

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 연우 소유물건
(2024타경12336)

의뢰인: 대구지방법원 경주지원
사법보좌관 신규철

감정평가서번호: 240619-2101

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.

달오감정평가사사무소

(공장)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

송 민 정

감정평가액	삼십억구천칠백삼십오만오백구십원정 (₩3,097,350,590.-)					
의뢰인	대구지방법원 경주지원 사법보좌관 신규철		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	대구지방법원 경주지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사 연우 (2024타경 12336)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2024.08.05	2024.08.02 ~ 2024.08.05	2024.08.12	
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
	토지	6,007	토지	6,007	-	1,708,005,000
	건물	4,725.12	건물	4,527.44	-	1,340,387,190
	(제시외 건물)	(433.4)	건물	433.4	-	23,848,400
	기계기구	3식	기계기구	3식	-	25,110,000
합 계					₩3,097,350,590	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가 개요

1. 대상물건의 종류 및 평가 목적

본건은 경상북도 경주시 감포읍 노동리 소재 “노동교차로” 동측 인근 및 감포읍 감포리 소재 “감포초등학교” 북동측 인근에 위치하는 토지, 건물, 기계기구로서, 대구지방법원 경주지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가에 관련된 법적 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 법령 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 8월 5일로 함.

4. 기준가치 및 감정평가조건

1) 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 하되, 감정평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2) 별도의 감정평가조건은 없음.

5. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제11조 및 제12조에 따라 대상물건을 감정평가하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하기로 함.

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 그 밖의 사항

본건 기호(1,2) 및 기호(4,5) 토지는 각 일단을 이루어 같은 용도로 이용되고 있으며, 이러한 이용이 사회적, 경제적, 행정적 측면에서 합리적이고 당해 토지의 가치형성 측면에서도 타당하다고 인정되어 일괄하여 평가하였음.

본건 기호3(가), 6(다), 8(라) 건물 중 냉동창고 내 냉동설비는 본건 건물에 포함하여 평가하였고, 기호8(라)는 의뢰목록상 지상4층 건물로 등재되어 있으나 실제 4층은 멸실이며, 대수선(리모델링)한 이력 등을 감안하여 평가하였음.

본건 기호(7)은 두 개의 용도지역에 속하는 토지로서, 용도지역이 상이하여 가치를 달리하는 부분은 개략적인 면적에 의거하여 용도지역별로 구분평가하되, 면적별 가중 평균하여 적용단가를 결정하였음.

별첨 “지적 및 건물개황도” 에 도시한 바와 같이 본건 지상의 제시외건물 기호㉠~㉡은 평가목적 등을 고려하여 현황 및 개략적인 실측에 의거하여 사정평가하였으니 경매진행시 소유관계에 따른 일괄매각여부를 재확인하시기 바랍니다.

본건 기계기구는 미시동상태에서 외부 실사하였으며, 정상작동여부를 확인하지 못하였는 바, 통상의 경우를 상정하여 평가하였고 일부 기계기구의 용량, 규격, 성능 등의 확인이 불가능한 부분은 귀 의뢰목록에 의거하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

II. 토지가액의 산출

1. 대상 토지 개요

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	개별공시지가 (원/㎡, 2024.1.1.기준)
1	감포읍 노동리 694-1	장	1,197	계획관리	132,900
2	감포읍 노동리 695-1	장	1,504	계획관리	132,900
4	감포읍 노동리 693-2	창	195	계획관리	127,800
5	감포읍 노동리 693-3	창	769	계획관리	109,500
7	감포읍 감포리 138	답	2,342	2종일주 자연녹지	279,600

2. 토지가액의 산출

1) 감정평가관련 규정의 검토

▲ 「감정평가에 관한 규칙」 제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

▲ 「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)

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)

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- ① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가업자는 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 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

▲ 「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 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.

▲ 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

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

2) 감정평가방법의 적용

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

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

토지의 평가방법으로서 원가법은 조성토지에 적합한 방법으로 평가대상토지에 적용하기에는 부적합하며, 수익환원법은 장래에 발생하는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 한계가 있음.

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였음.

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 따라 대상토지는 그 밖의 요인과 시세검토를 통해 시장가격의 적정성을 반영하여 그 가격을 결정하였는 바, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어, 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교·검토 및 조정은 생략하였음.

3) 공시지가기준법에 의한 토지가액

가. 비교공시지가 표준지 선정

① 비교표준지 선정기준

▶ 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호 (비교표준지의 선정)

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있다.

② 비교표준지 선정

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

상기 선정기준을 종합적으로 고려하여 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주위환경 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제반요인과의 상관관계가 높고, 지리적으로 근접한 다음의 표준지를 비교표준지 공시지가로 선정함.

[공시기준일: 2024.01.01]

기 호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형 지 상 세	공시지가 (원/㎡)
A	감포읍 노동리 613-2	대	488	주거 나지	계획 관리	소로 한면	사다리 평 지	121,200
B	감포읍 감포리 7-4	대	620	단독 주택	2종 일주	세로 (가)	사다리 평 지	242,500
C	감포읍 감포리 140-5	답	1,679	답	자연 녹지	세로 (불)	부정형 완경사	88,600

나. 시점수정

- 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부 발표 지가동향에 의함.
- 2024년 8월 이후 지가변동률은 미고시이므로, 전월 지가변동률로 추정함.

구 분 2024.1.1.~2024.08.05.	변동률	지가지수	비 고
경상북도 경주시 계획관리지역	0.732%	1.00732	1.00715(2024년 7월 누계) × 0.105%(2024년 7월분) × 5/31
경상북도 경주시 주거지역	0.714%	1.00714	1.00700(2024년 7월 누계) × 0.089%(2024년 7월분) × 5/31
경상북도 경주시 녹지지역	0.642%	1.00642	1.00630(2024년 7월 누계) × 0.077%(2024년 7월분) × 5/31

다. 지역요인 비교

본건과 비교공시지가 표준지는 지가형성요인이 유사한 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등시됨.(1.00)

라. 개별요인 비교

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

① 개별요인 비교를 위한 격차율의 산정

비교표준지와 평가대상토지의 개별요인의 비교를 위한 격차율은 아래의 용도지 대별 비교항목을 기준으로 산정하되, 당해 토지의 위치, 형상, 환경, 이용상황 기타 가격형성상의 제요인을 종합적으로 고려하여 개별요인 비교치를 산정함.

② 개별요인 비교항목

· 기호(1,2,4,5,7-주거)

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접근조건	교통시설, 상가, 공공 및 편의시설과의 접근성
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급시설 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	기타

· 기호(7-녹지)

조 건	항 목
접근조건	교통의 편부
자연조건	일조 등, 토양, 토질, 관개, 배수, 재해의 위험성
획지조건	면적, 경사 등, 경작의 편부
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도
기타조건	기타

③ 개별요인 비교

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

비교표준지	본건기호	개별요인 비교						격차율 (누계)
		가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	
A	1,2	1.03	1.07	1.00	0.90	1.00	1.00	0.992
		비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태 등) 및 접근조건(접근성 등)에서 우세하나, 획지조건(면적, 형상, 고저 등)에서 열세함.						
	4,5	1.03	1.07	1.00	0.95	1.00	1.00	1.047
		비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태 등) 및 접근조건(접근성 등)에서 우세하나, 획지조건(면적, 형상, 고저 등)에서 열세함.						
B	7-주거	1.05	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.998
		비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태 등)에서 우세하나, 획지조건(면적, 형상 등)에서 열세함.						
C	7-녹지	-	1.15	1.05	1.18	1.00	1.00	1.425
		비교표준지 대비 접근조건(교통의 편부) 및 환경조건(인근환경 등), 획지조건(조성의 정도 등)에서 우세함.						

