


감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	경기도 광주시 오폭읍 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. 기타제한사항

순위	종별	채권자	청구금액	설정일자	비고
【해당사항없음】					

임대내역조사표

I. 임대현황

임대부분	임차인	방수	공장수	임 대 금 액(원)		우선변제 미달액(원)	비 고
				임대보증금	월임대료		
임대관계는 이상임.							
합 계	-	-	-	-	-	-	-

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  **— 金이십구억오천오백일만칠천팔백이십원整 (₩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)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(㎡)	종류	면적 또는 수량(㎡)	단가	금액
	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	
	합계					₩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)

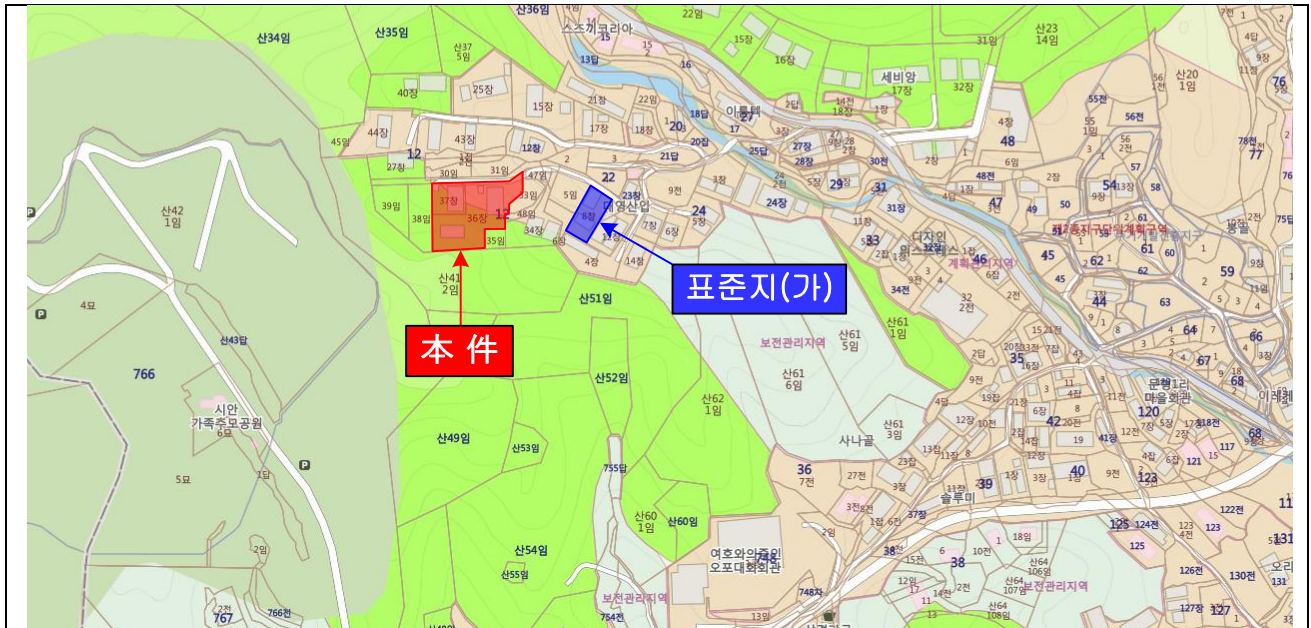
1) 비교표준지 선정내역

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	$(0.220 \times 49/30)$	2016년 6월의 지가변동률 : 0.220
누 계 (2016.01.01 ~ 2016.08.18)	1.465 (1.01465)	$(1 + 0.01102) * (1 + 0.00220 * 49/30)$

※ 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

①평가사례

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

㉞ 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(㎡)	거래금액(원)	자료출처	거래시점
A	문형리 12-29외	계획관리	공장용지	344	290,000,000	등기사항 전부증명서	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	이용 상황	면적(㎡)	제조달원가(원/㎡)	잔존 년수	내용 년수	적용단가(원/㎡)	건물가격(원)
A	일반철골 구조	2층	제2종근린 생활시설 (제조업소)	198.04	450,000	33	35	424,000	83,968,960

