

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사올리브몰
소유물건(2025타경3566)

의뢰인: 대전지방법원 사법보좌관 오충렬

감정평가서번호: HA250610-031

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.

혜안감정평가사사무소

(공장)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
심 은 정

감정평가액	일십일억칠천육백삼십칠만팔천팔백이십원정(₩1,176,378,820.-)		
-------	--	--	--

의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 오충렬	감정평가 목 적	법원경매	
제출처	대전지방법원 경매3계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	주식회사올리브몰 (2025타경3566)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.06.20	2025.06.18 ~ 2025.06.20	2025.06.23

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	1,845	토지	1,845	-	351,315,000	
건물	1,122.26	건물	1,122.26	-	751,621,820	
기계기구	1식	기계기구	1식	-	19,900,000	
(제시외 물건)	일괄	제시외물건	일괄	-	53,542,000	
합 계					₩1,176,378,820	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 충청남도 금산군 금성면 하신리 소재 “금성초등학교 금계분교장” 동측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물, 기계기구)에 대한 대전지방법원의 경매목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본건 평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가 실무기준』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 제 법령 및 감정평가 제이론에 근거하였음.

3. 대상물건의 개요

가. 토지 개요

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	형상 지세	이용 상황	용도 지역	2025 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	금성면 하신리 229-1	846	장	자루형 완경사	공업용	계획관리	90,200	-
3	금성면 하신리 229-4	999	대	사다리 평지	상업기타	계획관리	81,400	-

나. 건물 개요

소재 지번	충청남도 금산군 금성면 하신리 229-1위 지상 [도로명 주소] 충청남도 금산군 금성면 어필각로 428				
기호	구조	층수	용도	공부면적 (㎡)	사용승인일
2	경량철골구조 경량철골지붕 단층	1층	제조업소	337.44	2010.09.17. 2013.01.02.
소재 지번	충청남도 금산군 금성면 하신리 229-4위 지상 [도로명 주소] 충청남도 금산군 금성면 어필각로 426				
4	철근콘크리트구조 기타지붕 2층	1층	소매점	392	2009.06.02. 2009.08.06.
		2층	소매점	382.82	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 실지조사 및 기준시점

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정) 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2025.06.20로 하였음.

나. 실지조사 실시기간 및 내용

평가대상에 대한 실지조사 실시기간은 2025.06.18. ~ 2025.06.20.이고, 대상물건의 존재여부, 의뢰목록과 현황의 부합 여부, 기계기구의 작동여부 등을 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

5. 기준가치

가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 함. 다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

나. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1항에 따라 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 감정평가 하였음.

6. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토
별도의 감정평가조건은 없음.

7. 그 밖의 사항

가. 본건 토지의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록과 제반 공부자료에 기초하였으며, 토지의 위치, 이용 상황, 경계 등은 외부 목측, 지적도, 항공사진 등을 참고하였으니 경매 진행 시 정확한 경계 등 관련 사항을 확인하시기 바람.

나. 본건 지상 및 내부에 소재하는 제시외물건은 개략적으로 간이실측 사정하여 관찰감가법을 병용하여 원가법으로 평가하였으니 경매진행시 재확인하시기 바람.

다. 본건 토지(1, 3)상에 소재하는 철재 대문, 메쉬펜스, 바닥포장, 나무, 축대 등은 토지의 부합물로서 토지에 포함하여 평가하였으니 경매진행시 확인하시기 바람.

라. 본건 건물 4 외부 철제계단은 건물의 부합물로서 당해 건물에 포함하여 평가하였음.

마. 본건 기계기구(냉동설비) 등은 소유자와의 통화결과 2월 이후 가동이 중단된 상태이며, 가정용 전력으로 변경한 것으로 탐문 조사되어 정상적인 가동여부는 별도의 확인이 필요할 것으로 사료되는바 경매진행시 유의하시기 바람.

바. 개인정보보호 문제로 본건 평가 시 인용한 거래사례 및 평가전례 등의 세부 지번은 별표 (*)로 처리하였으니 경매 진행 시 참고하시기 바람.

사. 본건 건물 임대 여부는 미상임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 평가액 결정의 주된 방법

가. 부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로,

(1) 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법” ,

(2) 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법” ,

(3) 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법” ,

(4) 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있음.

나. 본건 토지의 평가방법

본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 공시지가기준법으로 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

다. 본건 건물 등의 평가방법

본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하여 평가함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 제시외 물건 등의 평가방법

제시외 물건은 구조, 이용상황, 부대설비등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하되, 면적사정은 개략적인 실측에 의하였으며, 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가 하였음.

마. 기계기구

본건 기계기구의 가격은 구조, 규격, 형식, 성능, 용량 및 관리상태, 내용년수, 잔존내용년수 등을 종합 참작하여 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 기계기구의 가액을 산정하는 원가법으로 평가하였음.

2. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없음.

3. 토지 평가액 산출

가. 공시지가기준법에 의한 평가

(1) 평가방법

토지는 평가대상 토지와 동일 또는 유사한 특성과 이용가치를 지닌 인근지역 내 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동추이 및 당해 토지의 위치·형상·환경 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제 요인과 인근 지가수준 등을 종합적으로 참작하여 평가하였음.

(2) 비교표준지 선정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항에 따라 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 동일 또는 유사하고, 인근지역에 소재하는 아래의 비교표준지를 선정하였음.

(공시기준일 : 2025.01.01)

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	하신리 767	5,945.8	장	공업용	계획관리	소로 각지	가장형 평지	113,900

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 시행령 17조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

<충청남도 금산군 계획관리지역>

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01. ~ 2025.04.30	0.241	2025.04월 누계
2025.04.01. ~ 2025.04.30	0.084	2025.04월
누 계 (2025.01.01 ~ 2025.06.20.)	0.384 (1.00384)	$(1+0.00241) \times (1+0.00084 \times 51/30)$ ≒ 1.00384

※ 2025년 05월 이후 지가변동률이 미고시되어, 2025년 04월 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

(4) 지역요인 비교

본건이 비교표준지 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 대등시 됨. (1.00)

(5) 개별요인 비교

(가) 개별요인 비교 항목

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태(폭, 포장, 계통 및 연속성)
접근조건	교통시설과의 거리(인근 교통시설과의 거리 및 접근성, 철도전용인입선, 전용부두)
환경조건	공급 및 처리시설의 상태(동력자원, 공업용수, 공장배수), 자연환경(지반, 지질 등)
획지조건	면적, 형상 등(면적, 형상, 고저)
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도(조장의 정도, 규제의 정도, 기타규제)
기타조건	기타(장래의 동향, 기타)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(나) 개별요인 비교치 결정

기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	A	0.98	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.931
비교	본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(형상 등)에서 열세하여 전반적으로 열세함.							
3	A	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.980
비교	본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세하여 전반적으로 열세함.							

