

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 웰바스
소유물건(2025타경52519)

의뢰인: 수원지방법원 안산지원
사법보좌관 문금선

감정평가서번호: J250602-101

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.

지니감정평가사사무소

(공장(기계포함))감정평가표

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

감정평가사

(인)

김소희

감정평가액	칠십육억일천팔백이십사만원정(₩7,618,240,000.-)					
의뢰인	수원지방법원 안산지원 사법보좌관 문금선	감정평가 목적	법원경매			
제출처	수원지방법원 안산지원 경매5계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사 웰바스 (2025타경52519)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.06.12	2025.06.11 ~ 2025.06.12	2025.06.19		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
		별	지	참	조	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

(공장(기계포함))감정평가표

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	2,682.6	토지	2,682.6	2,600,000	6,974,760,000
	건물	3,060	건물	3,060	-	631,440,000
	제시외건물	(38.0)	제시외건물	38	-	2,660,000
	기계기구	3식	기계기구	1식	-	3,880,000
	제시외 기계기구	(1식)	제시외 기계기구	1식	-	5,500,000
	이		하	여	백	
	합 계					₩7,618,240,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본 건은 경기도 안산시 단원구 신길동 소재 “시화공업단지” 내 위치하는 공장(토지·건물·기계기구)에 대한 수원지방법원 안산지원 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

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

3. 기준가치 및 기준시점 및 실지조사 실시기간

1) 기준가치 결정 및 그 이유

대상 물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 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, 평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2) 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.06.12.임.

3) 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.06.11.~2025.06.12자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사, 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가의 방법

본 건 공장재단의 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제19조(공장재단 및 광업재단의 감정평가)에 의거 공장재단을 구성하는 개별물건의 감정평가액을 합산하여 감정평가를 하였음.

본 건 토지의 평가는 상기 근거법령에 의거 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점 수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 공시지가기준법으로 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법(거래사례비교법 등)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

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

본 건 기계기구의 평가는 귀 제시목록인 공장 및 광업재단 저당법 제6조 목록을 기준으로 구조, 규격, 형식, 용량 및 동종 또는 유사물건의 시중시세 등을 종합적으로 고려하여 원가법으로 평가하였으며, 감가수정은 기계기구의 내용년수와 적정 경과년수를 고려한 정률법으로 하되, 부품 등의 현상 등을 감안하여 관찰감가법을 병용하였음.

5. 그 밖의 사항

- 1) 본 건 토지의 지적은 측량성과도에 의한 것이 아닌 지적공부에 의하였으며 지적경계는 주위지형, 지물, 인근 토지의 이용상황 등을 이용하여 확인하였으니 정확한 지적경계 및 그에 따른 현실 이용상황 등은 측량 등 별도 확인을 요함.
- 2) 본 건 토지 지상에 소재하는 통상의 범위 내의 조경수목, 자바라 출입문, 바닥포장 등은 해당 토지와 관계 및 토지와 일체로 거래되는 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 감정평가하였음.
- 3) 본 건 지상에 “지적도”, “건물개황도”, “사진용지” 와 같이 제시외 건물(기호 ㉠~㉡)이 소재하며, 개략적인 실측면적, 구조 및 이용상황 등을 고려하여 원가법으로 평가하되 관찰감가법을 병용하였으니 경매 진행 시 소유권 및 일괄경매여부의 재확인 등 유의하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 4) 본 건 기계기구 기호(1)은 현장조사일 현재 가동이 중단된 상태로 귀 제시목록을 기준으로 통상적인 관리상태를 상정하여 감정평가 하였던 바 경매참여 시 가동 여부 및 구성부분 등에 대한 별도의 재확인을 요함.
- 5) 본 건 기계기구 중 기호(2),(3)은 현장조사일 당시 소재불명 상태였으며, 제시외기계기구㉔ 수변전설비는 본 건물에 옥상에 설치 된 것으로서 별도로 감정평가 하였으며, 본 건 공장은 조사시점 현재 운휴(비가동) 상태로서 해당 기계기구의 물적 특성 상 정상 가동 확인이 어려운 바, 경매 진행 시 일괄경매여부, 정상작동 여부 및 하자유무 등은 재확인을 요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지 감정평가액

1. 대상토지 개요

구분	소재지 지 번	지 목	면적 (㎡)	용도지역	도로교통	형상 및 지 세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
1	신길동 1054-4	장	2,682.6	일반 공업	소로각지	사다리 평지	1,190,000

2. 공시지가기준법에 의한 토지평가액

(1) 비교표준지의 선정

1) 인근 비교표준지

(경기도 안산시 단원구, 공시기준일 : 2025.01.01)

구분	소재지 지 번	지 목	면적(㎡)	이용상황	공시지가 (원/㎡)	용도지역	도로교통	형상 및 지 세
A	신길동 1056-4	장	3,599.9	공업용	1,266,000	일반공업	중로한면	세장형 평지

- 대상 물건과 동일성 또는 유사성 있는 상기 비교표준지를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정하였음.

