

# 감정평가서

의뢰인	대전지방법원 논산지원 사법보좌관 조성주
건명	부창냉장 주식회사 (변경전:농업회사법인부창냉장주식회사) 소유물건(2025타경20281)
감정서번호	2504-1-0701

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)

감정평가액	오십이억이천육백팔십일만팔천일백이십원정(₩5,226,818,120.-)					
의뢰인	대전지방법원 논산지원 사법보좌관 조성주		감정평가목적	법원경매(임의)		
채무자	-		제출처	대전지방법원 논산지원 경매3계		
소유자 (대상업체명)	부창냉장(주)(변경전:농업회사법인 부창냉장(주)(2025타경20281)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.04.30	2025.04.15 ~ 2025.04.30	2025. 04. 30	
감 정 평 가 내 용	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
		별	지	참	조	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# (토지및건물)감정평가표

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액
	토지	6672	토지	6672	-	2,460,864,000
	건물	4595.732	건물	4595.732	-	2,544,134,120
	제시외 건물	626	제시외 건물	626	-	58,420,000
	기계기구	10식	기계기구	10식	-	129,400,000
	제시외 기계기구	2식	제시외 기계기구	2식	-	34,000,000
	이		하	여	백	
	<b>합 계</b>					<b>₩5,226,818,120</b>

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가 개요

### 가. 평가목적

본건은 충청남도 논산시 부창동 소재 “논산신대교” 남서측 인근에 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.
5. 본 평가는 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 의거 부동산의 물적사항 확인과 권리관계의 확인을 위한 실지조사는 2025. 04. 15 ~ 2025. 04. 30 까지 실시하였음.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거 가격조사 완료일자 인 2025년 04월 30일 자로 하였음.

### 라. 그 밖의 사항

1. 본건 목록 및 면적은 귀 의뢰목록에 의거 사정평가하였음.
2. 본건지상에 별지 “사진용지, 지적 및 건물개황도” 에 도시한 바와같이 제시외기계기구(수변전설비, 관정-비음용) 및 건물이 소재하여 이를 간이실측하여 평가하였는 바, 추후 경매진행시 소유권재확인을 요하며, 제시외기계기구 및 건물로 인하여 토지소유권행사에 제한받을경우의 토지가격을 별지 “토지건물 감정평가명세표 비교란” 에 병기하였는 바, 이해관계인은 참고하시기 바랍니다.
3. 별지 “지적 및 건물개황도” 에 도시한 바와같이 본건기호(3) 토지의 일부는 하천구역에 저촉되는 바, 저촉정도를 감안하여 평가하였음.
4. 본건기호(2) 나동의 일부(1층 : 냉동창고)는 기준시점현재 건축업자가 점유하여 유치권을 행사중인 것으로 조사됨.
5. 본건 기계기구중 기호(7)은 기준시점현재 기존제품(비처사 30hp)을 교체, 동일규모의 쿨러세트(경동산업 30hp)을 사용중인 것으로 조사됨.
6. 별지 “사진용지” 와 같이 본건지상에 식재되어 있는 제시외수목은 토지의 부합물로서, 토지에 포함평가 하였음.
7. 본건지상에 컨테이너박스가 소재하나, 이동 및 철거가 용이한 물건으로 평가에서 제외하였음.
8. 본건의 위치확인은 간이목측으로 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 <sup>2</sup> )	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별지가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
1	충청남도 논산시 부창동 267-6	대지	772	나지	자연 녹지	맹지	부정형 평지	184,700	-
3	충청남도 논산시 부창동 267-9	공장 용지	5,900	공업용	자연 녹지	중로 한면	부정형 평지	155,600	-

### 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 <sup>2</sup> )	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별지가 (원/m <sup>2</sup> )
A	충청남도 논산시 부창동 269-89	대지	1,393	상업용	자연 녹지	광대 한면	부정형 평지	234,000

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 다. 시점수정

### 1. 지가변동률(충청남도 논산시)

기 간	녹 지 지 역	비 고
2025. 01. 01 ~ 2025. 03. 31.	0.161%(1.00161배)	
2025. 04. 01 ~ 2025. 04. 30.	$0.049 \times 30/31$ $\approx 0.0474$	2025년 03월 지가변동률 : 0.049%
합 계	0.208%(1.00208배)	

### 2. 생산자물가지수등락율

2024년 12월 지수 : 119.52

2025년 03월 지수 : 120.32

따라서  $[(120.32 / 119.52) - 1] \times 100 = 0.669\%$

### 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

< 공업지대 >

- 가로조건 : 가로의 폭, 구조, 계통 및 연속성 등의 상태
- 접근조건 : 인근교통시설과의 접근성, 철도전용인입선, 전용부두 등
- 환경조건 : 동력자원, 공업용수 등, 공급 및 처리시설의 상태, 지반 지질 등, 자연환경 등
- 획지조건 : 면적, 형상, 고저 등
- 행정적조건 : 행정상의 규제정도 등
- 기타조건 : 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	합 계
1	A	0.94	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	0.85
3	A	1.08	0.90	1.00	0.97	1.00	1.00	0.94

## 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

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기호	소재지	지목	평가단가 (원/㎡)	용도지역	평가목적	기준시점	비고
가	충청남도 논산시 부창동 107-10	대	@355,000	자연녹지	담보	24.04.24	평가협회
나	충청남도 논산시 부창동 267-9	장	@358,000	자연녹지	경매	23.03.29	"
다	충청남도 논산시 부창동 274-139	대	@289,000	자연녹지	담보	22.12.19	"
라	충청남도 논산시 부창동 339	주	@405,000	자연녹지 생산녹지	담보	22.09.14	"

### 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 "다" 를 선택 적용함.

### 3. 지가변동율(충청남도 논산시)

선례 기호	기 간	녹 지 지 역	비 고
다	2022. 12. 19 ~ 2025. 04. 30.	0.754%(1.00754배)	

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 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	다	1.18	1.00	1.20	0.96	1.00	1.00	1.36

## 6. 격차율 산정

구 분	선례가격	지 가 변동율	지역 요인	개별 요인	산정가격	산정격차율
	공시지가					적용격차율
선례지(다)	289,000	1.00754	1.00	1.36	396,003	1.688
표준지(A)	234,000	1.00208	1.00	1.00	234,486	1.69

