

감정평가서

의뢰인	대구지방법원 상주지원 사법보좌관 남기영
건명	주식회사 우진푸드 소유물건(2022타경70013(3))
감정서번호	SB240424-01

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

삼백감정평가사사무소

(공장)감정평가표

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

감정평가사

이홍규

(인)

감정평가액	육억오천만원정(₩650,000,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 상주지원 사법보좌관 남기영		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	대구지방법원 상주지원 경매1계		
소유자 (대상업체명)	주식회사 우진푸드 (2022타경70013(3))		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.05.03	2024.04.26 ~ 2024.05.03	2024.05.03	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(m ²) 또는 수량	종 류	면적(m ²) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	5,000	토지	5,000	130,000	650,000,000
	건물	4,419.36	건물	-		평가 외
	기계기구	3	기계기구	-		평가 외
합 계					₩650,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상북도 문경시 신기동 소재 "신기제2일반산업단지" 내에 위치하는 공장 [토지, 건물, 기계기구]로서, 대구지방법원 상주지원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1호의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법의 적용

- 1) 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련 규정은 다음과 같음.

「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가 기준법을 적용하여야 한다.
- ② 감정평가법인등은 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가 할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.

1. 비교표준지 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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 시점수정: 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용할 것. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그러하지 아니하다.

가. 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 것

나. 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니한 경우에는 「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가상승률을 적용할 것

3. 지역요인 비교

4. 개별요인 비교

5. 그 밖의 요인 보정: 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려할 것

③ 감정평가법인등은 법 제3조 제1항 단서에 따라 적정한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

④ 감정평가법인등은 법 제3조 제2항에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하되, 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가 할 수 있다.

「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 감정평가)

① 감정평가법인등은 건물을 감정평가 할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

2) 위 규정에 따라, 토지는 공시지가기준법으로 감정평가 하였으며, 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액을 각각 산출하고 비교함으로써 토지 감정평가액의 적정성 여부를 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 본건 건물 및 기계기구의 평가는 그 구조, 규모, 용재, 내구연한, 현상, 이용, 관리상태, 유용성 등을 종합 고려하여 원가법으로 감정평가 하여야 하나, 화재로 인하여 대부분 소실되어 경제적 가치가 없는 것으로 판단되어 평가 외 하였음.

4. 그 밖의 사항

- 화재로 인한 건물의 잔존부분은 현재 건물의 붕괴 등의 사유로 출입이 통제된 상태이며, 공장건물은 공장으로서 경제적 가치가 없는 것으로 판단되며, 공장부지 내에 이동이 가능한 적재물이 있으니 경매진행시 업무에 참고하시기 바랍니다.

5. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2024년 05월 03일을 기준시점으로 함.

Ⅱ. 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

“공시지가기준법”이란 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.

[대상토지의 개요]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	형상/지세	2023년 개별지가 (원/㎡)
1	문경시 신기동 1143-3	5,000	공장 용지	공업용	일반 공업	사다리/평지	94,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1) 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 의하여 평가대상토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황 및 주위환경 등이 같거나 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정함.

(공시기준일:2024.01.01)

구분	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상/ 지세	공시지가 (원/㎡)
표준지 A	문경시 신기동 1143	3,306	공장 용지	공업용	일반 공업	중로 각지	사다리/ 평지	100,700

2) 시점수정치의 산정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정함.

대상지역	기 간	지가변동률 (%)	비 고
경상북도 문경시 공업지역	2024.01.01 ~ 2024.05.03	-0.085 (0.99915배)	2024.01.01 ~ 2024.03.31 : -0.073 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : -0.011 (1 - 0.00073) * (1 - 0.00011 * 33/31) = 0.99915

※ 2024년 04월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 2024년 03월 지가변동률을 연장 적용함.

3) 지역요인 비교치의 산정

본건 토지는 비교표준지와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 개별요인 비교치의 산정

(1) 개별요인 비교항목

【공업지대】

조건	항 목	구 분	
		세 항 목	
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	
		포장	
		계통 및 연속성	
접근조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성	
		철도전용인입선	
		전용부두	
환경조건	공급 및 처리 시설의 상태	동력자원	
		공업용수	
		공장배수	
	자연환경	지반, 지질 등	
획지조건	면적, 형상 등	면적	
		형상	
		고저	
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	
		규제의 정도	
		기타규제	
기타조건	기타	장래의 동향	
		기타	

(2) 개별요인 비교치 결정

기호	비교 표준지	가로조건	접근조건	환경조건 (자연)	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
1	A	0.97	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.970
	본건은 중로한면으로 가로조건에서 약간 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538,1991.12.28), 대법원판례[2003다 38207(2004.05.14선고), 2002두 5054 (2003.07.25선고)]등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(2) 그 밖의 요인 보정치 산정방법

$$\blacksquare \text{ 그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례 단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

