

감정평가서

건명	농업회사법인현대농산영농주식회사 소유물건(2024타경42985)
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박정길
감정서번호	부성20240619-02

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.

부성감정평가사사무소

(토지, 건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김규환

감정평가액	이십팔억일십이만팔천사백원정 (₩2,800,128,400.-)					
의뢰인	인천지방법원 부천지원 사법보좌관 박정길		감정평가 목적	법원경매		
제출처	인천지방법원 부천지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	농업회사법인현대농산영농주식회사 (2024타경42985)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.06.26	2024.06.26	2024.07.01	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	2,819	토지	2,819	855,000	2,410,245,000
	건물	495	건물	495	--	307,395,000
	제시외건물	(648.16)	제시외건물	648.16	--	82,488,400
합계					₩2,800,128,400	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 김포시 대곶면 율생리 소재 “대곶TG” 북서측 인근에 위치하는 토지와 건물에 대한 인천지방법원 부천지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

- 1) 본건은 토지와 건물에 대한 평가로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조에 따라 대상물건(토지, 건물)마다 개별로 감정평가하며, 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조와 제12조에 의하여 공시지가기준법으로 평가액을 산정하되, 타 방식인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성과 시장성을 검토하여 감정평가액을 결정함.
- 2) 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법을 주된 방법으로 적용하여 평가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 다른 평가방법에 의하여 산정한 시산가액과의 합리성의 검토를 생략하고 주된 방법에 의한 평가액으로 감정평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준시점

본건 평가시 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제②항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024.06.26을 기준시점으로 함.

5. 그 밖의 사항

본건 지상 일부에 소재하는 수목(조경수)은 거래관행에 따라 토지에 포함하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지가액의 산출근거

가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

“공시지가기준법”이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문에 따라 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 감정평가방법임.

<대상토지의 개요>

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	김포시 대곶면 울생리 51-1	대	2,819	공업용	생산녹지	세각(가)	사다리 평지	405,300

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황 및 주위환경 등이 같거나 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정함.

(공시기준일 : 2024.01.01)

구분	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)
A	울생리 97- 11	대	660.0	공업용	생산녹지	세로(가)	사다리 평지	385,900

2. 시점수정치의 산정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거, 「부동산 거래 신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정함.

(경기도 김포시 녹지지역)

기간	지가변동률	비고
2024.01.01 ~ 2024.06.26	1.048% (1.0048배)	2024.01.01 ~ 2024.05.31 : 0.891 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.186 $(1+0.00891) \times (1+0.00186 \times 26/31) \approx 1.01048$

※ 2024년 06월 이후의 지가변동률이 미고시 되어 2024년 05월 지가변동률을 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 지역요인 비교치의 산정

본건 토지는 비교표준지와 인근지역 내에 소재하고 있어서 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 개별요인 비교치의 산정

(1) [기호(1) / 비교표준지(A)]

조건	항목	세항목	비교치	비고
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭	1.00	대체로 대등함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근조건	도심 및 시장과의 접근성	도심과의 접근성	1.08	본건이 비교표준지에 비해 인근 교통시설과의 거리 및 접근성에서 우세함.
		판매 및 원료구입시장과의 접근성		
		인력수급의 난이도		
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		철도, 간선도로, IC, 공항, 항만 등과의 접근성		
물류시설 등과의 접근성	물류시설, 제품 및 원재료의 적치장 등과의 접근성			
환경조건	공급 및 처리시설의 상태	기반시설 (동력자원, 공업용수, 공장배수 등)	1.00	대체로 대등함.
	자연환경	지반, 지질 등		
획지조건	규모, 형상 등	면적	1.00	대체로 대등함.
		형상		
	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	0.94	본건은 농업진흥구역으로서 행정적조건에서 열세함.
		규제의 정도		
		기타규제(거래 및 업종의 제한 등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
비교치	1.00 × 1.08 × 1.00 × 1.00 × 0.94 × 1.00		1.015	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 요인 보정치의 산정

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 제5호, 대법원 판례 “2003다38207 판결 (2004.05.14 선고), “2002두5054(2003.7.25 선고)”, 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241- 36538, 1991.12.28) 등에 의거하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위해 보정이 필요함.

$$\text{산식} = \frac{(\text{사례 등 기준 표준지 평가}) \text{ 사례 가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{(\text{표준지 공시지가 시점수정}) \text{ 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

(1) 인근지역 내의 평가사례

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	이용상황	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적
1	김포시 대곶면 울생리 99- 8	대	1,000	생산녹지	공업용	838,000	2024.04.01	담보
2	김포시 대곶면 울생리 99- 4	대	803	생산녹지	공업용	822,000	2023.09.01	담보

