

의뢰인의 요청에 따라(【①】 시장가치 외의
가치로 【②】 감정평가조건을 붙여) 감정평가함

감정평가서

의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 김태수
건명	송우산업 주식회사 소유물건(2022타경57624)
감정서번호	PA2212-3-0601

프라임감정평가법인(주) 충남지사

(부동산) 감정평가표

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

감정평가사 (인)
정 상 범

프라임감정평가법인(주) 충남지사 지사장 신 동 준 (서명 또는 인)

감정평가액	₩6,240,676,180.-			
의뢰인	대전지방법원 서산지원	감정평가 목적	법원경매	
제출처	대전지방법원 서산지원	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	송우산업 주식회사	감정평가조건	-	
목록표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2022. 12. 19	2022. 12. 06 ~ 2022. 12. 19, 2025. 09. 15 ~ 2025. 09. 24	2022. 12. 19, 2025. 09. 25

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
		< 별 지 참조 >			
					-

심사확인 본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.
심사자 : 감정평가사 (인)
 김 기 승

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액(원)
토지	28,634	토지	28,634	73,000	2,090,282,000
건물	5,168.74	건물	5,017.4	-	2,249,684,180
			151.34	-	기호(2)에
					포함 평가
기계기구	9식	기계기구	9식	-	1,611,260,000
(제시외건물)	(510.2)	(제시외건물)	510.2	-	226,450,000
(제시외물건)	(4식)	(제시외물건)	4식	-	46,000,000
(제시외 기계기구)	(5식)	(제시외 기계기구)	5식	-	17,000,000
합 계					₩6,240,676,180

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 충청남도 태안군 원북면 방갈리 소재 '학암포 해수욕장' 북동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 대전지방법원 서산지원의 경매(보정명령에 의한 재평가)를 위한 감정평가 건임.

2. 감정평가근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가에 관련된 제반 법규 및 감정평가 일반이론에 의거 평가하였음.

3. 감정평가방법

가. 본건 토지는 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 인근지역 내 표준지 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률과 대상토지의 위치, 형상, 접면도로상태, 지형, 지세 등 가격형성상의 제반 요인을 고려하고 인근 유사토지의 정상적인 거래가격수준 등을 종합적으로 참작하여 평가하였음.

나. 본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위해 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)과 비교하여 합리성을 검토하였음.

다. 본건 토지 지상에 소재하는 조경석 및 조경수 등은 토지에 포함하여 평가하였으니, 경매 진행시 참고바람.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

라. 본건 토지 지상에 컨테이너 수 동이 소재하나, 구조 및 이동가능성을 고려하여 평가제외 하였음.

마. 본건 건물 기호(2~4, 8~10, 12)는 구조, 사용자재, 시공정도, 증축시기 및 상태, 부대설비, 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하였음.

바. 본건 건물 기호(5)는 공부상 용도가 '주택'으로 등재되어 있으나, 현황 '골재장' 등으로 이용 중인바, 경매 진행시 참고 바람.

사. 본건 건물 기호(5,6,7,11)은 기계기구 기호(2) 목록에 포함되어 있는 바, 이를 기계기구 가격에 포함하여 일괄 평가하였으니, 경매 진행시 참고 바람.

아. 별첨 '지적 및 건물개황도', '사진용지'와 같이 본건 토지 지상에 소재하는 제시외건물 및 제시외물건(㉠~㉢, ㉠'~㉢')이 소재하는 바, 이를 개략적으로 실측하여 관찰감가법을 병용한 원가법으로 평가하였음.

자. 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 규칙 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법의 적용이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로, 별도의 시산가액 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였음.

차. 본건 기계기구는 규격·형식·부대설비·이용 및 관리상태·내용년수·경과년수 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하되 관찰감가법을 병용하였으며, 현장 조사일 현재 가동 중단된 상태로 작동 여부의 확인이 불가하여 정상작동을 전제로 평가하였으니 업무에 참고를 요함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 기준시점 및 기타

- 본건 평가의 기준시점은 가격조사완료일자인 2022년 12월 19일자임.
- 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였음.
- 본건의 정확한 위치 및 경계확인은 측량을 요하는 사항이니, 귀 업무진행시 참고바람.
- 본건은 2022년 12월 16일 및 2025년 09월 25일(보정명령에 의한 재평가) 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였음.
- 본건 추가물건 보정 명령에 의한 추가분은 현장 조사시 육안으로 확인하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 토지가액의 산출근거

1. 비교표준지의 선정

(공시기준일: 2022. 01. 01)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	태안읍 삭선리 1003	8,796.7	장	공업용	계획관리	소로각지	가장형 평지	68,500

※평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정함.

2. 시점수정

기 간	충청남도 태안군(계획관리지역)	비 고
2022.01.01 ~ 2022.12.19	2022.01.01 ~ 2022.11.30 : 2.026 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.029 $(1 + 0.02026) * (1 + 0.00029 * 19/30)$ ≒ 1.02045	※2022년 12월 이후 지가변동을 미고시로 2022년 11월분을 연장적용함.

3. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 가격형성에 있어 상호 대체·경쟁관계에 있는 인근지역에 소재하고 있는바, 지역요인은 동일함.(1.00)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 개별요인 비교

가. 개별요인 비교항목

조 건	비 교 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등
접근조건	교통시설과의 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편의시설과의 접근성 등
환경조건	공급 및 처리시설의 상태, 인근 및 자연환경 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태, 획지의 상태 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도
기타조건	장래의 동향 및 기타

나. 개별요인 비교치 결정

본건과 비교표준지와의 개별적인 가격형성요인을 가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건으로 상호 비교하였음.

