

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명 : 주식회사 동양채어 소유물건  
(2025타경32483)

의뢰인 : 인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박인진

감정평가서 번호 : HS2503-07

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

혜성감정평가사사무소



TEL. 032-822-3084


FAX. 0505-182-4084

## (부동산 외) 감정평가표

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

감 정 평 가 사

구 성 환

구 성 환 

감정평가액	일십오억일천삼백오십팔만원정 (₩1,513,580,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박인진		감정평가목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 부천지원 경매7계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사 동양체어 (2025타경32483)		감정평가조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.04.02	2025.03.20 ~2025.04.02	2025.04.07	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단가	금액
		별	지	참	조	
감정평가액의 산출근거 및 결정 의견						
" 별 지 참 조 "						

## (부동산 외) 감정평가표

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종 류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종 류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	1,354	토지	1,354	749,000	1,014,146,000
토지	121 2,230 × $\frac{\text{-----}}{2,230}$	토지	121	247,000	29,887,000	
건물	436.6	건물	436.6	765,000	333,999,000	
기계기구	1식	기계기구	1식	-	107,000,000	
제시외 건물	(459.6)	제시외 건물	459.6	-	28,548,000	
	이	하	여	백		
	<b>합 계</b>				<b>₩1,513,580,000</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 김포시 통진읍 응정리 소재 “응정1리마을회관” 동측 근거리에 위치하는 부동산(토지, 건물) 및 기계구에 대한 인천지방법원 부천지원 경매7계에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가입니다(사건번호 2025타경 32483).

### 2. 대상물건의 개요

대상물건 전경



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 가. 토지

대상 토지	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	도로 접면	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)
3~5	경기도 김포시 통진읍 옹정리 58-116, 253-1, 252-2	대	1,354	계획관리	공업기타	세로 (가)	사다리 완경사	323,400 (2024년)
6~12	경기도 김포시 통진읍 옹정리 58-117, 58-97, 251-5, 58-102, 58-135, 252-1, 58-100	도로	2,230 중 121 (지분)	계획관리	도로	세로 (가)	부정형 사다리 완경사	114,100 (2024년)

## 나. 건물

대상 건물	소재지 지 번	건물구조/지붕 층수	연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	건축물대장상 주용도	사용승인
1	경기도 김포시 통진읍 옹정리 58-116외 가동	일반철골구조 난연판넬지붕 지상1층	198	32.35	32.35	제2종 근린생활시설 (제조업소)	2020.08.04
		경량철골구조 난연판넬지붕 지상1층	40			제2종 근린생활시설 (사무실)	2020.08.04
2	경기도 김포시 통진읍 옹정리 58-116외 나동	일반철골구조 난연판넬지붕 지상1층	198.6			제2종 근린생활시설 (제조업소)	2020.08.04

## 다. 기계기구

대상 물건	명칭 (종류)	제작자	제작일자	수량
1	사출성형기	(주)우진플라임	2021.12	1식

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 기준시점 및 실지조사 기간

### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 04월 02일로 하였습니다.

### 나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 본건 감정평가 대상물건에 대하여 2025년 03월 20일 ~ 04월 02일에 실지조사를 실시하였으며, 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성, 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반 사항을 조사하였습니다.

## 4. 기준가치 및 감정평가조건 등

### 가. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 평가하였습니다.

시장가치란 감정평가의 대상이 되는 토지등(대상물건)이 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 말합니다.

### 나. 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 해당 사항 없으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제6조제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 기타 검토 및 참고 사항

가. 귀 평가명령상 부동산의 표시는 기호(1~12) 토지와 건물을 제시하고 있으나, 기호(1~5) 부동산의 등기사항 전부증명서상 “공장 및 광업재단 저당법 제6조 목록 제2021-363호, 제2024-301호”가 등재되어 있으므로 귀 법원과 협의후 해당 목록상의 기계기구를 포함하여 감정평가하였으니, 업무진행 및 감정평가서 활용시 참고하시기 바랍니다[제2021-363호와 제2024-301호의 기계기구 목록은 동일한 사출성형기 1대입니다].

나. 대상물건 토지 기호(3~5)는 다수의 필지가 일단을 이루어 같은 용도로 이용되고 있으며 이러한 이용이 사회적·경제적·행정적 측면에서 합리적이고 당해 토지의 가치형성 측면에서도 타당하다고 인정되어 용도상 불가분의 관계에 있고, 일반건축물대장상 관련지번으로 등재되어 있는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제7조제2항에 따라 이를 일괄하여 일단지로 감정평가하였습니다.

다. 대상물건 토지 기호(3~5) 지상에 소재하는 출입문 및 울타리, 바닥포장 등은 토지에 부합되는 부합물로서, 별도의 가치를 특정하지 않고 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 감정평가하였습니다.

라. 대상물건 토지 기호(4) 및 인접한 다른 토지에 걸쳐서 지상에 컨테이너 1개동이 소재하고 있으나 소유권이 불분명하고 이동이 가능한 물건으로 판단되어 감정평가외 하였으며, 감정평가목적에 고려하여 이에 구매없이 토지를 평가하였습니다.

마. 대상물건 토지 기호(6~12)는 소유자가 다수인 공유지로서 귀 요청에 따라 “주식회사 동양체어” 지분만을 평가하였으며, 공유자별 지분의 위치가 특정되지 않아 전체 토지를 기준으로 평가액을 산정하되 소유자 지분비율에 따라 면적을 사정하여 감정평가하였습니다.

바. 대상물건 기호(6~12) 토지는 현황 도로로 이용중인 바, 개설 경위 및 목적, 주위환경, 인접 토지와 관계, 용도의 제한이나 거래제한에 따른 적절한 감가율 등을 고려하고 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 시행규칙」 제26조를 준용하여 인근토지에 대한 평가액의 3분의 1 이내로 감정평가하였습니다.

사. 대상물건 기호(1~2) 건물은 제2종근린생활시설(제조업소)로서, 제조업소의 가동을 위한 기본적인 부대설비로서의 전기설비 등을 재조달원가 산정에 포함·반영하여 건물을 감정평가하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

아. 대상물건 기호(2) 내부에 호이스트가 소재하나 건물로부터 분리 및 철거, 이동이 가능한 물건으로 판단되어 감정평가외 하였습니다.

자. 대상물건 지상에 소재하는 부합물 및 종물 등에 대하여는, 개략적인 실측에 의하여 면적을 사정하여 그 구조·용도·사용자재·시공정도 및 부대설비 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 감정평가하되, 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 종합적으로 감안하여 관찰감가를 병용하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 감정평가의 근거 및 적용

### 1. 감정평가의 근거

#### 가. 근거 법령 등

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령과 감정평가 실무기준 및 일반이론 등에 근거하였습니다.

