

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명	경기도 광주시 오포읍 문형리 12-36 외 소재 부동산 감정평가
의뢰인	대한토지신탁주식회사
감정평가서번호	경일(동부)13-160817-401

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.

감정평가 · 부동산 · 경제가치 컨설팅전문기관  
 (주)경일감정평가법인 동부지사

경기도 성남시 분당구 야탑로 26 한국골프회관 301호  
☎ (031)706-0003 FAX.(031)706-0070

# 권리내역조사표

표시근거 : 등기사항전부증명서(발급용)

발급일자 : 2016.08.18

## I. 근저당권

순위	채권최고액(원)	근저당권자	채무자	설정일자	비고
【해당사항없음】					
합계	-	-	-	-	-

## II. 전세권

순위	전세금액(원)	전세권자	설정일자	비고
【해당사항없음】				
합계	-	-	-	-

## III. 지상권

순위	존속기간	지상권자	설정일자	비고
【해당사항없음】				

## IV. 기타 제한 사항

순위	종별	채권자	청구금액	설정일자	비고
【해당사항없음】					

# 임대내역조사표

## I. 임대 현황

임대부분	임차인	방수	공장수	임대금액(원)		우선변제 미달액(원)	비고
				임대보증금	월임대료		
임대관계는 이상임.							
합계	-	-	-	-	-	-	-

## II. 자가사용 및 공실내역, 무상사용

이용부분	이용자	방수	공장수	소유자와의 관계	우선변제 해당액(원)	비고
임대관계는 이상임.						
합계	-	-	-	-	-	-

## III. 기타 전입세대

전입세대주	등록구분	주민등록 전입일자	비고
-	-	-	-

# (부동산) 감정평가표

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

감정평가사

홍경표



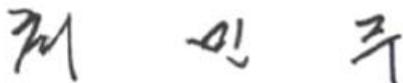

(주)경일감정평가법인

동부지사장

이현상



감정평가액 **₩2,955,017,820.-**

의뢰인	대한토지신탁주식회사		감정평가 목적	공매		
채무자	-		제출처	대한토지신탁주식회사		
소유자 (대상업체명)	주식회사구미에커피 수탁자 : 대한토지신탁주식회사		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
			2016.08.18	2016.08.18	2016.08.22	
평 가 내 용	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
	토지	4,962	토지	4,962	-	2,364,540,000
	건물	1,776.61	건물	1,776.61	-	590,477,820
		이	하	여	백	
	합 계					₩2,955,017,820.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경기도 광주시 오포읍 문형리 소재 “한국노동연수원” 남동측 인근 계획관리지역 내에 위치하는 부동산(토지·건물)으로서, 본 감정평가서는 대한토지신탁(주)의 의뢰에 의한 공매 목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가의 조건

#### (1) 기준가치

본 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 동 규칙 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액 등을 결정하였음.

#### (2) 감정평가의 조건

-.

### 3. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2016.08.18일로 하였음.

### 4. 실지조사기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사기간은 2016.08.18일임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## 5. 감정평가의 방법

- (1) 본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성을 검토하였음.
- (2) 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제15조에 따라 구조, 용재, 시공 및 관리상태, 용도, 현상, 부대설비 및 그 밖의 비용성에 영향을 주는 제 요인을 종합적으로 고려하여 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 주된 방법으로 적용하되, 건물의 경우 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

## 6. 그 밖의 사항

- (1) 평가대상의 경우 제시된 목록을 기준하여 평가하였고 본 건물 내에 소재하는 기계기구 및 비품 등은 평가에서 제외 하였으니 귀 사 업무 진행 시 참고 하시기 바람.
  - (2) 후첨 “지적 및 건물개황도”에 표시한 제시외 건물의 위치, 구조, 면적, 이용상황 등은 계약적인 외부 실측을 통하여 기재 하였는 바, 추후 현황 측량을 통한 결과와 그 내용이 다소 상이 할 수 있는 바, 귀 사 업무 진행 시 참고 하시기 바람.
-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 토지 감정평가액 산출

### 1. 평가대상 물건

본건 기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
1	문형리 12-36	3,912	공장용지	공업용	계획관리	세로(가)	부정형 완경사	370,500
2	문형리 12-37	1,050	창고용지	공업용	계획관리	세로(가)	정방형 완경사	390,000

※ 개별공시지가는 2016년 1월 1일 기준 공시지가임.

### 2. 토지의 시산가액 산출

#### 【공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액】

##### (1) 비교표준지의 선정 (2016. 01. 01 기준)

##### 1) 비교표준지 선정내역

기준시점 현재 공시된 공시지가 표준지 중 대상토지와 용도지역 및 이용상황, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고, 지리적으로 근접한 아래 표준지를 선정하였음.

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로교통 /방위	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	문형리 12-8	1,250	창고용지	공업기타 (창고)	계획관리	세로(가)	세장형 완경사	390,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 비교표준지 위치도



## (2) 지가변동률

본건 시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항 제2호에 의거 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제125조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였으며, 표준지가 소재하는 지역의 표준지 공시기준일 이후 기준시점까지의 지가변동 상황은 다음과 같음.

