

감정평가서

의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 이경규
건명	주식회사 한결리사이클(변경전:주식회사 제이알코리아) 소유물건(2025타경380)
감정서번호	IW250314-5014

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.

일우감정평가사사무소

TEL. 055-312-5762 FAX. 0505-182-4762

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
신 동 훈

(인)

감정평가액	이십사억칠천사만이천팔백원정 (₩2,470,042,800.-)		
-------	-----------------------------------	--	--

의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 이경규	감정평가 목적	법원경매	
제출처	창원지방법원 경매6계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	한걸리사이클(변경전:주식회사 제이알코리아) (2025.03.26경매)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.03.26	2025.03.25 ~ 2025.03.26	2025.03.30

감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지		4,177	토지	4,177	-	2,333,029,000
건물		744.6	건물	744.6	287,000	137,013,800
				267.2	-	평가외
기계기구		1식	기계기구	1식	-	평가외
합계						₩2,470,042,800

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상남도 김해시 주촌면 선지리에 소재한 '내선소류지' 남측 인근에 위치하는 부동산(토지 및 건물)로서 창원지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가건임.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거, 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 가액인 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가조건

없음.

4. 실지조사기간 및 기준시점

가. 실지조사기간

본건 실지조사기간은 2025년 03월 25일~2025년 03월 26일임.

나. 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 03월 26일로 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가의 근거 및 방법 적용

가. 감정평가의 근거

본 감정평가는 『부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였음.

나. 감정평가방법의 적용

1) 감정평가방법

가) 부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방식(방법)에는 ‘비용성’에 기초한 원가방식(원가법 및 적산법 등), ‘시장성’에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법 등), ‘수익성’에 기초한 수익방식(수익환원법 및 수익분석법 등)이 있음.

나) 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가라는 ‘비용성’에 근거하며, ‘공급측면’에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식으로서 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘원가법’, 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 ‘적산법’ 등이 있음.

다) 비교방식이란 대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는가라는 ‘시장성’에 근거하며, ‘실증적인 교환측면’에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식으로서 대상물건과 가치형성 요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)을 산정하는 ‘거래사례비교법(임대사례비교법)’, 대상토지와 가치형성 요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 ‘공시지가기준법’ 등이 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라) 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익을 얻을 수 있는 가라는 '수익성'에 근거하며, '수요측면'에서 수익과 가치의 상관관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식으로 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 '수익환원법', 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 '수익분석법' 등이 있음.

2) 감정평가방법의 적용

가) 본건은 감정평가에 관한 규칙』 제7조 제1항에 의거하여 토지와 건물을 개별로 감정평가하였음.

나) 본건 토지가액은 공시지가기준법으로 가액을 산출하되, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법으로 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

다) 본건 건물가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제15조 등에 의거하여 구조, 사용자재, 시공의 정도, 부대설비 및 관리상태 등을 종합 참작한 재조달원가에서 물리적·기능적·경제적 감가수정을 고려한 원가법으로 감정평가하되 관찰감가법을 병용하였으며 대상 건물의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우이므로 합리성 검토는 생략하였음.

