

2024타경32989

경매1계

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	농업회사법인 주식회사 청우영농 소유물건 (2024타경32989)
의뢰인	청주지방법원 충주지원 사법보좌관 김상우
평가서 번호	대화 04-2406-2-0099

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라, 복사·개작(改作)·전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.



(주)대화감정평가법인 충청지사

충청북도 청주시 청원구 내덕로 16 새마을금고중앙회 4층
대표전화 : (043)225-7777 FAX : (043)225-3333

(토지, 건물, 기계기구) 감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고
공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사 이충훈 (인)

(주)대화감정평가법인

총청지사 이사장 이명기 (인)

감정평가액	일십칠억구천사백이십팔만구천일백일십원정 (₩1,794,289,110.-)					
의뢰인	청주지방법원 총주지원 사법보좌관 김상우		평가목적 (제출처)	법원경매 (제출처 : 경매1계)		
소유자 (대상업체명)	농업회사법인 주식회사 청우영농 (2024타경32989)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024. 06. 19	2024. 06. 19 ~ 2024. 06. 21	2024.06.24	
평가 내 용	공부公簿(의뢰)		사정		감정가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	4,033	토지	4,033	169,000	681,577,000
	건물	1,148.56	건물	1,148.56	-	797,112,110
	기계기구	1식	기계기구	1식	-	290,000,000
	(제시외 건물)	(60)	제시외 건물	60	-	3,300,000
	(제시외 수변전설 비)	(1식)	제시외 수변전설 비	1식	-	22,300,000
합계					₩1,794,289,110.-	

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

심사자 : 감정평가사

한석희

(인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 충청북도 음성군 금왕읍 구계리 소재 '전문건설공제조합 기술교육원' 서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 청주지방법원에서 의뢰한 경매목적의 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

- 본건은 「감정평가에 관한 규칙」제5조제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 함.
- 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 06월 19일로 함.

4. 실지조사의 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2024년 06월 19~21일임.

5. 감정평가방법

(1) 토지

본건 토지는 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제14조 제1항에 의거 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 대상토지의 위치 . 형상 . 이용상황 . 기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 "공시지가기준법"으로 감정평가하되 "거래사례비교법"에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 건물

본건 건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제15조에 의거 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가 하되, 구조, 용재, 면적, 시공정도, 부대설비, 현상 등 제 요인을 종합 참작하였으며, 건물의 특성상 건물만의 거래사례비교법 및 수익환원법을 적용하는 것이 곤란한 바, 주된 평가방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

(3) 기계기구

본건 기계기구를 감정평가 함에 있어 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』등의 관계법령과 감정평가 일반 이론에 의거하여 구조 . 규격 . 형식 . 용량 및 현상 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하였음.

6. 그 밖의 사항

- 본건 토지 기호(1~3)는 3필지가 일단지를 이루고 있으며 용도상 불가분의 관계에 있고, 이러한 이용이 사회적·경제적·행정적 측면에서 합리적이고 당해 토지의 가치형성측면에서도 타당하여 일괄하여 감정 평가하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 후첨 '사진용지' 와 같이 건물 기호 (7,8)은 귀 제시목록 상 단층 건물로 기재되어 있으나, 현황 중 3층으로 이용 중 이고, 건물 기호 (7,8)은 중간 벽체 없이 일동의 건물로 이용 중인 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 본건 토지 지상에 후첨 '지적 및 건물개항도' 및 '사진용지'와 같이 소유자미상의 부합물 및 종물 ㉠, ㉡이 소재하여 이를 개략적으로 실측하여 감정평가 하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 후첨 '사진용지' 와 같이 토지 기호 1, 건물 기호 5,7,8 및 부합물 및 종물 ㉠,㉡ 내에 소재하는 소유자 미상의 기계기구 등이 소재하나, 제시목록에는 포함되지 않은 제시외 기계기구로서, 감정평가 외 하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 본건 기호(1,3) 양지상에는 후첨 '사진용지'와 같이 제시외 컨테이너2개동이 소재하나 철거 및 이동의 용이성 등을 고려하여 이에 구매 없이 감정평가 하였으니 경매 진행시 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 후첨 '사진용지' 와 같이 토지 기호 (1,2) 지상에 소유자 미상의 EGI웬스가 설치되어 있는 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 후첨 '사진용지' 와 같이 건물 기호(5) 지상에 설치된 타인소유의 태양광발전사업설비(재산권자: 해사랑협동조합, 용량 80.75kw, 준공일자: 2022.05.18.일), 토지 기호 (2) 지상에 소재하는 타인소유의 가스저장탱크는 감정평가 외 하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 본건 기계기구는 현재 방치된 상태로서, 정상적인 운영을 위하여는 별도의 점검 및 수리를 요할 수 있으니 경매진행(입찰)시 유의하시기 바람.
- 본건 기계기구는 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하여 감정평가 하였음.
- 기계기구 기호 (1) 중 1-2) 쌀 세척불림 대차는 귀 제시목록 상 3set으로 되어 있으나, 현황 2set가 존재하고, 기계기구 1-4)집진기, 1-6)자동밴드썰러기는 소재 불명 상태인 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 후첨 '사진용지'와 같이 토지 기호 1 지상에 소유자 미상의 제시의 수변전설비 ㉔이 소재하는 것으로 목측되어 관찰감가법을 병용하여 감정평가하였으니 참고하시기 바라며, 경매 진행시 소유권 및 기타권리 관계 등을 재확인하시기 바람.

