

감정평가서

Appraisal Report

건명: 최준석 소유물건(2024타경23275)

의뢰인: 대전지방법원 논산지원 사법보좌관 조성주

감정서번호: UI241203-04-002

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 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.

(주)유앤아이감정평가법인 충청지사

TEL. 042-542-5123 FAX. 042-545-5123

(부동산,기계기구) 감정평가표

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

(주)아시아감정평가법인 충청지사

지사장 충청지사장



감정평가사

유우식

Handwritten signature of the appraiser.



감정평가액	일십억이천사백팔십칠만구천팔백칠십원정 (₩1,024,879,870.-)			
의뢰인	대전지방법원 논산지원 사법보좌관 조성주	감정평가 목적	법원경매	
제출처	대전지방법원 논산지원 경매3계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	최준석(2024타경23275)	감정평가조건	-	
물건목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2024. 12. 26	2024. 12. 13 ~ 2024. 12. 16	2025. 01. 08


평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(m ²)	종류	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
		별	지	참	조	

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자
감정평가사

Handwritten signature of the reviewer.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 충청남도 논산시 성동면 원남리 소재 '논산제2일반산업단지' 서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 대전지방법원 논산지원 경매3계의 경매 진행을 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 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2024년 12월 26일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024년 12월13일 ~ 12월 26일에 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) 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적, 도시계획사항 등은 토지대장, 토지이용계획확인서, 등기사항전부증명서 및 귀 제시목록 등을 근거로 하였음.

2) 본건은 지적공부 등을 이용하여 목측에 의거 현황을 조사하였으며, 정확한 지적사항 및 제시외수목 등에 관한 경우에는 측량 등이 필요할 것으로 판단되므로, 경매 업무 진행시 재확인하시기 바람.

3) 별지 "건물등현황도" 및 "사진용지"와 같이 제시외수목 등이 경매 대상에서 제외되는 경우에 제한받는 토지의 감정평가액을 병기하였으니, 제시외수목 등에 대하여 경매 업무 진행시 소유권 및 일괄경매 여부 등 재확인하시기 바람.

4) 본건 기계기구는 기준시점 현재 소재 불명 상태로 탐문·조사되어 감정평가외 하였으니 경매진행시 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	충청남도 논산시 성동면 원남리 853-8 외 1필지	
토 자	용도지역	농림지역
	이용상황	공업용, 묵답
	지 목	공장용지, 답
	면 적	3,198 m ²
건 물	구 조	일반철골구조 등
	주 용 도	-
	사용승인	2019.05.29
	연 면 적	882.71 m ²
위성사진		

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

(3) 기계기구의 평가

기계기구는 「감정평가에 관한 규칙」 제21조 제2항에 의거 구조, 형식, 용량, 재질 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 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	성동면 원남리 853-8	1,982	공장 용지	공업용	농림지역	세로(가)	사다리 평지	37,300
3	성동면 원남리 853-11	1,216	답	목답	농림지역	세로(가)	사다리 평지	15,600

(2) 토지 감정평가 시 고려사항

본건 토지(1,3) 일부에 대해 등기사항전부증명서상 구분지상권(선하지)이 설정되어 있으며, 이를 개별요인에 감안하여 감정평가하였으니 업무진행시 참고하시기 바람.

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 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 공시지가 (원/m ²)
A	성동면 원봉리 444-15	530	대	단독주택	농림지역	세로(가)	사다리 평지	40,200
B	성동면 원남리 1312	3,040.8	답	답	농림지역	세로(가)	세장형 평지	16,100

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 농림	0.922	충청남도 논산시 (24.01.01~24.12.26) 2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 0.867 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.063 $(1 + 0.00867) * (1 + 0.00063 * 26/30) \approx 1.00922$
B 농림	0.922	충청남도 논산시 (24.01.01~24.12.26) 2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 0.867 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.063 $(1 + 0.00867) * (1 + 0.00063 * 26/30) \approx 1.00922$

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

라. 개별요인 비교

① 공업지대의 개별요인

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 거리	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
		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 및 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

② 주택지대의 개별요인

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 상가와와의 접근성 공공 및 편의시설과의 접근성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	인근환경 및 자연환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성 조망, 경관, 지반, 지질 등
	공급시설 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	상수도, 하수도, 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등 유무
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지 삼각지, 자루형 획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 용적제한 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향 및 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

③ 농경지대(답지대)의 개별요인

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
기타 재해의 위험성		
획지조건	면적, 경사 등	면적
		경사
		경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

④ 개별요인 비교치의 결정

일련번호	표준지	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	기타
1	A	0.98	1.00	1.00	1.00	0.97	1.00	0.951	-
3	B	-	1.00	1.00	0.98	0.89	1.00	0.872	-

1:본건은 비교표준지 대비 가로의 계통성, 연속성 등 가로조건, 행정상 규제의 정도(선하지) 등 행정적 조건 열세함.

3:본건은 비교표준지 대비 형상 등 획지조건, 행정상 규제의 정도(선하지) 등 행정적 조건 열세함.

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
공장용지	순수 농촌지대	세로변	70,000-80,000	농림지역
답	순수 농촌지대	세로변	25,000-35,000	농림지역

본건 지역의 지가수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

(다) 본건 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(㎡)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
(3)	성동면 원남리 853-8	1,982	농림지역	공장용지 공업용	2020.11.06	법원경매	68,000	-
(4)	성동면 원남리 853-8	1,982	농림지역	공장용지 공업용	2022.09.20	시가참조	78,000	-
(7)	성동면 원남리 853-11	1,216	농림지역	답	2023.06.15	공매	29,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(라) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(m ²)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
(1)	성동면 정지리 573	658	농림지역	대 단독주택	2022.11.04	담보	64,000	-
(2)	성동면 병촌리 5-21	2,990	농림지역	창고용지 답창고	2023.08.31	담보	68,000	-
(5)	성동면 원남리 580-13	1,380	농림지역	답 답	2024.05.31	담보	33,000	-
(6)	성동면 화정리 180-2	2,430	농림지역	답 답	2023.01.11	농지매입	34,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

(마) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	성동면 정지리 361-1	농림지역 대/단독주택	70,000,000원 (@ 73,000원/m ²)	2020.03.16 1994.12.27	314m ² 88.12m ²	-
	의견	1) 적벽돌 스라브지붕 1층 주택 건물단가 : 1,200,000원/m ² X 20년/45년 ≃ 533,000원/m ² 건물가격 : 533,000원/m ² X 88.12m ² ≃ 46,967,960원 2) 토지가격 : (70,000,000원 - 46,967,960원) / 314m ² ≃ 73,000원/m ²				
#2	성동면 원봉리 676-3	농림지역 대/단독주택	35,000,000원 (@ 91,000원/m ²)	2021.08.09 -	384m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 35,000,000원 / 384m ² ≃ 91,000원/m ²				
#3	성동면 원남리 1228-5	농림지역 답/답	124,000,000원 (@ 30,000원/m ²)	2023.12.08 -	4,080.2m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 124,000,000원 / 4,080.2m ² ≃ 30,000원/m ²				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#4	성동면 원남리 1408	농림지역 답/답	275,719,600원 (@ 34,000원/m ²)	2022.05.04 -	8,109.4m ² -	-
의 견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 275,719,600원 / 8,109.4m ² ≈ 34,000원/m ²					

