

감정평가서

건명	주식회사 더샘 소유물건(2025타경32529)
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 송애순
감정서번호	MRH250218001-1

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

마루한감정평가사사무소

(공장)감정평가표

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

감정평가사 (인)
이서원

감정평가액	사십구억오백팔십팔만이천이백오십원정(₩4,905,882,250.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 송애순	감정평가 목적	법원경매			
제출처	인천지방법원 부천지원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사 더샘 (2025타경32529)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.02.25	2025.02.20 ~ 2025.02.25	2025.02.26		
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	771.4	토지	771.4	5,230,000	4,034,422,000
	건물	2,416.5	건물	2,416.5	-	816,530,250
	기계기구	1식	기계기구	1식	-	5,530,000
	제시외건물	-	제시외건물	-	-	49,400,000
합계					₩4,905,882,250	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 부천시 내동 소재 "부천IC" 북서측 인근에 위치하는 부동산(공장)으로서, 인천지방법원 부천지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본건은 「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) 실지조사 실시기간 및 기준시점

본건의 실지조사 실시기간은 2025년 02월 20일 ~ 2025년 02월 25일로 대상물건의 이용상황 및 가격수준 등을 확인하였으며, 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 02월 25일임.

2) 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 평가하되 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 감정평가의 조건

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 대상물건의 개요

1) 토지

기호	소재지번	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/m ²)	비고
1	삼정동 18-9	771.4	공장 용지	공업용	일반 공업	소로 각지	사다리 평 지	1,825,000	-

2) 건물

기호	소재지번	경기도 부천시 삼정동 18-9		
2	구조	철근콘크리트조 및 조적조	건폐율(%)	57.2
	연면적(m ²)	2,416.5	용적률(%)	256.97
	주용도	공장	사용승인일	1990.10.06 (1층 참고 - 증축 1997.06.30)

3) 기계기구

기호	명칭	수량	비고
①	22,900V 290KW 수전설비 PT MOF VCB 정류기 ACB 동력 PANEL 부대설비	1식	국산

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 기계기구는 공장 및 광업재단 저당법 제6조 목록 제2020-91호, 목록 제2022-45호에 의거하여 평가하였음.
- 3) 본건은 제시외건물(㉠,㉡,㉢)등이 후첨 건물개항도와 같이 소재하는 바 개략적인 실측사정에 의하여 별도로 평가하였으니 경매 진행시 참조하기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가액 결정의 방법

1) 감정평가의 방법

평가방식	평가방법	평가방법의 적용
원가방식	원가법	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	거래사례비교법	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
	공시지가기준법	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) 감정평가방법의 결정

(1) 토지의 평가

본건 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.

(3) 기계기구의 평가

본건 기계기구는 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가실무기준」 등에 의거 용도, 용량, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법을 적용하여 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 토지 감정평가액 산출과정

1) 공시지가기준법에 의한 토지단가 산출

(1) 평가 개요

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

(2) 비교표준지 선정

기준시점 현재 공시된 공시지가 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주위환경이 동일 또는 유사하고, 지리적으로 근접한 아래 표준지 중 기호(A)를 비교표준지로 선정하였음.

(공시기준일: 2025.01.01)

기호	소재지번	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/m ²)
A	삼정동 18-22	884.1	공장 용지	공업용	일반 공업	세로 (가)	세장형 평지	1,815,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 시점수정

① 시점수정

-지가변동률

지 역	지가변동률	지가변동률 산정
경기도 부천시 공업지역 (25.01.01~25.02.25)	0.132% (1.00132)	경기도 부천시 오정구 (25.01.01~25.02.25) (공업) 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.073 $(1 + 0.00073) * (1 + 0.00073 * 25/31)$ ≈ 1.00132

② 시점수정치 결정

ㄱ. 시점수정은 공시기준일 현재의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로서 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나 생산자물가상승률은 일반 재화의 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

구 분			격차율	비 고
조건	항목	세항목	본건/ 표준지(A)	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.05	본건은 표준지(A) 대비 가로의 폭 및 구조등의 상태에서 우세함
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건은 표준지(A) 대비 대체로 유사함
	상가와와의 접근성	인근상가와와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건은 표준지(A) 대비 대체로 유사함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리 장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지	1.00	본건은 표준지(A) 대비 형상에서는 열세하나, 각지등에서 우세함을 고려할 때 대체로 유사함
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제 (입체이용제한 등)	1.00	본건은 표준지(A) 대비 대체로 유사함
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건은 표준지(A) 대비 대체로 유사함
		기타		
누 계			1.050	

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), 2002두 5054판결 (2003.07.25 선고)], 국토교통부 유권해석[건설부토정30241-36538 (1991.12.28)] 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근지역의 정상적인 거래사례나 평가선례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정함.