6. 그 밖의 사항

가. 기호(1)은 둘이상의 용도지역에 속하나 주된 용도지역(제2종일반주거지역)을 기준으로 평가하되 자연녹지지역을 감안하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 나. 기호(1)은 건축신고를 필한 후 후첨 사진용지와 같이 조성중인바 허가유효성 승계여부 등 관련내용을 경매 진행 및 경매 입찰시 재확인하시기 바람.
- 다. 기호(2)의 일부는 기호(1)토지의 건축신고와 관련하여 진출입 도로로 예정되어 있는 바 이를 감안하여 평가하였으니 관련내용을 경매 진행 및 경매 입찰시 재확인하시기 바람.
- 라. 기호(2)토지의 일부 및 기호(3)건물의 내부에는 방치폐기물로 탐문조사되는 상당량의 토사가 적치되어 있는 바 소유 및 기타 권리관계에 대한 향후 처리여부는 경매 입찰시 재확인하시기 바람.
- 마. 기호(3)의 공장부분에 대한 등기사항전부증명서상 면적(472.4㎡)은 대수선후 미정리 상태인 바 일반건축물대장상 면적(477.4㎡)을 기준으로 사정하였으며, 건물의 일부 판넬이 파손된 상태인바 업무진행 및 입찰시 재확인하시기 바람.
- 바. 기호(3)의 사무동(243.2㎡) 및 부속건물(24㎡)은 현황 멸실된 상태인 바 평가외하였음.
- 사. 기계기구 기호(1)은 소재불명인 바 평가외 하였음.
- 아. 기호(3)건물내에는 후첨 사진용지에서와 같이 소유자 미상의 기계기구 1식이 소재하는 바 평가목적상 감정평가외하였음..
- 자. 기호(2)지상에는 후첨 사진용지에서와 같이 이동이 용이한 소유자 미상의 컨테이너1동이 소재하나 평가목적상 감정평가외하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 산출개요

『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하였음.

나. 비교표준지의 선정

1) 비교표준지의 선정기준

- ① 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것.
- ② 실제 이용상황 등이 같거나 유사할 것.
- ③ 주위환경 등이 같거나 유사할 것.
- ④ 당해 또는 인접 시·군·구 안의 인근지역에 위치하며, 지리적으로 가능한 가까이 있을 것.

2) 비교표준지 선정

상기 선정기준을 종합적으로 고려하여 가장 적합한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정함.

(공시기준일 : 2025. 01. 01)

기호	소재지 (김해시)	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도지역	접면 도로	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
A	주촌면 선지리 32-1	장	7,603	공업용	2종일주	세로 (가)	부정형 완경사	388,100
B	주촌면 원지리 78	대	493	공업용	자연녹지	세로 (가)	사다리 평 지	382,900

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제3항 제2호에 따라 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제125조에 의거하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 수정하였음.

1) 지가변동률

소재지	용도 지역	산정기간	변동률(%)	비 고
경상남도 김해시	주거지역	2025.01.01 ~ 2025.03.26	0.318 (1.00318)	2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.208 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.118 (1+0.00208)*(1+0.00118*26/28) ≒ 1.00318
	녹지지역	2025.01.01 ~ 2025.03.26	0.275 (1.00275)	2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.188 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.094 (1+0.00188)*(1+0.00094*26/28) ≒ 1.00275

※ 2025년 03월 이후의 지가변동률이 미고시되어 직전월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

라. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하여 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

[공업지대]

조 건	개 별 요 인 항 목	
	항 목	세 부 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성
		철도전용인입선
		전용부두 등
환경조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원
		공업용수
		공장배수
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 형상 등	면적
		형상
		고저 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		규제의 정도
		기타 규제
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교치

구 분	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
기호(1) /비교표준지(A)	0.95	1.00	1.00	0.65	0.85	1.00	0.525
기호(2) /비교표준지(B)	1.00	1.00	1.00	1.00	0.90	1.00	0.900
결정의견							
기호(1) 비교표준지(A) 대비 가로조건(폭, 구조, 연속성 등), 획지조건(조성의 정도 등) 및 행정적 조건(자연녹지지역 저축 및 지목 등)에서 열세. 기호(2) 비교표준지(B) 대비 행정적조건(도로 예정 부지 등)에서 열세함.							

