

감정평가서

의뢰인	대구지법 경주지원 최규태
건명	주식회사 트리 소유물건(2025타경10337)
감정서번호	금학2502-008

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 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.

금학감정평가사사무소

(공장(기계포함))감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
최 덕 근

감정평가액	사십칠억구천오백사십삼만구십원정(₩4,795,430,090.-)		
-------	------------------------------------	--	--

의뢰인	대구지법 경주지원 최규태	감정평가 목 적	법원경매	
제출처	대구지법 경주지원 경매1계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	주식회사 트리 (2025타경10337)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.02.10	2025.02.05 ~ 2025.02.10	2026.01.26

감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	별		지	참	조	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견
" 별 지 참 조 "

(공장(기계포함))감정평가표

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	13,206.68	토지	13,206.68	-	3,159,450,960
	건물	2,284.50	건물	2,604.33	-	1,124,946,930
	제시외건물	55.30	제시외건물	55.30	-	4,802,200
	기계기구	41	기계기구	10	-	461,710,000
				4	-	소재불명
				27	-	중복
	제시외기계기구	(3)	제시외기계기구	3	-	44,520,000
	이		하	여	백	
	합계					₩4,795,430,090

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 대상물건의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 경주시 외동읍 냉천리 소재 “냉천2리마을회관” 남서측 원거리에 위치하는 공장(토지, 건물, 기계기구)에 대한 대구지방법원 경주지원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요

1) 토지

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	공법상제한사항	비고
1	경상북도 경주시 외동읍 냉천리 1247-60	12,356	공장용지	공업용	일반공업지역	-
6	경상북도 경주시 외동읍 냉천리 1247-64	1,241 x6/20	도로	도로	일반공업지역	주식회사 트리 지분
7	경상북도 경주시 외동읍 냉천리 1247-65	1,473 x32/146	도로	도로	일반공업지역	주식회사 트리 지분
8	경상북도 경주시 외동읍 냉천리 1247-66	742 x144/674	도로	도로	일반공업지역	주식회사 트리 지분

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 건물

기호	구조 및 층수	용도	총면적 (㎡)	사용승인일자	비고
2	가동 철골조 판넬지붕 1층	공장	708	2010.06.24	2-1
	부속건물 라동 일반철골구조 샌드위치판넬덮기지붕 1층	야적창고	150	2013.11.27	2-2
	부속건물 경량철골구조 샌드위치판넬덮기지붕 1층	화장실	15	2013.11.27	2-3
3	나동 철골조 판넬지붕 1층	공장	708	2010.06.24	-
4	다동 경량철골조 판넬지붕 1층 경량철골조(조립식)	사무실	103.5	2010.06.24	-
5	마동 일반철골구조 샌드위치판넬덮기지붕 단층	공장	600	2013.11.27. 증축:2020.10.22	일반건축물대장 :919.83㎡

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 기계기구

기호	명 칭	규 격	수 량	제작자 제작일	비고
1	수전설비	Cap:300KVA	1식	국산 미상	-
2	크레인(Over Head Crane)	Cap:5Ton	1식	신용산업 미상	-
3	크레인(Over Head Crane)	Cap:5Ton	1식	신용산업 미상	소재 불명
4	크레인(Over Head Crane)	Cap:2,8Ton	1식	신용산업 미상	-
5	크레인(Over Head Crane)	Cap:2.8Ton	1식	신용산업 미상	-
6	크레인(Over Head Crane)	Cap:2,8Ton	1식	신용산업 미상	소재 불명
7	크레인(Over Head Crane)	Cap:2,8Ton	1식	국산 미상	-
8	크레인(Over Head Crane)	Cap:5Ton	1식	국산 미상	소재 불명
9	크레인(Over Head Crane)	Cap:5Ton	1식	국산 미상	-
10	크레인(Over Head Crane)	Cap:2.8Ton	1식	국산 미상	-
11	크레인(Over Head Crane)	Cap:2.8Ton	1식	국산 미상	소재 불명
12-27	상기와 중복	-	-	-	-
28	원료파쇄 및 선별시설	Cap:20ton/hr	1식	라이언엔지니어링(주) 2020.09	-
29	브라켓 제조시설	Cap:30ton/hr	1식	라이언엔지니어링(주) 2020.09	-
30	여과집진설비	외형:3,700 x 1,400 x 8,330m/m	1식	라이언엔지니어링(주) 2020.09	-
31-41	상기와 중복	-	-	-	-

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 02월 10일입니다.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

현장조사 및 관련자료조사 : 2025년 02월 05일 - 2025년 02월 10일입니다.

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 의거 시장가치를 기준으로 함.

2. 감정평가 조건

없 음.

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

1)토지에 대한 감정평가방식 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항 감정평가업자는 토지를 감정평가할 때에 법 제3조 제1항 본문에 따라 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

2)건물에 대한 감정평가방식 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조 제1항 감정평가업자는 건물을 감정평가할 때 원가법을 적용하여야 한다.

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3)본건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

(1) 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거하여 당해 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였으며, 인근지역의 평가선례, 거래사례 및 정상적인 가격수준 등을 충분히 참작하여 합리성이 인정되는 바, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 것으로 판단되어 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교검토는 하지 아니하였습니다.