II. 토지가액산출근거

1. 감정평가방법의 적용

대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 대상토지의 개요

기호	소재지	지목	면적(m ²)	이용상황	용도지역	형상지세	2024년 개별공시지가 (원/m ²)
1	능산리 557-10	공장용지	3,741	공업용 (일단지)	계획관리	부정형 평지	90,900
2	능산리 577-8	공장용지	194				90,900
3	능산리 653	공장용지	98				90,900

3. 공시지가기준법

가. 비교표준지의 선정

(1) 비교표준지 공시지가

(공시기준일 : 2024.01.01.)

구분	소재지	면적(m ²)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/m ²)
A	덕정리 68-3	4,741	공장용지	공업용	계획관리	세로(가)	사다리 평지	106,000

(2) 선정이유

2024년 1월 1일 공시된 인근 및 유사지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지(A)를 선정함.

나. 시점수정

지가변동률은 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조 및 같은법 시행령 제17조의 규정에 의하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률로서 비교표준지가 소재하는 시·군 또는 구(자치구가 아닌구를 포함)의 지가변동률을 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 아래와 같이 산정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

용도지역	지가변동률(%)	비 고
계획관리지역	1.595 (1.01595)	충청북도 음성군 (24.01.01~24.06.19) (계획관리) 2024.01.01 ~ 2024.04.30 : 1.175 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.249 $(1 + 0.01175) * (1 + 0.00249 * 50/30)$ ≈ 1.01595

※ 2024년도 04월 지가변동률을 연장 적용함.

다. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하는바 지역요인은 동일함

라. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

■ 공업지대

- 가로조건[가로의 폭, 구조 등의 상태 등]
- 접근조건[교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성 등]
- 환경조건[공급 및 처리시설의 상태, 자연환경 등]
- 획지조건[면적, 접면넓이, 깊이, 형상 등]
- 행정적조건[행정상의 조장 및 규제정도 등]
- 기타조건[장래의 동향, 기타]

(2) 개별요인 비교치 결정

대상토지	비교표준지	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	개별요인 비교치
기호	기호							
1~3 일단지	A	0.95	0.95	1.00	0.96	1.00	1.00	0.866
본건이 표준지 대비 가로조건(가로의 폭, 계통 및 연속성 등), 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 획지조건(형상 등)에서 열세합니다.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인 보정

(1) 인근 감정평가사례(거래사례) 등

구분	소재지	지목	용도 지역	감정평가 목적 등	사업명 등	기준시점 등	단가 (원/㎡)	비고
ㄱ	000 000	공장 용지	계획관리	시가참고	-	2024.01.29	221,000	-
ㄴ	000 000	공장 용지	계획관리	자산 재평가	-	2023.12.04	239,000	-
ㄷ	000 000	공장 용지	계획관리	담보	-	2023.09.26	214,000	-
ㄹ	000 000	공장 용지	계획관리	본건경매	-	2022.10.24	155,000	-
ㅁ	000 000	공장 용지	계획관리	경매	-	2023.09.20	160,000	선정
ㅂ	000 000	공장 용지	계획관리	거래사례	-	2023.04.04	231,277	-
ㅅ	000 000	공장 용지	계획관리	거래사례	-	2023.03.14	209,618	-

※상기 실거래사례의 토지단가 산정을 위한 토지, 건물 배분법 적용 산식

- 거래사례(ㅂ)는 토지(1,410㎡), 건물(504.91㎡) 일괄로 470,000,000원에 거래되었음.
- 건물가액 : 504.91㎡ x 950,000(원/㎡) x 12/40 = 143,899,350원
(건물 : 일반철골구조 기타지붕, 단층, 공장, 사용승인일 1994.09.02)
- 토지단가 : (470,000,000(원) - 143,899,350(원)) ÷ 1,410(㎡) = @231,277(원/㎡)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 그 밖의 요인 검토

격차율 (산식) =		감정평가사례(거래사례) 기준 표준지 가액 : (사례×사정보정×시점수정×지역요인×개별요인)							
		기준시점 표준지 공시지가 : 표준지 공시지가×시점수정							
평가사례 기준			(사정보정)	시점수정	지역요인	개별요인	산정가액	격차율	비고
표준지공시지가 기준									
□	OOO OOO	160,000	-	1.02607	1.00	1.190	195,364	1.814	사례기준 표준지가액
A	덕정리 68-3	106,000	-	1.01595	-	-	107,691		기준시점 표준지가액

■ 시점수정

지가변동률은 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조 및 같은법 시행령 제17조의 규정에 의하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률로서 사례가 소재하는 시·군 또는 구(자치구가 아닌구를 포함)의 지가 변동률을 기준으로 산정함.

비교표준지	구분	용도지역	지가변동률(%)	비 고
A	평가사례 □	계획관리지역	2.607 (1.02607)	충청북도 음성군 (23.09.20~24.06.19) (계획관리) 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.273 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.267 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.344 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.282 2024.01.01 ~ 2024.04.30 : 1.175 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.249 $(1 + 0.00273 * 11/30) * (1 + 0.00267) * (1 + 0.00344) * (1 + 0.00282) * (1 + 0.01175) * (1 + 0.00249 * 50/30)$ ≈ 1.02607

※ 2024년도 04월 지가변동률을 연장 적용함.

■ 지역요인

비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 개별요인

비교표준지 기호	평가사례 기호	가로조건	접근조건	자연 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	개별요인 비교치
A	□	1.10	1.05	1.00	1.03	1.00	1.00	1.190
표준지가 사례 대비 가로조건(가로의 폭, 계통 및 연속성 등), 접근조건(교통시설과의 거리 등), 획지조건(형상 등)에서 우세합니다.								

