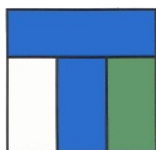


감정평가서

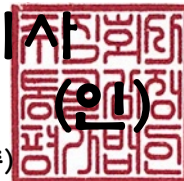
Appraisal Report

건명	주식회사 화니핀코리아 소유 물건 (2025타경51426)
의뢰인	청주지방법원 판사 사법보좌관 박상규
감정평가서번호	통일(충북)W250701-3001호

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.



(주)통일감정평가법인 충북지사
지사장 권세중



충청북도 청주시 상당구 호미로 167번길 49 2층 (용암동)
TEL.043-297-9922 FAX.043-297-9921

(공장(사업체))감정평가표

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

감정평가사
권세종

경

세

종



(주)통일감정평가법인 충북지사 지사장 권세종 (서명 또는 인)

감정평가액	삼십일억구천오백사십사만칠천사백원정 (₩3,195,447,400.-)			
의뢰인	청주지방법원 판사 사법보좌관 박상규	감정평가목적	경매(강제)	
제출처	청주지방법원 경매3계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	주식회사 화니핀코리아	감정평가조건	-	
목록표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
(기타 참고사항)	-	2025.07.09.	2025.07.04. ~2025.07.09.	2025.07.09.

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
< 별 지 참조 >					

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자: 감정평가사
 정택영

정택영



(토지·건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
1	충청북도 청주시 흥덕구 오송읍 연제리	688	공장용지	일반공업지역	4,411.2	4,411.2	431,000	1,901,227,200	
							사용수익 제한시: 1,806,165,340		
2	[도로명주소] 충청북도 청주시 흥덕구 오송읍 오송생명1로 25	688 위지상	공장	일반철골구조 기타지붕(판넬) 2층					
			공장	1층	738.9	738.9	652,000	481,762,800	900,000 × 29/40
			사무실, 기숙사	2층	276.12	276.12	725,000	200,187,000	1,000,000 × 29/40
3	"	"	공장	일반철골구조 조립식판넬지붕 단층	530	530	472,000	250,160,000	700,000 × 29/40
소 계								2,833,337,000	
ㄱ	[제시외건물] 충청북도 청주시 흥덕구 오송읍	688 위지상	공장 (기타공장 (공장))	경량철골구조 (일반철골구조) 기타지붕(판넬)	(37.6)	37.6	268,000	10,076,800	제시외건물 (ㄱ~ㄷ) 일반건축물 대장 기준 350,000 × 23/30

(토지·건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
ㄴ	연제리	"	공장 (기타공장 (사무실))	경량철골구조 기타지붕(판넬)	(174.83)	174.83	600,000	104,898,000	750,000 × 28/35
ㄷ	"	"	(공장)	일반철골구조 기타지붕(판넬)	(53.76)	53.76	435,000	23,385,600	600,000 × 29/40
ㄹ	"	"	(폐수 보관소)	판넬조 판넬지붕	(12.25)	12.25	200,000	2,450,000	300,000 × 20/30 관찰감가
ㅁ	"	"	(창고)	경량철골조 판넬지붕	(60.00)	60.00	200,000	12,000,000	300,000 × 20/30 관찰감가
ㅂ	"	"	(출입구)	경량철골조 판넬지붕	(4.5)	4.5	200,000	900,000	300,000 × 20/30 관찰감가
ㅅ	"	"	(통로)	벽체이용 판넬조 판넬지붕	(5.5)	5.5	200,000	1,100,000	300,000 × 20/30 관찰감가
소 계								154,810,400	
ㅇ	[제시외 수목]	"	(수목)	조경수 등	(1식)	1식	식	5,600,000	소나무 등 (조경석 포함)
소 계								5,600,000	
합 계								₩2,993,747,400	.-

기계기구감정평가명세표

기 호	명 칭 (종 류) 구조, 규격, 형식, 용량	제작업체 제작번호 제작일자	수 량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
1	화장품 제조설비 1. Vacuum Type AGI-HOMO MIXER 1000L 1) Homo Mixer Motor : 22kw(30HP) Shaft : STS316 Φ 60 × 500L 1set Impeler : SUS316 Φ 170 × 50L Baffle Plate 2) Anchor "U" Type Paddle Mixer Motor : 7.5kw(10HP) Shaft : STS304 Φ 120 × 600L Scraper : STS316 & Teflon 200 × 20T 8set Driving Part Mid Shaft 3) Vessel Part Cap ^l : Full 1300L Working 1000L Shell : Φ 1100 × 1400H STS316 8T Jacket : Φ 1200 × 4T STS304 Insulation Cover Plate Φ 1300 × 3T Insulation : Glass Wool 50T 4) Hydraulic Unit Motor : 3.7kw Oil Pump Cylinder Oil Tank 5) Frame Part 2790L × 1300W × 2000H 6) Tilting Part Motor : 0.75kw	선진테크 2014.06	1식	-	103,600,000	560,000,000 X0.185(4/15)

기계기구감정평가명세표

기 호	명 칭 (종 류) 구조, 규격, 형식, 용량	제작업체 제작번호 제작일자	수 량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
	7) Pipe Arringment 8) Electric Control Panel 2. Oil & Water Agitator 800L 1) Agitator Part Motor : 5.5kw Impeller : Disk Type Main Shaft : $\Phi 40$ SUS316 2) Tank Part Vessel Plate : $\Phi 1000$ STS316 Jacket Plate : $\Phi 1200$ STS304 Insulation Cover Plate : $\Phi 1300$ STS304 3) Temp. Control 4) Control System 3. Vacuum Type AGI-HOMO MIXER 500L 1) Homo Mixer Motor : 11kw(15HP) Shaft : STS304 $\Phi 50 \times 900$ L 2set Baffle Plate 2) Anchor "U" Type Paddle Mixer Motor : 3.7kw Shaft : STS316 $\Phi 100 \times 600$ L Scraper : Teflon 200L 80W 15T Mid Shaft 3) Vassel Part Cap' : Full 650L Working 500L Shell : $\Phi 900 \times 1100$ H STS316 6T Jacket : $\Phi 1000 \times 4$ t sts304 Insulation Cover Plate $\Phi 1100 \times 3$ T					

기계기구감정평가명세표

기 호	명 칭 (종 류) 구조, 규격, 형식, 용량	제작업체 제작번호 제작일자	수 량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
	Insulation : Glass Wool 50T 4) Hydraulic Device Motor : 3.7kw Oil Pump Cylinder Oil Tank 5) Frame Part 2360L × 1150W × 2000H 6) Tilting Part Motor : 0.4kw 7) Pipe Arringment 8) Electric Control 4. Oil & Water Agitator 400L 1) Agitator Part Motor : 2.2kw Impeller : Disk Type Main Shaft : Φ30 SUS304 2) Tank Part Vessel Plate : Φ850 SUS316 Jacket Plate : Φ950 SUS304 Insulation Cover Plate : Φ 1050 STS304 3) Temp. Control 4) Control System 5. Vacuum Type AGI-HOMO MIXER 200L 1) Homo Mixer Motor : 5.5kw(7.5HP) Shaft : SUS316 Φ45 × 400L Impeler : SUS316 Φ90 × 80L Baffle Plate					

기계기구감정평가명세표

기 호	명 칭 (종 류) 구조, 규격, 형식, 용량	제작업체 제작번호 제작일자	수 량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
	2) Anchor "U" Type Paddle Mixer Motor : 2.2kw Shaft : SUS316 $\Phi 90 \times 500L$ Scraper : SUS316 & Teflon $150 \times 15T$ 7set 3) Vessel Part Cap' : Full 300L Working 200L Shell : $\Phi 700 \times 800H$ SUS316 5T Jacket : $\Phi 800 \times 4T$ SUS304 Insulation Cover Plate $\Phi 900 \times 3T$ Insulation : Glass Wool 50T 4) Hydraulic Device Motor: 1.5kw Oil Pump Cylinder Oil Tank 5) Frame Part $2400L \times 1200W \times 1500H$ 6) Tilting Part Motor : 0.75kw 7) Pipe Arringment 8) Electric Control Panel 6. Oil Agitator 150L 1) Agitator Part Motor : 1.5kw Impeller : Disk Type Main Shaft : $\Phi 30$ SUS316 2) Tank Part Vessel Plate : $\Phi 600$ SUS316					

