감 정 평 가 서
APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	BNK (주)경남은행 진동지점
건 명	경상남도 창원시 마산합포구 진북면 신촌리 15-2 소재 사업체
감정평가서번호	DQ204-060101

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.

감정평가법인
대일감정원 경남지사
51430 경상남도 창원시 의창구 중앙대로 263, 702호(용호동, 오피스프라자)
TEL : (055)284-6336 | FAX : (055)284-6332 | www.idab.co.kr

(사업체)감정평가표

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

감 정 평 가 사 김 장 욱 (인)

(주)감정평가법인 대일감정원 경남지사 지 사 장 김 장 욱 (인)

감 정 평 가 액	삼십사억구천칠백오십오만사천칠백원정(₩3,497,554,700.-)				
의 뢰 인	(주)경남은행 진동지점장	감정평가목적	공매		
채 무 자	-	제 출 처	(주)경남은행 진동지점		
소 유 자 (대상업체명)	에스에프앤터(주) {수탁자:우리자산신탁(주)}	기 준 가 치	시장가치		
		감정평가조건	-		
목록표시근거	등기사항전부증명서(토지,건물), 귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일	
		2020.06.01.	2020.06.01.	2020.06.03.	

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금 액(원)
토지	3,379.7	토지	3,379.7	516,000	1,743,925,200
건물	3,469.26	건물	3,469.26	-	1,510,596,000
제시외건물	(155)	건물	155	-	18,768,500
기계기구	7식	기계기구	7식	-	224,265,000
합 계					₩3,497,554,700.-

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 이 수 원 (인)

대일감정원 Daeil Appraisal Board

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 창원시 마산합포구 진북면 신촌리 소재 '진북일반산업단지' 내에 위치하는 공장에 대한 공매 목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2020.06.01.임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

IV.감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 자산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
   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"

2. 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조에 의거 감정평가의 대상이 된 토지와 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 공시지가기준법을 적용하였음.

3. 본건 건물 및 제시외건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제15조에 의거 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하되, 제시외 건물은 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.

4. 본건 지상에 소재하는 제시외 건물(ㄱ-ㄹ)의 면적은 실측사정하였음.

5. 본건 기계기구는 「감정평가에 관한 규칙」 제26조, 「감정평가 실무기준」[620-1.3.3] 등에 의거 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하되, 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가를 병용하여 감가수정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

6. 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건은 시장성을 지니는 부동산으로서 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음. 다만, 본건 건물, 기계기구는 유사한 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등의 사유로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

7. 본건 토지와 건물에 대하여 공부(등기사항전부증명서와 토지대장 및 일반건축물대장 등)와 현황 토지 및 건물의 면적·구조 등을 종합적으로 검토한 결과 물적동일성이 인정됨.

8. 본건 기계기구는 "경상남도 창원시 마산합포구 진북면 신촌리 15-2" 소재 공장 내에서 실사하였으며, 귀 영업점에서 제시한 기계기구 의뢰목록에 의하여 평가하였으니 업무진행시 유의바람.

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

VI.그 밖의 사항

본건 기계기구 중 일련번호(3)은 귀 제시목록상 Product No : DH13-18HRT-01 / Size : 2,700×2,200×1,950(㎜) 이나, 추가 증설되어 기준시점 현재 명판상 Product No : DH13-2COMFO MC-01 / Size : 5,000×3,600×840(㎜)로 변경되었으며(기존명판 멸실), 제작년도, 제작사 등 동일물건으로 추정되어 귀 요청에 의해 기존부분만을 감정평가하였으니, 업무진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 대상물건 개요

1. 평가대상 토지

일련번호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역 이용상황	도로교통	형상 지세	개별공시지가 (2020년, 원/㎡)
1	신촌리 15-2	공장용지	3,379.7	일반공업 공업나지	중로각지	사다리형 평지	334,900

※ 평가대상 토지의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 사업체감정평가요항표(2) 참조.

2. 평가대상 건물

일련번호	소재지	구조 및 층수	용도	면적(㎡)	사용승인일	비고
가	신촌리 15-2	일반철골구조 판넬지붕 2층	공장	1,980	2011.12.13	
나	신촌리 15-2	일반철골구조 판넬지붕 단층	공장	162	2011.12.13	
다	신촌리 15-2	일반철골구조 평스라브지붕 3층	식당, 사무실, 기숙사 등	517.26	2011.12.13	
라	신촌리 15-2	일반철골구조 판넬지붕 단층	공장	810	2011.12.13	
합계				3,469.26		

※ 평가대상 건물의 구조, 이용상황 및 기타설비 등에 대한 상세내역은 사업체감정평가요항표(2) 참조.

3. 평가대상 기계기구

일련번호	기계기구 명	제작업체	수량	제작일자	비고
1	Over Head Crane	국산	1식	2011	
2	수배전설비	국산	1식	2011.08	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	기계기구 명	제작업체	수량	제작일자	비고
3	High Pressure Forming M/C	DAEHAN	1식	2013.07	
4	CNC Pipe Bending M/C	(주)나이스맥	1식	미상	
5	CNC Wire Bending M/C	(주)나이스맥	1식	2013.12	
6	CNC Wire Bending M/C	(주)나이스맥	1식	2011.05	
7	CNC Wire Bending M/C	(주)나이스맥	1식	2012.05	

※ 평가대상 기계기구의 현황, 사용상태 등에 대한 상세내역은 사업체감정평가요항표(2) 참조.

II. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 평가)에 의거 인근지역내의 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상제한상태, 일반수요와 유용성 등의 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인을 종합 참작한 공시지가기준법을 적용하였음.

나. 비교표준지 선정

(1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2020.01.01.]

일련번호	소재지	면적(㎡)	지목	용도지역	형상	지리적 위치	공시지가(원/㎡)
			이용상황	도로교통	지세		
48125-2083(A)	신촌리 12-10	9,020.3	공장용지	일반공업	사다리	진북산업단지내	319,000
			공업용	중로한면	평지		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교표준지로 선정하였음.

다. 시점수정(지가변동률)

- 대상기간 : 2020.01.01. ~ 2020.06.01.
- 대상지역 : 경상남도 창원시 마산합포구
- 용도지역 : 공업지역
- 지가변동내역

기 간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2020.01.01. ~ 2020.04.30.	-0.250%	4월까지 누계
2020.05.01. ~ 2020.06.01.	0.000%×32/30	4월 지가변동률 : 0.000%
누 계	-0.250% (0.99750)	(1+(-0.00250))×(1+0.00000×32/30)

시점수정은 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 2020년 5월, 6월 지가변동률이 발표되지 않아 2020년 4월 지가변동률을 기준으로 당해 기간의 지가변동률을 추정하였음.

라. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 개별요인 비교

- 개별요인 비교항목 (공업지대)

조건	항 목	세 항 목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성
접근 조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성, 철도전용인입선, 전용부두
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원, 공업용수, 공장배수
	자연환경	지반, 지질 등
획지 조건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 규제의 정도, 기타규제
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타

- 개별요인 비교치

일련번호	비교표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	(A)신촌리 12-10	0.97	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.019
	본건은 비교표준지와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세하나, 획지조건(면적, 형상 등)에서 우세함.							

바. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 및 대법원판례 등에서 인정되는 점을 근거로 하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 평가사례 및 거래사례

(가) 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	토지감정평가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	평가목적 기준시점
1	신촌리 12-9	공장 용지	6,988.2	일반공업 공업용	3,605,911,200	516,000	시가참고 2019.04.19
2	신촌리 12-13	공장 용지	17,234.9	일반공업 공업용	9,065,557,400	526,000	자산재평가 2019.12.31
3	신촌리 11-3	공장 용지	4,128	일반공업 공업용	2,187,840,000	530,000	자산재평가 2018.12.18
4	망곡리 365	공장 용지	19,943.2	일반공업 공업용	11,866,204,000	595,000	자산재평가 2019.12.23

(나) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	토지 건물	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점 사용승인일
1	망곡리 420-2	공장 용지	1,792.6	일반공업	1,578,066,127	579,000	2017.11.22
		건물	1,045.4	공업용			2010.08.09
	건물가격 산정 : 1,045.4 × 515,000(625,000×33/40) = 538,381,000원 토지가격 배분 : { 1,578,066,127 - 538,381,000 = 1,039,685,127 } ÷ 1,792.6 = 579,000 원/㎡						

토지와 건물이 일괄 거래된 거래사례는 거래금액에서 사례건물의 구조, 용도, 사용승인일 등을 고려하여 거래시점 당시 건물가액을 추정하여 공제한 후 토지면적을 기준으로 한 토지단가임.

(3) 기타 참고자료

(가) 본건 및 인근 토지의 지가수준

용도지역	도로조건	이용상황	지가수준 (원/㎡)	비고
일반공업지역	중로한면	공업용	520,000 내외	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(나) 본건 토지의 개별공시지가

[공시기준일 : 2020.01.01.]

일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
1	신촌리 15-2	공장용지	3,379.7	334,900	1,131,861,530

(다) 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

구분	소재지	기간	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
공장	경남 창원시 마산합포구	최근1년	70.77	4	총 16건 중

(4) 그 밖의 요인 보정치의 산정

(가) 산식

$$\frac{\text{평가사례기준 표준지가액}}{\text{표준지의 기준시점 현재가액}} = \frac{\text{평가사례} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{공시지가} \times \text{시점수정}}$$

(나) 평가사례의 채택

평가사례 중에서 용도지역, 이용상황, 감정평가 목적 등에서 가장 유사성이 있는 평가사례 (1)를 선택하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(다) 평가사례를 기준한 표준지가액

비교 표준지	사례토지 기호	사례가격 (원/㎡)	시점㉠ 수정	지역㉡ 요인	개별㉢ 요인	산정단가 (원/㎡)
A	1	516,000	0.98592	1.00	1.000	508,734

㉠ 시점수정(지가변동률)

기 호	기 간	대상지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
평가사례 #1	2019.04.19. ~ 2020.06.01.	경상남도 창원시 마산합포구 공업지역	-1.408% (0.98592)

㉡ 지역요인

표준지와 평가사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

㉢ 개별요인

비교 표준지	사례토지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
A	1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	비교표준지는 평가사례와 비교하여 개별요인 대등함.							

(라) 표준지의 기준시점 현재가액

비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	산정단가 (원/㎡)
A	319,000	0.99750	318,202

(마) 평가사례기준 표준지가액과 표준지의 기준시점 현재가액과의 보정치

비교 표준지	평가사례 기준 표준지가액(원/㎡)	표준지의 기준시점 현재가액(원/㎡)	산출 보정치
A	508,734	318,202	1.598

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(바) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 평가사례를 기준한 표준지가액과 표준지의 기준시점을 기준한 현재가액 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 현지조사 가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합 참작할 때 아래와 같이 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

비교표준지 일련번호	비교표준지	사례토지 기호	그 밖의 요인 보정치	적용 대상토지 (일련번호)
48125-2083(A)	신촌리 12-10	평가사례 #1	1.59	1

사. 토지단가의 결정

일련번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	(A)319,000	0.99750	1.00	1.019	1.59	515,555	516,000

아. 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	3,379.7	516,000	1,743,925,200	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 산출하였음.

나. 비교 거래사례의 선정

(1) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

사례 기호	소재지	토지 건물	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	거래금액 (원)	거래시점 사용승인일
1	망곡리 420-2	공장용지	1,792.6	일반공업	1,578,066,127	2017.11.22
		건물	1,045.4	공업용		2010.08.09

(2) 선정사유

본건과 용도지역, 이용상황, 규모, 입지조건 등이 유사하여, 거래사례(1)를 비교 사례자료로 채택함.

다. 비교 거래사례의 토지단가 산정

(1) 산정의견

건물신축단가표, 건축물 재조달원가 자료집 및 기타 제반자료를 참고하여 비교 거래사례의 건물가액을 산정 후 전체 거래금액에서 산정된 건물가액을 차감하여 비교 거래사례의 토지가액을 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 건물가액 산정

사례 기호	연면적 (㎡)	재조달원가 (원/㎡)	잔가율	적용단가 (원/㎡)	건물가액 (원)
1	1,045.4	625,000	33/40	515,000	538,381,000

(3) 토지가액 산정

사례 기호	(A)거래금액 (원)	(B)건물가액 (원)	(A) - (B) = 토지가액 (원)
1	1,578,066,127	538,381,000	1,039,685,127

(4) 비교 거래사례의 토지단가

사례 기호	면적 (㎡)	토지가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	비고
1	1,792.6	1,039,685,127	579,000	

라. 토지단가의 산정

일련번호	사례기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정㉠ 보정	시점㉡ 수정	지역㉢ 요인	개별㉣ 요인	산정단가 (원/㎡)
1	1	579,000	1.00	0.97749	1.00	0.930	526,000

㉠ 사정보정

비교 거래사례에 거래과정의 특별한 사정이나 개별적인 동기 등은 발견되지 않음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

㉡ 시점수정(지가변동률)

사례기호	기 간	대상지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
거래사례 #1	2017.11.22. ~ 2020.06.01.	경상남도 창원시 마산합포구 공업지역	-2.251% (0.97749)

㉢ 지역요인

대상토지와 비교 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

㉣ 개별요인

일련번호	사례기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	1	1.00	0.93	1.00	1.00	1.00	1.00	0.930
	본건은 거래사례와 비교하여 접근조건(교통시설과의 거리)에서 열세함.							

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	3,379.7	526,000	1,777,722,200	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 합리성 검토 및 토지감정평가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액

평가방법	시산가액 (원)	비 고
공시지가기준법	1,743,925,200	
거래사례비교법	1,777,722,200	

나. 시산가액의 합리성 검토

대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

대상부동산의 각 방법에 의한 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

다. 토지감정평가액의 결정

본건은 공매 목적으로서 수요성, 환가성, 공시지가와 인근 지가수준 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지감정평가액으로 결정하였음.

토지감정평가액(원)	1,743,925,200

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 건물가액 산출근거

1. 산출개요

건물가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 평가)에 의거 구조·용재·시공의 정도 및 부대설비 등을 고려한 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였으며, 감가수정은 경제적 내용연수를 기준으로 하는 정액법을 기준으로 하였음.

