

감정평가서

건명	김주연 소유물건(2024타경10679)
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 박웅종
감정서번호	유은1108-24

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.

유은감정평가사사무소

(토지, 건물, 기계기구) 감정평가표

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

감정평가사 (인)
박 병 호

감정평가액	찰억사천사백칠십사만일천육백원정 (₩744,741,600.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 박웅중		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	대전지방법원 경매10계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김주연 (2024타경10679)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.02.12	2024.12.07 ~ 2025.02.12	2025.02.20	
감정평가 내용	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	2,916	토지	2,916	-	440,826,000
	건물	363.03	건물	363.03	-	206,178,600
	제시외건물	(492.5)	제시외건물	492.5	-	92,940,000
	기계기구	3식	기계기구	3식	-	4,797,000
합 계						₩744,741,600
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 충청남도 금산군 금산읍 음지리 양지교 남서측 인근에 위치하는 토지, 건물, 기계기구에 대한 대전지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관계 법령과 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점

본건 평가시 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2025.2.12.을 기준시점으로 함.

5. 기타

가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적, 도시계획사항 등은 귀 제시목록 및 토지대장, 일반 건축물대장, 토지이용계획확인서 등을 근거로 하였음.

나. 본건 기호(2)는 기호(1)의 진입부분 등으로 이용중인 것으로 탐문되는바 본건 진행시 상세경계 및 이용상황 확인등을 위해 별도측량을 요함.

다. 본 기호(1)토지 및 경계부분에 후첨사진용지와 같이 수목, 수전 등 조경시설 소재하여 거래관습상 본 토지에 포함평가하였는바 본건 진행시 상세 경계확인을 위해 별도측량을

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 요하며 소유이용관계 등에 대해 별도확인을 요함.
- 라. 후첨 사진용지와 같이 본 지상에 본 건물 부합물 및 종물이 소재하며 본건과 불가분의 관계 및 별도 분리해체가 비경제적인 것으로 판단되어 개략적인 사정 및 관찰감가하여 제시외건물 ㉠~㉡으로 평가하였는바 본건 진행시 상세 위치확인을 위한 경계측량 및 소유이용관계, 면적, 경계, 일괄경매 여부 등에 대해 별도확인을 요하고 본건 참여시 이용중단상태의 건물 및 제시외 건물의 재활용시 경제적부담여부, 상세이용구조 및 면적 등에 대해 별도확인 바람.
- 마. 본 토지는 경계부분에 구거, 도로 형태의 토지 등이 소재하고 육안으로는 본건과 인접지 및 구거, 도로의 상세경계구분이 어려운 상태인바 상세위치 및 경계, 이용구분을 위해 필요시 별도측량을 요함.
- 바. 본건 기계기구 (기호1,2,3)은 의뢰목록, 평가선례, 탐문조사 등에 의거 위치확인하고 현상을 참작 관찰감가하여 평가하였는바 본건 진행시 경매대상 기계기구목록과의 일치여부 등에 대해 재확인을 요하며 오랜 기간 가동중단상태로서 평가목적상 정상 기계기구를 전제로 평가하였는바 본건 참여시 성능,기능성,목적적합성 등에 대해 별도확인을 요함.
- 사. 본건은 현장 조사시 공장 가동 중단상태, 근접 접근 불가, 폐문 등으로 인해 일부 건물 및 제시외 건물, 기계기구의 상세 구조 및 현상 및 이용상태 등에 대해 일반적인 이용을 전제로 현장 탐문, 외부관찰, 개략적인 사정 및 측정 등에 의하였는바 본건 진행시 세부이용구조, 규격, 형식, 부대시설, 용량, 성능 등에 대해 별도확인을 요함.
- 아. 본 건 기계기구는 가동중단상태로서 전반적으로 노후화, 경제적 내용연수 근접 등으로 인해 정상가동여부 미확인 상태인바 본건 참여시 재활용에 따른 수선유지비등 경제적 부담, 목적적합성 등에 대해 별도확인을 요함.
- 자. 본 공장 건물 및 주위에 후첨 사진용지와 같이 호이스트, 저온창고, 기타설비 및 동산 등 제시외 물건이 소재하는바 본건 진행시 별도확인 바람.
- 차. 본 기호(2)토지는 지목이 답이나 현황 진입도로 등으로 보이는바 본건 진행시 별도확인 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

카. 본 토지는 토지이용계획확인서상 계획관리지역, 자연녹지지역 양지역으로 표기되나 주 용도지역인 계획관리지역을 기준으로 하되 타지역 소재부분의 정도 등을 참작하여 평가 하였는바 본건 진행시 상세 용도지역구분을 위해 필요시 정밀측량 및 별도확인 바람.

II. 감정평가 방법

1. 감정평가방법의 적용

가. 감정평가의 3방식이란, 대상물건의 가치를 측정하는 경우 전통적으로 사용되고 있는 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익방식을 말함.

감정평가에 관한 규칙 제11조 (감정평가방식)	
원가방식	원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
비교방식	거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
수익방식	수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

나. 원가방식

원가방식은 대상물건이 "어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가" 라는 비용성에 근거하며, 공급 측면에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

다. 비교방식

비교방식은 대상물건이 "어느 정도 가격으로 시장에서 거래되고 있는가" 라는 시장성에 근거하며, 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

라. 수익방식

수익방식은 대상물건을 "이용함으로써 어느 정도 수익(편익)을 얻을 수 있는가" 라는 수익성에 근거하며, 투자 측면에서 수익과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

산정하는 방식임.

2. 감정평가방법의 선택

가. 본건 토지의 평가에는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 공시지가기준법[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 방법]을 적용하여 평가하되, 다른 감정평가방법[거래사례비교법(대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 토지의 거래사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 방법)]에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

나. 본건 건물 및 제시외 건물의 평가에는 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법[대상건물의 구조, 용재, 시공의 정도, 부대설비 및 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 건물의 재조달원가에서 감가수정하여 평가하는 방법]을 적용하여 평가하였으며, 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 감안한 관찰감가법을 병용하였음.

III. 토지가격 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가격

가. 대상토지의 현황

[공시기준일 : 2024.01.01]

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별지가 (원/㎡)
1	충남 금산군 금산읍 읍지리	615-1	공장용지	2,782	공업용	계획관리지역, 자연녹지지역	세로(가)	부정형 평지	78,300
2	동소	615-3	답	134	진입도로등	계획관리지역, 자연녹지지역	세로(가)	부정형 평지	21,200

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 비교표준지 공시지가의 선정

1) 비교표준지 공시지가의 선정기준

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 평가대상토지와 용도지역, 이용
상황, 주위환경 등 적정 비교가능성등이 더 유사한 표준지 기호A를 선정함.

