

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 에이스건설기계주식회사
소유물건(2023타경51531)

의뢰인: 대전지방법원 서산지원 사법보좌관
윤규석

감정평가서번호: SIK23-0309-001

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.

(주)씨브감정평가법인 총청지사

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
 임 수 천

(주)써브감정평가법인 충청지사 지사장 임수천 (서명또는인)

감정평가액	칠십삼억삼천육백삼십구만일천사백원정(₩7,336,391,400.-)					
의뢰인	대전지방법원 서산지원 사법보좌관 윤규석	감정평가 목적	법원경매			
제출처	대전지방법원 서산지원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	에이스건설기계주식회사 (2023타경51531)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록 등	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2023.03.21	2023.03.20 ~ 2023.03.21	2023.03.21		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
		별	지	참	조	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)					

(부동산)감정평가표

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지		1 368x-	토지	23,829.5	-	5,723,853,000
		2 1,243				
		1 11x-				
		2 362.5				
		222x----- 725				
		1,141.5				
		281x----- 2,283				
		1 684x-				
		2 299x-				
		2 8,615				
	13,039					
건물	1,687.2	건물	1,687.2	-	1,453,838,400	
제시외건물	(275)	제시외건물	275	-	123,000,000	
제시외물건	(121)	제시외물건	121	-	19,400,000	
제시외물건	(3식)	제시외물건	3식	-	13,300,000	
제시외수목	(1식)	제시외수목	1식	-	3,000,000	
합계					₩7,336,391,400	

감정평가액 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 충청남도 당진시 송악읍 석포리 소재 "석포리 마을회관" 동측 인근에 위치하는 부동산[토지, 건물]로서, 대전지방법원 서산지원의 경매를 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조(시장가치기준 원칙) 제1항에 의거하여 감정평가의 대상이 되는 토지등이 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 가액(시장가치)을 기준하였음.

나. 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점 및 실지조사

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜를 기준으로 하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 실지조사를 통하여 대상물건에 대한 개별적 상황을 조사·확인하였음.

▶ 기준시점 : 2023. 03. 21

▶ 실지조사 : 2023. 03. 20 ~ 2023. 03. 21

감정평가액 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가방법의 적용

가. 감정평가 기준

본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

나. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

『감정평가에 관한 규칙』 제11조의 감정평가방식(원가방식, 비교방식, 수익방식)에 따라 『감정평가에 관한 규칙』 제14조부터 제26조까지의 규정에서 정한 대상물건별 감정평가방법을 적용하였음.

- 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

다. 토지의 평가방법

- 1) 본건 토지는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 의거하여 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 『공시지가기준법』을 주된 방법으로 적용하였음.
- 2) 본건 토지는 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 의거하여 주된 방법으로 산정된 시산가액을 다른 감정평가방법으로 "거래사례비교법"을 적용하여 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

라. 건물의 평가방법

본건 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따른 주된 평가 방법인 "원가법" 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 구조, 규모, 사용자재, 시공 상태, 부대설비, 내구연한, 이용상태, 관리상태, 유용성 등을 종합 참작하여 산정한 제조달원가에 감가수정을 하여 가격을 산정하는 『원가법』을 적용하여 감정평가하였음.

5. 기타 참고사항

- 1) 본건 소재지, 지번, 면적 등의 물적사항은 귀 제시목록 등에 의하였으며, 정확한 지적 및 경계 등은 지적측량을 요함.
- 2) 본건 기호1,3,5,6,8,9 토지는 수인공유지분의 토지로서, 의뢰지분의 위치 및 경계확인이 불가능하여 전체 면적을 기준으로 평가하되, 귀 의뢰목록상 지분비율에 의거 "에이스건설기계주식회사" 지분만을 면적사정 하였음.
- 3) 본건 기호1,2,3,5,6,8,9 토지는 지목 및 현황 '도로 등' 으로 이용 중인바, 현황을 감안하여 평가 하였음.
- 4) 본건 기호12 토지의 공부상 지목은 '주차장'이나, 현황 '공업나지 등'으로 이용중인바, 경매 진행시 참고바람.
- 5) 본건 기호12,13 토지상에 별지 "사진용지" 와 같이 소유자 미상의 제시외건물(기호ㄱ~ㄴ) 및 컨테이너가 소재하는 바, '제시외건물'은 감정목적 등을 고려하여 이를 개략적으로 실측 사정하고 구조 및 관리상태, 부대설비, 이용상황 등을 고려하여 관찰감가를 병용한 원가법으로 평가 하였 으니 경매진행시 소유권 확인 및 일괄경매 여부를 확인바라며, '컨테이너'는 경제적 가치가 미미 하고 철거가 용이하여 평가제외 하였음. 또한 '제시외건물'이 경매대상에서 제외되어 토지소유권 행사에 제한 받는 경우의 단가는 해당 면적이 미미하여 생략하였는바, 경매진행시 참고하시기 바 람.
- 6) 귀 지원의 사실조회서(2025.05.12)의 별지 평가보완명령 신청서상에 제시된 목록에 있는 제시 외물건 및 제시외수목(ㄹ~ㅅ, 별지 "사진용지" 참조)을 평가하였으니, 경매진행시 소유권 확인 및 일괄경매 여부를 확인바람.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 토지평가액 산출근거

