

감정평가서

건명	주식회사 티오엔의 파산관재인 김주인 소유물건(2024타경57185)
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 윤선
감정서번호	ES2024-1130

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.

은송감정평가사사무소

(공장)감정평가표

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

감정평가사
한지연

(인)

감정평가액	사십구억이천구백이십육만오천원정(₩4,929,265,000.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 윤선	감정평가 목적	법원경매			
제출처	인천지방법원 부천지원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사 티오엔의 파산관재인 김주인 (2024타경57185)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.01.22	2025.01.20 ~ 2025.01.22	2025.01.22		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
		별	지	참	조	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

(공장)감정평가표

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	3,826	토지	3,826	-	2,936,086,000
	건물	2,015.62	건물	2,010.94	-	1,082,297,000
				4.68	-	평가외
	제시외건물	(742.25)	제시외건물	742.25	-	89,320,000
	기계기구	12	기계기구	11	-	812,906,000
				1	-	평가외
	제시외기계기구	(1)	제시외기계기구	1	-	8,656,000
		이	하	여	백	
	합계					₩4,929,265,000

1. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 김포시 대곶면 약암리에 소재한 부동산(토지 및 건물)에 대한 인천지방법원 부천지원의 경매목적의 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조의 “시장가치”를 기준으로 평가하였음.

3. 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제6조에 의거 별도의 부가조건은 전제하지 않고 기준시점에서의 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한 상태를 기준으로 하는 현황기준 원칙에 의거 평가하였음.

4. 기준시점 및 현장조사일자

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2025년 1월 22일이며, 본건의 현장조사는 2025년 1월 22일에 실시하였음.

5. 감정평가방법

1) 감정평가기준

본건의 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가실무기준」 및 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 평가하였음.

2) 토지의 감정평가방법

본건 토지의 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 “공시지가기준법”으로 가액을 산출하되, 대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 가격형성요인의 비교, 시점수정 등을 가하여 대상토지의 가액을 산정하는 “거래사례비교법”에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

3) 건물의 감정평가방법

본건 건물의 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제15조에 따라 구조 · 사용자재 · 시공정도 · 부대설비 및 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하되 관리상태 등을 고려하여 감가수정시 정액법을 적용하였으며, 대상 물건의 특성상 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

4) 기계기구의 감정평가방법

본건 기계기구는 구조 · 규격 · 형식 및 용량 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 감가수정은 정률법을 적용하되 관찰감가법을 병용하였으며, 대상물건의 특성상 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어 다른 평가방법에 의한 합리성 검토는 생략하였음.

6. 기 타

- 1) 본건의 소재지, 지목, 지번, 면적 등은 귀 제시목록에 의하였으며, 본건 토지의 위치 및 경계 등은 지적도 및 관련 공부서류, 현장조사사항 등에 의하여 개략적으로 확인하였고, 정확한 위치확인 및 경계 등은 지적측량 등의 별도 조치가 요망되는 바 경매진행시 유의하시기 바람.
- 2) 본건 토지 중 기호(2), (3), (8), (10)은 일단을 이루어 같은 용도로 이용되고 있으며 이러한 이용이 이러한 이용이 사회적 · 경제적 · 행정적 측면에서 합리적 이고, 당해 토지의 가치형성측면에서도 타당하다고 인정되어 일괄하여 평가하였 음. 기호(6), (7) 건물은 일반건축물대장상 기호(2)(약암리 142-1) 토지상에 등재되어있으나, 건축물대장 건축물현황도 중 ‘배치도’ 상에 기호(3), (8), (10)도 ‘신청지’로 기재되어 있으며, 건축물대장 총괄표제부상 대지면적이 4필지의 합계인 1,680㎡으로 기재되어 있으므로 4필지를 일괄하여 평가하였음.
- 3) 본건 기호(4), (9), (11), (12) 토지는 지목이 도로이고, 도로선 후퇴부분 및 현 황도로로 이용중인 토지로 이를 감안하여 평가하였음.
- 4) 본건 기호(1)과 (2), (8) 토지 지상에 각각 소유자 미상의 제시외건물 ㉠, ㉡이 소재하여 대략적인 목측사정에 의하여 평가하였으므로 경매진행시 소유권 및 일괄경매여부를 재확인하시기 바라며, 제시외건물로 인하여 토지의 사용수익이 영 향을 받을 경우 토지단가를 후첨 ‘토지건물평가명세표’ 비교란에 기재하였음.

또한 본건 기호(1) 토지상에 가설건축물축조신고(2020-대곶면-가설건축물축조신고-117, 건축면적 730.3㎡)가 되어있는 것으로 조사되었으니 참고하시기 바람.

- 6) 본건 토지 지상의 바닥포장, 담장, 옹벽, 수도시설, 분리하여 별도의 경제적 가치가 없는 수목등은 일반적으로 토지와 일체로 거래되는 관행을 고려하여 토지에 포함평가하였으니 참고하시기 바람.
- 7) 기호(5) 건물 중 ‘부속 조적조 샌드위치판넬지붕 단층 화장실 4.68㎡’ 은 소재 불명으로 평가에서 제외하였고 기호(7) 건물 중 4층 ‘계단실(연면적제외)’ 부분은 ‘1~3층’ 에 포함하여 평가하였으니 참고하시기 바람.
- 8) 귀 제시목록 중 ‘공장 및 광업재단 저당법 제6조 목록 제2020-57호’ 및 ‘공장 및 광업재단 저당법 제6조 목록 제2020-58호’ 목록은 상호 동일한 것으로 확인되니 참고하시기 바람.
- 9) 제작자의 명판이 부착되어 있지 아니한 기계기구가 다수 있어 귀 제시목록 및 등기 사항전부증명서의 기재사항, 종전 감정평가자료, 현장 점유자[(주)티오엔의 대표이사]의 안내사항 등을 기준으로 목록과의 동일성을 판단하였으므로 경매진행 및 참여시 유의하시기 바라며, 아래의 기계기구는 현황이 목록과 상이한 바 경매진행시 귀 법원에서 소유권 및 목록과의 동일성 여부를 반드시 재확인하시기 바람.

기계기구 기호	공장 및 광업재단 저당법 제6조 목록상 기재사항	현황과의 차이	평가반영여부
B001 중	40 “ sigillate Fiber Operner 1set	현황 9대 소재	9대가 1set으로 등재된 것으로 탐문되어 9대 전체 평가
B004 중	Silo 1set	소재불명	평가외
B008	Hoist(구공장, 3ton)	2.8ton	B008은 소재불명으로 평가외하고 2.8ton Hoist는 제시외기계기구(a)로 평가

- 10) 현장조사당시 본건 기계기구는 일부는 라인에서 분리되어 보관상태, 일부는 미가동 상태였으나 평가목적 등을 고려하여 정상작동이 가능한 상태를 전제로 평가하였으니 참고하시기 바라며 경매참여시 기계기구의 상태를 재확인하시기 바람.

11) 기계기구 기호 B001~B004의 경우 1개 기호에 다수의 기계가 포함되어 있어 후첨 ‘기계기구 배치도’ 및 ‘사진용지’ 상에는 아래와 같이 목록번호를 표시하였고, 기계기구 배치도’ 는 현장조사 당시 기계기구의 위치를 기준으로 작성하되 동일한 목록에 포함된 기계가 1대 이상인 경우 배치도상 목록번호 아래 대괄호([]) 내에 해당 위치에 소재하는 기계의 수를 표시하였으니 참고하시기 바람.

기계기구 기호	명칭	목록번호
B001	Flat blade cutter 1set	B001-1
	Fiber feeder M/C 1set	B001-2
	40 “ fiber opener M/C 1set	B001-3
	40 “ sigillate type fiber opener 1set	B001-4
	Cotton box with roller box 1set	B001-5
	Dust collecting Equip 1set	B001-6
	Control Pannel 1set	B001-7
	Winding Machine 1set	B001-8
B002	Cage 6set	B002-1
	Hot Washer 4set	B002-2
	Silo 1set	B002-3
	Screw Conveyor System 2set	B002-4
	High Speed Dryer 1set	B002-5
B003	Cage 4set	B003-1
	Hot Washer 2set	B003-2
	Silo 1set	B003-3
	Screw Conveyor System 3set	B003-4
	High Speed Dryer 2set	B003-5
	Strong Friction Washer 1set	B003-6
	Washing Tank 1set	B003-7
B004	Cage 6set	B004-1
	Hot Washer 4set	B004-2
	Heating Control Box 4set	B004-3
	Silo 1set	-
	Screw Conveyor System 4set	B004-5
	High Speed Dryer 1set	B004-6
	Floating Washer 2set	B004-7
	Squeezing Dryer 1set	B004-8
	Control Cabinet 3set	B004-9

12) 본 평가는 법원의 경매목적의 평가로서 손실보상, 소송, 금융기관 담보제공 등 타 목적을 위한 평가와는 평가가액이 상이할 수 있으니 유의하시기 바람.

