

# 감정평가서

건명	주식회사 대원에프에스 소유물건(2024타경45687)
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 최보경
감정서번호	대청-2407-110

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.

대청감정평가사사무소

## (토지및건물)감정평가표

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

감정평가사  
김규식

金 奎 植

(인)

감정평가액	삼십이억육천팔백팔십일만구천원정(₩3,268,819,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 최보경		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 부천지원 경매8계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사 대원에프에스 (2024타경45687)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.10.14	2024.08.09 ~ 2024.10.14	2024.10.23	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	5,051	토지	5,051	-	2,271,625,000
	건물	1,719.21	건물	1,719.21	400,000	687,684,000
	(제시외 물건)	(1,472.9)	제시외 물건	1,472.9	-	309,510,000
합계					₩3,268,819,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 김포시 월곶면 포내리 소재 "통진휴게소" 남서측 인근에 위치하고 있는 부동산 (토지, 건물)으로서, 인천지방법원 부천지원의 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

### 2. 감정평가의 근거

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등의 제반 관계법령과 「감정평가 실무기준」 및 감정평가 일반이론 등에 의거하여 감정평가하였음.

### 3. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

#### 나. 감정평가조건

본건에 대하여 의뢰인이 제시한 별도의 감정평가조건은 없음.

### 4. 기준시점의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항의 규정에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 "2024년 10월 14일"을 기준시점으로 결정하였음.

### 5. 실지조사 기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 대상물건에 대한 실지조사는 "2024년 08월 09일, 09월 10일 및 10월 14일"에 실시하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 각종 가격 자료 등을 수집하여 분석하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 감정평가의 방법

### 가. 감정평가의 방식

- 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

### 나. 감정평가방법의 결정

- 1) 대상물건에 적용한 주된 감정평가 방법과 합리성 검토

본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 감정평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조, 사용자재, 부대설비 등을 종합적으로 고려한 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하되, 건물의 경우 거래사례의 포착이나 객관적인 수익자료의 수집 등이 어려운 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

- 2) 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 7. 그 밖의 참고사항

- 가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 구조, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련 공부를 기준으로 하였음.
- 나. 본건 중 기호(1,5) 토지는 둘 이상의 용도지역(보전관리지역 및 농림지역)에 속해 있는바, 각 용도지역별로 개략적인 면적을 산정한 후, 각각의 면적에 따라 가중평균한 가액으로 감정평가하였음.
- 다. 본건 중 기호(1,5) 토지상에 소재하는 담장, 메쉬웬스, 옹벽 및 축대 등은 토지의 부합물로 판단되어 대상 토지에 포함하여 감정평가하였으며, 본건에 소재하는 일부 법면 부분은 개략적인 면적비율에 따른 감가요인을 개별요인에 반영하여 감정평가하였음.
- 라. 본건 중 기호(8,9) 토지는 공유지분 소유형태의 토지로서, 평가대상인 매각지분(주식회사 대원에프에스)의 위치 및 경계 등의 확인이 불가능하여 전체면적을 기준으로 한 평균가액을 적용하였으며, 해당 지분비율에 의거 면적사정하여 감정평가하였음.
- 마. 본건 중 기호(2~4,6,8) 건물의 외부철제계단은 건물의 부합물로서, 당해 건물에 포함하여 감정평가하였음.
- 바. 본건 기호(4) 건물 외부에 부착되어 소재하는 제시외물건인 화물용 리프트(㉔)는 리프트 관련설비 등을 포함하여 감정평가하였으니 참고하시기 바람.
- 사. 본건 지상에 소재하는 제시외물건들(㉑~㉔)은 개략적인 면적을 사정한 후, 그 구조, 사용 자재 및 이용상황 등을 고려하여 관찰감가법을 적용한 원가법으로 감정평가하였으며, 구조상 해체 및 이전이 용이한 소유자 미상의 컨테이너박스 및 적치물 등은 본건 감정평가에서 제외하였으니 업무진행시 참고하시기 바람. (후첨 <사진용지> 참조)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 대상 부동산의 개요

### 1. 토지

(출처 : 토지대장 등)

소재지	경기도 김포시 월곶면 포내리 168-10 외					
기 호	지 번	면적 (㎡)	지 목	이용상황	용도지역	개별공시지가 (원/㎡)
1	168-10	2,788	공장용지	공업용	농림지역 보전관리지역	290,900 (2024년도)
5	168-11	1,790	공장용지	공업용	농림지역 보전관리지역	268,900 (2024년도)
8	168-13	461 (지분)	도로	도로	보전관리지역	63,400 (2024년도)
9	186-50	12 (지분)	도로	도로	보전관리지역	63,400 (2024년도)

※ 기호(8) 면적 :  $587\text{m}^2 \times (461/587) \approx 461\text{m}^2$  (주식회사 대원에프에스 지분전부)

※ 기호(9) 면적 :  $565\text{m}^2 \times (12/565) \approx 12\text{m}^2$  (주식회사 대원에프에스 지분전부)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2. 건물

(출처 : 일반건축물대장 등)

소재지	경기도 김포시 월곶면 포내리 168-10 [ 도로명주소: 경기도 김포시 월곶면 포내로 13-29 ]					
기 호	동	구 조	주용도	연면적(m <sup>2</sup> )	층 수	사용승인일
2	가동	일반철골구조 기타지붕(판넬)	공장	399.6	지상 2층	2009.07.29.
3	나동	일반철골구조 기타지붕(판넬)	공장	324.2	지상 2층	2009.07.29.
4	다동	철골조 기타지붕(판넬)	공장	320	지상 2층	2009.07.29.

소재지	경기도 김포시 월곶면 포내리 168-11 [ 도로명주소: 경기도 김포시 월곶면 포내로 13-39 ]					
기 호	동	구 조	주용도	연면적(m <sup>2</sup> )	층 수	사용승인일
6	가동	일반철골구조 기타지붕(판넬)	공장	328	지상 2층	2009.07.29.
7	나동	일반철골구조 기타지붕(판넬)	공장	347.41	지상 2층	2009.07.29.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 토지가액 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 토지가액

#### 가. 공시지가기준법의 의의

감정평가 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정 등을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 공시지가 기준법이라고 함.

