

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 주식회사가전월드 소유물건(2025타경73451)

의뢰인 : 의정부지방법원 경매6계  
사법보좌관 안경호

감정서번호 : SIY25-1103-002



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

(주)써브감정평가법인 의정부경기지사

TEL. 031-928-6506 FAX. 070-4009-4595



# (부동산) 감정평가표

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

(주)써브감정평가법인 의정부경기지사

지사장 최용석



감정평가사

최용석

*Handwritten signature of Choi Yong-seok*



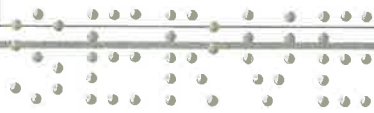
감정평가액	<b>사십이억육천구백오십삼만원정 (₩4,269,530,000.-)</b>					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 안경호	감정평가 목적	경매			
제출처	의정부지방법원 경매6계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사가전월드 (2025타경73451)	감정평가조건	-			
물건목록 표시근거	귀제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025. 11. 13	2025. 11. 12 ~ 2025. 11. 13	2025. 11. 14		
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종 류	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단 가	금 액
	토지	8,371	토지	8,371	-	2,817,420,000
	건물	1,284.1	건물	1,284.1	-	1,452,110,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩4,269,530,000.-

심사  
확인

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

심사자  
감정평가사

*Handwritten signature of Yang Beom-seok*



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 양주시 광적면 우고리 소재 '우고리 마을회관' 북동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 의정부지방법원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 11월 13일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 11월 12일 ~ 2025년 11월 13일에 실시하였음.

### 4. 감정평가조건



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

---

## III. 기타 참고사항

### 1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

본건은 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

### 2. 임대사항의 확인

① 미상임.

### 3. 기타 참고사항

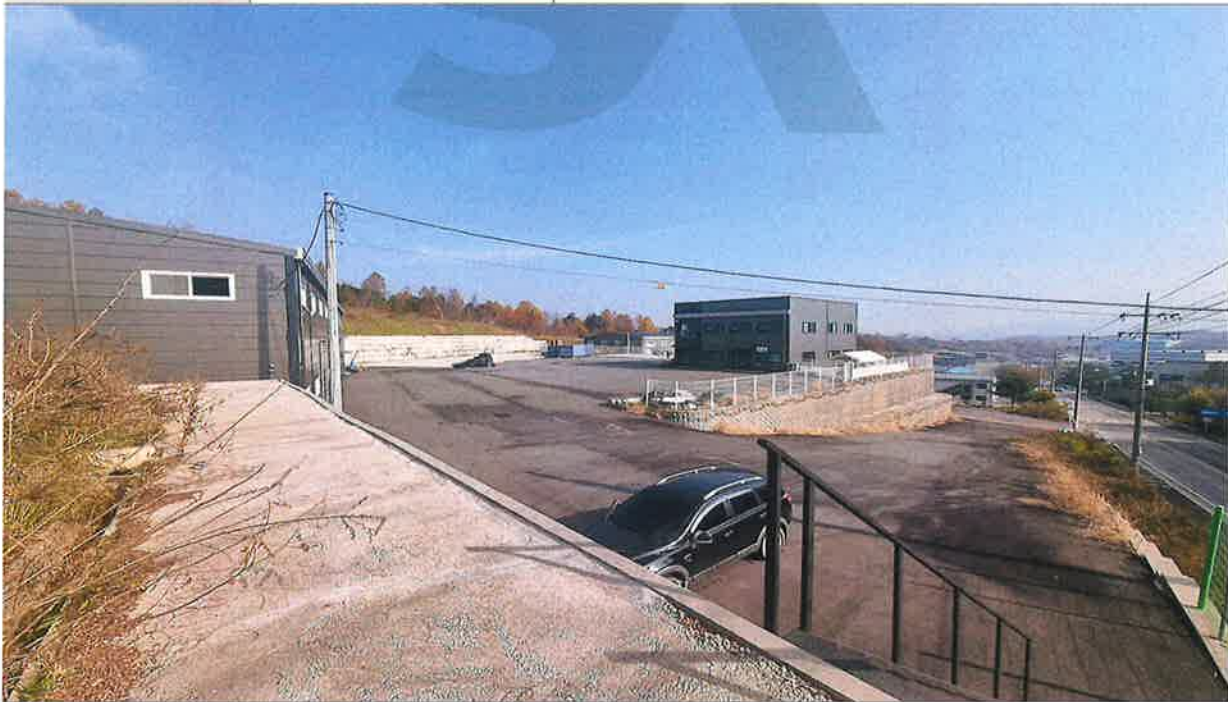
- ① 본건 일련번호 1 토지는 두 개의 용도지역(계획관리지역, 농림지역)에 걸쳐 있으나, 계획관리지역의 면적이 미미한 바, 주된 용도지역인 농림지역을 기준으로 감정평가 하였음.
- ② 본건 일련번호 1 토지는 일부 도시계획시설도로 저축하나, 해당 부분의 면적이 극히 미미하여 이에 구매 없이 감정평가 하였음.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	경기도 양주시 광적면 우고리 301-4 외 3필지	
토 지	용도지역	농림지역
	이용상황	공업용, 토지임야
	지 목	공장용지, 임야
	면 적	8,371 m <sup>2</sup>
건 물	구 조	일반철골구조
	주 용 도	공장(작업장), 공장(사무실, 식당)
	사용승인	2025.04.03
	연 면 적	1,284.1 m <sup>2</sup>



