

감정평가서

Appraisal Report

감정평가서번호 D42011-J-0201

건명 경상남도 김해시 주촌면
망덕리 873-3 소재 부동산

의뢰인 (주)경남은행 여신관리부장

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.



(주)태평양감정평가법인 경남

Pacific Appraisal Co., Ltd

경상남도 창원시 성산구 비음로45번길 6-4 2층

대표전화 : 055-237-7888 FAX : 055-237-5888



대 상 물 건 현 황

건 명	경상남도 김해시 주촌면 망덕리 873-3 소재 부동산
소 재 지	경상남도 김해시 주촌면 망덕리 873-3





인증서번호 : P201106-D001

심의일자 : 2020-11-06

가 격 심 의 인 증 서

감정서 번호	D42011-J-0201	발 의 처	본사
감정평가액	一 金 一 百 一 十 一 萬 一 千 一 百 一 十 一 元 正 (W13,122,014,100.-)		
물건소재지	경상남도 김해시 주촌면 망덕리 873-3		
물 건 종 별	토지, 건물	평 가 목 적	공 매
거 래 처	(주)경남은행 여신관리부장	제 출 처	(주)경남은행 여신관리부장
담당평가사	김정진		

※ 심사사항

- 1. 감정평가 가격의 적정성
- 2. 감정평가 대상물건의 기본적사항의 확정
- 3. 평가방법의 적정성
- 4. 관련법규 및 제규정의 준수여부
- 5. 기타 유의사항의 참작여부

심사의견
적정

본 감정평가서에 대하여 면밀하게 검토한 결과 심사운영규정의 심사절차 및 방법에 따라 적정하게 작성되었기에 가격심의 인증서를 발행합니다.

(주)태평양감정평가법



감정평가서 번호 : 태평양 제D42011-J-0201

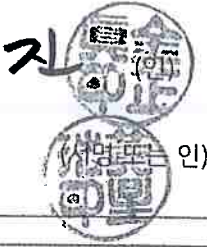
(부동산, 기계기구) 감정평가표

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

감정평가사
(김정진)

(주)태평양감정평가법인 경남지사
지사장

김정진
황성호



감정평가액	일백삼십일억이천이백일만사천일백원정 (₩13,122,014,100.-)					
의뢰인	(주)경남은행 여신관리부장		감정평가목적	공매 (P201106-D001)		
채무자	--		제출처	(주)경남은행 여신관리부		
소유자 (대상업체명)	위탁자:주식회사수덕산업기계 수탁자:국제자산신탁주식회사		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	--		
목록표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2020.11. 3.	2020.11. 3.	2020.11. 3.	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m) 또는 수량	종류	면적(m) 또는 수량	단가	금액
	토지	10,308.5	토지	10,308.5	849,000	8,751,916,500
	건물	8,406.84	건물	8,406.84	-	4,030,771,600
	기계기구	18식	기계기구	18식	-	339,326,000
			이하	여백		
						₩13,122,014,100.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정되므로 이에 서명·날인합니다.					
	심사자: 감정평가사					

D42011-J-0201

토 지 · 건 물 감 정 평 가 명 세 표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경상남도 김해시 주촌면 망덕리	873-3	공장용지	일반공업지역	10,308.5	10,308.5	849,000	8,751,916,500	
가	" [도로명주소] 경상남도 김해시 주촌면 골든루트로 158-20	" 주식회사 수덕산업 기계 제에이 동호	공장	일반철골구조 판넬지붕 단층	4,518.5	4,518.5	456,000	2,060,436,000	570,000 x 32/40
나	"	" 부속	식당, 사무실, 숙소, 계단실, 펌프실	일반철골구조 철근 콘크리트지붕 4층 지하1층 1층 2층 3층 4층	404.1 404.1 404.1 404.1 37.4	 1,249.7	 411,000 657,000	 166,085,100 821,052,900	500,000 x 37/45 800,000 x 37/45

D42011-J-0201

토 지 · 건 물 감 정 평 가 명 세 표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
다	경상남도	873-3	공장	일반철골구조					
	김해시	주식회사		판넬지붕					
	주촌면	수덕산업		2층					
	망덕리	기계							
		제비동호		1층	2,190	2,234.54	440,000	983,197,600	550,000
									x 32/40
				2층	44.54				
	합 계							₩12,782,688,100.-	
					이	하	여	백	

D42011-J-0201

기 계 기 구 감 정 평 가 명 세 표

기호	명 칭 (종 류) 구조, 규격, 형식, 용량	제작자 제작번호 제작일자	수량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
1	Over Head Crane . Cap' : 10Ton . Double Girder . Span : 약 17m . Rail & W/Std' Acc's	동아비 2012.04	1식	10,255,000	10,255,000	35,000,000 x 0.293(7/15)
2	Over Head Crane . Cap' : 5Ton . Double Girder . Span : 약 17m . Rail & W/Std' Acc's	동아비 2012.04	1식	8,204,000	8,204,000	28,000,000 x 0.293(7/15)
3	Over Head Crane . Cap' : 10Ton . Double Girder . Span : 약 17m . Rail & W/Std' Acc's	동아비 2012.04	1식	10,255,000	10,255,000	35,000,000 x 0.293(7/15)
4	Over Head Crane . Cap' : 10Ton . Double Girder . Span : 약 17m . Rail & W/Std' Acc's	동아비 2012.04	1식	10,255,000	10,255,000	35,000,000 x 0.293(7/15)

D42011-J-0201

기 계 기 구 감 정 평 가 명 세 표

기호	명 칭 (종 류) 구조, 규격, 형식, 용량	제작자 제작번호 제작일자	수량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
5	Over Head Crane . Cap' : 10Ton/30Ton . Double Girder . Span : 약 17m . Rail & W/Std' Acc's	동아비 2012.04	1식	12,950,000	12,950,000	관찰감가 70,000,000 x 0.185(4/15) 호이스트 중고품 사용
6	Over Head Crane . Cap' : 10Ton . Double Girder . Span : 약 17m . Rail & W/Std' Acc's	동아비 2012.04	1식	10,255,000	10,255,000	35,000,000 x 0.293(7/15)
7	Over Head Crane . Cap' : 5Ton . Double Girder . Span : 약 22.5m . Rail & W/Std' Acc's	동아비 2012.04	1식	8,790,000	8,790,000	30,000,000 x 0.293(7/15)
8	Over Head Crane . Cap' : 20Ton . Double Girder . Span : 약 22.5m . Rail & W/Std' Acc's	동아비 2012.04	1식	9,250,000	9,250,000	관찰감가 50,000,000 x 0.185(4/15) 호이스트 중고품 사용

D42011-J-0201

기 계 기 구 감 정 평 가 명 세 표

기호	명 칭 (종 류) 구조, 규격, 형식, 용량	제작자 제작번호 제작일자	수량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
9	Over Head Crane . Cap' : 20Ton . Double Girder . Span : 약 22m . Rail & W/Std' Acc's	동아비 2012.04	1식	9,250,000	9,250,000	관찰감가 50,000,000 x 0.185(4/15) 호이스트 중고품 사용
10	Over Head Crane . Cap' : 5Ton . Double Girder . Span : 약 22m . Rail & W/Std' Acc's	동아비 2012.04	1식	8,790,000	8,790,000	30,000,000 x 0.293(7/15)
11	Over Head Crane . Cap' : 10Ton . Double Girder . Span : 약 9m . Rail & W/Std' Acc's	동아비 2012.04	1식	8,790,000	8,790,000	30,000,000 x 0.293(7/15)
12	수변전설비 . Cap' : 1,800KVA . T.R : 300KVA x 2ea 500KVA x 1ea 400KVA x 1ea 100KVA x 1ea 200KVA x 1ea . VCB, L.B.S, PF, MOF, ASS . 배전반, 분전반 . 기타부대설비 일체	구광 종합건설(주) 2012.06 (2017.04 증설)	1식	85,100,000	85,100,000	관찰감가 170,000,000 x 0.501(14/20)

D42011-J-0201

기 계 기 구 감 정 평 가 명 세 표

기호	명 칭 (종 류) 구조, 규격, 형식, 용량	제작자 제작번호 제작일자	수량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
13	CNC Boring M/C . Model : ACE-DB130C . Stroke(X/Y/Z/W) : 4,000 x 2,000 x 1,600 x 700mm . Spindle : 2,500RPM/min . Table :2,000 x 1,800mm . A.C.T : 40ea . Controller : Fanuc Series 18i-MB . Chip Conveyor . 기타 부대설비 일체	Doosan #DB130C0253 2006.06	1식	86,000,000	86,000,000	430,000,000 x 0.200(6/20)
14	Radial Drilling M/C . Model : BR-2.5 . Cap' : (Steel/CastIron) . Drilling : 75/90mm . Boring : 220/280mm . Tapping : 60/80mm . Distance Between Center of Spindle to Face of Column : Max.2,520	봉신 2011.10	1식	15,562,000	15,562,000	62,000,000 x 0.251(6/15)
15	Compressor 설비 . 모델 : GA30VSD . Cap' : 40HP . S/N : API431646 . Air배관 및 기타부대설비 일체	에스 피앤지(주) ATLAS COPCO (Belgium) 2011.11	1식	7,530,000	7,530,000	30,000,000 x 0.251(6/15)