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(바) 경매 동향

용도별	충남 논산시 2024년 01월 ~ 2024년 12월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
공장	17,594,290,490	9,434,649,900	53.6	32	8	25.0
대지	1,571,390,640	1,126,298,700	71.7	36	14	38.9
답	1,965,926,200	1,271,221,990	64.7	115	26	22.6
전	1,600,711,020	957,534,400	59.8	100	19	19.0

(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.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격 (사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가} \times \text{시점수정)}}$$

② 보정치 산정

< 비교표준지 A >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	64,000	1.00752	1.000	1.265	81,568		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	2.010	2.01
	40,200	1.00922	-	-	40,571		

¹⁾평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(1)을 선정함.

²⁾시점수정(2022.11.04 ~ 2024.12.26, 논산시 농림지역) : 0.752% (1.00752)

³⁾지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(1) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(1) 대비 가로 폭 등 가로조건, 인근토지의 이용상황 등 환경조건 우세함.

개별요인 비교치 (공업지대)						격차율
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.10	1.00	1.15	1.00	1.00	1.00	1.265

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

< 비교표준지 B >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	33,000	1.0039	1.000	1.020	33,791		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	2.079	2.07
	16,100	1.00922	-	-	16,248		

¹⁾평가사례 : 비교표준지B와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(4)을 선정함.

²⁾시점수정(2024.05.31 ~ 2024.12.26, 논산시 농림지역) : 0.39% (1.0039)

³⁾지역요인 : 비교표준지B는 평가사례(4) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지B가 평가사례(4) 대비 취락과의 접근성 등 접근조건 우세함.

개별요인 비교치 (농경지대(답))					격차율
접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.02	1.00	1.00	1.00	1.00	1.020

⁵⁾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/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/m ²)							
1	A	40,200	1.00922	1.000	0.951	2.01	77,551	78,000	-
3	B	16,100	1.00922	1.000	0.872	2.07	29,329	29,000	-

※ 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,#3

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	성동면 정지리 361-1	농림지역 대/단독주택	70,000,000원 (@ 73,000원/m ²)	2020.03.16 1994.12.27	314m ² 88.12m ²	-
	의견	1) 적벽돌 스라브지붕 1층 주택 건물단가 : 1,200,000원/m ² X 20년/45년 ≈ 533,000원/m ² 건물가격 : 533,000원/m ² X 88.12m ² ≈ 46,967,960원 2) 토지가격 : (70,000,000원 - 46,967,960원) / 314m ² ≈ 73,000원/m ²				
#3	성동면 원남리 1228-5	농림지역 답/답	124,000,000원 (@ 30,390원/m ²)	2023.12.08 -	4,080.2m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 124,000,000원 / 4,080.2m ² ≈ 30,000원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

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 농림	7.406	충청남도 논산시 (20.03.16~24.12.26) 2020.03.01 ~ 2020.03.31 : 0.147 2020.04.01 ~ 2020.04.30 : 0.105 2020.05.01 ~ 2020.05.31 : 0.062 2020.06.01 ~ 2020.06.30 : 0.136 2020.07.01 ~ 2020.07.31 : 0.154 2020.08.01 ~ 2020.08.31 : 0.180 2020.09.01 ~ 2020.09.30 : 0.236 2020.10.01 ~ 2020.10.31 : 0.223 2020.11.01 ~ 2020.11.30 : 0.297 2020.12.01 ~ 2020.12.31 : 0.296 2021.01.01 ~ 2021.12.31 : 2.703 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.727 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.084 2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 0.867 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.063 $(1 + 0.00147 * 16/31) * (1 + 0.00105) * (1 + 0.00062) * \\ (1 + 0.00136) * (1 + 0.00154) * (1 + 0.00180) * \\ (1 + 0.00236) * (1 + 0.00223) * (1 + 0.00297) * \\ (1 + 0.00296) * (1 + 0.02703) * (1 + 0.01727) * \\ (1 + 0.00084) * (1 + 0.00867) * (1 + 0.00063 * 26/30) \\ \approx 1.07406$
#3 농림	1.024	충청남도 논산시 (23.12.08~24.12.26) 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.130 2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 0.867 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.063 $(1 + 0.00130 * 24/31) * (1 + 0.00867) * (1 + 0.00063 * 26/30) \\ \approx 1.01024$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

마. 개별요인 비교

일련번호	거래 사례	가로 (택지조성) 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	기타
1	#1	0.97	1.00	1.06	1.00	0.97	1.00	0.997	-
3	#3	-	1.00	1.08	0.98	0.89	1.00	0.942	-

1:본건은 거래사례 대비 인근토지의 이용상황 등 환경조건 우세하나, 가로의 연속성 및 계통성 등 가로접근, 행정상 규제의 정도(선하지) 등 행정적 조건 열세함.

3:본건은 거래사례 대비 인근토지의 이용상황 등 자연조건 우세하나, 형상 등 획지조건, 행정상 규제정도(선하지) 등 행정적 조건 열세함.

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)
	일련 번호	토지단가 (원/m ²)						
1	#1	73,000	1.000	1.07406	1.000	0.997	78,171	78,000
3	#3	30,390	1.000	1.01024	1.000	0.942	28,920	29,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m ²)	거래사례비교법 (원/m ²)	비고
1	78,000	78,000	-
3	29,000	29,000	-

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되며, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 보다 다소 낮게 산정되어 수요성·환가성 등이 고려되어야 하는 평가목적에도 부합하는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.

