

감정평가서

의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 한소정
건명	오세영 소유물건(2024타경 106890)
감정서번호	240523-0001

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.

동희감정평가사사무소

(공장(기계제외))감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

최 윤 석

감정평가액	이십육억사천일백구십구만오천일백원정(₩2,641,995,100.-)					
의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 한소정		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	대전지방법원 천안지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	오세영 (2024타경106890)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2024.05.31	2024.05.29 ~ 2024.05.31	2024.06.01	
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
	토지	6,612	토지	6,612	-	1,993,895,000
	건물	805.47	건물	787.47	-	604,880,100
	제시외건물		제시외건물	5동	-	43,220,000
합 계					₩2,641,995,100	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 대상 물건의 감정평가개요

1. 감정평가의 목적

본건(기호 1~4)은 충청남도 아산시 영인면 신봉리 <신봉저수지> 서북측 인근에 소재하는 공장(토지, 건물)에 대한 대전지방법원 천안지원의 경매목적 감정평가임.

2. 감정평가의 법률적 근거 및 기준가치

본건은 <감정평가 및 감정평가사에 관한 법률>, <감정평가에 관한 규칙> 등 감정평가에 관련된 제반 법규 및 감정평가 일반이론을 근거로 감정평가하였으며, <감정평가에 관한 규칙> 제2조 시장가치{감정평가의 대상이 되는 토지 등(이하 "대상 물건"이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상 물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상 물건의 가액(價額)}를 기준가치로 감정평가하였음.

3. 감정평가 방법 및 유의사항

가. 본건의 위치는 지적도, 건축물 현황도, 일부 현장 목측 등에 의한 것으로 경우에 따라 정밀 측량을 요할 수 있으니 경매 진행 시 재확인 바람.

나. 본건 토지는 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 인근 지역 내 표준지 공시지가를 기준으로 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률과 대상 토지의 위치, 형상, 접면도로 상태, 지세 등 가격형성상의 제 요인을 고려하고 인근 유사토지의 정상적인 거래가격 수준을 종합적으로 참작하여 감정평가하였음.

다. 본건 건물은 감정평가에 관한 규칙 제15조에 근거하여 원가법을 적용해 감정평가하였고, 건물의 특성상 거래사례비교법 및 수익환원법을 적용하는 것이 곤란하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 2항 단서에 의거하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

라. 본건 토지 및 건물에 소재하는 제시 외 물건은 개략적으로 면적, 구조, 이용 상황을 파악하여 가격을 산정하였으며, 이로 인해 제한받을 경우의 토지 가격은 미미하다고 판단하여 별도로 감정평가명세서 비교란에 병기하지 아니하였으니 경매 진행 시 참고 바람.

마. 본건 토지 상 소재하는 바닥콘크리트, 식물, 평탄화를 위한 옹벽 등은 거래 관행 및 경제적 가치를 고려하여 토지 가격에 포함하여 감정평가하였음.

바. 본건 기호 2 건물은 내외부 관찰(일부 내부 관찰 불가) 및 건축물대장상 면적, 구조, 이용상황 등을 토대로 감정평가하였음.

사. 본건 기호 2 건물 및 근거리 소재하는 차양, 옥외수도, 자바라, 담장 등은 건물에 부

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

합된 것으로 판단하여 건물의 재조달원가에 포함하여 감정평가하였음.

아. 본건 기호 3 건물은 현황 소재불명으로 감정평가에서 제외하였으니 경매 진행 시 참고 바람.

자. 본건 제시 외 물건 중 지상에 소재하는 컨테이너는 이동이 용이하다고 판단하여 감정평가에서 제외하였음.

4. 기준시점 및 기타

가. 본건 기준시점은 가격조사완료일인 2024.05.31.이며 실지조사일도 동일함.

나. 본건 소재, 지번, 지목, 면적, 수량, 구조, 규격 등은 귀 제시목록에 의하였음.

II. 토지 감정평가 금액의 산출 근거

1. 감정평가 방법의 적용 및 대상 물건의 개요

가. 감정평가 방법의 적용

토지를 감정평가 할 때에는 감정평가 관련 제 규정에 의거 공시지가기준법을 적용하여야 하며, 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식인 거래사례비교법을 통해 공시지가기준법의 합리성을 검토하기로 함.

나. 대상 물건의 개요

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	공시지가 (원/㎡)	공시기준일
1	아산시 영인면 신봉리 446- 28	6,565	공장용지	공업용	계획관리	166,300	2024.01.01.
4	아산시 영인면 신봉리 446- 30	47	도로	도로 등	계획관리	54,800	2024.01.01.

2. 공시지가 기준법

가. 비교표준지 선정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(1) 비교표준지 선정 기준

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있음.

(2) 비교표준지 선정

위의 선정 기준에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 다음의 비교 표준지를 선정하였음.

(공시기준일 : 2024.01.01.)

기 호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
가	아산시 영인면 신봉리 446-8	3,967	공장 용지	공업용	계획 관리	세로 (가)	사다리 완경사	166,300	

나. 시점수정

(1) 시점수정치 채택

시점수정치로 사용되는 지표 중 생산자 물가지수는 기업 상호 간에 거래가 이루어지는 국내에서 생산된 모든 재화 및 일부 서비스의 가격수준 변동을 측정하는 통계이므로, 토지의 경우 전국 시·군·구를 대상으로 매분기별로 지역별, 용도지역별 지가총액을 기준으로 한 가중치를 구하여 지가지수를 산정한 후 전분기·전년말의 지가지수와 당해분기의 지가지수를 비교한 지가변동률(국지적 토지 가격의 변동을 반영)을 시점수정치로 채택함.

(2) 지가변동률

충청남도 아산시 (24.01.01~24.05.31) (계획관리)

2024.01.01 ~ 2024.04.30 : 0.544

2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.142

$$(1 + 0.00544) * (1 + 0.00142 * 31/30) \approx 1.00692$$

※ 지가변동률이 발표되지 아니한 기간의 경우 최종 발표 시점의 지가변동률을 연장하여 적용하였음.

다. 지역요인 비교

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

지역요인은 대상 지역이 다른 지역과 구별되는 지역 특성을 이루는 일반적, 자연적 요인들로서 그 지역의 가격수준이나 표준적 사용에 영향을 미치는 지역적 차원의 가격형성요인임. 지역요인의 비교는 비교표준지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용과 평가대상토지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용을 판정하여 비교함. 본건과 비교표준지는 가격형성에 있어 상호 대체 경쟁 관계에 있는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등하다고 판단함(1.000).

