감 정 평 가 서
APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	BNK (주)경남은행 진례기업금융지점
건 명	경상남도 김해시 한림면 가동리 548외 소재 공장
감정평가서번호	DQ234-120601

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.

감정평가법인
대일감정원 경남지사

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

(공장)감정평가표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 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	육십삼억사천 [illegible]삼십만삼천오백원정(₩6,348,303,500.-)			
의 뢰 인	(주)경남은행 진례기업금융지점장	감정평가목적	공매	
제 출 처	우리자산신탁(주) 부산지역본부	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	(주)삼인엠티에스 {수탁자:우리자산신탁(주)}	감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서(토지,건물), 귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
(기타참고사항)	-	2023.12.11.	2023.12.11.	2023.12.12.

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	10,256	토지	10,256	-	4,807,642,000
건물	3,268	건물	3,268	-	1,313,135,700
기계기구	10	기계기구	10	-	215,224,000
제시외건물	(239.7)	건물	239.7	-	12,301,800
합 계					₩6,348,303,500.-

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 조 청 제 (인)

대일감정원 Daeil Appraisal Board

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 공장재단의 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제19조 등에 의거하여 감정평가하였음.

3. 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.

4. 본건 토지 일련번호(6)은 지목 및 현황 '도로'로서, 이를 감안하여 감정평가하였음.

5. 본건 건물 및 제시외건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제15조에 의거 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였고, 제시외건물의 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.

6. 제시외건물의 면적 등은 실측에 의하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

7. 본건 기계기구는 「감정평가에 관한 규칙」 제21조 제2항, 「감정평가 실무기준」[620-1.3.3] 등에 의거 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하되, 기계기구(2,4~8)은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가를 병용하여 감가수정하였음.

8. 본건 기계기구는 "경상남도 김해시 한림면 가동리 548" 소재 공장내에서 실사하였으며, 소유권을 확인할 수 있는 관련서류(세금계산서, 견적서 등) 미비로 부득이 귀행이 제시한 기계기구 의뢰목록 등에 의하여 감정평가 하였으니 업무진행시 유의바람.

9. 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.

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

VI. 그 밖의 사항

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

2. 본건 기계기구에 대하여 관련서류(기계기구 목록 등)와 현황 기계기구의 명칭·규격 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 대상물건 개요

1. 평가대상 토지

일련번호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역 이용상황	도로교통	형상 지세	개별공시지가 (2023년, 원/㎡)
1	가동리 548	공장용지	9,322	계획관리 공업용	세로(가)	부정형 평지	309,800
2	가동리 565-4	구거	44	계획관리 일련번호(1) 부속토지	세로(가)	부정형 평지	309,800
3	가동리 565-5	전	38	계획관리 일련번호(1) 부속토지	세로(가)	부정형 평지	309,800
4	가동리 565-6	전	108	계획관리 일련번호(1) 부속토지	세로(가)	부정형 평지	309,800
5	가동리 575-2	답	246	계획관리 일련번호(1) 부속토지	세로(가)	부정형 평지	281,700
6	가동리 575-3	도로	498	계획관리 도로	세로(가)	부정형 평지	309,800
합계			10,256				

※ 평가대상 토지의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 공장감정평가요항표 참조.

2. 평가대상 건물

일련번호	소재지	구조 및 층수	용도	면적(㎡)	사용승인일	비고
가	가동리 548	일반철골구조 샌드위치판넬지붕 단층	공장	1,993.9	2009.06.17	
나	가동리 548	경량철골구조 불연판넬지붕 단층	사무실 및 화장실	121.6	2009.06.17	일부증축 :2010.02.03 현황 식당 및 샤워장
다	가동리 548	일반철골구조 불연판넬지붕 2층	창고 및 사무실	266.8	2010.02.03	현황 사무실
라	가동리 548	일반철골구조 샌드위치판넬지붕 단층	공장	885.7	2009.06.17	
합계				3,268		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

※ 평가대상 건물의 구조, 이용상황 및 기타설비 등에 대한 상세내역은 공장감정평가요항표 참조.

3. 평가대상 기계기구

일련번호	기계기구 명	제작업체	수량	제작일자	비고
1	Air Blast M/C	우성중공업, 태진공업	1	2016.11	
2	도장 및 집진설비	건림이피에스	1	2016.11	일부 해체보관
3	Air Compressor 설비	경원外	1	2016.11	
4	Over Head Crane	국산	1	미상	
5	Over Head Crane	국산	1	미상	
6	Over Head Crane	국산	1	미상	
7	Over Head Crane	국산	3	미상	
8	수변전설비	국산	1	미상	

※ 평가대상 기계기구의 현황, 사용상태 등에 대한 상세내역은 공장감정평가요항표 참조.

II. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 산출개요

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 비교표준지 선정

(1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2023.01.01.]

일련번호	소재지	면적(㎡)	지목	용도지역	형상	지리적 위치	공시지가(원/㎡)
			이용상황	도로교통	지세		
48250-3232(A)	가동리 586-1	2,131 (일단지)	공장용지	계획관리	부정형	대현마을 북측 인근	315,600
			공업용	세로(가)	평지		

(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 : 2023.01.01. ~ 2023.12.11.
- 대상지역 : 경상남도 김해시
- 용도지역 : 계획관리지역
- 지가변동내역

기 간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2023.01.01. ~ 2023.10.31.	0.963%	10월까지 누계
2023.11.01. ~ 2023.12.11.	0.112%×41/31	10월 지가변동률 : 0.112%
누 계	1.113% (1.01113)	(1+0.00963)×(1+0.00112×41/31)

시점수정은 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 2023년 11월, 12월 지가변동률이 발표되지 않아 2023년 10월 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)가동리 586-1	0.95	1.00	1.00	0.92	1.00	1.00	0.874
	본건은 비교표준지와 비교하여 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태), 획지조건(형상 등)에서 열세함.							
2	(A)가동리 586-1	0.95	1.00	1.00	0.92	0.70	1.00	0.612
	본건은 비교표준지와 비교하여 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태), 획지조건(형상 등), 행정적조건(지목)에서 열세함.							
3	(A)가동리 586-1	0.95	1.00	1.00	0.92	0.90	1.00	0.787
	본건은 비교표준지와 비교하여 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태), 획지조건(형상 등), 행정적조건(지목)에서 열세함.							
4	(A)가동리 586-1	0.95	1.00	1.00	0.92	0.90	1.00	0.787
	본건은 비교표준지와 비교하여 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태), 획지조건(형상 등), 행정적조건(지목)에서 열세함.							
5	(A)가동리 586-1	0.95	1.00	1.00	0.92	0.90	1.00	0.787
	본건은 비교표준지와 비교하여 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태), 획지조건(형상 등), 행정적조건(지목)에서 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	비교표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
6	(A)가동리 586-1	0.95	1.00	1.00	0.27	1.00	1.00	0.257
	본건은 비교표준지와 비교하여 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태), 획지조건(현황 '도로')에서 열세함.							

