

감정평가서

APPRAISAL REPORT

평가 의뢰인 : 대전지방법원 공주지원 사법보좌관 김윤한

건 명 : 김창겸 외 1명 소유물건
(부동산 임의경매사건) - 전자

문 서 번 호 : 2024타경21596

감정 평가서 번호 : 미래새한 2408-41-27001호

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



(주)미래새한감정평가법인 대전충청지사

TEL : (042)488-2161 FAX : (042)488-2162



감정평가 심사인증서

제출처	대전지방법원 공주지원		
발의처	대전충청지사	감정서번호	2408-41-27001
평가목적	경매	담당평가사	문명성
물건소재지	충청남도 공주시 계룡면 내흥리 135-1 외		
감정평가액	₩ 2,238,170,410		

◆ 심사 내용

- 감정평가 가격의 적정성
- 감정평가 방법의 적정성
- 평가자료채택 및 기재내용의 적정성
- 관련법규 및 재규정과의 적합성
- 협약내용 및 협조사항의 이행
- 기타 감정평가에 관련된 사항

본 감정평가서는 우리 법인의 심사규정에 따라 심사하였으며, 제 규정의 절차 및 방법에 따라 적정하게 작성되었음을 확인 합니다.

위 감정평가서는 우리 법인의 심사규정의 심사절차 및 방법에 따라 공정하게 수행 되었기에 본 심사인증서를 발행합니다.

(주)미래새한감정평가법인



(사업체) 감정평가표

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

감정평가사
문명성

문명성 (인)

(주)미래새한감정평가법인 대전충청지사
대표자 이응기

(인)

감정평가액	이십이억삼천팔백일십칠만사백일십원정 (₩2,238,170,410.-)					
의뢰인	대전지방법원 공주지원 사법보좌관 김윤한		감정평가목적	경매(임의)		
채무자	-		제출처	경매2계		
소유자 (대상업체명)	김창겸 외 1명 (2024타경21596)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	--		
목록표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024. 11. 01	2024. 08. 27 ~ 2024. 11. 01	2024. 11. 05	
감정평가 내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(m ²) 또는 수량	종별	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
			별지	참조		
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 감정평가사		심사자 (인)			

토지와 건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
					공부	사정	단가	금액	
1	충청남도 공주시 계룡면 내흥리	135-1 위 지상	농산물 보관창고	경량철골조 조립식 스레이트지붕 단층	298.89	298.89	126,000	37,660,140	570,000 x 10/45 저온시설은 기계기구로 평가
				경량철골조 조립식 스레이트지붕 지하실	194.4	194.4	146,000	28,382,400	
2	"	135-1	대	계획관리지역	891	891	320,000	285,120,000	현 공장용지
3	"	135-1 위 지상	주택	경량철골조 조립식스레트 지붕 단층	66.24	66.24	197,000	13,049,280	690,000 x 10/35 실제 판넬지붕 기숙사 관찰감가
4	"	135-2	창고용지	계획관리지역	1,425	1,425	292,000	416,100,000	현 공장용지
5	충청남도 공주시 계룡면 내흥리 [도로명주소] 충청남도 공주시 계룡면 고비고개길 35	135-2 위 지상	농산물 보관창고	경량파이프조 조립식판넬지붕 단층	241.6	241.6	131,000	31,649,600	510,000 x 9/35
				철골조 조립식판넬지붕 단층	398.67	398.67	131,000	52,225,770	510,000 x 9/35
				철골조 조립식판넬지붕 단층	24.8	24.8	126,000	3,124,800	630,000 x 9/45 실제 조적조 슬래브지붕 일부 138과 연계

토지와 건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
					공부	사정	단가	금액	
		4동	농산물 보관창고	철골조 조립식판넬지붕 단층	189.32	189.32	121,000	22,907,720	540,000 x 9/40 저온시설은 기계기구로 평가
6	충청남도 공주시 계룡면 내흥리	136	전	계획관리지역	158	158	265,000	41,870,000	현황 공업나지
7	충청남도 공주시 계룡면 내흥리 [도로명주소] 충청남도 공주시 계룡면 고비고개길 39	137 위 지상	공장	철골철근 콘크리트구조/ 일반철골구조 단열판넬지붕 3층					
			일반공장	철골철근 콘크리트구조 단열판넬지붕 1층	317.85	317.85	630,000	200,245,500	1,050,000 x 24/40 반지하
			일반공장	일반철골구조 단열판넬지붕 2층	193.2	193.2	450,000	86,940,000	750,000 x 24/40 현황 숙소
			창고	일반철골구조 단열판넬지붕 2층	142.6	124.65	450,000	56,092,500	750,000 x 24/40 현황 사무실
						17.95	40,000	718,000	복도부분 벽체, 지붕없음.
			사무소	일반철골구조 단열판넬지붕 3층	106.94	106.94	540,000	57,747,600	900,000 x 24/40
8	"	137	공장용지	계획관리지역	954	954	311,000	296,694,000	
9	"	138	대	계획관리지역	423	423	278,000	117,594,000	현 공장용지
							[제시외건물 토지단가 : 토지가액 :	감안가액] @195,000원/㎡ ₩82,485,000-	

토지와 건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
					공부	사정	단가	금액	
10	충청남도 공주시 계룡면 내흥리	139-1	전	계획관리지역	82	82	242,000 [제시외건물 토지단가 : 토지가액 :	19,844,000 감안가액] @170,000원/㎡ ₩13,940,000-	현 공장용지
소 계								₩1,767,965,310	
	[제시외건물]								
ㄱ	충청남도 공주시 계룡면 내흥리	135-1 위 지상	비가림시설	경량철골조 판넬지붕	(150)	150	60,000	9,000,000	90,000 x 10/15 관찰감가
ㄴ	"	135-1 135-4 위 지상	창고	경량철골조 보온덮개	(123.7)	123.7	80,000	9,896,000	120,000 x 10/15 관찰감가
ㄷ	"	135-1 135-2 위 지상	기계실	경량철골조 판넬지붕	(8)	8	50,000	400,000	150,000 x 10/30 관찰감가
ㄹ	"	"	비가림시설	경량철골조 스레트지붕	(260.2)	260.2	25,000	6,505,000	75,000 x 10/30 관찰감가
ㅁ	"	135-2 위 지상	창고	경량철골조 판넬지붕	(2)	2	75,000	150,000	150,000 x 10/20 관찰감가
ㅂ	"	"	사무실	경량철골조 판넬지붕	(78)	78	180,000	14,040,000	450,000 x 10/25 관찰감가
ㅅ	"	"	창고	조적조 슬래브지붕					관찰감가
				1층	(19.7)	19.7	225,000	4,432,500	750,000 x 9/30
				지층	(27.7)	27.7	195,000	5,401,500	650,000 x 9/30

토지와 건물 감정평가 명세표

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	
○	충청남도 공주시 계룡면 내흥리	135-2 137, 138 140 위 지상	소각실	경량철골조 판넬지붕	(82)	82	54,000	4,428,000	150,000 x 9/25 관찰감가
ㄴ	"	135-2 138 139 139-1 140 위 지상	작업장	철골조 썬라이딩지붕	(471.4)	471.4	257,000	121,149,800	300,000 x 30/35 관찰감가
ㄷ	"	135-2 138 위 지상	건조실	경량철골조 판넬지붕	(72)	72	514,000	37,008,000	600,000 x 30/35 관찰감가
ㄹ	"	"	창고	경량철골조 판넬지붕	(28.7)	28.7	205,000	5,883,500	240,000 x 30/35 관찰감가
ㅍ	"	137 위 지상	집회실	일반철골구조 단열판넬지붕	(215.6)	215.6	540,000	116,424,000	900,000 x 24/40 관찰감가 일련번호 7) 3층소재
ㅎ	"	"	캐노피	철골조 철판지붕	(9)	9	306,000	2,754,000	510,000 x 24/40 관찰감가
ㄱ'	"	"	비가림시설	스텐벽체잇기 렉산지붕	(7.2)	7.2	60,000	432,000	관찰감가
ㄴ'	"	"	기계실	경량철골조 판넬지붕	(5.6)	5.6	123,000	688,800	180,000 x 24/35 관찰감가
소 계								₩338,593,100	
합 계								₩2,106,558,410.-	
이 하 여 백									

기계기구 감정평가 명세표

기호	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	
	* 공장저당법 제7조 목록 제41호 접수번호 15484		[공장저당법]	[최초등록일 : 제6조 목록]	감정평가 제외 2008.06.17 제45호 접수번호	근저당권변경] 13523호로 평가]
①	냉동기설비 1) 냉동기 × 1ea Model : SE30RF 정격출력 : 22.5kW 2) Unit Cooler × 1ea 건물내벽천정부착형 Temp' : +10 ~ -10℃ 전열면적 : 203.8㎡ Fan : 1.5kW × 3ea 풍량 : 420CMM 3) 배관 등 기타부대시설포함 (기호 바 참고용)	LG기계	1식	-		- 일련번호 5와 동일
②	냉동기설비 1) 냉동기 × 2ea Model : SE10AF 정격출력 : 7.5kW W/응축기 : 연교환기형식 120㎡/min × 0.26kW 2) Unit Cooler × 2ea 건물내벽천정부착형 Temp' : +10 ~ -10℃ 전열면적 : 84.6㎡ 3) 배관 등 기타부대시설포함 (기호 가 지하층 참고용)	LG기계	1식	-		- 일련번호 4와 동일
③	냉동기설비 1) 냉동기 × 3ea Model : SE10RF 정격출력 : 7.5kW 2) Unit Cooler × 3ea	LG기계	1식	-		- 일련번호 3과 동일

