

회 보 서

우)21556 인천광역시 남동구 남동대로765번길 17, 8층 805호, 806호(구월동,
수지인텔리타워)
E-Mail : k31988@daum.net

TEL. 032-429-6001
FAX. 032-429-6002

문서번호 : dg3-241204-301

시행일자 : 2025-06-30

수 신 : 인천지방법원 사법보좌관 이상규

참 조 : 경매11계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

선 결			지 시		
접 수	일자 시간 번호		결 재 · 공 람		
처 리 과					
담 당 자					

1. 저희 (주)감정평가법인 대교의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2024.12.04자 귀 제 「2024타경573257」호로 저희 법인에 의뢰하신 「파산자 주식회사 인터코스 파산관재인 김동원 소유물건(2024타경573257)」건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부

(주)감정평가법인 대교 경인지사

지사장 정혁민



수수료 청구서

감정평가서번호 : dg3-241204-301

인천지방법원 귀하

— 鈔 四 十 二 萬 二 千 零 二 百 元 整 (₩420,200.-)

2025. 06. 19자 귀 제 「 2024타경573257 」 호로 의뢰하신 「 파산자 주식회사 인터코스 파산관재인 김동원 소유물건(2024타경573257) 」 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 '감정료의 산정기준 등에 관한 예규' 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
평가수수료	138,372	
실비	여비	220,000
	토지조사비	-
	물건조사비	-
	공부발급비	-
	기타실비	24,000
	특별용역비	-
소계	244,000	
합계 (천원미만 절사함)	₩382,000	
부가가치세	₩38,200	
총계	₩420,200	
기납부착수금	-	
정산청구액	₩420,200	

※ 수수료 입금시 의뢰인 명의로 하여주시기 바랍니다.

◆ IBK기업은행

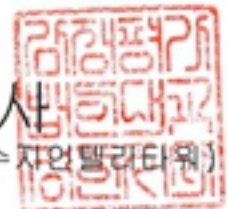
★ 계좌번호 ★

434-130218-01-016 (주)감정평가법인대교 경인지사

2025년 06월 30일

(주)감정평가법인 대교 경인지사

인천광역시 남동구 남동대로765번길 17, 8층 805호, 806호(구월동, 수자언탈리타워)
TEL : (032)429-6001 FAX : (032)429-6002



감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 파산자 주식회사 인터코스 파산관재인
김동원 소유물건(2024타경573257)

의뢰인: 인천지방법원 사법보좌관 이상규

감정평가서번호: dg3-241204-301

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)감정평가법인 대교 경인지사




(공장)감정평가표


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

감정평가사
정혁민

정혁민 

(주)감정평가법인 대교 경인지사 지사장 정혁민

(서명도는인) 

감정평가액	일백이십억사천구백일십사만육천삼백칠십원정 (₩12,049,146,370.-)					
의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 이상규		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	인천지방법원 경매11계		
소유자 (대상업체명)	파산자 주식회사 인터코스 파산관재인 김동원 (2024타경573257)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.12.11	2024.12.05 ~ 2024.12.11	2025.06.25	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	2,840.4	토지	2,840.4	3,260,000	9,259,704,000
	건물	5,565.28	건물	5,565.28	-	2,379,107,370
	기계기구	34	기계기구	33	-	410,335,000
				1	-	소재불명
합계					₩12,049,146,370	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 이종은		이종은 			



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 인천광역시 남동구 남촌동 소재 “영골근린공원” 북측 인근 일반공업지역내에 위치하는 공장(토지, 건물, 기계기구)으로서, 본 감정평가는 인천지방법원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제 5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

(2) 감정평가조건

3. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2024년 12월 11일로 하였음.

4. 실지조사기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사기간은 2024년 12월 5일부터 2024년 12월 11일임.(기계기구의 경우 본건 건물의 단전 및 침수로 인하여 기준시점일에 건물내부 현장 조사가 불가능하여 건물내부 배수작업 등을 완료한 2025년 6월 16일에 실지조사하였으며, 기계기구의 기준시점은 본건 토지, 건물의 기준시점과 동일하게 적용하였음.)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 감정평가의 방법

- (1) 본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.
- (2) 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제15조에 의거 구조, 용재, 시공 및 관리상태, 용도, 현상, 부대시설 및 그 밖의 비용성에 영향을 주는 제 요인을 종합적으로 고려하여 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 평가하되, 증축 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였으며, 건물의 경우 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.
- (3) 본건 기계기구는 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 규격, 형식, 부대설비, 이용 및 관리상태, 내용연수, 경과연수 등을 고려하여 원가법을 적용하여 감정평가하였으며, 감가상각은 정률법을 기준으로 하되 관찰감가법을 병용하였음.

6. 그 밖의 사항

- (1) 본건 건물은 침수 및 단전으로 인해 내부확인이 불가능하여, 일반건축물대장상 건축도면에 의하되 미등재 부분은 탐문조사에 의해 도시하였으니 경매진행시 참고바람.
- (2) 본건의 소재지 및 지번, 지목, 면적, 이용상황 등은 귀 제시목록 및 공부 등을 기준으로 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- (3) 본건 기호(가)건물 중 증축부분은 기존 건물과 내용연수를 같이 한다고 판단되는 바, 이를 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.
- (4) 본건은 인천지방법원 평가명령서상 부동산의 표시 부분에 기호 4 ~ 9는 공장 및 광업재단 저당법 제6조 목록으로서, 목록 추가 및 분리 등으로 인해 서로 중복된 목록이 상당수인 바, 중복된 목록은 제외하여 기계기구 감정평가명세표상에 표기하였으니, 경매진행시 반드시 재확인 바람.
- (5) 본건 기계기구 기호(1)은 현장조사시 소재불명상태이며, 기계기구 기호(2)-(18)은 기호(가)건물 내부에 소재하는 것으로 조사되나, 건물 전체 단전 및 지하층 침수로 인해 기계기구배치도상 기계기구의 정확한 위치가 다소 상이할 수 있으며, 단전으로 인해 기계기구의 작동여부를 확인 및 파악이 불가능하여 현 상태를 기준하여 감정평가하였으니, 경매입찰시 주의를 요함.
- (6) 본건 기계기구 기호(15)는 기호(가)건물 지하층에 소재하나, 장기간 침수로 인해 부식 및 작동이 불가능할것으로 판단되는 바, 감정평가에서 제외하였으며, 기계기구 기호(2)-(14),(16)-(18)은 대다수가 평가명령서상(공장저당목록)의 제조사와 제조일등의 표식확인이 불가능하여 평가명령서(공장저당목록) 및 기존 평가선례를 참고하여 감정평가하였으니, 경매입찰시 참고바람.
- (7) 본건 토지, 건물 감정평가의 작성일은 2024년 12월 13일이나 기계기구에 대한 법원의 보완명령 및 그에 따른 상기 "1.4.실지조사기간"에 기재된 사유 등에 따라 관호감정표상 최종 작성일은 2025년 6월 25일로 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건의 개요

