

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김재현 소유물건
(2023타경345호)

의뢰인: 수원지방법원 평택지원
(사법보좌관: 조인수)

감정평가서번호: GS230207001



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.

GS감정평가사사무소

(공장)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

최 강 섭

감정평가액	육십이억이천구백팔십삼만삼천원정(₩6,229,833,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 평택지원 (사법보좌관: 조인수)	감정평가 목적	법원경매			
제출처	경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김재현 소유물건 (2023타경345호)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2023.02.20	2023.02.08 ~ 2023.02.20	2023.02.21		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 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	6,603.7	토지	6,603.7	767,000	5,065,038,000
	건물	3,249.68	건물	3,249.68	-	1,004,643,000
	기계기구	2식	기계기구	2식	-	112,266,000
	(제시외 건물)	(603)	건물	603	-	29,184,000
	(제시외 물건)	(3식)	물건	3식	-	18,702,000
	이		하	여	백	
	합 계					₩6,229,833,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 대상 부동산 개요

구분	기호	소재지	지 목	면적 (㎡)	용도지역	비고
토지	1	추팔리 392-2	공장용지	6,603.7	일반공업지역	

기호	동수	구 조	연면적 (㎡)	용 도	사용승인일
2	A	철골조 샌드위치 판넬지붕 2층	1,330.8	공장, 창고, 위험물저장시설	2001.8 2012.9
		(부속건물) 일반철골구조 샌드위치 판넬지붕 단층	11.76	창고	2004.5
	B	철골조 샌드위치 판넬지붕 2층	1,124.92	공장 및 창고	2001.2 2004.5 2012.9
	C	철골조 스라브지붕 2층	497.2	사무실 및 기숙사	2001.8
3	D	일반철골구조 샌드위치 판넬지붕 단층	285	공장	2017.1.9

2. 감정평가 목적 및 기준

본건은 경기도 평택시 팽성읍 추팔리 소재 '평택추팔일반산업단지' 내에 위치하는 토지·건물에 대하여, 수원지방법원 평택지원의 경매목적에 위한 감정평가 건으로서, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 제 법규의 규정 및 감정평가 일반이론에 근거하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준시점 및 결정이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2023.02.20.임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건의 현장조사일은 2023.02.17. 이며, 실지조사에서 대상물건의 위치, 대상물건의 상황 등을 확인함.

5. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 '시장가치' 기준으로 감정평가액을 결정함.

2. 감정평가조건(의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토)

별도 감정평가조건 없음.

6. 감정평가방법(「감정평가에 관한 규칙」 제2조)

1. 비교방식(공시지가기준법, 거래사례비교법)

1) 공시지가기준법

감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지"라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지"라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법.

2) 거래사례비교법

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 원가방식(원가법)

대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.

3. 수익방식(수익환원법)

대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.

7. 감정평가방법의 적용

1. 「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 따라 대상물건(토지, 건물)마다 개별로 감정평가액을 결정함.

2. 토지의 평가방법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 주된 평가방법인 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하되 해당 토지의 제반가격형성요인과 인근지역의 지가수준 등을 종합적으로 검토하여 감정평가액을 결정함.

3. 건물의 평가방법

물건의 특성상 비교방식 및 수익방식 등의 적용이 곤란한 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였음.

8. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

1. 주된 평가방법 : 토지 - 공시지가기준법, 건물 - 원가방식(원가법).
2. 다른 감정평가방법 : 토지 - 비교방식(거래사례비교법), 건물 - 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

9. 그 밖의 사항

1. 본건 토지.건물에는 공장 및 광업재단저당법 제6조에 의한 기계기구 목록이 별도 존재하였는바, 이를 평가에 포함하였음.(토지.건물평가 명세표 참조)
2. 본 공장 B동,D동 내부 천정에 설치된 “천정크레인(2.8t)” 과 수변전설비는 공장에 필수 설비인 점을 고려하여 별도 평가에 포함하였음.(별첨 사진 참조)
3. 본 공장은 자동차(승합차, 럭카 등) “프레임개조(내부공간확장)” 전문업체로서, 개조 및 마무리 공정에 필요한 각종 기계기구(절단기, 로봇용접기, 리프트, 금형기, 콤푸레샤, 도색 및 열처리용 도장부스, 천정크레인 등)을 갖추고 부분 가동중에 있으며, 공장내부에는 차량부품을 적치해 놓고 있음.

II. 토지평가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

2. 대상토지 개요

기호	소재지	지 목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형 상 지 세	2023년 개별지가 (원/㎡)
1	추팔리 392-2	공장 용지	6,603.7	공업용	일반공업	광대 소각	세 장 형 평 지	450,500

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 토지평가액의 산출과정

가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 비교표준지의 선정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제1호에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 “기호A”를 비교표준지로 선정함.

(공시기준일: 2023. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)
A	추팔리 392-2	공장용지	6,603.7	공업용	일반공업	광대소각	세장형평지	450.500

2. 시점수정

(경기도 평택시 공업지역)

기간	지가변동률(%)	적용지수	비고
2022.12.01. ~ 2022.12.31.	0.094	-	2022년 12월분 지가변동률
누계 (2023.01.01. ~ 2023.02.20.)	0.155	1.00155	$(1+0.00094 \times 51/31) \approx 1.00155$

※ 2023년 01월 이후의 지가변동률이 미고시 되어 2022년 12월분 지가변동률을 연장 추정하여 적용함.

3. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근지역에 위치하는바, 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 개별요인 비교

조 건	항 목	비 교 치		의 견
		표준지 A	본건 1	
가로조건	가로의 폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	1.00	대상토지가 표준지임.
접근조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성	1.00	1.00	대상토지가 표준지임.
환경조건	일조등, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설등	1.00	1.00	대상토지가 표준지임.
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등	1.00	1.00	대상토지가 표준지임.
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	1.00	1.00	대상토지가 표준지임.
기타조건	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	대상토지가 표준지임.
격 차 율		1.00	1.00	

5. 그 밖의 요인의 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 대법원 판례 「2003다38207 판결(2004. 5. 14선고)」, 「2002두5054(2003. 7. 25선고)」 및 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991. 12. 28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 평가선례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고 자함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 인근지역 감정평가사례

[출처: 협회 감정평가정보]

기호	소재지	지 목	용도지역	면 적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	평가목적
		이용상황	가로조건			기준시점
①	추팔리 ***-*	공장용지	일반공업	13,496.1	763,000	자산재평가
		공업용	광대소각			2022.12.31
②	추팔리 ***-*	공장용지	일반공업	4,958.9	651,000	담 보
		공업용	중로한면			2022.12.01
③	추팔리 ***-*	공장용지	일반공업	6,603.7	703,000	담 보
		공업용	광대소각			2021.07.22

3) 인근지역 거래사례

기호	소재지	구분/면적 (㎡)		용도지역 /지목	이용상황	거래시점	거래금액(원) (건물포함)	토지단가 (원/㎡)
					가로조건			
㉠	추팔리 ***-*	토지	4,960.7	일반공업 /공장용지	공업용	2018.07.27	3,600,000,000	604,000
		건물	2,691.47		중로각지			
㉡	추팔리 ***-*	토지	2,121.4	일반공업 /공장용지	공업용	2019.11.27	1,300,000,000	507,000
		건물	1,065.9		중로한면			

※ 배분법에 의한 토지잔여단가 산출

산식 : [거래금액 - (재조달원가 x 잔존년수 / 내용년수 x 건물연면적)] / 토지면적

- 기호㉠ 건물내역 : 철골조 경량철골조 스텝 브라스울 판넬지붕 3층,
연면적(A,B동)2,691.47㎡(2000.12.8.)

