감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

의 뢰 인 : 원광새마을금고 외 4개 금고

건 명 : 경기도 김포시 풍무동 782 소재 부동산

번 호 : 삼창 제 B20265-06011 호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인
(의뢰인 또는 제출처가 아닌자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사,
개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여
감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

[주]삼창감정평가법인
Samchang Appraisal Co.,Ltd.
부산광역시 부산진구 부전동
341-5 삼정기업빌딩 1401호
TEL.051-806-3040 / FAX.051-806-3041

B20265-06011

제출처 및 의뢰조합 목록

제출처 및
의뢰조합 목록

원광새마을금고, 회현동새마을금고,
인화새마을금고, 인주새마을금고, 열린새마을금고

B20265-06011

(부동산) 감정평가표

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

감 정 평 가 사 장 원 동 張原東 (인)

(주) 삼 창 감 정 평 가 법 인 부 산 경 남 지 사 장 허 재 웅 (서명 또는 인)

감정평가액	일백오십이억칠천육백팔십만원정 (₩15,276,800,000.-)			
의 뢰 인	원광새마을금고 외 4개 금고	감정평가 목적	공매(NPL)	
제 출 처	원광새마을금고 외 4개 금고	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	우리자산신탁주식회사	감정평가조건	--	
물건목록 표시근거	등기사항전부증명서, 토지대장	기준시점	조사기간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026. 04. 29	2026. 06. 15	2026. 06. 15

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 류	면적(㎡)또는 수량	종 류	면적(㎡)또는 수량	단 가	금 액
토지	6,160 11,000x----- 11,000	토지	6,160	2,480,000	15,276,800,000
합 계					₩15,276,800,000
	이	하	여	백	

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자 감 정 평 가 사 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

대상물건은 경기도 김포시 풍무동 소재 '풍무중학교' 북동측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 원광새마을금고 외 4개 금고에서 의뢰된 공매(NPL) 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라, 대상물건이 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 감정평가 하였음.

나. 감정평가조건

-

3. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련 규정은 다음과 같음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

② 감정평가법인등은 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가 할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.

1. 비교표준지 선정 : 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있다.
2. 시점수정 : 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용할 것. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그러하지 아니하다.
   가. 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황 별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 것
   나. 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니한 경우에는 「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가상승률을 적용할 것
3. 지역요인 비교
4. 개별요인 비교
5. 그 밖의 요인 보정 : 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려할 것

③ 감정평가법인등은 법 제3조제1항 단서에 따라 적정한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

④ 감정평가법인등은 법 제3조제2항에 따라 토지를 감정평가할 때에는 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하되, 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가할 수 있다.

나. 위 규정에 따라, 토지는 공시지가기준법으로 감정평가하였으며, 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액을 각각 산출하고 비교함으로써 토지 감정평가액의 합리성 여부를 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 그 밖의 사항

본건 토지의 경우 2인 공유(우리자산신탁주식회사 지분 6,160/11,000, 풍무양도지구도시개발사업조합 지분 4,840/11,000)이나, 우리자산신탁회사 지분만의 감정평가로서 면적의 사정은 공부상 지분비율에 의거하여 산정하였는 바, 업무진행시 이를 참고하시기 바람.

5. 대상물건의 확정

가. 토지

일련번호	소재지	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	지목	용도지역	이용상황	도로교통	형상지세	개별공시지가(원/㎡)(2026년)	비고
1)	풍무동 782	11,000 * 6,160/11,000	6,160	학교용지	1종일주	주거기타	중로한면	정방형평지	1,737,000	-
합계	-	**6,160**	**6,160**	-	-	-	-	-	-	-

나. 위치도



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 기준시점 등

가. 감정평가의 기준시점은 귀 요청에 의거하여 2026년 04월 29일로 함.

나. 실지조사(2026년 06월 15일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 지가수준을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상토지의 감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지단가

가. 비교표준지 선정(공시기준일: 2026.01.01)

인근지역에 소재하는 표준지 공시지가 중 대상토지와 용도지역, 이용상황, 공법상 제한사항, 주위환경, 지목 등이 동일 또는 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

구분	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
표준지 A	풍무동 418-1	1,343	대	1종 일주	다세대	세로 (가)	부정형 평 지	1,359,000

위 치 도



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하며, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하였음.

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
표준지 A	경기도 김포시 '주거지역'	2026.01.01~2026.04.29	0.641	1.00641	-

다. 지역요인 비교

결정의견	대상토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

■ 주거지대[일련번호1)/표준지A]

조건	항목	세항목	격차율 (대상/표준지A)	비고
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도	1.18	본건은 비교표준지 대비 가로의 폭 및 계통의 연속성 등에서 우세함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근조건	인근 상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성	1.00	유사함.
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		대중교통의 유형과 노선		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등	0.96	본건은 비교표준지 대비 인근환경 등에서 열세함.
		조망, 경관 등		
		지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설(상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기발시설 등)		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
		특별고압선 등과의 거리		
획지조건	규모, 형상 등	면적	0.91	본건은 비교표준지 대비 형상에서 우세하나, 조성의 정도 및 면적 등에서 열세한바 전반적인 획지조건은 열세함.
		접면 너비 및 깊이		
		형상		
	방위, 고저 등	방위		
		고저(경사지 등)		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	0.75	본건은 학교용지로서 비교표준지 대비 지목에서 열세함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.773	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인의 보정