기계기구 감정평가 명세표

기호	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	
④	건물내벽천정부착형 Temp' : +10 ~ -10℃ 전열면적 : 92.8㎡ 3) 배관 등 기타부대시설포함 (기호 가 1층 창고용) 전자동 마늘박피기 Cap : 3~5Ton/day 1) 1차 초벌기 Cap : 5Ton/day Press Roller : ø350×300mm D : 1100×950×1800mmH(SS) 2) 이송 Conveyor Mat'L : SS W350×3,000mmL(SS:경사) 3) 2차 초벌기 하향식 Type Press Roller : 5ea D : 1,100×950×1,800mmH(SS) 4) 이송 Conveyor W350×3,000mmH(경사) 5) 3차 초벌기 950×1,100×1,600mmH 6) 선별기 대,중 구분 7) 이송 Conveyor W280×2,000mmL×2ea W280×1,500mmL×1ea W280×3,000mmL×1ea 8) 분쇄기 1,800×400×1,600mmH	국산	1Set	-	-	- 일련번호 6과 동일

기계기구 감정평가 명세표

기호	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	
	9) 마무리 탈피기 공압식 Air Nozzle 내장 Chain Conveyor : W800×1,500mmL 10) 미탈피선별기 Roller 내장 1,500×1,800×1,800mmH 11) 세척기 공압식 800×1,800×2,200mmH 분배Conveyor 12) Control Panel × 1ea 13) 작업대콘베어 등 기타부대설비 포함					
⑤	Air Compressor KE-75ACA 정치식 Controller : KE 2000 Series 75HP 1) Air Dryer : DX-100 2) Air Tank : MRT-0201 3) 배관 등 기타부대설비포함 * 공장저당법 제6조 목록 제45호 접수번호 18147, 13523	(주)KEC 2004.9	1Set	-		- 일련번호 7과 동일 [최초등록일 : 2010.07.19 2020.05.20 제45호 접수번호 18147호 등록 13523호 추가] 13523호로 평가]
①	흑마늘 숙성기 Cap : 820kg/회 STS 향온향습조	민영기계 2007	12식	-		- 일련번호 1과 동일

기계기구 감정평가 명세표

기호	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	
②	우레탄판넬 습도 및 온도조절 Max. 95℃ Size : L2,900×W1,800×H1,800mm 속성함(STS) : 99ea 전기 Heater 대류팬 Control Panel 및 배기 Duct 등 기타부대설비 일체 흑마늘 숙성기 Cap : 1ton/회 STS 향온향습조 우레탄판넬 습도 및 온도조절 Max. 95℃ Size : L3,800×W1,800×H1,800mm 속성함(STS) : 132ea 전기 Heater 대류팬 Control Panel 및 배기 Duct 등 기타부대설비 일체	국산 미상	4식	-		- 일련번호 2와 동일
	* 공장저당법 제6조 목록 제45호 접수번호 13523			[최초등록일 :]	2020.05.20 일련번호 1~7	근저당권변경] 목록과 동일
1	흑마늘 숙성기 Cap : 820kg/회 STS 향온향습조 우레탄판넬 습도 및 온도조절 Max. 95℃ Size : L2,900×W1,800×H1,800mm 속성함(STS) : 99ea 전기 Heater 대류팬	민영기계 2007	12식	-	-	소재불명

기계기구 감정평가 명세표

기호	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	
2	Control Panel 및 배기 Duct등 기타부대설비 일체 흑마늘 숙성기 Cap : 1ton/회 STS 항온항습조 우레탄판넬 습도 및 온도조절 Max. 95℃ Size : L3,800×W1,800×H1,800mm 숙성함(STS) : 132ea 전기 Heater 대류팬 Control Panel 및 배기 Duct등 기타부대설비 일체	국산 미상	3식 1식	435,000	1,305,000	3,200,000 x 0.136(2/15) 관찰감가 소재불명
3	냉동기설비 1) 냉동기 × 3ea Model : SE10RF 정격출력 : 7.5kW 2) Unit Cooler × 3ea 건물내벽천정부착형 Temp : +10 ~ -10℃ 전열면적 : 92.8㎡ 3) 배관 등 기타부대시설포함 (기호 가 1층 참고용)	LG기계 미상	1식	-	3,872,000	32,000,000 x 0.121(1/12) (일련번호 1) 1층 소재) 관찰감가
4	냉동기설비 1) 냉동기 × 2ea Model : SE10RF 정격출력 : 22.5kW 2) Unit Cooler × 1ea 건물내벽천정부착형 Temp : +10 ~ -10℃ 전열면적 : 203.8㎡	LG기계 미상	1식	-	3,025,000	25,000,000 x 0.121(1/12) 일련번호 5) 4동 소재 관찰감가

기계기구 감정평가 명세표

기호	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	
5	냉동기설비 1) 냉동기 × 1ea Model : SE10AF 정격출력 : 5.5kW × 2ea W/응축기 : 열교환기형식 (120㎡/min × 0.26kW) 2) Unit Cooler × 2ea 건물내벽천정부착형 Temp : +10 ~ -10℃ 전열면적 : 84.6㎡ 3) 배관 등 기타부대시설포함 (기호 가 지하층 참고용)	LG기계 미상	1식	-	2,783,000	23,000,000 × 0.121(1/12) 일련번호 1) 지하층 소재 관찰감가
6	전자동 마늘 박피기 Cap : 3~5Ton/day 1) 호퍼 Cap : 5Ton/day Press Roller : ø350×300mm D : 1,100×950×1,800mmH(SS) 2) 이송 Conveyor Mat L : SS W350×3,000mmL(SS:경사) 3) 1차분쇄기 하향식 Type Press Roller : 5ea D : 1,100×950×1,800mmH(SS) 4) 이송 Conveyor Mat L : SS W250×3,000mmL(SS:경사) 5) 2차분쇄기 950×1,100×1,600mmH	국산 미상	1식	-	12,870,000	110,000,000 × 0.117(1/15) 관찰감가

기계기구 감정평가 명세표

기호	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) 이송 Conveyor Mat L : SS W450×3,000mmL(SS:경사) Mat L : SS W300×3,000mmL(SS:경사) Mat L : SS W200×3,000mmL(SS:경사) 7) 탈피기(공압식) Air Nolzle 내장 Chain Conveyor : W800×1,500mmL 8) 이송 Conveyor Mat L : SS W100×3,000mmL Mat L : SS W400×3,000mmL 봉 선별기 Roller 내장 1,500×1,800×1,800mmH 9) 이송 Conveyor Mat L : SS W100×3,000mmL(SS:경사) Mat L : SS W450×3,000mmL Mat L : SS W600×3,000mmL Mat L : SS W300×3,000mmL(SS:경사) Mat L : SS W100×3,000mmL Mat L : SS W800×3,000mmL Mat L : SS W400×3,000mmL Mat L : SS W100×3,000mmL(SS:경사) Mat L : SS W150×3,000mmL(SS:경사) 10) 선별기 대,소 구분 11) 이송 Conveyor Mat L : SS					

기계기구 감정평가 명세표

기호	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	
7	W200×3,000mmL Mat L : SS W100×3,000mmL Mat L : SS W100×3,000mmL Mat L : SS W150×3,000mmL 12) 세척기(공압식) 800×1,800×2,200mmH 3~5ton 분배 Conveyor 기타부대설비 일체 Air Compressor	(주)KEC 2004.	1식	-	2,925,000	25,000,000 x 0.117(1/15) 관찰감가
8	마늘 색채선별기 모델 : LDV60B[GroTech(China)] 선별능력 : 3,000kg/hr 선별정확도 : 99% 이상 Chutes : 126개 크기(mm) : W1,224 L3,746 H2,032 중량 : 780kg (STS 304 프레임/커버) 소비전력 : 2.5kW(380V, 3P)	(주)원테크 2020.	2식	20,880,000	41,760,000	45,000,000 x 0.464(8/12)
9	마늘 세척설비라인 구성(5개 컨베이어체인) : 육안선별이송, 마늘세척수조, 살균수세척수조, 상수도세척수조, 건조, 살균이송	(주)원테크 2020.	1식	-	30,160,000	65,000,000 x 0.464(8/12)

기계기구 감정평가 명세표

기호	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	
10	세척능력 : 3,000kg/hr 세척수소모량 : 7,000 ℓ /식 크기(mm) : W1,000 L9,750 (STS 304) 모터 : 0.4kW×5대 펌프 : 0.6kW×3대, 0.99kW×1대 링브로어 : 0.4kW×2대, 0.5kW×1대 3.0kW×1대 적외선램프 : 8.0kW UV램프 : 2.0kW 버킷리프트	(주)LLEPACK 2020.	1식	-	4,640,000	10,000,000 x 0.464(8/12)
11	모델 : BL-25 이송능력 : 60kg/회(버킷) 크기(mm) : W1,430 L1,300 H2,900 (STS 304) 모터 : 0.37kW×1대 D.C Magnetic Disc Brake (DC90V/B) 1대 금속검출기	(주)모든 2020.	1식	-	2,320,000	5,000,000 x 0.464(8/12)
12	슬라이서(절단기) 생산능력 : 1,000kg/hr 크기(mm) : W500 L500 H1,000 (STS 304) 모터 : 0.4kW×1대	(주)대한기계 2020.	1식	-		- 소재불명

기계기구 감정평가 명세표

기호	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	
13	자동계량기 모델 : SY-P1 생산속도 : 10~15CPM(cycle/minute) 계량정밀도 : ±0.1~0.5% 호퍼규격 : 6,000ccc 크기(mm) : W950 L1,000 H2,100 (STS 304) 소비전력 : 0.5kW(220V) Serial No. : LP-S09-133(P09030)	(주)LEEPACK 2009	1식	-	1,287,000	11,000,000 x 0.117(1/15) 관찰감가
14	수직형 밴드실러 모델 : SG-1510-VDP 모터 : 0.75kW(220V) 실링 : 0.3kW×4 히터 : 0.3kW×4 (인자기) 속도 : 10m/min 접착폭 : 10mm 접착온도 : 0~300℃ 인자기타입 : 교체잉크 롤타입 크기(mm) : W1,820 L570 H1,490 (STS 304/분체도장)	(주)세계로 시스템 2016	1식	-	645,000	3,000,000 x 0.215(4/12)
15	초퍼(민찌기) 생산능력 : 800kg/hr 모터 : 3.7kW(380V) 크기(mm) : W1,280 L695 H1,265 (STS 304) 칼날직경 : 150mm(신성 42호)	오복기계상회 미상	1식	-		- 소재불명
16	콤프레셔 모델 : CKS-10T (10hp Air Compressor, Oil Free Scroll Type, with 280 ℓ Air Tank) 모델 : ADF2-10 (Air Dryer,	에어텍코리아	1식	-	3,480,000	7,500,000 x 0.464(8/12) 모델 : CKS-10D