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 유권해석 및 대법원 판례 등에서 인정되는 점을 근거로 하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(2) 평가사례 및 거래사례

(가) 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	토지감정평가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	평가목적 기준시점
1	가산리 548	공장용지	4,219	계획관리 공업용	2,383,735,000	565,000	법원경매 2023.06.13
2	가산리 700	공장용지	6,900	계획관리 공업용	3,608,700,000	523,000	법원경매 2023.07.06
3 (본건)	가동리 548	공장용지	9,322	계획관리 공업용	4,427,950,000	475,000	담보 2022.07.18
4	가동리 574-2	공장용지	2,890	계획관리 공업용	1,632,850,000	565,000	담보 2023.04.27
5	가산리 533-8	공장용지	3,704	계획관리 공업용	1,807,552,000	488,000	담보 2022.12.16

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(나) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	토지 건물	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점 사용승인일
1	가동리 536-12	공장용지	2,899	계획관리	1,986,500,000	491,000	2022.09.14
		건물	1,166.1	공업용			2019.06.20
	건물가액 산정 : 1,166.1 × 481,000(520,000×37/40) = 560,894,100원 토지거래단가 산정 : { 1,986,500,000 - 560,894,100 = 1,425,605,900 } ÷ 2,899.0 = 491,000원/㎡						

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
계획관리	세로변	공업용	500,000 내외	

(나) 본건 토지의 개별공시지가

[공시기준일 : 2023.01.01.]

일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
1	가동리 548	공장용지	9,322	309,800	2,887,955,600
2	가동리 565-4	구거	44	309,800	13,631,200
3	가동리 565-5	전	38	309,800	11,772,400
4	가동리 565-6	전	108	309,800	33,458,400
5	가동리 575-2	답	246	281,700	69,298,200
6	가동리 575-3	도로	498	309,800	154,280,400

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	소재지	지목	면적 (㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
합계			10,256		3,170,396,200

(다) 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

소재지	기간	구분	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
경남 김해시	최근1년	공장	81.34	31	총 107건 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.

(다) 평가사례를 기준한 표준지가액

비교 표준지	사례토지 기호	사례가격 (원/㎡)	시점㉠ 수정	지역㉡ 요인	개별㉢ 요인	산정단가 (원/㎡)
A	1	565,000	1.00624	1.00	0.990	562,840

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

㉠ 시점수정(지가변동률)

기 호	기 간	사례지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
평가사례 #1	2023.06.13. ~ 2023.12.11.	경상남도 김해시 계획관리지역	0.624% (1.00624)

㉡ 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	0.99	1.00	1.00	0.990
	비교표준지는 평가사례와 비교하여 획지조건(형상 등)에서 열세함.							

(라) 표준지의 기준시점 현재가액

비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	산정단가 (원/㎡)
A	315,600	1.01113	319,113

(마) 평가사례 기준 표준지가액과 표준지의 기준시점 현재가액과의 보정치

비교 표준지	평가사례 기준 표준지가액(원/㎡)	표준지의 기준시점 현재가액(원/㎡)	산출 보정치
A	562,840	319,113	1.763

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, 인근지역 내 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)
48250-3232(A)	가동리 586-1	평가사례 #1	1.75	1, 2, 3, 4, 5, 6

사. 토지단가의 결정

일련번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	(A)315,600	1.01113	1.00	0.874	1.75	488,083	488,000
2	(A)315,600	1.01113	1.00	0.612	1.75	341,770	342,000
3	(A)315,600	1.01113	1.00	0.787	1.75	439,498	430,000
4	(A)315,600	1.01113	1.00	0.787	1.75	439,498	439,000
5	(A)315,600	1.01113	1.00	0.787	1.75	439,498	439,000
6	(A)315,600	1.01113	1.00	0.257	1.75	143,521	144,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

아. 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	9,322	488,000	4,549,136,000	
2	44	342,000	15,048,000	
3	38	430,000	16,340,000	
4	108	439,000	47,412,000	
5	246	439,000	107,994,000	
6	498	144,000	71,712,000	
합계	10,256		4,807,642,000	

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	가동리 536-12	공장용지	2,899	계획관리	1,986,500,000	2022.09.14
		건물	1,166.1	공업용		2019.06.20

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(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.

(2) 건물가액 산정

사례 기호	연면적 (㎡)	재조달원가 (원/㎡)	잔가율	적용단가 (원/㎡)	건물가액 (원)
1	1,166.1	520,000	37/40	481,000	560,894,100

(3) 토지가액 산정

사례 기호	(A)거래금액 (원)	(B)건물가액 (원)	(A) - (B) = 토지가액 (원)
1	1,986,500,000	560,894,100	1,425,605,900

(4) 비교 거래사례의 토지단가

사례 기호	면적 (㎡)	토지가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	비고
1	2,899	1,425,605,900	491,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 토지단가의 산정

일련번호	사례기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정㉠ 보정	시점㉡ 수정	지역㉢ 요인	개별㉣ 요인	산정단가 (원/㎡)
1	1	491,000	1.00	1.01667	1.00	0.980	489,000
2	1	491,000	1.00	1.01667	1.00	0.686	342,000
3	1	491,000	1.00	1.01667	1.00	0.882	440,000
4	1	491,000	1.00	1.01667	1.00	0.882	440,000
5	1	491,000	1.00	1.01667	1.00	0.882	440,000
6	1	491,000	1.00	1.01667	1.00	0.290	145,000

㉠ 사정보정

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

㉡ 시점수정(지가변동률)

사례기호	기 간	사례지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
거래사례 #1	2022.09.14. ~ 2023.12.11.	경상남도 김해시 계획관리지역	1.667% (1.01667)

