감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

의 뢰 인 : 울산행복신용협동조합장

건 명 : 울산광역시 울주군 웅촌면 검단리 539 소재 공장

번 호 : 삼창 제 I20192-07035 호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

[주]삼창감정평가법인
Samchang Appraisal Co.,Ltd.
울산광역시 남구 달동
1325-12 SONY빌딩 6층
TEL.(052)261-1800 / FAX.(052)261-3888
울산경남지사장 이창동

I20192-07035

(공장) 감정평가표

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

감 정 평 가 사 최 동 림 (인)

(주)삼창감정평가법인 울산경남지사장 이 창 동 (서명 또는 인)

감정평가액	일십억육천일백삼십구만삼천원정 (₩1,061,393,000)			
의 뢰 인	울산행복신용협동조합장	감정평가목적	공매	
채 무 자	-	제 출 처	국제자산신탁주식회사	
소 유 자 (대상업체명)	국제자산신탁주식회사	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	--	
목록표시근거	등기사항전부증명서, 귀 협의 기계기구목록	기준시점	조사기간	작성일
		2019. 07. 16	2019.07.16	2019. 08. 12

감정평가내용

공부(公簿) (의뢰)		사 정		감정평가액	
종 별	면적(㎡) 또는 수량	종 별	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
토지	2,604.0	토지	2,604.0	304,000	791,616,000
건물	490.0	건물	490.0	-	213,180,000
기계기구	7	기계기구	2	-	17,312,000
			5	-	감정평가 외
제시외건물	(436.5)	제시외건물	436.5	-	39,285,000
합 계					₩1,061,393,000

심사확인

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

심 사 자 감 정 평 가 사 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

대상물건은 울산광역시 울주군 웅촌면 곡천리 소재 '춘해보건대학교' 남서측 인근에 위치하는 부동산(공장)으로서, 울산행복신용협동조합에서 의뢰된 공매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라, 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음.

나. 감정평가조건

-

3. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련 규정은 다음과 같음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

① 감정평가업자는 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

② 감정평가업자는 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.
2. 시점수정 : 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, 이용상황 별 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 감정평가업자는 법 제3조제1항 단서에 따라 적정한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

④ 감정평가업자는 법 제3조제2항에 따라 토지를 감정평가할 때에는 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하되, 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 감정평가)

① 감정평가업자는 건물을 감정평가 할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

「감정평가에 관한 규칙」제26조(그 밖의 물건의 감정평가)

감정평가업자는 제14조부터 제25조까지에서 규정되지 아니한 대상물건을 감정평가할 때에 이와 비슷한 물건이나 권리 등의 경우에 준하여 감정평가하여야 한다.

「감정평가에 관한 규칙」 제20조(자동차 등의 감정평가)

① 감정평가업자는 자동차를 감정평가할 때에 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

② 감정평가업자는 건설기계를 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

③ 감정평가업자는 선박을 감정평가할 때에 선체·기관·의장(艤裝)별로 구분하여 감정평가하되, 각각 원가법을 적용하여야 한다.

④ 감정평가업자는 항공기를 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

⑤ 감정평가업자는 제1항부터 제4항까지에도 불구하고 본래 용도의 효용가치가 없는 물건은 해체처분가액으로 감정평가할 수 있다.

나. 위 규정에 따라, 토지는 공시지가기준법으로 감정평가하였으며, 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액을 각각 산출하고 비교함으로써 토지 감정평가액의 적정성 여부를 검토하였음.

다. 감정평가는 기본적으로 3방식(비교방식, 원가방식, 수익방식)을 적용하는 것이 원칙이나, 감정평가대상 건물은 건물만의 거래사례를 포착하는 것이 어려워 비교방식의 적용이 적절하지 아니함. 또한 건물만의 임대사례를 포착하는 것이 어렵고 토지와 건물은 일체로서 수익을 창출하는 것이 일반적이므로 수익방식의 적용 역시 적절하지 아니함. 따라서 건물은 그 구조, 규모, 용재, 내구년한, 현상, 이용, 관리상태, 유용성 등을 종합 고려하여 원가법으로 감정평가 하였음.

라. 기계기구는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조부터 제25조 까지 규정되지 아니한 물건으로서 제26조에 따라 건설기계에 준하여 원가법으로 감정평가 하되, 그 구조, 규격, 형식, 현상, 용량 및 관리상태 등을 종합 고려하여 감가수정은 정률법을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 그 밖의 사항

가. 대상 기계기구(3~7)는 해체되어 보관중인 상태로 물적동일성 및 정상가동 여부 확인이 불가하여 감정평가 외 하였음.

나. 별첨 '사진용지' 와 같이 제시외건물(ㄱ) 내 소재하는 제시외 기계기구(Over Head Crane 1식)는 규격, 소유권 확인 등이 불가하여 감정평가 외 하였으니 참고 하시기 바랍니다.