기호	비 교 치	비 고
1	0.855	본건 토지 기호(1)은 교통시설과의 접근성 및 획지의 상태 등 접근·획지조건 열세하며, 전체적인 개별요인은 열세함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 그 밖의 요인의 보정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항과 국토교통부 유권해석 및 대법원판례(2003다 38207, 2004.05.14) 등에 근거하여 인근 지역의 전반적인 가격수준과 인근지역의 감정평가전례를 참작하여 감정평가가격의 형평성을 유지하고 시장가치를 산정하기 위하여 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

가. 인근 평가전례 및 매매사례

기호	소재지	지목	용도지역	토지단가(원/㎡)	자료출처	비 고
가	태안읍 삭선리 1000	장	계획관리	74,000	감정평가 정보체계	2021.01.06 경매평가
나	근흥면 두야리 200-0	대	계획관리	83,500	감정평가 정보체계	2021.08.18 실거래가

※비교표준지와 용도지역·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 사례로서 비교성이 있는 사례(가)를 채택함.

나. 그 밖의 요인 보정율의 결정

비교표준지와 인근 유사토지의 거래가능가격, 호가수준, 평가전례, 평가목적 등을 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

※ 보정율 결정

(평가선례(가)기준 표준지A 평가액/시점수정 후 표준지A 가액)

구분	기준가격 (원/㎡)	시점수정 1)	지역요인 2)	개별요인 3)	산정가격 (원/㎡)	격차율	보정율
평가선례 (가)	74,000	1.05004	1.00	1.092	84,852	1.214	1.21
A	68,500	1.02045	1.00	1.000	69,901		

1) 시점수정: 충청남도 태안군

기호	기 간	시점수정치 (지가변동률)	비고
평가선례 (가)	2021.01.06 ~ 2022.12.19	1.05004	계획관리지역

2) 지역요인: 평가선례(가)와 표준지A는 가격형성에 있어 상호 대체·경쟁관계에 있는 인근지역에 소재하고 있는 바, 지역요인은 유사함.(1.00)

3) 개별요인비교치: 표준지A는 평가선례(가) 대비 교통시설과의 접근성 및 획지의 상태 등 접근·획지조건 우세하며, 전체적인 개별요인은 우세함.(1.092)

6. 토지가액 결정

기호	표준지	공시 지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	기타 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	A	68,500	1.02045	1.00	0.855	1.22	72,914	73,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 감정평가액 결정 의견

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 인근 매매사례

기호	소재지	지목	용도지역	단가(원/㎡)	자료출처	비 고
나	근흥면 두아리 200-0	대	계획관리	83,500	감정평가 정보체계	2021.08.18 실거래가

※본건 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 매매사례(나)를 선정함.

나. 비준가액

구분	사례(나)단가 (원/㎡)	사정 보정*1)	시점 수정*2)	지역 요인*3)	개별 요인*4)	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
기호(1)	83,500	1.00	1.03287	1.00	0.862	74,343	74,000
산정내역	*1)사정보정	비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단됨.					1.00
	*2)시점수정	충청남도 태안군 계획관리지역 (2021.08.18 ~ 2022.12.19)					1.03287
	*3)지역요인	대상토지와 거래사례는 인근지역에 소재하여 지역요인 유사함.					1.00
	*4)개별요인	<p style="text-align: center;">비교의견</p> 본건 토지 기호(1)은 매매사례(나) 대비 교통시설과의 접근성 및 획지의 상태 등 접근·획지조건 우세하며, 전체적인 개별요인은 열세함.					<p style="text-align: center;">격차율</p> 0.862

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 시산가액

구 분	공시지가기준가격 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)
1	73,000	74,000

3. 감정평가액 결정의견

상기의 비준가액 및 평가선례와 실거래가, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

구 분	공부면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비 고
1	28,634	73,000	2,090,282,000	공시지가기준가격
합 계	28,634	-	2,090,282,000	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 건물가액의 산출근거

1. 표준단가

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
6-1-6-16	일반공장	철골조 철골지붕틀 샌드위치판넬잇기(총고9m기준)	3	644,000	35 (30~40)
6-1-6-22	일반공장	철골조 철골지붕틀 우레탄판넬잇기(총고9m기준)	3	686,000	35 (30~40)

[자료출처: 건물신축단가표(한국감정원, 2021년 12월 기준)]

2. 재조달원가의 산정

상기의 표준단가 및 본건 건물의 부대설비, 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고 평가목적 등을 감안하여 본건에 적용할 재조달원가를 결정하였음.
(별첨 '토지건물 감정평가명세표' 참조)

3. 건물가액의 결정

상기의 재조달원가를 기준으로 전체내용연수, 실제경과연수, 경제적 잔존내용연수 등을 고려한 감가수정을 하여 본건 건물의 가격을 결정함.
(별첨 '토지건물 감정평가명세표' 참조)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

V. 감정평가액 결정 의견

상기의 평가선례와 실거래가, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상물건의 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 태안군 원북면 방갈리	152-3	공장용지	계획관리지역	28,634	28,634	73,000	2,090,282,000	
2	동소 [도로명주소] 충청남도 태안군 원북면 발전로 316	152-3 한국 에프엘 와이- 에이 에스 에이치 공장 에이동	공장	일반철골구조 에프.알.피 썬라이프 샌드위치 판넬지붕 단층	2,494.72	2,494.72	348,000	868,162,560	580,000 x 24/40
3	동소	152-3 한국 에프엘 와이- 에이 에스 에이치 공장 비동	공장 (골재장-1)	일반철골구조 아연도 강판지붕 단층	195.88	195.88	177,000	34,670,760	380,000 x 14/30
4	동소	152-3 위 지상	공장	철근 콘크리트구조 철골조지붕 단층	193.2	193.2	297,000	57,380,400	400,000 x 26/35
5	동소	152-3 한국 에프엘 와이- 에이 에스 에이치 공장 디동	주택 (골재장-2)	일반철골구조 아연도 강판지붕 단층	90	90	-	-	기계기구 기호(2)에 포함평가 현황 '골재장'

