감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명: 설동훈 소유물건(2024타경92025)

의 뢰 인: 의정부지방법원 사법보좌관 박영민

감정평가서번호: m3-247121605

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 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)명문감정평가법인 북부지사

(토지및건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 김 세 열 (인)

(주)명문감정평가법인 북부지사장 김 승 철 (서명또는인)

감정평가액	일십오억일천일백육십오만사천원정(₩1,511,654,000.-)			
의 뢰 인	의정부지방법원 사법보좌관 박영민	감정평가목적	법원경매	
채 무 자	-	제 출 처	의정부지방법원 경매4계	
소 유 자 (대상업체명)	설동훈 (2024타경92025)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가 조 건	-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2024.12.24	2024.12.24	2024.12.26

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	991.9	토지	991.9	760,000	753,844,000
건물	1,447.2	건물	1,447.2	450,000	651,240,000
제시외건물	(988)	제시외건물	988	-	106,570,000
합 계					₩1,511,654,000

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)

주|명문감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 양주시 남면 상수리 소재 "양주검준일반산업단지" 내에 위치하는 부동산(토지 · 건물)으로서 의정부지방법원의 경매목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 함.
- 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 12월 24일로 하였음.

4. 감정평가방법

(1) 공시지가기준법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」(이하 "법"이라 한다) 제3조제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지"라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지"라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 원가법

대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

(3) 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

(4) 수익환원법

대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 감정평가방법의 결정

- 본건 토지는 대상토지와 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"으로 평가하되, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성 요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 "거래사례비교법"에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였으며, 토지는 그 자체만의 수익이 발생하기 어렵고 토지만의 임대사례 포착이 곤란한 바, "수익환원법" 등은 적용하지 아니하였음.

- 본건 건물은 구조, 규모, 용재, 시공정도 및 부대설비 등을 참작한 재조달원가에 감가수정을 하여 산정하는 원가법으로 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 사항

- 본건의 소재지, 지번, 면적, 지목 등은 귀 제시목록을 기준으로 평가하였음.

- 본건 내부구조 및 이용상황은 현장조사 당시 외부 관찰 결과와 건축물현황도 등에 의거하여 작성하였고, 구조 및 설비 등은 건축물대장 등을 참고하여 작성하였으므로 실제 이용상황과 다소 상이할 수 있으니 경매 진행 및 입찰 시 유의하시기 바람.

- 본건 토지 지상에 제시외 건물 ㉠(철골조 강판지붕 차양, 약 144㎡), ㉡(판넬조 판넬지붕 창고, 약 56㎡), ㉢(파이프 및 천막조 강판지붕 작업실, 약 56㎡), ㉣(철골조 스라브지붕 계단실 및 작업실, 약 70㎡), ㉤(철골조 스라브지붕 리프트실, 약 12㎡) 및 ㉥(철골 및 판넬조 천막지붕 창고 및 작업실, 약 650㎡)이 소재하는바 이를 개략적으로 조사하여 관찰감가법을 병용한 원가법으로 평가하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상물건의 개요

1. 토지

(경기도 양주시 남면)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	상수리 665-11	장	991.9	공업용	일반 공업	소로 한면	세장형 평 지	326,400	-

2. 건물

(경기도 양주시 남면)

기호	소재지	구조	층	면적 (㎡)	용도	사용승인일
2	상수리 665-11	일반철골구조 /평스라브지붕	1층	723.6	일반공장	2004.05.04
			2층	723.6		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 토지가액의 결정

1. 공시지가기준법에 의한 토지가액

(1) 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함

(2) 비교표준지의 선정

아래 비교표준지는「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지를 다음과 같이 선정함.

(경기도 양주시 남면) (공시기준일: 2024.01.01)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	상수리 663-1	장	1,653.3	공업용	일반공업	소로각지	세장형 평 지	328,100

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 시점수정

(경기도 양주시 공업지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.10.31	0.412	10월까지 누계
2024.10.01 ~ 2024.10.31	0.085	10월분
누 계 (2024.01.01 ~ 2024.12.24)	0.561 (1.00561)	2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 0.412 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.085 (1 + 0.00412) * (1 + 0.00085 * 54/31) ≒ 1.00561

※ 2024년 11월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 2024년 11월 지가변동률을 연장 적용함.(이하동일)

(4) 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인에서 유사함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 개별요인 비교

1) 본건 기호 1 / 비교표준지 (가)

개별요인 비교항목			개별요인 비교치	비 고
조건	항목	세항목		
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭	1.00	본건과 표준지는 대체로 유사함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	도심 및 시장과의 접근성	도심과의 접근성	1.00	본건과 표준지는 대체로 유사함.
		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		
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	기반시설 (동력자원, 공업용수, 공장배수 등)	1.00	본건과 표준지는 대체로 유사함.
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	규모, 형상 등	면적	0.98	본건은 표준지 대비 접면도로의 상태 등에서 열세함.
		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	1.00	본건과 표준지는 대체로 유사함.
		규제의 정도		
		기타규제(거래 및 업종의 제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	본건과 표준지는 대체로 유사함.
누 계			0.980	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(6) 그 밖의 요인 보정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부유권해석(건설부 토정 30241-36538,1991.12.28), 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.9.10.선고 92누16300)등 의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

