

감정평가서

건명	문인구 외 1명 소유물건(2025타경502474)
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 김수경
감정평가서 번호	JA250505

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가서
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.

지안감정평가사사무소

(공장)감정평가표

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

감정평가사

(인)

감정평가액	일백일십이억사천칠백팔십일만구천구백육원정(₩11,247,819,906.-)					
의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 김수경		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	대전지방법원 경매7계		
소유자 (대상업체명)	문인구 외 1명 (2025타경502474)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.06.05	2025.05.30 ~ 2025.06.05	2025. 06. 17	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
		별	지	참	조	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

(공장)감정평가표

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액
	토지	27,995.6	토지	27,995.6	-	5,541,728,800
	건물	13,664.467	건물	13,250.407		5,086,941,106
				414.06	-	현황 멸실
	기계기구	8식	기계기구	7식	-	167,100,000
				1식	-	건물에 포함평가
	제시외 물건	(24식)	제시외 물건	24식	-	452,050,000
	이		하	여	백	
	합 계					₩11,247,819,906

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	749	공장용지	계획관리지역	8,671.3	18,502.2	201,000	3,718,942,200	일괄평가
2	"	749-1	공장용지	계획관리지역	9,830.9				
3	" [도로명주소] 충청남도 금산군 금성면 금성공단로 12	749, 749-1 주1	공장	철골조 스라브지붕 3층					
				1층	2,608.40	3,269.07	319,000	1,042,833,330	850,000 × 15/40
				중2층	123.07	241.74	-	평가외	중2층·2층· 3층 中 일부 현황 멸실
				2층	389.67				
				3층	389.67				
				지1층	172.32	172.32	-	평가외	현황 멸실
4	" [도로명주소] 충청남도 금산군 금성면 금성공단로 12	749, 749-1 주2	공장	철골조, 경량철골조 샌드위치판넬 지붕 단층					
				1층	1,984.757	1,984.757	198,000	392,981,886	720,000 × 11/40
5	" [도로명주소] 충청남도 금산군 금성면 금성공단로 12	749, 749-1 주3	공장	경량철골조 판넬지붕 단층	480	480	228,000	109,440,000	650,000 × 14/40
6	" [도로명주소] 충청남도 금산군 금성면 금성공단로 12	749, 749-1 주4동	공장	일반철골구조 기타지붕 단층	3,499.35	3,499.35	580,000	2,029,623,000	800,000 × 29/40

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	
7	충청남도 금산군 금성면 하신리	750	공장용지	계획관리지역	8,993.4	8,993.4	199,000	1,789,686,600	
8	" [도로명주소] 충청남도 금산군 금성면 금성공단로 12	750 주1동	숙소	일반철골구조 기타지붕 2층 1층	986.61	986.61	399,000	393,657,390	기호8-1 현황 "공장, 숙소 등" 950,000 × 21/50 현황 "철근 콘크리트 구조"
			공장	철골조 판넬지붕 단층	2,692.13	2,692.13	338,000	909,939,940	950,000 × 21/31 750,000 × 18/40 기호8-2
			수위실	부속건물 벽돌조 슬래브지붕 단층	26.45	26.45	284,000	7,511,800	800,000 × 16/45 기호8-3
9	"	467-1	잡종지	생산관리지역 계획관리지역	352	352	67,000	23,584,000	현황 부속토지
10	"	467-2	잡종지	생산관리지역	108	108	67,000	7,236,000	현황 부속토지
11	"	467-3	답	생산관리지역	40	40	57,000	2,280,000	현황 부속토지
소 계								₩10,628,669,906	
	[제시외 건물]								
ㄱ	"	749,	휴게실	판넬조	(1식)	1식	-	800,000	관찰감가

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	충청남도 금산군 금성면 하신리	749-1		판넬지붕 단층 (약 13.5㎡)						
		749, 749-1	창고 등	벽체이용 조적조 슬래브지붕 (약 15.8㎡)	(1식)	1식	-	1,200,000	관찰감가	
ㄷ		"	749, 749-1	계단실 등	철골조 스라브지붕 (약 42.5㎡)	(1식)	1식	-	4,800,000	관찰감가 기호3) 옥탑 소재
ㄹ		"	749, 749-1	창고 등	벽체이용 강파이프조 판넬지붕 단층 (약 280.0㎡)	(1식)	1식	-	42,000,000	관찰감가
ㄹ		"	749, 749-1	창고 등	벽체이용 강파이프조 판넬지붕 단층 (약 825.0㎡)	(1식)	1식	-	206,300,000	관찰감가
ㅁ		"	749, 749-1	창고 등	벽체이용 강파이프조 판넬지붕 단층 (약 708.8㎡)	(1식)	1식	-	177,200,000	관찰감가
ㅂ		"	749, 749-1	기계실 등	벽체이용 판넬조 판넬지붕 단층 (약 32.3㎡)	(1식)	1식	-	1,600,000	관찰감가
ㅇ		"	749, 749-1	창고 등	벽체이용 경량철골조 판넬지붕 단층 (약 73.5㎡)	(1식)	1식	-	3,700,000	관찰감가
ㅈ		"	749, 749-1	차양	벽체이용 파이프조	(1식)	1식	-	1,400,000	관찰감가

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	
ㄸ	충청남도 금산군 금성면 하신리	749, 749-1	창고 등	썬라이트지붕 단층 (약 72.0㎡) 파이프조 판넬지붕 단층 (약 1.5㎡)	(1식)	1식	-	40,000	관찰감가
ㅋ	"	749, 749-1	창고 등	벽체이용 판넬조 판넬지붕 단층 (약 6.6㎡)	(1식)	1식	-	170,000	관찰감가
ㅌ	"	749, 749-1	창고 등	벽체이용 판넬조 판넬지붕 단층 (약 6.0㎡)	(1식)	1식	-	210,000	관찰감가
ㅍ	"	749, 749-1	창고 등	벽체이용 판넬조 판넬지붕 단층 (약 18.0㎡)	(1식)	1식	-	450,000	관찰감가
ㅎ	"	749, 749-1	기계실 등	벽체이용 판넬조 판넬지붕 단층 (약 6.0㎡)	(1식)	1식	-	300,000	관찰감가
a	"	750	쓰레기장	파이프조 강판지붕 단층 (약 120.0㎡)	(1식)	1식	-	3,600,000	관찰감가
b	"	750	창고 등	파이프조 판넬지붕 단층 (약 7.5㎡)	(1식)	1식	-	100,000	관찰감가
c	"	750	다용도실	벽체이용 판넬조 판넬지붕 단층 (약 20.0㎡)	(1식)	1식	-	800,000	관찰감가

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	
d	충청남도 금산군 금성면 하신리	750	저온창고	판널조 판널지붕 단층 (약 12.5㎡)	(1식)	1식	-	1,900,000	관찰감가
e	"	750	다용도실	판널 및 컨테이너구조 판널지붕 (약 36.0㎡)	(1식)	1식	-	2,200,000	관찰감가 기호8-1) 2층 소재
f	"	750	콤프레샤실	벽체이용 판널조 판널지붕 단층 (약 4.0㎡)	(1식)	1식	-	240,000	관찰감가
g	"	750	창고 등	벽체이용 판널조 판널지붕 단층 (약 2.0㎡)	(1식)	1식	-	40,000	관찰감가
h	"	750	창고 등	판널조 판널지붕 단층 (약 10.0㎡)	(1식)	1식	-	300,000	관찰감가
i	"	467-2, 467-3, 467-4	창고 등	판널 및 파이프조 판널 및 천막지붕 단층 (약 30.3㎡)	(1식)	1식	-	200,000	관찰감가
소 계								₩449,550,000	
합 계								₩11,078,219,906.-	
				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	폼 패킹머신 모델명 : KKM-PPM-03호기 규격 : 2040×216×1783(mm,WDH)	(주)건국메탈 221004-01 2022.10.04	1식	51,500,000	51,500,000	70,000,000 x 0.736(13/15)
2	폼 패킹머신 모델명 : KKM-PPM-03호기 규격 : 2040×216×1783(mm,WDH)	(주)건국메탈 221004-02 2022.10.04	1식	51,500,000	51,500,000	70,000,000 x 0.736(13/15)
3	폼 패킹머신 모델명 : KKM-PPM-03호기 규격 : 2040×216×1783(mm,WDH)	(주)건국메탈 221004-03 2022.10.04	1식	51,500,000	51,500,000	70,000,000 x 0.736(13/15)
4	드릴머신 모델명 : YSDM-19 용량 : 0.4kw 주축 높이 : 80mm 척 최대치수 : 13mm 척 최대회전수 : 570-2300RPM 스핀들 최대회전수 : 570-2300RPM	(주)용수공업 20K07200 미상	1식	-	400,000	관찰감가
5	탭핑머신 모델명 : YSDM-32 용량 : 0.4kw 주축 높이 : 130mm 척 최대치수 : 16mm 척 최대회전수 : 570-2300RPM 스핀들 최대회전수 : 570-2300RPM	(주)용수공업 20L17050 미상	1식	-	1,100,000	관찰감가 현황 모델명 YSTM-32
6	범용밀링 모델명 : HMTH-1300	(주)화천기계 3611948 2006.05	1식	-	7,500,000	관찰감가
7	호이스트 Single girder Cap ¹ : 2.8Ton	(주)명석 호이스트 MHC-2003-25 2003.11	1식		3,600,000	관찰감가
8	수변전설비 용량 : 500KW 기타 부대설비 포함	국산 미상	1식	-	-	건물에 포함평가

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	
	소 계				₩167,100,000	
j	[제시외 기계기구] 호이스트 Single girder Cap' : 1.9TON	KUKDONG	1식	-	2,500,000	관찰감가 기호8-2) 1층 소재
	소 계				₩2,500,000	
	합 계				₩169,600,000.-	
	이	하	여	백		

감정평가액 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 평가목적

본건은 충청남도 금산군 금성면 하신리 소재 “금성초등학교 금계분교장” 남서측 인근에 위치하는 부동산(공장)에 대한 대전지방법원의 경매를 위한 감정평가임.

2. 대상물건의 형상, 이용 상황 및 공법상 제한사항 등

가. 대상물건의 기본적 사항

1)토지

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)		이용 상황	용도 지역	형상 지세	'2025 개별공시지가
1	금산군 금성면 하신리	749	공장 용지	8,671.3	18,502.2 (일단지)	공업용	계획관리	사다리 평지	111,300
2	금산군 금성면 하신리	749-1	공장 용지	9,830.9					111,300
7	금산군 금성면 하신리	750	공장 용지	8,993.4		공업용	계획관리	사다리 평지	118,400
9	금산군 금성면 하신리	467-1	잡종지	352		부속토지	생산관리 계획관리	부정형 평지	64,800
10	금산군 금성면 하신리	467-2	잡종지	108		부속토지	생산관리	부정형 평지	64,800
11	금산군 금성면 하신리	467-3	답	40		부속토지	생산관리	삼각형 평지	9,300

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2) 건물

기호	소재지	지번	구조	공부상 용도	공부상면적 (㎡)	지상/지하	사용승인 일자	비고
3	금산군 금성면 하신리	749, 749-1	철골조 스라브지붕	공장 (주1)	※1) 3,683.13 (현황: 3,269.07)	3층/ 1층 (중2층 소재)	2000.05.08	중2층·2층· 3층中 일부 및 지1층 멸실
4	금산군 금성면 하신리	749, 749-1	철골조, 경량철골조 샌드위치판넬지붕	공장 (주2)	1,984.757	1층/ -	1996.04.04	-
5	금산군 금성면 하신리	749, 749-1	경량철골조 판넬지붕	공장 (주3)	480	1층/ -	1998.06.10	-
6	금산군 금성면 하신리	749, 749-1	일반철골구조 기타지붕	공장 (주4동)	3,499.35	1층/ -	2014.05.16	-
8	금산군 금성면 하신리	750	※2) 일반철골구조 기타지붕(현황 1층 철근콘크리트구조)	※3) 공장, 사무실, 숙소	1,298.65	2층/ -	1995.06.14 (2층 증축: 2014.06.24)	기호8-1
	금산군 금성면 하신리	750	철골조 판넬지붕	공장	2,692.13	1층/ -	2002.10.18	기호8-2
	금산군 금성면 하신리	750	벽돌조 슬래브지붕	부속건물 수위실	26.45	1층/ -	1995.06.14	기호8-3

※1) 기호3) 건물 중2층·2층·3층 中 일부(각층 약80.58㎡×3개층=약241.74㎡) 및 지1층(172.32㎡)은 현황 멸실임.