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	
6	동소	152-3 한국 에프엘 와이- 에이 에스 에이치 공장 이동	공장 (배치 플랜트 부속실 -2)	일반철골구조 아연도 강판지붕 단층	11.6	11.6	-	-	기계기구 기호(2)에 포함평가
7	동소	152-3 한국 에프엘 와이- 에이 에스 에이치 공장 에프동	공장 (보일러실)	일반철골구조 샌드위치 판넬지붕 단층	43.99	43.99	-	-	기계기구 기호(2)에 포함평가
8	동소	152-3 한국 에프엘 와이- 에이 에스 에이치 공장 지동	공장	일반철골구조 샌드위치 판넬지붕 2층 1층 공장(실험실) 2층 공장(사무실) 3층 공장(사무실)	142.21	557.56	456,000	254,247,360	840,000 x 19/35
9	동소	152-3 한국 에프엘 와이- 에이	공장 (경비실)	경량철골구조 샌드위치 판넬지붕 단층	37.54	37.54	315,000	11,825,100	580,000 x 19/35

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	
10	동소	에스 에이치 공장 제 에이치 동호 152-3 제아이 동호	공장 (휴게실)	경량철골구조 샌드위치 판넬지붕 단층	36	36	348,000	12,528,000	530,000 x 23/35
11	동소	152-3 제제이 동호	공장 (펌프실)	강파이프구조 기타지붕 (천막구조) 단층	5.75	5.75	-	-	기계기구 기호(2)에 포함평가
12	동소	152-3 제케이 동호	공장 (기계실)	경량철골구조 샌드위치 판넬지붕 단층	40	40	263,000	10,520,000	400,000 x 23/35
13	동소	152-3 엘동	공장	일반철골구조 일반철골구조 (강판)지붕 단층	1,462.5	1,462.5	684,000	1,000,350,000	720,000 x 38/40
소 계								₩4,339,966,180	
㉠	[제시외 충청남도 태안군 원북면 방갈리	건물] 152-3 위 지상	골재장	철근콘크리트 및 강파이프조 천막지붕 단층	(742)	742	-	133,560,000	관찰감가
㉡	동소	152-3 위 지상	창고	철골조 철판지붕 단층	(243)	243	-	19,440,000	관찰감가

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	
㉔	동소	152-3 위 지상	골재장	철근콘크리트 및 철골조 강판지붕 단층	(140)	140	-	42,000,000	관찰감가
㉕	동소	152-3 위 지상	다목적실	철골조 철판지붕 단층	(65)	65	-	7,800,000	관찰감가
㉖	동소	152-3 위 지상	다목적실	철골조 판넬지붕 단층	(15)	15	-	3,000,000	관찰감가
㉗	동소	152-3 위 지상	폐기물 보관소	철골조 철판지붕 단층	(40)	40	-	10,800,000	관찰감가
㉘	동소	152-3 위 지상	창고	조립식판넬조 판넬지붕 단층	(2)	2	-	500,000	관찰감가
㉙	동소	152-3 위 지상	차양	파이프조 천막지붕	(200)	200	-	6,000,000	관찰감가
㉚	동소	152-3 위 지상	창고	파이프조 천막지붕	(9)	9	-	300,000	관찰감가 (추가분)
㉛	동소	152-3 위 지상	창고	파이프조 천막지붕	(20)	20	-	600,000	관찰감가 (추가분)
㉜	동소	152-3 위 지상	차양	파이프조 썬라이트지붕	(3.3)	3.3	-	150,000	관찰감가 (추가분)
㉝	동소	152-3 위 지상	차양	벽체이용 파이프조 썬라이트지붕	(9)	9	-	500,000	관찰감가 (추가분)
㉞	동소	152-3 위 지상	사무실	판넬조 판넬지붕	(6.9)	6.9	-	1,800,000	관찰감가 (추가분)

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	
	소 계							₩226,450,000	
㉞	[제시외 충청남도 태안군 원북면 방갈리	물건] 152-3 위 지상	관정	관정 등	(1식)	1식	식	25,000,000	관찰감가
㉟'	동소	152-3 위 지상	관정	관정	(1식)	1식	식	8,000,000	관찰감가 (추가분)
㊱'	동소	152-3 위 지상	관정	관정	(1식)	1식	식	8,000,000	관찰감가 (추가분)
㊲'	동소	152-3 위 지상	지하저수조 탱크	지하저수조 탱크	(1식)	1식	식	5,000,000	관찰감가 (추가분)
	소 계							₩46,000,000	
	합 계							₩4,612,416,180.-	
				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	수전설비 22.9kV/380kV/220kV Cap. 985KVA Tr. 3φ 900KVA 3φ 75KVA 1φ 10KVA ASS, MOF, P.T 철재 Frame&Fence Pannel 기타 부대설비일체	국산 2005.10	1식	-	19,700,000	107,000,000 x 0.185(4/15) 관찰감가
2	Concrete Batching Plant Tower Type Cap': 219m ³ /Hr 1) 골재공급장치 Hopper & Belt Conveyor 외 철골구조물 2) 본체 Main Structure 철골조: 12x8M 3) 혼합배출장치 재료투입 Chute 외 4) Cement 공급장치 Screw Conveyor 외 5) Fly-Ash 공급장치 Scerew Conveyor 외 6) Slag 공급장치 Screw Conveyor 외 7) Water 공급장치 저장탱크, 보일러설비 외 8) 혼화제 공급장치 저장탱크 외 9) 계량장치 골재계량기 외 10) 압축공기 공급장치 Air Compressor 외 11) Cement Silo Volume: 500ton	국산 1998.08	1식	-	131,000,000	1,123,500,000 x 0.117(1/15) 관찰감가

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	
3	12)Mixer Cap': 3.5m ³ /B Twin Shaft 13) Control Panel 배전반 및 자동출하장치 14) 페레미콘 설비 15) 온수탱크: 50ton 16)기타 부대설비 일체 식생 성형기 Model: Bio-Prima 2002W 1) Casting Ling Main Blocking M/C -Electric Control System -Hydraulic System -Vibrator System Palette 투입장치 제품 이송 Chain Conveyor Auto Loading Conveyor 제품 Auto Loader 제품 압축장치 및 큐버팅장치 폐Mortar Conveyor 2)Cubing Line 제품 Unloader UNloading Conveyor Auto-Cuber Pallet Turning System Pallet Return Conveyor Cubing Conveyor 3) Kiln Auto Line Kiln Auto Car -최대적중 하중: 6ton -이송용 Rail 전기 Control System 4) Batching & Mixing System 골재,저장 Hopper -15m ³ 골재Hopper Screen	덕산기계 2005.04	1식	-	155,000,000	842,625,000 x 0.185(4/15) 관찰감가