- 산정기간 : 2016. 01. 01 ~ 2016. 08. 18
- 대상지역 : 경기도 광주시 계획관리지역

기 간	지가변동률(%)	비 고
2016.01.01 ~ 2016.06.30	1.102	2016년 6월까지의 지가변동률
2016.07.01 ~ 2016.08.18	(0.220 x 49/30)	2016년 6월의 지가변동률 : 0.220
<b>누 계</b> (2016.01.01 ~ 2016.08.18)	<b>1.465</b> (1.01465)	<b>( 1 + 0.01102 ) *</b> <b>( 1 + 0.00220 * 49/30 )</b>

※ 2016년 7월 이후 지가변동률 미공시로 2016년 6월 지가변동률을 연장 적용하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (3) 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함. (1.000)

## (4) 개별요인 비교

비교표준지와 대상 토지의 개별적인 제 요인을 비교하면 다음과 같음.

- 공업지대

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭,구조 등의 상태	폭, 포장
		계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 거리	인근 교통시설과의 거리 및 편의성
		철도전용인입선
		전용부두
환경조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원
		공업용수
		공장배수
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		규제의 정도
		기타 규제
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

- 개별요인 비교치

표준지 기 호	본건 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
가	1	1.00	1.00	1.00	0.75	1.00	1.00	0.750
		본건은 비교표준지 대비 획지조건에서 열세함.						
	2	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		본건은 비교표준지와 개별요인 비교 시 대체로 유사함.						

※ 본건 기호(1) 토지 중 일부는 현황 법면으로서 이를 획지조건에서 반영하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (5) 그 밖의 요인의 보정

### 1) 그 밖의 요인 보정 근거

「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제21조, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 3항, 대법원판례 “2003다38207판결(2004.5.14선고)”, “2002두5054(2003.7.25선고)”, 국토교통부 유권해석(건설부토정 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 보정함.

### 2) 그 밖의 요인 보정치 결정

#### 평가(거래)사례와 표준지와의 격차율 산정

평가(거래)사례는 인근지역내 용도지역, 지목, 이용상황 등 본건과 가격형성요인이 유사한 사례로서, 기준시점현재 평가(거래)사례를 기준으로 시점 수정 후 표준지와 지역요인, 개별요인비교를 통하여 표준지의 적정가격을 산정한 후, 공시기준일로부터 현재까지의 지가변동률을 반영한 표준지의 공시지가를 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정함.

- 산 식

$$\text{격차율} = \text{평가(거래)사례 기준 표준지 평가가격} / \text{표준지의 현재가격}$$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ① 평가사례

기호	소재지	용도지역	지목	평가목적	평가단가 (원/㎡)	기준시점
1	문형리 12-44	계획관리	대	담보	440,000	2015-03-25
2	문형리 22	계획관리	대	경매	600,000	2016-03-03
3	문형리 42-8외	계획관리	대	경매	656,000	2015-11-24
4	문형리 48-4	계획관리	창고용지	경매	524,000	2014-08-08
5	문형리 66-4	계획관리	대	경매	710,000	2016-01-21

## ② 인근 지가수준

용도지역	도로조건	이용상황	지가수준(원/㎡)	비 고
계획관리	세로(가)	공업용	540,000 ~ 600,000	-
계획관리	세로(가)	농경지	420,000 ~ 450,000	-

## ③ 최근 1년간 법원경매 낙찰가율 (단위 : %, 자료출처 : 인포케어)

구 분	경 기 도	광 주 시	오 포 읍
토 지	63.44	71.71	84.59
공 장	69.94	75.93	89.35
창 고	72.20	69.31	-

## ④ 그 밖의 요인 보정치 결정

### ㉠ 비교사례 선정

비교표준지와 용도지역 및 이용상황이 동일 또는 유사하며 가격형성요인이 유사한 사례로서 평가사례(2)를 선정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ㉞ 격차율 산정

구분	구분	단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
평가사례기준 표준지평가가격	2	600,000	1.01171	1.000	1.000	607,026	1.534
표준지의 현재가격	가	390,000	1.01465	1.000	1.000	395,714	

※ 평가사례 시점수정(2016.03.03 ~ 2016.08.18 : 경기도 광주시 계획관리지역) : 1.01171

※ 비교표준지와 평가사례의 지역요인은 동일함. (1.000)

※ 비교표준지와 평가사례 개별요인 비교

가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

## ㉟ 그 밖의 요인 보정치 결정

본건 인근의 평가(거래)사례를 기준한 표준지 평가가격과 표준지 공시지가와의 격차, 지가수준 등을 고려할 때 본건 평가시 적용할 그 밖의 요인 보정치를 하기와 같이 결정하였음.

구분	격차율	그 밖의 요인 보정치
표준지(가)	1.534	1.50

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (6) 공시지가기준법에 의한 토지 단가

본건 기호	공시지가 (원/㎡)	지 가 변동률	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	390,000	1.01465	1.000	0.750	1.50	445,178	445,000
2	390,000	1.01465	1.000	1.000	1.50	593,570	594,000

※ 적용단가는 백원단위에서 반올림하였음.

## (7) 공시지가기준법에 의한 시산가액

본건 기호	적용단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	시산가액 (원)
1	445,000	3,912	1,740,840,000
2	594,000	1,050	623,700,000
합계		4,962	2,364,540,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 【거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액】

### (1) 비교거래사례의 선정

#### 1) 비교거래사례의 선정 및 사유

본건의 평가에 적용할 비교사례는 대상토지와 인근지역내의 거래사례로 대상물건과 용도지역 및 이용상황이 동일 또는 유사하며 가격형성요인이 유사한 거래사례<A>를 선정함.