(2) 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 대상물건의 재조달 원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하되, 일부 건물은 증축, 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가를 병용하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교검토는 하지 아니하였습니다.

4)일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당없음.

5)감정평가 참고사항

(1)본건중 기호1,6,7,8) 토지는 일부 법면 및 ‘도로’로서 이를 감안하여 감정평가하되 지하수, 석축 및 자연생 수목 등 토지의 부합물 등은 토지에 포함하여 감정평가하였습니다.

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- (2)본건중 기호6,7,8)은 공유물로서 지분의 위치확인이 곤란하여 전체를 기준으로 단가를 산정하였으며, 면적은 지분비율에 의거하여 사정하였습니다.
- (3)본건중 기호5) 건물은 공부상 면적과 일반건축물대장상 면적이 상이하어 일반건축물대장의 면적을 참고하여 감정평가하였습니다.
- (4)제시외건물은 개략 실측 사정하여 감정평가하되 이동이 용이한 컨테이너 등은 평가외 하였습니다.
- (5)기계기구는 명칭, 종류, 규격, 형식, 용량, 년식 및 동종·유사물건의 시중시세 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하되 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가를 병용하였으며, 기계기구중 기호3,6,8,11)은 소재불명으로 평가외 하였습니다.
- (6)본건 기계기구는 조사시점 현재 가동이 중단된 상태인바, 경매 입찰시 정상 가동 및 수리가능 여부, 부품의 망실 등을 필히 확인하시기 바랍니다.
- (7)본건 지상의 관정 등은 토지의 부합물로서 토지에 포함하여 감정평가하였습니다.
- (8)제시외기계기구는 별도 감정평가를 하였는바 소유관계 등 일괄경매여부를 확인하시기 바랍니다.

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가액 산출과정

1. 토지가격 산출근거

1) 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거 당해 토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중 용도지역, 지목, 이용상황, 주위환경 등이 유사하며, 지리적으로 근접하여 비교성이 인정되는 아래의 비교표준지를 선정하였습니다.

(공시기준일: 2025.01.01 기준)

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
47130 -3884	외동읍 냉천리 1247-40	2,400	공장 용지	공업용	일반공업	세로 (가)	세장형 완경사	171,100

2) 시점수정 (경주시 공업지역)

기 간	지가변동률	비 고
2024.12.01 ~ 2024.12.31	0.054	2024년 12월 지가변동률
누 계 (2025.01.01 ~ 2025.02.10)	0.071 (1.00071)	(1+0.00054 * 41/31)

※ 지가변동률 미고시 기간은 전월 지가변동률을 연장, 적용하였음.

3) 지역요인

본건은 비교표준지와 지리적으로 비교적 인근에 소재하고, 가격형성에 있어 상호 대체 및 경쟁관계에 있는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일합니다.(1.00)

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4) 개별요인

(1) 비교항목

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접근조건	인근교통시설과의 거리 및 접근성, 철도전용인입선, 전용부두 등
환경조건	동력자원, 공업용수, 공장배수, 지반, 지질 등
획지조건	면적, 형상, 고저 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도 등
기타조건	장래의 동향, 기타 등

(2) 격차율 산정

기호	비교항목						격차율	비 고
	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건		
1	1.00	1.00	1.00	0.85	1.00	1.00	0.85	본건은 비교표준지 대비 형상 및 법면 등 획지조건 열세임.
6,7,8	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.33	본건은 비교표준지 대비 도로로서 행정적조건 열세임.

5) 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부유권해석(건설부 토정 30241- 36538,1991. 12. 28), 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.9.10선고 92누16300)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사 지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요합니다.

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 평가선례

[출처: 협회 감정평가정보]

기호	소재지	면적 (㎡)	지 목	평가 목적	용 도 지 역	토지단가 (원/㎡)	기준 시점	비 고
1	경상북도 경주시 외동읍 냉천리 1247-63	17,122 (12,822)	공장용지	담보	일반공업	266,000	2024.09.20	법면제외

(3) 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서]

기호	소재지	면적 (㎡)	지 목	용도 지역	거래가격 (단가: 원/㎡)	거래 일자	비고
1	경상북도 경주시 외동읍 냉천리 1247-24	2,791	공장 용지	일반공업	1,600,000,000 (573,000)	2024.07.08	건물(1,786.43㎡)포함

(4) 인근 지가수준

본건과 유사한 이용상황의 토지의 지가수준은 @200,000/㎡ ~ @300,000원/㎡ 내외 수준으로 조사됩니다.

(5) 그 밖의 요인 보정치 산정

① 산정방법

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{※1) 평가선례 대비 비교표준지가격}}{\text{※2) 기준시점의 비교표준지가격}}$$

※1) 평가선례 대비 비교표준지가격: 평가선례(단가) x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인

※2) 기준시점의 비교표준지가격: 공시지가 x 시점수정

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

② 평가선례(거래사례) 선정

비교표준지 인근에 소재하고, 용도지역 및 제반조건이 유사하여 비교가능성이 인정되는 평가선례 기호(1)를 선정하였습니다.

