

# 감정평가서

## Appraisal Report

경기도 여주시 오학동 100-48 소재 부동산

NC2024-0229-0002

2024-03-11

(주)하나자산신탁

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 감정평가법인  
등은 책임을 지지 않습니다.



나라감정평가법인

전화:031)238-5600

전송:031)231-1841



## (토지, 건물) 감정평가표

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

감정평가사  
이재호

이재호 (인)

(주) 나라 감정평가법인  
본부장

경기지역본부  
김기현

(서명 또는 인)

|                 |   |                           |                               |                           |         |                      |
|-----------------|---|---------------------------|-------------------------------|---------------------------|---------|----------------------|
| 감정평가액           | 육십사억사천삼백오십칠만이천오백팔십원정 (\6, 443, 572, 580. -)                                   |                           |                               |                           |         |                      |
| 의뢰인             | (주)하나자산신탁   | 감정평가<br>목적                | 공매                            |                           |         |                      |
| 제출처             | (주)하나자산신탁   | 기준가치                      | 시장가치                          |                           |         |                      |
| 소유자 또는<br>대상업체명 | 농업회사법인주식회사피엠디<br>(수탁자 : (주)하나자산신탁)  | 감정평가<br>조건                | -                             |                           |         |                      |
| 목록<br>표시 근거     | 등기사항전부증명서   | 기준시점                      | 조사기간                          | 작성일                       |         |                      |
| 기타<br>참고사항      | -   | 2024. 03. 08              | 2024. 03. 04~<br>2024. 03. 08 | 2024. 03. 11              |         |                      |
| 감정평가<br>내용      | 공부(公簿)(의뢰)  |                           | 사정                            |                           | 감정평가액   |                      |
|                 | 종류  | 면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량 | 종류                            | 면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량 | 단가      | 금액                   |
|                 | 토지  | 10,423                    | 토지                            | 10,423                    | 525,000 | 5,472,075,000        |
|                 | 건물  | 2,731.89                  | 건물                            | 2,731.89                  | -       | 971,497,580          |
|                 |   | 이                         | 하                             | 여                         | 백       |                      |
|                 |   |                           |                               |                           |         |                      |
|                 | 합계  |                           |                               |                           |         | \6, 443, 572, 580. - |
| 심사확인            | 본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. |                           |                               |                           |         |                      |
|                 | 심사자   | 감정평가사                     | 杜原                            | (인)                       |         |                      |

# Appraisal Summary

## 1. 감정평가의 대상물건

|                          |                    |                        |   |
|--------------------------|--------------------|------------------------|---|
| 소재지                      | 경기도 여주시 오학동 100-48 |                        |   |
| 물건종류                     | 토지, 건물             | 지목                     | 공장용지  |
| 용도지역                     | 계획관리               | 도로조건                   | 소로한면  |
| 2023년<br>개별공시지가<br>(원/㎡) | @284,200           | 건물구조<br>/ 용도<br>/ 이용상황 | 일반철골구조 기타지붕(판넬)<br>/ 공장, 실험실, 연구실, 창고 등<br>/ 창고시설 |

## 2. 감정평가액

| 구분 | 사정면적(㎡)  | 단가(원/㎡) | 감정평가액(원)       | 가액구성비율 |
|----|----------|---------|----------------|--------|
| 토지 | 10,423   | 525,000 | 5,472,075,000  | 84.9%  |
| 건물 | 2,731.89 | -       | 971,497,580    | 15.1%  |
| 합계 |          |         | \6,443,572,580 | 100%   |

## 3. 시세분석 자료

| 용도지역 | 이용상황 | 도로교통  | 시세수준(원/㎡)                  | 비고                 |
|------|------|-------|----------------------------|--------------------|
| 계획관리 | 공업용  | 세로~소로 | @500,000 ~ @650,000 수준 호가함 | 실거래가자료 및<br>현장조사 등 |

## 4. 임대현황

기준시점 현재 임대관계 없는 것으로 탐문조사됨.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경기도 여주시 오학동 소재 "오학초등학교" 북서측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서 (주)하나자산신탁에서 공매를 목적으로 의뢰된 감정평가임.

### 2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 "시장가치" 를 기준으로 감정평가 하였음.

### 3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

### 4. 감정평가방법

1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였음.

2) 본건 토지는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "공시지가기준법"으로 산출하되 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 거래사례 비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

3) 본건 건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 원가법으로 건물가액을 산정 하였으며, 건물의 경우 거래사례가 포착되지 않는 등 거래사례비교법 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

### 5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2024년 03월 08일자임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2024년 03월 04일자이고, 가격조사 완료일은 2024년 03월 08일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

## 7. 그 밖의 사항

### 1) 등록사항 정보제공 요청내역 (구 등록사항열람)

|   |   |
|---|---|
| <b>발급대상</b>   | 경기도 여주시 오학동 100-48<br>가동, 나동, 다동. 1동, 2동, 3동, 에이동, 비동, 씨동 |
| 접수일 현재 위 발급대상 상가건물에 대하여는 제공할 정보가 없어 상가건물임대차현황서 발급이 불가합니다. |   |
| [도로명 주소] 경기도 여주시 여양로 359-1 (오학동)                          |   |

### 2) 임대차 정보제공 요청내역

|  |   |
|--|---|
| <b>발급대상</b>  | 경기도 여주시 오학동 100-48<br>가동, 나동, 다동. 1동, 2동, 3동, 에이동, 비동, 씨동 |
| 본건은 공장 및 창고시설로서, 귀측과 협의후 임대차정보제공요청(확정일자 부여사항)은 생략하였으니, 업무에 참고하시기 바람. |   |
| [도로명 주소] 경기도 여주시 여양로 359-1 (오학동)                                     |   |

### 3) 전입세대 열람 내역

| 세대<br>순번 | 세대주/<br>최초전입자 | 성명 | 전입일자 | 등록구분 | 등거인<br>사항 | 순번 | 성명 | 전입<br>일자 | 등록<br>구분 |
|----------|---------------|----|------|------|-----------|----|----|----------|----------|
|----------|---------------|----|------|------|-----------|----|----|----------|----------|

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

[도로명 주소] 경기도 여주시 여양로 359-1 (오학동)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4) 본건 부동산의 임대, 점유관계, 유치권행사 등에 관한내역

본건은 기준시점 현재 창고시설 등으로 이용중이며, 관계인을 통해 임대관계 및 별도의 유치권행사내용(현수막 등)은 없는 것으로 탐문 조사됨.

## 5) 본건 부동산의 주요 등기사항

### 가) 소유지분 현황(갑구)

| 등기명의인               | 등록번호           | 최종지분 | 주소   | 순위번호 |
|---------------------|----------------|------|--|------|
| 주식회사하나자산신탁<br>(수탁자) | 110111-1714818 | 단독소유 | 서울특별시 강남구 테헤란로 127,<br>15층(역삼동, 하나금융그룹강남사옥 |      |

[도로명 주소] 경기도 여주시 여양로 359-1 (오학동)

### 나) 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

- 기록사항 없음.

### 다) (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

- 기록사항 없음.

## 6) 참고사항

본건 지상에는 부합물 및 종물 ㉠~㉡이 소재하며, 해당 내역은 다음과 같음.

