

감정평가서

건명	파산자 주식회사 티에프제이의 파산관재인 전선주 소유물건(2025타경51218)
의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 최정진
감정서번호	251-051202

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.

해솔감정평가사사무소

(토지 · 건물 · 기계기구) 감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

감정평가액	일백오십일억일천사십이만칠천이백오십원정(₩15,110,427,250.-)						
의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 최정진	감정평가목적	법원경매				
채무자	-	제출처	대전지방법원 서산지원 경매5계				
소유자 (대상업체명)	파산자 주식회사 티에프제이의 파산관재인 전선주 (2025타경51218)	기준가치	시장가치				
		감정평가 조건	-				
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일			
		2025.06.27	2025.05.19 ~ 2025.06.27	2025.06.27			
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	
		별	지	참	조		
감정평가액의 산출근거 및 결정의견							
" 별 지 참 조 "							

(토지 · 건물 · 기계기구)감정평가표

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	15,199	토지	15,199	299,000	4,544,501,000
	건물	6,253.21	건물	6,253.21	-	5,232,626,250
	기계기구	4	기계기구	4	-	5,203,500,000
	제시외 기계기구	(1)	제시외 기계기구	1	-	119,800,000
	제시외 관정	(1)	제시외 관정	1	-	10,000,000
	이		하	여	백	
	합 계					₩15,110,427,250

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적 및 근거

1. 감정평가의 목적

본건은 충청남도 당진시 신평면 신흥리 소재 "신흥1리마을회관" 남서측 인근에 위치하는 공장재단(토지, 건물, 기계기구)에 대한 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본건의 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 근거하여 감정평가하였음.

II. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.06.27일 임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.05.19일부터 2025.06.27일까지 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

Ⅲ. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 감정평가의 방법

부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.

- 1) 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건이 가액을 산정하는 감정평가방법인 '원가법'
- 2) 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 '공시지가기준법'
- 3) 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 '거래사례비교법'
- 4) 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 '수익환원법'

2. 토지의 평가

- 1) 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였음.
- 2) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하므로, 본건 토지는 시장성을 지니는 부동산으로서 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

3. 건물 등의 평가

건물 등의 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제12조, 제15조 등 관련 제법령에 근거하여 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였음.

다만 건물 등은 유사한 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등의 사유로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

4. 기계기구의 평가

본건 기계기구는 「감정평가에 관한 규칙」 제19조, 제26조, 제28조 및 「감정평가 실무기준」 [620-1.3.3] 등 관련 제법령에 근거하여 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였음.

다만 본건 기계기구는 유사한 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등의 사유로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

IV. 감정평가조건

해당사항 없음.

V. 그 밖의 사항

1. 본건의 지번, 지목, 면적 등 목록표시는 귀 제시목록에 의거하였으니 집행시 재확인 바람.
2. 본건 토지의 지적 경계는 지적도, 항공사진 등을 이용하여 개략적으로 조사하였으며, 정확한 지적 경계, 면적 등의 관련사항은 필요한 경우 측량을 요함.
3. 본건 지상에 소재하는 조경수, 울타리 등은 일반적인 거래관행에 따라 토지에 포함하여 감정평가하였음.
4. 일련번호(2) 건물 내부에 OVERHEAD CRANE이 설치되어 있으며, 재조달원가 산정시 이를 감안하여 감정평가하였음.
5. 일련번호(3)의 옥탑(계단실) 등은 건물의 재조달원가 산정시 이를 감안하여 감정평가하였음.
6. 본건 기계기구는 현장조사 당시 단전상태로 정상 작동 여부를 확인할 수 없었으나 감정평가의 목적 및 취지를 고려하여 통상적인 상태를 상정하여 감정평가하였으며 정상 작동 여부 및 기타 정비가 필요한 부분 등에 대하여는 별도 확인을 요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

7. 일련번호(1)에 관정대장 미등재 관정이 소재하여 외부 관리상태 등을 고려하여 제시외 관정으로 감정평가하였고 세부 사양이 확인되는 경우 감정평가액이 변동될 수 있으며, 정상작동 여부, 소유관계 및 일괄 경매 여부에 대하여 재확인 바람.