2. 재조달원가의 산정

가. 건물신축단가표

[출처 : 한국감정원, 2019년]

분류기호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용 연수
6-1-6-16	일반공장	철골조 철골지붕틀 샌드위치판넬잇기 (층고 9m 기준)	3	600,000	35 (30~40)

나. 건축물 재조달원가 자료집

[출처 : 한국부동산연구원, 2019년]

분류기호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용 연수
05-01-06-10	일반공장	철골조 철골지붕틀 샌드위치패널 (9~20m 이하, 소규모)	4	757,000	35 (30~40)
04-01-06-09	사무실	철골조 평지붕 (10층 이하)	4	1,127,000	45 (40~50)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 표준단가

일련번호	해당층	면적(㎡)	이용상황	구조	표준단가(원/㎡)
가	1층, 2층	1,980	공장	일반철골구조	500,000
나	1층	162	공장	일반철골구조	400,000
다	1층 ~ 3층	517.26	식당, 사무실, 기숙사 등	일반철골구조	750,000
라	1층	810	공장	일반철골구조	550,000

주) 건물의 구조, 재질 및 현상 등을 참작하여 표준단가를 적용하였음.

라. 보정단가

설비명	내 역	보정단가(원/㎡)
전기설비	기본적인 전기설비	표준단가에 포함
위생, 급배수설비	기본적인 위생설비 등	
난방설비	-	
기타설비	-	

본건 건물에 설치된 전기설비, 위생설비 등 부대설비 내역을 종합적으로 참작하여 부대설비 보정단가를 표준단가에 포함하여 산정하였음.

마. 재조달원가

일련번호	해당층	면적(㎡)	이용상황	구조	재조달원가(원/㎡)
가	1층, 2층	1,980	공장	일반철골구조	500,000
나	1층	162	공장	일반철골구조	400,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	해당층	면적(㎡)	이용상황	구조	재조달원가(원/㎡)
다	1층 ~ 3층	517.26	식당, 사무실, 기숙사 등	일반철골구조	750,000
라	1층	810	공장	일반철골구조	550,000

3. 감가수정

일련번호	해당층	이용상황	구조	내용연수	경과연수	잔가율	비고
가	1층, 2층	공장	일반철골구조	40	8	32/40	
나	1층	공장	일반철골구조	40	8	32/40	
다	1층 ~ 3층	식당, 사무실, 기숙사 등	일반철골구조	40	8	32/40	
라	1층	공장	일반철골구조	40	8	32/40	

4. 건물가액 산출

일련번호	해당층	면적(㎡)	재조달원가(원/㎡)	잔가율	적용단가(원/㎡)	금액(원)
가	1층, 2층	1,980	500,000	32/40	400,000	792,000,000
나	1층	162	400,000	32/40	320,000	51,840,000
다	1층 ~ 3층	517.26	750,000	32/40	600,000	310,356,000
라	1층	810	550,000	32/40	440,000	356,400,000
합계		3,469.26				1,510,596,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 기계기구 가액 산출근거

1. 산출개요

본건 기계기구의 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제19조, 제12조, 제26조, 「감정평가 실무기준」[620-1.3.3] 등 기계기구 감정평가와 관련된 제법령에 근거하는 바, 해당 기계기구의 규격, 형식, 용량 및 관리상태 등 제반사항을 종합적으로 고려하여 원가법으로 감정평가하였으며, 감가수정은 경제적 내용연수를 기준으로 하는 정률법을 기준으로 적용하되 현상 및 관리상태를 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.

2. 재조달원가의 산정

가. 대상기계기구

일련번호	기계기구 명	수량	제작일자	제작업체	비고
1	Over Head Crane	1식	2011	국산	
2	수배전설비	1식	2011.08	국산	
3	High Pressure Forming M/C	1식	2013.07	DAEHAN	
4	CNC Pipe Bending M/C	1식	미상	(주)나이스맥	
5	CNC Wire Bending M/C	1식	2013.12	(주)나이스맥	
6	CNC Wire Bending M/C	1식	2011.05	(주)나이스맥	
7	CNC Wire Bending M/C	1식	2012.05	(주)나이스맥	

나. 기계기구 평가시 고려사항

감가수정시 경과연수 적용은 제작일자를 기준하되, 제작일자는 소유자가 제시한 취득일자 및 기계기구의 현상과 관리상태를 종합적으로 고려하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 재조달원가의 산정

일련번호	기계기구 명	취득금액(원)	재조달원가 결정(원)	비고
1	Over Head Crane	-	30,000,000	
2	수배전설비	-	45,000,000	
3	High Pressure Forming M/C	-	270,000,000	
4	CNC Pipe Bending M/C	-	85,000,000	
5	CNC Wire Bending M/C	-	58,000,000	
6	CNC Wire Bending M/C	-	74,000,000	
7	CNC Wire Bending M/C	-	74,000,000	

3. 감가수정

일련번호	기계기구 명	제작일자	내용연수	경과연수	조정연수	잔가율
1	Over Head Crane	2011	20	9	-	11/20 (0.355)
2	수배전설비	2011.08	20	8	-	12/20 (0.398)
3	High Pressure Forming M/C	2013.07	15	6	-	9/15 (0.398)
4	CNC Pipe Bending M/C	미상	15	-	8	7/15 (0.293)
5	CNC Wire Bending M/C	2013.12	15	6	-	9/15 (0.398)
6	CNC Wire Bending M/C	2011.05	15	9	-	6/15 (0.251)
7	CNC Wire Bending M/C	2012.05	15	8	-	7/15 (0.293)

기계기구(4)는 제작일자 미상으로 인하여 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 기계기구 가액 산출

일련번호	기계기구 명	수량	재조달원가 (원)	잔가율	적용단가 (원)	금액 (원)
1	Over Head Crane	1식	30,000,000	11/20 (0.355)	-	10,650,000
2	수배전설비	1식	45,000,000	12/20 (0.398)	-	17,910,000
3	High Pressure Forming M/C	1식	270,000,000	9/15 (0.398)	-	107,460,000
4	CNC Pipe Bending M/C	1식	85,000,000	7/15 (0.293)	-	24,905,000
5	CNC Wire Bending M/C	1식	58,000,000	9/15 (0.398)	-	23,084,000
6	CNC Wire Bending M/C	1식	74,000,000	6/15 (0.251)	-	18,574,000
7	CNC Wire Bending M/C	1식	74,000,000	7/15 (0.293)	-	21,682,000
합계						224,265,000

V. 감정평가액의 결정

본건은 공매 목적으로서 수요성, 환가성, 공시지가와 인근 지가수준, 토지 및 건물의 특성 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법 등에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였음.