2) 비교표준지 공시지가

[공시지가기준일 : 2025.01.01]

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	충남 금산군 금산읍 양지리	330-1	공장 용지	2,288.2	공업용	계획관 리지역	소로 한면	부정형 평지	92,800
B	충남 금산군 금산읍 읍지리	275-6	공장 용지	1,202	공업용	계획관 리지역	소로 한면	사다리 평지	102,400

다. 시점수정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표
한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용
하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 시점수정치를 산정하되, 기준시점 당시에 당해 월
의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전월의 지가변동률을 적용하였음.

▷ 충청남도 금산군 계획관리지역

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.2.12	0.074% (1.00074)	충청남도 금산군 (25.01.01~25.02.12) (계획관리) 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.053 (1 + 0.00053 * 43/31) ≒ 1.00074

※ 2025년 1월 이후의 지가변동률이 미고시 되어 2024년 12월 지가변동률을 연장 적용하였
고 주용도지역을 기준으로 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지와 인근지역 내에 소재하고 있어 지역요인은 대등함. (1.00)

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교 항목

본건 토지 및 비교표준지의 가격형성에 영향을 미치는 개별요인을 다음과 같이 세분하여 아래와 같이 개별요인 비교치를 산정함.

2) 개별요인 비교항목

항 목	내 용
가로조건	가로의 폭, 계통 및 연속성, 보도 등의 상태 등
접근조건	인근 대중 교통시설과의 거리 및 편의성, 인근 상가와의 거리 및 편의성 등 접근성, 병원, 관공서 등 공공 및 편익시설과의 거리 및 편의성 등
환경조건	일조, 통풍, 자연환경, 동력자원, 공업용수, 공장배수 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 경사지, 각지, 2면획지, 3면획지 등 접면도로 상태 등
행정적조건	용도지역, 지구, 행정상의 조장 및 규제 정도.
기타조건	인접지이용상황, 장래의 동향 등 기타사항

3) 개별요인 비교치 결정

기호	비교표준지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	격차율
1	A	0.97	0.99	0.99	0.99	1.00	1.00	0.941
	의견	본건은 표준지대비 가로조건, 접근조건, 획지조건, 환경조건 등 개별요인 열세함.						
2	A	0.97	0.99	0.99	0.33	0.99	1.00	0.311
	의견	본건은 표준지대비 가로조건, 접근조건, 획지조건, 환경조건 등 개별요인 열세함.						

바. 그 밖의 요인 보정

1) 보정의 근거 및 취지

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 국토교통부 유권해석(건설부토정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

30241-36538, 1991.12.28), 대법원 판례(2003다38207, 2004.05.14선고) 등에 의거하여, 인근 지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래 사례나 평가사례 등을 고려하여 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

2) 인근지역의 감정평가선례[자료출처:협회 감정평가정보센터, 감정평가정보체계(KAIS)]

기호	구분	기준시점/ 거래시점	소재지	용도지역	지목	사례단가 (원/㎡)	비고
가	담보	2021.12.10	충청남도 금산군 금산읍 양지리2***	계획관리 지역	공장 용지	138,000	
나	담보	2021. 7.19	충청남도 금산군 금산읍 음지리6***	계획관리 지역	공장 용지	131,000	
다	담보	2024. 5. 2	충청남도 금산군 금성면 하신리7**	계획관리 지역	공장 용지	180,000	
라	경매	2023. 9.25	충청남도 금산군 금성면 하신리7***	계획관리 지역	공장 용지	178,000	

(가격시점이 더 근접한 기호 다,라 사례보다 제반 지역요인, 개별요인등이 더 근접한 기호 가,나 사례가 본건 및 표준지와 비교가능성이 더 높다고 판단됨.)

4) 그 밖의 요인 보정치 결정

① 비교사례의 선정

상기 감정평가선례 중 평가대상 토지와 정상 비교가능성이 더 높다고 판단되는 사례 기호<가>를 기호(A) 표준지의 비교사례로 선정하였음.

② 사정보정

상기의 사례는 별도의 사정요인이 반영되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정치는 없는 것으로 결정함. (1.00)

③ 그 밖의 요인 보정치 산출

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

▷ 비교표준지 기호(A) / 비교사례 기호(가)

구분	기호	토지단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례	가	138,000	1.0243	1.000	1.170	165,383	1.7808
비교표준지	A	92,800	1.00074	-	-	92,869	
선정사유	비교표준지와 용도지역·지목·주위환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 가장 높은 사례를 선정함.						
충남 금산군 계획관리지 역 2021. 12.10.~2025. .2.12	충청남도 금산군 (21.12.10~25.02.12)(계획관리) 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.185 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.658 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.035 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.518 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.053 $(1 + 0.00185 * 22/31) * (1 + 0.01658) * (1 + 0.00035) * (1 + 0.00053 * 43/31)$ ≒ 1.02430						1.0243
지역요인	비교표준지는 비교사례와 인근지역에 소재하여 지역요인 유사함.						1.000
개별요인	가로조건	접근조건	환경(자연)조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율 누계
	1.05	1.05	1.03	1.03	1.00	1.00	
의견	사례대비 표준지는 접근조건, 획지조건, 가로조건, 환경조건 등 개별요인 우세함.						

④ 그 밖의 요인 보정치 결정

상기의 산정된 기준시점 당시의 비교표준지공시지가와 비교사례를 기준한 가격의 격차와 인근지역 내 유사토지의 지가수준과 평가전례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인을 상향 보정하는 것이 적정하다고 판단됨. **[표준지(A) 1.78]**

사. 공시지가기준법에 의한 토지단가의 결정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

산식 = 공시지가(원/㎡) x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인 x 그 밖의 요인							
기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	92,800	1.00074	1.00	0.941	1.78	155,553	156,000
2	92,800	1.00074	1.00	0.311	1.78	51,410	51,000

※ 적용단가는 1,000원 단위에서 사사오입하였음.

아. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기호	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	금액(원)
1	2,782	156,000	433,992,000
2	134	51,000	6,834,000
합계	2,916		440,826,000

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 비교사례의 선정 및 이유

1) 인근 거래사례[자료출처 : 감정평가정보체계(KAIS) 등]

기호	구분	거래시점	소재지	용도지역	지목	토지단가 (원/㎡)
A	매매	2023.4.21	충청남도 금산군 추부면 용지리 6**-*	계획관리 지역	공장용지	149,501
b	매매	2023.9.19	충청남도 금산군 추부면 요광리 3**-*	계획관리 지역	공장용지	141,123
c	매매	2024.2.23	충청남도 금산군 추부면 비례리 4**-*	계획관리 지역	공장용지	223,000

2) 사례선정 및 그 이유

상기 동일수급권내 유사지역내 사례중 본건과 정상 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 거래사례 기호 < A > 를 본건의 비교사례로 선정하였음.

