

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 예승공조
소유물건(2024타경48679)

의뢰인: 인천지방법원 부천지원
사법보좌관 윤선

감정평가서번호: 대양촌2024-09-005

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.



대양촌감정평가사사무소

TEL. 032-429-8830 FAX. 032-429-8840

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김민수

감정평가액	일십일억육천삼백사십육만일천오백원정(₩1,163,461,500.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 윤선		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 부천지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사 예승공조 (2024타경48679)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.09.23	2024.09.11 ~ 2024.09.23	2024.09.23	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,117.5	토지	1,117.5	-	1,001,541,500
	건물	174	건물	174	580,000	100,920,000
	(제시외 건물)	(388)	제시외건물	388	-	61,000,000
합계					₩1,163,461,500	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본 건은 경기도 김포시 양촌읍 학운리 소재 '양촌산업단지' 북측 근거리에 위치하는 토지 및 건물로서 인천지방법원 부천지원의 경매 목적의 감정평가건임.

2. 감정평가기준

본 건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무 기준」 등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론 등에 따라 평가하였음.

3. 기준가치

본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조제1호의 '시장가치'를 기준으로 감정평가 하였으며, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

시장가치란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말함.

4. 기준시점

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 본 건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 09월 23일임.

5. 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 일괄감정평가, 구분감정평가 또는 부분감정평가를 한 경우 그 이유

해당사항 없음.

7. 실지조사 기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 실지조사 기간은 2024년 09월 11일 ~ 2024년 09월 23일 임.

II. 대상물건의 개요

1. 대상토지

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별 공시지가 (원/㎡)	비고
1	양촌읍 학운리 422-23	887	대	공업용	보전 녹지	세로 (가)	세장형 완경사	547,900	2024년
3	양촌읍 학운리 422-24	75.5	임야	도로 등	보전 녹지	-	-	161,000	2024년
4	양촌읍 학운리 422-25	155	임야	도로 등	보전 녹지	-	-	161,000	2024년
합 계		1,117.5							

※ 기호(3) 주식회 예승공조 지분면적(귀 평가명령 기준) : $151 \times 75.5 / 151 \approx 75.5\text{m}^2$

※ 기호(4) 주식회 예승공조 지분면적(귀 평가명령 기준) : $310 \times 155 / 310 \approx 155\text{m}^2$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 대상건물

가. 일반개요

소재지	경기도 김포시 양촌읍 학운리 422-23 [도로명주소] 경기도 김포시 양촌읍 유현삼사로137번길 44				
대지면적	887㎡	연면적	174㎡	주용도	공부상 근린생활시설 (현황 공장)
건축면적	174㎡	용적률 산정용 연면적	174㎡	주구조	일반철골구조 경사지붕
건폐율	19.62%	용적률	19.62%	층수	지상1층

나. 대상건물의 개요

기호	소재지	층	구조	면적 (㎡)	용도	사용승인일
2	양촌읍 학운리 422-23	단층	일반철골구조 경사지붕	174	공부상 근린생활시설 (현황 공장)	2012.11.02.
합 계				174		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법

일반적으로 부동산의 감정평가방법은 1)대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 2)대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 3)대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법, 4)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 공시지가기준법이 있음.

2. 토지감정평가 관련 규정

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항 ‘감정평가법인등("감정평가법인등"이란 제21조에 따라 신고를 한 감정평가사와 제29조에 따라 인가를 받은 감정평가법인을 말한다.)이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.’

「감정평가에 관한 규칙」 제14조제1항 ‘감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.’

3. 건물감정평가 관련 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조제1항 ‘감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다.’

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가기준 원칙

가. 시장가치기준 원칙

「감정평가에 관한 규칙」 제5조제1항 ‘대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.’

나. 현황기준 원칙

「감정평가에 관한 규칙」 제6조제1항 ‘감정평가는 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 한다.’

다. 개별물건기준 원칙 등

「감정평가에 관한 규칙」 제7조제1항 ‘감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.’