#### 2) 인근 유사부동산 거래사례

구분	소재지	용도지역	지목	면적(m <sup>2</sup> )	거래금액(원)	자료출처	거래시점
A	문형리 12-29외	계획관리	공장용지	344	290,000,000	등기사항전부증명서	2016-07-25

※ 상기 거래사례는 건물을 포함한 거래가격으로서, 아래와 같이 건물가격을 산정 후 토지단가를 산출하였음.

#### 3) 건물가격 산출[사용승인일자 : A- 2013.12.20 ]

기호	구조	층	이용상황	면적(m <sup>2</sup> )	재조달원가(원/m <sup>2</sup> )	잔존년수	내용년수	적용단가(원/m <sup>2</sup> )	건물가격(원)
A	일반철골구조	2층	제2종근린생활시설(제조업소)	198.04	450,000	33	35	424,000	83,968,960

#### 4) 거래사례 토지가격 산출

기호	토지면적(m <sup>2</sup> )	건물연면적(m <sup>2</sup> )	거래가액(원)	건물가격(원)	토지가격(원)	적용단가(원/m <sup>2</sup> )
A	344	198.04	290,000,000	83,968,960	206,031,040	599,000

※ 토지단가는 백원단위에서 반올림하였음.

### (2) 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.(1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (3) 시점수정

본건 시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항 제2호를 참조하여 거래사례가 소재한 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였으며, 거래사례가 소재하는 지역의 거래시점 이후 기준시점까지의 지가변동 상황은 다음과 같음.

- 거래사례<A>
- 산정기간 : 2016. 07. 25 ~ 2016. 08. 18
- 대상지역 : 경기도 광주시 계획관리지역

기 간	지가변동률(%)	비 고
2016. 07. 25 ~ 2016. 08. 18	0.183 (1.00183)	( 1 + 0.00220 * 25/30 )

※ 2016년 7월 이후 지가변동률 미공시로 2016년 6월 지가변동률을 연장 적용하였음.

## (4) 지역요인 비교

본건 토지는 거래사례 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함. (1.000)

## (5) 개별요인 비교

거래사례와 대상 토지의 개별적인 제요인을 비교하면 다음과 같음.

- 공업지대

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭,구조 등의 상태	폭, 포장
		계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 거리	인근 교통시설과의 거리 및 편의성
		철도전용인입선
		전용부두
환경조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원
		공업용수
		공장배수
	자연환경	지반, 지질 등

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

조건	항목	세항목
획지조건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		규제의 정도
		기타 규제
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

- 개별요인 비교치

거래사례 기호	본건 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
A	1	1.00	1.00	1.00	0.75	1.00	1.00	0.750
		본건 토지는 거래사례 대비 획지조건에서 열세함.						
	2	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.050
본건 토지는 거래사례와 개별요인 비교 시 대체로 유사함.								

※ 본건 기호(1) 토지 중 일부는 현황 법면으로서 이를 획지조건에서 반영하였음.

## (6) 거래사례비교법에 의한 토지 단가

본건 기호	거래단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	599,000	1.000	1.00183	1.000	0.750	450,072	450,000
2	599,000	1.000	1.00183	1.000	1.000	600,096	600,000

※ 적용단가는 백원단위에서 반올림하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

본건 기호	적용단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	시산가액 (원)
1	450,000	3,912	1,760,400,000
2	600,000	1,050	630,000,000
합계		4,962	2,390,400,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 토지의 감정평가액 결정 및 의견

### (1) 토지의 감정평가액 결정에 관한 의견

상기와 같이 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교한 결과 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 대상토지의 감정평가액을 결정함.

### (2) 토지의 감정평가액

본건 기호	적용단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	시산가액 (원)
1	445,000	3,912	1,740,840,000
2	594,000	1,050	623,700,000
합계		4,962	2,364,540,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 건물가격 산출

### 1. 대상 건물현황

구분		내용							
소재지	기호(가)~(다)	경기도 광주시 오포읍 문형리 12-36							
	기호(라)	경기도 광주시 오포읍 문형리 12-37							
구조	기호(가)~(나)	일반철골구조 판넬지붕							
	기호(다)	경량철골구조 판넬지붕							
	기호(라)	일반철골구조 샌드위치판넬지붕							
용도	기호(가)	공부	공장		현황	공장			
	기호(나)		공장			사무실			
	기호(다)		공장			사무실			
	기호(라)		창고시설			창고시설			
연면적 (㎡)	기호(가)	공부	745.81		현황	745.81			
	기호(나)		198			198			
	기호(다)		45.6			45.6			
	기호(라)		787.2			787.2			
사용승인일자		2006-01-09							
설비현황		난방	냉방	위생및 급배수	소화전	화재 탐지	승강기	도시 가스	기타
기호(가)~(라)		-	-	○	-	-	-	-	-
특이사항		-							

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 건물 감정평가액의 산출과 결정

### (1) 재조달원가

#### 1) 건물표준신축단가(2015년 건물신축단가표-한국감정원)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
6-1-6-12	일반공장	철골조 철골지붕틀 칼라피복철판 잇기(층고 9-20m)	5	658,000	35
6-1-6-14	일반공장	철골조 철골지붕틀 샌드위치판넬 잇기(층고4.5m기준)	3	465,000	35

#### 2) 재조달원가 결정

상기에 예시된 “건물표준신축단가” 를 참고로 하되 본 건물의 구조 및 용도, 사용자재, 시공상태 및 기능적·경제적특성 등을 고려하여 평가에 적용할 표준단가를 결정하고 이에 부대설비 단가(보정단가)를 가산하여 재조달원가를 결정하였음.

