

감정평가서

APPRAISAL REPORT

PROJECT 경기도 시흥시 정왕동 2100-2 소재 토지·건물

CLIENT 주식회사코람코자산신탁

REPORT NO. H241122-03A

CBRE | HYUN

(주)감정평가법인 씨비알이 현

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 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.

(부동산) 감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사 김현우  

(주)감정평가법인 씨비알이 현 대표이사 박시우 

감정평가액	일천칠백육십삼억이천칠백사십육만원정(₩176,327,460,000.-)			
의뢰인	주식회사코람코자산신탁	감정평가목적	공매	
제출처	주식회사코람코자산신탁	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	주식회사코람코자산신탁 (수탁자)	감정평가조건	--	
목록표시 근거	등기사항전부증명서, 건축물대장, 귀 제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일자
채무자	--	2025.01.15.	2025.01.15.	2025.01.15.

감정평가내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(㎡)	종류	면적 또는 수량(㎡)	단가(원/㎡)	금액(원)
토지		18,830.10	토지	18,830.10	3,000,000	56,490,300,000
건물		99,864.30	건물	99,864.30	1,200,000	119,837,160,000
		이	하	여	백	
합계						₩176,327,460,000.-

심사내용
본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.

심사자 : 감정평가사  

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 경기도 시흥시 정왕동 소재 “시흥국가산업단지(시흥스마트허브)” 내에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 공매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

나. 감정평가조건

-

4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항 단서에 따라 귀 제시날짜인 [2025년 01월 15일]임.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2024.12.31.에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

6. 기타 참고 사항

- 대상물건의 목록, 소재지, 지번, 면적, 이용상황 등은 의뢰인 제시자료 및 공부서류(등기사항전부증명서 등) 등을 기준하였음.
- 본건은 기준시점 현재 건축법상 건물의 사용승인(2024.05.14, 시흥시청 건축과)이 이루어진 상태이나 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률(이하 산업집적법)상의 개발이익 정산 및 구조고도화계획 준공인가가 이행되지 아니한 상태에서의 공매가격 산정건임.
- 산업단지공단(사업시행자)과 대항사업자가 체결한 계약에 따르면, ① 산업집적법상의 준공인가일까지 소유권을 유지하여야 하고 ② 계약에서 정한 사업기간 내에 구조고도화 준공인가를 득하지 아니하거나 득할 가능성이 없는 경우에는 대항계약의 해제 또는 해지사유에 해당될 수 있고 ③ 계약을 해제 또는 해지하는 경우 진행 중이거나 이미 완료된 사업부지의 용도변경을 취소 또는 환원할 수 있으며, 설치 중이거나 설치 완료된 건축물을 철거할 수 있는 바 이 점 공매진행시 유의하시기 바람.

II. 감정평가 방법

1. 감정평가방법 개관

가. 원가방식(Cost Approach)

원가방식은 원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로, 원가법이라 함은 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

나. 비교방식(Market Approach)

비교방식은 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따른 공시지가기준법이 있음. 거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이며, 공시지가기준법은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

다. 수익방식(Income Approach)

수익방식은 수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로 수익환원법은 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

2. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

[감정평가에 관한 규칙] 제7조

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

[감정평가에 관한 규칙] 제11조

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

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

[감정평가에 관한 규칙] 제12조

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

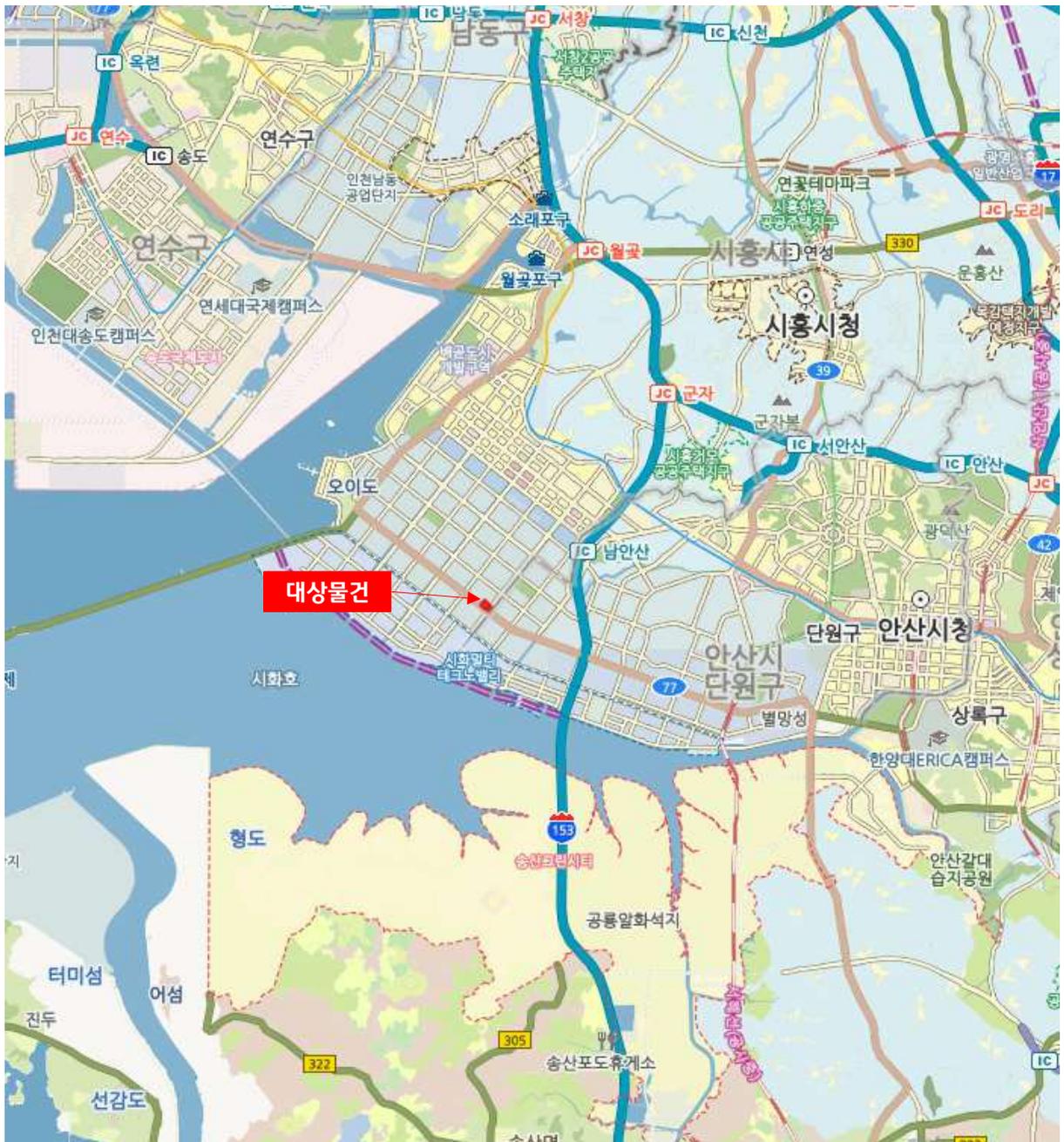
대상물건(토지, 건물)을 개별로 감정평가한 후 각 금액을 합산하며, 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 “공시지가기준법”을 적용하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 본건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 본건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 본건의 가액을 결정하는 방법인 거래사례비교법을 적용하여 산출한 시산가액과의 합리성을 검토하여 본건의 감정평가액을 결정하였음.

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 산정한 원가법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였음. 다만, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항의 다른 감정평가방식에 의한 시산가액과의 비교는 본건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법의 적용이 곤란하거나 불필요한 것으로 판단하였음.

III. 대상 물건 현황

1. 위치도

가. 광역위치도



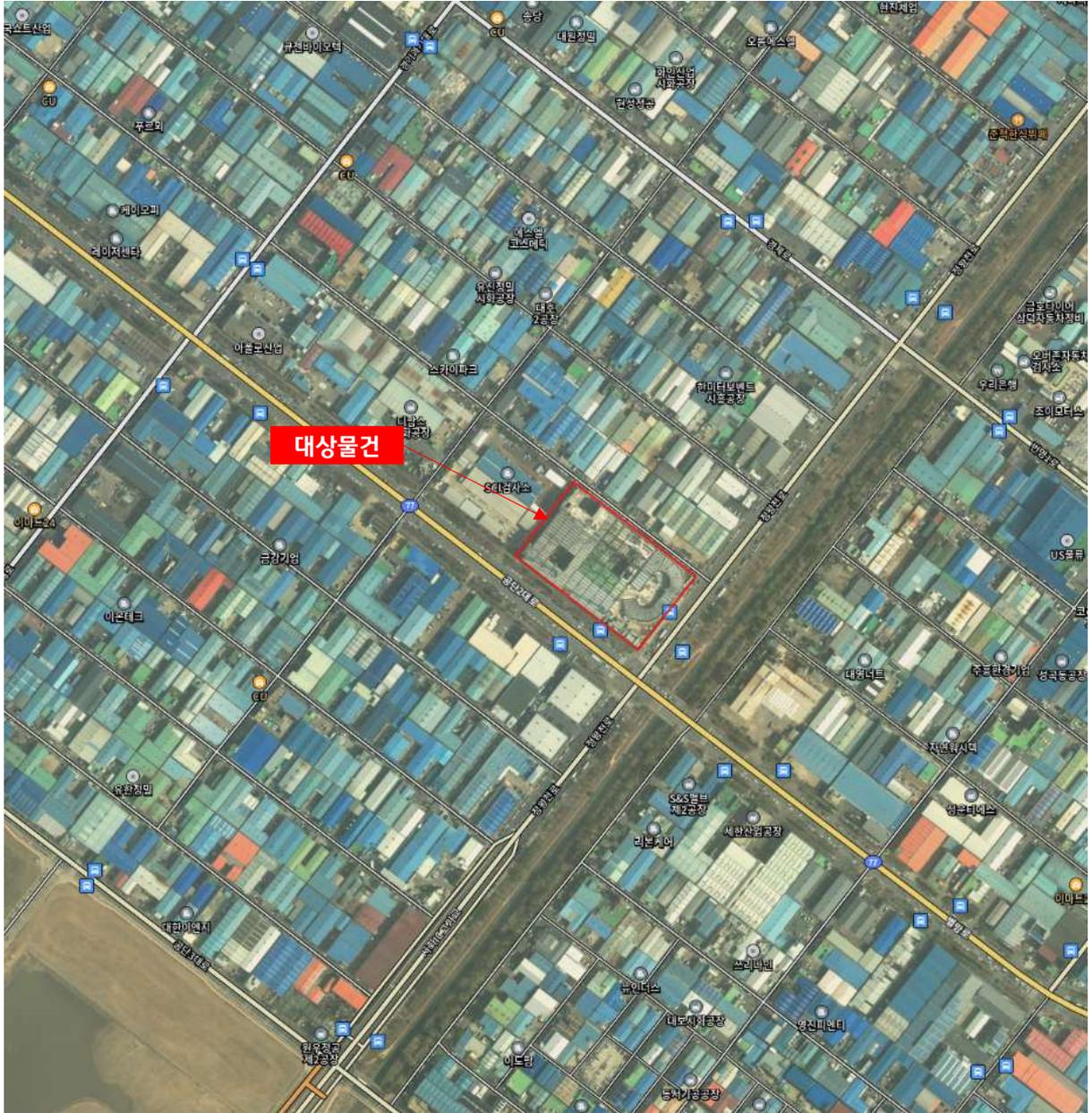
※ 한국감정평가사협회 부동산지도 mini

나. 상세위치도



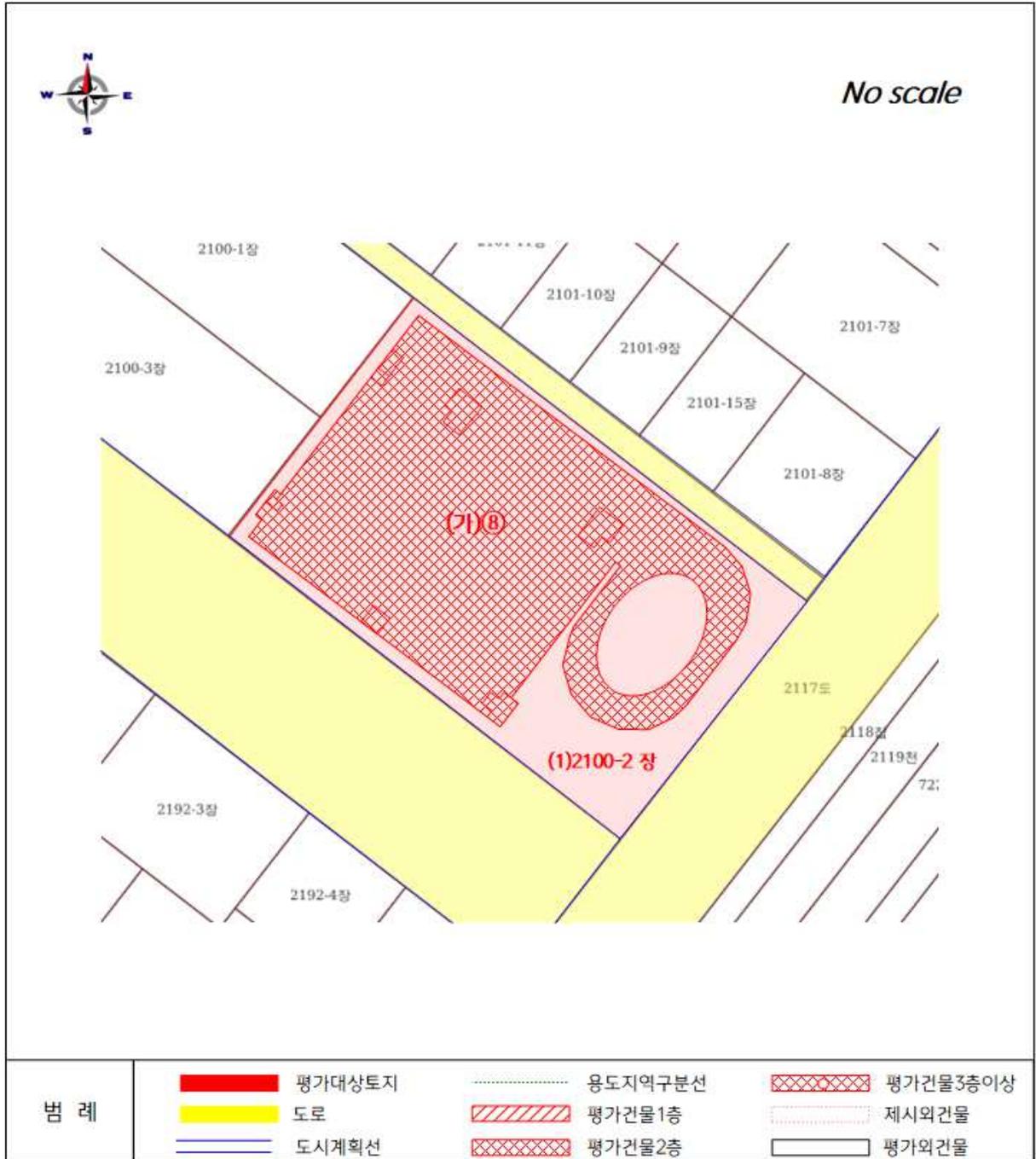
※ 한국감정평가사협회 부동산 지도 mini

다. 위성지도



※ 한국감정평가사협회 부동산 지도 mini

라. 지적도



2. 평가 대상 토지

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡, 24년)	비고
1	정왕동 2100-2	공장용지	18,830.10	일반공업	창고	광대소각	가장형 평지	1,221,000	-

