

감정평가서

| | |
|-------|----------------------------|
| 의뢰인 | 대전지방법원 사법보좌관 박웅종 |
| 건명 | 윤미경 소유물건 (2024타경124240) |
| 감정서번호 | 2412-1-2702 |

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

또한, 이 감정평가서는 의뢰인의 요청에 따라 () 시장가치 외의 가치로

() 감정평가조건을 붙여) 감정평가한 것으로 의뢰인의 요청이 없었을 경우와 감정평가액이 다를 수 있음을 알려 드립니다.

삼지감정평가사사무소

대전광역시 동구 회남로275번길 161(신하동)

Tel : 042-273-6458 Fax : 042-273-6450

(토지및건물)감정평가표

페이지: 1

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

감정평가사

(인)

| | | | | | | |
|----------------------------|----------------------------------|----------|------------|-------------------------|--------------|-------------|
| 감정평가액 | 구억육천육백구십육만칠천사십원정(₩966,967,040.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 대전지방법원 사법보좌관 박웅중 | | 감정평가목적 | 법원경매(강제) | | |
| 채무자 | - | | 제출처 | 대전지방법원 경매9계 | | |
| 소유자 (대상업체명) | 윤미경 (2024타경124240) | | 기준가치 | 시장가치 | | |
| | | | 감정평가 조건 | - | | |
| 목록 표시근거 | 귀 제시목록 | | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | |
| | | | 2025.01.10 | 2025.01.02 ~ 2025.01.10 | 2025. 01. 13 | |
| 감 정 평 가 내 용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사 정 | | 감 정 평 가 액 | |
| | 종류 | 면적 또는 수량 | 종류 | 면적 또는 수량 | 단가 | 금액 |
| | 토지 | 2168 | 토지 | 2168 | - | 802,160,000 |
| | 건물 | 784.38 | 건물 | 739.8 | - | 136,229,040 |
| | 제시외건물 | 40.04 | 제시외건물 | 40.04 | - | 6,578,000 |
| | 기계기구 | 1 | 기계기구 | 1 | - | 22,000,000 |
| 합계 | | | | | ₩966,967,040 | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

가. 평가목적

본건은 세종특별자치시 부강면 노호리 소재 "시목교" 북측 인근에 위치하는 부동산으로서, 『대전지방법원』 경매(강제)목적에 위한 감정평가입니다.

나. 평가근거

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 감정평가 실무기준 등 관계법규 및 감정평가이론에 의거하여 평가하였음.

다. 평가방법

1. 본 평가는 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 "시장가치" 를 기준으로 평가하였으며, 감정평가의 조건은 해당사항이 없음.
2. 토지의 평가는 『감정평가에 관한 규칙』 제14조의 규정에 의거 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법에 의거 평가하되, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조의 규정에 의거 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과 비교하여 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.
3. 건물의 평가는 『감정평가에 관한 규칙』 제15조의 규정에 의거 현상·구조·용재와 시공 및 관리상태·내구년한 등을 참작하여 원가법으로 평가하되, 감가수정은 정액법에 의거하되 관찰감가법을 병용하였음.
4. 본건 기계기구는 년식·구조·규격·형식·용량·제반현상·관리상태 등을 고려하여 원가법으로 평가하되, 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 참작, 장래사용 가능년수를 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 본 평가는 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 의거 부동산의 물적사항 확인과 권리관계의 확인을 위한 실지조사는 2025. 01. 02 ~ 2025. 01. 10 까지 실시하였음.
7. 본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거 가격조사 완료일자인 2025년 01월 10일 자로 하였음.

라. 그 밖의 사항

1. 본건 목록 및 면적은 귀 의뢰목록에 의거 사정평가하였음.
2. 본건기호(2)의 2층 증축부분(면적 : 96.42㎡) 중 일부는 철거된 것으로 조사되는 바, 실측면적(면적 : 51.84㎡)을 기준으로 사정평가 하였는 바, 참고하시기 바랍니다.
3. 본건기호(2) 2층의 공부상용도는 “창고” 이나, 현황은 “사무실” 이며, 기호(2)-1의 공부상용도는 “경비실” 이나, 현황은 “숙소 및 주방” 으로 이용중임.
4. 별지 “지적 및 건물개황도” 에 도시한 바와같이 본건지상에 제시외건물의 소재하여, 이를 간이실측하여 사정평가 하였음.
5. 본건의 위치확인은 간이목록측으로 하였는 바, 인접토지와와의 정확한 지적경계는 전문기관에 의한 현황측량을 요하므로, 경매진행시 이해관계인은 참고하시기 바람.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 토지가격의 산출

가. 대상토지 개요

| 기호 | 소재지 | 지목 | 면적 (m ²) | 이용 상황 | 용도 지역 | 도로 교통 | 형상 지세 | 개별지가 (원/m ²) | 비고 |
|----|----------------------|----|----------------------|-------|-------|--------|---------|--------------------------|----|
| 1 | 세종특별자치시 부강면 노호리 82번지 | 장 | 2,168 | 공업용 | 계획 관리 | 세로 (가) | 부정형 평 지 | 156,400 | - |

나. 비교표준지 선정

1. 선정기준

- 1) 용도지역, 용도지구, 용도구역 등 공법상제한이 같거나 유사할 것.
- 2) 평가대상토지와 실제이용상황이 같거나 유사할 것.
- 3) 평가대상토지와 주위환경이 같거나 유사할 것.
- 4) 평가대상토지와 지리적으로 가까울 것.