1. 대상 토지

[2022.01.01 기준]

기호	소재지	지목	면적(m ²)	용도지역	이용상황	형상	지세	공시지가 (원/m ²)
1	송악읍 석포리 282-35	도로	368* 1/2	자연녹지	도로 등	부정형	평지	54,200
2	송악읍 석포리 282-47	도로	1,243.0	자연녹지	도로 등	부정형	평지	54,200
3	송악읍 석포리 282-45	도로	11* 1/2	자연녹지	도로 등	부정형	평지	38,400
5	송악읍 석포리 282-42	도로	222* 362.5/725	자연녹지	도로 등	부정형	평지	54,200
6	송악읍 석포리 282-39	도로	281* 1141.5/2283	자연녹지	도로 등	부정형	평지	54,200
8	송악읍 석포리 282-46	도로	684* 1/2	자연녹지	도로 등	부정형	평지	22,400
9	송악읍 석포리 282-44	도로	299* 1/2	자연녹지	도로 등	부정형	평지	22,400
12	송악읍 석포리 282-43	주차장	8,615.0	자연녹지	공업나지 등	사다리	평지	164,500
13	송악읍 석포리 282-37	공장용지	13,039.0	자연녹지	공업용 등	사다리	평지	164,500

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2. 비교표준지

가. 표준지공시지가 현황

[2023.01.01 기준]

표준지 기호	소재지	지목	면적(m ²)	용도지역	이용상황	도로교통	형상	지세	공시지가 (원/m ²)
A	신평면 거산리 270	공장용지	21,605.0	자연녹지	공업용	세로(가)	부정형	완경사	153,400

나. 비교표준지 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 평가대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지 A를 선정함.

3. 시점수정

가. 지가변동률 (국토교통부자료 기준)

구 분	기준시점	지가변동률 계산식	시점수정치
표준지 A	2023. 03. 21	충청남도 당진시 (23.01.01~23.03.21) (녹지) 2023.01.01 ~ 2023.01.31 : -0.056 $(1 - 0.00056) * (1 - 0.00056 * 49/31)$ ≈ 0.99856	0.99856

감정평가액 산출근거 및 결정의견

나. 시점수정치의 결정

생산자물가상승률은 거시경제시표로서 국지적인 지가변동추이를 적절히 반영하지 못하는 것으로 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 당해지역의 지가변동 추이가 적절히 반영된 지가변동률을 시점수정치로 적용함.

4. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.

5. 개별요인 비교

가. 개별요인 비교항목

조 건	표준지 A 비교항목
가로조건	가로의 폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등의 상태
접근조건	인근교통시설과의 거리 및 편의성, 철도전용인입선, 전용부두 등
환경조건	공급 및 처리 시설의 상태, 자연환경 등
획지조건	면적, 형상, 접면도로의 상태, 지세 등
행정적조건	행정상 조장 및 규제의 정도
기타조건	장래의 동향, 기타

감정평가액 산출근거 및 결정의견

나. 개별요인 비교치의 결정

※ 개별요인 격차율 = 가로조건 x 접근조건 x 환경조건 x 획지조건 x 행정적조건 x 기타조건

기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1,2,3, 5,6,8,9	A	1.00	0.99	1.00	1.10	0.33	1.00	0.359
	대상토지는 비교표준지 대비 획지조건(지세 등)에서 우세하나, 접근조건(교통시설과의 접근성 등) 및 행정적조건(지목 및 도로 등)에서 열세함.							
12	A	1.00	0.99	1.00	0.96	0.97	1.00	0.922
	대상토지는 비교표준지 대비 접근조건(교통시설과의 접근성 등) 및 획지조건(형상 등), 행정적조건(지목 등)에서 열세함.							
13	A	1.00	0.99	1.00	1.10	1.00	1.00	1.089
	대상토지는 비교표준지 대비 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서 열세하나, 획지조건(지세 등)에서 우세함.							

