

# 감정평가서

건명	다사시스템 주식회사 소유물건 (2025타경33417)
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박정길
감정서번호	250512-402335-0003

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.

인일감정평가사사무소

# (부동산)감정평가표

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

**감 정 평 가 사** (인)  
김 동 근

감정평가액	삼억원정 (₩300,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박정길	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	인천지방법원 부천지원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	다사시스템 주식회사 (2025타경33417)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.05.19	2025.05.16 ~ 2025.05.19	2025.05.21		
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	-	300,000,000
		이	하	여	백	
					₩300,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 김포시 양촌읍 학운리 2979 메카존 나동 4층414호로서, 인천지방법원 부천지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가의 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가에 관한 법규와 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

### 3. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

#### (1) 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호 및 제5조 제1항의 시장가치를 기준으로 감정평가하였음.

#### (2) 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 대상물건의 가격 조사 완료일인 2025.05.19.임

#### (3) 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거하여 2025년 05월 19일 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

### 4. 감정평가조건

해당사항 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 감정평가방법

본건은 구분소유 부동산에 대한 평가로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되어 다른 평가방법에 의한 시산가액과의 비교 검토 및 조정은 생략하고, 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

## 6. 그 밖의 사항

본건은 아파트형공장으로서 현장조사시 이해관계인의 폐문부재로 인하여 귀 제시목록, 건축물대장 및 외부관찰 등에 의하여 인근 유사 물건의 통상적인 내부상태를 기준으로 평가하였는 바 경매진행시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

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

### 2. 대상물건 개요

#### (1) 대상물건이 속한 전체건물의 개요

구분	내용
소재지	경기도 김포시 양촌읍 학운리 2979 [도로명주소] 경기도 김포시 양촌읍 황금로 117
명칭	메카존 나동
용도지역	일반공업지역
구조 및 규모	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층/지상8층
사용승인일자	2009.03.10
주용도	공장, 제2종근린생활시설

#### (2) 대상물건의 개요

기호	층호	용도	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
1	4층414호	공장	167.67	102.04	61.58

※ 공용면적은 집합건축물대장(전유부) 공용부분의 합산 면적임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 거래사례의 선정

### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

(출처: 한국부동산원 감정평가정보체계)

사례	소재지	건물명 동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점
							사용승인일
1	학운리 2979	메카존 나동4층000호	184.17	67.64	320,000,000	1,738,000	2024.02.02
							2009.03.10

### (2) 인근 유사부동산의 평가사례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

목적	소재지	건물명 동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (천원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점
							사용승인일
경매	학운리 2979	메카존 나동6층000호	189.6	69.64	299,000	1,577,000	2024.12.11
							2009.03.10
경매	학운리 2979	메카존 나동3층000호	179.01	65.75	312,000	1,743,000	2024.12.23
							2009.03.10

### (3) 비교사례의 선정

대상물건과 위치적·물적유사성이 있어 가치형성요인의 비교가능성이 높으며, 대상물건의 감정평가에 적절하다고 인정되는 사례1을 비교사례로 선정함.

## 4. 사정보정

상기의 비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보여지는 바 사정보정 요인은 없음.(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 시점수정

### (1) 시점수정치의 결정방법

한국부동산원이 조사발표하는 상업용부동산 임대동향조사 자료를 활용하되, 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 “경기도 오피스 자본수익률”을 활용하여 시점수정치를 산정하도록 하되, 2025년 2분기 이후의 자본수익률은 미발표 되어 2025년 1분기의 자본수익률을 연장 적용함.

### (2) 시점수정치 산정: 경기도 오피스(2024.02.02 ~ 2025.05.19) : 1.03177

구분	2024 1분기	2024 2분기	2024 3분기	2024 4분기	2025 1분기
자본수익률(%)	0.86	0.64	0.55	0.20	0.77

$$(1+0.0086 \times 59/91) \times (1+0.0064) \times (1+0.0055) \times (1+0.0020) \times (1+0.0077) \times (1+0.0077 \times 49/90) \approx 1.03177$$

## 6. 가치형성요인 비교

조건	구분	격차율		비고
	세항목	사례	본건	
외부요인	외부진출의 용이성	1.00	1.00	유사함.
	차량이용의 편리성			
	동력자원 및 노동력 확보의 용이성			
	대중교통의 편의성			
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성			
	공급 및 처리시설의 상태 등			
내부요인	건물 관리상태 및 각종설비의 유무	1.00	1.00	유사함.
	입주업체의 용도 및 지원시설의 규모			
	단지내 화물용 및 승객용 승강기의 편의성			
	단지내 주차의 편리성			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도 등			

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

호별요인	총별, 위치별, 향별 효용	1.00	1.00	유사함.
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식			
	전유면적의 비율			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
누계		1.000	1.000	1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00 = 1.000

## 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례(원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	지분	시산가액(원)
1	320,000,000	1.00	1.03177	1.000	167.67/184.17	1/1	300,586,416

## III. 감정평가액의 결정

### 1. 결정의견

인근부동산의 거래사례, 평가사례 및 가격수준 등을 종합적으로 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되는 바, 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

