

가

APPRAISAL REPORT

가	:	285-17
가	:	112019-1223-010

가	가)
,	가	(轉載)
가		.

가

Joong-ang Appraisal Co., Ltd
195

가

405 ()
: T)052-261-1505 F)261-1504
e-mail : jungang16@kapaland.co.kr
home-page : <http://www.jaa.co.kr>

인 증 서 번 호	제20-0102-019호
발 행 일 자	2020-01-02

감정평가 심사인증서

본지사명	울산지사	감정평가서번호	112019-1223-010
평가금액	금 사십일억삼천이백칠십구만팔천오백일십원정 (₩4,132,798,510.-)		
제출처	울산행복신용협동조합장	평가목적	구매
담당평가사	심태보	기준시점	2019-12-31
물건소재지 (소재지명)	이정해님 일반거래 소재		
물건종별	공장	비 고	

◆ 심사사항

1. 감정평가 가격의 적정성
2. 감정평가 방법의 적정성
3. 평가자료채택 및 기재내용의 적정성
4. 관련법규 및 제규정과의 적합성
5. 협약내용 및 협조사항의 이행
6. 기타 감정평가에 관련된 사항

본건은 당법인의 심사운영규정 제10조 및 제15조에 의한 본사 전담심사역 및 심사위원회의 심사대상 해당물건으로서 본 감정평가서를 심사한 결과 상기 제반 심사사항이 적법·적정한 것으로 확인합니다.

감정평가심사위원회 위원장



본 감정평가서의 감정평가 심사업무가 당법인 심사운영규정의 심사절차 및 방법에 따라 공정하게 수행되었기에 본 심사인증서를 발행합니다.

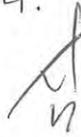
중앙감정평가법인 대표이사



(공장)감정평가표

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

감정평가사 심 태 보



(주)중앙감정평가법인

울산지사장



김 성



감정평가액	사십일억삼천이백칠십구만팔천오백일십원정 (₩4,132,798,510.-)					
의뢰인	울산행복신용협동조합이사장		감정평가목적	공매		
채무자	--		제출처	울산행복신용협동조합		
소유자 (대상업체명)	수탁자 국제자산신탁(주)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	--		
목 록 표시근거	등기사항전부증명서 기계기구의뢰목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2019.12.31	2019.12.31	2020.01.02	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	13,076	토지	13,076	-	3,172,625,000
	건물	1,988.13	건물	1,988.13	-	954,605,510
	기계기구	1식	기계기구	1식	-	5,568,000
합 계						₩4,132,798,510

심사확인

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

심사자 : 감정평가사




가

					(㎡)		가		
							가	가	
1		285-17			6,840	6,925	282,000	1,952,850,000	
2		286-5			85				
가		285-17, 286-5		155	1,450	1,450	481,000	697,450,000	550,000 × 35/40
	[]								
	35-26			155					
				2					
				1	275.63	274.11	471,000	129,105,810	550,000 × 30/35

가

					(㎡)		가		
							가		
				2	262.5	264.02	485,000	128,049,700	550,000 × 30/34
3		285-18			113	113	93,000	10,509,000	
4		286-2			2,143	2,143	215,000	460,745,000	
5		2-21			2,288	2,288	193,000	441,584,000	
6		2-40			1,607	1,607	191,000	306,937,000	
								\4,127,230,510	

가

	? ? (?)			가		
				가		
1	Cap': 150kw TR: 150kva COS, MOF <div style="background-color: #cccccc; height: 15px; width: 100%; margin-top: 10px;"></div>	2014	1	-	5,568,000	12,000,000 × 0.464(10/15)
					\5,568,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상북도 경주시 외동읍 구어리 준공업지역 내에 위치하는 공장으로서, 울산행복신용협동조합에서 의뢰된 공매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계 법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가 하였음.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가 조건은 없음.