1) 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석 및 대법원판례(2003다38207, 2004.05.14) 등에 근거하여 인근 지역의 전반적인 가격수준과 인근지역의 감정평가전례를 참작하여 감정평가액의 형평성을 유지하고 시장가치를 산정하기 위하여 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

2) 감정평가전례 및 거래사례

가) 감정평가전례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	이용상황	감정평가목적	기준시점	토지단가(원/㎡)	기준시점의 개별공시지가(원/㎡)	격차율
①	풍무동 782 (본 건)	학교용지	11,000 중 6,160	1종일주	주거기타	공매(NPL)	2025.04.30	2,440,000	1,736,000	1.41
②	풍무동 418-4	대	197	1종일주	상업용	담보	2024.04.24	3,190,000	1,227,000	2.60
③	풍무동 789	종교용지	757	1종일주	주거기타	담보	2025.11.26	2,510,000	1,736,000	1.45
④	원당동 1000-6	종교용지	3,280.3	1종일주	주상기타	담보	2026.01.23	2,400,000	1,048,000	2.29
⑤	풍무동 662-5외	대	7,543.9	자연녹지	상업용	시가참고	2025.05.31	2,250,000	976,500	2.30

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

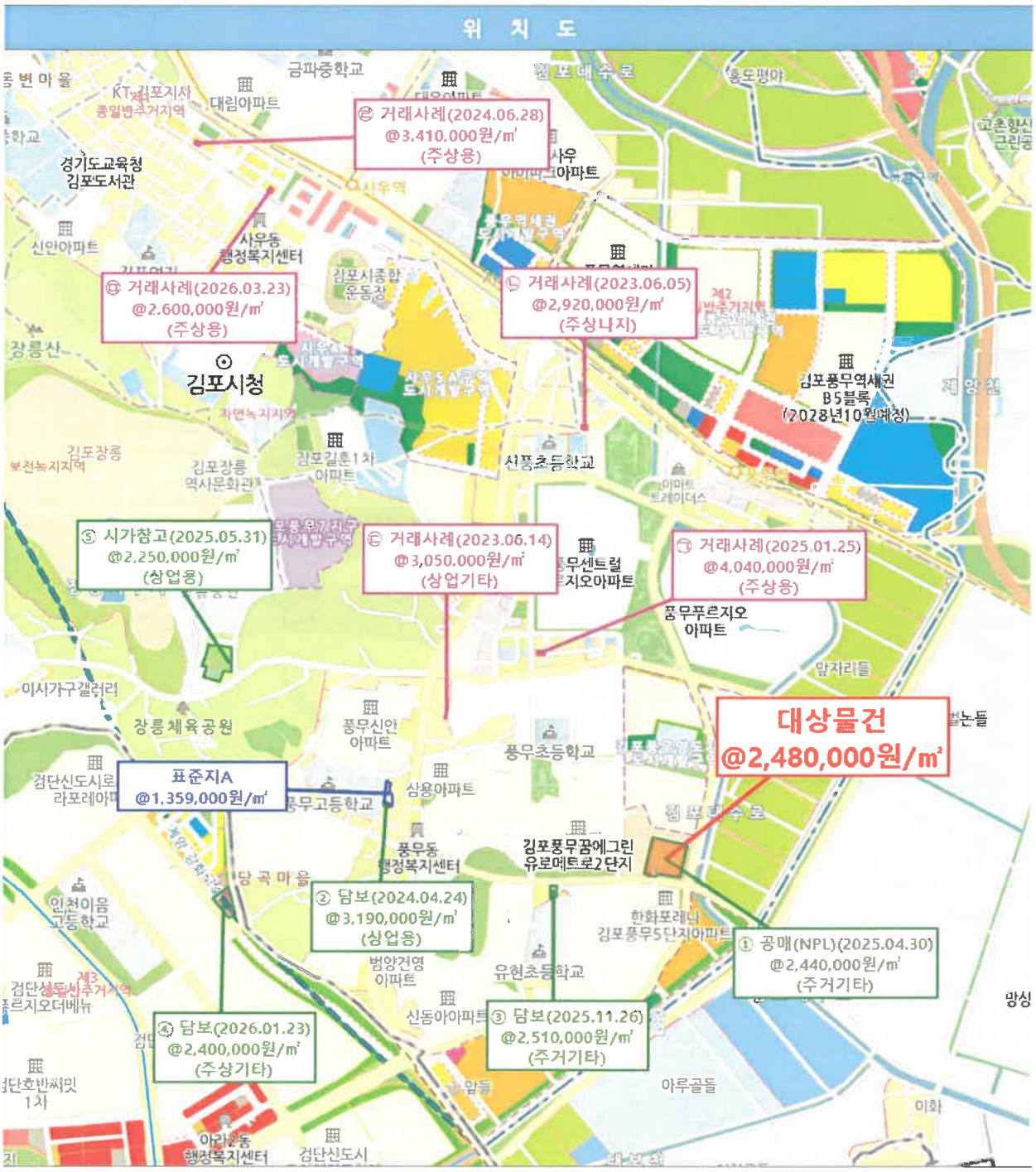
나) 거래사례 내역

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	용도지역	토지면적(㎡)	이용상황	거래금액(원)	토지거래단가(원/㎡)	거래시점(계약일기준)	거래시점의 개별공시지가(원/㎡)
㉠	풍무동 967	대	1종 일주	297.1	주상용	2,000,000,000 (건물포함)	약 4,040,000	2025.01.25	2,264,000
비 고	〈토지단가 산출개요〉 ■ 건물 개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 2018.06.21), 면적 : 586.54㎡ ■ 토지 추정단가 : [{2,000,000,000원-(1,550,000원/㎡×44/50×586.54㎡)}/297.1㎡]≒4,040,000원/㎡								
㉡	풍무동 862	대	1종 일주	265.7 중 66.43	주상 나지	194,250,000 (토지만거래)	약 2,920,000	2023.06.05	2,325,000
비 고	〈토지단가 산출개요〉 ■ 토지 추정단가 : 194,250,000원/66.43㎡≒2,920,000원/㎡								
㉢	풍무동 710-45	대	1종 일주	110	상업 기타	336,545,000 (토지만거래)	약 3,050,000	2023.06.14	2,938,000
비 고	〈토지단가 산출개요〉 ■ 토지 추정단가 : 336,545,000원/110㎡≒3,050,000원/㎡								
㉣	사우동 1032	대	1종 일주	215	주상용	1,010,000,000 (건물포함)	약 3,410,000	2024.06.28	2,584,000
비 고	〈토지단가 산출개요〉 ■ 건물 개요 : 철근콘크리트조(사용승인일 : 2002.06.21), 면적 : 364㎡ ■ 토지 추정단가 : [{1,010,000,000원-(1,350,000원/㎡×28/50×364㎡)}/215㎡]≒3,410,000원/㎡								
㉤	사우동 990	대	1종 일주	244.5	주상용	940,000,000 (건물포함)	약 2,600,000	2026.03.23	2,510,000
비 고	〈토지단가 산출개요〉 ■ 건물 개요 : 철근콘크리트조(사용승인일 : 2002.05.03), 면적 : 414.115㎡ ■ 토지 추정단가 : [{940,000,000원-(1,350,000원/㎡×27/50×414.115㎡)}/244.5㎡]≒2,600,000원/㎡								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 감정평가전례 및 거래사례의 위치



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근지역 지가수준 및 경매낙찰가율

가) 지가수준

용도지역	용도	도로조건	지가수준	조사처
