

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 파인
소유물건(2024타경102232)

의뢰인: 수원지방법원 사법보좌관 김택창

감정평가서번호: 3-250103-3001

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.

(주)경원감정평가법인 경기남부지사

(공장)감정평가표

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

감정평가사

김태흥

(인)

(주)경원감정평가법인 경기남부지사 지사장 경기남부지사장 (서명또는인)

감정평가액	일백삼십삼억이천오십구만일천구백원정(₩13,320,591,900.-)					
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김택창		감정평가 목적	법원경매		
제출처	수원지방법원 경매16계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사 파인 (2024타경102232)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.01.13	2025.01.09 ~ 2025.01.13	2025.01.13	
감정 평가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	10,446.4	토지	10,446.4	868,000	9,067,475,200
	건물	4,519.098	건물	4,519	-	3,829,618,700
	제시외건물	3054.2식	제시외건물	3054.2식	-	379,820,000
	기계기구	1set,4식	기계기구	1set,4식	-	43,678,000
합계					₩13,320,591,900	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사					(인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상물건 개요

1. 평가목적 등

본건은 경기도 화성시 서신면 전곡리 소재 "전곡해양일반산업단지" 내에 위치한 부동산으로서 수원지방법원의 경매진행을 목적으로 하는 감정평가건임.

2. 대상물건의 개요

경기도 화성시 서신면 전곡리 1159-2,3									
토지	기호	지번	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상및지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
	1	전곡리 1159-2	5,196.1	공장용지	공업용 일단지	일반공업	중로각지	가장형평지	330,600
	2	전곡리 1159-3	5,250.3	공장용지					344,600
	합계		10,446.4	-					

소재지			경기도 화성시 서신면 전곡리 1159-2외 1필지				
건물	주용도	구조	사용승인일자	연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	비고
3	공장	일반철골구조	2022.10.11	3,684.22	-	-	-
4	공장	경량철골구조	2016.12.30	377.378	-	-	-
5	공장	일반철골구조	2022.10.11	457.5	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 실지조사 및 기준시점

본건의 실지조사는 2025년 01월 09일~2025년 01월 13일로 대상 물건의 이용상황 및 가격수준 등을 확인하였으며, 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사완료일자인 2025년 01월 13일임.

4. 그 밖의 사항

- 본건 대상물건의 소재지, 지번, 면적, 구조 및 이용상황 등 제반 사항은 등기사항전 부증명서, 일반건축물대장 등 제반 공부에 의거하였음.
- 본건 기호(1,2)는 건축물대장상 관련지번으로 등재되어 일단지로 평가하였으며, 토지상의 웬스, 바닥포장 등은 토지와 일체로 거래되는 관행을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였으니 업무에 참고바람.
- 본건 기계기구는 공장 및 광업재단 저당법 제6조 목록 제2017-52호, 제2022-365호, 제2022-1223호, 제2022-1224호상의 화재로 인하여 소재가 불명한 것은 감정평가에서 제외하여 기계기구를 평가하였으니 업무에 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치(시장가치)

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치 즉, 통상적인 시장에서 충분한 기간 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 기준하되, 감정평가 목적을 고려하여 평가하였음.

2. 감정평가조건

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용(토지 및 건물)

가. 부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

- ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법” ,
- ② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법” ,
- ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법” ,
- ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있음.

나. 본 평가에 있어서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 본 토지의 평가는 공시지가기준법으로 건물은 원가법으로 평가하여 이를 합산하여 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가방법의 적용(기계기구)

가. 본건은 기계기구로서, 물건의 특성 및 관계법령과 감정평가 제 이론에 의거 감정평가 3박식(비교방식, 원가방식 및 수익방식) 중 아래와 같은 방식으로 감정평가 하였음.

나. 본건 기계기구는 『감정평가에 관한 규칙』 제21조 제2항에 따라 원가법으로 평가하되, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하므로 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서에 따라 주된 방법으로 산정한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 토지감정평가액 산출과정

1. 공시지가기준법 등에 의한 평가

1) 평가개요

토지는 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 대상토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 공시지가기준법으로 평가하였음.

2) 비교표준지 선정

① 인근 표준지 현황

(공시기준일 : 2024.01.01)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	서신면 전곡리 1109-2	4,578.4	공장 용지	공업용	일반 공업	중로 각지	가장형 평 지	366,600

② 비교표준지 선정 및 그 사유

비교표준지는 감정평가 대상 토지와 인근지역에 있는 표준지 중 대상토지와 용도 지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하여 비교성이 인정되며, 지리적으로 근접한 상기 표준지 중 기호 (A)를 선정하여 본 감정평가에 적용하였음.

3) 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제125조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

군·구의 같은 용도지역(공업지역)지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.11.30	2.916	2024년 11월 누계
2024.11.01 ~ 2024.11.30	0.294	2024년 11월
2024.01.01 ~ 2025.01.13	3.360 (1.03360)	$(1 + 0.02916) \times (1 + 0.00294 \times 44/30)$ ≒ 1.03360

4) 지역요인 비교

비교표준지가 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.00)

5) 개별요인 비교

평가 대상토지와 비교표준지 간 개별요인 비교항목은 다음과 같으며, 개별요인 비교치는 각 조건별로 세분하여 비교한 후 격차율을 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

① 기호(1~2)

[표준지 기호(A)]

개 별 요 인 비 교			격차율	비 고
조 건	항 목	세항목		
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	대체로 대등함.
		계통 및 연속성		
접 근 조 건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 대등함.
		철도전용인입선. 전용부두		
환 경 조 건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원	1.00	대체로 대등함.
		공업용수, 공장배수		
	자연환경	지반, 지질 등		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지	1.00	대체로 대등함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 대등함.
		용적제한, 고도제한		
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 대등함.
		기타		
격차율 계			1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 평가액 결정에 참고한 자료 및 그 밖의 요인 보정

① 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241- 36538, 1991. 12. 28), 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.9.10선고 92누16300)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

② 그 밖의 요인 보정치 산정

㉠ 인근 평가선례

(자료출처 : 한국감정평가협회 및 등기사항전부증명서 등)

기호	소재지	용도 지역	지목	이용 상황	기준시점	평가 목적	토지단가 (원/㎡)	비고
1	전곡리 1103-*	일반 공업	공장 용지	공업용	2024.06.30	시가 참고	853,000	-
2	전곡리 1118-*	일반 공업	공장 용지	공업용	2024.12.09	경매	805,000	-
3	전곡리 1108-*	일반 공업	공장 용지	공업용	2023.12.31	자산 재평가	811,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉠ 인근 거래사례

(자료출처 : 한국부동산원 및 등기사항전부증명서 등)

기호	소재지	지목	이용 상황	면적 (㎡)	용도 지역	총 거래금액 (원)	토지 추정단가 (원/㎡)	거래시점	비고
4	장외리 652-*외	공장 용지	공업 나지	2,810.3	일반 공업	2,150,000,000	765,000	2023.10.23	-
5	장외리 621-*외	공장 용지	공업용	4,431.8	일반 공업	5,165,000,000	826,000 ¹⁾	2023.07.20	-
6	전곡리 1115-**	공장 용지	공업용	3,471.0	일반 공업	5,700,000,000	866,000 ²⁾	2023.11.02	-

㉡ 비교 사례의 선정

대상토지와 위치적, 물적 유사성이 인정되어 비교가능성이 가장 크다고 사료되는
상기 평가사례(1)를 선택하여 비교하였음.

