감 정 평 가 서

Appraisal Report

건　　명 : 주식회사 라우 소유물건(2024타경752)

의 뢰 인 : 대전지방법원 서산지원 사법보좌관 윤규석

감정서번호 : DR-2403-04

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

대륜감정평가사사무소

TEL. 041-556-5300　　FAX. 0504-185-5580

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사

김 도 훈 (인)

감정평가액	**오십일억칠천칠백구십팔만팔천일십원정(₩5,177,988,010.-)**			
의 뢰 인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 윤규석	감정평가목적	법원경매	
제 출 처	대전지방법원 서산지원 경매1계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	주식회사 라우 (2024타경752)	감정평가조건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.03.18	2024.03.12 ~2024.03.18	2024.03.20

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금 액
	토지	4,239 x 17,300 / 105,285	토지	696.54	-	61,786,660
	토지	17,300	토지	17,300	-	3,684,900,000
	건물	4,354.57	건물	4,354.57	-	1,289,601,350
	(제시외 건물 등)	(7식 + 482.70)	제시외 건물 등	(7식 + 482.70)	-	141,700,000
	합 계					₩5,177,988,010

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가개요

1. 감정평가 목적

본건은 충청남도 당진시 송악읍 청금리 소재 “청금리 마을회관” 남측 근거리에 소재하는 부동산으로서, 대전지방법원 서산지원의 경매 목적 감정평가임.

2. 대상물건 개요

□ **토지**

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	개별지가(원/㎡) (2023년)
(1)	당진시 송악읍 청금리 394-2	답	1,420	도로 등	계획관리	51,300
(2)	청금리 312-7	임야	322	도로 등	계획관리	49,500
(3)	청금리 311-4	답	63	답 기타	계획관리	47,000
(4)	청금리 311-5	답	16	답 기타	계획관리	47,000
(5)	청금리 316-13	임야	87	유수지	계획관리	46,500
(6)	청금리 316-15	임야	1,184	도로 등	계획관리	111,500
(7)	청금리 316-17	공장용지	272	공업용	계획관리	135,300

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	개별지가(원/㎡) (2023년)
(8)	청금리 311-6	답	224	답기타	계획관리	38,900
(9)	청금리 316-35	임야	288	도로 등	계획관리	46,500
(10)	청금리 316-37	임야	363	도로 등	계획관리	46,500
(11)	청금리 316-66	공장용지	16,055	공업용	계획관리	135,300
(12)	청금리 316-67	공장용지	536	공업용	계획관리	135,300
(13)	청금리 316-68	공장용지	684	공업용	계획관리	135,300
(14)	청금리 316-84	공장용지	25	공업용	계획관리	135,300

※ 구체적인 형상, 지세, 도로접면 상태, 이용현황 등은 별지 “토지 감정평가요항표” 참조바람.

※ 본건 기호 (1~10) 토지는 매각지분 주식회사 라우 지분 105,285분의 17,300 전부에 대한 건임.

□ **건물**

기호	소재지	구조 및 층수	용도	면적(㎡)		사용승인일자	비고
(15)	당진시 송악읍 청금리 316-66 외 위 지상 1동호	일반철골구조 기타지붕 단층	공장	1층	998.88	2011.08.12	-
(16)	청금리 316-66 외 위 지상 2동호	일반철골구조 기타지붕 2층	공장 (기숙사 및 식당)	1층	229.1	2011.08.12	-
				2층	229.1		
				옥탑1층	27.49		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	구조 및 층수	용도	면적(㎡)		사용승인일자	비고
(17)	청금리 316-66 외 위 지상 3동(연구소동)호	경량철골구조 기타지붕(판넬) 단층	공장 (연구소)	1층	490	2012.06.18	-
(18)	청금리 316-66 외 위 지상 4동(시험장1동)호	경량철골구조 기타지붕(강화유리) 단층	공장 (시험장)	1층	490	2012.06.18	-
(17)	청금리 316-66 외 위 지상 5동(시험장2동)호	경량철골구조 기타지붕(강화유리) 단층	공장 (시험장)	1층	1,890	2012.06.18	-

3. 기준시점 및 조사기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 03월 18일을 기준시점으로 정함.

나. 실지조사 실시기간

현장조사 및 관련자료조사 : 2024년 03월 12일 ~ 2024년 03월 18일임.

4. 기준가치 및 감정평가조건 등

본건의 평가목적을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법

가. 부동산에 대한 감정평가방법은 비용성의 원리에 기초한 원가법, 시장성의 원리에 기초한 거래사례비교법 및 공시지가기준법, 수익성의 원리에 기초한 수익환원법이 있음.

나. 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

다. 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

라. 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

마. 공시지가기준법이란 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

2. 감정평가방법의 적용규정

가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 관계 법령과 『감정평가 실무기준』에 의거함.

나. 『감정평가에 관한 규칙』 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정을 규정하고 있음.

다. 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제1항에서는 대상물건별 주된 감정평가방법, 제14조에서는 토지의 감정평가방법, 제15조에서는 건물의 감정평가방법, 제16조에서는 토지와 건물의 일괄 감정평가방법을 규정하고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 대상물건에 대한 감정평가방법의 적용

가. 토지의 평가방법

· 본건 토지의 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조 등의 규정에 의거 상기 감정평가방법 중 공시지가 기준법을 적용하였으며, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료 및 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

나. 건물의 평가방법

· 본건 건물의 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제15조 등의 규정에 의거 건물의 구조, 규격 및 용도, 사용자재, 시공정도, 현상 및 유지관리상태, 부대설비 등을 고려한 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하되, 건물의 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하여 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 단서에 따라 다른 방식으로의 검토가 곤란하거나 부적절하다 판단되어 다른 시산가액과 비교하여 합리성 검토는 생략하였음.

다. 그 밖의 사항

· 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적, 구조 및 용도 등은 귀 의뢰 목록 및 공부 등에 의거하였음.

· 본건 기호 (1~10) 토지는 공유지분(매각지분 주식회사 라우 지분 105,285분의 17,300) 토지로서, 귀 의뢰 지분의 정확한 위치특정 및 경계확인 등이 불가능한바, 전체 토지를 기준으로 한 후, 소유지분 비율에 따라 면적사정하여 감정평가하였음.

· 본건 기호 (3, 4, 8) 토지는 공부상 지목이 “답”이나, 현재 토지의 대부분이 서해중소기업산업단지 진입도로의 갓길, 경사면 및 일부 농경지 상태인 토지로서 당해 토지 남동측의 서해중소기업산업단지의 진입로로 기 제공되어 있는지 여부를 확인하기 곤란하여 공부상 지목을 기준으로 평가하였으니 경매 입찰시 재확인을 요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

· 본건 기호 (11~14) 토지는 일반건축물대장상 관련지번으로 등재되어 4필 일단의 일단지로 이용중인바, 이러한 이용상황이 사회적, 경제적, 행정적 측면에서 합리적이고, 당해 토지의 가치형성측면에서도 타당하다고 인정되는 용도불가분의 관계에 있는바, 일단지를 기준으로 감정평가하였음.

· 본건 기호 (11~14) 토지 지상에 별지 "지적 및 건물개황도, 사진용지"와 같이 공부상 등재되지 아니한 제시외 건물 등이 소재하는바, 본건 토지에 미치는 영향이 별무하다 판단되어 제시외 건물 등의 소재로 인해 제한 받는 경우의 가액 병기는 생략하였으며, 제시외 건물 등은 목측 등에 따라 개략적으로 실측 사정하여 건물 및 공작물 등의 평가방법을 준용하여 평가하되, 구조, 규격, 용도, 시공상태, 현상 및 관리상태, 당해 물건의 특성 등을 종합적으로 참작하여 관찰감가법을 병용하여 평가하였음.

· 본건 기호 (11) 토지의 일부는 법면과 자연림의 원형지 상태로서, 이를 감안하여 평가하였으며, 본건 기호 (11~14) 지상에 소재하는 입목은 해당 토지와의 관계 및 해당 토지와 일체로 거래되는 거래관행 등을 고려하여 해당 토지에 포함하여 평가하였음.

· 본건 토지는 지적도 및 항공사진 등을 참고하여 개략적인 위치 및 경계를 확인하였으며, 정확한 위치 및 경계 확인은 필요시 관계전문가에 의한 별도의 지적측량 등을 요할 수 있으니, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

· 본건 기호 (15) 건물을 평가함에 있어 임차인의 시설(기계기구류, 컨테이너, 쇠파이프조 천막지붕 창고 등)로 탐문조사된 물건과 이동이 자유로운 동산 등은 본 평가에서 제외하였음.

· 본건 기호 (16) 건물은 수차례 방문에도 폐문부재로 인하여 일반건축물대장상의 용도 및 현황도 등을 기준으로 외부관찰 및 인근 탐문조사 등에 의하여 내부 이용상황을 조사하였는바, 실제 현황과는 다소 차이가 있을 수 있으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

· 제시외 물건 중 기계기구 및 설비류는 조사시점 당시 현황 및 관리상태 등으로 보아 상당 기간 방치된 것으로 판단되며, 당해 물건의 정상작동 여부 등은 확인하기 곤란하여 외부관찰 및 탐문조사 등에 의거하여 관찰감가를 병용하여 평가하였는바, 경매절차 진행시 정상가동 여부 등은 재확인을 요함.

· 제시외 물건 중 수변전설비는 별지 "사진용지"와 같이 2종이 소재하나, 그 중 1종의 수변전 설비는 단선(斷線) 상태로 조사되어 이를 감안하여 관찰감가법을 병용하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 토지감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지가액의 산출

가. 비교표준지 공시지가 선정(2024.1.1기준)

비교표준지는 감정평가대상 토지의 인근지역에 있는 표준지 중 용도지역, 공법상 규제상황, 이용상황, 주위환경, 지리적 위치의 근접성 등을 고려하여 대상토지의 품등비교가 용이하고 가장 유사성 있는 표준지(A,B)를 본건 토지의 비교표준지로 각각 선정하였음.

