

감정평가서

의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 이명애
건명	최종원 소유물건 (2025타경12280)
감정서번호	ES02509-A-02

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.

ES감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 (인)
최 상 용

감정평가액	이억육천이백칠십이만일천이백팔십원정(₩262,721,280.-)					
의뢰인	대전지방법원 천안지원 사법보좌관 이명애		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대전지방법원 천안지원 경매7계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	최종원 (2025타경12280)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.10.21	2025.09.02 ~ 2025.10.21	2025.10.30	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	635	토지	635	-	176,424,000
	건물	161.27	건물	161.27	-	54,406,280
	제시외 건물	(81.8)	제시외 건물	81.8	-	17,091,000
	기계기구	7식	기계기구	3식	-	14,800,000
합계						₩262,721,280

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가의 개요

1. 평가목적

본건은 충청남도 천안시 동남구 목천읍 도장리 소재 ‘도장초등학교’ 동측 근거리
에 위치하는 토지 및 건물, 기계기구에 대한 대전지방법원 천안지원의 경매를 위한
감정평가입니다.

2. 평가기준 및 방법

가. 본건의 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한
규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 일반이론에 의거하여 평가합니다.

나. 본건 토지의 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 의하여 시장가치를
기준하였으며, 동 규칙 제7조, 제11조, 제12조에 의거 대상물건마다 개별적으로
주된 평가방법인 공시지가기준법을 적용하여 평가하되, 거래사례비교법을 적용
하고, 인근지역 유사부동산의 실거래사례, 평가선례 등과 본건 토지를 비교
분석함으로써 시산가액의 합리성을 검토하고, 감정평가액을 결정합니다.

다. 공시지가기준법은 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등의 토지가치형성
요인이 같거나 비슷한 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 소재한 표준지
공시지가를 기준하여 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 보정요인을
적용하여 대상토지를 평가하는 방법입니다.

라. 거래사례비교법은 대상토지와 제반 토지의 가치형성요인이 동일 또는 유사한
토지의 실거래사례를 기준으로 사정보정, 시점수정, 지역요인 및 개별요인의
비교과정을 적용하여 대상토지를 평가하는 방법입니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 마. 건물의 평가는 구조·용도·사용자재·시공정도·부대설비 등을 반영하여 재조달 원가를 산정한 후, 감가수정을 거쳐 대상물건을 평가하는 원가법으로 평가합니다.
- 바. 기계기구의 평가는 구조, 용도, 용량, 형식, 성능, 제작년도 등을 종합참작하여 재조달원가를 산정한 후, 감가수정을 거쳐 대상물건을 평가하는 원가법으로 평가합니다.
- 사. 건물 및 기계기구는 특성상 다른 평가방법의 적용이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어 시산가액의 합리성 검토는 고려하지 아니합니다.

3. 기준시점 및 기타

- 가. 본건 감정평가의 기준시점은 가격조사완료일인 2025.10.21일입니다.
(조사기간은 2025.09.02~10.21일로서 현장을 방문하고, 제반 물적사항 및 가치형성요인 등에 대하여 조사하였으며, 조사내용은 별지 '감정평가요항표 등' 참조)
- 나. 본건 감정평가는 귀 의뢰목록에 의거합니다.
- 다. 기호(1)토지상에 제시외건물 5동(별지 '지적 및 건물개황도, 사진용지' 참조)이 소재하여 평가목적상 개략적으로 실측사정하여 평가하였으며, 해당 물건이 경매대상에서 제외되는 경우에 소유권이 제한받는 토지가액을 별지 '감정평가명세표'에 부기하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다. (제시외 건물은 건축물대장상의 현황도를 기준으로 본건 건물과 구분하여 확인하였음.)
- 라. 본건 기계기구(1,3~5)는 현장조사결과 소재불명(채권자측 관리인과 공동조사함)으로 확인되어 본건 평가에서 제외하였으며, 현지사정상 기계기구의 정상적인 작동여부 등은 확인되지 아니하였으니 경매진행 및 입찰시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

마. 본건 현장조사는 지적도면 등에 의한 목측으로 토지, 건물의 정확한 경계 및 현황 등의 확인은 측량을 요하니 참고하시기 바랍니다.

II. 대상물건의 개황

1. 토지 (개별지가는 2025.01.01일 기준임.)

일련번호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	형상 지세	개별지가 (원/㎡)
1	충청남도 천안시 동남구 목천읍 도장리	50	대	621	계획 관리	공업용	부정형 완경사	147,400
4	충청남도 천안시 동남구 목천읍 도장리	50-1	도로	14	계획 관리	도로 등	부정형 평지	29,000

2. 건물

일련번호	소재지	명칭	구조	층별	용도	면적 (㎡)	사용승인일
2	충청남도 천안시 동남구 목천읍 도장리 50 위 지상	제1동호	경량철골구조 판별지붕 단층	1층	창고 (현황 공장)	109.61	2009.11.20 (증축부분)
				1층	제2종근린생활 시설 (제조업소)	49.5	미상 (기존부분)
3	충청남도 천안시 동남구 목천읍 도장리 50 위 지상	제2동호	경량철골구조 기타지붕 단층	1층	창고	2.16	2009.11.20 (증축부분)

3. 기계기구 (공장 및 광업재단 저당법 제6조 목록 제2020-186호)

일련번호	명칭(종류) 모델	제작자	제작일자	수량	현상
2	머시닝 센터 Model : MYNX-500	대우종합기계	2005.05	1식	보통
6	선반 Model : HL-460	HWACHEON	2001.03	1식	보통
7	밀링머신	ILDONG	미상	1식	보통

(※기계기구(1,3~5)는 소재불명임.)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 공시지가기준법에 의한 토지의 평가

1. 비교표준지 선정

가. 연도별 공시지가의 선정

본건 감정평가의 기준시점 이전 시점을 공시기준일로 하는 공시지가로서 당해 기준시점에 가장 가까운 시점에 공시된 2025년 1월 1일 기준의 표준지공시지가를 적용합니다.

