

감정평가서

APPRAISAL REPORT

평가 의뢰인 : 대전지방법원 공주지원 사법보좌관 김윤한

건명 : 주식회사 수그린파워 소유물건
(부동산 임의경매사건)

문서번호 : 2024타경1134

감정평가서 번호 : 미래새한 2409-41-10005호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 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.



(주)미래새한감정평가법인 대전충청지사

TEL : (042)488-2161 FAX : (042)488-2162



감정평가 심의인증서

제 출 처	대전지방법원 공주지원		
발 의 처	대전충청지사	감정서번호	2409-41-10005
평가목적	경매	담당평가사	문명성
물건소재지	충청남도 청양군 화성면 장계리 627 외		
감정평가액	₩ 6,273,992,920		

◆ 심의 내용

- 감정평가 가격의 적정성
- 감정평가 방법의 적정성
- 평가자료채택 및 기재내용의 적정성
- 관련법규 및 제규정과과의 적합성
- 협약내용 및 협조사항의 이행
- 기타 감정평가에 관련된 사항

본 감정평가서는 우리 법인의 감정평가심의위원회 규정에 따라 심의하였으며, 제 규정의 절차 및 방법에 따라 적정하게 작성되었음을 확인합니다.

감정평가심의위원회 위원장



위 감정평가서는 우리 법인의 감정평가심의위원회 규정의 심의절차 및 방법에 따라 공정하게 수행되었기에 본 심의인증서를 발행합니다.

(주)미래새한감정평가법인



(사업체) 감정평가표

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

감정평가사
문명성

문명성



(주)미래세한감정평가법인 대전충청지사
대표자 이응기



감정평가액	육십이억칠천삼백구십구만이천구백이십원정 (₩6,273,992,920.-)					
의뢰인	대전지방법원 공주지원 사법보좌관 김윤한		감정평가 목적	경매(임의)		
채무자	-		제출처	경매1계		
소유자 (대상업체명)	주식회사 수그린파워 (2024타경1134)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	--		
목록 표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024. 09. 20	2024. 09. 10 ~ 2024. 09. 23	2024. 09. 23	
감정평가 내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(m ²) 또는 수량	종별	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	토지	15,038.7	토지	15,038.7	-	1,600,044,100
	건물	3,740.78	건물	2,756.86	-	1,201,333,220
	기계기구	9식	기계기구	9식	-	2,816,400,000
	제시외건물	(3,398.2)	제시외건물	3,398.2	-	656,215,600
합계					₩6,273,992,920.-	

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고
인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자
감정평가사

김도현

김도현

김도현



토지와 건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
					공부	사정	단가	금액	
1	충청남도 청양군 화성면 장계리 [도로명주소] 충청남도 청양군 화성면 금계동길 34	627 위 지상 에이동	공장	철골조 칼라강판지붕 2층 1층 2층	488	488	293,000	142,984,000	690,000 x 17/40 관찰감가 - 소재불명
2	충청남도 청양군 화성면 장계리	627	공장용지	계획관리지역	5,941.9	5,941.9	107,000	635,783,300	[제시외건물 토지단가 : 토지가액 : 감안가액] @97,000원/㎡ ₩576,364,300-
3	"	644	공장용지	계획관리지역	9,096.8	9,096.8	106,000	964,260,800	[제시외건물 토지단가 : 토지가액 : 감안가액] @97,000원/㎡ ₩882,389,600-
4	충청남도 청양군 화성면 장계리 [도로명주소] 충청남도 청양군 화성면 금계동길 35	644 위 지상	공장	철골조 샌드위치판넬지붕 단층	1,237.25	725.7	577,000	418,728,900	660,000 x 35/40 관찰감가 일부 멸실
4-1	"	"	부속건물 사무실 및 기숙사	철근콘크리트조 및 조적조 슬래브지붕 3층 1층	169.8	169.8	420,000	71,316,000	1,050,000 x 20/50

토지와 건물 감정평가 명세표

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	
4-2	충청남도 청양군 화성면 장계리 [도로명주소] 충청남도 청양군 화성면 금계동길 35	644 위 지상	기숙사	2층	169.8	169.8	520,000	88,296,000	1,300,000 x 20/50
			계단 및 물탱크	3층	31.2	31.2	288,000	8,985,600	720,000 x 20/50
			창고	철골조 샌드위치판넬지붕 단층	365	-	-	-	소재불명
5	충청남도 청양군 화성면 장계리 [도로명주소] 충청남도 청양군 화성면 금계동길 34	627 위 지상 씨동	공장	일반철골구조 기타지붕 1층	492.36	492.36	552,000	271,782,720	690,000 x 32/40
6	"	627 위 지상 비동	공장	철골조 칼라강판지붕 단층	680	680	293,000	199,240,000	690,000 x 17/40 관찰감가
소 계								₩2,801,377,320	
ㄱ	[제외건물] 충청남도 청양군 화성면 장계리	627 위 지상	공장	철골조 칼라강판지붕	(100)	100	293,000	29,300,000	690,000 x 17/40 관찰감가

토지와 건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고	
					공부	사정	단가	금액		
ㄴ	충청남도 청양군 화성면 장계리	627 위 지상	공장	철골조 천막지붕	(93.2)	93.2	193,000	17,987,600	210,000 x 23/25 관찰감가	
ㄷ	"	"	기계실	경량철골조 판넬지붕	(12.5)	12.5	82,800	1,035,000	90,000 x 23/25 관찰감가	
ㄹ	"	"	공장	파이프조 천막지붕	(736)	736	184,000	135,424,000	200,000 x 23/25 관찰감가	
ㄹ	"	644 위 지상	건사	철근콘크리트조 슬래브지붕	(6.4)	6.4	80,000	512,000	240,000 x 15/45 관찰감가	
ㅂ	"	"	공장	파이프조 천막지붕	(1,537)	1,537	184,000	282,808,000	200,000 x 23/25 관찰감가	
ㅅ	"	"	공장	파이프조 천막지붕	(209)	209	184,000	38,456,000	200,000 x 23/25 관찰감가	
ㅇ	"	"	공장	파이프조 천막지붕	(614.1)	614.1	230,000	141,243,000	200,000 x 23/20 관찰감가	
ㅈ	"	"	사무실 등	경량철골조 컨테이너						
					1층	(27)	27	105,000	2,835,000	관찰감가
					2층	(27)	27	105,000	2,835,000	관찰감가
ㅊ	"	"	사무실 등	경량철골조 컨테이너	(18)	18	105,000	1,890,000	관찰감가	
ㅋ	"	"	사무실 등	경량철골조 컨테이너	(18)	18	105,000	1,890,000	관찰감가	

토지와 건물 감정평가 명세표

페이지: 4

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							₩656,215,600	
	합 계			이	하	여	백	₩3,457,592,920.-	

토지와 건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
					공부	사정	단가	금액	
1	충청남도 청양군 화성면 장계리 [도로명주소] 충청남도 청양군 화성면 금계동길 34	627 위 지상 에이동	공장	철골조 칼라강판지붕 2층 1층 2층	488	488	293,000	142,984,000	690,000 x 17/40 관찰감가 - 소재불명
2	충청남도 청양군 화성면 장계리	627	공장용지	계획관리지역	5,941.9	5,941.9	107,000	635,783,300	[제시외건물 토지단가 : 토지가액 : 감안가액] @97,000원/㎡ ₩576,364,300-
3	"	644	공장용지	계획관리지역	9,096.8	9,096.8	106,000	964,260,800	[제시외건물 토지단가 : 토지가액 : 감안가액] @97,000원/㎡ ₩882,389,600-
4	충청남도 청양군 화성면 장계리 [도로명주소] 충청남도 청양군 화성면 금계동길 35	644 위 지상	공장	철골조 샌드위치판넬지붕 단층	1,237.25	725.7	577,000	418,728,900	660,000 x 35/40 관찰감가 일부 멸실
4-1	"	"	부속건물 사무실 및 기숙사	철근콘크리트조 및 조적조 슬래브지붕 3층 1층	169.8	169.8	420,000	71,316,000	1,050,000 x 20/50

토지와 건물 감정평가 명세표

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	
4-2	충청남도 청양군 화성면 장계리 [도로명주소] 충청남도 청양군 화성면 금계동길 35	644 위 지상	기숙사	2층	169.8	169.8	520,000	88,296,000	1,300,000 x 20/50
			계단 및 물탱크	3층	31.2	31.2	288,000	8,985,600	720,000 x 20/50
			창고	철골조 샌드위치판넬지붕 단층	365	-	-	-	소재불명
5	충청남도 청양군 화성면 장계리 [도로명주소] 충청남도 청양군 화성면 금계동길 34	627 위 지상 씨동	공장	일반철골구조 기타지붕 1층	492.36	492.36	552,000	271,782,720	690,000 x 32/40
6	"	627 위 지상 비동	공장	철골조 칼라강판지붕 단층	680	680	293,000	199,240,000	690,000 x 17/40 관찰감가
소 계								₩2,801,377,320	
7	[제외건물] 충청남도 청양군 화성면 장계리	627 위 지상	공장	철골조 칼라강판지붕	(100)	100	293,000	29,300,000	690,000 x 17/40 관찰감가