6. 그 밖의 요인

가. 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 건설교통부유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29) 등에 근거하여 평가대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가변동에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가가액의 객관성 및 형평성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

나. 인근 유사부동산의 시세수준

1) 공시지가 추이

구 분	2023년	2022년	2021년	비 고
표준지 A	153,400	164,500	157,500	지목 : 공장용지

2) 지가수준

※ 평가전례, 매매사례, 인근 탐문조사 내용 등을 통한 가격자료를 검토할 때, 인근지역 내 유사토지의 지가수준은 공시지가 수준을 상회하는 것으로 파악됨.	
구 분	지가수준(원/㎡)
본건 주변 유사 토지	300,000원/㎡ 내외

3) 동일수급권내 경매통계자료

[출처 : 법원경매정보]

구 분	통계기간	당진시	송악읍	용도별	매각건수	매각가율
충청남도	최근 1년	57.9%	60.1%	대지	8건	67.0%
		254건	69건			

감정평가액 산출근거 및 결정의견

다. 가격조사자료 (출처 : KAIS, KAPA)

1) 인근 유사부동산의 평가전례

전례 기호	소재지	지목	용도지역	면적(m ²)	토지단가 (원/m ²)	기준시점	평가목적
1)	송악읍 기지사리 ***_*	대	자연녹지	1,464.0	350,000	2022. 05. 24	법원경매
2)	송악읍 석포리 282-37	공장용지	자연녹지	13,039.0	254,000	2022. 01. 13	담보 (본건 사례)

2) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	지목	용도지역	토지면적(m ²)	토지단가/거래금액	거래시점
#1	송악읍 석포리 ***_*	대	자연녹지	198.0	255,393	2020. 08. 13
					50,568,000	
#2	신평면 거산리 **_**	대	자연녹지	468.0	341,688	2019. 04. 12
					159,910,000	

라. 그 밖의 요인 보정치 산정

1) 적용산식

"비교표준지의 기준시점 현재가격" 대비 "비교사례 기준 비교표준지 가격"의 격차율을 산정함.

격차율 =	$\frac{\text{사례단가(원/m}^2\text{)} * \text{사정보정} * \text{시점수정} * \text{제 요인 비교(표준지/사례)}}{\text{표준지공시지가(원/m}^2\text{)} * \text{시점수정}}$
-------	---

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2) 비교사례 선정

가격조사 자료 중 비교적 최근의 사례로서, 인근의 최근시세가 반영되고, 본건 및 표준지와 용도지역 등 공법상 제한이 동일·유사하며, 위치·물적 유사성 등이 인정되는 아래의 사례를 선정함.

전례 기호	소재지	지목	용도지역	면적(m ²)	토지단가 (원/m ²)	기준시점	평가목적
#1	송악읍 석포리 ***_*	대	자연녹지	198.0	255,393	2020. 08. 13	거래사례

3) 그 밖의 요인 보정치 산정

① 사례기준 기준시점 표준지가격

비교 표준지	사례 기호	사례단가 (원/m ²)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	사례기준 비교표준지 가격(①, 원/m ²)
A	#1	255,393	1.00	1.01865	1.000	0.960	249,750

사정보정 : 별도의 사정 보정은 없음.

시점수정 : 충청남도 당진시 녹지지역 지가변동률 적용 (기간 : 2020. 08. 13 ~ 2023. 03. 21)

지역요인 : 비교표준지와 비교사례는 인근지역에 소재하는 바 지역요인은 대등함.

개별요인 :

가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
1.00	1.01	1.00	0.95	1.00	1.00	0.960

비교표준지는 비교사례 대비 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서 우세하나, 획지조건(형상 등)에서 열세함.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

② 비교표준지의 기준시점 가격

표준지 공시지가	시점수정	기준시점 표준지 가격 (②, 원/㎡)
A 153,400	0.99856	153,179

③ 격차율 산정

비교표준지 기호	사례기호	사례기준 표준지 가격(①, 원/㎡)	기준시점 표준지 가격(②, 원/㎡)	가격격차율 (=①/②)
A	#1	249,750	153,179	1.630

마. 그 밖의 요인 보정치 결정

위와 같이 표준지공시지가 가격격차율을 산정하고 인근지역 유사 평가사례와 거래사례, 인근지가수준 등을 종합적으로 고려하여 이를 그 밖의 요인으로 보정하였음.

※ 표준지 A의 그 밖의 요인 보정치 : 1.63

바. 토지단가 산출

본건 토지는 공시지가 표준지를 기준으로 시점수정, 지역요인 및 개별요인, 그밖의요인 등을 종합 참작하여 아래와 같이 공시지가기준법에 의한 시산가액을 산정하였음.

