

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 최민호 소유물건(2025타경945)

의뢰인: 대전지방법원 사법보좌관 강수현

감정평가서번호: HWR202502-A05

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.

한우리감정평가사사무소

(공장)감정평가표

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

감정평가사 (인)
손정숙

감정평가액	구억구천칠백일십팔만이천육백원정(₩997,182,600.-)		
-------	----------------------------------	--	--

의뢰인	대전지방법원 사법보좌관 강수현	감정평가 목적	법원경매	
제출처	대전지방법원 경매9계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	최민호 (2025타경945)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.03.05	2025.02.25 ~ 2025.03.05	2025.03.06

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지		338.3	토지	338.3	2,360,000	798,388,000
건물		247.37	건물	247.37	-	186,024,600
기계기구		1식	기계기구	1식	10,820,000	10,820,000
제시외 물건		2식	제시외 물건	2식	-	1,950,000
합계						₩997,182,600

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 대전광역시 대덕구 오정동 소재 '오정중학교' 남동측 인근에 위치하고 있는 공장 (토지, 건물 및 기계기구)으로서 대전지방법원 경매목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 대상 물건

1) 토지

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도지역	형상 지세	2024년 개별지가(원/㎡)
							공법상제한사항 등
2	대전광역시 대덕구 오정동 340-17	대	338.3	공업용 건부지	제2종일반 주거지역	장방형 평지	907,000
							가축사육제한구역 철도보호지구

2) 건물

기호	구조	층	면적(㎡)	용도	사용승인일
1	일반철골구조 샌드위치패널지붕 2층	1층	185	공장	2020.05.08
		2층	62.37	사무소	2020.07.28. (증축)

3) 기계기구

「공장 및 광업재단 저당법」 제6조 목록 제2020-25호에 의한 기계기구목록 있음('기계기구 가액의 산출근거' 참고)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 기준시점은 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.03.05일을 기준시점으로 하였음.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대하여 공부와의 부합 여부, 물건의 존재여부, 의뢰목록과 동일성 여부에 대한 확인 등 현황을 면밀히 조사하고 대상 물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항 등에 대하여 2025.02.26.~2025.02.28일에 현장 방문하여 실지조사하였음.

5. 기준가치 및 감정평가 조건

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가 하였으며, 별도의 감정평가 조건은 없음.

6. 기타사항

1) 본건 평가시 물적 동일성의 확인(소재지, 면적 등)은 귀 제시목록 및 관련공부 등을 기준하였으며, 본건의 위치는 관련공부 및 점유현황 등을 참고한 목적에 의한 것이며 정확한 경계 및 위치, 면적 등의 확인을 위해서는 별도의 측량을 요함.

2) 제시외 건물은 개략적인 실측에 의거 면적을 산정 하였으나 정확한 경계 및 위치, 면적 등은 측량을 요하며, 제시외 건물의 소유권 관계 및 일괄경매 여부, 합법적인 건축 여부 등은 재확인하시기 바람.

3) 본건 평가에 있어 건물의 2층 증축부분은 건물가액에 감안하여 평가하였으며, 화단, 바닥 포장, 담장, 출입문, 경제적 가치가 미미한 수목, 기타 시설물 등은 토지.건물과 분리가 용이하지 않고 분리시에 비용이 과다하게 발생하는 점, 일괄로 거래되는 관행 등을 감안하여 토지.건물에 포함하여 평가하였으니 경매진행 및 참여시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 본건은 「공장 및 광업재단 저당법」 제6조 의한 목록 제2020-25호 기계기구 있으며 기계기구 위치는 현장조사일 기준으로 표시하였으나 기계기구의 특성상 이동이 용이하여 위치 변경 가능성 있으며, 정상작동 및 사양의 동일성 여부는 별도로 확인하시기 바람.

5) 본건 평가시 인용한 거래사례 및 평가전례 등은 개인정보보호 관계로 표기시 세부지번은 ○○처리하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가 방법

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가에 관한 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거 평가하였음.

1. 감정평가의 관련 규정 등

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

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)

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

■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.
- ③ 감정평가법인등은 법 제3조제1항 단서에 따라 적정한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 감정평가에 관한 규칙 제15조(건물의 감정평가)

① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

2. 감정평가방법의 적용

- 1) 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가에 관한 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거 평가하였음.
- 2) 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조에 따라 대상물건 개별로 감정평가하되, 거래사례, 평가전례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.
- 3) 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 평가하되, 규칙 제12조에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여 최종적인 감정평가액을 결정하였음.
- 4) 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 구조, 사용자재, 시공정도, 부대설비 및 관리상태 등을 종합참작한 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였고, 감가수정은 정액법에 의거하였으며, 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가를 병용하여 평가할 수 있으며, 건물의 특성상 비교방식이 곤란하고 적정한 임대사례 및 환원이율의 적용 등 수익방식을 적용하는 것도 곤란하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조제2항 단서에 의거 다른 감정평가방법에 의하여 산출된 시산가액과 합리성 검토는 생략하였음.
- 5) 기계기구는 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」에 의거 원가법을 적용하여 평가하였고, 재조달원가는 기준시점 당시 같거나 비슷한 물건을 재취득하는 데에 드는 비용으로 하고, 감가수정은 정률법을 적용하되, 현상 및 관리상태 등을 고려하여 평가하였음. 또한 기계기구의 거래사례 포착이 어렵고 적정한 임대사례 및 환원이율의 적용 등 수익방식을

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

적용하는 것도 곤란하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조제2항 단서에 의거 다른 감정평가방법에 의하여 산출된 시산가액과 합리성 검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법 적용

1) 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조제2항에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역에 소재하는 표준지를 선정하였음.

(공시기준일 : 2025.01.01)

소재지	지목	면적(㎡)	이용 상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
					기타제한		
대전광역시 대덕구 오정동 332-7	대	376.9	공업용	2종일주	소로한면	세장형 평지	942,200
					교육환경보호 구역 기타		

2) 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조제2항제2호에 근거하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률을 적용하였으며, 기준시점 당시에 미고시된 월의 지가변동률은 직전 지가변동률을 연장하여 적용하였음.

기 간	변동률	비 고
2025.01.01 ~ 2025.03.05	0.043% (1.00043)	대전광역시 대덕구 (25.01.01~25.03.05) (주거) 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.021 (1 + 0.00021) * (1 + 0.00021 * 33/31) ≒ 1.00043

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 지역요인

지역요인 비교는 비교표준지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용과 대상토지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용함.

결정의견	비교표준지와 본건은 인근지역 및 동일수급권내 유사지역 내에 소재하며, 대체로 동일·유사한 가격형성 요인을 가지고 있는바, 지역요인은 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 개별요인 비교

[공업지대]

조건	항목	세항목	격차율	비고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건은 비교표준지 대비 가로의 폭 등에서 가로조건 대체로 대등함
		포장		
		계통의 연속성		
접근조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 접근성	1.00	본건은 비교표준지 대비 접근조건 대체로 대등함
		철도전용인입선		
		전용부두		
환경조건	공급 및 처리 시설의 상태	동력자원	1.00	본건은 비교표준지 대비 환경조건 대체로 대등함.
		공업용수		
		공장배수		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지조건	면적, 형상 등	면적	1.00	본건은 비교표준지 대비 획지조건 대체로 대등함
		형상		
		고저		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	본건은 비교표준지 대비 행정적조건 대체로 대등함
		규제의 정도		
		기타규제		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	본건은 비교표준지 대비 기타조건 등 대체로 대등함.
		기타		
격차율 누계			1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 그 밖의 요인 보정

(1) 인근 거래사례

[자료출처: 감정평가정보체계(KAIS), 등기사항전부증명서]

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	거래단가 (원/㎡) (건물포함)	거래가액	거래시점
		건물		이용상황			
#1	오정동 33○-2○	대	301.5	2종일주	3,084,577	930,000,000	2024.08.05
		건물	180.32	공업용			
#2	오정동 32○-○	대	340.3	2종일주	2,321,481 (매매 후 철거)	790,000,000	2022.07.19
		건물	144	공업용			

(2) 인근 평가전례

[자료출처: 한국감정평가사협회]

기호	소재지	지목	토지면적 (㎡)	용도지역	평가 목적	토지단가 (원/㎡)	기준시점
㉠	오정동 33○-2○	대	207.6	2종일주	담보	2,360,000	2024.08.01
㉡	오정동 33○-1○	대	1,643	2종일주	취득 처분	2,340,000	2023.07.21

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 그 밖의 요인 보정률의 결정

① 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

“감정평가에 관한 규칙” 제14조제2항과 대법원 판례(대법원 2004.05.14 선고 2003다 38207 판결 등), 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538) 등의 취지에 따라 인근지역 및 동일수급권내 유사지역과의 가격균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적절히 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정의 필요성이 인정됨.