「감정평가에 관한 규칙」 제7조제2항 ‘둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.’

5. 시산가액 조정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조제2항 ‘감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 “시산가액(試算價額)”이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.’

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조제1항 ‘감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다’

나. 본 건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 제12조에 따라 공시지가기준법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조제2항에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

다. 본 건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제15조에 따라 구조, 사용자재, 시공의 정도, 관리 및 설비상태 등 제 현상을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 건물의 경우 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조제2항 단서규정에 따라 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

라. 본 건 토지 기호(3), (4)는 공유지분 토지로서 그 위치확인이 곤란하여 토지 전체를 기준으로 하되 지분비율에 따라 평가하였음.

마. 본 건 토지 기호(3), (4)는 현황 도로인 바 도로의 개설경위와 목적, 주위환경, 인접토지의 획지 면적, 소유관계 및 이용상태 등 제반 사정을 종합적으로 고려하여 평가하였음.

바. 본 건 토지 기호(1) 지상에 별첨 ‘건물개황도’에 도시한 바와 같이 제시외건물(ㄱ) ~ (ㄴ)이 소재하는 바, 이는 개략적인 실측에 따라 사정평가하였음.

사. 본 건 토지 지상에 소재하는 바닥포장 등은 토지 부합물로서 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 그 밖의 참고사항

가. 본 건의 위치와 지적경계는 지적도 및 위성사진 등에 의하여 개략적으로 확인하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

나. 본 건 건물은 현장조사시에 이해관계인 등의 폐문부재 등으로 인하여 일부 내부를 확인하지 못하여 일반건축물대장, 외부관찰 및 인근탐문조사 등에 의해 표준적인 이용상황을 기준으로 조사하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

다. 본 건 토지 기호(1)에 소재하는 제시외건물(ㄱ) ~ (ㄴ)은 경매진행시 소유권관계 및 일괄매각 여부 등을 재확인하시기 바람.

라. 본 건 토지 기호(1)이 제시외건물로 인하여 소유권 행사를 제한받는 경우의 감정평가액을 토지 건물감정평가명세표 비고란에 병기하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

마. 본 건 건물 기호(2)는 공부상 '근린생활시설'로 등재되어 있으나 현황 '공장'으로 이용 중인 바 경매진행시 참고하시기 바람.

바. 본 건 토지 기호(3), (4)는 공부상 '임야'이나 현황 '도로'상태인 바 경매진행시 참고하시기 바람.

사. 본 건 토지 기호(1)에 건축행정시스템 세움터에서 확인 한 바에 의하면 아래와 같이 '가설건축물축조신고'가 되어 있으니 경매진행시 재확인하시기 바람.

- 허가년도 : 2013
- 허가구분 : 가설건축물축조신고
- 허가일련번호 : 2013-양촌읍-가설건축물축조신고-31
- 허가/신고일 : 2013-03-12
- 대지위치 : 경기도 김포시 양촌읍 학운리 422-23
- 대지면적(m²) : 887
- 건축면적(m²) : 166
- 연면적(m²) : 166

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 토지가격의 산출근거

1. 공시지가기준법

가. 감정평가방법의 적용

대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(비교표준지)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

공시지가기준법의 산식은 아래와 같음.

$$\text{공시지가기준법} = \text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \\ \times \text{개별요인비교} \times \text{그 밖의 요인 보정}$$

나. 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조제2항제1호에 따라 대상토지의 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷한 다음의 **표준지<A>**를 비교표준지로 선정하였음.

(공시기준일 : 2024.01.01)

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	양촌읍 학운리 417-11	2,230 (일단지)	공장 용지	공업용	보전 녹지	세로 (가)	사다리 완경사	487,900	본 건 기호(1), (3), (4)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

(경기도 김포시, 녹지지역)

본 건 기호	비교 표준지	산정기간	지가 변동률(%)	계산식
1, 3, 4	A	2024.01.01. ~ 2024.09.23.	1.558%	2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 1.241 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.180 $(1 + 0.01241) * (1 + 0.00180 * 54/31)$ ≒ 1.01558

※ 2024년 08월 이후 지가변동률이 미발표되어 2024년 07월 지가변동률을 연장적용함.

