

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 아이티알해농 (변경 선:
주식회사 해동이티에이)
소유물건(2024타경544358)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 한기철

감정평가서번호: A1D3240711001

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.

(주)에이원감정평가법인 경인지사

(부동산)감정평가표

페이지: 1

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

감정평가사

(인)

오태현

(주)에이원감정평가법인 경인지사 오태현

(서명또는인)

감정평가액	이십오억일천일백사십만일천사백오십원정 (₩2,511,401,450.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 한기철		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	인천지방법원 경매6계		
소유자 (대상업체명)	주식회사 아이티알해동 (변경 전: 주식회사 해동이티에이 (2024타경544358))		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.07.19	2024.07.15 ~ 2024.07.19	2024. 07. 19	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	1,026.85	토지	1,026.85	-	2,184,157,250
	건물	329.4	건물	329.4	-	244,744,200
	제시외건물	(330)	제시외건물	(330)	-	82,500,000
합계					₩2,511,401,450	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자: 감정평가사				(인)	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 서구 원창동 소재 남청라I.C 남측 인근에 위치하는 부동산(토지·건물)에 대한 인천지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 법령 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가 하였음.

3. 실지조사 실시기간, 기준시점 및 기준가치

1) 기준시점

본건의 실지조사 실시기간은 2024년 07월 15일 ~ 2024년 07월 19일로 대상물건의 이용상황 및 가격수준 등을 확인하였으며, 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사를 완료한 날짜인 **2024년 07월 19일**임.

2) 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하되 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 감정평가의 조건

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 대상물건의 개요

1) 토지(인천광역시 서구)

기호	소재지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상/지세	2024년 개별공시지가(원/㎡)	비고
1	원창동 213-6	161	대	도로등	일반 공업	-	-	383,600	전체토지 중 의뢰지분
2	원창동 219-9	1.85	잡종지	도로등	일반 공업	-	-	214,500	전체토지 중 의뢰지분
3	원창동 213-12	530	공장 용지	공업용	일반 공업	소로 한면	부정형 평지	872,800	일단지
4	원창동 213-63	334	대	공업용	일반 공업	소로 한면	부정형 평지	872,800	일단지

2) 건물(일반건축물대장상)

기호	소재지번	인천광역시 서구 원창동 213-12외 1필지 (도로명주소: 인천광역시 서구 파랑로116번길23(원창동))		
가	주구조	일반철골구조	건폐율(%)	38.125
	연면적(㎡)	329.4	용적률(%)	38.125
	주용도	공장	사용승인일	2018.08.01
	높이(m)	10.4	층 수	지하 층/ 지상 1층

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 사항

- 1) 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 및 이용상황 등은 귀 제시목록 및 제반 공부자료에 의거함.
- 2) 본건 별첨 '지적 및 건물개황도, 사진' 과 같이 제시외건물(㉠)이 소재는바, 경매 입찰시 참고하시기 바람.
- 3) 본건 기호1)토지 중 전체면적 3,388㎡ 中 60.3㎡(본건 의뢰면적 기준으로 약2.86㎡)가 자연녹지이나 면적이 미비하여 주된 용도지역인 일반공업지역으로 평가하였으며, 기호2) 토지는 자연녹지지역이나 의뢰면적 기준으로 약 1.85㎡으로 면적이 미비하여, 본건 토지의 주된 용도지역인 일반공업지역을 기준으로 감정평가하였는바, 경매 입찰시 참고하시기 바람.
- 4) 본건 기호1,2)토지는 현황 도로로 이용중인바 이를 감안하여 평가하였는바, 경매 입찰시 참고하시기 바람.
- 5) 본건 토지,건물에 대하여 공부(등기사항전부증명서, 토지대장 및 일반건축물대장 등)와 현황 토지,건물의 위치·이용상황·면적·구조 등을 종합적으로 검토한 결과 대체로 물적동일성이 인정됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가액 결정의 방법

1) 감정평가의 방법

평가방식	평가방법	평가방법의 적용
원가방식	원 가 법	원가법이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함. 이 때 감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 의미함
비교방식	거래사례 비교법	거래사례비교법이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함
	공시지가 기준법	공시지가기준법이란 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함
수익방식	수익환원법	수익환원법이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 감정평가의 방법의 결정

(1) 토지의 평가

본 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항 등에 의거 공시지가기준법으로 평가하고, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

(2) 건물의 평가

본 건물에 대한 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 동 규칙 제12조 제2항 단서규정에 의거 주된 방법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 토지 감정평가액 산출과정

1) 공시지가기준법에 의한 토지단가 산출

(1) 평가개요

토지는 감정평가대상 토지와 동일 또는 유사한 특성과 이용가치를 지닌 인근지역 내 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동추이 및 당해 토지의 위치·형상·환경등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근 지가수준 등을 종합적으로 참작하여 공시지가기준법으로 평가하였음.