(6) 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원 판례[2003다 38207(2004.05.14. 선고), 2002두 5054(2003.07.25. 선고)], 국토교통부 유권해석[건설부토정 30241-36538(1991.12.28.)]등을 참작하고 토지를 평가함에 있어서 자가변동을, 지역요인, 개별요인 외에 자가변동에 영향을 미치는 요인이 있는 경우 및 인근지역 및 동일수급권내 유사지역의 선례와 형평성을 유지하고 인근지역의 자가수준과의 균형유지를 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요한 바, 인근지역의 거래사례나 평가전례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정함.

(나) 산식

감정평가 기준시점에서 사례(평가사례 및 거래사례 등)를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 등을 거쳐 산출한 표준지가격과, 표준지공시지가에 시점수정을 거친 기준시점 표준지가격을 비교하여 그 밖의 요인 보정치 산정함.

(사례를 기준한 표준지가격)	$\text{사례} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$
(기준시점에서의 표준지가격)	$\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(다) 인근 평가전례

[출처: 감정평가정보체계]

기호	소재지	용도지역	지목 (이용상황)	단가 (원/㎡)	평가목적	기준시점
가	하신리 75*	계획관리	장 (공업용)	175,000	담보	2023.04.21
나	하신리 77*	계획관리	장 (공업용)	173,000	경매	2023.05.30
다	하신리 76*	계획관리	장 (공업용)	180,000	기타담보	2024.05.02
라	하신리 76*	계획관리	장 (공업용)	188,000	담보	2024.08.16
마	하신리 747-*	계획관리	장 (공업용)	194,000	경매	2024.09.30
바	하신리 75*	계획관리	장 (공업용)	191,000	담보	2025.02.07

(라) 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS)]

기호	소재지	용도지역	지목 (이용상황)	면적(㎡)	거래금액 (원)	거래시점	토지단가 (원/㎡)
				연면적(㎡)			
사	추정리 339-*	계획 관리	대 (주거나지)	165	25,000,000	2021.06.07	151,515
				-			
- 전체 거래금액 : 25,000,000원							
- 토지단가 : 25,000,000원 / 165㎡ ≒ 151,515원							
아	하신리 162-*	계획 관리	대 (주거기타)	218	33,000,000	2021.10.19	151,376
				-			
- 전체 거래금액 : 33,000,000원							
- 토지단가 : 33,000,000원 / 218㎡ ≒ 151,376원							

(마) 비교사례의 선정

용도지역, 이용상황, 지리적 접근성, 가격형성제요인의 유사성 등을 고려하여 상기 평가전례 및 거래사례 중 평가전례 기호(마)를 비교사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(바) 시점수정

비교 사례	기간	시점수정치	비고
마	2024.09.30 ~ 2025.06.20	1.00550	충청남도 금산군 계획관리지역

(사) 지역요인 비교

인근지역 내에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.000)

(아) 개별요인의 비교

비교 표준지	비교 사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
A	마	1.02	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.020
비교	사례 대비 비교표준지는 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세하여 전반적으로 우세함.							

(자) 격차율 산정

구분	단가 (원/㎡)	사정보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)
비교사례 마기준	194,000	1.00	1.00550	1.000	1.020	198,968
비교표준지A기준	113,900	1.00	1.00384	-	-	114,337
비교사례기준(#가)	비교표준지기준(#나)		격차율(#가/#나)			
198,968	114,337		1.740			

(차) 그 밖의 요인 보정치 결정

평가의 적정성 및 평가목적 등을 종합 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하였습니다.(비교표준지 A: 보정치 1.74)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(7) 공시지가기준법에 의한 토지 시산단가

본건 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	113,900	1.00384	1.00	0.931	1.74	185,220	185,000
3	113,900	1.00384	1.00	0.980	1.74	194,968	195,000

※결정단가는 유효숫자 3자리까지 적용함.

나. 거래사례비교법에 따른 산출내역

(1) 평가 개요

본건 토지는 대상물건과 동일성 또는 유사성이 인정되는 인근지역내의 거래사례를 선정한 후, 이를 사정보정 및 시점수정 등을 하고, 지역요인 및 개별요인 비교를 하여 대상물건의 시산가액을 산정하였음.

(2) 거래사례 선정

(가) 거래사례의 선정 기준

거래사례는 대상과 위치적(인근지역 또는 동일수급권내 유사지역) 유사성이 있고, 물적 유사성(개별요인의 비교가능성), 시점수정, 사정보정 등이 가능한 사례 중에서 가장 비교가능성이 있는 사례를 선정하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제12의2호에 의거 「부동산 거래신고에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격(이하 거래가격)으로서 거래시점이 도시지역(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조 제1항 제1호에 따른 도시지역을 말한다)은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내인 거래가격 중에서 인근지역의 지가수준 등을 고려하여 적용하기에 적정하다고 판단되는 거래가격을 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(나) 거래사례의 선정

[자료출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(KAIS)]

기 호	소재지	용도 지역	지목 (이용상황)	면적(㎡)	거래금액 (원)	거래시점	토지단가 (원/㎡)
				연면적(㎡)			
사	추정리 339-*	계획 관리	대 (주거나지)	165	25,000,000	2021.06.07	151,515
				-			
- 전체 거래금액 : 25,000,000원 - 토지단가 : 25,000,000원 / 165㎡ ≒ 151,515원							
아	하신리 162-*	계획 관리	대 (주거기타)	218	33,000,000	2021.10.19	151,376
				-			
- 전체 거래금액 : 33,000,000원 - 토지단가 : 33,000,000원 / 218㎡ ≒ 151,376원							

본 평가와 관련하여 최근 5년이내에 본건과 동일 용도지역(계획관리지역)내 이용상황이 유사한 거래사례가 부재하여 동일 용도지역의 거래사례 중 대상물건과 주변환경 등이 비슷하고, 지리적으로 근거리에 소재하여 비교가능성이 높은 거래사례 기호 아를 사례로 선정함.