(경기도 안산시 단원구 공업지역 지가변동률)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.06.12	1.631 (1.01631)	$(1 + 0.01119) * (1 + 0.00353 * 43/30)$ ≈ 1.01631

※ 2025년 4월 이후의 지가변동률 미발표로 인하여 2025년 4월 지가변동률(0.353%)을 연장 적용하였음.

3) 지역요인 비교

본 건과 비교표준지는 인근지역에 위치하므로 제반 지역요인은 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 개별요인 비교

개 별 요 인 비 교			격차율	비 고
조 건	항 목	세항목		
가로 조건	가로의 구조 및 상태	가로의 폭, 포장, 계통 및 연속성	0.95	본 건은 표준지에 비해 가로의 폭에서 열세함.
접근 조건	도심 및 시장과의 접근성 교통의 편의성 물류시설 등과의 접근성	도심과의 접근성 판매 및 원료구입시장과의 접근성 인력수급의 난이도 인근 교통시설과의 거리 및 편의성 철도, 간선도로, IC, 공항, 항만 등과의 접근성 물류시설, 제품 및 원재료의 적치장 등과의 접근성	1.00	대체로 유사함.
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태 자연환경	기반시설 (동력자원, 공업용수, 공장배수 등) 지반, 지질 등	1.00	대체로 유사함.
획지 조건	규모, 형상 등 고저 접면도로 상태 토지이용상황 토양오염	면적, 형상, 고저 (경사지 등) 각지, 2면획지, 3면획지 등 토지이용상황 등 토양오염 상태 및 정화비용 등	1.06	본 건은 표준지에 비해 접면도로의 상태(각지 등)에서 우세함.
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 규제의 정도, 기타규제(거래 및 업종의 제한 등)	1.00	대체로 유사함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사함.
격 차 율 계			1.007	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 그 밖의 요인 보정

① 취지

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원 판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.09.10.선고 92누16300)등의 취지에 따라 인근 및 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위함임.

② 평가사례 및 거래사례 (경기도 안산시 단원구 인근)

[평가사례]

(자료출처 : 한국감정평가사협회)

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	이용상황 도로교통	기준시점	평가단가 (원/㎡)	평가 목적	용도지역	비고
1	신길동 105*-*	장	1,652.7	공업용 소로한면	2025.04.03	2,430,000	시가 참고	일반공업	-
2	신길동 105*-**	장	1,653.0	공업용 소로한면	2025.01.31	2,540,000	담보	일반공업	-
3	신길동 105*-**	장	1,705.3	공업용 소로한면	2025.01.16	2,530,000	담보	일반공업	-

[거래사례]

(자료출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계)

구분	소재지 지 번	용도 지역	지목 이용 상황	면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래일자 사용승인
1	신길동 105*-*	일반 공업	장	690.34	1,870,000,000	2,360,000	2024.03.05
			공업용	574.26			2007.12.04
건물가격 산정: $574.26 \times 420,000 (700,000 \times 24 / 40) = 241,189,200$ 원 토지가격 배분: $\{ 1,870,000,000 - 241,189,200 = 1,628,810,800 \} \div 690.34$ $\approx 2,360,000$ 원							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	소재지 지 번	용도 지역	지목 이용 상황	면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래일자 사용승인
2	신길동 105*~**	일반 공업	장	1,653	4,450,000,000	2,110,000	2024.02.05
			공업용	1,426			2013.10.30
	건물가격 산정: $1,426 \times 675,000 (900,000 \times 30 / 40) = 962,550,000$ 원 토지가격 배분: $\{ 4,450,000,000 - 962,550,000 = 3,487,450,000 \} \div 1,653$ $\approx 2,110,000$ 원						

③ 사례의 선정

표준지와 위치적, 물적 유사성이 인정되어 사례로서 비교가능성이 가장 높다고 사료되는 상기 평가사례 및 거래사례 중 평가사례(1)을 선택하여 비교하였음.

