감 정 평 가 서

의 뢰 인	춘천지방법원 속초지원 사법보좌관 권준기
건 명	이미화 소유물건(2025타경10210(2))
감정서번호	B251013-105

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 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.

봄내감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

황 아 영

감정평가액	일십팔억일천칠백구십오만육천팔백사십원정(₩1,817,956,840.-)			
의 뢰 인	춘천지방법원 속초지원 사법보좌관 권준기	감정평가목적	법원경매	
채 무 자	-	제 출 처	춘천지방법원 속초지원 경매2계	
소 유 자 (대상업체명)	이미화 (2025타경10210(2))	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가 조 건	-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2025.10.23	2025.10.23	2025.10.27

감정평가내용	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
		별	지	참	조	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

(부동산)감정평가표

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	1,928.5	토지	1,928.5	114,000	219,849,000
	건물	1,159.8	건물	1,159.8	-	1,464,471,000
	기계기구	4식	기계기구	4식	-	108,486,840
	제시외건물	(41)	제시외건물	41	-	7,650,000
	제시외 (수변전)	(1식)	제시외 (수변전)	1식	-	17,500,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩1,817,956,840

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 강원특별자치도 고성군 죽왕면 오호리 소재 "고성해양심층수전용농공단지" 내에 위치하는 부동산에 대한 춘천지방법원 속초지원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가근거

본건의 평가는『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』,『감정평가에 관한 규칙』등 관계법령과 감정평가에 관한 일반이론에 의거하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치(시장가치)

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 하되 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 감정평가조건

본건 평가에 있어서 별도의 감정평가조건은 없습니다.

4. 실지조사 및 기준시점

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은『감정평가에 관한 규칙』제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2025.10.23 일로 하였습니다.

나. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은『감정평가에 관한 규칙』제10조(대상물건의 확인)에 따라 2025.10.23 일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였습니다.

5. 그 밖의 사항

- 귀 의뢰목록 중 제시외 2-3(폐수처리 관련시설)은 건물에 포함하여 평가하였습니다.
- 귀 의뢰목록 중 '공장 및 광업재단법 제6조목록 제2020-30호" 에 의한 제시외 2-4(기계기구 냉동설비 등 4식)은 기계기구명세표에 기재하였으니, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.
- 본건 건물 기호(2) 가공실 내에 소재하는 기계기구(금속검출기, 포장기계 등)는 감정평가외 하였습니다.
- 본건 토지상에 컨테이너 2개동, 파이프 구조물 등이 소재하나 철거 및 이동이 용이하여 이에 구애없이 토지를 평가하였습니다.

Ⅱ. 감정평가 방법의 적용

1. 감정평가방법

1) 부동산에 대한 평가 방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식 및 공시지가 기준법, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있습니다.

2) 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로, 대상 물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 물건의 가액을 산정하는 방식입니다.

3) 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로, 대산 물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래 사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하는 방식입니다.

4) 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로, 대상 물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상 물건의 가액을 산정하는 방식입니다.

5) 공시지가기준법이란 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용 가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 방식입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 대상 물건에 대한 감정평가 방법 적용 규정

1) 『감정평가에 관한 규칙』 제11조에서는 감정평가방식을, 동법 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정을 규정하고 있습니다.

2) 본건 대상 물건에 대한 감정평가방법은『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라, 동법 제14조(토지의 감정평가) 및 제15조(건물의 감정평가) 등을 적용하여 감정평가하였습니다.

3. 대상 물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가 방법

1) 본건 토지는『감정평가에 관한 규칙』제14조와 제12조에 의하여 공시지가기준법으로 평가액을 산정하되, 타 방식인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성과 시장성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

2) 본건 건물가액은『감정평가에 관한 규칙』제15조 등에 의거하여 구조, 사용자재, 시공의 정도, 부대설비 및 관리상태 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.

3) 본건 기계기구는 구조, 규격, 형식, 용량, 현상 및 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 구한 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 가하여 가격을 산정하는 원가법으로 평가하였으며,『감정평가에 관한 규칙』제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어 다른 평가방법에 의한 비교·검토는 생략하였습니다.

4. 일괄・구분・부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 토지 감정평가액의 산출근거

< 대상토지의 개요>

기호	소재지	사정면적 (㎡)	지목	용도지역	형상	2025.01.01기준 개별공시지가 (원/㎡)
			이용상황		지세	
1	죽왕면 오호리 278-41	1,928.5	장	계획관리	정방형	65,300
			공업용		평지	

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 비교표준지 선정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항에 의하여 평가대상토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역・이용상황 및 주위환경 등이 같거나 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정합니다.