7. 감정평가 대상물건의 개요

1) 토지 개요(경기도 김포시 대곶면 약암리 소재)

기 호	지 번	공부상 면적 (㎡)	사정 면적 (㎡)	지 목	이용 상황	용도 지역	2024년 개별 공시지가 (원/㎡)	비고	
1	139	2,090	2,090	공장용지	공업용	계획관리	395,900	-	
2	142-1	1,382	1,382	잡종지	공업용	계획관리	395,900	(3), (8), (10)과 일단지	
3	702-33	102	102	잡종지	공업용	계획관리	395,900	(2), (8), (10)과 일단지	
4	702-34	4	4	도로	도로 등	계획관리	119,800	-	
8	142-4	168	168	잡종지	공업용	계획관리	395,900	(2), (3), (10)과 일단지	
9	142-5	47	47	도로	도로 등	계획관리	119,800	-	
10	142-6	28	28	잡종지	공업용	계획관리	395,900	(2), (3), (8)과 일단지	
11	142-7	1	1	도로	도로 등	계획관리	119,800	-	
12	142-8	4	4	도로	도로 등	계획관리	119,800	-	
합계		3,826	3,826						-

2) 건물 개요

기호		(5)					
소재지		경기도 김포시 대곶면 약암리 139		도로명 주소	경기도 김포시 대곶면 대곶서로 166번길 222		
주구조		일반철골조		지붕	샌드위치판넬지붕		
동	층	구 조	일반건축물 대장상 용도	공부상 면 적 (㎡)	사정 면적 (㎡)	사용승인 일자	비고
-	1	일반철골조	폐기물 재활용시설	658.8	658.8	1994.09. 02	-
-	1	일반철골구조	공장	144.8	144.8	2007.02. 01	증축
부속	1	조적조	화장실	4.68	-	1994.09. 02	평가외 (소재불명)
기호		(6)					
소재지		경기도 김포시 대곶면 약암리 142-1		도로명 주소	경기도 김포시 대곶면 대곶서로 166번길 214		
주구조		일반철골구조		지붕	준불연판넬지붕		
동	층	구 조	일반건축물 대장상 용도	공부상 면 적 (㎡)	사정 면적 (㎡)	사용승인 일자	비고
1	1	일반철골구조	폐기물 재활용시설	441.16	441.16	2020.02. 13	-
1	2	일반철골구조	폐기물 재활용시설	441.16	441.16		-
기호		(7)					
소재지		경기도 김포시 대곶면 약암리 142-1		도로명 주소	경기도 김포시 대곶면 대곶서로 166번길 214		
주구조		일반철골구조		지붕	콘크리트스라브지붕		
동	층	구 조	일반건축물 대장상 용도	공부상 면 적 (㎡)	사정 면적 (㎡)	사용승인 일자	비고
2	1	일반철골구조	폐기물 재활용시설	102.84	102.84	2020.02. 13	현황 사무실
2	2	일반철골구조	폐기물 재활용시설	102.84	102.84		현황 사무실
2	3	일반철골구조	폐기물 재활용시설 (숙소)	102.84	102.84		-
2	4	일반철골구조	계단실 (연면적제외)	16.5	16.5		'1~3층' 에 포함평가
건물 소계				2,015.62	2,010.94	-	-

II. 토지가액의 산출근거

가. 공시지가 기준법

1. 비교표준지 선정(경기도 김포시 대곶면 소재)

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의하여 평가대상토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중 아래와 같이 평가대상 토지와 용도지역 · 이용상황 · 지목 · 주변환경 · 공법상 제한사항 등에 있어 비교성이 가장 양호하다고 판단되는 표준지 (A)를 선정함.

(공시기준일 : 2024.01.01)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	형상 지세	도로 접면	공시지가 (원/㎡)	비고
A	대백리 212-7	1,388	장	공업용	계획 관리	사다리 완경사	세로(가)	363,300	-

2. 시점수정

구분	지가변동률(%)	비 고
경기도 김포시 (2024.01.01~2025.01.22) (계획관리)	2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 2.543 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.177 (1 + 0.02543) * (1 + 0.00177 * 22/31) ≒ 1.02672	1.02672 (2.672%)

※ 2025년 1월 이후의 지가변동률은 기준시점 현재 미고시되어 2024년 12월의 지가변동률을 연장 적용함(이하 동일).

3. 지역요인 비교

본건은 공히 비교표준지 인근지역에 위치하고 있는 바, 지역요인은 대등함(1.000).

4. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

[공업지대의 개별요인]

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

2) 개별요인 비교

기호	표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	개별요인 비교치
1	A	0.99	1.00	1.00	1.00	1.10	1.00	0.990
2,3,8,10	A	0.99	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.990
4,9,11,12	A	0.99	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	0.327
비교	<ul style="list-style-type: none"> - 기호(1)은 표준지(A) 대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등)에서 열세함. - 기호(2),(3),(8),(10)은 표준지(A) 대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등)에서 열세함. - 기호(4),(9),(11),(12)는 표준지(A) 대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등), 기타 조건(현황도로 등)에서 열세함. 							

5. 그 밖의 요인

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 국토교통부 유권 해석 및 대법원판례(2003다38207, 2004.05.14) 등에서 동일 수급권을 포함한 인근지역의 전반적인 가격수준과 인근지역의 감정평가전례를 참작하여 감정평가액의 형평성을 유지하고 시장가치를 산정하기 위하여 그 밖의 요인으로 보정함.

2) 인근지역 및 동일 수급권 내 유사 부동산의 평가전례 및 거래사례

(1) 인근 평가전례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보)

구분	소재지 지 번	지목	기준시점	평가단가 (원/㎡)	기준시점 개별 공시지가 (원/㎡)	목적	용도 지역	비고 (토지특성 등)
a	약암리 159-**	장	2024.07.11	766,000	359,900	담보	계획관리	세로(가), 사다리 평지
b	약암리 143-*	장	2024.05.13	734,000	395,900	담보	계획관리,보 전관리	세로(가), 사다리 평지
c	약암리 14*	장	2023.11.21	708,000	393,800	법원 경매	계획관리	세로(가), 사다리 평지

(2) 인근 유사 부동산의 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	거래면적 (㎡)	거래 시점	거래금액(원) (토지거래단가)	거래시점 개별 공시지가 (원/㎡)	용도 지역	구분
#1	대곶면 약암리 157-*외	장, 도로	토지: 총 1,057 건물: 392.76	2023. 11 .22	1,068,600,000 (@822,439)	426,900	계획관리	토지건물 일괄거래
	토지특성	공업용, 세로(가), 부정형 평지						
	토지단가	사례의 토지거래단가는 전체 거래금액에서 건물금액을 제외하는 배분법을 적용하였음(이하 동일). - 사례건물가격(일반철골구조 공장, 사용승인 2010.08.06) 사례건물적용단가: $850,000 \times 27/40 \approx @573,000\text{원}/\text{㎡}$ 사례건물가격: $573,000 \times 392.76 \approx 225,051,480\text{원}$ - 사례토지단가 $(1,068,600,000 - 225,051,480) / (1,010 + 47/3) \approx @822,439/\text{㎡}$ ※현황도로부분(47㎡)은 공장용지의 1/3이내 가격으로 거래된 것으로 추정함.						

기호	소재지	지목	거래면적 (㎡)	거래 시점	거래금액(원) (토지거래단가)	거래시점 개별 공시지가 (원/㎡)	용도 지역	구분
#2	대곶면 대벽리 19*외	장, 도로	토지: 1,240 건물: 297	2023. 12. 21	1,050,000,000 (@805,016)	381,800	계획관리	토지건물 일괄거래
	토지특성	공업용, 세로(가), 부정형 평지						
	토지단가	- 사례건물가격(일반철골구조 제조업소, 사용승인 2022.11.21, 증축 2023.01.11) 사례건물적용단가: (기존) $850,000 \times 39/40 \approx @828,000\text{원}/\text{㎡}$ (증축) $850,000 \times 40/40 \approx @880,000\text{원}/\text{㎡}$ 사례건물가격: $828,000 \times 242.66\text{㎡} + 850,000 \times 54.34\text{㎡} \approx 247,111,480\text{원}$ - 사례토지단가 $(1,050,000,000 - 247,111,480) / (1,081 + 159/3) \approx @805,016/\text{㎡}$ ※현황도로부분(159㎡)은 공장용지의 1/3이내 가격으로 거래된 것으로 추정함.						

3) 그 밖의 요인 보정치의 산정

(1) 비교사례의 선정

표준지와 위치적, 물적 비교가능성이 큰 상기 평가사례(a)를 선택하여 비교하였음.

(2) 사정보정

상기 선정된 사례는 감정평가사례로서 별도의 사정보정은 필요하지 아니함(1.000).

(3) 시점수정

구분	지가변동률(%)
경기도 김포시 (2024.07.11~2025.01.22)(계획관리)	1.257 (1.01257)

(4) 지역요인

표준지와 평가사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함(1.000).

(5) 개별요인

표준지	평가사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	개별요인 비교치
A	a	1.01	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.010
비고	- 표준지(A)는 평가사례(a) 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 다소 우세함.							

(6) 격차율 산정

평가사례 기준 비교표준지 가액/ 기준시점 당시 비교표준지 가액							
구분	사례단가/공시지가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (선례/표준지)
사례기준 표준지(A)	766,000	-	1.01257	1.000	1.010	783,385	2.10019
기준시점 표준지(A)	363,300	-	1.02672	-	-	373,007	

4) 인근지역 유사토지의 지가수준

인근의 계획관리지역 내 세로변 공업용토지의 지가수준은 600,000원 ~ 800,000원/㎡ 수준으로 조사되었음.

