

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 변지령 외 1명 소유물건(2025타경155)

의뢰인: 부산지방법원 동부지원
사법보좌관 김태균

감정평가서번호: DR2501-005



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.

드림감정평가사사무소

(공장)감정평가표

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

감정평가사 (인)
김연숙

감정평가액	이십구억일백칠십사만사천오백원정(₩2,901,744,500.-)					
의뢰인	부산지방법원 동부지원 사법보좌관 김태균	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	부산지방법원 동부지원 경매7계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	변지령 외 1명 (2025타경155)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.02.04	2025.02.03 ~ 2025.02.04	2025.02.11		
감정 평가 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
	토지	4,125	토지	4,125	-	2,489,664,000
	건물	437.3	건물	437.3	595,000	260,193,500
	제시외건물	(78)	제시외건물	78	-	2,340,000
	기계기구	7식	기계기구	7식	-	149,547,000
합 계					₩2,901,744,500	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

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	부산광역시 기장군 장안읍 반룡리	63	대	자연녹지지역	2,196	2,196	672,000	1,475,712,000	
2	부산광역시 기장군 장안읍 반룡리 [도로명주소] 부산광역시 기장군 장안읍 구기길 23-33	65-9, 63, 65-6 위 지상	제조업소	일반철골구조 기타지붕 단층	437.3	437.3	595,000	260,193,500	현황 63번지상 소재, 700,000 × 34/40
3	부산광역시 기장군 장안읍 반룡리	65-11	도로	자연녹지지역	276	276	224,000	61,824,000	
4	부산광역시 기장군 장안읍 반룡리	63-3	대	자연녹지지역	1,653	1,653	576,000	952,128,000	
소 계								₩2,749,857,500	
ㄱ	[제시외건물 부산광역시 기장군 장안읍 반룡리	(부합물 63 위 지상	및 종물] 창고	철파이프조 천막지붕 1층소재	(78)	78	30,000	2,340,000	관찰감가
소 계								₩2,340,000	
합 계								₩2,752,197,500.-	
				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	
5	종류: 기계기구목록(별지와 같음) 공장 및 광업재단저당법 제6조에 의한 기계기구목록 제2021-103호, 제2021-102호, 제2021-136호, 제2023-109호, 공장 및 광업재단저당법 제6조에 의한 기계기구 목록 : 별지와 같음					
5-1	Braiding M/C Model : RE-12-1(336) S/N : 210404 Head : 12ea Motor : 3(6p)HP With Acc's	HSING CHUAN MACHINERY CO.,LTD 2021.06	1식	-	111,687,000	177,000,000 × 0.631 (12/15)
5-2	Braiding M/C Model : RHD-32-1(266) S/N : 210405 Head : 32ea Motor : 2(6p) × 2HP With Acc's	HSING CHUAN MACHINERY CO.,LTD 2021.06	1식			
5-3	Bobbin Winder Model : SAW-DH-02 S/N : 210403 Motor : 1/2HP With Acc's	HSING CHUAN MACHINERY CO.,LTD 2021.06	1식			
5-4	Coiling Winder Speed : Max. 300m/min Wire: Braiding Cable ϕ 10. ~ ϕ 30.0 Bobbin: ϕ 1,200 × ϕ 250 × (250B~600B) With Acc's	유성기계 2021.05	2식	5,679,000	11,358,000	9,000,000 × 0.631 (12/15)

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	
5-5	Urethan Coating & Heating Treatment SCR Power Regulator Unit × 1ea Power : 0.4kw4P220/380V 50/60Hz × 2ea With Acc's	유성기계 (주)대한히타 2021.05	2식	13,251,000	26,502,000	21,000,000 × 0.631 (12/15)
합 계						₩149,547,000.-
	이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 대상물건 개요

가. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 2월 4일자이며, 동 일자에 실지조사하였음.

나. 토지의 개요

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)
1	장안읍 반룡리 63	2,196	대	공업용	자연 녹지	세로 (가)	사다리 완경사	279,000 (2024.01.01기준)
3	장안읍 반룡리 65-11	276	도로	도로	자연 녹지	세로 (가)	부정형 완경사	92,000 (2024.01.01기준)
4	장안읍 반룡리 63-3	1,653	대	나지	자연 녹지	세로 (가)	자루형 완경사	279,000 (2024.01.01기준)

다. 건물의 개요

기호 2	소재지	부산광역시 기장군 장안읍 반룡리 65-9, 63, 65-6 [도로명주소] 부산광역시 기장군 장안읍 구기길 23-33		
	구조	일반철골구조 기타지붕 단층	사용승인일	2018.03.23
	연면적	437.3㎡	용도	제조업소

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 기계기구의 개요

기호	명칭	수량(식)	비고	
5	5-1	Braiding M/C	1	도입기계
	5-2	Braiding M/C	1	도입기계
	5-3	Bobin Winder	1	도입기계
	5-4	Coiling Winder	2	국산기계
	5-5	Urethan Coating & Heating Treatment	2	국산기계

마. 토지감정평가요항

1) 위치 및 부근의 상황

본건은 부산광역시 기장군 장안읍 반룡리 구기마을 남동측 인근에 위치하며, 도로윙편으로는 장안일반산업단지가 조성되어 있고, 본건 주위는 제조업소, 야적장 등으로 형성되어 있어, 위치 및 제반주위환경 보통임.