[공시기준일 : 2025.01.01.]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	형상	공시지가 (원/㎡)
			이용상황	도로교통	지세	
A	죽왕면 오호리 278-3	1650	장	계획관리	정방형	68,800
			공업용	소로각지	평지	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시점수정

1) 지가변동률

(고성군 계획관리)

기 간	지가변동률	비 고
2025.01.01~2025.10.23	1.01918	2025.01.01 ~ 2025.08.31 : 1.656 2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.151 (1+0.01656)*(1+0.00151 x 53/31) ≒ 1.01918

※ 지가변동률이 미고시된 기간은 고시된 기간의 지가변동률을 연장 적용하였음.(이하동일)

2) 시점수정치의 결정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로,『감정평가에 관한 규칙』제14조 제2항 제2호에 의거하여『부동산 거래신고 등에 관한 법률』제19조(지가 동향의 조사) 및 동법 시행령 제17조(지가동향조사 등)에 따라 국토교통부장관이 조사・발표하는 비교표준지가 있는 시・군・구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용합니다.

다. 지역요인의 비교

본건 토지와 비교표준지는 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 대등한 것으로 판단됩니다.
(지역요인비교치 = 1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인의 비교

기호(1) / 비교표준지 A				
조건	항목	세항목	격차율	비고
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도, 포장	1.00	상호 대체로 유사함.
		계통 및 연속성		
접근조건	도심 및 시장과의 접근성	도심과의 접근성	1.00	상호 대체로 유사함.
		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		
환경조건	공급 및 처리시설의 상태	기반시설(동력자원, 공업용수, 공장배수 등)	1.00	상호 대체로 유사함.
	자연환경	지반, 지질 등		
획지조건	규모, 형상 등	면적, 형상	1.00	상호 대체로 유사함.
	방위, 고저 등	방위, 고저(경사지 등)		
	접면도로의 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장 및 규제의 정도	1.00	상호 대체로 유사함.
		기타규제(거래 및 업종의 제한 등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	상호 대체로 유사함.
		기타		
	격차율 계		1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인 보정

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 평가전례 등을 참작하여 보정하는 것'으로, 『감정평가에 관한 규칙』제14조, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538,1991.12.28), 대법원판례(1993.09.10 선고 92누16300, 1998.07.10 선고 98두6067, 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

사례기준 비교표준지가액 = 평가사례(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 ×개별요인(표준지/사례)
기준시점 비교표준지가액 = 표준지 공시지가(원/㎡) × 시점수정

3) 인근지역 내의 평가전례

[출처 : 감정평가협회 감정평가정보센터]

기호	소재지	지목	이용상황	용도지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적
ⓐ	오호리 2**-**	장	공업나지	계획관리	114,000	2025.10.02	경매

4) 인근지역 유사물건의 거래사례

[출처 : 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	거래가액(원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
①	오호리 2**-**	장	232.7	계획관리	22,778,000	97,885	2024.06.11

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 그 밖의 요인 분석

* 표준지 #A / 사례 #ⓐ

구분	기호	단가(원/㎡)	시점수정 *1)	지역요인 *2)	개별요인 *3)	산출단가 (원/㎡)	격차율
전례	ⓐ	114,000	1.00107	1.00	1.000	114,122	1.628
표준지	A	68,800	1.01918	-	-	70,120	

*1) 시점수정	고성군 계획관리 (25.10.02~25.10.23)		1.00107
*2) 지역요인	인근지역(또는 유사지역)에 소재하며 지역요인은 유사함.		1.00
*3) 개별요인	가로조건	상호 대체로 유사함.	1.00
	접근조건	상호 대체로 유사함.	1.00
	환경조건	상호 대체로 유사함.	1.00
	획지조건	상호 대체로 유사함.	1.00
	행정적조건	상호 대체로 유사함.	1.00
	기타조건	상호 대체로 유사함.	1.00
	누계		1.000

6) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기의 산정된 기준시점 당시의 비교표준지공시지가와 비교사례를 기준한 가격의 격차와 인근지역 내 유사토지의 지가수준과 평가전례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인보정치를 다음과 같이 결정함.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치
표준지 A	1.62

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액

본건 기호	비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	A	68,800	1.01918	1.00	1.000	1.62	113,594	114,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 거래사례의 선정

1) 선정기준

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 거래사례<①>를 비교사례로 선정합니다.

2) 인근지역 유사물건의 거래사례

[출처 : 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	거래가액(원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
①	오호리 2**-**	장	232.7	계획관리	22,778,000	97,885	2024.06.11

나. 사정보정

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

다. 시점수정

구 분	기 간	시점수정치	비고
①	2024.06.11 ~ 2025.10.23	1.03738	고성군 계획관리

라. 지역요인 비교

본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등합니다.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

기호(1) / 거래사례①				
조건	항목	세항목	격차율	비고
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도, 포장	1.05	본건은 사례대비 가로의 구조 및 상태 등 가로조건 우세함.
		계통 및 연속성		
접근조건	도심 및 시장과의 접근성	도심과의 접근성	1.00	상호 대체로 유사함.
		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		
환경조건	공급 및 처리시설의 상태	기반시설(동력자원, 공업용수, 공장배수 등)	1.00	상호 대체로 유사함.
	자연환경	지반, 지질 등		
획지조건	규모, 형상 등	면적, 형상	1.10	본건은 사례대비 형상, 접면도로의 상태 등 획지조건 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저(경사지 등)		
	접면도로의 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
	토지이용상황	토지이용상황 등		
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장 및 규제의 정도	1.00	상호 대체로 유사함.
		기타규제(거래 및 업종의 제한 등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	상호 대체로 유사함.
		기타		
	격차율 계		1.155	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