- ㉠ : 판넬조 판넬지붕 단층(기존건물 연결부분, 창고일부) 약 78㎡
- ㉡ : 판넬조 판넬지붕 단층(기존건물 연결부분, 창고일부) 약 72㎡
- ㉢ : 판넬조 판넬지붕 단층(기존건물 연결부분, 창고일부) 약 6.5㎡
- ㉣ : 판넬조 판넬지붕 단층(기존건물 연결부분, 창고일부) 약 6.5㎡
- ㉤ : 판넬조 판넬지붕 단층(기존건물 확장부분, 창고일부) 약 107.5㎡
- ㉥ : 판넬조 판넬지붕 단층(기존건물 연결부분, 창고일부) 약 28㎡
- ㉦ : 판넬조 판넬지붕 단층(기존건물 연결부분, 창고일부) 약 28㎡
- ㉧ : 비닐하우스(창고) 약 120㎡
- ㉨ : 비닐하우스(창고) 약 120㎡

※ 구조 및 규모, 이용상태 등으로 보아 본건 사용·수익·처분에 미치는 영향 및 환가성 제약은 없을 것으로 판단되어 감정평가 외 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 표. 대상 부동산의 개요

경기도 여주시 오학동 100-48

| 토지  | 기호         | 지번            | 지목       | 면적<br>(㎡)  | 이용<br>상황 | 용도<br>지역 | 도로<br>교통 | 형상 및<br>지 세       | 2023년<br>개별공시지가<br>(원/㎡) |
|-----|------------|---------------|----------|------------|----------|----------|----------|-------------------|--------------------------|
|     | 1          | 오학동<br>100-48 | 공장<br>용지 | 10,423     | 창고<br>시설 | 계획<br>관리 | 소로한면     | 부정형 평지,<br>일부 경사지 | 284,200                  |
| 합 계 |            |               |          | 10,423     |          |          |          |                   |                          |
| 건물  | 기호         | 구 조           |          | 연면적<br>(㎡) | 용도       |          | 층수       | 사용승인일자            |                          |
|     | 가<br>(가동)  | 일반철골구조        |          | 330.12     | 일반공장     |          | 지상1층     | 2003.01.03        |                          |
|     | 나<br>(나동)  | 일반철골구조        |          | 330.12     | 일반공장     |          | 지상1층     | 2003.01.03        |                          |
|     | 다<br>(다동)  | 일반철골구조        |          | 470.45     | 실험실, 연구실 |          | 지상2층     | 2004.01.28        |                          |
|     | 라<br>(1동)  | 일반철골구조        |          | 386.4      | 창고       |          | 지상1층     | 2004.10.05        |                          |
|     | 마<br>(2동)  | 일반철골구조        |          | 386.4      | 창고       |          | 지상1층     | 2004.10.05        |                          |
|     | 바<br>(3동)  | 일반철골구조        |          | 386.4      | 창고       |          | 지상1층     | 2004.10.05        |                          |
|     | 사<br>(에이동) | 일반철골구조        |          | 195        | 창고       |          | 지상1층     | 2004.12.21        |                          |
|     | 아<br>(비동)  | 일반철골구조        |          | 52         | 창고       |          | 지상1층     | 2004.12.21        |                          |
|     | 자<br>(씨동)  | 일반철골구조        |          | 195        | 창고       |          | 지상1층     | 2004.12.21        |                          |
|     | 합 계        |               |          |            | 2,731.89 |          |          |                   |                          |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 대상 부동산의 현황

### 1. 입지 현황

| 기재항목        | 기재사항  |
|-------------|---|
| 지리적 위치      | 본건은 경기도 여주시 오학동 소재 "오학초등학교" 북서측 인근에 위치함.                  |
| 간선도로 상황     | 본건까지 차량접근이 가능하며, 인근 간선도로 상황은 무난한 편임.                      |
| 버스정류장과 의 거리 | 본건 남측으로 약 350m 거리에 버스정류장이 소재함.                            |
| 주위 환경       | 주위는 공장 및 근린생활시설, 중·소규모의 공동주택 등이 소재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통임. |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 토지 현황

| 기 재 항 목         | 기 재 사 항   |
|-----------------|---|
| 형 태             | 대부분 부정형 평지이며, 북서측 일부 동하향의 경사지임.   |
| 이 용 상 황         | 공장 및 창고시설 등 건부지로 이용중임.  |
| 인접도로 상태         | 본건 동측으로 노폭 약 8미터의 포장도로와 접함.   |
| 도시계획 및 기타 공법관계  | 계획관리지역, 가축사육제한구역(2018-11-09)(일부제한지역 200m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 자연보전권역<수도권정비계획법> |
| 공부와의 차이 그 밖의 사항 | 해당사항 없음.  |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 건물 현황

| 기재항목    | 기 재 사 항  |
|---------|--|
| 건물구조    | (가), (나) 일반철골구조 기타(판넬)지붕 단층건,<br>(다) 일반철골구조 기타지붕(판넬) 2층건,<br>(라)~(자) 일반철골구조 기타지붕(판넬) 단층건으로서,<br>내·외벽 : 복합판넬 붙임 마감.<br>창호 : 하이샷시 창호임.   |
| 이용상황    | 공부상 용도는 (가), (나) 일반공장, (다) 실험실, 연구실, (라)~(자) 창고시설로서,<br>기준시점 현재 (가)~(자) 전체 창고로 이용중임.   |
| 부대설비    | 전기설비, 급·배수설비 및 위생설비 등 구비되어있음.  |
| 제시외 물건  | 본건 지상에는 부합물 및 종물 ㉠~㉡이 소재하며, 해당 내역은 다음과 같음.<br>㉠ : 판넬조 판넬지붕 단층(기존건물 연결부분, 창고일부) 약 78㎡<br>㉡ : 판넬조 판넬지붕 단층(기존건물 연결부분, 창고일부) 약 72㎡<br>㉢ : 판넬조 판넬지붕 단층(기존건물 연결부분, 창고일부) 약 6.5㎡<br>㉣ : 판넬조 판넬지붕 단층(기존건물 연결부분, 창고일부) 약 6.5㎡<br>㉤ : 판넬조 판넬지붕 단층(기존건물 확장부분, 창고일부) 약 107.5㎡<br>㉥ : 판넬조 판넬지붕 단층(기존건물 연결부분, 창고일부) 약 28㎡<br>㉦ : 판넬조 판넬지붕 단층(기존건물 연결부분, 창고일부) 약 28㎡<br>㉧ : 비닐하우스(창고) 약 120㎡<br>㉨ : 비닐하우스(창고) 약 120㎡<br>※ 구조 및 규모, 이용상태 등으로 보아 본건 사용·수익·처분에 미치는 영향 및<br>환가성 제약은 없을 것으로 판단되어 감정평가 외 하였음. |
| 그 밖의 사항 | 해당사항 없음.   |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 토지가액 산출

### 가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

#### 1. 감정평가 방법의 적용

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

#### 2. 비교 표준지 선정

##### 1) 선정기준

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지공시지가 중에서 감정평가 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교 표준지를 선정함.