구분	면적(㎡) 또는 수량	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	3,379.7	516,000	1,743,925,200	
건물	3,469.26	-	1,510,596,000	
제시외건물	155	-	18,768,500	
기계기구	7식	-	224,265,000	
합계			3,497,554,700	

(토지·건물)감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
1	경상남도 창원시 마산합포구 진북면 신촌리	15-2	공장용지	일반공업지역	3,379.7	3,379.7	516,000	1,743,925,200	
가	"	15-2 (제1호)	공장	일반철골구조 판넬지붕 2층					
				1층	990	1,980	400,000	792,000,000	500,000 ×32/40
				2층	990				
나	"	15-2 (제3호)	공장	일반철골구조 판넬지붕 단층					
				1층	162	162	320,000	51,840,000	400,000 ×32/40
다	"	15-2 (제4호)	식당, 사무실, 휴게실	일반철골구조 평스라브지붕 3층					
				1층	172.42	517.26	600,000	310,356,000	750,000 ×32/40
				2층	172.42				
				3층	172.42				
라	"	15-2 제2호	공장	일반철골구조 판넬지붕 단층	810	810	440,000	356,400,000	550,000 ×32/40
	소 계							3,254,521,200	

(토지·건물)감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
	제시외건물								
ㄱ	경상남도 창원시 마산합포구 진북면 신촌리	15-2	기계실	판넬조 판넬지붕 단층	(16.25)	16.25	40,000	650,000	관찰감가 60,000 ×20/30
ㄴ	"	15-2	기계실	판넬조 판넬지붕 단층	(15)	15	46,000	690,000	관찰감가 70,000 ×20/30
ㄷ	"	15-2	창고	철골조 판넬지붕 단층	(111.15)	111.15	150,000	16,672,500	관찰감가 200,000 ×30/40
ㄹ	"	15-2	물탱크실	판넬조 판넬지붕 옥상소재	(12.6)	12.6	60,000	756,000	관찰감가 90,000 ×20/30
	소 계							18,768,500	
	합 계							₩3,273,289,700.-	
				- 이 하 여 백 -					

(기계기구)감정평가 명세표

일련번호	명 칭 (종 류) 구조 · 규격 · 형식 · 용량	제작업체 제작번호 제작일자	수 량	감 정 평 가 액		비 고
				단가(원)	금액(원)	
1	Over Head Crane .Cap' : 5Ton .Double Girder Type .Span : 약18m .Rail : 약55m .기타부대설비일체	국산 2011	1식	-	10,650,000	30,000,000 ×0.355(11/20)
2	수배전설비 .Cap' : 400kw .T.R : 400KVA×1ea .M.O.F .C.O.S .L.A .전주 및 기타부대설비일체	국산 2011.08	1식	-	17,910,000	45,000,000 ×0.398(12/20)
3	High Pressure Forming M/C .Product No:DH13-18HRT-01 .Size:2,700×2,200×1,950mm .원액공급기 .원료 Tank × 2ea .Turn Table .Control Panel .기타부대설비일체	DAEHAN 2013.07	1식	-	107,460,000	270,000,000 ×0.398(9/15) 관찰감가
4	CNC Pipe Bending M/C .Model:NPB-30A .Cap':Φ30×2mm(t) .Pipe Length:Max.2,000mm .Controller .기타부대설비일체	(주)나이스맥 미상	1식	-	24,905,000	85,000,000 ×0.293(7/15)

(기계기구)감정평가 명세표

일련번호	명 칭 (종 류) 구조 · 규격 · 형식 · 용량	제작업체 제작번호 제작일자	수 량	감 정 평 가 액		비 고
				단가(원)	금액(원)	
5	CNC Wire Bending M/C .Model:3D-R70 .Dim':1,360×3,200×1,690mm .Servo Motor:1.2kw .Cap': -연선:Φ2.5~Φ7.0mm -강선:Φ2.0~4.5mm .Uncoiler .Control Panel	(주)나이스맥 #1312-0188 2013.12	1식	-	23,084,000	58,000,000 ×0.398(9/15)
6	CNC Wire Bending M/C .Model:3D-R100 .Dim':1,360×2,650×1,750mm .Servo Motor:6kw .Cap': -연선:Φ3.5~Φ10.0mm -강선:Φ3.0~6.0mm .Uncoiler .Control Panel	(주)나이스맥 #1105-0020 2011.05	1식	-	18,574,000	74,000,000 ×0.251(6/15)
7	CNC Wire Bending M/C .Model:3D-R100 .Dim':1,360×2,650×1,750mm .Servo Motor:6kw .Cap': -연선:Φ3.5~Φ10.0mm -강선:Φ3.0~6.0mm .Uncoiler .Control Panel	(주)나이스맥 #1205-0034 2012.05	1식	-	21,682,000	74,000,000 ×0.293(7/15)
	합 계				₩224,265,000.-	
	- 이 하 여 백 -					

사 업 체 감 정 평 가 요 항 표

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 경상남도 창원시 마산합포구 진북면 신촌리 소재 '창원진북일반산업단지' 내에 위치하며, 부근은 중.소규모의 공장 및 공업나지 등으로 형성되어 있음.

2. 토지의 상황

가. 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며 위치 및 관내 대중교통편 등을 고려할 때 제반교통 사정은 보통임.

나. 토지의 형태 및 이용상태

본건은 사다리형의 평지로서, 공업용건부지로 이용중임.

다. 도로상태

서측으로 폭 약 15미터의 포장도로와 접함.

라. 토지이용계획 및 공법상제한상태

일반공업지역, 지구단위계획구역, 중로2류(접합), 가축사육제한구역(그외지역 400m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(그외지역 500m제한 조례참조)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 일반산업단지(진북일반산업단지)<산업입지 및 개발에 관한 법률> 임.

사 업 체 감 정 평 가 요 항 표

3. 건물의 상황

가. 건물의 구조

일련번호(가) : 일반철골구조 판넬지붕 2층 건으로서,
벽체 : 하단부 1미터 문양콘크리트위 판넬마감.
바닥 : 콘크리트위 하드너 마감.
천장 : 철골위 판넬마감.
창호 : 새시창 구조임.
층고 : 약 9m.(최고높이 약 11m)
주기둥 : H-Beam 450×200(mm).

일련번호(나) : 일반철골구조 판넬지붕 단층 건으로서,
벽체 : 하단부 1미터 문양콘크리트위 판넬마감.
바닥 : 콘크리트위 하드너 마감.
천장 : 철골위 판넬마감.
창호 : 새시창 구조임.
층고 : 약 5m.
주기둥 : H-Beam 200×125(mm).

일련번호(다) : 일반철골구조 평스라브지붕 3층 건으로서,
외벽 : 난연판넬 및 화강석건식시공 마감.
내벽 : 서고보두위 벽지 및 타일 등 마감.
바닥 : 타일 및 화강석물갈기 마감.
천장 : 텍스 등 마감.
창호 : 새시창 구조임.

사 업 체 감 정 평 가 요 항 표

일련번호(라) : 일반철골구조 판넬지붕 단층 지상○층/지하○층
벽체 : 하단부 1미터 문양콘크리트위 판넬마감.
바닥 : 콘크리트위 하드너 마감.
천장 : 철골위 판넬마감.
창호 : 새시창 구조임.
층고 : 약 9m.(최고높이 약 11m).
주기둥 : H-Beam 450×200(mm).

나. 이용상태

일련번호(가)
1층,2층 : 공장임.

일련번호(나) : 공장임.

일련번호(다)
1층 : 식당 및 화장실 등.
2층 : 사무실 등.
3층 : 기숙사 및 세면장, 화장실 등임.

일련번호(라) : 공장임.