## 7. 토지단가 산정

본건 기호	비교표준지		지 가 변동율	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	결정단가 (원/m <sup>2</sup> )
	기 호	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )						
1	A	234,000	1.00208	1.00	0.85	1.69	336,840	337,000
3	A	234,000	1.00208	1.00	0.94	1.69	372,505	373,000

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 사. 거래사례비교법에 의한 토지가액 산정

### 1. 거래사례

기 호	소재지	지목	면적 (m <sup>2</sup> )	추정단가 (원/m <sup>2</sup> )	거래가액 (원)	용도 지역	목 적
		이용 상황					실거래일
#가	충청남도 논산시 부창동 383-11	대	590	@413,983	260,000,000	자연 녹지	실거래
		건물	83.52				20.11.14
<p>※ 토지추정단가                      조립식 경량철골조 기타지붕, 근린생활시설. 사용승인일 : 1996.01.10.                      ▶ 260,000,000 - (600,000 x 11/35 x 83.52m<sup>2</sup>) ÷ 590 ≒ 413,983</p>							

### 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	녹 지 지 역	비 고
#가	2020. 11. 14 ~ 2025. 04. 30.	6.333%(1.06333배)	-

### 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	0.90	0.85	1.00	0.96	1.03	1.00	0.76
3	#가	1.00	0.85	1.00	0.97	1.03	1.00	0.85

### 7. 토지단가 산정

본건 기호	비교사례지		지 가 변동율	지역 요인	개별 요인	시산단가 (원/m <sup>2</sup> )	결정단가 (원/m <sup>2</sup> )
	기 호	토지가격 (원/m <sup>2</sup> )					
1	#가	413,983	1.06333	1.00	0.76	334,552	335,000
3	#가	413,983	1.06333	1.00	0.85	374,170	374,000

## **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 <sup>2</sup> )	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/m <sup>2</sup> )	결정단가(원/m <sup>2</sup> )
1	337,000	335,000	337,000
3	373,000	374,000	373,000

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## Ⅲ. 건물가액의 산출

### 가. 대상건물 현황

기호	구 조	층수	용 도	면 적 (m <sup>2</sup> )	사용승인 일 자	비 고
기호(2) 제가동	철근콘크리트조 콘크리트슬래브 지붕	지1층	공 장	849.23	2001.12.20	-
기호(2) 제나동	철골조 스라브지붕	1층	공 장	697.032	2001.07.02	2002.06.10 증축
		2층	사무실	226.67		복층구조
		3층	냉동창고	705.70		
		4층	냉동창고	705.70		
		5층	냉동창고	705.70		
		6층	냉동창고	705.70		
		합계		4,595.732		

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 나. 재조달원가 산정

### 1. 표준단가(건물재조달원가자료집, 한국부동산연구원)

분류번호	용도	구 조	기준 년도	급수	표준단가	내용연수
05-05-05-09	냉동 창고	철근콘트리트조/ 평지붕/5.5m	2024	2급	1,560,000	45(40~50)
				3급	1,397,000	45(40~50)
05-05-06-10	냉동 창고	철골조//철골지붕틀 /샌드위치패널/9.0m	2024	2급	1,343,000	35(30~40)
				3급	1,222,000	35(30~40)

### 2. 부대설비 보정

별도의 보정요인은 없음. 위생설비 및 기타 부대설비 등을 보정하였음.

### 3. 적용 재조달원가

기호	용도	구 조	표준단가	부대설비 보정단가	재조달원가 (원/㎡)	비 고
기호(2) 제가동	냉동창고	철근콘크리트조	850,000	-	850,000	
기호(2) 제나동	냉동창고 및 사무실	일반철골조	1,300,000	-	1,300,000	

※천원미만은 사사오입하였음.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 다. 감가수정

기호	구 조	내용년수	경과년수		잔존년수	감가수정	비 고
			실제	유효			
기호(2) 제가동	철근콘크리트조	45	23	23	22	22/45	2001.12.20
기호(2) 제나동	일반철골조	40	22	22	18	18/40	2002.06.10

### 라. 건물 적용단가 결정

기호	용 도	제조달원가 (원/m <sup>2</sup> )	감가수정	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	비 고
기호(2) 제가동	냉동창고	850,000	22/45	415,000	-
기호(2) 제나동	사무실 및 냉동창고	1,300,000	18/40	585,000	-

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## IV. 감정평가액 결정의견

### 가. 감정평가액 결정

구 분	면적(m <sup>2</sup> )	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	감정평가액	비 고
토 지	6,672	-	2,460,864,000	-
건 물	4,595.732	-	2,544,134,120	-
제시외건물	626	-	58,420,000	
기계기구	10식	-	129,400,000	
제시외기계기구	2식	-	34,000,000	
감정평가액 (합계)			5,226,818,120	

### 나. 결정의견

상기에서 산정된 공시지가기준법에 의한 토지가액은 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 부창동	267-6	대	자연녹지지역	772	772	337,000	260,164,000	
2	충청남도 논산시 부창동	267-9 267-27 267-28 267-29 267-26 위지상	공장 및 사무실 및 냉동창고	철골조 및 철근콘크리트조 콘크리트슬래브 지붕 6층					2008.06.05 267-9로 합병
		가동	공장	지1층	849.23	849.23	415,000	352,430,450	850,000 x 22/45 현 "냉동창고"
		나동	공장	1층	697.032	3,746.502	585,000	2,191,703,670	1,300,000 x 18/40  1층 현황 "냉동창고"
			사무실	2층	226.67				
			냉동창고	3층	705.70				
			냉동창고	4층	705.70				
			냉동창고	5층	705.70				
			냉동창고	6층	705.70				
3	충청남도 논산시 부창동	267-9	대	자연녹지지역	5,900	5,900	373,000	2,200,700,000	일부 "하천저축"
								(₩2,106,300,000)	제외외기계기구 및 건물감안시 토지가격
<b>소 계</b>								<b>₩5,004,998,120</b>	