② 인근지역 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, KAIS 감정평가정보체계 등)

기호	소재지번	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	거래시점	거래금액(원) (토지단가 ㎡/원)	접면도로 형상,지세
①	삼정동 ○○○	공장 용지	496	일반 공업	공업용	2023.03.17	2,600,000,000 (4,740,000)	세로가 세장형, 평지

1) 상기 거래사례①은 토지건물 일괄 거래사례로서, 토지거래 단가는 거래금액에서 건물가격을 공제하여 적용함.

토지면적 (㎡)	건물면적 (㎡)	건물 주요구조	사용 승인일	거래금액(원)	토지거래가액 (원)	토지거래 단가(원/㎡)
496	592.5	일반철골 구조	2004.07.15	2,600,000,000	2,351,150,000	4,740,000
건물 재조달원가 (원/㎡)		내용연수	거래시점 잔존년수	건물단가 (원/㎡)	건물추정 거래가액(원)	
700,000		45	27	420,000	248,850,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 본건 및 인근지역 평가선례

(출처 :한국감정평가사협회)

기호	소재 지번	지목	면적 (m ²)	용도 지역	이용 상황	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/m ²)	비 고
㉠	삼정동 ○○○	공장 용지	568	일반 공업	공업용	담보	2023.12.15	4,820,000	세로 (가)
㉡	삼정동 ○○○	공장 용지	2,080	일반 공업	공업용	담보	2024.03.13	4,940,000	중로 한면
㉢	삼정동 ○○○	공장 용지	1,018	일반 공업	공업용	담보	2024.03.14	4,790,000	소로 한면
㉣	삼정동 ○○○	공장 용지	781	일반 공업	공업용	담보	2024.03.21	5,460,000	소로 한면
㉤	삼정동 ○○○	공장 용지	810.4	일반 공업	공업용	담보	2024.12.09	4,980,000	세로 (가)
㉦	삼정동 ○○○	공장 용지	1,745	일반 공업	공업용	담보	2023.04.28	5,290,000	소로 한면

④ 그 밖의 요인 보정치의 결정

ㄱ. 적용사례의 선정

표준지의 용도지역, 이용상황, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래 사례 및 평가선례 중 선례㉤를 선정하였음.

기호	소재 지번	지목	면적 (m ²)	용도 지역	이용 상황	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/m ²)	비 고
㉤	삼정동 ○○○	공장 용지	810.4	일반 공업	공업용	담보	2024.12.09	4,980,000	세로 (가)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

ㄴ. 시점수정

기 간	지가변동률	비 고
경기도 부천시 오정구 (24.12.09~25.02.25) (공업)	0.180% (1.00180)	경기도 부천시 오정구 (24.12.09~25.02.25) (공업) 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.065 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.073 $(1 + 0.00065 * 23/31) * (1 + 0.00073) * (1 + 0.00073 * 25/31)$ ≈ 1.00180

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

구 분			격차율	비 고
조건	항목	세항목	표준지(A) /선례㉔	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	표준지(A)는선례㉔ 대비 대체로 유사함
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	표준지(A)는선례㉔ 대비 대체로 유사함
	상가와와의 접근성	인근상가와와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	표준지(A)는선례㉔ 대비 대체로 유사함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리 장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지	1.00	표준지(A)는선례㉔ 대비 대체로 유사함
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제 (입체이용제한 등)	1.00	표준지(A)는선례㉔ 대비 대체로 유사함
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	표준지(A)는선례㉔ 대비 대체로 유사함
		기타		
누 계			1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

㉠. 격차율 산정

기호	구 분	단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
A	적용사례 기준	4,980,000	1.00180	1.000	1.000	4,988,964	2.745
	표준지 기준	1,815,000	1.00132	-	-	1,817,396	

㉡. 그 밖의 요인 보정치의 결정

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

그 밖의 요인 보정		
표준지	A	2.74

(7) 공시지가기준법에 의한 시산가액 산출

기호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인보정	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	1,815,000	1.00132	1.000	1.050	2.74	5,228,648	5,230,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 거래사례비교법에 의한 토지단가 산출

(1) 평가 개요

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 이내인 거래가격 중에서 인근지역의 지가수준 등을 고려하여 적용하기에 적정하다고 판단되는 거래가격을 선정하였음.

