

# 감정평가서

의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 송애순
건명	아세아열기주식회사 소유물건(2025타경3437)
감정서번호	DS-250902-8001

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.

도시감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

**감 정 평 가 사** (인)  
변 선 보

감정평가액	이억오천일백만원정 (₩251,000,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 송애순	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	인천지방법원 부천지원 경매6계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	아세아열기주식회사 (2025타경3437)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.09.03	2025.09.02 ~ 2025.09.03	2025.09.04		
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  이	구분건물	1개호  하  여	-	251,000,000  백
	합 계					₩251,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

대상물건은 경기도 김포시 양촌읍 학운리 소재 "학운초등학교" 남서측 인근에 위치하는 구분건물 (메카존 나동 지층 비109호)에 대한 인천지방법원 부천지원의 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가 조건

#### 1) 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

#### 2) 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없음.

### 3. 기준시점 및 실지조사 기간

#### 1) 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 09월 03일을 기준시점으로 하였음.

#### 2) 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따른 실지조사기간은 2025년 09월 02일 ~ 2025년 09월 03일임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 감정평가의 기준 및 방법

#### 1) 감정평가의 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무 기준」 등 감정평가 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였음.

#### 2) 본건 감정평가시 적용한 감정평가 방법

##### (1) 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에서는 “「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.”라고 규정함.

##### (2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건 감정평가시에는 주된 방법으로서 거래사례비교법을 적용하되, 대상물건의 특성상 원가법 적용이 적절하지 않고 유사한 임대사례의 포착이 어려워 수익방식 적용이 곤란 한 바, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따른 다른 감정평가방법에 의해 산출한 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 생략하였음.

##### (3) 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 거래되는 관행이 있는 바 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항에 따라 일괄하여 감정평가 하였음. 토지(대지권)와 건물을 일괄평가 하였을 경우 일반적인 감정평가 기법상 감정평가액을 토지·건물로 구분하기 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 의거 토지와 건물의 가격을 '구분건물 감정평가 명세표'에 배분하여 표기하였음. 토지와 건물의 가격 배분비율은 한국부동산연구원에서 제시한 토지·건물 배분비율표를 참조하되, 해당 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타가격형성상의 제 요인을 종합적으로 고려하여 결정하였으므로 참고하기 바람.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 기타 참고사항

- 1) 본건 부동산의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련공부에 의하였음.
- 2) 본건의 현장조사 당시 이해관계인의 폐문부재로 내부를 조사하지 못하여, 부득이 건축물현황도, 주변 탐문조사 및 외부관찰 등에 의하여 동유형 구분건물의 일반적인 상태를 상정하여 감정평가 하였으니 업무 진행시 참고 바람.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### Ⅱ. 대상물건의 개요

[출처 : 집합건축물대장 등]

<b>소재지</b>	경기도 김포시 양촌읍 학운리 2979 [도로명 주소] 경기도 김포시 양촌읍 황금로 117					
<b>건물명</b>	메카존 나동			<b>구조</b>	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	
<b>주용도</b>	공장, 근린생활시설			<b>사용승인일</b>	2009.03.10	
<b>층수</b>	지하 1층 / 지상 8층			<b>건축면적 연면적</b>	21,311.89m <sup>2</sup> 169,622.03m <sup>2</sup>	
<b>층·호</b>	<b>용도</b>	<b>전유면적 (m<sup>2</sup>)</b>	<b>공유면적 (m<sup>2</sup>)(주)</b>	<b>공급면적 (m<sup>2</sup>)(주)</b>	<b>대지권면적 (m<sup>2</sup>)</b>	<b>전용률 (%)</b>
지1층 비109호	공장	198.45	120.77	319.22	72.89	62.17

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### Ⅲ. 거래사례비교법의 적용

#### 1. 거래사례의 선정

1) 인근 유사물건의 거래사례

[ 출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS) 등 ]