##### 2) 표준지공시지가

【경기도 여주시】

【공시기준일 : 2024. 01. 01】

| 구분 | 소재지<br>지 번  | 지목       | 면적<br>(㎡) | 이용<br>상황 | 용도<br>지역 | 도로<br>교통 | 형상<br>지세   | 공시지가<br>(원/㎡) |
|----|-------------|----------|-----------|----------|----------|----------|------------|---------------|
| #A | 오학동<br>97-1 | 공장<br>용지 | 8,108.0   | 공업용      | 계획관리     | 소로한면     | 자루형<br>평 지 | 212,400       |
| #B | 오학동<br>31-1 | 공장<br>용지 | 21,732.0  | 공업용      | 계획관리     | 소로각지     | 부정형<br>평 지 | 172,200       |

##### 3) 비교표준지 선정

표준지공시지가 중 대상 토지와 인근지역에 소재하고 용도지역 및 이용상황 등이 비슷하고 비교성이 있다고 판단되는 【기호 #A】를 비교표준지로 선정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 시점수정

【경기도 여주시 계획관리지역】

| 기 간                               | 지가변동률(%) | 비 고  |
|-----------------------------------|----------|--|
| 2024.01.01 ~ 2024.01.31           | 0.038    | 2024년 01월  |
| 누 계<br>(2024.01.01 ~ 2024.03.08.) | 0.083    | $(1 + 0.00038) * (1 + 0.00038) * 37/31$<br>≒ 1.00083 |

※ 지가변동률 고시 기준 : 부동산 거래 신고 등에 관한 법률 제19조, 동법 시행령 제17조.  
 ※ 최종 발표된 지가변동률로 연장 적용함.

## 4. 지역요인 비교

|          |                                      |
|----------|--------------------------------------|
| 지역요인 비교치 | 1.000                                |
| 결정 의견    | 본건은 비교표준지 인근지역 내에 위치하는 바, 지역요인은 동일함. |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 개별요인 비교

### 1) 개별요인 비교항목

| 조 건         | 항 목                                    | 세 항 목                               |
|-------------|--|-------------------------------------|
| 가로조건        | 가로의 폭, 구조 등의 상태                        | 폭, 포장, 보도계통 및 연속성                   |
| 접근조건        | 교통시설과의 접근성                             | 인근대중교통시설과의 거리 및 편의성                 |
|             | 상가와의 접근성                               | 인근상가와의 거리 및 편의성                     |
|             | 공공 및 편익시설과의 접근성                        | 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 |
| 환경조건        | 일조 등                                   | 일조, 통풍 등                            |
|             | 자연환경                                   | 조망, 경관, 지반, 지질 등                    |
|             | 인근환경                                   | 인근토지의 이용상황                          |
|             |  | 인근토지의 이용상황과의 적합성                    |
|             | 공급 및 처리시설의 상태                          | 상수도, 하수도, 도시가스 등                    |
| 위험 및 혐오시설 등 | 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무<br>특별고압선 등과의 거리 |                                     |
| 획지조건        | 면적, 접면너비, 깊이, 형상 등                     | 면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지      |
|             | 방위, 고저 등                               | 방위, 고저, 경사지                         |
|             | 접면도로 상태                                | 각지, 2면획지, 3면획지                      |
| 행정적조건       | 행정상의 규제정도                              | 용도지역, 지구, 구역                        |
|             |  | 기타규제(입체이용제한 등)                      |
| 기타조건        | 기타                                     | 장래의 동향, 기타                          |

### 2) 개별요인 비교

| 기 호   | 가로 조건  | 접근 조건 | 환경 조건 | 획지 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | 개별요인 비교치 |
|-------|--|-------|-------|-------|--------|-------|----------|
| 1     | 0.95   | 1.00  | 1.00  | 0.90  | 1.00   | 1.00  | 0.855    |
| 결정 의견 | 본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(경사(본건 일부 법면) 등)에서 열세하여, 전체적인 개별요인 비교치는 본건이 열세함. |       |       |       |        |       |          |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 그 밖의 요인 보정

### 1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원 판례(2004.05.14 선고 2003다38207 판결, 2003.07.25 선고 2002두5054 외)등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 가치형성요인이 같거나 비슷한 정상적인 거래사례 또는 감정평가사례 등과 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

### 2) 가격자료

#### (1) 감정평가사례

【경기도 여주시】

| 기호 | 소재지           | 지목          | 용도지역 | 도로교통   | 토지단가<br>(원/㎡)     | 토지<br>감정평가액<br>(원) | 감정평가목적     |
|----|---------------|-------------|------|--------|-------------------|--------------------|------------|
|    |               | 토지면적<br>(㎡) | 이용상황 | 형상/지세  | (개별공시지가)<br>(원/㎡) |                    | 기준시점       |
| #1 | 오학동<br>91     | 대           | 계획관리 | 소로각지   | 546,000           | 540,540,000        | 자산재평가      |
|    |               | 990.0       | 상업용  | 부정형/평지 | (433,500)         |                    | 2021.12.31 |
| #2 | 오학동<br>97-1   | 공장용지        | 계획관리 | 소로한면   | 608,000           | 5,861,120,000      | 담보         |
|    |               | 9,640.0     | 공업용  | 자루형/평지 | (211,100)         |                    | 2023.05.15 |
| #3 | 오학동<br>100-23 | 대           | 계획관리 | 세로(가)  | 546,000           | 15,615,600         | 담보         |
|    |               | 28.6        | 상업용  | 부정형/평지 | (403,100)         |                    | 2021.06.01 |
| #4 | 본건            | 공장용지        | 계획관리 | 소로한면   | 555,000           | 4,896,765,000      | 담보         |
|    |               | 8,823.0     | 창고시설 | 부정형/평지 | (284,200)         |                    | 2023.02.27 |

※ 토지단가 = 토지 감정평가액 / 토지면적

※ 개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가임.

※ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (2) 인근 거래사례

| 거래<br>사례 | 소재지   | 경기도 여주시 오학동 100-24 |    |                      |                           |               |
|----------|---|--------------------|----|----------------------|---------------------------|---------------|
|          | 구 분   | 용도지역               | 지목 | 면적(m <sup>2</sup> )  | 개별공시지가(원/m <sup>2</sup> ) | 거래가격(원)       |
|          |   | 용 도                |    | 총면적(m <sup>2</sup> ) | 사용승인일자                    | 거래시점          |
| #1       | 토 지   | 계획관리               | 대  | 2,080.00             | 433,500                   | 1,300,000,000 |
|          | 건 물   | 상업용                |    | 378.74               | 1984.07.25                | 2021.08.11    |
| 토지단가     | $[1,300,000,000 - \{(700,000 \times 3/40) \times 378.74\}] / 2,080 \approx @616,000\text{원/m}^2$ $[\text{거래가격} - \text{건물추정가액}] \div \text{토지면적} = \text{토지거래단가}$   |                    |    |                      |                           |               |
| 토지특성     | 소로각지, 부정형/평지  |                    |    |                      |                           |               |
| 건물구조     | 일반철골구조  |                    |    |                      |                           |               |
| 거래<br>사례 | 소재지   | 경기도 여주시 오학동 272-4  |    |                      |                           |               |
|          | 구 분   | 용도지역               | 지목 | 면적(m <sup>2</sup> )  | 개별공시지가(원/m <sup>2</sup> ) | 거래가격(원)       |
|          |   | 용 도                |    | 총면적(m <sup>2</sup> ) | 사용승인일자                    | 거래시점          |
| #2       | 토 지   | 계획관리               | 대  | 701.00               | 407,000                   | 1,030,000,000 |
|          | 건 물   | 상업용                |    | 1,184.70             | 1993.06.01                | 2020.04.01    |
| 토지단가     | $[1,030,000,000 - \{(1,100,000 \times 24/50) \times 1,184.7\}] / 701 \approx @577,000\text{원/m}^2$ $[\text{거래가격} - \text{건물추정가액}] \div \text{토지면적} = \text{토지거래단가}$ |                    |    |                      |                           |               |
| 토지특성     | 소로각지, 세장형/평지  |                    |    |                      |                           |               |
| 건물구조     | 프리캐스트 콘크리트구조  |                    |    |                      |                           |               |

※ 토지단가(토지+건물 거래) = [거래가격 - 건물추정가액] ÷ 토지면적

※ 토지단가(토지만 거래) = 거래가격 ÷ 토지면적

※ 개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가임.