마. 그 밖의 요인 보정

① 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241- 36538, 1991.12.28), 대법원판례(98두6067(1998.07.10.), 92누16300(1993.09.10)) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가전례, 매매사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 적정한 지가수준을 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

② 인근지역 내의 가격자료

a. 평가전례

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

[출처: (한국감정평가사협회)감정평가정보검색]

기 호	소재지	면적 (㎡)	지 목	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	유형	비고
#1	팔조리 1***	1,481	임	계획 관리	304,000	23.04.28	담보	-
#2	팔조리 4***	534	대	계획 관리	305,000	23.07.31	담보	-
#3	팔조리 1***	883	대	계획 관리	298,000	23.10.21	조세	-
#4	감포리 6***	131	대	2종 일주	469,500	22.01.18	처분	-
#5	감포리 4***	32	대	2종 일주	356,000	22.05.25	공매	-
#6	감포리 1***	1,060	대	자연 녹지	306,000	22.09.02	담보	-
#7	감포리 1***	1,691	대	자연 녹지	297,000	23.06.07	담보	-

b. 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(한국부동산원)]

기 호	소재지	용도 지역	지 목	면적 (㎡)	건물		매매가액 (천원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
					면적(㎡)	사용승인일			
#a	팔조리 1***	계획 관리	임	826	-	-	169,500	205,205	22.01.21
※토지(추정)단가: [205,205원/㎡]									
#b	팔조리 8***	계획 관리	대	128	-	-	29,000	226,562	24.04.26
※토지(추정)단가: [226,562원/㎡]									
#c	감포리 3***	2종 일주	대	251	-	-	91,000	362,549	21.08.02
※토지(추정)단가: [362,549원/㎡]									
#d	감포리 4**	2종 일주	대	165	20.17	90.01.01	60,000	363,636	24.04.23
※토지(추정)단가: (60,000,000(전체)-0(건물, 잔존가치 없음))/165 ≒ 363,636원/㎡									
#e	감포리 6***	자연 녹지	전	1,023	-	-	190,000	185,728	22.02.25
※토지(추정)단가: [185,728원/㎡]									

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

③ 그 밖의 요인 보정치 결정

a. 비교사례 선정

대상토지와 인근지역에 위치한 상기 사례 중에서 위치적, 물적 유사성이 인정되어 비교가능성이 있는 사례<#b, #d, #e>를 선택하여 비교하였음.

b. 산정방법

$$\begin{aligned} \text{그 밖의 요인 보정치} &= \frac{\text{사례 기준 표준지의 가격}}{\text{기준시점 현재 표준지의 가격}} \\ &= \frac{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}} \end{aligned}$$

c. 그 밖의 요인 보정치 산정

· 기호(1,2,4,5)

비교사례기준 비교표준지가격 (A)	사례(#b)	사정보정 (*)	시점수정 (**)	지역요인 (***)	개별요인 (****)	사례기준 비교표준지가격
	226,562	1.00	1.00310	1.00	1.100	249,991
기준시점의 비교표준지가격 (B)	공시지가 (2024.1.1)	시점수정 (2024.1.1.~ 2024.08.05.)			기준시점의 비교표준지가격	
	121,200	1.00732			122,087	
그 밖의 요인 보정치(B/A)	약 2.04					

* 별도의 사정보정요인 없음.(1.00)

** 해당지역 동일 용도지역 지가변동률(2024.04.26.~ 2024.08.05.)

*** 제반 지역요인은 대등함.(1.00)

**** 개별요인 비교

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

구분	가로 조건	접근 조건	환경(자연)조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
표준지/사례	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.100
비교표준지는 사례 대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태 등)에서 우세함.							

· 기호(7-주거)

비교사례기준 비교표준지가격 (A)	사례(#d)	사정보정 (*)	시점수정 (**)	지역요인 (***)	개별요인 (****)	사례기준 비교표준지가격
	363,636	1.00	1.00359	1.00	1.134	413,844
기준시점의 비교표준지가격 (B)	공시지가 (2024.1.1)	시점수정 (2024.1.1.~ 2024.08.05.)				기준시점의 비교표준지가격
	242,500	1.00714				244,231
그 밖의 요인 보정치(B/A)	약 1.69					

* 별도의 사정보정요인 없음.(1.00)

** 해당지역 동일 용도지역 지가변동률(2024.04.23.~ 2024.08.05.)

*** 제반 지역요인은 대등함.(1.00)

**** 개별요인 비교

구분	가로 조건	접근 조건	환경(자연)조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
표준지/사례	1.05	1.00	1.00	1.08	1.00	1.00	1.134
비교표준지는 사례 대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태 등) 및 획지조건(형상, 고저 등)에서 우세함.							

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

· 기호(7-녹지)

비교사례기준 비교표준지가격 (A)	사례(#e)	사정보정 (*)	시점수정 (**)	지역요인 (***)	개별요인 (****)	사례기준 비교표준지가격
	185,728	1.00	1.02980	1.00	0.900	172,136
기준시점의 비교표준지가격 (B)	공시지가 (2024.1.1)	시점수정 (2024.1.1.~ 2024.08.05.)				기준시점의 비교표준지가격
	88,600	1.00642				89,169
그 밖의 요인 보정치(B/A)	약 1.93					

* 별도의 사정보정요인 없음.(1.00)

** 해당지역 동일 용도지역 지가변동률(2022.02.25.~ 2024.08.05.)

*** 제반 지역요인은 대등함.(1.00)

**** 개별요인 비교

구분	가로 조건	접근 조건	환경(자 연)조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
표준지 /사례	-	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	0.900
비교표준지는 사례 대비 접근조건(교통의 편부)에서 열세함.							

d. 그 밖의 요인 보정치 결정

산출된 격차율과 상기 및 유사부동산의 가격수준 및 평가전례, 평가목적 등을 종합적으로 참작하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였음.

비교표준지	본건	용도지역	그 밖의 요인 보정치
A	기호(1,2,4,5)	계획관리지역	2.04
B	기호(7)	제2종일반주거지역	1.69
C	기호(7)	자연녹지지역	1.93

바. 공시지가기준법에 의한 토지단가

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

산식 = 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인							
기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1,2	121,200	1.00732	1.00	0.992	2.04	247,065	247,000
4,5	121,200	1.00732	1.00	1.047	2.04	260,764	261,000
7-2종 일주	242,500	1.00714	1.00	0.998	1.69	411,926	412,000
7-자연 녹지	88,600	1.00642	1.00	1.425	1.93	245,237	245,000
7	용도지역별 평균(55%(2종일주), 45%(자연녹지))						337,000

III. 건물가액의 산출

1. 대상 건물 개요

기호	구조	규모	면적(㎡)	용도	사용승인일자 (증축일)
3(가)	샌드위치판넬 및 철근콘크리트조	2층	1,619	공장 등	95.12.16
3(나)	철근콘크리트조	단층	136	사무실	95.12.16
6(다)	경량철골조	단층	396	창고	95.12.19
8(라)	철근콘크리트조	3층	2,376.44	공장, 창고, 사무실 등	89.10.19 (90.06.27)

2. 감정평가관련 규정의 검토

▲ 「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 감정평가)

① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다.

3. 감정평가방법의 적용

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 구한 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가격을 산정하는 원가법을 적용하여 평가하되, 감가수정은 관찰감가법을 병용하였고 거래사례비교법 및 수익환원법은 대상물건의 특성상 적용하기 부적절하다고 판단되어 적용하지 아니함.

4. 재조달원가 및 내용년수의 결정

1) 건축물 표준단가 참고자료

한국감정원 발행 건물신축단가표, 2023년도 기준					
분류번호	용도	구조	급수	표준단가, 원/㎡	내용연수
8-1-8-9	조립식 사무실	샌드위치판넬 조립식샌드위치판넬	4	632,000	35 (30~40)
5-3-5-1	냉동창고	철근콘크리트조 슬래브지붕	3	1,350,000	45 (40~50)
5-2-6-2	저온창고	철골조 철골지붕틀 샌드위치판넬잇기	2	1,050,000	35 (30~40)
6-1-6-15	일반공장	철골조 철골지붕틀 샌드위치판넬잇기(총고6m기준)	3	733,000	35 (30~40)
8-1-5-5	일반업무 시설	철근콘크리트조 슬래브지붕(5층이하)	4	1,065,000	55 (50~60)
5-3-6-2	냉동창고	철골조 철골지붕틀 샌드위치판넬잇기	2	1,149,000	35 (30~40)
5-1-6-11	일반창고	철골조 철골지붕틀 샌드위치판넬잇기	3	721,000	35 (30~40)
6-1-5-6	일반공장	철근콘크리트조 슬래브지붕	3	1,102,000	45 (40~50)

2) 부대설비 보정단가 검토

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

설비종류	설비내역	보정단가(원/㎡)
전기설비	기본적인 전기설비	대상건물의 평가시 재조달원가에는 기본적인 부대설비를 포함함.
위생, 급배수설비	위생설비 및 급배수설비	
난방설비	난방설비	
기타설비	-	

3) 재조달원가 및 내용년수의 결정

본건 건물의 규모, 구조, 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 기준으로 상기 건물신축단가 및 최근의 신축사례, 본건 관리상태와 장래효용성 등을 고려하여 재조달원가 및 경제적 내용년수를 아래와 같이 결정함.