대상토지	표준지	표준지 공시지가	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
기호 1,2,3, 5,6,8,9	A	153,400	0.99856	1.00	0.359	1.63	89,636	90,000
기호 12	A	153,400	0.99856	1.00	0.922	1.63	230,207	230,000
기호 13	A	153,400	0.99856	1.00	1.089	1.63	271,904	272,000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 거래사례비교법

1. 개 요

대상물건과 동일 또는 유사성이 있는 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 시장성에 근거한 감정평가방식으로 "비준가격"이라 함.

2. 거래사례의 선정

대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역·이용상황 등에서 물적유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정가능한 사례 가운데 아래의 사례를 비교 거래사례로 선정하였음.

기호	소재지	지목	용도지역	면적(m ²)	토지단가/거래금액	거래시점
#2	신평면 거산리 **_**	대	자연녹지	468.0	341,688	2019. 04. 12
					159,910,000	

감정평가액 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

상기의 거래사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.

※ 사정보정치 = 1.00

4. 시점수정

※ 당해지역 지가변동 추이가 적정히 반영된 지가변동률을 기준으로 시점수정치를 결정하되, 기준시점 현재 미고시된 기간은 최종 고시일을 기준하여 연장 적용하였음.

사례기호	지역	용도지역	거래시점	기준시점	시점수정치
#2	충청남도 당진시	녹지	2019. 04. 12	2023. 03. 21	1.02458

5. 지역요인

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 동일함(1.000)

감정평가액 산출근거 및 결정의견

6. 개별요인

기호	거래사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1,2,3, 5,6,8,9	#2	0.82	0.99	1.00	0.96	0.33	1.00	0.257
	대상토지는 거래사례 대비 가로조건(도로의 폭 등) 및 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 획지조건(접면도로의 상태 등), 행정적조건(지목 및 도로 등)에서 열세함.							
12	#2	0.82	0.99	1.00	0.84	0.97	1.00	0.661
	대상토지는 거래사례 대비 가로조건(도로의 폭 등) 및 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 획지조건(접면도로의 상태, 지세 등), 행정적조건(지목 등)에서 열세함.							
13	#2	0.82	0.99	1.00	0.96	1.00	1.00	0.779
	대상토지는 거래사례 대비 가로조건(도로의 폭 등) 및 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 획지조건(접면도로의 상태 등)에서 열세함.							

7. 비준가격의 산정

※ 비준가격(원/㎡) = 사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인비교 × 개별요인비교

대상 토지	거래사례	거래사례 토지단가	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
기호 1,2,3, 5,6,8,9	#2	341,688	1.00	1.02458	1.00	0.257	89,972	90,000
기호 12	#2	341,688	1.00	1.02458	1.00	0.661	231,407	231,000
기호 13	#2	341,688	1.00	1.02458	1.00	0.779	272,718	273,000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

8. 토지평가액

1) 시산가액

구 분		공시지가기준법 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법 시산가액(원/㎡)	비 고
기호	1,2,3, 5,6,8,9	90,000	90,000	-
	12	230,000	231,000	-
	13	272,000	273,000	-

2) 시산가액의 검토

감정평가선례와 거래사례가격, 인근지가수준 및 거래동향, 경매통계자료 등 종합 검토시, "공시지가 기준법"에 의해 산정된 시산가액은 최근의 지역내 부동산 경기 및 지가변동의 추이, 제반 가격자료 등에 의하여 가격의 합리성이 지지되는 것으로 판단되는 바 『감정평가에 관한 규칙』 제12조, 제 14조 등의 규정에 따라 <공시지가기준법에 의한 시산가액>을 기준하여 감정평가액을 결정함.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

IV. 건물평가액 산출과정

※ 건물의 평가 : 건물의 구조, 규모, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 내구연한, 이용상태, 관리상태, 유용성 등을 종합 참작하여 산정한 재조달원가에 감가수정을 하여 가격을 산정하는 『원가법』을 적용하였음.