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## II. 감정평가방법의 적용

### 1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

### 2. 감정평가방법의 결정

#### (1) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

#### (2) 건물의 평가

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법 외 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였음.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법) + 건물감정평가액 (원가법)

### 1. 토지 감정평가액

#### (1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
1	우고리 301-4	6,530	공장 용지	공업용	농림지역 계획관리	소로한면	사다리 완경사	211,200
2	우고리 301-3	512	임야	토지임야	농림지역	맹지	부정형 완경사	211,200
3	우고리 301-5	878	임야	토지임야	농림지역	맹지	부정형 완경사	12,000
4	우고리 301-12	451	임야	토지임야	농림지역	맹지	부정형 완경사	11,900

#### (2) 토지 감정평가 시 고려사항



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## (3) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

### 가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2025년 공시지가 (원/㎡)
A	가남리 245-123	3,519	장	공업용	농림지역	세로(가)	사다리완경사	206,700
B	연곡리 산24	17,653	임	자연림	농림지역	맹지	사다리급경사	6,430

### 나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비고
A,B 농림	0.712	경기도 양주시 (25.01.01~25.11.13 ) 2025.01.01 ~ 2025.09.30 : 0.629 2025.09.01 ~ 2025.09.30 : 0.056  $( 1 + 0.00629 ) * ( 1 + 0.00056 * 44/30 ) \approx 1.00712$

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

### 다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## 라. 개별요인 비교

### ■ 공업지대 [일련번호 1/표준지 A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.10	본건은 비교표준지 대비 가로의 폭, 구조 등의 상태에서 우세함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		철도전용인입선		
		전용부두		
환경 조건	공급 및 처리 시설의 상태	동력자원	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		공업용수		
		공장배수		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 형상 등	면적	1.05	본건은 비교표준지 대비 접면도로 등에서 우세함.
		형상		
		고저		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.155	-



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 임야지대 [일련번호2~4 / 표준지B]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	1.20	본건은 비교표준지 대비 교통의 편부 등에서 우세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.10	본건은 비교표준지 대비 지세, 방위 등에서 우세함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		국,도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.320	-



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## 마. 그 밖의 요인 보정

### (가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

### (나) 인근 토지의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	지가수준(원/㎡)	기타
본건 인근	공장 및 업무지대	소로변	420,000 ~ 460,000	농림지역
	임야지대	맹지	30,000 ~ 33,000	농림지역

본건 지역의 지가수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

### (다) 본건 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(㎡)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
(5)	우고리 301-4	6,530	농림지역	임야 공업용	2025.04.10	담보	404,000	-

토지: 2,638,120,000원,

(출처: 한국감정평가사협회)



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (라) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(m <sup>2</sup> )	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
(1)	석우리 507-* 외	298	농림지역	공장용지 공업용	2024.12.31	자산 재평가	365,000	-
(2)	우고리 314-*	40	농림지역	임야 자연림	2022.07.28	시가참고	31,000	-
(4)	석우리 464-**	496	농림지역	대 단독주택	2025.02.08	담보	538,000	-
(5)	석우리 61*	2,808	농림지역	공장용지 공업용	2023.01.04	담보	447,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

### (마) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	덕도리 30*	농림지역 대/공업용	974,000,000원 (@ 364,000원/m <sup>2</sup> )	2023.08.23 2022.01.07	1,611m <sup>2</sup> 396m <sup>2</sup>	-
	의견	1) 일반철골구조 경사지붕 1층 제조업소-농산물가공처리시설 건물단가 : 1,000,000원/m <sup>2</sup> X 39년/40년 ≒ 975,000원/m <sup>2</sup> 건물가격 : 975,000원/m <sup>2</sup> X 396m <sup>2</sup> ≒ 386,100,000원 2) 토지가격 : (974,000,000원 - 386,100,000원) / 1,611m <sup>2</sup> ≒ 364,000원/m <sup>2</sup>				
#2	가남리 31*	농림지역 공장용지/공업용	603,000,000원 (@ 308,000원/m <sup>2</sup> )	2022.08.10 2011.11.29	1,581m <sup>2</sup> 305.52m <sup>2</sup>	-
	의견	1) 일반철골구조 샌드위치판넬지붕 1층 제2종근린생활시설 건물단가 : 500,000원/m <sup>2</sup> X 30년/40년 ≒ 375,000원/m <sup>2</sup> 건물가격 : 375,000원/m <sup>2</sup> X 305.52m <sup>2</sup> ≒ 114,570,000원 2) 토지가격 : (603,000,000원 - 114,570,000원) / 1,581m <sup>2</sup> ≒ 308,000원/m <sup>2</sup>				
#3	덕도리 산152-*	농림지역 임야/자연림	60,000,000원 (@ 24,000원/m <sup>2</sup> )	2024.11.15	2,423m <sup>2</sup>	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 60,000,000원 / 2,423m <sup>2</sup> ≒ 24,000원/m <sup>2</sup>				
#4	연곡리 산2*	농림지역 임야/자연림	267,000,000원 (@ 15,000원/m <sup>2</sup> )	2024.05.31	17,653m <sup>2</sup>	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 267,000,000원 / 17,653m <sup>2</sup> ≒ 15,000원/m <sup>2</sup>				