토지와 건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고	
					공부	사정	단가	금액		
ㄴ	충청남도 청양군 화성면 장계리	"	공장	철골조 천막지붕	(93.2)	93.2	193,000	17,987,600	210,000 x 23/25 관찰감가	
ㄷ	"	"	기계실	경량철골조 판넬지붕	(12.5)	12.5	82,800	1,035,000	90,000 x 23/25 관찰감가	
ㄹ	"	627 위 지상	공장	파이프조 천막지붕	(736)	736	184,000	135,424,000	200,000 x 23/25 관찰감가	
ㄹ	"	644 위 지상	건사	철근콘크리트조 슬래브지붕	(6.4)	6.4	80,000	512,000	240,000 x 15/45 관찰감가	
ㅂ	"	"	공장	파이프조 천막지붕	(1,537)	1,537	184,000	282,808,000	200,000 x 23/25 관찰감가	
ㅅ	"	"	공장	파이프조 천막지붕	(209)	209	184,000	38,456,000	200,000 x 23/25 관찰감가	
ㅇ	"	"	공장	파이프조 천막지붕	(614.1)	614.1	230,000	141,243,000	200,000 x 23/20 관찰감가	
ㅈ	"	"	사무실 등	경량철골조 컨테이너						
					1층	(27)	27	105,000	2,835,000	관찰감가
					2층	(27)	27	105,000	2,835,000	관찰감가
ㅊ	"	"	사무실 등	경량철골조 컨테이너	(18)	18	105,000	1,890,000	관찰감가	
ㅋ	"	"	사무실 등	경량철골조 컨테이너	(18)	18	105,000	1,890,000	관찰감가	

토지와 건물 감정평가 명세표

페이지: 4

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							₩656,215,600	
	합 계							₩3,457,592,920.-	
				이	하	여	백		

기계기구 감정평가 명세표

기호	명 칭 (종 류) 구조, 규격, 형식, 용량	제 작 자 제작번호 제작(취득)일자 수입 신고 일자	수 량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
	8) 원료공급 버켓 승강기 #2 - 모터 : 3HP 30:1 - 용도 : 원료공급 버켓 이송시설					소재불명
	9) 원료공급 버켓 승강기 #3 - 모터 : 3HP 30:1 - 용도 : 원료공급 버켓 이송시설					소재불명
	10) 원료공급 버켓 승강기 #4 - 모터 : 3HP 30:1 - 용도 : 원료공급 버켓 이송시설					소재불명
	11) 원료공급 버켓 승강기 #5 - 모터 : 7.5HP 30:1 - 용도 : 원료공급 버켓 이송시설					
	12) 원료공급 이송스크류 #1 - 모터 : 10HP 30:1 - 건조장치 설치 - 용도 : 원료공급 이송시설					
	13) 원료공급 이송스크류 #2 - 모터 : 10HP 30:1 - 건조장치 설치 - 용도 : 원료공급 이송시설					
	14) 원료공급 이송스크류 #3 - 모터 : 7.5HP 30:1 - 용도 : 원료공급 이송시설					
	15) 원료공급 이송스크류 #4 - 모터 : 7.5HP 30:1 - 건조장치 설치 - 용도 : 원료공급 이송시설					철거보관
	16) 원료공급 이송스크류 #5 - 모터 : 5HP 30:1 - 건조장치 설치 - 용도 : 원료공급 이송시설					철거보관

기계기구 감정평가 명세표

기호	명 칭 (종 류) 구조, 규격, 형식, 용량	제 작 자 제작번호 제작(취득)일자 수입 신고 일자	수 량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
	17) 원료공급 이송스크류 #6 - 모터 : 7.5HP 30:1 - 건조장치 설치 - 용도 : 원료공급 이송시설					철거보관
	18) 원료공급 이송스크류 #7 - 모터 : 7.5HP 30:1 - 건조장치 설치 - 용도 : 원료공급 이송시설					철거보관
	19) 원료공급 이송스크류 #8 - 모터 : 7.5HP 30:1 - 건조장치 설치 - 용도 : 원료공급 이송시설					철거보관
	20) 원료공급 이송스크류 #9 - 모터 : 7.5HP 30:1 - 건조장치 설치 - 용도 : 원료공급 이송시설					철거보관
	21) 원료공급 이송스크류 #10 - 모터 : 5HP 30:1 - 용도 : 원료공급 이송시설					소재불명
	22) 원료공급 이송스크류 #11 - 모터 : 10HP 30:1 - 용도 : 원료공급 이송시설					
	23) 제품공급 이송스크류 - 모터 : 5HP 30:1 - 용도 : 제품공급 이송시설					
	24) 제품공급 Z이송컨베어 #1 - 모터 : 5HP 30:1 - 용도 : 제품공급 이송시설					소재불명
	25) 제품공급 Z이송컨베어 #2 - 모터 : 5HP 30:1 - 용도 : 제품공급 이송시설					소재불명

기계기구 감정평가 명세표

기호	명 칭 (종 류) 구조, 규격, 형식, 용량	제 작 자 제작번호 제작(취득)일자 수입 신고 일자	수 량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
	26) 제품공급 이송컨베어 - 모터 : 5HP 30:1 - 용도 : 제품공급 이송시설 27) 펠릿 냉각기 - 모터 : 5HP - 용도 : 펠릿 냉각시설 28) 펠릿 선별기 - 모터 : 5HP * 2ea - 유압게이트 설치 - 용도 : 펠릿 선별시설					소재불명
	29) 펠릿 성형기 * 6ea - Model : Peller Mill MZLH420 - 링다이 내경 : 420mm - 링다이 작업면 너비 : 90mm - 링다이 라인 속도 : 3.16m/s - 후프수량 : 3개 - 프레스 롤러 : 2개 - 칼 : 1개 - 모터 : 120HP					철거보관
	30) 원료 건조기 - 4단 전기건조기 2set - Cap' : 6Ton/Hr - 온도 : 190℃ - 모터 : 3.75kW * 8대 - 원료 건조시설					소재불명
	31) 세정 집진기 - Cap' : 300m³/min - Body Shell : ø1700 * 4895H - 투시창 : ø250 - 6대 - Tubo Fan : 22.5kW - 세정 환경시설					
	32) 먼지 집진기 - Cap' : 300m³/min - Filter Bag : 150 * 3000L 112ea - 먼지 집진환경시설					

기계기구 감정평가 명세표

기호	명 칭 (종 류) 구조, 규격, 형식, 용량	제 작 자 제작번호 제작(취득)일자 수입 신고 일자	수 량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
	33) Air Compressor 시설 - Model : K30i - Cap' : 22kW - Air Dryer : TAD-50 - Air Receiver Tank - 기타 부대설비 일체					
	34) 제어 시스템 - 기계 자동 제어 시설					소재불명
	35) 원료 건조기 제어 시스템 - 380V 280kW - 개별작동 제어 - 원료 건조기 제어시설					소재불명
	36) 수변전설비 - Cap' : 990kW - 22,900V / 380-220V					
	37) Over Head Crane - Cap' : 2.8Ton - Single Girde Type - Span : 약 18M - T/L : 약 26M					
	38) Calorimeter - Model : SDACM3100 - Serial No : O105200038					소재불명
	39) 수분측정기 - Model : HS153					
	소 계				₩757,200,000	

기계기구 감정평가 명세표

기호	명 칭 (종 류) 구조, 규격, 형식, 용량	제 작 자 제작번호 제작(취득)일자 수입 신고 일자	수 량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
2	* 공장저당법 제6조 목록 제2023-17호 콤팩트형 전기 건조기 생산제품 : 목재펠릿 생산속도 : Max 10Ton/Hr 최고온도 : 600℃ 통상가동온도 : 100~200℃ 기계규격: 2,430×6,128×930mm(W,L,H) 주요부 재질 : SS400 Control Panel, 덕트류 등 기타부대설비 포함	(주)서해 중공업 2023.06	8식	257,400,000	2,059,200,000	300,000,000 x 0.858(14/15)
소 계					₩2,059,200,000	
합 계					₩2,816,400,000.-	
		이	하	여	백	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상물건 개요

1. 감정평가목적

대상물건은 충청남도 청양군 화성면 장계리 소재 '화성농공단지' 내에 위치하는 부동산(사업체)으로서, 대전지방법원 공주지원에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 기본적 사항 등

가. 대상물건의 기본적 사항

1) 토지

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
2)	장계리 627	5,941.9	5,941.9	공장 용지	계획 관리	공업용	소로 각지	사다리형 평 지	70,400	-
3)	장계리 644	9,096.8	9,096.8	공장 용지	계획 관리	공업용	소로 각지	사다리형 평 지	70,400	-
합계	-	15,038.7	15,038.7	-	-	-	-	-	-	-

2) 건물

[일반건축물대장 기준]