1. 대상 물건

[출처 : 일반건축물대장]

<기호4,7,10,11 전체개요>

대지면적	연 면 적	건축면적	건폐율	용적률	주 용 도
13,039.0	2,587.2	2,587.20	19.84%	19.84%	공장 등
사용승인일	1) 기호(4, 11) 2013. 11. 06 2) 기호(7) 2018. 03. 26 3) 기호(10) 2013. 08. 02		건물의 높이(M)		1)기호(4) 3.5m 2)기호(7, 11) 10.55m 3)기호(10) 10.65m
기 타	-				

■ 기호(4)

구분	층별	구 조	면적(m ²)	용도	비고
주6	1층	경량철골조 기타지붕	24.0	경비실	-

감정평가액 산출근거 및 결정의견

■ 기호(7)

구분	층별	구 조	면적(m ²)	용도	비고
주4	1층	일반철골구조 기타지붕(판넬)	763.2	공장	-

■ 기호(10)

구분	층별	구 조	면적(m ²)	용도	비고
주2	1층	일반철골구조 기타지붕	900.0	공장	-

■ 기호(11)

구분	층별	구 조	면적(m ²)	용도	비고
주1	1층	일반철골구조 기타지붕	900.0	공장	-

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2. 재조달원가

본건 건물의 재조달원가는 표준적 신축단가를 기준으로 구조, 용도, 사용자재의 품등, 시공방법, 시공정도, 부대설비 등을 비교검토하고, 유지보수 및 관리상태 등을 종합참작하여 결정하였음.

가. 건물표준단가(원/㎡)

※ 출처 : 한국부동산원 발행 2022년도 건물신축단가표, 단위 : 원/㎡]

분류번호	용도	구 조	급수	내용연수	표준단가
6-1-6-24	일반공장	철골조 슬래브지붕 샌드위치판넬잇기	3	30~40	985,000

나. 부대설비 보정단가 검토

기호	주용도	주요설비 현황	보정단가 수준(원/㎡)
4,7,10,11	경비실 및 공장 등	전기설비, CCTV설비 등	일반적인 건축설비로서 표준단가에 포함하였음.

다. 재조달원가(원/㎡)의 산정

기호	층	건물의 주구조	이용상황	내용연수	재조달원가
4	1층	경량철골조 기타지붕	경비실 등	40	600,000
7,10,11	1층	일반철골구조 기타지붕	공장 등	40	700,000

감정평가액 산출근거 및 결정의견

3. 감가수정 및 적용단가 산출

기호	층	재조달원가	내용 년수	경과 년수	잔존 년수	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)
4	1층	600,000	40	9	31	0.775	465,000
7	1층	700,000	40	5	35	0.875	612,000
10	1층	700,000	40	9	31	0.775	542,000
11	1층	700,000	40	9	31	0.775	542,000

※ 잔존가치율 = 잔존년수(내용년수-경과년수) / 내용년수

4. 건물평가액의 결정

기호	층	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	건물가액(원)	비 고
4	1층	24.0	24.0	465,000	11,160,000	-
7	1층	763.2	763.2	612,000	467,078,400	-
10	1층	900.0	900.0	542,000	487,800,000	-
11	1층	900.0	900.0	542,000	487,800,000	-

감정평가액 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

구분	기호	공부면적(m ²) 및 수량	사정면적(m ²) 및 수량	적용단가 (원/m ²)	감정평가액(원)	비고
토지	1	368* 1/2	23,829.5	-	5,723,853,000	기호1,3,5,6,8,9 '에이스건설기계 주식회사' 지분
	2	1,243.0				
	3	11* 1/2				
	5	222* 362.5/725				
	6	281* 1141.5/2283				
	8	684* 1/2				
	9	299* 1/2				
	12	8,615.0				
	13	13,039.0				
건물	4,7,10,11	1,687.2	1,687.2	-	1,453,838,400	-
제시외 건물	ㄱ~ㄴ	(275)	275	-	123,000,000	관찰감가, 실측사정

감정평가액 산출근거 및 결정의견

제시외 물건	□	(54)	54	-	8,100,000	관찰감가, 실측사정 (사무실)
	▣	(42)	42	-	6,300,000	관찰감가, 실측사정 (창고)
	ㄱ	(25)	25	-	5,000,000	관찰감가, 실측사정 (화장실)
	○	(1식)	1식	-	1,100,000	관찰감가, 실측사정 (차양)
	ㄷ	(1식)	1식	-	7,200,000	관찰감가, (관정)
	ㅌ	(1식)	1식	-	5,000,000	관찰감가 (고정식 물탱크)
제시외 수목	ㅋ	(1식)	1식	-	3,000,000	소나무, 양벚나 무 등
감정평가액(합 계)					7,336,391,400	

2. 결정의견

본건은 토지, 건물, 제시외물건 등으로서, 감정평가 전례와 거래사례가격, 인근지가수준, 경매통계 자료, 물건의 특성 등을 종합적으로 검토할 때 『공시지가기준법』에 의한 토지가액과 『원가법』에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 제반 법령 및 감정평가에 관한 규칙 등에 의거, 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