나. 비교표준지의 선정기준

비교표준지의 선정은 다음 각 호의 기준에 따르되, 특별한 사유가 있는 경우를 제외하고는 평가대상토지와 국토의 계획 및 이용에 관한 법률상 용도지역이 같은 표준지를 선정합니다.

- i) 당해 또는 인접 시군구안의 인근지역에 위치할 것
- ii) 실제지목 및 이용상황이 동일 또는 유사할 것
- iii) 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것
- iv) 주위환경 등이 동일 또는 유사할 것
- v) 지리적으로 가능한 한 근접하여 있을 것

다. 비교표준지 선정

위 비교표준지 선정기준에 가장 부합된다고 판단되는 다음의 표준지를 비교대상 표준지로 선정합니다. (공시기준일 : 2025.01.01.)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(비교표준지)

기호	소재지	지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	천안시 동남구 목천읍 도장리	148-3	1,311	공장 용지	공업용	계획 관리	세로 (가)	부정형 평지	141,400

2. 시점수정

- 지가변동률 (아산시, 계획관리지역)

산정 내역	충청남도 천안시 동남구 (25.01.01~25.10.21) (계획관리) 2025.01.01 ~ 2025.09.30 : 1.297 2025.09.01 ~ 2025.09.30 : 0.102 (1 + 0.01297) * (1 + 0.00102 * 21/30) ≒ 1.01369
누 계 치 (2025.01.01 ~ 2025.10.21)	1.369% (1.01369)

(* 2025년 10월 이후는 미고시되어 직전월 기준으로 연장 적용함.)

3. 지역요인 비교

대상토지와 비교표준지는 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등의 토지가치형성요인이 같거나 비슷한 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 소재하여 지역요인은 대등시 됩니다. (적용비교치 : 1.00)

4. 개별요인 비교

평가대상 토지와 비교표준지간의 가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적 조건, 기타조건 등을 상호 비교하여 결정합니다.

가. 개별요인 비교항목 (공업지대)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등
접근조건	인근 교통시설과의 거리 및 편의성, 철도전용인입선, 전용부두 등
환경조건	공급 및 처리시설의 상태(동력자원, 공업용수, 배수), 자연환경 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로의 상태 등
행정적조건	용도지역, 지구, 구역, 용적제한, 고도제한, 기타규제 등
기타조건	장래의 동향, 기타

나. 개별요인 비교치

대상 토지	비교 표준지	가로	접근	환경	획지	행정	기타	비교치
1	A	1.05	0.85	1.00	1.00	1.00	1.00	0.893
대상토지는 비교표준지 대비 가로의 폭 등(가로)에서 우세하며, 주요시설 접근성 등(접근)에서 열세시됨.								
4	A	1.05	0.85	1.00	1.00	1.00	0.33	0.295
대상토지는 비교표준지 대비 가로의 폭 등(가로)에서 우세하며, 주요시설 접근성 등(접근), 현황 도로 등(기타)에서 열세시됨.								

5. 그 밖의 요인 보정

가. 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1993.09.10 선고 92누16300, 2004.05.14 선고 2003다38207) 등에서 그 밖의 보정요인(기타요인) 필요성을 인정하여, 토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 거래사례 및 평가사례를 참작하여 보정하는 것으로 적정한 감정평가액 산정을 위해 그 밖의 요인을 보정하고자 합니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 그 밖의 요인 보정치 산정

1) 그 밖의 요인 보정치 산정방법

기준시점의 표준지 가격 대비 평가(거래)사례 기준의 표준지가격과의 격차율을 기준으로 산정합니다. (격차율 = 평가(거래)사례 대비 표준지 가격 / 기준시점의 표준지 가격)

- 평가(거래)사례 대비 표준지 가격 = 평가(거래)사례 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인
- 기준시점의 표준지 가격 = 표준지 공시지가 x 시점수정

2) 그 밖의 요인 보정치의 산정

가) 비교대상사례의 선정 (출처: 감정평가사협회 정보체계)

아래의 평가사례는 인근지역에 소재하며 비교표준지와 용도지역, 지목, 이용상황, 주변환경 등의 제반 토지가치형성요인이 동일·유사하고, 평가목적이 동일하여 비교가능성이 높다고 판단되므로 이를 기준하여 보정치를 산정합니다.

(비교대상 사례)

기호	소재지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	감정단가 (원/㎡)	기준시점	비 고
가	목천읍 도장리 2**-*	공장 용지	1,363	계획 관리	369,000	2024.05.17	경매평가

나) 시점수정 (아산시)

기호	기 간	용도지역	지가변동율
가	2024.05.17 ~ 2025.10.21	계획관리	1.02684

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다) 지역요인

사례는 비교표준지와 인근지역 또는 동일 수급권내 유사지역에 소재하므로 전반적인 지역요인은 대등하다고 판단됩니다. (1.00)

라) 개별요인 비교

비교 표준지	평가 사례	가로	접근	환경	획지	행정	기타	비교치
A	가	0.85	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.833
비교표준지는 사례 대비 가로의 폭 및 계통 등 등(가로), 형상 등(획지)에서 우열시됨.								

마) 격차율의 산정

비교 표준지	구 분	공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
		선례가격					
A	표준지(A)	141,400	1.01369	1.00	1.000	143,336	2.202
	평가사례(가)	369,000	1.02684	1.00	0.833	315,627	

바) 그 밖의 요인 보정률의 결정

위와 같이 격차율이 산정되었으며, 본건 주변의 지가수준 및 거래가능가격 등을 고려하고, 적정가액을 산정하기 위하여 그 밖의 요인 보정률을 위 격차율 범위내에서 다음과 같이 결정·적용합니다.

