

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명 : 경기도 광주시 오폭읍 문형리 12-36 외 소재
토지건물

평가서번호 : 가온 1810-01-3424

의뢰인 : 유림에이엠씨대부 주식회사



|주|가온감정평가

GAON Appraisal Company

TEL.(02)3460-4100 FAX.(02)3460-4101



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



|주|가온감정평가법인

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
이능규

이능규



[주]가온감정평가법인 대표이사 김규태 (서명 또는 인)

감정평가액	삼십일억삼천오백육십만팔천사백일십원정 (₩3,135,608,410.-)					
의뢰인	유림에이엠씨대부 주식회사		감정평가 목적		공매	
채무자	-		제출처 (채권기관)		대한토지신탁	
소유자또는 대상업체명	유림에이엠씨대부 주식회사		기준가치		시장가치	
			감정평가조건		-	
물건목록 표시근거	등기사항전부증명서 일반건축물대장		기준시점		조사기간	작성일
			2018.10.25		2018.10.25	2018.10.25
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(㎡)	종류	면적 또는 수량(㎡)	단가	금액
	토지	4,962	토지	4,962	-	2,538,786,000
	건물	1,776.61	건물	1,776.61	-	587,892,410
	제시외 물건	105.9	제시외 물건	105.9	-	8,930,000
	이		하	여	백	
용	합계					₩3,135,608,410.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사					

林鍾准



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 광주시 오폭읍 문형리 소재 <한국노동연수원> 남동측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 유림에이엠씨대부 주식회사의 구매 목적을 위한 감정평가건임.

2. 대상물건개요

1) 토지

(소재지: 경기도 광주시 오폭읍 (이하동일))

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	18년 개별지가 (원/㎡)
1	문형리 12-36	공장 용지	3,912.0	공업용	계획관리	세로 (가)	부정형 완경사	399,000
2	문형리 12-37	창고 용지	1,050.0	공업용	계획관리	세로 (가)	정방형 완경사	420,000

2) 건물

기호	용도	구조	면적 (㎡)	사용승인일자	층수
가	공장 (1호동)	일반철골구조 판넬지붕	745.81	2006.01.09	지상2층
나	공장 (2호동)	일반철골구조 판넬지붕	198.00	2006.01.09	지상1층
다	공장 (3호동)	경량철골구조 판넬지붕	45.60	2006.01.09	지상1층
라	창고시설	일반철골구조 샌드위치판넬지붕	787.20	2006.01.09	지상2층

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 실지조사 및 기준시점

1) 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2018.10.25일로 하였음.

2) 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2018.10.25일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

4. 기준가치

1) 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로함.

다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

2) 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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

1) 개요

「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 가치형성요인등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있음.

2) 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

6. 감정평가방법

1) 감정평가 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련규정 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가 하였음.

2) 개별물건별 감정평가 원칙

「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조에 따라 대상물건(토지, 건물)마다 개별로 감정평가 하되, 거래사례, 감정평가전례 등을 통해 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

가. 토지

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준하여 감정평가한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 원가방식, 비교방식, 수익방식 중 감정평가 목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 거래사례비교법(비교방식)으로 산출한 시산가액간 합리성을 검토하여 토지의 감정평가액을 결정하였음.

본건 토지는 택지개발 등에 의하여 조성된 토지가 아니므로 조성비용을 산정하는 것이 곤란하여 원가법(원가방식)을 적용하지 않았으며, 해당 토지가 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 어려움이 있는바 수익환원법(수익방식)에 의한 감정평가는 제외하였음.

나. 건물

건물의 감정평가방법 중 거래사례비교법은 유사한 사례의 선정, 토지와 건물이 일괄 거래되는 시장현실에서 토지와 건물의 가액배분문제 등으로 정확한 건물가액의 추출이 어렵고, 수익환원법(수익방식)은 토지와 건물에 각각 귀속된 수익가치의 산출이 난해하고, 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

건물은 그 특성상 거래사례비교법이나 수익환원법 등의 적용이 곤란한 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조·용도·사용자재·시공정도·부대설비 상태 등을 기초로 한 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 그 밖의 사항

- 본건 기호(1), (2) 지상에는 제시외 물건이 소재하고 있으며, 이는 개략적으로 실측한 후 감정평가하였는 바 업무진행시 소유권 및 일괄 공매여부를 재확인하시기 바람.
- 현장조사시 일부는 폐문 등의 사유로 내부확인이 불가능하여 외부관찰 및 탐문조사 등을 통하여 간접적으로 확인하였고, 공부상 (등기사항전부증명서 및 일반건축물대장) 면적 등을 기준하였으니 업무진행시 참고하시기 바람.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지 감정평가액의 산출근거

1. 토지 감정평가액 산출방법

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방식에 속한 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 후, 감정평가액을 결정하였음.

2. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 비교표준지 선정

공시기준일 : 2018.01.01

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	문형리 12-8	창고 용지	1,250.0	공업기타	계획관리	세로 (가)	세장형 완경사	420,000

※ 비교표준지 선정이유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 감정평가대상토지와 용도지역, 이용
상황, 지목, 주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음. (미고시기간은 전월연장적용)

(경기도 광주시 계획관리)

기간	지가변동률(%)	비고
2018.01.01 ~ 2018.08.31	3.171%	2018년 08월까지 누계
2018.08.01 ~ 2018.08.31	0.399%	08월분
누 계 2018.01.01 ~ 2018.10.25	3.901 (1.03901배)	$(1 + 0.03171) \times$ $(1 + 0.00399 \times 55/31)$

3) 지역요인

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하는 바, 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 개별요인

가. 개별요인비교항목

조건	항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등
접근조건	판매 및 원료구입시장과의 위치관계, 노동력확보의 난이 등
환경조건	공급 및 처리시설의 상태, 공해 발생의 위험성, 자연환경 등
획지조건	면적, 형상, 고저 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도 등
기타조건	장래의 동향, 기타

나. 개별요인비교치 결정

구분	비교표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1	A	1.00	1.00	1.00	0.75	1.00	1.00	0.750

기호(1)은 비교표준지와 비교하여 획지조건(형상 등)에서 열세함.

