

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김환수 소유물건(2024타경1541)

의뢰인: 의정부지방법원 고양지원 사법보좌관  
노일

감정평가서번호: D240305-2-001

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

디케이감정평가사사무소

# (공장)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
지 현 정

감정평가액	삼십팔억삼천구백팔만구천사백육십원정(₩3,839,089,460.-)					
의뢰인	의정부지방법원 고양지원 사법보좌관 노일	감정평가 목적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 고양지원 경매8계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김환수 (2024타경1541)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2024.06.17	2024.03.15 ~ 2024.06.17	2024.07.08		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단가	금액
		별	지	참	조	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# (공장)감정평가표

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	4,638	토지	4,638	-	3,055,782,000
	건물	1,911.96	건물	1,735.96	-	660,067,460
				176	-	평가외
	기계기구	12	기계기구	12	-	67,000,000
	제시외건물	(445)	제시외건물	445	-	56,240,000
		이	하	여	백	
	<b>합계</b>					<b>₩3,839,089,460</b>



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 파주시 광탄면 분수리 소재 "분수3리마을회관" 북서측내에 위치하는 부동산(공장(토지, 건물, 기계기구))에 대한 의정부지방법원 고양지원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 "시장가치" 를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가 조건은 없습니다.

### 3. 감정평가방법

- 1) 본건은 공장에 대한 평가로서 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 및 제12조에 따라 대상물건(토지, 건물, 기계기구)마다 개별로 감정평가하며, 토지는 『감정평가에 관한 규칙』 제14조와 제12조에 의하여 공시지가기준법으로 평가액을 산정하되, 타 방식인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성과 시장성을 검토하여 감정평가액을 결정합니다.
- 2) 건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 원가법을 주된 방법으로 적용하여 평가액을 산정하였으며 경과년수, 관리상태 등을 참작하여 감가수정은 정액법을 적용하였습니다. 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 다른 평가방법에 의하여 산정한 시산가액과의 합리성의 검토를 생략하고 주된 방법에 의한 평가액으로 감정평가액을 결정합니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

3) 기계기구는 『감정평가에 관한 규칙』 제20조 제2항에 따라 구조, 형식, 용도, 수요정도, 경과년수, 잔존내용연수, 관리상태 등을 종합 참작하여 관찰감가법을 적용한 『원가법』을 적용하여 감정평가 하였으며 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되어 다른 방식에 의한 시산가액과의 비교는 생략하였습니다.

## 4. 기준시점

본건 평가시 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2024년 06월 17을 기준시점으로 합니다.

(실지조사시간 : 2024년 03월 15일 ~ 2024년 06월 17일)

## 5. 기타

- ① 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등에 의거하였습니다.
- ② 일련번호 4 (건물 나동)은 현황 "멸실"로 평가 외 하였으니 경매진행시 참조바랍니다.
- ③ 본건 기호1) 지상에 제시외건물 ㉠ ~ ㉡이 소재하여 이를 감안하여 감정평가하였으니 경매진행시 참조하시기 바랍니다. (지적도 및 사진참조).

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 토지가액의 산출근거

### 가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

“공시지가기준법”이란 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가 방법입니다.

#### <대상 토지의 개요>

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별지가 (원/㎡)	비고
1	파주시 광탄면 분수리 75-1	4,533	공장 용지	공업용	계획관리	소로 각지	부정형 평지	344,600	-
2	파주시 광탄면 분수리 75-5	105	도로	도로 등	계획관리	-	-	102,500	-

### 1. 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 의하여 평가대상토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황 및 주위환경 등이 같거나 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정합니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[공시기준일: 2024.01.01]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
가	광탄면 분수리 93-1	3,303	공장 용지	공업용	계획 관리	세로 (가)	사다리 평 지	302,300	-

## 2. 시점수정치의 산정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정합니다.

[파주시 계획관리지역]

기 간	지가변동률	비 고
2024.01.01 ~ 2024.06.17	0.814% (1.00814배)	2024.01.01 ~ 2024.05.31 : 0.735 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.143  (1 + 0.00735) * (1 + 0.00143 * 17/31) ≒ 1.00814

※ 2024년 6월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2024년 05월 지가변동률을 연장적용합니다.

## 3. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지와 인근지역 내에 소재하고 있어서 지역요인은 대등합니다.  
(1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 개별요인 비교치의 산정

### (1) 기호 1

조건	항목	세항목	비교치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.18	본건은 비교표준지 대비 가로의 폭 등에서 우세함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	본건은 비교표준지 대비 유사함.
		철도전용인입선, 전용부두 등		
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원, 공업용수, 공장배수 등	1.00	본건은 비교표준지 대비 유사함.
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저 등	0.98	본건은 비교표준지 대비 형상 등에서 열세함.
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건은 비교표준지 대비 유사함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	본건은 비교표준지 대비 유사함.
비교치	<b>1.18 x 1.00 x 1.00 x 0.98 x 1.00 x 1.00</b>		<b>1.156</b>	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (2) 기호 2

조건	항목	세항목	비교치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.18	본건은 비교표준지 대비 가로의 폭 등에서 우세함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	본건은 비교표준지 대비 유사함.
		철도전용인입선, 전용부두 등		
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원, 공업용수, 공장배수 등	1.00	본건은 비교표준지 대비 유사함.
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저 등	0.98	본건은 비교표준지 대비 형상 등에서 열세함.
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건은 비교표준지 대비 유사함.
기타 조건	기타	장래의 동향. 기타	0.33	본건은 비교표준지 대비 도로 등으로 열세함.
비교치	<b>1.18 x 1.00 x 1.00 x 0.98 x 1.00 x 0.33</b>		<b>0.382</b>	-

### 5. 그 밖의 요인 보정치의 산정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항, 대법원판례(1998.7.10.선고 98두 6067, 1993.9.10.선고 92누 16300), 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.121.28) 등에 의거하여 인근 지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위해 보정이 필요합니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{사례로 비준한 기준시점 당시의 비교표준지가격}}{\text{기준시점 당시 비교표준지가격}}$$