1. 토지

[인천광역시 남동구]

기 호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	형상 지세	'24개별지가 (원/㎡)	비고
1	남촌동 616-5	2,840.4	2,840.4	공장 용지	공업용	일반 공업	세장형 평지	1,470,000	-

2. 건물 (기호(가),(나))

구분	내 용 (기호(가))	
소재지	인천광역시 남동구 남촌동 616-5	
구조	철근콘크리트조	
용도	공부	공장
연면적(㎡)	공부	5,552.48
사용승인일자	1996.2.5.(증축일자:2015.9.21./2017.1.25.)	
비 고	-	

구분	내 용 (기호(나))	
소재지	인천광역시 남동구 남촌동 616-5	
구조	블록구조	
용도	공부	쓰레기처리장
연면적(㎡)	공부	12.8
사용승인일자	2015.10.30.	
비 고	-	

3. 기계기구: 변압기 외 다수

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

- (1) 감정평가 3방식 중 “거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시정수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이고, “원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법을 말하며, “수익환원법”이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- (2) 본건 토지의 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제 14 조에 따라 감정평가의 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시정수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제 12 조 제 2 항에 의거 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.
- (3) 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제 12 조 및 제 15 조에 의거 구조, 용재, 시공 및 관리상태, 용도, 현상, 부대시설 및 그 밖의 비용성에 영향을 주는 제 요인을 종합적으로 고려하여 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 평가하되, 증축 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가를 병용하였으며, 건물의 경우 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.
- (4) 본건 기계기구는 「감정평가에 관한 규칙」 제 9 조 제 2 항에 따라 대상물건의 규격, 형식, 부대설비, 이용 및 관리상태, 내용년수, 경과연수 등을 고려하여 원가법을 적용하여 감정평가하였으며, 감가상각은 정률법을 기준으로 하되 관찰감가법을 병용하였음.
- (5) 「감정평가에 관한 규칙」 제 7 조 및 제 12 조에 따라 대상물건(토지, 건물, 기계기구)마다 개별로 감정평가 하되, 평가사례 및 거래사례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 토지의 시산가액 산출

(1) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

1) 비교표준지의 선정(2024. 01. 01 기준)

기준시점 현재 공시된 공시지가 표준지 중 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 대상토지와 인근지역 및 동일수급권내 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고, 제반 가격형성상의 제 요인이 유사한 표준지 "#1" 을 선정하였음.

구분	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	형상 지세	도로 접면	공시지가 (원/㎡)	적용 토지
#1	남촌동 621-2	2,318.5	공장 용지	공업용	일반공업	세장형 평지	소로한면	1,470,000	기호(1)

2) 시점수정

본건 시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거 「부동산 거래 신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였으며, 표준지가 소재하는 지역의 표준지 공시기준일 이후 기준시점까지의 지가변동 상황은 다음과 같음.

- 대상지역: 인천광역시 남동구 공업지역

기 간	지가변동률(%) (시점수정치)	비 고
2024.01.01. ~ 2024.10.31.	1.924	2024년 10월까지 누계분
2024.10.01. ~ 2024.10.31.	0.214	2024년 10월분
누 계 (2024.01.01. ~ 2024.12.11.)	2.212%(1.02212)	$(1+0.01924) \times (1+0.00214 \times 41/31)$ ≈ 1.02212

※ 2024년도 11월 지가변동률이 미조사·발표되어 직전월 지가변동률을 연장 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 지역요인 비교

표준지와 대상토지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등함.(1.000)

4) 개별요인 비교

표준지와 대상토지의 개별적인 제 요인을 비교하면 다음과 같음.

기호(1)토지 / #1표준지				
조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	대체로 유사함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 거리	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함.
		철도전용인입선		
		전용부두		
		기타		
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원	1.00	대체로 유사함.
		공업용수		
		공장배수		
	자연환경	지반, 지질 등		
기타	인근 토지의 이용상황 기타			
획지 조건	면적, 형상 등	면적, 형상	1.00	대체로 유사함.
		경사, 고저 등		
		이용상황 기타		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	대체로 유사함.
		규제의 정도		
		기타규제		
기타 조건	기 타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
누 계			1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인의 보정

① 그 밖의 요인 보정 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제 14조, 대법원판례 “2003다38207판결(2004.5.14선고)”, “2002두5054(2003.7.25선고)”, 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있으므로 이에 따라 본건 인근의 거래사례, 평가사례, 자가수준 및 자가동향 등을 기초로 아래와 같이 보정함.

② 그 밖의 요인 보정치 산정

가. 평가(거래)사례와 표준지와의 격차를 산정

평가(거래)사례는 인근지역 내 용도지역, 지목, 이용상황 등 표준지와 가격형성 요인이 유사한 평가사례로서, 기준시점현재 평가(거래)사례를 기준으로 시점 수정 후 표준지와 지역요인, 개별요인비교를 통하여 표준지의 적정가격을 산정한 후, 공시기준일로부터 현재까지의 자가변동률을 반영한 표준지의 공시지가를 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정함.

