

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사다사요원
소유물건(2025타경33401)

의뢰인: 인천지방법원 부천지원 사법보좌관
박정길

감정평가서번호: ij2505-1-04

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.

인주감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
박 영 근

감정평가액	육십칠억육천칠백만원정(W6,767,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박정길	감정평가 목적	법원경매			
제출처	인천지방법원 부천지원 경매10계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사다사요윙윙 (2025타경33401)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.05.20	2025.05.19 ~ 2025.05.20	2025.05.20		
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	10 이	구분건물	10 하 여	- 백	6,767,000,000
	합 계					W6,767,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 부천시 소사구 옥길동소재 “우성테크노파크1 1층 115호외 9개호” 에대한 경매목적의 감정평가 건임.

2. 대상 물건의 개요

소재지	경기도 부천시 소사구 옥길동 794-1 우성테크노파크1			
이용상황	공장(지식산업센터) 지원시설	사용승인일자	2020.11.03.	
건물의 구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하3층/지상10층	규모	538호	
용도지역	준주거지역			
구 분	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지지분(㎡)	
1	1층 115호	43.68	44.79	13.48
2	1층 116호	33.31	34.16	10.28
3	1층 117호	36.26	37.18	11.19
4	1층 118호	48.26	49.48	14.89
5	1층 119호	48.26	49.48	14.89
6	1층 120호	48.26	49.48	14.89
7	1층 121호	48.26	49.48	14.89
8	1층 122호	48.26	49.48	14.89
9	1층 123호	48.26	49.48	14.89
10	1층 124호	48.26	49.48	14.89

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 05월 20일임.

4. 실지조사의 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2025년 05월 19 ~20일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치(시장가치)

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지 등(이하 “대상물건”이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가능하다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가조건

없음.

3. 기 타

(가) 본건은 기준시점현재 내부구획없이 일체로 시설공사 중인바 참고바람.

(나) 본건의 호별위치는 건축물대장상 도면 및 현황을 기준하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

(가) 구분소유권의 평가방법은 ① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분 과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 거래사례비교법, ② 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분소유권에 배분하는 원가법, ③ 수익성부동산의 구분소유권 평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 수익환원법 등이 있음.

(나) 본 감정평가에 있어서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제 16조 등 관계법령과 감정평가 실무기준 및 일반이론에 의거하여 거래사례비교법을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 거래사례비교법에 의한 감정평가액 산출과정

가. 평가개요

본건은 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자재, 층별 및 향별 효용성, 인근 유사물건의 정상적인 가격수준, 기타 가치형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

나. 감정평가액 산출과정

(1) 유사 물건의 거래사례 등 각종 사례

1) 유사 물건의 거래사례

(자료출처: 등기사항전부증명서 등)

기호	소재지	층·호수	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원) (전유면적당단가)	신축 년도
A	옥길동 000-0	1층 000호	53.76	2022. 11. 25	905,000,000 (@16,834,077원/㎡)	2020

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 유사 물건의 평가 선례

(자료출처 : 한국감정평가협회 등)

기호	소재지 · 건물명칭 · 층 · 호수	전유 면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	감정평가액 (원)	단가 (원/㎡)	신축 년도
B	옥길동 000-0 1층 000호	52.21	담보	2024.11.18	810,000,000	15,514,269	2020
C	옥길동 000-0 1층 000호	47.36	담보	2024.04.12	783,000,000	16,532,939	2020
D	옥길동 000-0 1층 000호	45.88	담보	2024.06.24	608,000,000	13,251,962	2020
E	옥길동 000-0 1층 000호	45.88	경매	2023.08.30	780,000,000	17,000,872	2020
F	옥길동 000-0 1층 000호	53.76	경매	2024.01.23	950,000,000	17,671,131	2020

(2) 사례의 선정

상기 사례자료 중 대상물건과 물적 유사성이 높은 사례인 기호 “A” 를 선정하였음.

(3) 사정보정

상기 사례는 거래당사자간 특수한사정이나 개별적인 동기가 반영되지 않은 정상적인거래사례임
(1.00)

(4) 시점수정

- 시점수정이란 가치의 산정에 있어서 선정사례자료의 거래시점과 본건의 기준시점이 시간적으로 불치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 선정사례가격을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.
- 본건의 시점수정은 한국부동산원에서 조사 발표한 경기도 집합상가자본수익율을 참작하여 시점수정 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기간	자본수익율 (%)	비 고
2022년 4분기	0.15	
2023년 1분기	-0.07	
2023년 2분기	0.01	
2023년 3분기	-0.04	
2023년 4분기	0.22	
2024년 1분기	0.36	
2024년 2분기	0.43	
2024년 3분기	0.32	
2024년 4분기	0.15	
2025년 1분기	0.07	
2025년 2분기	0.07	2025년 01분기 자료
누계 (2022.11.25. ~ 2025.05.20.)	1.559 (1.01559)	$(1+0.0015*37/92)*(1-0.0007) * (1+0.0001)*(1-0.0004)*(1+0.0022)*(1+0.0036)*(1+0.0043)*(1+0.0032)*(1+0.0015) * (1+0.0007)*(1+0.0007*50/90) \approx 1.01559$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 격차율 산정

(대상기호1,2, 10/A사례)

