감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	주식회사 선광씨앤지 소유물건(2023타경86924)
의 뢰	인:	의정부지방법원 사법보좌관 안경호
감정평가서번호:		HS-240108-1001

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.

화성감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

김 수 현

감정평가액	이십일억사천칠백구십구만팔천칠백오십원정(₩2,147,998,750.-)			
의 뢰 인	의정부지방법원 사법보좌관 안경호	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	의정부지방법원 경매9계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	주식회사 선광씨앤지 (2023타경86924)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.01.10	2024.01.10	2024.01.12

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
		별	지	참	조	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

(토지및건물)감정평가표

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	1847x-4	토지	211.75	133,000	28,162,750
	토지	4,484	토지	4,484	404,000	1,811,536,000
	건물	450	건물	450	640,000	288,000,000
	(제시외건물)	(270)	(제시외건물)	270	70,000	18,900,000
	(제시외건물)	(1식)	(제시외건물)	1식	-	1,400,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩2,147,998,750

HS-240108-1001

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-01-10)

Ⅰ. 감정평가의 목적

본건은 경기도 양주시 남면 구암리 소재 "남면일반산업단지" 서측 근거리 위치하는 부동산(토지,건물)으로서, 의정부지방법원의 법원경매 목적의 감정평가임.

Ⅱ. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 · 「감정평가에 관한 규칙」 · 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

Ⅲ. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 하되, 감정평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024.01.10.임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024.01.10.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-01-10)

Ⅳ. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가 방법을 적용함.

① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "원가법"

② 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 감정평가방법인 "공시지가기준법"

③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "거래사례비교법"

④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "수익환원법"

2. 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조에 의거 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 공시지가기준법을 적용하였음.

3. 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제15조에 의거 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였음.

4. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하므로, 대상물건은 시장성을 지니는 부동산으로서 본건 토지는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음. 다만, 본건 건물은 유사한 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등의 사유로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

Ⅴ. 감정평가조건

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-01-10)

Ⅵ. 그 밖의 사항

1. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 및 수량 등은 귀 제시목록에 의함.

2. 기호(1)~(3) 토지는 도로로서 이를 감안하여 평가하되, 수인의 공유지분 중 '주식회사 선광씨앤지 지분' 만의 감정평가로서, 지분별 위치확인이 불가능하여 전체면적을 기준으로 한 평균단가를 적용하였으며, 지분비율에 의거 면적사정하여 평가하였음.

3. 본건 토지상에 석축, 옹벽 및 출입문 등은 통상적으로 토지에 부속된 부합물 및 종물로서 일반적인 거래관행에 의거 토지에 포함평가하였음.

4. 본건 기호(4) 토지상에 후첨 “지적및건물개황도 및 사진용지”와 같이 제시외건물 소재하는바, 개략적인 실측면적을 기준으로 평가하였으니 경매진행시 업무에 참고하시기 바라며, 제시외건물의 정확한 지적 및 경계, 일괄처분여부 및 소유권 등은 경매 진행시 재확인하시기 바람.

5. 기호(4) 지상에 수개동의 컨테이너 소재하나, 철거 및 이동이 용이하고 소유관계가 불분명한 점 등을 고려하여 평가외하였음.

6. 현장방문시 유치권행사로 내부확인이 불가능하여 외부관찰, 관계인 탐문조사 등에 의하여 내부구조 및 이용상태를 조사하였고, 실제 현황과는 다소 차이가 있을 수 있으니 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-01-10)

Ⅰ. 대상물건 개요

1. 평가대상 토지

[개별공시지가 : 2023]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)
1	경기도 양주시 남면 구암리 137-1	458 중 1/4	도	자연녹지지역	도로등	세로(가)	부정형 완경사	78,700
2	경기도 양주시 남면 구암리 137-3	16 중 1/4	도	자연녹지지역	도로등	세로(가)	부정형 완경사	78,700
3	경기도 양주시 남면 구암리 137-9	373 중 1/4	도	자연녹지지역	도로등	세로(가)	부정형 완경사	78,700
4	경기도 양주시 남면 구암리 137-7	4,484	장	자연녹지지역	공업용	세로(가)	사다리 완경사	199,500

※ 평가대상 토지의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 토지감정평가요항표 참조.