④ 시점수정(지가변동률)

(경기도 안산시 단원구 공업지역)

구 분	기 간	시점수정치
평가사례(1)	2025.04.03.~ 2025.06.12.	0.837% (1.00837)

⑤ 지역요인 비교

비교표준지와 평가사례(1)은 인근지역에 위치하여 지역요인은 유사함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉔ 개별요인 비교

개 별 요 인 비 교			격차율	비 고
조 건	항 목	세항목		
가로 조건	가로의 구조 및 상태	가로의 폭, 포장, 계통 및 연속성	1.06	표준지는 평가사례 대비 가로의 폭, 구조 등의 상태에서 우세함.
접근 조건	도심 및 시장과의 접근성 교통의 편의성 물류시설 등과의 접근성	도심과의 접근성 판매 및 원료구입시장과의 접근성 인력수급의 난이도 인근 교통시설과의 거리 및 편의성 철도, 간선도로, IC, 공항, 항만 등과의 접근성 물류시설, 제품 및 원재료의 적치장 등과의 접근성	1.00	대체로 유사함.
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태 자연환경	기반시설 (동력자원, 공업용수, 공장배수 등) 지반, 지질 등	1.00	대체로 유사함.
획지 조건	규모, 형상 등 고저 접면도로 상태 토지이용상황 토양오염	면적, 형상, 고저 (경사지 등) 각지, 2면획지, 3면획지 등 토지이용상황 등 토양오염 상태 및 정화비용 등	1.00	대체로 유사함.
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 규제의 정도, 기타규제(거래 및 업종의 제한 등)	1.00	대체로 유사함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사함.
격 차 율 계			1.060	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

⑦ 격차율 산정

구분	토지단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격차율
평가사례(1)기준 표준지(A)가격	2,430,000	1.00	1.00837	1.00	1.060	2,597,359	2.019
표준지(A)의 현재가격	1,266,000	1.00	1.01631	1.00	1.000	1,286,648	

⑧ 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 평가사례, 거래사례 및 인근지역의 적정가격 등을 종합 참작한 후 그 밖의 요인 보정치를 비교표준지(A) : 2.01로 결정함.

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가의 결정

산식 = 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인							
기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	1,266,000	1.01631	1.00	1.007	2.01	2,604,267	2,600,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례비교법에 의한 토지평가액

(1) 비교 거래사례의 선정

1) 선정기준

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정되는 거래사례를 선정함.

2) 인근 거래사례

(자료출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계)

구분	소재지 지 번	용도 지역	지목 이용 상황	면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래일자 사용승인
1	신길동 105*~*	일반 공업	장	690.34	1,870,000,000	2,360,000	2024.03.05
			공업용	574.26			2007.12.04
	건물가격 산정: $574.26 \times 420,000 (700,000 \times 24 / 40) = 241,189,200$ 원 토지가격 배분: $\{ 1,870,000,000 - 241,189,200 = 1,628,810,800 \} \div 690.34$ $\approx 2,360,000$ 원						
2	신길동 105*~**	일반 공업	장	1,653	4,450,000,000	2,110,000	2024.02.05
			공업용	1,426			2013.10.30
	건물가격 산정: $1,426 \times 675,000 (900,000 \times 30 / 40) = 962,550,000$ 원 토지가격 배분: $\{ 4,450,000,000 - 962,550,000 = 3,487,450,000 \} \div 1,653$ $\approx 2,110,000$ 원						

3) 거래사례의 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하고 비교성이 인정된다고 판단되는 “거래사례(1)”을 선정하였음.

(2) 사정보정

거래사례(1)은 거래 당사자간 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래 사례로 판단됨.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 시점수정

(경기도 안산시 단원구 공업지역)

구분	기 간	시점수정치
거래사례(1)	2024.03.05. ~ 2025.06.12.	4.243% (1.04243)

(4) 지역요인 비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 유사함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 개별요인 비교

개 별 요 인 비 교			격차율	비 고
조 건	항 목	세항목		
가로 조건	가로의 구조 및 상태	가로의 폭, 포장, 계통 및 연속성	0.95	거래사례 대비 본건이 가로의 폭, 및 구조 등에서 열세함.
접근 조건	도심 및 시장과의 접근성 교통의 편의성 물류시설 등과의 접근성	도심과의 접근성 판매 및 원료구입시장과의 접근성 인력수급의 난이도 인근 교통시설과의 거리 및 편의성 철도, 간선도로, IC, 공항, 항만 등과의 접근성 물류시설, 제품 및 원재료의 적치장 등과의 접근성	1.00	대체로 유사함.
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태 자연환경	기반시설 (동력자원, 공업용수, 공장배수 등) 지반, 지질 등	1.00	대체로 유사함.
획지 조건	규모, 형상 등 고저 접면도로 상태 토지이용상황 토양오염	면적, 형상, 고저 (경사지 등) 각지, 2면획지, 3면획지 등 토지이용상황 등 토양오염 상태 및 정화비용 등	1.12	거래사례 대비 본건이 규모, 접면도로의 상태(각지 등), 토지이용상황 등에서 우세함.
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 규제의 정도, 기타규제(거래 및 업종의 제한 등)	1.00	대체로 유사함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사함.
격 차 율 계			1.064	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 거래사례비교법에 의한 토지단가의 결정