4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 **2019.12.31**을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2019.12.31 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 감정평가 방법

가. 감정평가 방식

- 1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 2) 비교방식 : 공시지가기준법 및 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

나. 토지

1) 토지의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항을 근거하여 토지는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용함.

2) 적용 감정평가방법

가) 공시지가기준법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 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 감정평가방법임.

나) 거래사례비교법

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

다) 토지 시산가액 조정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 건물

1) 건물 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 근거하여 건물은 원가법을 주된 방법으로 적용함.

2) 적용 감정평가방법

가) 원가법

대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

나) 건물시산가액 조정

건물은 원가법을 주된 방법으로 적용하여 평가하였으며, 건물만의 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려워 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

라. 기계기구

기계기구는 규격, 형식, 용량, 년식 및 현상, 관리상태와 동종 유사 기계기구의 시중 시세 등을 참작하여 원가법으로 평가하였음.

마. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본 토지 중 기호 1, 2 토지는 일반건축물대장상 관련지번으로 등재된 일단의 건부지로서 일괄하여 감정평가하였음.

바. 기타 감정평가 관련 사항

본건 기호 3은 도로이며, 기호 4~6은 일부 또는 전체가 도시계획시설도로에 저촉되는 토지인 바 공법상 제한의 정도를 감안하여 평가하였음.

7. 기타 참고사항

본 업체의 사업체요항표(사업체개요 등)의 조사가 곤란하여 기재 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상 물건의 개황

1. 토지의 개황

가. 지리적 위치 및 주위환경

본건은 경상북도 경주시 외동읍 구어리 소재 '벽산천마타운아파트' 북동측 근거리에 위치하는 공장으로서, 주위는 중·소규모 공장 및 농경지, 임야 등으로 형성되어 있음.

가. 교통상황 및 접근성

본건 및 본건 인근까지 차량 등의 출입 및 접근 가능하며, 대중교통사정은 다소 불편시됨.

나. 형상 및 이용상황

전체적으로 남서 하향 완경사지에 위치하며,

-기호1,2 : 자체지반 대체로 등고 평탄한 2필 일단 부정형의 평지이며 공업용 부지로 이용중임.

-기호3 : 부정형의 토지이며 도로임.

-기호4 : 자체지반 대체로 등고 평탄한 부정형의 평지이며 휴경지 상태임.

-기호5 : 자체지반 대체로 등고 평탄한 부정형의 평지이며 토지임야 상태임.

-기호6 : 부정형의 완경사지이며 잡종지 및 토지임야 상태임.

다. 도로상태

기호 3 토지가 도로이며, 북측으로 폭 약 6미터의 포장도로와 연결됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 토지이용계획사항

구 분	내 역
기호 1, 2	준공업지역, 대로3류(폭 25M~30M)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역), 장애물제한표면구역.
기호 3	준공업지역, 대로3류(폭 25M~30M), 가축사육제한구역(전부제한구역), 장애물제한표면구역.
기호 4, 5	준공업지역, 대로3류(폭 25M~30M)(저축), 가축사육제한구역(전부제한구역), 장애물제한표면구역.
기호 6	준공업지역, 대로3류(폭 25M~30M), 가축사육제한구역(전부제한구역), 장애물제한표면구역.

마. 제시목록 외의 물건

- 1) 구조 : 없음.
- 2) 영향 : 없음.

바. 기타사항

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 건물의 개황

가. 건물의 구조

구 분	내 용
기호(가)	일반철골구조 티에이치케이155이피에스지붕용판넬지붕 단층 (2014.07.18 사용승인 후 2015.10.14 증축) 벽체 : 판넬마감 기둥(골조) : H-Beam 400*200mm 등 높이 : 9.7m 창호 : 샷시창
기호(나)	일반철골구조 티에이치케이155이피에스지붕용판넬지붕 단층 (2014.07.18 사용승인 후 2015.10.14 증축) 외벽 : 판넬 내벽 : 벽지 및 타일 등 창호 : 샷시창

나. 이용상황

구 분	내 용
기호(가)	공장
기호(나)	공장(사무실)

다. 냉난방설비

--.

