

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	 엠씨아이대부(주)
건명	경기도 안성시 금광면 내우리 20-13외 소재 부동산, 기계기구
감정평가서번호	DA254-102903

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.



06775 서울특별시 서초구 논현로 83, A동 2층(양재동, 삼호물산빌딩)
TEL : (02)2105-6500 | FAX : (02)2105-6565 | www.idab.co.kr

감정평가개요

I. 물건개요

소재지	경기도 안성시 금광면 내우리 20-13외		
감정평가액	₩5,986,891,000.-		
부동산의 종류	부동산, 기계기구	채무자	-

II. 권리내역

1. 근저당권, 전세권

순위	권리내용	채권최고금액(설정액)	권리자	설정일자	비고
		- 해당사항 없음	-		

2. 지상권, 지역권, 압류 등

권리내용	권리자	설정일자 및 기간	비고
압류(정수과-231127)	안성시	2023-11-27	일련번호(1),(2)
압류(정수과-002850)	안성시	2025-06-09	일련번호(가)~(다)
	- 이하 여백 -		

III. 기타 참고사항

공부서류 발급일자 : 2025.10.29.

(부동산, 기계기구)감정평가표

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

감정평가사 서종혁





(주)감정평가법인 대일감정원

대표이사 김이건

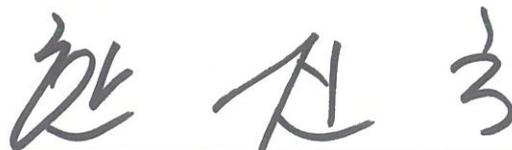


감정평가액	오십구억팔천육백팔십구만일천원정(₩5,986,891,000.-)			
의뢰인	엠씨아이대부(주)	감정평가목적	공매	
제출처	엠씨아이대부(주)	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	코리아신탁(주)	감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서(토지,건물), 귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
(기타참고사항)	-	2025.10.30.	2025.10.30.	2025.11.04.

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
토지		14,470	토지	14,470	-	4,999,328,000
건물		1,638.8	건물	1,638.8	525,000	860,370,000
기계기구		1식	기계기구	1식	-	127,193,000
합계						<u>₩5,986,891,000.-</u>
			- 이하 여백 -			

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. 감정평가의 목적

본건은 경기도 안성시 금광면 내우리 소재 "금광면사무소" 남서측 인근에 위치하는 부동산(토지·건물) 및 기계기구로서 엠씨아이대부(주)의 공매 목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날 짜인 2025.10.30.임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.10.30.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 자산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
 - ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "원가법"
 - ② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "공시지가기준법"
 - ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "거래사례비교법"
 - ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "수익환원법"
2. 본건 공장재단(사업체)의 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제19조, 「공장 및 광업재단 저당법」 제3조 등에 의거하여 감정평가 하였음.
3. 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조에 의거 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였음.
4. 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제15조에 의거 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

5. 본건 기계기구는 「감정평가에 관한 규칙」 제21조 제2항, 「감정평가 실무기준」 [620-1.3.3] 등에 의거 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였음.
6. 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건은 시장성을 지니는 부동산으로서 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음. 다만, 본건 건물, 기계기구는 유사한 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등의 사유로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.
7. 본건 토지 일련번호(1)은 두 용도지역(자연녹지지역, 보전녹지지역)에 걸쳐 소재하나, 보전녹지지역의 면적이 극히 미미하여 주된 용도지역인 자연녹지지역을 기준으로 감정평가하였음.
8. 본건 토지 일련번호(2)는 공부상 지목 '임야'이나, 현황 도로 및 법면으로서 공법상 제한의 정도를 감안하여 감정평가하였음.
9. 본건 기계기구는 "경기도 안성시 금광면 내우리 20-13외" 소재 삼광영농조합법인 공장에서 실사하였으며, 세금계산서 및 소유자가 제시한 기계기구 의뢰목록 등에 의하여 감정평가 하였으니 업무 진행시 참고하시기 바랍.

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

VI. 그 밖의 사항

1. 본건 건물은 공부상 도로명주소('경기도 안성시 금광면 금광오산로 20-13')와 현장조사시 건물 명판상 도로명주소('경기도 안성시 금광면 금광오산로 212')가 서로 상이하나, 관할시청(안성시청 건축물관리팀)에 탐문결과 공부상 도로명주소가 옳기인 것으로 조사되었는바, 공매 진행시 참고바람.
2. 본건 건물은 건물등기사항전부증명서 갑구(소유권에 관한 사항)상 신탁주의사항(이 부동산에 관하여 임대차 등의 법률행위를 하는 경우에는 등기사항전부증명서 뿐만 아니라 등기기록의 일부인 신탁원부를 통하여 신탁의 목적, 수익자, 신탁재산의 관리 및 처분에 관한 신탁 조항 등을 확인할 필요가 있음)이 2025년 07월 01일자로 부기되어있는바, 공매 진행시 참고바람.
3. 본건은 등기사항전부증명서상 "공장 및 광업재단 저당법 제6조 목록 제2018-144호"에 따라 공장저당으로 등재된 후 2021.04.20.자로 신탁등기되어 말소된 바, 공장(사업체)으로 감정평가하여야 하나, 소유자 및 이해관계인의 부재로 사업체 현황의 파악이 어려워 부득이 부동산, 기계기구만을 감정평가 대상으로 하였는바, 공매 진행시 참고바람.

(토지·건물)감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
1	경기도 안성시 금광면 내우리	20-13	공장용지	자연녹지지역 보전녹지지역	14,377	14,377	347,000	4,988,819,000	
가	경기도 안성시 금광면 내우리	20-13 1동	공장	일반철골구조 샌드위치 판넬지붕 단층	657	657	525,000	344,925,000	750,000 ×28/40
	[도로명주소] 경기도 안성시 금광오산로 20-13								
나	"	20-13 부속건물	사무실	일반철골구조 샌드위치 판넬지붕 단층	324.8	324.8	525,000	170,520,000	750,000 ×28/40
다	"	20-13 2동	공장	일반철골구조 샌드위치 판넬지붕 단층	657	657	525,000	344,925,000	750,000 ×28/40
2	경기도 안성시 금광면 내우리	산2-14	임야	자연녹지지역	93	93	113,000	10,509,000	현황 도로 및 법면
합 계								₩5,859,698,000.-	
- 이 하 여 백 -									

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 대상물건 개요

1. 평가대상 토지

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	도로교통	형상 지세	개별공시지가 (2025년, 원/㎡)
1	내우리 20-13	공장용지	14,377	자연녹지 보전녹지 공업용	소로한면	사다리 완경사	194,200
2	내우리 산2-14	임야	93	자연녹지 현황도로 및 법면	소로한면	부정형 완경사	28,800
합계			14,470				

※ 평가대상 토지의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 토지감정평가요항표 참조.