※2) 기호8-1) 건물의 등기사항전부증명서상 구조는 “일반철골구조”이나, 현황 및 일반건축물대장상 구조는 “1층: 철근콘크리트, 2층: 일반철골구조”임.

※3) 기호8-1) 건물의 등기사항전부증명서상 용도는 “숙소”이나, 일반건축물대장상 용도는 “1층: 공장 및 사무실, 2층: 숙소”로 기재되어 있는바 일반건축물대장상 용도를 기준함.

나. 주위환경

본건 주위는 공장, 근린생활시설, 단독주택, 창고, 농경지 및 임야 등이 소재하는 지역임.

다. 공법상 제한사항(토지이용계획사항)

기호1·2) 계획관리지역, 제2종지구단위계획구역(금성농공단지), 중료2류(폭 15m~20m)(비도시)(접합), 가축사육제한구역(2024-10-08)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 접도구역<도로법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 농공단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 산업시설구역<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>, 배수구역<하수도법>.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

기호7) 계획관리지역, 제2종지구단위계획구역(금성농공단지), 중로2류(폭 15m~20m)(비도시)(접합), 가축사육제한구역(2024-10-08)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 농공단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 산업시설구역<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>, 배수구역<하수도법>.

기호9) 계획관리지역, 생산관리지역, 제2종지구단위계획구역(금성농공단지), 가축사육제한구역(2024-10-08)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 접도구역<도로법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 농공단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 녹지구역<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>, 배수구역<하수도법>.

기호10)·11) 생산관리지역 가축사육제한구역(2024-10-08)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 접도구역<도로법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 배수구역<하수도법>.

3. 기준시점 결정

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025. 06. 05일을 본건의 “기준시점”으로 결정함.

4. 대상물건의 확인

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거하여, 본건 평가는 실지 현장조사를 통하여 대상물건을 확인하고 평가하였음.

5. 기타

가. 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록에 의하되, 기호3) 건물 중2층·2층·3층 中 일부(각층 약 $80.58\text{m}^2 \times 3\text{개층} = \text{약 } 241.74\text{m}^2$) 및 지1층(172.32m^2)은 현황 멸실인바 경매 진행시 참고바람.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

- 나. 기호9) 토지는 2개의 용도지역(생산관리, 계획관리)에 속한 토지이나 계획관리지역 부분의 면적이 미미하여 전체 생산관리지역을 기준으로 평가하였음.
- 다. 본건 지상 수목, 바닥포장, 야외수도시설 등은 토지에 포함평가하였고, 건물 내부벽체 시설물 등은 건물에 포함평가 하였으며, 컨테이너박스 2개동은 이동가능성 등을 고려 평가제외하였음.
- 라. 본건 기계기구는 현장조사시 미가동상태로 현장상황상 정상적인 가동 여부를 확인하기 어려워 정상적인 사용이 가능한 상태를 상정하여 평가하였는바 경매참여시 유의바람.
- 마. 제시외건물 ㉔~㉕·㉖은 일반건축물대장에 첨부된 건축물현황도(배치도)상 가설건축물로서 경매참여시 자세한 사항은 관련기관에 확인바람.
- 바. 본건 토지의 지적 경계 및 이용상황, 제시외 물건의 면적 등은 개략적인 목측 등에 의하여 판단 후 평가하였으니 정확한 경계 등의 측량은 지적측량 등의 절차가 필요하다고 사료되며, 측량결과에 따라 가격변동이 있을수 있으니 경매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 대상물건의 가액을 산정하였으며, 시장가치란 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)을 말함.

2. 감정평가 조건

없 음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가 방법

1. 평가방식

가. 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식

나. 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법

다. 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

2. 토지

가. 토지의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항을 근거하여 토지는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용함.

나. 적용 평가방법

- 1) 공시지가기준법 : 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 2) 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 3) 시산가액 조정 : 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정(算定)한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

3. 건물

가. 건물의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 근거하여 건물은 원가법을 주된 방법으로 적용하였음.

나. 적용 평가방법

1) 원가법 : 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

2) 시산가액 조정 : 건물은 원가법을 주된 방법으로 적용하여 평가하였으며, 건물만의 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려워 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

4. 기계·기구

기계·기구는 구조, 규격, 형식 및 용량 등을 고려하여 원가법으로 평가하되, 감가수정은 경과년수, 현상 및 관리 상태에 따라 관찰감가법을 병용하였음.

5. 일괄 구분 부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본건 토지 기호1)·2)는 본건 건물 기호3)~6)의 건축법상 대지로서 일단으로 이용중이고 그 이용상황이 사회적, 경제적, 행정적 측면에서 합리적이고 대상토지의 가치형성 측면에서 타당하다고 인정되는 등 용도상 불가분의 관계에 있어 일괄평가 하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

IV. 대상토지 감정평가액 산출과정

1. 공시지가기준법

가. 비교표준지 선정

평가 대상 토지 인근지역에 소재하는 표준지들 중에서 당해 토지와 용도지역·이용상황·지목·주위환경·공법상 제한사항 등에 있어 비교성이 가장 양호하다고 판단되는 표준지를 선정함.

(2025. 01. 01 기준)

기호	일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	44710 -715	금성면 하신리 767	공장용지	5,945.8	공업용	계획 관리	소로 각지	가장형 평지	113,900
B	44710 -706	금성면 하신리 272-1	답	1,490	답	생산 관리	세로 (가)	세장형 평지	26,300

나. 시점수정

용도지역	지가변동률(%)	비 고
계획관리	0.342	충청남도 금산군 (25.01.01~25.06.05) (계획관리) 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.241 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.084 $(1 + 0.00241) * (1 + 0.00084 * 36/30)$ ≈ 1.00342
생산관리	0.230	충청남도 금산군 (25.01.01~25.06.05) (생산관리) 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.170 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.050 $(1 + 0.00170) * (1 + 0.00050 * 36/30)$ ≈ 1.00230

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

감정평가액 산출근거 및 결정의견

다. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근지역에 위치하고 있는 바, 지역요인은 대등함. (1.000)

라. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

가) 공업지대

조건	항목	세항목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통의 연속성
	접면도로 상태 등	각지, 2면 획지, 3면 획지, 맹지
접근 조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 접근성
		철도전용인입선
		진용부두
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원
		공업용수
		공장배수
	자연환경	지반, 지질 등
획지 조건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저, 접면너비 등
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		규제의 정도
		기타규제
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액 산출근거 및 결정의견

나) 농경지대

조건	항목	세항목
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
기타 재해의 위험성		
획지 조건	면적, 경사 등	면적
		경사도
		경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	행정상의조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조상의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교치 결정(본건/표준지)

기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1,2	A	0.98	1.02	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건이 표준지대비 행정적조건(본건 일부 접도구역이나 전체토지에 미치는 영향이 미미함)은 유사하며, 가로조건(접면도로의 상태 등)에서 열세하나 접근조건(교통시설 및 편의시설과의 접근성 등)에서 우세하여 대체로 유사함.							
7	A	0.99	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.990
	본건이 표준지대비 가로조건(접면도로의 상태 등)에서 열세함.							
9	B	0.92	1.08	1.10	1.08	1.07	1.00	1.263
	본건이 표준지대비 가로조건(가로의 구조, 폭 등)에서 열세하나 접근조건(교통시설 및 편의시설과의 접근성 등)·환경조건(인근토지의 이용상황 등)·획지조건(형상에서 열세하나 이용상황 등에서 우세하여 전반적으로 우세) 및 행정적조건(본건 일부 접도구역 및 녹지구역으로 열세하나 지목 등에서 우세하여 전반적으로 우세)에서 우세하여 전반적으로 우세함.							
10	B	0.92	1.08	1.10	1.08	1.07	1.00	1.263
	본건이 표준지대비 가로조건(가로의 구조, 폭 등)에서 열세하나 접근조건(교통시설 및 편의시설과의 접근성 등)·환경조건(인근토지의 이용상황 등)·획지조건(형상에서 열세하나 이용상황 등에서 우세하여 전반적으로 우세) 및 행정적조건(본건 일부 접도구역으로 열세하나 지목 등에서 우세하여 전반적으로 우세)에서 우세하여 전반적으로 우세함.							
11	B	0.92	1.08	1.10	1.08	0.90	1.00	1.062
	본건이 표준지대비 가로조건(가로의 구조, 폭 등) 및 행정적조건(본건 일부 접도구역)에서 열세하나 접근조건(교통시설 및 편의시설과의 접근성 등)·환경조건(인근토지의 이용상황 등) 및 획지조건(형상에서 열세하나 이용상황 등에서 우세하여 전반적으로 우세)에서 우세하여 전반적으로 우세함.							

감정평가액 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」, 국토교통부 유권해석(건설부토정58342-398, 토관58342-471) 및 대법원판례(2003다38207,2004.05.14) 등에서 동일 수급권을 포함한 인근지역의 전반적인 가격수준과 인근지역의 감정평가전례를 참작할 수 있다고 하여 감정평가액의 형평성을 유지하고 시장가치를 산정하기 위하여 그 밖의 요인으로 보정함.

2) 인근지역 평가전례

[자료출처 : 협회 감정평가정보]

기호	소재지	지목	면적	용도지역	기준시점	평가단가 (원/m ²)	평가 목적	비고
#1	금성면 하신리 7**	공장용지	3,959.6	계획관리	2025.02.07	191,000	담보	-
#2	금성면 하신리 7**-*외	공장용지	3,668.7 (일단지)	계획관리	2024.09.30	194,000	법원 경매	-
#3	금성면 하신리 7**	공장용지	5,947.8	계획관리	2023.05.30	173,000	법원 경매	-
#4	금성면 하신리 7**	공장용지	8,993.4	계획관리	2023.04.21	175,000	담보	본건
#5	금성면 하신리 2**-*	답	525	생산관리	2024.12.20	53,000	법원 경매	-
#6	금성면 하신리 4**-*	답	40	생산관리	2022.12.31	53,000 (평균단가)	일반 거래	본건

감정평가액 산출근거 및 결정의견

3) 인근지역 거래사례

[출처:감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서 등]

기호	소재지	지목	거래면적 (㎡)	용도지역	거래시점	거래가격 (원)	비고
#가	금성면 하신리 7**-*	공장 용지	3,050.1	계획관리	2025.02.11	1,050,000,000	토지건물 거래사례
	토지 추정단가 (원/㎡)	건물추정가액	주1: $880,000 \times 15/45 \times 1,135.52 \approx 333,085,867$ 철근콘크리트(기존), 경량철골조(증축) (관찰감가)				사용승인 1993.01.06 (일부증축: 1994.10.18 1994.10.27 2001.05.24 2020.09.25)
			주2: $800,000 \times 17/40 \times 334 \approx 113,560,000$ 경량철골조				사용승인 2001.04.04 (일부증축: 2001.04.26 2001.05.24.)
	토지추정단가	$(1,050,000,000 - 333,085,867 - 113,560,000) / 3,050.1 \approx @197,815$					
#나	금성면 하신리 7**	공장 용지	3,959.6	계획관리	2021.08.02	1,300,000,000	토지건물 거래사례
	토지 추정단가 (원/㎡)	건물추정가액	주1: $880,000 \times 17/45 \times 1,776.28 \approx 590,514,418$ 철근콘크리트(기존), 철골조(증축) (관찰감가)				사용승인 1992.12 (일부증축: 1997.08.08.)
			부1: $600,000 \times 28/40 \times 25.44 \approx 10,684,800$ 경량철골구조				사용승인 2008.08.21
	토지추정단가	$(1,300,000,000 - 590,514,418 - 10,684,800) / 3,959.6 \approx @176,483$					
#다	금성면 두곡리 3**-*	전	1,174	생산관리	2024.06.08	60,000,000 (@51,107)	토지만의 거래사례
#라	금성면 하신리 1**-*	답	655	생산관리	2021.10.19	30,000,000 (@45,802)	토지만의 거래사례

감정평가액 산출근거 및 결정의견

4) 그 밖의 요인 보정내역

가) 사례의 선택

본건 및 표준지의 인근지역에 소재하며, 평가목적·위치·주위환경·기준시점 및 규모 등을 고려시 비교성이 양호하다고 인정되는 아래의 평가전례를 사례로 선정함.