구분	거래사례 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	97,885	1.00	1.03738	1.00	1.155	117,283	117,000

3. 시산가액 합리성 검토 및 토지 감정평가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액

구 분	공시지가기준법 단가 (원/㎡)	거래사례비교법 단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	114,000	117,000	114,000

나. 토지 시산가액 검토 및 토지 감정평가액의 결정

공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액을 비교검토한 바, 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성 및 시장성 등이 인정된다고 판단되어 『감정평가에 관한 규칙』 제14조의 규정에 따라 공시지가기준법에 의해 산정된 가액을 본건의 토지가액으로 결정하였습니다.

구 분	면 적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
기호 (1)	1,928.50	114,000	219,849,000	-
합 계			219,849,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 건물 감정평가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

건물에 대한 평가는『감정평가에 관한 규칙』제15조에 따라 원가법으로 산정하며, "원가법"이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법입니다.

< 대상건물의 개요>

기호	용도	구조	연면적(㎡)	사용승인일자	층수
2	공장	철골구조 철골 위 이피에스판넬지붕	891	2018.04.13	단층
3	사무실 및 기숙사	일반목구조 기타지붕	268.8	2018.04.13	2층

2. 재조달원가의 산정

가. 표준단가 검토

[출처 : 한국부동산연구원 건축물 재조달원가자료집(2024년)]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수
05-01-06-10	일반공장	철골조/철골지붕틀/ 샌드위치패널/9.0m	3	972,000	35(30~40)
02-05-05-07	기숙사	철근콘크리트조/박공지붕/오지기와	2	1,516,000	50(45~55)
01-01-01-07	일반주택	목조/목조지붕틀/오지기와	2	1,786,000	40(35~45)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 부대설비 보정단가 검토

설비종류	설비내역	보정단가(원/㎡)
전기설비	기본적인 전기설비	재조달원가에 포함
위생설비, 급배수설비	기본적인 위생설비	
냉난방설비	기호(2) : 천장형 냉난방시스템, 기호(3) : 유류보일러에 의한 난방설비	
기타설비	기호(2) : 에어커튼, 천장형 집진설비, 전기온수기, 폐수처리 관련시설, 에폭시바닥마감 등	

다. 재조달원가 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 감정평가목적 등을 감안하여 본건에 적용할 재조달원가를 다음과 같이 결정합니다.

구분	용도	재조달원가(원/㎡)	비고
기호(2)	공장	1,380,000	-
기호(3)	사무실 및 기숙사	1,800,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감가수정

감가수정이라 함은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적, 기능적, 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 감가액을 재조달원가에서 공제하여 그 기준시점에 있어서의 대상물건의 가격을 적정화하는 작업을 말하며, 본건은 정액법 및 관찰감가법으로 감가수정하였습니다.

구분	사용승인일자	총내용년수	유효경과년수	잔존내용년수	비고
기호(2)	2018.04.13	40	6	34	관찰감가
기호(3)	2018.04.13	45	6	39	관찰감가

4. 건물단가 결정

구분	재조달원가	잔존가치율	산출단가	적용단가	비고
기호(2)	1,380,000	34/40	1,173,000	1,173,000	-
기호(3)	1,800,000	39/45	1,560,000	1,560,000	-

5. 건물가액 결정

구분	면적(㎡)	단가(원/㎡)	건물가액(원)	비고
기호(2)	891.0	1,173,000	1,045,143,000	-
기호(3)	268.8	1,560,000	419,328,000	-
합계	1,159.8		1,464,471,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅴ. 기계기구의 가격산출

1. 적용 감정평가방법

본건 기계기구는 구조, 규격, 형식, 용량, 현상 및 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 구한 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 가하여 가격을 산정하는 원가법으로 평가하였으며,『감정평가에 관한 규칙』제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어 다른 평가방법에 의한 비교·검토는 생략하였습니다.

2. 대상 기계기구의 현상

본건 기계기구는 국내에서 제작된 냉동기계 등의 설비 및 부대설비로 관리상태는 비교적 양호합니다.

3. 감정평가방법의 적용

가. 재조달원가의 결정

기계기구의 구조, 규격, 형식, 용량, 관리상태 등을 감안하여 대상물건의 취득원가 및 시장에서 형상되는 일반적인 거래가액 등을 기준으로 하되, 대상기계기구의 효용성 등을 감안하여 적정 재조달원가를 결정하였습니다.

나. 감가수정

감가수정은 기계기구의 내용연수와 적정 경과연수를 고려한 정률법으로 하였습니다.

다. 기계기구 평가액 산정

재조달원가에서 기계기구 감가를 고려한 잔존가치율을 적용하여 기계기구의 단위당 가격을 산정한후 이를 전체 단위수량에 적용하여 평가액을 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

VI. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정의견

상기의 평가전례와 거래사례가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가격과 원가법에 의한 건물가격 및 기계기구가격 등을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함이 적정하다고 판단됩니다.

