

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 파산자 주식회사 와이엠테크)의  
파산관재인변호사 김동우 소유물건  
(2025타경33687)  
의뢰인: 인천지방법원 부천지원  
사법보좌관 송애순  
감정평가서번호: 동서25A061101

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.

동서감정평가사사무소

# [부동산] 감정평가표

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

감 정 평 가 사  
이 진 순

(인)

감정평가액	삼십육억오천육백만원정(₩3,656,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 송애순		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	인천지방법원 부천지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	파산사 주식회사 와이엠테크의 파산관재인 변호사 김동우(2025타경33687)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.06.13	2025.06.11 ~ 2025.06.13	2025.06.16	
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	10개호  이	구분건물	10개호  하  여	-  백	3,656,000,000
	합 계					₩3,656,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 부천시 원미구 춘의동 소재 '춘의역' 남동측 인근에 위치한 춘의테크노파크 3차 주건축물 1동 11층 1101호외 9개호에 대한 경매목적의 감정평가입니다.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 '시장가치' 를 기준으로 감정평가하고 별도의 감정평가 조건은 없습니다.

### 3. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격 조사가 완료된 2025년 06월 13일 입니다.

### 4. 감정평가 방법

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다. 단, 귀원 요청에 의거 본건 토지와 건물에 귀속되는 가격을 각 배분하여 [구분 건물] 감정평가명세표상에 표시하였습니다.

### 5. 그 밖의 사항

현장조사 시점에서 본건은 이해관계인 부재 및 폐문되어 있는 관계로 내부구조 또는 상태 등을 확인할 수 없었는바 외부관찰·집합건축물대장상의 건축물현황도 및 같은 공장의 통상적 이용상태 등을 참고하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

#### 1. 감정평가방법의 적용

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

#### 2. 대상물건 개요

소 재 지	경기도 부천시 원미구 원미동 41-2 [도로명주소: 경기도 부천시 원미구 조마루로385번길 80]				
건물명 · 층 · 호수	춘의테크노파크 3차 주건축물 1동 11층 1101호외				
용 도	공장	사용승인일	2016. 09. 09.		
면 적	구분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
	기호 1	11층 1101호	105.17	92.00	25.68
	기호 2	11층 1102호	99.20	86.79	24.22
	기호 3	11층 1104호	99.20	86.79	24.22
	기호 4	11층 1105호	99.20	86.79	24.22
	기호 5	11층 1106호	99.20	86.79	24.22
	기호 6	11층 1107호	101.45	88.76	24.77
	기호 7	11층 1108호	97.85	85.60	23.9
	기호 8	11층 1109호	95.60	83.65	23.35
	기호 9	11층 1110호	95.60	83.65	23.35
	기호 10	11층 1111호	95.60	83.65	23.35

\* 공용면적은 집합건축물대상상 공용부분 '주' 부분의 합산 면적임

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 거래사례의 선정

같은 춘의테크노파크 3차 주건축물 1동 내 거래사례로서, 대상물건과 물적 유사성 등에서 비교 가능성이 있다고 판단되는 거래사례#1을 선정하였습니다.

기호	소재지	건물명 층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	자료 출처	거래시점
#1	원미동 41-2	춘의테크노파크 3차 주건축물 1동 13층 130□호	101.45	24.77	360,000,000 (@3,548,546)	등기사항 전부증명서	2023.04.24
#2	원미동 41-2	춘의테크노파크 3차 주건축물 1동 9층 91□호	95.60	23.35	342,000,000 (@3,577,405)	국토교통부 감정평가 정보체계 (KAIS)	2022.07.07

### 4. 사정보정

사정보정이란 가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 사례가액을 정상화하는 작업으로서, 상기 거래사례#1은 매도자와 매수자 간의 정상적 거래가격 범위 내의 사례로 판단됩니다. (1.00)

### 5. 시점수정

본건은 구분건물(공장)로서, 한국부동산원이 조사·발표한 비주거용 자본수익률[오피스/경기]에 따라 산정된 변동률을 적용하여 시점수정치를 산정하였습니다.