2	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
---	---	------	------	------	------	------	------	-------

기호(2)는 비교표준지와 비교하여 개별요인에서 유사함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 2003다 38207판결 (2004.05.14 선고), 2002두5054(2003.07.25선고), 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28)등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 감정평가전례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

나. 그 밖의 요인 보정치 산정

ㄱ. 산식

$$\begin{array}{lcl} \text{감정평가전례기준} & : & \text{감정평가전례} \times \text{지가변동률} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} \\ \text{표준지가액} & & \\ \hline \text{시점수정한} & : & \text{표준지 공시지가} \times \text{지가변동률} \\ \text{표준지가액} & & \end{array}$$

ㄴ. 인근 감정평가전례

(자료출처: 한국감정평가사협회)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	토지단가 (원/㎡)	감정 평가 목적	기준시점	비고
1	문형리 107-3외	장	2,837.0	공업용	계획관리	761,000	법원 경매	2018.09.11	일단지
2	문형리 749-1	대	302.0	공업기타	계획관리	770,000	담보	2018.08.01	-
3	문형리 12-29	장	88.0	공업용	계획관리	533,000	담보	2016.07.25	-
4	문형리 27-2	대	418.0	공업기타	계획관리	695,500	시가 참고	2017.09.04	평균 가액

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ㄷ. 비교사례선정

표준지와 위치적, 물적 유사성 등이 인정되어 비교가능성이 가장 크다고 사료되는 상기 감정평가전례 중 기호(1)을 선택하여 비교하였음.

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	토지단가 (원/㎡)	목적	기준시점	비고
1	문형리 107-3외	장	2,837.0	공업용	계획관리	761,000	법원 경매	2018.09.11	일단지

ㄹ. 시점수정

(경기도 광주시 계획관리)

기간	지가변동률(%)	비고
2018.09.11 ~ 2018.10.25	0.579% (1.00579배)	$(1 + 0.00399 \times 45/31)$ ≈ 1.00579

ㅁ. 지역요인

비교표준지와 감정평가전례는 인근지역에 소재하는 바, 제반 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ㄴ. 개별요인

조건	항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등
접근조건	판매 및 원료구입시장과의 위치관계, 노동력확보의 난이 등
환경조건	공급 및 처리시설의 상태, 공해 발생의 위험성, 자연환경 등
획지조건	면적, 형상, 고저 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도 등
기타조건	장래의 동향, 기타

구분	감정평가 전례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	문형리 107-3외	0.94	0.90	0.94	1.05	1.00	1.00	0.835

비교표준지는 감정평가전례(1) 대비 획지조건(형상 등)에서 우세하나, 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 환경조건(자연환경, 인근환경 등)에서 열세함.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ㄷ. 격차율 산정

감정평가전례기준 표준지가액

구분	사례토지단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
1	761,000	1.00579	1.000	0.835	639,114

시점수정한 표준지가액

구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
A	420,000	1.03901	-	-	436,384

감정평가전례기준 표준지가액과 시점수정한 표준지가액의 격차율

감정평가전례기준 표준지가액	시점수정한 표준지가액	격차율
639,114	436,384	1.465

ㄹ. 인근지역 시세 수준

구분	시세수준	비고
본건 인근	본건 토지 인근의 지가 수준은 주로변의 경우 2,500,000원/㎡~3,000,000원/㎡내외 수준, 본건 유사 환경의 공장의 경우 2,000,000원/㎡ 내외 수준인 것으로 탐문 조사되나 이용상황, 위치별 차이에 따라 가격 차이가 나타남.	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ㄷ. 경매통계분석

(자료출처: 인포케어)

구분	용도	경기도 광주시		오포읍	
		낙찰가율(%)	낙찰건수	낙찰가율(%)	낙찰건수
최근 1년간 평균	공장/ 공장	78.09	16	71.81	1
최근 6개월간 평균	공장/ 공장	81.71	6	0.00	0

ㄹ. 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 감정평가전례, 감정평가목적 등을 고려할 때 감정평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요시 되며 46%를 상향 보정함.(1.46)

6) 공시지가기준법에 의한 시산가액

구분	표준지 공시지가	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	420,000	1.03901	1.000	0.750	1.46	477,841	478,000
2	420,000	1.03901	1.000	1.000	1.46	637,121	637,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 거래사례 선정

가. 선정기준

토지만의 거래사례이거나 토지만의 거래가액이 분리 가능한 정상적인 거래사례로서 인근지역 내의 거래사례 중 용도지역, 실제이용상황, 공법상 제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 거래사례를 선정함.

나. 인근 거래사례의 현황

(출처: 등기사항전부증명서, KAIS-감정평가정보체계)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	토지·건물 일체거래가격 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
1	문형리 104	장	1,643.0	공업용	계획관리	1,260,000,000	678,000	2016.10.29

토지·건물거래가격 배분내역 등

구조(사용승인일자) : 일반철골구조 기타지붕 지상1층 (1997.09.01)

용도 : 공장 및 사무실 등

건물연면적 : 600.00㎡

건물가격산정 : $600.00 \times 243,000(500,000 \times 17/35) \approx 145,800,000\text{원}$

토지가격배분 : $1,260,000,000 - 145,800,000 \approx 1,114,200,000$ (토지단가:678,000원/㎡)

2	문형리 11-29	임	1,649.0	공업나지	계획관리	1,210,000,000	734,000	2017.09.20
---	-----------	---	---------	------	------	---------------	---------	------------

비고

거래사례(2)는 토지만의 거래사례임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 비교 거래사례 선정이유

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 <거래사례1> 을 선정하였음.