2. 감정평가액 결정

구 분	면 적(㎡), 수량	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	1,928.5	114,000	219,849,000	기호(1)
건물	1,159.8	-	1,464,471,000	기호(2,3)
기계기구	4식	-	108,486,840	2-4
제시외건물	(41)	-	7,650,000	2-1,2-5,3-1
제시외 (수변전설비)	(1식)	-	17,500,000	2-2
제시외 (폐수처리관련시설)	(1식)	-	건물에포함	2-3
합 계			1,817,956,840	

토지건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	강원특별자치도 고성군 죽왕면 오호리	278-41	공장용지	계획관리지역	1,928.5	1,928.5	114,000	219,849,000	
2	동 소 [도로명주소] 강원특별자치도 고성군 죽왕면 송지호로 15-54	278-41 위 지상 식품 제조 공장 제1동	공장	철골구조 철골 위 이피에스판넬 지붕 단층	891	891	1,173,000	1,045,143,000	관찰감가 1,380,000 x34/40
	[제시외]								
2-1	기호1지상		창고 등	판넬조 판넬지붕	(5)	5	식	600,000	
2-2	기호1지상		수변전설비		(1식)	1식	-	17,500,000	부대시설 포함
	영구보존문서 공장 및	내역 광업	재단법	제6조목록	제2020	-30호에	의함.		
2-5	기호1지상		창고	파이프조 천막지붕	(14.1)	14.1	식	450,000	
3	동 소 [도로명주소] 강원특별자치도 고성군 죽왕면 송지호로 15-54	278-41 위 지상 사무실 및 기숙사 제2동	공장	일반목구조 기타지붕 2층 1층 2층	138.8 130	268.8	1,560,000	419,328,000	관찰감가 1,800,000 x39/45
	[제시외]								
3-1	기호1지상		전실	경량철골조 판넬지붕	(21.9)	21.9	식	6,600,000	
	합 계							**₩1,709,470,000.-**	
				이	하	여	백		

기계기구 감정평가명세표

일련번호	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	
	[공장 및 광업재단 저당법 제6조 목록	제2020-30호]				
1	급냉실 냉동설비 - 급냉실 면적 : 35.0㎡ 공)콘덴싱유니트(냉동기) 2단 30HP(1set) 유니트쿨러(살수제상) 40HP용(1set) 리모트조작반 냉매 R-404A 기타 부대설비 포함	(주)동홍하이랙 2018.12	1식	-	25,830,200	64,900,000 x0.398(9/15)
2	냉동1실 냉동설비 - 냉동실 면적 : 117.0㎡ 공)콘덴싱유니트 30HP(1대) 유니트쿨러(전기제상) 40HP용(1대) 리모트조작반 냉매 R-404A 기타 부대설비 포함	(주)동홍하이랙 2018.12	1식	-	30,526,600	76,700,000 x0.398(9/15)
3	냉동2실 냉동설비 - 냉동실 면적 : 63.0㎡ 공)콘덴싱유니트 20HP(1대) 유니트쿨러(전기제상) 30HP용(1대) 리모트조작반 냉매 R-404A 기타 부대설비 포함	(주)동홍하이랙 2018.12	1식	-	20,194,520	50,740,000 x0.398(9/15)
4	냉풍건조실 냉풍건조설비 - 냉풍건조실 면적 : 45.0㎡ 냉풍건조기 20HPx2(1set) 리모트콘덴샤 15HP(2set) 액셀 FAN 설치 2HP(8set) 급,배기 FAN 1.5HP(2set) 콘트롤판넬 냉매 R-407C 기타 부대설비 포함	(주)동홍하이랙 2018.12	1식	-	31,935,520	80,240,000 x0.398(9/15)
	합 계				**₩108,486,840.-**	
	이	하	여	백		

토지감정평가요항표

(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 강원특별자치도 고성군 죽왕면 오호리 소재 "고성해양심층수전용농공단지" 내에 위치하고, 주위는 공장, 공업나지 등이 소재하며 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하고, 대중교통의 편의성은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

정방형 평지로서 공업용 건부지임.

(4) 인접 도로상태

본건 북측으로 로폭 약15미터, 서측으로 로폭 약8미터의 포장도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역(2024-10-14), 공업용지(2023-05-03), 지구단위계획구역(2023-05-03)(해양심층수전용농공단지), 소로2류(폭 8m~10m)(2023-05-03)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(2023-05-03)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역 (조례확인요)), 가축사육제한구역(소 250m이상 지역, 닭・오리・메추리 250~450m 지역(조례확인요)), 가축사육제한구역(젖소・말 200~300m 지역, 양(염소)・사슴 200m이상 지역(조례확인요)), 농공단지(2023-05-03)(특화농공단지), 산업시설구역(2023-05-03)임.

토지감정평가요항표

(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 토지상에 컨테이너 2개동, 파이프 구조물 등이 소재하나 철거 및 이동이 용이하여 이에 구애없이 토지를 평가하였음.