D42011-J-0201

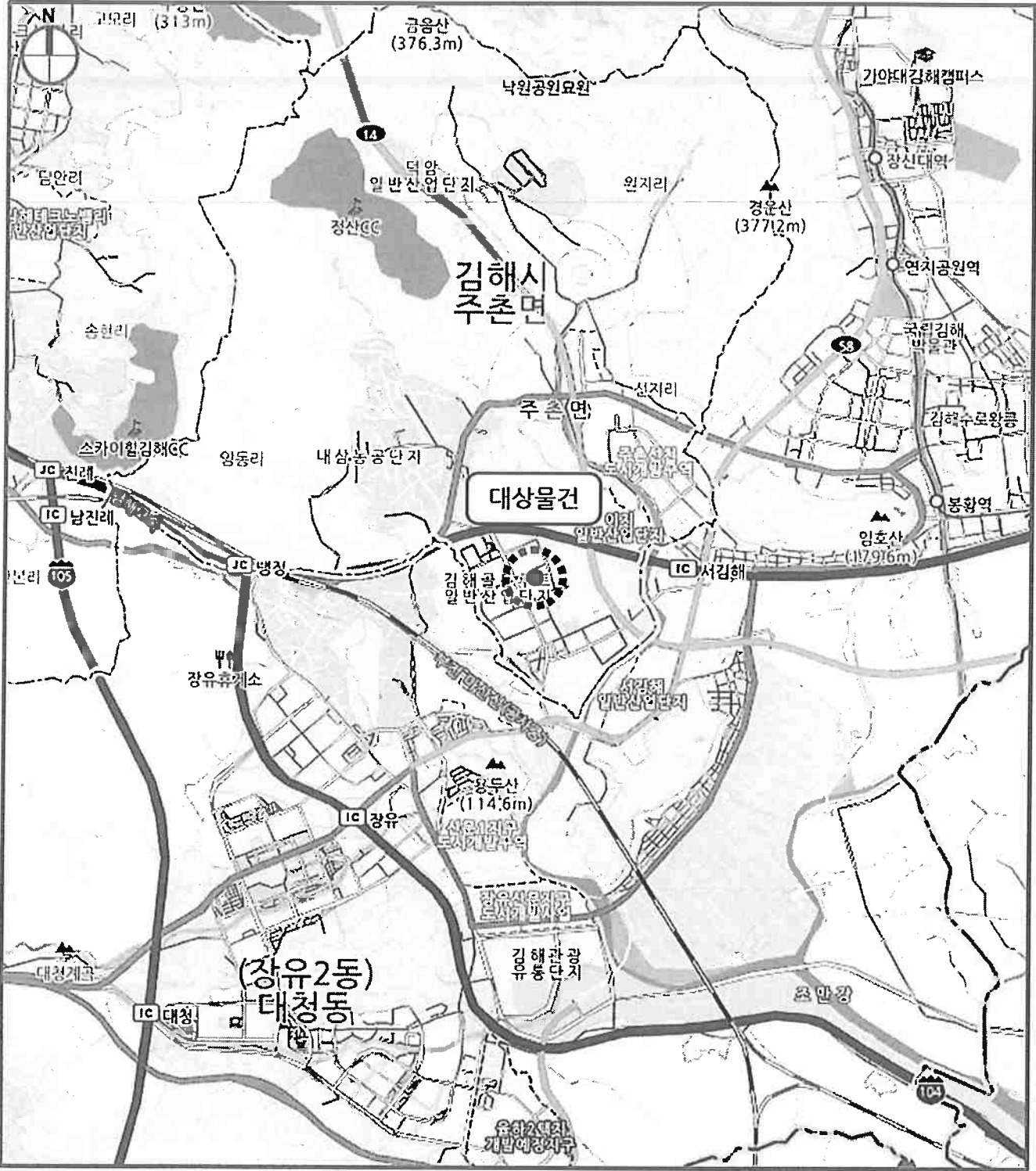
기 계 기 구 감 정 평 가 명 세 표

기호	명 칭 (종 류) 구조, 규격, 형식, 용량	제작자 제작번호 제작일자	수량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
16	Over Head Crane . Cap' : 10Ton . Double Girder . Span : 약 22.5m . Rail & W/Std' Acc's	동아비 2012.10	1식	10,255,000	10,255,000	35,000,000 x 0.293(7/15)
17	Over Head Crane . Cap' : 10Ton . Double Girder . Span : 약 22m . Rail & W/Std' Acc's	동아비 2012.04	1식	10,255,000	10,255,000	35,000,000 x 0.293(7/15)
18	Over Head Crane . Cap' : 30Ton . Double Girder . Span : 약 17m . Rail & W/Std' Acc's	동아비 2012.04	1식	17,580,000	17,580,000	60,000,000 x 0.293(7/15)
합 계				₩339,326,000.-		
이 하 여 백						

D42011-J-0201

광역위치도

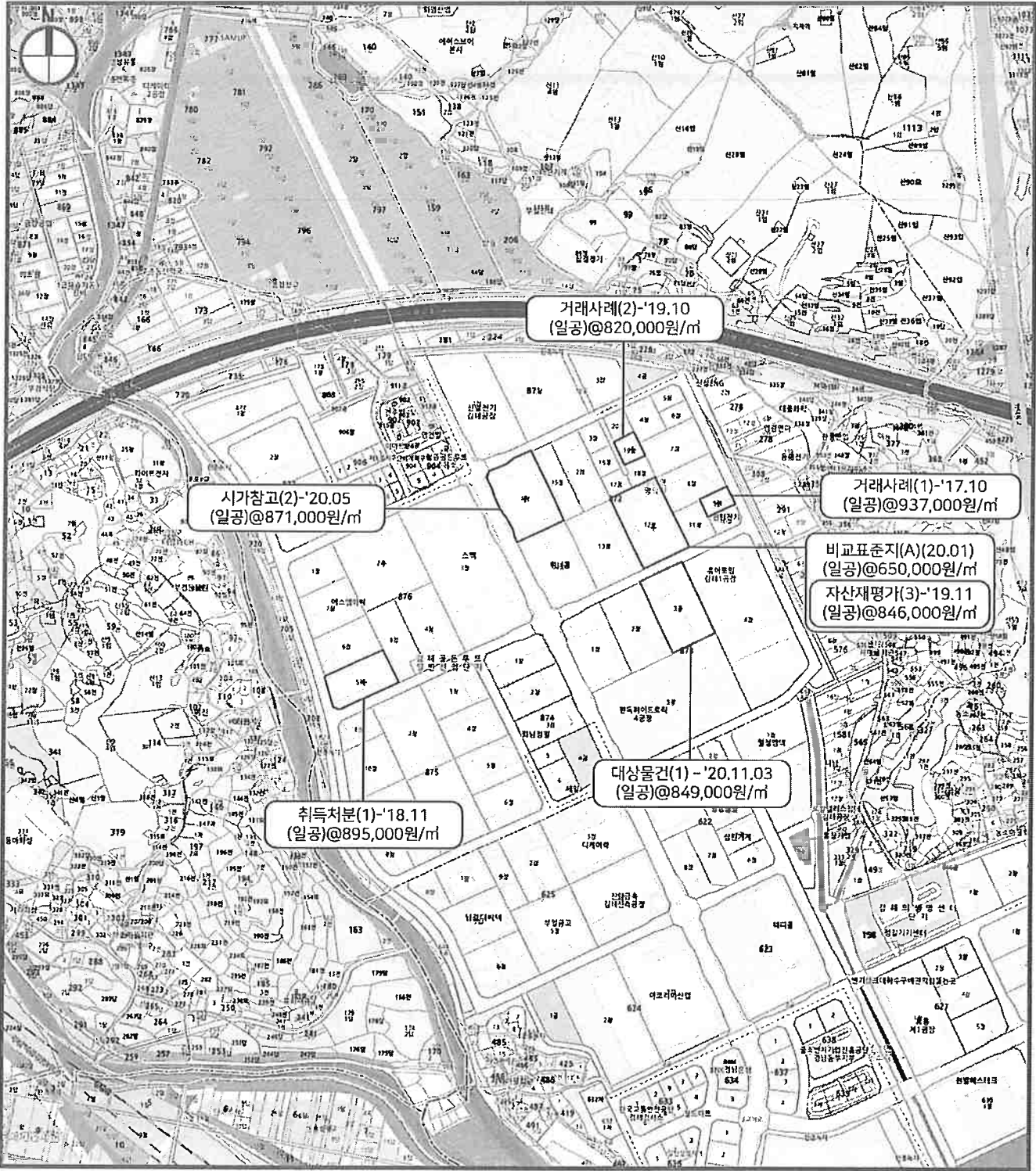
소재지	경상남도 김해시 주촌면 망덕리 873-3번지
-----	--------------------------