8. 본건 지상에 후첨 '사진용지'와 같이 공장재단 저당목록에 미등재된 기계기구(수변전설비)가 소재하여 통상적인 상태를 상정하여 제시외 기계기구(a)로 감정평가하였으며, 정상작동 여부, 소유관계 및 일괄 경매 여부에 대하여 재확인 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

I. 대상물건 개요

토지	일련 번호	소재지	지목	면적(m ²)	용도지역 이용상황		개별공시지가 (2025.01.01)	비 고
	1	신흥리 366-6	공장용지	15,199.0	계획관리지역 공업용		145,500	
건물	일련 번호	소재지	구조 및 층수		용도	면적(m ²)	사용승인일	비 고
	2	신흥리 366-6	일반철골구조 1층		공장	5,761.69	2015.03.23	
	3	신흥리 366-6	일반철골구조 2층		공장	491.52	2015.03.23	
기계 기구	일련 번호	기계기구 명칭		제작자	제작일자	수량(식)	비 고	
	1	OVEN		ATA	2022.01.20	1		
	2	Crimper Line		대동정공	2022.07.22	1		
	3	Scrubber		MATPLUS	-	1		
	4	Baler		오성기공	2022.07.25	1		

※ 대상물건의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조 바람.

II. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 의거 인근지역 내에 소재하는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상 제한상태, 일반수요와 유용성 등의 제반 가치 형성요인과 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 산출하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

나. 비교표준지 선정

【 공시기준일 : 2025년 01월 01일 】

기호	소재지	지목	면적 (m ²)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/m ²)	비고
A	신흥리 317-1	공장용지	3,137.00 (일단지)	공업용	계획관리	세각(가)	부정형 평지	117,200	

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도 지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 기호(A)를 비교표준지로 선정하였음.

다. 시점수정

○ 기준시점 : 2025.06.27

표준지	용도지역	산정기간	시·군·구 계 산 식	시점수정치
A	계획관리 지역	2025.01.01 ~ 2025.06.27	충청남도 당진시 (25.01.01~25.06.27) (계획관리) 2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.331 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.047 $(1 + 0.00331) * (1 + 0.00047 * 27/31)$ ≈ 1.00372	1.00372

- 2025년 6월 자가변동률이 미고시되어 5월 자가변동률로 일할 계산하였음.

라. 지역요인비교

본건과 비교표준지가 속한 지역은 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 지역요인을 공유하는 인근지역인바 지역요인은 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

마. 개별요인비교

- 개별요인 비교항목 (공업지대)

조건	항 목	세 항 목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	철도전용인입선, 전용부두
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원, 공업용수, 공장배수
	자연환경	지반, 지질 등
획지 조건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 규제의 정도, 기타규제
기타 조건	기 타	장래의 동향, 기타

- 개별요인 비교치

일련 번호	소재지	지번	지목	비교 표준지	개별요인 비교						
					가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	소계
1	신흥리	366-6	공장 용지	A	1.20	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	1.140
일련번호(1)은(는) 표준지(A) 대비 가조조건(가로의 폭·구조, 계통 및 연속성 등)에서 우세하나 획지조건(형상, 접근도로상태 등 고려)에서 열세함.											

바. 그 밖의 요인의 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 유권해석(건설부 토정30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.9.10선고 92누16300) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

2) 그 밖의 요인 검토방식

$$\text{그 밖의 요인} = \frac{\text{사례 기준 비교표준지 가액 [사례단가 \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}]}{\text{기준시점 당시 비교표준지 공시지가 [공시지가 \times \text{시점수정}]}$$

3) 가격자료의 선택

① 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	지목	용도지역	토지단가 (원/㎡)	평가목적	기준시점	비고
가	신흥리 4**-**	공장용지	계획관리지역	285,000	경매	2023.03.27	
나	매산리 1**-**	공장용지	계획관리지역	257,000	경매	2024.06.10	
다	도성리 4**-*	공장용지	계획관리지역	250,000	경매	2020.06.12	

② 거래사례

[출처 : KAIS 및 등기사항전부증명서]

기호	소재지	토지	용도지역	면적(㎡)	거래금액(원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
		건물	이용상황				사용승인일
라	매산리 1**-**	공장용지	계획관리	11,438.00	4,200,000,000	242,291	2023.12.13
		건물	공장	2,689.27			2007.12.27
건물가격 산정 : 2,689.27 × 531,250 (850,000 × 25/40) = 1,428,674,688 토지가격 배분 : (4,200,000,000 - 1,428,674,688) ÷ 11,438.0 = 242,291							

토지와 건물이 일괄 거래된 거래사례는 거래금액에서 사례건물의 구조, 용도, 사용승인일 등을 고려하여 거래시점 당시 건물가액을 추정하여 공제한 후 토지면적을 기준으로 한 토지단가임.

