

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 김미순 소유물건(2024타경78630)

의뢰인 : 의정부지방법원 사법보좌관 안경호

감정서번호 : 해강056-2024

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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

해강감정평가사사무소

(토지.건물.기계기구)감정평가표

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

감 정 평 가 사

정 영 필

(인)

감정평가액	이십억삼백육십오만팔천원정(₩2,003,658,000.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 안경호	감정평가목적	법원경매			
제출처	의정부지방법원 경매9계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김미순 (2024타경78630)	감정평가조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2024.06.03	2024.05.31 ~2024.06.03	2024.06.03		
감정평가 내용	공부(公簿)(의리)		사 정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
		별	지	참	조	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

(토지.건물.기계기구)감정평가표

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종 류	면적(m ²) 또는 수량	종 류	면적(m ²) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	2,901	토지	2,901	442,000	1,282,242,000
건물	1,135.48	건물	1,151.4	-	524,976,000	
제시외 건물	(454)	제시외 건물	454	-	189,330,000	
기계기구	20종	기계기구	1종	-	7,110,000	
			19종	-	평가외	
	이	하	여	백		
합 계					₩2,003,658,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 양주시 은현면 하패리 소재 “상패초등학교” 남측 인근에 위치하는 부동산 및 기계기구 등으로서 의정부지방법원의 경매를 위한 감정평가건임.

2. 대상물건의 개요

1) 건물의 개요

기호	소재지	구조	용도	연면적(㎡)	비고
1 (가)	은현면 하패리 743-4 외	일반철골구조 샌드위치판넬지붕 단층	공장 사무실	1층 - 921.4㎡ 2층 - 204㎡	실제 2층
1(나)	은현면 하패리 743-4 외	부속건물 경량철골구조 샌드위치판넬지붕 단층	화장실	1층 - 10.08㎡	실제 약26㎡

2) 토지의 개요

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
2	은현면 하패리 743-4	805	공장 용지	계획 관리	세로 (가)	부정형 평지	203,000
3	은현면 하패리 744-24	2,096	공장 용지	계획 관리	세로 (가)	부정형 평지	203,000

※ 대상물건에 대한 구체적 사항은 ‘토지건물감정평가명세표, 토지감정평가요항표’ 참조.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 기계기구 개요

기계기구 감정평가명세표 참조.

3. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 ‘시장가치’를 기준으로 평가하였음.

2) 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준시점, 실지조사 실시기간 및 내용

1) 기준시점

본 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2024년 6월 3일로 하였음.

2) 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 2024년 5월 31일 실지조사를 통해 대상물건을 확인하였음.

5. 감정평가방법의 적용

1) 감정평가 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 법령 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

2) 감정평가방식(「감정평가에 관한 규칙」 제11조)

원가방식	원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
비교방식	거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
수익방식	수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 감정평가방식의 결정

(1) 토지평가방식

가. 주된 평가방법

본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률, 지역요인 및 개별요인을 비교하고 그 밖의 요인 보정 등 제반 가격형성요인을 종합적으로 고려한 공시지가기준법으로 평가하였음.

나. 다른 평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 합리성을 검토하여 평가하였음.

다. 시산가액의 조정 및 평가가격의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 합리성을 검토하여 대상물건의 가격을 결정하였음.

(2) 건물 및 기계기구 평가방식

가. 주된 평가방법

본건 건물 및 기계기구는 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법(대상물건의 재조달 원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법)을 적용하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 다른 평가방법

본건 건물 및 기계기구는 거래사례를 포착하기 어렵고 대상 물건의 특성 등으로 인하여 원가법 외 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 것으로 판단됨.

다. 시산가액의 조정 및 평가가격의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교·검토는 생략하였으며, 원가법으로 평가한 가격으로 결정하였음.

4) 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

<기호 2, 3>토지는 공부상 일단지로서 일괄평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 기타 참고사항

- 1) 본건의 소재지, 지목, 면적, 구조 등의 목록표시는 귀 제시목록을 기준으로 하였음.
- 2) 본건 지상의 수목 및 포장, 담장 등의 부합물은 거래관행에 따라 이를 토지에 포함하여 평가하였으며, 건물면적에 포함되지 않은 계단, 차양 등은 건물에 포함하여 평가하였음.
- 3) 기호 1(나)건물은 공부상 면적(10.08㎡)과 실제면적(약26㎡)이 현저하게 차이가 있는 바 실측면적으로 사정하여 평가하였으니 유의하시기 바람.
- 4) 제시외건물은 개략적으로 실측하여 평가하였으며, <제시외건물 ㉠, ㉡>은 임차인이 설치한 것으로 탐문되는 바 경매시 제시외건물의 소유권 및 일괄경매 여부를 확인하시기 바람.
- 5) 기계기구 목록중 <기호 1~19>는 소재불명인바 감정평가에서 제외하였음.
- 6) 본건 건물은 건축물대장상 위반건축물로 표시되어 있으니 경매시 유의하시기 바람.
* 건축과-39393호에 의거 위반건축물 기재
(행위년도 : 2004~2025, 위반내용 : 공장 606㎡ 불법증축)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 토지가격 산정

가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 비교공시지가 표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 대상토지의 인근지역에 위치하고 용도지역, 주위환경 등이 유사하여 평가대상 토지와 비교성이 있다고 인정되는 아래의 표준지를 적용할 비교표준지로 선정하였음.

(2024년 1월 1일 기준)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	은현면 하패리 463	3,190	공장 용지	공업용	계획 관리	세로 (가)	사다리 평지	197,100	

* 표준지의 일부 소하천(저축)이나 미미한 바 이에 구매없이 평가하였음.

2. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조, 동법 시행령 제17조에 따라 국토교통부 장관이 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

지역	용도 지역	산정기간	변동률(%) (시점수정치)	비 고
경기도 양주시	계획 관리	2024.01.01. ~ 2024.06.03.	0.385% (1.00385)	경기도 양주시 (24.01.01~24.06.03) (계획관리) 2024.01.01 ~ 2024.04.30 : 0.301 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.074 $(1 + 0.00301) * (1 + 0.00074 * 34/30)$ ≈ 1.00385

※ 2024년 5월 이후의 자가변동률은 미고시 상태인 바, 2024년 4월 자가변동률을 연장적용하였음.

3. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 대체·경쟁관계가 성립하는 인근지역에 위치하여 제반 지역요인은 유사함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근교통시설과의 거리 및 편의성
		철도전용인입선
		전용부두
환경조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원 공업용수 공장배수
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 형상 등	면적
		형상
		고저
행정적조건	행정상의 규제정도	조장의 정도
		규제의 정도
		기타규제
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타

2) 개별요인 비교

기호	표준지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계	비 고
2,3	A	1.00	1.00	1.00	1.04	1.00	0.99	1.030	본건은 2필 일단지로서 표준지 대비 획지조건(형상 등)에서 우세하나 기타조건(일부 도로)에서 열세임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 및 국토교통부유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991. 12. 28), 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.9.10선고 92누16300)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가 수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

2) 그 밖의 요인 보정치 산식

$$\begin{array}{l} \text{그 밖의 요인} \\ \text{보정치} \end{array} = \frac{\text{사례기준 표준지 가격}}{\text{기준시점 표준지 가격}} : \frac{\text{사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

3) 인근 유사토지의 평가사례 및 거래사례

(* 자료출처 : 등기사항전부증명서, 한국감정평가사협회 감정평가정보(KAPA HUB))

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	목적	토지단가 (원/㎡)	기준시점	비고
㉠	은현면 하패리 46*~*	장	3,442	계획 관리	담보	451,000	2023-10-12	
㉡	은현면 하패리 74*~*	장	2,524	계획 관리	담보	457,000	2023-10-24	

4) 격차율 산정

후면 참조

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

대상 표준지	기 준	① 단가(원/㎡)	② 시점수정	③ 지역요인	④ 개별요인	산정가격 (원/㎡)	격차율
A	평가사례②기준 표준지가격	451,000	1.00532	1.00	0.950	430,729	2.177
	기준시점의 표준지가격	197,100	1.00385	-	-	197,859	

① 사례의 선정

표준지와 인근에 소재하고 인근 유사토지의 적정지가수준을 반영하고 있으며 비교적 기준시점과 가까운 시점의 사례인 <평가사례②>를 선정하였음.

② 시점수정(지가변동률 : 양주시 계획관리지역)

적용대상	기 간	변동률(%)	시점수정치	비 고
평가사례②	2023.10.12. ~ 2024.06.03.	0.532%	1.00532	

③ 지역요인

표준지와 평가사례는 용도지역 및 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접하는 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 대등함.(1.00)

④ 개별요인

개 별 요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누 계
		0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
- 평가사례 대비 표준지는 가로조건(가로의 폭, 연속성 등)에서 열세임.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

그 밖의 요인 보정은 공시지가를 기준으로 시점수정, 지역 및 개별요인비교를 통하여 시장가치를 산출함에 있어 반영되지 않은 제반 사항에 대한 보정으로서, 상기의 유사토지에 대한 감정평가사례를 기준한 표준지가격과 기준시점의 표준지가격 사이의 격차율과 인근지역의 매매동향, 정상적인 지가수준 등을 고려하여 본건 평가에 적용할 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하였음.

구 분	산정격차율	결정보정치
< 표준지 A >	2.177	2.17

6. 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정

기호	표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비 고
2,3	A	197,100	1.00385	1.00	1.030	2.17	442,234	442,000	일단지

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 평가개요

본건 토지 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 소재하는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점까지의 자가변동률, 당해 토지의 위치, 형상, 환경, 이용상황, 기타 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하기로 함.

2. 거래사례의 선정

1) 선정기준

본건의 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 소재하는 거래사례로서 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정되는 아래의 사례를 선정함.

2) 비교 거래사례 선정

(*자료출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계(KAIS))

기호	소재지	지목	용도지역	면적(m ²)	거래가액(원)	거래시점(계약일자)	비고
					토지단가(원/m ²)		
㉠	은현면 하패리 73*	장	계획 관리	2,940	12,000,000원 (500,000원/m ²)	2022-06-27	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 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 사례는 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 하지 아니함.[1.00]

4. 시점수정(경기도 양주시 지가변동률)

기호	용도 지역	지가변동률 산정기간	변동률(%) (시점수정치)	비 고
㉠	계획 관리	2023.06.27. ~ 2024.06.03.	1.621% (1.01621)	경기도 양주시 (22.06.27~24.06.03) (계획관리) 2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.293 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.246 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.218 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.196 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.097 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.127 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.086 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.216 2024.01.01 ~ 2024.04.30 : 0.301 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.074 $(1 + 0.00293 * 4/30) * (1 + 0.00246) * (1 + 0.00218) * (1 + 0.00196) * (1 + 0.00097) * (1 + 0.00127) * (1 + 0.00086) * (1 + 0.00216) * (1 + 0.00301) * (1 + 0.00074 * 34/30)$ ≈ 1.01621

5. 지역요인 비교

본건과 거래사례는 가격형성에 있어 상호 대체·경쟁관계에 있는 인근지역 또는 동일수급권 내 유사 지역에 소재하고 있어 지역요인은 대체로 대등한 수준임.[1.00]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 개별요인 비교

기호	거래 사례 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계	비 고
2.3	㉠	1.00	0.95	1.00	0.97	1.00	0.99	0.912	2필 일단지로서 본건이 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 획지조건(형상 등)과 기타조건(일부 도로)에서 열세임.

