감 정 평 가 서

Appraisal Report

감정평가서번호	D42410-F-1401
건 명	경기도 양주시 은현면 봉암리 254 외 소재 "부동산"
의 뢰 인	우리자산신탁주식회사

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.

(주)태평양감정평가법인 북부지사
Pacific Appraisal Co., Ltd

경기도 고양시 일산동구 정발산로 31-10 (장항동, 파크프라자 602호)
대표전화 : 031-932-0072 FAX : 031-932-0073

인증서번호 : P241105-D002

심의일자 : 2024-11-05

가 격 심 의 인 증 서

감정서 번호	D42410-F-1401	발 의 처	본사
감정평가액	一金칠십구억오천칠백칠십사만사천이백원整 (₩7,957,744,200.-)		
물건소재지	경기도 양주시 은현면 봉암리 254외		
평 가 목 적	공 매		
거 래 처	우리자산신탁주식회사	제 출 처	우리자산신탁주식회사
담당평가사	안승오		

※ 심사사항

1. 감정평가 가격의 적정성
2. 감정평가 대상물건의 기본적사항의 확정
3. 평가방법의 적정성
4. 관련법규 및 제규정의 준수여부
5. 기타 유의사항의 참작여부

심사의견

적정

본 감정평가서에 대하여 면밀하게 검토한 결과 심사운영규정의 심사절차 및 방법에따라 적정하게 작성되었기에 가격심의 인증서를 발행합니다.

(주)태평양감정평가법인

서울특별시 중구 다산로 32 (신당동, 남산타운5번상가 3,4층) TEL : 02)514-8811 FAX : 02)514-8812

대 상 물 건 현 황

건 명	경기도 양주시 은현면 봉암리 254 외 소재 "부동산"
소 재 지	경기도 양주시 은현면 봉암리 254 외



감정평가서번호 : 태평양 제D42410-F-1401

(부 동 산) 감 정 평 가 표

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

감 정 평 가 사
(안 승 오)
(주)태평양감정평가법인 북부지사
지 사 장

김 평 식 (인)

(서명 또는 인)

감정평가액 : 칠십구억오천칠백칠십사만사천이백원정 (₩7,957,744,200.-)

의 뢰 인	우리자산신탁주식회사	감정평가목적	공매(인증서번호 : P241105-D002)	
제 출 처	우리자산신탁주식회사	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	수탁자 우리자산신탁주식회사	감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서 토지대장,일반건축물대장	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기타 참고사항	-	2024. 10. 24	2024. 10. 24	2024. 10. 28

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 별	면적(㎡) 또는 수량	종 별	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
토지	18,676	토지	18,676	-	5,105,315,000
건물	6,140.81	건물	6,074.66	-	2,852,429,200
		이 하 여 백			
합 계					₩7,957,744,200

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 양주시 남면 황방리 “봉암저수지” 북동측 근거리, 경기도 양주시 은현면 봉암리에 소재하는 부동산(토지,건물)에 대한 공매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가 기준 및 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 감정평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가조건

3.1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하였습니다. “시장가치”란 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 가액을 말합니다.

3.2. 감정평가 조건에 대한 검토

감정평가 조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가방법의 선정

4.1. 감정평가 관련 규정의 검토

▌「감정평가에 관한 규칙」 제7조(개별물건기준 원칙 등)

① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.

② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.

③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.

④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

▌「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)

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

▌「감정평가에 관한 규칙」 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가법인 등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▌「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조(기준)

① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.

▌「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

① 감정평가법인 등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

▌「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 감정평가)

① 감정평가법인 등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

4.2. 대상물건 감정평가방법의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항에 따라 토지와 건물의 주된 방법을 적용하여 원가방식에 의한 시산가액을 산정하였습니다. 원가방식에 의한 시산가액은 토지와 건물의 시산가액을 합산하여 산정하였습니다. 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 감정평가하되, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다. 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제15조에 따라 원가법으로 감정평가하였습니다. 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하므로,「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 주된 방법으로 산정한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4.3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항에 따라 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 둘 이상의 대상물건에 대하여 하나의 감정평가액을 산정하는 일괄감정평가를 할 수 있습니다.
본 토지 중 일련번호(2~5)는 일단을 이루어 같은 용도로 이용되고 있으며, 이러한 이용이 사회적·경제적·행정적 측면에서 합리적이고 당해 토지의 가치형성 측면 등에서도 타당하다고 인정되는바, 일괄 감정평가하였습니다.

「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제3항에 따라 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분이 있는 경우에는 각각의 감정평가액을 별도로 산정하는 구분 감정평가를 할 수 있습니다.
본 토지 중 일련번호(2~5) 중 일부 접도구역에 해당되는 부분은 공법상 제한의 정도 등을 감안하여 구분 감정평가하였습니다.

5. 기준시점 결정 및 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 10월 24일입니다.

6. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2024년 10월 24일에 실시하였습니다. 실지조사내용은 후첨 ‘토지 감정평가 요항표’, ‘건물 감정평가 요항표’, ‘건물이용상태 및 임대내역’ 등을 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 그 밖의 사항

- 본 토지 일련번호(2~5) 중 일부 접도구역에 저촉되는 부분은 지적도 상 면적 산출, 공법상 제한의 정도 등을 감안하여 감정평가액을 결정하였습니다.

- 본 토지 중 일련번호(6,9,10,12~16)은 지목 및 현황이 도로로서 현실 이용상황 등을 감안하여 인근 토지 감정평가액의 1/3 이내로 감정평가액을 결정하였습니다.

- 본 토지 일련번호(11)의 공부상 지목은 공장용지이나, 실제 현황 도로 이용 중이며, 현실 이용상황 등을 감안하여 인근 토지 감정평가액의 1/3 이내로 감정평가액을 결정하였습니다.

- 본 토지 일련번호(9,10)은 계획관리지역 및 생산관리지역 등 2개의 용도지역에 해당되나, 대부분 계획관리지역에 해당되는바, 주 용도지역인 계획관리지역을 기준하여 감정평가액을 결정하였습니다.

- 본 토지 상 일부에 미등기 제시외건물인 창고(파이프조 천막지붕) 등이 소재하고 있으나, 구조, 이용상황 및 철거의 용이성 등으로 미루어 본건 사용, 수익 및 처분 등에 큰 영향 없을 것으로 판단됩니다.

- 본 건물 일련번호(가) 중 일부 증축 부분은 현상 및 관리상태 등을 고려, 감가수정은 관찰감가(내용년수 조정)를 병용하여 감정평가액을 결정하였습니다.

- 본 건물 일련번호(나)는 일반건축물대장 상 등재되어 있으나, 미등기 상태이며, 현황 멸실된 상태로 감정평가 외 하였습니다.

Ⅱ. 대상물건 개요

1. 토지

일련번호	소재지	지 번	면적(㎡)	용도지역	이용상황	지 목	도로접면	형 상 지 세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	은현면 봉암리	254	6,257	계획관리	공업용	공장용지	세로(가)	사다리 평지	180,500
2	은현면 봉암리	243-1	2,132	생산관리	공업용	공장용지	소로한면	사다리 평지	170,700
3	은현면 봉암리	243-3	2,383	생산관리	공업용	공장용지	소로한면	사다리 평지	170,700
4	은현면 봉암리	243-4	2,727	생산관리	공업용	공장용지	소로한면	사다리 평지	170,700
5	은현면 봉암리	243-7	10	생산관리	공업용	공장용지	소로한면	사다리 평지	170,700
6	은현면 봉암리	243-8	17	생산관리	도로등	도로	-	-	35,300
7	은현면 봉암리	253	797	생산관리	공업기타	대	세로(가)	부정형 평지	143,100
8	은현면 봉암리	242-1	3,121	계획관리	공업용	공장용지	소로한면	사다리 평지	213,400
9	은현면 봉암리	242-4	417	계획관리 생산관리	도로등	도로	-	-	38,600
10	은현면 봉암리	242-5	17	계획관리 생산관리	도로등	도로	-	-	38,600
11	은현면 봉암리	254-1	235	계획관리	도로등	공장용지	-	-	174,000
12	은현면 봉암리	254-3	108	계획관리	도로등	도로	-	-	24,900
13	은현면 봉암리	255-2	349	계획관리	도로등	도로	-	-	24,900

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련번호	소재지	지 번	면적(㎡)	용도지역	이용상황	지 목	도로접면	형상세	2024년 개별공시지가(원/㎡)
14	은현면 봉암리	255-4	63	계획관리	도로등	도로	-	-	24,900
15	은현면 봉암리	256-2	23	계획관리	도로등	도로	-	-	24,900
16	은현면 봉암리	258-1	20	계획관리	도로등	도로	-	-	24,900

▌공법상 제한사항

일련번호(1): 계획관리지역, 성장관리계획구역(공업형,은현01), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(젖소 돼지 닭 오리 메추리 개 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역<군사기지 및 군사시설 보호법>, 배출시설설치제한지역(민원해결과에 문의바랍니다)<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

일련번호(2): 생산관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역<군사기지 및 군사시설 보호법>, 접도구역(지방도375호선)<도로법>, 배출시설설치제한지역(민원해결과에 문의바랍니다)<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

일련번호(3): 생산관리지역, 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역<군사기지 및 군사시설 보호법>, 접도구역(지방도375호선)<도로법>, 배출시설설치제한지역(민원해결과에 문의바랍니다)<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

일련번호(4): 생산관리지역, 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역<군사기지 및 군사시설 보호법>, 접도구역(지방도375호선)<도로법>, 배출시설설치제한지역(민원해결과에 문의바랍니다)<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

일련번호(5): 생산관리지역, 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역<군사기지 및 군사시설 보호법>, 접도구역(지방도375호선)<도로법>, 배출시설설치제한지역(민원해결과에 문의바랍니다)<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

일련번호(6): 생산관리지역, 중로1류(폭 20m~25m), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역<군사기지 및 군사시설 보호법>, 도로구역(지방도375호선)<도로법>, 배출시설설치제한지역(민원해결과에 문의바랍니다)<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

일련번호(7): 생산관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역<군사기지 및 군사시설 보호법>, 배출시설설치제한지역(민원해결과에 문의바랍니다)<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련번호(8): 계획관리지역, 성장관리계획구역(공업형,은현01), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역<군사기지 및 군사시설 보호법>, 접도구역(지방도375호선)<도로법>, 배출시설설치제한지역(민원해결과에 문의바랍니다)<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

일련번호(9): 계획관리지역, 생산관리지역, 성장관리계획구역(공업형,은현01), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역<군사기지 및 군사시설 보호법>, 배출시설설치제한지역(민원해결과에 문의바랍니다)<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

일련번호(10): 계획관리지역, 생산관리지역, 성장관리계획구역(공업형,은현01), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역<군사기지 및 군사시설 보호법>, 접도구역(지방도375호선)<도로법>, 배출시설설치제한지역(민원해결과에 문의바랍니다)<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

일련번호(11): 계획관리지역, 성장관리계획구역(공업형,은현01), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(젖소 돼지 닭 오리 메추리 개 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역<군사기지 및 군사시설 보호법>, 배출시설설치제한지역(민원해결과에 문의바랍니다)<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

일련번호(12): 계획관리지역, 성장관리계획구역(공업형,은현01), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(젖소 돼지 닭 오리 메추리 개 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역<군사기지 및 군사시설 보호법>, 배출시설설치제한지역(민원해결과에 문의바랍니다)<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

일련번호(13): 계획관리지역, 성장관리계획구역(공업형,은현01), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역<군사기지 및 군사시설 보호법>, 배출시설설치제한지역(민원해결과에 문의바랍니다)<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

일련번호(14): 계획관리지역, 성장관리계획구역(공업형,은현01), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역<군사기지 및 군사시설 보호법>, 배출시설설치제한지역(민원해결과에 문의바랍니다)<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

일련번호(15): 계획관리지역, 성장관리계획구역(공업형,은현01), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역<군사기지 및 군사시설 보호법>, 배출시설설치제한지역(민원해결과에 문의바랍니다)<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

일련번호(16): 계획관리지역, 성장관리계획구역(공업형,은현01), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(젖소 돼지 닭 오리 메추리 개 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역<군사기지 및 군사시설 보호법>, 배출시설설치제한지역(민원해결과에 문의바랍니다)<물환경보전법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물

일련번호	소재지	지 번	건축면적(㎡) / 연 면 적(㎡)	건폐율(%) / 용적률(%)	주용도	구 조	층 수	사용승인일 (증축일자)
가	은현면 봉암리	254	1,260 / 1,260	- / -	공장	철골조 판넬	1층	1996.11.07. (2010.04.13.)
나	은현면 봉암리	254	66.15 / 66.15	- / -	사무실	경량철골구조 판넬	1층	2010.04.13
다	은현면 봉암리	254	291 / 291	- / -	공장	일반철골구조 판넬	1층	2010.04.13
라	은현면 봉암리	254	340 / 340	- / -	공장	일반철골구조 판넬	1층	2010.04.13
마	은현면 봉암리	254	492 / 492	- / -	공장	철골조 판넬	1층	1996.11.07
바	은현면 봉암리	243-1	198 / 198	- / -	공장	일반철골구조 조립식판넬경사	1층	2012.10.23
사	은현면 봉암리	243-1	198 / 198	- / -	공장	일반철골구조 조립식판넬경사	1층	2012.10.23
아	은현면 봉암리	243-1	584.4 / 584.4	- / -	공장	일반철골구조 루프판넬	1층	2015.12.15
자	은현면 봉암리	243-1	195 / 585	- / -	창고	일반철골구조 루프판넬	3층	2015.12.15
차	은현면 봉암리	243-1	208.36 / 398.46	- / -	사무실,연구실	일반철골구조 루프판넬	2층	2015.12.15
카	은현면 봉암리	243-1	64 / 64	- / -	창고	일반철골구조 루프판넬	1층	2015.12.15

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련번호	소재지	지 번	건축면적(㎡) / 연 면 적(㎡)	건폐율(%) / 용적률(%)	주용도	구 조	층 수	사용승인일 (증축일자)
타	은현면 봉암리	253	148.8 / 148.8	- / -	제2종근린생활 시설(사무소)	일반철골구조 루프판넬	1층	2021.03.17
파	은현면 봉암리	242-1	275 / 550	- / -	공장	일반철골구조 샌드위치판넬경사	2층	2014.09.26
하	은현면 봉암리	242-1	910 / 910	- / -	공장	일반철골구조 샌드위치판넬경사	1층	2014.09.26
거	은현면 봉암리	242-1	55 / 55	- / -	공장(창고)	블록구조 샌드위치판넬경사	1층	2014.09.26

3. 감정평가 시 고려할 필요가 있는 주변 상황

3.1. 공부와 실제가 상이한 경우 및 그 내용

본건은 공부와 현황이 일치하며, 물적동일성이 인정됩니다.