나. 사정보정

상기의 거래사례는 거래에 특수한 이해관계가 포함되는지의 여부는 알 수 없으며 별도 사

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

정보정 필요치 않은 것으로 판단됨.(1.00)

다. 시점수정

▷ 본건 기호(1) / 사례기호(A)

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2023.4.21. ~ 2025.02.12. 충남 금산군 계획관리지역	0.686% (1.00686)	충청남도 금산군 (23.04.21~25.02.12) (계획관리) 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : -0.015 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : -0.009 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.001 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.020 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.016 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.025 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.012 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.013 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.021 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.518 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.053 $(1 - 0.00015 * 10/30) * (1 - 0.00009) * (1 + 0.00001) * (1 + 0.00020) * (1 + 0.00016) * (1 + 0.00025) * (1 + 0.00012) * (1 + 0.00013) * (1 + 0.00021) * (1 + 0.00518) * (1 + 0.00053 * 43/31)$ ≒ 1.00686

※ 2025년 1월 이후의 지가변동률이 미고시 되어 2024년12월 지가변동률을 연장 적용함.

라. 지역요인 비교

본건 토지는 비교거래사례와 인근지역 내에 소재하고 있어 지역요인은 대등함. (1.00)

마. 개별요인 비교

본건 기호	거래사례 기호	가로 조건	접근 조건	환경 (자연)조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	A	0.98	0.99	1.07	1.00	1.00	1.00	1.038
2	A	0.98	0.99	1.07	0.33	0.99	1.00	0.339

- 본건 기호(1)은 거래사례 A 대비 환경조건 우세, 가로조건, 접근조건 등 개별요인 열세하고 본건 기호(2)는 가로조건, 접근조건, 획지조건, 행정적조건 열세, 환경조건 우세함.

바. 거래사례비교법에 의한 토지단가의 결정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

산식 = 사례토지가격(원/㎡) x 사정보정 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인							
기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	149,501	1.00	1.00686	1.00	1.038	156,247	156,000
2	149,501	1.00	1.00686	1.00	0.339	51,029	51,000

※ 적용단가는 1,000원 단위에서 사사오입하였음.

사. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액

기호	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	금액(원)
1	2,782	156,000	433,992,000
2	134	51,000	6,834,000
합계	2,916		440,826,000

3. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정 의견

가. 각 방법에 의한 토지 시산가액

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 제12조에 따라 거래사례비교법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였으며, 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 상호 적절하게 지지하고 있는 것으로 판단되는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 등에 의거 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 토지의 감정평가액을 결정하였음.

기호	공시지가기준법에 의한 토지단가	거래사례비교법에 의한 토지단가	토지 감정평가단가 결정 (원/㎡)
1	156,000	156,000	156,000
2	51,000	51,000	51,000

나. 토지의 감정평가액 결정

상기에 산정된 각 시산가액을 검토한 결과, 양 시산가액 공히 인근지역의 호가 범위내에서 유사하게 산출되었는바 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성 및 시장성 등이 인정된다고 판단되어 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 다음과 같이 토지가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	금액(원)
1	2,782	156,000	433,992,000
2	134	51,000	6,834,000
합계	2,916		440,826,000

IV. 건물가격 산출근거

1. 대상 건물의 현황

기호	구 조	사정면적(㎡)	용 도	사용승인일	
3	공장	경량철골조 기타지붕 단층	270	공장	2010.11.1
	부속건물	경량철골조 기타지붕 단층	93.03	숙소	

2. 재조달원가의 산정

재조달원가는 직접공사비, 한국부동산연구원의 건축물재조달원가 자료집 등을 참고하여 산정하였으며 본건 신축시 표준적인 건물의 재조달원가를 다음과 같이 결정함.

가. 참고자료: 한국부동산연구원 건축물재조달원가자료집(2023.1월기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
01-06-08-06	조립식 주택	경량철골조/경량철골지붕틀/아스팔트싱글지붕	3	886,000	35 (30~40)
01-06-08-06	조립식 주택	경량철골조/경량철골지붕틀/아스팔트싱글지붕	4	694,000	35 (30~40)
02-05-05-06	기숙사	철근콘크리트조/박공지붕/아스팔트싱글지붕	4	1,180,000	40 (45~55)
05-04-06-06	일반창고	경량철골조/경량철골지붕틀/아스팔트싱글지붕	3	714,000	35 (30~40)
05-01-06-09	일반공장	철골조 평지붕	3	1,004,000	35 (30~40)
05-01-06-10	일반공장	철골조 철골지붕틀 샌드위치패널지붕	2	772,000	35 (30~40)

나. 보정단가

본 공장 및 부속 숙소에 급배수설비등 위생설비, 전기설비, 부속 숙소에 난방설비, 전기설비, 개스설비 등 일반적 건물 기본설비는 재조달원가에 포함평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 본건 재조달원가의 결정[(표준단가 + 보정단가) × 적용률]

구 분	본건 적용 표준단가	적용률(%)	적용 재조달원가(원/㎡)
기호(3) 공장	825,000	100	825,000
기호(3) 부속숙소	930,000	100	930,000

3. 건물단가 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조 제2항에 따라 경제적 내용년수를 기준으로 정액법에 의하여 감가수정을 하되, 건물특성에 따라 필요한 경우 관찰감가를 적용함.

구 분	사용승인일	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	경과 년수	경제적 잔존 가치율	결정단가 (원/㎡)
기호(3)공장	2010.11. 1	825,000	45	14	30/45	550,000
기호(3)부속숙소	2010.11. 1	930,000	45	14	30/45	620,000

※ 잔존가치율 = 잔존내용년수/(총)내용년수를 기본으로 하되 제반 현상 및 관리상태 등을 감안하여 잔존년수를 적의 조정하였음.

4. 건물의 감정평가액

구 분	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	금액(원)
기호(3)공장	270	550,000	148,500,000
기호(3)부속숙소	93.03	620,000	57,678,600
합 계	363.03	-	206,178,600

V. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

구 분	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토 지	2,916	-	440,826,000	
건 물	363.03	-	206,178,600	관찰감가
제시외건물	(492.5)	-	92,940,000	개략적사정, 관찰감가
토지, 건물 합계			739,944,600	
기계기구	3식	-	4,797,000	
합계			744,741,600	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 결정의견

상기의 평가전례와 거래사례가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가격과 원가법에 의한 건물가격 등을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대 상부동산의 감정평가액으로 결정함이 적정하다고 판단됨.