표준지기호	A
그 밖의 요인	2.20

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 공시지가기준법에 의한 토지가격

공시지가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인 x 그 밖의 요인 = 산출단가 ≙ 시산단가

일련 번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
1	141,400	1.01369	1.00	0.893	2.20	281,597	282,000
4	141,400	1.01369	1.00	0.295	2.20	93,025	93,000

IV. 거래사례비교법에 의한 토지의 평가

1. 비교 거래사례 선정 (등기사항전부증명서)

기호	소재지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	거래시점 (계약시점)	비 고
a	목천읍 도장리 2**	대	230	계획 관리	260,869	2023.08.16	실거래

상기 거래사례는 본건 토지와 용도지역, 지목, 이용상황, 주변환경 등의 제반 토지가치형성이 동일·유사하고, 인근 내지 유사지역에 위치하여 본건 토지와 대체·경쟁의 관계가 인정되는 비교가능성이 높다고 판단되는 사례로서 이를 기준하여 평가합니다.

2. 사정보정

인근지역의 부동산시장, 거래시세 등을 고려하면, 상기의 거래사례는 정상거래범위 내의 사례로 판단되어 사정보정은 고려하지 아니합니다. (적용요인치 : 1.00)

3. 시점수정 (아산시)

기호	기 간	용도지역	지가변동율
a	2023.08.16~ 2025.10.21	계획관리	1.03741

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 지역요인 비교

대상토지와 거래사례는 용도지역·이용상황·주변환경 등의 토지가치형성요인이 같거나 비슷한 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 소재하여 지역요인은 대등시됩니다. (적용비교치 : 1.00)

5. 개별요인 비교

대상토지	거래사례	가로	접근	환경	획지	행정	기타	비교치
1	a	1.05	0.90	1.00	1.07	1.00	1.00	1.011
대상토지는 거래사례 대비 가로의 폭 및 계통 등(가로), 형상 등(획지)에서 우세하며, 주요시설 접근성 등(접근)에서 열세시됨.								
4	a	1.05	0.90	1.00	1.07	1.00	0.33	0.334
대상토지는 거래사례 대비 가로의 폭 및 계통 등(가로), 형상 등(획지)에서 우세하며, 주요시설 접근성 등(접근), 현황 도로 등(기타)에서 열세시됨.								

6. 거래사례비교법에 의한 토지가격

거래가격 x 사정보정 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인 = 산출단가 ≒ 시산단가

일련번호	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
1	260,869	1.00	1.03741	1.00	1.011	273,605	274,000
4	260,869	1.00	1.03741	1.00	0.334	90,390	90,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

V. 시산가액의 합리성 검토 및 토지평가액 결정

1. 평가방법에 따른 시산단가

대상토지	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)
1	282,000	274,000
4	93,000	90,000

2. 참고자료

가. 인근 유사토지의 시세수준

본건 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 인근 토지의 시세수준은 거래 사례, 호가수준, 거래가능가액 등을 고려하면, 도로 및 획지, 주변환경 등에 따라 차이가 있지만, 공장부지의 경우 250,000 ~ 350,000원/㎡ 수준으로 조사됩니다.

나. 참고사례 (출처: 감정평가사협회, 등기사항전부증명서 및 KAIS)

기호	소재지번	지목	용도지역	단가 (원/㎡)	기준시점	비고
ㄱ	목천읍 도장리 2**-*	대	계획관리	264,000	2025.01.07	경매평가
ㄴ	목천읍 도장리 1**	답	계획관리	215,000	2025.08.13	경매평가
ㄷ	목천읍 도장리 1**-*	공장 용지	계획관리	297,000	2024.08.12	담보평가
ㄹ	목천읍 도장리 4*	공장 용지	계획관리	283,000	2024.06.10	담보평가
ㅁ	목천읍 도장리 2**-**	공장 용지	계획관리	325,000	2023.10.06	시가참고 평가
ㅂ	목천읍 도장리 3**-*	대	계획관리	272,169	2023.12.05	실거래

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 시산가액의 합리성 검토 및 토지 감정평가액의 결정

상기 시산단가의 비교에서 보는 바와 같이 공시지가에 의한 시산단가는 거래사례 비교법에 의한 시산단가의 유사한 범위 내에 있으며, 기타 상기의 평가전례, 거래 사례 등을 본건 토지와 비교·검토하고, 인근의 거래가능가액, 전반적인 시세수준 등을 고려하면, 「감정평가에 관한 규칙」 제 12조에 의한 주된 평가방법인 공시지가 기준법의 합리성이 인정된다고 판단되므로, 본건 토지의 감정평가액을 아래와 같이 결정·적용합니다.

(토지 감정평가액)

일련 번호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
1	충청남도 천안시 동남구 목천읍 도장리	50	대	621	282,000	175,122,000
4	충청남도 천안시 동남구 목천읍 도장리	50-1	도로	14	93,000	1,302,000
합 계				635	-	176,424,000

VI. 건물의 평가

1. 유사건물의 표준단가

본건 평가대상 건물과 구조, 용도, 시공방법 및 정도, 마감재 등의 건축물 가치형성 요인이 동일·유사하다고 판단되는 건물의 표준적인 건축단가는 아래와 같습니다.

- 건축물 재조달원가 자료집 (한국부동산연구원/ 2024년)

분류번호	용도	구 조	표준단가 (원/㎡)	내용연수	급수
05-04-06-06	일반창고	경량철골조/경량철골 지붕틀/아스팔트싱글	734,000	35 (30~40)	3
05-01-06-10	일반공장	철골조/철골지붕틀/ 샌드위치패널/6.0m	734,000	35 (30~40)	4

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 재조달원가의 산정

본건 평가대상 건물과 구조, 용도, 시공방법 및 정도, 마감재, 높이, 신축연도, 관리상태 등의 건물의 가치형성요인을 위 표준단가 건물과 비교분석하여 결정한 표준단가에 위생 및 급배수설비, 난방설비 등의 부대설비 보정을 고려한 재조달원가를 다음과 같이 산정합니다.

