

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 파산자 주식회사대명에프에스의
파산관재인 정민희
소유물건(2024타경6174)
의뢰인: 대전지방법원 천안지원 사법보좌관
최양현
감정평가서번호: D082412-2-001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 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.

동인감정평가법인(주) 대전세종충남지사

(부동산, 기계기구) 감정평가표

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

동인감정평가법인(주)
대전세종충남지사
지사장 박소연

(인) 감정평가사
김용운

(인)

감정평가액	이십구역팔천육백팔십팔만칠천사백원정 (₩2,986,887,400.-)					
의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 최양현		감정평가 목적		경매	
제출처	대전지방법원 천안지원 경매9계		기준가치		시장가치	
소유자 (대상업체명)	파산자 주식회사대명에프에스의 파산관재인 정민희 (2024타경6174)		감정평가조건		-	
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점		조사기간	작성일
기타 참고사항	-		2024. 12. 16		2024. 12. 04 ~ 2024. 12. 16	2024. 12. 16
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	토지	3,779	토지	3,779	-	1,057,965,000
	건물	2,041.97	건물	2,041.97	920,000	1,878,612,400
	기계기구	6식	기계기구	6식	-	26,690,000
	제시외물건	(205.6)	제시외물건	205.6	-	23,620,000
		이	하	여	백	
합계						₩2,986,887,400.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 감정평가사					(인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 충청남도 천안시 동남구 성남면 용원리 소재 '목천IC' 남동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 대전지방법원 천안지원의 경매 진행을 위한

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 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2024년 12월 16일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024년 12월 4일 ~ 2024년 12월 16일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

