

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 정세결 소유물건(2024타경41654)

의뢰인: 인천지방법원 부천지원 사법보좌관
윤선

감정평가서번호: 240610-0601

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.

재원감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
정진희

감정평가액	일십삼억이천오백칠십사만사천원정(₩1,325,744,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 윤선	감정평가 목적	법원경매			
제출처	인천지방법원 부천지원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	정새걸 (2024타경41654)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2024.06.24	2024.06.14 ~ 2024.06.24	2024.06.26		
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,114	토지	1,114	-	1,031,564,000
	건물	396	건물	396	-	269,280,000
	제시외건물	155.50	제시외건물	155.50	-	24,900,000
합계					₩1,325,744,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1) 감정평가목적

본건은 경기도 김포시 대곶면 대명리 소재하는 토지.건물로서, 인천지방법원 부천지원의 경매목적
을 위한 감정평가건임

2) 대상물건의 개요

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)	
1	경기도	365	공장용지	계획관리지역	401	
2	김포시	365-8	공장용지	계획관리지역	660	
3	대곶면 대명리	359-9	공장용지	계획관리지역	53	
4	경기도 김포시 대곶면 대명리 [도로명주소] 경기도 김포시 대곶면 대곶로 30	365외 2필지 위지상 제가동호	제2종 근린생활 시설	일반철골구조 난연판넬지붕 단층	198	2016.1.28 (사용승인일)
5	동소 [도로명주소] 경기도 김포시 대곶면 대곶로 30	동소 위지상 제나동호	제2종 근린생활 시설	일반철골구조 난연판넬지붕 단층	198	2016.1.28 (사용승인일)

2) 감정평가방법

감정평가에 관한 규칙」 제7조, 제11조, 제12조에 따라 대상물건(토지, 건물)마다 개별로 감정평가
하되, 거래사례, 평가전례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 그 밖의 사항

- (1) 본건은 지적도면 등 관련공부, 개략적인 목측 및 탐문조사 등을 근거하여 건물개황도·지적개황도를 작성(정확한 내용은 측량을 요함)하였으며, 면적·구조 등은 귀제시목록 및 건축물관리대장·토지대장 등을 기준으로 하였음.
- (2) 본건 토지 기호 1~ 3은 용도상 불가분의 관계로서 일단지로 평가하였음.
- (3) 본건 토지 지상에는 후첨한 사진과 같이 컨테이너박스(3동), 적재물 등이 소재하나 이동의 용이성 및 평가목적 등을 고려하여 토지와의 상관관계에 구애됨이 없이 평가제외하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

2. 토지가액의 산출근거

1) 감정평가방법의 적용

본 평가에 있어서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 본 토지의 평가는 공시지가기준법으로 평가하여 이를 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

2) 공시지가기준법에 의한 평가

2-1) 평가개요

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

2-2) 비교표준지의 선정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조제3항에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정함.

(공시기준일: 2024 01. 01)

소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)
대명리 267-5	2,407	공장용지	공업용	계획관리	세로(가)	사다리완경사	378,500

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2-3) 시점수정

(경기도 김포시)

기 간	계획관리지역 지가변동율
2024.01.01 ~ 2024.04.30	0.845
2024.04.01 ~ 2024.04.30	0.225
2024.01.01 ~ 2024.06.24 계산식	$(1 + 0.00845) * (1 + 0.00225 * 28/30) \approx 1.01261$

※ 작성당시 2024년 4월 이후의 지가변동률이 미고시되어 4월 지가변동률을 연장적용함

2-4) 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함(1.00)

2-5) 개별요인 비교 및 결정

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접근조건	교통시설, 상가, 공공 및 편익시설과의 접근성
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타
	표준지 대비 본건은 가로의 폭 등 가로조건(1.05)에서 우세하며 형상에서 열세하나 경사에서 우세하여 전체적으로 획지조건에서 열세(0.98).(1.029).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2-6) 그 밖의 요인 보정(기타요인)

(1) 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가), 대법원 판례 “2003다38207판결(2004. 05. 14. 선고)”, “2002두5054(2003.07.25.선고)”, 국토교통부유권해석(건설부토정 30241- 36538. 1991.12.28.)등에서 기타요인 보정의 필요성을 인정하고 있는바, 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가전례, 거래사례 등 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항을 그 밖의 요인으로 보정하여 보상액의 형평을 기하고자 함.

$$\text{※ 그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례 토지단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교치} \times \text{개별요인 비교치}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

