

감정평가서

의뢰인	대전지방법원 논산지원 사법보좌관 조성주
건명	강영식 외 1명 소유물건 (2024타경1343(2))
감정서번호	2509-1-0902

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

또한, 이 감정평가서는 의뢰인의 요청에 따라 () 시장가치 외의 가치로

() 감정평가조건을 붙여) 감정평가한 것으로 의뢰인의 요청이 없었을 경우와 감정평가액이 다를 수 있음을 알려 드립니다.

삼지감정평가사사무소

대전광역시 동구 회남로275번길 161(신하동)

Tel : 042-273-6458 Fax : 042-273-6450

(토지및건물)감정평가표

페이지 : 1

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

감정평가사

(인)

도향구

감정평가액	일십팔억구천오백삼십삼만이천칠백팔십원정(₩1,895,332,780.-)					
의뢰인	대전지방법원 논산지원 사법보좌관 조성주		감정평가목적	법원경매(재평가)		
채무자	-		제출처	대전지방법원 논산지원 경매3계		
소유자 (대상업체명)	강영식 외 1명 (2024타경1343(2))		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.10.27	2025.10.03 ~ 2025.10.27	2025. 10. 28	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	5121	토지	5121	-	688,734,000
	건물	1142.28	건물	1142.28	-	806,826,780
	제시외 건물	751	제시외 건물	667.9	-	76,532,000
	기계기구	4	기계기구	4	-	323,240,000
합계						₩1,895,332,780
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

가. 평가목적

본건은 충청남도 논산시 채운면 화정리 소재 “연무강경 T·G” 남동측 원거리에 위치하는 부동산 및 기계기구로서, 『대전지방법원 논산지원』 경매(임의)목적에 위한 감정평가입니다.

나. 평가근거

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 감정평가 실무기준 등 관계법규 및 감정평가이론에 의거하여 평가하였음.

다. 평가방법

1. 본 평가는 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 평가하였으며, 감정평가의 조건은 해당사항이 없음.
2. 토지의 평가는 『감정평가에 관한 규칙』 제14조의 규정에 의거 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법에 의거 평가하되, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조의 규정에 의거 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과 비교하여 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.
3. 건물의 평가는 『감정평가에 관한 규칙』 제15조의 규정에 의거 현상·구조·용재와 시공 및 관리상태·내구년한 등을 참작하여 원가법으로 평가하되, 감가수정은 정액법에 의거하되 관찰감가법을 병용하였음.
4. 본건 기계기구는 년식·구조·규격·형식·용량·제반현상·관리상태 등을 고려하여 원가법으로 평가하되, 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 참작, 장래사용 가능년수를 고려하여 정율법 및 관찰감가법을 병용하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 본 평가는 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 의거 부동산의 물적사항 확인과 권리관계의 확인을 위한 실지조사는 2025. 10. 03 ~ 2025. 10. 27 까지 실시하였음.
6. 본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거 가격조사 완료일자인 2025년 10월 27일 자로 하였음.

라. 그 밖의 사항

1. 본건 목록 및 면적은 귀 의뢰목록에 의거 사정평가하였음.
2. 가설건축물축조 현황

신고번호	2018-원스톱허가과-가설건축물축조신고-347					
건축주	주식회사 나성					
대지위치	충청남도 논산시 연무읍 신화리 516					
동별개요	동별	구조	용도	건축면적 (㎡)	층수	비고
	1동	강파이프구조	가설건축물 (창고)	280.6㎡	1	제시외건물 1-3 : 350㎡
	2동	강파이프구조	가설건축물 (창고)	48.2㎡	1	
	3동	강파이프구조	가설건축물 (창고)	74.5㎡	1	제시외건물 1-5 : 75㎡
존치기간	2027. 07 .31.					
신고번호	2019-원스톱허가과-가설건축물축조신고-171					
건축주	주식회사 나성					
대지위치	충청남도 논산시 연무읍 신화리 516					
	1동	강파이프구조	가설건축물 (창고)	191.8㎡	1	제시외건물 1-1 : 210㎡
존치기간	2028. 04 .18.					

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 본건기호(제시외 1-1, 1-3, 1-5)는 주식회사 나성 소유로 등재된 가설건축물로 사정 평가면적은 가설건축물축조 신고면적을 기준으로 평가하였으며, 본건은 2024년04월 30일 연수산업으로 양도(가설건축물양도계약서) 된 것으로 확인되는 바, 경매진행시 가설건축물 소유권재확인을 요합니다.
5. 귀 의뢰목록상의 제시외건물(1-4, 1-6) 면적과 간이실측면적간에 다소 괴리가 있으나, 평가목적상 실측면적을 기준으로 평가하였음.
6. 별지 “사진용지” 와 같이 본건지상에 소재하는 옹벽 및 우수로” 는 토지가격에 화체 된 것으로 토지에 포함평가 하였음.
7. 본건은 상당기간 공장 가동이 중지된 공장을 기준시점현재 임차인이 정상가동에 필요한 기계기구의 일부(쿨링타워, 냉각수조, 냉각수 모터, 에어드라이어 1기, 대형후드, 분진흡입기, 대형배전반, 인버터, 원단걸이 2기, 저울 2기)를 보수 및 정비하여 가동중인 공장으로 조사되나, 기계기구의 공용물 내지 부가물로서, 본건 기계기구에 포함하여 일괄평가하였음.
8. 별지 “사진용지” 와 같이 본건지상에 소재하는 제시외기계기구(인쇄기 1대, 홀딩기 1대, 리와인더기 2대, 에어컴프레셔 3대)는 임차인소유(연수산업)로 탐문조사(사실관계확인서) 되어 평가에서 제외하였는 바, 경매진행시 소유권재확인을 요합니다.
9. 별지 “사진용지” 와 같이 컨테이너박스가 소재하나, 이동 및 철거가 용이한 물건으로 평가에서 제외하였음.
10. 본건의 위치확인은 간이목록측으로 하였는 바, 인접토지와외의 정확한 지적경계는 전문기관에 의한 현황측량을 요하므로, 경매진행시 이해관계인은 참고하시기 바람.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅱ. 토지가격의 산출