(3) 인근 지역 평가사례

(출처:한국감정평가협회 감정평가정보시스템, KAIS등)

기호	기준시점	소재지	지목	면적(m ²)	용도지역	토지단가(원/m ²)	비고
①	2023.12.27	문경시 신기동 OOO	공장 용지	5,997.90	일반 공업	130,000	담보
	개별지가(2023):@100,000/m ²						
②	2024.02.19	문경시 신기동 OOO	공장 용지	4,906.90	일반 공업	150,000	담보
	개별지가(2023):@96,800/m ²						

(4) 비교사례 선정

평가사례 중에서 비교표준지와 지리적으로 근접하여 위치하고 있으며, 규모 등 개별적요인에서 비교가능성이 높은 평가사례①을 그 밖의 요인 산정에 적용할 비교사례로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 그 밖의 요인 보정치 산정

- 비교표준지 "기호 A / 사례 "기호 ①"

비교 표준지 (A)	가격시점현재 표준지가격(a)	공시지가 (2024.01.01)	시점수정 (2024.01.01.~ 2024.05.03)			가격시점현재 표준지가격
		100,700	0.99915			100,614
	평가사례기준 표준지가격(b)	사례가격①	시점수정치	지역요인	개별요인	사례기준 표준지가격
		130,000	0.99907	1.000	1.030	133,775
	보정치	보정치산정(b/a)				적용보정치
		133,775 / 100,614 = 1.330				1.33

※ 사정요인 : 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요치 아니함.

※ 시점수정 : 경상북도 문경시 공업지역(2023.12.27.~2024.05.03): -0.093%(0.99907)

※ 지역요인 : 사례토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.

※ 개별요인

표준지/ 사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	비교치
표준지(A)/ 사례①	1.03	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.030
비교내용	사례대비 표준지는 종로각로 접근조건에서는 약간 우세함.						

(6) 그 밖의 요인 보정치 결정

보 정 내 용	결정 보정치
감정평가사례, 거래사례, 인근지역 지가수준 및 대상토지의 감정평가목적 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정함.	1.33

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 공시지가기준법에 의한 시산가액(토지단가)

산식 = 공시지가(원/m ²) x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인 x 그 밖의 요인							
기 호	표준지 공시지가 (원/m ²)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
1	100,700	0.99915	1.000	0.970	1.33	129,803	130,000

2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

1) 거래사례 선정

(1) 선정기준

토지만의 거래가액이 분리 가능한 거래사례로서 인근지역 내의 실거래가 중 용도지역, 실제 이용상황, 공법상 제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 거래사례㉠을 비교사례로 선정하였음.

(2) 인근지역 거래사례

(출처:한국감정평가협회감정평가정보시스템, KAIS등)

기호	거래시점	소재지	지목	면적(m ²)	용도지역	토지단가 (원/m ²)	비고
㉠	2021.03.02	문경시 신기동 OOO	공장 용지	8,924	일반 공업	115,000 (1,026,260,000)	-
	개별지가(2021):@76,600/m ²						
㉡	2021.11.11	문경시 신기동 OOO	공장 용지	1,704.7	일반 공업	117,300 (199,961,310)	-
	개별지가(2022):@104,500/m ²						

2) 사정보정

선정된 비교사례에는 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정을 하지 아니하였음(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 시점수정

비교사례	대상지역	기 간	지가변동률 (%)	보정치(배)	비 고
㉠	문경시 공업지역	2021.03.02~2024.05.03	2.825	1.02825	2024년 03월분 연장적용

4) 지역요인 비교

선정된 비교사례와 대상 토지는 인근지역 내에 위치하는 바 지역요인은 동일함.(1.000)

5) 개별요인 비교

■ 공업지대 [거래사례㉠/기호1]

조건	항 목	세 항 목	비교치	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	유사함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성	1.05	교통시설과의 거리 및 편의성에서 우세함.
		철도전용인입선		
		전용부두		
환경조건	공급 및 처리 시설의 상태	동력자원	1.00	유사함.
		공업용수		
		공장배수		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지조건	면적, 형상 등	면적	1.06	면적, 형상 등에서 우세함.
		형상		
		고저		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	유사함.
		규제의 정도		
		기타규제		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	유사함.
		기타		
비교치			1.113	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 거래사례비교법에 의한 시산가액(토지단가)

기호	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	115,000	1.000	1.02825	1.000	1.113	131,611	132,000

3. 토지 가액의 결정

1) 각 방법에 의한 시산가액

기호	면적(㎡)	공시지가기준법		거래사례비교법	
		단가(원/㎡)	시산가액(원)	단가(원/㎡)	시산가액(원)
1	5,000	130,000	650,000,000	132,000	660,000,000

2) 토지의 가액 결정

상기 산정된 시산가액의 검토 결과 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지의 평가액은 평가사례, 거래사례 및 인근토지의 가격수준 등을 종합하여 보면 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지가액으로 결정하였음.

