

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 윤규석(경매1계)
건명	에스엔와이 주식회사 소유물건(2024타경5238)
감정서번호	가람 1624-12-26016

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가서 확인은행이 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.



(주)가람감정평가법인 충청지사
KAARAM APPRAISAL CO., LTD.
TEL:041)592-6888 FAX:041)592-6891

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

(주)가람감정평가법인 충청지사 지사장 김건호

(인)

감정평가액	삼십일억오천팔백육십칠만이천삼백이십원정(₩3,158,672,320.-)			
의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 윤규석	감정평가목적	경매	
채무자	-	제출처	대전지방법원 서산지원(경매1계)	
소유자 (대상업체명)	에스엔와이 주식회사	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
		2024.12.26	2024.12.26	2024.12.27

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
토지	15,528	토지	15,528	-	2,251,876,000	
건물	1,266.86	건물	1,266.86	-	896,404,320	
제시외건물	(25.6)	제시외건물	25.6	-	2,992,000	
제시외물건	(1식)	제시외물건	1식	-	7,400,000	
		이	하	여	백	
합계						₩3,158,672,320

심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인)
----------	---

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본 건은 충청남도 당진시 고대면 대촌리 소재 '고대중학교' 북서측 원거리에 위치하는 부동산(토지 및 건물)으로서, 대전지방법원 서산지원 제출을 위한 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 대상 물건

가. 토지

기호	소재지, 지번	공부면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	개별공시지가 (원/㎡)
1	충청남도 당진시 고대면 대촌리 772-1	825	임야	계획관리	현황도로	12,700
2	충청남도 당진시 고대면 대촌리 772-2	10,336	공장용지	계획관리	공업용건부지	76,900
3	충청남도 당진시 고대면 대촌리 772-3	4,367	임야	계획관리	자연림	11,400
합계		15,528				

나. 건물

■ 건물(4)

소재지	충청남도 당진시 고대면 대촌리 772-2 가동 [도로명 주소 : 충청남도 당진시 고대면 온동로 472]					
주구조	경량철골구조 샌드위치판넬지붕			주용도	공장	
건축면적(㎡)	건폐율(%)	연면적(㎡)	용적률(%)	층수 (지하/지상)	사용승인일	증축일
80	0	80	0	-/1층	2014.05.16	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 건물(5)

소재지	충청남도 당진시 고대면 대촌리 772-2 나동 [도로명 주소 : 충청남도 당진시 고대면 운동로 472]					
주구조	일반철골구조 샌드위치판넬지붕			주용도	공장	
건축면적(㎡)	건폐율(%)	연면적(㎡)	용적률(%)	층수 (지하/지상)	사용승인일	증축일
1,186.86	0	1,186.86	0	-/1층	2014.05.16	-

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날
짜인 2024년 12월 26일임.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본 건물은 2024년 12월 26일 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였음.

4. 기준가치 및 감정평가의 조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래
를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성
립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적
을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가의 조건

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 참고사항

- 가. 본 건 기호1은 지목과 현황이 다르게 이용되고 있는 바, 현황대로 평가하되 지목에 따른 가격을 후첨 '토지, 건물 감정평가명세표' 비교란에 병기하였으며, 기호3 지상의 입목은 거래관행상 임지에 포함하여 평가하였음.
- 나. 기호2 지상일부에 후첨 '지적및건물개황도' 및 '사진' 과 같이 제시외건물(㉠,㉡) 및 제시외물건(㉢), 컨테이너 6동이 소재하나, 제시외건물(㉠,㉡) 및 제시외물건(㉢)은 건물(4)의 부합물 및 종물이며, 컨테이너 6동은 이동이 가능하여 이에 구매됨이 없이 평가하였는 바, 경매진행시 참고하시기 바람.
- 다. 기호2 지상일부 및 건물(5) 내부에 후첨 '사진' 과 같이 기계기구가 소재하나, 제시목록 외의 물건이며 소유권이 불분명하여 본 평가에서는 이에 구매됨이 없이 평가하였는 바, 경매진행시 일괄경매 여부 등을 확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 감정평가 방법 및 절차

1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

나. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액(이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다)을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)

- ① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 해야 한다. 다만, 적절한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제15조(건물의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다.