일련 번호	소재지	충청남도 청양군 화성면 장계리 627 (충청남도 청양군 화성면 금계동길 34)							
	주구조	철골조			주용도	공장			
1)	건축면적(㎡)	건폐율(%)	연면적(㎡)	용적률(%)	층수 (지하/지상)	사용승인일	비고		
		488	8.21	595.37	10.02	-/2	1996.10.01	2층 소재불명	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	소재지	충청남도 청양군 화성면 장계리 644 (충청남도 청양군 화성면 금계동길 35)					
	주구조	철골조		주용도		공장	
	건축면적(㎡)	건폐율(%)	연면적(㎡)	용적률(%)	층수 (지하/지상)	사용승인일 (해체신고일)	비고
4)	1,237.25	12.05	725.7	12.05	-/1	1993.12.10. (2023.06.23.)	일부 멸실 현황 725.7㎡
4-1)	370.8	4.08	370.8	4.08	-/3	1993.12.10	-
4-2)	365	-	365	-	-/1	-	소재불명

일련 번호	소재지	충청남도 청양군 화성면 장계리 627 (충청남도 청양군 화성면 금계동길 34)					
	주구조	일반철골구조		주용도		공장	
	건축면적(㎡)	건폐율(%)	연면적(㎡)	용적률(%)	층수 (지하/지상)	사용승인일	증축일
5)	492.36	-	492.36	-	-/1	2016.06.09	-

일련 번호	소재지	충청남도 청양군 화성면 장계리 627 (충청남도 청양군 화성면 금계동길 34)					
	주구조	철골조		주용도		공장	
	건축면적(㎡)	건폐율(%)	연면적(㎡)	용적률(%)	층수 (지하/지상)	사용승인일	증축일
6)	680	-	680	-	-/1	1997.06.20	-

3) 기계기구

일련 번호	소재지	기계기구 목록
1)	충청남도 청양군 화성면 장계리 627 위 지상	공장저당법 제6조 목록 제2022-48호, 제2023-6호
2)	충청남도 청양군 화성면 장계리 644 위 지상	공장저당법 제6조 목록 제2023-17호

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 공법상 제한사항 (토지이용계획사항)

- 일련번호 2) 계획관리지역, 산업개발진흥지구, 제2종지구단위계획구역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(500m이내의 지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농공단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>임.
- 일련번호 3) 계획관리지역, 산업개발진흥지구, 제2종지구단위계획구역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(500m이내의 지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농공단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>임.

다. 주위 환경

부근은 국도변 농촌지대에 소재하는 소규모의 농공단지로서, 중.소규모의 공장지대이며, 공장으로서의 제반 입지 조건은 보통임.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 09월 20일자를 기준시점으로 정함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따르면, 감정평가법인등이 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는바, 본건은 2024년 09월 12일 실지조사를 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)을 기준으로 하되, 감정평가목적(경매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

III. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법

가. 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식 및 공시지가기준법, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.

나. 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

다. 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이 나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

마. 공시지가기준법이란 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 방식임.

2. 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거함.

나. 「감정평가에 관한 규칙」 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.

다. 본 대상물건에 대한 감정평가방법은, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가), 제15조(건물의 감정평가), 제19조(공장재단) 및 제21조(동산의 감정평가) 등을 적용함.

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

가. 토 지

본 평가에 있어서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거하여, 공시지가기준법으로 평가하되 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 건 물

비교방식에 의한 거래사례비교법의 경우, 유사한 사례의 선택, 토지와 건물이 일괄 거래되는 시장현실에서의 토지와 건물의 가액배분문제 등으로 정확한 건물가액의 추출이 어렵고, 수익환원법의 경우 토지와 건물에 각각 귀속된 수익가치의 산출이 난해하고, 장래에 발생하는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

따라서, 본건과 유사한 건물의 거래사례가 포착되지 않는 관계로 거래사례비교법 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하되, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조, 사용자재, 시공정도, 부대설비 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 감정평가 하였음.

다. 공장재단(기계기구)

본건 기계기구의 가격은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제19조 공장재단 및 광업재단의 감정평가 및 제21조 동산의 감정평가에 따라 구조, 규격, 형식, 성능, 용량 등을 참작하여 원가법으로 평가하되, 기계기구의 경우 중고상태로서의 거래나, 중고가격 등이 포착되지 않는 바, 거래사례비교법 등 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였으며, 현상 및 관리상태 등을 고려하였음.

4. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 그 밖의 사항

1. 대상물건 거래내역

일련번호	소재지	지목	이용상황	용도지역	토지면적 (㎡)	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점
2)	장계리 627	공장용지	공업용	계획 관리	5,941.9	1,035,000,000 (건물포함)	174,000	2022.11.15
3)	장계리 644	공장용지	공업용	계획 관리	9,096.8	1,465,000,000 (건물포함)	161,000	2022.11.15

[출처: 등기사항전부증명서 및 소유자 제시 매매계약서(사본)]

- 본건 지상에 제시외건물이 소재하여 당해 토지에 영향을 미치고 있는 바, 소유권 행사에 제한 받는 경우의 가액을 별첨 '토지와 건물 감정평가 명세표'에 병기하였으니, 참고 바람.
- 지상에 소재하는 철재펜스, 대문, 바닥포장, 수목 및 공장 내의 제반 부대설비 등은 당 부동산의 일반적인 종물인 바, 이는 관련 토지 및 건물에 포함 일괄 평가하였음.
- 본건 건물은 관리상태 및 현상 등을 고려하여 관찰감가법을 병용한 원가법으로 평가하되, 일련번호 1) 2층 및 일련번호 4-2)는 소재불명이며, 일련번호 4) 건물의 등기사항전부증명서(제시목록)상 면적 1,237.25㎡는 건축물대장상 2023.06.23.일자 건축물해체완료신고에 의한 대장말소로 현황은 일부 멸실이고, 일부는 철골조 공장 725.7㎡ 임.
- 본건 기계기구 기호 1-3,4,6,8,9,10,21,24,25,26,30,34,35,38)은 소재불명이고, 기호 1-15,16,17,18,19,20,29)는 해체.철거되어 보관중인 바, 이를 감안하여 기계기구를 평가하였음.
- 기계기구 기호 1-15,16,17,18,19,20,29) 위치에 교체된 펠릿성형기 4식이 설비되어 있는 바, 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 토지 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지가액

가. 비교표준지의 선정

■ 비교표준지 선정 및 그 사유

(공시기준일 : 2024.01.01)

구분	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
표준지 A	장계리 628	5,768.2	공장용지	계획 관리	공업용	소로 한면	정방형 평지	70,400

- 비교표준지는 감정평가 대상 토지와 인근지역에 있는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하여 비교성이 인정되며, 지리적으로 근접한 상기 표준지 A)를 본 감정평가에 적용하였음.

나. 시점수정

대상지역	기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
충청남도 청양군 '계획관리지역'	2024.01.01~2024.09.20	0.436	1.00436	2024년 07월 연장적용

다. 지역요인 비교

비교표준지가 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 개별요인 비교

■ 공업지대의 개별요인

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 거리	인근대중교통시설과의 거리 및편의성
	상가와와의 접근성	철도전용인입선, 전용부두
환경조건	공급 및 처리시설의 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 및 기타

■ 개별요인 비교치의 결정

일련번호	표준지	가로 (택지조성) 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	기타
2)	A	1.03	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.082	공업
3)	A	1.03	1.00	1.00	1.04	1.00	1.00	1.071	공업

2) 가로의 폭, 접면도로 상태 등이 우세함.

3) 가로의 폭, 접면도로 상태 등이 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』제14조, 대법원판례 "2003다38207판결(2004.5.14선고)", "2002두5054(2003.7.25선고)", 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 감정평가사례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

2) 인근지역의 지가수준

용도지역	용도	도로조건	지가수준	비고
계획관리	공업용	소로한면	100,000~110,000원/㎡	-

3) 인근지역 기간별 낙찰가율 통계(6개월 평균)

지역통계	충남			청양군			화성면		
	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)
공장/공장	67.16	62.52	48	0	0	0	0	0	0

(출처: 인포케어, www.infocare.co.kr)

4) 인근지역의 감정평가사례

기호	소재지	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	감정평가 목적	기준시점	토지면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	기준시점 당시 개별공시지가 (원/㎡)	격차율
①	장계리 633	공장 용지	공업용	계획 관리	소로 한면	경매	2024.07.08	9,317.5	119,000	70,400	1.69
②	장계리 643	공장 용지	공업용	계획 관리	소로 한면	취득 처분	2024.08.23	8,841.1	113,000	70,400	1.61
③	장계리 640	공장 용지	공업용	계획 관리	소로 각지	담보	2023.10.16	12,397	91,000	79,600	1.14