(3) 사정보정

사정보정이란, 수집된 거래사례 등에 거래당사자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개재되어 있는 경우 그러한 사정이나 조건 등이 없는 상태로 이를 적정하게 보정하는 것을 말하며, 상기 비교사례의 경우는 특별한 사정의 개입 등이 없는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.(1.00)

(4) 시점수정

비교 사례	기간	시점수정치	비고
아	2021.10.19 ~ 2025.06.20	1.03137	충청남도 금산군 계획관리지역

(5) 지역요인 비교

본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.

(지역요인 비교치 1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 개별요인 비교

기호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	아	1.13	1.10	1.00	0.95	1.00	1.00	1.181
비교	본건은 사례 대비 획지조건(형상 등)에서 열세하나 가로조건(도로의 폭 등), 접근조건(인근 교통시설과의 접근성 등)에서 우세하여 전반적으로 우세함.							
3	아	1.13	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.243
비교	본건은 사례 대비 가로조건(도로의 폭 등), 접근조건(인근 교통시설과의 접근성 등)에서 우세하여 전반적으로 우세함.							

(7) 거래사례비교법에 의한 토지 시산단가

본건 기호	거래 사례	거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	아	151,376	1.00	1.03137	1.00	1.181	184,383	184,000
3	아	151,376	1.00	1.03137	1.00	1.243	194,063	194,000

※결정단가는 유효숫자 3자리까지 적용함.

다. 토지 시산가액의 결정

(1) 감정평가액 결정

본건 기호	공시지가기준법의 시산단가 (원/㎡)	거래사례비교법의 시산단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	185,000	184,000	185,000
3	195,000	194,000	195,000

(2) 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지의 평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 건물 평가액 산출

가. 개요

『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 대상 건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였음.

- 재조달원가 : 대상 건물을 일반적인 방법으로 건축하는 데에 드는 비용을 기준으로 산정하는 것을 원칙으로 함.
- 감가 수정 : 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법·정률법 또는 상환기금법 중에서 대상건물에 가장 적합한 방법인 정액법에 의하였으며, 물리적·기능적·경제적 감가요인을 감안하여 관찰감가법을 병용하여 평가하였음.

나. 재조달원가의 산정

(1) 표준단가

[출처 : 한국부동산원 2024년 07월 01일 기준 건물신축단가표]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
6-1-6-8	일반공장	철골조/ 철골지붕틀 대골슬레이트잇기(총고9m이하)	3	893,000	35 (30~40)
6-1-6-8	일반공장	철골조/ 철골지붕틀 소골슬레이트잇기(총고9m이하)	4	822,000	35 (30~40)
6-1-6-8	일반공장	철골조/ 철골지붕틀 소골슬레이트잇기(총고9m이하)	5	713,000	35 (30~40)
4-1-5-7	점포 및 상가	철근콘크리트조/슬래브지붕	4	1,059,000	50 (45~55)
4-1-5-7	점포 및 상가	철근콘크리트조/슬래브지붕	5	808,000	50 (45~55)

(2) 부대설비 보정단가 결정

설비종류	설비내역	보정단가(원/㎡)
------	------	-----------

기본적인 부대설비 등의 보정단가는 재조달원가 산정시 포함하여 단가 적용하였음.

(3) 재조달원가의 산정

표준단가를 기준으로 대상 건물의 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 종합적으로 고려한 기본단가에, 부대설비 등을 감안하여 본건에 적용할 재조달원가를 아래와 같이 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	구조	용도	층수	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용년수
2	경량철골구조 경량철골지붕	공장	1층	800,000	35
4	철근콘크리트구조 기타지붕	소매점	1층 ~ 2층	1,100,000	50

다. 감가수정 후 건물 적용단가 결정

감가수정은 경제적 내용년수를 기준으로 대상건물에 가장 적합한 정액법에 관찰감가법을 병용하여 감정평가 하였음.

기호	층	용도	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용년수	경과 년수	잔존 년수	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
2	1층	공장	800,000	35	14	21	480,000	480,000
	1층	공장증축	800,000	33	12	21	509,091	509,000
4	1층 ~ 2층	소매점	1,100,000	50	16	34	748,000	748,000
	2층	소매점 증축	1,100,000	49	15	34	763,265	763,000

※적용단가는 유효숫자 3자리까지 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

구분		면적(㎡)		결정단가 (원/㎡)	평가액 (원)	비고	
		공 부	사 정				
토지	기호 1	846	846	185,000	156,510,000	-	
	기호 3	999	999	195,000	194,805,000	-	
	토 지 소 계					351,315,000	
건물	기호 2	1층 공장	134.5	134.5	480,000	64,560,000	현황 공실
		1층 공장 증축	202.94	202.94	509,000	103,296,460	
	기호 4	1층소매점	392	392	748,000	293,216,000	현황 작업장 및 근린생활시 설 등
		2층 소매점	102.82	102.82	748,000	76,909,360	
		2층 소매점 증축	280	280	763,000	213,640,000	
	건 물 소 계					751,621,820	
기계 기구	목록 1	냉동설비	1식	1식	일괄	19,900,000	부대설비 포함
	기 계 기 구 소 계					19,900,000	
제시외 물건	ㄱ	창고 등	(140)	140	-	25,200,000	관찰감가
	ㄴ	가추 및 창고 등	(42)	42	-	2,100,000	“
	ㄷ	저온창고 등	(25)	25	-	5,000,000	“
	ㄹ	저온창고 등	(7.56)	7.56	-	1,512,000	“
	ㅁ	리프트설비	(1식)	1식	-	4,000,000	“
	ㅂ	저온창고 등	(59.4)	59.4	-	11,880,000	“
	ㅅ	저온창고 등	(19.25)	19.25	-	3,850,000	“
제시외 소계					53,542,000		
평 가 총 액					1,176,378,820		

