

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 파산채무자 배흥기의 파산관재인
변원갑 소유물건(2025타경4133)

의뢰인: 인천지방법원 부천지원 사법보좌관
김진득

감정평가서번호: P251013-1-001

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.

프로감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
조 유 성

감정평가액	육억삼천오백팔십만원정(₩635,800,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 김진득	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	인천지방법원 부천지원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	파산채무자 배흥기의 파산관재인 변원갑(2025타경4133)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 외	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기타 참고사항	-	2025.10.15	2025.10.13 ~ 2025.10.15	2025.10.15		
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	구분건물	1개호	-	623,000,000
	(부합물및 종물)	(160)	(부합물및 종물)	(160)	-	12,800,000
	이	하	여	백		
합 계					₩635,800,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 김포시 양촌읍 학운리 소재 '김포양촌일반산업단지' 내 위치하는 통칭 '이젠 지식산업센터' 메카존 제나동 제1층 제132호에 대한 인천지방법원 부천지원 경매3계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

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

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 10월 15일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 10월 13일 ~ 2025년 10월 15일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

- ① 미상임.


3. 기타 참고사항

- ① 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음
- ② 본건 일련번호(1)에는 소유자미상의 부합물및종물㉠이 소재하나, 본건의 사용·수익·처분에 미치는 영향이 미미하다고 판단되는 바, 이에 구매 없이 감정평가하였음.(별첨'사진용지'참고)
- ③ 부합물및종물㉠(철골조 철골지붕틀 합판지붕 창고 2층 각층 약80㎡)은 구조, 이용상황, 관리상태 등을 고려하여 개략적으로 면적사정 후 감정평가하였는 바, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.
- ④ 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 건물부분과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되어, 토지와 건물의 구분평가는 거래관행 등에 부합하지 아니하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가액을 '공동주택 토지·건물 배분비율 작성연구(한국부동산원)' 등을 참고하여 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경기도 김포시 양촌읍 학운리 2979 외 2필지 통칭 '이젠 지식산업센터' 메카존 제나동 제1층 제132호			
도로명주소	경기도 김포시 양촌읍 황금로 117			
	주용도	공장,제1,2종근린생활시설, 업무시설,운동시설		
	주구조	철근콘크리트구조		
	사용승인	2009.03.10		
	건물규모	층수	총4개동, 지하1층/지상10층(최대)	
		연면적	225,651.6 m ²	
	비고	-		

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
(1)	메카존 나동/ 1/132	공장 (지식산업센터)	404.65	246.26	650.91	148.62	62.17
합계 (1개호)			404.65	246.26	650.91	148.62	-

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

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

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	학운리 2979 외	메카존 나/ 1/10○	공장	198.45	319.22	300,000,000 (@1,510,000)	2025.07.30 (2009.03.10)	선정
#2	학운리 2979 외	메카존 나/ 1/10○	공장	198.45	319.22	297,000,000 (@1,500,000)	2025.06.30 (2009.03.10)	-
#3	학운리 2979 외	메카존 나/ 1/11○	공장	184.17	296.25	270,000,000 (@1,470,000)	2023.06.26 (2009.03.10)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 (1)

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ 비교 거래사례 #1

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

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거	
경기 오피스	0.034% (1.00034)	거래시점 / 기준시점	2025.07.30/ 2025.10.15
		분기별 자본수익률	지역 : 경기 2025년 02분기 : 0.04 (2025년 02분기 자료)
		산식	$(1+0.0004 \times 78 \div 91) \approx 1.00034$

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 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 사례가 대체로 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 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식, 전유면적의 비율, 향별 효용 등	1.02	본건은 사례대비 위치별 효용 등에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.020	-

(6) 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)	나/1/ 132	404.65	#1	1,510,000	1.000	1.00034	1.020	1,540,724	623,453,967	623,000,000
합계		404.65	-	-	-	-	-	-	-	623,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
지식산업센터	공업지대	광대소각	1,450,000 ~ 1,600,000	일반공업

본건과 유사한 부동산의 가격수준은 층, 위치, 규모 등에 따라 가격 격차가 발생하며
가격수준은 상기 수준으로 판단됨.

