

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 초원식품 주식회사 (변경전:
농업회사법인초원식품 주식회사)
소유물건(2024타경113423)

의뢰인: 대전지방법원 천안지원
사법보좌관 최양현

감정평가서번호: 충남-2024-10-K079

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

충남감정평가사사무소

(부동산) 감정평가표

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

감정평가사

(인)

정호순

감정평가액	삼십이억오천일백사십삼만팔천사백오십원정(₩3,251,438,450.-)					
의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 최양현		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	대전지방법원 천안지원 경매4계		
소유자 (대상업체명)	초원식품 주식회사 (변경전: 농업회사법인초원식품 주식회사 (2024타경113423))		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.10.07	2024.10.02 ~ 2024.10.07	2024.10.07	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	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 이명진			(인)		

(부동산)감정평가표

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	7,869	토지	7,869	-	1,765,401,000
	건물	2,807.95	건물	2,783.95	-	1,478,277,450
				24	-	평가제외
	제시외건물	(92)	제시외건물	92	-	4,200,000
	제시외 기계기구	(1식)	제시외 기계기구	1식	-	3,560,000
	이		하	여	백	
	합 계					₩3,251,438,450

I. 대상물건 개요

1. 대상물건 내역(충청남도 아산시)

◆ 토지

기호	소재지	지목	공부면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	개별지가 (원/㎡)
(1)	인주면 금성리 213- 5	공장용지	7,153	공업용	계획관리	세로(가)	부정형 평지	152,600
(2)	인주면 금성리 213- 8	임야	716	토지임야	계획관리	맹지	부정형 완경사	22,500

◆ 건물

기호	소재지	층	용도	구조(실제구조)	면적(㎡)	사용승인일
(3)	인주면 금성리 213- 5 위 지상	1	공장	일반철골구조 기타지붕(판넬)	2,357.25	2009.01.28
		2			450.7	

2. 대상물건의 형상 등

별지 '토지감정평가요항표', '건물감정평가요항표' 참조

3. 기준시점 등

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024.10.07.일로 하였습니다.

4. 실지조사 실시기간 등

실지조사 실시기간은 2024.10.02.~ 2024.10.07.일입니다.

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 등

기준가치란 감정평가의 기준이 되는 가치로서 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)인 '시장가치'를 기준으로 평가하였습니다.

2. 감정평가조건

없습니다.

3. 그 밖의 사항

■ 대상물건의 소재지, 지목, 면적, 수량 등의 목록표시는 귀 제시목록에 의하였습니다.

■ 대상물건 토지와 인접필지와와 의 경계, 제시외 건물 및 제시외 기계기구 등의 소재, 위치, 면적 등은 개략적인 목적 및 실측을 기준하였는바, 정확한 지적경계 및 위치는 측량 등의 필요한 조치가 요망됩니다.

■ 대상물건 기호(1) 토지 지상에 소재하고 있는 바닥포장, 옹벽(석축), 수목 등은 토지의 부합물로서 토지에 포함하여 평가하였습니다.

■ 대상물건 기호(1),(2) 토지 지상에 소재하는 자연 입목은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항의 규정 및 토지와 함께 거래하는 관행에 따라 토지에 포함하여 평가하였습니다.

■ 대상물건 기호(1) 지상에 별지 ‘지적 및 건물개황도’, ‘사진용지’와 같이 제시외 건물 (ㄱ)~(ㄷ)이 소재하여 원가법으로 평가하되, 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였으며, 제시외 건물이 경매대상에서 제외되어 토지의 소유권 행사를 제한 받는 경우 그 제한의 정도가 미미하여 제한받는 경우의 토지가액을 별도로 표기하지 않았습니다.

(제시외 건물에 대한 감정인의 판단)

기호 (ㄱ), (ㄴ), (ㄷ) : 기호(3)의 부합물 내지 증물

■ 대상물건 기호(1),(2) 일부는 ‘토지 위에 고압선이 가설되어 있는 선하지’인바, 이를 감안하여 평가하였습니다.

■ 대상물건 기호(1)과 인접토지 경계상에 별지 ‘지적 및 건물개황도’, ‘사진용지’와 같이 제시외 기계기구(기호①/수변전설비)가 소재하는바, 원가법으로 평가하되, 현상 및 관리상태를 고려하여 관찰감가법을 병용하였습니다.

■ 대상물건 기호(2) 토지 지상에 별지 “지적 및 건물개황도”, “사진용지”와 같이 철탑(송전탑)이 소재하여 이에 구매됨이 없이 정상평가하되, 철탑(송전탑)으로 인하여 토지의 소유권 행사를 제한 받는 경우의 토지가격을 ‘토지건물감정평가명세표’에 병기하였으니 경매진행시 업무에 참고하시기 바랍니다.

■ 대상물건 기호(3) 건물 일부(약 24㎡)는 별지 “지적 및 건물개황도”와 같이 철거 등으로 멸실상태인바, 평가에서 제외하였습니다.

III. 감정평가액 산출근거

1. 평가목적

대상물건은 충청남도 아산시 인주면 금성리 소재 '금성초등학교' 남서측 인근에 소재하는 부동산으로서, 부동산경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 평가기준

본건 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 평가관련 제규정에 따라 평가하였습니다.

3. 감정평가방법의 종류

가. 원가법

대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법

나. 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 감정평가방법

다. 공시지가기준법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상물건의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법

라. 수익환원법

대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법

4. 감정평가방법의 적용

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조제1항 및 제14조에 따라 토지의 주된 평가방법인 ‘공시지가기준법’을 적용하여 평가하였으며, 동 규칙 제12조 제2항에 따라 ‘거래사례비교법’으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 건물의 주된 평가방법인 ‘원가법’으로 평가하였으며, 건물의 특성상 건물만의 ‘거래사례비교법’이나 ‘수익환원법’을 적용하는 것이 곤란하므로 시산가액 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

IV. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

1. 평가방법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상물건의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 평가하였습니다.

2. 비교표준지 선정 및 그 사유

기준시점 이전에 공시된 공시지가 중 가장 가까운 시점에 공시된 「2024년 공시지가」 중 대상물건과 용도지역이 동일하고 이용상황이 유사하여 본건과 비교성이 높은 인근지역 공시지가표준지는 다음과 같습니다.