기계기구감정평가명세표

기 호	명 칭 (종 류) 구조, 규격, 형식, 용량	제 작업체 제작번호 제작일자	수 량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
	11. 정제수제조장치 Raw Water Pump : 1m ³ /hr A/C Filter Micro Filter R/O System : 0.4m ³ /hr Mixed-Bed Polisher - 2unit U.V Sterilizer Control Panel 11-1. Purified Water Tank Vertical Cylindrical, 밀폐상하동형 Cap' : 2Ton Size : D1200 × H1800 Mat' : SUS304 부대설비 12. 관류스팀보일러(MIURA) 모델 : EZ-500G 정격증발량 : 500kg/hr 설계압력 : 1Mpa(10kg/cm ²) 사용연료 : LPG 버너 : 410,000kcal/hr 송풍기 급수탱크 : 1300L 자동연수기 : MS-10H 0.8m ³ /h 13. Air Compressor 1) Air Compressor Model : K50I(KUKJAE) Discharge Pressure : 8.5Bar Main Motor Output : 37kw 2) Air Receiver Tank(대륙공업사) DR-AT1000-03					

기계기구감정평가명세표

기 호	명 칭 (종 류) 구조, 규격, 형식, 용량	제 작업체 제작번호 제작일자	수 량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
2	Design Press : 9.9kg/cm ² G Design Temp : 60℃ 3) Air Dryer Model : TAD-50(세진이엔지) Cap' : 7.0 Nm ³ /min 4) 배관등 부대설비 일체 공조기 1. ACU-01 1) Fan - Static Pressure : 50mnAq - Motor : 2.2kw 2) Heater : 2kw × 4step 3) D/X Coil : 13500kcal/hr(5HP) 4) Hepa Filter 5) 실외기 모델 : JAC-C-050 송풍기 : Φ550 × 0.2kw 풍량 : 100CMM 전열면적 : 43.9m ² 2. ACU-02 1) Fan - Static Pressure : 50mnAq - Motor : 2.2kw 2) Heater : 2kw × 4step 3) D/X Coil : 8100kcal/hr(3HP) 4) Filter 5) 실외기 모델 : JAC-C-030 송풍기 : Φ450 × 0.2kw 풍량 : 59CMM 전열면적 : 23.9m ²	신성씨엔에이 2014.06	1식	-	7,800,000	42,000,000 X0.185(4/15)

기계기구감정평가명세표

기 호	명 칭 (종 류) 구조, 규격, 형식, 용량	제작업체 제작번호 제작일자	수 량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
3	수변전설비 Cap' : 290kw 일체형 고압판넬 T.R : 300kw * 1ea 동력간선설비 등 부대설비	가포전기 2014.04	1식	-	8,500,000	30,000,000 X0.282(9/20)
4	GEL COATING M/C-1 1)UNWINDER-3EA -CONSTRUCTION : 1ROLL STAND TYPE -UNWINDER DIA WIDTH: Max : φ 350.550mm -CORE:3" PAPER CORE -CORE CHUCKING:AIR SHAFR TYPE -DRIVE:POWER BRAKE-PORA -EPC SIDE GUIDE:MANUAL TYPE -SPLICING:MANUAL TYPE 2)2-ROLL COATING + LAMINATOR -CONSTRUCTION:2 ROLLER -ROLLER SIZE DRIVE ROLLER: φ 100×700mm NIP ROLLER: φ 100×50mm(2단) NIPPING TYPE:AIR CYLINDER DRIVE:GEARED MOTOR 1.5kw -GAP 조정폭:+, -0~3mm 3)FEEDER UNIT -CONSTRUCTION:2 ROLLER -ROLLER SIZE DRIVE ROLLER: φ 160×700mm NIP ROLLER: φ 100×50mm(2단) -NIPPING TYPE:수동조절 -DRIVE:GEARED MOTOR 0.75kw -GAP 조정폭:+, - 0~5mm 4)TOMSON PRESS	(주)동부 시스템 2018.07	1식	-	81,800,000	240,000,000 X0.341(8/15)

기계기구감정평가명세표

기 호	명 칭 (종 류) 구조, 규격, 형식, 용량	제 작 업 체 제 작 번 호 제 작 일 자	수 량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
	-DIE-CUT DIMENSION:420×620mm -MAX FILM WIDTH:600mm -분당타발화수:100회/min -FEEDING MOTOR:SERVO MOTOR -ELECTRIC FORM:220V×3P×60HZ 5)CONVEYOR SYSTEM -규격:7m×300mm(폭)2단 2열 -살균 UV LAMP:2SET	- 이 하	여 백	-		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 충청북도 청주시 흥덕구 오송읍 연제리 소재 오송생명과학단지 내에 위치하는 사업체로서, **청주지방법원**의 경매 목적을 위한 감정평가 건입니다.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거, 대상물건이 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 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였습니다.

3. 감정평가조건

없습니다.

4. 실지조사기간·내용 및 기준시점

가. 실지조사기간 및 내용

본건 실지조사기간은 **2025년 07월 04일~2025년 07월 09일(6일간)**이며, 실지조사 내용은 후첨 “토지감정평가요항표 및 건물감정평가요항표” 등을 참고 바랍니다.

나. 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 **2025년 07월 09일**로 하였습니다.

5. 감정평가의 근거 및 방법 적용

가. 감정평가의 근거

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였습니다.

나. 감정평가방법의 적용

1) 감정평가방법

- 부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방식(방법)에는 ‘비용성’에 기초한 원가방식(원가법 및 적산법 등), ‘시장성’에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법 등), ‘수익성’에 기초한 수익방식(수익환원법 및 수익분석법 등)이 있습니다.

- 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가라는 ‘비용성’에 근거하며, ‘공급측면’에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.
 - 원가방식에는 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘원가법’, 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 ‘적산법’ 등이 있습니다.

- 비교방식이란 대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는가라는 ‘시장성’에 근거하며, ‘실증적인 교환측면’에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 비교방식에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)을 산정하는 ‘거래사례비교법(임대사례비교법)’, 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 ‘공시지가기준법’ 등이 있습니다.

2) 감정평가방법의 적용

- 본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제1항 및 제19조 제1항에 의거하여 토지와 건물 및 기계기구에 대한 개별물건의 평가액을 합산하여 감정평가 하였습니다.
- 본건 토지가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제14조 등에 따라 공시지가기준법으로 가액을 산출하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고가격자료 및 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.
- 본건 건물가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제15조 등에 의거하여 구조, 사용자재, 시공의 정도, 부대설비 및 관리 상태 등을 종합 참작한 재조달원가에서 물리적·기능적·경제적 감가수정을 고려한 원가법으로 감정평가하였으며, 대상 건물의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우이므로 합리성 검토는 생략하였습니다.

6. 그 밖의 사항

- 본건의 지적경계 등은 귀 제시목록과 지적공부를 기준으로 목측에 의거하여 조사한 바, 정확한 지적경계 및 기타 관련사항의 확인시 지적측량을 요합니다.
- 본건 지상에 제시외 건물(ㄱ~ㄴ) 및 수목(ㅇ)이 존재하는 바, 이로 인해 사용수익이 제한되는 경우의 토지가액을 명세표상의 비고란에 병기하였으니 참고하시기 바랍니다.
- 제시외 건물중 기호 (ㄱ, ㄴ (본건 건물 기호(2) 증축부분))과 (ㄷ)은 등기사항전부증명서는 없으나 건축물대장이 존재하는 바 이를 기초하여 평가하였으며, 그 외의 제시외 건물(ㄹ~ㄴ)은 개략적인 면적을 실측 사정 관찰감가를 적용하여 평가하였습니다.(후첨 명세표 참조바랍니다.)
- 본건 지상에 제시외 수목(소나무 등)이 존재하는 바, 기준시점 현재의 수목의 수종, 수령, 관리상태 등을 고려하여 평가하였으니 입찰참가시 참고하시기 바랍니다.(후첨 명세표 참조바랍니다)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 대상 부동산의 개요

1. 평가대상 토지

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	접면 도로	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	연제리 688	공장 용지	4,411.2	공업용	일반공업	중로 각지	세장형 평지	202,300	-

2. 평가대상 건물

구분	소재지	구조/용도	층/용도/면적	비고
2	연제리 688	일반철골구조 기타지붕 (판넬) 2층 공장	1층 공장 738.9㎡, 2층 사무실, 기숙사 276.12㎡	건물 대장상 '주2'
3	연제리 688	일반철골구조 조립식판넬지붕 단층 공장	530㎡	'주1'

※ 의뢰목록 및 등기사항전부증명서를 기반하였으며, 구체적인 사항에 대해서는 후첨 건물대장 및 후첨 '건물요항 표'를 참조하시기 바랍니다.