라. 개별요인 비교

개별요인은 부동산의 개별성에 따라 그 가치를 개별적으로 형성하게 하는 요인으로서 대상 부동산이 속한 지역의 표준적 이용을 전제로 한 가격수준과 비교하여 개별적 가격 차이를 발생시키는 가격형성 요인임. 개별요인의 비교는 비교표준지의 최유효이용과 평가대상토지의 최유효이용을 판정하여 비교함.

개별요인비교표(공업지대 예시)		
조건	항목	세항목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		계통 및 연속성
접근 조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성
		철도전용인입선
		전용부두
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원
		공업용수
	자연환경	공장배수
획지 조건	면적, 형상 등	지반, 지질 등
		면적
		형상
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	고저
		조장의 정도
		규제의 정도
기타 조건	기타	기타규제
		장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(1) 기호 1 / 표준지 가

구분	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
비교치	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건은 표준지와 체반 조건 대등.							

(2) 기호 4 / 표준지 가

구분	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
비교치	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	0.330
본건은 도로 등으로 이용 중인바 기타 조건 보정, 다른 조건 대등.							

마. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

<감정평가에 관한 규칙> 제14조 등에 근거하여 평가대상 토지와 비교표준지의 지역요인, 개별요인 비교 외에 감정평가액의 객관성과 공정성을 확보하기 위해 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 등을 선례로 고려할 필요가 있음.

(2) 인근 거래사례

<출처: KAIS(한국부동산원), 등기사항전부증명서>

구분	소재지	지번	물건 구분	지목	용도 지역	면적 (㎡)	총액(원)	단가 (원/㎡)	거래일
A	영인면 아산리	297-*	토지	공장용지	계획관리	1,938	720,000,000 (토지건물총액)	314,017	2024.05.16.
B	영인면 신봉리	446-2* 외	토지	공장용지	계획관리	6,565	2,487,000,000 (토지건물총액)	297,261	2023.06.05.
C	영인면 신봉리	511-3* 외	토지	공장용지	계획관리	118.65	32,900,000	277,286	2023.11.28.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	소재지	지번	물건구분	지목	용도지역	면적(㎡)	총액(원)	단가(원/㎡)	거래일
D	영인면 신봉리	437- *	토지	공장 용지	계획 관리	4,582	1,195,000,000	260,803	2022.10.26.
E	영인면 신봉리	167- 1*외	토지	전	계획 관리	313	150,000,000	479,233	2023.07.26.

※ 선례 A 토지 단가

$$= \{ \text{토지건물거래총액} - (\text{건물재조달원가(평균)} * \text{잔존년수} / \text{내용년수} * \text{건물면적}) \} / \text{토지면적}$$

$$= \{ 720,000,000 - (700,000 * 14 / 35 * 397.98) \} / 1,938 = 314,017 \text{원} / \text{㎡}$$

※ 선례 B 토지 단가

$$= \{ \text{토지건물거래총액} - (\text{건물재조달원가(평균)} * \text{잔존년수} / \text{내용년수} * \text{건물면적}) \} / \text{토지면적}$$

$$= \{ 2,487,000,000 - (800,000 * 34 / 40 * 787.47) \} / 6,565 = 297,261 \text{원} / \text{㎡}$$

(3) 경매 낙찰통계요약 (최근 1년)

법원	대전지방법원 천안지원	
	공장용지	공장
총낙찰가율(%)	27.29	78.99
평균낙찰가율(%)	27.29	68.67

※ 총낙찰가율: (낙찰가 총액 / 감정가 총액) * 100

※ 평균낙찰가율: 물건별 낙찰가율의 합계 / 낙찰건수

(4) 선례의 선정

인근지역 및 동일수급권 내 유사지역의 선례로서 용도지역, 지목 등이 동일 또는 유사하며 비교가능성이 높은 선례 B를 선정함.

(5) 그 밖의 요인 보정치 산식

$$\frac{\text{선례에 의한 표준지가격}}{\text{기준시점 표준지가격}} = \frac{\text{선례단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{공시지가} \times \text{시점수정}}$$

(6) 그 밖의 요인 보정치 산정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 선례 B / 표준지 가

사례단가(원/㎡)	사정 보정 ¹⁾	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	그 밖의 요인 보정치 산정
297,261	1.00	1.01738	1.00	1.000	302,427	1.806
166,300	X	1.00692	X	X	167,450	

※ 선례는 사정보정이 불필요하다고 판단하였음. (1.00).

가) 선례 시점수정

충청남도 아산시 (23.06.05~ 24.05.31) (계획관리)

- 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.175
- 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.171
- 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.148
- 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.142
- 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.112
- 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.155
- 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.155
- 2024.01.01 ~ 2024.04.30 : 0.544
- 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.142

$$(1 + 0.00175 * 26/30) * (1 + 0.00171) * (1 + 0.00148) * (1 + 0.00142) * (1 + 0.00112) * (1 + 0.00155) * (1 + 0.00155) * (1 + 0.00544) * (1 + 0.00142 * 31/30) \approx 1.01738$$

나) 선례 개별요인 비교

구분	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
비교치	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

표준지는 선례와 제반 조건 대등.

(7) 그 밖의 요인 보정치 결정

1) 거래 당사자 간 특수한 사정 혹은 개별적 동기가 개재되어 있는 경우 사정이나 조건 등이 없는 상태로 이를 적정하게 보정하는 것

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

표준지	소재지	용도지역	보정치	비고
가	아산시 영인면 신봉리 446- 8	계획관리	1.81	

바. 주된 방법(공시지가 기준법)에 의한 토지단가

기호	표준지	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	가	166,300	1.00692	1.000	1.000	1.81	303,085	303,000
4	가	166,300	1.00692	1.000	0.330	1.81	100,018	100,000

3. 거래사례 비교법에 의한 비준가격

가. 거래사례 선정

거래사례는 대상물건과 가치형성 요인이 같거나 유사한 물건(위치적 유사성, 물적 유사성, 시점수정 및 사정보정 가능성)인 위의 선례 C를 선정함.

나. 사정보정

사정보정이란 거래사례 등에 거래 당사자 간 특수한 사정 혹은 개별적 동기가 개재되어 있을 경우 사정이나 조건 등이 없는 상태로 이를 적정하게 보정하는 것을 말하며, 상기 채택된 거래사례의 경우, 사정보정이 불필요하다고 판단함(1.00).