## (1) 인근지역 내의 평가전례

[출처 : 감정평가정보체계]

기호	소재지	면적 (m <sup>2</sup> )	용도 지역	지목	이용 상황	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	기준시점	평가 목적
A	분수리 O-OO	1,727	계획관리	장	공업용	575,000	2024.02.01	담보
B	분수리 OO-OO	420	계획관리	장	공업용	622,000	2023.05.08	담보

## (2) 인근 유사물건의 거래사례

[출처 : KAIS, 등기사항전부증명서 등]

기호	소재지	면적(m <sup>2</sup> )		용도 지역	이용 상황	거래금액 (천원)	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	거래시점
		토지	건물					
C	분수리 OO-O	1,095	477.25	계획관리	공업용	990,000	674.639	2022.09.22
D	분수리 OOO-O	2,636	1,160.4	계획관리	공업용	2,450,000	586,073	2023.03.02

※ 배분법에 의한 토지단가 "C"

- ① 건물개황 : 일반철골구조 기타지붕 3개동 공장 (사용승인 : 2007.08.27. / 2013.10.24)
- ② 건물가격 : 800,000원 × 25/40 × 386.93m<sup>2</sup> + 800,000원 × 32/40 × 90.32m<sup>2</sup> = 251,269,800원
- ③ 토지단가 : (990,000,000 - 251,269,800) ÷ 1,095m<sup>2</sup> = 674.639 원/m<sup>2</sup>

※ 배분법에 의한 토지단가 "D"

- ① 건물개황 : 일반철골구조 기타지붕 2개동 공장 (사용승인 : 2021.11.03)
- ② 건물가격 : 800,000원 × 39/40 × 1,160.4m<sup>2</sup> = 905,112,000원
- ③ 토지단가 : (2,450,000,000 - 905,112,000) ÷ 2,636m<sup>2</sup> = 586,073 원/m<sup>2</sup>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (3) 인근지역 유사토지 지가수준

지리적위치	도로조건	이용상황 (용도지역)	지가수준
평가대상 인근	소로변	공업용 (계획관리)	650,000 ~ 700,000 원/m <sup>2</sup> 수준

### (4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

#### 1) 비교사례 선정

비교사례는 표준지와 용도지역 및 이용상황 등이 동일 또는 유사하여 비교가능성이 높은 평가전례(A)를 선정합니다.

#### 2) 평가전례기준 비교표준지 가격

표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/m <sup>2</sup> )	사정 보정치	시점 수정치	지역 요인	개별 요인	사례기준가 격(원/m <sup>2</sup> )
가	A	575,000	1.000	1.00718	1.000	1.000	<b>579,129</b>

#### ① 사정보정치

상기 사례는 전문가가 실시한 감정평가사례로서 사정보정 불요하다고 판단됨.(1.000)

#### ② 시점수정치(2024.02.01. ~ 2024.06.17.) : 1.00718배 (0.718%)

(한국감정평가사협회 감정평가정보센터 지가변동율계산 인용)

#### ③ 지역요인비교치 : 인근지역에 소재하여 대등함.(1.000)

#### ④ 개별요인비교치(비교요인 및 항목은 상기 개별요인비교표 참조)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

개별요인		비교치	
조건	비교내용	사례	표준지
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등에서 대등함.	1.00	1.00
접근조건	교통시성과의 접근성 등에서 대등함.	1.00	1.00
환경조건	인근환경, 자연환경 등에서 대등함.	1.00	1.00
획지조건	형상 등에서 대등함.	1.00	1.00
행정적조건	행정상의 규제정도 등에서 대등함.	1.00	1.00
기타조건	장래동향 등에서 대등함.	1.00	1.00
비교치	<b>1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00</b>	1.000	1.000

3) 기준시점(2024.06.17.) 당시의 비교표준지(가) 가격

비교표준지 공시지가	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	비교표준지 가격 (원/㎡)
302,300	1.00814	-	-	304,761

4) 그 밖의 요인 보정치의 산정

비교표준지 기호	사례기호	사례 기준 비교표준지 가격 (①)	기준시점의 비교표준지 가격 (②)	가격격차 (=①/②)
가	A	579,129	304,761	1.900

상기의 산정된 기준시점 당시의 비교표준지공시지가와 비교사례를 기준한 가격의 격차와 인근지역 내 유사토지의 지가수준과 평가전례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인의 보정은 약 90%로 상향보정하는 것이 적정하다고 판단됩니다.(1.90)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7. 공시지가기준법에 의한 시산가액

산식 = 공시지가(원/㎡) x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인 x 그 밖의 요인							
기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	302,300	1.00814	1.000	1.156	1.90	669,376	<b>669,000</b>
2	302,300	1.00814	1.000	0.382	1.90	221,195	<b>221,000</b>

## 나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보중, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.([『감정평가에 관한 규칙』 제2조 제7항])

### 1. 비교사례의 선정

#### (1) 인근지역 유사물건의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	면적(㎡)		용도 지역	이용 상황	거래금액 (천원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
		토지	건물					
C	분수리 OO-O	1,095	477.25	계획관리	공업용	990,000	674.639	2022.09.22

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (2) 비교사례의 선정

평가대상토지의 인근지역에 소재하는 상기 거래사례 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황 및 주위환경 등에서 동일 또는 유사하여 비교성이 있다고 판단되는 거래사례 (C)를 비교사례로 선정합니다.