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 인근지역의 거래사례

기호	소재지	지목	이용상황	용도지역	토지면적 (㎡)	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점
㉠	장계리 633	공장용지	공업용	계획 관리지역	9,317.5	890,000,000	95,519	2023.04.12
비 고	<토지단가 산출개요> ■ 상기 내역은 토지만의 거래사례임. ■ 토지 추정단가 : $890,000,000\text{원}/9,317.5\text{㎡} \approx 95,519\text{원}/\text{㎡}$							
㉡ (본건)	장계리 627	공장용지	공업용	계획 관리지역	5,941.9	1,035,000,000 (건물포함)	105,000	2022.11.15
비 고	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 일반철골구조(사용승인일 : 2016.06.09), 면적 : $1,767.73\text{㎡}$ ■ 토지 추정단가 : $[\{1,035,000,000\text{원} - (850,000\text{원}/\text{㎡} \times 11/40 \times 1,767.73\text{㎡})\} / 5,941.9\text{㎡}] \approx 105,000\text{원}/\text{㎡}$							
㉢ (본건)	장계리 644	공장용지	공업용	계획 관리지역	9,096.8	1,465,000,000 (건물포함)	102,000	2022.11.15
비 고	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 1993.12.10), 면적 : $1,973.05\text{㎡}$ ■ 토지 추정단가 : $[\{1,465,000,000\text{원} - (900,000\text{원}/\text{㎡} \times 12/40 \times 1,973.05\text{㎡})\} / 9,096.8\text{㎡}] \approx 102,000\text{원}/\text{㎡}$							
㉣	장계리 640-6	공장용지	공업용	계획 관리지역	270	34,410,540	127,446	2020.12.29
비 고	<토지단가 산출개요> ■ 상기 내역은 토지만의 거래사례임. ■ 토지 추정단가 : $34,410,540\text{원}/270\text{㎡} \approx 127,446\text{원}/\text{㎡}$							
㉤	장계리 640	공장용지	공업용	계획 관리지역	11,802.3	1,000,000,000	84,729	2020.09.11
비 고	<토지단가 산출개요> ■ 상기 내역은 토지만의 거래사례임. ■ 토지 추정단가 : $1,000,000,000\text{원}/11,802.3\text{㎡} \approx 84,729\text{원}/\text{㎡}$							

(출처: 등기사항전부증명서 및 국토교통부 실거래가 자료)

6) 그 밖의 요인 보정률 결정

① 사례 선정

대상 토지와 인근지역에 위치한 상기 사례 중 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 유사하여 비교가능성이 높은 평가사례 ①을 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 산출산식

$$\begin{aligned} \text{그 밖의 요인 보정률} &= \frac{\text{사례 기준 비교표준지 가격}}{\text{표준지공시지가 가격}} \\ &= \frac{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}} \end{aligned}$$

③ 그 밖의 요인 보정률 산정

순번	구분	단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	그 밖의 요인 보정치
1	평가사례①	119,000	1.00148	1.000	0.850	101,300	1.433
	표준지A)	70,400	1.00436	-	-	70,707	
비고	※시점수정: 충청남도 청양군 계획관리지역(2024.07.08~2024.09.20): 1.00148 ※지역요인: 비교표준지는 평가사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)						

※ 공업지대[표준지A/평가사례①]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (표준지A /평가사례①)	비 고
가로 조건	가로의 상태	폭, 구조, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	대등함.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	대등함.
		철도전용인입선, 전용부두 등		
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원, 공업용수, 공장배수 등	1.00	대등함.
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저 등	0.85	획지조성의 정도 등이 열세함.
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 규제의 정도, 기타규제 등	1.00	대등함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치			0.850	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

④ 그 밖의 요인 보정치 결정

보 정 내 용	표준지	결정 보정치
인근 감정평가사례, 거래사례, 인근지역 지가수준, 경매낙찰가율 및 대상토지의 감정평가목적 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하였음.	A	1.40

바. 공시지가기준법에 의한 토지가액

일련 번호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
2)	70,400	1.00436	1.000	1.082	1.40	107,106	107,000	표준지 A
3)	70,400	1.00436	1.000	1.071	1.40	106,017	106,000	표준지 A

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지가액

가. 평가개요

토지는 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동을, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

나. 거래사례의 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례 ㉠을 선정함.

기호	소재지	지목	이용상황	용도지역	토지면적 (㎡)	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점
㉠	장계리 633	공장용지	공업용	계획관리	9,317.5	890,000,000	95,519	2023.04.12
비고	<토지단가 산출개요> ■ 상기 내역은 토지만의 거래사례임. ■ 토지 추정단가 : 890,000,000원/9,317.5㎡ ≒ 95,519원/㎡							

(출처: 등기사항전부증명서)

다. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

라. 시점수정

구분	용도지역	기간	시점수정치
거래사례 ㉠	충청남도 청양군, 계획관리지역	2023.04.12~2024.09.20	1.00580

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 지역요인 비교

거래사례가 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)

바. 개별요인 비교

■ 공업지대의 개별요인

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 거리	인근대중교통시설과의 거리 및편의성
	상가와의 접근성	철도전용인입선, 전용부두
환경조건	공급 및 처리시설의 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 및 기타

■ 개별요인 비교치의 결정

일련번호	거래사례	가로 (택지조성) 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	기타
2)	㉠	1.05	1.00	1.00	1.06	1.00	1.00	1.113	공업
3)	㉠	1.05	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.103	공업

2) 가로의 폭, 접면도로 상태 등이 우세함.

3) 가로의 폭, 접면도로 상태 등이 우세함.

사. 거래사례비교법에 의한 토지가액

일련 번호	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
2)	95,519	1.000	1.00580	1.000	1.113	106,929	107,000	-
3)	95,519	1.000	1.00580	1.000	1.103	105,969	106,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 각 방법에 의해 산정된 시산가액(試算價額)

일련번호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
2)	107,000	107,000	107,000
3)	106,000	106,000	106,000

4. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액은 동 규칙에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액과 균형을 이루고 있어 합리성이 인정되는 것으로 판단됨.

따라서 「감정평가에 관한 규칙」에 따라 주된 방법에 따른 시산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 주된 방법인 공시지가기준법에 따른 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정함.

5. 토지 감정평가액

일련번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
2)	충청남도 청양군 화성면 장계리 627	5,941.9	5,941.9	107,000	635,783,300	-
3)	충청남도 청양군 화성면 장계리 644	9,096.8	9,096.8	106,000	964,260,800	-
합 계		15,038.7	15,038.7	-	1,600,044,100	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

VI. 건물 산출근거

1. 재조달원가 산정

가. 표준단가

■ 건물 신축 단가 예시

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
6-1-6-15	일반공장	철골조 철골지붕틀 샌드위치판넬잇기 (층고 6M 기준)	3	733,000	35 (30~40)
8-1-5-5	일반업무시설	철근콘크리트조 슬래브지붕(5층 이하)	4	1,065,000	55 (50~60)
3-1-5-1	기숙사	철근콘크리트조 슬래브지붕	2	1,307,000	50 (45~55)

(한국부동산원 2023년도 건물신축단가표)

■ 표준단가

일련번호	층별	용도	표준단가 (원/㎡)	시공의 정도 및 관리상태	비고
1)	1층	공해공장	690,000	중	-
	2층	사무실	-	-	소재불명
4)	1층	공장	660,000	중	일부 멸실
4-1)	1층	사무실 및 식당	1,050,000	중	-
	2층	기숙사	1,300,000	중	-
	3층	계단 및 물탱크실	720,000	중	-
4-2)	1층	공해공장	-	-	소재불명
5)	1층	공해공장	690,000	중	-
6)	1층	공해공장	690,000	중	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 부대설비 보정단가

일련번호	구분	난방 설비	위생/급배수 설비	화재탐지 설비	승강기 설비	소화전 설비	기타 설비	합 계 (원/㎡)
4-1)	지상1층	-	○	-	-	-	-	표준단가에 포함
	지상2층	○	○	-	-	-	-	표준단가에 포함
	지상3층	-	-	-	-	-	-	-

다. 재조달원가 산정

일련번호	층별	용도	적용 표준단가 (원/㎡)	부대설비(보정)단가 (원/㎡)	적용 재조달원가 (원/㎡)
1)	1층	공해공장	690,000	-	690,000
	2층	사무실	-	-	소재불명
4)	1층	공장	660,000	-	660,000
4-1)	1층	식당 및 사무실	1,050,000	표준단가에 포함	1,050,000
	2층	기숙사	1,300,000	표준단가에 포함	1,300,000
	3층	계단 및 물탱크실	720,000	-	720,000
4-2)	1층	-	-	-	소재불명
5)	1층	공해공장	690,000	-	690,000
6)	1층	공해공장	690,000	-	690,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물단가산정

상기에 예시된 "건물 신축단가"를 참고로 하되 본건 건물의 구조 및 용도, 사용자재 및 시공상태 등 제반사항을 고려하여 평가에 적용할 표준단가를 결정하고 이에 부대설비 단가(보정단가)를 가산하여 재조달원가를 산정한 후 경제적 내용년수, 경과년수 등을 감안하여 건물단가(원/㎡)를 산정하였음.