3. 평가대상 기계기구

기호	제품명	수량	제작자	제작년도	비고
1	화장품 제조설비	1식	선진테크	2014.06	-
2	공조기	1식	신성씨엔에이	2014.06	-
3	수변전 설비	1식	가포전기	2014.04	-
4	GEL COATING M/C-1	1식	(주)동부 시스템	2018.07	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 산출개요

『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하였습니다.

나. 비교표준지의 선정

1) 비교표준지의 선정기준

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있습니다.

2) 비교표준지 선정

이상의 선정기준을 종합적으로 고려하여 가장 적합한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정 하였습니다.

(공시기준일 : 2025. 01. 01)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	접면 도로	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	연제리 688	공장용지	4,411.2	공업용	일반공업	중로 각지	세장형 평지	202,300

※ 본건(기호1)은 비교표준지(A)입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제2호 및 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 의거하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 자가변동률을 적용하여 수정하였습니다.

1) 비교표준지(A) 시점수정치

소재지	용도지역	산정기간	변동률(%)	비고
충청북도 청주시 흥덕구	공업지역	2025.01.01 ~ 2025.07.09	0.702 (1.00702)	2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.563 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.110 $(1 + 0.00563) \times$ $(1 + 0.0011 \times 39/31)$ ≈ 1.00702

※ 2025년 6월 이후의 자가변동률이 미고시되어 직전월의 자가변동률을 연장 적용하였습니다.

라. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하여 지역요인은 대등합니다. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

[공업지대]

조건	개별요인 비교	
	항 목	세 부 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성
		철도전용인입선
		전용부두 등
환경조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원
		공업용수
		공장배수
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 형상 등	면적
		형상
		고저 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		규제의 정도
		기타규제
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교치

구분	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
기호(1) /비교표준지(A)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
결정의견							

기호(1)

본건이 비교표준지(A)로서 개별요인 대등합니다.

바. 그 밖의 요인 보정액

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

그 밖의 요인 보정이란 ‘토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인, 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 거래사례 및 평가사례 등을 참작하여 보정하는것’으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538,1991.12.28), 대법원판례(1993.09.10 선고 92누16300, 1998.07.10선고 98두 6067, 2004.05.14 선고 2003다38207) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요합니다.

2) 산식

$$\begin{aligned}
 & \text{사례기준 표준지의 가격} \\
 \text{그 밖의 요인 보정치} &= \frac{\text{표준지공시지가 기준시점 가격}}{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}} \\
 & \text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}
 \end{aligned}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보 KAPA HUB)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	접면 도로	총평가금액 (토지단가) (원/㎡)	평가 목적	기준 시점
#1	연제리 687	장	4,504.9	일반공업 (공업용)	중로 한면	1,788,445,300 (397,000)	매입매각	2021.11.04
#2	정중리 718	장	10,798.4	일반공업 (공업기타)	광대 소각	5,150,836,800 (476,990)	경매	2025.05.12
#3	연제리 684	장	7,358.9	일반공업 (공업용)	광대 소각	2,921,483,300 (397,000)	담보	2022.01.26
#4	연제리 686	장	4,529.9	일반공업 (공업용)	광대 소각	2,210,591,200 (488,000)	담보	2023.09.11

※ 토지단가는 원단위에서 절사하였습니다.

4) 인근 거래사례

■ 토지만의 거래

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS) 등)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	접면 도로	총거래금액 (토지단가) (원/㎡)	거래 시점
#a	정중리 791	장	5,000	일반공업 (공업기타)	중로 각지	2,041,880,000 (408,370)	2021.07.14
#b	연제리 617	장	4,983	일반공업 (공업용)	중로 각지	2,700,000,000 (541,840)	2025.02.18
#c	연제리 699-1	장	16,722	일반공업 (공업용)	중로 각지	5,936,310,000 (355,000)	2023.06.08
#d	정중리 648	장	16,496.2	일반공업 (공업기타)	광대 소각	5,865,880,000 (355,580)	2022.08.29

※ 토지면적은 토지대장을 기준으로 하였습니다.

※ 토지단가는 원단위에서 절사하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 그 밖의 요인 분석

■ 적용사례 선정

적용사례	기호 #1
적용사례 선정의견	상기 인근 비교사례 중 용도지역이 동일하고, 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 인정되는 비교사례를 선정하였습니다.

■ 적용사례 시점수정치

적용 사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
#1	2021.11.04 ~ 2025.07.09	1.03764	충청북도 청주시 흥덕구 공업지역

■ 지역요인 비교

- 비교표준지와 적용사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다. (1.00)

■ 개별요인 비교

구분	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
비교표준지(A) /적용사례(#1)	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050
결정의견							

비교표준지(A)

비교표준지(A)는 평가사례(#1)와 비교하여 획지조건(각지 등)에서 우세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 그 밖의 요인 보정치 산정

- 비교표준지(A) 와 적용사례(#1)의 비교

구분	가 격	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격 차 율
적용사례기준 표준지가격	397,000	1.03764	1.00	1.050	432,540	2.123
기준시점 표준지가격	202,300	1.00702	-	-	203,720	

6) 그 밖의 요인 보정치의 결정

인근지역 내 대상 토지와 유사한 부동산의 정상적인 지가수준을 고려하고, 인근지역 내 최근 평가사례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였습니다.

비교표준지	용도지역	그 밖의 요인 보정치
A	일반공업지역	2.12

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 토지단가 산정

구 분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	202,300	1.00702	1.00	1.000	2.12	431,887	431,000

2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

구 분	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	4,411.2	431,000	1,901,227,200	-
공시지가기준법에 의한 시산가액(합계)			1,901,227,200	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법

가. 산출개요

평가대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

나. 거래사례의 선정

평가대상 부동산의 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 및 규모, 형상 등의 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 다음의 거래사례 #a를 비교사례로 선정하였습니다.

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	거래 시점
#a	정중리 791	공장용지	5,000	일반공업 (공업기타)	408,370	2021.07.14

다. 사정보정

상기 선정된 사례는 현장 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 시점수정

적용 사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
#a	2021.07.14 ~ 2025.07.09	1.04111	충청북도 청주시 흥덕구 공업지역

마. 지역요인 비교

- 본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등합니다. (1.00)

바. 개별요인 비교

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
기호(1) /거래사례(#a)	1.00	1.02	1.00	1.00	1.00	1.00	1.020
결정의견							

기호(1)

본건은 거래사례(#a)와 비교하여 접근조건(편의시설설과의 접근성 등)에서 우세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

1) 토지단가 산정

구분	거래사례 (원/㎡)	사정 보정	시정 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	408,370	1.00	1.04111	1.00	1.020	433,661	433,000

2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
1	4,411.2	433,000	1,910,049,600	-
거래사례비교법에 의한 시산가액(합계)			1,910,049,600	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 토지가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액 및 결정의견

구분	공시지가기준법(원)	거래사례비교법(원)	비 고
토지	1,901,227,200	1,910,049,600	약 99.5%

공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 평가사례, 평가목적 등을 종합적으로 검토해볼 때, 그 합리성이 인정되는바 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 토지가액의 결정

구분	면적(m ²)	감정평가액(원)	비고
1	4,411.2	1,901,227,200	-
토지 감정평가액(합계)		1,901,227,200	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 건물가액의 산출근거

1. 산출개요

대상건물을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액인 재조달원가를 한국부동산연구원 발간 건축물 재조달원가 자료집 상의 표준단가와 대상물건의 특성을 감안한 보정단가로 산정한 후 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

2. 재조달원가 및 경제적 내용년수의 산정

가. 표준단가

표준단가는 정부고시 표준품셈과 실적공사비 등을 적용하여 산정한 순수 건축공사비에 제경비(간접노무비, 산재보험료, 안전관리비, 기타경비, 일반관리비, 이윤 등), 설계감리비 및 전기기본설비비(전등, 전열공사비) 등이 포함된 금액입니다.