2) 형상 및 지세, 이용상황

- 기호(1) : 북하향의 완경사지를 택지조성한 사다리형의 토지로서 공업용 건부지임.
- 기호(3) : 북하향의 완경사지에 위치한 부정형의 토지로서 도로임.
- 기호(4) : 북하향의 완경사지를 택지조성한 자루형의 토지로서 나지임.

3) 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태

3필지 공히 자연녹지지역임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 감정평가목적

평가대상물건은 부산광역시 기장군 장안읍 반룡리에 소재하는 토지, 건물 및 기계기구로서, 본 평가는 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

나. 감정평가 기준

「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」등 감정평가와 관련된 제 규정과 기타 감정평가에 관한 일반이론에 근거하여 평가함.

다. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가함.

라. 감정평가 조건

없음.

마. 그 밖의 사항

- 1) 본건 기호(1)토지상에 제시외건물(부합물 및 종물) 기호㉠이 소재하나, 구조, 규모 및 용도 등으로 보아 당해 토지의 사용, 수익 및 처분에 영향은 없는 것으로 판단되며, 그 면적은 간이한 방법으로 산정하였으니 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바람.
- 2) 후첨 사진용지와 같이 본건 기호(1)토지상에 컨테이너 2식이 소재하나, 철거 및 이동용이한 점 등을 감안하여 평가제외 하였으니, 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바람.
- 3) 기호(2)건물은 등기사항전부증명서상 부산광역시 기장군 장안읍 반룡리 65-9, 63, 65-6번지 3필지상에 등재되어 있으나, 당해 토지의 합병 및 분할 등으로 인해 현황 및 일반건축물대장상 반룡리 63번지상에 등재되어 있으니, 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감정평가액 산출근거

가. 감정평가방법

1) 원가방식(원가법)

원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

2) 비교방식(거래사례비교법)

비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

3) 수익방식(수익환원법)

수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

4) 공시지가기준법

공시지가기준법이란 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 방식임.

나. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」제7조 제1항 및 제12조에 따라 대상물건(토지, 건물)마다 개별로 감정평가하되, 토지는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하되, 거래사례비교법에 의해 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하고, 건물은 건물만의 거래포착난이성 및 토지와 건물에 각각 귀속된 수익산출의 난이성 등으로 인해 비교방식 및 수익방식에 의

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

한 가치산정이 어려운 바, 원가법을 적용하여 감정평가하였음.

기계기구는 비용성의 원리에 기초한 원가법을 주된 방법으로 적용하되, 물건의 특성상 거래사례 및 수익자료의 수집 등이 곤란하여 비교방식 및 수익방식에 의한 가치산정이 어려운 바, 원가법을 적용(감가상각은 정률법을 적용함)하여 감정평가하였으며, 본건 기호 (5-1, 5-2, 5-3)은 도입기계로서 도입가격을 기준으로 평가하되 적용환율은 기준시점 기준 30일 평균환율을 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 토지 감정평가액 산출과정

1) 공시지가기준법에 의한 토지가액 산정

가) 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항에 따라 평가대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주위환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 상기 표준지를 선정함.

(공시기준일: 2025.01.01)

기호	소재지	지목	면적 (m ²)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/m ²)
A	장안읍 반룡리 65-8	공장용지	2,789	공업용	자연 녹지	세로 (가)	사다리 평지	281,400

나) 시점수정

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01 ~2025.02.04	0.172 (1.00172)	부산광역시 기장군 (25.01.01~25.02.04) (녹지) 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.152 (1 + 0.00152 * 35/31) ≒ 1.00172

*2025년 1월 이후의 지가변동률은 미고시되어 2024년 12월 지가변동률을 연장적용하였음.

다) 지역요인 비교

본건은 비교표준지가 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라) 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	인근교통시설과의 거리 및 편의성, 철도전용인입선, 전용부두
환경조건	동력자원, 공업용수, 공장배수, 지반, 지질 등
획지조건	면적, 형상, 고저, 접면도로상태 등
행정적조건	행정상의 규제
기타조건	장래동향, 기타

(2) 개별요인 비교치 결정

기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	A	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050
비고	본건 기호(1)토지는 비교표준지(A)대비 획지조건(경사 등)에서 우세함.							
3	A	1.00	1.00	1.00	0.35	1.00	1.00	0.350
비고	본건 기호(3)토지는 비교표준지(A)대비 획지조건(본건이 도로임)에서 매우 열세함.							
4	A	1.00	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.900
비고	본건 기호(4)토지는 비교표준지(A)로서 획지조건(경사 등에서 우세하나, 형상 등에서 열세하여 전체적으로 열세함)에서 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마) 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」제14조, 대법원 판례 “2003다38207판결(2004.05.14선고)”, “2002두5054(2003.07.25선고), 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 감정평가선례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정함.

(2) 인근 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서 및 국토교통부 실거래가정보]

기호	소재지	지목	면적(㎡)		용도지역	거래금액(원)	토지추정단가(원/㎡)	거래시점
			토지	건물				
a	장안읍 오리 331-34	대	1,521	0	자연 녹지	880,000,000	약 579,000	2024.07.29
비고	토지만거래 : 880,000,000(원) / 1,521㎡ ≒ 579,000(원/㎡)							

(3) 인근 평가선례

기호	소재지	지목	이용상황	용도지역	토지단가(원/㎡)	평가목적	기준시점	비고
1	반룡리 65-0	공장용지	공업용	자연 녹지	634,500 (평균단가)	시가참고	2024.04.08	세로(가)
2	반룡리 420	공장용지	공업용	자연 녹지	860,000	공매	2023.04.28	중로한면
3	반룡리 25-0	대	공업용	자연 녹지	518,000	경매	2023.11.30	세로(가)
4	반룡리 40	대	공업 기타	자연 녹지	612,000	경매	2023.02.28	소로한면
5	반룡리 630	대	공업용	자연 녹지	795,000	담보	2024.06.05	세로(가)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 인근 지가수준

인근지역 내 기호(1)토지와 유사한 토지의 지가수준은 @650,000원/m²~ @680,000원/m² 내외로 조사되었음.