[출처 : 한국감정평가사협회]

기호	소재지	지목	면적	용도지역	기준시점	평가단가 (원/m ²)	평가 목적
#2	금성면 하신리 7**-*외	공장용지	3,668.7 (일단지)	계 획관 리	2024.09.30	194,000	법원 경매
#5	금성면 하신리 2**-*	답	525	생 산관 리	2024.12.20	53,000	법원 경매

나) 산출 산식

$$\begin{aligned}
 \text{그 밖의 요인(기타요인) 보정치} &= \frac{\text{비교사례 기준 표준지의 단가}}{\text{기준시점 표준지 단가}} \\
 &= \frac{\text{비교사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}
 \end{aligned}$$

감정평가액 산출근거 및 결정의견

다) 그 밖의 요인 보정치 산정

< 표준지 A >

비교사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	194,000	1.00507	1.000	1.030	200,833		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	1.757	1.76
	113,900	1.00342	-	-	114,290		

¹⁾ 비교사례 : 표준지(A)와 용도지역 등이 유사하고 비교가능성이 있는 비교사례(#2)를 선정함.

²⁾ 시점수정 (2024.09.30~2025.06.05 충청남도 금산군, 계획관리) : 0.507% (1.00507)

³⁾ 지역요인 : 비교사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾ 개별요인 : 비교표준지는 비교사례대비 접근조건(교통시설 및 편의시설과의 접근성 등)에서 열세하나 가로조건(접면도로의 상태 등) 및 획지조건(형상 등)에서 우세하여 전반적으로 우세함.

개별요인 비교치						격차율
가로	접근	환경	획지	행정	기타	
1.03	0.98	1.00	1.02	1.00	1.00	1.030

< 표준지 B >

비교사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	53,000	1.00246	1.000	1.000	53,130		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	2.016	2.02
	26,300	1.00230	-	-	26,360		

¹⁾ 비교사례 : 표준지(B)와 용도지역 등이 유사하고 비교가능성이 있는 비교사례(#5)를 선정함.

²⁾ 시점수정 (2024.12.20~25.06.05 충청남도 금산군, 생산관리) : 0.246% (1.00246)

³⁾ 지역요인 : 비교사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾ 개별요인 : 비교표준지는 비교사례대비 대체로 유사함.

개별요인 비교치						격차율
가로	접근	환경	획지	행정	기타	
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

바. 토지단가

기호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1,2	113,900	1.00342	1.000	1.000	1.76	201,150	201,000
7	113,900	1.00342	1.000	0.990	1.76	199,138	199,000
9	26,300	1.00230	1.000	1.263	2.02	67,252	67,000
10	26,300	1.00230	1.000	1.263	2.02	67,252	67,000
11	26,300	1.00230	1.000	1.062	2.02	56,550	57,000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법

가. 비교거래사례 선정

본건 인근·유사지역에 소재하며, 위치·주위환경·거래시점 등을 고려시 비교성이 양호하다고 인정되는 아래의 거래사례를 사례로 선정함.

[출처:감정평가정보체계 및 등기사항전부증명서 등]

기호	소재지	지목	거래면적 (㎡)	용도지역	거래시점	거래가격 (원)	비고
#가	금성면 하신리 7**-*	공장용지	3,050.1	계획관리	2025.02.11	1,050,000,000	토지건물 거래사례
	토지 추정단가 (원/㎡)	건물추정가액	주1: $880,000 \times 15/45 \times 1,135.52 \approx 333,085,867$ 철근콘크리트(기존), 경량철골조(증축) (관찰감가)				사용승인 1993.01.06 (일부증축: 1994.10.18, 1994.10.27, 2001.05.24, 2020.09.25)
			주2: $800,000 \times 17/40 \times 334 \approx 113,560,000$ 경량철골조				사용승인 2001.04.04 (일부증축: 2001.04.26, 2001.05.24.)
토지추정단가		$(1,050,000,000 - 333,085,867 - 113,560,000) / 3,050.1 \approx @197,815$					
#다	금성면 두곡리 3**-*	전	1,174	생산관리	2024.06.08	60,000,000 (@51,107)	토지만의 거래사례

나. 사정보정

상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

기호	용도 지역	지가변동률 (%)	비 고
#가	계획관리	0.278	<p style="text-align: center;">충청남도 금산군 (25.02.11~25.06.05) (계획관리)</p> <p style="text-align: center;">2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.059 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.055 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.084</p> <p style="text-align: center;"> $(1 + 0.00059 * 18/28) * (1 + 0.00055) * (1 + 0.00084) * (1 + 0.00084 * 36/30)$ ≈ 1.00278 </p>
#다	생산관리	0.530	<p style="text-align: center;">충청남도 금산군 (24.06.08~25.06.05) (생산관리)</p> <p style="text-align: center;">2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.037 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.046 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.047 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.042 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.054 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.041 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.040 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.170 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.050</p> <p style="text-align: center;"> $(1 + 0.00037 * 23/30) * (1 + 0.00046) * (1 + 0.00047) * (1 + 0.00042) * (1 + 0.00054) * (1 + 0.00041) * (1 + 0.00040) * (1 + 0.00170) * (1 + 0.00050 * 36/30)$ ≈ 1.00530 </p>

라. 지역요인 비교

비교거래사례와 대상토지는 공히 인근·유사지역에 소재하는 바 가로조건, 접근조건, 환경 조건, 행정적조건, 기타조건 등 제반 지역요인은 대등·유사함.(1.000)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교(본건/거래사례)

기호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1,2	#가	0.99	1.02	1.00	1.00	1.00	1.00	1.010
	본건이 거래사례대비 행정적조건(본건 일부 접도구역이나 전체토지에 미치는 영향이 미미함)은 유사하며, 가로조건(접면도로의 상태 등)에서 열세하나 접근조건(교통시설 및 편의시설과의 접근성 등)에서 우세하여 전반적으로 우세함.							
7	#가	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	본건이 거래사례대비 대체로 유사함.							
9	#다	0.95	1.10	1.10	1.10	1.07	1.00	1.353
	본건이 거래사례대비 가로조건(가로의 구조, 폭 등)에서 열세하나 접근조건(교통시설 및 편의시설과의 접근성 등)·환경조건(인근토지의 이용상황 등)·획지조건(형상에서 열세하나 경사 및 이용상황 등에서 우세하여 전반적으로 우세) 및 행정적조건(본건 일부 접도구역 및 녹지구역으로 열세하나 지목 등에서 우세하여 전반적으로 우세)에서 우세하여 전반적으로 우세함.							
10	#다	0.95	1.10	1.10	1.10	1.07	1.00	1.353
	본건이 거래사례대비 가로조건(가로의 구조, 폭 등)에서 열세하나 접근조건(교통시설 및 편의시설과의 접근성 등)·환경조건(인근토지의 이용상황 등)·획지조건(형상에서 열세하나 경사 및 이용상황 등에서 우세하여 전반적으로 우세) 및 행정적조건(본건 일부 접도구역으로 열세하나 지목 등에서 우세하여 전반적으로 우세)에서 우세하여 전반적으로 우세함.							
11	#다	0.95	1.10	1.10	1.10	0.90	1.00	1.138
	본건이 거래사례대비 가로조건(가로의 등) 및 행정적조건(본건 일부 접도구역)에서 열세하나 접근조건(교통시설 및 편의시설과의 접근성 등)·환경조건(인근토지의 이용상황 등) 및 획지조건(형상에서 열세하나 경사 및 이용상황 등에서 우세하여 전반적으로 우세)에서 우세하여 전반적으로 우세함.							

감정평가액 산출근거 및 결정의견

바. 토지단가

기호	거래단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1,2	197,815	1.00	1.00278	1.000	1.010	200,349	200,000
7	197,815	1.00	1.00278	1.000	1.000	198,365	198,000
9	51,107	1.00	1.00530	1.000	1.353	69,514	70,000
10	51,107	1.00	1.00530	1.000	1.353	69,514	70,000
11	51,107	1.00	1.00530	1.000	1.138	58,468	58,000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

3. 토지평가액 결정

가. 시산가액 검토

구 분	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)
1,2	201,000	200,000
7	199,000	198,000
9	67,000	70,000
10	67,000	70,000
11	57,000	58,000

나. 결정의견

상기 시산가액의 검토 결과, 공시지가기준법에 의한 토지평가액은 적정하다고 판단되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였음.

다. 토지감정평가액 결정

기호	결정단가 (원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)
1,2	201,000	18,502.2	3,718,942,200
7	199,000	8,993.4	1,789,686,600
9	67,000	352	23,584,000
10	67,000	108	7,236,000
11	57,000	40	2,280,000
합 계			5,541,728,800

감정평가액 산출근거 및 결정의견

V. 대상 건물 감정평가액 산출과정(원가법)

1. 표준 신축단가

(한국부동산연구원 발행 2024년 건물신축단가표)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
05-01-06-09	일반공장	철골조/평지붕(층고5.5m)	3	1,042,000	35(30~40)
05-01-06-10	일반공장	철골조/철골지붕틀(층고6m)/ 샌드위치패널	3	799,000	35(30~40)
05-01-06-10	일반공장	철골조/철골지붕틀(층고6m)/ 샌드위치패널	4	734,000	35(30~40)
05-01-06-10	일반공장	철골조/철골지붕틀(층고9m)/ 샌드위치패널	4	886,000	35(30~40)
05-01-05-09	일반공장	철근콘크리트조/평지붕(층고6m)	4	1,088,000	45(40~50)
05-04-02-09	일반창고	벽돌조/평지붕(층고4.5m)	4	794,000	40(35~45)

(한국부동산원 발행 2024년 건물신축단가표)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
6-1-6-24	일반공장	철골조/슬래브지붕 샌드위치판넬잇기(층고 6m기준)	3	1,046,000	35(30~40)
6-1-6-11	일반공장	철골조/철골지붕틀 칼라피복철판넬잇기(층고 9m이하)	4	1,002,000	35(30~40)
6-1-5-6	일반공장	철근콘크리트조/슬래브지붕	4	1,085,000	45(40~50)
5-1-3-6	일반창고	조적조(연와)/슬래브지붕	4	875,000	40(35~45)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2. 재조달원가의 결정

상기의 표준 신축단가표를 참고하여 위생 및 급배수설비, 전기설비 등 부대설비가 있는 경우 이를 보정하고, 본건 건물의 구조, 용도, 시공의 정도, 마감재 수준, 경제적 특성 등을 종합적으로 고려하여 재조달원가를 결정함.