토지건물감정평가명세표

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 금산읍 음지리	615-1	공장용지	계획관리지역 자연녹지지역	2,782	2,782	156,000	433,992,000	<도로명주소> 충청남도 금 산군 금산읍 진악로774-14
2	동소	615-3	답	계획관리지역 자연녹지지역	134	134	51,000	6,834,000	기호(1)진입 부분등
3	동소	615-1 위지상	공장	경량철골조 기타지붕 단층	270	270	550,000	148,500,000	관찰감가 825,000x 30/45
			부속숙소	경량철골조 기타지붕단층	93.03	93.03	620,000	57,678,600	관찰감가 930,000x 30/45
소 계								₩647,004,600	
㉠	(제시외건물) 충청남도 금산군 금산읍 음지리	615-1 위지상	창고	경량철골조 판넬지붕 단층	(120)	120	300,000	36,000,000	관찰감가 525,000x 20/35
㉡			창고등	경량철골조 판넬지붕단층	(92)	92	240,000	22,080,000	관찰감가 420,000x 20/35
㉢			창고	경량철골및콘테 이너조철판및판 넬지붕단층	(78)	78	130,000	10,140,000	관찰감가 260,000x 15/30
㉣			다용도실	경량철골조판넬 지붕단층	(10)	10	480,000	4,800,000	관찰감가 720,000x 30/45
㉤			보일러실	경량철골조판넬 지붕단층	(4.5)	4.5	460,000	2,070,000	관찰감가 700,000x 30/45
㉥			창고외	경량철골및콘테 이너조판넬지붕 단층	(82)	82	80,000	6,560,000	관찰감가 160,000x 15/30

토지건물감정평가명세표

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	
㉸			건조실	경량철골조선라 이트지붕단층	(16.5)	16.5	-	640,000	관찰감가
㉹			솔보호소	파이프조벽체없 음단층	(1.5)	1.5	-	50,000	관찰감가
㉺			숙소부속 거실	경량철골조선라 이트지붕단층	(23)	23	400,000	9,200,000	관찰감가 600,000x 30/45
㉻			견사	파이프조단층	(14)	14	-	350,000	관찰감가
㉼			휴식실등	파이프조단층	(12)	12	-	360,000	관찰감가
㉽			용도미상	파이프조비닐 하우스보온덮개 지붕단층	(15)	15	-	90,000	관찰감가
㉾			계사	파이프조단층	(24)	24	-	600,000	관찰감가
소 계								₩92,940,000	
합 계								₩739,944,600.-	
				이	하	여	백		

기계기구(공작물)감정평가명세표

일련 번호	명 칭 (종 류) 구조.규격.형식.용량	제 작 자 제 작 번 호 제 작 (취 득) 일 자 수 입 신 고 일 자	수 량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
1	당침기 Cap' : 2,000kg Size : W1,000xL2,800xH1,000mm 재질 : SUS304 Motor : 2.2kw, 1.5kw 배관및 기타 부대설비 포함	국산	1식	-	1,404,000	12,000,000x 0.117(1/15) 관찰감가
2	증삼기 Cap' : 2,500kg Size : 1,500x1,300xH2,300mm 재질 : SUS304 배관및 기타 부대설비 포함	국산	1식	-	1,521,000	13,000,000x 0.117(1/15) 관찰감가
3	Steam Boiler Cap' : 800K	삼우 2010.10	1식	-	1,872,000	16,000,000x 0.117(1/15) 관찰감가 배관등부대 설비포함
합 계					₩4,797,000.-	
	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 금산읍 음지리 양지교 남서측 인근에 위치하며 주위는 농경지, 소규모 공장, 창고, 농가주택 등으로 형성되었으며 근교농촌지대내 소규모공장으로서의 주위환경 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하고 인근에 읍내버스 승강장 등이 소재하며 일반적인 대중교통사정 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

부정형의 토지로서 인접지와 대체로 등고 평탄하며 농업및 부속용건부지(기호1), 진입도로(기호2)등의 상태임.

(4) 인접 도로상태

본건 기호(1) 북측으로 본건 기호(2)를 통해 세로(가)에 접하며 도로상태 보통임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1) 계획관리지역, 자연녹지지역, 성장관리계획구역(2024-12-20)(일반형), 가축사육제한구역(2024-10-08)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 배수구역<하수도법>, <추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)임.

기호2) 계획관리지역, 도시지역(금산), 자연녹지지역, 성장관리계획구역(2024-12-20)(일반형), 가축사육제한구역(2024-10-08)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 배수구역<하수도법>임.

토지감정평가요항표

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

(6) 제시목록 외의 물건

본 지상 및 경계에 제시외 수목, 수전등 조경시설 소재함.

(7) 공부와의 차이

기호(2)는 공부상 지목 답이나 실제 진입도로 등의 상태임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며 본 토지 경계 및 지적, 면적 등은 지적도등본, 외부관찰, 개략적측정, 탐문조사 등에 의하였는바 본건 진행시 참고바람.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

기호(3) 공장건물은 경량철골조 기타지붕 단층 건물로

벽 체 : 판넬잇기등 마감.

바 닥 : 몰탈위 하드너 및 일부 타일 등 마감.

창 호 : 하이새시 창호등임.

기호(3) 부속 숙소건물은 경량철골조 기타지붕 단층 건물로

외 벽 : 싸이딩패널등 마감.

내 벽 : 벽지 및 일부 타일등 마감.

창 호 : 새시 2중창등임.

(2) 이용상태

일반건축물대장상 공장(일반건축물대장 건축물현황도상 공장2, 작업실, 포장실, 저온창고실, 창고, 화장실겸 샤워실)및 부속숙소(일반건축물대장 건축물현황도상 방3, 주방겸거실, 욕실2, 현관등)임.

(3) 설비내역

급탕, 급배수 등 위생설비, 전기설비, 온수보일러 등 난방설비(부속숙소)등 됨.

(4) 부합물 및 중물

후첨 건물개황도 및 사진용지와 같이 제시외 건물 소재함.