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	학운리 2979 외 메카존 나/1/11○	공장	205.8	331.04	310,000,000 (@1,510,000)	2024.11.06 (2009.03.10)	법원경매
(2)	학운리 2979 외 메카존 나/1/11○	공장	394.52	634.62	639,000,000 (@1,620,000)	2025.02.05 (2009.03.10)	담보
(3)	학운리 2979 외 메카존 나/1/11○	공장	179.01	287.95	266,000,000 (@1,490,000)	2025.06.20 (2009.03.10)	담보

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	경기 김포시 2024년 10월 ~ 2025년 09월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
공장 (전체)	78,824,790,610	54,199,214,686	68.8	381	74	19.4
공장	66,240,846,610	48,517,598,999	73.2	77	27	35.1
아파트형공장	12,583,944,000	5,681,615,687	45.1	301	47	15.6

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

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

평가대상				감정평가액(원)
		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	
(1)	메카존 제나동 제1층 제132호	404.65	148.62	623,000,000
합계		404.65	148.62	623,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--

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)	경기도 김포시 양촌읍 학운리	2979, 2979-1, 2979-2 메카존 제나동	공장 및 제2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 8층				
	[도로명주소]			지1층	20,939.71			
	경기도			1층	18,930.05			
	김포시			2층	18,781.35			
	양촌읍			3층	18,451.62			
	황금로			4층 ~ 5층 각각	18,766.30			
	117			6층	18,459.24			
				7층 ~ 8층 각각	18,245.48			
	1. 동 소	2979	공장용지	일반공업지역	50,317.5			
	2. 동 소	2979-1	도로	일반공업지역	206.4			
3. 동 소	2979-2	도로	일반공업지역	671.7				
			(내)					
			철근콘크리트조 제1층 제132호	404.65	404.65	623,000,000	비준가액 공용면적포함	
			1~3. 소유권대지권	148.62 51,195.6x----- -- 51,195.6	148.62			
						토지·건물		
						토 지 :	배분내역	
						건 물 :	186,900,000	
							436,100,000	
	(부합물및종물)							
㉠	동 소	2979, 2979-1, 2979-2 위지상	창고 및 계단실	철골조 철골지붕틀 합판지붕	(160)	(160)	12,800,000	
	합 계						₩635,800,000.-	
			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 김포시 양촌읍 학운리 소재 '김포양촌일반산업단지' 내 소재하며, 주위는 공장, 근린생활시설 등이 소재하는 공업지대임.

(2) 교통상황

본건 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통인 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 8층 건물 내 제1층 제132호으로서,
(사용승인일 : 2009.03.10.)

- 외벽 : 복합판넬 등 마감.
- 내벽 : 몰탈위 페인팅 등 마감.
- 창호 : 샷시창호 등 마감임.

(4) 이용상태

지식산업센터으로 이용중임.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수시설, 옥내소화전, 승강기(승객용, 화물용) 등을 갖추고 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

대체로 세장형의 완경사지로서, 공장(지식산업센터) 및 근린생활시설 등의 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 광대로에 접하고 있으며, 남서측 및 북동측으로 중로에 각각 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

학운리 2979번지 : 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>, 토지거래계약에관한허가구역임.

학운리 2979-1, 2979-2번지 : 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>, 토지거래계약에관한허가구역임.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