가. 대상토지 개요

기호	소재지	지목	면적 (m ²)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별지가 (원/m ²)	비고
1	충청남도 논산시 연무읍 신화리 516	공장용지	4,533	공업용	계획관리	세로(가)	부정형 평지	32,700	
2	충청남도 논산시 연무읍 신화리 516-4	도로	351	도로	계획관리	-	부정형 평지	6,000	
3	충청남도 논산시 연무읍 신화리 516-5	전	237	도로	계획관리	-	부정형 평지	18,200	

나. 비교표준지 선정

1. 선정기준

- 1) 용도지역, 용도지구, 용도구역 등 공법상제한이 같거나 유사할 것.
- 2) 평가대상토지와 실제이용상황이 같거나 유사할 것.
- 3) 평가대상토지와 주위환경이 같거나 유사할 것.
- 4) 평가대상토지와 지리적으로 가까울 것.

2. 비교표준지 선정

본건에 적용할 비교표준지는 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 의거 2025. 01. 01. 자 기준 공시지가 표준지중 다음 공시지가 표준지를 선택 적용하였음.

기호	소재지	지목	면적 (m ²)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별지가 (원/m ²)
A	충청남도 논산시 채운면 우기리 342-1	공장용지	3,606	공업용	계획관리	소로한면	부정형 평지	59,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 시점수정

1. 지가변동률(충청남도 논산시)

기 간	계 획 관 리	비 고
2025. 01. 01 ~ 2025. 09. 30.	0.552%(1.00552배)	
2025. 09. 01 ~ 2025. 10. 27.	$0.062 \times 27/30$ ≒ 0.0558%	2025년 09월 지가변동률 : 0.062%
합 계	0.608%(1.00608배)	

2. 생산자물가지수등락율

2024년 12월 지수 : 119.52

2025년 09월 지수 : 120.54

따라서 $[(120.54 / 119.52) - 1] \times 100 = 0.853\%$

3. 시점수정치

위에서 고찰한 바와 같이 생산자물가지수등락률은 일반재화의 가격동향에 대한 전국 평균치로서 지가변동률이 지가추세를 적절히 반영하지 못할 특별한 사정이 있는 경우 이를 통하여 보완하기 위한 것일 뿐이므로 지가변동률이 지가추세를 적절히 반영하는 경우에는 생산자물가지수등락률을 반드시 참작하여야 하는 것은 아니므로 당해 지역의 지가변동추이를 적정하게 반영된 것으로 판단되어 지가변동율을 적용함.

라. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역내에 위치하여 지역요인은 대등시 됨. 【100/100】

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

마. 개별요인 비교

1. 비교항목

공 업 지 대		
조 건	항 목	세 항 목
가 로 조 건	가로의 구조 및 상태	폭
		포장
		계통 및 연속성
접 근 조 건	도심 및 시장의 접근성	도심과의 접근성
		판매 및 원료구입시장과의 접근성
		인력수급의 난이도
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성
환 경 조 건	공급 및 처리시설의 상태	철도, 간선도로, IC, 공항, 항만 등과의 접근성
	자연환경	물류시설, 제품 및 원재료의 적치장 등과의 접근성
획 지 조 건	규모, 형상 등	기반시설(동력자원, 공업용수, 공장배수 등)
	고저	지면, 지질 등
	접면도로상태	면적
	토지이용상황	형상
	토양오염	고저(경사지 등)
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	각지, 2면획지, 3면획지 등
		토양오염상태 및 정화비용 등
		조장의 정도
기 타 조 건	기 타	규제의 정도
		기타규제(거래 및 업종의 제한 등)
기 타 조 건	기 타	장래의 동향
		기타

2. 개별요인 비교치

본건 기호	표준지 기 호	가 로 조 건	접 근 조 건	환 경 조 건	획 지 조 건	행 정 적 조 건	기 타 조 건	합계
1	A	0.95	1.20	1.00	1.05	1.00	1.00	1.20
2	A	0.95	1.20	1.00	1.05	1.00	0.33	0.40
3	A	0.95	1.20	1.00	0.90	1.00	0.33	0.34

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

바. 그 밖의 요인

『감정평가에 관한 규칙』 제14조의 규정 및 대법원 판례 등에 의거하여 인근토지의 지가수준·평가선례 및 거래사례 등을 종합적으로 참작하여 다음과 같이 그 밖의 요인으로 보정하였음.

