

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사길상산업
소유물건(2025타경33593)

의뢰인: 인천지방법원 부천지원 사법보좌관
박인진

감정평가서번호: 2025-06-02

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.

윤창구감정평가사사무소

(토지, 건물, 기계기구) 감정평가표

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

감정평가사 (인)
윤창구

감정평가액	이십일억오천이백육십팔만칠천원정(₩2,152,687,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박인진		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 부천지원 경매7계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사길상산업 (2025타경33593)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.06.11	2025.06.09 ~ 2025.06.11	2025.06.13	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	2,121	토지	2,121	-	1,700,559,000
	건물	494	건물	494	-	356,668,000
	기계기구	2식	기계기구	2식	-	95,460,000
합계						₩2,152,687,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-06-11)

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 김포시 대곶면 석정리 소재 "석정초등학교" 북동측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물, 기계기구)으로 인천지방법원 부천지원의 법원경매 목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 · 「감정평가에 관한 규칙」 · 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.06.11.임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.06.09 ~ 2025.06.11.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-06-11)

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가 방법을 적용함.

- ① 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”
- ② 대상토지와 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 감정평가방법인 “공시지가기준법”
- ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”
- ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법”

2. 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조에 의거 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 공시지가기준법을 적용하였음.

3. 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제15조에 의거 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였음.

4. 본건 기계기구는 「감정평가에 관한 규칙」 제21조 제2항에 준하여 원가법으로 평가하되 구조, 규격, 형식, 현상, 용량 및 관리상태 등을 종합적으로 고려하여 감가수정은 정률법을 적용하였음.

5. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하므로, 대상물건은 시장성을 지니는 부동산으로서 본건 토지는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음. 다만, 본건 건물은 유사한 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등의 사유로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 합리성 검토

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-06-11)

를 생략하였음.

V. 감정평가조건

해당사항 없음

VI. 그 밖의 사항

가. 본건은 공부(토지대장, 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 등)와 토지 및 건물의 현황, 면적, 형상 등을 종합적으로 검토한 바 물적동일성이 인정됨.

나. 본건의 위치는 지적도, 건축물대장상 건축물현황도면 등에 의거 확인하였음.

다. 기호(3)~(10)토지는 지목 및 현황 도로로 이용되고 있는 다수인의 공유물로서 금번의 평가는 공유자 주식회사길상산업만의 평가이므로 주식회사길상산업 소유부분에 대한 위치확인이 불가능한 바 전체면적을 기준으로 평가한 후 주식회사길상산업의 지분비율을 곱하여 사정평가하였음.

라. 기호(1)토지와 기호(11)토지는 일단지로 사용이 합리적으로 보아 일괄평가하였음.

마. 본건은 목재가구제조중소기업으로 조사시점현재 공장의 내부구조 및 설비 등은 이해관계인의 부재 및 폐문으로 인하여 외부관찰 및 탐문과 본건의 평가전례 등을 참고하여 확인하였으며 기계기구의 사진등도 외부에서 촬영하였는 바 취득 및 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-06-11)

I. 대상물건 개요

1. 평가대상 토지

[개별공시지가 : 2025]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)
1	경기도 김포시 대곶면 석정리 238-29	1,798	장	계획관리지역		세로(가)	부정형 완경사	343,000
3	경기도 김포시 대곶면 석정리 238-35	11중 3	도	계획관리지역	도로등	없음	없음 없음	128,200
4	경기도 김포시 대곶면 석정리 238-36	118중 24	도	계획관리지역	도로등	없음	없음 없음	128,200
5	경기도 김포시 대곶면 석정리 238-39	176중 35	도	계획관리지역	도로등	없음	없음 없음	128,200
6	경기도 김포시 대곶면 석정리 238-40	389중 26	도	계획관리지역	도로등	없음	없음 없음	127,200
7	경기도 김포시 대곶면 석정리 238-46	23중 3	도	계획관리지역	도로등	없음	없음 없음	128,200
8	경기도 김포시 대곶면 석정리 238-56	96중 20	도	계획관리지역	도로등	없음	없음 없음	128,200
9	경기도 김포시 대곶면 석정리 218-4	697중 26	도	계획관리지역	도로등	없음	없음 없음	127,200
10	경기도 김포시 대곶면 석정리 218-10	65중 4	도	계획관리지역	도로등	없음	없음 없음	127,200
11	경기도 김포시 대곶면 석정리 88-100	182	대	계획관리지역	공업기타	세로(가)	사다리 완경사	335,600

※ 평가대상 토지의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 토지감정평가요항표 참조.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-06-11)

2. 평가대상 건물

기호	소재지	구 조	용 도	연면적 (㎡)	층수 (지상/지하)	사용승인일
2	경기도 김포시 대곶면 석정리 238-29	일반철골구조	공장	494	1/-	2018-12-12

※ 평가대상 건물의 구조, 이용상황 및 기타설비 등에 대한 상세내역은 건물감정평가요항표 참조.

3. 평가대상 기계기구

기호	제품명/ 제조사/ 제조년도	수 량
1	CNC Running Saw/ (주)해성목공기계/ 2019.03	1식
2	CNC Router/ 세윤기계/ 2019.03	1식

II. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 평가)에 의거 인근지역내의 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상제한상태, 일반수요와 유용성 등의 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인을 종합 참작한 공시지가기준법을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-06-11)

나. 비교표준지 선정

(1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2025-01-01]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목 이용상황	용도지역 도로교통	형상 지세	지리적위치	공시지가 (원/㎡)
A	경기도 김포시 대곶면 석정리 232-37	2,896	장 공업용	계관 세각(가)	사다리 완경사	석정초등학교 북동측	385,600
B	경기도 김포시 대곶면 석정리 247-8	2,749	장 공업용	계관 세로(가)	사다리 완경사	석정초등학교 북동측	388,500

(2) 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교표준지(A)로 선정하였음.