2. 평가대상 건물

일련 번호	소재지	구조 및 층수	용도	면적 (㎡)	사용승인일	비고
가	내우리 20-13	일반철골구조 샌드위치 판넬지붕 단층	공장	657	2013.10.07	
나	내우리 20-13	일반철골구조 샌드위치 판넬지붕 단층	사무실	324.8	2013.10.07	
다	내우리 20-13	일반철골구조 샌드위치 판넬지붕 단층	공장	657	2013.10.07	
합계				1,638.8		

※ 평가대상 건물의 구조, 이용상황 및 기타설비 등에 대한 상세내역은 건물감정평가요항표 참조.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 평가대상 기계기구

일련번호	기계기구 명	제작업체	수량	제작일자	비고
1	태양광발전설비	한화큐셀코리아 외	1식	2018.05.	

※ 평가대상 기계기구의 현황, 사용상태 등에 대한 상세내역은 기계기구감정평가요항표 참조.

II. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 평가)에 의거 인근지역 내의 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대 상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상제한상태, 일반수요와 유용성 등의 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인을 종합 참작한 공시지가기준법을 적용하였음.

나. 비교표준지 선정

(1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2025.01.01.]

일련번호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	형상	지리적 위치	공시지가 (원/㎡)
			이용상황	도로교통	지세		
41550-1112(A)	내우리 221-2	1,722	공장용지	자연녹지	사다리	돌우마을 내	194,300
			공업용	세로(가)	평지		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교표준지로 선정하였음.

다. 시점수정(지가변동률)

- 대상기간 : 2025.01.01. ~ 2025.10.30.
- 대상지역 : 경기도 안성시
- 용도지역 : 녹지지역
- 지가변동내역

기 간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2025.01.01. ~ 2025.09.30.	1.119%	9월까지 누계
2025.10.01. ~ 2025.10.30.	$0.093\% \times 30/30$	9월 지가변동률 : 0.093%
누 계	1.213% (1.01213)	$(1+0.01119) \times (1+0.00093 \times 30/30)$

시점수정은 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 2025년 10월 지가변동률이 발표되지 않아 2025년 9월 지가변동률을 기준으로 당해 기간의 지가변동률을 추정하였음.

라. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 개별요인 비교

- 개별요인 비교항목 (공업지대)

조건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 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, 기타규제
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

- 개별요인 비교치

일련번호	비교표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	계
1	(A)내우리 221-2	1.06	1.00	1.00	0.85	0.95	1.00	0.856
	본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서는 우세하나, 획지조건(면적, 형상 및 경사 등) 및 행정적조건(자연취락지구)에서 열세하여, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.							
2	(A)내우리 221-2	1.06	1.00	1.00	0.85	0.31	1.00	0.279
	본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서는 우세하나, 획지조건(면적, 형상 및 경사 등) 및 행정적조건(자연취락지구, 현황 도로 및 법면)에서 열세하여, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.							

바. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 유권해석 및 대법원 판례 등에서 인정되는 점을 근거로 하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 평가사례 및 거래사례

(가) 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	토지감정평가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	평가목적 기준시점
1	오산리 50-1	공장용지	474	자연녹지 공업용	151,680,000	320,000	경매 2025.02.07
2	내우리 78-4	대	18,713	자연녹지 공업기타	6,680,541,000	357,000	담보 2024.06.05
3	오산리 224	공장용지	990	자연녹지 공업용	378,180,000	382,000	시가참고 2024.11.26
4	개산리 204-3	공장용지	8,532	자연녹지 공업용	2,900,880,000	340,000	담보 2024.08.19

(나) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
		건물		이용상황			사용승인일
1	구례리 5-21외	공장용지	2,923	자연녹지	1,479,702,000	353,000	2025.01.13
		건물	691.92	공업용			2022.01.12
건물가액 산정 : $691.92 \times 647,000(700,000 \times 37/40) = 447,672,240$ 원 토지거래단가 산정 : $\{ 1,479,702,000 - 447,672,240 = 1,032,029,760 \} \div 2,923.0 = 353,000$ 원/㎡							
2	오산리 91-7	대	443	자연녹지	154,000,000	348,000	2024.04.04
		-	-	주거나지			-
3	신양북리 405-3	대	275	자연녹지	120,000,000	436,000	2023.02.17
		-	-	주거나지			-
4	오산리 401	대	998	자연녹지	590,000,000	330,000	2024.10.11
		건물	541.48	주거기타			2005.10.13
건물가액 산정 : $228.53 \times 495,000(900,000 \times 22/40) = 113,122,350$ 원 $157.56 \times 672,000(1,050,000 \times 32/50) = 105,880,320$ 원 $155.39 \times 267,000(550,000 \times 17/35) = 41,489,130$ 원 토지거래단가 산정 : $\{ 590,000,000 - 260,491,800 = 329,508,200 \} \div 998.0 = 330,000$ 원/㎡							

※ 거래사례 기호(1),(4)는 토지와 건물이 일괄 거래된 거래사례로서 거래금액에서 사례건물의 구조, 용도, 사용승인일 등을 고려하여 거래시점 당시 건물가액을 추정하여 공제한

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

후 토지면적을 기준으로 한 토지단가이며, 기호(2), (3)은 토지만 거래된 사례임.

※ 거래사례 기호(1)은 지목 및 현황 '도로' 필지와 일괄 거래되었으나, 감정평가정보체계 (KAIS)를 기준으로 도로부분은 공제하고, 공장용지만을 기준으로 한 토지단가임.

(3) 기타 참고자료

(가) 본건 및 인근 토지의 지가수준

용도지역	도로조건	이용상황	지가수준 (원/㎡)	비고
자연녹지	소로변	공업용	330,000 ~ 360,000	본건 일련번호 (1) 유사

(나) 본건 토지의 개별공시지가

[공시기준일 : 2025.01.01.]

일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
1	내우리 20-13	공장용지	14,377	194,200	2,792,013,400
2	내우리 산2-14	임야	93	28,800	2,678,400
합계			14,470		2,794,691,800

(다) 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

소재지	기간	구분	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
경기 안성시	최근1년	공장	61.71	7	총 23건 중
		공장용지	59.24	1	총 2건 중

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(4) 그 밖의 요인 보정치의 산정

(가) 산식

평가사례기준 표준지가액	=	평가사례 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인
표준지의 기준시점 현재가액	=	공시지가 × 시점수정

(나) 평가사례의 채택

평가사례 중에서 용도지역, 이용상황, 감정평가 목적 등에서 가장 유사성이 있는 평가사례 (3)을 선택하였음.

(다) 평가사례를 기준한 표준지가액

비교 표준지	사례토지 기호	사례가격 (원/㎡)	시점 [㉠] 수정	지역 [㉡] 요인	개별 [㉢] 요인	산정단가 (원/㎡)
A	3	382,000	1.01440	1.00	1.050	406,876

㉠ 시점수정(지가변동률)

기 호	기 간	사례지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
평가사례 #3	2024.11.26. ~ 2025.10.30.	경기도 안성시 녹지지역	1.440% (1.01440)

㉡ 지역요인

표준지와 평가사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

㉔ 개별요인

비교 표준지	사례토지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
A	3	1.00	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.050
비교표준지는 평가사례 대비 행정적조건(자연취락지구)에서 우세함.								