(출처 : 2024년도 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
05-01-06-10	일반공장	철골조 철골지붕틀 (총고9m 샌드위치패널)	2	1,095,000	35 (30~40)
05-01-06-10	일반공장	철골조 철골지붕틀 (총고9m 샌드위치패널)	3	972,000	35 (30~40)
05-01-06-10	일반공장	철골조 철골지붕틀 (총고6m 샌드위치패널)	3	799,000	35 (30~40)
05-04-06-06	일반창고	경량철골조 경량철골지붕틀 (총고5.5m 아스팔트싱글)	4	604,000	35 (30~40)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 보정단가의 산정

본건 건물에 구비된 위생설비, 전기설비 등의 부대설비 내역을 종합 참작하여 표준단가에 포함하여 결정하였습니다.

다. 재조달원가 및 경제적 내용년수의 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 실제 투하된 공사비용 및 마감재의 수준, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 평가목적 등을 종합적으로 참고하여 본건에 적용할 '재조달원가'와 물리적 내용년수를 기준으로 대상 건물의 유용성이 지속될 것으로 예측되는 사용가능 기간 등을 고려하여 본건의 '경제적 내용년수'를 아래와 같이 결정하였습니다.

구분	구조	용도	재조달원가 (원/㎡)	면적(㎡)	경제적 내용년수	
2	1층	일반철골구조	공장	900,000	738.9	40년
	2층	일반철골구조	사무실, 기숙사	1,000,000	276.2	40년
3	1층	일반철골구조	공장	700,000	530	40년

3. 감가수정

본건 건물의 사용승인일을 고려하여 경제적 내용년수를 기준으로 물리적 감가액을 산정하며, 기준시점 현재 별도의 기능적, 경제적 감가요인은 없는 것으로 판단됩니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 건물가액의 결정

가. 건물단가 결정

구분		면적 (㎡)	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	경과 년수	잔존 년수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
기호	층								
2	1층	738.9	900,000	40	11	29	652,500	652,000	-
	2층	276.2	1,000,000	40	11	29	725,000	725,000	-
3	1층	530	700,000	40	13	27	472,500	472,000	-

나. 건물가액의 결정

구분		면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
기호	층				
2	1층	738.9	652,000	481,762,800	-
	2층	276.2	725,000	200,245,000	-
3	1층	530	472,000	250,160,000	-
건물 감정평가액(합계)				932,167,800	

V 기계기구 및 구축물의 산출근거

1. 기계기구의 감정평가 개요

본건 기계기구는 대상 물건의 특성 등으로 인하여 거래사례비교법 및 수익환원법의 적용이 어려운바, 구조, 규격, 형식, 용량, 수요정도, 경과년수, 잔존내용년수, 현상 및 관리상태 등을 종합적으로 고려하여 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건을 가액을 산정하는 ‘원가법’을 주된 감정평가방법으로 평가하되 주된 방식에 대한 합리성 검토는 생략하였습니다.

$$P = c \times r^n = c \times (1 - k)^n = c \times \left(\frac{s}{e}\right)^{\frac{n}{N}} = c \times \left(\sqrt[N]{\frac{s}{e}}\right)^n$$

P: 적산가격, c: 재조달원가, r: 전년대비잔가율, k: 매년감가율, n: 경과년수, N: 내용년수, s: 잔재가치

2. 재조달원가의 산정

본건 기계기구의 재조달원가는 구조, 규격, 형식, 용량 등을 참작하여 대상물건의 최초 취득가액, 물가자료, 동산시가조사표 및 기준시점 당시 같거나 비슷한 물건을 재취득하는 데에 드는 비용 등을 고려하여 산정하였습니다.

3. 감가수정

본건 기계기구의 감가수정은 구조, 규격, 형식, 용량 등을 참작하여 매년 체감하는 구축물 및 기계기구의 잔존가치에 일정한 감가상각률을 곱하여 매년의 감가액을 산정하는 방법인 ‘정률법’을 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기계기구가액의 결정

기호	제품명	제조달원가 (원)	내용 년수	잔존 년수	잔가율	수량 (EA, 식)	감정평가액(원)	비고
1	화장품 제조설비	560,000,000	15	4	0.185	1식	103,600,000	
2	공조기	42,000,000	15	4	0.185	1식	78,000,000	
3	수변전설비	30,000,000	20	11	0.282	1식	8,500,000	
4	GEL COATING M/C-1	240,000,000	15	7	0.341	1식	81,800,000	
합 계							<u>201,700,000</u>	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

VI 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정의견

상기 평가사례, 거래사례, 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 평가목적 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

2. 감정평가액 결정

구분	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	4,411.2	1,901,227,200	본건'1'
건물	1,545.02	932,109,800	본건'2', '3'
기계기구	4식	201,700,000	기계기구(1~4)
(제시외 건물)	348.44	154,810,400	제시외(ㄱ ~ㄷ)
(제시외 수목)	1식	5,600,000	제시외(ㄹ)
감정평가액(합계)		3,195,447,400	

토지감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교통 상황	5. 도시계획관리 및 공법상제한상태	8. 임대관계
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9. 기타 참고사항

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 충청북도 청주시 흥덕구 오송읍 연제리 소재 '오송생명과학단지 내'에 위치하며 인근은 중소규모의 공장 및 창고 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통입니다.

2. 교통상황

기호(1) : 본건까지 차량접근이 가능하며 인근에 버스정류장 등이 소재하는 등 대중교통 여건은 용이합니다.

3. 형태 및 이용상황

기호(1) : 인접지대비 평지의 세장형 토지로서, 공업용 건부지로 이용중입니다.

4. 인접 도로상태

본건 남서측 및 북서측으로 노폭 약 20미터 내외의 아스팔트 포장도로와 접합니다.

토지감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교통 상황	5. 도시계획관리 및 공법상제한상태	8. 임대관계
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9. 기타 참고사항
<p>5. 도시계획관리 및 공법상제한상태</p> <p>기호(1) : 도시지역, 일반공업지역, 중로1류(폭 20m~25m)(집산도로)(접합), 가축사육제한구역(가축사육전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 국가산업단지(오송생명과학단지)<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 산업시설구역<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률></p>		
<p>6. 제시목록외의 물건</p> <p>본건 지상에 제시외 건물 및 수목이 소재하는 바, 후첨 지적개황도 및 사진용지 참조바랍니다.</p>		
<p>7. 공부와의 차이</p> <p style="text-align: center;">-</p>		
<p>8. 임대관계</p> <p style="text-align: center;">-</p>		
<p>9. 기타 참고사항</p> <p style="text-align: center;">-</p>		

건물감정평가요항표

1. 건물의 구조	4. 위생 및 기타설비	7. 임대관계
2. 이용상태	5. 부합물 및 종물관계	8. 기타
3. 냉난방설비	6. 공부와의 차이	

1. 건물의 구조

기호(2): 일반철골구조 기타지붕(판넬) 2층 건물로서

- 외벽: 난연판넬 마감 등
- 내벽: 난연판넬, 벽지 및 타일마감 등
- 창호: 샷시창호 등입니다.

기호(3): 일반철골구조 조립식판넬지붕 단층 건물로서

- 외벽: 판넬 등 마감
- 내벽: 판넬 및 타일 마감,
- 창호: 샷시창호 등입니다.

2. 이용상태

기호(2): 1층 공장, 2층 사무실 및 기숙사 등으로 이용중입니다.

기호(3): 공장으로 이용중입니다.

3. 냉난방설비

기호(2) 2층의 경우 시스템에어컨 설비에 의한 냉난방설비를 구비하고 있습니다.

4. 위생 및 기타설비

기본적인 위생 및 급배수 설비, 도난경보시스템을 구비하고 있습니다.

