

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사세람에너지서비스
소유물건(2022타경31715(2))

의뢰인: 청주지방법원 총주지원 사법보좌관
최재호

감정평가서번호: 청주22-052001(2)



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.

청주감정평가사사무소

(공장(기계포함))감정평가표

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

감정평가사 남 장 우 (인)
남 장 우

감정평가액	육십오억사천육백사십삼만구천팔백이십원정(₩6,546,439,820.-)		
-------	--	--	--

의뢰인	청주지방법원 총주지원 사법보좌관 최재호	감정평가 목 적	법원경매	
제출처	청주지방법원 총주지원 경매4계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	주식회사세람에너지서비스 (2022타경31715(2))	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.11.03	2025.10.27 ~ 2025.11.03	2025.11.03

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		6,904	토지	6,904	-	3,290,289,000
건물		1,623.19	건물	1,623.19	-	1,065,920,820
제시외건물		(95)	제시외건물	95	-	16,090,000
기계기구		11식	기계기구	11식	-	2,174,140,000
합 계						₩6,546,439,820

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 충청북도 충주시 목행동 소재 "서흥마을" 북서쪽 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 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 2025년 11월 03일임.

3. 감정평가 조건

없음.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건 감정평가의 실지조사는 2025.10.27.에 실시하였으며, 평가대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료 등을 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 그 밖의 사항

- ① 지적경계 등은 목측에 의거 개략적으로 조사하였으며, 정확한 지적 및 기타 관련사항의 확인이 필요한 경우 측량 등의 방법으로 재확인할 것으로 판단됨.
- ② 본건 지상에 후첨 '사진용지', '건물개황도'와 같이 제시외 건물 ㉠ ~ ㉡이 소재하여 그 면적을 개략적으로 실측하여 감정평가하였는 바, 경매 진행(입찰)시 참고하시기 바람.
- ③ 본건 기계기구는 공장 및 광업재단저당법 제6조 목록 제2020-141호, 제2020-210호에 의거하였는 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.
- ④ 본건 공장은 미가동 상태로서 본건 기계기구 등의 정상 작동 여부는 확인치 못하였는 바, 경매 입찰시 본건 기계기구의 정상 작동 여부를 필히 확인하시기 바람.
- ⑤ 제시목록 외 기계기구가 설치되어 있으나 정확한 품목 및 사양 등을 확인할 수 없어 감정평가 제외하였으니 경매 진행(입찰)시 참고하시기 바람.
- ⑥ 본건 지상에 후첨 '사진용지'와 같이 타인 소유로 탐문되는 제시외 건물(기계실 2동, 창고 1동)이 소재하여 감정평가 제외하였으며 그 건물 면적은 미미한 바, 경매 진행(입찰)시 참고하시기 바람.
- ⑦ 본건 일련번호 2) 토지는 2022.10.21.에 목행동 315-2(면적: 4,417㎡)와 315-3(면적: 410㎡)으로, 본건 일련번호 5) 토지는 2022.10.21.에 목행동 196-12(면적: 433㎡)와 196-14(면적: 21㎡)로 각각 분할되었는 바, 경매 진행(입찰)시 참고하시기 바람.
- ⑧ 본건 지상에 조경수 및 조경석이 소재하나 경제적 가치가 미미하여 토지에 포함하여 감정평가하였음.

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 충주시 목행동	315-1	공장용지	일반공업지역	884	884	478,000	422,552,000	일단지
2	동 소	315-2	공장용지	일반공업지역	4,827	4,827	478,000	2,307,306,000	일단지 2022. 10. 21에 315-2와 315-3으로 분할되었음.
3	동 소	196-10	대	일반공업지역	204	204	401,000	81,804,000	
4	동 소	196-11	대	일반공업지역	535	535	489,000	261,615,000	
5	동 소	196-12	대	일반공업지역	454	454	478,000	217,012,000	일단지 2022. 10. 21에 196-12와 196-14로 분할되었음.
6	동 소 [도로명주소] 충청북도 충주시 충주호수로 108	315-2 196-12 위 지상	분뇨, 쓰레기 처리시설	일반철골조 기타지붕(판넬) 4층	611.85	1,485.37	690,000	1,024,905,300	
			폐기물처리 시설 및 폐기물 감량화시설	1층	336.35				
			폐기물처리 시설 및 폐기물 감량화시설	2층	267.65				
			폐기물처리 시설 및 폐기물 감량화시설	3층					

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	
			폐기물처리 시설 및 폐기물 감량화시설	4층	269.52				
				부속건물					
			폐기물처리 시설 및 폐기물 감량화시설	경량철골조 단층	15	15	288,000	4,320,000	
			폐기물처리 시설 및 폐기물 감량화시설	경량철골조 단층	5.76	5.76	252,000	1,451,520	
			폐기물처리 시설 및 폐기물 감량화시설	경량철골조 단층	47.04	47.04	330,000	15,523,200	
			폐기물처리 시설 및 폐기물 감량화시설	경량철골조 단층	29.7	29.7	216,000	6,415,200	
			폐기물처리 시설 및 폐기물 감량화시설	경량철골조 단층	40.32	40.32	330,000	13,305,600	
	소 계							₩4,356,209,820	
ㄱ	[제시외건물] 충청북도 충주시 목행동	315-2 위 지상	기계실	경량철골조 판넬지붕 단층	(25)	25	식	4,000,000	

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	
ㄴ	동 소	315-2 위 지상	기계실	경량철골조 판넬지붕 단층	(17.5)	17.5	식	2,100,000	
ㄷ	동 소	315-2 위 지상	기계실	경량철골조 판넬지붕 단층	(8)	8	식	960,000	
ㄹ	동 소	315-2 위 지상	펌프실	샌드위치판넬조 판넬지붕 단층	(3)	3	식	450,000	
ㄹ	동 소	315-2 위 지상	기계실	샌드위치판넬조 판넬지붕 단층	(13.5)	13.5	식	1,620,000	
ㅂ	동 소	315-2 위 지상	연수설비실	경량철골조 판넬지붕 단층	(20)	20	식	6,000,000	
ㅅ	동 소	315-2 위 지상	창고	경량철골조 판넬지붕 단층	(8)	8	식	960,000	
소 계								₩16,090,000	
합 계								₩4,372,299,820.-	
				이	하	여	백		

기계기구(공작물)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	<p>고형연료(WCF+RPF) 전용보일러에 의한 신재생에너지 생산, 공급설비 [고형연료 사용량 : 4000KG/HOUR, 스팀생산량 : 174,240TON/YEAR(25TON/ HOUR)]</p> <p>고형연료 투입설비</p> <p>1.1. 고형연료 투입크레인 - 기기번호 : CR-101 - 형식 : Over Head - 용량 : 5.0Ton(Bucket:2.0㎡) (고형연료 : 0.25T/㎡) (권양/횡행/주행 : 40/40/40m/Min) - 동력 : Hoisting : 440V × 30.0Kw × 6P × 60Hz Traversing : 440V × 1.5Kw × 4P × 2Set × 60Hz Travelling : 440V × 1.5Kw × 4P × 2Set × 60Hz Bucket : 440V × 15.0Kw × 6P × 60Hz - 제작자 : 반도공영(주) - 기타 부대설비 포함</p> <p>1.2. WCF 투입 컨베이어 - 기기번호 : C-102 - 형식 : Apron Type - 용량 : 4Ton/Hr(Max) - 동력 : 440V × 3.75Kw(VVVF) × 4P × 60Hz × 감속비(1/120) - 규격 : 1,026W(Spr' C-C) × 5,200L(C-C) - 호퍼 : 4,000W × 5,934L - 재질 : SS400 - 제작자 : 명성기공 - 기타 부대설비 포함</p> <p>1.3. RPF 투입호퍼 - 기기번호 : CH-103 - 형식 : 공냉식 강판제 투입구</p>	<p>LIG엔설팅(주) 반도공영(주) 외 2010.08</p>	1식	일괄	2,130,000,000	12,000,000,000 x 0.178(5/20)

기계기구(공작물)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	
2	<ul style="list-style-type: none"> - 규격 : 4,000W × 4, 130L - 재질 : SS400 - 제작자 : 명성기공 - 기타 부대설비 포함 1.4. RPF 이송 컨베이어 - 기기번호 : C-104 - 형식 : Screw Type - 용량 : 4Ton/Hr(Max) - 동력 : 440V × 3.75Kw(VVVF) × 4P × 60Hz × 감속비(1/120) - 규격 : Ø410 × 4,936.5L(C-C) - 재질 : SS400 - 제작자 : 명성기공 - 기타 부대설비 포함 1.5. RPF 투입 컨베이어 - 기기번호 : C-105 - 형식 : Belt Type - 용량 : 4Ton/Hr - 동력 : 440V × 1.5Kw × 4P × 60Hz × 감속비(1/30) - 규격 : 900W(Belt Width) × 4,210L(C-C) - 재질 : SS400 - 제작자 : 명성기공 - 기타 부대설비 포함 1.6. 투입호퍼 - 기기번호 : CH-106 - 형식 : 공냉식 강판제 투입구 - 재질 : SS400 - 기타 부대설비 포함 배관, 밸브, 구조물 등 부대설비 포함 연소설비 2.1. 로타리킬른 연소로 - 기기번호 : RI-201 	LIG엔선텩(주) 에스엠메탈(주) 외 2010.08	1식			

기계기구(공작물)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	
	- 형식 : Drum - 용량 : 4Ton/Hr - NORMAL : 129.60TPD(5,400Kg/Hr) - MAX. : 142.56TPD(5,940Kg/Hr) - 용적 : 연소실용적 110.67㎡ - 규격 : Ø3,580×11,000L(I.D), Ø4,244×11,000L(O.D) - 수량 : 1기 - 실소각량 : 60% - 화상면적 : 39.72㎡ - 화상연소율 : 120Kg/㎡·Hr - 열부하율 : 140,000Kcal/㎡·Hr - 경사각 : 2.9° - 회전수 : 0.01~0.95Rpm (Oper. 0.08~0.48Rpm) - Shell : SS400 33T Tire Pad(SS400 32T) Gear Pad(SS400 32T) Cooling Plate(STS304 9T) - 내화물 · Kiln Body[SIN-75(SK-38), 250T] · Backup Liner[(IFH-34/(SK-34) 50T] · Front Cover[HSC-16H : High Strength Castable] · End Part[HSC-16H : High Strength Castable] · Anchor (STS304) - Rear Grate : 소각재질용 내열주물강 - 제작자 : 에스엠메탈㈜ - 기타 부대설비 포함 2.2. 스토커 연소로 - 기기번호 : SI-202 - 형식 : 연속연소식, 계단 왕복동 - 용량 : 4Ton/Hr - NORMAL : 129.60TPD(5,400Kg/Hr) - MAX. : 142.56TPD(5,940Kg/Hr) - 용적 : 1차-129.4㎡, 2차-181㎡ - 화상면적 : 15.17㎡ - 재질 : SS400 6T					

기계기구(공작물)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	
	- 수량 : 1식 - 실소각량 : 40% - 화상부하 : 140Kg/m ² · Hr - 열부하율 : 74,000Kcal/m ² · Hr - 내화물 · Fire Brick : H-1(SK-38) 230T · Castable : High Strength Castable · Backup Liner : B1(114T), HTB/Silica Board(100T), Gun-110S/Inct-110S · Anchor : STS304 - Grate : 소각재질용 내열주물강 - 부대시설 · CCTV&Peep Hole : 1식 · 배관, 덕트 및 부속 : 1식 · 플랫폼/계단(Grating) 등의 강구조물 : 1식 - 제작자 : 에스엠메탈㈜ - 기타 부대설비 포함 2.3. 킬른 점화버너 - 기기번호 : B-203 - 형식 : 로형(송풍기 분리형) - 용량 : 250만kcal/Hr - 기타 부대설비 포함 2.4. 상부 슈트댐퍼 - 기기번호 : X-203 - 형식 : 사각 - 용량 : 548W×1,294L - 재질 : SS400 - 규격 : Ø63×325Set - 수량 : 2Ea - 기타 부대설비 포함 2.5. 하부 슈트댐퍼 - 기기번호 : X-204 - 형식 : 사각 - 용량 : 548W×1,294L - 재질 : SS400					