(5) 인근지역 기간별 낙찰가율 통계

지역통계		부산			기장군		
기간	용도	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	평균낙찰가율	낙찰건수
1년간 평균	공장	80.42%	77.93%	37	71.28%	71.64%	3
	대지	57.79%	67.29%	100	76.35%	87.51%	6
6개월 평균	공장	75.11%	73.12%	21	0.00%	0.00%	0
	대지	58.74%	63.73%	54	77.24%	75.39%	2

(6) 그 밖의 요인 보정율의 결정

(가) 선례선정

대상 토지와 인근지역에 위치한 상기 선례(사례) 중 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 유사하여 비교가능성이 높은 평가선례 기호(1)을 선정함.

(나) 산출산식

$$\begin{aligned}
 \text{그 밖의 요인 보정률} &= \frac{\text{선례(사례) 기준 비교표준지의 현재 가격}}{\text{표준지공시지가 기준 비교표준지의 가격}} \\
 &= \frac{\text{선례(사례)단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}
 \end{aligned}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(다) 그 밖의 요인 보정률 산정

기호	구분	단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	보정률	
1, 3,4	평가선례 (1)	634,500	1.01149 ^{주1)}	1.00	1.000 ^{주2)}	641,790	2.277	
	비교표준지 (기호 A)	281,400	1.00172	-	-	281,884		
	주1) 시점수정: 1.01149[부산광역시 기장군 녹지지역 지가변동률(24.04.08 ~ 25.02.04)]							
	주2) 개별요인	비교표준지(A)는 평가선례(1)대비 제반가격형성요인 대등함.						
		가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정조건	기타조건	격차율
		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

(라) 그 밖의 요인 보정률 결정

상기 유사부동산의 거래사례 및 평가전례, 인근 지가수준 등의 가격형성상의 제 요인을 종합 참작하여 그 밖의 요인을 표준지(A)는 증액 보정함. (표준지(A): 2.27)

바) 토지가액 결정

(천원미만에서 반올림)

기호	비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	A	281,400	1.00172	1.00	1.050	2.27	671,871	672,000
3	A	281,400	1.00172	1.00	0.350	2.27	223,957	224,000
4	A	281,400	1.00172	1.00	0.900	2.27	575,889	576,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 거래사례비교법에 의한 토지가액

가) 거래사례의 선정

(1) 인근지역 거래사례

기호	소재지	지목	면적(m ²)		용도지역	거래금액(원)	토지추정단가(원/m ²)	거래시점
			토지	건물				
a	장안읍 오리 331-34	대	1,521	0	자연 녹지	880,000,000	약 579,000	2024.07.29
비고	토지만거래 : 880,000,000(원) / 1,521m ² ≒ 579,000(원/m ²)							

(2) 거래사례의 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 평가대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주위환경 등이 유사하여 비교가능성이 인정되는 상기 거래사례(a)를 선정함.

나) 사정보정

상기 거래사례는 정상적인 거래로 판단되는 바, 별도의 사정보정은 필요치 않음.
(1.000)

다) 시점수정

지역	기 간	지가변동률(%)
기장군 녹지지역	2024.07.29 ~ 2025.02.04	1.00912

라) 지역요인 비교

사례는 본건이 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마) 개별요인 비교

기호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	a	0.90	1.12	1.00	1.15	1.00	1.00	1.159
비고	기호(1)토지는 거래사례(a)대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세하나, 접근조건(인근교통시설과의 거리 및 편의성 등) 및 획지조건(형상 등)에서 우세하여, 전체적으로 우세함.							
3	a	0.90	1.12	1.00	0.38	1.00	1.00	0.383
비고	기호(3)토지는 거래사례(a)대비 접근조건(인근교통시설과의 거리 및 편의성 등)에서 우세하나, 가로조건(가로의 폭 등) 및 획지조건(본건이 도로임)에서 열세하여, 전체적으로 열세함.							
4	a	0.90	1.12	1.00	0.98	1.00	1.00	0.988
비고	기호(4)토지는 거래사례(a)대비 접근조건(인근교통시설과의 거리 및 편의성 등)에서 우세하나, 가로조건(가로의 폭 등) 및 획지조건(경사 등)에서 열세하여, 전체적으로 열세함.							

바) 토지가액 결정

(천원미만에서 반올림)

기호	거래 사례	거래단가 (원/m ²)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
1	a	579,000	1.000	1.00912	1.00	1.159	677,181	677,000
3	a	579,000	1.000	1.00912	1.00	0.383	223,779	224,000
4	a	579,000	1.000	1.00912	1.00	0.988	577,269	577,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 시산가격의 검토 및 감정평가액 결정

가) 각 방법에 의해 산정된 시산단가

기호	시산단가(원/㎡)		결정단가 (원/㎡)
	공시지가기준법	거래사례비교법	
1	672,000	677,000	672,000
3	224,000	224,000	224,000
4	576,000	577,000	576,000

나) 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정의견

상기 산정된 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액과 균형을 이루고 있어 합리성이 인정되는 것으로 판단되는 바 「감정평가에 관한 규칙」제12조에 따라 주된 방법에 따른 시산가액을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 방법인 공시지가기준법에 따른 토지 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정함.