㉢ 그 밖의 요인 보정을 산정

구 분	평가사례기준 비교표준지가격	비교표준지 (공시지가 × 시점수정)	비 고
가 격(원/㎡)	853,000	366,600	
시 점 수 정 ¹⁾	1.01709	1.03360	
지 역 요 인 ²⁾	1.000	-	
개 별 요 인 ³⁾	1.000	-	
산정가격(원/㎡)	867,578	378,918	
격 차 율	$\frac{867,578}{378,918}$	≒ 2.290	

1) 건물개요(일반철골구조, 사용승인일(2015.10.02.), 2,025.73㎡)
토지 추정단가 $[(5,165,000,000 - (900,000 \times 33 / 40 \times 2,025.73)) / 4,431.8] \approx 826,000$

2) 건물개요(일반철골구조, 사용승인일(2018.07.06.), 2,797.88㎡)
토지 추정단가 $[(5,700,000,000 - (1,100,000 \times 35 / 40 \times 2,797.88)) / 3,471.0] \approx 866,000$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※1) 시점수정 : 경기도 화성시 용도지역별

기 간	공 업 지 역	비 고
2024.06.30 ~ 2025.01.13	1.709%(1.01709)	

※2) 지역요인

평가선례는 비교표준지와 인근지역에 위치하여 지역요인 동일함.(1.000)

※3) 개별요인

가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

- 비교표준지(A)는 평가선례(1)과 대체로 대등함.

㉠ 인근지 지가수준

용도지역	토지용도	가격수준(원/㎡)	비 고
기호(1~2)	공업용	800,000원/㎡ ~ 880,000원/㎡	위치 및 접면도로상태 등에 따라 차이 있음.

㉡ 그 밖의 요인 보정치 결정

본건은 표준지 공시지가를 기준으로 하되, 인근지역의 지가수준 및 평가선례, 거래사례 및 인근지역 기간별 낙찰가율 통계 등 기타 가격형성상의 제요인을 종합 참작하여 그 밖의 요인을 증액 보정함.(2.29)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7) 토지단가 결정

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

산식 = 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인							
기 호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비 교 치	개별요인 비 교 치	그 밖의 요인 보 정 치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	366,600	1.03360	1.000	1.000	2.29	867,722	868,000
2	366,600	1.03360	1.000	1.000	2.29	867,722	868,000

2. 거래사례비교법 등에 의한 평가

1) 평가개요

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

2) 비교 거래사례 선정

① 인근 거래사례 현황

(자료출처 : 한국부동산원 및 등기사항전부증명서 등)

기호	소재지	지목	이용 상황	면적 (㎡)	용도 지역	총 거래금액 (원)	토지 추정단가 (원/㎡)	거래시점	비고
4	장외리 652-*외	공장 용지	공업 나지	2,810.3	일반 공업	2,150,000,000	765,000	2023.10.23	-
5	장외리 621-*외	공장 용지	공업용	4,431.8	일반 공업	5,165,000,000	826,000 ³⁾	2023.07.20	-
6	전곡리 1115-**	공장 용지	공업용	3,471.0	일반 공업	5,700,000,000	866,000 ⁴⁾	2023.11.02	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 비교 거래사례 선정사유

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 “거래사례 4”를 선정하였음.

3) 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)

4) 시점수정

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2023.10.23 ~ 2025.01.13	3.853 (1.03853)	공업지역

5) 지역요인 비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.000)

3) 건물개요(일반철골구조, 사용승인일(2015.10.02.), 2,025.73㎡)
토지 추정단가[$\{5,165,000,000 - (900,000 * 33 / 40 * 2,025.73)\} / 4,431.8\} \approx 826,000$

4) 건물개요(일반철골구조, 사용승인일(2018.07.06.), 2,797.88㎡)
토지 추정단가[$\{5,700,000,000 - (1,100,000 * 35 / 40 * 2,797.88)\} / 3,471.0\} \approx 866,000$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 개별요인 비교

① 기호(1~2)

[거래사례 4]

개 별 요 인 비 교			격차율	비 고
조 건	항 목	세항목		
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.03	가로의 폭 등에서 우세함.
		계통 및 연속성		
접 근 조 건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성	1.07	교통시설과의 거리 등에서 우세함.
		철도전용인입선. 전용부두		
환 경 조 건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원	1.00	대체로 대등함.
		공업용수, 공장배수		
	자연환경	지반, 지질 등		
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지	1.00	대체로 대등함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 대등함.
		용적제한, 고도제한		
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 대등함.
		기타		
격차율 계			1.102	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7) 토지단가 결정

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

산식 = 사례단가(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인							
기 호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	765,000	1.000	1.03853	1.000	1.102	875,512	876,000
2	765,000	1.000	1.03853	1.000	1.102	875,512	876,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 건물감정평가액 산출과정

1. 평가개요

건물은 구조·용재·시공정도·부대설비·현상 등 제요인을 종합 참작하여 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 평가하였음.

2. 건물의 현황

소재지			경기도 화성시 서신면 전곡리 1159-2외 1필지				
건물	주용도	구조	사용승인 일자	연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	비고
3	공장	일반철골구조	2022.10.11	3,684.22	-	-	-
4	공장	경량철골구조	2016.12.30	377.378	-	-	-
5	공장	일반철골구조	2022.10.11	457.5	-	-	-

3. 재조달원가의 결정

① 재조달원가

건물의 재조달원가(표준단가+보정단가)는 한국부동산연구원발행 건축물 재조달원가 자료집 및 인근유사 물건의 평가시에 적용한 단가 등을 참조하였음.

② 한국부동산연구원 재조달원가표(2023년) 기준 표준단가 결정

분류번호	용도 (급수)	구조	표준단가 (원/㎡)	내용연수
06-01-06-09	일반공장 (3급)	철골조/철골지붕틀/대골 슬레이트잇기 (층고 9m초과~20m)	1,860,000	35 (30-40)
06-01-06-09	일반공장 (4급)	철골조/철골지붕틀/대골 슬레이트잇기 (층고 9m초과~20m)	1,052,000	35 (30-40)
05-01-06-10	일반창고 (3급)	철골조/철골지붕틀/샌드위치패널	836,000	35 (30-40)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 표준단가 결정

구 분	구 조	표준단가 (원/㎡)	비 고
3	일반철골구조	850,000	공장
4	경량철골구조	600,000	사무실,기숙사
5	일반철골구조	700,000	공장

④ 부대설비 보정단가 결정

설 비	보정단가(원/㎡)	적용단가(원/㎡)	비고
소화설비, 화재탐지설비	50,000	50,000	-
위생 및 급·배수설비, 난방설비	70,000	70,000	-
건물의 구조, 현상 등을 고려하여 아래와 같이 보정단가를 결정함.			
보정단가 결정 (원/㎡)	기호(3)		50,000
	기호(4)		70,000

⑤ 재조달원가의 결정

상기 표준단가와 건물의 부대설비 등을 고려하여 하기와 같이 재조달원가를 결정함.

층 수	구 조	용 도	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)
3	일반철골구조	공장	900,000	50,000	950,000
4	경량철골구조	사무실,기숙사	600,000	70,000	670,000
5	일반철골구조	공장	700,000	-	700,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감가수정

감가수정이라 함은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 감가수정방법에는 정액법·정률법 또는 상환기금법과 관찰감가법이 있는 바, 본건은 정액법으로 감가수정하였음.

구 분	사용승인일자	경과연수	잔존연수	내용연수	비고
3	2022.10.11	2	38	40	-
4	2016.12.30	8	32	40	-
5	2022.10.11	2	38	40	

5. 건물단가 결정

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

결정단가(원/㎡) = 재조달원가(원/㎡) × 잔존연수 / 내용연수						
구 분	용 도	재조달원가 (원/㎡)	잔존연수	내용연수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
3	공장	950,000	38	40	902,500	902,000
4	사무실,기숙사	670,000	32	40	536,000	536,000
5	공장	700,000	38	40	665,000	665,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 건물가액의 결정

구 분		면적(㎡)		단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
		공부	사정			
건 물	3	3,684.2		902,000	3,323,148,400	공장
	4	377.3		536,000	202,232,800	사무실,기숙사
	5	457.5		665,000	304,237,500	공장
합 계					3,829,618,700	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

VI. 기계기구 평가액 산출과정

1. 기계기구 현황

본건 기계기구는 공장 및 광업재단 저당법 제6조 목록 제2017-52호, 제2022-365호, 제2022-1223호, 제2022-1224호상의 화재로 인하여 소재가 불명한 것은 감정평가에서 제외하였으며, 기계기구 등 설비의 현상 및 관리상태는 보통임.