※ 자료출처 : 등기사항전부증명서

## (3) 인근 유사 토지의 지가수준

| 용도지역 | 이용상황 | 도로교통  | 시세수준(원/m <sup>2</sup> )       | 비고                 |
|------|------|-------|-------------------------------|--------------------|
| 계획관리 | 공업용  | 세로~소로 | @500,000 ~ @650,000 수준<br>호가함 | 실거래가자료 및<br>현장조사 등 |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3) 보정치 산정

#### (1) 산정방식(표준지 기준)

$$\frac{\text{사례 토지단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인의 비교} \times \text{개별요인의 비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

#### (2) 사례 선정

|       |   |
|-------|---|
| 선정 사례 | 거래사례 #1   |
| 선정 의견 | 대상 토지와 인근지역에 소재하고, 용도지역 및 이용상황 등이 비슷하며, 비교성이 있다고 판단되는 상기 사례중 비교적 최근에 평가된 평가사례를 선정함. |

#### (3) 격차율 산정

##### ※ 비교표준지 #A 격차율 산정

| 사례 기호   | 사례단가<br>(원/㎡)                            | 사정<br>보정 | 시점<br>수정 | 지역<br>요인 | 개별<br>요인  | 산정단가<br>(원/㎡) | 격차율         |
|---|--|----------|----------|----------|-----------|---------------|-------------|
| 표준지 기호  | 공시지가<br>(원/㎡)                            |          |          |          |           |               |             |
| 거래사례 #1   | 616,000                                  | 1.00     | 1.05021  | 1.000    | 0.950     | 614,583       | 2.891       |
| 표준지 #A  | 212,400                                  | —        | 1.00083  | —        | —         | 212,576       |             |
| 사정보정  | 별도의 보정요인 없음.                             |          |          |          |           |               |             |
| 시점수정  | 【경기도 여주시 계획관리지역】 2021.08.11 ~ 2024.03.08 |          |          |          |           |               |             |
| 지역요인  | 비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.         |          |          |          |           |               |             |
| 개별요인  | 가로<br>조건                                 | 접근<br>조건 | 환경<br>조건 | 획지<br>조건 | 행정적<br>조건 | 기타<br>조건      | 개별요인<br>비교치 |
|   | 1.00                                     | 1.00     | 1.00     | 0.95     | 1.00      | 1.00          | 0.950       |
| 비교표준지는 사례 대비 획지조건(형상, 면적 등)에서 열세하여 전체적인 개별요인 비교치는 비교표준지가 열세함. |  |          |          |          |           |               |             |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (4) 그 밖의 요인 보정치 결정

|             |  |
|-------------|--|
| 그 밖의 요인 보정치 | <b>2.89</b>  |
| 결정 의견       | 상기에서 산정한 격차율과 본건 인근의 지가수준, 거래사례, 감정평가 사례 및 감정평가 목적 등을 종합적으로 참작하여 상향 보정함. |

## 7. 토지 시산가액 산정

### 1) 토지단가 산정

| 기호 | 공시지가<br>(원/m <sup>2</sup> ) | 시점수정    | 지역요인  | 개별요인  | 그 밖의<br>요인 | 산정단가<br>(원/m <sup>2</sup> ) | 결정단가<br>(원/m <sup>2</sup> ) |
|----|-----------------------------|---------|-------|-------|------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 1  | 212,400                     | 1.00083 | 1.000 | 0.855 | 2.89       | 525,265                     | 525,000                     |

### 2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

| 기호 | 사정면적(m <sup>2</sup> ) | 단가(원/m <sup>2</sup> ) | 시산가액(원)       | 비 고 |
|----|-----------------------|-----------------------|---------------|-----|
| 1  | 10,423                | 525,000               | 5,472,075,000 | -   |
| 합계 | 10,423                | -                     | 5,472,075,000 | -   |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 개요

감정평가 대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 사례 물건의 거래사례와 비교하여 감정평가 대상물건의 현황에 맞게 시점수정 및 사정보정 등을 가하여 결정되는 가액임.

### 2. 거래사례 선정

|                |     |   |          |                      |                           |               |
|----------------|-----|---|----------|----------------------|---------------------------|---------------|
| 거래<br>사례<br>#2 | 소재지 | 경기도 여주시 오학동 272-4   |          |                      |                           |               |
|                | 구 분 | 용도지역  | 지목       | 면적(m <sup>2</sup> )  | 개별공시지가(원/m <sup>2</sup> ) | 거래가격(원)       |
|                |     | 용 도   |          | 총면적(m <sup>2</sup> ) | 사용승인일자                    | 거래시점          |
|                | 토 지 | 계획관리  | 대        | 701.00               | 407,000                   | 1,030,000,000 |
| 건 물            | 상업용 |   | 1,184.70 | 1993.06.01           | 2020.04.01                |               |
| 토지단가           |     | $[1,030,000,000 - \{(1,100,000 \times 24/50) \times 1,184.7\}] / 701 \approx @577,000\text{원/m}^2$ $[\text{거래가격} - \text{건물추정가액}] \div \text{토지면적} = \text{토지거래단가}$ |          |                      |                           |               |
| 토지특성           |     | 소로각지, 세장형/평지  |          |                      |                           |               |
| 건물구조           |     | 프리캐스트 콘크리트구조  |          |                      |                           |               |

- ※ 토지단가(토지+건물 거래) = [거래가격 - 건물추정가액] ÷ 토지면적
- ※ 개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가임.
- ※ 자료출처 : 등기사항전부증명서

|              |  |
|--------------|--|
| 거래사례<br>선정의견 | 위 거래사례는 감정평가 대상 부동산의 인근지역 동일수급권 내 소재하는 사례로서 용도지역, 공법상 제한사항 및 실제 이용상황과 주위환경 등 본건과 비교 유사성이 높은 위 거래사례를 비교사례로 선정함. |
|--------------|--|

### 3. 사정보정

|       |  |
|-------|--|
| 사정보정치 | 1.00   |
| 결정 의견 | 상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 시점수정

| 구 분     |                   | 기 간                     | 지가변동률(%) | 시점수정    |
|---------|-------------------|-------------------------|----------|---------|
| 거래사례 #1 | 경기도 여주시<br>계획관리지역 | 2020.04.01 ~ 2024.03.08 | 9.760    | 1.09760 |