2. 비교표준지 선정

본건에 적용할 비교표준지는 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 의거 2024. 01. 01자 기준 공시지가 표준지중 다음 공시지가 표준지를 선택 적용하였음.

| 기호 | 소재지 | 지목 | 면적 (m ²) | 이용 상황 | 용도 지역 | 도로 교통 | 형상 지세 | 개별지가 (원/m ²) |
|----|-------------------------|----|----------------------|-------|-------|-------|---------|--------------------------|
| A | 세종특별자치시 부강면 노호리 442-3번지 | 장 | 4,120 | 공업용 | 계획 관리 | 소로 각지 | 부정형 평 지 | 195,800 |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 시점수정

1. 자가변동률(세종특별자치시)

| 기 간 | 계 획 관 리 | 비 고 |
|------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|
| 2024. 01. 01 ~ 2024. 11. 30. | 3.098(1.03098배) | |
| 2024. 12. 01 ~ 2025. 01. 10. | $0.237 \times 41/30$ ≒ 0.3239% | 2024년 11월 자가변동률 : 0.237% |
| 합 계 | 3.432(1.03432배) | |

2. 생산자물가지수등락율

2023년 12월 지수 : 117.56

2024년 11월 지수 : 119.11

따라서 $[(119.11 / 117.56) - 1] \times 100 = 1.318\%$

3. 시점수정치

위에서 고찰한 바와 같이 생산자물가지수등락률은 일반재화의 가격동향에 대한 전국 평균치로서 자가변동률이 자가추세를 적절히 반영하지 못할 특별한 사정이 있는 경우 이를 통하여 보완하기 위한 것일 뿐이므로 자가변동률이 자가추세를 적절히 반영하는 경우에는 생산자물가지수등락률을 반드시 참작하여야 하는 것은 아니므로 당해 지역의 자가변동추이를 적정하게 반영된 것으로 판단되어 자가변동율을 적용함.

라. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역내에 위치하여 지역요인은 대등시 됨. 【100/100】

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

마. 개별요인 비교

1. 비교항목

◆ 공업지대

- 가 로 조 건 : 가로의 폭, 구조, 계통 및 연속성 등의 상태
- 접 근 조 건 : 인근교통시설과의 접근성, 철도전용인입선, 전용부두 등
- 환 경 조 건 : 동력자원, 공업용수 등 공급 및 처리시설의 상태, 지반, 지질 등 자연환경 등
- 획 지 조 건 : 면적, 형상, 고저 등
- 행정적조건 : 행정상의 규제정도 등
- 기 타 조 건 : 장래의 동향, 기타

2. 개별요인 비교치

| 본건 기호 | 표준지 기 호 | 가 로 조 건 | 접 근 조 건 | 환 경 조 건 | 획 지 조 건 | 행 정 적 조 건 | 기 타 조 건 | 합 계 |
|----------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|------------|------|
| 1 | A | 0.86 | 1.00 | 1.00 | 0.99 | 1.00 | 1.00 | 0.85 |

바. 그 밖의 요인

『감정평가에 관한 규칙』 제14조의 규정 및 대법원 판례 등에 의거하여 인근토지의 지가수준·평가선례 및 거래사례 등을 종합적으로 참작하여 다음과 같이 그 밖의 요인으로 보정하였음.

1. 가격자료

1) 인근지역의 평가전례

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

| 기호 | 소재지 | 지목 | 평가단가 (원/m ²) | 용도 지역 | 평가 목적 | 기준시점 | 비 고 |
|----|---------------------------|----|-----------------------------|----------|----------|----------|------|
| 가 | 세종특별자치시 부강면 노호리 40번지 | 장 | @389,000 | 계획 관리 | 담보 | 22.09.23 | 평가협회 |
| 나 | 세종특별자치시 부강면 노호리 65번지 | 장 | @420,000 | 계획 관리 | 담보 | 23.03.21 | 평가협회 |
| 다 | 세종특별자치시 부강면 노호리 86-1번지 | 장 | @336,000 | 계획 관리 | 담보 | 24.12.02 | 평가협회 |

2) 비교사례지 선정

① 선정기준

- a. 용도지역 등 공법상 제한사항이 같거나 비슷할 것
- b. 실제이용상황 등이 같거나 비슷할 것
- c. 주위환경 등이 같거나 비슷할 것
- d. 지리적으로 가능한 가까이 있을 것

② 비교사례지 선정

본건에 적용할 비교사례지는 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 및 감정평가 실무 기준 등에 의거 상기 비교사례지 선정기준에 의거 기호 “다” 를 선택 적용함.

3. 지가변동율(세종특별자치시)

| 선례 기호 | 기 간 | 계 획 관 리 | 비 고 |
|----------|----------------------------|------------------|-----|
| 다 | 2024. 12. 02 ~ 2025 01. 10 | 0.316%(1.00316배) | |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 지역요인 비교

본건과 선례지는 인근지역에 소재하고 있어 지역요인은 동일한 것으로 판단됨.
 [100/100]

5. 개별요인 비교

| 표준지 기 호 | 선례 기호 | 가로 조건 | 접근 조건 | 환경 조건 | 획지 조건 | 행정 조건 | 기타 조건 | 합계 |
|------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|------|
| A | 다 | 1.16 | 1.00 | 1.00 | 1.01 | 1.00 | 1.10 | 1.29 |

6. 격차율 산정

| 구 분 | 선례가격 | 지 가 변동율 | 지역 요인 | 개별 요인 | 산정가격 | 산정격차율 |
|--------|---------|------------|----------|----------|---------|-------|
| | 공시지가 | | | | | 적용격차율 |
| 선례지(다) | 336,000 | 1.00316 | 1.00 | 1.29 | 434,809 | 2.147 |
| 표준지(A) | 195,800 | 1.03432 | 1.00 | 1.00 | 202,519 | 2.15 |