② 거래사례 선정

본건은 도시지역 내 토지로서 기준시점으로부터 3년 이내의 상기 거래사례 중 본건의 용도지역, 이용상황, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 본건과 비교하기에 적정하다고 판단되는 거래사례①을 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재 지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	거래시점	거래금액(원) (토지단가 ㎡/원)	접면도로 형상,지세
①	삼정동 ○○○	공장 용지	496	일반 공업	공업용	2023.03.17	2,600,000,000 (4,740,000)	세로가 세장형, 평지

1) 상기 거래사례①은 토지건물 일괄 거래사례로서, 토지거래 단가는 거래금액에서 건물가격을 공제하여 적용함.

토지면적 (㎡)	건물면적 (㎡)	건물 주요구조	사용 승인일	거래금액(원)	토지거래가액 (원)	토지거래 단가(원/㎡)
496	592.5	일반철골 구조	2004.07.15	2,600,000,000	2,351,150,000	4,740,000
건물 재조달원가 (원/㎡)		내용연수	거래시점 잔존년수	건물단가 (원/㎡)	건물추정 거래가액(원)	
700,000		45	27	420,000	248,850,000	

(3) 사정보정

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 시점수정

기호	기 간	지가변동률	비 고
①	경기도 부천시 오정구 (23.03.17~25.02.25) (공업)	3.439% (1.03439)	경기도 부천시 오정구 (23.03.17~25.02.25) (공업) 2023.03.01 ~ 2023.03.31 : 0.312 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : 0.304 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.304 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.316 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.074 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.215 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.116 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : -0.042 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : -0.116 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : -0.167 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 2.119 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.073 $(1 + 0.00312 * 15/31) * (1 + 0.00304) * (1 + 0.00304) * (1 + 0.00316) * (1 + 0.00074) * (1 + 0.00215) * (1 + 0.00116) * (1 - 0.00042) * (1 - 0.00116) * (1 - 0.00167) * (1 + 0.02119) * (1 + 0.00073) * (1 + 0.00073 * 25/31)$ ≈ 1.03439

(5) 지역요인 비교

본건과 거래사례는 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 대등함. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(6) 개별요인 비교

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

구 분			격차율	비 고
조건	항목	세항목	본건 /사례①	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.06	본건은 사례① 대비 도로의 계통 및 연속성 등 가로의 조건에서 우세함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건은 사례① 대비 대체로 유사함
	상가와와의 접근성	인근상가와와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건은 사례① 대비 대체로 유사함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리 장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리		
획지 조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지	1.01	본건은 사례① 대비 면적, 형상에서는 열세하나 각지등에서 우세한 바 획지조건에서 다소 우세함
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제 (입체이용제한 등)	1.00	본건은 사례① 대비 대체로 유사함
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건은 사례① 대비 대체로 유사함
		기타		
누 계			1.071	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(7) 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

기호	거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
1	4,740,000	1.000	1.03439	1.000	1.071	5,251,122	5,250,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 건물 감정평가액 산출과정

1) 대상 건물 개요

기호	규모	공부상 구조	공부상 용도	공부상 면적(m ²)	사용승인일 (증축)	건물 관리상태		
가	지하층/ 5층	철근콘크리트조, 및 조적조	공장	2,416.5	1990.10.06 (증축 1997.06.30)	상	중	하

2) 평가 개요

건물은 구조, 용재, 시공정도, 부대설비 등을 참작한 평가기준시점 현재의 재조달원가에서 현상 및 관리상태 등을 고려한 감가수정을 하여 대상물건의 현재가격을 구하는 원가법으로 평가하되, 본 건물의 감가수정은 정액법을 적용하여 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, 2024년 7월 기준)

용 도	구 조				내용년수
일반공장	철근콘크리트조 슬래브지붕				45 (40 ~ 50)
1급	2급	3급	4급	5급	
-	1,339,000	1,144,000	1,085,000	825,000	

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

③ 재조달원가의 산정

기호	층	구조	표준단가 (원/㎡)	부대설비단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	비 고
가	1층	철근콘크리트조	1,100,000	-	1,100,000	부대설비 보정단가는 표준단가에 포함.
		조적조	900,000	-	900,000	
	2층	철근콘크리트조	1,100,000	-	1,100,000	
	3층					
	4층					
	5층					
	지하	철근콘크리트조	850,000	-	850,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(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.