1종 일주	주상나지 (지목 '대' 기준)	중로 한면	3,300,000원/㎡ 내외 수준	인근 부동산

나) 경매낙찰가율(1년간 평균낙찰가율)

(출처: 인포케어, www.infocare.co.kr)

지역통계	경기			김포시			풍무동		
구분	낙찰가률 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가률 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가률 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)
토지/대지	51.55	55.72	265	42.52	49.79	14	0	0	0

4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 산정방법

비교사례를 기준으로 기준시점의 표준지단가를 산정하고 이를 비교표준지의 기준시점단가와 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정하였음.

■ 그 밖의 요인 보정치 $\fallingdotseq \dfrac{\text{비교사례 단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 그 밖의 요인 보정치 산정

(1) 비교사례의 선정

선정 비교사례	거래사례 ㉠
비교사례 선정의견	상기의 인근 지역 내 감정평가전례 및 거래사례 중 용도지역, 이용상황, 효용성 및 감정평가 목적 등을 감안하여 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 위의 사례를 비교사례로 선정하였음.

(2) 시점수정

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
비교사례 ㉠	경기도 김포시 '주거지역'	2025.01.25~2026.04.29	2.273	1.02273	-

(3) 지역요인 비교

결정의견	비교표준지는 비교사례와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 개별요인 비교

■ 주거지대 [표준지A/비교사례㉠]

조건	항목	세항목	격차율 (표준지/비교사례㉠)	비고
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도	0.84	비교사례 대비 표준지는 가로의 폭 및 계통의 연속성 등에서 열세함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근조건	인근 상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성	1.00	유사함.
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		대중교통의 유형과 노선		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.00	유사함.
		조망, 경관 등		
		지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설(상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기발시설 등)		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
		특별고압선 등과의 거리		
획지조건	규모, 형상 등	면적	0.93	비교사례 대비 표준지는 형상 및 도로접면너비 등에서 열세함.
		접면 너비 및 깊이		
		형상		
	방위, 고저 등	방위		
		고저(경사지 등)		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	유사함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.781	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 비교사례기준 비교표준지 단가

구분	비교사례	비교사례 단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	비교사례 기준 비교표준지단가(원/㎡)
표준지 A	㉠	4,040,000	1.02273	1.000	0.781	3,226,959

(6) 격차율산정

$$\frac{\text{비교사례㉠ 기준 비교표준지단가}}{\text{표준지공시지가A} \times \text{시점수정}} = \frac{3,226,959}{1,359,000 \times 1.00641 = 1,367,711} \fallingdotseq 2.359$$