5. 부합물 및 종물관계

본건 건물(2) 부분에 증축된 부분이 소재하는 바, 후첨 건물개황도 및 사진용지를 참조하시기 바랍니다.

건물감정평가요항표

1. 건물의 구조	4. 위생 및 기타설비	7. 임대관계
2. 이용상태	5. 부합물 및 종물관계	8. 기타
3. 냉난방설비	6. 공부와의 차이	
6. 공부와의 차이	-	
7. 임대관계	-	
8. 기타	-	

기 계 기 구 감 정 평 가 요 항 표

1. 동산(기계기구)의 현상 및 관리상태

3. 기타 참고사항

2. 설치장소

1. 동산(기계기구)의 현상 및 관리상태

본건 기계기구의 관리상태 및 현상은 양호한 상태입니다.

2. 설치장소

본건 충청북도 청주시 흥덕구 오송읍 연제리 688번지 공장 건물(주2, 주3) 내에 소재하고 있습니다.

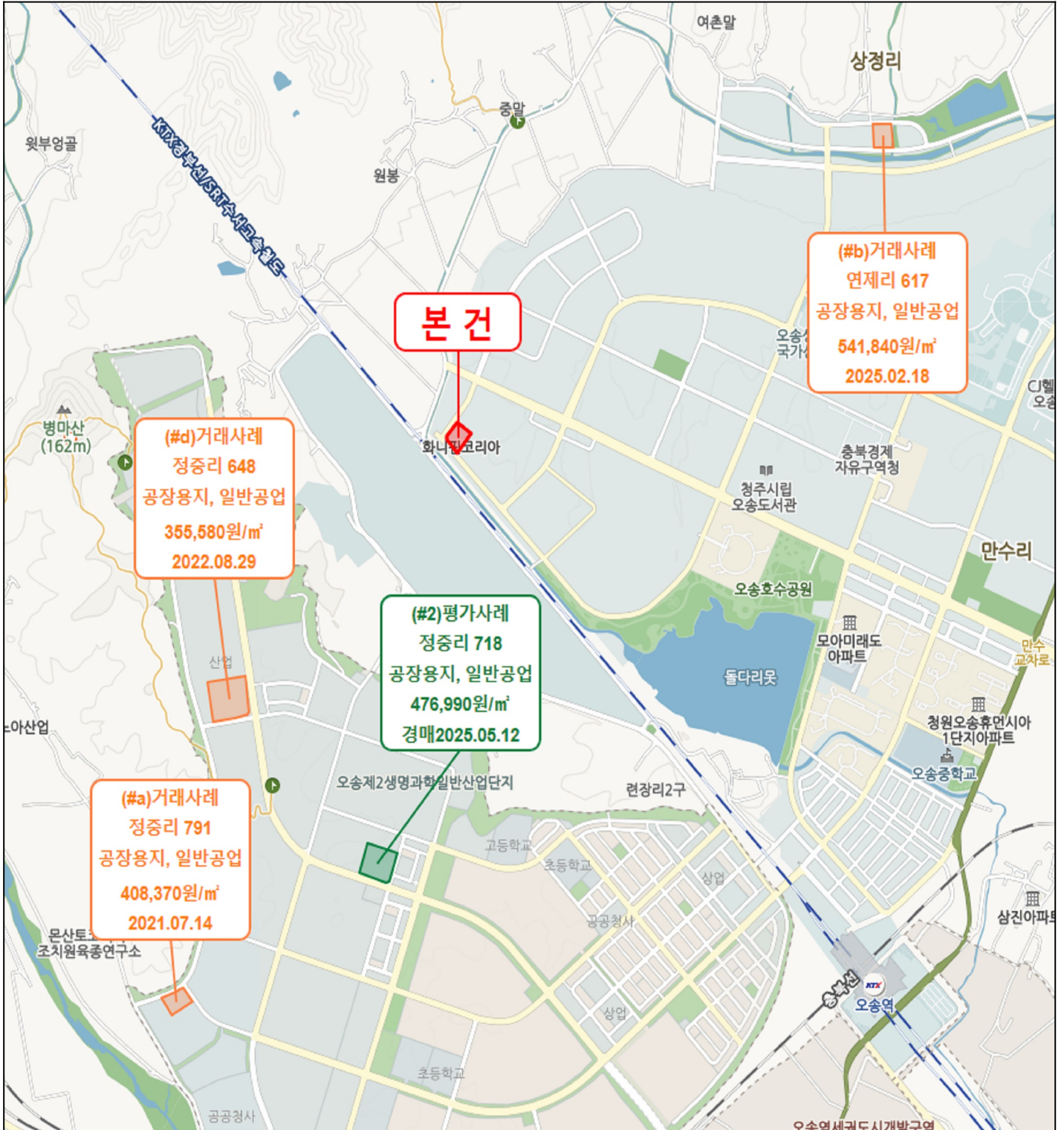