기호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	5,000	130,000	650,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 건물가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

건물에 대한 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 기준시점에서 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건이 가지는 현재의 가액을 산정하는 원가법을 적용함.

2. 대상건물의 개요

기 호	구조	용도	층	면적(㎡)	비고 (사용승인일자)
2	일반철골구조 철근콘크리트지붕 4층	공장	1층	1,833.42	2020.05.22
		공장	2층	496.18	
		공장	3층	1,833.42	
		공장	4층	156.34	

3. 재조달원가의 산정 및 내용년수의 결정

1) 표준단가 결정

※ 건축물 재조달원가(2023년기준)한국부동산 연구원

분류번호	용도	구조	급수	표준건축비 (원/㎡)	내용년수
05-01-06-09	일반공장	철골조/평지붕5.5m	2	1,089,000	35(30~40)
05-01-06-09	일반공장	철골조/평지붕5.5m	3	1,004,000	35(30~40)

4. 건물 가액의 결정

조사시점 현재 일부분 잔존건물이 있으나 대부분 화재로 인하여 소실된 상태로 공장으로서의 경제적인 가치가 없는 것으로 판단되어 평가 외 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. (기계기구) 감정평가액의 산출근거

공장건물에 부착하여 설치하였거나, 내부에 설치되어 있었던 기계기구는 대부분 소실되어 없으며, 4층 옥상에 일부(수전설비) 설비가 있는 것으로 육안으로 파악 하였으나, 경제적 가치가 없는 것으로 판단되어 평가 외 하였음.

V. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액

구분	공부(의뢰) 면적(m ²)	사정 면적(m ²)	적용단가 (원/m ²)	감정평가액 (원)	비고
토지	5,000	5,000	130,000	650,000,000	공시지가 기준법
건물	4,419.36	-	-	평가 외	-
기계기구	3	-	-	평가 외	-
소 계				650,000,000	

2. 결정의견

본건은 상기의 평가사례와 거래사례가격 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지감정평가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였음.

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 문경시 신기동	1143-3	공장용지	일반공업지역	5000	5,000	130,000	650,000,000	
2	" [도로명주소] 경상북도 문경시 신기산단2길 42-25	" 위 지상	공장 주1동	일반철골구조 철근콘크리트 지붕 4층 1층 2층 3층 4층	1833.42	4,319.36	-	평가 외	경제적가치 희박
					496.18				
					1833.42				
					156.34				
	합 계							₩650,000,000.-	
				이	하	여	백		

기계기구 감정평가명세표

기호	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	「공장 및 광업재단 저당법 제6조 목록」 제2020-61호 수전설비 Cap': 950kW Trans': 3Ø 500KVA 3Ø 450KVA x 1ea M.O.F C.O.S L.A A.S.S Steel Structure With Acc's	국산 2020.05	1식		평가 외	제2020-62호, 제2020-80호, 제2020-92호와 중복 경제적가치 희박
2	냉동냉장설비 <1층 냉동냉장참고> 1) 냉동참고 냉방면적: 약142㎡ Unit Cooler:25HP x 1ea, 30HP x 1ea Condensing Unit: 15HP x 2ea 방열문 :전동슬라이딩도어(양개) 1,200(W) x 2,800(H) x 100(T) x 2ea 에어커튼: 1,200(L) x 2ea 온도조절기 2) 냉동참고 냉방면적: 약198㎡ Unit Cooler: 25HP x 1ea, 30HP x 1ea Condensing Unit: 15HP x 2ea 방열문 :전동슬라이딩도어(양개) 1,200(W) x 2,800(H) x 100(T) x 2ea 에어커튼: 1,200(L) x 2ea 온도조절기	(주)드림냉동 시스템 2020.07 (설지)	1식		평가 외	소재불명

기계기구 감정평가명세표

기호	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) 냉동창고 냉방면적: 약73m ² Unit Cooler: 25HP x 1ea Condensing Unit: 15HP x 1ea 방열문 :전동슬라이딩도어(편개) 2,200(W) x 2,800(H) x 100(T) x 1ea 에어커튼: 1,200(L) x 2ea 온도조절기					
	4) 냉장창고 냉방면적: 약45m ² Unit Cooler: 12HP x 1ea Condensing Unit: 10HP x 1ea 방열문 :전동슬라이딩도어(양개) 1,200(W) x 2,800(H) x 100(T) x 2ea 에어커튼: 1,200(L) x 2ea 온도조절기					
	5) 냉장창고 냉방면적: 약57m ² Unit Cooler: 12HP x 1ea Condensing Unit: 10HP x 1ea 방열문 :전동슬라이딩도어(양개) 1,200(W) x 2,800(H) x 100(T) x 2ea 에어커튼: 1,200(L) x 2ea 온도조절기					
	<3층 냉동냉장창고 및 작업장> 6) 급속냉동창고 냉방면적: 약23m ² Unit Cooler: 40HP x 1ea Condensing Unit: 25HP x 1ea 방열문 :수동슬라이딩도어(편개) 1,200(W) x 2,200(H) x 125(T) x 2ea 에어커튼: 1,200(L) x 2ea 온도조절기					