## 2. 사정보정치의 산정

상기의 거래사례는 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.(1.000)

## 3. 시점수정치의 산정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정합니다.

[파주시 계획관리지역]

기 간	지가변동률	비 고
2022.09.22 ~ 2024.06.17	1.940% (1.01940배)	2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.267 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.174 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.098 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : -0.024 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.786 2024.01.01 ~ 2024.05.31 : 0.735 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.143  $(1 + 0.00267 * 9/30) * (1 + 0.00174) * (1 + 0.00098) * (1 - 0.00024) * (1 + 0.00786) * (1 + 0.00735) * (1 + 0.00143 * 17/31)$ ≒ 1.01940

※ 2024년 06월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2024년 05월 지가변동률을 연장적용합니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 지역요인 비교치의 산정

본건 토지는 비교거래사례와 인근지역 내에 소재하고 있어서 지역요인은 대등합니다.(1.000)

## 5. 개별요인 비교치의 산정

### (1) 기호 1

조건	항목	세항목	비교치	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	본건은 사례대비 유사함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	본건은 사례대비 유사함.
		철도전용인입선, 전용부두 등		
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원, 공업용수, 공장배수 등	1.00	본건은 사례대비 유사함.
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저 등	0.98	본건은 사례대비 형상 등에서 열세함.
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건은 사례대비 유사함.
기타 조건	기타	장래의 동향. 기타	1.00	본건은 사례대비 유사함.
비교치	<b>1.00 x 1.00 x 1.00 x 0.98 x 1.00 x 1.00</b>		<b>0.980</b>	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (2) 기호 2

조건	항목	세항목	비교치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	본건은 사례대비 유사함.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	본건은 사례대비 유사함.
		철도전용인입선, 전용부두 등		
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원, 공업용수, 공장배수 등	1.00	본건은 사례대비 유사함.
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저 등	0.98	본건은 사례대비 형상 등에서 열세함.
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건은 사례대비 유사함.
기타 조건	기타	장래의 동향. 기타	0.33	본건은 사례대비 도로 등으로 열세함.
비교치	<b>1.00 x 1.00 x 1.00 x 0.98 x 1.00 x 0.33</b>		<b>0.323</b>	-

### 6. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

상기 제반 가치형성요인을 종합적으로 참작하여 거래사례비교법에 의한 본건 토지의 시산가액(비준가액)을 다음과 같이 결정합니다.

산식 = 사례토지가격(원/㎡) x 사정보정 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인							
기호	사례가격 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	674,639	1.000	1.01940	1.000	0.980	673,972	<b>674,000</b>
2	674,639	1.000	1.01940	1.000	0.323	222,136	<b>222,000</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 토지 감정평가액의 결정

### 1. 각 방법에 의한 시산가액

기호	구분	토지면적 (㎡)	시산가액 (원/㎡)	토지가액 (원)
1	공시지가기준법	4,533	669,000	3,032,577,000
	거래사례비교법	4,533	674,000	3,055,242,000
2	공시지가기준법	105	221,000	23,205,000
	거래사례비교법	105	222,000	23,310,000

### 2. 토지의 감정평가액 결정

상기에 산정된 각 시산가액을 검토한 결과, 양 시산가액 공히 인근지역의 호가 범위내에서 유사하게 산출되었는바 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성 및 시장성 등이 인정된다고 판단되어 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 다음과 같이 토지가액을 결정합니다.

기호	소재지	면 적(㎡)		적용단가 (원/㎡)	토지가액(원)
		공부	사정		
1	분수리 75-1	4,533	4,533	<b>669,000</b>	<b>3,032,577,000</b>
2	분수리 75-5	105	105	<b>221,000</b>	<b>23,205,000</b>
소계	-	4,638	4,638	-	<b>3,055,782,000</b>

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### III. 건물평가액의 산출근거

건물에 대한 평가는 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 원가법으로 산정하며, “원가법”이란 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법입니다.

#### <대상 건물의 개요>

기호	소재지	구 조	층	동	면적 (㎡)		용 도	사용승인일
					공부	사정		
3	분수리 75-1	철근콘크리트구조 스레트지붕	1층	가동	633.6	633.6	공장	1991.10.08
			1층	가동	48	48	공장 (사무실)	
4	분수리 75-1	철근콘크리트조 스라브지붕	1층	나동	176	-	공장	멸실
5	분수리 75-1	일반철골조 경사판넬지붕	1층	다동	396	396	공장	2000.08.31
			1층	다동	33	33	공장	
		경량철골조 경사판넬지붕	1층	라동	9	9	화장실	2000.08.17
6	분수리 75-1	철근콘크리트구조 철근콘크리트 (평스라브)지붕	1층	마동	178.34	178.34	공장 (사무실)	2007.09.19
7	분수리 75-1	일반철골구조 기타지붕	1층	바동	165	165	공장	2007.09.19
8	분수리 75-1	일반철골구조 기타지붕	1층	사동	96	96	공장	2007.09.19
9	분수리 75-1	일반철골구조 기타지붕	1층	아동	177.02	177.02	공장	2007.09.19
소계	-	-	-	-	1,911.96	1,735.96	-	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 재조달원가

### (1) 표준단가 결정

[ 출처 : 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집 2023 ]

분류번호	용도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
05-01-06-10	일반공장	철골조/철골지붕틀/샌드위치 판넬/4.5m	3	699,000	35(30~40)
05-01-06-10	일반공장	철골조/6m이하, 소규모/ 철골지붕틀/샌드위치판넬	4	644,000	35(30~40)
05-01-06-10	일반공장	철골조/철골지붕틀/샌드위치 판넬/6.0m	3	777,000	35(30~40)
05-01-06-10	일반공장	철골조/철골지붕틀/샌드위치 판넬/6.0m	4	714,000	35(30~40)
05-01-05-02	일반공장	철근콘크리트조/목조지붕틀/ 소골슬레이트/4.5m	4	900,000	45(40~50)
05-01-05-09	일반공장	철근콘크리트조/평지붕/6.0m	3	1,150,000	45(40~50)

### (2) 부대설비 보정단가 결정

설비종류	설비내역	보정단가(원/㎡)
전기설비	기본적인 전기설비	대상건물의 평가시 재조달원가에는 기본적인 부대설비를 포함함.
위생설비, 급배수	기본적인 위생설비 등	