#### 나. 「감정평가에 관한 규칙」 관련 규정

<p><b>제7조</b> [개별물건기준 원칙 등]</p>	<p>① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.                  ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.                  ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.                  ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.</p>
<p><b>제11조</b> [감정평가방식]</p>	<p>감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.                  1. 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식                  2. 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법                  3. 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식</p>
<p><b>제12조</b> [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]</p>	<p>① 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.                  ② 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.                  ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.</p>
<p><b>제14조</b> [토지의 감정평가]</p>	<p>① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가 기준법을 적용해야 한다.</p>
<p><b>제15조</b> [건물의 감정평가]</p>	<p>① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다.</p>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

<b>제21조</b> <b>[동산의 감정평가]</b>	① 감정평가법인등은 동산을 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 다만, 본래 용도의 효용가치가 없는 물건은 해체처분가액으로 감정평가할 수 있다. ② 제1항 본문에도 불구하고 기계·기구류를 감정평가할 때에는 원가법을 적용해야 한다.
----------------------------------	--

## 2. 대상물건에 적용한 감정평가방법

### 가. 토지의 감정평가

토지는 시장자료가 풍부하여 시장성의 원리에 기초한 비교방식으로 감정평가하되, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 제12조에 따라 “공시지가기준법”을 주된 방법으로 적용하였으며, 또 다른 비교방식인 “거래사례비교법”으로 산출한 시산가액과 비교하여 주된 방법에 의한 시산가액의 합리성을 검토하였습니다.

공시지가기준법이란 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 감정평가방법입니다.

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

### 나. 건물의 감정평가

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 객관적인 원가자료가 풍부하여 비용성의 원리에 기초한 “원가법”을 주된 방법으로 적용하였으며, 개별건물의 특성상 시장자료 및 수익자료의 수집, 분석, 배분이 곤란하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, 이 때 재조달원가는 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액으로서 대상물건을 일반

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

적인 방법으로 생산하거나 취득하는데 드는 비용을 말합니다.

또한 감가수정이란 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 말합니다.

## 다. 기계기구의 감정평가

기계기구는 재조달원가를 결정한 후 감가수정하여 기준시점 현재의 가치를 산정하는 “원가법”으로 감정평가하였으며, 거래사례나 수익사례 등의 자료수집 및 분석이 곤란하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 감정평가액 산출근거

### 1. 토지 감정평가액

#### 가. 토지 감정평가에 참고한 가격자료

##### (1) 인근지역 거래사례

기호	소재지 지번	용도 지역	지목	면적(㎡)		거래 시점	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	
				토지	건물				
a	웅정리 61-*	계획 관리	공장 용지	3,821	1,498.48	2024. 01.11	2,900,000,000	690,000	
	[건물 개요 및 거래금액 중 건물금액 산정] 철근콘크리트조,블럭조,철골조 슬레이트,판넬지붕 지상1층 공장 1988.07.02 사용승인 [증축 : 1990.10.31, 2004.09.08]								
	구분	면적	구조	용도	재조달원가 (원/㎡)	내용연수 잔존    내용		적용단가 (원/㎡)	건물금액(원)
	기존	988.80	철콘	공장	600,000	15	50	180,000	177,984,000
	증축	335.68	블럭	창고 등	500,000	7	40	87,500	29,372,000
	증축	174.00	철골	공장	600,000	21	40	315,000	54,810,000
	합계	1,498.48	-	-	-	-	-	-	262,166,000
[토지단가 산출] (2,900,000,000원 - 262,166,000원) ÷ 3,821㎡ ≒ 690,000원/㎡									
b	웅정리 197-4*	계획 관리	공장 용지	2,232	833.67	2024. 09.27	2,385,000,000	766,000	
	[건물 개요 및 거래금액 중 건물금액 산정] 일반철골구조 기타지붕 지상1층 공장 2020.06.11 사용승인								
	구분	면적	구조	용도	재조달원가 (원/㎡)	내용연수 잔존    내용		적용단가 (원/㎡)	건물금액(원)
	1층	833.67	철골	공장	900,000	36	40	810,000	675,272,700
[토지단가 산출] (2,385,000,000원 - 675,272,700원) ÷ 2,232㎡ ≒ 766,000원/㎡ 인접 토지(웅정리 197-46외 도로 지분 128㎡) 거래금액 15,000,000원 별도 (@117,000)									

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 한국부동산원 감정평가정보체계(KAIS)]

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (2) 인근지역 평가사례

기호	소재지 지 번	용도지역	지목	이용상황	면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)
㉠	웅정리 58-11*외	계획관리	공장 용지	공업용	3,276	유형자산 재평가	2023.12.31	699,000
㉡	웅정리 58-9*	계획관리	공장 용지	공업용	1,821	담보	2024.07.04	679,000
㉢	웅정리 59-*	계획관리	공장 용지	공업용	4,922	유형자산 재평가	2024.12.27	735,000
㉣	웅정리 320-2*	계획관리	공장 용지	공업용	3,040	소송	2024.01.30	700,000

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터(KAPA HUB PLUS)]

## (3) 인근지역 유사부동산의 가치수준

용도지역	이용상황	도로조건	지가수준(원/㎡)	비고
계획관리	공업용 공업기타	세로(가)	700,000 ~ 800,000 내외 수준	도심 및 시장, 물류시설 등과의 접근성, 공급 및 처리시설의 상태, 가로의 폭, 계통 및 연속성, 형상 등 토지특성에 따라 가격이 상이합니다.

## 나. 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액

### (1) 비교표준지 선정

비교표준지는 다음 각 호의 선정기준을 충족하는 표준지 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 표준지를 선정하였습니다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 상의 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한사항이 같거나 비슷할 것
2. 이용상황이 같거나 비슷할 것
3. 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
4. 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 상기 선정기준을 충족하는 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

기호	소재지 지 번	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	대상 토지
A	용정리 260-7	3,301	공장 용지	공업용	계획관리	세로 (가)	부정형 평 지	351,200	1

[공시기준일 : 2025.01.01]

## (2) 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조제2항제2호에 따라, 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 하였습니다.

대상 토지	비교 표준지	지역 및 용도지역 (산정기간)	지가변동률	지가변동률 산정
3~ 12	A	경기도 김포시 (계획관리) 2025.01.01 ~ 2025.04.02	0.570% (1.00570)	2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.337% 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.197%  (1+0.00337) × (1+0.00197 × 33/28) ≒ 1.00570

## (3) 지역요인 비교

대상토지와 비교표준지는 상호 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일합니다(1.000).