라. 기타 부대설비

기본적인 급배수설비, 위생설비 등이 구비되어 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 부합물 및 종물관계

없음.

바. 공부와의 차이

없음.

사. 기타사항

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기계기구 개황

가. 기계기구의 현황

본건 기계기구는 수전설비로서 현상 및 관리상태 보통시 됨.

나. 기계기구의 설치장소

경상북도 경주시 외동읍 구어리 285-17 지상에 설치되어 있음.

다. 기타 참고사항.

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 토지가격 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지가격

가. 산출개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정 한 후, 평가대상토지와 표준지의 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등에 대한 분석 후 필요한 조정을 하여 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

나. 비교표준지 선정

1) 비교표준지 선정

[공시기준일 : 2019.01.01]

기호	소재지	지목	면적(m ²)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/m ²)
A	외동읍 구어리 12-1	장	23,935	공업용	준공업	소로한면	사다리완경사	198,000
B	외동읍 구어리 5	전	3,137	전	준공업	세로(불)	부정형완경사	100,000
C	외동읍 구어리 산9-7	임	9,223	자연림	준공업	맹지	삼각형완경사	45,000

*표준지 B는 도시계획시설도로에 약 1% 저축, 표준지 C는 도시계획시설도로에 약 2% 저축됨.

2) 비교표준지 선정 사유

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 제1호에 따라 인근 지역에 소재하는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷한 상기 표준지를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 동일 용도 지역의 지가변동률을 기준함.

[경상북도 경주시 공업지역]

기 간	변동률(%)	비 고
2019/01/01 ~ 2019/12/31	-0.632	$(1 - 0.00755) * (1 + 0.00120 * 31/30)$ ≈ 0.99368

라. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100 = 1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

■ 기호 1, 2 / 표준지 A

조건	항목	세항목	격차율	비고
가 로 조 건	가로의폭, 구조 등의 상태	폭, 포장	0.95	가로의 폭 등 가로조건 열세임.
		계통 및 연속성		
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.97	인근 대중교통 시설과의 거리 및 편의성 등 접근조건에서 열세함.
		철도전용 인입선		
		전용부두		
환 경 조 건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원	1.00	유사함.
		공업용수		
		공장배수		
	자연환경	지반, 지질등		
획 지 조 건	면적,형상 등	면적	1.08	면적 등 획지조건에서 우세함.
		형상		
		고저		
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	유사함.
		규제의 정도		
		기타규제		
기 타 조 건	기 타	장래의 동향	1.00	유사함.
		기타		
격차율 소계			0.995	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 기호 3 / 표준지 A

조건	항목	세항목	격차율	비고
가로조건	가로의폭, 구조 등의 상태	폭, 포장	0.95	가로의 폭 등 가로조건 열세임.
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.97	인근 대중교통 시설과의 거리 및 편의성 등 접근조건에서 열세함
		철도전용 인입선		
		전용부두		
환경조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원	1.00	유사함.
		공업용수		
		공장배수		
	자연환경	지반, 지질등		
획지조건	면적, 형상 등	면적	1.08	면적 등 획지조건에서 우세함.
		형상		
		고저		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	0.33	본건 도로임.
		규제의 정도		
		기타규제		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	유사함.
		기타		
격차율 소계			0.328	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 기호 4 / 표준지 B

조건	항목	세항목	격차율	비고
가로조건	가로의폭, 구조 등의 상태	폭, 포장	1.33	가로의 폭 등 가로조건 우세임.
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	유사함.
		철도전용 인입선		
		전용부두		
환경조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원	1.00	유사함.
		공업용수		
		공장배수		
	자연환경	지반, 지질등		
획지조건	면적, 형상 등	면적	1.22	고저 등 획지조건에서 우세함.
		형상		
		고저		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	0.92	계획도로 저촉에서 열세임.
		규제의 정도		
		기타규제		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	유사함
		기타		
격차율 소계			1.493	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 기호 5 / 표준지 C