# 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	
㉠	(제시외건물) 충청남도 논산시 부창동	267-9	차양	일반철골조 판넬지붕 단층	243	243	70,000	17,010,000	관찰감가
㉡	동 소	267-9	미상	철근콘크리트조 강판지붕 단층	32	32	260,000	8,320,000	관찰감가
㉢	동 소	267-9	창고	경량철골조 판넬지붕 단층	72	72	90,000	6,480,000	관찰감가
㉣	동 소	267-9	차양	일반철골조 판넬지붕 단층	225	225	70,000	15,750,000	관찰감가
㉤	동 소	267-9	기계실 계단실	일반철골조 기타지붕 단층	48	48	220,000	10,560,000	관찰감가
㉥	동 소	267-9	펌프실	판넬조 판넬지붕 단층	6	6	50,000	300,000	관찰감가
<b>소 계</b>								<b>₩58,420,000</b>	
<b>합 계</b>								<b>₩5,063,418,120.-</b>	
				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	냉동기 · 60HP	미쓰비시(일본) 2004.	1조	14,500,000	14,500,000	100,000,000 x 0.145(4/25)
2	쿨러세트 · 60HP	미쓰비시(일본) 2002.	1조	12,000,000	12,000,000	100,000,000 x 0.120(2/25)
3	쿨러세트 · 60HP	미쓰비시(일본) 2004.	1조	14,500,000	14,500,000	100,000,000 x 0.145(4/25)
4	쿨러세트 · 60HP	미쓰비시(일본) 2004.	1조	14,500,000	14,500,000	100,000,000 x 0.145(4/25)
5	쿨러세트 · 60HP	미쓰비시(일본) 2004.	1조	14,500,000	14,500,000	100,000,000 x 0.145(4/25)
6	쿨러세트 · 60HP	미쓰비시(일본) 2004.	1조	14,500,000	14,500,000	100,000,000 x 0.145(4/25)
7	쿨러세트 · 30HP	비처사(독일) 미상	1조	15,200,000	15,200,000	35,000,000 x 0.437(16/25) 현"경동산업" "2016.11."
8	신호 · 50HP · 동결실	미쓰비시(일본) 신호 1991.	1조	9,900,000	9,900,000	90,000,000 x 0.110(1/25)
9	신호 · 50HP · 동결실	미쓰비시(일본) 신호 1990.	1조	9,900,000	9,900,000	90,000,000 x 0.110(1/25)
10	신호 · 50HP · 동결실	미쓰비시(일본) 신호 1991.	1조	9,900,000	9,900,000	90,000,000 x 0.110(1/25)
소 계					<b>₩129,400,000</b>	

# 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	
	제시외기계기구					
㉑	수변전설비 · 900KW	-	1식	-	30,000,000	관찰감가
㉒	관정 · 비음용 · 양수능력 74m <sup>3</sup> /d	-	1식	-	4,000,000	관찰감가
<b>소 계</b>					<b>₩34,000,000</b>	
<b>합 계</b>					<b>₩163,400,000.-</b>	
	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 부창동 소재 "논산신대교" 남서측 인근에 위치하는 토지로서, 주위일원은 냉동창고, 농기계정비공장, 농경지 등이 소재하는 논산천 주변지역으로서, 제반주위환경은 보통시 됨.

## (2) 교통상황

본건까지 제반차량출입이 자유로우며, 인근에 시내버스정류장이 소재하는 바, 제반대중교통사정은 보통시 됨.

## (3) 형태 및 이용상태

기호(1) : 부정형의 평지로서 "나지" 로 이용중이며, 일부는 타인소유건물(267-4, 267-6, 267-7)의 관련지번으로 등재되어 있는 상태임.

기호(3) : 부정형의 평지로서 "냉동창고 건부지" 로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

기호(1) : 지적도상 "맹지" 임.

기호(3) : 종로한면에 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1) : 도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

기호(3) : 도시지역, 자연녹지지역, 하천(중교천(지방하천))(저축), 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 하천구역(중교천) <하천법> 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" 참조.

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

㉠ 임대내역 "미상" 임

㉡ 기호(1) 토지는 건축물대장 및 건물등기사항전부증명서상 타인소유 건물의 관련지번으로 등재되어 있는 바, 본건에 저촉여부는 전문기관에 의한 현황측량을 요하므로 이해관계인은 유의하시기 바랍니다.

# 건물감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

(2)가동 철근콘크리트조 콘크리트슬래브지붕 지1층 건물로서

- 외벽 : 콘크리트노출, 일부 샌드위치판넬 마감.
- 내벽 : 우레탄뿔칠위 강판, 일부 샌드위치판넬 마감.
- 바닥 : 하드너 등 기타마감.

나동 철골조 슬래브지붕 6층 건물로서

- 외벽 : 샌드위치판넬잇기 마감.
- 내벽 : 우레탄뿔칠위 강판 등 기타마감.
- 바닥 : 하드너, 아스타일 등 기타마감.

## (2) 이용상태

- (2) 가동 : 냉동창고 및 화장실로 이용중임.
- 나동 : 냉동창고, 사무실, 기계실 등으로 이용중임.

## (3) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 화물용승강기, 소방설비(소화전, 화재경보기 등 ), CCTV설비 및 기타 부대설비 되어있음.

## (4) 부합물 및 종물

별지 "지적 및 건물개황도" 를 참조 하시기 바라며, 건축물의 구조 · 용도 · 이용상황 등으로 보아 본건에 영향이 없을 것으로 사료됨.

# 건물감정평가요항표

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

## (5) 공부와의 차이

기호(2) 가동의 공부상구조는 "철근콘크리트조" 이나, 일부(화장실)는 "경량철골조" 이며 가동 지1층 및 나동의 1층의 공부상용도는 "공장" 이나, 현황은 "냉동창고" 로 이용중임.

## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

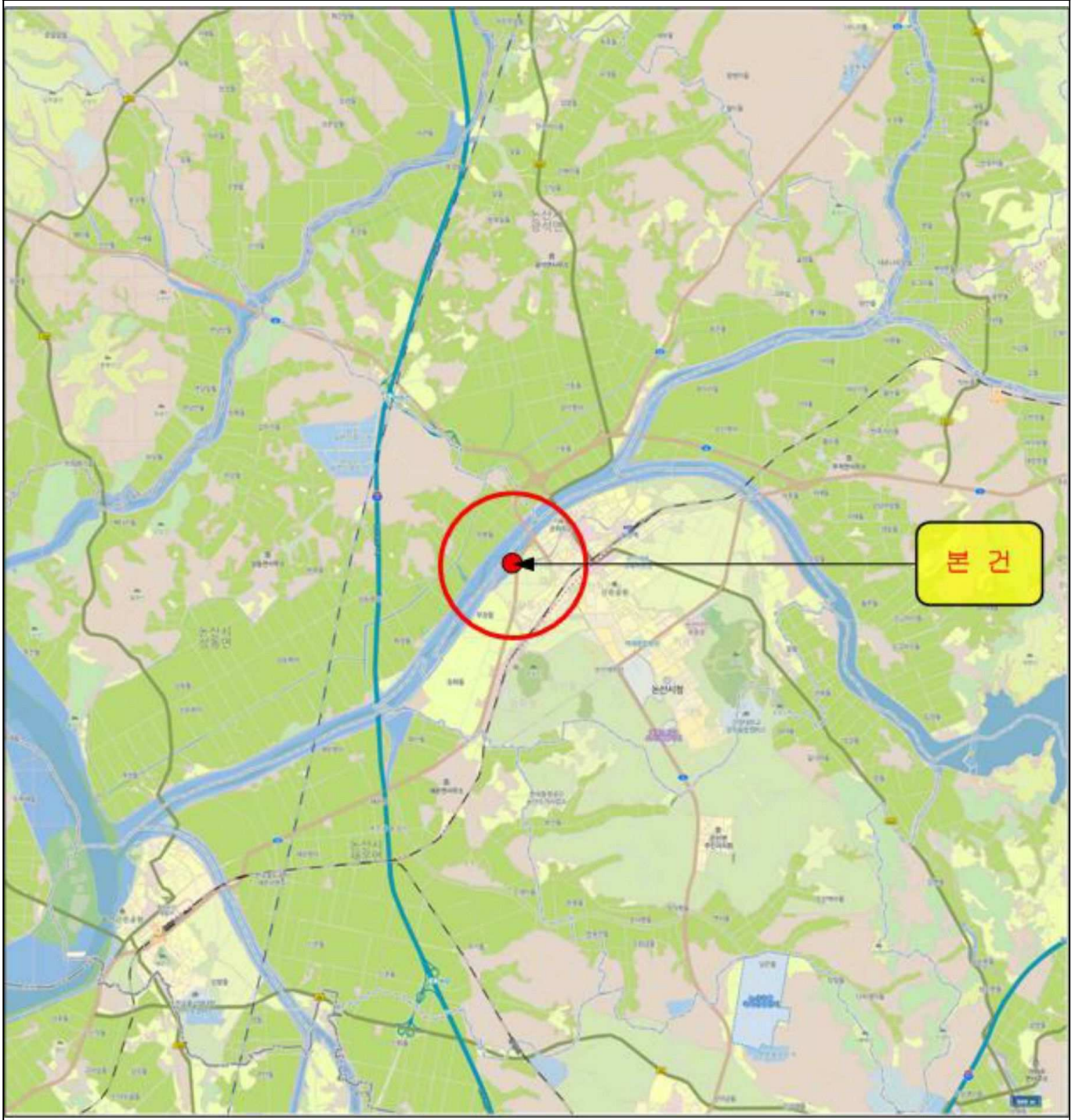
㉠ 임대내역 "미상" 임.

㉡ 기호(2) 나동의 1층 냉동창고부분은 유치권행사중인 것으로 조사됨.

# 광역위치도



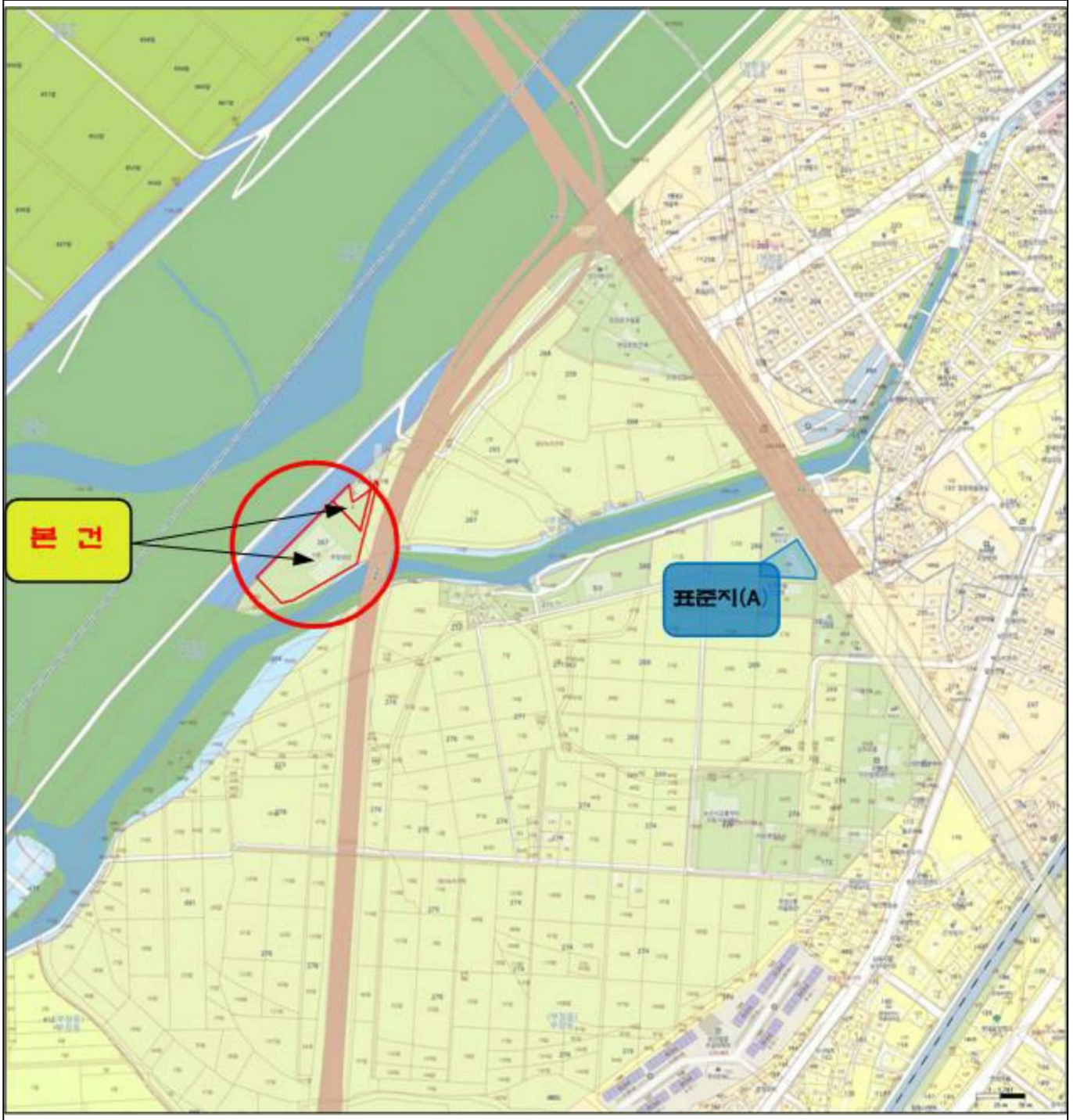
소재지	충청남도 논산시 부창동 267-6외 1필지
-----	-------------------------