토지단가산출 : [3,600,000,000 - (500,000원 x 18/40 x 2,691.47㎡)] / 4,960.7㎡
≒ 604,000원/㎡

- 기호㉡ 건물내역 : 철골조 샌드위치 판넬지붕 2층, 연면적 1,065.9㎡(2000.12.29.)

토지단가산출 : [1,300,000,000 - (470,000원 x 18/40 x 1,065.9㎡)] / 2,121.4㎡
≒ 507,000원/㎡

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 격차율의 산정

상기 가격자료(평가사례 등)중에서 인근지역에 위치하고, 면적, 도로조건 등이 유사한 평가사례(기호①)를 기준으로 격차율 산정함.

① 산식

$$\text{격차율} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격} \times (\text{평가사례} \times \text{지가변동률} \times \text{지역요인비교치} \times \text{개별요인비교치})}{\text{기준시점까지의 표준지가격} \times (\text{공시지가} \times \text{지가변동률})}$$

② 격차율 산정

구 분	평가사례 기준가격 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가	격차율
평가사례 기준가격	763,000	주1) 1.00158	주2) 1.00	주3) 1.00	764,206	1.70
기준시점의 표준지가격	450.500	1.00155	1.00	1.00	451.198	

주1) 시점수정: 경기도 평택시 공업지역 지가변동률(2022.12.31 ~ 2023.02.20) : 0.158%

주2) 지역요인: 평가사례는 인근지역에 위치하고 있으므로 지역요인은 대등함.(1.00)

주3) 개별요인: 사례지와 표준지가 대등함.(1.00)

가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 합계
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

5) 인근부동산의 가격수준

지리적위치	용도지역	지목	이용상황	가격수준	비 고
본건인근	일반공업	공장 용지	공업용	@750,000원/㎡ 내외	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 기타참고자료(경매낙찰율)

[출처: 한국부동산원]

기호	행정구역	기 간	용 도	낙찰가율 (%)	비 고
1	평택시	2022.02 ~ 2023.01	대지	80.25	
			공장	74.2	

7) 그 밖의 요인 보정치의 결정

결정의견	상기 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례, 거래사례, 경매 낙찰율 등을 고려하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.
그 밖의 요인 보정치	1.70

6. 공시지가기준법에 의한 시산가액 결정

기호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	450.500	1.00155	1.00	1.00	1.70	767.037	767,000

※ 산출단가 = 표준지공시지가 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인

※ 적용단가 = 산출단가의 천원미만 절사함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액의 결정

1. 감정평가방법의 적용

거래사례비교법의 시산가액은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 실거래 사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 지역요인, 개별요인 보정을 거쳐 산정하였음.

2. 비교사례의 선정

토지,건물이 일체로 거래된 사례중 용도지역, 이용상황, 면적, 형상 등이 가장 유사하며, 주변시세등을 감안할 때 적절한 가격에 거래된 것으로 판단되는 아래 사례자료를 채택하였음.

기호	거래일자	사례종류	소재지	지목	이용상황	용도지역	구분	면적(㎡)	거래금액(원)	토지단가(원/㎡)
㉔	2018.07.27	매매	추팔리 ***-*	공장 용지	공업용	일반 공업	토지	4,960.7	3,600,000,000	604,000
							건물	2,691.47		

※ 배분법에 의한 토지잔여단가 산출

산식 : [거래금액-(재조달원가 x 잔존년수 / 내용년수 x 건물연면적)] / 토지면적

- 기호㉔ 건물내역 : 철골조 경량철골조 스라브 브라스울 판넬지붕 3층,
연면적(A,B동)2,691.47㎡(2000.12.8.)

토지단가산출 : [3,600,000,000 - (500,000원 x 18/40 x 2,691.47㎡)] / 4,960.7㎡
≒ 604,000원/㎡

3. 사정보정

상기 비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이 개입되지 않은 정상적인 사례로 판단됨.
(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

[경기도 평택시 공업지역]

기 간	지가변동률 (%)	적용지수	비 고
2018.07.27. ~ 2023.02.20.	13.623	1.13623	

5. 지역요인

본건은 거래사례와 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 대등함.(1.00)

6. 개별요인

조 건	항 목	비 교 치		의 견
		거래사례 ㉠	본건 1	
가로조건	가로의 폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	1.10	가로의 폭 등 본건 우세함.
접근조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성	1.00	1.03	대로와 근거리인 본건 우세함.
환경조건	일조등, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설등	1.00	1.00	인근환경 등 본건 대등함.
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등	1.00	1.00	토지의 형상 등 본건 대등함.
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	1.00	1.00	일반공업지역내로 대등함.
기타조건	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	상호 대등함.
격 차 율		1.00	1.133	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

기호	거래사례가격 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	604,000	1.00	1.13623	1.00	1.133	777,558	778,000

※ 산출단가 = 거래사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인

※ 적용단가 = 산출단가의 천원미만 반올림함.

다. 토지가격의 결정 및 의견

1. 시산가액

구분	기호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	가 격 (원)	비 고
공시지가기준법	1	6,603.7	767,000	5,065,037,900	-
거래사례비교법	1	6,603.7	778,000	5,137,678,600	-

2. 토지 시산가액 및 평가액 결정의견

공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교시 합리성이 인정 된다고 판단되는바, 「감정평가에 관한 규칙 제12조」에 의거 주된 감정평가방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 아래와 같이 토지평가액을 결정하였음.

3. 토지감정 평가금액

기 호	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	6,603.7	6,603.7	767,000	5,065,037,900	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 건물평가액의 산출근거 및 과정

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였음.