기계기구(공작물)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	
	- 규격 : Ø63×325Set - 수량 : 2Ea - 기타 부대설비 포함 2.6. 킬른 점화버너 공기 공급 송풍기 - 기기번호 : F-204 - 형식 : Turbo - 용량 : 60m ³ /Min(AT 20℃)×750mmAq - 재질 : Casing/Impeller(SS400), Shaft(SM45C) - 기타 부대설비 포함 2.7. 연소버너 - 기기번호 : B-205 - 형식 : Gun Type(송풍기 일체형) - 용량 : 300만kcal/Hr - 동력 : 버너송풍기(440V×7.5Kw×4P ×60Hz) - 제작자 : (주)대현이엔지 - 기타 부대설비 포함 2.8. 보조버너 - 기기번호 : B-206 - 형식 : Gun Type(송풍기 일체형) - 용량 : 250만kcal/Hr - 동력 : 440V×7.5Kw×4P×60Hz - 제작자 : (주)대현이엔지 - 기타 부대설비 포함 2.9. 구동감속기 - 기기번호 : B-207 - 형식 : Inverter(VVVF) - 모터 : 440V×22Kw×4P×6~60Hz - 감속비 : 1/473 - 베어링 재질 : 베어링 강(JIS/KS 기준) - 제작자 : (주)협동사이크로 - 기타 부대설비 포함 2.10. 킬른 냉각공기 송풍기					

기계기구(공작물)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	
	- 기기번호 : F-208 - 형식 : 편흡입, 터보 - 용량 : 130m ³ /Min(AT20℃)×150mmAq - 동력 : 440V×7.5Kw×4P×60Hz - 재질 : Casing/Impeller(SS400), Shaft(SM45C) - 제작자 : 삼원이엔비㈜ - 기타 부대설비 포함 2.11. 킬른 압입 송풍기 - 기기번호 : F-209 - 형식 : 편흡입, 터보 - 용량 : 620m ³ /Min(AT20℃)×380mmAq - 동력 : 440V×75Kw×4P×60Hz - 재질 : Casing/Impeller(SS400), Shaft(SM45C) - 제작자 : 삼원이엔비㈜ - 기타 부대설비 포함 2.12. 스토커 압입 송풍기 - 기기번호 : F-210 - 형식 : 편흡입, 터보 - 용량 : 420m ³ /Min(AT20℃)×450mmAq - 동력 : 440V×55Kw×4P×60Hz - 재질 : Casing/Impeller(SS400), Shaft(SM45C) - 제작자 : 삼원이엔비㈜ - 기타 부대설비 포함 2.13. 낙진회 이송 컨베이어 - 기기번호 : C-211 - 형식 : V-Screw - 용량 : 2.0Ton/Hr - 동력 : 440V×2.2Kw×60Hz× 감속비(1/90) - 규격 : U320×5,966L(C-C) - 재질 : Casing(SS400)/ Screw Pipe(STPG), Shaft(SM45C) - 제작자 : 명성기공 - 기타 부대설비 포함					

기계기구(공작물)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	
	2.14. 바닥재 배출 컨베이어 - 기기번호 : C-212 - 형식 : Flight Type - 용량 : 2.0Ton/Hr - 동력 : 440V × 3.75Kw × 4P × 60Hz × 감속비(1/120) - 규격 : 938W(Chain C-C) × 12,339(C-C) - 재질 : Casing(SS400 6T), Chain : RF 620SF × A2 - 제작자 : 명성기공 - 기타 부대설비 포함					
	2.15. 재배출수 이송펌프 - 기기번호 : P-213A/B - 용량 : 50A × 15m ³ /HR × 1.5KG/cm ² - 동력 : 440V × 1.5Kw × 4P × 60Hz - 재질 : Casing(GC200), Impeller /Shaft(ST304) - 기타 부대설비 포함					
	2.16. 냉각수 분무노즐 - 기기번호 : N-218 - 형식 : Air Atomizing Dual Fluid - 규격 : 250 l /Hr - 재질 : Nozzle Pipe(STS316L), Nozzle Tip(Inconel 600) - 기타 부대설비 포함					
	2.17. 폭발구 - 기기번호 : E-219 - 형식 : 공기 개폐식					
	2.18. 상부 슈트댐퍼 - 기기번호 : X-203 - 기타 부대설비 포함					
	2.19. 스토커 퓨셔 - 기기번호 : CYL. 1~4					

기계기구(공작물)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	
3	증기생산설비 3.1. 보일러 - 수량 : 4EA - 기타 부대설비 포함 2.20. 유압 유니트 - 기기번호 : H-214 - 형식 : 사각(Retangular) - 재질 : SS400 - 기타 부대설비 포함 2.21. 유압 펌프 - 기기번호 : P-215A/B - 형식 : 유압가동식, Vane(2-Stage) - 용량 : 157 l /Min - 동력 : 440V × 30Kw × 4P × 60Hz - 압력 : 70~100Kg/cm ² G(Oper. 60~80Kg/cm ² G) - 제작자 : (주)신한엔지니어링 - 기타 부대설비 포함 2.22. 유압냉각팬 - 기기번호 : C-216 - 동력 : 440V × 0.75Kw × 4P × 60Hz - 제작자 : (주)신한엔지니어링 - 기타 부대설비 포함 2.23. 유압히터 - 기기번호 : H-217 - 동력 : 440V × 5Kw × 4P × 60Hz - 제작자 : (주)신한엔지니어링 - 기타 부대설비 포함 배관, 밸브, 구조물 등 부대설비 포함	LIG엔설팅(주) 삼양보일러(주) 외 2010.08	1식			
	- 용량 : 22Ton/Hr (증기발생량),					

기계기구(공작물)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	
	26Ton/Hr (정격 증기발생량) - 온도 : 입구(989℃ (Normal), 1,016℃ (설계)), 출구(260℃) - 인입가스량 : 57,797N ^m /Hr (Max. 60,582N ^m /Hr) - 압력손실 : @50mmAq - 전열면적 : 2,036 m ² - 증기조건 : 7Kg/cm ² G 포화증기 (사용압력), 10Kg/cm ² G 포화증기(설계) - 증기온도 : 169.6℃ - 급수방식 : 자동급수(연속급수) - 급수온도 : 순수탱크공급 20℃ - 재질 : Tube(STBH340E/동등품), Drum(SB410), Ete(SS400) - 보온 : Casing(Miner Wool 100T +Al/Sheet 0.8T) - 부대설비 · 증기배출소음기 : 1대 · 슈크브로워(스팀분사형 고정식:3대, 삽입식:3E0) · 재배출호포 : 2식(2Chamber : Castable 150mm) · 전기계장설비 : 1식 Steam Drum/증기드럼 형식 : 수평 원통형 재질 : SB410 Water Drum/수드럼 형식 : 수평 원통형 재질 : SB410 1차 대류 방사부/1St Cavity 튜브 : Ø63.5×5Mmt 재질 : STBH340E 피치 : 90mm 2차 대류 방사부/1St Cavity 튜브 : Ø63.5×5Mmt 재질 : STBH340E 피치 : 90mm Main Bank Zone/3,4차 관군부					

기계기구(공작물)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	
	튜브 : Ø50.8×3.2Mmt 재질 : STBH340E 피치 : 127mm/102mm Member Plate/멤브레인 플레이트 규격 : F.B 6Mmt 재질 : SS400 · 배관 및 부속 : 1식 Flow Meter : 동양계기 Cast Steel Gate V/V(보일러용수 급수 펌프~보일러 상드럼) : 국산 Globe V/V(Header & Drum Valve) : 국산 Piping : SPPS(S) Platform/Stair(Grating I32) : 1식 - 제작자 : 삼양보일러㈜ - 기타 부대설비 포함 3.2. 블로우 다운 탱크 - 기기번호 : T-302 - 형식 : 수직원통형 - 용량 : 1m ³ (Ø970×1,220H) - 재질 : SS400+Painting(외부) - 제작자 : 삼양보일러㈜ - 기타 부대설비 포함 3.3. 증기 분배기 - 기기번호 : S-303 - 형식 : 수평원통형 - 스팀 : 7Kg/cm ² (포화증기) - 규격 : 400A×@2,550L - 재질 : SPPS370+Insulation(100T) - 제작자 : 삼양보일러㈜ - 기타 부대설비 포함 3.4. 증기 배출 소음기 - 기기번호 : S-304 - 형식 : 다공흡음식 - 용량 : 22Ton/Hr - 재질 : SS400+내열도료 - 규격 : Ø1,150×@2,750H					

기계기구(공작물)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	
	- 제작자 : 삼양보일러㈜ - 기타 부대설비 포함 3.5. 보일러 용수 급수 탱크 - 기기번호 : T-305 - 형식 : 수직원통형 - 용량 : 400m ³ - 규격 : Ø3,300×5,200H - 재질 : SS400 6T+Insulation(100T) - 제작자 : 삼양보일러㈜ - 기타 부대설비 포함 3.6. 보일러 용수 공급 펌프 - 기기번호 : P-306A/B - 형식 : 입형다단 원심펌프(CR32-6) - 용량 : 65A/65A×32m ³ /Hr×14Kg/cm ² - 동력 : 440V×18.5Kw×4P×60Hz - 재질 : Casing(GC200), Impeller/ Shaft(ST304) - 제작자 : Grundfos - 기타 부대설비 포함 3.7. 청관제 주입탱크 - 기기번호 : T-307 - 형식 : 수직원통형 - 용량 : 0.6m ³ (Ø880×1,330H) - 재질 : PE+Insulation(75T) - 제작자 : 삼양보일러㈜ - 기타 부대설비 포함 3.8. 청관제 주입펌프 - 기기번호 : P-308A/B - 형식 : Diaphragm - 용량 : 15A/15A×360CC/Min ×25Kg/cm ² - 재질 : Head(PVC), Diaphragm (Teflon), Check Ball(Ceramic) - 제작자 : 천세산업 - 기타 부대설비 포함					

기계기구(공작물)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	
	3.9. 슈트블로워 - 기기번호 : Z-310A~F - 형식 : Station Rotary(Long Retractable) (고정식-3대, 삽입식-3대) - 용량 : 증기분출압력 Max. 7Kg/cm ² - 동력 : 440V×0.75(0.4)Kw×4P×60Hz - 재질 : Lance Tube, Nozzle(ST304), Internal Tube(STS304) - 기타 부대설비 포함					
	3.10. 보일러 슬라이드게이트 - 기기번호 : S-311A/B - 형식 : Handle Type - 용량 : 2.0Ton/Hr - 규격 : □300×125H - 재질 : Casing/Blade(SS400) - 제작자 : ㈜그린텍 이아이피 - 기타 부대설비 포함					
	3.11. 보일러 비산재 로타리밸브 - 기기번호 : V-312A/B - 형식 : 회전다익형 - 용량 : 2.0Ton/Hr 100~300℃ - 동력 : 440V×1.5Kw×4P×60Hz× 감속비(1/30) - 규격 : □300×450H - 재질 : Casing(GC200), Rotor (SS400), Shaft(SM45C) - 제작자 : ㈜그린텍 이아이피 - 기타 부대설비 포함					
	3.12. 보일러 비산재 배출 컨베이어 - 기기번호 : C-313 - 형식 : Flow Chain - 스팀 : 2.0Ton/Hr - 동력 : 440V×3.75Kw×4P×60Hz× 감속비(1/121) - 규격 : □320×500×5,828L(C-C) - 재질 : Casing(SS400), Chain					

