

감정평가서

의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김주현
건명	주식회사 대성산업개발 소유물건 (2025타경71417)
감정서번호	250328-1-06

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

JM감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

신정미

감정평가액	일십일억구천칠십육만이천팔백사십원정(₩1,190,762,840.-)					
의뢰인	의정부지방법원 남양주지원 사법보좌관 김주현		감정평가 목적	법원경매		
제출처	의정부지방법원 남양주지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사 태성산업개발 (2025타경71417)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.04.04	2025.04.03 ~ 2025.04.04	2025.04.09	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	757	토지	757	-	1,020,960,000
	건물	272	건물	270.2	-	79,242,840
	제시외건물	(432)	제시외건물	432	-	90,560,000
	합계					₩1,190,762,840
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 남양주시 진건읍 송능리 소재 “진건고등학교” 북서측 근거리에 소재하는 부동산으로서 의정부지방법원 남양주지원의 경매(임의)목적에 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 별도의 감정평가 조건은 없습니다.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024.04.04을 기준시점으로 결정하였습니다.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025.04.03. ~ 2025.04.04일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 감정평가 방법

가. 평가방식

- 1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 2) 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가 방식 및 공시지가기준법
- 3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

나. 토지

1) 토지의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항을 근거하여 토지는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하였습니다.

2) 적용 평가방법

(1) 공시지가기준법 : 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 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 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

(2) 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

(3) 시산가액 조정 : 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정(算定)한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 건물

1) 건물의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 근거하여 건물은 원가법을 주된 방법으로 적용하였습니다.

2) 적용 평가방법

(1) 원가법 : 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

(2) 시산가액 조정 : 본건 건물만의 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려워 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였습니다.

6. 대상물건의 확정

가. 토지의 개요 (기호 1~4)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상	개별 공시지가 (원/㎡)
1	남양주시 진건읍 용정리 119-2	공장용지	20	공장	계획관리	세로가	부정형	576,100
2	남양주시 진건읍 용정리 120	공장용지	96	공장	계획관리	세로가	부정형	576,100
3	남양주시 진건읍 용정리 126	공장용지	569	공장	계획관리	세로가	부정형	576,100
4	남양주시 진건읍 용정리 126-1	도로	72	도로	계획관리	세로가	부정형	227,400

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 본건건물 개요

- 기호5

소재지	경기도 남양주시 진건읍 용정리 126, 120, 119-2 [남양주시 진건읍 독정로솔숲길 23-27]		
구조	경량철골조 샌드위치판넬지붕	용도	공부 공장(부속건물:화장실) 현황 공장
규모	단층	사용승인일	2000.11.20
연면적 (㎡)	189.92	사정면적 (㎡)	187.92

- 기호6

소재지	경기도 남양주시 진건읍 용정리 126, 120, 119-2 [남양주시 진건읍 독정로솔숲길 23-27]		
구조	경량철골구조 단열복합판넬지붕	용도	공부 공장 현황 공장
규모	단층	사용승인일	2005.04.14
연면적 (㎡)	82.28	사정면적 (㎡)	82.28

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 기타 참고사항

- 가. 본건의 소재지, 지번, 건물의 구조, 면적 등 부동산의 표시는 귀 제시목록에 의거하였으니 경매집행시 참고하시기 바랍니다.
- 나. 본건 기호 1~3 토지는 일단지로 기호 5, 6의 공업용 건부지로 이용중입니다.
- 다. 본건 기호 5의 부속건물인 화장실(경량철골조, 1.80㎡)은 현황 멸실 상태입니다.
- 라. 본건 인근은 소규모 공장단지로 본건으로의 진출입시 소규모 공장단지내 현황도로로서 타인소유토지인 용정리 127-4(도로) 외 토지들을 통하여 진입하고 있는 바 경매 참여시 주의하시기 바랍니다.
- 마. 본건 제시외건물 등은 일부 타인소유토지에 걸쳐서 소재하는 것으로 조사되었으나 정확한 지적경계는 측량 등을 통하여 별도 확인이 필요한 점 등 경매참여시 참고하시기 바랍니다.
- 바. 본건 토지의 지적은 측량성과도에 의한 것이 아닌 지적공부에 의하고 지적경계는 주위, 지형, 지물, 주위 토지이용상황 등을 이용하여 확인하였으나, 정확한 지적경계 및 그에 따른 현실이용상황 등은 측량 등 별도 확인이 필요하니 경매 참여시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 토지가격 산출

1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정 한 후 대상 토지와 표준지의 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등에 대한 분석 후 필요한 조정을 하여 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였습니다.