2. 대상건물 개요

기호	동수	구 조	연면적 (㎡)	용 도	사용승인일
2	A	철골조 샌드위치 판넬지붕 2층	1,330.8	공장, 창고, 위험물저장시설	2001.8 2012.9
		(부속건물) 일반철골구조 샌드위치 판넬지붕 단층	11.76	창고	2004.5
	B	철골조 샌드위치 판넬지붕 2층	1,124.92	공장 및 창고	2001.2 2004.5 2012.9
	C	철골조 스라브지붕 2층	497.2	사무실 및 기숙사	2001.8
3	D	일반철골구조 샌드위치 판넬지붕 단층	285	공장	2017.1.9

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 재조달원가의 산정 및 경제적 내용연수 결정

(1) 표준단가

[출처:한국감정원 건물신축단가표(2021)]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
6-1-6-8	일반공장	철골조 철골지붕틀 소골 슬레이트지붕	4	686,000	35 (30 ~ 40)
			5	593,000	35 (35 ~ 40)
5-1-6-11	일반창고	철골조 철골지붕틀 샌드위치 판넬지붕	3	619,000	35 (30 ~ 40)
			4	489,000	35 (35 ~ 40)
8-1-2-2	일반업무시설	조적조(시멘트벽돌) 슬래브	4	873,000	50 (45 ~ 55)
			5	727,000	50 (45 ~ 55)

(2) 부대설비 보정단가

설비종류	설비내역	보정단가(원/㎡)
전기설비	기본적인 전기설비	표준단가에 포함
위생설비, 급배수, 난방설비	기본설비	표준단가에 포함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 재조달원가 및 경제적 내용년수 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도, 부대설비 보정단가 등을 비교하고, 감정평가목적 등을 감안하여 본건에 적용할 재조달원가 및 경제적 내용년수 등을 아래와 같이 결정함.

기호	동수	층별	면적 (㎡)	재조달원가 (원/㎡)	경과년수 (n)	잔존년수 (n')	경제적내용년수 (N)	비고
2	A	1	990	600,000	22	18	40	2001.8.건축
		2	240.8	500,000	11	18	29	2012.9.증축
		부속건물	11.76	350,000	22	8	30	2004.5.건축
	B	1	600	600,000	22	18	40	2001.8.건축
			122	600,000	19	18	37	2004.5.증축
		2	243.72	500,000	11	18	29	2012.9.증축
			159.2	500,000	11	18	29	2002.9.증축
	C	1	248.6	820,000	22	18	40	2001.8.건축
		2	248.6	850,000	22	18	40	2001.8.건축
	3	D	1	285	500,000	6	18	40

4. 건물단가 산출 및 결정

기호	동수	층별	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용년수	실제 경과년수	유효 경과년수	잔존 내용년수	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)
2	A	1	600,000	40	22	22	18	18/40	270,000
		2	500,000	29	11	11	18	18/29	310,000
		부속건물	350,000	30	22	22	8	8/30	93,000
	B	1	600,000	40	22	22	18	18/40	270,000
			600,000	37	19	19	18	18/37	292,000
		2	500,000	29	11	11	18	18/29	310,000
			500,000	29	11	11	18	18/29	310,000
	C	1	820,000	40	22	22	18	18/40	369,000
		2	850,000	40	22	22	18	18/40	383,000
	3	D	1	500,000	40	6	6	34	34/40

※ 잔존가치율 = 잔존 내용년수/경제적 내용년수.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

구 분		공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비 고	
토 지	1	6,603.7	6,603.7	767,000	5,065,038,000		
건 물	2 A동	1층	986	990	270,000	267,300,000	
			4				
		2층	340.8	340.8	310,000	105,648,000	
		부속건물	11.76	11.76	93,000	1,094,000	
	B동	1층	600	600	270,000	162,000,000	
		1층	122	122	292,000	35,624,000	
		2층	243.72	402.92	310,000	124,905,000	
			159.2				
	C동	1층	248.6	248.6	369,000	91,733,000	
		2층	248.6	248.6	383,000	95,214,000	
	3 D동	1층	285	285	425,000	121,125,000	
	소 계		3,249.68	3,249.68		1,004,643,000	
	토지+건물 합계					6,069,081,000	
	저당법상 제2022-113호, 114호						
기계기구	도장부스	2식	2식	-	112,266,000		
제시외건물		(603)	603	-	29,184,000		
제시외물건		(3식)	3식	-	18,702,000		
소 계					141,450,000		
토지, 건물, 기계기구 등 합계		-	-		6,229,833,000		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 결정의견

상기 감정평가전례와 거래사례가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 위 6,229,833,000원을 대상부동산의 감정평가액으로 결정함.

토지건물감정평가명세표

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 평택시 팽성읍 추팔리	392-2	공장 용지	일반공업지역	6,603.7	6,603.7	767,000	5,065,038,000	
2	동 소 [도로명주소] 경기도 평택시 팽성읍 추팔산단로 84	392-2 A동	공장 및 창고, 위험물 저장시설	철골조샌드위치 판넬지붕 2층					
			공장	1층	986	990	270,000	267,300,000	600,000 *18/40
			위험물 저장시설	1층	4				
			창고	2층	340.8	340.8	310,000	105,648,000	500,000 *18/29
		(부속 건물)	창고	일반철골구조 샌드위치판넬 지붕 단층					
				1층	11.76	11.76	93,000	1,094,000	350,000 *8/30
		B동	공장 및 창고	철골조샌드위치 판넬지붕 2층					
			공장	1층	600	600	270,000	162,000,000	600,000 *40/18
			공장	1층	122	122	292,000	35,624,000	600,000 *18/37
			기타공장	2층	243.72	402.92	310,000	124,905,000	500,000 *18/29
			연구실	2층	159.2				

토지건물감정평가명세표

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		
3	동 소 [도로명주소] 경기도 평택시 평성읍 추팔산단로 84	0동	사무실및 기숙사	철골조스라브 지붕 2층						
		392-2 0동	사무실	1층	248.6	248.6	369,000	91,733,000	820,000 *18/40	
			기숙사	2층	248.6	248.6	383,000	95,214,000	850,000 *18/40	
			공장	일반철골구조 샌드위치 판넬지붕 단층 1층	285	285	425,000	121,125,000	500,000 *34/40	
소 계							₩6,069,681,000			
가	공장 및 광업 동 소	재단	저당법 기계기구	제6조 목록 제2022-113호						
		392-2	도장부스	적외선 가열건조						
			(1) BODY	107.5/㎡	1	1식	-	56,133,000	63,000,000 *0.891 (19/20)	
			(2) 송풍기	7.5/kw	1					
			(3) 배풍기	11.25/kw	1					
(4) 수용성 설비	3/kw		1							
(5) 적외선 건조기	3.6/kw	12								
나	공장 및 광업 동 소	재단	저당법 기계기구	제6조 목록 제2022-114호						
		392-2	도장부스	적외선 가열건조						
			(1) BODY	107.5/㎡	1	1식	-	56,133,000	63,000,000 *0.891 (19/20)	
			(2) 송풍기	7.5/kw	1					
(3) 배풍기	11.25/kw		1							

