



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	JM-2604-4008
평가금액	1,771,853,900 원
평가기관 / 평가자	감정평가법인 정명 본사 / 조예담
서명해쉬 페이지수	총 39 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	감정평가법인 정명 본사 / 조예담	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-04-29 11:16:00.0
대표	감정평가법인 정명 도시정비본부 / 김동현	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-04-29 10:31:00.0
심사자	감정평가법인 정명 도시정비본부 / 김동현	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-04-29 10:30:00.0

본 감정평가서는 [감정평가 및 감정평가에 관한 법률 시행령 제6조]에 따른 원본 감정평가서임을 확인합니다.

본 문서는 [전자서명법 제3조 2항]에 의거 우리 협회가 운영하는 감정평가서 전자서명 시스템으로 생성된 원본 감정평가서로,
문서의 무결성을 증명하며 법적효력을 갖습니다.

한국감정평가사협회장



본 문서는 한국감정평가사협회 웹사이트에서 확인 가능합니다.

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 한국자산관리공사 경기지역본부장
건명 : 경기도 화성시 만세구 장안면 수촌리 1429-3
소재 부동산 감정평가
(2025-13063-A02)
번호 : JM-2604-4008호

< 알 림 >

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(담보
감정평가 시 확인 은행이 아닌 자 또는 의뢰인이 아닌 자)이 사용할 수
없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인하여
발생한 결과에 대하여 ㈜감정평가법인 정명에서는 책임을 지지 않습니다.



(주) 감 정 평 가 법 인 정



경기도 화성시 동탄오산로 86-11, 4층 403호
(여울동, 지티엑스광장프라자)

TEL.(031)216-0408

FAX.(031)372-0473

(부동산) 감정평가표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.						
(주)감정평가법인 정명		감정평가사		조예담		
대표이사 김동현		(인)		(인)		
감정평가액 일십칠억칠천일백팔십오만삼천구백원정 (₩1,771,853,900.-)						
의뢰인		한국자산관리공사 경기지역본부장		감정평가 목적		공매
제출처		한국자산관리공사 경기지역본부		기준가치		시장가치
소유자 (대상업체명)		백동점 (2025-13063-A02)		감정평가조건		-
물건목록 표시근거		등기사항전부증명서, 귀제시목록 등		기준시점		조사기간
기타 참고사항		-		2026. 04. 22		작성일
				2026. 04. 07 ~ 2026. 04. 22		2026. 04. 27
평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(m²)	종류	면적 또는 수량(m²)	단가	금액
	토지	1 2405x-	토지	1,202.5	781,000	939,152,500
	건물	1 1368.52x-	건물	681.96	-	743,336,400
	기계기구	1 1식x-	기계기구	1 1식x-	-	84,640,000
	제시외건물	1 (24)x-	제시외건물	12	-	4,725,000
		이	하	여	백	
	합계					₩1,771,853,900.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 감정평가사					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 화성시 만세구 장안면 수촌리 소재 '황골산업단지' 북서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 한국자산관리공사 경기지역본부의 공매(국세,지방세)를 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2026년 4월 22일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2026년 4월 7일 ~ 2026년 4월 22일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

본건은 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

미상임.

3. 기타 참고사항

- 본건 소재지, 지번, 지목 등은 관련 공부를 기준으로 평가하였음.
- 본 감정평가는 2인의 공유토지 및 건물 중 '백동점' 지분만의 평가로서 평가대상 부분의 위치확인이 곤란하여 공유 토지 및 건물, 기계기구 전체를 기준으로 단가를 산정하였고, 면적사정은 지분비율에 의하였음.
- 본건 건물 제시목록 및 등기사항전부증명서 1층 면적은 961.46㎡, 2층 면적은 407.16㎡이나, 일반건축물 대장 상 1층 면적은 957.04㎡, 2층 면적은 406.88㎡로 서로 상이하여 일반건축물대장 상의 면적을 기준으로 평가하였음.
- 본건 제시외 건물 기호㉠, ㉡은 목록에 의거 면적 사정하여 원가법으로 평가하였음.
- 본건 토지 지상에 후첨 "사진용지"와 같이 이동식 컨테이너 등이 소재하나, ① 구조, 소재 등을 고려할 때 철거가 용이한 점, ② 의뢰목록인 소유자 '백동점' 지분 내역에 포함되는지 여부가 불분명한 점 등을 고려하여 평가하지 않았음.
- 본 감정평가 시 기계기구 목록은 귀 공사 요청에 따라 '공장 및 광업재단 저당법 제6조 목록 제 2024-616호' 상 목록을 기준으로 평가하였으며, 현장조사 시 본건 공장 내부에 후첨 "'사진용지'와 같이 다수의 기계기구가 소재하나 이는 의뢰목록인 소유자 '백동점' 지분 내역에 포함되는지 여부가 불분명한 점 등을 고려하여 평가하지 않았음.
- 본건 기계기구는 현재 가동하지 않는 상태로서 성능은 알 수 없는 바, 정상 가동 여부, 부품 이탈의 여부 등 제반 상황에 대하여는 재차 확인이 필요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

- 본건 부동산의 위치는 지적도, 항공사진 및 현장조사 내용을 토대로 확인하였으며 보다 상세한 토지 경계는 추후 별도의 측량을 통하여 확인하기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	경기도 화성시 만세구 장안면 수촌리 1429-3	
토 지	용도지역	계획관리지역
	이용상황	공업용
	지 목	공장용지
	면 적	2,405 m ²
건 물	구 조	철골조
	주 용 도	공장
	사용승인	2024.02.20
	연 면 적	1,363.92 m ²



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 감정평가방법의 결정

(1) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

(2) 건물의 평가

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법 외 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였음.