2) 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 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

3) 시점수정

(경기도 광주시 계획관리)

기간	지가변동률(%)	비고
2016. 10. 29 ~ 2018. 10. 25	7.877% (1.07877배)	$(1 + 0.00329 \times 3/31) \times (1 + 0.00254) \times (1 + 0.00124) \times (1 + 0.03402) \times (1 + 0.031710) \times (1 + 0.00399 \times 55/31)$ ≈ 1.07877

4) 지역요인 비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 소재하는 바, 지역요인은 대등함. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 개별요인

가. 개별요인비교항목

조건	항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등
접근조건	판매 및 원료구입시장과의 위치관계, 노동력확보의 난이 등
환경조건	공급 및 처리시설의 상태, 공해 발생의 위험성, 자연환경 등
획지조건	면적, 형상, 고저 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도 등
기타조건	장래의 동향, 기타

나. 개별요인비교치 결정

구분	거래사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	문형리 104	1.00	0.90	0.94	0.80	1.00	1.00	0.677
기호(1)은 거래사례(1)과 비교하여 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 환경조건(인근환경, 자연환경 등) 및 획지조건(형상, 고저 등)에서 열세함.								
2	문형리 104	1.00	0.90	0.94	1.05	1.00	1.00	0.888
기호(2)는 거래사례(1)과 비교하여 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 환경조건(인근환경, 자연환경 등)에서 열세하나 획지조건(형상 등)에서 우세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	678,000	1.000	1.07877	1.000	0.677	495,162	490,000
2	678,000	1.000	1.07877	1.000	0.888	649,489	640,000

4. 토지 시산가액 검토 및 결정

1) 토지 시산가액

대상	구분	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	토지 시산가액 (원)	비고
기호(1)	공시지가기준법	3,912.0	478,000	1,869,936,000	-
	거래사례비교법	3,912.0	490,000	1,916,880,000	-
기호(2)	공시지가기준법	1,050.0	637,000	668,850,000	-
	거래사례비교법	1,050.0	640,000	672,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 토지 시산가액 검토 및 결정

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 감정평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

대상	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
기호(1)	3,912.0	478,000	1,869,936,000	-
기호(2)	1,050.0	637,000	668,850,000	-
합 계			2,538,786,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 건물 감정평가액 산출근거

1. 건물 감정평가액 산출방법

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 주된 방법으로서, 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물을 감정평가하는 원가법을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 재조달원가

1) 표준단가 결정

가. 표준단가 수준

(출처: 2017년 기준 한국감정원 발간 건물신축단가표)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수
6-1-6-16	일반공장	철골조 철골지붕틀 샌드위치판넬잇기 (층고 9m 기준)	3	551,000	35 (30~40)
5-1-6-11	일반창고	철골조 철골지붕틀 샌드위치판넬잇기	3	568,000	35 (30~40)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 표준단가 결정

상기에서 제시된 표준단가 결정을 위한 참고자료 등을 고려하되 실제 투하된 공사비용 및 마감자재 수준, 기본 설비사양 등 건축비 관련 사항을 종합적으로 참고하여 표준단가를 하기와 같이 결정하였음.

구분	구조	표준단가 (원/㎡)	비고
가	일반철골구조 판넬지붕	520,000	1층~2층
나	일반철골구조 판넬지붕	420,000	1층
다	경량철골구조 판넬지붕	350,000	1층
라	일반철골구조 판넬지붕	520,000	1층~2층

2) 부대설비 보정단가 결정

설비종류	보정단가(원/㎡)	비고
위생설비, 급배수설비 등	표준단가에 포함	-

3) 재조달원가 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 감정평가목적 등을 감안하여 본건에 적용할 재조달원가를 다음과 같이 결정하였음.

구분	표준단가(원/㎡)	보정단가(원/㎡)	재조달원가(원/㎡)	비고
가	520,000	표준단가에 포함	520,000	1층~2층
나	420,000	표준단가에 포함	420,000	1층
다	350,000	표준단가에 포함	350,000	1층
라	520,000	표준단가에 포함	520,000	1층~2층

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감가수정

감가수정이라 함은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적, 기능적, 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 감가액을 재조달원가에서 공제하여 그 기준시점에 있어서의 대상물건의 가격을 적정화하는 작업을 말하며, 감가수정은 정액법을 적용하였음.

구분	내용연수	실제경과연수	유효경과연수	잔존내용연수	비고
가~라	35	12	12	23	본건 전체

4. 건물단가 결정

구분	재조달원가 (원/㎡)	잔존 내용연수	내용연수	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
가	520,000	23	35	341,714	341,000
나	420,000	23	35	276,000	276,000
다	350,000	23	35	230,000	230,000
라	520,000	23	35	341,714	341,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정

구분	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	4,962.0	-	2,538,786,000	기호 (1),(2)
건물	1,776.61	-	587,892,410	기호 (가)~(라)
제외물건	105.90	-	8,890,000	기호 ㉠~㉡
합계			₩3,135,568,410	

2. 결정에 관한 의견

상기 감정평가사례와 거래사례가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액과 원가법에 의한 건물 감정평가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 제반 법령 및 「감정평가에 관한 규칙」 등에 의거 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

토지 · 건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경기도 광주시 오포읍 문형리	12-36	공장용지	계획관리지역	3,912	3,912	478,000	1,869,936,000	
가	동소 [도로명 주소] 경기도 광주시 오포읍 봉골길 171번길 39	12-36 위지상 1호동	공장	일반철골구조 판넬지붕 2층					
				1층	447.98	745.81	341,000	254,321,210	520,000 x 23/35
				2층	297.83				
나	"	12-36 위지상 2호동	공장	일반철골구조 판넬지붕 1층	198	198	276,000	54,648,000	420,000 x 23/35
다	"	12-36 위지상 3호동	공장	경량철골구조 판넬지붕 1층	45.6	45.6	230,000	10,488,000	350,000 x 23/35