(6) 토지가액의 결정

일련번호	면적(원/m ²)		토지단가 (원/m ²)	감정평가액 (원)	비고
	공부(의뢰)	사정			
1	1,982.0	1,982.0	78,000	154,596,000	-
3	1,216.0	1,216.0	29,000	35,264,000	-
합 계				189,860,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 건물 감정평가액

(1) 대상 건물의 현황

일련 번호	규모	구조	용도	연면적(m ²)	사용승인일	건물 관리상태
2	1층	일반철골구조 우레탄판넬지붕	농산물가공처리공장	473.9	2019.05.29	중
2-1	1층	일반철골구조 우레탄판넬지붕	관리동	329.01	2019.05.29	중
2-2	1층	일반철골구조 EPS판넬지붕	창고	79.8	2019.05.29	중

부대설비 내역

일련 번호	설비명	보정단가	기타
2~2-2	기본적인 위생설비, 급배수설비 등	설비 형식, 용량 및 현상 등을 고려하여 결정하되, 기타 경미한 설비 등은 표준단가에 포함하였음.	—

(2) 건물 감정평가 시 고려사항

(3) 재조달원가 결정

일련 번호	구조	표준단가 (원/m ²)	보정단가 (원/m ²)	재조달원가 (원/m ²)	내용 년수	비고
2	일반철골구조 우레탄판넬지붕	1,150,000	-	1,150,000	40	1층 (농산물가공처리 공장)
2-1	일반철골구조 우레탄판넬지붕	860,000	-	860,000	40	1층 (관리동)
2-2	일반철골구조 EPS판넬지붕	1,000,000	-	1,000,000	40	1층 (창고)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	구조	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	비고
----------	----	---------------	---------------	----------------	----------	----

※ 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 (2023년 1월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
05-01-06-10	일반공장	철골조/철골지붕틀(층고9m)/샌드위치 패널	2	1,046,000	35 (30~40)
05-04-06-10	일반창고	철골조/철골지붕틀(층고9m)/샌드위치 패널	2	926,000	35 (30~40)
05-05-06-10	냉동창고	철골조/철골지붕틀(층고5.5m)/샌드위 치패널	2	1,295,000	35 (30~40)
05-06-06-10	저온창고	철골조/철골지붕틀(층고5.5m)/샌드위 치패널	2	1,172,000	35 (30~40)

(4) 감가수정 및 적용단가 결정

일련 번호	이용상황	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	경과년수		잔존 년수	잔가율	적용단가 (원/㎡)	비고
				실제	유효				
2	1층 (농산물가공처리 공장)	1,150,000	40	5	5	35	35/40	1,000,000	-
2-1	1층 (관리동)	900,000	40	5	5	35	35/40	787,000	-
2-2	1층 (창고)	1,000,000	40	5	5	35	35/40	875,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 건물가액의 결정

일련번호	층	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비고
2	1층	473.9	1,000,000	473,900,000	-
2-1	1층	329.01	787,000	258,930,870	-
2-2	1층	79.8	875,000	69,825,000	-
합 계				802,655,870	

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.

구 분	일련번호	면적(m ²), 수량		적용단가 (원/m ²)	감정평가액 (원)
		공부(의뢰)	사정		
토지	1,3	3,198	3,198	-	189,860,000
건물	2~2-2	882.71	882.71	-	802,655,870
기계기구	4	1식	1식	-	감정평가외
제시외 건물	㉠	(16)	16	-	6,864,000
제시외 수목	㉡	(약110주)	약110주	-	10,000,000
제시외 기계기구	㉢	(2식)	2식	-	15,500,000
합 계					1,024,879,870

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

결정의견	경매로서의 안정성과 환가성 등을 참작하고 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가 격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고 려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액으 로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.
------	--

(부동산) 감정평가명세서표

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 논산시 성동면 원남리	853-8	공장용지	농림지역	1,982	1,982	78,000	154,596,000	제시외수목등 소재로 인한 제한단가: @70,000
2	상동 [도로명주소] 충청남도 논산시 성동면 성동로35 7번길 106-50	위지상	공장	일반철골구조 우레탄판넬 지붕 1층					
			농산물 가공처리 공장	1층	473.9	473.9	1,000,000	473,900,000	1,150,000 x 35/40
2-1	상동	위지상	공장	일반철골구조 우레탄판넬 지붕 1층					
			관리동	1층	329.01	329.01	787,000	258,930,870	900,000 x 35/40
2-2	상동	위지상	공장	일반철골조 EPS판넬 지붕 1층					
			창고	1층	79.8	79.8	875,000	69,825,000	1,000,000 x 35/40
3	상동	853-11	답	농림지역	1,216	1,216	29,000	35,264,000	
	소 계							₩992,515,870	

(부동산) 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	
㉠	(제외건물) 충청남도 논산시 성동면 원남리	853-8	창고	경량철골조 패널지붕 단층	(16)	16	429,000	6,864,000	
㉡	(제외수목) 동 소	853-8	수목	향나무 등	(110주)	110주	-	10,000,000	
㉢	(제외기계기구) 동소	853-8	컨베이어 벨트		(1식)	1식	-	500,000	
㉣	동소	853-8	폐수처리 시설		(1식)	1식	-	15,000,000	
소 계								₩32,364,000	
합 계								₩1,024,879,870.-	
이					하	여	백		

(기계기구)감정평가명세서

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	토마토가공라인 A) 토마토즙 가공 포장설비 -투입컨베이어 Size : 2,300L x 453W x 850H SUS304 Size : 2,600L x 1,160W X 1,750H -버블세척컨베이어 SUS304 Dry Blower -스크류착즙기 Cap'500kg/hr ~ 700kg/hr 형식 : 쌍스크류 축즙방식 Size : 1,740L x 800W x 1,450H SUS304 Motor : 3HP -슬러시배출컨베이어 Size : 3,000 x 350W x 1.500H SUS304 -흔들채 여과기 Cap150kg/hr ~ 250kg/hr Size : 600Φ x 450H SUS304 -착즙 집합통 x 2ea Cap '70L Size : 680Φ x 450H SUS304 -써니타리펌프 x 3ea 클램프타입 SUS304 -하우징여과기 x 3ea Cap'2Ton -스팀이중교반Tank-500L x 2ea Size : 885Φ x 891H	(주)유일FPM 2019.06	1식	-	감정평가외	소재불명

(기계기구)감정평가명세표

일련 번호	명 칭 (종 류) 구조, 규격, 형식, 용량	제 작 자 제 작 번 호 수 입 신 고 일 자	수 량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
	SUS304 스팀재킷 : 40% 스팀 드레인 : 15A Motor : 1.2HP Steam : 3kg -스팀이중교반Tank-300L x 2ea Size : 774Φ x 789H SUS304 스팀재킷:40% 스팀 드레인15A Motor:0.25HP Steam:3kg -Control Box - Tank -1열 롤포장기 x 6ea Cap'11ea/min 형식 : 사면접착식 Size : 600L x 680W x 1.350H SUS304 -스파우트포장기 x 2ea Cpa' 12ea~14ea/min 형식 : 텐테이블로타리방식 Size : 1,200L x 700W x 1,450H SUS304 -Control Box - 포장기 -포장기거치대 Size : 4.200L x 600W x 740H -작업테이블 x 2ea -이송컨베이어 x 2ea Size : 5,500L x 350W x 690H B) 조청 및 잼 가공 포장설비 -교반농축기 Cap'500kg/회 형식 : 히터가열속성					