(3) 그 밖의 요인 보정치 결정

인근 감정평가사례 및 거래가능가액 수준 등을 비교·검토한 바 시장가치 결정을 위하여 그 밖의 요인으로 비교표준지A 대비 <1.81배>의 보정을 요하는 것으로 판단됨.

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

대상 토지	공시지가 (원/m ²)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인 보정	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (원/m ²)
1~3 일단지	106,000	1.01595	1.00	0.866	1.81	168,801	169,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 거래사례비교법

“거래사례비교법”을 적용하여 위에서 산출한 “공시지가기준법”에 의한 시산가액의 합리성을 검토하기로 함.

(자료출처 : 등기사항전부증명서)

대상 토지	거래사례(스)				사정 보정	시점 수정	지역 요인 비교치	개별 요인 비교치	산정가액 (원/m ²)	시산가액 (원/m ²)
	소재지 지번	용도 지역	거래 시점	사례가격 (원/m ²)						
1~3 일단지	000 000	계획 관리	2023.03.14	209,618	1.00	1.08079	1.00	0.775	175,579	176,000

■ 사정보정

사정보정이란 가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가액수준으로 바로잡는 작업을 의미하며, 위에서 선정한 거래사례는 현장조사 시 조사된 인근지역 유사 부동산의 시세수준에 비추어 적정하므로 별도의 사정보정은 필요하지 않음.

■ 시점수정

지가변동률은 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조 및 같은법 시행령 제17조의 규정에 의하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률로서 사례가 소재하는 시·군 또는 구(자치구가 아닌구를 포함)의 지가변동률을 기준으로 산정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

용도지역	지가변동률(%)	비 고
계획관리	3.170 (1.03170)	<p style="text-align: center;">충청북도 음성군 (23.03.14~24.06.19) (계획관리)</p> <p style="text-align: center;">2023.03.01 ~ 2023.03.31 : 0.131 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : 0.004 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.058 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : -0.027 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.089 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.174 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.273 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.267 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.344 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.282 2024.01.01 ~ 2024.04.30 : 1.175 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.249</p> $(1 + 0.00131 * 18/31) * (1 + 0.00004) * (1 + 0.00058) * (1 - 0.00027) * (1 + 0.00089) * (1 + 0.00174) * (1 + 0.00273) * (1 + 0.00267) * (1 + 0.00344) * (1 + 0.00282) * (1 + 0.01175) * (1 + 0.00249 * 50/30)$ <p style="text-align: center;">= 1.03170</p>

※ 2023년도 4월 지가변동률을 연장 적용함.

■ 지역요인 비교

대상토지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.

■ 개별요인 비교

대상토지 기호	거래사례 기호	가로조건	접근조건	자연 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	개별요인 비교치
1~3 일단지	□	0.85	0.93	1.00	0.98	1.00	1.00	0.775
본건이 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설과의 거리 등), 획지조건(형상 등)에서 열세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 건물가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제15조(건물의 감정평가)에 의거, 본건 건물은 원가법으로 감정평가함. 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법을 말함. (감정평가에 관한 규칙 제2조 제5호)

2. 대상건물 개요

기호	구 조	연면적(m ²)	용 도	사용승인일자
4	경량철골구조	86.11	사무실	2016.10.17
5	일반철골구조	452.6	공장	2016.10.17
6	일반철골구조	327.85	공장, 창고	2016.10.17
7	일반철골구조	141	공장	2020.12.24
8	일반철골구조	141	공장	2020.12.24

3. 재조달원가 결정

재조달원가란 현존하는 물건 또는 동일한 효용의 물건을 기준시점 현재 신축·조성하여 원시적으로 취득함을 가정하는 경우 소요되는 원가총액을 말함. 본 감정평가에서는 한국감정원 발행 건물신축단가표 및 인근 유사물건의 재조달원가를 참고로 하여 결정함.

4. 감가수정

감가수정이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액해야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말함. (감정평가에 관한 규칙 제2조 제12호)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 건물단가의 결정

산정단가(원/m ²) = 재조달원가(원/m ²) × 잔존년수 / 내용년수					
기호	재조달원가 (원/m ²)	잔존년수	내용년수	산정단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
4	850,000	33	40	701,250	701,000
5	800,000	33	40	660,000	660,000
6	800,000	33	40	660,000	660,000
7	850,000	37	40	660,000	786,000
8	850,000	37	40	786,250	786,000

토지, 건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용도	용도지역 및 구 조	면 적 (m ²)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	충청북도 음성군 삼성면 능산리	557-10	공장용지	계획관리지역	3,741	4,033	169,000	681,577,000	일단지
2	동소	577-8	공장용지	계획관리지역	194				
3	동소	653	공장용지	계획관리지역	98				
4	동소 [도로명주소] 충청북도 음성군 삼성면 금일로 492-92	557-10, 557-8, 653 위 지상 가동	공장 (사무실)	경량철골구조 판넬지붕 단층	86.11	86.11	701,000	60,363,110	850,000 x 33/40
5	동소	557-10, 557-8, 653 위 지상 나동	공장	일반철골구조 판넬지붕 단층	452.6	452.6	660,000	298,716,000	800,000 x 33/40
6	동소	557-10, 557-8, 653 위 지상 다동	공장 (창고)	일반철골구조 판넬지붕 단층	327.85	327.85	660,000	216,381,000	800,000 x 33/40