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

기호(2)는 철골구조 철골 위 이피에스판넬지붕 단층 건으로서,
외 벽 : 난연판넬마감
내 벽 : 난연판넬마감, 일부 타일 마감 등
바 닥 : 에폭시코팅, 타일마감 등
창 호 : 플라스틱샤시창호 임.

기호(3)은 일반목구조 기타(기와)지붕 2층 건으로서,
외 벽 : 드라이비트 및 적벽돌쌓기 마감
내 벽 : 벽지도매 및 타일 마감 등
바 닥 : 강화마루마감, 타일마감 등
창 호 : 플라스틱샤시창호 임.

(2) 이용상태

기호(2) : 식품제조공장
기호(3) : 사무실 및 기숙사

(3) 설비내역

기호(2) : 기본적인 위생 및 급배수설비, 천장형 냉난방시스템, 에어커튼, 천장형 집진설비, 폐수처리 관련시설, 전기온수기설비 등이 되어있음.
기호(3) : 기본적인 위생 및 급배수설비, 유류보일러에 의한 난방설비 되어있음.

(4) 부합물 및 종물

- 후첨 지적 및 건물개황도 참조
- 건물 기호(2) 가공실 내에 소재하는 기계기구(금속검출기, 포장기계 등)는 감정평가외 하였음.

건물감정평가요항표

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

- 제시외 2-3(폐수처리 관련시설)은 건물에 포함하여 평가하였음.

(5) 공부와의 차이

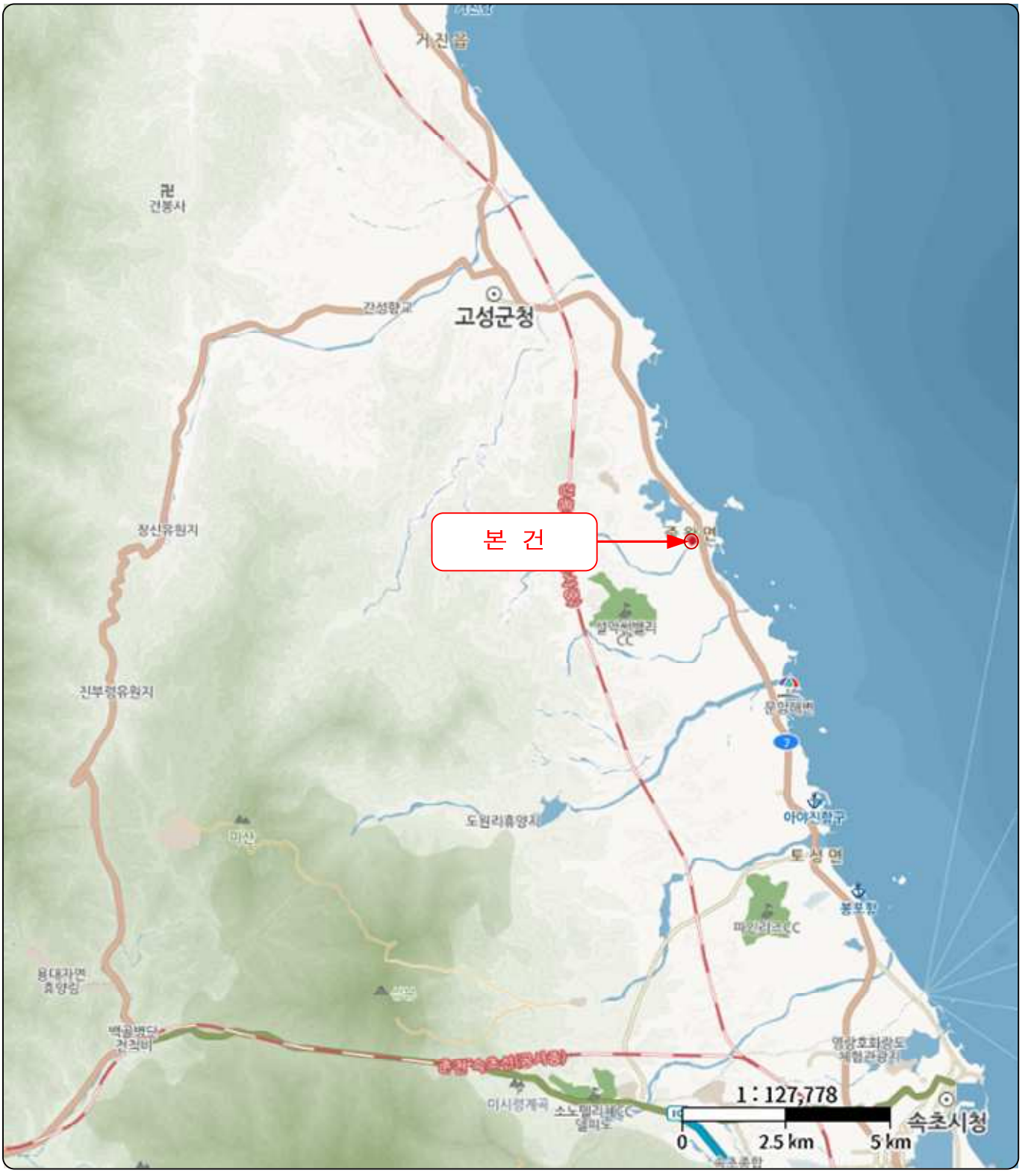
없 음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	강원특별자치도 고성군 죽왕면 오호리 278-41