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

기호	거래 사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비 고
2.3	㉠	500,000	1.00	1.01621	1.00	0.912	463,392	463,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 토지가액의 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액(試算價額)

기호	공시지가기준법	거래사례비교법	비 고
2,3	442,000원/㎡	463,000원/㎡	

2. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정의견

1) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하건대, 거래사례비교법에 의한 시산가액은 거래 당시의 시장상황을 반영한 가격이나 거래당사자간의 정보 불균형, 거래의 필요성과 협상력 차이 등의 이유로 변동성이 있는 가격으로서 안정성이 높은 공시지가기준법에 의한 시산가액과의 차이가 발생할 수 있음.

2) 본 평가에서는 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 균형을 유지하고 있는 바 공시지가기준법에 의한 시산가액을 본건 토지의 평가액으로 결정함.

3. 토지 감정평가액 결정

기호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	평가금액(원)	비 고
2	805	442,000원/㎡	355,810,000	
3	2,096	442,000원/㎡	926,432,000	
합 계			1,282,242,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 건물 평가액 산정

1. 건물가격 산출개요

본건 건물은 구조, 사용자재, 시공정도 및 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가 하되 관찰감가법을 병용하여 평가하였음.

2. 재조달원가의 산정

1) 표준단가

(* 한국부동산연구원 2022 건축물 재조달원가자료집)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	비고
05-01-05-10	일반공장	철골조/철골지붕틀 /샌드위치패널(6m이하)	4	714,000	
05-04-06-10	일반창고	철골조/철골지붕틀 /샌드위치패널(6m이하)	4	685,000	

2) 재조달원가 결정

상기 표준단가를 기준으로 본건 건물의 사용자재의 품질, 시공방법, 시공정도 등을 종합참작하고 부대설비를 포함하여 본건 평가에 적용할 재조달원가를 다음과 같이 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분			재조달원가 (원/㎡)	내용연수	비 고
기호 1	1(가)	1층	630,000	35	
		2층	700,000	35	
	1(나)	1층	450,000	35	

3. 감가수정

감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적·기능적·경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 본건은 내용연수에 따라 정액법을 적용하여 감가수정을 하되 화재로 인하여 개보수되어 현상이 양호하고 잔존연수가 연장된 점을 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.

구 분			내용연수	경과연수		잔존연수	잔가율	비 고
				공부	실제			
기호 1	1(가)	1층	35	19	10	25	25/35	
		2층	35	19	10	25	25/35	
	1(나)	1층	35	19	10	25	25/35	

※ 잔존연수 = 내용연수 - 경과연수

※ 잔가율 = 잔존연수/내용연수

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 건물단가 산정

구 분			재조달원가 (원/㎡)	내용연수	결정단가 (원/㎡)	비 고
기호 1	1(가)	1층	630,000	25/35	450,000	
		2층	700,000	25/35	500,000	
	1(나)	1층	450,000	25/35	321,000	

※ 결정단가는 절사하여 천원단위까지 표시하였음.

5. 건물감정평가액 결정

구 분			면적(㎡)	결정단가 (원/㎡)	평가금액 (원)	비 고
기호 1	1(가)	1층	921.4	450,000	414,630,000	
		2층	204	500,000	102,000,000	
	1(나)	1층	26	321,000	8,346,000	실측사정 공부면적 10.08㎡
합 계					524,976,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 감정평가액의 결정

1. 감정평가액 결정의견

상기와 같이 공시지가기준법에 의한 토지가격과 원가법에 의한 건물가격의 적정성이 인정되는 바 이를 본건의 감정평가액으로 결정하였음.

2. 감정평가액 결정

후면 “토지건물감정평가명세표” 참조.

토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
1(가)	경기도 양주시 은현면 하패리	743-4 744-24 744-26 744-27 위지상	공장	일반철골구조 샌드위치 판넬지붕 단층	1,125.4	921.4	450,000	414,630,000	734-4 744-24 양지상 소재 실제 2층
			공장	가동		204			
1(나)			사무실				500,000	102,000,000	
			화장실	부속건물 경량철골구조 샌드위치 판넬지붕 단층					
				나동	10.08	26	321,000	8,346,000	실측사정
2	경기도 양주시 은현면 하패리	743-4	공장용지	계획관리지역	805	805	442,000	355,810,000	3)과 일단지
3	경기도 양주시 은현면 하패리	744-24	공장용지	계획관리지역	2,096	2,096	442,000	926,432,000	2)와 일단지
소 계								₩1,807,218,000	
ㄱ	(제시외건물) 경기도 양주시 은현면 하패리	743-4 744-24	공장	철골구조 샌드위치 판넬지붕	(408)	408	450,000	183,600,000	

토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
ㄴ	동 소	743-4 744-24	기계실	판넬조 판넬지붕	(39)	39	120,000	4,680,000	
ㄷ	동 소	743-4 744-24	창고	컨테이너조	(7)	7	150,000	1,050,000	
소 계								₩189,330,000	
합 계								₩1,996,548,000.-	
				이	하	여	백		