2. 평가대상 건물

기호	소재지	구 조	용 도	연면적 (㎡)	층수 (지상/지하)	사용승인일
5	경기도 양주시 남면 구암리 137-7	일반철골구조	제2종근린생활시설	450	1/-	2016-05-27

※ 평가대상 건물의 구조, 이용상황 및 기타설비 등에 대한 상세내역은 건물감정평가요항표 참조.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-01-10)

Ⅱ. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 평가)에 의거 인근지역내의 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상제한상태, 일반수요와 유용성 등의 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인을 종합 참작한 공시지가기준법을 적용하였음.

나. 비교표준지 선정

(1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2023-01-01]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목 이용상황	용도지역 도로교통	형상 지세	지리적위치	공시지가 (원/㎡)
가	경기도 양주시 남면 구암리 225-1	4,080	장 공업용	자연 세로(가)	사다리 평지	구암 일반산업단지 서측 근거리	202,200

(2) 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교표준지로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-01-10)

다. 시점수정(지가변동률)

- 대상 및 용도지역 및 지가변동내역

대상기간	대상지역 지가변동률(시점수정치)	용도지역 비고
2023-01-01 ~ 2024-01-10	경기도 양주시	녹지
2023.01.01 ~ 2023.11.30 2023.11.01 ~ 2023.11.30 누 계(2023.01.01 ~ 2024.01.10)	0.249% 0.105% x 41/30 0.393%(≒ 1.00393)	11월까지 누계 11 월 지가변동률 : 0.105% (1 + 0.00249) * (1 + 0.00105 * 41/30)

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

라. 지역요인 비교 (공업지대)

조건	항목	세부항목	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조등의 상태	폭 포장 계통 및 연속성	
접근 조건	판매 및 원료구입 시장과의 위치관계 노동력확보의 난이 관련산업과의 관계	도심과의 접근성 항만, 공항, 철도, 고속도로, 산업도로 등과의 접근성 인근교통시설과의 접근성 관련산업 및 협력업체간의 위치관계	
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태 공해발생의 위험성 자연환경	동력자원 공업용수 공장배수 수질, 대기오염 등 지반, 지질 등	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 규제의 정도 기타규제	
기타 조건	기타	공장진출의 동향 장래의 동향 기타	

기호	표준지기호	지역요인	비고
1~4	가	1.00	본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-01-10)

마. 개별요인 비교

- 개별요인 비교항목 (공업지대)

조건	항목	세부항목	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장 계통 및 연속성	
접근 조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성 철도전용인입선 전용부두	
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태 자연환경	동력자원 공업용수 공장배수 지반, 지질 등	
획지 조건	면적, 형상 등	면적 형상 고저	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 규제의 정도 기타규제	
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	

- 개별요인 비교치

기호	표준지 기호	가로	접근	자연	환경	획지	택지	행정	기타	소계
1~3	가	1.00	1.00	-	1.00	0.97	-	1.00	0.33	0.320
		본건은 획지조건(경사 등) 열세, 행정적조건(도로) 열세임.								
4	가	1.00	1.00	-	1.00	0.97	-	1.00	1.00	0.970
		본건은 획지조건(경사 등) 열세임.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-01-10)

바. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 및 대법원판례 등에서 인정되는 점을 근거로 하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(2) 평가사례 및 거래사례

(가) 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	평가목적 기준시점	토지단가 (원/㎡)	비고
선1	경기도 양주시 남면 구암리 ***	4,306	장	자연녹지지역 공업용	경매 2021-04-08	337,000	
선2	경기도 양주시 남면 구암리 ***-*	4,057	장	자연녹지지역 공업용	담보 2023-08-17	406,000	
선3	경기도 양주시 남면 구암리 ***-*	4,080	장	자연녹지지역 공업용	경매 2022-05-23	338,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-01-10)

(나) 거래사례

(출처 : 감정평가정보체계,등기사항전부증명서)