③ 그 밖의 요인 보정치 산정

구분	소재지	평가선례 공시지가	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율	
평가선례대비 비교표준지	외동읍 냉천리 1247-63	266,000	1.00266	1.00	1.10	293,378	약 1.71	
기준시점의 비교표준지	외동읍 냉천리 1247-40	171,100	1.00071	-	-	171,221		
산정내역 (평가선례)	시점수정	경주시 공업지역 (2024.09.20~2025.02.10) : 1.00266						
	지역요인	제반 지역요인 대등함.(1.00)						
	개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
		1.00	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1.10
표준지는 선례 대비 형상 등 획지조건 우세함.								

(6) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 평가선례 및 거래사례, 인근 지가수준 등을 종합적으로 고려하여 비교표준지에 적용할 그 밖의 요인 보정치를 1.71로 결정하였습니다.

6) 토지가격 결정

기호	공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	171,100	1.00071	1.00	0.85	1.71	248,870	249,000
6,7,8	171,100	1.00071	1.00	0.33	1.71	96,620	97,000

※결정단가는 백원 단위에서 반올림 하였음.

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 건물가격 산출근거

1) 재조달원가의 산정

(1) 표준단가

[한국부동산연구원 발행 2023년 1월 기준 건축물 재조달원가 자료집]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
05-01-06-10	일반 공장	철골조 철골지붕틀/샌드위치패널 (층고 6m 기준)	4	714,000	35 (30~40)
05-01-06-10	일반 공장	철골조 철골지붕틀/샌드위치패널 (층고 9.0m 기준)	4	862,000	35 (30~40)

(2) 재조달원가의 산정

대상건물과 유사한 용도, 구조의 건물 표준단가를 참고하여 사용자재의 품질, 시공방법, 시공의 정도, 부대설비, 마감재 및 용도 등을 종합 고려하여 아래와 같이 평균재조달원가를 결정하였습니다.

기호	평균재조달원가(원/㎡)	비고
2-1,3,5	600,000	-
2-2,2-3	450,000	-
4	600,000	-

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 건물가격의 결정

기호	평균 재조달원가	총 내용년수	경과년수	경제적 잔존년수	건물단가산정	적용단가 (원/㎡)
2-1	600,000	40	14	26	$650,000 \times 26 / 40 = 422,500$	422,000
2-2	450,000	40	11	29	$450,000 \times 29 / 40 = 326,250$	326,000
2-3	450,000	40	11	29	$450,000 \times 29 / 40 = 326,271$	326,000
3	600,000	40	14	26	$650,000 \times 26 / 40 = 422,500$	422,000
4	600,000	40	14	26	$600,000 \times 26 / 40 = 390,000$	390,000
5	600,000	40	11	29	$650,000 \times 29 / 40 = 471,250$	471,000

토지건물 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	경상북도 경주시 외동읍 냉천리	1247-60	공장용지	일반공업지역	12,356	12,356	249,000	3,076,644,000	
2	경상북도 경주시 외동읍 냉천리	1247-60 위 지상 가동	공장	철골조 판넬지붕 1층	708	708	422,000	298,776,000	650,000 x 26/40 (2-1)
	[도로명주소] 경상북도 경주시 외동읍 냉천공단길 56-43	부속 건물 라동	야적창고	일반철골구조 샌드위치판넬 덮기지붕 1층	150	150	326,000	48,900,000	450,000 x 29/40 (2-2)
		부속 건물	화장실	경량철골구조 샌드위치판넬 덮기지붕 1층	15	15	326,000	4,890,000	450,000 x 29/40 (2-3)
3	경상북도 경주시 외동읍 냉천리	1247-60 위 지상 나동	공장	철골조 판넬지붕 1층	708	708	422,000	298,776,000	650,000 x 26/40
4	경상북도 경주시 외동읍 냉천리	1247-60 위 지상 다동	공장 사무실	경량철골조 판넬지붕 경량철골조 (조립식)	103.5	103.5	390,000	40,365,000	600,000 x 26/40
5	경상북도 경주시 외동읍 냉천리	1247-60 위 지상 마동	공장	일반철골구조 샌드위치판넬 덮기지붕 단층	600	919.83	471,000	433,239,930	650,000 x 29/40 관찰감가 일반건축물 대장 면적 으로 사정

토지건물 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	
6	경상북도 경주시 외동읍 냉천리	1247-64	도로	일반공업지역	6 1,241x-- 20	372.3	97,000	36,113,100	주식회사 트리 지분
7	경상북도 경주시 외동읍 냉천리	1247-65	도로	일반공업지역	32 1,473x--- 146	322.85	97,000	31,316,450	주식회사 트리 지분
6	경상북도 경주시 외동읍 냉천리	1247-66	도로	일반공업지역	144 742x--- 674	158.53	97,000	15,377,410	주식회사 트리 지분
소 계								₩4,284,397,890	
ㄱ	경상북도 경주시 외동읍 냉천리	1247-60 위 지상	기계실	<제시외건물> 판넬조 판넬지붕 단층	(8.8)	8.8	9,000	79,200	30,000 x 3/10 관찰감가
ㄴ	"	"	경비실	판넬조 판넬지붕 단층	(7)	7	100,000	700,000	200,000 x 15/30 관찰감가
ㄷ	"	"	물탱크실	판넬조 판넬지붕 단층	(4.5)	4.5	90,000	405,000	180,000 x 15/30 관찰감가
ㄹ	"	"	탈의실	판넬조 판넬지붕 단층	(18)	18	125,000	2,250,000	250,000 x 15/30 관찰감가
ㅁ	"	"	창고	판넬조 판넬지붕 단층	(10)	10	90,000	900,000	180,000 x 15/30 관찰감가