(공시기준일 : 2024. 1. 1)

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)
A	영인면 신현리 212- 4	2,701	공장용지	공업용	계획관리	소로한면	사다리 평지	159,500
B	인주면 금성리 산54- 2	5,169	임야	자연림	계획관리	맹지	사다리 완경사	22,800

표준지 기호	A, B	공시지가(원/㎡)	A	159,500
			B	22,800
선정 사유	표준지 'A,B'가 대상물건과 지리적으로 가깝고 용도지역 및 이용상황이 동일하며 인근환경 등이 유사한 바, 표준지 'A,B'를 비교표준지로 선정하였습니다.			

3. 시점수정

가. 생산자물가지수

기준월	2023년 12월	2024년 08월	변동률(%)
물가지수	117.56	119.41	1.573(상승)

나. 지가변동률

◆ 아산시 용도지역별 (2024.01.01.~2024.10.07) (단위 : %)

기 간	계획관리	비고
2024.01.01.~2024.08.31	1.323	$(1 + 0.01323) ^ *$ $(1 + 0.00275 * 37/31)$ ≈ 1.01656
2024.08.01.~2024.08.31	0.275	
누계치	1.656	

※ 지가변동률 미고시 기간은 직전 고시월의 것으로 연장 적용하였습니다.

다. 시점수정치 결정

생산자 물가지수는 일반재화의 전국적인 물가변동을 나타내는 것으로 해당지역의 지가변동상황을 지가변동률이 보다 잘 반영한다고 판단되는 바, 해당지역의 지가변동률을 시점수정치로 결정하였습니다.(**1.01656**)

4. 지역요인 비교

용도지역 및 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접하는 인근지역에서 비교 공시지가 표준지를 선정하였는 바, 지역요인의 격차는 없는 것으로 판단하였습니다.(1.000)

5. 개별요인 비교

가. 개별요인의 비교항목

대상물건이 속한 용도지대를 기준으로 대상물건과 비교표준지와의 가로조건, 접근조건, 환경(자연)조건, 획지조건, 행정적조건 및 기타조건 등에 따른 비교항목을 설정하여 비교·분석하였습니다.

◆공업지대의 개별요인 비교항목

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성
		철도전용인입선, 전용부두
		상업 및 편의시설 등과의 접근성
환경조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원, 공업용수, 공장배수
	자연환경	지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 그 적합성 등
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 기타규제
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

◆ 임야지대의 개별요인 비교항목

조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성, 인근 취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리
자연조건	일조, 조망 등	일조, 조망, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제, 기타규제
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

나. 개별요인의 비교항목

대상물건		비교표준지		개별요인 비교						
기호	소재지	기호	소재지	가로	접근	환경	획지	행정	기타	비교치
(1)	인주면 금성리 213- 5	A	영인면 신현리 212- 4	0.85	1.00	0.95	0.96	1.01	0.98	0.767
	대상물건은 비교표준지보다 가로의 폭, 구조 등의 상태 등(보다 불량) 가로조건 열세, 인근 토지의 이용상황 등(보다 불량) 환경조건 열세, 형상 등(보다 불량) 획지조건 열세, 표준지는 일부 점도구역으로 (보다 양호) 행정적조건 우세, 대상물건 일부는 선하지로 기타조건에서 열세합니다.									

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

대상물건		비교표준지		개별요인 비교				
기호	소재지	기호	소재지	접근	자연	행정	기타	비교치
(2)	인주면 금성리 213- 8	B	인주면 금성리 산54- 2	0.80	1.00	1.00	0.90	0.720
	대상물건은 비교표준지보다 교통의 편부 등(보다 불량) 접근조건 열세, 대상물건 일부는 선하지로 기타조건에서 열세합니다.							

6. 그 밖의 요인 보정

가. 취지

인근지역 또는 동일수급권내 유사지역에서 거래사례 및 보상사례가 섞여있어 지가형성에 영향을 미치고 있는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 대법원판례 <2004.5.14 선고 2003다 38207 판결>, 국토교통부 질의회신 <건설부 토정 30241- 36538호(1991.12.28)> 등을 근거하여 감정평가의 적정성을 유지하기 위함입니다.

나. 인근 평가사례 및 거래사례

기호	자료명	의뢰처 (수집기관)	기준시점 (가격시점)	사 례 내 역			
				소재지	지목	용도지역	사례가격 (원/㎡)
가	담보평가	한국감정 평가사협회 KAPAHUB	2024.02.07	인주면 금성리 18■	공장용지	계획관리	260,000
나	공매평가	KAIS · 등기사항 전부증명서	2021.02.15	인주면 대음리 30- ■	임야	계획관리	96,000

다. 사례의 검토 및 보정치의 산정

위 평가사례 및 거래사례는 시장가치 기준 평가사례거나 사인간의 정상적인 거래가 이루어진 토지로서 대상물건의 인근지역에 위치하여 대상물건의 지가형성에 영향을 미치며, 공시지가를 기준한 가격에 비하여 격차가 발생하고 있습니다.

(1) 비교사례 선정

사례 기호	가,나	사례단가(원/㎡)	가	260,000	
			나	96,000	
선정 사유	평가사례 '가,나'가 대상물건과 지리적으로 가깝고 물건특성이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 바, '가,나'를 비교사례로 선정하였습니다.				

(2) 비교사례에 적용할 시점수정치(해당지역의 용도지역별 지가변동률로 적용)

기 간	시점수정치	비고
2024.02.07 ~ 2024.10.07	1.01495	아산시 계획관리지역, 사례 '가'
2021.02.15. ~ 2024.10.07	1.10285	아산시 계획관리지역, 사례 '나'

(3) 지역요인 비교

용도지역 및 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접하는 인근지역에서 비교사례를 선정하였는 바, 지역요인의 격차는 없는 것으로 판단하였습니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 개별요인 비교 (용도지대를 기준으로 비교표준지와 비교사례를 비교)

비교표준지		비교사례		개별요인 비교						
기호	소재지	기호	소재지	가로	접근	환경	획지	행정	기타	비교치
A	영인면 신현리 212- 4	가	인주면 금성리 18■	1.15	1.00	1.05	1.00	0.99	1.00	1.195
	비교표준지는 비교사례보다 가로의 폭, 구조 등의 상태 등(보다 양호) 가로조건 우세, 인근 토지이용상황 등(보다 양호) 환경조건 우세, 표준지는 일부 접도구역(보다 불량) 행정적조건에서 열세합니다.									