다. 시점수정(지가변동률)

- 대상 및 용도지역 및 지가변동내역

대상기간	대상지역 지가변동률(시점수정치)	용도지역 비교
2025-01-01 ~ 2025-06-11	경기도 김포시	계획관리
2025.01.01 ~ 2025.04.30	0.738%	4월까지 누계
2025.04.01 ~ 2025.04.30	0.2% x 42/30	4 월 지가변동률 : 0.2%
누 계(2025.01.01 ~ 2025.06.11)	1.02%(≒ 1.01020)	(1 + 0.00738) * (1 + 0.00200 * 42/30)

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-06-11)

라. 지역요인 비교 (공업지대)

조건	항목	세부항목	비교
가로 조건	가로의 폭, 구조등의 상태	폭 포장 계통 및 연속성	
접근 조건	판매 및 원료구입 시장과의 위치관계 노동력확보의 난이 관련산업과의 관계	도심과의 접근성 항만, 공항, 철도, 고속도로, 산업도로 등과의 접근성 인근교통시설과의 접근성 관련산업 및 협력업체간의 위치관계	
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태 공해발생의 위험성 자연환경	동력자원 공업용수 공장배수 수질, 대기오염 등 지반, 지질 등	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 규제의 정도 기타규제	
기타 조건	기타	공장진출의 동향 장래의 동향 기타	

기호	표준지기호	지역요인	비고
1,11	A	1.00	본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-06-11)

마. 개별요인 비교

- 개별요인 비교항목 (공업지대)

조건	항목	세부항목	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장 계통 및 연속성	
접근 조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성 철도전용인입선 전용부두	
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태 자연환경	동력자원 공업용수 공장배수 지반, 지질 등	
획지 조건	면적, 형상 등	면적 형상 고저	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 규제의 정도 기타규제	
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	

- 개별요인 비교치

기호	표준지 기호	가로	접근	자연	환경	획지	택지	행정	기타	소계	비고
1,11	A	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.98	본건은 비교표준지(A)와 비교하여 가로조건(본건:세로(가), 표준지:세각(가))에서 열세함.

바. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 및 대법원판례 등에서 인정되는 점을 근거로 하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례, 거래 사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-06-11)

(2) 평가사례 및 거래사례

(가) 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	평가목적 기준시점	토지단가 (원/㎡)	비고
선1	경기도 김포시 대곶면 석정리 238-25	10,271	장	계획관리지역 공업용	제1금융권 담보 2024-04-08	833,000	
선2	경기도 김포시 대곶면 석정리 239-25	1,611	장	계획관리지역 공업용	협동조합, 새마을금고 담보 2024-07-24	842,000	
선3	경기도 김포시 대곶면 석정리 169-50	1,977	장	계획관리지역 공업용	제1금융권 담보 2025-03-31	850,000	
선4	경기도 김포시 대곶면 석정리 217-17	4,237	장	계획관리지역 공업용	제1금융권 담보 2025-04-15	704,000	
선5	경기도 김포시 대곶면 석정리 232-2	763	장	계획관리지역 공업용	제1금융권 담보 2025-02-17	851,000	
선6	경기도 김포시 대곶면 석정리 238-10	3,753	장	계획관리지역 공업용	제1금융권 담보 2024-01-23	749,000	
선7	경기도 김포시 대곶면 석정리 239-29	1,798	장	계획관리지역 공업용	제1금융권 담보 2023-12-05	733,000	본건 평가건
선8	경기도 김포시 대곶면 석정리 88-100	182	장	계획관리지역 공업용	제1금융권 담보 2023-12-05	659,000	본건 평가건

(나) 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	거래시점	토지단가 (원/㎡)	비고
거1	경기도 김포시 대곶면 석정리 37-1	1,239	대	계획관리지역 공업용	2023-10-26	831,316	토지만의 거래

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-06-11)

(다) 기타 참고자료

본건 및 인근 토지의 지가수준

지리적위치	용도지역	이용상황	도로교통	최소시세 (원/㎡)	최대시세 (원/㎡)	비고
본건 인근	계획관리지역	공업용	세로(가)	800,000	850,000	-

본건 토지의 개별공시지가

[개별공시지가 : 2025]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
1	대곶면 석정리 238-29	1,798	장	343,000	616,714,000
3	대곶면 석정리 238-35	11중 3	도	128,200	384,600
4	대곶면 석정리 238-36	118중 24	도	128,200	3,076,800
5	대곶면 석정리 238-39	176중 35	도	128,200	4,487,000
6	대곶면 석정리 238-40	389중 26	도	127,200	3,307,200
7	대곶면 석정리 238-46	23중 3	도	128,200	384,600
8	대곶면 석정리 238-56	96중 20	도	128,200	2,564,000
9	대곶면 석정리 218-4	697중 26	도	127,200	3,307,200
10	대곶면 석정리 218-10	65중 4	도	127,200	508,800
11	대곶면 석정리 88-100	182	대	335,600	61,079,200
합계		2,121			695,813,400

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-06-11)

(3) 그 밖의 요인 보정치의 산정

(가) 산식

$$\text{사례기준 대상토지가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

$$\text{공시지가기준 대상토지가액} = \text{공시지가} \times \text{시점수정}$$

(나) 비교사례의 선정

평가사례 중에서 용도지역, 이용상황, 감정평가 목적 등에서 가장 유사성이 있는 비교사례를 선택하였음.