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

그 밖의 요인 보정이란 ‘토지에 관한 감정평가를 함에 있어서 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인, 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 거래사례 및 감정평가선례등을 참작하여 보정하는 것으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241- 36538,1991.12.28), 대법원판례(1993.09.10 선고 92 누16300, 1998.07.10 선고 98두6067, 2004.05.14 선고 2003다38207) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 감정평가선례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 인근 유사토지의 감정평가사례

(출처 : 감정평가협회 감정평가정보 및 감정평가서사본)

기호	소재지 (김해시)	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가	감정평가 목적	기준시점
#1	주촌면 선지리 59-2	장	830	2종일주 (공업용)	626,000	담보	2024.08.27
#2	주촌면 선지리 30-5	장	2,350	2종일주 (공업용)	652,000	담보	2023.07.28
#3	주촌면 내삼리 119	장	1,919	자연녹지 (공업용)	563,000	경매	2024.03.07
#4	주촌면 내삼리 189-1	장	2,698	자연녹지 (공업용)	511,000	경매	2023.02.27

3) 인근 유사토지의 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서)

기호	소재지 (김해시)	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
#a	주촌면 선지리 217-*	장	271	2종일주 (공업용)	575,645	2022.01.21
#b	주촌면 선지리 산2-*	임야	142	2종일주 (자연림)	352,112	2022.08.16
#c	주촌면 내삼리 1***-*	전	318	자연녹지 (공업나지)	555,974	2023.06.05

4) 비교사례를 기준으로한 격차율 산정

- ① 격차율 산정 기본산식

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

$$\begin{aligned} \text{그 밖의 요인 보정치} &= \frac{\text{사례기준 표준지의 가격}}{\text{표준지공시지가 기준시점 가격}} \\ &= \frac{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}} \end{aligned}$$

② 비교사례의 선택 및 격차율 산정

적용사례	기호 #1, #3
적용사례 선정의견	상기 인근 감정평가사례중 용도지역이 동일하고, 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 인정되는 비교사례를 선정하였음.

③ 비교사례 시점수정치

적용 사례	시점수정 기간	시점수정치	비교
#1	2024.08.27 ~ 2025.03.26	1.00735	김해시 주거지역
#3	2024.03.07 ~ 2025.03.26	1.01667	김해시 녹지지역

④ 지역요인 비교

비교 공시지가 표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함(1.000)

⑤ 개별요인 비교

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
비교표준지(A) /적용사례(#1)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비교표준지(B) /적용사례(#3)	1.00	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.020

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

결정의견
비교표준지(A) 적용사례(#1) 대비 제반 개별요인에서 대등함. 비교표준지(B) 적용사례(#3) 대비 획지조건(고저 및 형상 등)에서 우세함.

⑥ 그 밖의 요인 보정치 산정

㉠ 비교표준지(A)와 적용사례(#1)의 비교

구 분	가 격	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격 차 율
적용사례기준 표준지가격	626,000	1.00735	1.000	1.000	630,601	1.620
기준시점 표준지가격	388,100	1.00318	1.000	1.000	389,334	

㉡ 비교표준지(B)와 적용사례(#4)의 비교

구 분	가 격	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격 차 율
적용사례기준 표준지가격	563,000	1.01667	1.000	1.020	583,833	1.521
기준시점 표준지가격	382,900	1.00275	1.000	1.000	383,953	

5) 인근 유사토지의 지가수준

인근 유사 토지	2종일주 세로변 공장용지 @650,000원/㎡내외수준, 자연녹지 세로변 공장용지 @550,000원/㎡내외수준으로 조사됨.
----------	--

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 인근 유사부동산의 경매 통계 분석

(출처 : 감정평가정보체계)

구 분	경상남도 창원시 김해시		비 고
	낙찰가율(%)	낙찰률(%)	
토지	52.76	10.46	최근 1년 평균 (2024.04 ~ 2025.03)
공장	73.25	20.59	

7) 그 밖의 요인보정치의 결정

인근지역 내 대상 토지와 유사한 부동산의 정상적인 지가수준을 고려하고, 인근지역 내 최근 감정평가전례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지	용도지역	그 밖의 요인 보정치
A	2종일반주거지역	1.620
B	자연녹지지역	1.520

사. 공시지가기준법에 의한 토지가액

1) 토지단가 산정

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	388,100	1.00318	1.000	0.525	1.620	331,129	331,000
2	382,900	1.00275	1.000	0.900	1.520	525,248	525,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	331,000	1,984	656,704,000	-
2	525,000	3,193	1,676,325,000	-
합계			<u>2,333,029,000</u>	-

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 산출개요

감정평가대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였음.

