감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	주식회사제이엠팩 소유물건 (2024타경99671)
의 뢰 인:	수 원 지 방 법 원 사법보좌관 윤기원
감정평가서번호:	SB-20241203-101

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.

솔빛감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

장 현 선

감정평가액	일십칠억삼천육백팔십삼만칠천원정(₩1,736,837,000.-)			
의 뢰 인	수 원 지 방 법 원 사법보좌관 윤기원	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	수원지방법원 경매13계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	주식회사제이엠팩 (2024타경99671)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제 시 목 록 등기사항전부증명서	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.12.06	2024.12.03 ~ 2024.12.06	2024.12.12

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 "

(토지)감정평가표

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	1,390	토지	1,390	689,000	957,710,000
	건물	1,040.40	건물	1,040.40	-	701,199,000
	기계기구	2	기계기구	0	-	평가외
	제시외건물	(567.90)	제시외건물	567.90	-	45,352,000
	제시외기계기구	(6식)	제시외기계기구	6식	-	32,576,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩1,736,837,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 화성시 우정읍 주곡리 소재 “조암 IC” 북동측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물, 기계기구)으로서, 수원지방법원의 경매목적을 위한 감정평가임.

2. 대상물건의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등

1) 대상물건 개요

(1) 토지

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 접면	형상 지세	‘24 개별지가 (원/㎡)
1	주곡리 834-23	1,390	공장 용지	공업용	계획 관리	세로 (가)	사다리 평지	244,300

(2) 건물

기호	소재지	경기도 화성시 우정읍 주곡리 834-23 1동 [도로명주소] 경기도 화성시 우정읍 매바위로 26-17				
	구조	용 도	층	면적(㎡)	사용승인일	비고
2	일반철골구조 기타지붕	공장	1층	532.1	2012.05.29	-
		공장	2층	508.3	2017.07.06	증축

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 공법상 제한사항 (토지이용계획사항)

계획관리지역, 성장관리계획구역(산업관리), 가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

3) 주위 환경

인근은 중소규모의 공장 및 제조시설, 근린생활시설, 농경지 등이 혼재하는 지대로서, 제반 주위환경은 보통인 편임.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 12월 06일로 하였음.

4. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」제10조 제1항에 따라, 2024년 12월 06일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 대상물건이 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 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

「감정평가에 관한 규칙」제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가 할 수 있음.

본건에서는 의뢰인이 제시한 별도의 감정평가조건이 없음.

Ⅲ. 감정평가방법의 적용

1. 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정 및 주된 감정평가방법

1) 감정평가방식 적용 규정

본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」, 감정평가 일반이론 등에 의거하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 따라 대상물건마다 개별로 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 토지

본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

3) 건물

본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 용재, 시공 및 관리상태, 용도, 현상, 부대시설 및 그 밖의 비용성에 영향을 주는 제 요인을 종합적으로 고려하여 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 평가하였음.

4) 기계기구

(1) 본건 기계기구는 구조, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 규격, 형식, 용량, 현상 및 관리상태 등을 참작하여 원가법으로 평가하였음.

(2) 본건 기계기구는 귀 제시 “공장 및 광업재단 저당법 제6조 목록”을 근거로 표기하여 평가하였는바, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

2. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 그 밖의 사항

1) 기호(1) 토지 상에 소재하는 울타리, 바닥포장, 대문 등은 일반적인 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였음.

2) 본건 기호(2) 건물에 소재하는 제시외건물 ㉠ ~ ㉤은 현상 등을 고려하여 관찰감가하여 평가하였고, 면적사정은 개략적인 실측 및 목측에 의하였는 바, 실제와 다소 상이할 수 있으니, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

3) "공장 및 광업재단 저당법 제6조 목록" 상의 기계기구는 기준시점(실지조사일) 당시 소재불명으로 감정평가외하였으니, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

4) 본건에 소재하는 제시외기계기구㉮, ㉯ ~ ㉵은 기계기구에 부착되어 있는 명판 상의 규격을 기준으로 하고, 제시외기계기구㉰(수변전설비)의 경우 한국전력공사에서 확인한 계약전력 등을 기준으로 평가하였으니, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

Ⅳ. 토지 감정평가액 산출과정

1. 주된 방법(공시지가기준법)에 따른 산출내역

1) 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 의하여 평가대상토지의 인근 지역에 소재하는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주위환경 등이 같거나 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정함.

(공시기준일 : 2024.01.01.)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 접면	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
#1	주곡리 831-22	2,645	공장 용지	공업용	계획 관리	소로 한면	부정형 평지	307,700

* 표준지는 지상도로 3% 저촉임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 시점수정

본건 시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조 및 동법 시행령 제17조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였으며, 표준지가 소재하는 지역의 표준지 공시기준일 이후 기준시점까지의 지가변동 상황은 다음과 같음.

- 대상지역 : 경기도 화성시 계획관리지역

기 간	지 가 변 동 률(%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.10.31	3.056	2024년 10월까지 누계 지가변동률
2024.11.01 ~ 2024.12.06	(0.339 x 36/31)	2024년 10월 지가변동률 : 0.339
누 계 (2024.01.01 ~ 2024.12.06)	3.462 (1.03462)	(1 + 0.03056) x (1 + 0.00339 x 36/31)

* 기준시점 현재 미고시된 기간은 최종 고시월 지가변동률을 연장적용하였음.