자본수익률(%)		산 출 식	시점수정치
'23.2Q	0.27	2023.04.24. ~ 2025.06.13. 시점수정: $(1 + 0.0027 \times 68/91) \times (1 + 0.0003) \times$ $(1 + 0.0028) \times (1 + 0.0086) \times$ $(1 + 0.0064) \times (1 + 0.0055) \times$ $(1 + 0.002) \times (1 + 0.0077) \times$ $(1 + 0.0077 \times 74/90)$	1.04239
'23.3Q	0.03		
'23.4Q	0.28		
'24.1Q	0.86		
'24.2Q	0.64		
'24.3Q	0.55		
'24.4Q	0.20		
'25.1Q	0.77		

\* 자본수익률 미발표 부분에 대하여는 2025년 1분기 자본수익률을 연장 적용

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 가치형성요인의 비교

요인구분	세 부 항 목	비 고
외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	같은 건물 내에 소재하므로, 외부요인에서 본건(기호1~ 기호10)과 거래사례#1은 대등합니다. (1.00)
내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등	같은 건물 내에 소재하므로, 내부요인에서 본건(기호1~ 기호10)과 거래사례#1은 대등합니다. (1.00)
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적, 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	전유부분 면적의 호별요인에서 본건(기호1~ 기호10)은 거래사례#1 대비 대체로 유사합니다. (1.00)
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	유사합니다. (1.00)
가치형성요인 비교치 결정		$1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 = 1.000$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

시산가액 = 거래사례가격 x 사정보정 x 시점수정 x 가치형성요인비교 x 면적비교

구분	거래사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액(원) (전유㎡당단가)
기호 1	360,000,000	1.00	1.04239	1.000	$\frac{105.17}{101.45}$	389,020,564	389,000,000 (@3,698,773)
기호 2	360,000,000	1.00	1.04239	1.000	$\frac{99.20}{101.45}$	366,937,719	367,000,000 (@3,699,596)
기호 3	360,000,000	1.00	1.04239	1.000	$\frac{99.20}{101.45}$	366,937,719	367,000,000 (@3,699,596)
기호 4	360,000,000	1.00	1.04239	1.000	$\frac{99.20}{101.45}$	366,937,719	367,000,000 (@3,699,596)
기호 5	360,000,000	1.00	1.04239	1.000	$\frac{99.20}{101.45}$	366,937,719	367,000,000 (@3,699,596)
기호 6	360,000,000	1.00	1.04239	1.000	$\frac{101.45}{101.45}$	375,260,400	375,000,000 (@3,696,402)
기호 7	360,000,000	1.00	1.04239	1.000	$\frac{97.85}{101.45}$	361,944,111	362,000,000 (@3,699,540)
기호 8	360,000,000	1.00	1.04239	1.000	$\frac{95.60}{101.45}$	353,621,431	354,000,000 (@3,702,928)
기호 9	360,000,000	1.00	1.04239	1.000	$\frac{95.60}{101.45}$	353,621,431	354,000,000 (@3,702,928)
기호 10	360,000,000	1.00	1.04239	1.000	$\frac{95.60}{101.45}$	353,621,431	354,000,000 (@3,702,928)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### Ⅲ. 참고가격 자료

#### 1. 시세(호가) 수준

춘의테크노파크 3차 주거건축물 1동 내, 대상물건과 비교성이 있는 유사 규모의 공장 호가는 전유면적 ㎡당 기준 3,400,000원/㎡~ 3,750,000원/㎡ 내외 수준으로 조사됩니다.