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	
4	골재Feeder Conveyor 누적계량 Conveyor 골재이송 Conveyor Concrete Mixer Cap: 1.0m³ Platform 골재 Gate Hopper 시멘트 계량 Hopper 물 .혼화제 누적계량 Hopper Mortar Conveyor 전기 Control System Cement Silo Screw Conveyor 색소계량장치 구조토계량장치 5) 보일러 및 기태부대설비포함	에코텍 엔지니어링 2005.044 외 오스타 외 2011.08 외	1식	-	217,000,000	1,011,150,000 x 0.215(4/12) 관찰감가
	블록 성형기 1) 주기 성형기: 2300x4400M/M Auto Loader Auto Unloader 랙크캐리어 큐빅 자동양생카(Finger Car) Cain Conveyor 바이다 턴오바 Cutting M/C 성형기 유압 Unit Control Box 2) 후방부 골재저장 Hopper Cement Silo: 100ton, 50ton 누적 Conveyor 골재계량 Hopper Cement Hopper Water Hopper Mixer 1차 Mixer: 1Shaft Type					

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	
5	2차 MixerL 1Shaft Type Mortar Conveyor 골재 Conveyor 전기 Control System 보일러: 500KW 기타부대설비 포함. 전기스팀보일러	(주)티에스 엠케이 2014.07	1식	-	7,370,000	18,537,750 x 0.398(6/10) 관찰감가
6	골재선별 및 세척기 설비 1)골재저장탱크 Cap': 8m³ 2)원통선별기 ϕ 1,400 x 3,800mm 3)골재 세척기 Screw type ϕ 1,300 x 5,000mm 4)이송 Conveyor 약 W600 x L7,000mx1set 약 W600 x L9,000mx1set 약 W600 x L4,000mx2set 약 W600 x L9,000mx1set 약 W750 x L15,000mx1set 5)Motor 및 구조물 일체포함		1식	-	67,700,000	146,055,000 x 0.464(8/12) 관찰감가
7	보강토 블럭 생산설비 (스프릿기 세트) Cap': 4,000매/1일(8시간 기준) 1)제품이송 Conveyor Rubber Type Size: 약 W1,400 x L6,600mm 2)1차 Saperator Blade: 1,100mm	신도테크 2014.06	1식	-	124,000,000	267,500,000 x 0.464(8/12) 관찰감가

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	
	3)스프릿기 스프릿 유압유닛 Motor: 15kW 4)Roller Conveyor Size: 약 W1,300 x L3,300mm 5)2차 Saperator Motor: 7.5kW 6)제품모음테이블 7)Auto Cubing Unit Motor: 3.75kW 유압유닛 8)파레트 매거진 9)제품 체인 컨베이어 10)제품 포장 랩핑기 11)제품 Roller Conveyor 12)Control Panel					
8	Washing M/C (와싱기) size: 약 W700 x L2,800 x 1,600mm Washing Nozzle: 19ea W/Geraed Motor	신도테크 2014.06	1식	-	8,490,000	21,346,500 x 0.398(6/10) 관찰감가
9	D.W.B/PLANT-210m ³ /Hr 1. 배처 플랜트 파트 - 210m ³ /Hr 1-1. 골재 공급 장치 1) 골재 공급 호퍼 :2m ³ -Double Gate - 2SET 2) 모래 공급 호퍼 :2m ³ -Double Gate - 2SET 3) 수평 벨트 콘베아 : W: 1100*37kw 4) 진동 스크린 :1100Ton/Hr*1.5kw 5) 1차 콘베아 :W1100*45KW 6) 경사 콘베아 :W1100*45kw 7) 골재, 모래 중간 저장빈 : 5m ³	대우산업 (주) 2018	1식	-	881,000,000	1,397,000,000 x 0.631(12/15) 관찰감가

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	
	1-2. 시멘트 공급장치 1) 바켓 엘리베이터 : C1 : 100Ton/Hr*22kw 2) 바켓 엘리베이터 : C2 : 100Ton/Hr*22kw 3) 루트 브로워 : C3 : 37kw 1-3. 시멘트 저장 장치 1) 저장빈 케이싱 : C1, C2 - 2SET :5Ton 2) 저장빈 로타리 휘다 - 2SET 3) 저장빈 계량 버터 밸브 - 2SET 4) 저장빈 케이싱 : C3 5) 저장빈 로타리 휘다 6) 저장빈 계량 버터 밸브 1-4. 물 공급 장치 1) 청수펌프 : 5.5kw 2) 청수배관 : 80A 3) 본체 물 저장 탱크 : 3Ton 1-5. 혼화제 공급 장치[직 계량 타입] 1) 원액 탱크 : 5Ton, 3식 2) 펌프, 공급배관, 25A, 3식 3) 계량밸브, 25A, 3식 1-6. 계량빈 1) 골재 계량 호퍼 : 2SET : 4000KG 2) 모래 계량 호퍼 : 2SET : 4000KG 3) 시멘트 계량빈 : C1, C2 : 2SET : 1800KG 4) 시멘트 계량빈 : C3 : 1000KG 5) 물 계량빈 : 1000KG 6) 혼화제 계량빈[SUS-직계량]:2SET					