나. 산 식

$$\text{격차율} = \text{평가(거래)사례 기준 표준지 평가가격} / \text{표준지의 현재가격}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 인근지역 거래사례 및 평가사례

[출처: 감정평가정보체계(한국부동산원) 및 등기사항전부증명서 발췌]

기호	소재지	용도지역	지목	이용상황	토지단가 (원/㎡)	기준시점 거래일자	비고
A	남촌동 000-00	일반공업	공장용지	공업용	3,160,000	2023.05.19	법원경매 평가사례
B	남촌동 000-0	일반공업	공장용지	공업용	3,640,000	2024.07.15	법원경매 평가사례
C	남촌동 000-00	일반공업	공장용지	공업용	3,580,000	2024.04.18	당보 평가사례
D	남촌동 000-0	일반공업	공장용지	공업용	3,410,000	2024.03.15	당보 평가사례
E	남촌동 000-00	일반공업	공장용지	공업용	3,470,000	2024.03.20	당보 평가사례
F	남촌동 000-0	일반공업	공장용지	공업나지	2,930,632	2022.05.10	토지 거래사례
	ㄱ. 토지 거래금액 : 5,150,000,000원 ㄴ. 적용 토지단가: (ㄱ) ÷ 1,757.3㎡ ≈ 2,930,632원/㎡						
G	남촌동 000-0	일반공업	공장용지	공업용	3,347,608	2022.08.31	토지 거래사례
	ㄱ. 토지 거래금액 : 11,100,000,000원 ㄴ. 적용 토지단가: (ㄱ) ÷ 3,315.8㎡ ≈ 3,347,608원/㎡						
H	남촌동 000-0	일반공업	공장용지	공업용	3,186,750	2023.02.21	토지, 건물 거래사례
	ㄱ. 토지, 건물 일괄 거래금액 : 3,600,000,000원						
	ㄴ. 건물 [2008.04.16 사용승인] 950,000원/㎡ × 26년/40년 × 1190,465㎡ ≈ 735,112,138원						
ㄷ. 배분법 적용 토지단가: (ㄱ-ㄴ) ÷ 899.0㎡ ≈ 3,186,750원/㎡							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

④ 비교 평가(거래)사례의 선정 및 사유

상기 평가(거래)사례 중 대상토지와 용도지역·이용상황 및 평가목적 등을 고려한 인근지역 내 소재하는 평가사례로서 그 가격이 정상적일 뿐 아니라 대표적인 것으로서 본건의 적정한 평가에 영향을 미칠 수 있는 것으로 인정되는 **평가사례(A)**를 선정함.

⑤ 시정수정치 산정

- 대상지역: 인천광역시 남동구 공업지역

평가사례	기 간	지가변동률(%) (시정수정치)	비 고
A	2023.5.19. ~ 2024.12.11.	3.356 (1.03356배)	2024년도 11월 이후 지가변동률이 미조사·발표되어 직전월 지가변동률을 연장 적용하였음.

⑥ 지역요인의 비교

표준지와 평가사례는 인근지역에 소재하며, 주위환경, 이용상황, 가격형성요인이 유사하여 지역요인은 대동항.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

⑦ 표준지와 거래사례 개별요인비교

#1표준지 / 평가사례(A)				
조건	항 목	세 항 목	격차 율	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	대체로 유사함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 거리	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함.
		철도전용인입선		
		전용부두		
		기타		
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원	1.00	대체로 유사함.
		공업용수		
		공장배수		
	자연환경	지반, 지질 등		
기타	인근 토지의 이용상황 기타			
획지 조건	면적, 형상 등	면적, 형상	1.00	대체로 유사함.
		경사, 고저 등		
		이용상황 기타		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	대체로 유사함.
		규제의 정도		
		기타규제		
기타 조건	기 타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
누 계			1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

⑧ 그 밖의 요인 보정치 산정

가. 평가사례 기준 표준지 평가가격 산출

구분	평가사례단가 (원/㎡)	시정수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	비 고
A	3,160,000	1.03356	1.000	1.000	3,266,050	-

나. 표준지의 현재가격 산출

구분	공시지가 (원/㎡)	시정수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	비 고
#1	1,470,000	1.02212	-	-	1,502,516	-

다. 격차율 산정 (가 / 나)

구분	가. 평가사례 기준 표준지 평가가격	나. 표준지의 현재가격	격차율	그 밖의 요인	비 고
A/#1	3,266,050	1,502,516	2.174	2.17	-

⑨ 인근지역 거래 가능 가격수준

지목	용도지역	도로조건	가격수준 (㎡)	비 고
공장용지	일반공업지역	소로한면	3,100,000 ~ 3,500,000원/㎡ 내외수준임.	본건 유사

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

⑩ 인근지역 기간별 경매통계

[자료: 태인경매정보]

○ 최근1년 지역/기간별 통계 (대상기간: 2023.12.11 ~ 2024.12.10)

• 인천 남동구

지역통계		인천			남동구		
기간	용도	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수
1년간 평균	공장	78.10%	68.98%	6	84.02%	84.02%	1
6개월 평균	공장	69.55%	64.69%	4	84.02%	84.02%	1

⑪ 그 밖의 요인 보정치 결정

본건 인근의 평가사례를 기준한 표준지 평가가격과 표준지 공시지가와의 격차, 지가수준, 평가목적 등을 고려할 때 본건 평가 시 적용할 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였음.

구분	격차율	그 밖의 요인 보정치
#1표준지	2.174	2.17

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

기호	공시지가 (원/㎡)	시정수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	1,470,000	1.02212	1.000	1.000	2.17	3,260,461	3,260,000

* 적용단가는 산출단가의 만원단위 미만에서 반올림하였음.

7) 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	2,840.4	2,840.4	3,260,000	9,259,704,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

1) 비교거래사례의 선정

본건의 평가에 적용할 비교사례는 대상토지와 인근지역내의 거래사례로 대상물건과 용도지역 및 이용상황이 동일하며 가격형성요인이 유사한 거래사례로서, 대상토지와 대체·경쟁 관계에 판단되는 토지를 거래사례로 선정하는 것을 원칙으로 하되, 다만 토지만의 거래사례가 없는 경우 토지 및 건물 일체의 거래사례를 기준으로 건물 배분액을 제외한 토지만의 거래금액을 산정하여 비교 거래사례로 적용함.