7. 토지단가 산정

| 본건 기호 | 비교표준지 | | 지 가 변동율 | 지역 요인 | 개별 요인 | 그 밖의 요인 | 산출단가 (원/㎡) | 결정단가 (원/㎡) |
|----------|-------|---------------|------------|----------|----------|------------|---------------|---------------|
| | 기호 | 공시지가 (원/㎡) | | | | | | |
| 1 | A | 195,800 | 1.03432 | 1.00 | 0.85 | 2.15 | 370,105 | 370,000 |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

사. 거래사례비교법에 의한 토지가액 산정

1. 거래사례

| 기 호 | 소재지 | 지목 | 면적 (㎡) | 추정단가 (원/㎡) | 거래가액 (원) | 용도 지역 | 목 적 |
|--------|------------------------------|----------|-----------|---------------|--------------|----------|----------|
| | | 이용 상황 | | | | | 실거래일 |
| #가 | 세종특별자치시 부강면 노호리 65 外 1 | 공장 | 1,749 | @332,750 | ₩581,980,000 | 계획 관리 | 실거래 |
| | | 건물 | - | | | | 22.08.10 |
| #나 | 세종특별자치시 부강면 노호리 142-3 | 공장 | 150 | @348,133 | ₩52,219,950 | 계획 관리 | 실거래 |
| | | 건물 | - | | | | 21.05.11 |

2. 거래사례지 선정

1) 선정기준

- ① 용도지역 등 공법상 제한사항이 같거나 비슷할 것.
- ② 이용상황이 같거나 비슷할 것.
- ③ 주위환경 등이 같거나 비슷할 것.
- ④ 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것.

2) 거래사례지 선정

본건에 적용할 거래사례지는 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 및 감정평가 실무 기준에 의거 상기 비교사례지중 기호 “#가” 를 선택 적용하였음.

3. 사정보정

거래사례지의 거래사례는 정상적인 거래로서 사정보정 요인은 없음. 【100/100】

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 지가변동률(세종특별자치시)

| 기 호 | 기 간 | 계 획 관 리 | 비 고 |
|-----|------------------------------|------------------|-----|
| #가 | 2022. 08. 10 ~ 2025. 01. 10. | 6.667%(1.06667배) | - |

5. 지역요인 비교

본건과 거래사례지는 인근지역내에 위치하여 지역요인은 대등시 됨.【100/100】

6. 개별요인 비교

| 본건 기호 | 사례지 기 호 | 가 로 조 건 | 접 근 조 건 | 환 경 조 건 | 획 지 조 건 | 행 정적 조 건 | 기 타 조 건 | 합계 |
|----------|------------|------------|------------|------------|------------|-------------|------------|------|
| 1 | #가 | 1.00 | 0.90 | 1.00 | 1.00 | 1.15 | 1.00 | 1.04 |

7. 토지단가 산정

| 본건 기호 | 비교사례지 | | 지 가 변동율 | 지역 요인 | 개별 요인 | 시산단가 (원/m ²) | 결정단가 (원/m ²) |
|----------|-------|-----------------------------|------------|----------|----------|-----------------------------|-----------------------------|
| | 기호 | 토지가격 (원/m ²) | | | | | |
| 1 | #가 | 332,750 | 1.06667 | 1.00 | 1.04 | 369,131 | 369,000 |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

아. 토지가액 조정 및 토지단가의 결정

본건 토지의 공시지가기준법 및 거래사례비교법에 의한 토지단가는 아래와 같이 산정되었는 바, 주된 감정평가방법인 공시지가기준법에 의해 산정된 토지단가는 거래사례비교법에 의해 산정된 토지단가와 비교할 때 토지가액의 합리성이 인정된다고 판단되므로 공시지가기준법에 의한 토지단가를 토지가액으로 결정함.

| 기호 | 공시지가기준법에 의한 토지단가(원/m ²) | 거래사례비교법에 의한 토지단가(원/m ²) | 결정단가(원/m ²) |
|----|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------|
| 1 | 370,000 | 369,000 | 370,000 |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 건물가액의 산출

가. 대상건물 현황

| 기호 | 구 조 | 용 도 | 층수 | 면 적 (㎡) | 사용승인 일 자 | 비 고 |
|-----|----------------|-------------|----|------------|-------------|----------------------------------|
| 2 | 경량철골구조 판넬지붕 | 공 장 | 1층 | 432.00 | 1994.12.10 | 기존부분 |
| | | 창고 및 기숙사 | 1층 | 191.16 | 1998.02.10 | 증축부분 현 "공장" |
| | | 공 장 | 1층 | 47.52 | 1998.05.30 | 증축부분 |
| | | 창 고 | 2층 | 96.42 | 1998.05.30 | 증축부분 현 "사무실" 일부 철거(44.58㎡) |
| 2-1 | 경량철골구조 판넬지붕 | 경비실 | 단층 | 17.28 | 1995.05.31 | 증축부분 현 "숙소 및 주방" |
| | | 연면적 | | 784.38 | | |

나. 재조달원가 산정

1. 표준단가(건물재조달원가자료집, 한국부동산연구원)

| 분류번호 | 용도 | 구 조 | 기준 년도 | 급수 | 표준단가 | 내용연수 |
|-------------|----------|-------------------------|----------|----|---------|-----------|
| 05-01-06-10 | 일반 공장 | 철골조/철골지붕틀/ 샌드위치패널/6m | 2023 | 2급 | 859,000 | 35(30~40) |
| | | | | 3급 | 777,000 | 35(30~40) |
| | | | | 4급 | 714,000 | 35(30~40) |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 부대설비 보정

위생설비, 급배수설비 등을 포함하였음

3. 적용 재조달원가

| 기호 | 용도 | | 구 조 | 표준단가 | 부대설비 보정단가 | 재조달원가 (원/m ²) | 비 고 |
|-----|----|------|--------|---------|--------------|------------------------------|-----|
| 2 | 1층 | 일반공장 | 일반철골구조 | 700,000 | - | 700,000 | - |
| | 2층 | 사무실 | 일반철골구조 | 750,000 | - | 750,000 | |
| 2-1 | 단층 | 숙 소 | 일반철골구조 | 800,000 | - | 800,000 | |

※천원미만은 사사오입하였음.