라. 지역요인 비교

본 건은 비교표준지와 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

(본건 기호 1), (비교표준지 A)

구 분			격차율	비 고
개 별 요 인				
조건	항목	세 항 목		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.04	본 건은 비교표준지 대비 가로의 계통 등에서 우수함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대등함.
	상가와의 접근성	철도전용인입선		
		전용부두		
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원	1.00	대등함.
		공업용수		
	공장배수			
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 형상 등	면적	1.00	대등함.
		형상		
		고저		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제 정도	조장의 정도	1.00	대등함.
		규제의 정도		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
격 차 율 계			1.040	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[본건 기호 3, 4], [비교표준지 A]

구 분			격차율	비 고
개 별 요 인				
조건	항목	세 항 목		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.04	본 건(인근 토지)은 비교표준지 대비 가로의 계통 등에서 우세함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대등함.
	상가와의 접근성	철도전용인입선		
		전용부두		
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원	1.00	대등함.
		공업용수		
		공장배수		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 형상 등	면적	1.00	대등함.
		형상		
		고저		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제 정도	조장의 정도	1.00	대등함.
		규제의 정도		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	0.33	본 건은 현황 도로임.
		기타		
격 차 율 계			0.343	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 그 밖의 요인의 보정

가) 그 밖의 요인 보정의 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 대법원 판례 “2003 다 38207 판결 (2004.5.14. 선고)”, “2002 두5054(2003.7.25. 선고)”, 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28.) 등에서 적정한 평가가격 산정 등을 위하여 그 밖의 요인 보정을 인정하므로 이를 검토함.

나) 그 밖의 요인 보정 방법

기준시점 현재 표준지 가격 대비 사례기준 표준지 가격과의 격차율을 기준으로 산정함.

그 밖의 요인 보정치	=	$\frac{\text{사례기준 표준지 가격}}{\text{기준시점 현재 표준지 가격}}$
----------------	---	--

- ① 사례기준 표준지 가격 = 사례가격 × (사정보정) × 시점수정 × 지역요인비교 × 개별요인비교
- ② 기준시점 현재 표준지 가격 = 표준지공시지가 × 시점수정

다) 인근지역 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	거래시점	토지단가 (원/㎡)	비고
가	양촌읍 학운리 4**-3*외	745	대	보전녹지	2022.08.17.	959,000	본 건 기호 (1), (3), (4)
거래사례(가)는 토지와 건물 일괄 거래사례로서 거래가액에서 사례건물의 구조, 용도, 사용승인일, 내용년수 등을 고려한 건물가액 추정액을 공제한 후, 토지가액만을 기준으로 한 단가임. (사용승인일 2022.08.01.) 구조 및 규모 : 일반철골구조 준불연판넬지붕 1층							
	거래가액 (원)	건물면적 (㎡)	제조달원가 (원/㎡)	잔존 가치율	건물가격 (원)	토지가격 (원)	
	833,000,000	148	800,000	40/40	118,400,000	714,600,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라) 인근지역 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회)

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	기준시점	토지단가 (원/㎡)	평가 목적	비고
나	양촌읍 학운리 4**-3*외	1,284	대	보전 녹지	2023.11.23.	985,000	담보	비교 표준지 A
다	양촌읍 학운리 4**-7외	921	대	보전 녹지	2024.04.23.	933,000	담보	
라	양촌읍 학운리 4**-2*	887	대	보전 녹지	2023.09.01.	1,040,000	담보	
마	양촌읍 학운리 2**-5	1,078	대	보전 녹지	2023.07.07.	1,100,000	담보	

마) 사례의 선정

평가대상 토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경, 지리적 근접성 등으로 유사한 이용가치가 있다고 판단되는 평가사례<나>를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바) 그 밖의 요인 보정치의 산정