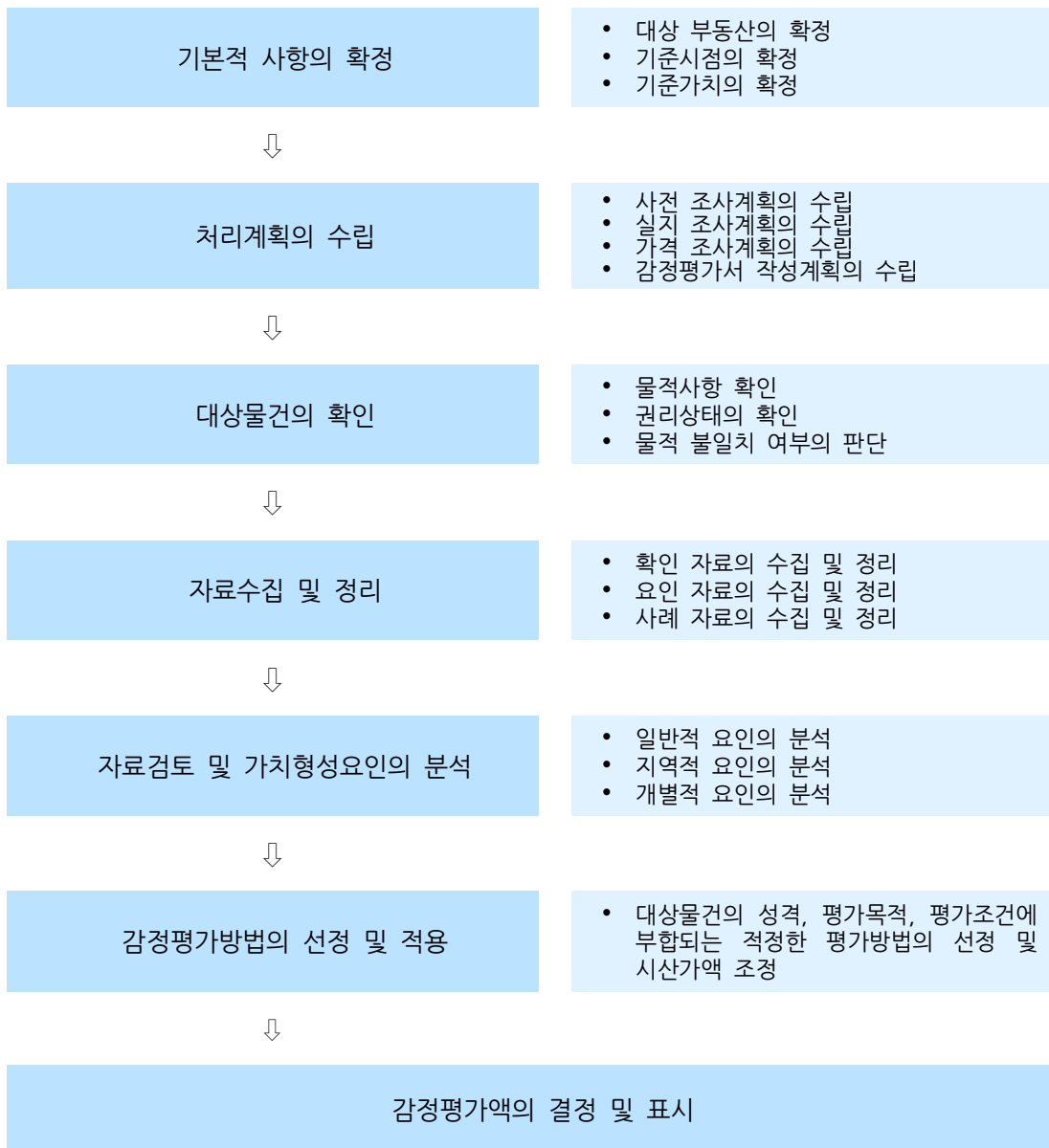
다. 본건에 적용한 감정평가방법

- 1) 본 건의 토지는 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”으로 평가하되, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.
- 2) 본 건의 건물 및 제시외건물·물건은 대상물건의 특성 등으로 인하여 거래사례 포착이 힘들고, 수익환원법의 적용이 어려운바, 주된 평가방법인 “원가법” 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”으로 평가하였으며, 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가를 병용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가 절차

본 감정평가서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 감정평가액 결정에 참고한 자료

1. 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지 지번	지목	토지면적(㎡) 건물면적(㎡)	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점 사용승인일	실거래가액 (원)	사례단가(원/㎡) 당해개별지가 (원/㎡)
#1	대촌리 726-8	임야	719	계획관리	부정형 세로(가)	2022.03.30	60,900,000	84,700
			-	토지임야		-		12,000
비고	사례는 토지만의 거래사례임.							
#2	장항리 739-24	임야	344	계획관리	사다리 세로(가)	2023.01.03	71,760,000	208,604
			-	주거나지		-		11,300
비고	사례는 토지만의 거래사례임.							

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당 자료의 출처를 기준하였음.