다. 위생 및 냉·난방설비, 기타설비

급배수, 위생설비, 화재탐지설비, 소방시설 등이 구비되어 있음.
※일련번호(가) - 화물용승강기.
※일련번호(다) - 전기온수보일러, 펌프설비, 물탱크.
2,3층 : 천정형냉난방설비.
3층 : 바닥난방설비.

사 업 체 감 정 평 가 요 항 표

4. 기계기구 및 공작물의 현황

본건 기계기구는 국내에서 제작된 Over Head Crane, 수배전설비, High Pressure Forming M/C, CNC Pipe Bending M/C, CNC Wire Bending M/C 으로서, 기준시점 현재 전력단선 등으로 가동 중단된 상태인 바, 가동여부는 공매진행시 재확인하시기 바람.

5. 기타사항

가. 공부와의 차이

해당사항 없음.

나. 부합물 및 종물

후면 지적 및 건물개황도와 같이 기호(ㄱ~ㄹ)이 소재함.

다. 임대관계

미상임.

라. 기타사항

해당사항 없음.

광 역 위 치 도

소재지 : 경상남도 창원시 마산합포구 진북면 신촌리 15-2번지

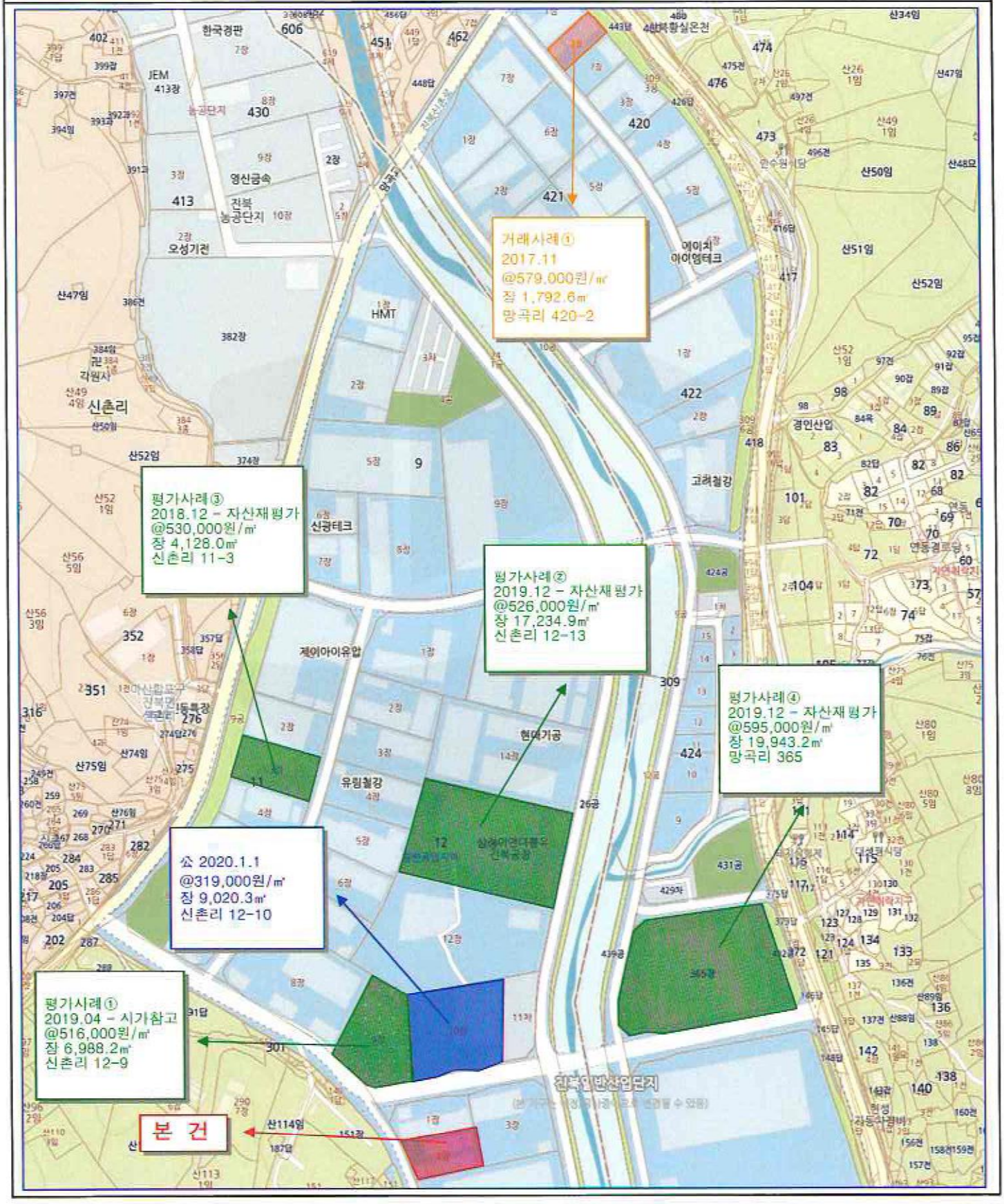


(축척 = 1/50,000)