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 인근 유사 물건의 거래사례

기호	소재지	면적(㎡)		용도지역	이용상황	거래금액(원)	거래시점	자료출처
		토지	건물					
3	김포시 대곶면 울생리 61- 10외	771	151	생산녹지	근린 생활시설	743,270,000	2022.07.01	등기사항 전부증명서

(3) 인근 지역 유사 토지 지가수준

지리적 위치	도로조건	이용상황 (용도지역)	지가수준
평가대상 인근	세로(가)	공업용 (생산녹지)	@800,000원/㎡ ~ @900,000원/㎡ 내외 수준

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

1) 비교 사례의 선정

비교 사례는 표준지와 용도지역 및 이용상황 등이 동일 또는 더욱 유사하여 비교가능성 높은 "**평가사례(1)**" 를 선정함.

2) 평가사례 기준 비교표준지 가격

표준지 기호	사례 기호	사례 단가 (원/㎡)	사정 보정치	시점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	사례 기준가격 (원/㎡)
A	1	838,000	1.00	1.00524	1.00	1.000	842,391

① 사정보정치

상기 사례는 전문가가 실시한 감정평가사례로서 사정보정 불요하다고 판단됨.(1.00)

② 시점수정치(2024.04.01 ~ 2024.06.26) : 1.00524배(0.524%)

(한국감정평가사협회 감정평가정보센터 지가변동률 계산 인용)

③ 지역요인 비교치 : 인근지역에 소재하는 등 대등함.(1.00)

④ 개별요인 비교치(비교요인 및 항목은 상기 개별요인 비교표 참고)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

비교표준지(A) / 평가사례(1)

개별요인		비교치	
조건	비교 내용	사례	표준지
가로조건	대체로 대등함.	1.00	1.00
접근조건	대체로 대등함.	1.00	1.00
환경조건	대체로 대등함.	1.00	1.00
획지조건	대체로 대등함.	1.00	1.00
행정적조건	대체로 대등함.	1.00	1.00
기타조건	대등함.	1.00	1.00
비교치	$1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00$	1.000	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 기준시점(2024.06.26) 당시의 비교표준지(A) 가격

비교표준지 공시지가	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	비교표준지 가격 (원/㎡)
385,900	1.01048	-	-	389,944

4) 그 밖의 요인 보정치의 산정

비교표준지 기호	사례 기호	평가사례 기준 비교표준지 가격(①)	기준시점의 비교표준지 가격(②)	가격 격차 (=①/②)
A	1	842,391	389,944	2.16

상기의 산정된 기준시점 당시의 비교표준지공시지가와 비교 사례를 기준한 가격의 격차와 인근지역 내 유사토지의 지가수준과 평가사례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정은 약 116% 정도 상향 보정 하는 것이 적절하다고 판단됨. (2.16)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액

산식 = 공시지가(원/㎡) * 시점수정 * 지역요인 * 개별요인 * 그 밖의 요인							
기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	385,900	1.01048	1.00	1.015	2.16	854,914	855,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

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

(「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제7항)

1. 비교 거래사례의 선정

(1) 인근 지역 유사 물건의 거래사례

기호	소재지	면적(㎡)		용도지역	이용상황	거래금액(원)	개별지가 (원/㎡)	거래시점
		토지	건물					
3	김포시 대곶면 울생리 61-10외	771	151	생산녹지	근린생활 시설	743,270,000	410,000	2022.07.01

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교 사례의 선정

평가대상토지의 인근지역에 소재하는 상기 거래사례 중에서 평가대상토지와 용도지역
 • 이용상황 및 주위환경 등에서 더욱 동일 또는 유사하여 비교성이 있다고 판단되는
 “**거래사례(3)**” 를 비교 거래사례로 선정함.

거래 사례 (3)	소재지	경기도 김포시 대곶면 울생리 61- 10외				
	토지	용도지역	지목	면적(㎡)	개별지가(원/㎡)	거래가액(원)
		생산녹지	대	771	410,000	743,270,000
	건물	건축물 용도		연면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
		근린생활시설		151	2020.11.17	2022.07.01
토지단가	<p style="text-align: center;">(거래가격 - 건물가격) / 토지면적 = 토지단가</p> <p style="text-align: center;">건물가격 : @672,000원/㎡ (@690,000원/㎡ × 39년/40년, 일반철골) × 151㎡ = 101,472,000원.</p> <p style="text-align: center;">토지가격 : (743,270,000원 - 101,472,000원) / 771㎡ ≒ 832,422원/㎡</p>					
토지특성	공업용, 평지, 사다리, 세로(가)					

2. 사정보정치의 산정

상기의 거래사례는 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점수정치의 산정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거, 「부동산 거래 신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정함.