(공시기준일 : 2024.1.1)

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)	적용
A	청금리 319-7	9,917	장	공업용	계획관리	세로(가)	사다리평지	142,000	선정
B	청금리 324	3,285	과	전	계획관리	세로(가)	부정형완경사	50,500	선정

나. 시점수정

· 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조 등에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지 소재 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 기준으로, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우에는 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

지역/기간	용도지역/변동률	비 고
충청남도 당진시 (24.01.01~24.03.18)	계획관리 0.219%	2024.01.01 ~ 2024.01.31 : 0.087 (1 + 0.00087) * (1 + 0.00087 * 47/31) ≒ 1.00219

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 지역요인 비교

비교표준지와 대상토지는 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 각각 대등함(1.000).

라. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

구분	조건	항목
공업지대	가로조건	가로의 폭, 포장, 구조 등의 상태, 계통의 연속성 등
	접근조건	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성, 철도전용인입선, 전용부두
	환경조건	동력자원, 공업용수, 공장배수, 지반, 지질 등
	획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등
	행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도 등
	기타조건	장래의 동향, 기타 등

구분	조건	항목
농경지대	접근조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성 등
	환경(자연)조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
	획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등
	행정적조건	행정상의 규제정도 등
	기타조건	장래의 동향, 기타 등

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교치 결정

구분 / 기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경/자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
기호 (1,2,6,9,10)	(A)	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	1.00	0.330
		현황 "도로 등"으로 이용 중임을 감안함.						

구분 / 기호	비교 표준지	접근 조건	환경/자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
기호(3,4,8)	(B)	1.10	1.00	0.90	1.00	1.00	0.990
		본건 토지는 비교표준지(B) 대비 접면도로의 폭, 상태, 접근편부 등 제반 접근조건에서 우세하나, 경사도, 형상, 경작의 편부 등에서 열세함.					

구분 / 기호	비교 표준지	접근 조건	환경/자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
기호(5)	(B)	1.10	1.00	0.50	1.00	1.00	0.550
		본건 토지는 비교표준지(B) 대비 접면도로의 폭, 상태, 접근편부 등 제반 접근조건에서 우세하나, 이용상황(유수지) 등을 감안함.					

구분 / 기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경/자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
기호(7)	(A)	1.08	1.00	1.00	0.78	1.00	1.00	0.842
		본건 토지는 비교표준지(A) 대비 접면도로의 폭, 상태, 접근편부 등 제반 접근조건에서 우세하나, 형상, 면적, 경사도, 이용상황 등을 감안함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분 / 기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경/자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
기호(11~14) 일단지	(A)	1.08	1.00	1.00	0.86	1.00	1.00	0.929
		본건 토지는 비교표준지(A) 대비 가로의 폭, 상태 등 가로조건에서 우세하나, 형상, 지세, 이용상황(일부 법면, 자연림 상태) 등에서 열세함.						

마. 그 밖의 요인 보정

1) 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』제14조, 대법원판례 "2003다38207 판결(2004.5.14.선고)", "2002두5054(2003.7.25선고)", 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는바, 평가대상토지의 적정한 가액산출을 위하여 토지가 소재하는 인근지역의 평가선례, 가격수준 등을 참작하여, 그 밖의 요인 보정이 필요한 것으로 판단됨.

2) 인근지역의 평가선례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

기호	소재지	지목	용도지역	평가액(원/㎡)	기준시점	평가목적
가	청금리 316-** 외	장	계획관리	228,000	2023.06.05.	법원경매
나	순성면 아찬리 33*-*	전	계획관리	166,000	2021.12.29.	시가참고

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	지목	용도지역	평가액(원/㎡)	기준시점	평가목적
다	청금리 316-** 외	장	계획관리	222,000	2020.06.26.	법원경매
라	청금리 31*-* 외	장	계획관리	194,000	2018.01.12.	시가참고
마	청금리 316-** 외	장	계획관리	211,000	2022.01.04.	담보
바	신평면 상오리 553-**	전	계획관리	148,000	2022.10.28.	법원경매
사	청금리 30*-*	전	계획관리	134,000	2021.12.14.	공매

3) 그 밖의 요인 보정치 산정

① 사례의 선정

가격조사 자료중 비교표준지와 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하고 당해지역의 정상적인 지가를 반영하고 있는 것으로 판단되는 아래 사례를 격차율 산정을 위한 비교사례로 선정함.

표준지별 사례기호	표준지(A) : 선례(가) / 표준지(B) : 선례(나)

② 산정방법

인근지역 및 동일수급권내 유사지역의 평가선례 및 거래사례(이하 사례)중 본건의 기준시점과 용도지역을 검토할 때 상기 사례를 기준으로 그 밖의 요인 보정치를 산정함이 적정하다고 판단되어 비교성이 있는 사례와 비교표준지를 기준한 가격을 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

평가선례 또는 거래사례× 사정보정× 시점수정× 지역요인비교× 개별요인비교 / 비교표준지 공시지가 × 시점수정

③ 보정치 산정

◎ 비교표준지 (A) : 비교성이 높은 선례(가)와 비교

비교 표준지 (A)	선례(가) 기준 표준지(A) 가격	선례단가	(1)시점수정	(2)지역요인	(3)개별요인	사례기준 표준지가격
		228,000	1.00940	1.000	1.000	230,143
	기준시점 표준지(A) 가격	공시지가 (2024.01.01)	시점수정 (2024.01.01~2024.03.18)			기준시점현재 표준지가격
		142,000	1.00219			142,311
	보정치	선례(가) 기준 표준지가격[ⓐ]	기준시점 현재 표준지가격[ⓑ]	보정치시산 [ⓐ/ⓑ]		보정치결정
		230,143	142,311	1.617		1.61

(1)시점수정 : 충청남도 당진시 (23.06.05~24.03.18)(계관) : (1.00940)

(2)지역요인비교 : 표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)

(3)개별요인비교

가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
표준지(A)는 선례(가) 대비 제반 가치형성요인에서 대체로 대등시 됨.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

◎ 비교표준지 (B) : 비교성이 높은 선례(나)와 비교

비교 표준지 (B)	선례(나) 기준 표준지(B) 가격	선례단가	(1)시점수정	(2)지역요인	(3)개별요인	사례기준 표준지가격
		166,000	1.02982	1.000	0.873	149,239
	기준시점 표준지(B) 가격	공시지가 (2024.01.01)	시점수정 (2024.01.01~2024.03.18)			기준시점현재 표준지가격
		50,500	1.00219			50,611
	보정치	선례(나) 기준 표준지가격[ⓐ]	기준시점 현재 표준지가격[ⓑ]	보정치시산 [ⓐ/ⓑ]		보정치결정
		149,239	50,611	2.949		2.94

(1)시점수정 : 충청남도 당진시 (21.12.29~24.03.18)(계관) : (1.02982)

(2)지역요인비교 : 표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)

(3)개별요인비교

접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
0.90	1.00	0.97	1.00	1.00	0.873
표준지(B)는 선례(나) 대비 접면도로의 폭, 상태 등 접근조건 및 도로접면상태, 형상 등 획지조건에서 열세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 보정치 결정

인근지역의 지가수준, 평가선례 및 지가변동률을 감안하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

기호	소재지	공시지가	그 밖의 요인 보정치	비고
표준지 (A)	청금리 319-7	142,000	1.61	계획관리
표준지 (B)	청금리 324	50,500	2.94	계획관리

바. 공시지가기준법에 의한 토지단가

기호	비교표준지 공시지가		시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
(1)	(A)	142,000	1.00219	1.000	0.330	1.61	75,610	76,000	현황 도로 등
(2)	(A)	142,000	1.00219	1.000	0.330	1.61	75,610	76,000	현황 도로 등
(3)	(B)	50,500	1.00219	1.000	0.990	2.94	147,307	147,000	현황 답 기타
(4)	(B)	50,500	1.00219	1.000	0.990	2.94	147,307	147,000	현황 답 기타
(5)	(B)	50,500	1.00219	1.000	0.550	2.94	81,837	82,000	현황 유수지

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	비교표준지 공시지가		시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
(6)	(A)	142,000	1.00219	1.000	0.330	1.61	75,610	76,000	현황 도로 등
(7)	(A)	142,000	1.00219	1.000	0.842	1.61	192,920	193,000	-
(8)	(B)	50,500	1.00219	1.000	0.990	2.94	147,307	147,000	현황 답 기타
(9)	(A)	142,000	1.00219	1.000	0.330	1.61	75,610	76,000	현황 도로 등
(10)	(A)	142,000	1.00219	1.000	0.330	1.61	75,610	76,000	현황 도로 등
(11)	(A)	142,000	1.00219	1.000	0.929	1.61	212,853	213,000	일단지
(12)	(A)	142,000	1.00219	1.000	0.929	1.61	212,853	213,000	
(13)	(A)	142,000	1.00219	1.000	0.929	1.61	212,853	213,000	
(14)	(A)	142,000	1.00219	1.000	0.929	1.61	212,853	213,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지가액

가. 비교 거래사례의 선정

1) 인근 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

기호	소재지	지목	용도지역	거래단가 (원/㎡)	거래시점	비고
a	청금리 316-**	장	계획관리	204,734	2023.01.31.	선정
b	청금리 316-**	장	계획관리	221,703	2021.04.06.	-
c	청금리 316-**	장	계획관리	203,886	2020.07.29.	-
d	순성면 아찬리 2*	전	계획관리	156,709	2020.12.28.	선정
e	청금리 13*-*	대	계획관리	170,731	2023.09.20.	-
f	청금리 31*-*	답	계획관리	120,865	2017.03.02.	-

2) 거래사례 선정

대상토지 인근 및 유사지역에 소재하는 사례중에서 당해 토지와 용도지역 및 주위환경, 이용상황 등에서 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 사례(a), (d)를 비교사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 사정보정