토지건물감정평가명세표

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	
			(4) 수용성 설비	3/kw	1				
			(5) 적외선 건조기	3.6/kw	12				
소 계								₩112,266,000	
	(제시외건물)								
ㄱ	동 소	392-2	작업장	철골조 기타지붕 단층	(147)	147	50,000	7,350,000	100,000 *15/30
ㄴ	동 소	392-2	휴게실	컨테이너 단층 (3x3)	(9)	9	75,000	675,000	150,000 *10/20
ㄷ	동 소	392-2	휴게실	컨테이너 단층 (3x9)	(27)	27	75,000	2,025,000	150,000 *10/20
ㄹ	동 소	392-2	창고	컨테이너 단층 (3x6)	(18)	18	75,000	1,350,000	150,000 *10/20
ㅁ	동 소	392-2	화원 골프 연습장	철골조 기타지붕 단층	(79.2)	79.2	60,000	4,752,000	120,000 *15/30
ㅂ	동 소	392-2	창고 (옥상)	철골조 기타지붕 단층	(217.8)	217.8	15,000	3,267,000	30,000 *10/20
ㅅ	동 소	392-2	창고 (B동옆)	경량철골조 샌드위치 판넬지붕 단층	(105)	105	93,000	9,765,000	350,000 *8/30
소 계								₩29,184,000	

토지건물감정평가명세표

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	
(가)	(제시외물건) 동 소	392-2	천정 크레인 (B동)	호이스트 크레인(2.8t) (2017.2.8) 삼공이엔지	(1식)	1식	-	8,016,000	16,000,000 *0.501 (14/20)
(나)	동 소	392-2	천정 크레인 (D동)	호이스트 크레인(2.8t) (2017.2.8) 삼공이엔지	(1식)	1식	-	8,016,000	16,000,000 *0.501 (14/20)
(다)	동 소	392-2	수변전 설비	용량 100kw	(1식)	1식	-	2,670,000	15,000,000 *0.178 (5/20)
소 계								₩18,702,000	
합 계								₩6,229,833,000.-	
				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 평택시 팽성읍 추팔리 소재 "추팔리일반산업단지" 내에 위치하며, 주위는 중.대형공장 등으로 형성된 소규모산업단지이며, 인근으로 "팽성읍소재지"가 위치함.

(2) 교통상황

대형차량 진.출입 용이하며, 인근 대로변으로 버스정류장이 위치함.

(3) 형태 및 이용상태

세장형 평지로서, "공장용지"로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

남서측으로 노폭 약 25m 및 15m 정도의 포장도로와 접한 각지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일반공업지역, 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한 구역(2022-01-26)(전부제한구역) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전 제6구역(전술)(비행안전제6구역 해발45m이하 협의업무위탁 2021.5.27) <군사기지 및 보호법>, 지방산업단지 <산업입지 및 개발에 관한 법률> [이하공란]

(6) 제시목록 외의 물건

별첨 지적도 및 건물개황도 참조.

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) | |

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

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

A동

철골조 샌드위치 판넬지붕 지상2층 건물로서(2001.2.8.사용승인 / 2012.9.4.증축)

외벽: 벽돌위 판넬마감 등

내벽 : 판넬마감 등

바닥 : 칼라하드너 마감 등

창호 : 칼라 알미늄샷시 창호 등임.

(부속건물)

일반철골구조 샌드위치판넬지붕 단층 건물로서(2004.5.24. 증축)

외벽/내벽 : 판넬마감 등

바닥 : 칼라하드너 마감 등

창호 : 하이샷시 창호 등임.

B동

철골조 샌드위치 판넬지붕 지상2층 건물로서(2001.2.8.사용승인

/ 2004.5.24, 2012.9.4.증축)

외벽: 벽돌위 판넬마감 등

내벽 : 판넬마감 등

바닥 : 칼라하드너 마감 등

창호 : 칼라 알미늄샷시 창호 등임.

C동

철골조 스라브지붕 지상2층 건물로서(2001.2.8.사용승인)

외벽: 적벽돌쌓기 마감 등

내벽 : 드라이비트, 몰탈위 페인팅, 벽지및 일부 타일붙임 마감 등

바닥 : 장판지 및 일부 타일 붙임 마감 등

창호 : 칼라 알미늄샷시 창호 등임.

건물 감정평가요항표

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

D동

일반철골구조 샌드위치 판넬지붕 지상1층 건물로서(2017.1.9.건축)

외벽: 적벽돌쌓기 마감 등

내벽 : 드라이비트, 몰탈위 페인팅, 벽지및 일부 타일붙임 마감 등

바닥 : 장판지 및 일부 타일 붙임 마감 등

창호 : 칼라 알루미늄샷시 창호 등임.

(2) 이용상태

기호2

A동 : 1,2층 - 공장으로 이용중임.

(부속건물) 단층 - 공장으로 이용중임.

B동 : 1,2층 - 공장 및 연구실로 이용중임.

C동 : 1,2층 - 사무실 기숙사로 이용중임.

기호3

D동 : 단층 - 공장으로 이용중임.

(3) 설비내역

위생설비 및 급배수설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

별첨 지적도 및 건물개황도 참조.