## (4) 개별요인 비교

한국감정평가사협회의 “감정평가의 지역요인 및 개별요인 개편 연구”에서 제시한 용도지대별 개별요인 비교항목을 기준으로 대상토지와 비교표준지의 개별요인을 각각의 조건에 따라 분류하여 비교하면 다음과 같습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 공업지대 [대상토지(3~5) / 비교표준지(A)]

조건	항목	세항목	비교치	검토 의견
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성	1.00	대체로 유사합니다.
접근 조건	도심 및 시장과의 접근성	도심과의 접근성, 판매 및 원료구입 시장과의 접근성, 인력수급의 난이도	1.00	대체로 유사합니다.
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성, 철도·간선도로·IC·공항·항만 등과의 접근성		
	물류시설 등과의 접근성	물류시설, 제품 및 원재료의 적치장 등과의 접근성		
환경 조건	공급 및 처리 시설의 상태	기반시설(동력자원, 공업용수, 공장배수 등)	1.00	대체로 유사합니다.
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	규모, 형상 등	면적, 형상	1.01	대상토지가 비교표준지에 비하여 고저 등에서 열세하나 면적(규모) 및 형상 등에서 우세합니다.
	고저	고저(경사지 등)		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 규제의 정도, 기타규제(거래 및 업종의 제한 등)	1.00	대체로 유사합니다.
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사합니다.
		기타		
<b>격 차 율</b>			<b>1.010</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 공업지대 [대상토지(6~12) / 비교표준지(A)]

조건	항목	세항목	비교치	검토 의견
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성	1.00	대체로 유사합니다.
접근 조건	도심 및 시장과의 접근성	도심과의 접근성, 판매 및 원료구입 시장과의 접근성, 인력수급의 난이도	1.00	대체로 유사합니다.
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성, 철도·간선도로·IC·공항·항만 등과의 접근성		
	물류시설 등과의 접근성	물류시설, 제품 및 원재료의 적치장 등과의 접근성		
환경 조건	공급 및 처리 시설의 상태	기반시설(동력자원, 공업용수, 공장배수 등)	1.00	대체로 유사합니다.
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	규모, 형상 등	면적, 형상	1.01	대상토지가 비교표준지에 비하여 고저 등에서 열세하나 면적(규모) 및 형상 등에서 우세합니다.
	고저	고저(경사지 등)		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 규제의 정도, 기타규제(거래 및 업종의 제한 등)	1.00	대체로 유사합니다.
기타 조건	기타	장래의 동향	0.33	대상토지는 현황 도로 등으로서, 기타조건 열세합니다.
		기타		
격 차 율			0.333	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (5) 그 밖의 요인 보정

### (가) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조제2항제5호 및 대법원 판례[2003다38207판결(2004.05.14 선고), 2002두5054판결(2003.07.25 선고)] 등의 취지에 따라 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항이 있는 경우에는 그 밖의 요인 보정을 할 수 있습니다. 따라서 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 평가사례와 균형을 유지하고 적절한 지가수준을 반영하기 위하여, 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 참작하여 그 밖의 요인 보정이 필요합니다.

### (나) 그 밖의 요인 보정 산식

$$\frac{\text{사례 기준 표준지 단가(사례 토지단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{개별요인 비교})}{\text{시점수정된 표준지 단가(표준지공시지가} \times \text{시점수정)}} = \text{그 밖의 요인 보정치}$$

### (다) 그 밖의 요인 보정치 결정

#### ① 비교사례의 선정

상기 거래사례 및 평가사례 중에서 용도지역 및 이용상황, 주변환경의 유사성, 지리접 근접성 등 제반 가치형성요인의 유사성을 고려하여 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 판단되는 아래의 사례를 비교사례로 선정하였습니다.

비교 사례	소재지 지 번	용도지역	지목	이용상황	면적 (㎡)	사례 구분	기준(거래) 시점	토지단가 (원/㎡)	적용
㉠	웅정리 58-11*외	계획관리	공장 용지	공업용	3,276	유형자산 재평가 사례	2023.12.31	699,000	표준지 A

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ② 격차율 산정

구분		사례단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율	비교
		공시지가(원/㎡)							
산정 단가	비교사례 ㉔	699,000	-	1.03133	1.000	1.030	742,527	2.102	-
	표준지 A	351,200	-	1.00570	-	-	353,202		
산출 내역	사정보정	- 해당 사항 없습니다.							
	시점수정	- 경기도 김포시 (계획관리지역) (2023.12.31~2025.04.02)							
	지역요인	- 비교표준지와 비교사례는 상호 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일합니다.							
	개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	비교치	
		1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.030	
- 비교표준지는 비교사례 대비 획지조건(고저 등)에서 우세합니다.									

## ③ 그 밖의 요인 보정치 결정

위에서 산정한 격차율 및 인근지역의 거래사례, 평가사례 및 유사부동산의 가치수준, 대상부동산의 감정평가 목적 등을 종합 고려하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였습니다.

비교 표준지	비교사례	그 밖의 요인 보정치
A	㉔	2.10

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

대상 토지	비교 표준지	표준지공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인 보정	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
3~5	A	351,200	1.00570	1.000	1.010	2.10	749,141	749,000
6~12	A	351,200	1.00570	1.000	0.333	2.10	246,994	247,000

## (7) 공시지가기준법에 의한 시산가액

대상토지	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비고
3~5	749,000	1,354	1,014,146,000	-
6~12	247,000	121	29,887,000	-
합계		1,475	1,044,033,000	-

## 다. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### (1) 비교사례의 선정

비교사례는 다음 각 호의 선정기준을 충족하는 거래사례 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 거래사례를 선정하였습니다.

1. 「부동산 거래신고에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격일 것
2. 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것
3. 기준시점으로부터 도시지역은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내에 거래된 사례일 것
4. 토지 및 그 지상 건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것
5. 비교표준지의 선정기준에 적합할 것

인근지역 거래사례 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 상기 선정기준을 충족

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

하는 아래의 거래사례를 비교사례로 선정하였습니다.

기호	소재지 지 번	용도지역	지목	이용상황	토지면적 (㎡)	거래시점	토지단가 (원/㎡)	비고
a	웅정리 61-*	계획관리	공장 용지	공업용	3,821	2024.01.11	690,000	토지건물 일괄거래

## (2) 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다(1.00).

## (3) 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표하는 비교사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 거래시점으로부터 기준시점까지의 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 하였습니다.

대상 토지	비교 사례	지역 및 용도지역 (산정기간)	지가변동률	지가변동률 산정
3~ 12	a	경기도 김포시 (계획관리) 2024.01.11 ~ 2025.04.02	3.070% (1.03070)	$(1+0.00171 \times 21/31) \times (1+0.00207) \times$ $(1+0.00240) \times (1+0.00225) \times$ $(1+0.00235) \times (1+0.00235) \times$ $(1+0.00232) \times (1+0.00205) \times$ $(1+0.00201) \times (1+0.00192) \times$ $(1+0.00193) \times (1+0.00177) \times$ $(1+0.00337) \times (1+0.00197 \times 33/28)$ $\approx 1.03070$

## (4) 지역요인 비교

대상토지와 비교사례는 상호 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일합니다(1.000).