기호	소재지	토지면적(㎡) 건물면적(㎡)	지목 사용승인일	용도지역 건물구조	거래시점	매매금액(원) 토지단가(원/㎡)	비고
거1	경기도 양주시 남면 구암리 ***-*외	4,269.0 490.50	장 2016-05-27	자연녹지 일반철골구조	2023-08-02	2,100,000,000 432,792	
		-건물용도: 제2종근생(제조업소) -건물단가: 800,000×28/35≒640,000원/㎡ -토지단가: (2,100,000,000-640,000×490.50)÷(1,524+2,533+(114.5+4+93.25)×0.33)≒@432,792					
거2	경기도 양주시 남면 구암리 ***-*	4,484 -	장 -	자연녹지 -	2023-01-31	1,760,200,000 392,551	본건
		-토지만의 거래 -토지단가:1,760,200,000/4,484≒@392,551					
거3	경기도 양주시 남면 구암리 ***-*	3,757 499.50	대 2020-11-10	자연녹지 일반철골구조	2021-09-03	1,900,000,000 399,361	
		-건물용도: 제2종근생(제조업소) -건물단가: 800,000×35/35≒800,000원/㎡ -토지단가:(1,900,000,000-800,000×499.50)÷3,757≒@399,361					

(3) 그 밖의 요인 보정치의 산정

(가) 산식

$$\text{사례기준 표준지가액} = \frac{\text{사례가격} \times (\text{사정보정}) \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{시점수정한 표준지가액} = \text{공시지가} \times \text{시점수정}}$$

(나) 비교사례의 선정

평가사례 중에서 용도지역, 이용상황, 감정평가 목적 등에서 가장 유사성이 있는 비교사례를 선택하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-01-10)

(다) 그 밖의 요인 보정치 산정

비교사례 비교표준지	구분	사례가격 (원/㎡) 공시지가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (①/②)
거3	①사례기준 표준지가액	399,361	-	1.04445	1.000	1.000	417,113	2.055
가	②시점수정한 표준지가액	202,200	-	1.00393	-	-	202,995	
비교사례 기준가액 산출근거	사정보정	선정된 사례는 평가사례임.						-
	시점수정	경기도 양주시 녹지지역(2021-09-03~2024-01-10)						1.04445
	지역요인	인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.						1.000
	개별요인	가로	접근	환경(자연)	획지	행정적	기타	누계
		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		대체로 유사함.						

(라) 그 밖의 요인 보정치 결정

표준지기호	산출 보정치	그밖의요인 보정치 결정	비고
가	2.055	2.05	

상기에서 산정한 격차율과 본건 인근의 지가수준, 거래사례, 평가선례 및 감정평가 목적 등을 종합적으로 참작할 때 상기의 그 밖의 요인 보정치는 적정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-01-10)

사. 토지단가의 결정

기호	표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	가	202,200	1.00393	1.00	0.320	2.05	133,164	133,000
2	가	202,200	1.00393	1.00	0.320	2.05	133,164	133,000
3	가	202,200	1.00393	1.00	0.320	2.05	133,164	133,000
4	가	202,200	1.00393	1.00	0.970	2.05	403,655	404,000

아. 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	소재지	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
1	경기도 양주시 남면 구암리 137-1	114.50	133,000	15,228,500
2	경기도 양주시 남면 구암리 137-3	4.00	133,000	532,000
3	경기도 양주시 남면 구암리 137-9	93.25	133,000	12,402,250
4	경기도 양주시 남면 구암리 137-7	4,484.00	404,000	1,811,536,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-01-10)

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 산출개요

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

나. 비교 거래사례의 선정

(1) 거래사례

기호	소재지	토지면적(㎡) 건물면적(㎡)	지목 사용승인일	용도지역 건물구조	거래시점	매매금액(원) 토지단가(원/㎡)	비고
거1	경기도 양주시 남면 구암리 ***-*외	4,269.0 490.50	장 2016-05-27	자연녹지 일반철골구조	2023-08-02	2,100,000,000 432,792	
		-건물용도: 제2종근생(제조업소) -건물단가: 800,000×28/35≒640,000원/㎡ -토지단가: (2,100,000,000-640,000×490.50)÷(1,524+2,533+(114.5+4+93.25)×0.33)≒@432,792					

(2) 선정사유

본건과 용도지역, 이용상황, 규모, 입지조건 등이 유사하여, 비교성이 인정된다고 판단되는 위 거래사례를 비교 사례자료로 채택함.