3.2. 대상물건을 감정평가에서 제외하는 경우 및 그 내용

건물 일련번호(나)는 현황 멸실로서 감정평가 외 하였습니다.

Ⅲ. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

1. 거래사례

[토지단가: 유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만 반올림]

기호	소재지	토지면적(㎡) 건물면적(㎡)	용도지역	이용상황 지 목	거래일자 사용승인일	총거래금액(원) 토지거래가액(원)[1]	토지단가(원/㎡)
ㄱ	은현면 봉암리 147	2,031 945.08	계획관리 자연녹지	공업용 장	2021.11.15 2019.06.24	1,422,314,550 865,662,430	426,000
ㄴ	은현면 봉암리 154-3 외	2,689 484.04	계획관리	공업용 대	2021.06.23 2019.04.04	1,500,000,000 1,109,379,720	441,000
ㄷ	은현면 봉암리 324-6 외	912 97.9	생산관리	상업용 대	2021.08.10 2011.03.28	368,131,250 324,076,250	355,000
ㄹ	남면 황방리 312-4	165 29.48	계획관리	단독 대	2023.10.06 2016.08.30	60,000,000 39,334,520	238,000
ㅁ	남면 한산리 619-2 외	2,395 396	계획관리	공업용 장	2023.12.20 2008.12.19	900,000,000 739,224,000	309,000
ㅂ	전곡읍 간파리 144	1,692 738.99	계획관리	공업용 장	2023.11.07 1999.04.21	800,000,000 593,082,800	351,000

[출처: 등기사항전부증명서]

1) 토지거래가액 = 총거래금액 - 건물추정가액

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가사례

기호	소재지	토지면적(㎡)	용도지역	이용상황	기준시점	감정평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
				지 목				
a	은현면 봉암리 325	1,393	생산관리	전기타 창	2022.03.14	담보	186,000	-
b	남면 황방리 37	660	계획관리	단독 대	2023.09.21	경매	243,000	-
c	남면 황방리 70-4	1,640	계획관리	상업용 대	2023.07.13	담보	246,000	-
d	남면 황방리 133-4	477	생산관리 농림지역	단독 대	2021.12.20	일반시가	221,000	-
e	남면 황방리 218	976	생산관리	단독 대	2022.11.23	담보	242,000	-
f	전곡읍 간파리 364	5,100	계획관리	공업용 장	2024.06.30	자산재평가	348,000	-

[출처: 한국감정평가사협회]

3. 인근지역 가격수준

주위환경	용도지역	이용상황	도로접면	가격수준(원/㎡)	비 고
지방도변 농경지대	계획관리	공업용	소로변	330,000 ~ 350,000	본건 유사
	생산관리	공업용	소로변	280,000 ~ 300,000	본건 유사

Ⅳ. 부동산 감정평가액 산출과정

1. 원가방식의 적용

1.1. 토지 감정평가액 산출근거

1.1.1. 공시지가기준법의 적용

"공시지가기준법"이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지")와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지")의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

공시지가기준법에 의한 시산가액	=	비교표준지 공시지가	x	시점수정	x	지역요인 비교	x	개별요인 비교	x	그 밖의 요인 보정

가. 비교표준지 선정

비교표준지는 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정하는 것이 원칙입니다. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있습니다. 비교표준지 선정 기준을 모두 충족하는 표준지 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 표준지를 선정하였습니다.

[공시기준일: 2024.01.01]

일련번호	비교표준지	소재지	지번	면적(㎡)	용도지역	이용상황	지목	도로접면	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
1, 8 ~ 16	A	은현면 봉암리	242-1	3,121	계획관리	공업용	장	소로한면	사다리 평지	213,400
2 ~ 7	B	남면 황방리	134	565	생산관리	단독	대	세로(가)	사다리 완경사지	128,400

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 시점수정

"시점수정"이란 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 적정화하는 것을 말합니다. 시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였습니다. 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 하였습니다.

▌지가변동률

비교표준지	지 역	용도지역	지가변동률(%)
A	경기도 양주시	계획관리지역	2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 0.614 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.055
B	경기도 양주시	생산관리지역	2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 0.568 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.030

▌시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

일련번호	비교표준지	기 간	계 산 식	시점수정치
1, 8 ~ 16	A	2024.01.01 ~ 2024.10.24	(1 + 0.00614) x (1 + 0.00055 x 24/30)	1.00658
2 ~ 7	B	2024.01.01 ~ 2024.10.24	(1 + 0.00568) x (1 + 0.00030 x 24/30)	1.00592

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 지역요인 비교

"지역요인"이란 대상물건이 속한 지역의 가격수준 형성에 영향을 미치는 자연적·사회적·경제적·행정적 요인을 말합니다. 지역요인 비교는 비교표준지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용과 대상토지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였습니다.

결 정 의 견	지역요인 비교치
비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.	1.000

라. 개별요인 비교

"개별요인"이란 대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인을 말합니다. 개별요인 비교는 비교표준지의 최유효이용과 대상토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였습니다.

▌ 개별요인 비교항목 [공업지대]

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▌개별요인 비교치 산정

[개별요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련번호	비교표준지	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인비교치
1	A	0.90	1.00	1.00	0.93	1.00	1.00	0.837
		본건은 표준지와 비교시 가로조건(본건 세로, 표준지 소로) 열세, 획지조건(형상: 본건 부정형, 표준지 사다리형) 열세입니다.						
2~5	B	1.10	1.04	1.08	0.97	1.00	1.00	1.198
		본건은 표준지와 비교시 가로조건(폭: 본건 소로, 사례 세로(폭 3미터)) 우세, 접근조건(간선도로 등) 우세, 환경조건(이용상황: 본건 공업용, 표준지 주거용) 우세, 획지조건(면적 등) 열세합니다.						
2~5 (접도구역)	B	1.10	1.04	1.08	0.97	0.96	1.00	1.151
		본건은 표준지와 비교시 가로조건(폭: 본건 소로, 사례 세로(폭 3미터)) 우세, 접근조건(간선도로 등) 우세, 환경조건(이용상황: 본건 공업용, 표준지 주거용) 우세, 획지조건(면적 등) 열세, 행정조건(공법상제한의 정도: 본건 접도구역) 열세합니다.						
6	B	1.10	1.04	1.08	0.97	1.00	1.00	1.198
		본건은 표준지와 비교시 가로조건(폭: 본건 소로, 사례 세로(폭 3미터)) 우세, 접근조건(간선도로 등) 우세, 환경조건(이용상황: 본건 공업용, 표준지 주거용) 우세, 획지조건(면적 등) 열세하며, 지목 및 현황이 도로로서 인근지가 수준의 1/3 이내로 가격 결정하였습니다.						
7	B	1.00	1.00	1.08	1.00	1.00	1.00	1.080
		본건은 표준지와 비교시 환경조건(이용상황: 본건 공업용, 표준지 주거용) 우세합니다.						
8	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		본건은 표준지 공시지가로서 개별제요인 대등합니다.						
9,10	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		본건은 표준지와 비교시 개별제요인 대등하며, 지목 및 현황이 도로로서 인근지가 수준의 1/3 이내로 가격 결정하였습니다.						
11~16	A	0.90	1.00	1.00	0.93	1.00	1.00	0.837
		본건은 표준지와 비교시 가로조건(본건 세로, 표준지 소로) 열세, 획지조건(형상: 본건 부정형, 표준지 사다리형) 열세하며, 지목 및 현황 등이 도로로서 인근지가 수준의 1/3 이내로 가격 결정하였습니다. 입니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 그 밖의 요인 보정

"그 밖의 요인 보정"이란 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하여 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항이 있는 경우에 보정하는 것을 말합니다. 그 밖의 요인을 보정하는 경우에는 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 정상적인 거래사례나 감정평가사례 등을 참작할 수 있습니다.

비교사례기준 비교표준지 가액과 기준시점 비교표준지 가액의 격차율을 기준으로 하되 인근지역 유사토지 가격수준과 경매통계 등을 고려하여 결정하였습니다.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례 토지단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

▌ 비교사례 선정

비교사례는 대상토지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하고 지리적으로 가능한 한 가까이 있는 다음의 비교사례를 선정하였습니다.

구분	기호	소재지	토지면적(㎡) 건물면적(㎡)	용도지역	이용상황 지 목	거래일자 사용승인일	총거래금액(원) 토지거래가액(원)	토지단가(원/㎡)
거래사례	ㅁ	남면 한산리 619-2 외	2,395 396	계획관리	공업용지 장	2023.12.20 2008.12.19	900,000,000 739,224,000	309,000
		- 배분법에 의한 토지단가 산정 건물적용단가: 650,000원/㎡ X 25/40 ≒ 406,000원/㎡(유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만(이상) 절사) 건물추정가액: 406,000원/㎡ X 396㎡ = 160,776,000원						

구분	기호	소재지	토지면적(㎡)	용도지역	이용상황 지 목	기준시점	감정평가목적	토지단가(원/㎡)
평가사례	d	남면 황방리 133-4	477	생산관리 농림지역	단독주택 대	2021.12.20	일반시가	221,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▌비교표준지 공시지가 격차율 검토

[격차율: 소수점 넷째 자리에서 절사]

구 분	비 교 사 례 / 비교표준지	비교사례단가(원/㎡) / 표준지공시지가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	격 차 율
비교사례 기준 비교표준지가액	ㅁ	309,000	1.00673	1.000	1.088	338,455	1.575
기 준 시 점 비교표준지가액	A	213,400	1.00658	-	-	214,804	

산 출 내 역								
	시점수정	양주시 계획관리지역 지가변동률 (2023.12.20 ~ 2024.10.24)						
	지역요인	비교사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.						
	개별요인	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비 교 치
		1.10	0.96	1.00	1.03	1.00	1.00	1.088
		표준지는 사례와 비교시 가로조건(폭: 표준지 소로, 사례 세로) 우세, 접근조건(대중교통, 상업중심 등) 열세, 획지조건(형상: 표준지 사다리, 사례 부정형) 우세합니다.						

[격차율: 소수점 넷째 자리에서 절사]

구 분	비 교 사 례 / 비교표준지	비교사례단가(원/㎡) / 표준지공시지가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	격 차 율
비교사례 기준 비교표준지가액	d	221,000	1.03194	1.000	1.000	228,059	1.765
기 준 시 점 비교표준지가액	B	128,400	1.00592	-	-	129,160	

산 출 내 역								
	시점수정	양주시 생산관리지역 지가변동률 (2021.12.20 ~ 2024.10.24)						
	지역요인	비교사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.						
	개별요인	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비 교 치
		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		표준지는 사례와 비교시 개별제요인 대등합니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▌ 그 밖의 요인 보정치 결정

일련번호	비교표준지	결정의견	그 밖의 요인 보정치
1, 8 ~ 16	A	인근지역 유사 부동산의 거래사례, 감정평가사례, 인근지역 가격수준, 경매통계 및 감정평가 목적 등을 종합 고려하여 다음과 같이 결정하였습니다.	1.57
2 ~ 7	B		1.76

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

▌적용단가

[적용단가: 유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만 반올림]

일련번호	비교표준지 공시지가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	도로 등	적용단가 (원/㎡)
1	213,400	1.00658	1.000	0.837	1.57	1.00	282,000
2~5	128,400	1.00592	1.000	1.198	1.76	1.00	272,000
2~5 (접도구역)	128,400	1.00592	1.000	1.151	1.76	1.00	262,000
6	128,400	1.00592	1.000	1.198	1.76	0.33	90,000
7	128,400	1.00592	1.000	1.080	1.76	1.00	246,000
8	213,400	1.00658	1.000	1.000	1.57	1.00	337,000
9	213,400	1.00658	1.000	1.000	1.57	1.00	111,000
10	213,400	1.00658	1.000	1.000	1.57	0.33	111,000
11	213,400	1.00658	1.000	0.837	1.57	0.33	93,000
12	213,400	1.00658	1.000	0.837	1.57	0.33	93,000
13	213,400	1.00658	1.000	0.837	1.57	0.33	93,000
14	213,400	1.00658	1.000	0.837	1.57	0.33	93,000
15	213,400	1.00658	1.000	0.837	1.57	0.33	93,000
16	213,400	1.00658	1.000	0.837	1.57	0.33	93,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▌공시지가기준법에 의한 시산가액 산정

일련번호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)
1	282,000	6,257	1,764,474,000
2~5	272,000	6,906	1,878,432,000
2~5 (접도구역)	262,000	346	90,652,000
6	90,000	17	1,530,000
7	246,000	797	196,062,000
8	337,000	3,121	1,051,777,000
9	111,000	417	46,287,000
10	111,000	17	1,887,000
11	93,000	235	21,855,000
12	93,000	108	10,044,000
13	93,000	349	32,457,000
14	93,000	63	5,859,000
15	93,000	23	2,139,000
16	93,000	20	1,860,000
합계		18,676	5,105,315,000

1.1.2. 거래사례비교법의 적용

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

비준가액	=	거래사례가격	x	사정보정	x	시점수정	x	가치형성요인비교

가. 거래사례 선정

▌ 거래사례 선정 기준

① 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격일 것
② 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것
③ 기준시점으로부터 도시지역은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내에 거래된 사례일 것
④ 토지 및 그 지상건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것
⑤ 용도지역 등의 공법상 제한사항, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
⑥ 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

▌ 거래사례 선정

거래사례 선정기준을 모두 충족하는 거래사례 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 거래사례를 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련번호	거래사례	소재지	토지면적(㎡) 건물면적(㎡)	용도지역	이용상황 지 목	거래일자 사용승인일	총거래금액(원) 토지거래가액(원)	토지단가(원/㎡)
1, 8 ~ 16	ㄱ	은현면 봉암리 147	2,031 945.08	계획관리 자연녹지	공업용 장	2021.11.15 2019.06.24	1,422,314,550 865,662,430	426,000
		- 배분법에 의한 토지단가 산정 건물적용단가: 620,000원/㎡ X 38/40 ≒ 589,000원/㎡(유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만(이상) 절사) 건물추정가액: 589,000원/㎡ X 945.08㎡ = 556,652,120원						
2 ~ 7	ㄷ	은현면 봉암리 324-6 외	912 97.9	생산관리	상업용 대	2021.08.10 2011.03.28	368,131,250 324,076,250	355,000
		- 배분법에 의한 토지단가 산정 건물적용단가: 600,000원/㎡ X 30/40 ≒ 450,000원/㎡(유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만(이상) 절사) 건물추정가액: 450,000원/㎡ X 97.9㎡ = 44,055,000원						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 사정보정

“사정보정”이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 것을 말합니다.