(출처: 등기사항전부증명서 등)



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (바) 경매 동향

용도별	경기 양주시 2024년 11월 ~ 2025년 10월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
공장용지	1,853,470,000	902,155,000	48.7	6	2	33.3
임야	12,474,649,388	5,679,328,510	45.5	134	21	15.7

(출처 : 인포케어)



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## (사) 그 밖의 요인 보정치 산출

### ① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격 ( 사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인 )}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 ( 표준지공시지가 x 시점수정 )}}$$

### ② 보정치 산정

#### < 비교표준지 A >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 <sup>1)</sup> (원/㎡)	시점 <sup>2)</sup> 수정	지역 <sup>3)</sup> 요인	개별 <sup>4)</sup> 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	365,000	1.00713	1.000	1.000	367,602		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/㎡)	1.765	1.76
	206,700	1.00712	-	-	208,172		

<sup>1)</sup>평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(1)을 선정함.

<sup>2)</sup>시점수정(2024.12.31 ~ 2025.11.13, 양주시 농림지역) : 0.713% (1.00713)

<sup>3)</sup>지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(1) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

<sup>4)</sup>개별요인 : 비교표준지A와 평가사례(1)가 대등함.

개별요인 비교치 (공업지대)						격차율
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

<sup>5)</sup>산출단가 : 원단위 미만 절사.



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### < 비교표준지 B >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 <sup>1)</sup> (원/m <sup>2</sup> )	시점 <sup>2)</sup> 수정	지역 <sup>3)</sup> 요인	개별 <sup>4)</sup> 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/m <sup>2</sup> )	격차율 (a/b)	보정치 결정
	31,000	1.0234	1.000	0.720	22,842		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/m <sup>2</sup> )	3.527	3.52
	6,430	1.00712	-	-	6,476		

<sup>1)</sup>평가사례 : 비교표준지B와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(2)을 선정함.

<sup>2)</sup>시점수정(2022.07.28 ~ 2025.11.13, 양주시 농림지역) : 2.34% (1.0234)

<sup>3)</sup>지역요인 : 비교표준지B는 평가사례(2) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

<sup>4)</sup>개별요인 : 비교표준지B가 평가사례(2) 대비 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(지세, 방위 등)에서 열세함.

개별요인 비교치 (임야지대)				격차율
접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	
0.80	0.90	1.00	1.00	0.720

<sup>5)</sup>산출단가 : 원단위 미만 절사.



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	시산가액 (단가)(원/m <sup>2</sup> )	비고
	일련 번호	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )							
1	A	206,700	1.00712	1.000	1.155	1.76	423,171	423,000	-
2	B	6,430	1.00712	1.000	1.320	3.52	30,089	30,000	-
3	B	6,430	1.00712	1.000	1.320	3.52	30,089	30,000	-
4	B	6,430	1.00712	1.000	1.320	3.52	30,089	30,000	-

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

### (4) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

#### 가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#1,#3

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	덕도리 30*	농림지역 대/공업용지	974,000,000원 (@ 364,000원/m <sup>2</sup> )	2023.08.23 2022.01.07	1,611m <sup>2</sup> 396m <sup>2</sup>	-
	의견	1) 일반철골구조 경사지붕 1층 제조업소-농산물가공처리시설 건물단가 : 1,000,000원/m <sup>2</sup> X 39년/40년 ≒ 975,000원/m <sup>2</sup> 건물가격 : 975,000원/m <sup>2</sup> X 396m <sup>2</sup> ≒ 386,100,000원 2) 토지가격 : (974,000,000원 - 386,100,000원) / 1,611m <sup>2</sup> ≒ 364,000원/m <sup>2</sup>				



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#3	덕도리 산152-*	농림지역 임/자연림	60,000,000원 (@ 24,000원/m <sup>2</sup> )	2024.11.15 -	2,423m <sup>2</sup> -	-
	의 견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 60,000,000원 / 2,423m <sup>2</sup> ≈ 24,000원/m <sup>2</sup>				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