다) 그 밖의 요인 보정치 결정

보 정 내 용	표준지	결정 보정치
인근 감정평가전례, 거래사례, 인근지역 지가수준, 경매낙찰가율 및 대상토지의 감정평가목적 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하였음.	A	2.35

바. 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련번호	표준지 기호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)	A	1,359,000	1.00641	1.000	0.773	2.35	2,484,515	2,480,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지단가

가. 거래사례 선정

1) 선정기준

선정 비교사례	거래사례 ㉡
비교사례 선정의견	토지만의 거래가액이 분리 가능한 거래사례로서 인근지역 내의 실거래 중 용도지역, 실제 이용상황, 공법상 제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 위의 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

2) 거래사례 내역

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	용도지역	토지면적(㎡)	이용상황	거래금액(원)	토지거래단가(원/㎡)	거래시점(계약일기준)	거래시점의 개별공시지가(원/㎡)
㉡	사우동 1032	대	1종 일주	215	주상용	1,010,000,000 (건물포함)	약 3,410,000	2024.06.28	2,584,000
비 고	〈토지단가 산출개요〉 ■ 건물 개요 : 철근콘크리트조(사용승인일 : 2002.06.21), 면적 : 364㎡ ■ 토지 추정단가 : [{1,010,000,000원-(1,350,000원/㎡×28/50×364㎡)}/215㎡]≒3,410,000원/㎡								

나. 사정보정

결정의견	선정된 비교사례에는 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정을 하지 아니하였음.
사정보정 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
비교사례 ㉡	경기도 김포시 '주거지역'	2024.06.28~2026.04.29	3.048	1.03048	-

라. 지역요인 비교

결정의견	대상토지는 비교사례와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

■ 주거지대[일련번호1)/거래사례ⓔ]

조건	항목	세항목	격차율 (대상/사례ⓔ)	비고
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도	1.10	비교사례 대비 본건은 가로의 폭 등에서 우세함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근조건	인근 상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성	0.95	비교사례 대비 본건은 인근 교통시설과의 거리 및 편의성 등에서 열세함.
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		대중교통의 유형과 노선		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등	0.96	비교사례 대비 본건은 인근환경 등에서 열세함.
		조망, 경관 등		
		지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설(상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기발시설 등)		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
		특별고압선 등과의 거리		
획지조건	규모, 형상 등	면적	0.95	비교사례 대비 본건은 면적 등에서 열세함.
		접면 너비 및 깊이		
		형상		
	방위, 고저 등	방위		
		고저(경사지 등)		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	0.75	본건은 학교용지로서 비교사례 대비 지목에서 열세함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.715	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련번호	비교사례기호	비교사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가(원/㎡)	결정단가(원/㎡)	비고
1)	㉣	3,410,000	1.000	1.03048	1.000	0.715	2,512,464	2,510,000	-

3. 시산가액 검토 및 토지 감정평가액의 결정

가. 시산가액

일련번호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
1)	2,480,000	2,510,000	2,480,000

나. 시산가액의 검토 및 감정평가액의 결정

1) 시산가액의 검토 및 감정평가액의 결정에 관한 의견

상기와 같이 산출된 공시지가기준법에 의하여 결정된 토지단가와 거래사례비교법에 의하여 결정된 토지단가가 상호간에 유사하여 합리성이 인정된다고 판단되는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거하여 공시지가기준법에 의해 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

2) 대상토지의 감정평가액

일련번호	소재지	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
1)	경기도 김포시 풍무동 782	6,160 * 6,160/11,000	6,160	2,480,000	15,276,800,000	지분평가
합 계		6,160	6,160	-	15,276,800,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

상기에서 기술한 바와 같이 거래사례비교법에 의하여 지지되고 있는 공시지가기준법에 의한 토지단가는 대상물건의 감정평가액 산정에 적용할 가액으로서의 합리성이 인정되므로, 다른 감정평가방법에 의한 시산가액 산출 및 조정은 불필요하다고 판단되어, 다음과 같이 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	15,276,800,000	상세내역은 명세표 참조
합 계	**15,276,800,000**	-

끝.

B20265-06011

(토지) 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가(원/㎡)	감정평가액 금액(원)	비고
1	경기도 김포시 풍무동	782	학교용지	제1종일반주거지역 이하	6,160 11,000x----- ,000	6,160 여	2,480,000 백	15,276,800,000	우리자산신탁(주) 지분평가
	합 계							₩15,276,800,000.-	