2. 인근 평가전례

(출처: 한국감정평가사협회)

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	도로 조건	토지단가 (원/㎡)	기준 시점	평가 목적	기준시점 개별공시지가 (원/㎡)
#ㄱ	진관리 산 82-2	임야	6,880	계획관리 자연림 등	맹지	47,000	2022.05.13	경매	13,600
#ㄴ	당진포리 119-26	공장 용지	12,000	계획관리 공업용	소로 한면	209,000	2023.12.31	자산 재평가	114,300

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 토지 감정평가액 산출과정

1. 공시지가기준법에 의한 평가

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거, 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변 환경 등이 같거나 비슷한 표준지로서 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

(공시기준일: 2024년 1월 1일)

비교 표준지	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 조건	형상 지세	표준지 공시지가 (원/㎡)
A	대촌리 산 68-1	2,007	임야	자연림	계획관리	맹지	부정형 완경사지	14,500
B	당진포리 457-47	16,557	공장용지	공업용	계획관리	세로(가)	사다리 평지	83,800

나. 시점수정

시점수정은 표준지공시지가의 공시기준일과 기준시점이 시간적인 불일치로 인하여 가치의 변동이 있을 경우 이를 적정하게 보정하는 절차로서 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

비교 표준지	시·군·구 (산정기간)	용도 지역	시점 수정치	비고
A,B	충청남도 당진시 (2024.01.01~2024.12.26)	계획관리	1.106% (1.01106)	충청남도 당진시 (24.01.01~24.12.26) (계획관리) 2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 1.073 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.038 $(1 + 0.01073) * (1 + 0.00038 * 26/30)$ ≒ 1.01106

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 지역요인의 비교

결정의견	대상토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인의 비교

■ 개별요인의 비교항목(임야지대)

조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부	인근 역과의 접근성, 인근 취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리 등
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제 정도	조장의 정도
		국/도립공원, 보안림, 사방지 지정 등 규제 등
		기타규제
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

■ 개별요인의 비교치

본건 기호	비교 표준지	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	A	1.10	1.00	1.00	0.33	0.363
3	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
결정의견		기호(1): 본 건은 비교표준지 대비 교통의 편부 등 접근조건에서 우세하나, 도로로 이용중인 바, 이용상황 등 기타조건에서 열세함. 기호(3): 본 건은 비교표준지 대비 대체로 유사함.				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 개별요인의 비교항목(공업지대)

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조, 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등
접근조건	교통시설과의 거리	인근 교통시설과의 거리 및 편의성 등
		철도전용 인입선, 전용부두 등
환경조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원, 공업용수, 공장배수 등
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저 등
행정적조건	행정상의 규제정도	조장의 정도, 규제의 정도, 기타규제
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

■ 개별요인의 비교치

본건 기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
2	B	1.00	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.100
결정의견		기호(2): 본 건은 비교표준지 대비 교통시설과의 거리 등 접근조건에서 우세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례 (98두6067(1998.7.10), 92누16300(1993.9.10)) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일 수급권내 유사지역의 매매사례, 평가전례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

2) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 비교사례의 선정

본건 기호	표준지 기호	비교사례 선정
1,3	A	#ㄱ
2	B	#ㄴ

■ 선정 사유

인근 평가전례 및 거래사례 중 용도지역이 동일하고, 지리적으로 근접하며, 평가가격 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 본건과 비교성이 있다고 인정되는 비교사례를 선정하였음.

■ 선정된 비교사례

선정된 비교사례는 감정평가 목적, 감정평가조건 또는 기준가치 등이 해당 감정평가와 유사하고, 기준시점으로부터 3년이내에 감정평가된 사례임.

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	도로 조건	토지단가 (원/㎡)	기준 시점	평가 목적	기준시점 개별공시지가 (원/㎡)
#ㄱ	진관리 산 82-2	임야	6,880	계획관리 자연림 등	맹지	47,000	2022.05.13	경매	13,600
#ㄴ	당진포리 119-26	공장 용지	12,000	계획관리 공업용	소로 한면	209,000	2023.12.31	자산 재평가	114,300

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 비교사례 기준 표준지 가액과 기준시점 표준지 가액의 격차율 산정

■ 표준지 A / 비교사례 #ㄱ

비교사례 비교표준지	구분	사례단가(원/㎡) 공시지가(원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (①/②)
#ㄱ	① 사례기준 표준지 가액	47,000	1.03216	1.000	0.900	43,660	2.978
A	② 기준시점 표준지 가액	14,500	1.01106	-	-	14,660	

비교사례 기준 표준지 가액 산출근거	사정보정	-						
	시점수정	충청남도 당진시(2022.05.13 ~ 2024.12.26) 계획관리지역 지가변동을 적용함.						
	지역요인	인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.						
	개별요인	표준지는 비교사례 대비 지세 등 자연조건에서 열세함.						
		가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
		-	1.00	0.90	-	1.00	1.00	0.900

■ 표준지 B / 비교사례 #ㄴ

비교사례 비교표준지	구분	사례단가(원/㎡) 공시지가(원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (①/②)
#ㄴ	① 사례기준 표준지 가액	209,000	1.01109	1.000	0.850	179,620	2.120
B	② 기준시점 표준지 가액	83,800	1.01106	-	-	84,727	