기호	층수	구조	공부상 용도	경제적 내용년수	재조달원가 (원/㎡)	사용승인 일자	비고	
3	1~3층 (중2층 소재)	철골조 스라브지붕	공장 (주1)	40	850,000	2000.05.08	중2층·2층·3층中 일부 및 지1층 멸실	
4	1층	철골조, 경량철골조 샌드위치판넬지붕	공장 (주2)	40	720,000	1996.04.04	-	
5	1층	경량철골조 판넬지붕	공장 (주3)	40	650,000	1998.06.10	-	
6	1층	일반철골구조 기타지붕	공장 (주4동)	40	800,000	2014.05.16	-	
8	1,2층	일반철골구조 기타지붕 (현황 1층 철근콘크리트구조)	1층	공장, 사무실	50	950,000	1995.06.14	기호8-1
			2층	숙소	31	950,000	2014.06.24	
	1층	철골조 판넬지붕	공장	40	750,000	2002.10.18	기호8-2	
	1층	벽돌조 슬래브지붕	부속건물 수위실	45	800,000	1995.06.14	기호8-3	

감정평가액 산출근거 및 결정의견

3. 감가수정 및 건물단가 결정

가. 개요

감가수정이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에, 그 감가 요인(물리적, 기능적, 경제적)을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에서의 대상물건의 가액을 적정화하는 것을 말하며, 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법, 정률법 또는 상환기금법에 의하여 감가수정을 하되, 대상물건의 관리상태 등을 고려한 관찰감가법에 의하여 경과연수 또는 장래 보전연수 등을 조정하여 감가수정할 수 있음.

나. 건물단가 결정

본 건물의 경제적 내용연수, 경과연수, 현상 및 관리상태 등을 감안하여 적용단가를 산정하였음.

기호	층수	공부상 용도	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용연수	잔존 내용연수	적용단가 (원/㎡)	비고	
3	1~3층 (중2층 소재)	공장 (주1)	850,000	40	15	319,000	-	
4	1층	공장 (주2)	720,000	40	11	198,000	-	
5	1층	공장 (주3)	650,000	40	14	228,000	-	
6	1층	공장 (주4동)	800,000	40	29	580,000	-	
8	1,2층	숙소	1층	950,000	50	21	399,000	기호 8-1
			2층	950,000	31	21	644,000	
	1층	공장	750,000	40	18	338,000	기호 8-2	
	1층	부속건물 수위실	800,000	45	16	284,000	기호 8-3	

감정평가액 산출근거 및 결정의견

4. 건물 감정평가액

기호	층수	공부상 용도	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비고	
3	1~3층 (중2층 소재)	공장 (주1)	3,269.07	319,000	1,042,833,330	-	
4	1층	공장 (주2)	1,984.757	198,000	392,981,886	-	
5	1층	공장 (주3)	480	228,000	109,440,000	-	
6	1층	공장 (주4동)	3,499.35	580,000	2,029,623,000	-	
8	1,2층	숙소	1층	986.61	399,000	393,657,390	기호 8-1
			2층	312.04	644,000	200,953,760	
	1층	공장	2,692.13	338,000	909,939,940	기호 8-2	
	1층	부속건물 수위실	26.45	284,000	7,511,800	기호 8-3	
합계					5,086,941,106		

감정평가액 산출근거 및 결정의견

VI. 감정평가액 합계

구분	사정면적(㎡) 등	감정평가액(원)	비고
토지	27,995.6	5,541,728,800	기호1),2),7),9)~11)
건물	13,250.407	5,086,941,106	기호3)~6),8)
기계기구	8식	167,100,000	기계기구①~⑧ (기계기구⑧은 건물에 포함평가)
제시의 물건	24식	452,050,000	기호㉑~㉒, ㉓~㉔
합계		11,247,819,906	

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
----------------------------------	---------------------------	--------------------------------

(1) 위치 및 부근의 상황

(가) 위치 및 주위환경

본건은 충청남도 금산군 금성면 하신리 소재 "금성초등학교 금계분교장" 남서측 인근에 위치하고, 주위는 공장, 근린생활시설, 단독주택, 창고, 농경지 및 임야 등이 소재하는 지역임.

(나) 교통상황

본건까지 제반차량 출입 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통여건은 무난시됨.

(2) 토지의 상황

(가) 형태 및 이용상황

기호1)·2): 2필지 일단의 대체로 사다리형 평지로서, 공업용 건부지로 이용중임.

기호7): 사다리형 평지로서, 공업용 건부지로 이용중임.

기호9)~11): 부정형 및 삼각형의 평지로서 부속토지로 이용중임.

(나) 인접도로상태

기호1)·2): 동측으로 로폭 약 15미터의 포장도로와 접함.

기호7): 동측으로 로폭 약 15미터, 남측으로 로폭 약 8미터의 포장도로와 접함.

기호9)~11): 서측 및 북측으로 지목상 도로와 접하나 현황 개설된 도로와 접하지 않은 상태이며 기호1) 토지를 통해 접근가능한 상태임.

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

(다) 토지이용계획 및 제한상태

기호1·2) 계획관리지역, 제2종지구단위계획구역(금성농공단지), 종로2류(폭 15m~20m)(비도시)(접합), 가축사육제한구역(2024-10-08)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 접도구역<도로법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 농공단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 산업시설구역<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>, 배수구역<하수도법>.

기호7) 계획관리지역, 제2종지구단위계획구역(금성농공단지), 종로2류(폭 15m~20m)(비도시)(접합), 가축사육제한구역(2024-10-08)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 농공단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 산업시설구역<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>, 배수구역<하수도법>.

기호9) 계획관리지역, 생산관리지역, 제2종지구단위계획구역(금성농공단지), 가축사육제한구역(2024-10-08)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 접도구역<도로법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 농공단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 녹지구역<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>, 배수구역<하수도법>.

기호10)·11) 생산관리지역 가축사육제한구역(2024-10-08)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 접도구역<도로법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 배수구역<하수도법>.

(3) 건물의 구조 및 현상

(가) 건물의 구조

기호3) 철골조 스라브지붕 3층으로서,
외벽: 판넬 등 마감
내벽: 판넬, 석고보드위 페인트 및 타일붙임 등 마감
바닥: 에폭시 및 데코타일 등 마감
창호: 샷시창호 등.

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

기호4) 철골조, 경량철골조 샌드위치판넬지붕 단층으로서,
내·외벽: 판넬 등 마감
바닥: 에폭시 등 마감
창호: 샷시창호 등.

기호5) 경량철골조 판넬지붕 단층으로서,
내·외벽: 판넬 등 마감
바닥: 에폭시 등 마감
창호: 샷시창호 등.

기호6) 일반철골구조 기타지붕 단층으로서,
내·외벽: 판넬 등 마감
바닥: 에폭시 등 마감
창호: 샷시창호 등.

기호8-1) 일반철골구조(현황 1층 철근콘크리트조) 기타지붕 2층으로서,
외벽: 적벽돌쌓기, 타일붙임 및 몰탈위 페인트 등 마감
내벽: 몰탈위 페인트 등 마감
바닥: 에폭시 및 장판깔기 등 마감
창호: 샷시창호 등.

기호8-2) 철골조 판넬지붕 단층으로서,
내·외벽: 판넬 등 마감
바닥: 에폭시 등 마감
창호: 샷시창호 등.

기호8-3) 벽돌조 슬래브지붕 단층으로서,
외벽: 적벽돌쌓기 및 몰탈위 페인트 등 마감
내벽: 몰탈위 페인트 등 마감
바닥: 에폭시 등 마감
창호: 샷시창호 등.

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

(나) 이용상태

기호3): 공장 및 사무실 등으로 이용중임.
 기호4)~6): 공장으로 이용중임.
 기호8-1): 공장, 식당 및 숙소 등으로 이용중임.
 기호8-2): 공장 등으로 이용중임.
 기호8-3): 수위실임.

(다) 설비내역

위생 및 급배수설비 등 되어있음.

(4) 기계/기구의 현상

본건 기계기구는 현장조사시 미가동상태로 현장상황상 정상적인 가동 여부를 확인하기 어려워 정상적인 사용이 가능한 상태를 상정하여 평가하였는바 경매참여시 유의바람.

(5) 공작물의 현상

(6) 기타참고사항

-임대관계는 미상임.

-기호3) 건물 중2층·2층·3층 中 일부(각층 약 80.58㎡×3개층=약 241.74㎡) 및 지1층(172.32㎡)은 현황 멸실임.

공장 감정평가요항표

(1) 위치 및 부근의 상황
(4) 기계/기구의 현상

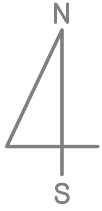
(2) 토지의 상황
(5) 공작물의 현상

(3) 건물의 구조 및 현상
(6) 기타 참고사항

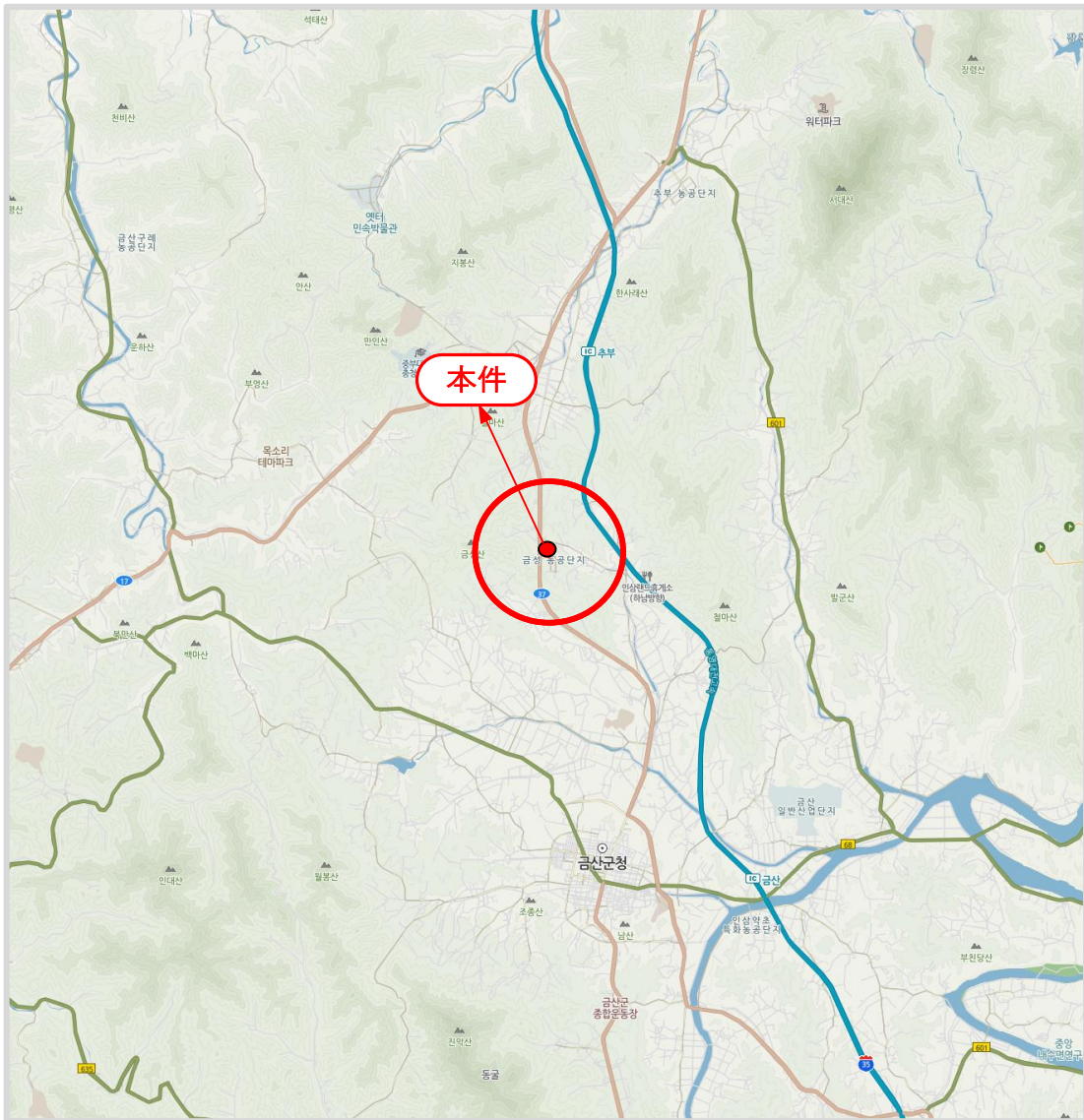
-기호8-1) 건물은 등기사항전부증명서상 "구조: 일반철골구조 / 용도: 숙소"로 등재되어 있으나, 일반건축물대장상 "구조: 1층 철근콘크리트, 2층 일반철골구조 / 용도: 1층 공장 및 사무실, 2층 숙소"임.