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	충청남도 금산군 금성면 하신리	229-1	공장용지	계획관리지역	846	846	185,000	156,510,000	
	영구보존문서 공장 및 광업	내역 재단	저당법	제6조 목록	제2018-	181호			
2	동소 [도로명주소] 충청남도 금산군 금성면 어필각로 428	229-1 위지상	제조업소	경량철골구조 경량철골지붕 단층	337.44	134.5	480,000	64,560,000	800,000 x 21/35
	영구보존문서 공장 및 광업	내역 재단	저당법	제6조 목록	제2018-	181호			800,000 x 21/33 증축부분
3	동소	229-4	대	계획관리지역	999	999	195,000	194,805,000	
	영구보존문서 공장 및 광업	내역 재단	저당법	제6조 목록	제2018-	181호			
4	동소 [도로명주소] 충청남도 금산군 금성면 어필각로 426	229-4 위지상	소매점	철근콘크리트 구조 기타지붕 2층					
	영구보존문서 공장 및 광업	내역 재단	저당법	제6조 목록	제2018-	181호			1,100,000 x 34/50
					392	392	748,000	293,216,000	
					382.82	102.82	748,000	76,909,360	1,100,000 x 34/50
						280	763,000	213,640,000	1,100,000 x 34/49 증축부분

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	
ㄱ	<제시외 물건> 충청남도 금산군 금성면 하신리	229-4 위지상	(창고 등)	경량철골조 판넬지붕	(140)	140	일괄	25,200,000	관찰감가
ㄴ	동소	229-4 위지상	(가축 및 창고 등)	파이프조 판넬지붕	(42)	42	일괄	2,100,000	관찰감가
ㄷ	동소	229-4 위지상	(저온창고 등) 1층 소재	판넬조 판넬지붕	(25)	25	일괄	5,000,000	관찰감가
ㄹ	동소	229-4 위지상	(저온창고 등) 1층 소재	판넬조 판넬지붕	(7.56)	7.56	일괄	1,512,000	관찰감가
ㅁ	동소	229-4 위지상	리프트설비	-	1식	1식	일괄	4,000,000	관찰감가
ㅂ	동소	229-4 위지상	(저온창고 등) 2층 소재	판넬조 판넬지붕	(59.4)	59.4	일괄	11,880,000	관찰감가
ㅅ	동소	229-4 위지상	(저온창고 등) 2층 소재	판넬조 판넬지붕	(19.25)	19.25	일괄	3,850,000	관찰감가
합 계								₩1,156,478,820.-	
				이	하	여	백		

기계기구 감정평가명세표

일련 번호	명 칭 (종 류) 구조 . 규격 . 형식 . 용량	제 작 자 제 작 번 호 제작 (취득)일자 수입 신고 일자	수량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
1	냉동설비 규격 : 9000*110000*3100mm 우레탄판넬 : 100T 바닥우레탄발포 : 100T 콘덴싱유니트 (15HP*15HP)반폐형 유니트쿨러 (20HP, 냉동) 슬라이딩도어 (1500*2200mm) 기타 부대설비 일체 포함	국산 2018	1식	-	19,900,000	50,000,000 *0.398(9/15)
합 계					₩19,900,000.-	
	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 충청남도 금산군 금성면 하신리 소재 '금성초등학교 금계분교장' 동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 근린생활시설, 금성 농공단지, 농경지 등이 소재하여 제반 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하고, 37번 국도와 연계되어 있으며 인근에 버스정류장이 소재하는 등 일반 대중교통 상황은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호 1은 완경사지를 자체 평탄화한 자루형의 토지로 공장건물 부지로 이용중이며, 기호 3은 인접도로 대비 등고평탄한 유사사다리형의 토지로 상업기타 건물부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 남측으로 노폭 약 8미터 내외(왕복 2차선)의 포장도로에 접하며, 도로 포장상태는 보통시 됨.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

-기호 1(229-1번지): 계획관리지역, 성장관리계획구역(일반형), 가축사육제한구역 (2024-10-08)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역 <물환경보전법>, 배수구역<하수도법>, 하수처리구역(하수처리구역)<하수도법>.

-기호 2(229-4번지): 계획관리지역, 성장관리계획구역(일반형), 가축사육제한구역 (2024-10-08)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한

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) | |

법률>, 역사문화환경보존지역<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역 <물환경보전법>, 배수구역<하수도법>임.

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-임대관계는 미상임.

-본건 토지는 인접지와 경계가 불분명하여 정확한 토지의 경계 및 현황의 확정은 지적측량이 필요할 것으로 사료되는바 경매진행시 확인하시기 바람.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

-기호 2 경량철골구조 경량철골지붕 단층 제조업소로서, (사용승인일: 2010.09.17, 일부 증축 2013.01.02)

외벽: 경량철골 판넬 등

창호: 샷시창호

바닥: 에폭시 코팅 마감 등

-기호 4 철근콘크리트구조 기타지붕 2층 소매점으로서, (사용승인일: 2009.06.02, 일부 증축 2009.08.06)

외벽: 돌붙임 및 시멘트몰탈위 페이트칠 마감 등

창호: 샷시 창호

바닥: 에폭시 코팅 마감 등

(2) 이용상태

-기호 2: 공장으로 현황 공실상태이며,

-기호 4: 1층은 공부상 소매점이나 현황 작업장 및 근린생활시설 등으로,
2층은 공부상 소매점이나 현황 작업장 및 회의실, 탕비실 등으로 이용중임.

(3) 설비내역

기호 4 위생 급배수설비, 전기설비, 리프트 설비 등을 갖추고 있음.

(4) 부합물 및 종물

별첨 '건물개황도' 및 '사진용지'와 같이 제시외 물건이 소재하나 그 면적 및 이용상황은 현지조사한 사정 및 개략적인 실측에 의해 사정하여 실재와 상이할수 있으니 경매진행시 확인하시기 바람.