(2) 비교표준지 선정

기준시점 현재 공시된 공시지가 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주위환경이 동일 또는 유사하고, 지리적으로 근접한 아래 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

[인천광역시 서구, 공시기준일 : 2024.01.01]

기호	일련 번호	소재 지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상/ 지세	공시지가 (원/㎡)
A	28260 646	원창동 392-19	2,009.8	잡종지	공업 기타	일반 공업	중로 한면	정방형 평지	1,080,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 시점수정

① 지가변동률

[인천광역시 서구 공업지역]

기 간 구 분	지 가 변 동 률	비 고
2024.01.01 ~ 2024.05.31	1.209%	2024년 5월 누계치
2024.05.01 ~ 2024.05.31	0.188%	2024년 5월
누 계 (2024.01.01 ~ 2024.07.19)	1.510% (1.01510)	$(1 + 0.01209) * (1 + 0.00188 * 49/31)$ ≒ 1.01510

※ 국토교통부의 2024년 06월 이후 지가변동률 미고시로 2024년 05월 지가변동률을 연장 적용함.

② 시점수정치의 결정

ㄱ. 시점수정은 공시기준일 현재의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로서 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나 생산자물가상승률은 일반재화의 물가변동을 반영한 거시경제지표로서 국지적인 토지의 가치 변동을 반영하기에는 적합하지 않으므로 적용치 아니함.

ㄴ. 따라서 국토교통부 장관이 월별로 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역별 지가변동률을 활용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 시점수정치를 산정하되, 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전 월의 지가변동률을 추정 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 지역요인 비교

감정평가대상 토지와 비교표준지는 인근지역 내에 소재하여 유사한 가치형성요인을 지니기에 지역요인은 대등함.(1.000)

(5) 개별요인 비교

비교표준지를 기준으로 감정평가대상 토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 세항목으로 분류하여 비교함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

◎본건(1,2) / 표준지(A)

개 별 요 인			격차율	비 고				
조 건	항목	세항목	본건/표준지					
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성	0.90	본건은 표준지 대비 가로의 폭 등에서 열세함				
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 철도전용인입선, 전용부두 등	1.00	표준지 대비 본건 대체로 유사함				
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원, 공업용수, 공장배수 등	1.00	표준지 대비 본건 대체로 유사함				
	자연환경	지반, 지질 등						
획지 조건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저, 깊이 등	0.98	본건은 표준지 대비 토지의 형상 등에서 열세함				
행정적 조건	행정상의 규제정도	조장의 정도, 규제의 정도, 기타규제 등	1.00	표준지 대비 본건 대체로 유사함				
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	0.33	본건은 표준지 대비 도로로 이용중인바 열세함				
격 차 율		가로조건 × 접근조건 × 환경조건 × 획지조건 × 행정적조건 × 기타조건 ≒ 합계						
		0.90	1.00	1.00	0.98	1.00	0.33	0.291

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

◎본건(3,4) / 표준지(A)

개 별 요 인			격차율	비 고				
조 건	항목	세항목	본건/표준지					
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성	0.90	본건은 표준지 대비 가로의 폭 등에서 열세함				
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 철도전용인입선, 전용부두 등	1.00	표준지 대비 본건 대체로 유사함				
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원, 공업용수, 공장배수 등	1.00	표준지 대비 본건 대체로 유사함				
	자연환경	지반, 지질 등						
획지 조건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저, 깊이 등	0.98	본건은 표준지 대비 토지의 형상 등에서 열세함				
행정적 조건	행정상의 규제정도	조장의 정도, 규제의 정도, 기타규제 등	1.00	표준지 대비 본건 대체로 유사함				
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	1.00	표준지 대비 본건 대체로 유사함				
격 차 율		가로조건 × 접근조건 × 환경조건 × 획지조건 × 행정적조건 × 기타조건 = 합계						
		0.90	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.882

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(6) 그 밖의 요인 보정

① 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 대법원 판례[2003다 38207판결 (2004.05.14 선고), 2002두5054판결(2003.07.25 선고)], 국토교통부 유권해석[건설부토정30241-36538(1991.12.28)] 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 동일수급권을 포함한 인근지역의 거래사례나 평가선례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정함.