기계기구 감정평가 명세표

기호	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	
	고온일체형 냉동식) 배관 및 부대설비 포함					
	소 계				₩111,072,000	
ㄱ	[제시외기계기구] 수변전설비 Cap' : 600KVA ASS : 25.8/KV/200A P/F : UNIT TR : 3상 600KVA M.O.F, C.O.S, 배전반 콘트롤판넬 등 각종 부대설비 포함.	국산 미상	(1식)	-	20,540,000	65,000,000 x 0.316(10/20) 관찰감가
	소 계				₩20,540,000	
	합 계				₩131,612,000.-	
		이 하	여 백			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상물건 개요

1. 감정평가목적

대상물건은 충청남도 공주시 계룡면 내흥리 소재 '고비골' 내에 위치하는 부동산(토지, 건물, 기계기구)으로서, 대전지방법원 공주지원에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 기본적 사항 등

가. 대상물건의 기본적 사항

1) 토지

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
2)	내흥리 135-1	891	891	대	계획 관리	공업용	소로 한면	가장형 완경사지	123,800	-
4)	내흥리 135-2	1,425	1,425	창고용지	계획 관리	공업용	세로 (가)	세장형 완경사지	114,700	-
6)	내흥리 136	158	158	전	계획 관리	공업나지	소로 한면	부정형 완경사지	47,400	-
8)	내흥리 137	954	954	공장용지	계획 관리	공업용	소로 한면	부정형 완경사지	114,700	-
9)	내흥리 138	423	423	대	계획 관리	공업용	세로 (가)	부정형 완경사지	106,600	-
10)	내흥리 139-1	82	82	전	계획 관리	공업용	세로 (가)	부정형 완경사지	37,800	-
합계	-	3,933	3,933	-	-	-	-	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 건물

[일반건축물대장 기준]

일련 번호	소재지	충청남도 공주시 계룡면 내흥리 135-1 (충청남도 공주시 계룡면 고비고개길 35)					
	주구조	경량철골조(조립식)			주용도	창고시설	
1)	건축면적(m ²)	건폐율(%)	연면적(m ²)	용적률(%)	층수 (지하/지상)	사용승인일	증축일
		298.89	-	559.53	-	-1/1	1989.08.

일련 번호	소재지	충청남도 공주시 계룡면 내흥리 135-1 (충청남도 공주시 계룡면 고비고개길 35)					
	주구조	철골조(조립식)			주용도	주택 (현황:주택)	
3)	건축면적(m ²)	건폐율(%)	연면적(m ²)	용적률(%)	층수 (지하/지상)	사용승인일	증축일
		66.24	-	-	-	-/1	1989.08. (2011.04.25. 직권변경)

일련 번호	소재지	충청남도 공주시 계룡면 내흥리 135-2 (충청남도 공주시 계룡면 고비고개길 35)						
	주구조	경량파이프조, 철골조			주용도	창고시설		
5)	건축면적(m ²)	건폐율(%)	연면적(m ²)	용적률(%)	층수 (지하/지상)	사용승인일	증축일	
		241.6	-	241.6	-	-/1	1998.08.31	-
		398.67	-	398.67	-	-/1	1998.03.31	-
		24.8	-	24.8	-	-/1	1998.02.26	-
		189.32	-	189.32	-	-/1	1998.09.10	-

일련 번호	소재지	충청남도 공주시 계룡면 내흥리 137 (충청남도 공주시 계룡면 고비고개길 39)					
	주구조	철골철근콘크리트구조			주용도	공장	
7)	건축면적(m ²)	건폐율(%)	연면적(m ²)	용적률(%)	층수 (지하/지상)	사용승인일	증축일
		335.8	35.1992	760.59	79.7264	-/3	2008.02.20

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 공법상 제한사항 (토지이용계획사항)

- 일련번호 2,4,6,8,9,10) 공히, 계획관리지역, 성장관리계획구역(산업형), 가축사육제한구역(일부제한구역(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

다. 주위 환경

부근은 단독주택, 창고, 공장, 전원주택 등이 산재하는 산간 농촌지대로서, 주위환경은 보통임.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 11월 01일자를 기준시점으로 정함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따르면, 감정평가법인등이 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는바, 본건은 2024년 08월 27일~ 2024년 11월 01일 실지조사를 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)을 기준으로 하되, 감정평가목적(경매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

III. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법

가. 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식 및 공시지가기준법, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.

나. 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

다. 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 라. 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 마. 공시지가기준법이란 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 방식임.

2. 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

- 가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거함.
- 나. 「감정평가에 관한 규칙」 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.
- 다. 본 대상물건에 대한 감정평가방법은, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가), 제15조(건물의 감정평가), 제19조(공장재단) 및 제21조(동산의 감정평가) 등을 적용함.

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

가. 토 지

본 평가에 있어서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거하여, 공시지가기준법으로 평가하되 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 건 물

비교방식에 의한 거래사례비교법의 경우, 유사한 사례의 선택, 토지와 건물이 일괄 거래되는 시장현실에서의 토지와 건물의 가액배분문제 등으로 정확한 건물가액의 추출이 어렵고, 수익환원법의 경우 토지와 건물에 각각 귀속된 수익가치의 산출이 난해하고, 장래에 발생하는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

따라서, 본건과 유사한 건물의 거래사례가 포착되지 않는 관계로 거래사례비교법 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하되, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조, 사용자재, 시공정도, 부대설비 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 감정평가 하였음.

다. 공장재단(기계기구)

본건 기계기구의 가격은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제19조 공장재단 및 광업재단의 감정평가 및 제21조 동산의 감정평가에 따라 구조, 규격, 형식, 성능, 용량 등을 참작하여 원가법으로 평가하되, 기계기구의 경우 중고상태로서의 거래나, 중고가격 등이 포착되지 않는 바, 거래사례비교법 등 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였으며, 현상 및 관리상태 등을 고려하였음.

4. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 그 밖의 사항

1. 대상물건은 필지별 지목이 '대', '창고용지', '공장용지', '전' 등으로 다양하나, 현황은 일단의 '공장용지'로 이용중인 바, 당 평가에서는 필지별 토지의 특성 등을 감안하여 평가하되, 토지조성에 따른 자연석을 이용한 축대 및 옹벽, 콘크리트 바닥포장, 수목 등은 일반적인 부동산거래관행을 고려하여 토지에 포함 일괄 평가하였음.
2. 일련번호 6, 8) 토지 중 일부는 내흥리 140외 인접필지로의 진입을 위한 '도로'로 이용중인 바, 이를 감안하여 토지를 평가하였음.
3. 지상에 소재하는 제시외 건물 및 기계기구는 구조, 규모, 이용도, 규격, 형식, 용량 등을 고려하여 개략적인 실측에 의거 사정 평가하되, 제시외물건이 당해 토지에 미치는 영향을 별첨 '토지와 건물 감정평가 명세표'에 병기하였으니, 참고 바람.
4. 일련번호 1, 5-4) 내에 설비된 저온시설은 공장저당법목록(의뢰목록)에 따라 기계기구로 평가하였음.
5. 공장저당법 제7조목록 제41호(접수번호 15484)은 공장저당법 제6조목록 제45호(접수번호 18147, 13523)과 중복인 바, 최종목록인 공장저당법 제6조목록 제45호(접수번호 18147, 13523)를 근거로 평가하였음.
6. 기계기구 1, 2(일부), 12, 15)는 소재불명이며, 기계기구 기호 16)의 콤프레셔 모델은 CKS-10T이나, 현황은 CKS-10D의 오타로 확인됨.
7. 기계기구 일부는 장기간 방치되어 부품 및 라인의 훼손 및 철거 등이 확인되는 바, 관리상태 및 현상 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.
8. 본건은 2024.08.27.일자 '224타경21596'호로 의뢰되어 현장답사하였으나, 관계자 부재 및 시건장치 등으로 내부 확인 및 기계기구의 확인이 불가하여 집행관 원조로 확인하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

9. 공부와의 차이 및 기타

■ 토지부분

일련번호	공 부	현 황
2)	대	공장용지
4)	창고용지	공장용지
6)	전	공업나지
9)	대	공장용지
10	전	공장용지

■ 건물부분

일련번호	공 부	현 황
1)	경량철골조 조립식 스테이트지붕	철근콘크리트조 슬래브지붕
3)	조립식 스테이트지붕	판넬지붕
5-3)	135-2 위 지상 철골조 조립식판넬지붕	135-2, 138 위 양지상 조적조 슬래브지붕
7)	1층	반지하
	2층	2층 중 일부는 벽체 및 지붕이 없는 복도

■ 기계기구부분

일련번호	공 부	현 황
1)	흑마늘 숙성기 12식	소재불명
2)	흑마늘 숙성기 4식	1식 소재불명
12)	슬라이서(절단기)	소재불명
15)	초퍼(민짜기)	소재불명

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 토지 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지가액

가. 비교표준지의 선정

■ 비교표준지 선정 및 그 사유

(공시기준일 : 2024.01.01)

구분	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
표준지 A	내흥리 160	310	대	계획 관리	단독 주택	소로 한면	부정형 완경사지	113,600

- 비교표준지는 감정평가 대상 토지와 인근지역에 있는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하여 비교성이 인정되며, 지리적으로 근접한 상기 표준지 A)를 본 감정평가에 적용하였음.