(라) 표준지의 기준시점 현재가액

비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	산정단가 (원/㎡)
A	194,300	1.01213	196,657

(마) 평가사례 기준 표준지가액과 표준지의 기준시점 현재가액과의 보정치

비교 표준지	평가사례 기준 표준지가액(원/㎡)	표준지의 기준시점 현재가액(원/㎡)	산출 보정치
A	406,876	196,657	2.069

(바) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 평가사례를 기준한 표준지가액과 표준지의 기준시점을 기준한 현재가액 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역 내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 현지조사 가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합 참작할 때 아래와 같이 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

비교표준지 일련번호	비교표준지	사례토지 기호	그 밖의 요인 보정치	적용 대상토지 (일련번호)
41550-1112(A)	내우리 221-2	평가사례 #3	2.06	1, 2

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

사. 토지단가의 결정

일련번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	(A)194,300	1.01213	1.00	0.856	2.06	346,777	347,000
2	(A)194,300	1.01213	1.00	0.279	2.06	113,027	113,000

아. 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	14,377	347,000	4,988,819,000	
2	93	113,000	10,509,000	
합계	<u>14,470</u>		<u>4,999,328,000</u>	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 산출하였음.

나. 비교 거래사례의 선정

(1) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

사례 기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	거래금액 (원)	거래시점
		건물		이용상황		사용승인일
4	오산리 401	대	998	자연녹지	590,000,000	2024.10.11
		건물	541.48	주거기타		2005.10.13

(2) 선정사유

본건과 용도지역, 이용상황, 규모, 입지조건 등이 유사하여, 거래사례(4)를 비교 사례자료로 채택함.

다. 비교 거래사례의 토지단가 산정

(1) 산정의견

건물신축단가표, 건축물 재조달원가 자료집 및 기타 제반자료를 참고하여 비교 거래사례의 건물가액을 산정 후 전체 거래금액에서 산정된 건물가액을 차감하여 비교 거래사례의 토지가액을 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 건물가액 산정

사례 기호	연면적 (㎡)	재조달원가 (원/㎡)	잔가율	적용단가 (원/㎡)	건물가액 (원)
4	228.53	900,000	22/40	495,000	113,122,350
	157.56	1,050,000	32/50	672,000	105,880,320
	155.39	550,000	17/35	267,000	41,489,130
합계	531.48	-	-	-	260,491,800

(3) 토지가액 산정

사례 기호	(A)거래금액 (원)	(B)건물가액 (원)	(A) - (B) = 토지가액 (원)
4	590,000,000	260,491,800	329,508,200

(4) 비교 거래사례의 토지단가

사례 기호	면적 (㎡)	토지가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	비고
4	998	329,508,200	330,000	

라. 토지단가의 산정

일련번호	사례기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 [㉠] 보정	시점 [㉡] 수정	지역 [㉢] 요인	개별 [㉣] 요인	산정단가 (원/㎡)
1	4	330,000	1.00	1.01676	1.00	1.059	355,000
2	4	330,000	1.00	1.01676	1.00	0.349	117,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

㉠ 사정보정

비교 거래사례에 거래과정의 특별한 사정이나 개별적인 동기 등은 발견되지 않음.(1.00)

㉡ 시점수정(지가변동률)

사례기호	기 간	사례지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
거래사례 #4	2024.10.11. ~ 2025.10.30.	경기도 안성시 녹지지역	1.676% (1.01676)

㉢ 지역요인

대상토지와 비교 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

㉣ 개별요인

일련번호	사례기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	4	1.06	1.03	1.00	0.97	1.00	1.00	1.059
	본건은 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭 등) 및 접근조건(교통시설과의 거리 등)에서 우세하고, 획지조건(형상에서 우세하나 면적 및 경사에서 열세하여 종합 고려시 열세)에서는 열세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 우세함.							
2	4	1.06	1.03	1.00	0.97	0.33	1.00	0.349
	본건은 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭 등) 및 접근조건(교통시설과의 거리 등)에서 우세하나, 획지조건(형상에서 우세하나 면적 및 경사에서 열세하여 종합 고려시 열세) 및 행정적 조건(현황 도로 및 법면 등)에서는 열세하여, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세함.							

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	14,377	355,000	5,103,835,000	
2	93	117,000	10,881,000	
합계	<u>14,470</u>		<u>5,114,716,000</u>	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 합리성 검토 및 토지감정평가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액

평가방법	시산가액 (원)	비 고
공시지가기준법	4,999,328,000	
거래사례비교법	5,114,716,000	

나. 시산가액의 합리성 검토

대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

대상부동산의 각 방법에 의한 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

다. 토지감정평가액의 결정

본건은 공매 목적으로서 수요성, 환가성, 공시지가와 인근지역의 현지조사 가격수준 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지감정평가액으로 결정하였음.

토지감정평가액(원)	<u>4,999,328,000</u>
------------	----------------------

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 건물가액 산출근거

1. 산출개요

건물가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 평가)에 의거 구조·용재·시공의 정도 및 부대설비 등을 고려한 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였으며, 감가수정은 경제적 내용연수를 기준으로 하는 정액법을 기준으로 하였음.

2. 재조달원가의 산정

가. 건물신축단가표

[출처 : 한국부동산원, 2024년]

분류기호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
6-1-6-15	일반공장	철골조 철골지붕틀 샌드위치판넬잇기 (층고 6m기준)	3	741,000	35 (30~40)
6-1-6-16	일반공장	철골조 철골지붕틀 샌드위치판넬잇기 (층고 9m기준)	3	750,000	35 (30~40)
6-1-6-18	일반공장	철골조 철골지붕틀 그라스울판넬잇기 (층고 6m기준)	3	762,000	35 (30~40)

나. 건축물 재조달원가 자료집

[출처 : 한국부동산연구원, 2024년]

분류기호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
05-01-06-10	일반공장	철골조 철골지붕틀 샌드위치패널 (6.0m)	3	799,000	35 (30~40)
05-01-06-10	일반공장	철골조 철골지붕틀 샌드위치패널 (6.0m)	4	734,000	35 (30~40)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 표준단가

일련 번호	해당층	면적 (㎡)	이용상황	구조	표준단가 (원/㎡)
가	단층	657	공장	일반철골구조	750,000
나	단층	324.8	공장(사무실)	일반철골구조	750,000
다	단층	657	공장	일반철골구조	750,000

※ 건물의 구조, 재질 및 현상 등을 참작하여 표준단가를 적용하였음.

라. 보정단가

본건 건물에 설치된 전기설비, 위생설비 등 부대설비 내역을 종합적으로 참작하여 부대설비 보정단가를 표준단가에 포함하여 산정하였음.

