

감정평가서

의뢰인	청주지방법원 총주지원 사법보좌관 최재호
건명	주식회사 미루이앤씨 소유물건 (2024타경35957)
감정서번호	청주24-121701



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)감정평가표

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

감정평가사
남 장 우

남 장 우

(인)

감정평가액	일십일억구천육백육십일만칠천원정(₩1,196,617,000.-)					
의뢰인	청주지방법원 총주지원 사법보좌관 최재호		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	청주지방법원 총주지원 경매3계		
소유자 (대상업체명)	주식회사 미루이앤씨 (2024타경35957)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.12.30	2024.12.24 ~ 2024.12.30	2024.12.30	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	2,123	토지	2,123	177,000	375,771,000
	건물	596.8	건물	596.8	-	450,786,000
	제시외건물	(22.60)	제시외건물	22.6	-	11,060,000
	기계기구	1	기계기구	1	-	359,000,000
합계						₩1,196,617,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 충청북도 음성군 금왕읍 구계리 소재 "전문건설공제조합 기술교육원" 서쪽 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 감정평가하였으며, 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 12월 30일임.

3. 감정평가의 조건

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건 감정평가의 실지조사는 2024.12.24.~2024.12.30.에 시행하였으며, 평가대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료 등을 수집하여 분석하였음.

III. 그 밖의 사항

- ① 지적경계 등은 목적에 의거 개략적으로 조사하였으며, 정확한 지적 및 기타 관련사항의 확인이 필요한 경우 측량 등의 방법으로 재확인 필요할 것으로 판단됨.
- ② 본건 일련번호 2) 지상에 후첨 '사진용지', '건물개황도'와 같이 제시외 건물 ㉠ 및 ㉡이 소재하여, 그 면적을 개략적으로 실측하여 감정평가하였는 바, 경매 진행(입찰)시 참고하시기 바람.
- ③ 본건 지상에 조경수가 소재하나 그 경제적 가치가 미미하여 토지에 포함하여 감정평가하였는 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.
- ④ 본건 기계기구는 공장 및 광업재단저당법 제6조 목록 제2021-324호, 제2021-323호에 의거하였는 바, 기계기구 목록 외 제시외 기계기구(에어컴프레샤 2대)가 소재하나 소유자 미상으로 감정평가 제외하였으니 경매 진행(입찰)시 참고하시기 바람.
- ⑤ 본건 기계기구 중 일련번호1, 3)세척볼림대차는 1set가 소재불명으로 현황 1set이며, 5)이동식건조대차(4단)는 소재불명이고, 6)쌀 정량공급기(교반기)는 1set가 소재불명으로 현황 3set임.
- ⑥ 본건 공장은 기준시점 현재 가동 중단 상태로서 경매 입찰시 기계기구의 정상 작동 여부를 필히 확인하시기 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 삼성면 능산리	557-8	전	계획관리지역	149	2,123	177,000	375,771,000	현황 공업용 일단지 평가
2	충청북도 음성군 삼성면 능산리	557-9	전	계획관리지역	1,974				
3	충청북도 음성군 삼성면 능산리 [도로명주소] 충청북도 음성군 삼성면 금일로 492-100	557-9, 557-8 위 지상 가동	공장 (작업장)	일반철골구조 판넬지붕 단층	198.9	198.9	740,000	147,186,000	
4	충청북도 음성군 삼성면 능산리 [도로명주소] 충청북도 음성군 삼성면 금일로 492-100	557-9, 557-8 위 지상 나동	공장 (작업장)	일반철골구조 판넬지붕 단층	198.9	198.9	740,000	147,186,000	
5	충청북도 음성군 삼성면 능산리	557-9, 557-8 위 지상 다동	공장 (사무소, 창고)	일반철골구조 판넬지붕 단층	199	199	786,000	156,414,000	

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	
	[도로명주소] 충청북도 음성군 삼성면 금일로 492-100								
	소 계							₩826,557,000	
ㄱ	[제시외건물] 충청북도 음성군 삼성면 능산리	557-9 위 지상	공장	일반철골구조 판넬지붕	(13)	13	740,000	9,620,000	
ㄴ	충청북도 음성군 삼성면 능산리	557-9 위 지상	기계실	샌드위치판넬조 판넬지붕	(9.6)	9.6	150,000	1,440,000	
	소 계							₩11,060,000	
	합 계							₩837,617,000.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요



소재지	충청북도 음성군 삼성면 능산리 557-8, 557-9		
용도지역	계획관리지역		
이용상황	공업용		
토 지	지 목	전 면 적	2,123 m ²
건 물	구 조	일반철골구조 판넬지붕	
	사용승인	2021.05.26	
	연 면 적	596.8	m ²

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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

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) 및 2) 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.

(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 감정평가방법을 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 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법 외 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

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

일련 번호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/m ²)
1	능산리 557-8	149	전	공업용	계획관리	세로(가)	사다리 평 지	20,800
2	능산리 557-9	1,974	전	공업용	계획관리	세로(가)	사다리 평 지	20,800

(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 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 공시지가 (원/㎡)
A	덕정리 68-3	4,741	공장 용지	공업용	계획관리	세로(가)	사다리 평 지	106,000

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
2.573	충청북도 음성군 (24.01.01~24.12.30) (계획관리) 2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 2.510 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.061 $(1 + 0.02510) * (1 + 0.00061 * 30/30) \approx 1.02573$

※ 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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 개별요인 비교

본건의 현황 및 비교표준지의 이용상황을 고려하여 <공업지대> 적용함.