4) 거래사례 토지가격 산출

기호	토지면적(㎡)	건물연면적(㎡)	거래가액(원)	건물가격(원)	토지가격(원)	적용단가(원/㎡)
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	-
합 계		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	-
합 계			2,955,017,820	-

토지 · 건물 감정평가명세표

페이지 : 1

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

페이지 : 2

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 2층	393.6 393.6	787.2	342,000	269,222,400	480,000 x 25/35
합 계									₩2,955,017,820.-
			이	하		여	백		

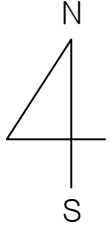
토지감정평가요항표

1. 위치 및 부근상황	본건은 경기도 광주시 오폭읍 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. 교통 상황	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(1 권역)<환경정책기본법>임.
6. 제시외 물건	후첨 “건물감정평가요항표” 참조.
7. 공부와의 차이	---
8. 임대관계	본건의 임대관계는 미상임.

건물감정평가요항표

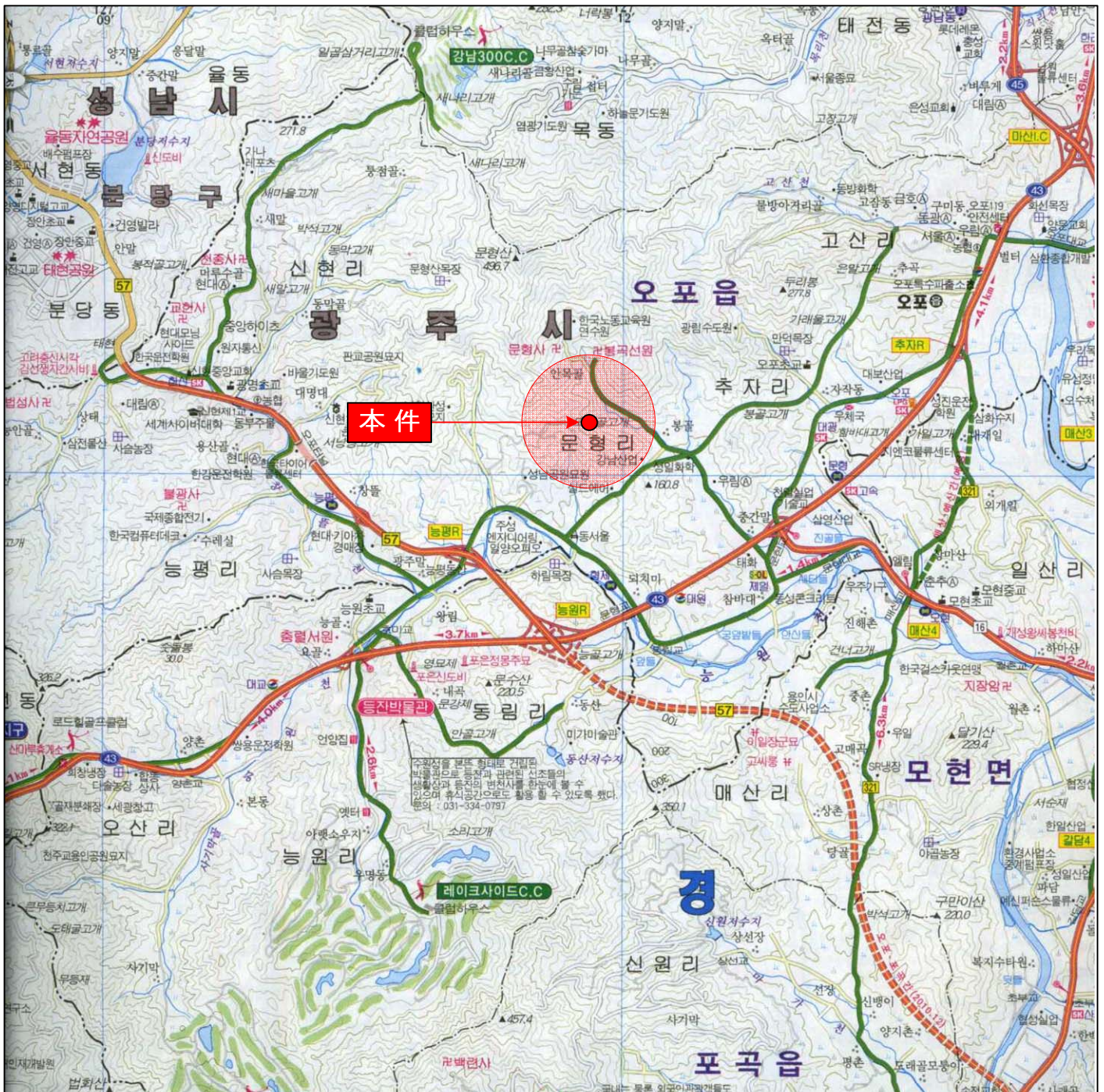
1. 건물구조	<p>기호(가) : 일반철골구조 판넬지붕 2층 건물로서, [사용승인일자 : 2006.01.09] 외·내벽 : 조립식판넬 마감. 창호 : 하이샷시임.</p> <p>기호(나) : 일반철골구조 판넬지붕 1층 건물로서, [사용승인일자 : 2006.01.09] 외벽 : 조립식판넬 마감. 내벽 : 석고보드 위 페인트 마감. 창호 : 하이샷시임.</p> <p>기호(다) : 경량철골구조 판넬지붕 1층 건물로서, [사용승인일자 : 2006.01.09] 외벽 : 조립식판넬 마감. 내벽 : 석고보드 위 페인트 마감. 창호 : 하이샷시임.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