일련번호	층별	재조달원가 (원/㎡)	잔존 내용년수	내용 년수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	사용승인일
1)	1층	690,000	17	40	293,250	293,000	1996.10.01
	2층	-	-	-	-	-	소재불명
4)	1층	660,000	35	40	577,500	577,000	2023.06.23. 해체후 증축
4-1)	1층	1,050,000	20	50	420,000	420,000	1993.12.20
	2층	1,300,000	20	50	520,000	520,000	
	3층	720,000	20	50	288,000	288,000	
4-2)	-	-	-	-	-	-	소재불명
5)	1층	690,000	32	40	552,000	552,000	2016.06.09
6)	1층	690,000	17	40	293,250	293,000	1997.06.20.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 건물 감정평가액

일련번호	구 조	층	면적(㎡)		결정단가 (원/㎡)	결정가액 (원/㎡)	사용승인일
			공부	사정			
1)	철골조 칼라강판지붕	1층	488	488	293,000	142,984,000	1996.10.01
		2층	107.37	-	-	-	소재불명
4)	철골조 샌드위치판넬지붕	1층	1,237.25	725.7	577,000	418,728,900	2023.06.23. 해체후 증축
4-1)	철근콘크리트조 및 조적조 슬래브지붕	1층	169.8	169.8	420,000	71,316,000	1993.12.20
		2층	169.8	169.8	520,000	88,296,000	
		3층	31.2	31.2	288,000	8,985,600	
4-2)	철골조 샌드위치판넬지붕	1층	365	-	-	-	소재불명
5)	일반철골구조 기타지붕	1층	492.36	492.36	552,000	271,782,720	2016.06.09
6)	철골조 칼라강판지붕	1층	680	680	293,000	199,240,000	1997.06.20.
합 계			3,740.78	2,756.86	-	1,201,333,220	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅶ. 감정평가액 결정 의견

1. 토 지

본건 토지는 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌 인근지역 내 표준지 공시지가를 기준으로 위치, 부근지대의 상황 및 지역적 요인과 면적, 형상, 이용상황, 접면가로조건 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근지역의 지가수준 등을 종합 참작하여 평가하였음.

2. 건 물

본건 건물은 구조, 사용자재, 시공정도, 부대설비 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하되, 관리상태 및 현상 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.

3. 기계기구

본건 기계기구는 규격, 형식, 용량, 성능, 부대설비, 관리상태 및 현상 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하였음.

4. 종합의견

대상물건은 충청남도 청양군 화성면 장계리 소재 '화성농공단지' 내에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 대상물건의 특성 등을 종합 참작하고 감정평가 목적을 고려하여 토지는 공시지가기준법, 건물 및 기계기구는 원가법으로 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 감정평가액

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	1,600,044,100	상세내역은 명세표 참조
건 물	1,201,333,220	
기계기구	2,816,400,000	
제시외건물	656,215,600	
합 계	6,273,992,920	-

끝.

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

■ 위치

대상물건은 충청남도 청양군 화성면 장계리 소재 '화성농공단지' 내에 위치함.

■ 부근의 상황

부근은 국도변 농촌지대에 소재하는 소규모의 농공단지로서, 중·소규모의 공장지대이며, 공장으로서의 제반 입지조건은 보통임.

■ 교통상황

본건까지 차량진입 가능하며, 노선버스 정류장 및 산업도로 등으로의 거리 및 편익성 등은 보통임.

2. 토지의 상황

■ 형상 및 이용상황

일련번호 2,3) 대체로 사다리형의 평탄한 토지이며, 공업용 건부지로 이용중임.

■ 인접 도로상태

공히 12m, 10m, 3m 정도의 포장도로에 3면이 접하며, 일련번호 2)는 남서측, 일련번호 3)은 북동측으로 중로3류(폭 12m~15m)를 주 진입도로 이용중임.

■ 토지이용계획 및 공법상 제한상태

일련번호 2,3) 공히, 계획관리지역, 산업개발진흥지구, 제2종지구단위계획구역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(500m이내의 지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농공단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>임.

■ 제시목록 외의 물건

별첨.지적 및 건물개황도 참조

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

■ 건물의 구조

일련번호 1,6) 철골조 칼라강판지붕 단층 건물로서,

벽체 : 판넬 및 강판잇기 등 마감,

바닥 : 콘크리트 마감,

일련번호 4) 철골조 샌드위치판넬지붕 단층 건물로,

벽체 : 무벽체임.

바닥 : 하드너 등 마감.

일련번호 4-1) 철근콘크리트조 및 조적조 슬래브지붕 3층 건물로,

외벽 : 치장벽돌 등 마감,

내벽 : 몰탈위 페인팅, 타일, 벽지 등 마감,

창호 : 샷시 창호 등 마가.

일련번호 5) 일반철골구조 기타지붕 단층 건물로,

벽체 : 강판잇기 등 마감,

바닥 : 하드너 등 마감.

■ 이용상황

일련번호 1,4,5,6) 공장으로 이용중임.

일련번호 4-1) 1층 : 사무실 및 식당, 2층 기숙사, 3층 계단 및 물탱크실로 이용중임.

■ 부대설비 등

일련번호 4-1)은 급·배수설비, 위생설비, 난방설비 등이 되어 있음.

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

■ 기계기구의 현상

기계기구 1) 하수슬러지연료탄 생산설비는 일부 소재불명 및 철거보관 상태로서, 관리상태 및 현상은 보통임.
기계기구 2) 콤팩트형 전기 건조기로서, 관리상태 및 현상 등은 양호시됨.

■ 보관장소

기계기구 1) 충청남도 청양군 화성면 장계리 627번지상에 소재하나, 기계기구 1-39)는 기계기구 2) 주변에 소재하였음.
기계기구 2) 충청남도 청양군 화성면 장계리 644번지상에 소재함.

5. 공작물의 현상

해당사항 없음.

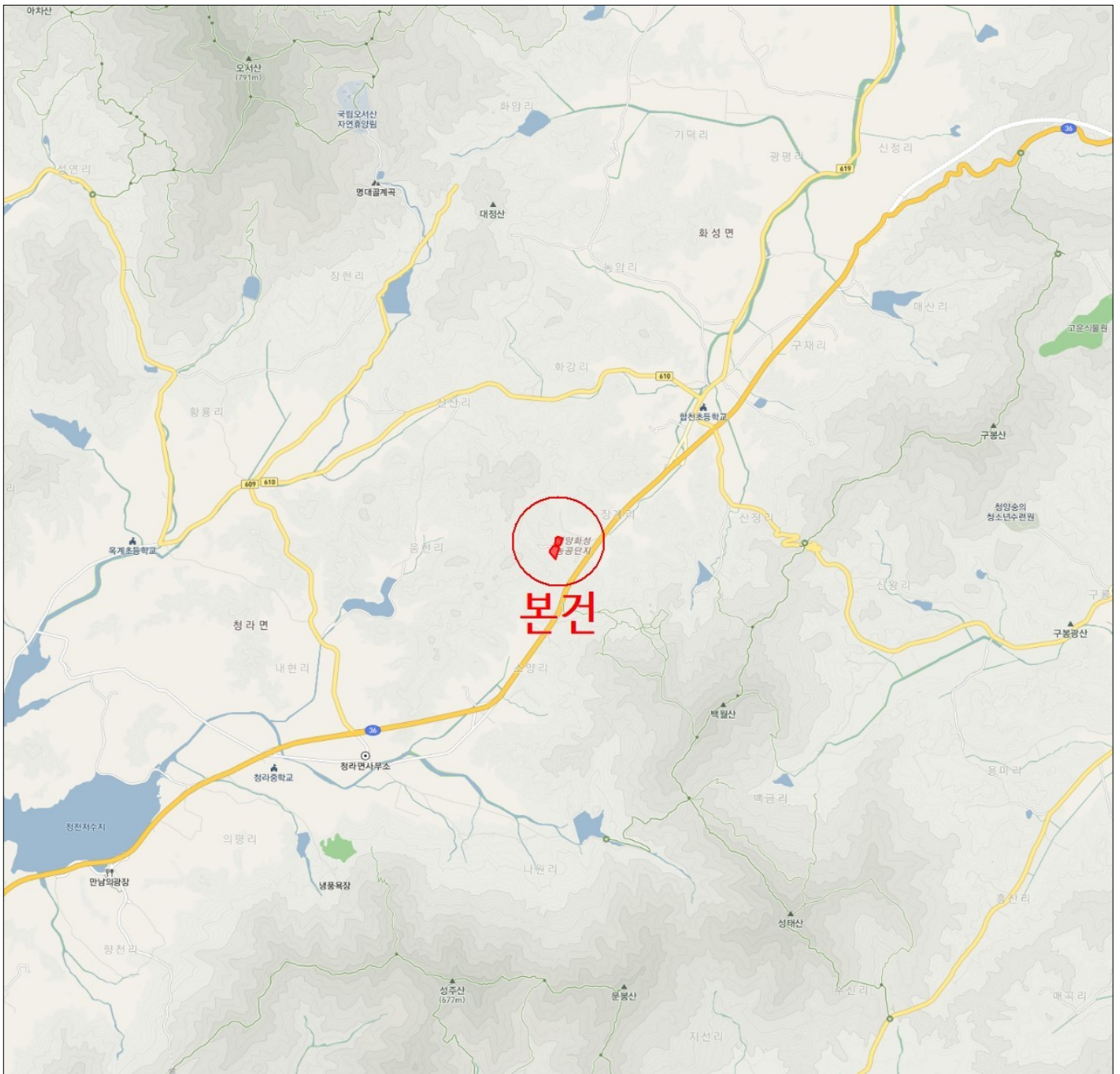
6. 기타참고사항

- 임대관계는 미상임.
- 본 업체는 1일 약 300ton 정도의 생산능력을 보유한 중소규모의 연료탄 생산업체로서, 주요원료는 하수슬러지 및 톱밥 등이고, 공정은 원자재 입고 - 건조 - 성형 - 냉각 - 포장 - 출고 등의 순임.