② 인근지역 평가선례(인천광역시 서구)

[출처 : 한국감정평가사협회]

기호	소재 지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비 고
a	원창동 213-○○	공장 용지	414	일반 공업	공업용	법원 경매	2022.09.30	2,250,000	-
b	원창동 213-○○	공장 용지	660	일반 공업	공업용	담보	2024.02.20	2,460,000	-
c	원창동 213-○○	대	661	일반 공업	공업용	담보	2024.01.04	2,460,000	-

③ 인근지역 거래사례(인천광역시 서구)

[출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 감정평가정보체계 등]

기호	소재 지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	거래시점	거래금액(원)		비 고
							단가(원/㎡)		
#1	원창동 213-○○	공장 용지	856	일반 공업	공업용	2022.08.31	2,438,400,000		토지, 건물 거래
							2,326,128		
비고	<토지단가 산출개요>#1 · 건물개요 : 일반철골구조(사용승인일 : 2018.07.27. 면적: 662.57㎡) · 건물가격 산정 : 662.57 × (750,000 × 36/40) = 447,234,750원 · 토지가격 배분 : [2,438,400,000원 - 447,234,750 = 1,991,165,250]/662.57 =2,326,128원/㎡								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 그 밖의 요인 보정치의 결정

ㄱ. 적용사례의 선정

표준지의 용도지역, 이용상황, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래사례 및 평가사례 중 기호(a)를 선정하였음.

기호	소재 지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비 고
a	원창동 213-○○	공장 용지	414	일반 공업	공업용	법원 경매	2022.09.30	2,250,000	-

ㄴ. 시점수정

기 간	지가변동률	비 고
2022.09.30 ~ 2024.07.19	3.927% (1.03927)	인천광역시 서구 공업지역

ㄷ. 지역요인 비교

표준지와 적용사례는 인근지역 내에 소재하여 유사한 가치형성요인을 지니기에 지역요인은 대등함(1.000).

ㄹ. 개별요인 비교

적용사례를 기준으로 비교표준지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목으로 분류하여 비교하면 다음과 같음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

◎표준지(A) / 사례(a)

개 별 요 인			격차율	비 고				
조 건	항목	세항목	표준지/사례					
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성	1.10	표준지는 사례 대비 가로의 폭 등에서 우세함				
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 철도전용인입선, 전용부두 등	1.00	사례 대비 표준지 대체로 유사함				
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원, 공업용수, 공장배수 등	1.00	사례 대비 표준지 대체로 유사함				
	자연환경	지반, 지질 등						
획지 조건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저, 깊이 등	1.05	표준지는 사례 대비 접면 너비 및 토지의 형상 등에서 우세함				
행정적 조건	행정상의 규제정도	조장의 정도, 규제의 정도, 기타규제 등	1.00	사례 대비 표준지 대체로 유사함				
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	1.00	사례 대비 표준지 대체로 유사함				
격 차 율		가로조건 × 접근조건 × 환경조건 × 획지조건 × 행정적조건 × 기타조건 = 합계						
		1.10	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.155

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

㉠. 격차율 산정

기호	구 분	단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
a/A	적용사례 기준	2,250,000	1.03927	1.000	1.155	2,700,803	2.464
	표준지 기준	1,080,000	1.01510	-	-	1,096,308	

㉡. 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기에서 검토한 인근지역의 거래사례, 평가선례 및 유사부동산의 가치수준 등을 종합 고려하여 아래와 같이 결정함.

표 준 지	보 정 치
표준지(A)	2.46

(7) 공시지가기준법에 의한 시산가액 산출

기호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1,2	1,080,000	1.01510	1.00	0.291	2.46	784,803	785,000
3,4	1,080,000	1.01510	1.00	0.882	2.46	2,378,681	2,380,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 거래사례비교법에 의한 토지단가 산출

(1) 평가개요

본건 토지는 대상물건과 동일성 또는 유사성이 인정되는 인근지역내의 거래사례를 선정한 후, 이를 사정보정 및 시점수정 등을 하고, 지역요인 및 개별요인 비교를 하여 대상물건의 시산가액을 산정하였음.

