

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 정석동 소유물건(2025타경5272)

의뢰인: 대구지방법원 상주지원 사법보좌관
김규현

감정평가서번호: SIH25-0411-002

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 라인(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.

(주)씨브감정평가법인 대구경북지사

(부동산, 기계기구)감정평가표

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

감정평가사
정기철

정

기

철 (인)

(주)써브감정평가법인 대구경북지사 지사장 이광동 (서명또는인)

감정평가액	일십구억이천구백육십이만이천원정(₩1,929,622,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 상주지원 사법보좌관 김규현		감정평가목적	경매		
채무자	-		제출처	대구지방법원 상주지원 경매2계		
소유자 (대상업체명)	정석동 (2025타경5272)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.04.17	2025.04.16 ~ 2025.04.17	2025.05.09	
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	
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 배금용 배 금 용 (인)					

(부동산, 기계기구)감정평가표

감정평가내용	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	4,740.6	토지	4,740.6	110,000	521,466,000
	건물	2,410	건물	2,410	-	1,344,912,000
	제시외 건물	(71.2)	건물	71.2	-	23,584,000
	기계기구	53식	기계기구	7식	-	39,660,000
				46식	-	감정평가외
	이		하	여	백	
	합 계					₩1,929,622,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상 물건 개요

본건은 경상북도 상주시 함창읍 오동리 소재 '상주함창 제2농공단지' 내에 위치하는 부동산(토지, 건물) 및 기계기구로서, "대구지방법원 상주지원"의 경매 목적의 감정평가입니다.

II. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 1항의 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

III. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2025년 04월 17일로 하였습니다.

IV. 감정평가의 근거

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론 등에 근거하여 감정 평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

1) 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식 및 공시지가기준법, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있습니다.

□ 원가방식

원가법은 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로, 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법을 말합니다.

□ 비교방식

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 방식입니다.

□ 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 방식입니다.

□ 수익방식

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 2) 본 토지의 평가는 상기 감정평가방식 중 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하되, 다른 평가방법(비교방식-거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였으며, 건물(제시외 건물 포함)은 건물만의 거래가 극히 희소하여 정확한 건물가액의 추출이 어렵고, 토지와 건물에 각각 귀속된 수익가치의 산출이 어려워 원가방식(원가법)으로 평가하여 이를 합산하여 감정평가액을 결정하되, 관찰감가법을 병용하였습니다.
- 3) 본건 기계기구는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제3항, 「감정평가에 관한 규칙」 제26조에 의거 동규칙 제21조의 규정을 준용하여야하나, 기계기구는 시장의 국지성이 강하고, 개별성이 매우 높은 물건이므로 현실적으로 비교방식에 의한 거래사례비교법의 적용에 한계가 있어 동규칙 제21조의 단서규정 및 동규칙 제12조의 규정 및 「감정평가 실무기준」 [630-1]에 의거 구조, 규격, 형식, 용량, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였습니다.

2. 그 밖의 사항

- 1) 본건 제시외건물 ㉠은 미등기건물로, ‘일반건축물대장’을 기준하여 감정평가 하였습니다.
- 2) 본건 기계기구 기호(1~6, 10~28, 30~32)는 기준시점 현재 해체되어 ‘확인불능’ 상태로서, 감정평가에서 제외하였으니, 경매진행시 재확인 바랍니다.
- 3) 본건 기계기구 기호(9)는 지적분할로 인접지(오동리842-1번지)상에 소재하니, 경매진행시 재확인 바랍니다.
- 4) 일부 기계기구 기호(10~18, 27, 30)는 제시목록에서 중복되었는 바, 경매진행시 재확인 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

VI. 토지 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지가액

1) 감정평가대상 토지의 현황

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)
1	함창읍 오동리 842	공장 용지	4,740.9	계획 관리	소로 한면	세장형 평지	64,500

2) 비교표준지의 선정

가) 인근지역 표준지 공시지가

「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령에 의거 기준시점이전에 공시된 공시지가 중 기준시점에 가장 가까운 2025년도 공시지가를 선정하였습니다.

(공시기준일: 2025. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	오동리 407	공장 용지	5,496.8	공업용	계획 관리	소로 한면	사다리 평지	61,200

나) 비교표준지 선정 및 그 사유

비교표준지는 평가대상 토지와 인근지역에 위치한 표준지공시지가 중 대상 토지와 용도지역, 이용상황 등이 유사하여 비교성이 인정되며, 지리적으로 근접한 상기 표준지를 기준하여 본 평가에 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가 변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가 변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였습니다.

용도지역	기 간	지가변동률(%)	비 고
계획 관리 지역	2025.01.01~ 2025.04.17	0.222% (1.00222)	경상북도 상주시 (25.01.01~25.04.17) (계획관리)
			2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.187 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.064 (1 + 0.00187) * (1 + 0.00064 * 17/31) ≒ 1.00222

※ 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전 월의 지가변동률을 추정 적용하였습니다.

4) 지역요인

본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하며 지역요인 대등합니다. (1.000)

5) 개별요인

본건 평가 대상토지와 비교표준지 간 개별요인 비교항목은 다음과 같으며, 개별요인 비교치는 각 조건별로 세분하여 비교한 후 격차율을 산정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

가) 비교항목

◇ 공업지대 비교항목

개별요인	비 교 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접근조건	교통시설과의 거리
환경조건	공급 및 처리시설의 상태, 자연환경
획지조건	면적, 형상 등
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

나) 격차율 산정

기호	비 교 항 목						격차율	개별요인 비교
	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건		
1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	비교표준지(가) 대비 개별요인 대등합니다.

6) 그 밖의 요인 보정

가) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 대법원판례 2003다38207판결(2004.05.14선고), “2002두5054(2003.07.25 선고)”, 국토해양부 유권해석(건설교통부정 30241-36538, 1991.12.28)등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 평가선례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 인근지역의 평가선례 및 거래사례

기호	소재지	지목	용도지역 (이용상황)	기준시점/ 거래시점	목적	(총거래금액) 토지단가 (원/㎡)	비고
a	오동리 407	공장 용지	일반공업 (공업용)	2024.01.31	법원 경매	109,000	-
b	오동리 846	공장 용지	일반공업 (공업용)	2022.11.09	매매	(1,340,000,000) *109,727	-

※ 기호 b) 거래당시 건물의 추정가격

▶ 건축 개요

구분	구 조	용도	연면적 (㎡)	지하/지상	사용승인 일자
가	일반철골조 기타지붕	공장	1,120.05	- /1	2013.12.18
나	일반철골조 기타지붕	사무소	208.04	- /2	2013.12.18
다	경량철골구조 및 샌드위치 판넬구조	공장	80	-/1	2014.07.21

▶ 건물배분가액 산정

층별	용도	재조달원가 (원/㎡)	잔존 년수	내용 년수	건물단가 (원/㎡)	연면적 (㎡)	건물배분가액 (원)	사용승인일
가	공장	570,000	32	40	456,000	1,120.05	510,742,800	2013.12.18
나	사무소	850,000	32	40	680,000	208.04	141,467,200	2013.12.18
다	공장	400,000	32	40	320,000	80	25,600,000	2013.12.18
합 계						1,408.09	677,810,000	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 산출된 토지거래단가 = (총 거래가격 - 거래당시 건물추정가격) / 토지면적 ▪ 토지단가 : (1,340,000,000 - 677,810,000) / 6,034.9 ≒ 109,727원/㎡ 								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 그 밖의 요인 보정을 산정

① 선례선정

평가대상 토지와 인근지역에 위치한 상기선례 중 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 유사하여 비교가능성이 높은 평가선례 기호(a)를 선정하였습니다.