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 송악읍 석포리	282-35	도로	자연녹지지역	368x- 2	184	90,000	16,560,000	※기호 1,3,5,6,8,9 "에이스건설 기계주식회사 지분"
2	동소	282-47	도로	자연녹지지역	1,243	1,243	90,000	111,870,000	
3	동소	282-45	도로	자연녹지지역	11x- 2	5.5	90,000	495,000	
4	동소	282-37 위 지상 다동	경비실	경량철골구조 기타지붕 단층	24	24	465,000	11,160,000	600,000 x 31/40
5	동소	282-42	도로	자연녹지지역	362.5 222x----- 725	111	90,000	9,990,000	
6	동소	282-39	도로	자연녹지지역	1,141.5 281x----- 2,283	140.5	90,000	12,645,000	
7	동소 [도로명주소] 충청남도 당진시 송악읍 송악로 536-43	282-37 위 지상 라동	공장	일반철골구조 기타지붕(판별) 지상1층	763.2	763.2	612,000	467,078,400	700,000 x 35/40
8	동소	282-46	도로	자연녹지지역	684x- 2	342	90,000	30,780,000	

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	
9	동소	282-44	도로	자연녹지지역	1 299x-	149.5	90,000	13,455,000	
10	동소	282-37 위 지상 나동	공장	일반철골구조 기타지붕 단층	900	900	542,000	487,800,000	700,000 x 31/40
11	동소	282-37 위 지상 가동	공장	일반철골구조 기타지붕 단층	900	900	542,000	487,800,000	700,000 x 31/40
12	동소	282-43	주차장	자연녹지지역	8,615	8,615	230,000	1,981,450,000	
13	동소	282-37	공장용지	자연녹지지역	13,039	13,039	272,000	3,546,608,000	
[제시외건물]									
ㄱ	동소	282-37 위 지상	창고 등	샌드위치판넬조 기타지붕 단층	(12)	12	-	7,000,000	관찰감가, 실측사정
ㄴ	동소	282-37 위 지상	창고 등	샌드위치판넬조 기타지붕 단층	(204)	204	-	87,000,000	관찰감가, 실측사정
ㄷ	동소	282-37 위 지상	열처리 시설물 등	샌드위치판넬조 기타지붕 단층	(34)	34	-	26,000,000	관찰감가, 실측사정
ㄹ	동소	282-37 위 지상	창고 등	파이프조 판넬지붕 단층	(25)	25	-	3,000,000	관찰감가, 실측사정

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	
ㄱ	[제시외물건] 충청남도 당진시 송악읍 석포리	282-37 위지상	사무실,	판넬조 판넬지붕 단층 (공장내부 소재)	(54)	54	-	8,100,000	관찰감가, 실측사정
ㄴ	동소	282-37 위지상	창고	판넬조 판넬지붕 단층 (공장내부 소재)	(42)	42	-	6,300,000	관찰감가, 실측사정
ㄷ	동소	282-37 위지상	화장실	판넬조 판넬지붕 단층 (공장내부 소재)	(25)	25	-	5,000,000	관찰감가, 실측사정
ㄹ	동소	282-37 위지상	차양	벽체이용 철파이프조 폴리카보네이트 지붕 단층	(1식)	1식	-	1,100,000	관찰감가, 실측사정
ㅈ	동소	282-37 위지상	관정	굴삭 깊이 100m	(1식)	1식	-	7,200,000	관찰감가
ㅊ	동소	282-37 위지상	고정식 물탱크	-	(1식)	1식	-	5,000,000	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	
ㄱ	[제시외수목] 동소	282-37 위지상	수목	소나무, 양벚나무 등	(1식)	1식	-	3,000,000	
합 계								₩7,336,391,400.-	
				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 당진시 송악읍 석포리 소재 "석포리 마을회관" 동측 인근에 위치하며, 주위는 전 답 등의 농경지 및 단독주택, 소규모 공장 등이 소재하는 지역으로서, 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 버스정류장 및 지방도 제619호선이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통 시됨.

(3) 형태 및 이용상태

- 기호1,2,3,5,6,8,9 : 대체로 부정형의 평지로서, 지목 및 현황 "도로 등" 으로 이용 중임.
- 기호12 : 사다리형의 평지로서, 현황 "공업나지 등" 으로 이용 중임.
- 기호13 : 사다리형의 평지로서, 현황 "공업용 등" 으로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

- 기호1,2,3,5,6,8,9 : 본건이 "도로 등" 임.
- 기호12 : 본건 서측으로 노폭 약 4미터 내외의 비포장도로를 이용 중임.
- 기호13 : 본건 남측 및 서측으로 노폭 약 4미터 내외의 포장 및 비포장도로를 이용 중임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

- 기호1,2,3,5,6,8,9,12,13 : 자연녹지지역 가축사육제한구역(전부제한)<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

별지 "사진용지" 참조.