(2) 거래사례의 선정

① 거래사례의 선정 기준

거래사례는 대상과 위치적(인근지역 또는 동일수급권내 유사지역) 유사성이 있고, 물적 유사성(개별요인의 비교가능성), 시점수정, 사정보정 등이 가능한 사례 중에서 가장 비교가능성이 있는 사례를 선정하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제12의2호에 의거 「부동산 거래신고에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격(이하 거래가격)으로서 거래시점이 도시지역(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조 제1항 제1호에 따른 도시지역을 말한다)은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내인거래가격 중에서 인근지역의 지가수준 등을 고려하여 적용하기에 적정하다고 판단되는 거래가격을 선정함.

② 거래사례의 선정 기준

상기 거래사례 중 본건의 용도지역, 이용상황, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 본건과 비교하기에 적정하다고 판단되는 거래사례 기호(#1)를 선정하였음.

기호	소재 지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	거래시점	거래금액(원)		비 고
							단가(원/㎡)		
#1	원창동 213-○○	공장 용지	856	일반 공업	공업용	2022.08.31	2,438,400,000	토지, 건 물거래	
							2,326,128		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 사정보정

상기 거래사례의 경우 특별한 사정의 개입 등이 없는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음(1.000).

(4) 시점수정

기호	기 간	지가변동률	비 고
#1	2022.08.31 ~ 2024.07.19	4.219% (1.04219)	인천광역시 서구 공업지역

(5) 지역요인 비교

본건과 거래사례는 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 대등함(1.000).

(6) 개별요인 비교

거래사례를 기준으로 본건 토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 세 항목으로 분류하여 비교하면 다음과 같음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

◎본건(1,2) / 사례(#1)

개 별 요 인			격차율	비 고				
조 건	항목	세항목	본건/사례					
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성	1.00	사례 대비 본건 대체로 유사함				
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 철도전용인입선, 전용부두 등	1.00	사례 대비 본건 대체로 유사함				
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원, 공업용수, 공장배수 등	1.00	사례 대비 본건 대체로 유사함				
	자연환경	지반, 지질 등						
획지 조건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저, 깊이 등	1.00	사례 대비 본건 대체로 유사함				
행정적 조 건	행정상의 규제정도	조장의 정도, 규제의 정도, 기타규제 등	1.00	사례 대비 본건 대체로 유사함				
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	0.33	본건은 사례 대비 도로로 이용중인바 열세함				
격 차 율		가로조건 × 접근조건 × 환경조건 × 획지조건 × 행정적조건 × 기타조건 ≒ 합계						
		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	0.330

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

◎본건(3,4) / 사례(#1)

개 별 요 인			격차율	비 고			
조 건	항목	세항목	본건/사례				
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성	1.00	사례 대비 본건 대체로 유사함			
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 철도전용인입선, 전용부두 등	1.00	사례 대비 본건 대체로 유사함			
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원, 공업용수, 공장배수 등	1.00	사례 대비 본건 대체로 유사함			
	자연환경	지반, 지질 등					
획지 조건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저, 깊이 등	1.00	사례 대비 본건 대체로 유사함			
행정적 조 건	행정상의 규제정도	조장의 정도, 규제의 정도, 기타규제 등	1.00	사례 대비 본건 대체로 유사함			
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	1.00	사례 대비 본건 대체로 유사함			
격 차 율		가로조건 × 접근조건 × 환경조건 × 획지조건 × 행정적조건 × 기타조건 ≒ 합계					
		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(7) 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

$$\text{산식} = \text{사례단가(원/㎡)} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

기호	사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1,2	2,326,128	1.000	1.04219	1.00	0.33	800,008	800,000
3,4	2,326,128	1.000	1.04219	1.00	1.00	2,424,267	2,420,000

3) 시산가액 조정 및 토지 감정평가액의 결정

(1) 시산가액

기호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1,2	785,000	800,000	785,000
3,4	2,380,000	2,420,000	2,380,000

(2) 시산가액의 조정 및 감정평가액의 결정

① 시산가액의 조정 및 감정평가액의 결정에 관한 의견

상기와 같이 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 각각 산출되었으며, 각 평가방법으로 인해 산정된 시산가액의 수준이 유사하여 가격이 합리적인 수준으로 산정되었다고 판단되는바 본건의 가격결정은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 「감정평가실무기준」 등 관계규정에 의거 공시지가기준평가에서 산출된 시산가액을 기준으로 평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 대상토지의 감정평가액(인천광역시 서구)