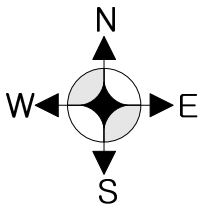


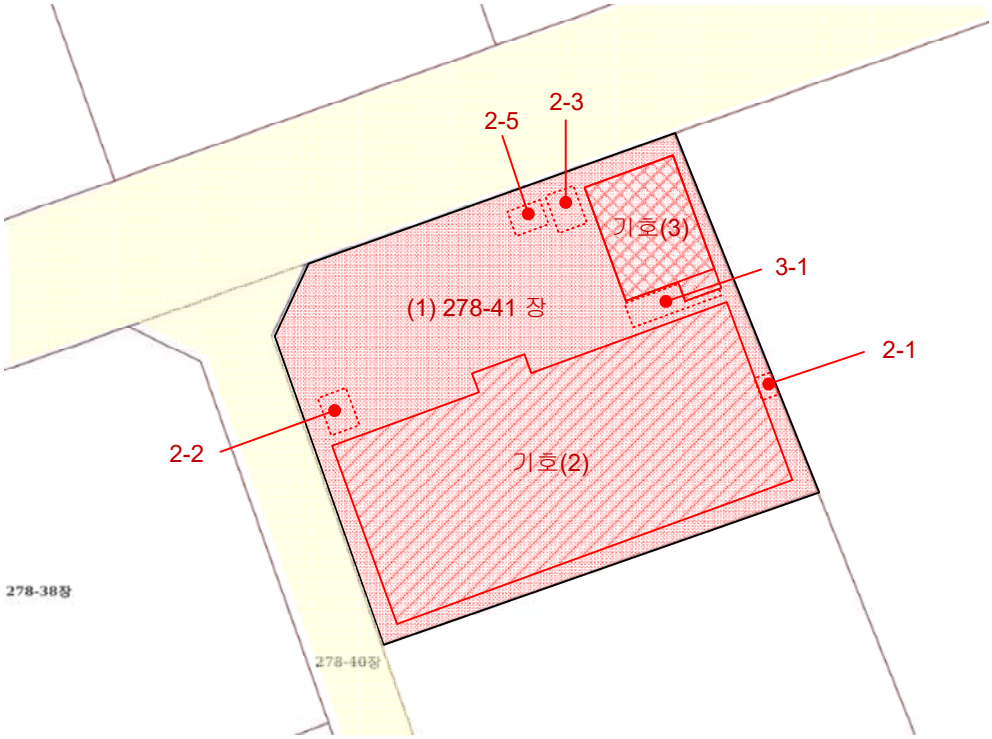
위 치 도

소 재 지	강원특별자치도 고성군 죽왕면 오호리 278-41

지 적 개 황 도

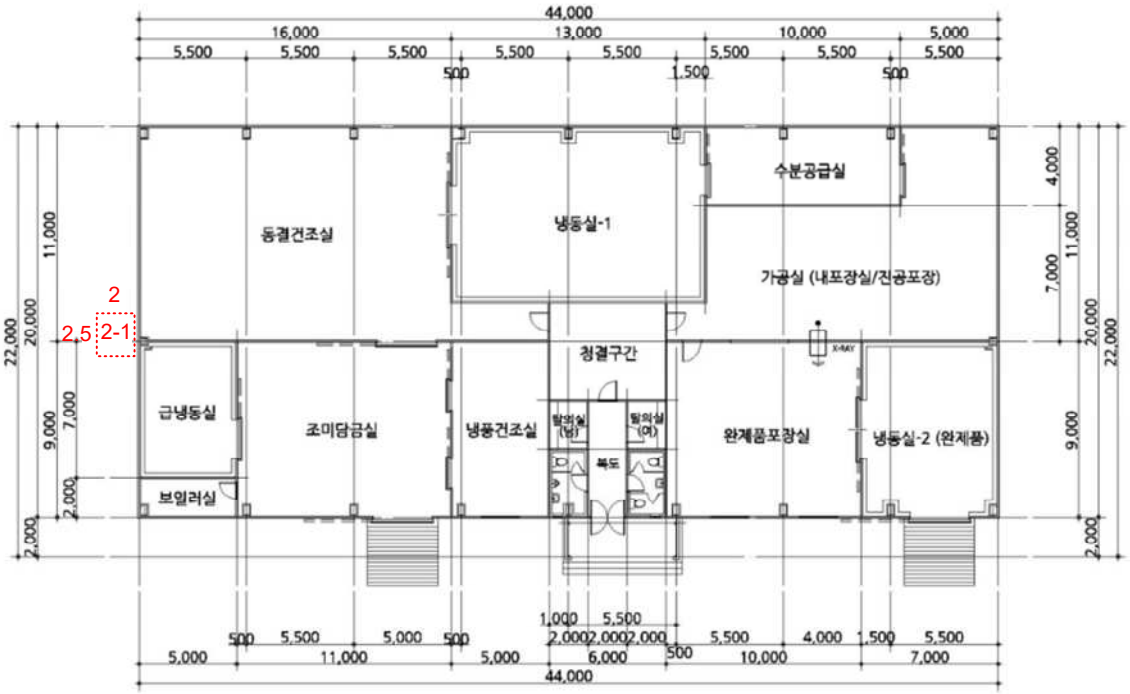
< No Scale >





범 례					
	감정평가대상토지		용도지역구분선		감정평가건물3층이상