토지건물 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	
ㄴ	경상북도 경주시 외동읍 냉천리	1247-60 위 지상	물탱크실	판넬조 판넬지붕 단층	(5)	5	90,000	450,000	180,000 x 15/30 관찰감가
ㄸ	"	"	기계실	판넬조 판넬지붕 단층	(2)	2	9,000	18,000	30,000 x 3/10 관찰감가
소 계								₩4,802,200	
합 계								₩4,289,200,090.-	
				이	하	여	백		

기계기구(공작물) 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	
1	수전설비 Cap: 300KVA Tr 's: 3Φ300KVA A.S.S M.O.F C.O.S 전주: 2ea With Acc's	국산 미상	1식	8,600,000	8,600,000	40,000,000 x 0.215(5/15) 관찰감가
2	크레인(Over Head Crane) Cap: 5Ton Double Girder Span: 20m Rail: 35m(기호(3)과 공용)	신용산업 미상	1식	7,520,000	7,520,000	35,000,000 x 0.215(5/15) 관찰감가
3	크레인(Over Head Crane) Cap: 5Ton Double Girder Span: 20m Rail: 35m(기호(2)과 공용)	신용산업 미상	1식	-	평가외	소재불명
4	크레인(Over Head Crane) Cap: 2.8Ton single Girder Span: 20m Rail: 35m(기호(5,6)과 공용)	신용산업 미상	1식	3,650,000	3,650,000	17,000,000 x 0.215(5/15) 관찰감가
5	크레인(Over Head Crane) Cap: 2.8Ton single Girder Span: 20m Rail: 35m(기호(4,6)과 공용)	신용산업 미상	1식	3,650,000	3,650,000	17,000,000 x 0.215(5/15) 관찰감가

기계기구(공작물) 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	
6	크레인(Over Head Crane) Cap: 2.8Ton single Girder Span: 20m Rail: 35m(기호(4,5)과 공용)	신용산업 미상	1식	-	평가외	소재불명
7	크레인(Over Head Crane) Cap: 2.8Ton single Girder Span: 20m Rail: 35m(기호(2,3)과 공용)	국산 미상	1식	3,650,000	3,650,000	17,000,000 x 0.215(5/15) 관찰감가
8	크레인(Over Head Crane) Cap: 5Ton Double Girder Span: 14m Rail: 35m(기호(9)과 공용)	국산 미상	1식	-	평가외	소재불명
9	크레인(Over Head Crane) Cap: 5Ton Double Girder Span: 14m Rail: 35m(기호(8)과 공용)	국산 미상	1식	7,520,000	7,520,000	35,000,000 x 0.215(5/15)
10	크레인(Over Head Crane) Cap: 2.8Ton single Girder Span: 4m Rail: 19m(기호(11)과 공용)	국산 미상	1식	3,220,000	3,220,000	15,000,000 x 0.215(5/15)
11	크레인(Over Head Crane) Cap: 2.8Ton single Girder Span: 4m	국산 미상	1식	-	평가외	소재불명

기계기구(공작물) 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	
12	Rail: 19m(기호(10)과 공용) 수전설비 Cap: 300KVA Tr 's: 3Φ300KVA A.S.S M.O.F C.O.S 전주: 2ea With Acc's	국산 미상	1식	-	평가외	기호1)과 중복
13	크레인(Over Head Crane) Cap: 5Ton Double Girder Span: 20m Rail: 35m(기호(3)과 공용)	신용산업 미상	1식	-	평가외	기호2)와 중복
14	크레인(Over Head Crane) Cap: 5Ton Double Girder Span: 20m Rail: 35m(기호(2)과 공용)	신용산업 미상	1식	-	평가외	기호3)과 중복
15	크레인(Over Head Crane) Cap: 2.8Ton single Girder Span: 20m Rail: 35m(기호(5,6)과 공용)	신용산업 미상	1식	-	평가외	기호4)와 중복
16	크레인(Over Head Crane) Cap: 2.8Ton single Girder Span: 20m Rail: 35m(기호(4,6)과 공용)	신용산업 미상	1식	-	평가외	기호5)와 중복

기계기구(공작물) 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	
17	크레인(Over Head Crane) Cap: 2.8Ton single Girder Span: 20m Rail: 35m(기호(4,5)과 공용)	신용산업 미상	1식	-	평가외	기호6)과 중복
18	크레인(Over Head Crane) Cap: 2.8Ton single Girder Span: 20m Rail: 35m(기호(2,3)과 공용)	국산 미상	1식	-	평가외	기호7)과 중복
19	크레인(Over Head Crane) Cap: 5Ton Double Girder Span: 14m Rail: 35m(기호(9)과 공용)	국산 미상	1식	-	평가외	기호8)과 중복
20	수전설비 Cap: 300KVA Tr 's: 3Φ300KVA A.S.S M.O.F C.O.S 전주: 2ea With Acc's	국산 미상	1식	1	평가외	기호1)과 중복
21	크레인(Over Head Crane) Cap: 5Ton Double Girder Span: 20m Rail: 35m(기호(3)과 공용)	신용산업 미상	1식	-	평가외	기호2)와 중복
22	크레인(Over Head Crane)	신용산업 미상	1식	-	평가외	기호3)과 중복