① 인근지역 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서 발취]

기호	소재지	용도지역	지역	이용상황	토지단가 (원/㎡)	기준시점 거래일자	비고
F	남촌동 000-0	일반공업	공장용지	공업나지	2,930,632	2022.05.10	토지 거래사례
	ㄱ. 토지 거래금액 : 5,150,000,000원						
	ㄴ. 적용 토지단가: (ㄱ) ÷ 1,757.3㎡ ≈ 2,930,632원/㎡						
G	남촌동 000-0	일반공업	공장용지	공업용	3,347,608	2022.08.31	토지 거래사례
	ㄱ. 토지 거래금액 : 11,100,000,000원						
	ㄴ. 적용 토지단가: (ㄱ) ÷ 3,315.8㎡ ≈ 3,347,608원/㎡						
H	남촌동 000-0	일반공업	공장용지	공업용	3,186,750	2023.02.21	토지, 건물 거래사례
	ㄱ. 토지, 건물 일괄 거래금액 : 3,600,000,000원						
	ㄴ. 건물 [2008.04.16 사용승인] 950,000원/㎡ x 26년/40년 x 1190.465㎡ ≈ 735,112,138원						
ㄷ. 배분법 적용 토지단가: (ㄱ-ㄴ) ÷ 899.0㎡ ≈ 3,186,750원/㎡							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 비교거래사례의 선정 및 사유

본건의 평가에 적용할 비교사례는 대상토지와 인근지역 및 동일수급권내의 거래사례로 대상물건과 용도지역 및 이용상황이 동일, 유사하며 가격형성요인이 유사한 거래사례(H)를 선정함.

2) 사정보정

사정보정이란 가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장가치에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 사례가액을 정상화하는 작업으로서, 상기 사례의 경우 사정보정요인은 없는 것으로 판단됨. (1.000)

3) 시점수정

- 대상지역: 인천광역시 남동구 공업지역

거래사례	기 간	지가변동률(%) (시점수정치)	비 고
H	2023.2.21. ~ 2024.12.11.	3.542 (1.03542배)	2024년도 11월 이후 지가변동률이 미조사·발표되어 직전월 지가변동률을 연장 적용하였음.

4) 지역요인 비교

본건 토지는 거래사례 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등함. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 개별요인 비교

기호(1)토지 / 거래사례(H)				
조건	항 목	세 항 목	격차 율	비 고
가로 조건	가로의 폭,구조 등의 상태	폭	1.00	대체로 유사함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 거리	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함.
		철도전용인입선		
		전용부두		
		기타		
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원	1.00	대체로 유사함.
		공업용수		
		공장배수		
	자연환경	지반, 지질 등		
기타	인근 토지의 이용상황 기타			
획지 조건	면적,형상 등	면적, 형상	1.00	대체로 유사함.
		경사, 고저 등		
		이용상황 기타		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	대체로 유사함.
		규제의 정도		
		기타규제		
기타 조건	기 타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
누 계			1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

기호	거래단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개발 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	3,186,750	1.000	1.03542	1.000	1.000	3,299,625	3,300,000

※ 적용단가는 산출단가의 만원단위 미만에서 반올림하였음.

7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	2,840.4	2,840.4	3,300,000	9,373,320,000	-

(3) 합리성 검토

상기와 같이 공시지가기준법에 의한 시산가액은 9,259,704,000원, 거래사례비교법에 의한 시산가액은 9,373,320,000원으로 산정되었으며, 거래사례비교법은 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 이루어진 신중하고 자발적인 거래사례를 기초로 하여야 하지만 본 시산가액 산정에 있어서는 거래사례의 충분성이 부족하여, 거래당사자의 정보수집력 차이 및 상호간의 협상력 차이, 거래의 필요성 차이 등에 따라 거래가격의 진폭이 발생할 수 있는 사례를 기준한 거래사례비교법에 의한 시산가액은 안정성이 높은 공시지가기준법에 의한 시산가액과 차이가 발생할 수 있음. 평가목적 등을 고려하였을 때 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액의 변동성 범위 내에 있다고 판단되어 그 합리성이 인정됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 토지의 감정평가액 결정 및 의견

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 의해 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액이 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성이 인정되는 바, 다음과 같이 감정평가액을 결정하였음.

기호	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	2,840.4	2,840.4	3,260,000	9,259,704,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 건물의 감정평가액 산출

(1) 대상건물의 현황

기호	구 조	용 도	연면적 (㎡)	신축일자	관리 상태
가	철근콘크리트조	공장	5,552.48	1996.2.5. (증축일자:2015.9.21./2017.1.25.)	보통
나	블록구조	쓰레기 처리장	12.8	2015.10.30.	보통

(2) 건축물 재조달원가 자료집(2023년 한국부동산연구원)

분류번호	용 도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
05-01-05-09	일반공장	철근콘크리트조/평지붕/12m	3	1,328,000	45 (40-50)
05-01-05-09	일반공장	철근콘크리트조/평지붕/12m	4	1,222,000	45 (40-50)

(3) 부대설비 보정단가

설 비 명	설 비 내 역	보정단가 (원/㎡)	비 고
-	-	-	-

※ 위생설비 및 급·배수설비 등은 재조달원가에 포함하였음 .

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 재조달원가 및 결정단가

상기에 제시된 “건축물 재조달원가 자료집”을 참고로 하여, 본 건물의 구조 및 용도, 사용자재 및 시공상태 등 제반사항을 고려하여 표준단가를 결정하고 별도의 부대설비 보정단가 없이, 경제적 내용연수를 기준으로 감가수정 하되, 증축 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가를 병용하였음.

기호	해당층	적용 표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)(A)	잔존년수 (B)	내용연수 (C)	결정단가 (원/㎡) (A × B ÷ C)	비 고
가	지1층	600,000	-	600,000	22	50	264,000	-
	1-2층	900,000	-	900,000	22	50	396,000	기존부분
	1-2층	500,000	-	500,000	22	31	354,000	경향철골구조 (증축부분)
	1-3층	700,000	-	700,000	22	29	531,000	일반철골구조 (증축부분)
나	1층	450,000	-	450,000	31	40	348,000	-

(5) 건물가액 산출

기호	해당층	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	건물가액 (원)	비 고
가	지1층	279.18	279.18	264,000	73,703,520	-
	1-2층	5,273.3	3,618.91	396,000	1,433,088,360	기존부분
	1-2층		60	354,000	21,240,000	경향철골구조 (증축부분)
	1-3층		1,594.39	531,000	846,621,090	일반철골구조 (증축부분)
나	1층	12.8	12.8	348,000	4,454,400	-
합계액		-	-	-	2,379,107,370	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 대상물건의 감정평가액

구 분		공부면적(㎡) 또는 수량(식)	사정면적(㎡) 또는 수량(식)	단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
토지	기호(1)	2,840.4	2,840.4	3,260,000	9,259,704,000	-
건물	기호(가)	5,552.48	5,552.48	-	2,374,652,970	일부 관찰감가
	기호(나)	12.8	12.8	-	4,454,400	-
토지, 건물 소계		-	-	-	11,638,811,370	-
기계 기구	기호(1)~(18)	34	33	-	410,335,000	기호(1):소재불명
합계 (토지+건물+기계기구)				-	12,049,146,370	-