② 그 밖의 요인 보정치의 산식

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{사례기준 표준지 평가(사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인)}}{\text{표준지공시지가 시점수정(공시지가} \times \text{시점수정)}}$$

③ 그 밖의 요인 보정률의 산출

㉠ 그 밖의 요인 보정에 적용할 사례선택

기호	소재지	지목	토지면적 (㎡)	용도지역	평가목적	토지단가 (원/㎡)	기준시점
㉠	오정동 330-20	대	207.6	2종일주	담보	2,360,000	2024.08.01

- 거래사례 및 평가전례 중 용도지역, 이용상황의 동일성 및 유사성, 지리적 인접성, 시점수정의 가능성, 적정가격 및 인근가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 본건과 비교가능성이 높고 최근 기준시점인 상기의 사례를 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉔ 그 밖의 요인 보정치 산정

구분	단가 (원/㎡)	사정보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	
비교사례 기준	2,360,000	1.00	1.00030	1.000	1.000	2,360,708	
비교표준지 기준	942,200	-	1.00043	-	-	942,605	
비교사례기준(#B)		비교표준지기준(#A)		격차율(#B/#A)			
2,360,708		942,605		2.504			
산출근거	사정보정	별도의 사정이 개입되지 않은 정상적인 사례로 판단됨.					
	시점수정	기 간	변동률	비 고			
		2024.08.01 ~ 2025.03.05	0.030% (1.00030)	대전광역시 대덕구 (24.08.01~25.03.05) (주거) 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.093 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.031 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : -0.043 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : -0.065 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : -0.029 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.021 $(1 + 0.00093) * (1 + 0.00031) * (1 - 0.00043) * (1 - 0.00065) * (1 - 0.00029) * (1 + 0.00021) * (1 + 0.00021 * 33/31)$ ≒ 1.00030			
	지역요인	인근 및 유사지역에 위치하며 지역요인 대등함.					
	개별요인	가로조건	접근조건	자연조건 환경조건	획지조건	행정조건	기타조건
1.00		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비교표준지는 사례 대비 개별요인 대체로 대등함							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉔ 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기에서 분석한 인근지역의 거래사례, 평가선례 및 유사부동산의 가격수준, 감정평가의 현실화 정도, 평가목적, 기타 지가에 미치는 영향 등을 종합 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

그 밖의 요인 보정치	2.50
-------------	------

6) 공시지가기준법에 의한 토지가액의 산정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
2	942,200	1.00043	1.000	1.000	2.50	2,356,513	2,360,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법의 적용

상기 공시지가기준법에 의한 가액의 합리성을 검토하기 위하여 거래사례비교법을 적용하였으며, 거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황과 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법임.

1) 거래사례선정

(1) 거래사례 선정내역

[자료출처: 감정평가정보체계(KAIS), 등기사항전부증명서]

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역	거래단가 (원/㎡)	거래가액①	거래시점
		건물		이용상황			
#1	오정동 33○-2○	대	301.5	2종일주	3,084,577	930,000,000	2024.08.05
		건물	180.32	공업용			
<p>- 사례 건물의 개요 : 일반철골구조, 사용승인일 2022.08.01 연면적: 180.32 ㎡</p> <p>- 건물추정가 : 1,000,000 /㎡ X 38 / 40 건물가액(②): 950,000 X 180.32 = 171,304,000</p> <p>- 토지 배분가액 : ① - ② = 930,000,000 - 171,304,000 = 758,696,000</p> <p>- 사례 토지 단가 : 758,696,000 / 301.5 = 2,516,405 /㎡</p>							

(2) 거래사례 선정사유

인근지역에 있는 거래사례 중에서 대상물건과 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하고, 지리적으로 근거리에 소재하며, 거래가격의 적정성 및 비교적 최근에 거래된 사례로서 비교가능성이 높은 상기의 사례#1을 비교거래사례로 선정하였으며, 사례 #2는 최근의 사례가 아닌바 선정에서 제외하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 사정보정

사정보정이란 거래사례의 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에는 사정보정을 통해 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

결정의견	본 비교사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.
사정보정치	1.00

3) 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조제2항제2호에 근거하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률을 적용하였으며, 기준시점 당시에 미고시된 월의 지가변동률은 직전 지가변동률을 연장하여 적용하였음.

기 간	변동률	비 고
2024.08.05 ~ 2025.03.05	0.018% (1.00018)	대전광역시 대덕구 (24.08.05~25.03.05) (주거) 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.093 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.031 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : -0.043 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : -0.065 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : -0.029 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.021 $(1 + 0.00093 * 27/31) * (1 + 0.00031) * (1 - 0.00043) * (1 - 0.00065) * (1 - 0.00029) * (1 + 0.00021) * (1 + 0.00021 * 33/31)$ ≒ 1.00018

4) 지역요인

지역요인 비교는 사례가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용과 대상토지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

결정의견	거래사례와 대상토지는 인근지역 내에 소재하며, 대체로 동일. 유사한 가격형성 요인을 가지고 있는바, 지역요인은 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 개별요인 비교

[공업지대]