본건 기호	해당층	용도	적용표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)
가	1~2층	공장	460,000	20,000	480,000
나	1층	사무실	380,000	20,000	400,000
다	1층	사무실	280,000	20,000	300,000
라	1~2층	창고	460,000	20,000	480,000

### (2) 감가수정 및 적용단가의 결정

감가수정은 건물의 물리적으로 존속가능한내용년수의범위내에서 기능적·경제적 효용가치의 지속가능한 연한인 경제적 내용년수를 기준으로 실제경과년수를 고려한 정액법으로 하되 만년감가를 행하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

본건 기호	해당층	재조달원가 (원/㎡)	사용승인일 (증축일자)	경과 년수	내용 년수	감가수정액 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
가	1~2층	480,000	2006-01-09	10	35	138,000	342,000	-
나	1층	400,000				115,000	285,000	-
다	1층	300,000				86,000	214,000	-
라	1~2층	480,000				138,000	342,000	-

### (3) 건물의 감정평가액

본건 기호	해당층	면적(㎡)	결정단가(원/㎡)	건물가격(원)	비고
가	1~2층	745.81	342,000	255,067,020	-
나	1층	198	285,000	56,430,000	-
다	1층	45.6	214,000	9,758,400	-
라	1~2층	787.2	342,000	269,222,400	-
합 계		1,776.61	-	590,477,820	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 대상물건의 감정평가액

### 1. 토지의 감정평가액

본건 기호	적용단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	시산가액 (원)
1	445,000	3,912	1,740,840,000
2	594,000	1,050	623,700,000
합계		4,962	2,364,540,000

### 2. 건물의 감정평가액

본건 기호	해당층	면적(㎡)	결정단가(원/㎡)	건물가격(원)	비고
가	1~2층	745.81	342,000	255,067,020	-
나	1층	198	285,000	56,430,000	-
다	1층	45.6	214,000	9,758,400	-
라	1~2층	787.2	342,000	269,222,400	-
합계		1,776.61	-	590,477,820	-

### 3. 대상물건 전체의 감정평가액

구분	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	가격(원)	비고
토지	4,962	-	2,364,540,000	-
건물	1,776.61	-	590,477,820	-
합계			2,955,017,820	-

# 토지 · 건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목·용도	용도지역 및 구조	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	445,000	1,740,840,000	
가	" [도로명 주소] 경기도 광주시 오포읍 봉골길 171번길 39	12-36 위지상 1호동	공장	일반철골구조 판넬지붕 2층					
				1층	447.98	745.81	342,000	255,067,020	480,000 x 25/35
				2층	297.83				
나	" [도로명 주소] 경기도 광주시 오포읍 봉골길 171번길 39	12-36 위지상 2호동	공장	일반철골구조 판넬지붕 1층	198	198	285,000	56,430,000	현)사무실 400,000 x 25/35
다	" [도로명 주소] 경기도 광주시 오포읍 봉골길 171번길 39	12-36 위지상 3호동	공장	경량철골구조 판넬지붕 1층	45.6	45.6	214,000	9,758,400	현)사무실 300,000 x 25/35
2	"	12-37	창고용지	계획관리지역	1,050	1,050	594,000	623,700,000	
라	" [도로명 주소]	12-37 위지상	창고시설	일반철골구조 샌드위치 판넬지붕					

# 토지 · 건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목·용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
	경기도 광주시 오포읍 봉골길 171번길 39			2층					
				1층	393.6	787.2	342,000	269,222,400	480,000 x 25/35
				2층	393.6				
<b>합 계</b>							<b>₩2,955,017,820.-</b>		
			이	하		여	백		

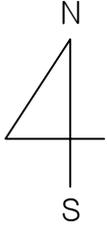
# 토지감정평가요항표

1. 위치 및 부근상황	본건은 경기도 광주시 오포읍 문형리 소재 “한국노동연수원” 남동측 인근 계획관리지역내에 위치하는 부동산(토지·건물)으로서, 주위는 중·소규모의 공장 및 창고, 근린생활시설, 다가구주택, 단독주택, 농경지 등이 혼재하는 지대로서 주위환경은 보통시 됨.
2. 교통상황	본건까지 차량 출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통사정은 보통시 됨.
3. 형상 및 이용상태	기호(1) : 부정형의 환경사지로서 공장 건부지로 이용중임. 기호(2) : 정방형의 환경사지로서 창고 건부지로 이용중임.
4. 인접 도로상태	각 필지 공히 본건 북측으로 노폭 약6m내외의 포장도로와 접함.
5. 토지이용계획관계	각 필지 공히 계획관리지역(계획관리), 자연보전권역<수도권정비계획법>, 공장설립승인지역<수도법>, 배출시설설치제한지역<수질 및 수생태계 보전에 관한 법률>, 특별대책지역(1권역)<환경정책기본법>임.
6. 제시의 물건	후첨 “건물감정평가요항표” 참조.
7. 공부와의 차이	---
8. 임대관계	본건의 임대관계는 미상임.