(경기도 김포시 녹지지역)

기간	지가변동률	비고
2022.07.01 ~ 2024.06.26	4.152% (1.04152배)	--

4. 지역요인 비교치의 산정

본건 토지는 비교 거래사례와 인근지역 내에 소재하고 있어서 제반 지역요인은 대등함. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 개별요인의 비교치의 산정

[기호(1) / 거래사례(3)]

조건	항목	세항목	비교치	비고
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭	1.00	대체로 대등함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근조건	도심 및 시장과의 접근성	도심과의 접근성	1.08	본건이 사례에 비해 인근 교통시설과의 거리 및 접근성에서 우세함.
		판매 및 원료구입시장과의 접근성		
		인력수급의 난이도		
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
철도, 간선도로, IC, 공항, 항만 등과의 접근성				
물류시설 등과의 접근성	물류시설, 제품 및 원재료의 적치장 등과의 접근성			
환경조건	공급 및 처리시설의 상태	기반시설 (동력자원, 공업용수, 공장배수 등)	1.00	대체로 대등함.
	자연환경	지반, 지질 등		
획지조건	규모, 형상 등	면적	1.00	대체로 대등함.
		형상		
	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	0.94	본건은 농업진흥구역으로서 행정적조건에서 열세함.
		규제의 정도		
		기타규제(거래 및 업종의 제한 등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 대등함.
		기타		
비교치	1.00 × 1.08 × 1.00 × 1.00 × 0.94 × 1.00		1.015	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

상기 제반 가치형성요인을 종합적으로 참작하여 거래사례비교법에 의한 본건 토지의 시산가액(비준가격)을 다음과 같이 결정함.

산식 = 사례 토지가격(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인							
기호	사례 토지가격 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	832,422	1.00	1.04152	1.00	1.015	879,989	880,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 토지 감정평가액의 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액

기호	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례기준법(원/㎡)	비고
1	855,000	880,000	

2. 토지의 감정평가액 결정

상기에 산정된 각 시산가액을 검토한 결과, 양 시산가액 공히 인근지역의 호가 범위 내에서 유사하게 산출되었는 바 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성 및 시장성 등이 인정된다고 판단되어 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 다음과 같이 토지가액을 결정함.

기호	소재지	토지 사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	토지가액(원)
1	경기도 김포시 대곶면 울생리 51- 1	2,819	855,000	2,410,245,000
합계		2,819		2,410,245,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 건물가액의 산출근거

건물에 대한 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법으로 산정하며, “원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법임.

<대상건물의 개요>

기호	소재지	층	구조	공부면적(㎡)	공부상 용도	사용승인일	비고
2	경기도 김포시 대곶면 울생리 51-1	1층	일반철골구조 준불연판넬지붕 단층	165	식품제조업소	2020.06.11	
3	경기도 김포시 대곶면 울생리 51-1	1층	일반철골구조 준불연판넬지붕 단층	165	식품제조업소	2020.06.11	
4	경기도 김포시 대곶면 울생리 51-1	1층	일반철골구조 준불연판넬지붕 단층	165	식품제조업소	2020.06.11	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 재조달원가의 산정

(1) 표준단가 결정

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
6- 1- 6- 18	일반공장	철골조 철골지붕틀 그라스울 판별잇기 (층고 6m기준)	3	754,000	35 (30~ 40)

※ 출처 : 2023년 한국감정평가사협회, 건축물재조달원가 자료집

(2) 부대설비 보정단가 결정

설비종류	설비내역	보정단가(원/㎡)
전기설비	기본적인 전기설비	대상건물의 평가시 재조달원가에는 기본적인 부대설비를 포함함.
위생설비, 급배수	기본적인 위생설비 등	

※ 출처 : 2023년 한국감정평가사협회, 건축물재조달원가 자료집

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 재조달원가의 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 관리상태와 장래효용성 등을 고려하여 재조달원가 및 경제적 내용년수를 다음과 같이 결정함.