1. 가격자료

1) 인근지역의 평가전례

기호	소재지	지목	평가단가 (원/㎡)	용도지역	평가목적	기준시점	비고
가	충청남도 논산시 채운면 심암리 329	공장 용지	@102,000	계획관리	담보	24.06.13	평가협회
나	충청남도 논산시 채운면 심암리 346	공장 용지	@104,000	계획관리	경매	24.06.07	“
다	충청남도 논산시 연무읍 신화리 516	공장 용지	@141,000	계획관리	담보	23.02.13	“
라	충청남도 논산시 연무읍 안심리 597-6	공장 용지	@145,000	계획관리	담보	21.12.07	“

2) 비교사례지 선정

① 선정기준

- a. 용도지역 등 공법상 제한사항이 같거나 비슷할 것
- b. 실제이용상황 등이 같거나 비슷할 것
- c. 주위환경 등이 같거나 비슷할 것
- d. 지리적으로 가능한 가까이 있을 것

② 비교사례지 선정

본건에 적용할 비교사례지는 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 및 감정평가 실무 기준 등에 의거 상기 비교사례지 선정기준에 의거 기호 “가” 를 선택 적용함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 지가변동율(충청남도 논산시)

선례 기호	기 간	계 획 관 리	비 고
가	2024. 06. 13 ~ 2025. 10. 27.	1.007%(1.01007배)	

4. 지역요인 비교

본건과 선례지는 인근지역에 소재하고 있어 지역요인은 동일한 것으로 판단됨.

5. 개별요인 비교

표준지 기 호	선례 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	합계
A	가	1.10	1.00	1.00	1.07	1.00	1.00	1.18

6. 격차율 산정

구 분	선례가격	지 가 변동율	지역 요인	개별 요인	산정가격	산정격차율
	공시지가					적용격차율
선례지(가)	102,000	1.01007	1.00	1.18	121,572	2.048
표준지(A)	59,000	1.00608	1.00	1.00	59,358	2.05

7. 토지단가 산정

본건 기호	비교표준지		지 가 변동율	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
	기호	공시지가 (원/m ²)						
1	A	59,000	1.00608	1.00	1.20	2.05	146,022	146,000
2	A	59,000	1.00608	1.00	0.40	2.05	48,674	49,000
3	A	59,000	1.00608	1.00	0.34	2.05	41,373	41,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

사. 거래사례비교법에 의한 토지가액 산정

1. 거래사례

기 호	소재지	지목	면적 (m ²)	추정단가 (원/m ²)	거래가액 (원)	용도 지역	목 적
		이용 상황					실거래일
#가	충청남도 논산시 연무읍 신화리 577-2 外 1	전	18,558	@117,469	2,180,000,000	계획 관리	실거래
							22.06.09
#나	충청남도 논산시 연무읍 안심리 1051-3	공장 용지	122	@104,000	12,688,000	계획 관리	실거래
		건물	-				23.06.23

2. 거래사례지 선정

1) 선정기준

- ① 용도지역 등 공법상 제한사항이 같거나 비슷할 것.
- ② 이용상황이 같거나 비슷할 것.
- ③ 주위환경 등이 같거나 비슷할 것.
- ④ 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것.

2) 거래사례지 선정

본건에 적용할 거래사례지는 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 및 감정평가 실무기준에 의거 상기 비교사례지중 기호 “#가” 를 선택 적용하였음.

3. 사정보정

거래사례지의 거래사례는 정상적인 거래로서 사정보정 요인은 없음. 【100/100】

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 지가변동률

기 호	기 간	계 획 관 리	비 고
#가	2022. 06. 09 ~ 2025. 10. 27	2.540%(1.02540배)	-

5. 지역요인 비교

본건과 거래사례지는 인근지역내에 위치하여 지역요인은 대등시 됨. 【100/100】

6. 개별요인 비교

본건 기호	사례지 기 호	가 로 조 건	접 근 조 건	환 경 조 건	획 지 조 건	행 정적 조 건	기 타 조 건	합계
1	#가	1.00	0.95	1.00	1.10	1.15	1.00	1.20
2	#가	1.00	0.95	1.00	1.10	1.15	0.33	0.40
3	#가	1.00	0.95	1.00	0.95	1.15	0.33	0.34

7. 토지단가 산정

본건 기호	비교사례지		지 가 변동율	지역 요인	개별 요인	시산단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	토지가격 (원/㎡)					
1	#가	117,469	1.02540	1.00	1.20	144,543	145,000
2	#가	117,469	1.02540	1.00	0.40	48,181	48,000
3	#가	117,469	1.02540	1.00	0.34	40,953	41,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

아. 토지가액 조정 및 토지단가의 결정

본건 토지의 공시지가기준법 및 거래사례비교법에 의한 토지단가는 아래와 같이 산정되었는 바, 주된 감정평가방법인 공시지가기준법에 의해 산정된 토지단가는 거래사례비교법에 의해 산정된 토지단가와 비교할 때 토지가액의 합리성이 인정된다고 판단되므로 공시지가기준법에 의한 토지단가를 토지가액으로 결정함.