## (5) 개별요인 비교

한국감정평가사협회의 “감정평가의 지역요인 및 개별요인 개편 연구”에서 제시한 용도지대별 개별요인 비교항목을 기준으로 대상토지와 비교사례의 개별요인을 각각의 조건에 따라 분류하여 비교하면 다음과 같습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 공업지대 [대상토지(3~5) / 비교사례(a)]

조건	항목	세항목	비교치	검토 의견
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성	1.02	대상토지가 비교사례에 비하여 도로의 계통 및 연속성 등에서 다소 우세합니다.
접근 조건	도심 및 시장과의 접근성	도심과의 접근성, 판매 및 원료구입 시장과의 접근성, 인력수급의 난이도	0.98	대상토지가 비교사례에 비하여 간선도로와의 접근성 등에서 다소 열세합니다.
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성, 철도·간선도로·IC·공항·항만 등과의 접근성		
	물류시설 등과의 접근성	물류시설, 제품 및 원재료의 적치장 등과의 접근성		
환경 조건	공급 및 처리 시설의 상태	기반시설(동력자원, 공업용수, 공장배수 등)	1.00	대체로 유사합니다.
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	규모, 형상 등	면적, 형상	1.01	대상토지가 비교사례에 비하여 고저 등에서 열세하나 면적(규모) 및 형상 등에서 우세합니다.
	고저	고저(경사지 등)		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 규제의 정도, 기타규제(거래 및 업종의 제한 등)	1.00	대체로 유사합니다.
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사합니다.
		기타		
<b>격 차 율</b>			<b>1.010</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 공업지대 [대상토지(6~12) / 비교사례(a)]

조건	항목	세항목	비교치	검토 의견
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성	1.02	대상토지가 비교사례에 비하여 도로의 계통 및 연속성 등에서 다소 우세합니다.
접근 조건	도심 및 시장과의 접근성	도심과의 접근성, 판매 및 원료구입 시장과의 접근성, 인력수급의 난이도	0.98	대상토지가 비교사례에 비하여 간선도로와의 접근성 등에서 다소 열세합니다.
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성, 철도·간선도로·IC·공항·항만 등과의 접근성		
	물류시설 등과의 접근성	물류시설, 제품 및 원재료의 적치장 등과의 접근성		
환경 조건	공급 및 처리 시설의 상태	기반시설(동력자원, 공업용수, 공장배수 등)	1.00	대체로 유사합니다.
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	규모, 형상 등	면적, 형상	1.01	대상토지가 비교사례에 비하여 고저 등에서 열세하나 면적(규모) 및 형상 등에서 우세합니다.
	고저	고저(경사지 등)		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 규제의 정도, 기타규제(거래 및 업종의 제한 등)	1.00	대체로 유사합니다.
기타 조건	기타	장래의 동향	0.33	대상토지는 현황 도로 등으로서, 기타조건 열세합니다.
		기타		
<b>격 차 율</b>			<b>0.333</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

대상 토지	비교 사례	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
3~5	a	690,000	1.00	1.03070	1.000	1.010	718,295	718,000
6~12	a	690,000	1.00	1.03070	1.000	0.333	236,824	237,000

## (7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

대상토지	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비고
3~5	718,000	1,354	972,172,000	-
6~12	237,000	121	28,677,000	-
<b>합계</b>		<b>1,475</b>	<b>1,000,849,000</b>	<b>-</b>

## 라. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정

주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교할 때 그 합리성이 인정된다고 판단되므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조제1항 및 제2항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상토지 감정평가액으로 결정하였습니다.

대상토지	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액(원)
3~5	1,014,146,000	972,172,000	1,014,146,000
6~12	29,887,000	28,677,000	29,887,000
<b>합계</b>	<b>1,044,033,000</b>	<b>1,000,849,000</b>	<b>1,044,033,000</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 건물 감정평가액

### 가. 대상건물 동별·층별 개요

대상 건물	구조/지붕	층별	건축물대장상 용도	면적 (㎡)	사용승인	비고
1	일반철골구조 난연판넬지붕	1층	제2종근린생활시설 (제조업소)	198	2020.08.04	-
	경량철골구조 난연판넬지붕	1층	제2종근린생활시설 (사무실)	40	2020.08.04	-
2	일반철골구조 난연판넬지붕	1층	제2종근린생활시설 (제조업소)	198.6	2020.08.04	-
합계	-	-	-	436.6	-	-

### 나. 재조달원가의 결정

#### (1) 표준단가 결정

##### (가) 건물신축단가표

분류번호	용도	구조/지붕	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
6-1-6-16	일반공장	철골조 / 철골지붕틀 샌드위치판넬잇기 (층고 9m기준)	3	750,000	35(30~40)
6-1-6-19	일반공장	철골조 / 철골지붕틀 그라스울판넬잇기 (층고 9m기준)	3	783,000	35(30~40)
6-1-6-22	일반공장	철골조 / 철골지붕틀 우레탄판넬잇기 (층고 9m기준)	3	792,000	35(30~40)

[자료출처 : 한국부동산원 「건물신축단가표」 2024년 07월]

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (나) 표준단가 결정

건물의 표준단가는 「건축물신축단가표」를 참고하되 대상건물의 구조, 용도, 사용자재, 신축연도, 시공 정도 및 건물의 특성 등을 고려하여 결정하였습니다.

대상 건물	층별	건축물대장상 용도	구조	표준단가 (원/㎡)	비고
1	1층	제2종근린생활시설 (제조업소)	일반철골구조	850,000	-
	1층	제2종근린생활시설 (사무실)	경량철골구조		
2	1층	제2종근린생활시설 (제조업소)	일반철골구조	850,000	-

## (2) 부대설비 보정단가

대상 건물	난방설비	냉방설비	위생 및 급배수설비	소방설비	승강기설비	도시가스 설비	기타설비
1,2	-	-	○	-	-	-	전기 설비
	보정단가 (원/㎡)	건물의 사용수익에 필요한 통상 수준의 부대설비로서 표준단가에 포함하였습니다.					

## (3) 재조달원가의 결정

대상 건물	층별	표준단가 (원/㎡)	부대설비 보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	비고
1	1층	850,000	-	850,000	-
2	1층	850,000	-	850,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 다. 감가수정 및 적용단가 결정

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 말합니다.

감가수정을 할 때에는 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법, 정률법 또는 상환기금법 중에서 대상물건에 가장 적합한 방법을 적용하여야 하며, 이에 따른 감가수정이 적절하지 아니한 경우에는 물리적·기능적·경제적 감가요인을 고려하여 관찰감가 등으로 조정하거나 다른 방법에 따라 감가수정할 수 있는 바, 대상물건은 건물로서 그 특성에 적합한 정액법을 적용하였습니다.

