

# 감정평가서

## Appraisal Report

의뢰인 : 대전지방법원

건명 : 이용태 외 1명 소유물건(2025타경502263)

감정평가서 번호 : 하나 250422-15-201



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보  
감정평가 시 확인은행이 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.

(주)하나감정평가법인 대전충청지사



HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel : 042-484-0701 Fax : 042-484-1993

대전광역시 서구 둔산북로36 409호 (둔산동, 대영프라자)

## (부동산) 감정평가표

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

(주)하나감정평가법인 대전충청지사

감정평가사

지사장

이현만

(인)

장필순

(인)

감정평가액	일십팔억구천구백삼십육만오천구백원정 (₩1,899,365,900.-)						
의뢰인	대전지방법원		감정평가 목적		경매		
제출처	경매3계		기준가치		시장가치		
소유자 (대상업체명)	이용태 외 1명 (2025타경502263)		감정평가조건		-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점		조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 04. 23		2025. 04. 23	2025. 04. 25	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정			감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단가	금액	
	토지	4,022.5	토지	4,022.5	323,000	1,299,267,500	
	건물	691.2	건물	691.2	-	600,098,400	
		이	하	여	백		
합계						₩1,899,365,900.-	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.						
	심사자 감정평가사					(인)	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 충청남도 금산군 추부면 신평리 소재 '추부농공단지' 내에 위치하는 부동산으로서, 대전지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

## 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 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 4월 23일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 4월 23일에 실시하였음.

### 4. 감정평가조건

·

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

---

## III. 기타 참고사항

### 1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

본건은 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

### 2. 기타 참고사항

- ① 본건 지상에 소재하는 가치가 희박할 것으로 판단되는 조경석 및 잡목 등은 일반적인 부동산 거래 관행 상 토지와 일체로 거래되는 바 토지에 포함하여 감정평가 하였음.

## (토지 · 건물) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 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 추부면 신평리	1003-3	공장용지	계획관리지역	4,022.5	4,022.5	323,000	1,299,267,500	
2	충청남도 금산군 추부면 신평리 [도로명주소] 충청남도 금산군 추부면 신평공단로 55-5	1003-3 위 지상	공장	일반철골구조 철골지붕 2층  1층  2층	511.2	511.2	832,000	425,318,400	900,000 x37/40
					180	180	971,000	174,780,000	1,050,000 x37/40
<b>합 계</b>								<b>₩1,899,365,900.-</b>	
					이	하	여	백	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	충청남도 금산군 추부면 신평리 1003-3	
토 지	용도지역	계획관리지역
	이용상황	공업용
	지 목	공장용지
	면 적	4,022.5 m <sup>2</sup>
건 물	구 조	일반철골구조
	주 용 도	공장
	사용승인	2021.10.12
	연 면 적	691.2 m <sup>2</sup>



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## 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 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 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.

### 2. 감정평가방법의 결정

#### (1) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

#### (2) 건물의 평가

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법 외 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법) + 건물감정평가액 (원가법)

### 1. 토지 감정평가액

#### (1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
1	추부면 신평리 1003-3	4,022.5	공장 용지	공업용	계획관리	중로각지	가장형 평지	150,100

#### (2) 토지 감정평가 시 고려사항

-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## (3) 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.

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 공시지가 (원/㎡)	비고
A	추부면 신평리 1003-4	6,521.1	공장 용지	공업용	계획관리	중로각지	세장형 평지	150,800	-

### 나. 시점수정

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

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#A 계획관리지역	0.198	충청남도 금산군 (25.01.01~25.04.23 ) 2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.157 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.055  $( 1 + 0.00157 ) * ( 1 + 0.00055 * 23/31 ) \approx 1.00198$

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 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

■ 공업지대 [일련번호 1/표준지 A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		철도전용인입선		
		전용부두		
환경 조건	공급 및 처리 시설의 상태	동력자원	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		공업용수		
		공장배수		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 형상 등	면적	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		형상		
		고저		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 마. 그 밖의 요인 보정

#### (가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

#### (나) 인근 토지의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	지가수준(원/㎡)	기타
인근 "공장용지"	농공단지	중로변	320,000 선 내외	계획관리

본건 지역의 지가수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

#### (다) 본건 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(㎡)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
(1)	추부면 신평리 1003-3	4,022.5	계획관리	공장용지 공업용	2023.04.28	담보	312,000	-
(2)	추부면 신평리 1003-3	4,022.5	계획관리	공장용지 공업용	2022.06.09	담보	227,000	-