기계기구(공작물)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	
4	(RF#10150M) - 제작자 : ㈜그린텍 이아이피 - 기타 부대설비 포함 3.13. 블로우 다운 냉각기 - 기기번호 : H-314 - 형식 : Shell Tube - 용량 : 105,000Kcal/Hr - 재질 : Shell(SPPS370E, SCH40), Tube(STBH340E) 3.14. 시료수 냉각기 - 기기번호 : C-315 - 형식 : Shell Tube(STS304) - 용량 : 12L(125A×450H) - 재질 : Casing(STS304), Tube (STS304) - 기타 부대설비 포함 배관, 밸브, 구조물 등 부대설비 포함	LIG엔셀팅(주) (주)금강씨엔티 외 2010.08	1식			
	연소가스 처리설비-1 4.1. 반건식 반응탑 - 기기번호 : R-401 - 형식 : 수직원통형, 이류체 분무형 - 용량 : 64,537(AT260℃) 60,582Nm ³ /Hr 1,971Am ³ /Hr(AT260℃) - 규격 : Ø6,500×11,000H (Hopper 제외) - 재질 : Casing SS400 6T+Insulation 75T Hopper SS400 6T+Insulation 75T Structure H-300×300×10/15T Ladder & Stage SS400 - 수량 : 1식 - 입구온도 : 260℃ - 출구온도 : 180℃ - 가스유속 : 1.0M/Sec					

기계기구(공작물)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	
	- 체류시간 : 10.8Sec - 부대시설 : Penta House(Ø6,650 × 4,500H) [□100×3.2T & Keystone Plate] - 기타 부대설비 포함 4.2. 소석회슬러리 분무노즐 - 기기번호 : N-402A/B/C - 형식 : Air Atomizing Dual Fluid - 용량 : 850 ℓ /Hr - 재질 : Body(STS304), Fluid Tip(Tungsten) - 기타 부대설비 포함 4.3. 냉각수 분무노즐 - 기기번호 : N-403D - 형식 : Air Atomizing Dual Fluid - 용량 : 850 ℓ /Hr - 재질 : Body(STS304), Fluid Tip(Tungsten) - 제작자 : (주)금강 씨엔티 - 기타 부대설비 포함 4.4. 반건식반응탑 본체/호퍼 진동기 - 기기번호 : V-404A-H - 형식 : 모터진동식 - 동력 : 440V × 0.4Kw × 2P × 60Hz - 기타 부대설비 포함 4.5. 반건식 반응탑 분쇄기 - 기기번호 : D-405 - 형식 : Screw Type - 용량 : 3.5Ton/Hr - 동력 : 440V × 3.7Kw × 4P × 60Hz × 2Sst - 규격 : 900W × 900L × 650H - 제작자 : (주)그린텍 이아이피 - 기타 부대설비 포함 4.6. 반건식 반응탑 로타리밸브 - 기기번호 : V-406					

기계기구(공작물)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	
	- 형식 : 회전다익형 - 용량 : 3.5Ton/Hr - 동력 : 440V × 1.5Kw × 4P × 60Hz - 기타 부대설비 포함 4.7. 소석회슬러리 저장탱크 - 기기번호 : T-407 - 형식 : 수직원통형 - 용량 : 50m ³ - 규격 : Ø3,400 × 6,115H - 재질 : SS400+Insulation(75T) - 기타 부대설비 포함 4.8. 소석회슬러리 저장탱크 교반기 - 기기번호 : A-408 - 형식 : Pitched Paddle - 동력 : 440V × 7.5Kw × 4P × 60Hz - 재질 : Casing(GC200)/Paddle (STS304), Shaft(STS304) - 기타 부대설비 포함 4.9. 소석회슬러리 이송펌프 - 기기번호 : P-409A/B - 형식 : Centrifugal - 용량 : 65/50A × 6m ³ /Hr × 1.8Kg/cm ² G - 동력 : 440V × 3.7Kw × 4P × 60Hz - 재질 : Casing(STS304), Impeller (STS304), Shaft(STS304) - 제작자 : 월드펌프 엔지니어링 - 기타 부대설비 포함 4.10. 소석회슬러리 공급탱크 - 기기번호 : T-410 - 형식 : 수직원통형 - 용량 : 5m ³ - 규격 : Ø1,952 × 2,640H - 재질 : SS400+Insulation(75T) - 기타 부대설비 포함 4.11. 소석회슬러리 공급탱크 교반기					

기계기구(공작물)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	
	- 기기번호 : A-411 - 형식 : Pitched Paddle - 동력 : 440V × 2.2Kw × 60Hz - 재질 : Casing(GC200)/Paddle (STS304), Shaft(STS304) - 기타 부대설비 포함 4.12. 소석회슬러리 공급펌프 - 기기번호 : P412A/B - 형식 : Diaphragm(Inverter Control) - 용량 : 40A/25A × 3.0m ³ /Hr × Max × 14Kg/cm ² G - 동력 : 440V × 2.2Kw × 4P × 60Hz - 재질 : Head(GC200), Diaphragm (Buna-N), Valve(Ceramic) - 기타 부대설비 포함 4.13. 소석회슬러리 분무노즐 냉각팬 - 기기번호 : F-413A/B - 형식 : Ring Blower - 용량 : 3.2m ³ /Min × 0.28Kg/cm ² G - 동력 : 440V × 1.75Kw × 4P × 60Hz - 기타 부대설비 포함 4.14. 반건식반응탑 슬라이드게이트 - 기기번호 : S-414 - 형식 : Handle Type - 용량 : 2.0Ton/Hr - 규격 : □300 × 125H - 재질 : SS400 - 기타 부대설비 포함 4.15. 반건식반응탑 호퍼 전기TRACING - 기기번호 : H-415 - 형식 : 전기전열식 - 규격 : 380V × 15kw - 재질 : STS304/ALLOY825 - 기타 부대설비 포함 배관, 밸브, 구조물 등 부대설비 포함					

기계기구(공작물)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	
5	연소가스 처리설비-2 5.1. 여과집진기 - 기기번호 : B-501A~F - 형식 : Pulse Jet Cleaning형 - 용량 : 67,256(AT 180℃), 64,701N ^m /Hr, 1,781A ^m /Hr(AT178℃) - 규격 : 챔버갯수 6Chamber × (14행 × 11열) - Bag : G/F+Ptef Membrane Coating, Ø156 × 4,800L - 수량 : 1기 - 입구온도 : 178℃ - 출구온도 : 173℃ - 운전방식 : On-Line - 여과속도 : 0.82M/Min - 필터수량 : 924Ea - Glass Fiber+Membrane Coating - AIR HEADER : Ø200, AI - 재질 : Top Casing STS304 5T Middle Casing SS400 6T Hopper SS400 6T Tube Sheet SS400 9T Structure SS400 H-200 × 200 × 8/12T Ladder & Stage SS400 - Penta House : 3,315W × 10,000L × 5,000H × 2Set [□100 × 3.2T & Urethane Panel 50T] - 부대설비 · Filter Bag Quantity : 924Ea Dimension : Ø156 × 4,800L Material : Glass Fiber+Membrane Coating · Bag Gage Quantity : 924Ea Dimension : Ø156 × 4,800L Material : Swrm, Ø4, L-20	LIG엔설팅(주) 필터플러스 외 2010.08	1식			

기계기구(공작물)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	
	<ul style="list-style-type: none"> · Blow Tube Quantity : 844Ea Dimension : 50A Material : STS304 · Venturi Quantity : 924Ea Dimension : JAV-2 Material : Al Die-Casting · Diaphragm Valve Quantity : 84Ea Dimension : 50A, Screw In · Timer Quantity : 12Ea Type : Box Dimension : 8P Material : Al Die-Casting · Manometer Quantity : 6Ea Type : 미압계 Dimension : 0~300mmAq <p>- 제작자 : 필터플러스, 대하산기 - 기타 부대설비 포함</p> <p>5.2. 여과집진기 슬라이드게이트 - 기기번호 : S-502A~F - 형식 : Handle Type - 용량 : 2.0Ton/Hr - 규격 : □300×125H - 재질 : SS400 - 기타 부대설비 포함</p> <p>5.3. 여과집진기 로타리밸브 - 기기번호 : V-503A~F - 형식 : 회전다익형, 100~150℃ - 용량 : 2.0Ton/Hr - 동력 : 400V×1.5Kw×4P×60Hz× 감속비(1/30) - 규격 : □300×450H - 재질 : SS400 - 기타 부대설비 포함</p>					

기계기구(공작물)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	
	5.4. 여과집진기 호퍼진동기 - 기기번호 : V-504A~L - 형식 : 모터진동식 - 동력 : 400V×0.21Kw×2P×60Hz - 기타 부대설비 포함					
	5.5. 여과집진기 비산재 배출컨베이어 - 기기번호 : C-505A~C - 형식 : Flow Chain - 규격 : □300×7,400L - 동력 : 400V×2.2Kw×4P×60Hz - 재질 : Casing(SS#400) - 제작자 : ㈜그린텍 이아이피 - 기타 부대설비 포함					
	5.6. 여과집진기 입구댐퍼 - 기기번호 : D-506A-F - 형식 : Buterfly - 규격 : 560W×560L - 재질 : Casing(SS400), Blade (STS304), Shaft(STS304) - 기타 부대설비 포함					
	5.7. 여과진진기 출구댐퍼 - 기기번호 : D-507A-F - 형식 : Poppet - 규격 : Ø630×350St - 재질 : Casing(SS400), Blade (STS304), Shaft(STS304) - 기타 부대설비 포함					
	5.8. 분말소석회 저장탱크 - 기기번호 : T-508 - 형식 : 수직원통형 - 용량 : 30m ³ - 규격 : Ø2,915×7,435H(4,560H1 +2,875H2) - 재질 : SS#400, Ineultion75T - 기타 부대설비 포함					

기계기구(공작물)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	
	5.9. 여과집진기 호퍼 전기 TRACING - 기기번호 : H-505A~F - 형식 : 380V×15KW - 재질 : STS304/Alloy825 - 기타 부대설비 포함					
	5.10. 분말소석회 벤트필터 - 기기번호 : F-509 - 형식 : Pulse Jet - 용량 : 40m ³ /Min - 재질 : SS400, 여과포(제전 P.E) - 기타 부대설비 포함					
	5.11. 분말소석회 저장탱크 에어노커 - 기기번호 : Z-511A~D - 형식 : 압축공기 분무식 - 수량 : 4대 - 기타 부대설비 포함					
	5.12. 분말소석회 저장탱크 슬라이드 게이트 - 기기번호 : S-515 - 형식 : Handle Type - 용량 : 1.0Ton/Hr - 규격 : □250×125L - 재질 : SS400 - 기타 부대설비 포함					
	5.13. 분말소석회 정량공급기 - 기기번호 : F-513 - 형식 : Screw Type - 용량 : 0~112Kg/Hr - 동력 : 440V×1.5Kw×4P×20~60Hz× 감속비(1/30) - 재질 : Casing(SS#400), Screw Pipe (SPPS), Shaft(SM45C) - 기타 부대설비 포함					
	5.14. 분말활성탄 저장탱크					

기계기구(공작물)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	
	- 기기번호 : T-516 - 형식 : 수직원통형 - 용량 : 12m ³ - 규격 : Ø1,940×6,200H(3,050H1+2,725H2) - 기타 부대설비 포함 5.15. 분말활성화 벤트필터 - 기기번호 : F-517 - 형식 : Pulse Jet - 용량 : 25m ³ /Min - 재질 : Casing(SS400), 여과표(제전PE) - 기타 부대설비 포함 5.16. 분말활성탄 저장탱크 호퍼진동기 - 기기번호 : V-519A/B - 형식 : 모터진동식 - 동력 : 440V×0.21Kw×2P×60Hz - 기타 부대설비 포함 5.17. 분말활성탄저장탱크 슬라이드 게이트 - 기기번호 : S-520 - 형식 : Handle Type - 용량 : 1.0Ton/Hr - 규격 : Ø250×125H - 재질 : SS400 - 기타 부대설비 포함 5.18. 분말소석회저장탱크 호퍼 전기 TRACING - 기기번호 : H-515 - 형식 : 전기전열식 - 규격 : 380V×15Kw - 재질 : STS304/Alloy825 - 기타 부대설비 포함 5.19. 분말활성탄 정량공급기 - 기기번호 : F-521					