5. 대상물건의 확정

가. 토지

일련번호	소재지	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	지목	용도지역	이용상황	도로교통	형상지세	개별공시지가(원/㎡)(2019년)	비고
1)	검단리 539	2,604	2,604	공장용지	자연녹지	공업용	세로(가)	사다리완경사	191,500	-
합계	-	2,604	2,604	-	-	-	-	-	-	-

나. 건물

일련번호	소재지	울산광역시 울주군 웅촌면 검단리 539 (울산광역시 울주군 웅촌면 부채골길 46-26)						
	주구조	일반철골구조			주용도	제2종근린생활시설 (제조업소)		
가)	건축면적(㎡)	건폐율(%)	연면적(㎡)	용적율(%)	층수(지하/지상)	사용승인일	증축일	
	450	-	450	-	-/1	2013.03.29	-	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

일련번호	소재지	울산광역시 울주군 웅촌면 검단리 539 (울산광역시 울주군 웅촌면 부채골길 46-26)					
	주구조	경량철골구조			주용도	제2종근린생활시설 (제조업소)	
나)	건축면적(㎡)	건폐율(%)	연면적(㎡)	용적율(%)	층수 (지하/지상)	사용승인일	증축일
	40	-	40	-	-/1	2013.03.29	-

다. 기계기구

일련번호	명 칭	수 량
1	Over Head Crane	1식
2	Over Head Crane	1식
3	Angle Auto Marking & Cutting System	1식
4	Angle Punching System	1식
5	Angle Notching & Punching Sustem	1식
6	꼬리표 Auto Marking M/C	1식
7	Angle Bending System	1식

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 위치도



6. 기준시점 등

가. 감정평가의 기준시점은 가격조사완료일을 기준하여 2019년 07월 16일로 함.

나. 실지조사(2019년 07월 16일)을 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 지가수준을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상토지의 감정평가액 산출근거

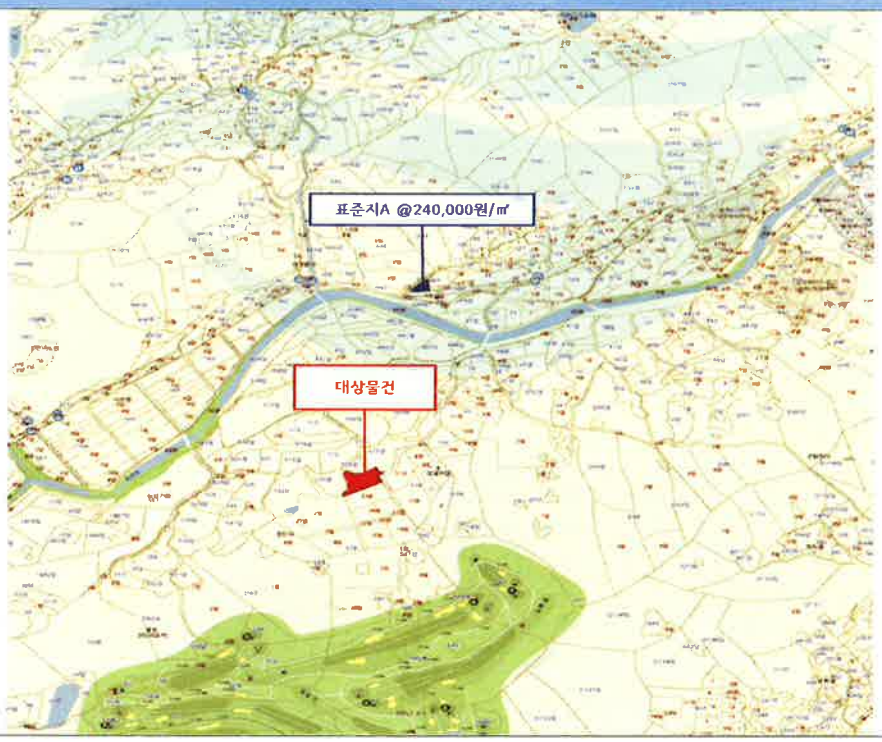
1. 공시지가기준법에 의한 토지단가

가. 비교표준지 선정(공시기준일 : 2019.01.01)

인근지역에 소재하는 표준지 공시지가 중 대상토지와 용도지역, 이용상황, 공법상 제한사항, 주위환경, 지목 등이 동일 또는 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

구분	소재지	면적(㎡)	지목	용도지역	이용상황	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)
표준지 A	검단리 487-1	583	잡종지	자연녹지	공업용	소로각지	삼각형 평지	240,000

위 치 도



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하며, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 당해월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최종 발표월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
표준지 A	울산광역시 울주군 '녹지지역'	2019.01.01~2019.07.16	0.817	1.00817	2019년 05월 연장적용

다. 지역요인 비교

결정의견	대상토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

■ 공업지대[일련번호 1)/표준지A]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지A)	비 고
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	0.94	열세함.
접 근 조 건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성 등	0.94	열세함.
		철도전용인입선, 전용부두 등		
환 경 조 건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원, 공업용수, 공장배수 등	1.00	유사함.
	자연환경	지반, 지질 등		
획 지 조 건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저 등	0.96	열세함.
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 규제의 정도, 기타규제 등	1.00	유사함.
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.848	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인의 보정

1) 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」과 국토교통부 유권해석 및 대법원판례(2003다38207, 2004.05.14) 등에 근거하여 인근 지역의 전반적인 가격수준과 인근지역의 감정평가전례를 참작하여 감정평가액의 형평성을 유지하고 시장가치를 산정하기 위하여 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