② 산출산식

$$\text{격차율} = \frac{\text{감정평가사례(거래사례)기준 표준지가격} \times (\text{감정평가사례} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교치} \times \text{개별요인비교치})}{\text{기준시점까지의 표준지가격} \times (\text{공시지가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교치} \times \text{개별요인비교치})}$$

③ 시점수정

- 평가선례(a) : 경상북도 상주시 계획관리지역, 2024.01.31 ~ 2025.04.17

시점수정	1.01112
------	---------

④ 지역요인 비교

평가선례가 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등합니다.(1.000)

⑤ 격차율 산정

기호	비 교 항 목						격차율	개별요인 비교
	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건		
가	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	평가선례(a)가 비교표준지입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

⑥ 그 밖의 요인 보정치 산정

구분	평가가액 (원/㎡)	시정 수정	지역 요인	개별 요인	산출가격 (원/㎡)	보정치 (사례기준/ 공시지가기준)
평가선례 (기호 a)	109,000	1.01112	1.000	1.000	110,212	1.797
비교표준지 (가)	61,200	1.00222	-	-	61,336	

라) 인근지역의 자가수준

구분	용도지역	표준적이용	주위환경	도로조건	지가수준 (원/㎡)
본건 소재 인근	계획관리	공업용	산업단지	소로 한면	@95,000~110,000 원/㎡내외

마) 인근지역 기간별 낙찰가율 통계

(자료: 인포케어)

기간 \ 구분	종별	경상북도 상주시		비교 (낙찰건수)
		낙찰가율(%)	낙찰율평균(%)	
1년간 평균	토지 / 전체	53.72	59.94	6건

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바) 그 밖의 요인 보정을 결정

인근지역의 지가수준 및 평가선례, 거래사례 및 인근지역 기간별 낙찰가율 통계 등 기타 가격형성상의 제요인을 종합 참작하여 그 밖의 요인 보정치를 결정하였습니다.

[비교표준지(가) : 1.79]

7) 공시지가기준법에 의한 토지가액

기호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출가격 (원/㎡)	토지단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
1	가	61,200	1.00222	1.000	1.000	1.790	109,791	110,000

*100원 단위에서 반올림하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지가액

1) 평가개요

토지는 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 거래사례비교법으로 평가하였습니다.

2) 거래사례의 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례(b)를 선정합니다.

기호	소재지	지목	용도지역 (이용상황)	기준시점/ 거래시점	목적	(총거래금액) 토지단가 (원/㎡)	비고
b	오동리 846	공장 용지	일반공업 (공업용)	2022.11.09	매매	(1,340,000,000) *109,727	-

3) 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 시점수정

- 거래사례(b) : 경상북도 상주시 계획관리지역, 2022.11.09. ~ 2025.04.17

시점수정	1.01767
------	---------

5) 지역요인 비교

거래사례가 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등합니다.(1.000)

6) 개별요인 비교

기호	비 교 항 목						격차율	개별요인 비교
	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건		
1	1.00	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.020	거래사례(b) 대비 획지조건(형상등)에서 개별요인 우세합니다.

7) 거래사례비교법에 의한 토지가액

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	109,727	1.000	1.01767	1.000	1.02	113,899	114,000

*100원 단위에서 반올림하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

구 분	공시지가기준법 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법 토지단가(원/㎡)	비 고
1	110,000	114,000	-

4. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액은 동 규칙에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액이 유사하여, 비교 합리성이 인정되는 것으로 판단됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」에 따라 주된 방법에 따른 시산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 주된 방법인 공시지가기준법에 따른 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정합니다.

5. 감정평가액 결정

구 분	면적 (㎡)		적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
	공부면적	사정면적			
토 지 (1)	4,740.9	4,740.9	110,000	521,499,000	-
감정평가액(합계)				<u>521,499,000</u>	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅶ. 건물 산출근거

1. 대상 건물의 개요

구분	구 조	용도	면적 (㎡)	지상/지하	사용 승인일자	비고
2-1	일반철골구조 샌드위치판넬지붕	공장	1,984	1층/-	2014.07.25	-
2-2	일반목구조 아스팔트싱글지붕	기숙사 외	426	1층/-	2014.07.25	

2. 표준단가 결정

(한국부동산원 발행 2024년 건물신축단가표)

구분	구 조	용 도	등급	표준단가 (원/㎡)	내용년수
6-1-6-15	철골조/철골지붕틀 샌드위치판넬잇기 (층고 6-9m기준)	일반 공장	3	733,000	35 (30~40)

3. 부대설비 보정단가

[출처: 건물신축단가표]

설비종류	설비내역	보정단가(원/㎡)
전기설비	기본적인 전기설비	표준단가에 포함
위생설비, 급배수	기본적인 위생설비 등	
난방설비	기호(2-2) 전기판넬에 의한 난방설비	
기타설비	-	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 재조달원가의 산정

본 건물은 구조, 사용자재, 현황 등을 고려한 표준단가에 부대설비 등을 참작하여 재조달 원가를 결정하였고, 이에 경과년수, 현상 및 관리 상태등을 감안한 적절한 감가수정을 행하여 기준시점 현재의 단가를 산정하되, 본 건물의 부대설비에 대하여는 별도로 보정하지 아니하고 신축단가 결정과정에서 감안하여 본건에 적용할 재조달 원가를 아래와 같이 결정하였습니다.

구분	재조달원가 (원/㎡)	비고
2-1	700,000	-
2-2	950,000	

5. 건물단가산정

재조달 원가를 기준으로 경과년수, 현상 및 수선, 관리상태 등을 감안한 적절한 감가수정을 행하여 기준시점 현재의 단가를 산정하였습니다.