(1) 비교표준지(A) 그 밖의 요인 보정치 산정

1) 사례기준 표준지가격

사례(나) 사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
985,000	1.000	1.01736	1.000	1.000	1,002,100

사정보정	특수한 사정이나, 개별적인 동기 등이 반영되어 있지 않은 정상적인 평가사례로 판단되어 사정보정 요인 없음.(1.000)						
시점수정	경기도 김포시 녹지지역(2023.11.23. ~ 2024.09.23.) : 1.01736(1.736%)						
지역요인	비교표준지와 평가사례는 인근지역 내에 소재하여 지역요인 대등함.(1.000)						
개별요인	비교표준지와 평가사례는 제반 개별요인에서 대등함.						
	가로	접근	환경	획지	행정	기타	누 계
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

2) 기준시점 현재 표준지가격

비교표준지		시점수정	산정단가 (원/㎡)
기호	공시지가(원/㎡)		
A	487,900	1.01558	495,501

3) 그 밖의 요인 보정치 산정

비교표준지 기호	사례기준 표준지가격	기준시점 현재 표준지가격	그 밖의 요인		비교
			산출	적용	
A	1,002,100	495,501	2.0224	2.020	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사) 실거래가 분석 등을 통한 검증

상기의 인근 유사토지의 거래사례 및 평가사례는 인근지역의 지가수준을 대표하는 사례들로 그 가격이 정상적인 것으로서 평가대상 토지의 적정한 지가평가에 영향을 미칠 수 있는 사례들이며, 이러한 사례들을 분석하여 표준지공시지가를 기준으로 평가대상토지의 감정평가액을 산정하도록 한 것이 시장가치에 이르도록 그 밖의 요인 보정치를 결정함.

아) 그 밖의 요인 보정치의 결정

인근지역 및 유사지역의 지가수준, 거래동향, 거래사례, 평가사례, 지역의 개발정도 및 주위환경의 변화, 기타 지가에 미치는 영향 등을 종합적으로 참작하고 평가목적에 고려하여 가장 현실성 및 타당성이 있는 가격에 접근하기 위해 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.

- 비교표준지 공시지가(A) : 102%상향보정(2.020)

사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

(비교표준지 공시지가 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인)

기호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
1	A	487,900	1.01558	1.000	1.040	2.020	1,040,950	1,040,000
3	A	487,900	1.01558	1.000	0.343	2.020	343,313	343,000
4	A	487,900	1.01558	1.000	0.343	2.020	343,313	343,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법

가. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례 비교법을 적용함.

거래사례비교법의 산식은 아래와 같음.

$$\text{거래사례비교법} = \text{거래사례단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}$$

나. 거래사례의 선정

평가대상 토지와 지리적으로 인근에 소재하고 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 동일 또는 유사하다고 인정되는 거래사례<가>를 선정함.

다. 사정보정

사정보정은 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에는 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업으로 본 거래사례는 인근지역의 지가수준과 부합하는 등 특수한 사정이나 개별적 동기 등이 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단됨.

(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 시점수정

(경기도 김포시, 녹지지역)

본 건 기호	사례 기호	산정기간	지가 변동률(%)	계산식
1, 3, 4	가	2022.08.17. ~ 2024.09.23.	4.196%	2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.320 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.281 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.213 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.260 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.161 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 1.507 2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 1.241 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.180 $(1 + 0.00320 * 15/31) * (1 + 0.00281) * (1 + 0.00213) * (1 + 0.00260) * (1 + 0.00161) * (1 + 0.01507) * (1 + 0.01241) * (1 + 0.00180 * 54/31)$ ≈ 1.04196

※ 2024년 08월 이후 지가변동률이 미발표되어 2024년 07월 지가변동률을 연장적용함.