㉢ 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	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980
	본건은 거래사례와 비교하여 획지조건(형상 등)에서 열세함.							
2	1	1.00	1.00	1.00	0.98	0.70	1.00	0.686
	본건은 거래사례와 비교하여 획지조건(형상 등), 행정적조건(지목)에서 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	사례기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
3	1	1.00	1.00	1.00	0.98	0.90	1.00	0.882
	본건은 거래사례와 비교하여 획지조건(형상 등), 행정적조건(지목)에서 열세함.							
4	1	1.00	1.00	1.00	0.98	0.90	1.00	0.882
	본건은 거래사례와 비교하여 획지조건(형상 등), 행정적조건(지목)에서 열세함.							
5	1	1.00	1.00	1.00	0.98	0.90	1.00	0.882
	본건은 거래사례와 비교하여 획지조건(형상 등), 행정적조건(지목)에서 열세함.							
6	1	1.00	1.00	1.00	0.29	1.00	1.00	0.290
	본건은 거래사례와 비교하여 획지조건(현황 '도로')에서 열세함.							

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	9,322	489,000	4,558,458,000	
2	44	342,000	15,048,000	
3	38	440,000	16,720,000	
4	108	440,000	47,520,000	
5	246	440,000	108,240,000	
6	498	145,000	72,210,000	
합계	10,256		4,818,196,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 합리성 검토 및 토지감정평가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액

평가방법	시산가액 (원)	비 고
공시지가기준법	4,807,642,000	
거래사례비교법	4,818,196,000	

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

본건의 수요성, 환가성, 공시지가와 인근지역의 현지조사 가격수준 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지감정평가액으로 결정하였음.

토지감정평가액(원)	4,807,642,000

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 : 한국부동산원, 2023년]

분류기호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
6-1-6-16	일반공장	철골조 철골지붕틀 샌드위치판넬잇기 (층고 9m기준)	3	743,000	35 (30~40)

나. 건축물 재조달원가 자료집

[출처 : 한국부동산연구원, 2022년]

분류기호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
05-01-06-10	일반공장	철골조 철골지붕틀 샌드위치패널 (9m이하, 소규모)	4	773,000	35 (30~40)
04-01-02-09	사무실	벽돌조 평지붕 (저층용)	4	963,000	50 (45~55)

다. 표준단가

일련번호	해당층	면적 (㎡)	이용상황	구조	표준단가 (원/㎡)
가	1층	1,993.9	공장	일반철골구조	630,000
나	1층	100	식당	경량철골구조	600,000
	1층 (증축부분)	21.6	샤워장	경량철골구조	600,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	해당층	면적(㎡)	이용상황	구조	표준단가(원/㎡)
다	1층, 2층	266.8	사무실	일반철골구조	700,000
라	1층	885.7	공장	일반철골구조	570,000

※ 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	1,993.9	공장	일반철골구조	630,000
나	1층	100	식당	경량철골구조	600,000
	1층 (증축부분)	21.6	샤워장	경량철골구조	600,000
다	1층, 2층	266.8	사무실	일반철골구조	700,000
라	1층	885.7	공장	일반철골구조	570,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 감가수정

일련번호	해당층	이용상황	구조	내용연수	경과연수	잔가율	비고
가	1층	공장	일반철골구조	40	14	26/40	
나	1층	식당	경량철골구조	35	14	21/35	
	1층 (증축부분)	샤워장	경량철골구조	34	13	21/34	
다	1층, 2층	사무실	일반철골구조	40	13	27/40	
라	1층	공장	일반철골구조	40	14	26/40	

4. 건물가액 산출

일련번호	해당층	면적 (㎡)	재조달원가 (원/㎡)	잔가율	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
가	1층	1,993.9	630,000	26/40	409,000	815,505,100
나	1층	100	600,000	21/35	360,000	36,000,000
	1층 (증축부분)	21.6	600,000	21/34	370,000	7,992,000
다	1층, 2층	266.8	700,000	27/40	472,000	125,929,600
라	1층	885.7	570,000	26/40	370,000	327,709,000
합계		3,268				1,313,135,700

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, 일부 기계기구는 현상 및 관리상태를 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.

2. 재조달원가의 산정

가. 대상기계기구

일련번호	기계기구 명	수량	제작일자	제작업체	비고
1	Air Blast M/C	1	2016.11	우성중공업, 태진공업	
2	도장 및 집진설비	1	2016.11	건림이피에스	
3	Air Compressor 설비	1	2016.11	경원外	
4	Over Head Crane	1	미상	국산	
5	Over Head Crane	1	미상	국산	
6	Over Head Crane	1	미상	국산	
7	Over Head Crane	3	미상	국산	
8	수변전설비	1	미상	국산	

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	Air Blast M/C	-	380,000,000	
2	도장 및 집진설비	-	160,000,000	
3	Air Compressor 설비	-	100,000,000	
4	Over Head Crane	-	15,000,000	
5	Over Head Crane	-	40,000,000	
6	Over Head Crane	-	60,000,000	
7	Over Head Crane	-	18,000,000	
8	수변전설비	-	50,000,000	

3. 감가수정

일련번호	기계기구 명	제작일자	내용연수	경과연수	조정연수	잔가율
1	Air Blast M/C	2016.11	15	7	-	8/15 (0.341)
2	도장 및 집진설비	2016.11	15	7	6	2/15 (0.136)
3	Air Compressor 설비	2016.11	15	7	-	8/15 (0.341)
4	Over Head Crane	미상	15	-	13	2/15 (0.136)
5	Over Head Crane	미상	15	-	13	2/15 (0.136)
6	Over Head Crane	미상	15	-	13	2/15 (0.136)
7	Over Head Crane	미상	15	-	13	2/15 (0.136)
8	수변전설비	미상	15	-	13	2/15 (0.136)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

*기계기구(2)는 일부 해체보관, 기계기구(4~8)은 제작일자 미상으로 현상 및 관리상태 등으로 고려하여 잔존내용년수를 조정하였음.