나. 비교표준지 선정

1) 비교표준지 선정

[공시기준일 : 2025.01.01]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	남양주시 진건읍 용정리 137-2	공장 용지	1,439	공업용	계획관리	세로가	사다리 평지	702,600	

2) 비교표준지 선정 사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 소재하는 표준지중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷한 상기 표준지를 비교 표준지로 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역의 지가변동률을 적용하였습니다.

기 간	남양주시 변동률(%)	비 고
	계획관리지역	
2025.01.01 ~ 2025.02.28	0.476	2025년 2월 누계치
2025.02.01 ~ 2025.02.28	0.194	2025년 2월분
2025.01.01.~ 2025.04.04	0.720 (1.00720)	$(1 + 0.00476) * (1 + 0.00194 * 35/28)$ = 1.00720

※ 2025년 3월 이후 지가변동률이 미고시 되어 2025년 2월 지가변동률을 연장 적용함.

라. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.(100/100=1.000)

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

구분		
조건	항 목	세항목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도
		계통 및 연속성
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통 시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가의 거리 및 편의성

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구분		
조건	항 목	세항목
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편익성
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근 토지의 이용상황 및 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지
	방위, 고저, 경사지	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

2) 개별요인 비교치 결정

본건 기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 (자연)	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1~3	A	1.00	0.97	1.00	0.98	1.00	1.00	0.951
	의견	본건은 표준지 대비 접근조건(교통시설 등과의 접근성), 획지조건(형상 등)에서 열세임.						
4	의견	본건은 도로로서 인근 토지의 1/3이내로 평가함.(0.317)						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 등에 근거하여 평가대상 토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인 비교 외에 지가에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가액의 객관성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요합니다.

2) 관련근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호를 근거하고 국토교통부유권해석(건설부토정 30241-36538,1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808,2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29) 등에서 인정되는 점 등을 참작하였습니다.

3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 격차율 산정 산식

$$\text{격차율(기준시점)} = \frac{\text{비교사례 기준 비교표준지 공시지가}}{\text{비교표준지 공시지가}}$$

나) 감정평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회]

기호	구분	기준시점	소재지	용도지역	지목	단가 (원/m ²)	선정여부
				이용상황			
가	담보	2025.02.28	진건읍 용정리 109-*	계획관리	창고용지	1,490,000	-
				공업기타			
나	담보	2024.11.08	진건읍 용정리 139-*	계획관리	공장용지	1,380,000	-
				공업용			
다	경매	2025.01.14	진건읍 송능리 **외	계획관리부분	공장용지	1,070,000	-
				공업용			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	구분	기준시점	소재지	용도지역		지목	단가 (원/㎡)	선정 여부
				이용상황				
라	경매	2024.01.25	본건 기호 1	계획관리	공업용	공장용지	1,420,000	-
				공업용				

다) 거래사례

[자료출처 : KAIS 등]

기호	거래시점	소재지	용도지역		지목	면적	단가 (원/㎡)	비고
			이용상황					
㉠	2025.01.23	진건읍 용정리 11*~**외	계획관리	대,도	1,164	1,569,820	선정	
			공업용	건물	387.31			
- 거래가격 : 1,880,000,000원(1,078㎡(대), 50㎡(도로), 36㎡(도로)) - 건물가격 : 2006.10.23. 사용승인된 일반철골구조 기타지붕, 공장 단층(H= 6.5m) $670,000 * 22/40 * 387.31 \approx 142,723,000$ 원 - 토지단가 : $(1,880,000,000 - 142,723,000) \div (1078+86/3) \approx 1,569,820$ 원/㎡								
㉡	2024.05.14	진건읍 용정리 12*~**외	계획관리	장,도	524	1,402,360	-	
			공업용	건물	509.4			
- 거래가격 : 925,000,000원(510㎡(장), 14㎡(도로)) - 건물가격 : 2011.10.13. 사용승인된 일반철골구조 , 3층공장(H=12.1m) $570,000 * 28/40 * 509.4 \approx 203,250,600$ - 토지단가 : $(925,000,000 - 203,250,600) \div (510 + 14/3) \approx 1,402,360$ 원/㎡								
㉢	2023.03.31	진건읍 용정리 8*~**	계획관리	장	784	1,497,930	-	
			공업용	건물	198			
- 거래가격 : 1,261,250,000원 - 건물가격 : 2009.05.18. 사용승인된 일반철골구조 철골위 판넬지붕, 공장 단층(H=5.65m) $650,000 * 27/40 * 198 \approx 86,872,500$ 원 - 토지단가 : $(1,261,250,000 - 86,872,500) \div 784 \approx 1,497,930$ 원/㎡								
㉣	2023.09.27	진건읍 용정리 99~**	계획관리	대	247	1,476,000	-	
			공업기타	건물	-			
- 거래가격 : 364,572,000원 - 토지단가 : $364,572,000 \div 247 \approx 1,476,000$ 원/㎡								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라) 격차율산정