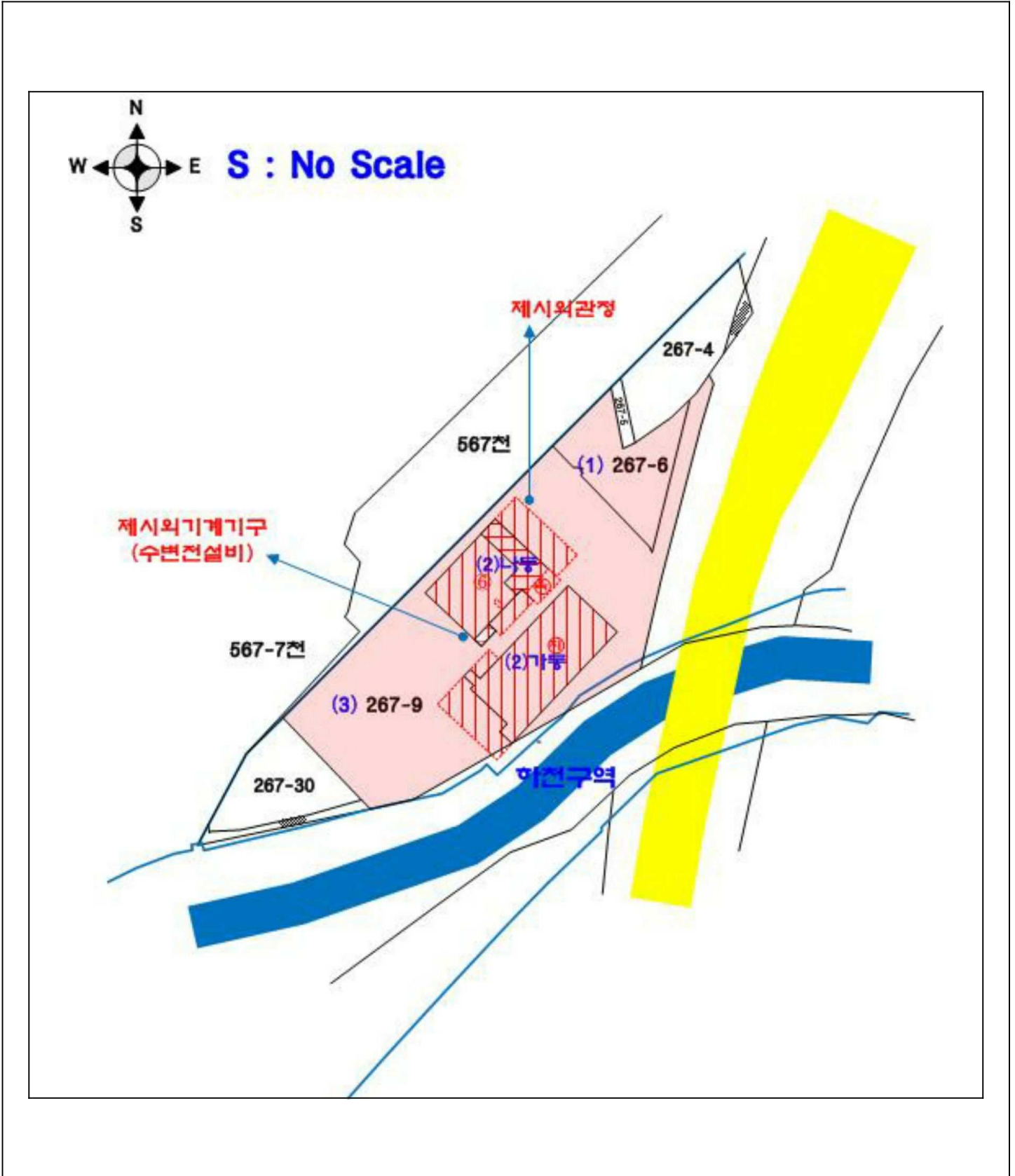
# 위치도



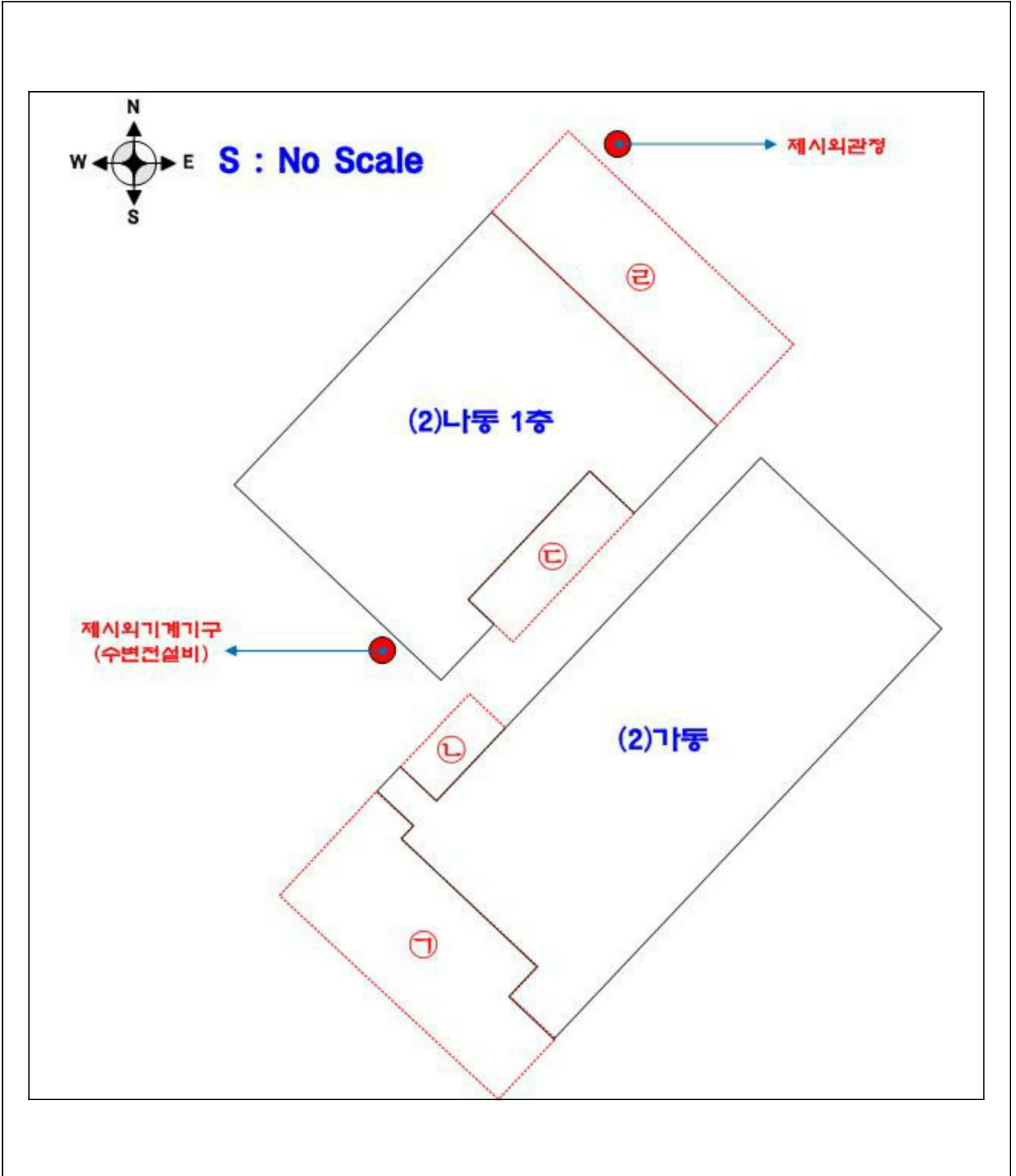
소재지	충청남도 논산시 부창동 267-6외 1필지
-----	-------------------------