조 건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건은 사례 대비 가로조건 대체로 대등함
		포장		
		계통의 연속성		
접근 조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 접근성	1.00	본건은 사례 대비 접근조건 대체로 대등함
		철도전용인입선		
		전용부두		
환경 조건	공급 및 처리 시설의 상태	동력자원	1.00	본건은 사례 대비 환경조건 대체로 대등함.
		공업용수		
		공장배수		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 형상 등	면적	1.00	본건은 사례 대비 획지조건 대체로 대등함
		형상		
		고저		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	본건은 사례 대비 행정적 조건 대체로 대등함.
		규제의 정도		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건은 사례 대비 기타조건 등 대체로 대등함.
		기타		
격차율 누계			1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 거래사례비교법에 의한 토지가액의 산정

기호	거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
2	2,516,405	1.00	1.00018	1.000	1.000	2,516,858	2,520,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 건물가액의 산출근거

1. 재조달원가의 산정

1) 건물신축단가 예시

[출처: 건축물 재조달원가 자료집(2024), 한국부동산연구원 발행]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
05-01-06-10	일반공장	철골조//철골지붕틀/ 샌드위치패널/6.0m	3	799,000	35 (30~40)
05-01-06-10	일반공장	철골조//철골지붕틀/ 샌드위치패널/9.0m	3	972,000	35 (30~40)
04-01-06-10	사무실 (조립식사무실)	경량철골조/경량철골지붕틀/ 샌드위치패널	5	640,000	35 (30~40)

2) 부대설비 보정단가 결정

[출처: 건물신축단가표 등]

설비종류	설비내역	보정단가
전기설비	전기설비 등	재조달원가에 감안
위생설비·급배수설비	기본적인 위생·급배수설비 등	
기타설비	기타설비 등	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 재조달원가의 산정

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 상기사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고 평가목적, 부대설비 등을 감안하여 본건에 적용할 재조달원가를 아래와 같이 결정함.

기호	구조	층	면적(㎡)	재조달원가(원/㎡)	용도
1	일반철골구조 샌드위치패널지붕	1층	185	900,000	공장
	2층	2층	62.37	650,000	사무소

2. 건물단가의 산정

감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가요인, 기능적 감가요인, 경제적 감가요인 등 가치 하락요인 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 감가수정을 할 때에는 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법이 대상물건에 가장 적합하여 적용하되, 2층 증축부분 등을 감안하여 평가하였음.

기호	구분	재조달원가	전경제적 내용연수	잔존경제적 내용연수	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)
1	1층	900,000	40	36	36/40	810,000
	2층	650,000	40	36	36/40	580,000

- 잔존가치율 = 잔존경제적 내용연수/전경제적 내용연수

- 2층 증축부분의 장래보존연수는 기존 건물의 장래보존연수 범위내에서 관찰감가함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 기계기구가액의 산출근거

기계기구는 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」에 의거 원가법을 적용하여 평가하였고, 제조달원가는 기준시점 당시 같거나 비슷한 물건을 재취득하는 데에 드는 비용으로 하고, 감가수정은 정률법을 적용하되, 경과년수는 실제 가동시기를 감안하여 관찰감가를 병용하여 평가하였음.

기호	명칭·규격·용량 등	제작자	제작년도	내용연수	잔존연수	잔존가율	제조달원가	평가액 단가(원)
3	호이스트 2.8톤	미상	미상	15	11	0.541	20,000,000	10,820,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

VI. 감정평가액 결정의견

1. 토지

1) 시산가액

기호	공시지가기준법에 의한 시산가액 단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액 단가(원/㎡)
2	2,360,000	2,520,000

2) 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.

거래사례비교법에 의한 시산가액은 거래 당시의 시장상황을 반영한 가액이나 거래당사자간의 정보 불균형, 거래의 필요성과 협상력 차이 등의 이유로 변동성이 있는 가격으로서 안정성이 높은 공시지가기준법에 의한 시산가액과의 차이가 발생할 수 있는 점을 고려하였으며, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 거래사례비교법에 의한 토지가액을 비교한 결과 공시지가 기준 시산가액의 적정성이 인정되는바, 본건 토지에 대한 감정평가액은 주된 평가방법인 공시지가 기준법에 의한 감정평가액으로 최종 결정하였음.

3) 토지 감정평가액의 결정

기호	단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액
2	2,360,000	338.3	798,388,000
토지 감정평가액 합계			798,388,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 건물

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법을 적용하였고, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조제2항 단서에 의거 건물의 특성상 비교방식이 곤란하고 적정한 임대사례 및 환원이율의 적용 등 수익방식을 적용하는 것도 곤란하여 다른 감정평가법에 의하여 산출된 시산가액과 합리성 검토는 생략하고 원가법에 의한 감정평가액으로 결정하였음.