조건	항목	세항목	격차율		비고
			표준지A	본건1,2	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	0.95	본건1,2 토지는 비교표준지 대비 가로의 폭 등에서 열세함.
		포장			
		계통 및 연속성			
접근 조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 접근성	1.00	0.95	본건1,2 토지는 비교표준지 대비 인근 교통시설과의 접근성 등에서 열세함.
		철도전용인입선			
		전용부두			
환경 조건	공급 및 처리 시설의 상태	동력자원	1.00	1.00	비교표준지와 본건1,2 토지는 대체로 대등함.
		공업용수			
		공장배수			
	자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 형상 등	면적	1.00	1.00	비교표준지와 본건1,2 토지는 대체로 대등함.
		형상			
		고저			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	1.00	비교표준지와 본건1,2 토지는 대체로 대등함.
		규제의 정도			
		기타규제			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	-
		기타			
개별요인비교치 (누계)			1.000	0.903	-

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	소규모 공장지대	세로변	135,000~180,000 수준	-

본건 지역의 지가수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

(다) 본건 감정평가사례

일련 번호	소재지	용도지역	지목	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
(1)	능산리 557-8, 557-9	계획관리	전	2022.12.06	경매	166,000	일단지

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

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/m ²)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 (원/m ²)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	169,000	1.00993	1.000	1.147	195,768		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/m ²)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	1.801	1.80
	106,000	1.02573	-	-	108,727		

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

²⁾시점수정 (2024. 06. 19 ~ 2024. 12. 30, 음성군 계획관리지역) : 0.993% (1.00993)

³⁾지역요인 : 평가사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

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

개별요인 비교치						격차율
가로	접근	환경	획지	행정	기타	
1.05	1.05	1.00	1.04	1.00	1.00	1.147

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, 2	A	106,000	1.02573	1.000	0.903	1.80	176,725	177,000	-

(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

나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

다. 시점수정

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

지가변동률(%)	비 고
0.122	충청북도 음성군 (24.11.01~24.12.30) (계획관리) 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.061 $(1 + 0.00061) * (1 + 0.00061 * 30/30) \approx 1.00122$

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 바, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

라. 지역요인 비교

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 개별요인 비교

일련번호/ 거래사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정조건	기타조건	개별요인 비교치
1, 2 / #1	0.85	0.92	1.00	1.00	1.00	1.00	0.782

- * 가로조건 : 본건은 거래사례 대비 가로의 폭 등에서 열세함.
- * 접근조건 : 본건은 거래사례 대비 인근 교통시설과의 접근성 등에서 열세함.
- * 환경조건 : 본건과 거래사례가 대체로 대등함.
- * 획지조건 : 본건과 거래사례가 대체로 대등함.
- * 행정조건 : 본건과 거래사례 공히 계획관리지역으로 상호 대등함.

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, 2	#1	228,571	1.00	1.00122	1.000	0.782	178,961	179,000

(4) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m ²)	거래사례비교법 (원/m ²)	비고
1, 2	177,000	179,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사
레비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되며, 본건 감정평가 목적을 고려할
때 적정한바, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」
제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.

2. 건물 감정평가액

(1) 대상 건물의 현황

일련 번호	규모	구조	용도	연면적(m ²)	사용승인일	건물관리상태		
3	지상 1층	일반철골구조 판넬지붕	공장(작업장)	198.9	2021.05.26	상	중	하
4	지상 1층	일반철골구조 판넬지붕	공장(작업장)	198.9	2021.05.26	상	중	하
5	지상 1층	일반철골구조 판넬지붕	공장 (사무소, 창고)	199	2021.05.26	상	중	하

부대설비 내역

일련 번호	난방	냉방	위생	급배수	소화설비	화재경보	승강기	도시가스	비고
5	-	-	○	○	-	○	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 재조달원가 결정

일련 번호	구조	표준단가 (원/m ²)	보정단가 (원/m ²)	재조달원가 (원/m ²)	내용 년수	비고
3	일반철골구조 판넬지붕	800,000	-	800,000	40	공장(작업장)
4	일반철골구조 판넬지붕	800,000	-	800,000	40	공장(작업장)
5	일반철골구조 판넬지붕	850,000	-	850,000	40	공장 (사무소, 창고)

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

※ 건축물 재조달원가 자료집(한국부동산연구원 2023년)

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

[일반공장] 철골조/철골지붕틀/샌드위치패널/4.5m : @699,000원/m² (3등급)

(3) 감가수정 및 적용단가 결정

일련 번호	이용상황	재조달원가 (원/m ²)	내용 년수	경과년수		잔존 년수	잔가율	적용단가 (원/m ²)
				실제	유효			
3	공장(작업장)	800,000	40	3	3	37	37/40	740,000
4	공장(작업장)	800,000	40	3	3	37	37/40	740,000
5	공장 (사무소, 창고)	850,000	40	3	3	37	37/40	786,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

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

토지·건물·기계기구 평가액의 합계	1,196,617,000 원 (토지: 375,771,000 원, 건물: 450,786,000 원, 기계기구: 359,000,000 원, 제시외건물: 11,060,000 원)
결정의견	거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(감정평가사례, 인근 부동산 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가준법에 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 구계리 소재 "전문건설공제조합 기술교육원" 서쪽 인근에 위치하며, 인근은 소규모공장, 농경지, 자연림 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하고 근거리 지방도(329호선) 및 노선버스정류장이 소재하며, 대중교통 이용은 버스정류장까지의 거리, 배차간격, 노선 등을 고려할 때 다소 불편시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

본건 토지는 일부 경사면이 있으나 대체로 인접지 대비 평탄한 2필 일단의 사다리형 토지로서 공업용 건부지로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

본건 서쪽으로 노폭 3m 내외 포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

공히 계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-03-15)(산업형),
가축사육제한구역(2024-06-07)(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
가축사육제한구역(2024-10-25)(일부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
배출시설설치제한지역<물환경보전법>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 2) 지상에 후첨 '사진용지', '건물개황도' 와 같이 제시외 건물 ㉠ 및 ㉡이 소재하여, 그 면적을 개략적으로 실측하여 감정평가하였는 바, 경매 진행(입찰)시 참고하시기 바람.

본건 지상에 조경수가 소재하나 그 경제적 가치가 미미하여 토지에 포함하여 감정평가하였는 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.

본건 기계기구는 공장 및 광업재단저당법 제6조 목록 제2021-324호, 제2021-323호에 의거하였는 바, 기계기구 목록 외 제시외 기계기구(에어컴프레샤 2대)가 소재하나 소유자 미상으로 감정평가 제외하였으니 경매 진행(입찰)시 참고하시기 바람.