다. 토지단가의 산정

㉠ 사정보정

기호	사례기호	사정보정	비고
1~4	거1	1.00	선정된 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단됨

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-01-10)

㉡ 시점수정(지가변동률)

사례 기호	기 간	대상지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
거1	2023-08-02 ~ 2024-01-10	경기도 양주시 녹지	1.0034

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

㉢ 지역요인 (공업지대)

조건	항목	세부항목	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조등의 상태	폭 포장 계통 및 연속성	
접근 조건	판매 및 원료구입 시장과의 위치관계 노동력확보의 난이 관련산업과의 관계	도심과의 접근성 항만, 공항, 철도, 고속도로, 산업도로 등과의 접근성 인근교통시설과의 접근성 관련산업 및 협력업체간의 위치관계	
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태 공해발생의 위험성 자연환경	동력자원 공업용수 공장배수 수질, 대기오염 등 지반, 지질 등	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 규제의 정도 기타규제	
기타 조건	기타	공장진출의 동향 장래의 동향 기타	

기호	사례기호	지역요인	비고
1~4	거1	1.00	본건과 사례는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-01-10)

㉡ 개별요인 (공업지대)

조건	항목	세부항목	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장 계통 및 연속성	
접근 조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성 철도전용인입선 전용부두	
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태 자연환경	동력자원 공업용수 공장배수 지반, 지질 등	
획지 조건	면적, 형상 등	면적 형상 고저	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 규제의 정도 기타규제	
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	

기호	사례기호	가로	접근	자연	환경	획지	택지	행정	기타	소계
1~3	거1	1.00	1.00	-	1.00	1.00	-	1.00	0.33	0.330
		본건은 행정적조건(도로) 열세임.								
4	거1	1.00	1.00	-	1.00	1.00	-	1.00	1.00	1.000
		대체로 유사함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-01-10)

㉮ 토지단가의 결정

기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	거1	432,792	1.00	1.0034	1.00	0.33	143,307	143,000
2	거1	432,792	1.00	1.0034	1.00	0.33	143,307	143,000
3	거1	432,792	1.00	1.0034	1.00	0.33	143,307	143,000
4	거1	432,792	1.00	1.0034	1.00	1.00	434,263	434,000

라. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	소재지	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
1	경기도 양주시 남면 구암리 137-1	114.50	143,000	16,373,500
2	경기도 양주시 남면 구암리 137-3	4.00	143,000	572,000
3	경기도 양주시 남면 구암리 137-9	93.25	143,000	13,334,750
4	경기도 양주시 남면 구암리 137-7	4,484.00	434,000	1,946,056,000

3. 기타 참고자료

가. 기타 참고자료

(가) 본건 및 인근 토지의 지가수준

구분	가격수준(원/㎡)	비고
자연녹지지역, 공장용지	약 @380,000~@400,000 내외	위치 및 형상에 따른 차이

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-01-10)

(나) 본건 토지의 개별공시지가

[개별공시지가 : 2023]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
1	남면 구암리 137-1	114.5	도	78,700	9,011,150
2	남면 구암리 137-3	4	도	78,700	314,800
3	남면 구암리 137-9	93.25	도	78,700	7,338,775
4	남면 구암리 137-7	4,484	장	199,500	894,558,000

(다) 평가대상 지역의 경매통계분석

소재지	물건구분	낙찰가율(%)	낙찰건수(건)	낙찰건율(%)	비고
경기도 양주시	공장	72.33	12	38.71	최근1년
		75.30	8	44.44	최근6개월

4. 합리성 검토 및 토지감정평가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액

구분	시산가액(원)	비고
공시지가기준법	1,839,698,750	
거래사례비교법	1,976,336,250	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-01-10)

나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위해서는 대상물건별로 정한 감정평가방법을 적용하되, 제11조의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하도록 규정하고 있음.

대상부동산의 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례 비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

다. 토지감정평가액의 결정

거래사례비교법에 의한 시산가액이 공시지가기준법에 의한 시산가액을 지지하고 있어 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 있다고 판단되어 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지감정평가액으로 결정함.