5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

인근 유사부동산의 거래사례, 감정평가전례, 인근지역의 지가수준 및 평가목적 등을 고려할때 표준지(A)는 110%(2.10)로 공시지가를 상향보정함이 타당하다고 판단됨.

6. 토지 시산가액 산정

기호	표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	A	363,300	1.02672	1.000	0.990	2.10	775,482	775,000
2,3,8,10	A	363,300	1.02672	1.000	0.990	2.10	775,482	775,000
4,9,11,12	A	363,300	1.02672	1.000	0.327	2.10	256,144	256,000

나. 거래사례비교법

1. 개요

평가대상 물건과 동일성 또는 유사성이 있는 거래사례와 비교하여 평가대상물건의 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정 등을 가하여 산정하는 시산가액임.

2. 토지가액 산출근거

1) 거래사례선정

본건과 위치적, 물적 비교가능성이 큰 최근 거래사례인 거래사례#1을 선택하여 비교하였음.

기호	소재지	지목	거래면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원) (토지거래단가)	2018년 개별 공시지가 (원/㎡)	용도지역	구분
#1	대곶면 약암리 157-*외	장,도로	토지:총1,057 건물:392.76	2023.11 .22	1,068,600,000 (@822,439)	426,900	계획관리	토지건물 일괄거래
	토지특성	공업용, 세로(가), 부정형 평지						
	토지단가	사례의 토지거래단가는 전체 거래금액에서 건물금액을 제외하는 배분법을 적용하였음(이하 동일). - 사례건물가격(일반철골구조 공장, 사용승인 2010.08.06) 사례건물적용단가: $850,000 \times 27/40 \approx @573,000\text{원}/\text{㎡}$ 사례건물가격: $573,000 \times 392.76 \approx 225,051,480\text{원}$ - 사례토지단가 $(1,068,600,000 - 225,051,480) / (1,010 + 47/3) \approx @822,439/\text{㎡}$ ※현황도로부분(47㎡)은 공장용지의 1/30이내 가격으로 거래된 것으로 추정함.						

2) 사정보정

상기 선정된 사례는 공히 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함(1.000).

3) 시점수정

구분	지가변동률(%)
경기도 김포시 (2023.11.22~2025.01.22) (계획관리)	2.900 (1.02900)

4) 지역요인 비교

본건은 공히 거래사례와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함(1.000).

5) 개별요인 비교

기호	거래사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	개별요인 비교치
1	#1	1.00	0.92	1.00	1.00	1.00	1.00	0.920
2,3,8,10	#1	1.00	0.92	1.00	1.00	1.00	1.00	0.920
4,9,11,12	#1	1.00	0.92	1.00	1.00	1.00	0.33	0.304
비교	<ul style="list-style-type: none"> - 기호(1)은 사례#1 대비 접근조건(교통시설과의 거리 등)에서 열세함. - 기호(2),(3),(8),(10)은 거래사례#1 대비 접근조건(교통시설과의 거리 등)에서 열세함. - 기호(4),(9),(11),(12)는 거래사례#1대비 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 기타조건(현황도로)에서 열세함. 							

6) 토지 단가 결정

기호	거래 사례	거래사례단가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	#1	822,439	1.02900	1.000	0.920	778,587	779,000
2,3,8,10	#1	822,439	1.02900	1.000	0.920	778,587	779,000
4,9,11,12	#1	822,439	1.02900	1.000	0.304	257,272	257,000

다. 토지평가액의 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액

기호	사정 면적(㎡)	공시지가기준법		거래사례비교법		비고
		단가(원/㎡)	평가액(원)	단가(원/㎡)	평가액(원)	
1	2,090	775,000	1,619,750,000	779,000	1,628,110,000	-
2	1,382	775,000	1,071,050,000	779,000	1,076,578,000	(3), (8), (10) 과 일단지
3	102	775,000	79,050,000	779,000	79,458,000	(2), (8), (10) 과 일단지
4	4	256,000	1,024,000	257,000	1,028,000	-
8	168	775,000	130,200,000	779,000	130,872,000	(2), (3), (10) 과 일단지
9	47	256,000	12,032,000	257,000	12,079,000	-
10	28	775,000	21,700,000	779,000	21,812,000	(2), (3), (8)과 일단지
11	1	256,000	256,000	257,000	257,000	-
12	4	256,000	1,024,000	257,000	1,028,000	-
합계	3,826.0	-	2,936,086,000	-	2,951,222,000	-

2. 토지가액의 결정

거래사례비교법에 의한 시산가액이 공시지가기준법에 의한 시산가액을 지지하고 있어 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 있다고 판단하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지가액으로 결정함.

기호	사정 면적(㎡)	공시지가기준법		비고
		단가(원/㎡)	평가액(원)	
1	2,090	775,000	1,619,750,000	-
2	1,382	775,000	1,071,050,000	(3), (8), (10)과 일단지
3	102	775,000	79,050,000	(2), (8), (10)과 일단지
4	4	256,000	1,024,000	-
8	168	775,000	130,200,000	(2), (3), (10)과 일단지
9	47	256,000	12,032,000	-
10	28	775,000	21,700,000	(2), (3), (8)과 일단지
11	1	256,000	256,000	-
12	4	256,000	1,024,000	-
합계	3,826	-	2,936,086,000	-

III. 건물가액의 산출근거

1. 건물 단가 결정

1) 표준단가

- 한국부동산연구원 발행 2023년도 건축물재조달원가자료집

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
6-1-6-8	일반공장	철골조/철골지붕틀 대골슬레이트잇기(총고 9m이하)	1	1,077,000	35(30~40)
6-1-6-8	일반공장	철골조/철골지붕틀 대골슬레이트잇기(총고 9m이하)	2	971,000	35(30~40)
6-1-6-8	일반공장	철골조/철골지붕틀 대골슬레이트잇기(총고 9m이하)	3	893,000	35(30~40)
6-1-6-8	일반공장	철골조/철골지붕틀 소골슬레이트잇기(총고 9m이하)	4	822,000	35(30~40)
6-1-6-8	일반공장	철골조/철골지붕틀 소골슬레이트잇기(총고 9m이하)	5	713,000	35(30~40)

- 한국부동산원 발행 2023년도 건물신축단가표

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
05-01-06-10	일반공장	철골조/철골지붕틀(총고9m) /샌드위치패널	2	1,0460,00	35(30~40)
05-01-06-10	일반공장	철골조/철골지붕틀(총고9m) /샌드위치패널	3	937,000	35(30~40)
05-01-06-10	일반공장	철골조/철골지붕틀(총고9m) /샌드위치패널	4	862,000	35(30~40)
05-01-06-09	일반공장	철골조/평지붕(총고5.5m)	1	1,177,000	35(30~40)
05-01-06-09	일반공장	철골조/평지붕(총고5.5m)	2	1,089,000	35(30~40)

2) 재조달원가의 산정

위 사항을 기준으로 기준 시점 현재의 이용상황, 시공정도, 관리상태 및 기타 제반 부대설비 등을 종합적으로 고려하고 평가목적에 감안하여 다음과 같이 본건 건물의 재조달원가를 결정함.

기호	동	층	구 조	용도	적용 표준단가 (원/㎡)	부대설비 보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	비고 (부대설비)
5	-	1	일반철골조	폐기물재활용 시설	700,000	-	700,000	-
		1	일반철골구조	공장	700,000	-		증축부분
6	1	1,2	일반철골구조	폐기물재활용 시설	850,000	-	850,000	-
7	2	1,2	일반철골구조	폐기물재활용 시설	900,000	-	850,000	위생설비
		3	일반철골구조	폐기물재활용 시설(숙소)	950,000	-	900,000	위생설비, 난방설비

※ 기호(5)~(7)의 부대설비는 경미하여 표준단가에 포함평가함.

3) 건물 적용단가의 결정

감가수정이라 함은 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 말하며, 감가수정방법에는 정액법·정률법 또는 상환기금법과 관찰감가법이 있으며, 본건은 정액법으로 평가하였음.