(1). 토지: 1,255,020,000원, (1). 건물: 598,773,600원, (1). 합계: 1,853,793,600원

(2). 토지: 913,107,500원, (2). 건물: 590,400,000원, (2). 합계: 1,503,507,500원

(출처: 한국감정평가사협회)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (라) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(m <sup>2</sup> )	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
(3)	추부면 요광리 366-8	9,337	계획관리	대 상업용	2024.12.31	자산재평가	280,000	-
(4)	추부면 신평리 713	2,167	계획관리	과수원 공업나지	2024.01.05	법원경매	303,000	건축허가지
(5)	추부면 신평리 1004	2,980.6	계획관리	공장용지 공업용	2024.10.14	담보	300,000	-
(6)	추부면 신평리 997	4,594.9	계획관리	공장용지 공업용	2024.01.05	담보	305,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

### (마) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	추부면 신평리 996	계획관리 공장용지/공업용	1,470,000,000원 (@ 312,000원/m <sup>2</sup> )	2024.04.09 2008.10.24	3,523.1m <sup>2</sup> 985.05m <sup>2</sup>	-
	의견	1) 일반철골구조 기타지붕(샌드위치판넬)지붕 2층 공장 건물단가 : 600,000원/m <sup>2</sup> X 25년/40년 ≒ 375,000원/m <sup>2</sup> 건물가격 : 375,000원/m <sup>2</sup> X 985.05m <sup>2</sup> ≒ 369,393,750원 2) 토지가격 : (1,470,000,000원 - 369,393,750원) / 3,523.1m <sup>2</sup> ≒ 312,000원/m <sup>2</sup>				
#2	추부면 신평리 713	계획관리 과수원/공업나지	330,000,000원 (@ 305,000원/m <sup>2</sup> )	2025.01.02 -	2,167m <sup>2</sup> -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 330,000,000원 / 2,167m <sup>2</sup> ≒ 305,000원/m <sup>2</sup>				

(출처: 등기사항전부증명서)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (바) 경매 동향

용도별	충남 금산군 2024년 04월 ~ 2025년 03월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
공장	17,935,876,574	10,302,053,000	57.4	27	11	40.7
특수부동산	4,224,821,940	1,805,401,883	42.7	19	5	26.3
창고	746,817,200	521,411,583	69.8	9	3	33.3
토지	14,439,772,590	7,402,484,819	51.3	304	70	23.0

(출처 : 인포케어)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## (사) 그 밖의 요인 보정치 산출

### ① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 평가사례를 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

#### < 비교표준지 A >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 <sup>1)</sup> (원/㎡)	시점 <sup>2)</sup> 수정	지역 <sup>3)</sup> 요인	개별 <sup>4)</sup> 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	280,000	1.002	1.000	1.155	324,046		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/㎡)	2.144	2.14
	150,800	1.00198	-	-	151,099		

<sup>1)</sup>평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(3)을 선정함.

<sup>2)</sup>시점수정(2024.12.31 ~ 2025.04.23, 금산군 계획관리지역) : 0.2% (1.002)

<sup>3)</sup>지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(3) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

<sup>4)</sup>개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(3) 대비 가로조건(가로의 폭 등) 및 환경조건(주위환경 등)에서 우세함.

개별요인 비교치 (공업지대)						격차율
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.10	1.00	1.05	1.00	1.00	1.00	1.155

<sup>5)</sup>산출단가 : 원단위 미만 절사.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (단가)(원/㎡)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/㎡)							
1	A	150,800	1.00198	1.000	1.000	2.14	323,350	323,000	-

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

### (4) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

#### 가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#1

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	추부면 신평리 996	계획관리 공장용지/공업용지	1,470,000,000원 (@ 312,000원/㎡)	2024.04.09 2008.10.24	3,523.1㎡ 985.05㎡	-
	의견	1) 일반철골구조 기타지붕(샌드위치판넬)지붕 2층 공장 건물단가 : 600,000원/㎡ X 25년/40년 = 375,000원/㎡ 건물가격 : 375,000원/㎡ X 985.05㎡ = 369,393,750원 2) 토지가격 : (1,470,000,000원 - 369,393,750원) / 3,523.1㎡ = 312,000원/㎡				