토지 · 건물 감정평가명세표

페이지 : 2

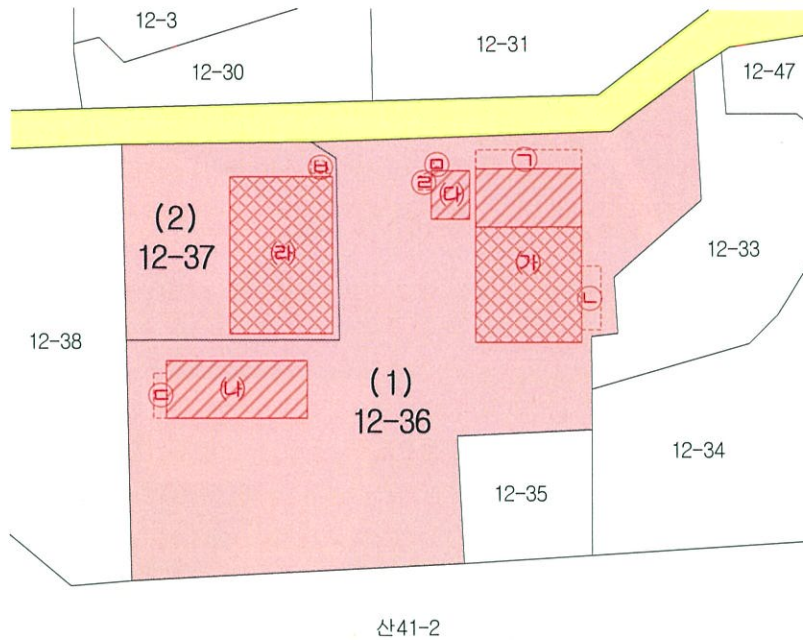
일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
2	동소	12-37	창고용지	계획관리지역	1,050	1,050	637,000	668,850,000	
라	동소 [도로명 주소] 경기도 광주시 오포읍 봉골길 171번길 39	12-37 위지상	창고시설	일반철골구조 샌드위치 판넬지붕 2층					
				1층	393.6	787.2	341,000	268,435,200	520,000 x 23/35
				2층	393.6				
ㄱ	<제시외 물건> 경기도 광주시 오포읍 문형리	12-36	창고	파이프조 천막지붕	49.5	49.5	60,000	2,970,000	
ㄴ	동소	12-36	창고	판넬조 판넬지붕	30	30	120,000	3,600,000	
ㄷ	동소	12-36	현관	샷시조	14	14	80,000	1,120,000	
ㄹ	동소	12-36	창고	판넬조 판넬지붕	5	5	100,000	500,000	
ㅁ	동소	12-36	창고	판넬조 판넬지붕	2.4	2.4	100,000	240,000	
ㅂ	동소	12-37	창고	판넬조 판넬지붕	5	5	100,000	500,000	
	합 계							₩3,135,608,410.-	
				이 하	여	백			

입지 감정평가요항표



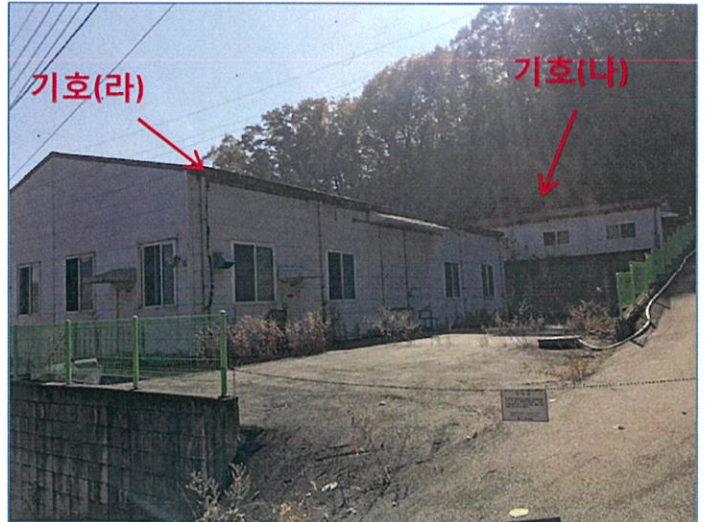
지리적 위치	본건은 경기도 광주시 오포읍 문형리 소재 <한국노동연수원> 남동측 인근에 소재함.
주위환경	본건 주위는 동유형의 중소규모의 공장 및 창고, 근린생활시설, 다가구주택, 단독주택, 농경지 등이 혼재하는 지대로 제반 주위환경은 보통임.
간선도로 상태	본건은 인근의 봉골길 및 오포안로 등을 통하여 타 지역과의 연계가 가능한 바 제반 간선도로 상태는 보통임.
대중교통 상황	본건 인근까지 제반 차량 접근 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 교통여건은 보통임.
입지적 특이사항	-

토지 감정평가요항표



형 태	기호(1)은 인접도로 및 인접대지 대비 부정형의 환경사지임. 기호(2)는 인접도로 및 인접대지 대비 정방형의 환경사지임.
이용상황	기호(1),(2)는 기준시점 현재 공장 및 창고 등의 건부지로 이용중임.
인접도로 상태	기호(1),(2)는 각각 북측으로 노폭 약 6m 내외의 포장도로와 접함.
토지이용계획 관계	기호(1), (2)는 공히 계획관리지역(계획관리), 국토이용용도지역기타(성장관리지 역(산업형)) 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역<수도법>, 배출시 설설치제한지역<수질 및 수생태계 보전에 관한 법률>, 특별대책지역(1권역)<환경 정책기본법> 등임.
제시외 물건	-
기타사항	-