(7) 공부와의 차이

본건 일련번호 1) 및 2)의 공부상 지목은 '전'이나, 현황 공업용 건부지로 이용중임.

본건 기계기구 중 일련번호1, 3)세척불림대차는 1set가 소재불명으로 현황 1set이며, 5)이동식건조대차(4단)는 소재불명이고, 6)쌀 정량공급기(교반기)는 1set가 소재불명으로 현황 3set임.

(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 3) : 일반철골구조 판넬지붕 단층 건물로
외벽: 판넬 마감 등.
내벽: 판넬 마감 등.
바닥: 에폭시페인트 마감 등.
창호: 플라스틱 프레임의 창임.

본건 일련번호 4) : 일반철골구조 판넬지붕 단층 건물로
외벽: 판넬 마감 등.
내벽: 판넬 마감 등.
바닥: 에폭시페인트 마감 등.
창호: 플라스틱 프레임의 창임.

본건 일련번호 5) : 일반철골구조 판넬지붕 단층 건물로
외벽: 판넬 마감 등.
내벽: 판넬, 타일 마감 등.
바닥: 에폭시페인트 마감 등.
창호: 플라스틱 프레임의 창임.

(2) 이용상태

본건 일련번호 3) : 공장,

본건 일련번호 4) : 공장,

본건 일련번호 5) : 사무소, 창고 등으로 이용 중임.

(3) 설비내역

본건 일련번호 3) 및 4) : 화재경보설비 등,

본건 일련번호 5) : 위생 및 급배수 설비, 화재경보설비 등이 구비되어 있음.

건물 감정평가 요항표

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

(4) 부합물 및 종물

본건 일련번호 2) 지상에 후첨 ‘사진용지’, ‘건물개황도’ 와 같이 제시외 건물 ㉠ 및 ㉡이 소재하여, 그 면적을 개략적으로 실측하여 감정평가하였는 바, 경매 진행(입찰)시 참고하시기 바람.

본건 기계기구는 공장 및 광업재단저당법 제6조 목록 제2021-324호, 제2021-323호에 의거하였는 바, 기계기구 목록 외 제시외 기계기구(에어컴프레샤 2대)가 소재하나 소유자 미상으로 감정평가 제외하였으니 경매 진행(입찰)시 참고하시기 바람.

(5) 공부와의 차이

본건 기계기구 중 일련번호1, 3)세척볼림대차는 1set가 소재불명으로 현황 1set이며, 5)이동식건조대차(4단)는 소재불명이고, 6)쌀 정량공급기(교반기)는 1set가 소재불명으로 현황 3set임.

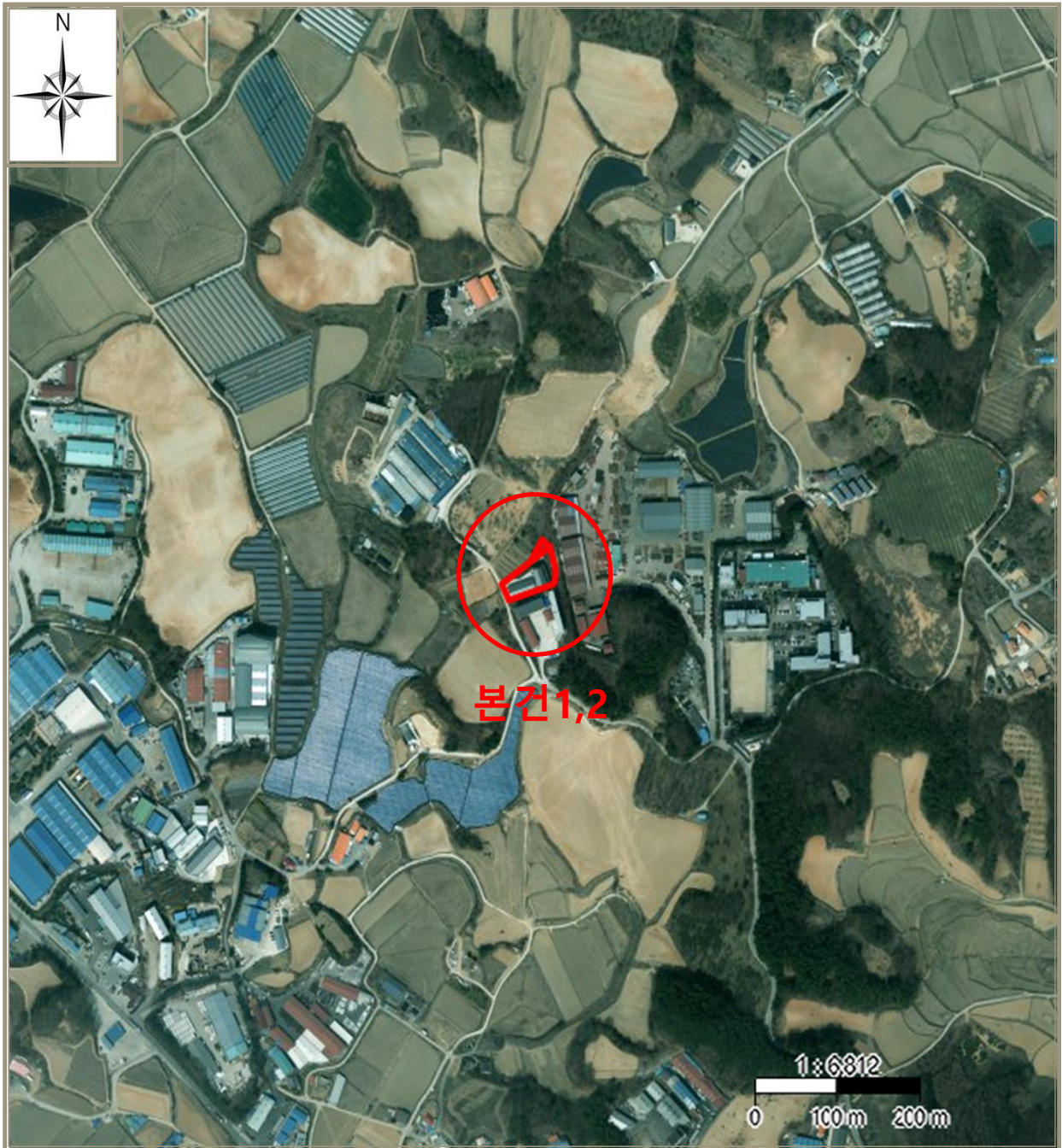
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