광역위치도

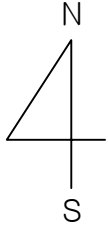


소재지

경기도 광주시 오폭읍 일대

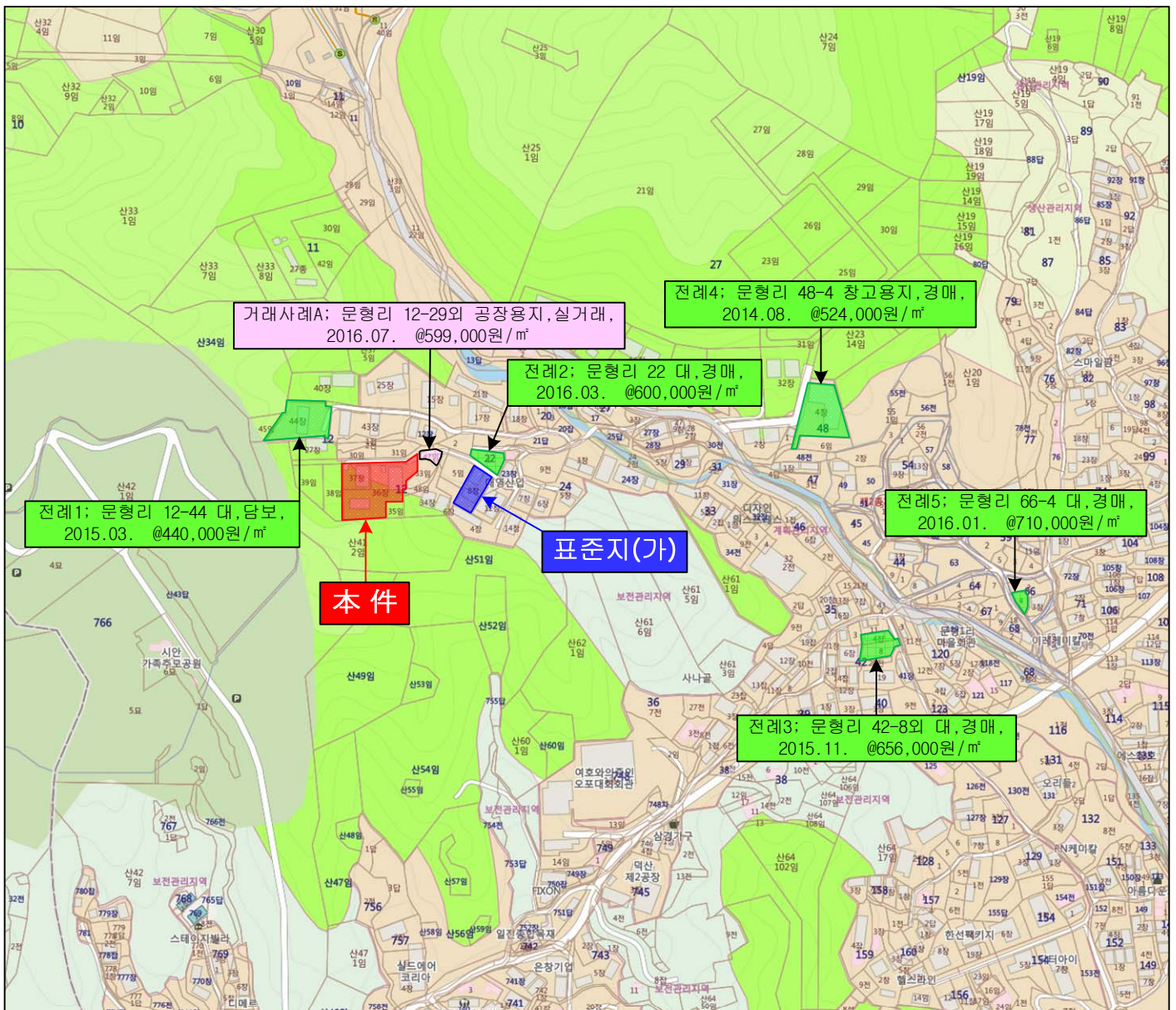