기호	층	구조	용도	적용재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용년수
(가)	1층	샌드위치판넬조	공장	600,000	45
	1층	철근콘크리트조	냉동창고	750,000	45
	2층	샌드위치판넬조	식당 등	600,000	45
(나)	1층	철근콘크리트조	사무실	750,000	50
(다)	1층	경량철골조	창고	600,000	35
(라)	지하1, 1층	철근콘크리트조	냉동창고	750,000	50
	지하1층	철근콘크리트조	창고	550,000	50
	1~3층	철근콘크리트조	공장 등	750,000	21

5. 감가수정

감가수정이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적, 기능적, 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 감가액을 재조달원가에서 공제하여 그 기준시점에 있어서의 대상물건의 가격을 적정화하는 작업을 말하며, 감가수정방법으로는 정액법을 적용하되, 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 건물가액의 결정

기호	층	재조달원가 (원/㎡)	유효 경과년수	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	건물가액 (원)
(가)	1층	600,000	28	17/45	226,000	308	69,608,000
	1층	750,000	28	17/45	283,000	1,003	283,849,000
	2층	600,000	28	17/45	226,000	308	69,608,000
(나)	1층	750,000	28	22/50	330,000	136	44,880,000
(다)	1층	600,000	28	7/35	120,000	396	47,520,000
(라)	지하1,1층	750,000	34	16/50	240,000	1,356.4	325,536,000
	지하1층	550,000	34	16/50	176,000	210.27	37,007,520
	1~3층	750,000	5	16/21	571,000	809.77	462,378,670

※ 잔존가치율 = 잔존내용년수/(총)내용년수

IV. 기계기구의 가격산출

1. 대상 기계기구의 현상

수변전설비 및 폐수처리시설 등으로서, 현상 및 관리상태는 보통시됨.

2. 감정평가관련 규정의 검토

▲ 「감정평가에 관한 규칙」 제21조(동산의 감정평가)

감정평가업자는 동산을 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 다만 본래 용도의 효용가치가 없는 물건은 해체처분가격으로 감정평가할 수 있다.

▲ 「감정평가 실무기준」 630.1.3(기계기구류의 감정평가방법)

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

-
- ① 기계기구류를 감정평가할 때에는 원가법을 적용하여야 한다.
 - ② 제1항에도 불구하고 대상물건과 현상·성능 등이 비슷한 동종물건의 적절한 거래사례를 통해 시중시가를 파악할 수 있는 경우(외국으로부터 도입기계기구류를 포함한다)에는 거래사례비교법으로 감정평가할 수 있다.
-

3. 적용 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제20조에 따라 본건 기계기구는 구조, 규격, 형식, 용량, 현상 및 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 구한 재조달원가에 내용년수를 표준으로 한 정률법을 기준으로 감가수정하는 원가법으로 평가하되, 관찰감가법을 병용하였으며 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어 다른 평가방법에 의한 비교·검토는 생략하였음.

4. 기계기구 가액 결정

1) 재조달원가의 결정

기계기구의 구조, 규격, 형식, 용량, 관리상태 등을 감안하여 대상물건의 취득원가 및 시장에서 형성되는 일반적인 거래가액, 기준시점 당시 같거나 비슷한 물건을 재취득하는데 드는 비용 등을 기준으로 하되, 대상기계기구의 효용성 등을 감안하여 적정 재조달원가를 결정하였음.

2) 감가수정

감가수정은 기계기구의 구조, 규격, 형식, 용량 등을 참작하여 매년 체감하는 기계기구의 잔존가치에 일정한 감가상각률을 곱하여 매년 감가액을 산정하는 방법인 정률법을 적용하였음.

3) 기계기구 평가액 결정

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

재조달원가에서 기계기구 감가를 고려한 잔존가치율을 적용하여 기계기구의 단위 당 가격을 산정한 후 이를 전체 단위수량에 적용하여 평가액을 결정함.

$$P = C \times r^n = C \times (1-k)^n$$

P: 적산가격, C: 재조달원가, r: 전년대비잔가율, k: 매년감가율, n: 경과년수

※ 구체적인 감정평가액 산출근거 및 규격, 용량, 형식 등은 “기계기구 감정평가명세표” 참조.

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

구 분		단위 (㎡, 식)		감정평가액	
종별	기호	공부	사정	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)
토지	1,2,4, 5,7	6,007	6,007	-	1,708,005,000
건물	3,6,8 (가~라)	4,725.12	4,527.44	-	1,340,387,190
제시외 건물	ㄱ~ㄷ	(433.4)	433.4	-	23,848,400
기계기구	1~3	3	3	-	25,110,000
합 계					3,097,350,590

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

평가전례 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토하고, 물건의 시장성 등 평가목적 을 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액 및 원가법에 의한 건물 등 감정평가액의 합리성이 인정되는 바, 상기 평가액의 합계액으로 대상부동산의 감정 평가액을 결정함.

토지건물 감정평가명세표

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	경상북도 경주시 감포읍 노동리	694-1	공장용지	계획관리지역	1,197	1,197	247,000	295,659,000	
2	"	695-1	공장용지	계획관리지역	1,504	1,504	247,000	371,488,000	
3 (가)	[도로명주소] 경상북도 경주시 감포읍 경감로 2605	694-1, 695-1 위 지상	공해공장	샌드위치판넬 및 철근 콘크리트조 슬래브 및 칼라시트지붕 2층	1,311	308	226,000	69,608,000	600,000 x 17/45 샌드위치 판넬조부분
			공장	1층		1,003	283,000	283,849,000	750,000 x 17/45 철근콘크 리트조부분 실제 "냉동창고" 냉동설비 포함평가
			식당, 실험실, 샤워실, 화장실	2층		308	226,000	69,608,000	600,000 x 17/45
(나)	"	"	사무실	철근콘크리트조 슬래브지붕 단층	136	136	330,000	44,880,000	750,000 x 22/50
4	경상북도 경주시	693-2	창고용지	계획관리지역	195	195	261,000	50,895,000	

토지건물 감정평가명세표

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	
5	감포읍 노동리	693-3	창고용지	계획관리지역	769	769	261,000	200,709,000	
6 (다)	[도로명주소] 경상북도 경주시 감포읍 경감로 2605	693-2, 693-3 위 지상	창고	경량철골조 칼라시트지붕 단층	396	396	120,000	47,520,000	600,000 x 7/35 실제 일부 "냉동창고" 냉동설비 포함평가
7	경상북도 경주시 감포읍 감포리	138	답	제2종 일반주거지역 자연녹지지역	2,342	2,342	337,000	789,254,000	현황 "공장용지"
8 (라)	[도로명주소] 경상북도 경주시 감포읍 감포로10길 26-13	138 위 지상	공장 및 창고, 사무실	철근콘크리트조 슬래브지붕 4층					4층 "멸실"
				1층	678.20	1,356.4	240,000	325,536,000	750,000 x 16/50 지하1층 지상1층 냉동창고 부분 냉동설비 포함평가
				2층	287.16				
				3층	287.16				
				4층 지하실	197.68 888.47				
			공장 및 엘리 베이터	철근콘크리트 및 조립식 슬래브 및 아연증지붕 3층건		210.27	176,000	37,007,520	550,000 x 16/50 지하1층 창고부분
			공장 및 창고	1층	210.27				
			엘리 베이터	2층	12.59	809.77	571,000	462,378,670	750,000 x 16/21 1~3층 공장 및
			엘리	3층	12.59				

토지건물 감정평가명세표

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	
			베이터	(내역: 1층 공 2층 사무실, 지하실 공장	장 및 창고, 3층 공장 및 창고)				사무실부분 관찰감가
소 계								₩3,048,392,190	
	(제시외건물)								
ㄱ	경상북도 경주시 감포읍 노동리	694-1, 695-1 위 지상	(작업장)	철골조 칼라쉬트지붕 단층	(117)	117	36,000	4,212,000	
ㄴ	"	"	(기계실)	판넬조 판넬지붕 단층	(10.4)	10.4	16,000	166,400	
ㄷ	"	"	(물탱크실)	조적조 슬래브지붕 단층	(80)	80	113,000	9,040,000	기호(가) 옥상 소재
ㄹ	"	"	(기계실)	경량철골조 판넬지붕 단층	(27)	27	30,000	810,000	
ㅁ	"	"	(창고)	철파이프조 천막지붕 단층	(135)	135	24,000	3,240,000	
ㅂ	"	"	(작업장)	경량철골조 판넬지붕 단층	(34)	34	20,000	680,000	
ㅅ	경상북도 경주시 감포읍 감포리	138 위 지상	(기계실)	기존벽체이용 판넬조 판넬지붕 단층	(30)	30	190,000	5,700,000	
합 계								₩3,072,240,590.-	
				이	하	여	백		

기계기구 감정평가명세표

보관장소: 경상북도 경주시 감포읍 노동리 694-1 외

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	수변전설비 Cap: 750kVA Trans : 3Φ 22,600V 400KVA× 1ea 50KVA× 1ea 300KVA× 1ea A.S.S M.O.F C.O.S L.A P.F 철재Pole 및 기타부대설비 일체	국산 미상	1식	-	8,770,000	75,000,000 x 0.117(1/15) 관찰감가
2	폐수처리시설 Cap: 32.5㎡ /day 1차:화학+탈질+생물학적처리시설 2차:화학적처리시설 1)스크린조 Cap: 0.216㎡ 철근콘크리트구조 700(W)× 1,000(L)× 800(H)mm 2)집수조 Cap: 60.5㎡ 철근콘크리트구조(지하) 4,000(W)× 3,780(L)× 4,000(H)mm 3)1차 처리수조 Cap: 60.5㎡ 철근콘크리트구조(지하) 4,000(W)× 3,780(L)× 4,000(H)mm Pump 3) -1응집침전소× 2ea Cap: 20㎡ SS Φ2,200× 2,500(H)mm 3)-농축조 Cap: 5.2㎡	국산 미상	1식	-	14,000,000	120,000,000 x 0.117(1/15) 관찰감가