건물감정평가요항표

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

(5) 공부와의 차이

대체로 부합함.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 미상이며 본건의 내부구조, 설비, 현상, 이용상황 등은 일반적인 이용을 기준으로 탐문조사, 외부관찰, 일반건축물대장상 건축물현황도등에 의하였는바 본건진행시 참고바람.
- 2) 본 공장 건물내 기계기구는 인삼가공제품 생산에 필요한 당침기, 증삼기, 보일러 등으로서 현상 정상가동 중단상태로 탐문되며 일반적인 이용을 기준으로 제시목록, 탐문조사, 외부관찰, 개략적인 측정 등에 의해 평가하였는바 본건 진행시 참고바람.
- 3) 본 공장 건물 및 주위에 호이스트, 저온창고, 기타설비 및 동산등 제시외 물건이 소재하는바 본건진행시 별도확인바람.

광역위치도



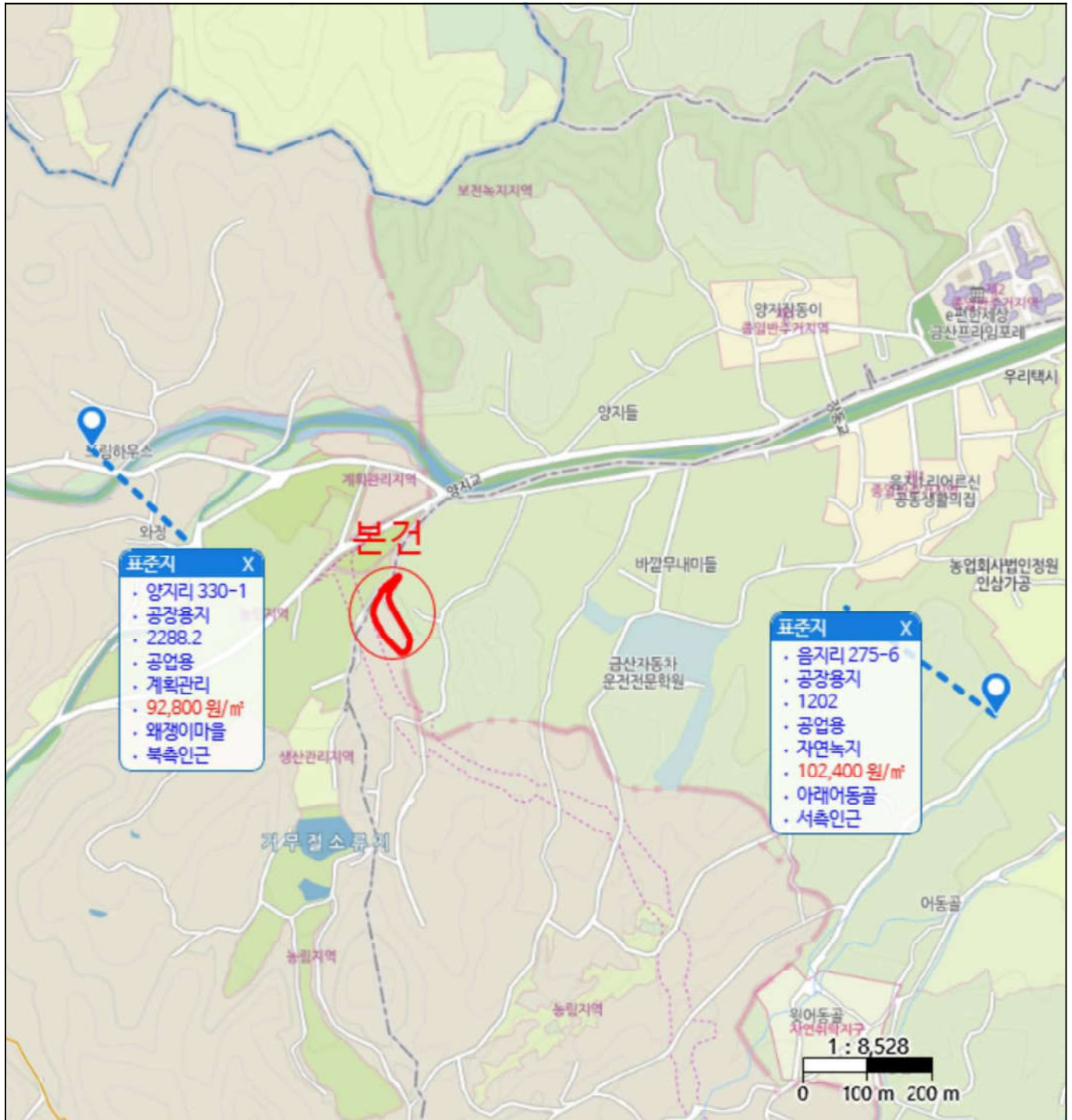
소재지	충청남도 금산군 금산읍 음지리 615-1 외
-----	--------------------------