개 별 요 인			
요 인 구 분	항 목	대상/사례	비고
단지 외부요인	고객유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편리성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조등)	1.00	대등함
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수.	1.00	대등함
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 주 출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리	0.95	호별효용에서 열세함
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누 계		0.950	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(대상기호3 ~9/A사례)

개 별 요 인			
요 인 구 분	항 목	대상/사례	비고
단지 외부요인	고객유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편리성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로폭, 구조등)	1.00	대등함
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수.	1.00	대등함
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 주 출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리	0.85	호별효용에서 열세함
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누 계		0.850	

(6) 호가수준

위 치	이용상황	단가 수준 (원/㎡)
본건인근	유사부동산	13,000,000원/㎡ ~ 18,000,000원/㎡ 내외

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 감정평가액

(1) 평가산정단가

산식 = 사례단가(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 격차율					
본건기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	격차율	산정단가 (원/㎡)
1.2.10	16,834,077	1.00	1.01559	0.95	16,241,694
3.4.5.6.7,8,9	16,834,077	1.00	1.01559	0.85	14,532,042

(2) 감정평가액 결정

기호	구분	면적(㎡)	단가 (원/㎡)	시산가액(원)	감정가액(원)
1	1층 115호	43.68	16,241,694	709,437,193	709,000,000
2	1층 116호	33.31	16,241,694	541,010,827	541,000,000
3	1층 117호	36.26	14,532,042	526,931,842	527,000,000
4	1층 118호	48.26	14,532,042	701,316,346	701,000,000
5	1층 119호	48.26	14,532,042	701,316,346	701,000,000
6	1층 120호	48.26	14,532,042	701,316,346	701,000,000
7	1층 121호	48.26	14,532,042	701,316,346	701,000,000
8	1층 122호	48.26	14,532,042	701,316,346	701,000,000
9	1층 123호	48.26	14,532,042	701,316,346	701,000,000
10	1층 124호	48.26	16,241,694	783,824,152	784,000,000

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		
2				(내) 철근콘크리트구조 1층 116	33.31	33.31	541,000,000	비준가격
				대지권 (1. 소유권)	10.28	10.28		

					6,908			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	108,200,000	
						건 물 :	432,800,000	
3				(내) 철근콘크리트구조 1층 117	36.26	36.26	527,000,000	비준가격
				대지권 (1. 소유권)	11.19	11.19		

					6,908			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	105,400,000	
						건 물 :	421,600,000	
4				(내) 철근콘크리트구조 1층 118	48.26	48.26	701,000,000	비준가격
				대지권 (1. 소유권)	14.89	14.89		

					6,908			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	140,200,000	
						건 물 :	560,800,000	

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		
5				(내) 철근콘크리트구조 1층 119	48.26	48.26	701,000,000	비준가격
				대지권 (1. 소유권)	14.89	14.89		
				----- 6,908				
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		140,200,000	
					건 물 :		560,800,000	
6				(내) 철근콘크리트구조 1층 120	48.26	48.26	701,000,000	비준가격
				대지권 (1. 소유권)	14.89	14.89		
				----- 6,908				
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		140,200,000	
					건 물 :		560,800,000	
7				(내) 철근콘크리트구조 1층 121	48.26	48.26	701,000,000	비준가격
				대지권 (1. 소유권)	14.89	14.89		
				----- 6,908				
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		140,200,000	
					건 물 :		560,800,000	

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		
8				(내) 철근콘크리트구조 1층 122	48.26	48.26	701,000,000	비준가격
				대지권 (1. 소유권)	14.89	14.89		
				----- 6,908				
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		140,200,000	
					건 물 :		560,800,000	
9				(내) 철근콘크리트구조 1층 123	48.26	48.26	701,000,000	비준가격
				대지권 (1. 소유권)	14.89	14.89		
				----- 6,908				
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		140,200,000	
					건 물 :		560,800,000	
10				(내) 철근콘크리트구조 1층 124	48.26	48.26	784,000,000	비준가격
				대지권 (1. 소유권)	14.89	14.89		
				----- 6,908				
					토지 · 건물		배분내역	
					토 지 :		156,800,000	
					건 물 :		627,200,000	
합 계				이 하	여	백	₩6,767,000,000.-	

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

본건은 경기도 부천시 옥길동소재 부천소사경찰서 남동측 인근에 위치하며 주위는 아파트단지, 지식산업센터 및 근린생활시설이 혼재함.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하고 인근에 버스정류장이 소재하여 교통여건은 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층건물 중 1층 115호외 9개호로서
외벽:외장판넬 마감등.
창호:샤시창호등.

(4) 이용상태

기호1(115호) ~ 기호10(124호) 공히 지원시설(근린생활시설)이며 조사시점현재 본건(10개호)일체로 내부구획없이 내부공사중임.

(5) 설비내역

위생설비, 승강기설비, 소방설비 등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리형토지를 지식산업센터 및 지원시설 건부지로 이용중임.

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 남서측으로 약25m, 북서측으로 약10m, 북동측으로 약35m의 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역 , 지구단위계획구역(옥길공공주택지구 지구단위계획구역) , 대로2류(폭 30m~35m)(접함) , 소로1류(폭 10m~12m)(접함) , 중로1류(폭 20m~25m)(접함)
가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공공주택지구<공공주택 특별법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>

(9) 공부와의 차이

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계:미상임.

위치도



소재지

경기도 부천시 소사구 옥길동 794-1 우성테크노파크1 1층 115호외



건물개황도



