2) 감정평가전례 및 거래사례

가) 감정평가전례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	이용상황	감정평가목적	기준시점	토지단가(원/㎡)	기준시점의 개별공시지가(원/㎡)	격차율
①	검단리 456-1	공장용지	2,463	자연녹지	공업용	담보	2018.01.10	329,000	207,100	1.59
②	검단리 557-6	공장용지	6,287	자연녹지	공업용	시가참고	2017.08.01	301,000	156,000	1.93
③	검단리 539-23	공장용지	2,941	자연녹지	공업용	법원경매	2017.02.17	290,000	162,400	1.79

나) 거래사례 내역

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	용도지역	토지면적(㎡)	이용상황	거래금액(원)	토지거래단가(원/㎡)	거래시점(계약일기준)	거래시점의 개별공시지가(원/㎡)
㉠	검단리 1090-3외	공장용지	자연녹지	2,879	공업용	1,330,000,000 (건물포함)	약 364,000	2017.11.30	190,700
비 고	〈토지단가 산출개요〉 ■ 건물 개요 : 일반철골구조(사용승인일 : 2015.07.24), 면적 : 493.57㎡ ■ 토지 추정단가 : [{1,330,000,000원-(600,000원/㎡×38/40×493.57㎡)}/2,879㎡]≒364,000원/㎡								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근지역 지가수준 및 경매낙찰가율

가) 지가수준

용도지역	용도	도로조건	지가수준	조사처
자연녹지	공업용	맹지	300,000원/㎡ 내외 수준	인근 부동산

나) 경매낙찰가율(1년간 평균낙찰가율)

(출처: 인포케어, www.infocare.co.kr)

지역통계	울산			울주군			웅촌면		
구분	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)
공장/공장	66.96	66.11	19	67.73	65.94	14	57.92	59.88	3

4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 산정방법

비교사례를 기준으로 기준시점의 표준지단가를 산정하고 이를 비교표준지의 기준시점단가와 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정하였음.

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 그 밖의 요인 보정치 산정

(1) 비교사례의 선정

선정 비교사례	감정평가전례 ①
비교사례 선정의견	상기의 인근 지역 내 감정평가전례 및 거래사례 중 용도지역, 이용상황, 효용성 및 감정평가 목적 등을 감안하여 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 비교사례로 위의 사례를 선정하였음.

(2) 시점수정

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
비교사례 ①	울산광역시 울주군 '녹지지역'	2018.01.10~2019.07.16	4.271	1.04271	2019년 05월 연장적용

(3) 지역요인 비교

결정의견	비교표준지는 비교사례와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 개별요인 비교

■ 공업지대 [표준지A/비교사례①]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (표준지A /비교사례①)	비 고
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	유사함.
접 근 조 건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	유사함.
		철도전용인입선, 전용부두 등		
환 경 조 건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원, 공업용수, 공장배수 등	1.00	유사함.
	자연환경	지반, 지질 등		
획 지 조 건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저 등	1.05	우세함.
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 규제의 정도, 기타규제 등	1.00	유사함.
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			1.050	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 비교사례기준 비교표준지 단가

구분	비교사례	비교사례 단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	비교사례 기준 비교표준지단가(원/㎡)
표준지 A	①	329,000	1.04271	1.000	1.050	360,204

(6) 격차율산정

$$\frac{\text{비교사례① 기준 비교표준지단가}}{\text{표준지공시지가A×시점수정}} = \frac{360,204}{240,000 \times 1.00817 = 241,961} \fallingdotseq 1.489$$

다) 그 밖의 요인 보정치 결정

보 정 내 용	표준지	결정 보정치
인근 감정평가전례, 거래사례, 인근지역 지가수준, 경매낙찰가율 및 대상토지의 감정평가목적 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하였음.	A	1.48

바. 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련번호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)	240,000	1.00817	1.000	0.848	1.48	303,670	304,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지단가

가. 거래사례 선정

1) 선정기준

선정 비교사례	거래사례 ㉠
비교사례 선정의견	토지만의 거래가액이 분리 가능한 거래사례로서 인근지역 내의 실거래 중 용도지역, 실제 이용상황, 공법상 제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 위의 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

2) 거래사례 내역

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	용도지역	토지면적(㎡)	이용상황	거래금액(원)	토지거래단가(원/㎡)	거래시점(계약일기준)	거래시점의 개별공시지가(원/㎡)
㉠	검단리 1090-3외	공장용지	자연녹지	2,879	공업용	1,330,000,000 (건물포함)	약 364,000	2017.11.30	190,700
비 고	〈토지단가 산출개요〉 ■ 건물 개요 : 일반철골구조(사용승인일 : 2015.07.24), 면적 : 493.57㎡ ■ 토지 추정단가 : [{1,330,000,000원-(600,000원/㎡×38/40×493.57㎡)}/2,879㎡]≒364,000원/㎡								

나. 사정보정

결정의견	선정된 비교사례에는 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정을 하지 아니하였음.
사정보정 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
비교사례 ㉠	울산광역시 울주군 '녹지지역'	2017.11.30~2019.07.16	4.729	1.04729	2019년 05월 연장적용