기호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/m ²)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/m ²)	결정단가(원/m ²)
1	146,000	145,000	146,000
2	49,000	48,000	49,000
3	41,000	41,000	41,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 건물가액의 산출

가. 대상건물 현황

기호	구 조	용 도	층수	면 적 (㎡)	사용승인 일 자	비 고
4	일반철골구조 샌드위치난연판넬 지붕 단층	공 장	1층	993.78	2018.04.30.	-
4-1	경량철골구조 샌드위치난연판넬 지붕 단층	부속건물 (사무동)	1층	148.50	2018.04.30.	-

나. 재조달원가 산정

1. 표준단가(건물재조달원가자료집, 한국부동산연구원)

분류번호	용도	구 조	기준 년도	급수	표준단가	내용연수
05-01-06-10	일반공장	철골조/철골지붕틀 /샌드위치패널/9.0m	2024	3급	972,000	35(30~40)
				4급	862,000	35(30~40)
04-01-06-10	사무실 (조립식 사무실)	경량철골조/경량철골지붕틀 /샌드위치패널	2024	4급	781,000	35(30~40)
				5급	640,000	35(30~40)

2. 부대설비 보정

위생설비, 난방설비, 전기설비 및 기타 부대설비 등을 보정하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 적용 재조달원가

기호	용도	구 조	표준단가	부대설비 보정단가	재조달원가 (원/m ²)	비 고
4	공 장	일반철골구조	850,000	-	850,000	
4-1	사무동	경량철골구조	750,000	150,000	900,000	

※천원미만은 사사오입하였음.

다. 감가수정

기호	구 조	내용년수	경과년수		잔존년수	감가수정	비 고
			실제	유효			
4	일반철골구조	40	7	7	33	33/40	-
4-1	경량철골구조	40	7	7	33	33/40	-

라. 건물 적용단가 결정

기호	용 도	재조달원가 (원/m ²)	감가수정	적용단가 (원/m ²)	비 고
4	공 장	850,000	33/40	701,000	-
4-1	사무동	900,000	33/40	742,000	-

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액 결정의견

가. 감정평가액 결정

구 분	면적(m ²)	적용단가 (원/m ²)	감정평가액	비 고
토 지	5,121	-	688,734,000	-
건 물	1,142.28	-	806,826,780	-
제시외건물	667.9	-	76,532,000	
기계기구	4식	-	323,240,000	
감정평가액 (합계)			1,895,332,780	

나. 결정의견

상기에서 산정된 공시지가기준법에 의한 토지가액 및 원가법에 의한 건물가액은 감정평가에 관한 규칙 제12조 제2항의 규정에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교 할때 가격의 합리성이 인정되며, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례, 거래사례 등을 종합적으로 고려하여 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였음.

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 논산시 연무읍 신화리	516	공장용지	계획관리지역	4,533	4,533	146,000	661,818,000	
	제시외 1-1		창고 등	파이프조	210	191.8	120,000	23,016,000	
	제시외 1-2		차양	경량철골조	50	50	16,000	800,000	
	제시외 1-3		창고 등	파이프조	350	328.8	120,000	39,456,000	
	제시외 1-4		창고 등	경량철골조	16	4.8	150,000	720,000	
	제시외 1-5		창고 등	파이프조	75	74.5	120,000	8,940,000	
	제시외 1-6		창고 등	경량철골조	50	18	200,000	3,600,000	현 "주방"
2	동소	516-4	도로	계획관리지역	351	351	49,000	17,199,000	
3	동 소	516-5	전	계획관리지역	237	237	41,000	9,717,000	현 "도로"
4	충청남도 논산시 연무읍 신화리	516 주1동	공 장	일반철골구조 샌드위치난연 판넬지붕단층 1층	993.78	993.78	701,000	696,639,780	850,000 x 33/40
4-1	동 소 [도로명주소] 충청남도 논산시 연무읍 동안로576번길 33		부속건물 사무동	경량철골구조 샌드위치난연 판넬지붕단층 1층	148.5	148.5	742,000	110,187,000	900,000 x 33/40
합 계								₩1,572,092,780.-	
				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	양면코팅기계 ① 터렛 송출언더와인더: JSM-3500TU - 송출장치 : 2 SHAFT TURRET Type - EPC 장치 : HYDRAULIC Type - 장력조절용파우더브레이크:40KG-M ② 1차 망글롤장치 : JSM-2350SR ③ 2차 망글롤장치 : JSM-2350SR - 구동장치:AC380V×30HP+감속기 ④ 1,2차 예열롤장치 : JSM-2350L ⑤ 1차 압출기 : 130φ-32 - 자동호퍼장치:2PX7, 5HP 오토로더 - 첨가제자동공급장치 : JSM-25F M/B, APT - 압출기 : 130φ XLD=32 - 유압스크린 : JSM-3HP ⑥ 1차 T-DIE : JSM-2500T ⑦ 1차 AC MOTOR & PANEL : 380V×150HP, CONTROL ⑧ 1차 TIC 온도제어반:JSM-1500CP ⑨ 1차 라미네이팅 장치 :JSM-2350L 605φ×2350MML - 구동모터 및 컨트롤:AC380V×30HP - 기타부대설비 포함 ⑩ 원단가이드장치:JSM-2350RG ⑪ 2차 압출기:JSM-130φ-32 - 자동호퍼장치:2PX7.5HP - 첨가제자동공급장치 : JSM-25F M/B, CPT - 압출기 : 130φ XLD=32 - 유압스크린 : JSM-3HP ⑫ 2차 T-DIE : JSM-2500T ⑬ 2차 AC MOTOR & PANEL : 380V×150HP, CONTROL ⑭ 2차 TIC 온도제어반:JSM-1500CP ⑮ 2차 라미네이팅 장치 :JSM-2350L 605φ×2350MML - 구동모터 및 컨트롤:AC380V×30HP - 기타부대설비 포함	주)제이엔에 2018.04	1식	296,000,000	296,000,000	870,000,000 x 0.341(8/15)