#### 나. 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 소재하고, 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 높다고 판단되는 아래의 **표준지(A, B)**를 비교표준지로 선정하였음.

<경기도 김포시 월곶면>

(공시기준일 : 2024.01.01)

기호	소재지 지 번	면 적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	갈산리 154-5	1,620	공장 용지	공업용	보전 관리	세각 (가)	사다리 완경사	289,300	선정
B	갈산리 518-35	1,482	공장 용지	공업용	농림 지역	세로 (가)	사다리 완경사	293,100	선정

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 다. 시점수정

시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 기준으로, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 해당 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

구 분	지가변동률 (시점수정치)	비 고
경기도 김포시 보전관리지역 (2024.01.01. ~ 2024.10.14.)	1.527% (1.01527)	2024.01.01 ~ 2024.08.31 : 1.277 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.174  $(1+0.01277) \times (1+0.00174 \times 44/31)$ $\approx 1.01527$
경기도 김포시 농림지역 (2024.01.01. ~ 2024.10.14.)	2.148% (1.02148)	2024.01.01 ~ 2024.08.31 : 1.791 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.247  $(1+0.01791) \times (1+0.00247 \times 44/31)$ $\approx 1.02148$

### 라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하여 지역요인은 대등함.	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 마. 개별요인 비교

#### 1) 개별요인 비교항목

조 건	세 부 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조, 포장, 계통성 및 연속성 등
접근조건	도심과의 접근성, 판매 및 원료구입 시장과의 접근성, 인력수급의 난이도, 인근교통시설과의 접근성, 철도·간선도로·공항·항만·물류시설 등과의 접근성 등
환경조건	기반시설(동력자원, 공업용수, 공장배수 등)의 상태 및 자연환경(지반, 지질 등)
획지조건	면적, 접면너비, 형상, 고저(경사지 등), 접면도로(각지 여부) 및 토지이용상황 등
행정적조건	용도지역, 용도지구, 용도구역, 기타 조장·규제의 정도 등
기타조건	장래의 동향 및 기타

#### 2) 개별요인 비교치의 결정

기호	비 교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비교치
1	A	1.00	1.03	1.00	0.92	1.00	1.00	0.948
보전관리지역		본건은 표준지(A) 대비 접근조건(간선도로인 김포대로와의 접근성)에서 우세하나, 획지조건(각지 여부, 일부 법면의 유무 및 그 면적 등)에서 열세함.						
1	B	1.00	1.00	1.00	0.93	1.00	1.00	0.930
농림지역		본건은 표준지(B) 대비 획지조건(일부 법면의 유무 및 그 면적 등)에서 열세함.						

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	비 교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비교치
5	A	1.00	1.03	1.00	0.90	0.99	1.00	0.918
보전관리지역		본건은 표준지(A) 대비 접근조건(간선도로인 김포대로와의 접근성)에서 우세하나, 획지조건(형상, 각지 여부, 일부 법면의 유무 및 그 면적, 일부 지반 등) 및 행정적 조건(일부 하천구역 여부 등)에서 열세함.						
5	B	1.00	1.00	1.00	0.91	0.99	1.00	0.901
농림지역		본건은 표준지(B) 대비 획지조건(형상, 일부 법면의 유무 및 그 면적, 일부 지반 등) 및 행정적조건(일부 하천구역 여부 등)에서 열세함.						
8	A	1.00	1.03	1.00	1.00	0.33	1.00	0.340
보전관리지역		본건은 표준지(A) 대비 접근조건(간선도로인 김포대로와의 접근성)에서 우세하나, 행정적조건(지목-도로 등)에서 열세함.						
9	A	1.00	1.03	1.00	1.00	0.33	1.00	0.340
보전관리지역		본건은 표준지(A) 대비 접근조건(간선도로인 김포대로와의 접근성)에서 우세하나, 행정적조건(지목-도로, 일부 하천구역 여부 등)에서 열세함.						

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 바. 그 밖의 요인 보정

#### 1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 및 대법원판례 “2001두9783(2002.04.12.선고)”, “2006두11507(2007.07.12.선고)” 등의 취지에 따라 인근지역 내 유사토지의 평가사례 또는 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역 지가수준 등을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요하다고 판단됨.

#### 2) 그 밖의 요인 보정치 산정방식

$$\frac{\text{사례기준 표준지 단가}}{\text{기준시점 표준지 단가}} = \frac{\text{사례단가} \times (\text{사정보정}) \times \text{시점수정} \times \text{지역} \cdot \text{개별요인비교}}{\text{표준지 공시지가} \times \text{시점수정}} \quad \approx \quad \text{보정치}$$

#### 3) 비교사례의 선정

비교표준지의 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하고, 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 아래의 **평가사례(#가, #나)**를 비교사례로 선정하였음.

##### ① 평가사례

<경기도 김포시 월곶면>

(출처 : 감정평가정보(KAPA HUB))

기호	소재지 지 번	면 적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점	비고
#가	갈산리 139-1	1,107	공장 용지	공업용	보전 관리	495,000	담보	2023.03.23.	선정
#나	갈산리 7-19	2,608	대	공업용	보전 관리	515,000	담보	2024.03.19.	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지 지 번	면 적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점	비고
#다	갈산리 518-57	2,536	공장 용지	공업용	농림 지역	488,000	담보	2024.09.02.	선정
#라	갈산리 518-33	1,539	공장 용지	공업용	농림 지역	461,000	담보	2022.04.12.	법면 제외

### ② 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서 등)

기호	소재지 지 번	토지면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	거래금액(원) (토지단가(원))	거래시점	비고
#A	갈산리 193-18	1,642	임야	공업 나지	보전 관리	927,097,750 (@565,000/㎡)	2024.07.25.	토지 만

※ 토지만의 거래사례로서, 토목공사 완료 후 건축신고를 득한 토지임.