다) 토지 감정평가액

기호	토지단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	672,000	2,196	1,475,712,000	-
3	224,000	276	61,824,000	현황 도로
4	576,000	1,653	952,128,000	-
합계			2,489,664,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 원가법에 의한 건물가액 산정

1) 평가방법 개요

「감정평가에 관한 규칙」제 15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하여 평가함.

2) 건물가액산출근거

가) 건물표준신축단가

[2023년 한국감정평가연구원 발행 건축물 재조달원가 자료집 참조]

분류번호	구조	용도	급수	표준단가(원/m ²)	내용연수
05-01-06-10	철골조 철골지붕틀 샌드위치패널(9m)	일반공장	2	1,046,000	35 (30~40)
05-01-06-10	철골조 철골지붕틀 샌드위치패널(9m)	일반공장	3	937,000	35 (30~40)
05-01-06-10	철골조 철골지붕틀 샌드위치패널(9m)	일반공장	4	862,000	35 (30~40)

나) 부대설비 보정단가 결정

기호(2)건물에 급·배수설비 및 위생설비 등이 되어 있는 바 재조달원가 산정시 포함하여 평가하였음.

다) 재조달원가의 산정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 평가목적 등을 감안하여 본 건물에 적용할 재조달원가를 아래와 같이 결정함.

기호	구분	층	재조달원가 (원/m ²)	비 고
2	제조업소	1층	700,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라) 건물단가의 결정

(결정단가: 천원미만에서 절사)

기호	구분	재조달원가 (원/㎡)	잔존 내용년수	총내용 년수	결정단가 (원/㎡)	사용승인일
2	제조업소	700,000	34	40	595,000	2018.03.23

3) 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정의견

평가대상 건물은 「감정평가에 관한 규칙」제12조 및 제15조에 의거 원가법을 적용하여 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 동규칙 제12조 제2항 단서규정에 따라 대상물건의 특성으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우로 판단되어 원가법에 의한 건물 시산가액을 대상건물의 감정평가액으로 결정함.

기호	구분	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
2	제조업소	437.3	595,000	260,193,500	-
합 계				260,193,500	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 기계기구의 감정평가

1) 도입기계의 감정평가

가) 재조달원가의 산정방법

도입기계의 재조달원가는 수입가격에 적정한 부대비용을 포함한 금액으로 함. 다만, 수입시차가 상당하여 이 방법에 따라 산정된 재조달원가가 부적정하다고 판단될 때에는 대상물건과 제작자·형식·성능 등이 같거나 비슷한 물건의 최근 수입가격에 적정한 부대비용을 더한 금액으로 하며, 위의 방법에 따라 재조달원가를 산정하는 것이 불합리하거나 불가능한 경우에는 같은 제작국의 동종기계기구류로서 가치형성요인이 비슷한 물건의 최근 수입가격 또는 해당 기계기구류의 도입 당시 수입가격등을 기준으로 추정한 수입가격에 적정한 부대비용을 더하여 산정할 수 있음. 본건의 경우 자료수집한 수입신고 필증 등을 기초로 하여 감정평가하였음.

나) 감가수정

법인세법이 인정하는 내용연수의 범위, 기업에서 일반적으로 적용하는 내용연수 등을 종합참작하여 내용연수를 산정후 정률법으로 감가상각함.

다) 도입기계의 가격산출

(1) 도입기계 감정평가액

기호	도입가격 (CIF \$)	기계가격 보정지수	적용 환산율	재조달원가 (원)	감가수정 (잔존가치율)	감정평가액 (원)	비고
5-1, 5-2, 5-3	113,732 ----- 0.0361	1.1262	49.84	177,000,000	0.631 (12/15)	111,687,000	21.06.09 입항기준

*대만달러의 대미달러환율 : 27.7524(2021/06 기준)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 기계가격보정지수

[일반기계 및 장비]

연도	2021년	2022년	2023년
대만	1.1262	1.0463	1.0000

(3) 적용환산율

환율		도입부대비(%)						환산율	적용 환산율
		부대비	설치비	관세	농특세	기타	합계		
단위	환율								
TWD	44.30	3.0	1.5	8.0	-	-	12.5	49.838	49.84

*대만달러의 대원화환율: 44.3 (2025/01 기준)

2) 국산기계의 감정평가

국산기계기구는 비용성의 원리에 기초한 원가법을 주된 방법으로 적용하되, 물건의 특성 상 거래사례 및 수익자료의 수집 등이 곤란하여 비교방식 및 수익방식에 의한 가치산정이 어려운 바, 원가법을 적용(감가상각은 정률법을 적용함)하여 감정평가하였음.

기호	제조달원가 (원)	감가수정	단가 (원)	수량 (식)	감정평가액 (원)	비고
5-4	9,000,000	0.631 (12/15)	5,679,000	2	11,358,000	2021.05 제작
5-5	21,000,000	0.631 (12/15)	13,251,000	2	26,502,000	2021.05 제작

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 기계기구의 감정평가액 결정

기호		수량 (식)	감정평가액 (원)	비고
5	5-1, 5-2, 5-3	일괄	111,687,000	도입기계
	5-4	2식	11,358,000	국산기계
	5-5	2식	26,502,000	국산기계
소계			149,547,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 감정평가액 결정의견

1) 토 지

본건 토지는 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌 인근지역 내 표준지 공시지가를 기준으로 위치, 부근지대의 상황 및 지역적 요인과 면적, 형상, 이용상태, 접면가로조건 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근지역의 지가수준 등을 종합 참작하여 평가하되 거래사례비교법에 의한 시산가격으로 합리성을 검토하였음.