건물감정평가요항표

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

(5) 공부와의 차이

없음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

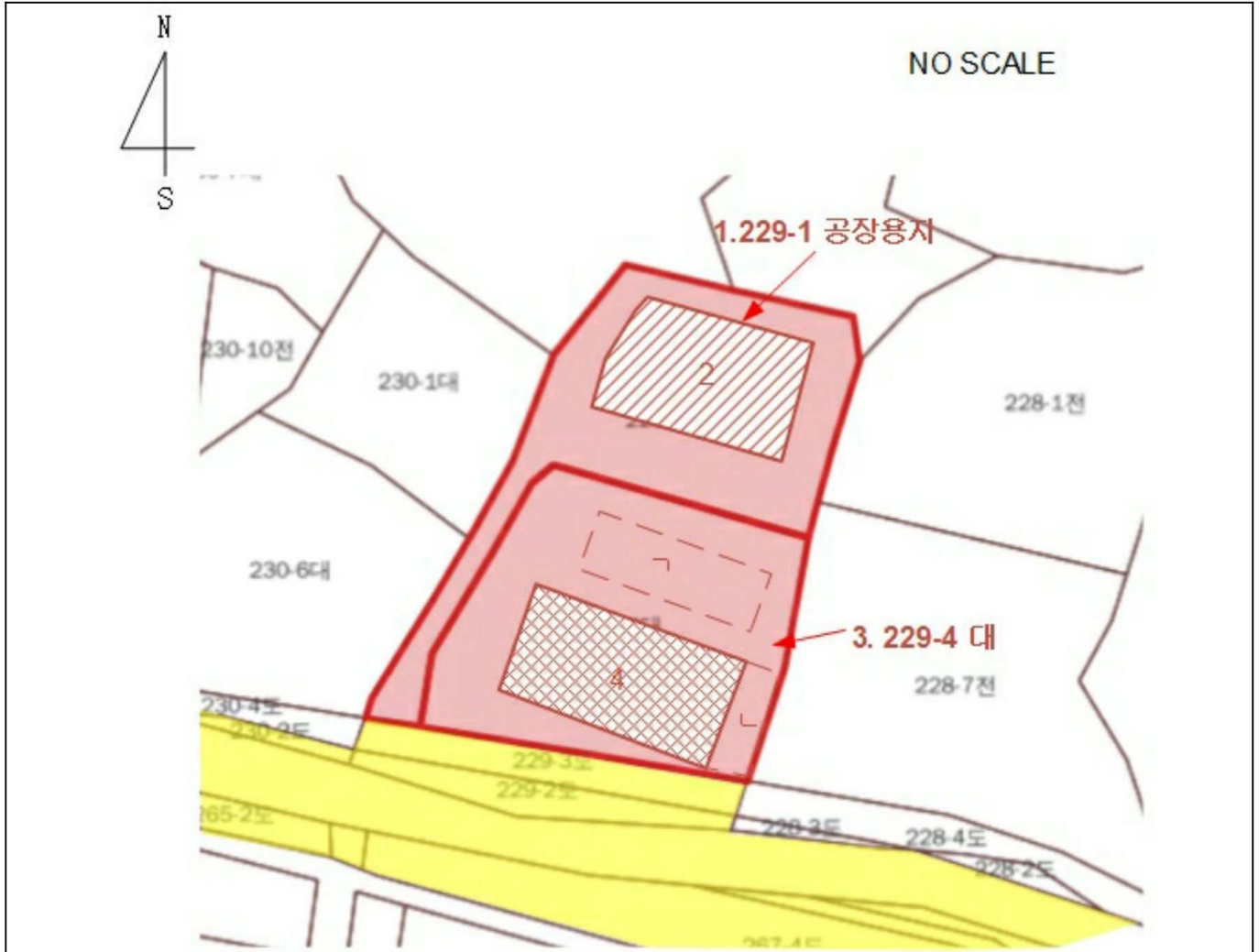
광역위치도





소재지	충청남도 금산군 금성면 하신리 229-1외
-----	-------------------------