비교사례 기준 표준지 가액 산출근거	사정보정	-						
	시점수정	충청남도 당진시(2023.12.31 ~ 2024.12.26) 계획관리지역 지가변동을 적용함.						
	지역요인	인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.						
	개별요인	표준지는 비교사례 대비 가로의 폭, 구조 등의 상태 등 가로조건에서 열세함.						
		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
		0.85	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.850

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 비교사례를 종합분석하고, 인근 유사토지의 지가수준, 거래동향, 거래사례, 평가전례, 공시지가의 현실화정도, 지역의 개발정도 및 주위환경의 변화, 기타 지가에 미치는 영향 등을 종합적으로 참작하고 평가목적을 고려하여 가장 현실성 및 타당성이 있는 가격에 접근하기 위해 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.

본건 기호	표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
1,3	A	2.97
2	B	2.12

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

$$\text{시산가액(원/㎡)} = \text{표준지 공시지가(원/㎡)} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} \times \text{그 밖의 요인}$$

기호	비교 표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	A	14,500	1.01106	1.000	0.363	2.97	15,805	16,000
2	B	83,800	1.01106	1.000	1.100	2.12	197,583	198,000
3	A	14,500	1.01106	1.000	1.000	2.97	43,541	44,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 평가

가. 비교사례의 선정

■ 비교사례 선정 및 그 사유

대상과 용도지역이 동일하고, 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있으며, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례를 비교사례로 선정하였음.

본건 기호	비교사례 선정
1,3	#1
2	#2

■ 선정된 비교사례

선정된 비교사례는 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격으로서 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례이고, 기준시점으로부터 3년이내에 거래된 사례임.

기호	소재지 지번	지목	토지면적(㎡) 건물면적(㎡)	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점 사용승인일	실거래가액 (원)	사례단가(원/㎡) 당해개별지가 (원/㎡)
#1	대촌리 726-8	임야	719	계획관리	부정형 세로(가)	2022.03.30	60,900,000	84,700
			-	토지임야		-		12,000
비고	사례는 토지만의 거래사례임.							
#2	장항리 739-24	임야	344	계획관리	사다리 세로(가)	2023.01.03	71,760,000	208,604
			-	주거나지		-		11,300
비고	사례는 토지만의 거래사례임.							

나. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

준으로 정상화하는 작업을 의미함.

결정의견	본 비교사례는 실지조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.
사정보정치	1.000

다. 시점수정

시점수정은 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반 재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

비교 사례	시·군·구 (산정기간)	용도 지역	시점 수정치	비고
#1	충청남도 당진시 (2022.03.30~2024.12.26)	계획관리	3.507% (1.03507)	충청남도 당진시 (22.03.30~24.12.26) (계획관리) 2022.03.01 ~ 2022.03.31 : 0.172 2022.04.01 ~ 2022.04.30 : 0.197 2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.190 2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.103 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.113 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.140 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.127 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.179 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.065 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.104 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 1.125 2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 1.073 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.038 $(1 + 0.00172 * 2/31) * (1 + 0.00197) * (1 + 0.00190) * (1 + 0.00103) * (1 + 0.00113) * (1 + 0.00140) * (1 + 0.00127) * (1 + 0.00179) * (1 + 0.00065) * (1 + 0.00104) * (1 + 0.01125) * (1 + 0.01073) * (1 + 0.00038 * 26/30)$ ≒ 1.03507

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

#2	충청남도 당진시 (2023.01.03~2024.12.26)	계획관리	2.238% (1.02238)	충청남도 당진시 (23.01.03~24.12.26) (계획관리)
				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 ~ 2024.11.30 : 1.073 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.038 $(1 + 0.00096 * 29/31) * (1 + 0.00039)$ $* (1 + 0.00114) * (1 + 0.00061) * (1$ $+ 0.00082) * (1 + 0.00083) * (1 +$ $0.00155) * (1 + 0.00144) * (1 +$ $0.00147) * (1 + 0.00022) * (1 +$ $0.00091) * (1 + 0.00086) * (1 +$ $0.01073) * (1 + 0.00038 * 26/30)$ ≈ 1.02238

※ 조사·발표되지 아니한 월의 자가변동률 추정은 조사·발표된 월별 자가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 자가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였음.