2. 원가법 등에 의한 기계기구 평가

1) 감정평가방법 결정

본건 기계기구는 구조 및 규격, 형식 및 용량, 부대설비, 현상 및 관리상태 등을 참작한 원가법으로 평가하였음.

2) 원가법

원가법이라 함은 기준시점에서 대상물건을 재생산 또는 재취득하는 데 소요되는 제조달원가에 감가수정을 가하여 대상물건이 가지는 현재의 가치를 산정하는 방법을 말함.

3) 제조달원가

제조달원가는 직접법과 간접법에 의하여 추정하며, 대상물건에 대한 설비투자내역 및 준공조서 등에 의하여 제조달원가를 산정할 수 있는 경우 직접법을, 본건과 동일 또는 유사한 물건의 제조달원가를 비교하여 본건의 제조달원가를 구하는 경우 간접법을 적용하며, 본건은 주문 제작된 기계기구 등으로서 동일 또는 유사한 기계기구의 기준시점 현재 중고품 기준 제작시 현시세 및 취득원가 등을 고려하여 간접법을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 감가수정

감가수정이라 함은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우 물리적, 기능적 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 본건은 기계기구에 일반적으로 적용되는 정률법으로 감가수정하되, 평가대상에 감가의 개별성을 반영하기 위하여 내용연수를 조정할 필요가 있는 경우로 “유효연수법”을 적용하였음.

5) 잔존가치율

잔존가치라 함은 해당자산의 운용에 의한 경제적 효용을 다한 후 처분가치를 의미하며, 처분에 따른 부대비용은 공제한 것으로 대상의 재질, 무게, 해체처분 난이도 등을 종합적으로 고려하여야함. 본건은 「감정평가 실무기준」에 따라 경제적 내용연수 만료시 개·보수 후 사용가능성, 처분가액 수준 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하여 잔존가치율을 적용하였음.

6) 감정평가액의 산정

기호	명칭	수량	재조달원가 (원)	잔존 가치율	적용단가 (원)	감정평가액	비고
1	수변전설비	1set	55,000,000	0.293	-	16,100,000	-
17	보일러	1식	30,000,000	0.293	-	8,790,000	-
18	ACCUMULATOR	1식	10,000,000	0.293	-	2,930,000	-
19	컴프레샤 설비 ⁵⁾	1식	-	-	-	5,658,000	일부 평가외
20	대향류형 사각냉각탑	1식	30,000,000	0.341	-	10,200,000	
합 계						43,678,000	

다. 그 밖의 사항

- 해당사항 없음.

5) AIR COMPRESSOR 2EA의 경우 모델이 불일치하여 소재불명으로 평가제외함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅶ. 감정평가액 결정

1. 감정평가액 결정 의견

1) 각 방법에 의해 산정된 시산가액(試算價額)

구 분	공시지가기준법 등	거래사례비교법 등	비 고
토 지	9,067,475,200	9,151,046,400	-
건 물	3,829,618,700	3,829,618,700	원가법 적용
기계기구	43,678,000	43,678,000	원가법 적용
합 계	12,940,771,900	13,024,343,100	

2) 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법 및 원가법에 의한 토지, 건물 및 기계기구의 평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법 및 원가법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

3) 감정평가액 결정

구 분	면적(㎡)		단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
	공부	사정			
토 지	10,446.4	10,446.4	868,000	9,067,475,200	
건 물	4,519.098	4,519.0	-	3,829,618,700	
기계기구	1set, 4식		-	43,678,000	
제시외 건물	-		-	379,820,000	
합 계				13,320,591,900	

※제시외 건물의 감정평가액 산출내역은 별첨 “토지건물 감정평가명세표” 참조바람.

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	경기도 화성시 서신면 전곡리	1159-2	공장용지	일반공업지역	5,196.1	10,446.4	868,000	9,067,475,200	일단지
2	공장 및 광업 "	재단	저당법	제6조	목록있음				
3	공장 및 광업 "	1159-3	공장용지	일반공업지역	5,250.3				
	공장 및 광업	재단	저당법	제6조	목록있음				
3	" [도로명주소] 경기도 화성시 서신면 전곡산단로 162	위양 지상 1동	공장	일반철골구조 기타지붕 2층					
	공장 및 광업	재단	저당법	제6조	목록있음				
				1층	2,245.84	3,684.2	902,000	3,323,148,400	950,000 x 38/40
				2층	1,438.38				
4	"	위양 지상 2동	공장	경량철골구조 기타지붕 2층					
	공장 및 광업	재단	저당법	제6조	목록있음				
				1층	211.328	377.3	536,000	202,232,800	670,000 x 32/40
				2층	166.05				
5	"	위양 지상 3동	공장	일반철골구조 기타지붕 1층					
	공장 및 광업	재단	저당법	제6조	목록있음				
				1층	457.5	457.5	665,000	304,237,500	700,000 x 38/40
				제6조	목록있음				
	소 계							₩12,897,093,900	

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	
ㄱ	(제시외건물) 경기도 화성시 서신면 전곡리	1159-2, 1159-3 위양 지상	창고	강파이프구조 판넬지붕 단층	(732)	732	60,000	43,920,000	
ㄴ	"	위양 지상	창고	강파이프구조 판넬지붕 단층	(2,190)	2,190	150,000	328,500,000	
ㄷ	"	1159-2 지상	휴게실	판넬조 판넬지붕	(12)	12	150,000	1,800,000	
ㄹ	"	"	창고	판넬조 판넬지붕	(18)	18	100,000	1,800,000	
ㅁ	"	"	창고	철제	(9)	9	-	100,000	
ㅂ	"	"	창고	컨테이너	(12)	12	-	200,000	
ㅅ	"	"	창고	컨테이너	(27)	27	-	500,000	
ㅇ	"	"	창고	컨테이너	(27)	27	-	500,000	
ㅈ	"	1159-2, 1159-3 위양 지상	태양광 설비	태양광패널 지붕	(27)	27	-	300,000	
ㅊ	"	1159-2 지상	호이스트	1.9ton	1식	1식	-	2,000,000	
ㅋ	"	1159-3 지상	냉각탑	냉각탑	1식	1식	-	200,000	
소 계								₩379,820,000	

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	
	합 계			이	하	여	백	₩13,276,913,900.-	

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	수변전설비 cap: 750kw 3φ 22,900/380/220V	미상	1SET	-	16,100,000	55,000,000 x 0.293(7/15)
2	가압식 발포기(PRE EXPANDER) MODEL: DSE-3600P VESSEL TANK: SUS304 Φ 1800*2200mm VESSEL VOLUME: 5.6㎡ EFFECTIVE VOLUME: 3.6㎡ MOTOR-AGITATOR: 10HP -HOPPER LOADER: 15HP -CRUSHER: 1HP BLOWER-DOSCHARGE: 2HP -DRYER: 10HP -BEAD TRANSFER: 15HP 원료호퍼: 20.TON 기타 부태설비 포함.	디에스티 2016.07	1식	-	감정평가외	소재불명
3	가압식 발포기(PRE EXPANDER) MODEL: DSE-3600P VESSEL TANK: SUS304 Φ 1800*2200mm VESSEL VOLUME: 5.6㎡ EFFECTIVE VOLUME: 3.6㎡ MOTOR-AGITATOR: 10HP -HOPPER LOADER: 15HP -CRUSHER: 1HP BLOWER-DOSCHARGE: 2HP -DRYER: 10HP -BEAD TRANSFER: 15HP 원료호퍼: 20.TON 기타 부태설비 포함.	디에스티 2016.07	1식	-	감정평가외	소재불명