기계기구(공작물)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	
6	<p>통풍설비</p> <p>5.20. 분말소석회/활성탄 공급블로워</p> <ul style="list-style-type: none"> - 형식 : Screw Type - 용량 : 0~41Kg/Hr - 동력 : 440V × 0.75Kw × 4P × 6~60Hz × 감속비(1/60) - 재질 : Casing(SS#400), Screw Pipe(SPPS), Shaft(SM45C) - 기타 부대설비 포함 <p>5.20. 분말소석회/활성탄 공급블로워</p> <ul style="list-style-type: none"> - 기기번호 : F-523A/B - 형식 : Ring Blower Type - 용량 : 10m³/Min × 0.45Kg/cm³ - 동력 : 440V × 0.75Kw × 4P × 60Hz - 재질 : Casing(GC200) - 기타 부대설비 포함 <p>배관, 밸브, 구조물 등 부대설비 포함</p> <p>6.1. 유인송풍기</p> <ul style="list-style-type: none"> - 기기번호 : F-601 - 형식 : 편흡입, 터보 - 용량 : 2,030m³/Min × 590mmAq - 기타 부대설비 포함 <p>6.2. 연돌</p> <ul style="list-style-type: none"> - 기기번호 : S-602 - 형식 : 원형입상형 - 용량 : Ø1,910/Ø1,750 × 30,000H - 제작자 : 동서에프알피 - 기타 부대설비 포함 <p>6.3. TMS</p> <ul style="list-style-type: none"> - 기기번호 : T-603 - 측정 : NO × /SO × /CO/HCl /O2 - Flow/Temp/Dust - 동력 : 220V × 20Kw - 기타 부대설비 포함 	<p>LIG엔설팅(주) 동서에프알피 외 2010.08</p>	1식			

기계기구(공작물)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	
7	배관, 밸브, 구조물 등 부대설비 포함 SNCR(환원반응)설비 7.1. 요소수 저장탱크 - 기기번호 : T-701 - 형식 : 수직원통형 - 용량 : 15m ³ - 규격 : Ø2,400×3,800H - 재질 : FRP - 기타 부대설비 포함 7.2. 요소수 저장탱크 전기히터 - 기기번호 : H-702 - 형식 : 투입 노즐식 - 동력 : 440V×5Kw×4P×60Hz - 재질 : STS304 - 기타 부대설비 포함 7.3. 요소수 공급펌프 - 기기번호 : P-703A/B - 형식 : Diaphragm - 용량 : 25/25A×122.4ℓ/Hr×8Kg/cm ² G - 재질 : Head(SSC13), Check Valve (STS316), Diaphragm(PTFS) - 기타 부대설비 포함 7.4. SNCR(환원반응) 분무노즐 냉각팬 - 기기번호 : F-704A/B - 형식 : Ring Blower - 용량 : 4.0m ³ /Min×0.20Kg/cm ² G - 동력 : 440V×1.75Kw×4P×60Hz - 기타 부대설비 포함 7.5. 요소수 분무노즐 - 기기번호 : N-705A~D - 형식 : Dual Fluid Atomizing - 용량 : 120ℓ/Hr×2Kg/cm ² G(고정식) - 재질 : Nozzle Pipe(STS316L),Nozzle Tip(Inconel 600)	LIG엔설팅(주) 동서에프알피 외 2010.08	1식			

기계기구(공작물)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	
8	- 기타 부대설비 포함 배관, 밸브, 구조물 등 부대설비 포함 유틸리티 공급설비 8.1. 공기압축기 - 기기번호 : C-801A/B - 형식 : Oil Injection Screw - 용량 : 13.6m ³ /Min - 동력 : 440V×75Kw×4P×60Hz - 제작자 : 한신기계공업(주) - 기타 부대설비 포함 8.2. 냉각기 - 기기번호 : H-802 - 형식 : 공냉식 - 용량 : 28N ^m /Min - 동력 : 440V×0.2Kw×2×4P×60Hz - 기타 부대설비 포함 8.3. 공정용 공기저장탱크 - 기기번호 : T-803 - 형식 : 수평원통형 - 용량 : 5m ³ - 재질 : SS#400+Painting - 기타 부대설비 포함 8.4. 계장용 공기저장탱크 - 기기번호 : T-804 - 용량 : 5m ³ - 재질 : SS#400+Painting - 기타 부대설비 포함 배관, 밸브, 구조물 등 부대설비 포함	LIG엔설팅(주) 한신기계공업(주)외 2010.08	1식			
9	연료(경유) 공급설비 9.1. 경유 저장탱크 - 기기번호 : T-901	LIG엔설팅(주) 외 2010.08	1식			

기계기구(공작물)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	
	- 형식 : 수평원통형 - 용량 : 5m ³ - 규격 : Ø1,600×2,500H - 기타 부대설비 포함 9.2. 경유 공급펌프 - 기기번호 : P-902A/B - 형식 : Gear Type - 용량 : 25/25A×1.78m ³ /Hr×7Kg/cm ² G - 동력 : 440V×1.5Kw×4P×60Hz - 재질 : Casing(GS200), - Gear/Shaft(S45C) - 기타 부대설비 포함 배관, 밸브, 구조물 등 부대설비 포함					
10	계근대 10.1. 형식 : 지중식 10.2. 용량 : 50Ton 10.3. 규격 : 3,000W×18,000L(mm) 10.4. 방식 : 무인계량 System Digital Display 10.5. 기타 부대설비 포함	LIG엔설팅(주) 외 2010.10	1식	-	5,340,000	30,000,000 x 0.178(5/20)
11	수변전설비 11.1. 용량 : 950Kw 11.2. 규격 : 22.9Kv, 산업용 고압A 11.3. Component Part - Control Panel - MCC Panel - 전기 및 계장공사 11.4. 기타 부대설비 포함	미상 2018 외	1식	38,800,000	38,800,000	114,000,000 x 0.341(8/15)
합 계						₩2,174,140,000.-
	이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요



소재지	충청북도 충주시 목행동 315-1외		
용도지역	일반공업지역		
이용상황	공업용, 일부 도로		
토 지	지 목 장, 대 면 적	6,904 m ²	
건 물	구 조	일반철골조 외	
	사용승인	2011.01.03	
	연 면 적	1,623.19	m ²
기계기구	'기계기구 감정평가명세표' 참조		

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 사 정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교 법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치 형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토 지의 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 평가

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·검토하였음.

(2) 건물의 평가

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 평가

본 기계기구에 대한 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제26조, 제20조 등에 의거 구조, 규격, 형식, 용량, 성능, 현상 및 관리상태 등을 종합 고려하여 원가법으로 감정평가하되, 감가수정은 현상 및 장래 사용가능년수 등을 고려하여 관찰감가를 병용하였으며, 「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.

III. 감정평가액 산출과정

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

감정평가액 = 토지평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법) + 건물평가액 (원가법) + 기계기구평가액 (원가법)

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 공시지가 (원/㎡)
1	목행동 315-1	884	장	공업용	일반공업	소로한면	부정형/평지	110,900
2	목행동 315-2	4,827	장	공업용	일반공업	소로한면	부정형/평지	130,600
3	목행동 196-10	204	대	공업용	일반공업	소로한면	부정형/평지	110,900
4	목행동 196-11	535	대	공업용	일반공업	소로한면	부정형/평지	130,600
5	목행동 196-12	454	대	공업용	일반공업	소로한면	부정형/평지	127,400

(2) 토지 평가 시 고려사항

본건 토지 일련번호 (1), (2) 및 (5)는 3필지 일단으로 이용 중이고 그 이용 상황이 사회적·경제적·행정적 측면에서 합리적이고 대상토지의 가치형성 측면에서 타당하다고 인정되는 등 용도상 불가분의 관계에 있는 것으로 판단되어 일단지로 감정평가하였음.

(3) 공시지가기준법에 의한 토지가액 산정

가. 비교표준지 선정

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 공시지가 (원/㎡)
A	목행동 178-3	3,053	공장 용지	공업기타 창고	일반공업	소로각지	사다리/평지	148,100

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
1.645	충청북도 충주시 (25.01.01~25.11.03) (공업) 2025.01.01 ~ 2025.09.30 : 1.524 2025.09.01 ~ 2025.09.30 : 0.105 $(1 + 0.01524) * (1 + 0.00105 * 34/30) \approx 1.01645$

※ 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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

본건의 현황 및 비교표준지의 이용상황을 고려하여 <공업지대> 적용함.

조건	항목	세항목	격차율		비고
			표준지A	본건1,2,5	
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭	1.00	1.05	대상토지는 비교표준지 대비 가로의 계통 및 연속성에서 우세함.
		포장			
		계통 및 연속성			
접근 조건	도심 및 시장과의 접근성	도심과의 접근성	1.00	1.00	대상토지는 비교표준지와 대등함.
		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	대상토지는 비교표준지와 대등함.
	자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	규모, 형상 등	면적	1.00	0.94	대상토지는 비교표준지 대비 형상, 접면도로 상태에서 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	대상토지 일부 도시계획도로에 저촉되나 면적은 미미함.
		규제의 정도			
		기타규제 (거래 및 업종의 제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	-
		기타			
개별요인비교치 (누계)			1.000	0.987	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

조건	항목	세항목	격차율		비고
			표준지A	본건3	
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭	1.00	1.05	대상토지는 비교표준지 대비 가로의 계통 및 연속성에서 우세함.
		포장			
		계통 및 연속성			
접근 조건	도심 및 시장과의 접근성	도심과의 접근성	1.00	1.00	대상토지는 비교표준지와 대등함.
		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	대상토지는 비교표준지와 대등함.
	자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	규모, 형상 등	면적	1.00	0.96	대상토지는 비교표준지 대비 형상, 접면도로 상태에서 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	0.82	대상토지 일부 도시계획도로 및 현황 도로에 저촉되어 비교표준지보다 열세함.
		규제의 정도			
		기타규제 (거래 및 업종의 제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	-
		기타			
개별요인비교치 (누계)			1.000	0.827	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

조건	항목	세항목	격차율		비고
			표준지A	본건4	
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭	1.00	1.05	대상토지는 비교표준지 대비 가로의 계통 및 연속성에서 우세함.
		포장			
		계통 및 연속성			
접근 조건	도심 및 시장과의 접근성	도심과의 접근성	1.00	1.00	대상토지는 비교표준지와 대등함.
		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	대상토지는 비교표준지와 대등함.
	자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	규모, 형상 등	면적	1.00	0.96	대상토지는 비교표준지 대비 형상, 접면도로 상태에서 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	대상토지 일부 도시계획도로에 저촉되나 면적은 미미함.
		규제의 정도			
		기타규제 (거래 및 업종의 제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	-
		기타			
개별요인비교치 (누계)			1.000	1.008	-

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	소로한면	400,000~500,000 수준	-

본건 지역의 지가수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

(다) 본건 감정평가사례

일련번호	소재지	용도지역	지목	기준시점	평가목적	토지단가(원/㎡)	비고
(1)	목행동 315-1	일반공업	장	2019.09.17	일반거래	130,000	-
(2)	목행동 315-2, 196-12	일반공업	장, 대	2019.09.17	일반거래	237,000	-
(3)	목행동 196-10	일반공업	대	2019.09.17	일반거래	180,000	도로 제외
(4)	목행동 196-11	일반공업	대	2019.09.17	일반거래	225,000	-

(출처: 한국감정평가협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(라) 인근 감정평가사례

일련 번호	소재지	용도지역	지목	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
(1)	목행동 240-4	일반공업	장	2024.12.31	일반거래	255,000	-
	의 견	본건(1)은 평가사례 대비 가로조건에서 열세하나 획지조건에서 우세함.					