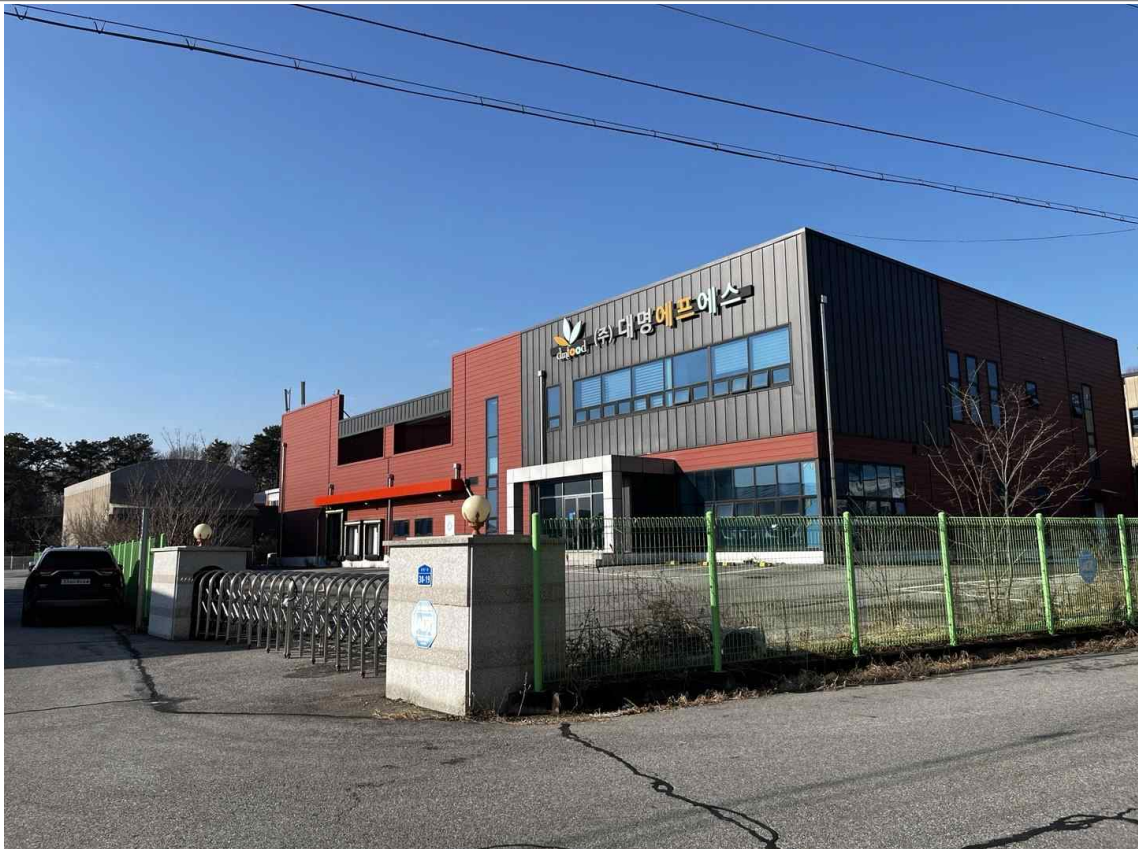
III. 기타 참고사항

1. 본건 건물 현장조사시 소유자 및 이해관계인의 부재 및 단전으로 인하여 세밀한 내부확인을 하지 못하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.
2. 본건 중 기호(3)~(7) 토지는 공유 부동산으로서, 평가의뢰된 매각지분에 대한 위치확인이 불가능하여, 1필지 전체를 기준으로 산정한 단위면적당 가격에 평가의뢰된 지분 비율에 의거 면적 사정하여 평가하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.
3. 본건 기호1 토지에 식재된 조경수(별첨 '사진용지' 참조)는 토지와 일체로 거래되는 관행을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였음.
4. 본건 건물의 부합물 및 종물로, 후첨 '지적도', 건물개황도' 및 '사진용지'와 같이, 소유자 미상의 제시외 건물 ㉠~㉡이 소재하여, 간이 실측에 의거 면적 사정하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.
5. 본건 기계기구 목록 중 기호2 기계기구는 2대 중 1대가 소재불명으로 1대에 대한 평가액을 표기하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	충청남도 천안시 동남구 성남면 용원리 468 외 5필지	
토 지	용도지역	계획관리지역
	이용상황	공업용, 도로 등
	지 목	공장용지, 도로
	면 적	4,823 m ²
건 물	구 조	일반철골구조
	주 용 도	공장
	사용승인	2017.03.14
	연 면 적	2,041.97 m ²



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 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/m ²)
1	성남면 용원리 468	3,499	공장 용지	공업용	계획관리	세로(가)	세장형 완경사지	163,300
3	성남면 용원리 131-4	287 X (44.12 / 287)	도로	도로등	계획관리	-	부정형 완경사지	24,500
4	성남면 용원리 132-1	328 X (50.58 / 328)	도로	도로등	계획관리	-	부정형 완경사지	22,600
5	성남면 용원리 134-7	228 X (44.3 / 228)	도로	도로등	계획관리	-	부정형 완경사지	22,600
6	성남면 용원리 468-1	385 X (93 / 385)	도로	도로등	계획관리	-	부정형 완경사지	22,600
7	성남면 용원리 469-8	96 X (48 / 96)	도로	도로등	계획관리	-	부정형 완경사지	21,600

(2) 토지 감정평가 시 고려사항

-

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	성남면 용원리 258-1	14,333 (일단지)	장	공업용	계획관리	세각(가)	부정형 환경사지	163,800

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 계획관리	1.650	충청남도 천안시 동남구 (24.01.01~24.12.16) 2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 1.436 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.142 $(1 + 0.01436) * (1 + 0.00142 * 46/31) \approx 1.01650$

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

다. 지역요인 비교

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 개별요인 비교

■ 공업지대 [일련번호 1/표준지 A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		철도전용인입선		
		전용부두		
환경 조건	공급 및 처리 시설의 상태	동력자원	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		공업용수		
		공장배수		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 형상 등	면적	1.06	본건은 비교표준지 대비 형상 등에서 우세함.
		형상		
		고저		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.060	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 공업지대 [일련번호 3~7/표준지 A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		철도전용인입선		
		전용부두		
환경 조건	공급 및 처리 시설의 상태	동력자원	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		공업용수		
		공장배수		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 형상 등	면적	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		형상		
		고저		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	0.33	본건은 도로로서 열세함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.330	-

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
인근 유사 부동산	소규모 공장지대	세로변	240,000 - 360,000	계획관리

본건 지역의 지가수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

(다) 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

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)	성남면 용원리 129-3	1,811	계획관리	공장용지 공업용	2024.01.30	담보	289,000	-
(2)	성남면 용원리 124	6,467	계획관리	공장용지 공업용	2023.11.23	자산재평가	257,000	-
(3)	성남면 용원리 138-1	4,139	계획관리	공장용지 공업용	2024.07.08	담보	295,000	-
(4)	성남면 용원리 258-10	3,989	계획관리	공장용지 공업용	2022.12.09	법원경매	282,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