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	
4	2차 발포기(2nd PRE EXPANDER) MODEL: DSE-2500 VESSEL VOLUME: 3.1m ³ EFFECTIVE VOLUME: 2.5m ³ MOTOR-AGITATOR: 10HP -SCREW: 1HP BLOWER-FEEDING: 5HP -DRYER: 5HP -BEAD TRANSFER: 7.5HP SILO: 1300*1500*1300 기타 부대설비 포함	디에스티 2016.07	1식	-	감정평가외	소재불명
5	진공 난연성형기 (E.P.S BLOCK MOLDING MACHINE) MODEL: DSB-412V SIZE: 530*1,240*3,660mm MOTOR-VACULM: 15HP*2 -HYDRAULIC: 7.5HP -CONVEYOR: 0.5HP*3 BLOWER-FEEDING: 10HP 기타 부대설비 포함	디에스티 2016.07	1식	-	감정평가외	소재불명
6	진공 성형기 (E.P.S BLOCK MOLDING MACHINE) MODEL: DSB-4312V SIZE: 910*1,220*3,650mm 910*1,220*1,810*2mm MOTOR-VACULM: 15HP*2 -HYDRAULIC: 7.5HP -CONVEYOR: 0.5HP*4 -SCREW JACK: 1.0HP BLOWER-FEEDING: 10HP -BEAD TRANSFER: 10HP 스크류잭: 2,400~3,650mm 범위 범용 원료호퍼: 1종/2종 개별방식 기타 부대설비 포함	디에스티 2016.07	1식	-	감정평가외	소재불명

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	
9	오실레이션 절단기 (BLOCK CUTTING MACHINE) MODEL: DSOC-412 사면절단기 절단구동방식: #60*2열 1HP 오실레이팅: 2HP*2 열선전력: 15KW*1 BLOCK 자동 지게차 투입 장치 자동 밴딩 장치 기타 부대설비 포함	디에스티 2017.01	1식	-	감정평가외	소재불명
10	절단기 (BLOCK CUTTING MACHINE) MODEL: DSC-4312 사각절단기 구동방식: #50*2열 1HP 절단방식: HP/DOWN CUTTING 열선전력: 15KW*1, 3KW*1 수평절단기 구동방식: #60*2열 1HP 열선전력: 20KW*1 BLOCK 자동 지게차 투입 장치 UP/DOWN 사면 절단기 장치 밴딩전 자동 분배 조절 장치 자동 밴딩 장치 5단 자동 배출 장치 기타 부대설비 포함	디에스티 2017.01	1식	-	감정평가외	소재불명
11	절단기 (BLOCK CUTTING MACHINE) MODEL: DSC-412/4312 수평절단기 구동방식: #60*2열 1HP 절단방식: 수평진행절단 열선전력: 20KW*1 BLOCK 자동 지게차 투입 장치 5단 자동 투입 및 분배 장치 밴딩전 자동 분배 조절 장치 자동 밴딩 장치 5단 자동 배출 장치 기타 부대설비 포함	디에스티 2017.01	1식	-	감정평가외	소재불명

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	
12	흉절단기(CROOVE CUTTING MACHINE) MODEL: DSH-312 MOTOR-CONVEYOR: 2.0HP ROLLER: 5.0HP UP/DOWN: 1.0HP CUTTER: 5.0HP*2 10HP*2 BLOWER-DUST TRANSFER: 10.0HP*2 3.0HP*2 상/하 노몰드 칼날설치 분진처리부 자동적재 리프트 기타 부대설비 포함	디에스티 2017.01	1식	-	감정평가외	소재불명
13	E.P.S 재활용 기계 설비 MODEL: DSH-312 분쇄기(PRE CRUSER) CAPACITY(㎡) 10~35 MOTOR-FIRST CRUSHER: 3HP SECOND CRUSER: 20HP 분진분리기(DE DUSTER) CAPACITY(㎡) 10~35 MOTOR-SCREW: 2HP BLOWER-BEAD TRANSFER: 5.0HP DUST TRANSFER: 7.5HP SCREEN CLEAN: 2.0HP 감용기(MELTING MACHINE) CAPACITY(kg/hr) 50~60 MOTOR-SCREW: 20HP BAND HEATER-#1: 1.8kw #2: 1.5kw #3: 1.3kw #4: 1.1kw EPS 재활용 분쇄 SILO 2EA 기타 부대설비 포함	디에스티 2017.01	1식	-	감정평가외	소재불명

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	
14	건조실 자동화 라인 이송라인 29.4M 5LINE 반출 컨베어&블록 회전 및 필터 장치 블록 건조실 자동 투입 대차 장치 건조실 구동 체인 컨베어 장치 블록 건조실 자동 배출 대차 장치 계량인디게이터 및 프린터 장치 CONTROL PANE 장치 열풍설비 20M 5LINE 히팅배관: AEROPIN TUBE 40A 540M STEAM AUTO VALVE 50A STEAM TRAP 20A*10EA 콘크롤판넬 및 기타 부대설비 포함	디에스티 2017	1식	-	감정평가외	소재불명
15	E.P.S 속성 싸이로 설비 규격: 3M*3M*7M 42EA 싸이로 망: 정전기 방지용 상.하부 배관 및 자동분배시스템 BEAM SENSOR & SOL/VALVE CONTROL PANE 기타 부대설비 포함	디에스티 2017	1식	-	감정평가외	소재불명
16	기계 배관 설비 및 감압변 스팀 LINE(헷더~각기계) 에어 LINE(에어탱크~각기계) 냉각수 LINE(물 PUMP~각기계) 드레인 LINE(각기계~저수조) 벤트 LINE(서형기*3대/발포기*2대) 기타 부대설비 포함	디에스티 2017	1식	-	감정평가외	소재불명

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	
17	보일러 노통연관식 보일러 MODEL: HK-Z-700 저녹스 가스전용 버어너(방폭기준) 용량: 4,200,000Kcal/hr 급수펌프 형식: 스탠탱크 경수연화장치(복식) 및 자동변환장치 기타 부대설비 포함	한국보일러 2016.11	1식	-	8,790,000	30,000,000 x 0.293(7/15)
18	ACCUMULATOR 용량: 20㎥ 최고사용압력: 10KG/㎠ 운전압력: 5KG/㎠ 감아변 및 기타부대설비 포함	한국보일러 2016.11	1식	-	2,930,000	10,000,000 x 0.293(7/15)
19	컴프레샤 설비 AIR COMPRESSOR MODEL: GAS75+ SERIAL: AP1624504 기타 부대설비 포함	아트라스콥코 정진산업기계 2016.08	1식	-	4,390,000	15,000,000 x 0.293(7/15)
	AIR COMPRESSOR 2EA MODEL: GAS35+ SERIAL: AP1544437, AP1544326 기타 부대설비 포함	아트라스콥코 정진산업기계 2016.08	1식	-	감정평가외	소재불명
	AIR DRYER TANK MODEL: HYD-200N SERIAL: D16122941CC 기타 부대설비 포함	GAS 2016.12	1식	-	586,000	2,000,000 x 0.293(7/15)
	AIR RECEIVER TANK MODEL: H A V300-10 SERIAL: 16047 AIR FILTER 및 기타 부대설비 포함	한강산업 2017.01	1식	-	682,000	2,000,000 x 0.341(8/15)