대일감정원
Daeil Appraisal Board

상 세 위 치 도

소재지 : 경상남도 창원시 마산합포구 진북면 신촌리 15-2번지

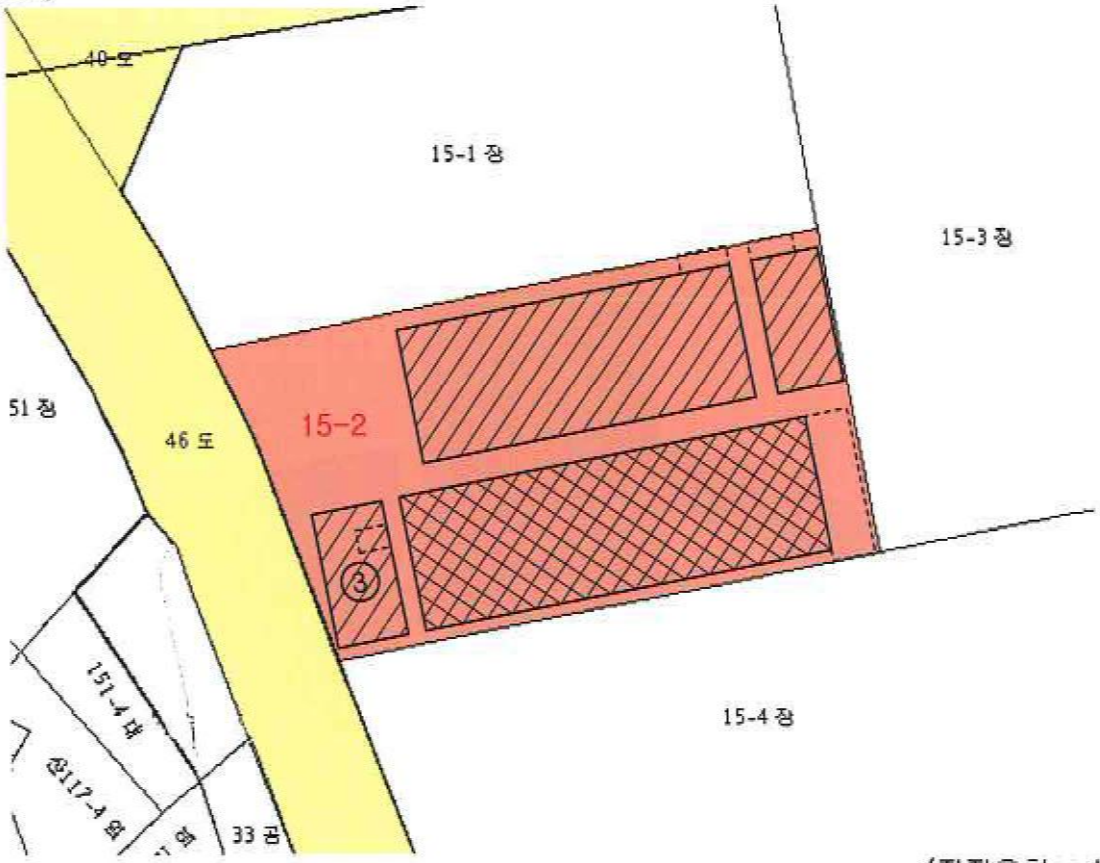


(축척 = 없 음)

대일감정원
Daeil Appraisal Board

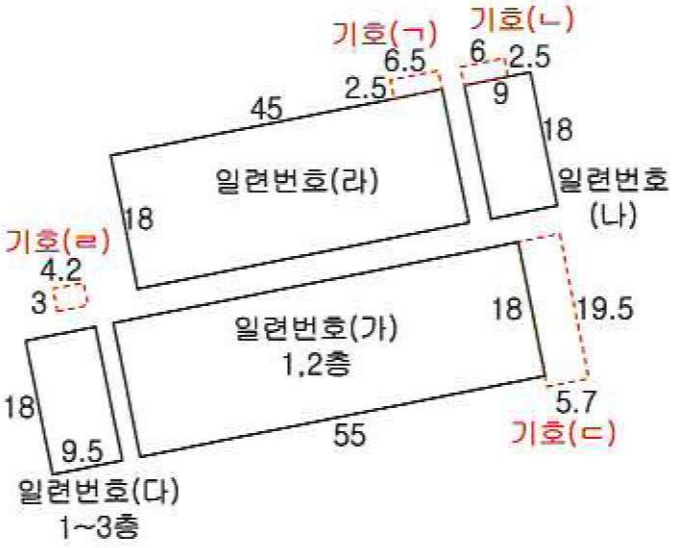
지 적 및 건 물 개 황 도

(지적개황도)



(지적축척 = 1/1,000)

(건물개황도)



(건물축척 = 1/1,000)

평 가 건 물

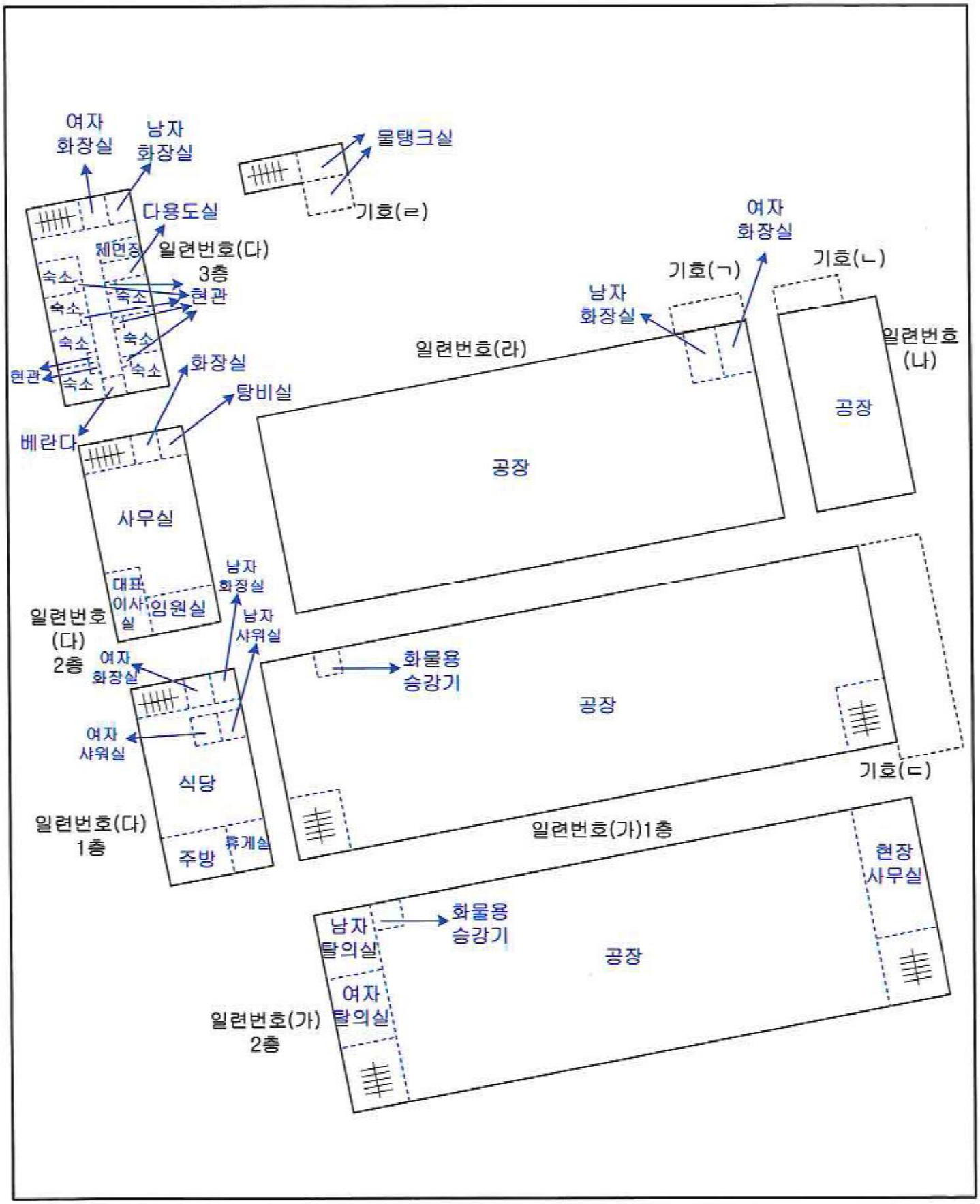
일련번호(가)1,2층 : 55 × 18 ≒ 990㎡ (면적동일)
일련번호(나) : 9 × 18 ≒ 162㎡
일련번호(다)1~3층 : 9.5 × 18 ≒ 171㎡ (면적동일)
일련번호(라) : 45 × 18 ≒ 810㎡

제 시 외 건 물

기호(ㄱ) : 판넬조 판넬지붕 단층 (기계실)
2.5 × 6.5 ≒ 16.25㎡
기호(ㄴ) : 판넬조 판넬지붕 단층 (기계실)
2.5 × 6 ≒ 15㎡
기호(ㄷ) : 철골조 판넬지붕 단층 (창고)
5.7 × 19.5 ≒ 111.15㎡
기호(ㄹ) : 판넬조 판넬지붕 옥상소재 (물탱크실)
3 × 4.2 ≒ 12.6㎡

