

감정평가서

의뢰인	청주지방법원 총주지원 사법보좌관 이수경
건명	주식회사 지비티 소유물건(2024타경3233)
감정서번호	청주24-102501



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

청주감정평가사사무소

(공장(기계포함))감정평가표

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

감정평가사
남 장 우

남 장 우

(인)

감정평가액	육십사억팔천구백사십구만육천원정 (₩6,489,496,000.-)					
의뢰인	청주지방법원 총주지원 사법보좌관 이수경		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	청주지방법원 총주지원 경매1계		
소유자 (대상업체명)	주식회사 지비티 (2024타경3233)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.11.21	2024.11.01 ~ 2024.11.21	2024.11.21	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액
	토지	22,631	토지	22,631	-	4,944,209,000
	건물	3,065.69	건물	3,065.69	-	1,256,837,000
	기계기구	33	기계기구	33	-	221,600,000
	제시외건물	(657.50)	제시외건물	657.5	-	66,850,000
합 계					₩6,489,496,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 충청북도 음성군 금왕읍 사창리 소재 "사창리마을" 남동쪽 인근에 위치하는 공장(토지, 건물, 기계기구)으로서, 청주지방법원 충주지원의 (임의)경매를 위한 감정평가임.

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 감정평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하되, 수요성 및 시장성 등을 종합적으로 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 평가대상 물건의 가격조사를 완료한 2024년 11월 21일임.

3. 감정평가의 조건

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건 감정평가의 실지조사는 2024.11.01.~2024.11.21.에 시행하였으며, 평가대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료 등을 수집하여 분석하였음.

III. 그 밖의 사항

- ① 지적경계 등은 목측에 의거 개략적으로 조사하였으며, 정확한 지적 및 기타 관련사항의 확인이 필요한 경우 측량 등의 방법으로 재확인 필요할 것으로 판단됨.
- ② 본건 일련번호 1), 2), 8), 10) 지상에 후첨 '사진용지', '건물개황도'와 같이 소유자 미상의 제시외 물건 ㉠ ~ ㉤이 소재하여, 그 면적을 개략적으로 실측하여 감정평가하였는 바, 경매 진행(입찰)시 참고하시기 바람.
- ③ 본건 지상에 후첨 '사진용지'와 같이 조경수가 소재하나 그 경제적 가치가 미미하여 토지에 포함하여 감정평가하였는 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.
- ④ 본건 지상에 후첨 '사진용지'와 같이 적치물 등이 소재하는 바 경매 진행시 참고하시기 바람.
- ⑤ 본건 기계기구는 공장 및 광업재단저당법 제6조 목록 제2019-94호에 의거하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.

토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	충청북도 음성군 금왕읍 사창리	2-2	공장용지	계획관리지역	1,614	1,614	220,000	355,080,000	일단지 평가
2	동 소	2-3	공장용지	계획관리지역	359	359	220,000	78,980,000	일단지 평가
3	동 소	2-4	공장용지	계획관리지역	125	125	220,000	27,500,000	일단지 평가
4	동 소	2-6	도로	계획관리지역	62	62	81,000	5,022,000	
5	동 소	2-7	도로	계획관리지역	187	187	81,000	15,147,000	
6	동 소	4	공장용지	계획관리지역	2,227	2,227	220,000	489,940,000	일단지 평가
7	동 소	4-2	공장용지	계획관리지역	236	236	220,000	51,920,000	일단지 평가
8	동 소	6-2	공장용지	계획관리지역	8,095	8,095	220,000	1,780,900,000	일단지 평가
9	동 소	6-3	공장용지	계획관리지역	463	463	220,000	101,860,000	일단지 평가
10	동 소	6-4	공장용지	계획관리지역	6,484	6,484	220,000	1,426,480,000	일단지 평가
11	동 소	16-1	공장용지	계획관리지역	2,779	2,779	220,000	611,380,000	일단지 평가
12	동 소 [도로명주소] 충청북도 음성군 금왕읍 금일로 479-3	6-4, 2-2, 2-3, 2-4, 4-2, 6-2, 6-3, 16-1 위 지상 가동호	공장	철근콘크리트 구조 스레트지붕 2층 1층 2층	420.03 422.56	698.59 144	180,000 85,000	125,746,200 12,240,000	증축부분
13	동 소 [도로명주소]	6-4, 2-2, 2-3,	공장 (기숙사)	적벽돌구조 기와지붕 1층					

토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고	
					공 부	사 정	단 가	금 액		
14	충청북도 음성군 금왕읍 금일로 479-3	2-4, 4-2, 6-2, 6-3, 16-1 위 지상 나동호		1층	119.7	119.7	300,000	35,910,000		
	동 소 [도로명주소] 충청북도 음성군 금왕읍 금일로 479-3	6-4, 2-2, 2-3, 2-4, 4-2, 6-2, 6-3, 16-1 위 지상 다동호		공장 (공장, 창고)	일반철골구조 판넬지붕 1층					
				1층	992.18	992.18	542,000	537,761,560		
15	동 소 [도로명주소] 충청북도 음성군 금왕읍 금일로 479-3	6-4, 2-2, 2-3, 2-4, 4-2, 6-2, 6-3, 16-1 위 지상 다동호	공장 (창고, 사무실)	1층						
				1층	382.82	382.82	542,000	207,488,440		
				2층						
				1층	368.4	368.4	387,000	142,570,800		
		2층	360	360	542,000	195,120,000				
소 계								₩6,201,046,000		
ㄱ	[제시외건물] 충청북도 음성군 금왕읍 사창리	6-2 위 지상	창고	파이프조 천막지붕 단층	(616)	616	100,000	61,600,000	관찰감가	
ㄴ	동 소	6-2	창고	경량철골조						

토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
ㄷ	동 소	위 지상	창고	판넬지붕 단층	(10)	10	100,000	1,000,000	관찰감가
		6-2 위 지상		경량철골조 판넬지붕 단층	(10)	10	100,000	1,000,000	관찰감가
ㄹ	동 소	6-4 위 지상	창고	경량철골조 판넬지붕 단층	(4)	4	150,000	600,000	관찰감가
		2-2 위 지상		판넬조 판넬지붕 단층	(3)	3	100,000	300,000	관찰감가
ㅂ	동 소	2-2 위 지상	계단밀 창고	판넬조 단층	(5)	5	100,000	500,000	관찰감가
		2-2 위 지상		화장실	판넬조 판넬지붕 단층	(6)	6	250,000	1,500,000
ㅇ	동 소	2-3 위 지상	창고	경량철골조 판넬지붕 단층	(1.5)	1.5	100,000	150,000	관찰감가
		2-3 위 지상		창고	경량철골조 판넬지붕 단층	(2)	2	100,000	200,000
소 계								₩66,850,000	
합 계								₩6,267,896,000.-	
				이	하	여	백		