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	
	:40KG 1-7. 본체 후랭 및 하우스 1) 본체 후랭 :H-Beam : 300*300외 2) 고성능 믹셔[TWIN] :3.5㎡*5.5kw*2대 3) 콘크리트 호퍼 : 3.5㎡ 4)플랜트 하우스 골조, 외장 : 50MM 샌드위치 5) 백 휠타 : 60㎡/Min 1-8. AIR 공급 장치 1) 에어 콤프렛샤 - 2대 : 15Kw 2) 에어 파이프 : 25A 3) 드라이어,쿨러 일체형, 탱크 1-9. 기타 전기장치 등 부대설비 2. 시멘트 싸이로 파트 2-1. C1 시멘트 사이로 :300톤[용접식-1 Cone] 1) 스크류 콘베아 : 350A 2) 백 휠타 : 20㎡/Min[무동력] 3) 에어, 전기장치 등 기타부대설비 2-2. C2 시멘트 싸이로 : 300톤[용접식-1Cone] 1)스크류 콘베아 : 350A 2) 백 휠타 : 20㎡/Min[무동력] 3) 에어, 전기장치 등 기타부대설비 2-3. C3 시멘트 싸이로 : 150톤[용접식-1Cone] 1) 백 휠타 : 60㎡/Min[무동력] 2) 에어, 전기장치 등 기타부대설비					

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	
	[제시외 기계기구]					
10	세륜설비 -지하콘크리트구조 등 -Cap' : 미상 -기타부대설비 등 일체	미상	1식	-	5,000,000	관찰감가 (추가분)
11	크레인 Cap' : 2ton 기타 부대설비 등 일체	미상	1식	-	5,000,000	관찰감가 (추가분)
12	레일설비 레일길이 : 30m 레일폭 : 2m 기타 부대설비 등 일체	미상	1식	-	3,000,000	관찰감가 (추가분)
13	파레트(형틀) 크기 : 1.3(L)X1.3(W)X0.5(H)m * 4ea	미상	1식	-	2,000,000	관찰감가 (추가분)
14	파레트(형틀) 크기 : 1.0(L)X2.0(W)X0.5(H)m * 5ea	미상	1식	-	2,000,000	관찰감가 (추가분)
합 계					₩1,628,260,000.-	
	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) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 충청남도 태안군 원북면 방갈리 소재 '학암포 해수욕장' 남동측 인근에 위치하며, 주위는 전·답등의 농경지와 임야, 농가주택 등이 혼재하는 지역으로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하며, 인근에 간선도로가 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

대체로 부정형의 평지로서, 현황 공업용건부지로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

본건 북측으로 왕복 2차선 포장도로로 접근 가능함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(130m일부제한(소/말 사육불가)) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(1500m일부제한(돼지/개/닭/오리/메추리 사육불가))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(300m일부제한(젓소/양/사슴 사육불가))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

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) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(6) 제시목록 외의 물건

별첨 '지적 및 건물개황도', '사진용지' 참조.

(7) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며, 기타사항 없음.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

- 기호(2): 일반철골구조 에프.알.피 썬라이프 샌드위치판넬지붕 단층 건물로서,
(사용승인일: 2005.12.23)
-내·외벽: 판넬 마감 등.
-바닥: 콘크리트 마감 등.
-창호: 샷시창호임.

- 기호(3): 일반철골구조 아연도강판지붕 단층 건물로서,(사용승인일: 2005.12.23)
-내·외벽: 강판잇기 마감 등.
-바닥: 콘크리트 마감 등.

- 기호(4): 철근콘크리트구조 철골조지붕 단층 건물로서,(사용승인일: 2013.03.28)
-벽체: 전면 무벽체, 측후면은 강판잇기 마감 등.
-하단부: 콘크리트 옹벽임.

- 기호(5): 일반철골구조 아연도강판지붕 단층 건물로서,(사용승인일: 2005.12.23)
-벽체: 강판잇기 마감 등.

- 기호(6): 일반철골구조 아연도강판지붕 단층 건물로서,(사용승인일: 2005.12.23)
-벽체: 강판잇기 마감 등.

- 기호(7): 일반철골구조 샌드위치판넬지붕 단층 건물로서,(사용승인일: 2005.12.23)
-벽체: 조립식 판넬잇기 마감 등.
-바닥: 콘크리트 마감 등.

- 기호(8): 일반철골구조 샌드위치판넬지붕 2층 건물로서,(사용승인일: 2005.12.23)
-외벽: 판넬 마감 등.
-내벽: 벽지 및 일부 타일 마감 등.
-바닥: 장판지 깔기 및 일부 타일 마감 등.
-창호: 샷시창호임.

건물 감정평가요항표

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

-기호(9): 경량철골구조 샌드위치판넬지붕 단층 건물로서, (사용승인일: 2005.12.23)
 -외벽: 판넬 마감 등.
 -내벽: 벽지 및 일부 타일 마감 등.
 -바닥: 장판지 깔기 및 일부 타일 마감 등.
 -창호: 샷시창호임.

-기호(10): 경량철골구조 샌드위치판넬지붕 단층 건물로서, (사용승인일: 2010.12.17)
 -외벽: 판넬 마감 등.
 -내벽: 벽지 및 일부 타일 마감 등.
 -바닥: 장판지 깔기 및 일부 타일 마감 등.
 -창호: 샷시창호임.

-기호(11): 강파이프구조 기타지붕(천막구조) 단층 건물임. (사용승인일: 2010.12.17)

-기호(12): 경량철골구조 샌드위치판넬지붕 단층 건물로서, (사용승인일: 2010.12.17)
 -내·외벽: 판넬 마감 등.
 -바닥: 장판지 깔기 및 일부 타일 마감 등.
 -창호: 샷시창호임.

-기호(13): 일반철골구조 일반철골구조(강판)지붕 단층 건물로서, (사용승인일: 2020.04.10)
 -내·외벽: 시멘트 몰탈 및 판넬 마감 등.

(2) 이용상태

-기호(2~13): 현황 '공업용 건물 및 부대시설' 등으로 이용 중임.

건물 감정평가요항표

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

(3) 설비내역

- 기호(2): 소화전설비 및 경보설비 등 갖추어져 있음.
- 기호(8): 위생설비 및 일부 난방설비 등 갖추어져 있음.
- 기호(9): 위생설비 및 난방설비 등 갖추어져 있음.
- 기호(12): 위생설비 및 일부 난방설비 등 갖추어져 있음.

(4) 부합물 및 종물

별첨 '지적 및 건물개황도', '사진용지' 참조.