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정보정* 2)	시점수정* 3)	지역요인* 4)	개별요인* 5)	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준* ¹⁾ 비교표준지 공시지가	㉠	1,569,820	1.000	1.00519	1.000	0.960	1,514,849	2.14
비교표준지 공시지가	A	702,600	1.000	1.00720	1.000	1.000	707,659	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역, 이용상황 등 개별요인의 비교가능성이 높은 사례를 선정함.							
*2)사정보정	적용된 비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단됩니다.							1.0000
*3)시점수정	남양주시 계획관리지역 (2025.01.23. ~ 2025.04.04)							1.00519
*4)지역요인	인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.							1.000
*5)개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율계	
	1.00	1.00	1.00	0.96	1.00	1.00	0.960	
의견	표준지는 사례 대비 획지조건(접면너비, 접면도로상태 등)에서 열세임.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마) 그 밖의 요인 보정치 결정

(1) 인근 유사토지 호가수준

구분	호가수준
본건 인근 계획관리지역내 공장용지	인근 세로변 공장용지는 간선도로와의 접근성 등에 따라 1,300,000 ~ 1,600,000원/㎡ 내외수준 임.

(2) 유사부동산의 낙찰가율 통계(KAIS(태인), 최근 1년 기준)

지역	용도	낙찰가율(%)
남양주시	토지전체	58.2
	공장	61.84

(3) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 제반 가격자료를 비교 분석하고 산출된 격차율과 본건의 평가목적에 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치 결정
A	2.14

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

1) 공시지가기준법에 의한 토지 단가

표준지 공시지가를 기준으로 시점수정, 지역요인 및 개별요인, 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 결정하였습니다.

기호	공시지가 (원/m ²)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	적용단가 (원/m ²)
1~3	702,600	1.00720	1.000	0.951	2.14	1,440,185	1,440,000
4	702,600	1.00720	1.000	0.317	2.14	480,062	480,000

2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	사정면적(m ²)	적용단가(원/m ²)	시산가액(원)	비 고
1	20	1,440,000	28,800,000	일단지
2	96	1,440,000	138,240,000	
3	569	1,440,000	819,360,000	
4	72	480,000	34,560,000	
합 계	757		1,020,960,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출개요

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

나. 거래사례 선정

대상물건과 위치적 유사성 및 물적 유사성이 있고 시점수정, 사정보정, 지역요인 및 개별요인의 비교가 가능한 하기 거래사례(㉮)를 비교사례로 선정하였습니다.

[자료출처 : KAIS 등]

기호	거래시점	소재지	용도지역	지목	면적	단가 (원/m ²)	비고
			이용상황				
㉮	2023.03.31	진건읍 용정리 8*-*	계획관리	장	784	1,497,930	선정
			공업용	건물	198		
			- 거래가격 : 1,261,250,000원 - 건물가격 : 2009.05.18. 사용승인된 일반철골구조 철골위 판넬지붕, 공장 단층(H=5.65m) $650,000 * 27/40 * 198 \approx 86,872,500$ 원 - 토지단가 : $(1,261,250,000 - 86,872,500) \div 784 \approx 1,497,930$ 원/m ²				

다. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 거래사례 중 개거래된 사례들로 정상적인 거래사례로 판단됩니다.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 시점수정 (남양주시 용도지역)

국토교통부장관이 조사·발표한 용도지역별 지가변동률을 적용하였습니다.