기계기구 감정평가명세표

일련 번호	명 칭 (종 류) 구조·규격·형식·용량	제 작 자 제 작 번 호 제작(취득)일자 수입 신고 일자	수량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
1	펄브라이즈 장치 Size: Φ1,000mm Motor:75kw	연합공업사	9대	일괄	179,000,000	1,484,000,000 x 0.121(1/12)
2	셀렉션 장치 Size: Φ700mm Motor:5.5kw	연합공업사	9대			
3	기계전기 장치 1)전기판넬(Control Panel) 2)인버터	연합공업사	9대			
4	저장탱크 Cap:800m ³ Size:300x5x6.8m	연합공업사	1대			
5	사이로탱크 Cap:300m ³ Size:8x6.7x8m	연합공업사	1대			
6	집진장치 1)Cap:350m ³ Motor:30kw 2)Cap:200m ³ Motor:15kw 3)Cap:150m ³ Motor:15kw	연합공업사	1식			
7	이송설비 1)싸이클론	연합공업사	1식 (9)			

기계기구 감정평가명세표

일련 번호	명 칭 (종 류) 구조·규격·형식·용량	제 작 자 제 작 번 호 제작(취득)일자 수입 신고 일자	수량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
	Φ 1,000x3,000(H)mm 2)로타리밸브 Φ 250mm 3)Screw Conveyor ① 정선기 원료이송용 S/C Φ 200mm, 1.5KW ② 정선기 원료투입용 S/C Φ 200mm, 1.5KW ③ 분쇄기 원료이송용 S/C Φ 250mm, 1.5KW ④ 무거리 이송용 S/C Φ 200mm, 1.5KW ⑤ 분쇄기 원료투입용 S/C Φ 200mm, 0.4KW ⑥ 검수후 완제품 이송용 S/C Φ 300mm, 1.5W 4)Chain Conveyor ① 10,000x560x560mm ② 20,000x560x560mm 5)Hopper ① 검사용 900x800x1,100mm ② 원료용 1,800x1,940x550mm ③ 제품용 1,200x1,200x1,100mm 6)출하용승강기 1,050x450x19,000mm		(9)			
8	수변전설비 22,900V/380V/220V Tr : 01L3P 900KVA MOF, ASS 기타부대설비 포함	연합공업사 2015.04	1식	-	17,500,000	70,000,000 x 0.251(6/15)
9	펠렛팅기계 Model:HKJ-45M Speed of die:175r/m	WOXI HUAMU (China) 2014.12	1	-	25,100,000	100,000,000 x 0.251(6/15)


기계기구 감정평가명세표

일련 번호	명 칭 (종 류) 구조.규격.형식.용량	제 작 자 제 작 번 호 제 작 (취 득) 일 자 수 입 신 고 일 자	수 량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
	Motor : 55kw x2					
	합 계				₩221,600,000.-	
	이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 본건 일련번호 1 ~ 본건 일련번호 3, 본건 일련번호 6 ~ 본건 일련번호 11

	소재지	충청북도 음성군 금왕읍 사창리 2-2 외		
	용도지역	계획관리지역		
	이용상황	공업용		
	토 지	지 목	장 면 적	22,382 m ²
	건 물	구 조	철근콘크리트구조, 일반철골구조 등	
		사용승인 연 면 적	1988, 1995.02.27.(증축), 2015.02.25	3,065.69 m ²

2. 본건 일련번호 4, 본건 일련번호 5

소 재 지	충청북도 음성군 금왕읍 사창리 2-6, 2-7	용도지역	계획관리지역
토 지	지목 도로	면적 249m ²	이용상황 도로



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 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 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 감정평가

토지의 가격은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 감정평가하고, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였으며, 본건 일련번호 1) ~ 3), 6) ~ 11) 토지는 일단으로 이용 중이며, 그 이용 상황이 사회적·경제적·행정적 측면에서 합리적이고 대상토지의 가치형성 측면에서 타당하다고 인정되는 등 용도상 불가분의 관계에 있는 것으로 판단되어 일단지로 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 건물의 감정평가

본 건물에 대한 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 고려하여 원가법으로 감정평가하였으며, 「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 감정평가

본 기계기구에 대한 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제26조, 제20조 등에 의거 구조, 규격, 형식, 용량, 성능, 현상 및 관리상태 등을 종합 고려하여 원가법(정률법)으로 감정평가하였으며, 「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.

III. 감정평가액 산출과정

$$\text{감정평가액} = \text{토지 감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법)} + \text{건물 감정평가액 (원가법)} + \text{기계기구 감정평가액 (원가법)}$$

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	사창리 2-2	1,614	공장 용지	공업용	계획관리	소로한면	부정형 평 지	111,200
2	사창리 2-3	359	공장 용지	공업용	계획관리	소로한면	부정형 평 지	111,200
3	사창리 2-4	125	공장 용지	공업용	계획관리	소로한면	부정형 평 지	111,200
4	사창리 2-6	62	도로	도로	계획관리	소로한면	부정형 평 지	10,700
5	사창리 2-7	187	도로	도로	계획관리	소로한면	부정형 평 지	10,700
6	사창리 4	2,227	공장 용지	공업용	계획관리	소로한면	부정형 평 지	111,200
7	사창리 4-2	236	공장 용지	공업용	계획관리	소로한면	부정형 평 지	118,000
8	사창리 6-2	8,095	공장 용지	공업용	계획관리	소로한면	부정형 평 지	111,200
9	사창리 6-3	463	공장 용지	공업용	계획관리	소로한면	부정형 평 지	111,200
10	사창리 6-4	6,484	공장 용지	공업용	계획관리	소로한면	부정형 평 지	111,200
11	사창리 16-1	2,779	공장 용지	공업용	계획관리	소로한면	부정형 평 지	111,200

(2) 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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

기호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 공시지가 (원/m ²)
A	사창리 411	6,483	공장 용지	공업용	계획관리	세로(가)	사다리 평 지	92,700

나. 시점수정

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

지가변동률(%)	비 고
2.648	충청북도 음성군 (24.01.01~24.11.21) (계획관리) 2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 2.398 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.141 $(1 + 0.02398) * (1 + 0.00141 * 52/30) \approx 1.02648$

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 바, 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

라. 개별요인 비교

본건의 현황 및 비교표준지의 이용상황을 고려하여 <공업지대> 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