나. 거래사례의 선정

감정평가대상 부동산의 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역 이용상황 및 규모, , 형상 등의 물적 유사성이 있어 지역요인 개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 다음의 거래사례중 #a, #c를 비교사례로 선정하였음.

기호	소재지 (창원시 김해시)	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
#a	주촌면 원지리 1220- 58	장	308	2종일주 (공업용)	625,000	2023.06.20
#c	주촌면 내삼리 1097- *	전	318	자연녹지 (공업나지)	555,974	2023.06.05

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 사정보정

상기 선정된 사례는 현장 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

라. 시점수정

적용 사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
# a	2023.06.20 ~ 2025.03.26	1.01161	김해시 주거지역
# c	2023.06.05 ~ 2025.03.26	1.01762	김해시 자연녹지

마. 지역요인 비교

본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.000)

바. 개별요인 비교

구 분	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
기호(1) /거래사례# a	1.00	1.00	1.00	0.60	0.90	1.00	0.540
기호(2) /거래사례# c	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950
결정의견							
기호(1) 거래사례# a 대비 획지조건(조성의 정도 등) 및 행정적조건(지목 등)에서 열세함. 기호(2) 거래사례# c 대비 행정적조건(예정 도로부지 등에서 열세, 지목 등에서 우세)열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 토지단가 산정

기 호	사례가격 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	625,000	1.000	1.01161	1.000	0.540	341,418	341,000
2	555,974	1.000	1.01762	1.000	0.950	537,482	537,000

2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	341,000	1,984	676,544,000	-
2	537,000	3,193	1,714,641,000	-
합계			<u>2,391,185,000</u>	-

3. 토지가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액 및 결정의견

구 분	공시지가기준법	거래사례비교법	비 고
토지	2,333,029,000	2,391,185,000	-

공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 감정평가선례, 감정평가목적 등을 종합적으로 검토해볼 때, 그 합리성이 인정되는바 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 토지가액의 결정

기 호	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	331,000	1,984	656,704,000	-
2	525,000	3,193	1,676,325,000	-
합계			<u>2,333,029,000</u>	-

IV. 건물가액의 산출근거

1. 산출개요

대상건물을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액인 재조달원가를 한국감정원 발간 건물신축단가표상의 표준단가와 대상물건의 특성을 감안한 보정단가로 산정한 후 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였음.

2. 재조달원가 및 경제적 내용연수의 산정

가. 표준단가

분류번호	용도	구조	급수	표준단가	내용연수
6-1-6-16	일반공장	철골조/철골지붕틀 /샌드위치판넬잇기 (층고 9m기준)	3	750,000	35 (30~40)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 부대설비 보정단가

본건 건물에 구비된 전기설비 등의 부대설비 내역을 종합 참작하여 표준단가에 포함하여 결정함.

다. 재조달원가 및 경제적 내용연수의 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 실제 투하된 공사비용 및 마감재의 수준, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 평가목적 등을 종합적으로 참고하여 본건에 적용할 '재조달원가'와, 물리적 내용연수를 기준으로 대상 건물의 유용성이 지속될 것으로 예측되는 사용가능기간 등을 고려하여 본건의 '경제적 내용연수'를 아래와 같이 결정함.

기호	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용연수 결정	비고
3	500,000	40	

3. 감가수정

본건 건물의 사용승인일을 고려하여 경제적 내용연수를 기준으로 물리적 감가액을 산정하는 원가법을 적용하였음.