(5) 공부와의 차이

기호(5): 공부상 용도 "주택,공장(골재장-2)"이나, 현황 전부 공장(골재장-2)으로 이용 중임.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며, 기타사항 없음.

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

토지 감정평가요항표 참조바람.

(2) 토지의 상황

토지 감정평가요항표 참조바람.

(3) 건물의 구조 및 현상

건물 감정평가요항표 참조바람.

(4) 기계/기구의 현상

본건 기계기구(1~14)는 기준시점 현재 운행중단 후 보관하고 있는 상태임.

(5) 공작물의 현상

해당사항 없음.

(6) 기타참고사항

기타사항 없음.

위치도

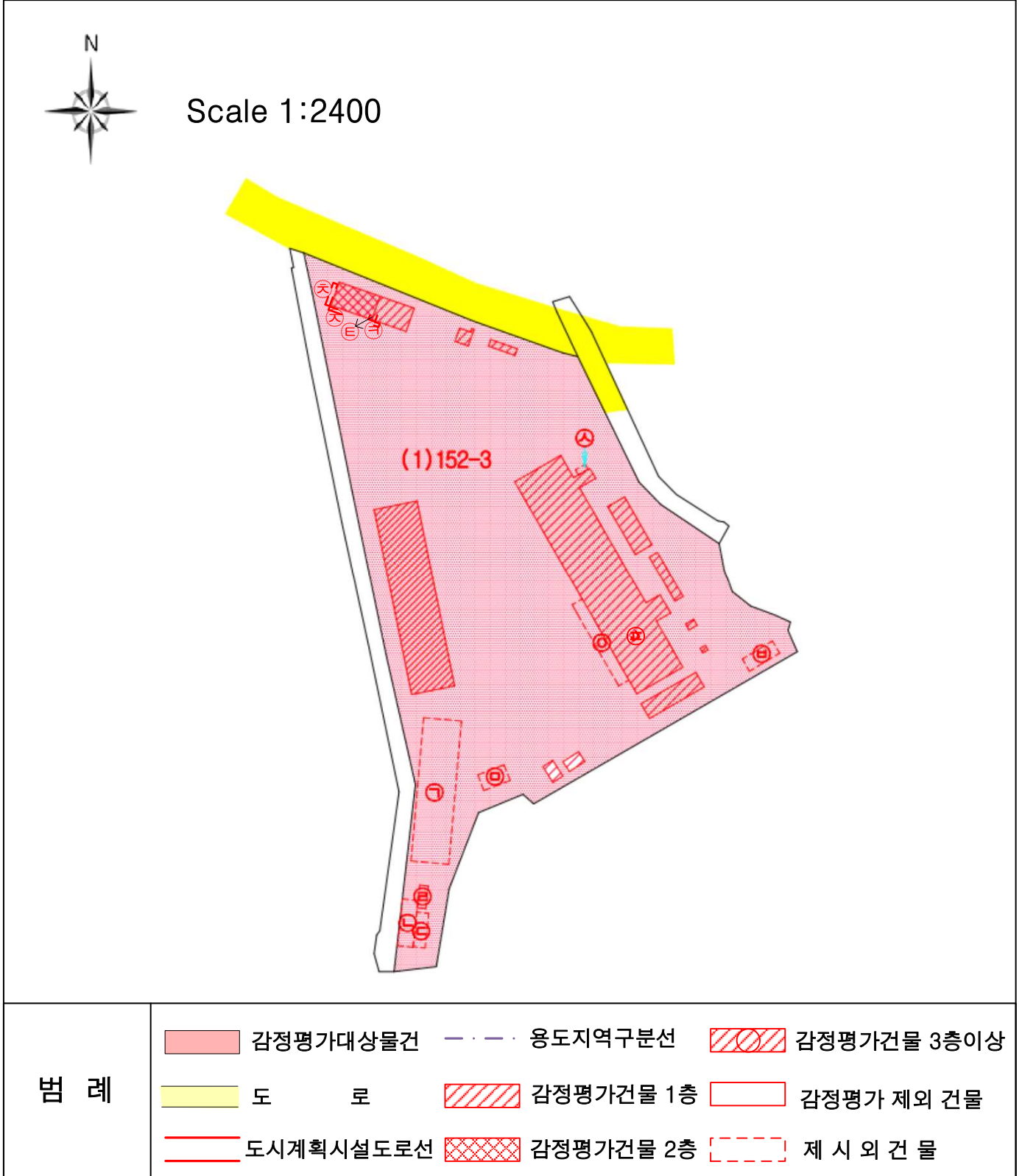


소재지	충청남도 태안군 원북면 방갈리 152-3
-----	------------------------