3) 지역요인 비교

비교표준지와 대상토지는 인근지역 내에 소재하고 있어서 지역요인은 상호 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 개별요인 비교

구분			격차율		
조건	항목	세항목	표준지 (#1)	본건	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성	1.00	0.95	본건은 표준지대비 가로의 폭 등 가로조건에서 열세함.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성 철도전용인입선, 전용부두	1.00	1.00	본건과 표준지는 접근조건에서 대체로 유사함.
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태 자연환경	동력자원, 공업용수, 공장배수 지반, 지질 등	1.00	1.00	본건과 표준지는 환경조건에서 대체로 유사함.
획지 조건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저	1.00	1.15	본건은 표준지대비 형상 등 획지조건에서 우세함.
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 규제의 정도 기타규제	1.00	1.00	표준지는 지상도로 3% 저촉되나, 영향이 미미하여 본건과 표준지는 행정적조건에서 대체로 유사함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	본건과 표준지는 기타조건에서 대체로 유사함.
누 계			1.000	1.093	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 그 밖의 요인의 보정

(1) 그 밖의 요인 보정 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항, 대법원판례(1998.7.10.선고 98두 6067, 1993.9.10.선고 92누16300), 국토해양부 유권해석(건설교통부정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있고, 공시지가는 과세 및 보상 목적으로 활용되어 현실지가와 차이를 내포할 수 있어 공시지가 기준가격을 보정할 필요가 있는 바, 본건 인근의 거래사례, 평가사례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

(2) 인근 지역 평가사례

기호	소재지	면적(㎡)	용도지역	지목	이용상황	토지단가(원/㎡)	기준시점	평가목적
1	장안면 금의리 198-**	9,048	계획관리	공장용지	공업용	736,000	2024.06.20	경매
2	주곡리 29*	2,859	계획관리	공장용지	공업용	562,000	2023.11.16	경매
3	주곡리 831-**	3,378	계획관리	공장용지	공업용	504,000	2022.10.05	경매
4	주곡리 45-**	2,427	계획관리	공장용지	공업용	647,000	2024.07.25	담보
5	주곡리 364-*	2,740	계획관리	공장용지	공업용	655,000	2024.06.05	담보
6	주곡리 45-**	1,855	계획관리	공장용지	공업용	690,000	2024.03.27	담보
7	주곡리 804-**	1,583	계획관리	공장용지	공업용	633,000	2023.07.14	담보
8	주곡리 834-23	1,390	계획관리	공장용지	공업용	513,000	2021.11.19	본건담보

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 인근 지역 거래사례(자료출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계)

기호	소재지	면적(㎡)	용도지역	지목	이용상황	거래금액(원)	토지단가(원/㎡)	거래시점
A	주곡리 804-*외	1,722	계획관리	공장용지	공업용	1,400,000,000	600,899	2024.06.25
	- 사용승인일 : 2013.02.04 - 건물가액 : 365,251,200 일반철골구조, 근린생활시설(제조업소 등) : 760.94㎡x@480,000(@700,000x24/35)≒365,251,200 - 토지단가(= 거래가액-건물가액 / 토지면적) :(1,400,000,000-365,251,200)/1,722 ≒ @600,899 (도로 120㎡ 포함)							
B	주곡리 39-**외	3,106.8	계획관리	공장용지	공업용	2,600,000,000	672,382	2022.04.26
	- 사용승인일 : 2016.08.23 - 건물가액 : 511,044,000 일반철골구조, 공장 : 851,74㎡x@600,000(@700,000x30/35)≒511,044,000 - 토지단가(= 거래가액-건물가액 / 토지면적) :(2,600,000,000-511,044,000)/3,106.8 ≒ @672,382 (도로 341.8㎡ 포함)							
C	주곡리 806-*외	4,193	계획관리	공장용지	공업용	3,270,000,000	646,764	2022.01.19
	- 사용승인일 : 2007.05.07 - 건물가액 : 558,117,000 일반철골구조, 공장 : 1,328.85㎡x@420,000(@700,000x21/35)≒558,117,000 - 토지단가(= 거래가액-건물가액 / 토지면적) :(3,270,000,000-558,117,000)/4,193 ≒ @646,764 (도로 114㎡ 포함)							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 그 밖의 요인 보정치 결정

가. 산식

$$\text{그 밖의 요인보정치} \fallingdotseq \frac{\text{(사례기준 표준지 평가) 사례가격 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인}}{\text{(표준지공시지가 시점수정) 공시지가 x 시점수정}}$$

나. 비교사례 선정

비교사례는 표준지와 용도지역 및 이용상황 등이 동일 또는 유사하여 비교가능성이 높은 사례로 평가사례(2)를 선정하였음.

다. 보정치 산정(비교표준지 기준)

사례/ 표준지	단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별요인						산정단가 (원/㎡)	보정치
					가로	접근	환경 (자연)	획지	행정 기타	누계		결정치
2	562,000	-	1.03901	1.00	1.05	1.00	1.00	1.03	1.00	1.082	631,805	1.985
#1	307,700	-	1.03462	-	-						318,353	1.98

* 시점수정(경기도 화성시 계획관리지역 지가변동률, 2023.11.16 ~ 2024.12.06) : 1.03901
* 지역요인 : 비교표준지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)
* 개별요인 : 표준지(#1)은 사례(2)대비 가로조건(가로의 폭 등) 및 획지조건(형상 등)에서 우세, 행정적 조건(표준지는 지상도로 3% 저촉이나 영향이 미미함)에서 대등하여 전반적으로 우세함.

상기의 산정된 기준시점 당시의 비교표준지공시지가와 비교사례를 기준한 가격의 격차와 인근지역 내 유사토지의 지가수준과 평가전례 등을 종합적으로 고려하여 상기의 결정치를 그 밖의 요인보정치로 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	307,700	1.03462	1.00	1.093	1.98	688,960	689,000

2. 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 따른 산출내역

1) 비교거래사례의 선정

본건의 평가에 적용할 비교사례는 대상토지와 인근지역내의 거래사례로, 「부동산 거래신고에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격 중 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능하며 기준시점으로부터 도시지역(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호에 따른 도시지역을 말한다)은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내에 거래된 사례로서, 대상물건과 용도지역 및 이용상황 등이 동일 또는 유사하여 비교성이 있다고 판단되는 거래사례를 선정하는 것을 원칙으로 하되, 토지 및 그 지상건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례를 기준으로 건물 배분액을 제외한 토지만의 거래금액을 산정하여 비교 거래사례로 적용함.