기계기구(공작물) 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	
23	Cap: 5Ton Double Girder Span: 20m Rail: 35m(기호(2)과 공용) 크레인(Over Head Crane)	신용산업 미상	1식	-	평가외	기호4)와 중복
24	Cap: 2.8Ton single Girder Span: 20m Rail: 35m(기호(5,6)과 공용) 크레인(Over Head Crane)	신용산업 미상	1식	-	평가외	기호5)와 중복
25	Cap: 2.8Ton single Girder Span: 20m Rail: 35m(기호(4,6)과 공용) 크레인(Over Head Crane)	신용산업 미상	1식	-	평가외	기호6)과 중복
26	Cap: 2.8Ton single Girder Span: 20m Rail: 35m(기호(4,5)과 공용) 크레인(Over Head Crane)	국산 미상	1식	-	평가외	기호7)과 중복
27	Cap: 2.8Ton single Girder Span: 20m Rail: 35m(기호(2,3)과 공용) 크레인(Over Head Crane)	국산 미상	1식	-	평가외	기호8)과 중복
	Cap: 5Ton Double Girder Span: 14m Rail: 35m(기호(9)과 공용)					

기계기구(공작물) 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	
28	원료파쇄 및 선별시설 Cap: 20ton/hr 1)Hopper × 2Set Cap: 20ton/chage 2)이송 Conveyor 3)Hammer Crusher 이송 Conveyor 4)Hammer Crusher Cap: 55kw(75HP) 5)이송 Conveyor 6)진동 스크린 800×3,000mm 7)제품 이송 Conveyor 8)Control Panel, Work Deck, Acc's	라이언 엔지니어링 (주) 2020.9	1식	92,800,000	92,800,000	200,000,000 x 0.464(10/15) 관찰감가
29	브라켓 제조시설 Cap: 30ton/hr 1)원료공급 Tank Cap: 50ton/Chage 7,577(1)mm 2)Hopper × 2Set Cap: 20ton 계량기 3)이송 Conveyor 4)Mixer Cap: 2.5m³ 5)이송 Conveyor 6)Briquette M/C Pocket: 500ea Roller: Φ870×460w Horse Power: 265 Motor: 150kw 7)이송 Conveyor 8)Control Panel, 이송 Conveyor, Work Deck, Acc's	라이언 엔지니어링 (주) 2020.9	1식	301,000,000	301,000,000	650,000,000 x 0.464(10/15) 관찰감가

기계기구(공작물) 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	
30	여과집진설비 외형: 3,700×1,400×8,330mm 풍량: 300CMM 풍압:250MMAQ Motor: 22kw(30HP) Duct, 배관 및 기타부대설비	라이언 엔지니어링 (주) 2020.9	1식	30,100,000	30,100,000	65,000,000 x 0.464(10/15) 관찰감가
31	수전설비 Cap: 300KVA Tr 's: 3Φ300KVA A.S.S M.O.F C.O.S 전주: 2ea With Acc's	국산 미상	1식	-	평가외	기호1)과 중복
32	크레인(Over Head Crane) Cap: 5Ton Double Girder Span: 20m Rail: 35m(기호(3)과 공용)	신용산업 미상	1식	-	평가외	기호2)와 중복
33	크레인(Over Head Crane) Cap: 5Ton Double Girder Span: 20m Rail: 35m(기호(2)과 공용)	신용산업 미상	1식	-	평가외	기호3)과 중복
34	크레인(Over Head Crane) Cap: 2.8Ton single Girder Span: 20m Rail: 35m(기호(5,6)과 공용)	신용산업 미상	1식	-	평가외	기호4)와 중복

기계기구(공작물) 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	
35	크레인(Over Head Crane) Cap: 2.8Ton single Girder Span: 20m Rail: 35m(기호(4,6)과 공용)	신용산업 미상	1식	-	평가외	기호5)와 중복
36	크레인(Over Head Crane) Cap: 2.8Ton single Girder Span: 20m Rail: 35m(기호(4,5)과 공용)	신용산업 미상	1식	-	평가외	기호6)과 중복
37	크레인(Over Head Crane) Cap: 2.8Ton single Girder Span: 20m Rail: 35m(기호(2,3)과 공용)	국산 미상	1식	-	평가외	기호7)과 중복
38	크레인(Over Head Crane) Cap: 5Ton Double Girder Span: 14m Rail: 35m(기호(9)과 공용)	국산 미상	1식	-	평가외	기호8)과 중복
39	원료파쇄 및 선별시설 Cap: 20ton/hr 1)Hopper × 2Set Cap: 20ton/chage 2)이송 Conveyor 3)Hammer Crusher 이송 Conveyor 4)Hammer Crusher Cap: 55kw(75HP) 5)이송 Conveyor 6)진동 스크린 800 × 3,000mm	라이언 엔지니어링 (주) 2020.9	1식	-	평가외	기호28)과 중복