(주)태평양감정평가법인

상 세 위 치 도

소 재 지	경상남도 김해시 주촌면 망덕리 873-3번지
-------	--------------------------



거래사레(2)-'19.10
(일공)@820,000원/㎡

시가참고(2)-'20.05
(일공)@871,000원/㎡

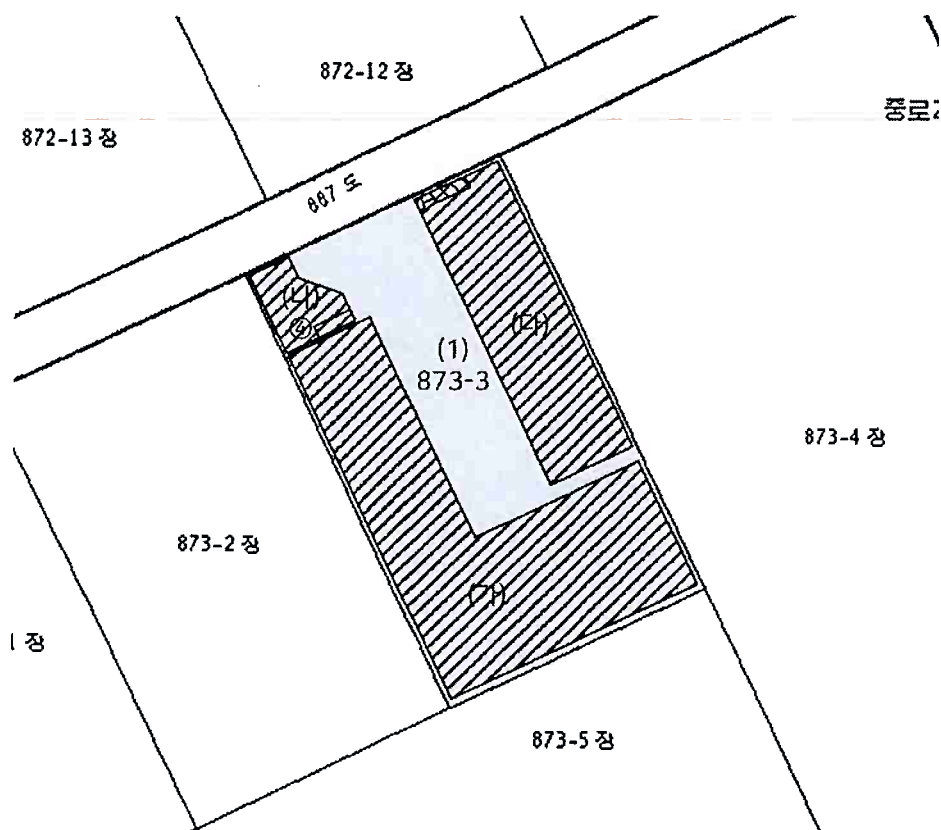
거래사레(1)-'17.10
(일공)@937,000원/㎡

비교표준지(A)(20.01)
(일공)@650,000원/㎡
자산재평가(3)-'19.11
(일공)@846,000원/㎡

대상물건(1) - '20.11.03
(일공)@849,000원/㎡

취득처분(1)-'18.11
(일공)@895,000원/㎡

지적개황도 S=1/2000

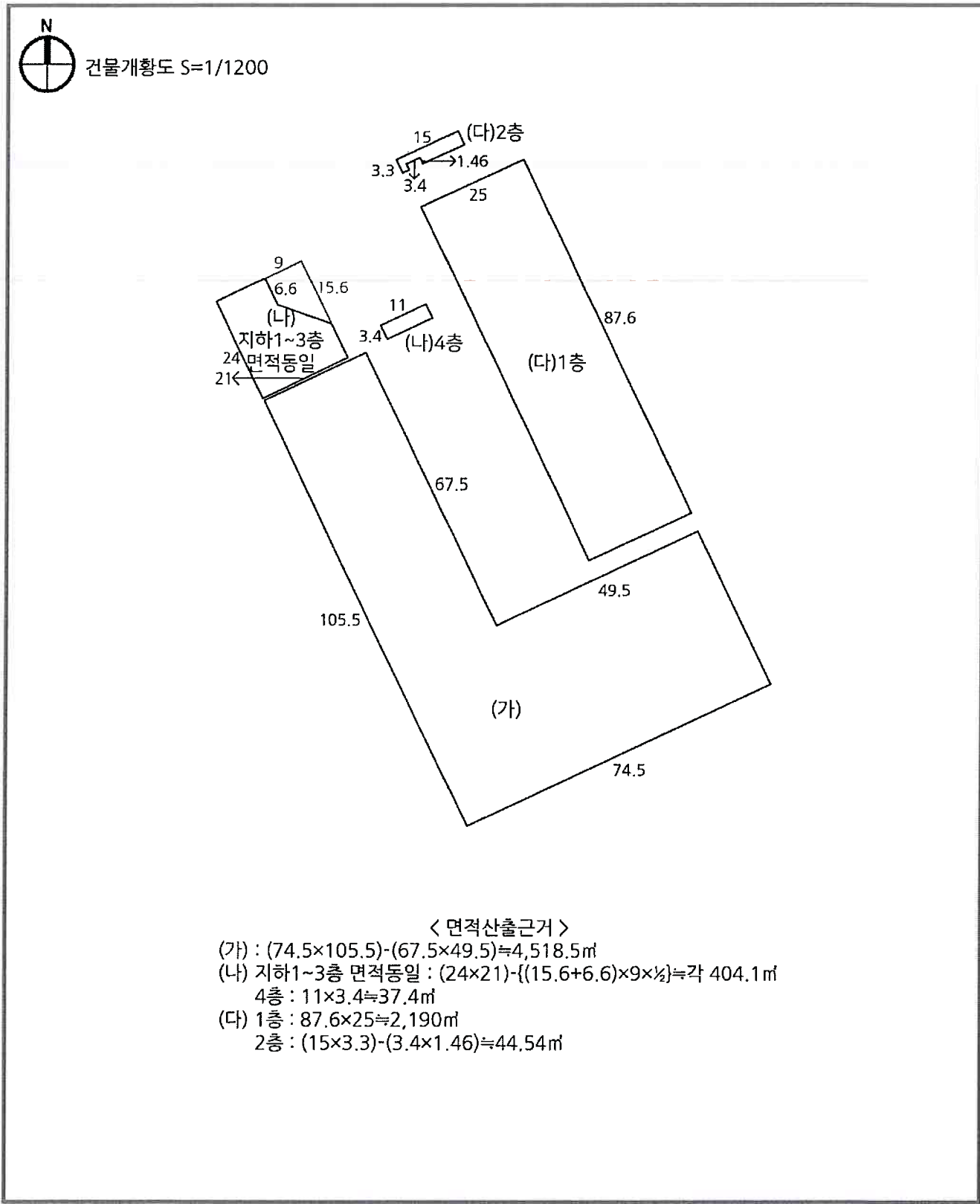


품 려

	평가대상토지		평가대상 1층		제시외건물
	도 로		평가대상 2층		평가제외건물
	계 획 도 로 선		평가대상 3층 이상		용도지역구분선

D42011-J-0201

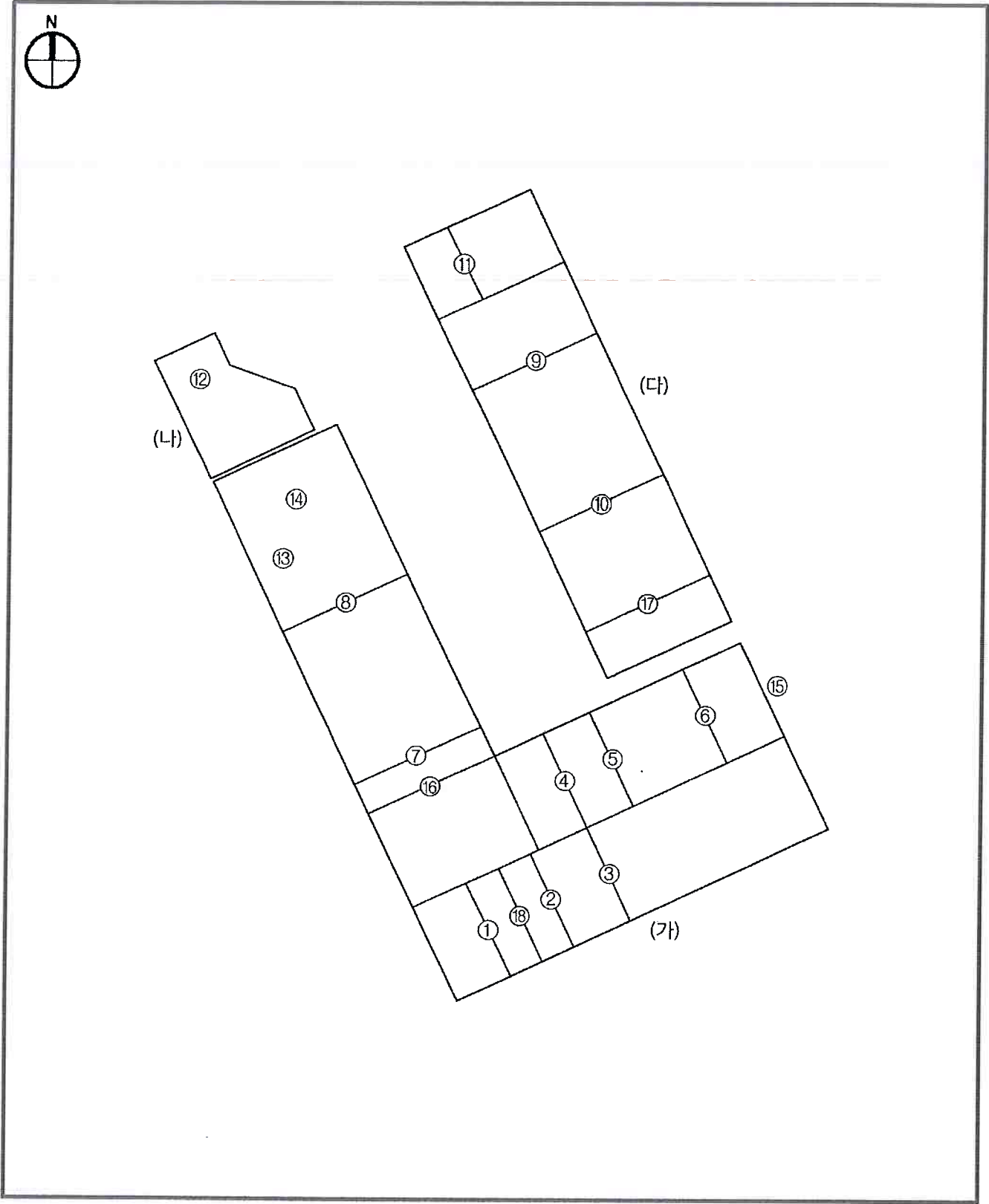
건 물 개 황 도



(주)태평양감정평가법인

/오진성/960707/여신관리부/2020/11/06

기 계 기 구 배 치 도



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 김해시 주촌면 망덕리 소재 “김해일반산업단지” 내에 위치하는 부동산(토지·건물·기계·기구)에 대한 공매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가 기준 및 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관계법규와 감정평가이론에 근거하여 감정평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

3.1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정 하였습니다. “시장가치”란 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 가액을 말합니다.

3.2. 감정평가 조건에 대한 검토

감정평가 조건은 없습니다.

4. 감정평가 방법의 선정

4.1. 감정평가 관련 규정의 검토

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)

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

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액(이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다)을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

■ 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조(기준)

- ① 감정평가업자가 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적절한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가업자는 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 감정평가)

- ① 감정평가업자는 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제21조(동산의 감정평가)

감정평가업자는 동산을 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 다만, 본래 용도의 효용가치가 없는 물건은 해체처분가액으로 감정평가할 수 있다.

■ 「감정평가 실무기준」 630.1.3.(기계기구류의 감정평가방법)

- ① 기계기구류를 감정평가할 때에는 원가법을 적용하여야 한다.
- ② 제1항에도 불구하고 대상물건과 현상·성능 등이 비슷한 동종물건의 적절한 거래사례를 통해 시중시가를 파악할 수 있는 경우(외국으로부터의 도입기계기구류를 포함한다)에는 거래사례비교법으로 감정평가할 수 있다.

4.2. 대상물건 감정평가방법의 선정

4.2.1. 토지 감정평가방법의 선정

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 감정평가하되, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

4.2.2. 건물 감정평가방법의 선정

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제15조에 따라 원가법으로 감정평가하였습니다. 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 주된 방법으로 산정한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였습니다.