③ 가격자료의 선택

용도지역 및 이용상황, 지리적 위치 등에서 유사한 사례로 비교가능성이 높다고 인정되는 위 기호(가)를 대상토지 감정평가를 위한 사례로 선정하여 그 밖의 요인 보정치를 산출하기로 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

4) 시점수정

사례 기호	시·군·구 용도지역	산정기간	지가변동률	시점수정치
가	충청남도 당진시 계획관리지역	2023.03.27 ~ 2025.06.27	2.414%	1.02414

5) 지역요인

비교표준지와 사례 토지가 속한 지역은 인근지역에 소재하는바 지역요인은 대등함.

6) 개별요인

비교표준지		사례		개별요인						
기호	소재지	기호	소재지	가로	접근	환경 (자연)	획지	행정적	기타	계
A	신흥리 317-1	가	신흥리 4**-**	1.05	0.80	1.00	1.05	1.02	1.00	0.900
비교내용		표준지(A)는 사례(가) 대비 가로조건(가로의 폭·구조, 계통 및 연속성 등), 획지조건(형상, 접면도로상태 등) 및 행정적조건(행정상 규제정도 등)에서 우세하나 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서 열세함.								

7) 격차율 산정

표준지	사례	소재지	용도지역 지 목	단가(원/m ²)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정가격	격차율
	비교 표준지								
A	가	신흥리 4**-**	계획관리 공장용지	285,000	1.02414	1.00	0.900	262,691	2.233
	A	신흥리 317-1	계획관리 공장용지	117,200	1.00372	-	-	117,635	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

8) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기에서 산정된 격차율 검토 결과 적절한 평가를 위하여 비교표준지 공시지가의 보정이 필요한 것으로 판단되며 인근지역 내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 기타 참고자료 등 제반 가격자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합적으로 참작하여 상기 격차율의 범위 내에서 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하여 적용하였음.

표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
A	2.23

사. 토지단가의 결정

일련 번호	소재지	지번	지목	비교표준지		시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	적용단가 (원/㎡)
				기호	공시지가					
1	신흥리	366-6	공장 용지	A	117,200	1.00372	1.000	1.140	2.23	299,000

아. 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련 번호	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
1	15,199.0	299,000	4,544,501,000	

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 산출하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

나. 비교거래사례의 선정

1) 거래사례

[출처 : KAIS 및 등기사항전부증명서]

기호	소재지	지목	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일)	비고
라	매산리 1**-**	공장용지	계획관리지역	242,291	2023.12.13	

2) 선정사유

본건과 용도지역, 이용상황, 입지조건 등이 유사하여 기호(라)를 비교 사례자료로 선정함.

다. 사정보정

비교 거래사례의 거래과정에 특별한 사정이나 개별적인 동기 등은 발견되지 않음.(1.00)

라. 시점수정(지가변동률)

사례 기호	시·군·구 용도지역	산정기간	지가변동률	시점수정치
라	충청남도 당진시 계획관리지역	2023.12.13 ~ 2025.06.27	1.561%	1.01561

마. 개별요인

일련 번호	사례 기호	가로조건	접근조건	환경조건 (자연조건)	획지조건	행정적조건	기타조건	계
1	라	1.20	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.200
일련번호(1)은(는) 사례(라) 대비 가로조건(가로의 폭·구조, 계통 및 연속성 등)에서 우세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

바. 토지단가의 산정

일련 번호	사례 기호	비교사례 단가(원/m ²)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/m ²)
1	라	242,291	1.00	1.01561	1.000	1.200	295,000

사. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	면적(m ²)	적용단가(원/m ²)	시산가액(원)	비고
1	15,199.0	295,000	4,483,705,000	

3. 합리성 검토 및 토지가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액

평가방법	시산가액(원)	비 고
공시지가기준법	4,544,501,000	
거래사례비교법	4,483,705,000	

나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위해서는 대상물건별로 정한 감정평가방법을 적용하되, 제11조의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하도록 규정하고 있음.