결 정 의 견	사정보정치
거래사례의 거래가격은 인근지역 가격수준을 참작할 때 정상적인 거래사례라고 판단되어 다음과 같이 결정하였습니다.	1.000

다. 시점수정

“시점수정”이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 말합니다. 시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였습니다. 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▌지가변동률

거래사례	지 역	용도지역	지가변동률(%)
ㄱ	경기도 양주시	계획관리지역	2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.218 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.262 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 2.679 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.216 2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 0.614 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.055
ㄷ	경기도 양주시	생산관리지역	2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.235 2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.226 2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.323 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.287 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.262 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 2.258 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.220 2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 0.568 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.030

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▌시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

일련번호	거래사례	기 간	계 산 식	시점수정치
1, 8 ~ 16	ㄱ	2021.11.15 ~ 2024.10.24	(1 + 0.00218 x 16/30) x (1 + 0.00262) x (1 + 0.02679) x (1 + 0.00216) x (1 + 0.00614) x (1 + 0.00055 x 24/30)	1.0397
2 ~ 7	ㄷ	2021.08.10 ~ 2024.10.24	(1 + 0.00235 x 22/31) x (1 + 0.00226) x (1 + 0.00323) x (1 + 0.00287) x (1 + 0.00262) x (1 + 0.02258) x (1 + 0.00220) x (1 + 0.00568) x (1 + 0.00030 x 24/30)	1.044

라. 가치형성요인 비교

“가치형성요인”이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 등을 말합니다. “가치형성요인 비교”란 거래사례와 대상물건 간의 종별·유형별 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있는 경우에 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화하는 것을 말합니다.

▌지역요인 비교

결 정 의 견	지역요인 비교치
거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▌개별요인 비교항목 [공업지대]

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▌ 개별요인 비교치 산정

[개별요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련번호	거래사례	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
1	ㄱ	0.90	0.78	1.00	0.93	1.00	1.00	0.653
		본건은 사례와 비교시 가로조건(폭: 본건 세로, 사례 소로) 열세, 접근조건(대중교통, 상가 등) 열세, 획지조건(형상: 본건 부정형, 사례 사다리형) 열세합니다.						
2~5	ㄷ	1.00	0.90	0.85	0.92	1.00	1.00	0.704
		본건은 사례와 비교시 접근조건(대중교통, 상가 등) 열세, 환경조건(이용상황: 본건 공업용, 사례 상업용), 획지조건(면적: 본건 6,906㎡, 사례 912㎡) 열세, 행정조건(접도구역저촉: 본건 약 4.44%, 사례 약 9%) 대등합니다.						
6	ㄷ	1.00	0.90	0.85	0.92	1.00	1.00	0.704
		본건은 사례와 비교시 접근조건(대중교통, 상가 등) 열세, 환경조건(이용상황: 본건 공업용, 사례 상업용) 열세, 획지조건(면적: 본건 6,906㎡, 사례 912㎡) 열세하며, 지목 및 현황이 도로로서 인근 지가수준의 1/3 이내로 가격 결정하였습니다.						
7	ㄷ	0.90	0.85	0.85	1.00	1.00	1.00	0.650
		본건은 사례와 비교시 가로조건(본건 세로, 사례 소로) 열세, 접근조건(대중교통, 상가 등) 열세, 환경조건(이용상황: 본건 공업용, 사례 상업용) 열세합니다.						
8	ㄱ	1.00	0.77	1.00	1.00	1.00	1.00	0.770
		본건은 사례와 비교시 접근조건(대중교통, 상가 등) 열세합니다.						
9,10	ㄱ	1.00	0.77	1.00	1.00	1.00	1.00	0.77
		본건은 사례와 비교시 접근조건(대중교통, 상가 등) 열세하며, 지목 및 현황이 도로로서 인근 지가수준의 1/3 이내로 가격 결정하였습니다.						
11~16	ㄱ	0.90	0.78	1.00	0.93	1.00	1.00	0.653
		본건은 사례와 비교시 가로조건(폭: 본건 세로, 사례 소로) 열세, 접근조건(대중교통, 상가 등) 열세, 획지조건(형상: 본건 부정형, 사례 사다리형) 열세하며, 현황 등이 도로로서 인근 지가수준의 1/3 이내로 가격 결정하였습니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

▌ 적용단가

[적용단가: 유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만 반올림]

일련번호	거래사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	도로 등	적용단가(원/㎡)
1	426,000	1.000	1.03970	1.000	0.653	1.00	289,000
2~5	373,000	1.000	1.04400	1.000	0.704	1.00	274,000
6	373,000	1.000	1.04400	1.000	0.704	0.33	90,000
7	373,000	1.000	1.04400	1.000	0.650	1.00	253,000
8	426,000	1.000	1.03970	1.000	0.770	1.00	341,000
9	426,000	1.000	1.03970	1.000	0.770	0.33	112,000
10	426,000	1.000	1.03970	1.000	0.770	0.33	112,000
11	426,000	1.000	1.03970	1.000	0.653	0.33	95,000
12	426,000	1.000	1.03970	1.000	0.653	0.33	95,000
13	426,000	1.000	1.03970	1.000	0.653	0.33	95,000
14	426,000	1.000	1.03970	1.000	0.653	0.33	95,000
15	426,000	1.000	1.03970	1.000	0.653	0.33	95,000
16	426,000	1.000	1.03970	1.000	0.653	0.33	95,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▌ 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

일련번호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	289,000	6,257	1,808,273,000
2~5	274,000	6,906	1,987,048,000
6	90,000	17	1,530,000
7	253,000	797	201,641,000
8	341,000	3,121	1,064,261,000
9	112,000	417	46,704,000
10	112,000	17	1,904,000
11	95,000	235	22,325,000
12	95,000	108	10,260,000
13	95,000	349	33,155,000
14	95,000	63	5,985,000
15	95,000	23	2,185,000
16	95,000	20	1,900,000
합계		18,676	5,187,171,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2. 건물 감정평가액 산출근거

“원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 적산가액이란 원가법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

적산가액 = **재조달원가** - **감가수정액**

1.2.1. 재조달원가

“재조달원가”란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말합니다. 재조달원가는 대상물건을 일반적인 방법으로 생산하거나 취득하는 데 드는 비용으로 하되, 제세공과금 등과 같은 일반적인 부대비용을 포함합니다. 재조달원가는 건물표준단가에 부대설비 내역을 고려하여 산정하였습니다.

재조달원가 = **건물표준단가** + **부대설비보정단가**

가. 건물표준단가

건물표준단가는 정부고시 표준품셈과 실적공사비 등을 적용하여 산정한 순수 건축공사비에 제경비(간접노무비, 산재보험료, 안전관리비, 기타경비, 일반관리비, 이윤 등), 설계감리비 및 전기기본설비비(전등, 전열공사비)등을 포함한 금액입니다.

분류번호	용 도	구조 및 지붕	급 수	표준단가(원/㎡)	내용년수
5-1-6-10	일반창고	철골조 철골지붕틀 대골슬레이트잇기	4	737,000	35 (30~40)
5-1-6-11	일반창고	철골조 철골지붕틀 샌드위치판넬잇기	4	569,000	35 (30~40)
6-1-6-8	일반공장	철골조 철골지붕틀 소골슬레이트잇기 (층고 9m 이하)	4	803,000	35 (30~40)
6-1-6-9	일반공장	철골조 철골지붕틀 소골슬레이트잇기 (층고 9m 초과~20m)	5	958,000	35 (30~40)

[출처: 「건물신축단가표」, 한국부동산원, 2023]

나. 부대설비 내역

부대설비란 건물표준단가에 포함되지 않은 전기설비, 위생설비, 냉난방설비 등을 의미합니다.

일련번호	전기	위생·급배수	냉난방	소화설비	자동제어	승강기	기타
가~거	○	○	-	-	-	-	

다. 재조달원가 결정

『건물신축단가표』를 참고하되 감정평가 목적, 대상건물의 규모 및 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법, 용도, 부대설비 내역 등을 고려하여 다음과 같이 재조달원가를 결정하였습니다.

일련번호	층	구 조	용 도	재조달원가(원/㎡)
가	1층	철골조판넬	일반공장	700,000
	1층	철골조판넬	일반공장	700,000
나	1층	경량철골구조	사무실	감정평가 외
다	1층	일반철골구조	일반공장	700,000
라	1층	일반철골구조	일반공장	650,000
마	1층	철골조판넬	공장	700,000
바	1층	일반철골구조	공장(기타공장)	650,000
사	1층	일반철골구조	공장(기타공장)	650,000
아	1층	일반철골구조	기타공장	750,000
자	1~3층	일반철골구조	기타공장	800,000
차	1층, 2층	일반철골구조	사무실	800,000
카	1층	일반철골구조	창고	550,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련번호	층	구 조	용 도	재조달원가(원/㎡)
타	1층	일반철골구조	제2종근린생활시설(창고)	650,000
파	1층, 2층	일반철골구조	공장	720,000
하	1층	일반철골구조	공장	750,000
거	1층	블록구조	공장(창고)	450,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2.2. 감가수정

“감가수정”이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말합니다. 감가수정을 할 때에는 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법, 정률법, 또는 상환기금법 중에서 대상물건에 가장 적합한 방법을 사용하되, 이에 따른 감가수정이 적절하지 아니한 경우에는 물리적·기능적·경제적 감가요인을 고려하여 관찰감가 등으로 조정하거나 다른 방법에 따라 감가수정할 수 있습니다. 본건의 경우 대상물건에 가장 적합한 정액법을 적용하여 감가수정하였습니다.

감가누계액 = 재조달원가 x (경과연수 ÷ 내용연수)

일련번호	층	용 도	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용연수(년)	경과연수(년)		감가율	감가누계액 (원/㎡)
					실제	유효		
가	1층	일반공장	700,000	40	27	27	27 / 40	472,500
	1층	일반공장	700,000	27	14	14	14 / 27	362,962
나	1층	사무실	-	-	-	-	-	감정평가 외
다	1층	일반공장	700,000	40	14	14	14 / 40	245,000
라	1층	일반공장	650,000	40	14	14	14 / 40	227,500
마	1층	공장	700,000	40	27	27	27 / 40	472,500
바	1층	공장(기타공장)	650,000	40	12	12	12 / 40	195,000
사	1층	공장(기타공장)	650,000	40	12	12	12 / 40	195,000
아	1층	기타공장	750,000	40	8	8	8 / 40	150,000
자	1~3층	기타공장	800,000	40	8	8	8 / 40	160,000
차	1층, 2층	사무실	800,000	40	8	8	8 / 40	160,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련번호	층	용 도	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용연수(년)	경과연수(년)		감가율	감가누계액 (원/㎡)
					실제	유효		
카	1층	창고	550,000	40	8	8	8 / 40	110,000
타	1층	제2종근린생활시설 (창고)	650,000	40	3	3	3 / 40	48,750
파	1층, 2층	공장	720,000	40	10	10	10 / 40	180,000
하	1층	공장	750,000	40	10	10	10 / 40	187,500
거	1층	공장(창고)	450,000	35	10	10	10 / 35	128,571

1.2.3. 원가법에 의한 시산가액

가. 적용단가

[적용단가: 유효숫자 셋째(둘째) 자리 미만 반올림]

일련번호	층	용 도	재조달원가(원/㎡)	감가누계액(원/㎡)	적용단가(원/㎡)
가	1층	일반공장	700,000	472,500	228,000
	1층 (증축)	일반공장	700,000	362,962	337,000
다	1층	일반공장	700,000	245,000	455,000
라	1층	일반공장	650,000	227,500	423,000
마	1층	공장	700,000	472,500	228,000
바	1층	공장(기타공장)	650,000	195,000	455,000
사	1층	공장(기타공장)	650,000	195,000	455,000
아	1층	기타공장	750,000	150,000	600,000
자	1~3층	기타공장	800,000	160,000	640,000
차	1층, 2층	사무실	800,000	160,000	640,000
카	1층	창고	550,000	110,000	440,000
타	1층	제2종근린생활시설 (창고)	650,000	48,750	601,000
파	1층, 2층	공장	720,000	180,000	540,000
하	1층	공장	750,000	187,500	563,000
거	1층	공장(창고)	450,000	128,571	321,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 원가법에 의한 시산가액 산정

일련번호	층	적용단가(원/㎡)	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	적산가액(원)
가	1층	228,000	1,260	600	136,800,000
	1층 (증축)	337,000		660	222,420,000
다	1층	455,000	291	291	132,405,000
라	1층	423,000	340	340	143,820,000
마	E동 1층	228,000	492	492	112,176,000
바	1층	455,000	198	198	90,090,000
사	1층	455,000	198	198	90,090,000
아	1층	600,000	584.4	584.4	350,640,000
자	1~3층	640,000	585	585	374,400,000
차	1층, 2층	640,000	398.46	398.46	255,014,400
카	1층	440,000	64	64	28,160,000
타	1층	601,000	148.8	148.8	89,428,800
파	1층, 2층	540,000	550	550	297,000,000
하	1층	563,000	910	910	512,330,000
거	1층	321,000	55	55	17,655,000
합 계		-	6,140.81	6,074.66	2,852,429,200

1.3. 원가방식에 의한 시산가액

1.3.1. 토지 시산가액

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의해 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항에 따른 개별 감정평가에 의한 대상토지의 시산가액으로 결정하였습니다.