비교표준지		비교사례		개별요인 비교				
기호	소재지	기호	소재지	접근	자연	행정	기타	비교치
B	인주면 금성리 산54- 2	나	인주면 대음리 30- ■	0.90	0.85	1.00	1.00	0.765
	비교표준지는 비교사례보다 교통의 편부 등(보다 불량) 접근조건에서 열세, 지세·등(보다 불량) 자연조건에서 열세합니다.							

(5) 비교사례를 기준으로 한 비교표준지의 시산가액

비교표준지		비교사례			시점수정	지역요인	개별요인	시산가액
기호	소재지	기호	소재지	사례가격				
A	영인면 신현리 212- 4	가	인주면 금성리 18■	260,000	1.01495	1.000	1.195	315,345
B	인주면 금성리 산54- 2	나	인주면 대음리 30- ■	96,000	1.10285	1.000	0.765	80,993

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 기준시점에 있어서 공시지가를 기준으로 한 비교표준지의 가액

기호	토지 소재지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	시산가액 (원/㎡)	격차비
A	영인면 신현리 212- 4	159,500	1.01656	-	-	162,141	1.945
B	인주면 금성리 산54- 2	22,800	1.01656	-	-	23,178	3.494

(7) 유사물건의 토지가격 수준

(자료출처 : 인근 부동산업소)

계획관리지역 ‘공장용지’	㎡당 270,000 ~ 360,000원 수준
계획관리지역 ‘임야’	㎡당 60,000 ~ 90,000원 수준

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(8) 인근 감정평가 전례

기호	자료명	의뢰처 (수집기관)	기준시점 (가격시점)	사 례 내 역			
				소재지	지목	용도지역	사례가격 (원/㎡)
다	실거래자료	한국감정 평가사협회 KAPAHUB · KAIS · 등기사항 전부증명서	2022.06.21	인주면 금성리 9■- 1■외	공장용지	계획관리	301,280
라	실거래자료		2021.08.19	영인면 신현리 산6■- ■외	임야	계획관리	97,550
마	담보평가		2024.05.13	인주면 금성리 9■- 1■	공장용지	계획관리	341,000
바	담보평가		2024.03.27	인주면 해암리 2■- ■	공장용지	계획관리	332,000
사	담보평가		2024.02.27	인주면 금성리 9■- ■	공장용지	계획관리	277,000
아	담보평가		2024.02.07	인주면 금성리 18■- ■	대	계획관리	260,000
자	실거래자료		2021.03.30	영인면 신현리 산6■- ■	임야	계획관리	64,161
차	경매평가		2019.09.03	인주면 금성리 21■- ■	공장용지	계획관리	198,000 (본건전례)
타	경매평가		2019.09.03	인주면 금성리 21■- ■	임야	계획관리	55,000 (본건전례)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(9) 그 밖의 요인 결정

토지가격은 해당 토지의 가격형성요인 뿐만 아니라 공공사업의 계획 및 시행, 인근 유사지역의 거래사례 등에 의해 직·간접적으로 영향을 받는 바, 상기 격차비 등을 기준으로 평가사례 및 거래사례의 수준 및 자료의 정확성, 대상물건과의 균형 등을 고려하여 비교표준지를 기준으로 그 밖의 요인 보정치를 **(A): 1.94, (B):3.49**로 결정하였습니다.

7. 토지단가 결정

기호	표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
(1)	A	159,500	1.01656	1.000	0.767	1.94	241,263	241,000
(2)	B	22,800	1.01656	1.000	0.720	3.49	58,241	58,000

8. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

구 분		사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
토 지	기호 (1)	7,153	241,000	1,723,873,000	-
	기호 (2)	716	58,000	41,528,000	-
합 계				1,765,401,000원	

V. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

1. 평가방법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교사례의 거래가격을 기준으로 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교를 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 평가하였습니다.

2. 비교 거래사례 선정 및 그 사유

대상물건과 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례는 다음과 같습니다.

기호	자료명	의뢰처 (수집기관)	기준시점 (가격시점)	사 례 내 역			
				소재지	지목	용도지역	사례가격 (원/㎡)
다	실거래자료	등기사항 전부증명서	2022.06.21	인주면 금성리 9■-1■외	공장용지	계획관리	301,280
라	실거래자료	등기사항 전부증명서	2021.08.19	영인면 신현리 산6■-■외	임야	계획관리	97,550

사례 기호		다,라	사례단가(원/㎡)	다	301,280
				라	97,550
선정 사유	대상물건과 지리적으로 가깝고 물적동일성이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 거래사례 '다,라'를 비교사례로 선정하였습니다.				

3. 사정보정

사정보정이란 평가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가액수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. **(1.00)**

4. 시점수정 (해당지역의 용도지역별 지가변동률로 산정)

기 간	시점수정치	비고
2022.06.21.~ 2024.10.07	1.04803	아산시 계획관리지역, 사례 '다'
2021.08.19. ~ 2024.10.07	1.08012	아산시 계획관리지역, 사례 '라'

5. 지역요인 비교

용도지역 및 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접하는 인근지역에서 비교사례를 선정하였는 바, 지역요인의 격차는 없는 것으로 판단하였습니다.

(1.000)

6. 개별요인 비교

대상물건		비교사례		개별요인 비교						
기호	소재지	기호	소재지	가로	접근	환경	획지	행정	기타	비교치
(1)	인주면 금성리 213-5	다	인주면 금성리 9■-1■외	0.85	1.00	1.00	0.92	1.00	0.98	0.766
	대상물건은 비교사례보다 가로의 폭, 구조 등의 상태 등(보다 불량) 가로조건 열세, 형상 등(보다 불량) 획지조건 열세, 대상물건 일부는 선하지로 기타조건에서 열세합니다.									