## 5. 지역요인 비교

|          |                             |
|----------|-----------------------------|
| 지역요인 비교치 | 1.000                       |
| 결정 의견    | 동일한 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 유사함. |

## 6. 개별요인 비교

| 기호               | 가로 조건  | 접근 조건 | 환경 조건 | 획지 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | 개별요인 비교치 |
|------------------|--|-------|-------|-------|--------|-------|----------|
| 본건 1<br>/거래사례 #1 | 0.95   | 1.00  | 1.00  | 0.88  | 1.00   | 1.00  | 0.836    |
| 결정 의견            | 본건은 사례대비 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(면적, 경사(본건 일부 법면) 등)에서 열세하여, 전체적인 개별요인 비교치는 본건이 열세함. |       |       |       |        |       |          |

## 7. 토지단가 산정

| 기호 | 거래단가 (원/m <sup>2</sup> ) | 사정보정 | 시점수정    | 지역요인  | 개별요인  | 산정단가 (원/m <sup>2</sup> ) | 결정단가 (원/m <sup>2</sup> ) |
|----|--------------------------|------|---------|-------|-------|--------------------------|--------------------------|
| 1  | 577,000                  | 1.00 | 1.09760 | 1.000 | 0.836 | 529,452                  | 529,000                  |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

| 기호 | 사정면적(m <sup>2</sup> ) | 단가(원/m <sup>2</sup> ) | 시산가액(원)       | 비 고 |
|----|-----------------------|-----------------------|---------------|-----|
| 1  | 10,423                | 529,000               | 5,513,767,000 | -   |
| 합계 | 10,423                | -                     | 5,513,767,000 | -   |

## 다. 토지가액의 결정

### 1. 각 방법에 의한 시산가액

| 구 분 | 공시지가기준법(원)    | 거래사례비교법(원)    | 비 고 |
|-----|---------------|---------------|-----|
| 토지  | 5,472,075,000 | 5,513,767,000 | -   |

### 2. 토지가액의 결정

거래사례비교법에 의한 시산가액이 공시지가기준법에 의한 시산가액을 지지하고 있어 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 있다고 판단하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지가액으로 결정함.

| 기호 | 사정면적(m <sup>2</sup> ) | 단가(원/m <sup>2</sup> ) | 시산가액(원)       | 비 고 |
|----|-----------------------|-----------------------|---------------|-----|
| 1  | 10,423                | 525,000               | 5,472,075,000 | -   |
| 합계 | 10,423                | -                     | 5,472,075,000 | -   |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## V. 건물가액 산출

### 1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용함.

### 2. 재조달원가의 산정

#### 1) 표준단가 결정

##### (1) 건물 재조달원가 자료집 [한국부동산연구원, 2023년 1월 기준]

| 분류번호     | 용도   | 구조                      | 급수 | 표준단가<br>(원/㎡) | 내용연수          |
|----------|------|-------------------------|----|---------------|---------------|
| 5-1-6-10 | 일반공장 | 철골조/철골지붕틀<br>/샌드위치패널/6m | 3  | 777,000       | 35<br>(30~40) |
| 5-4-6-10 | 일반창고 | 철골조/철골지붕틀<br>/샌드위치패널/6m | 3  | 737,000       | 35<br>(30~40) |

#### (2) 표준단가 결정

상기에서 제시된 표준단가 결정을 위한 참고자료 등을 고려하되, 실제 투하된 공사비용 및 마감자재의 수준, 기본 설비의 사양 등 건축비 관련 사항을 종합적으로 참고하여 표준단가를 아래와 같이 결정함.

| 구분   | 구조                    | 용도       | 표준단가(원/㎡) |
|------|-----------------------|----------|-----------|
| 가, 나 | 일반철골구조<br>기타(판넬)지붕 단층 | 일반공장     | 700,000   |
| 다    | 일반철골구조<br>기타지붕(판넬) 2층 | 실험실, 연구실 | 700,000   |
| 라~자  | 일반철골구조<br>기타지붕(판넬) 단층 | 창고       | 700,000   |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2) 부대설비 보정단가 결정

본건 건물에 설치된 전기설비, 위생설비, 난방설비 등 부대설비 내역을 종합적으로 참작하여 부대설비 보정단가를 아래와 같이 결정함.

| 구 분 | 보정단가(원/㎡) | 비 고         |
|-----|-----------|-------------|
| 가~자 | -         | 표준단가에 포함 평가 |

## 3) 재조달원가 산정

상기 표준단가와 부대설비 보정단가 등을 고려하여 재조달원가를 아래와 같이 결정함.

| 구 분 | 표준단가(원/㎡) | 보정단가(원/㎡) | 재조달원가(원/㎡) | 비 고 |
|-----|-----------|-----------|------------|-----|
| 가~자 | 700,000   | -         | 700,000    | -   |

## 3. 감가수정 및 건물단가 결정

### 1) 감가수정 방법의 결정

『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 대상건물의 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법을 적용하여 평가하였음.

### 2) 잔존 내용연수 결정

| 구 분  | 사용승인일자     | 총 내용연수 | 경과연수 | 잔존 내용연수 | 비 고 |
|------|------------|--------|------|---------|-----|
| 가, 나 | 2003.01.03 | 40     | 21   | 19      | -   |
| 다    | 2004.01.28 | 40     | 20   | 20      | -   |
| 라~바  | 2004.10.05 | 40     | 19   | 21      | -   |
| 사~자  | 2004.12.21 | 40     | 19   | 21      | -   |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3) 건물단가 결정

| 구 분  | 재조달원가<br>(원/m <sup>2</sup> ) | 잔존<br>내용연수 | 총<br>내용연수 | 적용단가<br>(원/m <sup>2</sup> ) | 비 고 |
|------|------------------------------|------------|-----------|-----------------------------|-----|
| 가, 나 | 700,000                      | 19         | 40        | 332,000                     | -   |
| 다    | 700,000                      | 20         | 40        | 350,000                     | -   |
| 라~자  | 700,000                      | 21         | 40        | 367,000                     | -   |

### 4. 건물가액 결정

| 구 분        | 사정면적(m <sup>2</sup> ) | 단가(원/m <sup>2</sup> ) | 건물가액(원)            | 비 고 |
|------------|-----------------------|-----------------------|--------------------|-----|
| 가          | 330.12                | 332,000               | 109,599,840        | -   |
| 나          | 330.12                | 332,000               | 109,599,840        | -   |
| 다          | 470.45                | 350,000               | 164,657,500        | -   |
| 라          | 386.4                 | 367,000               | 141,808,800        | -   |
| 마          | 386.4                 | 367,000               | 141,808,800        | -   |
| 바          | 386.4                 | 367,000               | 141,808,800        | -   |
| 사          | 195                   | 367,000               | 71,565,000         | -   |
| 아          | 52                    | 367,000               | 19,084,000         | -   |
| 자          | 195                   | 367,000               | 71,565,000         | -   |
| <b>합 계</b> | <b>2,731.89</b>       | -                     | <b>971,497,580</b> | -   |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## VI. 감정평가액 및 결정 의견

### 1. 감정평가액

| 구 분 | 사정면적(m <sup>2</sup> ) | 단가(원/m <sup>2</sup> ) | 감정평가액(원)       | 비고 |
|-----|-----------------------|-----------------------|----------------|----|
| 토 지 | 10,423                | 525,000               | 5,472,075,000  | -  |
| 건 물 | 2,731.89              | -                     | 971,497,580    | -  |
| 합 계 |                       |                       | \6,443,572,580 | -  |

### 2. 결정 의견

상기 감정평가액은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』에 근거한 공시지가기준법 및 원가법에 의한 토지 및 건물의 감정평가액으로 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법 및 원가법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적 상 적정한 것으로 판단됨.