# 지 적 도



# 건물개황도



# 내부구조도



소재지 충청남도 논산시 부창동 267-6외 1필지



**S : No Scale**

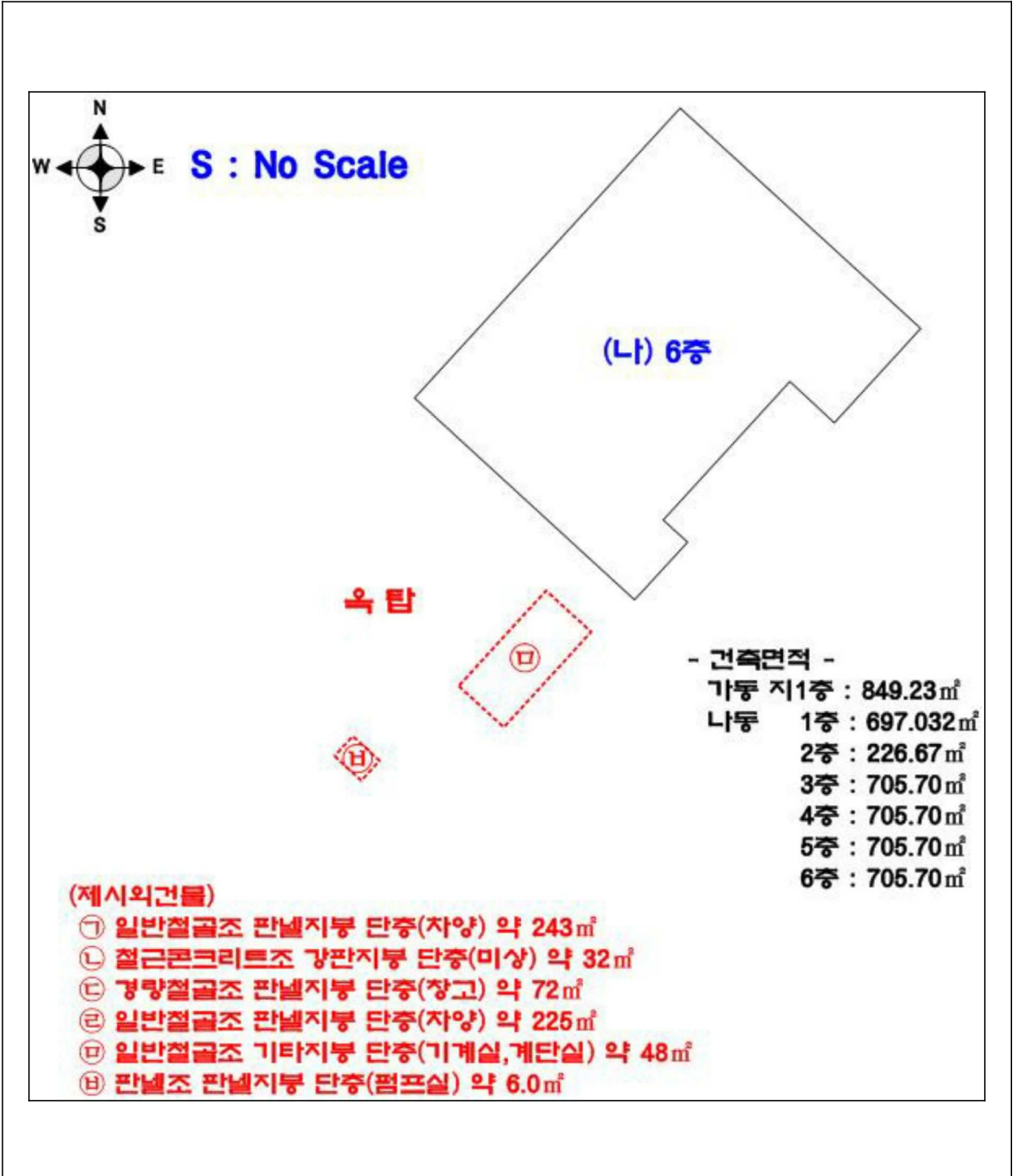
(나) 2층

(나) 3층