거래 사례	용도 지역	기간	지가변동률 (%)	비고
㉔	계획 관리	2023.03.31.~ 2025.04.04	4.719% (1.04719)	$(1 + 0.00081 * 1/31) * (1 + 0.00035) * (1 + 0.00108) * (1 + 0.00065) * (1 + 0.00120) * (1 + 0.00090) * (1 + 0.00104) * (1 + 0.00145) * (1 + 0.00281) * (1 + 0.00349) * (1 + 0.02630) * (1 + 0.00476) * (1 + 0.00194 * 35/28)$ ≈ 1.04719

※ 2025년 03월 이후 지가변동률이 미고시되어 2025년 02월 지가변동률을 연장 적용함.

마. 지역요인

본건 토지와 비교사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100=1.00)

바. 개별요인 비교

본건 기호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 (자연)	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1~3	㉔	0.90	0.95	1.00	1.08	1.00	1.00	0.923
	의견	본건은 사례 대비 가로조건(도로의 폭, 계통 및 연속성 등), 접근조건(교통시설 등과의 접근성)에서 열세이나, 획지조건(형상, 접면너비 등)에서 우세임.						
4	의견	본건은 도로로서 인근 토지의 1/3로 평가함.(0.307)						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

1) 거래사례비교법에 의한 토지 단가

비교거래사례를 기준으로 사정보정, 시점수정, 지역요인, 개별요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 산정하였습니다.

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1~3	1,497,930	1.000	1.04719	1.000	0.923	1,447,834	1,450,000
4	1,497,930	1.000	1.04719	1.000	0.307	481,566	481,000

2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	20	1,450,000	29,000,000	일단지
2	96	1,450,000	139,200,000	
3	569	1,450,000	825,050,000	
4	72	481,000	34,632,000	
합 계	757		1,027,882,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 토지가액의 결정

가. 시산가액

구분	시산가액(원)	비 고
공시지가기준법에 의한 시산가액	1,020,960,000	-
거래사례비교법에 의한 시산가액	1,027,882,000	-

나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가 방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

거래사례비교법에 의한 시산가액은 거래 당시의 시장상황을 반영한 가격이나 거래당사자 간의 정보불균형, 거래의 필요성과 협상력 차이 등의 이유로 변동성이 있는 가격으로서 안정성이 높은 공시지가기준법에 의한 시산가액과의 차이가 발생할 수 있으며, 본 건의 평가목적에 고려할 때 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 범위 내에서 합리성이 인정됩니다.

다. 토지 감정평가액의 결정

상기의 시산가액의 검토 결과 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지 평가액으로 결정하였습니다.

기 호	사정면적(m ²)	적용단가(원/m ²)	시산가액(원)	비 고
1~4	757	-	1,020,960,000	
합 계	757		1,020,960,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 건물가격 산출

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제15조에 따라 구조, 규모, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 내구연한, 이용상태, 관리상태 및 유용성 등을 종합 참작한 원가법을 적용하였으며, 감가수정은 내용년수법을 기준으로 평가하였습니다.

2. 제조달원가의 결정

제조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 대상물건을 일반적인 방법으로 생산하거나 취득하는데 소요되는 일반적인 부대비용을 포함합니다.

가. 건축물 표준단가 참고자료

[한국감정평가사협회 건물신축단가표, 기준일: 2024년]

분류 번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
5-1-6-10	일반공장	철골조/철골지붕틀/ 샌드위치패널 (H=4.5)	3	725,000	35 (30~40)
5-1-6-10	일반공장	철골조/철골지붕틀/ 샌드위치패널 (H=4.5)	4	658,000	35 (30~40)
5-4-6-10	일반창고	철골조/철골지붕틀/ 샌드위치패널 (H=6.0)	4	704,000	35 (30~40)

나. 건물 적용 표준단가

건물의 적용 표준단가는 본건 건물의 규모, 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법 등을 기준으로 상기 예시된 건물신축 표준단가 및 최근의 신축사례 등을 종합적으로 참작하여 표준단가를 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	구분	사정면적 (㎡)	이용 상황	구조	적용 표준단가 (원/㎡)	내용 연수	사용 승인일
5	1층	187.92	공장	경량철골구조	670,000	40	2000.11.20
	1층	1.80	화장실	경량철골구조	-	-	멸실
6	1층 (1호)	82.28	공장	경량철골구조	670,000	40	2005.04.14