건물 감정평가요항표



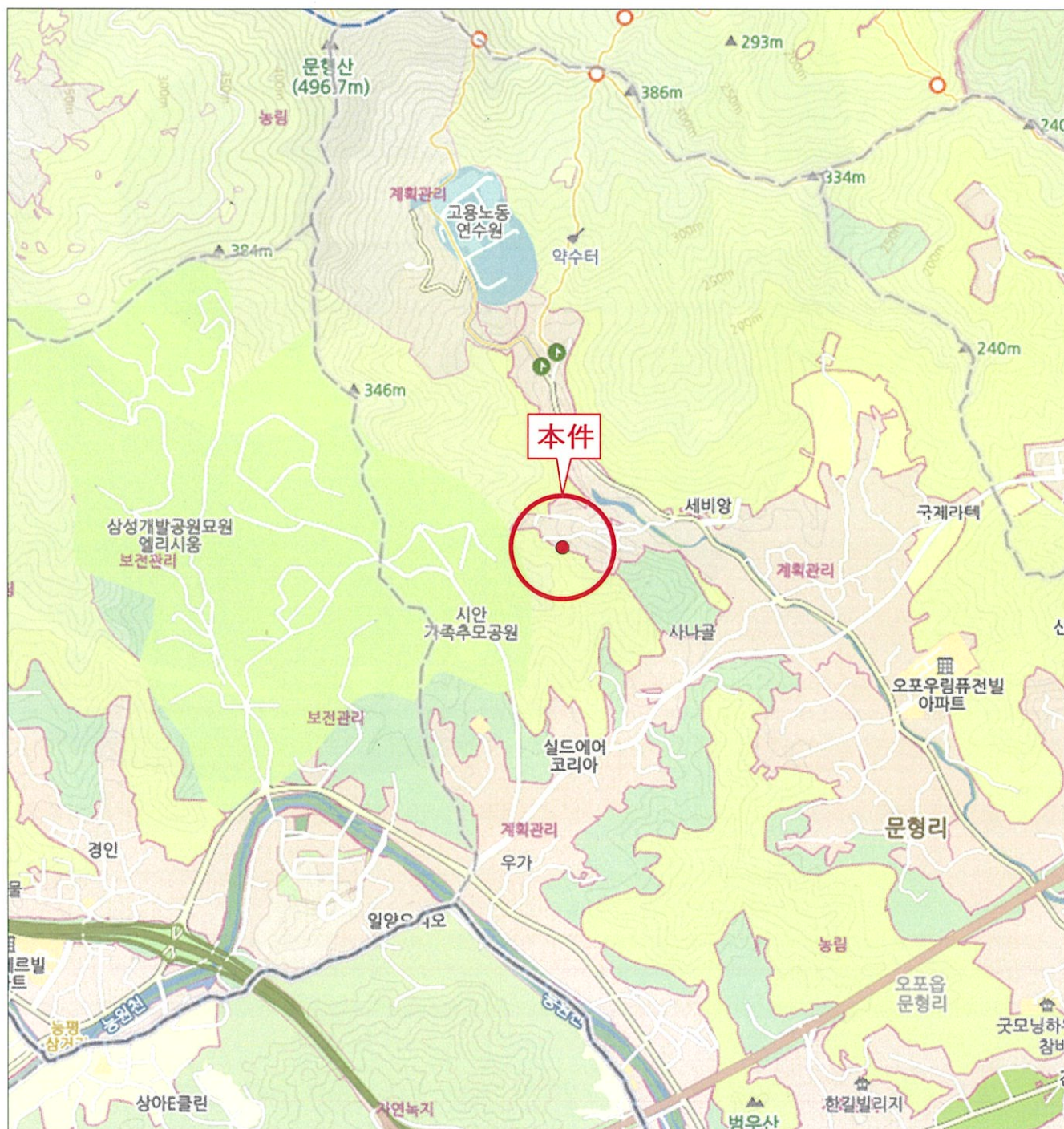
건물구조	<p>기호(가)는 일반철골구조 판넬지붕 2층건, 기호(나)는 일반철골구조 판넬지붕 1층건, 기호(다)는 경량철골구조 판넬지붕 1층건, 기호(라)는 일반철골구조 샌드위치 판넬지붕 2층건으로 전체 2006.01.09일 사용승인.</p> <p>기호(가), (라)는 공히 외·내벽 : 조립식판넬 마감. 창호 : 하이샷시 창호 등임.</p> <p>기호(나), (다)는 공히 외벽 : 조립식판넬 마감. 내벽 : 석고보드 위 페인팅 마감, 창호 : 하이샷시 창호 등임.</p>
이용상황	기호(가)는 공장, 기호(나), (다)는 사무실, 기호(라)는 창고로 이용하였었으나, 기준시점 현재는 이용이 중단된 상태임.
부대설비	위생설비 및 급·배수시설 등이 구비되어 있음.
제시외 물건 (부합물 및 종물 관계등)	본건 기호(1),(2) 지상에는 제시외 물건이 소재하고 있으며, 이는 개략적으로 실측한 후 감정평가하였는 바 업무진행시 소유권 및 일괄 공매여부를 재확인하시기 바람.
임대상황	임대관계 미상임.
공부와와 차이 및 기타	-

광역위치도



소재지 및
도로명주소

경기도 광주시 오폭읍 문형리 12-36외
(경기도 광주시 오폭읍 봉골길 171번길 39)