- 토지단가 :  $927,097,750 / 1,642\text{㎡} \approx @565,000/\text{㎡}$

#B	대곶면 쇄암리 353-13외	3,219	공장 용지	공업용	농림 지역	2,011,000,000 (@509,000/㎡)	2022.11.14.	토지 건물
----	-----------------------	-------	----------	-----	----------	-------------------------------	-------------	----------

※ 토지배분단가 산정[산식 : (거래금액-건물가액)/토지면적=토지단가]

- 건물개요 : 일반철골구조(공장), 단층, 3개동, 연면적 496㎡, 사용승인일 2022.11.03.

- 토지단가 :  $[2,011,000,000 - (750,000 \times 35/35) \times 496\text{㎡}] / 3,219\text{㎡} \approx @509,000/\text{㎡}$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 4) 보정치의 산정(비교표준지 비교방식)

구분: 보전관리	단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정가액 (원/㎡)	격차율		
평가사례 #가	495,000	1.02338	1.000	1.030	521,770	1.776		
표준지 A	289,300	1.01527	-	-	293,718			
산정 내용	시점수정	경기도 김포시 보전관리지역 지가변동률(2023.03.23. ~ 2024.10.14.) : 1.02338						
	지역요인	표준지(A)와 사례(#가)는 인근지역에 위치하여 제반 지역요인은 대등함. (1.000)						
	개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누 계
		1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.030
표준지(A)는 사례(#가) 대비 획지조건(형상 부정의 정도, 각지 여부 등)에서 우세함.								

구분: 농림지역	단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정가액 (원/㎡)	격차율		
평가사례 #다	488,000	1.00343	1.000	1.050	514,158	1.717		
표준지 B	293,100	1.02148	-	-	299,396			
산정 내용	시점수정	경기도 김포시 농림지역 지가변동률(2024.09.02. ~ 2024.10.14.) : 1.00343						
	지역요인	표준지(B)와 사례(#다)는 인근지역에 위치하여 제반 지역요인은 대등함. (1.000)						
	개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누 계
		1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050
표준지(B)는 사례(#다) 대비 획지조건(형상 부정의 정도 등)에서 우세함.								

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 5) 인근 유사토지의 지가수준

구 분	인근 유사토지 지가수준
월곶면 포내리 인근 유사 공장용지	위치, 형상, 면적 및 도로조건 등에 따라 차이를 보이고 있으며, 보전관리지역 : 약 440,000 ~ 540,000원/m <sup>2</sup> 내외 수준, 농림지역 : 약 420,000 ~ 520,000원/m <sup>2</sup> 내외 수준임.

### 6) 그 밖의 요인 보정치의 결정

보 정 내 용	적용 보정치	
상기와 같이 산정된 표준지 공시지가의 격차율과 인근지역 내 유사 부동산의 거래사례, 평가사례 및 적정지가수준 등을 고려할 때 공시지가와 실제 거래가능 금액간의 괴리가 발생하는 바, 감정평가액의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인 보정치를 증액 적용함이 타당하다고 판단됨.	표준지(A)	1.77
	표준지(B)	1.71

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)

기호	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )
1 (보관)	289,300	1.01527	1.000	0.948	1.77	492,846	-
1 (농림)	293,100	1.02148	1.000	0.930	1.71	476,129	-
1 (평균)	[ (492,846원×1,227m <sup>2</sup> ) + (476,129원×1,561m <sup>2</sup> ) ] / 2,788m <sup>2</sup> ≒ 483,000원/m <sup>2</sup> (보전관리) (농림지역) (평균단가)						<b>483,000</b>
5 (보관)	289,300	1.01527	1.000	0.918	1.77	477,250	-
5 (농림)	293,100	1.02148	1.000	0.901	1.71	461,282	-
5 (평균)	[ (477,250원×968m <sup>2</sup> ) + (461,282원×822m <sup>2</sup> ) ] / 1,790m <sup>2</sup> ≒ 470,000원/m <sup>2</sup> (보전관리) (농림지역) (평균단가)						<b>470,000</b>
8	289,300	1.01527	1.000	0.340	1.77	176,759	<b>177,000</b>
9	289,300	1.01527	1.000	0.340	1.77	176,759	<b>177,000</b>

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2. 거래사례비교법에 의한 토지가액

#### 가. 거래사례비교법의 의의

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 거래사례비교법이라고 함.

#### 나. 비교 거래사례의 선정

대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하고, 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 아래의 **거래사례(#A, #B)**를 비교사례로 선정하였음.

(출처 : 등기사항전부증명서 등)

기호	소재지 지 번	토지면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	거래금액(원) (토지단가(원))	거래시점	비고
#A	갈산리 193-18	1,642	임야	공업 나지	보전 관리	927,097,750 (@565,000/㎡)	2024.07.25.	토지 만

※ 토지만의 거래사례로서, 토목공사 완료 후 건축신고를 득한 토지임.

- 토지단가 :  $927,097,750 / 1,642\text{㎡} \approx @565,000/\text{㎡}$

#B	대곶면 쇄암리 353-13외	3,219	공장 용지	공업용	농림 지역	2,011,000,000 (@509,000/㎡)	2022.11.14.	토지 건물
----	-----------------------	-------	----------	-----	----------	-------------------------------	-------------	----------

※ 토지배분단가 산정[산식 : (거래금액-건물가액)/토지면적=토지단가]

- 건물개요 : 일반철골구조(공장), 단층, 3개동, 연면적 496㎡, 사용승인일 2022.11.03.

- 토지단가 :  $[2,011,000,000 - (750,000 \times 35/35) \times 496\text{㎡}] / 3,219\text{㎡} \approx @509,000/\text{㎡}$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 다. 사정보정

상기 비교 거래사례는 현장조사시 파악된 인근지역의 지가수준과 부합하는 등 거래당사자 간의 정상적인 거래로 판단되는 바, 별도의 사정보정 요인은 없음. (1.00)

### 라. 시점수정

구 분	지가변동률 (시점수정치)	비 고
경기도 김포시 보전관리지역 (2024.07.25. ~ 2024.10.14.)	0.455% (1.00455)	2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.150 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.174  $(1+0.00150 \times 7/31) \times (1+0.00174) \times (1+0.00174 \times 44/31) \approx 1.00455$
경기도 김포시 농림지역 (2022.11.14. ~ 2024.10.14.)	3.497% (1.03497)	2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.135 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.082 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 1.160 2024.01.01 ~ 2024.08.31 : 1.791 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.247  $(1+0.00135 \times 17/30) \times (1+0.00082) \times (1+0.01160) \times (1+0.01791) \times (1+0.00247 \times 44/31) \approx 1.03497$