2) 건 물

본건 건물은 구조, 사용자재, 시공정도, 부대설비 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하였음.

3) 기계기구

기계기구는 구조, 규격, 형식, 용량, 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였음.

4) 감정평가액의 결정

구분	기호	감정평가액(원)
토지	1, 3, 4	2,489,664,000
건물	2	260,193,500
기계기구	5	149,547,000
합계		2,899,404,500

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
----------------------------------	---------------------------	--------------------------------

(1) 위치 및 부근의 상황

본건은 부산광역시 기장군 장안읍 반룡리 구기마을 남동측 인근에 위치하며, 도로월편으로는 장안일반산업단지가 조성되어 있고, 본건 주위는 제조업소, 야적장 등으로 형성되어 있어, 위치 및 제반주위환경 보통임.

(2) 토지의 상황

1) 형태 및 이용상황

- 기호(1) : 북하향의 완경사지를 택지조성한 사다리형의 토지로서 공업용 건부지임.
- 기호(3) : 북하향의 완경사지에 위치한 부정형의 토지로서 도로 등임.
- 기호(4) : 북하향의 완경사지를 택지조성한 자루형의 토지로서 나지임.

2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 버스정류장 등이 소재하는 등 대중교통상황 보통임.

3) 인접 도로상태

- 기호(1,4)토지: 본건 남서측으로 기호(3)토지를 포함한 약 5M 폭의 도로에 접함.
- 기호(3)토지: 본건이 약 5M 폭의 도로일부임.

4) 토지이용계획및 제한상태

3필지 공히 자연녹지지역임.

5) 제시외건물

없 음.

6) 기타사항

본건 기호(1)토지상에 컨테이너 2식이 소재하나, 철거 및 이동이 용이한 바, 평가목적 등을 감안하여 평가제외 하였음.

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
----------------------------------	---------------------------	--------------------------------

(3) 건물의 구조 및 현상

1) 건물의 구조

- 일반철골구조 기타지붕 단층건으로서,
(사용승인일: 2018.03.23)

주기둥: H-Beam (500mm×200mm),
벽 체: 판넬잇기마감 등,
천 정: 철골트러스 노출위 판넬마감,
층 고: 약 10M (최고높이: 약 11.95M)
설 비: 위생설비, 급·배수설비 등,
이용상황: 제조업소로 이용중임.

2) 제시외건물

제시외건물(부합물 및 종물) 기호㉓이 소재하나, 구조·규모 및 용도 등으로 보아 당해 토지에 미치는 영향 별무할 것으로 판단됨. (후첨 '건물개황도' 및 '사진용지' 참조)

4) 공부와의 차이

없 음.

5) 기타사항

기호(2)건물은 등기사항전부증명서상 부산광역시 기장군 장안읍 반룡리 65-9, 63, 65-6번지 3필지상에 등재되어 있으나, 당해 토지의 합병 및 분할 등으로 인해 현황 및 일반건축물대장상 반룡리 63번지상에 등재되어 있음.

(4) 기계/기구의 현상

1) 기계기구의 현상

본건 기계기구는 Braiding M/C, Bobin Winder, Coiling Winder, Urethan Coating & Heating Treatment 로서 현상 및 관리상태는 보통임.

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

2) 설치장소

본건 기계기구는 '부산광역시 기장군 장안읍 구기길 23-33(반룡리 63번지)'에 설치되어 있으며, 본 장소에서 실사하였음.

3) 기타사항

본건 (5-1)~(5-3) 기계는 도입기계이며, (5-4), (5-5)는 국산기계임.

(5) 공작물의 현상

해당사항 없음.