주변환경	대상물건은 경기도 시흥시 정왕동 소재“시흥국가산업단지(시흥스마트허브)” 내에 위치하며, 주위는 근린생활시설, 각종 공장 및 창고 등이 혼재하는 공업지대로서 제반 주위환경은 보통임.
교통상황	인접도로 및 대상물건 진입도로를 이용하여 대상물건까지의 차량 출입이 가능함. 또한, 대상물건 기준 반경 약 1.2km 내에 수도권제2순환고속도로의 진출입이 가능한 “시화C” 및 반경 약 2.4km 내에 평택시흥고속도로의 진출입이 가능한 “남안산C”가 소재하고 있어 서울 및 인근 도시의 접근이 편리하여 물류창고로서의 전반적인 입지는 대체로 양호한 편임.
형상 및 이용상황	인접토지 대비 등고평탄한 가장형 토지로, 물류창고부지로 이용 중임.
도로상태	대상물건 남서측으로 노폭 약 60미터, 남동측으로 노폭 약 40미터, 북측으로 노폭 약 10미터 내외의 도로와 각각 접함.
토지이용계획	도시지역, 일반공업지역(2016-08-19), 지구단위계획구역(2020-09-28), 광로2류(폭 50m~70m)(주간선도로)(접합), 광로3류(폭 40m~50m)(주간선도로)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(국지도로)(접합) 가속사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 국가산업단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 재생사업지구(2020-09-28)<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 특수지역(반월특수지역)<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 산업시설구역<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

3. 평가 대상 건물

가. 평가 대상 건물 개요

기호	소재지	동명	주구조	이용상황	평가면적(㎡)	사용승인일
가	정왕동 2100-2	-	프리캐스트콘크리트구조	창고시설	99,864.3	2024.05.14.
합 계					99,864.3	

건물명	데콘스마트물류센터
대지위치	경기도 시흥시 정왕동 2100-2
대지면적(㎡)	18,830.10
건축면적(㎡)	14,431.16
구 조	프리캐스트콘크리트구조
연면적(㎡)	99,864.3
용적률산정용 연면적(㎡)	63,461.42
사용승인일	2024.05.14.
건폐율 / 용적률	76.64% / 337.02%
건물 주요용도	창고시설
규모	지하 1층 / 지상 8층
주차장	300대 (옥내 자주식 및 전기차)
건물 현황사진	

※ 출처 : 일반건축물 대장 등

나. 물류센터 면적표

층별 면적표

기 호	층 별	구 조	용 도	면적(㎡)
가	8층	프리캐스트콘크리트구조	상온창고, 사무실	14,391.51
	7층	프리캐스트콘크리트구조	상온창고, 사무실	14,391.51
	6층	프리캐스트콘크리트구조	상온창고, 사무실	14,391.51
	5층	프리캐스트콘크리트구조	상온창고, 사무실	14,391.51
	4층	프리캐스트콘크리트구조	저온창고, 사무실	14,391.51
	3층	프리캐스트콘크리트구조	사무실	478.15
	2층	프리캐스트콘크리트구조	저온창고, 사무실	14,390.96
	1층	프리캐스트콘크리트구조	저온창고, 로비	11,957.15
	지하1층	프리캐스트콘크리트구조	기전실	1,080.49
합계				99,864.3

※ 출처 : 일반건축물 대장 등

용도별 면적표

층	층별 면적	전용면적				공용면적						
		창고		지원시설		공용	지원시설		주차장			기계 전기실
		상온 창고	저온 창고	사무실	휴게실		사무실/ 회장실	경비실	주차통로	램프	하역주차	
옥상	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
8층	14,391.51	8,201.89	-	161.82	98.55	386.00	104.05	-	1,866.57	2,601.68	970.95	-
7층	14,391.51	8,201.89	-	161.82	98.55	386.00	104.05	-	1,866.57	2,601.68	970.95	-
6층	14,391.51	8,201.89	-	161.82	98.55	386.00	104.05	-	1,866.57	2,601.68	970.95	-
5층	14,391.51	8,201.89	-	161.82	98.55	386.00	104.05	-	1,866.57	2,601.68	970.95	-
4층	14,391.51	-	8,216.04	162.43	98.55	386.00	104.20	-	1,866.57	2,601.68	956.04	-
3층	478.15	115.16	-	181.77	-	95.72	85.50	-	-	-	-	-
2층	14,390.96	-	7,974.74	96.24	98.55	385.76	136.73	-	1,866.64	2,601.68	956.04	274.58
1층	11,957.15	319.80	7,973.85	161.17	98.55	383.04	192.21	16.63	1,760.90	-	956.04	94.96
지상층 소계	98,783.81	33,242.52	24,164.63	1,248.89	689.85	2,794.52	934.84	16.63	12,960.39	15,610.08	6,751.92	369.54
지하1층	1,080.49	-	-	-	-	92.56	-	-	-	-	-	987.93
합계	99,864.30	33,242.52	24,164.63	1,248.89	689.85	2,887.08	934.84	16.63	12,960.39	15,610.08	6,751.92	1,357.47

※ 출처 : 일반건축물 대장 등

※ 1층 및 3층의 상온창고의 경우 사무실 및 일반창고로 사용 중임.

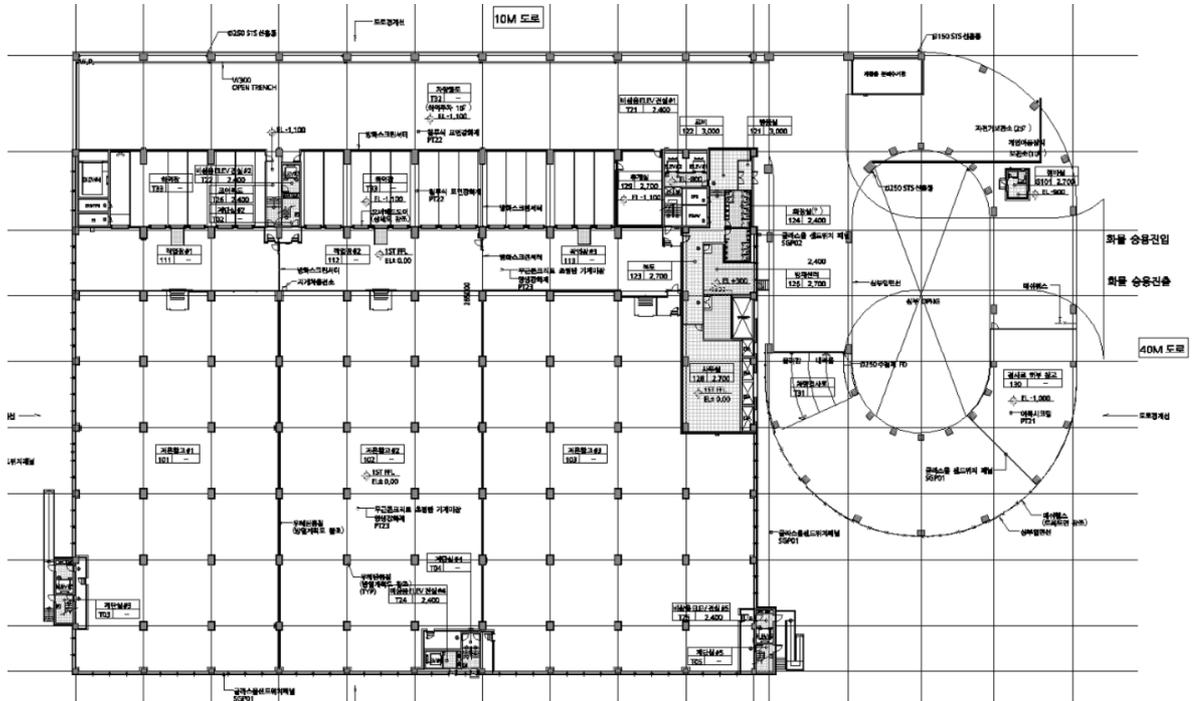
다. 부대설비 내역

구분		내용	대수			
건축설비	오버헤드도어	W 2,300 x H 3,000 등 / 전, 수동식	92			
	화물엘리베이터	화물용 / 5,000 kg	1			
	일반승강기	승객용 / 16인승 및 24인승	6			
전기설비	수변전설비	22.9 kV	1			
	소방전원보존형 발전기	1,000 kW	1			
	전력 제어 설비	DIPM	디지털전력보호 감시장치	5		
		DIMC	디지털 집중표시제어장치	8		
		DIMC-DC	디지털 DC METER	1		
		CIU	COMMUNICATION INTERFACE UNIT	2		
		TIOC	터미널 입출력장치	4		
기계설비	저수조	SMC 패널 몰탱크	7.0W x 11.0L x 4.5H / 유효용량 261.0 TON	1		
	펌프류	급수펌프	부스터 / 120m / 11x4kW	1 SET		
		중수펌프	부스터 / 109m / 11x3kW	1 SET		
		기계실/저수조실 집수정 배수펌프	수중형 / 22m / 3.7kW	3 SET		
		PIT 집수정 배수펌프	수정형 / 6m / 0.95kW	5 SET		
	송풍기	급기	기계실,저수조실	인라인 / 13,200 CMH / 3.7kW	1	
			중수조	인라인 / 2,300 CMH / 0.75kW	1	
			전기실, 발전기실	인라인 / 32,700 CMH / 11kW	1	
			2층 냉동기실 등	인라인 / 11,600 CMH / 3.7kW	1	
			5~8층 상온창고	제트팬 / 15,000 CMH / 1.5kW	24	
			1층 경사로 하부	월팬 / 900 CMH / 0.44kW	2	
			#1 코아 ELEV 등	월팬 / 3,000 CMH / 0.13kW	1	
			화물용 코아 ELEV 등	월팬 / 1,920 CMH / 0.075 kW	1	
		배기	#2~5 코아 ELEV 등	월팬 / 1,320 CMH / 0.065kW	4	
			기계실,저수조실	인라인 / 13,200 CMH / 3.7kW	1	
			전기실, 발전기실	인라인 / 32,700 CMH / 11kW	1	
			2층 냉동기실 등	인라인 / 11,600 CMH / 3.7kW	1	
			5~8층 상온창고	제트팬 / 15,000 CMH / 1.5kW	24	
			1, 3~8층 차량통로	이씨팬 / 20,000 CMH / 3.9kW	30	
			화장실	인라인 / 2,000 CMH / 0.4kW	7	
			경비실	월팬 / 200 CMH / 0.044kW	1	
			1층 경사로 하부	월팬 / 900 CMH / 0.44kW	2	
			#1 코아 ELEV 등	월팬 / 3,000 CMH / 0.13kW	1	
			화물용 코아 ELEV 등	월팬 / 1,920 CMH / 0.075 kW	1	
			#2~5 코아 ELEV 등	월팬 / 1,320 CMH / 0.065kW	4	
			탈취 유닛	1, 2, 4F 하역장 매연배기	54,000 CMH / 83mnAq	-
				중수조 배기	2,300 CMH / 76mnAq	-
	EHP 실내기	1층 로비	2way카세트 / 냉방6,000W / 난방6,800W	1		
		2층 사무실, 2~8층 휴게실	4way카세트 / 냉방8,300W / 난방9,300W	14		
1층 휴게실, 1,3~8층 사무실		4way카세트 / 냉방10,000W / 난방11,200W	23			

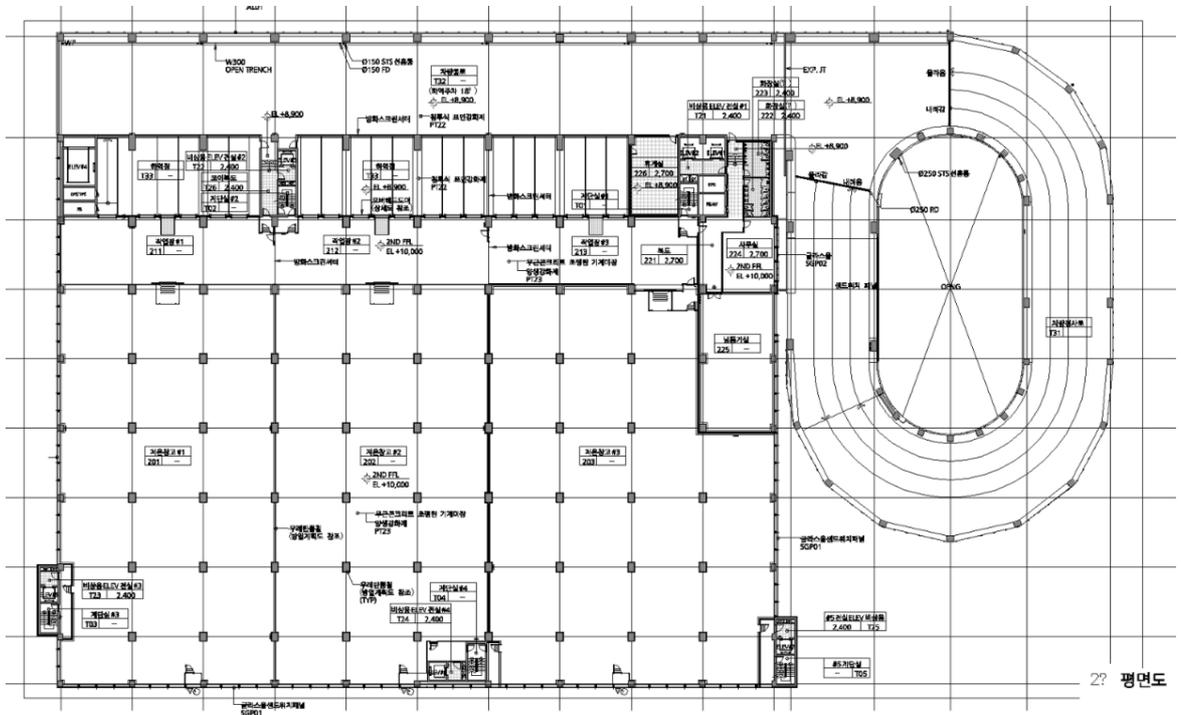
구분			내용	대수
기계 설비	EHP 실외기	전기실, 2층 냉동기실	스탠드형 / 냉방29,000W / 난방32,600W	7
		2~3층 사무실, 1~2, 4~8층 휴게실	냉난방 절환형 / 냉방22,400W / 난방 25,200W	9
		4~8층 사무실	냉난방 절환형 / 냉방34,800W / 난방 39,200W	5
		1층 로비, 사무실	냉난방 절환형 / 냉방46,400W / 난방 52,200W	1
	EHP 실외기	2층 냉동기실	냉방전용 / 냉방29,200W	3
		지하1층 전기실	냉방전용 / 냉방113,900W	1
	싱글형 EHP	1층 경비실	절환 인공지능 1way	1
		3층 경비실	듀얼베인 CST인공지능3.0 프리미엄UV4way	1
		1층 방재센터	듀얼베인 CST인공지능3.0 프리미엄UV4way	1
		1층 MDF실	냉방 전용 4way	1
열회수형 환기유닛	전열교환기	1상 2선식 220V 60Hz	18	
냉동 설비	스크류 냉동기		개방형 스크류식 / 저온고용 / 682kW	3
			개방형 스크류식 / 전실용 / 587.1kW	1
	증발식 응축기		증발식 / 320RT	3
	액펌프		R507 / 21kW 및 13kW	5
	압력용기		HIGH P.RECEIVER	1
			LIQUID TRAP	1
			LOW RECEIVER	2
	유니트쿨러		펌프 / 저온창고용 / 12.95RT	18
			드라이 / 저온창고용 / 12.95RT	9
			펌프 / 저온창고용 / 7.77RT	2
			드라이 / 저온창고용 / 7.77RT	1
			펌프 / 작업전실용 / 9.06RT	12
		드라이 / 작업전실용 / 9.06RT	6	
냉각수 수처리장치		냉각수수질관리 / 2kW	3	
소화 설비	펌프	옥내외소화전 주펌프	횡형다단 / 960lpm / 130m / 37kW	1
		옥내외소화전 예비펌프	횡형다단 / 960lpm / 130m / 37kW	1
		옥내외소화전 충압펌프	입형다단 / 60lpm / 130m / 3kW	1
		스프링클러설비 주펌프	횡형다단 / 1,600lpm / 130m / 75kW	1
		스프링클러설비 예비펌프	횡형다단 / 1,600lpm / 130m / 75kW	1
		스프링클러설비 충압펌프	입형다단 / 60 lpm / 130m / 3kW	1
		연결송수관설비 펌프	횡형다단 / 4,000lpm / 110m / 132kW	1
	소화 수조	옥내외소화전 및 스프링클러 겸용 소화수조	28.64㎡ / 유효수량 80ton	1