기호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
1	원창동 213-6	161	161	785,000	126,385,000	전체토지 중 의뢰지분
2	원창동 219-9	1.85	1.85	785,000	1,452,250	전체토지 중 의뢰지분
3	원창동 213-12	530	530	2,380,000	1,261,400,000	일단지
4	원창동 213-63	334	334	2,380,000	794,920,000	일단지
합 계		1,026.85	1,026.85		2,184,157,250	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 건물 감정평가액 산출과정

1) 대상물건개요(일반건축물대장상)

기 호	규모	공부상 구조	공부상 용도	공부상 면적(㎡)	사용승인일	건물 관리상태		
						상	중	하
가	1층	일반철골구조	공장	329.4	2018.08.01	상	중	하

2) 평가개요

건물은 구조, 용재, 시공정도, 부대설비 등을 참작한 평가기준시점 현재의 재조달원가에서 현상 및 관리상태 등을 고려한 감가수정을 하여 대상물건의 현재가격을 구하는 원가법으로 평가하되, 감가수정은 현상, 관리상태, 개발의 정도 및 장래이용가능연수 등을 종합적으로 참작하여 당해 물건의 특성에 적합한 정액법으로 평가하였음.

3) 원가법에 의한 평가액 산출

(1) 재조달원가

① 표준단가

ㄱ. 건물의 표준단가는 건물구조, 용재, 시공의 정도 및 건물의 기능적·경제적 특성 등을 고려하여 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

ㄴ. 건물신축단가표(한국부동산원 발행, 2023년 기준)

건물용도	급수	구 조	표준단가 (원/㎡)	내용년수
일반공장	3	철골조 철골지붕틀 소골슬레이트잇기 (층고 9m이하)	873,000	35 (30~40)
일반공장	3	철골조 철골지붕틀 소골슬레이트잇기 (층고 9m초과~20m)	1,186,000	35 (30~40)

ㄷ. 본건 건물의 경과년수, 내·외부 기자재, 바닥재 및 실내인테리어 등 시공의 정도 및 관리수준, 유지보수정도, 경제성 등을 고려하여 본건 건물의 표준단가를 결정함.

② 부대설비 보정단가

본건 건물에는 표준단가 산정에 고려되지 않은 부대설비가 설치되어 있어 이에 대한 보정이 필요한 바 당해 부대설비 설치비용 등을 고려한 보정단가를 결정함.

기호	구분	보정항목	보정단가 (원/㎡)	비 고
가	1층	위생, 급배수 등	50,000	공장

③ 재조달원가의 산정

기호	구 분	표준단가 (원/㎡)	부대설비단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	비 고
가	1층	800,000	50,000	850,000	공장

(2) 감가수정 및 산출단가 산정

가. 감가수정이라 함은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적, 기능적, 경제적감가 등을 고려하여 그에 해당하는 감가액을 재조달원가에서 공제하여 그 기준시점에 있어서의 대상물건의 가격을 적정화하는 작업임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 「감정평가 실무기준」 400.3.2.1.3.② 및 ③에서는 이러한 감가수정방법으로 경제적 내용년수를 표준으로 하여 정액법, 정률법, 및 상환기금법 중에서 대상물건에 적절한 방법에 따르되, 물리적·기능적·경제적 감가요인을 고려하여 관찰감가법 등을 병용할 수 있도록 규정하고 있는 바, 본건 평가대상물건은 건물로서 그 특성에 적합한 정액법을 적용하였음.

기호	구분	재조달 원가 (원/㎡)	사용 승인일	경제적 내용 년수	잔존내용년수			산출단가 (원/㎡)
					경년감가 적용시	관찰감가 적용시	적용잔존 내용년수	
가	1층	850,000	2018.08.01	40	35	-	35	743,000

(3) 대상건물의 감정평가액

기호	층별	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
가	1층	329.4	329.4	743,000	244,744,200	-
합 계		329.4	329.4		244,744,200	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 전체 감정평가액 결정

상기에서 기술한 바와 같이 거래사례비교법에 의하여 지지되고 있는 공시지가기준법에 의한 토지단가와 원가법에 의한 건물단가는 대상물건의 감정평가액 산정에 적용할 가액으로서의 적정성이 인정되므로, 다른 감정평가방법에 의한 시산가액 산출 및 조정은 불필요하다고 판단되어, 다음과 같이 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	2,184,157,250	상세내역은 명세표 참조
건 물	244,744,200	
제시외건물	82,500,000	
합 계	2,511,401,450	