4. 기계기구 가액 산출

일련번호	기계기구 명	수량	재조달원가 (원)	잔가율	적용단가 (원)	금액 (원)
1	Air Blast M/C	1	380,000,000	8/15 (0.341)	-	129,580,000
2	도장 및 집진설비	1	160,000,000	2/15 (0.136)	-	21,760,000
3	Air Compressor 설비	1	100,000,000	8/15 (0.341)	-	34,100,000
4	Over Head Crane	1	15,000,000	2/15 (0.136)	-	2,040,000
5	Over Head Crane	1	40,000,000	2/15 (0.136)	-	5,440,000
6	Over Head Crane	1	60,000,000	2/15 (0.136)	-	8,160,000
7	Over Head Crane	3	18,000,000	2/15 (0.136)	2,448,000	7,344,000
8	수변전설비	1	50,000,000	2/15 (0.136)	-	6,800,000
합계						215,224,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액의 결정

본건의 수요성, 환가성, 공시지가와 인근지역의 현지조사 가격수준, 토지 · 건물 · 기계기구의 특성 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법 등에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였음.

구분	면적(㎡) 또는 수량	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	10,256	-	4,807,642,000	
건물	3,268	-	1,313,135,700	
제시외건물	239.7	-	12,301,800	
기계기구	10	-	215,224,000	
합계			6,348,303,500	

(토지·건물)감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡) 공 부	 사 정	감 정 평 가 액 단가(원/㎡)	 금액(원)	비 고
1	경상남도 김해시 한림면 가동리	548	공장용지	계획관리지역	9,322	9,322	488,000	4,549,136,000	
가	경상남도 김해시 한림면 가동리 [도로명주소] 경상남도 김해시 한림면 가동로 62-15	548 에이동	공장	일반철골구조 샌드위치 판넬지붕 단층	1,993.9	1,993.9	409,000	815,505,100	630,000 ×26/40
나	"	548 에이동 부속	사무실 및 화장실	경량철골구조 불연판넬지붕 단층	121.6	100	360,000	36,000,000	600,000 ×21/35 현황 식당
						21.6	370,000	7,992,000	600,000 ×21/34 증축부분 증축일자: 2010.02.03 현황 샤워장
다	"	548 에이동 부속	창고 및 사무실	일반철골구조 불연판넬지붕 2층					
				1층	134.96	266.8	472,000	125,929,600	700,000 ×27/40
				2층	131.84				현황 사무실

(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)	
라	경상남도 김해시 한림면 가동리	548 비동	공장	일반철골구조 샌드위치 판넬지붕 단층	885.7	885.7	370,000	327,709,000	570,000 ×26/40
	[도로명주소] 경상남도 김해시 한림면 가동로 62-15								
2	경상남도 김해시 한림면 가동리	565-4	구거	계획관리지역	44	44	342,000	15,048,000	일련번호(1) 부속토지
3	"	565-5	전	계획관리지역	38	38	430,000	16,340,000	일련번호(1) 부속토지
4	"	565-6	전	계획관리지역	108	108	439,000	47,412,000	일련번호(1) 부속토지
5	"	575-2	답	계획관리지역	246	246	439,000	107,994,000	일련번호(1) 부속토지
6	"	575-3	도로	계획관리지역	498	498	144,000	71,712,000	
	소 계							6,120,777,700	
	[제시외건물]								
ㄱ	경상남도 김해시 한림면 가동리	548	(창고)	철파이프조 천막지붕 단층	(201)	201	20,000	4,020,000	관찰감가 30,000 ×20/30

(토지·건물)감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡) 공 부	 사 정	감 정 평 가 액 단가(원/㎡)	 금액(원)	비 고
ㄴ	경상남도 김해시 한림면 가동리	548	(숙소)	경량철골조 판넬지붕 단층	(38.7)	38.7	214,000	8,281,800	관찰감가 300,000 ×25/35
	소 계							12,301,800	
	합 계							₩6,133,079,500.-	
				- 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	Air Blast M/C Room Size: (W)19 x (L)15 x (H)5.5m (천정 개폐형) Bag Filter: 780cmm x 60HP Air Blast Unit Tank: Φ970, 2Nozzle/2Tank, 7Ton 2Set Bucket Belt Conveyor: 7m 배관설비 및 기타부대설비포함	우성중공업, 태진공업 2016.11	1	-	129,580,000	380,000,000 ×0.341(8/15) 관찰감가
2	도장 및 집진설비 접이식 천막: (W)19 x (L)20 x (H)4m 1차여과 및 2차 활성탄 흡착탑: 1,600cmm x 60HP 집진용 HOOD: 8Set 배관설비 및 기타부대설비 포함	건림이피에스 2016.11	1	-	21,760,000	160,000,000 ×0.136(2/15) 일부 해체보관
3	Air Compressor 설비 Compressor x 2ea - Model: AS100 - Cap: 100HP Air Cooler: DHY 41㎥/min Air Dryer: DHY 31㎥/min Air Filter 3ea Air Receiver Tank: 2.0㎥ 배관설비 및 기타부대설비	경원와 2016.11	1	-	34,100,000	100,000,000 ×0.341(8/15) 관찰감가
4	Over Head Crane Single Girder Type Cap': 2.8Ton Span: 20m Rail: 95m{기계기구(5,6)과 공용}	국산 미상	1	-	2,040,000	15,000,000 ×0.136(2/15) 관찰감가
5	Over Head Crane Double Girder Type Cap': 10Ton Span: 20m Rail: 95m	국산 미상	1	-	5,440,000	40,000,000 ×0.136(2/15)

(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)	
						관찰감가
6	Over Head Crane	국산	1	-	8,160,000	60,000,000
	Double Girder Type	미상				×0.136(2/15)
	Cap': 20Ton					
	Span: 20m					
	Rail: 95m					
						관찰감가
7	Over Head Crane	국산	3	2,448,000	7,344,000	18,000,000
	Single Girder Type	미상				×0.136(2/15)
	Cap': 5Ton					
	Span: 17m					
	Rail: 51m (공용)					
						관찰감가
8	수변전설비	국산	1	-	6,800,000	50,000,000
	Cap: 450kW	미상				×0.136(2/15)
	T.R: 3Φ 450KVA					
	ASS, PF, COS, MOF, PT					
	부대설비포함					
	합 계				₩215,224,000.-	
	- 이 하 여 백 -					

공 장 감 정 평 가 요 항 표

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 경상남도 김해시 한림면 가동리 소재 대현마을 북측 인근에 위치하며 부근은 소규모 공장 등으로 형성되어 있음.