### 나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#1 농림	1.523	경기도 양주시 (23.08.23~25.11.13 ) 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.027 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.031 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.028 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.026 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.026 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.686 2025.01.01 ~ 2025.09.30 : 0.629 2025.09.01 ~ 2025.09.30 : 0.056  $( 1 + 0.00027 * 9/31 ) * ( 1 + 0.00031 ) * ( 1 + 0.00028 ) * ( 1 + 0.00026 ) * ( 1 + 0.00026 ) * ( 1 + 0.00686 ) * ( 1 + 0.00629 ) * ( 1 + 0.00056 * 44/30 ) \approx 1.01523$
#3 농림	0.744	경기도 양주시 (24.11.15~25.11.13 ) 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.002 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.031 2025.01.01 ~ 2025.09.30 : 0.629 2025.09.01 ~ 2025.09.30 : 0.056  $( 1 + 0.00002 * 16/30 ) * ( 1 + 0.00031 ) * ( 1 + 0.00629 ) * ( 1 + 0.00056 * 44/30 ) \approx 1.00744$

### 라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## 마. 개별요인 비교

### ■ 공업지대 [일련번호 1/거래사례 #1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.10	본건이 사례 대비 가로의 폭, 구조 등의 상태 등에서 우세함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 접근성	1.10	본건이 사례 대비 교통시설과의 접근성 등에서 우세함.
		철도전용인입선		
		전용부두		
환경 조건	공급 및 처리 시설의 상태	동력자원	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		공업용수		
		공장배수		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 형상 등	면적	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		형상		
		고저		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.210	-



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### ■ 임야지대 [일련번호 2~4/거래사례#3]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	1.20	본건이 사례 대비 교통의 편부 등에서 우세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.10	본건이 사례 대비 지세, 방위 등에서 우세함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		국,도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.320	-



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	시산가액 (단가)(원/m <sup>2</sup> )
	일련 번호	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )						
1	#1	364,000	1.000	1.01523	1.000	1.210	447,148	447,000
2	#3	24,000	1.000	1.00744	1.000	1.320	31,915	32,000
3	#3	24,000	1.000	1.00744	1.000	1.320	31,915	32,000
4	#3	24,000	1.000	1.00744	1.000	1.320	31,915	32,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

### (5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

#### 가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m <sup>2</sup> )	거래사례비교법 (원/m <sup>2</sup> )	비고
1	423,000	447,000	-
2	30,000	32,000	-
3	30,000	32,000	-
4	30,000	32,000	-



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되며, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.

### 다. 토지가액의 결정

일련번호	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비고
1	6,530	6,530	423,000	2,762,190,000	-
2	512	512	30,000	15,360,000	-
3	878	878	30,000	26,340,000	-
4	451	451	30,000	13,530,000	-
공시지가기준법에 의한 시산가액(합계)				2,817,420,000	



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## 2. 건물 감정평가액

### (1) 대상 건물의 현황

일련 번호	규모	구조	용도	연면적(m <sup>2</sup> )	사용승인일	건물 관리상태
가	1층	일반철골구조 기타지붕	공장(작업장)	888.1	2025.04.03	중
나	2층	일반철골구조 기타지붕	공장(사무실, 식당)	396	2025.04.03	중

#### 부대설비 내역

일련 번호	난방	냉방	위생 및 급배수	소화 설비	화재 탐지	승강기	도시 가스	기타
가,나	—	—	○	—	—	—	—	—

### (2) 건물 감정평가 시 고려사항

### (3) 재조달원가 결정

일련 번호	구조	표준단가 (원/m <sup>2</sup> )	보정단가 (원/m <sup>2</sup> )	재조달원가 (원/m <sup>2</sup> )	내용 년수	비고
가	일반철골구조 기타지붕	1,080,000	20,000	1,100,000	40	1층 (공장)
나		1,180,000	20,000	1,200,000	40	1층, 2층 (사무실)

※ 상기 기준단가는 '한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집'을 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 동  
. 유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적에 고려하여 재조달원가를 결정하였음.



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

※ 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집 (2024년 1월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
05-01-06-10	일반공장	철골조/철골지붕틀(층고12m)/샌드위치 패널	2	1,194,000	35 (30~40)
05-01-06-10	일반공장	철골조/철골지붕틀(층고12m)/샌드위치 패널	3	1,070,000	35 (30~40)
05-01-06-10	일반공장	철골조/철골지붕틀(층고12m)/샌드위치 패널	4	975,000	35 (30~40)

### (4) 감가수정 및 적용단가 결정

일련 번호	이용상황	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	경과년수		잔존 년수	잔가율	적용단가 (원/㎡)	비고
				실제	유효				
가	1층 (공장)	1,100,000	40	-	-	40	40/40	1,100,000	-
나	1층, 2층 (사무실)	1,200,000	40	-	-	40	40/40	1,200,000	-

### (5) 건물가액의 결정

일련 번호	구분 층	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비고
나	1층	198	396	1,200,000	475,200,000	-
	2층	198				
감정평가액(합계)					1,452,110,000	-



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적 을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	2,817,420,000
	건 물	1,452,110,000
	합 계	4,269,530,000

결정의견	거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부 동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액 및 원가법에 의한 건물 감정 평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액의 합계액으로 대상부동 산의 감정평가액을 결정함.
------	---

### 2. 기타 참고사항

7.