4. 건물가액의 결정

가. 건물단가 결정

기호	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	유효 경과 연수	잔존 연수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
3	500,000	40	17	23	287,500	287,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 건물가액의 결정

기호	적용단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	감정평가액(원)	비고
3	287,000	477.4	137,013,800	일반건축물대장 기준
	-	267.2	-	현황“멸실”
합 계			<u>137,013,800</u>	

V. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정의견

상기 감정평가선례, 거래사례, 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 감정평가목적 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

2. 감정평가액 결정

구 분	면적 (㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	4,177	2,333,029,000	-
건물	477.4	137,013,800	건축물대장기준
	267.2	-	현황“멸실”
기계기구	1식	-	소재불명
감정평가액(합계)		<u>2,470,042,800</u>	-

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	경상남도 김해시 주촌면 선지리	산22-19	임야	제2종일반 주거지역 자연녹지지역	1,984	1,984	331,000	656,704,000	
2	"	30-39	공장용지	자연녹지지역	3,193	3,193	525,000	1,676,325,000	
3	"	30-39 위지상	공장	일반철골구조 불연판넬지붕 단층	472.4	477.4	287,000	137,013,800	500,000 x 23/40 건물물대장 면적기준
	[도로명주소] 경상남도 김해시 주촌면 서부로1701번 안길58-244		사무실 탈의실 계단실 및 창고	일반철골구조 불연판넬지붕 2층 1층 2층	121.6 121.6	-	-	평가외	현황"멸실"
			부속 샤워실 탈의실 및 화장실	벽돌구조 슬라브지붕 단층	24	-	-	평가외	현황"멸실"
합 계								₩2,470,042,800.-	
				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	계근대 Cap': 50ton Platform(m): 3*10(지중식) Indicator Unit 기타부대설비 포함	중앙계량SPC 2018.12	1식	-	평가외	소재불명
합 계					₩0.-	
	이	하	여	백		

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 김해시 주촌면 선지리에 소재하는 '내선소류지' 남측 인근에 위치하며 부근은 소규모 공장 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건 기호(2)까지 차량접근 가능하며, 기호(1)은 기호(2)토지를 통하여 접근가능하며, 본건의 대중교통 등 일반적인 교통사정은 보통 수준임.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1)완경사 지대내 사다리형 토지로, 건축신고후 조성중인 토지임.
기호(2)완경사 지대내 자체지반 대체로 평탄한 장방형 유사한 사다리형 토지로, 현황
공업용 건부지 등으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호(1)건축신고후 조성중인 토지로 기호(2)를 통해 접근 가능함.
기호(2)북동측으로 노폭 약7~8미터 내외의 포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1)도시지역, 자연녹지지역, 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(모든축종제한지역)
<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>임.
기호(2)도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및
이용에 관한 법률>, 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)임.

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(6) 제시목록 외의 물건

기호(2)지상에 이동이 용이한 소유자미상의 컨테이너 1식이 소재함.
 기호(2)지상 및 기호(3)건물의 내부에 방치폐기물로 탐문조사되는 토사가 상당량 소재하고 있음.

(7) 공부와의 차이

기호(1)토지는 건축신고후 조성중인 토지이며, 기호(2)토지의 일부는 '건축법 제2조제1항 제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)'로 이를 감안 평가하였음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계: 미상임.
- 2)기 타: 기호(2)토지의 일부 및 기호(3)건물의 내부에는 방치폐기물로 탐문조사되는 상당량의 토사가 적치되어 있는 바, 소유 및 기타 권리관계에 대한 향후 처리여부는 경매 입찰시 재확인하시기 바람.

건물감정평가요항표

- | | | |
|--------------|-------------|------------------------|
| (1) 건물의 구조 | (2) 이용상태 | (3) 설비내역 |
| (4) 부합물 및 종물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

(1) 건물의 구조

기호(3)주건물

일반철골구조 불연판넬지붕 단층 건물로서,
 (사용승인일자: 2007.09.20.)
 외벽: 조적위 판넬잇기 마감 등.
 바닥: 모르타르 마감
 창호: 샷시 창호 등.