### 마. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 거래사례와 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하여 지역요인은 대등함.	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 바. 개별요인 비교

#### 1) 개별요인 비교항목

조 건	세 부 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조, 계통성 및 연속성 등
접근조건	도심과의 접근성, 판매 및 원료구입 시장과의 접근성, 인력수급의 난이도, 인근교통시설과의 접근성, 철도·간선도로·공항·항만·물류시설 등과의 접근성
환경조건	기반시설(동력자원, 공업용수, 공장배수 등)의 상태 및 자연환경(지반, 지질 등)
획지조건	면적, 접면너비, 형상, 고저(경사지 등), 접면도로(각지 여부) 및 토지이용상황 등
행정적조건	용도지역, 용도지구, 용도구역, 기타 조장·규제의 정도 등
기타조건	장래의 동향 및 기타

#### 2) 개별요인 비교치의 결정

기호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비교치
1	#A	0.95	1.03	1.00	0.90	1.00	1.00	0.881
보전관리지역		본건은 사례(#A) 대비 접근조건(간선도로인 김포대로와의 접근성)에서 우세하나, 가로조건(가로의 폭 및 계통성 등) 및 획지조건(지세, 일부 법면의 유무 및 그 면적 등)에서 열세함.						
1	#B	1.00	1.03	1.00	0.95	0.94	1.00	0.920
농림지역		본건은 사례(#B) 대비 접근조건(간선도로와의 접근성)에서 우세하나, 획지조건(형상에서 우세, 일부 법면의 면적비율 등에서 열세) 및 행정적조건(군사기지 및 군사시설 보호구역 및 제한보호구역 여부) 등에서 열세함.						

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비교치
5	#A	0.95	1.03	1.00	0.88	0.99	1.00	0.852
보전관리지역		본건은 사례(#A) 대비 접근조건(간선도로인 김포대로와의 접근성)에서 우세하나, 가로조건(가로의 폭 및 계통성 등) 및 획지조건(형상, 지세, 일부 법면의 유무 및 그 면적, 일부 지반 등) 및 행정적조건(일부 하천구역 여부 등)에서 열세함.						
5	#B	1.00	1.03	1.00	0.93	0.93	1.00	0.891
농림지역		본건은 사례(#B) 대비 접근조건(간선도로와의 접근성)에서 우세하나, 획지조건(일부 일부 법면의 면적비율, 일부 지반 등) 및 행정적조건(군사기지 및 군사시설 보호 구역, 제한보호구역 및 일부 하천구역 여부 등)에서 열세함.						
8	#A	0.95	1.03	1.00	0.98	0.33	1.00	0.316
보전관리지역		본건은 사례(#A) 대비 접근조건(간선도로인 김포대로와의 접근성)에서 우세하나, 가로조건(가로의 폭 및 계통성 등), 획지조건(지세 등) 및 행정적조건(지목-도로 등)에서 열세함.						
9	#A	0.95	1.03	1.00	0.98	0.33	1.00	0.316
보전관리지역		본건은 사례(#A) 대비 접근조건(간선도로인 김포대로와의 접근성)에서 우세하나, 가로조건(가로의 폭 및 계통성 등), 획지조건(지세 등) 및 행정적조건(지목-도로, 일부 하천구역 여부 등)에서 열세함.						

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 거래사례비교법에 의한 시산가액(단가)

기호	거래단가 (원/m <sup>2</sup> )	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )
1 (보관)	565,000	1.00	1.00455	1.000	0.881	500,030	-
1 (농림)	509,000	1.00	1.03497	1.000	0.920	484,656	-
1 (평균)	[ (500,030원×1,227m <sup>2</sup> ) + (484,656원×1,561m <sup>2</sup> ) ] / 2,788m <sup>2</sup> ≒ 491,000원/m <sup>2</sup> (보전관리) (농림지역) (평균단가)					491,000	
5 (보관)	565,000	1.00	1.00455	1.000	0.852	483,570	-
5 (농림)	509,000	1.00	1.03497	1.000	0.891	469,379	-
5 (평균)	[ (483,570원×968m <sup>2</sup> ) + (469,379원×822m <sup>2</sup> ) ] / 1,790m <sup>2</sup> ≒ 477,000원/m <sup>2</sup> (보전관리) (농림지역) (평균단가)					477,000	
8	565,000	1.00	1.00455	1.000	0.316	179,352	179,000
9	565,000	1.00	1.00455	1.000	0.316	179,352	179,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 시산가액의 검토 및 대상토지 가액의 결정

#### 가. 시산가액의 검토 및 대상토지 단가의 결정

토지의 주된 감정평가방법인 "공시지가기준법"에 의한 시산가액은 시장성을 반영한 "거래사례비교법"에 의한 시산가액에 의하여 그 합리성이 지지되고 있는 바, "공시지가기준법"에 의한 시산가액을 대상토지의 가액으로 결정하였음.

기호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
1	483,000	491,000	483,000
5	470,000	477,000	470,000
8	177,000	179,000	177,000
9	177,000	179,000	177,000

#### 나. 토지 감정평가액의 결정

기호	면적(㎡)	결정단가(원/㎡)	감정평가액(원)
1	2,788	483,000	1,346,604,000
5	1,790	470,000	841,300,000
8	461	177,000	81,597,000
9	12	177,000	2,124,000
합 계		-	₩2,271,625,000.-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 건물가액 산출근거

### 1. 원가법의 의의

감정평가 대상물건인 건물의 재조달원가에 경제적 내용년수를 기준으로 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 원가법이라고 함.

