



인증서번호 : 제HC24-01063호

## 감정평가 심사인증서

처리본지사	충청지사	감정서번호	DJ242-011502
감정평가액	칠십억일백구십구만사천사백원정 (₩7,001,994,400)		
기준시점	2024년 01월 25일	감정평가사	이현경
제출처	대전지방법원 서산지원 경매3계		
물건소재지	충청남도 당진시 석문면 통정리 1633		
물건종류	토지·건물	채무자	*

본인은 심사기준표에 따라 공정·성실하게 심사한 결과 본 감정평가서 내용이 적정하다고 판단되어 이에 서명날인 합니다.

### 심사감정평가사

장 윤 택



도 광 선



2024년 01월 30일

감정평가심사본부



# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

감정의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 최정진
건명	주식회사 태선엔지니어링 소유물건(2023타경59924)
감정평가서번호	DJ242-011502

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.



감정평가법인  
대일감정원 충청지사

31107 충청남도 천안시 서북구 오성로 75, 3층(두정동, 맘마빌딩)

TEL : 041-555-1400 | FAX : 041-555-5511 | www.idab.co.kr

## (부동산)감정평가표

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

감정평가사 이현경

이현경



(주)감정평가법인 대일감정원 충청지사

지사장 강태환



감정평가액 칠십억일백구십구만사천사백원정 (₩7,001,994,400.-)

의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 최정진	감정평가 목적	법원경매	
제출처	대전지방법원 서산지원 경매3계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	주식회사 태선엔지니어링 (2023타경59924)	감정평가 조건	-	
목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2024.01.25	2024.01.25 ~ 2024.01.25	2024. 01. 29

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(㎡) 또는 수량	종별	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
		별	지	참	조	

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사

심사자 서명

심사자 서명

심사자 서명



## (부동산)감정평가표

페이지: 2

감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 별	면적(㎡) 또는 수량	종 별	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금 액(원)
	토지	14,479	토지	14,479	245,000	3,547,355,000
	건물	4,576.3	건물	4,576.3	-	3,129,218,400
	(제시외건 물)	(425.9)	(제시외건 물)	425.9	-	186,760,000
	기계기구	8	기계기구	8	-	97,361,000
	(제시외기 계기구)	(1)	(제시외기 계기구)	1	-	41,300,000
	이		하	여	백	
	합 계					₩7,001,994,400

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1. 감정평가 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 충청남도 당진시 석문면 통정리 소재 “석문국가산업단지” 내에 위치하는 부동산에 대한 경매[대전지방법원 서산지원]를 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」· 「감정평가에 관한 규칙」· 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

### 3. 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 하되, 감정평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

#### 2) 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024.01.25.임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3) 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024.01.25 자로 실지조사를 하여 대상 물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

## II. 감정평가 방법의 적용 및 합리성 검토 방법

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

- ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법인 "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 "공시지가 기준법"
- 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 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "수익환원법"

2. 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 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.

3. 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제15조에 의거 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 본건 기계기구는 「감정평가에 관한 규칙」 제26조, 「감정평가 실무기준」 [630-1.3] 등에 의거 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용함.
5. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하므로, 대상물건은 시장성을 지니는 부동산으로서 본건 토지는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음. 다만, 본건 건물 및 기계기구는 유사한 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등의 사유로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

### III. 감정평가 조건

해당사항 없음.

### IV. 그 밖의 사항

1. 대상 물건의 소재지, 지번, 지목, 면적, 수량 등은 귀 제시목록에 의하였음.
2. 본건 토지 지상에는 이동 가능한 컨테이너박스 수개가 소재하며, 소유자 및 임대여부 등이 미상이고, 이동이 용이하여 평가제외 하였음.
3. 본건 토지상에 소재하는 펜스, 출입문, 급,배수설비 등은 거래관행상 토지 및 건물에 포함하여 평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.
4. 본건 토지 및 건물에 소재하는 제시 외 건물(기호 ㉠, ㉡, ㉢)은 귀 감정목적 등을 고려하여 개략적인 실측에 의한 면적에 의하였으며, 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가 하였으니, 경매진행시 소유권 및 일괄처분 여부를 확인하시기 바람.
5. 본건 기호(2) 건물의 제시외건물(㉣)은 일반건축물대장상 옥탑2층으로 기재되어 있으나, 현황 옥탑1층에 소재하며, 현황 계단실임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 본건 기계기구는 기준시점 현황 “연합자산관리(주)”에서 관리되고 있는 것으로 조사되었으며, 본건 기계기구 목록은 공장 및 광업재단법 제6조 목록 (제2022-12호) 기계기구 목록 표와 “연합자산관리(주)”에서 제공한 자료를 근거로 현장조사 시 식별 가능한 표식 등을 참고로 작성한 것이니 정확한 사항은 경매 진행 및 응찰 시 재확인을 요함.
7. 본건 공장 및 광업재단법 제6조 목록 (제2022-12호) 기계기구 목록표상 1번 “엘리피플 기계”, 2번 “파이프절단기”는 소재불명이나, 현장조사 시 기계명칭 오기로 판단되어 본 기계로 추정되는 기계를 기준으로 평가하였음.
8. 본건 기계기구는 공장 및 광업재단법 제6조 목록 (제2022-12호) 기계기구 목록표상 기계명만 기재되어 있어 모델, 구조, 형식, 용량 등의 내역이 제시되어 있지 않고, 현장 건물 내에는 제시된 기계기구 외에 설치자 미상의 기계기구들이 혼재해 있으며, 관리인의 도움과 제시된 번호 부착 여부로 물적 동일성을 확인하였는바, 정확한 사항은 경매 진행 및 응찰 시 필히 재확인요함.
9. 본건 기계기구는 공장 및 광업재단법 제6조 목록 (제2022-12호) 기계기구 목록표상 기계명만 기재되어 있으나 통상 기계기구는 관련 부대설비 등과 함께 설치, 이용, 거래되므로 본 평가는 관련 부대설비 등을 포함하여 감정평가 하였음.
10. 본건 기계기구는 현황 미사용으로 인하여 고장여부, 수리의 필요정도, 내부부품 등의 이상여부 등에 대하여 정확한 파악이 곤란하며, 공히 제작년도 미상의 기계기구로서 본 평가에서는 관찰감가법으로 잔존 내용연수 및 그 밖의 외부적 현상의 불량 정도 등을 고려하여 감정평가 하였는바, 경매진행시 각 기계기구의 내부 부품 등의 이상여부, 기계의 정상적인 가동을 위하여 추가로 소요되는 비용 등에 대하여 경매 진행 및 입찰 시 재확인을 요함.
11. 본건 토지 지상에는 철거 및 이동 용이한 기계기구, 물품 등이 다수 소재하나 평가목적 고려하여 평가 제외 하였으니 경매 진행시 소유권 및 일괄처분 여부를 확인하시기 바람.
12. 본건 토지 지상에 소재하는 수변전설비는 제시 외 기계기구이나 공장 가동에 필수적 설비인바 이를 평가하였으니 경매진행시 소유권 확인 및 일괄경매 여부를 재확인하시기 바람.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### V. 감정평가액의 산출근거 및 결정에 관한 의견