※ 출처 : 귀 제시자료 등

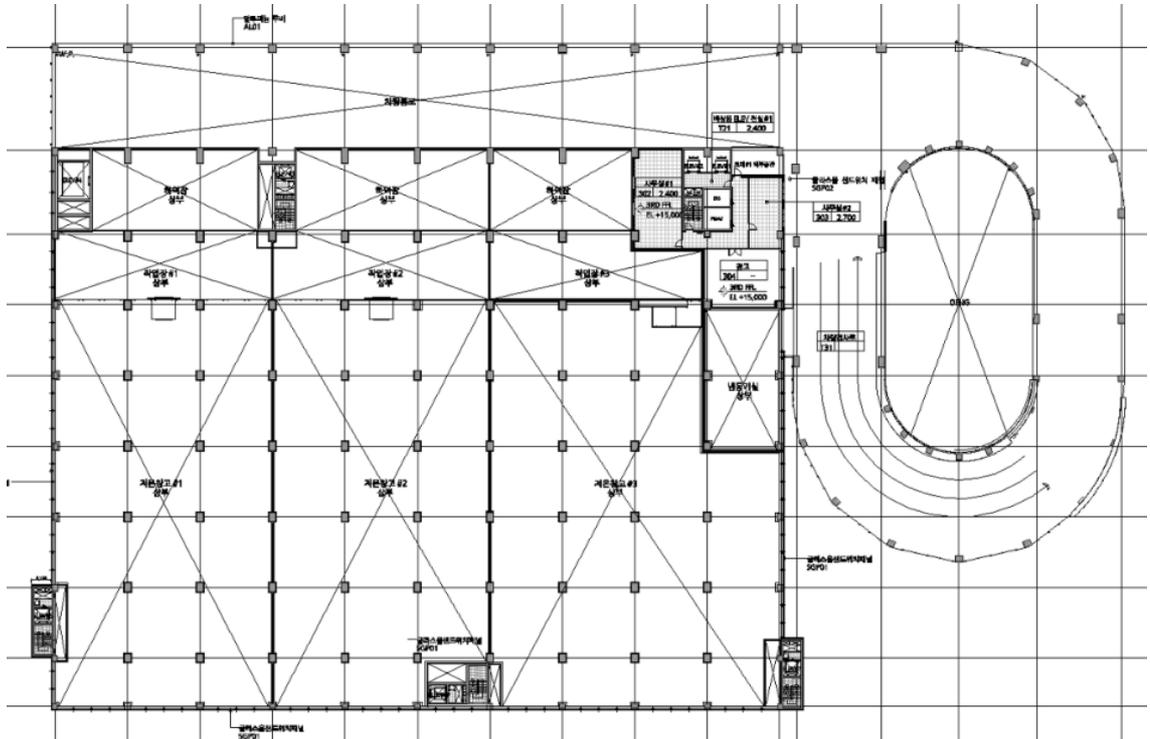
라. 평면도



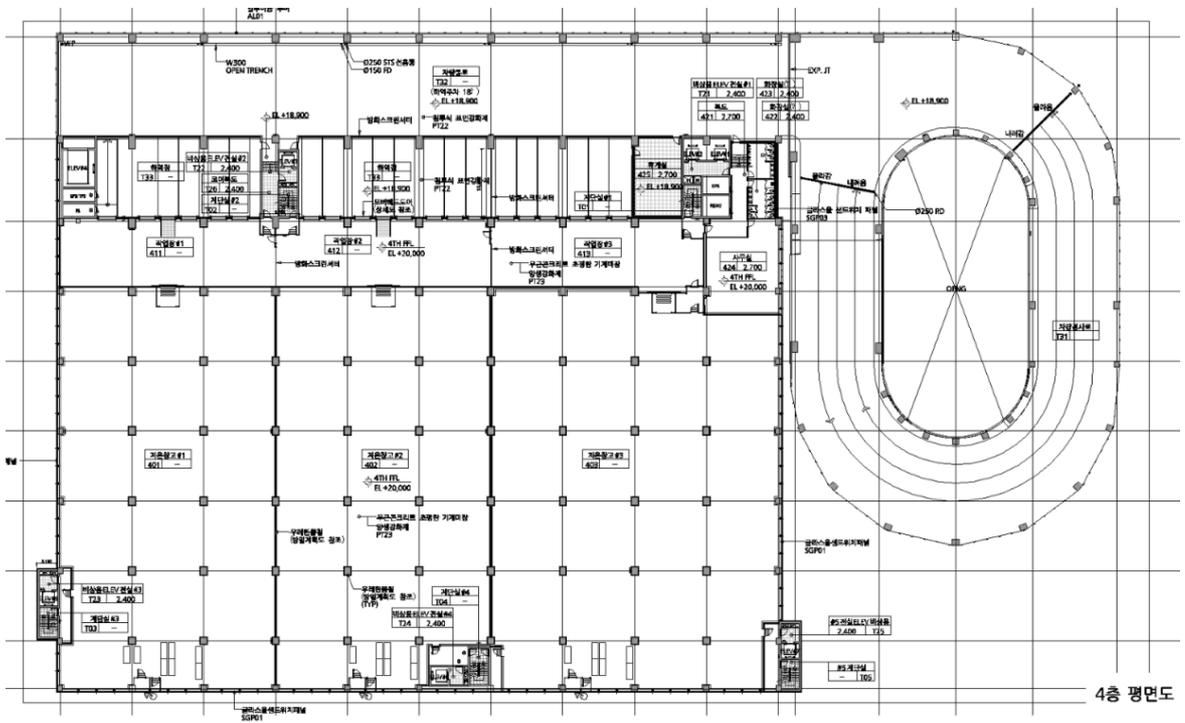
【 지상 1층 평면도 】



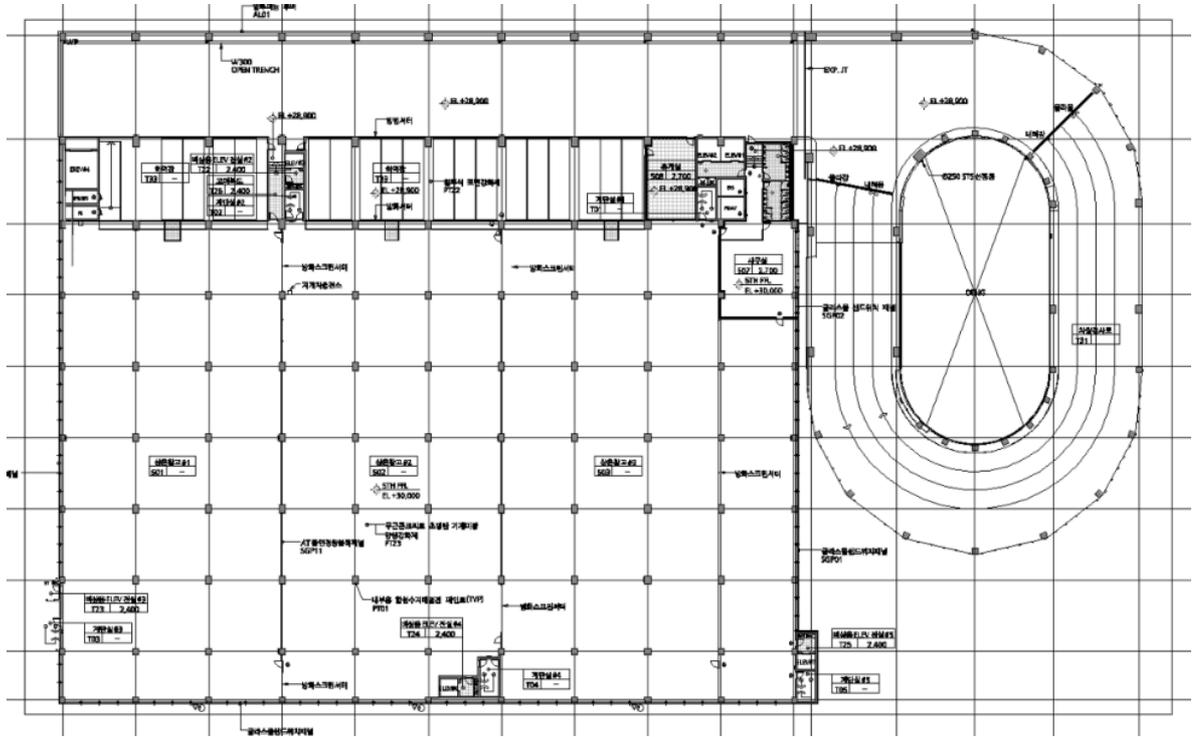
【 지상 2층 평면도 】



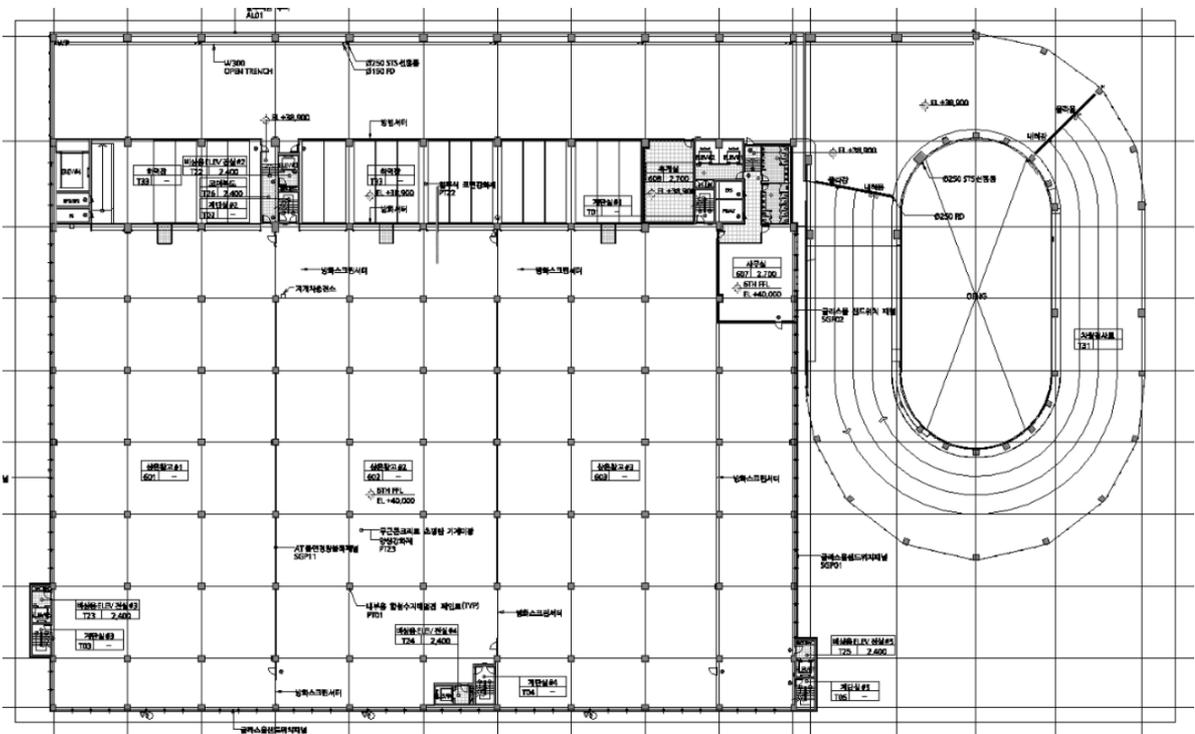
【 지상 3층 평면도 】



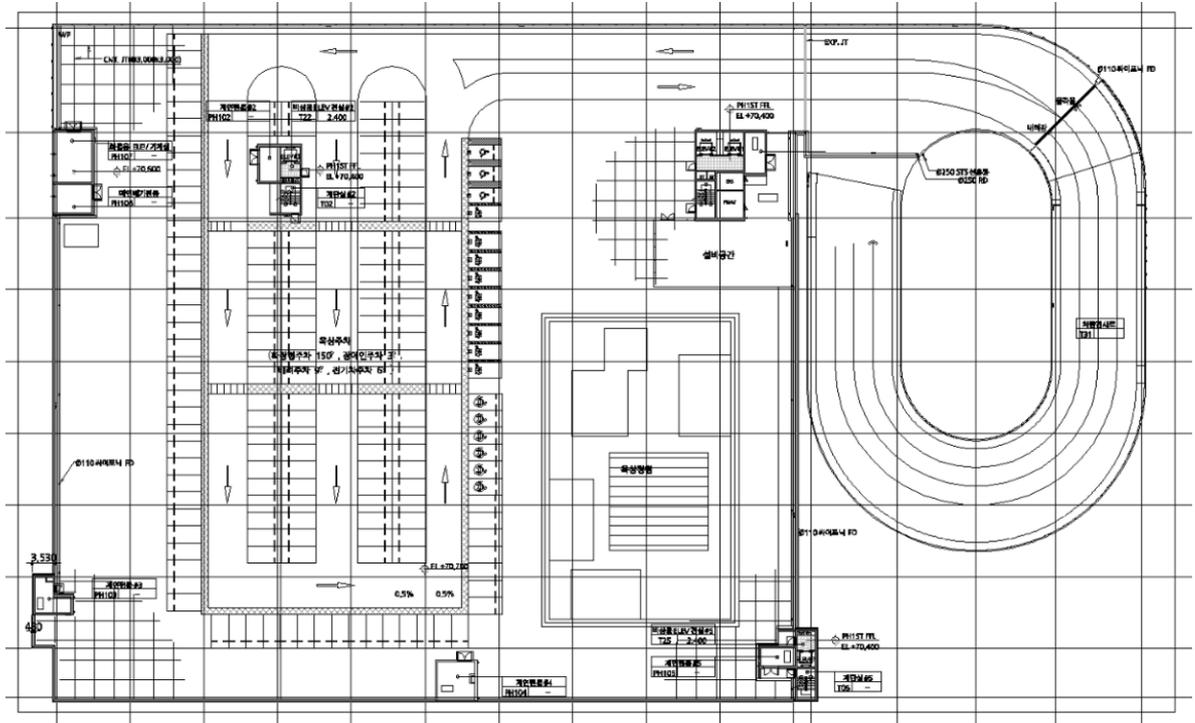
【 지상 4층 평면도 】



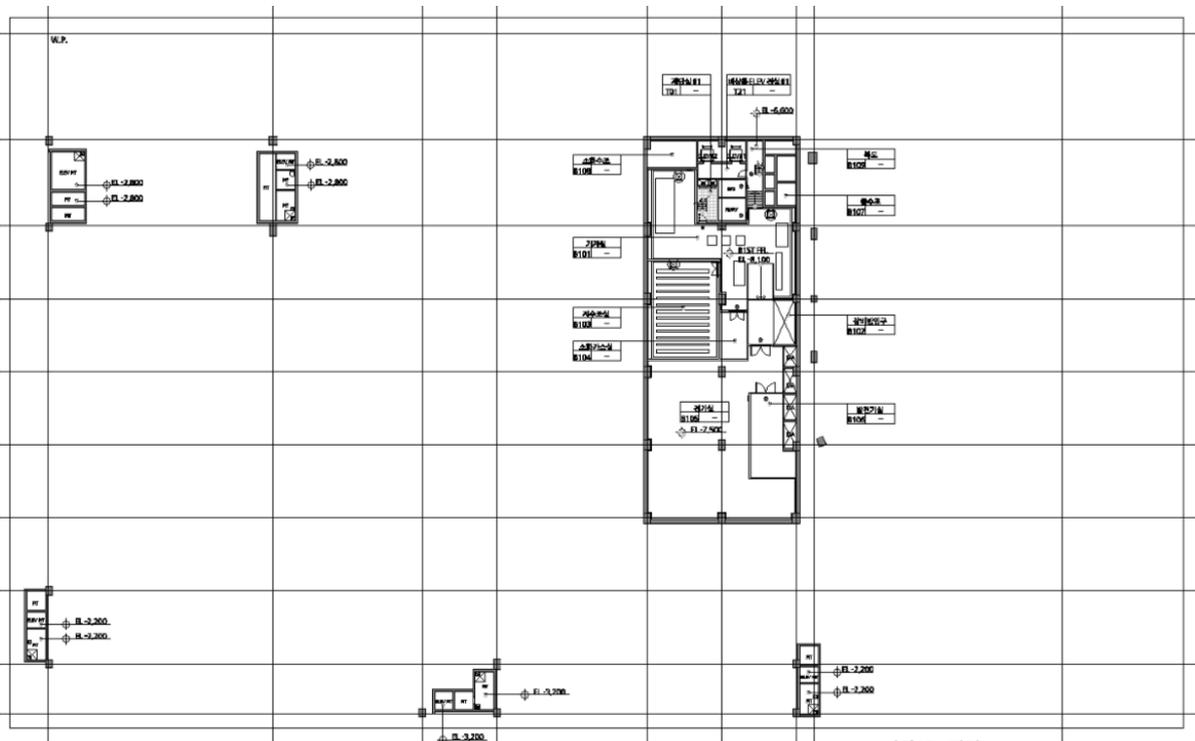
【 지상 5층 평면도 】



【 지상 6층 평면도 】



【 옥탑 평면도 】



【 지하 1층 평면도 】

4. 대상물건 현황 전경



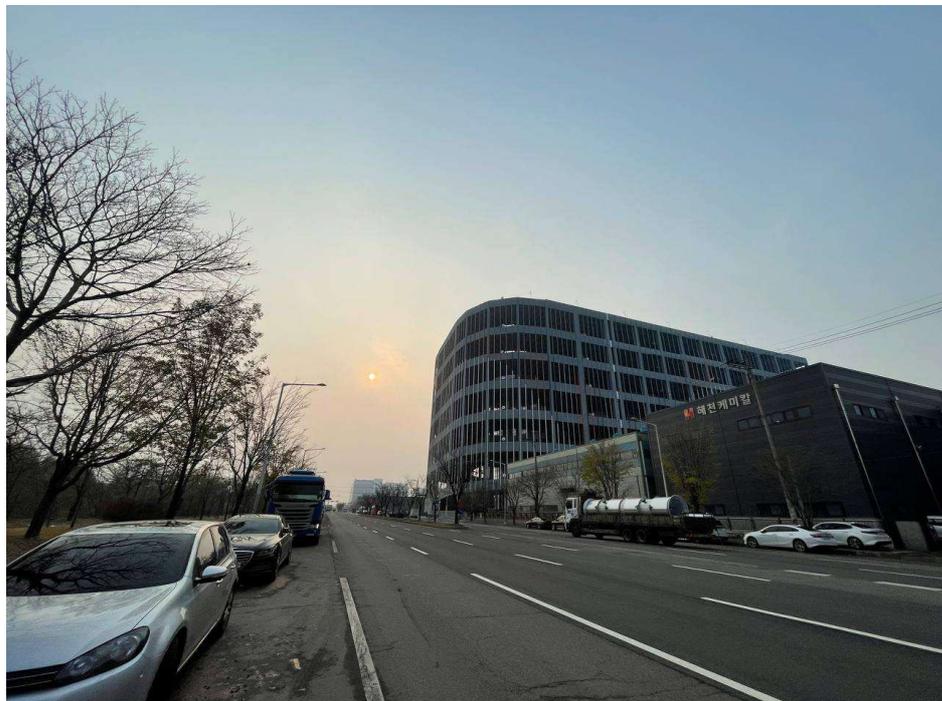
【 대상물건 전경 】



【 대상물건 전경 】



【 주 위 환 경 】



【 주 위 환 경 】

IV. 지역시장 분석

1. 사회적 요인

가. 자연환경



광역지도



세부지도

시흥시는 한반도의 서해안 중심지역으로 경기도 북서부에 위치한 도시이며 북서쪽으로는 인천광역시, 북쪽으로는 부천시, 북동쪽으로는 광명시, 동쪽으로는 안양시, 남쪽으로는 안산시와 접하고 서쪽으로는 서해와 연해있는 경기도 중심부에 위치하고 있음.

시흥시는 북측 및 동측 접경지역의 급경사인 임야지대를 제외하고 대부분의 지역이 표고 50m미만(84.4%)의 평지와 경사도가 완만한 구릉지로 형성된 동고서저형의 지형을 이루고 있음.

마산(246m)·소래산(299m)·성주산(208m) 등이 시계를 따라 솟아 있으며 서쪽은 경기만에 접함.

목감천이 북류하여 안양천과 합류하며, 뱀내천 하류가 은행천·장현천과 함께 소래포구를 통해 경기만으로 흘러들음. 하천연변에 충적지가 발달하였으며, 하류에 간척지와 염전이 분포함.

연평균 기온 12.4℃ 내외로 1월 평균기온 1℃ 내외, 8월 평균기온 26.4℃ 내외임. 지역여건상 연교차가 심한 임해성 기후와 대륙성 기후의 영향을 받아 계절풍 현상이 자주 일어남. 전국적으로 비교할 때 한서의 차가 다소 크며 연교차가 큼. 연강수량은 1,379.5mm 정도임.

나. 인문환경

1) 인구변동분석

| 시군구 단위 인구변동 추이 (2023.12, 행정안전부 주민등록인구통계)

연도	세대수 (가구)	전년대비 증감 (%)	인구수 (명)	전년대비 증감 (%)	세대당 인구 (명)
2021	220,421	4.39	512,030	2.22	2.32
2022	223,534	1.41	512,912	0.17	2.29
2023.12	228,474	2.21	519,715	1.33	2.27

※ 세대당 인구는 소수점 셋째자리에서 반올림 하였음.

| 동별 인구변동 추이 (2023.12, 행정안전부 주민등록인구통계)

구분	인구변화			
	인구수(명)	세대수(가구)	세대당 인구(명)	전년대비 인구증감 (%)
시흥시	519,715	228,474	2.27	1.33
대야동	42,477	18,333	2.32	-1.76
신천동	33,845	16,131	2.1	-3.88
신현동	9,263	4,342	2.13	-3.84
은행동	55,147	20,866	2.64	-0.94
매화동	11,549	5,255	2.2	-3.20
목감동	41,286	17,246	2.39	-1.35
군자동	21,616	9,821	2.2	2.78
월곶동	17,301	8,486	2.04	0.85
정왕본동	18,637	12,637	1.47	-5.91
정왕1동	21,929	13,483	1.63	-3.66
정왕2동	27,694	11,335	2.44	-12.73
정왕3동	21,921	11,001	1.99	-3.45
정왕4동	20,002	7,433	2.69	-2.43
배곧1동	35,285	12,214	2.89	-0.49
배곧2동	35,452	15,490	2.29	-0.01
과림동	1,806	1,156	1.56	-3.53
연성동	24,156	9,653	2.5	-1.83
장곡동	44,853	17,336	2.59	21.58
능곡동	25,098	10,404	2.41	-1.15
거북섬동	10,398	5,852	1.78	-

전출입 현황

연도	총 이동		시도내 이동		시도간 이동		순이동(명)
	전입(명)	전출(명)	전입(명)	전출(명)	전입(명)	전출(명)	
2023	64,778	58,958	21,509	16,755	19,732	18,666	5,820

2) 주택 수 및 보급률

연도	일반 기구수	합계 (호)	유형별 주택 수(호)						보급률 (%)
			단독주택	다가구주택	아파트	연립주택	다세대주택	기타	