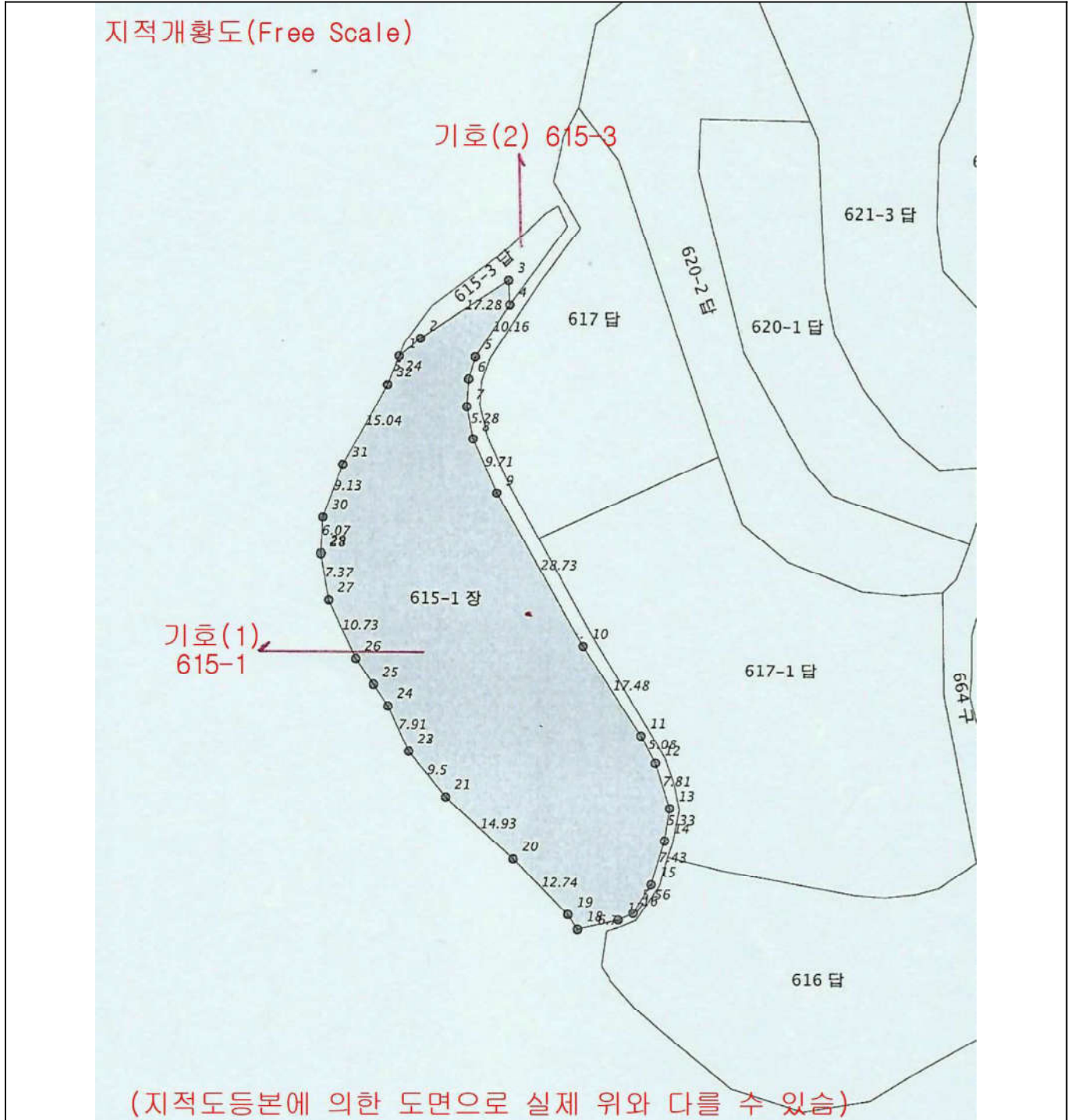
위치도



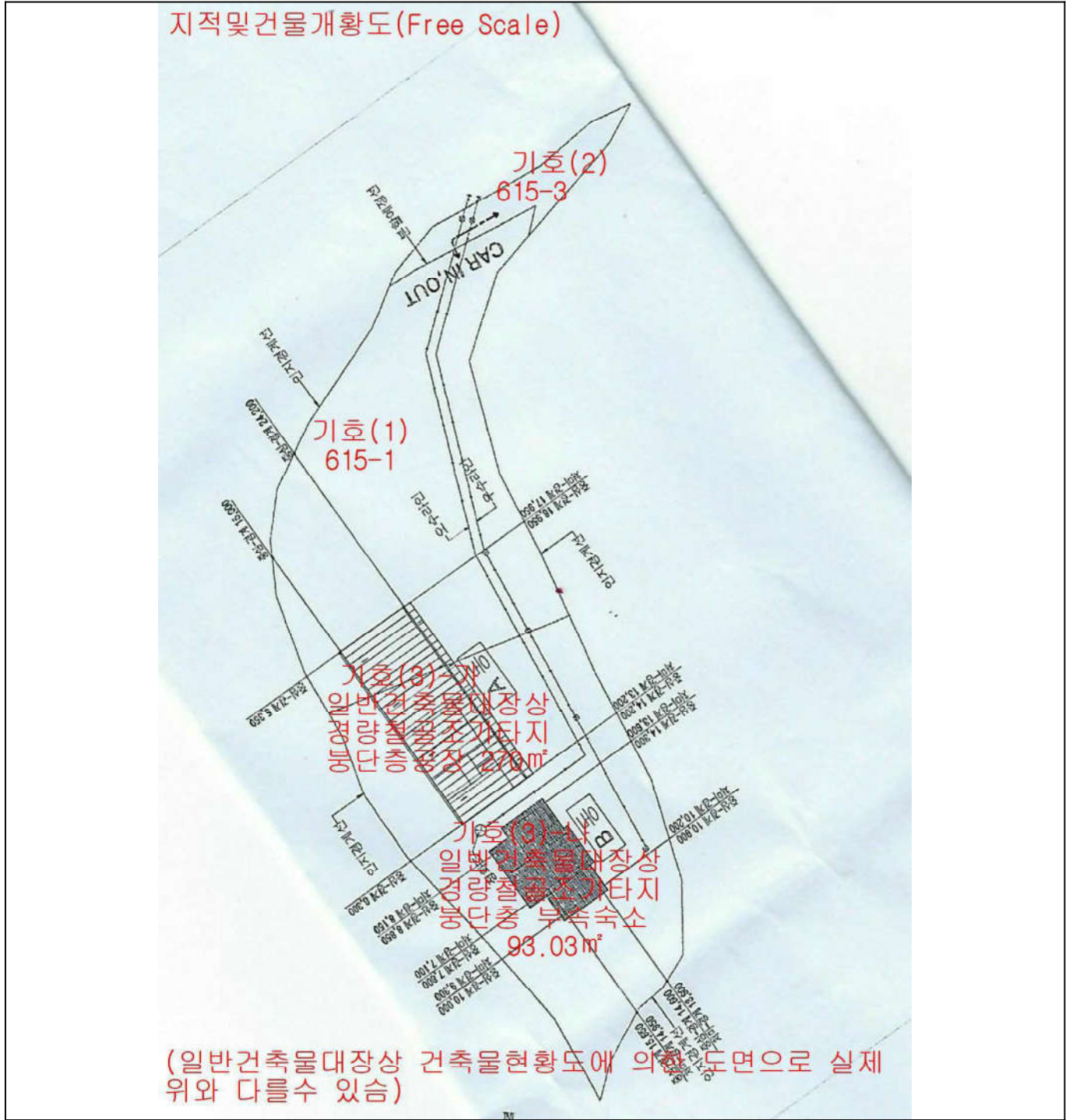
소재지	충청남도 금산군 금산읍 음지리 615-1 외
-----	--------------------------



지 적 개 황 도(Free Scale)



건물개황도(Free Scale)