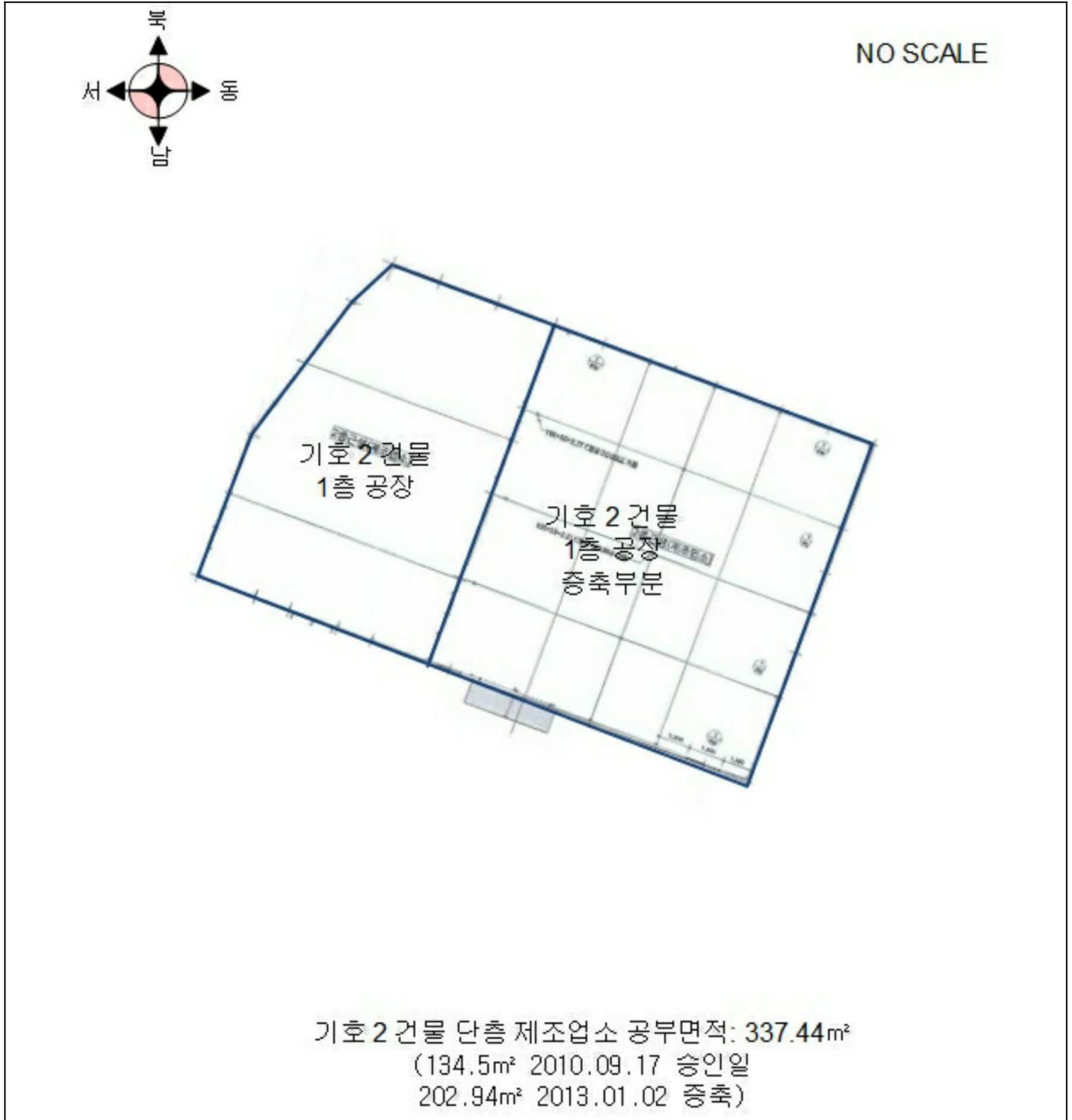
지 적 도



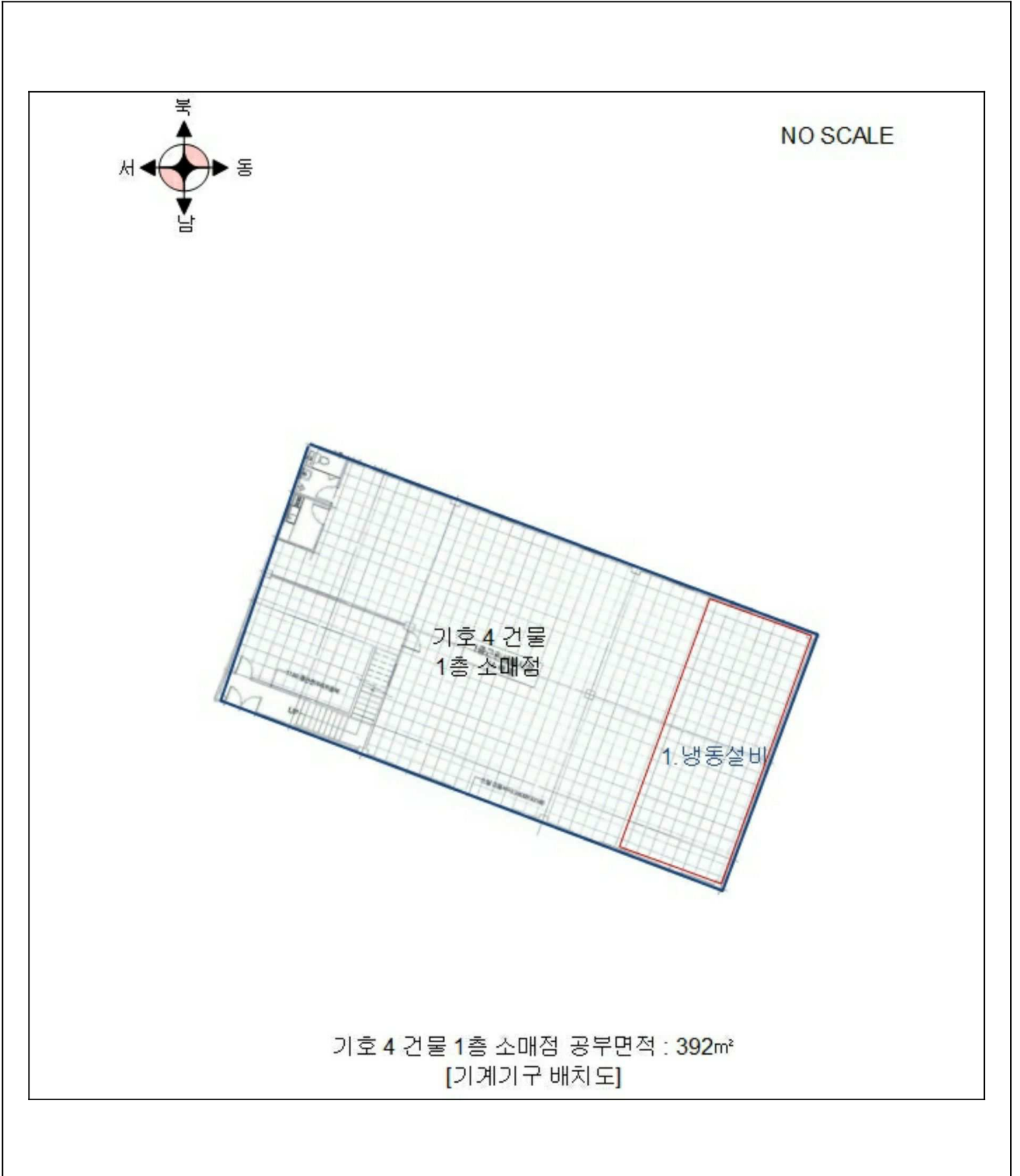
[1. 충청남도 금산군 금성면 하신리 229-1번지 외]

범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로선		평가건물1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물2층		제시외건물