(3) 기계기구의 평가

기계기구는 규격, 형식, 용량, 부대설비 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

VI. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법) + 건물감정평가액 (원가법)

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/m ²)
1	장안면 수촌리 1429-3	2,405 X (1 / 2)	공장 용지	공업용	계획관리	세로(가)	사다리 완경사지	281,500

(2) 토지 감정평가 시 고려사항

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2026년 공시지가 (원/㎡)
A	장안면 수촌리 13-19	805	장	공업용	계획관리	세로(가)	가장형 완경사지	289,900

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
A 계획관리	0.696	경기도 화성시 만세구 (26.01.01~26.04.22) 2026.01.01 ~ 2026.01.31 : 0.202 2026.02.01 ~ 2026.02.28 : 0.191 2026.03.01 ~ 2026.03.31 : 0.176 $(1 + 0.00202) * (1 + 0.00191) * (1 + 0.00176) * (1 + 0.00176 * 22/31) \approx 1.00696$

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 개별요인 비교

■ 공업지대 [일련번호 1/표준지 A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭	1.01	본건은 비교표준지 대비 가로의 폭, 계통성 등에서 우세함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	도심 및 시장과의 접근성	도심과의 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		판매 및 원료구입시장과의 접근성		
		인력수급의 난이도		
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		철도, 간선도로, IC, 공항, 항만 등과의 접근성		
	물류시설 등과의 접근성	물류시설, 제품 및 원재료의 적치장 등과의 접근성		
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	기반시설 (동력자원, 공업용수, 공장배수 등)	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	규모, 형상 등	면적	0.94	본건은 비교표준지 대비 경사, 형상, 면적 등에서 열세함.
		형상		
	고저	고저 (경사지 등)		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
		기타규제 (거래 및 업종의 제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.949	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(나) 인근 토지의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	지가수준(원/㎡)	기타
본건 인근	소규모 공장지대	세로변	750,000-820,000	계획관리

본건 지역의 지가수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

(다) 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(라) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(m ²)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
(1)	장안면 수촌리 1433-16	2,716	계획관리	공장용지 공업용	2024.03.29	일반거래	757,000	-
(2)	장안면 수촌리 12-22	1,608	계획관리	공장용지 공업용	2025.12.22	자산 재평가	725,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

(마) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	장안면 수촌리 122-10	계획관리 공장용지/공업용	1,315,000,000원 (@ 883,000원/m ²)	2024.09.30 1999.10.19	1,326m ² 399.8m ²	-
	의 건	1) 건물가액 산정 가) 철골조 판넬 1층 공장 399.8m ² 건물단가 : 900,000원/m ² × 16년/40년 ≒ 360,000원/m ² 건물가격 : 360,000원/m ² × 399.8m ² ≒ 143,928,000원 2) 토지단가 : (1,315,000,000원 - 143,928,000원) / 1,326m ² ≒ 883,000원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(바) 경매 동향

용도별	경기 화성시 만세구 2025년 04월 ~ 2026년 03월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
공장	163,020,686,145	121,794,471,345	74.7	137	42	30.7
공장용지	2,365,988,000	1,320,099,999	55.8	4	2	50.0
토지	94,830,182,150	61,425,233,666	64.8	608	152	25.0

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(사) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

그 밖의
요인 보정치

=

평가사례기준 표준지가격 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)

기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)

② 보정치 산정

< 비교표준지 A>

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	757,000	1.06746	1.000	1.020	824,228		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	2.823	2.82
	289,900	1.00696	-	-	291,918		

¹⁾평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(1)을 선정함.

²⁾시점수정(2024.03.29 ~ 2026.04.22, 화성시 만세구 계획관리지역) : 6.746% (1.06746)

³⁾지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(1) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(1) 대비

개별요인 비교치 (공업지대)						격차율
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.00	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.020

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (단가)(원/㎡)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/㎡)							
1	A	289,900	1.00696	1.000	0.949	2.82	781,224	781,000	공업지대

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(4) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견					비교 거래사례	
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.					#1	
일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	장안면 수촌리 122-10	계획관리 공장용지/공업용 지	1,315,000,000원 (@ 883,000원/㎡)	2024.09.30 1999.10.19	1,326㎡ 399.8㎡	-
	의견	1) 건물가액 산정 가) 철골조 판넬 1층 공장 399.8㎡ 건물단가 : 900,000원/㎡ × 16년/40년 ≒ 360,000원/㎡ 건물가격 : 360,000원/㎡ × 399.8㎡ ≒ 143,928,000원 2) 토지단가 : (1,315,000,000원 - 143,928,000원) / 1,326㎡ ≒ 883,000원/㎡				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#1 계획관리	4.738	경기도 화성시 만세구 (24.09.30~26.04.22) 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.324 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.339 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.353 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.332 2025.01.01 ~ 2025.12.31 : 2.945 2026.01.01 ~ 2026.01.31 : 0.202 2026.02.01 ~ 2026.02.28 : 0.191 2026.03.01 ~ 2026.03.31 : 0.176 $(1 + 0.00324 * 1/30) * (1 + 0.00339) * (1 + 0.00353) * (1 + 0.00332) * (1 + 0.02945) * (1 + 0.00202) * (1 + 0.00191) * (1 + 0.00176) * (1 + 0.00176 * 22/31) \approx 1.04738$