기호(3)사무동 및 부속건물: 현황 '멸실'임.

(2) 이용상태

기호(3)주건물은 현황 공장(폐기물처리시설 등)으로 이용중임.

(3) 설비내역

기본적 전기설비 등 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

없음.

(5) 공부와의 차이

기호(3)건물등기사항전부증명서상 면적은 미정리된 상태로, 일반건축물대장상 면적(477.4㎡)을 기준으로 평가하였음.
 기호(3)건물중 사무동(243.2㎡) 및 부속건물(24㎡)는 현황 멸실임.

건물감정평가요항표

- | | | |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| (1) 건물의 구조
(4) 부합물 및 종물 | (2) 이용상태
(5) 공부와의 차이 | (3) 설비내역
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|

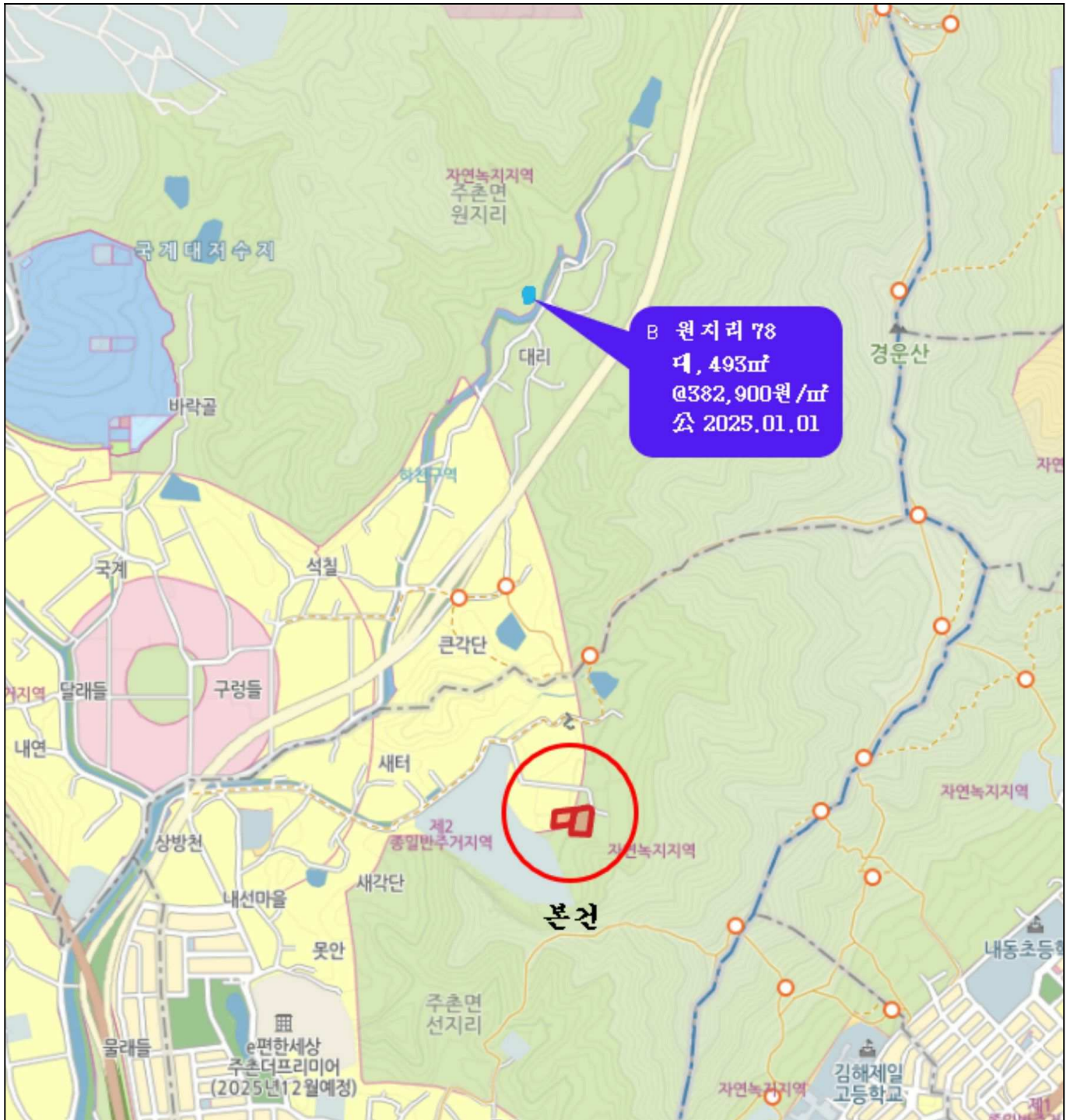
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 가. 임대관계: 미상임.
- 나. 기 타: 없음.