(7) 공부와의 차이

· 기호12 : 공부상 지목은 "주차장" 이나, 현황 "공업나지 등" 으로 이용 중임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

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

- 기호4 : 경량철골구조 기타지붕 단층 건물로서,
외·내벽 : 샌드위치판넬 등 마감
창 호 : 새시창호 등으로 시공 되었음.
- 기호7,10,11 : 일반철골구조 기타지붕 단층 건물로서,
외·내벽 : 철골기둥 및 판넬 등 마감
창 호 : 새시창호 등으로 시공 되었음.

(2) 이용상태

- 기호4 : 현황 "경비실 등" 으로 이용 중임.
- 기호7,10,11 : 현황 "공장 등" 으로 이용 중임.

(3) 설비내역

- 기호4,7,10,11 : 전기설비, CCTV설비 등

(4) 부합물 및 종물

별지 "사진용지" 참조.

(5) 공부와의 차이

-.

건물 감정평가요항표

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

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 이상임.

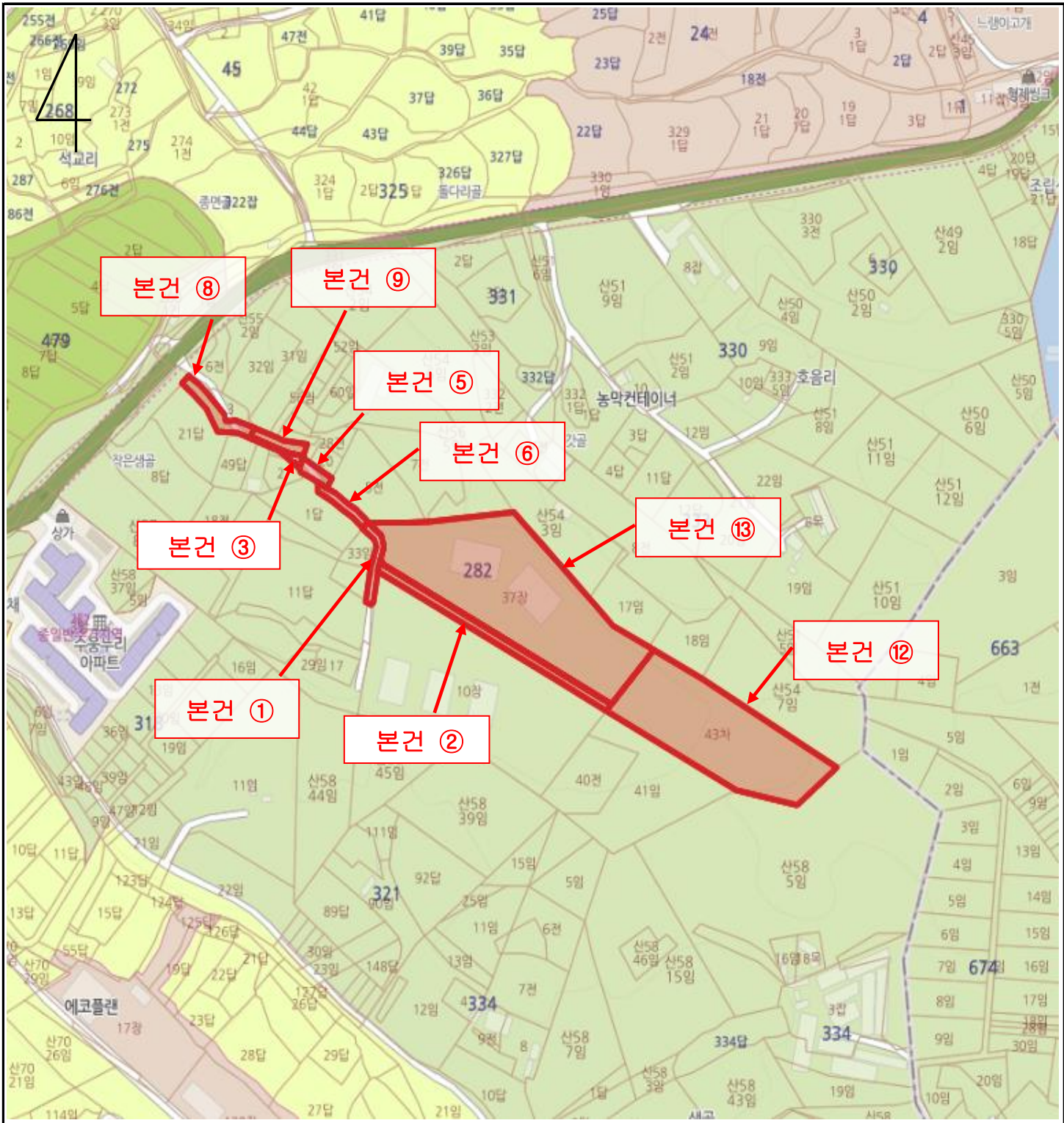
광역 위치도

소재지	충청남도 당진시 송악읍 석포리 282-35외 8필지
-----	------------------------------

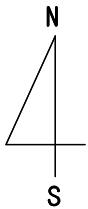


위 치 도

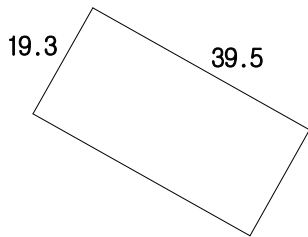
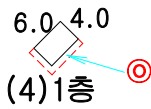
소재지	충청남도 당진시 송악읍 석포리 282-35외 8필지
-----	------------------------------



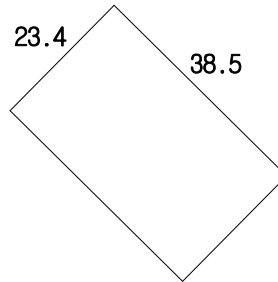
지적 및 건물개황도



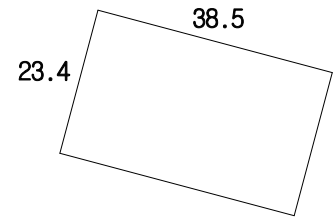
Scale = 1 : 1,200