나. 「감정평가 실무기준」 400.3.2.1.3.② 및 ③에서는 이러한 감가수정방법으로 경제적 내용년수를 표준으로 하여 정액법, 정률법 및 상환기금법 중에서 대상물건에 적정한 방법에 따르되, 물리적·기능적·경제적 감가요인을 고려하여 정액법을 적용하여 평가하였음.

기호	층별	재조달원가 (원/m ²)	사용승인일 (증축)	경제적 내용 년수	잔존내용년수	산출단가 (원/m ²)	비고
가	1층	1,100,000	1990.10.06 (증축 1997.06.30)	50	16	352,000	-
		900,000		44	16	327,000	
	2층	1,100,000		50	16	352,000	-
	3층						-
	4층						-
	5층						-
	지하	850,000		50	16	272,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 기계기구 감정평가액 산출과정

1) 개요

본건 기계기구는 “공장 및 광업재단 저당법”에 의한 기계기구로서 등기부등본 상의 기계기구목록을 기준하여 대상물건의 제조달원가에서 감가수정을 하여 대상 물건의 가격을 구하는 원가법으로 평가하였음.

2) 제조달원가 결정

본 평가대상 기계기구는 관리상태, 가동능력 등을 참고하였으며, 대상물건과 현상 및 성능 등이 유사한 동종물건의 신품 거래사례 등과 비교 검토하여 가격결정하였음.

3) 감가수정 방법의 결정

기계기구의 개별성 및 특수성 등을 감안한 자산의 가치감소 유형, 유지 및 관리의 정도 등을 종합 고려하여 경제적 내용연수를 기준으로 한 정률법을 적용하되 관리상태, 공장가동시간등을 고려하여 관찰감가법을 병행하였음.

4) 기계기구 감정평가액 산출

후첨 “ 기계기구감정평가명세표” 참조

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 토지의 시산가액 조정 및 전체 감정평가액 결정

1. 토지의 시산가액 조정 및 감정평가액 결정

1) 대상 토지 시산가액

기호	공시지가 기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)
1	5,230,000	5,250,000

2) 대상 토지의 감정평가액 결정

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,「감정평가 실무기준」등 관계규정에 의거 공시지가 기준평가에서 산출된 시산가액을 기준하여 최종 평가액을 결정함.

토지 평가액 결정	
기 호	공시지가 기준법(원/㎡)
1	5,230,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 전체 감정평가액 결정

감정평가액	토 지	4,034,422,000
	건 물	816,530,250
	기계기구	5,530,000
	제시외건물	49,400,000
	합 계	4,905,882,250

결정의견	거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액 및 원가법에 의한 건물, 기계기구 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액의 합계액으로 대상부동산의 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 부천시 오정구 삼정동	18-9	공장용지	일반공업지역	771.4	771.4	5,230,000	4,034,422,000	
2	동소 [도로명주소] 경기도 부천시 오정구 석천로453번길 39	18-9 (주) 더샘	공장	철근콘크리트조 및 조적조 스라브 및 스레이트지붕 5층 1층	445.05	417.3	352,000	146,889,600	1,100,000 x 16/50
						27.75	327,000	9,074,250	900,000 x 16/44
					417.3	1,554.15	352,000	547,060,800	1,100,000 x 16/50
					417.3				
					394.35				
					325.20				
					417.30	417.30	272,000	113,505,600	850,000 x 16/50
소 계								₩4,850,952,250	
㉠	[제시외건물] 동소	18-9	창고	파이프구조 천막지붕	(270)	270	60,000	16,200,000	관찰감가
㉡	동소	18-9	화물용 리프트	철골조 기타지붕	(1)	1	식	16,600,000	관찰감가
㉢	동소	18-9	화물용 리프트	철골조 기타지붕	(1)	1	식	16,600,000	관찰감가