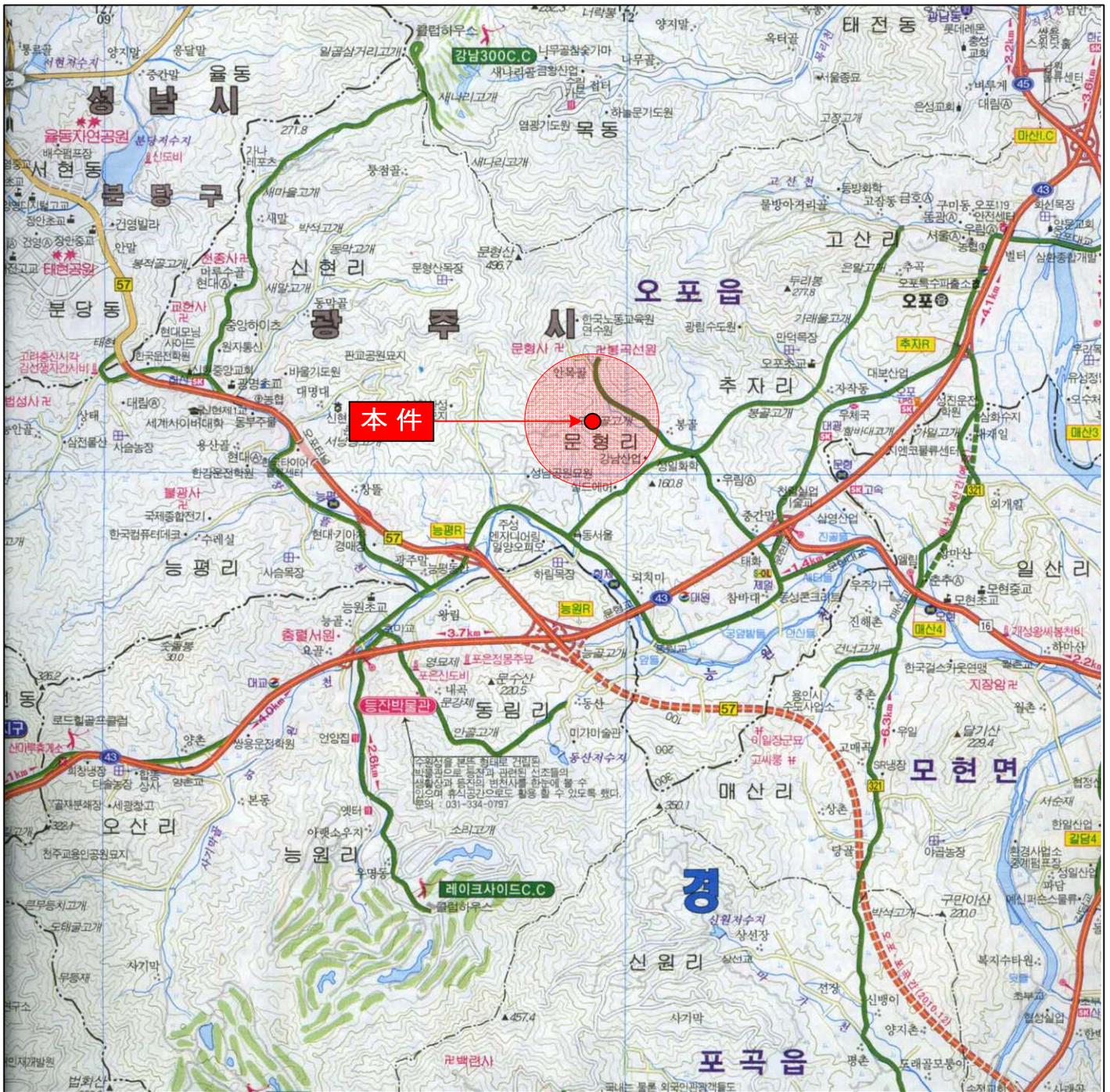
# 건물감정평가요항표

<b>1. 건물구조</b>	<p>기호(가) : 일반철골구조 판넬지붕 2층 건물로서, [사용승인일자 : 2006.01.09 ] 외·내벽 : 조립식판넬 마감. 창호 : 하이샷시임.</p> <p>기호(나) : 일반철골구조 판넬지붕 1층 건물로서, [사용승인일자 : 2006.01.09 ] 외벽 : 조립식판넬 마감. 내벽 : 석고보드 위 페인트 마감. 창호 : 하이샷시임.</p> <p>기호(다) : 경량철골구조 판넬지붕 1층 건물로서, [사용승인일자 : 2006.01.09 ] 외벽 : 조립식판넬 마감. 내벽 : 석고보드 위 페인트 마감. 창호 : 하이샷시임.</p> <p>기호(라) : 일반철골구조 샌드위치판넬지붕 2층 건물로서, [사용승인일자 : 2006.01.09 ] 외·내벽 : 조립식판넬 마감. 창호 : 하이샷시임.</p>
<b>2. 이용상태</b>	<p>기호(가) : 공장으로 이용하였으나 기준시점 현재 이용이 중단된 상태임. 기호(나) : 사무실로 이용하였으나 기준시점 현재 이용이 중단된 상태임. 기호(다) : 사무실로 이용하였으나 기준시점 현재 이용이 중단된 상태임. 기호(라) : 창고로 이용하였으나 기준시점 현재 이용이 중단된 상태임.</p>
<b>3. 위생 및 냉난방설비</b>	<p>위생설비 및 급·배수시설 되어 있음.</p>
<b>4. 기 타 설 비</b>	<p>---</p>
<b>5. 부합물 및종물관계</b>	<p>후첨 “지적 및 건물개황도” 참조.</p>
<b>6. 공부와의 차이</b>	<p>-.</p>
<b>7. 임대관계 및 기타</b>	<p>본건의 임대관계는 미상임.</p>