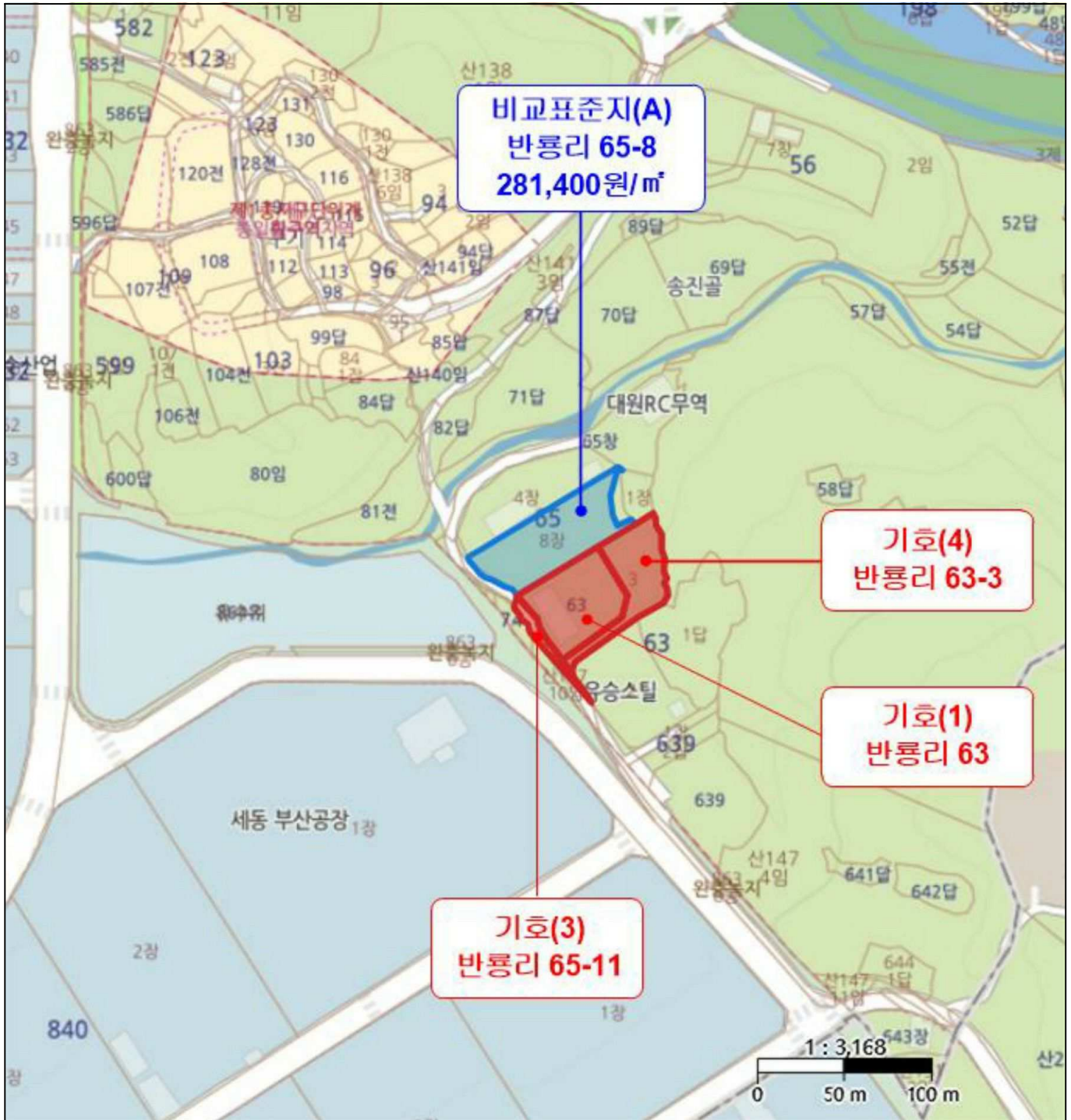
(6) 기타참고사항

- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기 타 : 없 음.

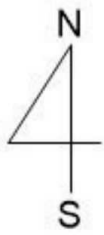
위치도



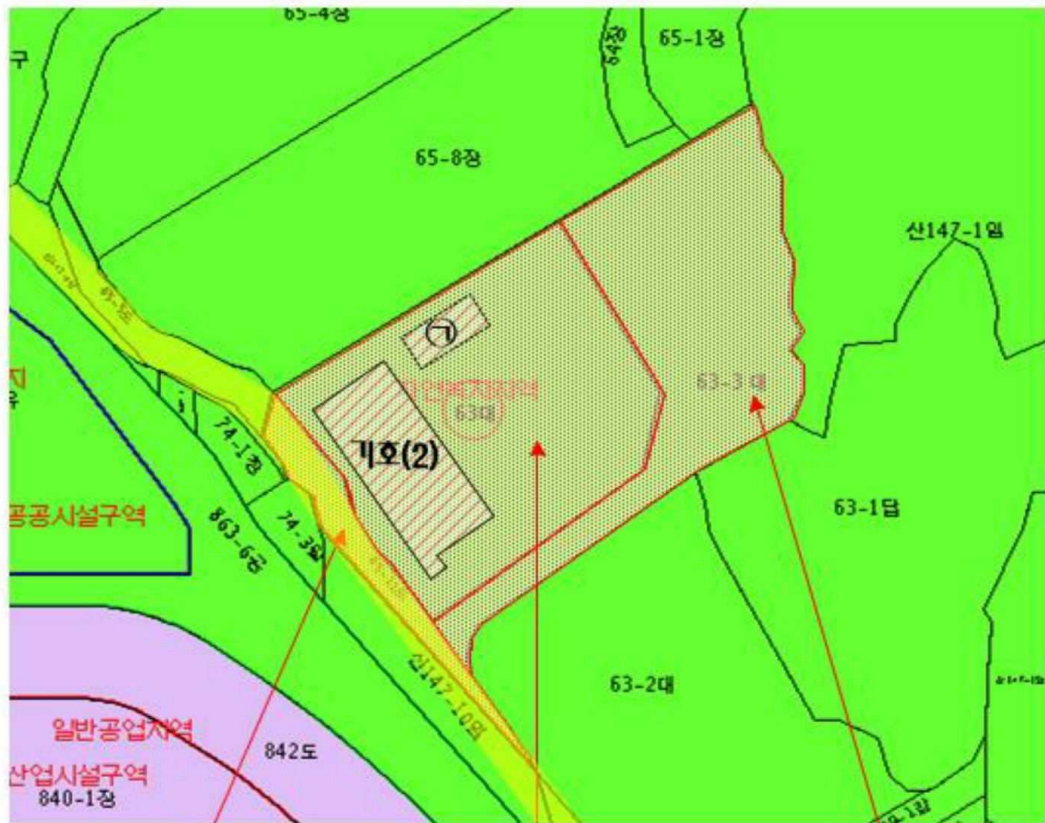
소재지	부산광역시 기장군 장안읍 반룡리 63외
-----	-----------------------