나. 시점수정

대상지역	기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
충청남도 공주시 '계획관리지역'	2024.01.01~2024.11.01	1.245	1.01245	2024년 09월 연장적용

다. 지역요인 비교

비교표준지가 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 개별요인 비교

■ 주택지대의 개별요인

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 상태	폭, 구조, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설, 상가, 공공 및 편익시설과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	획지의 상태	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각 지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 용적제한, 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향 및 기타

■ 개별요인 비교치의 결정

일련번호	표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	기타
2)	A	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050	-
4)	A	0.93	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	0.958	-
6)	A	1.00	1.00	1.00	0.99	0.88	1.00	0.871	-
8)	A	1.00	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.020	-
9)	A	0.93	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.911	-
10)	A	0.93	1.00	1.00	0.97	0.88	1.00	0.794	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 개별요인의 비교내용

일련번호	표준지	비교내용
2)	A	형상 등이 우세함.
4)	A	가로폭 및 구조 등 열세 / 형상은 우세함.
6)	A	일부 이용상황(도로) / 지목 등이 열세함.
8)	A	일부 이용상황(도로)은 열세하나, 형상 등이 우세함.
9)	A	가로폭, 구조 / 형상 및 고저 등이 열세함.
10)	A	가로폭, 구조 / 형상, 고저 / 지목 등이 열세함.

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』제14조, 대법원판례 "2003다38207판결(2004.5.14선고)", "2002두5054(2003.7.25선고)", 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 감정평가사례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

2) 인근지역의 지가수준

용도지역	용도	도로조건	지가수준	비고
계획관리	공장용지	소로한면	300,000~360,000원/㎡	-
		세로(가)	210,000~300,000원/㎡	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 인근지역의 감정평가사례

기호	소재지	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	감정평가 목적	기준시점	토지면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	기준시점 당시 개별공시지가 (원/㎡)	격차율
①	내흥리 159-5	대	주거나	계획 관리	소로 한면	경매	2022.05.12	1,065	282,000	127,200	2.22
②	내흥리 175-1	구거	주거 나지	계획 관리	맹지	공매	2023.04.07	196	327,000	8,810	37.12
③	반포면 봉곡리 533-2	공장 용지	공업용	자연 녹지	세로 (가)	경매	2022.12.30	2,664	327,000	158,400	2.06

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

4) 인근지역의 거래사례

기호	소재지	지목	이용상황	용도지역	토지면적 (㎡)	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점
㉠	내흥리 620-3	대	단독주택	계획 관리지역	351	180,000,000 (건물포함)	350,000	2024.05.29
비 고	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 벽돌구조(사용승인일 : 1999.06.10), 면적 : 94.37㎡ ■ 토지 추정단가 : $\{(180,000,000\text{원} - (1,300,000\text{원}/\text{㎡} \times 21/45 \times 94.37\text{㎡})\} / 351\text{㎡} \approx 350,000\text{원}/\text{㎡}$							
㉡	내흥리 529-1	대	단독주택	계획 관리지역	303	110,000,000	363,036	2022.11.15
비 고	<토지단가 산출개요> ■ 상기 내역은 토지만의 거래사례임. ■ 토지 추정단가 : $110,000,000\text{원} / 303\text{㎡} \approx 363,036\text{원}/\text{㎡}$							
㉢	내흥리 141	대	단독주택	계획 관리지역	430	90,000,000	209,302	2024.02.05
비 고	<토지단가 산출개요> ■ 상기 내역은 토지만의 거래사례임. ■ 토지 추정단가 : $90,000,000\text{원} / 430\text{㎡} \approx 209,302\text{원}/\text{㎡}$							

(출처: 등기사항전부증명서 및 국토교통부 실거래가 자료)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 인근지역 기간별 낙찰가율 통계(6개월 평균)

지역통계	충남			공주시			계룡면		
	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)
토지/대지	50.66	60.74	85	38.29	53.42	5	59.71	62.49	2
공장/공장	67.43	61.81	50	47.17	47.17	1	0	0	0

(출처: 인포케어, www.infocare.co.kr)

6) 그 밖의 요인 보정률 결정

① 사례 선정

대상 토지와 인근지역에 위치한 상기 사례 중 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 유사하여 비교가능성이 높은 평가사례 ①을 선정함.

② 산출산식

$$\begin{aligned} \text{그 밖의 요인 보정률} &= \frac{\text{사례 기준 비교표준지 가격}}{\text{표준지공시지가 가격}} \\ &= \frac{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}} \end{aligned}$$

③ 그 밖의 요인 보정률 산정

순번	구분	단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	그 밖의 요인 보정치
1	평가사례①	282,000	1.03022	1.000	1.050	305,048	2.652
	표준지A)	113,600	1.01245	-	-	115,014	
비고	※시점수정: 충청남도 공주시 계획관리지역(2022.05.12~2024.11.01): 1.03022 ※지역요인: 비교표준지는 평가사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 주택지대[표준지A/평가사례①]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (표준지A /평가사례①)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	대등함.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	대등함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대등함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.05	이용상황 등이 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치			1.050	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

④ 그 밖의 요인 보정치 결정

보 정 내 용	표준지	결정 보정치
인근 감정평가사례, 거래사례, 인근지역 지가수준, 경매낙찰가율 및 대상토지의 감정평가목적 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하였음.	A	2.65

바. 공시지가기준법에 의한 토지가액

일련 번호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
2)	113,600	1.01245	1.000	1.050	2.65	320,027	320,000	표준지 A
4)	113,600	1.01245	1.000	0.958	2.65	291,986	292,000	표준지 A
6)	113,600	1.01245	1.000	0.871	2.65	265,470	265,000	표준지 A
8)	113,600	1.01245	1.000	1.020	2.65	310,883	311,000	표준지 A
9)	113,600	1.01245	1.000	0.911	2.65	277,661	278,000	표준지 A
10)	113,600	1.01245	1.000	0.794	2.65	242,001	242,000	표준지 A

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지가액

가. 평가개요

토지는 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

나. 거래사례의 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례 ㉠을 선정함.

기호	소재지	지목	이용상황	용도지역	토지면적 (㎡)	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점
㉠	내흥리 620-3	대	단독주택	계획관리	351	180,000,000 (건물포함)	350,000	2024.05.29
비고	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 벽돌구조(사용승인일 : 1999.06.10), 면적 : 94.37㎡ ■ 토지 추정단가 : $\{180,000,000\text{원} - (1,300,000\text{원}/\text{㎡} \times 21/45 \times 94.37\text{㎡})\} / 351\text{㎡} \approx 350,000\text{원}/\text{㎡}$							

(출처: 등기사항전부증명서)

다. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.(1.000)

라. 시점수정

구분	용도지역	기간	시점수정치
거래사례 ㉠	충청남도 공주시, 계획관리지역	2024.05.29~2024.11.01	1.00676

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 지역요인 비교

거래사례가 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)

바. 개별요인 비교

■ 주택지대의 개별요인

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 상태	폭, 구조, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설, 상가, 공공 및 편익시설과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	획지의 상태	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각 지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 용적제한, 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향 및 기타

■ 개별요인 비교치의 결정

일련번호	거래사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	기타
2)	㉠	0.97	0.97	0.95	1.03	1.00	1.00	0.921	-
4)	㉡	0.90	0.95	0.97	1.02	1.00	1.00	0.846	-
6)	㉢	0.97	0.97	0.95	0.97	0.88	1.00	0.763	-
8)	㉣	0.97	0.97	0.95	1.01	1.00	1.00	0.903	-
9)	㉤	0.90	0.97	0.95	0.97	1.00	1.00	0.804	-
10)	㉥	0.90	0.97	0.95	0.96	0.88	1.00	0.701	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 개별요인의 비교내용

일련번호	거래사례	비교내용
2)	㉠	가로의 폭, 계통 및 연속성 열세 / 교통시설과의 거리 및 편익성 열세 / 인근 토지의 이용상황과의 적합성 열세 / 접면너비 우세 /
4)	㉡	가로의 폭, 계통 및 연속성 열세 / 교통시설과의 거리 및 편익성 열세 / 인근 토지의 이용상황과의 적합성 열세 / 형상 우세 /
6)	㉢	가로의 폭, 계통 및 연속성 열세/ 교통시설과의 거리 및 편익성 열세 / 인근 토지의 이용상황과의 적합성 / 고저, 경사도, 일부 이용상황(도로) 열세 / 지목 열세 /
8)	㉣	가로의 폭, 계통 및 연속성 열세 / 교통시설과의 거리 및 편익성 열세 / 인근 토지의 이용상황과의 적합성 열세 / 이용상황 중 도로는 열세하나, 획지상태 등은 우세 /
9)	㉤	가로의 폭, 계통 및 연속성 열세 / 교통시설과의 거리 및 편익성 열세 / 인근 토지의 이용상황과의 적합성 열세 / 형상 및 고저 등 열세 /
10)	㉥	가로의 폭, 계통 및 연속성 열세 / 교통시설과의 거리 및 편익성 열세 / 인근 토지의 이용상황과의 적합성 열세 / 형상, 고저 열세 / 지목 열세 /

사. 거래사례비교법에 의한 토지가액

일련번호	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
2)	350,000	1.000	1.00676	1.000	0.921	324,529	325,000	-
4)	350,000	1.000	1.00676	1.000	0.846	298,102	298,000	-
6)	350,000	1.000	1.00676	1.000	0.763	268,855	269,000	-
8)	350,000	1.000	1.00676	1.000	0.903	318,186	318,000	-
9)	350,000	1.000	1.00676	1.000	0.804	283,302	283,000	-
10)	350,000	1.000	1.00676	1.000	0.701	247,009	247,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 각 방법에 의해 산정된 시산가액(試算價額)

일련번호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
2)	320,000	325,000	320,000
4)	292,000	298,000	292,000
6)	265,000	269,000	265,000
8)	311,000	318,000	311,000
9)	278,000	283,000	278,000
10)	242,000	247,000	242,000

4. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액은 동 규칙에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액과 균형을 이루고 있어 합리성이 인정되는 것으로 판단됨.