기호	소재지 명칭	동·층·호	전유면적 (m <sup>2</sup> )	거래금액 (원)	거래단가 (원/m <sup>2</sup> )	거래시점
						사용승인일
#가	학운리 297* **노존	가동 지층 비1**호	143.37	175,000,000	1,220,618	2023.06.22
						2009.03.10
#나	학운리 297* **존	나동 지층 비1**호	182.84	218,000,000	1,192,299	2022.03.04
						2009.03.10

2) 거래사례의 선정

인근지역 내 소재하는 구분건물 중 본건과 물적유사성이 높아 비교가능성이 높은 실거래사례를 중심으로 선정하되, 『부동산 거래신고에 관한 법률』에 따라 신고된 실제 거래가격 중에서 인근지역의 가격수준 등을 고려하여 감정평가의 기준으로 적용하기에 적당하다고 판단되는 **거래사례 #가**를 선정하였음.

#### 2. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되는 바, 사정보정 요인은 없음. **(1.00)**

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 시점수정

본건은 구분건물로서 한국부동산원이 조사·발표하는 상업용부동산 임대동향조사의 수익률정보 중 '경기도 분기별 자본수익률'을 활용하여 시점수정치를 산정하도록 하되, 기준시점 현재의 자본수익률이 발표되지 않은 경우에는 직전분기의 자본수익률을 기준으로 추정함.

[ 출처 : 한국부동산원 조사발표 ]

지 수 유 형	오피스 자본수익률	지 역	경기
---------	-----------	-----	----

오피스

지역 : 경기 (23.06.22~25.09.03)

- 2023년 02분기 : 0.27
- 2023년 03분기 : 0.03
- 2023년 04분기 : 0.28
- 2024년 01분기 : 0.86
- 2024년 02분기 : 0.64
- 2024년 03분기 : 0.55
- 2024년 04분기 : 0.2
- 2025년 01분기 : 0.77
- 2025년 02분기 : 0.04
- 2025년 03분기 : 0.04 (2025년 02분기 자료)

$$(1+0.0027*9/91)*(1+0.0003)*(1+0.0028)*(1+0.0086)*(1+0.0064)*(1+0.0055)*(1+0.002)*(1+0.0077)*(1+0.0004)*(1+0.0004*65/91) \approx 1.03473$$

시점수정치 결정	1.03473
----------	---------

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 가치형성요인 비교

#### 1) 가치형성요인 비교항목

항 목	세 부 항 목
외부요인	외부진출의 용이성, 차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등), 동력자원 및 노동력확보의 용이성, 대중교통의 편의성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 공급 및 처리시설의 상태 등
내부요인	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무, 입주업체의 용도 및 지원시설의 규모, 단지내 화물용 및 승객용 승강기의 편의성, 단지내 주차의 편리성 유무, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도 등
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식, 전유면적의 비율, 향별 효용 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

#### 2) 가치형성요인 비교치 산정

본건기호	거래사례	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
1	#가	1.00	1.00	1.00	1.00	<b>1.000</b>
본건은 거래사례와 상호 대등함.						

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

**시산가액 = 사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 비교**

기호	사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유면적(m <sup>2</sup> )		산출가액 (원)	시산가액 (원)
					본건	사례		
1	175,000,000	1.000	1.03473	1.000	198.45	143.37	250,644,343	251,000,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### IV. 감정평가액의 결정 및 의견

#### 1. 감정평가액 결정을 위한 가격자료

##### 1) 감정평가 사례

[ 출처 : 감정평가정보체계 ]

사례 기호	소재지 명칭	동·층·호	전유면적 (m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	기준시점	감정평가 목적
				단가(원/전유m <sup>2</sup> )	사용승인일	
A	학운리 297* **노존	가동 지층 비1**호	143.37	175,000,000	2023.06.22	담보
				1,220,618	2009.03.10	
B	학운리 297* **존	나동 지층 비1**호	198.45	250,000,000	2024.06.03	경매
				1,259,763	2009.03.10	
C	학운리 297* **존	나동 지층 비1**호	202.72	225,000,000	2024.07.12	담보
				1,109,905	2009.03.10	