기계기구 감정평가명세표

보관장소: 경상북도 경주시 감포읍 노동리 694-1 외

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	
	SS Φ 1,200 × 2,400(H)mm 4)폭기조 × 3ea Cap: 293m ³ 철근콘크리트구조 3,100(W) × 7,000(L) × 4,500(H)mm Blower 5)침전조 철근콘크리트구조 Φ 3,000 × 2,400(H)mm Pump 6)소독조 철근콘크리트구조 800(W) × 1,000(L) × 1,500(H)mm Pump 7)Sludge 저장조(지하) Cap: 22.9m ³ 철근콘크리트구조 4,000(W) × 1,430(L) × 4,000(H)mm Blower 8)Filter Press 20대 9)배관 및 기타 부대시설					
	합 계				₩22,770,000.-	
	이	하	여	백		

기계기구(공작물) 감정평가명세표

보관장소: 경상북도 경주시 감포읍 감포리 138

Page : 1

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	수변전설비 Cap: 200kVA Transformer : 3Φ200KVA M.O.F C.O.S L.A 기타 부대설비 일체	국산 미상	1식	-	2,340,000	20,000,000 x 0.117(1/15) 관찰감가
합 계					₩2,340,000.-	
	이	하	여	백		

공장 감정평가요항표

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

(1) 위치 및 부근의 상황

1) 위치 및 주위환경

본건은 경상북도 경주시 감포읍 노동리 소재 "노동교차로" 동측 인근에 위치하며, 부근은 임야, 농경지 및 숙박시설 등으로 형성되어 있음.

2) 교통상황

본건까지 차량 출입 가능하며, 지역적 상황, 주변 간선도로, 인근 교통시설과의 접근 편의성 등을 고려할 때 대중교통여건을 감안한 제반교통사정은 보통임.

(2) 토지의 상황

1) 형태 및 이용상황

기호(1,2),(4,5): 북동측 하향경사지대내 자체지반 대체로 등고평탄하게 조성되어 있는 각 2필 일단의 부정형의 토지로서, 공업용 건부지로 이용중임.

2) 도로상태

기호(1,2),(4,5): 일단의 본건 남측으로 왕복2차선 포장도로와 접함.

3) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1): 계획관리지역, 성장관리계획구역, 가축사육제한구역(일부제한(300))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(일부제한(400))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 소하천구역<소하천정비법>.

기호(2,4,5): 계획관리지역, 성장관리계획구역, 가축사육제한구역(일부제한(300))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

4) 제시목록외의 물건

없음.

5) 공부와의 차이

없음.

공장 감정평가요항표

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

(3) 건물의 구조 및 현상

1) 건물의 구조

3(가) 샌드위치판넬 및 철근콘크리트조 슬래브 및 칼라시트지붕 2층건으로서,(사용승인일자: 95.12.16)

외벽: 몰탈위 페인팅, 판넬 등 마감.

내벽: 몰탈위 페인팅, 벽지, 판넬, 우레탄 위 갈바륨강판 등 마감.

바닥: 콘크리트, 에폭시, 장판지, 타일 등 마감.

천장: 우레탄, 판넬 및 천장지 등.

창호: 샷시 창호.

3(나) 철근콘크리트조 슬래브지붕 단층건으로서,(사용승인일자: 95.12.16)

외벽: 몰탈위 페인팅, 외장타일 등 마감.

내벽: 벽지, 타일, 몰탈위 페인팅 등.

바닥: 장판지 및 타일 등 마감.

창호: 샷시 창호.

6(다) 경량철골조 칼라시트지붕 단층건으로서,(사용승인일자: 95.12.19)

외벽: 칼라시트 등.

내벽: 우레탄 위 갈바륨강판 등 마감.

바닥: 콘크리트 위 하드너 등 마감.

창호: 샷시 창호.

2) 이용상태

3(가): 공장 등.

3(나): 사무실 등.

6(다): 창고.

3) 부대설비

3(가,나) 위생, 급·배수설비 등이 되어 있음.

4) 부합물 및 증물

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

별첨 "지적 및 건물개황도", "사진용지" 참조.

5) 공부와의 차이
없음.

(4) 기계/기구의 현상

본건 기계기구는 국내에서 제작된 수변전설비 및 폐수처리시설로서, 기준시점 현재 가동 중단상태임.

(5) 공작물의 현상

--

(6) 기타참고사항

1) 임대관계
미상임.

2) 기타
본건 건물은 영업중단에 따른 장기간 방치(공실)상태로서, 건물(설비) 이용가능성 및 훼손, 하자 등의 유무는 경매진행시 재확인하시기 바랍니다.

공장 감정평가요항표

기호(7,8)

Page : 1

- | | | |
|----------------------------------|---------------------------|--------------------------------|
| (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

1) 위치 및 주위환경

본건은 경상북도 경주시 감포읍 감포리 소재 "감포초등학교" 북동측 인근에 위치하며, 부근은 주택, 농경지, 주변 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

2) 교통상황

본건까지 차량 출입 가능하며, 지역적 상황, 주변 간선도로, 인근 교통시설과의 접근 편의성 등을 고려할 때 대중교통여건을 감안한 제반교통사정은 보통임.

(2) 토지의 상황

1) 형태 및 이용상황

자체지반 대체로 등고평탄하게 조성되어 있는 부정형의 토지로서, 공업용 건부지로 이용중임.

2) 도로상태

본건 서측으로 폭 약 3M, 남서측으로 폭 약 10M 포장도로와 각각 접함.

3) 토지이용계획 및 제한상태

자연녹지지역, 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(일부제한(200))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 소하천구역<소하천정비법>.

4) 제시목록외의 물건

없음.

5) 공부와의 차이

본건 기호(7)은 의뢰목록상 지목이 "답"이나, 현황 "공장용지"임.

(3) 건물의 구조 및 현상

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
<p>1) 건물의 구조</p> <p>8(라) 철근콘크리트조 및 조립식 슬래브 및 아연집 3층건으로서, (사용승인일자: 89.10.19, 증축일: 90.06.27)</p> <p style="padding-left: 20px;">외벽: 몰탈위 페인팅 및 샌드위치판넬 등 마감.</p> <p style="padding-left: 20px;">내벽: 우레탄 위 갈바륨강판, 샌드위치판넬, 벽지, 타일 등 마감.</p> <p style="padding-left: 20px;">바닥: 콘크리트 위 칼라하드너, 에폭시, 데코타일 및 타일 등 마감.</p> <p style="padding-left: 20px;">천장: 우레탄, 샌드위치판넬, 텍스 등 마감.</p> <p style="padding-left: 20px;">창호: 샷시 창호.</p> <p>2) 이용상태</p> <p>8(라): 공장 및 창고, 사무실.</p> <p>3) 부대설비</p> <p>8(라) 위생, 급·배수설비, 화물승강기설비 등이 되어 있음.</p> <p>4) 부합물 및 종물</p> <p>별첨 "지적 및 건물개황도", "사진용지" 참조.</p> <p>5) 공부와의 차이</p> <p>본건 기호8(라) 건물 4층은 실제 멸실임.</p>	<p>(4) 기계/기구의 현상</p> <p>본건 기계기구는 국내에서 제작된 수변전설비로서, 기준시점 현재 가동중단상태임.</p> <p>(5) 공작물의 현상</p> <p style="text-align: center;">--</p>	

공장 감정평가요항표

(1) 위치 및 부근의 상황
(4) 기계/기구의 현상

(2) 토지의 상황
(5) 공작물의 현상

(3) 건물의 구조 및 현상
(6) 기타 참고사항

(6) 기타참고사항

1) 임대관계
미상임.