(재조달원가 결정)

일련번호	명칭	구조	층수	용도	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)
2	제1동호	경량철골구조 판넬지붕 단층 공장	1층	공장	700,000	표준단가에 포함	700,000
3	제2동호	경량철골구조 기타지붕 단층 공장	1층	창고	250,000	표준단가에 포함	250,000

3. 건물 감정평가액의 결정

상기의 재조달원가에 감가수정을 거쳐 아래와 같이 건물평가액을 산정합니다.

(기호(2)는 기존부분과 증축부분을 일괄하여 공장으로 사용중이므로, 전체 면적을 기준으로 감가수정은 관찰감가법을 병용하였음.)

(건물 감정평가액)

일련번호	재조달원가 (원/㎡)	감가수정 (잔존/내용)	건물단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	건물평가액 (원)
2	700,000	17/35	340,000	159.11 (일괄)	54,097,400
3	250,000	20/35	143,000	2.16	308,880
합 계				161.27	54,406,280

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅶ. 기계기구의 평가

본건 기계기구는 구조, 용도, 규격, 형식, 성능, 현상 등의 제반 가치형성요인을 고려하고, 동종유사기계의 취득 및 도입가격, 물가자료, 시중시세 및 평가사례 등을 종합 참작하여 결정한 제조달원가에 감가수정(정율법)을 적용하여 아래와 감정평가액을 산정합니다.

(기계기구의 감정평가액)

일련 번호	명칭 모델	제조달원가 (원)	잔존가치율 (잔존/내용)	수량	감정평가액 (원)
2	머시닝 센터 Model : MYNX-500	85,000,000	0.100 (0/15)	1식	8,500,000
6	선반 Model : HL-460	33,000,000	0.100 (0/15)	1식	3,300,000
7	밀링머신	30,000,000	0.100 (0/15)	1식	3,000,000
합 계				3식	14,800,000

(※ 기계기구(7)은 관찰감가법을 병용함)

Ⅷ. 감정평가액의 결정에 관한 종합의견

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 등의 관련법령에 의거하여 대상물건에 대한 현장조사를 거쳐 제반 가치형성요인 등에 관한 자료를 수집, 분석하고, 규정에 의한 평가기준 및 방법을 적용하여 작성되었으며, 이에 따른 본건 부동산의 시산가액은 위에서 검토한 바와 같이 합리성이 인정된다고 판단되므로 위 산출과정을 적용하여 산정된 대상물건의 감정평가액으로 결정합니다.

(다음 장 ‘감정평가명세표’ 참조)

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 천안시 동남구 목천읍 도장리	50	대	계획관리지역	621	621	282,000 (268,000)	175,122,000 (166,428,000)	제시외건물 감안가액
2	위 동소	50 위 지상	제2종근린 생활시설, 창고시설	경량철골구조 판넬지붕 단층 1층 1층	109.61 49.5	159.11	340,000	54,097,400	현황 공장 700,000 x 17/35 관찰감가
3	위 동소	50 위 지상	창고시설	경량철골구조 기타지붕 단층 1층 창고	2.16	2.16	143,000	308,880	250,000 x 20/35
4	위 동소	50-1	도로	계획관리지역	14	14	93,000	1,302,000	
소 계								₩230,830,280	
ㄱ	(제시외 충청남도 천안시 동남구 목천읍 도장리	건물) 50 위 지상	공장	경량철골조 판넬지붕 단층	(18)	18	270,000	4,860,000	
ㄴ	위 동소	50 위 지상	창고	경량철골조 판넬지붕 단층	(30)	30	240,000	7,200,000	
ㄷ	위 동소	50 위 지상	공장	경량철골조 판넬지붕	(2)	2	270,000	540,000	

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	
ㄹ	위 동소	50 위 지상	공장	단층 경량철골조 판넬지붕 단층	(4.5)	4.5	270,000	1,215,000	
ㅁ	위 동소	50 위 지상	사무실	컨테이너 단층	(27.3)	27.3	120,000	3,276,000	
소 계								₩17,091,000	
합 계								₩247,921,280.-	
				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	[공장 및 광업재단 저당법 제6조 목록 제2020-186호] 터닝 센터 Model : S310N 정격 전원 용량 : 25KVA 주축 정격 출력 : 11kw 기계 총량 : 3,000kg 칩 컨베이어, 컨트롤 패널, 기타 부대설비 포함	두산인프라코어 2007.11	1식	-	평가외	소재 불명
2	머시닝 센터 (MACHINING CENTER) Model : MYNX-500 정격 전원 용량 : 35.8KVA Table Size : 500 x 1,200mm 칩 컨베이어, 컨트롤 패널, 기타 부대설비 포함	대우종합기계 2005.05	1식	-	8,500,000	85,000,000 x 0.100(0/15)
3	CNC선반 Model : HI-ECO 10E	HWACHEON 2003.10	1식	-	평가외	소재 불명
4	머시닝 센터 (MACHINING CENTER) Model : MCV-300 Table Size : 310 x 700mm 칩 컨베이어, 컨트롤 패널, 기타 부대설비 포함	FIRST 미상	1식	-	평가외	소재 불명
5	선반 Model : NSL580 x 1500G Size : φ 580 x L1,500mm	(주)남선정공 1995.10	1식	-	평가외	소재 불명

기계기구(공작물) 감정평가명세표

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	
6	선반 Model : HL-460 Size : ϕ 460 x L2,000mm	HWACHEON 2001.03	1식	-	3,300,000	33,000,000 x 0.100(0/15)
7	밀링머신 Table Size : 400 x 1,420mm	ILDONG 미상	1식	-	3,000,000	30,000,000 x 0.100(0/15) 관찰감가
합 계					₩14,800,000.-	
	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

본건은 충청남도 천안시 동남구 목천읍 도장리 소재 '도장초등학교' 동측 근거리에 위치하고, 주변은 농촌마을, 공장, 농경지 및 임야 등으로 형성되어있는 농촌지대이며, 접근성 및 주변환경 등으로 보아 제반 여건은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건 토지 인근의 간선도로상에 버스정류장이 소재하며, 노선버스의 운행여건 등을 고려하면 대중교통이용의 편의도는 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

- 기호(1) : 부정형의 완경사 토지로서, 현황 '공장부지' 로 이용중임.
- 기호(4) : 부정형의 평지로서 현황 '도로'상태임.