대상 건물	층별	재조달원가 (원/㎡)	사용승인	경제적 내용연수	물리적 경과연수	잔존내용연수		적용단가 (원/㎡)
						관찰감가 적용시	적용잔존 내용연수	
1	1층	850,000	2020.08.04	40	4	-	36	765,000
2	1층	850,000	2020.08.04	40	4	-	36	765,000

## 라. 대상건물의 감정평가액

대상 건물	층별	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	1층	238	765,000	182,070,000	-
2	1층	198.6	765,000	151,929,000	-
합계	-	436.6	-	333,999,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 기계기구 감정평가액

### 가. 기계기구의 현황 등

대상 기계기구	현황	보관장소
1	본건 기계기구는 사출성형기로서, 기준시점 현재 정상 가동중이며 관리상태 등은 보통 수준입니다.	경기도 김포시 통진읍 옹정리 58-116외 나동 [기호(2) 건물] 내에 소재하며, 동 장소에서 실사하였습니다.

### 나. 재조달원가의 산정

국산 기계기구류의 재조달원가는 기준시점 당시 같거나 비슷한 물건을 재취득하는 데에 드는 비용으로 하되, 명칭 및 규격이 같은 물건인 경우에도 제조기술, 제작자, 성능, 부대시설의 유무 등에 따른 가격의 차이가 있는 경우에는 이를 고려합니다.

### 다. 감가수정

기계기구류는 정률법으로 감가수정하는 것을 원칙으로 합니다. 다만, 정률법으로 감가수정하는 것이 적정하지 않은 경우에는 정액법 또는 다른 방법에 따라 감가수정할 수 있습니다.

이 때, 내용연수는 경제적 내용연수로 하며, 장래보존연수는 대상물건의 내용연수 범위에서 사용·수리의 정도, 관리상태 등을 고려한 장래 사용가능한 기간으로 합니다.

### 라. 대상 기계기구의 감정평가액

대상 기계기구	재조달원가 (원)	감가수정				감정평가액(원)
		내용연수	경과연수	잔존연수	잔존 가치율	
1	170,000,000	15	3	12	0.631	107,000,000
합계	-	-	-	-	-	107,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액 결정 의견

인근 유사부동산의 가치수준, 평가목적 및 장래 동향 등을 종합적으로 참작하여 주된 방법에 의한 토지·건물 및 기계기구 감정평가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였으며, 대상물건의 특성상 토지·건물 일괄한 비교방식이나 수익방식 적용이 곤란하여 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

구 분	감정평가액(원)	비고
토 지	1,044,033,000	상세내역은 후첨 “감정평가 명세표” 참조
건 물	333,999,000	
기계기구	107,000,000	
제 시 외 건 물	28,548,000	
<b>총 액</b>	<b>1,513,580,000</b>	-

# 토지건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 또는 용 도	용도지역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금 액(원)	
1	경기도 김포시 통진읍 웅정리	58-116, 252-2, 253-1 가동	제2종 근린생활 시설	일반철골구조 난연판넬지붕 단층	198	238	765,000	182,070,000	850,000 x 36/40
	[도로명주소] 경기도 김포시 통진읍 철골로127번길 32-30				40				
2	위 같은 곳 [도로명주소] 경기도 김포시 통진읍 철골로127번길 32-30	58-116, 252-2, 253-1 나동	제2종 근린생활 시설	일반철골구조 난연판넬지붕 단층	198.6	198.6	765,000	151,929,000	850,000 x 36/40
3	위 같은 곳	58-116	대	계획관리지역	635	1,354	749,000	1,014,146,000	일단지
4	위 같은 곳	253-1	대	계획관리지역	418				
5	위 같은 곳	252-2	대	계획관리지역	301				
6	위 같은 곳	58-117	도로	계획관리지역	88	88	247,000	21,736,000	주식회사 동양체어 지분
					722x---				
7	위 같은 곳	58-97	도로	계획관리지역	1	1	247,000	247,000	주식회사 동양체어 지분
					481x---				
8	위 같은 곳	251-5	도로	계획관리지역	0.5	0.5	247,000	123,500	주식회사 동양체어 지분
					438x---				

# 토지건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 또는 용 도	용도지역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금 액(원)	
9	위 같은 곳	58-102	도로	계획관리지역	0.5 320x--- 320	0.5	247,000	123,500	주식회사 동양체어 지분
10	위 같은 곳	58-135	도로	계획관리지역	30 239x--- 239	30	247,000	7,410,000	주식회사 동양체어 지분
11	위 같은 곳	252-1	도로	계획관리지역	0.5 16x--- 16	0.5	247,000	123,500	주식회사 동양체어 지분
12	위 같은 곳	58-100	도로	계획관리지역	0.5 14x--- 14	0.5	247,000	123,500	주식회사 동양체어 지분
<b>소 계</b>								<b>₩1,378,032,000</b>	
㉠	[부합물및종물] 위 같은 곳	58-116, 252-2, 253-1	작업장	파이프조 천막지붕 단층	(324)	324	63,000	20,412,000	
㉡	위 같은 곳	58-116, 252-2, 253-1	작업장	파이프조 천막지붕 단층	(135.6)	135.6	60,000	8,136,000	
<b>소 계</b>								<b>₩28,548,000</b>	
<b>합 계</b>								<b>₩1,406,580,000.-</b>	
				이	하	여	백		

## 기계기구 감정평가 명세표

일련 번호	명칭(종류) 구조, 규격, 형식, 용량	제작자, 제작번호 제작(취득)일자 수입신고일자	수량	감정평가액(원)		비고
				단가	금액	
1	사출성형기  Model:TB480G5 Clamping Force:480Ton Tie Bar:830×830mm Platen Size:1,220×1,220mm Opening Stroke:780mm Injection Unit:IB4200 -Screw:φ90mm Screw Stroke:440mm *Hopper Dryer Model:HHD-100 Maker:현대전기기계공업(주) *Hopper Loader Model:HAL-050 Maker:현대전기기계공업(주) *기타 부대시설 일체 포함	(주)우진플라임 #542104801537 2021.12	1식	107,000,000	107,000,000	170,000,000 x 0.631(12/15)
<b>합 계</b>					<b>₩107,000,000.-</b>	
		이	하	여	백	

# 토지 감정평가 요항표

(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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)	

**(1) 위치 및 주위환경**  
 대상물건은 경기도 김포시 통진읍 옹정리 소재 "옹정1리마을회관" 동측 근거리에 위치하며, 주위는 중소규모의 공장 및 제조업소, 단독주택, 농경지, 임야 등으로 형성되어 있는 소규모 공장지대로서 제반 주위환경을 보통 수준입니다.

**(2) 교통상황**  
 대상물건까지 차량 출입 가능하며, 근거리에 노선버스 정류장이 소재하여 전반적인 대중교통 여건은 무난한 편입니다.

**(3) 형태 및 이용상태**  
 기호(3~5) : 남동하향 완경사 지대내 자체지반 평탄하게 조성된 3필 일단의 사다리형 토지로서, 제2종근린생활시설(제조업소 및 사무실) 건부지로 이용중입니다.  
 기호(6~12) : 부정형 및 사다리형의 토지로서, 현황 도로로 이용중입니다.

