

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 제이엠건설 소유물건
(2023타경17279)

의뢰인: 인천지방법원
사법보좌관 표은정

감정평가서번호: NE2025-01-A30

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

나은감정평가사사무소

(토지, 건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
백 군 호

감정평가액	일백삼십사억팔천이백구십구만일천팔백육십원정 (₩13,482,991,860.-)		
-------	--	--	--

의뢰인	인천지방법원 사법보좌관 표은정	감정평가 목적	법원경매	
제출처	인천지방법원 경매1계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	주식회사 제이엠건설 (2023타경17279)	감정평가 조건	--	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	--	2025.02.06	2025.01.16 ~ 2025.02.06	2025.02.07

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지		1,944	토지	1,944	3,830,000	7,445,520,000
건물		4,998.58	건물	4,998.58	-	5,824,571,860
제시외 건물		(150)	제시외 건물	150	-	100,900,000
제시외 시설물		(1식)	제시외 시설물	1식	-	112,000,000
합계						₩13,482,991,860

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 인천광역시 서구 석남동 소재 "모래방죽사거리" 북동측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 인천지방법원의 경매목적에 위한 감정평가건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 '감정평가에 관한 규칙' 제5조 제1호의 '시장가치'를 기준으로 감정평가함.
- 별도의 평가조건은 없는 상태임.

3. 기준시점

'감정평가에 관한 규칙' 제9조에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 2월 6일로 결정하였음.

4. 감정평가방법

(1) 토 지

감정평가에관한규칙 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인비교 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 "공시지가기준법"을 적용하여 평가하였으며, 거래사례비교법에 의한 토지단가로 그 합리성을 검토하였음.

(2) 건 물

감정평가에 관한 규칙 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하되, 감가수정은 정액법을 적용하였음.

4. 감정평가방법

본건 건물 옥상에 소유권자 미상의 태양광발전시설이 소재하는 바 개략적으로 규격, 용량 등을 확인하여 원가법(관찰감가)을 적용하여 별도 평가하였으니 추후 경매진행시

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일괄 경매 여부 등을 재확인하시기 바랍니다.

II. 토지가격의 산정

1. 공시지가기준법에 의한 토지단가

(1) 비교표준지의 선정

1) 비교표준지 공시지가(공시기준일:2024.01.01.)

소재지	면적 (m ²)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/m ²)
석남동 223-195	1,080	주유소 용지	상업용	일반공업	광대 소각	사다리 평지	1,600,000

2) 선정이유

감정평가에관한규칙 제14조 1항에 따라 평가대상토지와 용도지역,이용상황,지목, 주변 환경 등이 같거나 유사한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정함.

(2) 시점수정(인천광역시 서구, 공업지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024-01-01~2024-12-31	3.940	2024년 누계
2024-12-01~2024-12-31	0.175	2024년 12월분
2024-01-01~2025-02-06 (누계)	4.157 (1.04157배)	$(1+0.03940)*(1+0.00175*37/31)$

* 2025년 1월분이후 지가변동률이 미고시되어 2024년 12월분을 연장적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 지역요인 비교

1) 지역요인 비교항목

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접근조건	도심과의 접근성, 인근교통시설과의 접근성 등
환경조건	공급 및 처리시설의 상태, 공해발생의 위험성, 자연환경 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

2) 지역요인 비교치 결정

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하고 있으며, 지역요인은 대체로 유사함.
(1.00)

(4) 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조, 계통 및 연속성 등
접근조건	인근교통시설과의 거리 및 편의성 등

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

환경조건	공급 및 처리시설의 상태, 인근환경, 자연환경 등
획지조건	면적, 형상, 고저, 접면도로의 상태 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

2) 개별요인 비교치 결정

본건은 비교표준지 대비 제조건에서 대체로 유사함.

기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

(5) 그 밖의 요인의 보정

1) 필요성

‘감정평가에 관한 규칙’ 제14조, 대법원판례(2002두5054 2003.07.25., 2001두9783 2002.04.12, 2006두11507 2007.07.12 등) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례 등과 균형을 유지하고 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그밖의 요인 보정이 필요함.