광역위치도



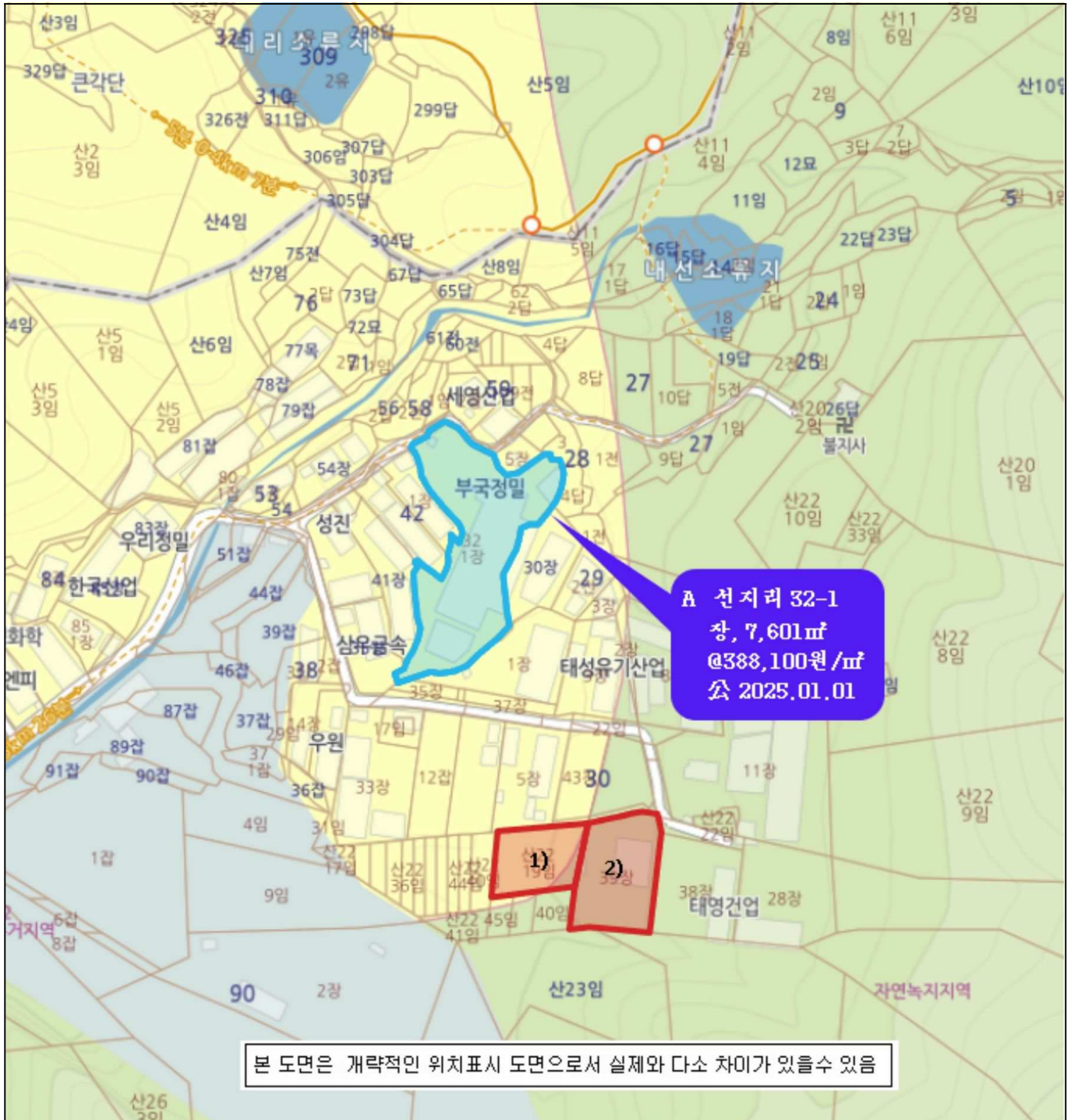
소재지	경상남도 김해시 주촌면 선지리 산22-19외
-----	--------------------------