구분	토지감정평가액(원)	비고
공시지가기준법	1,839,698,750	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-01-10)

Ⅲ. 건물가액 산출근거

1. 산출개요

건물가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 평가)에 의거 구조 · 용재 · 시공의 정도 및 부대설비 등을 고려한 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였으며, 감가수정은 경제적 내용연수를 기준으로 하는 정액법을 기준으로 하였음.

2. 재조달원가의 산정

가. 건물 재조달원가 자료집

[출처 : 한국부동산연구원 2022년 기준]

기호	용도	구조	급수	표준단가(원)	내용년수
05-01-06-10	일반공장	철골조/9m이하, 소규모/철골지붕틀/샌드위치패널	3	840,000	35(30~40)
05-01-06-10	일반공장	철골조/9m이하, 소규모/철골지붕틀/샌드위치패널	4	773,000	35(30~40)

나. 건물신축단가표

[출처 : 한국부동산원 2022년 기준]

기호	용도	구조	급수	표준단가(원)	내용년수
6-1-6-16	일반공장	철골조/철골지붕틀 샌드위치판넬잇기(층고 9m기준)	3	723,000	35(30~40)

다. 표준단가

기호	지번	층별	면적(㎡)	구조	용도	표준단가(원)
5	137-7	1층	450	일반철골구조	제조업소	800,000

주) 건물의 구조, 재질 및 현상 등을 참작하여 표준단가를 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-01-10)

라. 보정단가

기호	층별	면적 (㎡)	설비내역	보정단가 (원)	비고
			-표준단가 포함-		

본건 건물에 설치된 전기설비 등 부대설비 등을 종합적으로 참작하여 부대설비 보정단가를 표준단가에 포함하여 산정하였음.

마. 재조달원가

기호	층별	면적 (㎡)	구조	이용상황	표준단가 (원)	보정단가 (원)	재조달원가 (원)
5	1층	450	일반철골구조	제조업소	800,000	0	800,000

3. 감가수정

기호	층별	면적 (㎡)	구조	이용상황	내용 년수	잔존 년수	잔가율	비고
5	1층	450	일반철골구조	제조업소	35	28	28/35	

4. 건물가액 산출

기호	층별	면적 (㎡)	재조달원가 (원)	내용 년수	잔존 년수	잔가율	적용단가 (원)	금액 (원)
5	1층	450	800,000	35	28	28/35	640,000	288,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2024-01-10)

Ⅳ. 감정평가액의 결정

토지는 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교시 그 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 본건의 평가목적을 고려하여 환가성, 최근의 부동산 가격동향 등을 종합 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 주된 평가방법인 원가법 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 원가법으로 평가하되, 본건의 평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

종류	기호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	1	133,000	114.50	15,228,500	지분
	2	133,000	4.00	532,000	지분
	3	133,000	93.25	12,402,250	지분
	4	404,000	4,484.00	1,811,536,000	
소계		-	**4,695.75**	**1,839,698,750**	-
건물	5	640,000	450.00	288,000,000	
소계		-	**450.00**	**288,000,000**	-
제시외건물		-	-	20,300,000	㉠,㉡
합계		**-**	**-**	**2,147,998,750**	**-**

토지건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	경기도 양주시 남면 구암리	137-1	도로	자연녹지지역	1 458x-4	114.5	133,000	15,228,500	매각지분 주식회사 선광씨앤지 1/4 지분전부
2	경기도 양주시 남면 구암리	137-3	도로	자연녹지지역	1 16x-4	4	133,000	532,000	매각지분 주식회사 선광씨앤지 1/4 지분전부
3	경기도 양주시 남면 구암리	137-9	도로	자연녹지지역	1 373x-4	93.25	133,000	12,402,250	매각지분 주식회사 선광씨앤지 1/4 지분전부
4	경기도 양주시 남면 구암리	137-7	공장용지	자연녹지지역	4,484	4,484	404,000	1,811,536,000	
5	경기도 양주시 남면 구암리 [도로명주소] 경기도 양주시 남면 감악산로 215번길 211-83	137-7 위 지상 주1동	제2종 근린생활 시설 (제조업소)	일반철골구조 판넬경사지붕 1층	450	450	640,000	288,000,000	800,000 x 28/35
	소 계							**₩2,127,698,750**	
ㄱ	[제시외건물] 경기도 양주시	137-7 위 지상	창고	파이프조 천막지붕	(270)	270	70,000	18,900,000	관찰감가