기호	구분	용도	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액
1	1층	공장	185	810,000	149,850,000
	2층	사무소	62.37	580,000	36,174,600
(건물) 소 계					186,024,600
제시외 물건	㉠	창고 등	15	일괄	750,000
	㉡	차양시설 등	20	일괄	1,200,000
(제시외 물건) 소 계					1,950,000
합 계					187,974,600

- 상세내역은 후첨 “감정평가명세표” 참고

3. 기계기구

기계기구는 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」에 의거 원가법을 적용하여 평가하되 물건 특성상 거래사례 포착이 어렵고 적정한 임대사례 및 환원이율의 적용 등 수익방식을 적용하는 것도 곤란하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조제2항 단서에 의거 다른 감정평가방법에 의하여 산출된 시산가액과 합리성 검토는 생략하고 원가법에 의한 감정평가액으로 결정하였음.

기호	명칭·규격·용량 등	평가액 단가(원)	수량 (식,ea)	감정평가액
3	호이스트 2.8톤	10,820,000	1	10,820,000

- 상세내역은 후첨 “기계기구 감정평가명세표” 참고

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가액 합계

기 호	구 분	감 정 평 가 액
1	건물	186,024,600
2	토지	798,388,000
3	기계기구	10,820,000
㉠~㉡	제시외 건물	1,950,000
합 계		997,182,600

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	대전광역시 대덕구 오정동 [도로명주소] 대전광역시 대덕구 오정로41번길 28-4	340-17 위 지상	사무소	일반철골구조 샌드위치 패널지붕 2층						
					1층	185	185	810,000	149,850,000	900,000 x 36/40 현황"공장"
					2층	62.37	62.37	580,000	36,174,600	650,000 x 36/40
2	대전광역시 대덕구 오정동	340-17	대	제2종일반 주거지역	338.3	338.3	2,360,000	798,388,000		
소 계								₩984,412,600		
	(제시외 물건)									
㉠	대전광역시 대덕구 오정동	340-17 위 지상	창고 등	철파이프조	(15)	15	일괄	750,000	1층 소재 관찰감가 실측사정	
㉡	동소	"	차양시설 등	철파이프조	(20)	20	일괄	1,200,000	1층 소재 관찰감가 실측사정	
소 계								₩1,950,000		
합 계								₩986,362,600.-		
				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 (3)	호이스트 2.8톤	미상	1식	10,820,000	10,820,000	20,000,000 x 0.541(11/15) 관찰감가
합 계					₩10,820,000.-	
	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 대전광역시 대덕구 오정동 소재 "오정중학교" 남동측 인근에 위치하며, 주위는 공장, 단독주택, 소규모 근린생활시설 등이 혼재된 시가지주변 공장지대로서 제반 주위환경은 보통임

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량접근 가능하며 간선도로와의 거리, 대중교통인 버스노선 및 배차간격 등을 고려시 제반 교통상황은 보통임

(3) 형태 및 이용상태

본건은 대체로 장방형의 평지로서 공업용 건부지로 이용 중임

(4) 인접 도로상태

본건은 남서측으로 약8m 포장도로에 접하여 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 철도보호지구<철도안전법>임.

(6) 제시목록 외의 물건

-

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

-

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

기호(1): 일반철골구조 샌드위치패널지붕 2층으로서,

외 벽 : 판넬잇기 마감 등

내 벽 : 판넬잇기 마감 등

창 호 : 샷시 창호임.

(2) 이용상태

공장 및 사무소로 이용 중임.

(3) 설비내역

본건은 급배수설비, 위생설비, 전기설비, 기타 설비 등 되어 있음

(4) 부합물 및 종물

본건 부합물 및 종물로서 제시외 건물(㉠~㉡)이 소재함(후첨 "건물개황도 및 사진용지" 참고)

(5) 공부와의 차이

본건은 공부상 사무소이나 현황 1층 부분은 공장으로 이용 중임.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계 미상임.