다. 감가수정

| 기호 | 구 조 | 내용년수 | 경과년수 | | 잔존년수 | 감가수정 | 비 고 |
|-----|--------|------|------|----|------|-------|------------|
| | | | 실제 | 유효 | | | |
| 2 | 일반철골구조 | 40 | 30 | 30 | 10 | 10/40 | 1994.12.10 |
| | 일반철골구조 | 36 | 26 | 26 | 10 | 10/36 | 1998.02.10 |
| | 일반철골구조 | 36 | 26 | 26 | 10 | 10/36 | 1998.05.30 |
| 2-1 | 일반철골구조 | 39 | 29 | 29 | 10 | 10/39 | 1995.05.31 |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

라. 건물 적용단가 결정

| 기호 | 용 도 | | 재조달원가 (원/m ²) | 감가수정 | 적용단가 (원/m ²) | 비 고 |
|-----|-----|------|------------------------------|-------|-----------------------------|-----|
| 2 | 1층 | 일반공장 | 700,000 | 10/40 | 175,000 | |
| | 2층 | 사무실 | 750,000 | 10/36 | 208,000 | |
| 2-1 | 단층 | 숙 소 | 800,000 | 10/39 | 205,000 | |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액 결정의견

가. 감정평가액 결정

| 구 분 | 면적(m ²) | 적용단가 (원/m ²) | 감정평가액 | 비 고 |
|---------------|---------------------|-----------------------------|-------------|-------------------------------|
| 토 지 | 2,168 | 370,000 | 802,160,000 | - |
| 건 물 | 784.38 | - | 136,229,040 | 실측면적 : 739.8m ² |
| 제시외건물 | 40.04 | - | 6,578,000 | - |
| 기계기구 | 1식 | - | 22,000,000 | - |
| 감정평가액 (합계) | | | 966,967,040 | |

나. 결정의견

상기에서 산정된 공시지가기준법에 의한 토지가액은 감정평가에 관한 규칙 제12조 제2항의 규정에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 가격의 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 대상물건의 특성상 다른 평가방식을 적용하는 것이 현실적인 어려움이 있어 인근유사부동산의 가격 수준, 평가전례, 거래사례 등을 종합적으로 고려할 때 합리성이 인정되므로 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 | 세종특별자치시 부강면 노호리 | 82 | 공장용지 | 계획관리지역 | 2168 | 2,168 | 370,000 | 802,160,000 | |
| 소 계 | | | | | | | | ₩802,160,000 | |
| 2 | 세종특별자치시 부강면 노호리 [도로명주소] 세종특별자치시 부강면 시목부강로 218-13 | 82 위지상 | 공장 및 창고 | 경량철골조 판넬지붕 2층 1층 2층 | 670.68 | 432 191.16 47.52 | 175,000 194,000 194,000 | 75,600,000 37,085,040 9,218,880 | 700.000 x 10/40 700.000 x 10/36 1998.02.10 증축 700.000 x 10/36 1998.05.30 증축 |
| 2-1 | | | 부속건물 경비실 | 경량철골조 판넬지붕 단층 | 17.28 | 17.28 | 205,000 | 3,542,400 | 800.000 x 10/39 1995.05.31 증축 현 "숙소" |
| 소 계 | | | | | | | | ₩136,229,040 | |

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 | |
| ㉠ | (제시외건물) 세종특별자치시 부강면 노호리 | 82 | 공장 | 경량철골조 판넬지붕 단층 | 19.2 | 19.2 | 175,000 | 3,360,000 | 간이실측 |
| ㉡ | 세종특별자치시 부강면 노호리 | 82 | 야적장 | 경량철골조 판넬지붕 단층 | 5.0 | 5.0 | 10,000 | 50,000 | 간이실측 |
| ㉢ | 세종특별자치시 부강면 노호리 | 82 | 숙소 및 주방 | 경량철골조 판넬지붕 단층 | 15.84 | 15.84 | 200,000 | 3,168,000 | 간이실측 |
| 소 계 | | | | | | | | ₩6,578,000 | |
| 합 계 | | | | | | | | ₩944,967,040.- | |
| | | | | 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 | 전선피복압출라인 · 규격: ϕ 70-P.V.C · 형식:싱글 스크류 압축방식 · 공급선경:Max ϕ 2.0mm · 완성외경:Max ϕ 15mm · 폴림틀 · 텐션 · 드라이호파 및 로다 · 1차냉각수조 · 2차냉각수조 및 캡스탄 · 아큐유레이터 · 보빈권추가 · 카운터기 STAND | 미상 | 1 | 22,000,000 | 22,000,000 | 관찰감가 |
| 합 계 | | | | | ₩22,000,000.- | |
| | 이 | 하 | 여 | 백 | | |

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 세종특별자치시 부강면 노호리 소재 "시목교" 북측 인근에 위치하는 토지로서, 주위일원은 소규모공장, 공업나지, 농경지, 임야 등이 혼재하는 지방도주변지역으로서, 제반주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 제반차량 접근이 가능하며 인근 지방도변에 버스정류장이 소재하는 바, 제반대중교통사정은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

부정형의 평지로서 "공업용" 으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

세로(가)에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 성장관리계획구역>, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 중점경관관리구역((금강 주변) 세종특별자치시고시 제2020-341호).