위치도



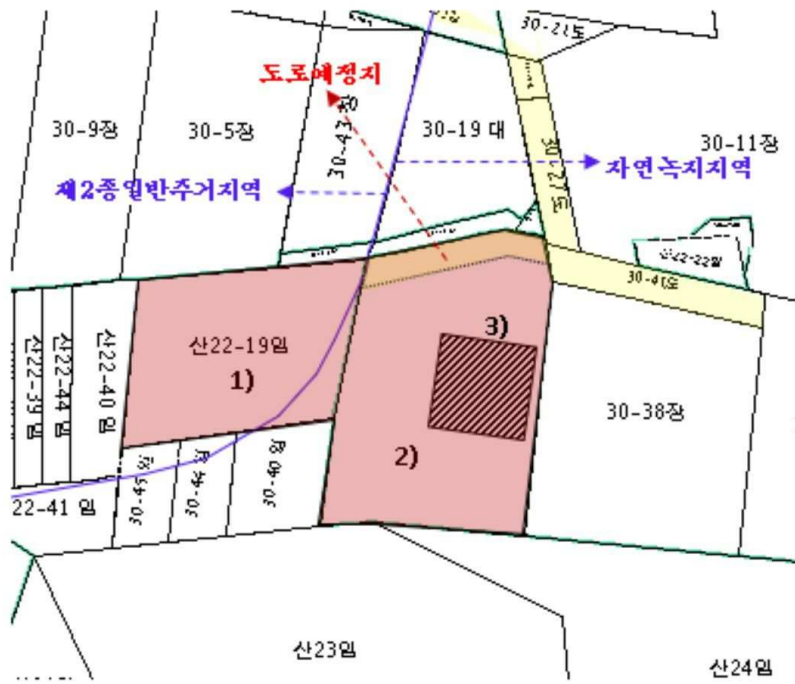
소재지	경상남도 김해시 주촌면 선지리 산22-19외
-----	--------------------------



본 도면은 개략적인 위치표시 도면으로서 실제와 다소 차이가 있을수 있음

지 적 도

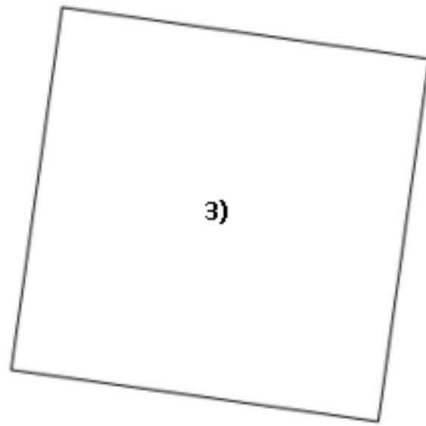
4 S : NON SCALE



본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있음

건 물 개 황 도

4 S : NON SCALE



<제시건물>
3) 477.4㎡

본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있음



1)



2)



3)



3)



2)