다. 시점수정

- 선례 C

충청남도 아산시 (23.11.28~ 24.05.31) (계획관리)

2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.155

2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.155

2024.01.01 ~ 2024.04.30 : 0.544

2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.142

$(1 + 0.00155 * 3/30) * (1 + 0.00155) * (1 + 0.00544) * (1 + 0.00142 * 31/30) \approx 1.00863$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 지역요인 비교

본건과 거래사례는 인근지역 내 소재하여 지역요인은 동일함. (1.000)

마. 개별요인 비교

- 기호 1 / 선례 C

구분	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
비교치	0.99	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.040
본건은 가로의 폭 등 가로조건 열세, 형상 등 획지조건 우세,							

※ 기호 4의 경우 현황 도로 등으로 이용 중인바 거래사례비교법은 배제하였음.

바. 비준가격(거래사례비교법)

기호	거래 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	C	277,286	1.00	1.00863	1.000	1.040	290,866	291,000

4. 감정평가액 결정

가. 시산가액 조정의 개념

시산가액의 조정은 각각의 평가 방법에 따른 시산가격에 대상 물건의 특성 및 평가 목적, 자료 분석, 시장 상황 등을 종합하여 최종적으로 감정평가액을 결정하는 과정을 말함.

나. 각 감정평가 방법에 따른 시산가액

기호	공시지가기준법 기준단가(원/㎡)	다른 감정평가방법 기준단가(원/㎡)	비고
1	303,000	291,000	지지
4	100,000	-	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시산가액 조정 검토 및 결정

다른 감정평가방법에 따른 시산가액이 공시지가 기준법을 통한 시산가액을 지지하는 바, 공시지가기준법에 의한 토지 가격을 감정평가액으로 결정하였음.

III. 건물 감정평가 금액의 산출 근거

1. 감정평가 방법의 적용 및 대상 물건의 개요

가. 감정평가 방법의 적용

건물의 감정평가는 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였음.

나. 대상 물건의 개요

- 기호 2

연면적(㎡)	787.47	건축면적(㎡)	539.55
주구조	일반철골구조	주용도	공장
층수	지상 2층	사용승인일	2016.12.16.
지붕	샌드위치판넬	비고	

※ 기호 3의 경우 현황 소재 불명으로 감정평가에서 제외하였음.

2. 재조달원가의 결정

가. 표준단가

(2023 건축물재조달원가 자료집, 한국부동산연구원)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
05-01-06-10	일반 공장	철골조/철골지붕틀/샌드위치 패널/9.0m	2	1,046,000	35 (30~40)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
05- 01- 06- 10	일반 공장	철골조/ 철골지붕틀/ 샌드위치 패널/9.0m	3	937,000	35 (30~ 40)
05- 01- 06- 10	일반 공장	철골조/ 철골지붕틀/ 샌드위치 패널/9.0m	4	862,000	35 (30~ 40)
04- 01- 06- 09	사무실 (저층용)	철골조/ 저층용/ 평지붕	4	1,420,000	45 (40~ 50)

나. 재조달원가 결정

재조달원가란 본건을 기준시점에서 원시적으로 재생산 또는 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액으로 상기 사항을 기준으로 사용 자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 부대설비 등을 고려, 평가목적 등을 감안해 본건에 적용할 재조달원가를 결정함.

기호	용도	층	재조달원가(원/㎡)	비고
2	공장	1	900,000	상기 명시된 표준단가를 종합적으로 고려하고 건물의 상태와 개별적 특성을 감안하여 결정함.
	공장(사무실)	2	1,000,000	

3. 감가수정

본건의 물리적, 기능적, 경제적 감가 요인을 종합적 고려하여 정액법으로 감가수정하였음.

기호	용도	층	내용 연수	경과연수 (관찰감가 종합 고려)	잔존 연수	비고
2	공장	1	40	7	33	
	공장(사무실)	2	40	7	33	

4. 건물 단가의 결정

기호	용도	층	재조달원가 (원/㎡)	잔가율	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
2	공장	1	900,000	0.825	742,500	742,000
	공장(사무실)	2	1,000,000	0.825	825,000	825,000

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 아산시 영인면 신봉리	446-28	공장용지	계획관리지역	6,565	6,565	303,000	1,989,195,000	
2	충청남도 아산시 영인면 신봉리	446-28	1동	일반철골구조 샌드위치 판넬지붕 2층 공장					
	[도로명주소] 충청남도 아산시 영인면 신봉길242번길 35-19			1층 (공장)	539.55	539.55	742,000	400,346,100	900,000 x 33/40
				2층 (사무실 등)	247.92	247.92	825,000	204,534,000	1,000,000 x 33/40
3	충청남도 아산시 영인면 신봉리	446-28	2동	강철판조 강철판지붕 단층공장 (창고)					
	[도로명주소] 충청남도 아산시 영인면 신봉길242번길 35-19			1층	18		-	-	소재불명 감정평가외
3	충청남도 아산시 영인면 신봉리	446-30	도로	계획관리지역	47	47	100,000	4,700,000	

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	
(ㄱ)	[제시 충청남도 아산시 영인면 신봉리	외 466-28 위지상	물건 단층 사무실	경량철골조 판넬지붕		(17.5)	-	4,000,000	관찰감가
(ㄴ)	충청남도 아산시 영인면 신봉리	466-28 위지상	단층 건사	철망조 판넬지붕		(2.3)	-	20,000	관찰감가
(ㄷ)	충청남도 아산시 영인면 신봉리	466-28 위지상	계근대	매립형		(1식)	-	20,000,000	관찰감가
(ㄹ)	충청남도 아산시 영인면 신봉리	466-28 1동 건물 1층내	단층 사무실 등	경량철골조 판넬지붕		(85)	-	17,000,000	관찰감가
(ㅁ)	충청남도 아산시 영인면 신봉리	466-28 1동 건물 1층내	단층 사무실	경량철골조 판넬지붕		(12)	-	2,200,000	관찰감가
합 계								₩2,641,995,100.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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

본건 기호 1, 4는 충청남도 아산시 영인면 신봉리 <신봉저수지> 서북측 인근에 위치하며 주위는 공장, 창고, 단독주택단지, 임야 등이 주로 분포하는 환경임.