기호	층	용도	구조	경제적 내용년수	재조달원가 (원/㎡)
2	1층	식품제조업소	일반철골구조 준불연판넬지붕 단층	40	690,000
3	1층	식품제조업소	일반철골구조 준불연판넬지붕 단층	40	690,000
4	1층	식품제조업소	일반철골구조 준불연판넬지붕 단층	40	690,000

2. 감가수정 및 적용단가의 결정

기호	층	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용년수	잔존 경제적 내용년수	잔존가치율	적용단가 (원/㎡)
2	1층	690,000	40	36	36/40	621,000
3	1층	690,000	40	36	36/40	621,000
4	1층	690,000	40	36	36/40	621,000

※ 잔존가치율 = 잔존 경제적 내용년수 / 경제적 내용년수

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 건물가액의 결정

기호	용도	건물면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	건물가액(원)	비고
2	1층	165	621,000	102,465,000	
3	1층	165	621,000	102,465,000	
4	1층	165	621,000	102,465,000	
	합계	495		307,395,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액

구분		사정면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비고
기호	소재지				
1	경기도 김포시 대곶면 율생리 51- 1	2,819	855,000	2,410,245,000	토지
2~ 4	경기도 김포시 대곶면 율생리 51- 1	495	621,000	307,395,000	건물
㉠~㉡	경기도 김포시 대곶면 율생리 51- 1	648.16	--	82,488,400	제시외건물
합계				₩2,800,128,400	

2. 결정의견

상기의 평가전례와 거래사례 가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가격과 원가법에 의한 건물가격 등을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함이 적정하다고 판단됨.

토지·건물 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 울생리	51-1	대	생산녹지	2,819	2,819	855,000	2,410,245,000	
2.	경기도 김포시 대곶면 울생리 [도로명 주소] 경기도 김포시 대곶면 대명항로 205번길 17-34	51-1 제1동	제2종근린 생활시설	일반철골구조 준불연판넬지붕 단층 1층	165	165	621,000	102,465,000	690,000 × 36/40
3.	경기도 김포시 대곶면 울생리 [도로명 주소] 경기도 김포시 대곶면 대명항로 205번길 17-34	51-1 제2동	제2종근린 생활시설	일반철골구조 준불연판넬지붕 단층 1층	165	165	621,000	102,465,000	690,000 × 36/40
4.	경기도 김포시 대곶면 울생리 [도로명 주소] 경기도 김포시 대곶면 대명항로 205번길 17-34	51-1 제3동	제2종근린 생활시설	일반철골구조 준불연판넬지붕 단층 1층	165	165	621,000	102,465,000	690,000 × 36/40
소 계								₩2,717,640,000	

토지·건물 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	
㉠	(제시외건물) 경기도 김포시 대곶면 울생리	51-1 위지상	창고	파이프조 판넬위 천막지붕 단층	(290.4)	290.4	--	42,398,400	
㉡	"	"	창고	파이프조 판넬위 천막지붕 단층	(245.52)	245.52	--	30,690,000	
㉢	"	"	사무실	컨테이너박스 (1층 소재)	(36)	36	--	3,100,000	
㉣	"	"	사무실	컨테이너박스 (2층 소재)	(28)	28	--	2,400,000	
㉤	"	"	창고	컨테이너박스 (1층 소재)	(18)	18	--	1,500,000	
㉥	"	"	조류사육장	판넬조 판넬지붕 (1층 소재)	(3.24)	3.24	--	200,000	
㉦	"	"	연구실	컨테이너박스 (1층 소재)	(18)	18	--	1,500,000	
㉧	"	"	창고	컨테이너박스 (1층 소재)	(9)	9	--	700,000	
소 계 합 계								₩82,488,400 ₩2,800,128,400.-	
				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 대곶면 울생리 소재 "대곶TG" 북서측에 위치하는 부동산으로서, 주위는 동류형의 제조업소 및 농경지 등이 소재하는 소규모 공장지대로서, 제반 주위환경은 무난함.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 가능하며, 대중교통 등의 제반 교통사정은 무난함.

(3) 형태 및 이용상태

사다리형의 토지로서 "공업용 건부지"로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 남측으로 로폭 약 4M 정도의 포장도로를 이용하여 출입함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 생산녹지지역(2014-11-27) 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 군사기지 및 군사시설 보호구역(육군17사단관할지역)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 제한보호구역(전방지역:25km)(위탁지역8m)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 농업진흥구역<농지법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, <추가기재> 본증명은 간혹전산오류로인하여사실과다를수있으니인허가나토지거래전등지역지구등의편입여부를 반드시관계부서에확인받으시기바랍니다.

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 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) : 일반철골구조 준불연판넬지붕 단층 건으로서,

- 외 벽 : 판넬잇기 마감 등.
- 내 벽 : 판넬잇기 마감 등.
- 창 호 : 하이샷시 창호임.