2. 토지의 상황

가. 교통상황

본건까지 제 차량의 접근 및 진출입이 용이하며, 위치 및 관내 대중교통편 등을 고려할 때 제반교통 사정은 보통임.

나. 토지의 형태 및 이용상태

일련번호(1):부정형의 평지로서 공업용 건부지로 이용중임.
일련번호(2~5):부정형의 평지로서 일련번호(1) 부속토지로 이용중임.
일련번호(6):부정형의 평지로서 도로임.

다. 도로상태

남서측으로 폭 약 3~4미터의 콘크리트 포장도로와 접함.

라. 토지이용계획 및 공법상제한상태

일련번호(1,4,6):계획관리지역, 성장관리계획구역(10_한림 가산구역(계획관리)), 성장관리계획구역(2023-04-06)(한림 가산구역 산업형),가축사육제한구역(400m 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(800m 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 공장설립승인지역<수도법>임.

일련번호(2,3,5):계획관리지역, 성장관리계획구역(2020-07-24)(10_한림 가산구역(계획관리)), 성장관리계획구역(2023-04-06)(한림 가산구역 산업형), 가축사육제한구역(400m 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 공장설립승인지역(2013-06-28)<수도법>임.

공 장 감 정 평 가 요 항 표

3. 건물의 상황

가. 건물의 구조

일련번호(가):일반철골구조 샌드위치판넬지붕 단층건으로서,
주기둥:H-beam 500x200mm.
벽 체:하단부 약 1m 블럭위 판넬 마감.
바 닥:에폭시 마감.
천 장:철골위 판넬 마감.
층 고:약 10m.
창 호:새시창 구조임.

일련번호(나):경량철골구조 불연판넬지붕 단층건으로서,
외벽:사이딩판넬 마감.
내벽:벽지 및 일부 타일 등 마감.
바닥:타일 등 마감.
창호:새시창 구조임.

일련번호(다):일반철골구조 불연판넬지붕 2층건으로서,
외벽:사이딩판넬 마감.
내벽:벽지 및 일부 타일 등 마감.
바닥:타일 등 마감.
창호:새시창 구조임.

일련번호(라):일반철골구조 샌드위치판넬지붕 단층건으로서,
주기둥:H-beam 400x200mm.
벽 체:하단부 약 1m 블럭위 판넬 마감.
바 닥:에폭시 마감.
천 장:철골위 판넬 마감.
층 고:약 10m.
창 호:새시창 구조임.

공 장 감 정 평 가 요 항 표

나. 이용상태

일련번호(가,라):공장으로 이용중임.
일련번호(나):식당 및 샤워장 등으로 이용중임.
일련번호(다):1층,2층-사무실로 이용중임.

다. 위생 및 냉·난방설비, 기타설비

일련번호(나,다)에 위생설비 등이 구비되어 있음.

4. 기계기구 및 공작물의 현황

본건 기계기구는 공장운영에 수반되는 Air Blast M/C, 도장 및 집진설비, Air Compressor 설비, Over Head Crane, 수변전설비로서 현상 및 관리상태 보통임.

5. 기타사항

가. 공부와의 차이

해당사항 없음.

나. 부합물 및 종물

후첨 '지적 및 건물개황도'에서와 같이 기호(ㄱ,ㄴ)이 소재함.

다. 임대관계

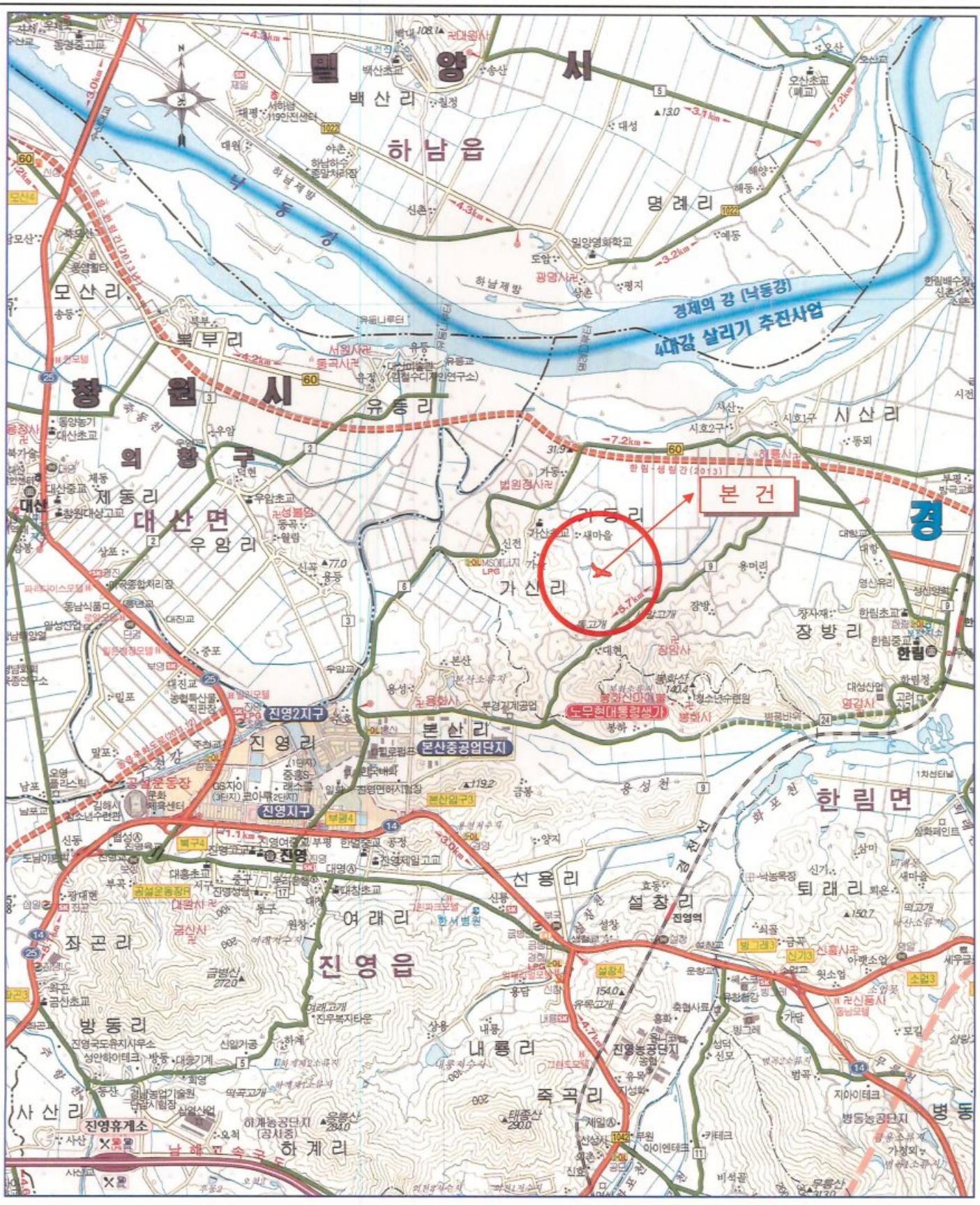
미상임.