(6) 제시목록 외의 물건

별지 "지적 및 건물개황도" 참조.

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) | |

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대내역 "미상" 임.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

(2) 경량철골조 판넬지붕 2층 공장으로서

- 외벽 : 샌드위치판넬잇기 마감.
- 내벽 : 샌드위치판넬, 타일 등 마감.
- 바닥 : 에폭시 및 아스타일 등 마감.
- 창호 : 샷시창호 임.

(2)-1 경량철골조 판넬지붕 단층 경비실(현 "숙소")로서

- 내외벽 : 샌드위치판넬잇기 마감.
- 바 닥 : 장판 및 타일 등 마감.
- 창 호 : 샷시창호 임.

(2) 이용상태

기호(2) 1층 : 공장 및 창고
2층 : 사무실로 이용중임.

기호(2)-1 : 숙소 및 주방으로 이용중임.

(3) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 화재경보기, 전기설비 등 기타 부대설비 되어있음.

(4) 부합물 및 종물

별지 "지적 및 건물개황도" 를 참조 하시기 바라며, 건축물의 구조·용도·이용상황 등으로 보아 본건에 영향이 없을 것으로 사료됨.

건물감정평가요항표

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

(5) 공부와의 차이

기호(2) 2층 : 공부상면적 및 용도는 "96.42㎡, 창고" 이나,
현황은 일부 철거되어 "51.84㎡, 사무실" 로 이용중임.

기호(2)-1 : 공부상용도는 "경비실" 이나, 현황은 '숙소 및 주방' 으로 이용중임.

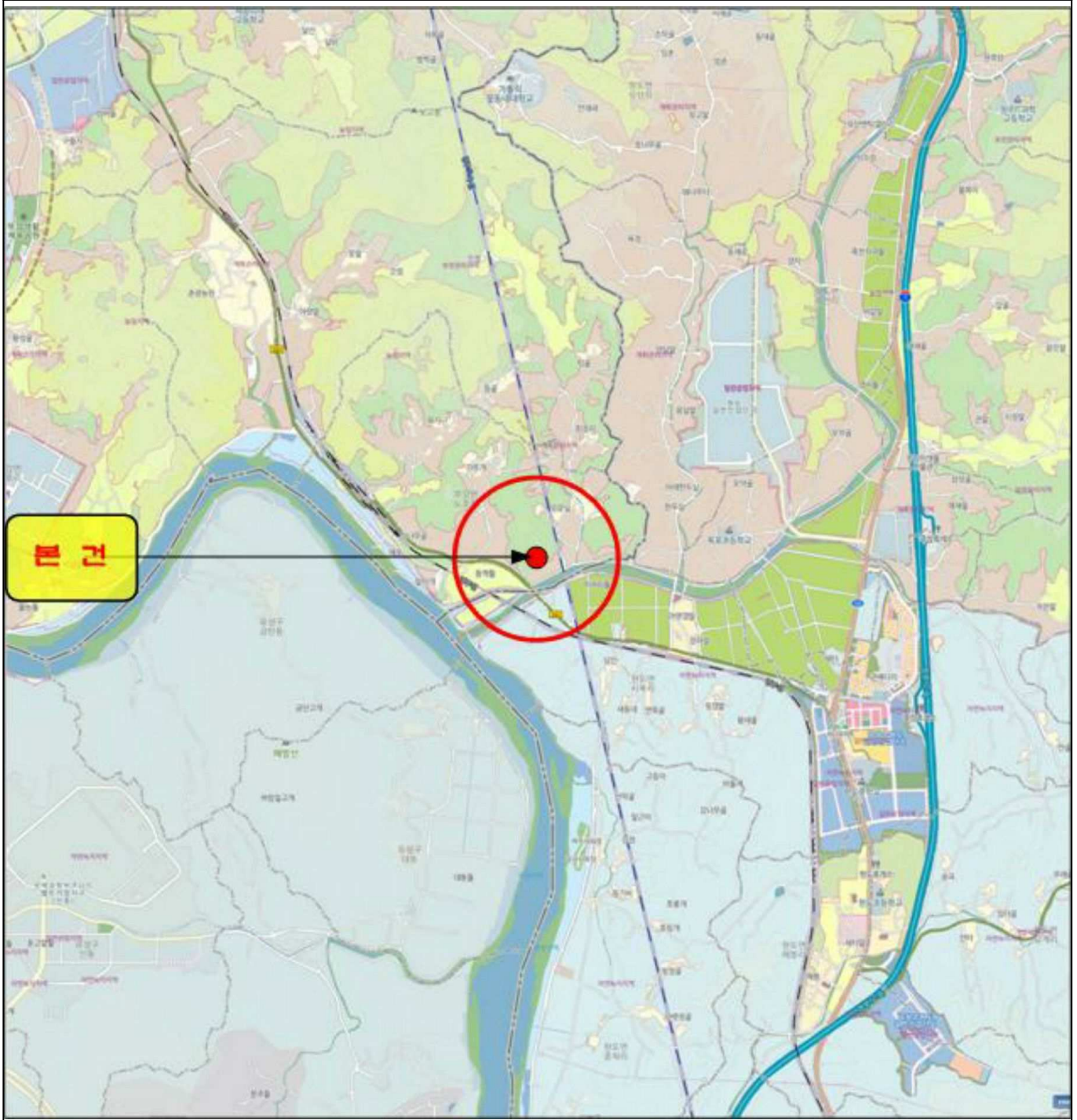
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대내역 "미상" 임.