사정보정이란 평가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가액수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. (1.00)

다. 시점수정

· 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지 소재 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 기준으로, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우에는 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

- 거래사례 (a)

지역/기간	용도지역/변동률	비 고
충청남도 당진시 (23.01.31~24.03.18)	계획관리 1.253%	2023.01.01 ~ 2023.01.31 : 0.096 2023.02.01 ~ 2023.02.28 : 0.039 2023.03.01 ~ 2023.03.31 : 0.114 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : 0.061 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.082 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.083 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.155 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.144 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.147 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.022 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.091 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.086 2024.01.01 ~ 2024.01.31 : 0.087 (1 + 0.00096 * 1/31) * (1 + 0.00039) * (1 + 0.00114) * (1 + 0.00061) * (1 + 0.00082) * (1 + 0.00083) * (1 + 0.00155) * (1 + 0.00144) * (1 + 0.00147) * (1 + 0.00022) * (1 + 0.00091) * (1 + 0.00086) * (1 + 0.00087) * (1 + 0.00087 * 47/31) ≒ 1.01253

- 거래사례 (d)

지역/기간	용도지역/변동률	비 고
충청남도 당진시 (20.12.28~24.03.18)	계획관리 4.496%	2020.12.01 ~ 2020.12.31 : 0.126 2021.01.01 ~ 2021.12.31 : 1.471 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.596 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 1.125 2024.01.01 ~ 2024.01.31 : 0.087 (1 + 0.00126 * 4/31) * (1 + 0.01471) * (1 + 0.01596) * (1 + 0.01125) * (1 + 0.00087) * (1 + 0.00087 * 47/31) ≒ 1.04496

라. 지역요인 비교

비교표준지와 대상토지는 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등함(1.000).

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교치 결정

구분 / 기호	거래사례	가로 조건	접근 조건	환경/자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
기호 (1,2,6,9,10)	(a)	1.05	1.00	1.00	0.36	1.00	1.00	0.378
		본건은 거래사례 대비 접면도로의 폭, 상태 등에서 우세하나, 현황 "도로 등"으로 이용 중임을 감안함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분 / 기호	거래사례	접근 조건	환경/자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
기호(3,4,8)	(d)	1.05	1.00	0.88	1.00	1.00	0.924
		본건 토지는 거래사례 대비 접면도로의 폭, 상태, 접근편부 등 제반 접근조건에서 우세하나, 경사도, 형상, 경작의 편부 등에서 열세함.					

구분 / 기호	거래사례	접근 조건	환경/자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
기호(5)	(d)	1.05	1.00	0.50	1.00	1.00	0.525
		본건 토지는 거래사례 대비 접면도로의 폭, 상태, 접근편부 등 제반 접근조건에서 우세하나, 이용상황(유수지) 등을 감안함.					

구분 / 기호	거래사례	가로 조건	접근 조건	환경/자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
기호(7)	(a)	1.08	1.00	1.00	0.88	1.00	1.00	0.950
		본건 토지는 거래사례 대비 접면도로의 폭, 상태, 접근편부 등 제반 접근조건에서 우세하나, 형상, 면적, 경사도, 이용상황 등을 감안함.						

구분 / 기호	거래사례	가로 조건	접근 조건	환경/자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
기호(11~14) 일단지	(a)	1.08	1.00	1.00	0.96	1.00	1.00	1.037
		본건 토지는 거래사례 대비 가로의 폭, 상태 등 가로조건에서 우세하나, 이용상황(일부 법면, 자연림 상태) 등에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례		사정보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
(1)	(a)	204,734	1.00	1.01253	1.000	0.378	78,359	78,000	현황 도로 등
(2)	(a)	204,734	1.00	1.01253	1.000	0.378	78,359	78,000	현황 도로 등
(3)	(d)	156,709	1.00	1.04496	1.000	0.924	151,309	151,000	현황 답 기타
(4)	(d)	156,709	1.00	1.04496	1.000	0.924	151,309	151,000	현황 답 기타
(5)	(d)	156,709	1.00	1.04496	1.000	0.525	85,971	86,000	현황 유수지
(6)	(a)	204,734	1.00	1.01253	1.000	0.378	78,359	78,000	현황 도로 등
(7)	(a)	204,734	1.00	1.01253	1.000	0.950	196,934	197,000	-
(8)	(d)	156,709	1.00	1.04496	1.000	0.924	151,309	151,000	현황 답 기타
(9)	(a)	204,734	1.00	1.01253	1.000	0.378	78,359	78,000	현황 도로 등
(10)	(a)	204,734	1.00	1.01253	1.000	0.378	78,359	78,000	현황 도로 등
(11)	(a)	204,734	1.00	1.01253	1.000	1.037	214,969	215,000	일단지
(12)	(a)	204,734	1.00	1.01253	1.000	1.037	214,969	215,000	
(13)	(a)	204,734	1.00	1.01253	1.000	1.037	214,969	215,000	
(14)	(a)	204,734	1.00	1.01253	1.000	1.037	214,969	215,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 토지단가의 결정

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 방법인 공시지가기준법에 따른 시산가액을 기준으로 대상 토지의 단가로 결정함.

기호	공시지가 기준법 시산단가(a)	거래사례비교법 산정단가(b)	격차율 (a/b)	결정단가	비고
(1)	76,000	78,000	2.6%	76,000	공시지가 기준법에 의한 시산단가
(2)	76,000	78,000	2.6%	76,000	
(3)	147,000	151,000	2.6%	147,000	
(4)	147,000	151,000	2.6%	147,000	
(5)	82,000	86,000	4.7%	82,000	
(6)	76,000	78,000	2.6%	76,000	
(7)	193,000	197,000	2.0%	193,000	
(8)	147,000	151,000	2.6%	147,000	
(9)	76,000	78,000	2.6%	76,000	
(10)	76,000	78,000	2.6%	76,000	
(11)	213,000	215,000	0.9%	213,000	
(12)	213,000	215,000	0.9%	213,000	
(13)	213,000	215,000	0.9%	213,000	
(14)	213,000	215,000	0.9%	213,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 건물 감정평가액 산출근거

1. 표준단가

(출처 : 한국감정평가사협회. 2023년 건축물재조달원가 등)

기호	년도	분류번호 용도	구조	급수	내용 년수	표준단가
(ㄱ)	2023 (평가협회)	05-01-06-10 일반공장	철골조/철골지붕틀/샌드위치패널/6.0m	3급	35 (30~40)	777,000
(ㄴ)	2023 (평가협회)	05-01-06-10 일반공장	철골조/철골지붕틀/샌드위치패널/6.0m	4급	35 (30~40)	714,000
(ㄷ)	2023 (평가협회)	05-04-06-10 일반창고	철골조/철골지붕틀/샌드위치패널/6.0m	3급	35 (30~40)	737,000
(ㄹ)	2023 (평가협회)	05-04-06-10 일반창고	철골조/철골지붕틀/샌드위치패널/6.0m	4급	35 (30~40)	685,000

2. 보정단가의 산정

본건 건물에 구비된 부대설비내역을 종합 참작하여 표준단가에 포함하여 재조달원가를 결정함.

3. 재조달원가 및 경제적 내용년수의 결정

본건 건물의 제반 상황과 구조, 이용상황 및 시공의 질과 상태, 노후화의 정도, 양식의 구식화, 부대설비 등을 종합적으로 고려하고 상기 건물신축단가표를 종합적으로 참작하여 재조달원가를 아래의 같이 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감가수정

감가수정의 방법은 내용년수를 표준으로 한 정액법을 적용하되, 본건 평가대상 건물의 구조 · 용도 · 시공의 정도, 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법을 병용하였는바, 본건 평가에 적용할 내용년수 및 잔존 내용년수를 아래의 같이 결정함.

5. 건물 적용단가의 결정

기호	용도	적용 재조달원가(a)	잔존내용 년수(b)	전내용 년수(c)	산출단가(d) (d=a×b/c)	적용단가	비고
(15)	공장	700,000	23	35	460,000	460,000	-
(16)	식당	750,000	23	35	492,857	492,000	현황 작업장 등
	기숙사	880,000	23	35	578,286	578,000	-
	계단실	450,000	23	35	295,714	295,000	-
(17)	연구소	650,000	20	35	371,429	371,000	현황 사무실, 창고, 관찰감가
(18)	시험장	500,000	10	30	166,667	166,000	현황 이용폐쇄, 관찰감가
(19)	시험장	500,000	10	30	166,667	166,000	현황 이용폐쇄, 관찰감가

※ 기호 (17)~(19)는 현상 및 관리상태, 파손, 이용여부(공실 등) 등을 종합적으로 참작하여 관찰감가를 병용하였음.

※ 천원미만 절사함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정

1. 감정평가액 결정의견

상기 토지·건물 시산단가는 대상물건의 제반 가격형성요인 등을 종합 검토하고, 거래시세 및 호가수준, 지가변동률, 건물의 구조 · 사용자재 · 시공정도 · 부대설비 및 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 결정하였는바, 그 금액의 합리성이 인정되므로 다음과 같이 감정평가액을 결정함.