기계기구 감정평가명세표

기호	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	
	7) 해포실 냉방면적: 약17m ² Unit Cooler: 4HP x 1ea Condensing Unit: 5HP x 1ea 방열문 :수동슬라이딩도어(편개) 1,700(W) x 2,200(H) x 100(T) x 2ea 에어커튼: 1,200(L) x 2ea 온도조절기					
	8) 해동실 냉방면적: 약27m ² Unit Cooler: 7.5HP x 1ea Condensing Unit: 5HP x 1ea 방열문 :수동슬라이딩도어(편개) 1,200(W) x 2,200(H) x 100(T) x 2ea 에어커튼: 1,200(L) x 2ea 온도조절기					
	9) 숙성실 냉방면적: 약18m ² Unit Cooler: 5HP x 1ea Condensing Unit: 5HP x 1ea 방열문 :수동슬라이딩도어(편개) 1,200(W) x 2,200(H) x 100(T) x 2ea 에어커튼: 1,200(L) x 2ea 온도조절기					
	10) 냉동보관실 냉방면적: 약18m ² Unit Cooler: 5HP x 1ea Condensing Unit: 5HP x 1ea 방열문 :수동슬라이딩도어(편개) 1,200(W) x 2,200(H) x 100(T) x 2ea 에어커튼: 1,200(L) x 2ea 온도조절기					

기계기구 감정평가명세표

기호	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	
	11) 냉각실 냉방면적: 약16㎡ Unit Cooler: 4HP x 1ea Condensing Unit: 5HP x 1ea 방열문 :수동슬라이딩도어(편개) 1,700(W) x 2,200(H) x 100(T) x 2ea 에어커튼: 1,200(L) x 4ea 온도조절기					
	12) 냉각실 냉방면적: 약13㎡ Unit Cooler: 4HP x 1ea Condensing Unit: 5HP x 1ea 방열문 :수동슬라이딩도어(편개) 1,700(W) x 2,200(H) x 100(T) x 2ea 에어커튼: 1,200(L) x 2ea 온도조절기					
	13) 작업장 Unit Cooler : 7.5HP x 2ea, 10HP x 4ea, 15HP x 4ea Condensing Unit :15HP x 1ea, 20HP x 2ea, 25HP x 2ea					
	14) 배관설비 및 온도감시제어시스템, 기타부대설비 일체					

기계기구 감정평가명세서

기호	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	「공장 및 광업재단 저당법 제6조 목록」 제2020-64호 튀김라인 설비세트 1) 성형기 Model: DHM-600 Cap.: 62ea/min Hopper Cap.: 200Kg Screw Conveyor x 4Line Mold Plate: 600 x 600m/m Hy'd Cylinder x 3ea Air Cylinder x 4ea Hy'd Motor: 22Kw C/V Motor: 0.75Kw Water Nozzle x 3ea Blower: 0.75Kw Control Box 2) 성형기리프타 Model: DLN-2000 Cap.: 200Kg/Batch 상승속도: 5.3m/min Motor: 1.5Kw 3) 전기식후라이 Model: DEF-620 Cap.: 150~200Kg/Hr Chain Mesh Net Type Speed: 1~4m/min Temp.: 170~180°C Electric Heater :128Kw(64Kw x 2Zone) Oil Tank :(W)800 x 250 x (L)6,160m/m Mesh Net Conveyor :(W)600 x (L)5,500m/m	(주)대한기계 2020.05.27 (Ser. No. :200527042) (Ser. No. :200527041) (Ser. No. :200527038)	1식		평가 외	소재불명