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	
	소 계							₩49,400,000	
	합 계			이	하	여	백	₩4,900,352,250.-	

기계기구(공작물) 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	
①	수변전설비 22,900V 290KW 수전설비 PT MOF VCB 정류기 ACB 동력 PANEL 부대설비	국산 미상	1식	5,530,000	5,530,000	35,000,000 x 0.158(3/15) 관찰감가
합 계					₩5,530,000.-	
	이	하	여	백		

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 경기도 부천시 원미구 내동 소재 "부천IC" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 중, 소규모의 공장등이 소재하는 지역으로 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량진입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

사다리형의 토지로서, 공업용 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 북측 및 동측으로 로폭 약 8미터의 포장도로에 각각 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일반공업지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 항공표면<공항시설법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>임.

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

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

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1)임대관계

미상임

(2)기타

-

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

철근콘크리트조 및 조적조 스라브 및 스테이트지붕 5층건으로서
(사용승인일 : 1990-10-06/ 증축일 1997-06-30)
외벽:인조석붙임마감등,
창호:샷시 마감등임.

(2) 이용상태

공장으로 이용중임

(3) 설비내역

기본적인 위생설비, 급배수설비, 화물용 승강기 설비 등 되어 있음.

(4) 부합물 및 증물

별첨 '지적 및 건물개항도'에서 같이 기호 ㉠~㉢이 소재함.

(5) 공부와의 차이

없 음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1)임대관계
미상임.