(2) 교통상황

본건 기호 1, 4까지 차량 진출입 가능하며 인근에 노선버스정류장이 소재하여 대중교통 상황은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호 1 : 인접필지 대비 대체로 평탄화(일부 경사)된 사다리형에 가까운 형태로 공장 등의 건부지로 이용 중임.

기호 4 : 인접필지 대비 대체로 완경사의 부정형으로 도로 등으로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

기호 1 : 본건 서측으로 노폭 약 6M 포장도로 소재함.

기호 4 : 현황 도로 등으로 이용 중임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1 : 계획관리지역, 성장관리계획구역(영인06(일반형)),
가축사육제한구역(2021-07-22)(일부제한구역350)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

기호 4 : 계획관리지역, 성장관리계획구역(영인06(일반형)),
가축사육제한구역(2021-07-22)(일부제한구역350)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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

본건 기호 1 토지 및 기호 2 건물 내부 일부 제시 외 물건 있음(후면 건물개황도 참고).

(7) 공부와의 차이

특이사항 없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상. 기타 없음.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

기호 2 : 일반철골구조, 샌드위치판넬지붕 지상 2층 건물(사용승인일 : 2016.12.16.)로

내외벽 : 샌드위치 판넬 등 마감.

바닥 : 에폭시 등 마감.

창호 : 슬라이딩 방식 등임.

기호 3 : 현황 소재 불명임.

(2) 이용상태

기호 2 : 1층 공장, 2층 사무실 등으로 이용 중임

기호 3 : 현황 소재 불명임.

(3) 설비내역

기호 2 : 전기, 위생, 감시카메라 설비 등 되어 있음.

기호 3 : 현황 소재 불명임.

(4) 부합물 및 종물

기호 2 건물 및 근거리에 소재하는 차양, 옥외수도, 자바라, 담장 등은 건물에 부합된 것으로 판단하였음.

(5) 공부와의 차이

건물 감정평가요항표

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

본건 기호 3은 현황 소재 불명임.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상. 기타 없음.

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

토지 감정평가요항표 참고.

(2) 토지의 상황

토지 감정평가요항표 참고.

(3) 건물의 구조 및 현상

건물 감정평가요항표 참고.

(4) 기계/기구의 현상

해당 사항 없음.

(5) 공작물의 현상

해당 사항 없음.

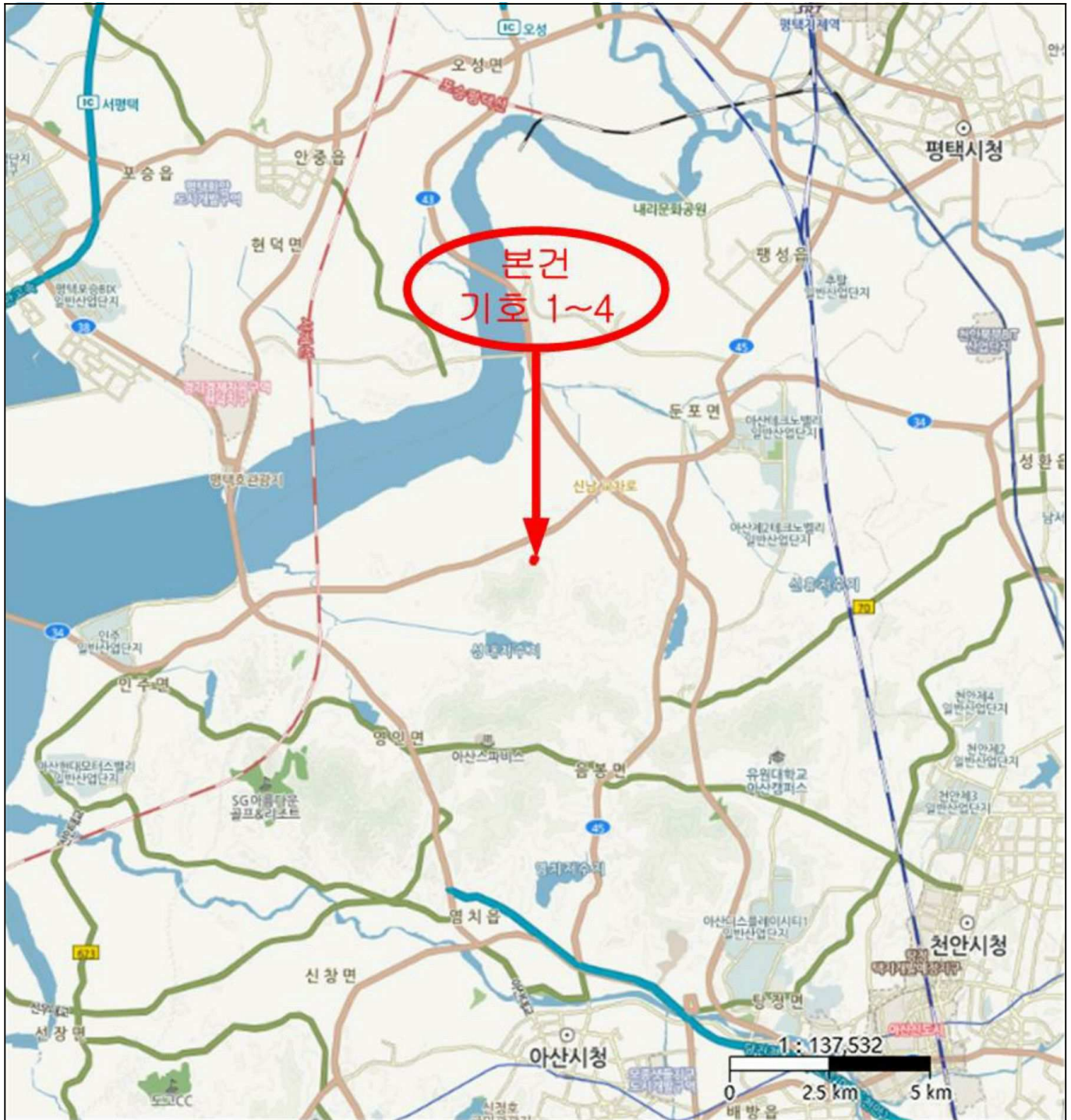
(6) 기타참고사항

본건은 기계가 제외된 토지, 건물에 대한 감정평가 건으로 기계 기구 목록은 해당 사항 없음.