(출처: 한국감정평가사협회)

(마) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 이용상황	거래가액	거래시점 사용승인일	토지면적 건물면적	비고
#1	목행동 315-4외	일반공업 공업용	총 6,744,540,000 원 (@ 453,750 원/m ²)	2024.09.30 -	14,864m ² -	-
	의 견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 6,744,540,000원/ 14,864m ² ≒ 453,750원/m ²				
#2	목행동 263-5	일반공업 공업나지	총 5,500,000 원 (@ 392,857 원/m ²)	2024.08.27 -	14m ² -	-
	의 견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 5,500,000원/ 14m ² ≒ 392,857원/m ²				

(출처: 등기사항증명서 등)

(바) 경매 동향

지 역	기 간	용 도	낙찰건수	평균 낙찰가율
충주시	최근 1년	공 장	13 건	53.41 %
		토 지 / 대 지	18 건	53.21 %

(출처: 부동산태인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(사) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

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

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

② 보정치 산정

-비교표준지A

거래사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/m ²)	사정 ²⁾ 보정	시점 ³⁾ 수정	지역 ⁴⁾ 요인	개별 ⁵⁾ 요인	산출단가 (원/m ²)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	453,750	1.00	1.02388	1.000	1.045	485,492		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/m ²)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)		3.225	3.22
	148,100	1.01645	-	-	150,536			

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

²⁾사정보정 : 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.

³⁾시점수정 (2024. 09. 30 ~ 2025. 11. 03, 충주시 공업지역) : 2.388% (1.02388)

⁴⁾지역요인 : 거래사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁵⁾개별요인 : 거래사례 대비 비교표준지가 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세하며, 획지조건(형상, 접면도로 상태 등)에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

개별요인 비교치						격차율
가로	접근	환경	획지	행정	기타	
0.95	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1.045

③ 그 밖의 요인 보정치 적정성 검토 의견

상기 감정평가사례 및 거래사례 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, 5	A	148,100	1.01645	1.000	0.987	3.22	478,425	478,000	-
3	A	148,100	1.01645	1.000	0.827	3.22	400,869	401,000	-
4	A	148,100	1.01645	1.000	1.008	3.22	488,605	489,000	-

(4) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	거래사례 선정
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 사례를 선정함.	#2

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
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
2.498	<p>충청북도 충주시 (24.08.27~25.11.03) (공업)</p> <p>2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.063 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.101 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.406 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.177 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.143 2025.01.01 ~ 2025.09.30 : 1.524 2025.09.01 ~ 2025.09.30 : 0.105</p> $(1 + 0.00063 * 5/31) * (1 + 0.00101) * (1 + 0.00406) * (1 + 0.00177) * (1 + 0.00143) * (1 + 0.01524) * (1 + 0.00105 * 34/30) \approx 1.02498$

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

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, 2, 5 / #2	1.10	1.00	1.00	1.05	1.04	1.00	1.201
3 / #2	1.10	1.00	1.00	1.07	0.86	1.00	1.012
4 / #2	1.10	1.00	1.00	1.07	1.04	1.00	1.224

* 본건1, 2, 5/사례#2 : 본건은 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭, 계통 등), 획지조건(형상, 면적 등), 행정적 조건(행정상의 규제 정도 등)에서 우세함.

* 본건3/사례#2 : 본건은 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭, 계통 등), 획지조건(형상, 면적 등)에서 우세하나, 행정적 조건(본건 일부 도시계획도로 저축 및 현황 도로 등)에서 열세함.

* 본건4/사례#2 : 본건은 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭, 계통 등), 획지조건(형상, 면적 등), 행정적 조건(행정상의 규제 정도 등)에서 우세함.

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

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, 5	#2	392,857	1.00	1.02498	1.000	1.201	483,607	484,000
3	#2	392,857	1.00	1.02498	1.000	1.012	407,503	408,000
4	#2	392,857	1.00	1.02498	1.000	1.224	492,869	493,000

(5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m ²)	거래사례비교법 (원/m ²)	비고
1, 2, 5	478,000	484,000	-
3	401,000	408,000	-
4	489,000	493,000	-

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되는 바, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 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
6 주1	지상 4층	일반철골조	폐기물처리시설 및 폐기물감량화시설	1,485.37	2011.01.03	상	중	하
6 부1	지상 1층	경량철골조	폐기물처리시설 및 폐기물감량화시설	15	2011.01.03	상	중	하
6 부2	지상 1층	경량철골조	폐기물처리시설 및 폐기물감량화시설	5.76	2011.01.03	상	중	하
6 부3	지상 1층	경량철골조	폐기물처리시설 및 폐기물감량화시설	47.04	2011.01.03	상	중	하
6 부4	지상 1층	경량철골조	폐기물처리시설 및 폐기물감량화시설	29.7	2011.01.03	상	중	하
6 부5	지상 1층	경량철골조	폐기물처리시설 및 폐기물감량화시설	40.32	2011.01.03	상	중	하

부대설비 내역

일련 번호	난방	냉방	위생 및 급배수	소화설비	화재탐지	승강기	도시가스	기타
6	-	-	○	-	-	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 재조달원가 결정

일련 번호	구조	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	비고
6 주1	일반철골조	1,150,000	-	1,150,000	35	-
6 부1	경량철골조	480,000	-	480,000	35	-
6 부2	경량철골조	420,000	-	420,000	35	-
6 부3	경량철골조	550,000	-	550,000	35	-
6 부4	경량철골조	360,000	-	360,000	35	-
6 부5	경량철골조	550,000	-	550,000	35	-

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

※ 건축물 재조달원가 자료집(한국부동산연구원 2024년)

[일반공장] 철골조/철골지붕틀/샌드위치패널/30.0m : @1,670,000원/㎡ (3등급)

[일반공장] 철골조/철골지붕틀/샌드위치패널/9.0m : @972,000원/㎡ (3등급)

[일반공장] 철골조/철골지붕틀/샌드위치패널/6.0m : @799,000원/㎡ (3등급)

[일반공장] 철골조/철골지붕틀/샌드위치패널/4.5m : @725,000원/㎡ (3등급)

※ 건물신축단가(한국부동산원 2024년)

[일반공장] 철골조,철골지붕틀 칼라피복철판넬기(층고 30m내외) : @1,566,000원/㎡ (3등급)

[일반공장] 철골조,철골지붕틀 샌드위치판넬기(층고 9m기준) : @750,000원/㎡ (3등급)

[일반공장] 철골조,철골지붕틀 샌드위치판넬기(층고 6m기준) : @741,000원/㎡ (3등급)

[일반공장] 철골조,철골지붕틀 샌드위치판넬기(층고 4.5m기준) : @668,000원/㎡ (3등급)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 감가수정 및 적용단가 결정

일련 번호	이용상황	재조달원가 (원/m ²)	내용 연수	경과 연수		잔존 연수	잔가율	적용단가 (원/m ²)
				실제	유효			
6 주1	폐기물처리시설 및 폐기물감량화시설	1,150,000	35	14	14	21	21/35	690,000
6 부1	폐기물처리시설 및 폐기물감량화시설	480,000	35	14	14	21	21/35	288,000
6 부2	폐기물처리시설 및 폐기물감량화시설	420,000	35	14	14	21	21/35	252,000
6 부3	폐기물처리시설 및 폐기물감량화시설	550,000	35	14	14	21	21/35	330,000
6 부4	폐기물처리시설 및 폐기물감량화시설	360,000	35	14	14	21	21/35	216,000
6 부5	폐기물처리시설 및 폐기물감량화시설	550,000	35	14	14	21	21/35	330,000

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 감정평가액의 합계	6,546,439,820 원 (토지: 3,290,289,000원, 건물: 1,065,920,820원, 기계기구: 2,174,140,000원, 제시외 건물: 16,090,000원)
결정의견	거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(감정평가사 례, 인근 부동산 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액 및 원가법에 의한 건 물 및 기계기구 감정평가액의 합리성이 인정되는 바, 상기 평 가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

2. 그 밖의 참고사항

·.

공장 감정평가요항표

- | | | |
|-----------------|-------------|-----------------|
| (1) 위치 및 부근의 상황 | (2) 토지의 상황 | (3) 건물의 구조 및 현상 |
| (4) 기계/기구의 현상 | (5) 공작물의 현상 | (6) 기타 참고사항 |

(1) 위치 및 부근의 상황

본건은 충청북도 충주시 목행동 소재 "서흥마을" 북서쪽 인근에 위치하며, 본건 인근은 중소규모 공장, 공업나지, 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 토지의 상황

(1) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하며, 인근에 간선도로 및 노선버스정류장이 소재하는 등 교통상황은 보통시 됨.

(2) 토지의 형태 및 이용상태

공히 인접지 대비 등고평탄한 부정형 토지로서 일련번호1), 2) 및 5)는 3필 일단의 공업용 부지, 일련번호3) 및 4)는 공업나지로 이용 중임.

(3) 도로상태

일련번호1), 일련번호2) 및 일련번호5)는 3필 일단으로, 일련번호3) 및 일련번호4)는 각각 북쪽으로 왕복2차선 포장도로와 접함.

(4) 토지이용계획 및 공법상 제한상태

일련번호1), 2) : 도시지역, 일반공업지역, 가축사육제한구역(모든가축사육제한지역) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 군용비행장 소음대책구역 제3종구역(군용비행장 소음대책 제3종구역)<군용비행장·군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>, (한강)폐기물매립시설 설치 제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>,
일련번호3) ~ 5) : 도시지역, 일반공업지역, 종로2류(폭 15m~20m)(종로2-71)(저축), 가축사육제한구역(모든가축사육제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행 안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 군용비행장 소음대책구역 제3종구역(군용비행장 소음대책 제3종구역)<군용비행장·군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>, (한강)폐기물매립시설 설치제한지역<한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률>임.

공장 감정평가요항표

- | | | |
|-----------------|-------------|-----------------|
| (1) 위치 및 부근의 상황 | (2) 토지의 상황 | (3) 건물의 구조 및 현상 |
| (4) 기계/기구의 현상 | (5) 공작물의 현상 | (6) 기타 참고사항 |

(3) 건물의 구조 및 현상

일련번호6) 주1동 : 일반철골조 기타지붕(판넬) 4층 건물로서
내.외벽 : 판넬 마감 등.
바닥 : 에폭시페인트, 타일 마감 등.
창호 : 알루미늄 프레임의 창임.

일련번호6) 부1동, 부5동 : 경량철골조 기타지붕(판넬) 단층 건물로서
내.외벽 : 판넬 마감 등.

일련번호6) 부2동 : 경량철골조 기타지붕(판넬) 단층 건물로서
외벽 : 사이딩 판넬 마감 등.
내벽 : 합판 마감 등.
창호 : 플라스틱 프레임의 창임.

일련번호6) 부3동 : 경량철골조 기타지붕(판넬) 단층 건물로서
내.외벽 : 판넬 및 하단부 콘크리트마감 등.

일련번호6) 부4동 : 경량철골조 기타지붕(판넬) 단층 건물로서
내.외벽 : 상단부 캐노피구조이며, 하단부 콘크리트 및 판넬 마감 등.

(4) 기계/기구의 현상

본건 기계기구는 미가동 상태로서 정상 작동 여부는 확인치 못하였는 바, 경매 입찰시 본건 기계기구의 정상 작동 여부를 필히 확인하시기 바라며, 제반 관리상태는 보통시 됨.

(5) 공작물의 현상

공장 감정평가요항표

- | | | |
|----------------------------------|---------------------------|--------------------------------|
| (1) 위치 및 부근의 상황
(4) 기계/기구의 현상 | (2) 토지의 상황
(5) 공작물의 현상 | (3) 건물의 구조 및 현상
(6) 기타 참고사항 |
|----------------------------------|---------------------------|--------------------------------|

관리상태 및 현상은 보통시 됨.

(6) 기타참고사항

본건 공장은 미가동 상태이며, 임대관계는 미상임.

제시목록 외 기계기구가 설치되어 있으나 정확한 품목 및 사양 등을 확인할 수 없어 감정평가 제외하였으니 경매 진행(입찰)시 참고하시기 바람.

본건 지상에 후첨 '사진용지'와 같이 타인 소유로 탐문되는 제시외 건물(기계실 2동, 창고 1동)이 소재하여 감정평가 제외하였으며 그 건물 면적은 미미한 바, 경매 진행(입찰)시 참고하시기 바람.

본건 일련번호 2) 토지는 2022.10.21.에 목행동 315-2(면적: 4,417㎡)와 315-3(면적: 410㎡)으로, 본건 일련번호 5) 토지는 2022.10.21.에 목행동 196-12(면적: 433㎡)와 196-14(면적: 21㎡)로 각각 분할되었는 바, 경매 진행(입찰)시 참고하시기 바람.