(4) 인접 도로상태

기호(1)은 남서측으로 노폭 약 6미터 내외의 포장도로에 인접하고, 기호(4)는 해당 도로의 일부이며, 도로의 폭 및 계통 등의 도로여건은 보통임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

- 기호(1) :
계획관리지역, 성장관리계획구역(목천읍33(일반형)), 가축사육제한구역(주거밀집지역으로부터1000m이내지역), 공장설립승인지역(공장설립승인지역 1호).

- 기호(4) :
계획관리지역, 성장관리계획구역(목천읍33(일반형)), 가축사육제한구역(주거밀집지역으로부터1000m이내지역), 공장설립승인지역(공장설립승인지역 1호), 건축법 제2조제1항

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) | |

제11호나목에 따른 도로(도로일부포함).

(6) 제시목록 외의 물건

기호(1)토지상에 별지 '지적 및 건물개황도'에 표시한 바와 같은 제시외건물 5동이 소재함.

(7) 공부와의 차이

기호(1)토지는 공부상의 지목(대)와 달리 현황 '공장부지'로 이용중임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 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) : 경량철골구조 판넬지붕 단층으로
 (사용승인일은 기존부분은 건축물대장상 미기재상태이며, 증축부분은 2009.11.20일임)
 벽체 : 샌드위치패널잇기 마감 등
 바닥 : 하드너 등
 창호 : 샤시창호.

-기호(3) : 경량철골구조 기타지붕 단층으로 (사용승인일: 2009.11.20)
 벽체 : 샌드위치패널잇기 마감 등
 바닥 : 세멘몰탈 등

(2) 이용상태

본건은 '공장 등'으로 이용중임.

(3) 설비내역

기호(2)건물에 기본적인 급배수 및 위생설비 등이 되어있음.

(4) 부합물 및 종물

별지 '지적 및 건물개황도, 사진용지'에 표시한 바와 같은 제시외건물 5동이 소재함.

(5) 공부와의 차이

기호(2)는 공부상의 용도(근린생활시설,창고)와 달리 현황 '공장'으로 이용중임.

건물 감정평가요항표

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

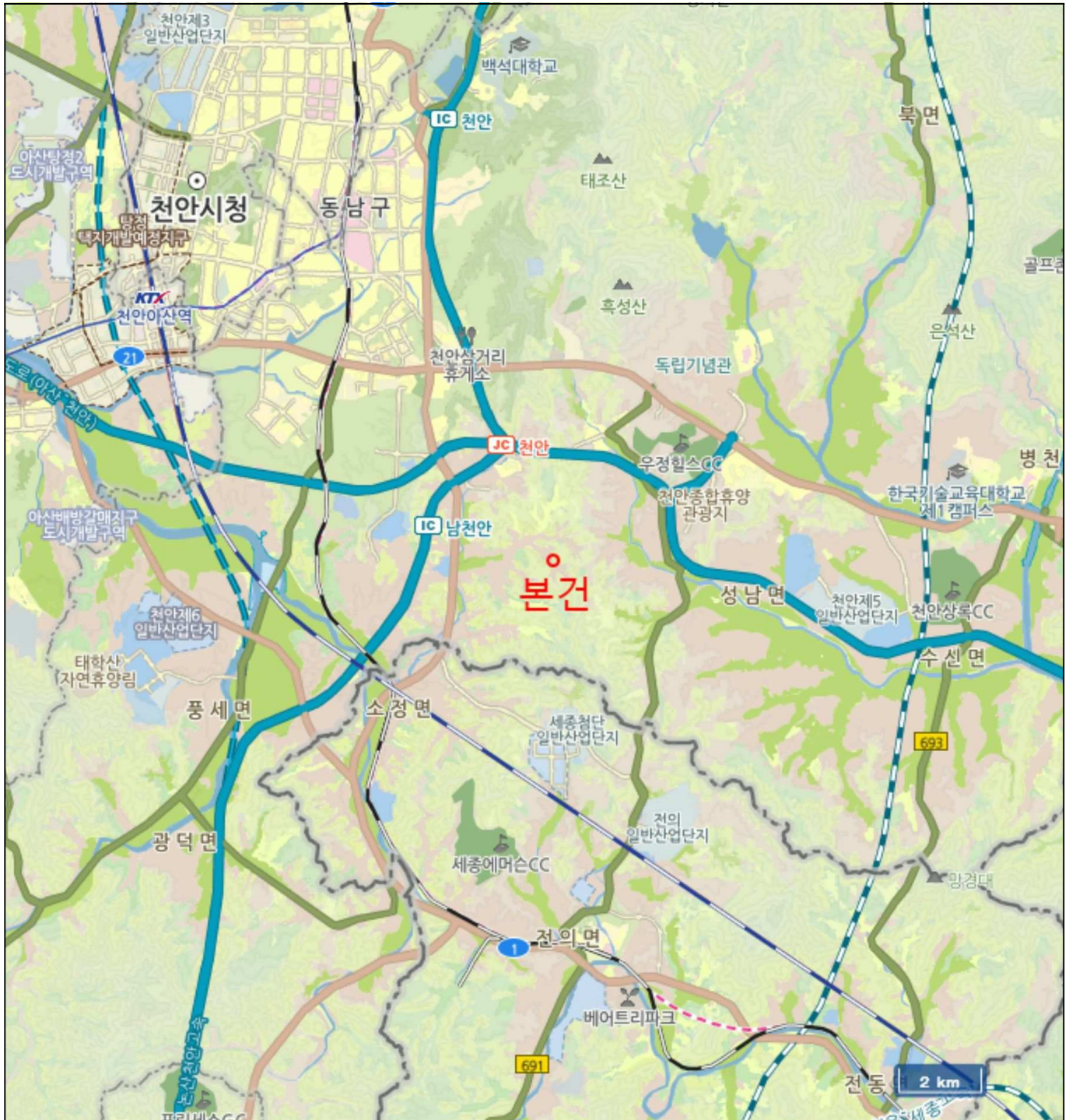
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 이상임.