라. 지역요인 비교

결정의견	대상토지는 비교사례와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

■ 공업지대[일련번호 1)/비교사례㉠]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상 /비교사례㉠)	비 고
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	0.96	열세함.
접 근 조 건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성 등	0.96	열세함.
		철도전용인입선, 전용부두 등		
환 경 조 건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원, 공업용수, 공장배수 등	1.00	유사함.
	자연환경	지반, 지질 등		
획 지 조 건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저 등	0.92	열세함.
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 규제의 정도, 기타규제 등	1.00	유사함.
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.848	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련번호	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)	364,000	1.000	1.04729	1.000	0.848	323,269	323,000	-

3. 시산가액 조정 및 토지 감정평가액의 결정

가. 시산가액

일련번호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1)	304,000	323,000	304,000

나. 시산가액의 조정 및 감정평가액의 결정

1) 시산가액의 조정 및 감정평가액의 결정에 관한 의견

상기와 같이 산출된 공시지가기준법에 의하여 결정된 토지단가와 거래사례비교법에 의하여 결정된 토지단가가 상호간에 유사하여 합리성이 인정된다고 판단되는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거하여 공시지가기준법에 의해 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 대상토지의 감정평가액

일련번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1)	울산광역시 울주군 웅촌면 검단리 539	2,604	2,604	304,000	791,616,000	-
합 계		2,604	2,604	-	791,616,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 대상건물의 감정평가액 산출근거

1. 건물의 개요

일련번호	주 용 도	구 조	면적(㎡)	비고(층수)
가)	제2종근린생활시설 (제조업소)	일반철골구조	450	-/1층
나)	제2종근린생활시설 (제조업소)	경량철골구조	40	-/1층

2. 재조달원가 결정

건물의 재조달원가(표준단가+보정단가)는 한국부동산연구원의 건축물 재조달원가 자료집을 참고하되, 대상건물의 시공의 정도, 관리 및 이용상태, 유지·보수의 정도, 감정평가목적 등을 고려하여 결정하였음.

가. 한국부동산연구원 건축물 재조달 원가 자료집(2018년 4월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
05-01-06-10	일반공장	철골조 (9m이하) 철골지붕틀 샌드위치판넬	4	636,000	35 (30~40)

나. 부대설비 내역

부대설비 보정이란 상기 건물표준단가와 대상건물이 갖는 전기, 기계설비 수준 및 마감재 등의 차이를 보정하기 위한 것으로 이를 통해 대상건물의 적정 재조달원가를 산정함.

보정 항목	비고
위생 및 급배수설비	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 재조달원가 결정

일련번호	층	용도	재조달원가 (원/㎡)	시공의 정도 및 관리상태	비 고
가)	1층	제2종근린생활시설 (제조업소)	520,000	중	-
나)	1층	제2종근린생활시설 (제조업소)	420,000	중	-

3. 감가수정 및 건물단가의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거하여 대상건물의 경제적 내용년수를 기준으로 감가수정하였음(정액법).

일련 번호	층별	재조달원가 (원/㎡)	잔존 내용년수	내용 년수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	사용승인일
가)	1층	520,000	34	40	442,000	442,000	2013.03.29
나)	1층	420,000	34	40	357,000	357,000	

4. 대상건물의 감정평가액

일련 번호	층별	공부 면적(㎡)	사정 면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
가)	1층	450	450	442,000	198,900,000	-
나)	1층	40	40	357,000	14,280,000	-
합 계		490	490	-	213,180,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 기계기구의 감정평가

일련번호	명 칭·구 조· 규격형식· 용량 등	제작자/제작년도	수 량	감정평가액 (원)
1	Over Head Crane	동광/2014.9	1식	9,738,000
2	Over Head Crane	동광/2014.9	1식	7,574,000
3	Angle Auto Marking & Cutting System	㈜엔하이/2015.2	1식	감정평가 외
4	Angle Punching System	㈜엔하이/2015.2	1식	감정평가 외
5	Angle Notching & Punching Sustem	㈜엔하이/2015.2	1식	감정평가 외
6	꼬리표 Auto Marking M/C	㈜엔하이/2015.2	1식	감정평가 외
7	Angle Bending System	㈜엔하이/2015.2	1식	감정평가 외
합 계			-	17,312,000

V. 감정평가액 결정의견

상기에서 기술한 바와 같이 거래사례비교법에 의하여 지지되고 있는 공시지가기준법에 의한 토지단가와 원가법에 의한 건물단가는 대상물건의 감정평가액 산정에 적용할 가액으로서의 적정성이 인정되므로, 다른 감정평가방법에 의한 시산가액 산출 및 조정은 불필요하다고 판단되어, 다음과 같이 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	791,616,000	상세내역은 명세표 참조
건 물	213,180,000	
기계기구	17,312,000	
제시외건물	39,285,000	
합 계	1,061,393,000	-

끝.