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	
20	대향류형 사각냉각탑 CAP: 300R/T 물탱크: 30TON PUMP: 3.7KW 50TON*1KG 2EA PUMP: 7.5KW 100m ³ hr*1.5KG 2EA PUMP: 15KW 195m ³ hr*1.5KG 2EA 가대 및 기타 부대설비 포함	주식회사상신 2017	1식	-	10,200,000	30,000,000 x 0.341(8/15)
21	오실레이션 절단기 모델: J20C 1) 자동 Block 투입장치 2) 사면부 투입장치 3) 사면절단기 4) 2Block 90도 회전장치 5) 자동 롤러 컨베이어 6) 평면 절단기(2Block 절단) 7) 롤러 컨베이어 8) 자동밴딩장치 9) 롤러 컨베이어 x 2ea 10) 제어판 및 부대설비 포함	(주)제이투테크 2019.1	1식	-	감정평가외	소재불명
22	난연코팅기 모델: J2F-800 Cap': 10.3m ² 1) 코팅 파트 2) 1차 건조 3) 유동층 건조 4) 유동층 건조기 5) 열풍장치 6) 약품교반장치 7) 약품계량장치 8) 제어판, 각종 배관, 펌프, 호퍼 및 부대설비 포함	(주)제이투테크 2019.1	1식	-	감정평가외	소재불명

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	
23	2차 발포기 모델: J2E-2500 Size: 8.3×1.92×4.7(H)m 1) 본체, Frame & Hopper Silo 2) 교반기 3)유동층 건조기 4)제어판, 각종 배관, 펌프 및 부대설비 포함	(주)제이투테크 2019.1	1식	-	감정평가외	소재불명
합 계					₩43,678,000.-	
	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

본건은 경기도 화성시 서신면 전곡리 소재 "전곡해양일반산업단지" 내에 위치하는 토지 및 건물로서, 주위는 중소규모 제조업체 및 지원시설 등이 혼재된 성숙이 완료된 공장지대로 주위환경은 보통임.

(2) 토지의 상황

1) 형상, 지세 및 이용상황 : 본건 기호(1,2)는 인접 토지와 등고·평탄한 2필지 일단의 가장형 토지로서, 공업용 건부지로 이용중임.

2) 접면도로 상황 : 본건 기호(1,2)는 동측 및 북측으로 노폭 약 24미터, 15미터의 포장도로와 각각 접하며, 포장상태 및 타 지역으로의 계통성은 보통임.

3) 토지이용계획확인사항

①기호1 : 일반공업지역, 지구단위계획구역, 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(wjgkq), 가축사육제한구역(전부제한), 가축사육제한구역(전부제한구역), 일반산업단지(전곡해양산업단지), 성장관리권역, 연안육역임.

②기호2 : 일반공업지역, 지구단위계획구역, 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한), 가축사육제한구역(전부제한구역), 일반산업단지(전곡해양산업단지), 성장관리권역, 연안육역임.

(3) 건물의 구조 및 현상

1) 건물의 구조

- ①기호3 : 일반철골구조 기타지붕 2층 건물로,
외벽 : 판넬마감,
내벽 : 판넬마감,

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 |

창호 : 알루미늄샤시 창호,

②기호4 : 경량철골구조 기타지붕 2층 건물로,
 외벽 : 판넬마감,
 내벽 : 판넬위 석고보드 붙임 및 벽지도배 마감,
 창호 : 알루미늄샤시 창호,

③기호5 : 일반철골구조 기타지붕 1층 건물로,
 외벽 : 판넬마감,
 내벽 : 판넬마감,
 창호 : 알루미늄샤시 창호임.

2) 이용상황
 기호3,5는 공장, 기호4는 1층 사무실, 2층 기숙사 등으로 이용중임.

3) 부대설비 등
 기본적인 위생설비, 급배수설비, 화재탐지설비 등이 구비되어 있음.

4) 부합물 및 종물과의 관계
 본건 기호3 건물내에 제시외 건물ⓧ 호이스트(1.9ton)이 설치되어 있음.

(4) 기계/기구의 현상

본 기호6 기계기구는 공장 및 광업재단 저당법 제6조 목록의 수변전설비 등으로 현장조사일 현재 용량 등 확인이 불가능(이해관계인 부재)하여 유관으로 확인후 목록 등을 통하여 평가하였으니 참고바며, 나머지 기계기구 중 기존 건물에 화재로 인하여 소실된 것은 소재불명으로 감정평가외 하였으니 경매진행시 참고바람.

(5) 공작물의 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

본 공장에는 공장운영을 위한 기본적인 공작물인 대문, 흰스, 바닥포장 등이 설치되어 있으며, 토지와 일체로 거래되는 관행을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였으니 참고바람.

(6) 기타참고사항

본 공장에 제시외건물 ㉠~㉢이 소재하여 대략적인 면적을 산정하여 표시하였으니 경매진행시 참고바람.

광역위치도



소재지	경기도 화성시 서신면 전곡리 일원
-----	--------------------



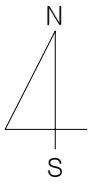
위치도



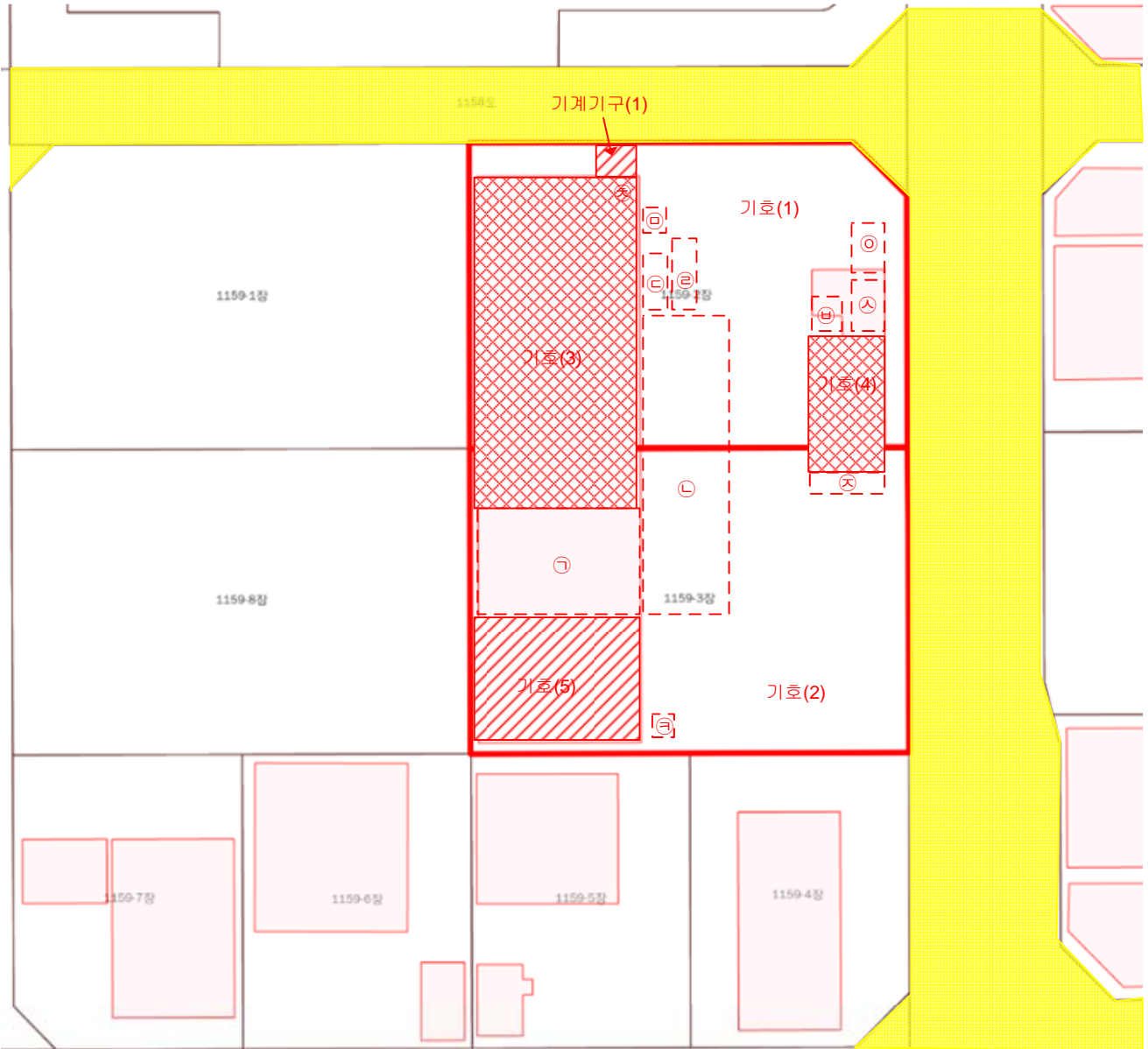
소재지	경기도 화성시 서신면 전곡리 1159-2외
-----	-------------------------