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	16) 로스와인더: JSM-2W Type - 로스블로워: 2P×5HP 17) 와인더 : JSM-2350RW - 구동모터 및 판넬 : AC380V×30HP+인버터 - 기타부대설비 포함 18) 조작제어반: JSM-130-130-CP 천장주행크레인 Cap : 2.8ton×2ea - HA-2.8Ton-18500 - HA-2.8Ton-18500-1 Single Girder Span : 20m Rail : 40m	SUNGDO HOIST 2018.04	2식	8,520,000	17,040,000	25,000,000 x 0.341(8/15)
3	수변전설비 Cap : 600Kw ASS : 25.8KV, 200A POWER FUSE SET : 25.8KV, 200A LA : 18KV, 2.5KA MOF : 20/5A 유압식변압기 : 22.9KV, 600KW 기타부대설비 포함. - 이상 위 기계기구는 아래 부동산에	주)대한전기 엔지니어링 2018.04	1식	10,200,000	10,200,000	30,000,000 x 0.341(8/15)
1	충청남도 논산시 연무읍 신화리 516	공장용지 4,533㎡				
2	충청남도 논산시 연무읍 신화리 516-4	도로 351㎡				
3	충청남도 논산시 연무읍 신화리 516-5	전 237㎡				
4	충청남도 논산시 연무읍 신화리 516	주1동				
	[도로명주소]충청남도 논산시 연무읍 일반철골구조 샌드위치난연판넬지붕	동안로576번길 33 단층 공장 1층 993.78㎡				
	부속건물 경량철골구조 샌드위치난연판넬지붕	단층 사무동 1층 148.5㎡				
소 계					₩323,240,000	

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	
㉓	(제시외기계기구) 리와인더기	-	2대	-	평가외	타인소유 (연수산업)
㉔	홀딩기	-	1대	-	평가외	타인소유 (연수산업)
㉕	인쇄기	-	1대	-	평가외	타인소유 (연수산업)
㉖	에어컴프레서	-	3대	-	평가외	타인소유 (연수산업)
소 계						₩
합 계						₩323,240,000.-
	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 논산시 채운면 화정리 소재 "연무-강경T·G" 남동측 원거리에 위치하는 토지로서, 주위일원은 공장, 단독주택, 농경지 등이 혼재하는 천안-논산고속도로 주변지역으로서, 제반주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근 지방도변에 버스정류장이, 원거리에 고속도로IC가 소재하는 바, 제반대중교통사정은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

- 기호(1) : 부정형의 평지로 "공업용" 으로
- 기호(2) : 부정형의 평지로 "도로" 로
- 기호(3) : 부정형의 평지로 "도로" 로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

- 기호(1) : 세로(가)에 접함.
- 기호(2) : 본건이 포장도로로 이용중임.
- 기호(3) : 본건이 비포장도로로 이용중임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1-3) : 계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-06-20)(일반형), 가축사육제한구역(2025-07-11)(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 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

별지 "지적 및 건물개황도" 참조하시기 바라며, 건물의 구조·용도·이용상황 등으로 보아, 본건에 영향이 있을 것으로 사료됨.

(7) 공부와의 차이

기호(3)의 공부상지목은 "전" 이나, 현황은 "도로(비포장)" 임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

㉠ 임대내역 "미상" 임.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

(4) 일반철골구조 샌드위치난연판널지붕 단층 건물로서

- 내외벽 : 샌드위치판널잇기 등 마감.
- 바닥 : 에폭시 등 마감.
- 기둥 : H-Beam 300×300
- 창호 : 샷시창호.

(4-1) 경량철골구조 샌드위치난연판널지붕 단층 건물로서

- 외벽 : 샌드위치판널잇기 등 마감..
- 내벽 : 벽지, 타일 등 기타마감.
- 바닥 : 데코타일 등 기타 마감.
- 창호 : 샷시창호.

(2) 이용상태

- (4) : 제조공장
- (4)-1: 부속건물(사무동)로 이용중임.

(3) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 전기설비, 난방설비, 소방설비 등 기타 부대설비 되어있음.

(4) 부합물 및 증물

별지 "지적 및 건물개황도" 를 참조하시기 바람.

(5) 공부와의 차이

없음.