라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 개별요인 비교

■ 공업지대 [일련번호 1/거래사례 #1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭	0.87	본건이 사례 대비 가로의 폭 등에서 열세함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	도심 및 시장과의 접근성	도심과의 접근성	1.00	본건과 사례가 대체로 대 등함.
		판매 및 원료구입시장과의 접근성		
		인력수급의 난이도		
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		철도, 간선도로, IC, 공항, 항만 등과의 접근성		
	물류시설 등과의 접근성	물류시설, 제품 및 원재료의 적치장 등과의 접근성		
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	기반시설 (동력자원, 공업용수, 공장배수 등)	1.00	본건과 사례가 대체로 대 등함.
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	규모, 형상 등	면적	1.00	본건과 사례가 대체로 대 등함.
		형상		
	고저	고저 (경사지 등)		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 대 등함.
		규제의 정도		
		기타규제 (거래 및 업종의 제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대 등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.870	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)
	일련 번호	토지단가 (원/m ²)						
1	#1	883,000	1.000	1.04738	1.000	0.870	804,607	805,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m ²)	거래사례비교법 (원/m ²)	비고
1	781,000	805,000	-

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성,합리성이 인정되어 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 건물 감정평가액

(1) 대상 건물의 현황

일련 번호	규모	구조	용도	연면적(㎡)	사용승인일	건물 관리상태
가	2층	철골조 기타지붕	공장	1,363.92	2024.02.20	중

(2) 건물 감정평가 시 고려사항

-.

(3) 재조달원가 결정

일련 번호	구조	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	비고
가	일반철골구조 기타지붕	1,150,000	-	1,150,000	40	1층 (공장동)
		1,150,000	-	1,150,000	40	2층 (사무동)

※ 상기 기준단가는 ' '을 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 동 . 유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적에 고려하여 재조달원가를 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(4) 감가수정 및 적용단가 결정

일련 번호	이용상황	제조달원가 (원/m²)	내용 년수	경과년수		잔존 년수	잔가율	적용단가 (원/m²)	비고
				실제	유효				
가	1층 (공장동)	1,150,000	40	2	2	38	38/40	1,090,000	-
가	2층 (사무동)	1,150,000	40	2	2	38	38/40	1,090,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

VII. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적
을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	939,152,500
	건 물	743,336,400
	제시외물건	4,725,000
	기계기구	84,640,000
	합 계	1,771,853,900

결정의견	공매로서의 안정성과 환가성 등을 참작하고 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액 및 원가법에 의한 건물 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액의 합계액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.
------	---

2. 기타 참고사항

·.

(기계기구)감정평가명세표

일련 번호	명칭 (종류) 구조, 규격, 형식, 용량	제작자 제작번호 제작(취득)일자 수입신고일자	수량	감정평가액		비고
				단가	금액	
1	공장 및 광업재단 저당법 제6조 목록 제2024-616호 GR-510(1205873)	HAAS 2024.02	1*1/2	-	84,640,000	'백동점' 소유 지분 (230,000,000 *0.736(13/15))
	합계				₩84,640,000.-	
		이하	여	백		