광역위치도



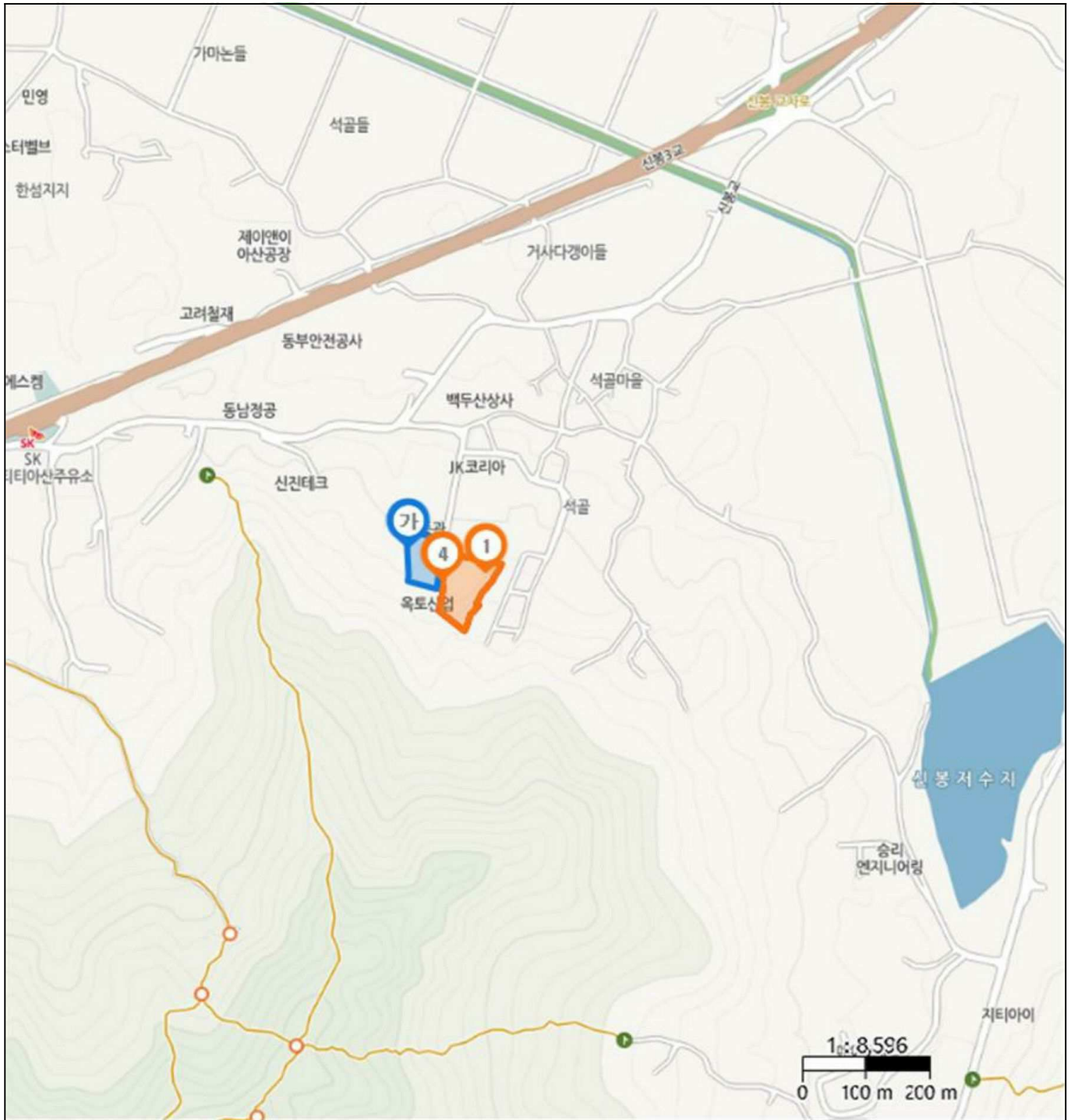
소재지	충청남도 아산시 영인면 신봉리 446-28외 본건 기호 1~4
-----	------------------------------------



위치도



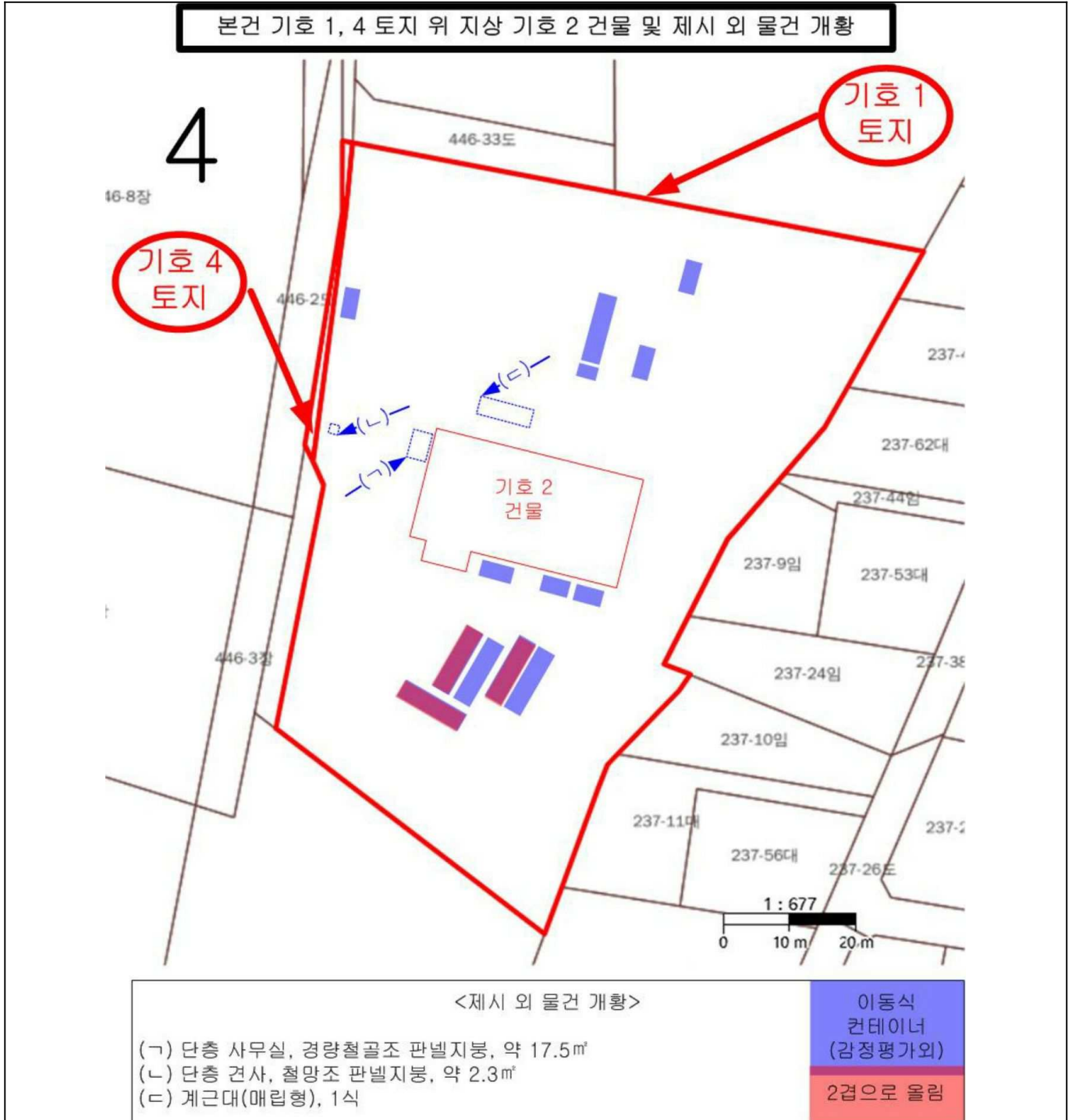
소재지 충청남도 아산시 영인면 신봉리 446-28(기호 1), 446-30(기호 4), 표준지 <가>