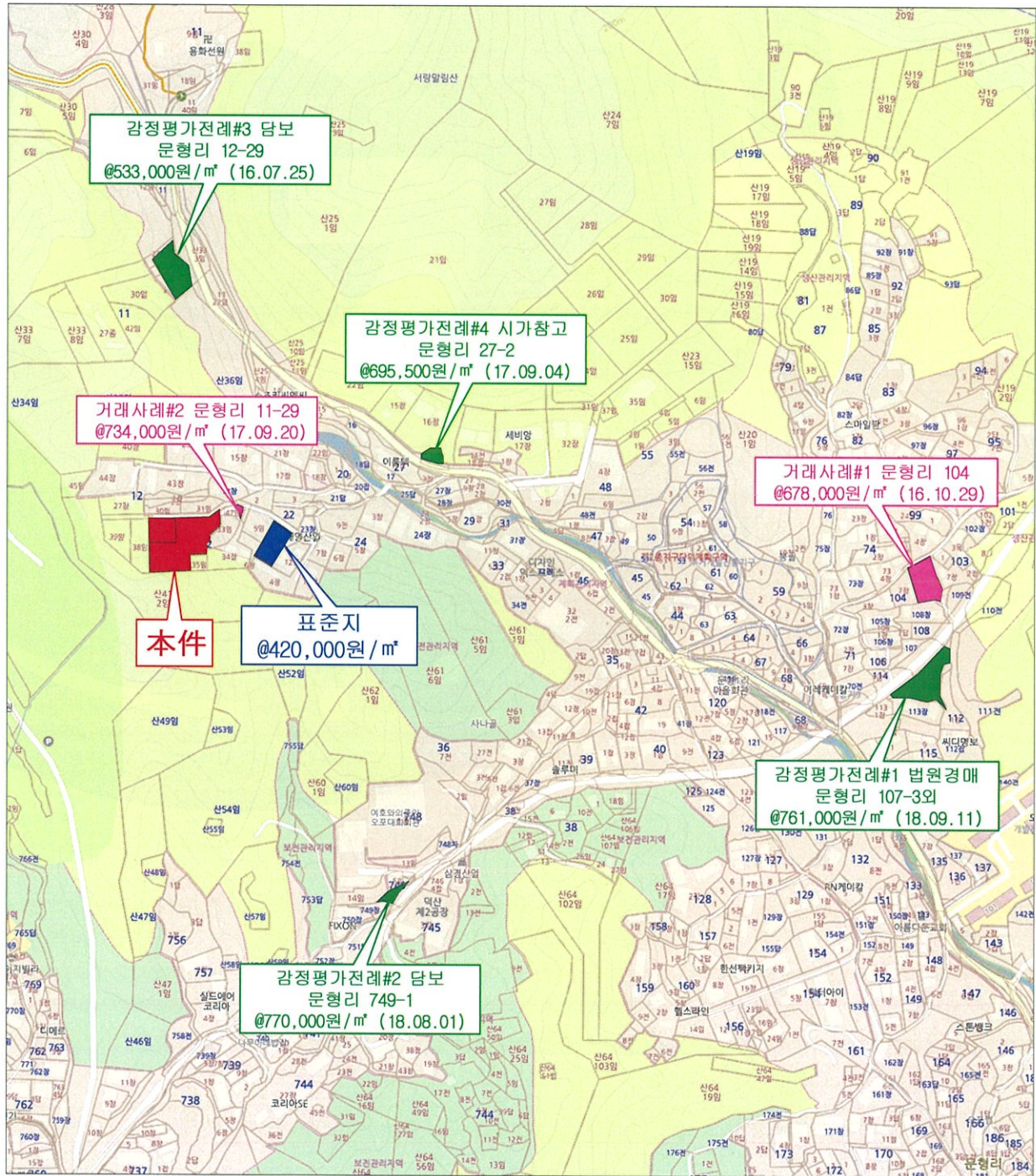


상 세 위 치 도

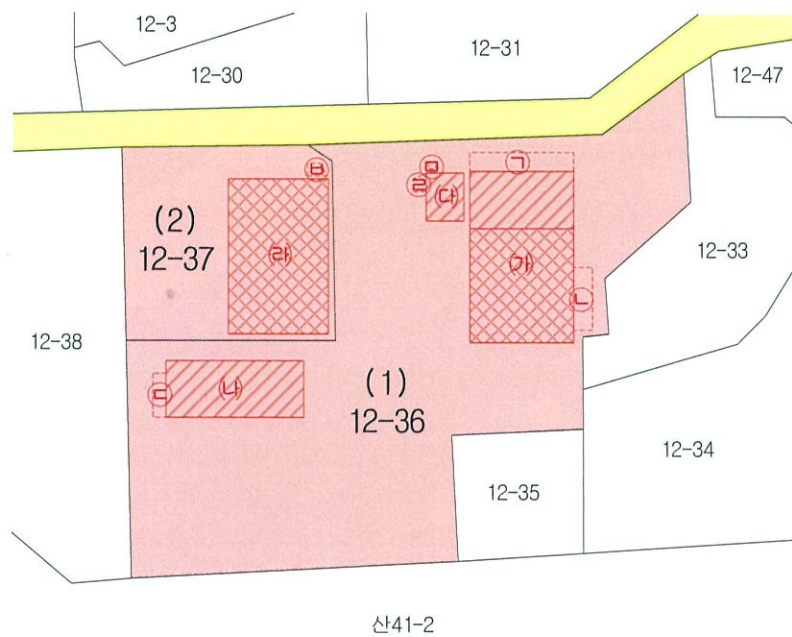
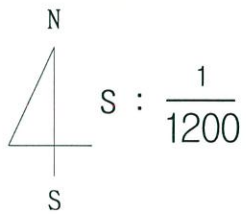


소재지 및
도로명주소

경기도 광주시 오포읍 문형리 12-36외
(경기도 광주시 오포읍 봉골길171번길 39)