따라서 「감정평가에 관한 규칙」에 따라 주된 방법에 따른 시산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 주된 방법인 공시지가기준법에 따른 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 토지 감정평가액

일련번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
2)	충청남도 공주시 계룡면 내흥리 135-1	891	891	320,000	285,120,000	-
4)	충청남도 공주시 계룡면 내흥리 135-2	1,425	1,425	292,000	416,100,000	-
6)	충청남도 공주시 계룡면 내흥리 136	158	158	265,000	41,870,000	-
8)	충청남도 공주시 계룡면 내흥리 137	954	954	311,000	296,694,000	-
9)	충청남도 공주시 계룡면 내흥리 138	423	423	278,000	117,594,000	-
10)	충청남도 공주시 계룡면 내흥리 139-1	82	82	242,000	19,844,000	-
합 계		3,933	3,933	-	1,177,222,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

VI. 건물 산출근거

1. 재조달원가 산정

가. 표준단가

■ 건물 신축 단가 예시

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
5-2-6-2	저온창고	철골조 철골지붕틀 샌드위치판넬잇기	2	1,050,000	35 (30~40)
5-2-5-1	저온창고	철근콘크리트조 슬래브지붕	3	1,207,000	45 (40~50)
1-1-8-9	조립식주택	샌드위치판넬 조립식 샌드위치판넬	3	731,000	35 (30~40)
5-1-6-11	일반창고	철골조 철골지붕틀 샌드위치판넬잇기	4	569,000	35 (30~40)
5-1-6-11	일반창고	철골조 철골지붕틀 샌드위치판넬잇기	3	721,000	35 (30~40)
5-1-6-10	일반창고	철골조 철골지붕틀 칼라피복철판잇기	2	876,000	35 (30~40)

(한국부동산원 2023년도 건물신축단가표)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 표준단가

일련번호	층별	용도	표준단가 (원/㎡)	시공의 정도 및 관리상태	비 고
1)	1층	농산물보관창고	570,000	중	-
	지하층	지하실	660,000	중	-
3)	1층	주택	690,000	중	-
5)	1층	농산물보관창고	510,000	중	1동
	1층	농산물, 농기계보관창고	510,000	중	2동
	1층	창고	720,000	중	3동
	1층	농산물보관창고	540,000	중	4동
7)	1층	일반공장	1,050,000	중	-
	2층	일반공장	750,000	중	현황 숙소
	2층	창고	750,000	중	현황 사무실
		복도	-	-	적용단가 40,000원/㎡
	3층	사무소	900,000	중	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 부대설비 보정단가

일련번호	구분	난방 설비	위생/급배수 설비	소방 설비	건조 설비	저온 설비	합 계 (원/㎡)
1)	1층, 지층	-	-	-	-	○	냉동설비는 기계기구로 평가
3)	-	○	○	-	-	-	표준단가에 포함평가
5)	1동	-	○	-	-	-	표준단가에 포함평가
	2동	-	-	-	○	-	표준단가에 포함평가
	3동	-	-	-	-	-	-
	4동	-	-	-	-	○	냉동설비는 기계기구로 평가
7)	1층	-	○	○	-	○	표준단가에 포함평가
	2층	-	○	○	-	-	표준단가에 포함평가
	2층	-	-	-	-	-	복도부분
	3층	○	○	○	-	-	표준단가에 포함평가

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 제조달원가 산정

일련번호	구분	용도	적용 표준단가 (원/㎡)	부대설비(보정)단가 (원/㎡)	적용 제조달원가 (원/㎡)
1)	1층	농산물보관창고	570,000	냉동설비는 기계기구로 평가	570,000
	지하층	지하실	660,000	냉동설비는 기계기구로 평가	660,000
3)	1층	숙소	690,000	표준단가에 포함평가	690,000
5)	1동	농산물보관창고	510,000	표준단가에 포함평가	510,000
	2동	농산물, 농기계보관창고	510,000	표준단가에 포함평가	510,000
	3동	창고	720,000	-	630,000
	4동	농산물보관창고	540,000	냉동설비는 기계기구로 평가	540,000
7)	1층	일반공장	1,050,000	표준단가에 포함평가	1,050,000
	2층	숙소	750,000	표준단가에 포함평가	750,000
	2층	사무실	750,000	표준단가에 포함평가	750,000
		복도	-	-	적용단가 40,000
	3층	사무소	900,000	표준단가에 포함평가	900,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물단가산정

상기에 예시된 "건물 신축단가"를 참고로 하되 본건 건물의 구조 및 용도, 사용자재 및 시공상태 등 제반사항을 고려하여 평가에 적용할 표준단가를 결정하고 이에 부대설비 단가(보정단가)를 가산하여 재조달원가를 산정한 후 경제적 내용년수, 경과년수 등을 감안하여 건물단가(원/㎡)를 산정하였음.

일련번호	구분	재조달원가 (원/㎡)	잔존 내용년수	내용 년수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	사용승인일
1)	1층	570,000	10	45	126,667	126,000	1989.08.
	지하층	660,000	10	45	146,667	146,000	
3)	1층	690,000	10	35	197,143	197,000	1989.08. (2011.04.25. 직권변경)
5)	1동	510,000	9	35	131,143	131,000	1998.08.31
	2동	510,000	9	35	131,143	131,000	1998.03.31
	3동	630,000	9	45	126,000	126,000	1998.02.26
	4동	540,000	9	40	121,500	121,000	1998.09.10
7)	1층	1,050,000	24	40	630,000	630,000	2008.02.20
	2층	750,000	24	40	450,000	450,000	
	2층	750,000	24	40	450,000	450,000	
		-	-	-	-	40,000	
	3층	900,000	24	40	540,000	540,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 건물 감정평가액

일련 번호	구분	공부 면적(㎡)	사정 면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
1)	1층	298.89	298.89	126,000	37,660,140	-
	지하층	194.4	194.4	146,000	28,382,400	-
3)	1층	66.24	66.24	197,000	13,049,280	-
5)	1동	241.6	241.6	131,000	31,649,600	-
	2동	398.67	398.67	131,000	52,225,770	-
	3동	24.8	24.8	126,000	3,124,800	-
	4동	189.32	189.32	121,000	22,907,720	-
7)	1층	317.85	317.85	630,000	200,245,500	-
	2층	193.2	193.2	450,000	86,940,000	-
	2층	142.6	124.65	450,000	56,092,500	-
			17.95	40,000	718,000	복도부분
	3층	106.94	106.94	540,000	57,747,600	-
합 계		2,174.51	2,174.51	-	590,743,310	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅶ. 감정평가액 결정 의견

1. 토 지

본건 토지는 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌 인근지역 내 표준지 공시지가를 기준으로 위치, 부근지대의 상황 및 지역적 요인과 면적, 형상, 이용상황, 접면가로조건 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근지역의 지가수준 등을 종합 참작하여 평가하였음.

2. 건 물

본건 건물은 구조, 사용자재, 시공정도, 부대설비 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하였음.

3. 기계기구

본건 기계기구의 가격은 구조, 규격, 형식, 성능, 용량 등을 참작하여 원가법으로 평가하였음.

4. 종합의견

대상물건은 충청남도 공주시 계룡면 내흥리 소재 '고비골' 내에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 대상물건의 감정평가는 『부동산 가격공시에 관한 법률』 및 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』에 근거하여 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 근거한 공시지가기준법으로 평가하되, 다른 평가방법인 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성 및 합리성이 인정되므로 감정평가목적 및 취지 등으로 보아 적정한 것으로 판단되며, 건물 및 기계기구의 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제15조, 제19조 및 제21조에 근거한 원가법으로 감정평가하되, 다른 평가방법에 의한 적정성 및 합리성 검토는 불필요하여 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 감정평가액

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	1,177,222,000	상세내역은 명세표 참조
건 물	590,743,310	
기계기구	111,072,000	
제시외건물	338,593,100	
제시외기계기구	20,540,000	
합 계	2,238,170,410	-

끝.

공장 감정평가요항표

- | | | |
|----------------|------------|----------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 2. 토지의 상황 | 3. 건물의 구조 및 현상 |
| 4. 기계·기구의 현상 | 5. 공작물의 현상 | 6. 기타 참고사항 |

1. 위치 및 부근의 상황

1) 위치 및 주위환경

대상물건은 충청남도 공주시 계룡면 내흥리 소재 '고비골' 내에 위치하는 부동산(토지, 건물, 기계기구)으로서, 부근은

단독주택, 창고, 공장, 전원주택 등이 산재하는 산간 농촌지대로서, 주위환경은 보통임.

2) 교통상황

본건까지 차량진입 가능하며, 대중교통시설 및 산업도로 등으로의 거리 및 접근성 등으로 보아 대중교통 사정은 보통임.

2. 토지의 상황

1) 형태 및 이용상태

- 일련번호 2) 가장형의 완경사 토지이며, 농업용 건부지로 이용중임.
- 일련번호 4) 세장형의 완경사 토지이며, 농업용 건부지로 이용중임.
- 일련번호 6) 부정형의 완경사 토지이며, 농업나지 상태임.
- 일련번호 8~10) 부정형의 완경사 토지이며, 농업용 건부지로 이용중임.

2) 인접 도로상태

일련번호 2,6,8) 동측으로 2차선 아스팔트 포장도로에 접하며, 공히 일단의 토지로서, 일련번호 2,6,8)을 경유하여 진입 가능함.

3) 토지이용계획 및 제한상태

공히, 계획관리지역, 성장관리계획구역(산업형), 가축사육제한구역(일부제한구역(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

공장 감정평가요항표

- | | | |
|----------------|------------|----------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 2. 토지의 상황 | 3. 건물의 구조 및 현상 |
| 4. 기계·기구의 현상 | 5. 공작물의 현상 | 6. 기타 참고사항 |

3. 건물의 구조 및 현상

1) 건물의 구조 및 현상

- 일련번호 1) 경량철골조 조립식스레이트지붕 1층 및 철근콘크리트조 슬래브지붕 지하실 건으로서,
1층 - 외벽 : 판넬마감, 내벽 : 우레탄 등 마감,
지층 - 외벽 : 세멘몰탈위 페인팅 마감, 내벽 : 몰탈위 우레탄 등 마감.
- 일련번호 3) 경량철골조 조립식스레이트지붕 단층 건으로서,
외벽 : 판넬마감, 내벽 : 합판위 벽지 및 일부 타일 등 마감, 창호 : 샷시 창호임.
- 일련번호 5) 경량철골조 조립식판넬지붕 단층 건으로서,
5-1, 5-2) 내.외벽 : 판넬마감.
5-3) 구조 : 조적조 슬래브지붕, 외벽 : 판넬마감, 내벽 : 우레탄 및 일부 판넬 등 마감.
5-4) 외벽 : 적벽돌, 세멘몰탈위 페인팅 등 마감, 내벽 : 세멘몰탈위 페인팅 등 마감.
- 일련번호 7) 철골.철근콘크리트구조 및 일반철골조 단열판넬지붕 3층 건으로서,
외벽 : 판넬 등 마감, 내벽 : 판넬, 내장인테리어, 일부 타일 등 마감, 창호 : 샷시 창호임.