건물 감정평가요항표

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

(5) 공부와의 차이

없 음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

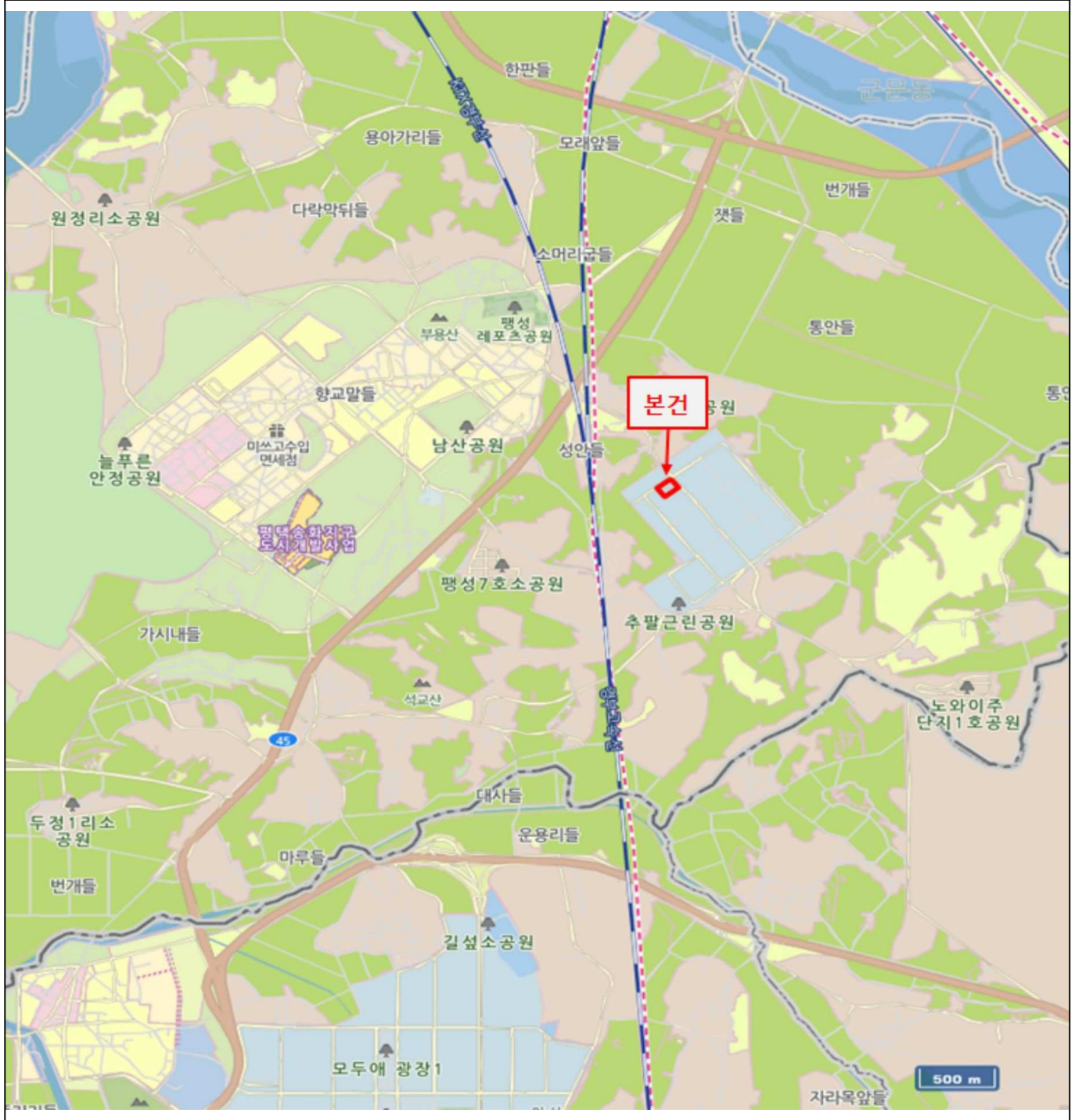
없 음.