결정단가(원/㎡) ≙ 재조달원가(원/㎡) × 잔존연수 / 내용연수									
기호	동	층	재조달원가 (원/㎡)	내용연수	유효경과 연수	잔존 연수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
5	-	1	700,000	40	30	10	175,000	175,000	-
		1	700,000	27	17	10	259,259	259,000	증축부분
6	1	1,2	850,000	40	4	36	765,000	765,000	-
7	2	1,2	900,000	40	4	36	810,000	810,000	현황 사무실
		3	950,000	40	4	36	855,000	855,000	-

3. 건물가액의 결정

기 호	동	층	구 조	일반건축물 대장상 용도	공부상 면 적 (㎡)	사정 면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	평가액(원)	비고
5	-	1	일반철골조	폐기물 재활용시설	658.80	658.80	175,000	115,290,000	-
		1	일반철골 구조	공장	144.80	144.80	259,000	37,503,200	증축부분
		1	조적조	화장실	4.68	-	-	-	평가외 (소재 불명)
6	1	1	일반철골 구조	폐기물 재활용시설	441.16	882.32	765,000	674,974,800	-
		2			441.16				
7	2	1	일반철골 구조	폐기물 재활용시설	102.84	205.68	810,000	166,600,800	현황 사무실
		2			102.84				
		3	일반철골 구조	폐기물 재활용시설 (숙소)	102.84	102.84	855,000	87,928,200	-
		4	일반철골 구조	계단실 (연면적제외)	16.5	16.5	-	-	'1~3층' 에 포함평가
건물 소계					2,015.62	2,010.94	-	1,082,297,000	-

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 약암리 영구보존문서 공장 및 제 2020-	139 내역 광업재 57호,	공장용지 단 저당법 제2020-	계획관리지역 제6조 목록 58호	2,090	2,090	775,000	1,619,750,000	제시외건물 영향받는 토지단가: @542,000
2	경기도 김포시 대곶면 약암리 영구보존문서 공장 및 제 2020-	142-1 내역 광업재 57호,	잡종지 단 저당법 제2020-	계획관리지역 제6조 목록 58호	1,382	1,382	775,000	1,071,050,000	(3), (8), (10) 과 일단지, 제시외건물 영향받는 토지단가: @542,000
3	경기도 김포시 대곶면 약암리 영구보존문서 공장 및 제 2020-	702-33 내역 광업재 57호,	잡종지 단 저당법 제2020-	계획관리지역 제6조 목록 58호	102	102	775,000	79,050,000	(2), (8), (10) 과 일단지
4	경기도 김포시 대곶면 약암리 영구보존문서 공장 및 제 2020-	702-34 내역 광업재 57호,	도로 단 저당법 제2020-	계획관리지역 제6조 목록 58호	4	4	256,000	1,024,000	
5	경기도 김포시 대곶면 약암리 [도로명주소] 경기도 김포시 대곶면 대곶서로 166번길 222	139 위 지상	공장, 자원순환 관련시설 화장실	일반철골조 샌드위치 판넬지붕 단층 부속 조적조 판넬지붕 단층	803.6 4.68	658.8 144.8 0	175,000 259,000 -	115,290,000 37,503,200 평가외	사용승인 1994.09.02 700,000 x 10/40 증축 2007.02.01 700,000 x 10/27 소재불명

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	영구보존문서 공장 및 제 2020- 경기도 김포시 대곶면 약암리 [도로명주소] 경기도 김포시 대곶면 대곶서로 166번길 222	내역 광업재 57호, 142-1 위 지상 1동	단 저당법 제2020- 자원순환 관련시설	제6조 목록 25호 일반철골 구조 준불연 판넬지붕 2층 1층 2층					사용승인 2020.02.13 850,000 x 36/40
					441.16	882.32	765,000	674,974,800	
					441.16				
7	영구보존문서 공장 및 제 2020- 경기도 김포시 대곶면 약암리 [도로명주소] 경기도 김포시 대곶면 대곶서로 166번길 222	내역 광업재 57호, 142-1 위 지상 2동	단 저당법 제2020- 자원순환 관련시설	제6조 목록 25호 일반철골 구조 콘크리트 스라브지붕 4층 1층 2층 3층 4층					사용승인 2020.02.13 900,000 x 36/40 현황 사무실 950,000 x 36/40 - 1~3층에 포함평가
					102.84	205.68	810,000	166,600,800	
					102.84				
					102.84				
					16.5				
8	영구보존문서 공장 및 제 2020- 경기도 김포시 대곶면 약암리	내역 광업재 57호, 142-4	단 저당법 제2020- 잡종지	제6조 목록 58호 계획관리지역	168	168	775,000	130,200,000	(2), (3), (10) 과 일단지, 제시외건물

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	
9	경기도 김포시 대곶면 약암리	142-5	도로	계획관리지역	47	47	256,000	12,032,000	영향받는 토지단가: @542,000
10	경기도 김포시 대곶면 약암리	142-6	잡종지	계획관리지역	28	28	775,000	21,700,000	(2),(3),(8) 과 일단지
11	경기도 김포시 대곶면 약암리	142-7	도로	계획관리지역	1	1	256,000	256,000	
12	경기도 김포시 대곶면 약암리	142-8	도로	계획관리지역	4	4	256,000	1,024,000	
소 계								₩4,018,383,000	
㉠	<제시외건물> 경기도 김포시 대곶면 약암리	139 위 지상	적치장 등	철파이프 트러스구조 천막지붕 단층	(729.75)	729.75	-	87,570,000	목측사정, 관찰감가
㉡	경기도 김포시 대곶면 약암리	142-1, 142-4 위 지상	보일러실 등	판넬조 판넬지붕 단층	(17.5)	17.5	-	1,750,000	목측사정, 관찰감가
소 계								₩89,320,000	
합 계								₩4,107,703,000.-	
				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	
B001	영구보존문서 내역 공장 및 광업재단 저당법 제 2020-57호, 제2020-58호 파쇄라인 - Flat blade cutter 1set - Fiber feeder M/C 1set - 40 " fiber opener M/C 1set - 40 "sigillate type fiber opener 1set - Cotton box with roller box 1set - Dust collecting Equip 1set - Control Pannel 1set - Winding Machine 1set	미상 미상	1식	192,000,000	192,000,000	목록 동일 609,700,000 x 0.316(5/10) 관찰감가 현황 9대
B002	침포라인 - Cage 6set - Hot Washer 4set - Silo 1set - Screw Conveyor System 2set - High Speed Dryer 1set	미상 미상	1식	116,635,000	116,635,000	369,100,000 x 0.316(5/10) 관찰감가
B003	세척라인 - Cage 4set - Hot Washer 2set - Silo 1set - Screw Conveyor System 3set - High Speed Dryer 2set - Strong Friction Washer 1set - Washing Tank 1set	미상 미상	1식	130,160,000	130,160,000	411,900,000 x 0.316(5/10) 관찰감가
B004	건조라인 - Cage 6set - Hot Washer 4set - Heating Control Box 4set - Silo 1set - Screw Conveyor System 4set - High Speed Dryer 1set - Floating Washer 2set - Squeezing Dryer 1set - Control Cabinet 3set	미상 미상	1식	194,024,000	194,024,000	614,000,000 x 0.316(5/10) 관찰감가 소재불명

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	
B005	용수재사용시스템	미상 미상	1식	93,397,000	93,397,000	372,100,000 x 0.251(6/15) 관찰감가
B006	Hoist(신공장 1층, 3ton)	미상 미상	1식	10,820,000	10,820,000	20,000,000 x 0.541(11/15) 관찰감가
B007	Hoist(신공장 2층, 3ton)	미상 미상	1식	11,902,000	11,902,000	22,000,000 x 0.541(11/15) 관찰감가
B008	Hoist(구공장, 3ton)	미상 미상	1식	-	평가외	소재불명
B009	Hoist(구공장, 5ton)	미상 미상	1식	11,600,000	11,600,000	25,000,000 x 0.464(10/15) 관찰감가
B010	신공장 리프트(유압식, 3ton)	미상 미상	1식	14,444,000	14,444,000	26,700,000 x 0.541(11/15) 관찰감가
B011	계근대(16m, 30ton)	미상 미상	1식	9,738,000	9,738,000	18,000,000 x 0.541(11/15) 관찰감가
B012	전력설비 - 수전설비 550KVA, ASS25,8KV200A 외 - 분전설비 사무동 500KW, 신공장 1층 200KW, 신공장 2층 400KW 외	미상 미상	1식	28,186,000	28,186,000	52,100,000 x 0.541(11/15) 관찰감가
소 계					₩812,906,000	
(a)	<제시외기계기구> Hoist(구공장, 2.8ton)	미상 미상	1식	8,656,000	8,656,000	16,000,000 x 0.541(11/15) 관찰감가
합 계					₩821,562,000.-	
	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 김포시 대곶면 대벽리 소재 '수남초등학교' 북서측 근거리에 소재하며, 주위는 공업시설, 농경지, 임야 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며, 주위에 버스정류장이 소재하여 대중교통 이용편의도는 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1): 완경사 지대 내 자체지반 평탄하게 조성된 대체로 사다리형 토지로, 공업용(폐기물처리시설 및 공장) 건부지로 이용중임.

기호(2),(3),(8),(10): 완경사 지대 내 자체지반 평탄하게 조성된 4필 일단의 대체로 사다리형 토지로, 공업용(폐기물처리시설) 건부지로 이용중임.

기호(4),(9),(11),(12): 완경사 지대 내 자체지반 평탄하게 조성된 부정형 토지로, 도로 등(도로선 후퇴부분 및 현황도로)으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호(1): 남동측으로 폭 약 4m 포장도로와 접함.

기호(2),(3),(8),(10): 남동측으로 폭 약 4m 포장도로와 접함.

기호(4),(9),(12): 인접 필지[기호(1) 및 (2),(3),(8),(10)]를 통하여 접근 가능함.

기호(11): 본건이 폭 4m 도로의 일부임.

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)	

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1), (3)~(6): 계획관리지역(2023-05-02)(계획관리지역), 성장관리계획구역(복합형, 종합허가과 문의), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>.

기호(2), (8), (12): 계획관리지역(2023-05-02)(계획관리지역), 성장관리계획구역(복합형, 종합허가과 문의), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 영농여건불리농지.

(6) 제시목록 외의 물건

본건 기호(1)과 (2), (8) 토지 지상에 각각 소유자 미상의 제시외건물 ㉠, ㉡이 소재함.

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

기호(5): 일반철골조 샌드위치판넬지붕 1층 건물로서,
외벽 및 내벽: 판넬마감 등,
바닥: 에폭시코팅마감 등,
창호: 새시창호 등임.