2. 물건별 감정평가액 결정

□ **토지**

구분	기호	지목	사정면적(㎡)	적용단가	감정평가액(원)	비고
토지	(1)	답	233.33	76,000	17,733,080	매각지분 주식회사 라우 지분 105,285분의 17,300 전부
	(2)	임야	52.91	76,000	4,021,160	
	(3)	답	10.35	147,000	1,521,450	
	(4)	답	2.63	147,000	386,610	
	(5)	임야	14.30	82,000	1,172,600	
	(6)	임야	194.55	76,000	14,785,800	
	(7)	공장용지	44.69	193,000	8,625,170	
	(8)	답	36.81	147,000	5,411,070	
	(9)	임야	47.32	76,000	3,596,320	
	(10)	임야	59.65	76,000	4,533,400	
	(11)	공장용지	16,055	213,000	3,419,715,000	일단지
	(12)	공장용지	536	213,000	114,168,000	
	(13)	공장용지	684	213,000	145,692,000	
	(14)	공장용지	25	213,000	5,325,000	
토지 감정평가액 합계					3,746,686,660	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

□ **건물**

구분	기호	용도	면적(㎡)	적용단가	감정평가액(원)	비고
건물	(15)	공장	998.88	460,000	459,484,800	-
	(16)	식당	229.10	492,000	112,717,200	-
		기숙사	229.10	578,000	132,419,800	-
		계단실	27.49	295,000	8,109,550	-
	(17)	연구소	490.00	371,000	181,790,000	관찰감가
	(18)	시험장	490.00	166,000	81,340,000	관찰감가
	(10)	시험장	1,890.00	166,000	313,740,000	관찰감가
건물 감정평가액 합계					1,289,601,350	

3. 감정평가액 합계

구분	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	17,996.54	**3,746,686,660**	-
건물	4,354.57	**1,289,601,350**	-
제시외 건물 등	7식 + 482.70	**141,700,000**	-
감정평가액(합계)		**5,177,988,010**	

※ 세부내역 및 제시외 건물 등은 '부동산 감정평가명세표'를 참조하시기 바랍니다.

끝.

부동산 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	단가	금액	비고
1.	충청남도 당진시 송악읍 청금리	394-2	답		17,300 / 105,285 x 1,420	233.33	76,000	17,733,080	매각지분 주식회사 라우 지분, 현황 "도로 등"
2.	"	312-7	임야		17,300 / 105,285 x 322	52.91	76,000	4,021,160	매각지분 주식회사 라우 지분, 현황 "도로 등"
3.	"	311-4	답		63 x 17,300 / 105,285	10.35	147,000	1,521,450	매각지분 주식회사 라우 지분, 현황 "답기타"
4.	"	311-5	답		16 x 17,300 / 105,285	2.63	147,000	386,610	매각지분 주식회사 라우 지분, 현황 "답기타"
5.	"	316-13	임야		87 x 17,300 / 105,285	14.30	82,000	1,172,600	매각지분 주식회사 라우 지분, 현황 "유수지"
6.	"	316-15	임야		17,300 / 105,285 x 1,184	194.55	76,000	14,785,800	매각지분 주식회사 라우 지분,

부동산 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	단 가	금 액	비 고
									현황 "도로 등"
7.	"	316-17	공장용지		17,300 272 x ----- 105,285	44.69	193,000	8,625,170	매각지분 주식회사 라우 지분, 현황 "타인점유", 일부 법면 감안함.
8.	"	311-6	답		17,300 224 x ----- 105,285	36.81	147,000	5,411,070	매각지분 주식회사 라우 지분, 현황 "답기타"
9.	충청남도 당진시 송악읍 청금리	316-35	임야		17,300 288 x ----- 105,285	47.32	76,000	3,596,320	매각지분 주식회사 라우 지분, 현황 "도로 등"
10.	"	316-37	임야		17,300 363 x ----- 105,285	59.65	76,000	4,533,400	매각지분 주식회사 라우 지분, 현황 "도로 등"
11.	"	316-66	공장용지		16,055	17,300	213,000	3,684,900,000	일단지, 현황 일부 자연림 등
12.	"	316-67	공장용지		536				

대륜감정평가사사무소

부동산 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	단 가	금 액	비 고
	"								
13.		316-68	공장용지		684				
14.	"	316-84	공장용지		25				
15.	충청남도 당진시 송악읍 청금리	316-66, 316-67, 316-68, 316-84 위 지상 1동호	공장	일반철골구조 기타지붕 단층	998.88	998.88	460,000	459,484,800	700,000 x 23/35
16.	"	316-66, 316-67, 316-68, 316-84 위 지상 2동호	공장 (기숙사 및 식당)	일반철골구조 기타지붕 2층					
			식당	1층	229.1	229.1	492,000	112,717,200	750,000 x 23/35
			기숙사	2층	229.1	229.1	578,000	132,419,800	880,000 x 23/35
			계단실	옥탑1층	27.49	27.49	295,000	8,109,550	450,000 x 23/35
17.	"	316-66, 316-67, 316-68, 316-84 위 지상 3동 (연구소 동)호	공장 (연구소)	경량철골구조 기타지붕(판넬) 단층	490	490	371,000	181,790,000	650,000 x 20/35 관찰감가

부동산 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	단 가	금 액	비 고
18.	"	316-66, 316-67, 316-68, 316-84 위 지상 4동 (시험장 1동)호	공장 (시험장)	경량철골구조 기타지붕 (강화유리) 단층	490	490	166,000	81,340,000	500,000 x 10/30 관찰감가
19.	"	316-66, 316-67, 316-68, 316-84 위 지상 5동 (시험장 2동)호	공장 (시험장)	경량철골구조 기타지붕 (강화유리) 단층 공장(시험장)	1,890	1,890	166,000	313,740,000	500,000 x 10/30
	소 계							**₩5,036,288,010**	
	(제시외 건물 등)								
㉠	충청남도 당진시 송악읍 청금리	316-66, 316-67, 316-68, 316-84 위 지상	호이스트	천정크레인 Cap: 2ton Type: Single Girder Span: 22m T/L: 45m	(1식)	1식	-	9,500,000	부대설비 포함, 관찰감가
㉡	"	"	사무실	샌드위치판넬조 판넬지붕	(140)	140	-	56,000,000	관찰감가
㉢	"	"	기타	샷시조 판넬지붕	(31.5)	31.5	-	4,200,000	관찰감가

부동산 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	단 가	금 액	비 고
㉣	"	"	보일러	전기온수 보일러 Model: TSMK-300 소비전력: 300Kw/h	(1식)	1식	-	6,000,000	부대설비 포함, 관찰감가
㉤	"	"	창고	기존벽체이용 샌드위치판넬조 판넬지붕	(18.90)	18.90	-	1,200,000	관찰감가
㉥	"	"	통로 (달아내기)	경량철골조 유리지붕	(245)	245	-	16,500,000	관찰감가
㉦	"	"	원형수조	플라스틱 R6m, H1.5m	(1식)	1식	-	1,500,000	관찰감가
㉧	"	"	에어샤워기	강판조 강판지붕	(1식)	1식	-	400,000	관찰감가
㉨	"	"	수변전설비	Cap: 150KW 22.9KV/ 380V,220V TR:	(1식)	1식	-	5,400,000	250,000,000 x0.215(5/15 관찰감가
㉩	"	"	수변전설비	TR:	(1식)	1식	-	11,800,000	750,000,000 x0.158(3/15 관찰감가
㉪	"	"	물탱크	콘크리트조	(47.3)	47.3	-	24,000,000	관찰감가
㉫	"	"	관정	중형	(1식)	1식	-	5,200,000	관찰감가
	소 계							**₩141,700,000**	
	합 계							**₩5,177,988,010.-**	
				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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)	

(1) 위치 및 주위환경

본건은 충청남도 당진시 송악읍 청금리 소재 "청금리 마을회관" 남측 근거리에 위치하는 부동산(토지,건물)으로서, 주위는 중소규모 공장 및 창고시설, 농경지, 임야 등이 혼재하는 소규모 공장지대로 제반 주위환경은 보통 시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량진출입이 가능하며 인근에 버스정류장이 소재하나, 운행빈도, 거리 등을 고려시 제반 대중교통상황은 다소 불편시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1,2): 부정형의 경사 또는 평탄한 도로부지(대부분)로 이용중임.

기호(3,4,8): 공히 부정형의 경사 또는 평탄한 답기타로 이용중임.

기호(5): 사다리형의 유수지로 이용중임.

기호(6,9,10): 부정형(6) 또는 사다리형(9,10)의 경사 또는 평탄한 도로부지로 이용중임.

기호(7): 삼각형의 평탄한 공장부지 및 일부 법면으로 이용중임.

기호(11~14) : 부정형의 4필 일단의 토지로 공업용 건부지(현황 일부 원형지)로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

기호(1~10) : 본건을 포함한 2차선 포장도로(우측부분은 인도 개설)를 이용이 가능함.

기호(11~14) : 본건 기호(12)의 서측으로 노폭 약 8미터의 포장도로를 통해 진출입이 가능함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1): 계획관리지역, 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(일부제한 모든 축종 제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉.

기호(2): 계획관리지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 가축사육제한구역(일부제한 모든 축종 제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉,가축사육제한구역(일부제한 젖소 돼지 개 닭 오리 메추리 제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉,준보전산지〈산지관리법〉.

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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)	

기호(3): 계획관리지역, 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(일부제한 모든 축종 제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉.

기호(4): 계획관리지역, 가축사육제한구역(일부제한 모든 축종 제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉.

기호(5): 계획관리지역, 산업·유통개발진흥지구(청금지구), 지구단위계획구역, 유수지, 가축사육제한구역(일부제한 젖소 돼지 개 닭 오리 메추리 제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉,준보전산지〈산지관리법〉.

기호(6): 계획관리지역, 산업·유통개발진흥지구(청금지구), 지구단위계획구역, 소로1류(폭 10m~12m)(저촉), 소로2류(폭 8m~10m)(저촉), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역(일부제한 돼지 개 닭 오리 메추리 제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉,가축사육제한구역(일부제한 젖소 돼지 개 닭 오리 메추리 제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉,준보전산지〈산지관리법〉

기호(7): 계획관리지역, 산업·유통개발진흥지구(청금지구), 지구단위계획구역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(일부제한 돼지 개 닭 오리 메추리 제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉.

기호(8): 계획관리지역, 가축사육제한구역(일부제한 모든 축종 제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉.