광역위치도



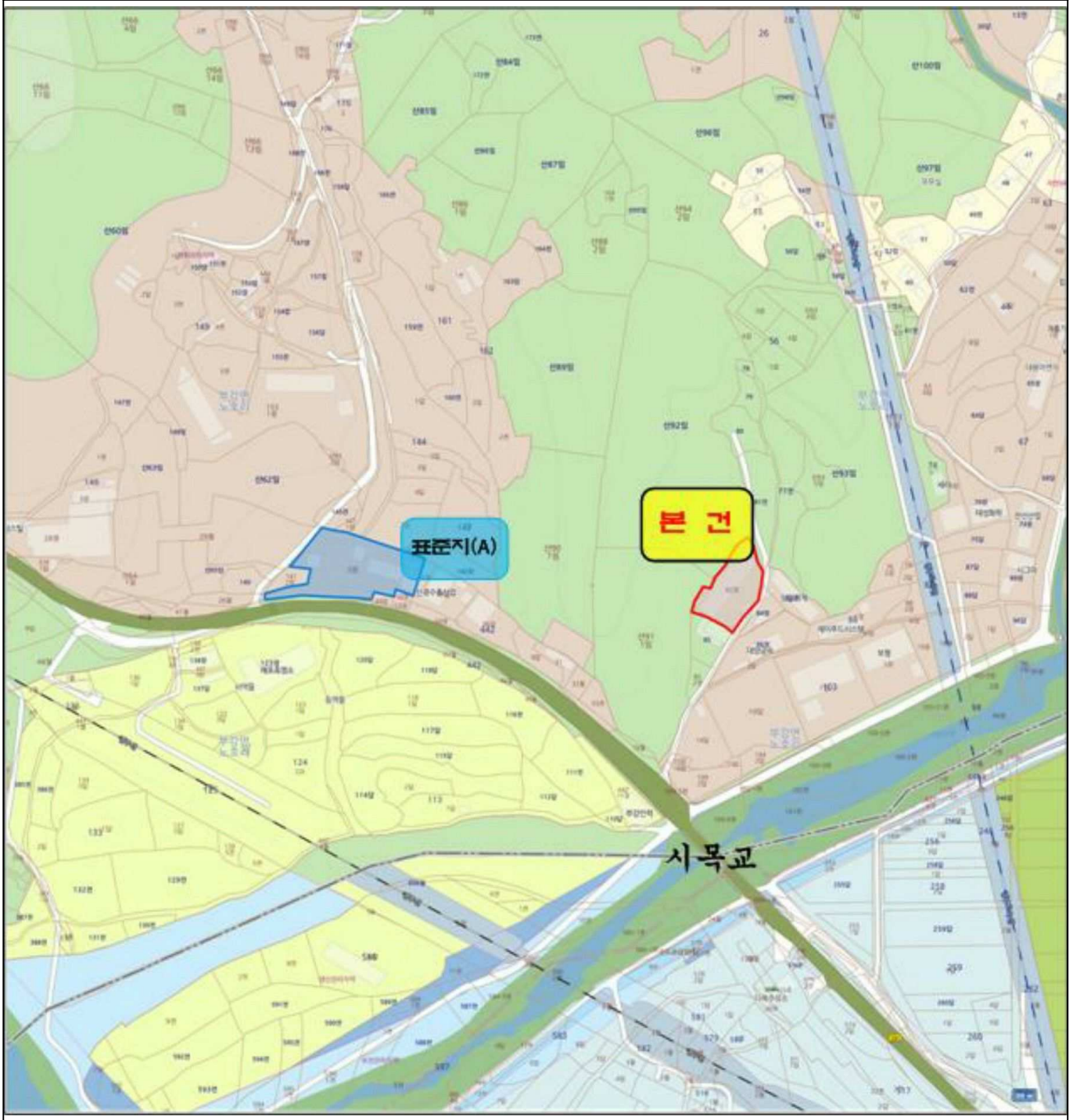
| | |
|-----|--------------------|
| 소재지 | 세종특별자치시 부강면 노호리 82 |
|-----|--------------------|