(마) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	성남면 용원리 258-24	계획관리 공장용지/공업용	1,759,168,463원 (@ 296,000원/m ²)	2024.01.09 2016.04.28	2,908m ² 1,068.6m ²	-
	의견	1) 일반철골구조 판넬지붕 1층 공장 건물단가 : 1,050,000원/m ² X 28년/35년 ≒ 840,000원/m ² 건물가격 : 840,000원/m ² X 1,068.6m ² ≒ 897,624,000원 2) 토지가격 : (1,759,168,463원 - 897,624,000원) / 2,908m ² ≒ 296,000원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(바) 경매 동향

용도별	충남 천안시 동남구 2023년 12월 ~ 2024년 11월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
공장	12,894,262,710	7,418,139,100	57.5	37	13	35.1
공장용지	2,106,888,000	575,000,000	27.3	4	1	25.0

(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.

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

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
	289,000	1.01576	1.000	0.950	278,876	1.674	1.67
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)		
	163,800	1.01650	-	-	166,503		

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

²⁾시점수정(2024.01.30 ~ 2024.12.16, 천안시 동남구 계획관리지역) : 1.576% (1.01576)

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

⁴⁾개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(1) 대비 형상 등(획지조건)에서 열세임

개별요인 비교치 (공업지대)						격차율
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950

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	163,800	1.01650	1.000	1.060	1.67	294,743	295,000	공업지대
3	A	163,800	1.01650	1.000	0.330	1.67	91,759	92,000	공업지대
4	A	163,800	1.01650	1.000	0.330	1.67	91,759	92,000	공업지대
5	A	163,800	1.01650	1.000	0.330	1.67	91,759	92,000	공업지대
6	A	163,800	1.01650	1.000	0.330	1.67	91,759	92,000	공업지대
7	A	163,800	1.01650	1.000	0.330	1.67	91,759	92,000	공업지대

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(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

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	성남면 용원리 258-24	계획관리 장/공업용지	1,759,168,463원 (@ 296,000원/m ²)	2024.01.09 2016.04.28	2,908m ² 1,068.6m ²	-
	의 견	1) 일반철골구조 판넬지붕 1층 공장 건물단가 : 1,050,000원/m ² X 28년/35년 ≒ 840,000원/m ² 건물가격 : 840,000원/m ² X 1,068.6m ² ≒ 897,624,000원 2) 토지가격 : (1,759,168,463원 - 897,624,000원) / 2,908m ² ≒ 296,000원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

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 계획관리	1.630	충청남도 천안시 동남구 (24.01.09~24.12.16) 2024.01.01 ~ 2024.01.31 : 0.079 2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.131 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.120 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.089 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.085 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.267 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.124 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.242 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.149 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.142 $(1 + 0.00079 * 23/31) * (1 + 0.00131) * (1 + 0.00120) * (1 + 0.00089) * (1 + 0.00085) * (1 + 0.00267) * (1 + 0.00124) * (1 + 0.00242) * (1 + 0.00149) * (1 + 0.00142) * (1 + 0.00142 * 46/31) \approx 1.01630$

라. 지역요인 비교

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 개별요인 비교

■ 공업지대 [일련번호 1/거래사례 #1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 접근성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		철도전용인입선		
		전용부두		
환경 조건	공급 및 처리 시설의 상태	동력자원	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		공업용수		
		공장배수		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 형상 등	면적	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		형상		
		고저		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 공업지대 [일련번호 3~7/거래사례 #1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 접근성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		철도전용인입선		
		전용부두		
환경 조건	공급 및 처리 시설의 상태	동력자원	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		공업용수		
		공장배수		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 형상 등	면적	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		형상		
		고저		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	0.33	본건은 도로로 열세함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.330	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

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	296,000	1.000	1.01630	1.000	1.000	300,824	301,000
3	#1	296,000	1.000	1.01630	1.000	0.330	99,272	99,000
4	#1	296,000	1.000	1.01630	1.000	0.330	99,272	99,000
5	#1	296,000	1.000	1.01630	1.000	0.330	99,272	99,000
6	#1	296,000	1.000	1.01630	1.000	0.330	99,272	99,000
7	#1	296,000	1.000	1.01630	1.000	0.330	99,272	99,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m ²)	거래사례비교법 (원/m ²)	비고
1	295,000	301,000	-
3	92,000	99,000	-
4	92,000	99,000	-
5	92,000	99,000	-
6	92,000	99,000	-
7	92,000	99,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 건물 감정평가액