기호(9): 계획관리지역, 산업·유통개발진흥지구(청금지구), 지구단위계획구역, 소로2류(폭 8m~10m), 가축사육제한구역(일부제한 돼지 개 닭 오리 메추리 제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉,준보전산지〈산지관리법〉.

기호(10): 계획관리지역, 산업·유통개발진흥지구(청금지구), 지구단위계획구역, 소로1류(폭 10m~12m), 가축사육제한구역(일부제한 돼지 개 닭 오리 메추리 제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 준보전산지〈산지관리법〉

기호(11): 계획관리지역, 산업·유통개발진흥지구(청금지구), 지구단위계획구역, 가축사육제한구역(일부제한 돼지 개 닭 오리 메추리 제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 가축사육제한구역(일부제한 젖소 돼지 개 닭 오리 메추리 제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉

기호(12): 계획관리지역, 산업·유통개발진흥지구(청금지구), 지구단위계획구역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(일부제한 돼지 개 닭 오리 메추리 제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉.

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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)	

기호(13): 계획관리지역, 산업 · 유통개발진흥지구(청금지구), 지구단위계획구역, 가축사육제한구역(일부제한 젖소 돼지 개 닭 오리 메추리 제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉.

기호(14): 계획관리지역, 산업 · 유통개발진흥지구(청금지구), 지구단위계획구역, 가축사육제한구역(일부제한 돼지 개 닭 오리 메추리 제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉.

(6) 제시목록 외의 물건

후첨 "지적 및 건물개황도, 사진용지" 참조바람.

(7) 공부와의 차이

"부동산 감정평가명세표" 참조바람.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며, 기타사항 없음.

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(15) : 일반철골구조 기타지붕 단층 건물로서,
내·외벽: 샌드위치판넬 마감
창호: 샷시창호 등임

- 기호(16) : 일반철골구조 기타지붕 2층 건물로서,
외벽: 샌드위치판넬 및 강화유리 마감 등
내벽: 인테리어, 벽지도배 및 일부 타일붙임 마감 등
창호: 샷시창호 등임

- 기호(17) : 경량철골구조 기타지붕(판넬) 단층 건물로서,
내·외벽: 샌드위치판넬 마감
창호: 샷시창호 등임

- 기호(18),(19) : 경량철골구조 기타지붕(강화유리) 단층 건물로서,
내·외벽: 유리 마감 등
창호: 유리 및 샷시창호 등임.(현황 유리파손 및 창호 탈착 상태임)

(2) 이용상태

-기호(15)는 공부 및 현황 공장, 기호(16)은 공부상 식당 및 기숙사이나 현황 작업장 및 기숙사 등으로 이용 중이며, 기호(17)은 공부상 연구소동이나, 현황 공실의 사무실과 창고 등으로 이용 중임.

-기호(18),(19)는 공부상 시험장이나 현황 이용폐쇄된 상태임.

(3) 설비내역

기호(15),(16),(17)의 건물에는 공히 기본적인 위생 및 급배수설비 등이 되어 있으며, 기호(16) 2층(기숙사)에는 난방설비가 되어 있음.
(기호(17) 연구소동의 경우, 전기온수보일러가 설치되어 있으나, 작동여부는 확인불가 상태임)

(4) 부합물 및 종물

후첨 "지적 및 건물개황도, 사진용지, 산출근거 및 결정의견" 참조.

(5) 공부와의 차이

-.

건물 감정평가요항표

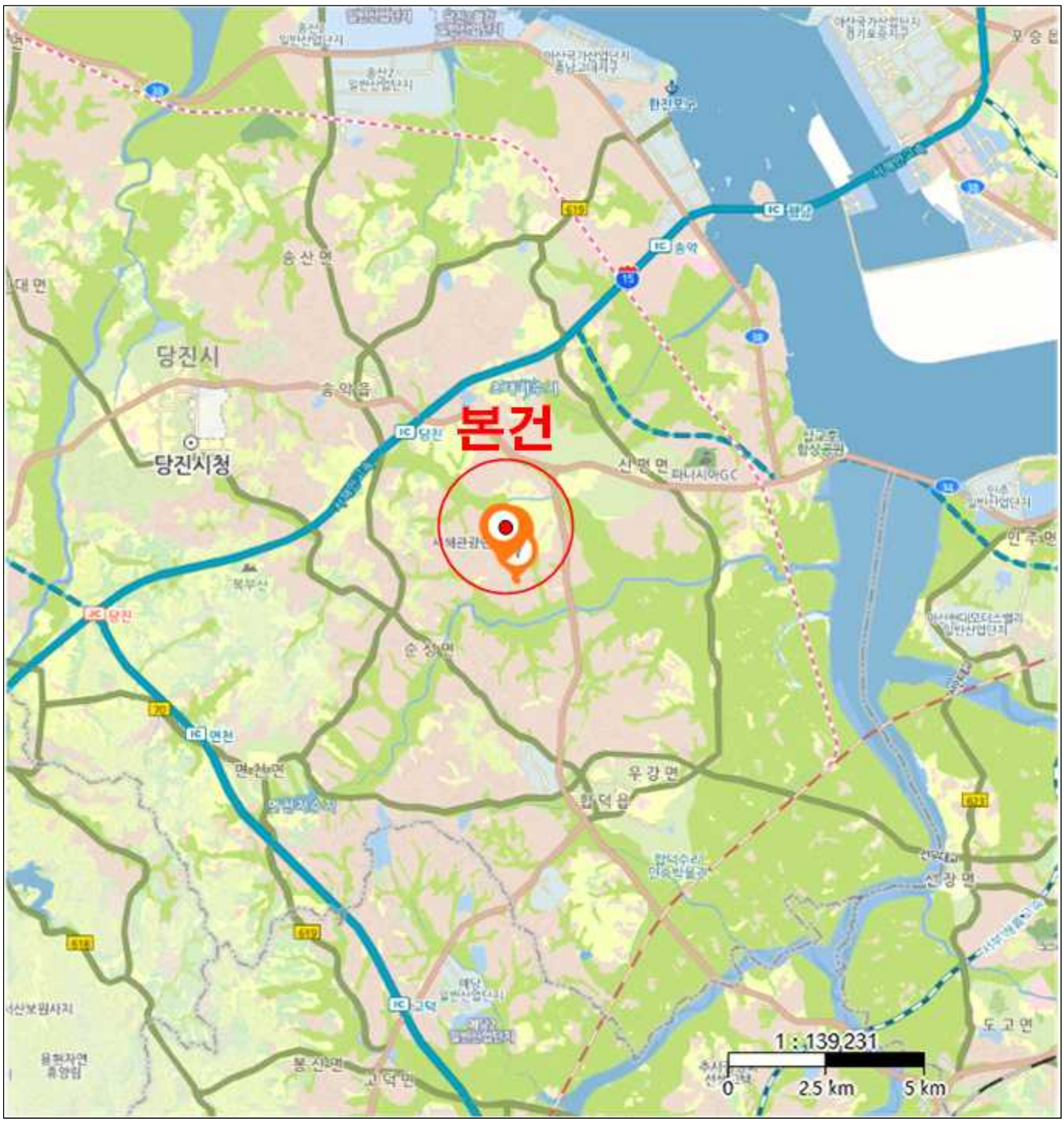
(1) 건물의 구조	(2) 이용상태	(3) 설비내역
(4) 부합물 및 종물	(5) 공부와의 차이	(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며, 기타사항 없음.