다. 적용 제조달원가 [(표준단가+ 부대설비 보정단가)]

건물의 적용 제조달원가는 대상건물의 규모, 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법 등을 기준으로 상기 건축물신축단가표상의 표준단가 및 유사 건물의 최근 신축단가 등을 종합적으로 참작하여 결정한 적용 표준단가에 보정단가를 가산하여 결정하되, 본건 건물은 공장으로서 일반적인 수준의 부대설비를 포함하고 있는 바 본건 표준단가에 부대설비보정을 포함하여 결정하였습니다.

기호	구분	이용 상황	적용 표준단가 (원/㎡)	부대설비 보정단가 (원/㎡)	제조달원가 (원/㎡)
5	1층	공장	670,000	-	670,000
6	1층	공장	670,000	-	670,000

라. 적용단가의 산정(감가수정)

※ 1 : 잔존가치율 = 잔존내용연수/(총)내용연수

구분	사용승인일	제조달원가 (원/㎡)	내용 연수	감가수정		잔존 가치율	결정단가 (원/㎡)	
				실제	유효			
5	공업용	2000.11.20	670,000	40	24	-	16/40	268,000
6	공업용	2005.04.14	670,000	40	19	-	21/40	351,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 건물가격 결정

구분		공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	평가가액(원)	비고
기호5	1층	187.92	187.92	268,000	50,362,560	공장
	1층	1.80	-	-		화장실
기호6	1층	82.28	82.28	351,000	28,880,280	공장
계		272	270.2		79,242,840	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액

구분	기호	사정면적(m ²)	적용단가(원/m ²)	시산가액(원)	비 고
토지	1	20	1,440,000	28,800,000	일단지
	2	96	1,440,000	138,240,000	
	3	569	1,440,000	819,360,000	
	4	72	480,000	34,560,000	도로
건물	5	187.92	268,000	50,362,560	공장
	5	1.80	-		화장실 (별실)
	6	82.28	351,000	28,880,280	공장
계			1,100,202,840		
제시외 건물	㉠	76	300,000	22,800,000	경량철골조 공장
	㉡	74	250,000	18,500,000	철골조 공장
	㉢	43	60,000	2,580,000	각파이프조 가추
	㉣	8	60,000	480,000	각파이프조 가추
	㉤	72	200,000	14,400,000	공장 (중층부분)
	㉥	159	200,000	31,800,000	공장 (중층부분)
계		432		90,560,000	
합 계				1,190,762,840	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 결정의견

본건은 경기도 남양주시 진건읍 용정리 소재 계획관리지역내 부동산으로서, 토지는 거래 사례비교법에 의해 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 가액을 토지평가액으로 결정하고, 건물은 건물만의 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려워 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

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 남양주시 진건읍 용정리	119-2	공장 용지	계획관리지역	20	685	1,440,000	986,400,000	3필일단지
2	동소	120	공장 용지	계획관리지역	96				
3	동소	126	공장 용지	계획관리지역	569				
4	동소	126-1	도로	계획관리지역	72	72	480,000	34,560,000	
5	동소	126 119-2 120 위지상	공장	경량철골조 샌드위치판넬 지붕 단층					
			1층 (공장)		187.92	187.92	268,000	50,362,560	670,000 x 16/40
			1층 (화장실)		1.8	1.8	-	멀실	
6	동소	126 119-2 120 위지상	공장	경량철골구조 단열복합판넬 지붕 단층					
			1층 (공장)		82.28	82.28	351,000	28,880,280	670,000 x 21/40
소 계								₩1,100,202,840	
㉠	경기도 남양주시 진건읍 용정리	126 120 119-2 위지상	공장	경량철골조	(76)	76	300,000	22,800,000	
㉡	동소	126 위지상	공장	경량철골조	(74)	74	250,000	18,500,000	
㉢	동소	126	가추	각파이프조	(43)	43	60,000	2,580,000	