구분	재조달원가 (원/㎡)	잔존 내용년수	경제적 내용년수	건물단가 (원/㎡)	비고
2-1	700,000	30	40	525,000	-
2-2	950,000	30	40	712,000	

6. 건물가액의 산출

구분	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
2-1	1,984	525,000	1,041,600,000	-
2-2	426	712,000	303,312,000	
합계			1,344,912,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅷ. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액

구분	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
토 지	4,740.6	4,740.6	110,000	521,466,000	-
건 물	2,410	2,410	-	1,344,912,000	-
제시외 건물	(71.2)	71.2	-	23,584,000	감정평가 명세표참조
기계기구	53식	7식	-	39,660,000	감정평가 명세표참조
합 계				<u>1,929,622,000</u>	

2. 결정의견

- 1) 본건 토지는 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌 인근 지역내 표준지공시지가를 기준으로 위치, 부근일대의 상황 및 지역적 요인과 면적, 형상, 이용상태, 접면가로조건 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근지역의 지가수준 등을 종합 참작하여 감정평가하였습니다.
- 2) 본건 건물 및 제시외건물은 구조, 사용자재, 시공 및 관리상태, 부대설비 등과 현상 등을 참작한 원가법(관찰감가법 병용)으로 감정평가하였습니다.
- 3) 본건 기계기구는 구조, 용재, 규격, 형식, 용량 및 현상 등을 참작하여 원가법으로 감정평가 하였습니다.
- 4) 본건은 경상북도 상주시 함창읍 오동리 소재 '상주함창 제2농공단지' 내에 위치하는 부동산으로서, 대상물건의 특성 등을 종합 참작하여 가격 결정하였습니다.

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	경상북도 상주시 함창읍 오동리	842	공장용지	계획관리지역	4,740.6	4,740.6	110,000	521,466,000	
2-1	" [도로명주소] 경상북도 상주시 함창읍 영동길 9-61	842	공장	일반철골구조 샌드위치 판넬지붕 단층	1,984	1,984	525,000	1,041,600,000	700,000 x 30/40
2-2	"	"	기숙사, 사무소, 부대급식 시설	부속건물 일반목구조 아스팔트 싱글지붕 단층	426	426	712,000	303,312,000	950,000 x 30/40
소 계								₩1,866,378,000	
㉠	<제시외 "	건물> "	기계실 등	일반철골구조 판넬지붕 단층	(56)	56	396,000	22,176,000	550,000 x 36/50
㉡	"	"	통로	기존벽체이용 썬라이트지붕 단층	(4)	4	100,000	400,000	150,000 x 20/30 관찰감가
㉢	"	"	휴게실	철파이프조 판넬지붕 단층	(11.2)	11.2	90,000	1,008,000	150,000 x 15/25 관찰감가
소 계								₩23,584,000	
합 계								₩1,889,962,000.-	
				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	
2	-콘트롤박스 및 부대설비일체 김밥구이기세트 -김자동공급기 · Cap : 110~150 속/시간당 · 규격 : 1,100(L) × 750(W) × 900(H)m/m · 재질 : SUS -선별기(0-ring형) · Cap : 110~150 속/시간당 · 규격 : 1,000(L) × 850(W) × 800(H)m/m · 재질 : SUS -2차구이기 · Cap : 110~150 속/시간당 · 규격 : 6,000(L) × 950(W) × 1,100(H)m/m · 재질 : SUS · MAX 온도 : 250℃~300℃ -자동계수기 · Cap : 110~150 속/시간당 · 규격 : 1,950(L) × 950(W) × 900(H)m/m · 재질 : SUS · Motor : 0.3kw	유진 2014	1식	-	감정평가외	확인불능
3	미니도시락세트 -트레이공급기(Blower 흡입식) · Cap : 90 속/시간당 · 규격 : 1,200(L) × 500(W) × 1,500(H)m/m · 재질 : SUS -콘베어 · 재질 : SUS -절단기(12절) · Cap : 90 속/시간당 · 규격 : 1,800(L) × 1,800(W) × 1,050(H)m/m	유진 2014	3식	-	감정평가외	확인불능

기계기구 감정평가명세서

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	
4	· 재질 : SUS -자동포장기(단수포장)	세원기계 2014	1식	-	감정평가외	확인불능
	· 재질 : SUS · Model : SW-3000(R) -자동포장기(복수포장)	세원기계 2014				
	· 재질 : SUS · Model : SW-3000(R) -금속검출기(완제품) × 2ea · Model : OMK-400L	일산 (OSHIMA) 2014				
	-반자동태핑기 · 규격 : 1,300(L) X 650(W) × 1,300(H)m/m -기타부대설비일체					
3단도시락세트	두솔메카트로 닉스㈜, 유진 2014					
-절단기(9절) · Cap : 60~120 개/분당 · Model : DSSG-23P · 재질 : SUS						
-자동포장기(3단단수) · Cap : 60~120 개/분당 · Model : SW-3000R	세원기계 2014					
-자동포장기(3단복수) · Cap : 10~30 개/분당 · Model : SW-3000R	세원기계 2014					
-금속검출기(완제품) × 2ea · Model : OMK-400L	일산 (OSHIMA) 2014					
-이송콘베이어 및 기타부대설비						
5	전장 및 김밥포장기	세원포장 2014	1식	-	감정평가외	확인불능

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	
6	-자동포장기(전장포장) · Cap : 12~40 개/분당 -자동포장기(김밥구이용) · Cap : 12~40 개/분당 -금속검출기(완제품) × 1ea · Model : OMK-400L -반자동태핑기 · Cap : 10 개/분당 -기타부대설비일체포함 자반 김가루라인	일산 (OSHIMA) 2014 세원포장 2014	1식	-	감정평가외	확인불능
7	-김가루절단기(4mm용) · Cap : 110~150 속/시간당 · 재질 : SUS -자반복용기 · Cap : 5kg 대용량 · 재질 : SUS -밴드실러(수직지퍼고급형) · Cap : 0~18 m/분당 · 접착폭 : 1~1 mm -자반포장작업대 및 기타부대설비일체 Aircompressor	이원 등 2014.07	1식	4,300,000	4,300,000	20,000,000 x 0.215(5/15)
8	-Air compressor · Model : SW-20S · Motor : 15kw -Air Receive Tank · Model : DH-AT05D -Air Dryer(HWAIL) · Model : HT-20 -Air Filter 및 기타부대설비일체 냉동기계설비	㈜부성 2013.12	1식	3,700,000	3,700,000	20,000,000 x 0.185(4/15)