라. 지역요인 비교

결정의견	대상토지와 비교사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

■ 개별요인의 비교항목(임야지대)

조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부	인근 역과의 접근성, 인근 취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리 등
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제 정도	조장의 정도
		국/도립공원, 보안림, 사방지 지정 등 규제 등
		기타규제
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

■ 개별요인의 비교치

본건 기호	비교 사례	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	#1	1.00	0.60	1.00	0.33	0.198
3	#1	0.90	0.60	1.00	1.00	0.540
결정의견		기호(1): 본 건은 비교사례 대비 지세 등 자연조건 및 도로로 이용중인 바, 이용상황 등 기타조건에서 열세함. 기호(3): 본 건은 비교사례 대비 교통의 편부 등 접근조건 및 지세 등 자연조건에서 열세함.				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 개별요인의 비교항목(주택지대)

조건	항목	세항목
가로 조건	가로의 폭, 구조, 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등
	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
	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, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타

■ 개별요인의 비교치

본건 기호	비교 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
2	#2	1.00	1.00	1.00	0.87	1.10	1.00	0.957
결정의견		기호(2): 본 건은 비교사례 대비 지목 등 행정적조건에서 우세하나, 면적, 형상 등 획지조건에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

$$\text{시산가액(원/㎡)} = \text{사례단가(원/㎡)} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	#1	84,700	1.000	1.03507	1.000	0.198	17,359	17,000
2	#2	208,604	1.000	1.02238	1.000	0.957	204,102	204,000
3	#1	84,700	1.000	1.03507	1.000	0.540	47,342	47,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V 건물 감정평가액 산출과정

1. 재조달원가의 결정

가. 재조달원가 산정방법

건물표준단가 (원/㎡)	+	부대설비 보정단가 (원/㎡)	=	재조달원가 (원/㎡)
용도, 구조, 급수 등을 고려하여 산정		기계설비+전기설비+기타설비		

나. 표준단가

(출처: 건물신축단가표, 한국부동산원, 2023년 1월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수
8-1-8-9	조립식사무실	샌드위치판넬 조립식샌드위치판넬	4	632,000	35(30~40)
6-1-6-12	일반공장	철골조 철골지붕틀 칼라피복철판잇기(층고 9M 초과 ~ 20M)	5	1,005,000	35(30~40)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 재조달원가의 결정

1) 건물표준단가 결정

건물표준단가는 정부고시 표준품셈과 실적공사비 등을 적용하여 산정한 순수 건축공사비에 제경비(간접노무비, 산재보험료, 안전관리비, 기타경비, 일반관리비, 이윤 등), 설계감리비 및 전기기본설비비(전등, 전열공사비)등이 포함된 금액으로서, 상기의 건물신축단가표를 참고하여 본건 건물의 구조, 용도, 시공의 정도, 마감재 수준, 경제적 특성 등을 고려하여 다음과 같이 표준단가를 결정하였음.

기호	구분	용도	구조	표준단가(원/㎡)
4	지상 1층	사무실	경량철골구조	850,000
5	지상 1층	공장	일반철골구조	950,000

2) 부대설비 보정단가 결정

부대설비 보정단가는 건물 표준단가에 포함되지 않은 전기설비, 위생설비, 냉난방설비 등 부대설비에 대한 설치비용으로서 부대설비의 종류 및 현상, 시공의 정도 등을 감안하여 다음과 같이 부대설비 보정단가를 결정하였음.

기호	구분	용도	부대설비 보정단가(원/㎡)	비고
4	지상 1층	사무실	50,000	위생급배수설비

3) 재조달원가의 결정

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액을 의미하며, 표준단가에 부대설비 등에 따른 보정단가를 반영하여 다음과 같이 재조달원가를 결정하였음.

기호	구분	용도	표준단가(원/㎡)	부대설비 보정단가(원/㎡)	재조달원가(원/㎡)
4	지상 1층	사무실	850,000	50,000	900,000
5	지상 1층	공장	950,000	-	950,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감가수정 및 건물단가의 산정

감가수정이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거하여 경제적 내용연수를 기준으로 감가수정을 하되, 건물특성을 고려하여 정액법을 적용하여 건물단가를 산정하였음.

기호	구분	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	경과연수		잔존 가치율	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
				실제	유효			
4	지상 1층	900,000	35	10	10	25/35	642,857	642,000
5	지상 1층	950,000	40	10	10	30/40	712,500	712,000

3. 건물가액의 결정

기호	구분	용도	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가(원/㎡)	건물가액(원)
4	지상 1층	사무실	80	80	642,000	51,360,000
5	지상 1층	공장	1,186.86	1,186.86	712,000	845,044,320
합계			1,266.86	1,266.86		896,404,320

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

VI 감정평가액 결정의견

1. 각 평가방법에 의해 산정된 시산가액의 검토

가. 토지

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 동 규칙 제14조에 근거한 “공시지가기준법”에 의한 시산가액은 동 규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”으로 산출한 시산가액과 비교 시 그 합리성이 인정되므로 “공시지가기준법”에 의한 시산가액을 기준으로, 본건의 평가목적(경매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