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	토지 시산가액(원)
1~16	5,105,315,000	5,187,171,000	5,105,315,000
합 계	-	-	5,105,315,000

1.3.2. 건물 시산가액

재조달원가 및 감가수정의 적정성 등을 종합적으로 검토할 때, 원가법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제15조에 따라 원가법에 의한 시산가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항에 따른 개별 감정평가에 의한 대상건물의 시산가액으로 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련번호	원가법에 의한 시산가액(원)	건물 시산가액(원)
가	359,220,000	359,220,000
다	132,405,000	132,405,000
라	143,820,000	143,820,000
마	112,176,000	112,176,000
바	90,090,000	90,090,000
사	90,090,000	90,090,000
아	350,640,000	350,640,000
자	374,400,000	374,400,000
차	255,014,400	255,014,400
카	28,160,000	28,160,000
타	89,428,800	89,428,800
파	297,000,000	297,000,000
하	512,330,000	512,330,000
거	17,655,000	17,655,000
합 계		2,852,429,200

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.3.3. 원가방식에 의한 시산가액 산정

구 분	원가방식에 의한 시산가액(원)
토 지	5,105,315,000
건 물	2,852,429,200
합 계	7,957,744,200

Ⅴ. 감정평가액 결정

1. 부동산 감정평가액 결정 및 결정 의견

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계 등을 종합적으로 검토할 때, 원가방식에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 의거하여 원가방식에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

구 분	감정평가액(원)
토 지	5,105,315,000
건 물	2,852,429,200
합 계	7,957,744,200

2. 대상물건 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)
부동산	7,957,744,200
합 계	7,957,744,200

(부 동 산) 감 정 평 가 명 세 표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가(원/㎡)	금 액(원)	
1	경기도 양주시 은현면 봉암리	254	공장용지	계획관리	6,257	6,257	282,000	1,764,474,000	
가	[도로명주소] 경기도 양주시 은현면 양연로 258-26	(위지상) 에이동	공장	철골조 판넬지붕 단층	960	600	228,000	136,800,000	700,000 x13/40
			공장	철골조 판넬지붕 단층	300	660	337,000	222,420,000	증축 700,000 x13/27 관찰감가
나			공장	경량철골구조 판넬지붕 1층	66.15	-	-	감정평가 외	일반건축물 대장기준 현황 멸실 (미등기)
다		" 비동	공장	일반철골구조 판넬지붕 단층	291	291	455,000	132,405,000	700,000 x26/40
라		" 씨동	공장	일반철골구조 판넬지붕 단층	340	340	423,000	143,820,000	650,000 x26/40
마	동소	" 이동	공장	철골조 판넬지붕 단층	492	492	228,000	112,176,000	700,000 x13/40

(부 동 산) 감 정 평 가 명 세 표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가(원/㎡)	금 액(원)	
2	동소	243-1	공장용지	생산관리	2,132	6,906	272,000	1,878,432,000	
3	동소	243-3	공장용지	생산관리	2,383	346	262,000	90,652,000	접도구역
4	동소	243-4	공장용지	생산관리	2,727				
5	동소	243-7	공장용지	생산관리	10				
바	[도로명주소] 경기도 양주시 은현면 양연로 258-14	(위4 지상) 가동	공장	일반철골구조 조립식판넬 경사지붕 단층	198	198	455,000	90,090,000	650,000 x28/40
사		" 나동	공장	일반철골구조 조립식판넬 경사지붕 단층	198	198	455,000	90,090,000	650,000 x28/40
아		" 다동	공장	일반철골구조 루프판넬지붕 1층					
				1층	584.4	584.4	600,000	350,640,000	750,000 x32/40
자		" 라동	창고	일반철골구조 루프판넬지붕 3층					현황 사무실 등
				1층	195	585	640,000	374,400,000	800,000 x32/40

(부 동 산) 감 정 평 가 명 세 표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가(원/㎡)	금 액(원)	
				2층	195				
				3층	195				
차		" 마동	사무실, 연구실	일반철골구조 루프판넬지붕 2층					
				1층	200.46	398.46	640,000	255,014,400	800,000 x32/40
				2층	198				
카		" 바동	창고	일반철골구조 루프판넬지붕 1층					
				1층	64	64	440,000	28,160,000	550,000 x32/40
6	동소	243-8	도로	생산관리	17	17	90,000	1,530,000	
7	동소	253	대	생산관리	797	797	246,000	196,062,000	
타	[도로명주소] 경기도 양주시 은현면 양연로182번길 131-16	(위지상)	제2종 근린생활 시설 (사무소)	일반철골구조 루프판넬지붕 1층					
				1층	148.8	148.8	601,000	89,428,800	650,000 x37/40
8	동소	242-1	공장용지	계획관리	3,121	3,121	337,000	1,051,777,000	

(부 동 산) 감 정 평 가 명 세 표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가(원/㎡)	금 액(원)	
파		(위지상) 가동	공장	일반철골구조 샌드위치판넬 경사지붕 2층					
				1층	275	550	540,000	297,000,000	720,000 x30/40
				2층	275				
하		" 나동	공장	일반철골구조 샌드위치판넬 경사지붕					
				1층	910	910	563,000	512,330,000	750,000 x30/40
거		" 다동	부속건물 공장 (창고)	블록구조 샌드위치판넬 경사지붕					
				1층	55	55	321,000	17,655,000	450,000 x25/35
9	동소	242-4	도로	계획관리 생산관리	417	417	111,000	46,287,000	
10	동소	242-5	도로	계획관리 생산관리	17	17	111,000	1,887,000	
11	동소	254-1	공장용지	계획관리	235	235	93,000	21,855,000	현황 도로
12	동소	254-3	도로	계획관리	108	108	93,000	10,044,000	
13	동소	255-2	도로	계획관리	349	349	93,000	32,457,000	
14	동소	255-4	도로	계획관리	63	63	93,000	5,859,000	

(부 동 산) 감 정 평 가 명 세 표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가(원/㎡)	금 액(원)	
15	동소	256-2	도로	계획관리	23	23	93,000	2,139,000	
16	동소	258-1	도로	계획관리	20	20	93,000	1,860,000	
	합 계							₩7,957,744,200.-	
				이 하 여 백					

(토 지) 감 정 평 가 요 항 표

지리적위치	본건은 경기도 양주시 남면 황방리 소재 "봉암저수지" 북동측 근거리, 경기도 양주시 은현면 봉암리에 위치합니다.
주 위 환 경	부근은 지방도변으로 근린상가, 공장 및 미개발 농경지 등으로 주변 형성되어 있습니다.
교 통 환 경	본건까지 차량 진출입 용이하며, 노선버스정류장이 인근에 소재하고 있으나, 운행간격 및 구간 등으로 미루어 대중교통이용 여건은 다소 불편합니다.
접 면 도 로	일련번호(1) : 북서측으로 폭 6미터 내외의 공장 진입로에 접하고 있습니다. 일련번호(2)~(5) : 북서측으로 폭 8미터의 포장도로에 접하고 있습니다. 일련번호(7) : 북측으로 폭 6미터의 공장 내부도로에 접하고 있습니다. 일련번호(8) : 북서측으로 폭 8미터의 포장도로에 접하고 있습니다.
지세 및 형상	*일련번호(1) : 인접지와 등고 평탄한 부정형의 토지입니다. *일련번호(2)~(5) : 남측으로 하향 축대 조성하여 평탄하게 부지 조성되어 있는 4필지 일단의 사다리형 토지입니다. *일련번호(7) : 남서측으로 하향 축대 조성하여 평탄하게 부지 조성되어 있는 부정형의 토지입니다 일련번호(8) : 인접지와 등고 평탄한 사다리형의 토지입니다.
이 용 상 태	일련번호(1) : 공장(창고) 건부지로 이용 중입니다. 일련번호(2)~(5) : 4필 일단지로서 공장(창고) 건부지로 이용 중입니다. 일련번호(6) : 도로입니다. 일련번호(7) : 근린생활시설(창고) 건부지로 이용 중입니다. 일련번호(8) : 공장(창고) 건부지로 이용 중입니다. 일련번호(9~16) : 도로입니다.
토지이용계획 및 공법상제한사항	평가가액산출근거 및 결정 의견란 참조.
제시목록 외의 물건	토지 상 일부에 창고(철파이프조 천막지붕) 등이 소재하고 있으나, 구조, 이용상태 및 철거의 용이성 등으로 미루어 본건 사용, 수익 및 처분 등에 별 영향 없을 것으로 판단됩니다.
공부와의 차이	해당사항 없습니다.
그 밖의 사항	-

(건 물) 감 정 평 가 요 항 표

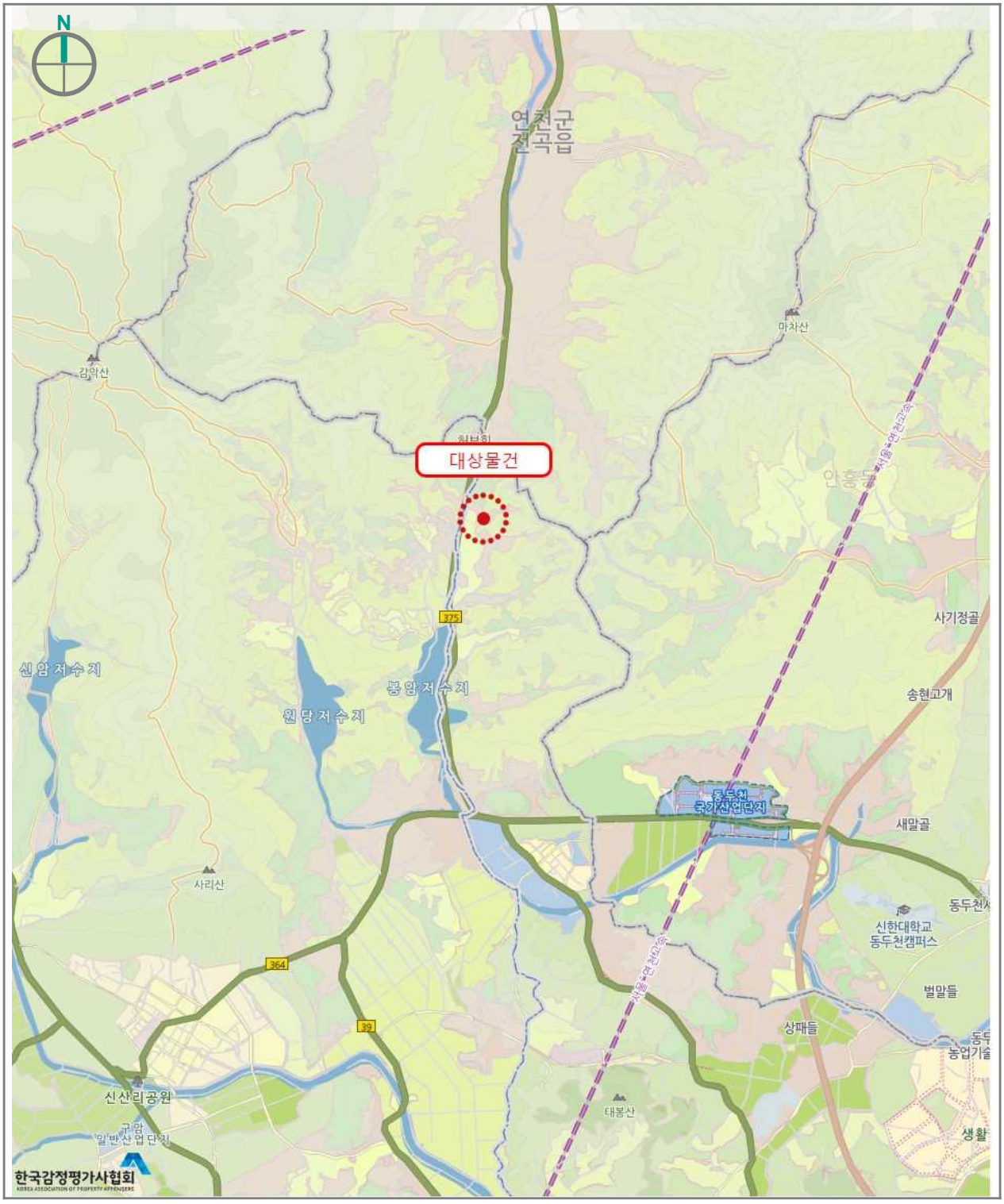
건물 구조 및 마감재	일련번호(가) : 철골조 판넬지붕 지상 1층 건물로서, 내,외벽 : 판넬, 창호 : PVC창호, 주기둥 : H-Beem 200 x 400, 최고높이 : 8.25m 등으로 마감하였습니다. 일련번호(다) : 일반철골구조 판넬지붕 지상 1층 건물로서, 내,외벽 : 판넬, 창호 : PVC창호, 주기둥 : H-Beem 200 x 400, 최고높이 : 7m 등으로 마감하였습니다. 일련번호(라) : 일반철골구조 판넬지붕 지상 1층 건물로서, 내,외벽 : 판넬, 창호 : PVC창호, 주기둥 : H-Beem 200 x 400, 최고높이 : 7m 등으로 마감하였습니다. 일련번호(마) : 철골조 판넬지붕 지상 1층 건물로서, 내,외벽 : 판넬, 창호 : PVC창호, 주기둥 : H-Beem 100 x 200, 최고높이 : 7m 등으로 마감하였습니다. 일련번호(바,사) : 일반철골구조 조립식판넬경사지붕 지상 1층 건물로서, 내,외벽 : 판넬, 창호 : PVC창호, 주기둥 : H-Beem 100 x 150, 최고높이 : 10.7m 등으로 마감하였습니다. 일련번호(아) : 일반철골구조 루프판넬지붕 지상 1층 건물로서, 내,외벽 : 판넬, 창호 : PVC창호, 주기둥 : H-Beem 200 x 400, 최고높이 : 10m 등으로 마감하였습니다. 일련번호(자,차) : 일반철골구조 루프판넬지붕 지상 3층 건물로서, 외벽 : 판넬마감, 내벽 : 석고보드위 페인트, 판넬마감, 타일붙임 등, 창호 : PVC새시창 등으로 마감하였습니다.