2) 인근지역 평가사례[출처:감정평가정보센터, 한국감정평가사협회]

소재지	지목	토지면적 (㎡)	용도지역	기준시점	토지단가 (원/㎡)
석남동 2**-4*	공장 용지	1,434	일반공업	2024-12-05	3,470,000
※ 개인정보보호를 위해 상세지번은 생략하였음.					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 그 밖의 요인 격차율 산정

가. 표준지공시지가 시점수정가격: $1,600,000 \times 1.04157 = 1,666,512 \text{원/m}^2$

나. 사례 기준

사례단가(원/m²): 3,470,000

시점수정(2024-12-05 ~ 2025-02-06): 1.00362

지역요인: 인근지역에 소재하고 있어 대체로 유사함.(1.00)

개별요인(1.103)

가로조건: 사례 대비 가로의 폭 등에서 다소 우세함.(1.05)

접근조건: 사례 대비 제조건에서 대체로 유사함.(1.00)

환경조건: 사례 대비 제조건에서 대체로 유사함.(1.00)

획지조건: 사례 대비 접면도로상태 등에서 다소 우세함.(1.05)

행정적조건: 사례 대비 제조건에서 대체로 유사함.(1.00)

기타조건: 사례 대비 제조건에서 대체로 유사함.(1.00)

사례기준토지산출단가(원/m²): $3,470,000 \times 1.00362 \times 1.000 \times 1.103 = 3,841,265 \text{원/m}^2$

다. 격차율 : $3,841,265 / 1,666,512 = 2.305$

4) 그 밖의 요인 보정률의 결정

상기 격차율을 기준으로 하고 인근유사부동산의 거래가능가격수준, 평가목적 등을 종합고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 130% 상향 보정함.(2.30)

(6) 공시지가기준법에 의한 토지산출단가

기호	공시지가 (원/m ²)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/m ²)
1	1,600,000	1.04157	1.000	1.000	2.30	3,832,978

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지단가

(1) 거래사례의 선정

1) 선정기준

평가대상토지와 용도지역,이용상황,지목, 주변환경 등이 같거나 유사한 인근지역에 소재하는 거래사례 중 토지만의 거래사례이거나 토지, 건물 복합부동산의 경우 토지만의 가액으로 분리가능한 사례를 본건의 비교거래사례로 선정함.

2) 거래사례의 선정(출처: 감정평가정보체계, KAIS)

소재지	지목	토지면적 (㎡)	건물면적 (㎡)	거래일자	거래가액 (천원)	토지단가 (원/㎡)
석남동 2**-2**	공장 용지	1,288	-	2024-11-14	3,400,000	2,640,000

※ 개인정보보호를 위해 상세지번은 생략하였음.

(2) 사정보정

사정보정이라 함은 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개재되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 그 가격이 적정하지 아니하였을 때에 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 정상화하는 작업을 말하며, 상기 거래사례의 가격은 인근지역의 거래가능가격수준과 부합하는 것으로 판단되므로 별도의 사정보정은 없는 것으로 함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 시점수정 <지가변동률 기준(2024년 11월 14일부터 2025년 2월 6일까지)>

구 분	지가변동률
인천광역시 서구 (공업지역)	2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.274 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.175 $(1+0.00274*17/30)*(1+0.00175)*(1+0.00175$ $*37/31)\approx 1.00540$

(4) 지역요인 비교

본건 토지와 거래사례는 인근지역에 소재하는 바 제조조건에서 대체로 유사함.(1.000)

(5) 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조, 계통 및 연속성 등
접근조건	인근교통시설과의 거리 및 편의성 등
환경조건	공급 및 처리시설의 상태, 인근환경, 자연환경 등
획지조건	면적, 형상, 고저, 접면도로의 상태 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

2) 개별요인 비교치 결정

본건은 거래사례 대비 가로의 폭, 구조, 접면도로상태, 주위환경 등에서 다소 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	1.12	1.00	1.25	1.05	1.00	1.00	1.470

(6) 거래사례비교법에 의한 토지산출단가

기 호	사례단가 (원/m ²)	사정 보정	시 점 수 정	지 역 요 인	개 별 요 인	산출단가 (원/m ²)
1	2,640,000	1.000	1.00540	1.000	1.470	3,901,756

3. 토지감정평가액의 결정

(1) 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 상기 산정된 시산가액의 검토 결과 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 규칙 제14조에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액은 동 규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법인 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교시 그 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 토지단가를 결정하였음.