**(4) 인접 도로상태**  
 기호(3~5) 토지의 서측으로 노폭 약 6~7미터의 포장도로[기호(6~12)]와 접하고 있습니다.

**(5) 토지이용계획 및 제한상태**  
 기호(3~12) 공히 계획관리지역(계획관리지역), 성장관리계획구역(산업형, 종합허가과 문의), 가축사육제한구역(모든축종 제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 군사기지 및 군사시설 보호구역(해병2사단 관할 지역)〈군사기지 및 군사시설 보호법〉, 제한보호구역(전방지역:25km)(협의지역)〈군사기지 및 군사시설 보호법〉, 성장관리권역(수도권정비계획법)입니다. 〈추가기재〉본증명은간혹전산오류로인하여사실과다를수있으니인허가나토지거래전등지역지구등의편입여부를반드시관계부서에확인받으시기바랍니다.

**(6) 제시목록 외의 물건**  
 해당사항 없습니다.

**(7) 공부와의 차이**  
 해당사항 없습니다.

**(8) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)**  
 가. 임대관계 : 미상입니다.  
 나. 기타 참고사항 : 해당사항 없습니다.

# 건물 감정평가 요항표

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

**(1) 건물의 구조**

2020.08.04 사용승인된 일반철골구조 및 경량철골구조 난연판넬지붕 단층 건물로서,

- 내,외벽 : 판넬 마감
- 창 호 : 하이샤시 등으로 시공되었습니다.

**(2) 이용상태**

기호(1) 건물은 제2종근린생활시설(제조업소) 및 사무실 등으로,  
 기호(2) 건물은 제2종근린생활시설(제조업소) 및 창고, 화장실 등으로 이용중입니다.

**(3) 설비내역**

기본적인 위생 및 급배수설비, 전기설비 등이 되어 있습니다.

**(4) 부합물 및 중물**

후첨 "건물개황도 및 내부구조도"와 같이 부합물 및 중물 ㉠,㉡(작업장)이 소재합니다.

**(5) 공부와의 차이**

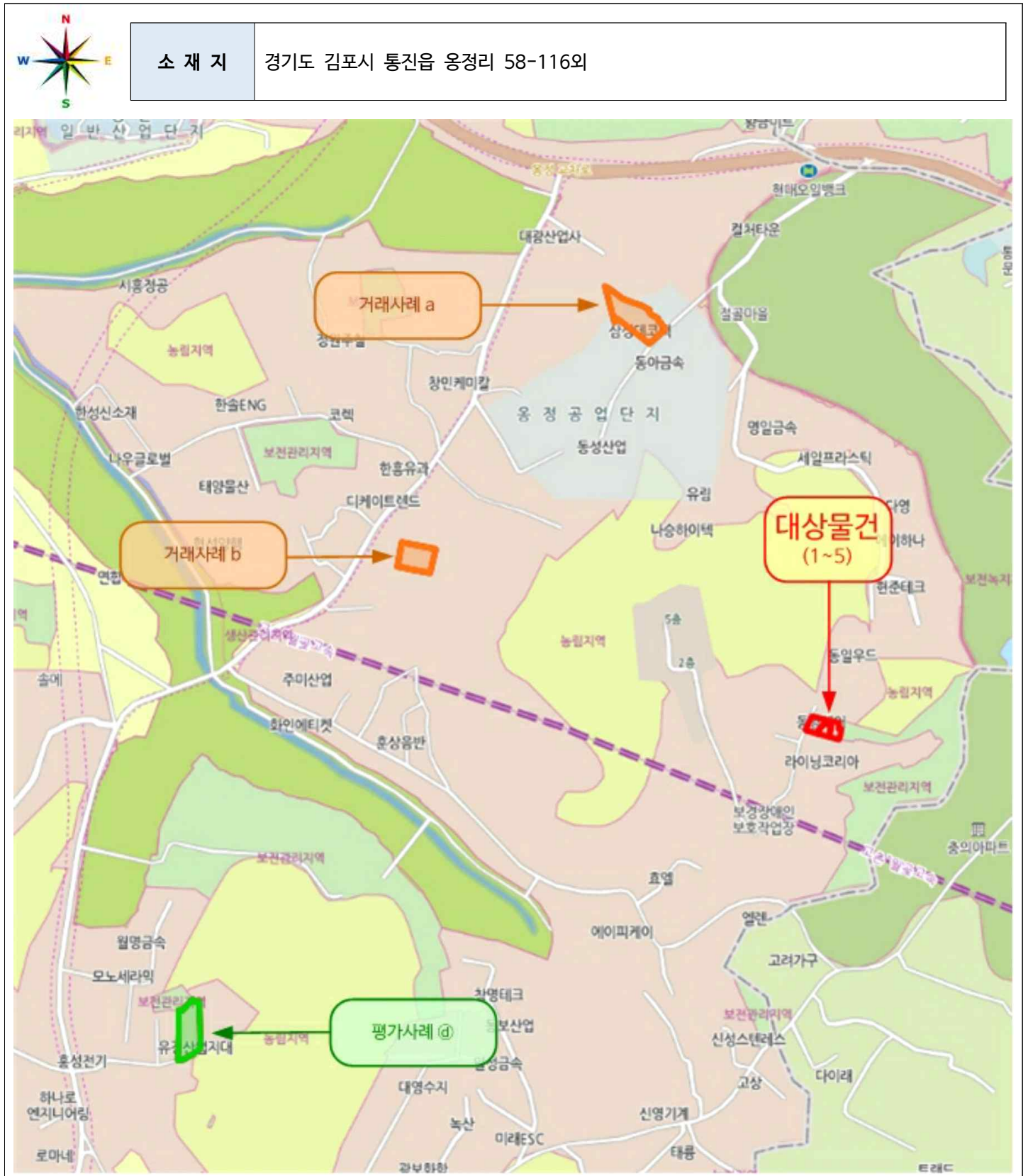
해당사항 없습니다.