위 치 도

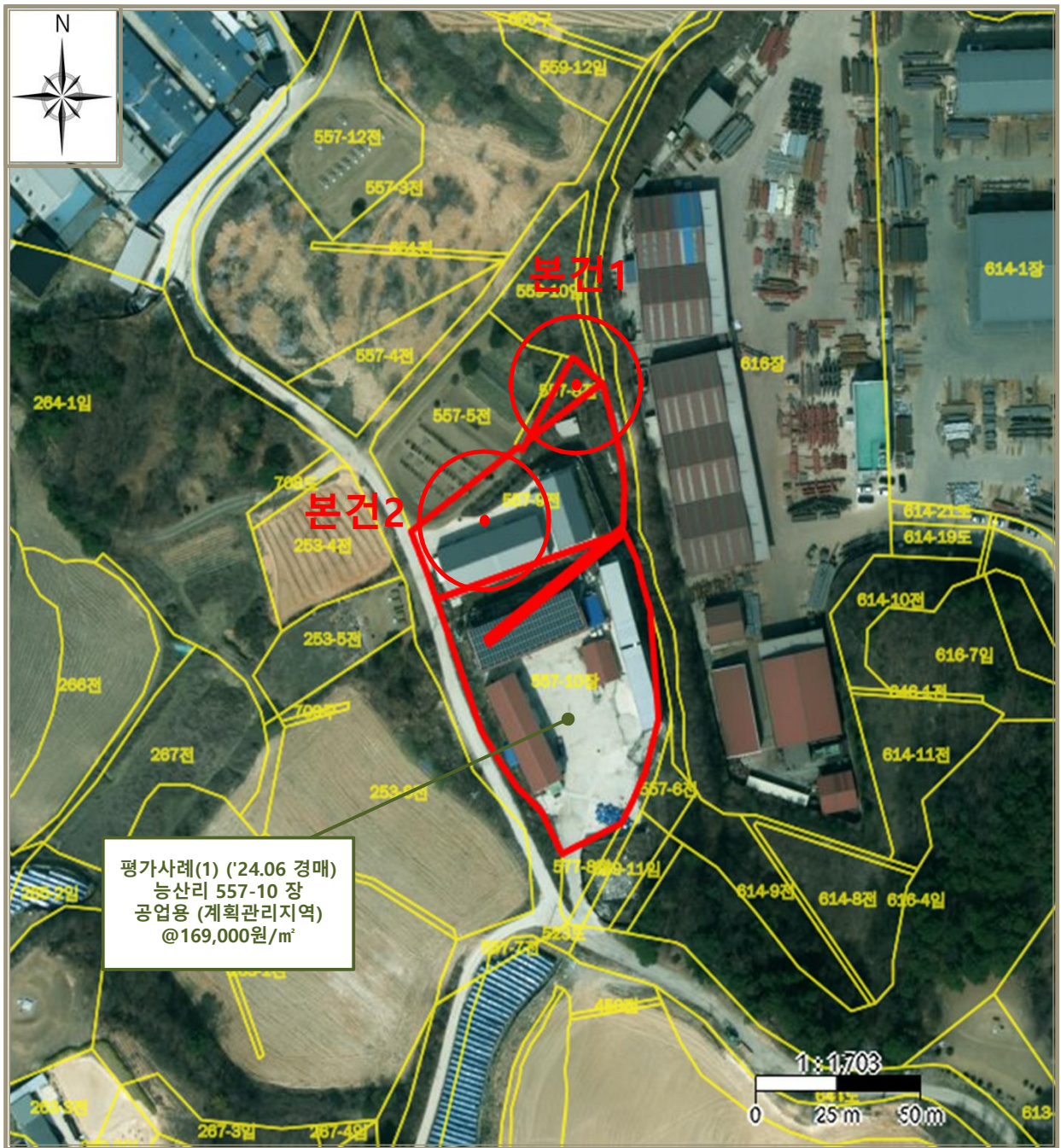
소재지

충청북도 음성군 삼성면 능산리 557-8, 557-9



가격 참고도

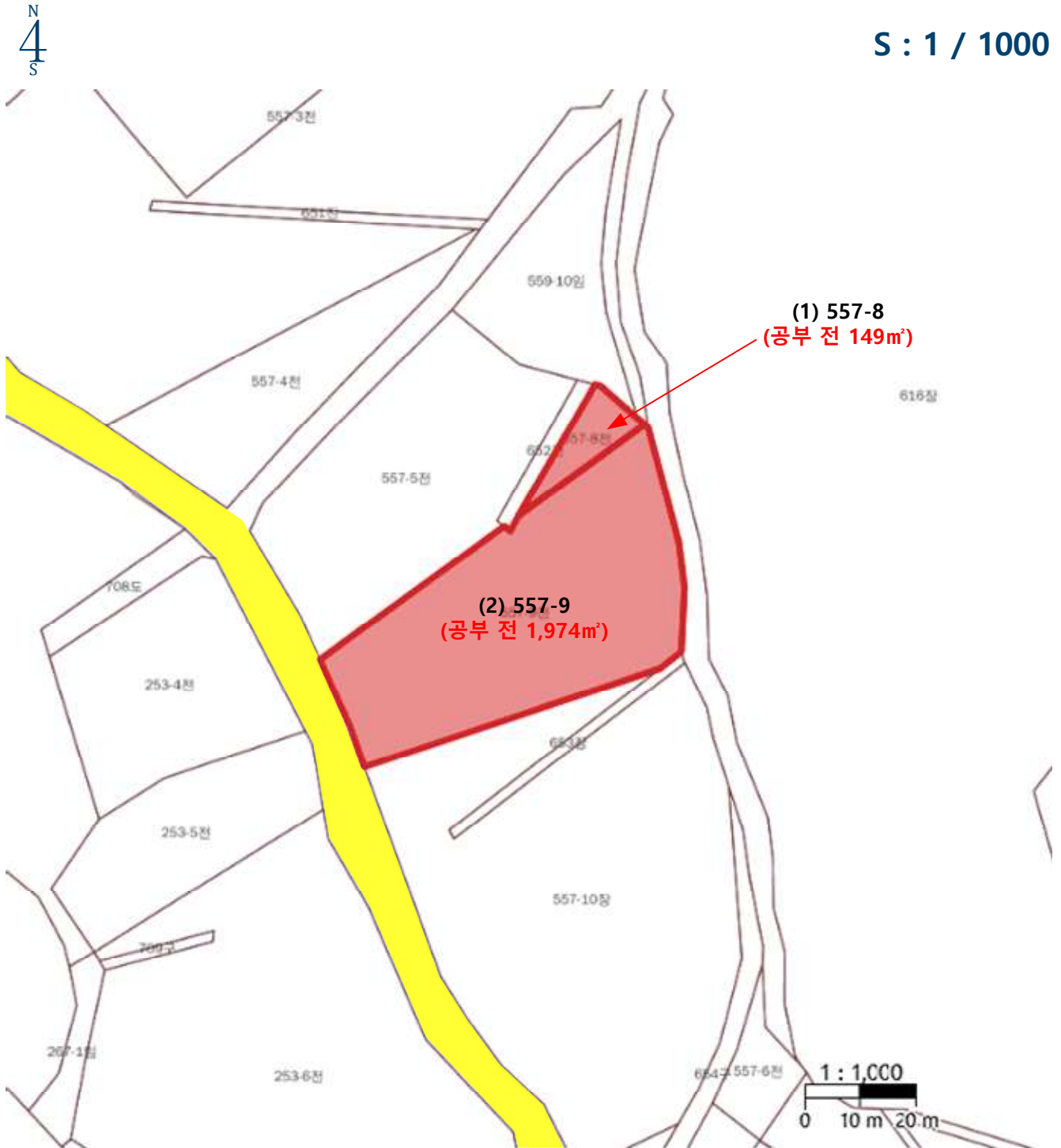
소재지	충청북도 음성군 삼성면 능산리 557-8, 557-9
-----	-------------------------------



[범례]	■ 본건	■ 표준지	■ 평가사례	■ 거래사례