대상물건		비교사례		개별요인 비교					
기호	소재지	기호	소재지	접근	자연	획지	행정	기타	비교치
(2)	인주면 금성리 213-8	라	영인면 신현리 산6■-■외	0.75	0.82	1.00	1.00	0.90	0.554
	대상물건은 비교사례보다 교통의 편부 등(보다 불량) 접근조건 열세, 지세 등(보다 불량) 자연조건 열세, 대상물건 일부는 선하지로 기타조건에서 열세합니다.								

7. 토지단가 결정

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였습니다.

산식 = 사례단가(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인								
기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
(1)	다	301,280	1.000	1.04803	1.000	0.766	241,865	242,000
(2)	라	97,550	1.000	1.08012	1.000	0.554	58,373	58,000

8. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

구 분		사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
토 지	기호 (1)	7,153.0	242,000	1,731,026,000	-
	기호 (2)	716.0	58,000	41,528,000	-
합 계				1,772,554,000원	

VI. 합리성 검토 및 토지가격 결정

1. 각 방법에 의해 산정된 토지의 시산가액(試算價額)

구 분	공시지가기준법 등	거래사례비교법 등	비 고
토 지	1,765,401,000원	1,772,554,000원	-

2. 합리성 검토 및 토지가격 결정

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지의 평가액은 동 규칙 제12조제2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고, 거래사례에는 정확히 확인할 수 없는 당사자간의 사정이 있을 수 있으므로 공시지가기준법에 의한 가액을 토지가격으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됩니다.

토지 가격 결정	1,765,401,000원
----------	-----------------------

Ⅶ. 건물가격 산출

1. 평가방법

대상물건의 구조, 규모, 용재, 내구연한, 현상 및 관리상태, 유용성 등을 고려하여 기준시점에 있어서의 대상물건을 일반적으로 건축하는 데에 드는 비용을 기준으로 산정한 ‘재조달원가’에 ‘감가수정’을 하여 대상물건이 가지는 현재의 가격을 산정하는 방법인 ‘원가법’을 적용하여 평가하였습니다.

2. 재조달원가 결정

◆ 표준 신축단가

건물 감정평가를 전문적으로 수행하는데 참고하기 위하여 한국부동산원이 2023년 12월에 작성 발표(2023년 1월 기준)한 ‘건축물 재조달원가 자료집’ 중 일반공장 등을 참고하였습니다.

기호	분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
㉠	05-01-06-10	일반공장	철골조 철골지붕틀 샌드위치패널 9.0m	3	937,000	35 (30~40)
㉡	05-01-06-10	일반공장	철골조 철골지붕틀 샌드위치패널 9.0m	4	862,000	35 (30~40)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

◆ 부대설비 보정단가

설비	설비내역	보정단가
위생 및 급·배수설비	기본적인 위생 및 급·배수설비	제조달원가에 포함
기타설비	기타설비 등	

◆ 제조달원가의 결정(표준 신축단가 + 보정단가)

대상물건의 제상항과 구조, 이용상황 및 시공의 질과 상태, 노후화의 정도, 부대설비, 상기 표준 신축단가와 대상건물의 특성 등 제반 사항을 고려하여 대상건물의 제조달원가를 다음과 같이 결정하였습니다.

기호	소재지	구분	용도	구조	제조달원가 (원)	내용연수
(3)	인주면 금성리 213-5 위 지상	1층	공장	일반철골구조 기타지붕(판별)	850,000	40
		2층	공장			

※ 제조달원가 결정시 '표준 신축단가' 자료 발표일의 시점차이에 따른 부분은 생산자물가지수 등을 고려하여 이를 반영하였습니다.

3. 감가수정

감가수정이란 대상물건에 대한 제조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 및 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 감가액을 제조달원가에서 공제하여 그 가격시점에 있어서의 대상물건의 가격을 적정화하는 작업을 말합니다. 감가수정방법에는 경제적 내용연수(耐用年數)를 기준으로 한 정액법·정률법 또는 상환기금법 중에서 대상물건에 가장 적합한 방법인 정액법을 적용하여 평가하였습니다.

기호	사용승인일	경과년수	내용년수	감가율(%)	비고
(3)	2009.01.28	15	40	37.50	-

※ 감가율 = 경과년수/내용년수

4. 건물단가 결정

기호	용도	구분	제조달원가	잔존가치율(%)	산정단가	결정단가
(3)	공장	1층	850,000	62.50	531,250	531,000
	공장	2층				

※ 잔존가치율 = 1 - 감가율

5. 건물의 감정평가액 결정

기호	구분	용도	구조	면적(㎡)		단가(원)	평가금액(원)
				공부	사정		
(3)	1층	공장	일반철골구조 기타지붕 (판넬)	2,357.25	2,783.95	531,000	1,478,277,450
	2층	공장		450.7	24 (멸실)	평가제외	
합 계				2,807.95	2,807.95	-	1,478,277,450

VIII. 평가액 결정에 관한 의견

본건 평가액의 산출근거인 평가액 결정의 주된 방법은 관련법령에 따랐고, 그 산출과정 등이 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액의 합리성이 인정되므로 각각의 산출에 따른 합계액으로 결정하였습니다.

토지건물감정평가명세표

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 인주면 금성리	213-5	공장용지	계획관리지역	7,153	7,153	241,000	1,723,873,000	
(2)	충청남도 아산시 인주면 금성리	213-8	임야	계획관리지역	716	716	58,000 (40,000)	41,528,000	철탐소재 감안가격 ₩28,640,000
(3)	충청남도 아산시 인주면 금성리	213-5 위 지상	공장	일반철골구조 기타지붕(판넬) 2층					
	[도로명주소] 충청남도 아산시 인주면 인주로 94-7			1층	2,357.25	2,783.95	531,000	1,478,277,450	850,000 × (25/40)
				2층	450.7	24	-	평가제외	현황' 열실'
합 계								₩3,243,678,450.-	
				이	하	여	백		