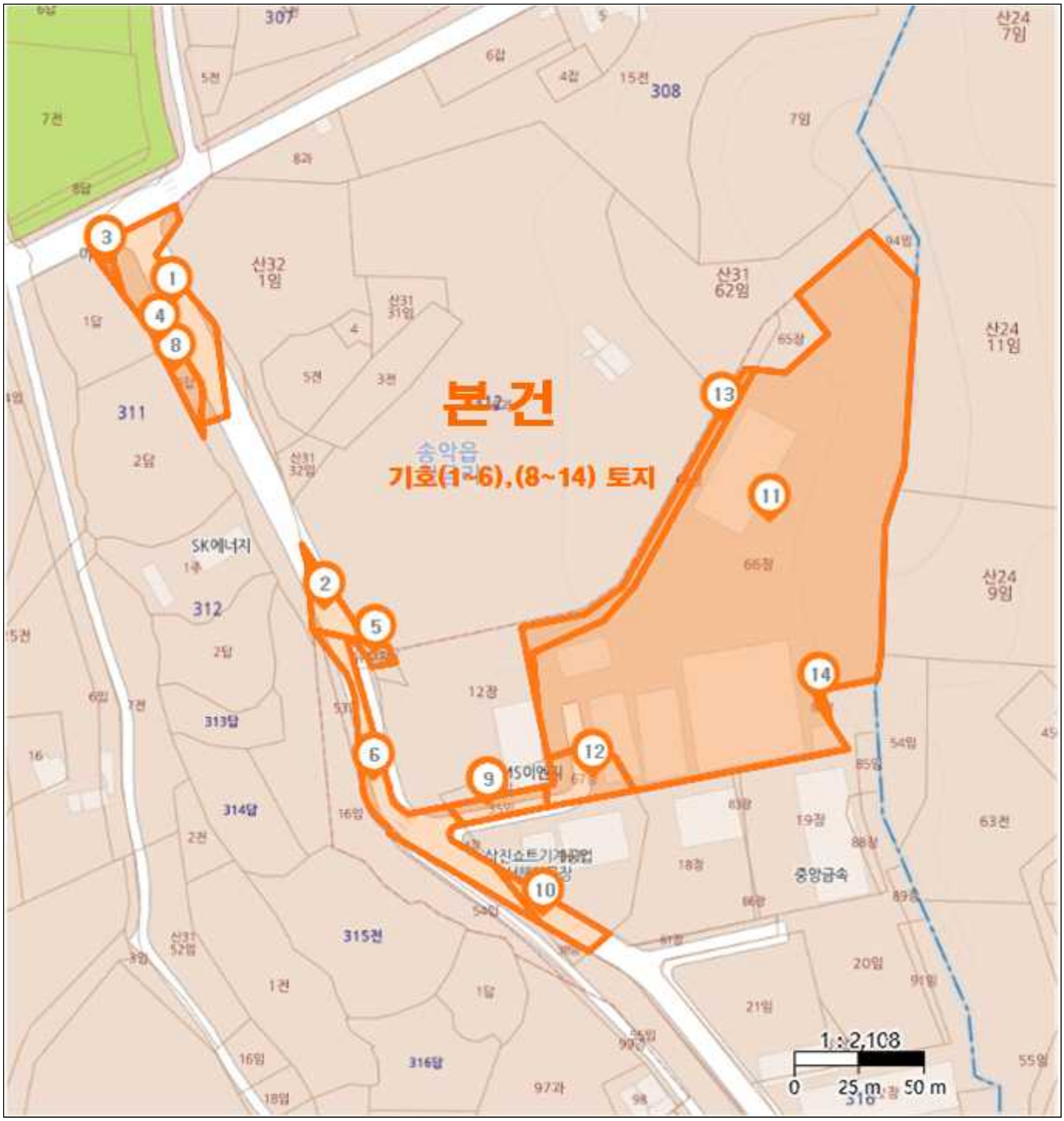
광 역 위 치 도

소 재 지	충청남도 당진시 송악읍 청금리 394-2 외



위 치 도

소 재 지	충청남도 당진시 송악읍 청금리 394-2 외



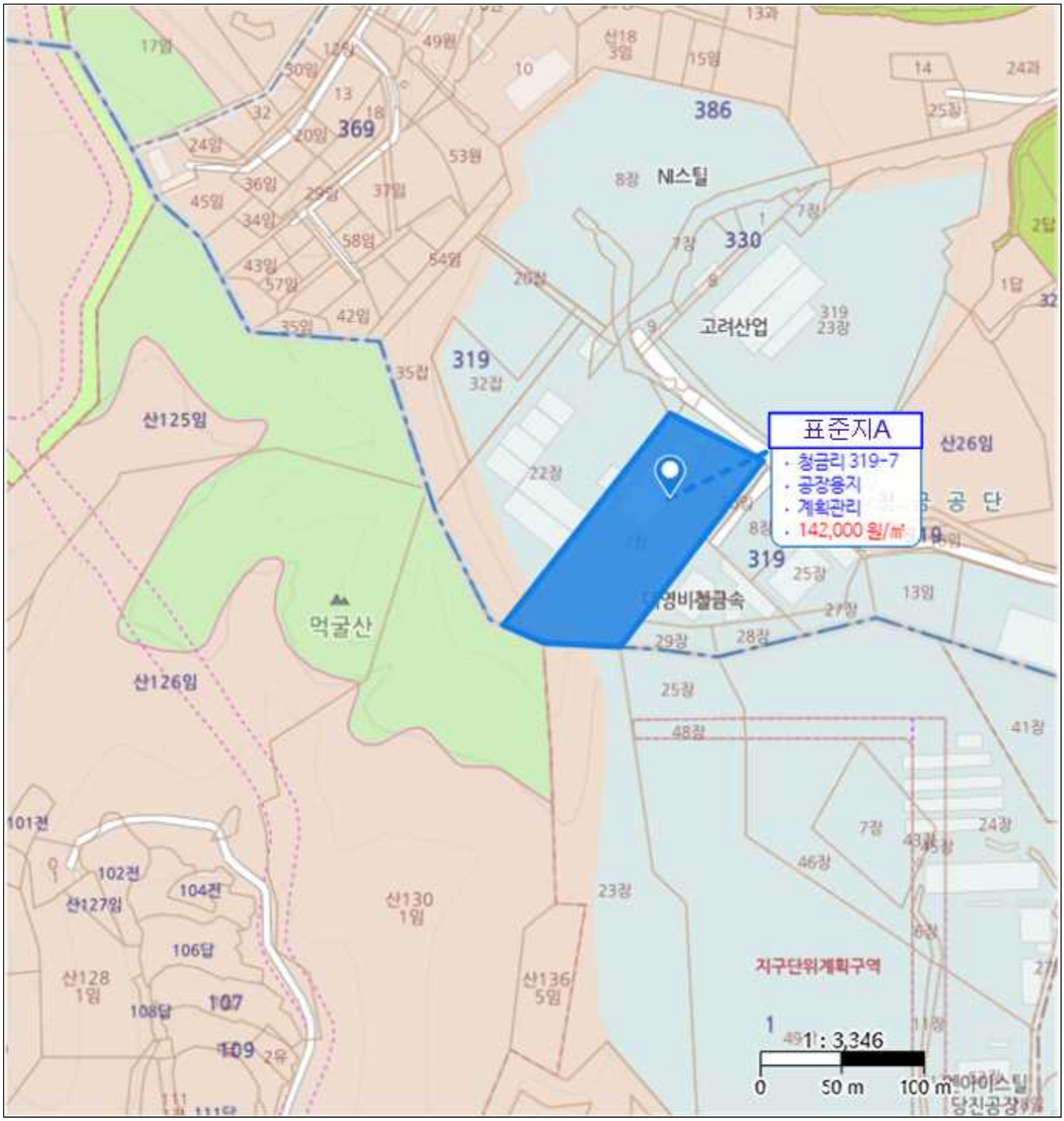
위 치 도

소 재 지	충청남도 당진시 송악읍 청금리 394-2

대륜감정평가사사무소

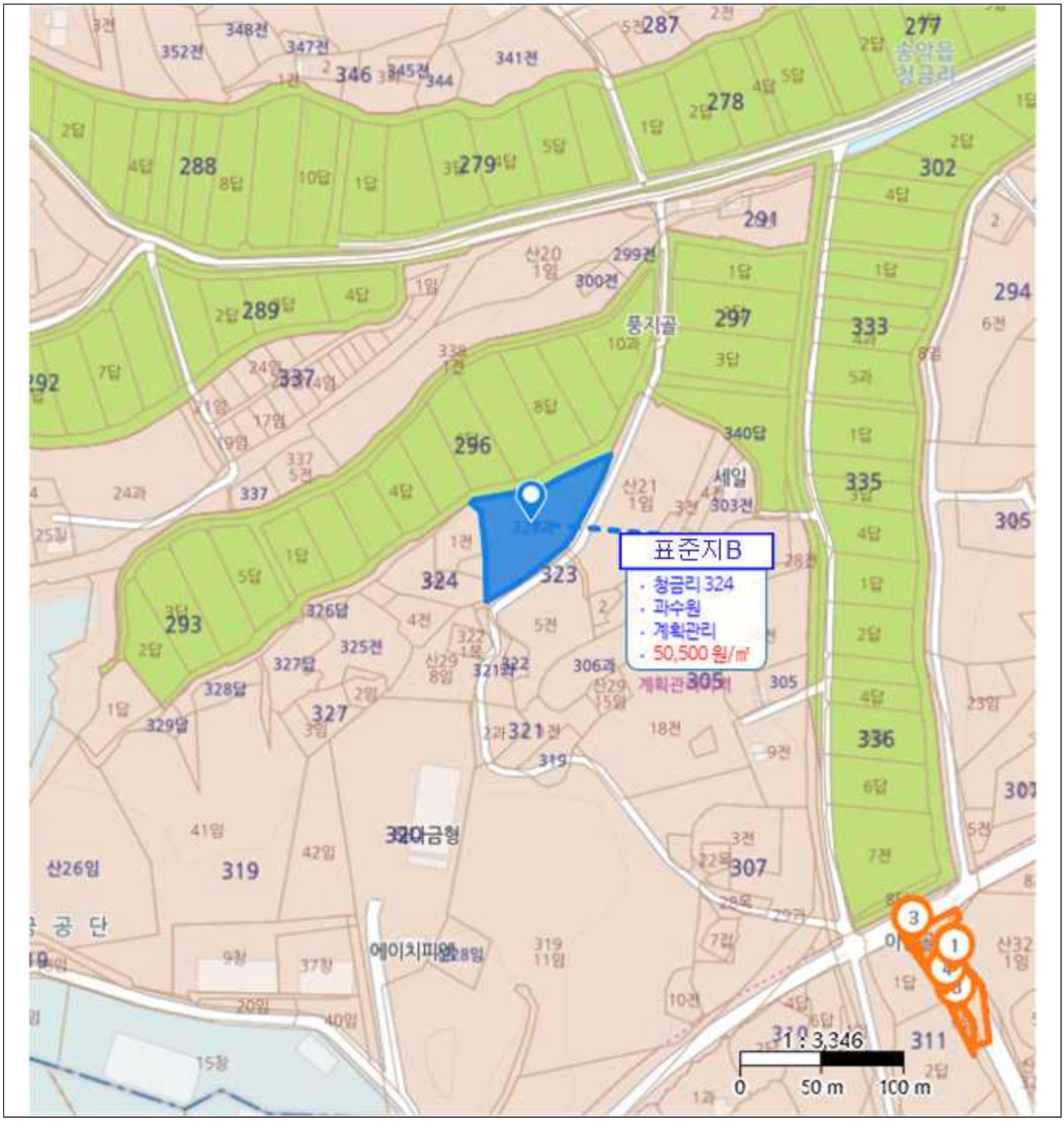
위 치 도

소 재 지	충청남도 당진시 송악읍 청금리 394-2

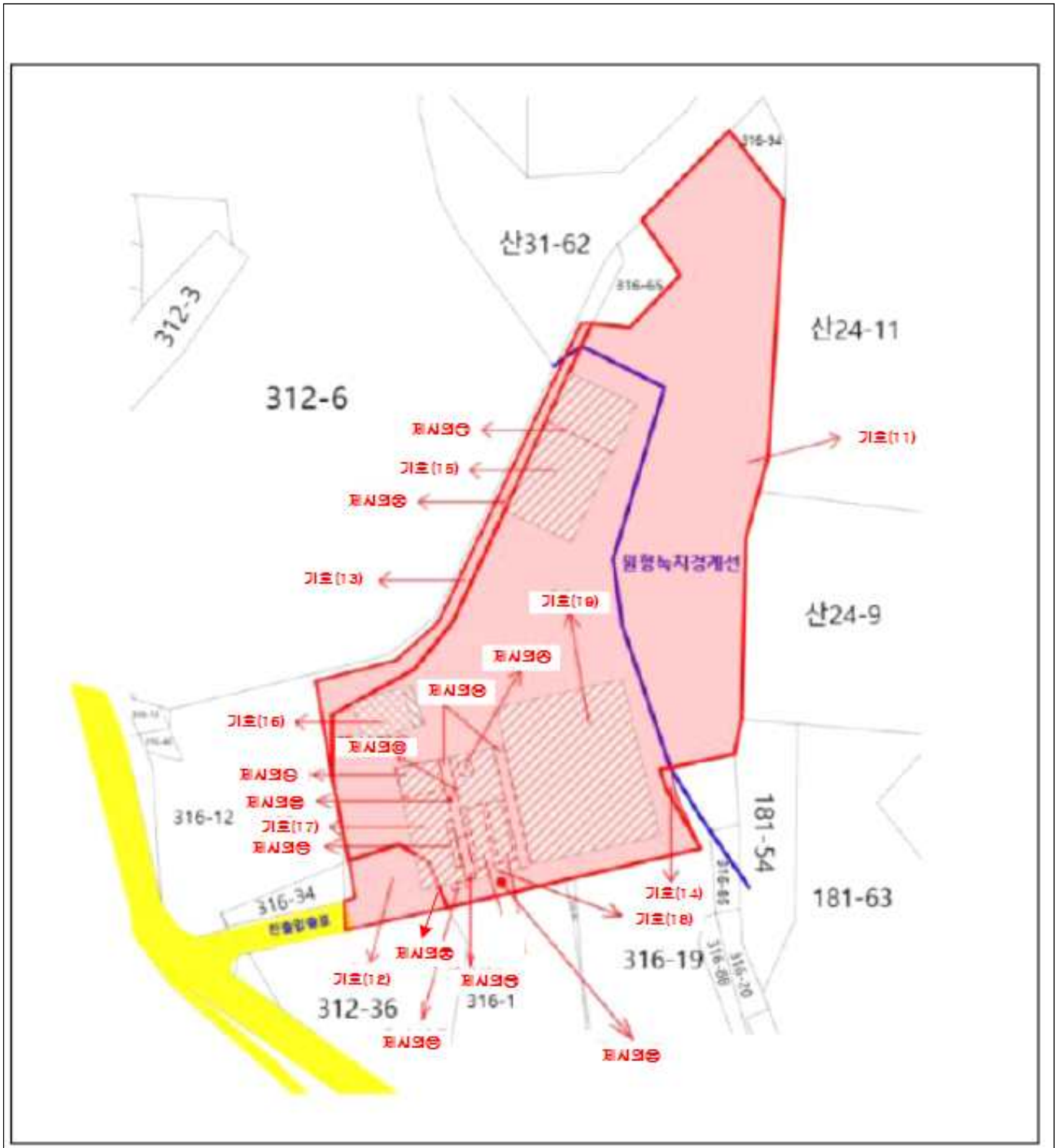


위 치 도

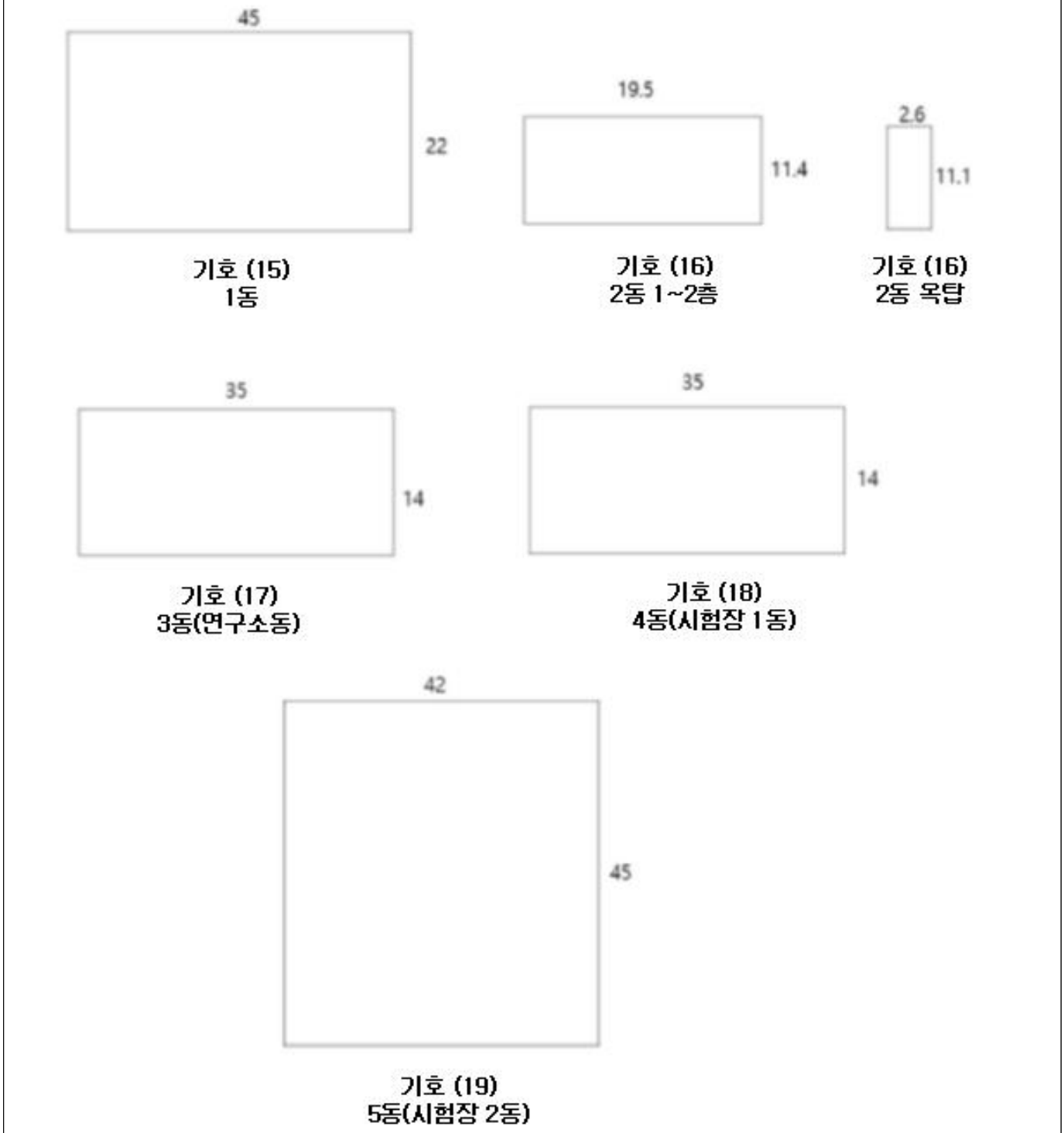
소 재 지	충청남도 당진시 송악읍 청금리 394-2



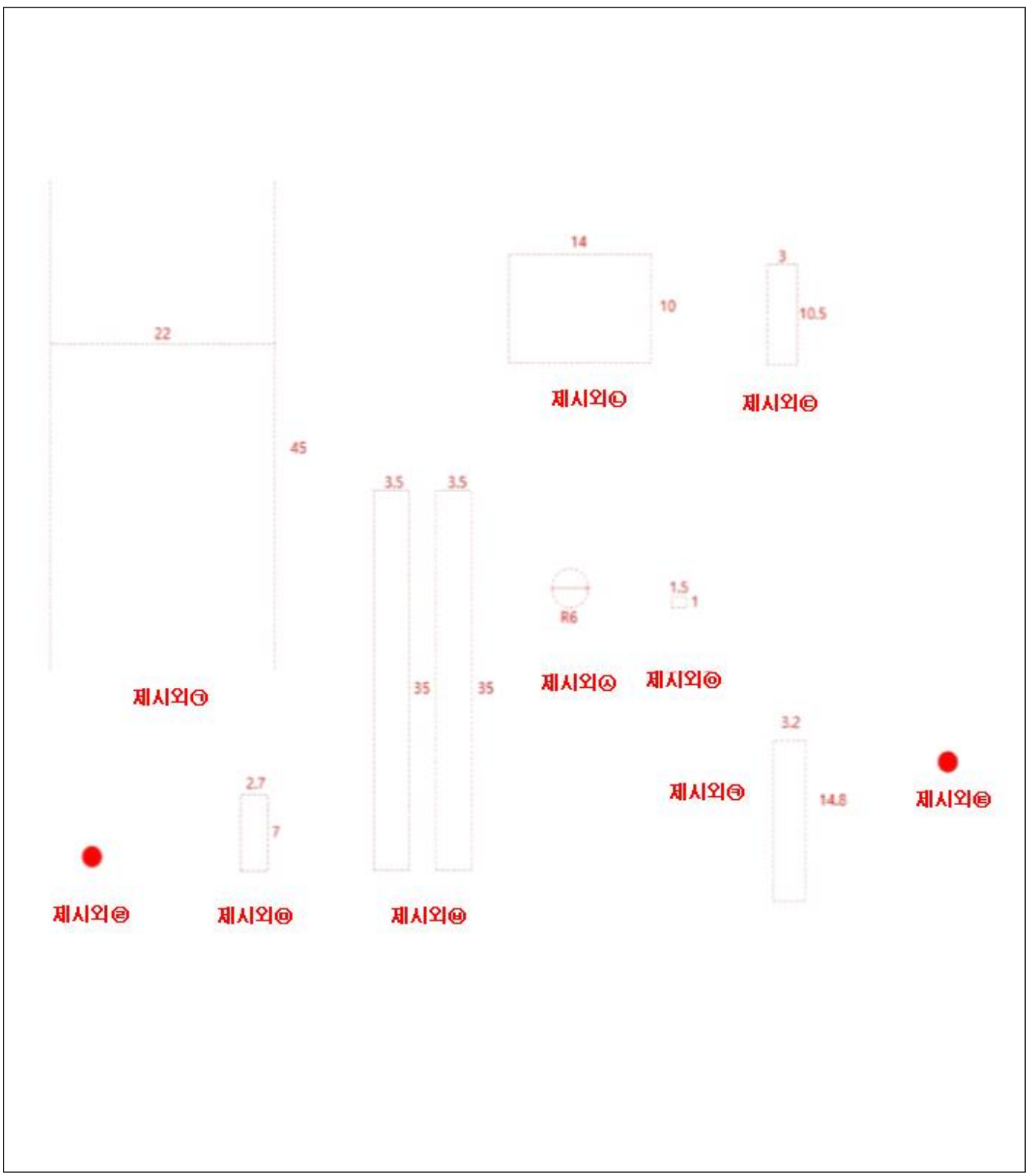
지적 및 건물개황도


산31-62
312-3
312-6
산24-11
기호(11)
기호(15)
기호(13)
기호(19)
산24-9
기호(16)
316-12
기호(17)
181-54
181-63
316-34
기호(14)
기호(18)
316-19
기호(12)
312-36
316-1

지 적 도


45
22
기호 (15)
1동
19.5
11.4
기호 (16)
2동 1~2층
2.6
11.1
기호 (16)
2동 옥탑
35
14
기호 (17)
3동(연구소동)
35
14
기호 (18)
4동(시험장 1동)
42
45
기호 (19)
5동(시험장 2동)

지 적 도


14
10
3
10.5
22
45
제시외ⓛ
제시외ⓜ
3.5
3.5
35
35
R6
1.5
1
제시외ⓐ
제시외ⓞ
제시외ⓖ
3.2
14.8