--------	------	-------	--------	--------

지적 개황도

S : 1 / 1000

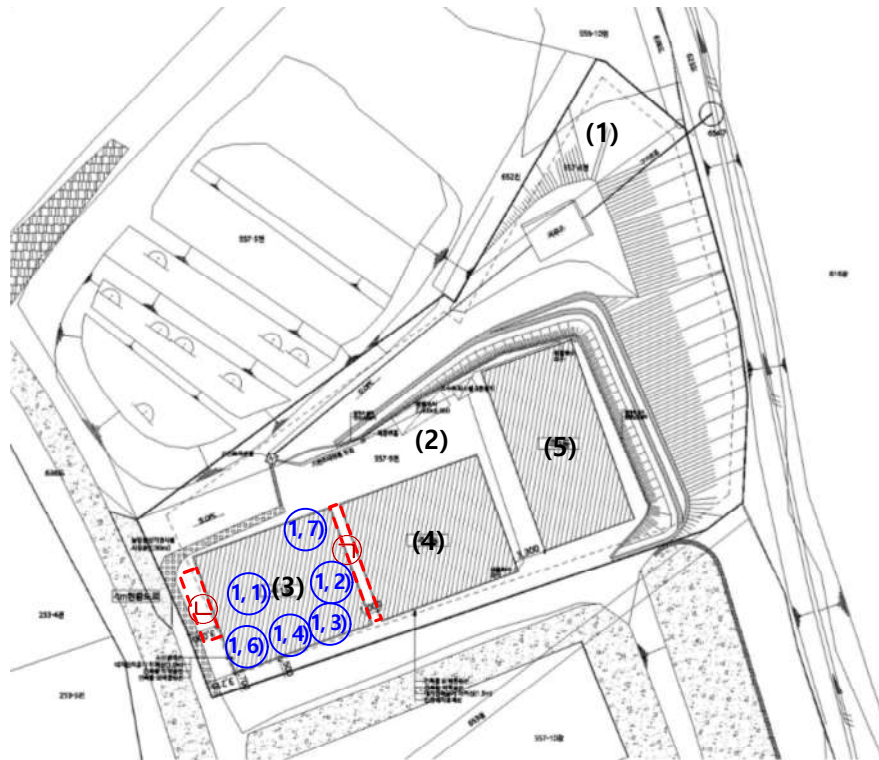


범례

	평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
	도로선		평가건물1층		평가제외건물
	도시계획선		평가건물2층		제시외건물