라. 기타사항

본건 건물 일련번호(나)는 공부상 용도가 '사무실 및 화장실'이나 현황 '식당 및 샤워장'임.
본건 건물 일련번호(다) 1층은 공부상 용도가 '창고'이나 현황 '사무실'임.

광 역 위 치 도

소재지 : 경상남도 김해시 한림면 가동리 548번지 외

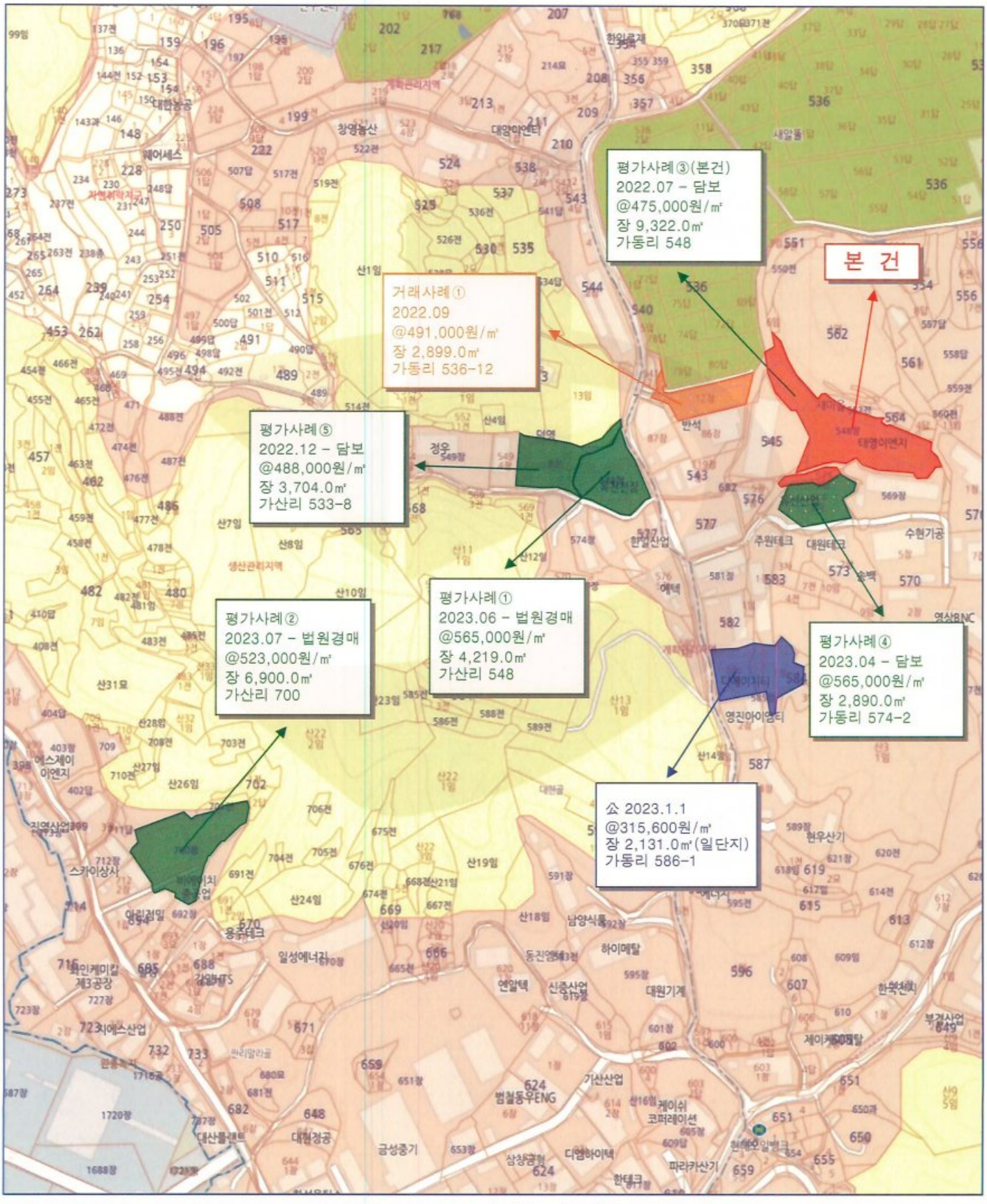


(축척 = 1/50,000)