조건	항목	세항목	격차율		비고
			표준지A	본건*	
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭	1.00	1.20	본건* 토지는 비교표준지 대비 가로의 폭 등에서 우세함.
		포장			
		계통 및 연속성			
접근 조건	도심 및 시장과의 접근성	도심과의 접근성	1.00	1.05	본건* 토지는 비교표준지 대비 인근 교통시설과의 거리 등에서 우세함.
		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 처리 시설의 상태	기반시설 (동력자원, 공업용수, 공장배수 등)	1.00	1.00	비교표준지와 본건* 토지가 대체로 대등함.
	자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	규모, 형상 등	면적	1.00	0.85	본건* 토지는 비교표준지 대비 형상, 경사, 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	1.00	본건* 토지 일부 접도구역이나 면적은 미미함.
		규제의 정도			
		기타규제 (거래 및 업종의 제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	-
		기타			
개별요인비교치 (누계)			1.000	1.071	-

본건* : 일련번호 1 ~ 3, 6 ~ 11

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

조건	항목	세항목	격차율		비고
			표준지A	본건**	
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭	1.00	1.20	본건** 토지는 비교표준지 대비 가로의 폭 등에서 우세함.
		포장			
		계통 및 연속성			
접근 조건	도심 및 시장과의 접근성	도심과의 접근성	1.00	1.05	본건** 토지는 비교표준지 대비 인근 교통시설과의 거리 등에서 우세함.
		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 처리 시설의 상태	기반시설 (동력자원, 공업용수, 공장배수 등)	1.00	1.00	비교표준지와 본건** 토지가 대체로 대등함.
	자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	규모, 형상 등	면적	1.00	0.95	본건** 토지는 비교표준지 대비 형상 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	0.33	본건** 토지는 도로로서 비교표준지 대비 열세함.
		규제의 정도			
		기타규제 (거래 및 업종의 제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	-
		기타			
개별요인비교치 (누계)			1.000	0.395	-

본건** : 일련번호 4, 5

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207 등) 등의 취지에 따라 대상 토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 같거나 비슷한 정상적인 거래사례 또는 감정평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

(나) 인근 토지의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	지가수준(원/㎡)	기타
인근 공장용지	지방도변 공장지대	소로변	180,000~250,000 수준	-

본건 지역의 지가수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

(다) 본건 감정평가사례

일련번호	소재지	용도지역	지목	기준시점	평가목적	토지단가(원/㎡)	비고
(1)	사창리 2-2 외	계획관리	장	2023.05.22	기업회생	135,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(라) 인근 감정평가사례

일련 번호	소재지	용도지역	지목	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
1	사창리 3-6	계획관리	장	2023.05.03	소송	244,000	-
	의 견	본건*이 평가사례 대비 획지조건에서 열세함.					

(출처: 한국감정평가사협회)

(마) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지 목	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물면적	비고
#1	사창리	계획관리	총 60,000,000 원	2023.04.04	331m ²	-
	358-2	공장용지	(@ 181,268 원/m ²)	-	-	
	의 견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 60,000,000원/331m ² ≒ 181,268원/m ²				

(출처: 등기사항증명서 등)

(바) 경매 동향

지 역	기 간	용 도	낙찰건수	평균 낙찰가율
음성군	최근 1년	토 지 / 대 지	6 건	55.19 %
		공 장	16 건	53.84 %

(출처: 부동산태인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(사) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

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

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

② 보정치 산정

-비교표준지A

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	244,000	1.04152	1.000	0.812	206,354	2.169	2.16
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)		
	92,700	1.02648	-	-	95,155		

¹⁾평가사례 : 표준지(A)와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 감정평가사례(1)을 선정함.

²⁾시점수정 (2023. 05. 03 ~ 2024. 11. 21, 음성군 계획관리지역) : 4.152% (1.04152)

³⁾지역요인 : 평가사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 평가사례 대비 비교표준지가 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(인근 교통시설과의 거리 등)에서 열세하나, 획지조건(형상 등)에서 우세함.

개별요인 비교치						격차율
가로	접근	환경	획지	행정	기타	
0.83	0.95	1.00	1.03	1.00	1.00	0.812

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

③ 그 밖의 요인 보정치 적정성 검토 의견

상기 거래사례 및 감정평가사례 등을 비교·검토할 때, 상기 그 밖의 요인 보정치가 적정한 것으로 판단되는 바, 감정평가사례, 거래사례, 인근지역 지가수준, 지가변동추이 및 부동산 경기동향 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 상기와 같이 결정하였음.

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (원/m ²)	비고
	기호	공시지가 (원/m ²)							
1~3, 6~11	A	92,700	1.02648	1.000	1.071	2.16	220,127	220,000	-
4, 5	A	92,700	1.02648	1.000	0.395	2.16	81,186	81,000	-

(3) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#1

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 지역요인 비교

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

마. 개별요인 비교

일련번호/ 거래사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정조건	기타조건	개별요인 비교치
1* / #1	1.20	1.05	1.00	0.90	1.00	1.00	1.134
4,5 / #1	1.20	1.05	1.00	1.00	0.33	1.00	0.416

* 본건1*(1~3, 6~11)/사례#1 : 본건은 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(인근 교통시설까지의 거리 등)에서 우세하나, 획지조건(면적, 경사 등)에서 열세함.

* 본건4,5/사례#1 : 본건은 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(인근 교통시설까지의 거리 등)에서 우세하나, 행정적 조건(본건은 도로임)에서 열세함.

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (원/m ²)
	일련 번호	토지단가 (원/m ²)						
1*	#1	181,268	1.00	1.04160	1.000	1.134	214,109	214,000
4, 5	#1	181,268	1.00	1.04160	1.000	0.416	78,544	79,000

본건1* : 일련번호 1~3, 6~11

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(4) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m ²)	거래사례비교법 (원/m ²)	비고
1~3, 6~11	220,000	214,000	-
4, 5	81,000	79,000	-

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 다소 높으나, 본건 감정평가 목적을 고려할 때 적정하다고 판단되는 바, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문 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(m ²)	사용승인일	건물관리상태		
						상	중	하
12	지상 2층	철근콘크리트구조 스레트지붕	공장	842.59	1988 1995.02.27.	상	중	하
13	지상 1층	적벽돌구조 기와지붕	공장(기숙사)	119.7	1988	상	중	하
14	지상 1층	일반철골구조 판넬지붕	공장 (공장, 창고)	1,375	2015.02.25.	상	중	하
15	지상 2층	일반철골구조 판넬지붕	공장 (창고, 사무실)	728.4	2015.02.25.	상	중	하