### (3) 재조달원가의 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 관리상태와 장래효용성 등을 고려하여 재조달원가 및 경제적 내용년수를 다음과 같이 결정합니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	용도	구조	경제적 내용년수(년)	재조달원가 (원/㎡)	비 고
3	공장	철근콘크리트조 스레트지붕	45	1,000,000	-
5	공장	경량철골조 경사판넬지붕	40	700,000	-
6	사무실	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕	45	1,100,000	-
5,7,8,9	공장	일반철골구조 경사판넬지붕/ 기타지붕	40	750,000	-

### 2. 감가수정 및 적용단가의 결정

기호	구분	용도	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용년수(년)	잔존 내용년수(년)	잔존가치율	적용단가 (원/㎡)
3	가동	공장, 사무실	1,000,000	45	13	0.289 (13/45)	289,000
5	다동	공장	750,000	40	17	0.425 (17/40)	319,000
5	라동	화장실	700,000	40	17	0.425 (17/40)	298,000
6	마동	공장 (사무실)	1,100,000	45	29	0.644 (29/45)	709,000
7	바동	공장	750,000	40	24	0.600 (24/40)	450,000
8	사동	공장	750,000	40	24	0.600 (24/40)	450,000
9	아동	공장	750,000	40	24	0.600 (24/40)	450,000

※ 잔존가치율 = 잔존경제적내용년수 / 전 경제적내용년수

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 건물가액의 결정

기호	구분	면적 (㎡)		적용단가 (원/㎡)	건물가액(원)	비 고
		공부	사정			
3	가동	633.6	633.6	289,000	183,110,400	공장
		48	48	289,000	13,872,000	
4	나동	176	-	-	평가 외	멸실
5	다동	396	396	319,000	126,324,000	공장
	다동	33	33	319,000	10,527,000	
5	라동	9	9	298,000	2,682,000	화장실
6	마동	178.34	178.34	709,000	126,443,060	공장(사무실)
7	바동	165	165	450,000	74,250,000	공장
8	사동	96	96	450,000	43,200,000	공장
9	아동	177.02	177.02	450,000	79,659,000	공장
<b>합 계</b>		<b>1,911.96</b>	<b>1,735.96</b>	-	<b>660,067,460</b>	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### IV. 기계기구평가액의 산출근거

본건은 대성물건의 특성 등으로 인하여 거래사례비교법 및 수익환원법의 적용이 곤란한 바, 구조, 형식, 용도, 수요정도, 경과연수, 잔존내용연수, 관리상태 등을 종합 참작하여 관찰감가법을 적용한 『원가법』을 적용하는 감정평가방법으로 평가하였습니다.

기호	기계명	용량	경과연수	잔존연수	수량(식)	단가(원)	감정평가액(원)
1	믹싱기	100Kg	-	-	1	일괄	67,000,000
2	로올러	18inch	-	-	1		
3	로올러	14inch	-	-	1		
4	컷팅기	1200mm	-	-	1		
5	믹싱기	100Kg	-	-	1		
6	로올러	18inch	-	-	1		
7	로올러	14inch	-	-	1		
8	컷팅기	1200mm	-	-	1		
9	프레스	1000TON	-	-	1		
10	프레스	1000TON	-	-	1		
11	프레스	1000TON	-	-	1		
12	프레스	1300TON	-	-	1		
계	-	-	-	-	12	-	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V. 감정평가액 결정

### 1. 감정평가액

구분		면적(m <sup>2</sup> )		적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	감정평가액 (원)	비 고
		공부	사정			
기호1,2	75-1, 75-5	4,638	4,638	-	3,055,782,000	토지
기호3~9	75-1 위지상	1,911.96	1,735.96	-	660,067,460	건물 (가동,다동~아동) 나동 멸실
-	기계기구	12	12	-	67,000,000	공장저당법 제6조 목록
제시외 건물	㉠ ~ ㉡	(433)	433	-	56,240,000	-
합 계		-	-	-	3,839,089,460	-

### 2. 결정의견

상기의 평가전례와 거래사례가격, 거래사례가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가격과 원가법에 의한 건물가격 등을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정함이 적정하다고 판단됩니다.

# 토지건물 감정평가명세표

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 파주시 광탄면 분수리	75-1	공장용지	계획관리지역	4,533	4,533	669,000	3,032,577,000	
2	동소	75-5	도로	계획관리지역	105	105	221,000	23,205,000	
3	동소  [도로명주소] 경기도 파주시 광탄면 장지산로 236	75-1 가동	공장	철근콘크리트조 스레트지붕 지상 1층  1층 1층	633.6 48	681.6	289,000	196,982,400	1,000,000 x 13/45
4	동소  [도로명주소] 경기도 파주시 광탄면 장지산로 236	75-1 나동	공장	철근콘크리트조 스라브지붕 지상 1층	176	-	-	평가 외	현황없실
5	동소  [도로명주소] 경기도 파주시 광탄면 장지산로 236	75-1 다동, 라동	공장 및 화장실	일반철골조 경사판널지붕 지상 1층  1층 공장 1층 공장 1층 화장실	396 33 9	429 9	319,000 298,000	136,851,000 2,682,000	750,000 x 17/40  700,000 x 17/40
6	동소  [도로명주소] 경기도 파주시 광탄면 장지산로 236	75-1 마동	공장	철근 콘크리트구조 철근콘크리트 (평스리브)지붕 지상 1층  1층	178.34	178.34	709,000	126,443,060	1,100,000 x 29/45