대일감정원
Daeil Appraisal Board

상 세 위 치 도

소재지 : 경상남도 김해시 한림면 가동리 548번지 외

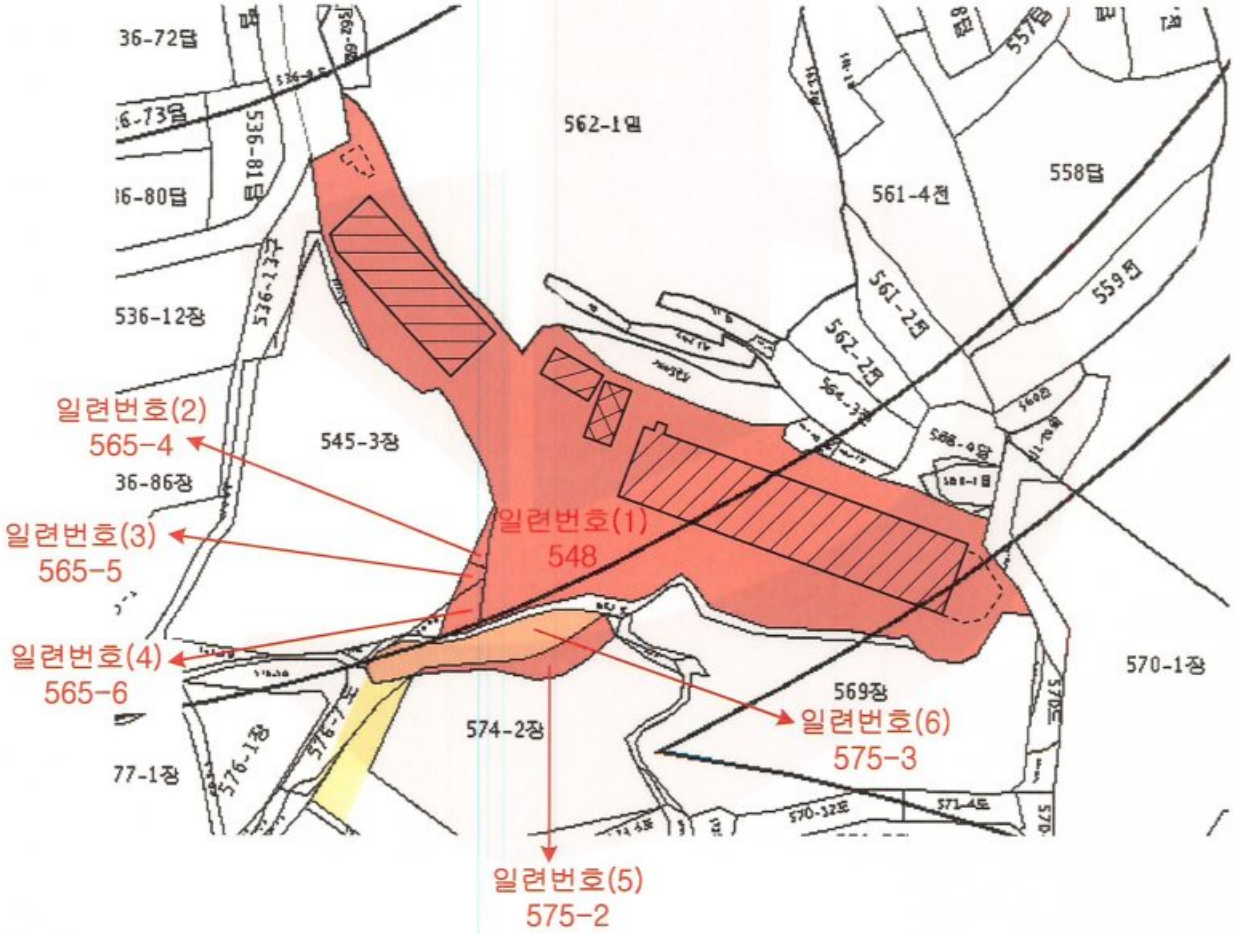


(축척 = 1/4,000)

대일감정원
Daeil Appraisal Board

지 적 개 황 도

(지적축척 = 1/2,000)



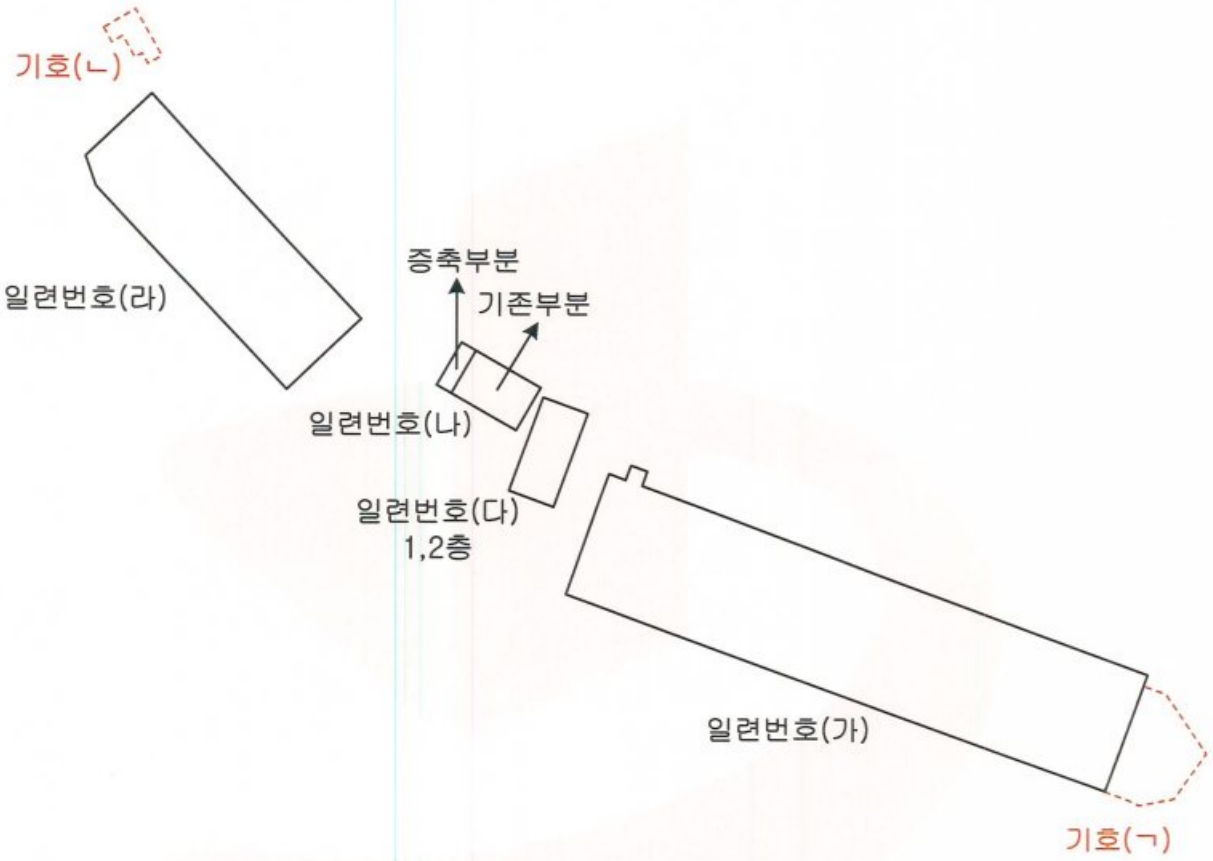
범 례

: 평가대상토지 : 도로부분 : 구거및하천 : 계획도로선

: 평가건물 1층 : 평가건물 2층 : 평가건물 3층이상 : 제시외건물

건 물 개 황 도

(건물축척 = 1/1,200)