#### i. 토지가액 평가

##### 1. 대상 토지의 개요

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별지가 (원/㎡)
3	석문면 통정리 1633	14,479	공장 용지	공업용	일반 공업	중로 한면	세장형 평지	171,400

##### 2. 공시지가기준법

##### 1) 비교표준지 선정 및 그 사유

##### 가) 비교표준지 공시지가 선정

(공시기준일 : 2024. 01. 01.)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	석문면 통정리 1638	14,741.9	공장 용지	공업 나지	일반 공업	중로 한면	세장형 평지	166,300

##### 나) 비교표준지 선정사유

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교표준지로 선정하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2) 시점수정(지가변동률)

기 간	지가변동률(%)	비 고
충청남도 당진시 (24.01.01~24.01.25 ) (공업)	0.049	2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.061 ( 1 + 0.00061 * 25/31 ) ≒ 1.00049
시점수정치	0.049% (1.00049)	

※시점수정은 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 2024년 1월 지가변동률이 발표되지 않아, 2023년 12월 지가변동률을 기준으로 당해 기간의 지가변동률을 추정하였음.

### 3) 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

### 4) 개별요인 비교

당해 토지와 비교표준지 간 개별요인 비교항목은 다음과 같으며, 개별요인 비교치는 각 조건별로 세분하여 비교한 후 격차율을 산정하였음.

#### 가) 개별요인 비교항목

(공업지대)

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등
접근조건	교통시설과의 거리 등
환경조건	공급 및 처리시설의 상태, 자연환경 등
획지조건	면적, 형상 등
행정적조건	행정상의 규제정도 및 규제정도 등
기타조건	장래의 동향, 기타

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 나) 개별요인 비교치 결정

일련 번호	표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조 건	기타 조건	격차율
3	A	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.050
	대상토지는 비교표준지(A) 대비 가로조건(가로의 구조 등)에서 우세함.							

### 5) 그 밖의 요인의 보정

#### 가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 및 대법원판례 등에서 인정되는 점을 근거로 하여 인근지역 또는 동일 수급권내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

#### 나) 인근 평가사례

기호	목적	기준시점	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	도 로 교 통	형 상 지 세	평가단가 (원/ ㎡)
①	경매	23.05.10	통정리 15**	14,862.6	공장 용지	일반 공업	중로 한면	세장형 평 지	245,000
②	자산 재평가	22.08.31	통정리 15**	7,207.7	공장 용지	일반 공업	중로 각지	세장형 평 지	257,000

#### 다) 인근 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

기호	소 재 지	지목	매매(거래) 시점	단 가 (원/ ㎡)	용도지역	비 고
㉞	통정리 15**	공장용지	22.09.29	248,591	일반 공업	-
㉟	통정리 15**	공장용지	23.02.06	218,827	일반 공업	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라) 그 밖의 요인 보정치 산정

① 사례 선정

평가 대상토지와 용도지역, 이용상황등에서 가장 유사성이 있는 평가사례 기호 (①)를 선정하여 그 밖의 요인 보정치를 산정함.