대상부동산의 각 방법에 의한 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

다. 토지가액의 결정

감정평가액(원)	<u>4,544,501,000</u>
----------	----------------------

Ⅲ. 건물가액 산출근거

1. 산출개요

건물가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조·용재·시공의 정도 및 부대설비 등을 고려한 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였으며, 감가수정은 경제적 내용연수를 기준으로 감정평가하였음.

2. 재조달원가의 산정

가. 건축물 재조달원가

[출처 : 한국부동산연구원, 2024년 기준]

분 류	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용 연수
05-01-06-10	일반공장	철골조/철골지붕틀/ 샌드위치패널/12m	2	1,194,000	35 (30~40)
05-01-06-10	일반공장	철골조/철골지붕틀/ 샌드위치패널/12m	3	1,070,000	35 (30~40)
05-01-06-10	일반공장	철골조/철골지붕틀/ 샌드위치패널/12m	4	975,000	35 (30~40)
05-01-06-10	일반공장	철골조/철골지붕틀/ 샌드위치패널/20m	2	1,522,000	35 (30~40)
05-01-06-10	일반공장	철골조/철골지붕틀/ 샌드위치패널/20m	3	1,391,000	35 (30~40)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

나. 건물신축단가표

[출처 : 한국부동산원, 2024년 기준]

분 류	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용 연수
6-1-6-12	일반공장	철골조/철골지붕틀 칼라피복 철판잇기(층고9m초과-20m)	2	1,600,000	35 (30~40)
6-1-6-12	일반공장	철골조/철골지붕틀 칼라피복 철판잇기(층고9m초과-20m)	3	1,331,000	35 (30~40)
6-1-6-12	일반공장	철골조/철골지붕틀 칼라피복 철판잇기(층고9m초과-20m)	4	1,168,000	35 (30~40)
6-1-6-12	일반공장	철골조/철골지붕틀 칼라피복 철판잇기(층고9m초과-20m)	5	1,020,000	35 (30~40)

다. 표준단가

일련 번호	해당층	면적 (㎡)	이용상황	구조	표준단가 (원/㎡)
2	전체	5,761.69	공장	일반철골구조	1,100,000
3	전체	491.52	사무실 등	일반철골구조	1,300,000

※ 건물의 구조, 재질 및 현상 등을 참작하여 표준단가를 적용하였음.

라. 보정단가

설비명	내역	보정단가 (원/㎡)
전기설비	기본적인 전기설비	건물의 사용에 필요한 기본적인 설비로서 표준단가에 포함.
위생 및 급·배수설비	기본적인 위생설비 등	
기타설비	OVERHEAD CRANE(공장), 소방설비 등	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

마. 재조달원가

일련 번호	해당층	면적 (㎡)	이용상황	구조	재조달원가 (원/㎡)
2	전체	5,761.69	공장	일반철골구조	1,100,000
3	전체	491.52	사무실 등	일반철골구조	1,300,000

3. 감가수정

일련 번호	해당층	이용상황	구조	내용 연수	경과 연수	조정 연수	잔가율
2	전체	공장	일반철골구조	40	10	0	30/40
3	전체	사무실 등	일반철골구조	40	10	0	30/40

4. 건물가액 산출

일련 번호	해당층	면적 (㎡)	재조달원가 (원/㎡)	잔가율	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
2	전체	5,761.69	1,100,000	30/40	825,000	4,753,394,250
3	전체	491.52	1,300,000	30/40	975,000	479,232,000
합계		6,253.21				5,232,626,250

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

IV. 기계기구가액 산출근거

1. 산출개요

기계기구가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제19조, 제26조, 제28조 및 「감정평가 실무기준」 [620-1.3.3] 등 관련 제법령에 의거 구조, 규격, 형식, 용량, 수요정도, 경과년수, 잔존내용년수, 현상 및 관리상태 등을 종합적으로 고려하여 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였음.

$$P = C \times r^n = C \times (1-k)^n$$

P : 적산가격, C : 재조달원가, r : 전년대비잔가율, k : 매년감가율, n : 경과년수

2. 재조달원가의 결정

기계기구의 재조달원가는 구조, 규격, 형식, 용량 및 기계기구의 기능적·경제적 특성 등을 고려하여 대상물건의 최초 취득가액, 물가자료 및 기준시점 당시 같거나 비슷한 물건을 재취득하는 데에 드는 비용 등을 고려하여 결정하였음.