2) 기타
본건 기호8(라) 지하1층은 침수상태이며, 본건 건물 천장에 누수현상이 보이는 등 사용·수익에 따른 관리상태의 점검이 필요한 것으로 사료되는 바 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

광역위치도



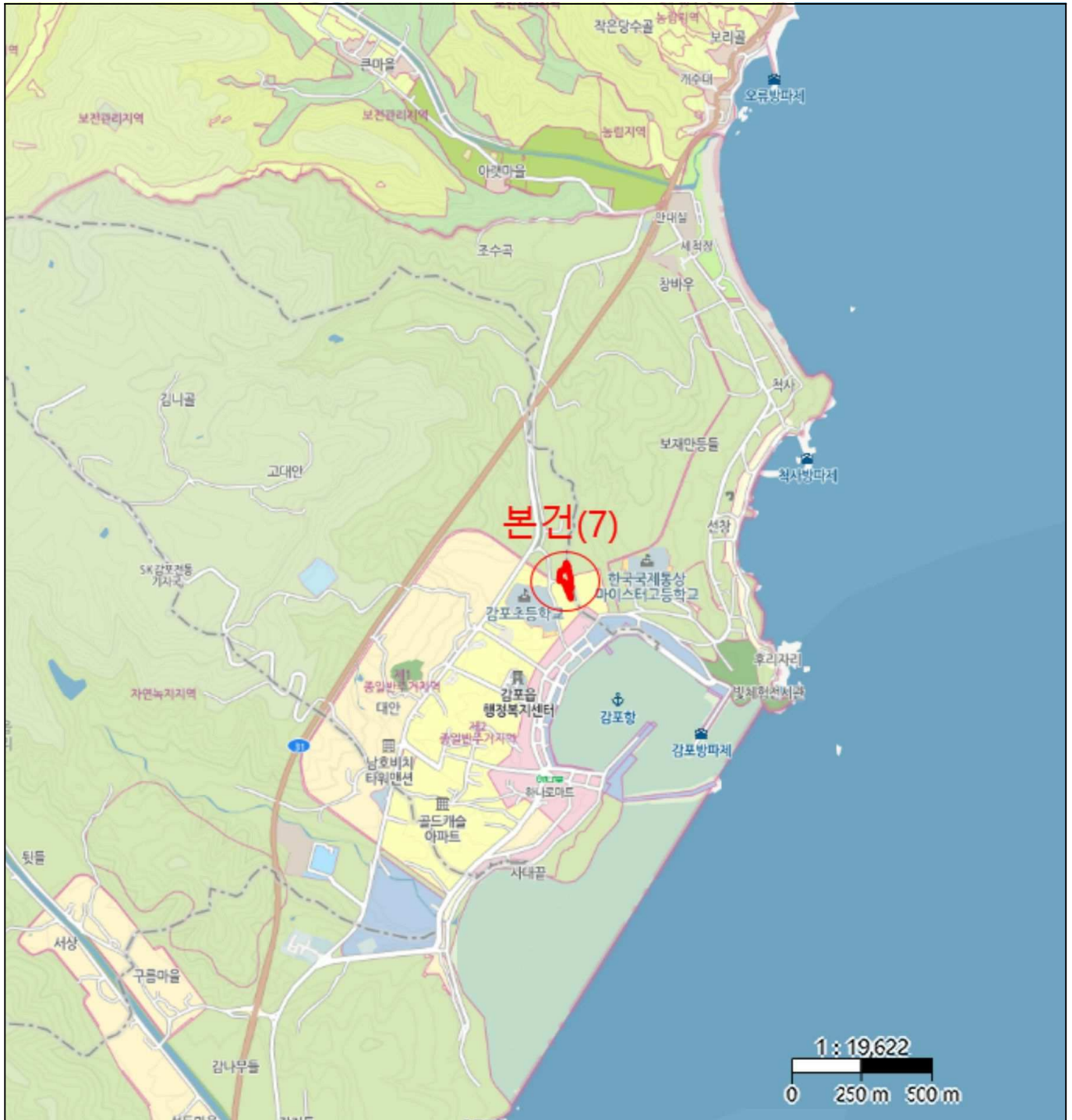
소재지	경상북도 경주시 감포읍 노동리 694-1외
-----	-------------------------



광역위치도



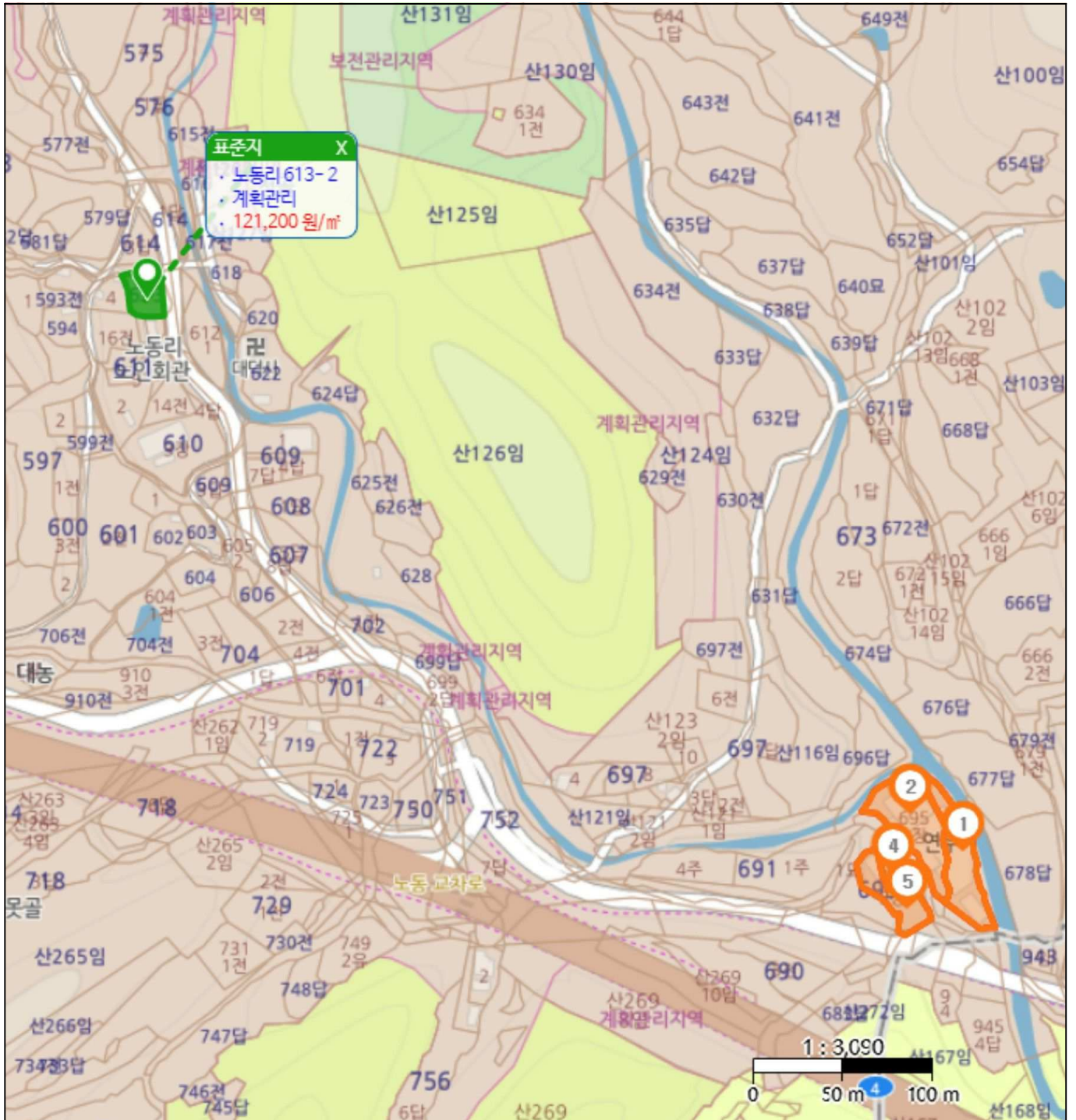
소재지	경상북도 경주시 감포읍 노동리 694-1외
-----	-------------------------