광역위치도



소재지 충청남도 천안시 동남구 목천읍 도장리 50

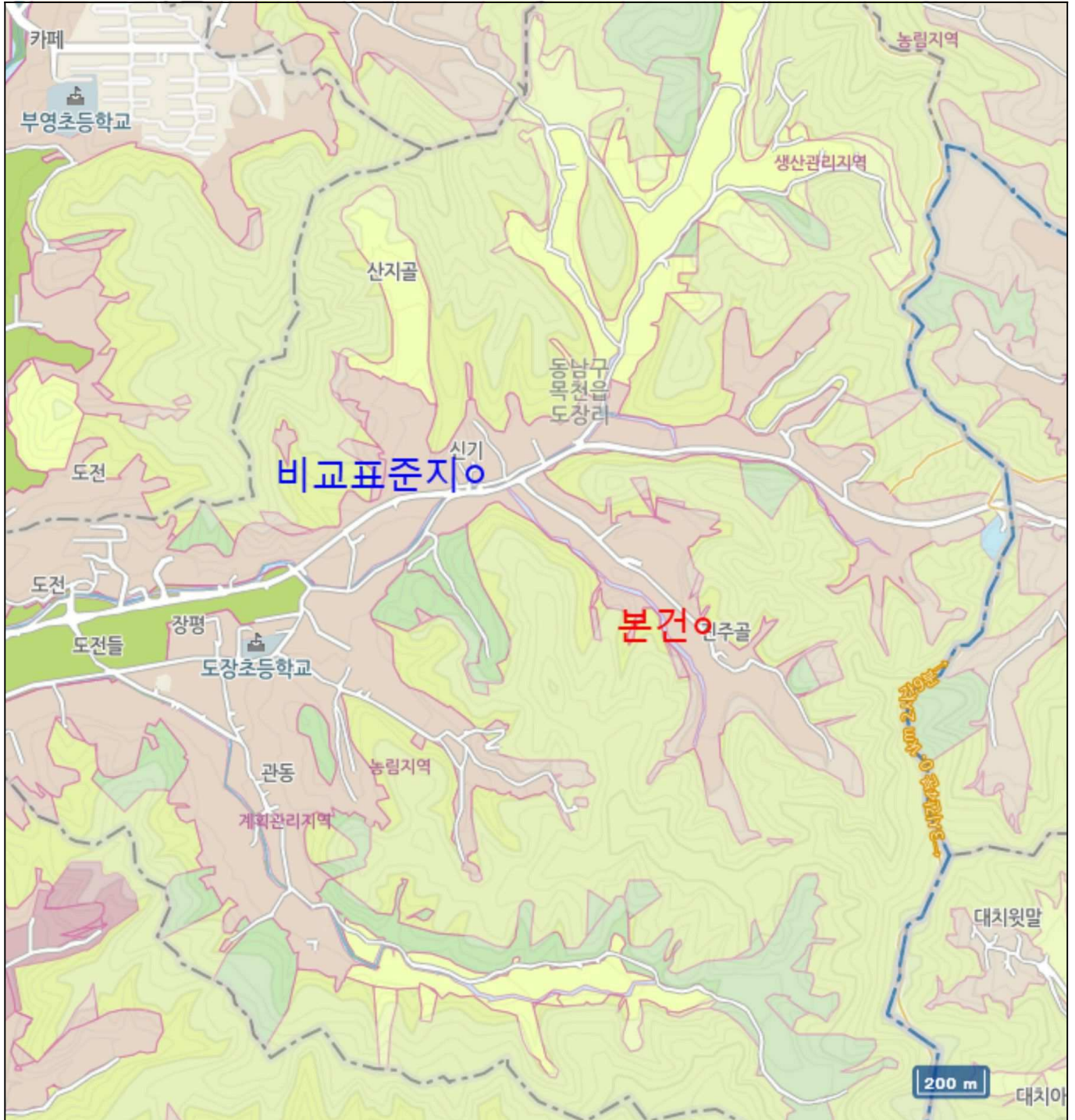


위치도



소재지

충청남도 천안시 동남구 목천읍 도장리 50 (본건), 148-3 (비교표준지)