1) 그 밖의 요인 보정 산식

$$\text{격차율} = \frac{\text{비교사례기준 표준지가액}}{\text{표준지의 기준시점 현재가액}}$$

* 비교사례기준 표준지가액 = 사례단가×(사정보정)× 시점수정× 지역요인× 개별요인
* 표준지의 기준시점 현재가액 = 표준지공시지가× 시점수정

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 인근 평가사례

(경기도 양주시 남면) (한국감정평가사협회-감정평가정보체계)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	형상/지세 접면도로	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적
A	상수리 ○○○ -○○	장	991.7	일반공업 (공업용)	세장형/평지 소로한면	@759,000	2024.08.07	공매 (국세, 지방세)
B	상수리 ○○○ -○	장	1,654.6	일반공업 (공업용)	사다리/평지 소로한면	@734,000	2024.09.27	법원경매
C	상수리 ○○○ -○	장	660.6	일반공업 (공업용)	가장형/평지 소로한면	@715,000	2024.05.27	시가참고

※ 상기 사례의 구체적인 소재지는 개인정보보호차원에서 미상처리하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 인근 거래사례

(경기도 양주시 남면) (한국부동산원 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역(이용상황)	형상 지세	접면도로	거래가액(원)(단가(원/㎡))	거래시점	비고
ㄱ	상수리 ○○○-○	장	992	일반공업(공업용)	세장형 평지	소로한면	1,400,000,000 (@757,278)	2022.06.29	-
	토지단가 : [1,400,000,000 - {(800,000 × 22/40) × 1,474.5}] / 992 ≒ 757,278원/㎡ 건물면적 : 1,474.5㎡ 건물주구조 : 일반철골구조 사용승인일 : 2004.02.04								
ㄴ	상수리 ○○○-○○	장	2,318.6	일반공업(공업용)	정방형 평지	소로각지	3,000,000,000 (@736,789)	2021.08.30	-
	토지단가 : [3,000,000,000 - {(750,000 × 23/40) × 2,995.2}] / 2,318.6 ≒ 736,789원/㎡ 건물면적 : 2,995.2㎡ 건물주구조 : 일반철골구조 사용승인일 : 2004.07.06								
ㄷ	상수리 ○○○-○○	잡	333	일반공업(공업용)	부정형 평지	세로(가)	232,320,000 (@697,658)	2023.04.21	토지만의거래

※ 상기 사례의 구체적인 소재지는 개인정보보호차원에서 미상처리하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 비교사례 선정

위 평가사례 및 거래사례 중 비교표준지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 동일 또는 유사하며 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 **평가사례 (A)**를 그 밖의 요인 산정을 위한 비교사례로 선정함.

5) 지역요인 비교

비교표준지와 비교사례는 인근지역에 위치하여 지역요인에서 유사함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 격차율 산정

- 비교표준지(가) / 평가사례(A)

격차율 = $\frac{\text{비교사례기준표준지가액(사례단가*시점수정*지역요인*개별요인)}}{\text{표준지의기준시점현재가액(표준지공시지가*시점수정)}}$						
구분	단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
평가사례(A) 기준 표준지가액	759,000	1.00331	1.000	1.020	776,743	2.354
비교표준지(가) 기준시점 현재가액	328,100	1.00561	-	-	329,941	

사례 기준 표준지 가액	시점수정	경기도 양주시 공업지역 (2024.08.07 ~ 2024.12.24) : 1.00331						
	지역요인 비교	인근지역에 위치하여 지역요인 유사함.(1.000)						
	개별요인 비교	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비교치
		1.00	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.020
		비교표준지는 사례 대비 획지조건(접면도로의 상태 등)에서 우세함.						

7) 인근 토지의 지가수준

조사된 본건 토지와 유사한 인근 일반공업지역 공장용지의 지가수준은 730,000원/㎡ ~ 780,000원/㎡ 내외이며, 접면도로, 위치, 획지조건 등에 따라 가격이 상이함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

8) 그 밖의 요인 보정치 결정

인근 유사토지의 거래사례, 평가사례 및 인근지역의 지가수준, 평가목적 등을 참작할 때 표준지 기호 (가)는 2.35배를 그 밖의 요인으로 상향 보정함이 타당하다고 사료됨.