산식 = 사례단가(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인							
기 호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	2,360,000	1.00	1.04243	1.00	1.064	2,617,583	2,620,000

4. 토지 감정평가액의 결정 및 의견

(1) 시산가액

구 분	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)	비고
1	2,600,000	2,620,000	-

(2) 시산가액 조정 및 감정평가액의 결정의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지의 평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적 상 적정한 것으로 판단됨.

(3) 토지 감정평가액의 결정

구 분	면 적(㎡)	단 가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
1	2,682.6	2,600,000	6,974,760,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 건물 감정평가액

1. 대상건물 개요

구 분	소재지/지번	구조	연면적(㎡)	용 도	사용승인일
2	신길동 1054-4	철근콘크리트조 슬래브지붕	3,060.0	식당 및 대피소 및 공장	1987.12.04

2. 건물 재조달원가의 결정

(1) 건물 신축단가표

(출처: 한국부동산원, 2024년)

분류기호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
06-01-05-06	일반공장	철근콘크리트조 /슬래브지붕	4	1,085,000	50 (40~50)
06-01-05-06	일반공장	철근콘크리트조 /슬래브지붕	5	825,000	50 (40~50)

(2) 재조달원가의 결정

기 호	해당층	면 적(㎡)	이용상황	구 조	재조달원가 (원/㎡)
2	1,2층	2,160.0	공장	철근콘크리트조	900,000
	지층	900.0	공장	철근콘크리트조	540,000

본 건 건물의 전기설비, 위생설비 등 부대설비 내역을 종합적으로 참작하여 표준단가에 포함하여 상기와 같이 재조달원가를 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감가수정 및 적용단가

감가수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조 규정에 의한 경제적 내용년수를 기준으로 한 정액법·정률법 등의 감가수정방법 중 대상물건의 특성에 가장 적합한 정액법을 적용하였음.

기 호	구조 (이용상황)	층	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	실제 경과년수	유효 잔존년수	적용단가(원/㎡)
2	철근 콘크리트조 (공업용)	1,2	900,000	50	37	13	234,000
		지	540,000	50	37	13	140,000

4. 건물 감정평가액

기 호	구분	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	건물 감정평가액(원)
2	1,2층	2,160.0	234,000	505,440,000
	지층	900.0	140,000	126,000,000
합 계				631,440,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 기계기구 감정평가액

1. 재조달원가의 결정

일반적인 재조달원가 수준을 기준으로 하되, 기계기구의 효용성 등을 감안하여 적정 재조달원가를 결정하였음. (후면 "기계기구 감정평가명세표" 「비고」란 참조)

2. 감가수정

감가수정은 기계기구의 내용년수와 적정 경과년수를 고려한 정률법으로 하되, 관찰감가법을 병용하였으며 잔가율은 10%를 기준으로 하였음.(후면 "기계기구 감정평가 명세표" 「비고」란 참조)

3. 기계기구 평가액 산정

재조달원가에서 기계기구 감가를 고려한 잔존가치율을 적용하여 기계기구의 단위당 가격을 산정한 후 이를 전체 단위수량에 적용하여 후면 “기계기구 감정평가명세표” 상의 내용과 같이 기구기계 평가액을 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액의 결정

상기와 같이 평가사례 및 거래사례와 인근지역의 현지조사 가격수준 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 시산가액의 합리성이 인정되므로 다음과 같이 감정평가액을 결정하였음.