4.2.3. 기계기구 감정평가방법의 선정

동산 중 기계기구에 대한 감정평가방법이 「감정평가 실무기준」 630에 별도로 규정되어 있으므로 이에 따라 원가법으로 감정평가하였습니다. 기계기구는 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 주된 방법으로 산정한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였습니다.

D42011-J-0201

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4.3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용
없습니다.

5. 기준시점 결정 및 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 날짜인 2020년 11월 03일입니다.

6. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2020년 11월 03일에 실시하였습니다. 자세한 임대관계 및 실지조사내용은 첨부한 ‘건물이용상태 및 임대내역’, ‘토지, 건물, 기계기구감정평가 요항표’ 등을 참고하시기 바랍니다.

7. 그 밖의 사항

본건 기계기구(5, 8, 9, 12)는 감가수정시 현상 및 관리상태(호이스트 중고취득, 수변전 일부(300KVA 증설) 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였습니다.

D42011-J-0201

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상물건의 개요

1. 토지

일련 번호	소재지 (경상남도 김해시 주촌면)	지 번	면적(㎡)	용도지역	이용상황	지 목	형 지	상 세	2020년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	망덕리	873-3	10,308.5	일반공업	공업용	공장용지	세장형 평지		650,000	-

2. 건물

일련 번호	소재지 (경상남도 김해시 주촌면)	지 번	건축면적(㎡)	연 면 적(㎡)	주용도	구 조	층 수	사용승인일
가	망덕리	873-3	4,922.6	4,518.5	공장	일반철골구조 판넬지붕	지상1층	2012.06.28
나	망덕리	873-3		1,653.8	식당, 사무실, 숙소, 계단실, 펌프실	일반철골구조 철근콘크리트지붕	지하1층, 지상4층	2012.06.28
다	망덕리	873-3	2,190	2,234.54	공장	일반철골구조 판넬지붕	지상2층	2012.06.28

D42011-J-0201

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기계기구

기계 기구	기계명칭	수량(식)	제 작 자	소재지
1	Over Head Crane	1식	동아비	경상남도 김해시 주촌면 망덕리 873-3 번지 공장 내
2	Over Head Crane	1식	동아비	
3	Over Head Crane	1식	동아비	
4	Over Head Crane	1식	동아비	
5	Over Head Crane	1식	동아비	
6	Over Head Crane	1식	동아비	
7	Over Head Crane	1식	동아비	
8	Over Head Crane	1식	동아비	
9	Over Head Crane	1식	동아비	
10	Over Head Crane	1식	동아비	
11	Over Head Crane	1식	동아비	
12	수변전설비	1식	구광종합건설(주)	
13	CNC Boring M/C	1식	Doosan	
14	Radial Drilling M/C	1식	봉신	
15	Compressor설비	1식	에스피앤지(주) ATLAS COPCO	
16	Over Head Crane	1식	동아비	
17	Over Head Crane	1식	동아비	
18	Over Head Crane	1식	동아비	

D42011-J-0201

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

1. 거래사례

[토지단가 : 유효숫자 셋째자리 미만 절사]

기호	소재지 (경상남도 김해시 주촌면)	토지면적(㎡) 건물면적(㎡)	용도지역	이용상황 지 목	거래일자 사용승인일	총거래금액(원) 토지거래가액(원)¹)	토지단가 (원/㎡)
1	망덕리 872-9	1,665.8	일반공업	공업용	2017.10.25	2,173,000,000	937,000
		1,044.49		공장용지	2016.06.24	1,561,973,350	
※ 상기 사례는 건물을 포함한 사례로서, 배분법을 통해 토지단가를 별도 산정함.							
- 총거래금액 : 2,173,000,000 원,							
- 건물(추정)가격 : @600,000 원/㎡ × 1,044.49 ㎡ × (40-1)/40 ≒ 611,026,650 원.							
2	망덕리 872-19	1,687.6	일반공업	공업용	2019.10.29	1,860,000,000	820,000
		988.12		공장용지	2016.07.21	1,384,714,280	
※ 상기 사례는 건물을 포함한 사례로서, 배분법을 통해 토지단가를 별도 산정함.							
- 총거래금액 : 1,860,000,000 원,							
- 건물(추정)가격 : @520,000 원/㎡ × 988.12 ㎡ × (40-3)/40 ≒ 475,285,720 원.							

[출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계]

2. 감정평가사례

기호	소재지 (경상남도 김해시 주촌면)	토지면적(㎡)	용도지역	이용상황 지 목	기준시점	감정평가목적	토지단가 (원/㎡)
1	망덕리 876-5	7,007.9	일반공업	공업용 공장용지	2018.11.09	취득처분 (매입매각)	895,000 (평균단가)
2	망덕리 872-1	11,036.6	일반공업	공업용 공장용지	2020.05.14	시가참고	871,000
3	망덕리 872-12	11,218.7	일반공업	공업용 공장용지	2019.11.30	자산재평가	846,000

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

1) 토지거래가액 = 총거래금액 - 건물추정가액

D42011-J-0201

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 인근지역 가격수준

주위환경	용도지역	이용상황	도로접면	가격수준(원/㎡)	비 고
산업단지	일반공업	공업용	중로변	@ 850,000 내외	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV 감정평가액 산출과정

1. 토지 감정평가액 산출근거

1.1. 공시지가기준법의 적용

“공시지가기준법”이란 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 “대상토지”)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 “비교표준지”)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

공시지가기준법에 의한 시산가액 = 비교표준지 공시지가 x 시점수정 x 지역요인 비교 x 개별요인 비교 x 그 밖의 요인 보정

1.1.1. 비교표준지 선정

비교표준지는 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정하는 것이 원칙입니다. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근 지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있습니다. 비교표준지 선정 기준을 모두 충족하는 표준지 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 표준지를 선정하였습니다.

[공시기준일 : 2020.01.01.]

대상 토지	비 교 표준지	소재지 (경상남도 김해시 주촌면)	지 번	면적(㎡)	용도지역	이용상황	지 목	도로접면	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
1	A	망덕리	872-12	11,218.7	일반공업	공업용	공장용지	중로한면	세장형 평 지	650,000

D42011-J-0201

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.2. 시점수정

“시점수정”이란 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 적정화하는 것을 말합니다. 시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였습니다. 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 하였습니다.

■ 지가변동률

비교표준지	지 역	용도지역	지가변동률
A	경상남도 김해시	공업지역	2020.01.01 ~ 2020.09.30 : 0.333 2020.09.01 ~ 2020.09.30 : 0.106

■ 시점수정치 산정

[시점수정치 : 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

대상 토지	비 교 표준지	기 간	계 산 식	시점수정치
1	A	2020. 01. 01 ~ 2020. 11. 03	$(1 + 0.00333) * (1 + 0.00106 * 34/30)$ ≒ 1.00454	1.00454

1.1.3. 지역요인 비교

“지역요인”이란 대상물건이 속한 지역의 가격수준 형성에 영향을 미치는 자연적·사회적·경제적·행정적 요인을 말합니다. 지역요인 비교는 비교표준지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용과 대상 토지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였습니다.

결 정 의 건	지역요인 비교치
비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.4. 개별요인 비교

“개별요인”이란 대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인을 말합니다. 개별요인 비교는 비교표준지의 최유효이용과 대상토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였습니다.

■ 개별요인 비교항목 [공업지대]

조 건	항 목	세 항 목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접 근 조 건	교통시설과의 거리	인근 교통 시설과의 거리 및 편의성, 철도전용인입선, 전용부두
환 경 조 건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원, 공업용수, 공장배수
	자연환경	지반, 지질 등
획 지 조 건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 규제의 정도, 기타규제
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타

■ 개별요인 비교치 산정

[개별요인 비교치 : 소수점 넷째 자리에서 반올림]

대상 토지	비 교 표준지	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비교치
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
대상토지는 비교표준지 대비 상호 대등합니다.								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.5. 그 밖의 요인 보정

“그 밖의 요인 보정”이란 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하여 시점수정, 지역 요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항이 있는 경우에 보정하는 것을 말합니다. 그 밖의 요인을 보정하는 경우에는 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 정상적인 거래사례나 감정평가사례 등을 참작할 수 있습니다.

비교사례기준 비교표준지 가액과 기준시점 비교표준지 가액의 격차율을 기준으로 하되 인근지역 유사 토지 가격수준과 경매통계 등을 고려하여 결정하였습니다.

그 밖의 요인
보정치

비교사례 토지단가

x

시점수정

x

지역요인

x

개별요인

비교표준지 공시지가

x

시점수정

Ⅱ 비교사례 선정

비교사례는 대상토지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하고 지리적으로 가능한 한 가까이 있는 다음의 비교사례를 선정하였습니다.

구분	기호	소재지 (경상남도 김해시 주촌면)	토지면적(㎡)	용도지역	이용상황 지 목	기준시점	감정평가목적	토지단가 (원/㎡)
감정 평가 사례	1	망덕리 876-5	7,007.9	일반공업	공업용 ----- 공장용지	2018.11.09	취득처분 (매입매각)	895,000 (평균단가)

D42011-J-0201

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 비교표준지 공시지가 격차율 검토

[격차율 : 소수점 넷째 자리에서 반올림]

구분	비 교 사 례		비교사례단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	격 차 율
	비 교 표 준 지	표준지공시지가(원/㎡)						
비교사례 기준 비교표준지가액	1	895,000		0.98363	1.000	0.970	853,938	1.308
기 준 시 점 비교표준지가액	A	650,000		1.00454	-	-	652,951	
시점수정		경상남도 김해시 공업지역 (2018.11.09. ~ 2020.11.03)						
지역요인		비교사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.						
산 출 내 역		가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비 교 치
	개별요인	1.00	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.970
비교표준지는 감정평가사례 대비 획지조건(접면도로 상태 등)에서 열세합니다.								