#### 2. 감정평가선례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보]

소재지	건물명 층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	기준시점
① 원미동 41-2	춘의테크노파크 3차 주거건축물 1동 9층 90□호	99.20	24.22	담보	360,000,000 (@3,629,032)	2024.10.18
② 원미동 41-2	춘의테크노파크 3차 주거건축물 1동 6층 60□호	105.17	25.68	경매	381,000,000 (@3,622,706)	2024.06.26
③ 원미동 41-2	춘의테크노파크 3차 주거건축물 1동 6층 60□호	99.20	24.22	경매	359,000,000 (@3,618,951)	2024.06.26
④ 원미동 41-2	춘의테크노파크 3차 주거건축물 1동 11층 111□호	109.36	26.71	담보	378,000,000 (@3,456,474)	2024.01.29
⑤ 원미동 41-2	춘의테크노파크 3차 주거건축물 1동 12층 120□호	99.20	24.22	담보	352,000,000 (@3,548,387)	2023.06.01
⑥ 원미동 41-2	춘의테크노파크 3차 주거건축물 1동 11층 110□호	105.17	25.68	경매	373,000,000 (@3,546,638)	2023.10.27
⑦ 원미동 41-2	춘의테크노파크 3차 주거건축물 1동 11층 110□호	99.20	24.22	경매	352,000,000 (@3,548,387)	2023.10.27

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### IV. 감정평가액 결정

#### 1. 감정평가액

감정평가 대상물건				전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
기호 1	경기도 부천시 원미구 원미동 41-2	춘의테크노파크 3차 주건축물 1동	11층 1101호	105.17	25.68	389,000,000
기호 2	경기도 부천시 원미구 원미동 41-2	춘의테크노파크 3차 주건축물 1동	11층 1102호	99.20	24.22	367,000,000
기호 3	경기도 부천시 원미구 원미동 41-2	춘의테크노파크 3차 주건축물 1동	11층 1104호	99.20	24.22	367,000,000
기호 4	경기도 부천시 원미구 원미동 41-2	춘의테크노파크 3차 주건축물 1동	11층 1105호	99.20	24.22	367,000,000
기호 5	경기도 부천시 원미구 원미동 41-2	춘의테크노파크 3차 주건축물 1동	11층 1106호	99.20	24.22	367,000,000
기호 6	경기도 부천시 원미구 원미동 41-2	춘의테크노파크 3차 주건축물 1동	11층 1107호	101.45	24.77	375,000,000
기호 7	경기도 부천시 원미구 원미동 41-2	춘의테크노파크 3차 주건축물 1동	11층 1108호	97.85	23.9	362,000,000
기호 8	경기도 부천시 원미구 원미동 41-2	춘의테크노파크 3차 주건축물 1동	11층 1109호	95.60	23.35	354,000,000
기호 9	경기도 부천시 원미구 원미동 41-2	춘의테크노파크 3차 주건축물 1동	11층 1110호	95.60	23.35	354,000,000
기호 10	경기도 부천시 원미구 원미동 41-2	춘의테크노파크 3차 주건축물 1동	11층 1111호	95.60	23.35	354,000,000

#### 2. 결정의견

참고가격자료 등에 의해 상기 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 “거래사례비교법”에 의한 시산가액을 기준으로, 감정평가대상의 평가목적 및 부동산의 가격 추이 등을 종합 참작하여 감정평가액을 결정하였습니다.

# [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 부천시 원미구 원미동  [도로명주소] 경기도 부천시 원미구 조마루로 385번길 80	41-2 춘의 테크노 파크 3차 주건축물 1동	공장 근린생활 시설	철근콘크리트구조 평지붕 13층				
				지3층	786.51			
				지3층	2,208.19			
				지2층	515.63			
				지2층	2,588.30			
				지1층	1,697.84			
				지1층	1,437.76			
				1층	715.12			
				1층	1,092.63			
				2층	882.30			
				2층	657.45			
				3층	1,536.71			
				4층	1,536.71			
				5층	1,536.71			
				6층	1,536.71			
				7층	1,536.71			
				8층	1,499.49			
				9층	1,499.49			
				10층	1,499.49			
				11층	1,499.49			
12층	1,499.49							
13층	1,499.49							
옥탑1층	212.43							
	1. 경기도 부천시 원미구 원미동	41-2	공장용지	준공업지역	3,811.2			
				(내)				
				11층 1101호 철근콘크리트구조	105.17	105.17	389,000,000	