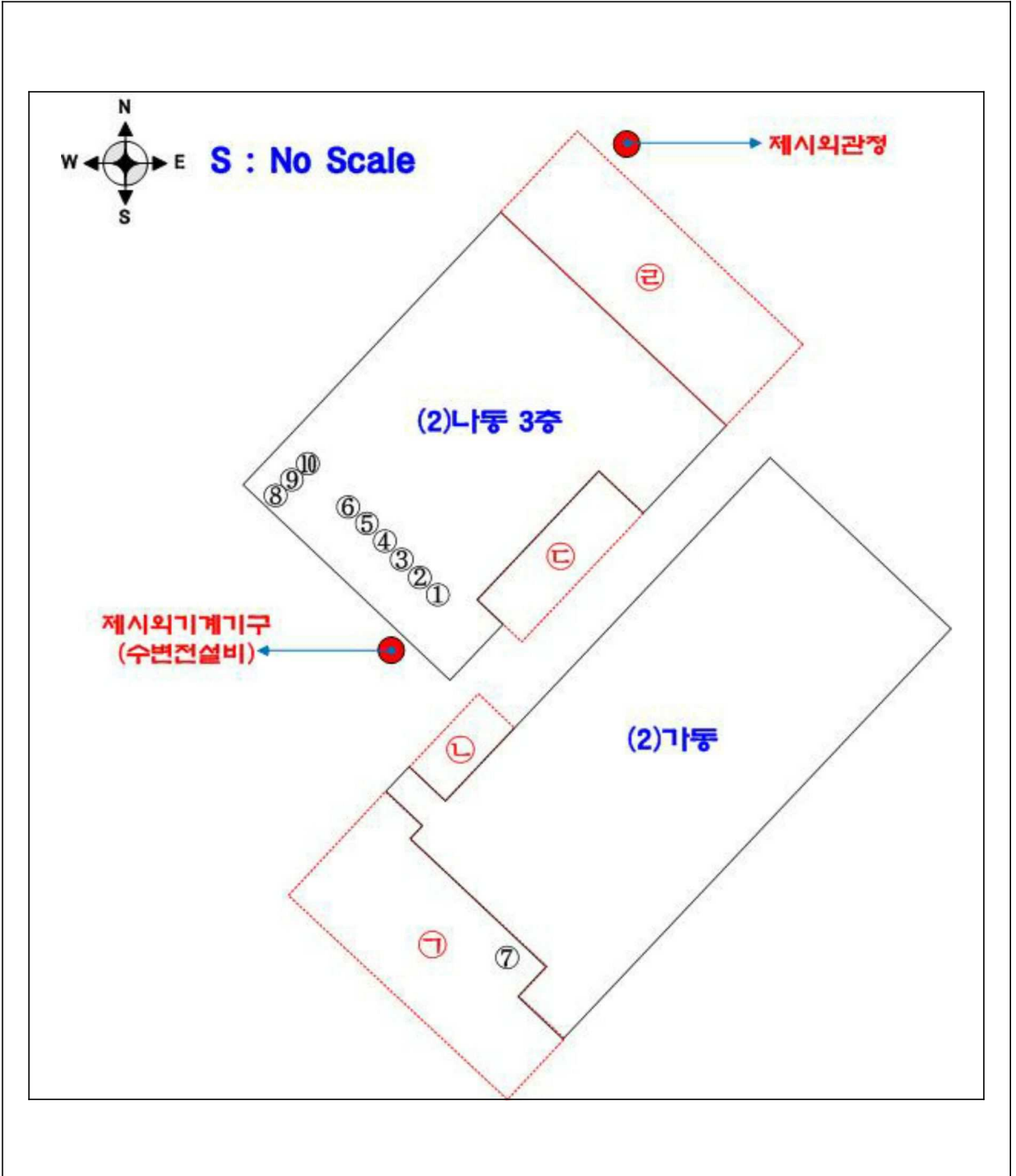
(나) 4층

(나) 5층

# 건물개황도



# 건물개황도







(1)



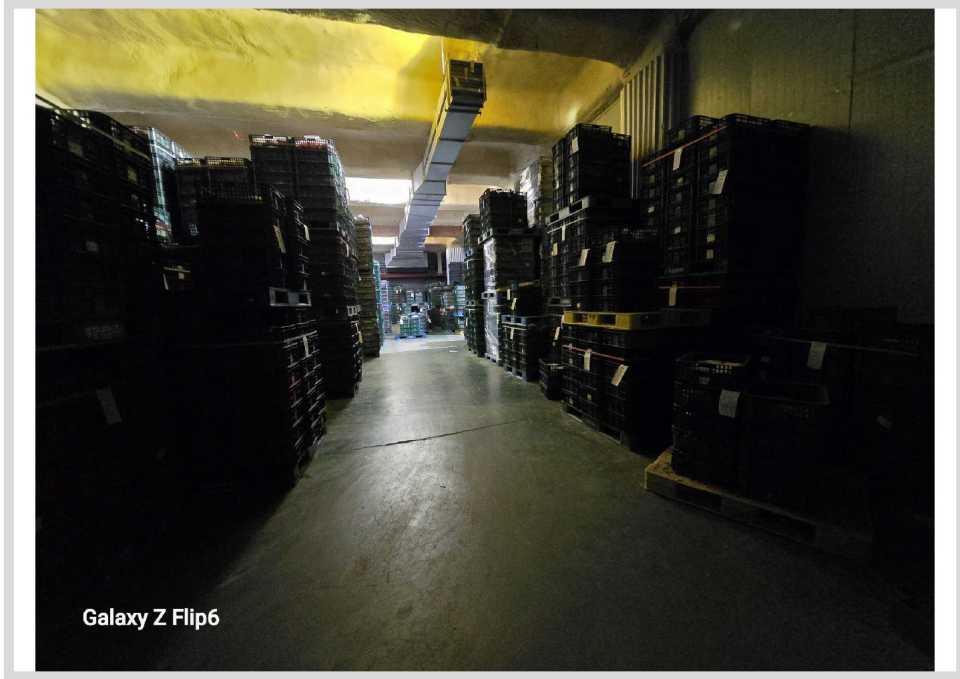
(3)



(2)



(2) -



(2)