3. 기타 참고사항

-

광역 위치도

소재지

충청북도 청주시 흥덕구 오송읍 연제리 688



항공위치도

소재지

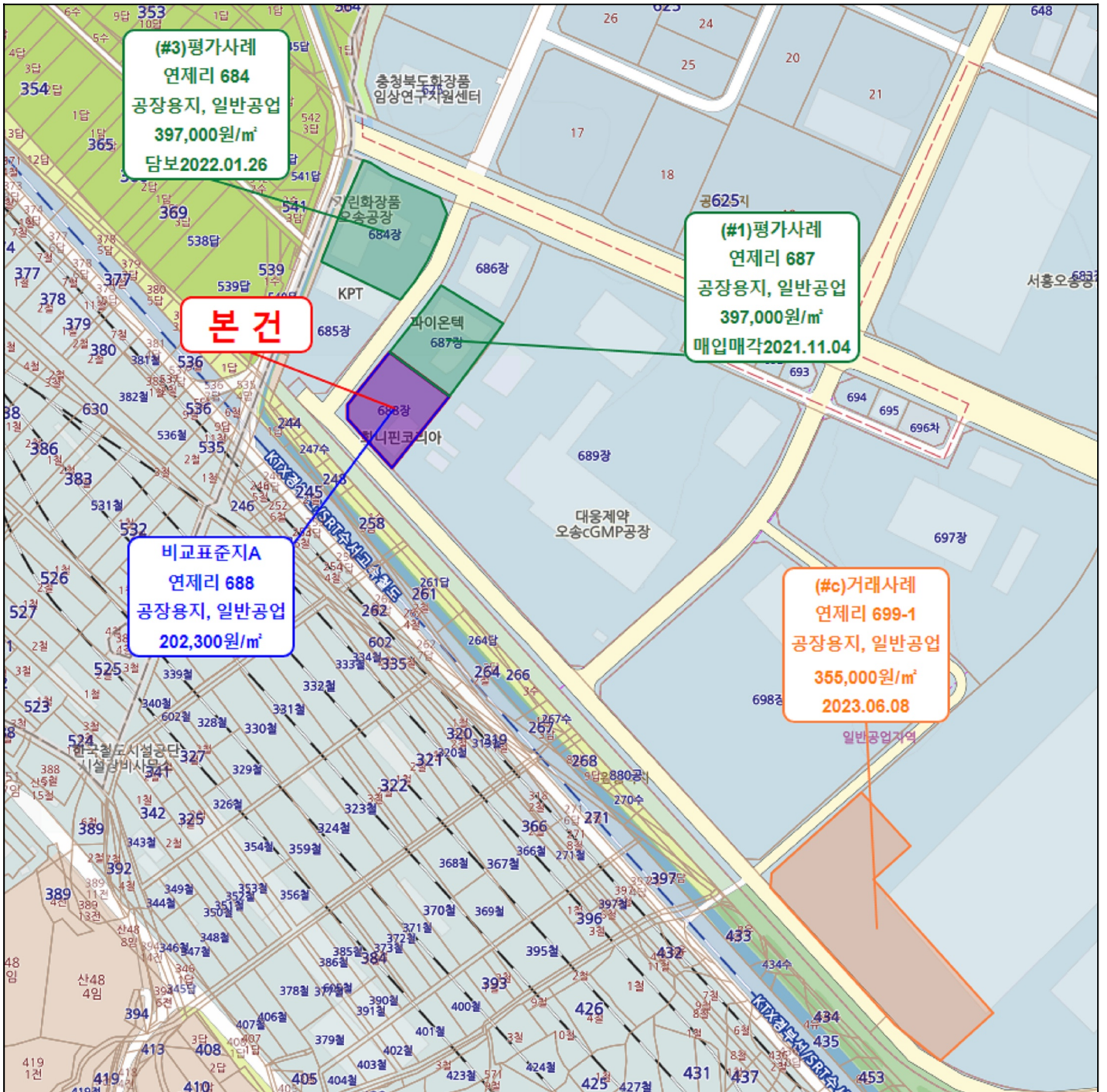
충청북도 청주시 흥덕구 오송읍 연제리 688



상 세 위 치 도

소재지

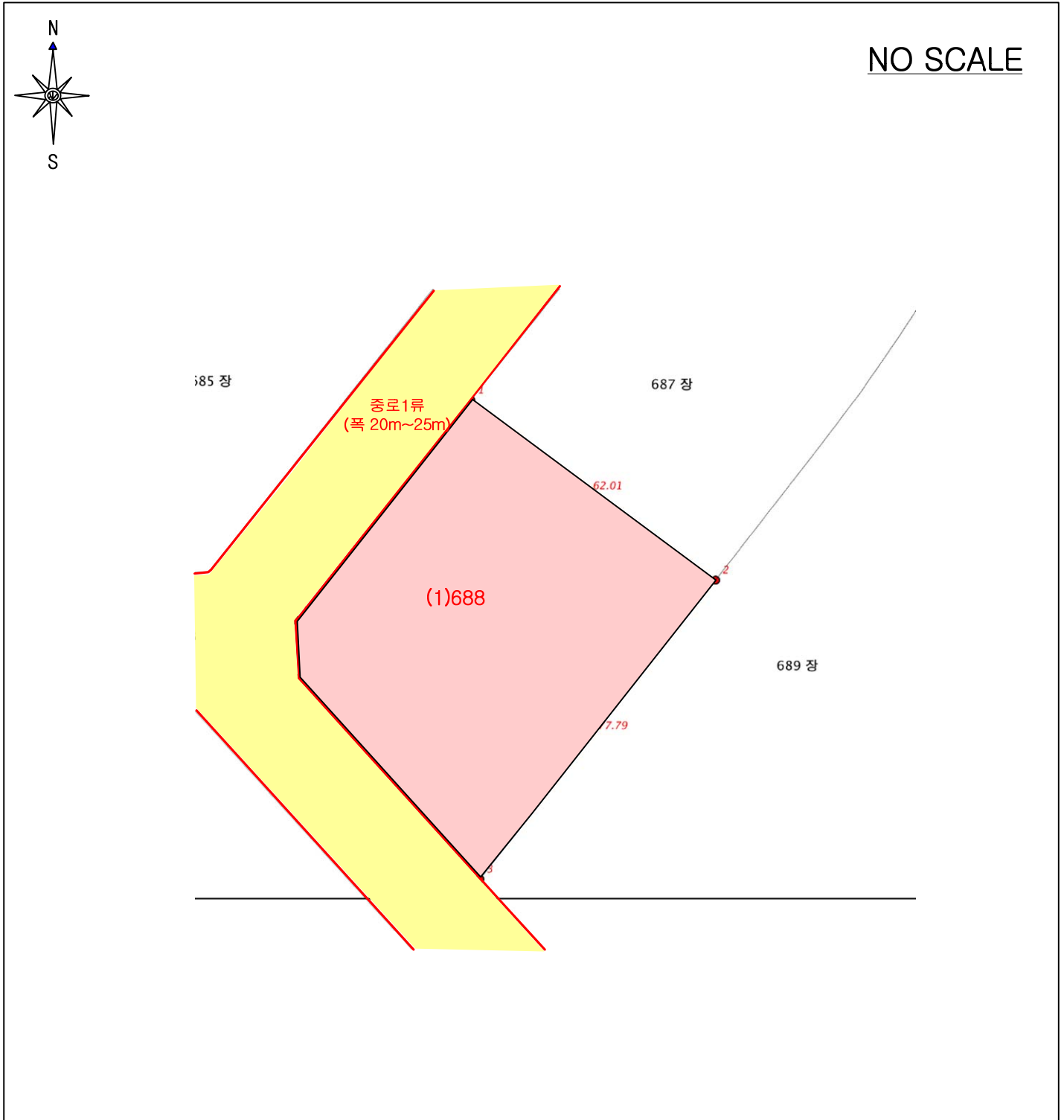
충청북도 청주시 흥덕구 오송읍 연제리 688

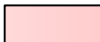




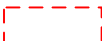





범례

- 본 건
- 표 준 지
- 평가사레
- 거래사레

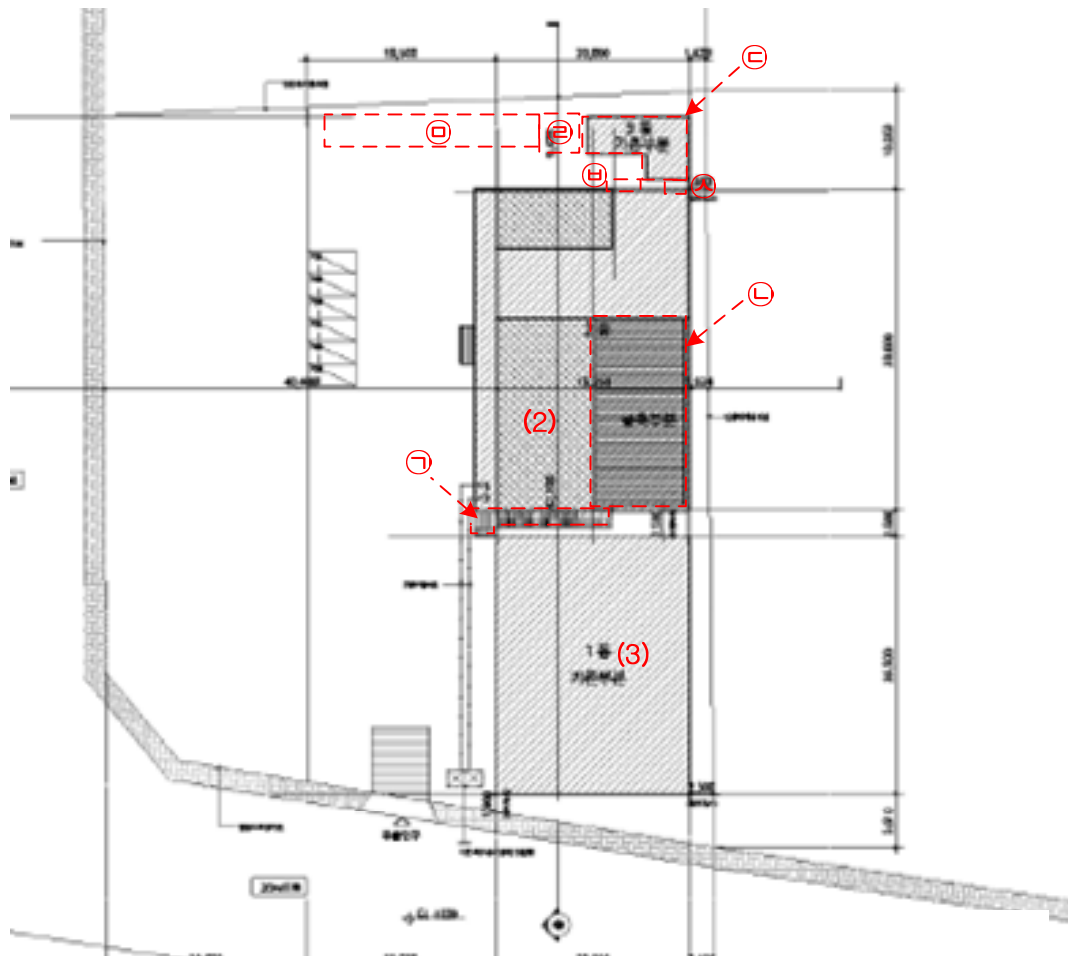
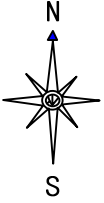
지 적 개 황 도