기계기구(공작물)감정평가명세서

일련 번호	명칭 * 구조*규격	종류 형식*용량	제 제 제	작 작 작	자 번호 자	수량	감 정 평 가 액		비 고
							단 가	금 액	
(16)	수변전설비 약식 간이수전 22900/380/220v Cap' 300Kw T.R 300KVA x 1ea M.O.F & C.O.S 외 기타부대장치		국산 미상			1식	-	7,110,000	45,000,000 x 0.158(4/20)
1	오토스프레이(이와다 건24개포함) 규격 3200		(주)썬코 2011년			2	-	평가외	소재 불명
2	오토스프레이 챔바 3600*1600*1650		제작자 미상 제작년월일 미상				-	평가외	소재 불명
3	커튼코팅기 2800*1300*8000		제작자 미상 2008년8월			1	-	평가외	소재 불명
4	집진기 300m³/min		쌍용기계 제작년월일 미상				-	평가외	소재 불명
5	스텐밀링		대광 2012년			2	-	평가외	소재 불명
6	목태고		한신기계 2012년			1	-	평가외	소재 불명
7	핸드스프레이 및 집진시설		양주중량 2016년4월			1	-	평가외	소재 불명
8	티핑기		제작자 미상 제작년월일 미상			1	-	평가외	소재 불명
9	슈퍼아이롱		골드프레스 2005년 11월			1	-	평가외	소재 불명
10	아이롱엠보싱		유림 2010년			1	-	평가외	소재 불명

기계기구(공작물)감정평가명세서

일련 번호	명칭 * 구조*규격	종류 형식*용량	제 제 제	작 작 작	자 호 번호	감 정 평 가 액		비 고	
						수량	단 가		금 액
11	롤코터 1800mm		엘림산업			1	-	평가외	소재 불명
12	드라이챔바		대림			1	-	평가외	소재 불명
13	수전설비 및 수변전설비 500kw		제작자 미상				-	평가외	소재 불명
14	자연건조		제작자 미상			1	-	평가외	소재 불명
15	T/F 아이어닝&엠보싱 M/C		유림산업(주)			1	-	평가외	소재 불명
16	오토스프레이부스		(주)세코			1	-	평가외	소재 불명
17	계평기		(주)세코			1	-	평가외	소재 불명
18	바이브레이션 스테이킹 머신		(주)세림			1	-	평가외	소재 불명
19	엘림버핑기세트		(주) 엘림산업			3	-	평가외	소재 불명
합 계									
			이			하		여	
									₩7,110,000.- 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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경기도 양주시 은현면 하패리 소재 "상패초등학교" 남측 인근에 위치하며, 주위는 중소 규모의 공장 및 창고, 단독주택, 농경지, 임야 등이 혼재하는 포천시의 외곽지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하고 인근에 노선버스정류소가 소재하는 등 일반적인 교통사정은 무난함.

(3) 형태 및 이용상태

2필 일단지로 부정형인 토지로서 공업용건부지로 이용중이고 일부는 현황 "도로"임.

(4) 인접 도로상태

서측으로 세로와 접하며 도로상태는 보통임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 2(하패리 743-4) : 계획관리지역 , 성장관리계획구역(공업형,은현15), 가축사육제한구역(2023-08-16)(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역(민원해결과에 문의바랍니다)<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

기호 3(하패리 744-24) : 계획관리지역 , 성장관리계획구역(공업형,은현15), 가축사육제한구역(2023-08-16)(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2023-08-16)(젖소 돼지 닭 오리 메추리 개 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역(민원해결과에 문의바랍니다)<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(7) 공부와의 차이

본건의 일부는 현황 "도로"임.

토지 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경

(4) 인접 도로상태

(7) 공부와의 차이

(2) 교통상황

(5) 토지이용계획 및 제한상태

(8) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

(3) 형태 및 이용상태

(6) 제시목록 외의 물건

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

기호 1(가) : 일반철골구조 샌드위치판넬지붕 2층건으로서

- 외 벽 - 샌드위치판넬 등
- 내 벽 - 샌드위치판넬, 벽지마감, 타일마감 등
- 바 닥 - 에폭시마감, 타일마감, 장판깔기 등
- 창 호 - 하이창호 등임.

기호 1(나) : 경량철골구조 샌드위치판넬지붕 단층건으로서

- 벽 체 - 판넬마감 등
- 내 벽 - 타일마감 등
- 바 닥 - 타일마감 등
- 창 호 - 하이샷시창호 등임.

(2) 이용상태

- 기호 1(가) - 1층 : 공장
2층 : 사무실 및 기숙사 등
- 기호 1(나) : 화장실

(3) 설비내역

일부에 급배수 및 위생설비 되어 있으며 2층 기숙사에 난방설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 중물

후첨 "지적개황도", "건물개황도" 등과 같이 일부 소재함.

(5) 공부와의 차이

- 기호 1(가)는 귀제시목록상 단층이나 실제 2층임.
- 본건은 귀제시목록상 "하패리 743-4, 744-24, 744-26, 744-27" 4개 지상에 소재하
나 합병되어 일반건축물대장상에는 "하패리 743-4,744-24" 2개 지상에 소재함.

건물 감정평가요항표

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

3. 기호 1(나)건물의 공부상 면적(10.08㎡)과 실제면적(약26㎡)이 현저하게 차이가 있는 바 실측면적으로 사정하여 평가하였으니 유의하시기 바람.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1. 임대관계는 미상임.