② 산출방식

그 밖의 요인 보정치 = 사례로 비준한 기준시점 당시의 비교표준지가격 / 기준시점 당시 비교표준지가격

③ 그 밖의 요인 보정치 산정

※평가사례기준 표준지 가격

비교 표준지	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	①산출가격 (원/㎡)	
A	①	245,000	-	1.00779	1.00	0.95	234,563	
-시점수정 : 23.05.10 ~ 24.01.25 당진시 공업지역 지가변동을 적용 -지역요인 : 비교표준지와 비교사례는 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 대등함. -개별요인 : 비교표준지는 비교사례 대비 접근조건(교통시설과의 거리 등)에서 열세함.								
		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 격 차 율
		1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950

※비교표준지의 기준시점 가격

구 분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	②산출가격 (원/㎡)
표준지(A)	166,300	1.00049	1.00	1.000	166,381

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 가격 격차율 산정

평가사례 기준 비교표준지 가격①	기준시점의 비교표준지 가격②	가격격차율 (=①/②)
234,563	166,381	1.41

마) 그 밖의 요인 보정치의 결정

위와 같이 표준지공시지가 가격격차율을 산정하고, 인근지역내 유사부동산의 평가 사례, 거래사례, 현지조사 가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합 참작할 때 아래와 같이 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

비교표준지	사례토지	그 밖의 요인 보정치
표준지 A	사례(①)	1.40

6) 토지 단가의 결정

일련 번호	표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	시산가액 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
3	A	166,300	1.00049	1.00	1.05	1.40	244,581	245,000

7) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액

일련번호	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
3	245,000	14,479	3,547,355,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 거래사례비교법

#### 1) 인근 거래(매매) 사례

인근의 거래(매매) 사례를 분석하여 관련법령 및 판례 등에 근거할 때 적정하게 거래(매매)된 것으로 사료되는 다음의 거래(매매) 사례를 선정하였음.

#### 2) 인근 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

기호	소재지	지목	매매(거래)시점	단가 (원/㎡)	용도지역	비고
㉠	통정리 15**	공장용지	22.09.29	248,591	일반 공업	-

※ 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래로 판단되는 거래 사례 중에서 용도지역, 이용상황 등에서 가장 유사성이 있는 거래사례 기호㉠를 선택함.

#### 3) 사정보정

사정보정이란 선정된 비교사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 사정보정요인 없음. (1.00)

#### 4) 시점수정

사례 기호	기 간	용도지역	지가변동률(% (시점수정치)
㉠	22.09.29 ~ 24.01.25	당진시 공업지역	1.351% (1.01351)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 지역요인 비교

본건과 비교 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

6) 개별요인 비교

일련 번호	사례 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조 건	기타 조건	격차율
3	ⓐ	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.980
	대상필지는 사례(ⓐ) 대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태 등)에서 열세함.							

7) 토지 단가의 결정

일련 번호	사 례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정 단가 (원/㎡)
	기호	사례단가						
3	ⓐ	248,591	1.00	1.01351	1.00	0.98	246,910	247,000

8) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액

구 분	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
일련번호(3)	247,000	14,479	3,576,313,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 4. 합리성 검토 및 토지 감정평가액의 결정

#### 1) 각 방법에 의한 시산가액

구 분	감정평가액(원)	비 고
공시지가기준법	3,547,355,000	-
거래사례비교법	3,576,313,000	-

#### 2) 시산가액의 합리성 검토

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

#### 3) 토지 감정평가액의 결정

상기 제 요인을 종합적으로 고려하여 본건의 감정평가액을 다음과 같이 결정하였음.

일련번호	적용단가 (원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
3	245,000	14,479	3,547,355,000	공시지가기준법

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ii. 건물가액 평가

#### 1. 대상 건물의 개요

일련 번호	소재지	구조 및 층수	면적(㎡)	용 도	사용승인일
1	당진시 석문면	일반철골구조 기타지붕 3층	3,916.7	공장	2020.01.31
2	동정리 1633	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층	659.6	공장	2020.01.31

#### 2. 산출개요

건물가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 평가)에 의거 구조·용재·시공의 정도 및 부대설비 등을 고려한 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용함.

#### 3. 재조달원가의 산정 및 경제적 내용연수 결정

##### 1) 건물 표준신축단가

[출처: 한국부동산연구원, 2022]

분류번호	용 도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
5-1-6-10	일반공장	철골조 9-20m이하, 대규모/철골지붕틀/샌드위치패널	3	964,000	35 (30~40)
5-1-6-3	일반공장	철골조 9-20m이하, 소규모/철골지붕틀/대골슬레이트	3	1,058,000	35 (30~40)
4-1-5-9	사무실 (저층용)	철근콘크리트조/저층용 평지붕 방수	4	1,294,000	55 (50~60)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 2) 부대시설 보정단가

설비종류	설비내역	보정단가(원/㎡)
전기설비	기본적인 전기설비	제조달원가에 포함
위생설비, 급매수	기본적인 위생설비 등	
난방설비	천장형시스템냉난방 등	
기타설비	소방설비, 화재탐지설비 등	

### 3) 제조달원가 및 내용연수 결정

상기 22년도 건물신축단가표상의 표준단가를 참작하되, 대상건물의 규모, 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법, 시공정도, 관리상태, 장래 효용성 등을 종합적으로 고려하여 제조달원가와 경제적내용연수를 아래와 같이 결정함.