### 2. 재조달원가의 산정

#### 가. 건물 표준단가

(출처: 한국부동산연구원, 2023 건축물 재조달원가 자료집)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수
05-01-06-10	일반공장	철골조/철골지붕틀/ 샌드위치패널/4.5m	3	699,000	35 (30~40)
05-01-06-10	일반공장	철골조/철골지붕틀/ 샌드위치패널/6.0m	3	777,000	35 (30~40)

#### 나. 적용 재조달원가의 산정

상기에 제시된 건물 표준단가를 참고하되, 사용자재의 품질, 마감자재의 수준, 시공상태, 기타 기본적인 전기설비 등 부대설비 및 현재의 관리상태 등을 종합적으로 고려하여 대상건물의 재조달원가를 다음과 같이 결정하였음.

기호	층수	구조	주용도	재조달원가(원/㎡)	내용년수	비고
2~4, 6,7	2층	일반철골구조	공장	700,000	35	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 감가수정 및 건물단가의 결정

감가수정이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적, 기능적, 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 감가액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 본건은 정액법으로 감가수정하였음.

기호	층수	재조달원가 (원/㎡)	총 내용년수	경과 년수	잔존 년수	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)
2~4, 6,7	2층	700,000	35	15	20	20/35	400,000

### 4. 건물 감정평가액의 결정

기호	층수	연면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
2	2층	399.6	400,000	159,840,000	-
3	2층	324.2	400,000	129,680,000	-
4	2층	320	400,000	128,000,000	-
6	2층	328	400,000	131,200,000	-
7	2층	347.41	400,000	138,964,000	-
<b>합 계</b>		<b>1,719.21</b>	-	<b>₩687,684,000.-</b>	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### V. 감정평가액의 결정

#### 1. 결정의견

인근지역 내 유사부동산의 거래사례, 평가사례, 적정가격 수준 및 장래의 동향 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법을 적용한 토지가액과 원가법을 적용한 건물가액의 합이 적절한 감정평가액이라고 판단되되는 바, 다음과 같이 감정평가액을 결정하였음.

#### 2. 감정평가액의 결정

기호	종 류	면적(m <sup>2</sup> )	적용단가(원/m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	비 고
1, 5	토지	4,578	-	2,187,904,000	공장용지
8, 9	토지	473	177,000	83,721,000	도로 공유지분
2~4, 6, 7	건물	1,719.21	400,000	687,684,000	-
㉠~㉡	(제시외물건)	1,472.9	-	309,510,000	관찰감가
<b>합 계</b>		-	-	<b>₩3,268,819,000.-</b>	

# 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 월곶면 포내리	168-10	공장용지	농림지역 보전관리지역	2,788	2,788	483,000	1,346,604,000	
2	동 소 [도로명주소] 경기도 김포시 월곶면 포내로 13-29	168-10 위 지상 가동호	공장	일반철골구조 기타지붕(판별) 2층					
				1층	201.55	399.6	400,000	159,840,000	700,000 x 20/35
				2층	198.05				
3	동 소 [도로명주소] 경기도 김포시 월곶면 포내로 13-29	168-10 위 지상 나동호	공장	일반철골구조 기타지붕(판별) 2층					
				1층	160	324.2	400,000	129,680,000	700,000 x 20/35
				2층	164.2				
4	동 소 [도로명주소] 경기도 김포시 월곶면 포내로 13-29	168-10 위 지상 다동호	공장	철골조 기타지붕(판별) 2층					
				1층	160	320	400,000	128,000,000	700,000 x 20/35
				2층	160				
5	경기도 김포시 월곶면 포내리	168-11	공장용지	농림지역 보전관리지역	1,790	1,790	470,000	841,300,000	

# 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		
6	동 소  [도로명주소] 경기도 김포시 월곶면 포내로 13-39	168-11 위 지상 가동호	공장	일반철골구조 기타지붕(판넬) 2층						
					1층	164	328	400,000	131,200,000	700,000 x 20/35
					2층	164				
7	동 소  [도로명주소] 경기도 김포시 월곶면 포내로 13-39	168-11 위 지상 나동호	공장	일반철골구조 기타지붕(판넬) 2층						
					1층	172.61	347.41	400,000	138,964,000	700,000 x 20/35
					2층	174.8				
8	경기도 김포시 월곶면 포내리	168-13	도로	보전관리지역	587 × 461/587	461	177,000	81,597,000	매각지분: 주식회사 대원에프에스 지분전부	
9	경기도 김포시 월곶면 포내리	186-50	도로	보전관리지역	565 × 12/565	12	177,000	2,124,000	매각지분: 주식회사 대원에프에스 지분전부	
<b>소 계</b>								<b>₩2,959,309,000</b>		
㉠	[제시외물건]  경기도 김포시 월곶면 포내리	168-10 위 지상	휴게실 및 숙소	판넬조 판넬지붕 단층	(28.5)	28.5	200,000	5,700,000	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	
㉠	동 소	168-10 위 지상	창고 등	벽체이용 판넬조 판넬지붕 단층	(32)	32	100,000	3,200,000	관찰감가
㉡	동 소	168-10 위 지상	작업장	벽체이용 철골조 판넬지붕 단층	(366.4)	366.4	200,000	73,280,000	관찰감가
㉢	동 소	168-10 위 지상	작업장 등	벽체이용 철골조 판넬지붕 2층					
				1층	(138)	276	320,000	88,320,000	관찰감가
				2층	(138)				
㉣	동 소	168-10 위 지상	작업장 등	철골조 천막지붕 단층	(198)	198	300,000	59,400,000	관찰감가
㉤	동 소	168-10 위 지상	화물용 리프트	철골조 판넬지붕	(3.8)	3.8	식	3,000,000	관찰감가 리프트설비 포함
㉥	동 소	168-10 위 지상	기계 보관소	판넬조 판넬지붕 단층	(4.8)	4.8	-	240,000	관찰감가
㉦	동 소	168-10 위 지상	기계실 등	벽체이용 철파이프조 천막지붕 단층	(3.4)	3.4	-	250,000	관찰감가
㉧	동 소	168-11 위지상	창고 등	벽체이용 철파이프조 천막지붕 단층	(166)	166	100,000	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	
㉞	동 소	168-11 위 지상	창고 등	벽체이용 철골조 판넬지붕 단층	(91)	91	320,000	29,120,000	관찰감가
㉟	동 소	168-11 위 지상	창고 등	벽체이용 철파이프조 천막지붕 단층	(125)	125	80,000	10,000,000	관찰감가
㊱	동 소	168-11 위 지상		철골조 철골지붕 및 컨테이너구조 2층					
			작업장	1층	(50)	50	120,000	6,000,000	관찰감가
			휴게실 및 숙소	2층	(32)	32	150,000	4,800,000	관찰감가
㊲	동 소	168-11 위 지상	창고 등	철파이프조 천막지붕 단층	(96)	96	100,000	9,600,000	관찰감가
<b>소 계</b>								<b>₩309,510,000</b>	
<b>합 계</b>								<b>₩3,268,819,000.-</b>	
				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 월곶면 포내리 소재 "통진휴게소" 남서측 인근에 위치하며, 부근은 동류형의 소규모 공장, 창고, 농경지 및 자연림 등이 혼재하는 지역임.