토지 감정평가요항표

위치도 및 지적도

N
S
S : No Scale





위치 및 주위환경	본건은 경기도 김포시 풍무동 소재 '풍무중학교' 북동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택 및 공동주택, 근린생활시설 등이 소재하는 주거지대로서 제반 주위환경은 양호함.
교통상황 및 도로상태	본건까지 차량접근 가능하며 인근에 노선버스정류장이 소재하는 바, 제반 대중교통사정은 보통임. 본건 남측으로 폭 약 20m 내외의 포장도로와 접하고 있음.
형태 및 이용상황	본건은 인접지와 대체로 등고평탄한 정방형에 유사한 토지로서 지목은 '학교용지'이나, 현황 '나지' 상태임.
도시계획관계 및 공법상 제한상태	도시지역, 제1종일반주거지역, 고도지구(공항고도제한해발112.86m~371.43m미만), 제1종지구단위계획구역(풍무5), 중로1류(폭 20m~25m)(집산도로)(접합), 초등학교, 가축사육제한구역(모든축종 제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 다지구(환경보전과 확인)〈공항시설법〉, 제3종구역(환경보전과 확인)〈공항시설법〉, 장애물제한표면구역〈공항시설법〉, 진입표면구역〈공항시설법〉, 절대보호구역(풍무5초등학교)〈교육환경 보호에 관한 법률〉, 성장관리권역〈수도권정비계획법〉, 하수처리구역(풍무처리분구)〈하수도법〉, 토지거래계약에관한허가구역((대상자:외국인등 용도:단독다가구아파트연립다세대.지정기간:25.8.26.~26.8.25.)토지정보과문의)
제시목록외의 물건	없 음.
공부와의 차이	없 음.
임대관계 및 기타	임대관계 미상이며, 기타 없음.