지 적 개 황 도



S=1/1200

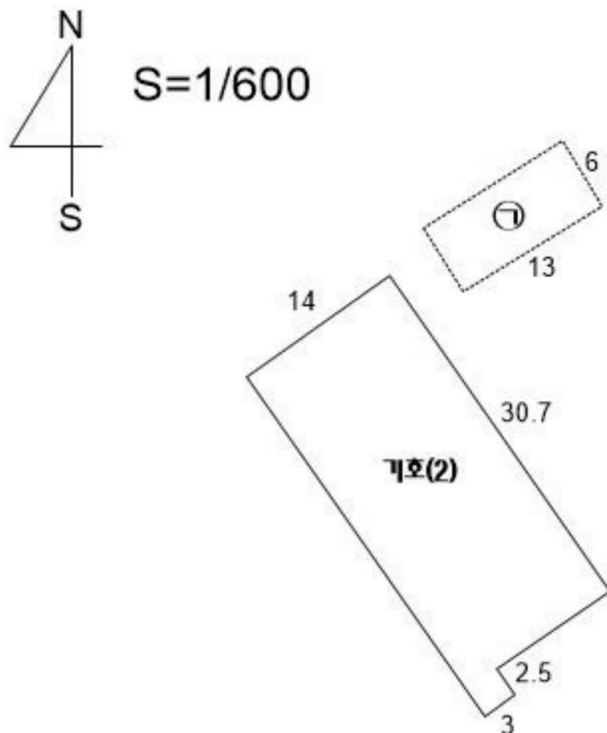


(3) 65-11
(공부: 도로, 276㎡)

(1) 63
(공부: 대, 2,196㎡)

(4) 63-3
(공부: 대, 1,653㎡)

건물개황도



【 면적산출근거 】

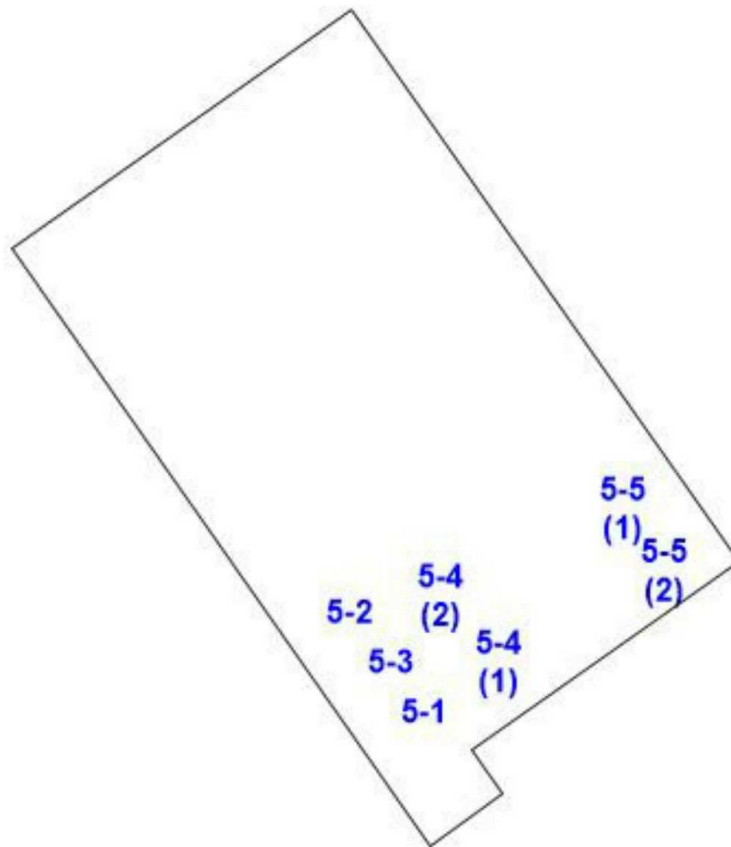
기호(2) : $(30.7 \times 14) + (2.5 \times 3) \approx 437.3 \text{ m}^2$ (공부상면적: 437.3 m^2)

【 제시외건물 (부함물 및 중물) 】

기호㉠ : 철파이프조 천막지붕 1층소재, 창고, 약 78 m^2

기계기구 배치도

<None Scale>



설치장소: 부산광역시 기장군 장안읍 구기길 23-33 (본건 기호(2)건물)



[(1) (2)]



[(1) (2)]



[(2)]



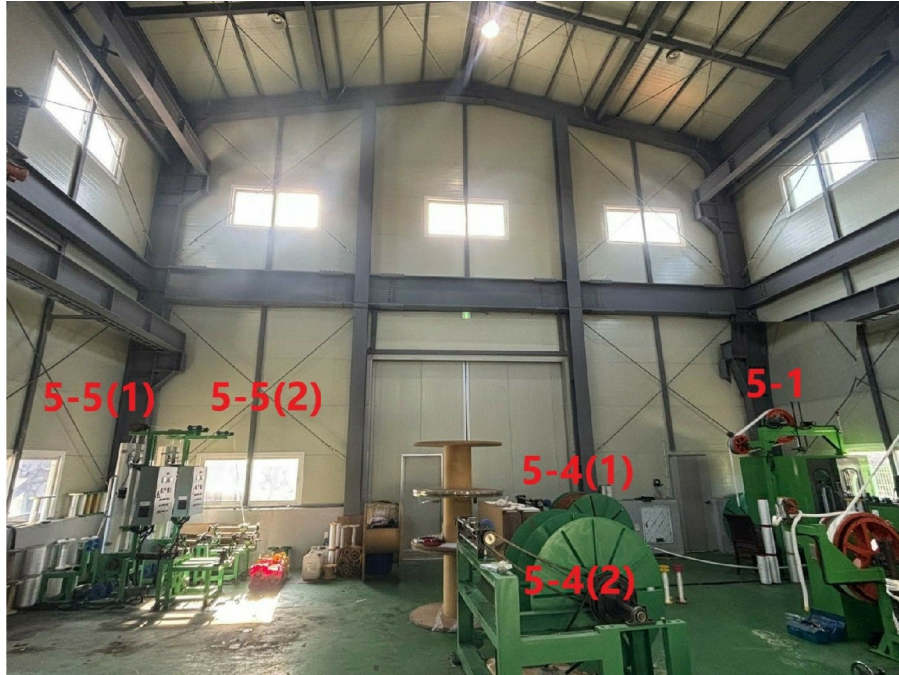
[(2)]