## (부동산) 감정평가명세서표

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 양주시 광적면 우고리	301-4	공장용지	농림지역 계획관리지역	6,530	6,530	423,000	2,762,190,000	농림지역 기준
가	상동 [도로명주소] 경기도 양주시 광적면 현석로 457	301-4 가동	공장 (작업장)	일반철골구조 기타지붕지붕 1층  1층	888.1	888.1	1,100,000	976,910,000	1,100,000 x40/40
나	상동 [도로명주소] 경기도 양주시 광적면 현석로 457	301-4 나동	공장 (사무실, 식당)	일반철골구조 기타지붕지붕 2층  1층  2층	198  198	396	1,200,000	475,200,000	1,200,000 x40/40
2	상동	301-3	임야	농림지역	512	512	30,000	15,360,000	
3	상동	301-5	임야	농림지역	878	878	30,000	26,340,000	
4	상동	301-12	임야	농림지역	451	451	30,000	13,530,000	
<b>합 계</b>								<b>₩4,269,530,000.-</b>	
이					하	여	백		

## 토지 감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황              | (3) 형태 및 이용상태  |
| (4) 인접 도로상태   | (5) 토지이용계획 및 제한상태     | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이   | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

### (1) 위치 및 주위환경

대상물건은 경기도 양주시 광적면 우고리 소재 '우고리 마을회관' 북동측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활시설, 공장, 임야, 농경지 등이 혼재하는 지대로서, 제반 주위환경은 보통임.

### (2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하고 인근에 노선버스정류장, 간선도로가 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

### (3) 형태 및 이용상태

일련번호 1 : 완경사지에 자체지반 평탄화한 사다리형 토지로서, 공업용 건부지로 이용 중임.

일련번호 2~4 : 완경사지의 부정형 토지로서, 토지임야 상태임.

### (4) 인접 도로상태

일련번호 1 : 남측으로 노폭 약 10미터 내외의 포장도로와 접함.

일련번호 2~4 : 맹지임.

### (5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호 1 : 계획관리지역(2023-06-28), 농림지역, 종로2류(폭 15m~20m)(보조간선도로)(저축),  
 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
 제한보호구역(위임지역 15M)<군사기지 및 군사시설 보호법>,  
 배출시설설치제한지역(민원해결과에 문의바랍니다)<물환경보전법>, 임업용산지<산지관리법>,  
 토석채취제한지역<산지관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>.



# 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) |                |

일련번호 2~4 : 농림지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역(위임지역 15M)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 배출시설설치제한지역(민원해결과에 문의바랍니다)<물환경보전법>, 임업용산지<산지관리법>, 토석채취제한지역<산지관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>.

### (6) 제시목록 외의 물건

해당사항 없음.

### (7) 공부와의 차이

해당사항 없음.

### (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-



## 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

일련번호 가 일반철골구조 기타지붕 지상1층 건물로서,  
외벽 : 판넬 등 마감,  
창호 : 하이샷시 등 마감임.

일련번호 나 일반철골구조 기타지붕 지상2층 건물로서,  
외벽 : 판넬 등 마감,  
창호 : 하이샷시 등 마감임.

### (2) 이용상태

일련번호 가,나 공히 2025.04.03 사용승인 되었으며, 일련번호 가 : 공장, 일련번호 나 : 사무실로 이용중임.

### (3) 설비내역

일련번호 가,나 공히 위생 및 급배수설비가 되어 있음.

### (4) 부합물 및 종물

.

### (5) 공부와의 차이

.