토지건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
ㄴ	남면 구암리 동소	137-7 위 지상	초소	단층 판넬조 판넬지붕, 철제계단 포함	(1식)	1식	-	1,400,000	관찰감가
	합 계							₩2,147,998,750.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

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

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 양주시 남면 구암리 소재 "남면일반산업단지" 서측 근거리에 위치하며, 주위는 공장, 창고 및 농가주택, 농경지, 임야 등이 혼재하는 지역으로서, 제반주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량진출입 가능하며, 인근 버스정류장이 소재하나 운행빈도 등으로 보아 대중교통상황은 다소 불편시됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1)~(3): 현황 도로임.
기호(4): 남서측 하향 완경사지대내 자체지반 평탄화한 사다리형의 토지로서, 근린생활시설(제조업소) 부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호(4): 북서측으로 노폭 약 6미터 내외의 도로인 기호(1)~(3)을 통하여 인근 도로와 연계됨.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1):
자연녹지지역 , 소로1류(폭 10m~12m)(집산도로)(접합),가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역<군사기지 및 군사시설 보호법>, 배출시설설치제한지역(민원해결과에 문의바랍니다)<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>,<추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로[공고번호 제2015-1392호],

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)

기호(2):
자연녹지지역 , 소로1류(폭 10m~12m)(집산도로),가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역<군사기지 및 군사시설 보호법>, 배출시설설치제한지역(민원해결과에 문의바랍니다)<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>,<추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로[공고번호 제2015-1392호],

기호(3):
자연녹지지역,가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역<군사기지 및 군사시설 보호법>, 배출시설설치제한지역(민원해결과에 문의바랍니다)<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>,<추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로[공고번호 제2015-1392호],

기호(4):
자연녹지지역,가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역<군사기지 및 군사시설 보호법>, 배출시설설치제한지역(민원해결과에 문의바랍니다)<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>.

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-임대관계: 미상임.
-기 타: 없 음.

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

일반철골구조 판넬경사지붕 1층 건으로서,

-내/외벽: 철골조 및 판넬마감 등,
-바닥: 콘크리트 마감 등(탐문),
-창호: 샷시 창호 등임.

(2) 이용상태

기호(5)는 제2종근린생활시설(제조업소)로 이용중임.

(3) 설비내역

기본적인 전기설비 및 위생급배수설비 등을 갖추고 있음.

(4) 부합물 및 종물

기호(4) 지상 제시외건물㉠,㉡ 소재함.
(후첨 "지적및건물개황도 및 사진용지" 참조)

(5) 공부와의 차이

없음.