(공장) 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	울산광역시 울주군 웅촌면 검단리	539	공장용지	자연녹지지역	2,604.0	2,604	304,000	791,616,000	
가	동소 [도로명주소] 울산광역시 울주군 웅촌면 부채골길 46-26	539	제2종근린생활시설	일반철골구조 판넬지붕 단층	450	450	442,000	198,900,000	520,000 x 34/40
나	동소	539	제2종근린생활시설	경량철골구조 판넬지붕 단층	40	40	357,000	14,280,000	420,000 x 34/40
ㄱ	(제시외건물) 울산광역시 울주군 웅촌면 검단리	539	작업장	철파이프조 천막지붕 단층	(300)	300	90,000	27,000,000	관찰감가 120,000 x 15/20
ㄴ	동소	539	작업장	철파이프조 천막지붕 단층	(136.5)	136.5	90,000	12,285,000	관찰감가 120,000 x 15/20
	합 계			이 하		여	백	₩1,044,081,000	

(기계기구) 감정평가명세표

일련번호	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	
1	Over Head Crane Single Girder Cap: 2.8Ton Span: 14m Rail: 30m With Acc's	동광 2014.9	1식	-	9,738,000	18,000,000 x 0.541 (11/15)
2	Over Head Crane Single Girder Cap: 2.8Ton Span: 14m Rail: 30m(기호1,2공용) With Acc's	동광 2014.9	1식	-	7,574,000	14,000,000 x 0.541 (11/15)
3	Angle Auto Marking & Cutting System Model: AAMC-90 Cap: 90Ton 유압식 Single Line 이송 Type Cutting 범위 : SS41 - 50 x 6T~75 x 6T, 75 x 9T~130 x 15T 이송범위: 11.5m 이송속도: 350mm/sec 이송위치정도: ±0.3/400mm Marking System: Dot Marking System 2식 Control Panel & With Acc's	(주)엔하이 코리아 2015.2	1식	-	감정평가 외	감정평가 의견란참조

(기계기구) 감정평가명세표

일련번호	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	
4	Angle Punching System Model: HPP-90 Cap: 90Ton Dimension: 1,580x2,000x2,380mm Punching 범위 : 75x6t 이하 Bolster Area: 700x520mm Open Height: 415x389mm Stroke: 150mm Motor: 30hp Control Panel & With Acc's -Option Multi Punching 금형 : 6Hole용 Punching Table Set Center-Pointing System Punch & Dise	(주)엔하이 코리아 2015.2	1식	-	감정평가 외	감정평가 의견란참조
5	Angle Notching & Punching Sustem Model: HPP-90 Cap: 90Ton Dimension: 1,580x2,000x2,380mm Punching 범위 : 75x9t~13t 이하 Bolster Area: 700x520mm Open Height: 415x389mm Stroke: 150mm Motor: 30hp Control Panel & With Acc's -Option Multi Punching 금형 : 6Hole용 V-노칭, 귀따기 복합금형	(주)엔하이 코리아 2015.2	1식	-	감정평가 외	감정평가 의견란참조

(기계기구) 감정평가명세표

일련번호	명 칭 (종 류) 구조, 규격, 형식, 용량	제작자 제작번호 제작(취득)일자 수입 신고 일자	수 량	감정평가액		비 고
				단 가	금 액	
6	꼬리표 Auto Marking M/C Model: LAM-100 Air Type 1차 Marking Part -소재: 20mm 2차 Cutting -Cutting Size 10~15mm Control Panel Monitor & With Acc's	(주)엔하이 코리아 2015.2	1식	-	감정평가 외	감정평가 의견란참조
7	Angle Bending System Model: ABM-100 Hyd' Power: 15Ton Dimension: 1,010x1,200x1,068mm Angle: 90 Bolster Area: 50x100mm Stroke: 200mm With Acc's	(주)엔하이 코리아 2015.2	1식	-	감정평가 외	감정평가 의견란참조
	합 계				₩17,312,000	
	이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

위치 및 주위환경	대상물건은 울산광역시 울주군 웅촌면 곡천리 소재 '춘해보건대학교' 남서측 인근에 위치하는 부동산이며 주위는 공장, 농경지, 임야 등으로 형성되어 있음.
교통상황 및 도로상태	동측으로 폭 약 6미터 도로에 접하여 차량출입 가능하며, 일반적인 교통사정 보통임.
형태 및 이용상황	부정형의 토지이며, 공업용 건부지임.
도시계획관계 및 공법상 제한상태	도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(축종별 거리제한 250m미만)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 현상변경허가 대상구역〈문화재보호법〉, 현상변경허가 대상구역〈문화재보호법〉, 상수원보호기타(공장설립승인지역1호)〈수도법〉.
제시목록외의 물건	없음.
공부와의 차이	없음.