토지, 건물 감정평가명세서

Page : 1

평가 번호	소재지	지번	지 목 용 도	부동산의 명 칭 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액		비 고
					공 부	사 용	단 가	합 계	
가	인천광역시 남동구 남동동 문소 (도보접근가능) 인천광역시 남동구 남동서로 3022길 8	616-5	공용용지	일반공용지역	2,840.4	2,840.4	3,299,000	9,297,704,000	
				일반공용지역(소규모)지역 2층	270.18	270.18	264,000	73,203,520	001,000 x 22/50
				1층	2,058.92	3,118.81	300,000	1,433,008,300	이종부분 000,000 x 22/50
				2층	1,548.87	60	364,000	21,645,020	관할감가 종목부분 경상남도남구조 500,000 x 22/21
				3층	1,587.51	1,054.29	531,000	549,021,200	관할감가 종목부분 경상남도남구조 250,000 x 22/25
나	문소	문지성 (주) 인천 문소 비동	쓰레기 처리장	문동구조 기타부분 단층	12.8	12.8	348,000	4,454,400	450,000 x 31/40
합 계								₩11,631,811,370,-	
				이	이	이	합		

기계기구 감정평가명세서

순번 No.	명칭 (종류) 구조, 규격, 용량, 용도	제조사 소재지(국외소재 국외소재 포함)	수량	감정평가액		비고
				단가	합계	
1	연동기 500대		1	-	-	순채취액
2	분당 크로스 워딩기(2명) Model: KOT-S-25 Cap: 40-50ca/min 호전분량: 5-50g 표준치규격: 거름 10-150mm 시온 14-180mm Control 시 1)원동부인 Part 2)호전 Part 3)원동부인 Part 4)외출입부인 S.P.L.C Control 전기회로배선	(주)코리안원자력 2015.06	2대	2,560,000	16,120,000	관할평가 60,000,000 × 0.12(1/10)
3	유선선풍기 Model: KTT-S-12 Cap: 20-30ca/min Filtration extent: 2-250g Tube height: 50-200mm Type: Index coil rotary type (12-Station) Machine Material: ST304 스테인리스 P.L.C Control 유선선풍기 Tube Test 유선선풍기(유선) 및 선풍기모드 15cf AUS'16 Acc's	(주)코리안원자력 2015.06	1대	12,348,000	12,348,000	관할평가 60,000,000 × 0.12(1/10)
4	세정기 Model: KCP-03 Cap: 20-30ca/min Ten Nozzle Type	(주)코리안원자력 2015.06	2	1,134,000	2,268,000	관할평가 9,000,000 × 0.12(1/10)



기계기구 감정평가명세서

Page : 2

순번 번호	명칭 (종류, 규격, 용도, 용량)	제조사 (국적, 등록 번호, 제조 일자, 제조 수량)	수량	감정평가액		비고
				단가	총액	
5	INK Jet Printer Model: H1E-801000	HITACHI 2015 #0501401102 #0501494506	2	1,366,000	2,732,000	순찰평가 11,300,000 * 0.12% (1/10)
6	공분쇄장치 Model: KSP-01 Type: Nozzle (공분쇄장치) Cap: 20-50ml/min 충진용량: 30-300g Machine Water: 1H1, 2H204 Cylinder/Nozzle: 1041/1041 P.L.C Control Air Inlet Air's	(주)연세이탈리온 2015.03	14	2,268,000	2,268,000	순찰평가 18,000,000 * 0.12% (1/10)
7	다스크박 충전 장치 Model: KTS-5-31 Cap: 20-40ml/min 충진용량: 10-50g 포도당규도: 기본 100-150mm 비율 140-180mm Control of 1)충분량 Part 2)충고 Part 3)충분량 Part 4)충고 Part 5)P.L.C Control 6)기타부속품	(주)연세이탈리온 2015.03	34	5,470,000	5,470,000	순찰평가 45,000,000 * 0.12% (1/10)



기계기구 감정평가명세서

일련 번호	명칭 (종류) 구조, 규격, 형식, 용량	제조사 (국·외) 상표(등록)일자 수량, 쓰임, 상태	수량	감정평가액		비고
				단가	금액	
9	Air Compressor (Screw Type)	한신 2015.08	2대	4,628,000	9,256,000	연평균가 26,000,000 × 0.178(3/12)
	Model: F08150	#1103-051-04	(2)			
	Motor: 3HP	#1508-051-05	(1)			
	Air Dryer		(1)			
	Desiccant Air Dryer		(1)			
	Air Receive Tank		(1)			
	Fine Filter: 3MF-320-50A		(1)			
	Lign Filter: 3MF-310-50A		(2)			
	Collector Filter: 3MF-15-50A		(1)			
	비전문가 및 기타사항이 없음					
9	Boiler	보일러 2015.02	1대	8,409,000	8,409,000	연평균가 36,000,000 × 0.178(3/12)
	Model: 60-2000H 용량(중량): 500kg/h Gas Burner: 45G-45B 비전문가 및 기타사항이 없음	보일러 2015.02 #25560101				
10	컨로터	(주)코리안방재도 2015.08	1대	10,880,000	10,880,000	연평균가 40,000,000 × 0.178(3/12)
	모델: S2204					
	Size: 750x900x900mm		(1)			
	Size: 750x1200x900mm		(1)			
	Size: 750x1300x900mm		(1)			
11	정수기 및 MDA사설	정수기 2015.08	1대	16,380,000	16,380,000	연평균가 68,000,000 × 0.126(1/12)
	Cap: 1L/min 11WA WATER FASTER					
	Cap: 1L/min × 0.55hr					
	2FA-C FILTER		(1)			
	①210 × 750mm(505-304) 3MICO FILTER ②210 × 750mm(510-304)		(1)			