본건 지상에 조경수 및 조경석이 소재하나 경제적 가치가 미미하여 토지에 포함하여 감정평가하였음.

위 치 도

소재지

충청북도 충주시 목행동 315-1 외



가격 참고도

소재지	충청북도 충주시 목행동 315-1 외
-----	----------------------

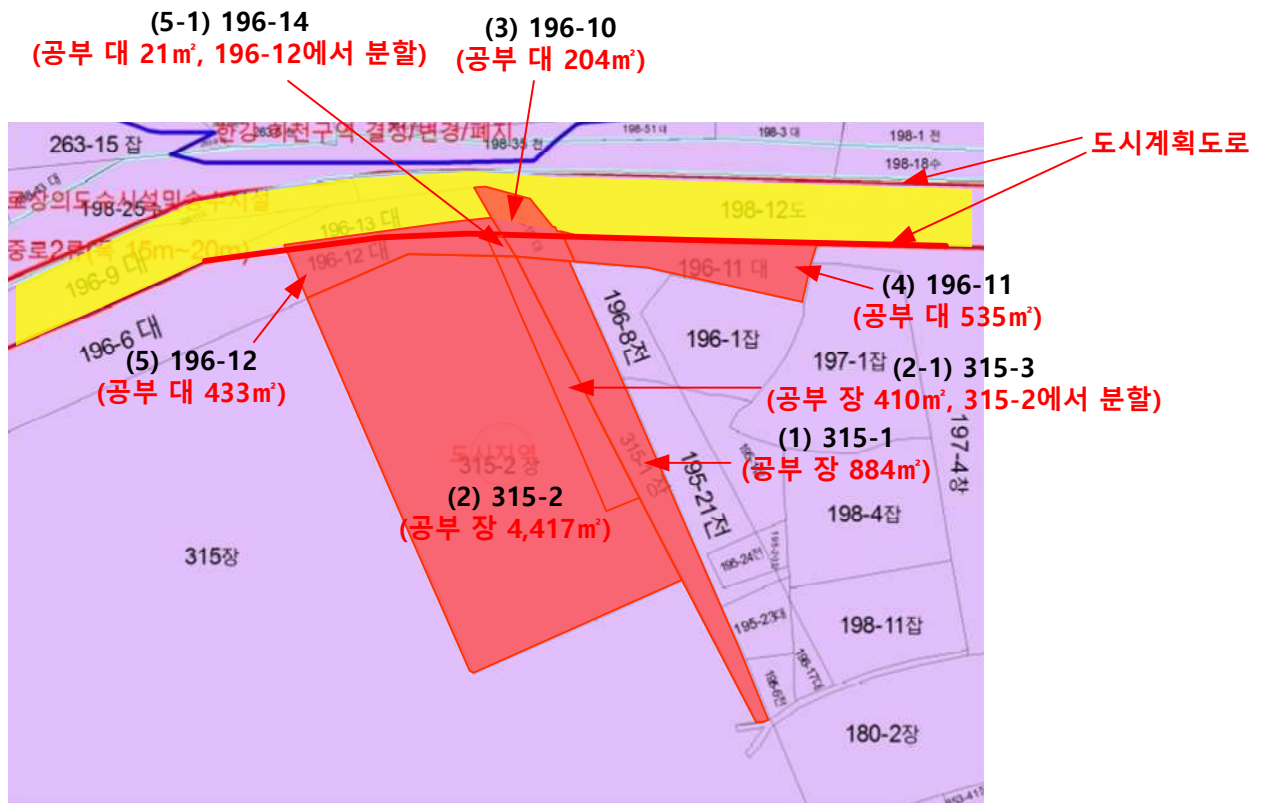


- [범례]
- 본 건
- 표준지
- 평가전례
- 거래사례

지적 개황도



S : 1 / 1800



범례

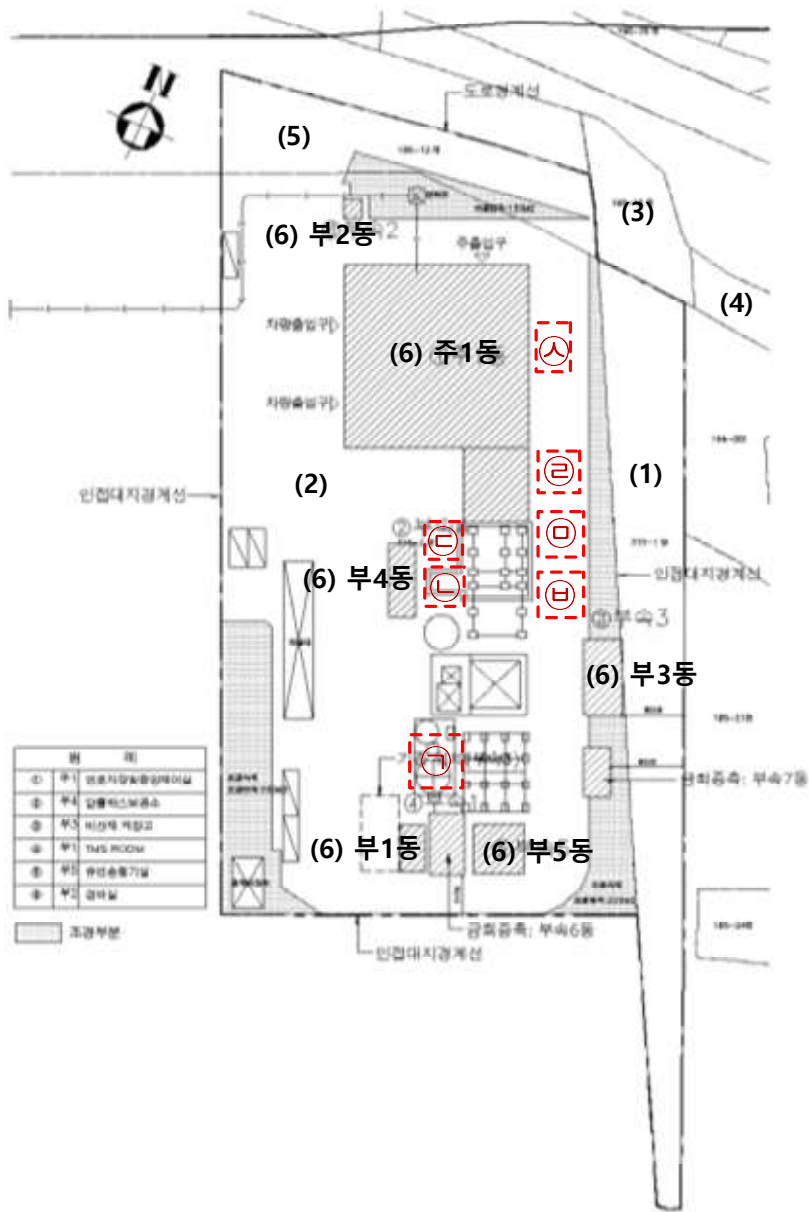
평가대상토지
도로선
도시계획선

용도지역구분선
평가건물1층
평가건물2층

평가건물3층이상
평가제외건물
제시외건물

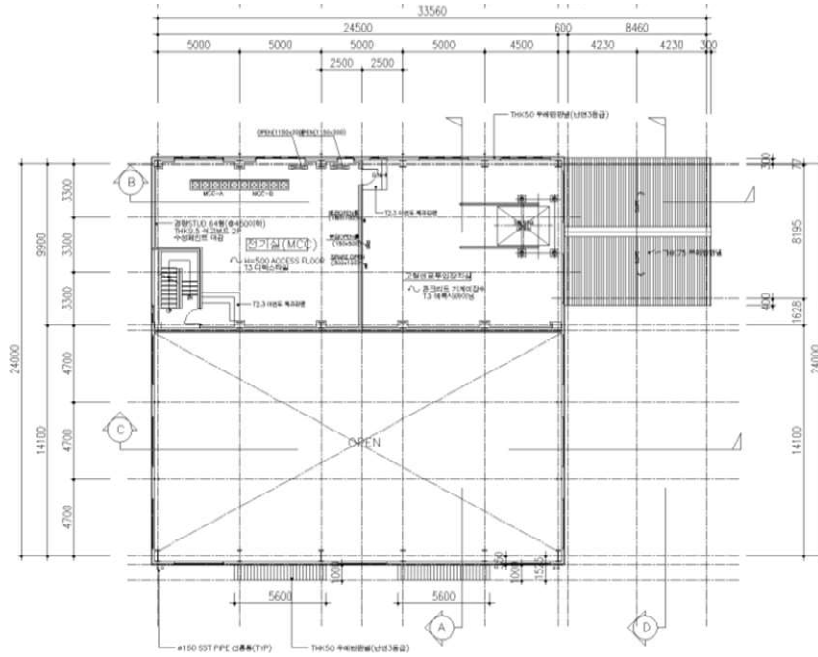
배치도

N.T.S

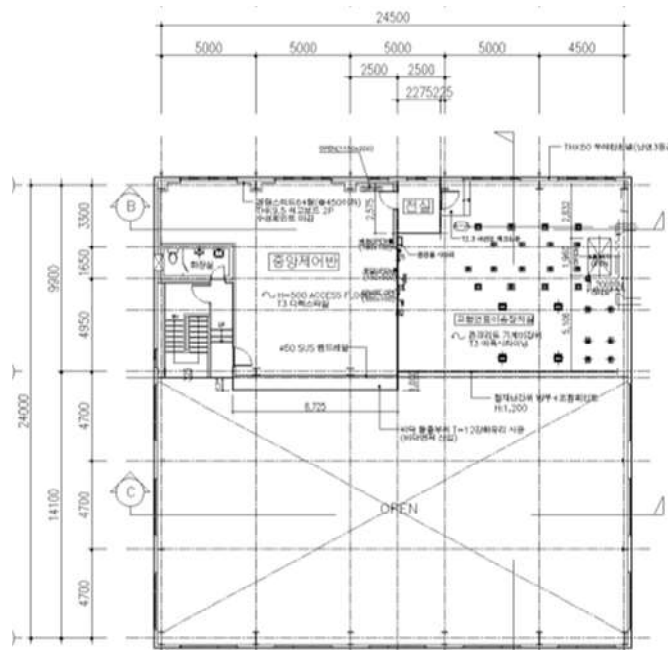


건물개황도

N.T.S



【 일련번호 6) 주1동 3층 면적 : 267.65㎡】



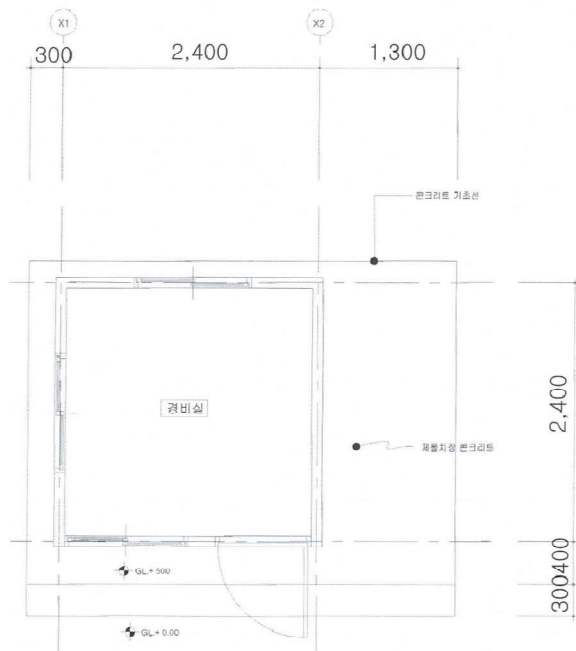