부대설비 내역

일련 번호	난방	냉방	위생	급배수	소화설비	화재탐지	승강기	도시가스	기타
13	○	-	○	○	-	○	-	-	-
15	-	-	○	○	-	-	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 재조달원가 결정

일련 번호	층	구조	표준단가 (원/m ²)	보정단가 (원/m ²)	재조달원가 (원/m ²)	내용 년수	비고
12	1층, 2층	철근콘크리트구조 스레트지붕	900,000	-	900,000	45	공장
	1층	철골조 판넬지붕	500,000	-	500,000	35	공장 (증축)
13	1층	적벽돌구조 기와지붕	1,500,000	-	1,500,000	45	공장(기숙사)
14	1층	일반철골구조 판넬지붕	700,000	-	700,000	40	공장 (공장, 창고)
15	1층	일반철골구조 판넬지붕	500,000	-	500,000	40	공장 (창고)
	2층	일반철골구조 판넬지붕	700,000	-	700,000	40	공장 (사무실)

※ 상기 기준단가는 '건축물 재조달원가 자료집'을 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 동 . 유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 등을 고려하여 재조달원가를 결정하였 음.

※ 건축물 재조달원가 자료집(한국부동산연구원 2023년)

[일반공장] 철근콘크리트조/평지붕/6.0m : @1,150,000원/m² (3등급)

[일반공장] 철골조/철골지붕틀/샌드위치패널/9.0m : @937,000원/m² (3등급)

[일반창고] 철골조/철골지붕틀/소골슬레이트/5.5m : @801,000원/m² (4등급)

[일반주택] 벽돌조/목조지붕틀/시멘트기와 : @1,453,000원/m² (3등급)

[사무실] 철골조/저층용/평지붕 : @1,551,000원/m² (3등급)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 감가수정 및 적용단가 결정

일련 번호	층	이용상황	재조달원가 (원/m ²)	내용 연수	경과 연수		잔존 연수	잔가율	적용단가 (원/m ²)
					실제	유효			
12	1층, 2층	공장	900,000	45	36	36	9	9/45	180,000
	1층	공장 (증축)	500,000	35	29	29	6	6/35	85,000
13	1층	공장(기숙사)	1,500,000	45	36	36	9	9/45	300,000
14	1층	공장 (공장, 창고)	700,000	40	9	9	31	31/40	542,000
15	1층	공장 (창고)	500,000	40	9	9	31	31/40	387,000
	2층	공장 (사무실)	700,000	40	9	9	31	31/40	542,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 공장의 입지적 여건, 이용상황, 공법상의 제한 등을 종합적으로 고려하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

토지·건물·기계기구 평가액의 합계	6,489,496,000 원 (토지: 4,944,209,000 원, 건물: 1,256,837,000 원, 기계기구: 221,600,000 원, 제시외건물: 66,850,000 원)
결정의견	거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(감정평가사례, 인근 부동산 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가 기준법에 의한 토지 감정평가액 및 원가법에 의한 건물 및 기계기구 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액으로 대상 공장의 감정평가액을 결정함.

2. 그 밖의 참고사항

·

토지 감정평가 요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 충청북도 음성군 금왕읍 사창리 소재 "사창리마을" 남동쪽 인근에 위치하며, 인근은 중소규모의 공장, 농촌마을, 농경지 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하고, 북쪽 인근으로 지방도(329호선) 및 노선버스정류장이 소재하는 등 교통상황은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

본건은 인접지 대비 대체로 등고평탄한 9필지 일단의 부정형 토지로서 공업용 건부지 및 도로로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

본건 북쪽으로 왕복2차선 포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호1), 4), 5), 8) : 계획관리지역(계획관리지역),
성장관리계획구역(2024-03-15)(산업형),
가축사육제한구역(2024-06-07)(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
제한보호구역(지원/헬기:2km)<군사기지 및 군사시설 보호법>,
접도구역(2018-07-20)(접도구역)<도로법>,

일련번호2), 3), 6), 7), 9)~11) : 계획관리지역(계획관리지역),
성장관리계획구역(2024-03-15)(산업형),
가축사육제한구역(2024-06-07)(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
제한보호구역(지원/헬기:2km)<군사기지 및 군사시설 보호법>임.

토지 감정평가 요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(6) 제시목록 외의 물건

본건 일련번호 1), 2), 8), 10) 지상에 후첨 ‘사진용지’, ‘건물개황도’ 와 같이 소유자 미상의 제시외 물건 ㉠ ~ ㉤이 소재하여, 그 면적을 개략적으로 실측하여 감정평가하였는 바, 경매 진행(입찰)시 참고하시기 바람.

본건 지상에 후첨 ‘사진용지’ 와 같이 조경수가 소재하나 그 경제적 가치가 미미하여 토지에 포함하여 감정평가하였는 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.

본건 지상에 후첨 ‘사진용지’ 와 같이 적치물 등이 소재하는 바 경매 진행시 참고하시기 바람.

(7) 공부와의 차이

-.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

건물 감정평가 요항표

- | | | |
|--------------|-------------|------------------------|
| (1) 건물의 구조 | (2) 이용상태 | (3) 설비내역 |
| (4) 부합물 및 증물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

(1) 건물의 구조

본건 일련번호 12) 철근콘크리트구조 스테트지붕, 철골조(조립식) 판넬지붕(증축부분) 2층 건물로
외벽: 페인트, 샌드위치판넬 마감 등.
내벽: 페인트, 샌드위치판넬 마감 등.
창호: 알루미늄 프레임의 창임.

본건 일련번호 13) 적벽돌구조 기와지붕 단층 건물로
외벽: 적벽돌 마감 등.
내벽: 벽지, 타일 마감 등.
창호: 플라스틱/알루미늄 및 목재 프레임의 이중창호임.

본건 일련번호 14) 일반철골구조 판넬지붕 단층 건물로
외벽: 판넬 마감 등.
내벽: 판넬 마감 등.
창호: 플라스틱 프레임의 창임.

본건 일련번호 15) 일반철골구조 판넬지붕 2층 건물로
외벽: 판넬 마감 등.
내벽: 판넬, 벽지, 타일 마감 등.
창호: 플라스틱 프레임의 창임.

(2) 이용상태

본건 일련번호 12) : 공장,

본건 일련번호 13) : 기숙사,

본건 일련번호 14) : 공장 및 창고

본건 일련번호 15) : 1층 창고, 2층 사무실, 회의실, 연구실 등으로 이용 중임.