(1) 대상 건물의 현황

일련 번호	규모	구조	용도	연면적(㎡)	사용승인일	건물 관리상태
2	2층	일반철골구조 판넬지붕	공장	2,041.97	2017.03.14	중

(2) 건물 감정평가 시 고려사항

-

(3) 재조달원가 결정

일련 번호	구조	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	비고
2	일반철골구조 판넬지붕	1,150,000	-	1,150,000	35	1층 (공장(기타공장(식품가공공장)))
		1,150,000	-	1,150,000	35	2층 (공장(기타공장(사무실, 실험실, 직원숙소)))

※ 상기 기준단가는 '한국부동산원 건물신축단가표 및 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집'을 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 동 . 유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적에 고려하여 재조달원가를 결정하였으며, 건물의 냉동.냉장.난방 설비 등에 대한 보정은 표준단가에 포함하여 산정함.

※ 한국부동산원 건물신축단가표 (2023년 1월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
6-1-6-24	일반공장	철골조/슬래브지붕 샌드위치판넬잇기(층고 6m기준)	3	1,027,000	35 (30~40)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

※ 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집 (2023년 1월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/m ²)	내용년수
05-05-06-10	냉동창고	철골조/철골지붕틀(층고5.5m)/샌드위치패널	3	1,178,000	35 (30~40)
05-06-06-10	저온창고	철골조/철골지붕틀(층고5.5m)/샌드위치패널	2	1,172,000	35 (30~40)
05-06-06-10	저온창고	철골조/철골지붕틀(층고5.5m)/샌드위치패널	3	1,063,000	35 (30~40)

(4) 감가수정 및 적용단가 결정

일련 번호	이용상황	재조달원가 (원/m ²)	내용 년수	경과년수		잔존 년수	잔가율	적용단가 (원/m ²)	비고
				실제	유효				
2	1층 (공장(기타공장(식품가공공장)))	1,150,000	35	7	7	28	28/35	920,000	-
2	2층 (공장(기타공장(사무실, 실험실, 직원숙소)))	1,150,000	35	7	7	28	28/35	920,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등과기계기구의 구조, 형식, 용량, 재질, 관리상태 등을 종합적으로 참작하고, 본건 평가목적에 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	1,057,965,000
	건 물	1,878,612,400
	기계기구	26,690,000
	제시외물건	23,620,000
	합 계	2,986,887,400

결정의견	경매로서의 안정성과 환가성 등을 참작하고 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)을 종합적으로 고려할 때 공시지가 기준법에 의한 토지 감정평가액과 원가법에 의한 건물 및 기계기구 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액의 합계액으로 대상 물건의 감정평가액을 결정함.
------	--

2. 기타 참고사항

-

(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 천안시 동남구 성남면 용원리	468	공장용지	계획관리지역	3,499	3,499	295,000	1,032,205,000	
2	상동 [도로명주소] 충청남도 천안시 동남구 성남면 용원1길 30-19	위지상	공장	일반철골구조 판넬지붕 2층					
			공장	1층	1,364.71	1,364.71	920,000	1,255,533,200	1,150,000 x28/35
			공장	2층	677.26	677.26	920,000	623,079,200	1,150,000 x28/35
3	상동	131-4	도로	계획관리지역	44.12 287 X --- 287	44.12	92,000	4,059,040	
4	상동	132-1	도로	계획관리지역	50.58 328 X --- 328	50.58	92,000	4,653,360	
5	상동	134-7	도로	계획관리지역	44.3 228 X --- 228	44.3	92,000	4,075,600	
6	상동	468-1	도로	계획관리지역	93 385 X --- 385 48	93	92,000	8,556,000	

(부동산) 감정평가명세표

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	
7	상동	469-8	도로	계획관리지역	96 X -- 96	48	92,000	4,416,000	
	소 계							₩2,936,577,400	
	<제외물건>								
㉠	동 소	468	창고 등	파이프조 천막지붕 단층	(126)	126	-	11,340,000	
㉡	동 소	468	창고 등	경량철골조 판넬지붕 단층	(46)	46	-	8,280,000	
㉢	동 소	468	보일러실	경량철골조 판넬지붕 단층	(33.6)	33.6	-	4,000,000	
	소 계							₩23,620,000	
	합 계							₩2,960,197,400.-	
				이	하	여	백		