광역 위치도

소재지

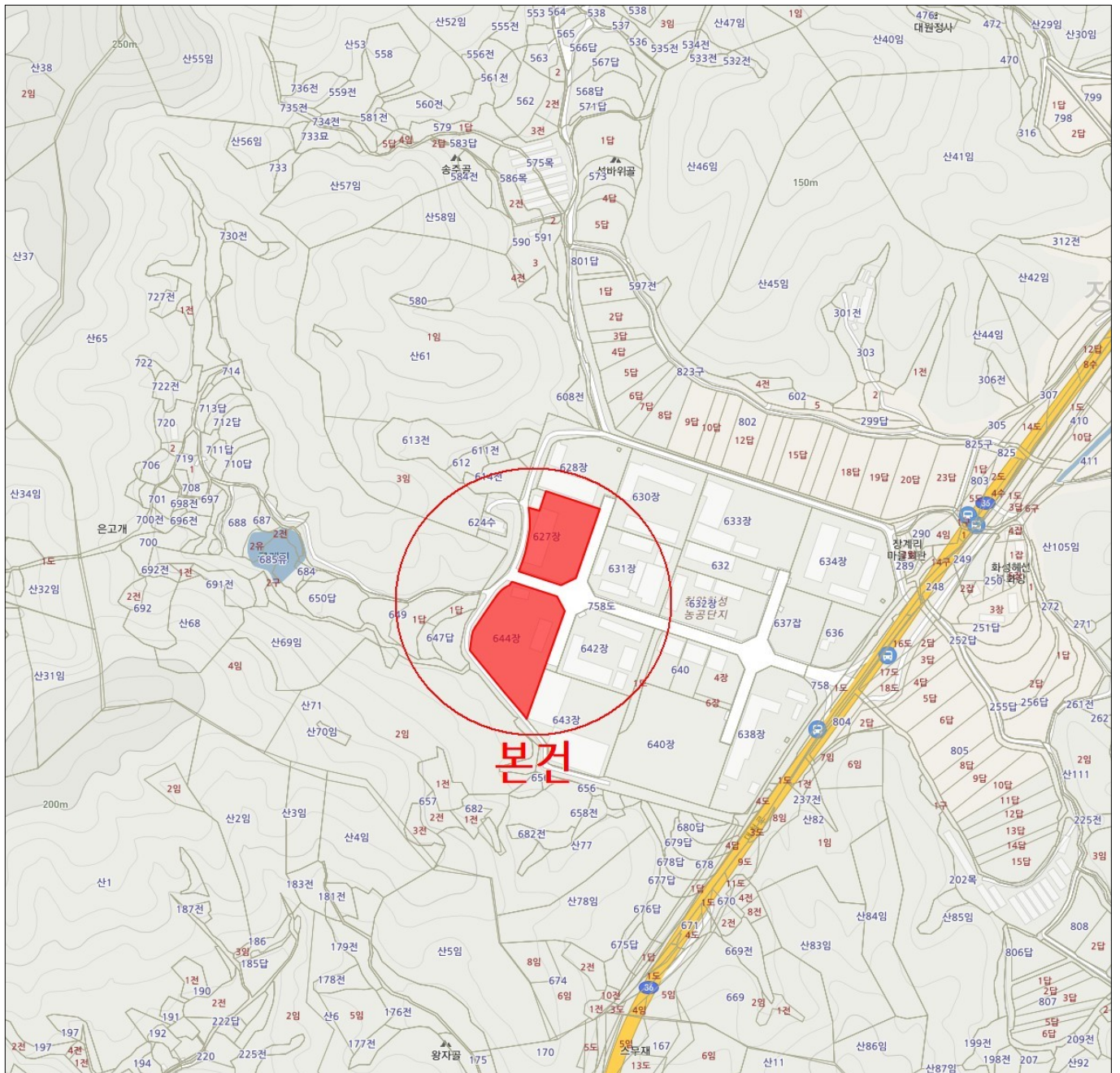
충청남도 청양군 화성면 장계리 627 외



상세위치도

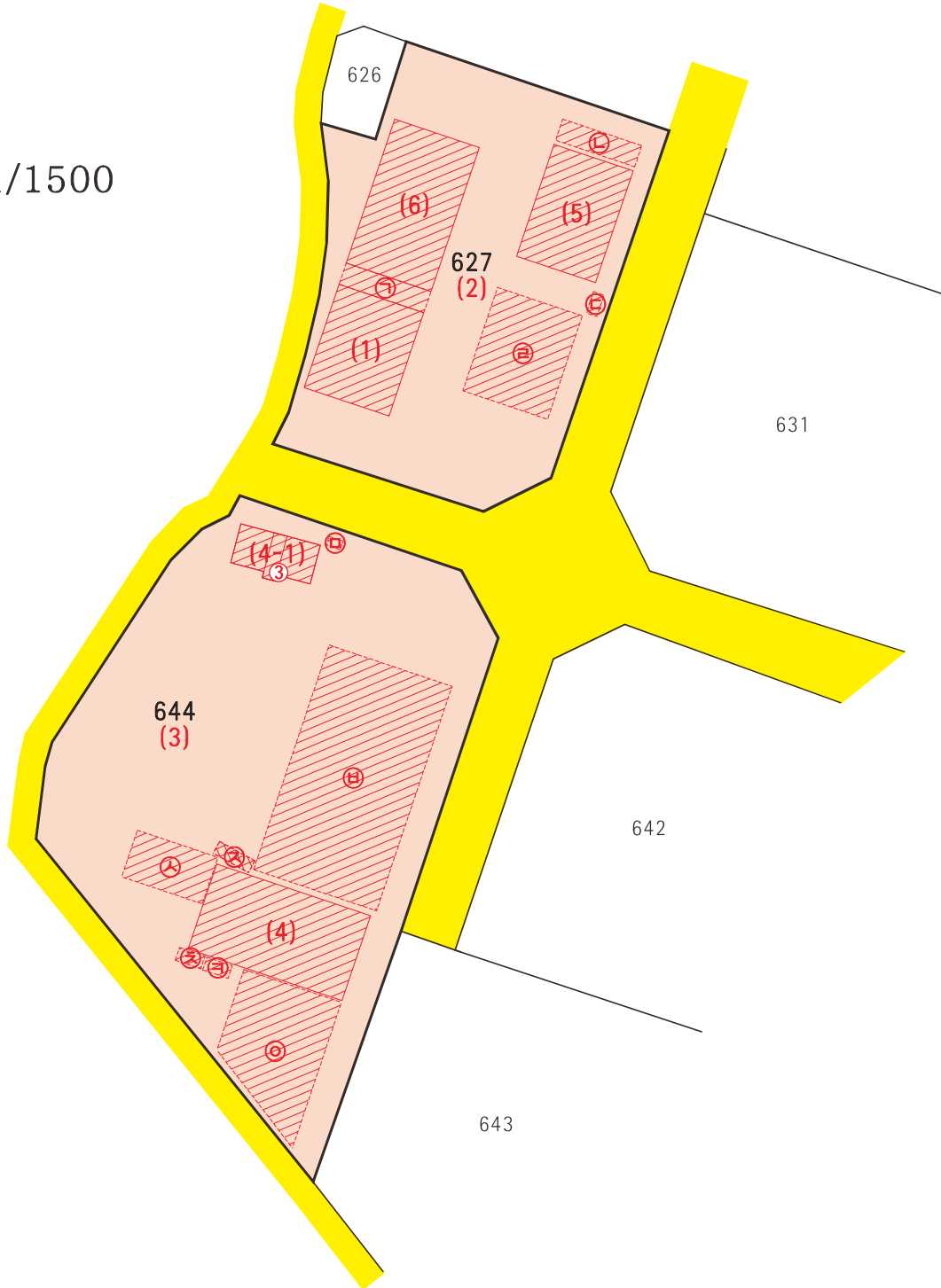
소재지

충청남도 청양군 화성면 장계리 627 외












지 적 및 건물 개 황 도

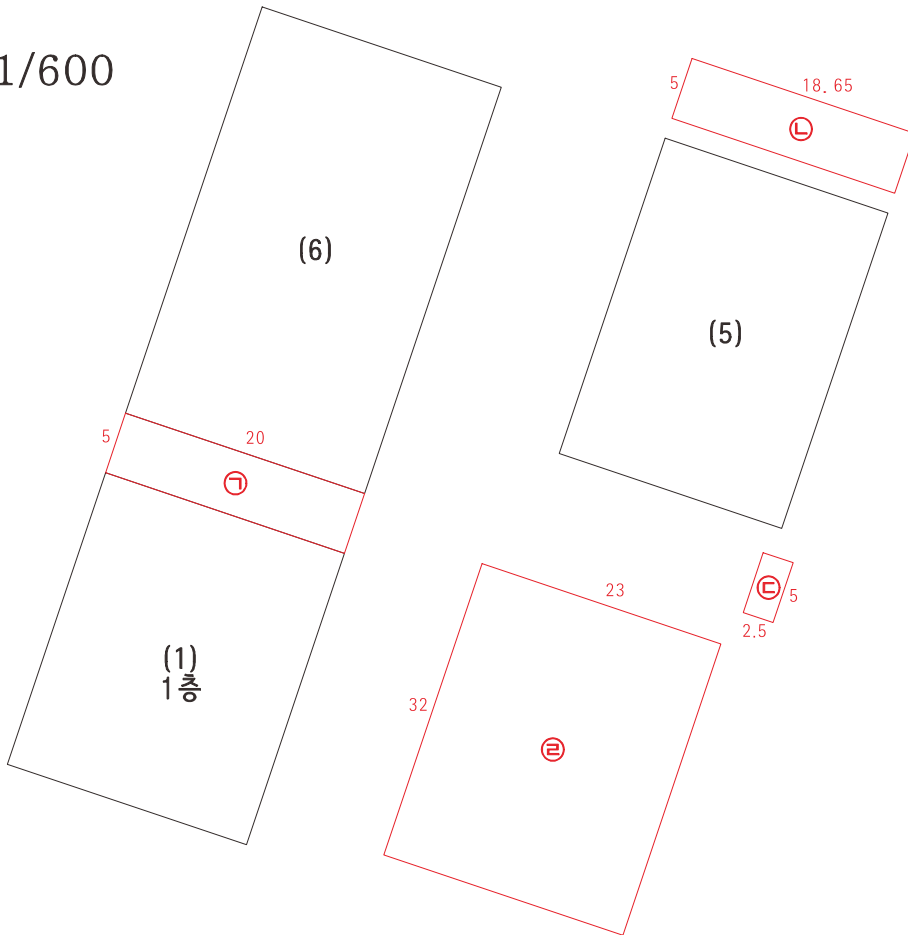
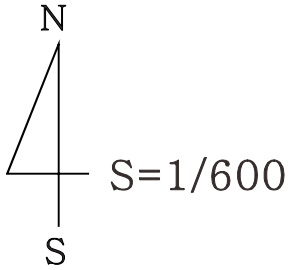
N
S=1/1500
S



범례










- | | | | | | |
|---|-----------|---|----------|---|-----------|
|  | 평가대상토지 |  | 용도지역구분선 |  | 평가건물 3층이상 |
|  | 도 로 선 |  | 평가건물 1 층 |  | 부합물 및 종물 |
|  | 계 획 도 로 선 |  | 평가건물 2 층 |  | 제 시 외 건 물 |

지 적 및 건 물 개 황 도

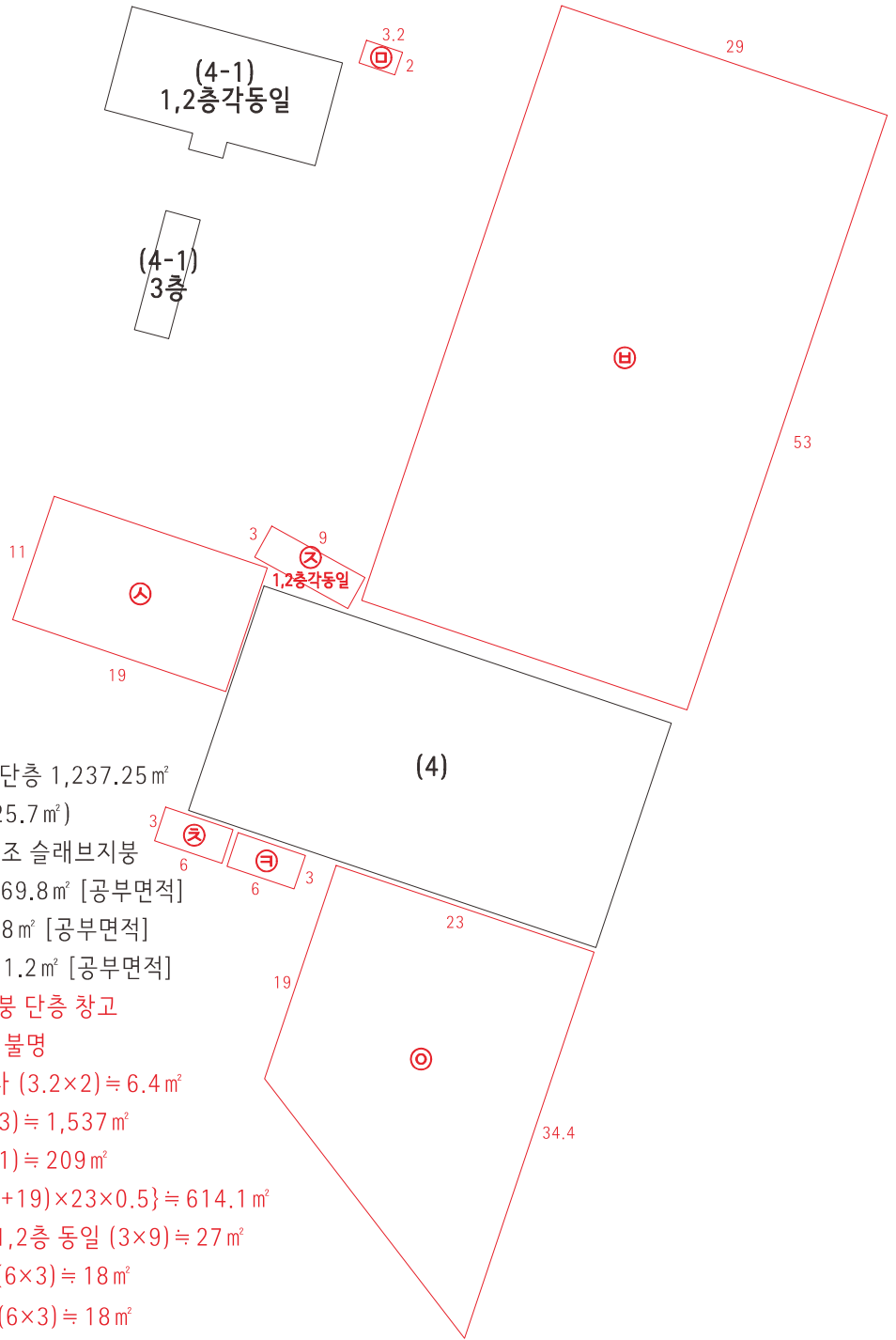
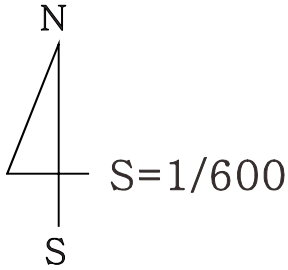


【 평가건물 】