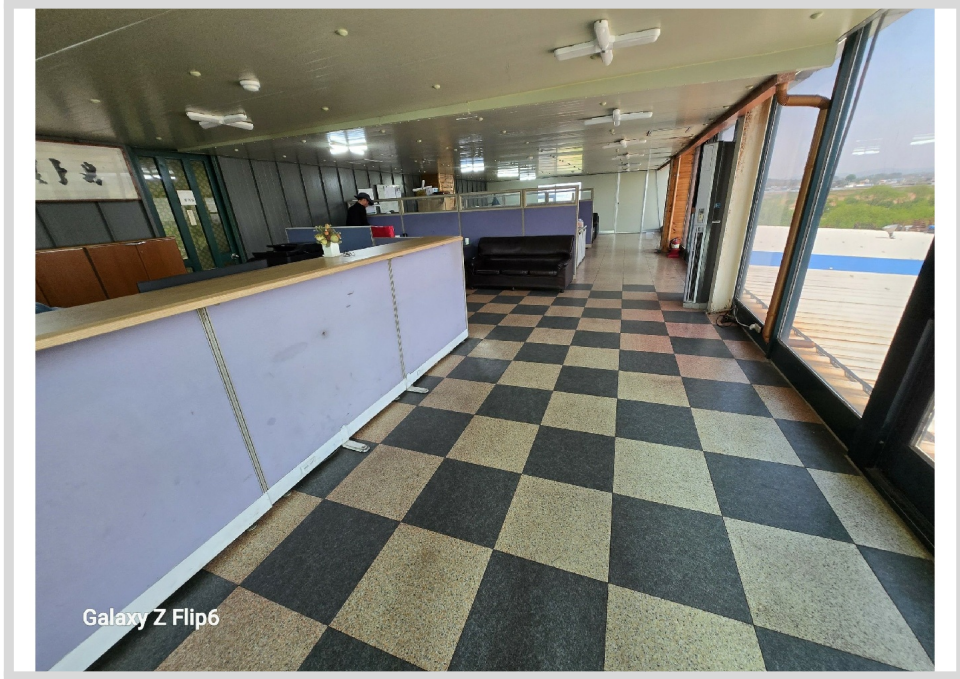
( )



( )



(2)



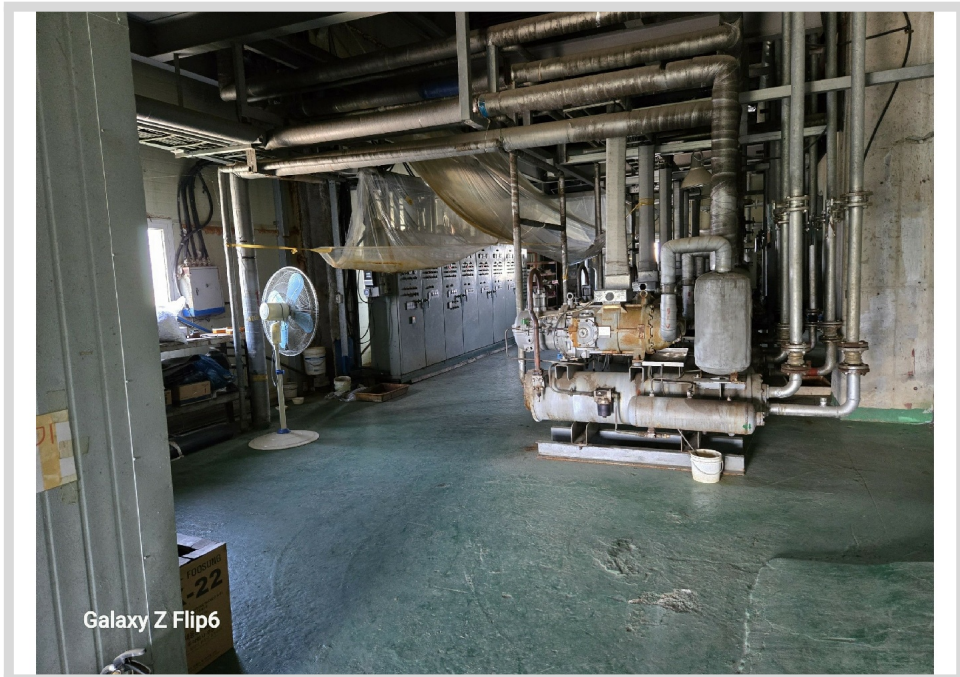
(2) ( )



(2) ( )



(2) ( )



(2) ( )



( )



( )



Galaxy Z Flip6

( )



Galaxy Z Flip6

( )





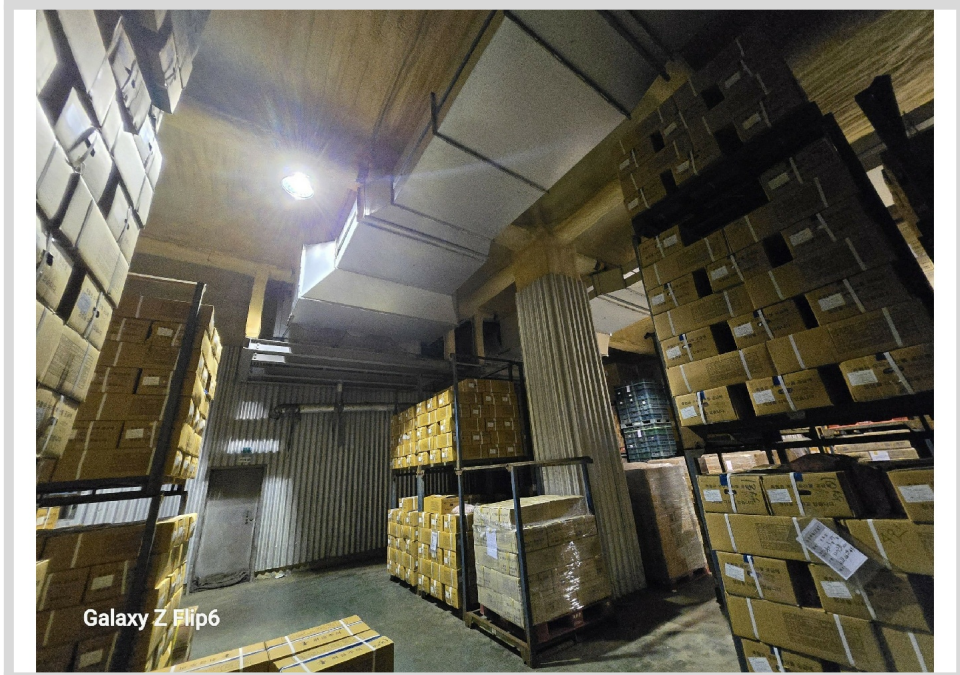
(1-6)



(7)



(8-10)





(1-10)



( )