(기계기구)감정평가명세서

일련 번호	명 칭 (종 류) 구조, 규격, 형식, 용량	제 작 자 제작번호 제작(취득)일자 수입 신고일자	수 량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
1	컵실러 모델명: DB-302M 제원: W1,200xL1,300xH1,600(Hmm) 제품규격: W300xL400(mm) 포장능력: 6~8(packs/min) 전원: 1PH 220V 2.0kw	동방자동포장기 계 2017	1식	7,500,000	7,500,000	22,000,000 ×0.341(8/15)
2	핫니더 제원: W2,260xL1,400xH940(Hmm) 작업능력: 150kg/1회, 95°C ~ 100°C	천공엔지니어링 2017	1식	4,430,000	4,430,000	13,000,000 ×0.341(8/15) 의뢰목록 2대 중 1대는 소재불명
3	진공포장기 Double Chamber Model Mousing Material: Stainless steel Voltage: 3φ, 220/380V, 50/60Hz Weight: 380kg Cap: 120m³/h Cycle Time: 15~40sec	한국후지기계 2017	1식	2,720,000	2,720,000	8,000,000 ×0.341(8/15)
4	진공포장기 Double Chamber Model Mousing Material: Stainless steel Voltage: 3φ, 220/380V, 50/60Hz Weight: 420kg Cap: 190m³/h Cycle Time: 15~40sec	한국후지기계 2017	1식	2,040,000	2,040,000	6,000,000 ×0.341(8/15)
5	다이서 모델명: FD-F300 냉동 제원: W1,500xL650xH1,300mm Motor: 0.75kW 1EA, 0.37kW 1EA Cap: MAX. 2,000kg/h Weight: 300kg	한국후지기계 2017	1식	6,820,000	6,820,000	20,000,000 ×0.341(8/15)

(기계기구)감정평가명세표

일련 번호	명 칭 (종 류) 구조, 규격, 형식, 용량	제 작 자 제작번호 제작(취득)일자 수입 신고 일자	수 량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
6	Code No: AFD-170TE12 금속검출기 모델명: DA-200 컨베이어포함	하이퀄리티 2018	1식	3,180,000	3,180,000	8,000,000 ×0.398(9/15)
합 계					₩26,690,000.-	
		이 하	여	백		

토지 감정평가요항표

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

(1) 위치 및 주위환경

본건은 충청남도 천안시 동남구 성남면 용원리 소재 '목천IC' 남서측 인근에 위치하며, 부근은 중소규모 공장, 농경지, 야산 등으로 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 용이하며, 인근에 버스 정류장이 소재하는 등 제반 교통여건 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1): 대체로 세장형의 완경사지에 평탄하게 조성된 토지로서, '공업용 건부지'로 이용중임.

기호(3)~(7): 부정형 완경사 토지로서, '도로'임.

(4) 인접 도로상태

기호(1) 토지 남측 및 동측으로 노폭 4~6미터 내외의 포장도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1) :계획관리지역, 성장관리계획구역(성남면10(일반형)),
가축사육제한구역(주거밀집지역으로부터1000m이내지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

일련번호(3)~(7) :계획관리지역, 성장관리계획구역(성남면10(일반형)),
가축사육제한구역(주거밀집지역으로부터1000m이내지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

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

건물 감정평가 요항표 참조.

(7) 공부와의 차이

특이사항 없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

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 판넬지붕 2층 건물로서,

- 외벽: 판넬 등 마감,
- 내벽: 판넬, 벽지 등 마감,
- 창호: 샷시창호,
- 바닥: 에폭시, 타일, 데코타일 등 마감임.

(2) 이용상태

공장(1층: 공장, 냉동.냉장창고, 휴게실 등/ 2층: 사무실, 식당 등)으로 이용중임.

(3) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비, 시스템에어컨, 난방설비 등 구비되어있음.

(4) 부합물 및 종물

별첨 '지적 및 건물개황도', '사진용지'와 같이 소유자 미상의 제시외 건물 (ㄱ)~(ㄷ)이 소재함.