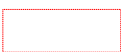


지 적 및 건 물 개 황 도

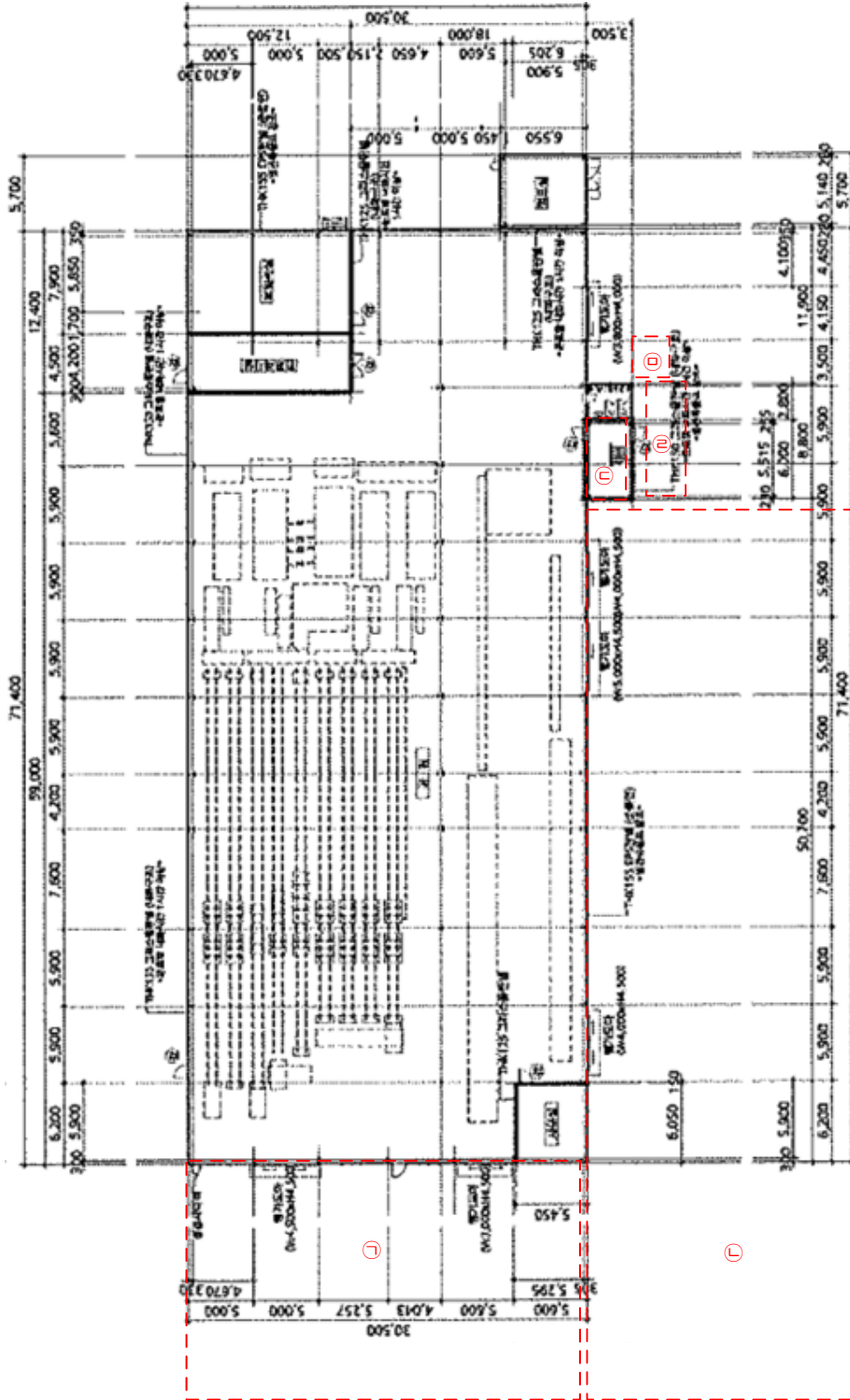
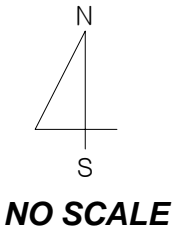


NO SCALE



범 례	 평가대상토지	 용도지역구분선	 평가건물 3층이상
	 도로선	 평가건물 1층	 평가제외건물
	 계획도로선	 평가건물 2층	 제시외건물

내 부 구조 도(1)