- 일련번호(1) : 철골조 칼라강판지붕 공장 1층 488㎡ [공부면적]
2층 107.37㎡ [공부면적]-소재불명
- 일련번호(5) : 일반철골구조 기타지붕 1층 공장 492.36㎡ [공부면적]
- 일련번호(6) : 철골조 칼라강판지붕 단층 공장 680㎡ [공부면적]
- 기호㉠ : 철골조 칼라강판지붕 공장 (20×5) ≃ 100㎡
- 기호㉡ : 철골조 천막지붕 공장 (18.65×5) ≃ 93.2㎡
- 기호㉢ : 경량철골조 판넬지붕 기계실 (2.5×5) ≃ 12.5㎡
- 기호㉣ : 파이프조 천막지붕 공장 (23×32) ≃ 736㎡

범례	 평가대상토지	 용도지역구분선	 평가건물 3층이상
	 도로 선	 평가건물 1층	 부합물 및 종물
	 계획도로선	 평가건물 2층	 제 시 외 건 물

지 적 및 건 물 개 황 도



【평가건물】

일련번호 (4) : 철골조 샌드위치판넬지붕 단층 1,237.25㎡
[공부면적]-[사정면적 : 725.7㎡]

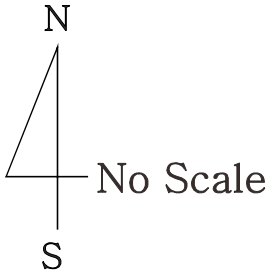
일련번호 (4-1) : 철근콘크리트조 및 조적조 슬래브지붕
 { 1층 : 사무실 및 식당 169.8㎡ [공부면적]
 2층 : 기숙사 2층 169.8㎡ [공부면적]
 3층 : 계단 및 물탱크 31.2㎡ [공부면적]