(7) 공시지가기준법에 의한 토지단가

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
1	328,100	1.00561	1.000	0.980	2.35	759,853	760,000

* 시산단가는 유효숫자 셋째 자리까지 표시하고 그 이하에서 반올림함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지가액

(1) 인근 거래사례

(경기도 양주시 남면) (한국부동산원 감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역(이용상황)	형상 지세	접면도로	거래가액(원)(단가(원/㎡))	거래시점	비고
ㄱ	상수리 ○○○ -○	장	992	일반공업(공업용)	세장형 평지	소로한면	1,400,000,000 (@757,278)	2022.06.29	-
	토지단가 : [1,400,000,000 - {(800,000 × 22/40) × 1,474.5}] / 992 ≒ 757,278원/㎡ 건물면적 : 1,474.5㎡ 건물주구조 : 일반철골구조 사용승인일 : 2004.02.04								
ㄴ	상수리 ○○○ -○○	장	2,318.6	일반공업(공업용)	정방형 평지	소로각지	3,000,000,000 (@736,789)	2021.08.30	-
	토지단가 : [3,000,000,000 - {(750,000 × 23/40) × 2,995.2}] / 2,318.6 ≒ 736,789원/㎡ 건물면적 : 2,995.2㎡ 건물주구조 : 일반철골구조 사용승인일 : 2004.07.06								
ㄷ	상수리 ○○○ -○○	잡	333	일반공업(공업용)	부정형 평지	세로(가)	232,320,000 (@697,658)	2023.04.21	토지만의거래

※ 상기 사례의 구체적인 소재지는 개인정보보호차원에서 미상처리하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 비교사례 선정

상기 거래사례는 인근지역 내에 소재하는 거래사례로서, 본건과 주위환경 등이 동일 또는 유사한 사례로 비교가능성이 높은 **거래사례(ㄱ)**을 비교사례로 선정하여 거래사례비교법에 의한 토지단가를 산정함.

(3) 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례의 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 거래사례는 인근지역에서 조사된 시세수준 및 유사 평가사례의 수준 등과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되는 바, 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 비교사례 시점수정

(경기도 양주시 공업지역)

사례 기호	기 간	지가변동률(%)	비 고
거래사례(ㄱ)	2022.06.29 ~ 2024.12.24	1.329 (1.01329)	2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.130 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.273 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.195 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.166 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.086 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.010 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.019 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.004 2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 0.412 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.085 (1 + 0.00130 * 2/30) * (1 + 0.00273) * (1 + 0.00195) * (1 + 0.00166) * (1 + 0.00086) * (1 + 0.00010) * (1 + 0.00019) * (1 + 0.00004) * (1 + 0.00412) * (1 + 0.00085 * 54/31) ≒ 1.01329

(5) 지역요인 비교

본건과 비교사례는 인근지역에 소재하여 지역요인에서 유사함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(6) 개별요인 비교

1) 본건 기호 1 / 거래사례 (ㄱ)

개별요인 비교항목			개별요인 비교치	비 고
조건	항목	세항목		
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭	1.00	본건과 사례는 대체로 유사함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	도심 및 시장과의 접근성	도심과의 접근성	1.00	본건과 사례는 대체로 유사함.
		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		
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	기반시설 (동력자원, 공업용수, 공장배수 등)	1.00	본건과 사례는 대체로 유사함.
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	규모, 형상 등	면적	1.00	본건과 사례는 대체로 유사함.
		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	1.00	본건과 사례는 대체로 유사함.
		규제의 정도		
		기타규제(거래 및 업종의 제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	본건과 사례는 대체로 유사함.
누 계			1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(7) 거래사례비교법에 의한 토지단가

기호	토지단가 (원/㎡)	사정보정	시점 수정치	지역요인 비교	개별요인 비교	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
1	757,278	1.000	1.01329	1.000	1.000	767,342	767,000

*시산단가는 유효숫자 셋째 자리까지 표시하고 그 이하에서 반올림함.

3. 토지단가의 결정

(1) 양 방법에 의한 시산가액

기호	공시지가기준법에 의한 토지단가 (원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가 (원/㎡)
1	760,000	767,000

(2) 토지단가의 결정

위와 같이 산정된 적용단가의 검토결과 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지단가와 거래사례비교법에 의한 토지단가가 오차범위 이내의 값으로서, 각 방식에 의한 토지단가는 그 적정성이 지지되는 바, 주된 평가방법인 공시지가기준법에 의한 토지단가를 본 감정평가액 적용단가로 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 토지가액의 결정

(경기도 양주시 남면)

기호	소재지	면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	토지가액(원)	비고
1	상수리 665-11	991.9	760,000	753,844,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 건물가액의 산출근거

1. 감정평가 방법

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였음.