2019	185,483	186,805	38,784	34,458	121,854	1,108	25,049	0	100.60
2020	192,833	194,873	38,832	35,104	128,906	1,160	25,975	0	101.10
2021	219,365	210,267	36,886	33,543	147,193	1,184	25,004	0	95.90

※ 보급률 = 주택수 합계(호) / 일반기구수

3) 공공 및 편익시설 등 변동 추이

의료기관 현황

연도	종합병원 (병상수)	병원 (병상수)	의원 (병상수)	치과 (병상수)	한방병원 (병상수)	한의원 (병상수)	보건소 (병상수)	보건분소 (병상수)	부속의원 (병상수)	요양병원 (병상수)
2021	3	35	287	156	11	73	1	1	-	13
	879	2,151	693	-	673	130	-	-	-	2,093

학교 현황

연도	유치원	초등학교	중학교	고등학교	전문대	대학교	대학원	기타학교
2022	80	48	24	17	1	1	3	-

주택건설실적

구분	계	단독	다가구	다세대	연립	아파트
전국('23.11)	294,471	27,698	1,816	8,323	5,545	251,089
수도권	119,959	7,260	901	7,210	2,374	102,214
경기	78,555	6,064	730	3,993	1,242	66,526

미분양현황

구분	'23.1	'23.2	'23.3	'23.4	'23.5	'23.6	'23.7	'23.8	'23.9	'23.10	'23.11
전국	75,359	75,438	72,104	71,365	68,865	66,388	63,087	61,811	59,806	58,299	57,925
수도권	12,257	12,541	11,034	11,609	10,799	10,559	8,834	7,676	7,672	7,327	6,998
경기	8,052	7,288	6,385	7,480	6,958	7,226	6,541	5,401	4,971	4,726	4,823
시흥시	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19	19

2. 경제적 요인

가. 지역경제 현황분석

1) 일반현황

(자료: 2022,KOSIS)

구분	사업체수(개)			종사자수(개)		
	2021	2022	비중	2021	2022	비중
합계	69,637	71,454	100	242,187	245,992	100
건설업	4,739	4,820	7	15,558	14,775	6
공공행정 국방 및 사회보장 행정	56	56	0	4,326	4,340	2
광업	0	0	0	0	0	0
교육 서비스업	2,315	2,512	4	12,785	13,781	6
금융 및 보험업	253	263	0	1,983	2,042	1
농업 임업 및 어업	26	19	0	69	61	0
도매 및 소매업	17,088	17,349	24	37,880	37,701	15
보건업 및 사회복지 서비스업	1,416	1,503	2	17,554	18,375	7
부동산업	2,732	2,707	4	5,524	5,374	2
사업시설관리 및 사업지원 서비스업	1,408	1,401	2	6,318	6,259	3
수도, 하수 및 폐기물 처리, 원료 재생업	174	184	0	1,245	1,438	1
숙박 및 음식점업	7,574	7,672	11	17,264	18,652	8
예술 스포츠 및 여가관련 서비스업	1,426	1,506	2	2,633	2,845	1
운수 및 창고업	7,351	7,861	11	11,752	12,690	5
전기, 가스 증기 및 공기조절 공급업	65	64	0	249	219	0
전문과학 및 기술서비스업	1,528	1,586	2	5,006	5,084	2
정보통신업	689	762	1	1,581	1,701	1
제조업	16,990	17,184	24	94,158	94,181	38
협회 및 단체 수리 및 기타개인 서비스업	3,807	4,005	6	6,302	6,474	3

시흥시는 수도권 서측 남부의 지리적 요지에 위치하여 시화국가공업단지를 주축으로 공업도시로 성장하고 있음. 이는 인근에 인천항 및 인천국제공항, 김포공항이 인접하여 원재료구입 및 제품수출이 용이하며, 소비지인 수도권까지 제2경인고속도로, 제3경인고속화도로, 영동고속도로, 서해안고속도로, 서울외곽순환고속도로 등을 통해 육로 수송이 용이하기 때문임.

시흥시는 도매 및 소매업, 제조업의 사업체 수가 전체 사업체 수의 절반 정도이며, 제조업의 종사자 수가 높은 비중을 차지하고 있음.

시흥시는 인구 분포에서 볼 수 있듯이 30~50대 경제활동인구의 비중이 높고, 남성인구의 비율이 높아 공업도시에서 요구되는 풍부한 노동력 공급이 가능함. 소사~원시선이 개통되고, 제2경인선 연장사업, 신구로선 설치사업 등이 계획되어 있어 사회기반시설이 확충되고 있음.