	도 로		감정평가건물 1층		감정평가제외건물
	도시계획선		감정평가건물 2층		제시외건물

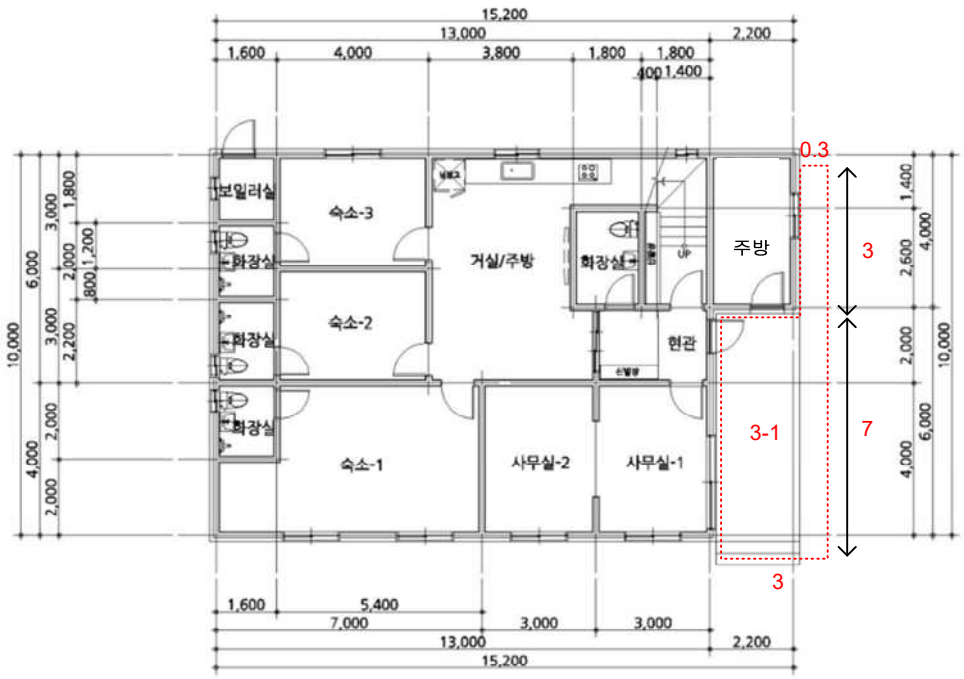
건 물 개 황 도



< 감 정 평 가 건 물 >
기호(2) 1층 891㎡

<제시외>
2-1 판넬조 판넬지붕, 창고 등 약 5㎡
2-2 수변전설비 1식
2-3 폐수처리 관련시설 1식
2-5 파이프조 천막지붕, 창고 약 14.1㎡