토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	인천광역시 서구 원창동	213-6	대	일반공업지역	10,912,580 3,388x----- ----- 229,638,640	161	785,000	126,385,000	현황 "도로"
2	동 소	219-9	잡종지	일반공업지역	740 53x----- 21,200	1.85	785,000	1,452,250	현황 "도로"
3	동 소	213-12	공장용지	일반공업지역	530	530	2,380,000	1,261,400,000	일단지
4	동 소	213-63	대	일반공업지역	334	334	2,380,000	794,920,000	일단지
5	동 소 [도로명주소] 인천광역시 서구 파랑로 116번길23	213-12 213-63 1동	공장	일반철골구조 기타지붕 1층	329.4	329.4	743,000	244,744,200	850,000 x 35/40
								₩2,428,901,450	
㉠	[제시외건물] 동 소	213-12 213-63	창고	파이프조 천막지붕 1층	(330)	330	250,000	82,500,000	
								₩82,500,000	
								₩2,511,401,450.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 인천광역시 서구 원창동 소재 남청라I.C 남측 인근에 위치하며, 주위일대는 중소규모의 공장 및 창고 등으로 형성된 공업지역임.

(2) 교통상황

인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통사정은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호 1,2): 부정형 평지의 토지로서 도로로 이용중임.
기호 3,4): 부정형 평지의 토지로서 공장 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호1,2): 본건이 도로임.
기호3,4): 남측으로 로폭 약8미터의 포장도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1): 일반공업지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(인천광역시 서구 조례 제 1749호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역 <수도권정비계획법>, <추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)임.
기호2): 자연녹지지역, 가축사육제한구역(인천광역시 서구 조례 제 1749호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역 <수도권정비계획법>, <추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)임.
기호3,4): 일반공업지역, 가축사육제한구역(인천광역시 서구 조례 제 1749호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 과밀억제권역 <수도권정비계획법>임.

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(6) 제시목록 외의 물건

본건 기호3,4)지상위에 후면 "지적 및 건물개황도, 사진용지"와 같이 제시외건물 ㉠이 소재함.

(7) 공부와의 차이

--

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

--

건물 감정평가요항표

- | | | |
|--------------|-------------|------------------------|
| (1) 건물의 구조 | (2) 이용상태 | (3) 설비내역 |
| (4) 부합물 및 종물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

(1) 건물의 구조

일반철골구조 기타지붕 1층건으로서,

외벽:철골조 마감,

내벽:철골조 마감.

창호:하이샷시 창호임.

(2) 이용상태

공장으로 이용중임.

(3) 설비내역

위생설비 및 급배수설비 구비되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

후면 "지적 및 건물개항도, 사진용지"와 같이 제시외건물㉠이 소재함.