-제시외건물 ㉔~㉞·㉟은 일반건축물대장에 첨부된 건축물현황도(배치도)상 가설건축물로서 경매참여시 자세한 사항은 관련기관에 확인바람.

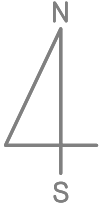
광역 위치도



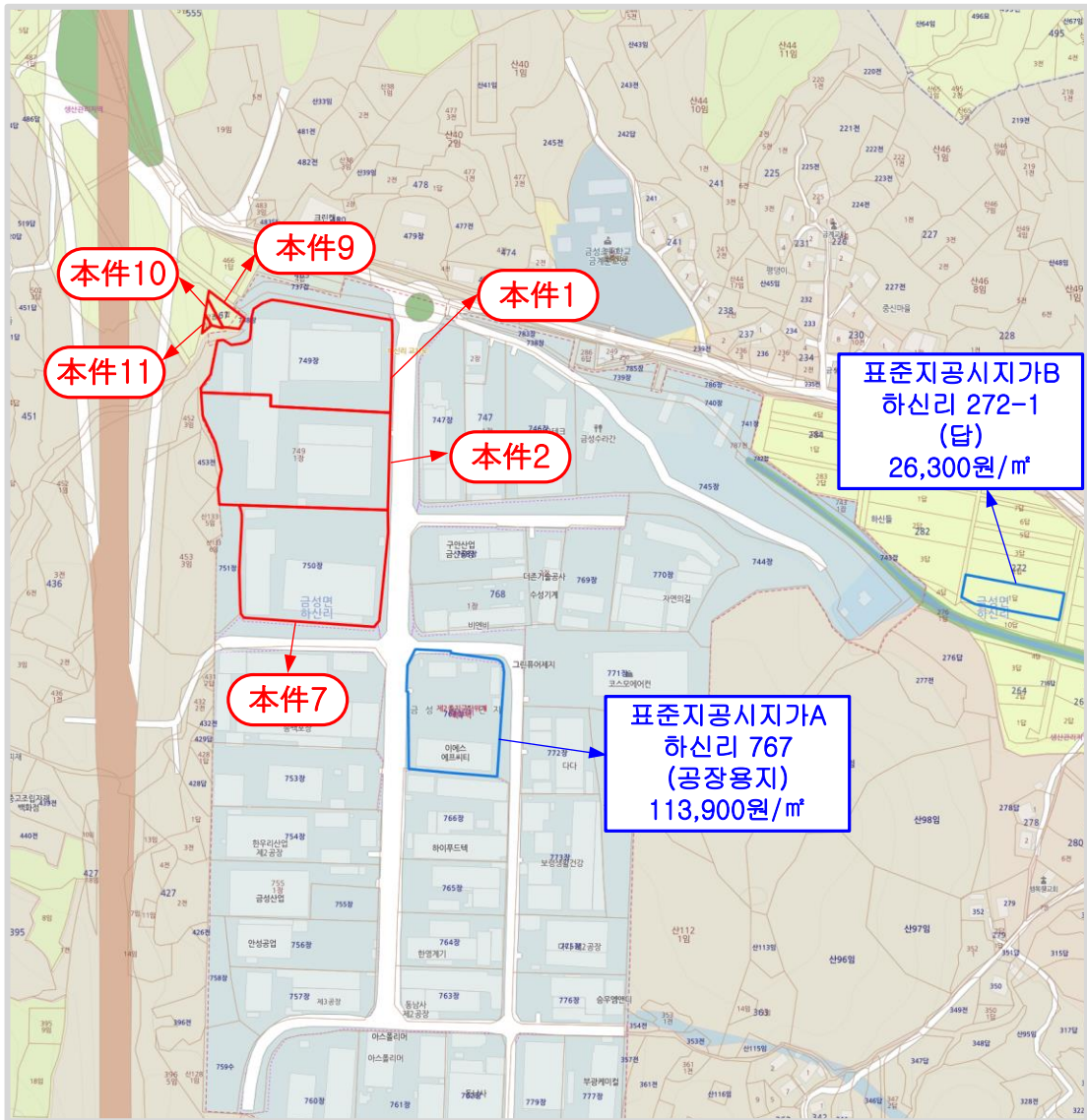
소재지	충청남도 금산군 금성면 하신리 749외
-----	-----------------------



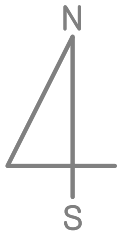
상세 위치도



소재지 충청남도 금산군 금성면 하신리 749외

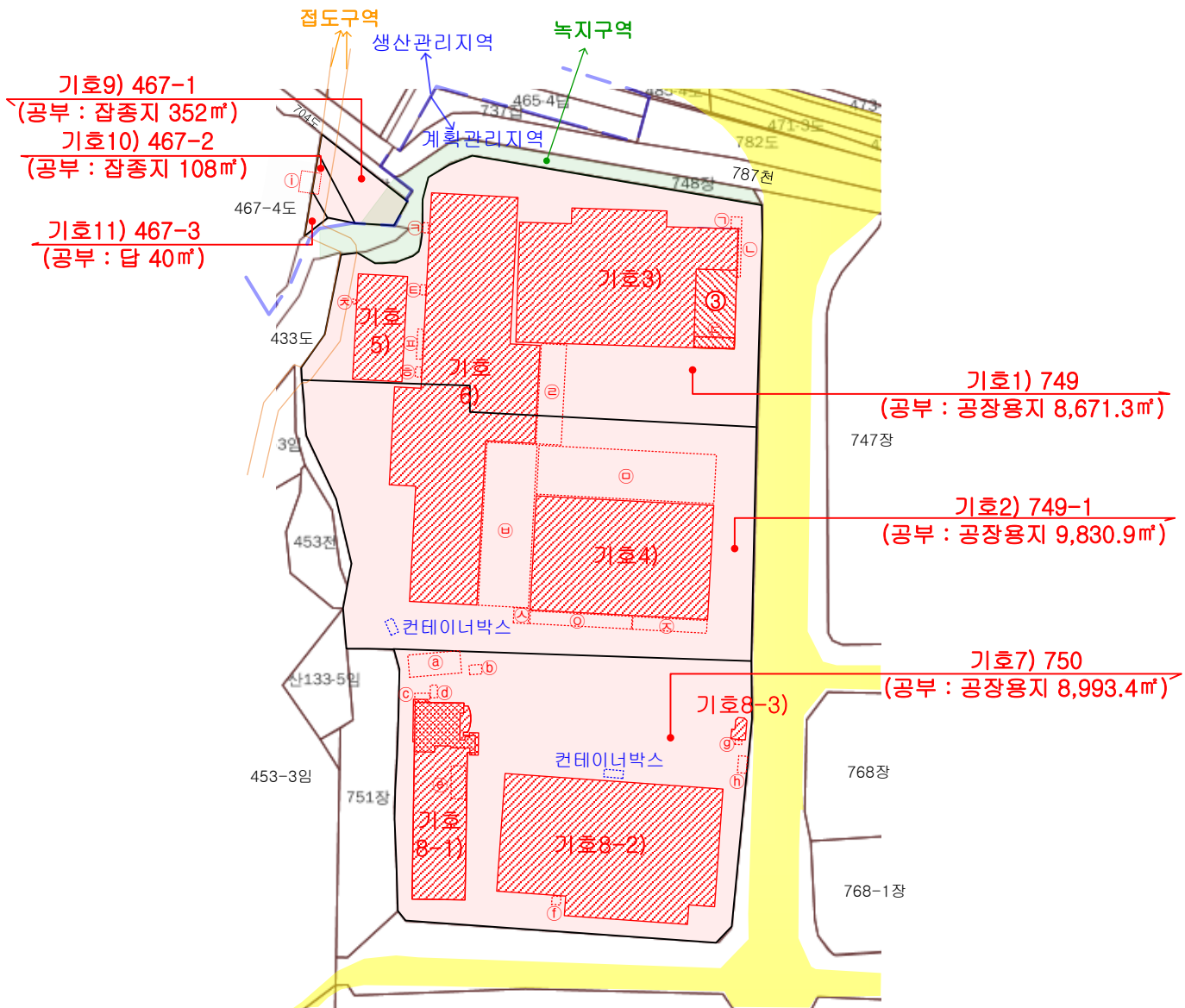


지적 및 건물개황도












S : No Scale

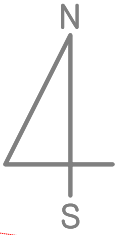
충청남도 금산군 금성면
하신리 749외



범례

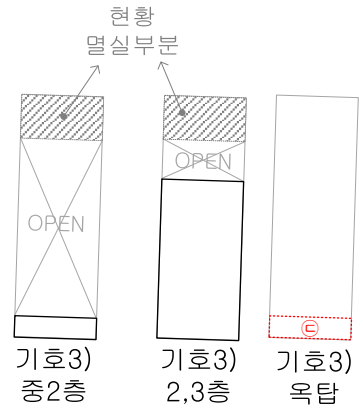
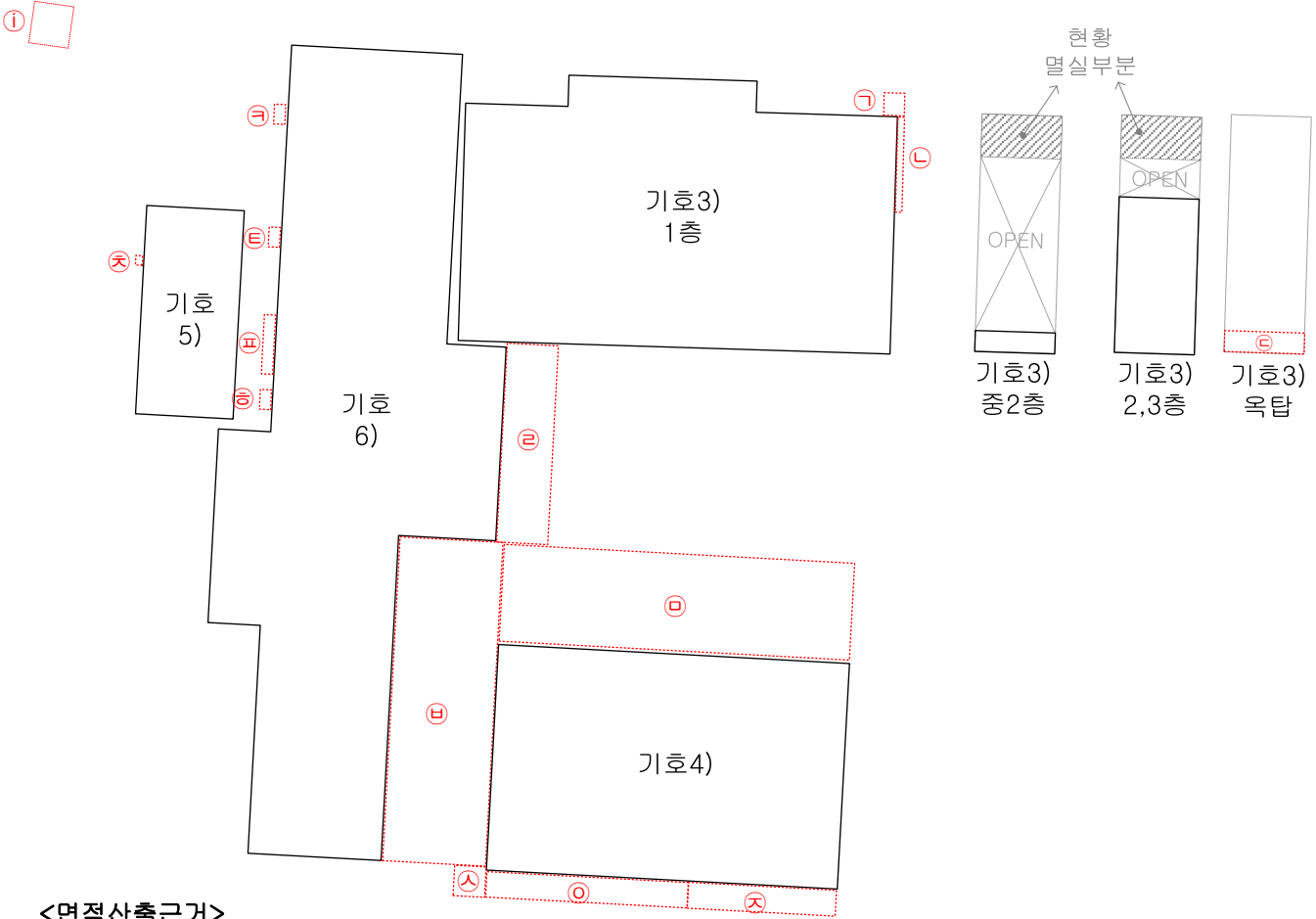
- | | | | | | |
|---|--------|---|---------|---|----------|
|  | 평가대상토지 |  | 용도지역구분선 |  | 평가건물3층이상 |
|  | 도로선 |  | 평가건물 1층 |  | 평가제외건물 |
|  | 계획도로선 |  | 평가건물 2층 |  | 제시외건물 |