3. 감가수정

기계기구의 감가수정은 구조, 규격, 형식, 용량 등을 참작하여 매년 체감하는 기계기구의 잔존가치에 일정한 감가상각률을 곱하여 매년의 감가액을 산정하는 방법인 정률법을 적용하되 관찰감가법을 병용하였음.

4. 기계기구 감정평가액의 결정

본건 기계기구는 가공설비 라인으로서 일부 기계기구의 제작일자는 다소 차이가 있으나 가동시점 등을 감안하여 감정평가하였으며, 기계기구의 구체적인 산출근거 및 규격, 용량, 형식 등은 '기계기구감정평가명세표'를 참조 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

V. 감정평가액의 결정

구분	면적(m ²) 또는 수량	적용단가 (원/m ²)	감정평가액 (원)	비고
토지	15,199.00	299,000	4,544,501,000	
건물	6,253.21	-	5,232,626,250	
기계기구	4식	-	5,203,500,000	
제시외 기계기구	1식	-	119,800,000	
제시외 관정	1식	-	10,000,000	
합계			<u>15,110,427,250</u>	

토지 · 건물감정평가명세표

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 당진시 신평면 신흥리	366-6	공장용지	계획관리지역	15,199	15,199	299,000	4,544,501,000	
2	충청남도 당진시 신평면 신흥리	366-6 위 지상 1동	공장	일반철골구조 기타지붕 지상1층	5,761.69	5,761.69	825,000	4,753,394,250	1,100,000 x 30/40
3	충청남도 당진시 신평면 신흥리	366-6 위 지상 2동	공장	일반철골구조 기타지붕 지상2층					
				1층	244.56	491.52	975,000	479,232,000	1,300,000 x 30/40
				2층	246.96				
소 계								₩9,777,127,250	
ㄱ	[제시외] 충청남도 당진시 신평면 신흥리	366-6	관정	부대설비 및 관정함 포함	(1식)	1식	-	10,000,000	관찰감가
소 계								₩10,000,000	
합 계								₩9,787,127,250.-	
				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 제2022-179호, 제2022-180호] OVEN 형식 : 열풍 순환식 열처리 오븐 처리속도 : 130 ~ 160m/hr 처리량 : 40kg/hr 순환 풍량 : 20,625m ³ /hr 처리 온도 : max 300℃ 공급 전원 : 380V-3PH-60Hz(전기히터) Size(mm): 3,700(W) × 11,868(D) × 2,700(H) × 4sets	ATA	1대	-	1,560,300,000	2,120,000,000 x 0.736(13/15) 관찰감가
2	Crimper Line 형식 : 스팀 가열식 크리머 라인 처리속도 : 70m/min 처리량 : 230kg/hr 구성품 : Crimper, Steam box, Dryer, DancingRoller, Cutter, Guide Line 길이 : 78m	대동정공	1대	-	2,576,000,000	3,500,000,000 x 0.736(13/15)
3	Scrubber 형식 : 이온교환식 스크러버 처리 풍량 : 11,400m/hr 처리 온도 : 200 ~ 45℃ 처리 물질 : S02, N02, 먼지 가스유입속도 : 14~15m/sec Size : 3,885(W) × 3,005(D) × 7,140(H) (Fan, Walk way, stack 제외)	MATPLUS	1대	-	515,200,000	700,000,000 x 0.736(13/15) 관찰감가
4	Baler 형식 : 유압식 수동 포장 장치 포장 생산량 : 300kg/hr (40min/1bale) 포장 중량 : 200kg/bale 포장 규격(mm) : 700W × 1000L × 900H 제품 부피 밀도 : 30~35Kg/m ³ 부대설비(종물,부합물) 포함	오성기공	1대	-	552,000,000	750,000,000 x 0.736(13/15)
소 계					₩5,203,500,000	