상 세 위 치 도



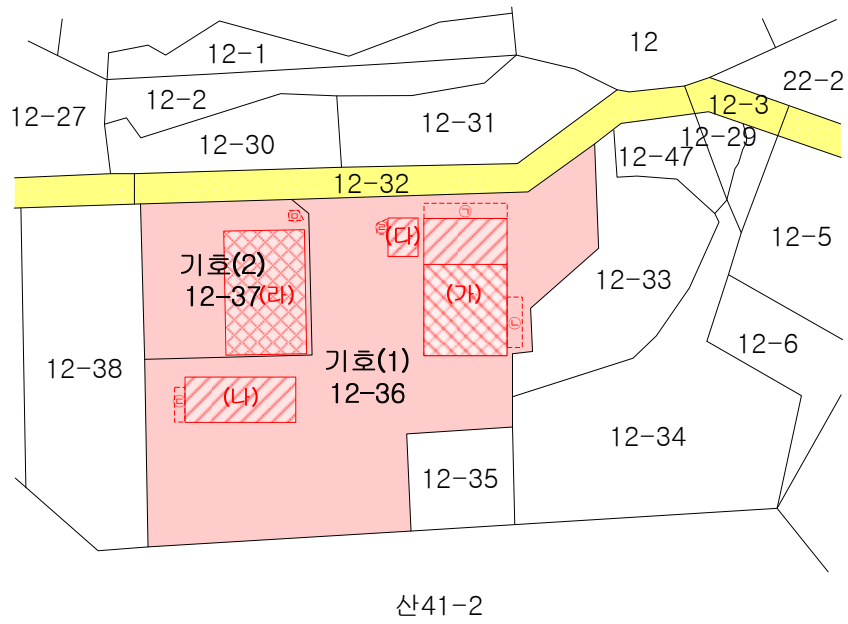
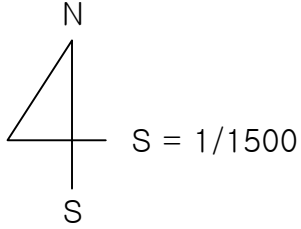
소 재 지