건물 감정평가 요항표

- | | | |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| (1) 건물의 구조
(4) 부합물 및 종물 | (2) 이용상태
(5) 공부와의 차이 | (3) 설비내역
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|

(3) 설비내역

본건 일련번호 13) : 위생 및 급배수 설비, 난방설비, 화재탐지설비 등이 구비되어 있음.

본건 일련번호 15) : 위생 및 급배수 설비 등이 구비되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

본건 일련번호 1), 2), 8), 10) 지상에 후첨 '사진용지', '건물개황도' 와 같이 소유자 미상의 제시외 물건 ㉠ ~ ㉣이 소재하여, 그 면적을 개략적으로 실측하여 감정평가하였는 바, 경매 진행(입찰)시 참고하시기 바람.

(5) 공부와의 차이

-.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

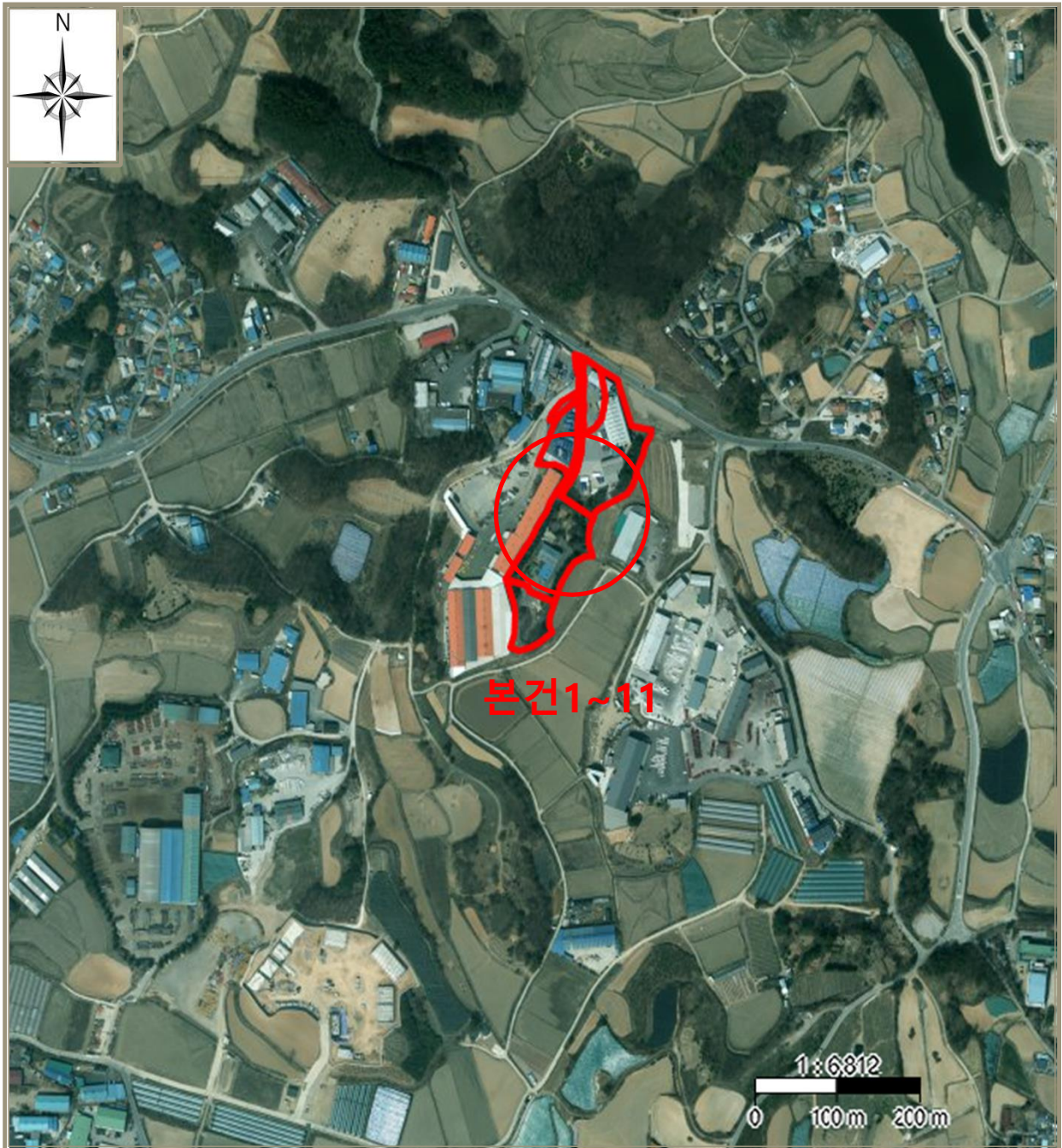
임대관계는 미상임.

본건 기계기구는 공장 및 광업재단저당법 제6조 목록 제2019-94호에 의거하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.