2) 이용상황

- 일련번호 1) 저온창고로 이용중임.
- 일련번호 3) 숙소로 이용중임.
- 일련번호 5) 5-1,5-2) 공장, 작업장, 건조실 등으로 이용중임.
5-3) 저온창고로 이용중임. 5-4) 기계실로 이용중임.
- 일련번호 7) 1층 공장, 2층 사무실 및 직원식당, 3층 숙소 등으로 이용중임.

3) 부대설비

용도에 따라 기본적인 급.배수, 위생, 전기설비 등이 구비되어 있으나, 장기간 방치되어 점검 및 수리가 요구됨.

공장 감정평가요항표

- | | | |
|----------------|------------|----------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 2. 토지의 상황 | 3. 건물의 구조 및 현상 |
| 4. 기계·기구의 현상 | 5. 공작물의 현상 | 6. 기타 참고사항 |

4. 기계/기구의 현상

본건 기계기구는 충청남도 공주시 계룡면 내흥리 135-1번지의 4필지상 건물 내.외부에 소재하며, 식품가공, 냉장, 숙성, 건조 등을 위한 기계기구로서, 충청남도 공주시 계룡면 내흥리 135-1번지의 건물 내.외부에 위치하고, 현상 및 관리상태 등은 기준시점일 현재 기호 1~7)은 보통이하이고, 기호 8~16) 보통임.

5. 공작물의 현상

지상에 제시외건물이 다수 소재하여 당해 토지에 영향을 미치고 있음.

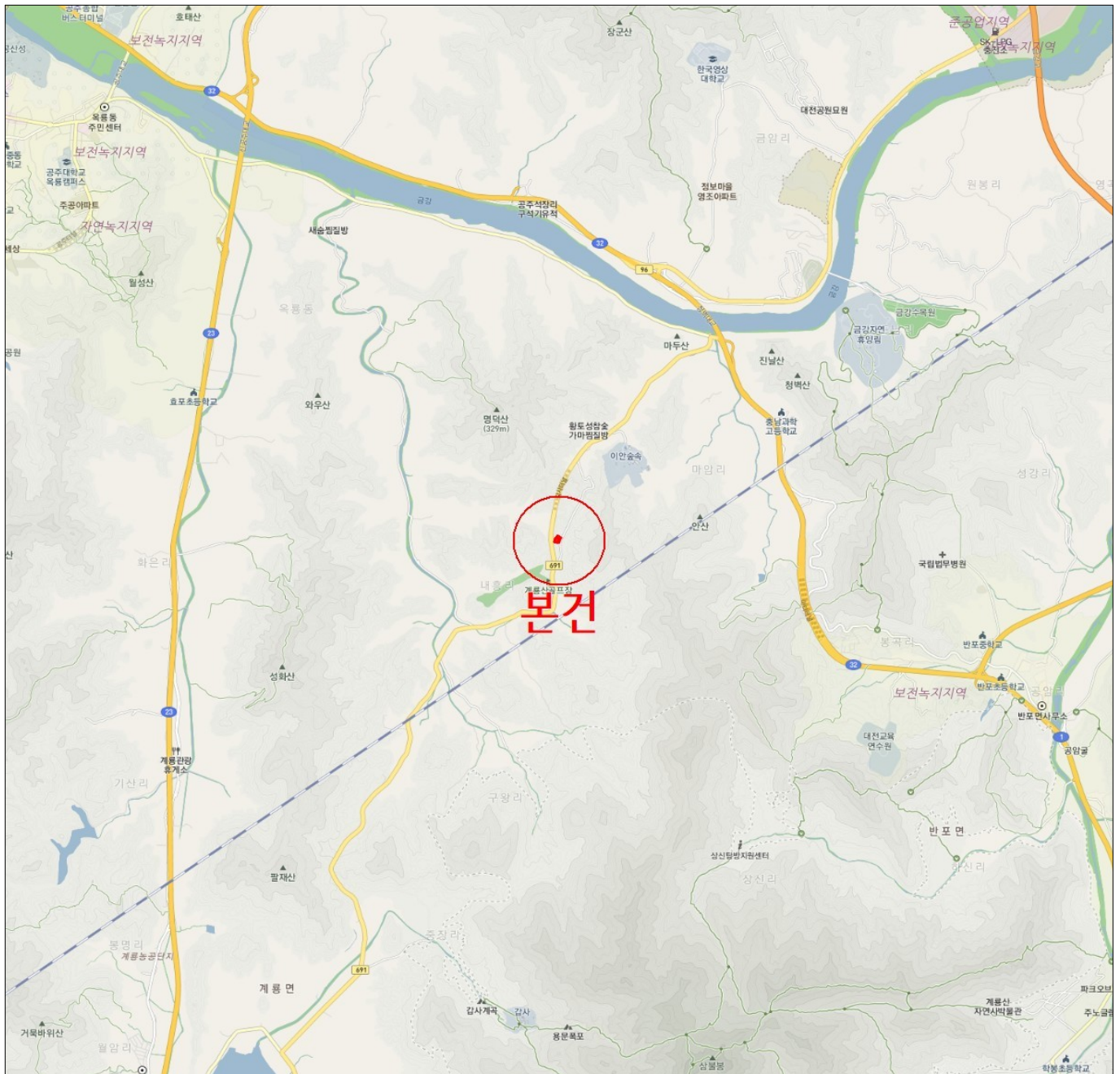
6. 기타참고사항

- 임대관계는 미상임.
- 공부와의 차이(토지, 건물, 기계기구) 등은 '감정평가의견 - 그 밖의 사항' 참조
- 장기간 생산중단 등으로 관계인이 부재하여 건물 및 기계기구 일부는 점검, 수리, 보수, 교체 등이 요구되는 수준임.