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	
㉔	동소	126 위지상	가추	각파이프조	(8)	8	60,000	480,000	
㉕	동소	126 위지상	공장 (중층)	경량철골조	(72)	72	200,000	14,400,000	
㉖	동소	126 119-2 120 위지상	공장 (중층)	경량철골조	(159)	159	200,000	31,800,000	
소 계 합 계								₩90,560,000 ₩1,190,762,840.-	
				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 남양주시 진건읍 용정리 소재 "진건고등학교" 북서측 근거리에 위치하며, 주위는 공장, 창고 등이 밀집된 소규모공장지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량진출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하여 전반적인 교통상황은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

본건 기호 1~ 3은 일단지로 공업용 건부지로서 부정형의 토지임.
본건 기호 4는 본건 1~3의 현황도로로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 기호 4 이용 남측으로 폭 약 3미터의 현황도로(타인소유)에 접함

(5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 성장관리계획구역(산업형), 배출시설설치제한지역, 성장관리권역, 토지거래계약에관한허가구역임.

(6) 제시목록 외의 물건

별첨 지적 및 건물개황도 참조

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) | |

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 이상임.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

기호 5 : 경량철골조 샌드위치판넬지붕 단층 공장으로서,
내,외벽 : 판넬붙임 마감 등
창호 : 샷시창호임.

기호 6 : 경량철골구조 단열복합판넬지붕 단층 공장으로서,
내,외벽 : 판넬붙임 마감 등
창호 : 샷시창호임.

(2) 이용상태

기호 5,6 공장으로 이용중임.

(3) 설비내역

위생 및 급배수설비, 전기설비 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

별첨 지적 및 건물개황도 참조

(5) 공부와의 차이

기호 5 부속건물 1층 화장실(경량철골조 샌드위치판넬지붕 1.8㎡) 멸실임.

건물감정평가요항표

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

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 이상임.

광역위치도



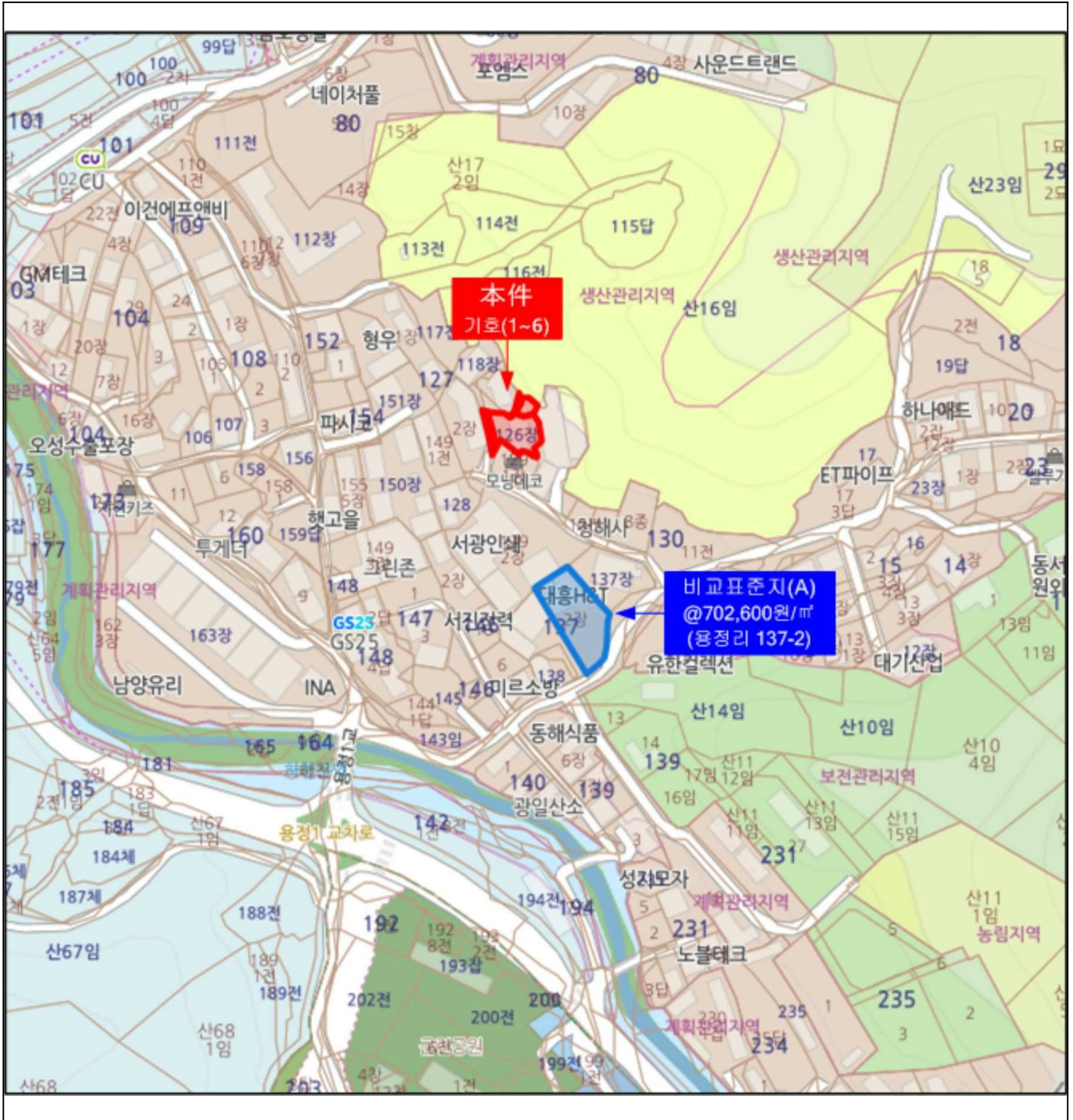
소재지	경기도 남양주시 진건읍 용정리 119-2외
-----	-------------------------