(토 지) 감정평가요항표

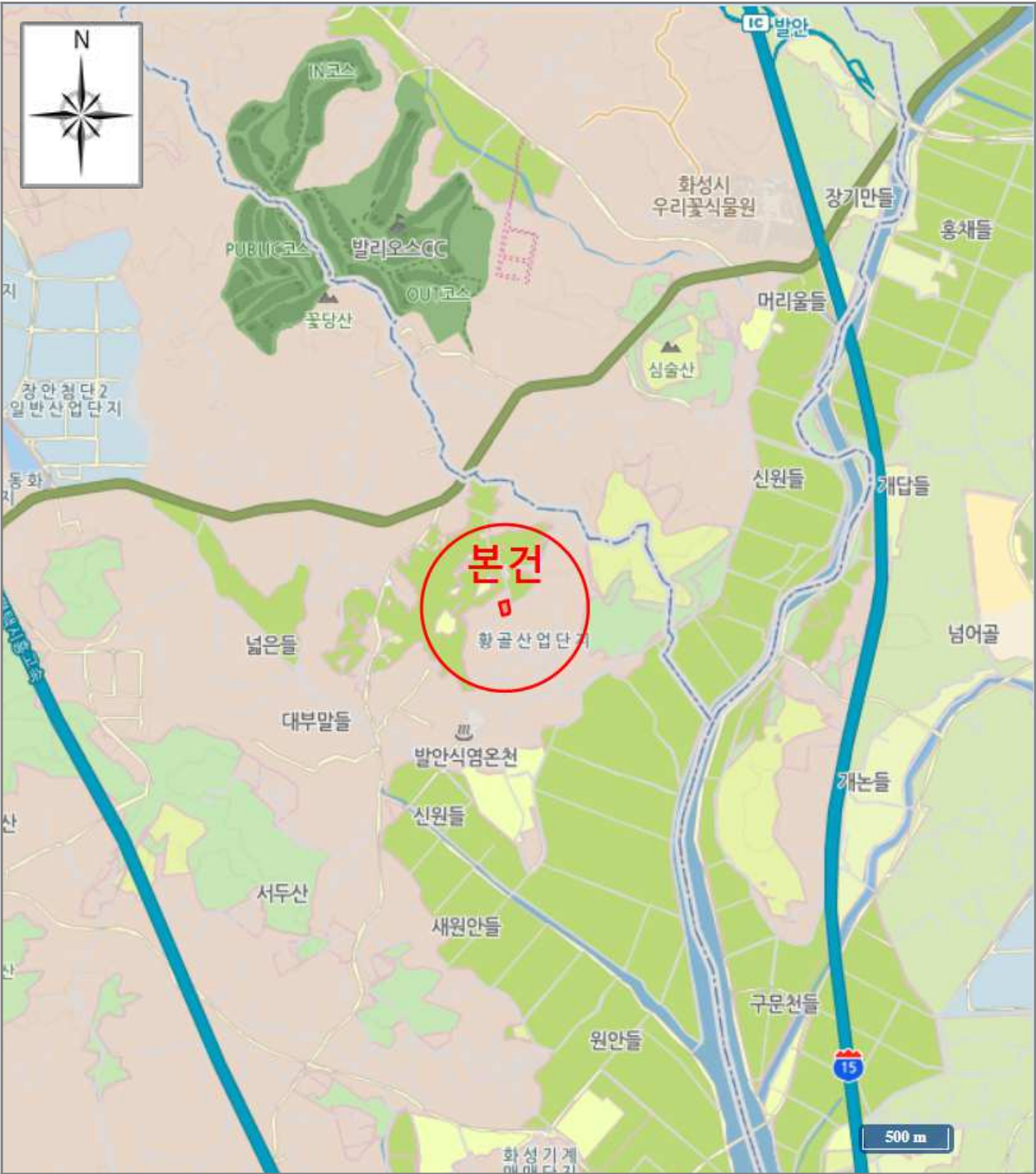
기 재 사 항	내 역
위 치	본건은 경기도 화성시 만세구 장안면 수촌리 소재 '황골산업단지' 북서측 인근에 위치함.
주 위 환 경	본건 인근은 공장, 주택, 근린생활시설, 농경지, 임야 등이 혼재하는 지역임.
교 통 상 황	본건까지 차량 접근이 가능하나, 버스 정류장과의 거리 및 운행 여건으로 보아 대중 교통사정은 불편함.
도시계획관계 및 공법상 제한상태	일련번호(1): 계획관리지역, 성장관리계획구역(산업관리), 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>, 토지거래계약에관한허가구역(2025-08-21)(지정기간:25.8.26.~26.8.25./허가대상자:외국인 등/허가대상용도:단독·다가구·연립·다세대주택,아파트)
형세 및 이용상황	사다리형 완경사의 토지로서 공장 건부지로 이용 중임.
도 로 상 태	본건 남측 및 동측으로 각각 노폭 약 8미터, 6미터 내외의 포장 도로와 접함.
제시목록외의 물건 (구조 및 규모, 이용상태, 영향)	- 본건 제시외 건물 기호㉠, ㉡은 목측에 의거 면적 사정하여 원가법으로 평가하였음. - 본건 토지 지상에 후첨 "사진용지"와 같이 이동식 컨테이너 등이 소재하나, ㉠ 구조, 소재 등을 고려할 때 철거가 용이한 점, ㉡ 의뢰목록인 소유자 '백동점' 지분 내역에 포함되는지 여부가 불분명한 점 등을 고려하여 평가하지 않았음.
공부와의 차이	-.
임대사항	미상임.
기 타 사 항	-.

(건 물) 감정평가요항표

기 재 사 항	내 역
건물의 구조	철골조 기타지붕 지상2층 건물로서 외벽 : 외장판넬 붙임 및 일부 칼라 강화 페어그라스 등 마감. 내벽 : 판넬 및 판넬 위 페인팅, 도배, 타일 등 마감. 바닥 : 애폭시 마감. 창호 : 샷시 창호 마감.
부합물 및 종물관계 (구조 및 규모, 이용상태, 영향)	-.
공부와의 차이	본건 건물 제시목록 및 등기사항전부증명서 1층 면적은 961.46㎡, 2층 면적은 407.16㎡이나, 일반건축물대장 상 1층 면적은 957.04㎡, 2층 면적은 406.88㎡로 서로 상이하여 일반건축물대장 상의 면적을 기준으로 평가하였음.
이 용 상 태	1층: 공장으로 이용 중임. 2층: 사무실 등으로 이용 중임.
위생 및 냉난방설비	위생, 급배수설비, 전기설비 등을 갖추었음.
기타설비	-.
임대사항	미상임.
기타사항	-.