(건 물) 감 정 평 가 요 항 표

건물 구조 및 마감재	일련번호(카) : 일반철골구조 루프판넬지붕 지상 1층 건물로서, 외벽 : 블럭노출쌓기, 내벽 : 블럭노출쌓기 등으로 마감하였습니다. 일련번호(타) : 일반철골구조 루프판넬지붕 지상 1층 건물로서, 내,외벽 : 판넬, 창호 : PVC창호, 최고높이 : 6m 등으로 마감하였습니다. 일련번호(파) : 일반철골구조 샌드위치판넬경사지붕 지상 2층 건물로서, 내,외벽 : 판넬, 창호 : PVC창호 등으로 마감하였습니다. 일련번호(하) : 일반철골구조 샌드위치판넬경사지붕 지상 1층 건물로서, 내,외벽 : 판넬, 창호 : PVC창호, 주기둥 : H-Beem 200 x 400, 최고높이 : 10m 등으로 마감하였습니다. 일련번호(거) : 블록구조 샌드위치판넬경사지붕 지상 1층 건물로서, 외벽 : 블럭노출쌓기, 내벽 : 블럭노출쌓기 등으로 마감하였습니다.
이 용 상 태	일련번호(가) : 창고 등으로 이용 중입니다. 일련번호(나) : 현황 멸실입니다. 일련번호(다~아) : 창고 등으로 이용 중입니다. 일련번호(자) : 1층- 식당, 2~3층- 사무실 등으로 이용 중입니다. 일련번호(차) : 1,2층- 사무실 등으로 이용 중입니다. 일련번호(카~거) : 창고 등으로 이용 중입니다.
부대설비 및 관리상태	위생설비, 급배수설비, 소방설비 등이 갖추어져 있습니다.
부합물 및 종물	해당사항 없습니다.
임 대 관 계	임대관계 미상입니다.
공부와의 차이	건물 일련번호(라)의 공부 상 용도는 창고이나, 실제 사무실, 식당 등으로 이용 중입니다.
그 밖의 사항	-

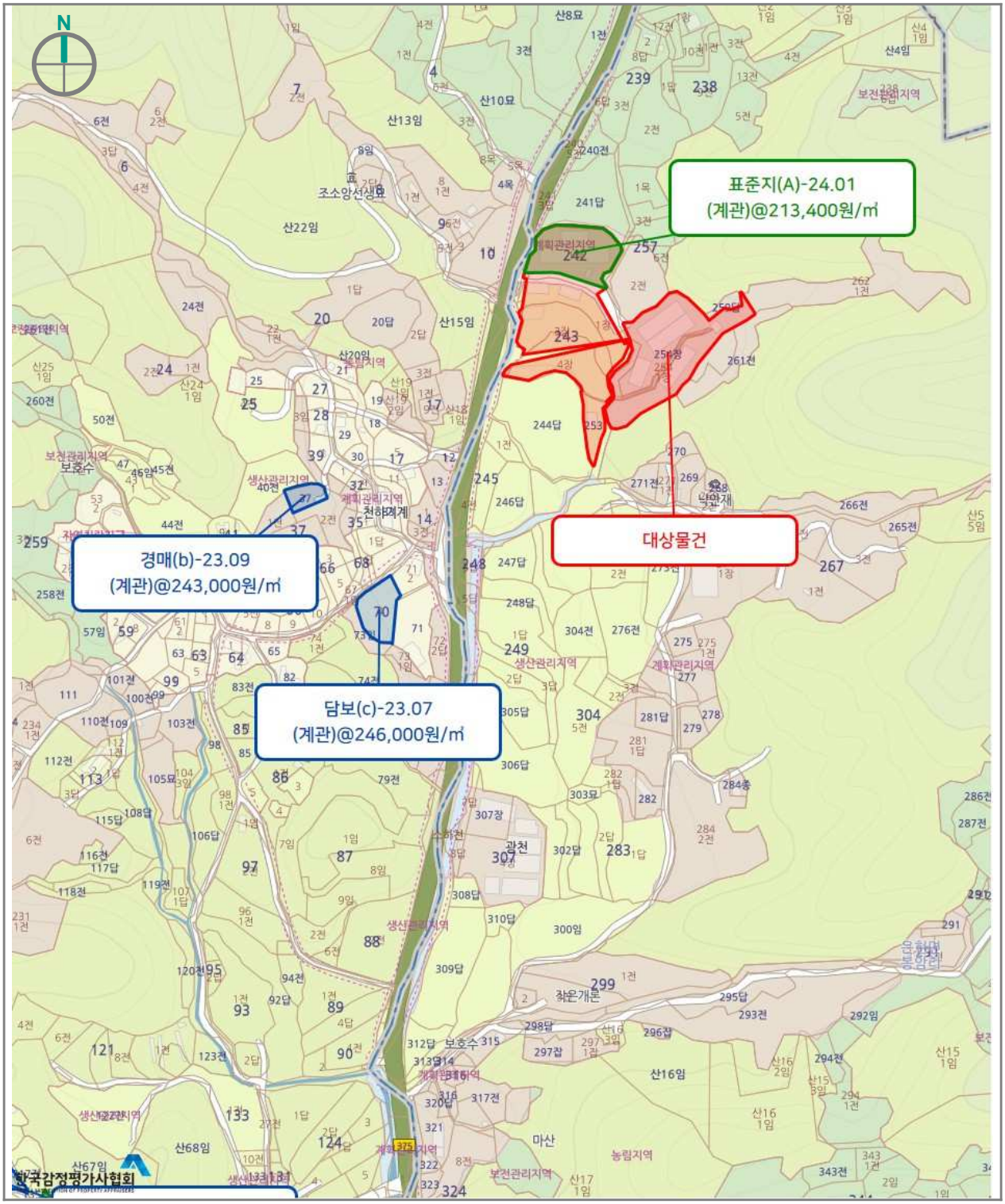
광 역 위 치 도

소 재 지	경기도 양주시 은현면 봉암리 254 외



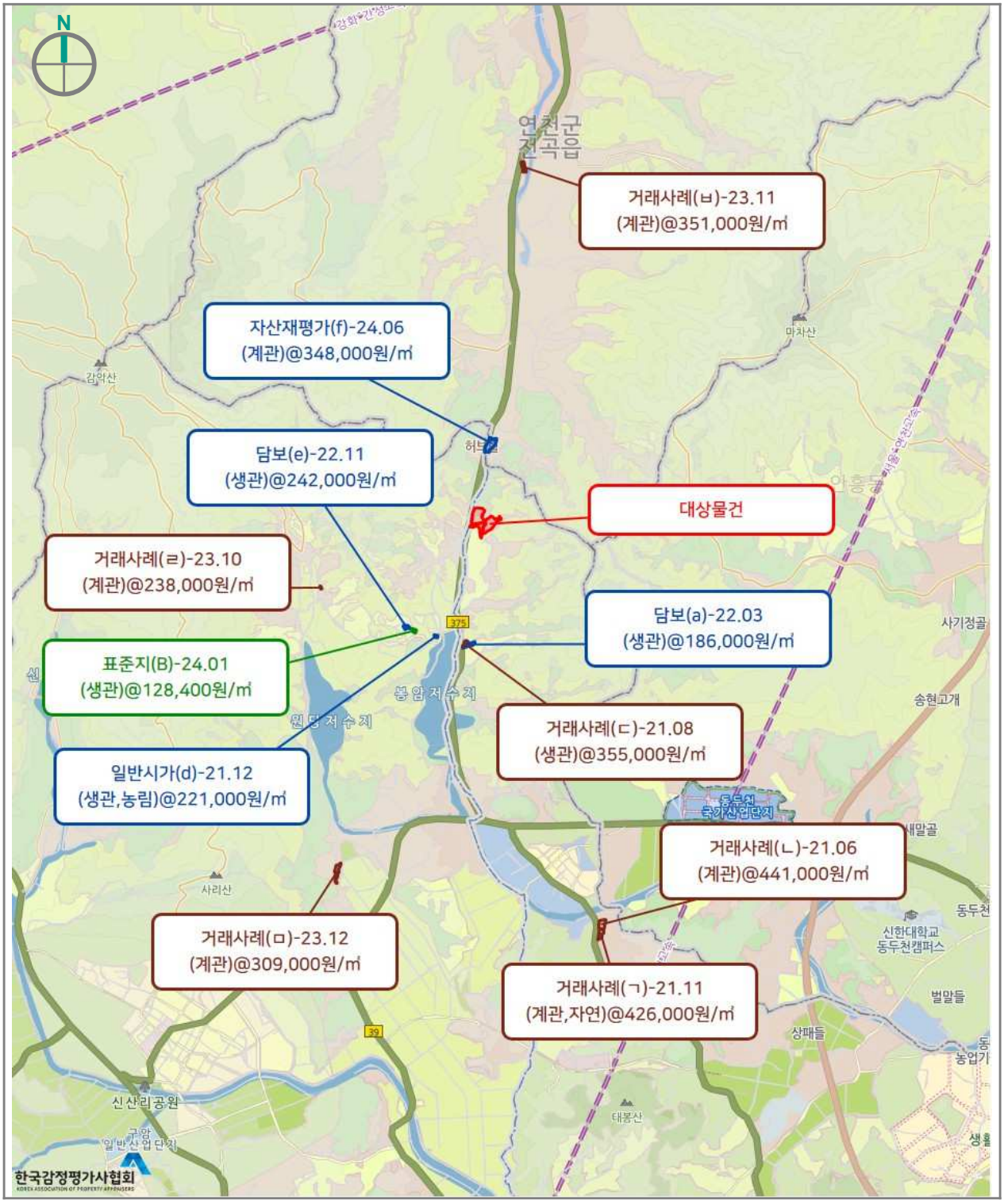
상 세 위 치 도

소 재 지	경기도 양주시 은현면 봉암리 254 외

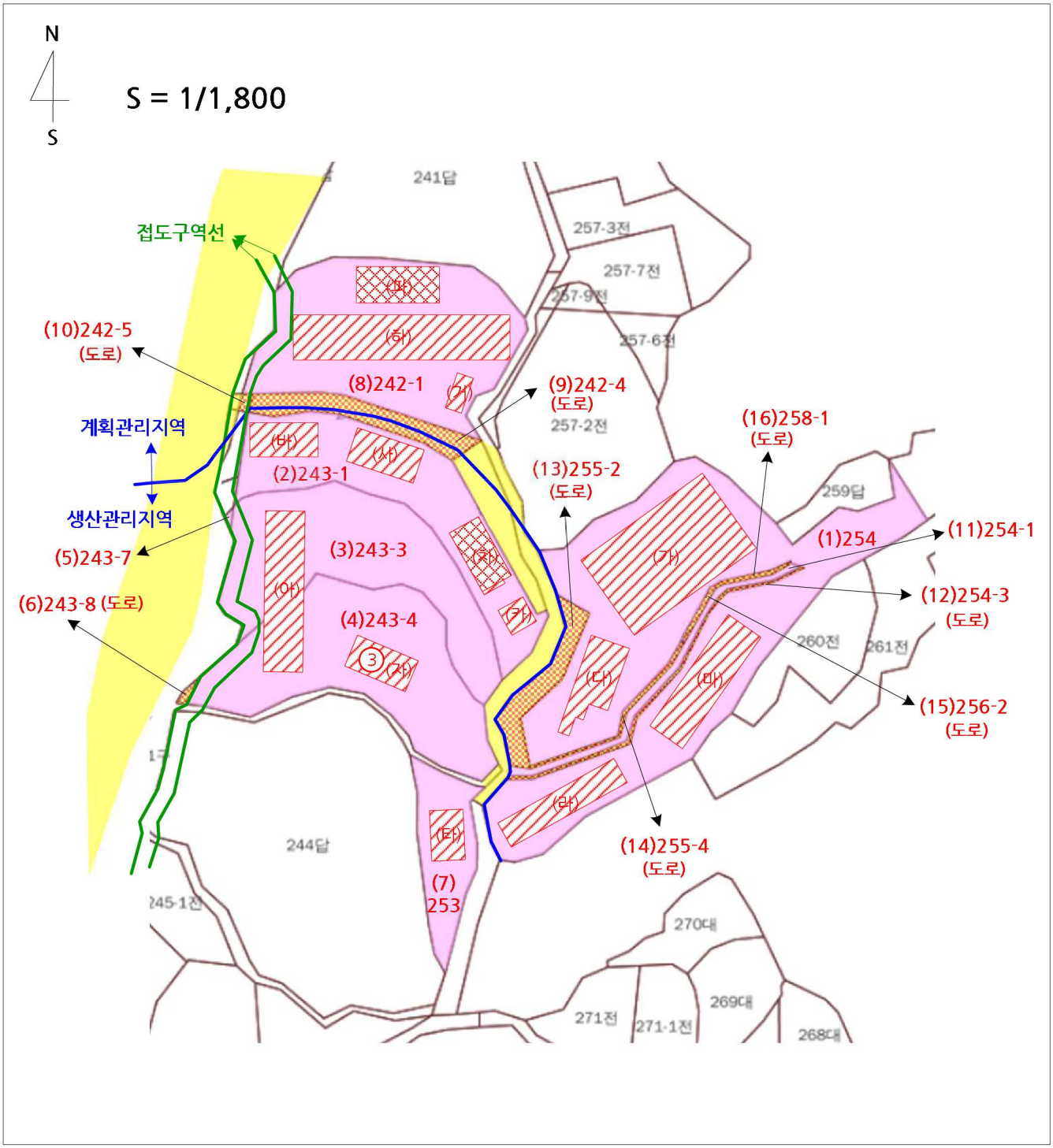


상 세 위 치 도

소 재 지	경기도 양주시 은현면 봉암리 254 외



지 적 및 건 물 개 황 도



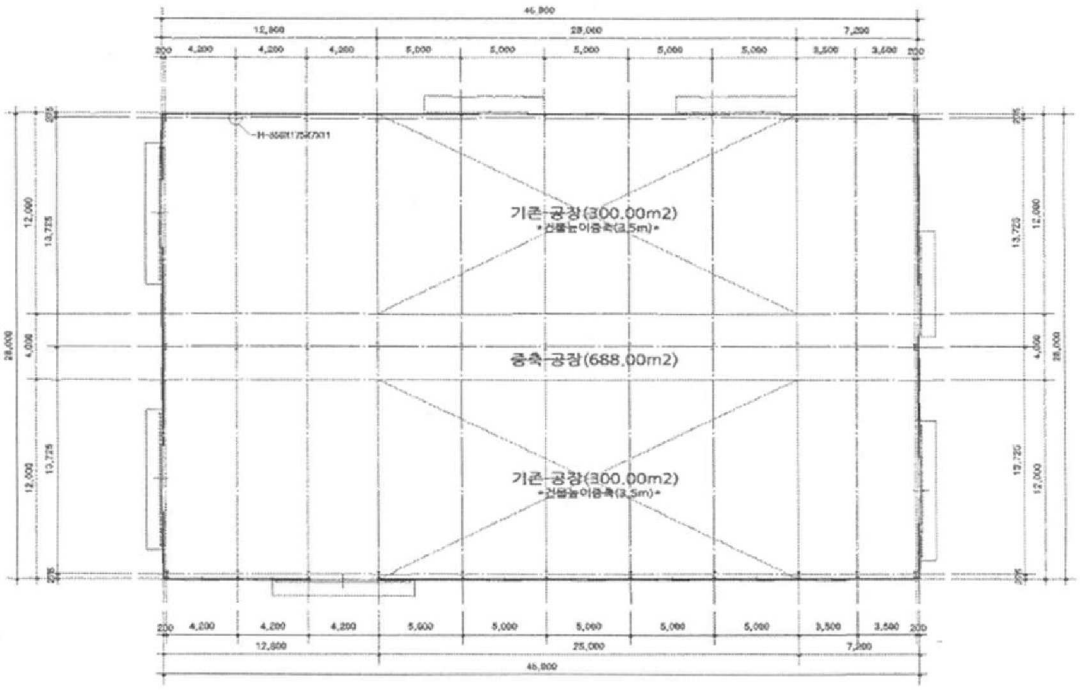
범 례					
	평가대상토지		평가건물 1층		제시외건물(미등기)
	도로		평가건물 2층		평가제외건물(등기)
			평가건물 3층 이상		