본건의 평가에서는 거래사례(A)를 선정하여 적용하였음.

2) 사정보정

사정보정이란 가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장가치에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 사례가액을 정상화하는 작업으로서, 상기 사례의 경우 사정보정요인은 없는 것으로 판단됨.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 시점수정

본건 시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항 제2호를 참조하여 거래사례가 소재한 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였으며, 거래사례가 소재하는 지역의 거래시점 이후 기준시점까지의 지가변동 상황은 다음과 같음.

사례기호	용도지역	기간	지가변동율
A	경기도 화성시 계획관리지역	2024.06.25 ~ 2024.12.06	1.711% (1.01711배)

4) 지역요인 비교

본건 토지는 거래사례 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 개별요인 비교

구분			격차율		
조건	항목	세항목	사례 (A)	본건	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성	1.00	1.03	본건은 사례대비 계통 및 연속성 등 가로조건에서 우세함.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성 철도전용인입선, 전용부두	1.00	1.00	본건과 사례는 접근조건에서 대체로 유사함.
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태 자연환경	동력자원, 공업용수, 공장배수 지반, 지질 등	1.00	1.00	본건과 사례는 환경조건에서 대체로 유사함.
획지 조건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저	1.00	1.10	본건은 사례대비 형상, 고저 등 획지조건에서 우세함.
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 규제의 정도 기타규제	1.00	1.00	본건과 사례는 행정적조건에서 대체로 유사함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	본건과 사례는 기타조건에서 대체로 유사함.
누 계			1.000	1.133	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

기호	거래사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정가격 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	600,899	1.00	1.01711	1.00	1.133	692,467	692,000

3. 토지 감정평가액의 결정

1) 각 방법에 의한 시산가액

기호	공시지가기준법	거래사례비교법
1	689,000	692,000

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 결정함.

기호	소재지	토지면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	토지가액(원)
1	주곡리 834-23	1,390	689,000	957,710,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅴ. 건물 감정평가액 산출과정

1. 감정평가방법의 적용

본 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 용재, 시공 및 관리상태, 용도, 현상, 부대시설 및 그 밖의 비용성에 영향을 주는 제 요인을 종합적으로 고려하여 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 평가하였음.

2. 건물의 감정평가액 산출

1) 재조달원가의 결정

(1) 건물표준신축단가(2023년 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집)

분류번호	용 도	구 조	급 수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
05-01-06-10	일반공장	철골조/철골지붕틀(층고9m) /샌드위치패널	2	1,046,000	35 (30~40)
05-01-06-10	일반공장	철골조/철골지붕틀(층고9m) /샌드위치패널	3	937,000	35 (30~40)
05-01-06-10	일반공장	철골조/철골지붕틀(층고9m) /샌드위치패널	4	862,000	35 (30~40)

(2) 재조달원가 결정

본건 건물의 구조, 용도에 따른 표준단가와 건물의 사용자재, 시공정도, 부대설비(화재탐지설비 등) 등을 감안하여 재조달원가를 **@900,000원/㎡**으로 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 건물단가의 결정

기호	사용승인일자	재조달원가 (원/㎡)Ⓐ	잔존년수 Ⓑ	내용년수 Ⓒ	결정단가(원/㎡) Ⓐ×Ⓑ/Ⓒ	비고
2	2012.05.29	900,000	28	40	630,000	기존 부분 (1층)
2	2017.07.06	900,000	28	35	720,000	증축 부분 (2층)

3) 건물가액의 결정

기호	구조	이용 상황	면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	건물가액 (원)
2	일반철골구조 기타지붕	공장	532.1	630,000	335,223,000
2	일반철골구조 기타지붕	공장	508.3	720,000	365,976,000
합계	-	-	1,040.4	-	701,199,000

토지건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	경기도 화성시 우정읍 주곡리	834-23	공장용지	계획관리지역	1,390	1,390	689,000	957,710,000	
2	경기도 화성시 우정읍 주곡리	834-23 1동	공장	일반철골구조 기타지붕 2층					
	[도로명주소] 경기도 화성시 우정읍 매바위로 26-17			1층	532.1	532.1	630,000	335,223,000	900,000 x 28/40
				2층	508.3	508.3	720,000	365,976,000	900,000 x 28/35 (증축부분)
	소 계							**₩1,658,909,000**	
ㄱ	동소	834-23 위지상	창고 및 주차장	철파이프조 및 일부 판넬조 천막지붕 1층	(477.9)	477.9	80,000	38,232,000	
ㄴ	동소	834-23 위지상	세탁실	판넬조 판넬지붕 1층	(9.0)	9.0	180,000	1,620,000	
ㄷ	동소	834-23 위지상	식당	컨테이너 1층	(18.0)	18.0	식	1,000,000	
ㄹ	동소	834-23 위지상	숙소	컨테이너 2층	(27.0)	27.0	식	2,000,000	

토지건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
ㅁ	동소	834-23 위지상	W.C	컨테이너 1층	(18.0)	18.0	식	1,000,000	
ㅂ	동소	834-23 위지상	숙소	컨테이너 2층	(18.0)	18.0	식	1,500,000	
	합 계							**₩1,704,261,000.-**	
				이	하	여	백		