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) | |

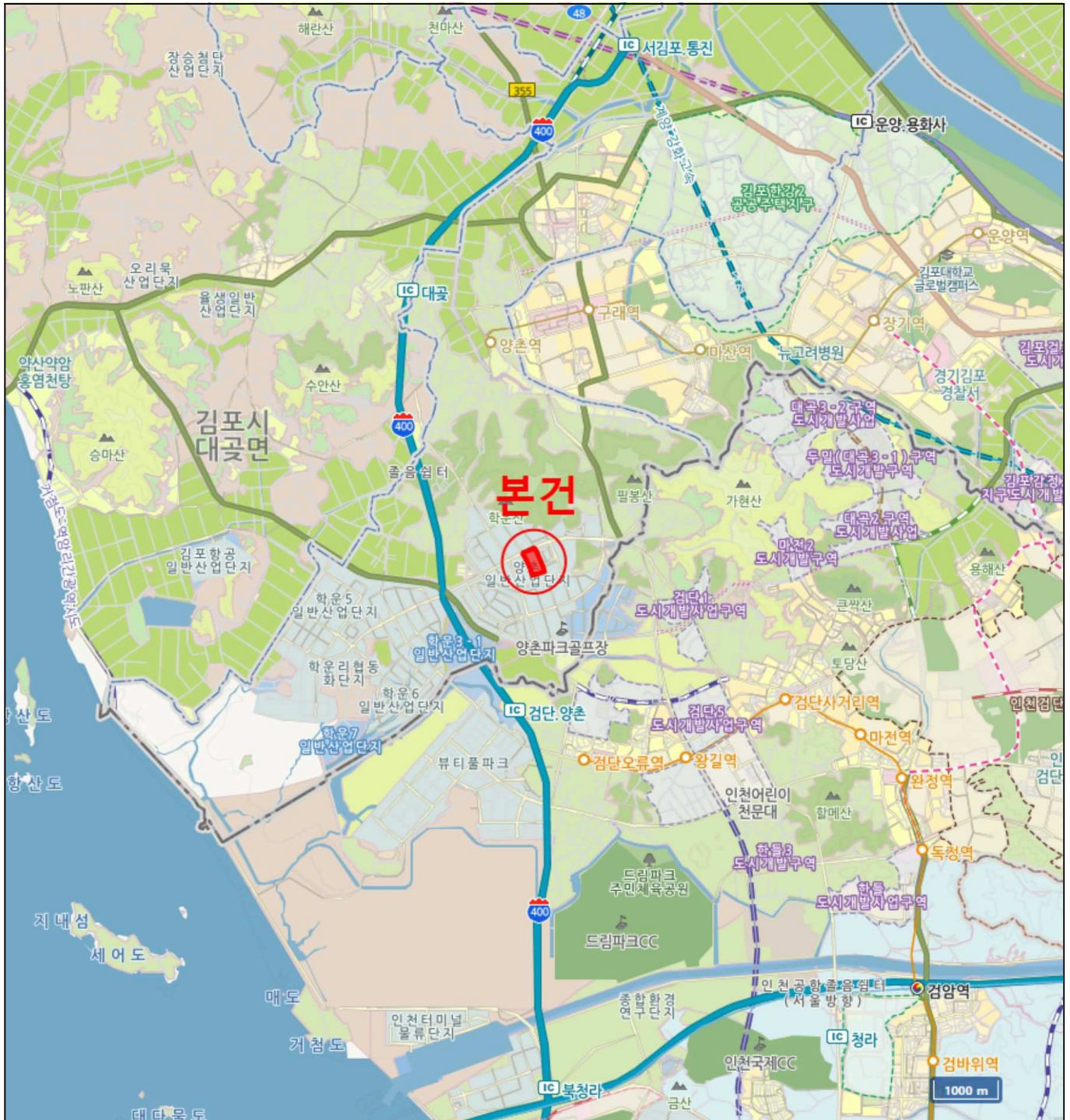
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상임.
- 본건 일련번호(1)에는 소유자미상의 부합물및종물㉠이 소재하나, 본건의 사용, 수익, 처분에 미치는 영향이 미미하다고 판단되는 바, 이에 구매 없이 감정평가하였음.
- 본건은 공부상 1층이나 경사로 인하여 외부에서 직접 출입이 곤란함.