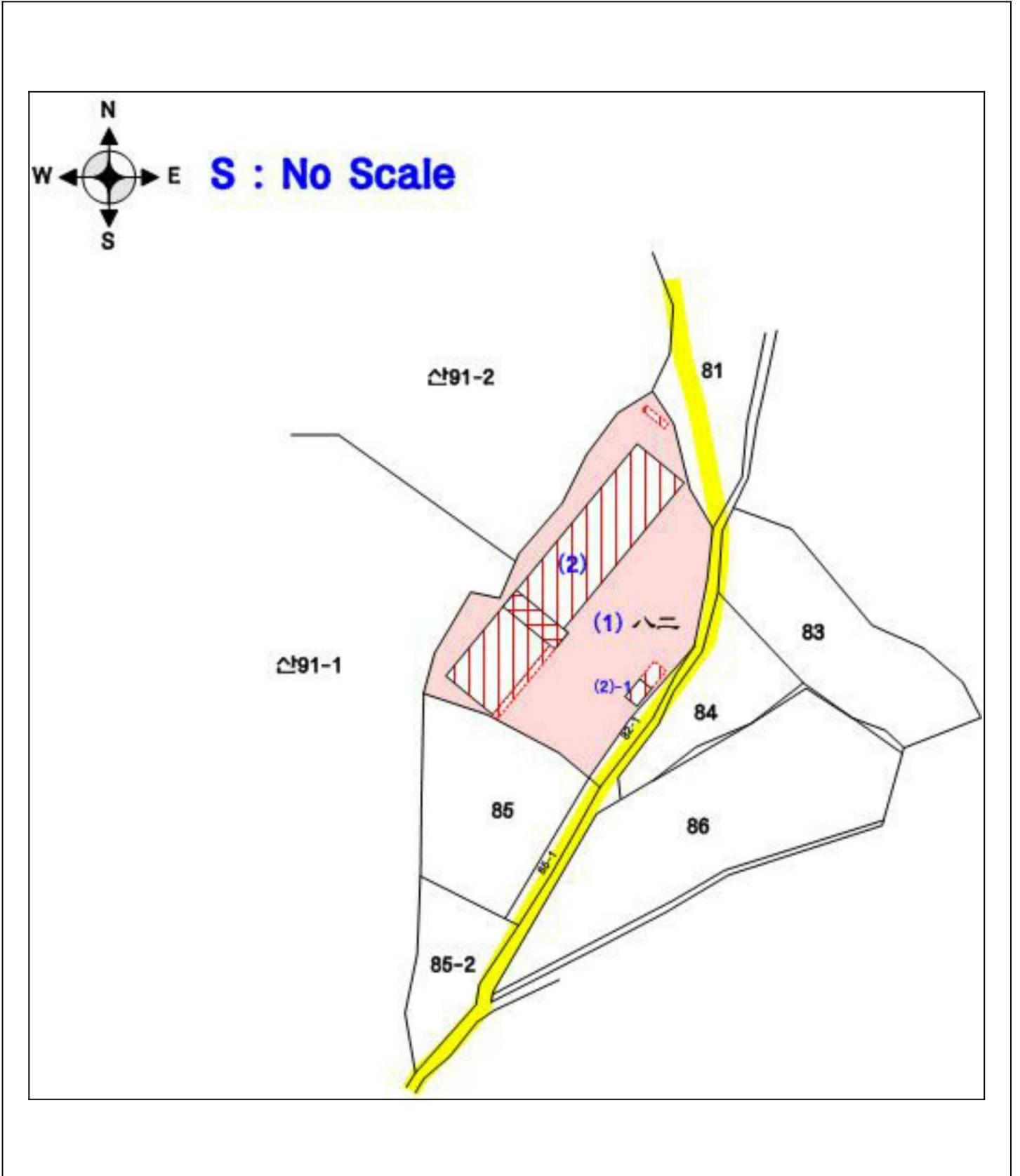
위치도



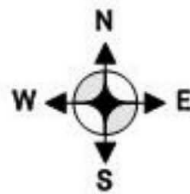
소재지 세종특별자치시 부강면 노호리 82



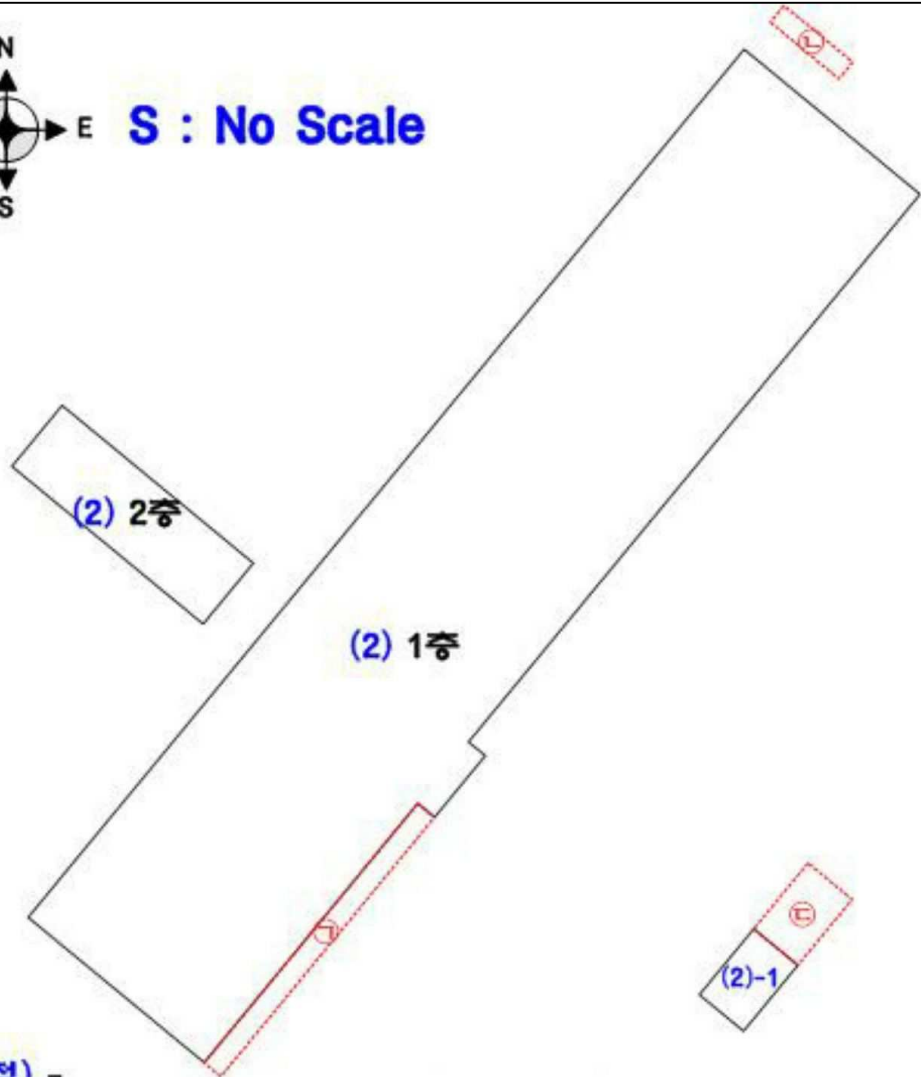
지 적 도



건 물 개 황 도



S : No Scale



- 건축면적(공부면적) -

(2) 1층 : $(12 \times 55.53) + (1.2 \times 3.6) \approx 670.68\text{m}^2$ (670.68 m^2)