기계기구 감정평가명세표

일련 번호	명 칭 (종 류) 구조·규격·형식·용량	제 작 자 제 작 번 호 제 작 (취득)일자 수입 신고 일자	수량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
11	김밥구이기세트 -김자동공급기 · Cap : 110~150 속/시간당 · 규격 : 1,100(L) × 750(W) × 900(H)m/m · 재질 : SUS -선별기(0-ring형) · Cap : 110~150 속/시간당 · 규격 : 1,000(L) × 850(W) × 800(H)m/m · 재질 : SUS -2차구이기 · Cap : 110~150 속/시간당 · 규격 : 6,000(L) × 950(W) × 1,100(H)m/m · 재질 : SUS · MAX 온도 : 250℃~300℃ -자동계수기 · Cap : 110~150 속/시간당 · 규격 : 1,950(L) × 950(W) × 900(H)m/m · 재질 : SUS · Motor : 0.3kw	유진 2014	1식	-	-	기호(2)동일

기계기구 감정평가명세표

일련 번호	명 칭 (종 류) 구조, 규격, 형식, 용량	제 작 자 제 작 번 호 제 작 (취득) 일자 수입 신고 일자	수량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
14	<ul style="list-style-type: none"> · Model : SW-3000R -자동포장기(3단복수) · Cap : 10~30 개/분당 · Model : SW-3000R -금속검출기(완제품) × 2ea · Model : OMK-400L -이송콘베이어 및 기타부대설비 	세원기계 2014	1식	-	-	기호(5)동일
	전장 및 김밥포장기	세원포장 2014				
	<ul style="list-style-type: none"> -자동포장기(전장포장) · Cap : 12~40 개/분당 -자동포장기(김밥구이용) · Cap : 12~40 개/분당 -금속검출기(완제품) × 1ea · Model : OMK-400L -반자동태핑기 · Cap : 10 개/분당 -기타부대설비일체포함 	일산 (OSHIMA) 2014				
15	자반 김가루라인	세원포장 2014	1식	-	-	기호(6)동일
	<ul style="list-style-type: none"> -김가루절단기(4mm용) · Cap : 110~150 속/시간당 · 재질 : SUS -자반복음기 · Cap : 5kg 대응량 · 재질 : SUS -밴드실러(수직지퍼고급형) · Cap : 0~18 m/분당 · 접촉폭 : 1~1 mm -자반포장작업대 및 기타부대설비일체 					

기계기구 감정평가명세서

일련 번호	명 칭 (종 류) 구조, 규격, 형식, 용량	제 작 자 제 작 번 호 제 작 (취득) 일자 수입 신고 일자	수량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
16	Aircompressor -Air compressor · Model : SW-20S · Motor : 15kw -Air Receive Tank · Model : DH-AT05D -Air Dryer(HWAIL) · Model : HT-20 -Air Filter 및 기타부대설비일체	이원 등 2014.07	1식	-	-	기호(7)동일
17	냉동기계설비 -Condensing Unit x 1 · Model : BCAU-150 · 사용냉매 : R-22 · 용량 : 13.13 R/T -Unit Cooler x 1 · Model : GUK-200E · 용량 : 4.67 R/T -배관 및 기타부대설비	췌부성 2013.12 췌부성 2014.06	1식	-	-	기호(8)동일
18	수전설비 · Cubicle Type · Cap : 400KVA · T.R : 3φ 400KVA x 1 · L.A. MOF 및 기타부대설비	국산 2014	1식	-	-	기호(9)동일
19	조미김 구이설비 Cap: 110~150 속/Hr SUS (W)850×(L)1,300mm 2)1차구이기 SUS (W)850×(L)3,000mm 세라믹 Heater 2중 Flame 구조 Chain Belt Type 3)자동 조미기	유진테크 2014.06	4식	-	감정평가외	확인불능

기계기구 감정평가명세표

일련 번호	명 칭 (종 류) 구조·규격·형식·용량	제 작 자 제 작 번 호 제 작 (취득)일자 수입 신고 일자	수량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
20	SUS (W)850×(L)1,000mm 기름 및 소금 공급장치 Roller Type 4)2차구이기 SUS (W)850×(L)6,000mm 세라믹 Heater 2중 Flame 구조 Chain Belt Type 5)선별기 SUS (W)850×(L)1,000mm O-ring Type 6)계수기 SUS (W)850×(L)1,950mm Roller 이송 Type 7)Control Panel 8)With Acc,s	유진테크 2014.06	1식	-	감정평가외	확인불능
21	미니도시락 포장설비 1)절단기 × 3ea Cap: 90속/Hr 12절, 3+4절단 SUS (W)1,800×(L)2,500mm	세원포장기계 2014.06	1식	-	감정평가외	확인불능

기계기구 감정평가명세표

일련 번호	명 칭 (종 류) 구조.규격.형식.용량	제 작 자 제 작 번 호 제 작 (취 득) 일자 수입 신고 일자	수량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
	2)트레이 공급기 × 3ea Cap: 90속/Hr SUS (W)500×(L)1,200mm Blower 흡입식, 2열공급식 3)Conveyor × 3ea :(W)350mm(Max): 폭 조절기능 (L)1,500mm Chain Type 트레이 공급기 포장기 4)전장자동 Conveyor × 3ea SUS (W)400×(L)1,900mm 5)자동포장기계 × 3ea 단수물(1차) Cap: 60~120Pac/min SUS (W)1,090×(L)2,500mm Rotary Type Touch Panel 6)자동포장기계 × 3ea 복수물(2차) Boxmotion Type SUS (W)1,200×(L)4,000mm Touch Panel					
22	미니도시락 포장설비 1)Chain Conveyor SUS (W)250×(L)1,850mm 2)절단기[두솔메카트로닉스(주)] Model: DSSG-23F(2014.7) Cap: 80~130Pac/min 9절 절단기, 3+3절단 트레이 공급장치 방습제 공급장치 Chain Conveyor :SUS (W)400×(L)1,900mm 3)자동포장기계 단수물(1차) Cap: 60~120Pac/min SUS (W)1,090×(L)3,000mm Rotary Type	세원포장기계 외 2014.07	1식	-	감정평가외	확인불능

기계기구 감정평가명세서

일련 번호	명 칭 (종 류) 구조, 규격, 형식, 용량	제 작 자 제 작 번 호 제 작 (취득) 일자 수입 신고 일자	수량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
23	Touch Panel 4) 자동포장기계 복수물(2차) Boxmotion Type SUS (W)1,200 × (L)4,000mm Touch Panel 자동포장기계 (전장 및 김밥용 포장) Cap: 12~40Pac/min SUS (W)1,200 × (L)4,000mm Boxmotion Type	세원포장기계 2014.06	1식	-	감정평가외	확인불능
24	자반 및 김가루설비 1) 김가루 절단기(유진기계) Cap: 110~150속/Hr 4mm용 칼날결합형 2열 자동공급장치 2) 자반 볶음기(유진기계) Cap: 5kg SUS (W)800 × (H)1,450 × (L)4,000mm 가열히터장치 3) Band Sealer Model: HR-1255-P(2014.7) Cap: 18m/min Belt Conveyor : (W)250 × (L)1,100mm 4) 작업대 SUS (W)850 × (H)930 × (L)2,100mm	세원포장기계 외 2014.06	1식	-	감정평가외	확인불능
25	조미김 구이설비 부대장치 1) Top Chain Conveyor × 4ea (W)250 × (L)2,200mm 곡선형 Top Belt Type	유진테크 2014.06	1식	-	감정평가외	확인불능