토지, 건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (m ²)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
7	동소	557-10, 557-8, 653 위 지상 라동	공장	일반철골구조 판넬지붕 단층	141	141	786,000	110,826,000	850,000 x 37/40
8	동소	557-10, 557-8, 653 위 지상 마동	공장	일반철골구조 판넬지붕 단층	141	141	786,000	110,826,000	850,000 x 37/40
㉠	(제외건물) 충청북도 음성군 삼성면 능산리	557-10 위 지상	(기계실)	판넬조 판넬지붕 단층	(45)	45	식	1,500,000	
㉡	동소	557-10 위 지상	(기계실)	판넬조 판넬지붕 단층	(15)	15	식	1,800,000	
합 계								₩1,481,989,110.-	
				이	하	여	백		

(기계기구) 감정평가명세서표

일련 번호	명 칭 (종 류) 구조,규격, 형식,용량	제 작 자 제작번호 제작(취득)일자 수입 신고 일자	수량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
1	<p>누룽지제조 자동화시스템</p> <p>1)누룽지제조 자동화라인(3set) 1.3세대(Scorched Rice Oven) -Model: HS0-1310S -Size: 900×10,400×1,050mm -Cap':300Kg -E/Concumption: 380V×1.8kW -Remark: 180×200=100ea</p> <p>2)쌀 세척불림 대차(3set) -Model: HWS-6812S -Size:700×1,220×670mm -Cap':200kg</p> <p>3)원료 자동공급 호퍼(3set) -Model: HTH-6015S -Size: Φ600×800×1,100mm -Cap':200kg -E/Concumption: 380V×1.5kW</p> <p>4)집진기 -Model: HSH-60 -Size: 800×800×1,500mm -E/Concumption: 380V×3.94kW</p> <p>5)냉각이송 컨베이어 -Model: HCT-36055,36030 -Size: 6,000×360×700mm -Size : 2,300×360×700mm -E/Concumption: 380V×1kW -E/concumption: 220V×1kW</p>	(주)에이치씨티 2020.11	1식	-	290,000,000	<p>관찰감가 495,000,000</p> <p>현황 2set 1set 소재불명</p> <p>소재불명</p>

(기계기구) 감정평가명세서

일련 번호	명 칭 (종 류) 구조,규격, 형식,용량	제 작 자 제작번호 제작(취득)일자 수입 신고 일자	수량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
	6)자동밴드썰러기 -Model: HBS-500VH -Size: 700×2,200×1,500mm					소재불명
	7)기타부대설비 일체					
	소 계				₩290,000,000	
⊖	제시외 수변전설비	미상	1식	1식	22,300,000	
	소 계				₩22,300,000	
	합 계		2		₩312,300,000.-	
		이 하	여	백		

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 구계리에 소재하는 '전문건설공제조합 기술교육원' 서측 인근에 위치하며, 주위는 소규모 공장, 농경지, 임야 등이 소재하는 등 제반 주위 환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량진출입이 가능하며, 근거리에 버스정류장 및 간선도로가 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호 (1~3) : 3필 일단의 부정형 평지 토지로서, 공업용 건부지로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

남서측으로 노폭 약 4미터 내외의 도로가 소재함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 (1~3) : 본건은 공히 계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-03-15)(산업형), 가축사육제한구역(2024-06-07)(일부제한구역), <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>임.

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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

후첨 '지적 및 건물개황도, 사진용지' 참조바람.

(7) 공부와의 차이

-

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 미상임.
- 후첨 '사진용지' 와 같이 토지 기호 1 지상에 소유자 미상의 제시외 수변전설비 ㉔이 소재하는 것으로 목측되어 관찰감가법을 병용하여 감정평가하였으니 참고하시기 바라며, 경매 진행시 소유권 및 기타권리 관계 등을 재확인하시기 바람.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

기호(4) 경량철골구조 판넬지붕 단층 건물로서, (사용승인 2016.10.17)
외벽 : 판넬 등 마감,
내벽 : 벽지, 타일 등 마감,
창호 : 샷시창호임.

기호(5,6) 일반철골구조 판넬지붕 단층 건물로서, (사용승인 2016.10.17)
외.내벽 : 판넬 등 마감,
창호 : 샷시창호임.

기호(7,8) 일반철골구조 판넬지붕 단층 건물로서, (사용승인 2020.12.24)
내.외벽 : 판넬 등 마감,
창호 : 샷시창호임.

(2) 이용상태

기호(4) : 공장(사무실, 화장실, 다용도실 등),
기호(5) : 공장,
기호(6) : 공장,창고,
기호(7,8) : 공장으로 이용 중임.

(3) 설비내역

위생 및 급배수설비(기호4), 가스누출 경보차단장치(기호6) 등 구비되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

건물 감정평가요항표

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

후첨 '지적 및 건물개황도, 사진용지' 참조바람.