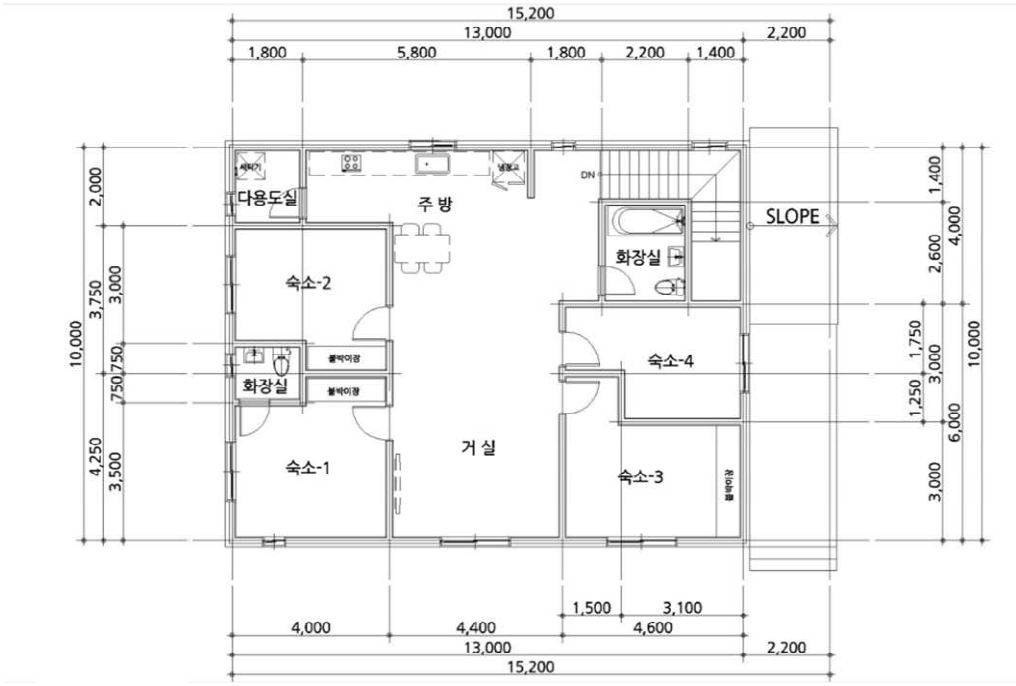
건 물 개 황 도



기호(3) 1층 138.8㎡

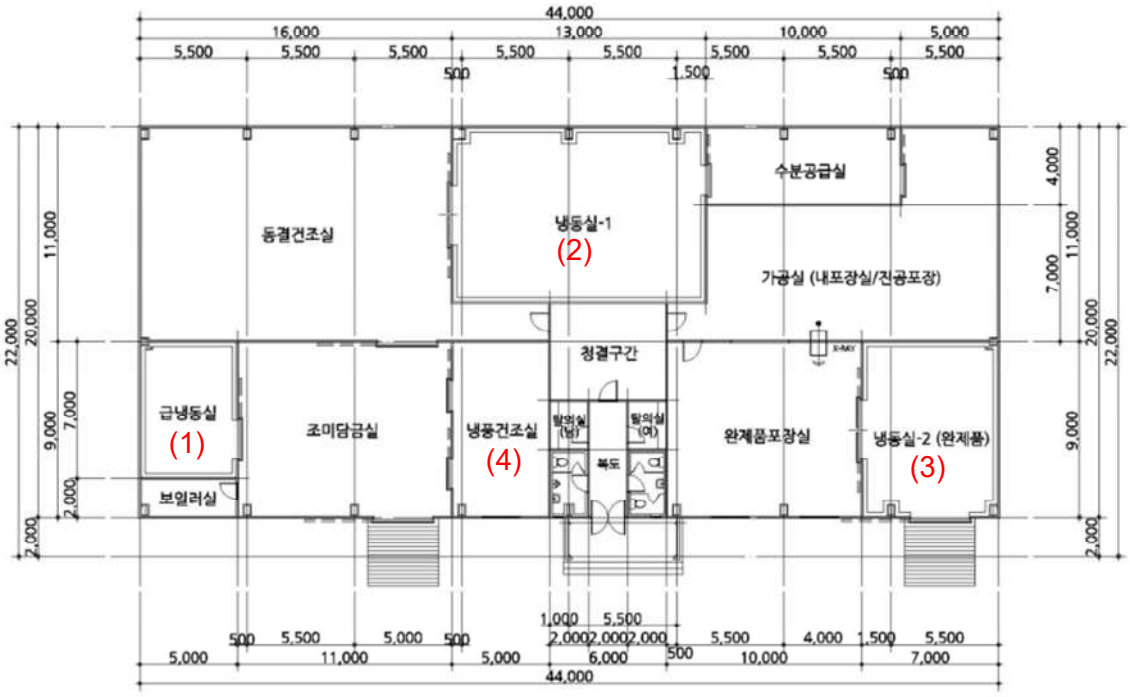
<제시외>

3-1 경량철골조 판넬지붕, 전실 약 21.9㎡



기호(3) 2층 130㎡

기계기구배치도


44,000
16,000
13,000
10,000
5,000
5,500
500
1,500
동결건조실
냉동실-1
(2)
수분공급실
가공실 (내포장실/진공포장)
청결구간
급냉동실
(1)
조미담금실
냉풍건조실
(4)
탈의실 (남)
탈의실 (여)
복도
완제품포장실
냉동실-2 (완제품)
(3)
브일러실
22,000
20,000
11,000
9,000
7,000
4,000
2,000
1,000
2,000
6,000
11,000
10,000
7,000

사 진 용 지

본건 전경(기호1~3)

본건 전경(기호1~3)

사 진 용 지

본건 전경(기호2)

본건 전경(기호3)

사 진 용 지

본건 전경(기호2, 동결건조실)

본건 전경(기호2, 가공실)

사 진 용 지

본건 전경(기호2, 완제품포장실)

기계기구 1(급냉동실)

사 진 용 지

기계기구 1 콘덴싱 유니트

기계기구 2(냉동실)

사 진 용 지

기계기구 2 콘덴싱 유니트 및 냉난방시스템

기계기구 3(냉동실)

사 진 용 지

기계기구 3 콘덴싱 유니트

기계기구 4(냉풍건조실)

사 진 용 지

본건 전경(기호3)

에어 커튼

사 진 용 지

에어커튼

집진설비

사 진 용 지

전기온수기

제시외2-1

사 진 용 지

제시외 2-2 수변전설비

제시외 2-3 폐수처리 관련시설

사 진 용 지

제시외 2-5

제시외 3-1

사 진 용 지

평가외 기계기구

이동식 컨테이너

사 진 용 지

감정평가외 구조물

이동 및 철거가능한 구조물