2. 대상건물 개요

(경기도 양주시 남면)

기호	소재지	구조	층	면적 (㎡)	용도	사용승인일
2	상수리 665-11	일반철골구조 /평스라브지붕	1층	723.6	일반공장	2004.05.04
			2층	723.6		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 재조달원가의 결정

(1) 건물표준단가

[출처:한국부동산원 건물신축단가표(2023)]

분류	용도	구조	급수	표준단가 (㎡)	내용연수
6-1-6-23	일반공장	철골조 / 슬래브지붕 / 샌드위치판넬잇기(층고 4.5M 기준)	3	865,000	35(30~40)
6-1-6-24	일반공장	철골조 / 슬래브지붕 / 샌드위치판넬잇기(층고 6M 기준)	3	1,027,000	35(30~40)
6-1-6-25	일반공장	철골조 / 슬래브지붕 / 그라스울판넬잇기(층고 4.5M 기준)	3	874,000	35(30~40)
6-1-6-26	일반공장	철골조 / 슬래브지붕 / 그라스울판넬잇기(층고 6M 기준)	3	1,031,000	35(30~40)
6-1-6-27	일반공장	철골조 / 슬래브지붕 / 우레탄판넬잇기(층고 4.5M 기준)	3	883,000	35(30~40)
6-1-6-28	일반공장	철골조 / 슬래브지붕 / 우레탄판넬잇기(층고 6M 기준)	3	1,035,000	35(30~40)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 부대설비 보정단가

건물의 부대설비는 표준단가에 포함하여 결정하였음.

(3) 재조달원가의 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고 평가목적 등을 감안하여 본건 건물에 적용할 재조달원가는 아래와 같이 결정함

층	용도	구 조	재조달원가(원/㎡)
1,2층	공장	일반철골구조 /평스라브지붕	900,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감가수정 및 건물적용단가 결정

감가수정이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적감가, 기능적감가, 또는 경제적감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 본건은 대상건물의 경제적 내용년수를 기준으로 감가수정하는 정액법을 적용하였음.

(1) 잔존 내용년수 결정

기호	기준시점	사용승인일	(총) 내용년수	실제 경과년수	잔존 내용년수
2	2024.12.24	2004.05.04	40	20	20/40

(2) 적용단가 결정

기호	층	용도	재조달원가 (원/㎡)	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)
2	1,2층	공장	900,000	20/40	450,000

※적용단가는 유효숫자 세자리까지 표시하고 그 이하에서 절사함.

5. 건물가액 결정

기호	층	용도	면적 (㎡)	적용단가(원/㎡)	건물가액(원)
2	1,2층	공장	1,447.2	450,000	651,240,000
합 계					651,240,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅴ. 감정평가액 결정

1. 감정평가액

구분		면적(㎡)	단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	기호 1	991.9	760,000	753,844,000	-
건물	기호 2	1,447.2	450,000	651,240,000	-
제시외 건물	㉠	144	100,000	14,400,000	관찰감가
	㉡	56	150,000	8,400,000	관찰감가
	㉢	56	70,000	3,920,000	관찰감가
	㉣	70	300,000	21,000,000	관찰감가
	㉤	12	300,000	3,600,000	관찰감가
	㉥	650	85,000	55,250,000	관찰감가
합 계				1,511,654,000	

2. 결정의견

상기 평가전례와 거래사례가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 토지는 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성, 건물은 원가법에 의해 산정된 건물가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

토지건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	경기도 양주시 남면 상수리	665-11	공장용지	일반공업지역	991.9	991.9	760,000	753,844,000	
2	동소	665-11 위지상	공장	일반철골구조 평스라브지붕 2층					
	[도로명주소] 경기도 양주시 남면 검준길 133			1층 2층	723.6 723.6	1,447.2	450,000	651,240,000	900,000 x 20/40
	[제시외건물]								
㉠	동소	665-11 위지상	차양	철골조 강판지붕	(144)	144	100,000	14,400,000	관찰감가
㉡	동소	665-11 위지상	창고	판넬조 판넬지붕	(56)	56	150,000	8,400,000	관찰감가
㉢	동소	665-11 위지상	작업실	파이프 및 천막조 강판지붕	(56)	56	70,000	3,920,000	관찰감가
㉣	동소	665-11 위지상	계단실 및 작업실	철골조 스라브지붕	(70)	70	300,000	21,000,000	관찰감가
㉤	동소	665-11 위지상	리프트실	철골조 스라브지붕	(12)	12	300,000	3,600,000	관찰감가
㉥	동소	665-11 위지상	창고 및 작업실	철골조 및 판넬조 천막지붕	(650)	650	85,000	55,250,000	관찰감가
	합 계							₩1,511,654,000.-	
				이	하	여	백		

토지감정평가요항표

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

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 양주시 남면 상수리 소재 "양주검준일반산업단지" 내에 위치하고 있으며 주위는 중소규모 공장 및 창고, 임야 등이 혼재하는 산업단지로서 제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

인접도로와 등고평탄한 세장형의 토지로서 공업용 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 동측으로 폭 약 10미터 내외의 포장도로와 접하고 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일반공업지역, 지구단위계획구역(지구단위계획구역내 세부규제 사항은 자족도시조성과로 문의바람), 소로1류(폭 10m~12m)(국지도로)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역(민원해결과에 문의바랍니다)<물환경보전법>, 일반산업단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

토지감정평가요항표

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

(6) 제시목록 외의 물건

제시외 건물 ㉠(철골조 강판지붕 차양, 약 144㎡),
㉡(판넬조 판넬지붕 창고, 약 56㎡),
㉢(파이프 및 천막조 강판지붕 작업실, 약 56㎡),
㉣(철골조 스라브지붕 계단실 및 작업실, 약 70㎡),
㉤(철골조 스라브지붕 리프트실, 약 12㎡)
㉥(철골 및 판넬조 천막지붕 창고 및 작업실, 약 650㎡)이 소재함.