조건	항목	세항목	격차율	비고
가로조건	가로의폭, 구조 등의 상태	폭, 포장	1.33	가로의 폭 등 가로조건에서 우세함.
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	유사함.
		철도전용 인입선		
		전용부두		
환경조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원	1.00	유사함.
		공업용수		
		공장배수		
	자연환경	지반, 지질등		
획지조건	면적, 형상 등	면적	1.13	고저 등 획지조건에서 우세함.
		형상		
		고저		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	0.88	계획도로 저촉에서 열세임.
		규제의 정도		
		기타규제		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	유사함
		기타		
격차율 소계			1.323	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 기호 6 / 표준지 C

조건	항목	세항목	격차율	비고
가로조건	가로의폭, 구조 등의 상태	폭, 포장	1.33	가로의 폭 등 가로조건에서 우세함.
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	유사함.
		철도전용 인입선		
		전용부두		
환경조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원	1.00	유사함.
		공업용수		
		공장배수		
	자연환경	지반, 지질등		
획지조건	면적, 형상 등	면적	1.13	고저 등 획지조건에서 우세함.
		형상		
		고저		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	0.87	계획도로 저촉에서 열세임.
		규제의 정도		
		기타규제		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	유사함
		기타		
격차율 소계			1.308	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 등에 근거하여 대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격 수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가액의 객관성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인보정이 필요함.

2) 관련근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호를 근거하고, 국토교통부유권해석(건설부토경 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29.) 등에서 인정되는 점을 참작함.

3) 사례자료

■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA DB]

기호	구분	기준시점	소재지	용도지역	지목	면적(㎡)	토지단가(원/㎡)
1	경매	2017.10.24	외동읍 구어리 294-9, 293-15	준공업	장	2,326	290,000
2	경매	2018.04.30	외동읍 구어리 10-1	준공업	장	7,420	270,000
3	담보	2017.11.03	외동읍 문산리 401-2	준공업	전	323	500,000
4	경매	2018.04.18	외동읍 구어리 10-7	준공업	임	1,653	130,000
5	경매	2017.10.24	외동읍 구어리 294-16	준공업	임	351	200,000

*평가사례 4, 5는 전체가 도시계획시설도로에 저촉됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	거래시점	소재지	용도 지역	지목	면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)
1	2017.05.23	외동읍 구어리 250,250-1,251-5	준공업	장, 도로	1,758.2	291,109
		내역	매매가격: 861,000,000원 건물가격: 사용승인 2005.11.15 일반철골구조 기타지붕 공장 909.3㎡ × 384,000원(530,000원/㎡ × 29/40) ≒ 349,171,200원 토지단가: (861,000,000원 - 349,171,200원) ÷ 1,758.2㎡ ≒ 291,109원/㎡			
2	2017.11.16	외동읍 문산리 587	준공업	임야	132	166,666
		내역	토지만의 거래임.			

※위 거래사례 #1 토지 3필지 중 ‘구어리 250-1, 251-5’는 면적 53.2㎡의 도로임.

4) 그 밖의 요인보정치의 결정

(1) 격차율 산정 산식

$$\text{※ 가격 격차율} = \frac{\text{(사례기준 표준지 단가) 사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{(기준시점 당시 표준지 단가) 표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

(2) 격차율 산정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	기호	단가 (원/㎡)	시점 수정*2)	지역 요인*3)	개별 요인*4)	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준*1) 비교표준지 공시지가	평가사 례 1	290,000	1.00370	1.000	0.975	283,796	1.442
비교표준지 공시지가	A	198,000	0.99368	-	-	196,749	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적으로 인접하여 비교가능성이 높은 <평가사례 1>을 선정함.						
*2)시점수정	경상북도 경주시 공업지역 (2017.10.24~2019.12.31)						1.00370
*3)지역요인	인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.						1.000
*4)개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
	1.02	1.05	1.00	0.91	1.00	1.00	0.975
	의견 표준지 A는 평가사례 2 가로의 폭 등 가로조건, 인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등 접근조건 우세, 면적 등 획지조건 열세임.						