(출처: 등기사항전부증명서)

#### 나. 사정보정

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

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 다. 시점수정

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

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고	
#1 계획관리 지역	0.654	충청남도 금산군 (24.04.09~25.04.23 )	
		2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.040	
		2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.056	
		2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.046	
		2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.056	
		2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.053	
		2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.051	
		2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.056	
		2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.054	
		2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.053	
		2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.157	
		2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.055	
		$( 1 + 0.00040 * 22/30 ) * ( 1 + 0.00056 ) * ( 1 + 0.00046 )$ $* ( 1 + 0.00056 ) * ( 1 + 0.00053 ) * ( 1 + 0.00051 )$ $* ( 1 + 0.00056 ) * ( 1 + 0.00054 ) * ( 1 + 0.00053 )$ $* ( 1 + 0.00157 ) * ( 1 + 0.00055 * 23/31 ) \approx 1.00654$	

### 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

■ 공업지대 [일련번호 1/거래사례 #1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.02	본건이 사례 대비 계통의 연속성 등에서 다소 우세함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 접근성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		철도전용인입선		
		전용부두		
환경 조건	공급 및 처리 시설의 상태	동력자원	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		공업용수		
		공장배수		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 형상 등	면적	1.01	본건이 사례 대비 형상 등에서 다소 우세함.
		형상		
		고저		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.030	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	시산가액 (단가)(원/m <sup>2</sup> )
	일련 번호	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )						
1	#1	312,000	1.000	1.00654	1.000	1.030	323,461	323,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

### (5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

#### 가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m <sup>2</sup> )	거래사례비교법 (원/m <sup>2</sup> )	비고
1	323,000	323,000	-

#### 나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성, 합리성이 인정되는바 「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 <sup>2</sup> )	사용승인일	건물 관리상태
2	1층	일반철골구조 철골지붕	공장	511.2	2021.10.12	중
	2층		공장(사무실)	180		

부대설비 내역									
일련 번호	난방	냉방	위생	급배수	소화 설비	화재 탐지	승강기	도시 가스	기타
2	○	○	○	○	○	○	—	—	○ (HACCP 인증 관련 내부 벽체 등)

#### (2) 건물 감정평가 시 고려사항

·

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (3) 재조달원가 결정

일련 번호	구조	재조달원가 (원/m <sup>2</sup> )	보정단가 (원/m <sup>2</sup> )	보정항목	내용 년수	비고
2	일반철골구조 철골지붕	900,000	재조달원가에 포함	시스템 냉난방설비, 위생 및 급배수설비, HACCP 인증 관련 내부 벽체 등	40	1층 (공장)
		1,050,000				2층 (공장(사무실))

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

※ 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집 (2024년 1월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/m <sup>2</sup> )	내용년수
05-01-06-10	일반공장	철골조/철골지붕틀(층고9m)/샌드위치 패널	2	1,095,000	35 (30~40)
05-01-06-10	일반공장	철골조/철골지붕틀(층고9m)/샌드위치 패널	3	972,000	35 (30~40)
05-01-06-09	일반공장	철골조/평지붕(층고5.5m)	2	1,140,000	35 (30~40)
05-01-06-09	일반공장	철골조/평지붕(층고5.5m)	3	1,042,000	35 (30~40)

### (4) 감가수정 및 적용단가 결정

일련 번호	이용상황	재조달원가 (원/m <sup>2</sup> )	내용 년수	경과년수		잔존 년수	잔가율	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
				실제	유효				
2	1층 (공장)	900,000	40	3	3	37	37/40	832,000	-
	2층 (공장(사무실))	1,050,000	40	3	3	37	37/40	971,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적 을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	1,299,267,500 원
	건 물	600,098,400 원
	합 계	1,899,365,900 원

결정의견	거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부 동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액 및 원가법에 의한 건물 감정 평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액의 합계액으로 대상부동 산의 감정평가액을 결정함.
------	---

### 2. 기타 참고사항

·

## 토지 감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황              | (3) 형태 및 이용상태  |
| (4) 인접 도로상태   | (5) 토지이용계획 및 제한상태     | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이   | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

### (1) 위치 및 주위환경

본건은 충청남도 금산군 추부면 신평리 소재 '추부농공단지' 내에 위치하며, 주위는 공장 및 창고, 농경지(전, 답), 주택 등이 소재하는 농공단지로 제반 주위환경은 보통임.