건 물 이 용 상 태 및 임 대 내 역

N

S

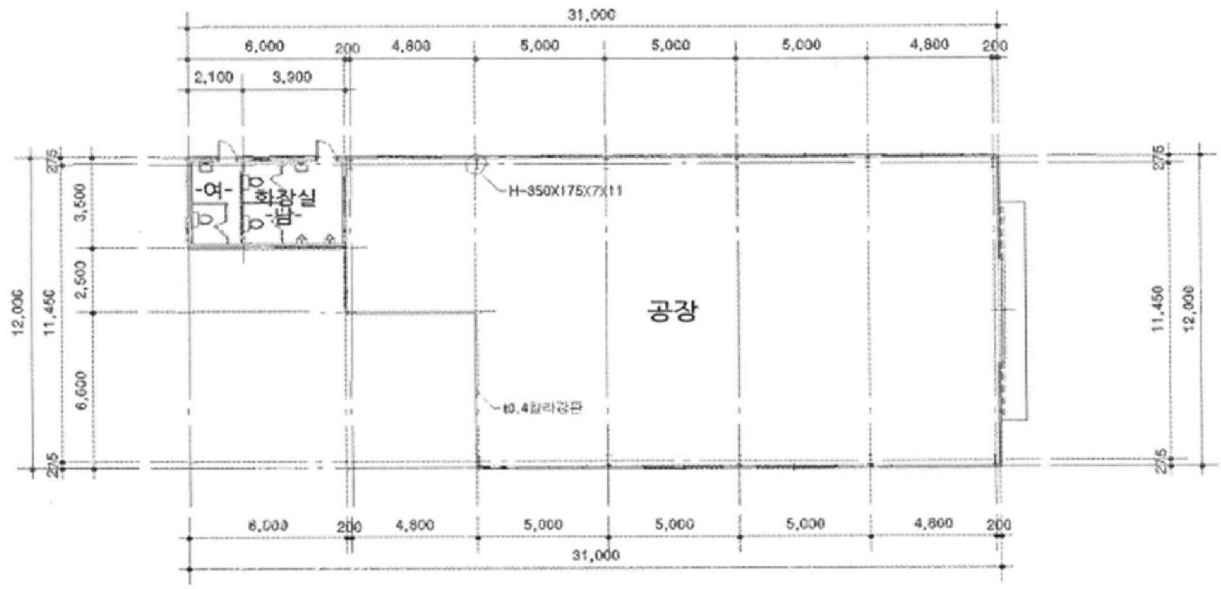
NON SCALE



(가) 공부면적 : 1,260㎡

건 물 이 용 상 태 및 임 대 내 역

NON SCALE

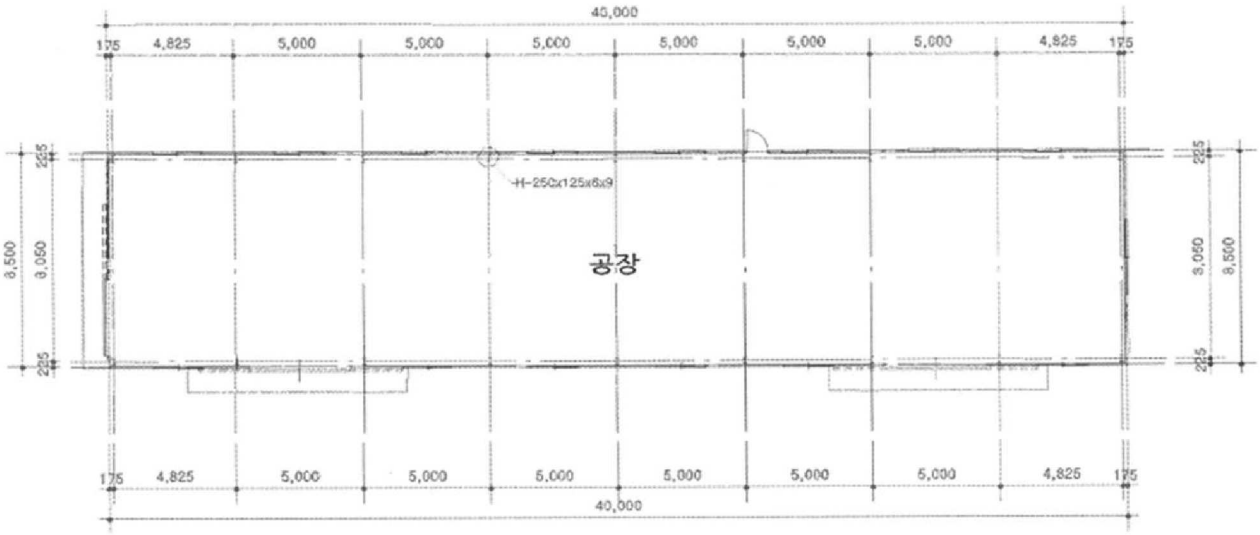


(다) 공부면적 : 291㎡

건 물 이 용 상 태 및 임 대 내 역

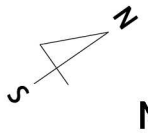


NON SCALE

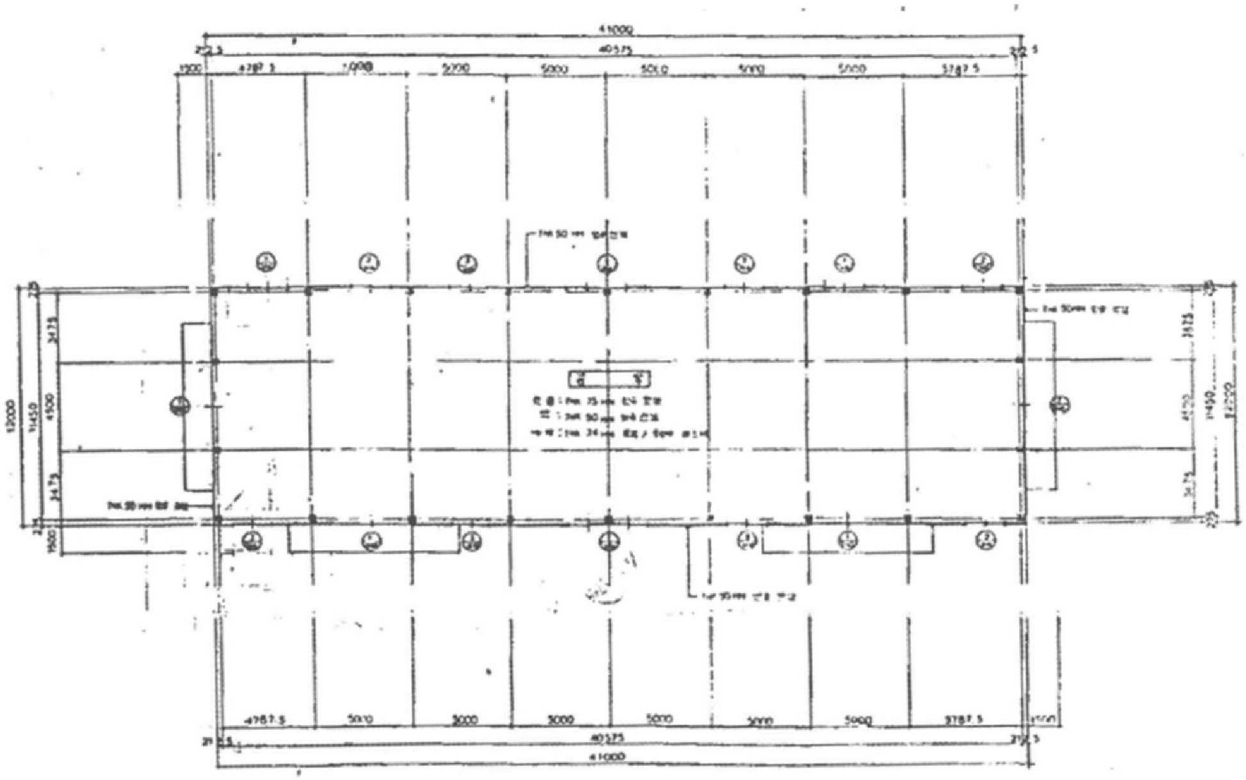


(라) 공부면적 : 340㎡

건 물 이 용 상 태 및 임 대 내 역



NON SCALE



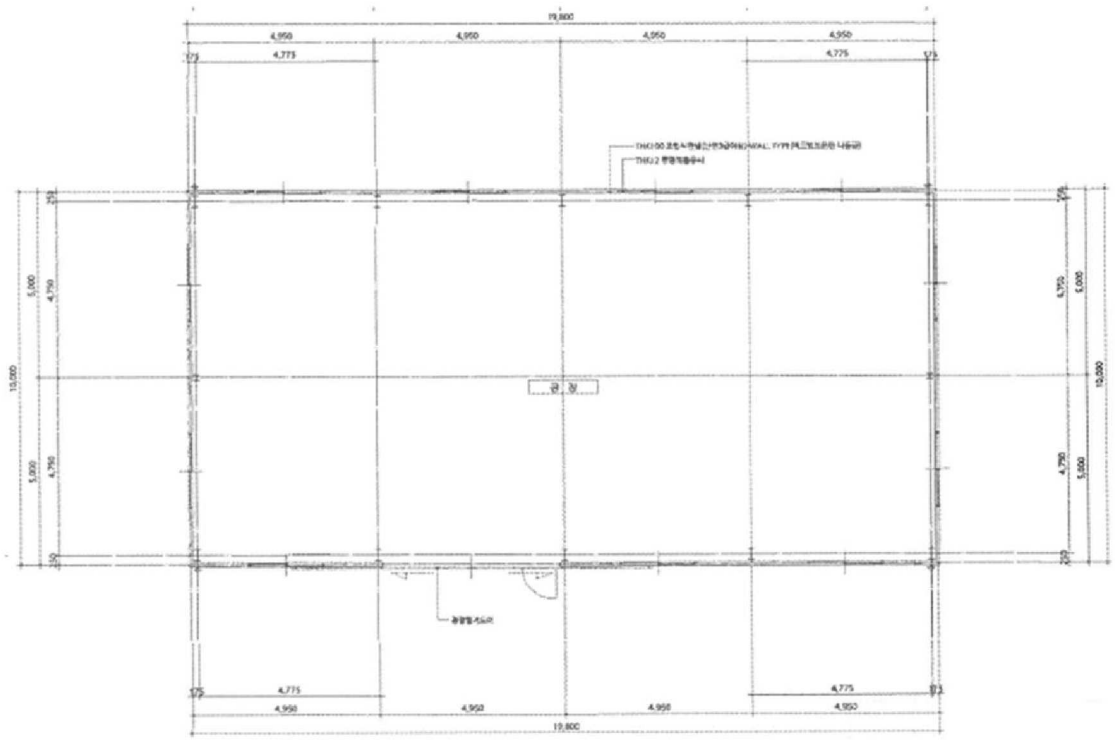
(마) 공부면적 : 492㎡

건 물 이 용 상 태 및 임 대 내 역

N

S

NON SCALE



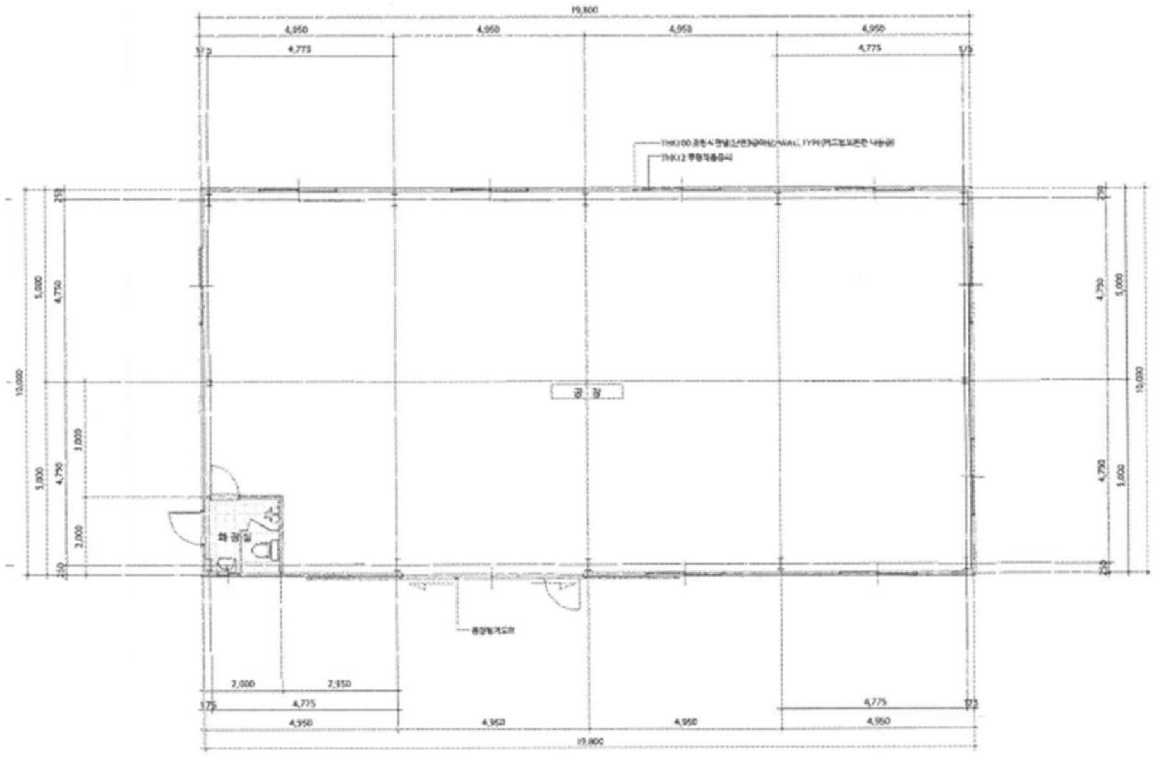
(바) 공부면적 : 198㎡

건 물 이 용 상 태 및 임 대 내 역

N

S

NON SCALE



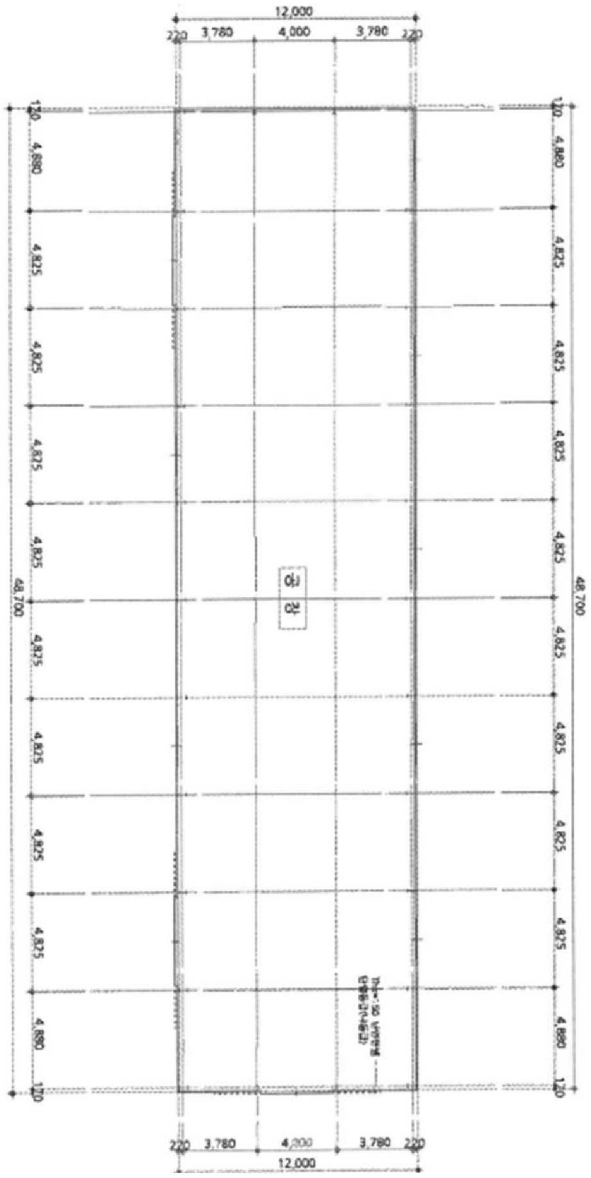
(사) 공부면적 : 198㎡

건 물 이 용 상 태 및 임 대 내 역

N

S

NON SCALE



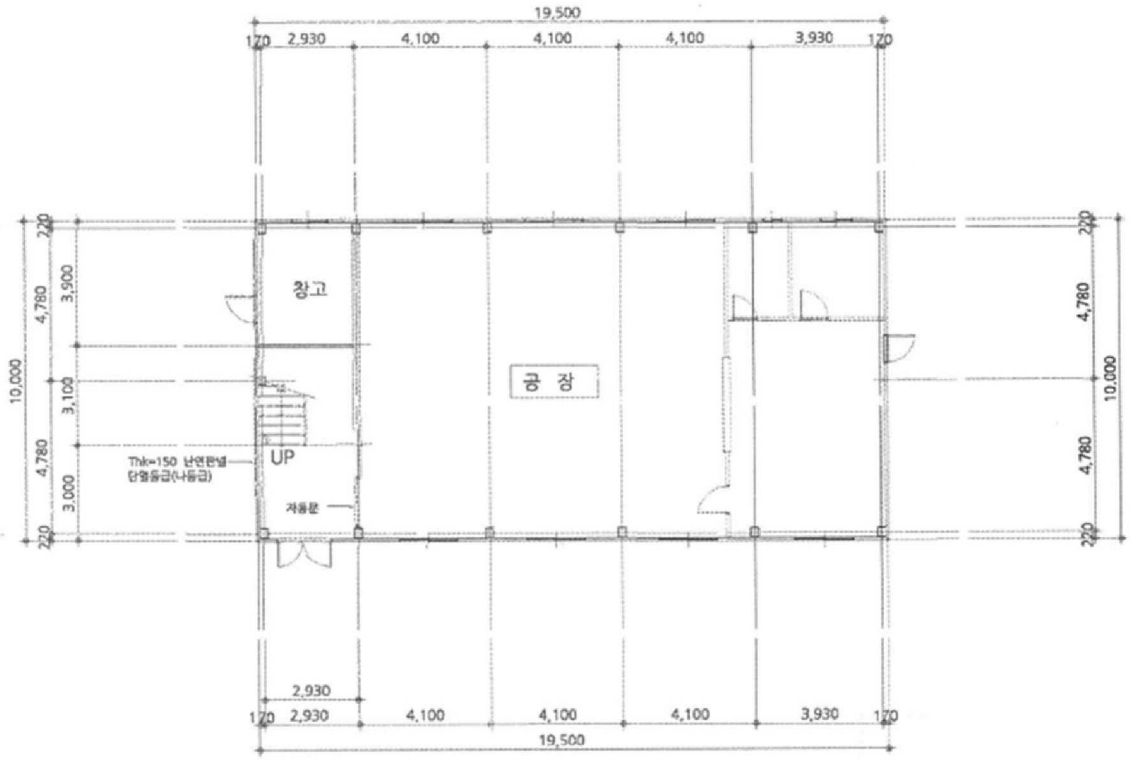
(아) 공부면적 : 584.4㎡

건 물 이 용 상 태 및 임 대 내 역

N

S

NON SCALE



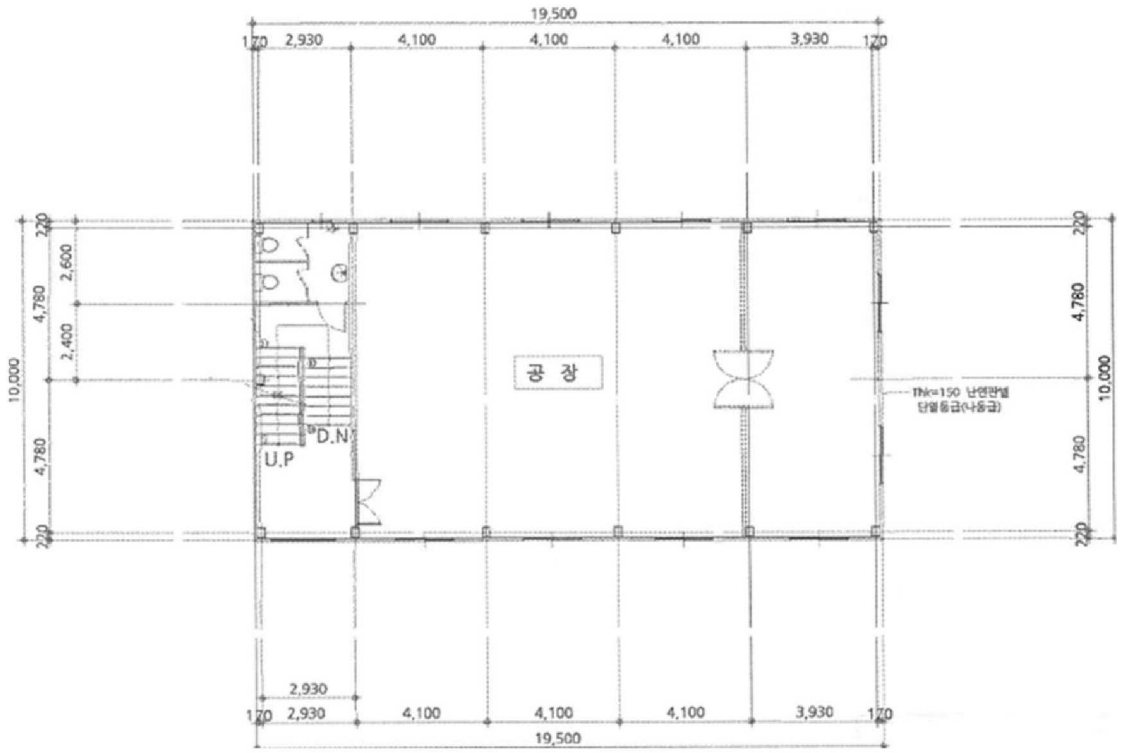
(자) 1층 공부면적 : 195㎡

건 물 이 용 상 태 및 임 대 내 역

N