### (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

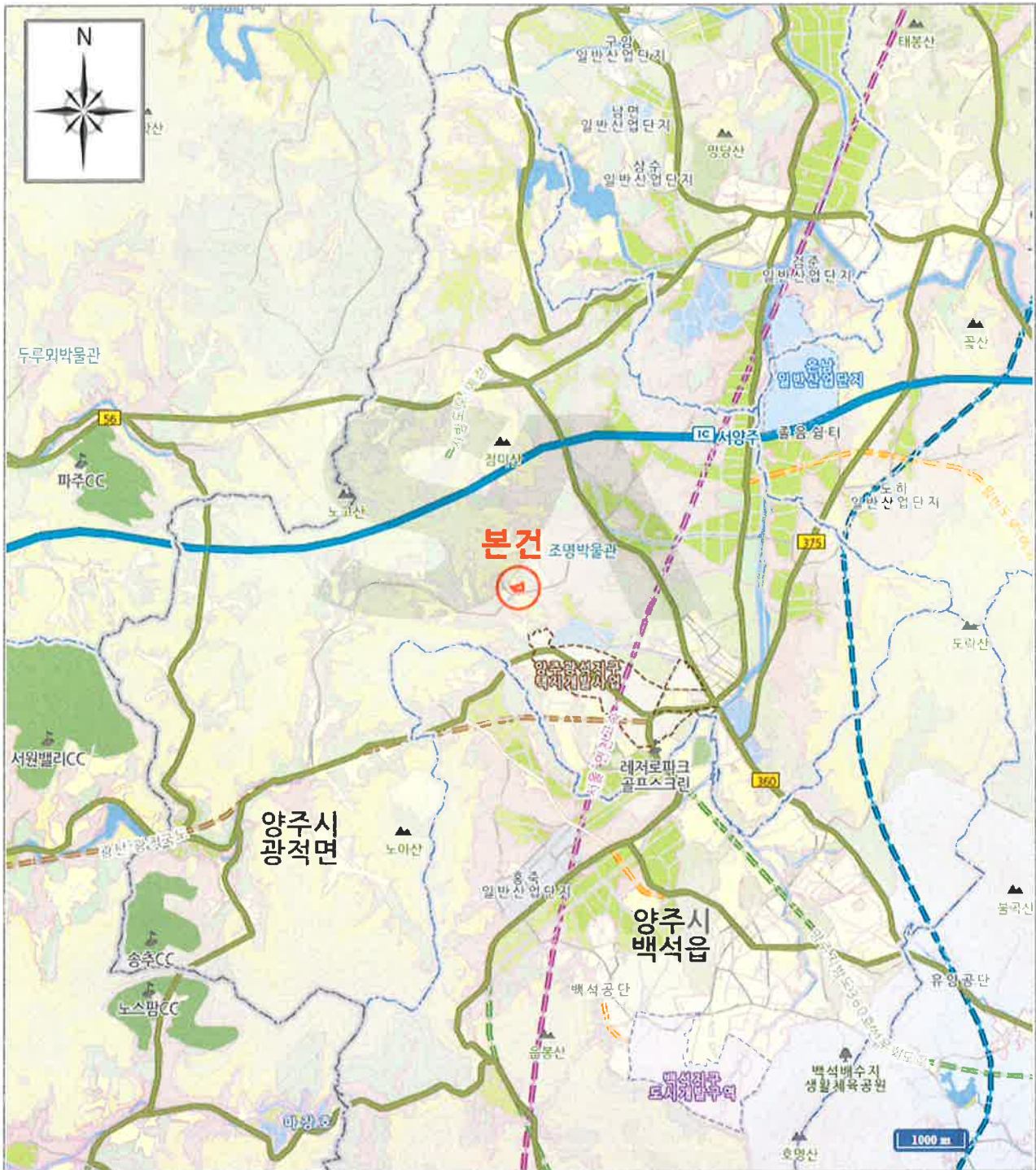
임대 미상임.



# 광역위치도

소재지

경기도 양주시 광적면 우고리 301-4 외 3필지



[ 범례 ]