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

주|명문감정평가법인

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

일반철골구조 평스라브지붕 2층 건물로서
외벽: 적벽돌 치장 및 판넬잇기 등 마감,
내벽: 몰탈위 페인팅 등 마감,
창호: 알루미늄 창호 등임.

(2) 이용상태

공장(건축물현황도 상 1층-공장, 보일러실 등, 2층-공장 및 창고, 사무실, 기숙사 등)으로 이용중임.

(3) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 화물용리프트설비 등을 갖추고 있음.

(4) 부합물 및 종물

제시외 건물 ㉠(철골조 강판지붕 차양, 약 144㎡),
㉡(판넬조 판넬지붕 창고, 약 56㎡),
㉢(파이프 및 천막조 강판지붕 작업실, 약 56㎡),
㉣(철골조 스라브지붕 계단실 및 작업실, 약 70㎡),
㉤(철골조 스라브지붕 리프트실, 약 12㎡)
㉥(철골 및 판넬조 천막지붕 창고 및 작업실, 약 650㎡)이 소재함.

(5) 공부와의 차이

없음.

건물감정평가요항표

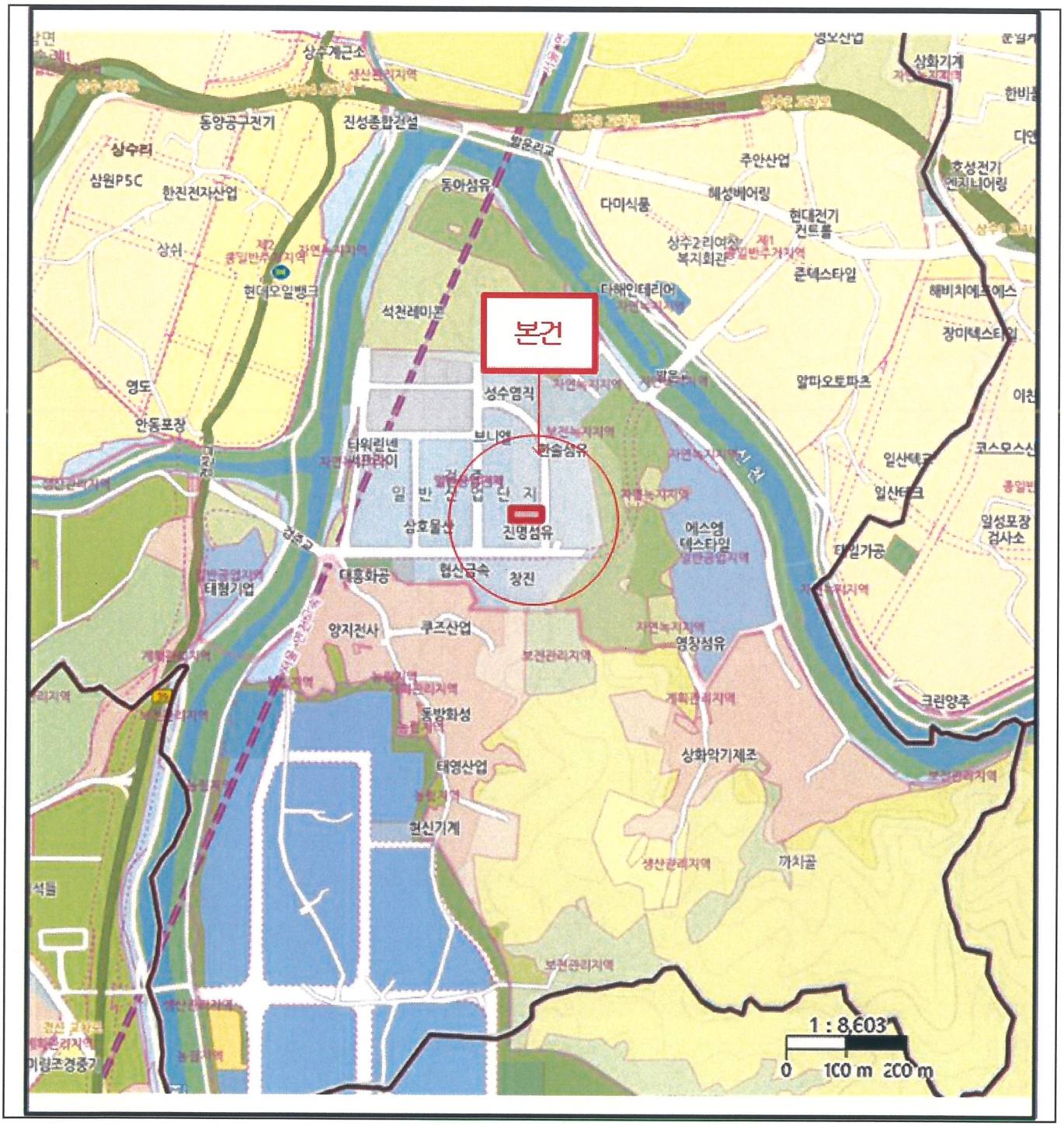
(1) 건물의 구조 (2) 이용상태 (3) 설비내역
(4) 부합물 및 종물 (5) 공부와의 차이 (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