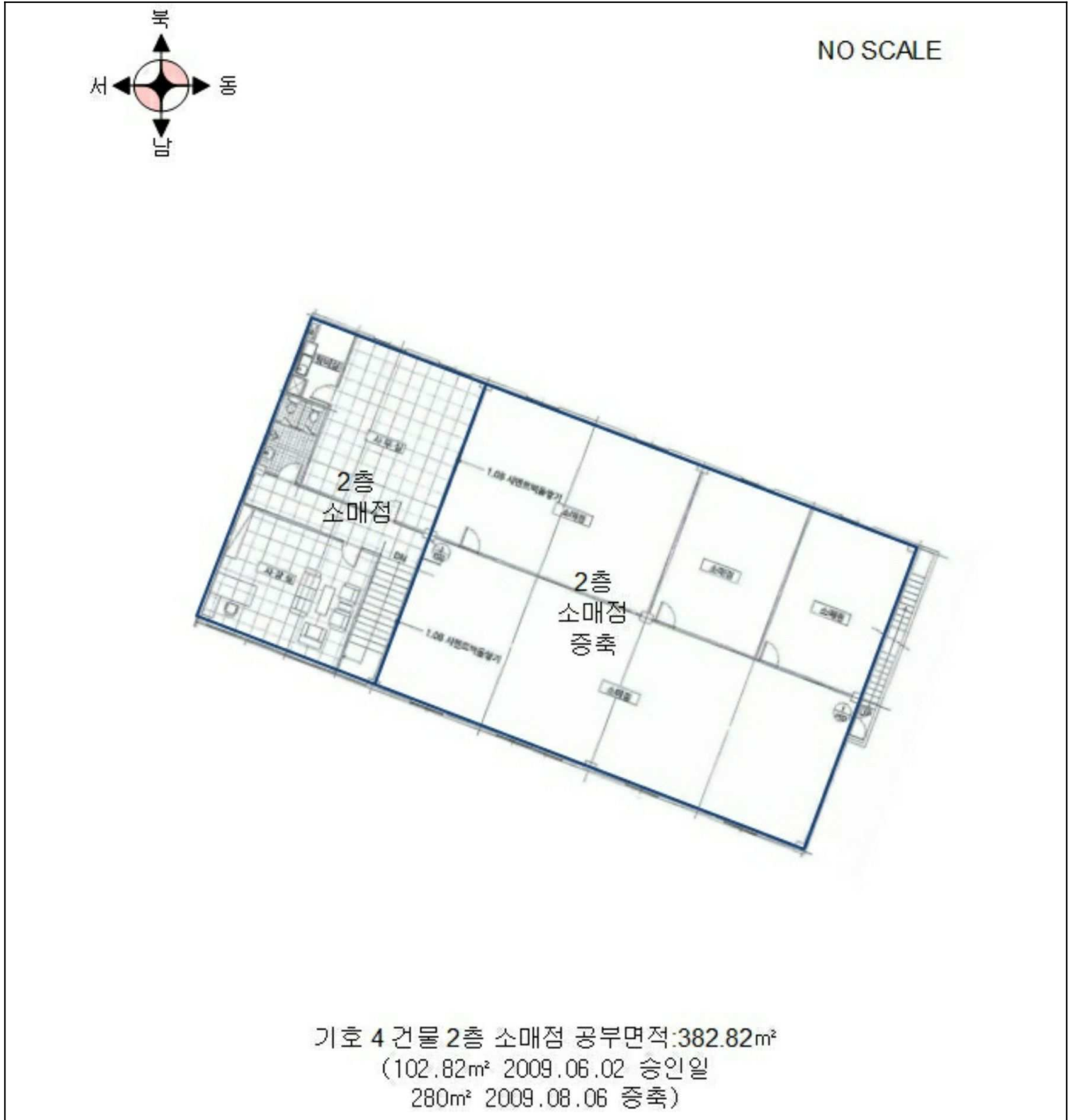
건물개황도



건물개황도



건물개황도

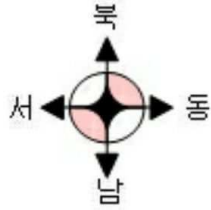


내부구조도

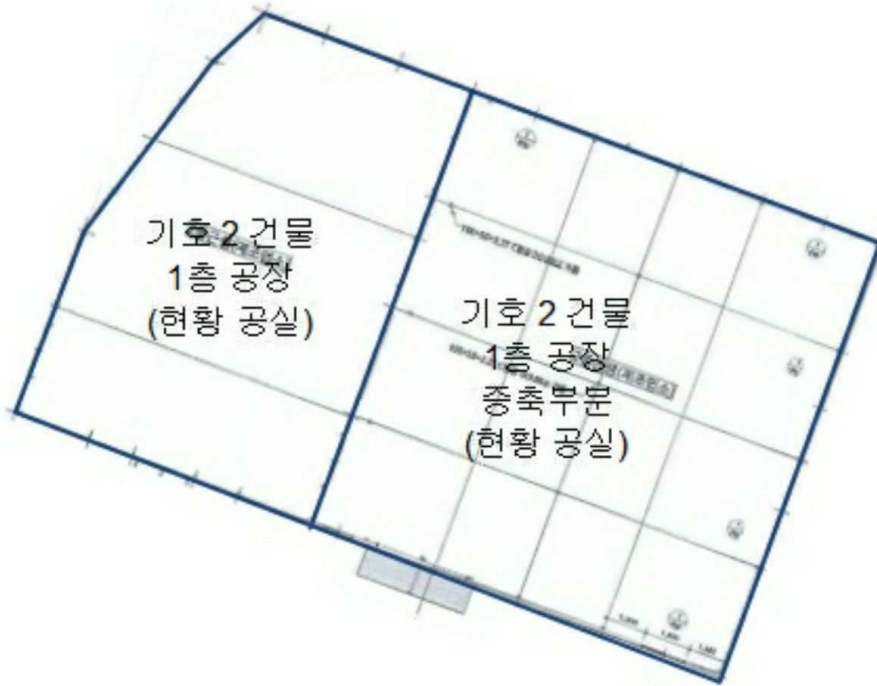


소재지

충청남도 금산군 금성면 하신리 229-1외



NO SCALE

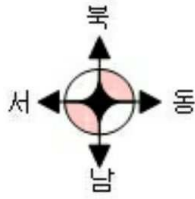


기호 2 건물 단층 제조업소 공부면적: 337.44㎡
(134.5㎡ 2010.09.17 승인일
202.94㎡ 2013.01.02 증축)