위치도



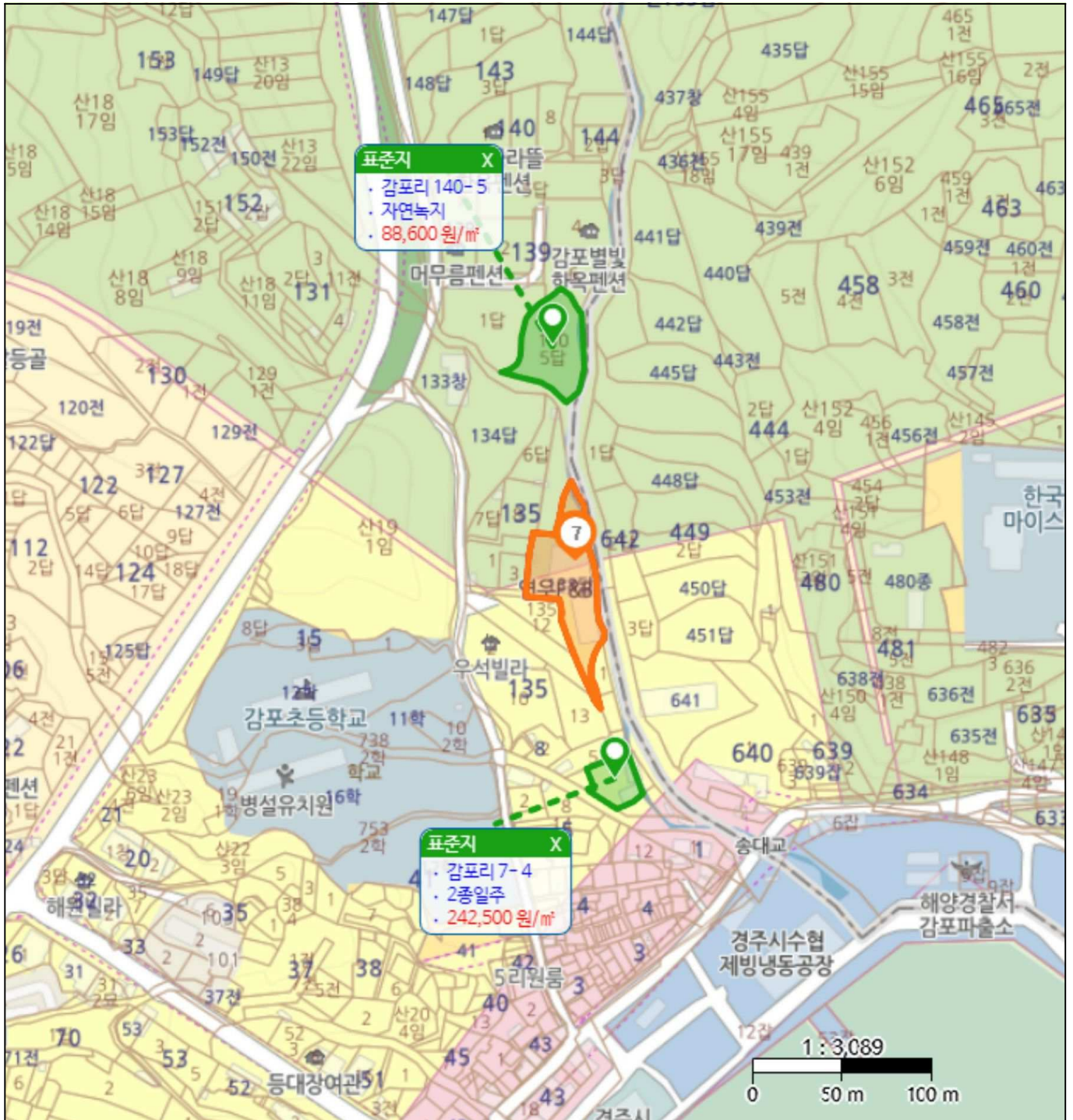
소재지	경상북도 경주시 감포읍 노동리 694-1외
-----	-------------------------