건물 및 기계기구 배치도

N.T.S



범례

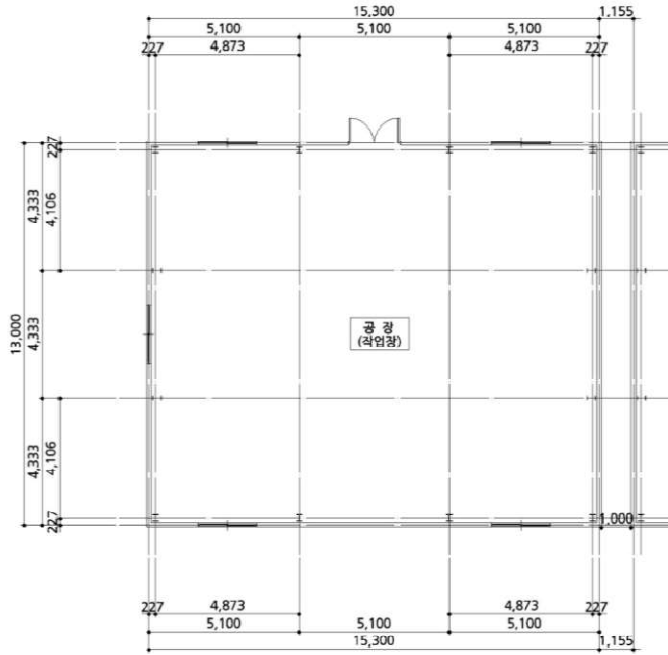
평가대상토지
 도로선
 도시계획선

용도지역구분선
 평가건물1층
 평가건물2층

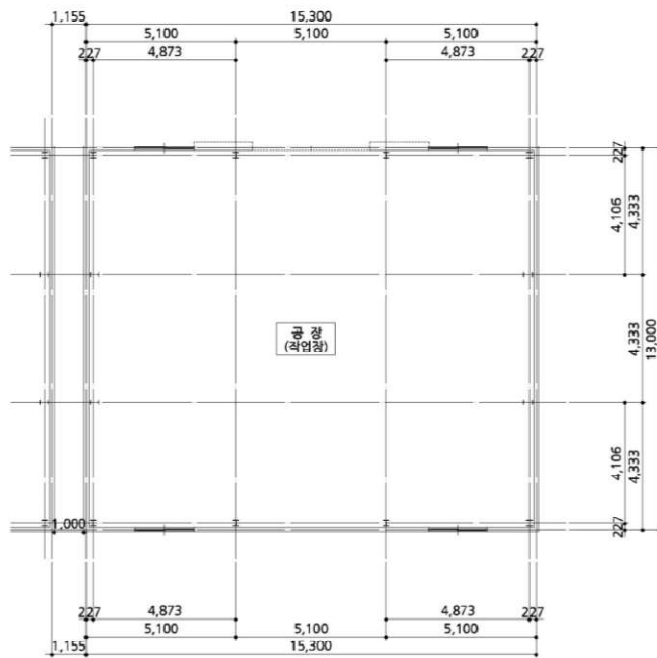
평가건물3층이상
 평가제외건물
 제시외건물

건물개황도

N.T.S



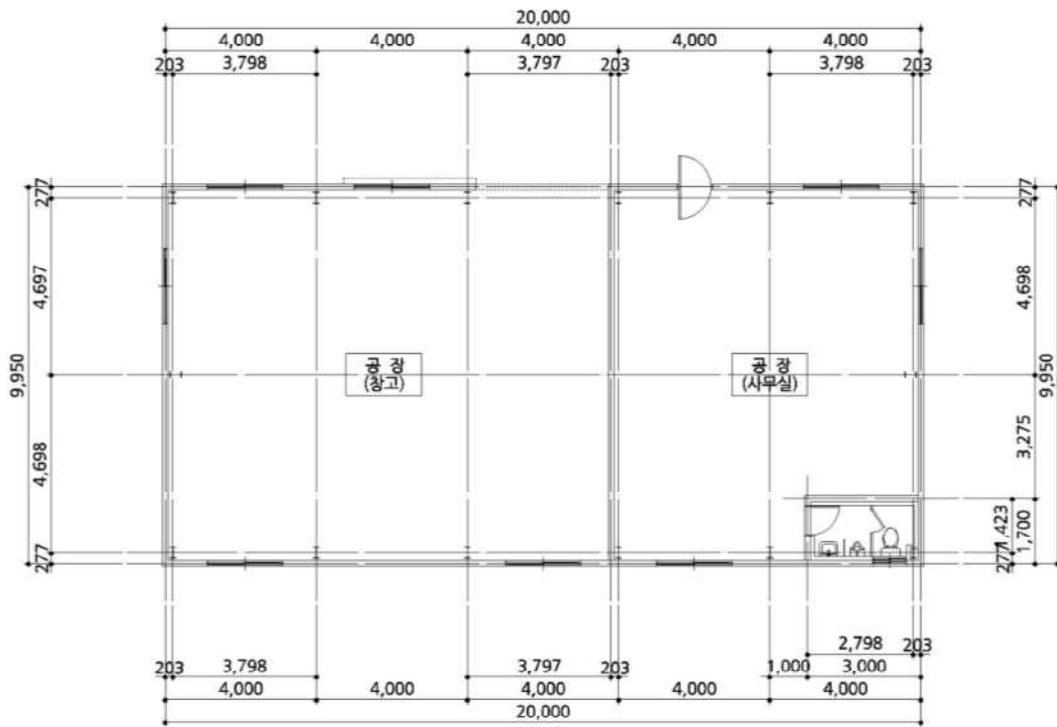
【 일련번호 3) 면적 : 198.9m²】



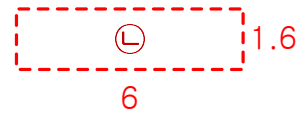
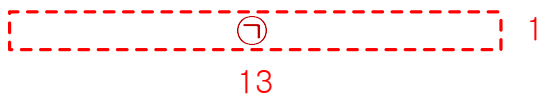
【 일련번호 4) 면적 : 198.9m²】

건물개황도

N.T.S



【 일련번호 5) 면적 : 199m²】



【제시외건물】

- ㉑. 일반철골구조 판넬지붕 (공장, 약 13m²)
- ㉒. 샌드위치 판넬조 판넬지붕 (기계실, 약 9.6m²)

사 진 용 지

소재지

충청북도 음성군 삼성면 능산리 557-8, 557-9



본건1) 전경



본건2) 전경

사 진 용 지

소재지

충청북도 음성군 삼성면 능산리 557-8, 557-9



본건3) 전경



본건3), 4) 전경

사 진 용 지

소재지

충청북도 음성군 삼성면 능산리 557-8, 557-9



본건4) 전경



본건5) 전경

사 진 용 지

소재지

충청북도 음성군 삼성면 능산리 557-8, 557-9



기계기구1, 1)