2) 주요개발사업 및 개발계획 현황

시화MTV(멀티테크노밸리)개발사업

목적	시흥시와 안산시 일원에 위치한 시화호 북측간석지 약 301만평에 첨단·벤처업종 등 지식 기반산업을 중심으로 연구개발, 유통 등의 지원기능과 관광·휴양의 여가기능이 조화된 미래 지향적인 첨단 복합단지를 조성하는 사업임.
사업기간	2002년 ~ 현재
사업규모	9.96km ² (안산시 5.632km ² , 전체면적의 약60%) / 총사업비 : 3조 6,022억원
추진현황 및 일정	<ul style="list-style-type: none"> - 2007. 08 : 시화 MTV 실시계획 승인 고시(건교부) - 2010. 08 : 국산산업단지 지정 - 2011. 10 : 개발계획 변경고시 (9.76km²) - 2012. 10 : 개발계획 변경고시 (9.84km²) - 2014. 11 : 공장용지 분양 - 2015. 11 : 주거용지 분양 - 2016. 04 : 상업용지 분양 - 2016. 11 : 공동주택, 근린생활시설 분양 - 2017. 04 : 위락상업용지 분양 - 2018. 05 : 산업시설용지 분양 - 2018. 06 : 지원시설용지 분양 - 2018. 12 : 시화MTV 5차지역(입주지역) 사업준공 - 2020. 06 : 시화MTV 6차지역(입주지역) 사업준공 - 2020. 09 : 시화MTV 7차지역(입주지역) 사업준공 - 2021. 09 : 시화MTV 8차지역(입주지역) 사업준공
도시관리계획 결정도	

광명시흥 테크노밸리

<p>목적</p>	<p>대규모 국책사업인 광명시흥 공공주택지구의 전면취소에 따른 다각적인 정책지원의 일환으로 지구지정 전 개발제한 구역 내 무질서하게 산재된 중소규모 공장·제조업소의 이전·정비가 필요하게 됨. 또한 광명시흥 공공주택지구 내 강소기업 육성을 위한 수도권 서남부 핵심 거점 산업단지 조성으로 지역경제 활성화 도모하는 데 목적이 있음.</p>
<p>사업기간</p>	<p>2018년~2025년</p>
<p>사업규모</p>	<p>약 974,792㎡ (시흥 630,882㎡) / 총사업비 : 7,890억원</p>
<p>추진현황 및 일정</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 2018. 09 : 경기도 지방산단심의 조건부 통과 - 2018. 12 : 광명시흥 일반산업단지계획 승인 및 지형도면고시 - 2019. 08 : 환경영향평가서에 대한 공람 및 주민설명회 - 2020. 01 : 광명시흥 일반산업단지 보상계획공고 - 2020. 12 : 광명시흥 도시첨단산업단지 보상계획공고 - 2021. 06 : 일반산업단지 조성공사 착공 - 2025. 06 : 일반산업단지 준공
<p>위치도</p>	

나. 경제환경 변화

주택공급을 목적으로 하는 광명시흥 공공주택지구의 경우 지구 지정이 완료되었고 후속절차진행을 예정하고 있으며, 은행2지구는 착공을 목표로 하고 있고 거모동 일대 공공주택지구 개발사업 및 하중동 일대에 공공주택지구 개발사업이 예정되어 있음.

배곧신도시, 장현주택지구, 은계지구 개발사업으로도 공동주택공급이 상당히 진행되었으며, 이러한 대규모 개발사업은 장기적인 관점에서 볼 때에는 주거환경의 개선과 도시화의 영향으로 지가에 긍정적인 영향을 미칠 것으로 판단됨.

그러나 대규모 개발사업으로 인하여 향후 공급물량이 늘어나면서 수급불균형 현상이 일어날 가능성이 있어, 기존 시가지 지역에 부정적 영향을 미칠 가능성도 상존하며 개발사업지구내 활성화에도 상당한 시간이 걸릴 것으로 예상됨.

서해선(소사-원시구간)의 완공 및 제4차 국가철도망 구축계획에 따른 제2경인선 연장사업과 신구로선 설치사업 계획과 각종 도로사업 등은 지가수준에 긍정적인 요인으로 작용하고 있으며, 특히 접근성 개선의 주된 수혜지역인 장현동의 장현지구 인근은 장기적으로 시흥시의 중심지로 발전해 나갈 것으로 전망됨.

다. 지가동향 분석

1) 거래동향 및 표준지공시지가 변동률 추이

거래동향 추이 (시군구 기준)

구 분		2022	2023
전국	거래금액	476,858.5억원	414,564.3억원
	거래건수	109,229건	95,920건
경기도	거래금액	153,207.8억원	126,634.6억원
	거래건수	27,768건	24,483건
시흥시	거래금액	7,451.0억원	5,955.2억원
	거래건수	1,093건	1,176건

| 표준지공시지가 변동률 추이 시군구 기준)

구분	2022	2023	2024
전국	10.17%	-5.92%	1.09%
경기도	9.86%	-5.5%	1.35%
시흥시	12.84%	-4.93%	2.09%

2) 지역 지가동향 분석

경기도 시흥시의 2024년 표준지공시지가 변동률 추이는 전국과 추이는 유사한 흐름을 갖고 나타나며, 2022년은 전국 표준지 공시지가 변동률 10.17% 대비 소폭 높은 12.84%로 나타났으며, 2023년은 공시지가 현실화율을 고려한 -5.92%로 전국과 거의 유사하게 나타남. 2024년 표준지 공시지가의 경우 전국 변동률 대비 소폭 높은 2%로 나타남.

경기도 시흥시 2023년 지가변동률은 2023년 11월 기준 0.698%임. 2023년도 경기도 시흥시 거래건수 추이는 2022년 대비 소폭 상승하여 대체로 유사하게 나타나는 반면, 경기도 시흥시 거래금액 추이는 전년 대비 약 20% 하락한 것으로 나타남. 따라서 지가변동률은 소폭 상승하고 있는 가운데 거래량은 거의 유사하나, 거래금액이 전년 대비 하락하였음. 거시적으로 인플레이션 가속화에 따른 물가 상승에 따라 부동산 시장 참가자의 위험 회피적인 거래 성향이 부각되고, 미시적으로 경기도 내 토지거래허가구역 규제 변동 및 경기도 시흥시 내 기존 택지지구가 성숙됨에 따라 거래금액이 안정되어 소폭 하락하였다고 판단됨.

경기도 시흥시의 지가 수준은 전반적으로 보합세로 개발사업권역의 일부 국지적인 상승이 있다고 판단되며, 2024년 표준지공시지가 변동률 또한 전국 및 경기도 대비 소폭 높게 나타나는 것으로 판단됨.

V. 물류시장 동향분석

1. 물류 산업¹⁾

가. 물류 산업 개요

물류산업은 국내외적으로 생산과 소비를 연결하는 물리적 경제활동으로 구체적으로 운송, 보관, 하역 등과 이에 부가되어 가치를 창출하는 가공(포장, 조립 등), 정보활동 등을 수행하는 작업을 총칭함. 최근에는 물리적 유통의 개념에서 원자재 조달에서 회수까지 포함하는 Logistics와 환경부하의 저감을 고려하는 Green 물류 개념을 포함하는 개념으로 확대되고 있음.

물류(物流)란 물적유통(Physical Distribution)을 줄인 말로 생산자로부터 소비자까지의 물(物)의 흐름을 가리키고 있음. 일반적으로 유통은 생산자로부터 소비자에게 재화와 서비스를 이전시키고 장소와 시간 및 소유상의 효용을 창조하는 활동을 포함하고 있는데 반해, 물류는 소유의 효용을 만족시켜주는 거래를 제외한 장소와 시간의 효용을 창출하는 부분으로 정의를 내릴 수 있음. 즉, 생산된 상품을 수송, 하역, 보관, 포장하는 과정과 유통가공이나 수송기초시설 등 물자유통 과정을 모두 포함함.

국가 물류산업 육성을 위한 물류정책기본법에서는 “물류(物流)”를 재화가 공급자로부터 조달, 생산되어 수요자에게 전달되거나 소비자로부터 회수되어 폐기될 때까지 이루어지는 운송, 보관, 하역(荷役)등과 이에 부가되어 가치를 창출하는 가공, 조립, 분류, 수리, 포장, 상표부착, 판매, 정보통신 등으로 정의고 있음. 또한, “물류사업”을 화주(貨主)의 수요에 따라 유상(有償)으로 물류활동을 영위하는 것을 업(業)으로 하는 것으로 지칭하고 있음.

최근 세계경제가 급변하는 가운데 세계화와 정보통신 분야의 기술혁신과 함께 전자상거래가 확산 되면서 국경없는 무한경쟁이 확산됨에 따라 기업의 비용절감과 업무효율을 극대화하기 위하여 물류에 대한 인식 전환 요구와 조직 서비스의 필요성이 증가하고 있음. 또한, 국내의 경우 동북아지역의 경제규모 및 교역량이 증가함에 따라 동북아 주요 국가들을 중심으로 한 국제물류시장을 선점하기 위한 경쟁이 치열하게 전개되고 있음.

이러한 물류의 중요성이 높게 인식되면서 정부는 물류산업의 선진화로 국가경제를 활성화하고 물류산업을 새로운 성장동력으로 육성하기 위하여 물류 관련 기본법을 정비하고 물류전문기업을 육성하기 위해서 인증제를 도입하는 등 다양한 정책을 펴고 있음.

1) 출처 : 물류산업 방법론 - 한국기업평가 외

나. 물류 산업 특성

| 낮은 변동성과 안정적인 수익성

물류산업(육상운송 및 물류시설운영, 물류서비스업)은 계절적 경기변동이 크지 않으며, 특히 항공이나 해운 등 글로벌 경쟁체제에 놓인 운송산업에 비해 낮은 변동성을 보이는 편임.

물류는 국내 경제성장률, 수출입물량, 내수시장의 제조업과 유통업 업황 등의 영향을 받지만, 기본적으로 경제성장과 함께 상품 수요가 증가함에 따라 관련 물동량도 증가하기 때문에 시장 규모는 꾸준히 증가하는 추세를 보임. 특히, 상품가격 변동에도 불구하고 화물의 이동은 꾸준히 증가하는 경향이 있기 때문에 전방수요산업의 가격 및 경기 변화에 비해 물류산업의 변동성은 낮은 수준을 보이게 됨.

| 동일한 서비스와 높은 경쟁강도

물류서비스의 품질은 고객과 물류서비스 제공자의 상호작용에 의해 달라질 수 있으나 무형적이고 소멸성을 갖는 서비스의 특성상 차별화가 쉽지 않음. 특히, 서비스의 변화는 경쟁자가 바로 모방할 수 있어 차별성이 유지되기 어려워 동질한 서비스를 바탕으로 경쟁하게 됨.

그 중에서도 화물자동차운송의 경우 지입제(운수회사에 개인소유 차량을 등록한 후 일감을 받아 업무를 수행하고 보수를 받는 시스템)로 운영되는 경우가 많아 소규모 자본으로 사업 개시가 가능하여 영세 사업자가 많은 편임. 이에 따라 서비스의 개선이 쉽지 않고 물류서비스 공급이 많아지면서 경쟁강도가 높게 유지되고 있음. 이러한 산업구조 하에서 화주에 비해 물류업체들의 협상력이 낮아지면서 전반적인 수익성은 낮은 수준에 머무르고 있음.

최근에는 물류가 기업의 이익 확대 및 경쟁력 강화에 중요한 요소로 인식되어 물류업체의 서비스 경쟁력 및 효율성이 보다 강조되면서 외형 확대를 통한 규모의 경제와 서비스 차별화를 위한 움직임이 활발해지고 있음.

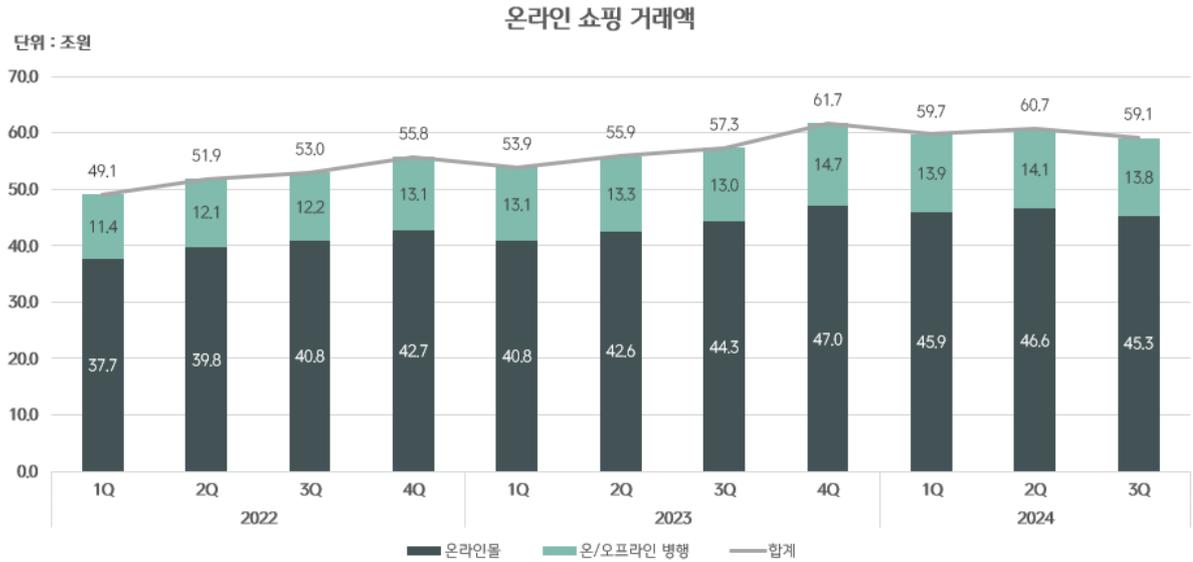
| 파생수요와 화주 확보의 중요성

물류산업은 영업활동에 의해 수요를 창출하는 것이 아니라 제조업이나 유통업 등 다른 산업에서의 요구 내지 필요에 의해 수요가 발생하는 파생수요의 특성을 지니고 있음. 또한 물류전문업체가 제공하는 서비스가 비효율, 고비용 및 요구조건을 충족시키지 못할 경우 화주기업에서 이를 내부자원으로 자가운영하는 내부화가 비교적 용이한 특성을 지니고 있음. 이러한 요인으로 인하여 물류산업의 가장 중요한 사업요인은 화주의 확보 여부임. 안정적인 화주의 확보를 통한 물동량 확보는 물류네트워크 운영의 효율성을 향상시키며 수익의 안정성을 강화하여 투자의 회수 가능성을 높임.

2. 물류 산업 시장동향

가. 수요시장 동향

분기별 온라인 쇼핑물 시장 동향

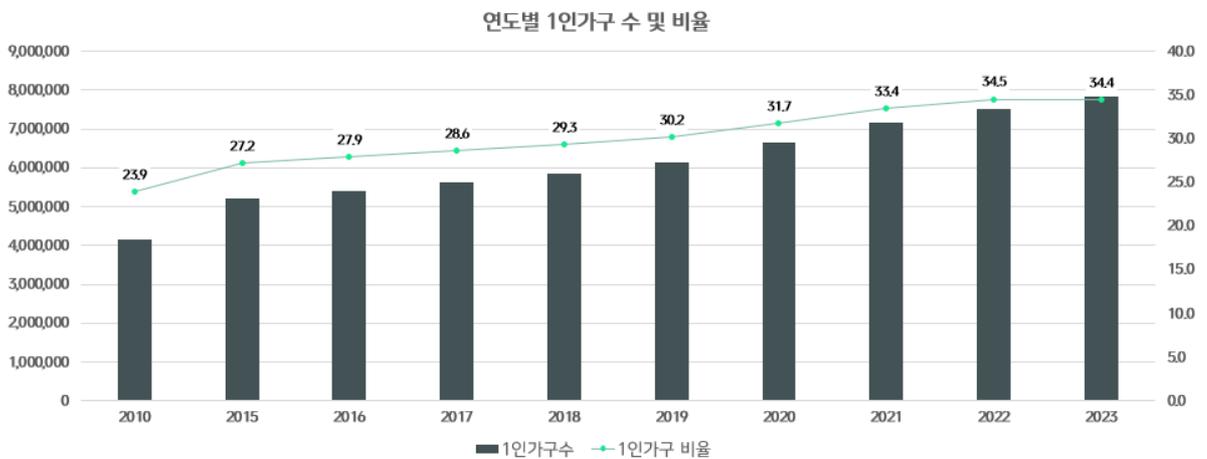


※ 출처 : KOSIS 국가통계포털 등

2024년 3분기의 온라인시장 총거래액은 59.1조원으로 조사되었으며, 이 중 온라인물의 거래액은 약 45.3조원, 온/오프라인 병행물의 거래액은 약 13.8조원 수준으로 조사되었음. 분기별 동향을 살펴볼 경우 온라인물의 경우 전분기 대비 약 2.7% 감소한 추세이며 작년 동기 대비 약 2.4% 증가한 추세임. 온/오프라인 병행물의 경우 전분기 대비 약 2.5% 감소하였으며, 전년 동기 대비 약 5.6% 증가한 것으로 조사되었음. 전반적으로 2019년 1분기 통계를 집계한 이후로 인터넷 쇼핑물의 거래금액은 2024년 3분기까지는 지속적인 상승세를 보이고 있음.