건물개황도



S : No Scale

충청남도 금산군 금성면
하신리 749외



<면적산출근거>

기호3)

- 1층 : 2,608.40㎡ (공부면적)
- 중2층 : 123.07㎡ (공부면적)
- 일부 멸실 현황 42.49㎡
- 2,3층 : 각 389.67㎡ (공부면적)
- 일부 멸실 현황 각 309.09㎡
- 지1층 : 172.32㎡ (공부면적)
- 현황 멸실

기호4)

- 1층 : 1,984.757㎡ (공부면적)

기호5)

- 1층 : 480㎡ (공부면적)

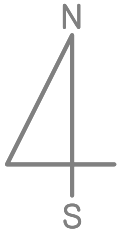
기호6)

- 1층 : 3,499.35㎡ (공부면적)

제시외 건물

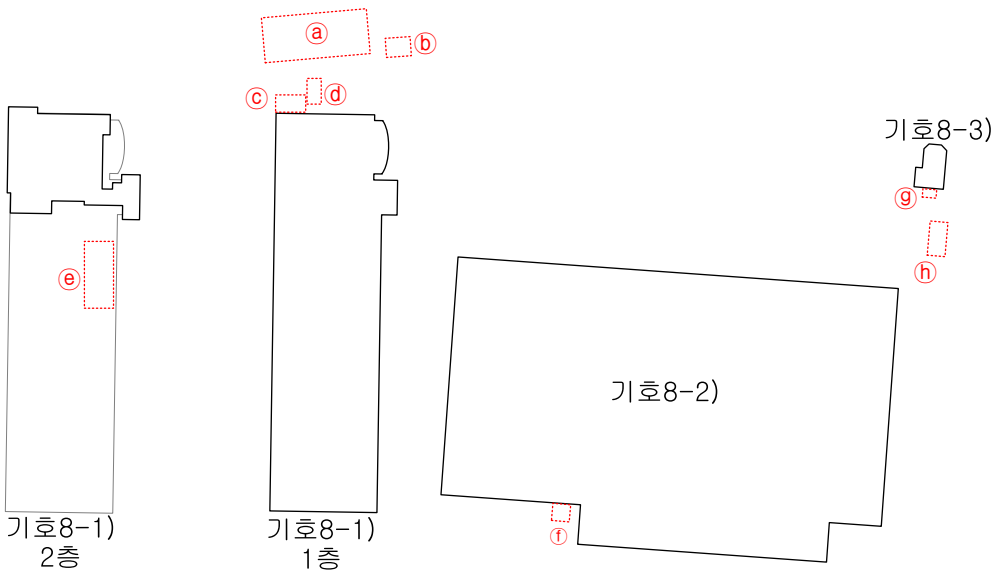
- ㉠ 판넬조 판넬지붕 단층(휴게실) : 약 13.5㎡
- ㉡ 벽체이용 조적조 슬래브지붕(창고 등) : 약 15.8㎡
- ㉢ 철골조 스텔라지붕(계단실 등) : 약 42.5㎡ - 기호3) 옥탑소재
- ㉣ 벽체이용 강파이프조 판넬지붕 단층(창고 등) : 약 280.0㎡
- ㉤ 벽체이용 강파이프조 판넬지붕 단층(창고 등) : 약 825.0㎡
- ㉥ 벽체이용 강파이프조 판넬지붕 단층(창고 등) : 약 708.8㎡
- ㉦ 벽체이용 판넬조 판넬지붕 단층(기계실 등) : 약 32.3㎡
- ㉧ 벽체이용 경량철골조 판넬지붕 단층(창고 등) : 약 73.5㎡
- ㉨ 벽체이용 파이프조 썬라이트지붕 단층(차양) : 약 72.0㎡
- ㉩ 파이프조 판넬지붕 단층(창고 등) : 약 1.5㎡
- ㉪ 벽체이용 판넬조 판넬지붕 단층(창고 등) : 약 6.6㎡
- ㉫ 벽체이용 판넬조 판넬지붕 단층(창고 등) : 약 6.0㎡
- ㉬ 벽체이용 판넬조 판넬지붕 단층(창고 등) : 약 18.0㎡
- ㉭ 벽체이용 판넬조 판넬지붕 단층(기계실 등) : 약 6.0㎡
- ㉮ 판넬 및 파이프조 판넬 및 천막지붕 단층(창고 등) : 약 30.3㎡

건물개황도



S : No Scale

충청남도 금산군 금성면
하신리 750



<면적산출근거>

기호8-1)

1층 : 986.61㎡ (공부면적)

2층 : 312.04㎡ (공부면적)

기호8-2)

1층 : 2,692.13㎡ (공부면적)

기호8-3)

1층 : 26.45㎡ (공부면적)

제시외 건물

㉠파이프조 강판지붕 단층(쓰레기장) : 약 120.0㎡

㉡파이프조 만널지붕 단층(창고 등) : 약 7.5㎡

㉢벽체이용 판넬조 판넬지붕 단층(다용도실) : 약 20.0㎡

㉣판넬조 판넬지붕 단층(저온창고) : 약 12.5㎡

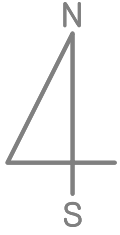
㉤판넬 및 컨테이너구조 판넬지붕(다용도실) : 약 36.0㎡-기호8-1) 2층소재