2. 본 건물은 건축물대장상 위반건축물로 표시되어 있으니 경매시 유의하시기 바람.

(건축과-39393호에 의거 위반건축물 기재

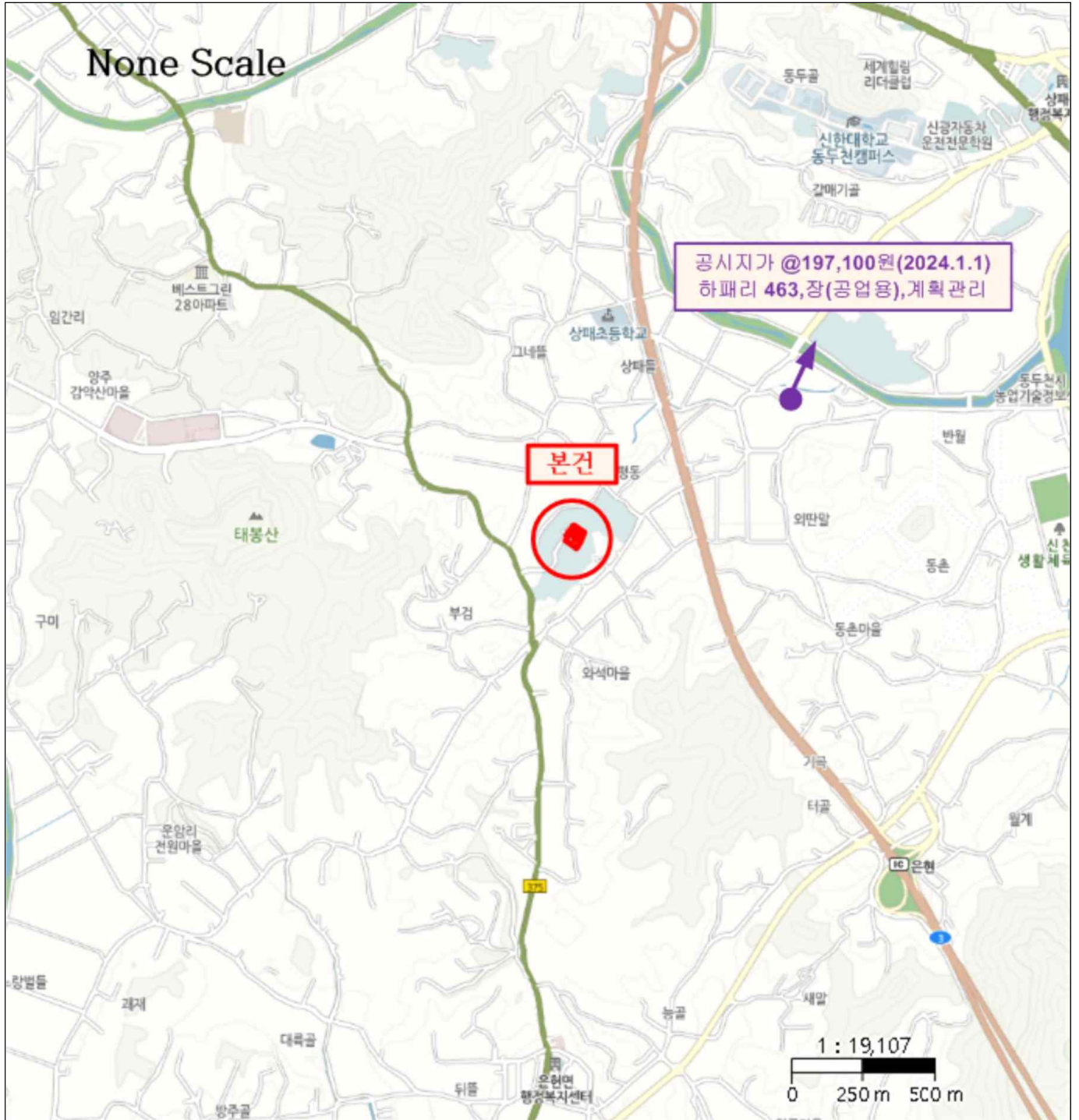
(행위년도 : 2004~2025, 위반내용 : 공장 606㎡ 불법증축)