(2) 참고 가격자료

	소재지	지목	용도지역	단가 (원/㎡)	자료 출처	시점
담보	대명리 300 외	공장 용지	계획관리	940,000	감정평가 정보체계	23.07.25
담보	대명리 300 외	공장 용지	계획관리	913,000	감정평가 정보체계	23.08.07
담보	대명리 300 외	공장 용지	계획관리	840,000	감정평가 정보체계	22.02.16
담보	대명리 300 외	공장 용지	계획관리	844,000	감정평가 정보체계	24.01.25

(3) 기타요인 보정률의 결정

가. 기타요인 보정치의 산정

a) 비교 사례의 선정

상기 가격조사 자료 중 비교적 최근의 사례로서 비교표준지와 제반 가격형성요인 등이 유사하고, 인근지역 토지가격의 평균적인 수준을 대표하고 있다고 판단되는 사례를 표준지공시지가 가격격차를 산정을 위한 사례로 선정함.

소재지	지목	용도지역/ 이용상황	도로	목적	시점	토지단가 (원/㎡)
대명리 300 외	공장 용지	계획관리	913,000	담보	2023.08.07	913,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

b) 사례 기준 비교표준지 가격

사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	일반 요인	지역 요인	개별 요인	사례기준가격 (①, 원/㎡)
913,000	1.00	1.01989	1.00	1.00	0.969	902,293
사정보정: 별도의 사정 개입은 포착되지 않음. 시점수정: 2023.08.07~2024.06.24. 김포시 계획관리지역 지가변동률 변동률 적용함. 일반요인: 사례와 비교표준지는 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등함. 지역요인: 사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 상호 대등함 개별요인: 표준지는 가로의 폭 등 가로조건(0.95)에서 열세하며 형상에서 우세하나 경사에서 열세하여 전체적으로 획지조건에서 우세(1.02).(0.969).						

c) 기준시점의 비교표준지 가격

2024.01.01 기준 공시지가	시점 수정	기준시점의 비교표준지 가격 (②, 원/㎡)
378,500	1.01261	383,272

※ 국토건설부고시 지가변동률이 월별로 고시되어 기간별로 일할 배분하여 적용하였음.

d) 가격격차율 산정

사례 기준 비교표준지 가격(①)	기준시점의 비교표준지 가격(②)	가격격차율 (=①/②)
902,293	383,272	2.354

※격차율 : 소수넷째자리 반올림

나. 기타요인(그밖의 요인) 보정치의 결정

산정된 표준지공시지가 가격격차율, 인근지역 유사 평가사례의 평가 목적과 사례가격, 거래사례, 인근 지역 지가수준 및 지가동향 등을 종합 참작하여 그 밖의 요인으로 135%(2.35)를 상향 보정함.

2-7) 공시지가기준법에 의한 시산가격

공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	기타요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
378,500	1.01261	1.00	1.029	2.35	926,811	927,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 거래사례비교법에 의한 평가

3-1) 평가개요

토지는 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동을, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

3-2) 비교거래사례의 선정 및 결정

기호	소재지	거래시점	지목	용도지역 및 기타 제한	이용상황	면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	거래금액
거래사례 A	대곶면 송마리 900-00외	2023.02.09	공장용지	계획관리	공업용	1,032	1,255,000	1,154,400,000
토지특성			소로한면/사다리형/평지					
건물가액산정내역			일반철골구조 난연판넬지붕 단층/2종근린생활시설/ 면적 326.4㎡/2015.06.16 사용승인 800,000 × 326.4㎡ × 33/40 ≒ 215,424,000					
토지배분가액산정내역			(1,154,400,000 - 215,424,000) ÷ 1,032 ≒ @909,860					

3-3) 거래사례비교법에 의한 시산가격

	사례기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	일반요인	지역요인	개별요인	사례기준가격 (①, 원/㎡)
본건	A	909,860	1.00	1.02761	1.00	1.00	0.989	924,696

사정보정: 별도의 사정 개입은 포착되지 않음.

시점수정: 2023.02.09.~ 2024.06.24. 김포시 계획관리지역 지가변동을 적용

일반요인: 사례와 본건은 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등함.

지역요인: 사례와 본건은 인근지역에 위치하여 상호 대등함

개별요인: 사례 대비 본건은 인근환경 등 환경조건(1.03)에서 우세하나 형상 획지조건에서 열세(0.96). (0.989)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 감정평가액의 결정에 관한 의견

공시지가기준법에 의한 시산가격(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가격(원/㎡)	결정가격 (원/㎡)
926,000	925,000	925,000

상기 산정된 시산가격의 검토 결과, 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제9조 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법의 평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래 사례비교법 등에 의한 가격에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였음.