# 토지건물 감정평가명세표

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	
7	동소 [도로명주소] 경기도 파주시 광탄면 장지산로 236	75-1 바동	공장	일반철골구조 기타지붕 지상 1층  1층	165	165	450,000	74,250,000	750,000 x 24/40
8	동소 [도로명주소] 경기도 파주시 광탄면 장지산로 236	75-1 사동	공장	일반철골구조 기타지붕 지상 1층  1층	96	96	450,000	43,200,000	750,000 x 24/40
9	동소 [도로명주소] 경기도 파주시 광탄면 장지산로 236	75-1 아동	공장	일반철골구조 기타지붕 지상 1층  1층	177.02	177.02	450,000	79,659,000	750,000 x 24/40
<b>소 계</b>								<b>₩3,715,849,460</b>	
	<제시외 건물>								
㉠	동소	75-1	창고 등	철골조	(28)	28	180,000	5,040,000	
㉡	동소	75-1	창고 등	철골조	(108)	108	180,000	19,440,000	
㉢	동소	75-1	창고 등	파이프조	(68)	68	120,000	8,160,000	
㉣	동소	75-1	미상	컨테이너	(18)	18	'-	3,000,000	
㉤	동소	75-1	가추 등	파이프조	(175)	175	80,000	14,000,000	
㉥	동소	75-1	가추 등	파이프조	(30)	30	120,000	3,600,000	
㉦	동소	75-1	미상	컨테이너	(18)	18	'-	3,000,000	
<b>소 계</b>								<b>₩56,240,000</b>	
<b>합 계</b>								<b>₩3,772,089,460.-</b>	
				이	하	여	백		

# 기계기구(공작물) 감정평가명세표

일련 번호	명 칭 (종 류) 구조 . 규격 . 형식 . 용량	제 작 자 제 작 번 호 제작 (취득)일자 수입 신고 일자	수량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
1	믹싱기, 100kg	미상	1식	일괄	67,000,000	관찰감가
2	로울러, 18inch	미상	1식			
3	로울러, 14inch	미상	1식			
4	컷팅기, 1200mm	미상	1식			
5	믹싱기, 100kg	미상	1식			
6	로울러, 18inch	미상	1식			
7	로울러, 14inch	미상	1식			
8	컷팅기, 1200mm	미상	1식			
9	프레스, 1000TON	미상	1식			
10	프레스, 1000TON	미상	1식			
11	프레스, 1000TON	미상	1식			
12	프레스, 1300TON	미상	1식			
<b>합 계</b>					<b>₩67,000,000.-</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

본건은 경기도 파주시 광탄면 분수리 소재 "분수3리마을회관" 북서측내에 위치하며, 주위는 소규모공장, 농경지 등이 소재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 진·출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통의 편의성은 보통시됨.

## (3) 형태 및 이용상태

기호 1 : 본건은 부정형 토지로서, 공장 건부지로 이용중임.

기호 2 : 본건은 부정형 토지로서, 도로 등으로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

남서측 및 남측으로 포장도로에 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1) 계획관리지역(2015-11-13), 성장관리계획구역(2024-01-26)(산업zone), 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(젓소, 말 닭 오리 메추리 개 돼지 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

기호2) 계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-01-26)(산업zone), 가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 임.

# 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) |                |

### (6) 제시목록 외의 물건

본건 기호1) 지상에 제시외건물 ㉠ ~ ㉡이 소재하여 이를 감안하여 감정평가하였으니 경매진행시 참조하시기 바람.

### (7) 공부와의 차이

없음.

### (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

# 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

- 기호(3) 철근콘크리트조 스투트지붕 1층 공장  
(가동, 사용승인일 : 1991.10.08.)
- 기호(4) 철근콘크리트조 스투브지붕 1층 공장 (나동, 멸실)
- 기호(5) 일반철골조 경사판널지붕 1층 공장 및 화장실  
(다동, 사용승인일 : 2000.08.31.) (라동, 사용승인일 : 2000.08.17.)
- 기호(6) 철근콘크리트구조 철근콘크리트(평스라브)지붕 1층 공장  
(마동, 사용승인일 : 2007.09.19.)
- 기호(7) 일반철골구조 기타지붕 1층 공장  
(바동, 사용승인일 : 2007.09.19.)
- 기호(8) 일반철골구조 기타지붕 1층 공장  
(사동, 사용승인일 : 2007.09.19.)
- 기호(9) 일반철골구조 기타지붕 1층 공장  
(아동, 사용승인일 : 2007.09.19.)

## (2) 이용상태

공장 등으로 이용중임.

## (3) 설비내역

본건은 기본적인 위생설비, 급배수설비 등을 갖추고 있음.

## (4) 부합물 및 종물

-.