마. 재조달원가

일련 번호	해당층	면적 (㎡)	이용상황	구조	재조달원가 (원/㎡)
가	단층	657	공장	일반철골구조	750,000
나	단층	324.8	공장(사무실)	일반철골구조	750,000
다	단층	657	공장	일반철골구조	750,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 감가수정

일련번호	해당층	이용상황	구조	내용연수	경과연수	잔가율	비고
가	단층	공장	일반철골구조	40	12	28/40	
나	단층	공장(사무실)	일반철골구조	40	12	28/40	
다	단층	공장	일반철골구조	40	12	28/40	

4. 건물가액 산출

일련번호	해당층	면적 (㎡)	재조달원가 (원/㎡)	잔가율	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
가	단층	657	750,000	28/40	525,000	344,925,000
나	단층	324.8	750,000	28/40	525,000	170,520,000
다	단층	657	750,000	28/40	525,000	344,925,000
합계		<u>1,638.8</u>				<u>860,370,000</u>

IV. 기계기구 가액 산출근거

1. 산출개요

본건 기계기구의 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제19조, 제12조, 제26조, 「감정평가 실무기준」 [620-1.3.3] 등 기계기구 감정평가와 관련된 제법령에 근거하는 바, 해당 기계기구의 규격, 형식, 용량 및 관리상태 등 제반사항을 종합적으로 고려하여 원가법으로 감정평가하였으며, 감가수정은 경제적 내용연수를 기준으로 하는 정률법을 기준으로 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 제조달원가의 산정

가. 대상기계기구

일련 번호	기계기구 명	수량	제작일자	제작업체	비고
1	태양광발전설비	1식	2018.05.	한화큐셀코리아 외	

나. 기계기구 평가시 고려사항

감가수정시 경과연수 적용은 제작일자를 기준하되, 제작일자는 소유자가 제시한 취득일자 및 기계기구의 현상과 관리상태를 종합적으로 고려하였음.

다. 제조달원가의 산정

일련 번호	기계기구 명	취득금액 (원)	제조달원가 결정(원)	비고
1	태양광발전설비	373,000,000	373,000,000	

3. 감가수정

일련 번호	기계기구 명	제작일자	내용 연수	경과 연수	조정 연수	잔가율
1	태양광발전설비	2018.05.	15	7	-	8/15 (0.341)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 기계기구 가액 산출

일련 번호	기계기구 명	수량	제조달원가 (원)	잔가율	적용단가 (원)	금액 (원)
1	태양광발전설비	1식	373,000,000	8/15 (0.341)	-	127,193,000

V. 감정평가액의 결정

본건은 공매 목적의 감정평가로서 수요성, 환가성, 공시지가와 인근지역의 현지조사 가격 수준, 토지·건물·기계기구의 특성 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법 등에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였음.

구분	면적(㎡) 또는 수량	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	14,470	-	4,999,328,000	
건물	1,638.8	525,000	860,370,000	
기계기구	1식	-	127,193,000	
합계			<u>5,986,891,000</u>	

토지감정평가요항표

I. 입지조건

1. 지리적 위치

본건은 경기도 안성시 금광면 내우리에 소재하는 토지로서, "금광면사무소"에서 남서측으로 약 150m 지점에 위치함.

2. 부근상황

본건 주변은 단독주택, 창고, 공장, 축사, 전, 담, 임야 및 각종 근린생활시설 등이 혼재함

3. 교통상황

본건까지 제 차량의 접근 및 진·출입이 용이하며, 대중교통수단을 이용할 수 있는 간선도로와 접함.

4. 기타사항

해당사항 없음.

II. 토지상황

1. 지세 및 형상

본건 토지 일련번호(1)은 북서측 하향의 완경사를 이루는 사다리형의 토지임.

본건 토지 일련번호(2)는 북서측 하향의 완경사를 이루는 부정형의 토지임.

토지감정평가요항표

2. 이용상황

본건 토지 일련번호(1)은 공장 용도의 건부지로 이용중임.
본건 토지 일련번호(2)는 지목 임야이나, 현황 도로 및 법면임.

3. 접면도로 상황

본건은 북서측으로 노폭 약 8m(일련번호(2) 포함)의 아스팔트 포장도로와 접함.

4. 토지이용계획 및 공법상제한사항

일련번호(1) : 도시지역, 보전녹지지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공익용산지<산지관리법>, 보전산지<산지관리법>, 준보전산지<산지관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

일련번호(2) : 도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

5. 제시목록외의 물건

해당사항 없음.

6. 공부와의 차이

해당사항 없음.

7. 기타사항

해당사항 없음.

건물감정평가요항표

1. 건물의 구조

일련번호(가) : 일반철골구조 샌드위치 판넬지붕 지상1층 건물로서,
(사용승인일 : 2013.10.07.)

외벽 : 판넬붙임 등 마감,
내벽 : 판넬붙임 등 마감,
바닥 : 콘크리트 등 마감,
천장 : 철골트러스위 판넬잇기 등 마감,
창호 : 하이새시 창호임.

일련번호(나) : 일반철골구조 샌드위치 판넬지붕 지상1층 건물로서,
(사용승인일 : 2013.10.07.)

외벽 : 판넬붙임 등 마감,
내벽 : 판넬붙임 등 마감,
바닥 : 콘크리트 등 마감,
천장 : 철골트러스위 판넬잇기 등 마감,
창호 : 하이새시 창호임.

일련번호(다) : 일반철골구조 샌드위치 판넬지붕 지상1층 건물로서,
(사용승인일 : 2013.10.07.)

외벽 : 판넬붙임 등 마감,
내벽 : 판넬붙임 등 마감,
바닥 : 콘크리트 등 마감,
천장 : 철골트러스위 판넬잇기 등 마감,
창호 : 하이새시 창호임.

2. 이용상태

일련번호(가) : 공부상 공장이며, 현황 공실상태인 것으로 조사되었음.

일련번호(나) : 공부상 공장(사무실)이며, 현황 공실상태인 것으로 조사되었음.

일련번호(다) : 공부상 공장이며, 현황 공실상태인 것으로 조사되었음.

건물감정평가요항표

3. 위생 및 냉·난방설비, 기타설비

본건은 기본적인 전기설비, 위생설비(급배수 등), 화재탐지설비 등이 되어 있음.

4. 부합물 및 종물관계

해당사항 없음.

5. 임대관계

미상임.

6. 세무서 상가건물임대차 현황서 및 전입세대 열람내역

가) 본건을 소재지로한 세무서 상가건물임대차 현황서상 내역은 '접수일 현재 위 발급대상 상가건물에 대하여는 제공할 정보가 없어 상가건물임대차현황서 발급이 불가함'으로 세무서에서 2025.10.31.자로 조사되었는바, 공매 진행시 참고바람.

나) 본건을 주소지로 한 주민등록 전입세대는 '해당주소의 세대주가 존재하지 않음'인 것으로 주민센터에서 2025.10.30.자로 조사되었는바, 공매 진행시 참고바람.

7. 공부와의 차이

해당사항 없음.

8. 기타사항

해당사항 없음.

기 계 기 구 감 정 평 가 요 항 표

1. 현황

본건 기계기구는 태양광 발전설비로서, 2018년 05월 31일자로 사용전검사확인을 받은 후 발전 개시함.