건물감정평가요항표

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

(2)기타

-

광역 위치도



소재지	경기도 부천시 오정구 삼정동 18-9
-----	----------------------



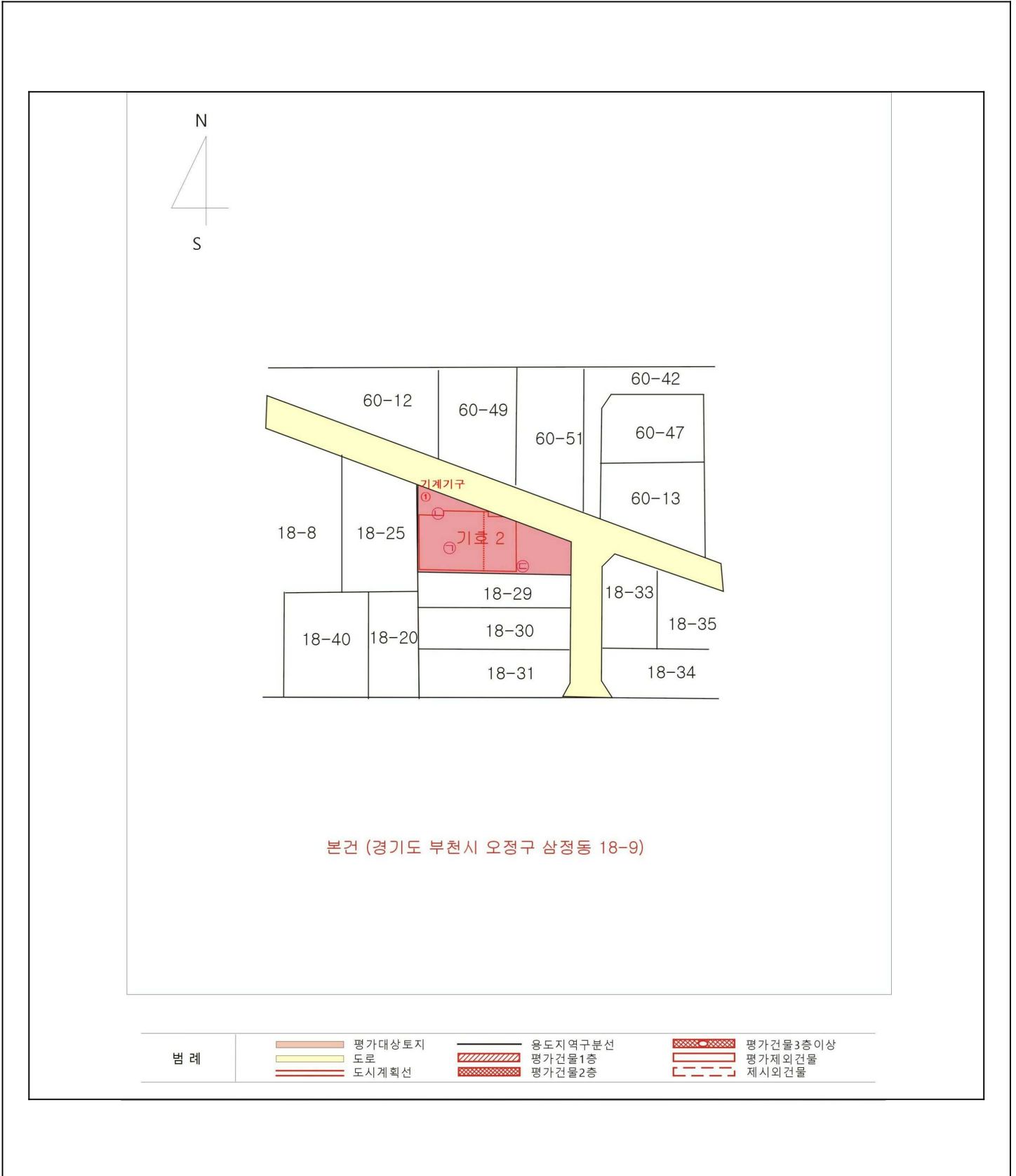
위치도



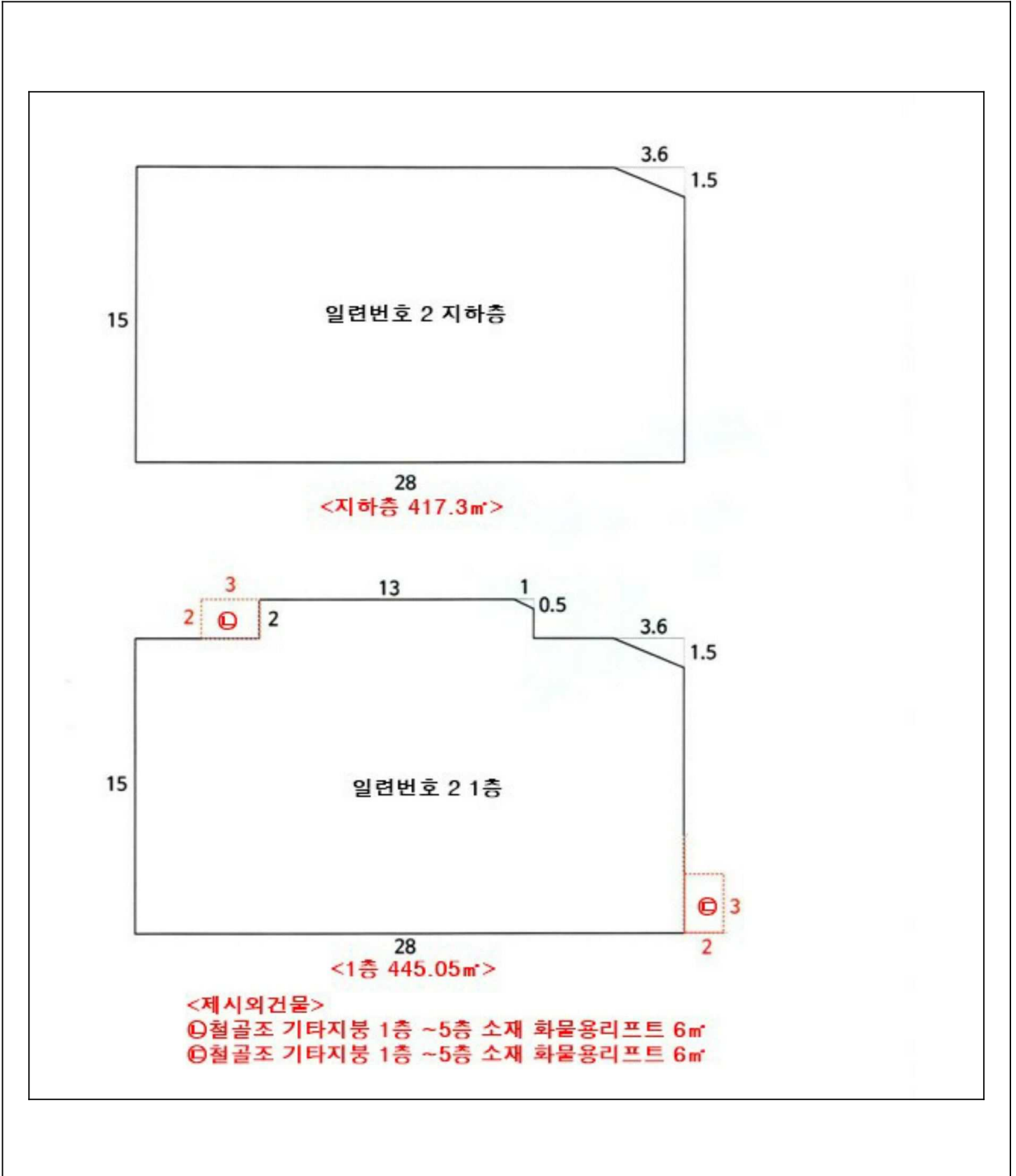
소재지	경기도 부천시 오정구 삼정동 18-9
-----	----------------------