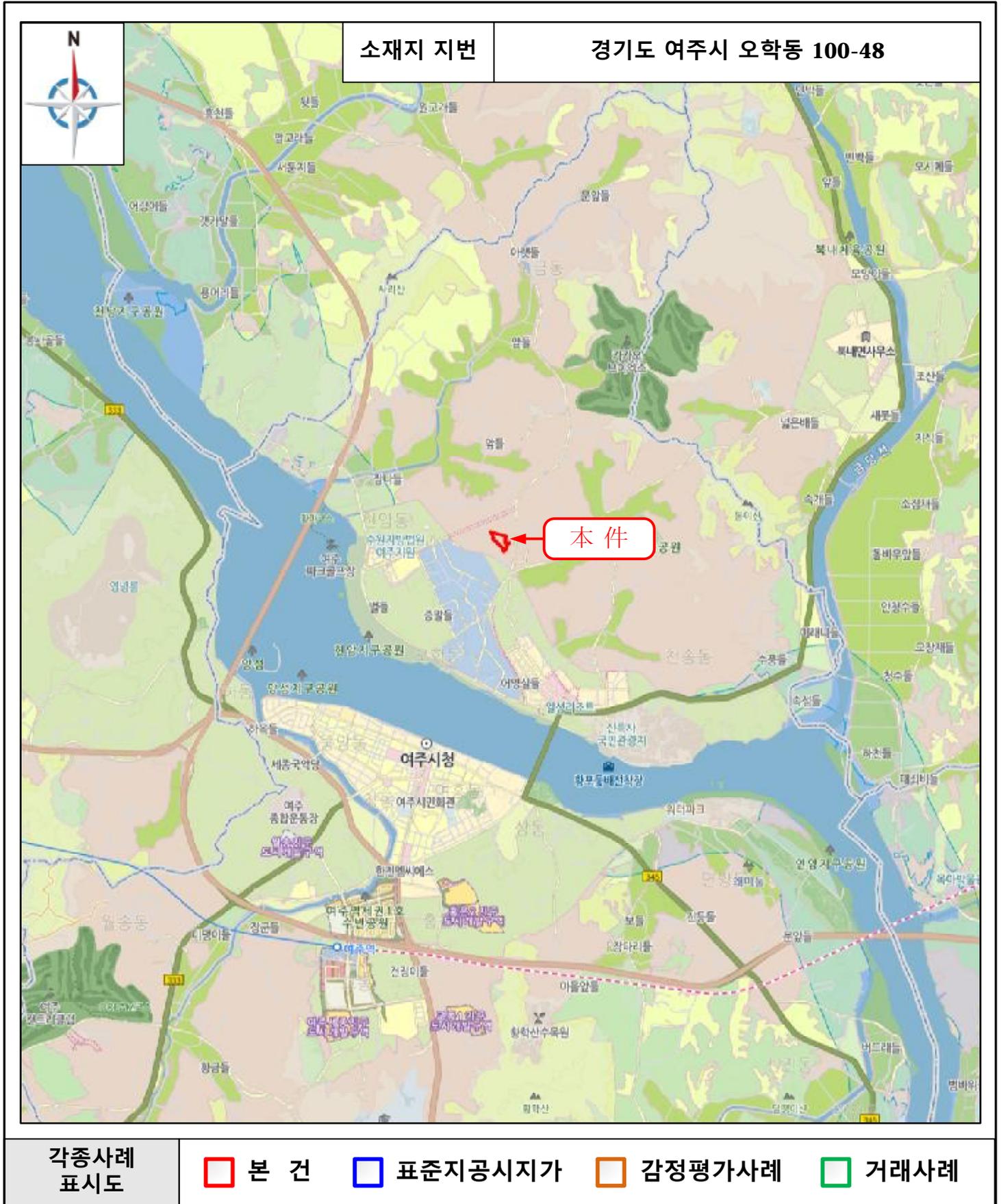
## 토지, 건물 감정평가 명세표

| 일련<br>번호 | 소재지<br>및<br>지번                               | 지목<br>또는<br>용도 | 용도지역<br>또는<br>구조                             | 면적 (㎡)               |        | 감정평가액       |               | 비고                 |
|----------|--|----------------|--|----------------------|--------|-------------|---------------|--------------------|
|          |  |                |  | 공부                   | 사정     | 단가<br>(원/㎡) | 금액(원)         |                    |
| 1        | 경기도<br>여주시<br>오학동<br>100-48                  | 공장용지           | 계획관리지역                                       | 10,423               | 10,423 | 525,000     | 5,472,075,000 |                    |
| 가        | 경기도<br>여주시<br>오학동<br>100-48<br><br>[ 도로명주소 ] | 일반공장           | 일반철골구조<br>기타(판넬)지붕<br>단층                     | 330.12               | 330.12 | 332,000     | 109,599,840   | 700,000<br>x 19/40 |
| 나        | 경기도<br>여주시<br>여양로<br>359-1<br>가동<br><br>" 나동 | 일반공장           | 일반철골구조<br>기타(판넬)지붕<br>단층                     | 330.12               | 330.12 | 332,000     | 109,599,840   | 700,000<br>x 19/40 |
| 다        | " 다동   | 실험실, 연구실       | 일반철골구조<br>기타지붕(판넬)<br>2층<br><br>1층<br><br>2층 | 312.47<br><br>157.98 | 470.45 | 350,000     | 164,657,500   | 700,000<br>x 20/40 |
| 라        | " 1동   | 창고             | 일반철골구조<br>기타지붕(판넬)<br>단층                     | 386.4                | 386.4  | 367,000     | 141,808,800   | 700,000<br>x 21/40 |