건물감정평가요항표

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

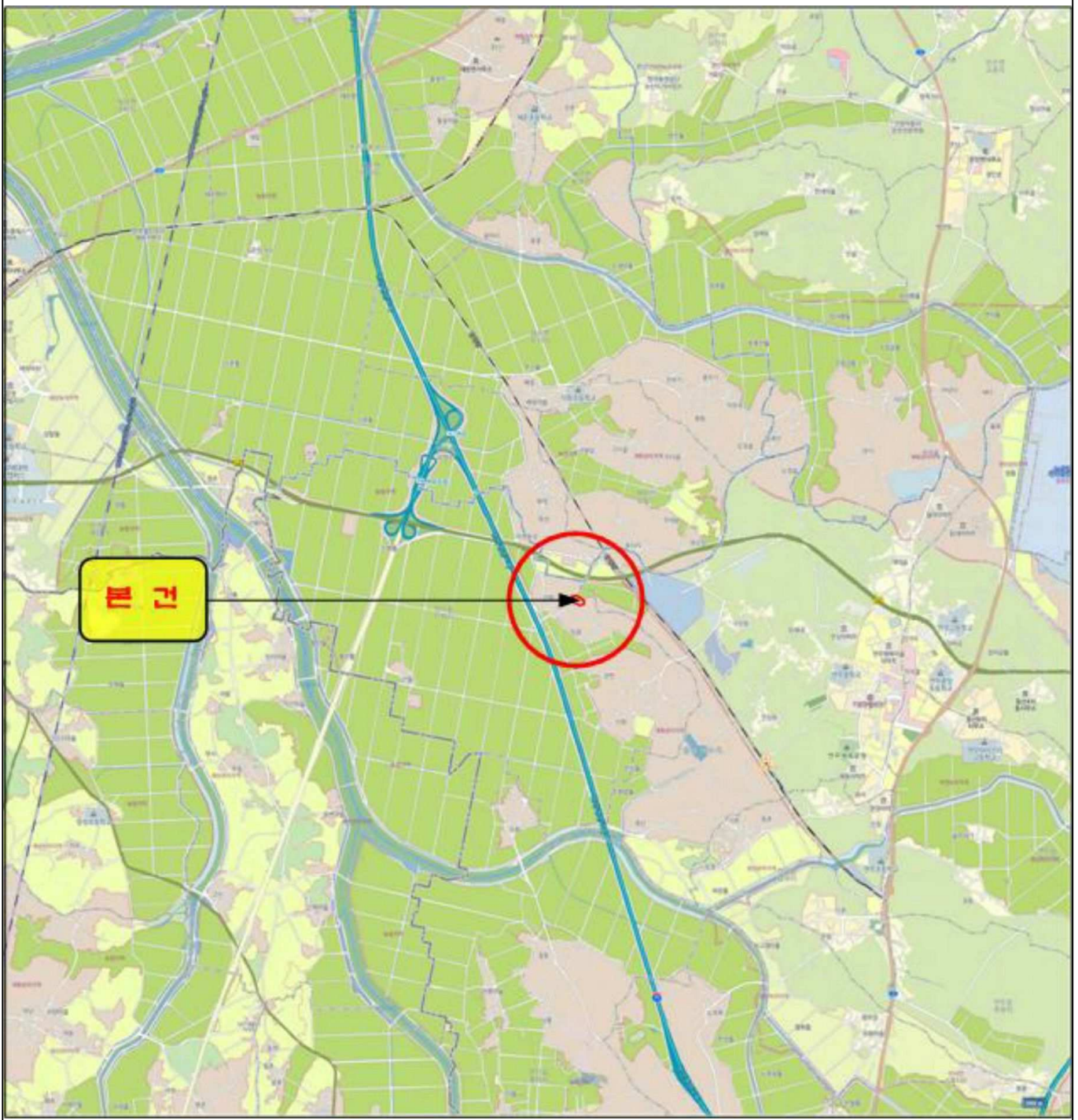
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- ㉠ 임대내역 "미상" 임.
- ㉡ 제시외건물 기호(1-1, 1-3, 1-5)는 2024-04-30자 연수산업으로 양도된 것으로 조사되는 바, 추후 소유권재확인을 요합니다.