건물 감정평가요항표

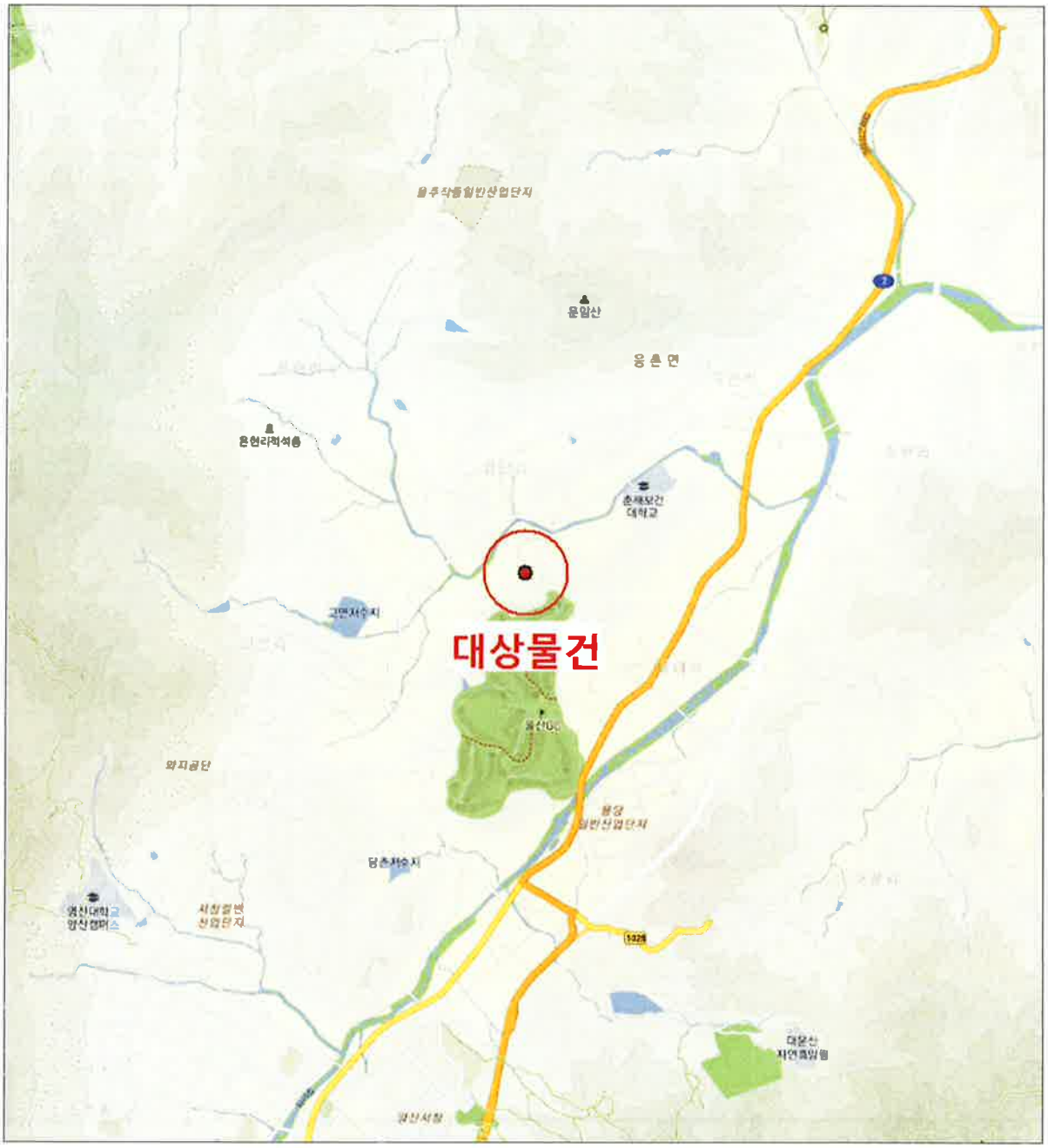
건물의 구조	기호(가): 일반철골구조 판넬지붕 단층 건으로서, 내외벽: 판넬잇기 마감. 창호: 샷시창호임. 기호(나): 경량철골구조 판넬지붕 단층 건으로서, 내와벽: 판넬잇기 마감. 창호: 샷시창호임.
위생 및 냉난방설비 등	위생설비 등이 있음.
기타설비	급배수설비 등이 설치되어 있음.
이용상태	기호(가): 공장임. 기호(나): 휴게실, 화장실임.
부합물 및 종물관계	별첨 '지적 및 건물개황도' 와 같이 제시외건물(ㄱ,ㄴ)이 소재하나 구조, 규모, 용도 등으로 보아 토지 사용수익처분에 큰 영향없을 것으로 사료됨.
공부와의 차이	없음.
임대관계	미상임.
기타	별첨 '사진용지' 와 같이 제시외건물(ㄱ) 내에 철거 용이한 이동식 컨테이너박스 2동이 소재하고 있으니 참고 하시기 바랍니다.