(5) 공부와의 차이

-

(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

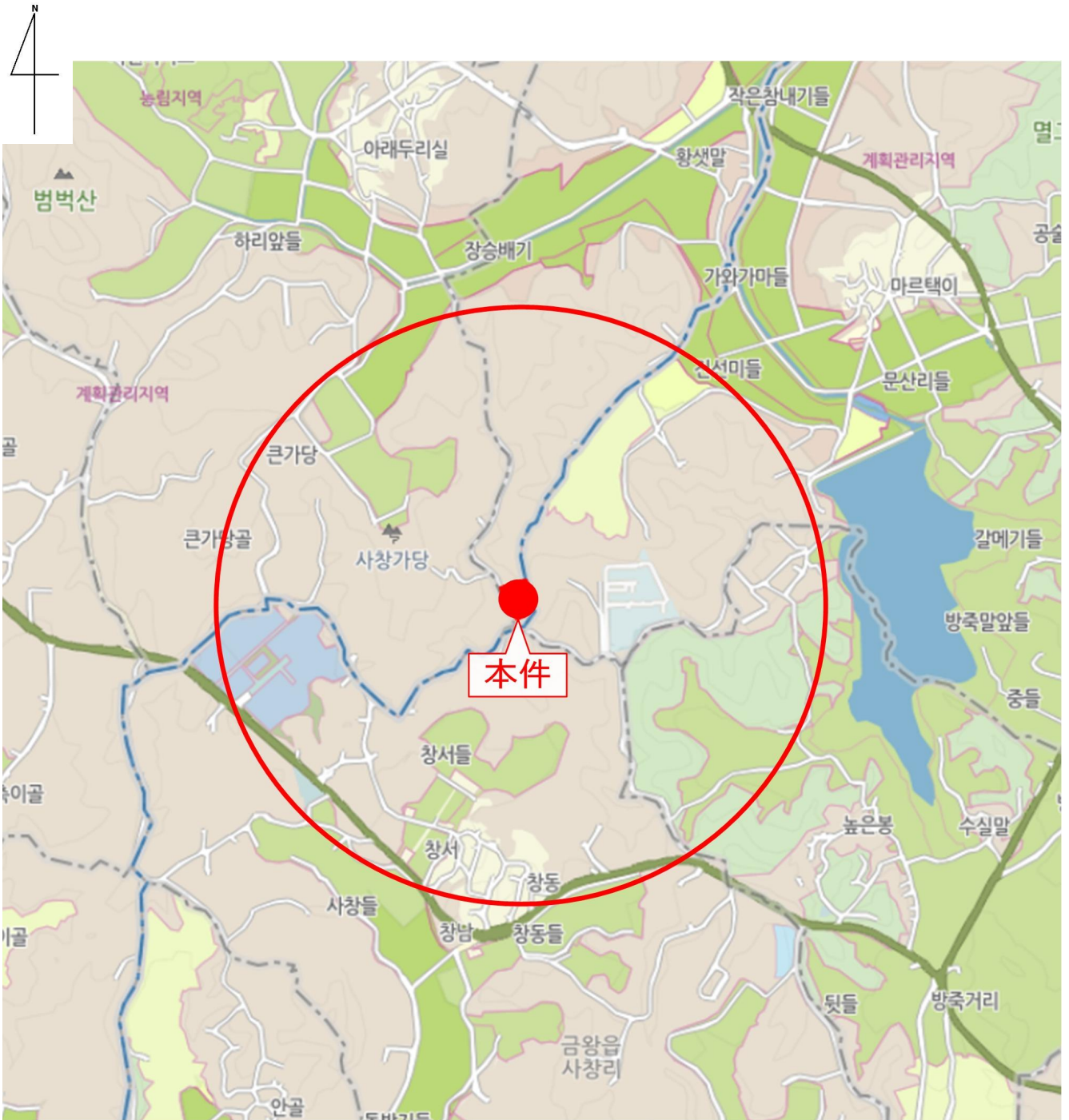
임대관계 미상임.

기타 : 건물 기호(5) 건물 지상에 타인소유의 태양광발전사업설비가 소재함.