구 분	면 적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토지 기호(1)	2,682.6	2,600,000	6,974,760,000	-
건물 기호(2)	3,060.0	-	631,440,000	지층~2층
제시외건물 ㉠~㉡	(38.0)	-	2,660,000	-
기계기구	1식	-	3,880,000	-
	2식	-	평가외	소재불명
제시외기계기구㉢	1식	-	5,500,000	-
합 계			<u>7,618,240,000</u>	-

토지·건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경기도 안산시 단원구 신길동	1054-4	공장용지	일반공업지역	2682.6	2,682.6	2,600,000	6,974,760,000	
2	" [도로명주소] 경기도 안산시 단원구 범락길 143	1054-4 위 지상	식당 및 대피소 및 공장	철근콘크리트조 슬래브지붕 2층 1층 (공장) 2층 (공장) 지층 (식당 및 대피소)	1,080 1,080 900	2,160 2,160 900	234,000 234,000 140,000	505,440,000 505,440,000 126,000,000	900,000 x 13/50 540,000 x 13/50
소 계								₩7,606,200,000	
㉠	<제시외건물> 경기도 안산시 단원구 신길동	1054-4 위 지상	창고	판넬조 판넬지붕 단층	(10.5)	10.5	80,000	840,000	관찰감가
㉡	"	1054-4 위 지상	창고	컨테이너	(9)	9	식	270,000	관찰감가
㉢	"	1054-4 위 지상	창고	벽돌조 슬레이트지붕 단층	(5)	5	40,000	200,000	관찰감가
㉣	"	1054-4 위 지상	창고	판넬조 판넬지붕 단층	(13.5)	13.5	100,000	1,350,000	관찰감가
소 계								₩2,660,000	
합 계								₩7,608,860,000.-	
				이	하	여	백		

기계기구 감정평가명세표

일련 번호	명 칭 (종 류) 구조 . 규격 . 형식 . 용량	제 작 자 제 작 번 호 제작 (취득)일자 수입 신고 일자	수량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
	[공장 및 광업재단 저당법 제6조 목록 제2014-480호, 제2017-641호, 제2018-326호, 제2019-70호, 제2021-487호, 제2022-205호]					
1	대기전력차단 콘센트용 초음파용착기 Model : ACE-3015T-2P 출력 : 3000W x 2EA W/Acc's(발진기 외)	에이스초음파 2014.3 #T140310	1식	-	-	제6조목록 제2023-483호 기호1과 중복
2	대기전력차단 콘센트용 초음파용착기 Model : ACE-3015T-5P 출력 : 3000W x 5EA W/Acc's(발진기 외)	에이스초음파 2014.3 #T140310A #T140310B #T140310C #T140310D #T140310E	5식	-	-	제6조목록 제2023-483호 기호2와 중복
3	대기전력차단 콘센트용 초음파용착기 Model : ACE-228AP 출력 : 200W W/Acc's(발진기 외)	에이스초음파 2014.3	1식	-	-	제6조목록 제2023-483호 기호3과 중복

기계기구 감정평가명세표

일련 번호	명 칭 (종 류) 구조 . 규격 . 형식 . 용량	제 작 자 제 작 번 호 제작 (취득)일자 수입 신고 일자	수량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
	[공장 및 광업재단 저당법 제6조 목록 제2023-483호]					
1	초음파용착기(PLASTIC WELDER) - 대기전력차단 콘센트용 - Model:ACE-M3015T-2P - Out Power : 3000W * 2ea - Serial No : T140310 - 부대설비 포함	에이스 초음파(주) 2014.03	1식	3,880,000	3,880,000	21,000,000 x 0.185(4/15)
2	초음파용착기(PLASTIC WELDER) - 대기전력차단 콘센트용 - Model:ACE-M3015T-5P - Out Power : 3000W * 5ea - Serial No : T140310A : T140310B : T140310C : T140310D : T140310E - 부대설비 포함	에이스 초음파(주) 2014.03	5식	-	-	소재불명
3	초음파용착기(PLASTIC WELDER) - 대기전력차단 콘센트용 - Model:ACE-228AP - Out Power : 200W - Serial No : AP140310 - 부대설비 포함	에이스 초음파(주) 2014.03	1식	-	-	소재불명
소 계					₩3,880,000	
㊸	<제시외 기계기구> 수변전설비 290KVA	국산	1식	-	5,500,000	
합 계					₩9,380,000.-	
	이	하	여	백		

공장 감정평가요항표

- | | | |
|-----------------|-------------|-----------------|
| (1) 위치 및 부근의 상황 | (2) 토지의 상황 | (3) 건물의 구조 및 현상 |
| (4) 기계/기구의 현상 | (5) 공작물의 현상 | (6) 기타 참고사항 |

(1) 위치 및 부근의 상황

본 건은 경기도 안산시 단원구 신길동 소재 "시화공업단지" 내 위치하며, 인근은 중 소규모 공장, 창고 등이 소재하는 국가산업단지로서 제반 주위환경은 보통임

(2) 토지의 상황

1) 교통상황

본 건까지 차량출입이 가능하고 인근에 노선버스 정류장이 소재하는 등 제반 교통 상황은 보통임.