광 역 위 치 도

N

S

소재지	울산광역시 울주군 웅촌면 검단리 539

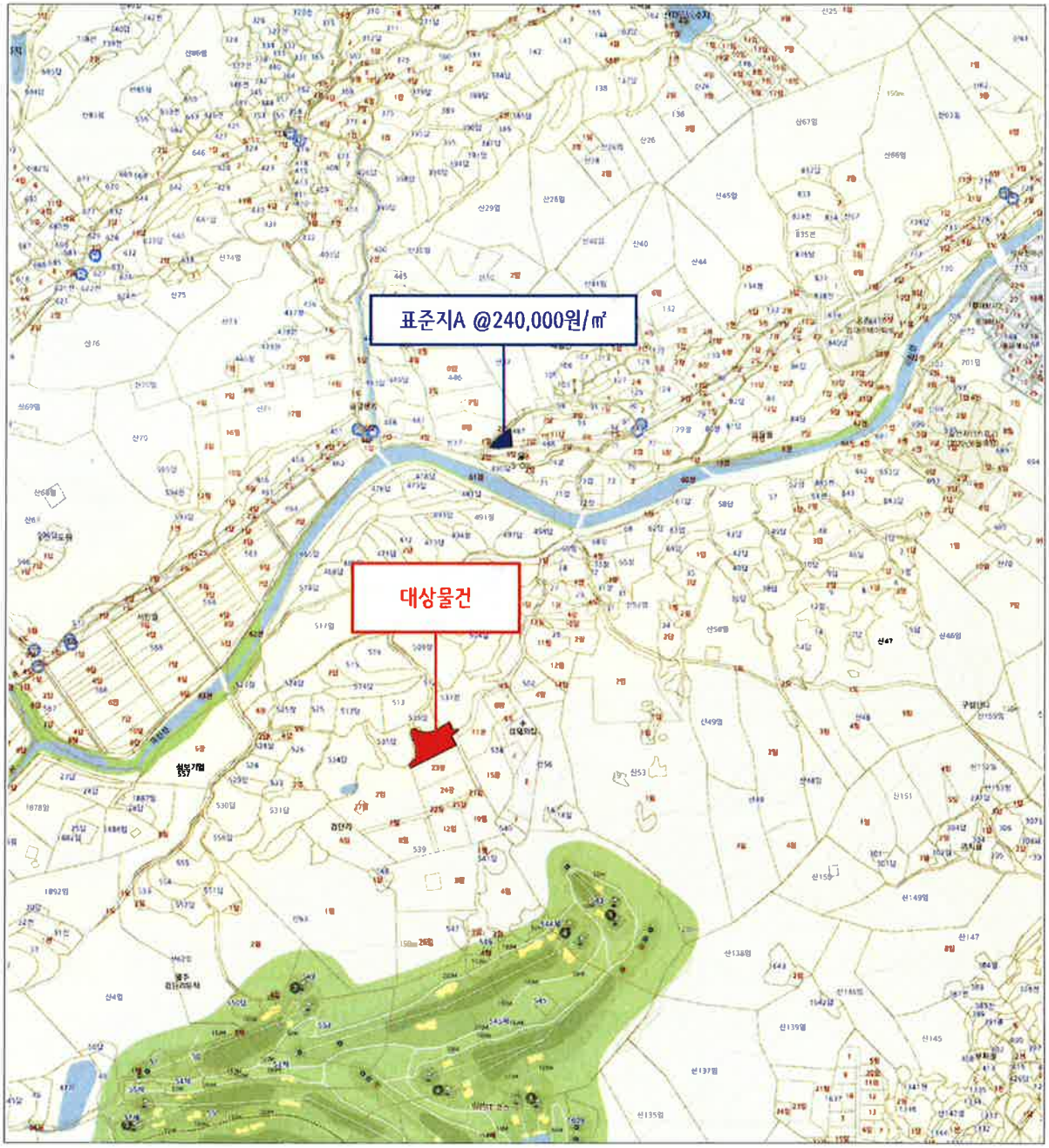


상 세 위 치 도

N

S

소재지	울산광역시 울주군 웅촌면 검단리 539

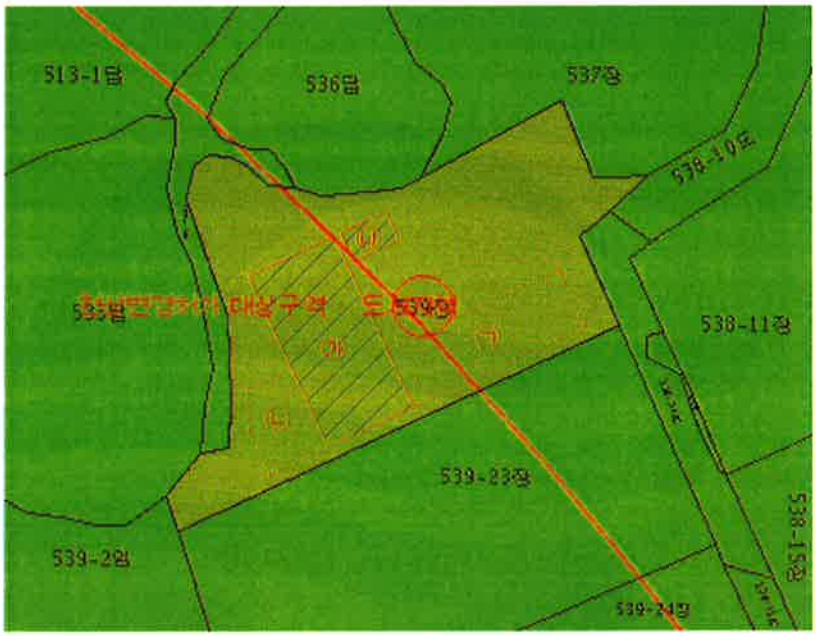


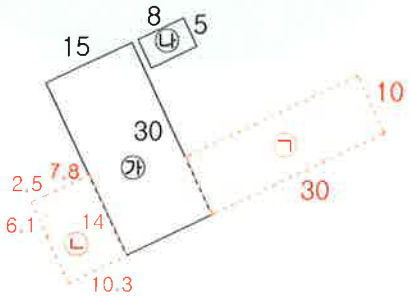
지적 및 건물개황도

N

S

축척: 1/1200





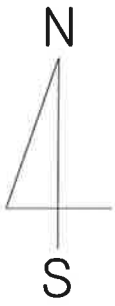
< 평가건물 면적산출 근거 >

㉮ : 30x15 ≒ 450㎡
㉯ : 8x5 ≒ 40㎡

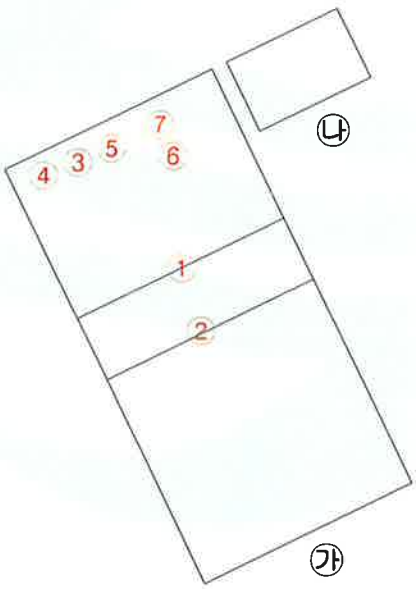