(5) 공부와의 차이

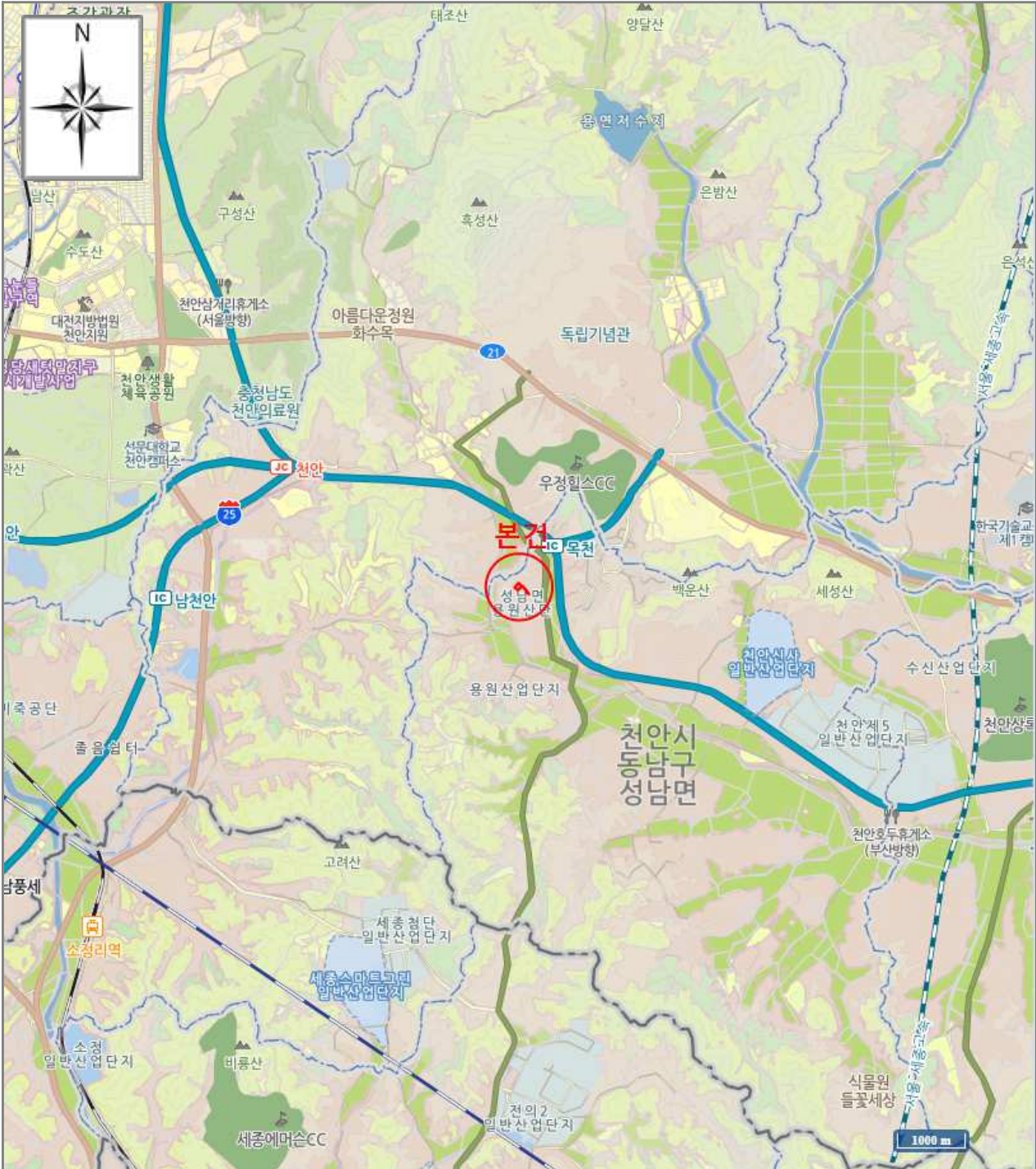
특이사항 없음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역위치도