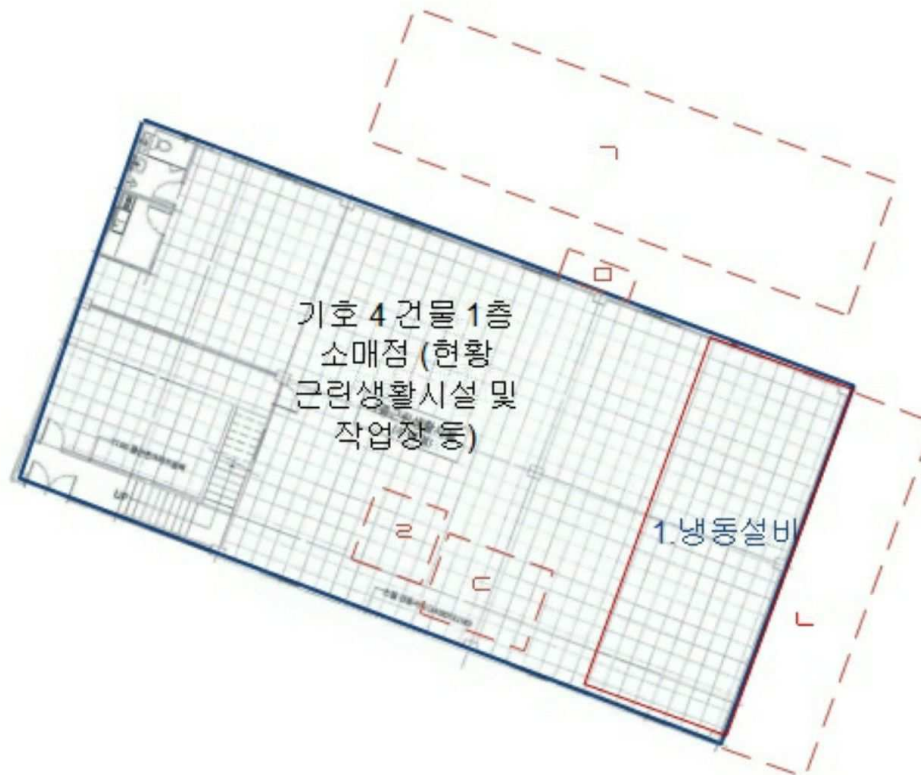
내부 구조도



소재지	충청남도 금산군 금성면 하신리 229-1외
------------	-------------------------



NO SCALE



기호 4 건물 1층 소매점 공부면적: 392m²

[제시외물건 등]

- 가. 경량철골조 판넬지붕 1층(창고 등) 면적 약 140m²
- 나. 파이프조 판넬지붕 1층 (가추 및 창고 등) 면적 약 42m²
- 다. 판넬조 판넬지붕 1층 소매점 내부 (저온창고 등)면적 약 25m²
- 라. 판넬조 판넬지붕 1층 소매점 내부 (저온창고 등) 면적 약 7.56m²
- 마. 리프트 설비

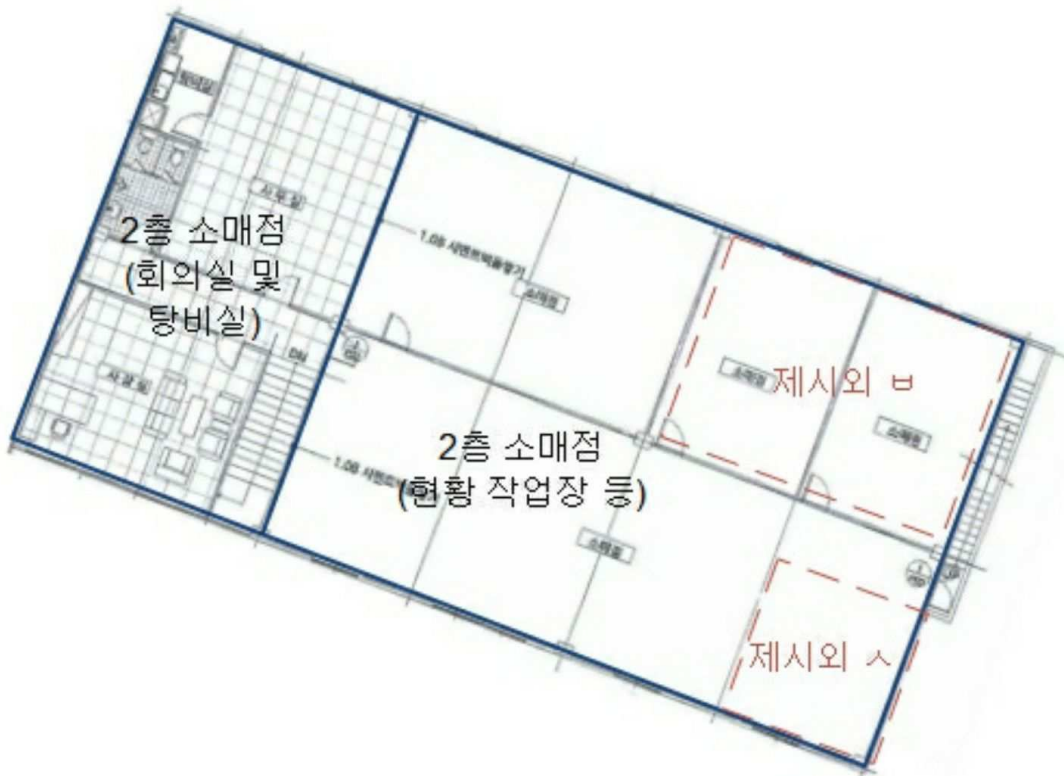
내부 구조도



소재지	충청남도 금산군 금성면 하신리 229-1외
------------	-------------------------



NO SCALE



기호 4 건물 2층 소매점 공부면적: 382.82㎡

<제시외 물건>

- 바, 판넬조 판넬지붕 2층 소매점 소재(저온창고 등) 면적 약 59.4㎡
- 사, 판넬조 판넬지붕 2층 소매점 소재(저온창고 등) 면적 약 19.25㎡



1



1



3





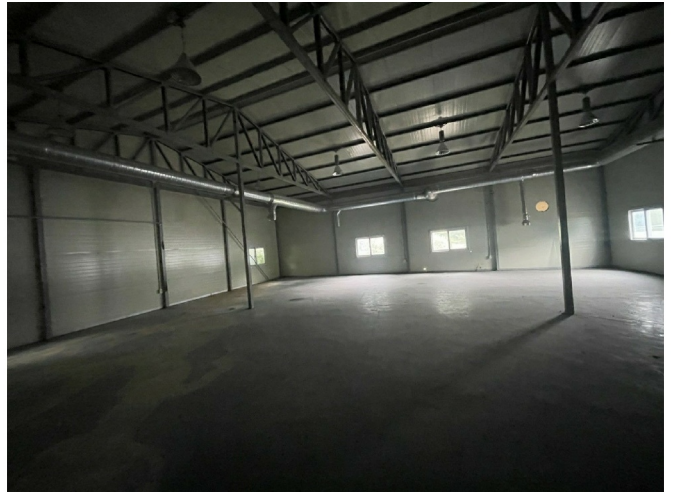
3



3



3



3



4 1



4 2



4 2



4 2





(1)



(1)



(1)



()



(2)



(2)



()



()



()



()