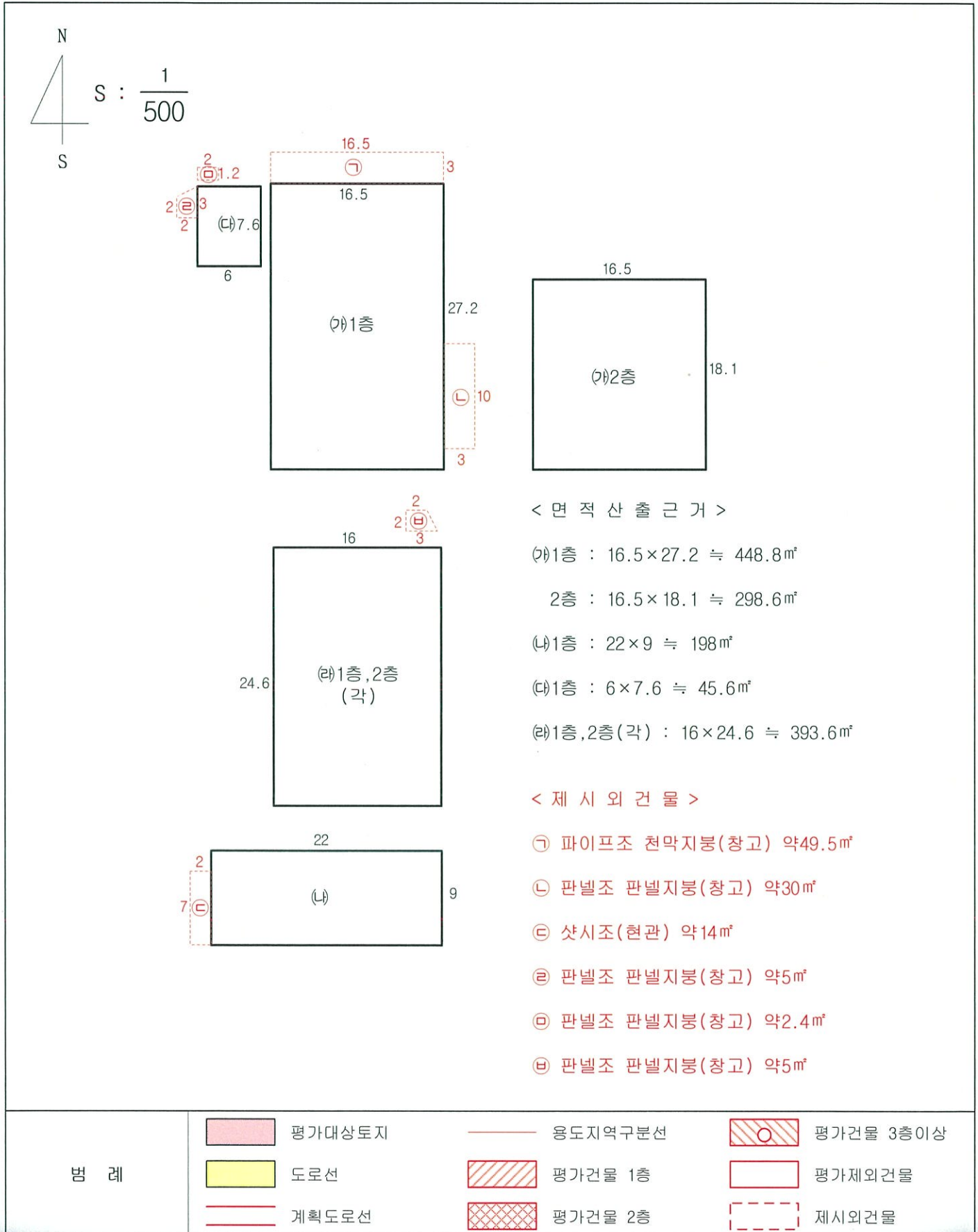
지적도 및 건물개황도



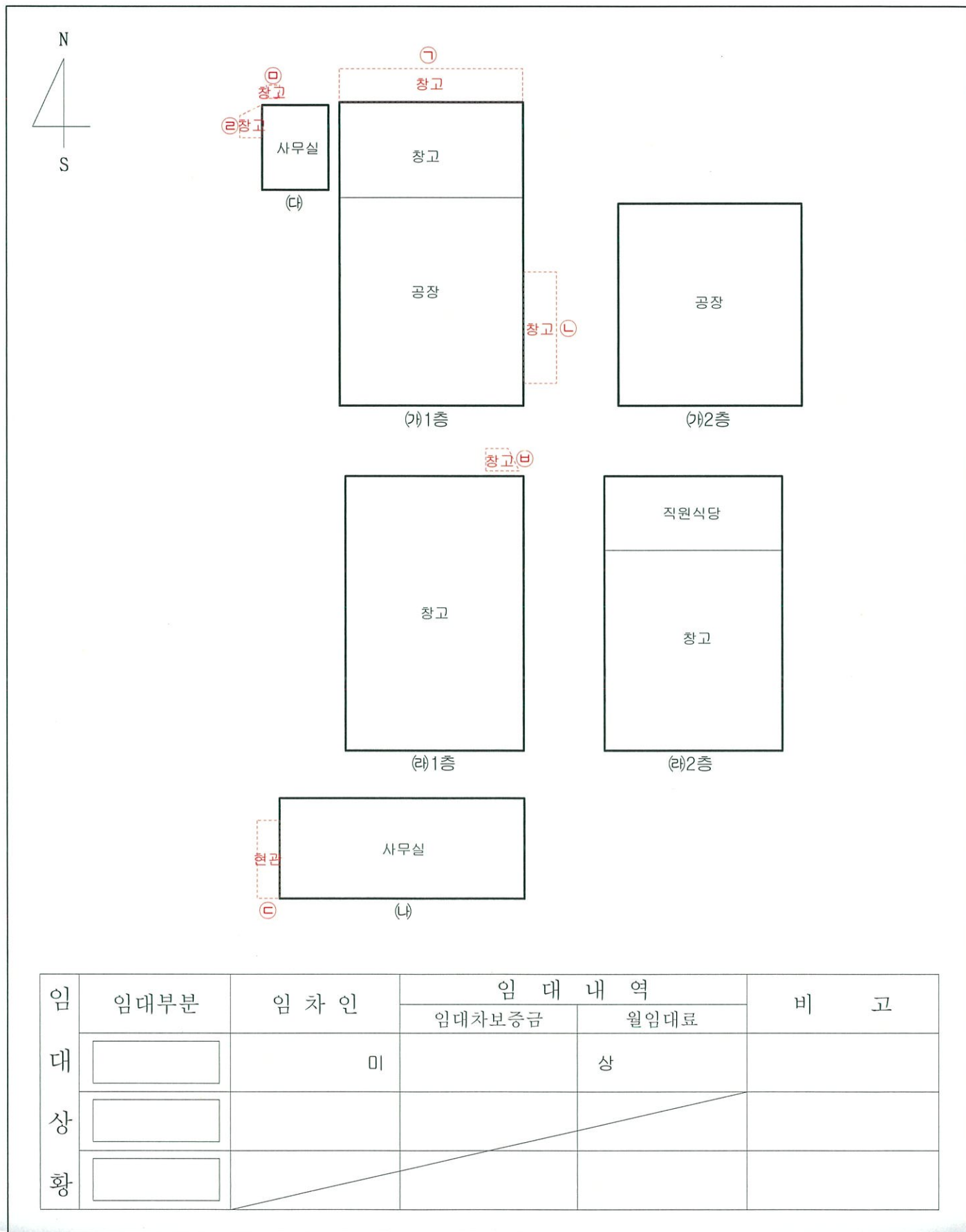
범례

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

지적도 및 건물개황도



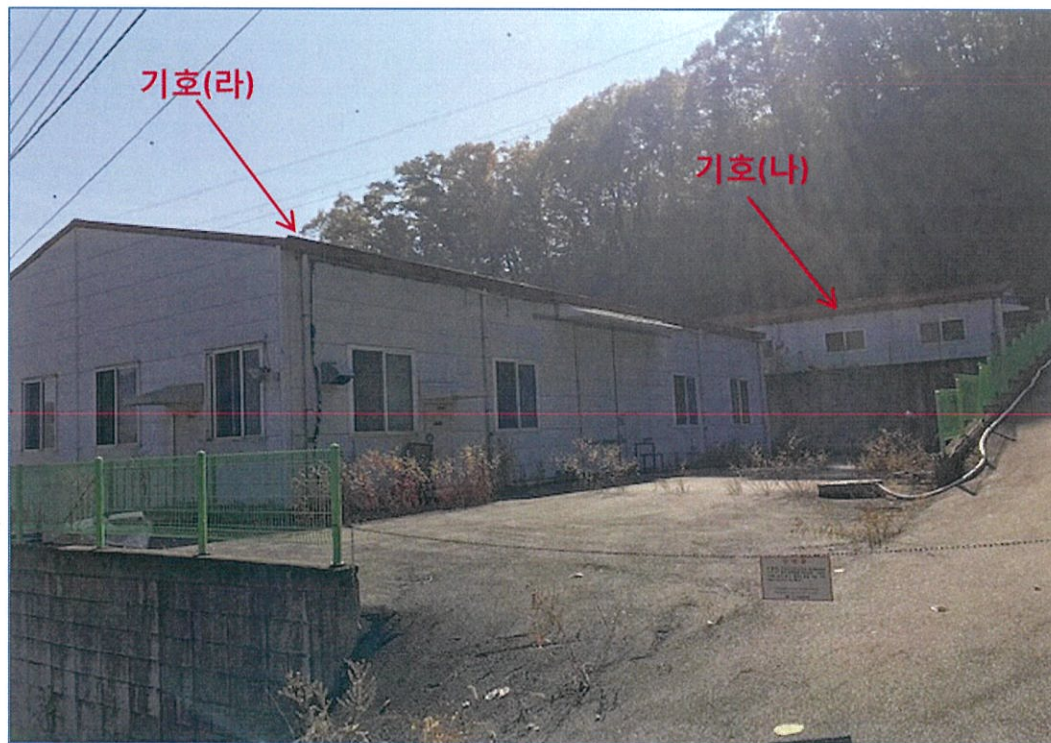