기계기구 감정평가명세서

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	
26	2)반자동 Tapping M/C×3ea Cap: 10ea/min Table Type 3)후렉시블 Conveyor×4ea (W)450×(L)7,500mm 자바라 Type 기름공급장치	유진테크 2014.06	1식	-	감정평가외	확인불능
27	1)Main 기름 Tank (φ)1,300×(H)2,400mm SUS Pump 2)Mixer Tank (φ)900×(H)2,100mm SUS Pump 3)보조 기름Tank×2ea (φ)800×(H)1,100mm SUS Pump 4)배관, 철계단 및 기타 부대설비 일체 Air 공급설비	유진테크 외 2014.07	1식	-	감정평가외	기호(7)과 동일
28	금속검출기 (원료 이물질 검사기) Model: OMK400D Detching Width: 400mm Conveyor Cap: Max. 30kg	OSHIMA (Japan) 2014	4	-	감정평가외	확인불능

기계기구 감정평가명세표

일련 번호	명 칭 (종 류) 구조·규격·형식·용량	제 작 자 제 작 번 호 제 작 (취 득) 일 자 수 입 선 고 일 자	수량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
29	금속검출기 (원료 이물질 검사기) Model: OMK400L Detching Width: 400mm Conveyor Cap: Max. 30kg	OSHIMA (Japan) 2014	4	5,550,000	22,200,000	30,000,000 x 0.185(4/15)
29-1	금속검출기 (원료 이물질 검사기) Model: OMK400L Detching Width: 400mm Conveyor Cap: Max. 30kg	OSHIMA (Japan) 2014	1	-	감정평가외	소재불명
30	수전설비 Cap: 400Kw Trans: 22,900/380~220V 3φ, 400KVA x 1ea A.I.S.S x 1Set M.O.F x 1Set C.O.S x 1Set L.A x 1Set P.F x 1Set Digital Meter Panel 구조 배전반 및 기타 부대시설	췁영산전기 2014.07	1식	-	감정평가외	기호(9)와 동일
31	맛김 구이기설비 Cap: 110~150속/Hr Line Size : (W)950 x (L)15,500mm x (H)1,400mm 1)김 자동공급기: 유진기계 SUS (W)750 x (L)1,100mm x (H)1,340mm Motor: 2kw 2)이물질 선별기 Belt Type SUS (W)480 x (L)1,400mm x (H)800mm	유진테크 2015.03	2식	-	감정평가외	확인불능

기계기구 감정평가명세서

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	
	3)1차 구이기 SUS (W)850×(L)2,500mm 세라믹 Heater 2중 Flame 구조 Chain Belt Type 4)자동 조미기 SUS (W)850×(L)1,000mm ×(H)1,350mm 기름 및 소금 자동공급장치 5)2차 구이기 SUS (W)850×(L)6,000mm ×(H)1,100mm 세라믹 Heater 2중 Flame 구조 Chain Belt Type Temp: 250~300℃ 6)선별기 SUS (W)800×(L)1,000mm ×(H)830mm O-ring Type 7)자동 계수기 SUS (W)950×(L)1,950mm ×(H)1,400mm Roller 이송 Type 8)Control Panel & With Acc,s					
	합 계				₩39,660,000.-	
	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 상주시 함창읍 오동리 소재 '상주함창 제2농공단지' 내에 위치하며, 주위 일대는 중소규모의 공장, 공업나지 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 토지의 상황

1) 형상 및 이용상황

인접지와 등고 평탄한 부정형의 토지로서 건(공업용)부지로 이용 중입니다.

2) 인접 도로상태

동측으로 폭 약 15미터 포장도로와 접합니다.

3) 토지이용계획 및 공법상 제한사항

계획관리지역, 공업용지(함창제2농공단지), 제2종지구단위계획구역(함창제2농공단지), 종로 3류(폭 12m~15m)(종로3-1호선)(접합) 가축사육제한구역(절대제한지역(전 축종))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, (낙동강)건축허가제한지역<낙동강수계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률>, 농공단지(함창제2농공단지)<산업입지 및 개발에 관한 법률>

(3) 건물의 구조 및 현상

1) 건물의 구조 및 이용상태

(2-1) 일반철골조 샌드위치판넬지붕 단층건으로서,

주기둥 : H-Beam(300x300mm),

처마고 : 약 4.5미터,

외벽 : 샌드위치판넬 잇기 마감,

내벽 : 샌드위치판넬 잇기, 우레탄폼위 칼바름판넬 등 마감,

바닥 : 에폭시 및 일부 타일 등 마감,

창호 : 새시창호입니다.

이용상태 : 공장으로 이용 중입니다.

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

(2-2) 일반목구조 아스팔트섬글지붕 단층건으로서,

외벽 : 점토벽돌 및 드라이비트 등 마감,

내벽 : 벽지, 일부 타일 등 마감

바닥 : 타일 등 마감

창호 : 새시창호입니다.

이용상태 : 기숙사, 사무실, 부대급식시설 등으로 이용 중입니다.

2) 위생 및 냉난방설비, 기타설비

(2-1) 위생설비, 급배수설비, 냉동창고설비, 소방설비 등 되어 있습니다.

(2-2) 위생설비, 급배수설비, 전기판넬 난방설비 등 되어 있습니다.

(4) 기계/기구의 현상

대부분 확인 불능 상태임.

(5) 공작물의 현상

없습니다.

(6) 기타참고사항

1)부합물 및 종물관계

별첨 '지적 및 건물개황도'와 같이 제시외 건물 ㉠~㉢이 소재합니다.

2)공부와의 차이

없습니다.