광역위치도

소재지

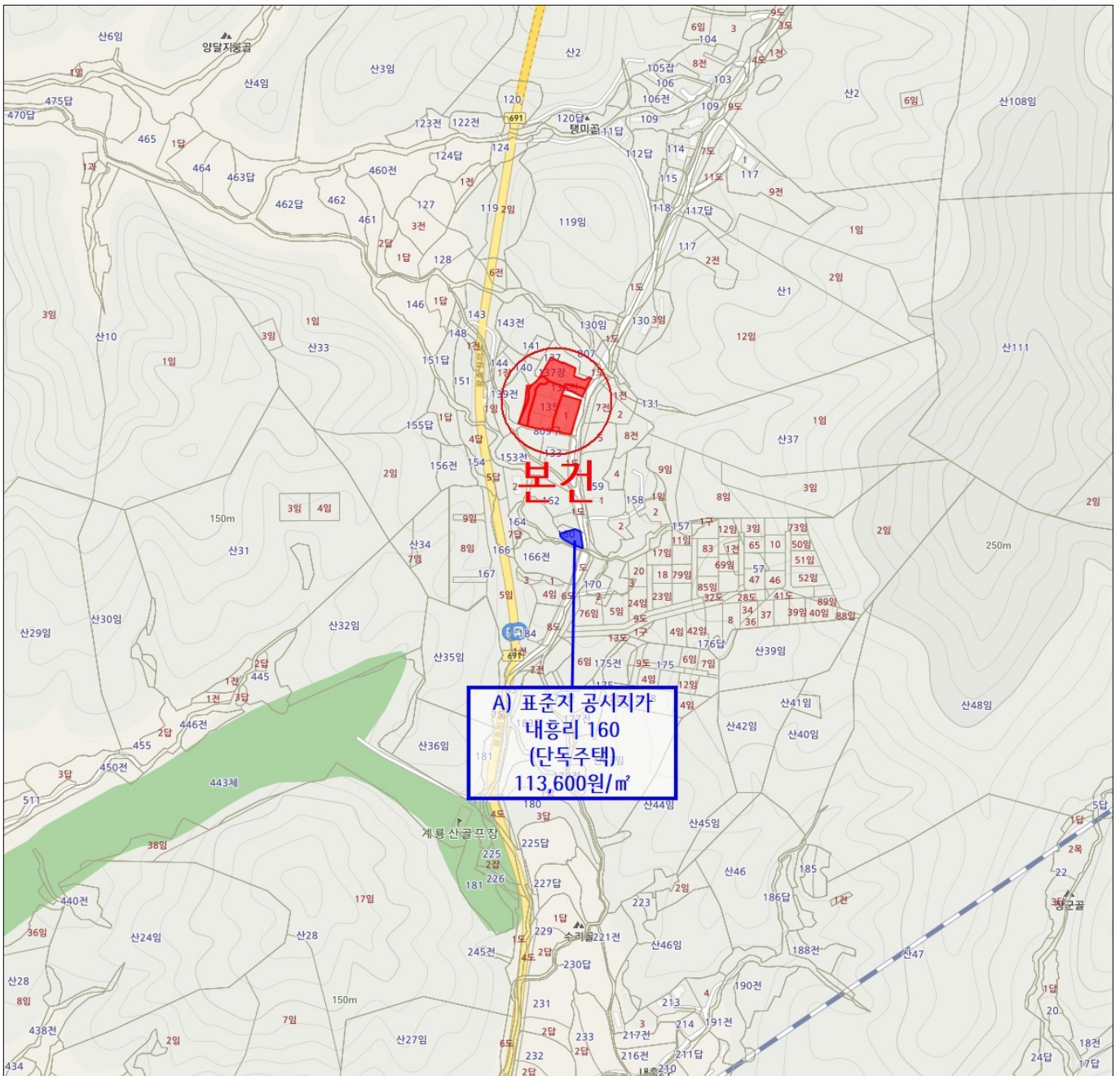
충청남도 공주시 계룡면 내흥리 135-1 외



상세 위치도

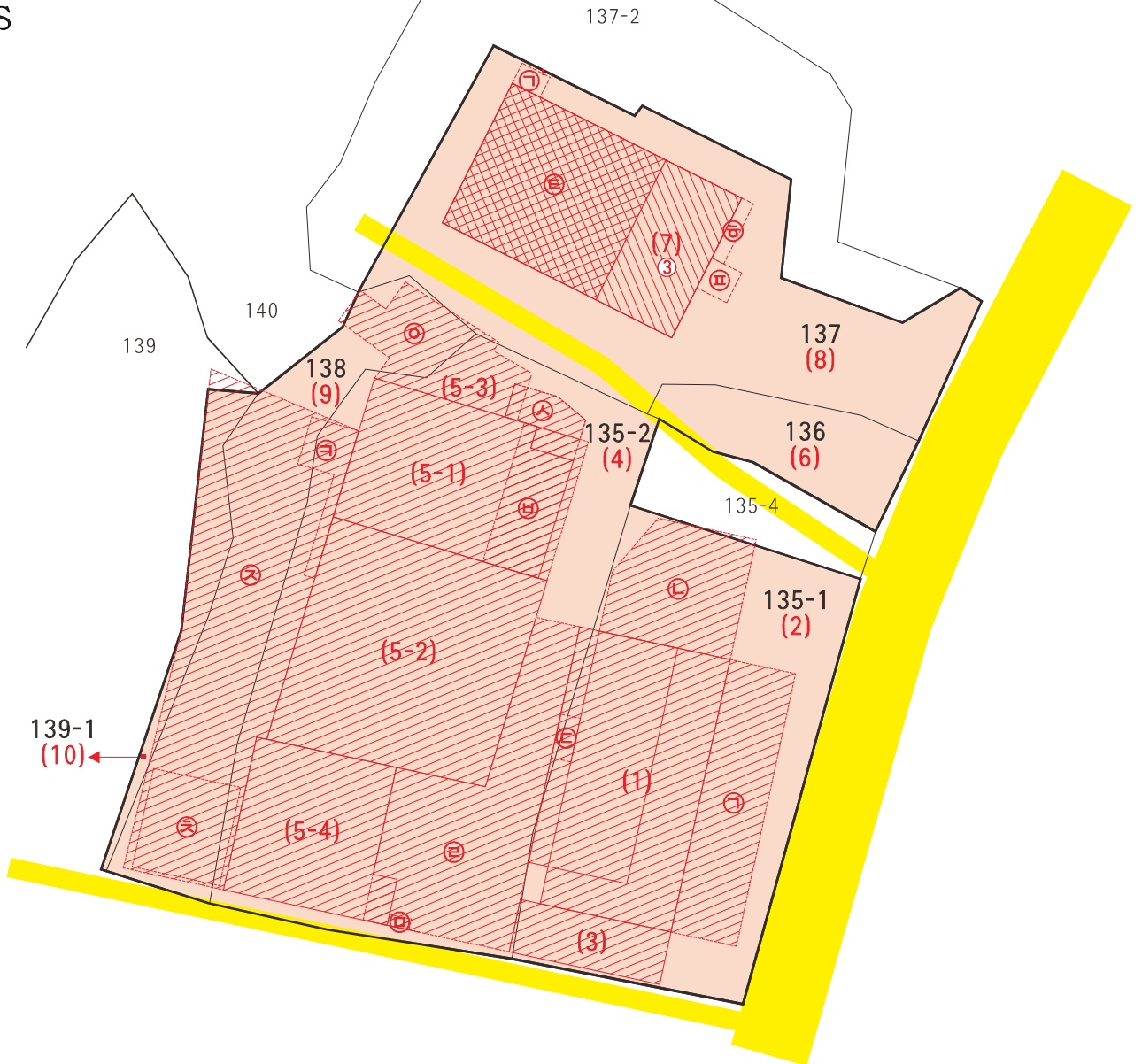
소재지

충청남도 공주시 계룡면 내흥리 135-1 외












지 적 및 건물 개 황 도

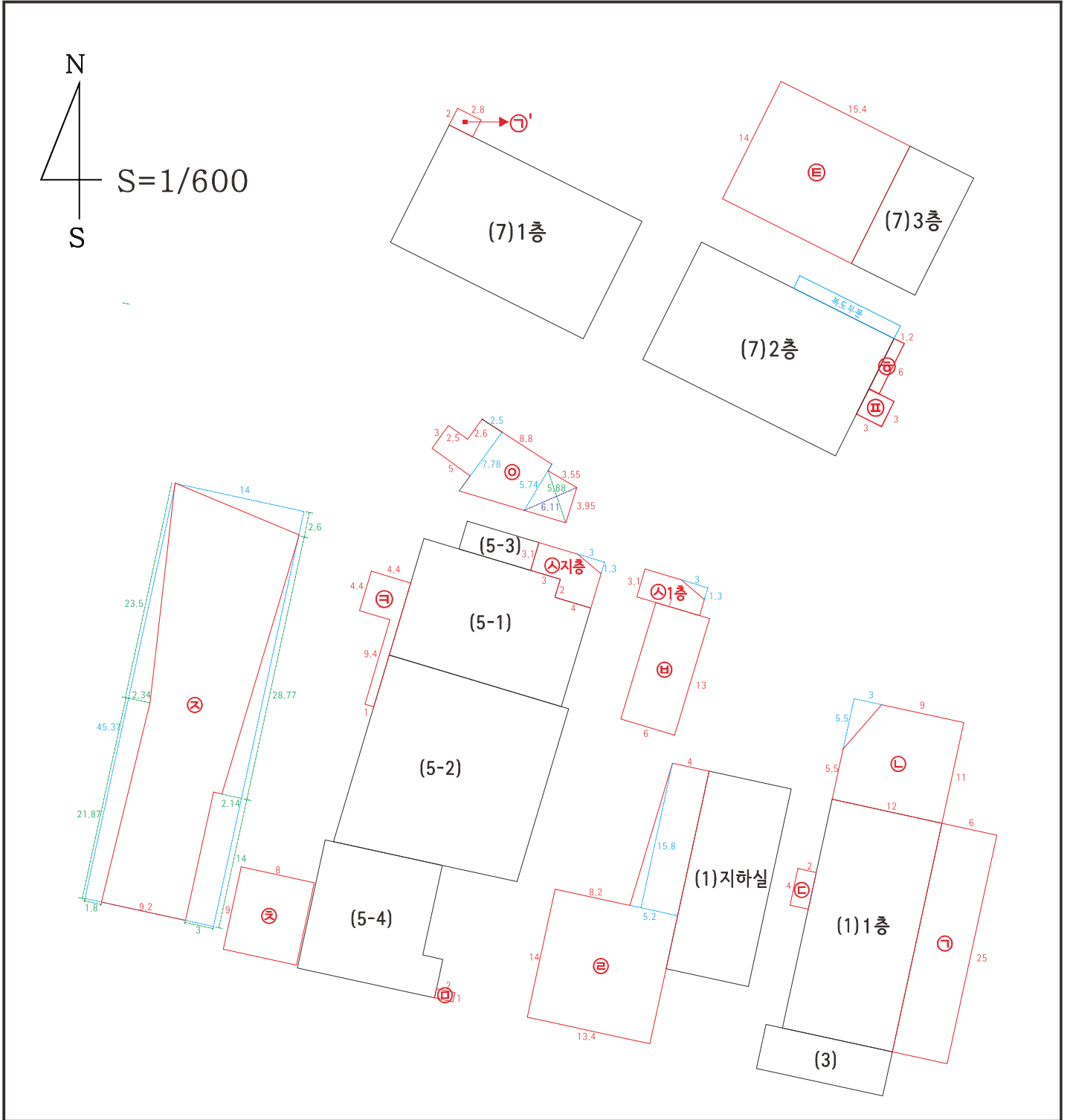
N
S=1/600
S










범례

- | | | | | | |
|---|-----------|---|----------|---|-----------|
|  | 평가대상토지 |  | 용도지역구분선 |  | 평가건물 3층이상 |
|  | 도 로 선 |  | 평가건물 1 층 |  | 부합물 및 종물 |
|  | 계 획 도 로 선 |  | 평가건물 2 층 |  | 제 시 외 건 물 |

지 적 및 건 물 개 황 도



범례	 평가대상토지	 용도지역구분선	 평가건물 3층이상
	 도로 선	 평가건물 1층	 부합물 및 종물
	 계획도로 선	 평가건물 2층	 제시 외 건물

지 적 및 건 물 개 황 도

【 평가건물 】

일련번호(1) : 경량철골조 조립식 슬레이트지붕 농산물 보관창고 $\left\{ \begin{array}{l} 1\text{층} : 298.89\text{m}^2 \text{ [공부면적]} \\ \text{지하실} : 194.4\text{m}^2 \text{ [공부면적]} \end{array} \right.$

일련번호(3) : 경량철골조 조립식 슬레이트지붕 단층 주택 66.24m^2 [공부면적]

일련번호(5) 1동 : 경량파이프조 조립식판넬지붕 단층 농산물 보관창고 241.6m^2 [공부면적]

일련번호(5) 2동 : 철골조 조립식판넬지붕 단층 농산물,농기계 보관창고 398.67m^2 [공부면적]

일련번호(5) 3동 : 철골조 조립식판넬지붕 단층 창고 24.8m^2 [공부면적]

일련번호(5) 4동 : 철골조 조립식판넬지붕 단층 농산물 보관창고 189.32m^2 [공부면적]