일련 번호	구조	용도	층	경제적 내용연수	제조달원가 (원/㎡)
1	일반철골구조	물품제조공장	1층	40	800,000
		관리사무실, 숙소	2층	40	950,000
2	철근콘크리트구조	식당	1층	50	1,200,000
		사무실	2층	50	1,200,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 4) 건물단가 산출 및 결정

[※잔존가치율 = 잔존 내용년수/(총)내용년수]

구분	층	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용년수	실제 경과연수	유효 경과연수	잔존 가치율	건물단가 (원/㎡)
1	1층	800,000	40	4	4	36/40	601,250
	2층	950,000	40	4	4	36/40	855,000
2	1층	1,200,000	50	4	4	46/50	1,104,000
	2층	1,200,000	50	4	4	46/50	1,104,000

### 4. 건물가액

번호	층	적용단가 (원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	1층	600,000	3,716.7	2,230,020,000	-
	2층	855,000	200	171,000,000	-
	합계			<b>3,916.7</b>	<b>2,401,020,000</b>
2	1층	1,104,000	335.6	370,502,400	-
	2층	1,104,000	324	357,696,000	-
합계			<b>659.6</b>	<b>728,198,400</b>	-
감정평가액(합계)			<b>4,576.3</b>	<b>3,129,218,400</b>	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### iii. 기계기구 평가

#### 1. 대상 기계기구의 개요

소재지		충청남도 당진시 석문면 통정리 1633				
일련 번호	기계기구명	제작 업체	수량		제조 연월	비고
			목록	사정		
1	엘리피플기계	삼진웰택(주)	1식	1식	미상	현황 기계명 파이프절단기
2	파이프자동절단기	아마다	1식	1식	미상	현황 기계명 벤드쏘
3	두산CNC선반	두산	1세트	1세트	미상	-
4	중고고철압축기	(주)디엠씨	1세트	1세트	미상	-
5	원형톱기계	동진기계	1대	1대	미상	-
6	톱기계	Karmetal	1대	1대	미상	-
7	콤프레샤	한신콤프레샤	1대	1대	미상	-
8	파이프절단기 외	아마다	1대	1대	미상	-

※ 기계기구 목록표상 제작업체 정보는 없으며, 상기 제작업체는 기계 상에 쓰여진 또는 부착된 표식 등을 근거로 작성한 것으로 경매 진행 및 응찰 시 주의 및 재 확인을 요함.

#### 2. 기계기구 가액 산출근거

##### 1) 산출개요

본건 기계기구의 감정평가는 원가법을 적용하되, 해당 기계기구의 규격, 형식, 용량 및 제작일자 등 관련사항이 미상인 관계로 현상 및 관리상태 등 제반사항을 종합적으로 고려한 관찰감가법을 병용하였음.

##### 2) 감정평가액 결정

후첨 '기계기구 감정평가명세표' 참조

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### VI. 감정평가액의 결정

#### 1. 감정평가액

구 분		감정평가액(원)
건물	기호1	2,401,020,000
	기호2	728,198,400
토지	기호3	3,547,355,000
기계기구		97,361,000
<제시외 건물>		186,760,000
<제시외 기계기구>		41,300,000
<b>감정평가액(합계)</b>		<b>7,001,994,400</b>

#### 2. 결정의견

상기 가격자료에 의해 표준지공시지가를 기준으로 하되 거래사례비교법으로 그 합리성을 검토하여 산정한 토지가격과 원가법에 의한 건물가격 및 기계기구가격의 적정성이 인정되는 바, 토지가격, 건물가격 및 기계기구가격을 합산한 금액을 대상부동산 및 기계기구의 감정평가액으로 결정함.

# 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 당진시 석문면 통정리  [도로명주소] 충청남도 당진시 석문면 산단3로11길 8	1633 위 지상 에이동	공장	일반철골구조 기타지붕 2층					
				1층	3,716.7	3,716.7	600,000	2,230,020,000	800,000 x 36/40
				2층	200	200	85,5000	171,000,000	950,000 x 36/40
				영구보존 문서내역 공장 및 광업 재단저당법 제6조 목록 (제2022-12호)					
<b>소 계</b>								<b>₩2,401,020,000</b>	
2	동소	1633 위 지상 비동	공장	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 2층					
				1층	335.6	659.6	1,104,000	728,198,400	1,200,000 x 46/50
				2층	324				
				영구보존 문서내역 공장 및 광업 재단저당법 제6조 목록 (제2022-12호)					
<b>소 계</b>								<b>₩728,198,400</b>	
3	충청남도 당진시	1633	공장용지	(일반공업지역) 영구보존	14,479	14,479	245,000	3,547,355,000	

## 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	
	석문면 통정리			문서내역 공장 및 광업 재단저당법 제6조 목록 (제2022-12호)					
	<b>소 계</b>							<b>₩3,547,355,000</b>	
ㄱ	[제시외건물] 동소	1633	창고	철파이프조 및 천막구조	(360)	360	450,000	162,000,000	관찰감가
ㄴ	동소	1633	창고	철파이프조 및 천막구조	(32)	32	350,000	11,200,000	관찰감가
ㄷ	동소	1633	계단실 2번 건물 옥상 소재	철근콘크리트조	(33.9)	33.9	400,000	13,560,000	관찰감가
	<b>소 계</b>							<b>₩186,760,000</b>	
	<b>합 계</b>							<b>₩6,863,333,400.-</b>	
				이	하	여	백		