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	
a	[제시외 기계기구] 수변전설비 TR 1900KVA 기타 부대설비 일체 포함	-	1식	-	119,800,000	관찰감가
소 계					₩119,800,000	
합 계					₩5,323,300,000.-	
	이	하	여	백		

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

본건은 충청남도 당진시 신평면 신흥리 소재 "신흥1리마을회관" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 중소규모 공장, 농경지 및 단독주택 등으로 형성된 지역임.

(2) 토지의 상황

1) 형상 및 이용상황

부정형의 토지로 공업용으로 이용 중임.

2) 인접 도로상태

남서측의 아스콘포장 도로를 이용함.

3) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-08-19)(신흥01 일반형), 종로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(2024-12-12)(일부제한 모든 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

4) 제시목록 외의 물건

후첨 '사진용지'와 같은 관정 및 수변전설비가 소재함.

5) 기타참고사항

후첨 '사진용지'와 같은 이동 가능한 컨테이너(2개동)가 소재함.

(3) 건물의 구조 및 현상

[건물의 구조]

1) 일련번호(2) 일반철골구조 판넬지붕 단층 건물로서,

외벽 및 내벽 : 판넬잇기 및 일부 시멘트모르타르 위 페인팅 등 마감,

창호 : 새시창호 등임.

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 |

2) 일련번호(3) 일반철골구조 평지붕 2층 건물로서,
 외벽 : 알루미늄 복합판넬 등 마감,
 내벽 : 벽지도배 및 일부 타일붙임 등 마감,
 창호 : 새시창호 등임.

[이용상황]

- 1) 일련번호(2) : 공장으로 이용 중임.
- 2) 일련번호(3) : 숙소, 식당, 사무실 등으로 이용 중임.

[설비내역]

- 1) 일련번호(2)
 급·배수 및 위생설비, OVERHEAD CRANE(25t×3, 30t×1)설비, 옥내 소화전 등이 되어 있음.
- 2) 일련번호(3)
 급·배수 및 위생설비, 시스템에어컨설비, 전기판넬 난방설비(숙소부분), 화재발신기 등이 되어 있음.

(4) 기계/기구의 현상

본건 기계기구는 섬유 가공설비 라인인 Oxidation Oven, Crimper Line, Baler 및 Scrubber로 현장조사 당시 가동 중단된 상태이며 외부 관리상태는 대체로 양호함.

(5) 공작물의 현상

-.