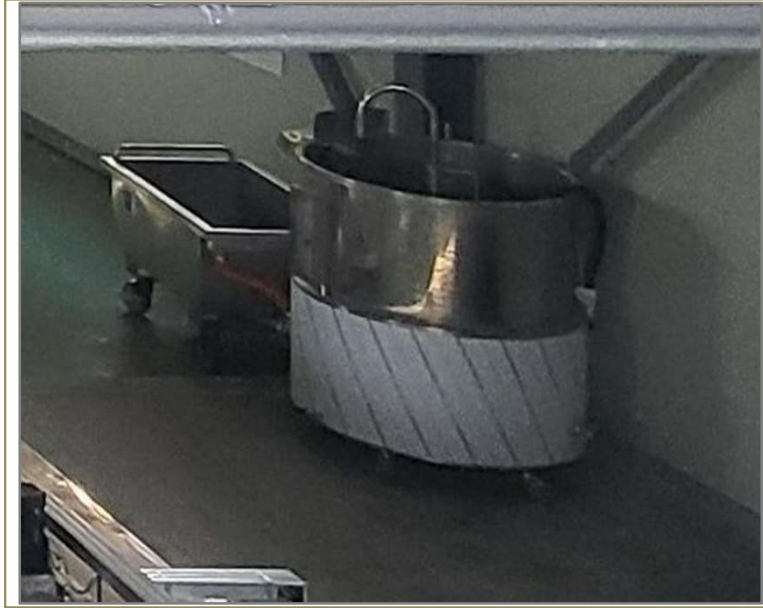


기계기구1, 2)

사 진 용 지

소재지

충청북도 음성군 삼성면 능산리 557-8, 557-9



기계기구1, 3) 및 4)



기계기구1, 6)

사 진 용 지

소재지

충청북도 음성군 삼성면 능산리 557-8, 557-9



기계기구1, 7)



제시의건물㉠

사 진 용 지

소재지

충청북도 음성군 삼성면 능산리 557-8, 557-9



제시외건물㉠



주위환경

일반건축물대장(감)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120212620000410	고유번호	4377035030-1-05570009	명칭	가동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/0세대
대지위치	충청북도 음성군 삼성면 능산리			도로명주소	충청북도 음성군 삼성면 금일로 492-100		
※대지면적	연면적	198.9 m ²	지번	557-9 외 1필지	※지구	※구역	
건축면적	용적률 산정용 연면적	198.9 m ²	주구조	임반철골구조	주용도	층수	지하: 층, 지상: 1층
※건폐율	※용적률	0 %	높이	7.285 m	지붕	판넬	부속건축물
※조경면적	※공개공지·공간면적	m ²	※건축 후퇴면적	m ²	※건축신후퇴 거리		

건축물 현황

소유자 현황

구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	성명(명칭)		변동일
					주민(법인)등록번호 (부동산거래공통등록번호)	소유권 지분	
주1	1층	임반철골구조	작업장	198.9	주식회사미루이앤씨	충청북도 음성군 삼성면 금일로 492-100	2021.6.23.
		-이하여백-			150111-0*****		주소변경
						- 이하여백 -	
					※이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.		

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2024년 12월 17일
담당자: 전 화:

음성군수

※ 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm(백상지 80g/m²)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙(별지 제1호서식)

(2쪽 중 제2쪽)

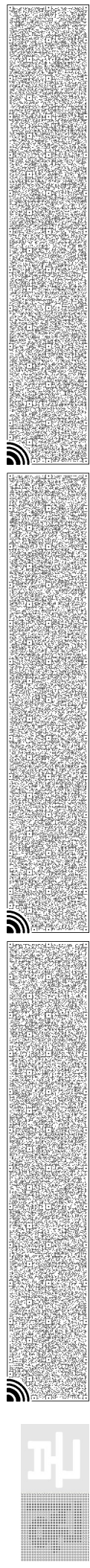
대지위치	충청북도 음성군 삼성면 등산리		명칭	호수가구수/세대수
지번	지번 관련 주소 557-8	557-9 외 1필지	도로명주소	충청북도 음성군 삼성면 금일로 492-100
			도로명주소 관련 주소	

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	*주차장				승강기		인허가 시기
			구분	육내	육외	인근	면적	승용	
건축주	주식회사미루이앤씨	150111-0*****		대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대	대	허가일 2020.11.19.
설계자	서경훈 에이탑건축사사무소(주)	충청북도-건축사사무소-377	자주식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대	* 급수설비(저수조) 구분 수량 및 총용량	착공일
공사감리자			기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대	지상 개 ㎡	2020.12.15.
공사시공자 (현장관리인)	주식회사미루이앤씨	150111-0*****	전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대	지하 개 ㎡	사용승인일 2021.5.26.

인증명		*건축물 인증 현황		건축물 구조 현황		건축물 관리 현황	
유�효기간	성능	내진설계 적용 여부	내진능력	적용	지하수위	관리계획 수립 여부	건축물 관리점검 현황
				적용	지하수위	관리계획 수립 여부	건축물 관리점검 현황
		특수구조 건축물		미해당			종류
		기초형식 [<input checked="" type="checkbox"/>] 지내력기초 [<input type="checkbox"/>] 파일기초		10 t/㎡	구조설계해석법: [<input checked="" type="checkbox"/>] 등가정적해석법 [<input type="checkbox"/>] 동적해석법		점검유효기간

변동사항		변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항	
2021.5.26.	신규작성(사용승인) - 신축 -이하여백-			· 목적외사용승인 - 위치:능산리638(면적:30㎡) -이하여백-	

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙(별지 제1호서식)

(2쪽 중 제2쪽)