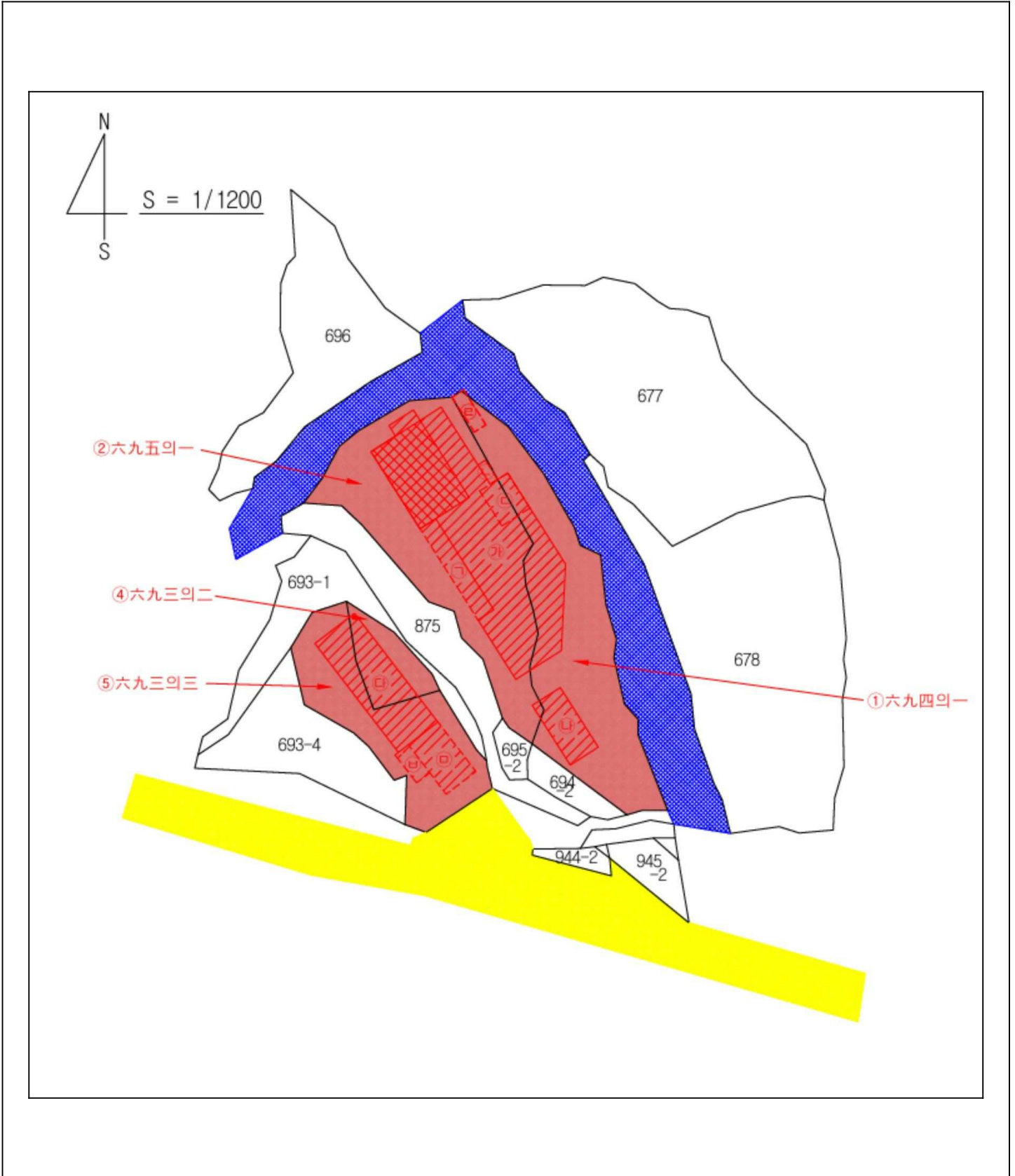
위치도



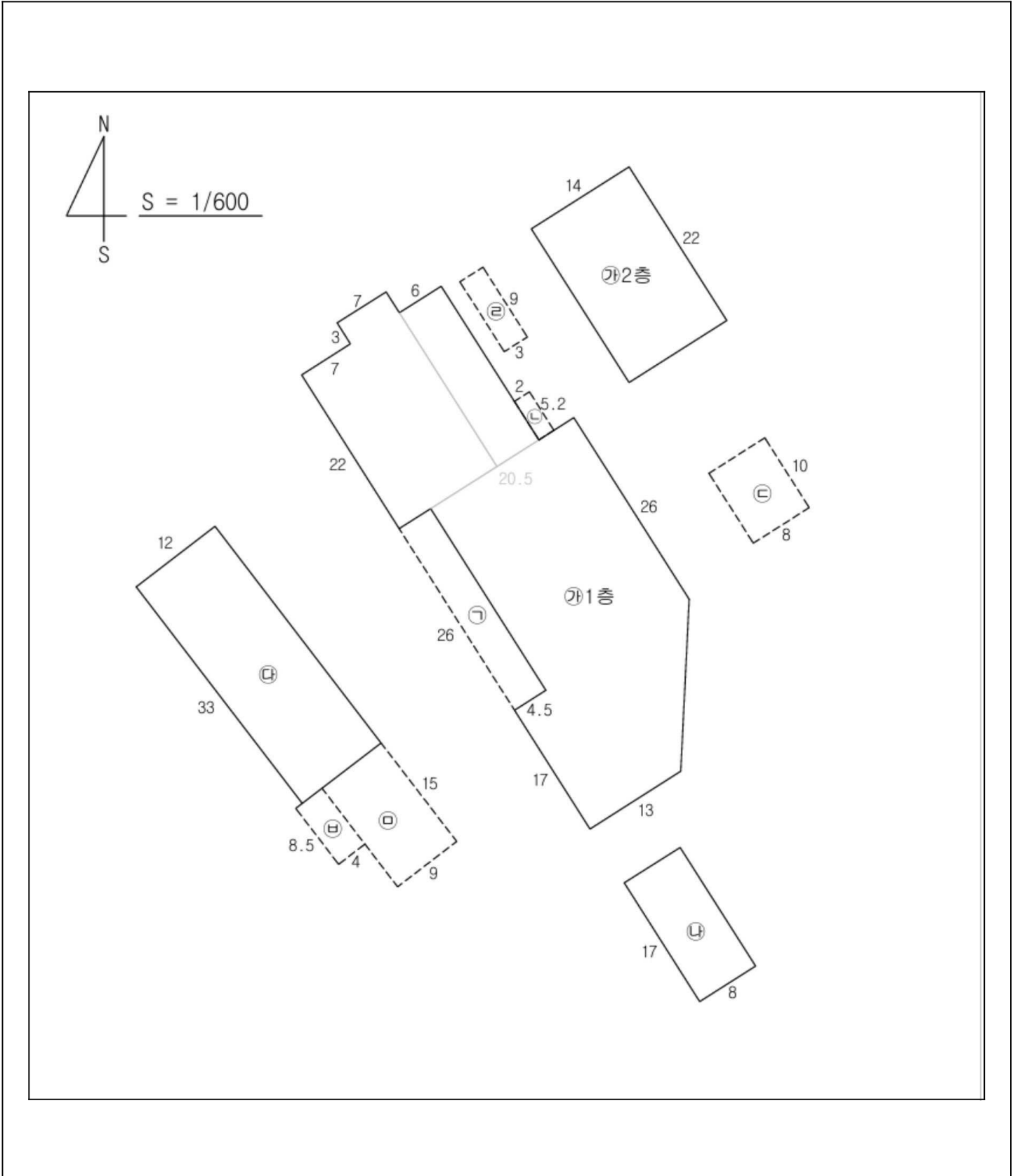
소재지 경상북도 경주시 감포읍 노동리 694-1외



지적 및 건물개황도



지적 및 건물개황도



지적 및 건물개황도

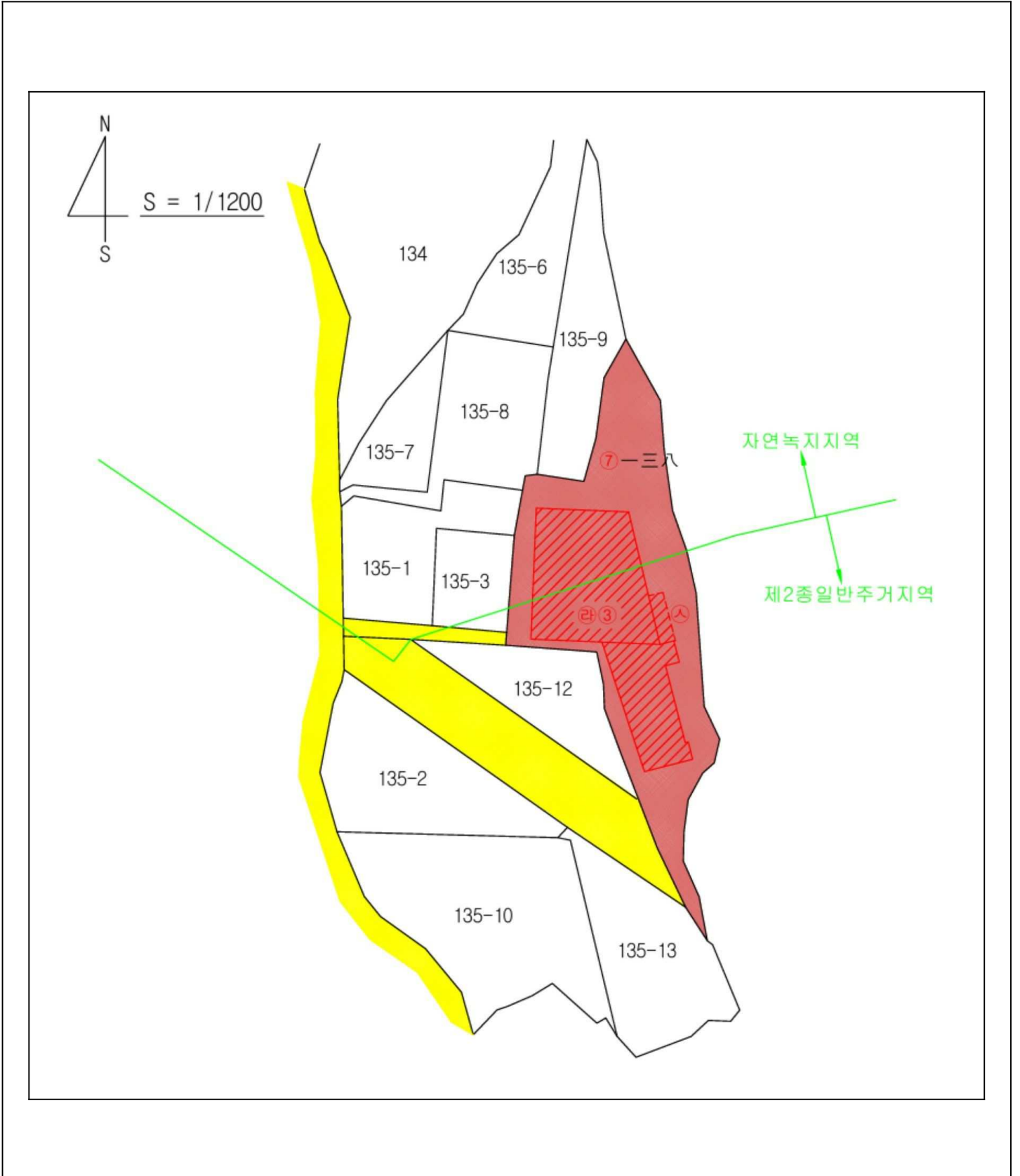
평가건물 면적산출근거

㉠~㉣: 공부상 면적과 실측면적이 유사하여 공부상 면적에 의거 평가하였음.

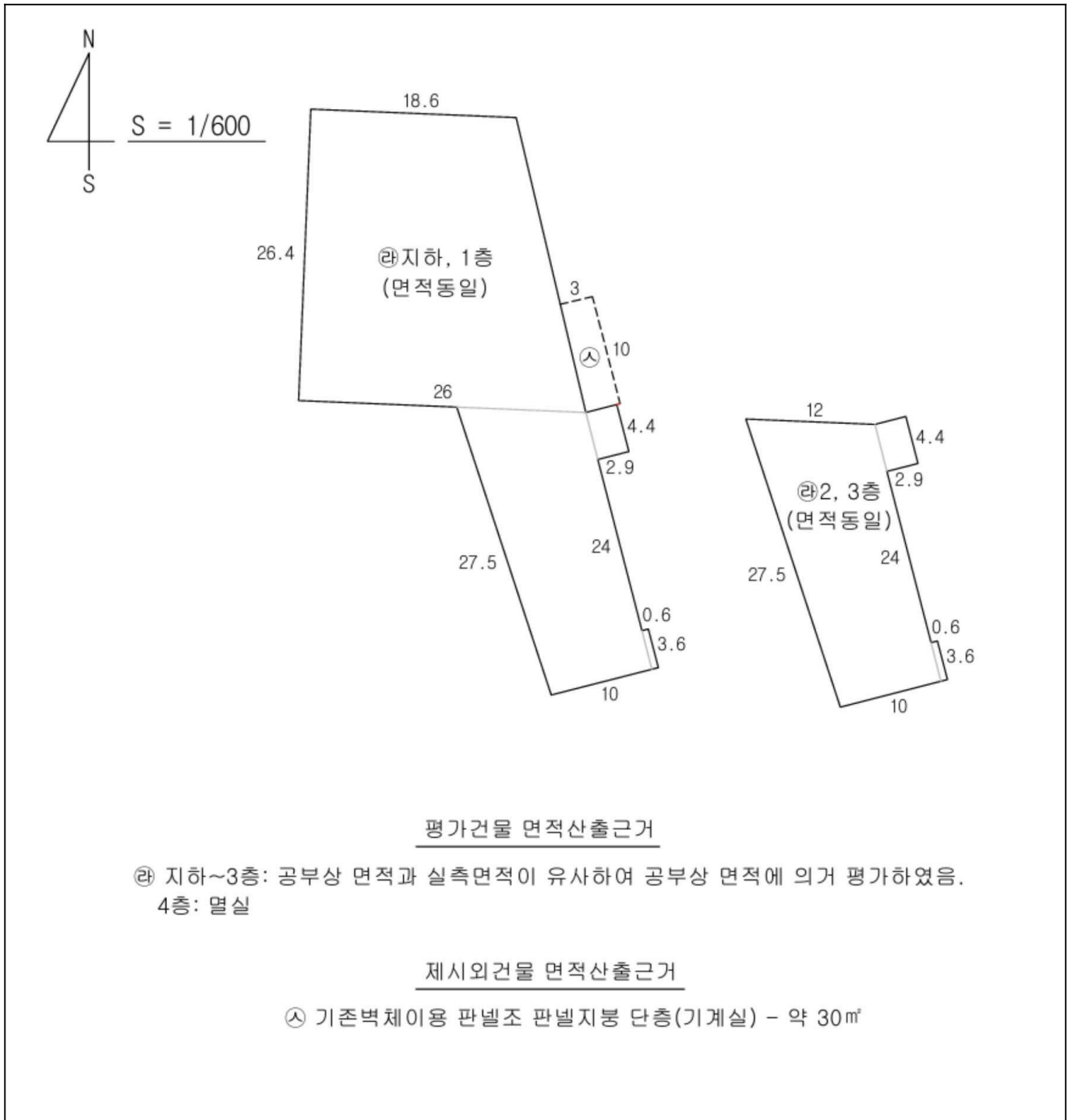
제시외건물 면적산출근거

- ㉠ 철골조 칼라쉬트지붕 단층(작업장) - 약 117㎡
- ㉡ 판넬조 판넬지붕 단층(기계실) - 약 10.4㎡
- ㉢ 조적조 슬래브지붕(물탱크실) - 기호㉠ 옥상 소재, 약 80㎡
- ㉣ 경량철골조 판넬지붕 단층(기계실) - 약 27㎡
- ㉤ 철파이프조 천막지붕 단층 (창고) - 약 135㎡
- ㉥ 경량철골조 판넬지붕 단층 (작업장) - 약 34㎡