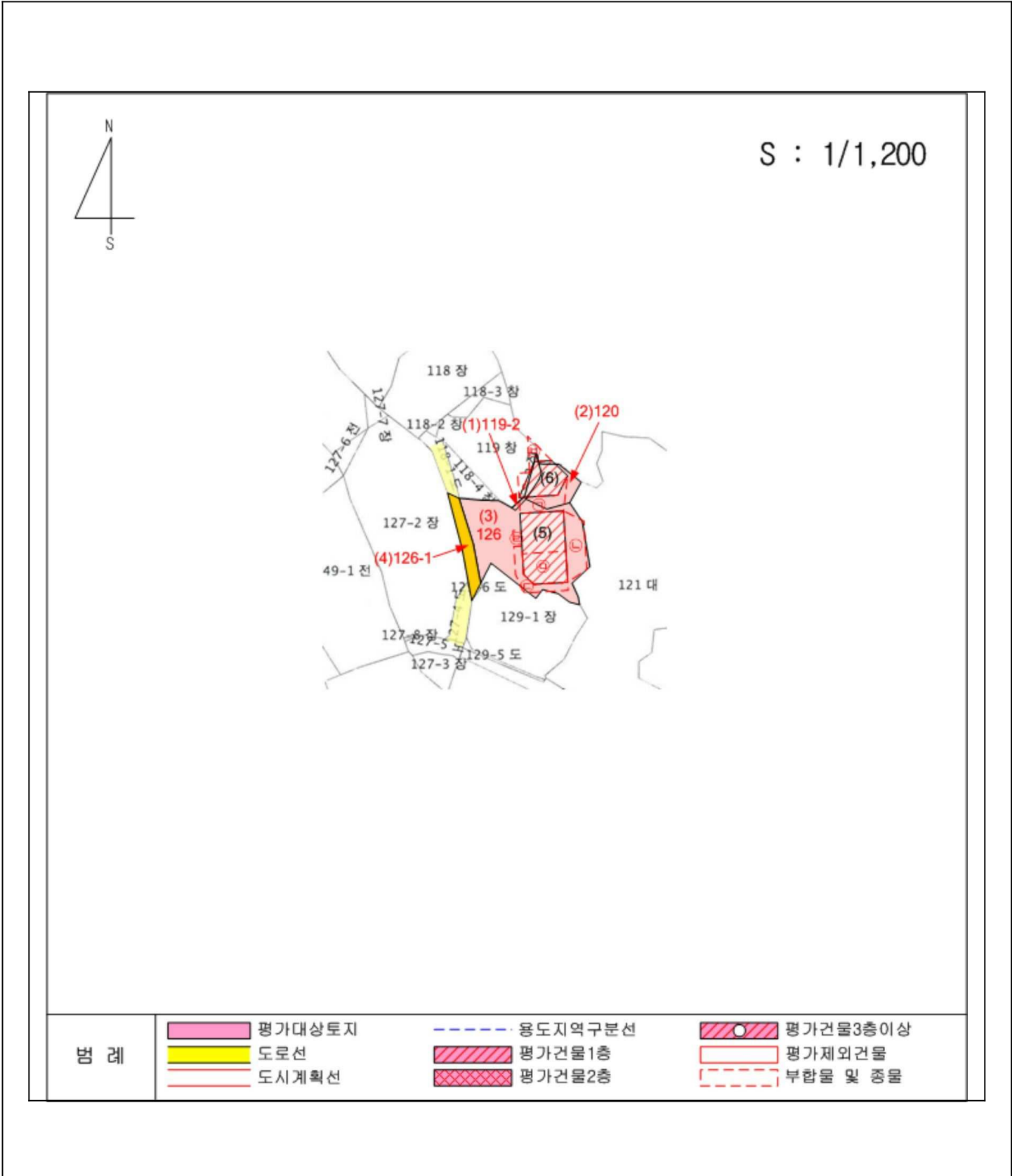
위치도



소재지	경기도 남양주시 진건읍 용정리 119-2외
-----	-------------------------

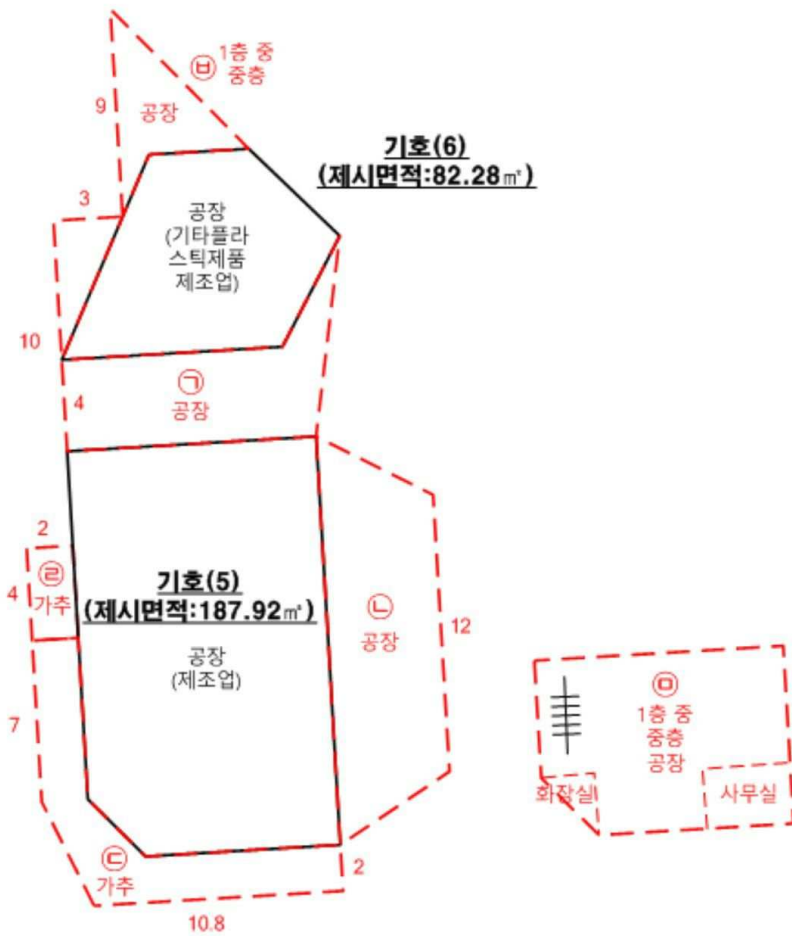


지 적 도



건물개황도

<추척없음>



(제시의 물건)

- ㉠경량철골조 샌드위치판넬지붕 (공장) 약 76㎡
- ㉡경량철골조 샌드위치판넬지붕 (공장) 약 74㎡
- ㉢각파이프조 철팔레이트 (가추) 약 43㎡
- ㉣각파이프조 철팔레이트 (가추) 약 8㎡
- ㉤경량철골조 판넬지붕 1층 중공공장 (공장) 약 72㎡
- ㉥경량철골조 판넬지붕 1층 중공공장 (공장) 약 159㎡



5



5



6



6



()



()



()



()



()



()



()



()