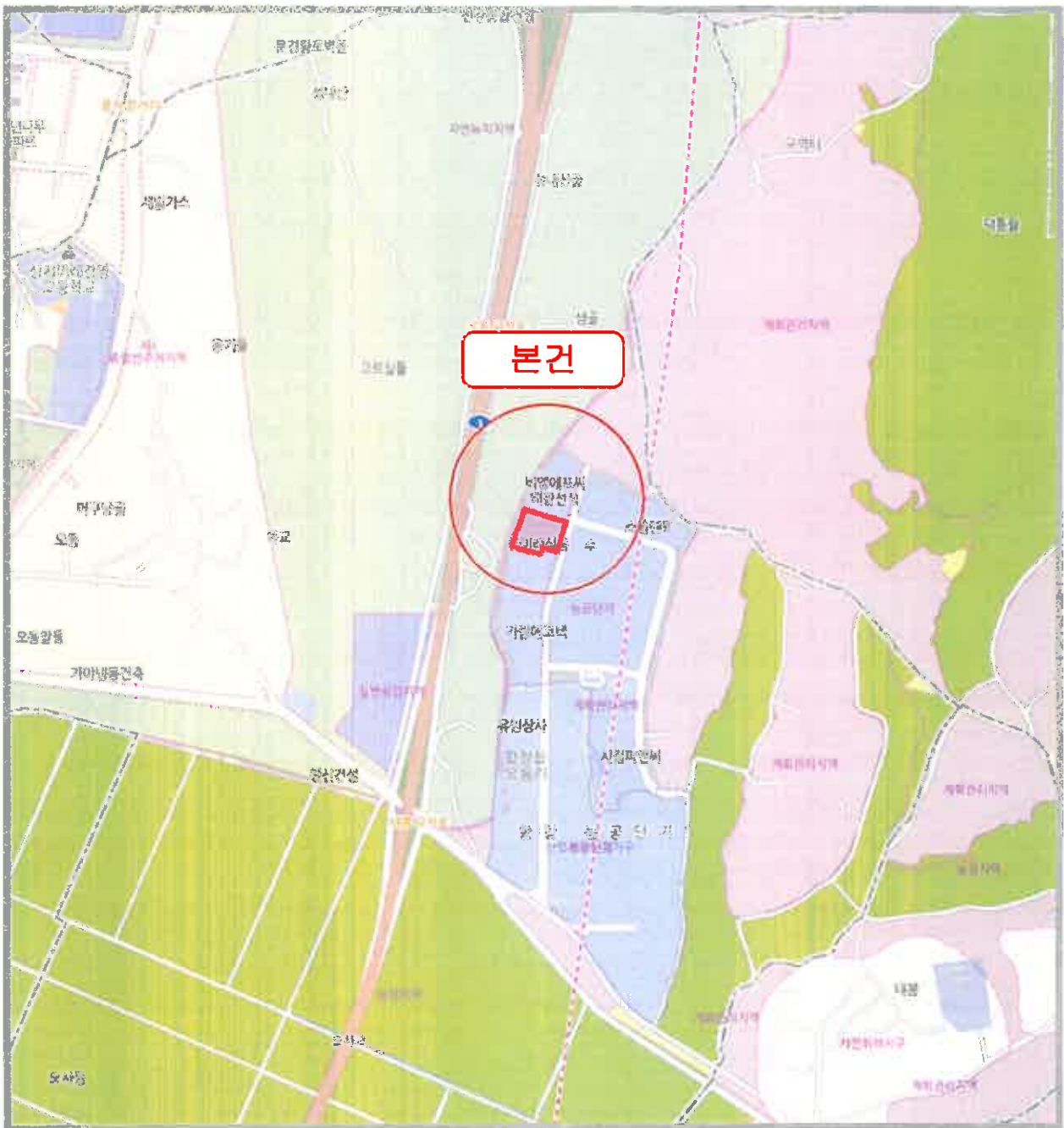
3)임대관계

미상입니다.