■ 그 밖의 요인 보정치 결정

대상 토지	비 교 표준지	결 정 의 건	그 밖의 요인 보정치
1	A	인근지역 유사 부동산의 거래사례, 감정평가사례, 인근지역 가격수준, 경매통계 및 감정평가 목적 등을 종합 고려하여 다음과 같이 결정하였습니다.	1.30

D42011-J-0201

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.6. 공시지가기준법에 의한 시산가액

■ 적용단가

[적용단가: 유효숫자 넷째자리에서 반올림]

대상 토지	비교표준지 공시지가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	650,000	1.00454	1.000	1.000	1.30	848,836	849,000

■ 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정

대상 토지	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	비고
1	849,000	10,308.5	8,751,916,500	-
합 계		10,308.5	8,751,916,500	

D42011-J-0201

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2. 거래사례비교법의 적용

“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

비준가액 = 거래사례가격 x 사정보정 x 시점수정 x 가치형성요인비교

1.2.1. 거래사례의 선정

■ 거래사례의 선정 기준

- ① 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격일 것
- ② 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것
- ③ 기준시점으로부터 도시지역은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내에 거래된 사례일 것
- ④ 토지 및 그 지상건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것
- ⑤ 용도지역 등의 공법상 제한사항, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
- ⑥ 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

■ 거래사례 선정

대상 토지	거래 사례	소재지 (경상남도 김해시 주촌면)	토지면적(㎡)		이용상황 지 목	거래일자 사용승인일	총거래금액(원)		토지단가 (원/㎡)
			용도지역	건물면적(㎡)			토지거래가액(원)		
1	2	망덕리 872-19		1,687.6	공업용	2019.10.29	1,860,000,000		820,000
				988.12	일반공업 공장용지	2016.07.21	1,384,714,280		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2.2. 사정보정

“사정보정”이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 것을 말합니다.

결 정 의 건	사정보정치
거래사례의 거래가격은 인근지역 가격수준을 참작할 때 정상적인 거래사례라고 판단되어 다음과 같이 결정하였습니다.	1.000

1.2.3. 시점수정

“시점수정”이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 말합니다. 시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 거래 사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였습니다. 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 하였습니다.

■ 지가변동률

거래사례	지 역	용도지역	지가변동률
2	경상남도 김해시	공업지역	2019.10.01 ~ 2019.10.31 : -0.027
			2019.11.01 ~ 2019.11.30 : -0.016
			2019.12.01 ~ 2019.12.31 : -0.031
			2020.01.01 ~ 2020.09.30 : 0.333
			2020.09.01 ~ 2020.09.30 : 0.106

D42011-J-0201

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 시점수정치 산정

[시점수정치 : 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

대상 토지	거래 사례	기 간	계 산 식	시점수정치
1	2	2019. 10. 29 ~ 2020. 11. 03	$\begin{aligned} & (1 - 0.00027 \times 3/31) \times (1 - 0.00016) \times (1 \\ & - 0.00031) \times (1 + 0.00333) \times (1 + 0.00106 \\ & \times 34/30) \approx 1.00404 \end{aligned}$	1.00404

1.2.4. 가치형성요인 비교

“가치형성요인”이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 등을 말합니다. “가치형성요인 비교”란 거래사례와 대상물건 간의 종별·유형별 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있는 경우에 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화하는 것을 말합니다.

가. 지역요인 비교

결 정 의 견	지 역 요 인 비 교 치
거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.	1.000

D42011-J-0201

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 개별요인 비교

■ 개별요인 비교항목 [공업지대]

조	건	항	목	세	항	목
가	로	조	건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	
접	근	조	건	교통시설과의 거리	인근 교통 시설과의 거리 및 편의성, 철도전용인입선, 전용부두	
환	경	조	건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원, 공업용수, 공장배수	
				자연환경	지반, 지질 등	
획	지	조	건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저	
행	정	적	조	건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 규제의 정도, 기타규제
기	타	조	건	기타	장래의 동향, 기타	

■ 개별요인 비교치 산정

[개별요인 비교치 : 소수점 넷째 자리에서 반올림]

대상 토지	거래 사례	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	개별요인 비 교 치
1	2	1.10	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	1.045
대상토지는 거래사례 대비 획지조건(면적 등)에서 열세하나 가로조건(가로 폭, 계통 및 연속성 등)에서 우세합니다.								

D42011-J-0201

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2.5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

■ 적용단가

[적용단가: 유효숫자 넷째자리에서 반올림]

대상 토지	거래사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	820,000	1.000	1.00404	1.000	1.045	860,362	860,000

■ 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

대상 토지	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	비고
1	860,000	10,308.5	8,865,310,000	-
합 계		10,308.5	8,865,310,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 감정평가액 산출근거

“원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 적산가액이란 원가법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

$$\text{적산가액} = \text{재조달원가} - \text{감가수정액}$$

2.1. 재조달원가

“재조달원가”란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말합니다. 재조달원가는 대상물건을 일반적인 방법으로 생산하거나 취득하는 데 드는 비용으로 하되, 제세공과금 등과 같은 일반적인 부대비용을 포함합니다. 재조달원가는 건물표준단가에 부대설비 내역을 고려하여 산정하였습니다.

$$\text{재조달원가} = \text{건물표준단가} + \text{부대설비보정단가}$$

2.1.1. 건물표준단가

건물표준단가는 정부고시 표준품셈과 실적공사비 등을 적용하여 산정한 순수 건축공사비에 제경비(간접노무비, 산재보험료, 안전관리비, 기타경비, 일반관리비, 이윤 등), 설계감리비 및 전기기본설비비(전등, 전열공사비)등을 포함한 금액입니다.

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수
05-01-06-10	일반공장	철골조/9~20m이하, 소규모/철골지붕틀/샌드위치패널	4	757,000	35 (30~40)
04-01-06-09	사무실(저층용)	철골조/10층이하/평지붕	4	1,127,000	45 (40~50)

[출처: 「건축물재조달원가자료집」, 한국부동산연구원, 2019.]

D42011-J-0201

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2.1.2. 부대설비 내역

부대설비란 건물표준단가에 포함되지 않은 전기설비, 위생설비, 냉난방설비 등을 의미합니다.

구 분	전기	위생·급배수	냉난방 (일련번호(나))	소화전설비	기타
부대설비 내역	○	○	○	○	-

2.1.3. 재조달원가 결정

「건물신축단가표」를 참고하되 감정평가 목적, 대상건물의 규모 및 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법, 용도, 부대설비 내역 등을 고려하여 다음과 같이 재조달원가를 결정하였습니다.

일련번호	층	구 조	이용상황	재조달원가(원/㎡)
가	지상1층	일반철골구조 판넬지붕	공장	570,000
나	지하1층	일반철골구조 철근콘크리트지붕	식당	500,000
	지상 1~4층		사무실, 숙소, 펌프실 등	800,000
다	지상1, 2층	일반철골구조 판넬지붕	공장	550,000

D42011-J-0201

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2.2. 감가수정

“감가수정”이란 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 말합니다. 감가수정을 할 때에는 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법, 정률법, 또는 상환기금법 중에서 대상물건에 가장 적합한 방법을 사용하되, 이에 따른 감가수정이 적절하지 아니한 경우에는 물리적·기능적·경제적 감가요인을 고려하여 관찰감가 등으로 조정하거나 다른 방법에 따라 감가수정할 수 있습니다. 본건의 경우 대상물건에 가장 적합한 정액법을 적용하여 감가수정하였습니다.

감가누계액 = 재조달원가 x (경과연수 ÷ 내용연수)

[감가누계액 : 원 이하 올림]

일련 번호	구분	이용상황	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용연수(년)	경과연수(년)		감가율	감가누계액 (원/㎡)
					실제	유효		
가	지상1층	공장	570,000	40	8	8	8/40	114,000
나	지하1층	식당	500,000	45	8	8	8/45	88,889
	지상 1~4층	사무실, 숙소 펌프실 등	800,000	45	8	8	8/45	142,223
다	지상 1, 2층	공장	550,000	40	8	8	8/40	110,000

D42011-J-0201

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2.3. 원가법에 의한 시산가액

2.3.1. 적용단가

[적용단가: 천원 미만 절사]

일련 번호	구분	이용상황	재조달원가(원/㎡)	감가누계액(원/㎡)	적용단가(원/㎡)
가	지상1층	공장	570,000	114,000	456,000
나	지하1층	식당	500,000	88,889	411,000
	지상 1~4층	사무실, 숙소 펌프실 등	800,000	142,223	657,000
다	지상 1, 2층	공장	550,000	110,000	440,000

2.3.2. 원가법에 의한 시산가액 산정

일련 번호	구분	적용단가(원/㎡)	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	적산가액(원)
가	지상1층	456,000	4,518.5	4,518.5	2,060,436,000
나	지하1층	411,000	404.1	404.1	166,085,100
	지상 1~4층	657,000	1,249.7	1,249.7	821,052,900
다	지상 1, 2층	440,000	2,234.54	2,234.54	983,197,600
합계			8,406.84	8,406.84	4,030,771,600

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기계기구 감정평가액 산출근거

“원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 적산가액이란 원가법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

$$\text{적산가액} = \text{재조달원가} \cdot \text{감가수정액}$$

3.1. 재조달원가

“재조달원가”란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말합니다. 대상물건을 일반적인 방법으로 생산하거나 취득하는 데 드는 비용으로 하되, 제세공과금 등과 같은 일반적인 부대비용을 포함합니다.

3.1.1. 국산기계기구류의 재조달원가

국산기계기구류의 재조달원가는 기준시점 당시 같거나 비슷한 물건을 재취득하는 데에 드는 비용으로 하되, 명칭 및 규격이 같은 물건인 경우에도 제조기술, 제작자, 성능, 부대시설의 유무 등에 따른 가격의 차이가 있는 경우에는 이를 고려하여야 합니다.

3.1.2. 도입기계기구류의 재조달원가

도입기계기구류의 재조달원가는 수입가격에 적정한 부대비용을 포함한 금액으로 합니다. 다만, 수입 시차가 상당하여 이 방법에 따라 산정된 재조달원가가 부적정하다고 판단될 때에는 대상물건과 제작자·형식·성능 등이 같거나 비슷한 물건의 최근 수입가격에 적정한 부대비용을 더한 금액으로 합니다. 상기의 방법에 따라 재조달원가를 산정하는 것이 불합리하거나 불가능한 경우에는 같은 제작국의 동종 기계기구류로서 가치형성요인이 비슷한 물건의 최근 수입가격 또는 해당 기계기구류의 도입 당시 수입가격 등을 기준으로 추정한 수입가격에 적정한 부대비용을 더하여 산정할 수 있습니다.

D42011-J-0201

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3.1.3. 재조달원가 결정

대상물건은 국산기계기구로서 동종 기계류의 시세 등을 고려하여 다음과 같이 재조달원가를 결정하였습니다.