기계기구(공작물) 감정평가명세표

일련번호	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	
	<공장 및 광업재단 저당법 제6조 목록>					
1	Blow Moulding Machine Model: MASTER 304070 D Voltage: 380v 60Hz 다층부로우 M/C: 60,40,30m/m 3겹 2헤드(샌타 160m/m): 60(pe), 40(하이팍스), 30(pe) 패리슨콘트롤: 100Point Serial NO.: 2022 336. 2022 335	(주)삼성 유압기계 2022.02	2	-	평가외	소재불명
	<제시외 기계기구>					
ㅅ	Over Head Crane Hoist : 3.0ton Double Girder	현대 미상	1식	-	8,830,000	관찰감가 14,000,000 x 0.631(12/15)
ㅇ	수변전설비 계약전력 : 290KW(고압)	국산 미상	1식	-	11,500,000	관찰감가 29,000,000 x 0.398(9/15)
ㅈ	Compressed Air Dryer Model : HT-100 Serial Number : 2211-HT-100-174 Flow Capacity : 14.69 Nm³/min Electric Power Source : 1Ph 220V 60Hz Max. Working Pressure : 0.97Mpa Refrigerated Compressor : 2HP Freon Gas : R-22	HWAIL 2022.11.25	1식	-	4,410,000	6,000,000 x 0.736(13/15)

기계기구(공작물) 감정평가명세표

일련번호	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	
ㅊ	Air Receiver Tank Safety Certification No. : 18-AE1AE-10817 Item No. : NRAT-0100A-2N M3(27528) Code : KS B 6750-3 & I.S.H.L Design Press : 0.98 MPa Design Temp. : 80℃ PWHT / X-Ray(S/H) : 1.D 900 x 1261T.L t7.8/t6.8 Hydro. Test Press. : 1.27MPa Material : SS400 Net Weight : 386kg Capacity : 1.0 ㎥	내리기업 2018.07.18	1식	-	796,000	2,000,000 x 0.398(9/15)
ㅋ	Air Compressor Model name : AS51EE-GT Motor : 37KW 380V 3PH 60Hz Max. working pressure : 0.85 MPa Free air delivery[FAD] : 5.8 ㎥/min Serial number : SS050FF162	KYUNGWON 2018.06.25	1식	-	5,970,000	15,000,000 x 0.398(9/15)
ㅌ	Vacuum Oven Model No : C-DVD1 Serial No : 230119-1 Temp : 상온+5℃ ~ 250℃ 전압 : 220V, 1ϕ 전력 : 900W 전류 : 4A	CHANG SHIN SCIENCE 미상	1식	-	1,070,000	관찰감가 2,700,000 x 0.398(9/15)
	합 계				**₩32,576,000.-**	
	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 화성시 우정읍 주곡리 소재 "조암 IC" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 중소규모의 공장 및 제조시설, 근린생활시설, 농경지 등이 혼재하는 지대로서, 제반주위 환경은 보통인 편임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하고 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반대중교통의 이용은 보통인 편임.

(3) 형태 및 이용상태

사다리형의 토지로서 공업용 건부지로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

본건 동측으로 폭 약 6미터 내외의 포장도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 성장관리계획구역(산업관리), 가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

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

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

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 기타지붕 2층건으로서(사용승인일 : 2012.05.29 / 2층 증축 : 2017.07.06),

외벽 : 판넬 마감.
내벽 : 판넬 마감.
창호 : 샤시창호임.

(2) 이용상태

공장으로 이용 중임.

(3) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 화재탐지설비 등이 되어 있고, 제시외건물 ㉣, ㉤에는 전기판넬에 의한 난방시설이 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

본건 기호(2) 건물에는 제시외물건 ㉠ ~ ㉢이 소재함.