【 일련번호 6) 주1동 4층 면적 : 269.52㎡】

건물개황도

N.T.S



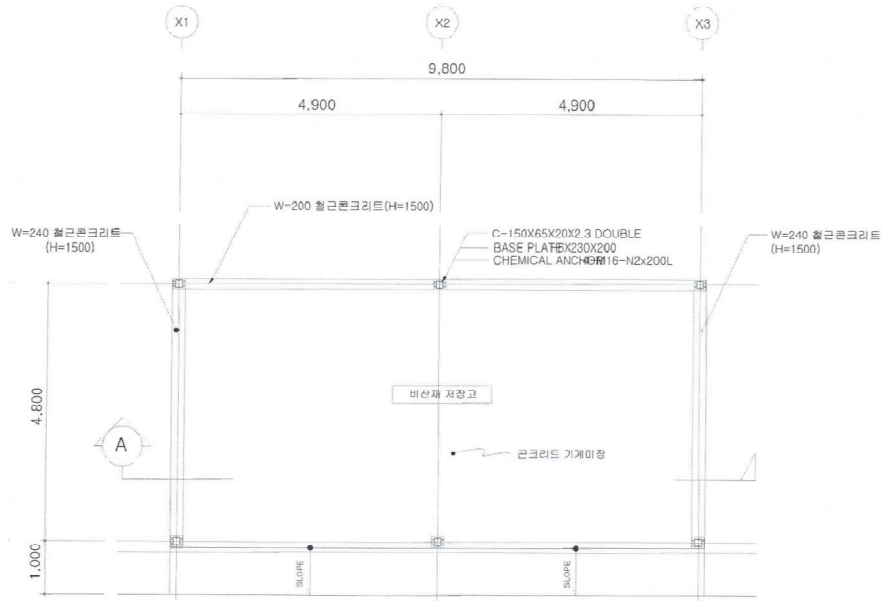
【 일련번호 6) 부1동 면적 : 15m²】



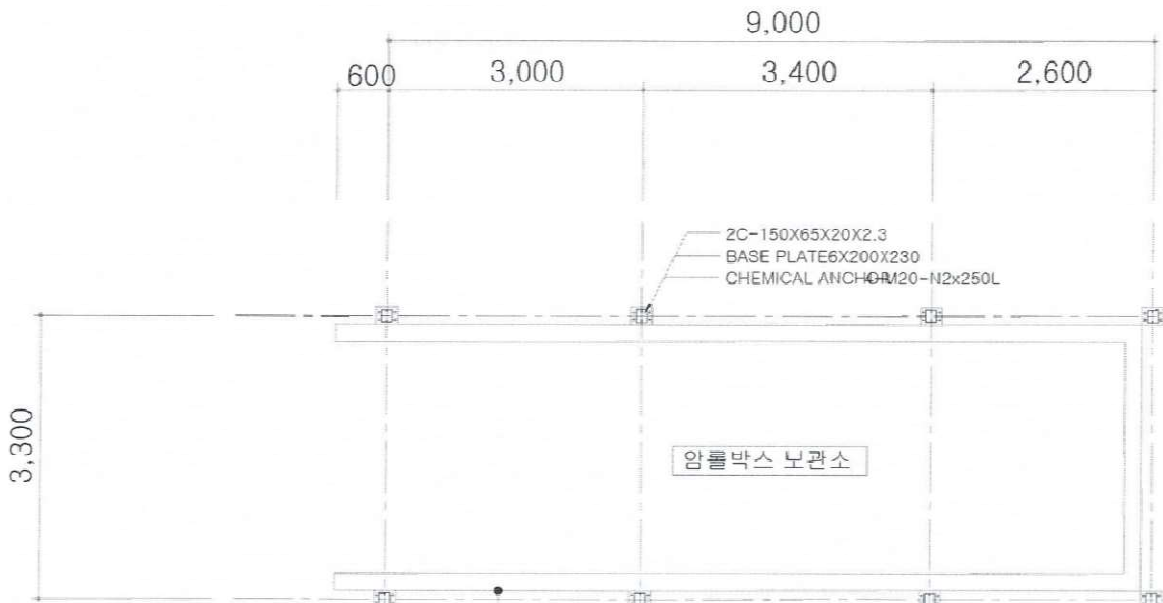
【 일련번호 6) 부2동 면적 : 5.76m²】

건물개황도

N.T.S



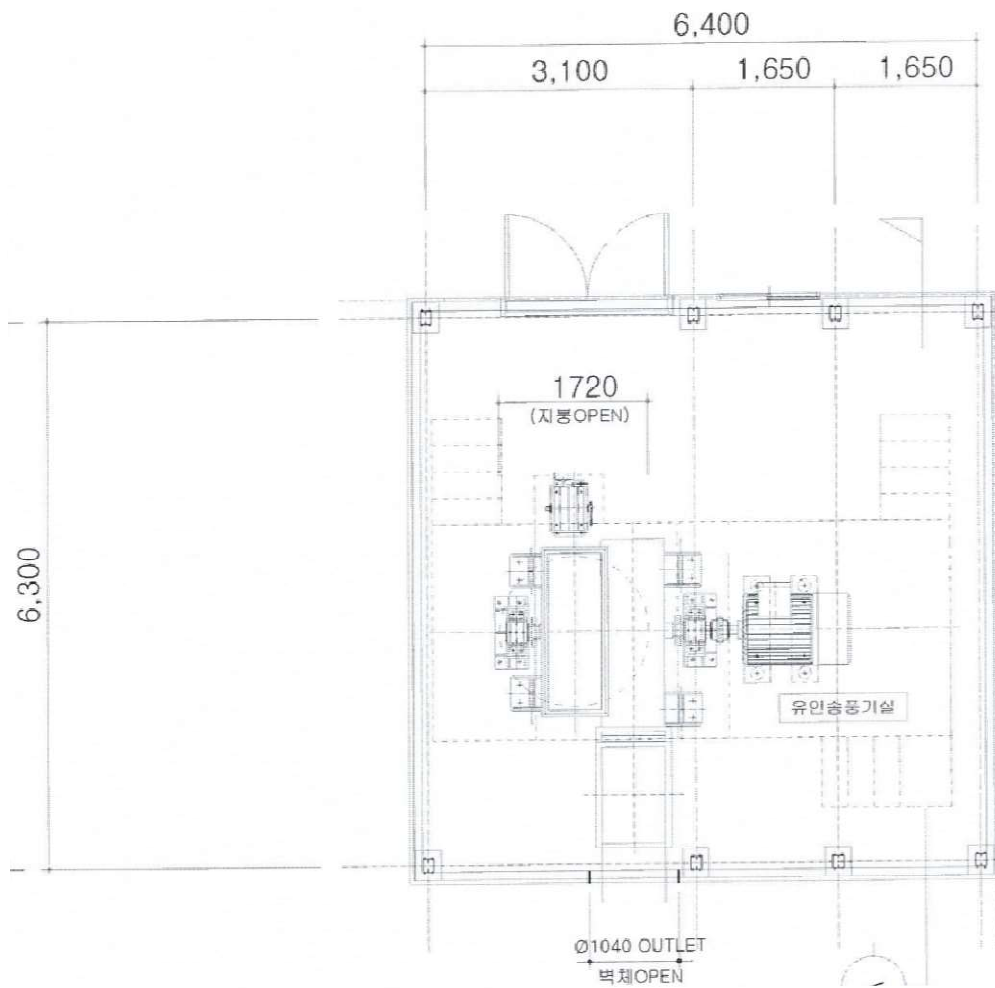
【 일련번호 6) 부3동 면적 : 47.04㎡】



【 일련번호 6) 부4동 면적 : 29.7㎡】

건물개황도

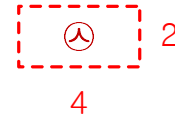
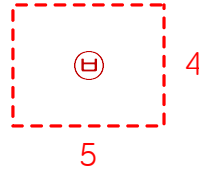
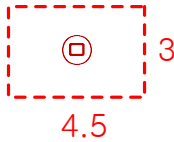
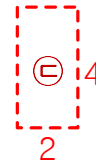
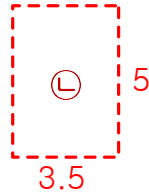
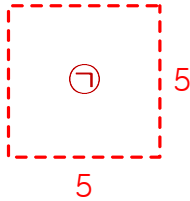
N.T.S