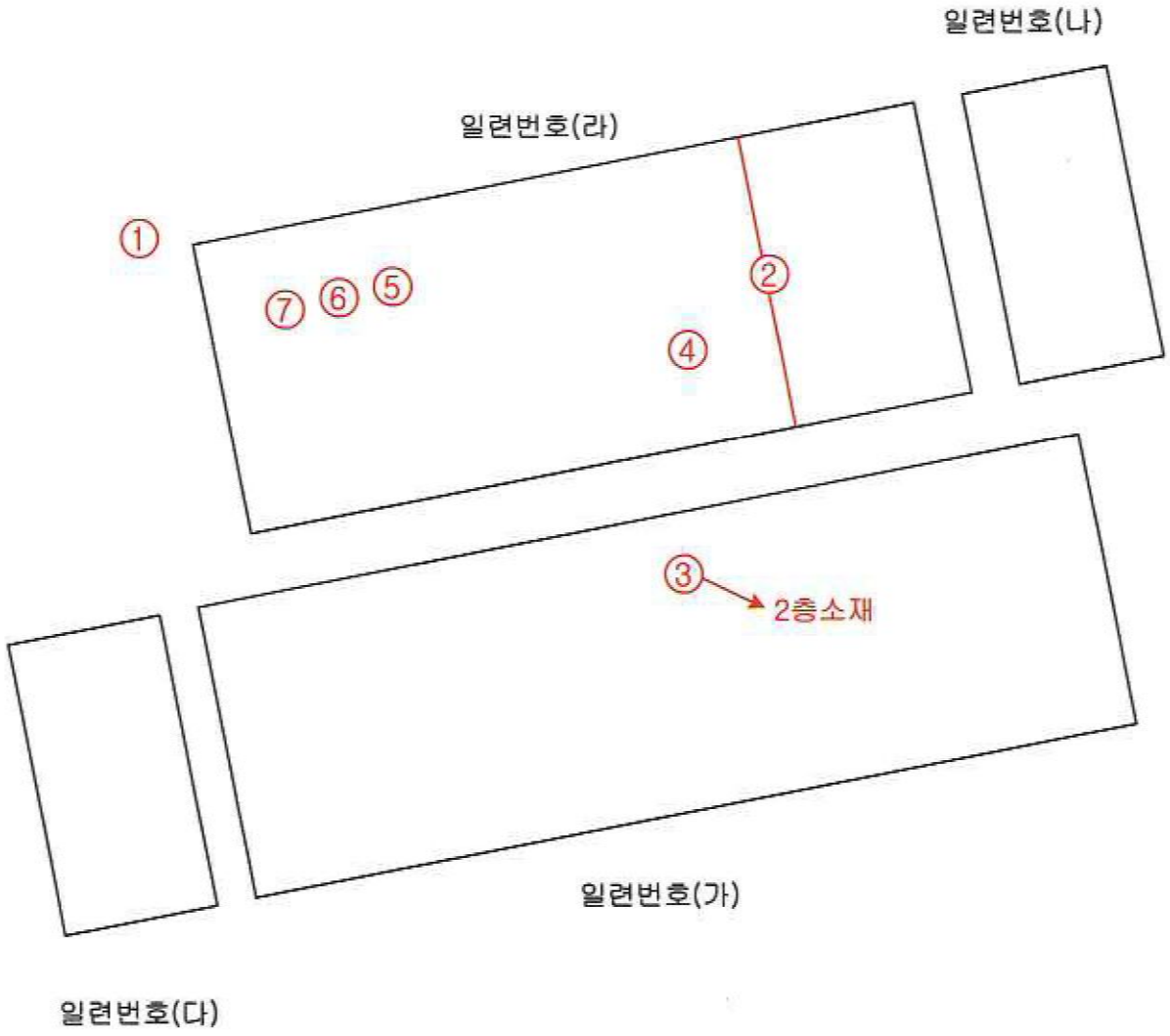
범 례 : 평가대상토지 : 도로부분 : 구거및하천 : 계획도로선
: 평가건물 1층 : 평가건물 2층 : 평가건물 3층이상 : 제시외건물

내 부 구 조 도


여자 화장실
남자 화장실
다용도실
체면장
숙소
숙소
숙소
숙소
숙소
숙소
현관
현관
일련번호(다) 3층
베란다
화장실
탕비실
사무실
대표 이사 실
임원실
남자 화장실
일련번호 (다) 2층
여자 화장실
남자 샤워실
여자 샤워실
식당
주방
휴게실
일련번호(다) 1층
물탱크실
기호(ㄹ)
일련번호(라)
공장
여자 화장실
기호(ㄱ)
기호(ㄴ)
남자 화장실
일련번호 (나)
공장
화물용 승강기
공장
기호(ㄷ)
일련번호(가)1층
현장 사무실
남자 탈의실
화물용 승강기
공장
여자 탈의실
일련번호(가) 2층

(축 척 = 없 음)

기 계 기 구 배 치 도



(축 척 = 없 음)