공장 감정평가요항표

(1) 위치 및 부근의 상황
(4) 기계/기구의 현상

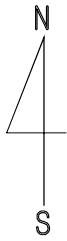
(2) 토지의 상황
(5) 공작물의 현상

(3) 건물의 구조 및 현상
(6) 기타 참고사항

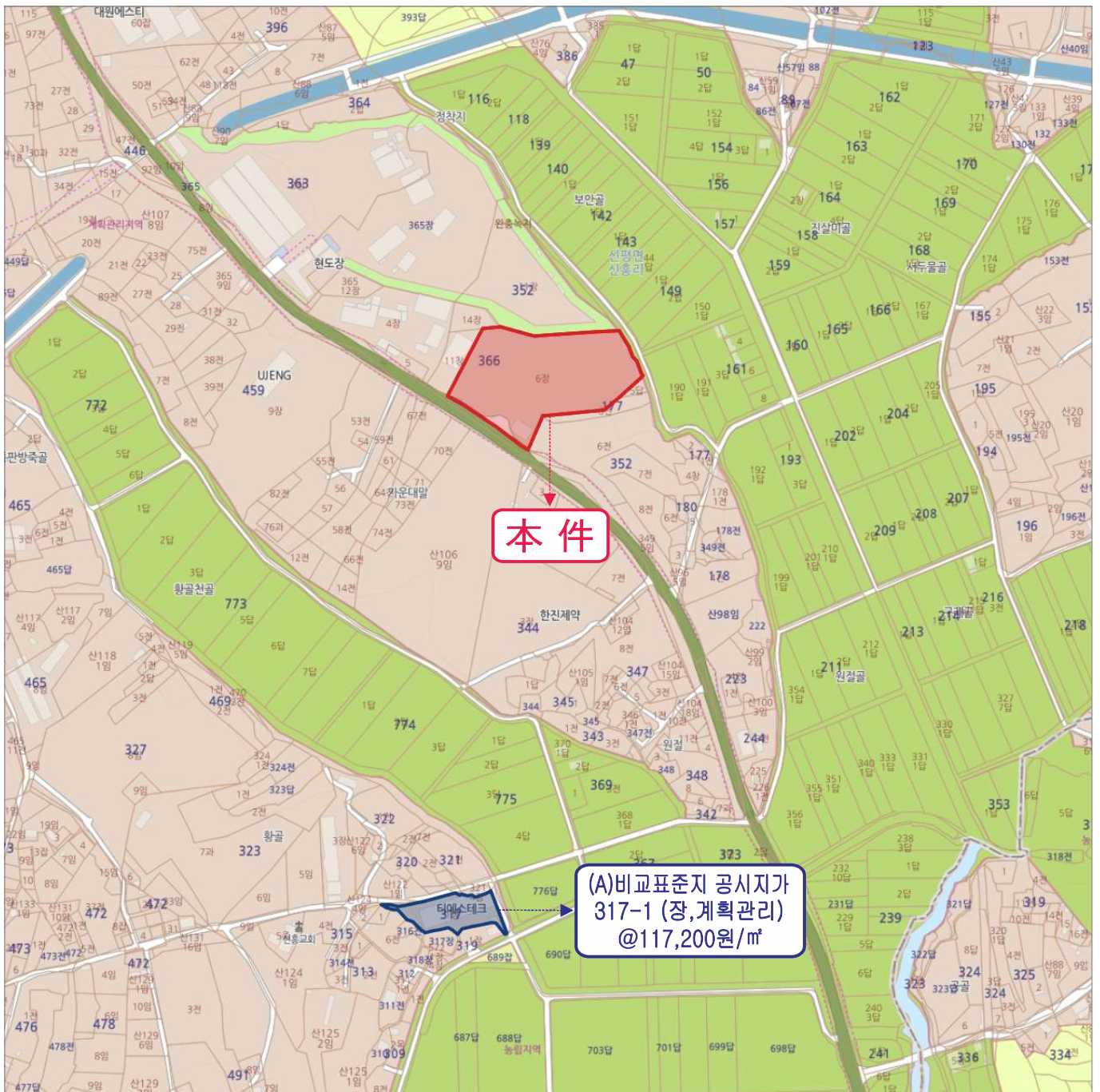
(6) 기타참고사항

임대관계는 이상임.

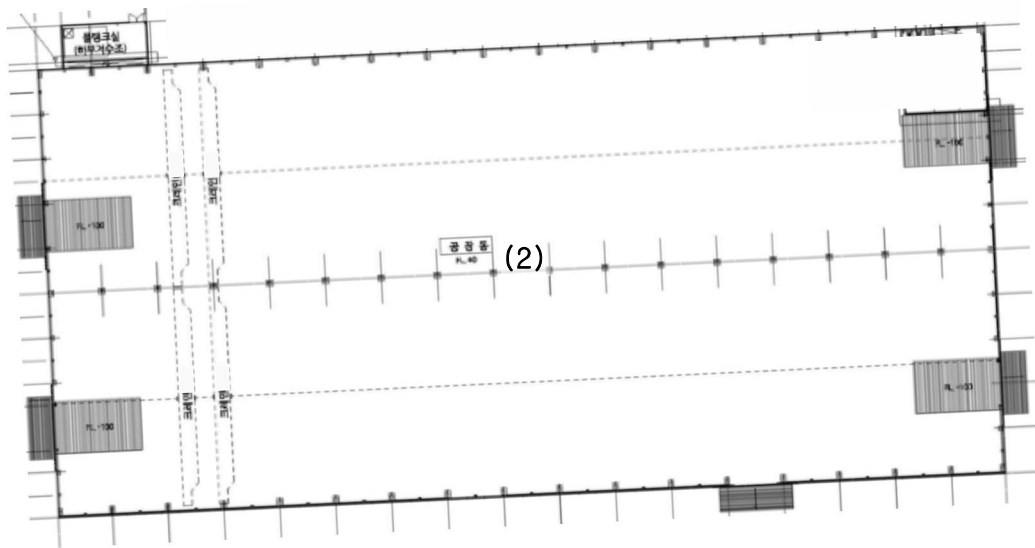
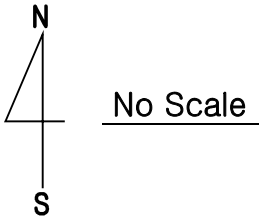
위 치 도