위 치 도

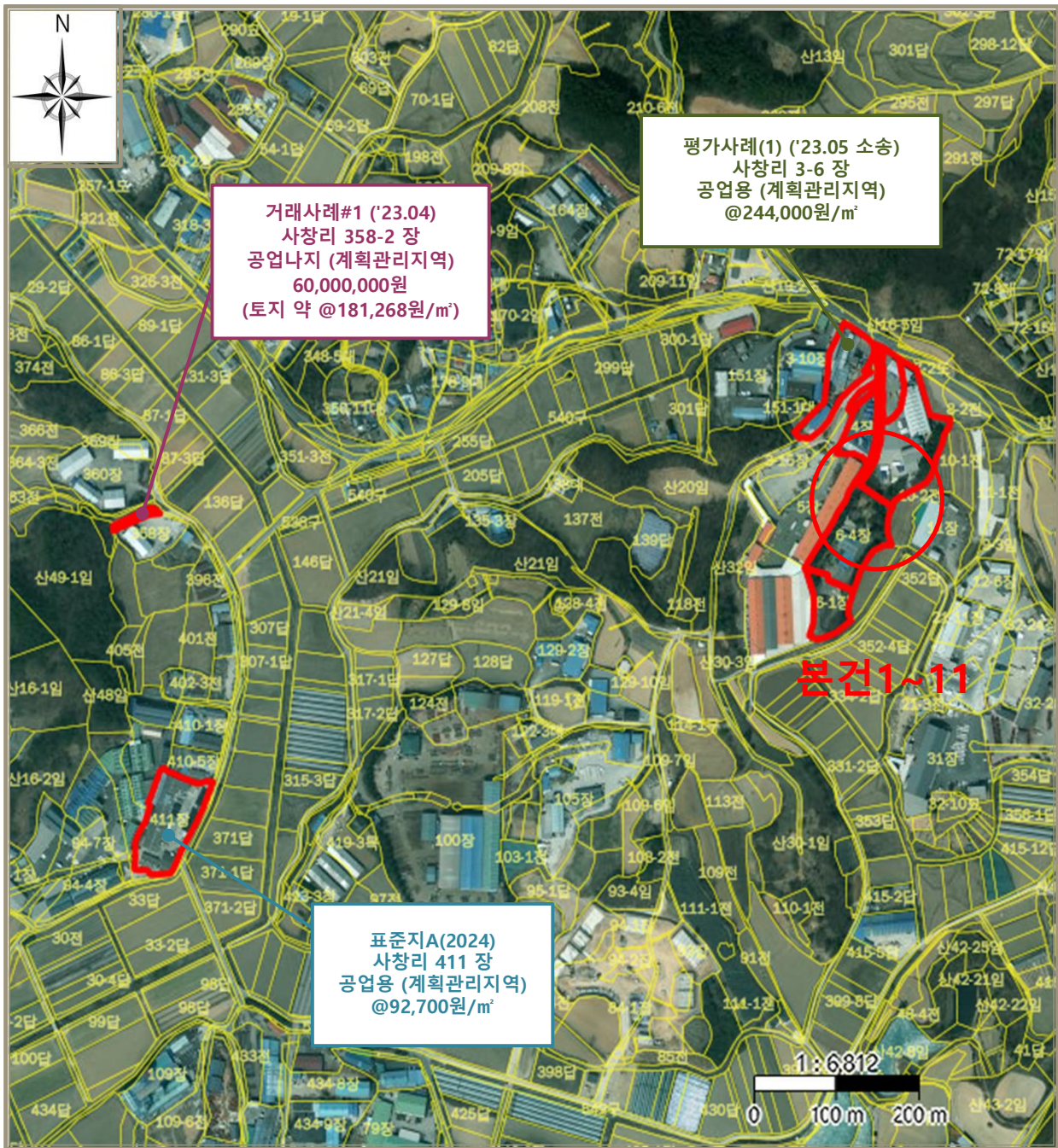
소재지

충청북도 음성군 금왕읍 사창리 2-2 외



가격 참고도

소재지	충청북도 음성군 금왕읍 사창리 2-2 외
-----	------------------------



[범례]	■ 본 건	■ 표준지	■ 평가사례	■ 거래사례
--------	-------	-------	--------	--------

지적 개황도



S : 1 / 1800



범례

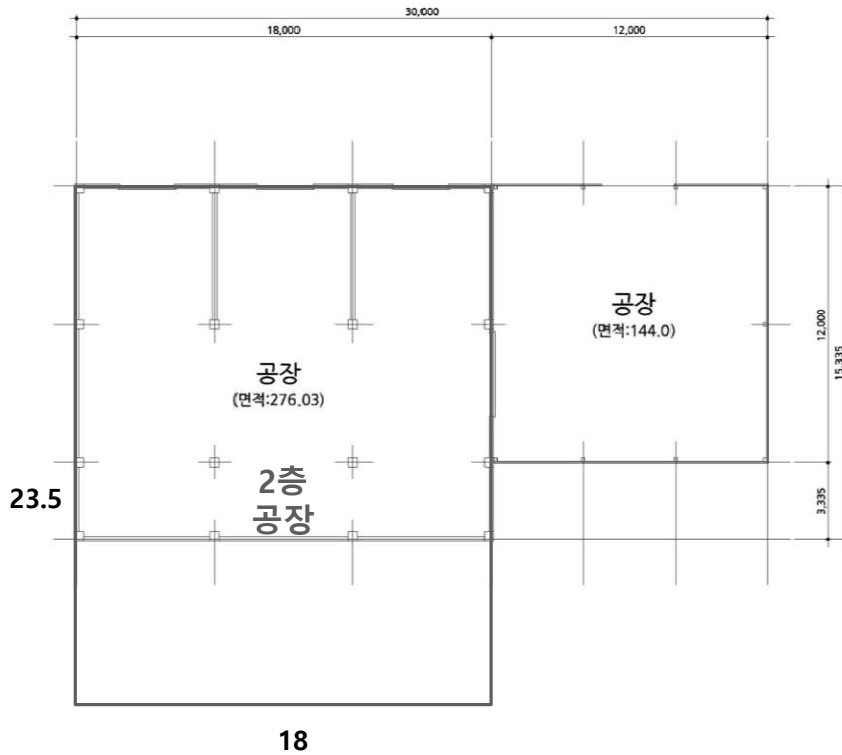
- 평가대상토지
- 도로선
- 도시계획선

- 용도지역구분선
- 평가건물1층
- 평가건물2층

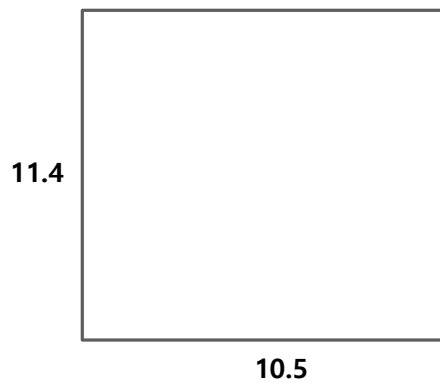
- 평가건물3층이상
- 평가제외건물
- 제시외건물

건물개황도

N.T.S



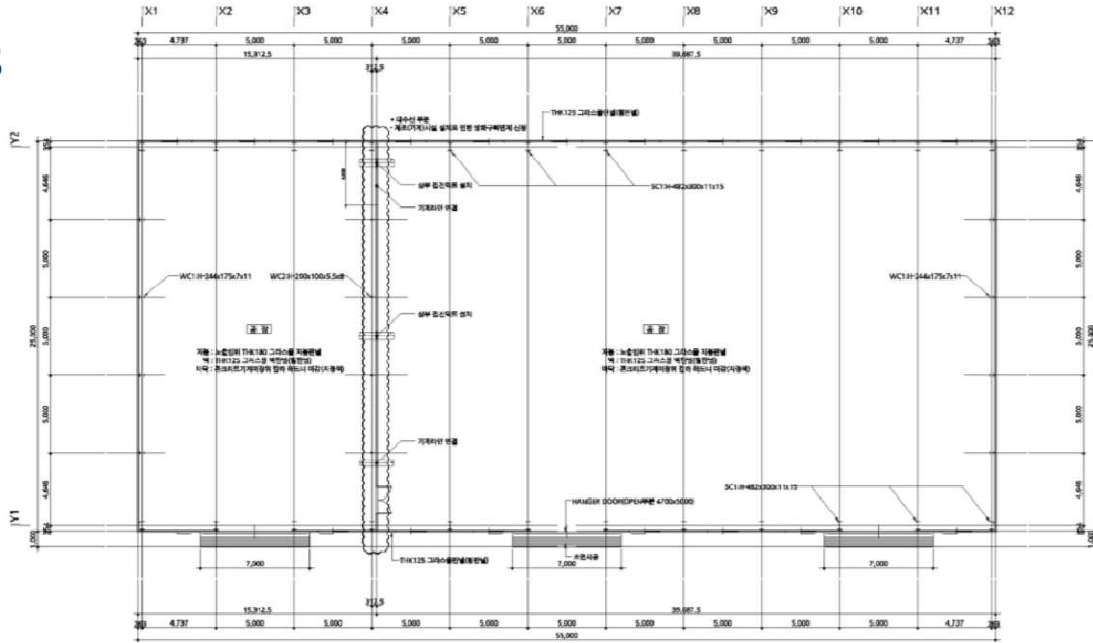
【 일련번호 12) 1층 면적 : 420.03m², 2층 면적 : 422.56m² 】