광역위치도



소재지 충청남도 논산시 연무읍 신화리 516외 2필지



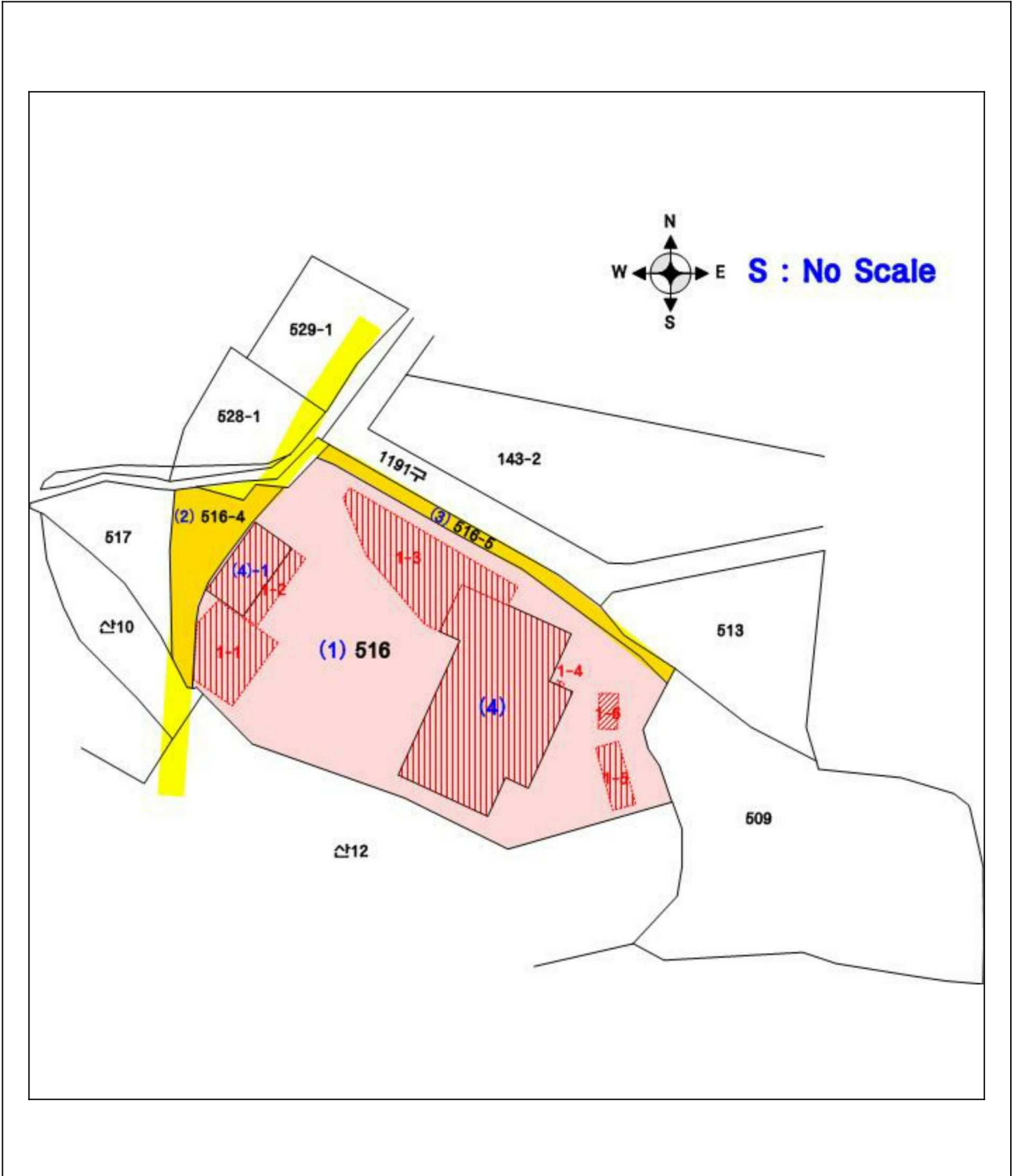
위 치 도



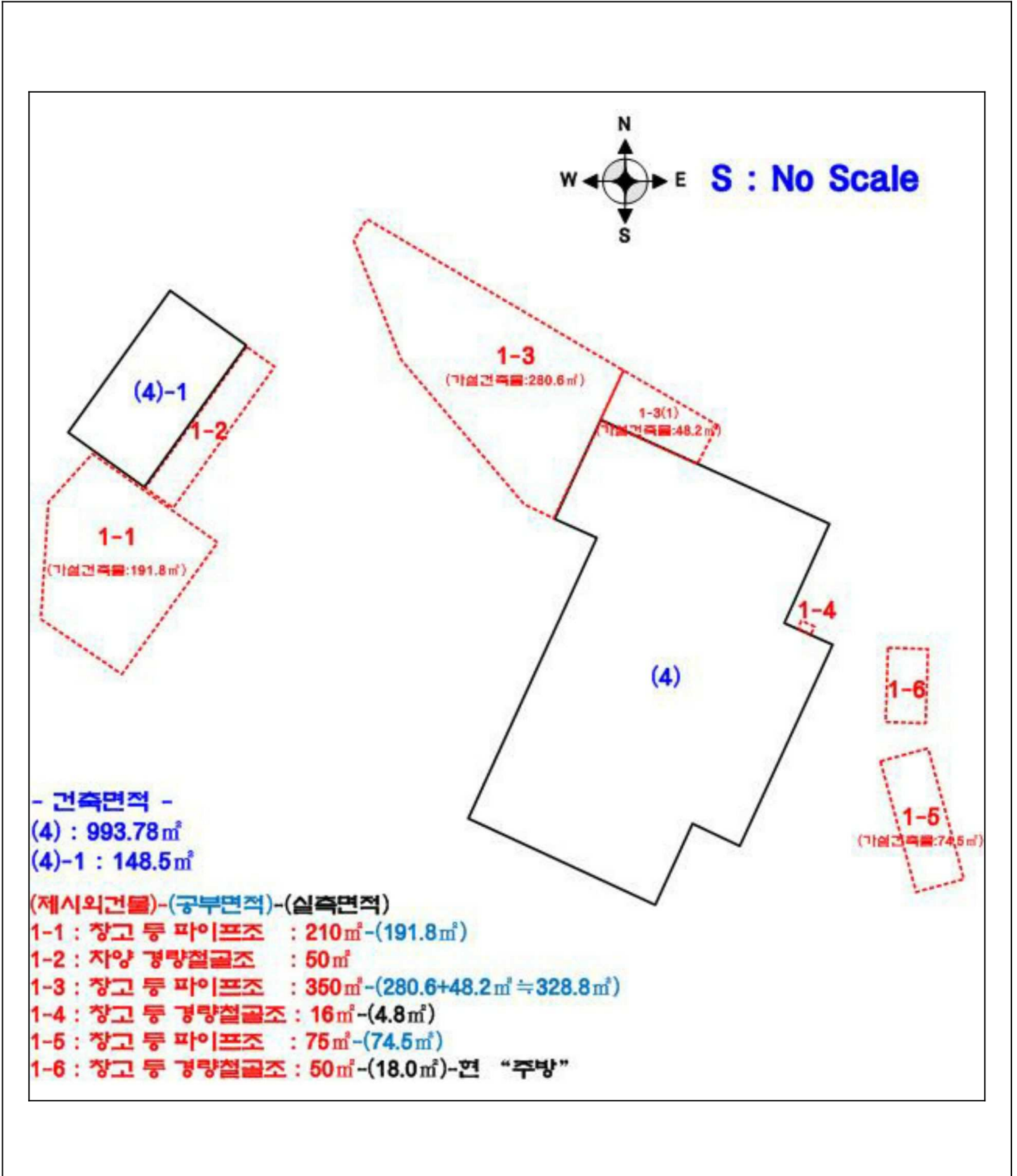
소재지 충청남도 논산시 연무읍 신화리 516외 2필지



지 적 도



건물개황도

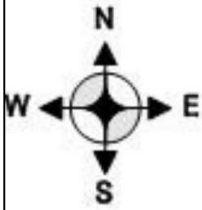


내부 구조도

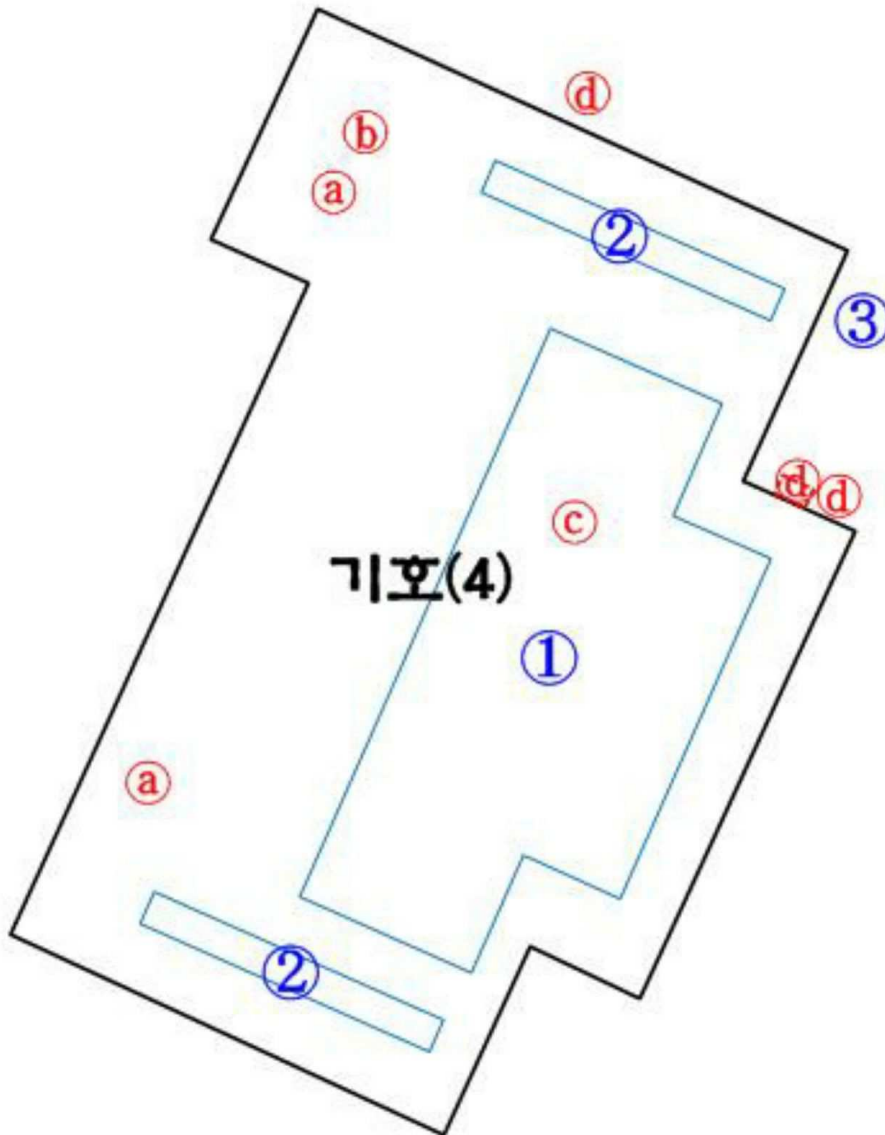


소재지

충청남도 논산시 연무읍 신화리 516외 2필지



S : No Scale



① 클링타워
(냉각수조 포함)



(1)



(1)



(2)



(3)



(4)



(4)



(4)-1



(4)-1



(1-1)-[]



(1-2)



(1-3)-[]



(1-3)-1-[]



(1-4)



(1-5)-[]



(1-6)



(1)



(1)



(1)-[1-1]



(1)-[1-2]



(1)-[1-3]



(1)-[1-4]



(1)-[1-5]



(1)-[1-6]



(1)-[1-7], [1-8]



(1)-[1-9]



(1)-[1-10]



(1)-[1-11]



(1)-[1-12]



(1)-[1-13], [1-14]



(1)-[1-15]



(1)-[1-16]



(1)-[1-17]



(1)-[1-18]



(1)







-2



-2



-3



()-



()-



()-



()-



()-



()-