2) 형태 및 이용상태

인근 토지와 등고평탄한 사다리형 토지로서 공업용 건부지로 이용 중임.

3) 인접 도로상태

남측 및 북서측으로 노폭 약 10m 의 포장도로와 각각 접함.

4) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반공업지역, 소로1류(폭 10m~12m)(국지도로)(접함), 소로1류(폭 10m~12m)(접함), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대기관리권역<대기관리권역의 대기환경개선에 관한 특별법>, 도시교통정비지역<도시교통정비촉진법>, 국가산업단지(반월국가산업단지)<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 산업단지기타(반월특수지역)<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 산업시설구역<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>, 생활소음진동관리지역<소음진동관리법>, 성장관리권역<수도권정비계획법> 임.

5) 제시목록 외의 물건

본 건 토지 지상에 제시외건물 기호 ㉠~㉡이 소재함.

공장 감정평가요항표

(1) 위치 및 부근의 상황
(4) 기계/기구의 현상

(2) 토지의 상황
(5) 공작물의 현상

(3) 건물의 구조 및 현상
(6) 기타 참고사항

6) 공부와의 차이
해당사항 없음.

7) 기타참고사항(임대관계 및 기타)
임대관계 미상임.

(3) 건물의 구조 및 현상

1) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 2층 건으로서, (사용승인일: 1987.12.04)
외벽: 적벽돌 쌓기마감 등,
내벽: 몰탈위 페인팅, 벽지 및 타일붙임 등,
창호: 샷시창호 마감임.

2) 이용상태

공장 및 사무실로 이용 중이었으나 기준시점 현재 '운휴' 상태임.

3) 설비내역

위생 및 급배수설비, 화물용 승강기, 옥내소화전설비 등 되어있음.

4) 부합물 및 증물

후첨 "지적도 및 건물개황도" 참조.

5) 공부와의 차이

해당사항 없음.

6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

공장 감정평가요항표

(1) 위치 및 부근의 상황
(4) 기계/기구의 현상

(2) 토지의 상황
(5) 공작물의 현상

(3) 건물의 구조 및 현상
(6) 기타 참고사항

(4) 기계/기구의 현상

- 1) 본 건 기계기구 기호(1)은 국내에서 제작된 초음파용착기로서 관리상태 보통시 되며, 기준시점 현재 운휴(비가동) 상태임.
- 2) 본 건 기계기구 기호(2,3)은 현황 소재불명임.

(5) 공작물의 현상

해당사항 없음.

(6) 기타참고사항

본 건 건물 옥상에 제시외 기계기구㉠ 수변전설비(290KVA)가 설치되어 있는 바 참고하시기 바람.