광역 위치도



소재지

경기도 양주시 은현면 하패리 743-4 외

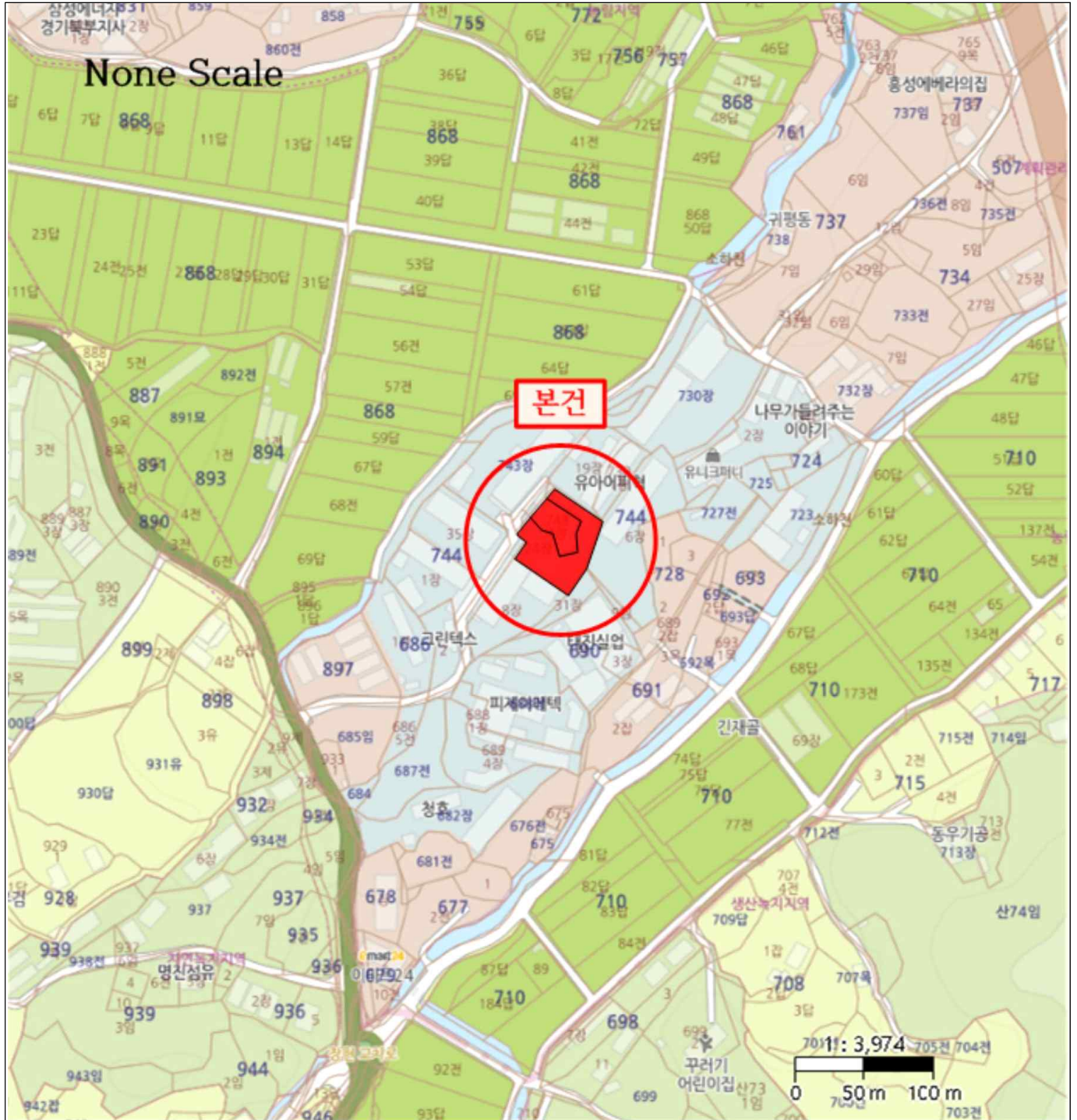


위 치 도



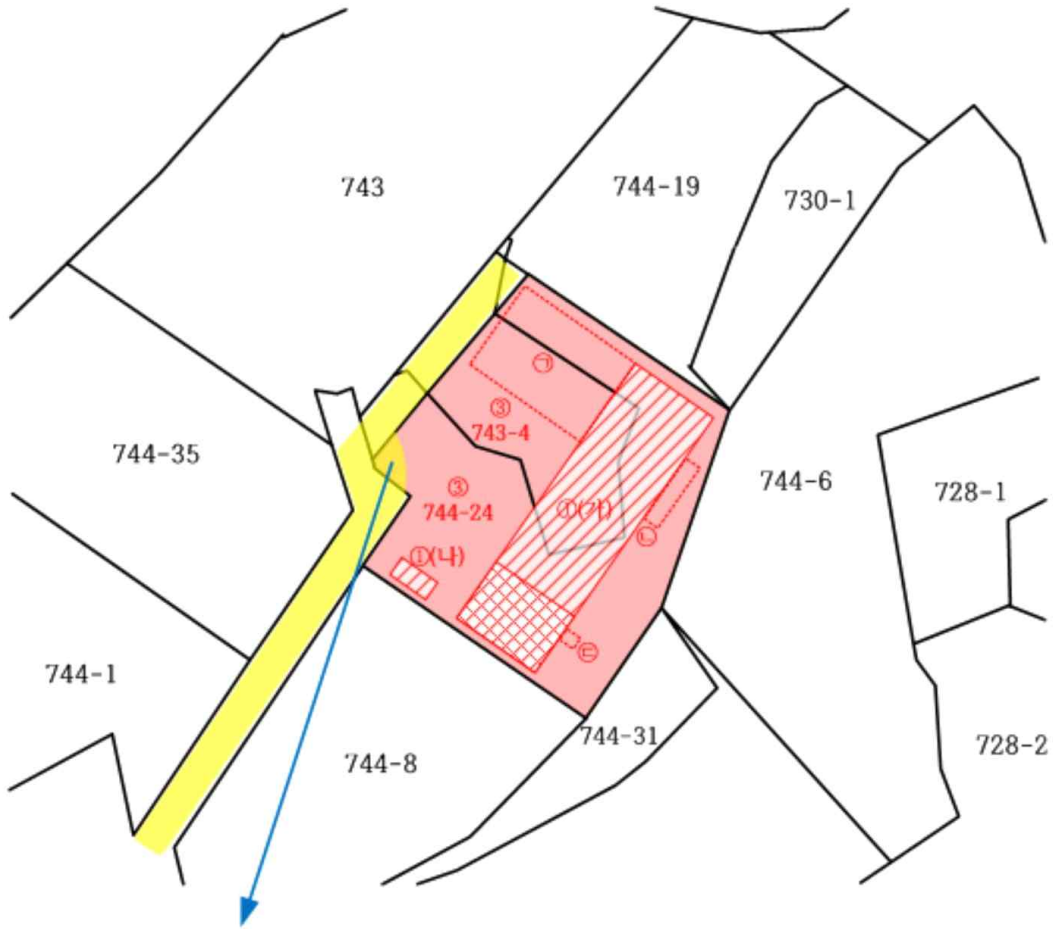
소재지

경기도 양주시 은현면 하패리 743-4 외



지 적 도