# 기계기구(공작물)감정평가명세표

일련 번호	명 칭 (종 류) 구조 . 규격 . 형식 . 용량	제 작 자 제작(취득)일자	수량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
1	엘리피플기계 (현황 파이프절단기)	미상	1식	-	13,525,000	25,000,000 x 0.541(11/15) 관찰감가
2	파이프자동절단기 (현황 벤드쇼)	미상	1식	-	8,115,000	15,000,000 x 0.541(11/15) 관찰감가
3	두산CNC선반	미상	1세트	-	6,446,000	22,000,000 x 0.293(7/15) 관찰감가
4	중고고철압축기	미상	1세트	-	30,120,000	120,000,000 x 0.251(6/15) 관찰감가
5	원형톱기계	미상	1대	-	5,410,000	10,000,000 x 0.541(11/15) 관찰감가
6	톱기계	미상	1대	-	12,950,000	70,000,000 x 0.185(4/15) 관찰감가
7	컴프레샤	미상	1대	-	3,225,000	15,000,000 x 0.215(6/15) 관찰감가
8	파이프절단기외	미상	1대	-	17,570,000	70,000,000 x 0.251(6/15) 관찰감가
<b>소 계</b>					<b>₩97,361,000</b>	
[제시외 기계기구]						
a	수변전설비	미상	1식	-	41,300,000	계약용량기준 관찰감가
<b>소 계</b>					<b>₩41,300,000</b>	
<b>합 계</b>					<b>₩138,661,000.-</b>	

# 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

### 1-1. 위치 및 주위환경

본건은 충청남도 당진시 석문면 통정리 소재 "석문국가산업단지" 내에 위치하며 주위는 공장 및 공업나지 등이 소재하는 미성숙공장지대임.

## (2) 토지의 상황

### 2-1. 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 633번지방도 및 간선도로가 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

### 2-2. 형태 및 이용상태

일련번호(1) : 인접 토지 및 도로 대비 등고평탄한 세장형 토지로서, "공업용건부지"로 이용중임.

### 2-3. 인접 도로 상태

일련번호(3) : 남서측으로 왕복4차선 아스콘포장도로와 접함.

### 2-4. 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(3) : 도시지역, 일반공업지역, 제1종지구단위계획구역, 종로1류(폭 20m~25m)(접함), 가축사육제한구역(일부제한 모든 축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 국가산업단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 산업시설구역<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>, 중점경관관리구역

# 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

2-5. 제시목록 외의 물건

해당사항 없음.

2-6. 공부와의 차이

해당사항 없음.

### (3) 건물의 구조 및 현상

3-1. 건물의 구조

일련번호(1) : 일반철골구조 기타지붕 2층 건물로서,  
외내벽 : 하단부 콘크리트 마감, 판넬 마감, 석고보드 위 페인팅 마감, 일부 타일 마감 등,  
바닥 : 에폭시마감, 칼라하드너마감 및 타일 마감 등,  
창호 : 샷시임.

일련번호(2) : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 2층 건물로서,  
외벽 : 돌붙임 마감 등,  
내벽 : 몰탈위 페인팅 마감, 석고보드 위 페인팅 마감, 일부 타일 붙임 마감 등,  
창호 : 샷시임.

3-2. 이용상태

일련번호(1) : 1층-공장으로 이용중임.  
2층-숙소 및 사무실 등으로 이용중임.

일련번호(2) : 1층 - 식당 등으로 이용중임.  
2층 - 사무실 등으로 이용중임.

# 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

### 3-3. 설비내역

일련번호(1) : 기본적인 위생 및 급·배수설비 및 숙소부분 전기판넬에 의한 난방설비 등이 되어있음.

일련번호(2) : 기본적인 위생 및 급·배수설비 및 시스템 냉난방기 설비 등이 구비되어있음.

※ 탐문조사에 의하였으며 경매 진행 및 응찰시 설비작동유무는 별도 확인을 요함.

### 3-4. 부합물 및 증물

후첨"지적 및 건물개황도"와 같이 제시외건물(ㄱ~ㄷ)이 소재함.

### 3-5. 공부와의 차이

건물(2) 옥탑부분은 일반건축물대장상 옥탑2층으로 등재되어 있으나, 현황 옥탑1층에 소재하고 있으며, 현황 계단실임.

## (4) 기계/기구의 현상

### 4-1. 기계기구의 현상

본 기계기구는 철근 가공 등에 사용되는 자동절단기, 톱기계 등으로서 본 사업체에 설치되어있으나, 기준시점 현재 가동은 중단된 상태임.

### 4-2. 기계기구의 설치장소

본 기계기구는 충청남도 당진시 석문면 통정리 소재 "(주)태선엔지니어링" 사업체 내에 설치되어 있으며, 동 장소에서 실사하였음.

# 공장 감정평가요항표

- |                                  |                           |                                |
|----------------------------------|---------------------------|--------------------------------|
| (1) 위치 및 부근의 상황<br>(4) 기계/기구의 현상 | (2) 토지의 상황<br>(5) 공작물의 현상 | (3) 건물의 구조 및 현상<br>(6) 기타 참고사항 |
|----------------------------------|---------------------------|--------------------------------|

## (5) 공작물의 현상

해당사항 없음.