2. 사용상태

본건은 현장조사시 정상설치 및 가동중으로, 현상 및 관리상태 보통임.

3. 수용장소 및 방법

본건은 경기도 안성시 금광면 내우리 소재 "금광면사무소" 남서측 인근에 위치하는 공장 지붕에 설치되어 있음.

4. 기타사항

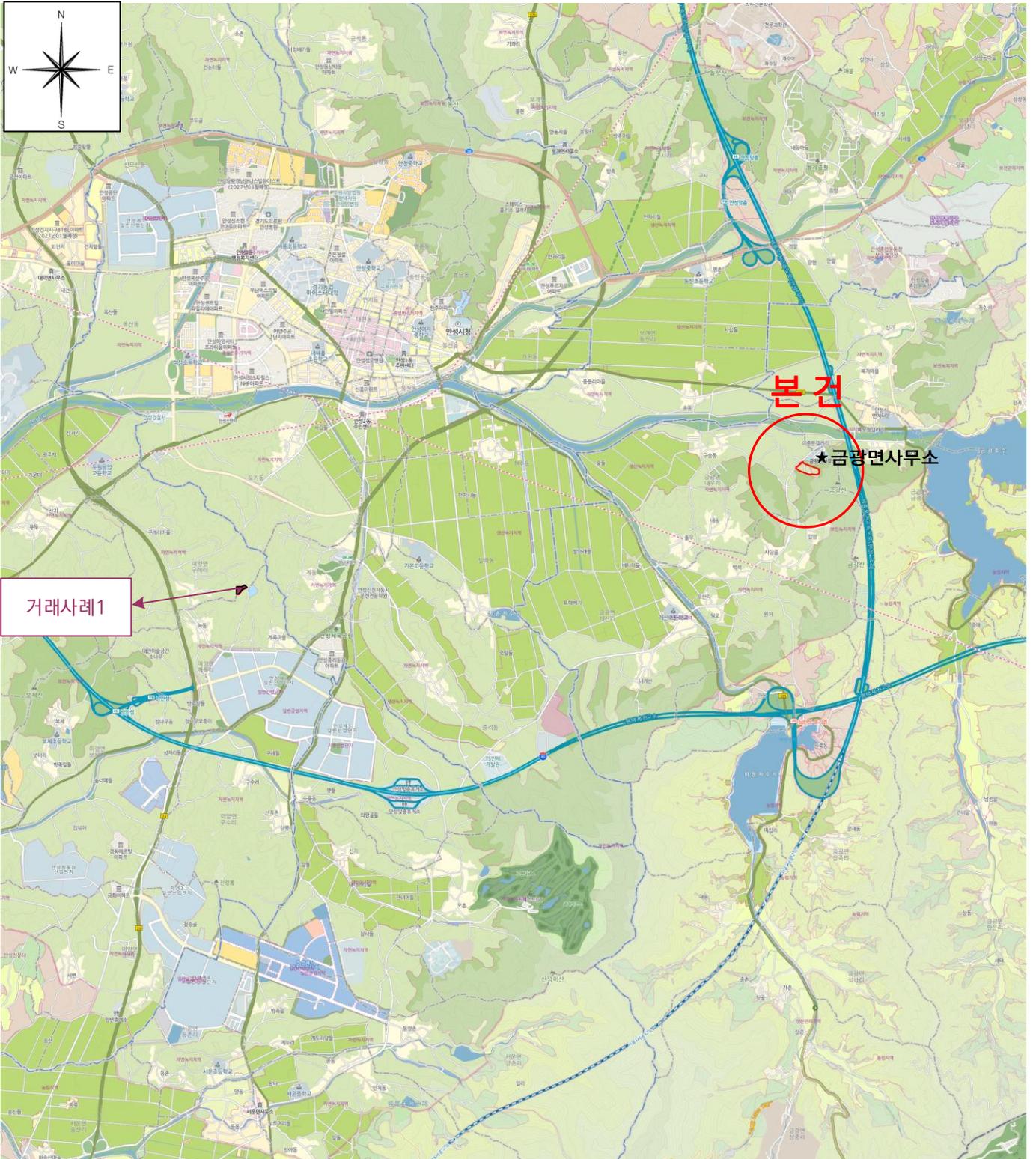
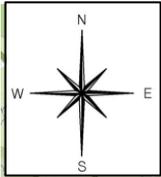
해당사항 없음.

위 치 도

일련번호 : ()