마. 지역요인 비교

본 건과 거래사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 개별요인 비교

(본건 기호 1), (거래사례 가)

구 분			격차율	비 고
개 별 요 인				
조건	항목	세 항 목		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.04	본 건은 거래사례 대비 가로의 계통 등에서 우세함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대등함.
	상가와의 접근성	철도전용인입선		
		전용부두		
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원	1.00	대등함.
		공업용수		
	공장배수			
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 형상 등	면적	1.00	대등함.
		형상		
		고저		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제 정도	조장의 정도	1.00	대등함.
		규제의 정도		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
격 차 율 계			1.040	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[본건 기호 3, 4], [거래사례 가]

구 분			격차율	비 고
개 별 요 인				
조건	항목	세 항 목		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.04	본 건(인근 토지)은 거래사례 대비 가로의 계통 등에서 우세함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대등함.
	상가와의 접근성	철도전용인입선		
		전용부두		
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원	1.00	대등함.
		공업용수		
		공장배수		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 형상 등	면적	1.00	대등함.
		형상		
		고저		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제 정도	조장의 정도	1.00	대등함.
		규제의 정도		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	0.33	본 건은 현황 도로임.
		기타		
격 차 율 계			0.343	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 거래사례비교법에 의한 비준가액

(거래사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인)

기호	사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	비준가액 (원/m ²)
	기호	사례단가 (원/m ²)						
1	가	959,000	1.000	1.04196	1.000	1.040	1,039,209	1,040,000
3	가	959,000	1.000	1.04196	1.000	0.343	342,739	343,000
4	가	959,000	1.000	1.04196	1.000	0.343	342,739	343,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 토지평가액의 결정

가. 시산가액의 검토

기호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/㎡)	비고
1	1,040,000	1,040,000	
3	343,000	343,000	
4	343,000	343,000	

- 상기와 같이 공시지가기준법, 거래사례비교법에 의한 시산가액을 각각 산정하였음.
- 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 등 국내 법규상 공시지가기준법에 의한 가격으로 결정하고 있으며, 비준가액이 공시지가기준법에 의한 가격을 지지하고 있는 바 공시지가기준법에 의한 가격으로 가격결정함.

나. 토지평가액

본 감정평가액은 인근 지가수준, 거래동향, 거래사례, 평가사례, 최근의 부동산 가격동향 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정함.

기호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비고
1	887	1,040,000	922,480,000	
3	75.5	343,000	25,896,500	
4	155	343,000	53,165,000	
합 계	1,117.5		1,001,541,500	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 건물가격의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용함.

원가법의 산식은 아래와 같음.

$$\text{적산가액} = \text{제조달원가} - \text{감가수정액}$$

2. 제조달원가의 산정

가. 건물신축단가

(한국부동산원 발행 건물신축단가표)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용 년수	비 고
6-1-6-11	일반공장	철골조 철골지붕틀 칼라피복철관잇기 (층고 9m이하)	4	973,000	35 (30~40)	2023년도
6-1-6-11	일반공장	철골조 철골지붕틀 칼라피복철관잇기 (층고 9m이하)	5	835,000	35 (30~40)	2023년도
6-1-6-15	일반공장	철골조 철골지붕틀 샌드위치판넬잇기 (층고 6m기준)	3	733,000	35 (30~40)	2023년도
6-1-6-18	일반공장	철골조 철골지붕틀 그라스울판넬잇기 (층고 6m기준)	3	754,000	35 (30~40)	2023년도
6-1-6-21	일반공장	철골조 철골지붕틀 우레탄판넬잇기 (층고 6m기준)	3	764,000	35 (30~40)	2023년도

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 재조달원가의 결정

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 본 건은 상기의 건물신축단가를 참고하여 건물의 구조, 용도, 시공의 정도, 마감재수준, 경제적 특성 등을 고려하여 다음과 같이 결정함.

기호	구조	층	용도	재조달원가 (원/㎡)	비고
2	일반철골구조 경사지붕	단층	공부상 근린생활시설 (현황 공장)	800,000	

- 전기설비, 위생설비, 급배수설비 등 기본적인 부대설비를 감안하여 재조달원가를 결정하였음.

3. 감가수정

감가수정이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적감가, 기능적감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 본 건은 「감정평가 실무기준 400.3.2.1.3」에 따라 경제적 내용년수를 기준으로 감가수정을 하되, 건물특성 등을 고려하여 정액법을 적용하였음.