평 가 건 물

일련번호(가) : 1,993.9㎡
일련번호(나) : 100㎡(기존부분)
21.6㎡(증축부분)
일련번호(다)1층 : 134.96㎡
2층 : 131.84㎡
일련번호(라) : 885.7㎡

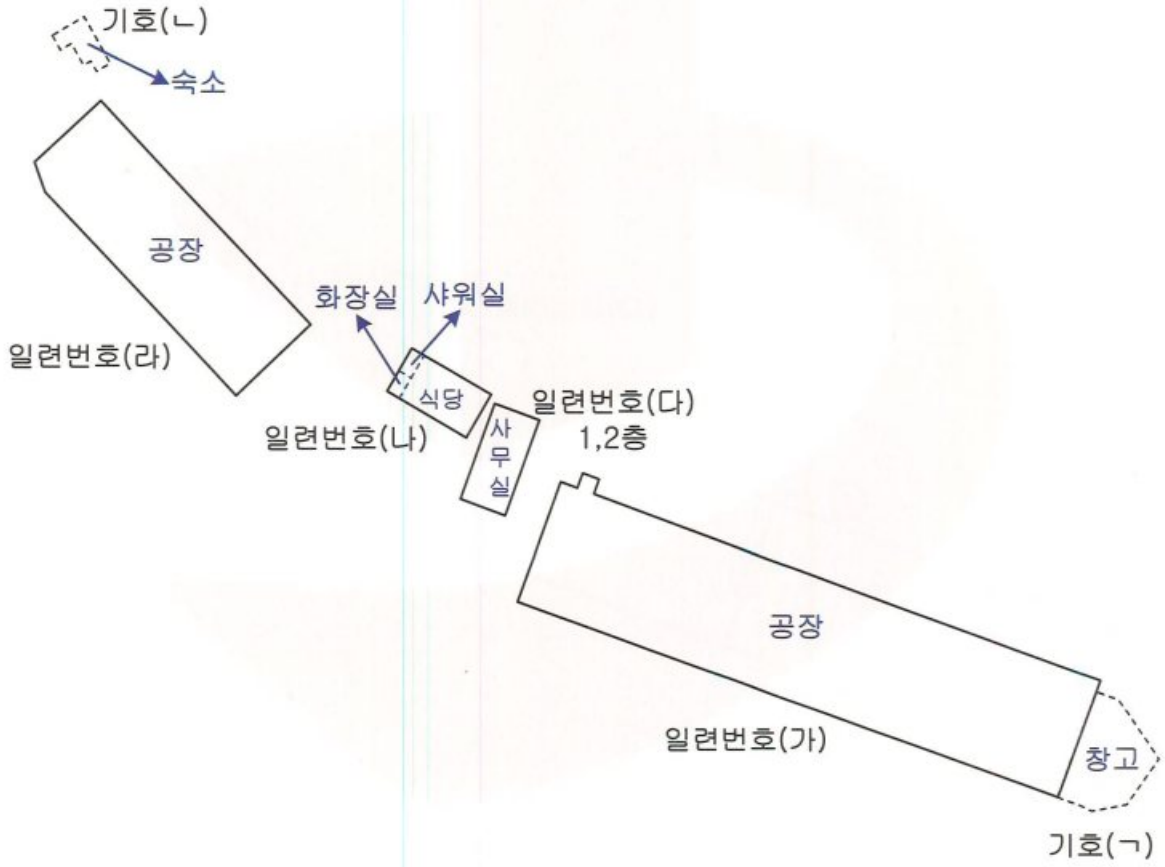
제 시 외 건 물

기호(ㄱ) : 철파이프조 천막지붕 단층 (창고)
약 201㎡
기호(ㄴ) : 경량철골조 판넬지붕 단층(숙소)
약 38.7㎡

범 례

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

내 부 구 조 도



(축 척 = 없 음)

현 황 사 진



본 건 전 경



본 건 전 경

현 황 사 진



일련번호(가)



일련번호(가)-내부

현 황 사 진



일련번호(나)

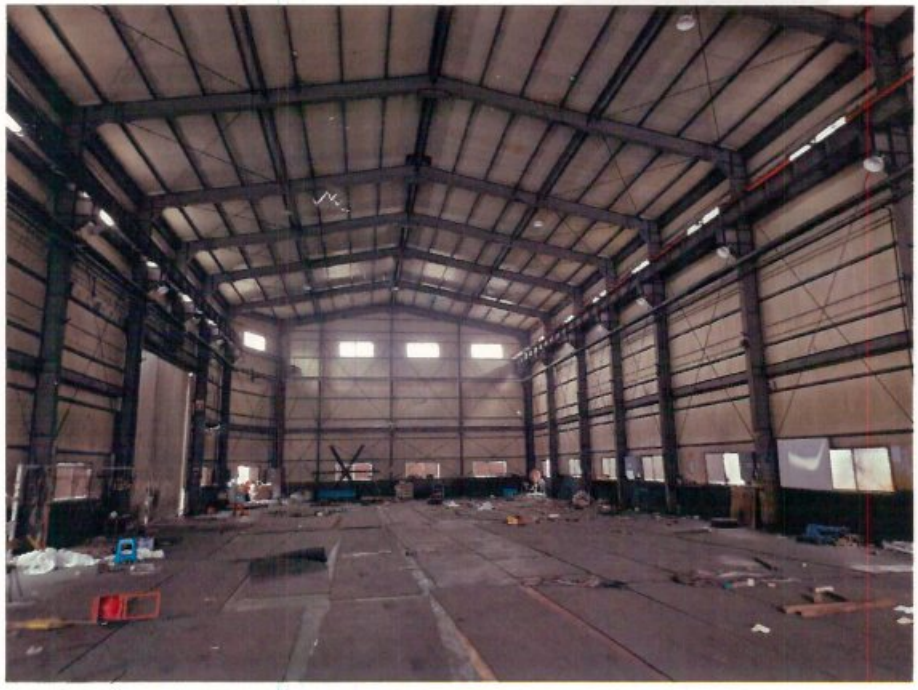


일련번호(다)

현 황 사 진



일련번호(라)



일련번호(라)-내부

현 황 사 진



일련번호(라)



일련번호(라)-내부