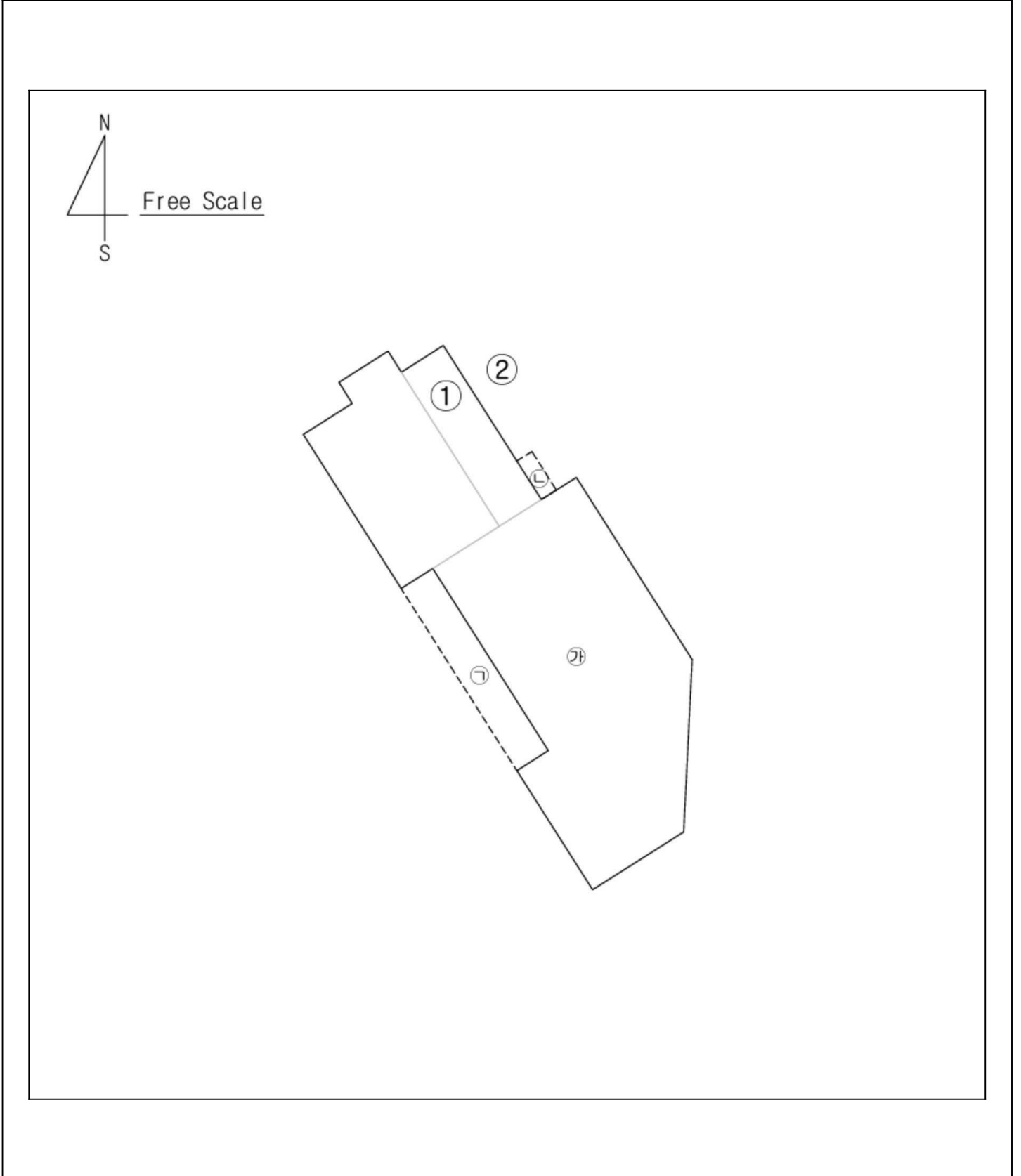
지적 및 건물개황도



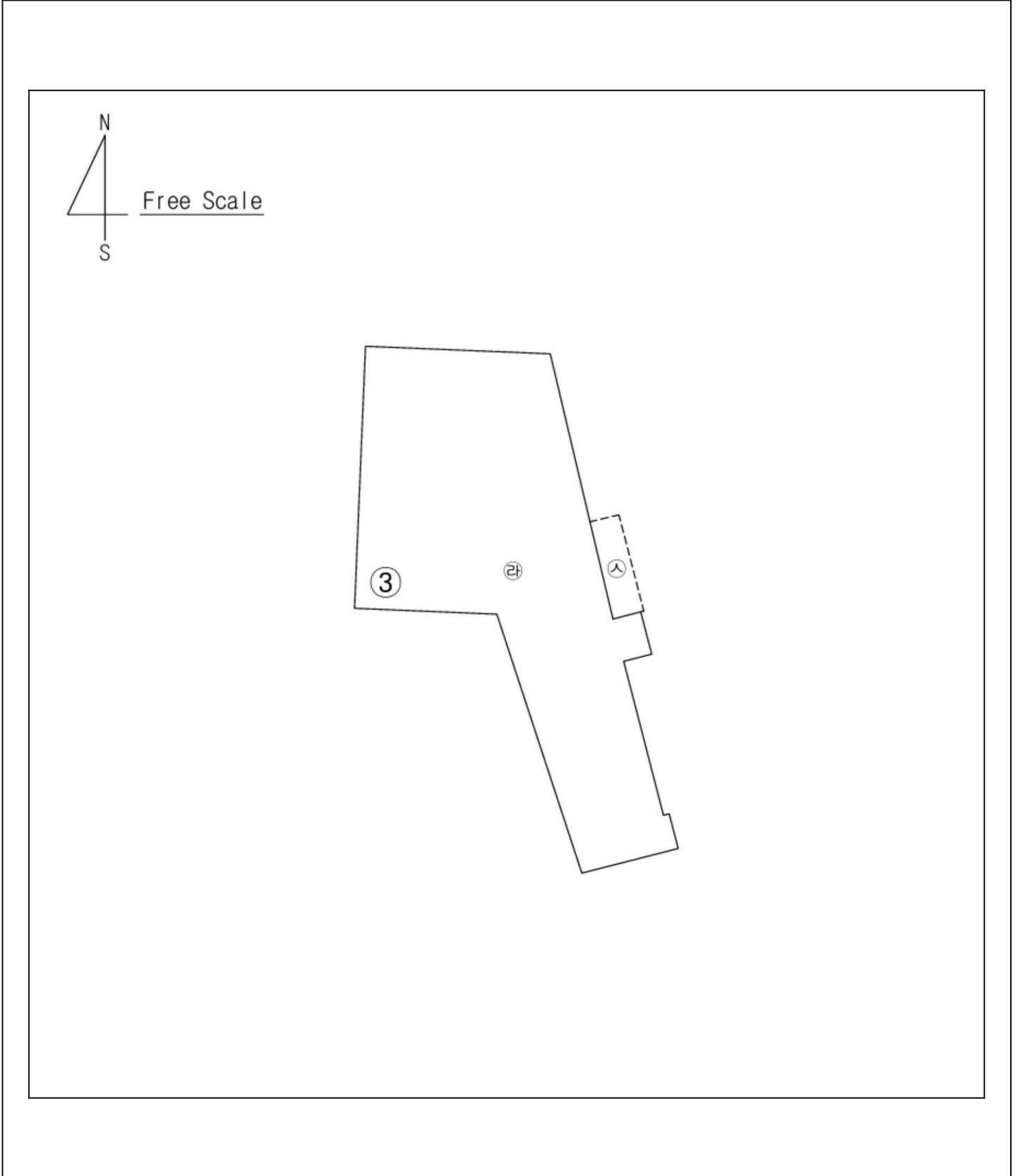
지적 및 건물개황도



기계기구 배치도



기계기구 배치도





(1-3)



(1-6)



(1-6)



3()



3()



3()



3()



3()



3()



3()



6()



6()



(7, 8)



(7, 8)



8()



8()



8()