기계기구 감정평가명세표

기호	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	
	Oil저장 Tanl :(W)1,060 x 550 x (L)2,460m/m Oil Pump: 1.5Kw Hy'd Pumo: 1.5Kw Scraper: 0.37Kw 연통: φ 200 x (H)1,700m/m x 2ea Control Box 계단 및 기타부대시설 4) 베타물힘기 Model: DH-BTC600 이송속도: 4~12m/min Motor: 0.75Kw(Intert) Blower: 180W x 1ea M/C Dimension :(W)925 x 950 x (L)2,000m/m 5) 벨트식빵가루기 Model: DBBC-600 Invert 구동방식 이송속도: 1~16m/min 고기두께: 4T m/m 유효폭: 600m/m 투입 Hopper: 25Kg/Batch Belt conveyor :(W)620 x 460m/m :(W)620 x 670m/m :(W)620 x 2,350m/m :(W)620 x 3,030m/m Press Roller : φ 400 x 610m/m x 2ea Mesh Net Conveyor :(W)600 x 620m/m Main Motor: 1.5Kw Blower: 86W x 4ea Bucket Elevator :(W)320 x 2,100m/m Control Nox 기타부대시설	(Ser. No. :200527045)				
		(Ser. No. :200527031)				

기계기구 감정평가명세표

기호	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	
	6) 전분살포기(Pre-Duster) Model: DFP-600 Belt Speed: 4~12m/min Net Size: (W)650 x 2,750m/m Air Cylinder: φ 40 x 350S x 2ea Press Roller : φ 180 x 650m/m x 1ea Main Motor: 1.5Kw(Invert) Blower: 86W x 4ea Wire Belt 진동장치: 180W 투입용 Conveyor: 200W 이물제거 Conveyor: 40W Control Box	(Ser. No. :200527032)				
	합 계	이	하	여	백	W0.-

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. 위치 및 부근의 상황</p> <p>본건은 경상북도 문경시 신기동 소재 "신기제2일반산업단지" 내에 위치하며, 주위는 공장, 지원시설, 공업나지등으로 형성되어 있는 산업단지로서 공장지대로서의 상황은 보통 시됨.</p> <p>2. 토지의 상황</p> <p>1) 형상 및 이용상황 사다리형 토지로 등고평탄한 공장부지 상태임.</p> <p>2) 접면도로상태 남서측으로 폭 약15M 포장도로에 접함.</p> <p>3) 토지이용계획 및 공법상 제한사항 도시지역, 일반공업지역(2009-08-05), 중로2류(폭 15m~20m)(접합)가축사육제한구역 (전축중제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제3구역(전술) <군사기지 및 군사시설 보호법>, 일반산업단지(신기 제2일반산업단지)<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 산업시설구역(2016-11-21)<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>, 개발촉진지구(신소재첨단산업단지)<지역균형개발 및 지방중소기업 육성에 관한 법률>, 폐광지역진흥지구<폐광지역 개발 지원에 관한 특별법></p> <p>3. 건물의 구조 및 현상</p> <p>1) 건물의 구조 일반철골구조 철근콘크리트지붕 지상 4층 건으로서, 조사시점 현재 화재로 인하여 대부분 소실되었음.</p> <p>2) 현황 화재로 인하여 건물출입이 통제되고 있으며, 화재부분은 건물의 주기둥만 남아있는 상태임.</p>		