# 건물 감정평가요항표

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

(5) 공부와의 차이

기호4 (나동) 현황 멸실임.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

# 광역위치도



소재지	경기도 파주시 광탄면 분수리 75-1외
-----	-----------------------



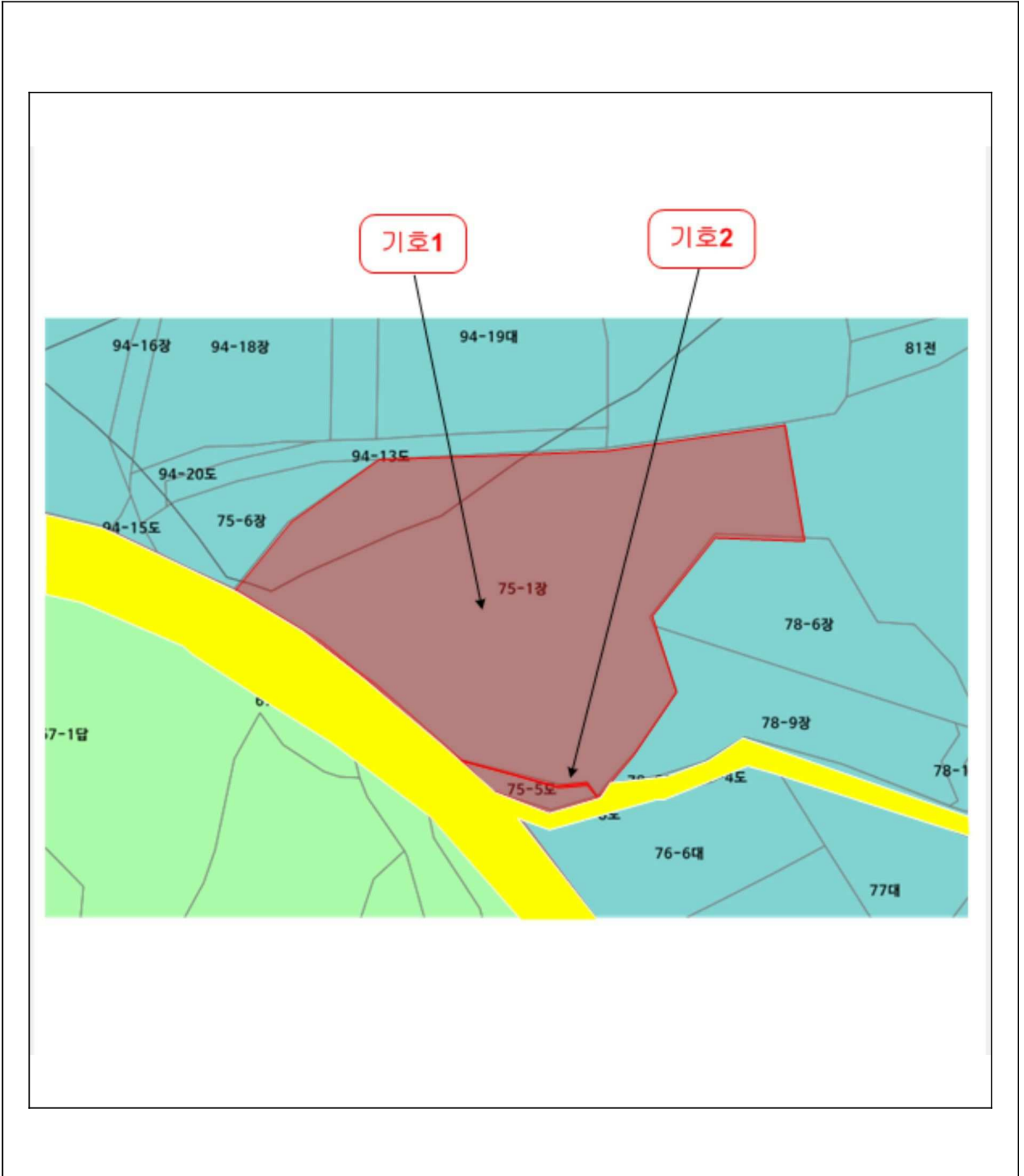
# 위치도



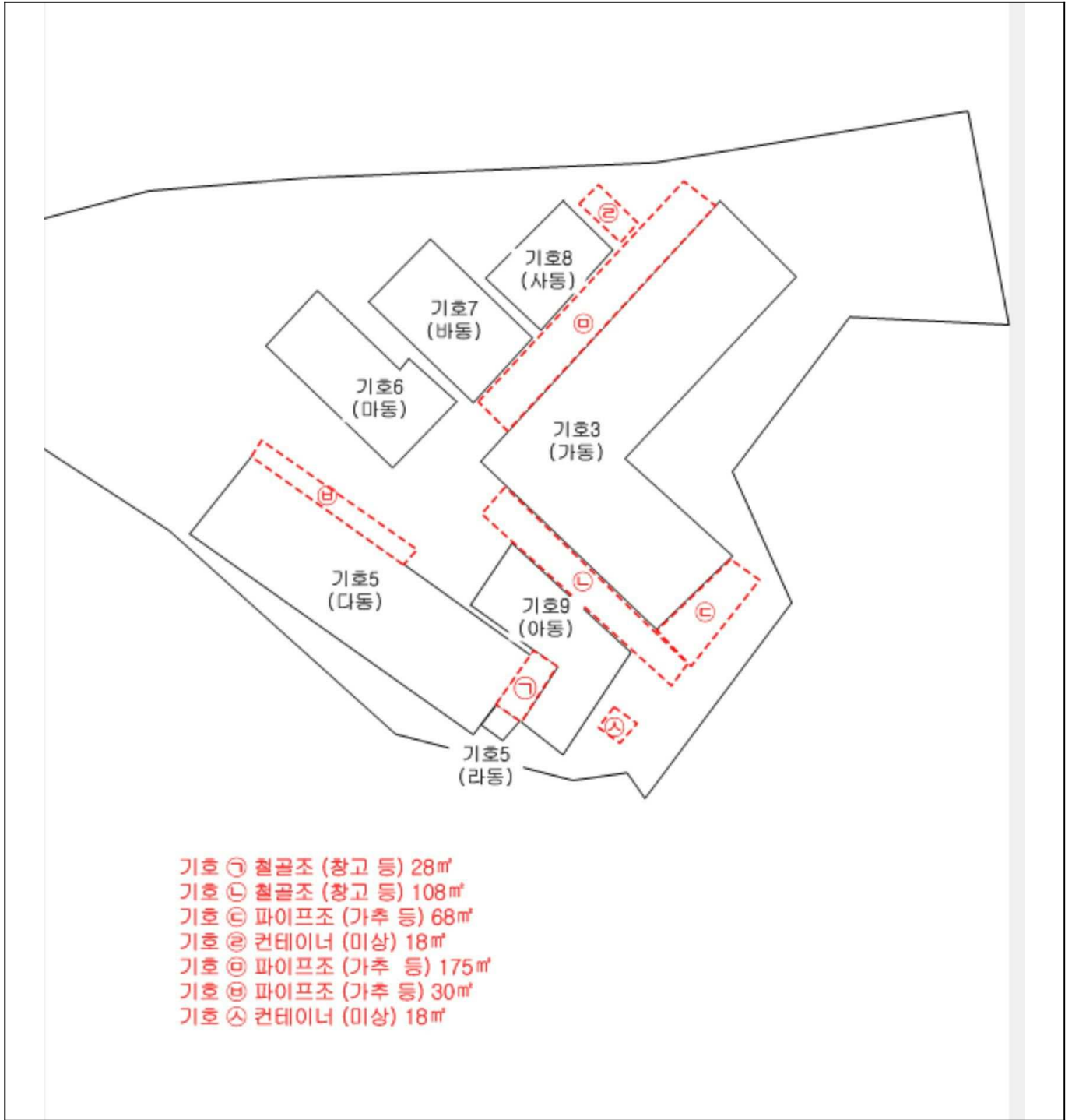
소재지	경기도 파주시 광탄면 분수리 75-1외
-----	-----------------------