기호	사정면적 (㎡)	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	결정된 토지가액 (원)
1	825	16,000	17,000	16,000	13,200,000
2	10,336	198,000	204,000	198,000	2,046,528,000
3	4,367	44,000	47,000	44,000	192,148,000
합계	15,528				2,251,876,000

나. 건물

본건 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 주된 평가방법인 “원가법” 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”으로 평가하되, 본건의 평가목적 및 최근의 부동산 가격동향 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

기호	구분	용도	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가(원/㎡)	건물가액(원)
4	지상 1층	사무실	80	80	642,000	51,360,000
5	지상 1층	공장	1,186.86	1,186.86	712,000	845,044,320
합계			1,266.86	1,266.86		896,404,320

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액의 결정

구분	감정평가액(원)	비고
토지	2,251,876,000	공시지가기준법
건물	896,404,320	원가법
제시외건물	2,992,000	원가법
제시외물건	7,400,000	원가법
합계	3,158,672,320	

토지, 건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(m)		감정평가액(원)		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	충청남도 당진시 고대면 대촌리	772-1	임야	계획관리지역	825.0	825	16,000 (48000)	13,200,000	현황도로 임야일경우: 39,600,000
2	동 소	772-2	공장용지	계획관리지역	10,336.0	10,336	198,000	2,046,528,000	
3	동 소	772-3	임야	계획관리지역	4,367.0	4,367	44,000	192,148,000	
4	동 소 [도로명주소] 충청남도 당진시 고대면 온동로 472	772-2 가동호	공장	경량철골구조 샌드위치판넬지붕 지상1층 1층	80	80	642,000	51,360,000	900,000 x 25/35
5	동 소	772-2 나동호	공장	일반철골구조 샌드위치판넬지붕 지상1층 1층	1,186.86	1,186.86	712,000	845,044,320	950,000 x 30/40
소 계								3,148,280,320	
㉠	[제시외건물 충청남도 당진시 고대면 대촌리	및 제시외 772-2	물건] 전실	판넬조 판넬지붕 단층	(4.0)	4.0	100,000	400,000	관찰감가
㉡	동 소	772-2	샤워장및 휴게실	판넬조 판넬지붕 단층	(21.6)	21.6	120,000	2,592,000	관찰감가
㉢	동 소	772-2	관정	-	(1식)	1식	-	7,400,000	관찰감가
소 계								10,392,000	
합 계								₩3,158,672,320	
이 하 여 백									

토지 감정평가 요항표

- | | | |
|--------------|----------------------|---------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 2. 교통상황 | 3. 형태 및 이용상태 |
| 4. 인접 도로상태 | 5. 토지이용계획 및 제한상태 | 6. 제시목록 외의 물건 |
| 7. 공부와의 차이 | 8. 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

1. 위치 및 주위환경

본 건은 충청남도 당진시 고대면 대촌리 소재 '고대중학교' 북서측 원거리에 위치하며, 주위는 공장 및 단독주택, 농경지 및 임야 등이 혼재하는 소규모 공장지대로서, 주위환경은 대체로 보통시 됨.

2. 교통상황

기호3 인근 및 기호1,2까지 차량접근 가능하며, 인근에 시내버스정류장이 소재하는 바, 제반교통사정은 대체로 보통시 됨.

3. 형태 및 이용상태

기호1: 부정형의 완경사지로서, 현황도로로 이용중임.

기호2: 부정형의 평지로서, 공업용건부지로 이용중임.

기호3: 부정형의 완경사지로서, 자연림 상태임.

4. 인접 도로상태

기호2: 북측으로 폭 약5미터 내외의 포장도로에 접함.

기호3: 지적(임야)도상 맹지이며, 인접필지를 통하여 출입함.

5. 토지이용계획 및 제한상태

기호1: 계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-08-19)(고대14 일반형), 소로3류(폭 8m 미만)(저축), 가축사육제한구역(2024-12-12)(일부제한 모든 축종 제한), 광구(73936), 준보전산지임.

기호2: 계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-08-19)(고대14 일반형), 가축사육제한구역(2024-12-12)(일부제한 모든 축종 제한), 광구(73936)임.

기호3: 계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-08-19)(고대14 일반형), 가축사육제한구역(2024-12-12)(일부제한 모든 축종 제한), 광구(73936), 준보전산지임.

6. 제시목록 외의 물건

없음.

7. 공부와의 차이

기호1: 귀 제시목록상 지목은 임야이나, 현황 도로로 이용중임.

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-

토지 감정평가 요항표

1. 위치 및 주위환경	2. 교통상황	3. 형태 및 이용상태
4. 인접 도로상태	5. 토지이용계획 및 제한상태	6. 제시목록 외의 물건
7. 공부와의 차이	8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

건물 감정평가 요항표

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

1. 건물의 구조

건물4: 경량철골구조 샌드위치판넬지붕 지상1층 건물로서,
외벽: 판넬 마감 등
내벽: 벽지 마감 등
바닥: 타일 마감 등
창호: PVC창호 마감 등임.
건물5: 일반철골구조 샌드위치판넬지붕 지상1층 건물로서,
외,내벽: 판넬 마감 등
바닥: 에폭시 마감 등
창호: 알루미늄창호 마감 등임.