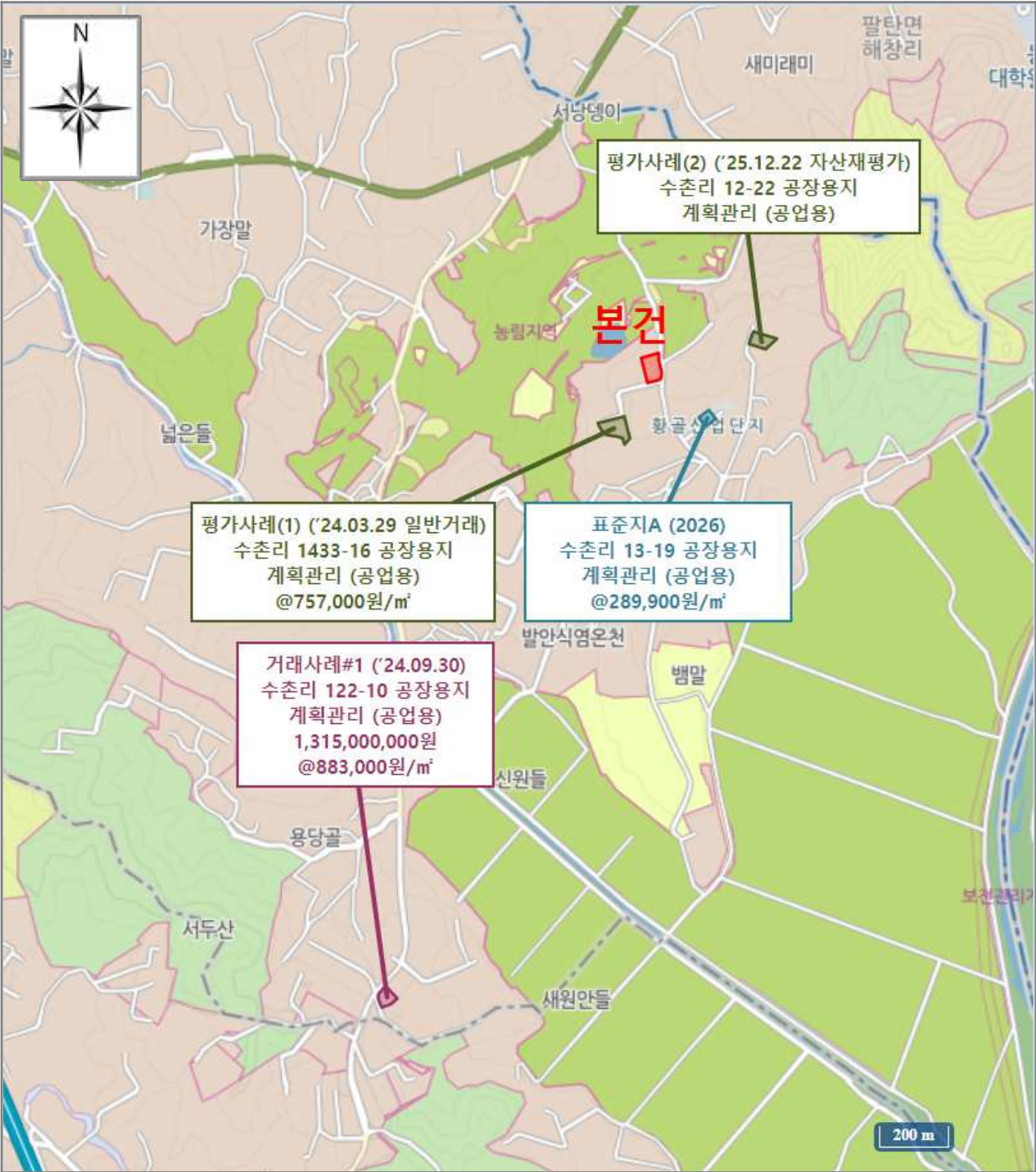
광역위치도

소재지	경기도 화성시 만세구 장안면 수촌리 일대
-----	------------------------



상 세 위 치 도