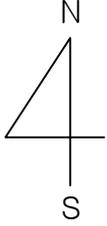
# 광역 위치도



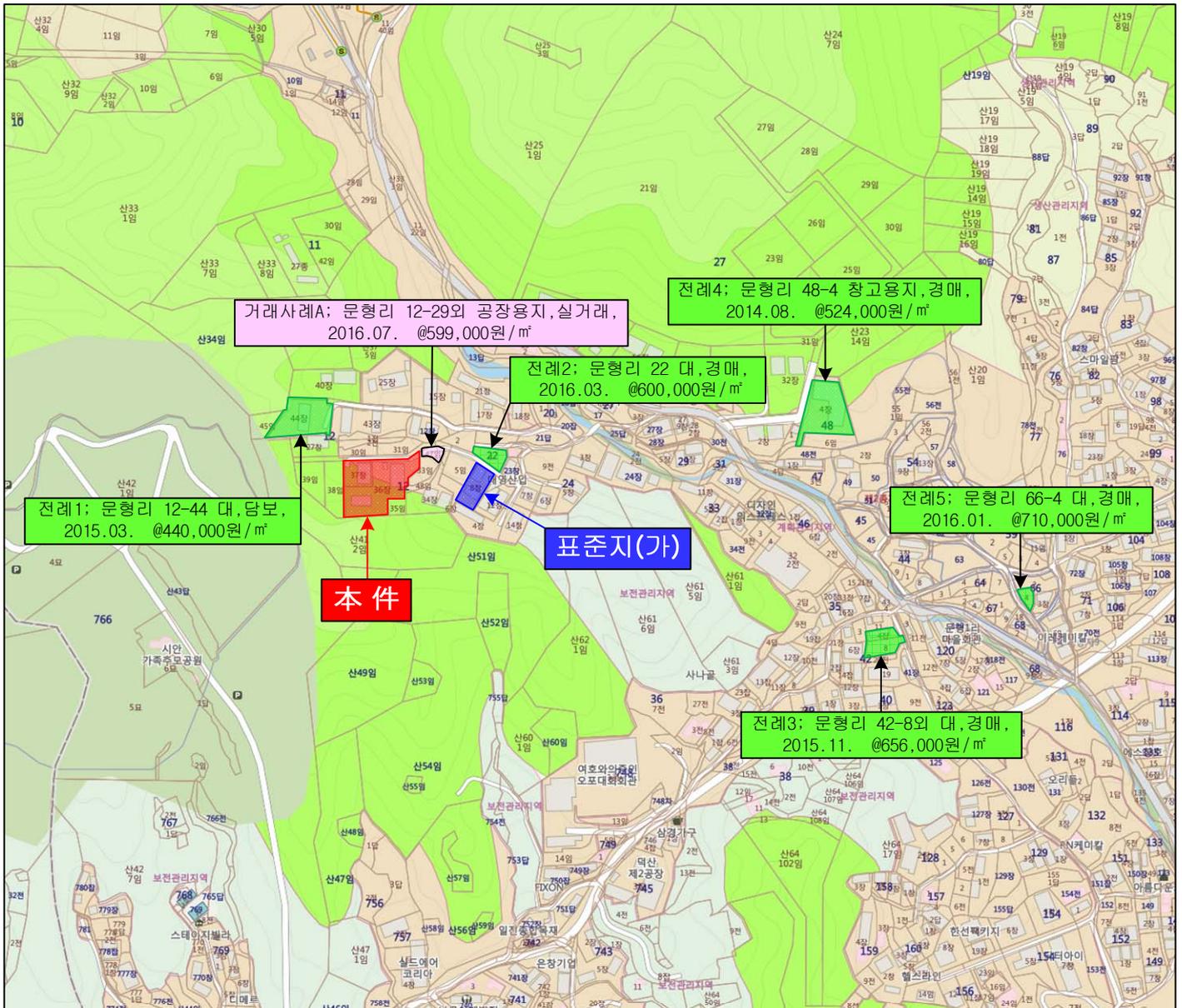
소재지	경기도 광주시 오폭읍 일대
-----	----------------