### (2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 37번 국도, 601번 지방도 및 남서측으로 추부IC가 위치하는 등 공업용 부동산으로서의 제반 교통상황은 무난함.

### (3) 형태 및 이용상태

가장형의 평지로 공업용 건부지로 이용 중임.

### (4) 인접 도로상태

본건 남동측으로 노폭 약 12~15m의 포장도로 및 남서측으로 노폭 약 15~20m의 포장도로와 접하는 각지임.

### (5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호 1) :계획관리지역, 제2종지구단위계획구역(추부농공단지), 종로2류(폭 15m~20m)(비도시)(접합), 종로3류(폭 12m~15m)(비도시)(접합),  
가축사육제한구역(2024-10-08)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 농공단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>,  
산업시설구역<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>, 배수구역<하수도법>

### (6) 제시목록 외의 물건

## 토지 감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황              | (3) 형태 및 이용상태  |
| (4) 인접 도로상태   | (5) 토지이용계획 및 제한상태     | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이   | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

본건 지상에 소재하는 가치가 희박할 것으로 판단되는 조경석 및 잡목 등은 일반적인 부동산 거래 관행상 토지와 일체로 거래되는 바 토지에 포함하여 감정평가 하였음.

**(7) 공부와의 차이**

-.

**(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

임대관계는 미상임.

## 건물 감정평가요항표

(1) 건물의 구조  
(4) 부합물 및 종물

(2) 이용상태  
(5) 공부와의 차이

(3) 설비내역  
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

### (1) 건물의 구조

일련번호 2) : 일반철골구조 철골지붕 지상2층 건물로서,  
외 벽 : 징크판넬 마감 등,  
내 벽 : 판넬 마감, 타일붙임 마감, 내부 인테리어 마감 등,  
바 닥 : 에폭시 마감, 타일깔기 마감 등,  
창 호 : 샷시 창호임.

### (2) 이용상태

1층 : 사무실, 화장실, 공장 등  
2층 : 사무실, 화장실 등

### (3) 설비내역

시스템 냉난방설비, 위생 및 급배수설비, 화재탐지 및 소화설비, HACCP 인증 관련 내부 벽체 등

### (4) 부합물 및 종물

-.