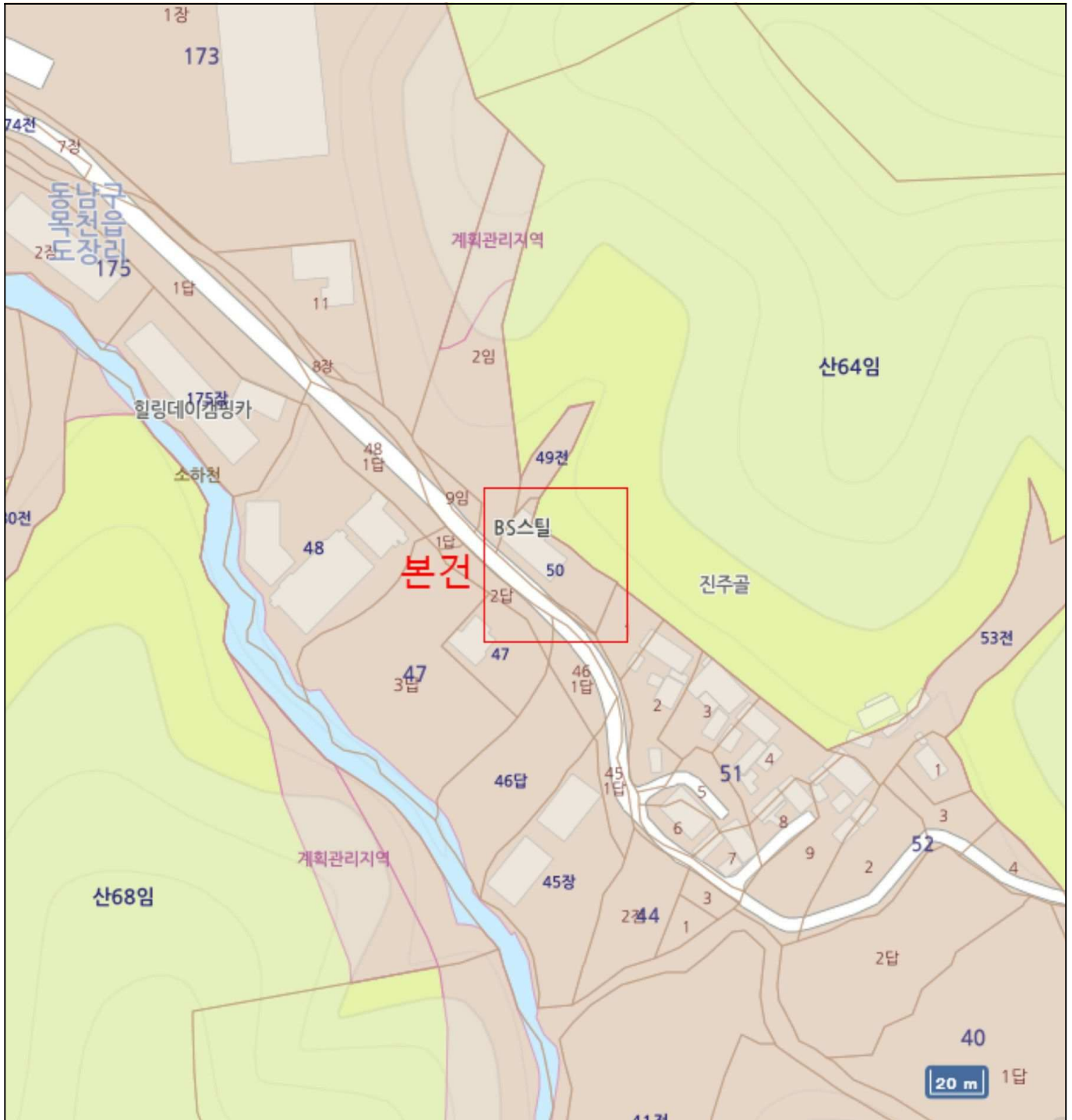


위치도



소재지

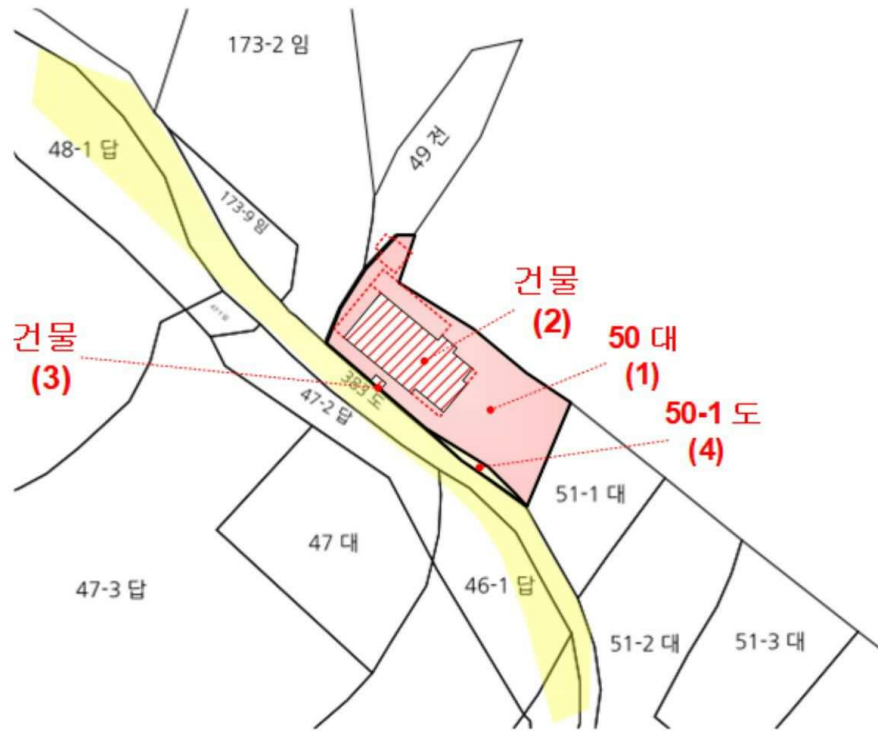
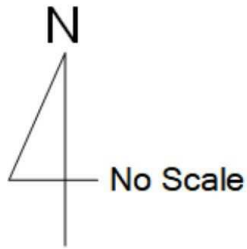
충청남도 천안시 동남구 목천읍 도장리 50 외