##### 2) 인근 유사부동산의 가격수준

지리적 위치	이용상황	전유면적당 가격수준(원/전유m <sup>2</sup> )	비 고
본건주변	아파트형공장	위치 및 층 등에 따라 1,000,000원~1,300,000원 내외 수준	유사 전유면적 기준

##### 3) 인근 유사부동산의 경매통계자료

[ 출처 : 인포케어 ]

구 분	경기도		김포시		비고
	낙찰가율(%)	낙찰률평균(%)	낙찰가율(%)	낙찰률평균(%)	
공장/ 아파트형공장	52.45	53.81	45.43	47.04	최근 1년 평균
	49.26	50.60	41.05	42.37	최근 6개월 평균

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2. 감정평가액의 결정 및 결정의견

대상물건의 입지적 여건 및 이용상황, 인근 유사 부동산의 거래사례, 평가사례, 가격수준, 경매통계자료 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

(단위 : 원)

기호	명칭·층·호	전유면적 (m <sup>2</sup> )	대지권 (m <sup>2</sup> )	감정평가액	비고
1	메카존 나동 지층 비109호	198.45	72.89	251,000,000	-
<b>합 계</b>				<b>251,000,000</b>	-

# 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 메카존 나동	공장 및 제2종 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 8층				
	[도로명주소]			지1층	20,939.71			
				1층	18,930.05			
				2층	18,781.35			
				3층	18,451.62			
				4층 - 5층 각	18,766.30			
				6층	18,459.24			
				7층 - 8층 각	18,245.48			
	1. 경기도 김포시 양촌읍 학운리	2979	공장용지	일반공업지역	50,317.5			
	2. 동소	2979-1	도로	일반공업지역	206.4			
	3. 동소	2979-2	도로	일반공업지역	671.7			
				(내) 철근콘크리트조 지층 비109호	198.45	198.45	251,000,000	비준가액 공용부분 포함 평가
					72.89			
				1~3. 소유권대지권	-----	72.89		
					51,195.6			
<b>합 계</b>							<b>₩251,000,000.-</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 김포시 양촌읍 학운리 소재 '학운초등학교' 남서측 인근에 위치하며, 주위는 중소규모공장, 아파트형공장, 업무시설, 근린시설, 아파트단지, 단독주택 등으로 형성된 지대로서, 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 8층 건물 내 지층 비109호로서,  
(사용승인일: 2009.03.10)

외벽: 알루미늄 복합판넬 등 마감.

## (4) 이용상태

'공장'으로 이용 중임.

## (5) 설비내역

공용 위생설비 및 급배수설비, 옥내소화전, 승강기, 화물용승강기, 스프링클러 등이 구비되어 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

3필일단의 대체로 장방형 토지로서, '공장 및 제2종근린생활시설 등' 건부지로 이용 중임.

## (7) 인접 도로상태등

북서측으로 광대로를 이용 중이며, 남서측 및 북동측으로 각각 중로를 이용 중임.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

토지(1) :

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>, <추가기재>본 증명은간혹전산오류로인하여사실과다를수있으니인허가나토지거래전등지역지구등의편입여부를 반드시관계부서에확인받으시기바랍니다.

토지(2,3) :

공히 도시지역, 일반공업지역, 중로2류(폭 15m~20m)(국지도로)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 군사기지 및 군사시설 보호구역(육군 17사단관할지역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(전방지역:25km)(위탁지역 50m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 일반산업단지(양촌일반산업단지)<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, <추가기재>본 증명은간혹전산오류로인하여사실과다를수있으니인허가나토지거래전등지역지구등의편입여부를 반드시관계부서에확인받으시기바랍니다.

# 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) |          |

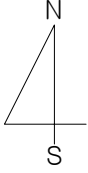
(9) 공부와의 차이

-.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 이상임.