광역위치도



소재지	경기도 안산시 단원구 신길동 1054-4 소재 공장
-----	------------------------------



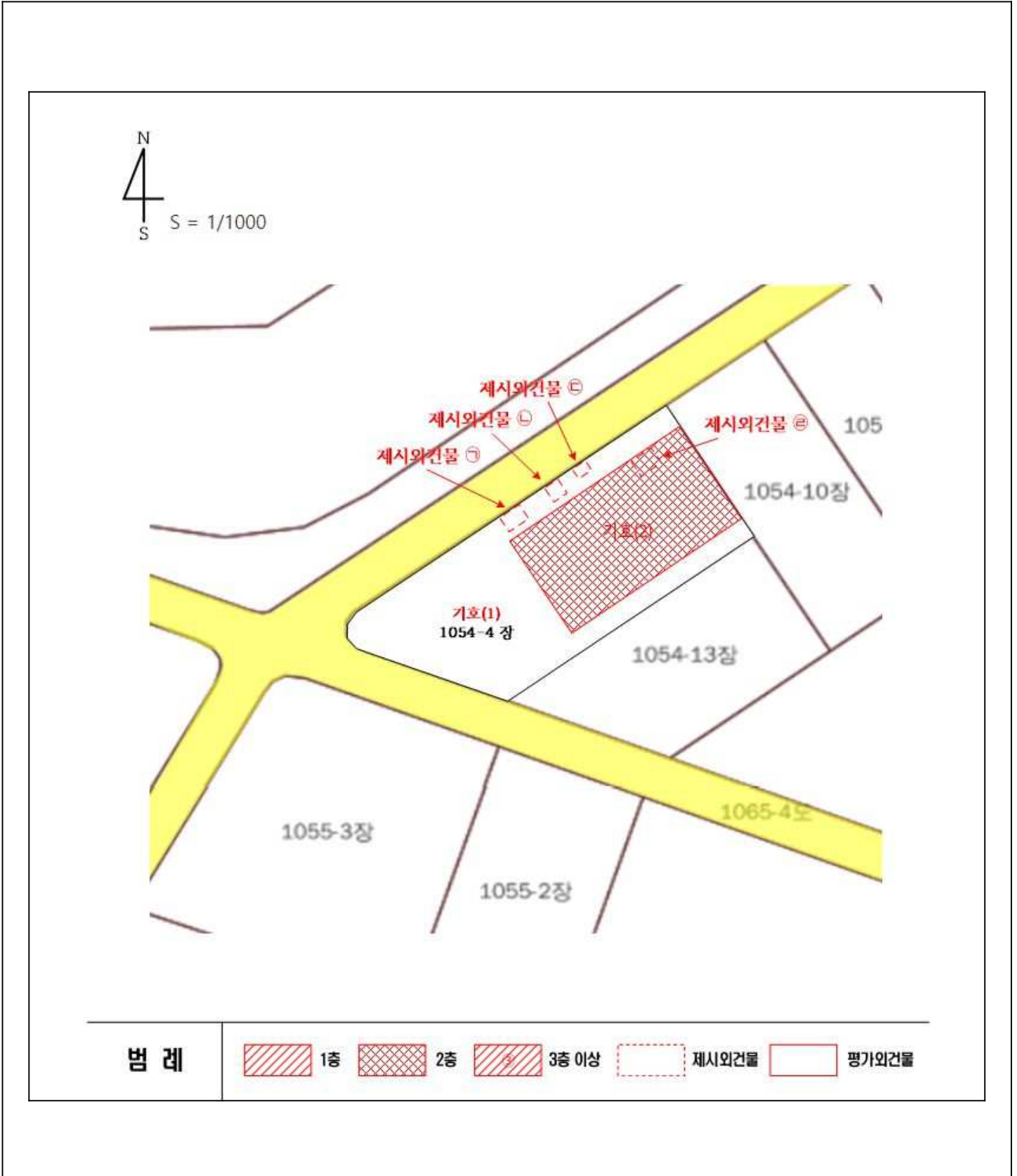
위치도



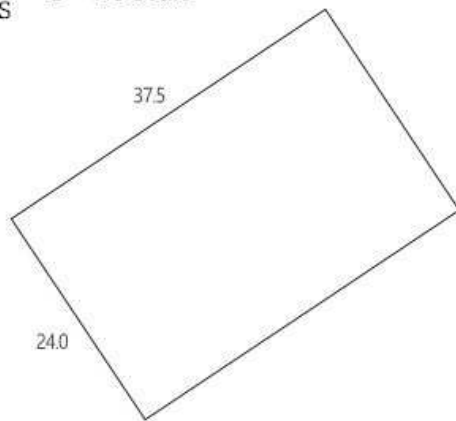
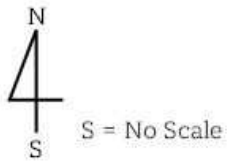
소재지	경기도 안산시 단원구 신길동 1054-4 소재 공장
-----	------------------------------