㉦벽체이용 판넬조 판넬지붕 단층(컴프레샤실) : 약 4.0㎡

㉧벽체이용 판넬조 판넬지붕 단층(창고 등) : 약 2.0㎡

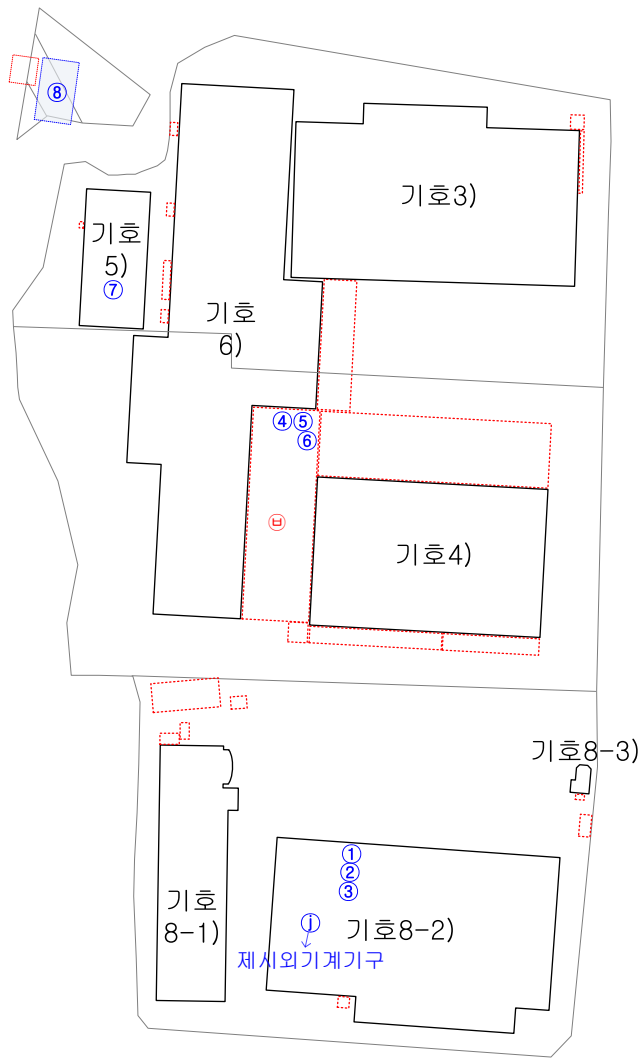
㉨판넬조 판넬지붕 단층(창고 등) : 약 10.0㎡

기계기구 배치도



S : No Scale

충청남도 금산군 금성면
하신리 749외

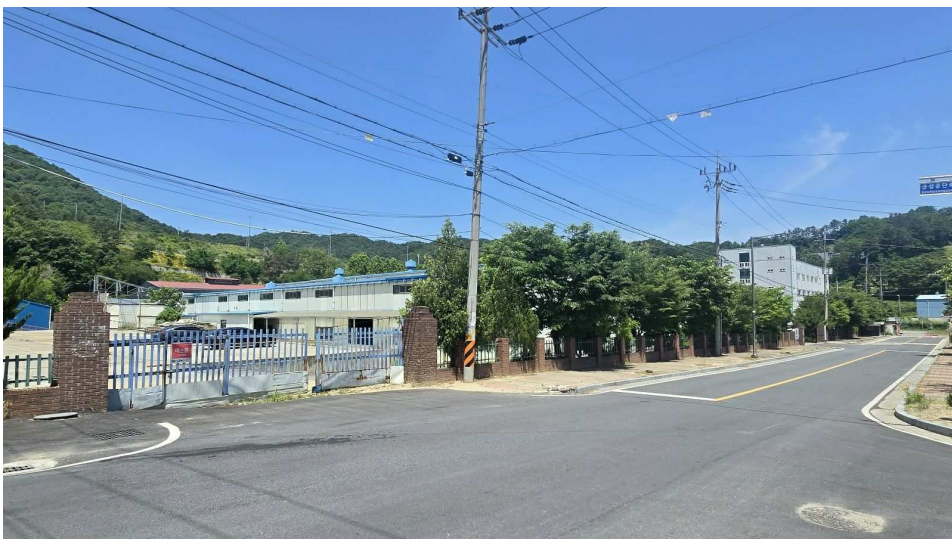


<1층>

사 진 용 지



기호1) · 2) 토지 및 기호3)~6) 건물 전경



기호1) · 2) 토지 및 기호3)~6) 건물 전경

사 진 용 지



기호1) · 2) 토지 및 기호3)~6) 건물 전경

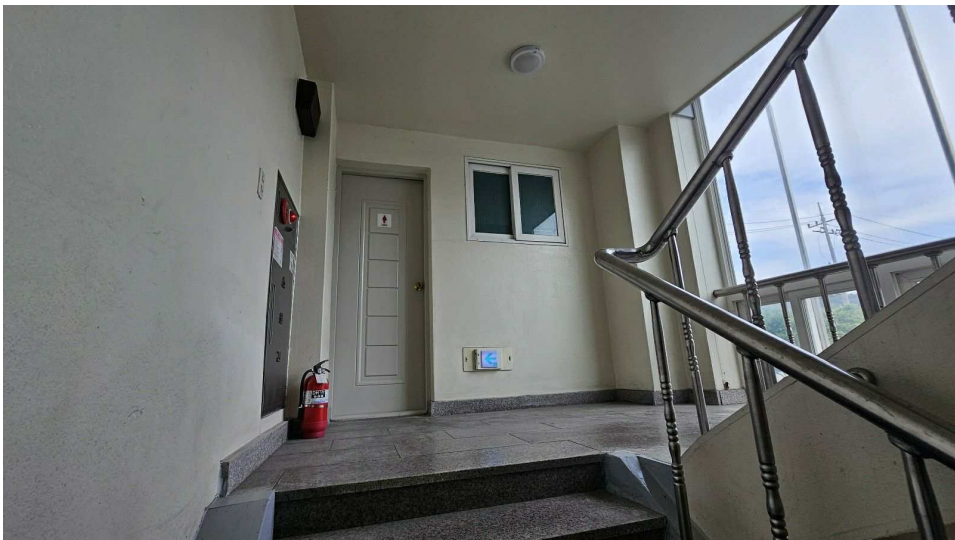


기호3) 건물

사 진 용 지

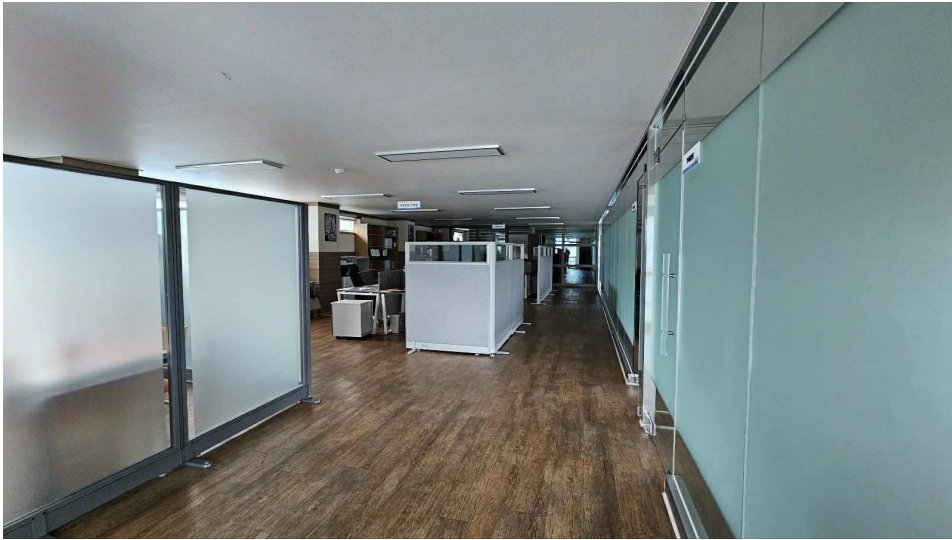


기호3) 건물 1층



기호3) 건물 중2층

사 진 용 지

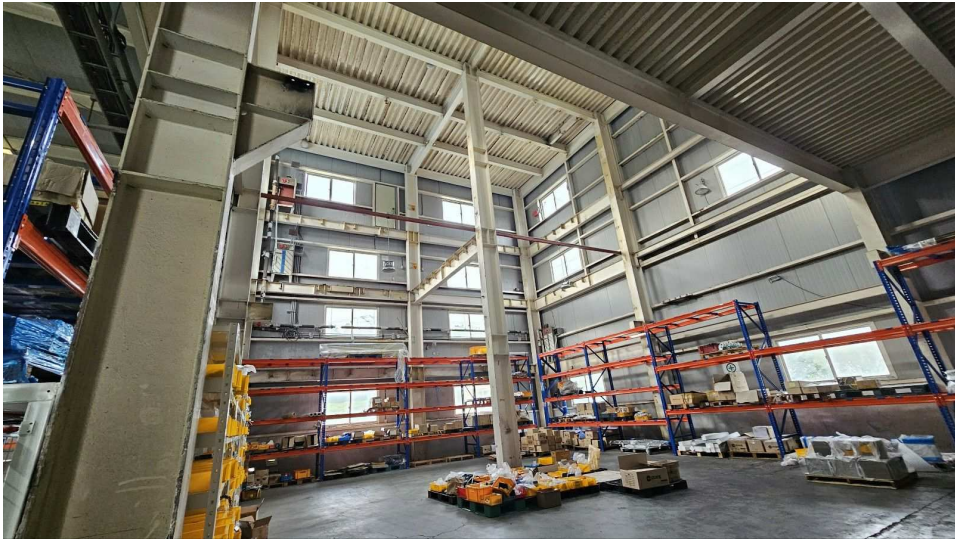


기호3) 건물 2층



기호3) 건물 3층

사 진 용 지



기호3) 건물 중2층 · 2층 · 3층 일부 멸실 부분



기호4) 건물

사 진 용 지



기호4) 건물 내부



기호5) 건물

사 진 용 지



기호5) 건물 내부



기호6) 건물

사 진 용 지



기호6) 건물

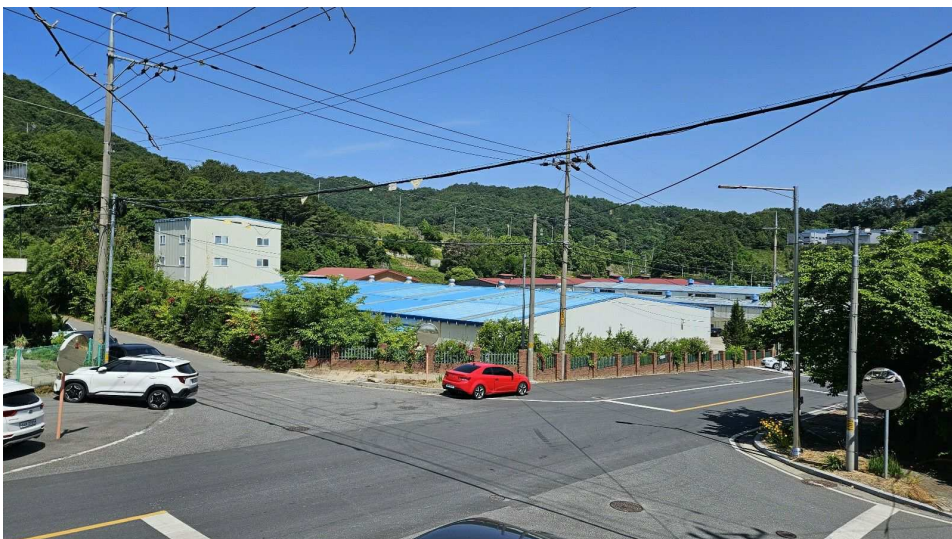


기호6) 건물 내부

사 진 용 지



기호7) 토지 및 기호8) 건물



기호7) 토지 및 기호8) 건물

사 진 용 지



기호8-1) 건물



기호8-1) 건물

사 진 용 지

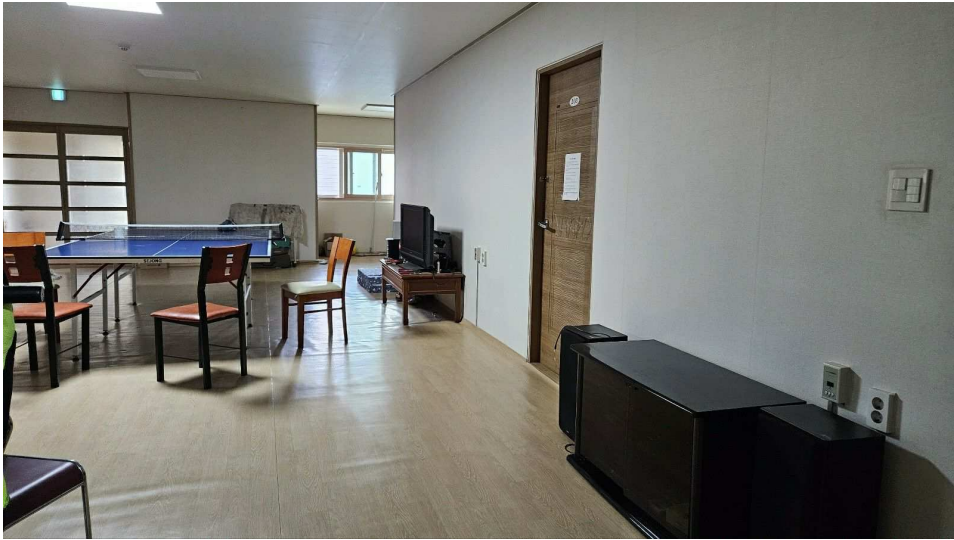


기호8-1) 건물 1층



기호8-1) 건물 1층

사 진 용 지



기호8-1) 건물 2층

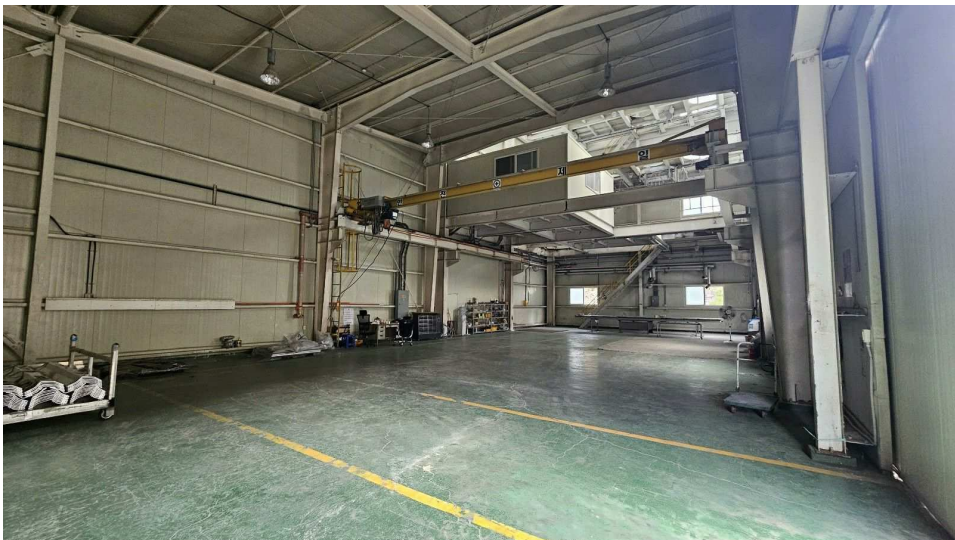


기호8-2) 건물

사 진 용 지



기호8-2) 건물

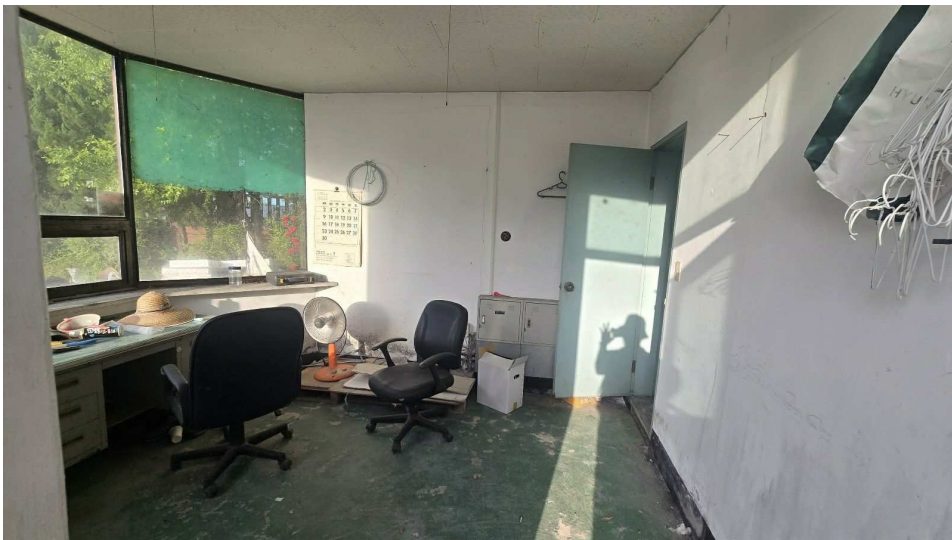


기호8-2) 건물 내부

사 진 용 지



기호8-3) 건물



기호8-3) 건물 내부

사 진 용 지



기호9)~11) 토지



제시외 ㄱ)