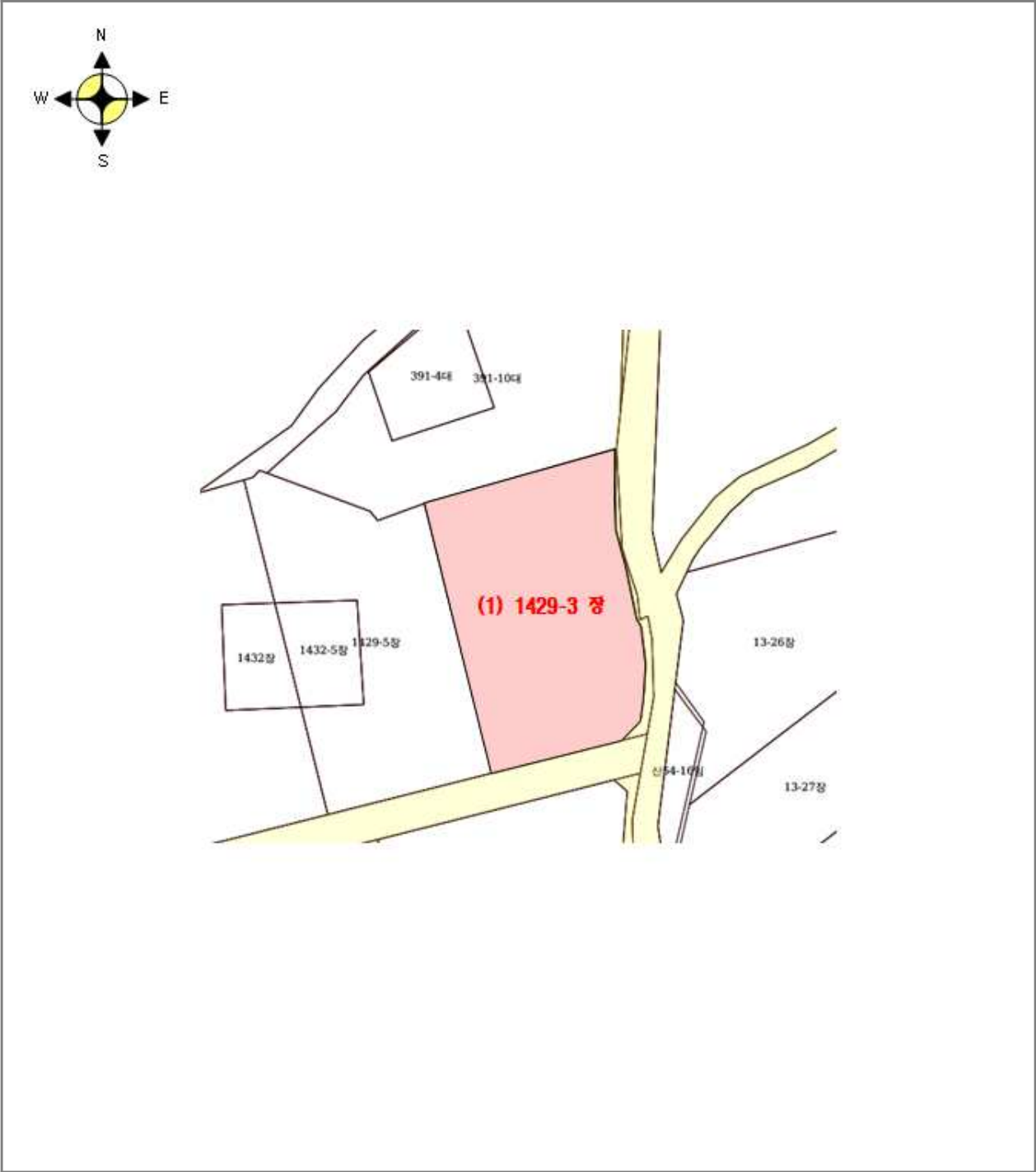
소 재 지	경기도 화성시 만세구 장안면 수촌리 1429-3
-------	----------------------------