광역위치도



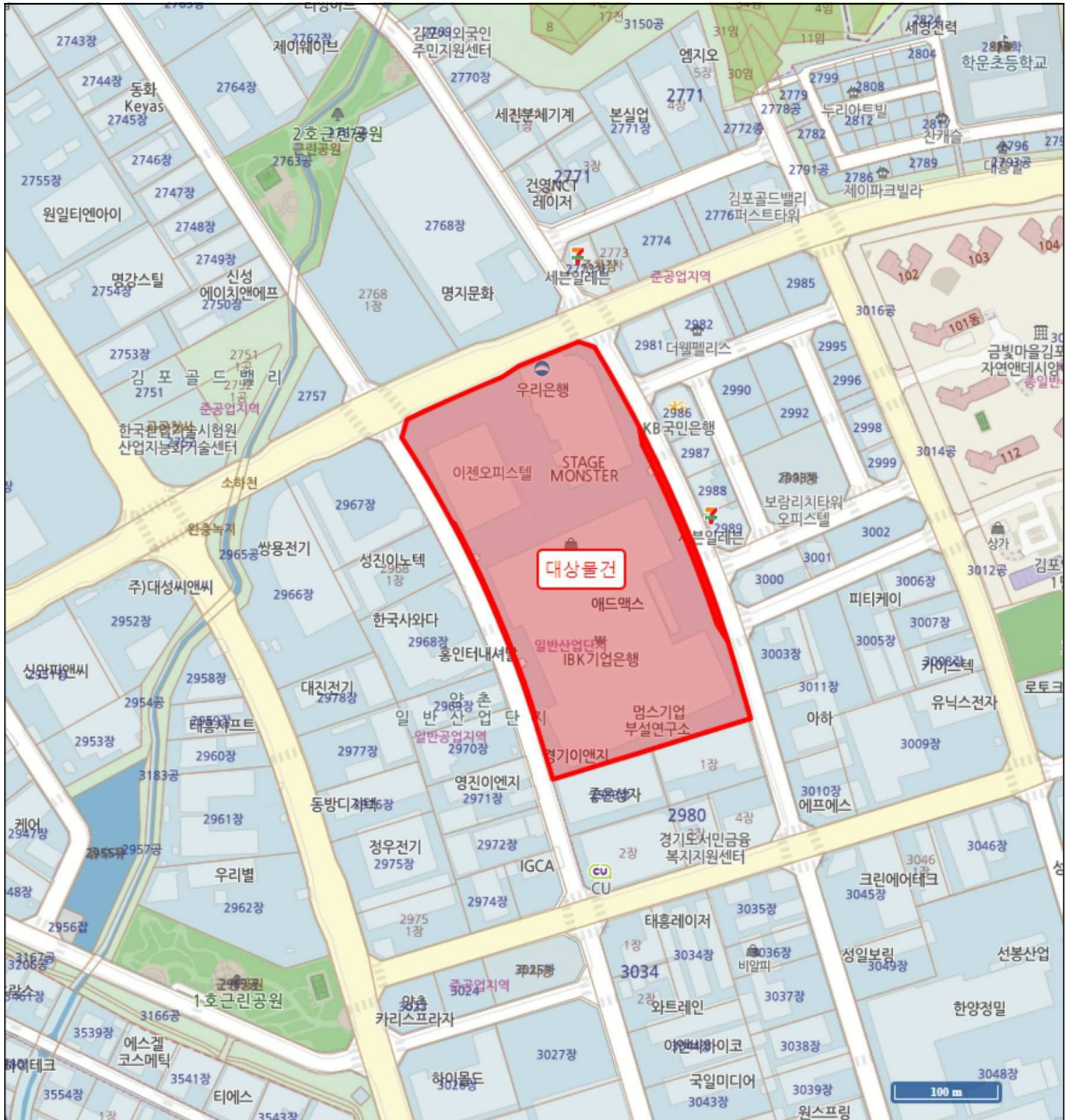
소재지	경기도 김포시 양촌읍 학운리 2979 외 2필지 메카존 제나동 제1층 제132호
-----	--