(다) 비교사례를 기준한 대상토지가액

㉠ 사정보정

표준지	사례기호	사정보정	비고
A	선1	-	

㉡ 시점수정(지가변동률)

사례기호	기간	대상지역 용도지역	지가변동률(시점수정치)
선1	2024-04-08 ~ 2025-06-11	경기도 김포시 계획관리	1.02897

㉢ 지역요인 (공업지대)

표준지	사례기호	지역요인	비고
A	선1	1.00	비교표준지는 선1과 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-06-11)

㉔ 개별요인 (공업지대)

표준지	사례 기호	가로	접근	자연	환경	획지	택지	행정	기타	소계	요인설명
A	선1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	개별요인 대체로 대등함.

표준지	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
A	선1	833,000	-	1.02897	1.00	1.00	857,132

(라) 공시지가를 기준한 대상토지가액

기호	표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
1	A	385,600	1.0102	1.00	1.00	389,533

(마) 평가사례를 기준한 가액과 공시지가를 기준한 가액과의 보정치

기호	사례기준 단가 (원/㎡)	공시지가기준 단가 (원/㎡)	산출 보정치
1	857,132	389,533	2.20

(바) 그 밖의 요인 보정치의 결정

기호	사례 기호	사례기준 단가 (원/㎡)	표준지 기호	공시지가기준 단가 (원/㎡)	그밖의요인 보정치	비고
1	선1	857,132	A	389,533	2.20	

상기와 같이 평가사례를 기준한 대상토지가액과 공시지가를 기준한 대상토지가액 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 현지조사가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합 참작할 때 위와 같이 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-06-11)

사. 토지단가의 결정

기호	표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1,11	A	385,600	1.0102	1.00	0.98	2.20	839,833	839,000

※기호(3)~(10)토지는 지목 및 현황 도로로 기호(1)토지의 적용단가인 839,000원/㎡에 1/3을 곱한 279,000원/㎡로 산정하였음.

아. 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	소재지	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
1	경기도 김포시 대곶면 석정리 238-29	1,798	839,000	1,508,522,000
3	경기도 김포시 대곶면 석정리 238-35	11중 3	279,000	837,000
4	경기도 김포시 대곶면 석정리 238-36	118중 24	279,000	6,696,000
5	경기도 김포시 대곶면 석정리 238-39	176중 35	279,000	9,765,000
6	경기도 김포시 대곶면 석정리 238-40	389중 26	279,000	7,254,000
7	경기도 김포시 대곶면 석정리 238-46	23중 3	279,000	837,000
8	경기도 김포시 대곶면 석정리 238-56	96중 20	279,000	5,580,000
9	경기도 김포시 대곶면 석정리 218-4	697중 26	279,000	7,254,000
10	경기도 김포시 대곶면 석정리 218-10	65중 4	279,000	1,116,000
11	경기도 김포시 대곶면 석정리 88-100	182	839,000	152,698,000
합계		2,121		1,700,559,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-06-11)

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 산출개요

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

나. 비교 거래사례의 선정

(1) 거래사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	거래시점	토지단가 (원/㎡)	비고
거1	경기도 김포시 대곶면 석정리 37-1	1,239	대	계획관리지역 공업용	2023-10-26	831,316	토지만의 거래

(2) 선정사유

본건과 용도지역, 이용상황, 규모, 입지조건 등이 유사하여, 비교성이 인정된다고 판단되는 위 거래사례를 비교 사례자료로 채택함.

다. 토지단가의 산정

기호	사례기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
1	거1	831,316	1.00	1.03971	1.00	0.98	847,041

㉠ 사정보정

기호	사례기호	사정보정	비고
1	거1	1.00	선정된 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단됨

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-06-11)

㉠ 시점수정(지가변동률)

사례 기호	기 간	대상지역 용도지역	지가변동률(시점수정치)
거1	2023-10-26 ~ 2025-06-11	경기도 김포시 계획관리	1.03971

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수
안분하여 연장 적용함.

㉡ 지역요인 (공업지대)

조건	항목	세부항목	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조등의 상태	폭 포장 계통 및 연속성	
접근 조건	판매 및 원료구입 시장과의 위치관계 노동력확보의 난이 관련산업과의 관계	도심과의 접근성 항만, 공항, 철도, 고속도로, 산업도로 등과의 접근성 인근교통시설과의 접근성 관련산업 및 협력업체간의 위치관계	
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태 공해발생의 위험성 자연환경	동력자원 공업용수 공장배수 수질, 대기오염 등 지반, 지질 등	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 규제의 정도 기타규제	
기타 조건	기타	공장진출의 동향 장래의 동향 기타	

기호	사례기호	지역요인	비고
1	거1	1.00	본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-06-11)

㉔ 개별요인 (공업지대)

조건	항목	세부항목	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장 계통 및 연속성	
접근 조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성 철도전용인입선 전용부두	
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태 자연환경	동력자원 공업용수 공장배수 지반, 지질 등	
획지 조건	면적, 형상 등	면적 형상 고저	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 규제의 정도 기타규제	
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	

기호	사례 기호	가로	접근	자연	환경	획지	택지	행정	기타	소계	요인설명
1	거1	1.00	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	1.00	0.98	본건은 사례와 비교하여 획지조건(형상 등)에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-06-11)

라. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	소재지	면적 (m ²)	적용단가 (원/m ²)	금액 (원)
1	경기도 김포시 대곶면 석정리 238-29	1,798	847,000	1,522,906,000
3	경기도 김포시 대곶면 석정리 238-35	11중 3	282,000	846,000
4	경기도 김포시 대곶면 석정리 238-36	118중 24	282,000	6,768,000
5	경기도 김포시 대곶면 석정리 238-39	176중 35	282,000	9,870,000
6	경기도 김포시 대곶면 석정리 238-40	389중 26	282,000	7,332,000
7	경기도 김포시 대곶면 석정리 238-46	23중 3	282,000	846,000
8	경기도 김포시 대곶면 석정리 238-56	96중 20	282,000	5,640,000
9	경기도 김포시 대곶면 석정리 218-4	697중 26	282,000	7,332,000
10	경기도 김포시 대곶면 석정리 218-10	65중 4	282,000	1,128,000
11	경기도 김포시 대곶면 석정리 88-100	182	847,000	154,154,000
합 계		2,121		1,716,822,000

※기호(3)~(10)토지는 지목 및 현황 도로로 기호(1)토지의 적용단가인 847,000원/m²에 1/3을 곱한 282,000원/m²로 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-06-11)

4. 합리성 검토 및 토지감정평가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액

구분	시산가액(원)	비고
공시지가기준법	1,700,559,000	
거래사레비교법	1,716,822,000	

나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위해서는 대상물건별로 정한 감정평가방법을 적용하되, 제11조의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하도록 규정하고 있음.

대상부동산의 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사레 비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

다. 토지감정평가액의 결정

본건은 수요성, 환가성, 공시지가와 인근 지가수준 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지감정평가액으로 결정하였음.

구분	토지감정평가액(원)	비고
공시지가기준법	1,700,559,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-06-11)

Ⅲ. 건물가액 산출근거

1. 산출개요

건물가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 평가)에 의거 구조·용재·시공의 정도 및 부대설비 등을 고려한 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였으며, 감가수정은 경제적 내용연수를 기준으로 하는 정액법을 기준으로 하였음.

2. 재조달원가의 산정

가. 건물신축단가표

[출처 : 한국부동산원 2024년 기준]

기호	용도	구조	급수	표준단가(원)	내용연수
05-01-06-10	일반공장	철골조/철골지붕틀/샌드위치판넬9m	4	896,000	35 (30~40)
05-01-06-10	일반공장	철골조/철골지붕틀/샌드위치판넬9m	3	972,000	35 (30~40)

나. 표준단가

기호	지번	층별	면적(㎡)	구조	용도	표준단가(원)
2	석정리 238-29	1	494	일반철골구조 난연판넬지붕	공장	850,000

주) 건물의 구조, 재질 및 현상 등을 참작하여 표준단가를 적용하였음.

라. 보정단가

기호	층별	면적(㎡)	설비내역	보정단가(원)	비고
2	1	494	표준단가에 포함평가	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-06-11)

본건 건물에 설치된 전기설비, 위생설비 등 부대설비 내역을 종합적으로 참작하여 부대설비 보정단가를 표준단가에 포함하여 산정하였음.

마. 재조달원가

기호	층별	면적 (㎡)	구조	이용상황	표준단가 (원)	보정단가 (원)	재조달원가 (원)
2	1	494	일반철골구조	공장	850,000	0	850,000

3. 감가수정

기호	층별	면적 (㎡)	구조	이용상황	내용연수	경과연수	잔존내용연수	비고
2	1	494	일반철골구조	공장	40	6	34/40	-

4. 건물가액 산출

기호	층별	면적 (㎡)	재조달원가 (원)	내용연수	경과연수	잔존내용연수	적용단가 (원)	금액 (원)
2	1	494	850,000	40	6	34/40	722,000	356,668,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-06-11)

IV. 기계기구 가액의 산출근거

가. 산출평가방법의 개요

본건 기계기구는 구조, 규격, 형식, 연식, 용량 등을 종합참작하여 원가법을 적용하였으며 감가수정은 경제적내용년수를 기준으로 한 정률법을 적용하였음.

나. 제조달원가의 산정

1. 관련규정(감정평가실무기준 620-1.3.3.2)

(1) 제조달원가

제조달원가는 기준시점 당시 같거나 비슷한 물건을 재취득하는 데에 드는 비용으로 하되, 규격 및 명칭이 같은 물건인 경우에도 제조기술, 제작자, 성능, 부대시설의 유무 등에 따른 가격차이가 있는 경우에는 이를 고려하였음.

(2) 제조달원가 산정방법의 결정

제조달원가의 산정방법으로는 ①대상물건의 취득원가로부터 기준시점 현재 제조달원가를 산정하는 방법인 “직접법”과 ②대상과 유사한 구조, 규모, 용도, 효용 등을 창출하는 다른 물건의 제조달원가를 기준으로 산정하는 방법인 “간접법”이 있음.

(3) 제조달원가의 결정

대상 기계기구는 기준시점 당시의 동일 또는 유사 물건을 재취득하는데 드는 비용을 기준으로 유사 동종물건의 신품가격, 모델, 설계 및 형식 등을 종합참작하여 제조달원가를 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-06-11)

다. 감가수정방법의 결정

(1) 감가수정

대상 기계기구 등의 개별성 및 특수성 등을 고려하여 기계기구의 가치감소유형, 유지 및 관리의 정도, 현상 등을 종합적으로 고려하여 경제적 내용년수를 기준으로 한 정률법을 적용하였음.