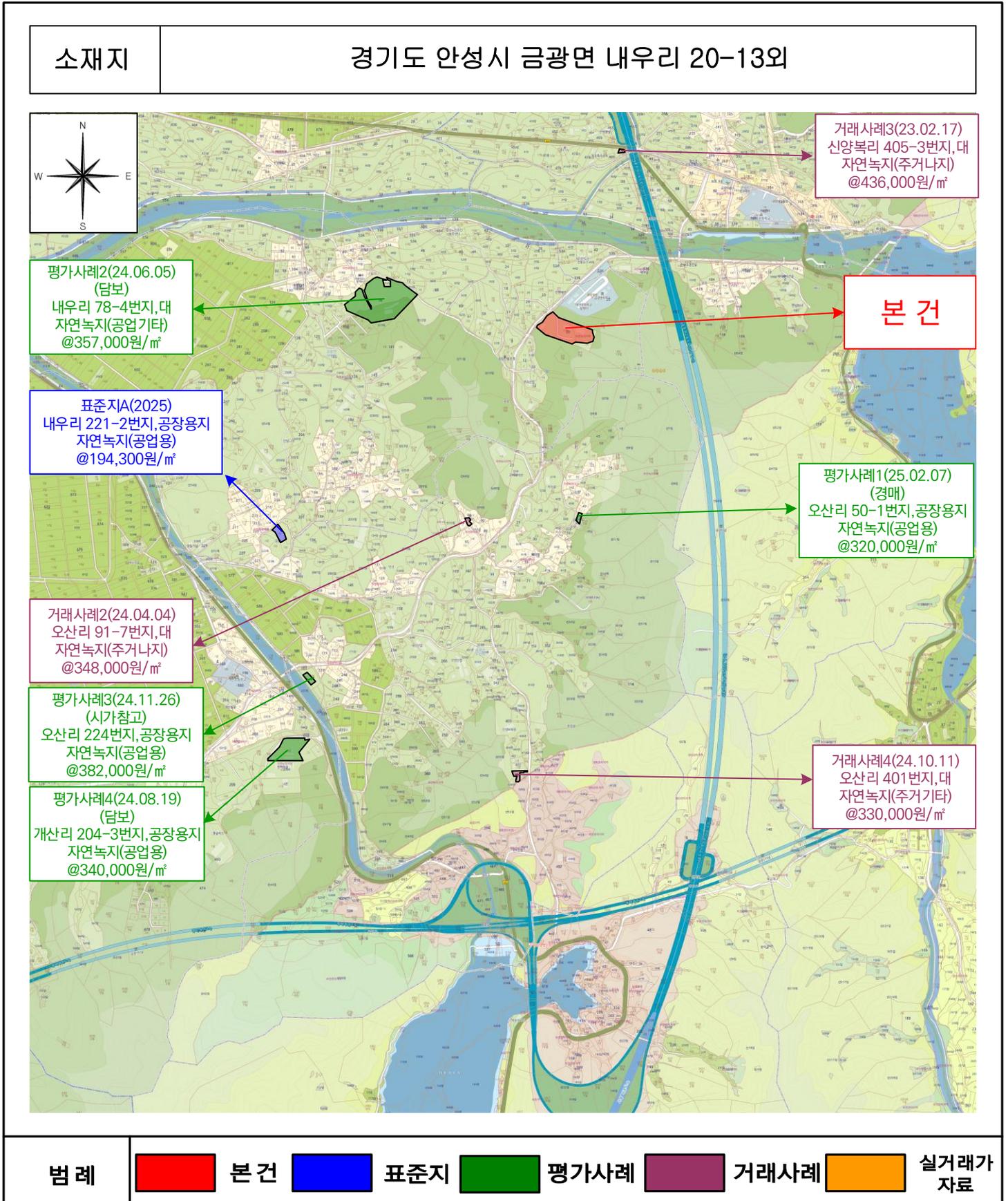
소재지

경기도 안성시 금광면 내우리 20-13외



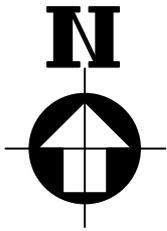
위 치 도

일련번호 : ()

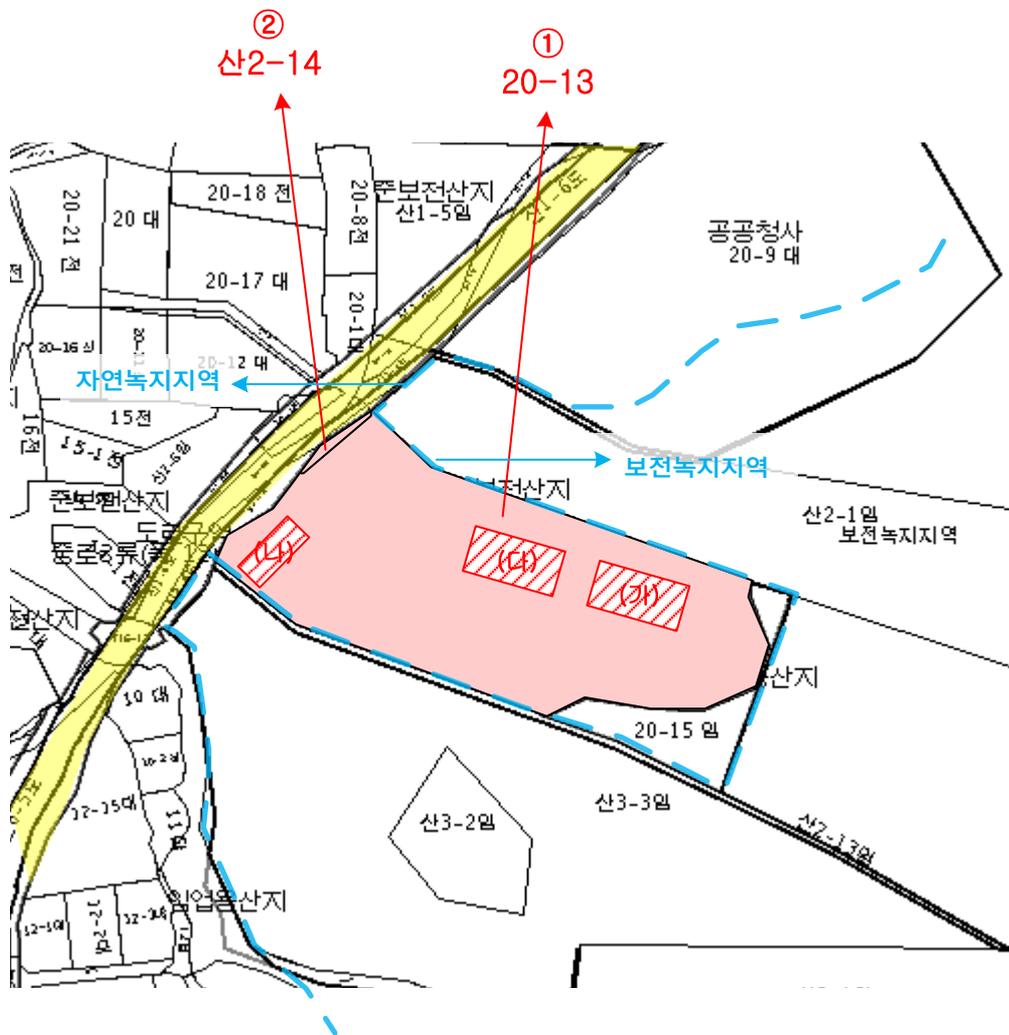


지적개황도

일련번호 : ()



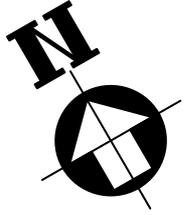
S : 1/3,000



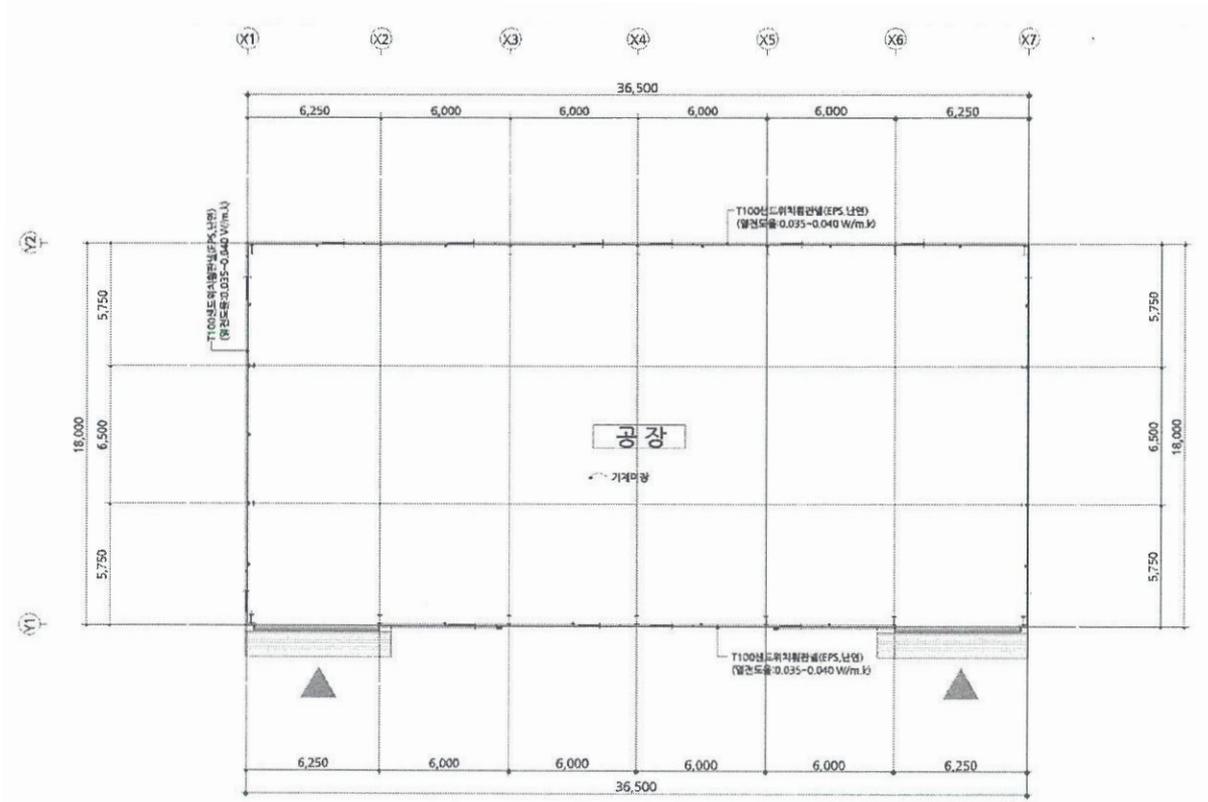
범례	1층	2층	3층 이상	제시외건물	평가외건물
----	----	----	-------	-------	-------