위치도



소재지	경기도 김포시 양촌읍 학운리 2979 외 2필지 메카존 제나동 제1층 제132호
-----	--



배치도 및 내부 구조도



소재지

경기도 김포시 양촌읍 학운리 2979 외 2필지 메카존 제나동 제1층 제132호

No Scale

이젠 지식산업센터
메카존 제나동



< 배치도 >

배 치 도 및 내 부 구 조 도



소 재 지	경기도 김포시 양촌읍 학운리 2979 외 2필지 메카존 제나동 제1층 제132호
-------	--

No Scale

본건
일련번호(1)
제132호



부합물및종물 ㉠
1,2층 동일

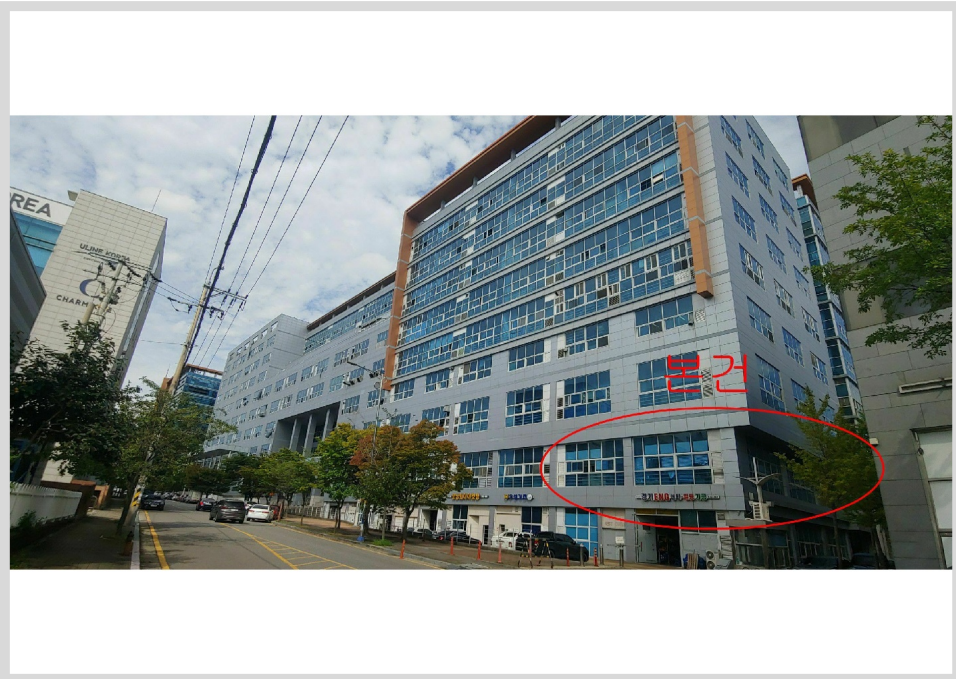
<부합물및종물>

㉠ : 철골조 철골지붕틀 합판 지붕 창고 및 계단실 2층 각층 약80m²

< 내 부 구 조 도 >

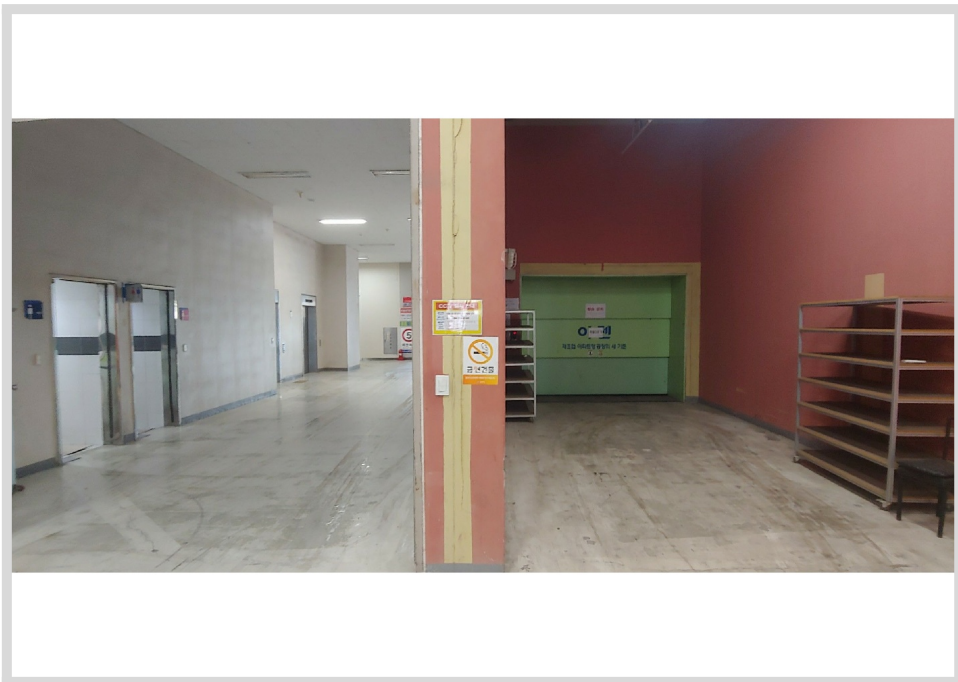


()



()







1



(1) 132