(기계기구)감정평가명세표

일련 번호	명 칭 (종 류) 구조, 규격, 형식, 용량	제 작 자 제 작 번 호 제 작 일 자 수 입 신 고 일 자	수 량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
	Size : 1,140Φ680H SUS304 재킷 : 20% 드레인 : 1.5s -세병기 형식 : 회전세척타입 세척조 : 6 Size ; 800L x 400W x 1.060H Air : 4-6kg/cm ² Pump : 0.5HP -필름수축기 Cap'20~40ea 형식: 스팀식 수축터널 Size : 2,000L x 600W x 1.600H SUS304 컨베이어 체인 -수침식 살균기 Cap'35~45min/75°C Size : 2,200L x 750W x 600H 드레인 : 32A 스팀 IN/OUT : 20A -금속검출기 Size : 1,100L x 550W x 1.160H SUS304 Belt : 우레탄 Belt Width : 220mm -반자동 병충진기 Cap'10~25ea/min Size : 670L x 470W x 1.800H 충진용량: 150~1,000cc Head : 4ea -반자동 캡핑기 Cap'30ea/min Size : 500L x 500W x 1,800H					

(기계기구)감정평가명세표

일련 번호	명 칭 (종 류) 구조, 규격, 형식, 용량	제 작 자 제 작 번 호 제 작 (추 득) 일 자 수 입 신 고 일 자	수 량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
	Air : 4-6kg/cm ² -가스보일러 Cap'500kg/hr Mod시 : B0-500GN 열효율 : 87% 송풍기 : 0.7kw 최고사용압력 : 1MPa -컴프레샤 Gap'10HP 형식 : 왕복동형 -냉각에어드라이어 형식: 냉각압축방식 -작업테이블 x 3ea C)부대설비 배관 등					
	합 계				WO.-	
		이	하	여	백	

토지 감정평가요항표

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

(1) 위치 및 주위환경

본건 토지(1,3)은 충청남도 논산시 성동면 원남리 소재 '논산제2일반산업단지' 서측 인근에 위치하며, 주위는 농경지, 산업단지 등이 소재하는 지역으로, 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 토지(1,3)으로 차량 진출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통인 편임.

(3) 형태 및 이용상태

본건 토지(1,3)은 대체로 사다리형의 평지로서 토지(1)은 '공업용 건부지' 로 이용 중이며, 토지(3)은 '묵답 상태임.

(4) 인접 도로상태

본건 토지(1,3)은 북서측으로 너비 약3m 내외의 포장도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

본건 토지(1,3)은 공히 농림지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법> 임.

토지 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경
- (4) 인접 도로상태
- (7) 공부와의 차이

- (2) 교통상황
- (5) 토지이용계획 및 제한상태
- (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- (3) 형태 및 이용상태
- (6) 제시목록 외의 물건

(6) 제시목록 외의 물건

별지 "건물등현황도" 및 "사진용지"와 같이 제시외수목 등이 경매 대상에서 제외되는 경우에 제한받는 토지의 감정평가액을 병기하였으니, 제시외수목 등에 대하여 경매 업무 진행시 소유권 및 일괄경매 여부 등 재확인하시기 바람.

(7) 공부와의 차이

.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 등은 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

- 본건 건물(2)는 일반철골구조 우레탄판넬지붕 건으로서,
 (사용승인일 : 2019.05.29)

- 외 벽 : 샌드위치 패널 등 마감,
- 내 벽 : 샌드위치 패널 등 마감,
- 바 닥 : 에폭시 등 마감,
- 창 호 : 새시 창호 등 마감임.

- 본건 건물(2-1)는 일반철골구조 우레탄판넬지붕 건으로서,
 (사용승인일 : 2019.05.29)

- 외 벽 : 우레탄판넬 등 마감,
- 내 벽 : 벽지 및 일부 타일 등 마감,
- 바 닥 : 아스타일 등 마감,
- 창 호 : 새시 창호 등 마감임.

- 본건 건물(2-2)은 일반철골구조 우레탄판넬지붕 건으로서,
 (사용승인일 : 2019.05.29)

- 외 벽 : 우레탄판넬 등 마감,
- 내 벽 : 우레탄 위 강판 등 마감,
- 바 닥 : 에폭시 등 마감임.

(2) 이용상태

본건 건물(2)는 현황 공장으로 이용 중이며, 본건 건물(2-1)은 관리동으로 이용 중이며, 본건 건물(2-2)는 냉동 및 냉장 창고로 이용 중임

(3) 설비내역

본건 건물 기호(2,2-1)은 기본적인 전기 및 급배수·위생설비 등이 구비되어 있음.

건물 감정평가요항표

(1) 건물의 구조
(4) 부합물 및 증물

(2) 이용상태
(5) 공부와의 차이

(3) 설비내역
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

(4) 부합물 및 증물

(5) 공부와의 차이

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 등은 미상임.