기계기구(공작물) 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	
40	7)제품 이송 Conveyor 8)Control Panel, Work Deck, Acc's 브라켓 제조시설 Cap: 30ton/hr 1)원료공급 Tank Cap: 50ton/Chage 7,577(1)mm 2)Hopper × 2Set Cap: 20ton 계량기 3)이송 Conveyor 4)Mixer Cap: 2.5m³ 5)이송 Conveyor 6)Briquette M/C Pocket: 500ea Roller: Φ870×460w Horse Power: 265 Motor: 150kw 7)이송 Conveyor 8)Control Panel, 이송 Conveyor, Work Deck, Acc's	라이언 엔지니어링 (주) 2020.9	1식	-	평가외	기호29)와 중복
41	여과집진설비 외형: 3,700×1,400×8,330mm 풍량: 300CMM 풍압: 250MMAQ Motor: 22kw(30HP) Duct, 배관 및 기타부대설비	라이언 엔지니어링 (주) 2020.9	1식	-	평가외	기호30)과 중복
소 계					₩461,710,000	

기계기구(공작물) 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	
a	계근대	<제시외기계기구> 미상	1식	-	7,520,000	35,000,000 x 0.215(5/15) 관찰감가
b	바켓엘리베이터	미상	1대	-	37,000,000	40,000,000 x 0.464(10/15) 관찰감가
c	저장호퍼	미상	1대			
소 계					₩44,520,000	
합 계					₩506,230,000.-	
	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

본건은 경상북도 경주시 외동읍 냉천리 소재 '냉천2리마을회관' 남서측 원거리에 위치하며 부근은 중소규모 공장 등으로 형성되어 있음.

(2) 토지의 상황

1. 토지의 상황

기호1)환경사지대의 부정형 토지로서 자체지반 대체로 평탄하게 조성되어 있는 공업용 건부지로서 일부 도로 및 법면의 상태임.

기호6,7,8)환경사지대의 부정형 토지로서 지면 평탄한 상태로서 '도로'로 이용중임.

2. 도로상태

기호1)세로에 접함.

기호6,7,8)본건 자체가 세로의 도로임.

3. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태

기호1,6,8)일반공업지역, 가축사육제한구역(일부제한(1000)).

기호7)일반공업지역, 가축사육제한구역(일부제한(1000)), 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함).

(3) 건물의 구조 및 현상

1. 구조

기호2-1,3)일반철골구조 판넬지붕 단층건으로

벽체:칼라강판 마감,

천정:철골노출 마감,

바닥:콘크리트 마감,

창호:새시창호 마감

기호2-2)일반철골구조 판넬지붕 단층건으로

벽체:칼라강판, 일부 무벽 등 마감,

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

천정:철골노출 마감,
바닥:콘크리트 마감,
창호:새시창호 마감.
기호2-3)경량철골구조 판넬지붕 단층건으로
벽체:샌드위치판넬 마감,
바닥:타일 등 마감,
창호:새시창호 마감.
기호4)경량철골구조 판넬지붕 단층건으로
벽체:사이딩판넬 등 마감,
바닥:타일 등 마감,
창호:새시창호 마감
기호5)일반철골구조 판넬지붕 단층건으로
벽체:하단 콘크리트 마감 및 칼라강판 마감,
천정:철골노출 마감,
바닥:콘크리트 마감,
창호:새시창호 마감.

2.이용상태
기호2-1,3)공장,
기호2-2)야적창고
기호2-3)화장실,
기호4)사무실
기호5)공장으로 이용중임.

3.부대설비.
기호2-3,4)급배수설비, 위생설비 되어 있음.

(4) 기계/기구의 현상

본건 기계기구는 국내에서 제작된 수전설비 외 9종 등으로 현상 보통이며 일부 부품은 철거보관 중인 것으로 조사되었으며, 조사시점 현재 가동 중단된 상태로서 부품의 망실 등 정상가동을 위해서는 수리 등이 필요할 수 있는바 입찰시 관련사항 확인이 필요함.

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

(5) 공작물의 현상

없 음.