일련번호 (4-2) : 철골조 샌드위치판넬지붕 단층 창고
365㎡ [공부면적]-소재불명

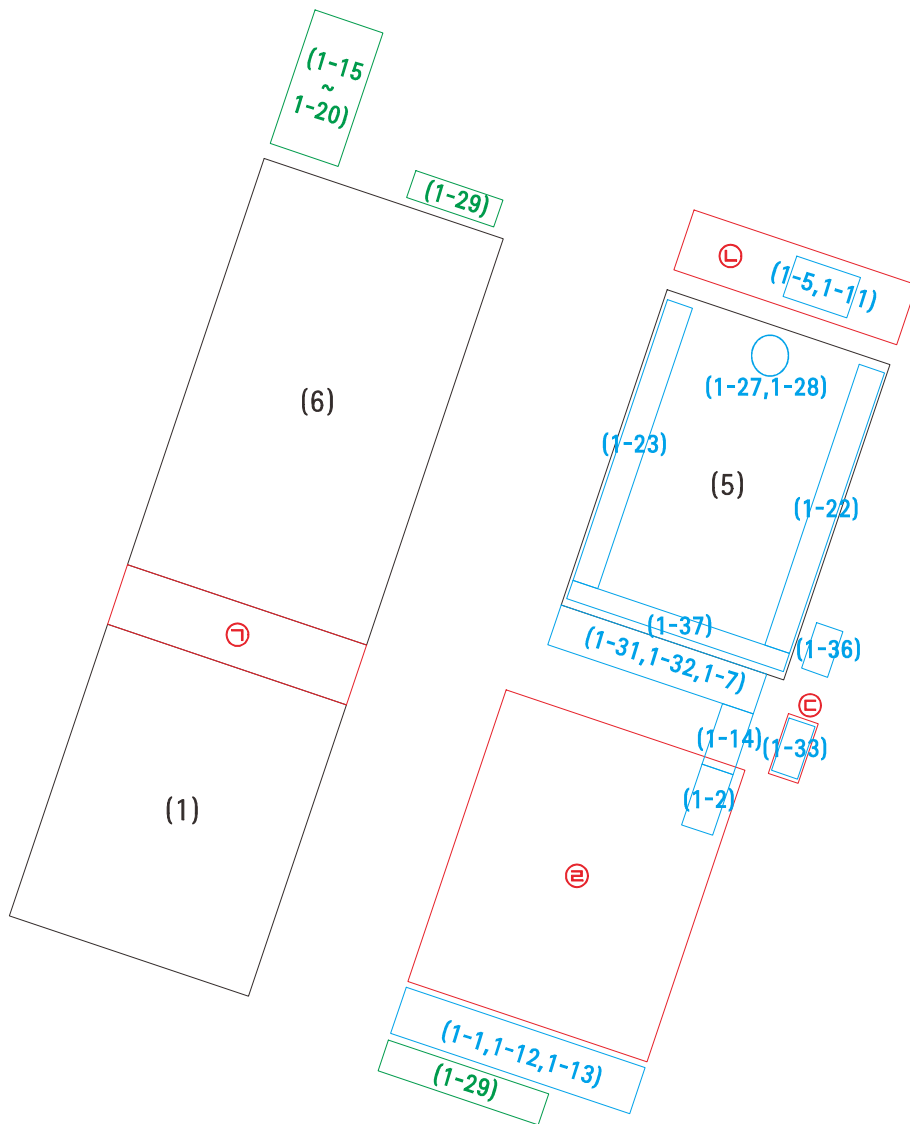
- 기호 ⊕ : 철근콘크리트조 슬래브지붕 견사 (3.2×2) ≃ 6.4㎡
- 기호 ⊗ : 파이프조 천막지붕 공장 (29×53) ≃ 1,537㎡
- 기호 ⊙ : 파이프조 천막지붕 공장 (19×11) ≃ 209㎡
- 기호 ⊚ : 파이프조 천막지붕 공장 {(34.4+19)×23×0.5} ≃ 614.1㎡
- 기호 ⊛ : 경량철골조 컨테이너 사무실등 1,2층 동일 (3×9) ≃ 27㎡
- 기호 ⊜ : 경량철골조 컨테이너 사무실등 (6×3) ≃ 18㎡
- 기호 ⊝ : 경량철골조 컨테이너 사무실등 (6×3) ≃ 18㎡

범례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층이상
		도 로 선		평가건물 1층		부합물 및 종물
		계 획 도 로 선		평가건물 2층		제 시 외 건 물

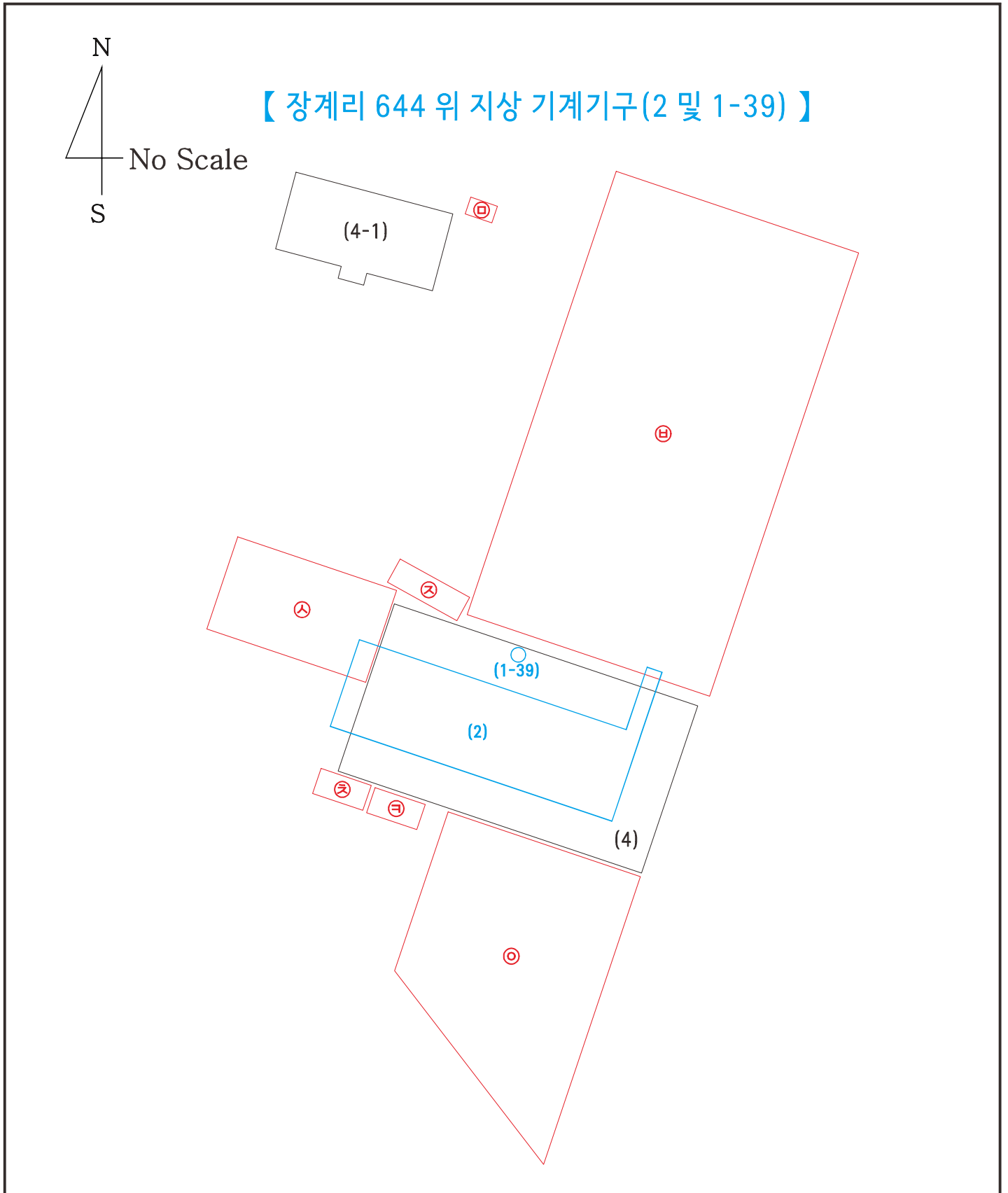
기 계 시 설 배 치 도



【장계리 627 위 지상 기계기구(1)】



기 계 시 설 배 치 도



사 진 용 지



【 1,6,ㄱ 】



【 1,6,ㄱ 】



【 2 】



【 2 】

사 진 용 지



【 2 출입구 】



【 2지상 수목 】



【 3 】



【 3,버,스 】

사 진 용 지



【 3 출입구 】



【 3지상 수목 】



【 4 】



【 4-1 】

사 진 용 지



【 4,ㄷ,ㄱ 】



【 5,ㄹ 】

사 진 용 지



【 기계기구 1-1 】



【 기계기구 1-2 】



【 기계기구 1-5,1-11 】



【 기계기구 1-7,1-14 】

사 진 용 지



【 기계기구 1-12,1-13 】



【 기계기구 1-15~1-20(철거보관) 】



【 기계기구 1-22,1-23,1-37 】



【 기계기구 1-27,1-28 】

사 진 용 지



【 기계기구 1-29 위치에 교체된 펠릿성형기(평가외) 】



【 기계기구 1-29(철거보관) 】



【 기계기구 1-29(철거보관) 】



【 기계기구 1-29에 교체된 펠릿성형기 】

사 진 용 지



【 기계기구 1-31,1-32 】



【 기계기구 1-31,1-32 】



【 기계기구 1-33 】



【 기계기구 1-36 】

사 진 용 지



【 기계기구 1-36 】



【 기계기구 2 】



【 기계기구 2 】



【 기계기구 2 】

사 진 용 지



【 기계기구 2 】



【 기계기구 2 】



【 기계기구 2 】

사 진 용 지



【 ㉠ 】



【 ㉡ 】



【 ㉢ 】



【 ㉣ 】

사 진 용 지



【 □ 】



【 ▨ 】



【 ▨ 】



【 ○ 】

사 진 용 지



【 ㄴ 】



【 ㄴ 】