광역위치도

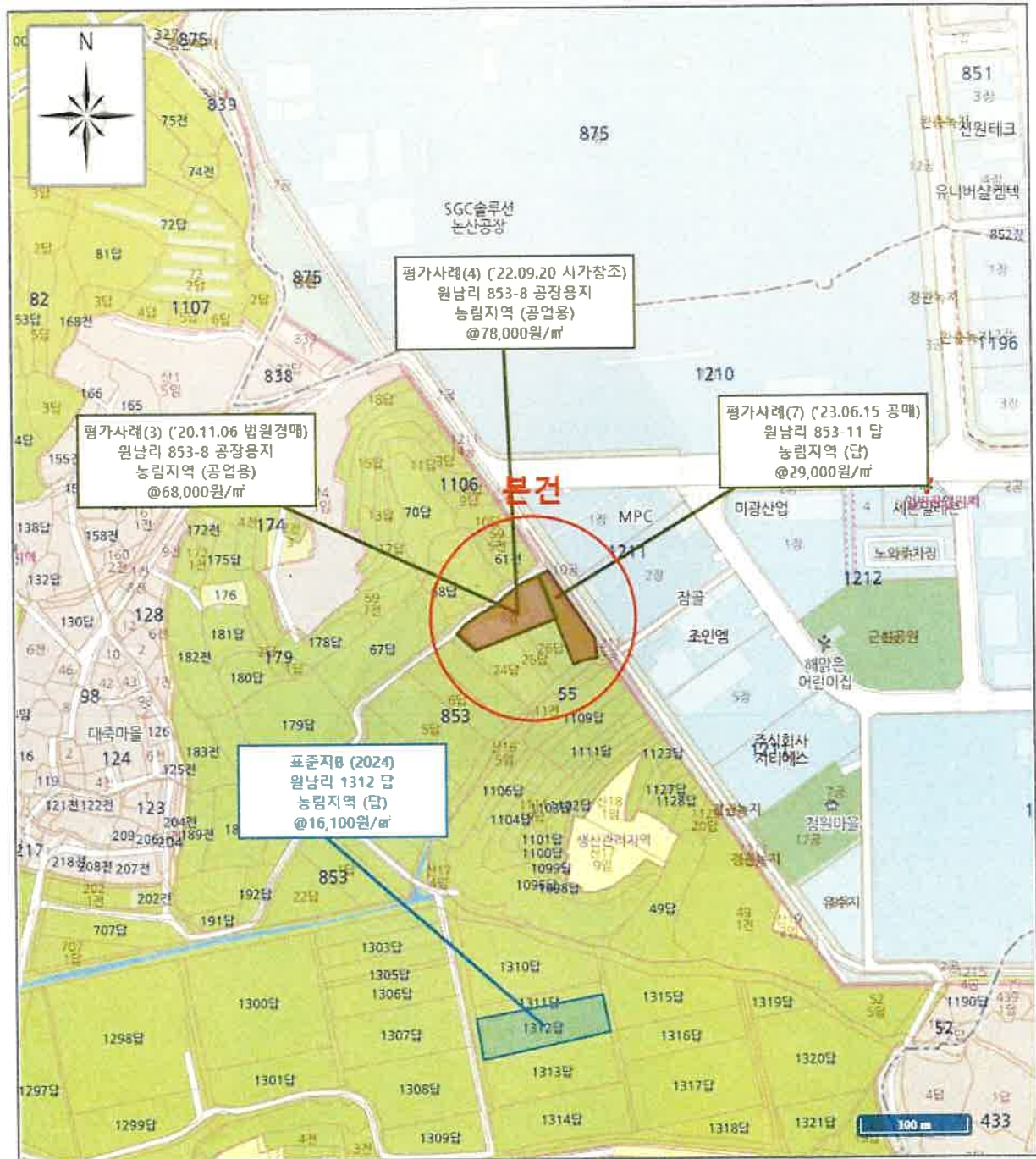
소재지 충청남도 논산시 성동면 원남리 853-8 외



- [범례]
- 본 건
- 표준지
- 평가전례
- 거래사례

가격참고도

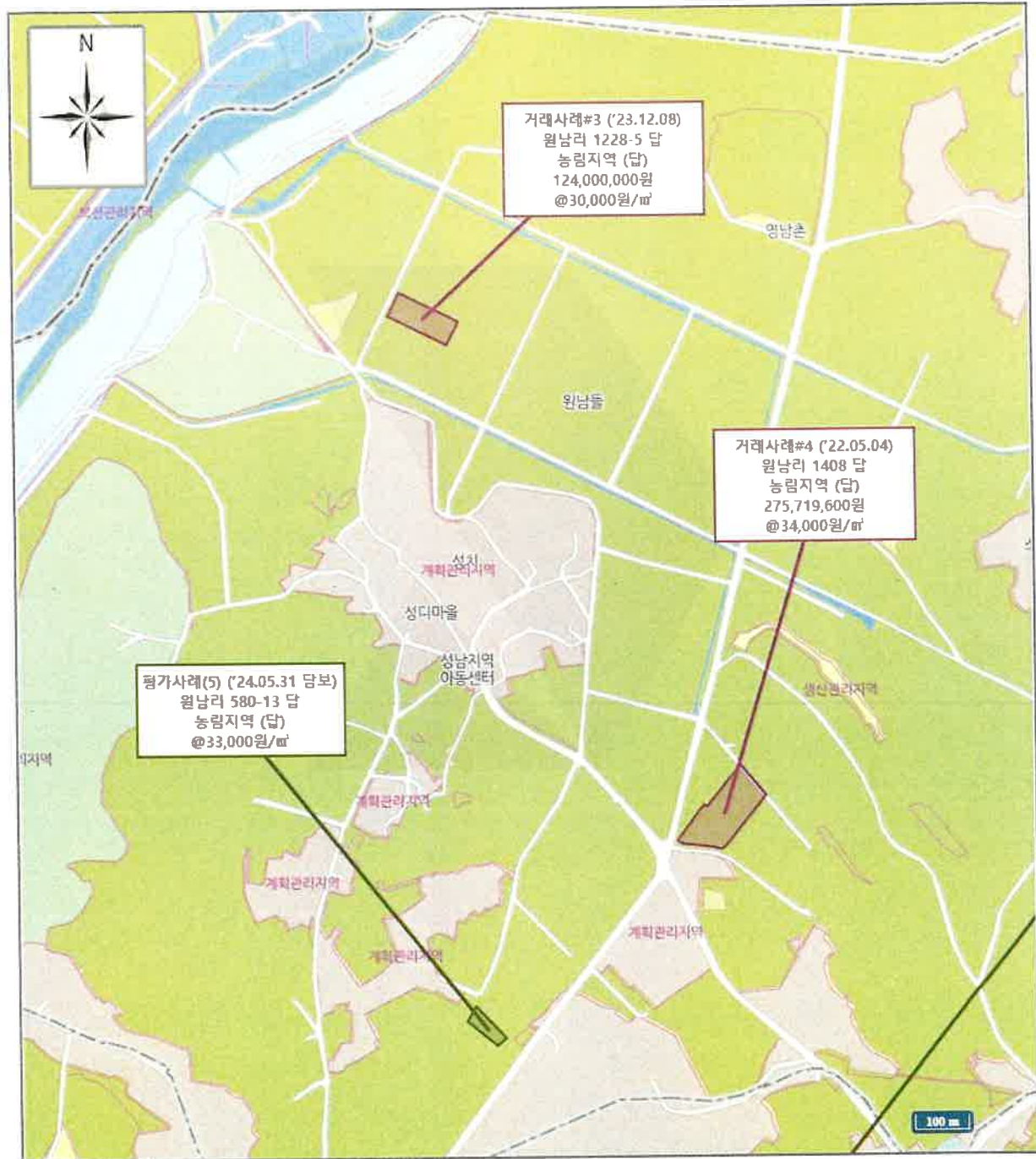
소재지 충청남도 논산시 성동면 원남리 853-8 외



[범례] ■ 본건 ■ 표준지 ■ 평가사례 ■ 거래사례

가 격 참 고 도

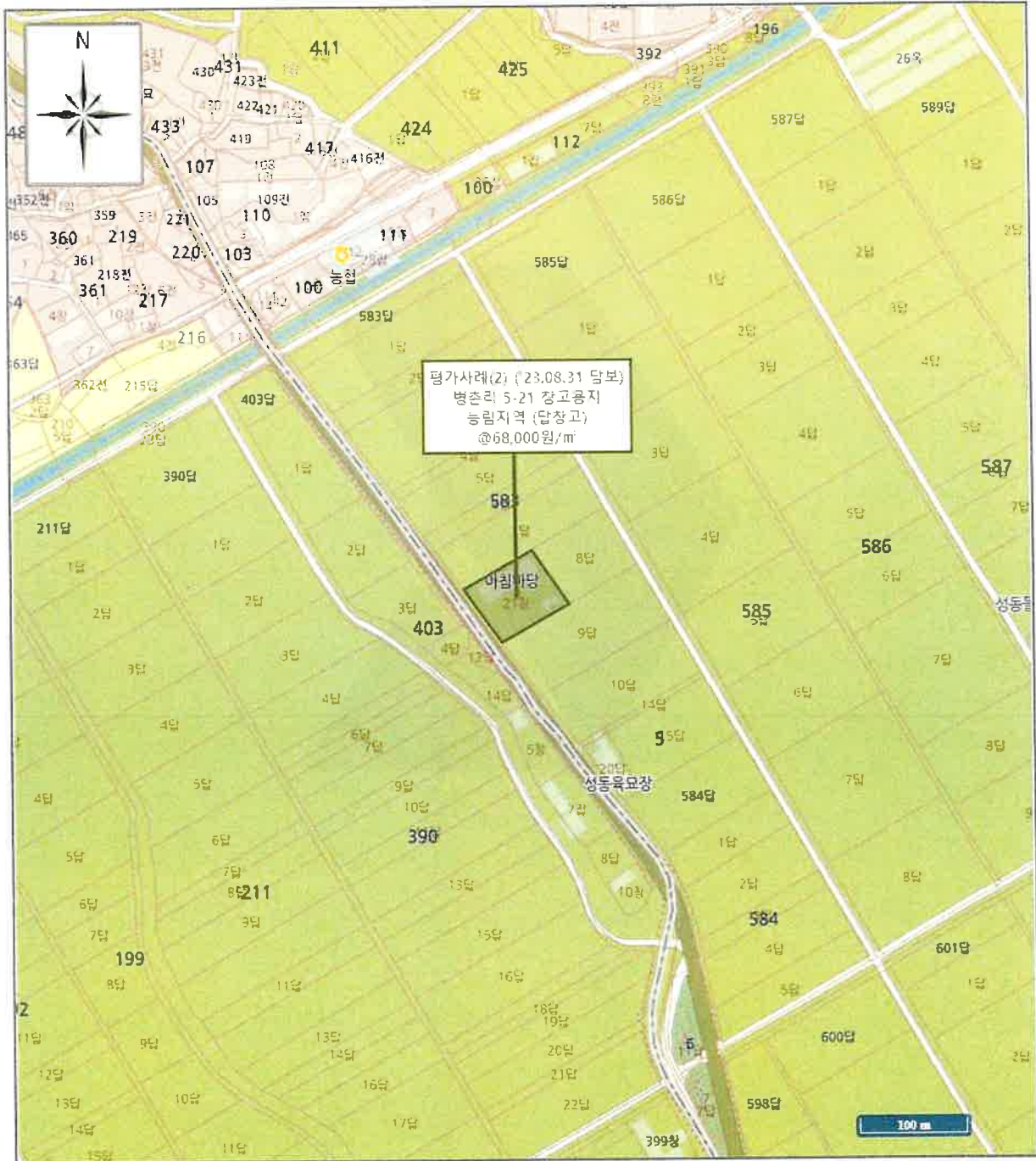
소 재 지 충청남도 논산시 성동면 원남리 853-8 외



[범 례] ■ 본 건 ■ 표준지 ■ 평가사례 ■ 거래사례

가 격 참 고 도

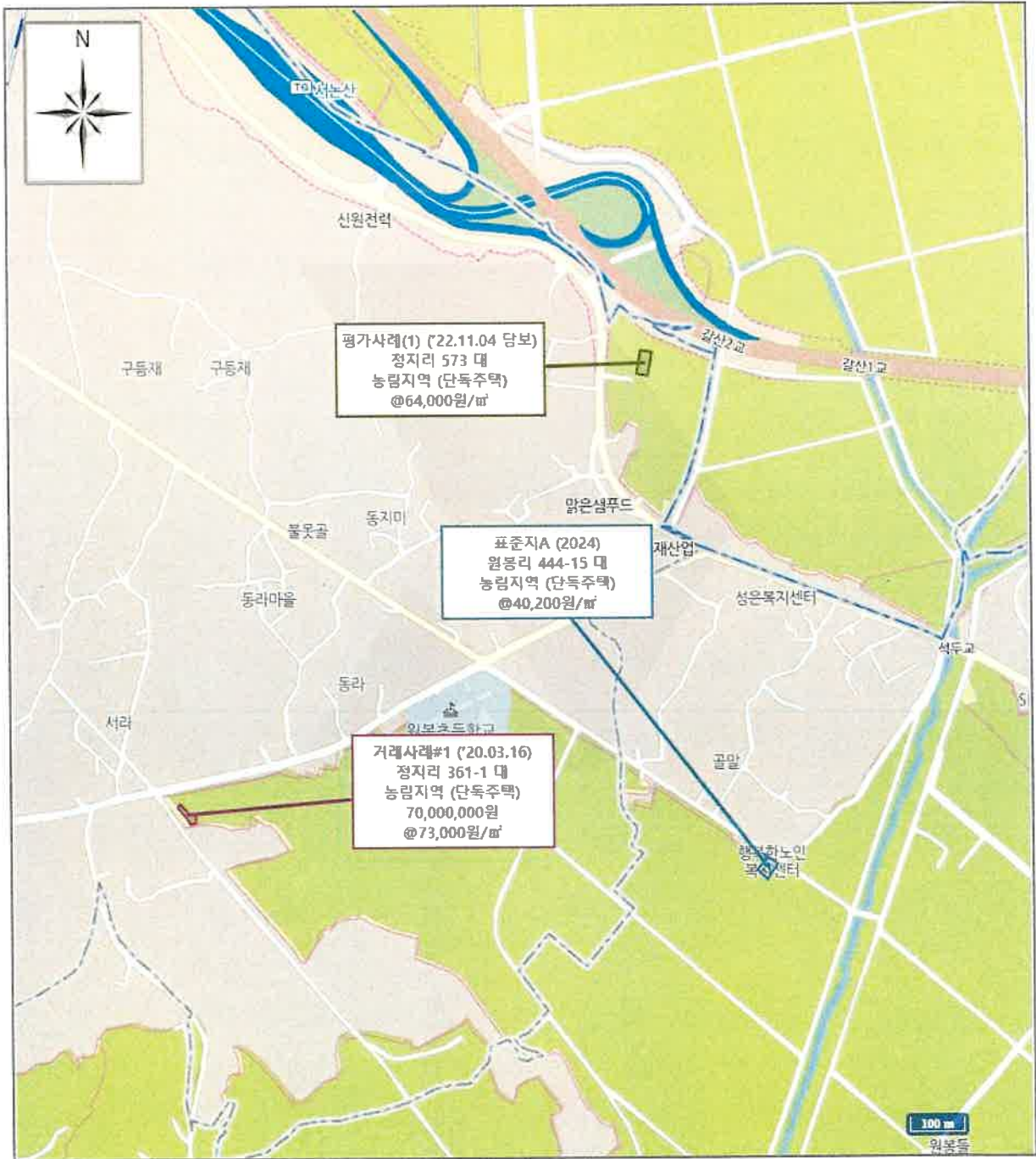
소재지 충청남도 논산시 성동면 원남리 853-8 외



- [범 레]
- 본 건
- 표준지
- 평가사레
- 거래사레

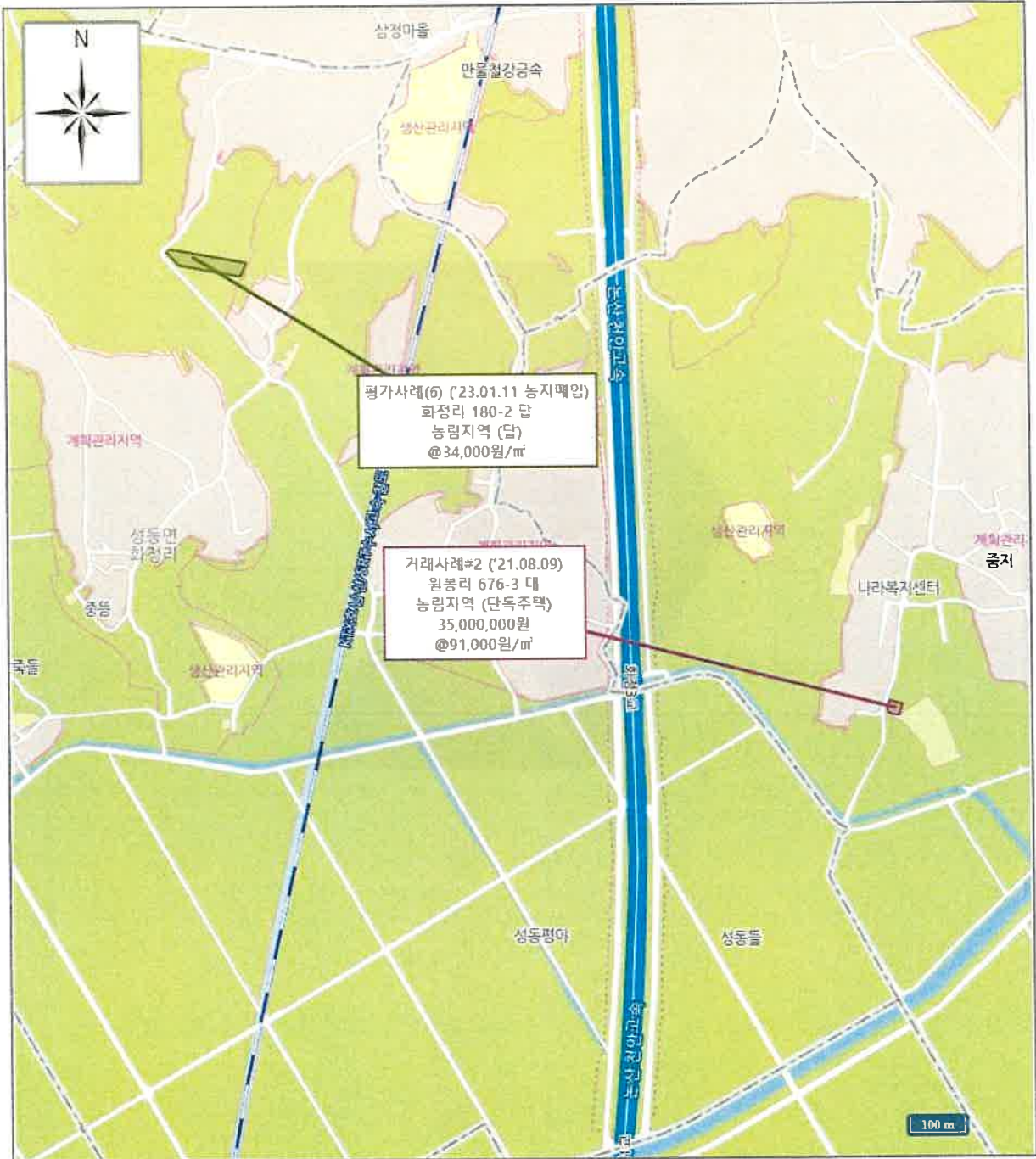
가격참고도

소재지 충청남도 논산시 성동면 원남리 853-8 외