현 황 사 진



본건전경



일련번호(가) 전경

현 황 사 진



일련번호(가) 1층 내부

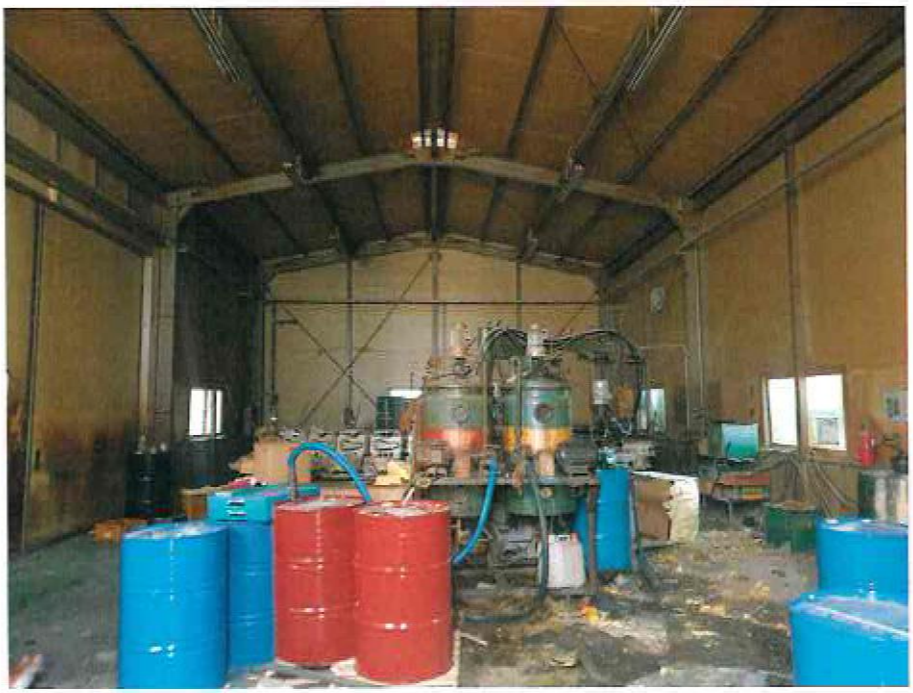


일련번호(가) 2층 내부

현 황 사 진



일련번호(나) 전경

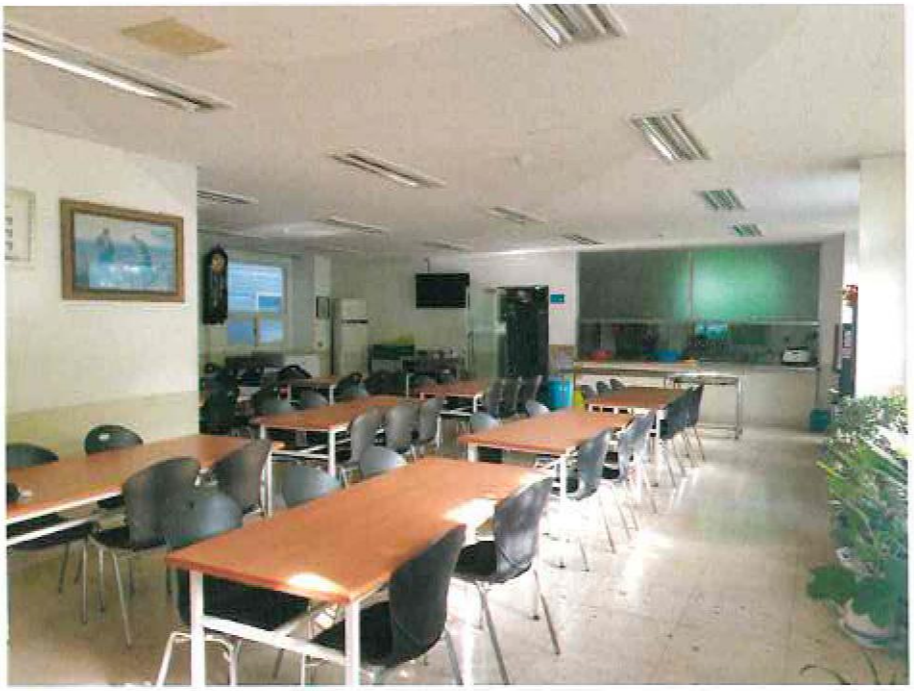


일련번호(나) 내부

현 황 사 진



일련번호(다) 전경



일련번호(다) 1층 내부

현 황 사 진



일련번호(다) 2층 내부



일련번호(다) 3층 내부

현 황 사 진



일련번호(다) 3층 숙소내부



일련번호(라) 전경

현 황 사 진



일련번호(라) 내부



기계기구(1)

현 황 사 진



기계기구(2)



기계기구(3)

현 황 사 진



기계기구(3)

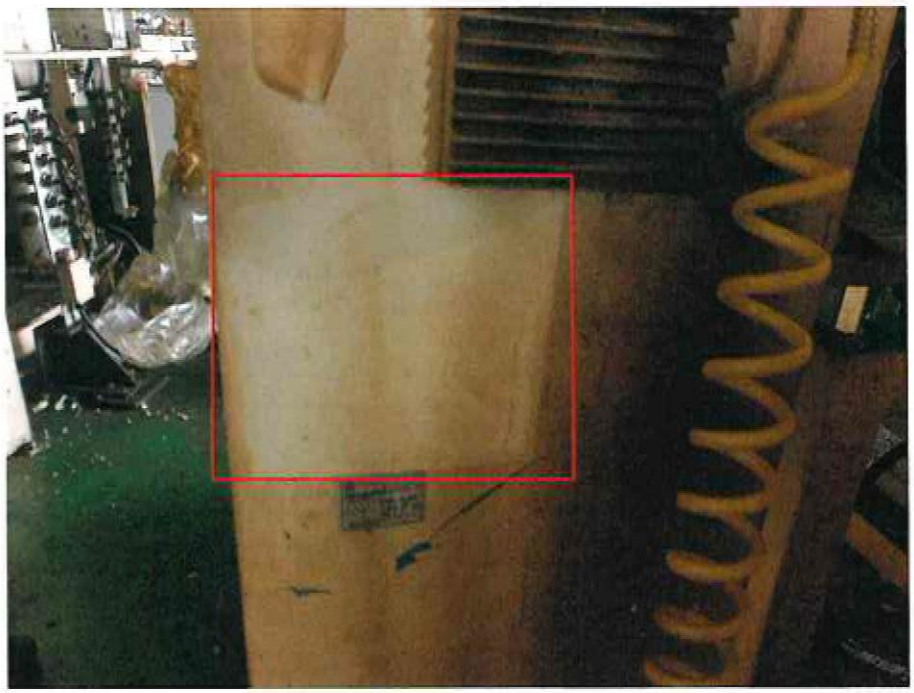


기계기구(3)

현 황 사 진



기계기구(3)



기계기구(3)
기존명판부착부분

현 황 사 진



기계기구(4)



기계기구(5)

현 황 사 진



기계기구(6)



기계기구(7)

현 황 사 진



기호(ㄱ)



기호(ㄴ)

현 황 사 진

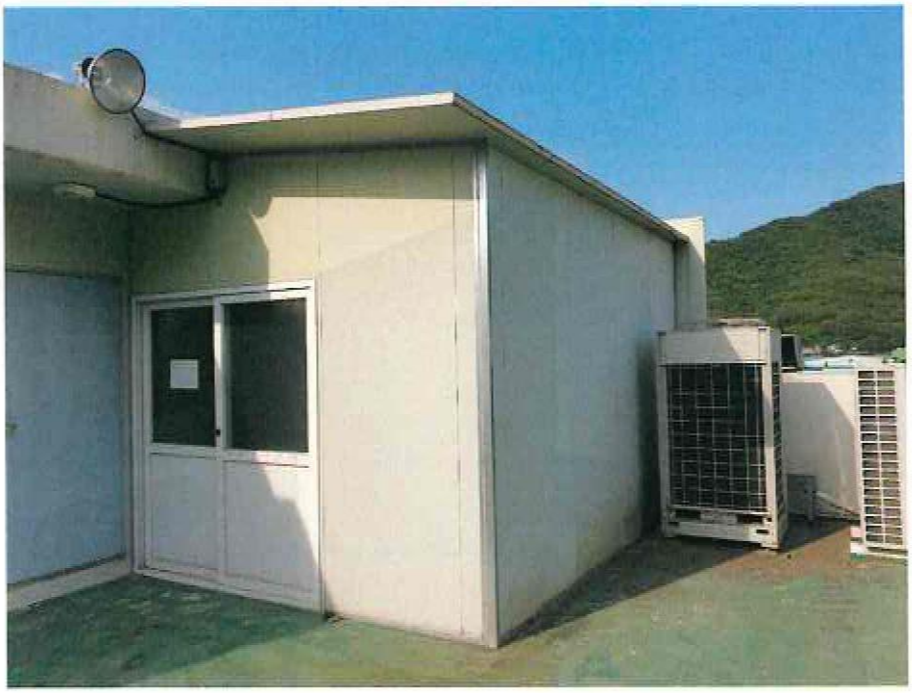


기계기구(ㄷ)



기계기구(ㄷ) 내부

현 황 사 진



기호(ㄹ)



주위환경