(2) 토지단가의 결정

기 호	토지산출단가(원/m ²)		결정단가 (원/m ²)
	공시지가기준법	거래사례비교법	
1	3,832,978	3,901,756	3,830,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 토지평가액

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
1	석남동 223-85	공장 용지	1,944	3,830,000	7,445,520,000

Ⅲ. 건물가격의 산정

1. 대상건물의 개요

기호	소재지	구조	이용상태	공부상면적 (㎡)	사용승인일
2	석남동 223-85 위지상	철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 (무근콘크리트)지붕 3층	근린 생활시설	지1층: 1496.43 1층: 1067.17 2층: 1217.49 3층: 1217.49	2018-07-20

2. 재조달원가의 산정

(1) 건물신축단가[한국부동산연구원 발행 '건축물 재조달원가 자료집 기준]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)
03-01-05-09	점포 및 상가	철근콘크리트조 평지붕	2	1,513,000 (45~55)
			3	1,299,000 (45~55)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

03-01-09-09	점포 및 상가	철골조 평지붕	2	1,566,000 (35~45)
			3	1,318,000 (35~45)
04-01-06-09	사무실	철골조 평지붕	2	1,736,000 (40~50)
			3	1,551,000 (40~50)

(2) 건물재조달원가의 결정

상기 건물신축단가는 정부고시 표준품셈과 실적공사비를 적용하여 산정한 직접비(순공사비)와 원가계산을 통한 간접비(제경비-간접노무비, 각종보험료, 안전관리비, 기타경비, 이윤 등) 등을 감안하여 산출하였는 바 본건 건물의 구조, 용도, 시공의 정도, 마감재수준, 내부상태, 거래관행 등을 고려하여 다음과 같이 재조달원가를 결정하였음.

구 분	이용상황	경제적 내용년수	기본단가 (원/m ²)	보정단가 (원/m ²)	재조달원가 (원/m ²)
지1층	주차장 외	45년	950,000	80,000	1,030,000
1~3층	근린생활시설	45년	1,400,000	80,000	1,480,000

3. 감가수정

기준시점에 있어서의 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등으로 고려하여 그에 해당하는 금액을

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가격을 적정화하는 작업을 말하며, 감가수정은 정액법(만년감가)을 적용하였음.

4. 건물단가의 결정

구 분	재조달원가 (A)	잔존율(B)	건물단가 (C=A×B)	비 고
지1층	1,030,000	39/45	892,000	정액법
1~3층	1,480,000	39/45	1,282,000	"

5. 건물가격(복성가격)의 결정

구 분	건물면적 (㎡)	건물단가 (원/㎡)	건물가격 (원)	비 고
지1층	1,496.43	892,000	1,334,815,560	
1~3층	3,502.15	1,282,000	4,489,756,300	
합 계	4,998.58		5,824,571,860	

토지, 건물 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 석남동	223-85	공장용지	일반공업지역	1,944	1,944	3,830,000	7,445,520,000	
2	인천광역시 서구 석남동 [도로명주소] 인천광역시 서구 봉수대로 268	223-85 위지상 석남동 제이엠 건설 사옥	제1,2종 근린 생활시설	철골철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트 (무근콘크 리트)지붕 지하1층 지상3층 지1층 1층 2층 3층	1,496.43	1,496.43	892,000	1,334,815,560	1,030,000 x 39/45
					1,067.17	3,502.15	1,282,000	4,489,756,300	1,480,000 x 39/45
					1,217.49				
					1,217.49				
소 계								₩13,574,778,910	
(ㄱ)	=제시외건물=		계단실	철골철근 콘크리트구조	(29)	29	350,000	10,150,000	
(ㄴ)			계단실외	철골철근 콘크리트구조	(121)	121	750,000	90,750,000	
(ㄷ)	=제시외시설=		태양광 발전설비	철골조 1)모듈 370W*337EA 2)인버터 25,000W*5대 3)기타부대설비 일체	1식	1식	-	112,000,000	옥상소재
합 계								₩13,482,991,860.-	

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 석남동 소재 "모래방죽사거리" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 공장, 근린생활시설 등이 소재함.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 및 주정차 가능하고 인근에 노선버스정류장 등이 소재함.