기호(6): 일반철골구조 준불연판넬지붕 2층 건물로서,
외벽 및 내벽: 판넬마감 등,
바닥: 에폭시코팅마감 등,
창호: 새시창호 등임.

기호(7): 일반철골구조 콘크리트슬래브지붕 4층 건물로서,
외벽: 판넬 및 강화유리마감 등,
내벽: 몰탈위페인팅마감 등,
바닥: 타일마감 등,
창호: 새시창호 등임.

(2) 이용상태

기호(5): 공장 및 폐기물재활용시설 등,

기호(6): 폐기물재활용시설 등,

기호(7): 사무실 및 숙소 등으로 이용중임.

(3) 설비내역

기호(6)에 위생 및 급배수설비 등,

기호(7)에 위생 및 급배수설비, 전기판넬난방설비(3층) 등이 되어있음.

건물감정평가요항표

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

(4) 부합물 및 종물

'토지 감정평가요항표' 참조.

(5) 공부와의 차이

없음.

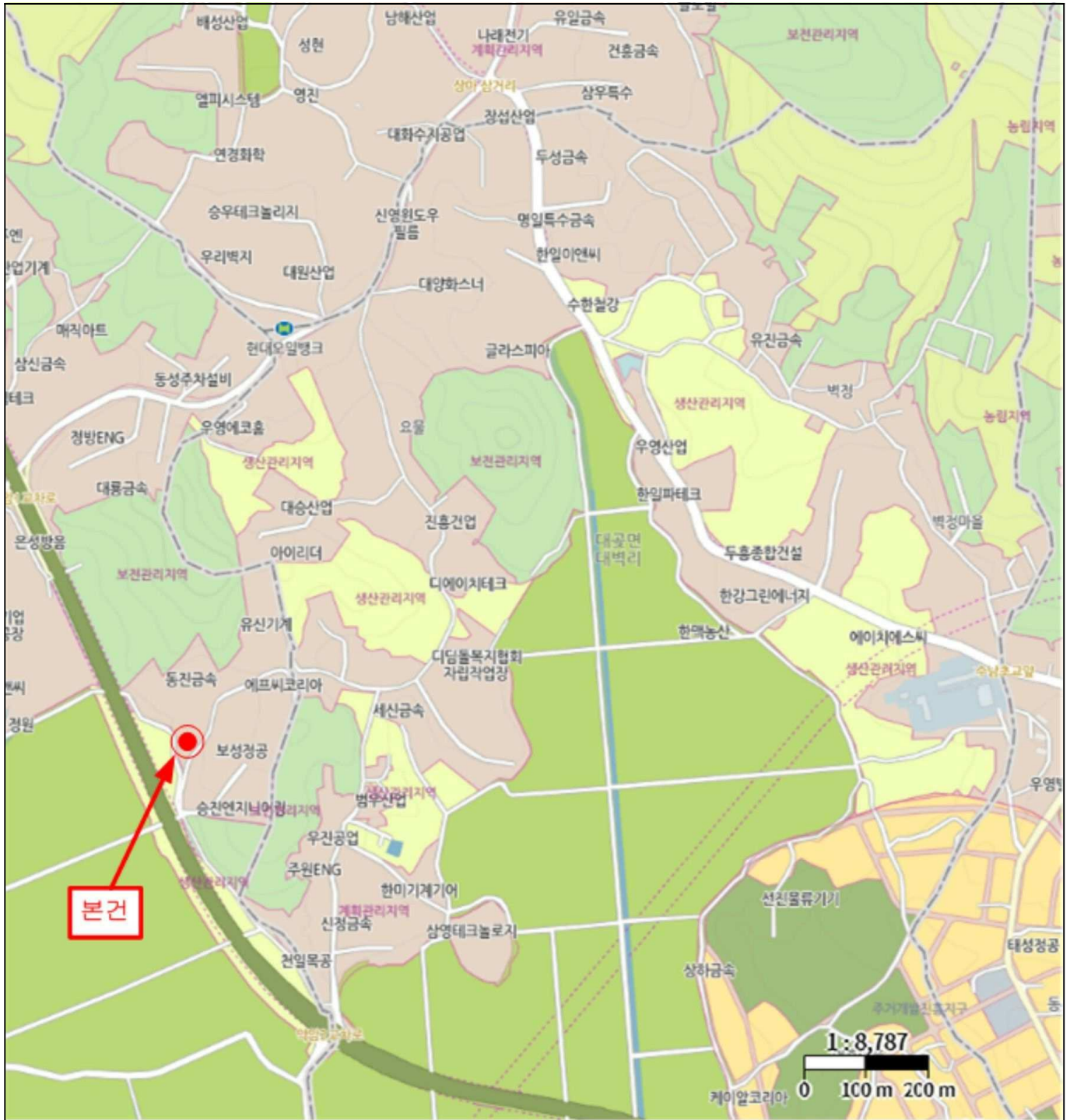
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도