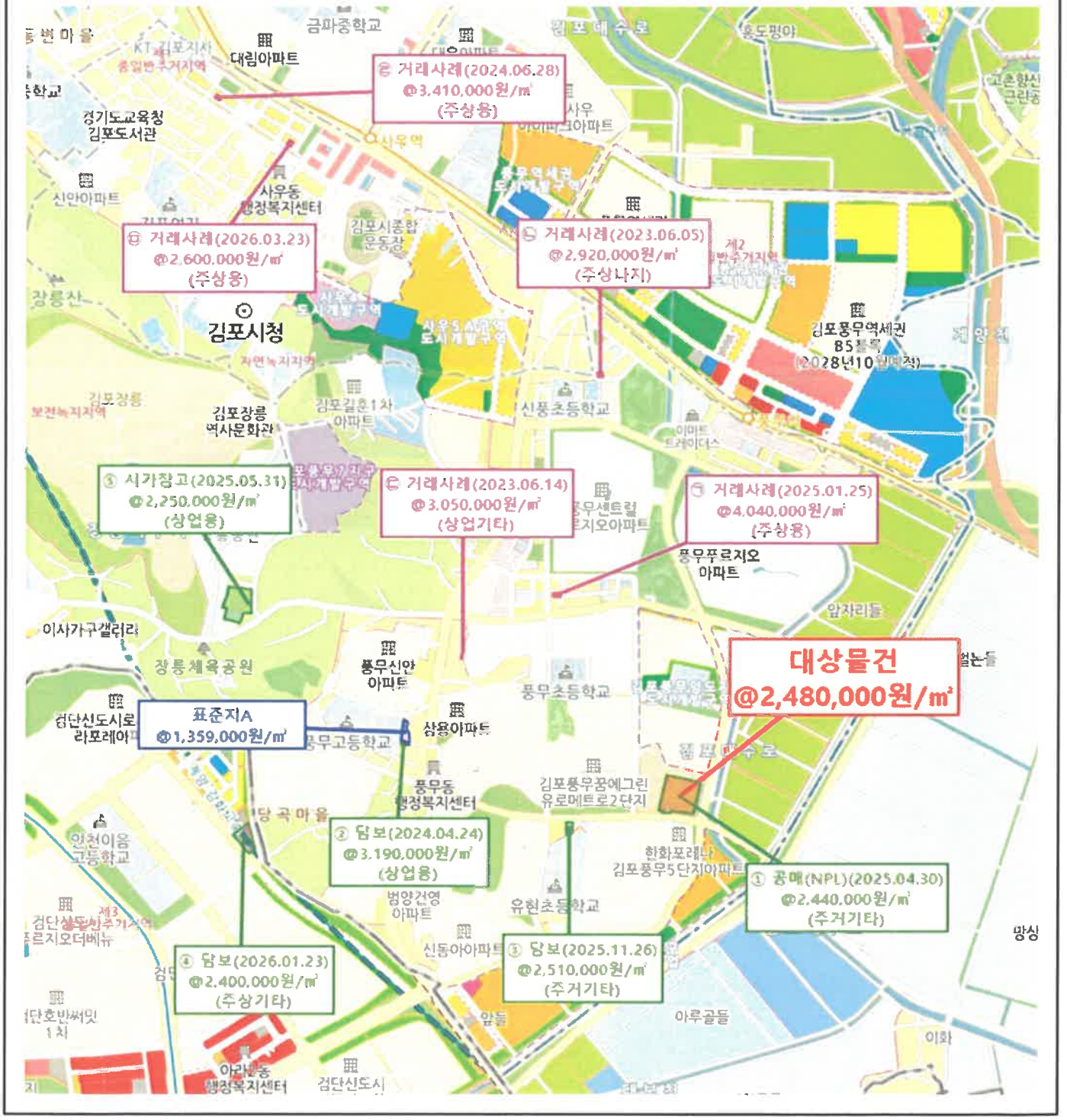
광역위치도

소 재 지	경기도 김포시 풍무동 782



상세위치도

소 재 지	경기도 김포시 풍무동 782

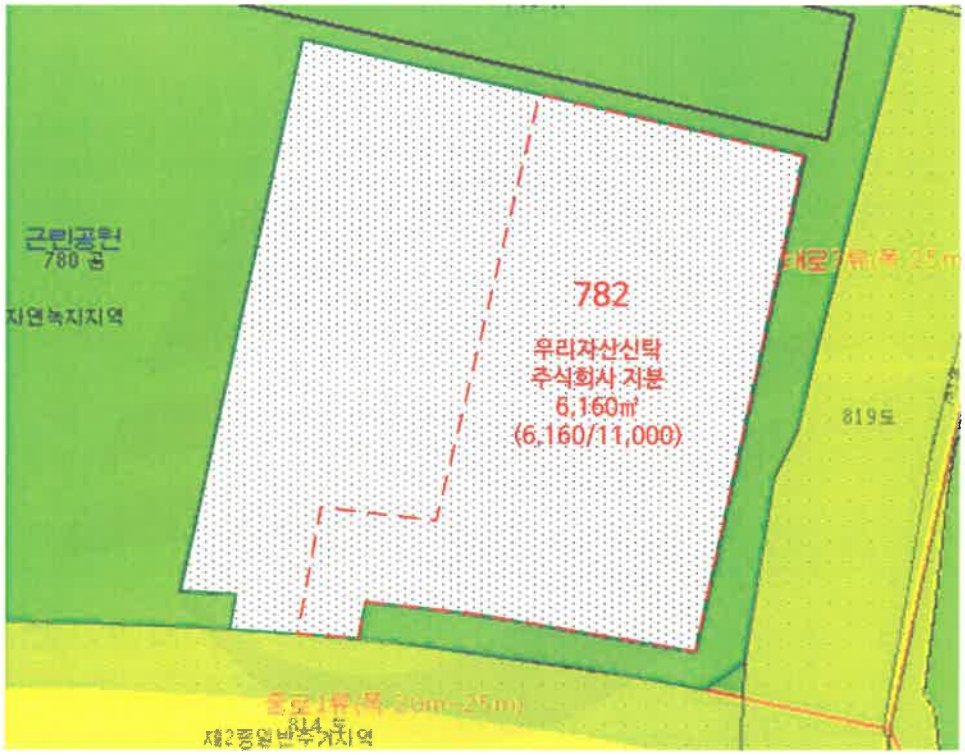


지적개황도

N

S

지적 개황도 :S=1/1,500



사 진 용 지



【본건입구전경】



【본건전경】

사 진 용 지



【본건전경】

【본건전경】



사 진 용 지



【주위전경】



【주위전경】

(주) 삼 창 감 정 평 가 법 인

수　　신 : 원광새마을금고 외 4개 금고
(경　　유)
참　　조 : --

제　　목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신

---

1. 우리 법인의 업무에 항상 협조하여 주심을 감사드립니다.

2. 2026.06.11자로 귀행께서 제 --호로 의뢰하신『경기도 김포시 풍무동 782 소재 부동산』에 대하여 붙임과 같이 감정평가하여 회보합니다.

3. 우리 법인은 부가가치세법 제32조에 따른 전자세금계산서를 발급하오니 필요사항을 기재하여 팩스 또는 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

■ 필요사항: 사업자등록증 사본 / 담당자 성명 / 전화번호(유선/휴대폰) / E-mail
(감정평가서번호, 채무자명 또는 의뢰인명 기재 요망)

붙　　임 : 1. 감 정 평 가 서　　1부
2. 수 수 료 청 구 서　　1부　　끝.

(주)삼창감정평가법인
부 산 경 남 지 사 장

시 행　삼창B20265-06011호 (2026. 06. 15)
우)47251 부산광역시 부산진구 부전동 341-5 삼정기업빌딩 1401호　전화 051-806-3040 FAX 051-806-3041
(세금계산서)전화(051)806-3040 FAX(051)806-3041 E-mail:samb0011@naver.com http://www.isamchang.com

수 수 료 청 구 서

원광새마을금고 외 4개 금고 귀하

삼창 제 B20265-06011 호

一金칠백사만일천일백원整

₩7,041,100

의뢰문서번호 : --

의 뢰 일 자 : 2026.06.11

건 명 : 경기도 김포시 풍무동 782 소재 부동산

청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
가. 평가수수료	6,229,204	하한율 적용(0.8) (6,366,000+(5,276,800,000 x 6/10,000 x 0.8))x 0.7≒6,229,204
나. 여 비	164,400	
물건조사비		
공부발급비	2,000	
기 타 실 비	6,000	
특별용역비		
소 계	172,400	
공 급 가 액	6,401,000	* 1,000원미만절사
부 가 가 치 세	640,100	
합 계	7,041,100	
기납부 착수금		
정 산 청 구 액	7,041,100	

위 금액을 수수료로 청구하오니 기납부착수금을 뺀 금액을 아래의 예금계좌로 입금하여 주시기 바랍니다.

※ 송 금 처 ※

※ 사업자등록번호(공급자) : 605-85-25161

※ 송금시 입금계장 메모란에 「의뢰인 또는 채무자」 기재 바람.