S

NON SCALE



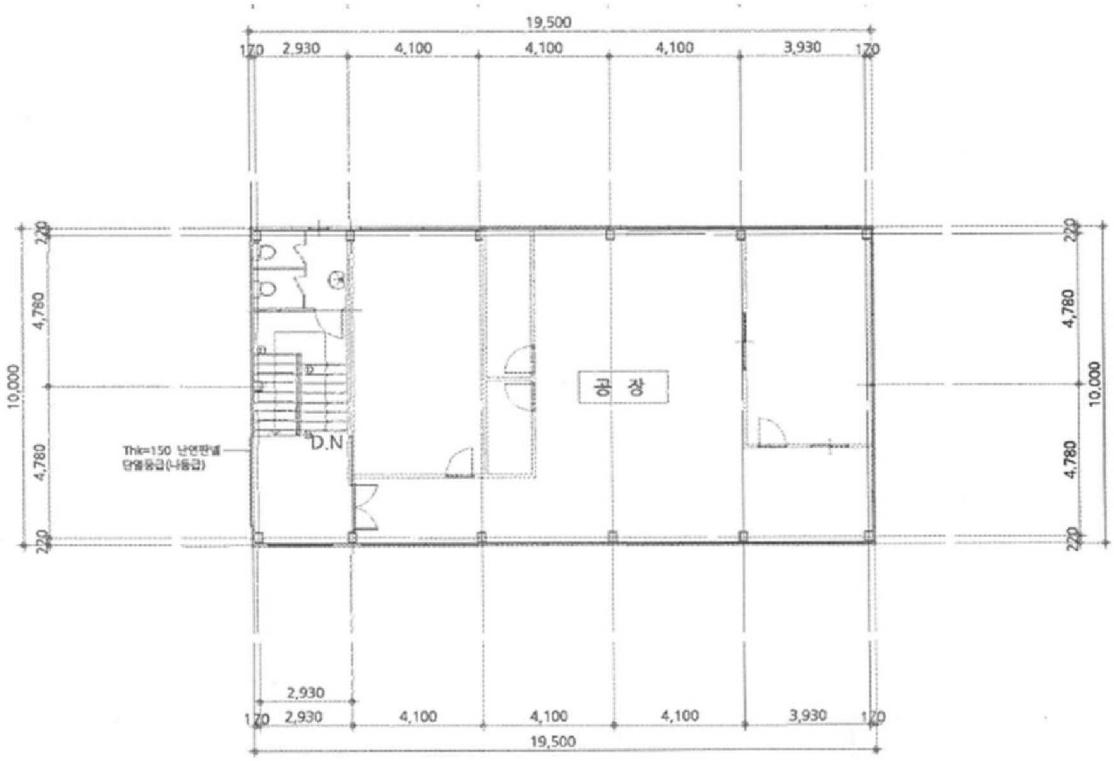
(자) 2층 공부면적 : 195㎡

건 물 이 용 상 태 및 임 대 내 역

N

S

NON SCALE



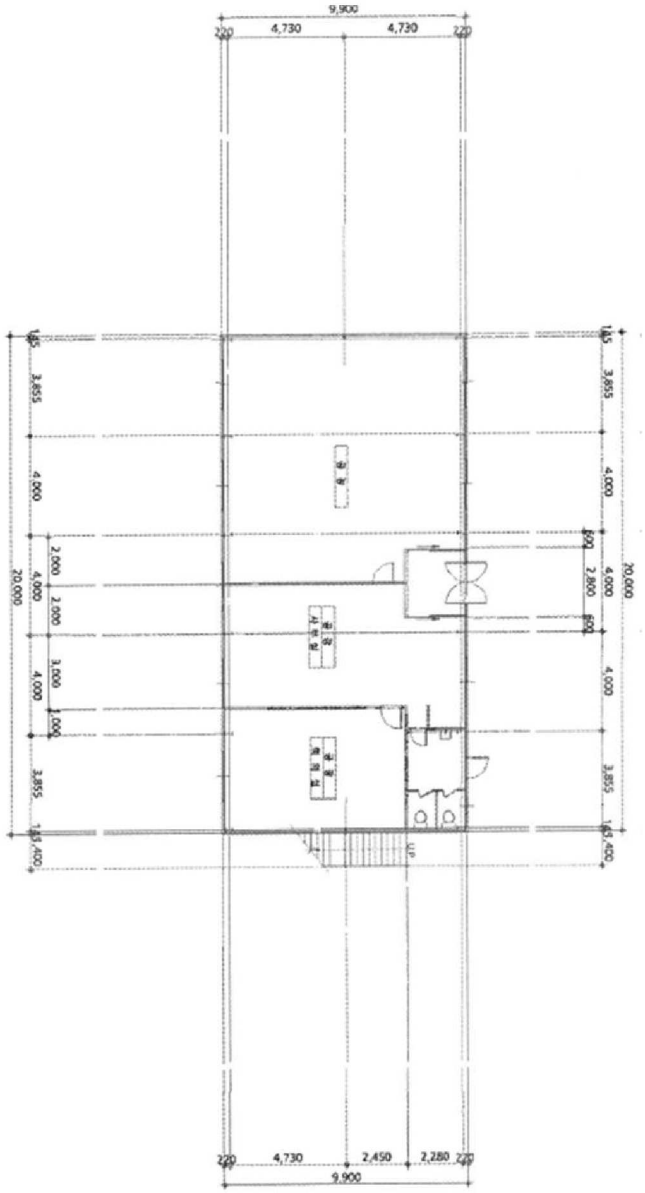
(자) 3층 공부면적 : 195㎡

건 물 이 용 상 태 및 임 대 내 역

N

S

NON SCALE



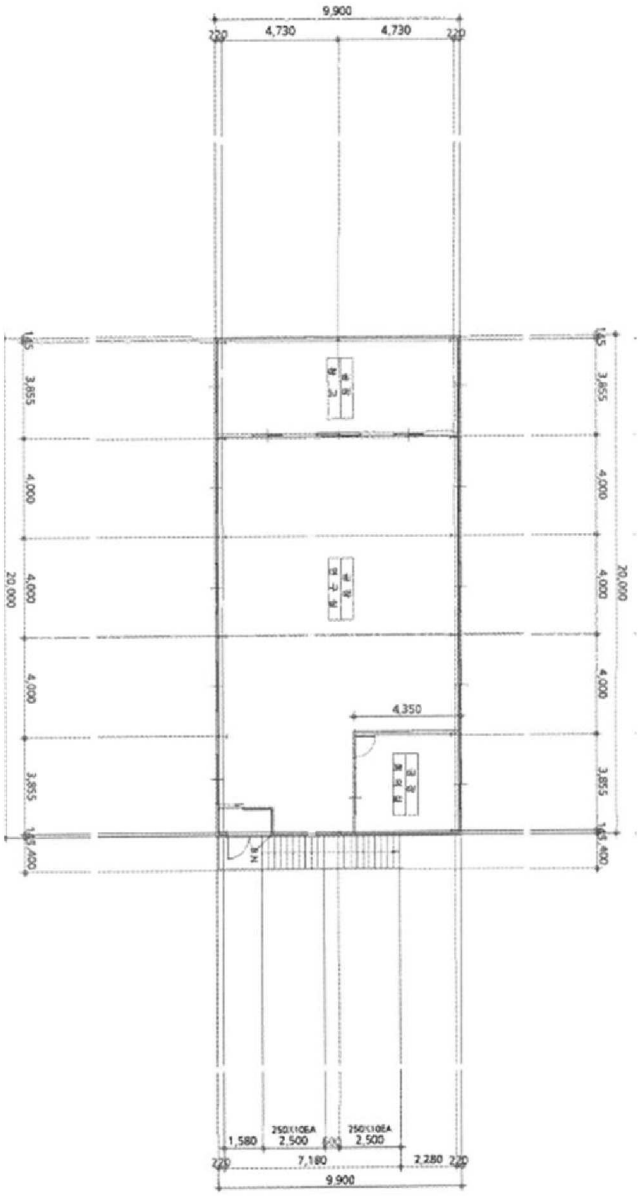
(차) 1층 공부면적 : 200.46㎡

건 물 이 용 상 태 및 임 대 내 역

N

S

NON SCALE

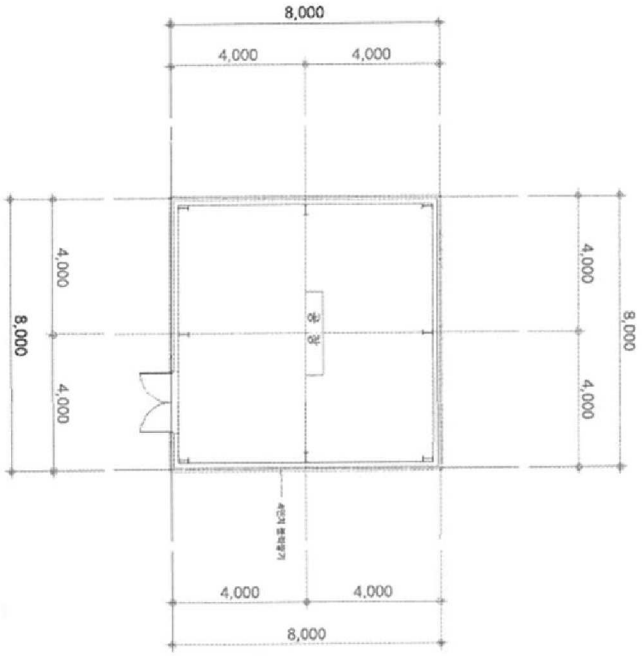


(차) 2층 공부면적 : 198㎡

건 물 이 용 상 태 및 임 대 내 역



NON SCALE



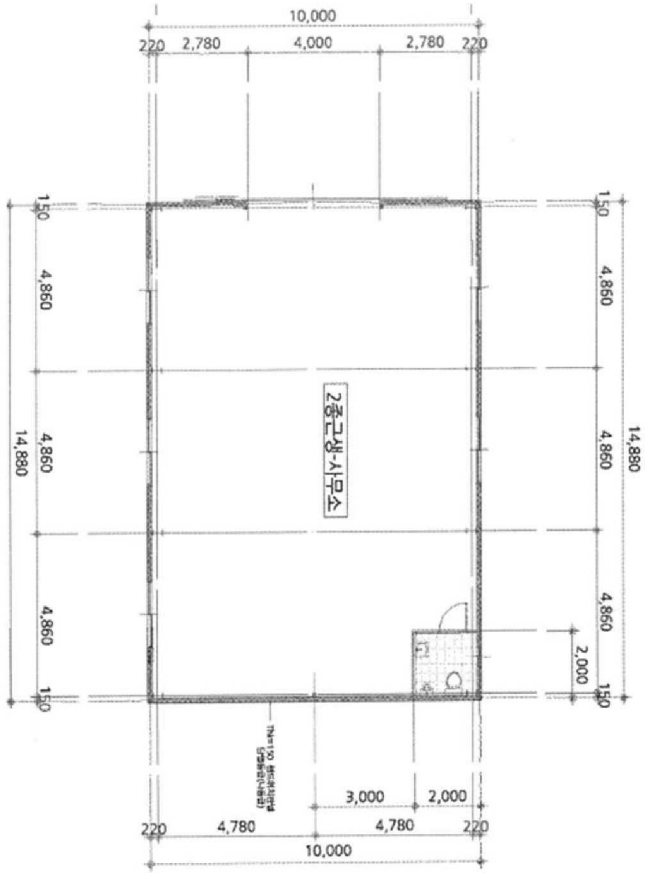
(카) 공부면적 : 64㎡

건 물 이 용 상 태 및 임 대 내 역

N

S

NON SCALE



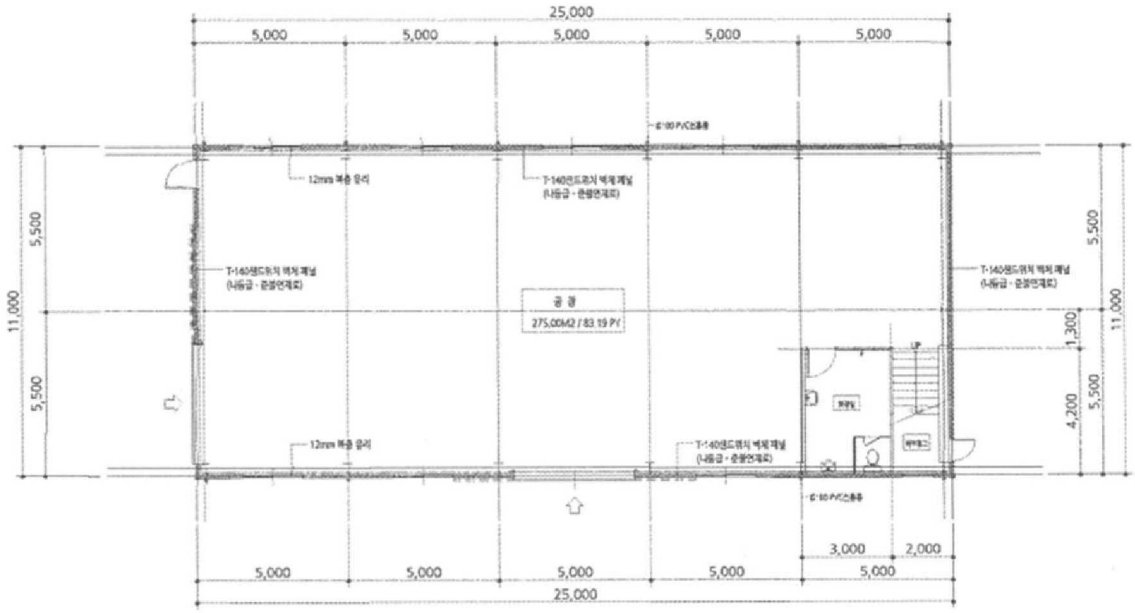
(타) 공부면적 : 148.8㎡

건 물 이 용 상 태 및 임 대 내 역

N

S

NON SCALE



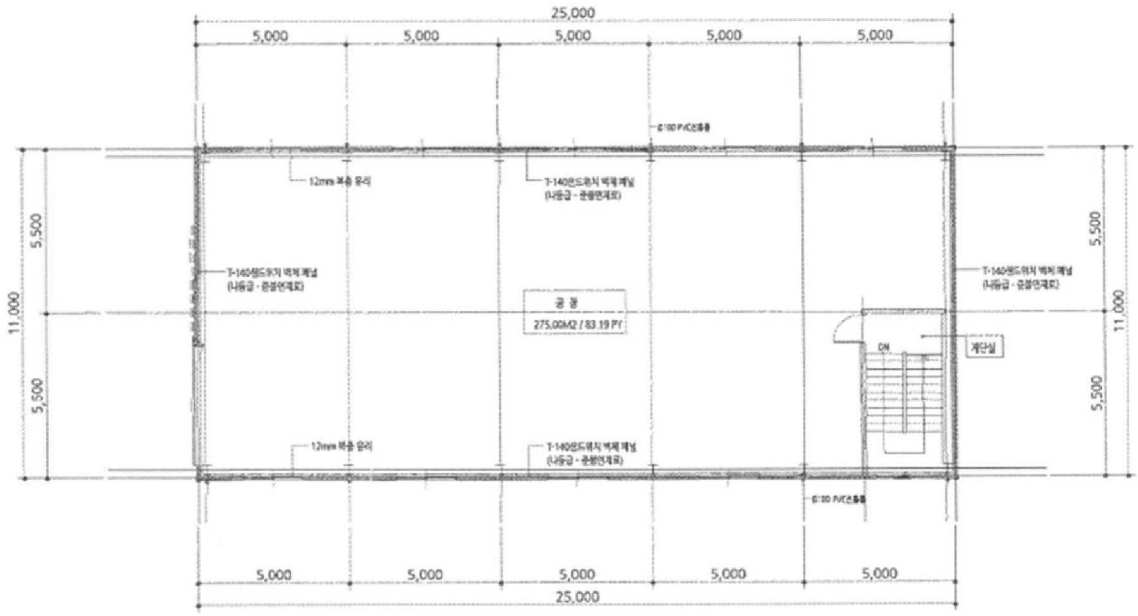
(파) 1층 공부면적 : 275㎡

건 물 이 용 상 태 및 임 대 내 역

N

S

NON SCALE



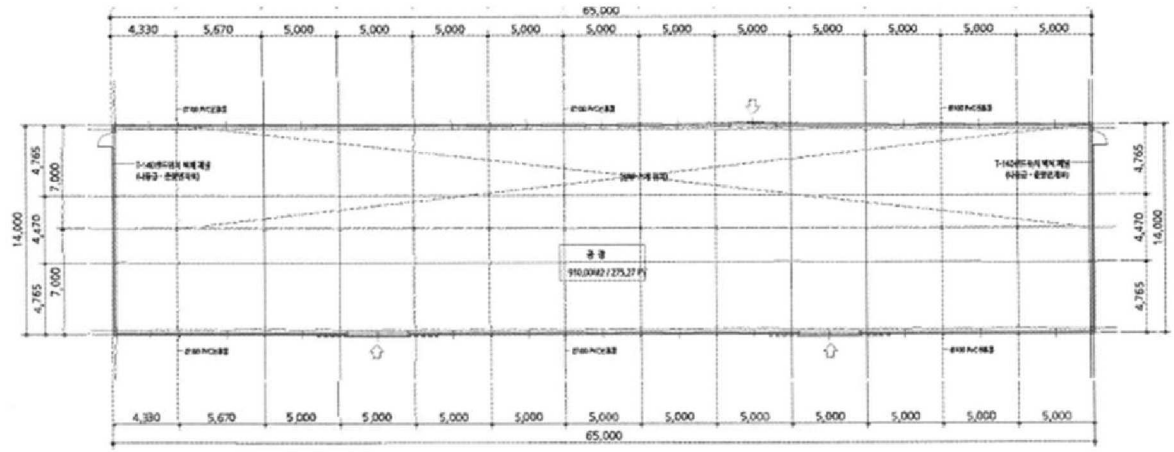
(파) 2층 공부면적 : 275㎡

건 물 이 용 상 태 및 임 대 내 역

N

S

NON SCALE



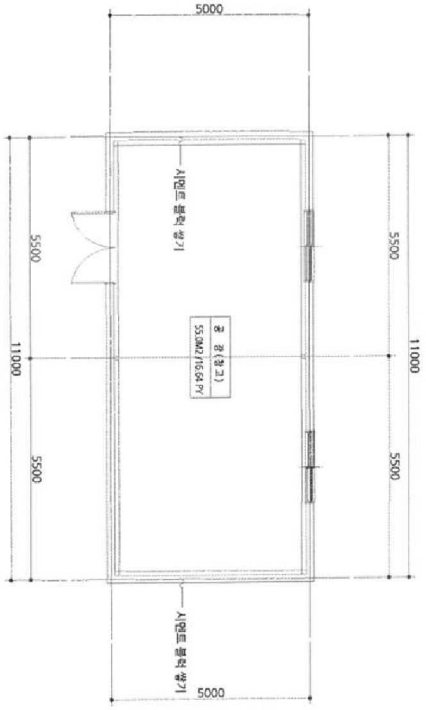