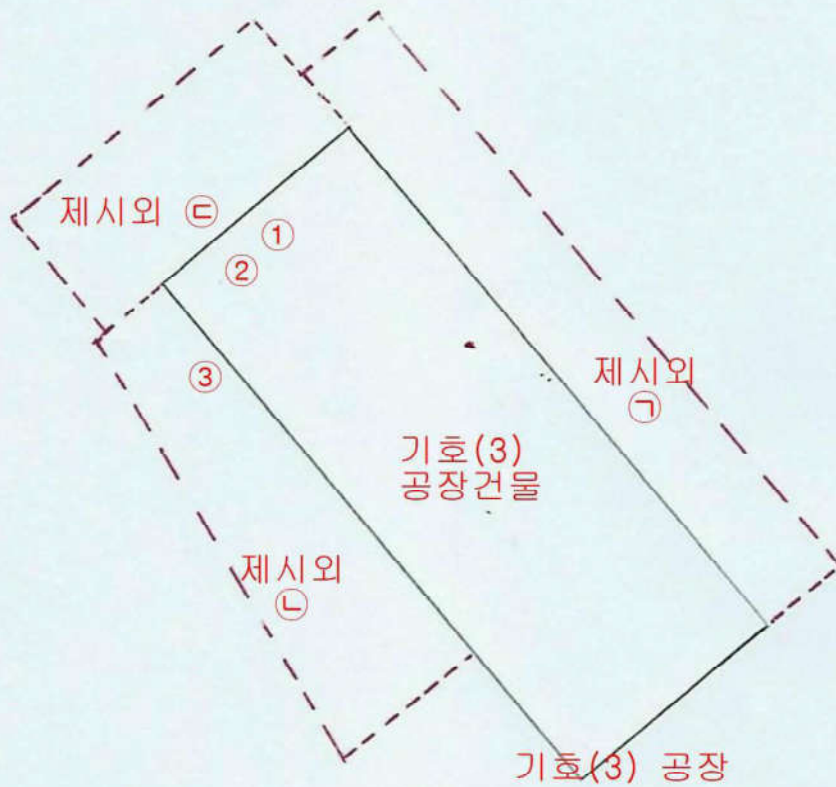
기계기구시설배치도(Free Scale)



소재지

충청남도 금산군 금산읍 음지리 615-1

기계기구시설배치도(Free Scale)

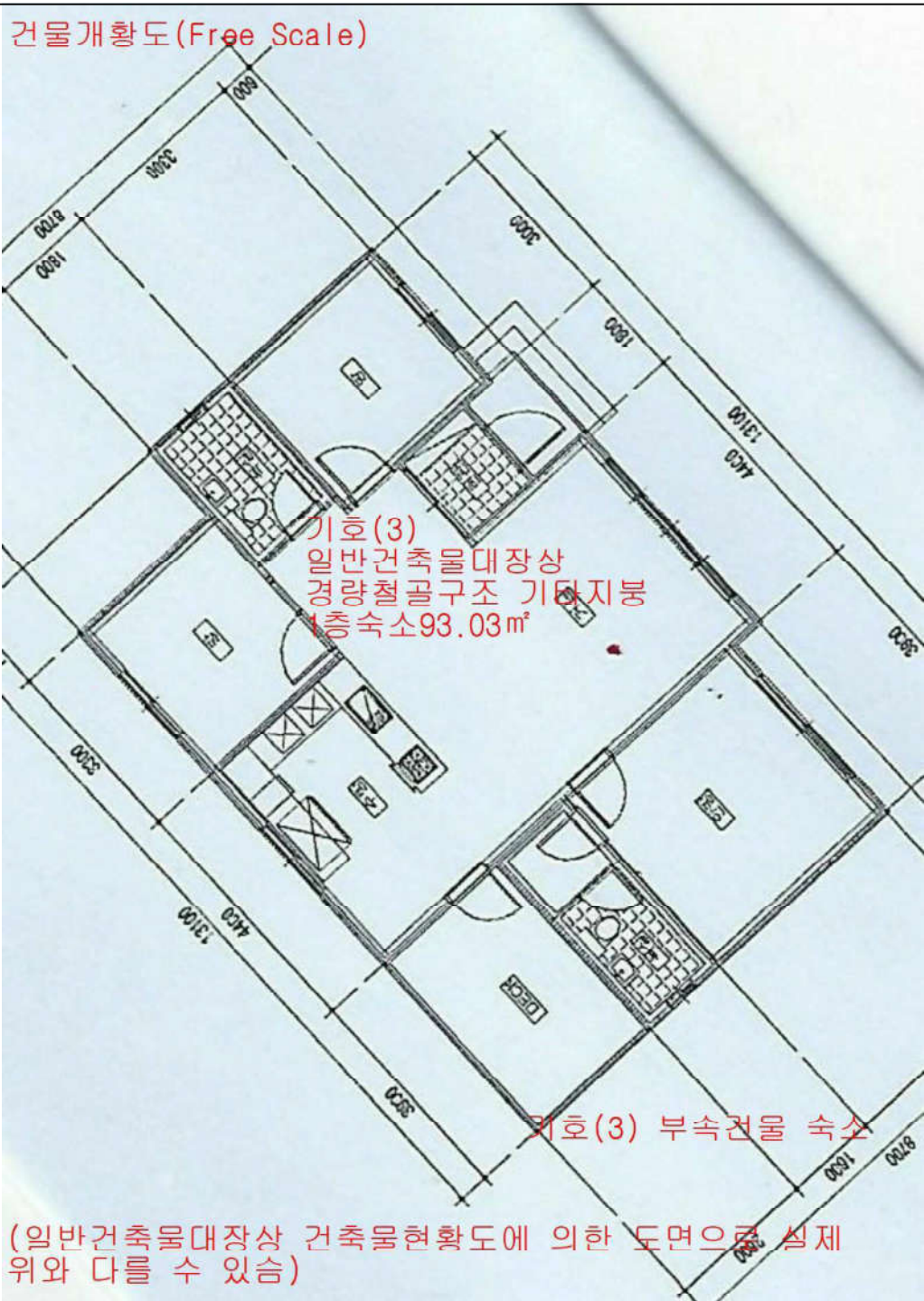


(현장관찰, 탐문조사, 평가전례, 개략적인 측정 등에 의한 도면으로 실제 위와 다를수 있음)

내부 구조도(Free Scale)