제시외ⓔ
2.7
7
제시외ⓑ
제시외ⓓ
제시외ⓗ

지 적 도

<면적 산출 근거>

-기호 (15) 1층 : 22*45 = 약 990㎡ (공부상면적 998.88㎡)
-기호 (16) 1층~2층 : 11.4*19.5 = 약 222.3㎡ (공부상면적 229.1㎡)
3층 : 11.1*2.6 = 약 28.86㎡ (공부상면적 27.49㎡)
-기호 (17) 1층 : 14*35 = 약 490㎡ (공부상 면적 490㎡)
-기호 (18) 1층 : 14*35 = 약 490㎡ (공부상 면적 490㎡)
-기호 (19) 1층 : 424*45 = 약 1,890㎡ (공부상 면적 1,890㎡)

*물적 동일성이 인정되는바, 공부상 면적을 기준으로 평가하였음.

<제 시 외 건 물 등>

㉠ 호이스트 천정크레인 1식(부대설비 포함)
㉡ 샌드위치판넬조 판넬지붕 사무실(중층 소재) 약 140㎡
㉢ 샷시조 판넬지붕 기타 약 31.5㎡
㉣ 보일러 1식(부대설비 포함)
㉤ 벽체이용 샌드위치판넬조 판넬지붕 창고 약 18.9㎡
㉥ 경량철골조 유리지붕 통로(달아내기) 약 245㎡
㉦ 플라스틱 원형수조 1식(약 R6m, H1.5m)
㉧ 강판조 강판지붕 에어샤워기 1식
㉨ 수변전설비 1식
㉩ 수변전설비 1식
㉪ 콘크리트조 물탱크 약 47.3㎡
㉫ 관정(중형) 1식

사 진 용 지

본건 기호 1 전경

본건 기호 2 전경

사 진 용 지

본건 기호 3 전경

본건 기호 4 전경

사 진 용 지

본건 기호 5 전경

본건 기호 5

사 진 용 지

본건 기호 6 전경

본건 기호 7 전경 (지적상 펜스 내측(우측))

사 진 용 지

본건 기호 8 전경

본건 기호 9 전경

사 진 용 지

본건 기호 10 전경