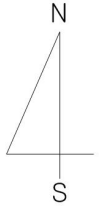
광역 위치도

소재지

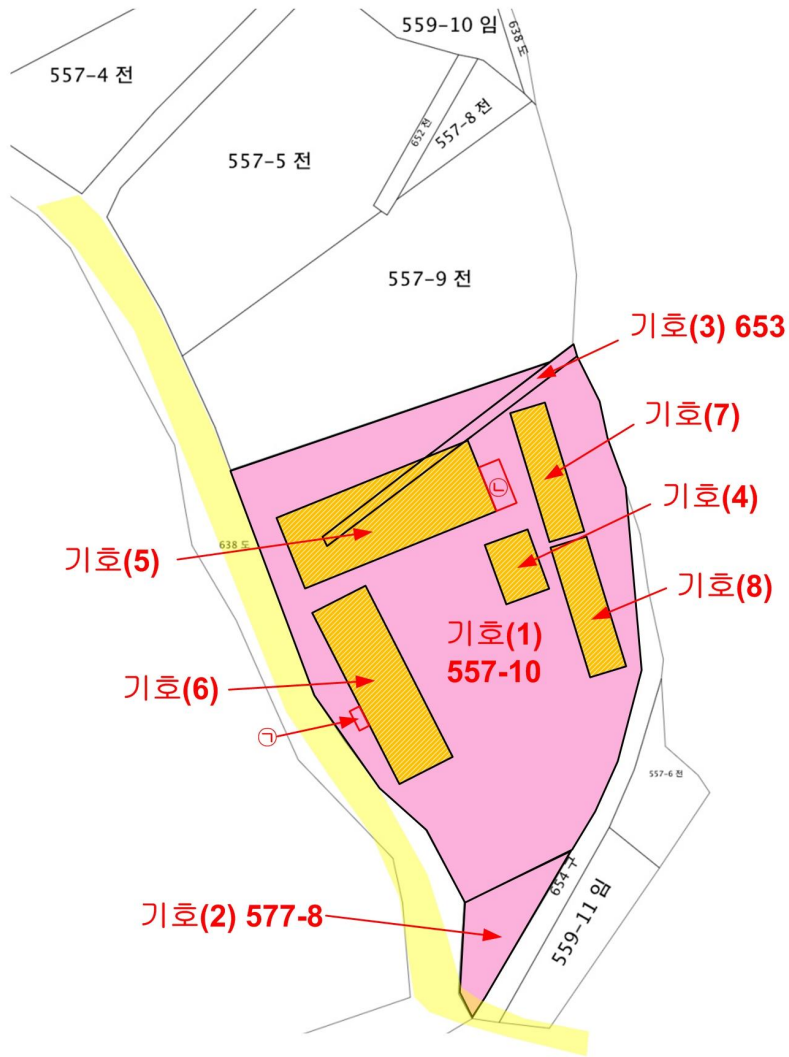
충청북도 음성군 삼성면 능산리 557-10 외



지 적 개 황 도



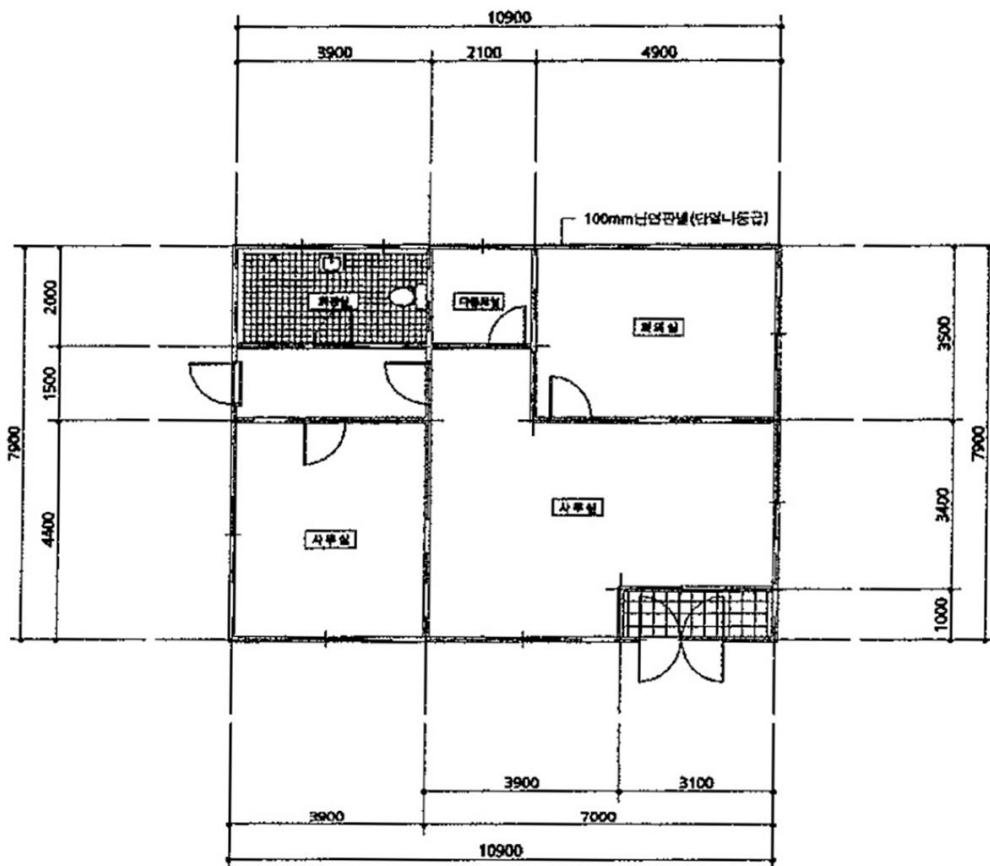
S = 1 / 1,200



범 례	평가 대상 토지 :		평가 건물 1층 :		지 하 층 :	
	도로 선 :		평가 건물 2층 :		제시외건물(평가) :	
	도시계획도로선 :		평가 건물 3층이상 :		제시외건물(평가외) :	