### (5) 공부와의 차이

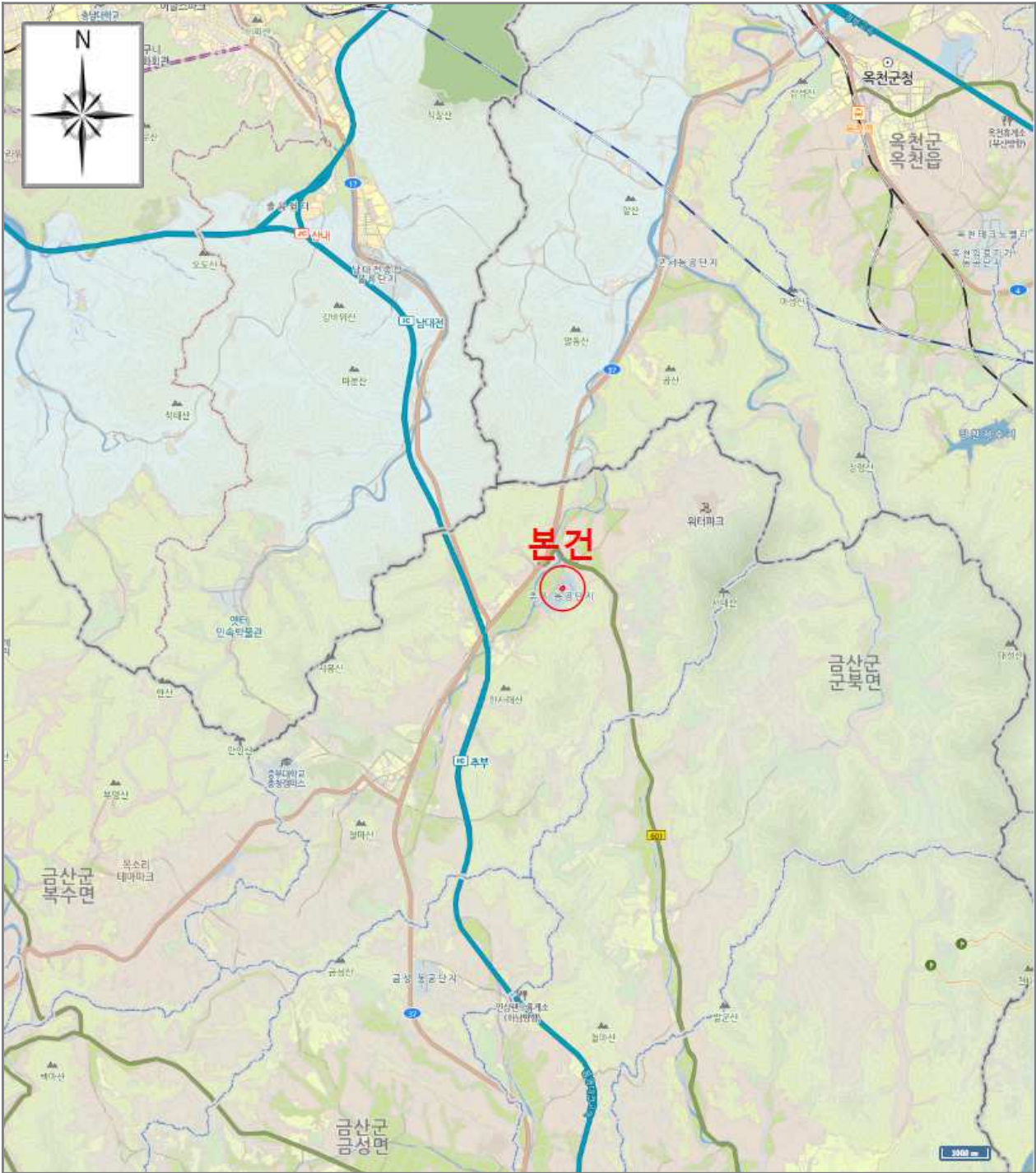
-.