**(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)**

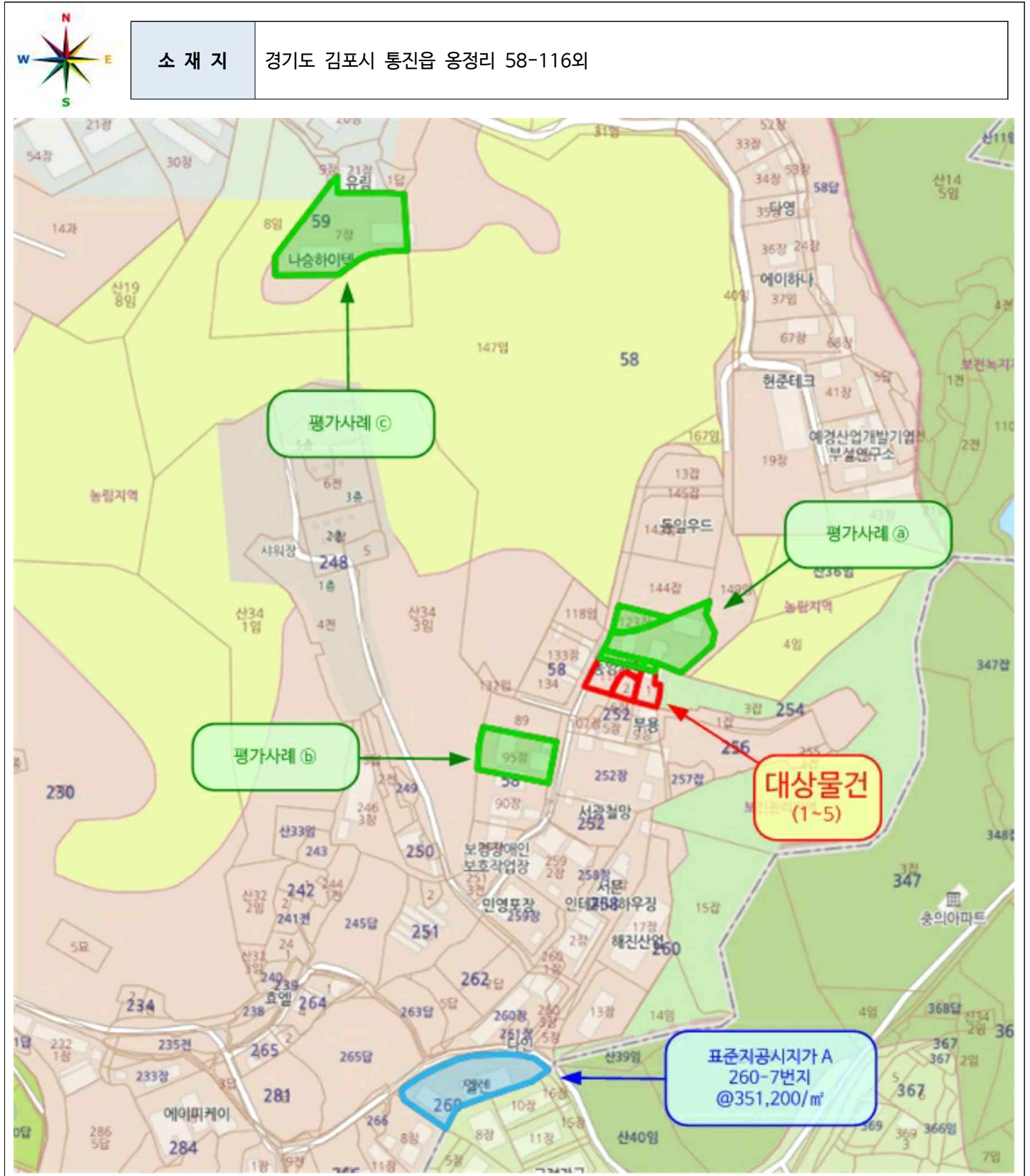
가. 임대관계 : 미상입니다.

나. 기계기구 기호(1)은 사출성형기로서 기준시점 현재 정상 가동중이며, 옹정리 58-116외 나동[기호(2) 건물] 내에 소재하며, 동 장소에서 실사하였습니다.