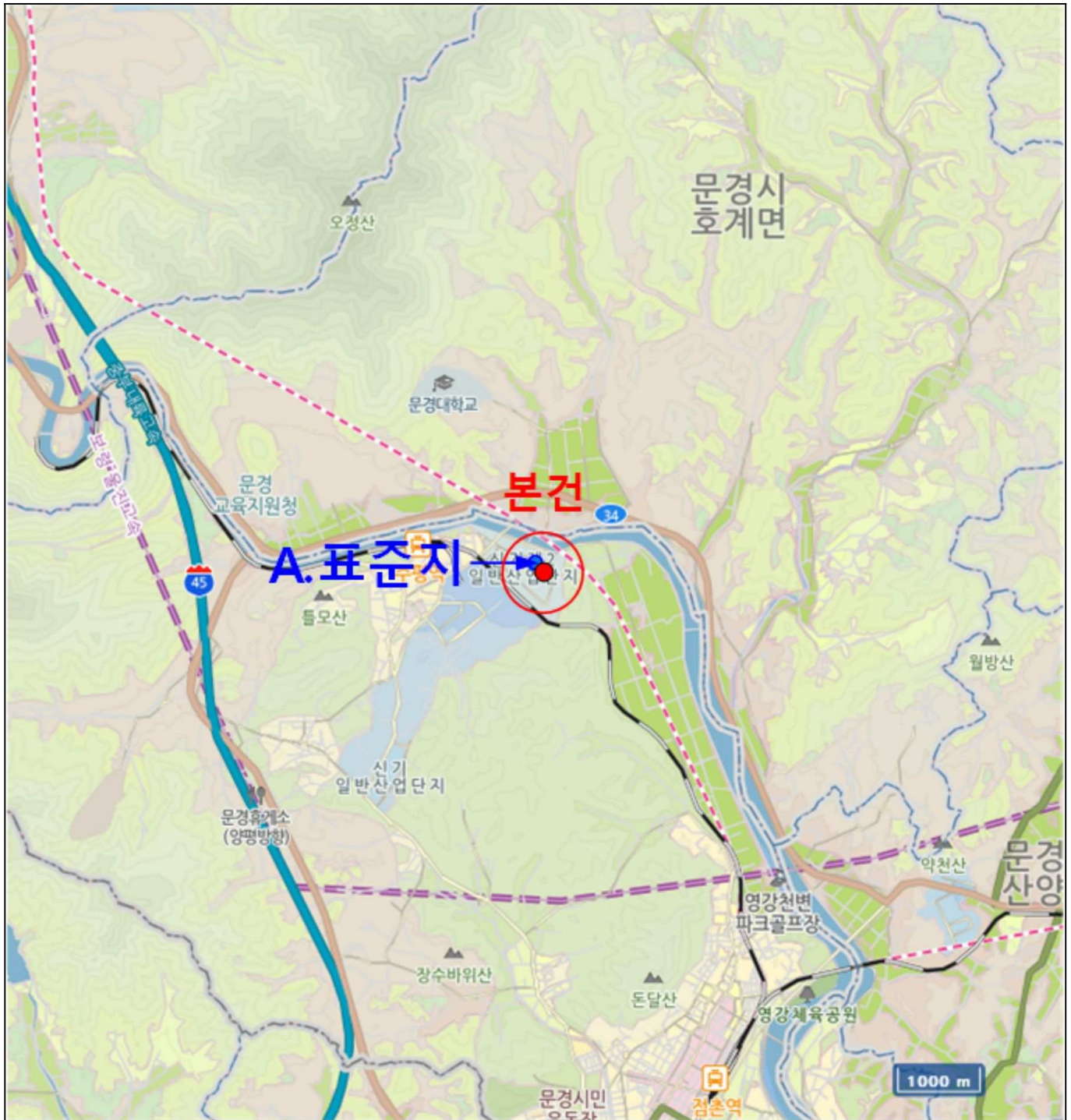
공장 감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황 4. 기계/기구의 현상	2. 토지의 상황 5. 공작물의 현상	3. 건물의 구조 및 현상 6. 기타 참고사항
4. 기계/기구의 현상		
<p>화재로 대부분 소실된 상태로 소재가 불명하며, 4층 옥상에 소재하는 수전설비는 일부분 부품을 육안으로 확인 할수 있는 상태임.</p>		
5. 공작물의 현상		
<p>-</p>		
6. 기타참고사항		
<p>1) 임대관계: 미상임. 2) 기타: 화재로 인한 건물의 잔존부분은 현재 건물의 붕괴 등의 사유로 출입이 통제된 상태이며, 공장건물은 공장으로서 경제적 가치가 없는 것으로 판단되며, 공장부지 내에 이동이 가능한 적재물이 있으니 경매진행시 업무에 참고하시기 바랍니다.</p>		