2층 : $(13.2 \times 3.6) + (1.2 \times 3.6) \approx 51.84\text{m}^2$ (96.42 m^2)

(2)-1 : $3.6 \times 4.8 \approx 17.28\text{m}^2$ (17.28 m^2)

(제시외건물)

㉠ 경량철골조 판넬지붕 단층(공장) 약 19.2 m^2

㉡ 경량철골조 판넬지붕 단층(야적장) 약 5.0 m^2

㉢ 경량철골조 판넬지붕 단층(숙소 및 주방) 약 15.84 m^2

내 부 구조도

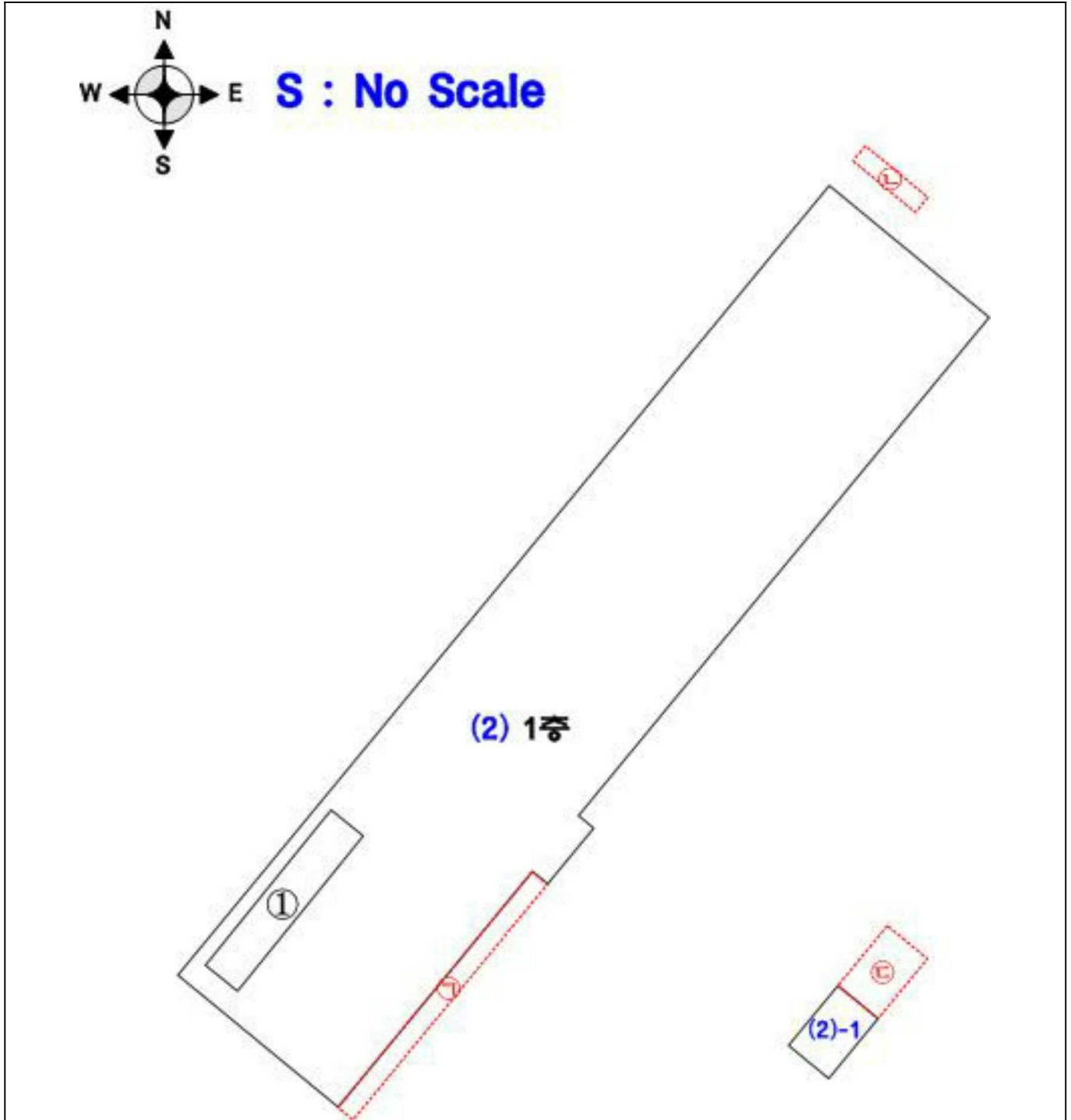


소재지

세종특별자치시 부강면 노호리 82



S : No Scale





-1



-2



(2) ()



(2) ()



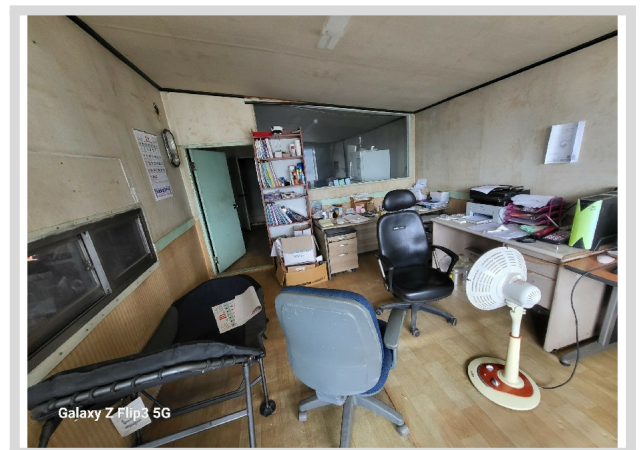
(2) 1 -1



(2) 1 -2



(2) 1 -3



(2) 2



(2) -1



()



()



()



Galaxy Z Flip3 5G

(1)