일련번호(7) 1층 : 철골철근 콘크리트구조 단열판넬지붕 일반공장 317.85m^2 [공부면적]

일련번호(7) 2층 : 일반철골구조 단열판넬지붕 일반공장, 창고 335.8m^2 [공부면적]

일련번호(7) 3층 : 일반철골구조 단열판넬지붕 사무소 106.94m^2 [공부면적]

기호㉠ : 경량철골조 판넬지붕 비가림시설 $(6 \times 25) \approx 150\text{m}^2$

기호㉡ : 경량철골조 보온덮개 창고 $(12 \times 11) - (3 \times 5.5 \times 0.5) \approx 123.7\text{m}^2$

기호㉢ : 경량철골조 판넬지붕 기계실 $(4 \times 2) \approx 8\text{m}^2$

기호㉣ : 경량철골조 슬레이트지붕 비가림시설 $(14 \times 13.4) + \{(4 + 5.2) \times 15.8 \times 0.5\} \approx 260.2\text{m}^2$

기호㉤ : 경량철골조 판넬지붕 창고 $(2 \times 1) \approx 2\text{m}^2$

기호㉥ : 경량철골조 판넬지붕 사무실 $(6 \times 13) \approx 78\text{m}^2$

기호㉦ : 조적조 슬래브지붕 창고 1층 $(7 \times 3.1) - (3 \times 1.3 \times 0.5) \approx 19.7\text{m}^2$

지층 $(7 \times 3.1) + (4 \times 2) - (3 \times 1.3 \times 0.5) \approx 27.7\text{m}^2$

기호㉧ : 경량철골조 판넬지붕 소각실 $(3 \times 2.5) + (5.6 \times 2.5) + \{(7.78 + 5.74) \times 6.3 \times 0.5\} + (5.88 \times 6.11 \times 0.5) \approx 82\text{m}^2$

기호㉨ : 철골조 썬라이딩지붕 작업장 $(14 \times 45.37) - (2.6 \times 14 \times 0.5) - (3 \times 14) - (2.14 \times 28.77 \times 0.5) - (2.34 \times 23.5 \times 0.5) - \{(2.34 + 1.8) \times 21.87 \times 0.5\} \approx 471.4\text{m}^2$

기호㉩ : 경량철골조 판넬지붕 건조실 $(8 \times 9) \approx 72\text{m}^2$

기호㉪ : 경량철골조 판넬지붕 창고 $(4.4 \times 4.4) + (1 \times 9.4) \approx 28.7\text{m}^2$

기호㉫ : 일반철골구조 단열판넬지붕 집회실 $(15.4 \times 14) \approx 215.6\text{m}^2$

기호㉬ : 철골조 철판지붕 캐노피 $(3 \times 3) \approx 9\text{m}^2$

기호㉭ : 스텐벽체잇기 렉산지붕 비가림시설 $(1.2 \times 6) \approx 7.2\text{m}^2$

기호㉮' : 경량철골조 판넬지붕 기계실 $(2 \times 2.8) \approx 5.6\text{m}^2$

범례



평가대상토지



도 로 선



계 획 도 로 선



용도지역구분선



평가건물 1층



평가건물 2층



평가건물3층이상

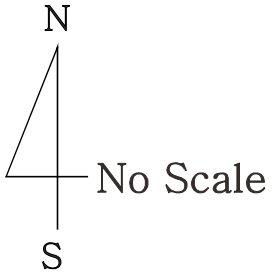


부합물 및 종물

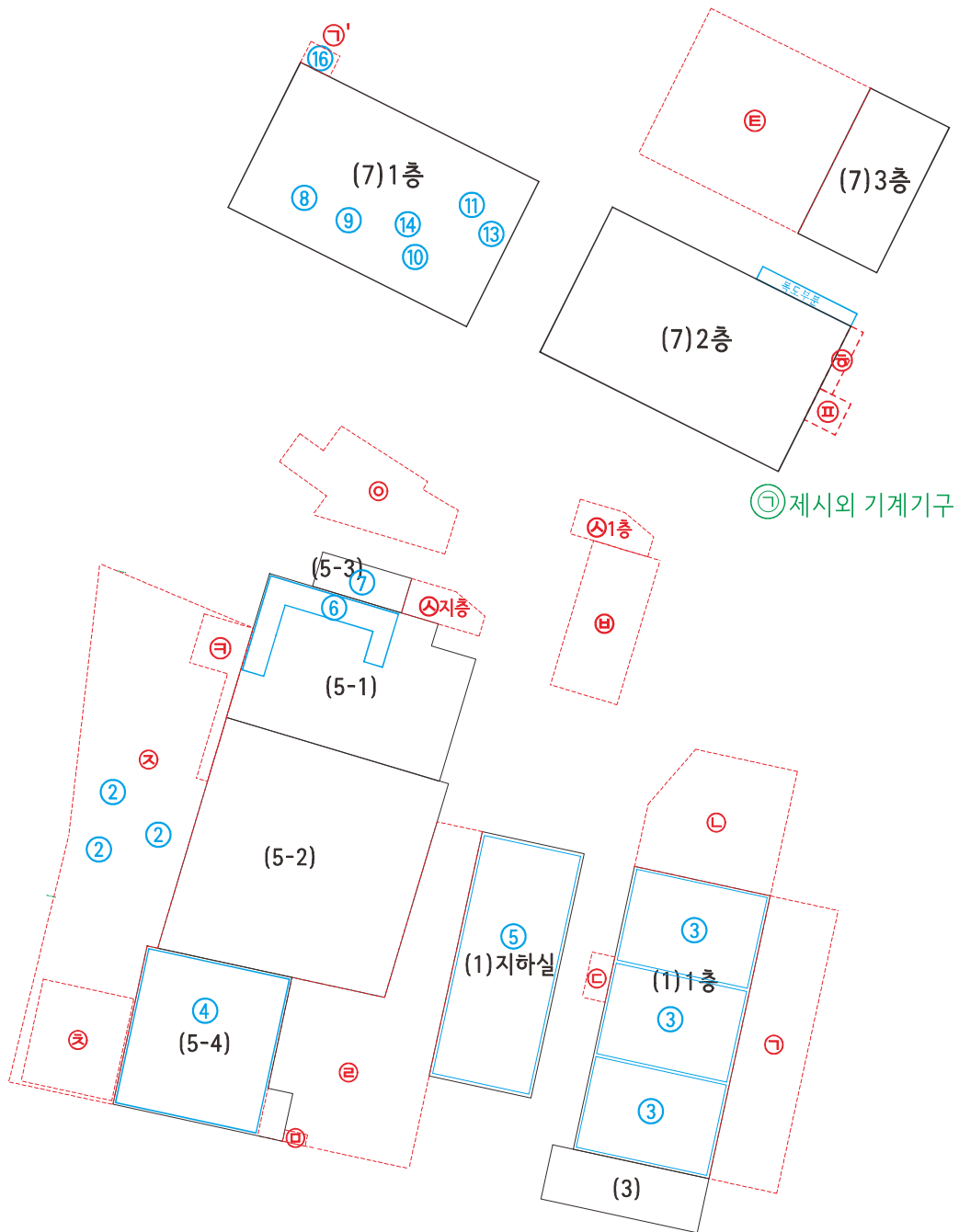
제 시 외 건 물

기계시설 배치도

1, 2(일부), 12, 15 소재불명



【 기계기구(1~16) 】



㉞ 제시외 기계기구

사 진 용 지



【 주위 환경 】



【 남측 도로 】



【 1,2,ㄱ,ㄴ 】



【 1 지하층 】

사 진 용 지



【 5-3, 사,ㅇ 】



【 5-3, 바, 사,ㅇ 】



【 6 】



【 7, 2층 복도부분 】

사 진 용 지



【 7,8 】



【 7,ㄷ 】



【 7,ㄷ 】



【 7,ㅍ,ㅎ 】

사 진 용 지



【 ㄱ 】



【 ㄴ 】



【 ㄷ 】



【 ㄹ 】

사 진 용 지



【 ㄹ 】



【 ㄹ,5-4 】



【 바,사 】



【 ㅅ 】

사 진 용 지



【 스 】



【 스, 에스, 코 】



【 에스 】



【 에스 】

사 진 용 지



【 ㉔ 】



【 ㉕ 】

사 진 용 지



【 기계기구 2 】



【 기계기구 2 】



【 기계기구 2 】



【 기계기구 3 】

사 진 용 지



【 기계기구 3 】



【 기계기구 4 】



【 기계기구 4 】



【 기계기구 5 】

사 진 용 지



【 기계기구 6 】



【 기계기구 6 】



【 기계기구 6 】

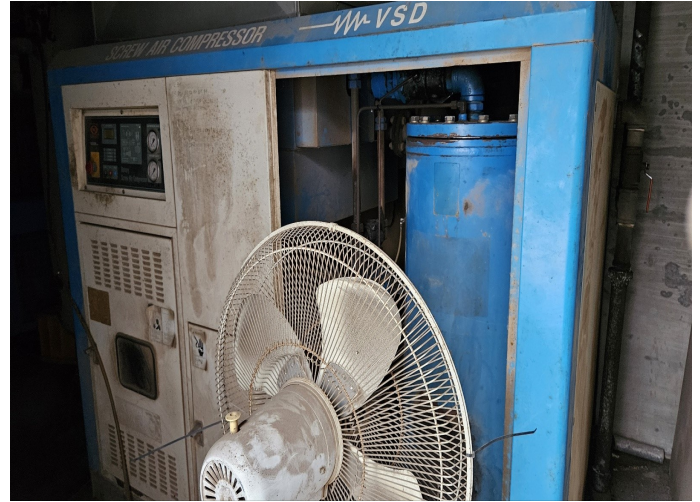


【 기계기구 6 】

사 진 용 지



【 기계기구 6 】



【 기계기구 7 】



【 기계기구 8 】



【 기계기구 9 】

사 진 용 지



【 기계기구 10,14 】



【 기계기구 11 】



【 기계기구 13 】



【 기계기구 16 】

사 진 용 지



【 제시외기계기구 ㄱ 】