(2) 내용년수의 산정

① 경제적 내용년수

경제적 내용년수란 대상 자산이 경제적효용을 창출하는 기간을 말하며, 최초 취득시점부터 통상적인 유지, 보수비용을 포함하여 비용이 효용을 초과하는 시점까지의 기간으로 산정하였음.

② 자산별 내용년수의 결정

대상 기계기구 등의 내용년수는 각 자산의 설계수명 및 실제 사용기간, 교체주기 및 가치평가에 활용되는 「유형고정자산 내용년수표」 및 「건설기계시가표준액조정기준」에 대한 기계장비 등의 내용년수 및 시장에서 통용되는 내용년수 등을 종합적으로 참작하여 17년을 적용하였음.

라. 원가법에 의한 기계기구 산출가액

기호	제품명	제조일자	제조달원가	잔존가치율	수량	감정평가액(원)
1	CNC Running Saw	2019.03	65,000,000	0.444 (11/17)	1식	28,860,000
2	CNC Router	2019.03	150,000,000	0.444 (11/17)	1식	66,600,000
합계						95,460,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-06-11)

V. 감정평가액의 결정

본건은 수요성, 환가성, 공시지가와 인근 지가수준, 토지 및 건물의 특성 등을 종합적으로 고려하여 시산가액을 감정평가액으로 결정하였음.

구분	감정평가액(원)	비고
토지	1,700,559,000	
건물	356,668,000	
기계기구	95,460,000	
합계	2,152,687,000	

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	
1.	경기도 김포시 대곶면 석정리	238-29	공장용지	계획관리지역	1,798	1,980	839,000	1,661,220,000	비준가액
11.	동 소	88-100	대	계획관리지역	182				
2.	동 소	238-29 위지상	공장	일반철골구조 난연판발지붕 단층	494	494	722,000	356,668,000	850,000 *34/40
3.	동 소	238-35	도로	계획관리지역	3 11x--- 11	3	279,000	837,000	주식회사 길상산업지분
4.	동 소	238-36	도로	계획관리지역	24 118x--- 118	24	279,000	6,696,000	주식회사 길상산업지분
5.	동 소	238-39	도로	계획관리지역	35 176x--- 176	35	279,000	9,765,000	주식회사 길상산업지분
6.	동 소	238-40	도로	계획관리지역	26 389x--- 389	26	279,000	7,254,000	주식회사 길상산업지분
7.	동 소	238-46	도로	계획관리지역	3 23x--- 23	3	279,000	837,000	주식회사 길상산업지분

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	
8.	경기도 김포시 대곶면 석정리	238-56	도로	계획관리지역	20 96x-- 96	20	279,000	5,580,000	주식회사 길상산업지분
9.	동 소	218-4	도로	계획관리지역	26 697x--- 697	26	279,000	7,254,000	주식회사 길상산업지분
10.	동 소	218-10	도로	계획관리지역	4 65x-- 65	4	279,000	1,116,000	주식회사 길상산업지분
합 계								₩2,057,227,000.-	
				이	하	여	백		

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.	CNC Running Saw Model:HS WWMC-2600III 재단능력(mm) :2,600(L)×2,500(W)×110(H) 사용톱날 주축:φ405×φ755mm 톱날회전수 주축:4,800RPM 동력:주축:3φ20HP(15KW) 주축이송속도 전진(Cutting):0~80M/Miin(Max) 후진(Return):0~100M/Miin(Max) 제품이송속도:0~50M/Miin(Max) 제어방식:C.N.C Control 기계용적(mm) :5,000(L)×5,600(W)×1,800(H)	(주)해성목공기계 S/N:HS-1903-378 2019.03	1		28,860,000	65,000,000 *0.444(11/17)
2.	CNC Router Model:SYC-266P STROKE :X Axis-2,650m/m, Y Axis-2,550m/m Z Axis-230m/m TABLE SIZE:2,600×2,500m/m SPINDLE:Number Of Spindle:6 Power:7.5KW/Collet Chuck φ6-φ16 CNC Contreller:Fanuc Di-MC MAXIMUM CUTTING SPEED X,Y Axis-16m/min, Z Axis-6m/min DIMENSIONS(mm) :5,550(L)×5,300(W)×2,850(H) PROGRAM SOFT WARE 2D 포함	세윤기계 S/N:19315 2019.03	1		66,600,000	150,000,000 *0.444(11/17)
합 계					₩95,460,000.-	
	이	하	여	백		

공장 감정평가요항표

- | | | |
|-----------------|-------------|-----------------|
| (1) 위치 및 부근의 상황 | (2) 토지의 상황 | (3) 건물의 구조 및 현상 |
| (4) 기계/기구의 현상 | (5) 공작물의 현상 | (6) 기타 참고사항 |

(1) 위치 및 부근의 상황

본건은 경기도 김포시 대곶면 석정리 소재 "석정초등학교" 북동측 인근에 위치하고 부근은 동류형의 공업용 부동산, 임야 등이 소재하고 있는 공장지대로 제반환경조건은 보통시 됨.

(2) 토지의 상황

기호(1)토지:부정형의 토지로 공업용 부동산의 건부지로 이용중임.
기호(11)토지:삼각형 모양의 토지로 나지상태이나 기호(1)토지와 일단지로 사용중임.
기호(3)~(10)토지:지목 및 현황 도로임.