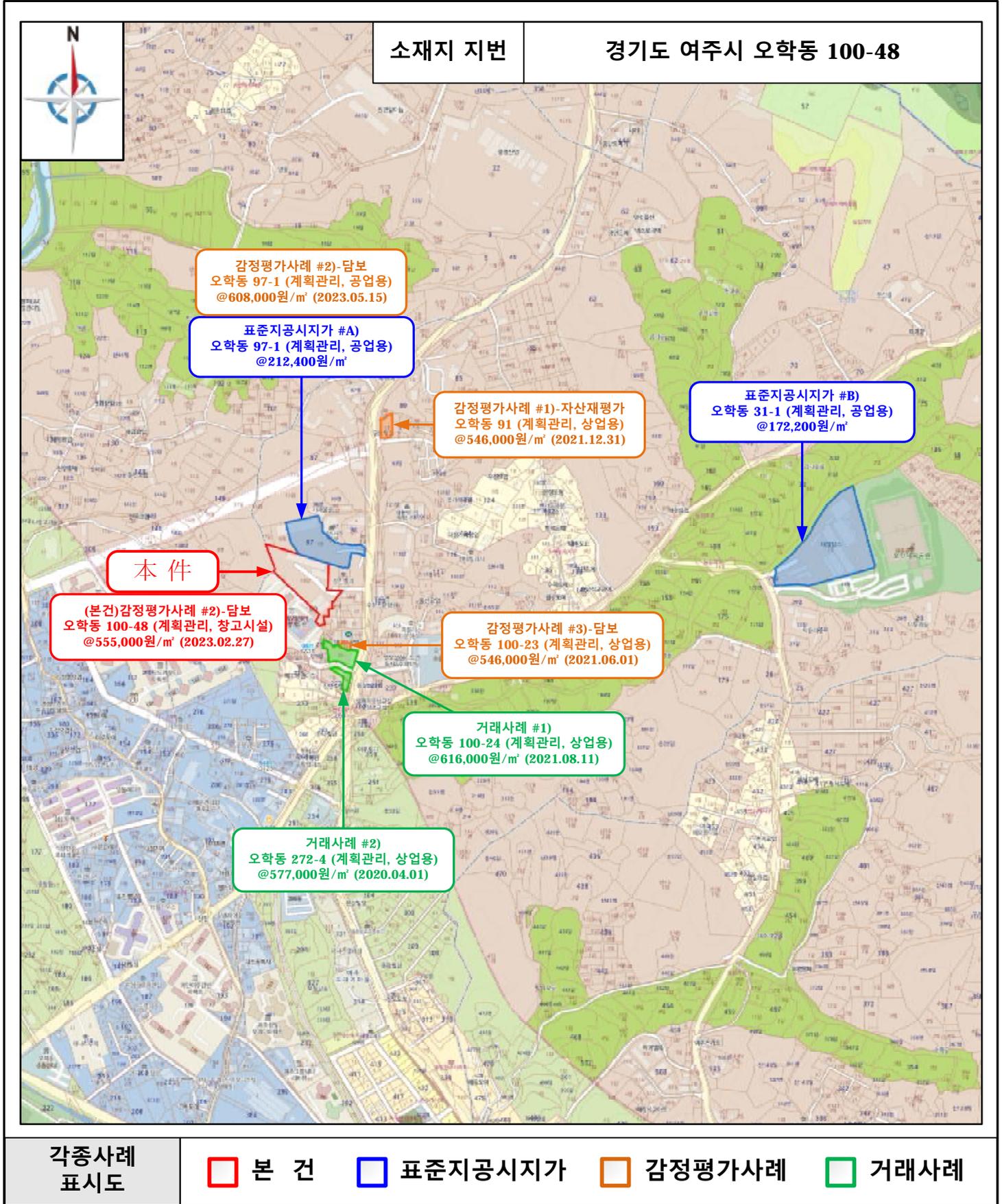
## 토지, 건물 감정평가 명세표

| 일련<br>번호  | 소재지<br>및<br>지번 | 지목<br>또는<br>용도 | 용도지역<br>또는<br>구조         | 면적 (㎡) |       | 감정평가액                    |             | 비고                 |
|-----------|----------------|----------------|--------------------------|--------|-------|--------------------------|-------------|--------------------|
|           |                |                |                          | 공부     | 사정    | 단가<br>(원/㎡)              | 금액(원)       |                    |
| 마         | "<br>2동        | 창고             | 일반철골구조<br>기타지붕(판넬)<br>단층 | 386.4  | 386.4 | 367,000                  | 141,808,800 | 700,000<br>x 21/40 |
| 바         | "<br>3동        | 창고             | 일반철골구조<br>기타지붕(판넬)<br>단층 | 386.4  | 386.4 | 367,000                  | 141,808,800 | 700,000<br>x 21/40 |
| 사         | "<br>에이동       | 창고             | 일반철골구조<br>기타지붕(판넬)<br>단층 | 195    | 195   | 367,000                  | 71,565,000  | 700,000<br>x 21/40 |
| 아         | "<br>비동        | 창고시설           | 일반철골구조<br>기타지붕(판넬)<br>단층 | 52     | 52    | 367,000                  | 19,084,000  | 700,000<br>x 21/40 |
| 자         | "<br>씨동        | 창고시설           | 일반철골구조<br>기타지붕(판넬)<br>단층 | 195    | 195   | 367,000                  | 71,565,000  | 700,000<br>x 21/40 |
| <b>합계</b> |                |                |                          |        |       | <b>\6,443,572,580. -</b> |             |                    |
|           |                | 이              | 하                        | 여      | 백     |                          |             |                    |