3. 건물가격의 산출근거

1) 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가격을 산정하는 원가법 및 관찰감가법을 병용함.

2) 재조달원가의 산정 및 경제적 내용연수 결정

(1) 표준단가 결정

용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
일반공장	철골조/소규모 철근지붕틀/샌드위치판넬 (9미터이하)	3	840,000	35 (30~40)
일반공장	철골조/소규모 철근지붕틀/샌드위치판넬 (9미터이하)	2	972,000	35 (30~40))

(2) 재조달원가의 산정 및 경제적 내용연수 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교 및 제반부대 설비 포함하고 평가목적 등을 감안하여 아래와 같이 결정함.

구분	재조달원가(원/㎡)	경제적 내용연수
기호 4, 5	850,000	40

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4-3) 적용단가의 산정 및 결정

	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용년수	유효 경과년수	잔존가치율	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
기호 4,5	850,000	40	5	32/40	680,000	680,000

※ 잔존가치율 = 잔존 내용년수/(총)내용년수

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	경기도 김포시 대곶면 대명리	365	공장용지	계획관리	401	1,114	926,000	1,031,564,000	일단지
2	경기도 김포시 대곶면 대명리	359-9	공장용지	계획관리	53				
3	경기도 김포시 대곶면 대명리	365-8	공장용지	계획관리	660				
4	경기도 김포시 대곶면 대명리 [도로명주소] 경기도 김포시 대곶면 대곶로 30	365, 359-9, 365-8 위치상 가동호	제2종 근린생활 시설	일반철골구조 난연판넬지붕 단층	198	198	680,000	134,640,000	
5	경기도 김포시 대곶면 대명리 [도로명주소] 경기도 김포시 대곶면 대곶로 30	365, 359-9, 365-8 위치상 나동호	제2종 근린생활 시설	일반철골구조 난연판넬지붕 단층	198	198	680,000	134,640,000	
소 계								₩1,300,844,000	

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	
ㄱ	(제시외건물) 경기도 김포시 대곶면 대명리	365, 359-9, 365-8 위지상	주차장	철파이프조 천막지붕 단층	(72)	72	--	9,000,000	
ㄴ	"	"	창고등	철골조 판넬지붕 단층	(22.5)	22.5	--	5,000,000	
ㄷ	"	"	창고	철골조 판넬지붕 단층	(20)	20	--	4,000,000	
ㄹ	"	"	창고	철골조 판넬지붕 중2층	(33)	33	--	6,500,000	
ㅁ	"	"	창고	철골조 판넬지붕 단층	(8)	8	--	400,000	
소 계								₩24,900,000	
합 계								₩1,325,744,000.-	
				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 경기도 김포시 대곶면 대명리 소재 "대명초등학교" 서측 인근에 위치하며 부근은 근린생활시설, 농경지, 임야 및 공장 등이 혼재하는 지역으로서 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건 또는 본건 인근까지 차량의 출입(접근)이 가능하며, 인근에 버스정류장이 위치하는 등 제반 대중교통상황은 무난시됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호1~3은 일단으로 자루형 토지로서 공업용 건부지임.

(4) 인접 도로상태

일단지로 소로한면의 도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1 : 계획관리지역(계획관리지역), 성장관리계획구역(산업형, 종합허가과 문의), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(김포대명초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(김포대명초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 군사기지 및 군사시설 보호구역(육군17사단관할지역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(전방지역:25km)(위탁지역13m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 하수처리구역(대명 소규모하수처리구역)<하수도법>.

기호 2 : 계획관리지역(계획관리지역), 성장관리계획구역(산업형, 종합허가과 문의), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.



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) | |

상대보호구역(김포대명초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 군사기지 및 군사시설 보호구역(육군17사단관할지역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(전방지역:25km)(위탁지역13m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 하수처리구역(대명 소규모하수처리구역)<하수도법>.

기호 3 : 계획관리지역(계획관리지역), 성장관리계획구역(산업형, 종합허가과 문의), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(김포대명초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(김포대명초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 군사기지 및 군사시설 보호구역(육군17사단관할지역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(전방지역:25km)(위탁지역13m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(전방지역:25km)(위탁지역8m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 하수처리구역(대명 소규모하수처리구역)<하수도법>.

(6) 제시목록 외의 물건

--

(7) 공부와의 차이

--

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상임.