## (6) 기타참고사항

1. 본건 기계기구는 기준시점 현황 "연합자산관리(주)"에서 관리되고 있는 것으로 조사되었으며, 본건 기계기구 목록은 공장 및 광업재단법 제6조 목록 (제2022-12호) 기계기구 목록 표와 "연합자산관리(주)"에서 제공한 자료를 근거로 현장조사 시 식별 가능한 표식 등을 참고로 작성한 것이니 정확한 사항은 경매 진행 및 응찰 시 재확인을 요함.
2. 본건 공장 및 광업재단법 제6조 목록 (제2022-12호) 기계기구 목록표상 1번 "엘리피플기계", 2번 "파이프절단기"는 소재불명이나, 현장조사 시 기계명칭 오기로 판단되어 본 기계로 추정되는 기계를 기준으로 평가하였음.
3. 본건 기계기구는 공장 및 광업재단법 제6조 목록 (제2022-12호) 기계기구 목록표상 기계명만 기재되어 있어 모델, 구조, 형식, 용량 등의 내역이 제시되어 있지 않고, 현장 건물 내에는 제시된 기계기구 외에 설치자 미상의 기계기구들이 혼재해 있으며, 관리인의 도움과 제시된 번호 부착 여부로 물적 동일성을 확인하였는바, 정확한 사항은 경매 진행 및 응찰 시 필히 재확인요함.
4. 본건 기계기구는 공장 및 광업재단법 제6조 목록 (제2022-12호) 기계기구 목록표상 기계명만 기재되어 있으나 통상 기계기구는 관련 부대설비 등과 함께 설치, 이용, 거래되므로 본 평가는 관련 부대설비 등을 포함하여 감정평가 하였음.
5. 본건 기계기구는 현황 미사용으로 인하여 고장여부, 수리의 필요정도, 내부부품 등의 이상여부 등에 대하여 정확한 파악이 곤란하며, 공히 제작년도 미상의 기계기구로서 본 평가에서는 관찰감가법으로 잔존 내용연수 및 그 밖의 외부적 현상의 불량 정도 등을 고려하여 감정평가 하였는바, 경매진행시 각 기계기구의 내부 부품 등의 이상여부, 기계의 정상적인 가동을 위하여 추가로 소요되는 비용 등에 대하여 경매 진행 및 입찰시 재확인을 요함.

## 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. 본건 토지 지상에는 철거 및 이동 용이한 기계기구, 물품 등이 다수 소재하나 평가목적은 고려하여 평가 제외 하였으니 경매 진행시 소유권 및 일괄처분 여부를 확인하시기 바람.

7. 본건 토지 지상에 소재하는 수변전설비는 제시 외 기계기구이나 공장 가동에 필수적 설비인바 이를 평가하였으니 경매진행시 소유권 확인 및 일괄경매 여부를 재확인하시기 바람.