광역위치도



소재지

경기도 평택시 팽성읍 추팔리 392-2

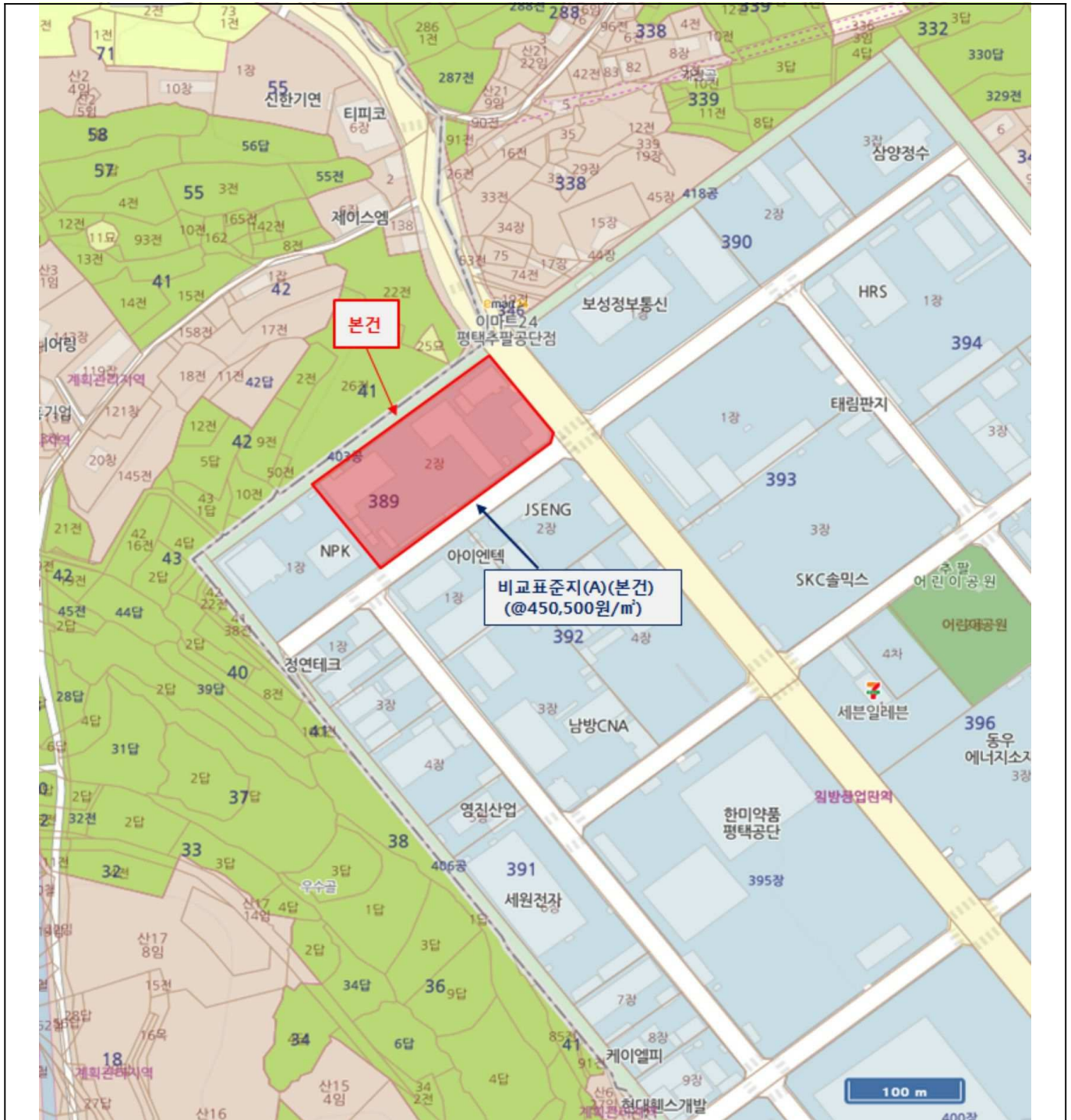


위치도

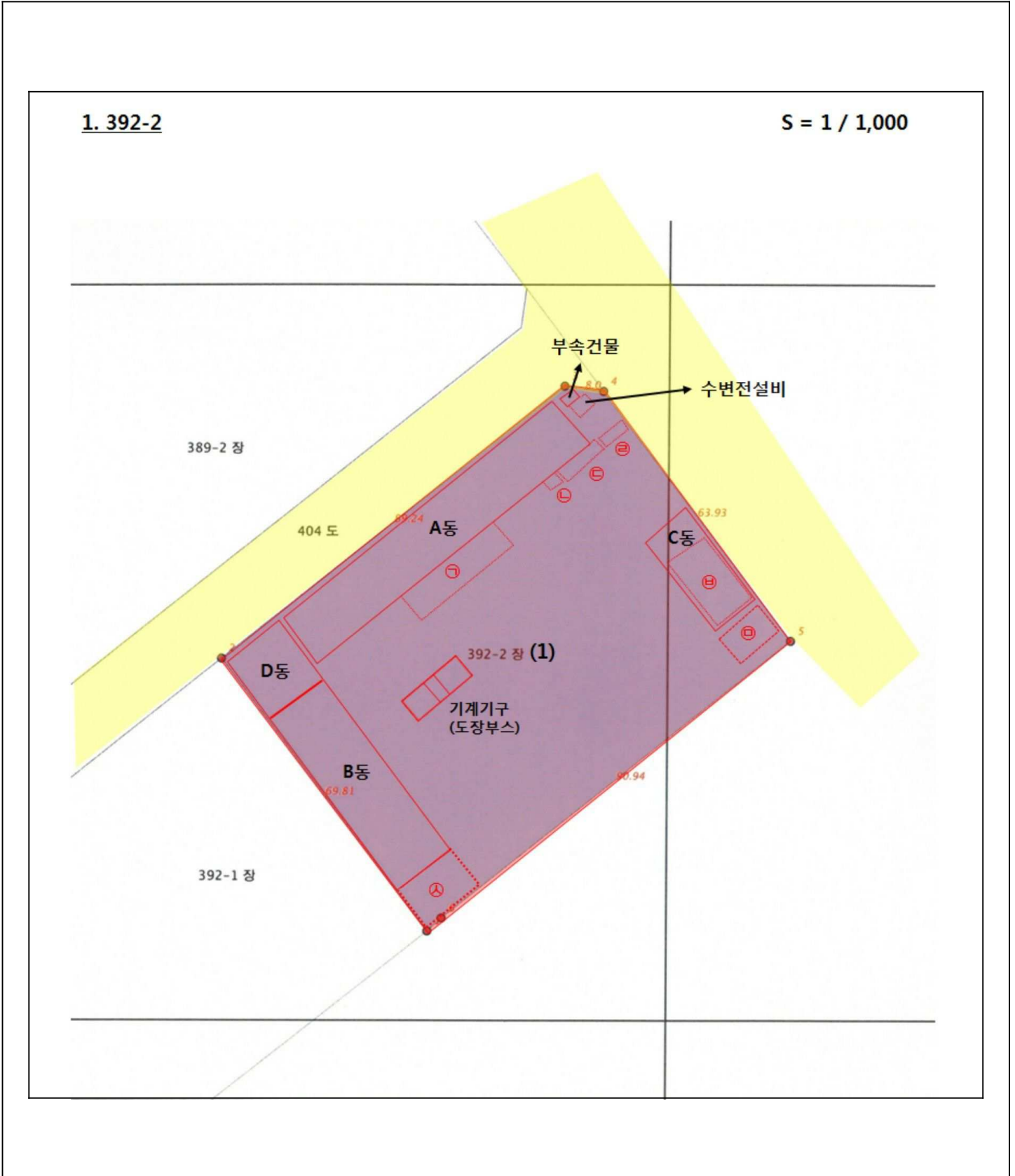


소재지

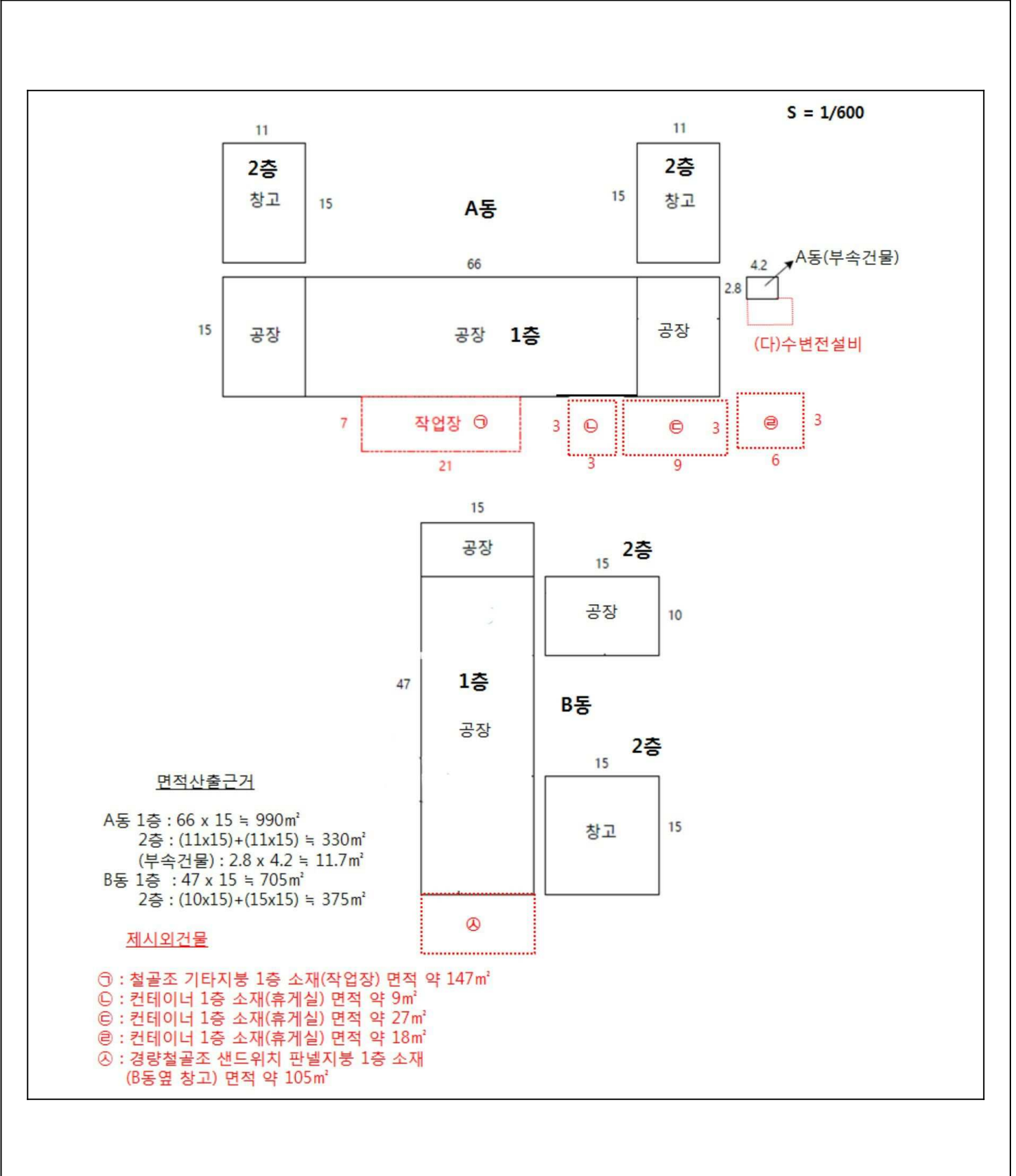
경기도 평택시 팽성읍 추팔리 392-2



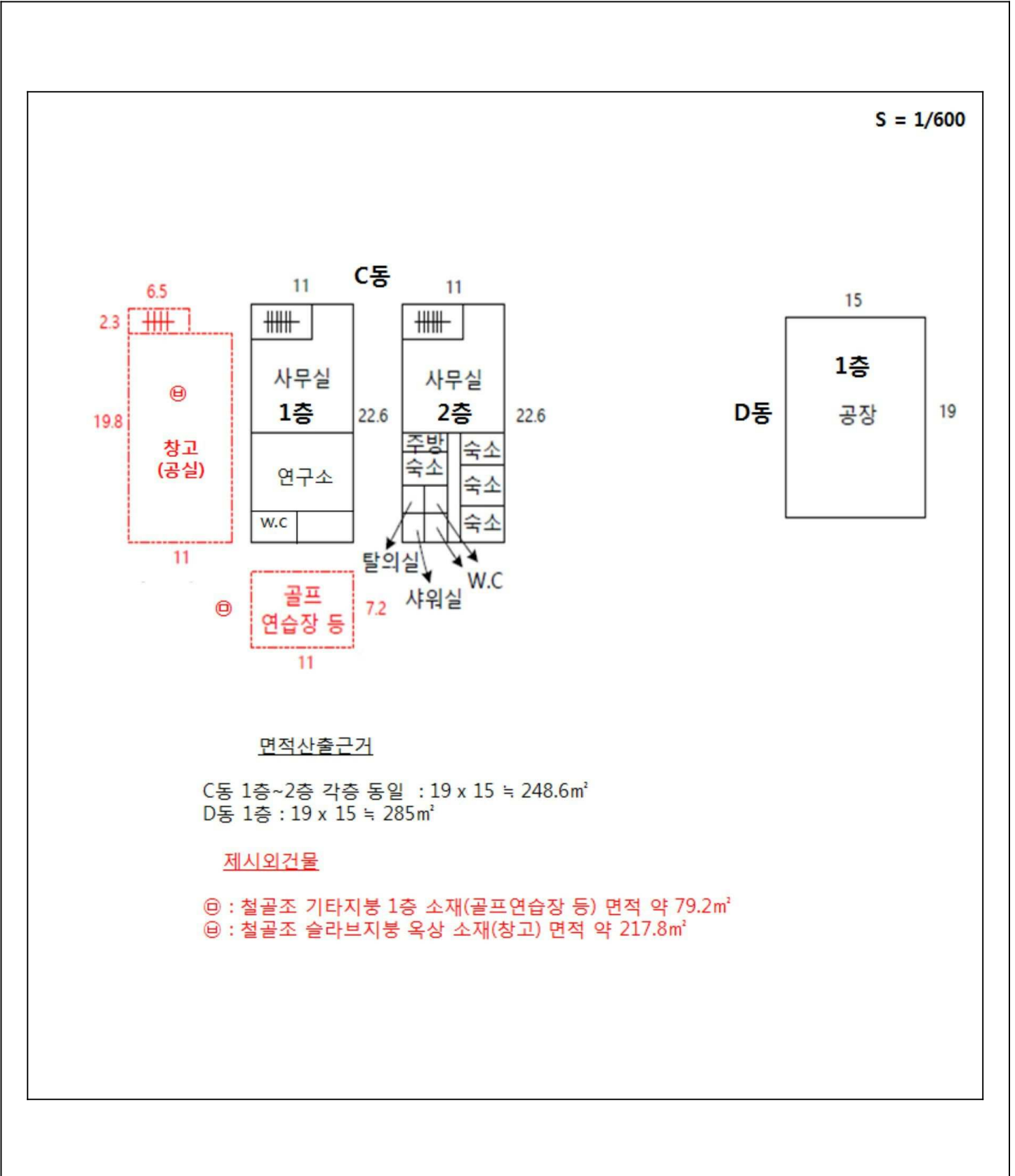