건물개황도

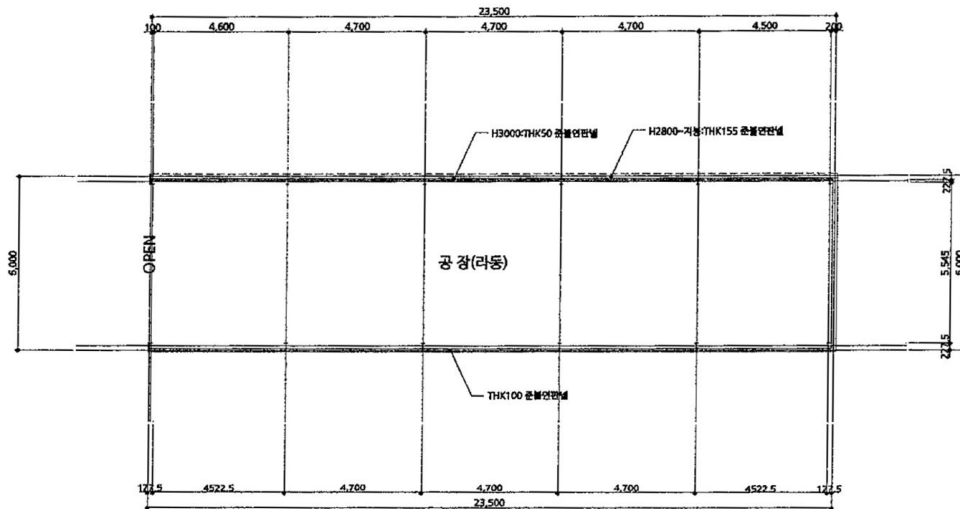
S = 1 / 200



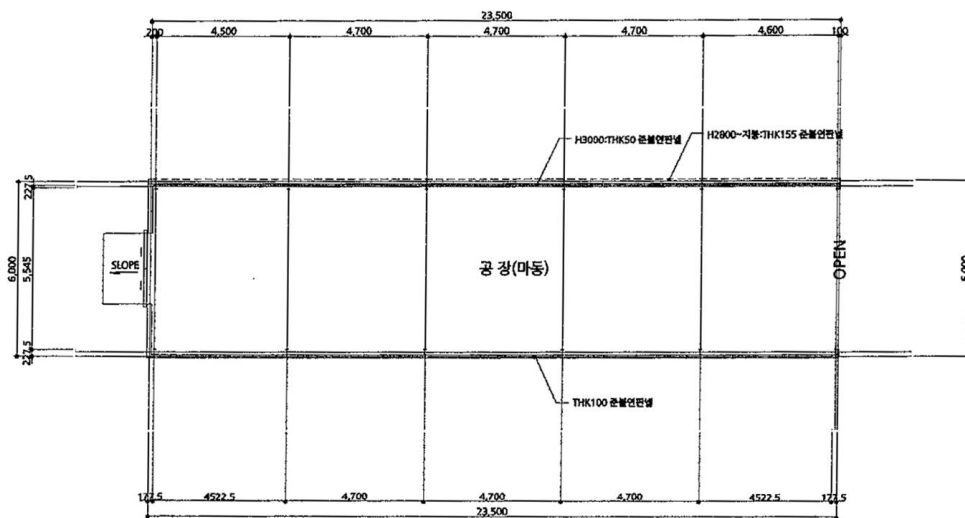
< 기호(4) : 88.11 m² >

건물개황도

S = 1 / 300



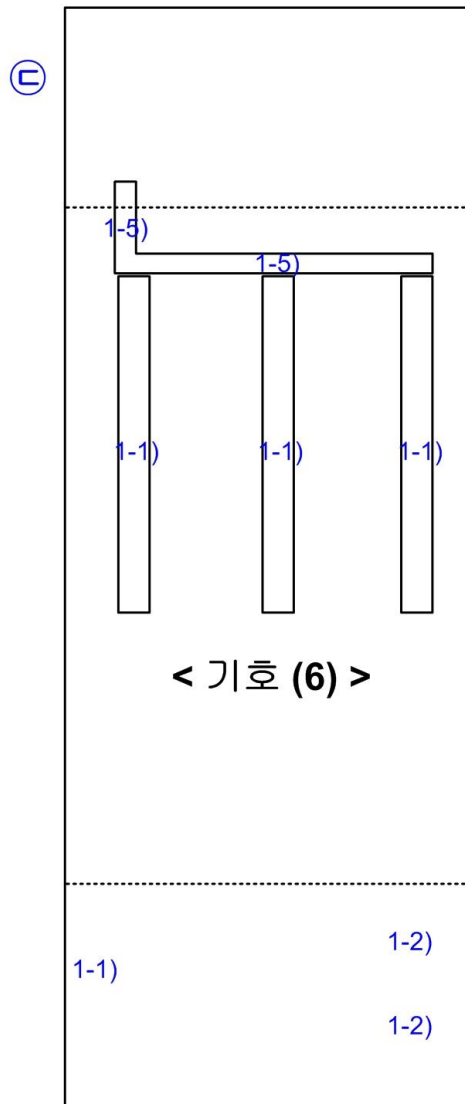
< 기호(7) : 141 m² >



< 기호(8) : 141 m² >

기계기구 배치도

NO SCALE



- 기계기구1은 대상건물 기호(6) 내에 소재함
- 제시외수변전설비 ㉔은 대상토지 기호1 지상에 소재함.