## (2) 교통상황

본건까지 제반 차량의 출입이 가능하며, 인근 "김포대로" 로변에 버스정류장이 소재하고 있는 등 제반 대중교통사정은 보통시 됨.

## (3) 형태 및 이용상태

기호(1) 토지는 유사사다리형 토지로서, 공업용 건부지로 이용 중이고, 기호(5) 토지는 부정형 토지로서, 공업용 건부지로 이용 중이며, 기호(8,9) 토지는 부정형 토지로서, 도로로 이용 중임.

## (4) 인접 도로상태

본건 기호(1,5) 토지는 북서측으로 로폭 약 6미터 내외의 포장도로(기호(8) 토지)에 접하며, 기호(8,9) 토지는 자체가 도로로서 북동측 인근의 "김포대로(48호국도)"와 연계되어 있음.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1) 토지: 농림지역, 보전관리지역(보전관리지역), 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>임.

# 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) |                |

기호(5) 토지: 농림지역, 보전관리지역(보전관리지역), 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>, 하천구역(포내천)<하천법>임.

기호(8) 토지: 보전관리지역(보전관리지역), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 군사기지 및 군사시설 보호구역(해병2사단 관할지역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(전방지역:25km)(협의지역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

기호(9) 토지: 보전관리지역(보전관리지역), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 군사기지 및 군사시설 보호구역(해병2사단 관할지역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(전방지역:25km)(협의지역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 하천구역(포내천)<하천법>임.

## (6) 제시목록 외의 물건

본건 기호(1,5) 토지상에 담장, 메쉬웬스, 옹벽 및 축대 등이 소재함.

## (7) 공부와의 차이

공부와 별 차이 없음.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건에 대한 자세한 임대차관계는 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(2~4) 건물  
 일반철골구조 또는 철골조 기타지붕(판넬) 2층 건물로서,  
 외벽 : 판넬잇기 마감,  
 창호 : 샷시 창호임.  
 (사용승인일 : 2009년 07월 29일)

기호(6,7) 건물  
 일반철골구조 기타지붕(판넬) 2층 건물로서,  
 외벽 : 판넬잇기 마감,  
 창호 : 샷시 창호임.  
 (사용승인일 : 2009년 07월 29일)

## (2) 이용상태

기호(2~4,6,7) 건물은 공히 공장 및 공장내 창고 등으로 이용 중임.

## (3) 설비내역

기본적인 위생 및 급·배수설비 등이 되어 있음.

## (4) 부합물 및 종물

제시외건물(㉠~㉡)이 소재함. (후첨 <건물개황도> 참조)

# 건물 감정평가요항표

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

(5) 공부와의 차이

공부와 별 차이 없음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건에 대한 자세한 임대차관계는 미상임.

# 광역 위치도



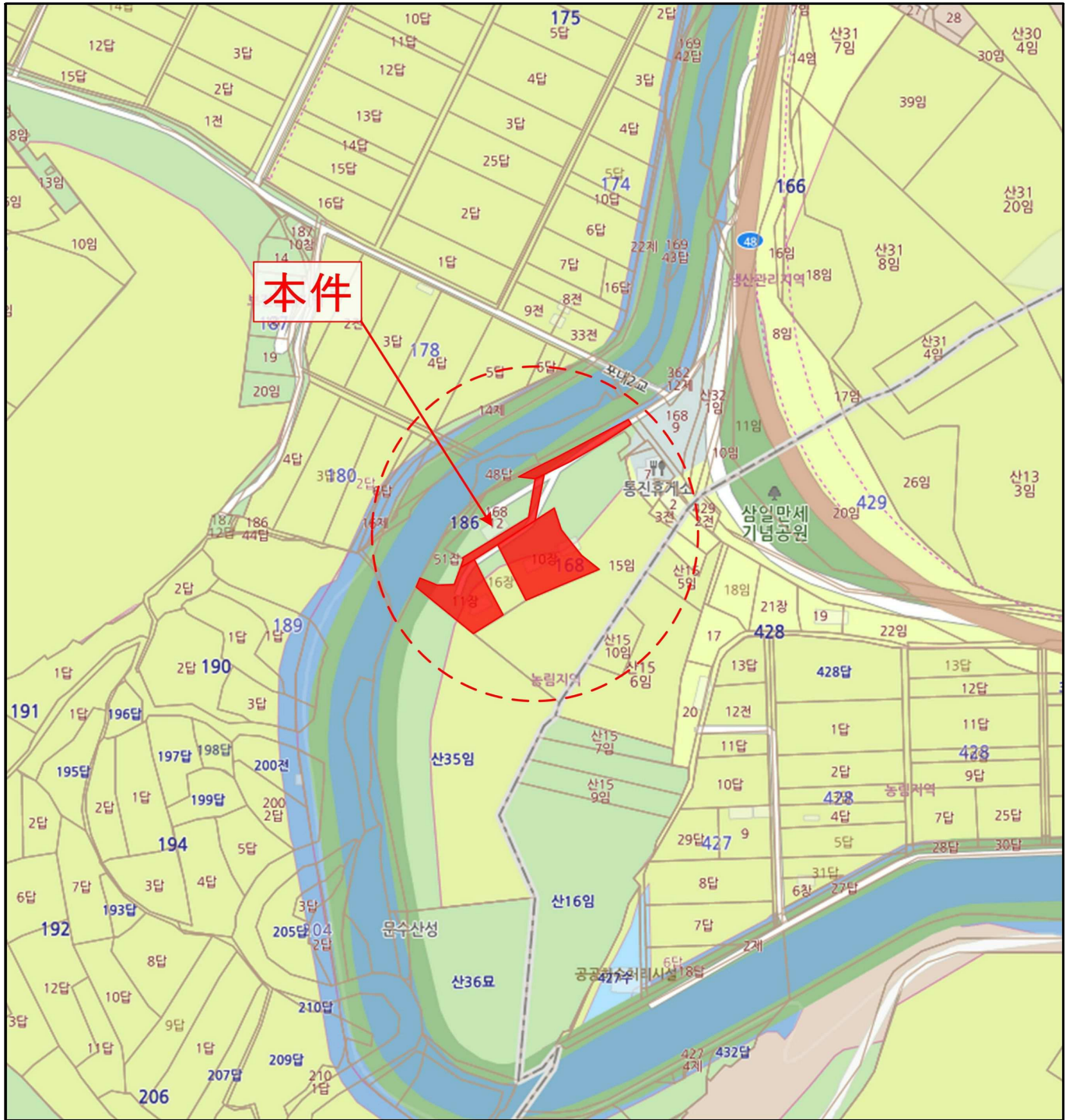
소재지	경기도 김포시 월곶면 포내리 168-10외
-----	-------------------------