## [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.				1. 대지권 (소유권)	25.68	25.68												
					-----													
					3,811.2													
				(내)														
				11층 1102호 철근콘크리트조	99.20	99.2		367,000,000										
3.				1. 대지권 (소유권)	24.22	24.22												
					-----													
					3,811.2													
				(내)														
				11층 1104호 철근콘크리트조	99.20	99.2		367,000,000										
				1. 대지권 (소유권)	24.22	24.22												
-----																		
3,811.2																		
				(내)														
				1. 대지권 (소유권)	24.22	24.22		367,000,000										
				11층 1104호 철근콘크리트조	99.20	99.2		367,000,000										
				1. 대지권 (소유권)	24.22	24.22												
-----																		
3,811.2																		
				(내)														
				1. 대지권 (소유권)	24.22	24.22		367,000,000										
				11층 1104호 철근콘크리트조	99.20	99.2		367,000,000										
				1. 대지권 (소유권)	24.22	24.22												
-----																		
3,811.2																		
				(내)														
				1. 대지권 (소유권)	24.22	24.22		367,000,000										
				11층 1104호 철근콘크리트조	99.20	99.2		367,000,000										

## [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		
4.				(내)			367,000,000	
				11층 1105호 철근콘크리트조	99.20	99.2		
					24.22			
				1. 대지권 (소유권)	----- 3,811.2	24.22		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		110,100,000	
					건 물 :		256,900,000	
5.				(내)			367,000,000	
				11층 1106호 철근콘크리트조	99.20	99.2		
					24.22			
				1. 대지권 (소유권)	----- 3,811.2	24.22		
					토지·건물		배분내역	
					토 지 :		110,100,000	
					건 물 :		256,900,000	
6.				(내)			375,000,000	
				11층 1107호 철근콘크리트조	101.45	101.45		

## [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		
7.				1. 대지권 (소유권)	24.77	24.77		
					-----			
					3,811.2			
(내)								
				11층 1108호 철근콘크리트조	97.85	97.85	362,000,000	
8.				1. 대지권 (소유권)	23.9	23.9		
					-----			
					3,811.2			
(내)								
				11층 1109호 철근콘크리트조	95.60	95.6	354,000,000	
				1. 대지권 (소유권)	23.35	23.35		
					-----			
					3,811.2			
(내)								
							106,200,000	
							247,800,000	

## [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		
9.				(내)			354,000,000	
				11층 1110호 철근콘크리트조	95.60	95.6		
				1. 대지권 (소유권)	23.35 ----- 3,811.2	23.35		
					토지·건물		배분내역	
							토 지 : 106,200,000	
							건 물 : 247,800,000	
10.				(내)			354,000,000	
				11층 1111호 철근콘크리트조	95.60	95.6		
				1. 대지권 (소유권)	23.35 ----- 3,811.2	23.35		
					토지·건물		배분내역	
							토 지 : 106,200,000	
							건 물 : 247,800,000	
<b>합 계</b>							<b>₩3,656,000,000.-</b>	
				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 원미구 춘의동 소재 '춘의역' 남동측 인근에 위치하며 부근은 공장, 지식산업센터, 아파트형 공장 등 공업용 부동산이 소재합니다.

## (2) 교통상황

본건까지 제차량 진·출입 무난하며, 인근에 버스정류장 및 지하철역(7호선 춘의역)이 소재합니다.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 13층 중 11층 1101호외 9개호로서,  
외벽: 석재붙임, 복합판넬 및 강화유리 마감.  
창호: 샷시 창호입니다.

## (4) 이용상태

기호1 ~ 기호10 : 각 '공장(폐문 중)' 입니다.

## (5) 설비내역

공동 위생설비, 소화전, 승강기, 화물엘리베이터, 화재탐지설비, 스프링쿨러설비 등을 갖추고 있습니다.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

세장형 평지를 공장 및 근린생활시설 건부지로 이용 중입니다.