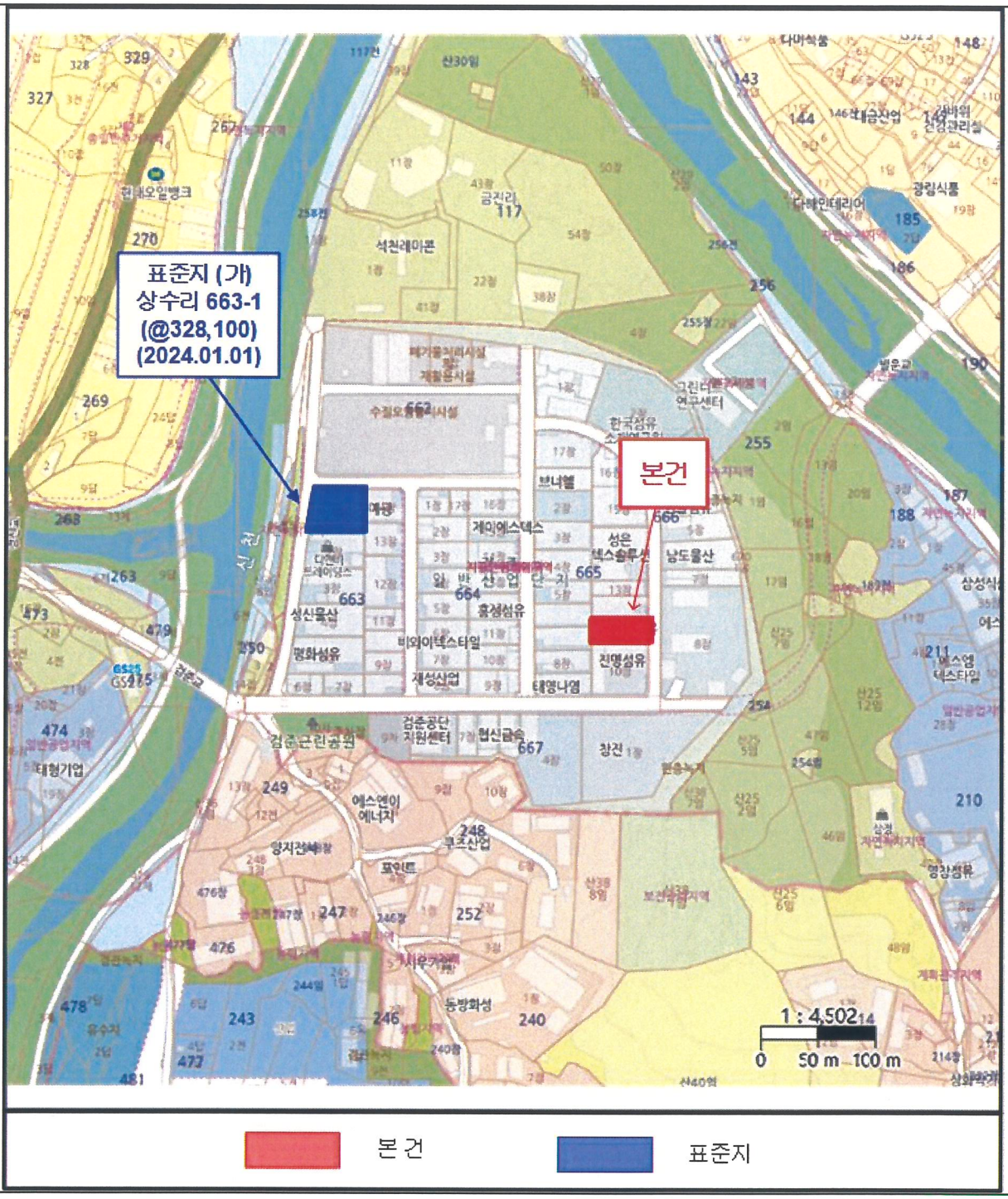
광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 양주시 남면 상수리 665-11