기계 기구	기계명칭	제작일자	재조달원가
1	Over Head Crane	2012.04	35,000,000
2	Over Head Crane	2012.04	28,000,000
3	Over Head Crane	2012.04	35,000,000
4	Over Head Crane	2012.04	35,000,000
5	Over Head Crane	2012.04	70,000,000
6	Over Head Crane	2012.04	35,000,000
7	Over Head Crane	2012.04	30,000,000
8	Over Head Crane	2012.04	50,000,000
9	Over Head Crane	2012.04	50,000,000
10	Over Head Crane	2012.04	30,000,000
11	Over Head Crane	2012.04	30,000,000
12	수변전설비	2012.06 (2017.04 증설)	170,000,000
13	CNC Boring M/C	2006.06	430,000,000
14	Radial Drilling M/C	2011.10	62,000,000
15	Compressor설비	2011.11	30,000,000
16	Over Head Crane	2012.10	35,000,000
17	Over Head Crane	2012.04	35,000,000
18	Over Head Crane	2012.04	60,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3.2. 감가수정

“감가수정”이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준 시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말합니다.

3.2.1. 감가수정 방법의 선정

기계기구류는 정률법으로 감가수정하는 것을 원칙으로 합니다. 다만, 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가 등으로 조정하거나 다른 방법에 따라 감가수정할 수 있습니다. 본건의 경우 대상물건에 가장 적합한 정률법을 적용하여 감가수정하였습니다.

매년의 감가율(K)	$K = 1 - \sqrt[n]{\frac{S}{C}} \quad (K=1-r)$
감가누계액(D _n)	$D_n = C \{ 1 - (1 - K)^n \}, \quad D_n = c (1 - r^n)$
적산가액(V _n)	$V_n = C - D_n = C - \{ 1 - (1 - K)^n \} = C (1 - K)^n = C r^n$
C: 재조달원가, S: 잔존가치, N: 내용연수, n: 경과연수, r: 전년대비 잔가율	

3.2.2. 내용연수의 산정

내용연수는 경제적 내용연수를 기준으로 한국감정원에서 발간한 「유형고정자산 내용연수표」, 회계상 내용연수, 관련업체에서 조사된 실질적 내용연수 등을 종합적으로 검토하여 산정하였습니다. 장래 보존연수는 대상물건의 내용연수 범위에서 사용·수리의 정도, 관리상태 등을 고려한 장래 사용가능한 기간입니다. 내용연수가 만료된 기계가 기준시점 현재 정상 가동 중인 경우에는 장래보존연수를 고려하여 관찰감가 할 수 있습니다.

[단위 : 년]

기계 기구	내용연수	실제경과연수	관찰감가	유효경과연수	비고
1	15	8	-	8	-
2	15	8	-	8	-
3	15	8	-	8	-
4	15	8	-	8	-

D42011-J-0201

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기계 기구	내용연수	실제경과연수	관찰감가	유효경과연수	비고
5	15	8	11	11	호이스트 중고품사용
6	15	8	-	8	-
7	15	8	-	8	-
8	15	8	-	11	호이스트 중고품사용
9	15	8	-	11	호이스트 중고품사용
10	15	8	-	8	-
11	15	8	-	8	-
12	20	8	-	6	수변전 일부 증설(300KVA)
13	20	14	-	14	-
14	15	9	-	9	-
15	15	9	-	9	-
16	15	8	-	8	-
17	15	8	-	8	-
18	15	8	-	8	-

3.2.3. 최종잔가율의 결정

최종잔가율은 유형고정자산의 내용연수 만료 시 재조달원가에 대한 잔존가치의 비율입니다.

결 정 의 건	최종잔가율(%)
내용연수 만료 시의 경제적 가치, 대체제의 상품성 및 시장가격 등을 종합적으로 고려하여 다음과 같이 결정하였습니다.	10.0

D42011-J-0201

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3.3. 원가법에 의한 시산가액

[단가 : 유효숫자 다섯째자리 미만 절사]

기계 기구	재조달원가(원)	내용연수 (년)	유효경과 연수(년)	최종 잔가율	단가	수량 (식)	원가법에 의한 시산가액(원)
	①	②	③	④	⑤=① x ④^(③/②)	⑥	⑦=⑤ x ⑥
1	35,000,000	15	8	0.1	10,255,000	1식	10,255,000
2	28,000,000	15	8	0.1	8,204,000	1식	8,204,000
3	35,000,000	15	8	0.1	10,255,000	1식	10,255,000
4	35,000,000	15	8	0.1	10,255,000	1식	10,255,000
5	70,000,000	15	11	0.1	12,950,000	1식	12,950,000
6	35,000,000	15	8	0.1	10,255,000	1식	10,255,000
7	30,000,000	15	8	0.1	8,790,000	1식	8,790,000
8	50,000,000	15	11	0.1	9,250,000	1식	9,250,000
9	50,000,000	15	11	0.1	9,250,000	1식	9,250,000
10	30,000,000	15	8	0.1	8,790,000	1식	8,790,000
11	30,000,000	15	8	0.1	8,790,000	1식	8,790,000
12	170,000,000	20	6	0.1	85,100,000	1식	85,100,000
13	430,000,000	20	14	0.1	86,000,000	1식	86,000,000

D42011-J-0201

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기계 기구	제조달원가(원)	내용연수 (년)	유효경과 연수(년)	최종 잔가율	단가	수량 (식)	원가법에 의한 자산가액(원)
	①	②	③	④	⑤=① x ④ ^{^(③/②)}	⑥	⑦=⑤ x ⑥
14	62,000,000	15	9	0.1	15,562,000	1식	15,562,000
15	30,000,000	15	9	0.1	7,530,000	1식	7,530,000
16	35,000,000	15	8	0.1	10,255,000	1식	10,255,000
17	35,000,000	15	8	0.1	10,255,000	1식	10,255,000
18	60,000,000	15	8	0.1	17,580,000	1식	17,580,000
합계						18식	339,326,000

D42011-J-0201

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V 감정평가액 결정

1. 토지 감정평가액 결정

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계, 담보물로서의 안정성 및 환가성 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의해 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였습니다.

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액(원)
1	8,751,916,500	8,865,310,000	8,751,916,500
합 계			8,751,916,500

2. 건물 감정평가액 결정

제조달원가 및 감가수정의 적정성, 담보물로서의 안정성 및 환가성 등을 종합적으로 검토할 때, 원가법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제15조에 따라 원가법에 의한 시산가액을 대상건물의 감정평가액으로 결정하였습니다.

일련번호	원가법에 의한 시산가액(원)	감정평가액(원)
가~다	4,030,771,600	4,030,771,600
합 계		4,030,771,600

D42011-J-0201

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기계기구 감정평가액 결정

재조달원가 및 감가수정의 적정성, 담보물로서의 안정성 및 환가성 등을 종합적으로 검토할 때, 원가법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가 실무기준」 630에 따른 원가법에 의한 시산가액을 대상기계기구의 감정평가액으로 결정하였습니다.

구 분	원가법에 의한 시산가액(원)	감정평가액(원)
기계기구	339,326,000	339,326,000
합 계		339,326,000

4. 대상물건 감정평가액

구 분	감정평가액(원)	비고
토 지	8,751,916,500	
건 물	4,030,771,600	
기계기구	339,326,000	
합 계	13,122,014,100	

D42011-J-0201

토 지 감 정 평 가 요 항 표

지 리 적 위 치	본건은 경상남도 김해시 주촌면 망덕리 소재 "김해일반산업단지" 내에 위치합니다.
주 위 환 경	본건 주위는 중소 규모의 공장 등으로 형성된 산업단지로서, 제반 주위환경은 보통입니다.
교 통 환 경	본건까지 차량 접근 가능하며, 제반 교통사정은 보통입니다.
접 면 도 로	북서측으로 왕복2차선 포장도로와 접합니다.
지 세 및 형 상	인접지와 대체로 등고평탄한 세장형의 토지입니다.
이 용 상 태	공업용 건부지로 이용중입니다.
토 지 이 용 계 획 및 공 법 상 제 한 사 항	도시지역, 일반공업지역, 중로2류(폭 15M~20M)(집합) 가축사육제한구역(모든축종 제한 지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 일반산업단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>입니다.
제 시 목 록 외 의 물 건	없습니다.
공 부 와 의 차 이	없습니다.
그 밖 의 사 항	없습니다.

D42011-J-0201

건 물 감 정 평 가 요 항 표

건 구조 및 마감재	일련번호(가) : 일반철골구조 판넬지붕 1층 건물로서, (사용승인일 : 2012.06.28) 벽 체 : 약1.1m 조적 위 판넬 등 마감, 주기둥 : H-beam(700 x 300mm, 900 x 300mm) 층 고 : 최고높이 약 13.95m 천 장 : 철골트러스 위 판넬 등 마감, 바 닥 : 하드너 등 마감, 창 호 : 새시 창호입니다. 일련번호(나) 일반철골구조 철근콘크리트지붕 4층 건물로서, (사용승인일 : 2012.06.28) 외 벽 : 알루미늄복합판넬 및 목재 인테리어 등 마감, 내 벽 : 벽지 및 타일, 인테리어 등 마감, 천 장 : 텍스 등 마감, 바 닥 : 타일 및 장판지 깔기 등 마감, 창 호 : 새시 창호입니다. 일련번호(다) : 일반철골구조 판넬지붕 2층 건물로서, (사용승인일 : 2012.06.28) 벽 체 : 약1.1m 조적 위 판넬 등 마감, 주기둥 : H-beam(700 x 300mm) 층 고 : 최고높이 약 12.95m 천 장 : 철골트러스 위 판넬 등 마감, 바 닥 : 하드너 등 마감, 창 호 : 새시 창호입니다.
이 용 상 태	일련번호(가) : 공장으로 이용중입니다. 일련번호(나) : 지하1층 - 식당 및 체력단련장 등으로 이용중입니다. 지상1층 - 사무실 및 사위실 등으로 이용중입니다. 지상2층 - 사무실 및 문서고, 사장실 등으로 이용중입니다. 지상3층 - 숙소 및 사위실, 세탁실 등으로 이용중입니다. 지상4층 - 펌프실 등으로 이용중입니다. 일련번호(다) : 지상1층 - 공장으로 이용중입니다. 지상2층 - 사무실로 이용중입니다.
부 대 설 비 및 관 리 상 태	제반 위생설비, 급·배수설비, 소화전설비, 냉난방설비(일련번호(나)) 등이 갖추어져 있습니다.
부 합 물 및 종 물	없습니다.
임 대 관 계	미상입니다.
공 부 와 의 차 이	없습니다.
그 밖 의 사 항	없습니다.