# 지 적 도



# 건물개황도



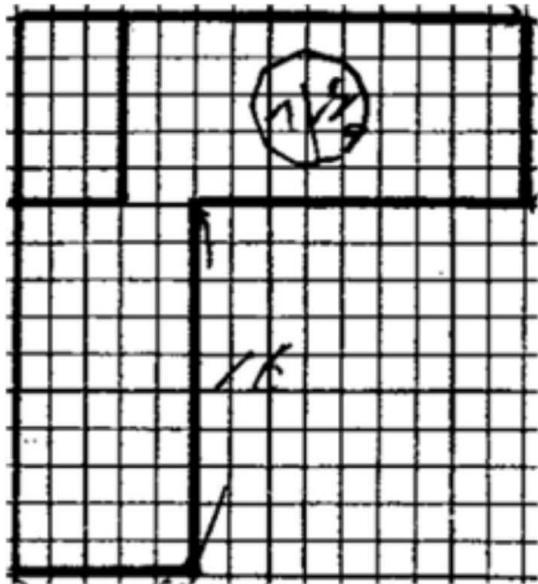
# 내부 구조도



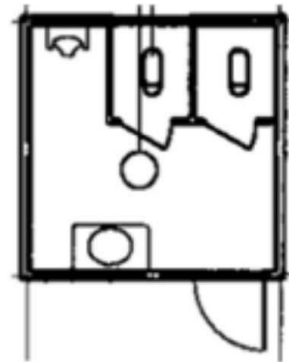
소재지 경기도 파주시 광탄면 분수리 75-1외

**No scale**

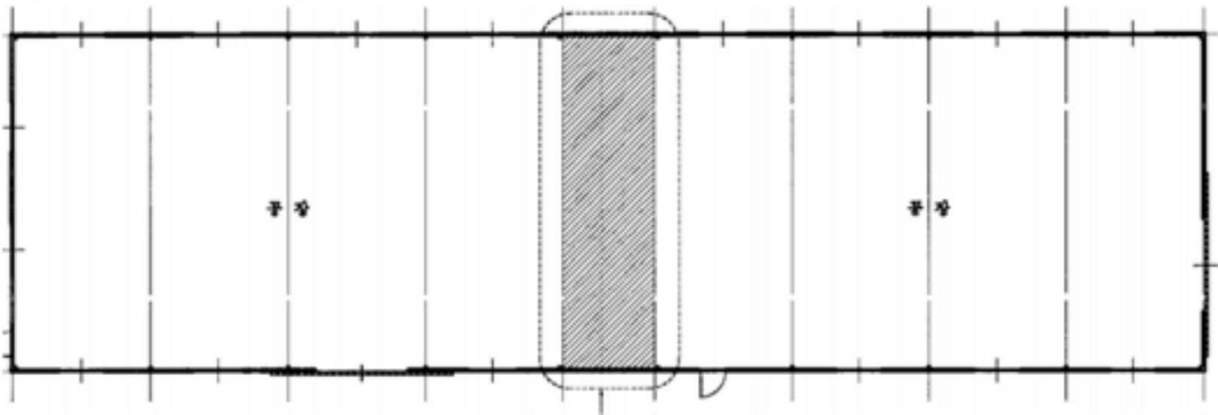
기호 3 (가동)  
(공부면적 : 681.6㎡)



기호 5 (라동)  
(공부면적 : 9㎡)



기호 5 (다동)  
(공부면적 : 429㎡)