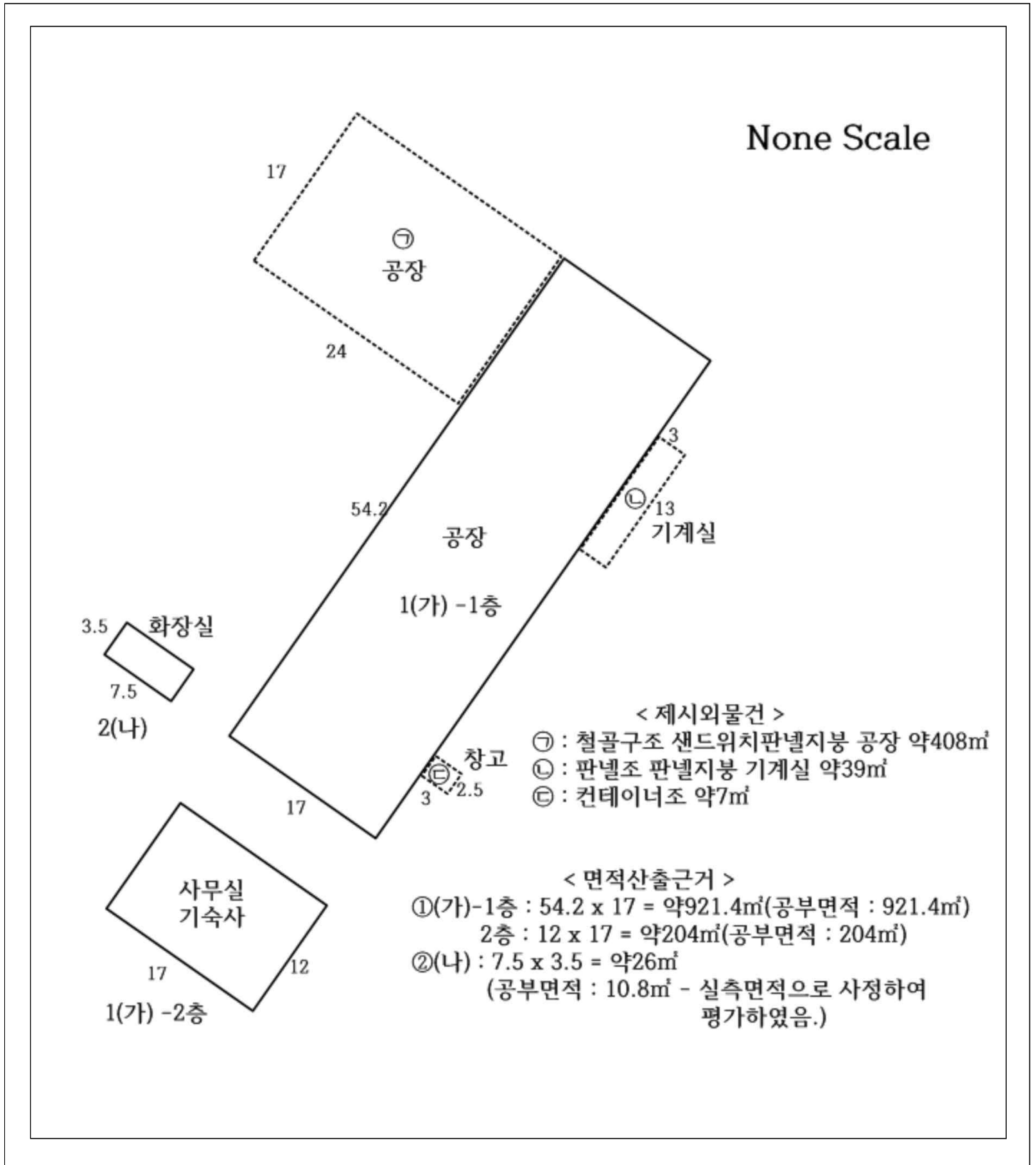
None Scale



* 현황 "도로"부분 : 정확한 위치 및 면적은 측량을 해야 알수 있으니
유의하시기 바람

범례	 평가대상토지	 용도지역구분선	 평가건물 3층이상
	 도 로	 평 가 건 물 1층	 평가 제외 건물
	 계획 도로선	 평 가 건 물 2층	 제 시 외 건 물