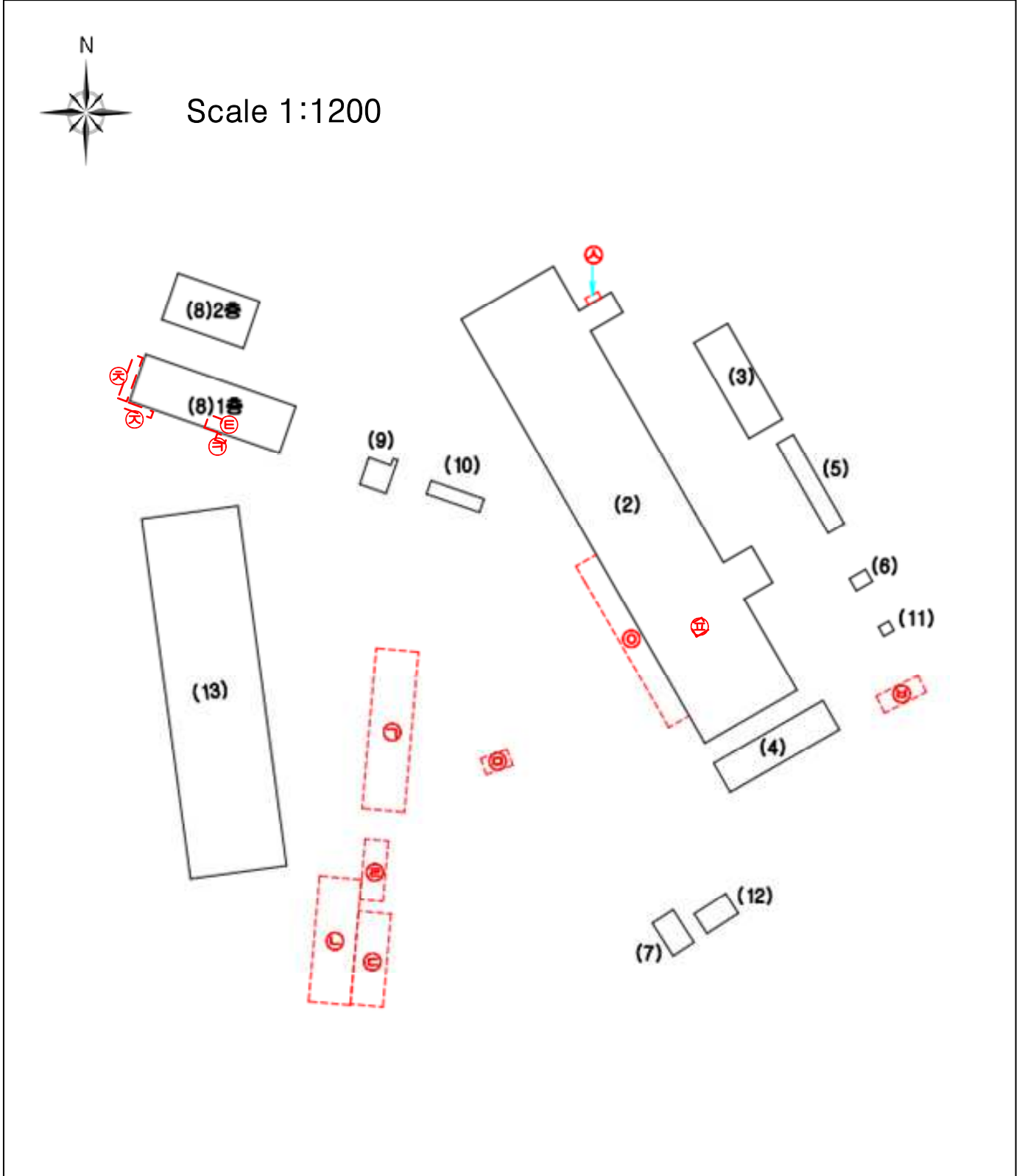


본 위치도 상의 용도지역구분, 계획도로 등의 사항은 실제와 상이할 수 있으니 유의하시기 바랍니다.

지 적 도



건물 개황도



건물개황도

【건물면적】

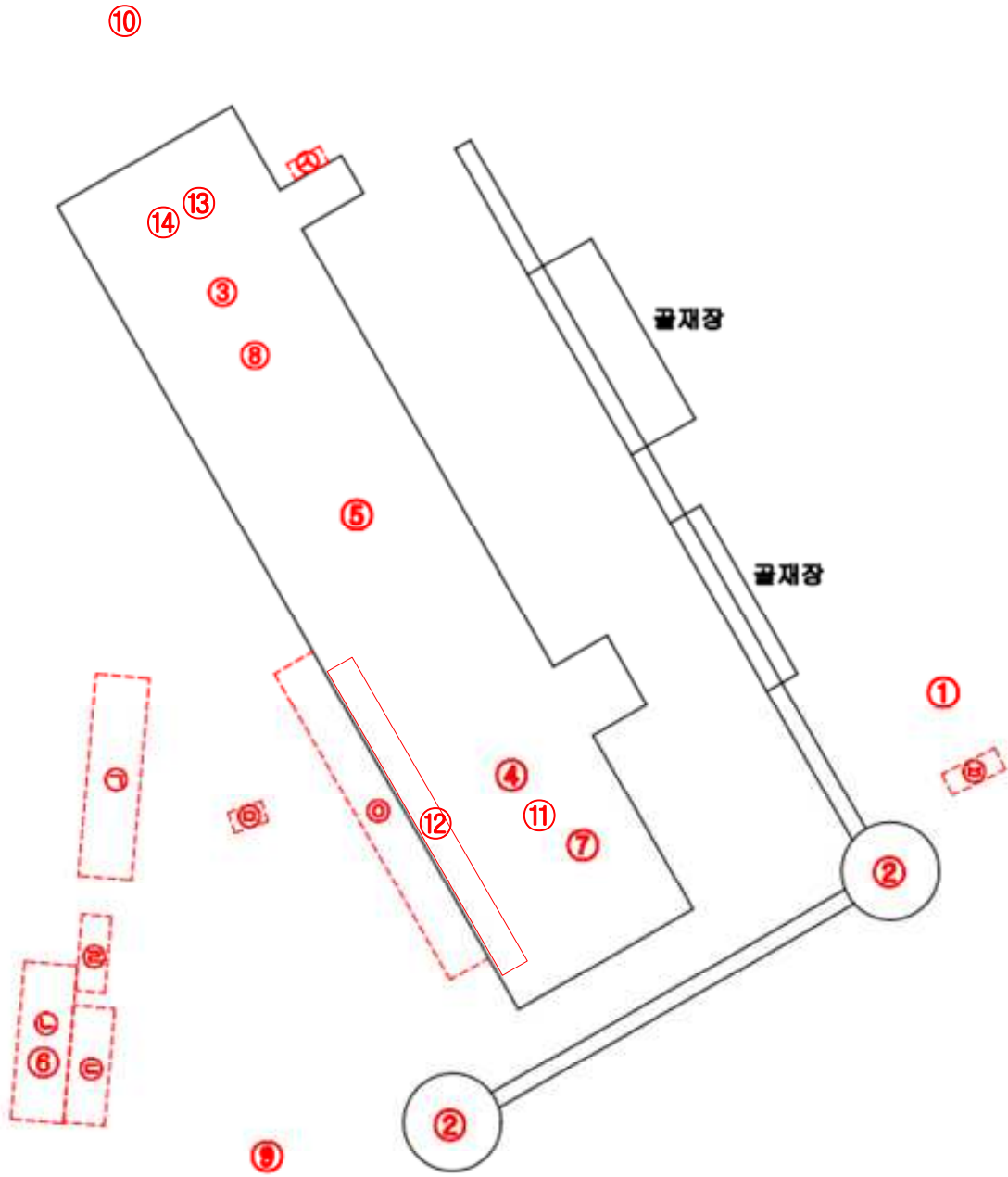
- (2) : 2,494.72㎡ (공부면적)
- (3) : 195.88㎡ (공부면적)
- (4) : 193.2㎡ (공부면적)
- (5) : 90㎡ (공부면적)
- (6) : 11.6㎡ (공부면적)
- (7) : 43.99㎡ (공부면적)
- (8)1층 : 361.46㎡ (공부면적)
- (8)2층 : 196.1㎡ (공부면적)
- (9) : 34.54㎡ (공부면적)
- (10) : 36㎡ (공부면적)
- (11) : 5.75㎡ (공부면적)
- (12) : 40㎡ (공부면적)
- (13) : 1,462.5㎡ (공부면적)