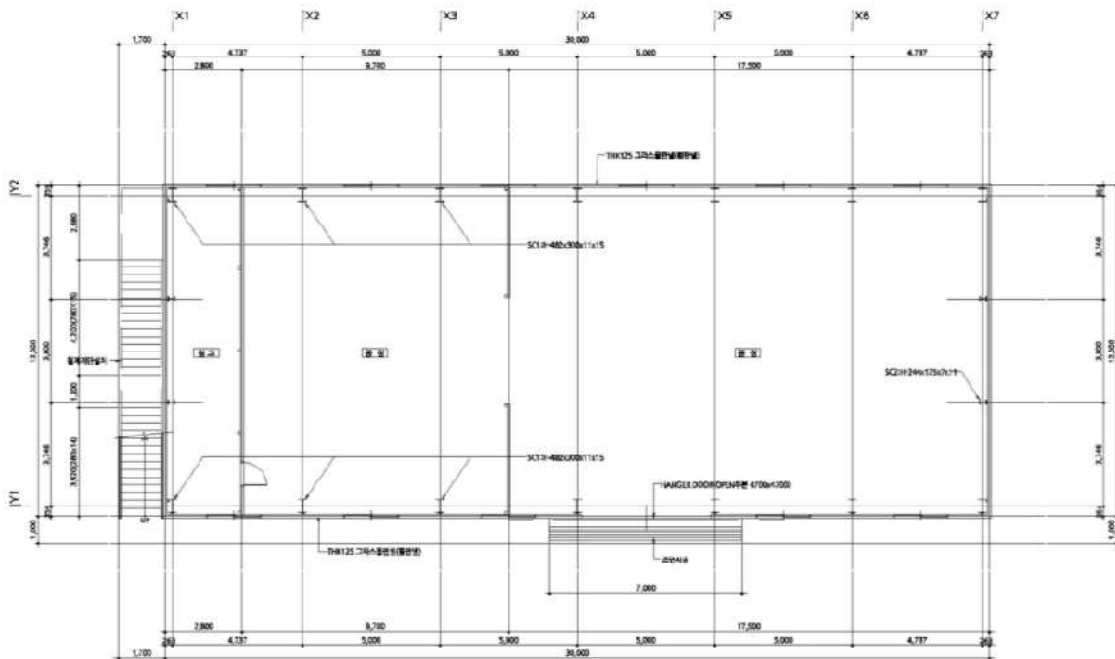
【 일련번호 13) 면적 : 119.7m² 】

건물개황도

N.T.S



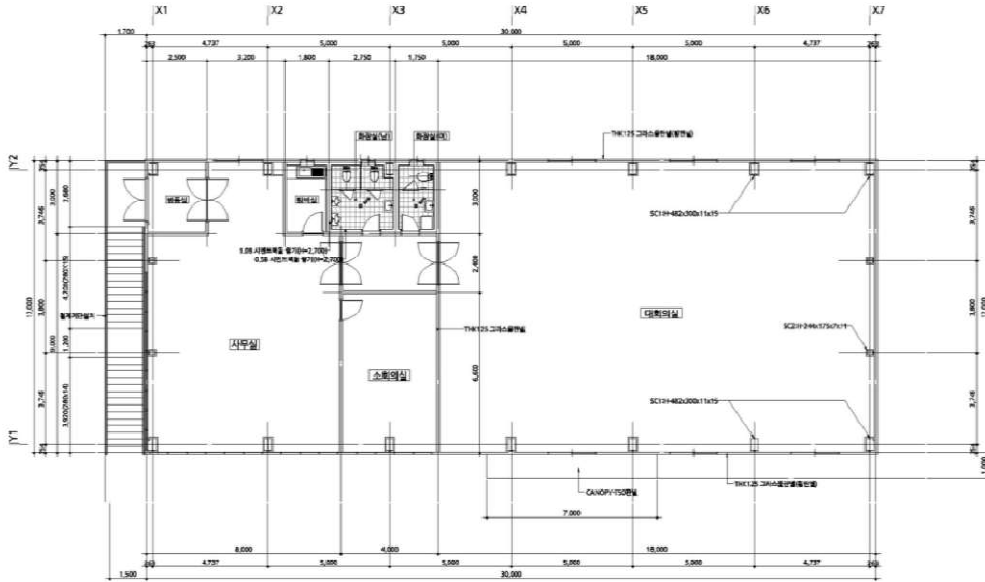
【 일련번호 14) 면적 : 1,375m² 】



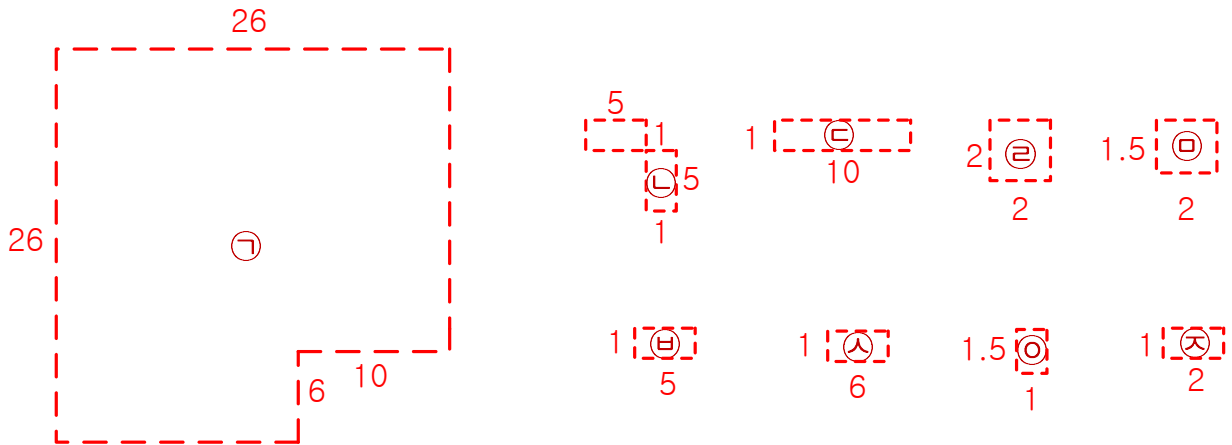
【 일련번호 15) 1층 면적 : 368.4m² 】

건물개황도

N.T.S



【 일련번호 15) 2층 면적 : 360㎡ 】



【제시외건물】

- ㄱ. 파이프조 천막지붕 단층 (창고, 약 616㎡)
- ㄴ. 경량철골조 판넬지붕 단층 (창고, 약 10㎡)
- ㄷ. 경량철골조 판넬지붕 단층 (창고, 약 10㎡)
- ㄹ. 경량철골조 판넬지붕 단층 (창고, 약 4㎡)
- ㅁ. 판넬조 판넬지붕 단층 (창고, 약 3㎡)
- ㅂ. 판넬조 단층 (계단밀창고, 약 5㎡)
- ㅅ. 판넬조 판넬지붕 단층 (화장실, 약 6㎡)
- ㅇ. 경량철골조 판넬지붕 단층 (창고, 약 1.5㎡)
- ㅈ. 경량철골조 판넬지붕 단층 (창고, 약 2㎡)

사 진 용 지

소재지

충청북도 음성군 금왕읍 사창리 2-2 외



본건1) 전경



본건1) 전경



본건2) 전경

사 진 용 지

소재지

충청북도 음성군 금왕읍 사창리 2-2 외



본건3) 전경



본건4) 전경



본건5) 전경



본건6) 전경

사 진 용 지

소재지

충청북도 음성군 금왕읍 사창리 2-2 외



본건6) 전경



본건7) 전경



본건7) 전경



본건8) 전경

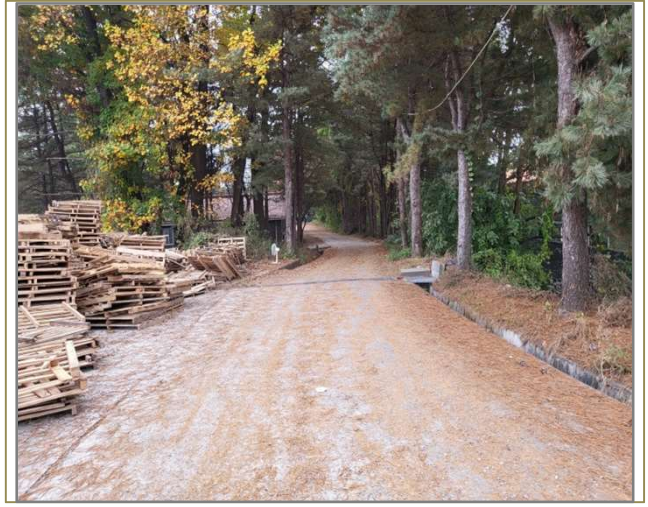
사 진 용 지

소재지

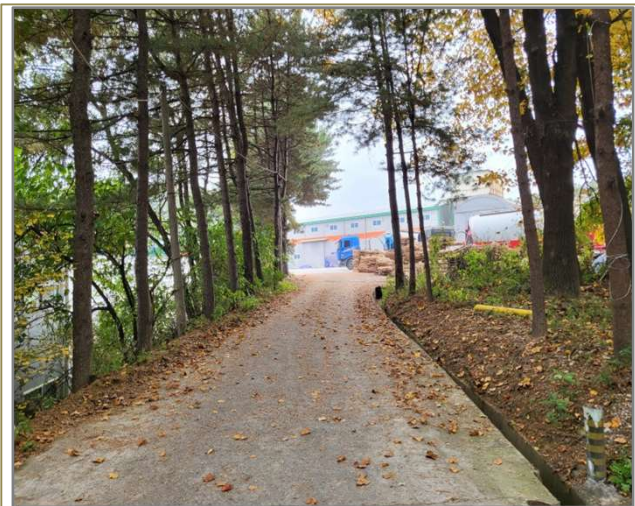