지 적 도



건물개황도



건물개황도





()



()



(:)



()



()



()



()



()



()



()



(A)



(A)



()



(A 1)



(A 1)



(A 2)



(A 2)



(B 1 : ())



(B 1)



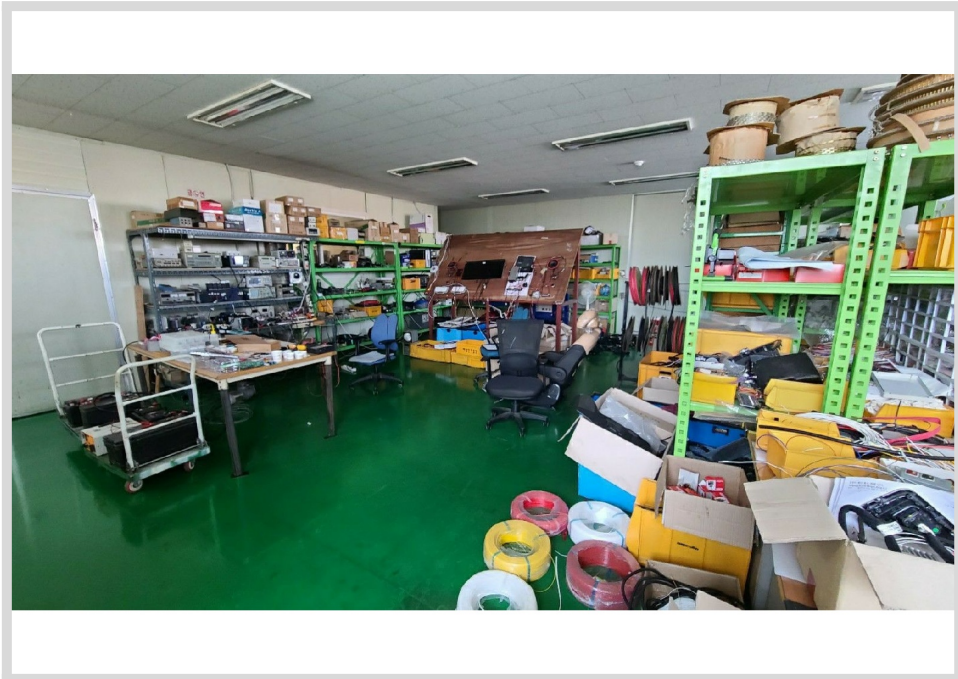
(B 1)