(5) 공부와의 차이

없 음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광 역 도

N

S

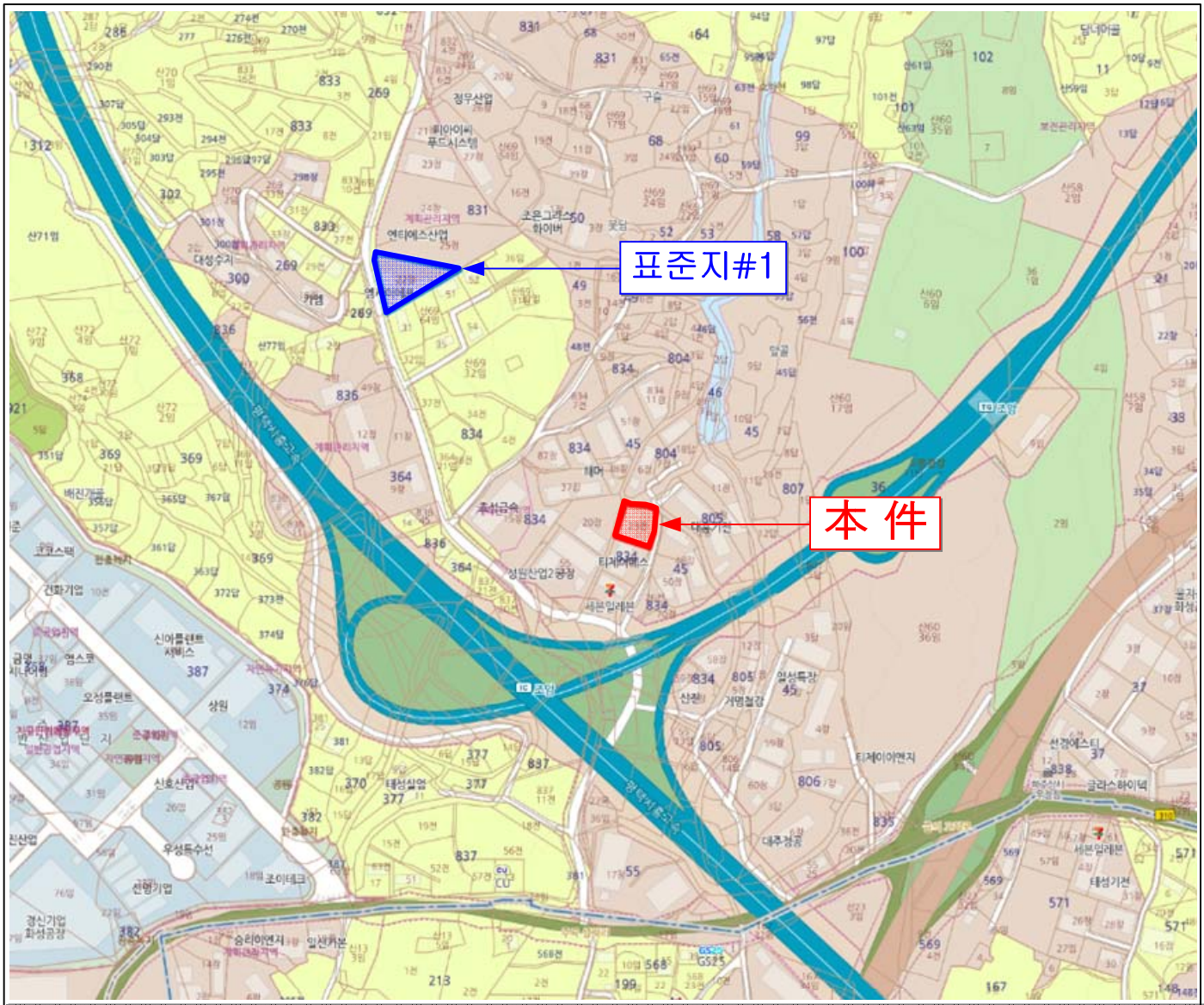
소 재 지	경기도 화성시 우정읍 주곡리 일대

위 치 도

N

S

소 재 지	경기도 화성시 우정읍 주곡리 **834-23**



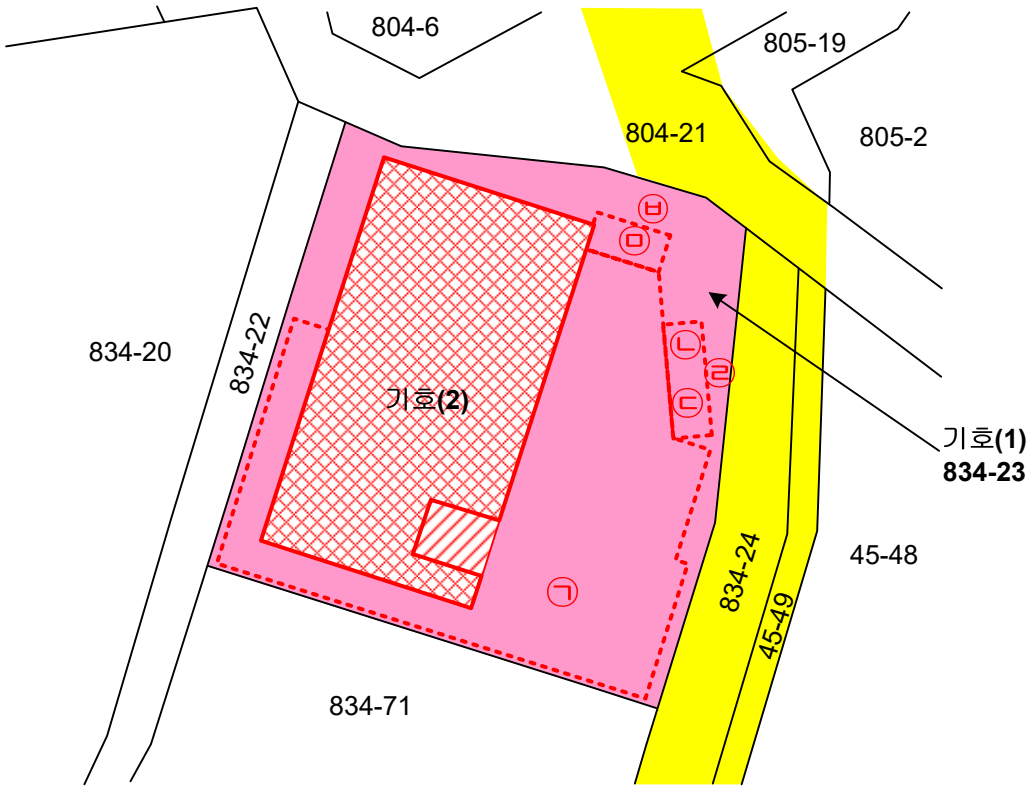
비 교 표준지	기 호	소 재 지	지 목	이 용 상 황	용 도 지 역	공 시 지 가 (원 / ㎡)
	#1	주 곡 리 831-22	공 장 용 지	공 업 용	계 획 관 리 지 역	307,700