(5) 공부와의 차이

--

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

건물 감정평가요항표

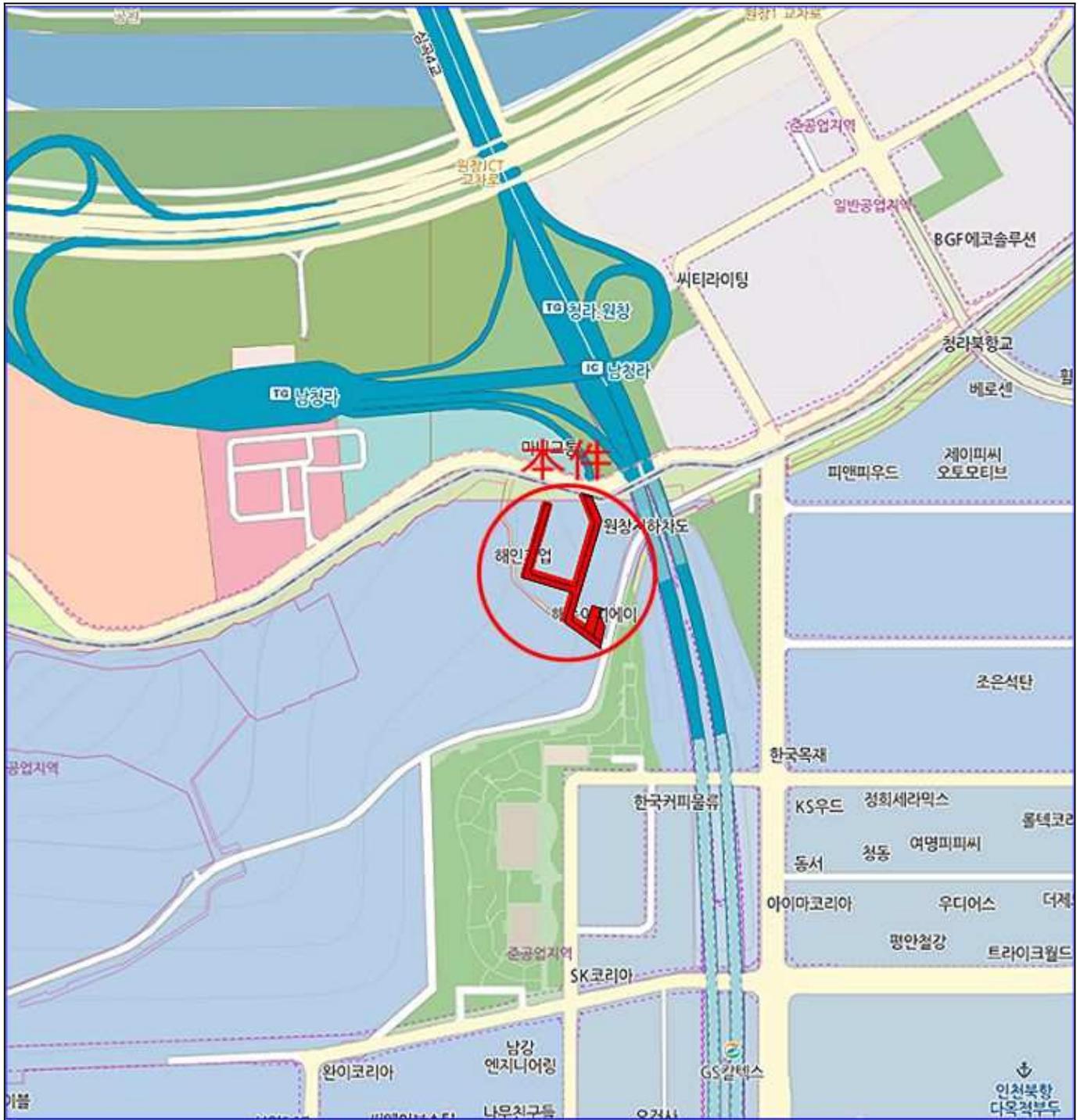
- | | | |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| (1) 건물의 구조
(4) 부합물 및 종물 | (2) 이용상태
(5) 공부와의 차이 | (3) 설비내역
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|