■ 본건

■ 표준지

■ 평가사레

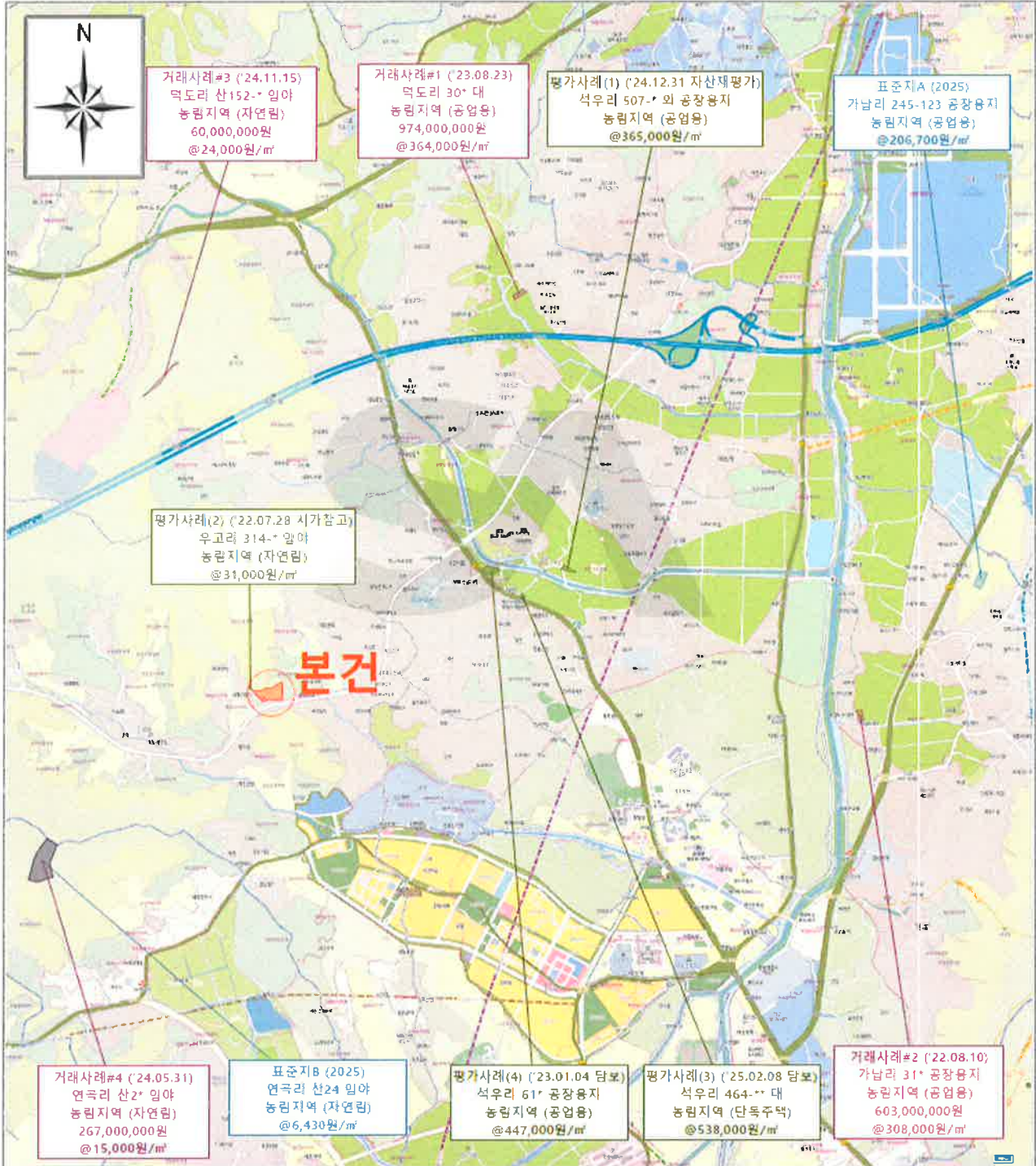
■ 거래사레



# 상세 위치도

소재지

경기도 양주시 광적면 우고리 301-4 외 3필지



[ 범례 ]

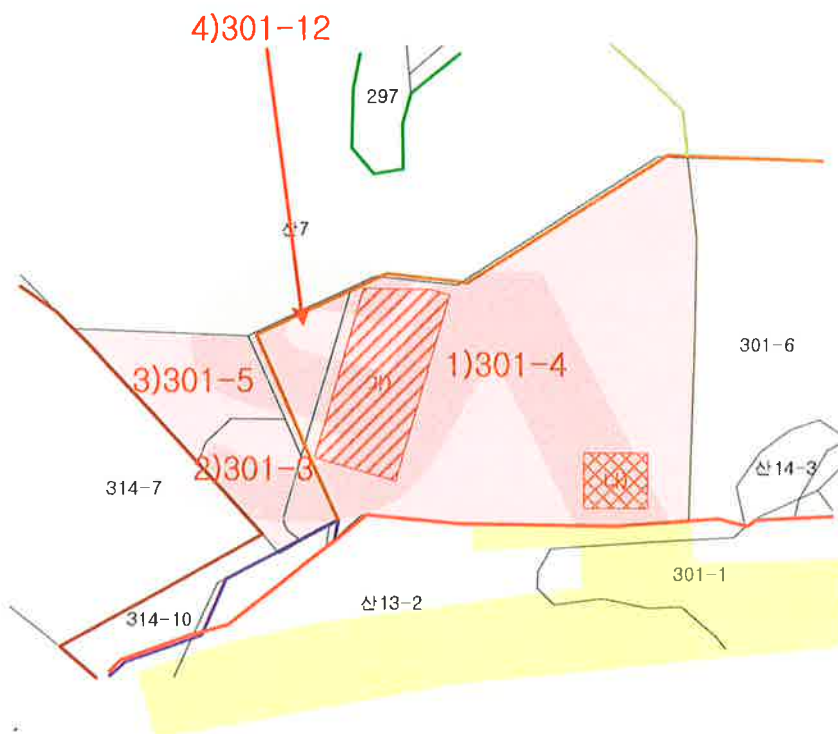
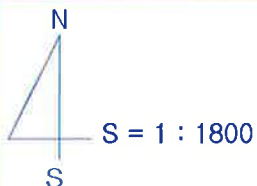
■ 본건