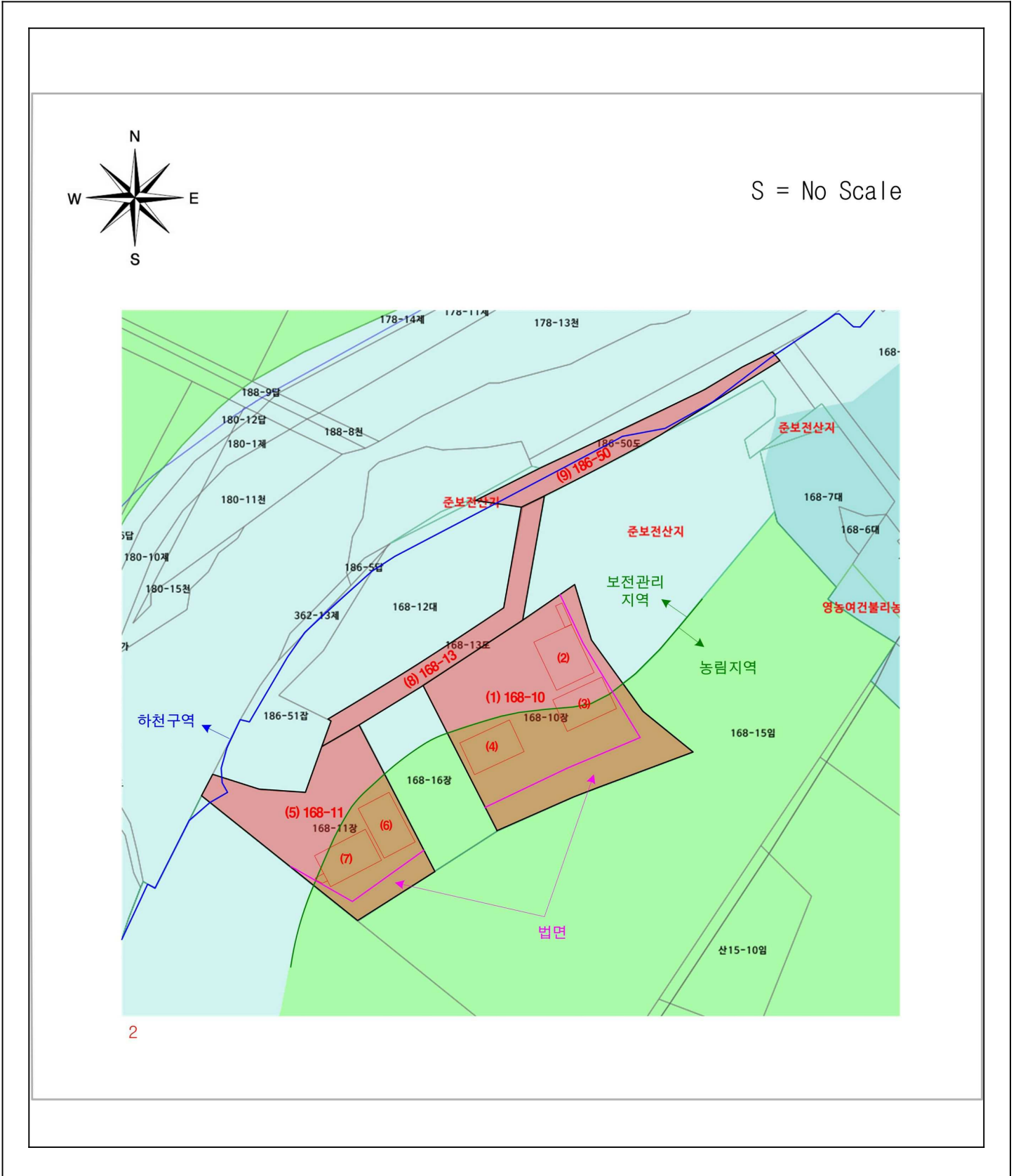
# 위치도



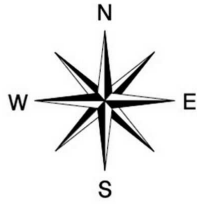
소재지 경기도 김포시 월곶면 포내리 168-10외



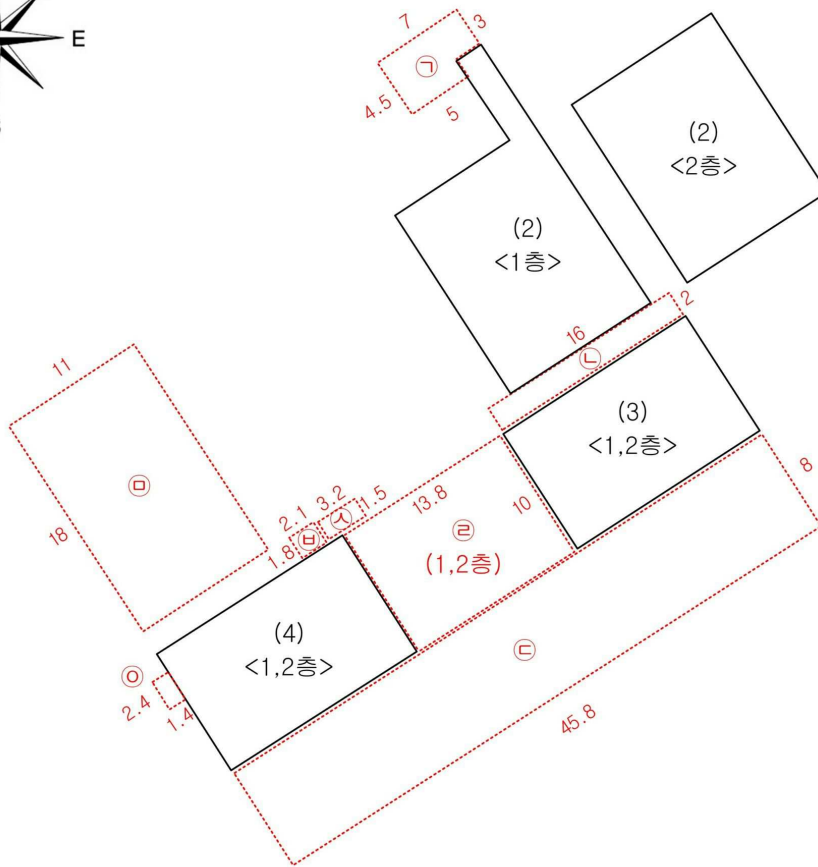
# 지 적 도



# 건물개황도



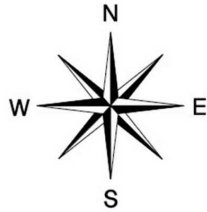
S = No Scale



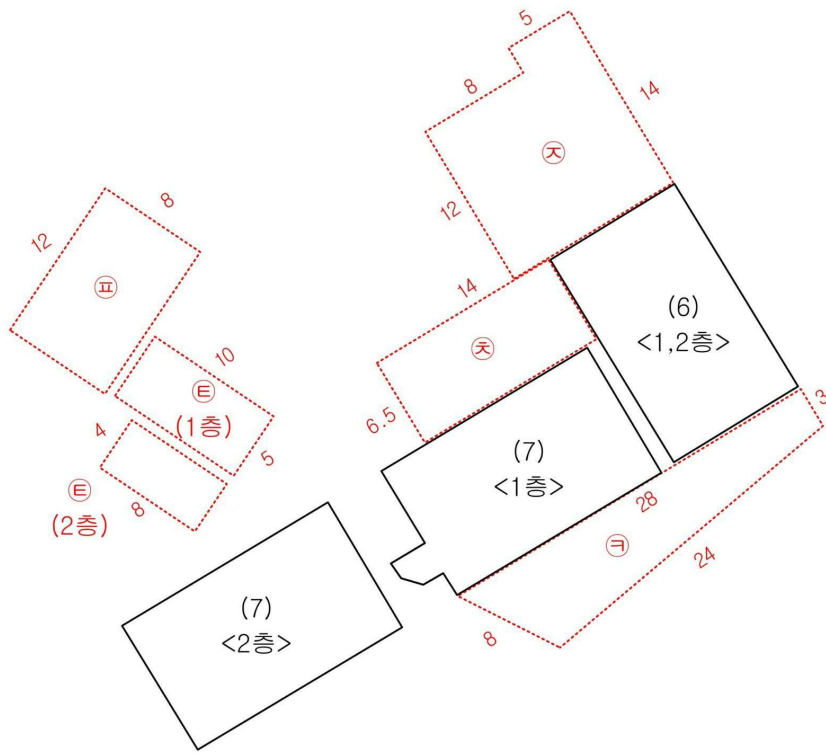
< 제시외물건 >

- ㉠ 판넬조 판넬지붕 단층, 휴게실 및 숙소 등, 약 28.5㎡
- ㉡ 벽체이용 판넬조 판넬지붕 단층, 창고 등, 약 32㎡
- ㉢ 벽체이용 철골조 판넬지붕 단층, 작업장, 약 366.4㎡
- ㉣ 벽체이용 철골조 판넬지붕 2층, 작업장 등, 1,2층 각 약 138㎡
- ㉤ 철골조 천막지붕 단층, 작업장 등, 약 198㎡
- ㉥ 철골조 판넬지붕, 화물용 리프트시설, 약 3.8㎡
- ㉦ 판넬조 판넬지붕 단층, 기계보관소, 약 4.8㎡
- ㉧ 벽체이용 철파이프조 천막지붕 단층, 기계실 등, 약 3.4㎡

# 건물개황도



S = No Scale