### (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

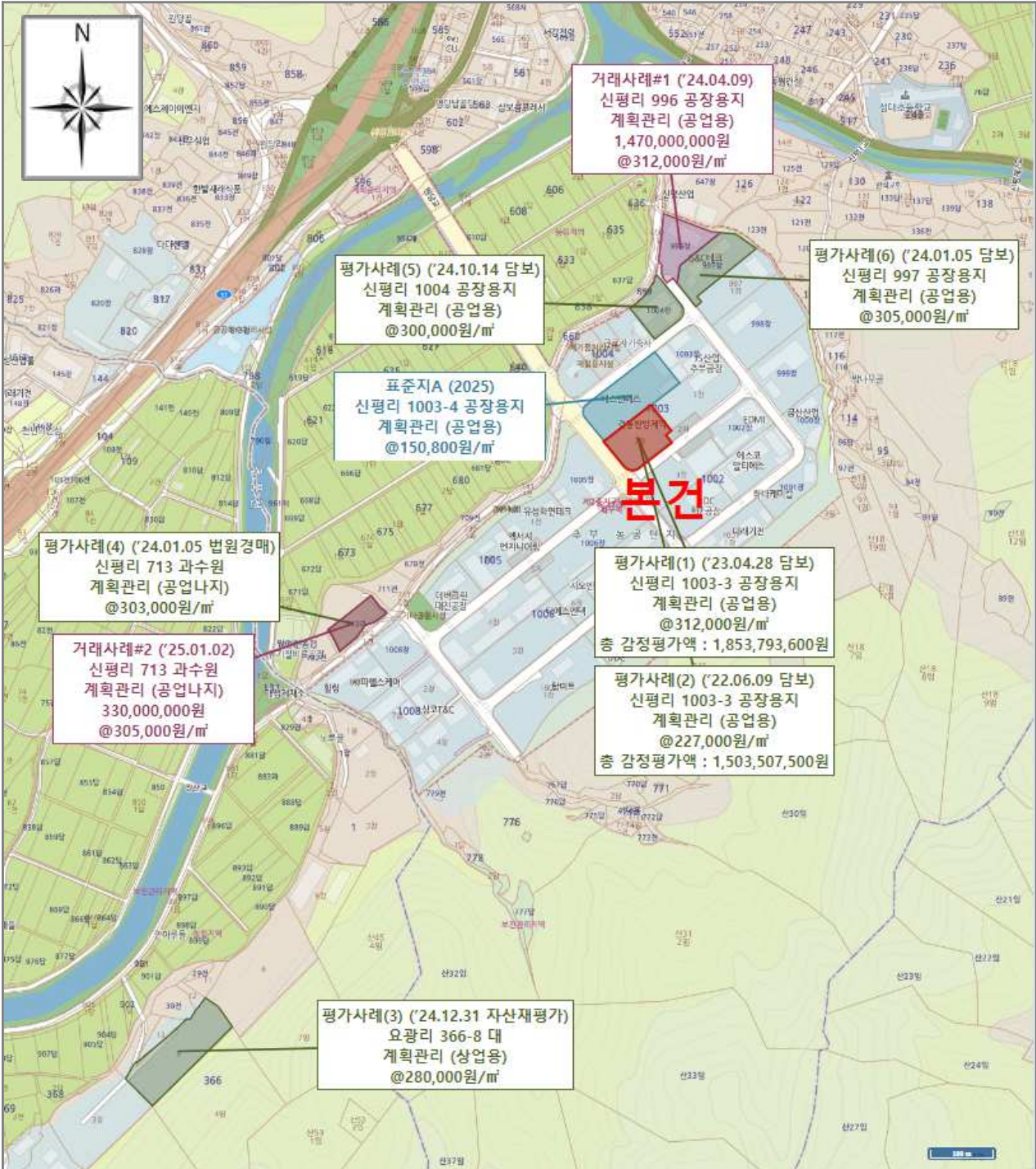
# 광역 위치도

소재지	충청남도 금산군 추부면 신평리 1003-3
-----	-------------------------



# 가격 참고도

소재지	충청남도 금산군 추부면 신평리 1003-3
-----	-------------------------



[ 범례 ]