기계기구 감정평가명세표

일련 번호	명칭 (호칭) 구조, 규격, 용도, 용량	종류 특성 (호칭) 구조, 규격, 용도, 용량	수량	감정평가액		비고
				단가	총액	
	A HIGH PRESSURE PUMP Motor : 2.2kW		(1)			
	STIRING VESSEL Cap : 1m ³ /h 전압 : 220V		(4)			
	AWAARD-RED POLYMER φ200 × 1,000mm Cap : 25		(2)			
	교질 FIBERGLASS TIMING FILTER φ50 × 600mm(STS 304)		(1)			
	PURIFIED WATER TANK φ1,800 × 2,600mm(STS 304) 용량 : 51m ³		(1)			
	PURIFIED WATER PUMP 전압 : 220V Cap : 3m ³ /h Motor : 0.75kW		(1)			
	10) 냉각용 회 분조탱크 구조 : 7HP Cap : 1070L 11) 냉각용 회 11) Control Panel 12) 유온조서 및 유량측정장치		(1)			
10	공조용 유온조 탱크	(주)코스타시스템 2015.08	1대	81,300,000	81,300,000	잔액회계 467,006,200 × 0.128(1/10)
	1) VERTICAL TYPE AIR-HOMO MIXER 500 Model : AM500 Cap : 500		(1)			
	2) HORIZONTAL Model : AH1400 Cap : 400		(1)			
	3) TRIPLE TYPE AIR-HOMO MIXER 2000 Model : AM2000 Cap : 2000		(2)			
	4) HORIZONTAL Model : AH1500 Cap : 1500		(1)			



기계기구 감정평가명세서

일련 번호	명 칭 (종 류) 구조·규격·형식·용량	제 작 자 제 작 번 호 제작(취득)일자 수입 신고 일자	수량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
	5)보조가마 Model : AGI1200 Cap' : 1200L 6)제조실 유회기 스테이지 7)Control Panel 8)배관공사 등 기타부대설비		(1)			
13	제조실 리프트 Cap' : 0.5TON 유압실린더 : Ø60×2000mm	(주)코리아탑테크 2015.08	1	2,670,000	2,670,000	관찰감가 15,000,000 × 0.178(3/12)
14	공조기 1)AHU-01(40R/T) 25,200CMH × 120mmAq Cooling Cap' : 125,000kcal/h Heating Cap' : 35,000kcal/h(40kw) Humidi Cap' : 120kg/h 2)AHU-02(30R/T) 23,580CMH × 120mmAq Cooling Cap' : 98,000kcal/h Heating Cap' : 25,800kcal/h(30kw) Humidi Cap' : 90kg/h 3)AHU-03(20R/T) 2,550CMH × 120mmAq Cooling Cap' : 65,000kcal/h Heating Cap' : 18,000kcal/h(20kw) Humidi Cap' : 60kg/h 4)AHU-04(5R/T) 5)덕트 및 기타부대설비	(주)씨알코리아 2015.06	1식	13,860,000	13,860,000	관찰감가 110,000,000 × 0.126(1/10)

기계기구 감정평가명세표

일련 번호	명 칭 (종 류) 구조·규격·형식·용량	제 작 자 제 작 번 호 제작(취득)일자 수입 신고 일자	수량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
15	폐수탱크 Cap : 5TON 배관 및 기타부대설비	(주)씨알코리아 2015.06	1식	-	감정평가제외	관찰감가
16	자동 형상 마스크 펄 실행기 Model : KTT-S-26 3열방식 Cap: 약 40-90PCS/MIN *펄 투입부 3열 *송전부 미스톤 충전 방식 충전 용량: 5-50g *펄 실행부 압착 방식 *펄 이송 컨베어 *컨트롤 패널 및 프레임 등 기타부대시설 일체포함.	(주)코리아합테크 2016.12	2식	22,854,000	45,708,000	관찰감가 78,000,000 × 0.293(7/15)
17	자동 유압 통슨프레스 Model : TY-150ECF 조방면적: 1,600 × 1,000mm 가압능력: 150Ton 최고압력: 210Kg/cm ² 스트로크: 250mm *오일 냉각 칠러 *정전기 제전 장치 *컨트롤 패널 및 배관 등 기타 부대시설 일체 포함.	(주)태영기계 2017.01 #0017-P01-0110	1식	35,805,000	35,805,000	관찰감가 105,000,000 × 0.341(8/15)
18	자동접지기계 모델명: KTT-S-36	(주)코리아합테크 국산 2016.11	10식	15,642,000	156,420,000	관찰감가 99,000,000 × 0.158(2/10)
합 계					₩410,335,000.-	

공장 감정평가요항표

(1) 위치 및 부근의 상황
(4) 기계/기구의 현상

(2) 토지의 상황
(5) 공작물의 현상

(3) 건물의 구조 및 현상
(6) 기타 참고사항

(1) 위치 및 부근의 상황

본건은 인천광역시 남동구 남촌동 소재 "염곡근린공원" 북측 인근 일반공업지역내에 위치하는 공장으로서, 주위는 공장 등이 밀집하는 공장지대로서 주위환경은 보통임.

(2) 토지의 상황

본건은 인접필지 대비 등고평탄한 세장형의 토지임.

(3) 건물의 구조 및 현상

기호(가) 철근콘크리트조 평(스라브)지붕 3층 건물로서,

외벽: 시멘트물탈위 페인팅 및 외장판넬 마감 등,
내벽: 시멘트물탈위 페인팅 및 타일붙임, 판넬노출 마감 등,
창호: 샷시창 등임.

기호(나) 블록구조 기타지붕 단층 건물로서,

외벽: 페인팅 마감 등,
창호: 샷시창 등임.

(4) 기계/기구의 현상

본건 기계기구는 공장 가동에 필요한 마스크팩 제조설비 등임.

(5) 공작물의 현상

본건 기계기구 기호(1)은 현장조사시 소재불명상태이며, 기계기구 기호(2)~(18)은



공장 감정평가요항표

- | | | |
|----------------------------------|---------------------------|--------------------------------|
| (1) 위치 및 부근의 상황
(4) 기계/기구의 현상 | (2) 토지의 상황
(5) 공작물의 현상 | (3) 건물의 구조 및 현상
(6) 기타 참고사항 |
|----------------------------------|---------------------------|--------------------------------|

기호(가)건물 내부에 소재하는 것으로 조사되나, 건물 전체 단전 및 지하층 침수로 인해 기계기구배치도상 기계기구의 정확한 위치가 다소 상이할 수 있으며, 단전으로 인해 기계기구의 작동여부를 확인 및 파악이 불가능하여 현 상태를 기준하여 감정평가하였으니, 경매입찰시 주의를 요함.