--

광역 위치도



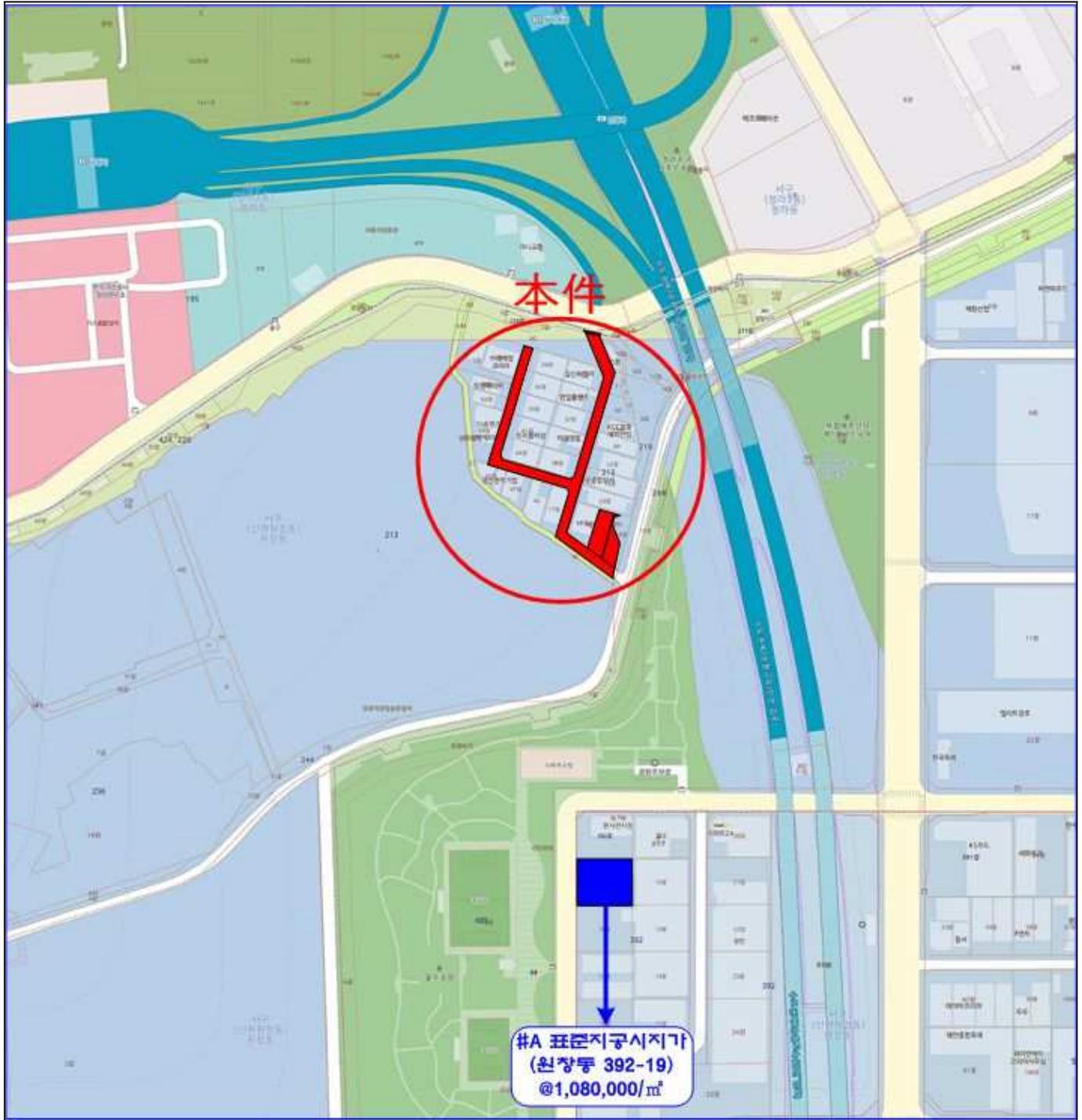
소재지	인천광역시 서구 원창동 213-6
-----	--------------------



위치도

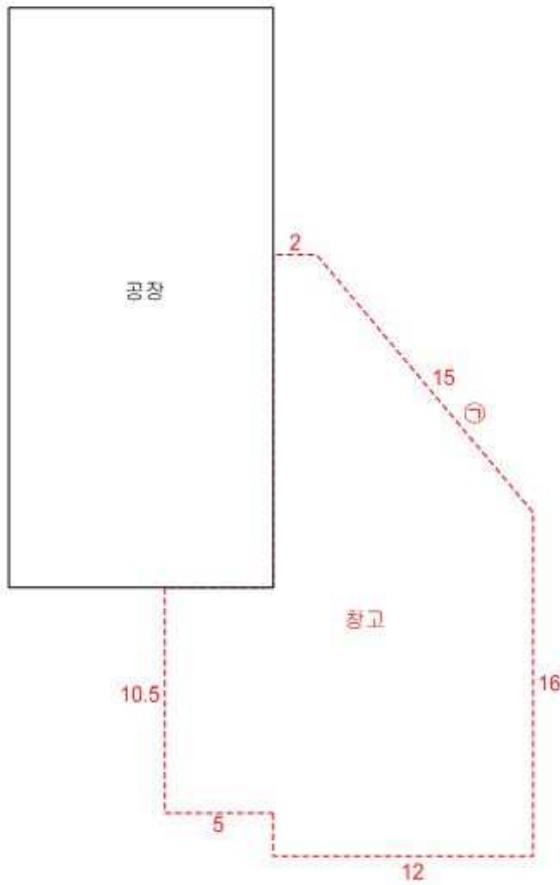
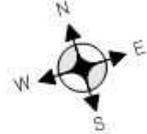


소재지 인천광역시 서구 원창동 213-6



건물 개황도

건물 개황도 : S= 1 / 300



[면적산출근거]

기호(가) : 공부상면적 329.4㎡

[제시외건물]

㉠ 파이프조 전막지붕 (창고) 약 330㎡







1



2