(제시외 건물 • 기계기구)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)	[제시외 충청남도 아산시 인주면 금성리	건물] 213-5 위 지상	창고	판널조 판널지붕	(2)	2	-	450,000	관찰감가
(ㄴ)	충청남도 아산시 인주면 금성리	213-5 위 지상	차양	파이프조 천막지붕	(60)	60	-	2,700,000	관찰감가
(ㄷ)	충청남도 아산시 인주면 금성리	213-5 위 지상	차양	파이프조 천막지붕	(30)	30	-	1,050,000	관찰감가
①	[제시외 충청남도 아산시 인주면 금성리	기계 213-5 산19-1 양 지상	기구] 수변전 설비	수변전설비 및 부대설비 포함	(1식)	1식	-	3,560,000	관찰감가
합 계								₩7,760,000.-	
				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

대상물건 기호(1,2)는 충청남도 아산시 인주면 금성리 소재 '금성초등학교' 남서측 인근에 위치하고 주위는 농경지, 임야, 소규모공장 등이 섞여 있는 소규모공장지대로 제반 주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

기호(1) 및 기호(2) 인근까지 차량 접근 가능하고, 인근 간선도로 및 버스정류장과의 거리 등 제반 교통상황은 보통입니다.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1): 부정형의 평지로 '공업용건부지 및 일부 자연림'로 이용중입니다.
기호(2): 부정형의 완경사지로 '자연림 및 철탐부지'로 이용중입니다.

(4) 인접 도로상태

기호(1): 북측으로 폭 약 4미터 내외의 포장도로를 이용중입니다.
기호(2): 맹지입니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1): 계획관리지역(2018-12-20), 성장관리계획구역(인주10(일반형))
가축사육제한구역(일부제한구역350)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

기호(2): 계획관리지역(2018-12-20), 성장관리계획구역(인주10(일반형))
가축사육제한구역(일부제한구역350)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
준보전산지<산지관리법>

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

기호(1): 별지 '지적 및 건물개황도', '사진용지' 와 같이 "제시의 건물 (ㄱ)~(ㄷ)" 및 "제시의 기계기구①" 이 소재하고 있습니다.

기호(2): 별지 "지적 및 건물개황도", "사진용지"와 같이 철탑(송전탑)이 소재하고 있습니다.

(7) 공부와의 차이

없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 현장사정상 확인할 수 없었습니다.

기타: 없습니다.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

기호(3): 일반철골구조 기타지붕(판넬) 2층 건물로서,
(사용승인일 : 2009.01.28)

외 벽 : 판넬 등 마감.

내 벽 : 판넬 및 몰탈위페인트, 일부 타일 등 마감.

바 닥 : 하드너, 데코타일 등 마감.

창 호 : 샷시창호 마감입니다.

(2) 이용상태

기호(3): 1층 : '공장(공실상태)'으로 이용중입니다.

2층 : '사무실, 식당, 휴게실, 물탱크실, 대표이사실 등(공실상태)'로 이용중입니다.

(3) 설비내역

기호(3): 기본적인 위생 및 급배수설비, 화재탐지 및 소화전설비, 시스템냉난방설비(2층) 등이 구비되어 있습니다.

(4) 부합물 및 종물

별지 '지적 및 건물개황도' 및 '사진용지'와 같이 제시외 건물 '(ㄱ)~(ㄷ)' 및 제시외 기계기구 '①'이 소재합니다.