소재지 경기도 김포시 대곶면 약암리 139



위치도

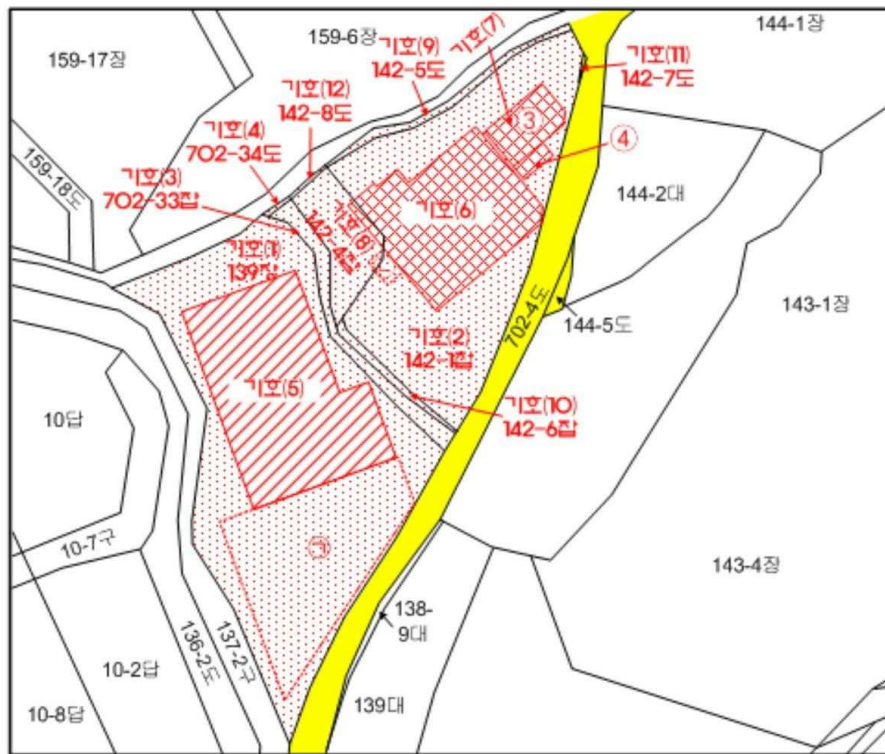


소재지 경기도 김포시 대곶면 약암리 139



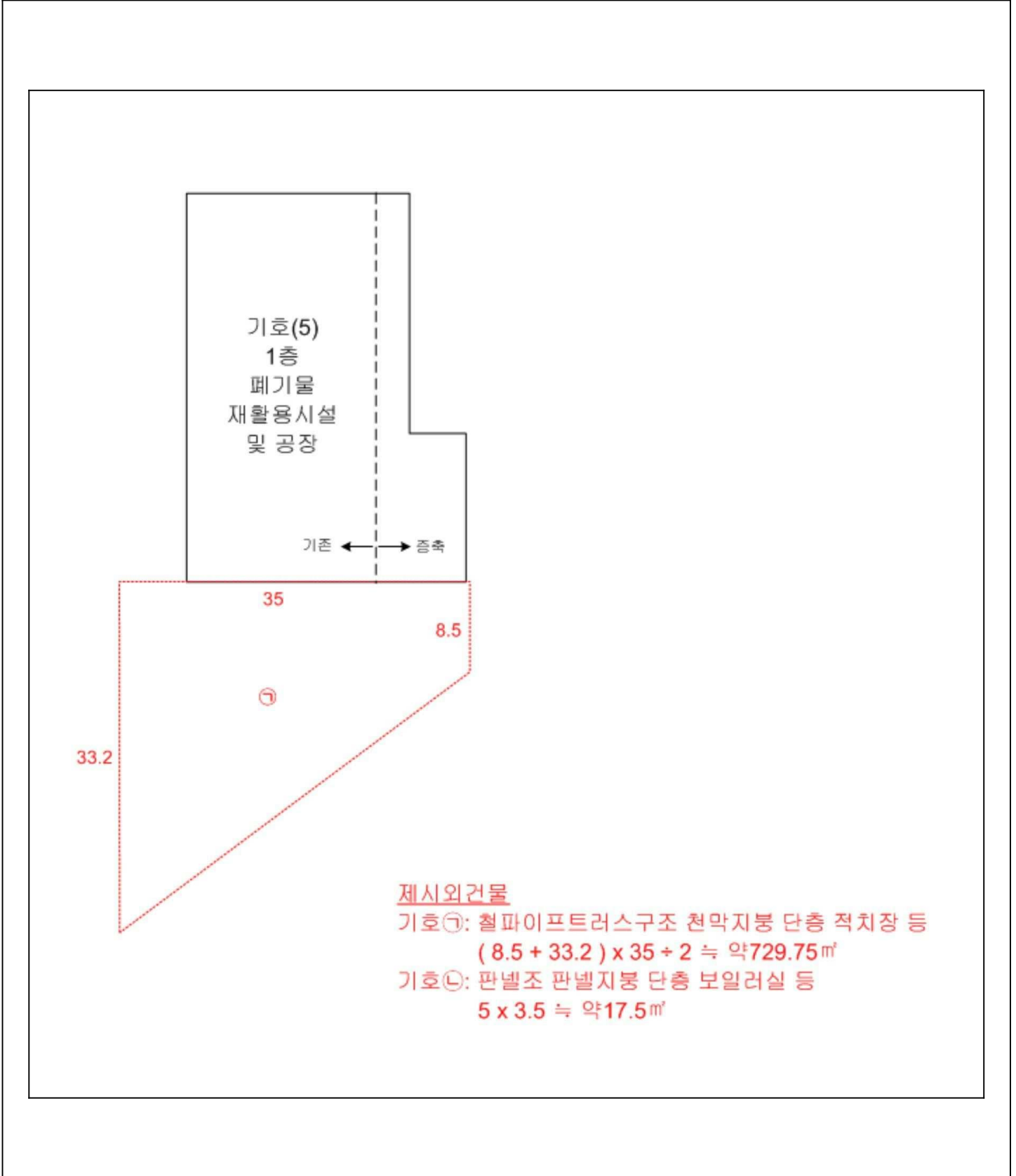
지 적 도

No Scale

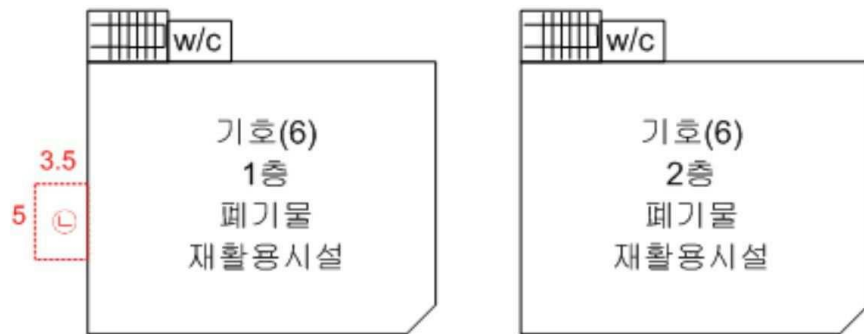


범례	평가대상토지	용도지역구분선	현황도로선
	1층 건물	2층 건물	3층 이상

건물개황도



건물개황도



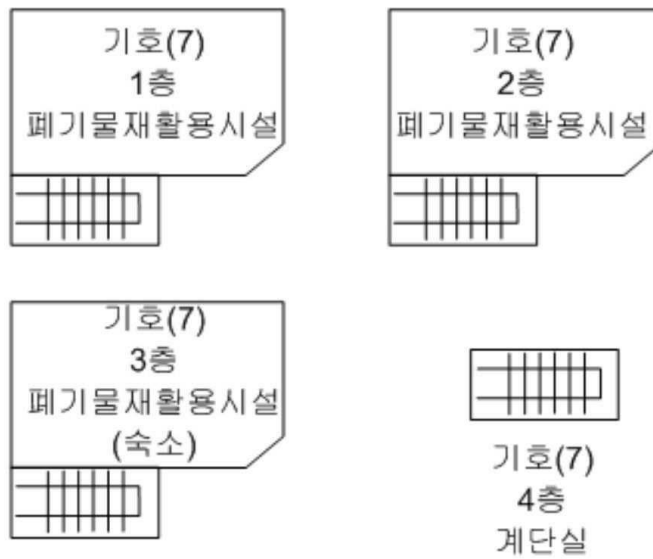
평가대상건물

- 기호(5): 일반철골조 샌드위치 판넬지붕 단층 공장, 자원순환관련시설 803.6㎡
- 기호(6): 일반철골구조 준불연판넬지붕 2층 자원순환관련시설 1,2층 (각) 441.16㎡
- 기호(7) 일반철골구조 콘크리트스라브지붕 4층 자원순환관련시설 1-3층 (각)102.84㎡ 4층 16.5㎡

제시외건물

- 기호㉠: 철파이프트러스구조 천막지붕 단층 적치장 등 $(8.5 + 33.2) \times 35 \div 2 \approx 729.75 \text{㎡}$
- 기호㉡: 판넬조 판넬지붕 단층 보일러실 등 $5 \times 3.5 \approx 17.5 \text{㎡}$

건물개황도



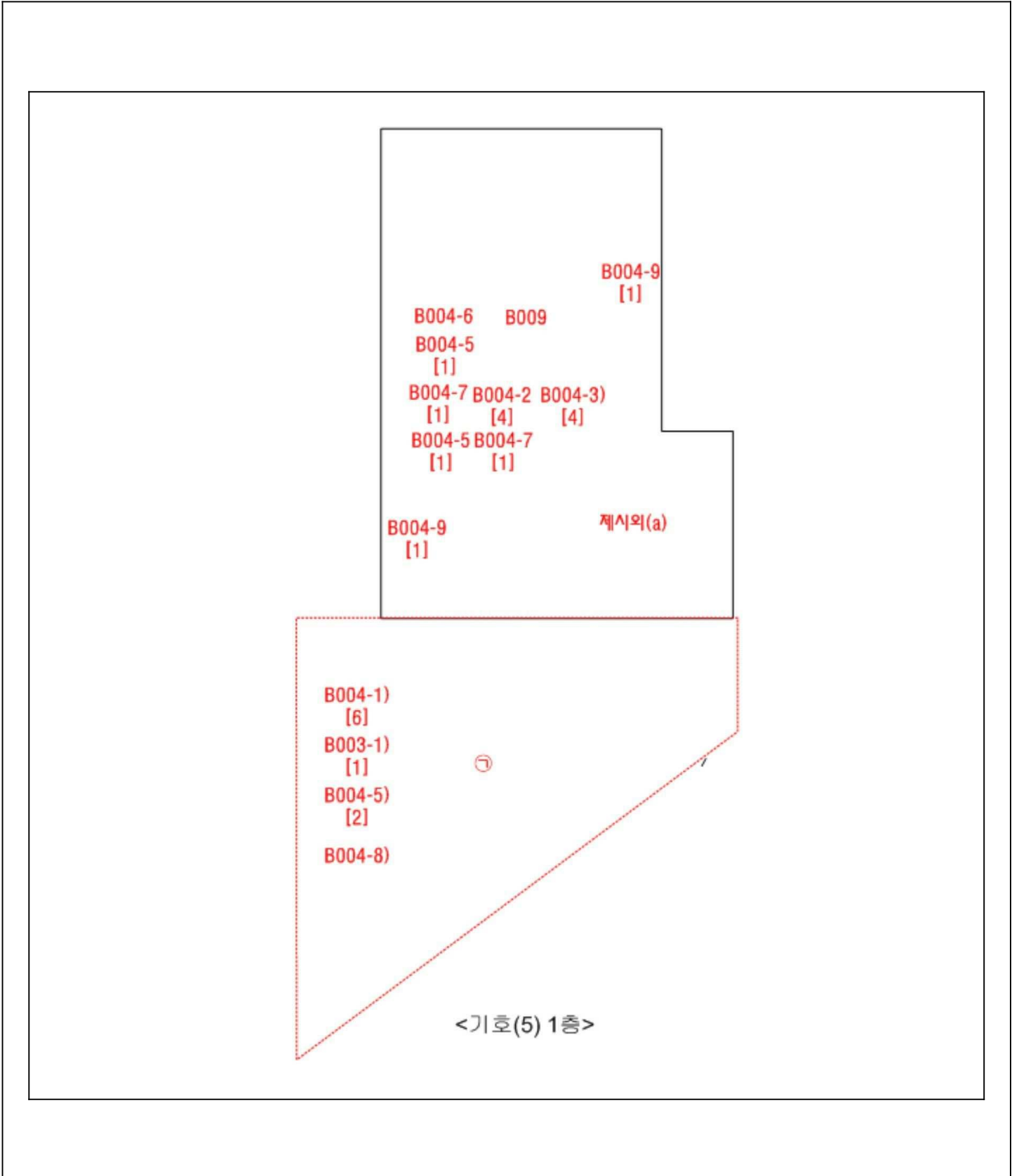
평가대상건물

- 기호(5): 일반철골조 샌드위치 판넬지붕 단층 공장, 자원순환관련시설 803.6㎡
- 기호(6): 일반철골구조 준불연판넬지붕 2층 자원순환관련시설 1,2층 (각) 441.16㎡
- 기호(7) 일반철골구조 콘크리트스라브지붕 4층 자원순환관련시설 1-3층 (각)102.84㎡ 4층 16.5㎡(연면적 제외)