지 적 도



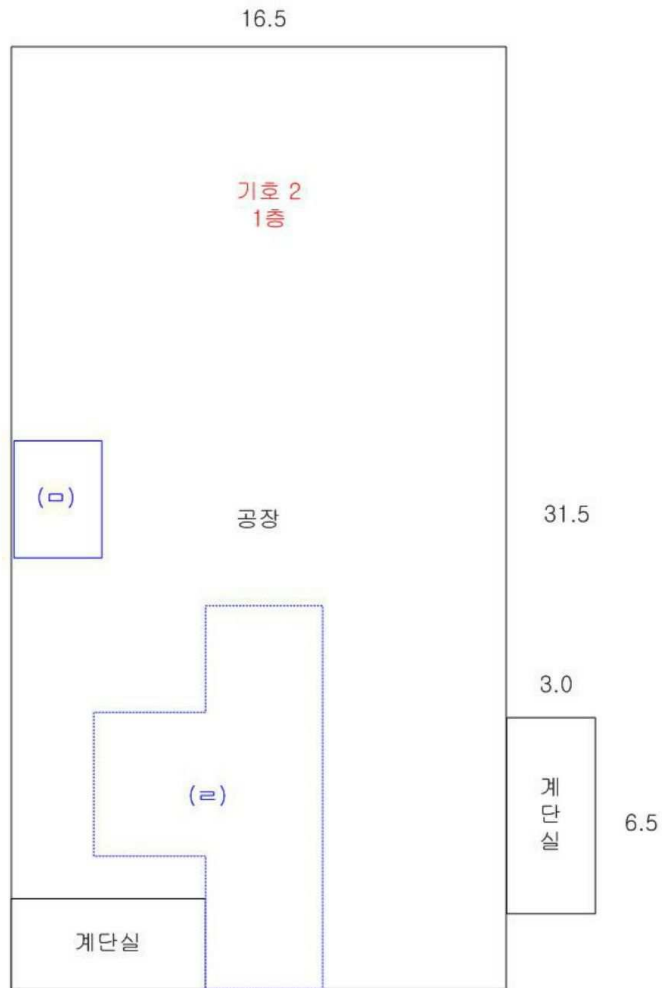
건물개황도



건물개황도

본건 기호 2 건물 1층 및 제시 외 물건 개황

기호 2 : 일반철골구조 샌드위치판넬지붕, 1층 공부면적 539.55㎡
(면적산출근거 : 16.5*31.5+3.0*6.5 = 539.25㎡, 물적동일성 인정)