사 진 용 지



제시외 ㄴ)



제시외 ㄷ)

사 진 용 지



제시외 ㄷ) 내부



제시외 ㄹ)

사 진 용 지

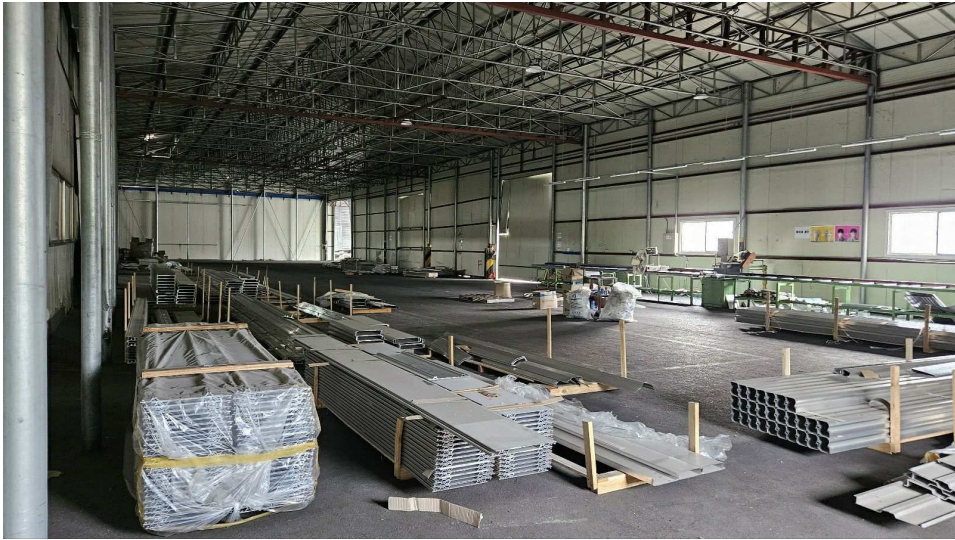


제시외 ㄹ) 내부



제시외 ㄹ)

사 진 용 지



제시외 ㄴ) 내부



제시외 ㄷ)

사 진 용 지



제시외 ㄴ) 내부



제시외 ㄷ)

사 진 용 지



제시외 ㄱ)



제시외 ㄷ)

사 진 용 지



제시외 ㄷ)



제시외 ㄴ)

사 진 용 지



제시외 ≡)



제시외 표)

사 진 용 지



제시외 ≍)



제시외 a)

사 진 용 지



제시외 b)



제시외 c)

사 진 용 지



제시외 d)



제시외 e)

사 진 용 지



제시외 f)



제시외 g)

사 진 용 지



제시외 h)

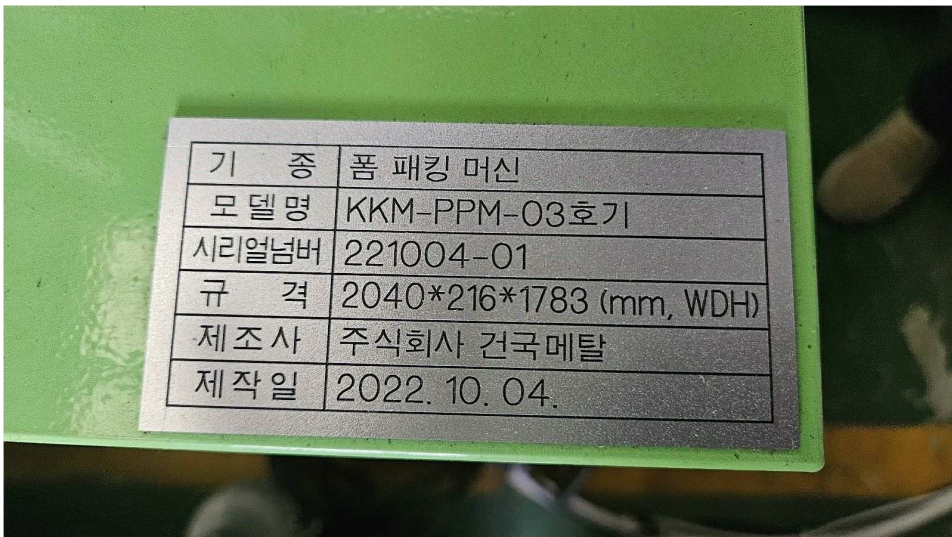


제시외 i)

사 진 용 지



기계기구 ①

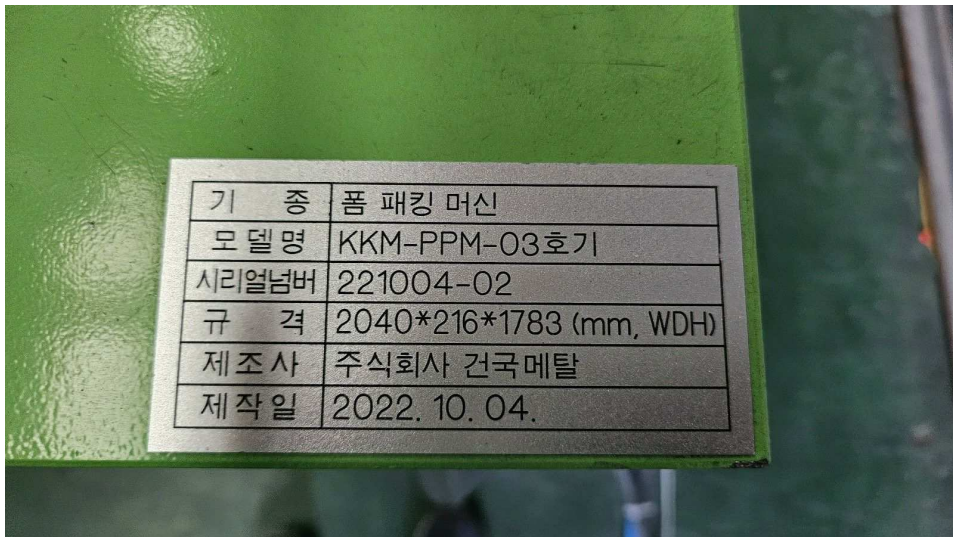


기계기구 ①

사 진 용 지



기계기구 ②

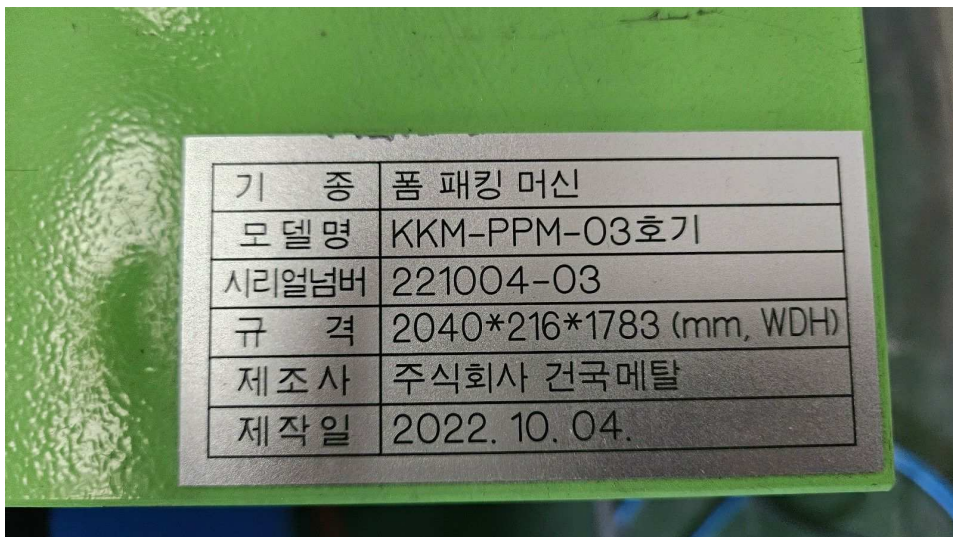


기계기구 ②

사 진 용 지



기계기구 ③



기계기구 ③

사 진 용 지



기계기구 ④



기계기구 ④

사진용지



기계기구 ⑤



기계기구 ⑤

사 진 용 지



기계기구 ⑥



기계기구 ⑥

사 진 용 지

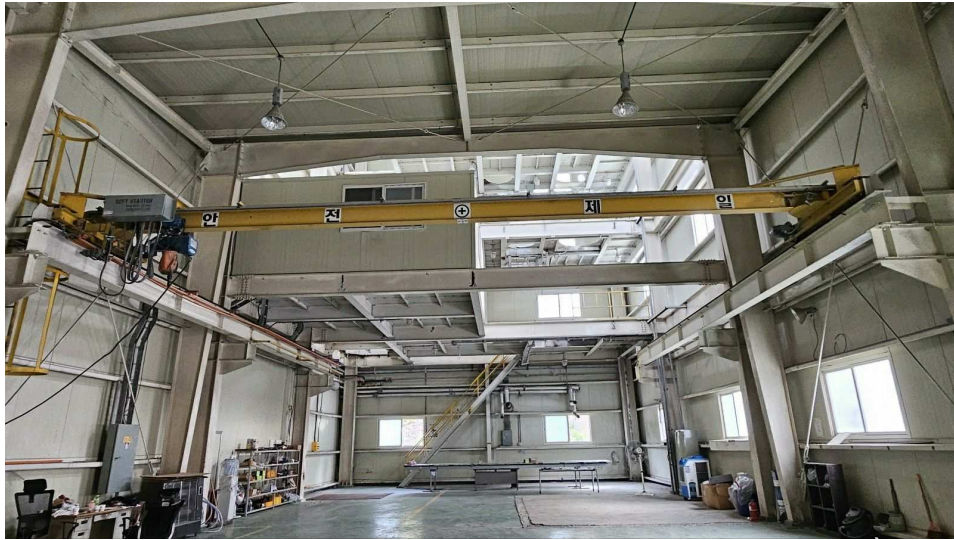


기계기구 ㉗



기계기구 ㉘

사 진 용 지



제시외 기계기구 j)



컨테이너박스

사 진 용 지



컨테이너박스



조경수

사 진 용 지



조경수

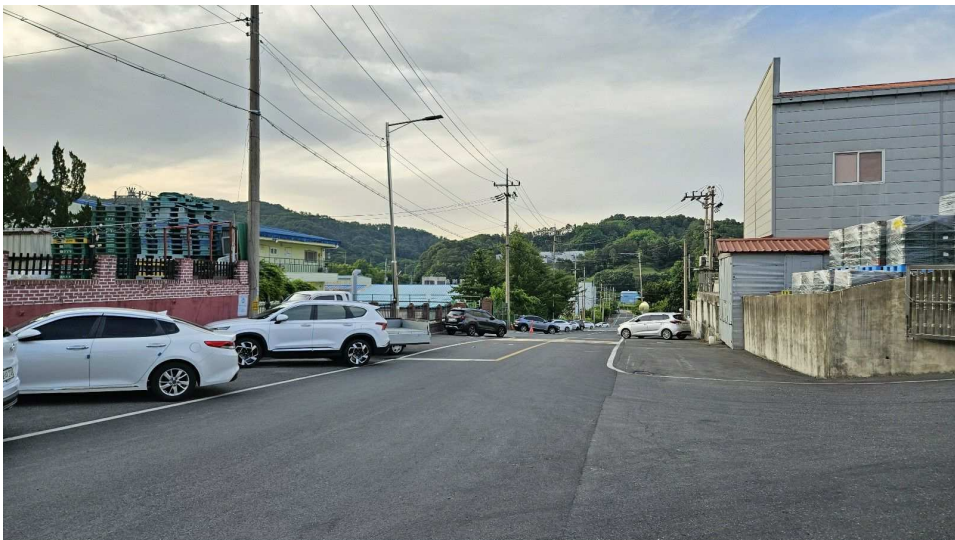


조경수

사 진 용 지



주변 전경



주변 전경