구분	기호	단가 (원/㎡)	시점 수정*2)	지역 요인*3)	개별 요인*4)	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준*1) 비교표준지 공시지가	평가사 례 3	500,000	1.00337	1.000	0.288	144,485	1.454
비교표준지 공시지가	B	100,000	0.99368	-	-	99,368	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적으로 인접하여 비교가능성이 높은 <평가사례③>을 선정함.						
*2)시점수정	경상북도 경주시 공업지역 (2017.11.03~2019.12.31)						1.00337
*3)지역요인	인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.						1.000
*4)개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
	0.74	0.72	1.00	0.54	1.00	1.00	0.288
	의견 표준지 B는 평가사례 3 대비 가로의 폭 등 가로조건, 인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등 접근조건, 면적, 경사 등 획지조건에서 열세임.						

구분	기호	단가 (원/㎡)	시점 수정*2)	지역 요인*3)	개별 요인*4)	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준*1) 비교표준지 공시지가	평가사 례 5	200,000	1.00370	1.000	0.729	146,339	3.273
비교표준지 공시지가	C	45,000	0.99368	-	-	44,716	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적으로 인접하여 비교가능성이 높은 <평가사례④>을 선정함.						
*2)시점수정	경상북도 경주시 공업지역 (2017.10.24~2019.12.31)						1.00370
*3)지역요인	인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.						1.000
*4)개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
	0.72	1.00	1.00	0.88	1.15	1.00	0.729
의견	표준지 C는 사례 5대비 가로의 폭 등 가로조건, 고저 등 획지조건 열세, 계획도로저축 정도 등 행정조건에서 우세임.						

(3) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 제반 가격자료를 비교 분석하고 산출된 격차율과 본건의 감정평가목적에 고려하여 그밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치 결정
A	1.44
B	1.45
C	3.27

사. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

1) 공시지가기준법에 의한 토지단가

본건 토지의 평가는 공시지가 표준지를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등을 종합

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

참작하여 다음과 같이 토지단가를 결정함.

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
1,2	198,000	0.99368	1.00	0.995	1.44	281,901	282,000	-
3	198,000	0.99368	1.00	0.328	1.44	92,928	93,000	-
4	100,000	0.99368	1.00	1.493	1.45	215,117	215,000	-
5	45,000	0.99368	1.00	1.323	3.27	193,449	193,000	-
6	45,000	0.99368	1.00	1.308	3.27	191,255	191,000	-

2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	282,000	6,840	1,928,880,000	
2	282,000	85	23,970,000	
3	93,000	113	10,509,000	
4	215,000	2,143	460,745,000	
5	193,000	2,288	441,584,000	
6	191,000	1,607	306,937,000	
합 계	-	13,076	3,172,625,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례기준법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출 개요

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

나. 비교사례 선정

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	거래시점	소재지	용도 지역	지목	면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)
1	2017.05.23	외동읍 구어리 250,250-1,251-5	준공업	장, 도로	1,758.2	291,109
		내역	매매가격: 861,000,000원 건물가격: 사용승인 2005.11.15 일반철골구조 기타지붕 공장 909.3㎡ × 384,000원(530,000원/㎡ × 29/40) ≒ 349,171,200원 토지단가: (861,000,000원 - 349,171,200원) ÷ 1,758.2㎡ ≒ 291,109원/㎡			
2	2017.11.16	외동읍 문산리 587	준공업	임야	132	166,666
		내역	토지만의 거래임.			

※ 거래사정이 정상이라고 인정되거나 정상적인 것으로 보정이 가능하고 기준시점으로 시점수정이 가능하며 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 상기 거래사례를 선정함.

다. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표한 용도지역별 지가변동률을 적용함.

[경상북도 경주시 공업지역]

거래사례 기호	기 간	지가변동률 (%)	비 고
1	2017.05.23 ~ 2019.12.31	0.937	$(1 + 0.00020 * 9/31) * (1 + 0.00133) * (1 + 0.00128) * (1 + 0.00136) * (1 + 0.00096) * (1 + 0.00087) * (1 + 0.00161) * (1 + 0.00106) * (1 + 0.00717) * (1 - 0.00755) * (1 + 0.00120 * 31/30)$ ≈ 1.00937
2	2017.11.16 2019.12.31	0.267	$(1 + 0.00161 * 15/30) * (1 + 0.00106) * (1 + 0.00717) * (1 - 0.00755) * (1 + 0.00120 * 31/30)$ ≈ 1.00267

마. 지역요인 비교

본건 토지와 비교사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100=1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 개별요인 비교

■ 기호 1, 2 / 거래사례 #1

조건	항목	세항목	격차율	비고
가 로 조 건	가로의폭, 구조 등의 상태	폭, 포장	1.00	유사함.
		계통 및 연속성		
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	유사함.
		철도전용 인입선		
		전용부두		
환 경 조 건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원	1.00	유사함.
		공업용수		
		공장배수		
	자연환경	지반, 지질등		
획 지 조 건	면적,형상 등	면적	0.96	면적 등 획지조건에서 열세함.
		형상		
		고저		
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.02	거래사례는 일부 도로로 본건 행정적 조건 우세임.
		규제의 정도		
		기타규제		
기 타 조 건	기 타	장래의 동향	1.00	유사함.
		기타		
격차율 소계			0.979	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 기호 3 / 거래사례 #1

조건	항목	세항목	격차율	비고
가 로 조 건	가로의폭, 구조 등의 상태	폭, 포장	1.00	유사함.
		계통 및 연속성		
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	유사함.
		철도전용 인입선		
		전용부두		
환 경 조 건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원	1.00	유사함.
		공업용수		
		공장배수		
	자연환경	지반, 지질등		
획 지 조 건	면적,형상 등	면적	0.96	형상 등 획지조건에서 열세함.
		형상		
		고저		
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	0.34	본건 도로임.
		규제의 정도		
		기타규제		
기 타 조 건	기 타	장래의 동향	1.00	유사함.
		기타		
격차율 소계			0.326	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 기호 4 / 거래사례 #2

조건	항목	세항목	격차율	비고
가 로 조건	가로의폭, 구조 등의 상태	폭, 포장	1.50	가로의 폭 등 가로조건 우세임.
		계통 및 연속성		
접 근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.70	인근 대중교통 시설과의 거리 및 편의성 등 접근조건 열세임.
		철도전용 인입선		
		전용부두		
환 경 조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원	1.00	유사함.
		공업용수		
		공장배수		
	자연환경	지반, 지질등		
획 지 조건	면적,형상 등	면적	1.27	고저 등 획지조건에서 우세함.
		형상		
		고저		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	0.98	지목 우세, 계획도로 저촉에서 열세, 전체적으로 열세임.
		규제의 정도		
		기타규제		
기 타 조건	기 타	장래의 동향	1.00	유사함
		기타		
격차율 소계			1.307	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 기호 5 / 거래사례 #3

조건	항목	세항목	격차율	비고
가 로 조건	가로의폭, 구조 등의 상태	폭, 포장	1.50	가로의 폭 등 가로조건 우세임.
		계통 및 연속성		
접 근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.70	인근 대중교통 시설과의 거리 및 편의성 등 접근조건 열세임.
		철도전용 인입선		
		전용부두		
환 경 조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원	1.00	유사함.
		공업용수		
		공장배수		
	자연환경	지반, 지질등		
획 지 조건	면적,형상 등	면적	1.27	고저 등 획지조건에서 우세함.
		형상		
		고저		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	0.88	계획도로 저촉에서 열세임.
		규제의 정도		
		기타규제		
기 타 조건	기 타	장래의 동향	1.00	유사함
		기타		
격차율 소계			1.173	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 기호 6 / 거래사례 #3