■ 본건

■ 표준지

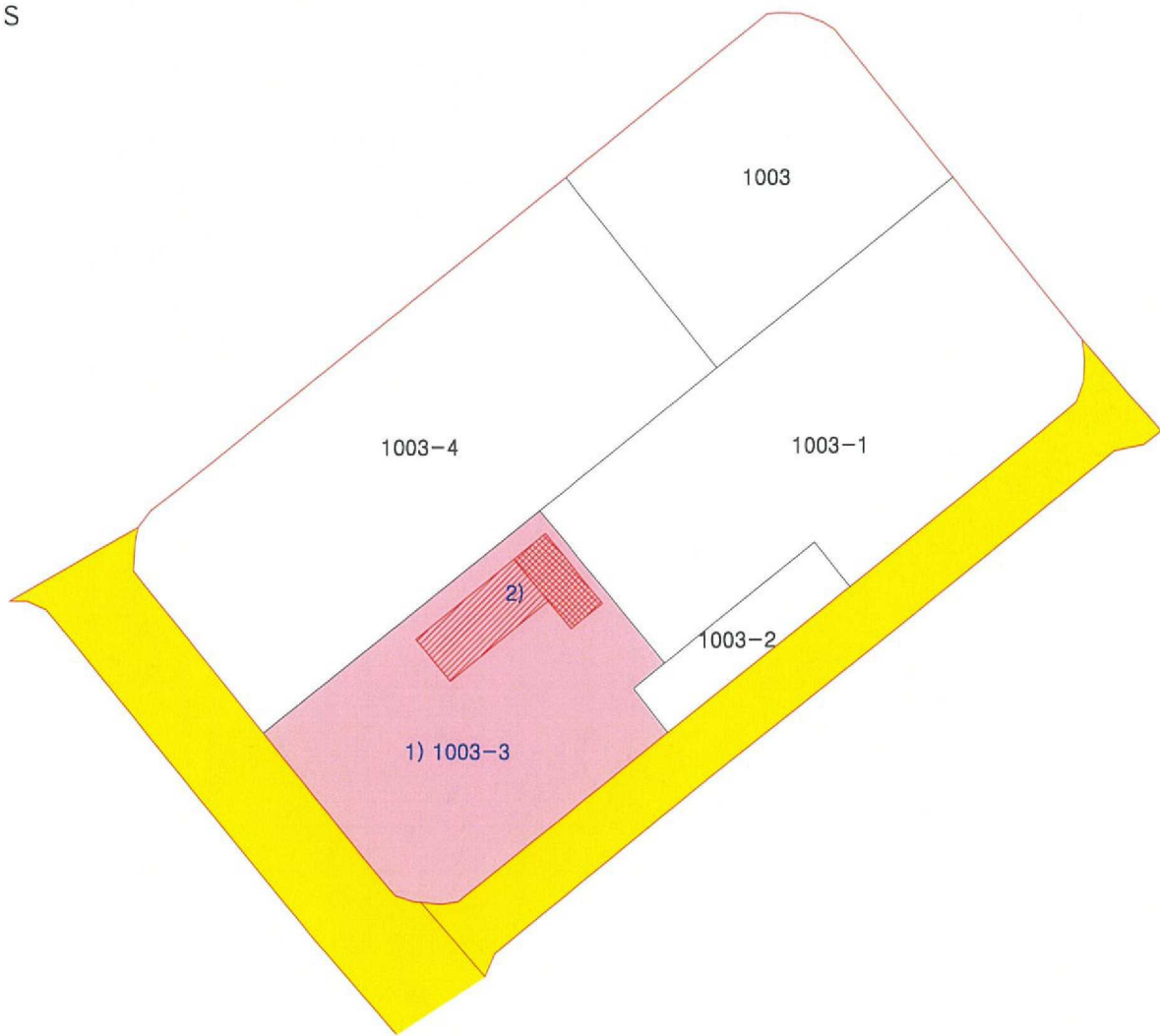
■ 평가사례










■ 거래사례

# 지적 및 건물개황도



S = 1 / 1.600

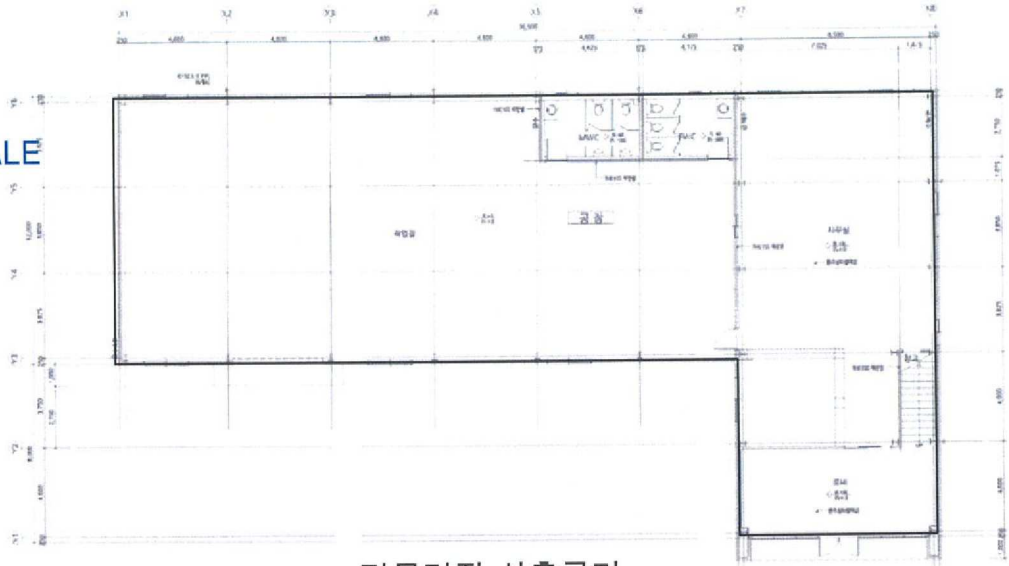


범 례	 평가대상 토지	 용도지역구분선	 평가건물 3층이상
	 도로 선	 평가건물 1층	 평가 제외 건물
	 계획도로 선	 평가건물 2층	 제시 외 건물

