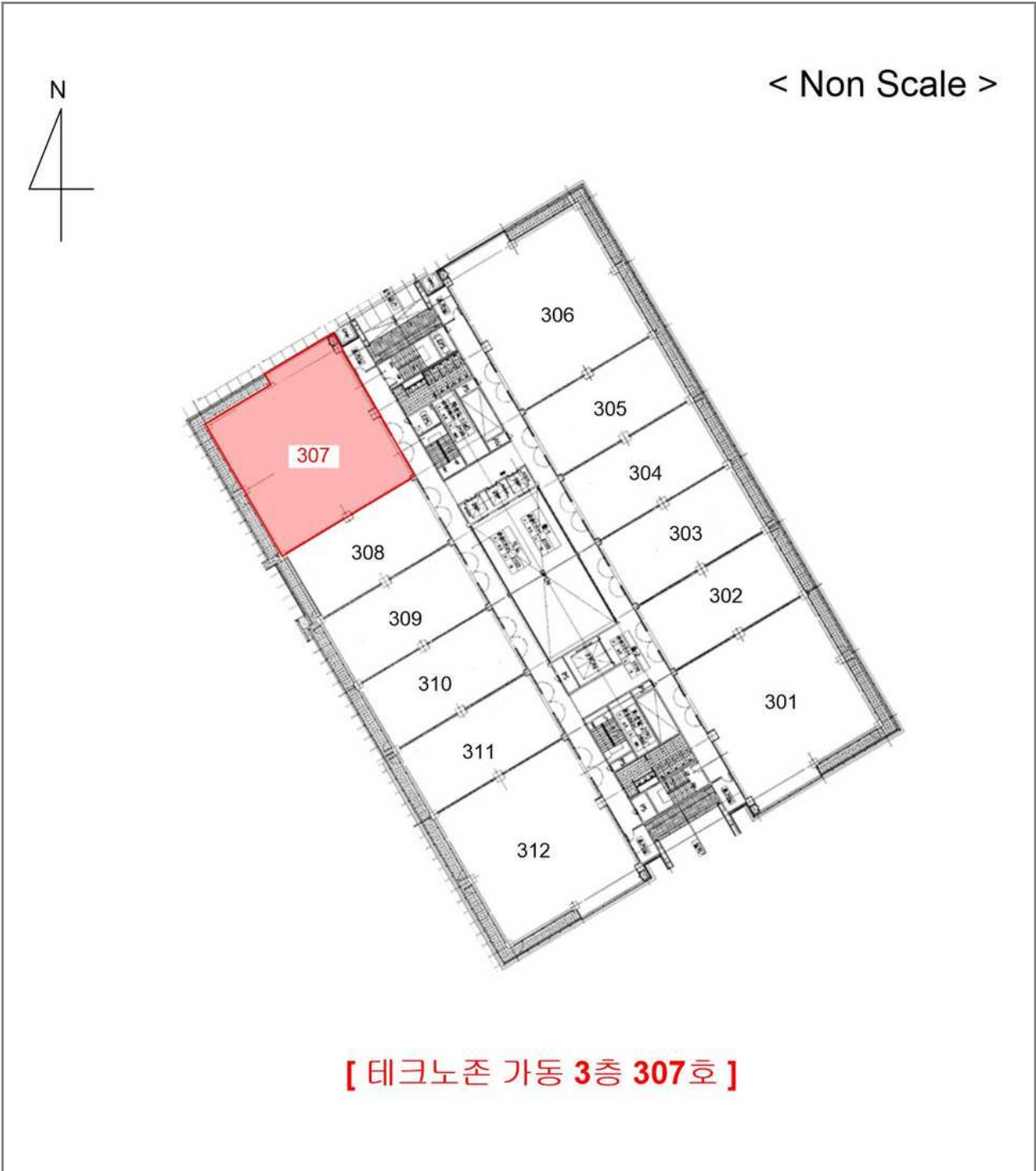
■ 본건

■ 평가사레

■ 거래사레

호 별 배 치 도

소재지	경기도 김포시 양촌읍 학운리 2979 테크노존 제가동 제3층 제307호
-----	---



사 진 용 지

소재지

경기도 김포시 양촌읍 학운리 2979



본건사진



본건사진

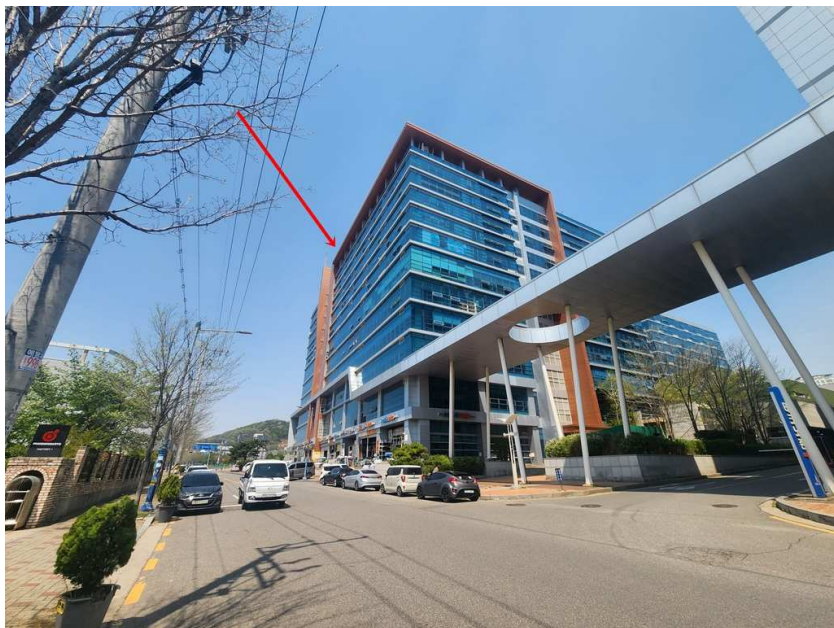
사 진 용 지

소재지

경기도 김포시 양촌읍 학운리 2979



주위전경



주위전경

사 진 용 지

소재지

경기도 김포시 양촌읍 학운리 2979



본건사진



1층 공동출입구