건물감정평가요항표

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

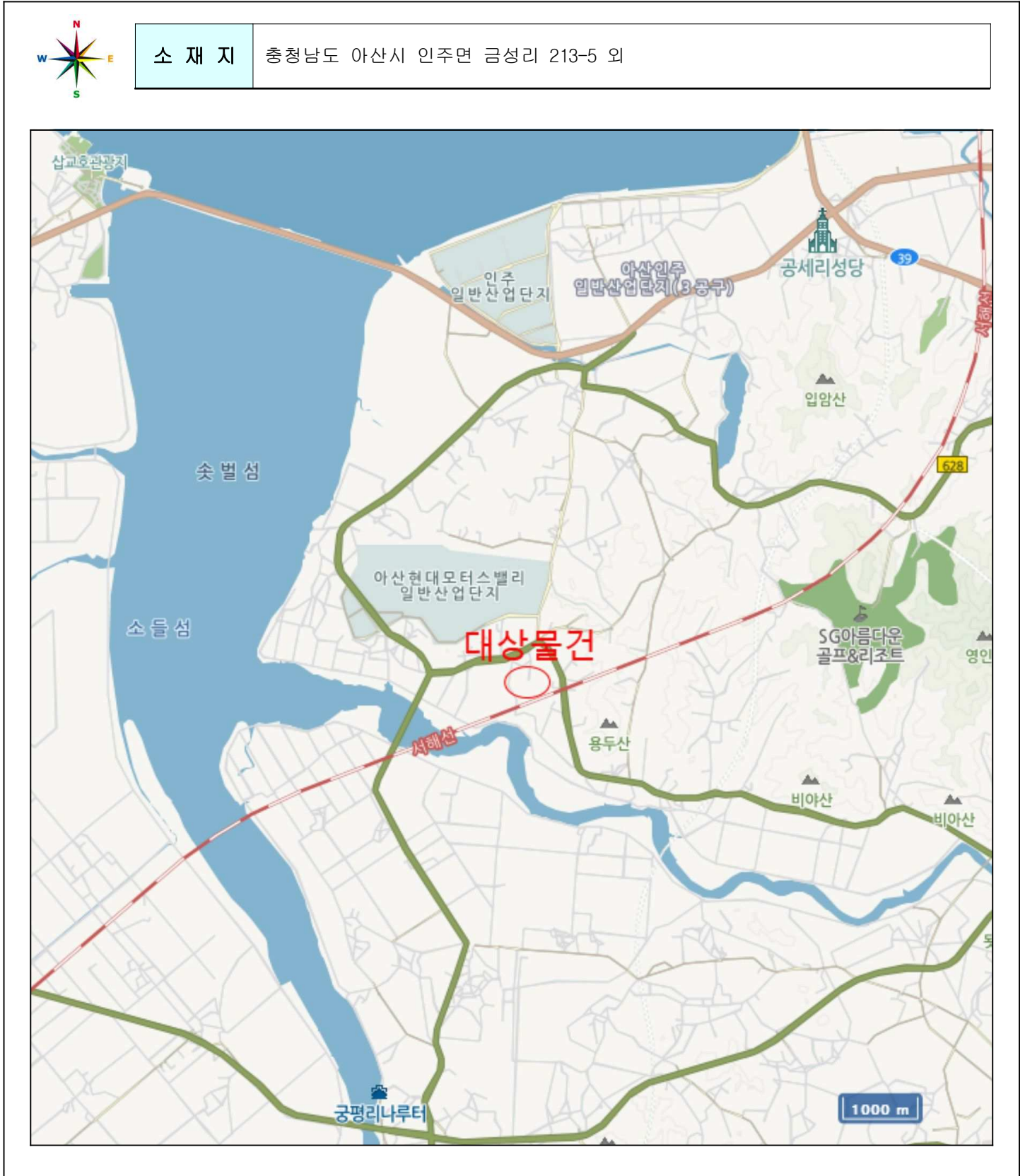
(5) 공부와의 차이

별지 "지적 및 건물개황도"와 같이 기호(3) 건물 일부(약 24㎡)는 철거 등으로 멸실상태인바, 평가에서 제외하였습니다.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 현장사정상 확인할 수 없었습니다.
기타: 없습니다.