【제시 외 건물】

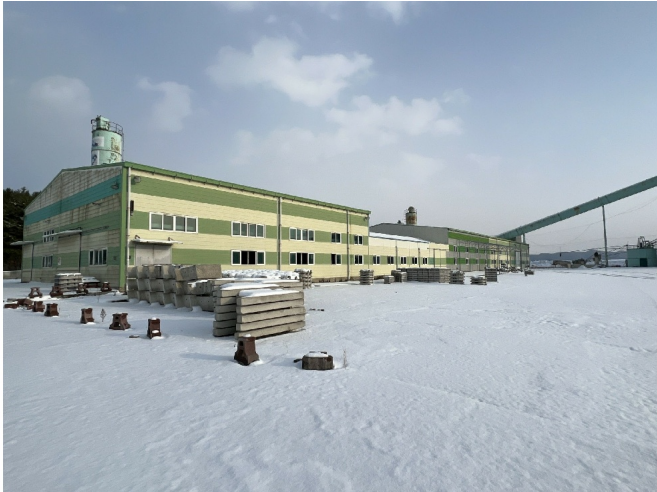
- ㉠ 철근콘크리트구조 및 강파이프조 천막지붕 단층(골재장) 약742.0㎡
- ㉡ 철근조 철판지붕 단층(창고) 약243.0㎡
- ㉢ 철근콘크리트 및 철골조 강판지붕 단층(골재장) 약140.0㎡
- ㉣ 철골조 철판지붕 단층(다목적실) 약65.0㎡
- ㉤ 철골조 판넬지붕 단층(다목적실) 약15.0㎡
- ㉥ 철골조 철판지붕 단층(폐기물보관소) 약40.0㎡
- ㉦ 조립식판넬조 판넬지붕 단층(창고) 약 2.0㎡
- ㉧ 파이프조 천막지붕 단층(차양) 약200.0㎡
- ㉨ 파이프조 천막지붕 단층(창고) 약9㎡
- ㉩ 파이프조 천막지붕 단층(창고) 약20㎡
- ㉪ 파이프조 썬라이트 지붕 3.3㎡
- ㉫ 벽체이용 파이프조 썬라이트지붕 단층(차양) 9㎡
- ㉬ 판넬조 판넬지붕 단층(사무실) 6.9㎡

기계기구 배치도

No Scale







(2)



(3)



(4)



(5)



(6)



(7)



(8)



(9)



(10)



(11)



(12)



(13)



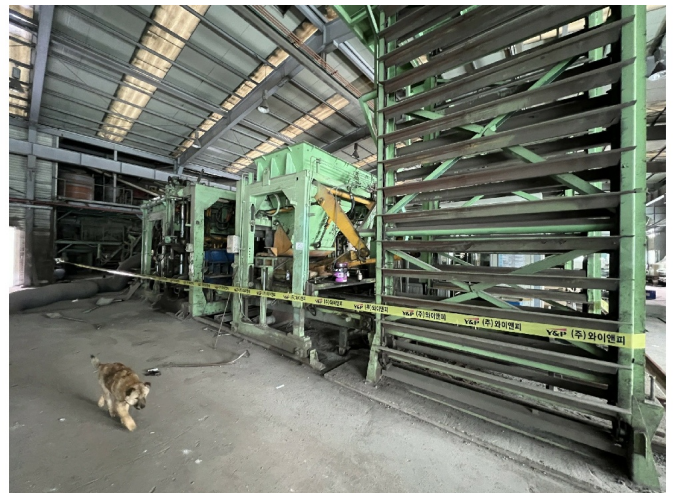
(1)



(2)



(3)



(4, 7)



(5)



(6)



(8)



(9)









()



()



()



()



()



'()



'()



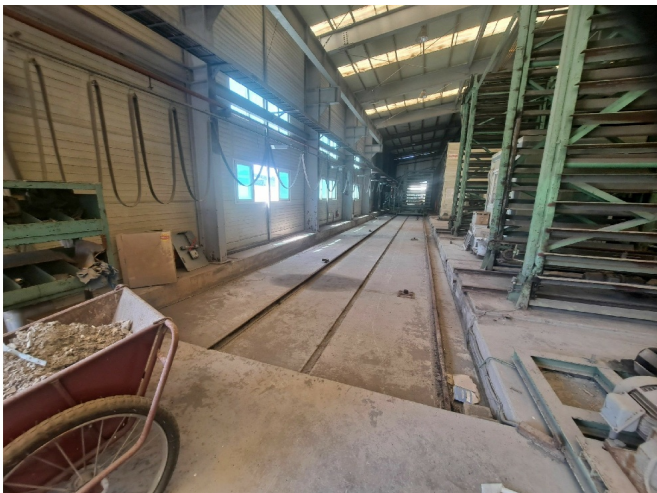
'()



(10)()



(11)()



(12)()



(13)()



(14)()