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

기호 4,5
 일반철골구조 난연판넬지붕 단층 건물로서
 외벽 : 복합판넬 마감 등.
 내벽 : 샌드위치판넬 마감 등.
 창호 : 샷시창호 등임.

(2) 이용상태

기호 4,5 : 제조업소로 이용중임.

(3) 설비내역

위생설비, 급수설비 등이 있는 것으로 조사됨.

(4) 부합물 및 종물

명세표 및 건물개황도 참조.

(5) 공부와의 차이

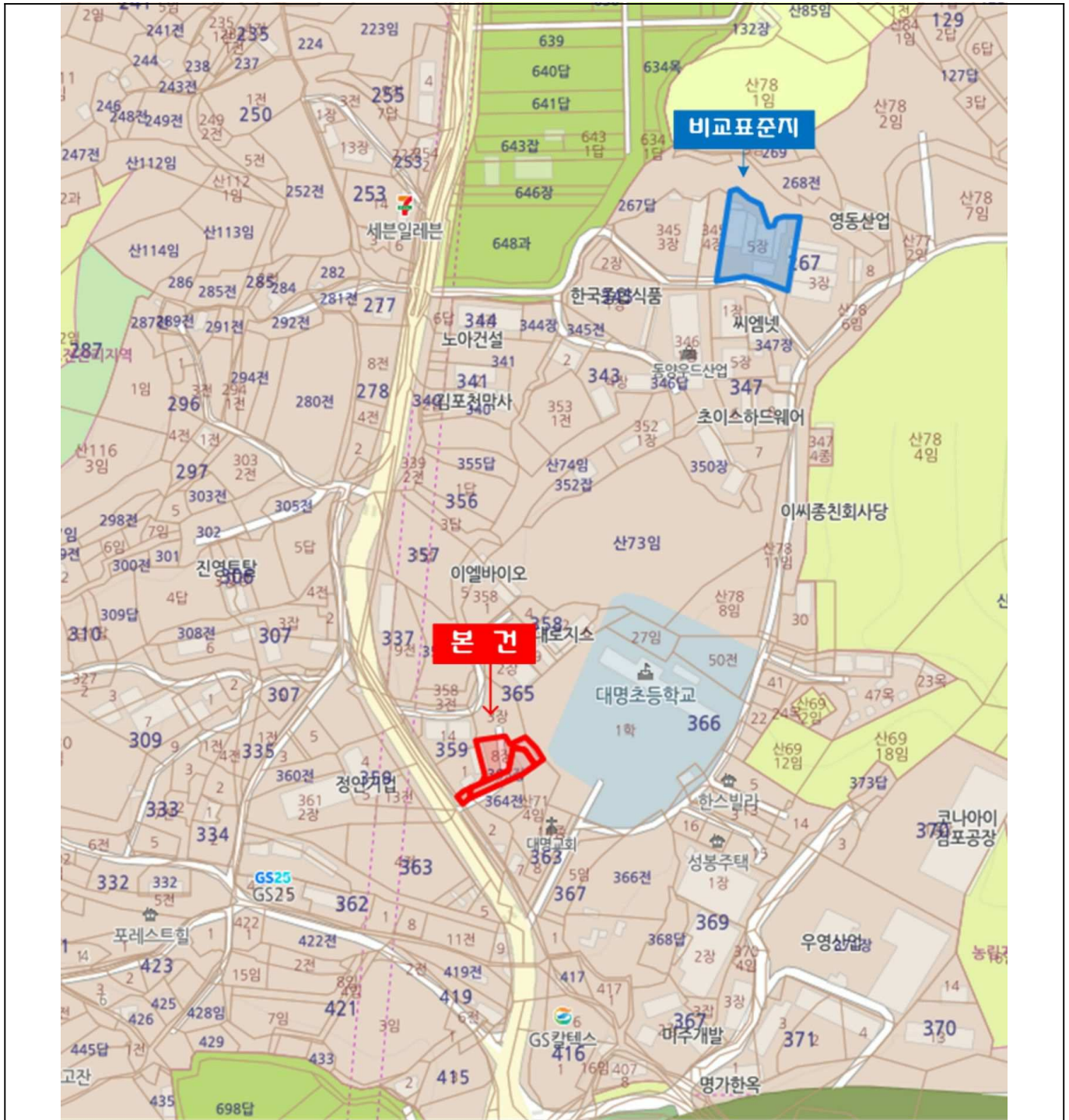
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상임.
- 평가제외건물(컨테이너3동)은 평가의견 및 후첨 사진 참조.