조건	항목	세항목	격차율	비고
가 로 조 건	가로의폭, 구조 등의 상태	폭, 포장	1.50	가로의 폭 등 가로조건 우세임.
		계통 및 연속성		
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.70	인근 대중교통 시설과의 거리 및 편의성 등 접근조건 열세임.
		철도전용 인입선		
		전용부두		
환 경 조 건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원	1.00	유사함.
		공업용수		
		공장배수		
	자연환경	지반, 지질등		
획 지 조 건	면적,형상 등	면적	1.27	고저 등 획지조건에서 우세함.
		형상		
		고저		
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	0.87	계획도로 저촉에서 열세임.
		규제의 정도		
		기타규제		
기 타 조 건	기 타	장래의 동향	1.00	유사함
		기타		
격차율 소계			1.160	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

1) 거래사례비교법에 의한 토지의 적용단가

비교거래사례를 기준으로 사정보정, 시점수정, 지역요인, 개별요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 산정함.

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1,2	291,109	1.000	1.00937	1.000	0.979	287,666	288,000	-
3	291,109	1.000	1.00937	1.000	0.326	95,791	96,000	-
4	166,666	1.000	1.00267	1.000	1.307	218,414	218,000	-
5	166,666	1.000	1.00267	1.000	1.173	196,021	196,000	-
6	166,666	1.000	1.00267	1.000	1.160	193,849	194,000	-

2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	288,000	6,840	1,969,920,000	
2	288,000	85	24,480,000	
3	96,000	113	10,848,000	
4	218,000	2,143	467,174,000	
5	196,000	2,288	448,448,000	
6	194,000	1,607	311,758,000	
합 계	-	13,076	3,232,628,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 토지가액의 결정

가. 토지 시산가액

구 분	시산가액(원)	비고
공시지가기준법에 의한 시산가액	3,172,625,000	-
거래사례비교법에 의한 시산가액	3,232,628,000	-

나. 시산가액의 합리성 검토

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

공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 범위 내에서 합리성이 인정되므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항 및 12조에 의거하여 공시지가기준법에 의하여 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

다. 토지 감정평가액의 결정

본건의 시장성, 환가성 및 안정성 등을 고려하되, 상기 시산가액의 검토 결과 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지 평가액으로 결정함.

₩3,172,625,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 건물가격 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조, 규모, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 내구연한, 이용상태, 관리 상태 및 유용성 등을 종합 참작한 원가법을 적용하였으며, 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정함.

2. 재조달원가의 결정

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 대상물건을 일반적인 방법으로 생산하거나 취득하는 데 소요되는 일반적인 부대비용을 포함함.

가. 건축물 표준단가 참고자료

[한국부동산연구원 건축물재조달원가자료집, 2018년]

분류번호	용도	구 조	등급	표준단가(원/㎡)	내용연수
05-01-06-10	일반공장	철골조 6.0m이하/철골지붕틀 샌드위치판넬	3	558,000	35(30~40)
05-01-06-10	일반공장	철골조 9m이하/철골지붕틀 샌드위치판넬	4	636,000	35(30~40)
04-01-05-09	사무실 (저층용)	철근콘크리트조/10층이하/평지붕	4	1,033,000	50(45~50)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 대상 건물 적용 표준단가

건물의 적용 표준단가는 본건 건물의 규모, 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법 등을 기준으로 상기 예시된 건물신축단가 및 최근의 신축사례 등을 종합적으로 참작하여 표준단가를 결정함.