D42011-J-0201

기 계 기 구 감 정 평 가 요 항 표

설 치 장 소	본건 기계기구는 경상남도 김해시 주촌면 망덕리 873-3번지 공장 내에 설치되어 있습니다.
기계기구의 현상	본건 기계기구는 Over Head Crane 및 수변전설비, CNC Boring M/C, Radial Drilling M/C, Compressor설비로서 현상 및 관리상태는 보통입니다.
기 타 참 고 사 항	없습니다.

사 진 용 지

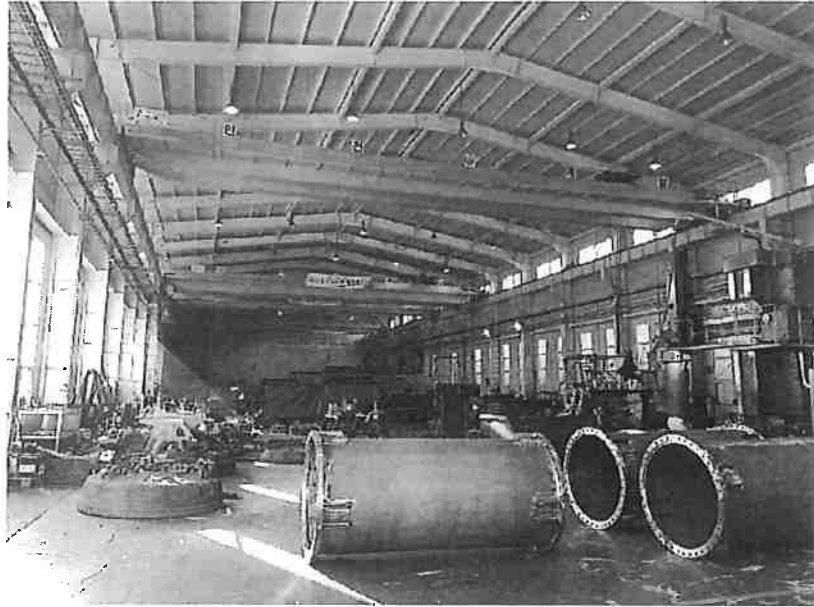


【본건 전경】



【본건 일련번호(가)】

사 진 용 지



【본건 일련번호(가) 내부】



【본건 일련번호(나)】

사 진 용 지



【본건 일련번호(나) 내부】

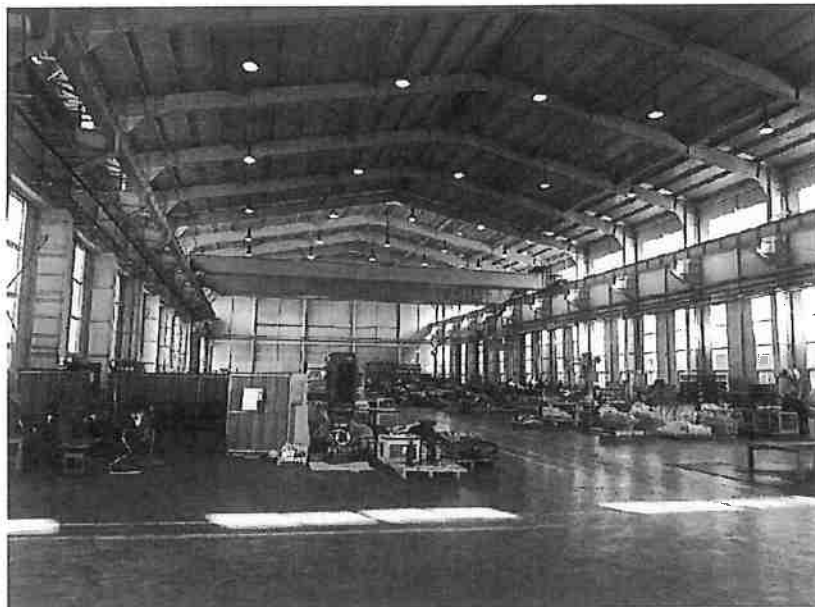


【본건 일련번호(나) 내부】

사 진 용 지

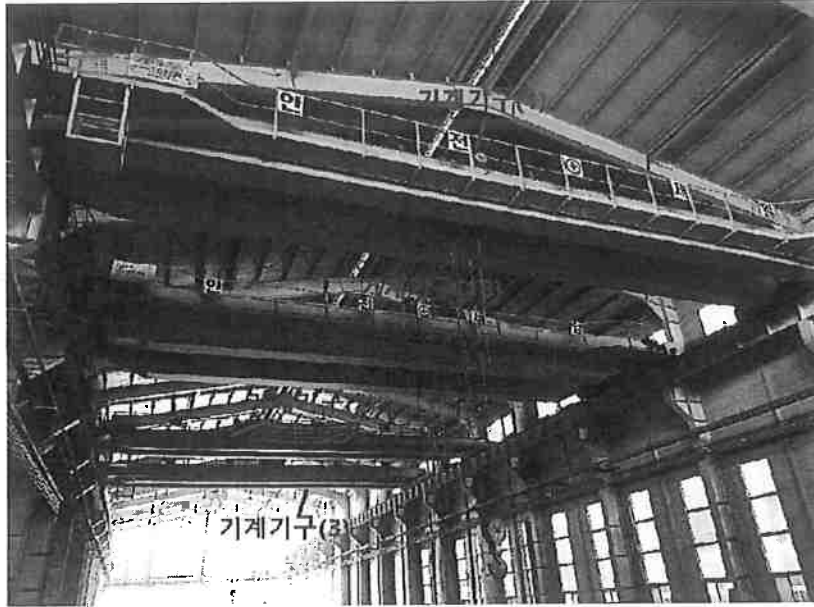


【본건 일련번호(다)】

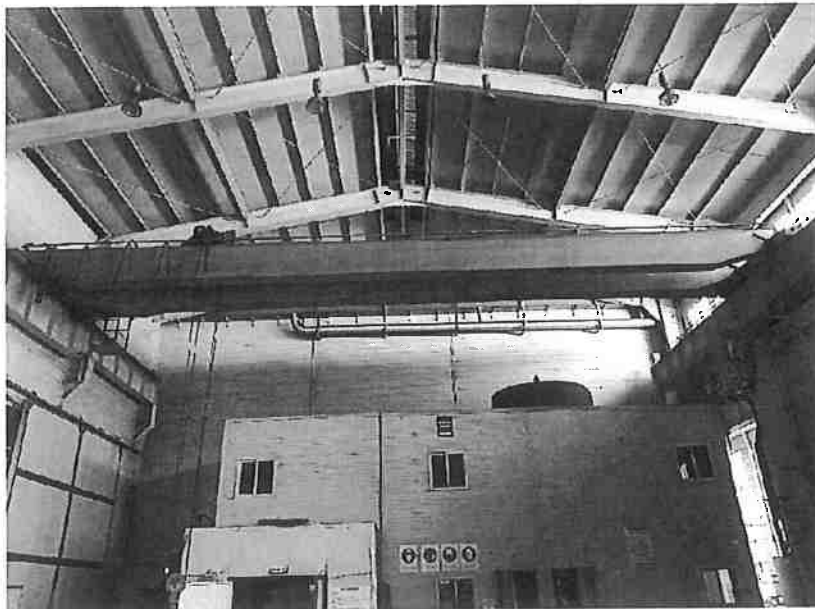


【본건 일련번호(다) 내부】

사 진 용 지

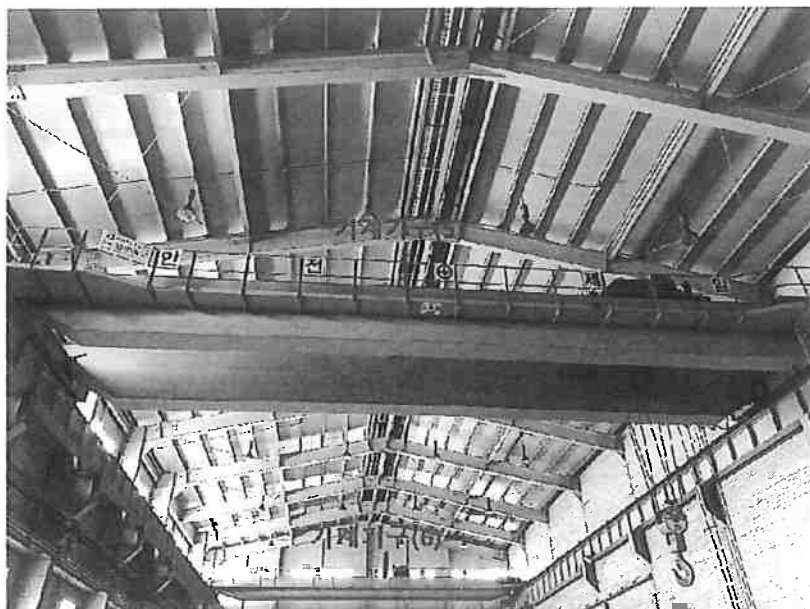


【본건 기계기구(1~3, 18)】



【기계기구(4)】

사 진 용 지



【기계기구(5, 6)】



【기계기구(7, 8, 16)】

사 진 용 지

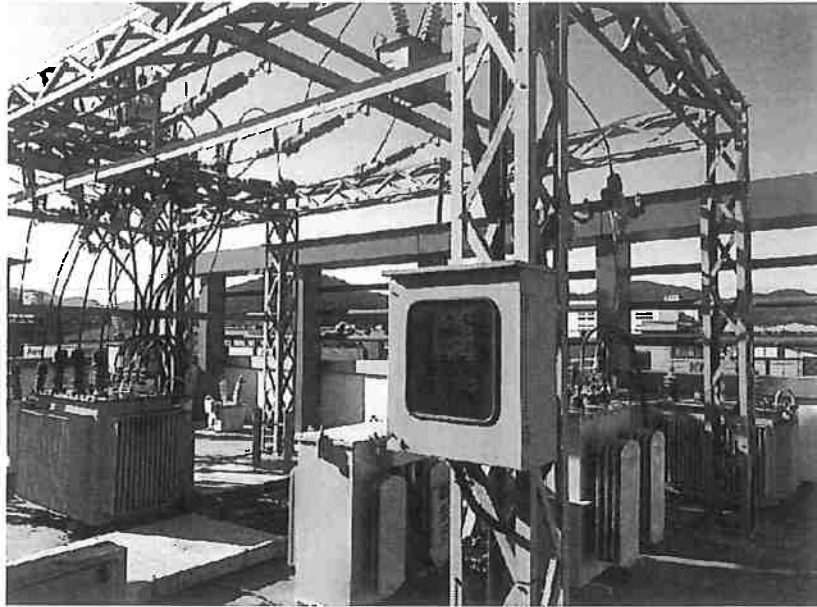


【기계기구(9, 10)】

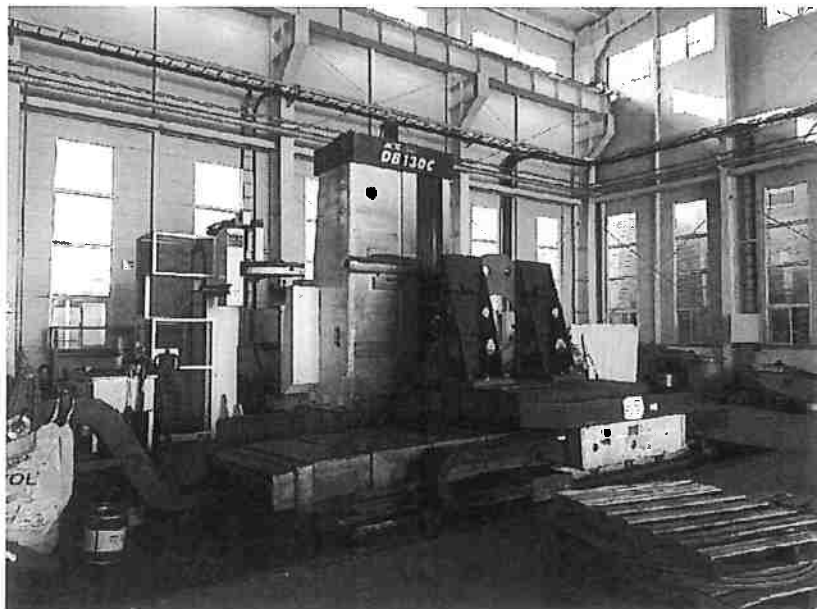


【기계기구(11)】

사 진 용 지

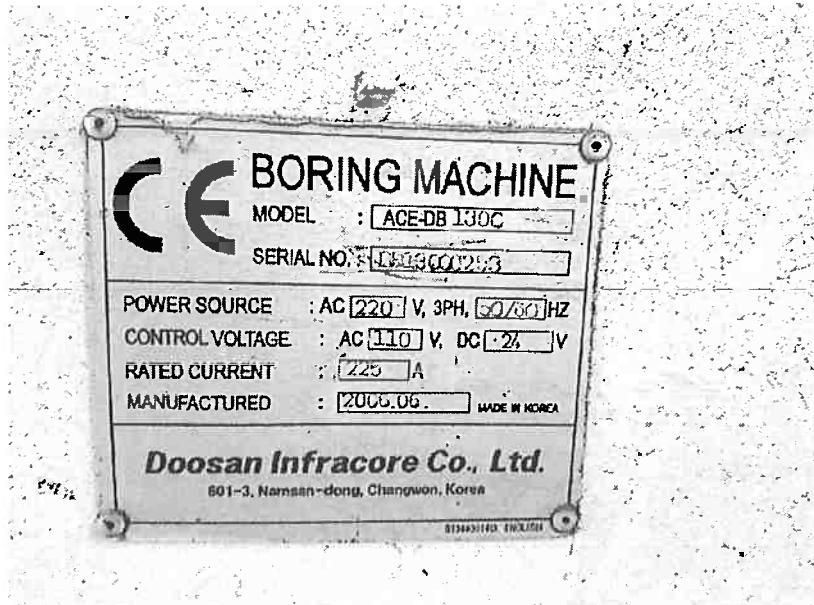


【기계기구(12)】

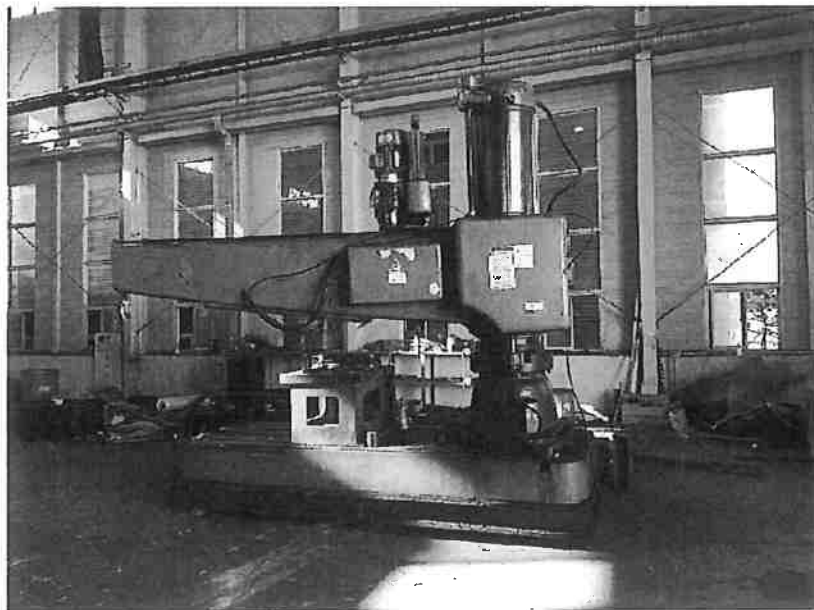


【기계기구(13)】

사 진 용 지



【기계기구(13) 명판】

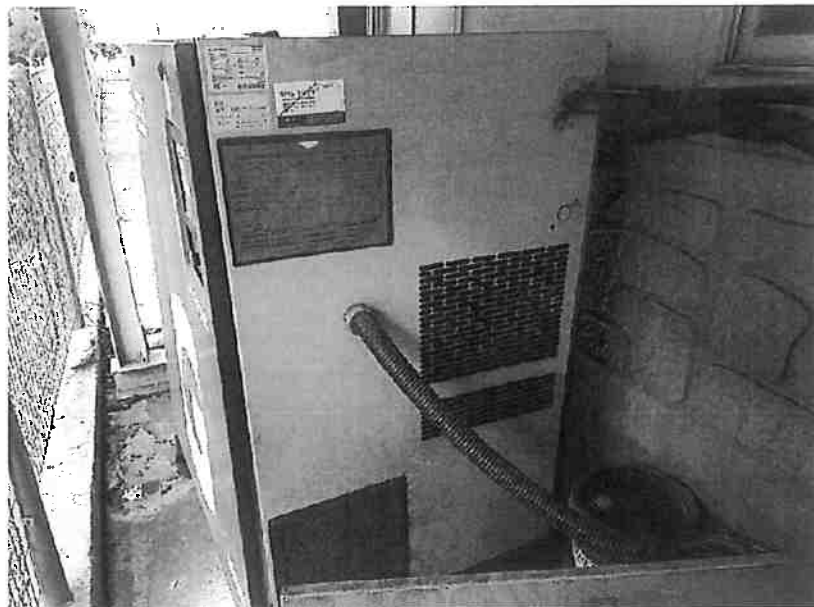


【기계기구(14)】

사 진 용 지



【기계기구(14) 명판】



【기계기구(15)】

사 진 용 지



【기계기구(15) 명판】



【기계기구(17)】

(주)태평양감정평가법인

우)51452 경상남도 창원시 성산구 비읍로45번길 6-4(2층)

☎055-237-7888 FAX.055-237-5888

문서번호 :태평양 D42011-J-0201 호

시행일자 :2020. 11. 03

수 신 : (주)경남은행 여신관리부

참 조 :--

제 목 :감 정 평 가 회 보

선결			지시		
접수	일자 시간	-----		-----	