■ 표준지

■ 평가사례

■ 거래사례

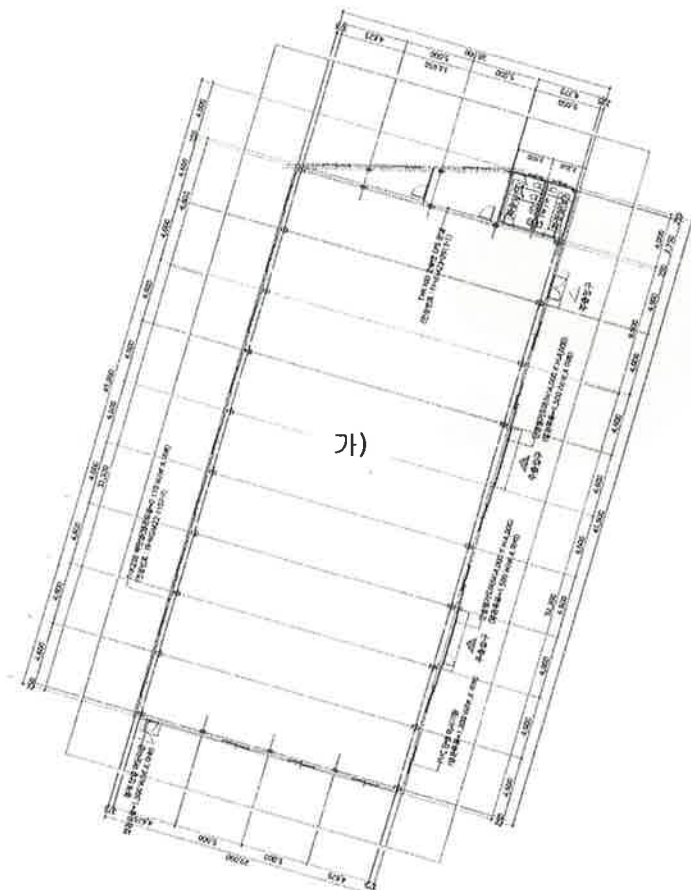
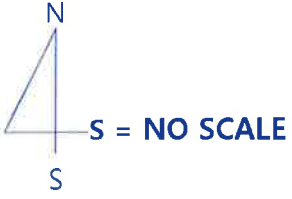
# 지 적 개 황 도



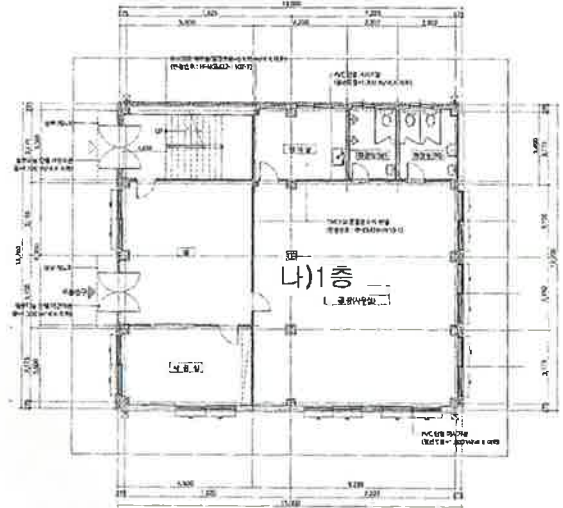
<b>범 례</b>	 평가대상토지	 용도지역구분선	 평가건물3층이상
	 도 로 선	 평가건물 1층	 평가제외건물
	 계획도로선	 평가건물 2층	 제시외건물



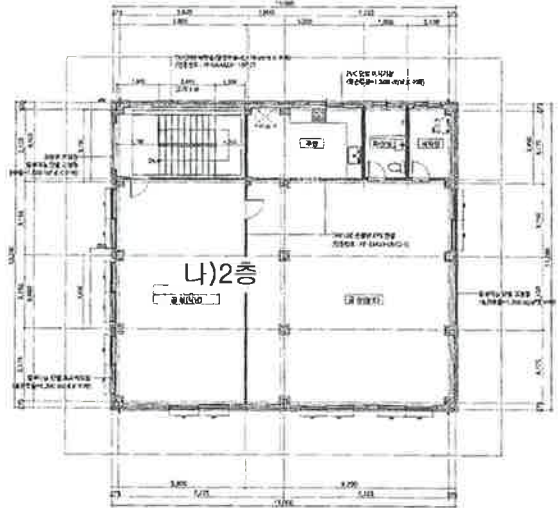
# 건물개황도 및 내부구조도



가) 1층 [공부상면적 : 888.1㎡]



나) 1층 [공부상면적 : 198㎡]



나) 2층 [공부상면적 : 198㎡]



# 사 진 용 지

소재지

경기도 양주시 광적면 우고리 301-4 외 3필지



일련번호 1 전경



일련번호 가 전경



일련번호 나 전경



일련번호 2~4 전경