기호	기준시점	사용승인일	경과연수	잔존연수	내용연수	비고
2	2024.09.23.	2012.11.02.	11	29	40	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 건물평가액의 결정

본 건 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 주된 평가방법인 원가법 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 원가법에 의한 금액으로 대상건물의 감정평가액을 결정함.

기호	제조달원가 (원/㎡)	내용 연수	경과 연수	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액 (원)	비고
2	800,000	40	11	29/40	580,000	174	100,920,000	단층
합 계						174	100,920,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

VI. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액

구 분	면적(m ²) 및 수량	적용단가 (원/m ²)	감정평가액(원)	비 고
토지	1,117.5	-	1,001,541,500	
건물	174	580,000	100,920,000	
합 계			1,102,461,500	

2. 결정의견

상기와 같이 공시지가기준법에 의한 토지가격과 원가법에 의한 건물가격을 합산한 금액으로 대상 물건의 감정평가액을 결정함.

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 양촌읍 학운리	422-23	대	보전녹지지역	887	887	1,040,000	922,480,000	제시외건물로 인하여 소유권 행사를 제한받는 경우의 감정평가액 645,736,000 원
2	경기도 김포시 양촌읍 학운리 [도로명주소] 경기도 김포시 양촌읍 유현삼사로 137번길 44	422-23 가동	제1종근린 생활시설	일반철골구조 경사지붕 단층	174	174	580,000	100,920,000	800,000 x 29/40 현황 '공장'
3	경기도 김포시 양촌읍 학운리	422-24	임야	보전녹지지역	75.5 151x---- 151	75.5	343,000	25,896,500	주식회사 예승공조 지분 전부 현황 '도로'
4	경기도 김포시 양촌읍 학운리	422-25	임야	보전녹지지역	155 310x--- 310	155	343,000	53,165,000	주식회사 예승공조 지분 전부 현황 '도로'
소 계								₩1,102,461,500	

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 양촌읍 학운리	422-23	작업장 등	경량철골조	(130)	130	-	24,000,000	관찰감가
(ㄴ)	동 소	422-23	작업장 등	경량철골조	(174)	174	-	31,000,000	관찰감가
(ㄷ)	동 소	422-23	휴게실, 창고 등	컨테이너박스, 경량철골조	(36)	36	-	2,600,000	관찰감가
(ㄹ)	동 소	422-23	사무실 등	경량철골조	(45)	45	-	3,300,000	관찰감가
(ㅁ)	동 소	422-23	기계실 등	판별조	(3)	3	-	100,000	관찰감가
소 계								₩61,000,000	
합 계								₩1,163,461,500.-	
				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

본 건은 경기도 김포시 양촌읍 학운리 소재 '양촌산업단지' 북측 근거리에 위치하며 주변은 소규모공장 및 임야 등이 혼재하는 소규모 공장지대로서 제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본 건 까지의 차량접근이 가능하며 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

본 건 토지 기호(1)은 대체로 세로장방형의 완경사 토지로서 '공업용' 등으로 이용 중임. 본 건 토지 기호(3), (4)는 현황 '도로'임.

(4) 인접 도로상태

본 건 토지 기호(1) 남측으로 노폭 약 6M 내외의 포장도로가 개설되어 있음. 본 건 토지 기호(3), (4)는 현황 '도로'임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

- 422-23 번지

도시지역, 보전녹지지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 군사기지 및 군사시설 보호구역(육군17사단관할지역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

<추가기재>본증명은간혹전산오류로인하여사실과다를수있으니인허가나토지거래전등지역지구등의편입여부를반드시관계부서에확인받으시기바랍니다.



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) | |

- 422-24번지, 422-25번지

도시지역, 보전녹지지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 군사기지 및 군사시설 보호구역(육군17사단관할지역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 공익용산지<산지관리법>, 보전산지<산지관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>
<추가기재>본증명은간혹전산오류로인하여사실과다를수있으니인허가나토지거래전등지역지구등의편입여부를반드시관계부서에확인받으시기바랍니다.