2. 이용상태

건물(4): 공장(사무실)로 이용중임.
건물(5): 공장으로 이용중임.

3. 설비내역

건물(4): 보통의 위생설비 등 구비되어 있음.

4. 부합물 및 종물

건물(4): 후첨 '지적및건물개황도' 및 '사진' 과 같이 종물 및 부합물(㉠~㉡)이 소재함.

5. 공부와의 차이

없 음.

6. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

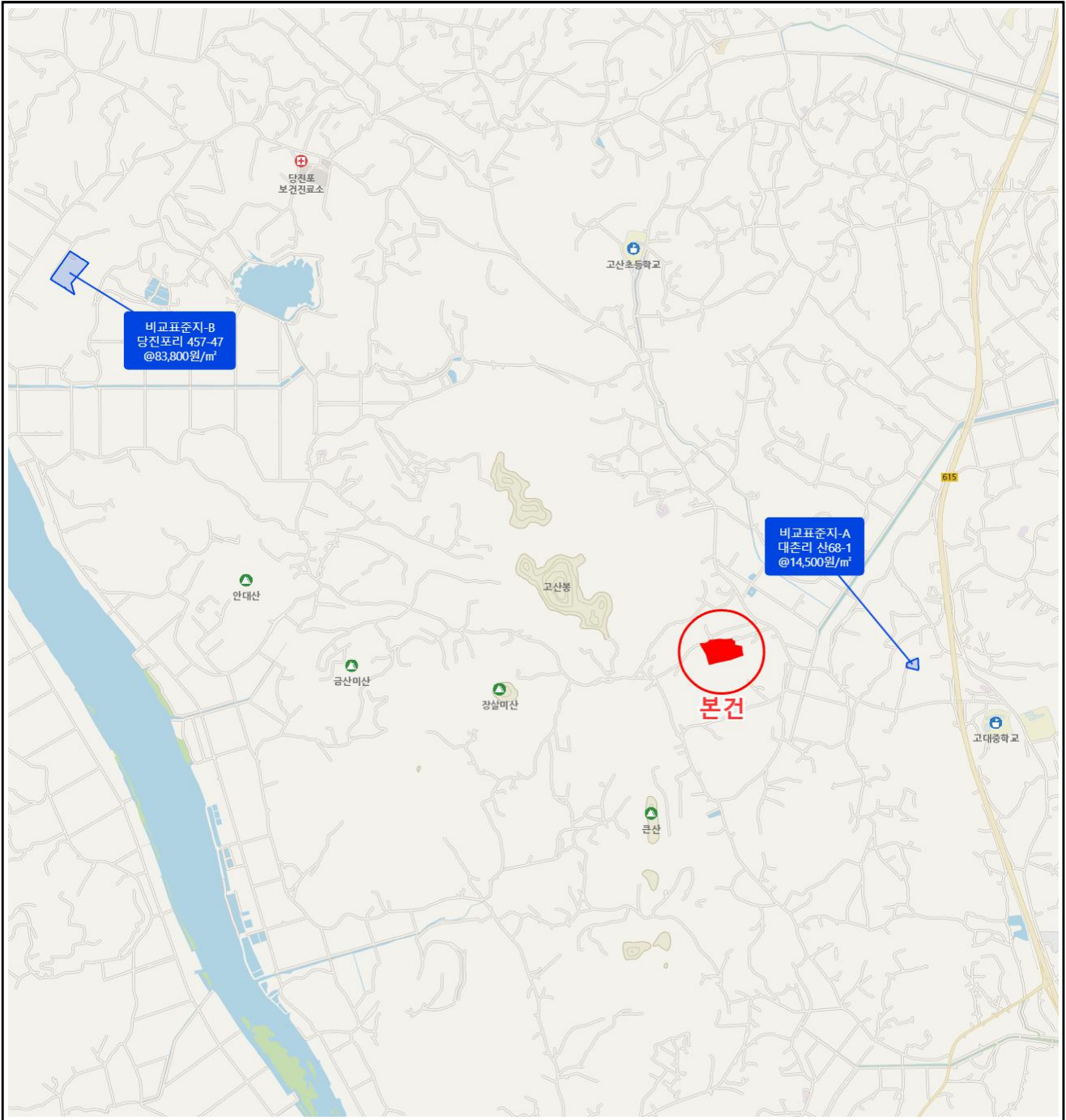
-

광역 위치도

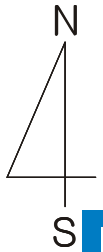


소재지

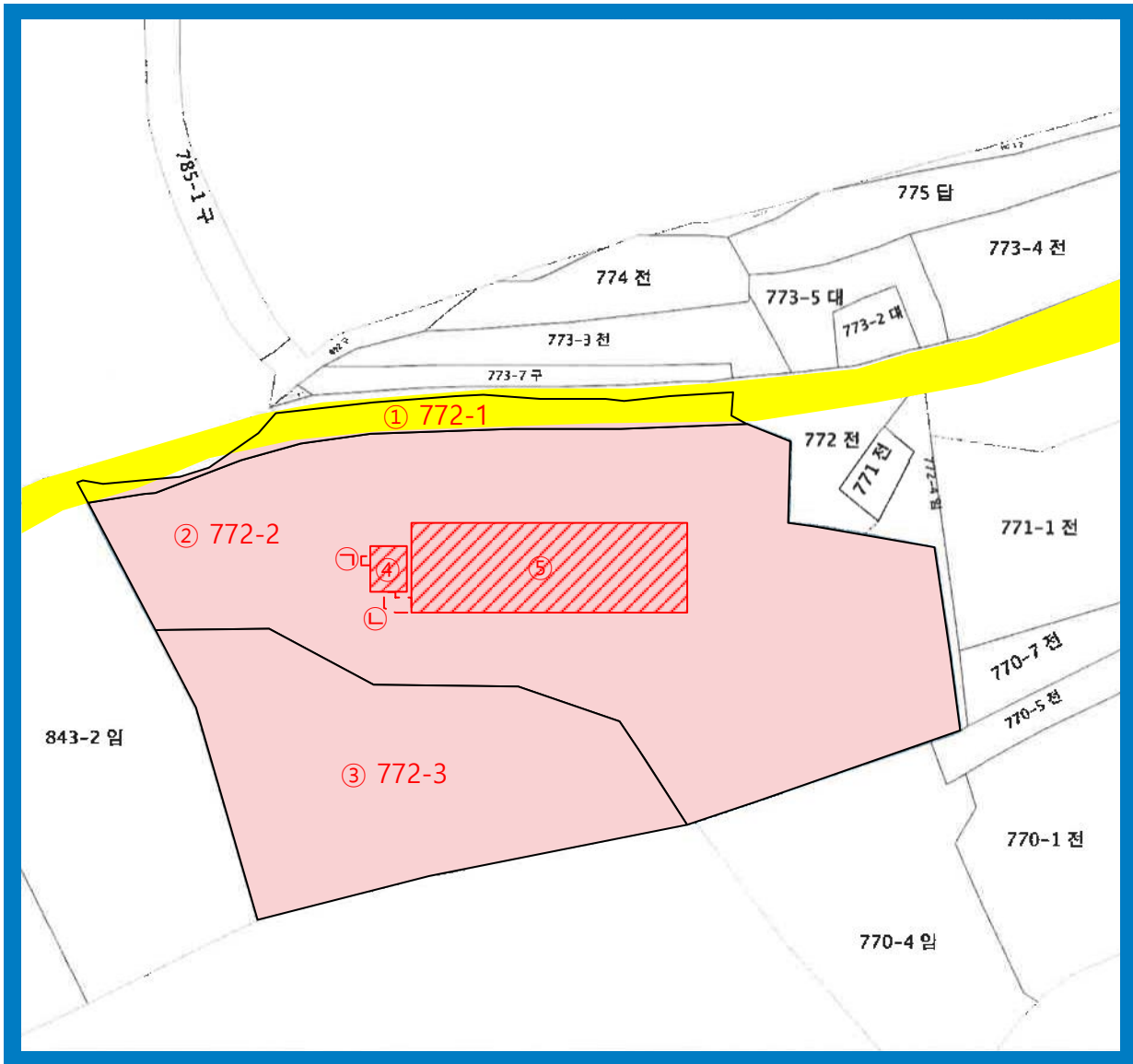
충청남도 당진시 고대면 대촌리 772-1 외 2필지







지적 및 건물개황도



FREE SCALE



표시구분  본건  도로  일층  제시외

건물면적 산출내역

FREE SCALE



< 건물면적산출내역 >

건물④ : 80.0m²

건물⑤ : 1,186.86m²

< 제시외건물 >

㉠ : 판넬조, 판넬지붕, 단층, 전실 약 4.0m²

㉡ : 판넬조, 판넬지붕, 단층, 샤워장 및 휴게실 약 21.6m²

사 진 용 지



[기호① 전경]



[기호② 전경]



[기호③ 전경]



[주변환경]

사 진 용 지



[건물④, 제시외건물㉠]



[건물⑤]



[제시외건물㉡]



[제시외기계기구]

사 진 용 지



[제시외기계기구]



[컨테이너]

사 진 용 지



[제시외관정]