소재지 충청남도 당진시 신평면 신흥리 366-6

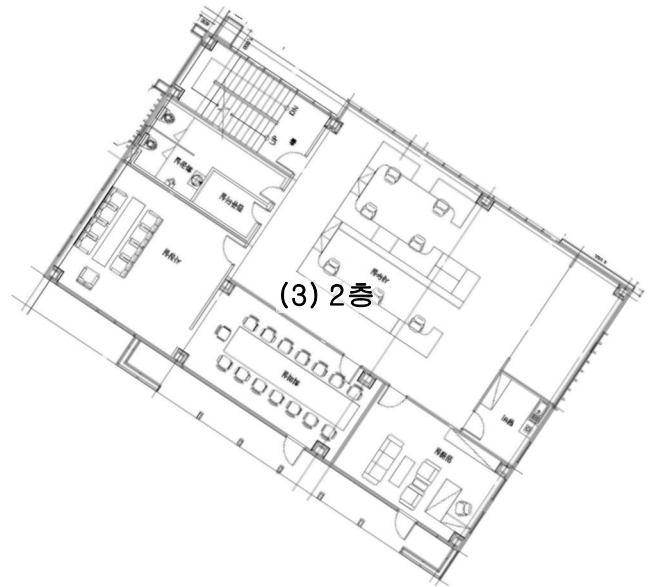
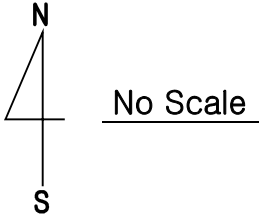


지적 및 건물개황도



일련번호(2) 5,761.69㎡(공부면적)

지적 및 건물개황도



일련번호(3) 1층 244.56㎡ (공부면적)

2층 246.96㎡ (공부면적)

사 진 용 지



본건 전경



일련번호(1,2)



일련번호(2)



일련번호(2)_내부1

사 진 용 지



일련번호(2)_내부2



일련번호(2)_내부3



일련번호(2)_내부4



일련번호(2)_OVERHEAD CRANE1

사 진 용 지



일련번호(2)_OVERHEAD CRANE2



일련번호(2)_OVERHEAD CRANE3



일련번호(3)_1



일련번호(3)_2

사 진 용 지



일련번호(3)_1층 내부1



일련번호(3)_1층 내부2



일련번호(3)_1층 내부3



일련번호(3)_2층 내부1

사 진 용 지



일련번호(3)_2층 내부2



일련번호(3)_2층 내부3



일련번호(3)_2층 내부4



일련번호(3)_옥탑(계단실)

사 진 용 지



기계기구(1,2,4)



기계기구(1,2)



기계기구(2,4)



기계기구(1)_1

사 진 용 지



기계기구(1)_2



기계기구(2)_1



기계기구(2)_2



기계기구(2)_3

사 진 용 지



기계기구(2)_4



기계기구(2)_5



기계기구(2)_5



기계기구(2)_5

사 진 용 지



기계기구(2)_6



기계기구(2)_7



기계기구(2)_8



기계기구(2)_9

사 진 용 지



기계기구(2)_10



기계기구(2)_11



기계기구(2)_12



기계기구(2)_13

사 진 용 지



기계기구(2)_14



기계기구(2)_15



기계기구(2)_16



기계기구(2)_17

사 진 용 지



기계기구(2)_18



기계기구(2)_19



기계기구(2)_20



기계기구(4)

사진용지



기계기구(3)



제시외 기계기구(a)



제시외 기계기구(a)



제시외 관정

사 진 용 지



지상 컨테이너_1



지상 컨테이너_2