	번호		결재 * 공람		
처리과					
담당자					

1. 저희 (주)태평양감정평가법인 경남지사의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 행 의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2020-11-02자 귀 제 호로 의뢰하신 『경상남도 김해시 주촌면 망덕리 873-3 소재 부동산』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

별 첨 : 1. 감 정 평 가 서 2 부
2. 청 구 서 1 부 끝.

(주)태평양감정평가법인 경남지
사 장 황 성 호



수수료 청구서

감정평가서번호 : 태평양 D42011-J-0201호

(주)경남은행 여신관리부 귀하

— 金팔백칠십이만오천이백원整 (₩8,725,200.-)

1. 2020-11-02 일자로 의뢰하신 「 경상남도 김해시 주촌면 망덕리 873-3 소재 부동산 」 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 '감정평가업자의 보수에 관한 기준' 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목		금액	비고
평가수수료		7,814,566	$6,316,000 + (3,122,014.100 \times 6 / 10,000 \times 0.8) \approx 7,814,566$
실비	여비	82,600	3,000 x 3동
	물건조사비	9,000	
	공부발급비	4,000	
	기타실비	22,000	
	특별용역비	-	
	소계	117,600	
합계(공급가액)		₩7,932,000	* 1,000원미만절사
부가가치세(세액)		₩793,200	
총계		₩8,725,200	
기납부착수금		-	
정산청구액		₩8,725,200.-	

- ※ 수수료는 아래의 계좌 중 선택하여 입금 바라오며 입금자명은 의뢰문서번호 또는 감정서번호(D42011-J-0201)로 하여 주시기 바랍니다.
- ※ 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화주시시오.
연락이 안될경우 국세청이 지정한 코드(010-000-1234)로 현금영수증 발급하겠습니다.

★ 계좌번호 ★

◆ 경남은행 : 600-07-0016400 (예금주 : (주)태평양감정평가법인 경남지사)

2020. 11. 03

(주)태평양감정평가법인 경남지사

[공급자(사업자) 등록번호 : 609-85-42731]

지사장 황성호

(TEL. : 055-237-7888 FAX. : 055-237-5888)