건물 감정평가요항표

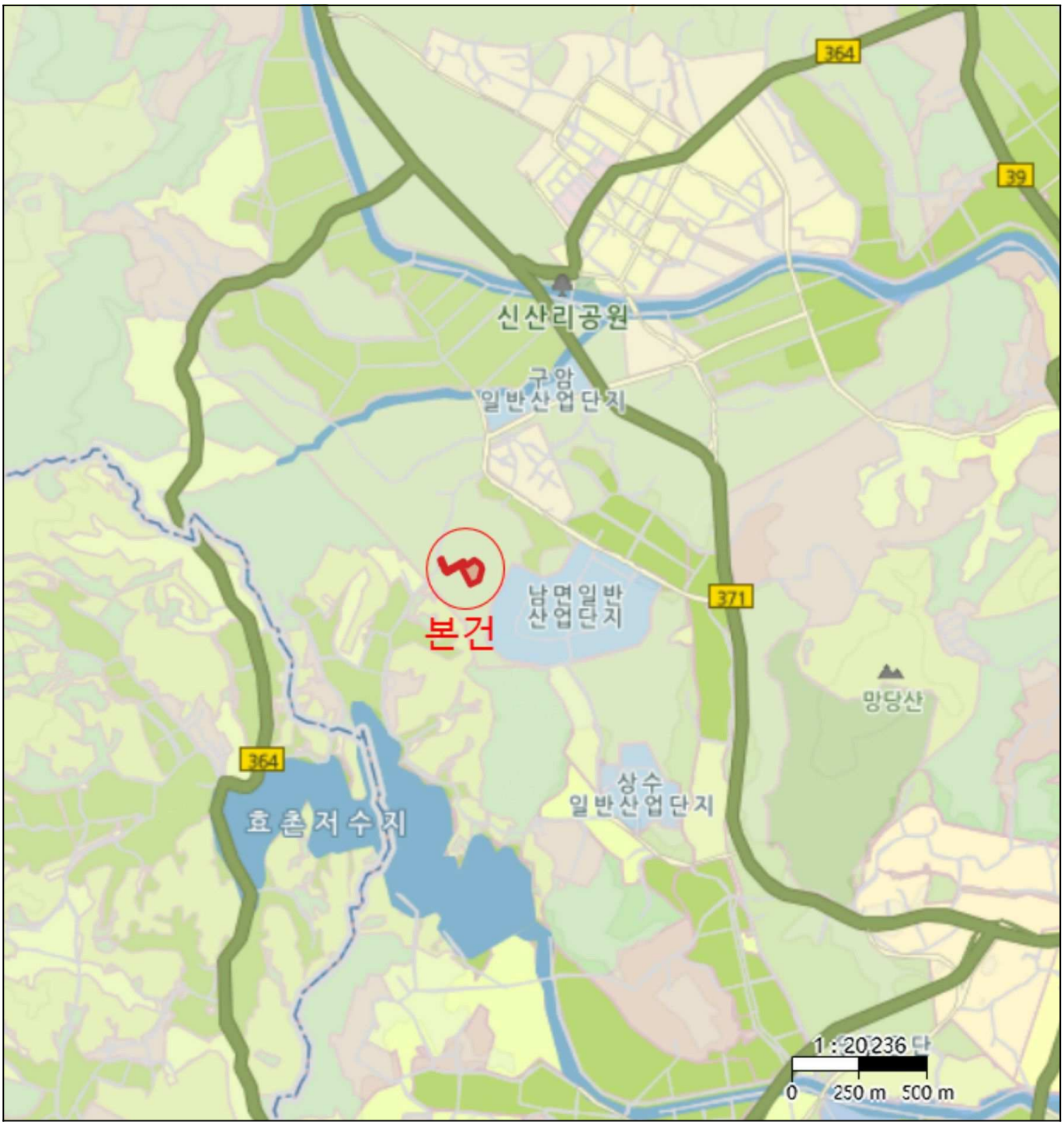
(1) 건물의 구조 (2) 이용상태 (3) 설비내역
(4) 부합물 및 종물 (5) 공부와의 차이 (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-임대관계: 미상임.
-기 타: 없 음.