범 례	 : 평가대상토지	 : 평가건물 1층	 : 평가제외건물(등기)
	 : 도로선	 : 평가건물 2층	 : 제시외건물(미등기)
	 : 계획도로선	 : 평가건물 3층 이상	 : 용도지역 구분선

건물 개황도

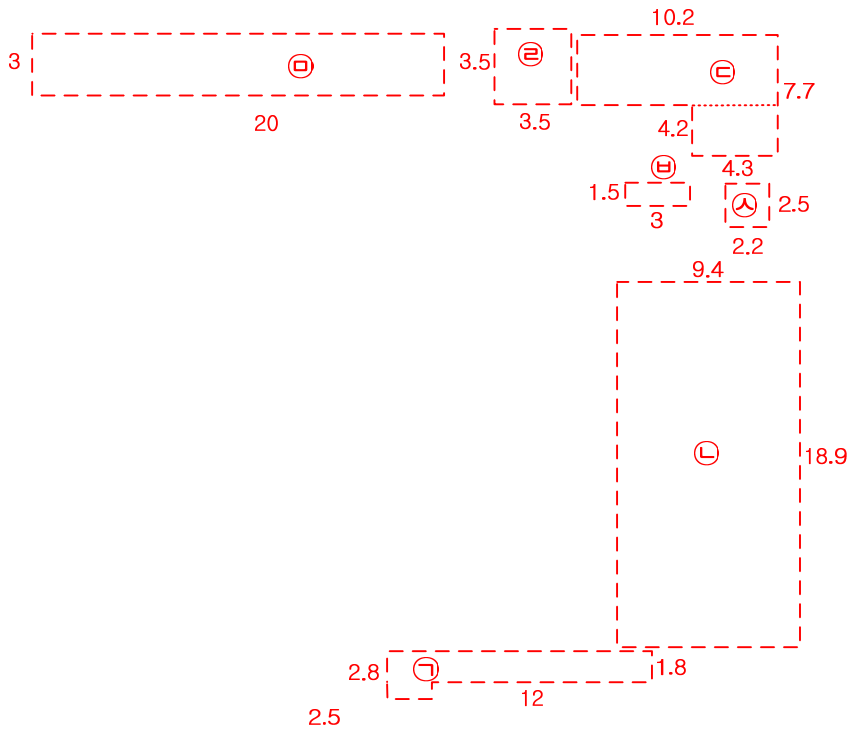
NO SCALE



(2),(3) 배치도

건물개황도

NO SCALE

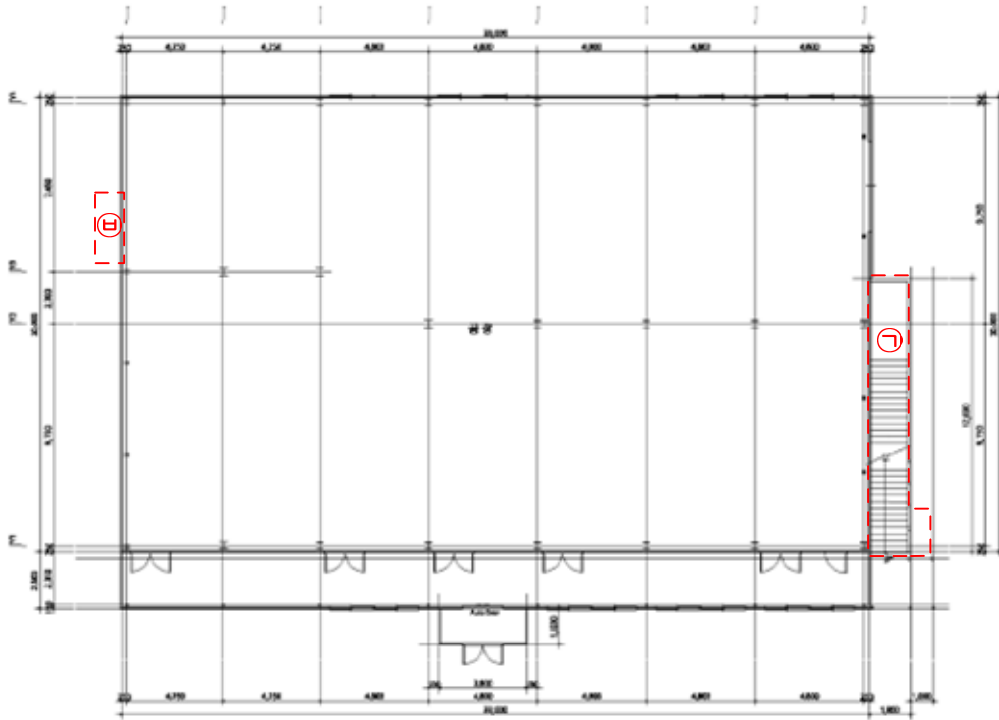


제시외건물

- ㉠ 경량철골구조(일반철골구조)기타지붕(판넬), 공장, 약 37.6㎡
- ㉡ 경량철골구조 기타지붕(판넬), 공장(기타공장(사무실)), 약 174.83㎡
- ㉢ 일반철골구조 기타지붕(판넬), 공장, 약 53.76㎡
- ㉣ 판넬조 판넬지붕, 폐수보관소, 약 12.25㎡
- ㉤ 경량철골조 판넬지붕, 창고, 약 60㎡
- ㉥ 경량철골조 판넬지붕, 출입구, 약 4.5㎡
- ㉦ 벽체이용 판넬조 판넬지붕, 통로, 약 5.5㎡