건물개황도



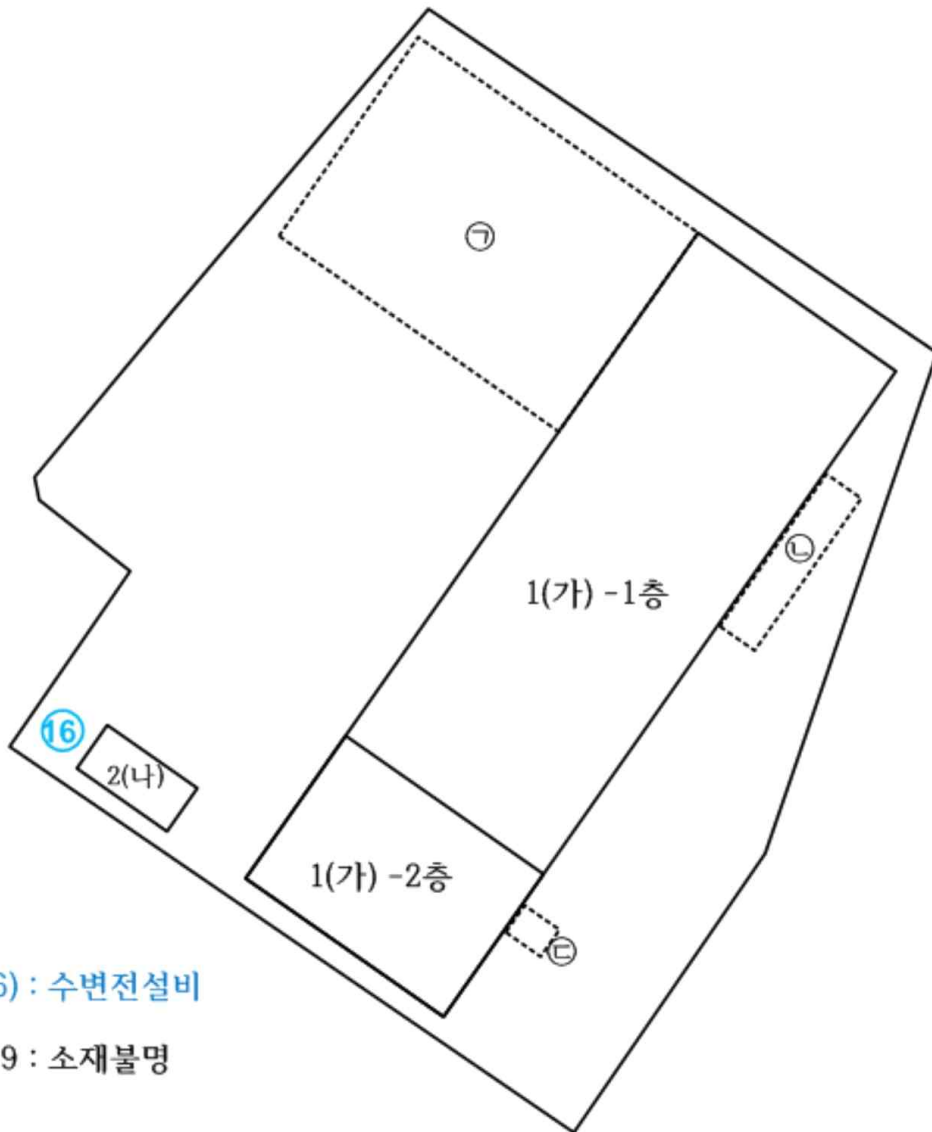
기계기구배치도



소재지

경기도 양주시 은현면 하패리 743-4 외

None Scale



기호 (16) : 수변전설비

기호 1~19 : 소재불명

< 기계기구 배치도 >

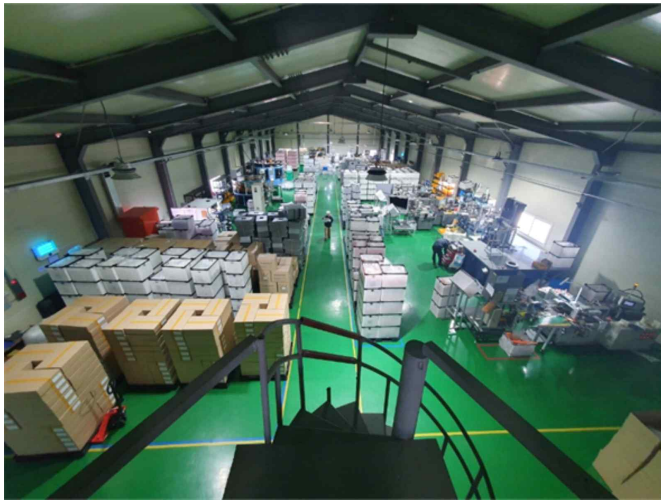
사 진 용 지



본건전경



본건전경



기호 1(가) 내부

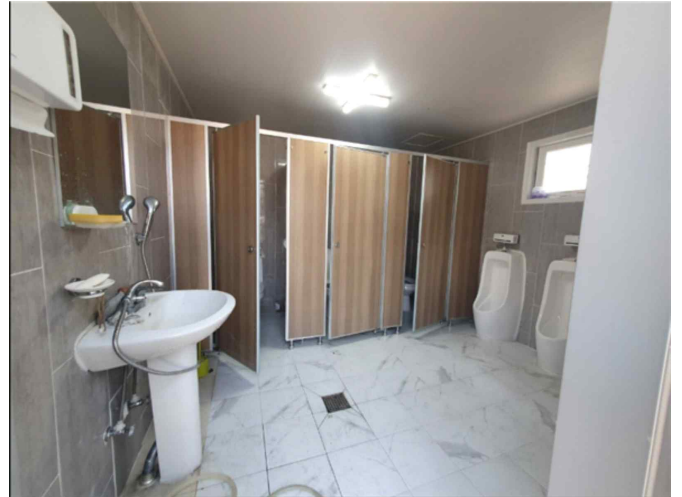


기호 1(가) 내부

사 진 용 지



기호 1(나)



기호 1(나) 내부



기계기구 (16)



제시외건물 ㉠

사 진 용 지



제시외건물 ㉟



제시외건물 ㉟ 내부



제시외건물 ㉠



제시외건물 ㉡