# 지적 및 건물개황도

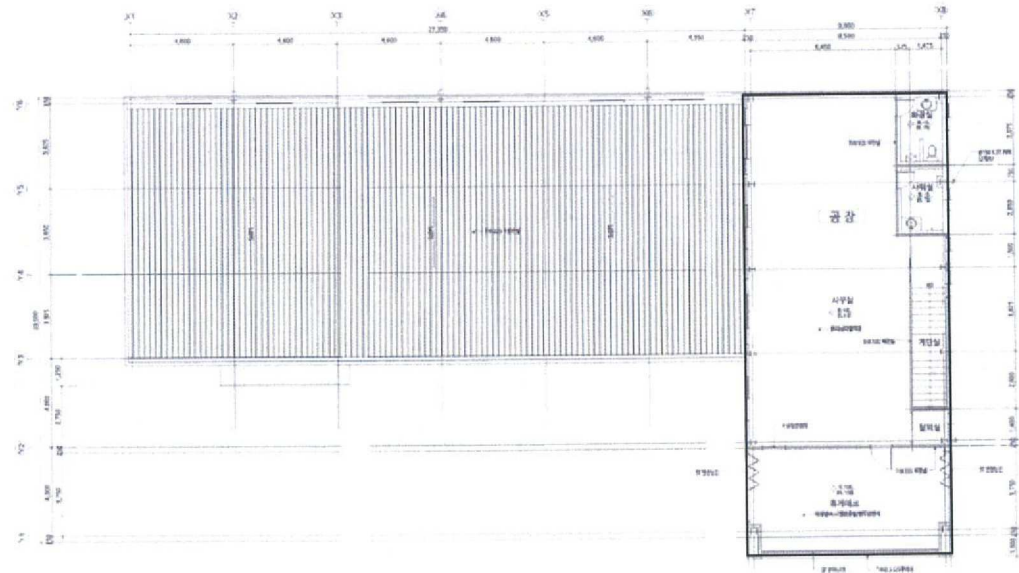


NO SCALE



건물면적 산출근거




2) 1층 : 511.2㎡ (공부상면적)








건물면적 산출근거

2) 2층 : 180㎡ (공부상면적)

범례

-  평가대상 토지
-  도로 선
-  계획도로 선

-  용도지역구분선
-  평가건물 1층
-  평가건물 2층

-  평가건물 3층이상
-  평가 제외 건물
-  제시 외 건물

# 사 진 용 지

소재지

충청남도 금산군 추부면 신평리 1003-3



일련번호 1), 2)



주위 환경



주위 환경



일련번호 2)

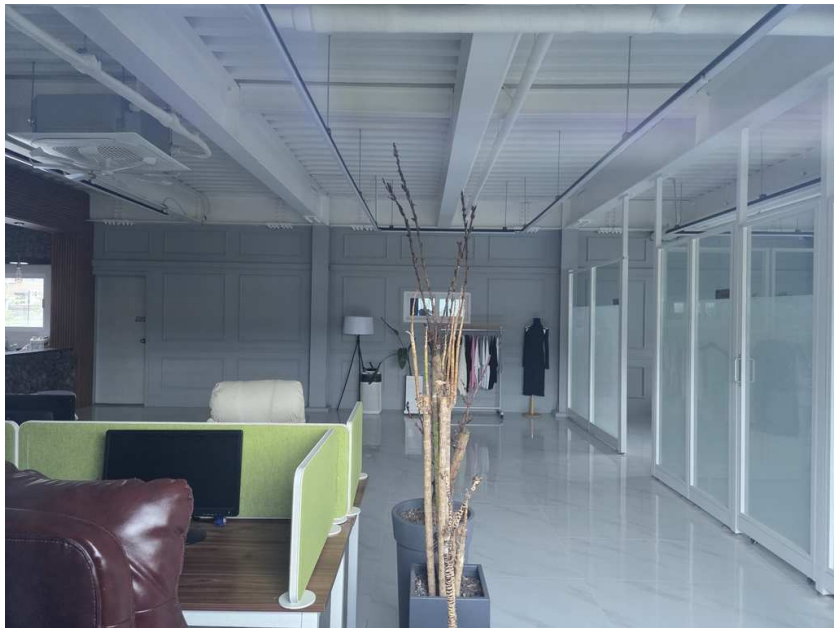
# 사 진 용 지

소재지

충청남도 금산군 추부면 신평리 1003-3



일련번호 2)



일련번호 2)