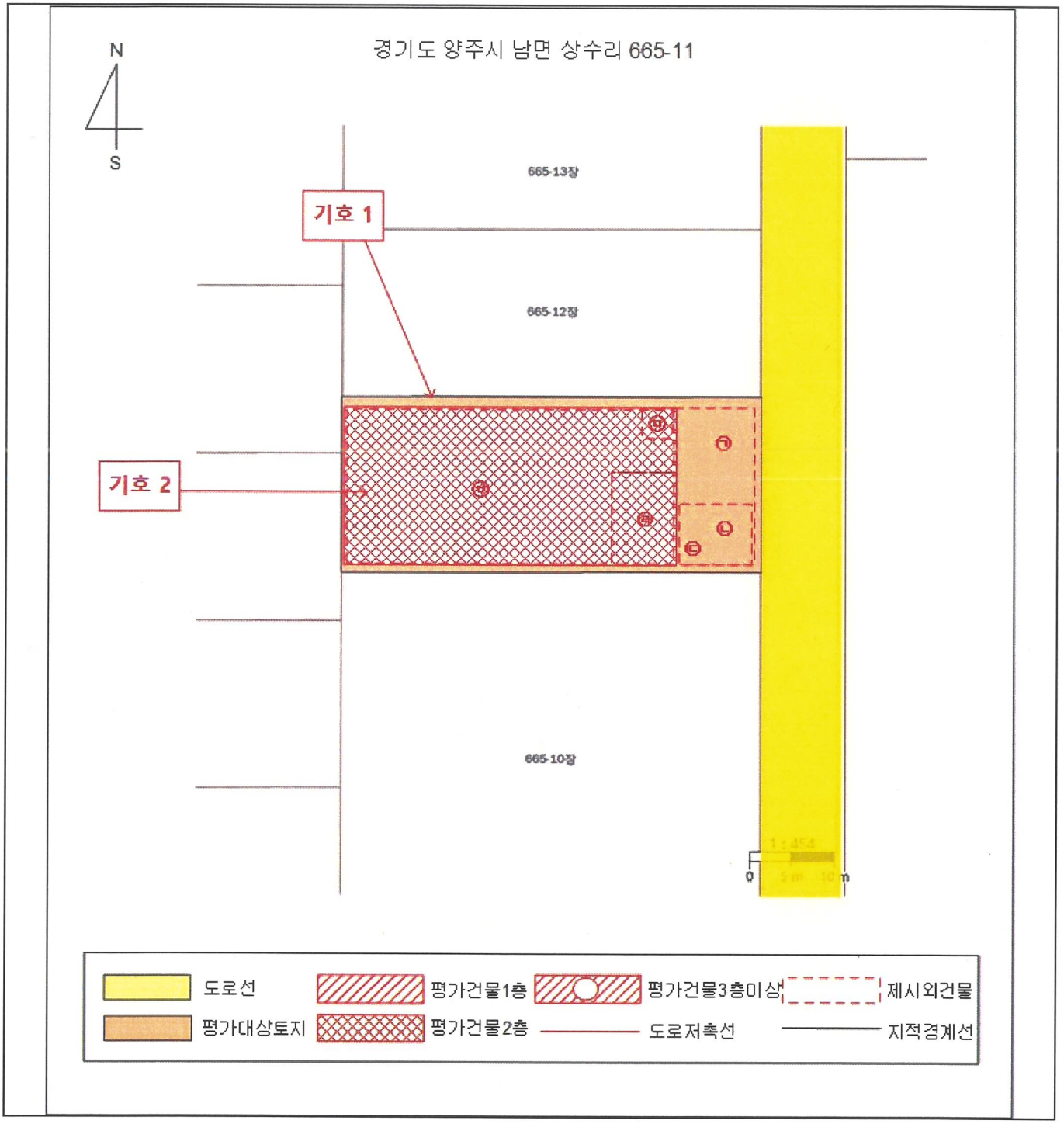


위 치 도

소 재 지	경기도 양주시 남면 상수리 665-11



지 적 도


경기도 양주시 남면 상수리 665-11
N
S
665-13장
665-12장
665-10장
기호 1
기호 2
㉠
㉡
㉢
㉣
㉤
0
5m
10m
도로선
평가대상토지
평가건물1층
평가건물2층
평가건물3층이상
도로저촉선
제시외건물
지적경계선