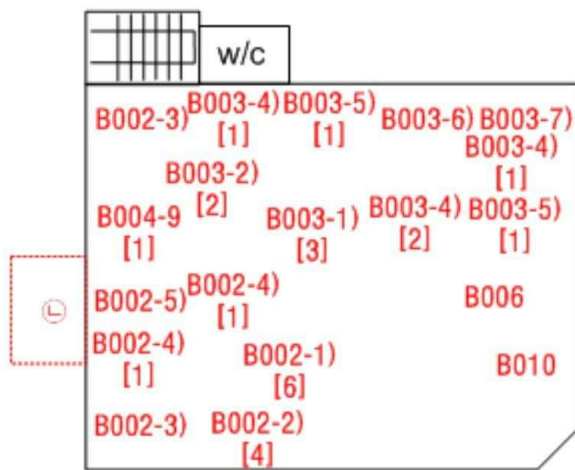
제시외건물

- 기호㉠: 철파이프트러스구조 천막지붕 단층 적치장 등 $(8.5 + 33.2) \times 35 \div 2 \approx 729.75\text{㎡}$
- 기호㉡: 판넬조 판넬지붕 단층 보일러실 등 $5 \times 3.5 \approx 17.5\text{㎡}$

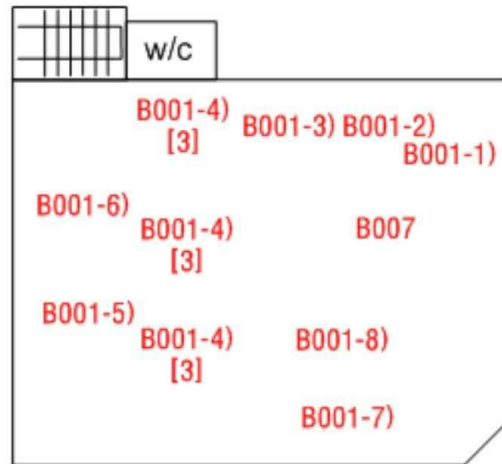
기 계 기 구 배 치 도



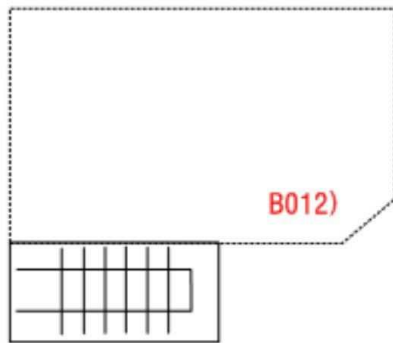
기계기구배치도



<기호(6) 1층>



<기호(6) 2층>



<기호(7) 4층 옥상>



<기호(2),(8) 지상>



(1)

(5)

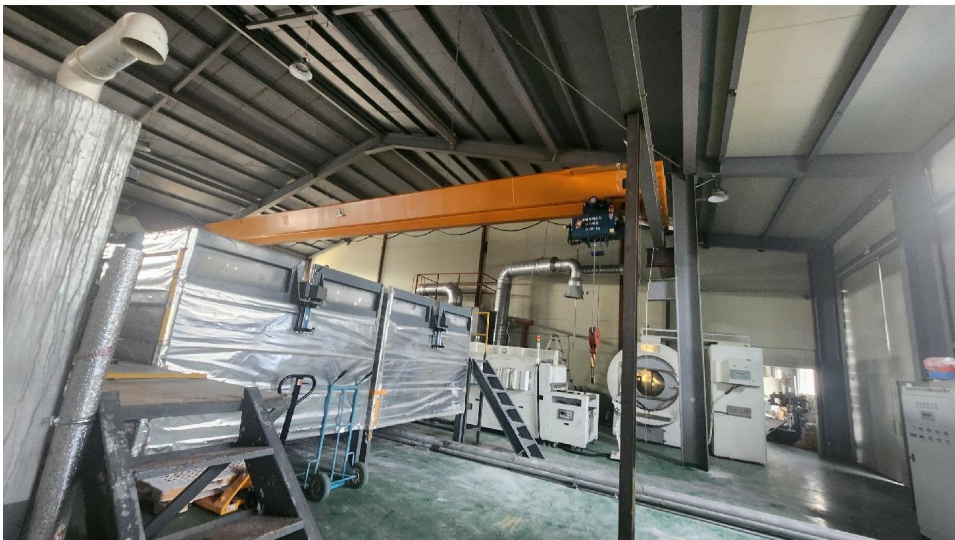


(2), (3), (8), (10)

(6)



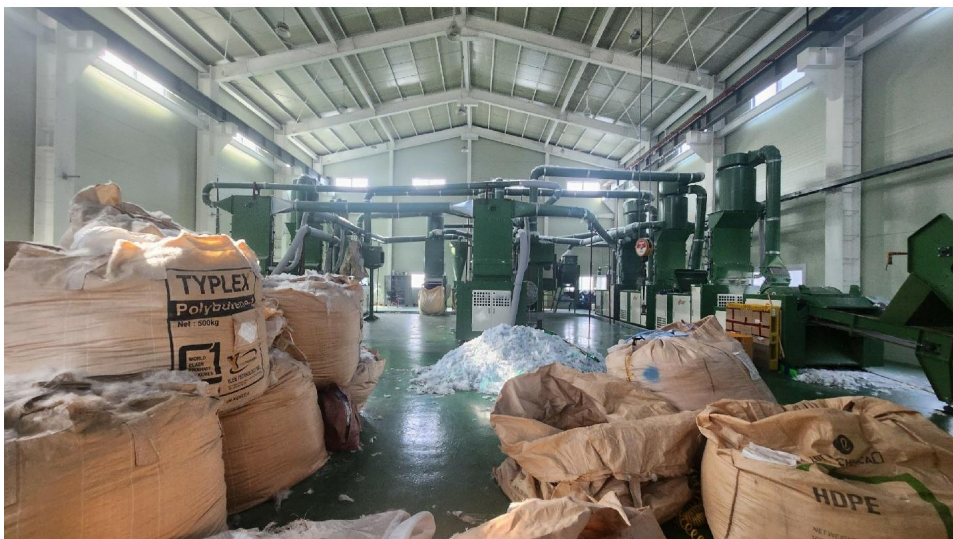
(7)



(5)



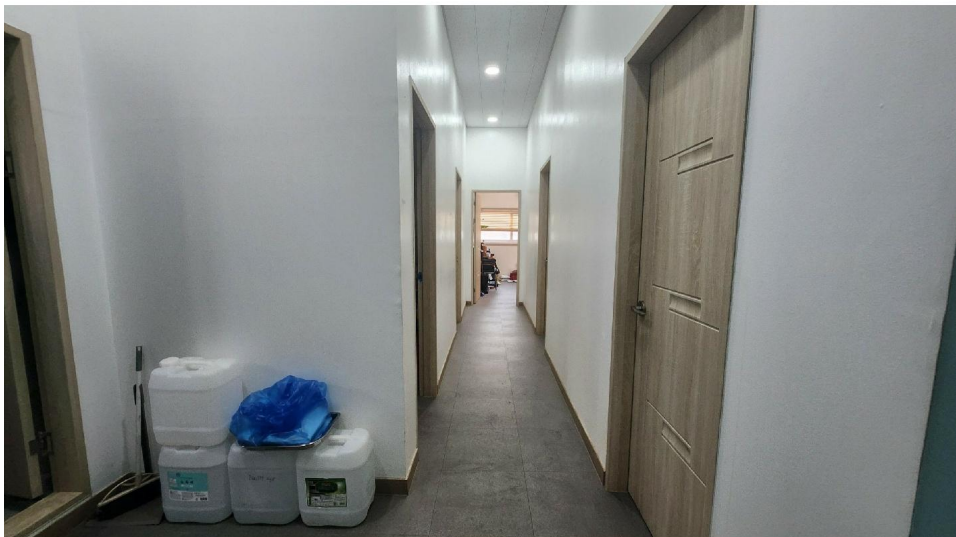
(6) 1



(6) 2



(7) 1



(7) 2



(7) 3



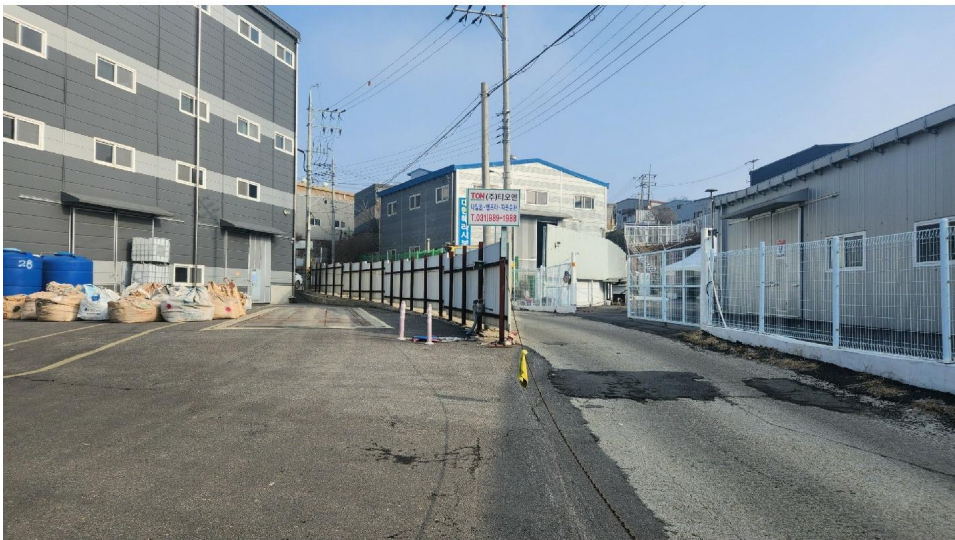




(4), (9), (12)