(3) 형태 및 이용상태

가각 정리된 사다리형의 토지로서, 근린생활시설 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 서측 및 남측으로 노폭 약 48, 30미터의 포장도로와 각각 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일반공업지역, 광로3류(폭40m~50m)(광3-9)(저축), 도로(접합), 가축사육제한구역(인천광역시서구조례제1749호), 과밀억제권역.

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) | |

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 이상임.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

2018년 7월에 사용승인된
철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트(무근콘크리트)지붕
지하1층 지상3층건으로서,
외벽: 커튼월, 범람판넬 마감
창호: 샷시 창호임.
(사용승인일:2018-07-20)

(2) 이용상태

지1층: 주차장, 기계실, 전기실, 방재실 및 관리실
1층: 제1,2종 근린생활시설, 자전거보관소
2층: 제1,2종 근린생활시설
3층: 제1,2종 근린생활시설임.

(3) 설비내역

위생시설, 급배수시설, 승강기, 카리프트, 옥내소화전, 스프링클러,
화재탐지시설 등 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

별첨 "토지, 건물 평가명세표", "지적 및 건물개황도" 및 "사진용지" 참조.

(5) 공부와의 차이

없 음.

건물감정평가요항표

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

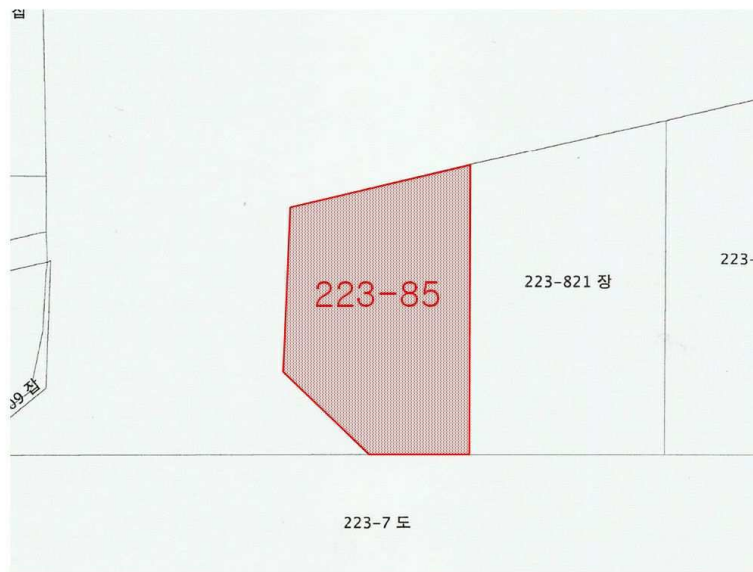
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 이상임.