위치도

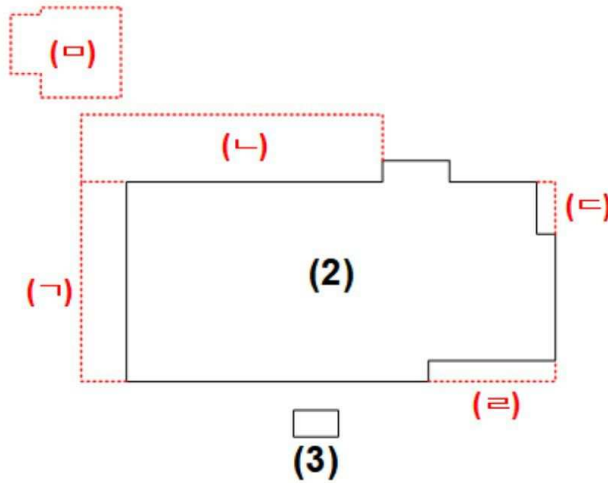


지적개황도



범 례	평가대상 토지 :		평가건물 1층 :		지 하 층 :	
	도 로 :		평가건물 2층 :		평가제외건물(등기) :	
	도시계획도로선 :		평가건물 3층이상 :		평가제외건물(미등기) :	

건물개황도



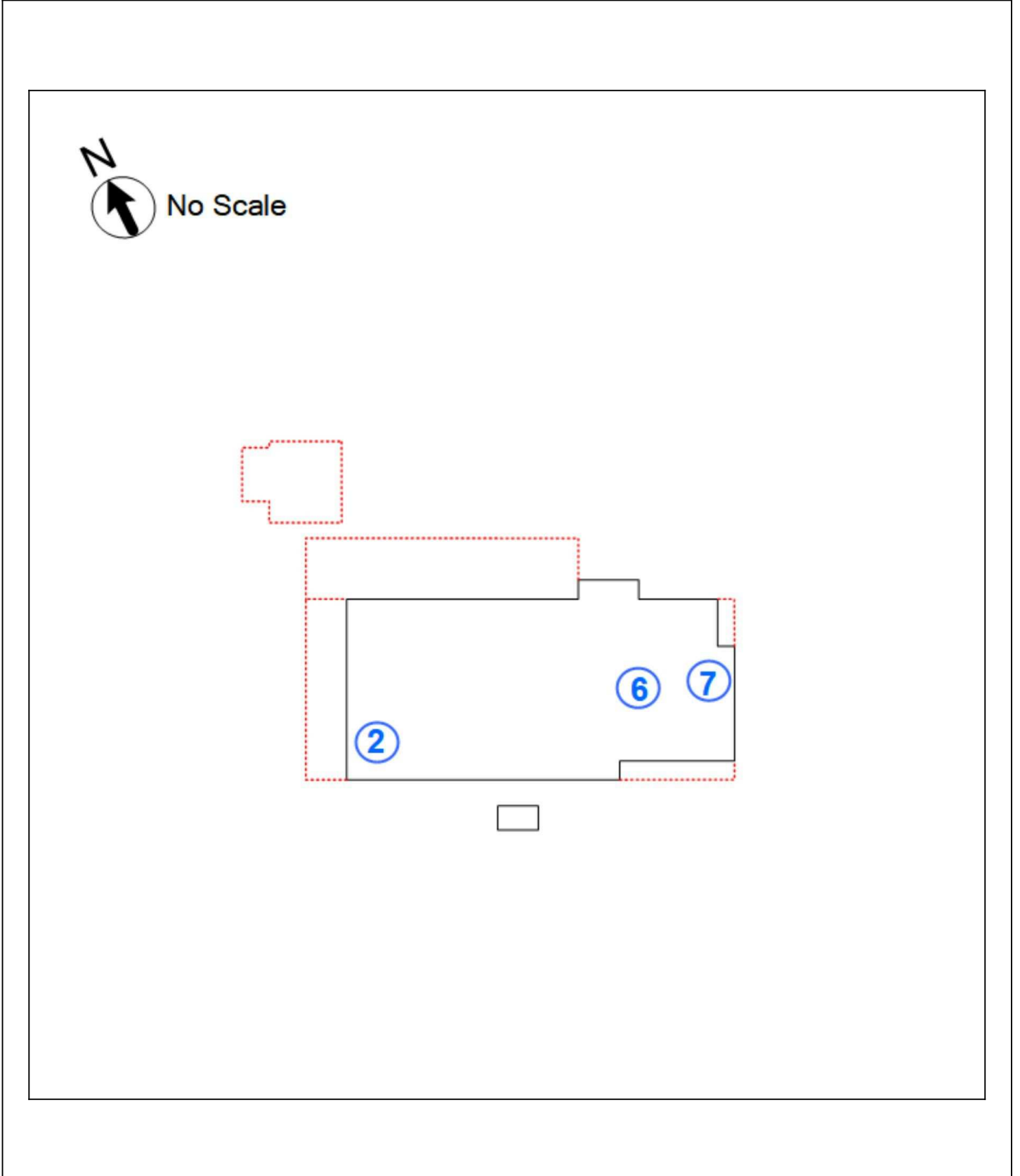
< 면적산출근거 >

- (2) 경량철골구조 판넬지붕 단층 제2종근린생활시설,창고시설
1층 109.61㎡ (공부면적)
1층 49.5㎡ (공부면적)
- (3) 경량철골구조 기타지붕 단층 창고시설
1층 2.16㎡ (공부면적)

< 제시외 >

- (ㄱ) 경량철골구조 판넬지붕 단층 공장 약 18㎡
- (ㄴ) 경량철골구조 판넬지붕 단층 창고 약 30㎡
- (ㄷ) 경량철골구조 판넬지붕 단층 공장 약 2㎡
- (ㄹ) 경량철골구조 판넬지붕 단층 공장 약 4.5㎡
- (오) 컨테이너조 단층 사무실 약 27.3㎡

기계기구배치도





(1, 2) ()



(1, 2) ()



(1, 2) ()



()



()



(4)



(2)



(2)



(2)



(3)



(,)



()



()



(2)

()



()



(2)



(6)



(6)



(7)