1인가구의 증가

통계청에 따르면 2023년 1인 가구 수는 2022년 대비 약 4.4% 증가한 약 780만 가구로 집계되었으며, 전체 가구 중 1인 가구의 비중 또한 2015년 약 27.2%에서 2022년 약 34.4%로 계속 증가하고 있음. 수도권(서울, 경기, 인천)의 경우 1인 가구 수는 약 373만 가구로 집계되었으며, 전체 가구 대비 약 33.1% 비중을 차지하고 전체 1인 가구 수의 약 47.7%를 차지하고 있음. 이같은 1인 가구 구성원의 경우 출근 전 또는 후에 집 앞까지 소량의 고품질 식재료나 간단히 바로 먹을 수 있게 제조된 밀키트 등의 배달을 선호함. 이에 따라 다수의 전자 상거래 업체 및 대형마트에서 니즈에 부합하는 신선 식품 배송을 확대하기 시작함.

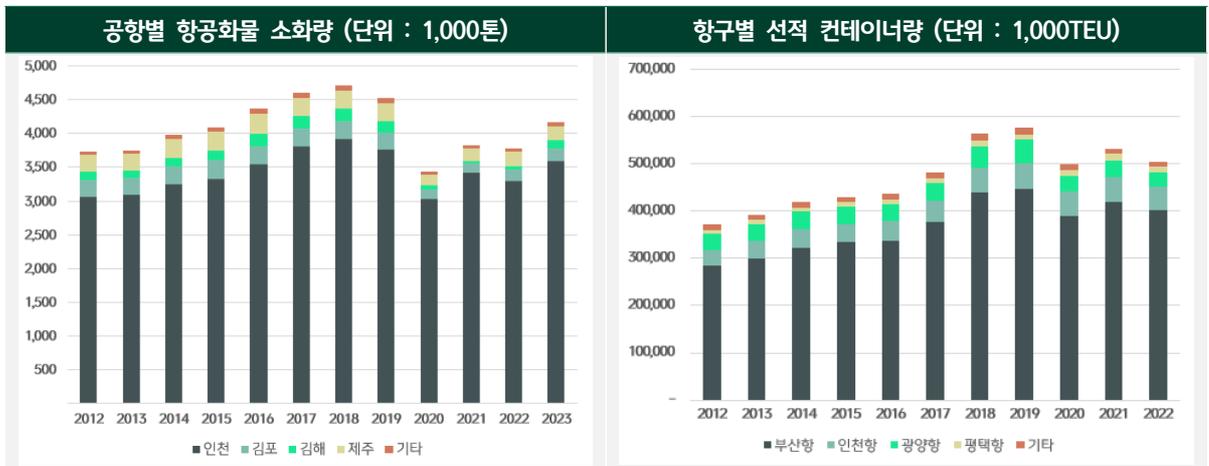


행정구역별	2023년		
	1인가구비율(%)	1인가구(단위 : 가구)	일반가구(단위 : 가구)
전국	34.4	7,829,035	22,728,163
서울특별시	37.9	1,627,480	4,298,420
부산광역시	36.0	532,509	1,480,828
대구광역시	34.3	359,048	1,047,270
인천광역시	30.8	395,278	1,282,363
광주광역시	35.8	228,970	639,311
대전광역시	38.7	257,934	665,786
울산광역시	30.3	141,595	467,842
세종특별자치시	32.5	51,655	158,757
경기도	30.0	1,714,629	5,722,843
강원도	38.2	271,097	708,894
충청북도	37.4	277,373	741,403
충청남도	35.9	354,747	987,731
전라북도	37.0	296,799	802,546
전라남도	36.4	294,583	808,812
경상북도	37.2	444,108	1,192,294
경상남도	33.9	487,491	1,436,738
제주특별자치도	32.7	93,739	286,325

※ 출처 : KOSIS 국가통계포털 등

항공 및 해운 물류 수요 동향

한국공항공사 통계자료에 의하면 2023년 전국 항공 화물량은 약 4,200천톤으로 전년 대비 약 10.3% 증가하였음. 주요 공항 중 인천국제공항이 전체 항공 화물의 약 86%를 소화하며, 가장 큰 비중을 차지하고 있음. 한국해양수산개발원 통계자료에 의하면 2022년 전국 컨테이너 처리실적은 약 503,000천TEU로 전년 대비 약 5% 가량 감소하였음. 주요 항구 중 부산항이 전체 해운 화물의 약 80%를 소화하며, 다음으로 인천항(약 10%), 광양항(약 6%)이 많은 비중을 차지하고 있음. 전반적으로 해외 직구 시장의 성장 등으로 항공 및 해운 물류 화물량은 지속적으로 성장하는 추세였으나, 2021, 2022년 코로나-19의 영향으로 화물 수요가 크게 감소하였음.



※ 출처 : 한국공항공사, 한국해양수산개발원

※ TEU = twenty-foot equivalent unit로 20피트 길이의 컨테이너 크기를 부르는 단위임.

나. 공급시장 동향

| 전국 물류시설 등록현황

온라인 쇼핑시장 및 택배시장의 성장과 함께 물류 인프라 확충을 통한 경쟁력 제고를 꾀하는 기업들의 전문화, 선진화된 물류시설에 대한 요구, 제3자 물류(3PL) 시장의 성장에 따른 물류센터의 대형화 등으로 인해 전국의 물류시설 등록은 꾸준히 증가하였음. 국가물류통합정보센터에 따르면 2024년 12월 기준 등록된 물류창고업 수는 5,462개로 조사되며, 연 평균 약 11% 내외로 물류창고업 수가 증가하는 추세임.

소재지	~'15년	'16년	'17년	'18년	'19년	'20년	'21년	'22년	'23년	'24년	합계
서울특별시	45	2	23	3	2	5	3	13	4	13	113
부산광역시	275	3	15	19	16	8	11	23	22	31	423
대구광역시	47	0	4	1	2	5	3	4	9	4	79
인천광역시	164	17	18	11	23	21	31	34	68	74	461
광주광역시	36	2	4	5	5	5	10	11	9	10	97
대전광역시	21	2	0	1	2	4	1	5	3	5	44
울산광역시	41	3	6	4	5	8	14	8	7	22	118
세종	14	3	2	1	2	6	1	3	7	5	44
경기	551	50	99	93	111	176	165	200	306	300	2,051
강원	75	4	6	4	6	11	7	13	20	7	153
충북	48	11	9	12	12	26	16	14	29	37	214
충남	90	6	7	9	21	16	17	19	22	25	232
전북	79	8	3	3	5	12	13	17	12	35	187
전남	127	17	15	7	21	18	15	12	15	22	269
경북	114	4	12	22	13	23	16	13	25	26	268
경남	326	22	36	17	30	29	28	36	48	55	627
제주	21	3	4	6	10	3	4	10	9	12	82
신규(전국)	2,074	157	263	218	286	376	355	435	615	683	5,462
누적(전국)	2,074	2,231	2,494	2,712	2,998	3,374	3,729	4,164	4,779	5,462	34,017
증감률		8%	12%	9%	11%	13%	11%	12%	15%	14%	11%

※ 출처 : 국가물류통합정보센터 관련자료(2024.12 기준) 재구성

지역별 / 면적별 물류창고업 등록현황

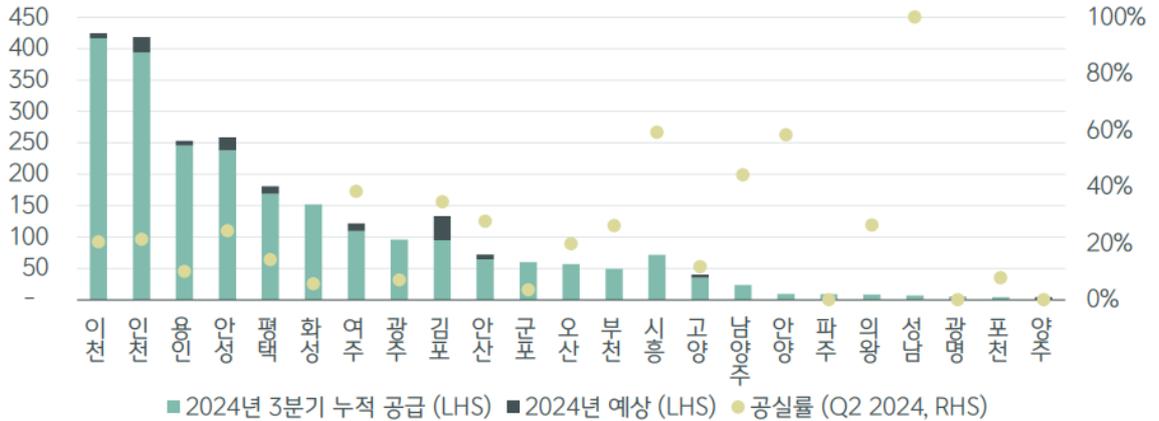
2025년 1월 현재까지 등록된 물류창고의 공급면적은 총합 약 2,400만㎡로 나타났으며 이중 경기도가 약 1,300만㎡로서 약 53%를 나타내며 압도적인 공급량 수준을 보이고 있음. 뒤를 이어 인천, 경남, 충북 등이 따르고 있음. 경기도에 물류창고 등이 집중적으로 공급되는 것은 수도권(서울, 인천, 경기도)에 우리나라 총 인구의 절반 이상을 차지하는 소비시장이 있고, 수출입과정에서의 물류비 절감 등의 요인 등에 따른 것으로 보임.

소재지	면적합계(㎡)					구성비
	합계	500 미만	1,000~5,000 미만	5,000~10,000 미만	10,000이상	
서울특별시	412,791	27,210	30,984	39,289	315,308	1.7%
부산광역시	464,387	8,881	58,288	73,522	323,696	1.9%
대구광역시	516,534	6,227	50,005	39,597	420,704	2.1%
인천광역시	2,347,422	29,242	146,718	298,781	1,872,681	9.6%
광주광역시	453,346	9,265	64,470	80,443	299,168	1.9%
대전광역시	611,308	7,219	13,325	59,003	531,761	2.5%
울산광역시	218,243	4,357	61,548	37,760	114,578	0.9%
세종	666,823	1,624	45,285	29,630	590,284	2.7%
경기	13,033,208	154,254	734,728	1,467,384	10,676,841	53.2%
강원	141,621	13,477	50,884	40,316	36,943	0.6%
충북	1,177,735	20,480	143,447	132,689	881,118	4.8%
충남	879,935	25,203	107,329	127,768	619,635	3.6%
전북	543,622	15,943	69,722	121,986	335,971	2.2%
전남	587,966	22,666	73,427	125,286	366,588	2.4%
경북	740,379	35,272	85,601	117,059	502,447	3.0%
경남	1,554,656	74,745	228,271	235,046	1,016,593	6.3%
제주	146,779	6,573	47,213	47,793	45,200	0.6%
전국	24,496,755	462,638	2,011,245	3,073,352	18,949,516	100.0%

※ 출처 : 국가물류통합정보센터 관련자료 재구성

수도권 내 A급 물류창고 공급물량 2)

단위: 만㎡



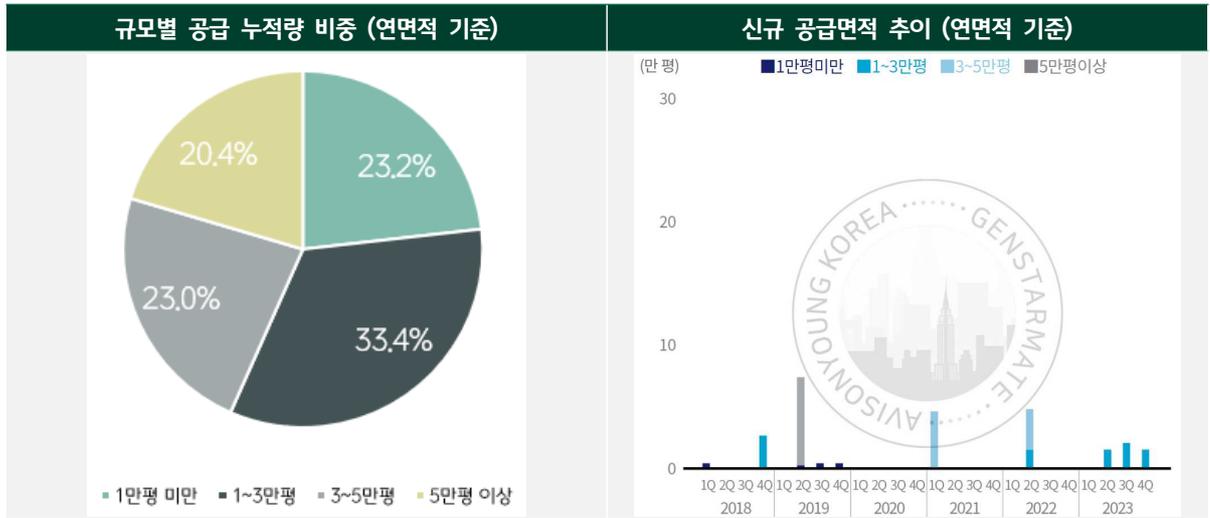
Source: CBRE Research, Q3 2024

2024년 3분기에는 총 5개의 신규 A급 물류센터가 약 633,323㎡의 규모로 다양한 지역에 공급됨. 대표적으로, 시흥에 GREENWAVE 시화물류센터(235,627㎡)가 준공되면서 해당 시장의 성장을 견인하였음. 서부 권역에서는 김포한강신도시 물류센터(165,104㎡) 및 인천 소재 메가와이즈청라(142,853㎡)가 준공 완료되면서 대형 자산의 공급이 두드러졌으며, 금년 말까지 예정된 추가적인 공급 가운데 약 45% (63만㎡)가 해당 권역에 집중될 전망이다. 그 밖에, 안성과 인천에 각각 로지스포인트 서운 물류센터(54,323㎡)와 장암리 물류센터(35,417㎡)가 공급됨에 따라, 금년 3분기 수도권 A급 물류 누적 공급량은 연간 총 예정 공급의 약 65%에 해당하는 242만㎡ 규모로 조사됨.