(3) 건물의 구조 및 현상

기호(2)건물:2018년 12월 12일 사용승인을 받은 일반철골구조 난연판넬지붕 단층건물로 공장으로 이용되고있음.
내,외벽:판넬마감등
바닥:에폭시마감등
창호:샤시창호등
높이:8.7m

(4) 기계/기구의 현상

본 기계기구는 목재가구제조용 CNC Running Saw 및 CNC Router로 제반 현황 및 관리상태는 보통시 됨.

(5) 공작물의 현상

해당사항없음.

공장 감정평가요항표

- | | | |
|----------------------------------|---------------------------|--------------------------------|
| (1) 위치 및 부근의 상황
(4) 기계/기구의 현상 | (2) 토지의 상황
(5) 공작물의 현상 | (3) 건물의 구조 및 현상
(6) 기타 참고사항 |
|----------------------------------|---------------------------|--------------------------------|

(6) 기타참고사항

가.지목 및 현황 도로인 기호(3)~(10)토지를 통하여 출입하고 있음.

나.기호(1,11)토지:계획관리지역(2023-05-02)(계획관리지역),성장관리계획구역(산업형, 종합허가과 문의),가축사육제한구역(돼지 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,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>

기호(3,4,6,7,8,9, 10)토지:계획관리지역(2023-05-02)(계획관리지역),성장관리계획구역(산업형, 종합허가과 문의),가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,성장관리권역<수도권정비계획법>.

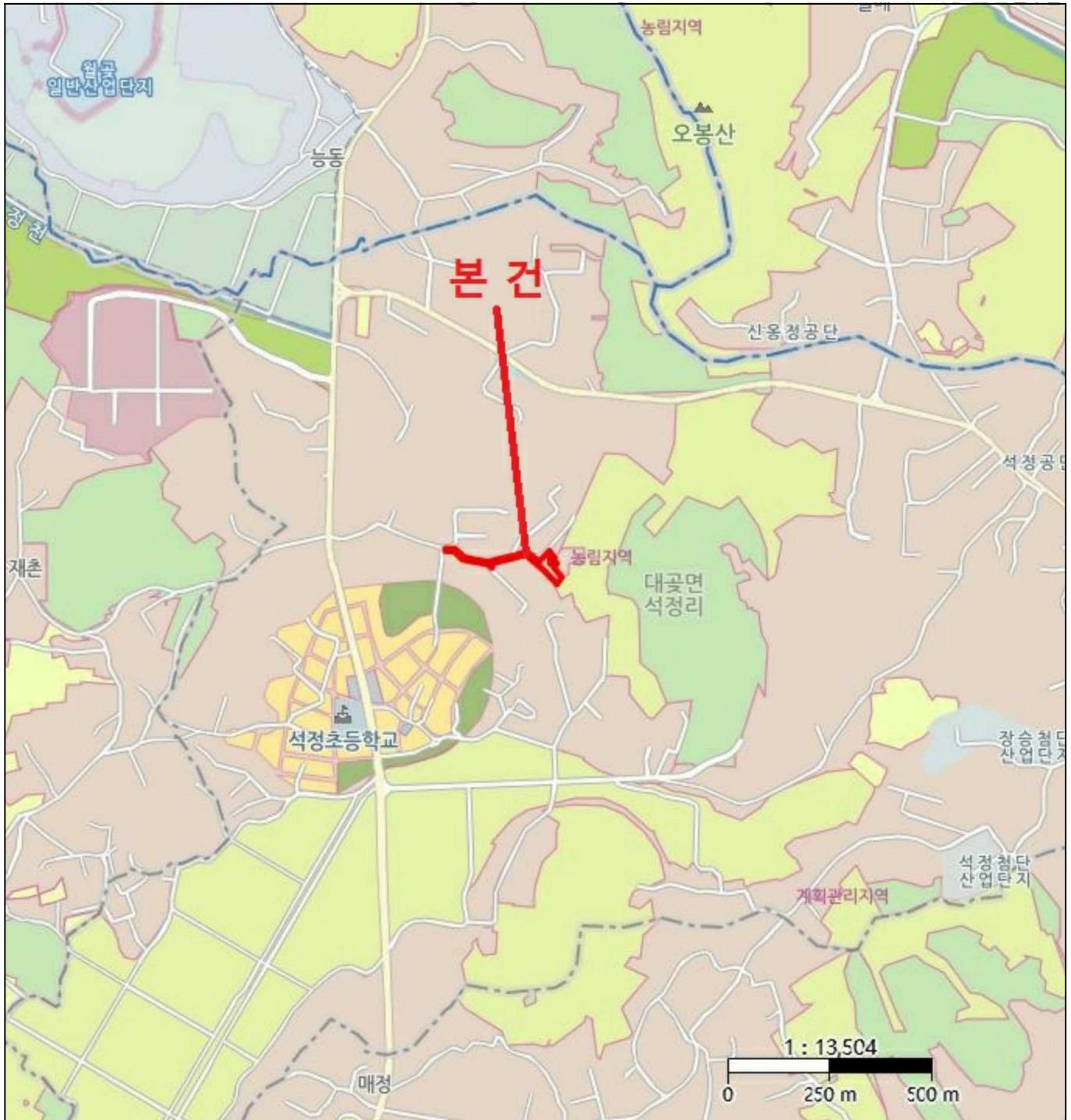
기호(5)토지:계획관리지역(2023-05-02)(계획관리지역),성장관리계획구역(산업형, 종합허가과 문의),가축사육제한구역(돼지 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,성장관리권역<수도권정비계획법>.