지 적 및 건 물 개 황 도

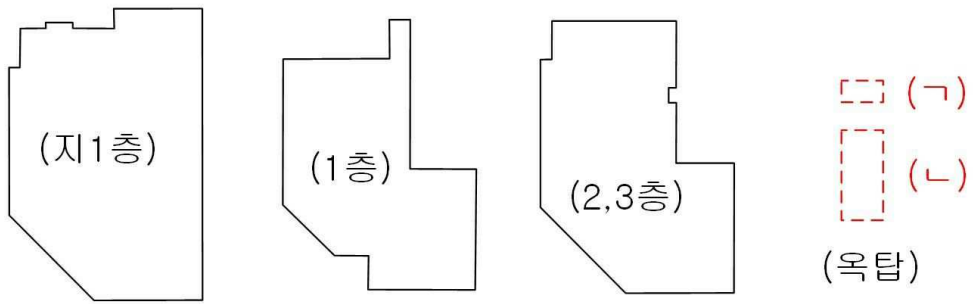
축척:No Scale

인천광역시 서구 석남동 223-85



지 적 및 건 물 개 황 도

축척:No Scale



=제시외건물=

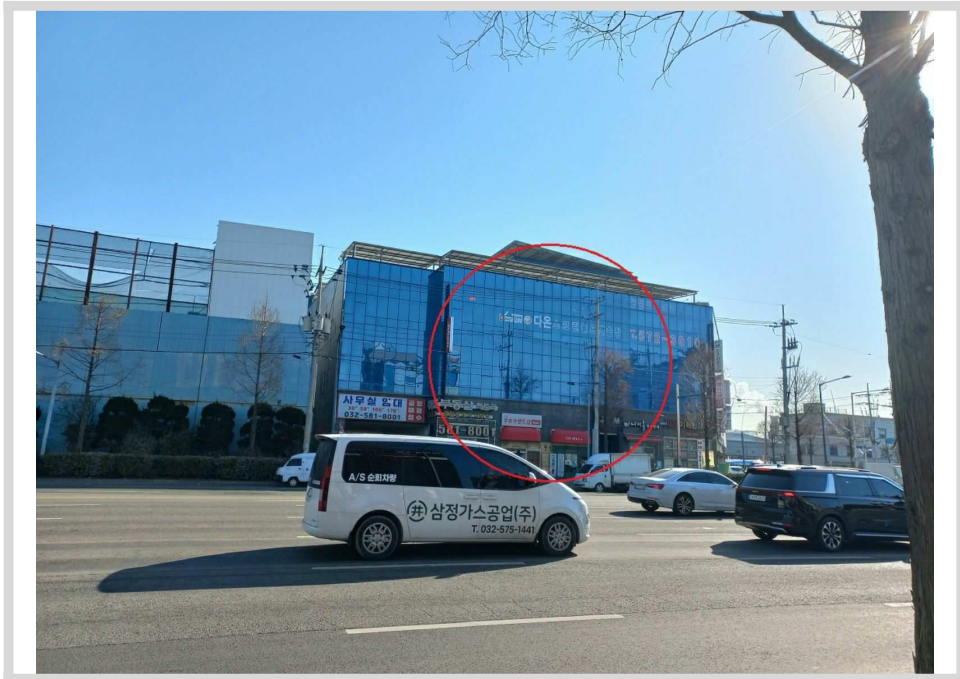
(ㄱ) 철골철근콘크리트구조 콘크리트지붕(옥탑, 계단실) 약 29㎡

(ㄴ) 철골철근콘크리트구조 콘크리트지붕(옥탑, 계단실외) 약 121㎡

사 진 용 지

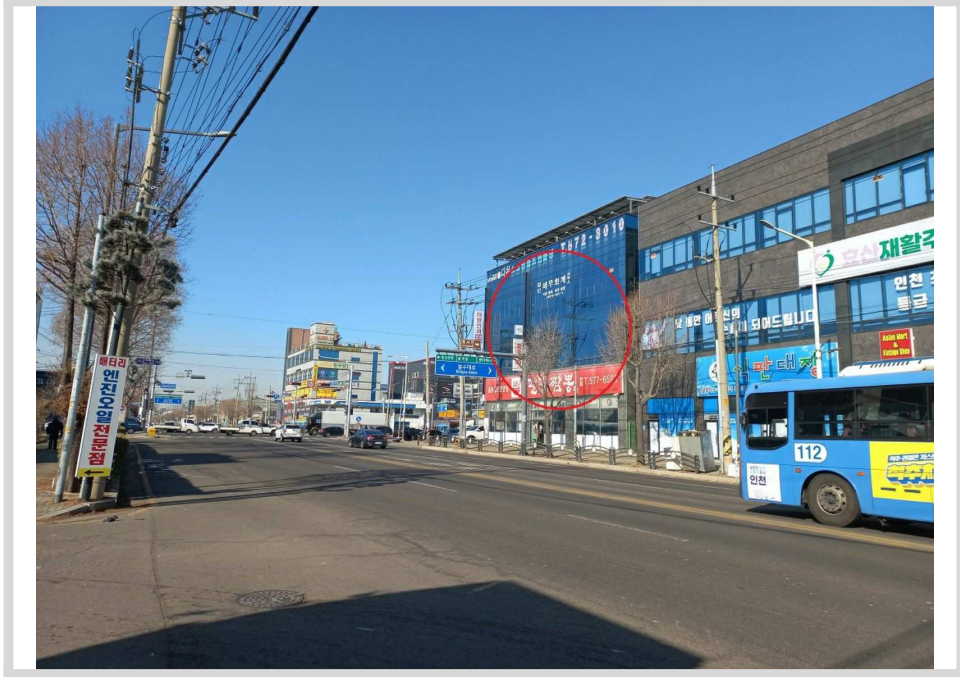


[본건 전경]