충청북도 음성군 금왕읍 사창리 2-2 외



본건8) 전경



본건9) 전경



본건9) 전경



본건10) 전경

사 진 용 지

소재지

충청북도 음성군 금왕읍 사창리 2-2 외



본건11) 전경



본건12) 전경



본건12) 전경



본건12) 전경

사 진 용 지

소재지

충청북도 음성군 금왕읍 사창리 2-2 외



본건13) 전경



본건14) 전경



본건15) 전경



기계기구①

사 진 용 지

소재지

충청북도 음성군 금왕읍 사창리 2-2 외



기계기구①



기계기구①



기계기구②



기계기구③

사 진 용 지

소재지

충청북도 음성군 금왕읍 사창리 2-2 외



기계기구④



기계기구⑤



기계기구⑥ 1), 3)



기계기구⑥ 2)

사 진 용 지

소재지

충청북도 음성군 금왕읍 사창리 2-2 외



기계기구 ㉞ 1), 2)



기계기구 ㉞ 4)



기계기구 ㉞ 4)



기계기구 ㉞ 5)

사 진 용 지

소재지

충청북도 음성군 금왕읍 사창리 2-2 외



기계기구⑧



기계기구⑨



제시외건물㉠



제시외건물㉡

사 진 용 지

소재지

충청북도 음성군 금왕읍 사창리 2-2 외



제시외건물㉠



제시외건물㉠



제시외건물㉠



제시외건물㉠

사 진 용 지

소재지

충청북도 음성군 금왕읍 사창리 2-2 외



제시외건물㉠



제시외건물㉡



제시외건물㉢



지상 컨테이너

사 진 용 지

소재지

충청북도 음성군 금왕읍 사창리 2-2 외



지상 조경수



지상 조경수



지상 조경수



지상 조경수

사 진 용 지

소재지

충청북도 음성군 금왕읍 사창리 2-2 외



제시외 비닐하우스



지상 적치물