건물개황도

일련번호 : ()



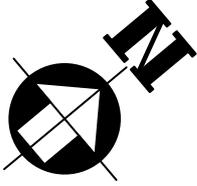
NO SCALE



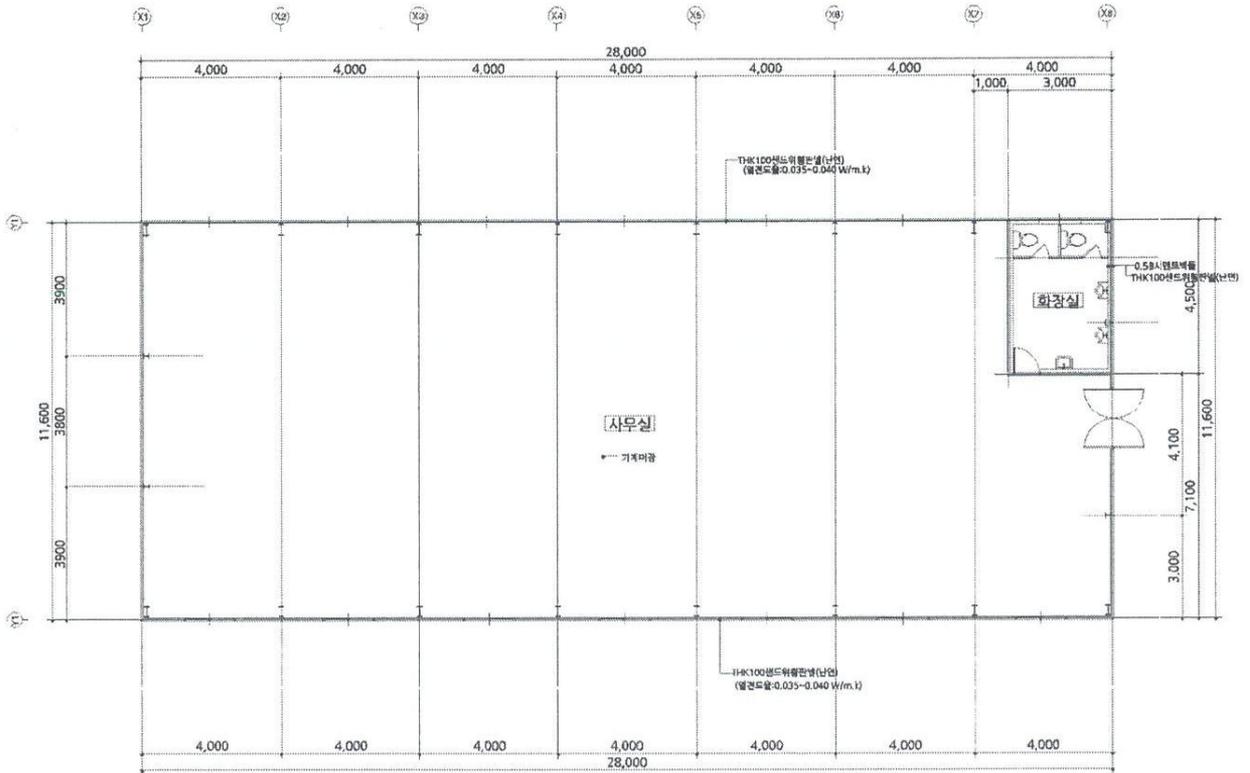
(가) 1층
공부면적: 657㎡

건물개황도

일련번호 : ()