가격참고도

소재지 충청남도 논산시 성동면 원남리 853-8 외

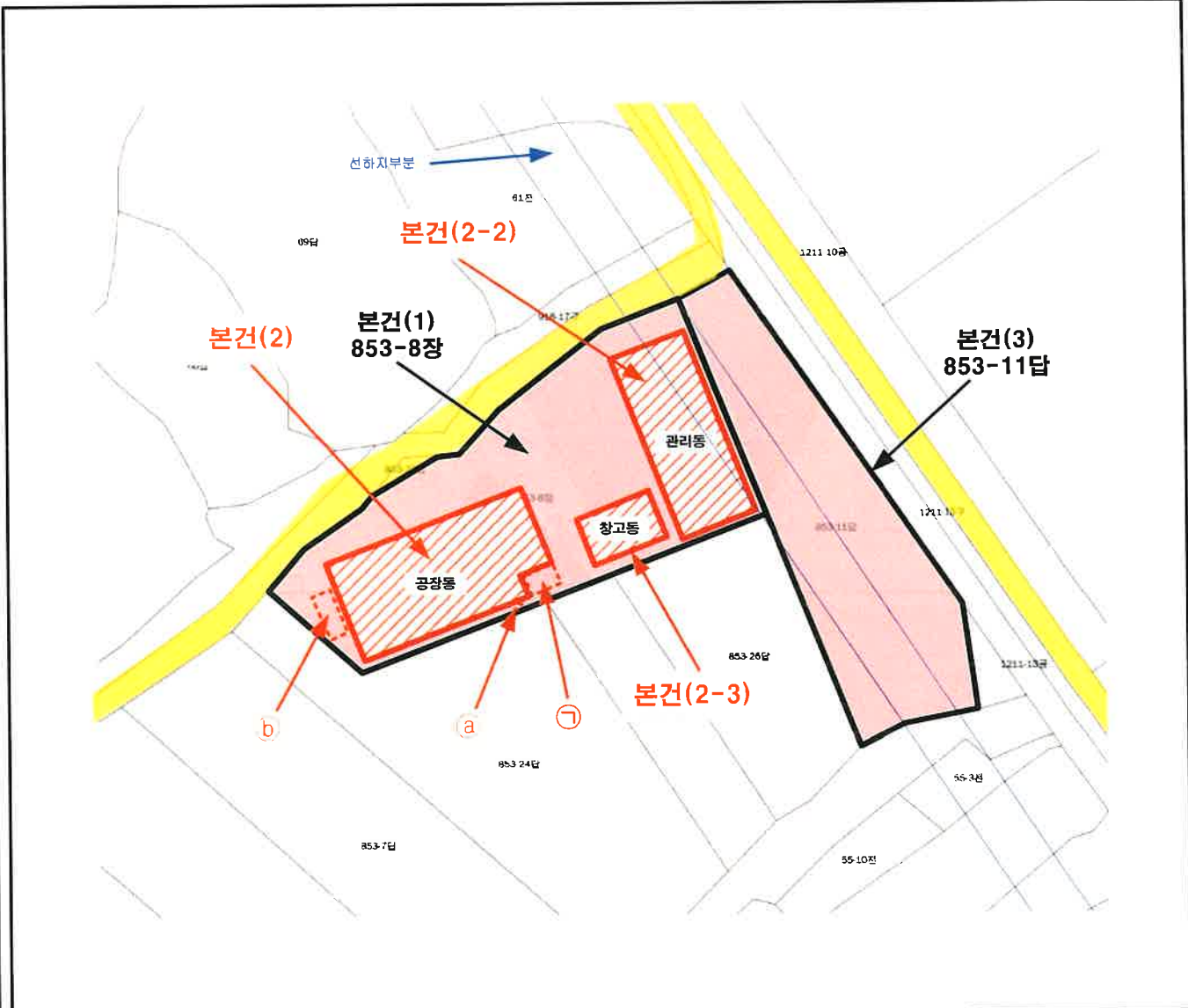


[범례] ■ 본 건 ■ 표준지 ■ 평가사례 ■ 거래사례

지적 및 건물 개황도



소재지 충청남도 논산시 성동면 원남리 853-8외



범례	평가대상 토지	선하지 구분선	평가건물 3층 이상
	도로 선	평가건물 1층	평가 제외 건물
	도시계획도로선	평가건물 2층	제시 외 건물

건물 등 현황도



소재지 충청남도 논산시 성동면 원남리 853-8외

No Scale



<면적산출 근거>

본건(2) 1층 473.9㎡ (공부상 면적)

본건(2-2) 1층 79.8㎡ (공부상 면적)

<제시외건물>

㉠경량철골조 패널지붕 단층(창고) 약 16㎡



[본건(2-2) 창고동]

<제시외기계기구>

㉡컨베이어벨트 1식

㉢폐수처리시설 1식

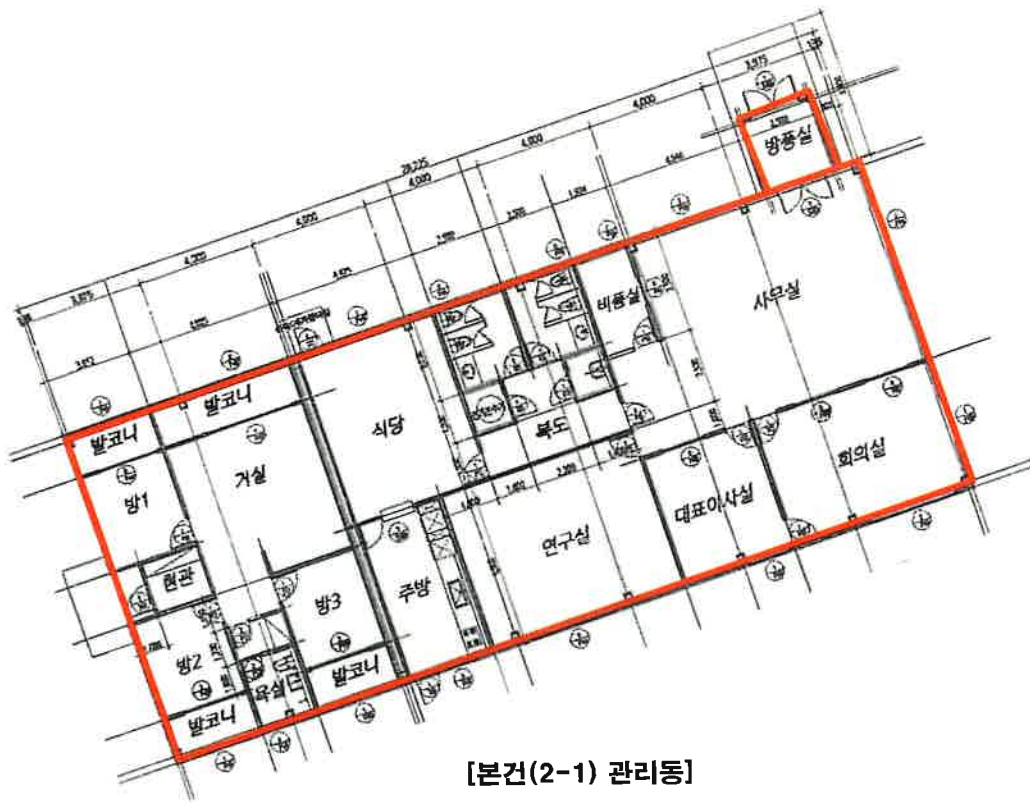
범례	평가대상 건물	용도지역구분선	평가건물 3층 이상
	평가대상 건물		용도지역구분선