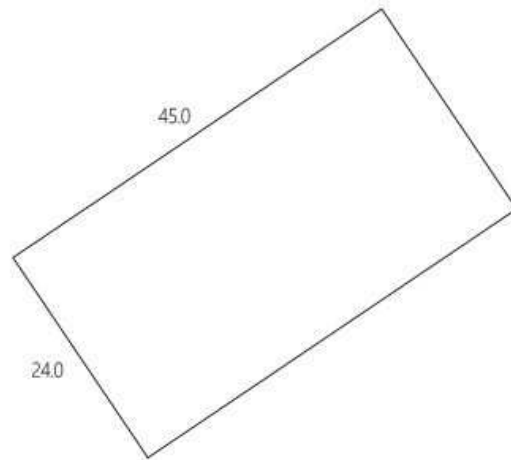
지 적 도



건물개황도

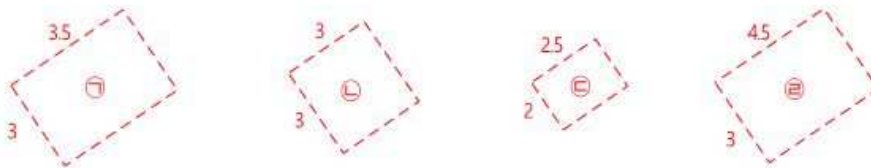


< 지층 공부상 면적: 900.0㎡ >



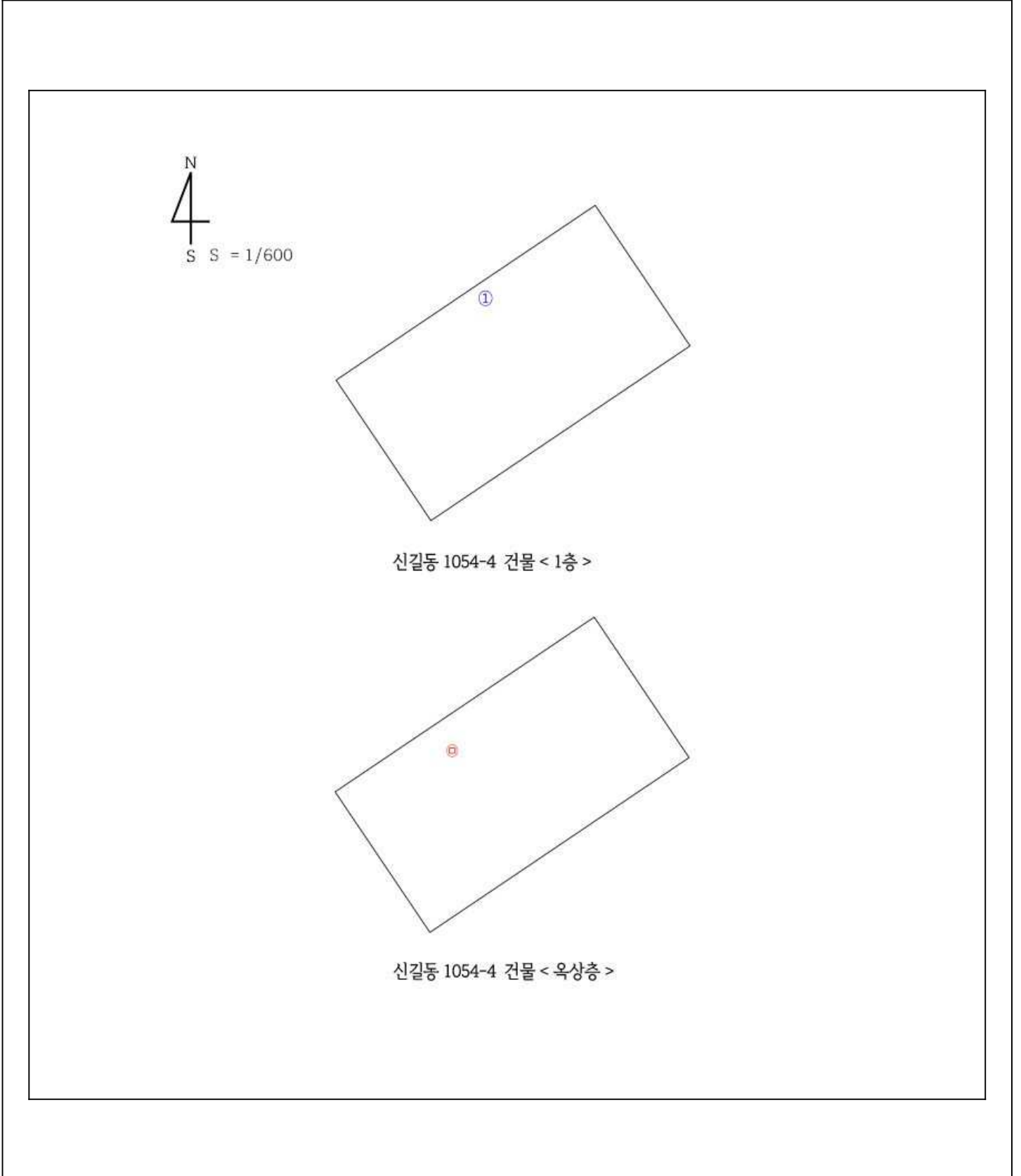
< 1,2층 공부상 면적: (각) 1,080㎡ >

【제시 외 건물】



- ㉠ 판넬조 판넬지붕 단층, 창고 약 10.5㎡
- ㉡ 컨테이너, 창고 약 9.0㎡
- ㉢ 벽돌조 슬레이트지붕 단층, 창고 약 5.0㎡
- ㉣ 판넬조 판넬지붕 단층, 창고 약 13.5㎡

기 계 기 구 배 치 도





< - >



< >



< 1 >



< 2 >



< (1) >



< (1) >



< >



< >



< >



< >



<

>



<

-

>



< - >



< - >