(6) 기타참고사항



광역위치도

소재지 인천광역시 남동구 남촌동 616-5

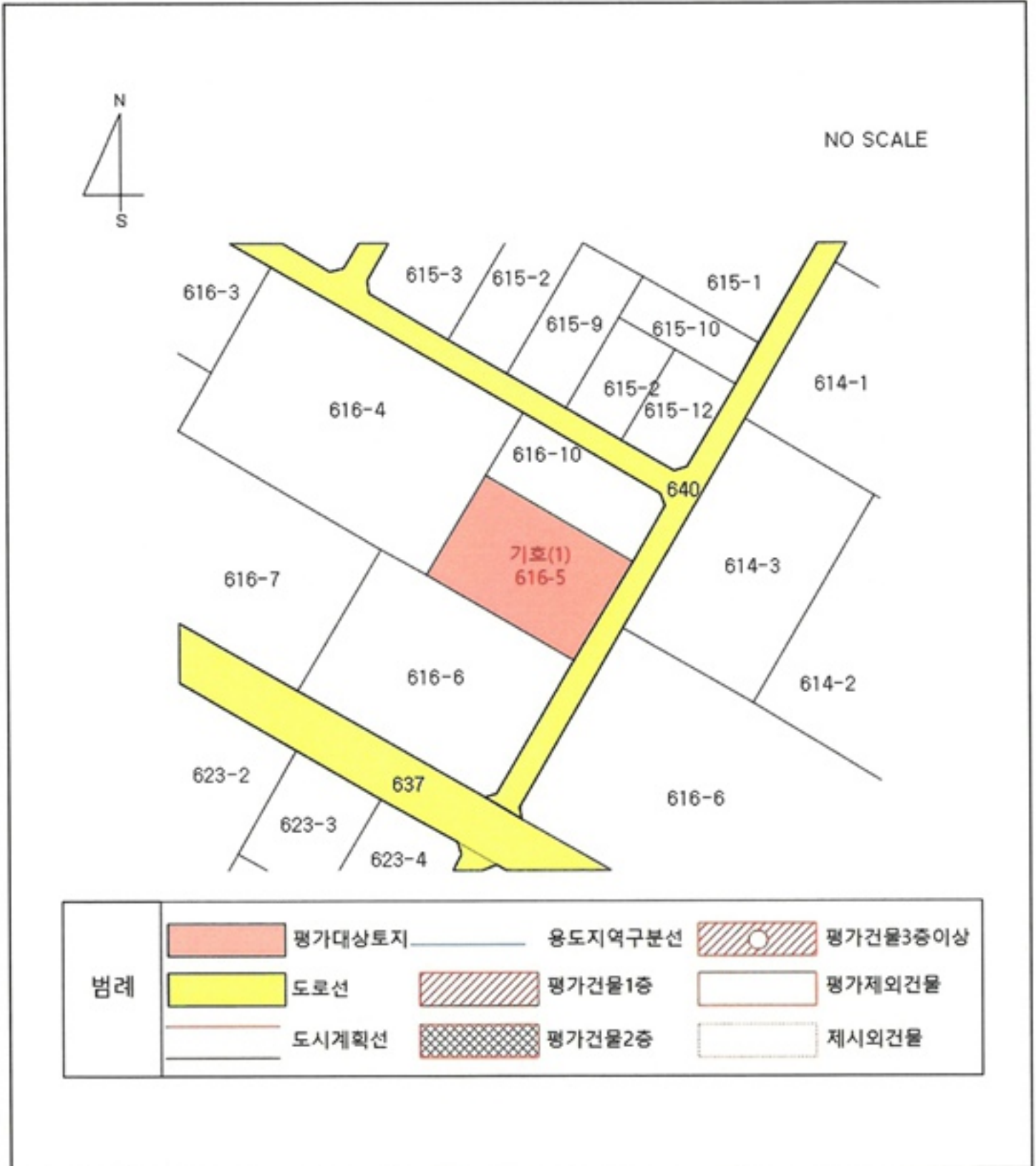


상세 위치도

소재지 인천광역시 남동구 남촌동 616-5



지 적 개 황 도



건물개황도 및 기계기구배치도

NO SCALE

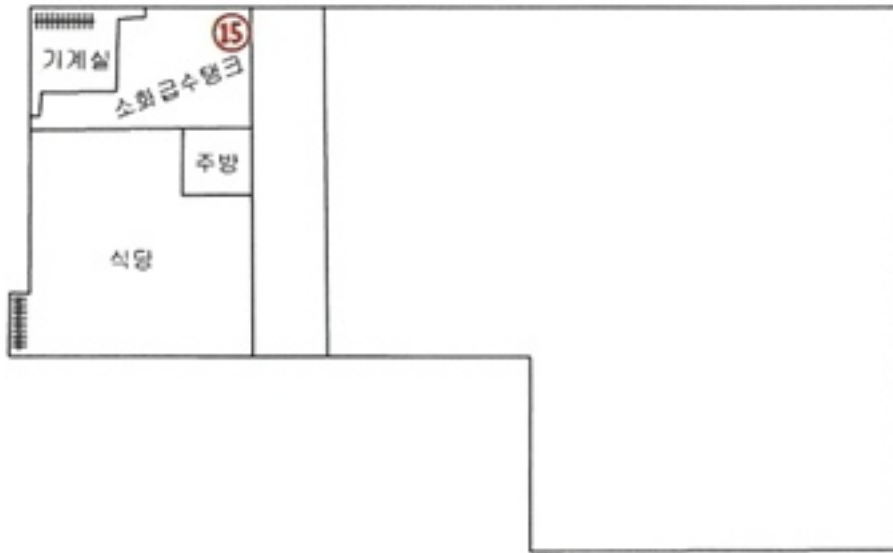


< 배치도 >

2014. 12. 15. 14:30

건물개황도 및 기계기구배치도

NO SCALE



< 기호 (가) 지1층 >

건물개황도 및 기계기구배치도

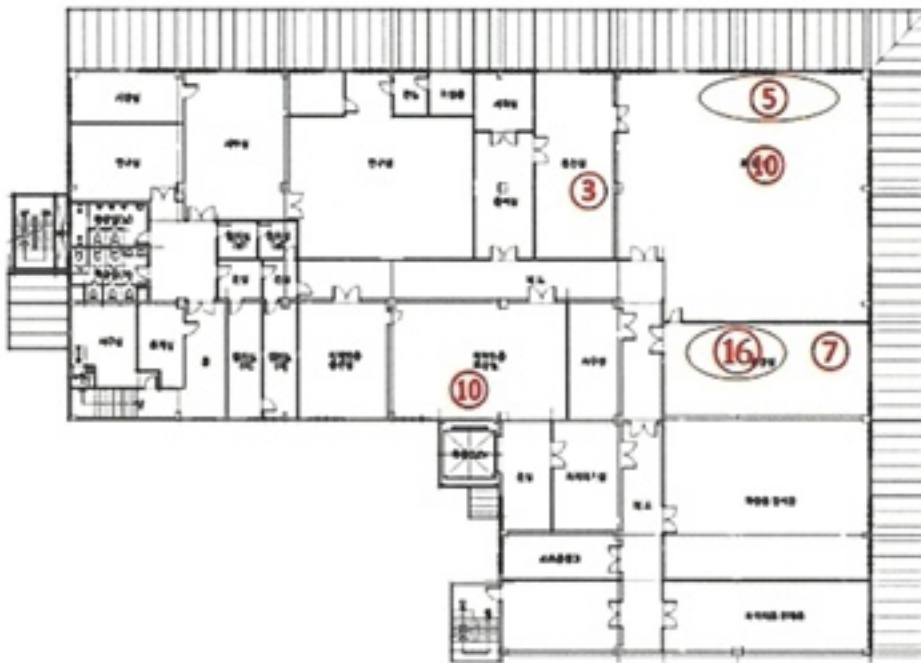
NO SCALE



< 기호 (가) 1층 >

건물개황도 및 기계기구배치도

NO SCALE



< 기호 (가) 2중 >



건물개황도 및 기계기구배치도

NO SCALE



< 기호 (가) 3층 >

건물개황도 및 기계기구배치도

NO SCALE



< 기호 (나) >

사 진 용 지



[본건 전경]



[본건 기호(가)전경]

사 진 용 지



[본건 기호(나)전경]



[본건 전경]

사 진 용 지



[주변 전경]