< 제시외 건물 >

㉠ 철파이프조 천막지붕 단층(작업장) : 30x10 ≒ 300㎡
㉡ 철파이프조 천막지붕 단층(작업장) : (10.3x14)-(6.1x2.5x0.5) ≒ 136.5㎡

기계기구배치도



None Scale



사 진 용 지



[대상물건 전경]

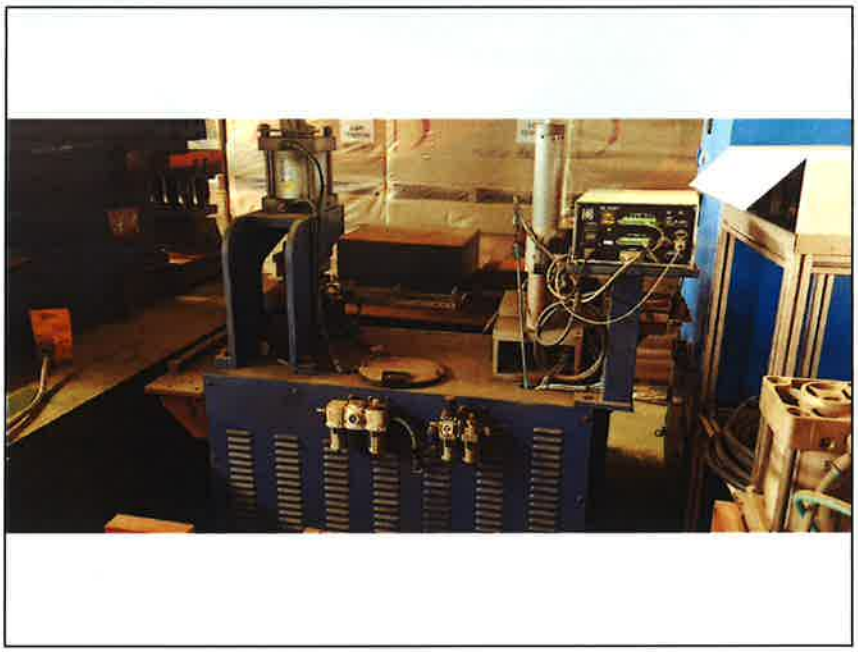


[기계기구(1,2)]

사 진 용 지



[기계기구(3~5)]

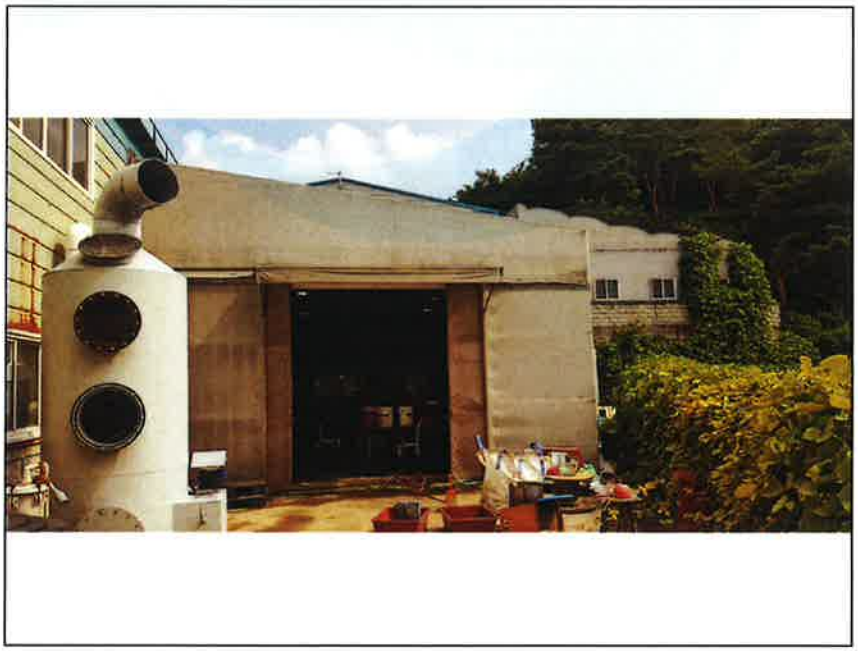


[기계기구(6,7)]

사 진 용 지



[제시외건물(ㄱ)]



[제시외건물(ㄴ)]

사 진 용 지



[컨테이너]



[제시외 기계기구]