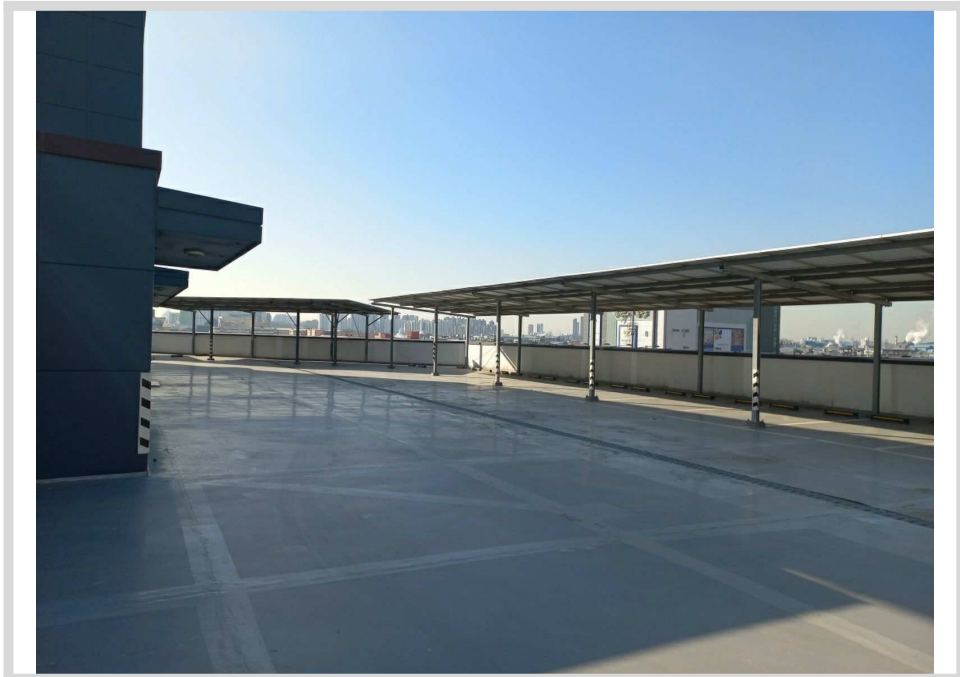


[본건 전경]

사 진 용 지



[본건 전경]



[본건 전경]

사 진 용 지



[본건 전경]

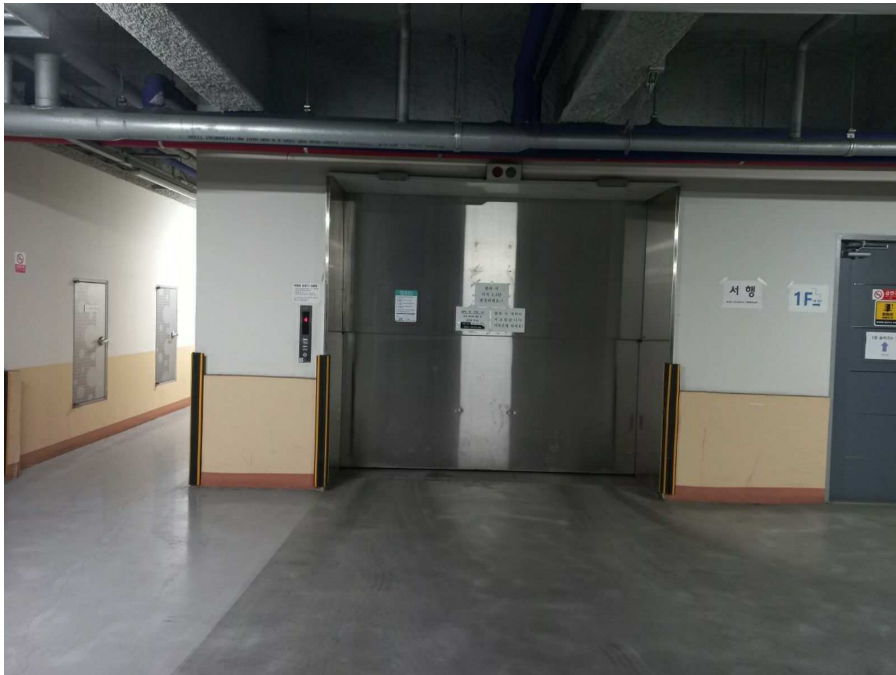


[제시외건물(ㄴ, ㄷ)]

사 진 용 지



[제시외시설(=)]



[카리트프]