기호	구분	사정면적(㎡)	이용상황	구조	적용 표준단가 (원/㎡)
가	전체	1,450	공장	일반철골구조	500,000
나	전체	538.1	공장 (사무실)	일반철골구조	550,000

다. 부대설비 보정단가

부대설비 보정단가는 건물표준단가에 포함되지 않은 냉난방설비, 승강기설비 등 부대설비의 종류, 현상, 시공 정도 등을 감안하여 다음과 같이 부대설비 보정단가를 결정하였음.

기호	구분	부대설비	부대설비 보정단가(원/㎡)	비고
별도의 보정단가 없음				

※ 기타 기본적인 부대설비는 표준단가에 포함함.

라. 적용 재조달원가(표준단가+보정단가)

건물의 적용 재조달원가는 대상건물의 규모, 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법 등을 기준으로 상기 건물신축 단가표 상의 표준단가 및 유사 건물의 최근의 신축단가 등을 종합적으로 참작하여 결정한 적용 표준단가에 보정단가를 가산한 금액으로 하되 본건의 평가목적에 고려하여 결정함.

기호	구분	표준단가(원/㎡)	보정단가(원/㎡)	적용 재조달원가(원/㎡)
가	전체	500,000	-	500,000
나	전체	550,000	-	550,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 적용단가의 산정(감가수정)

기호	구분	사용승인일	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	경과년수		잔존 가치율	결정단가 (원/㎡)
					실제	유효		
가	전체	2014.07.18	550,000	35	5	5	35/40	481,000
나	기존	2014.07.18	550,000	35	5	5	30/35	471,000
나	증축	2015.10.14	550,000	34	4	4	30/34	485,000

※ 잔존가치율 = 잔존내용년수/(총)내용년수

4. 건물가액의 결정

구분	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	평가금액(원)	비고
가	1,450	481,000	697,450,000	
나 기존	274.11	471,000	129,105,810	
나 증축	264.02	485,000	128,049,700	
합계	1,988.13	-	954,605,510	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 기계기구가격 산출

1. 기계기구 감정평가 개요

본건 기계기구는 대상 물건의 특성 등으로 인하여 거래사례비교법 및 수익환원법의 적용이 어려운 바, 구조, 규격, 형식, 용량, 수요정도, 경과년수, 잔존내용년수, 현상 및 관리상태 등을 종합적으로 고려하여 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 주된 감정평가방법으로 평가하되 주된 방식에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

$$P = C \times r^n = C \times (1-k)^n$$

P: 적산가격, C: 제조달원가, r: 전년대비잔가율, k: 매년감가율, n: 경과년수

2. 제조달원가의 결정

본건 기계기구의 제조달원가는 구조, 규격, 형식, 용량 등을 참작하여 대상물건의 최초 취득가액, 물가자료, 동산시가조사표 및 기준시점 당시 같거나 비슷한 물건을 재취득하는 데에 드는 비용 등을 고려하여 산정하였음.

3. 감가수정

본건 기계기구의 감가수정은 구조, 규격, 형식, 용량 등을 참작하여 매년 체감하는 기계기구의 잔존가치에 일정한 감가상각률을 곱하여 매년의 감가액을 산정하는 방법인 '정률법' 을 적용하였음.

4. 기계기구 감정평가액의 결정

본건 기계기구의 감정평가 대상별 구체적인 감정평가액 산출근거 및 규격, 용량, 형식 등은 '기계기구감정평가명세표'를 참조바람.

₩5,568,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

VI. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

구 분	기 호	사정면적(㎡) 수량	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
토지	1~6	13,076	-	3,172,625,000	-
건물	가,나	1,988.13	-	954,605,510	-
기계기구	1	1식	-	5,568,000	-
합 계		-	-	4,132,798,510	-

2. 결정의견

본건은 준공업지역 내에 소재하는 공장으로서, 토지는 거래사례비교법에 의해 합리성이 인정되는 공시지가기 준법에 의한 가액을 토지평가액으로 결정하고, 건물 또는 기계기구는 원가법에 의한 평가액을 건물 또는 기계 기구의 감정평가액으로 결정하였음.