본건 기호 11~14 일단지 중 기호 11 공업용 부분

사 진 용 지

본건 기호 11~14 일단지 중 기호 11 자연림 부분

본건 기호 11~14 일단지 중 기호 12 부분

사 진 용 지

본건 기호 11~14 일단지 중 기호 13 부분

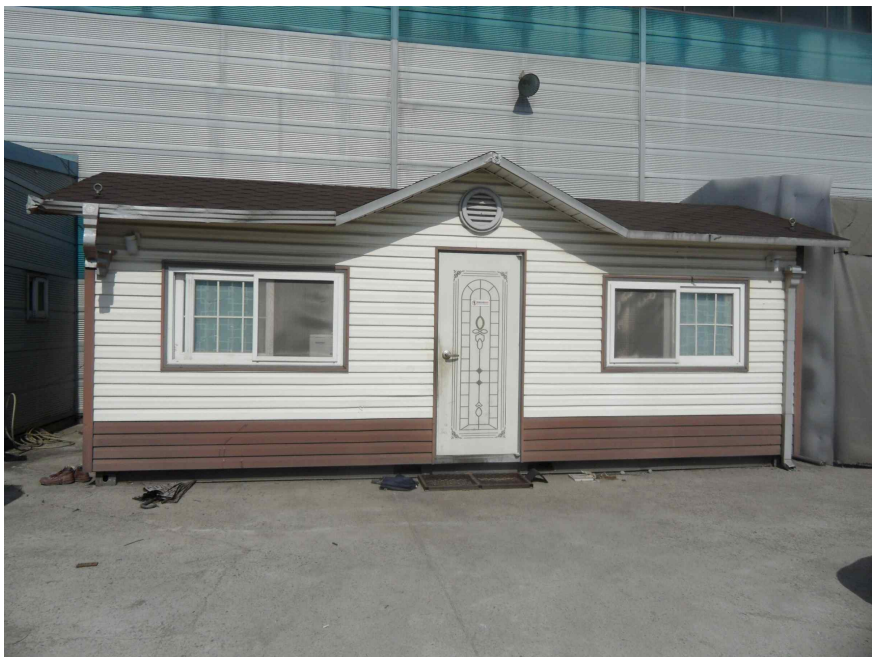
본건 기호 11~14 일단지 중 기호 14 부분

사 진 용 지

본건 기호 15 전경

평가외 이동식 컨테이너

사 진 용 지



평가외 이동식 컨테이너

평가외 작업장(임차인 소유)

사 진 용 지

본건 기호 15 측면

본건 기호 15 후면 평가외 작업장(임차인 소유)

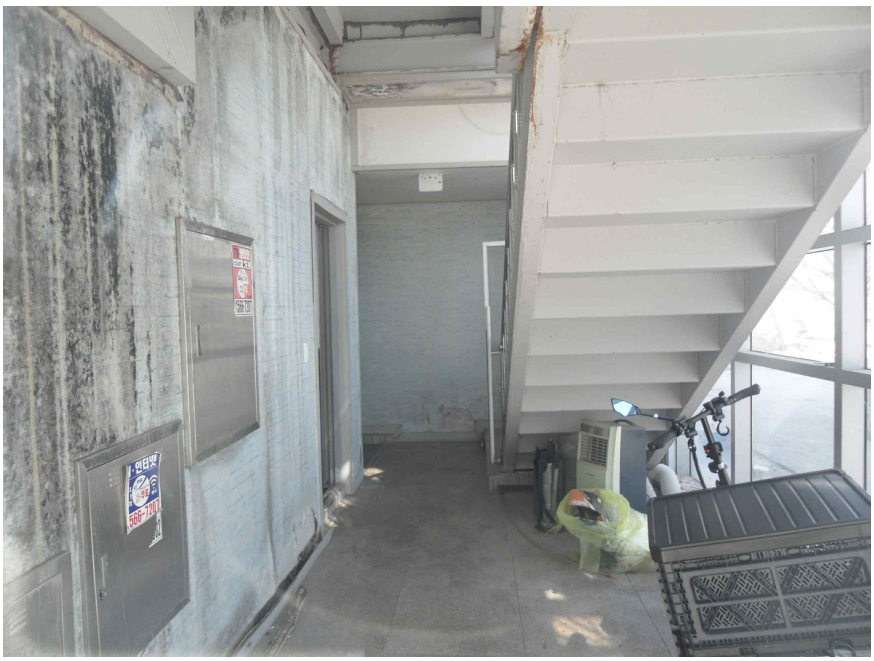
사 진 용 지

본건 기호 15 내부

제시외 ㉠호이스트

사 진 용 지

본건 기호 16 전경



본건 기호 16 내부

사 진 용 지

본건 기호 16 1층 출입문

본건 기호 16 1층

사 진 용 지

본건 기호 16 1층 내부

본건 기호 16 1층 내부

사 진 용 지

본건 기호 16 옥탑 계단실

본건 기호 17 전경

사 진 용 지

본건 기호 17 출입구

본건 기호 17 슬라이딩도어

사 진 용 지

본건 기호 17 내부 및 제시외 ㉡사무실

본건 기호 17 내부 및 제시외 ㉢기타(좌측)

사 진 용 지

제시외 ㉣보일러

제시외 ㉣보일러

사 진 용 지

제시외 ⓞ창고

제시외 ⓞ창고 내부

사 진 용 지

제시외 ㉥원형수조

제시외 ◎에어샤워기

사 진 용 지

제시외 ㉦물탱크

제시외 ㉤관정

사 진 용 지

본건 기호 18 및 제시외 ㉥통로

본건 기호 19 전경

사 진 용 지

제시외 ㉦수변전설비

제시외 ㉦수변전설비