시흥, 안산권역 공급현황

2023년 시흥·안산 지역에서는 사사동 물류센터(1.6만 평), 원시동 물류센터(1.7만 평), 시흥 원앤원스마트 물류센터(2.6만 평) 등 연면적 1만 평 이상인 중형 물류센터 총 3동이 공급됨. 2024년에는 본건을 포함한 3만 평 이상의 대형 물류센터 3동과 3만 평 미만의 중형 물류센터 3동이 공급될 예정이며, 신규 예정 공급량은 약 21만 평으로 역대 최대를 기록할 것으로 보임. 다만 시흥·안산 지역은 시화 MTV와 반월국가산업단지를 중심으로 물류센터가 집중되어 있으나, 개발 가능한 부지가 많지 않아 인천지역에 비해 공급이 상대적으로 적은 편임. 이로 인해 재고 공실률은 10% 미만으로 안정적인 수준을 유지하고 있음.

2) CBRE 2024 Market Outlook



※ 출처 : 건축데이터 민간개방시스템, Genstar Mate 마켓리포트 등

3. 물류시장 향후 전망³⁾

가. 공급환경의 불확실성 증가

고금리, 높은 공사비 등 개발환경의 어려움은 2025년에도 지속될 것으로 보이며, 수도권 내 물류센터 인허가 규제강화, 공실리스크 등 공급환경의 불확실성으로 2020년 이후 꾸준히 증가하던 공급물량은 2023년을 정점으로 향후에는 감소할 것으로 예상됨. 2025년에도 상당수의 물류센터 공급이 있겠지만 인허가를 받은 이후에도 본PF 조달의 어려움으로 착공이 지연되고 있는 사업장이 다수 관측되며, 착공신고가 완료된 사업장의 경우에도 공사가 중단되거나 지연되는 사례, 공사 완료 후에도 임차인 미확보 등의 이슈로 PF대출을 담보대출로 전환하는 단계를 진행하지 못해 사용승인이 연기되는 사례 등 물류센터 개발의 목표 시점보다 지연될 수 있는 다양한 상황들로 실제 공급량은 추정치보다 약 30~50% 가량 감소할 것으로 전망됨.

나. PF 부실로 인한 투자기회 모색

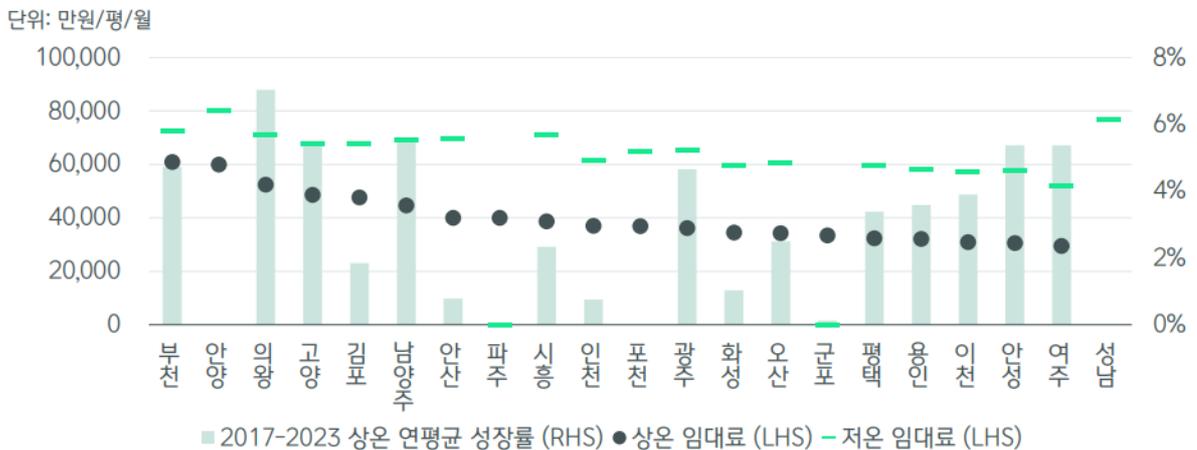
추가금융조달에 실패한 PF 사업장 등 착공에 실패한 물류자산을 타겟으로 투자하고자 하는 투자자가 증가하고 있음. 고금리 상황이 지속되는 경우, 2024년도 하반기 리파이낸싱이나 착공에 실패한 물류센터 사이트의 투자기회가 증가할 것으로 기대되며, 건축허가는 받았지만 브릿지론 단계에서 기한이익상실이 발생한 대출채권의 투자 기회도 증가할 것으로 보임. NPL은 대출원금이나 이자가 3개월 이상 회수 되지 못한 채권으로, 운용사, 건설사, 회계법인 등 상업용 부동산 관련한 서비스 기업들은 NPL 시장이 올해 본격화 될 것으로 기대하고 관련 사업을 적극적으로 준비하고 있음. 대표적으로 메리츠 증권은 브릿지론 단계에 머문 사업장을 선별해 대형 건설사와 함께 NPL 펀드를 조성중임. 그리고 외국계 투자자들의 한국 물류센터에 대한 관심이 지속되고 있음. 보수적으로 물류센터를 검토하는 국내기관 자본 대비 외국계 투자자본은 오피스보다 물류자산을 선호하면서 외국계 자본투자가 증가하고 있음. 미주 및 유럽의 오피스 섹터에 관한 높은 공실률 문제가 대두되면서 해외 투자자들은 오피스 자산 대신 물류 섹터를 보다 더 긍정적으로 검토하고 있기 때문임. 금리상승으로 인해 투자자들은 대출보다 에쿼티로 자본 조달하는 방안을 더 적극적으로 강구하고 있으며, 에쿼티 자본 조달에 유리한 외국계 투자자들의 영향력이 더 클 것으로 보임. 국내 NPL 시장의 확대가 자본력을 갖춘 외국계 운용사들에게 기회가 될 수 있다는 기대가 커지고 있음.

3) CBRE 2024 Market Outlook, Colliers 한국 물류센터 시장, Savills 2024 Korea Logistics Market Outlook 등

다. 옥석 가리기 본격화된 이커머스 시장

코로나 19 이후 확장세가 가속화된 이커머스 시장은 수도권 A급 물류 시장의 주요 수요원으로 작용하며 2023년 상반기 기준 전체 임차인 구성비의 약 30% 비중을 차지했음. 특히, 작년 이커머스의 신규 임대차 계약 규모는 3PL 대비 빠른 성장을 보이며 2020년 대비 점유율이 약 6%p 증가하였음. 점유율 경쟁이 치열했던 이커머스 시장은 최근 쿠팡과 네이버의 양강구도가 뚜렷하게 관찰되고 있음. 2023년 기준, 쿠팡과 네이버의 점유율은 각각 38%와 27%로 전년도 대비 약 4%p의 유사한 비중으로 증가하였으며, 이는 작년 한 해 물류 시장의 견고한 임대차 수요로 이어졌음. 특히 대형 면적 및 인력 확보가 용이한 인천을 중심으로 확장세가 두드러졌는데, 인천 소재 KP물류센터(430,238㎡)의 임차 면적을 기존 30%에서 80%까지 늘리며 상온 면적 90% 이상을 흡수했으며, 작년 4분기에 준공한 인천 소재 석남동 물류센터(299,252㎡)와 마스터리스 선임차 계약을 체결한 것으로 확인됐음. 작년 초 신규 임대차 활동에 소극적이었던 이커머스 기업이 전략을 재편하여 다시 확장세를 이어가면서, 금년 물류 시장 수요에 긍정적인 영향을 작용할 것으로 보임.

라. 지역별 상이한 임대료 상승



Source: CBRE Research, Q3 2024
 Note: 의왕, 시흥의 CAGR은 각각 4년, 3년 기준

2024년 3분기 A급 물류 자산의 평균 수익률은 5.4% 수준으로 보험세를 유지한 가운데, 자산의 성격 및 입지에 따라 투자 선호도 양극화가 관찰되고 있음. 기한이익상실(EOD)사유가 발생한 물류센터의 공매 및 시공사의 채무인수 사례가 지속 관찰되는 한편, 우수한 입지의 코어 자산은 외국계 투자자를 중심으로 견고한 수요가 관찰됨.

VI. 토지가격 산출근거

1. 주된 방법(공시지가기준법)에 의한 산출내역

「감정평가에 관한 규칙」제12조 및 제14조에 따라, 평가대상토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

$$\text{표준지 공시지가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{개별요인 비교} \times \text{그 밖의 요인 보정} = \text{적용단가}$$

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함. 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 유사한 표준지 A를 비교표준지로 선정함.

[공시기준일 : 2024.01.01]

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	이용상황	도로통	형상지세	공시지가(원/㎡)	비고
A	정왕동 1383-8	공장용지	3,301.40	일반공업	공업용	광대소각	정방형 평지	1,383,000	-



※ 출처 : 한국감정평가사협회 부동산지도 KAPA Mini

나. 시점수정

[경기도 시흥시 공업지역]

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01. ~ 2024.11.30.	3.023	2024년 11월까지 누계
2024.11.01. ~ 2024.11.30.	0.179	2024년 11월의 지가변동률
누 계 2024.01.01. ~ 2025.01.15.	3.306 (1.03306)	$(1 + 0.03023) * (1 + 0.00179 * 46/30)$ ≈ 1.03306

국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률을 적용하되, 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였으며, 2024년 12월 이후의 지가변동률이 고시되지 않아 2024년 11월의 지가변동률을 연장하여 시점수정치를 산정하였음.

다. 지역요인 비교

대상물건은 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함. (1.000)

라. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

| 개별요인 비교항목 - 공장지대

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등	폭, 포장, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성, 철도전용인입선, 전용부두
환경조건	공급 및 처리시설의 상태, 자연환경	동력자원, 공업용수, 공장배수, 지반, 지질 등
획지조건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 규제의 정도, 기타규제
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

2) 개별요인 비교

개별요인 비교 (일련번호 1 / 비교표준지 A)

조건	항 목	세 항 목	비교내용	비교치
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성	대상물건은 비교표준지 대비 가로의 폭 등에서 우세함.	1.03
접근 조건	교통시설과의 거리, 상가와의 접근성 등	인근 교통시설과의 거리 및 편의성 등 철도전용인입선, 전용부두 등	대상물건과 비교표준지는 대체로 유사함.	1.00
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태, 자연환경 등	동력자원, 공업용수, 공장배수 등 지반 지질 등	대상물건과 비교표준지는 대체로 유사함.	1.00
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지 등 깊이, 형상 등 방위, 고저, 경사지 각지, 이면획지 등	대상물건은 비교표준지 대비 접면너비 등에서 우세함.	1.02
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제 정도 등	용도지역, 지구, 구역 등 용적제한, 고도제한 등 기타 규제(입체이용제한 등)	대상물건과 비교표준지는 대체로 유사함.	1.00
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	대상물건과 비교표준지는 대체로 유사함.	1.00
누 계	1.03 × 1.00 × 1.00 × 1.02 × 1.00 × 1.00			1.051

마. 그 밖의 요인 보정(기타요인)

1) 가격조사자료

| 인근지역 거래사례

기호	소재지	토지면적 (㎡)	건물면적 (㎡)	용도 지역	지목	거래시점	거래가액(원)	토지단가 (원/㎡)	비고
#1	정왕동 1267-1	5,200.16 中 1,040.12	1,497.12	일반공업	공장용지	2023.04.25.	3,900,000,000	3,124,468	지분 거래
#2	정왕동 1696-11	2,268.8	2,068.88	일반공업	공장용지	2024.01.03.	8,300,000,000	3,362,361	-
#3	정왕동 2192-4	1,829.00	1,352.03	일반공업	공장용지	2024.11.20.	5,900,000,000	2,571,070	-
#4	정왕동 2623-3	10,860.50	11,061.09	일반공업	공장용지	2023.10.25.	34,000,000,000	2,432,232	-

※ 출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계

※ 토지가격 배분내역

기호	구분	구조	면적(㎡)	이용상황	사용승인일
		일반철골조	1,497.12	공업용	2006.09.05.
#1	건물내역				
	건물가격 토지단가	$800,000 \times 19/35 \times 1,497.12$ $(3,900,000,000 - \text{건물가격}) \div 1,040.12$			
#2	건물내역	구조	면적(㎡)	이용상황	사용승인일
	일반철골조	2,068.88	공업용	1996.08.26. / 2007.04.30.	
#2	건물내역				
	건물가격 토지단가	$800,000 \times 8/35 \times 902.88 + 800,000 \times 19/35 \times 1,166.0$ $(8,300,000,000 - \text{건물가격}) \div 2,268.8$			
#3	건물내역	구조	면적(㎡)	이용상황	사용승인일
	철근콘크리트구조	1,352.03	공업용	2020.05.13.	
#3	건물내역				
	건물가격 토지단가	$1,000,000 \times 31/35 \times 1,352.03$ $(5,900,000,000 - \text{건물가격}) \div 1,829.00$			
#4	건물내역	구조	면적(㎡)	이용상황	사용승인일
	일반철골조	11,061.09	공업용	2017.11.22.	
#4	건물내역				
	건물가격 토지단가	$800,000 \times 30/35 \times 11,061.09$ $(34,000,000,000 - \text{건물가격}) \div 10,860.50$			

| 인근지역 평가사례

기호	소재지	지목	용도지역	평가목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비고
a	정왕동 1286-12	일반공업	공장용지	법원경매	2024.12.13.	2,770,000	지분평가
b	정왕동 2101-1	일반공업	공장용지	자산재평가	2024.10.31.	2,800,000	-
c	정왕동 2101-7	일반공업	공장용지	담보	2024.02.02.	2,960,000	-
d	정왕동 2193-16	일반공업	공장용지	법원경매	2023.04.18.	2,690,000	-

※ 자료 : KAPA HUB 한국감정평가사협회

2) 표준지공시지가 가격격차율 검토

$$\text{※ 가격 격차율} = \frac{\text{비교사례 토지단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교치} \times \text{개별요인 비교치}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

| 사례 선정

상기 가격조사 자료 중 비교표준지와 용도지역이 동일하고, 제반 가격형성요인 등이 유사하며, 인근지역 토지가격의 평균적인 수준을 대표하고 있는 [평가사례 d]를 표준지공시지가 A의 가격격차율 산정을 위한 사례로 선정함.

기호	소재지	지목	용도지역	평가목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비고
d	정왕동 2193-16	일반공업	공장용지	법원경매	2023.04.18.	2,690,000	-

※ 자료 : KAPA HUB 한국감정평가사협회

| 사례 기준 비교표준지 가격

비교표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	사례기준가격 (①, 원/㎡)	
A	d	2,690,000	1.04771	1.000	1.000	2,818,340	
시점수정	2023.04.18. ~ 2025.01.15. 경기도 시흥시 공업지역 지가변동률 적용						
지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 상호 대등함.						
개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비교표준지와 사례는 대체로 유사함.							

| 기준시점의 비교표준지 가격

비교표준지	2024.01.01 기준 공시지가	시점수정치	기준시점의 비교표준지 가격 (②, 원/㎡)
A	1,383,000	1.03306	1,428,722

가격격차를 산정

비교표준지 기호	사례 기호	사례 기준 비교표준지 가격(①)	기준시점의 비교표준지 가격(②)	가격격차율 (①÷②)
A	평가 d	2,818,340	1,428,722	1.972

3) 가격격차율의 검토

- 인근 거래사례 토지단가 수준 : 약 2,390,000 ~ 3,340,000 원/㎡ 수준임.
- 인근 평가사례 토지단가 수준 : 약 2,690,000 ~ 2,960,000 원/㎡ 수준임.
- 표준지공시지가 가격격차율 산정치: 비교표준지 A - 1.972
- 인근 유사용도 낙찰가율

지역통계		경기			시흥시			정왕동		
기간	용도	낙찰가율 (%)	평균낙찰 가율(%)	낙찰건수	낙찰가율 (%)	평균낙찰 가율(%)	낙찰건수	낙찰가율 (%)	평균낙찰 가율(%)	낙찰건수
1년간 평균	대지	64.24	64.93	235	57.31	57.98	6	61.66%	71.83	2
1년간 평균	공장용지	55.59	55.41	13	-	-	-	-	-	-

※ 출처 : 부동산 태인(2024.01.10. ~ 2025.01.09.)