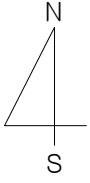
< 평가 건물 >

기호(3)(공장)
1층 공부면적 : 2,245.84㎡

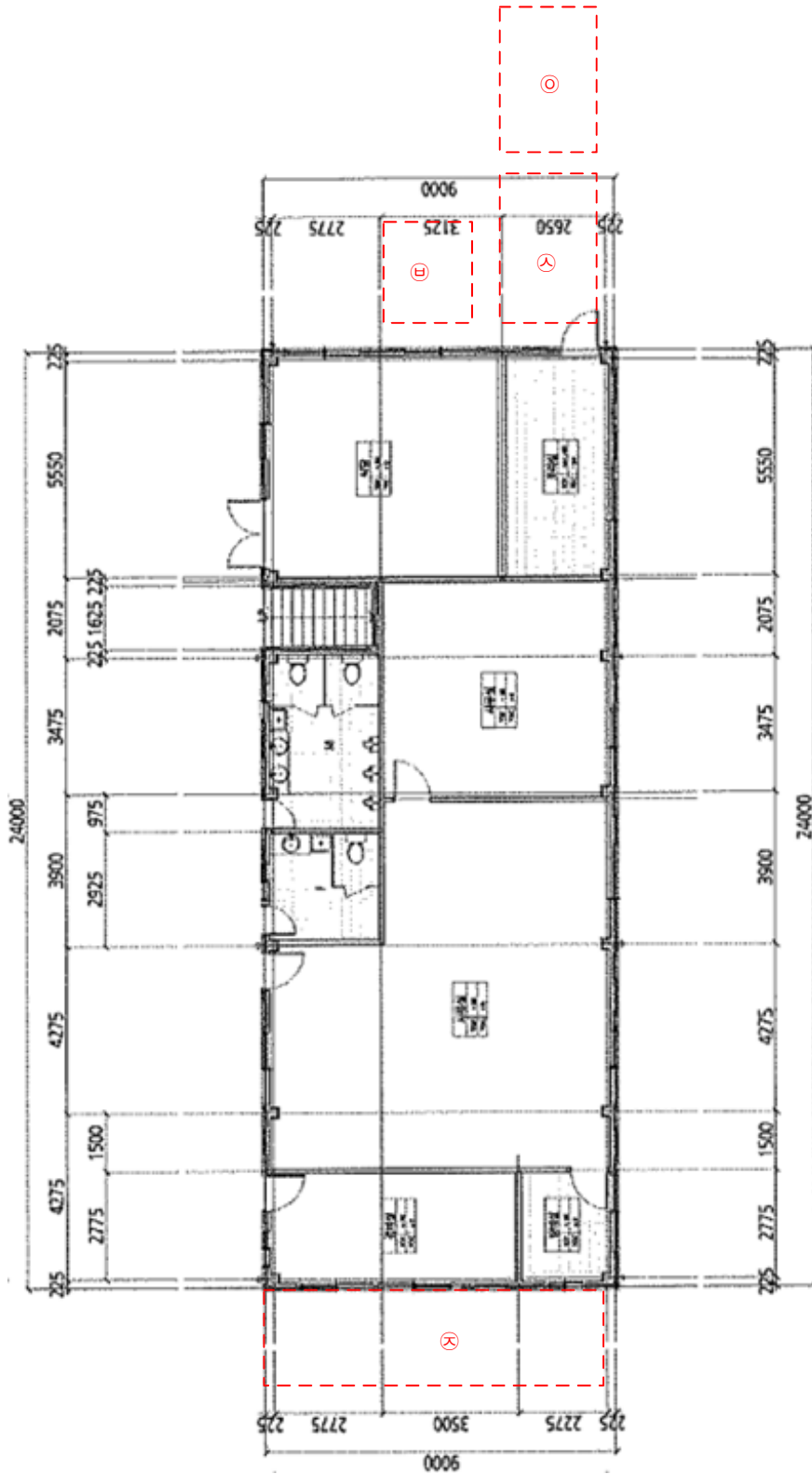
< 제시 외 건물 >

- ㉠ 강파이프조 판넬지붕 (창고) 약 732㎡
- ㉡ 강파이프조 판넬지붕 (창고) 약 2,190㎡
- ㉢ 판넬조 판넬지붕 (휴게실) 약 12㎡
- ㉣ 판넬조 판넬지붕 (창고) 약 18㎡
- ㉤ 철재 (창고) 약 9㎡

내 부 구조 도(3)



NO SCALE



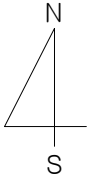
< 평가 건물 >

기호(4)(사무실)
1층 공부면적 : 211.328㎡

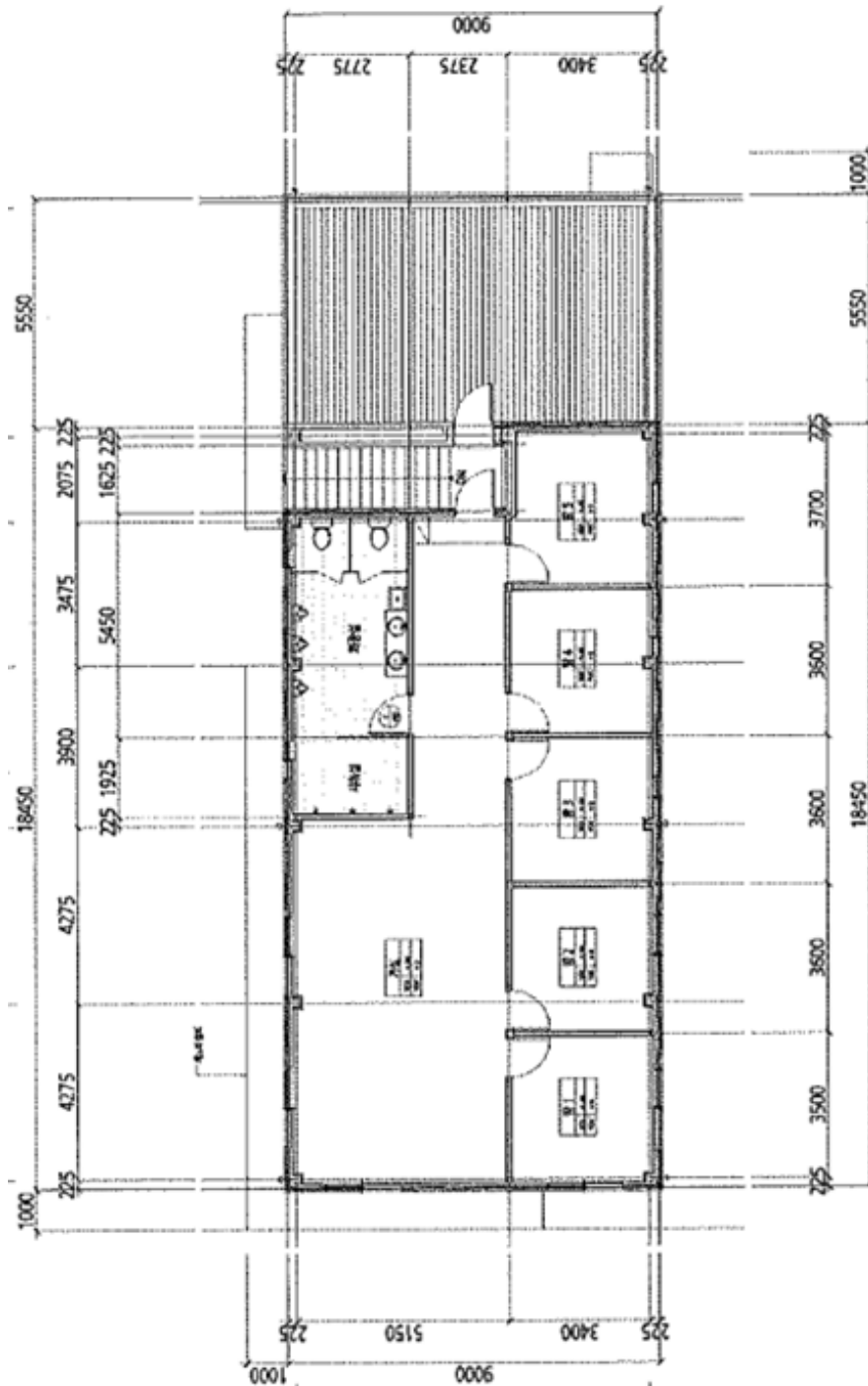
< 제시 외 건물 >

- ㊸ 컨테이너(창고) 약 12㎡
- ㊹ 컨테이너(창고) 약 27㎡
- ㊺ 컨테이너(창고) 약 27㎡
- ㊻ 태양광설비 약 27㎡

내 부 구조 도(4)