(6) 제시목록 외의 물건

별첨 '건물개황도' 참고

(7) 공부와의 차이

본 건 토지 기호(3), (4)는 공부상 '임야'이나 현황 '도로'임.

(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

본 건 건물 기호(2)는 일반철골구조 경사지붕 단층 건물로서
외벽 : 판넬 등 마감.
창호 : 샷시 창호임.

(2) 이용상태

본 건 건물 기호(2)는 공부상 '근린생활시설'로 등재되어 있으나 현황 '공장'으로 이용
중임.

(3) 설비내역

기본적인 전기설비, 위생설비, 급배수설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

별첨 '건물개황도 및 사진용지' 참고

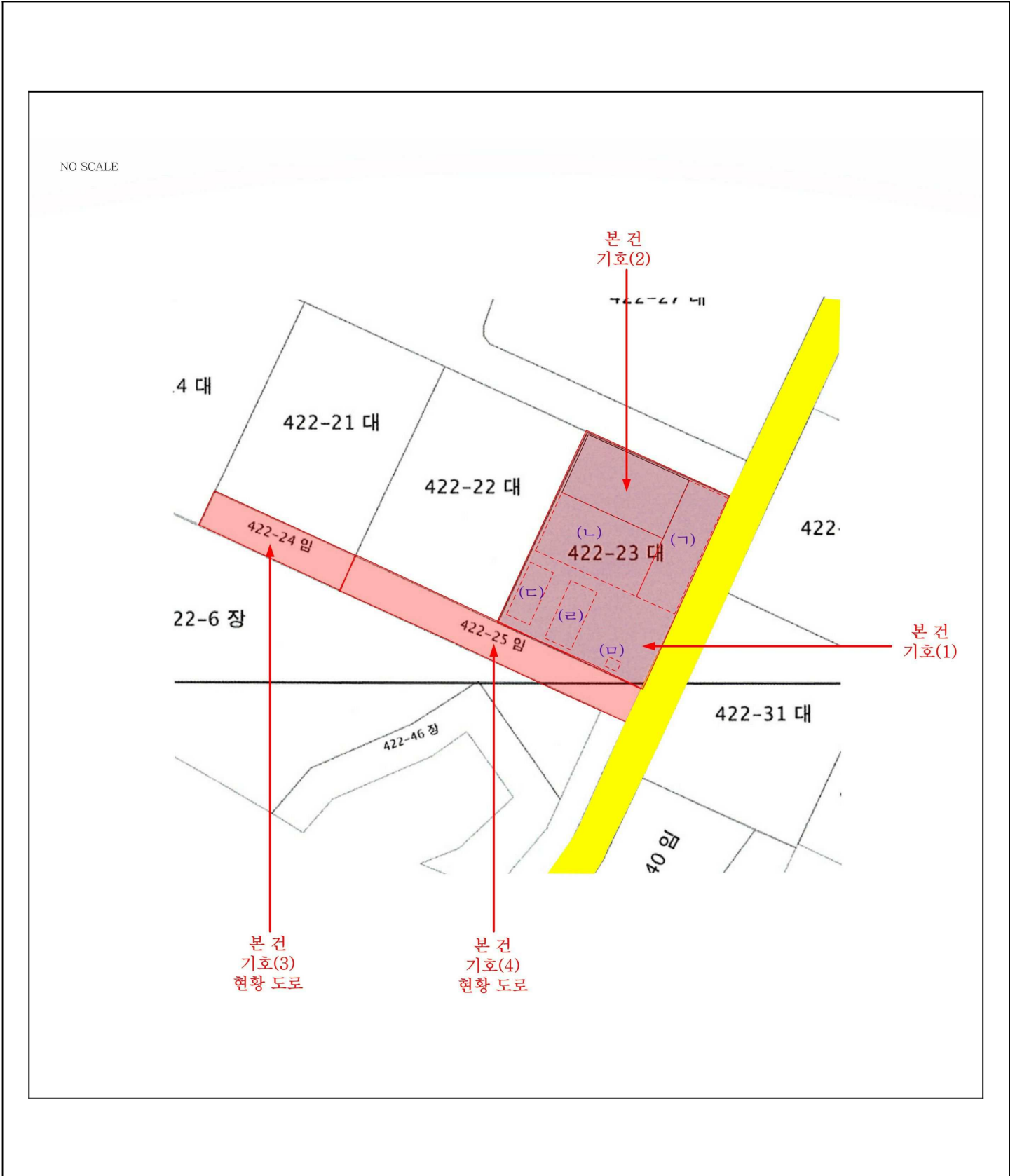
(5) 공부와의 차이

본 건 건물 기호(2)는 공부상 '근린생활시설'로 등재되어 있으나 현황 '공장'으로 이용