선정된 사례는 평가대상 토지의 인근지역 또는 동일수급권안의 유사지역에 소재하는 적정 비교사례로 판단되며, 사례와 표준지공시지가를 비교하여 산정한 가격 격차율은 인근 유사토지의 거래가능가격 수준, 평가 사례, 거래사례 등을 종합적 참작한 결과 적정한 수준으로 보여짐.

4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

산정된 표준지공시지가 가격격차율 및 인근지역 유사 사례와 인근지역 지가수준 및 지가동향 등을 종합 고려하여 그 밖의 요인으로 비교표준지 <A>를 97% 증액 보정하였음.

바. 토지단가 산출 및 결정

일련 번호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	1,383,000	1.03306	1.000	1.051	1.97	2,958,126	3,000,000	-

※ 반올림하여 유효숫자 2자리까지 표시함.

2. 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 따른 산출내역

「감정평가에 관한 규칙」 제11조 및 제12조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 시산가액을 산정함.

$$\text{거래사례} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{개별요인 비교} = \text{대상 토지의 평가가격}$$

가. 거래사례의 선정

1) 사례선정 기준

기준	내용
위치적 유사성	지리적위치 및 용도적 위치에 있어 유사성이 인정되는 인근지역 및 동일수급권 내 유사지역
물적 유사성	지목, 면적, 형상, 고저 등
시점수정가능성	일반적으로 최근 3년 이내
사정보정가능성	사례가 조건이나 사정에 있어서 정상적이거나 정상적인 것으로 보정이 가능할 것

2) 거래사례 선정

상기 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정내역에 기재한 그 밖의 요인 보정을 위한 인근지역 거래사례 가격자료 중 거래사정이 정상이라고 인정되고, 시점수정이 가능하며, 대상물건과 위치적 유사성, 물적 유사성이 있으며 공법상 제한 사항 등이 유사하여 가치형성요인 비교가 가능한 **[거래사례 #4]**를 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정을 위한 비교사례로 선정함.

기호	소재지	토지면적 (㎡)	건물면적 (㎡)	용도 지역	지목	거래시점	거래가액(원)	토지단가 (원/㎡)	비고
#4	정왕동 2623-3	10,860.50	11,061.09	일반공업	공장용지	2023.10.25.	34,000,000,000	2,432,232	-

※ 출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계

※ 토지가격 배분내역

#4	건물내역	구조	면적(㎡)	이용상황	사용승인일
		일반철골조	11,061.09	공업용	2017.11.22.
	건물가격	800,000 × 30/35 × 11,061.09			
	토지단가	(34,000,000,000 - 건물가격) ÷ 10,860.50			

나. 거래사례비교법에 의한 토지단가 산정내역

대상 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	#4	2,432,232	1.00	1.03730	1.000	1.178	2,972,040	3,000,000
사정보정	별도의 사정 개입은 포착되지 않음.							
시점수정	2023.10.25. ~ 2025.01.15. 경기도 시흥시 공업지역 지가변동률 적용							
지역요인	대상토지와 사례는 인근지역에 위치하여 상호 대등함.							
개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치	
	1.10	1.05	1.00	1.02	1.00	1.00	1.178	
대상토지는 사례 대비 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(인근교통시설과의 접근성 등) 및 획지조건(접면너비 등)에서 우세함.								

※ 반올림하여 유효숫자 2자리까지 표시함.

3. 토지가격 결정

가. 각 방법에 의해 산정된 토지 시산가액의 검토 및 결정 의견

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/㎡)	격차율
1	3,000,000	3,000,000	0.00%

상기의 각 방법에 의한 시산가액을 살펴보면 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거 토지평가의 원칙적인 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 가격격차는 유사한 수준으로서, 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성이 인정되므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항에 의거 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상 물건의 토지가액으로 결정함.

나. 토지가격

일련번호	단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	평가액	비고
1	3,000,000	18,830.10	56,490,300,000	-
합 계		18,830.10	56,490,300,000	

VII. 건물가격 산출근거

1. 적용 감정평가방법

건물의 가격은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조 규정에 따라 비용성의 원리를 따르는 평가방식으로서 기준시점에서 대상물건의 제조달원가에 현황에 맞게 감가수정을 가하여 대상물건이 가지는 현재의 가격을 산정하는 방법인 원가법에 의하여 평가하였음.

2. 제조달원가 산정 및 경제적 내용연수 결정

가. 개요

제조달원가란 현존하는 물건을 가격시점에 있어서 원시적으로 재생산 또는 재취득하는 것을 상정하는 경우에 필요한 적정한 원가총액을 말하며, 산정방법은 자료의 출처에 따라 당해 사업에 투입된 공사비용을 근거로 하는 직접법과 유사건물의 제조달원가를 분석하여 대상 부동산의 공사비용을 추계하는 간접법이 있음. 본 평가에서 건물 제조달원가는 건물신축단가표 및 유사 물류창고의 건축단가 등을 참고하여 간접법에 의한 제조달원가를 추계함.

나. 제조달원가의 결정

1) 건물신축단가표(한국부동산연구원, 2023년)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
05-07-05-09	물류창고 (물류센터)	철근콘크리트조(층고12.0m)/샌드위치패널	1	1,431,000	45 (40~50)
05-07-05-09	물류창고 (물류센터)	철근콘크리트조(층고12.0m)/샌드위치패널	2	1,260,000	45 (40~50)
05-05-05-09	저온창고	철근콘크리트조/평지붕/5.5m	2	1,393,000	45 (40~50)
05-05-05-09	저온창고	철근콘크리트조/평지붕/5.5m	3	1,251,000	45 (40~50)

2) 건물재조달원가표(한국부동산원, 2023년)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
5-1-5-8	일반창고	철근콘크리트조 슬래브지붕	1	1,198,000	45 (40~50)
5-1-5-8	일반창고	철근콘크리트조 슬래브지붕	2	1,082,000	45 (40~50)
5-2-5-1	저온창고	철근콘크리트조 슬래브지붕	2	1,310,000	45 (40~50)
5-2-5-1	저온창고	철근콘크리트조 슬래브지붕	3	1,207,000	45 (40~50)

3) 표준단가의 결정

평가대상 물건의 규모 및 층수, 구조 등을 고려하되, 건물신축단가표 상의 표준단가 내역을 기준으로 관리 상태 및 이용상황 등을 고려하여 대상과 비교한 후 가감 조정하여 표준단가를 결정하였음.

다. 부대설비 보정 단가

1) 건물신축단가표상 보정단가 내역(한국부동산원, 2023년)

▶ 전기설비

설비명	규격		단위	보정단가	
수변전설비	특고압(정식) (22KV, 22.9KV)	22.9KV/3.3KV /380V-220V	1,000KVA ~3,000KVA	원/KVA	257,000 ~ 439,000
		22.9KV/380V ~220V	1,000KVA ~3,000KVA	"	135,000 ~ 333,000
	특고압(간이수전) (22KV, 22.9KV)	500KVA이하		"	166,000 ~ 242,000
		1,000KVA이하		"	122,000 ~ 182,000
	고압(6.6KV, 3.3KV)	500KVA이하		"	152,000 ~ 228,000
500KVA초과		"	182,000 ~ 273,000		
발전설비	디젤엔진발전기		원/Kw	209,000 ~ 353,000	
	가스발전기		"	800,000 ~ 1,208,000	
주차 관제설비	신호설비시 (주차바닥 면적기준)		원/㎡	6,000 ~ 9,000	
	주차요금 계산장치 있는 설비		원/set	29,600,000 ~ 46,300,000	
	주차요금 계산장치 없는 설비		"	5,100,000 ~ 9,000,000	

▶ 건물용도별 전기설비

(단위 : 원/㎡)

건물용도	화재탐지 설비	방송설비	TV공사청 설비	피리침설비	DATA설비	H/A설비
일반창고	12,000 ~ 18,000	4,000 ~ 6,000	-	-	5,000 ~ 12,000	-
저온창고, 냉동창고	5,000 ~ 8,000	1,000 ~ 2,000	-	2,000 ~ 3,500	-	-
일반공장, 냉동공장	11,000 ~ 18,000	3,000 ~ 7,000	-	-	7,000 ~ 12,000	-

※ 전기기본설비(전등, 전열설비)의 공사비는 건물표준단가에 포함.

▶ 위생설비, 급배수, 급탕설비

(단위 : 원/㎡, 바닥면적 기준)

건 물 용 도	보 정 단 가
아파트	83,000 ~ 132,000
점포 및 상가, 음식점, 사무실(5층이하)	56,000 ~ 82,000
창고, 아파트형공장, 일반공장, 반도체공장	31,000 ~ 47,000
저온창고, 냉동창고, 냉동공장	22,000 ~ 36,000

▶ 냉난방설비, 히트펌프설비

(단위 : 원/㎡)

건물용도	난방시설		냉난방시설					바닥공조 방식
	온수식 (유류)	증기식 (유류)	수방식 팬코일 유닛	공기 수방식				
				정풍량 단일덕트	가변풍량 단일덕트	이중덕트	덕트병용	
일반창고, 일반공장, 반도체공장, 아파트형공장	-	87,000 ~ 111,000	149,000 ~ 164,000	193,000 ~ 253,000	199,000 ~ 260,000	209,000 ~ 270,000	222,000 ~ 283,000	244,000 ~ 311,000
저온창고, 냉동창고, 냉동공장	-	-	174,000 ~ 197,000	227,000 ~ 307,000	233,000 ~ 314,000	241,000 ~ 322,000	264,000 ~ 347,000	290,000 ~ 381,000

▶ 소화설비

설비명	단위	보정단가(원)
옥내소화전설비	원/개소	5,300,000 ~ 6,800,000
스프링클러설비	원/헤드(1헤드/약10㎡당)	229,000 ~ 274,000

▶ 승강기(VVVF 직류 기어레스)

속도	층수	용량	보정단가(천원/대)	비고	
180m/min	15	15인승	1,000kg	241,600 ~ 261,200	국내조립품
		17인승	1,150kg	256,700 ~ 270,200	
		20인승	1,350kg	268,700 ~ 274,800	
	20	15인승	1,000kg	264,200 ~ 276,300	국내조립품
		17인승	1,150kg	271,800 ~ 285,300	
		20인승	1,350kg	279,300 ~ 289,900	
240m/min	20	15인승	1,000kg	282,300 ~ 341,200	국내조립품
		17인승	1,150kg	297,400 ~ 350,300	
		20인승	1,350kg	306,500 ~ 354,800	
	25	15인승	1,000kg	308,000 ~ 353,300	국내조립품
		17인승	1,150kg	323,100 ~ 362,400	
		20인승	1,350kg	333,700 ~ 366,900	

▶ 화물용 승강기

규격	층수	용량	보정단가(천원/대)	비고
30m/min	3	750kg	52,800 ~ 60,400	국내조립품
		1,000kg	54,300 ~ 64,900	
	5	750kg	55,800 ~ 66,400	국내조립품
	8	750kg	67,900 ~ 75,500	국내조립품
60m/min	3	750kg	75,500 ~ 87,500	국내조립품
		1,000kg	78,500 ~ 92,100	
	5	750kg	80,000 ~ 93,600	국내조립품
	8	750kg	87,500 ~ 102,600	국내조립품
		1,000kg	90,600 ~ 105,700	

2) 부대설비 보정단가 결정의견

부대설비 보정단가란 건물의 표준단가에 포함되지 않은 전기설비, 위생설비 등 부대설비에 대한 설치비용을 의미함. 본 평가에서는 귀 제시 부대설비내역 등을 종합적으로 고려하여 부대설비 보정단가를 결정하였음.

라. 재조달원가 및 경제적 내용년수 결정

기호	층	용도	구조	경제적 내용년수	재조달원가 (원/㎡)
가	지하 1층 ~ 지상 8층	물류센터	프리캐스트콘크리트구조	45	1,200,000

3. 감가수정 및 건물가격 결정

가. 감가수정의 개념

감가수정이란 대상건물에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 및 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가격을 적정화하는 작업을 의미함.

감가수정은 경제적 내용년수를 기준으로 한 정액법·정률법 또는 상환기금법 중에서 대상건물에 가장 적합한 방법을 적용하며, 이 경우 물리적·기능적·경제적 감가요인을 고려하여 관찰감가 등으로 조정하거나 다른 방법에 따라 감가수정 할 수 있음.

나. 감가수정의 방법 및 잔가율의 결정

감정평가 실무적으로 건물의 경제적 내용년수에서 사용승인일로부터 경과한 만큼을 공제한 잔존 내용년수가 차지하는 비율을 적용하여 감가수정을 하는 내용년수법 및 건물에 대한 면밀한 현장조사를 통해 내용년수법으로 반영하기 난이한 부분에 대한 감가수정을 행하는 관찰감가법이 주로 이용됨. 대상물의 경제적 내용년수 및 경과년수, 관리상태, 개보수 여부 등을 종합 고려하여 잔가율을 결정하였음.

기호	층	용도	경제적 내용년수	실제 경과년수	유효 경과년수	잔존가치율
가	지하 1층 ~ 지상 8층	물류센터	45	-	-	45/45

※ 잔존가치율 = 잔존 내용년수/(총)내용년수

다. 건물 감정평가액 결정

구분	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용년수	경과 년수	잔존 년수	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)	사정면적 (㎡)	건물가액 (원)
기호 가 물류센터	1,200,000	45	-	45	45/45	1,200,000	99,864.30	119,837,160,000

※ 잔존가치율 = 잔존 내용년수/(총)내용년수, 적용단가는 천원 미만 버림하였음.

VIII. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액

구분	감정평가액	비고
토지	56,490,300,000	-
건물	119,837,160,000	-
합 계	176,327,460,000	

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

상기의 평가사례 및 거래사례, 인근지역 가격수준 등의 가격자료 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

(부동산) 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡)		감정평가액		비고
					공부(의뢰)	사정	단가(원/㎡)	금액(원)	
1	경기도 시흥시 정왕동	2100-2	공장 용지	일반공업지역	18,830.10	18,830.10	3,000,000	56,490,300,000	
가	동소 [도로명주소] 경기도 시흥시 정왕천로 65	2100-2 데콘스마트 물류센터	창고 시설	프리캐스트 콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 8층 지1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층	1,080.49 11,957.15 14,390.96 478.15 14,391.51 14,391.51 14,391.51 14,391.51 14,391.51	99,864.30	1,200,000	119,837,160,000	1,200,000 × 45/45
합 계								₩176,327,460,000.-	
			이	하		여	백		