	도로선		평가건물 1층
	점도구역선		평가건물 2층
			평가제외물건
			제시외건물 등

건물 등 현황 도



소재지 충청남도 논산시 성동면 원남리 853-8외

No Scale



[본건(2-1) 관리동]

<면적산출 근거>

본건(2-1) 1층 329.01㎡ (공부상 면적)

범례	평가대상 건물		용도지역구분선		평가건물 3층 이상	
		평가대상 건물		용도지역구분선		평가건물 3층 이상
		도로 선		평가건물 1층		평가제외물건
	점도구역선		평가건물 2층		제시외건물등	

사 진 용 지

소재지	충청남도 논산시 성동면 원남리 853-8 외
-----	--------------------------



본건 토지(1) 전경



본건 토지(1) 및 제시외수목 ©(남서측에서 촬영)

사 진 용 지

소재지

충청남도 논산시 성동면 원남리 853-8 외



본건 토지(3) 전경



본건 건물(2) 전경

사 진 용 지

소재지	충청남도 논산시 성동면 원남리 853-8 외
-----	--------------------------



본건 건물(2-1) 전경



본건 건물(2-1) 및 제시외수목 ㉠

사 진 용 지

소재지

충청남도 논산시 성동면 원남리 853-8 외



본건 건물(2-2) 전경



본건 건물(2) 내부1

사 진 용 지

소재지

충청남도 논산시 성동면 원남리 853-8 외



본건 건물(2) 내부2



본건 건물(2) 내부3

사 진 용 지

소재지	충청남도 논산시 성동면 원남리 853-8 외
-----	--------------------------



본건 건물(2) 내부4



본건 건물(2) 내부5

사 진 용 지

소재지	충청남도 논산시 성동면 원남리 853-8 외
-----	--------------------------



본건 건물(2) 내부6



본건 건물(2) 내부7

사 진 용 지

소재지

충청남도 논산시 성동면 원남리 853-8 외



본건 건물(2) 내부8



제시외건물 ㉠

사 진 용 지

소재지



제시외기계기구 ㉠



제시외기계기구 ㉡

사 진 용 지

소재지	
-----	--



본건 주위전경(북측에서 촬영)