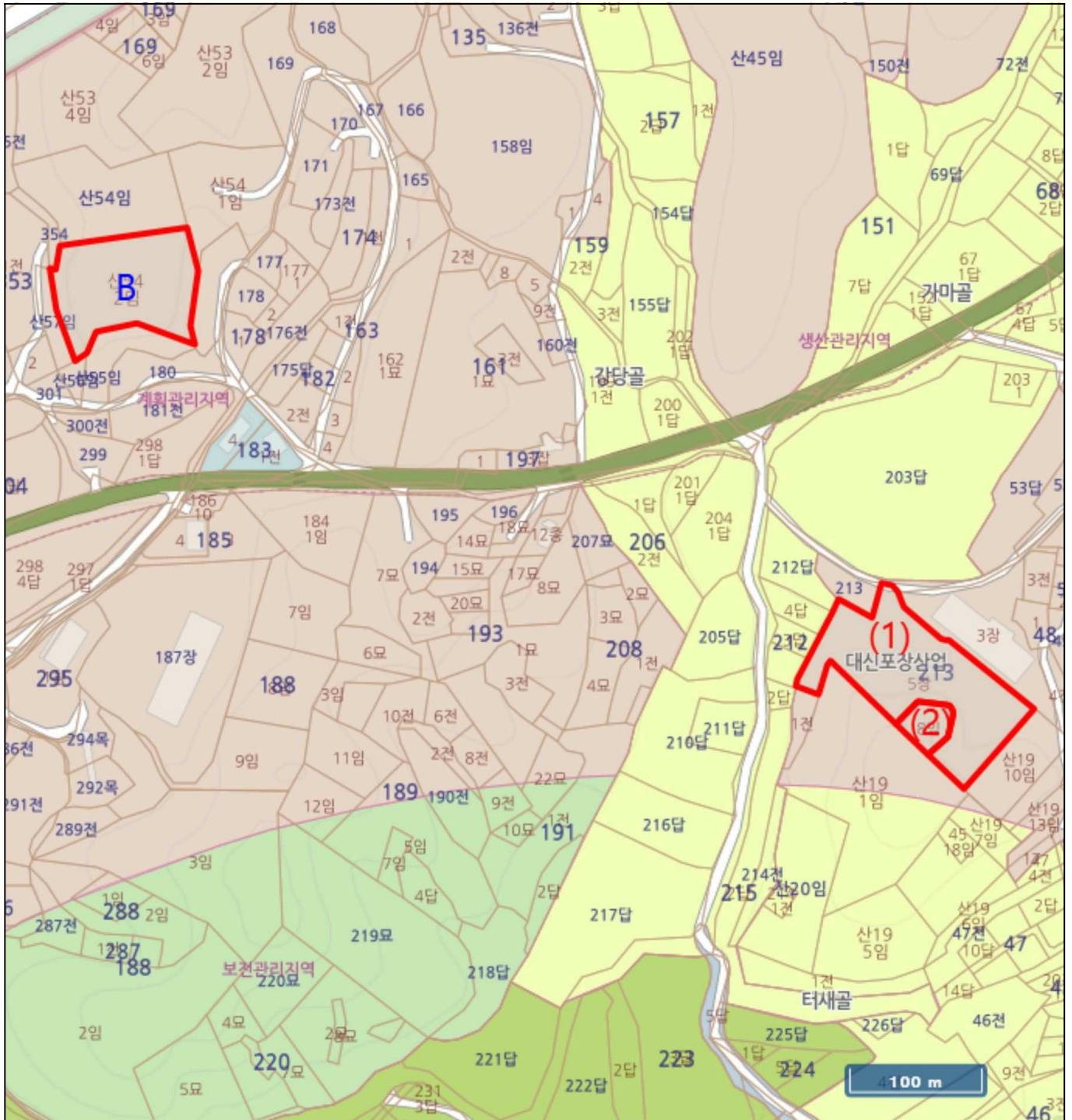
광역위치도



위치도



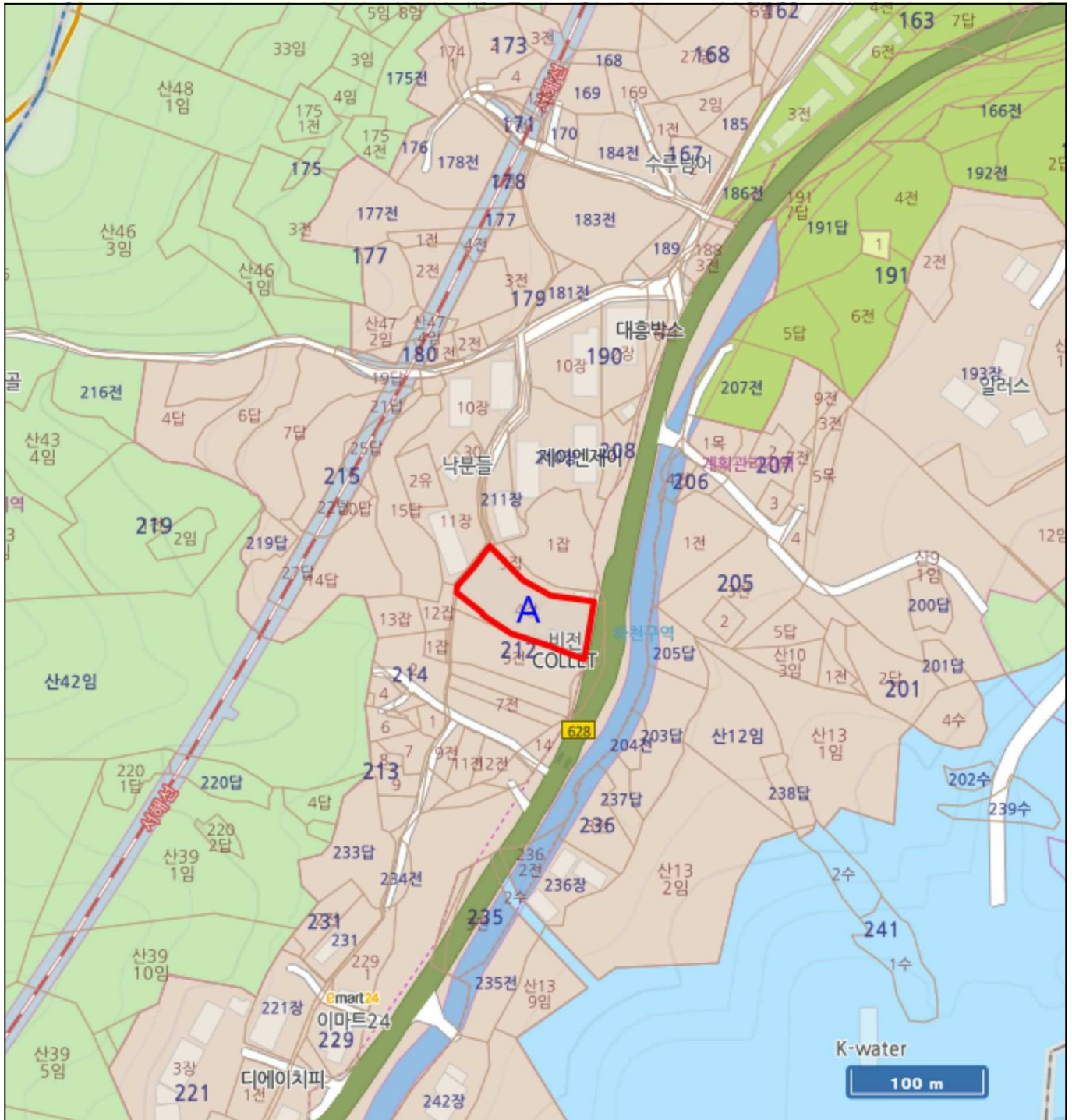
소재지 충청남도 아산시 인주면 금성리 213-5 외 (1),(2):대상물건, A,B:비교표준지