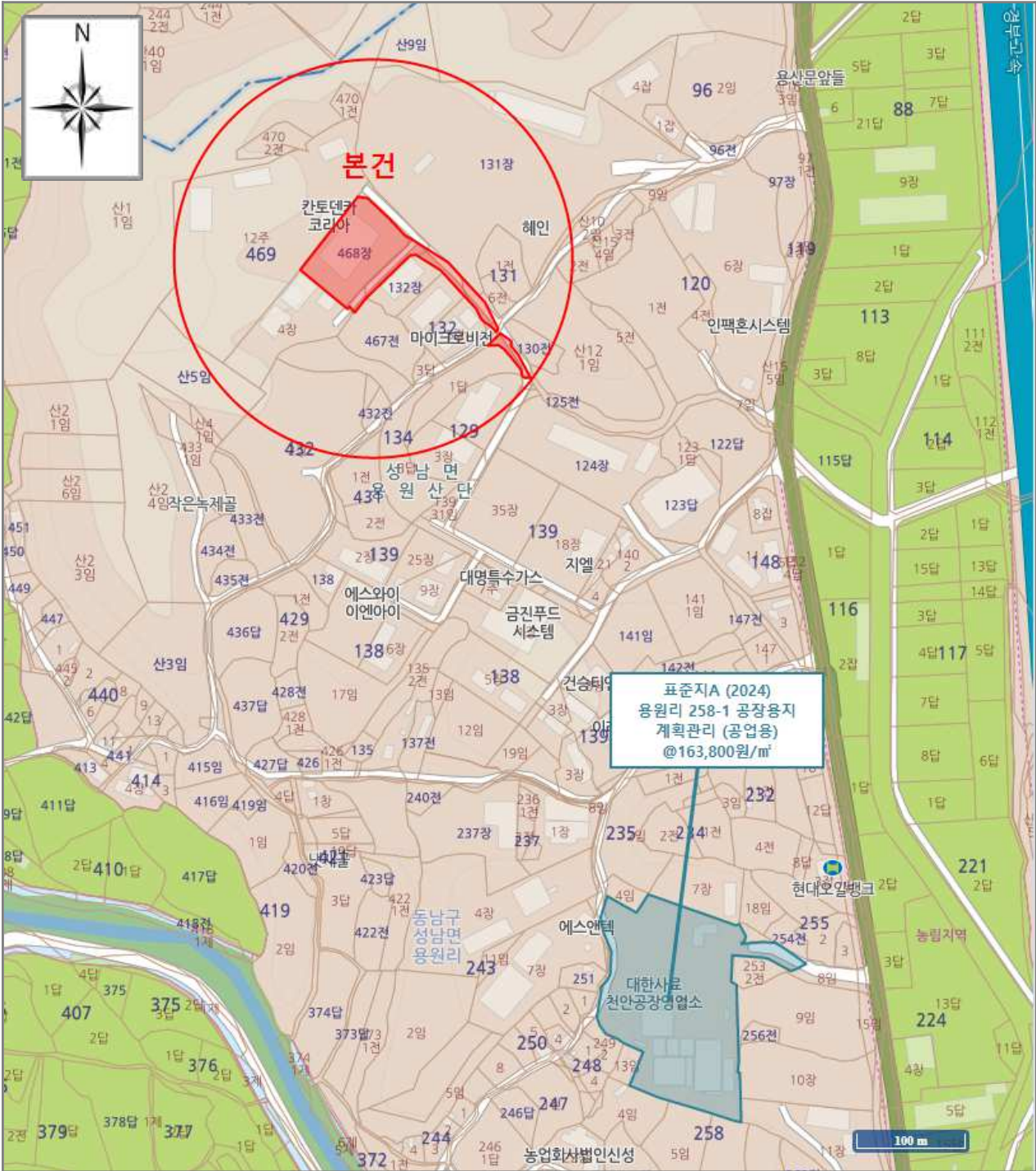
소재지	충청남도 천안시 동남구 성남면 용원리 468 외
-----	----------------------------