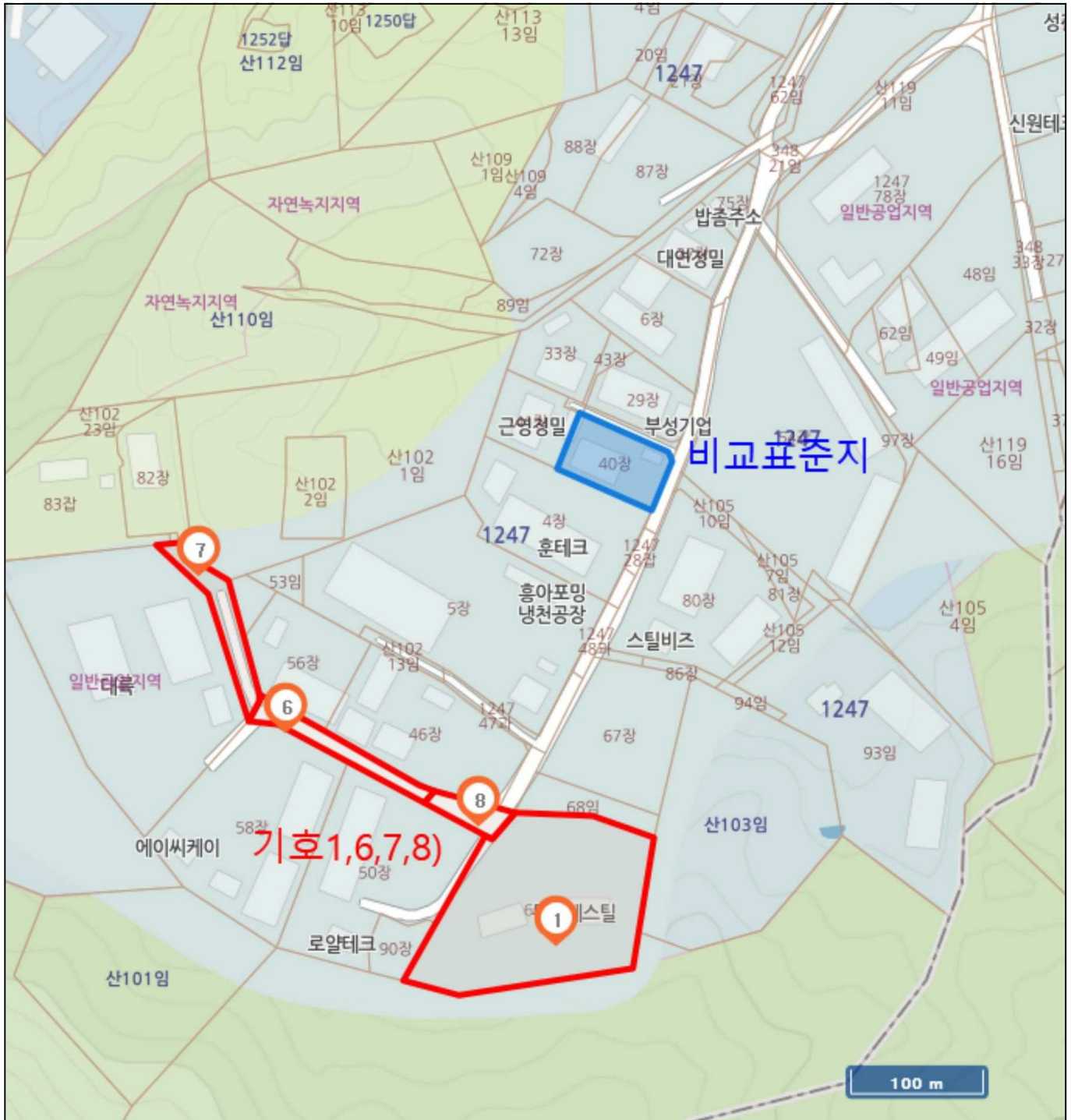
(6) 기타참고사항

없 음.

위치도

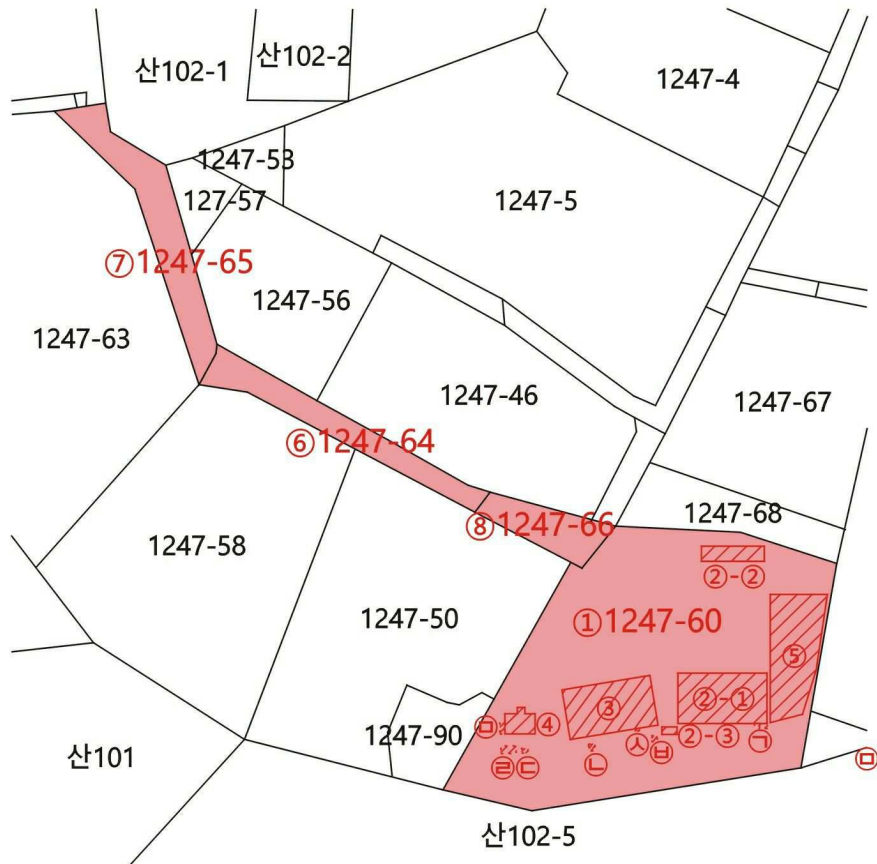


소재지	경상북도 경주시 외동읍 냉천리 1247-60번지 외
-----	------------------------------



지 적 개 황 도

S:1/3,000



범 례	
적색	: 평가대상토지
황색	: 도로선
적색실선	: 계획도로선
	: 평가건물1층
	: 평가건물2층
	: 평가건물3층이상
	: 지하층
	: 제시외건물