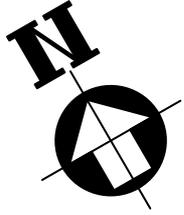
NO SCALE



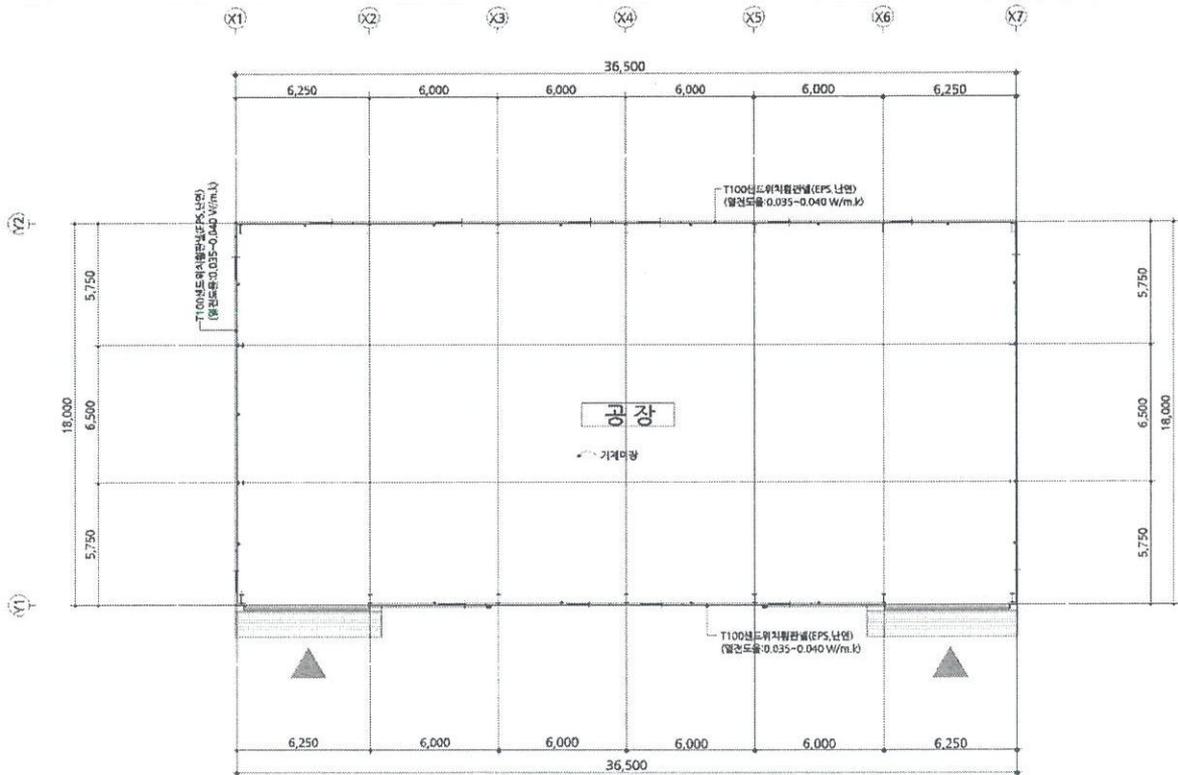
(나) 1층
공부면적 : 324.8㎡

건물개황도

일련번호 : ()



NO SCALE



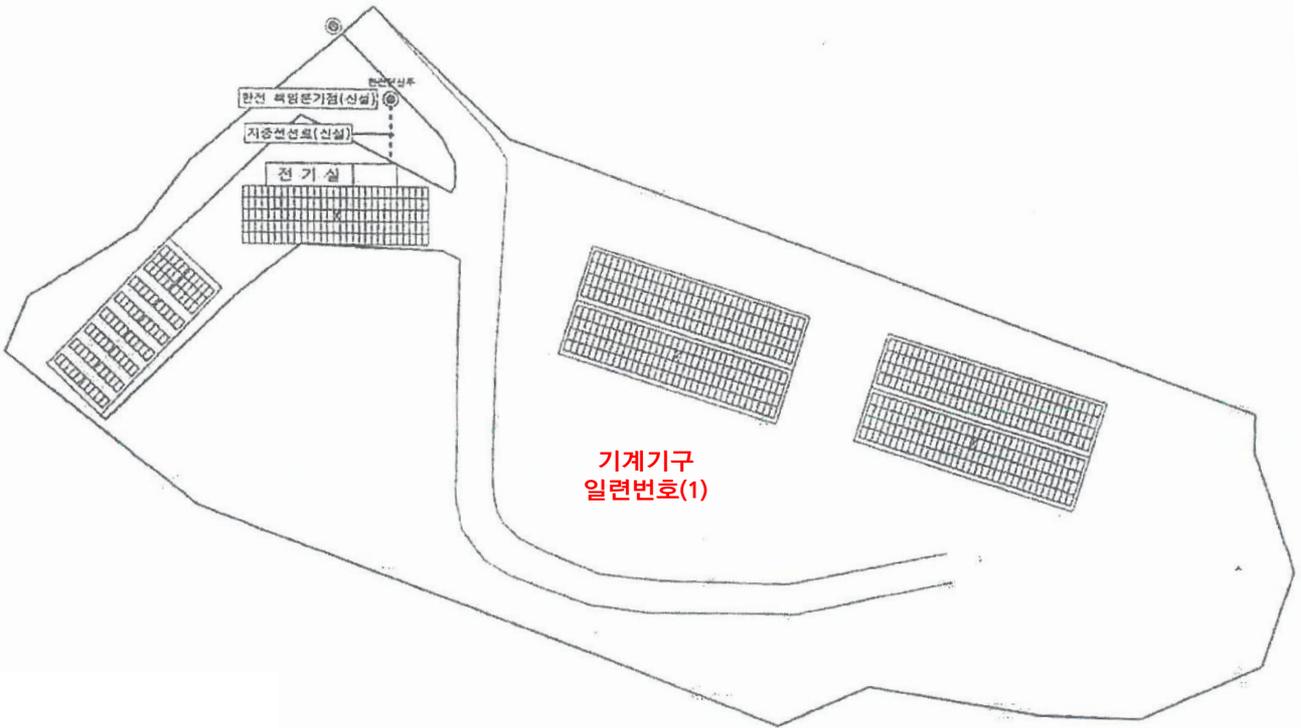
(다) 1층
공부면적 : 657 m²

기계기구 배치도

일련번호 : ()



NO SCALE



현황 사진



주위환경



주위환경

현황 사진



본건 전경



본건 내 전경

현황 사진



본건 내 전경



본건 건물 일련번호(가) 전경

현 황 사 진



본건 건물 일련번호(가) 내부



본건 건물 일련번호(나) 전경

현황 사진



본건 건물 일련번호(나) 내부



본건 건물 일련번호(다) 전경

현 황 사 진



본건 건물 일련번호(다) 내부



본건 토지 일련번호(2) 전경

현 황 사 진

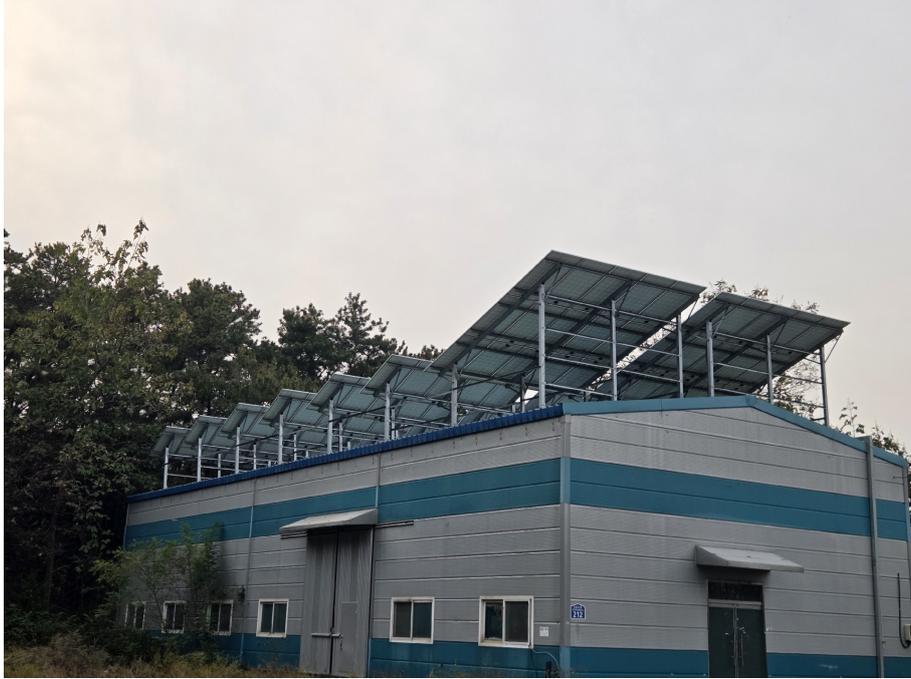


본건 기계기구 전경(모듈)



본건 기계기구 전경(모듈)

현황 사진



본건 기계기구 전경(모듈)



본건 기계기구 전경(인버터)