NO SCALE

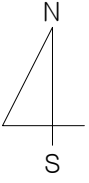


< 평가 건물 >

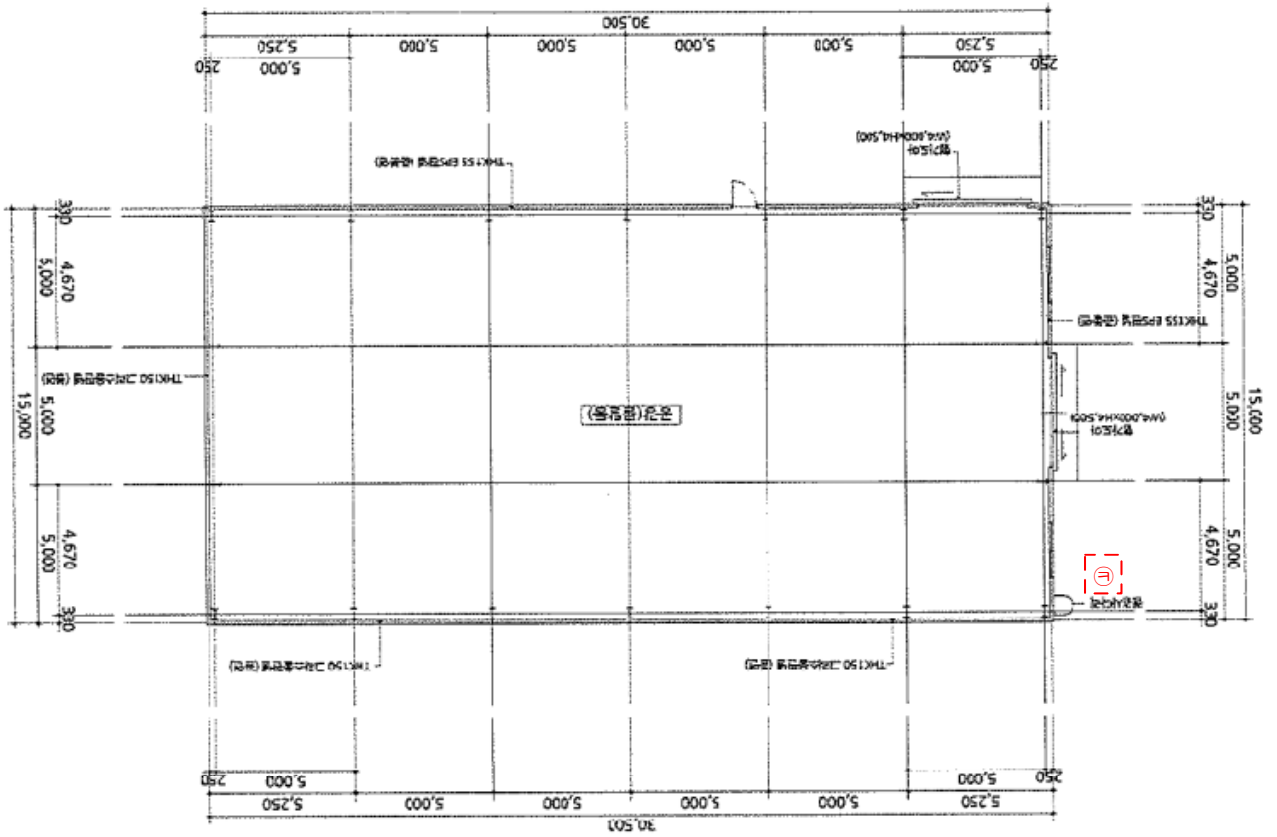
기호(4)(기숙사)

2층 공부면적 : 166.05㎡

내 부 구조 도(5)



NO SCALE



< 평가 건물 >

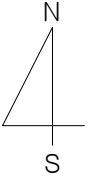
기호(5)(공장)

1층 공부면적 : 457.5㎡

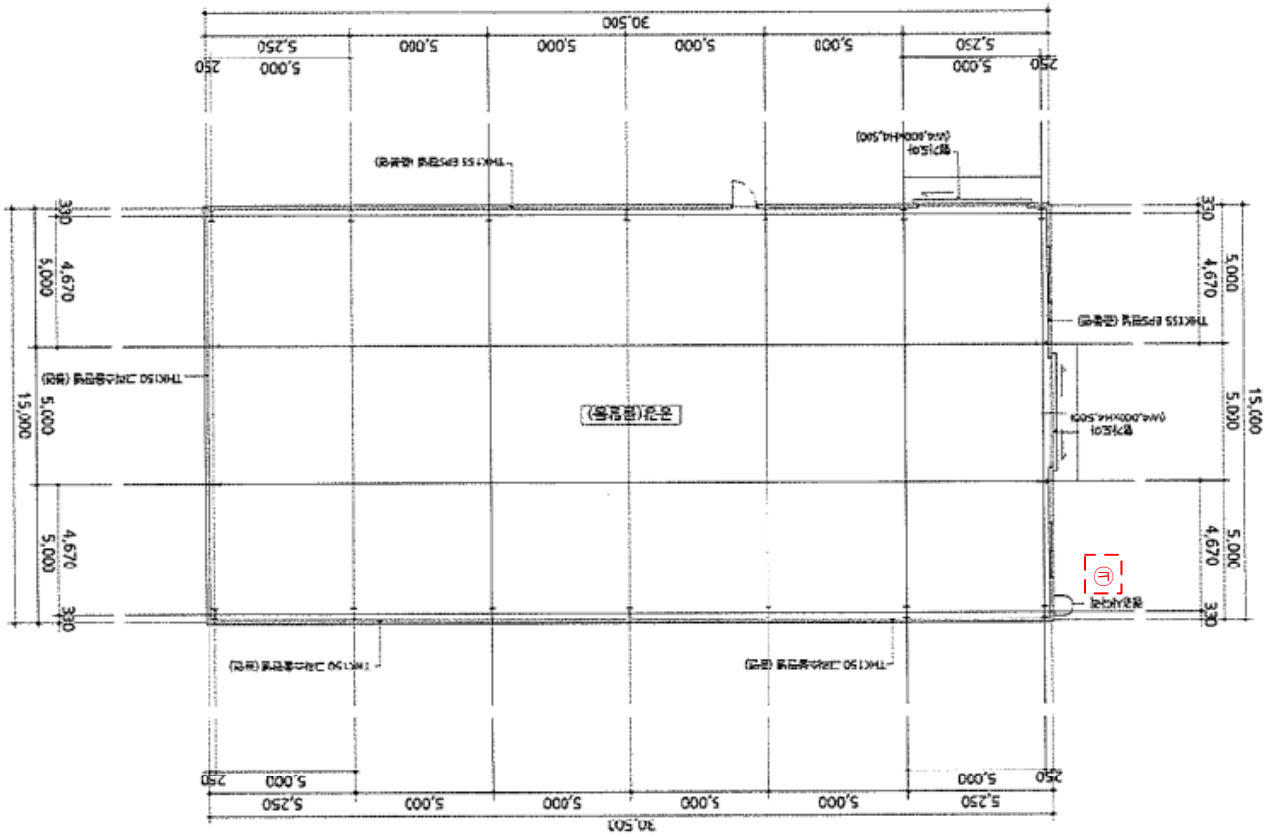
< 제시 외 건물 >

㉠ 냉각탑 1식

내 부 구조 도(5)



NO SCALE



< 평가 건물 >
 기호(5)(공장)
 1층 공부면적 : 457.5㎡

< 제시 외 건물 >
 ㉠ 냉각탑 1식

사 진 용 지



본건 전경



본건 전경



기호(3)전경



기호(4)전경



기호(5) 전경



기계기구(1) 전경

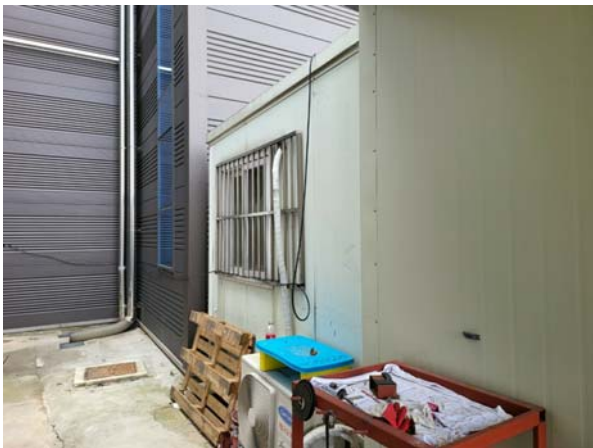
사 진 용 지



제시외건물㉠



제시외건물㉡



제시외건물㉢



제시외건물㉣



제시외건물㉤



제시외건물㉥



(3)

사 진 용 지



기계기구 17



기계기구 17



기계기구 18



기계기구 18



기계기구 19



기계기구 19

사 진 용 지



기계기구19



기계기구20