광 역 위 치 도

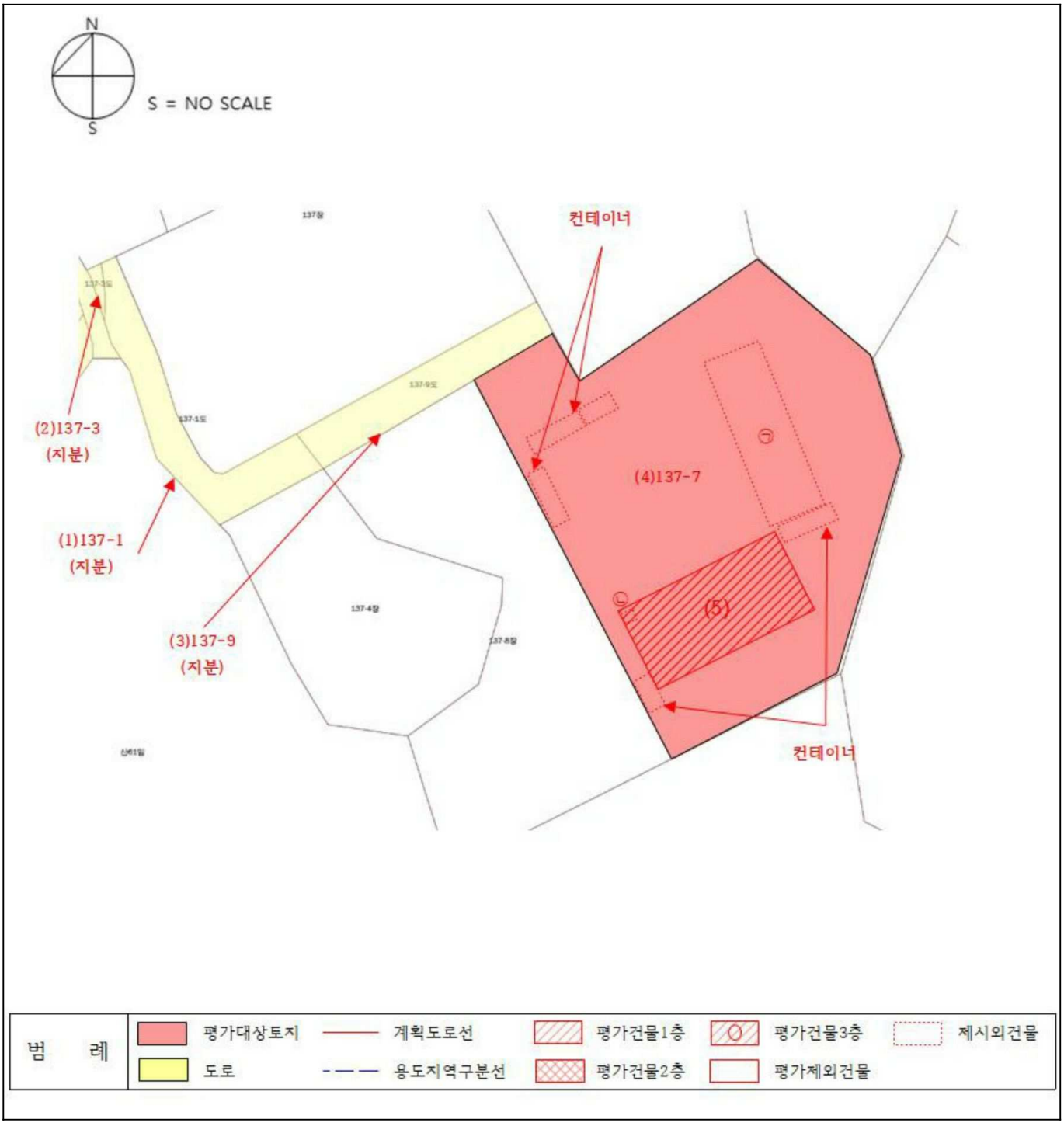
소 재 지	경기도 양주시 남면 구암리 137-1 외



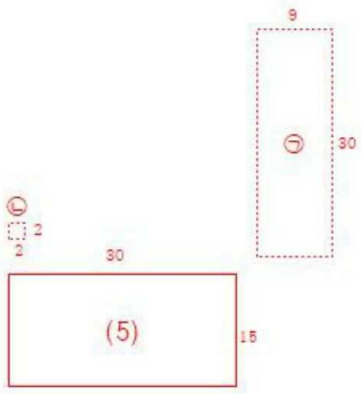
위 치 도

소 재 지	경기도 양주시 남면 구암리 137-1 외

지적및건물개황도


N
S
S = NO SCALE
137장
137-3도
137-1도
137-9도
137-4장
137-8장
산61임
(2)137-3
(지분)
(1)137-1
(지분)
(3)137-9
(지분)
컨테이너
(4)137-7
㉠
㉡
(5)
컨테이너
범 례
평가대상토지
도로
계획도로선
용도지역구분선
평가건물1층
평가건물2층
평가건물3층
평가제외건물
제시외건물

건물개황 및 내부구조도



< 면적산출근거 >
기호 (5): 30×15 ≒ 450㎡(공부: 450㎡)

< 제시외건물 >
기호 ㉠: 파이프조 천막지붕(창고) 약 270㎡
기호 ㉡: 판넬조 판넬지붕 및 철제계단 등 구조물(초소) 약 4㎡ 외

(4)

(1,2)

(1,3)

(5,)