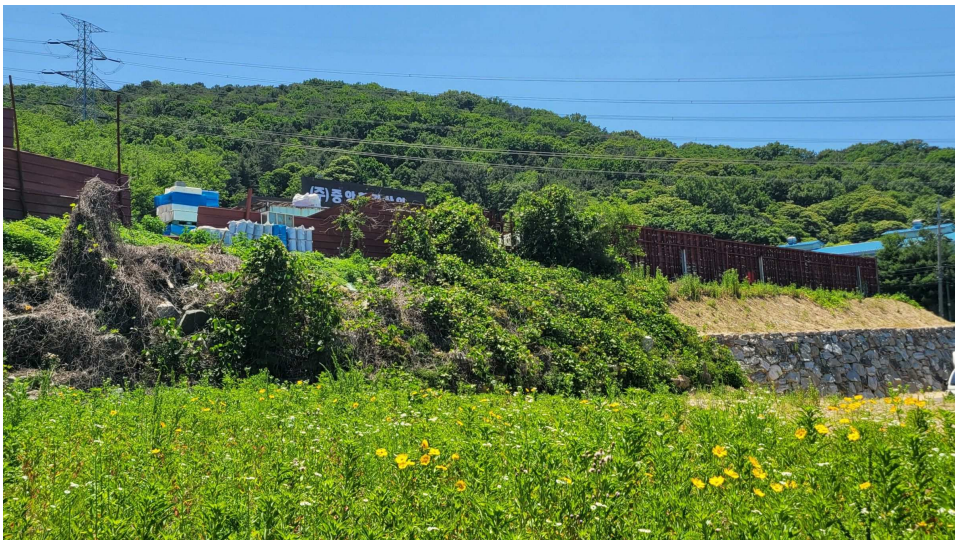
<제시 외 물건 개황>

(ㄷ) 단층 사무실 등, 경량철골조 판넬지붕, 약 85㎡
(ㄹ) 단층 사무실, 경량철골조 판넬지붕, 약 12㎡

사 진 용 지



본건 기호 1 북서측 전경

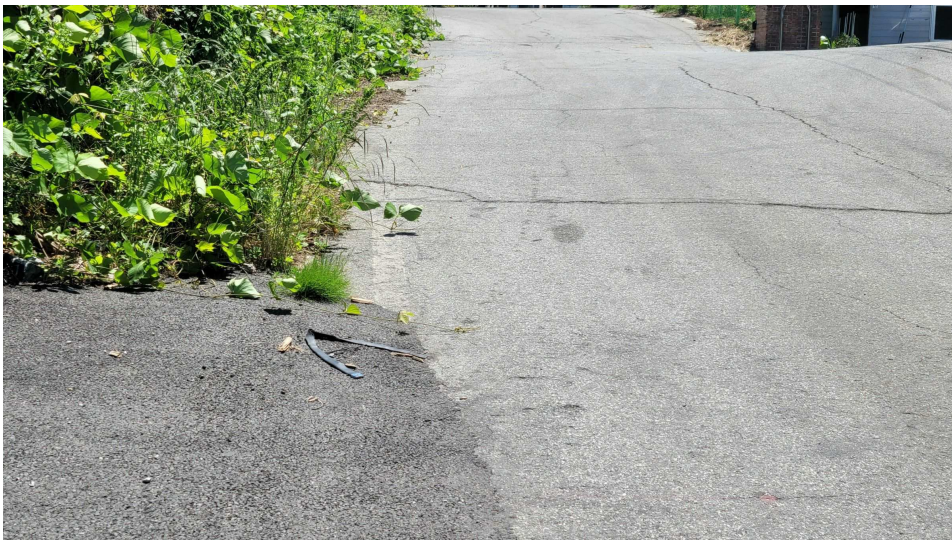


본건 기호 1 북동측 전경

사 진 용 지



본건 기호 1 남서측 전경



본건 기호 1 서측 도로 전경

사 진 용 지



본건 기호 2 북동측 외부 전경

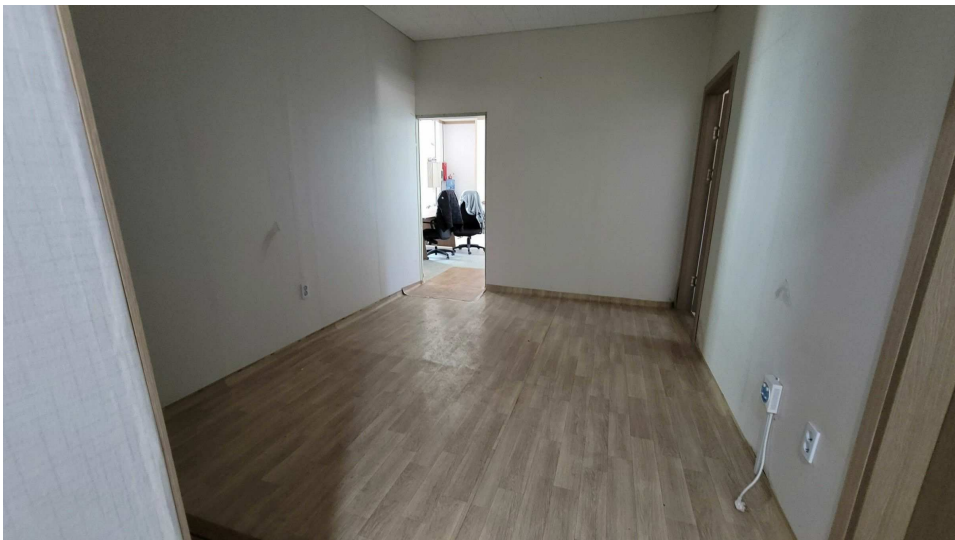


본건 기호 2 남서측 외부 전경

사 진 용 지

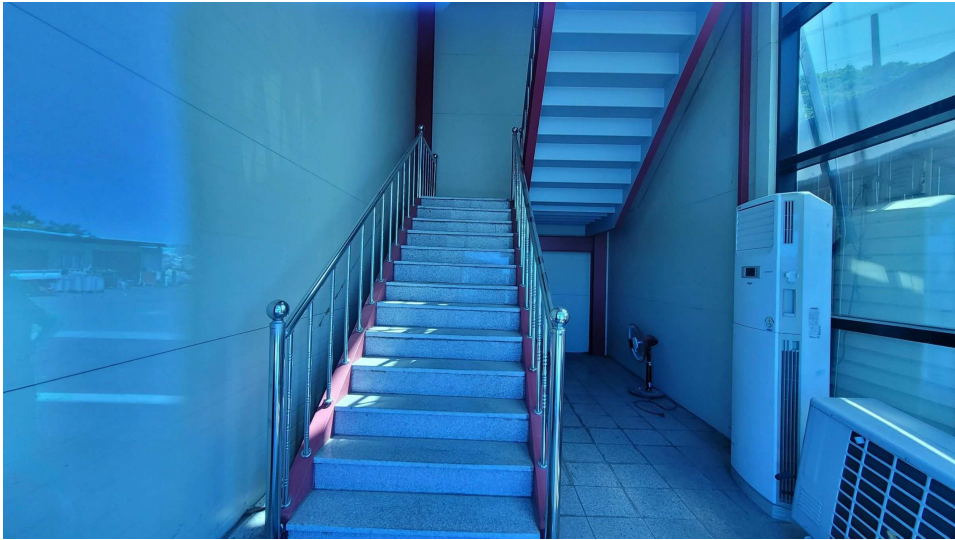


본건 기호 2의 1층 내부 전경

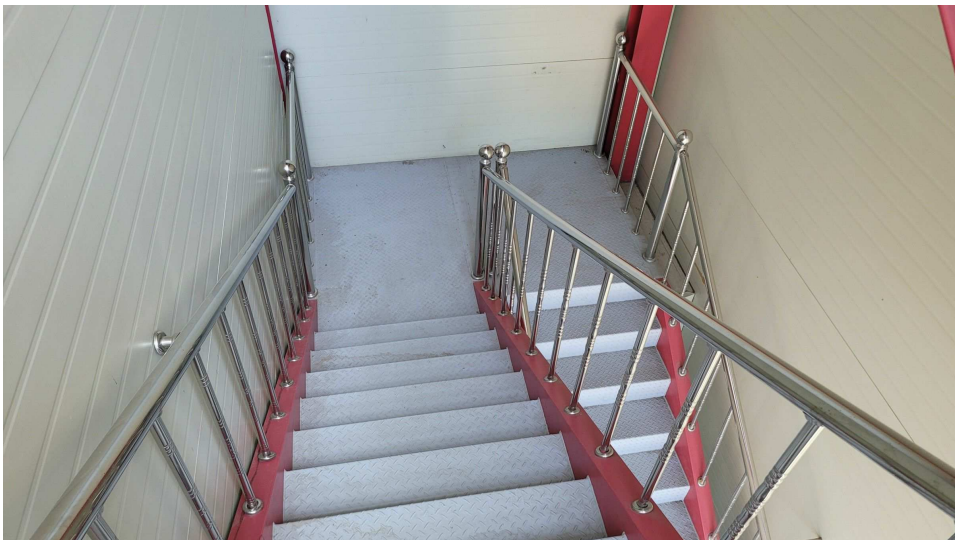


본건 기호 2의 2층 내부 일부 전경

사 진 용 지



본건 기호 2의 남측 계단실 전경



본건 기호 2의 동측 계단실 전경

사 진 용 지



본건 기호 4 남측 전경



본건 기호 4 북측 전경

사 진 용 지



제시 외 물건 (ㄱ) 전경



제시 외 물건 (ㄴ) 전경

사 진 용 지



제시 외 물건 (ㄷ) 전경