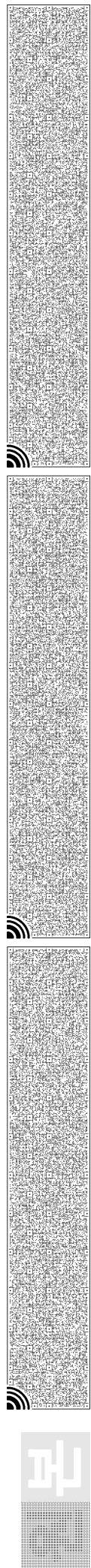
대지위치	충청북도 음성군 삼성면 등산리		명칭	호수가구수/세대수
지번	지번 관련 주소 557-8	557-9 외 1필지	도로명주소	충청북도 음성군 삼성면 금일로 492-100
			도로명주소 관련 주소	

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	*주차장				승강기			인허가 시기
			구분	육내	육외	인근	면적	승용	비상용	
건축주	주식회사미루이앤씨	150111-0*****		대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		대	허가일	
설계자	서경훈 에이탑건축사사무소(주)	충청북도-건축사사무소-377	자주식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡		※ 급수설비(저수조) 구분 수량 및 총 용량	착공일	2020.11.19.
공사감리자			기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대	지상 개	사용승인일	2020.12.15.
공사시공자 (현장관리인)	주식회사미루이앤씨	150111-0*****	전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대	지하 ㎡		2021.5.26.

*건축물 인증 현황		건축물 구조 현황		건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	성능	내진능력	내진설계 적용 여부	관리계획 수립 여부
		성능	적용	내진능력	관리계획 수립 여부
			미해당	지하수위	건축물 관리점검 현황
			기초형식 [<input checked="" type="checkbox"/>] 지내력기초 [<input type="checkbox"/>] 파일기초	특수구조 건축물	종류
			10 t/㎡	구조설계해석법: [<input checked="" type="checkbox"/>] 등가정적해석법 [<input type="checkbox"/>] 동적해석법	점검유효기간

변동사항		그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2021.5.26.	신규작성(사용승인) - 신축 -이하여백-		
			· 목적외사용승인 - 위치:능산리638(면적:30㎡) -이하여백-

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제1호서식] 개정 2023. 8. 1. >

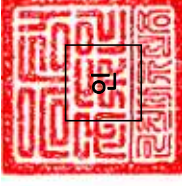
일반건축물대장(감)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120212620000412	고유번호	4377035030-1-05570009	명칭	다동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/0세대	
대지위치	충청북도 음성군 삼성면 능산리			도로명주소	충청북도 음성군 삼성면 금일로 492-100			
※대지면적	연면적	199 m ²	지번	557-9 외 1필지	※지구	※구역		
건축면적	0 m ²	199 m ²	※지역	주구조	주용도	층수	지하: 층, 지상: 1층	
※건폐율	0 %	0 %	높이	6.285 m	지용	부속건축물	동	
※조경면적	m ²	m ²	※건축선 후퇴면적	m ²	※건축신후퇴 거리			m

건축물 현황				소유자 현황				
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	성명(명칭)	주소	소유권 지분	변동일
주3	1층	일반철골구조	창고	117.4	주민(법인)등록번호 (부동산통기용등록번호)	충청북도 음성군 삼성면 금일로 492-100		2021.6.23.
주3	1층	일반철골구조	사무소	81.6	주식회사미루이앤씨			주소변경
		-이하여백-			150111-0*****			
						*이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.		
						- 이하여백 -		

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

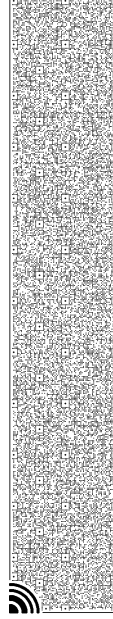


발급일: 2024년 12월 17일
 담당자: 전 화

음성군수

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm(백상지 80g/m²)



■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제1호서식]

(2쪽 중 제2쪽)

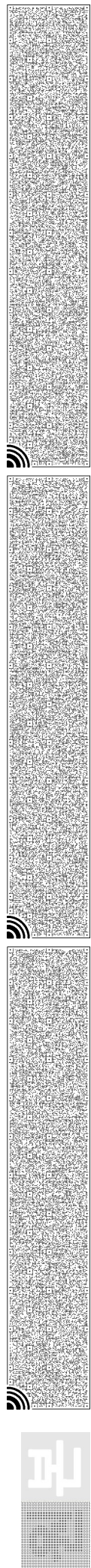
대지위치	충청북도 음성군 삼성면 등산리		명칭	호수가구수/세대수
지번	지번 관련 주소 557-8	557-9 외 1필지	도로명주소	다동 충청북도 음성군 삼성면 금일로 492-100
			도로명주소 관련 주소	

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	*주차장				승강기		인허가 시기
			구분	육내	육외	인근	면적	승용	
건축주	주식회사미루이앤씨	150111-0*****		대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대	대	허가일 2020.11.19.
설계자	서경훈 에이탑건축사사무소(주)	충청북도-건축사사무소-377	자주식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대	* 급수설비(저수조) 구분 수량 및 총용량	착공일
공사감리자			기계식	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대	지상 개 ㎡	2020.12.15.
공사시공자 (현장관리인)	주식회사미루이앤씨	150111-0*****	전기차	대 ㎡	대 ㎡	대 ㎡	대	지하 개 ㎡	사용승인일 2021.5.26.

인증명		*건축물 인증 현황		건축물 구조 현황		건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	성능	내진설계 적용 여부	내진능력	적용	관리계획 수립 여부	건축물 관리점검 현황
		성능	내진설계 적용 여부	내진능력	적용	관리계획 수립 여부	건축물 관리점검 현황
			특수구조 건축물	지하수위	미해당		종류
			기초형식 [<input checked="" type="checkbox"/>] 지내력기초 [<input type="checkbox"/>] 파일기초	10 t/m ³	구조설계해석법: [<input checked="" type="checkbox"/>] 등가정적해석법 [<input type="checkbox"/>] 동적해석법	점검유효기간	

변동사항		변동내용 및 원인	
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2021.5.26.	신규작성(사용승인) - 신축 -이하여백-		
			그 밖의 기재사항 · 목적외사용승인 - 위치:능산리638(면적:30㎡) -이하여백-

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.



본