< 제시외물건 >

- ⓧ 벽체이용 철파이프조 천막지붕 단층, 창고 등, 약 166㎡
- ⓧ 벽체이용 철골조 판넬지붕 단층, 창고 등, 약 91㎡
- Ⓣ 벽체이용 철파이프조 천막지붕 단층, 창고 등, 약 125㎡
- ⓔ 철골조 철골지붕 및 컨테이너구조 2층, 작업장(1층), 휴게실 및 숙소(2층)  
1층 약 50㎡, 2층 약 32㎡
- Ⓢ 철파이프조 천막지붕 단층, 창고 등, 약 96㎡



[ (1~4) - ]



[ (2) ]



[ ( 2, 3 ) ( , ) , ]



[ ( 3, 4 ) ( , , ) , ]



[ (4) ( , , , ), ]



[ ( ) ]



[ ( ) ]



[ (4) ( ) ]



[ ( ) ]



[ (2) , ]



[ (5-7) - ]



[ (6) ( ) ]



[ (7) , ( ) ]



[ (6,7) ( ) ]



[ ( ) ]



[ ( ) ]



[ ( , ) ]



[ (5) ]



[ ( ) ]



[ ( ) ]



[ (8) - ]



[ (8) - ]



적치물-이동가능  
(평가제외)

[ (8) - ]



[ (9) - ]