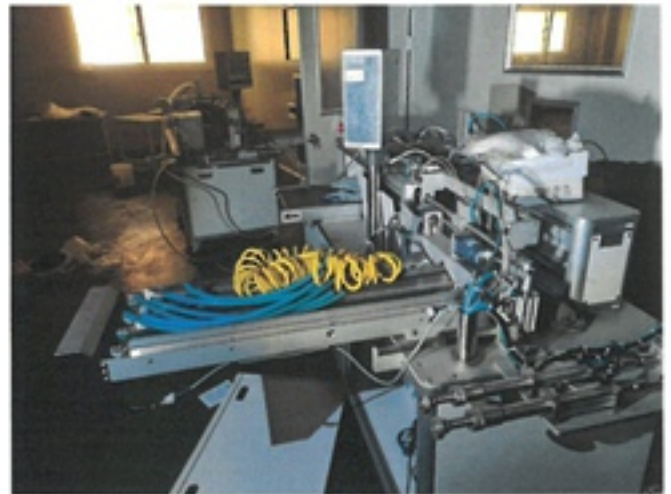


[주변 전경]

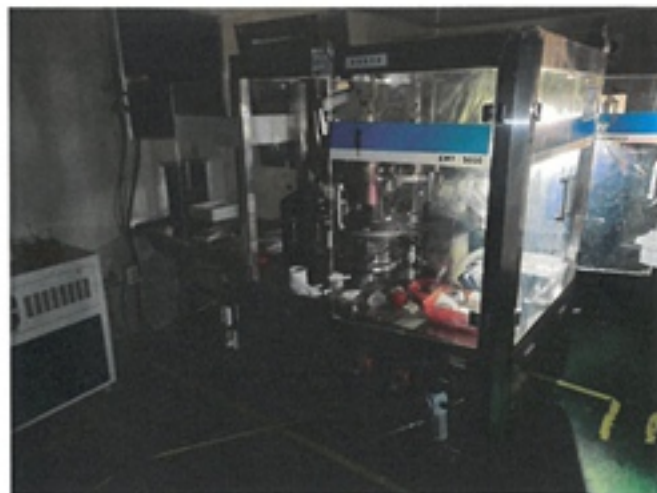
사 진 용 지



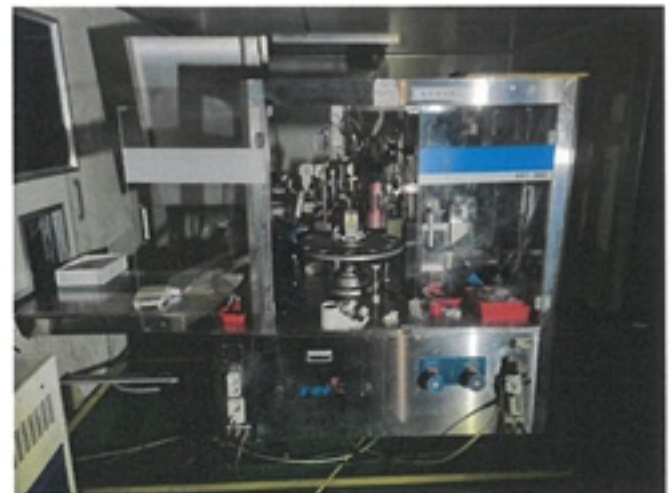
[본건 기계기구(2)전경]



[본건 기계기구(2)전경]



[본건 기계기구(3)전경]



[본건 기계기구(3)전경]

사 진 용 지



[본건 기계기구(4)전경]



[본건 기계기구(5)전경]



[본건 기계기구(6)전경]



[본건 기계기구(7)전경]

사 진 용 지



[본건 기계기구(8)전경]



[본건 기계기구(9)전경]



[본건 기계기구(10)전경]



[본건 기계기구(10)전경]

사 진 용 지



[본건 기계기구(11)전경]



[본건 기계기구(11)전경]



[본건 기계기구(12)전경]



[본건 기계기구(12)전경]

사 진 용 지



[본건 기계기구(13)전경]



[본건 기계기구(14)전경]



[본건 기계기구(15)전경]



[본건 기계기구(15)전경]

사 진 용 지



[본건 기계기구(16)전경]



[본건 기계기구(17)전경]



[본건 기계기구(18)전경]



[본건 기계기구(18)전경]