건물내부구조도 및 임대상황



사 진 용 지



본건 기호(1) 및 기호(가), (다), 제시외물건㉠, ㉡, ㉢



본건 기호(2) 및 기호(나), (라)

사 진 용 지



제시외물건㉠

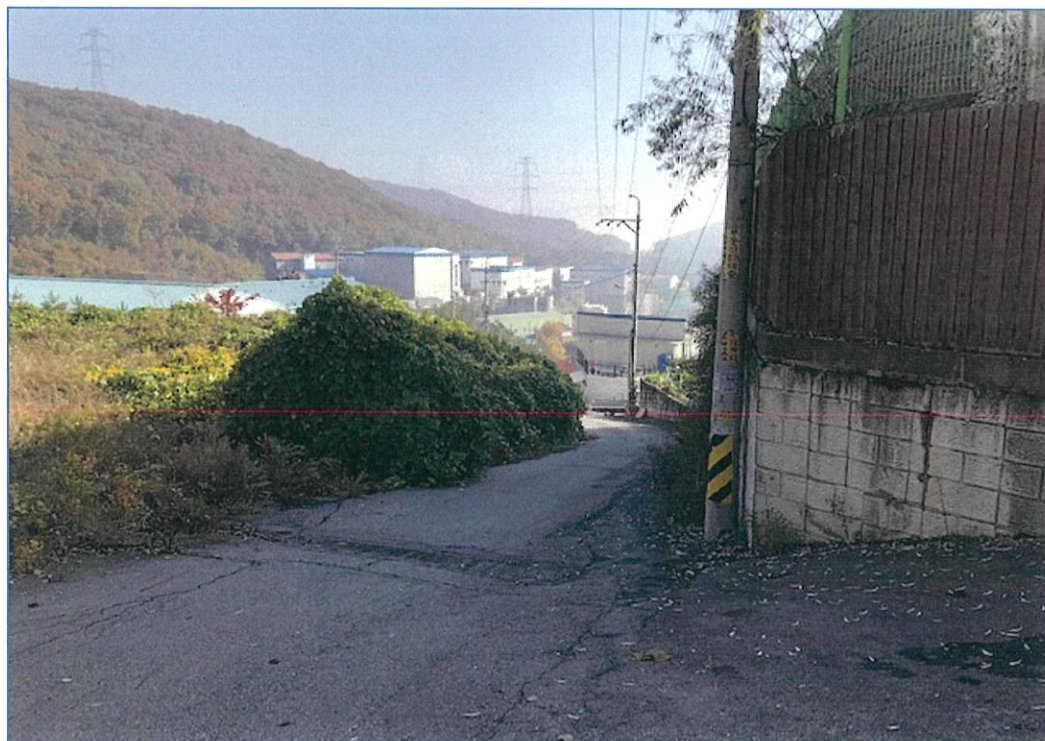


제시외물건㉡

사 진 용 지



제시외물건㉠



주위 환경