지 적 도

N

S = 1/600

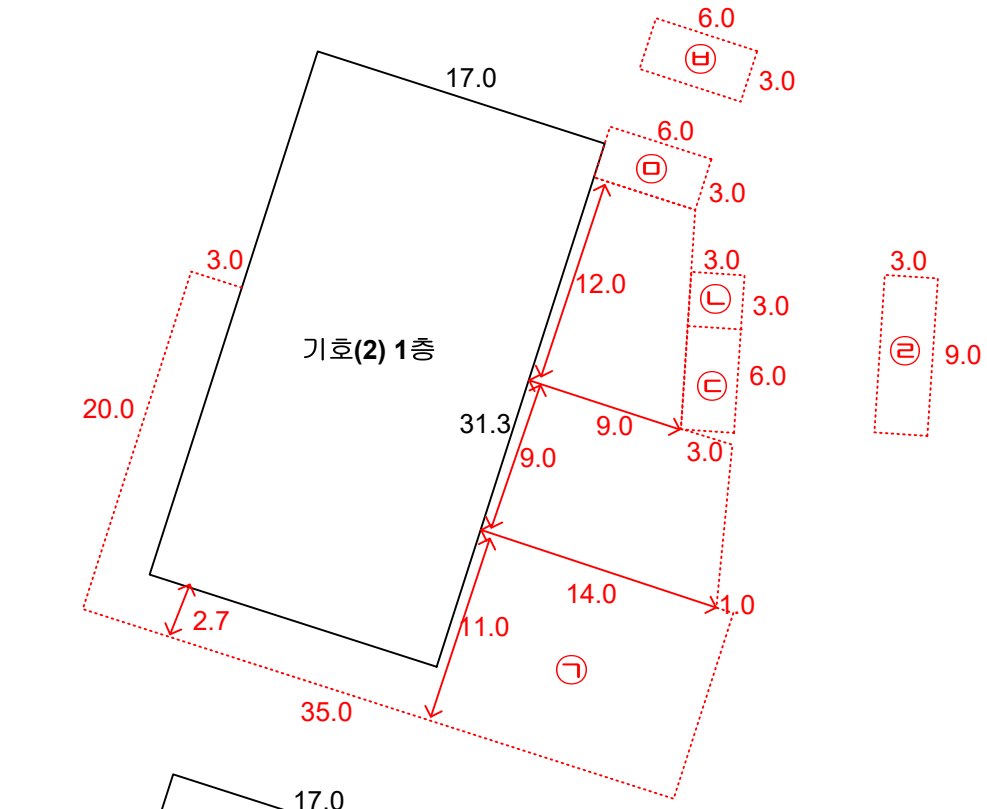
S

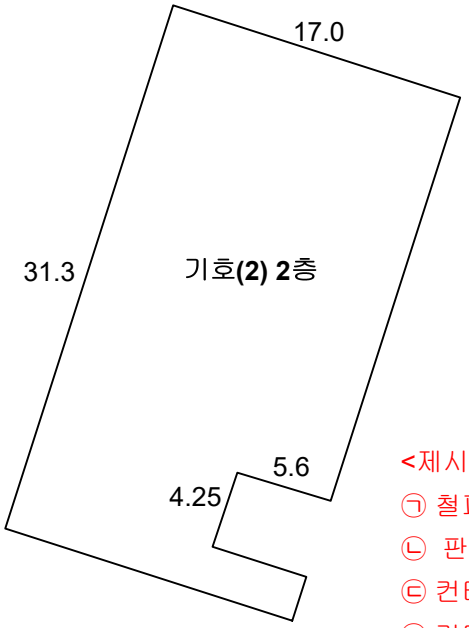


범 례					
	평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층이상
	도로선		평가건물 1층		평가제외건물
	계획도로선		평가건물 2층		제시외건물