소재지	충청남도 금산군 금산읍 음지리 615-1
-----	------------------------

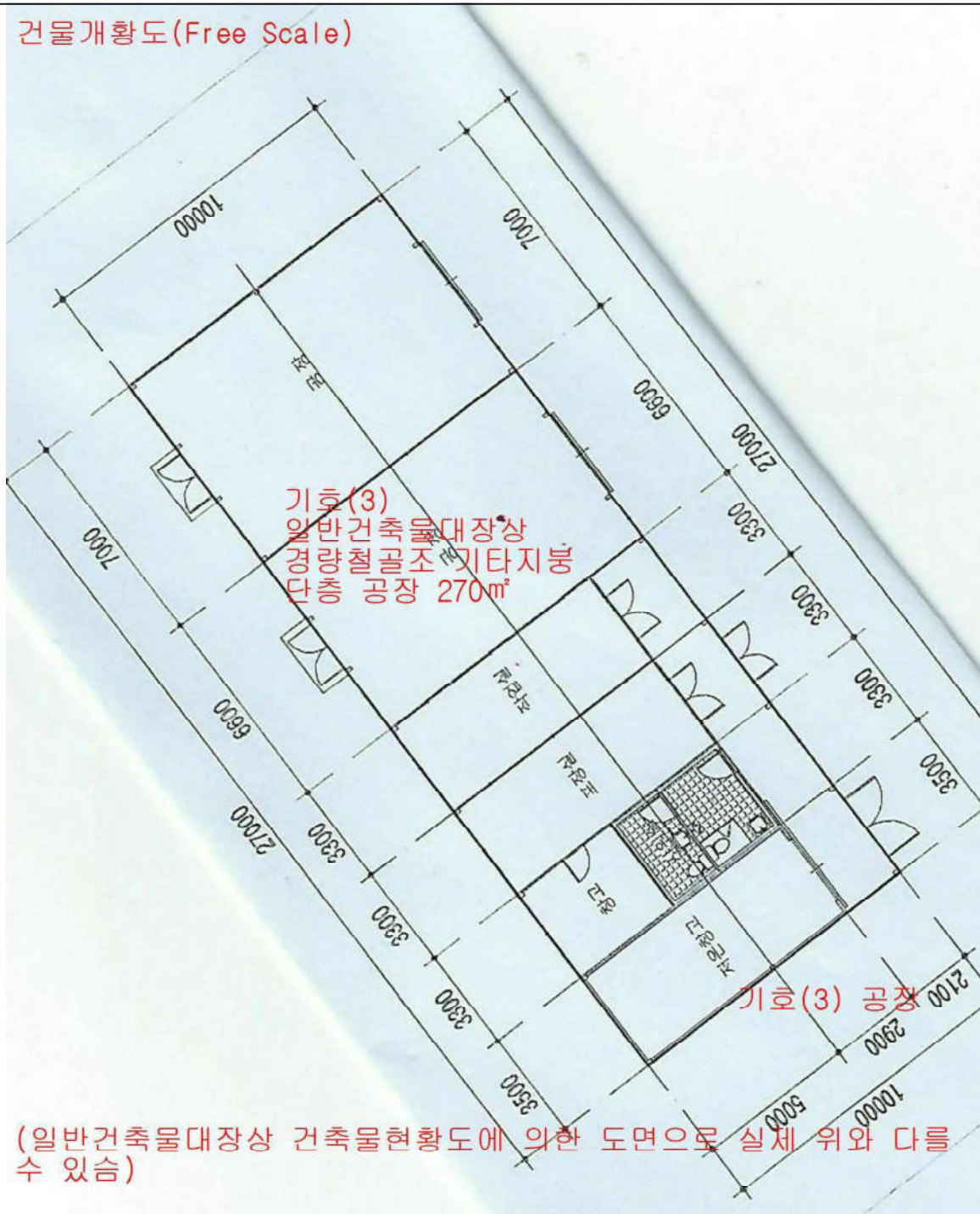


내부 구조도



소재지 충청남도 금산군 금산읍 음지리 615-1

건물개황도 (Free Scale)



(일반건축물대장상 건축물현황도에 의한 도면으로 실제 위와 다를 수 있음)

사 진 용 지



제시외 ㉠ 주위환경



제시외 ㉡ 남측인근 주위환경



제시외 ㉢ 주위환경



제시외 ㉣ 주위환경

사 진 용 지



제시외 ㉔ 북동측 인근에서 촬영



제시외 ㉕ 주위환경



제시외 ㉖ 주위환경



제시외 ㉗ 주위환경

사 진 용 지



제시외 ㉔ 주위환경



제시외 ㉕ 남동측앞에서 촬영



제시외 ㉖ 주위환경



본 토지 서측경계 주위환경

사 진 용 지



제시외 ㉔ 주위환경



제시외 ㉕ 주위환경



제시외 ㉖ 주위환경



제시외 ㉗ 동측 앞에서 촬영

사 진 용 지



제시외 ㉠ 남측 주위환경



본 토지 남서측 경계 주위환경



본 기호(2)토지 북측 주위환경



제시외 ㉠ 주위환경

사진용지



제시외 ㉠ 앞에서 남동측 방향 촬영



본건 기호(1)토지 남측 경계 주위환경



본건 기호(1)토지 동측 경계 주위환경



제시외 ㉡ 주위환경

사진용지



제시외 ㉞ 주위환경



제시외 ㉟ 주위환경



본건 기호(1)토지 서측 경계 주위환경



본건 기호(1)토지 서측 경계 주위환경

사 진 용 지



부속 숙소건물, 제시외 ㉔주위환경



제시외 ㉑ 내부 주위환경



본공장 및 제시외 ㉑ 북측경계 주위환경



제시외 ㉔ 북측 주위환경

사 진 용 지



제시외 ㉔ 남동측 인근에서 촬영



기호(3)부속숙소 동측 앞에서 촬영



제시외 ㉔ 북측 인근에서 촬영



제시외 ㉔ 북동측 인근에서 촬영

사진용지



제시외 ㉔ 주위환경



제시외 ㉕ 주위환경



제시외 ㉖ 주위환경



본 토지 경계 수목 주위환경

사 진 용 지



제시외 ㉠주위환경



제시외 ㉡ 주위환경



제시외 ㉢ 주위환경



제시외 ㉣ 주위환경

사 진 용 지



제시외 ㉠ 주위환경



제시외 ㉡ 주위환경



본 토지 경계 수목 주위환경



제시외 ㉢ 주위환경

사진용지



제시외 ㉞ 내부 주위환경



기호 ① 기계기구 주위환경



기호 ① 기계기구 주위환경



기호 ① 기계기구 주위환경

사진용지



기계기구 기호 ② 주위환경



기계기구 기호 ② 주위환경



기계기구 기호 ② 주위환경



기계기구 기호 ③ 주위환경

사 진 용 지



기계기구 기호 ③ 주위환경



기계기구 기호 ③ 주위환경



기계기구 기호 ③ 주위환경



제시외 ㉔ 내부 전경

사 진 용 지



본 공장건물 천정 주위환경



본 지상 관정 주위환경



본 공장 건물 내부 주위환경



본건 진입부 주위환경