중임.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

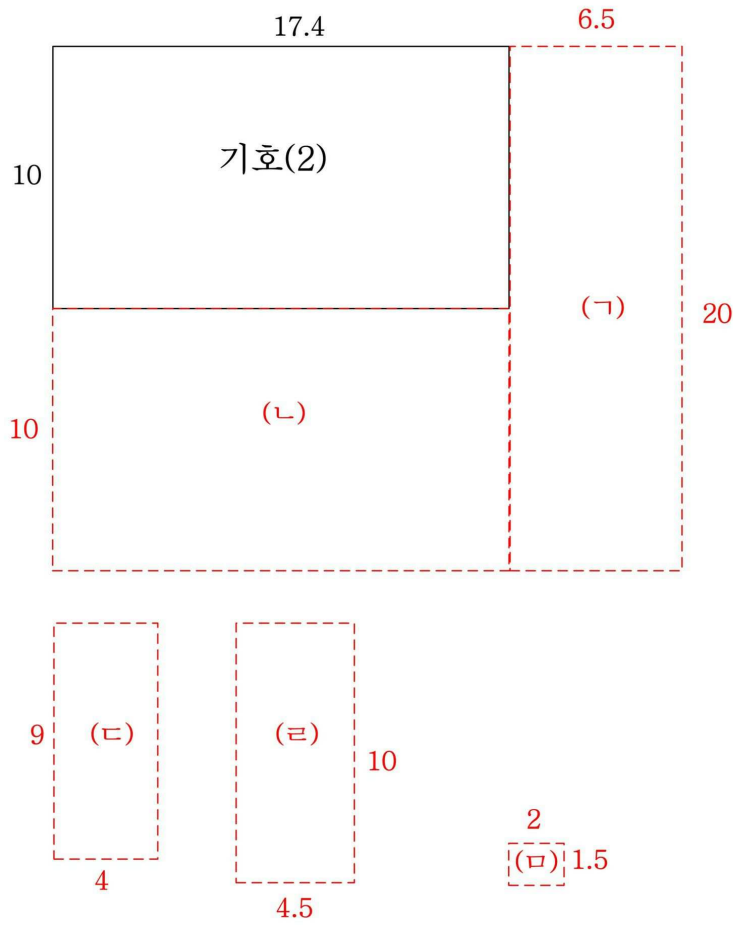
임대관계는 미상임.

지 적 도



건물개황도

NO SCALE



<본 건 개략적인 실측면적>

기호(2) 단층 : $(10 \times 17.4) = \text{약 } 174\text{m}^2$ (공부상 : 174m^2)

<제시외건물>

(ㄱ) : 경량철골조, 1층, 작업장 등, 약 130m^2

(ㄴ) : 경량철골조, 1층, 작업장 등, 약 174m^2

(ㄷ) : 컨테이너박스 및 경량철골조, 1층, 휴게실 및 창고 등, 약 36m^2

(ㄹ) : 경량철골조, 2층, 사무실 등, 약 45m^2

(ㅁ) : 판넬조, 1층, 기계실 등, 약 3m^2



(1), (), (), ()



(2)



(3)



(3), (4)



()



(), ()



()