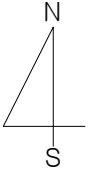
# 광역위치도



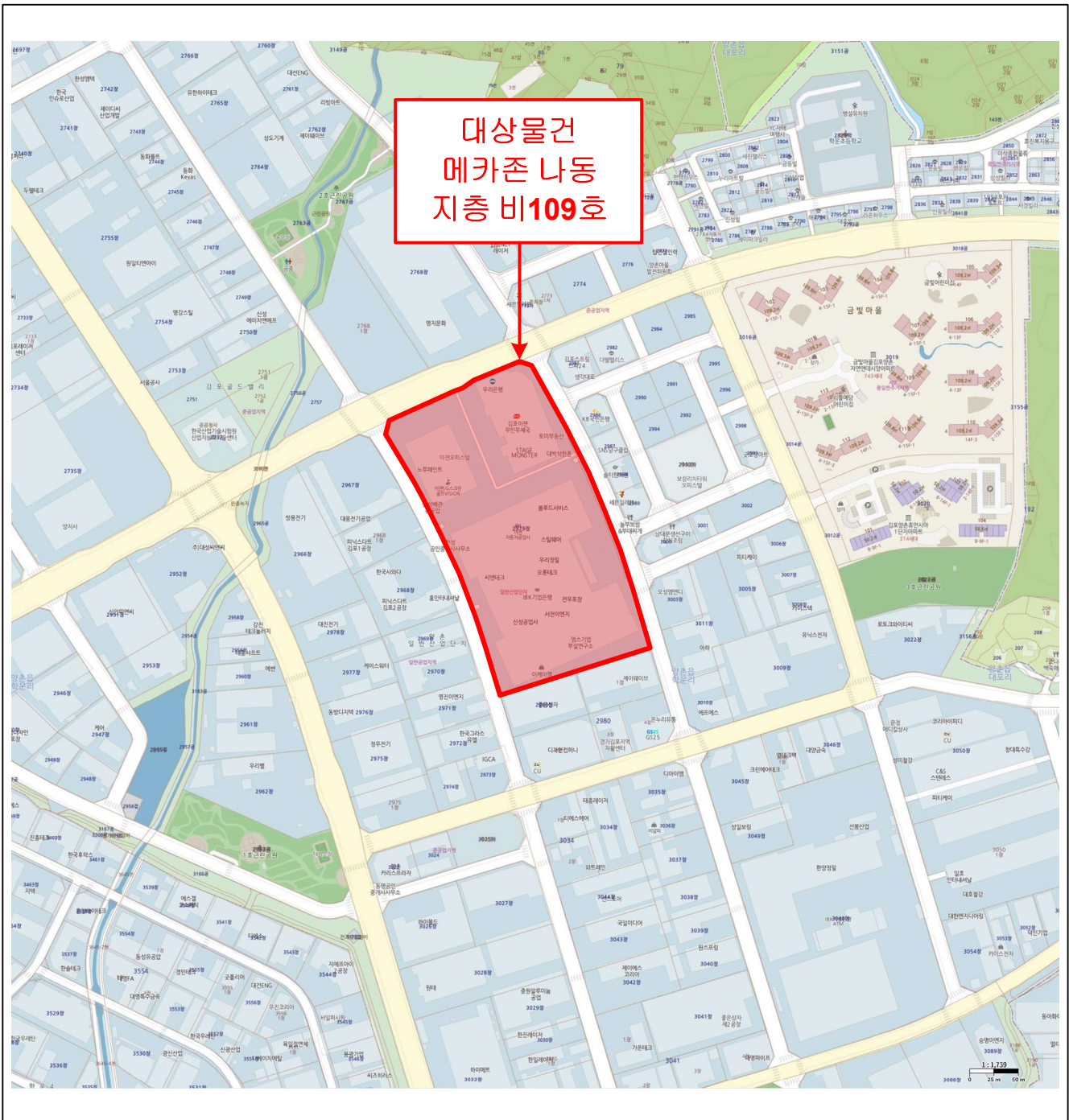
소재지	경기도 김포시 양촌읍 학운리 2979 메카존 나동 지층 비109호
-----	--------------------------------------