건 물 개 황 도

S = NON SCALE





<면적 산출근거>

기호(2) 1층 : 31.3 x 17.0 ≒ 532.1㎡

기호(2) 2층 : 31.3 x 17.0 − 4.25 x 5.6 ≒ 508.3㎡

<제시외물건>

㉠ 철파이프조 및 일부 판넬조 천막지붕 1층 소재(창고 및 주차장) : 약477.9㎡

㉡ 판넬조 판넬지붕 1층 소재(세탁실) : 약9.0㎡

㉢ 컨테이너 1층 소재(식당) : 약18.0㎡

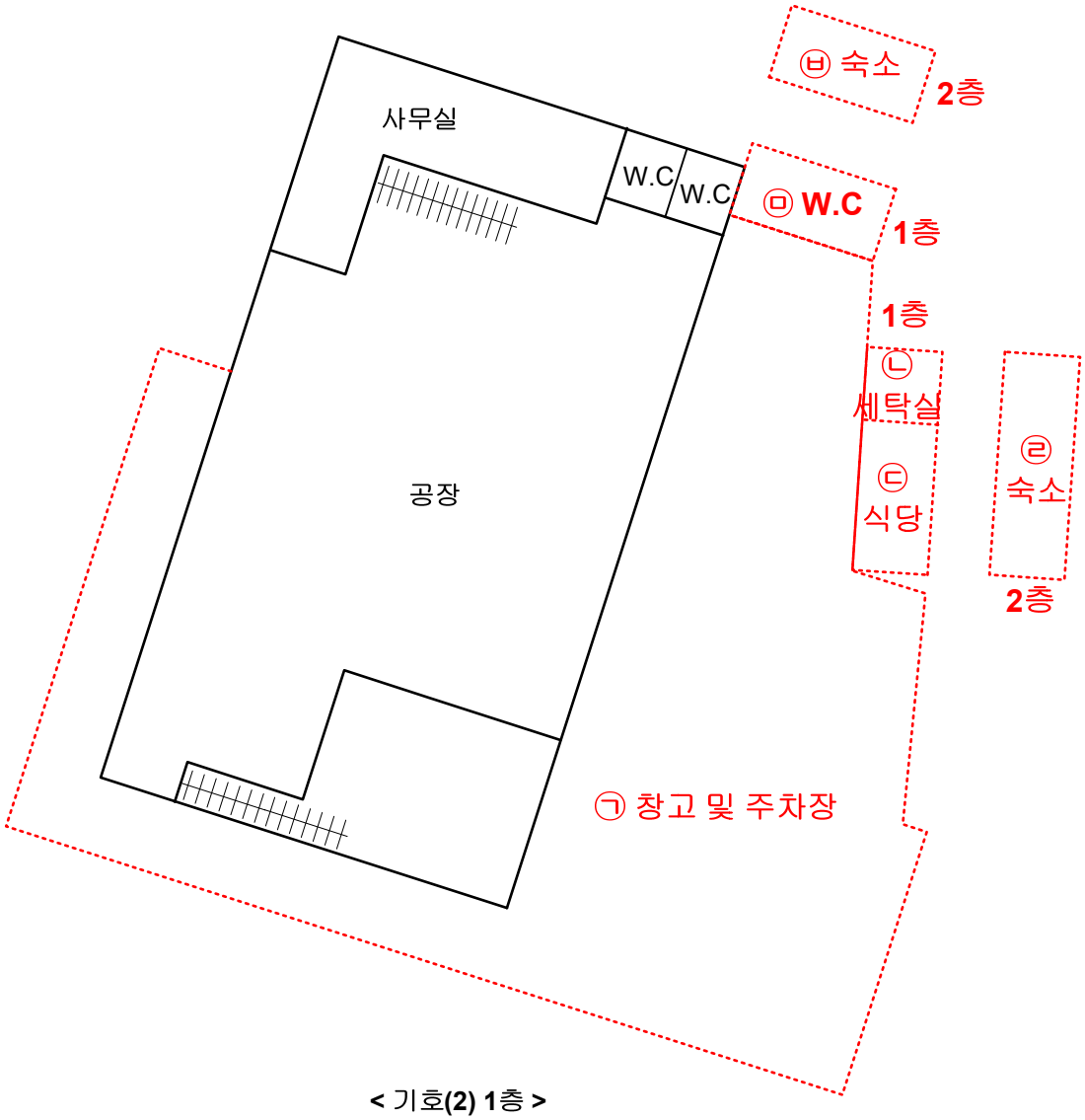
㉣ 컨테이너 2층 소재(숙소) : 약27.0㎡

㉤ 컨테이너 1층 소재(W.C) : 약18.0㎡

㉥ 컨테이너 2층 소재(숙소) : 약18.0㎡

건 물 개 황 도

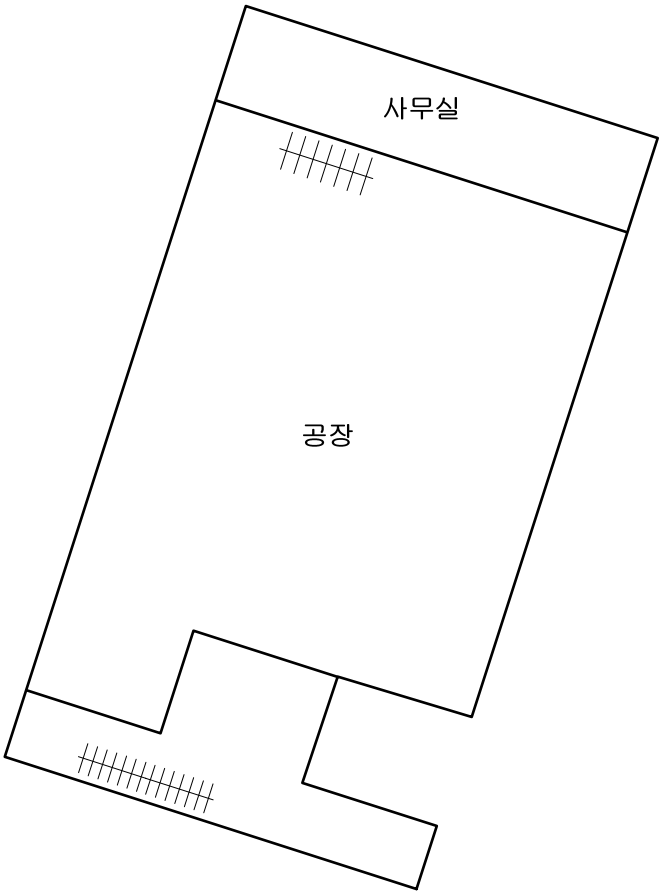
S = NON SCALE



< 기호(2) 1층 >

건 물 개 황 도

S = NON SCALE