<추가기재>본증명은간혹전산오류로인하여사실과다를수있으니인허가나토지거래전등지역지구 등의편입여부를반드시관계부서에확인받으시기바랍니다.

광역위치도



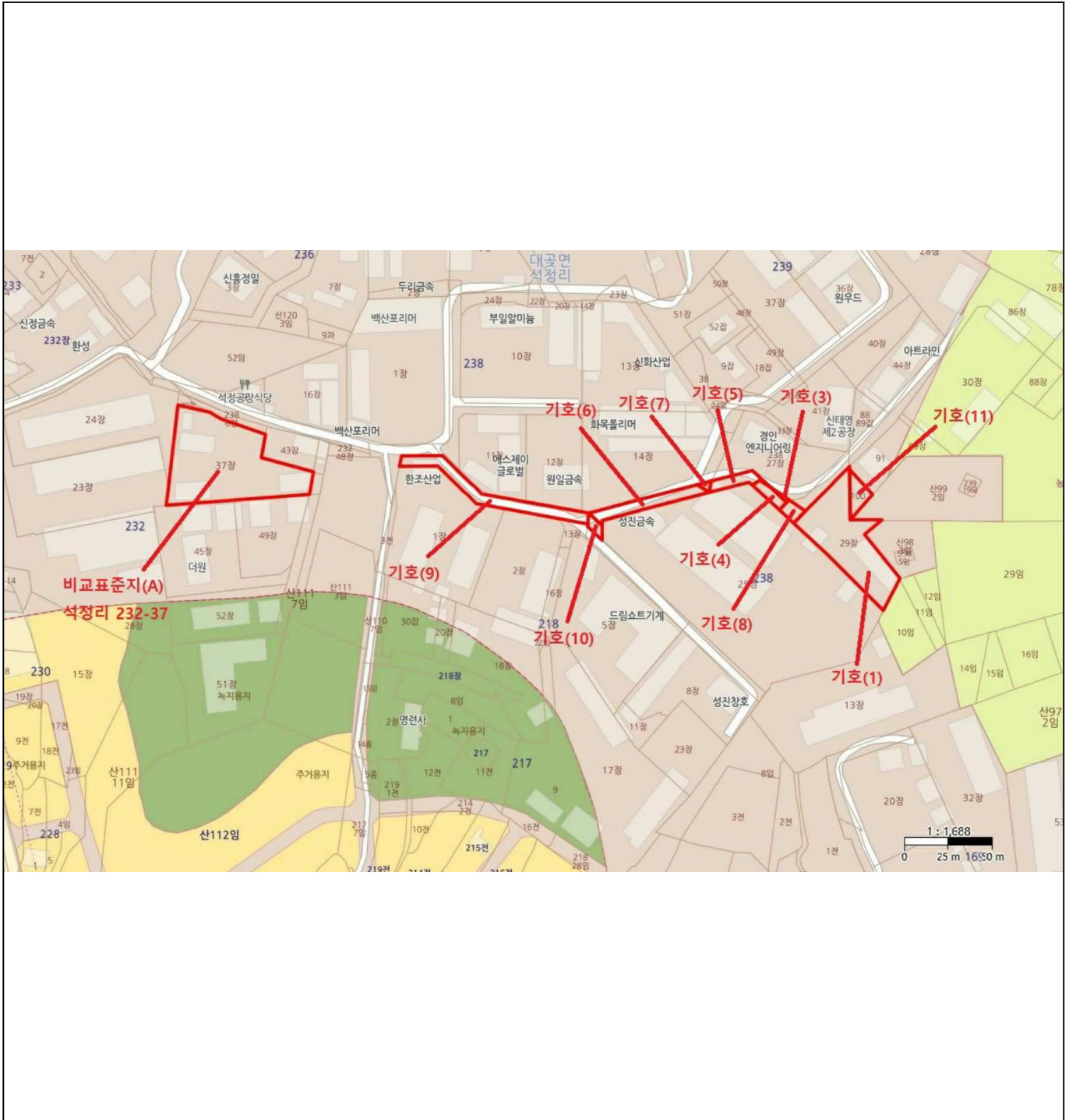
소재지	경기도 김포시 대곶면 석정리 238-29외
-----	-------------------------