(2) 이용상태

기호(2)~(4) : 작업장.

(3) 설비내역

기본적인 위생설비 및 급배수시설, 난방시설 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

본건 토지 및 건물 일부에 종물 및 부합물 ㉠~㉡이 소재하나, 구조 및 면적, 이용상황으로 보아 영향 없음.

(5) 공부와의 차이

없음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역위치도



소재지	경기도 김포시 대곶면 울생리 51-1
-----	----------------------



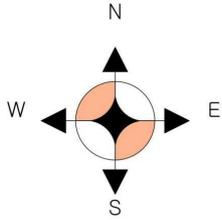
상세위치도



소재지 경기도 김포시 대곶면 울생리 51-1



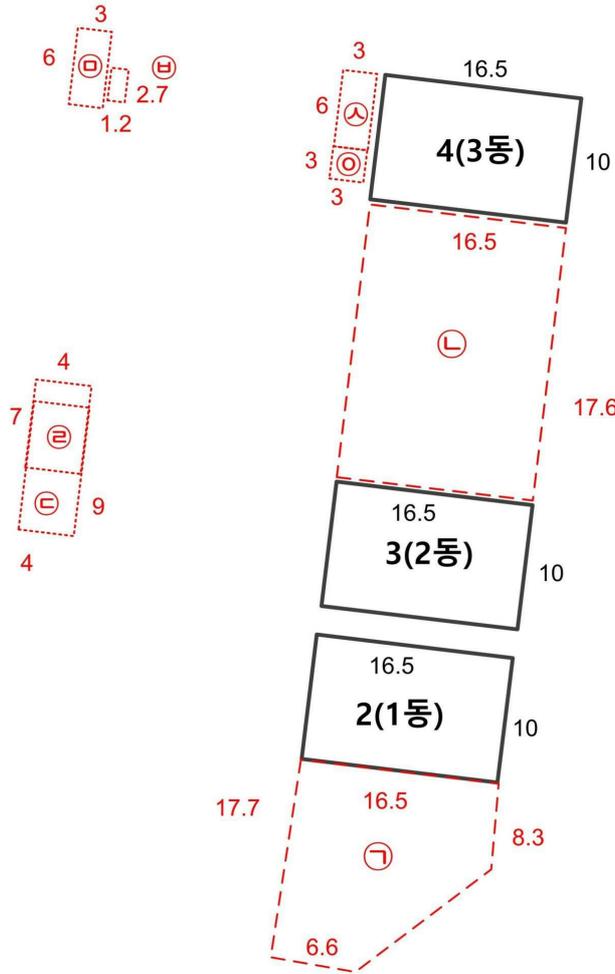
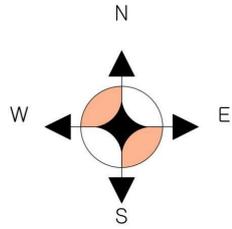
지 적 개 황 도



축척 1/1500



건물개황도



임의 축척

<제시외건물>

- ㉑ 파이프조 판넬위천막지붕 단층(창고) 약 290.4㎡
- ㉒ 파이프조 판넬위천막지붕 단층(창고) 약 245.52㎡
- ㉓ 컨테이너박스 1층 소재(사무실) 약 36㎡
- ㉔ 컨테이너박스 2층 소재(사무실) 약 28㎡
- ㉕ 컨테이너박스 1층 소재(창고) 약 18㎡
- ㉖ 판넬조 판넬지붕 1층 소재(조류사육장) 약 3.24㎡
- ㉗ 컨테이너박스 1층 소재(연구실) 약 18㎡
- ㉘ 컨테이너박스 1층 소재(창고) 약 9㎡

사 진 용 지



본건 전경 : 「남서측」에서 촬영



주위 환경 : 「북서측」에서 촬영

사 진 용 지



건물(기호2,3,4) 및 제시외건물(기호 ㉠, ㉡) : 「남서측」에서 촬영



건물(기호2,3,4) 및 제시외건물(기호 ㉠, ㉡) : 「북서측」에서 촬영

사 진 용 지



건물(기호2,3,4) 및 제시외건물(기호 ㉠, ㉡) : 「북동측」에서 촬영



건물 기호2(1동) 및 제시외건물 기호 ㉠

사 진 용 지



건물 기호3(2동) 및 제시외건물 기호㉠



건물 기호4(3동) 및 제시외건물 기호㉠

사 진 용 지



제시외건물 기호 ㉞, ㉞



제시외건물 기호 ㉞, ㉞

사 진 용 지



제시외건물 기호 ㉓, ㉔