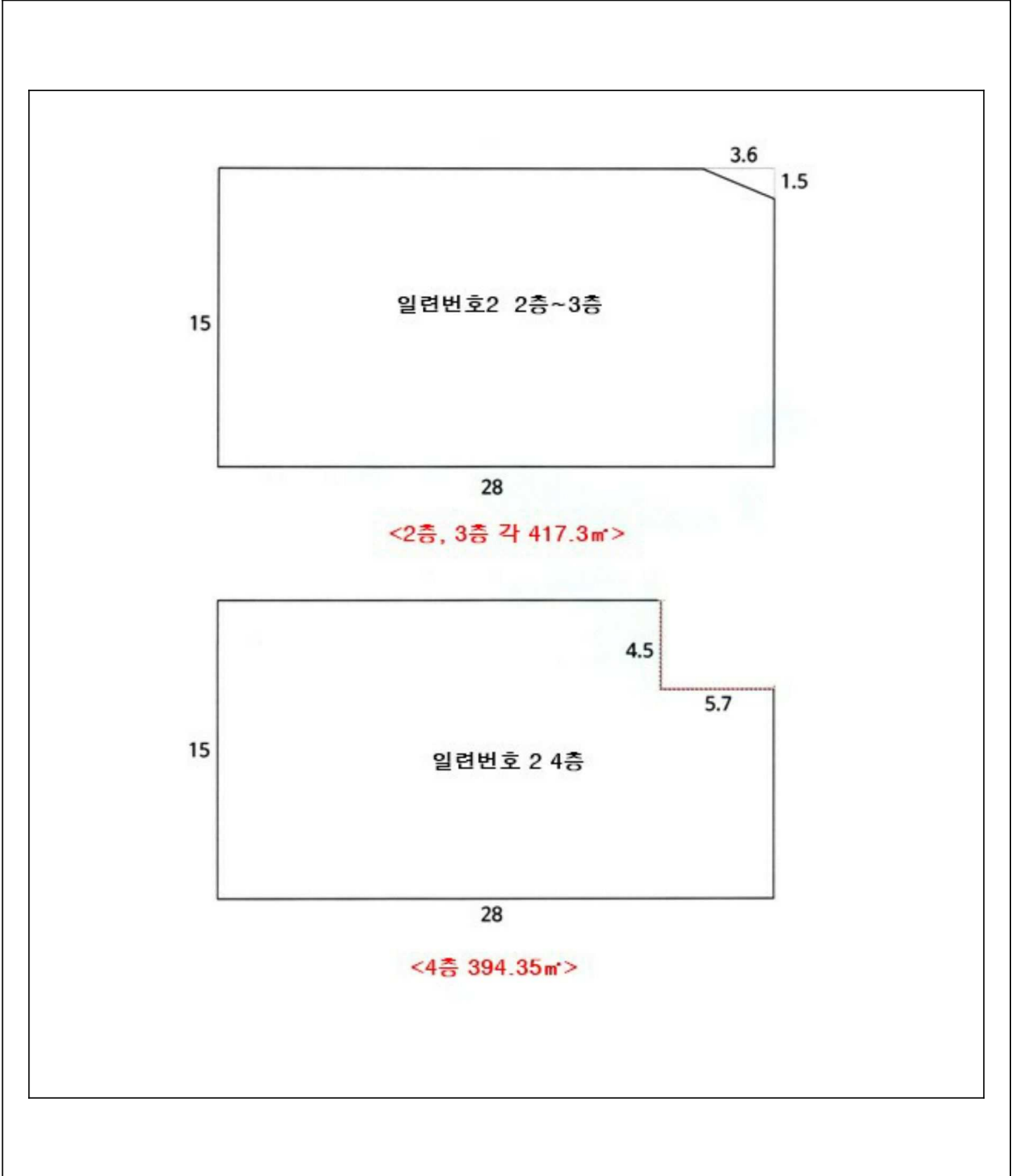
지 적 도



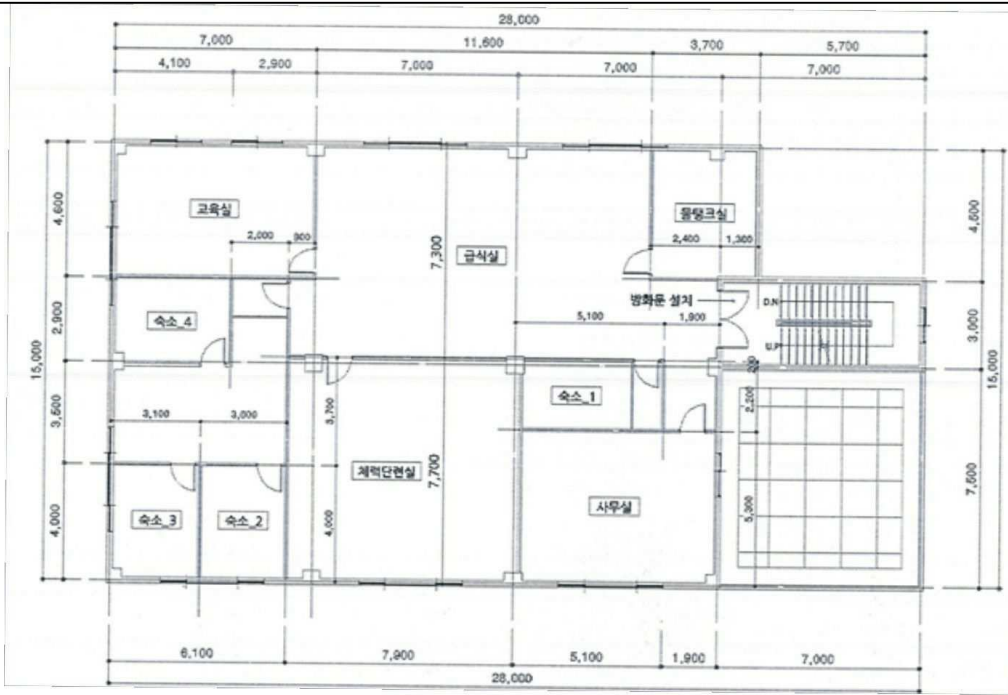
건물개황도



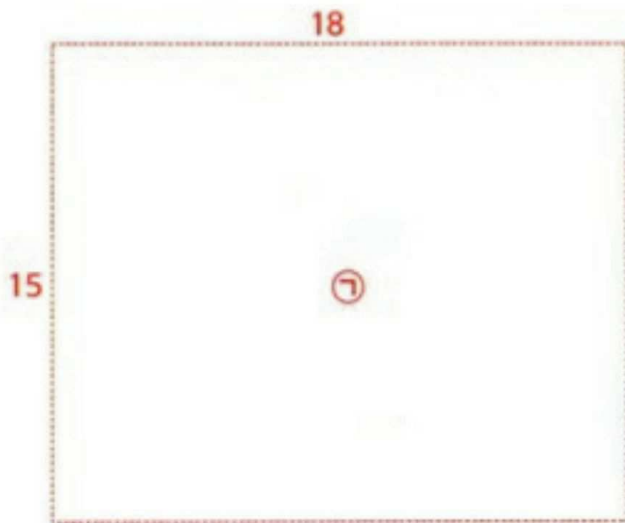
건물개황도



건물개황도



< 5층 325.20㎡ >



<제시외건물>
 ⑦ 파이프구조 천막지붕
 옥상소재 창고 약270㎡



()



()



()



()



()



()



()



()