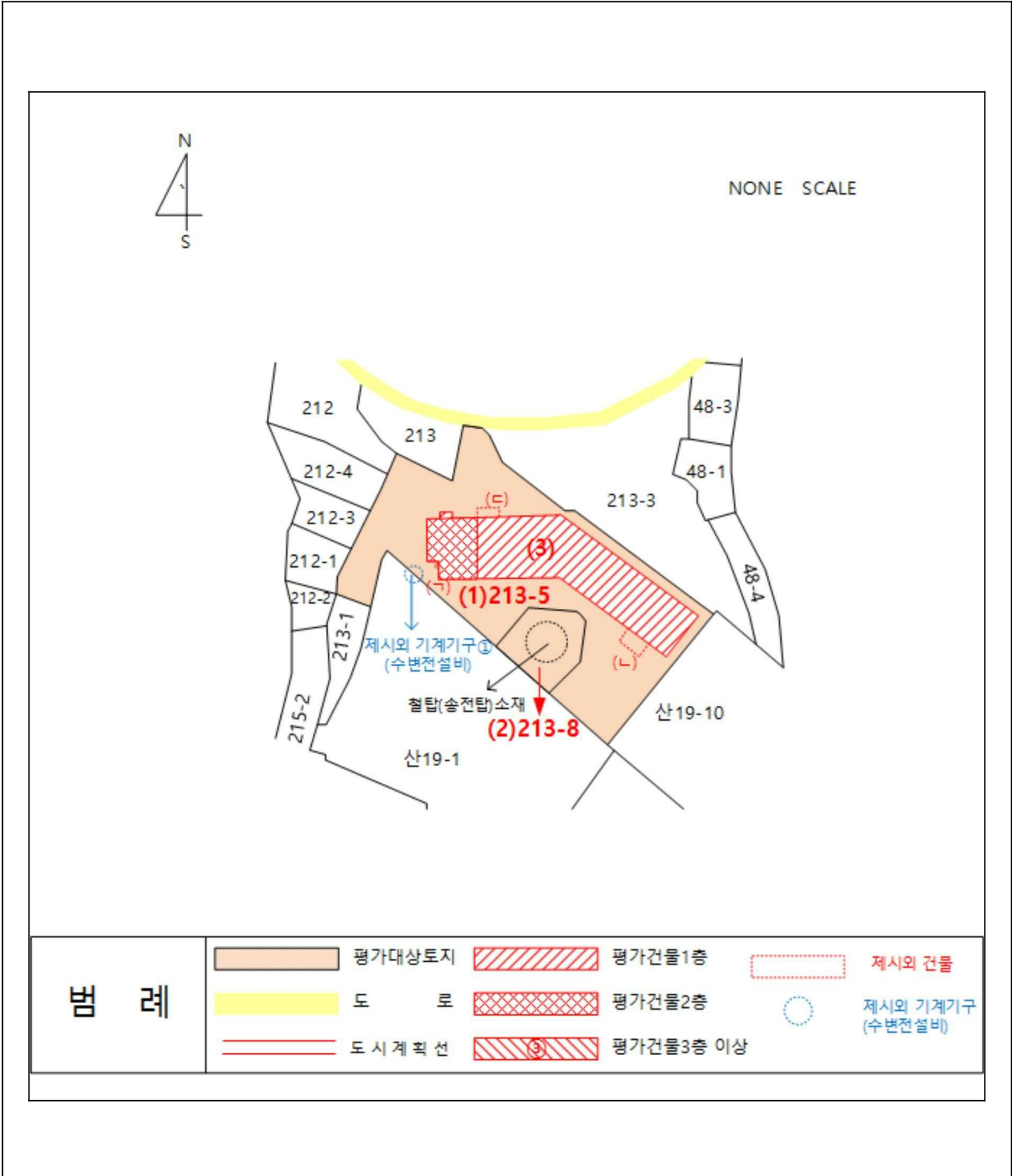
위치도



소재지	충청남도 아산시 인주면 금성리 213-5 외 (1),(2):대상물건, A,B:비교표준지
-----	--

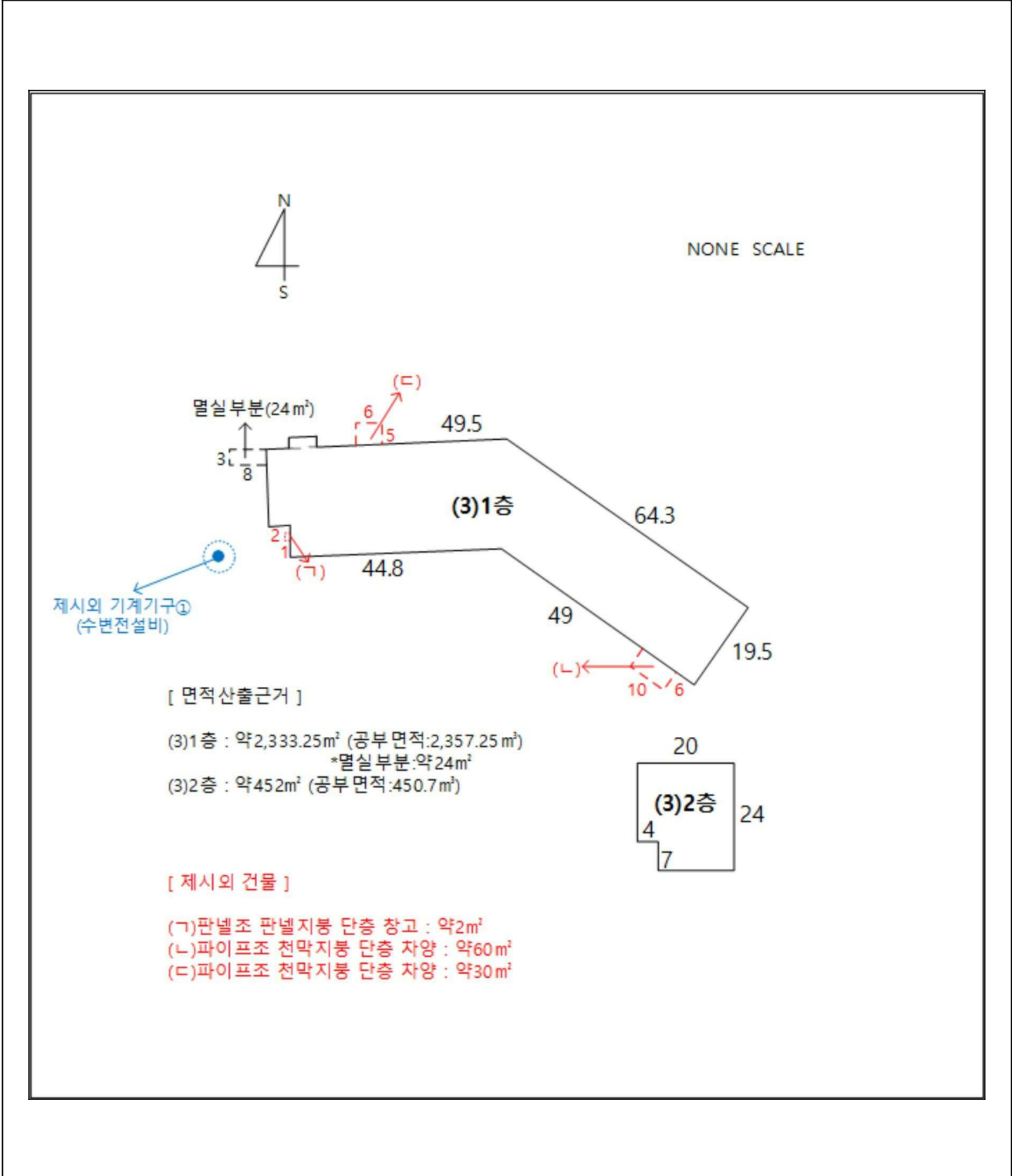


지적 및 건물개황도



법 례	 평가대상토지	 평가건물1층	 제시외 건물
	 도로	 평가건물2층	 제시외 기계기구 (수변전설비)
	 도시계획선	 평가건물3층 이상	

지적 및 건물개황도











(2)



(3)



(3)



(3) 1



(3) 1



(3) 1



(3) 2



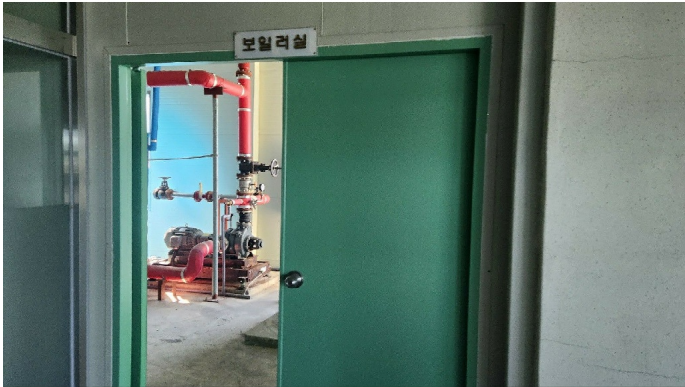
(3) 2



(3) 2



(3) 2



(3) 2



(3) 2



()



()



()



()