(하) 공부면적 : 910㎡

건 물 이 용 상 태 및 임 대 내 역

N

S

NON SCALE



(거) 공부면적 : 55㎡

사 진 용 지



본건 전경(남서측에서 촬영)



본건 전경(북서측에서 촬영)

사 진 용 지



본건 전경(진출입로)



토지 일련번호(1) 전경

사 진 용 지



토지 일련번호(2~5) 전경



토지 일련번호(7) 전경

사 진 용 지



토지 일련번호(8) 전경



토지 일련번호(9,10) 전경(도로)

사 진 용 지



토지 일련번호(11,12,14~16) 전경(도로)



토지 일련번호(13) 전경(도로)

사 진 용 지



건물(가) 전경



건물(가) 내부전경

사 진 용 지



건물(다) 전경



건물(다) 내부전경

사 진 용 지



건물(라) 전경



건물(라) 내부전경

사 진 용 지



건물(마) 전경



건물(마) 내부전경

사 진 용 지



건물(바) 전경



건물(바) 내부전경

사 진 용 지



건물(사) 전경

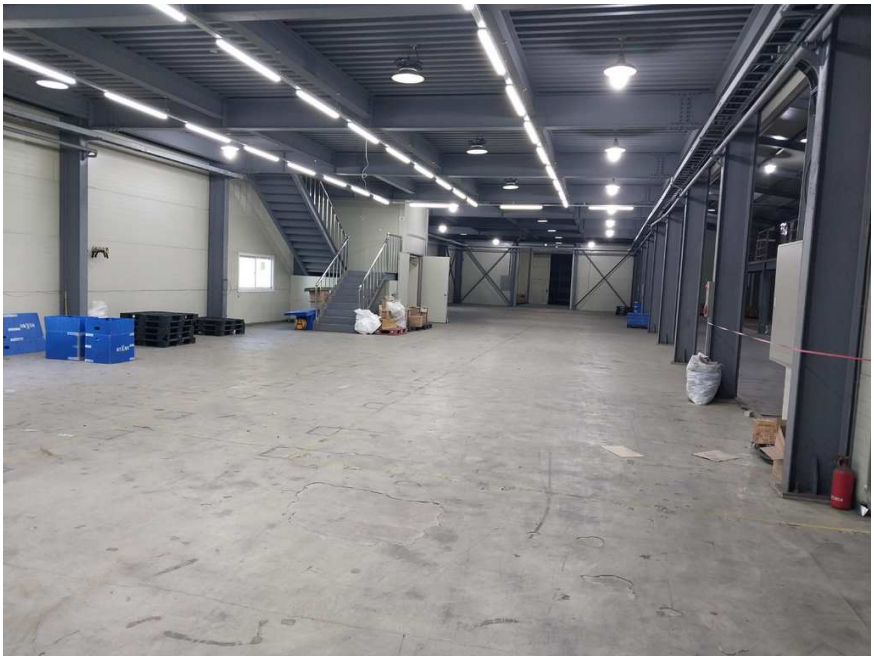


건물(사) 내부전경

사 진 용 지



건물(아) 전경



건물(아) 내부전경

사 진 용 지



건물(자) 전경



건물(자) 내부전경

사 진 용 지



건물(차) 전경



건물(차) 내부전경

사 진 용 지



건물(카) 전경



건물(카) 내부전경

사 진 용 지



건물(타) 전경



건물(타) 내부전경

사 진 용 지



건물(파) 전경



건물(파) 내부전경

사 진 용 지



건물(하) 전경



건물(하) 내부전경

사 진 용 지



건물(거) 전경



건물(거) 내부전경