# 상세 위치도

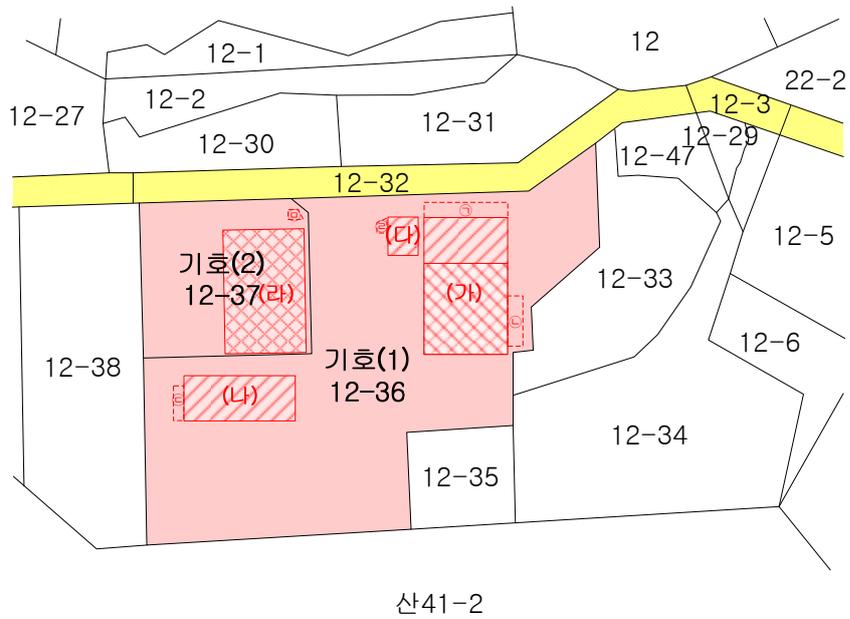
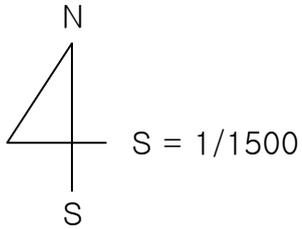


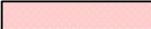
소재지	경기도 광주시 오폭읍 문형리 12-36 외
-----	-------------------------



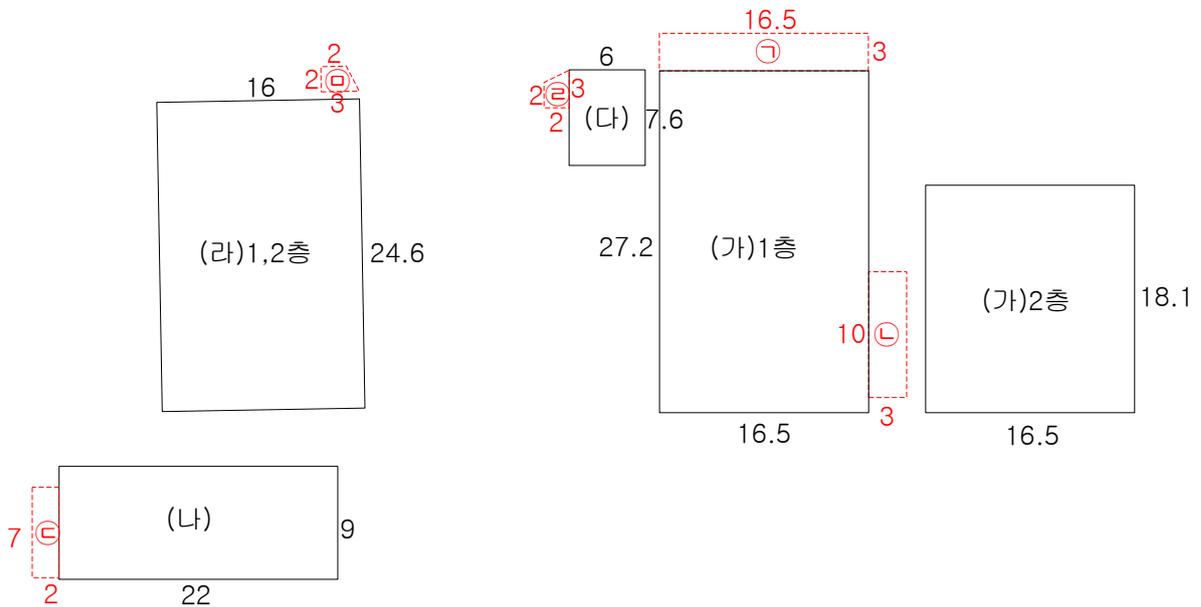
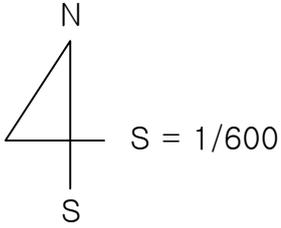
비교표준지	번호	소재지	지목	이용상황	용도지역	공시지가(원/m <sup>2</sup> )
	(가)	문형리 12-8	창고용지	공업기타 (참고)	계획관리	390,000
	-	-	-	-	-	-

# 지 적 개 황 도



<b>면 례</b>	 평가대상토지	 용도지역구분선	 평가건물 3층이상
	 도로선	 평가건물 1층	 평가제외건물
	 계획도로선	 평가건물 2층	 제시외 건물