# [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

북서측으로 로폭 약 8m 내외의 포장도로와 접하며 북측으로 로폭 약 15m 내외의 포장도로와 접합니다.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

준공업지역, 지구단위계획구역(춘의준공업지역 지구단위계획구역), 소로2류(폭 8m~10m)(소로 2-444호선)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(중로2-137호선)(접합), 가축사육제한구역(전부제한 구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>.

## (9) 공부와의 차이

-

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상처리하였습니다.

# 위 치 도



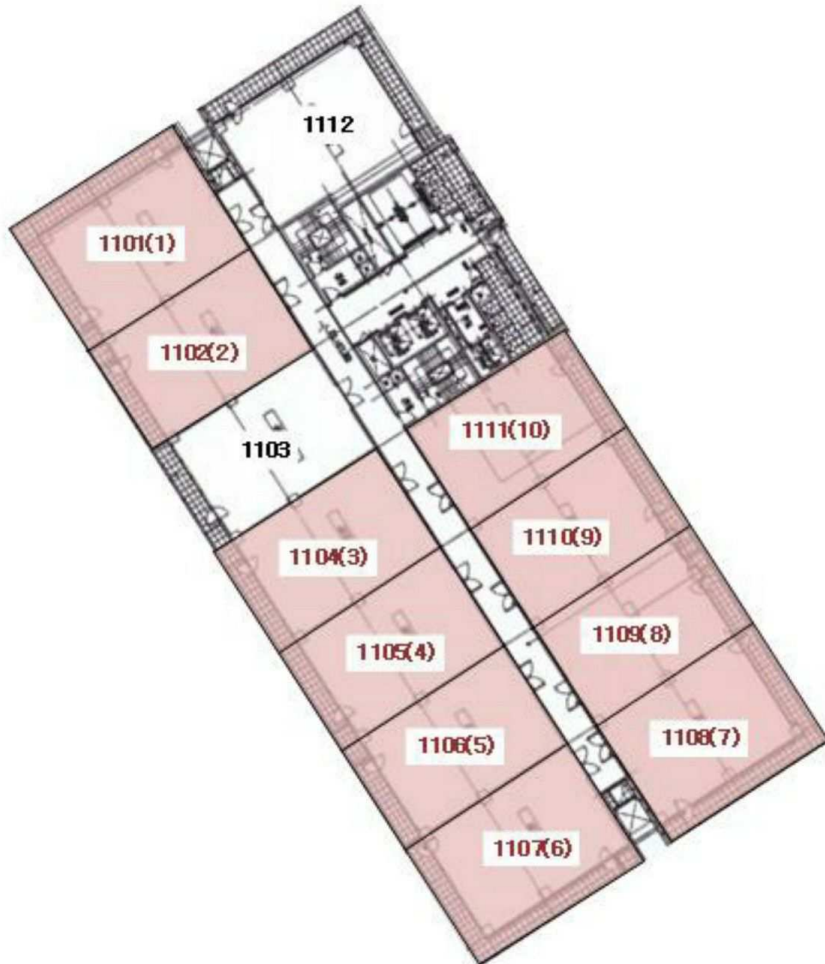
<b>소재지</b>	경기도 부천시 원미구 원미동 41-2 춘의테크노파크 3차 주건축물 1동 11층 1101호외
------------	--



# 건물개황도

★ 본 건 : 경기도 부천시 원미구 원미동 41-2 춘의테크노파크 3차  
주건축물 1동 11층 1101호외 (기호1~기호10) ★

Free Scale



[ 11층 호별배치도 ]





[ ]



[ 11 ]



[ 1(11 1101 ) ]



[ 2(11 1102 ) ]



[ 3(11 1104 ) ]



[ 4(11 1105 ) ]



[ 5(11 1106 ) ]



[ 6(11 1107 ) ]



[ 7(11 1108 ) ]



[ 8(11 1109 ) ]



[ 9(11 1110 ) ]



[ 10(11 1111 ) ]