# 광역 위치도

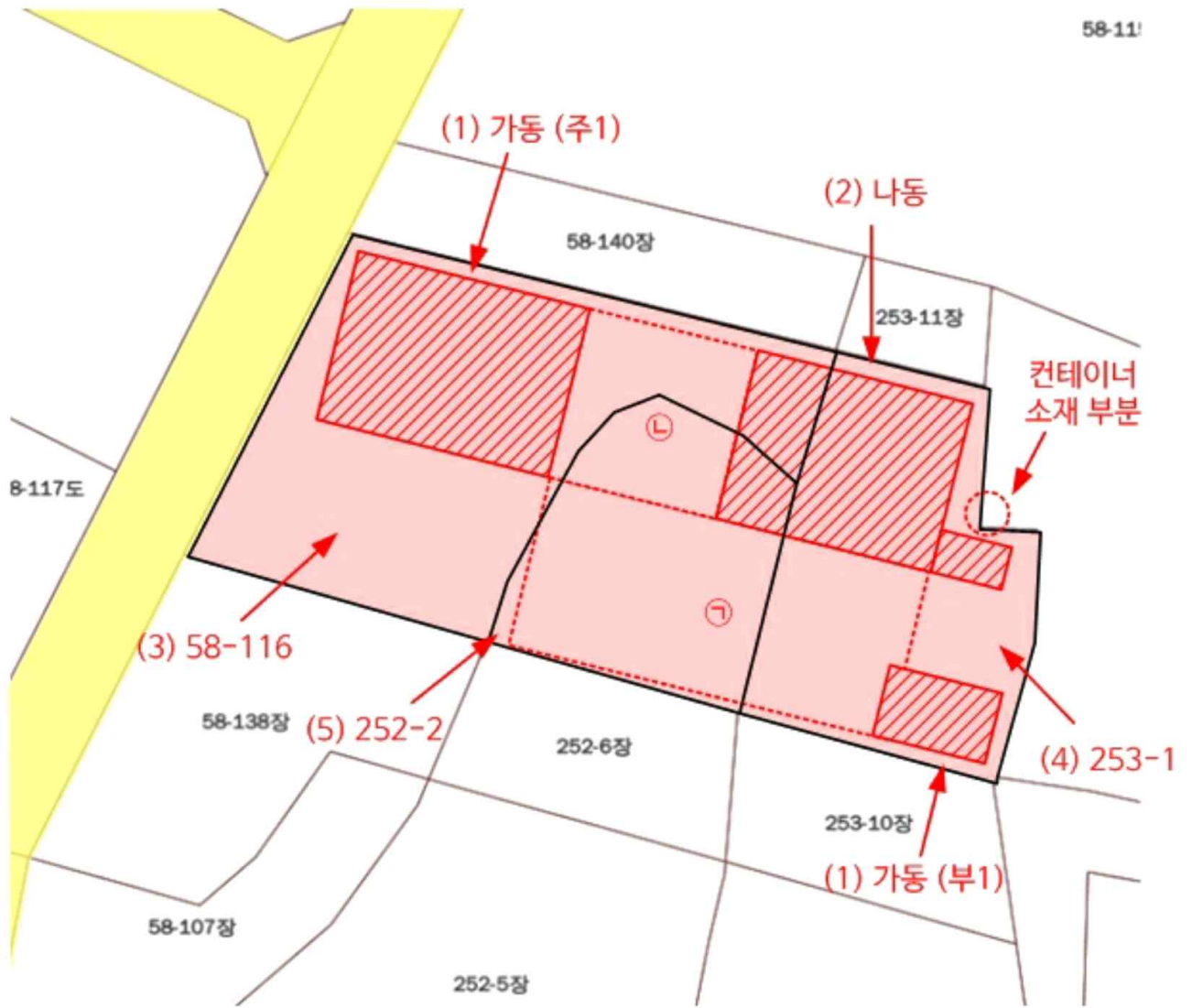


# 위 치 도



# 지 적 개 황 도

S = 1/500

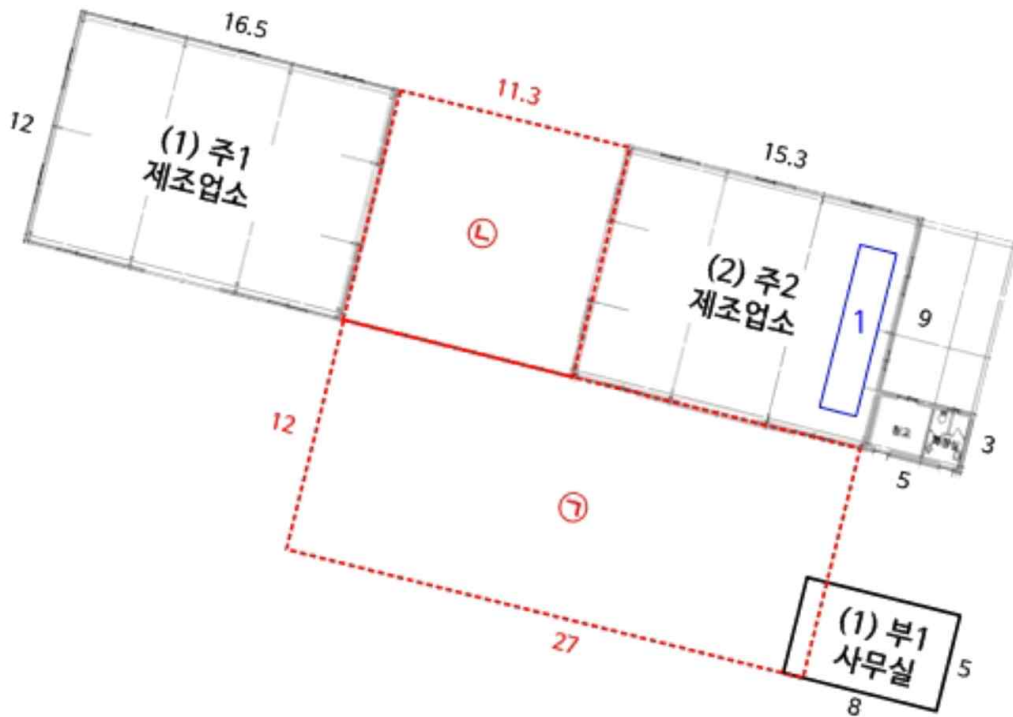


평가대상토지	계획도로선	평가건물2층	평가제외건물
현황도로	용도지역구분선	평가건물3층이상	제시외건물, 부합물 및 종물
현황하천	평가건물1층	평가건물옥탑층	



# 건물개항도 및 내부구조도(기계기구배치도)

None Scale



**【공부상의 면적】**

- (1) 주1 :  $16.5 \times 12 = 198\text{m}^2$
- (1) 부1 :  $8 \times 5 = 40\text{m}^2$
- (2) 주2 :  $15.3 \times 12 + 5 \times 3 = 198.6\text{m}^2$

**【부합물 및 종물】**

- ㉠ 파이프조 천막지붕 단층 (작업장) : 약  $324\text{m}^2$
- ㉡ 파이프조 천막지붕 단층 (작업장) : 약  $135.6\text{m}^2$

**【기계기구(1)】**

용정리 58-116외나동[기호(2) 건물] 내 소재

# 사 진 용 지



대상물건 전경 (남서측에서 촬영)



컨테이너 소재 부분

# 사 진 용 지



기호(1) 가동 외부전경

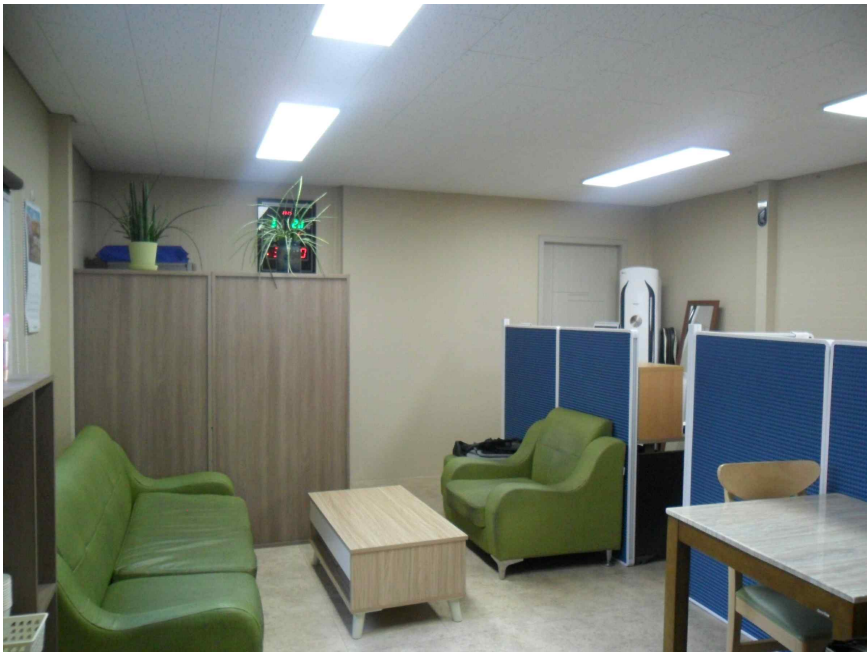


기호(1) 가동 내부

# 사 진 용 지



기호(1) 사무실 외부전경



기호(1) 사무실 내부

# 사진용지



기호(2) 나동 외부전경



기호(2) 나동 내부

# 사진용지



부합물 및 증물 ㉠ 내부



부합물 및 증물 ㉡

# 사 진 용 지



기호(6~12) 도로 부분 (웅정리 251-5 남측에서 북측 방향으로 촬영)



기호(6~12) 도로 부분 (웅정리 58-97 중간지점에서 남측 방향으로 촬영)

# 사 진 용 지



기호(6~12) 도로 부분 (옹정리 58-97 중간지점에서 북측 방향으로 촬영)



기호(6~12) 도로 부분 (옹정리 58-117 북측에서 남측 방향으로 촬영)

# 사 진 용 지



비교표준지(A) (옹정리 260-7) 전경



기계기구(1) 전경

# 사 진 용 지



기계기구(1) 전경



기계기구(1) 명판