# 건물개황도



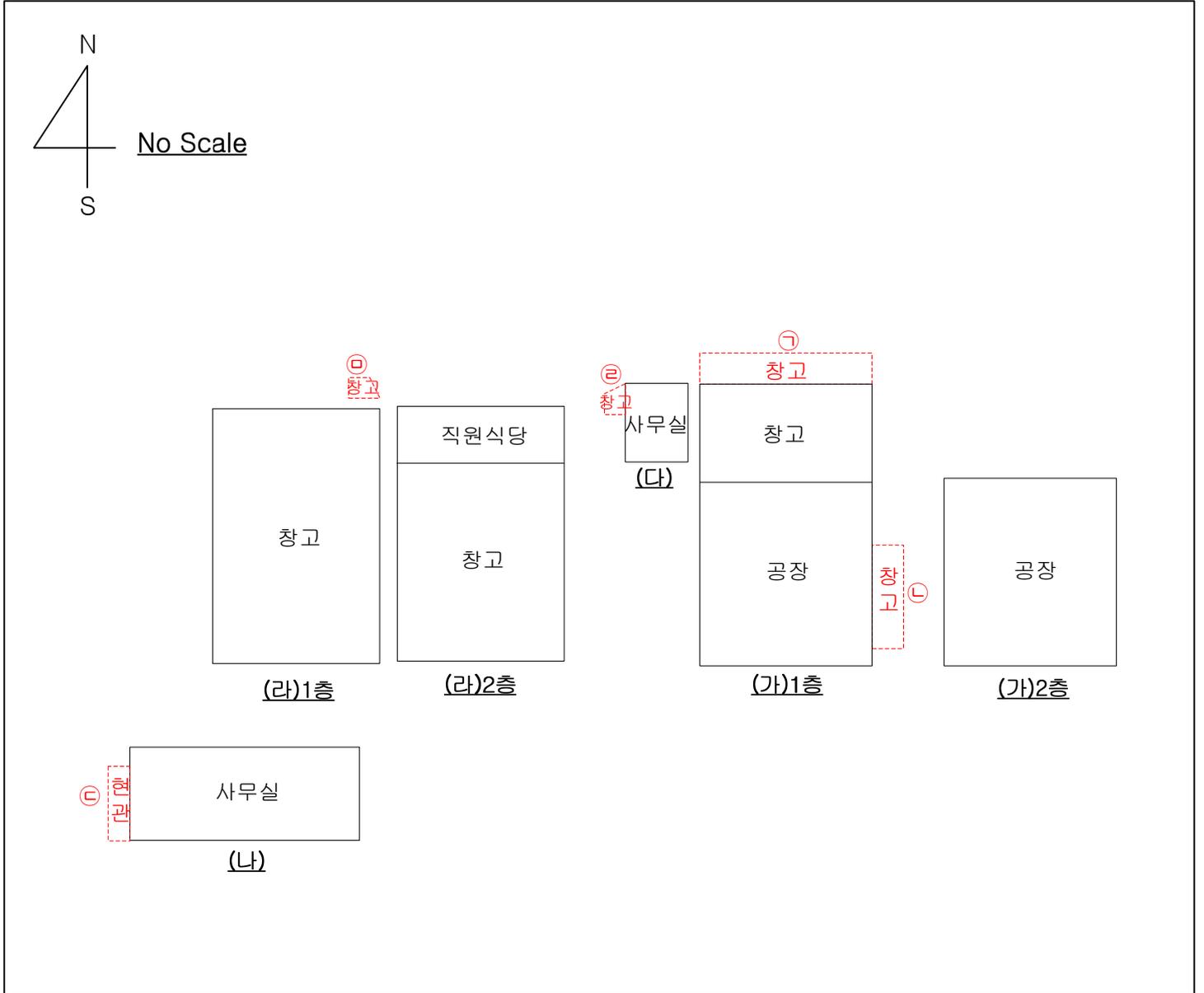
< 면적산출근거 >

- (가)1층 :  $16.5 \times 27.2 \approx 448.8\text{m}^2$  (공부상면적  $447.98\text{m}^2$ )
- (가)2층 :  $16.5 \times 18.1 \approx 298.6\text{m}^2$  (공부상면적  $297.83\text{m}^2$ )
- (나) :  $22 \times 9 \approx 198\text{m}^2$  (공부상면적  $198\text{m}^2$ )
- (다)1층 :  $6 \times 7.6 \approx 45.6\text{m}^2$  (공부상면적  $45.6\text{m}^2$ )
- (라)1,2층 각 :  $16 \times 24.6 \approx 393.6\text{m}^2$  (공부상면적  $393.6\text{m}^2$ )

<제시외건물>

- ㉠ 파이프 천막지붕 (참고) 약  $49.5\text{m}^2$
- ㉡ 판넬조 판넬지붕 (참고) 약  $30\text{m}^2$
- ㉢ 샷시조(현관) 약  $14\text{m}^2$
- ㉣ 판넬조 판넬지붕 (참고) 약  $5\text{m}^2$
- ㉤ 판넬조 판넬지붕 (참고) 약  $5\text{m}^2$

# 내부구조도 및 임대상황



임대부분	임차인	임 대 내 역		비 고
		보 증 금	월 세	
	-	-	-	임대관계는 이상임.

# 사 진 용 지



[ 본건 북서측 촬영 ]



[ 본건 기호(1) 북서측 촬영 ]

# 사 진 용 지



[ 본건 기호(2) 북서측 촬영 ]



[ 본건 기호(가), (다) 남서측 촬영 ]

# 사 진 용 지



[ 본건 기호(나) 북서측 촬영 ]



[ 본건 기호(라) 북동측 촬영 ]

# 사 진 용 지



[ 본건 기호(가) 1층 내부 촬영 ]



[ 본건 기호(가) 2층 내부 촬영 ]

# 사 진 용 지



[ 본건 기호(나) 1층 내부 촬영 ]



[ 본건 기호(다) 1층 내부 촬영 ]

# 사 진 용 지



[ 본건 기호(라) 1층 내부 촬영 ]



[ 본건 기호(라) 2층 내부 촬영 ]

# 사 진 용 지



[ 본건 주위 환경 ]