원광새마을금고 : 9002-1979-0137-6

(주)삼창감정평가법인 부산경남지사

(주)삼창감정평가법인

부산경남지사장

문서확인번호: 1781-1396-7435-2043

시점확인 진본 2026/06/11 10:01:20 KST 정부시점확인센터

정부24

발급번호 : 202641570012025604　　발행매수 : 1/2　　발급일 : 2026/ 06/ 11

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

신청인	성명	삼창감정평가법인	주소	부산광역시 부산진구 중앙대로775번길 5, 1401호
			전화번호	051-806-3040

신청토지	소재지	지 번	지 목	면적(㎡)
	경기도 김포시 풍무동	782	학교용지	11,000.0

지역·지구등 지정여부		
	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역, 제1종일반주거지역, 고도지구(공항고도제한해발112.86m~371.43m미만), 제1종지구단위계획구역(풍무5), 중로1류(폭 20m~25m)(집산도로)(접합), 초등학교 [이하공란]
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,다지구(환경보전과 확인)<공항시설법>,제3종구역(환경보전과 확인)<공항시설법>,장애물제한표면구역<공항시설법>,진입표면구역<공항시설법>,절대보호구역(풍무5초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,성장관리권역<수도권정비계획법>,하수처리구역(풍무처리분구)<하수도법> [이하공란]

「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항	토지거래계약에관한허가구역((대상자:외국인등 용도:단독다가구아파트연립다세대,지정기간:25.8.26.~26.8.25.)토지정보과문의) [이하공란]

확인도면



축척 1/2100

「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

2026/ 06/ 11

경 기 도　김 포 시 장

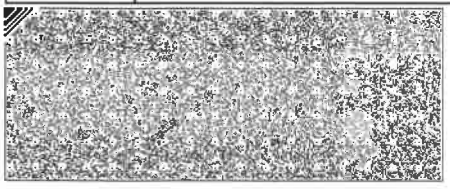
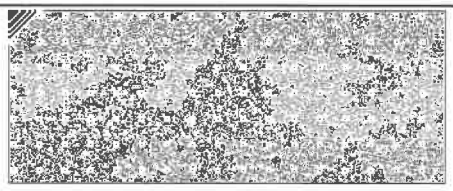
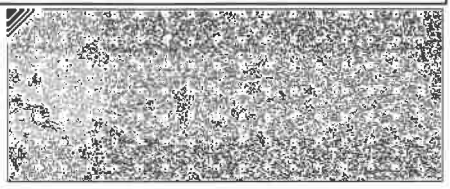
수입증지 붙이는곳

수수료 전자결제 민원

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

발급번호 : 202641570012025604　　발행매수 : 2/2　　발급일 : 2026/ 06/ 11

유의사항	1. 토지이용계획확인서는 「토지이용규제 기본법」 제5조 각 호에 따른 지역·지구등의 지정 내용과 그 지역·지구등에서의 행위제한 내용, 그리고 같은 법 시행령 제9조제4항에서 정하는 사항을 확인해 드리는 것으로서 지역·지구·구역 등의 명칭을 쓰는 모든 것을 확인해 드리는 것은 아닙니다. 2. 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항 단서에 따라 지형도면을 작성·고시하지 않는 경우로서 「철도안전법」 제45조에 따른 철도보호지구, 「학교보건법」 제5조에 따른 학교환경위생 정화구역 등과 같이 별도의 지정 절차 없이 법령 또는 자치법규에 따라 지역·지구등의 범위가 직접 지정되는 경우에는 그 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못할 수 있습니다. 3. 「토지이용규제 기본법」 제8조제3항 단서에 따라 지역·지구등의 지정 시 지형도면등의 고시가 곤란한 경우로서 「토지이용규제 기본법 시행령」 제7조제4항 각 호에 해당되는 경우에는 그 지형도면등의 고시 전에 해당 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못합니다. 4. "확인도면"은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다. 5. 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인의 편의를 도모하기 위하여 관계 법령 및 자치법규에 규정된 내용을 그대로 제공해 드리는 것으로서 신청인이 신청한 경우에만 제공되며, 신청 토지에 대하여 제공된 행위제한 내용 외의 모든 개발행위가 법적으로 보장되는 것은 아닙니다.
지역·지구등에서의 행위제한 내용	※ 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인이 확인을 신청한 경우에만 기재되며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역에 해당하는 경우에는 담당 과를 방문하여 토지이용과 관련한 계획을 별도로 확인하셔야 합니다.

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

시점확인본
진본
2026/06/11
10:00:06
KST
정부시점확인센터

문서확인번호 : 1781-1396-0580-17667

정부24
gov.kr

지적도 등본

발급번호	20264157001202560l	처리시각	10시00분04초	발급자	정부 24
토지소재	경기도 김포시 풍무동	지 번	782번지	축 척	등록 1/500 출력 1/1100



지적도에 의하여 작성한 등본입니다.
이 도면등본으로는 지적측량을 할 수 없습니다.