경기도 광주시 오폭읍 문형리 12-36 외












비 교 표 준 지	번 호	소 재 지	지 목	이 용 상 황	용 도 지 역	공시지가(원/m ²)
	(가)	문형리 12-8	창고용지	공업기타 (창고)	계획관리	390,000
	-	-	-	-	-	-

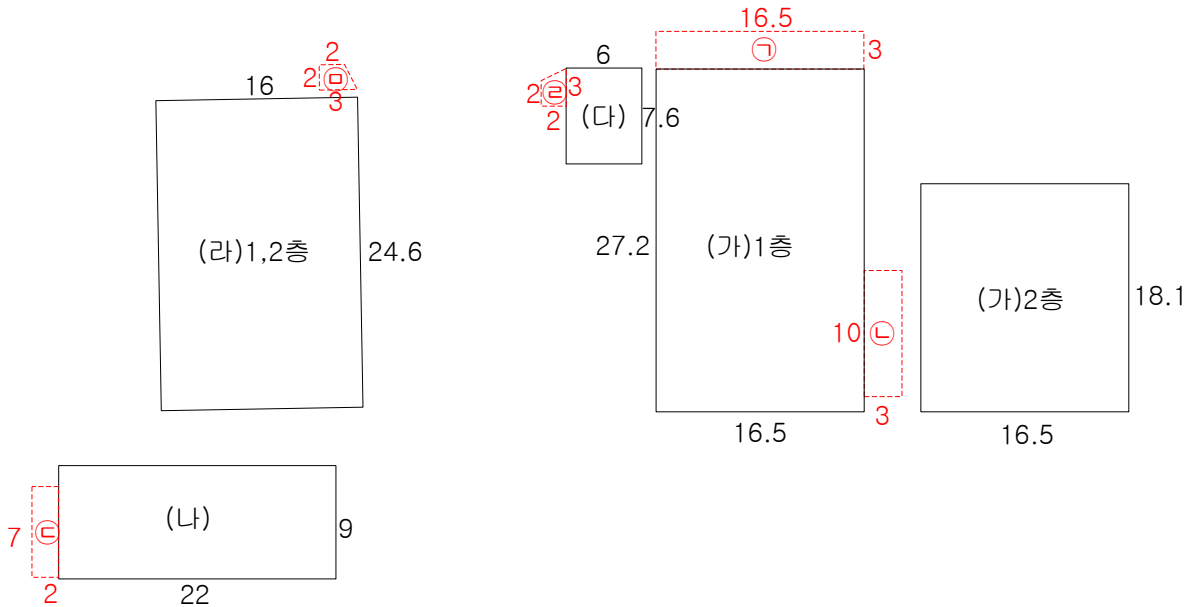
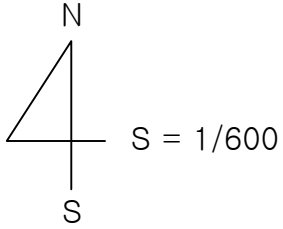
지 적 개 황 도



범 례

	평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층이상
	도로선		평가건물 1층		평가제외건물
	계획도로선		평가건물 2층		제시외 건물