2)본건의 내부상태는 표준적인 설비 및 이용상황 등을 기재하고 평가하였는바, 경매진행 및

건물감정평가요항표

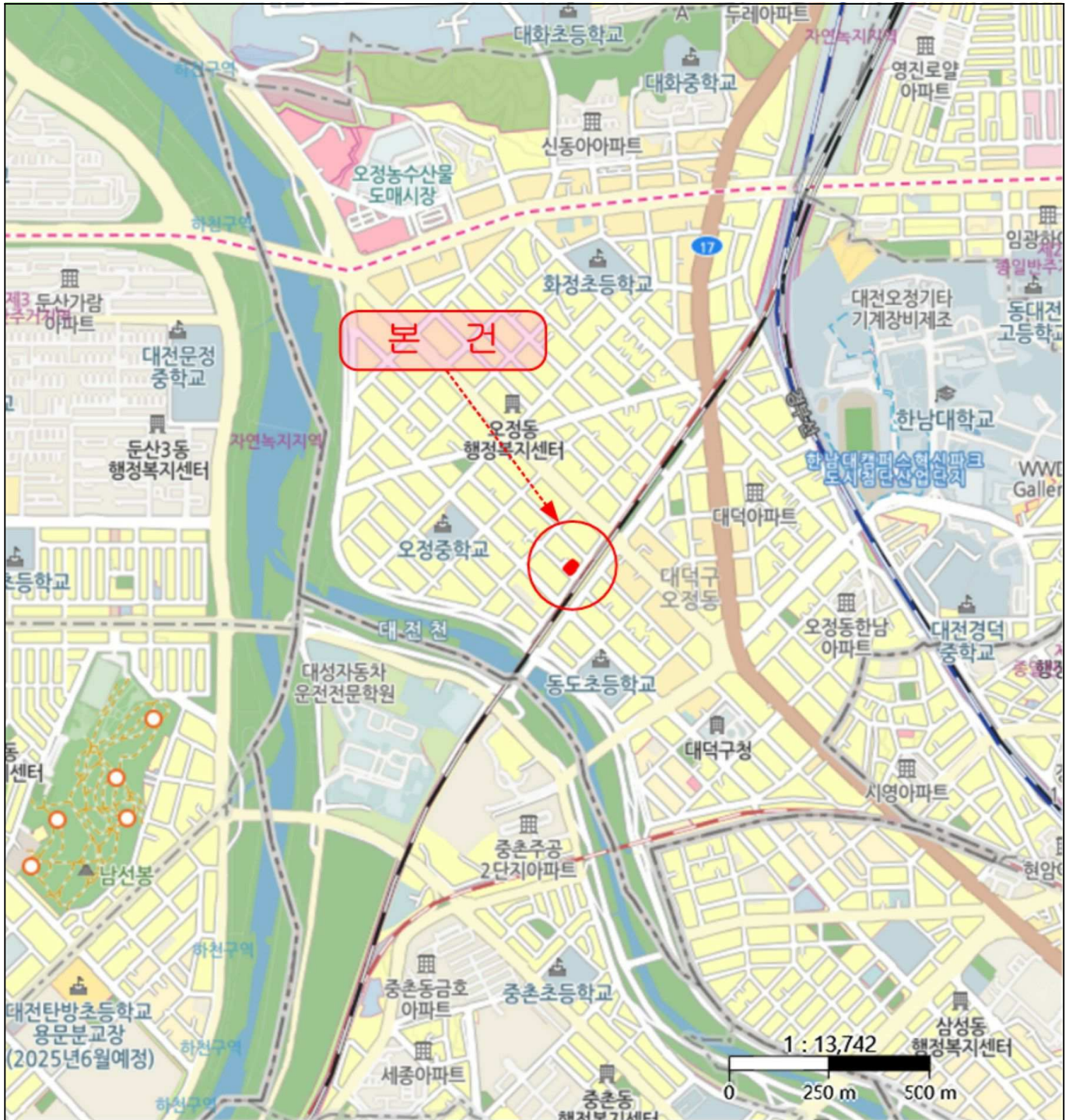
- | | | |
|--------------|-------------|------------------------|
| (1) 건물의 구조 | (2) 이용상태 | (3) 설비내역 |
| (4) 부합물 및 종물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

참여시 재확인하시기 바람.