- [범례]
- 본 건
- 표준지
- 평가전례
- 거래사례

위치도

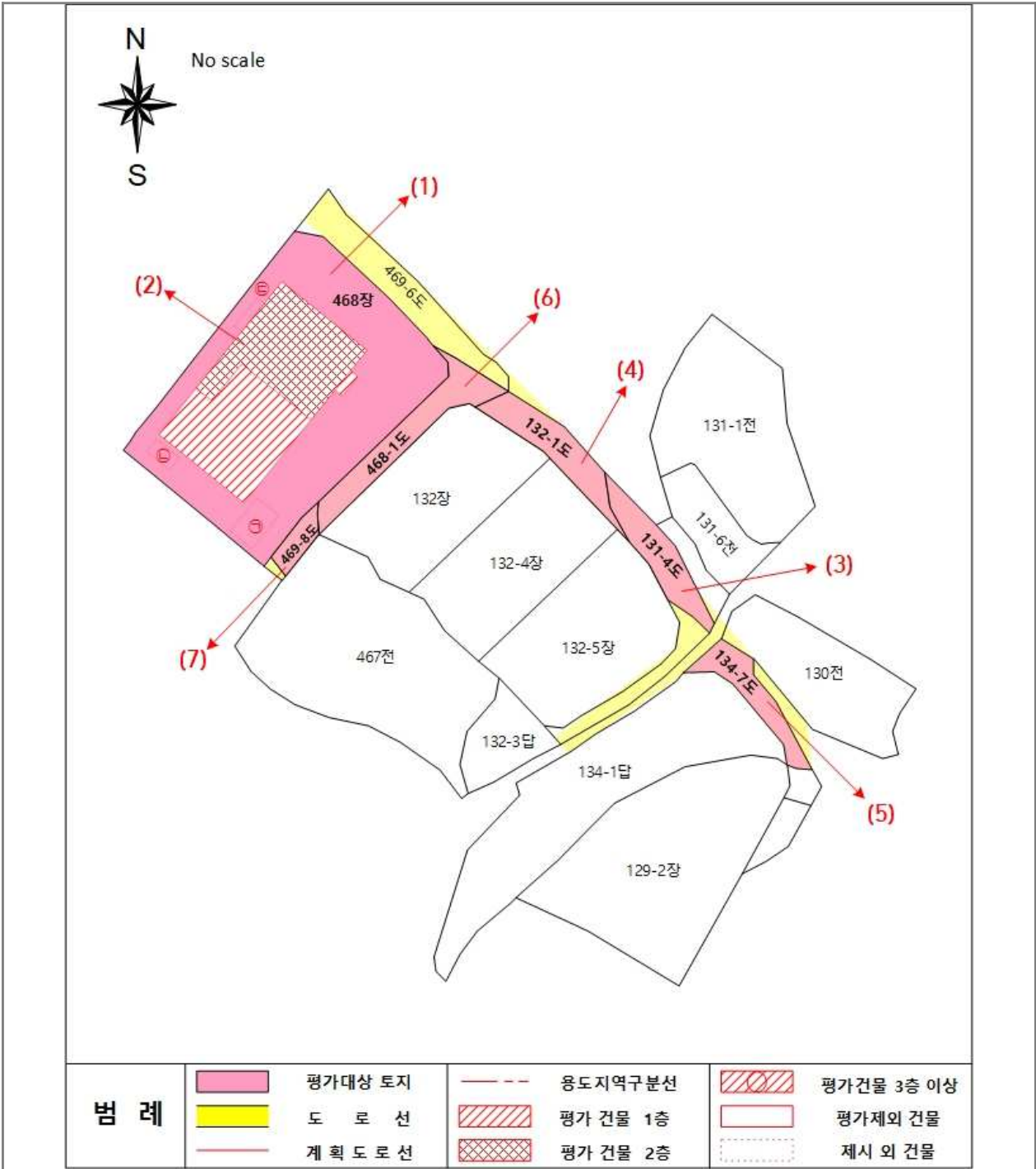
소재지	충청남도 천안시 동남구 성남면 용원리 468 외
-----	----------------------------



- [범례]
- 본건
- 표준지
- 평가사례
- 거래사례

지 적 도

소 재 지	충청남도 천안시 동남구 성남면 용원리 468 외
-------	----------------------------



건물개황도

소재지	충청남도 천안시 동남구 성남면 용원리 468 외
-----	----------------------------



사 진 용 지

소재지

충청남도 천안시 동남구 성남면 용원리 468 외



기호1 토지 및 기호2 건물 전경



기호1 토지상 식재된 조경수



기호2 건물 전경



기호2 건물 1층 내부

사 진 용 지

소재지

충청남도 천안시 동남구 성남면 용원리 468 외



기호2 건물 1층 냉동 창고



기호2 건물 1층 휴게실



기호2 건물 2층 내부



기호2 건물 2층 사무실

사 진 용 지

소재지

충청남도 천안시 동남구 성남면 용원리 468 외



기호2 건물 2층 식당



기호2 건물 2층 화장실



기호2 건물 사무실



기호6, 기호7 토지 전경

사 진 용 지

소재지

충청남도 천안시 동남구 성남면 용원리 468 외



기호3, 기호4 토지 전경



기호5 토지 전경



제시외물건 기호(ㄱ)



제시외물건 기호(ㄴ)

사 진 용 지

소재지

충청남도 천안시 동남구 성남면 용원리 468 외



제시외물건 기호(ㄷ)



제시외물건 기호(ㄷ) 내부

사 진 용 지

소재지

충청남도 천안시 동남구 성남면 용원리 468 외



기계기구 기호(1)

사 진 용 지

소재지

충청남도 천안시 동남구 성남면 용원리 468 외



기계기구 기호(2)



기계기구 기호(3)



기계기구 기호(4)



기계기구 기호(5)

사 진 용 지

소재지

충청남도 천안시 동남구 성남면 용원리 468 외



기계기구 기호(6)