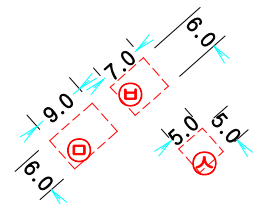
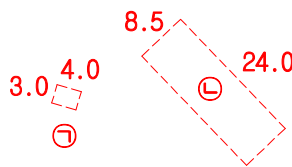
(7)1층



(10)1층



(11)1층



<면적산출근거>

- (4)1층 : 24㎡ (공부상면적기준)
- (7)1층 : 763.2㎡ (공부상면적기준)
- (10)1층 : 900㎡ (공부상면적기준)
- (11)1층 : 900㎡ (공부상면적기준)

<제시외건물>

- ㉠ : 샌드위치판넬조 기타지붕 (창고 등) 약 12㎡
- ㉡ : 샌드위치판넬조 기타지붕 (창고 등) 약 204㎡
- ㉢ : 샌드위치판넬조 기타지붕 (열처리시설물 등) 34㎡
- ㉣ : 파이프조 판넬지붕 (창고 등) 약 25㎡
- ㉤ : 판넬조 판넬지붕 단층 사무실 기호 10 내부 소재 약 54㎡
- ㉥ : 판넬조 판넬지붕 단층 창고 기호 10 내부 소재 약 42㎡
- ㉦ : 판넬조 판넬지붕 단층 화장실 기호 7 내부 소재 약 25㎡
- ㉧ : 벽체이용 철파이프조 폴리카보네이트지붕 단층 차양 1식

면 례		평가대상물건		용도지역구분선		평가건물 3층 이상
		도 로		평가건물 1 층		평가 제외 건물
		계 획 도로선		평가건물 2 층		제 시 외 건 물



1, 3, 5, 6



2



8, 9



4



7 13



10 13



11 13



12









지하수이용시설 안내문

후남 단정촌 송악읍 구룡리 262-27

위 치	허가(신고)일	허가(신고)일	2012년 1월 1일
허가(신고)번호	100	허가(신고)일	(2012년 1월 1일)
굴삭 깊이	100 m	굴삭 지름	150 mm
토출관 지름	20 mm	용도(채부용도)	생활용수
동력장치 (설치 깊이)	HP	양수 능력	48 리터/일
소유자명	김봉만	시공업체명	원천제일건설

관할 관청(원탁치) : 양천구 송악읍 구룡리 262-27에 의하여 허가를 받았거나 신고를 하고 취회 합니다.
 이 지하수개발·이용시설은 「지하수법」에 의거하여 허가를 받았거나 신고를 하고 취회 합니다.
 이용·관리하고 있습니다.
 영원한 생명수 - 지하수의 미래는 밝습니다.