건 물 개 황 도

<면적산출근거>

②-①,②-②,②-③,③,④); 공부면적으로 사정

⑤면적: 919.8m²

<제시외건물>

(ㄱ) 판넬조 판넬지붕 단층(기계실): 약 8.8m²

(ㄴ) 판넬조 판넬지붕 단층(경비실): 약 7m²

(ㄷ) 판넬조 판넬지붕 단층(물탱크실): 약 4.5m²

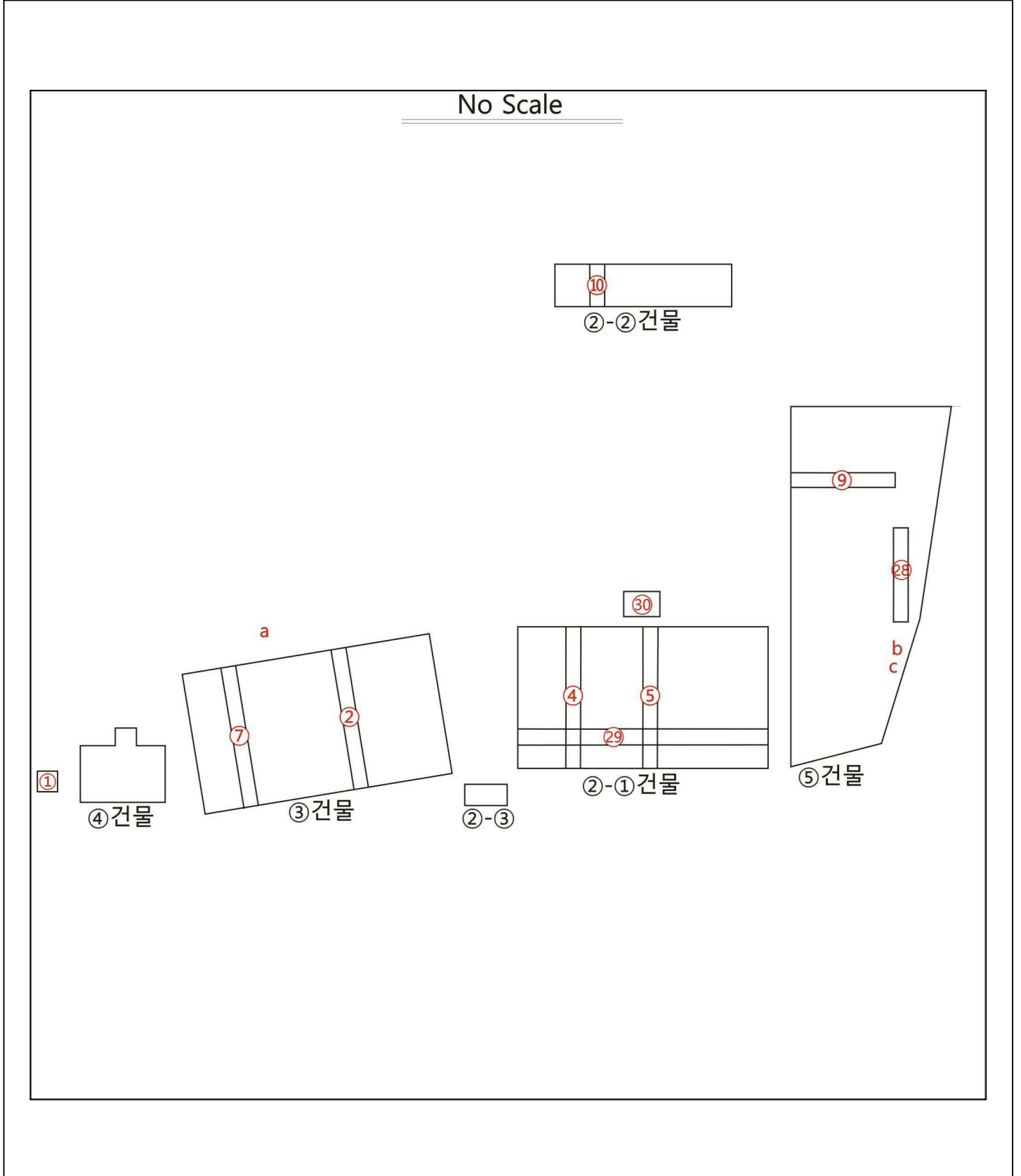
(ㄹ) 판넬조 판넬지붕 단층(탈의실): 약 18m²

(ㅁ) 판넬조 판넬지붕 단층(창고): 약 10m²

(ㅂ) 판넬조 판넬지붕 단층(물탱크실): 약 5m²

(ㅅ) 판넬조 판넬지붕 단층(기계실): 약 2m²

기 계 시 설 배 도





1)



6, 7, 8)



2-1



2-1



2-2



2-2



2-3)



3)



3)



4)



4)



5)



2)



4)



5)



1)



5)



9)



7)



10)



28)



29)



30)



)



)



)



)



)



)



)



a



b, c



b, c