< 기호(2) 2층 >

사 진 첨 부 용 지

본건 전경 - 본건 동측에서 촬영

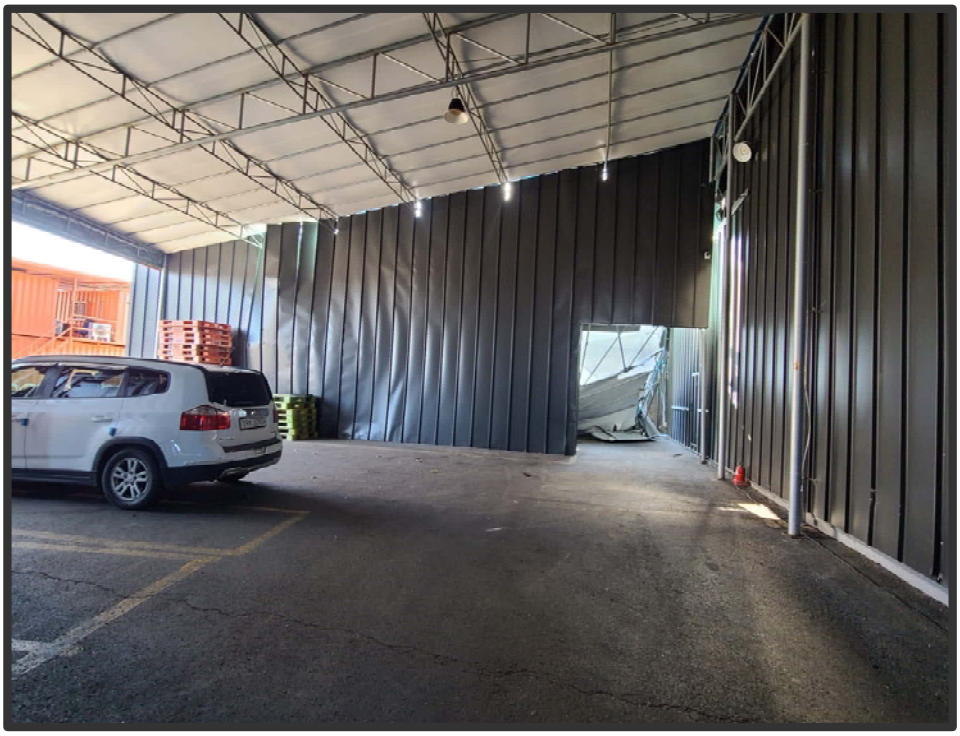
본건 전경 - 본건 남동측에서 촬영

사 진 첨 부 용 지

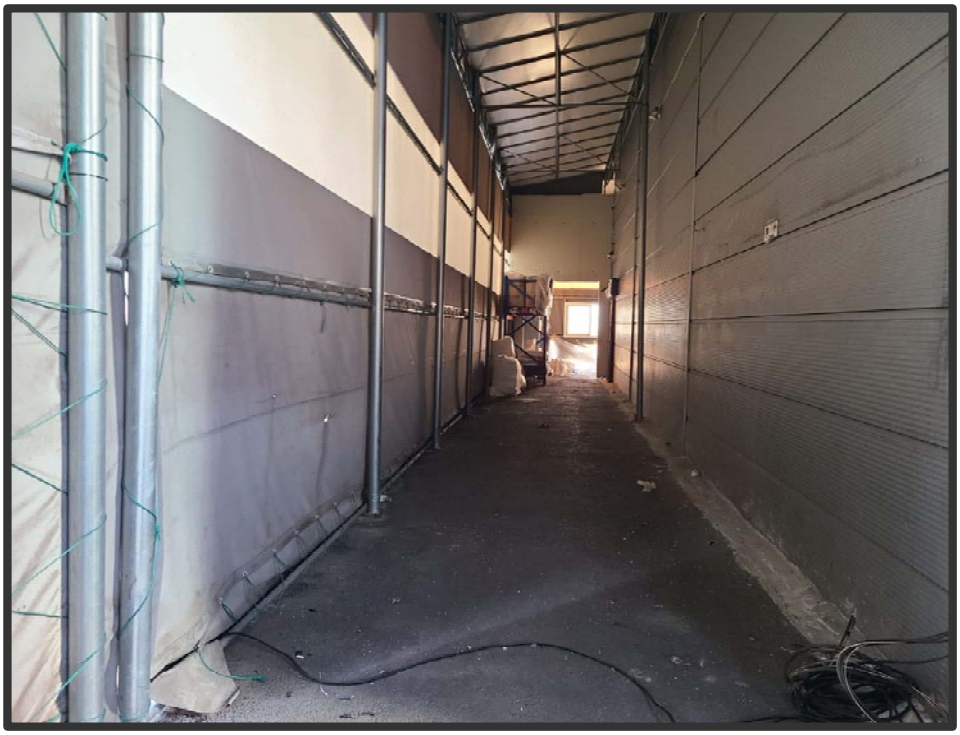
기호(2) 1층 내부

기호(2) 2층 내부

사 진 첨 부 용 지



제시외건물 ㉠ 내부



제시외건물 ㉠ 내부

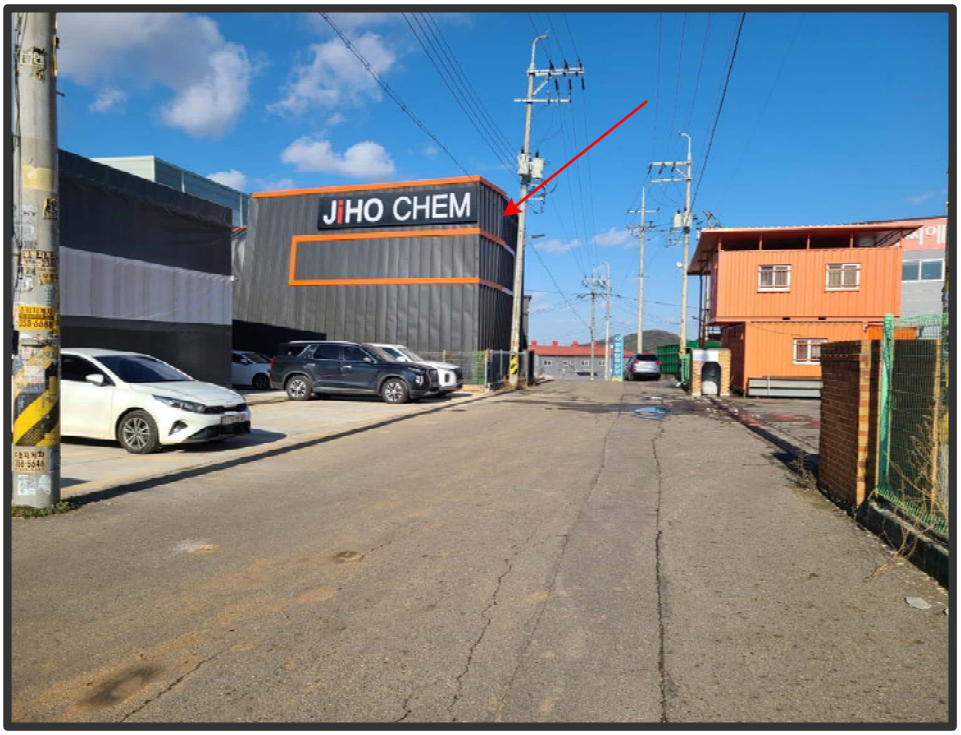
사 진 첨 부 용 지

제시외건물 ㄴ ~ ㄹ

제시외건물 ㅁ, ㅂ

사 진 첨 부 용 지

주위환경 - 본건 북동측에서 촬영



주위환경 - 본건 남측에서 촬영

사 진 첨 부 용 지

제시외기계기구 ㅅ

제시외기계기구 ㅇ

사 진 첨 부 용 지

제시외기계기구 ㉠

제시외기계기구 ㉡

사 진 첨 부 용 지

제시외기계기구 ㉠

제시외기계기구 ㉡