【 일련번호 6) 부5동 면적 : 40.32㎡】

건물개황도

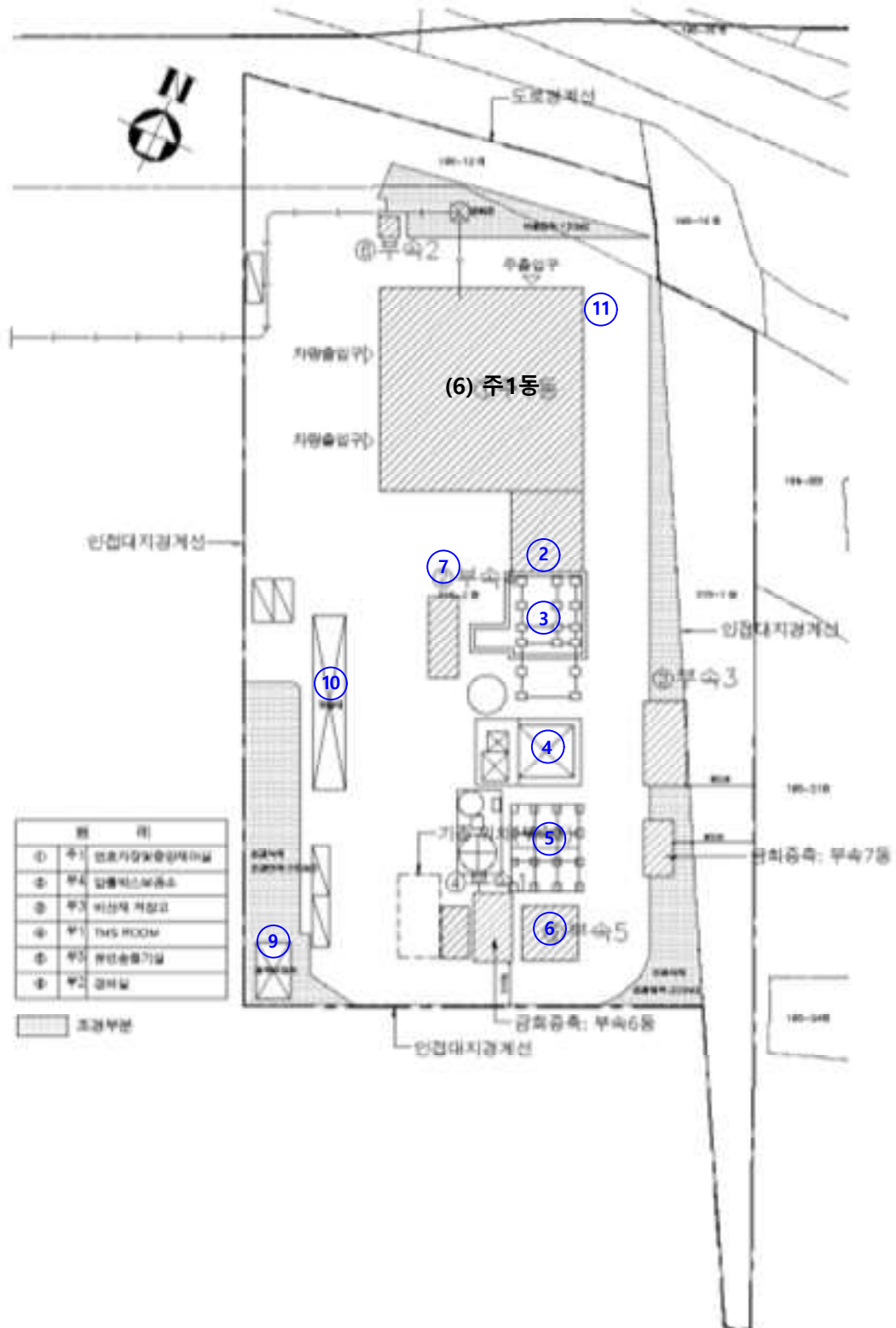
N.T.S



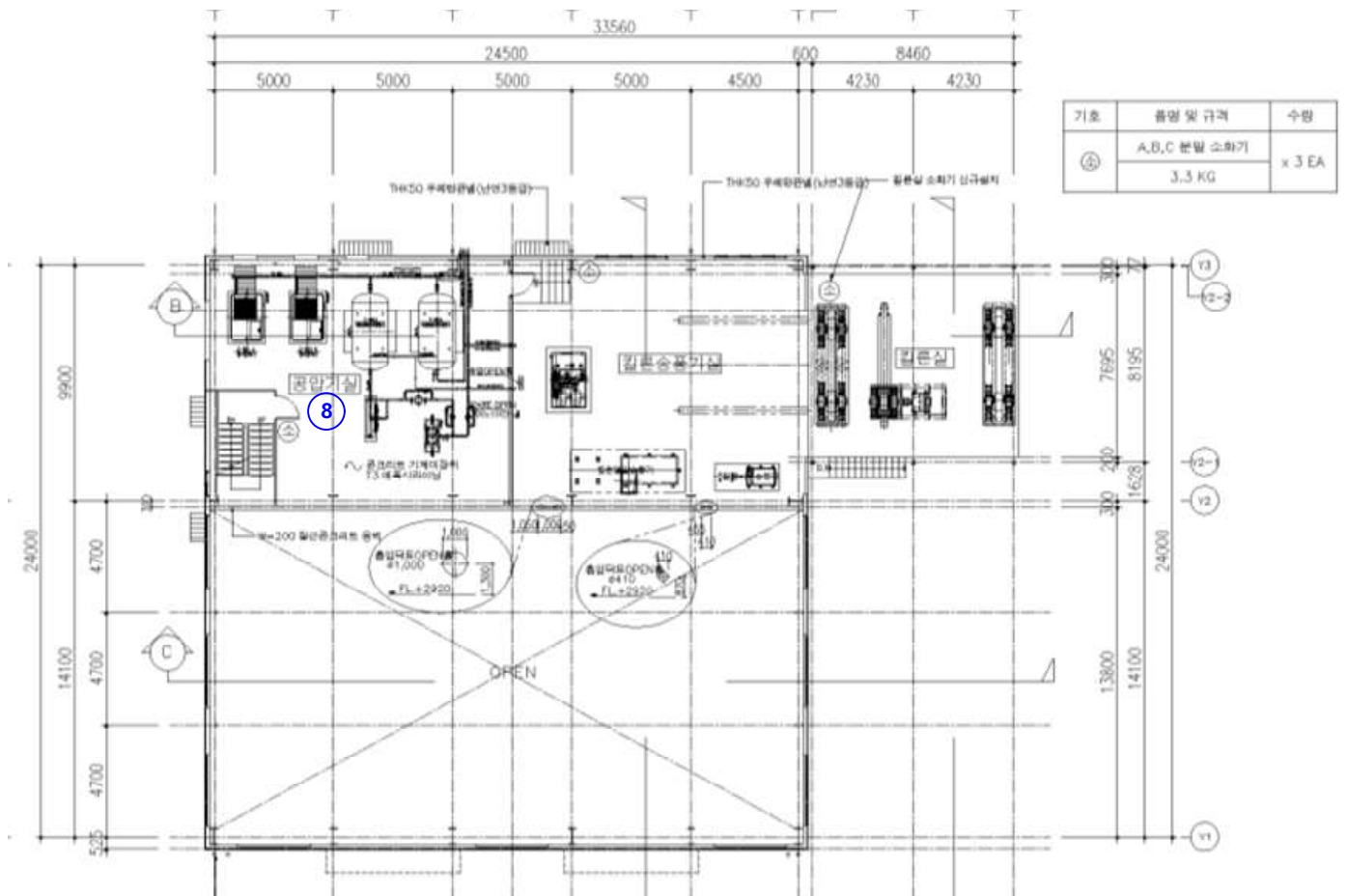
【제시외건물】

- ㉠. 경량철골조 판넬지붕 단층 (기계실, 약 25m²)
- ㉡. 경량철골조 판넬지붕 단층 (기계실, 약 17.5m²)
- ㉢. 경량철골조 판넬지붕 단층 (기계실, 약 8m²)
- ㉣. 샌드위치판넬조 판넬지붕 단층 (펌프실, 약 3m²)
- ㉤. 샌드위치판넬조 판넬지붕 단층 (기계실, 약 13.5m²)
- ㉥. 경량철골조 판넬지붕 단층 (연수설비실, 약 20m²)
- ㉦. 경량철골조 판넬지붕 단층 (창고, 약 8m²)

기계기구배치도

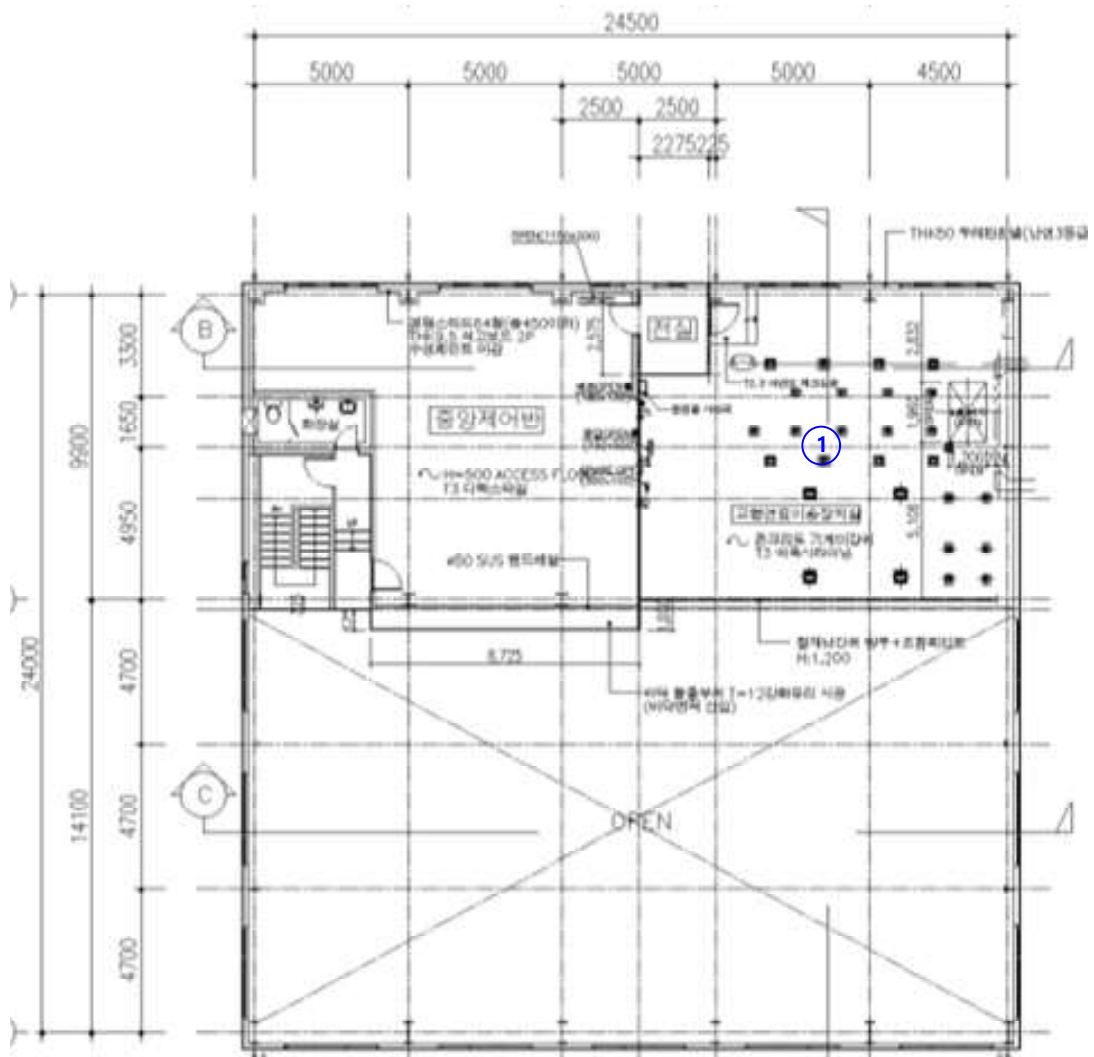


기계기구배치도



【 일련번호 6) 주1동 2층】

기계기구배치도



【 일련번호 6) 주1동 4층】

사 진 용 지

소재지

충청북도 충주시 목행동 315-1 외



본건1) 전경



본건2) 전경

사 진 용 지

소재지

충청북도 충주시 목행동 315-1 외



본건2) 전경



본건3) 전경



본건3) 전경

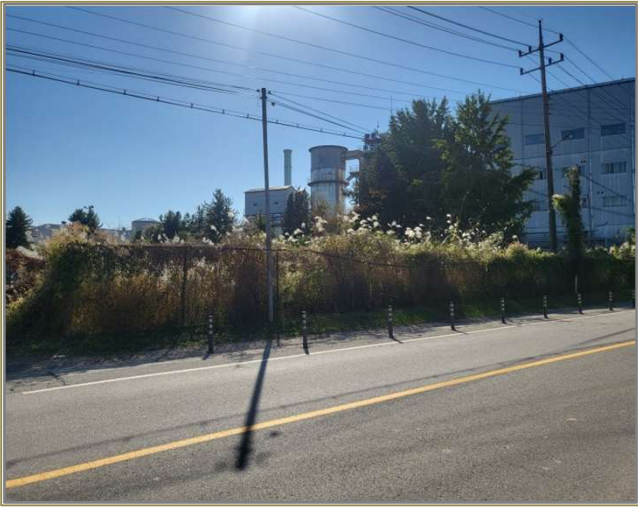


본건4) 전경

사 진 용 지

소재지

충청북도 충주시 목행동 315-1 외



본건4) 전경



본건5) 전경



본건5) 전경



본건6) 주1동 전경

사 진 용 지

소재지

충청북도 충주시 목행동 315-1 외



본건6) 주1동 전경



본건6) 부1동 전경



본건6) 부2동 전경



본건6) 부3동 전경

사 진 용 지

소재지

충청북도 충주시 목행동 315-1 외



본건6) 부4동 전경



본건6) 부5동 전경



기계기구1)



기계기구2)

사 진 용 지

소재지

충청북도 충주시 목행동 315-1 외



기계기구3)



기계기구4)



기계기구5)



기계기구6)

사 진 용 지

소재지

충청북도 충주시 목행동 315-1 외



기계기구7)



기계기구8)



기계기구9)



기계기구10)

사 진 용 지

소재지

충청북도 충주시 목행동 315-1 외



기계기구11)



기계기구 MCC반



제시외건물㉠



제시외건물㉡

사 진 용 지

소재지

충청북도 충주시 목행동 315-1 외



제시외건물㉠



제시외건물㉡



제시외건물㉢



제시외건물㉣

사 진 용 지

소재지

충청북도 충주시 목행동 315-1 외



제시외건물㉠



제시외건물(평가제외)



제시외건물(평가제외)



제시외건물(평가제외)

사 진 용 지

소재지

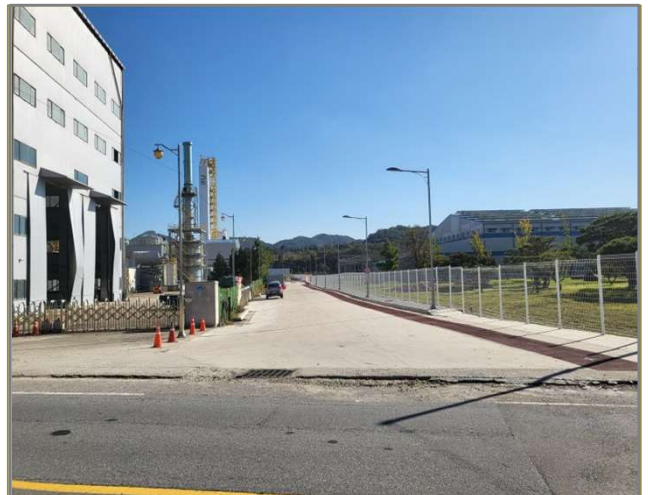
충청북도 충주시 목행동 315-1 외



주위환경



주위환경



주위환경