현 황 사 진



【 토지 기호(1~3) 전경 】

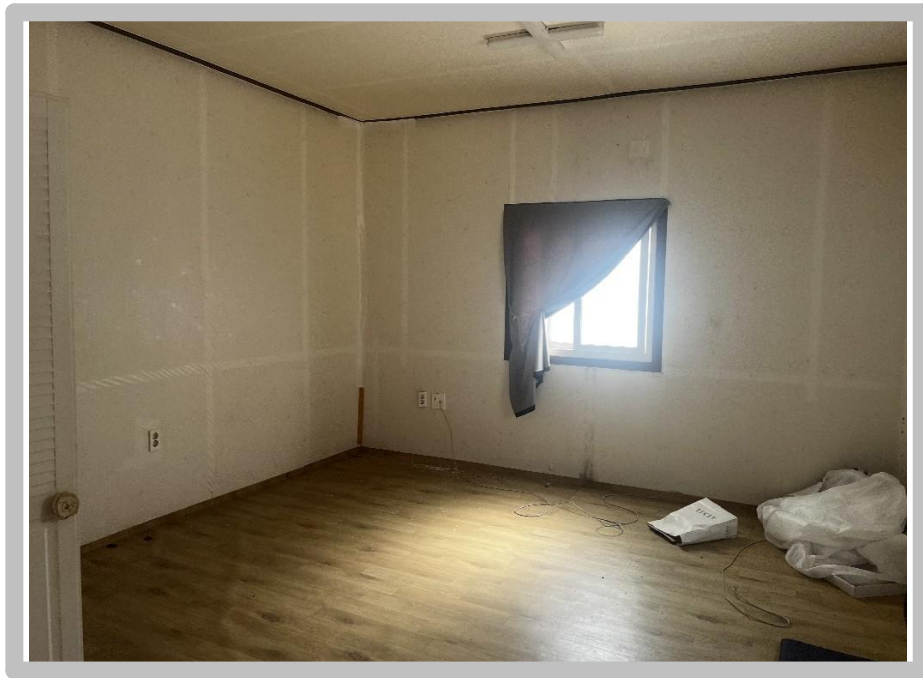


【 토지 기호(1,3) 전경 】

현 황 사 진



【 건물 기호 (4) 전경 】



【 건물 기호 (4) 내부 전경 】

현 황 사 진



【 건물 기호 (5) 전경 】



【 건물 기호 (5) 내부 전경 및 제시외기계기구 】

현 황 사 진



【 건물 기호 (6) 전경 】

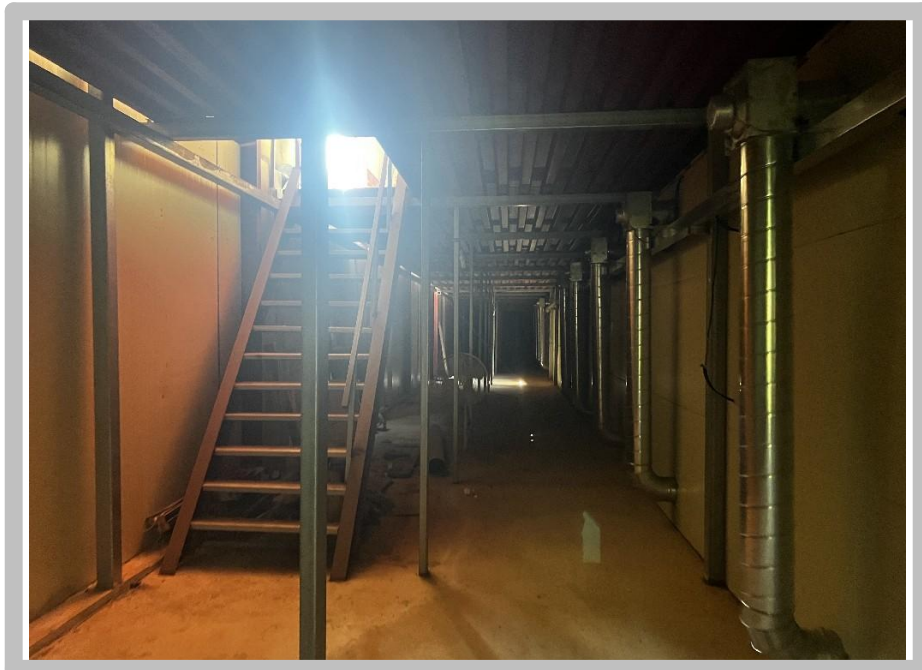


【 건물 기호 (7,8) 전경 】

현 황 사 진



【 건물 기호 (6) 내부 전경 】



【 건물 기호(7,8) 내부 전경(1층) 】

현 황 사 진



【 건물 기호(7,8) 내부 전경(2층) 】



【 건물 기호(7,8) 내부 전경(3층) 】

현 황 사 진



【 기계기구 1-1 】



【 기계기구 1-1 】

현 황 사 진



【 기계기구 1-3 】



【 기계기구 1-5 】

현 황 사 진



【 부합물 및 종물 ㉠ 】



【 부합물 및 종물 내부 제시외기계기구 】

현 황 사 진

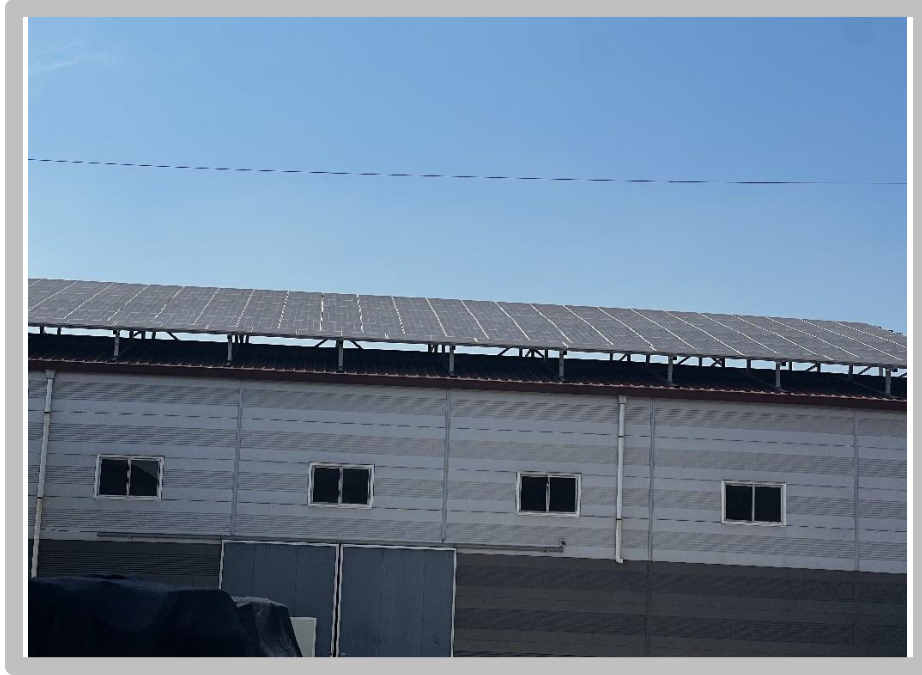


【 부합물 및 종물 ㉞ 】



【 제시외 수변전설비 ㉞ 전경 】

현 황 사 진



【 건물 기호(5) 지상에 타인소유 태양광발전설비전경 】



【 타인소유 태양광발전설비 전경 】

현 황 사 진



【 소유자 미상 컨테이너 】



【 소유자 미상 컨테이너 】

현 황 사 진



【 토지 기호(1,2) EGI 헨스 전경 】