# 광역 위치도



# 위 치 도

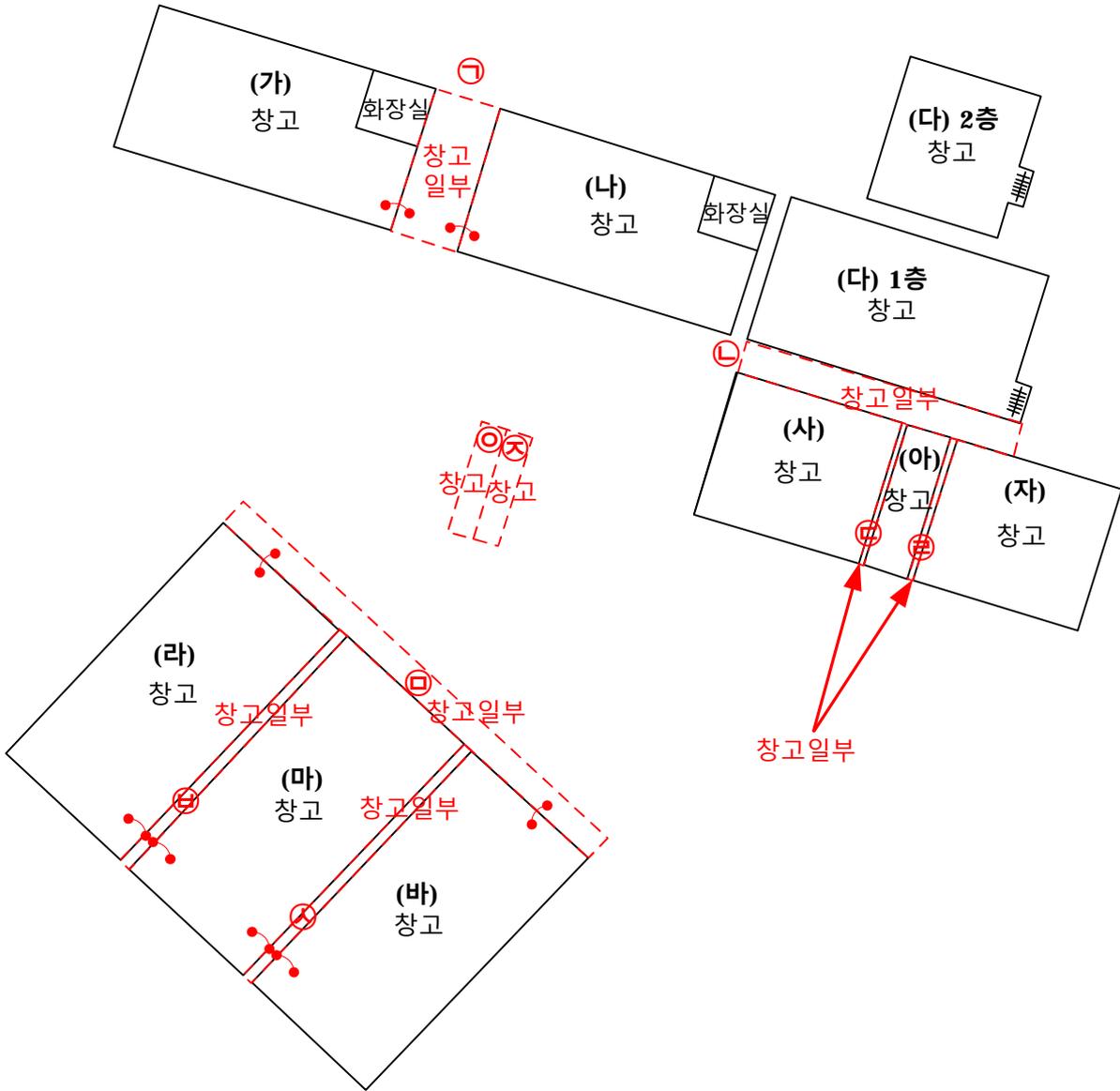






# 내부 구조도

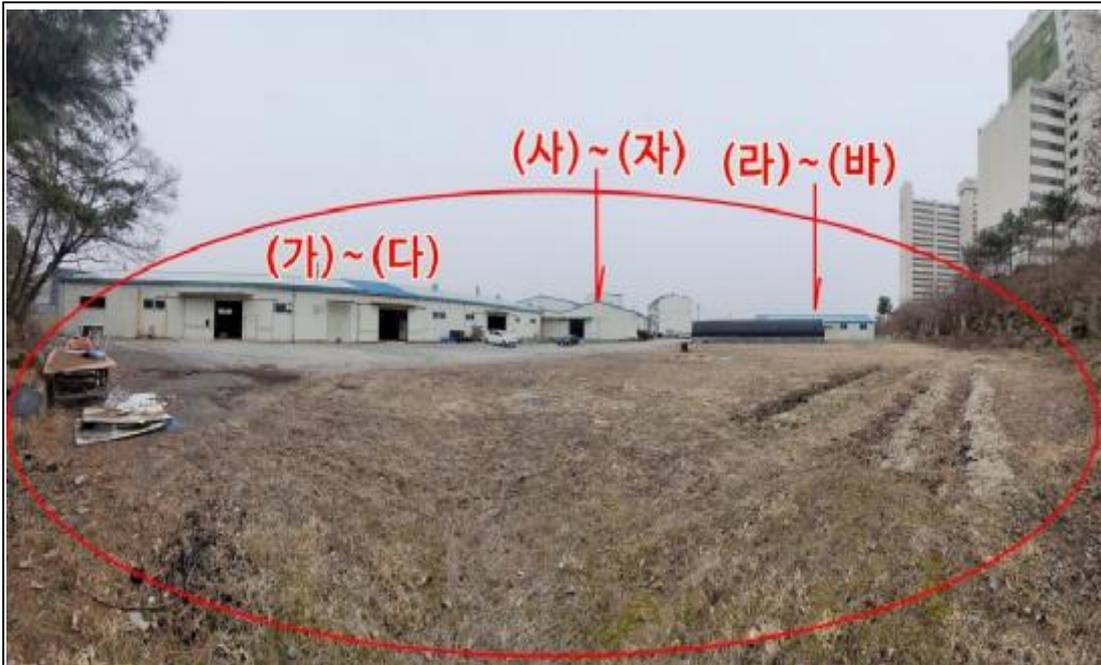
4



# 사 진 용 지

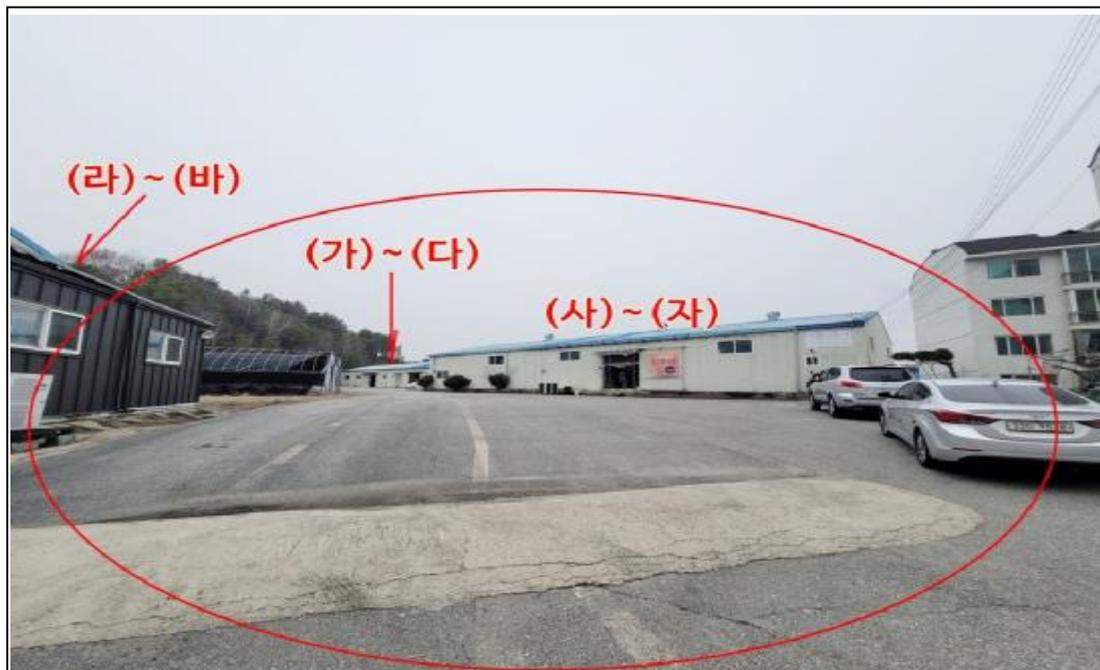


동측에서 촬영



서측에서 촬영

# 사 진 용 지



남동측에서 촬영



북서측 일부 경사지 부분 촬영

# 사 진 용 지



건물 (가), (나), (다), (사)      부합물및종물 ㉠



건물 (가), (나), (다), (사)      부합물및종물 ㉠

# 사 진 용 지



건물 (가) - 내부



건물 (나) - 내부

# 사 진 용 지



건물 (다) 1층 - 내부



건물 (다) 2층 - 내부

# 사 진 용 지



부합물및종물 ㉠ - 내부



건물 (라), (마), (바) 부합물및종물 ㉡, ㉢, ㉣

# 사 진 용 지



건물 (라), (마), (바)

부합물및종물 ㉠, ㉡, ㄷ



건물 (라), (마), (바)

부합물및종물 ㉠, ㉡, ㄷ

- 내부

# 사 진 용 지



건물 (가), (사), (아), (자)      부합물및종물 ㉠, ㉡



건물 (사), (아), (자)      부합물및종물 ㉠, ㉡      - 내부

# 사 진 용 지



건물 (다), (사), (아), (자)    부합물및종물 ㉞    - 내부



부합물및종물 ㉞, ㉟

# 사 진 용 지



부합물및종물 ㉠ - 내부



부합물및종물 ㉡ - 내부