위치도



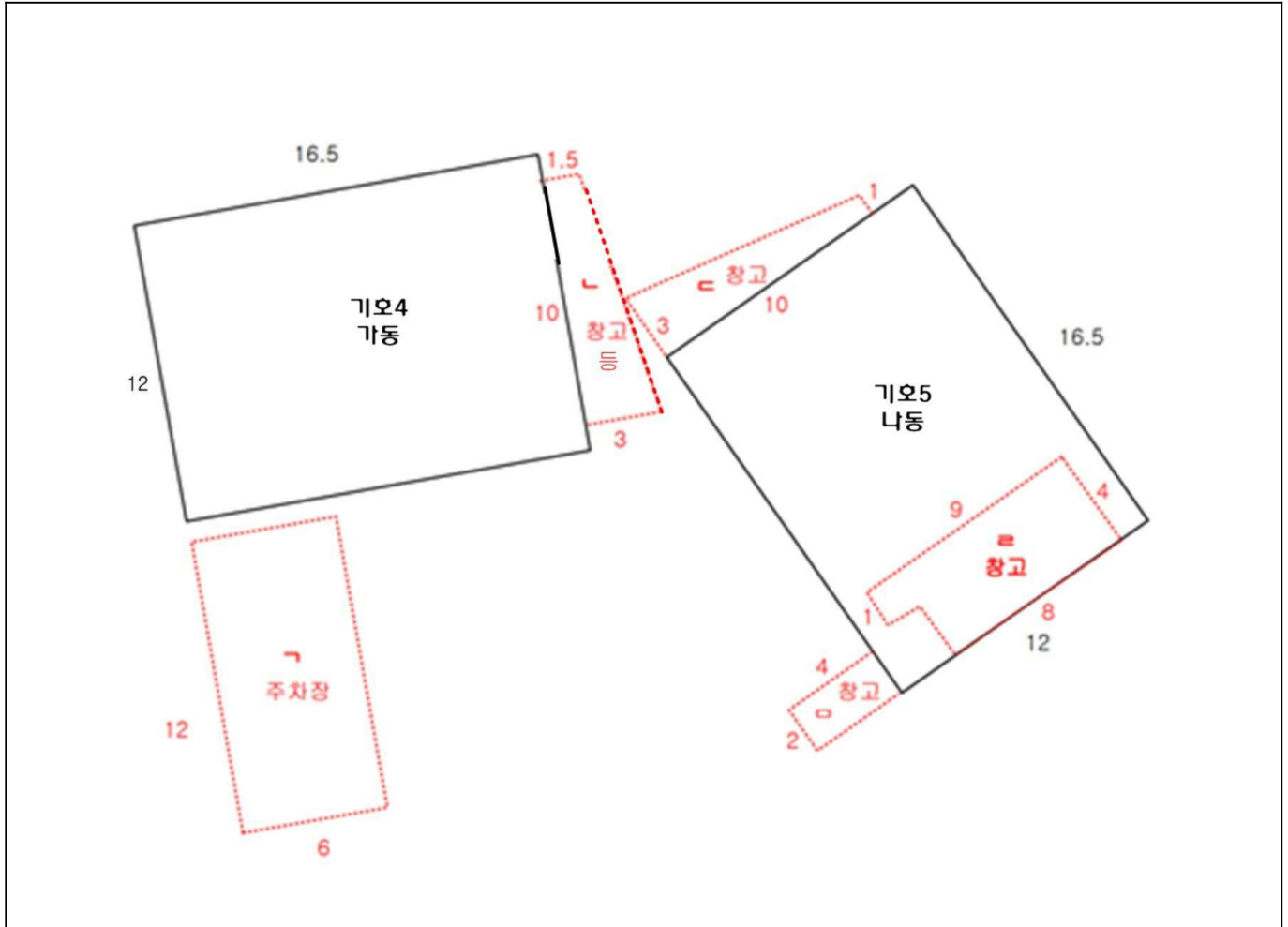
소재지 경기도 김포시 대곶면 대명리 365외



지 적 도



건물개황도



[제시외건물]

- (ㄱ) 철파이프조 천막지붕 단층 (주차장) 약72㎡
- (ㄴ) 철골조 판넬지붕 단층 (창고등) 약22.5㎡
- (ㄷ) 철골조 판넬지붕 단층 (창고) 약20㎡
- (ㄹ) 철골조 판넬지붕 중2층 (창고) 약33㎡
- (ㅁ) 철골조 판넬지붕 단층 (창고) 약8㎡





< >



< >