(B 2)



(B 2)



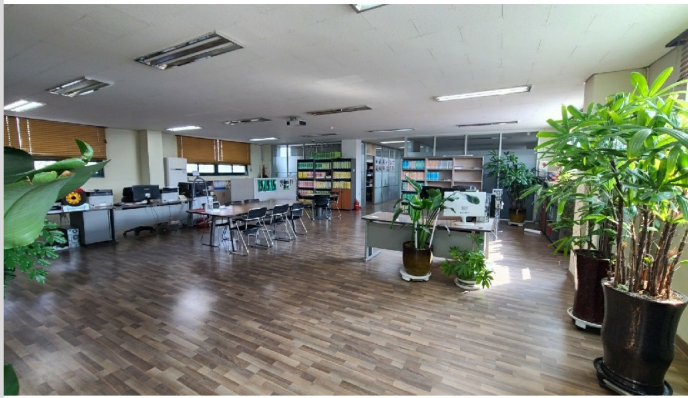
(B 2)



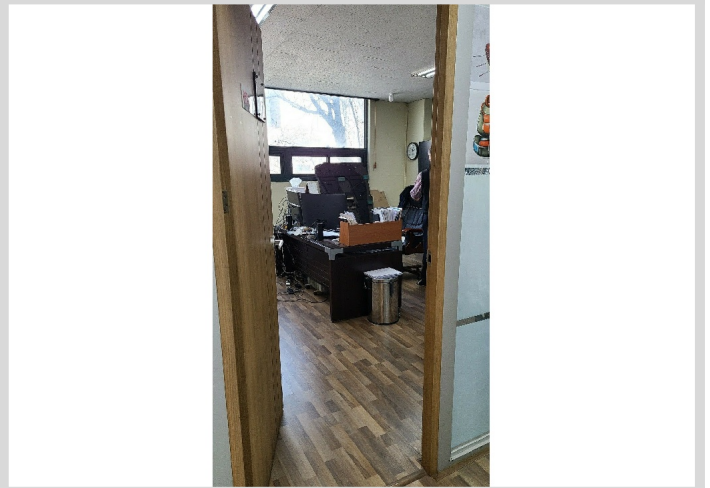
(C)



(C)



(C 1)



(C 1)



(C 1)



(C 1 -)



(C 1)



(C 2)



(D 1 : ())



(D 1)



(2)



(2)



()



()



(())



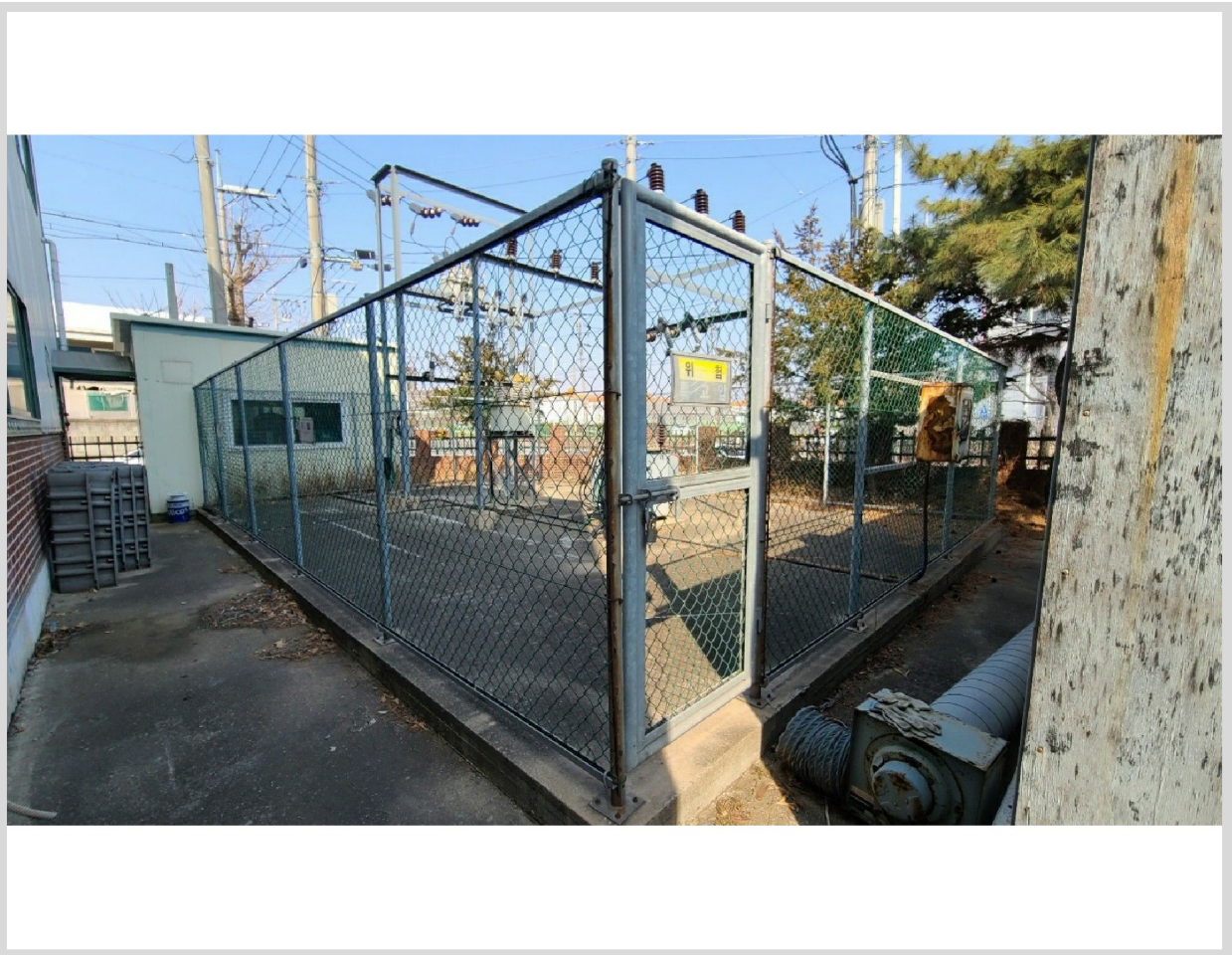
(: ,)



(() :)



(:)



()