광역위치도



소재지	경상북도 상주시 함창읍 오동리 842
-----	----------------------

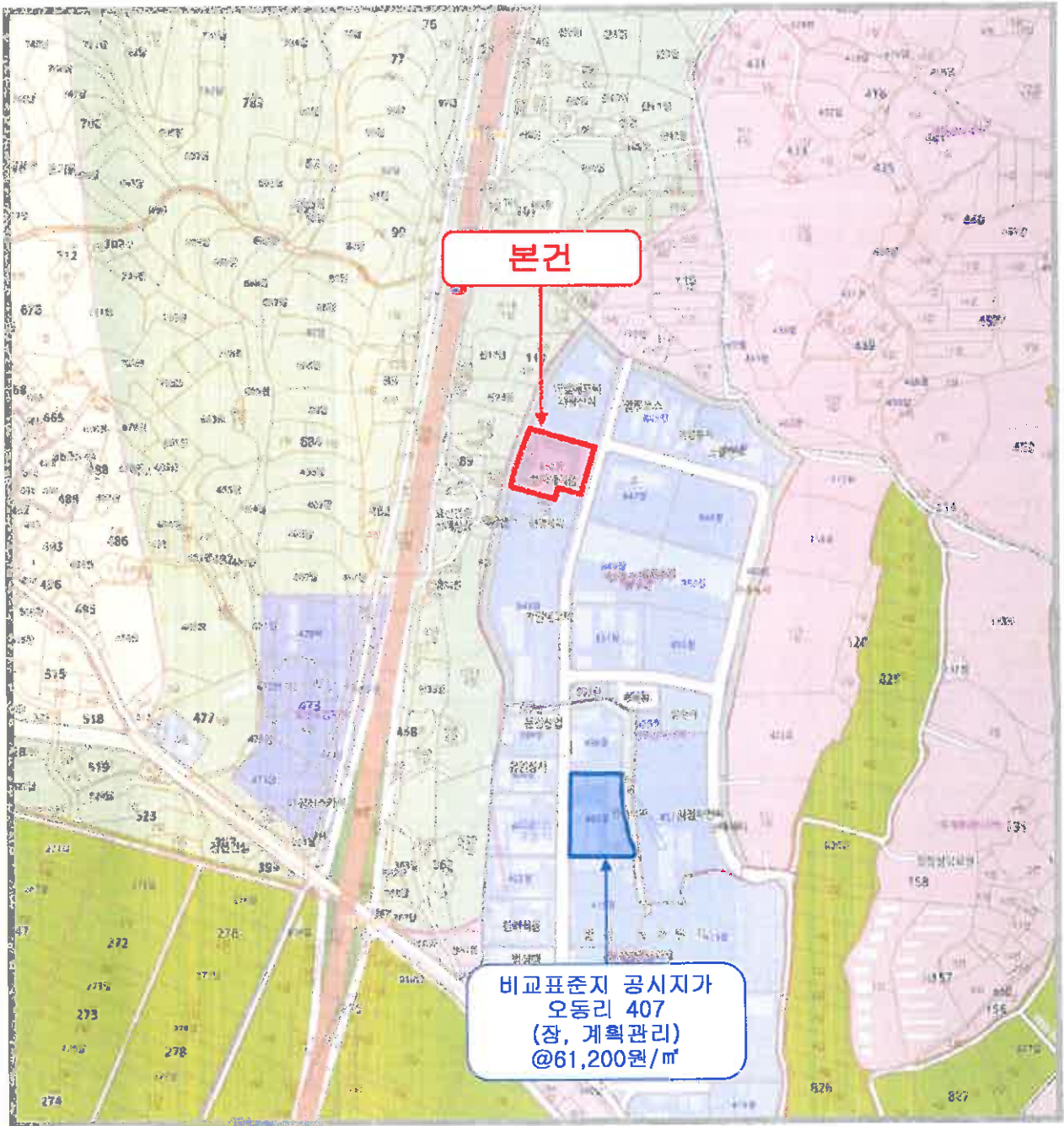


상 세 위 치 도

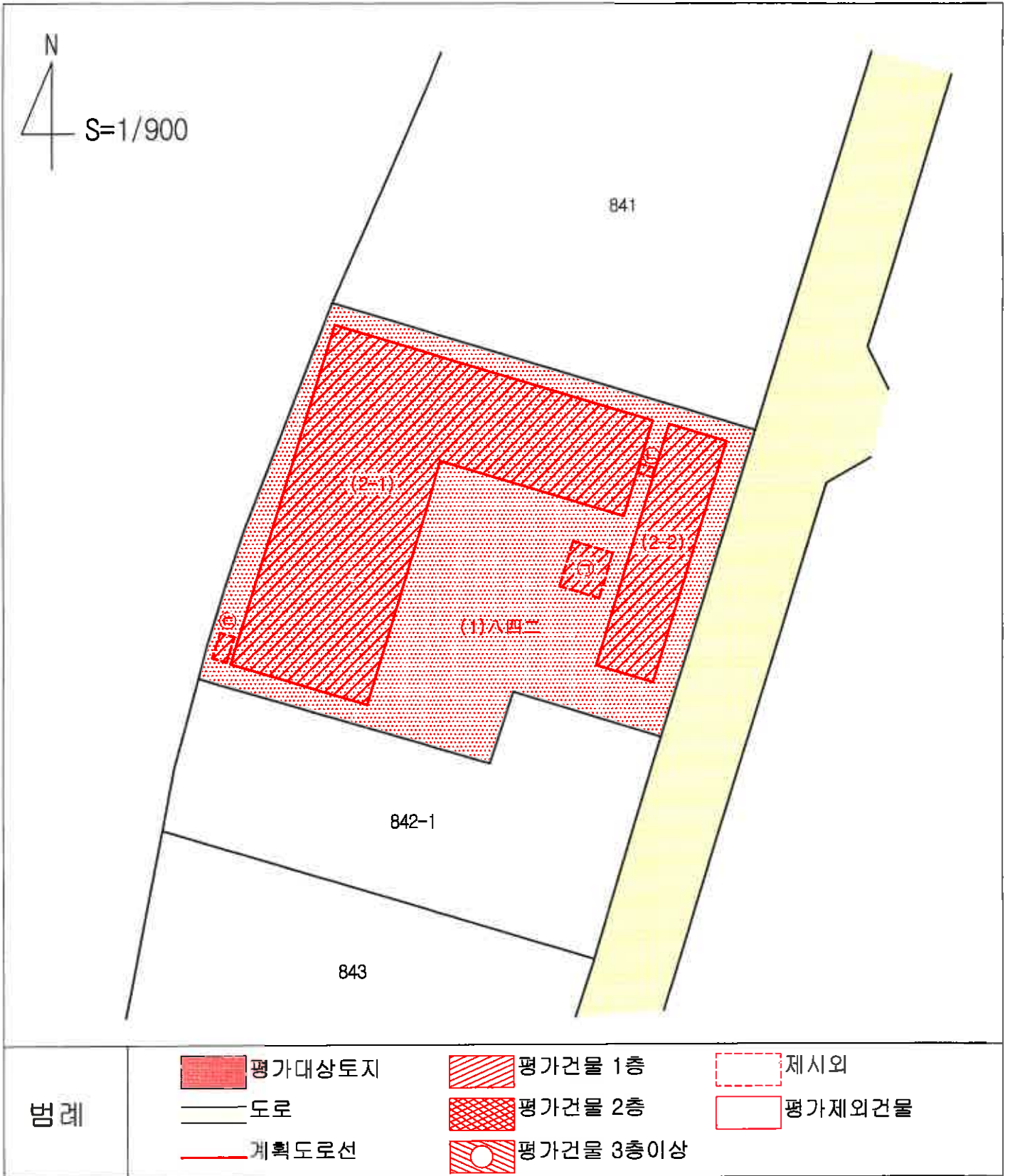


소재지

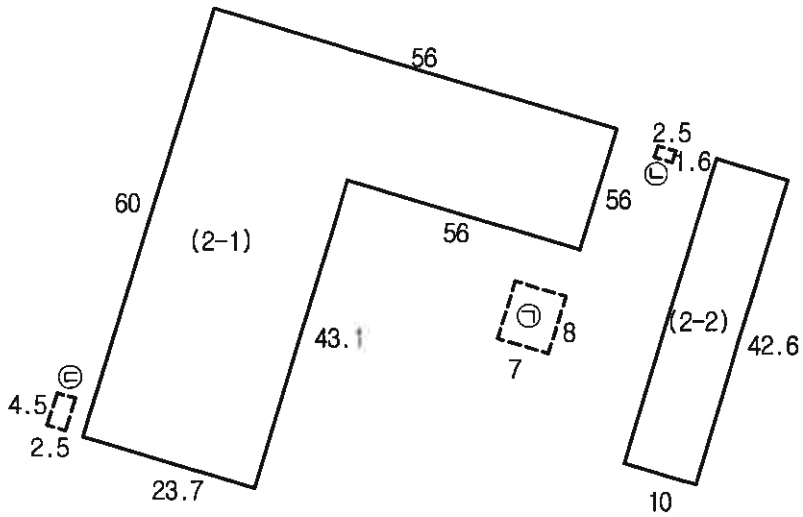
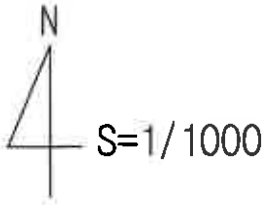
경상북도 상주시 함창읍 오동리 842



지 적 개 황 도



건물개황도



[면적산출근거]