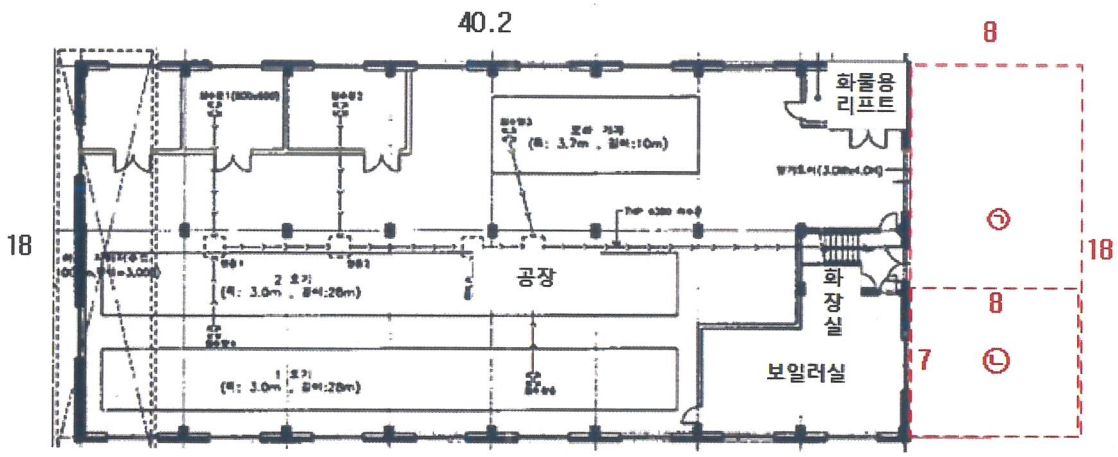
내 부 구 조 도

소 재 지	경기도 양주시 남면 상수리 665-11

N

S= No Scale

<기호 2 건물>



< 1층>

제시외 건물

㉠ : 철골조 강판지붕 (차양),
8 x 18 = 약 144㎡

㉡ : 판넬조 판넬지붕 (창고),
8 x 7 = 약 56㎡

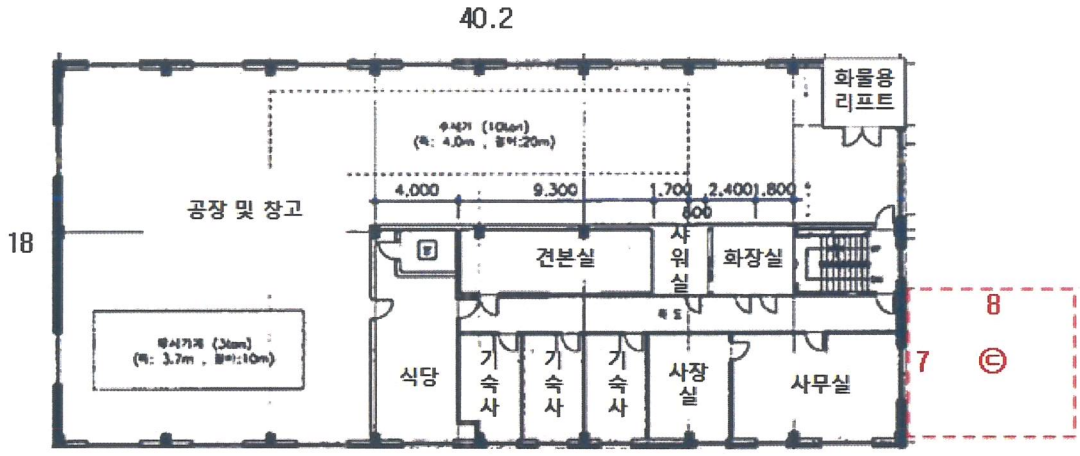
내 부 구 조 도

소 재 지	경기도 양주시 남면 상수리 665-11

N

S= No Scale

<기호 2 건물>



< 2층>

제시외 건물

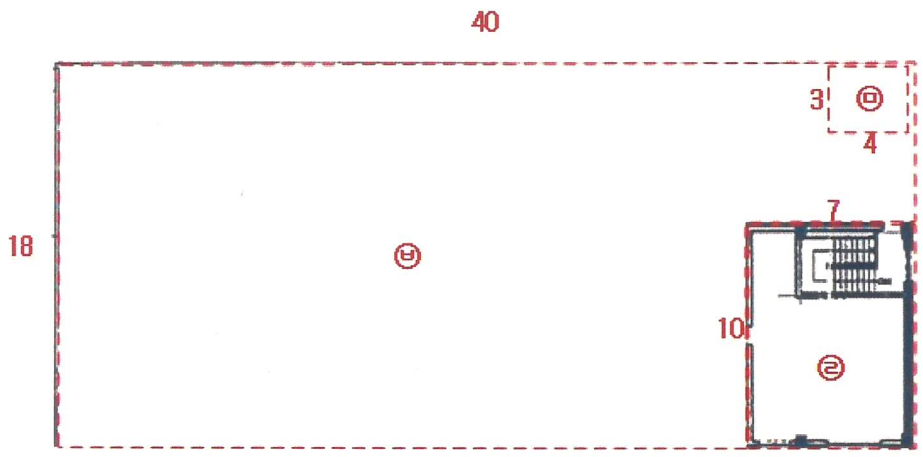
ⓒ : 파이프 및 천막조 강판지붕 (작업실)
8 x 7 = 약 56㎡

내 부 구 조 도

소 재 지	경기도 양주시 남면 상수리 665-11

S= No Scale

<기호 2 건물>



제시외 건물

<옥탑층>

㉢ : 철골조 스라브지붕 (계단실 및 작업실),
7 x 10 = 약 70㎡
㉣ : 철골조 스라브지붕 (리프트실),
4 x 3 = 약 12㎡
㉡ : 철골 및 판넬조 천막지붕
(창고 및 작업실)
40 x 18 - 7 x 10 = 약 650㎡

사 진 용 지

본건 토지 및 건물 전경

본건 건물 및 제시외건물 전경

사 진 용 지

제시외건물 ㉡

제시외건물 ㉢

사 진 용 지

제시외건물 ㉣

제시외건물 ㉤

사 진 용 지

제시외건물 ⓑ

본건 인접도로 및 주위환경