2. 감정평가액 : 300,000,000 원

# 구분건물 감정평가명세표

소 재 지	경기도 김포시 양촌읍 학운리 2979 메카존 나동 4층414호						
건 물 명	다사시스템 주식회사 소유물건(2025타경33417)						
기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
			공 부	사 정			
1.	(1동의 건물의 표시) 경기도 김포시 양촌읍 학운리 2979 메카존 나동 [도로명주소] 경기도 김포시 양촌읍 황금로 117	공장 및 제2종 근린생활시설			300,000,000	비준가액 (공용부분 포함)	
	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕						
	8층						
	지1층		20,939.71				
	1층		18,930.05				
	2층		18,781.35				
	3층		18,451.62				
	4층		18,766.30				
	5층		18,766.30				
	6층		18,459.24				
	7층		18,245.48				
	8층		18,245.48				
	(전유부분의 건물의 표시) 4층414호 철근콘크리트조			167.67			167.67
	(대지권의 목적인 토지의 표시) 1. 경기도 김포시 양촌읍 학운리 2979 2. 동 소 2979-1 3. 동 소 2979-2 대지권의 종류 : 1,2,3. 소유권		공장용지	50,317.5			
			도로	206.4			
	도로	671.7					
		61.58					
대지권의 비율 : 1,2,3.		-----	61.58				
		51,195.6					

# 구분건물 감정평가명세표

소 재 지	경기도 김포시 양촌읍 학운리 2979 메카존 나동 4층414호
건 물 명	다사시스템 주식회사 소유물건(2025타경33417)

기 호	구 분	지 목 및 용 도	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
			공 부	사 정		
				토지·건물	<b>배분내역</b>	
				토 지 :	120,000,000	
				건 물 :	180,000,000	
	합 계				₩300,000,000.-	
		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 "학운초등학교" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 공장, 지식산업센터, 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통사정은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 8층 건물내 4층414호로서,  
외벽 : 복합판넬 마감 등  
내벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등.  
창호 : 샷시창호 등.  
(사용승인일: 2009.03.10)

## (4) 이용상태

공장으로 이용중임.

## (5) 설비내역

공용 위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 주차장설비 등이 되어있음.

# 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 장방형의 토지로서 공장 및 근린생활시설 부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 북서측, 남서측 및 북동측으로 각각 포장도로와 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

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>.

## (9) 공부와의 차이

없 음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 미상임.
- 집합건축물대장(전유부)상 2025.04.10 위반건축물로 표기되어 있는 바 경매진행시 유의하시기 바람. [무단증축:지상4층/경량철골조/공장(지식산업센터)/43.74㎡/행위시기:2009년경,시정명령:원상복구명령]

# 광역위치도



소재지	경기도 김포시 양촌읍 학운리 2979 메카존 나동 4층414호
-----	------------------------------------



# 위치도

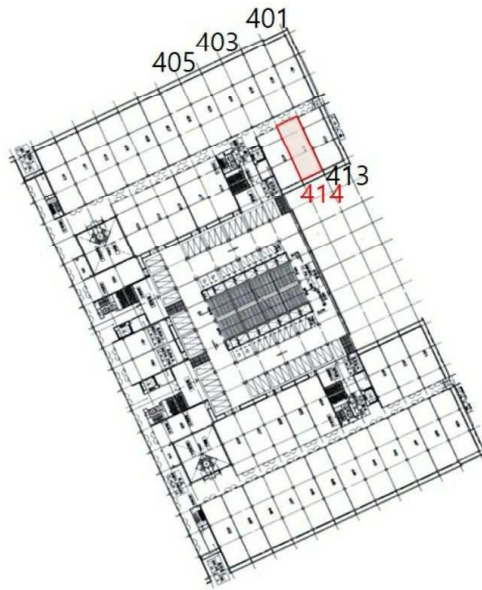


소재지	경기도 김포시 양촌읍 학운리 2979 메카존 나동 4층414호
-----	------------------------------------



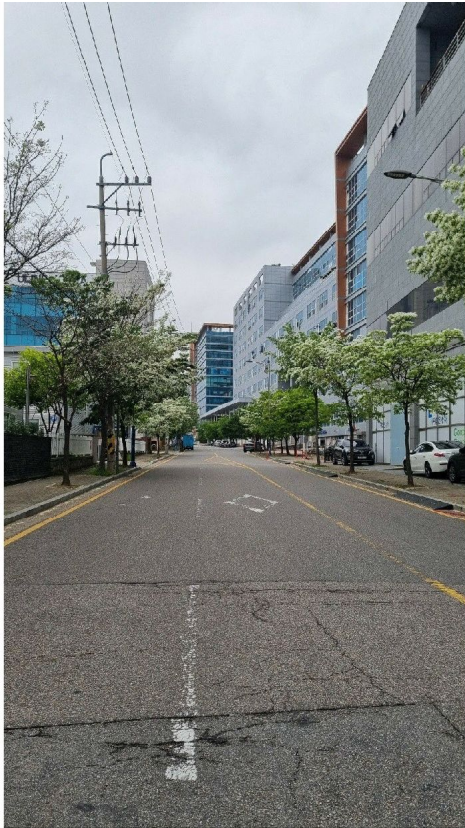
# 건 물 개 황 도

## < 호 별 배 치 도 >



본건 : 경기도 김포시 양촌읍 학운리 2979  
메카존 나동 4층414호

# 사 진 용 지



본건 주변 전경



본건 소재 건물 전경

# 사 진 용 지



본건 주변 복도



본건 현관문