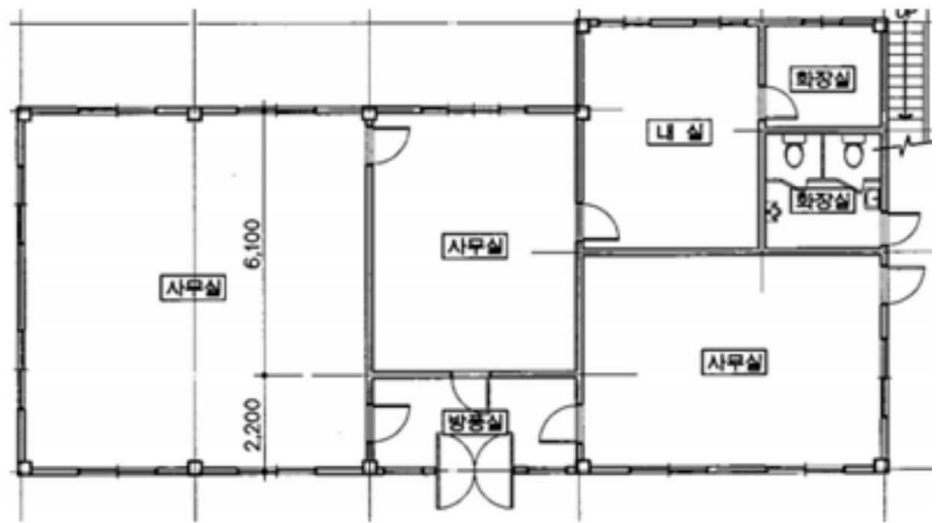
# 내부 구조도



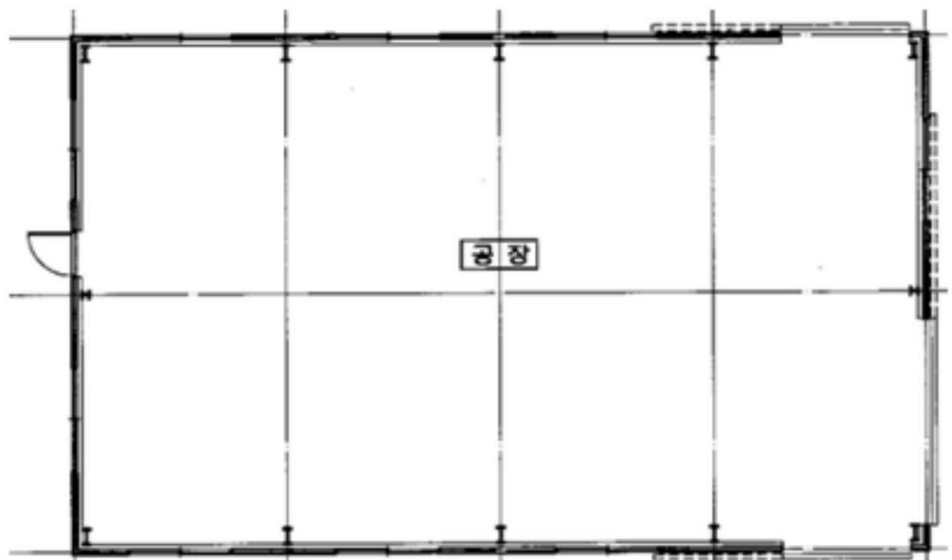
소재지 경기도 파주시 광탄면 분수리 75-1외

**No scale**

기호 6(마동)  
(공부면적 : 178.34㎡)



기호 7(바동)  
(공부면적 : 165㎡)



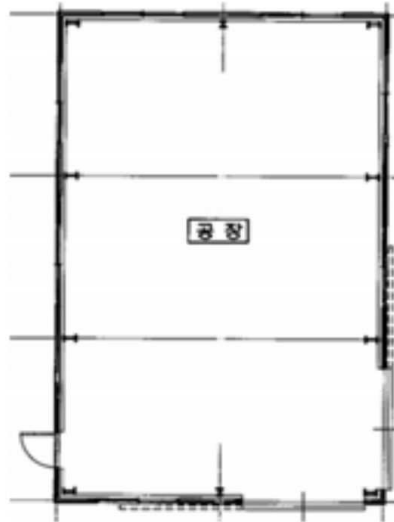
# 내부 구조도



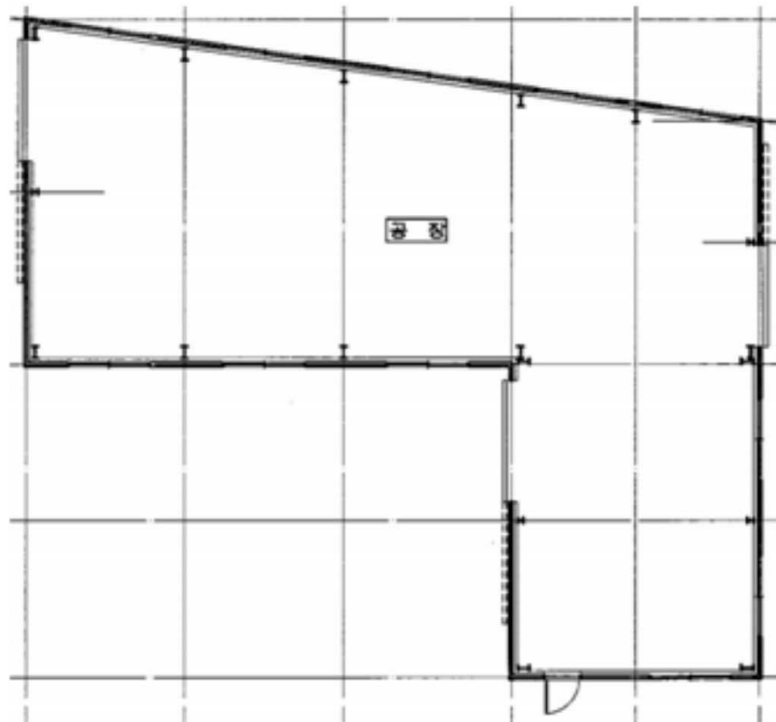
소재지 경기도 파주시 광탄면 분수리 75-1외

**No scale**

기호 8(사동)  
(공부면적 : 96m<sup>2</sup>)



기호 9(아동)  
(공부면적 : 177.02m<sup>2</sup>)



# 기계배치도

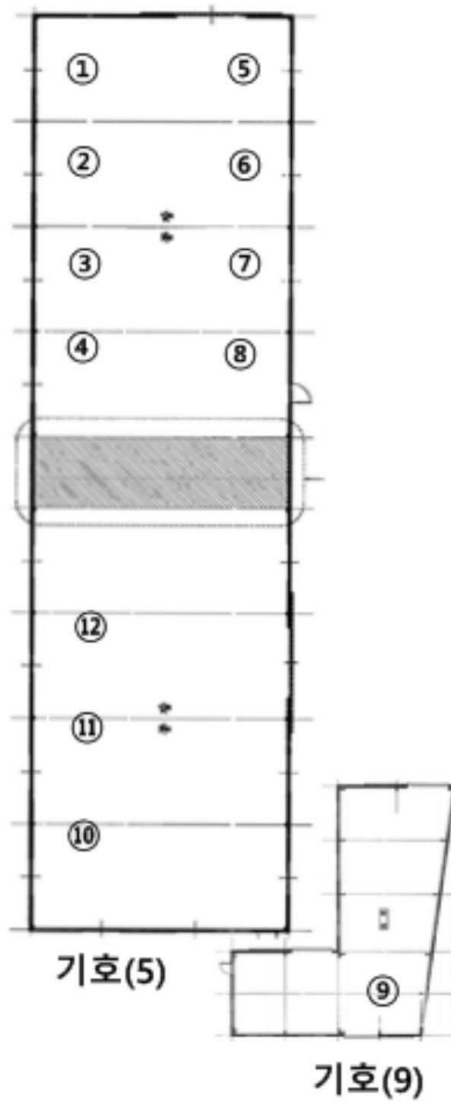


소재지

경기도 파주시 광탄면 분수리 75-1외



**No scale**





-1



-2



3-1



3, 7, 8,



5, 6



5



5, 9



5, 9,



6



7



8





1



2, 3, 4

2



3



4



5



6



7



8



9



10, 11, 12