건물개황도



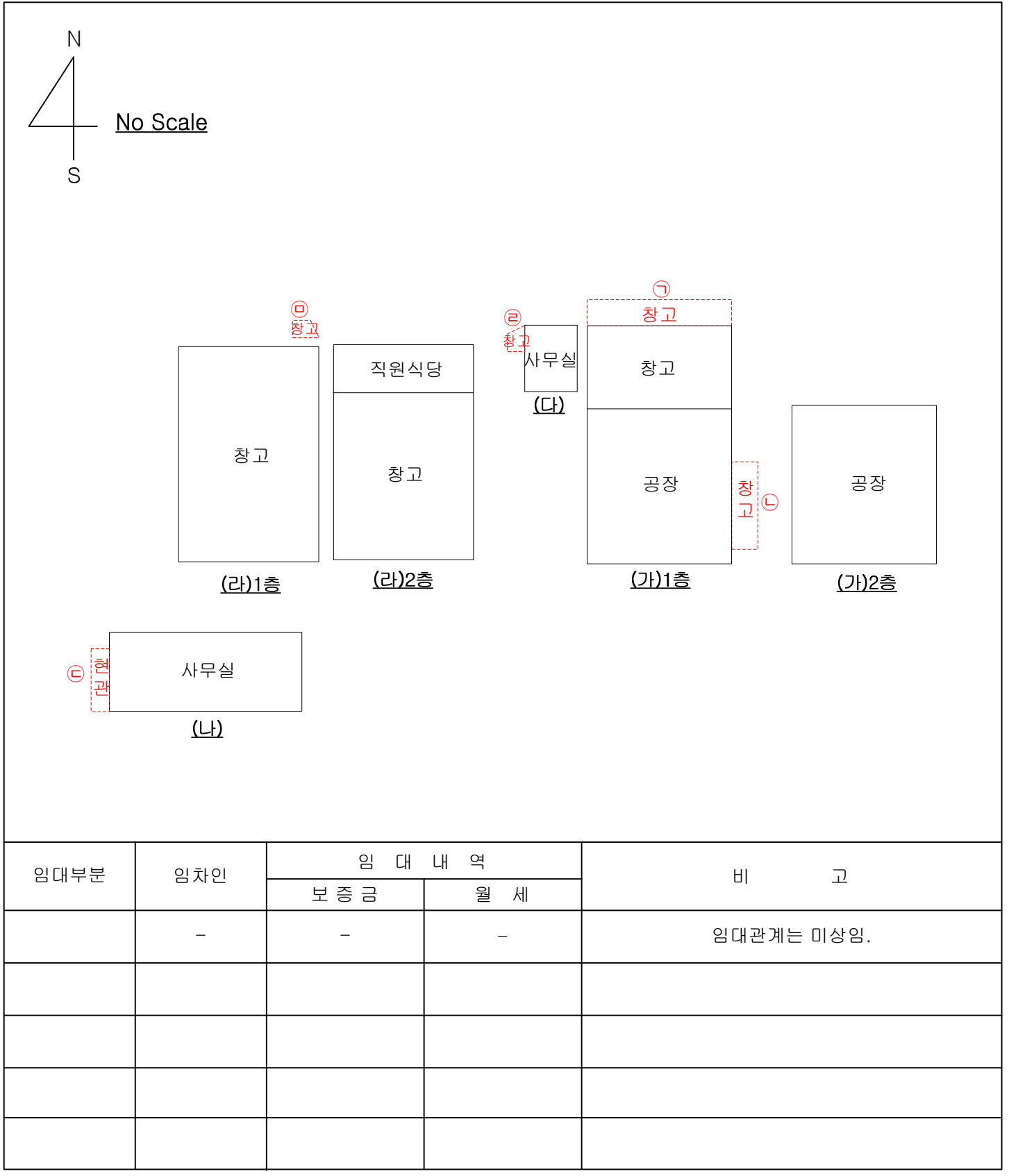
< 면적산출근거 >

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

<제시외건물>

- ☐ 파이프로 천막지붕 (참고) 약 49.5㎡
☐ 판넬조 판넬지붕 (참고) 약 30㎡
☐ 샷시조(현관) 약 14㎡
☐ 판넬조 판넬지붕 (참고) 약 5㎡
☐ 판넬조 판넬지붕 (참고) 약 5㎡

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]