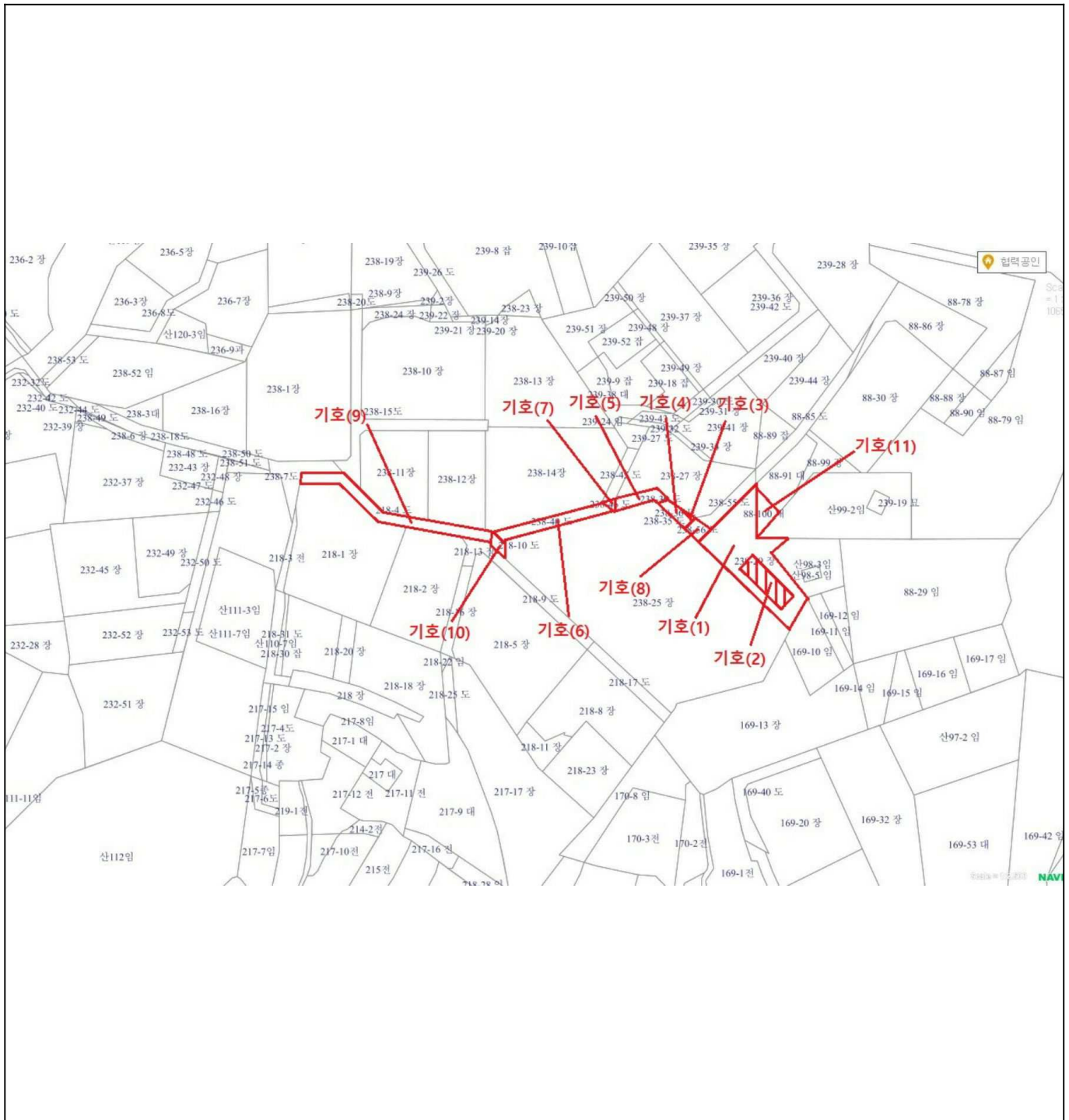
위치도



소재지 본건 및 비교표준지(A)



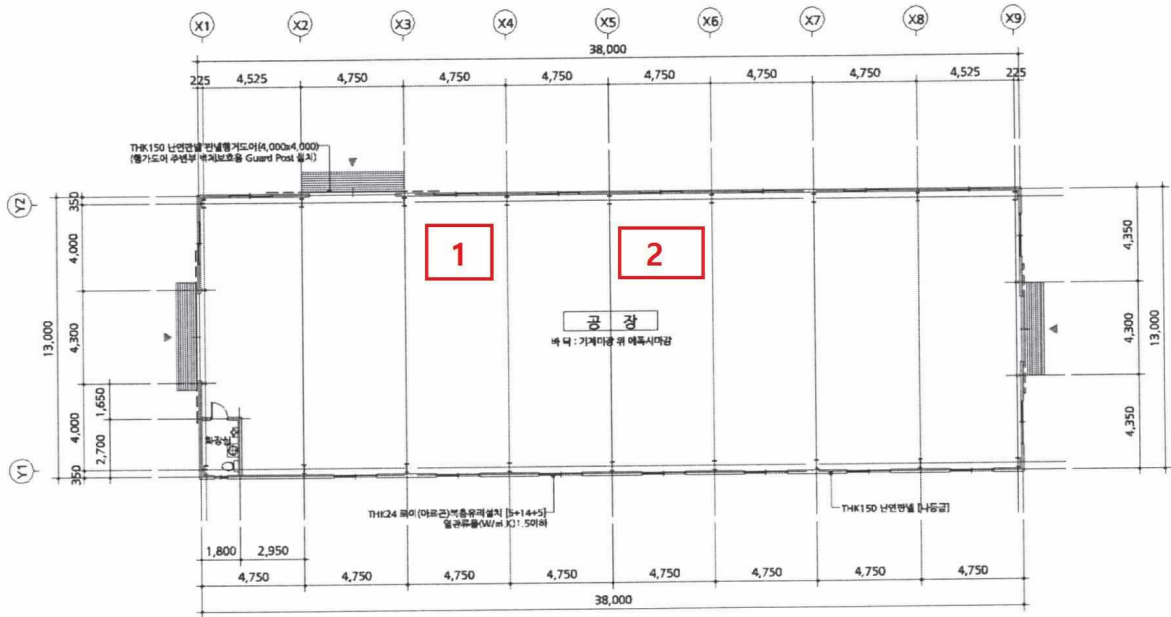
지 적 도



기계기구 배치도



소재지 경기도 김포시 대곶면 석정리 238-29내 소재



기호(2)건물내 소재하는 기계기구 기호 1,2



(1, 11)

(2)



(1)

(2)



(3, 4, 9)



(5, 6, 7)



(9)



(6, 9, 10)



(11)



(2)



(1)



(2)