[(3)]



[(4)]



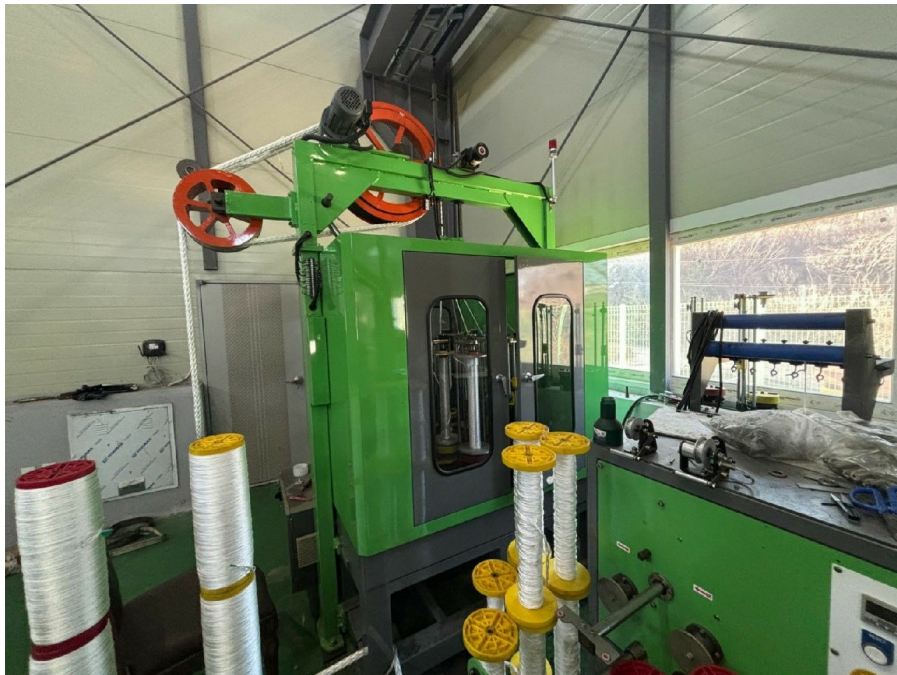
[]



[5-1 ~ 5-3]



[5-1]



[5-1]



[5-1]



[5-2]



[5-2]



[5-2]



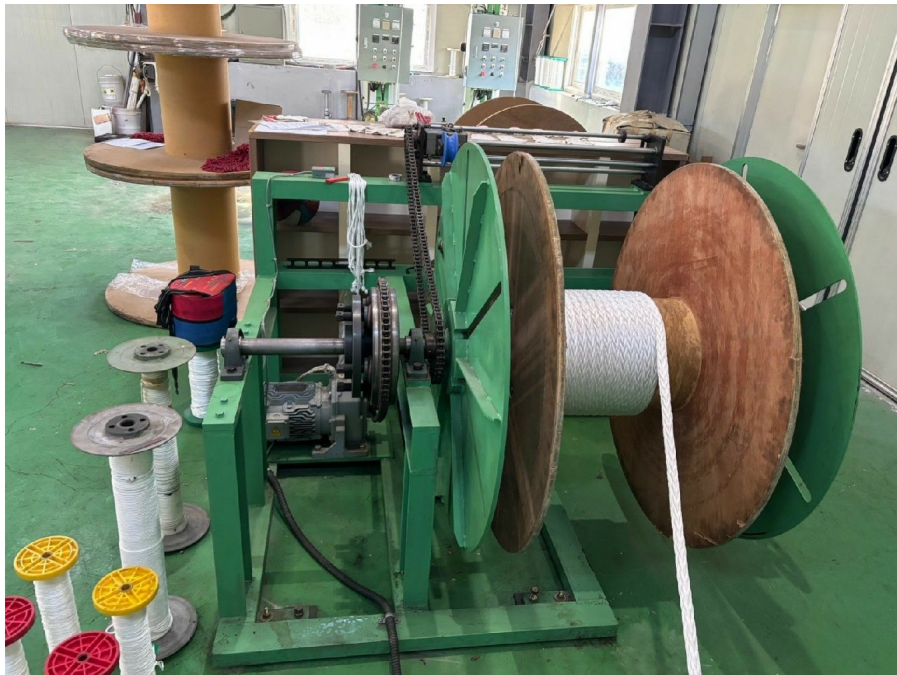
[5-3]



[5-3]



[5-4(1)]



[5-4(1)]



[5-4(2)]



[5-4(2)]



[5-5(1, 2)]



[5-5(1, 2)]