(2-1) $(56 \times 16.9) + (23.7 \times 43.1) \approx 1,967.87 \text{ m}^2$

(2-2) $10 \times 42.6 \approx 426 \text{ m}^2$

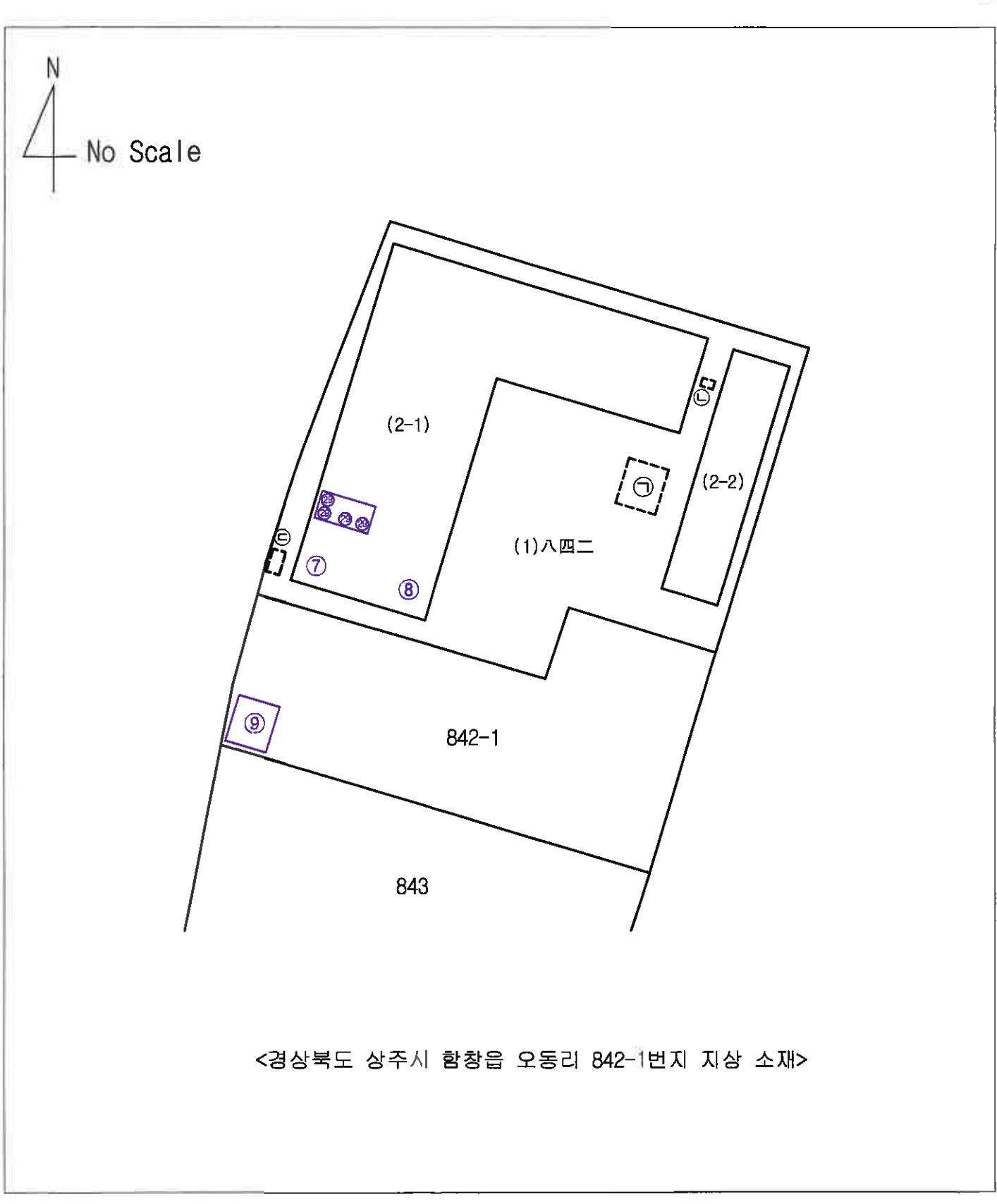
[제시외건물]

㉠ 일반철골조 샌드위치 판넬지붕 단층(기계실 등) : 약 56 m^2

㉡ 기존벽체이용 썬라이트지붕 단층(통로) : 약 4 m^2

㉢ 철파이프조 판넬지붕 단층(휴게실) : 약 11.25 m^2

기계기구 시설배치도



<경상북도 상주시 함창읍 오동리 842-1번지 지상 소재>

사 진 용 지



본건 전경



본건 전경

사 진 용 지



기호 2-1



기호 2-1

사 진 용 지



기호 2-2, 제시외건물 ㄱ



제시외건물 ㄱ

사 진 용 지



제시외건물 ㄴ



제시외건물 ㄷ

사 진 용 지



기계기구 7

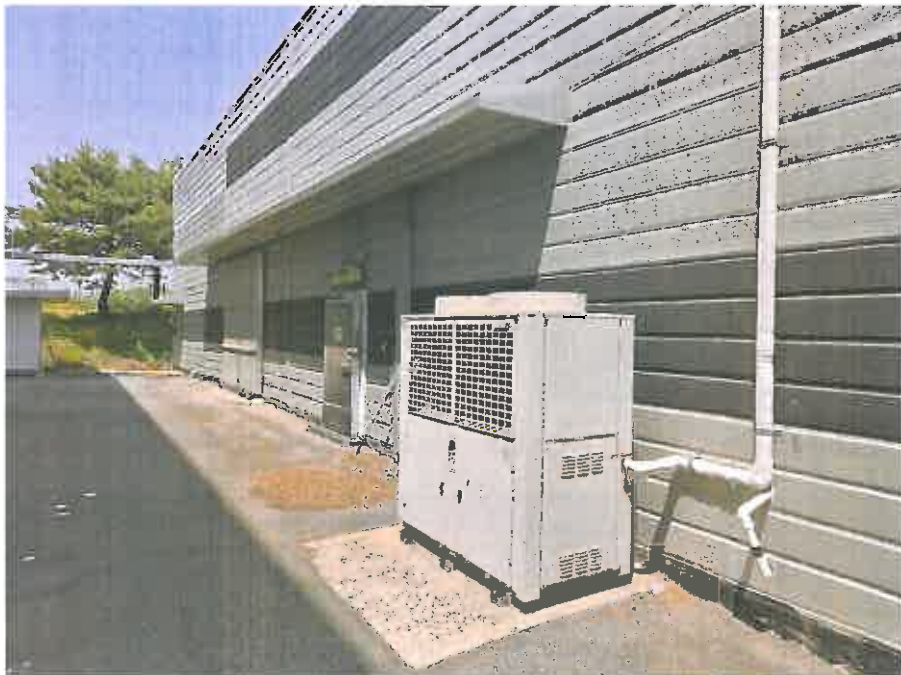


기계기구 7

사 진 용 지



기계기구 8



기계기구 8

사 진 용 지



기계기구 8



기계기구 9

사 진 용 지



기계기구 29



기계기구 29