광역위치도



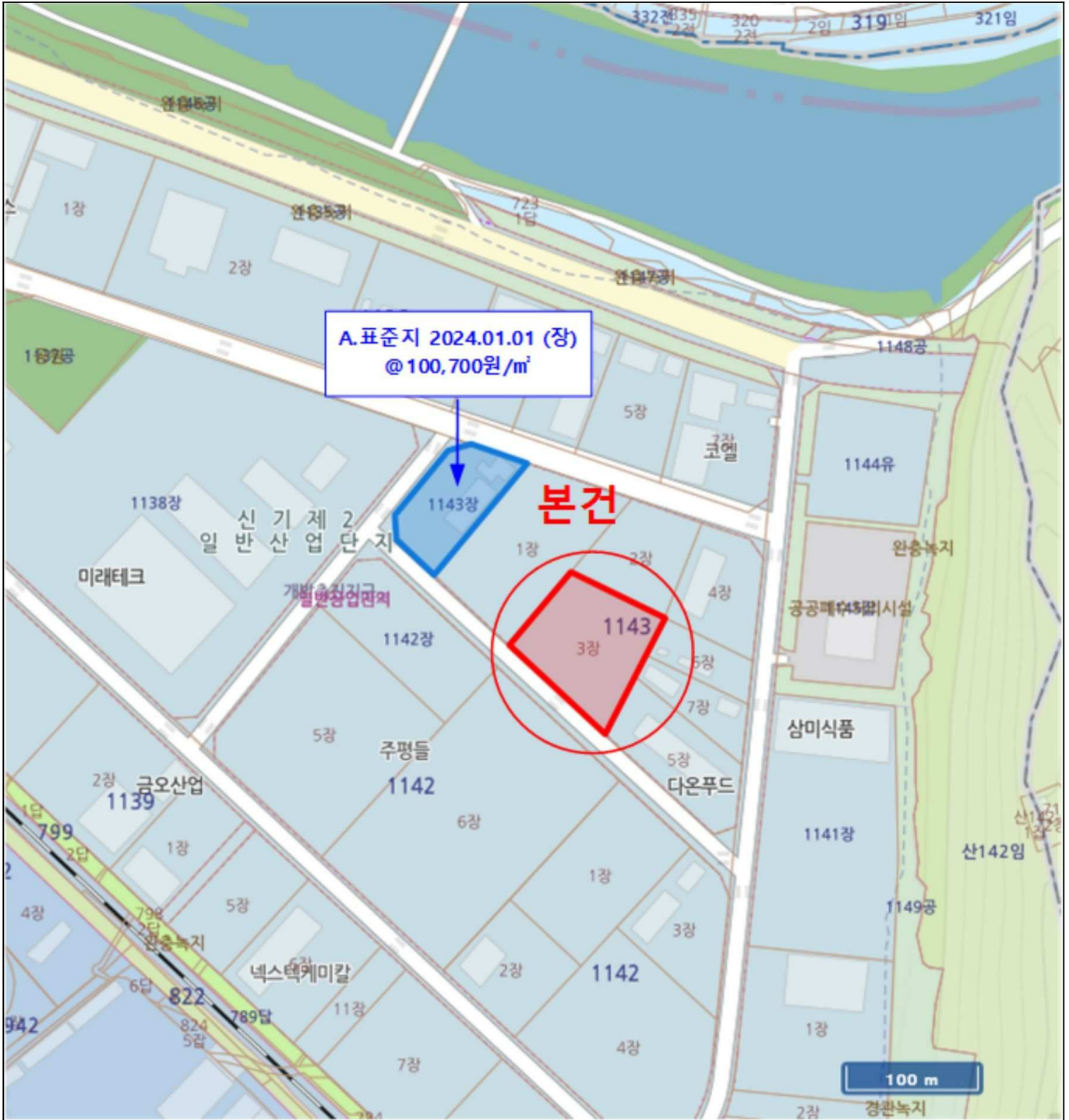
소재지	경상북도 문경시 신기동 1143-3
-----	---------------------