(11)





BC01-1



BC01-2



BC01-3



BC01-4



BC01-5



BC01-6



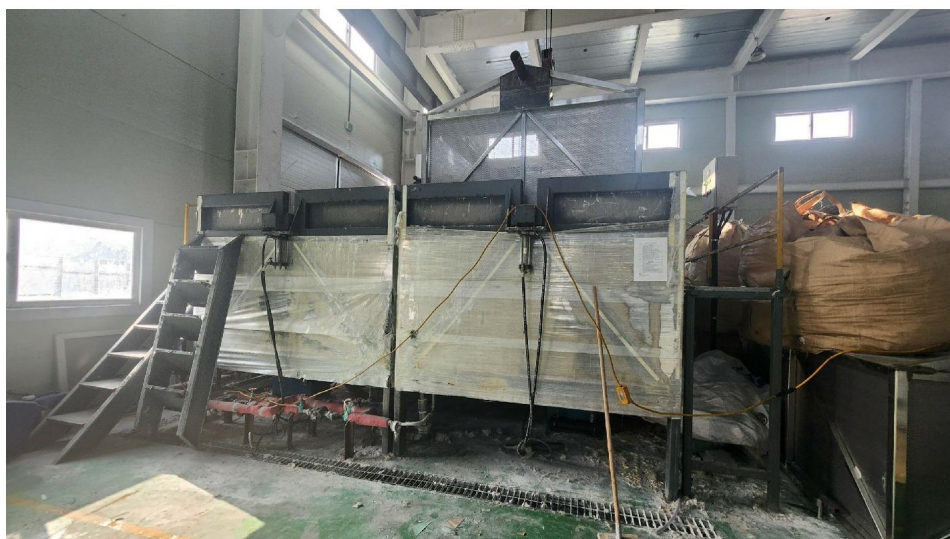
BC01-7



BC01-8



B002- 1, - 3, - 4, - 5



B002- 2



BC03-1



BC03-2



BC03- 3



BC03- 4



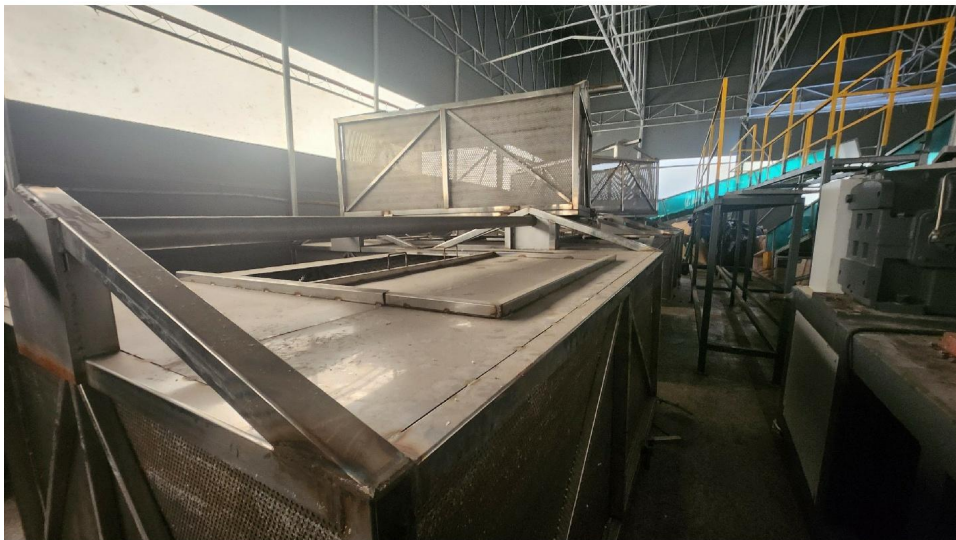
BC03-5



BC03-6



BC03-7



BC04-1



BC04-2



BC04-3



BC04-5



BC04-6



BC04-7



BC04-8



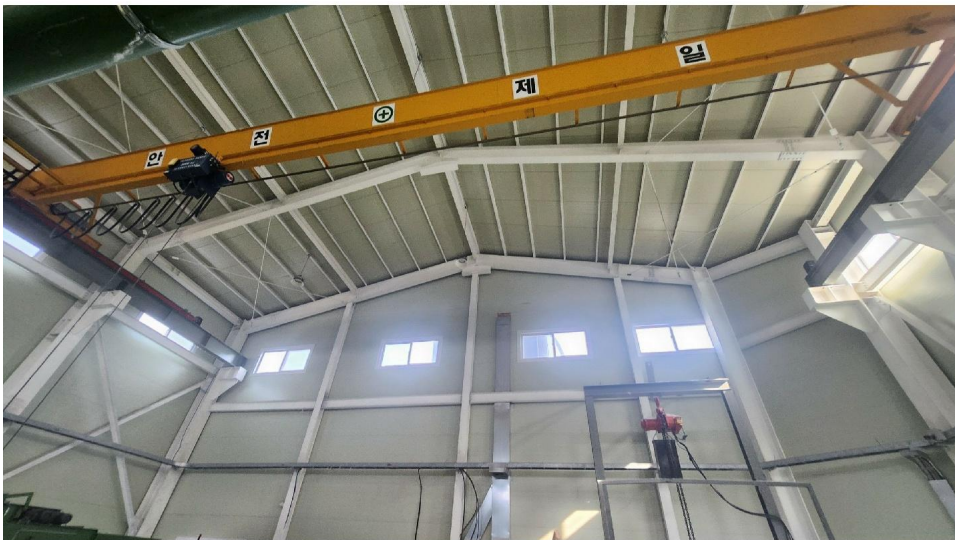
BC04-9



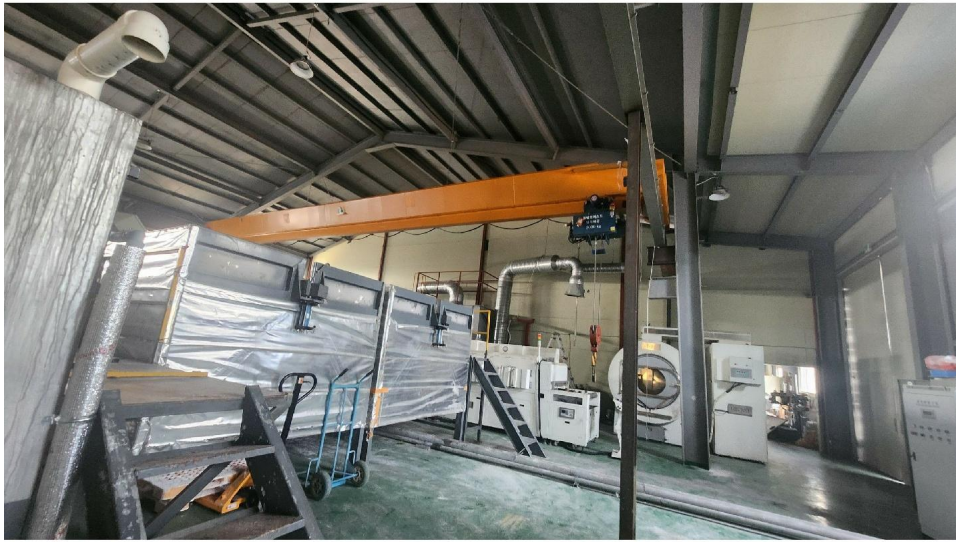
BC05



BC06



BC07



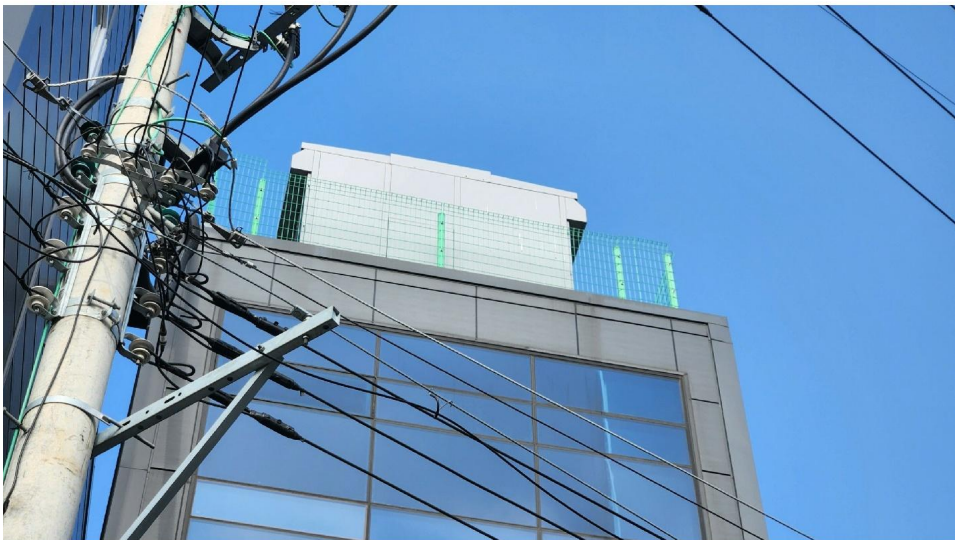
B009



B010



B011



B012



B012



(a)