[범 례] ■ 본 건 ■ 표준지 ■ 평가사례 ■ 거래사례

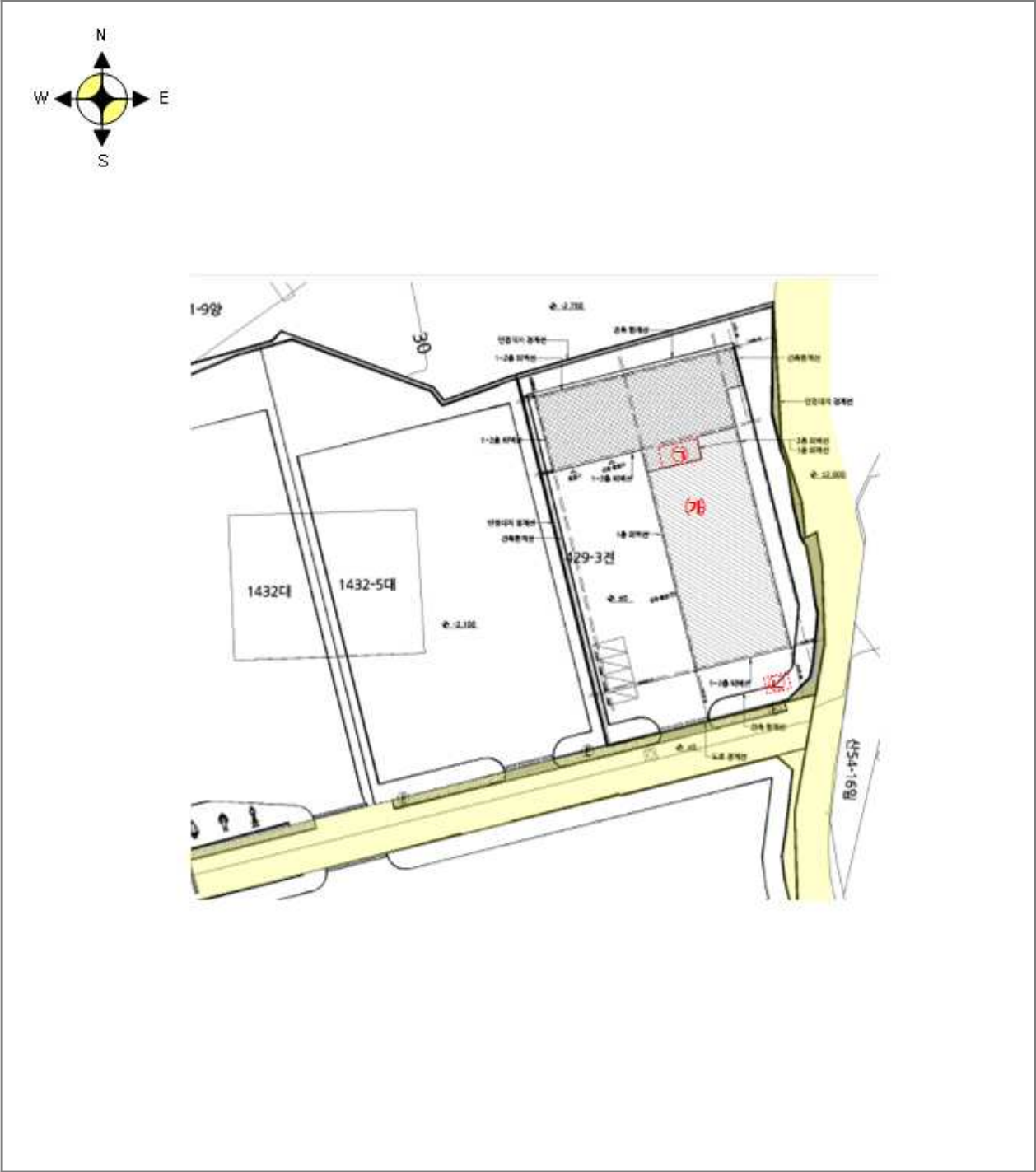
지적 및 건물개황도

소재지	경기도 화성시 만세구 장안면 수촌리 1429-3
-----	----------------------------



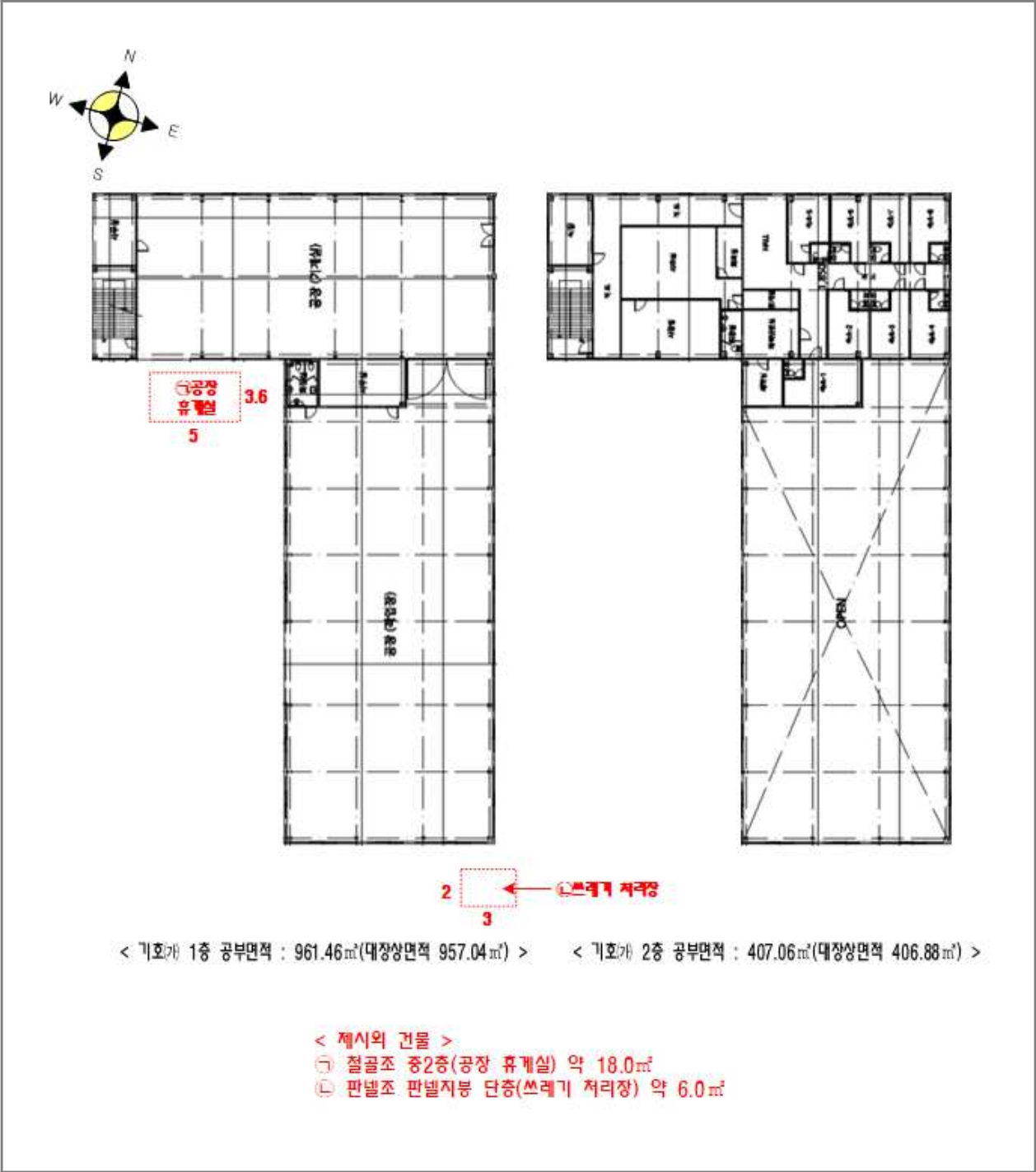
배치도

소재지	경기도 화성시 만세구 장안면 수촌리 1429-3
-----	----------------------------



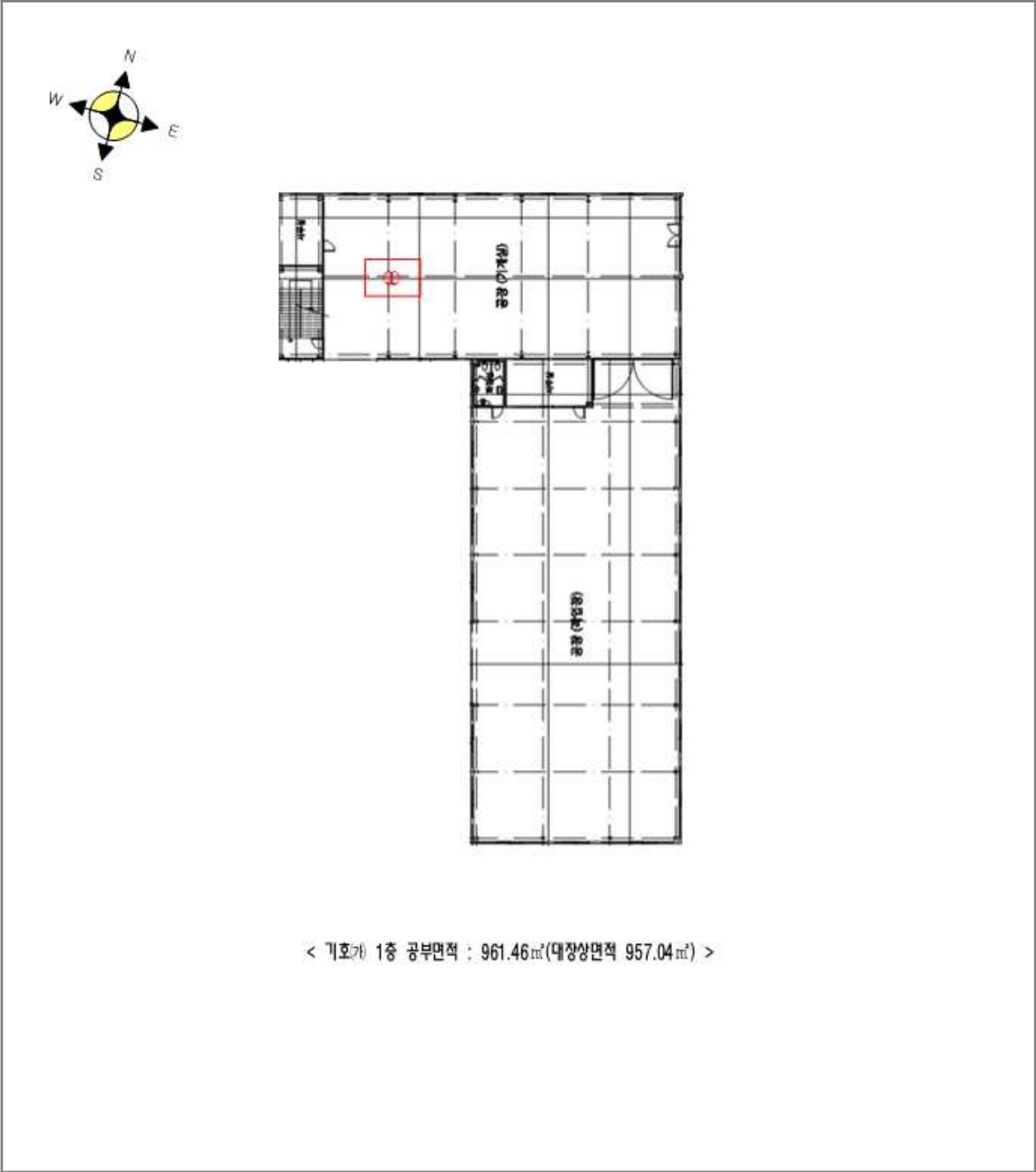
내 부 구조 도

소 재 지	경기도 화성시 만세구 장안면 수촌리 1429-3
-------	----------------------------



기계기구배치도

소재지	경기도 화성시 만세구 장안면 수촌리 1429-3
-----	----------------------------



사 진 용 지

소 재 지	경기도 화성시 만세구 장안면 수촌리 1429-3
-------	----------------------------



본건 전경

사 진 용 지

소 재 지	경기도 화성시 만세구 장안면 수촌리 1429-3
-------	----------------------------



주위환경(남측 도로변)



주위환경(동측 도로변)



본건 건물 전경



본건 건물 전경

사 진 용 지

소 재 지	경기도 화성시 만세구 장안면 수촌리 1429-3
-------	----------------------------



제시외건물 ㉠



제시외건물 ㉡



지상 컨테이너 등



건물 내부 전경

사 진 용 지

소 재 지	경기도 화성시 만세구 장안면 수촌리 1429-3
-------	----------------------------



평가대상 기계기구(1)



평가대상 기계기구(1)



평가대상 기계기구(1)



기타 기계기구 등

사 진 용 지

소 재 지	경기도 화성시 만세구 장안면 수촌리 1429-3
-------	----------------------------



기타 기계기구 등



기타 기계기구 등