건물개황도

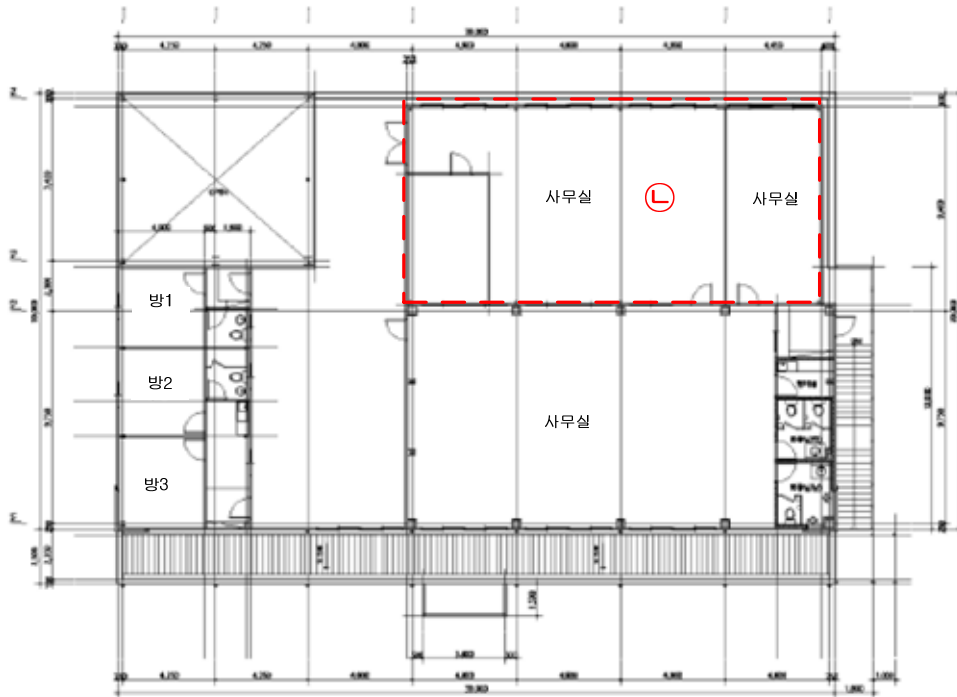
NO SCALE



(2) 1층 약 738.9㎡

건물개황도

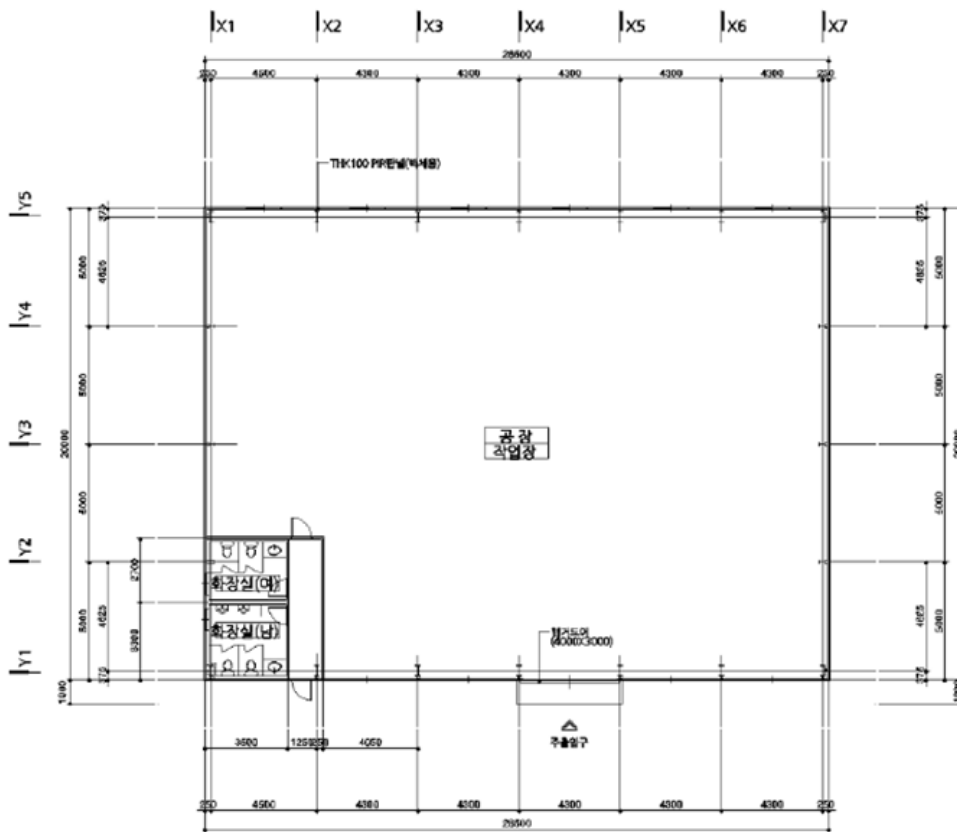
NO SCALE



(2) 2층 약 276.12㎡

건물개황도

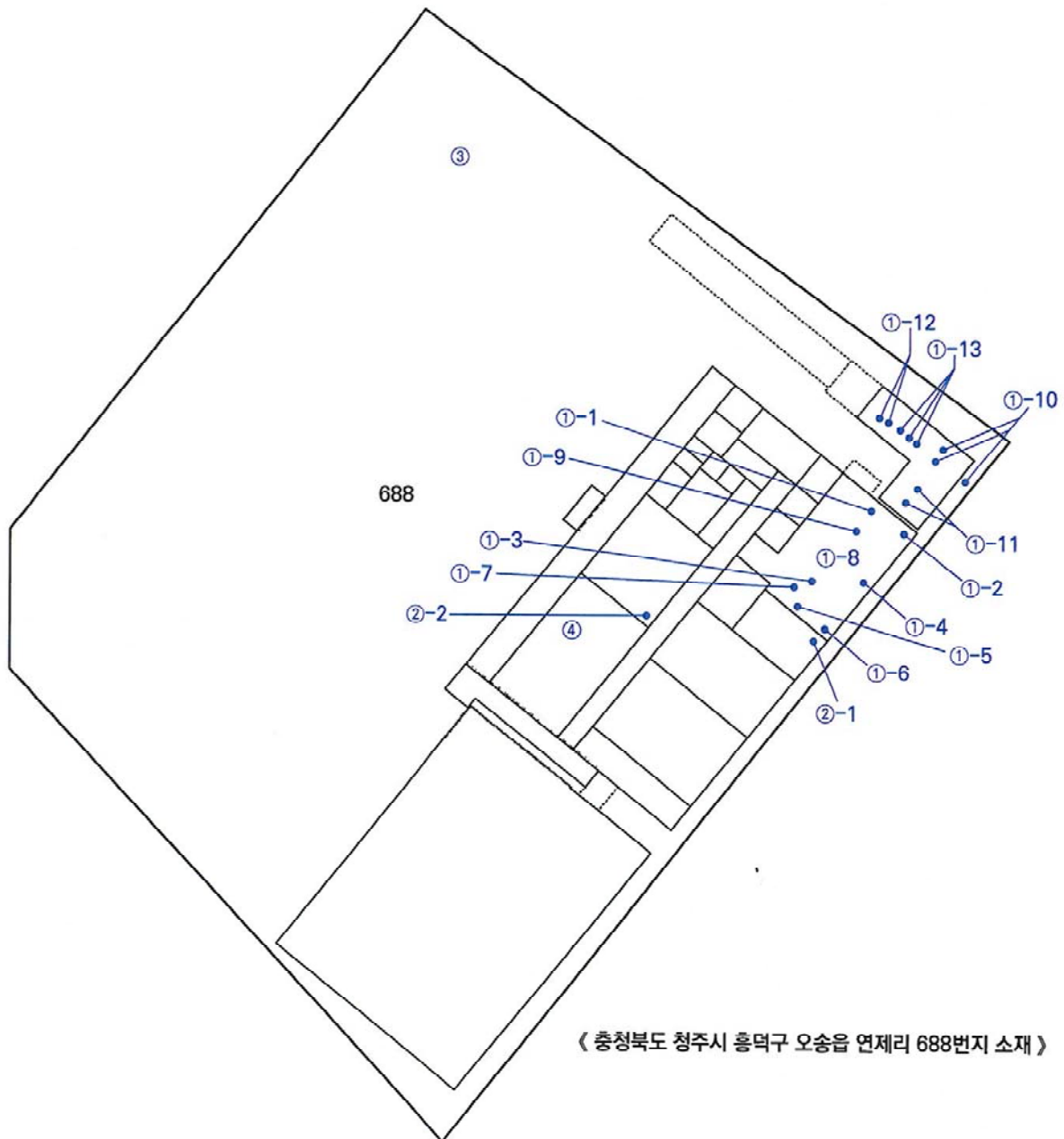
NO SCALE



(3) 1층 약 530m²

기계기구 배치도

NO SCALE



〈 충청북도 청주시 흥덕구 오송읍 연제리 688번지 소재 〉

사 진 용 지



【 1.본건 및 주위환경 】



【 2.본건(1) 및 인접도로 】



【 3.본건(2) 및 제시외 증축(ㄱ,ㄴ) 】



【 4.본건 기호(3) 】

사 진 용 지



【 5. 기계기구(1-1) 】



【 6. 기계기구(1-2) 】



【 7. 기계기구(1-3,4) 】

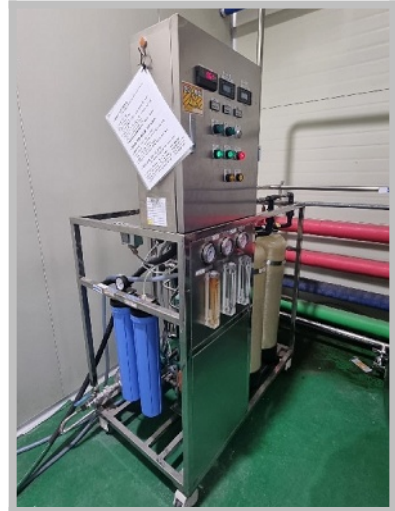


【 8. 기계기구(5~9) 】

사 진 용 지



【 9.기계기구(1-10, 1-10-1) 】



【 10.기계기구(1-11) 】



【 11.기계기구(1-11-1) 】



【 12.기계기구(1-12) 】

사 진 용 지



【 13.기계기구(2-1) 】



【 14.기계기구(2-2) 】



【 15.기계기구(3) 】



【 16.기계기구(4) 】

사 진 용 지



【 17.제시외 건물(ㄷ) 】



【 18.제시외 건물(ㄹ) 】



【 19.제시외 건물(ㄴ) 】



【 20.제시외 건물(ㄷ) 】

사 진 용 지



【 21. 제시외 건물(스) 】



【 22. 제시외 수목(ㅇ) 】