광역 위치도



소재지 대전광역시 대덕구 오정동 340-17



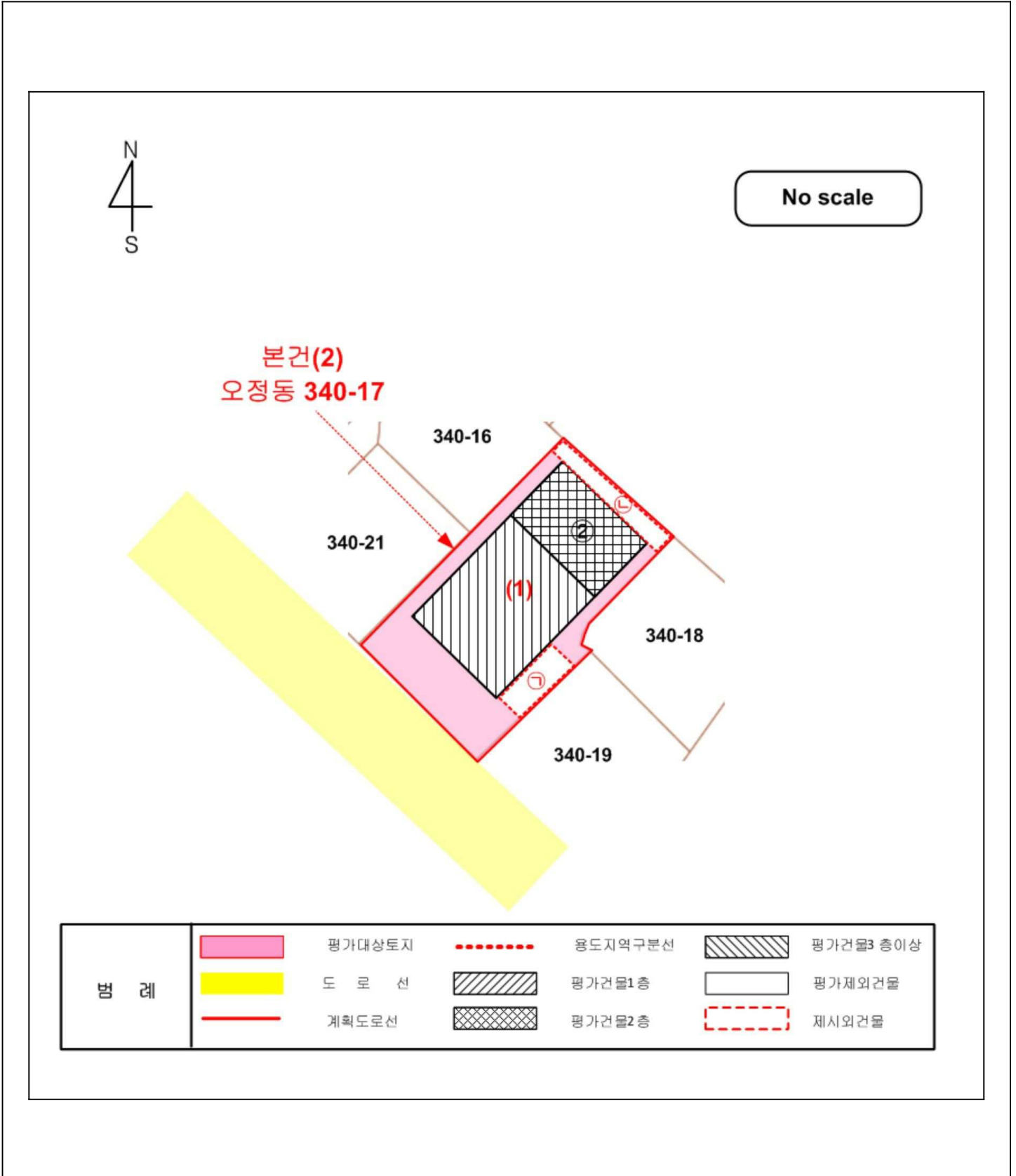
위치도



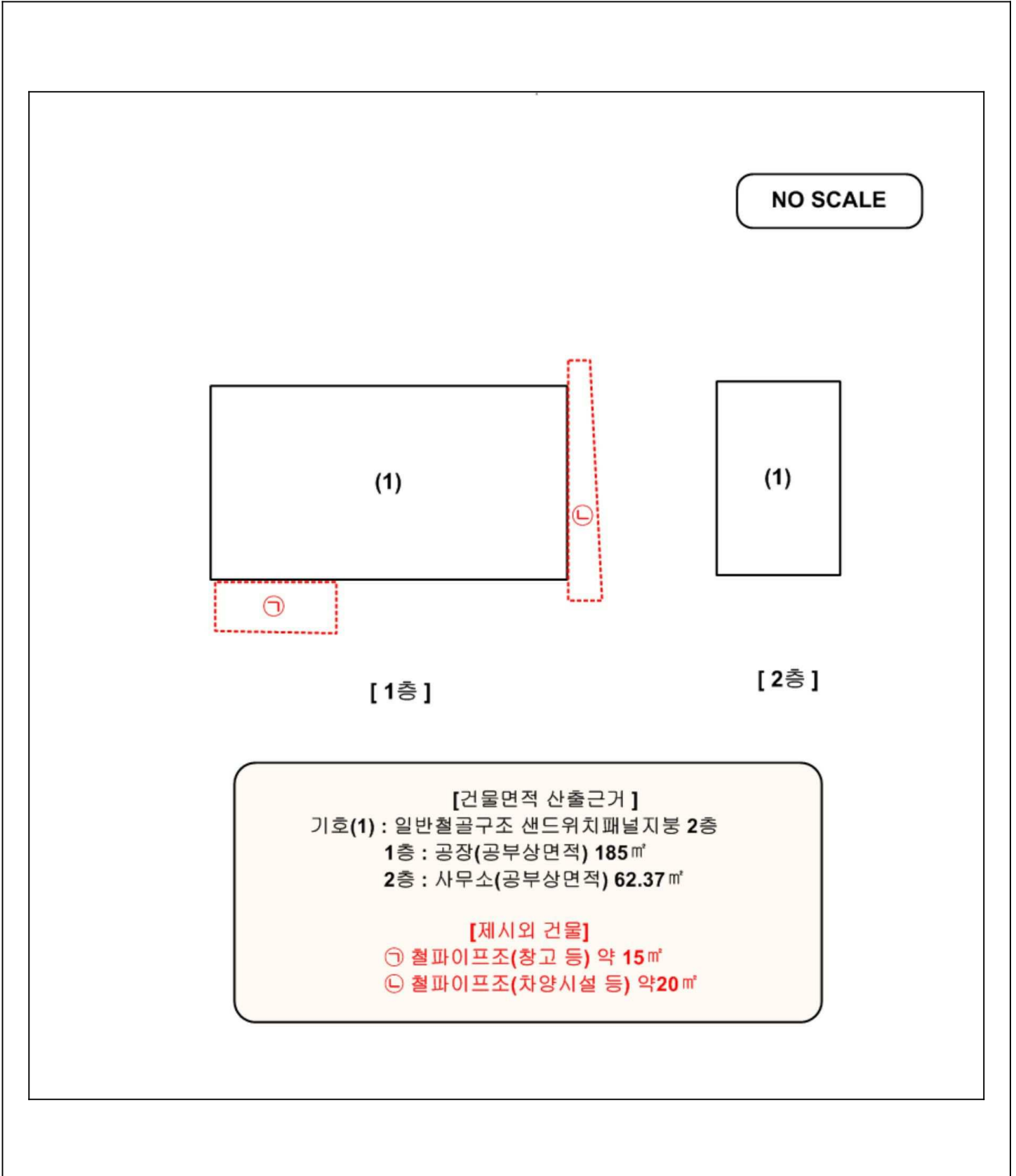
소재지	대전광역시 대덕구 오정동 340-17
-----	----------------------