# 상세위치도

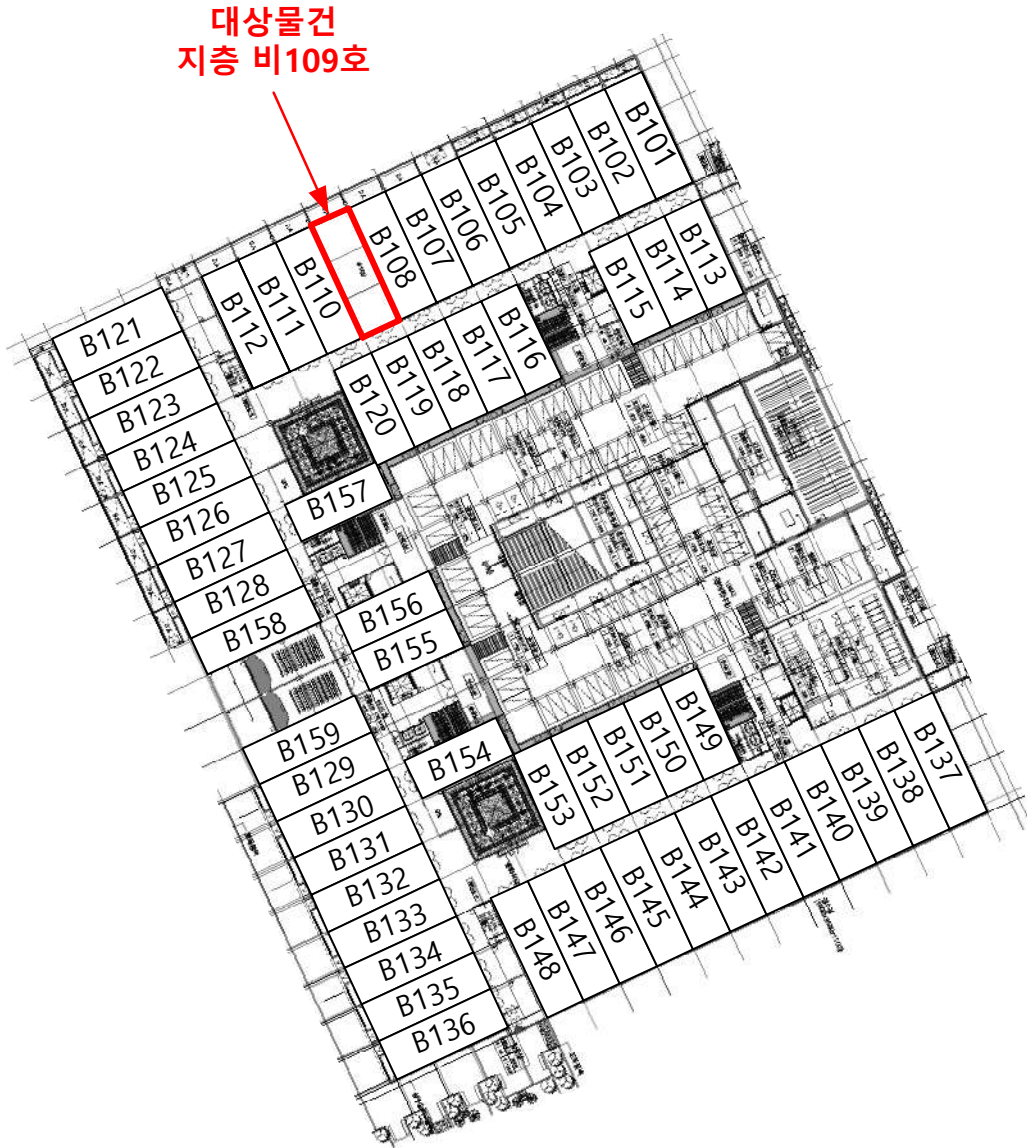


소재지	경기도 김포시 양촌읍 학운리 2979 메카존 나동 지층 비109호
-----	--------------------------------------



# 호별배치 및 내부구조도

No Scale



본건 현장조사시 이해관계인의 폐문부재 등의 사유로 내부구조도는 건축물현황도 및 외부관찰 등을 토대로 작성하였으니 경매진행시 유의하시기 바랍니다.