제시 외 물건 (ㄹ) 전경

사 진 용 지



제시 외 물건 (ㄹ) 전경

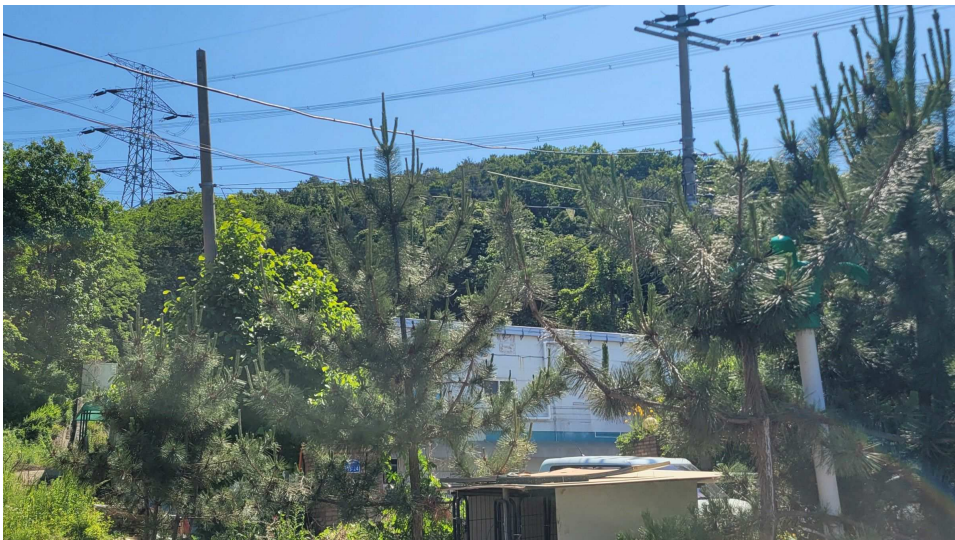


본건 북동측 주위 전경

사 진 용 지



본건 남동측 주위 전경



본건 남서측 주위 전경

사 진 용 지



본건 북서측 주위 전경



본건 기호 1 토지 내 남측 컨테이너 박스 전경

사 진 용 지

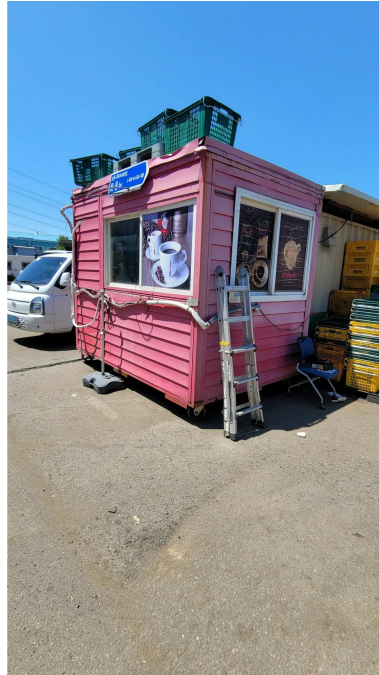


본건 기호 1 토지 내 북서측 컨테이너 박스 전경



본건 기호 1 토지 내 중앙 부분 컨테이너 박스 전경

사 진 용 지



본건 기호 1 토지 내 중앙 부분 컨테이너 박스 전경

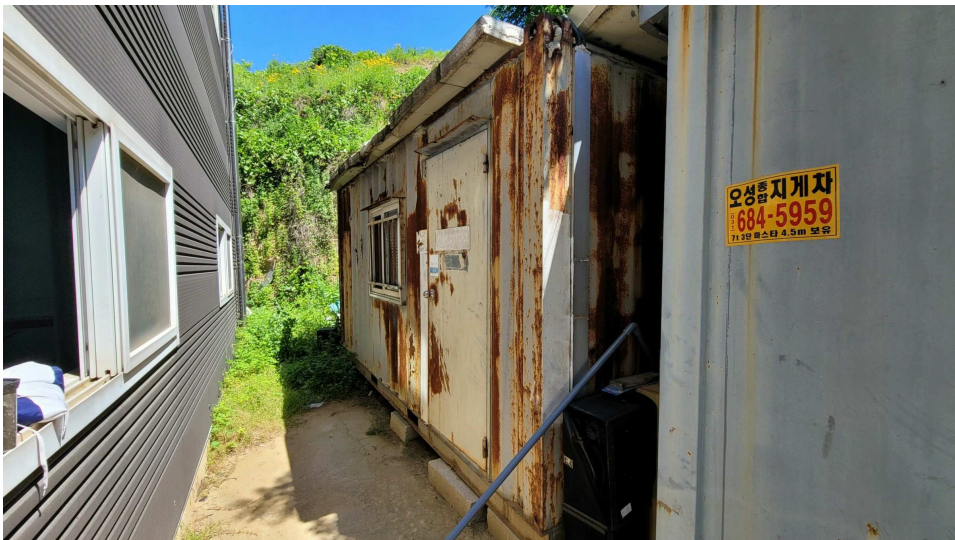


본건 기호 1 토지 내 중앙 부분 컨테이너 박스 전경

사 진 용 지



본건 기호 1 토지 내 북동측 부분 컨테이너 박스 전경



본건 기호 1 토지 내 기호 2 건물 남측 컨테이너 박스 전경

사 진 용 지



본건 기호 1 토지 내 기호 2 건물 남측 컨테이너 박스 전경



본건 기호 1 토지 내 기호 2 건물 남측 컨테이너 박스 전경

사 진 용 지



비교표준지 <가> 남측 전경



비교표준지 <가> 동측 도로 전경