2026년 06월 11일

경기도 김포시장

◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지)
또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

등기사항전부증명서(현재 유효사항)
- 토지 [제출용] -

고유번호 1244-2014-013596

[토지] 경기도 김포시 풍무동 782

【 표 제 부 】 (토지의 표시)

표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	2014년10월10일	경기도 김포시 풍무동 782	학교용지	11000㎡	도시개발사업에 따른 창설환지

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
5	4번김포풍무유현지구도시개발사업조합 지분전부이전	2022년2월18일 제12185호	2022년2월17일 신탁	수탁자 지분 100분의 56 우리자산신탁주식회사 110111-2003236 서울특별시 강남구 테헤란로 301, 13층(역삼동)
	신탁			신탁원부 제2022-1077호
5-1	신탁주의사항			이 부동산에 관하여 임대차 등의 법률행위를 하는 경우에는 등기사항증명서 뿐만 아니라 등기기록의 일부인 신탁원부를 통하여 신탁의 목적, 수익자, 신탁재산의 관리 및 처분에 관한 신탁 조항 등을 확인할 필요가 있음 2026년3월20일 부기
8	6번주식회사무궁화신탁지분전부이전	2025년2월28일 제693368호	2025년2월28일 신탁재산의귀속	공유자 지분 11000분의 4840 풍무양도지구도시개발사업조합 124471-0007315 경기도 김포시 양도로56번길 67 (풍무동)
	6번신탁등기말소		신탁재산의 귀속	

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, **인터넷등기소(https://www.iros.go.kr)의 발급확인 메뉴**에서 **발급확인번호**를 입력하여 **위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호**를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.

발행번호 124202SAM042060630101401110000135002000196060011111 **발급확인번호 AAPG-UJQH-5964** **발행일 2026/06/11**

[토지] 경기도 김포시 풍무동 782

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)
기록사항 없음

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 인천지방법원 부천지원 김포등기소 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2026년 6월 11일

법원행정처 등기정보중앙관리소 전산운영책임관

* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.
* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.
* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, **인터넷등기소(https://www.iros.go.kr)의 발급확인 메뉴**에서 **발급확인번호**를 입력하여 **위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호**를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.

발행번호 124202SAM042060630101401110000135002000296060011111 **발급확인번호 AAPG-UJQH-5964** **발행일 2026/06/11**

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주 의 사 항]

본 주요 등기사항 요약은 증명서상에 말소되지 않은 사항을 간략히 요약한 것으로 증명서로서의 기능을 제공하지 않습니다.
실제 권리사항 파악을 위해서는 발급된 증명서를 꼭히 확인하시기 바랍니다.

고유번호 1244-2014-013596

[토지] 경기도 김포시 풍무동 782 학교용지 11000㎡

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
우리자산신탁주식회사 (수탁자)	110111-2003236	11000분의 6160	서울특별시 강남구 테헤란로 301, 13층(역삼동)	5
풍무양도지구도시개발사업조합 (공유자)	124471-0007315	11000분의 4840	경기도 김포시 양도로56번길 67 (풍무동)	8

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
5-1	약정/금지사항/환매특약		이 부동산에 관하여 임대차 등의 법률행위를 하는 경우에는 등기사항증명서 뿐만 아니라 등기기록의 일부인 신탁원부를 통하여 신탁의 목적, 수익자, 신탁재산의 관리 및 처분에 관한 신탁 조항 등을 확인할 필요가 있음 2026년3월20일 부기	우리자산신탁주식회사

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

- 기록사항 없음

[참 고 사 항]

가. 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.

나. 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.

다. 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.

라. 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가' 로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.

출력일시 : 2026년 6월 11일 오전 10시2분6초

출력시정확인센터
진 본
2026/06/11
09:59:46
KST

문서확인번호 : 1781-1395-8607-57156

정부24

토지 대장

고유번호	4157010700-10782-0000		
토지소재	경기도 김포시 풍무동		
지 번	782	축 척	수치

도면번호	56	발급번호	202641570-01202-5599
장 번 호	2 - 1	처리시각	9시 59분 45초
비 고		발 급 자	정부 24

토지표시			소유자		
지목	면적(㎡)	사유	변동일자 변동원인	주소 성명 또는 명칭	등록번호
(10)학교용지	*11,000.0*	(76)2014년 10월 07일 토지개발사업 완료	2022년 02월 18일 (03)소유권이전	서울특별시 강남구 테헤란로 301, 13층(역삼동) 우리자산신탁주식회사 외 1인	110111-2******
		--- 이하 여백 ---		--- 이하 여백 ---	

등급수정 연월일								
토지등급 (기준수확량등급)								
개별공시지가기준일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	2025년 01월 01일	2026년 01월 01일	용도지역 등
개별공시지가(원/㎡)	1,541,000	1,648,000	1,784,000	1,665,000	1,670,000	1,736,000	1,737,000	

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2026년 06월 11일

경기도 김포시장

◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

문서확인번호 : 1781-1395-8607-57156

공 유 지 연 명 부

고유번호	4157010700-10782-0000		장번호	2 - 2
토지소재	경기도 김포시 풍무동	지번 782	비고	

순번	변동일자 / 변동원인	소유권 지분	소유자 주소	소유자 등록번호 / 성명 또는 명칭
000003	2022년 02월 18일 (03)소유권이전	56/100	서울특별시 강남구 테헤란로 301, 13층(역삼동)	110111-2****** 우리자산신탁주식회사
000006	2025년 02월 28일 (03)소유권이전	4840/11000	경기도 김포시 양도로56번길 67 (풍무동)	124471-0****** 풍무양도지구도시개발사업조합
			--- 이하 여백 ---	

◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.