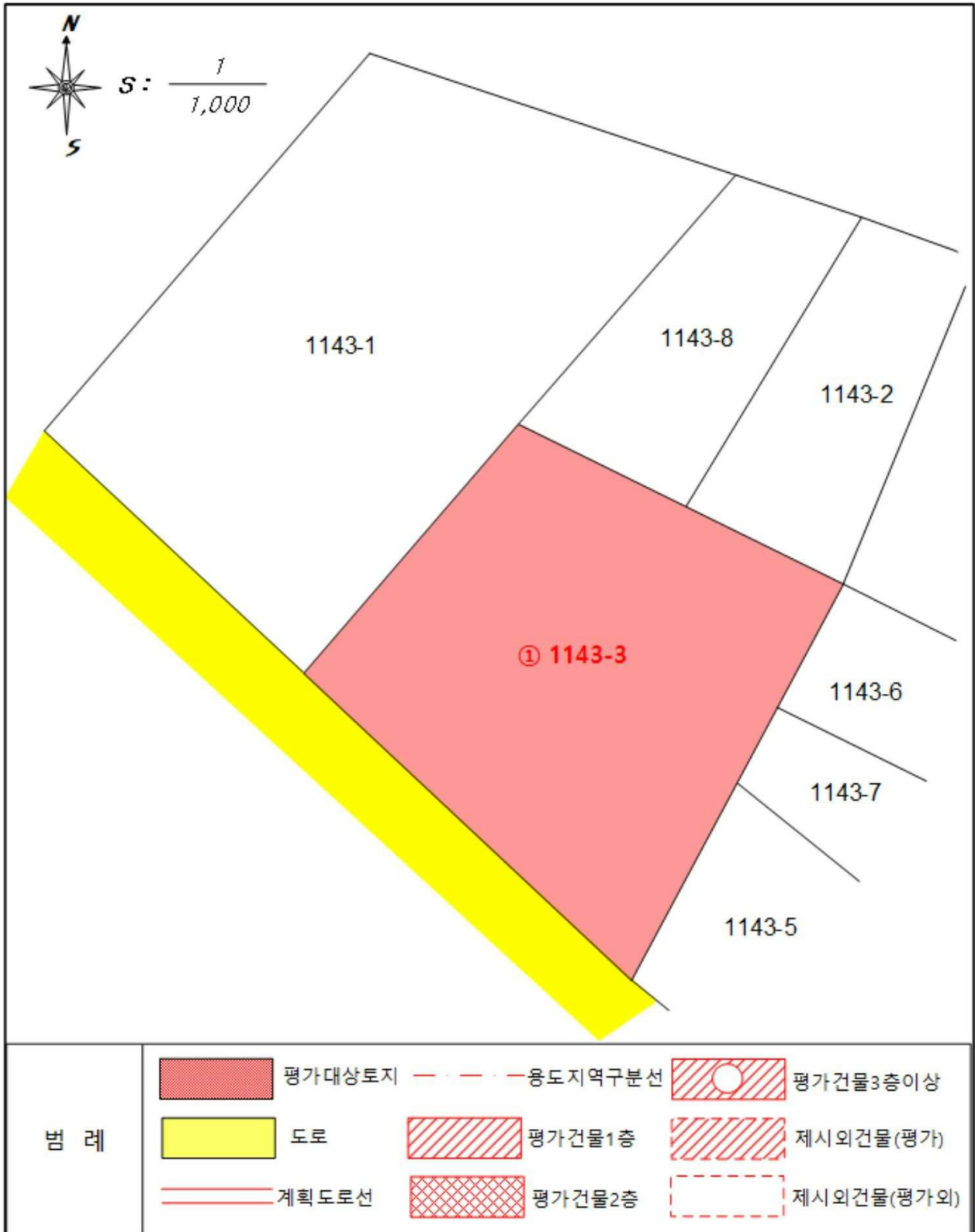
위치도



소재지	경상북도 문경시 신기동 1143-3
-----	---------------------



지 적 개 황 도



사 진 용 지



본건 남서측 전경



본건 남동측 전경

사 진 용 지

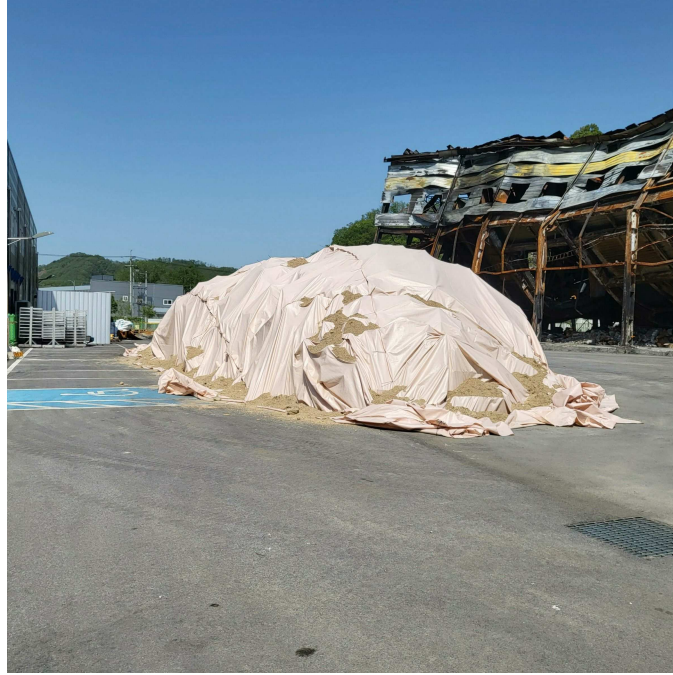


본건 서측 전경

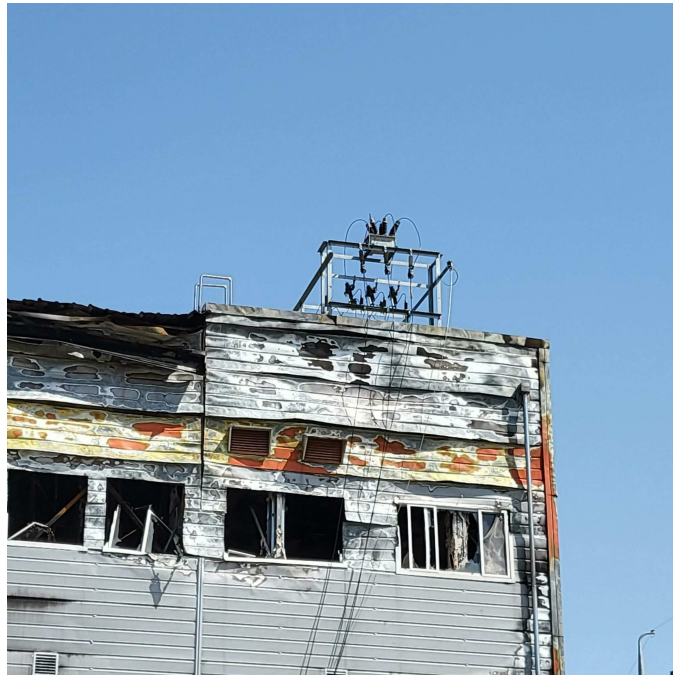


본건 북측 전경

사 진 용 지



본건 지상에 적재물 전경



본건 4층에 소재하는 수전설비 전경