# 광역위치도



소재지

충청남도 당진시 석문면 통정리 1633



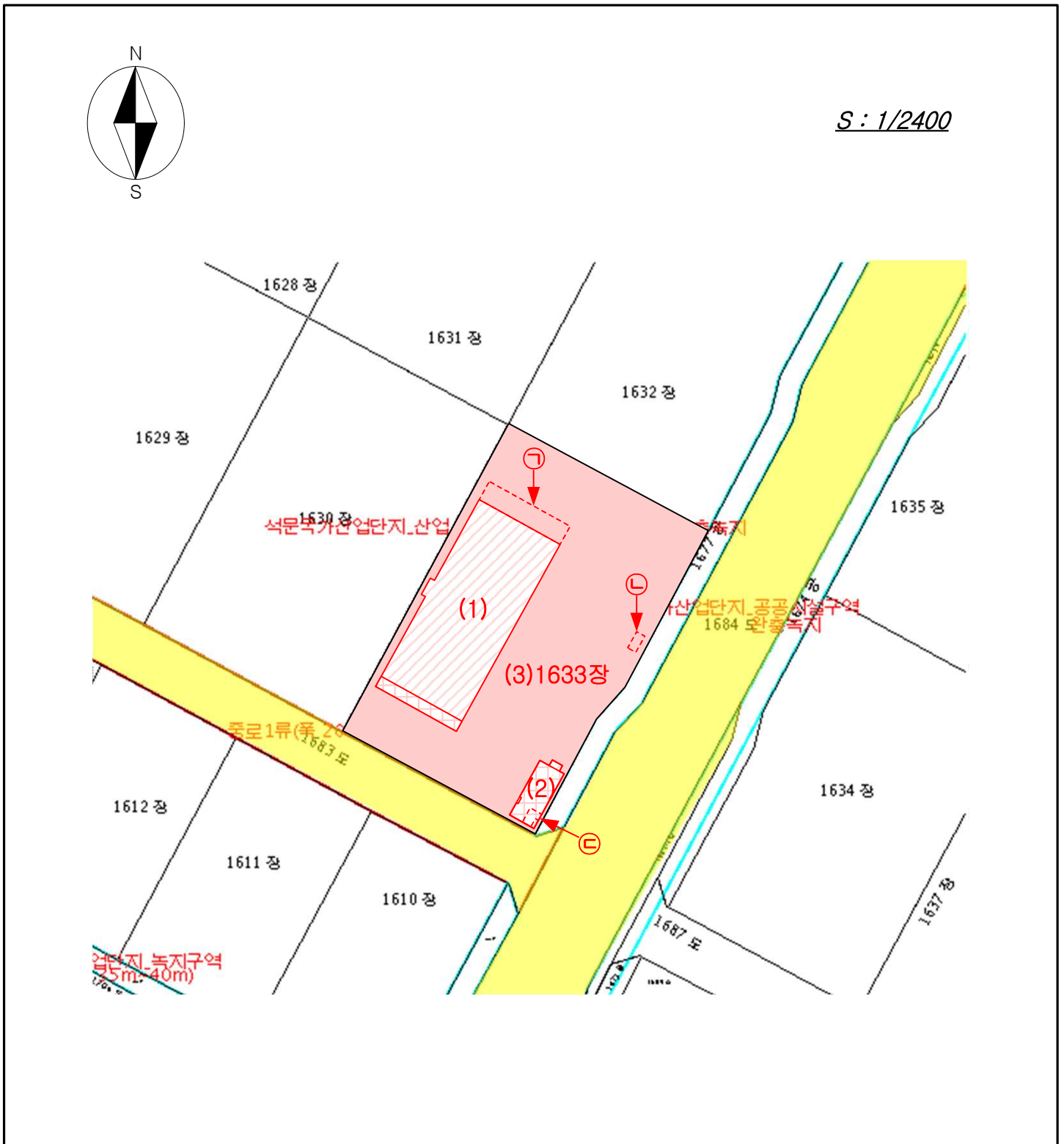
# 위치도



소재지 충청남도 당진시 석문면 통정리 1633 에이동

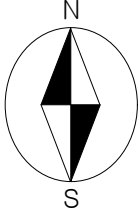


# 지적 및 건물개황도

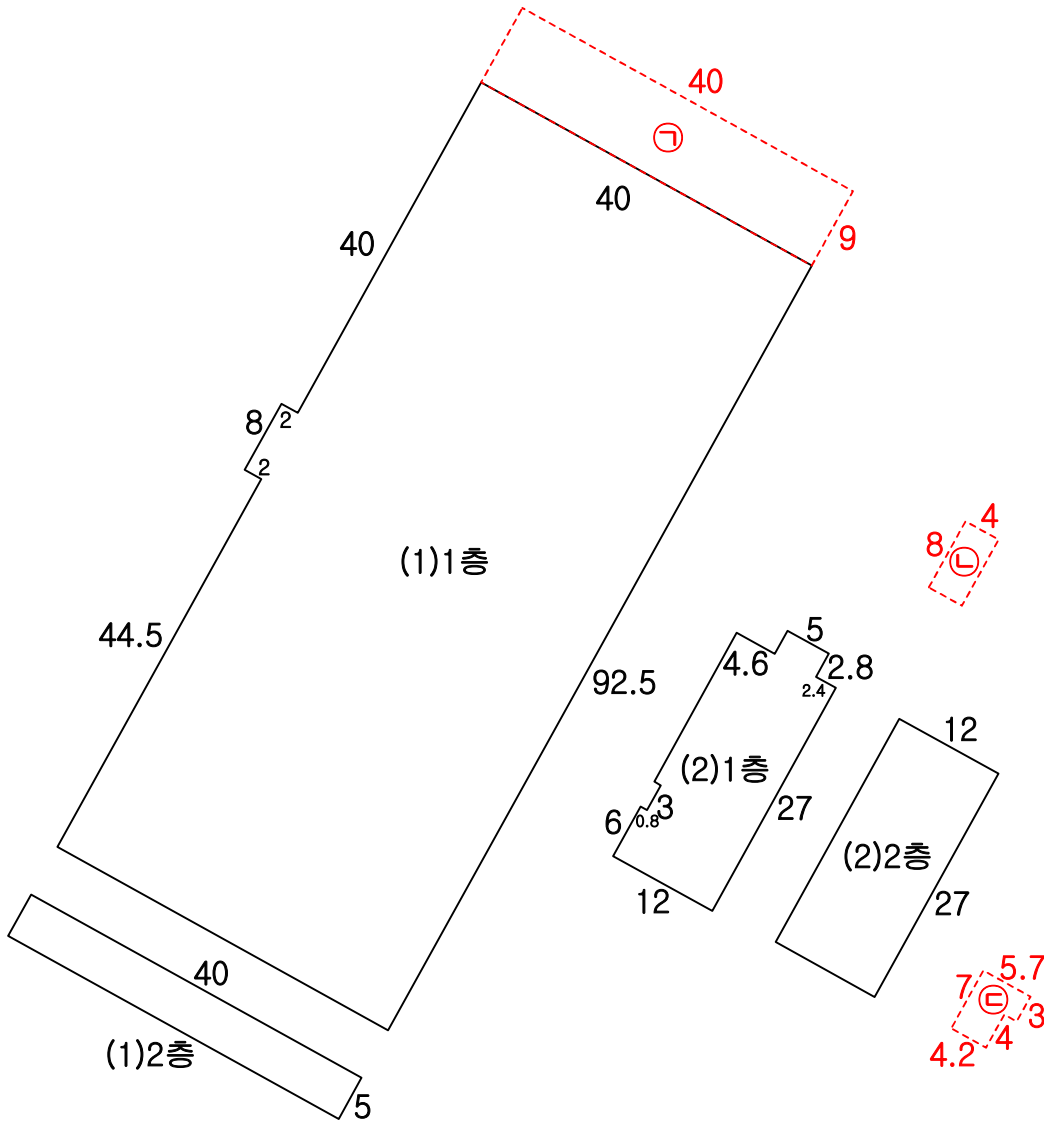


<b>범 례</b>	지적경계선	1층	3층 이상
	도시계획선	2층	제시외건물

# 건물개황도



S : 1/800



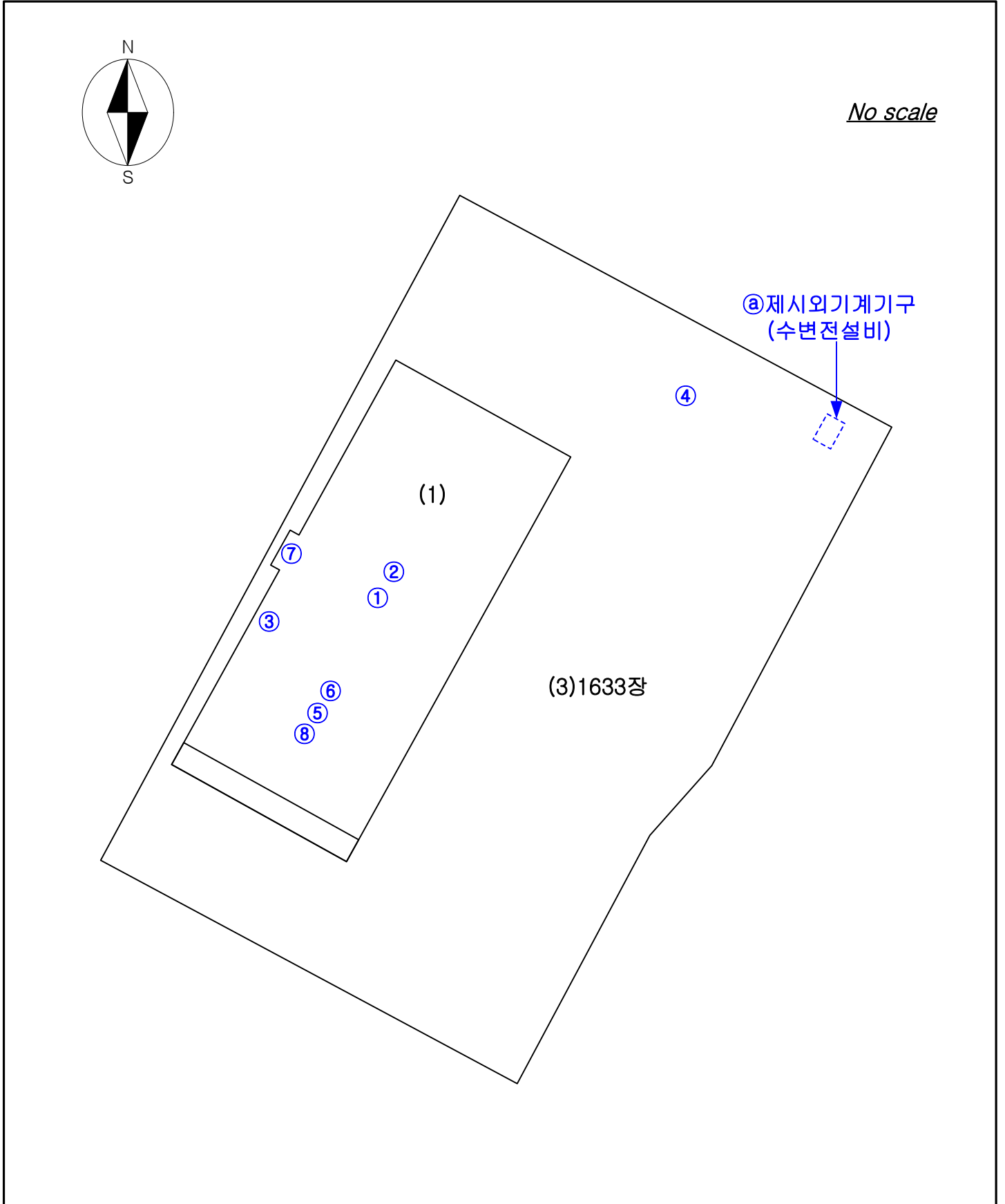
< 면적산출근거 >

- 일련번호(1)1층 [공부상면적 : 3,716.7㎡]
- 일련번호(1)2층 [공부상면적 : 200㎡]
- 일련번호(2)1층 [공부상면적 : 335.6㎡]
- 일련번호(2)2층 [공부상면적 : 324㎡]

< 제시외건물 >

- ㉑ : 철파이프 및 천막구조(창고) 약 360㎡
- ㉒ : 철파이프 및 천막구조(창고) 약 32㎡
- ㉓ : 철근콘크리트조(계단실) 약 33.9㎡

# 기계기구 배치도





(1)



(1) 1



(1) 2



(1) 2



(2)



(2) 1



(2) 2



(2) 2



1



2



3



4



5



6



7



8







# 수수료 청구서

( 전화: 041-555-1400, FAX: 041-555-5511 )

문서번호 : DJ242-011502

수신 : 대전지방법원 서산지원 사법보좌관 최정진 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.01.15 자 귀 제 『 2023타경59924 』 호로

의뢰하신 『 충청남도 당진시 석문면 통정리 1633 에이동 』 에

대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

## 청구내역

과목	금액	비고
평가 수수료	4,597,117	
실비	225,600	(4,345,000+2,001,994,400 x 7/10,000)x 0.8배 ≒ 4,597,117
여비	-	
토지조사비	20,000	
물건조사비	1,000	
공부발급비	44,000	
기타 실비	290,600	
소계	290,600	
특별용역비	-	
공급가액	4,887,000	1,000원 미만 절사
부가세	488,700	
합계	5,375,700	
기납부 착수금	-	
정산청구액	5,375,700	

붙임 : 감정평가서 1 부

※ 송금처 ※

하나은행 604-910003-27404

(주)감정평가법인 대일감정원 충청지사  
지사장 강태환