지 적 도



건물개황도

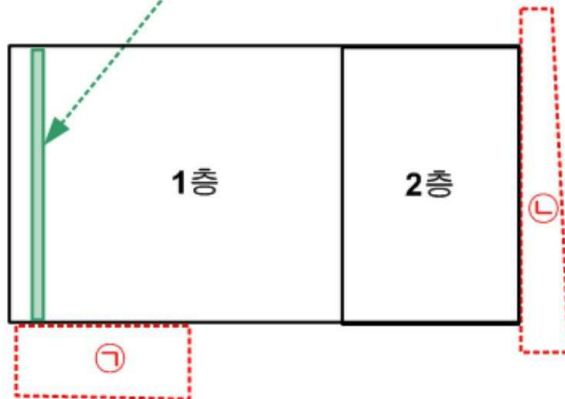


기계기구 배치도

소재지

대전광역시 대덕구 오정동 340-17

기호(3)
기계기구(호이스트)



사 진 용 지



본건 전경



1층 내부

사 진 용 지



2층 부분



2층 내부

사 진 용 지



기호(3) 기계기구

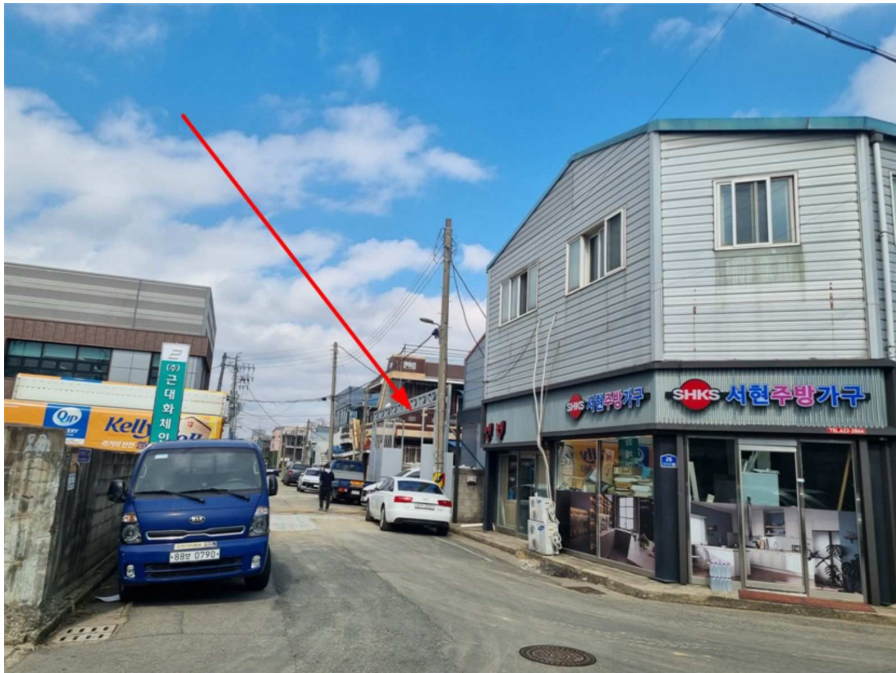


기호(3) 기계기구

사 진 용 지



화단



주변 전경

사 진 용 지



제시외 (ㄱ)



제시외 (ㄴ)