

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : 창원지방법원

건명 : 단지식품유통 주식회사
소유물건 (2024타경116832)

감정평가서번호 : DY3-2412-3014호

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.

(주)두요감정평가법인 경남부산지사

경상남도 창원시 성산구 비음로 45, 402호 (사파동, 레뉴어빌더스)

TEL. 055-261-0001

FAX. 055-266-0021

(부동산, 기계기구) 감정평가표

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

감정평가사
김현수





(주)두요감정평가법인 경남부산지사 지사장

감정평가액	삼십사억이천육십칠만사천원정 (₩3,420,674,000.-)					
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 권익환		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	창원지방법원 경매8계		
소유자 (대상업체명)	단지식품유통 주식회사 (2024타경116832)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.12.27	2024.12.26 ~ 2024.12.27	2025.01.02	
감정평가내용	공부(公簿)(의리)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	2,550	토지	1,091	-	1,015,286,000
	건물	1,365.20	건물	1,365.20	-	1,556,328,000
	기계기구	9	기계기구	8	-	849,060,000
합계						₩3,420,674,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 김지선					

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 목적

본 건은 경상남도 김해시 유하동에 위치하는 부동산(토지, 건물) 및 기계기구에 대한 창원지방법원의 경매목적의 감정평가 건임.

II. 감정평가의 근거

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『시행령, 시행규칙』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 관계법령에 의거하여 평가하였음.

III. 평가기준별 방법

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2023.11.24.임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024.12.26. ~ 2024.12.27.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 감정평가방법의 적용

- 1) 원가법 : 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
- 2) 공시지가기준법 : 대상토지와 가치형성요인이 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 감정평가방법.
- 3) 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
- 4) 수익환원법 : 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.

2. 감정평가액의 산출의견

- 1) 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조에 의거 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 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 공시지가기준법을 적용하였음.

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하므로, 본건 토지는 시장성을 지니는 부동산으로서 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 본건 건물은 구조, 용재, 현상, 시공상태, 이용상태, 관리상태, 유용성 및 부대시설 등을 종합 고려한 원가법으로 평가하였음.

3) 기계기구가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제20조에 의거 구조, 형식, 용량, 현상 등을 종합참작하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건이 가지는 현재의 가액을 산정하는 원가법에 의한 가액으로 평가하였음.

3. 기타

1) 기호 2 ~ 4, 6 ~ 11) 토지는 공유지분의 토지로서 대상지분의 위치 및 경계확인이 불분명한 바, 지분비율(단지식품유통 주식회사 지분 전부)에 의거 면적사정 평가하였으며, 토지 전체의 평균단가를 적용하였으니 경매 진행 및 응찰시 참고바람.

2) 기호 10) 토지는 도시계획시설에 저촉되나 현황 도로이므로 이를 감안하지 않고 평가하였으니 경매 진행 및 응찰시 참고바람.

3) 본 건 기계기구 일련번호 6 ~ 8)은 조사시점 현재 미가동 상태로서 정상적인 가동여부가 불분명하나, 정상 작동이 가능한 상태를 상정하여 감정평가 하였으니 경매 진행 및 응찰시 참고바람.

4) 본 건 기계기구 일련번호 9)는 현황 '소재불명' 인 바 경매 진행 및 응찰시 참고바람.

5) 본 건 건물 내부에는 화물용 리프트, 냉동실, 냉장실이 소재하고 있으며, 이를 건물에 포함하여 평가하였으니 경매 진행 및 응찰시 참고바람.

V. 감정평가 조건

해당사항 없음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅶ. 대상 물건의 개요

소재지		경상남도 김해시 유하동								
토지	기호	지번	사정면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상 및 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
	1	429-3	992	장	공업용	일반공업	세로(가)	사다리평지	584,800	-
	2	427-11	10中1	도로	도로	일반공업	-	-	216,600	공유지분
	3	433-4	88中10	도로	도로	일반공업	-	-	216,600	공유지분
	4	435-11	554中10	도로	도로	일반공업	-	-	216,600	공유지분
	6	434-7	174中5	도로	도로	일반공업	-	-	216,600	공유지분
	7	434-10	151中10	도로	도로	일반공업	-	-	216,600	공유지분
	8	434-11	9中1	도로	도로	일반공업	-	-	216,600	공유지분
	9	433-7	103中7	도로	도로	일반공업	-	-	216,600	공유지분
	10	438-22	150中5	도로	도로	일반공업	-	-	216,600	공유지분
	11	429-2	319中50	도로	도로	일반공업	-	-	216,600	공유지분

※ 평가대상 토지의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 토지감정평가 요항표 참조.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

소재지		경상남도 김해시 유하동					
건물	기호	지번	층수	용도	구조	면적 (㎡)	사용 승인일자
	5	429-3 위 지상	1층	공장 (사무실)	일반철골구조 일반철골구조 및 준불연판넬지붕	412.27	2022.09.01
			1층	공장 (창고)		274.83	
			2층	공장		678.1	

소재지		경상남도 김해시 유하동 429-3 위 지상			
기계기구	기호	품명/규격	수량	제작자	비고
	1	Over Head Crane	1	대산호이스트	-
	2	Over Head Crane	1	대산호이스트	-
	3	Over Head Crane	1	대산호이스트	-
	4	Over Head Crane	1	대산호이스트	-
	5	수변전설비	1	국산	-
	6	2차 살균 라인	1	(주)미래에프엠	-
	7	트레이포장 라인	1	(주)팩시스	-
	8	Thermoforming Vacuum Packaging Machine	1	SEOWON	-
	9	2차 살균 라인	1	(주)미래에프엠	소재불명

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

VII. 대상 토지가격 산출근거

1. 공시지가 기준법에 의한 토지가액

1) 비교표준지 공시지가 선정

(1) 선정이유

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 의거 인근지역내에 소재하는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근 지대상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상 제한상태, 일반수요와 유용성 등의 제반 가치형성요인과 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 산출하였음.

(2) 비교표준지 공시지가

(공시기준일 : 2024 01. 01)

구분	소재지 (김해시)	면적(㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	공시지가 (원/㎡)	도로 교통	형상 지세
A	유하동 425	2,411	공장 용지	공업용	일반 공업	656,400	소로 각지	사다리 평 지

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 시점수정

(1) 지가변동률

[경상남도 김해시]

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
공업지역 (2024.01.01. ~ 2024.12.27.)	3.506%	2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 3.303 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.218 $(1 + 0.03303) * (1 + 0.00218 * 27/30)$ ≒ 1.03506

※ 2024년 12월 이후의 지가변동률 미고시로 직전월인 2024년 11월을 기준하여 연장 사정하였음.

(2) 생산자물가상승률

$$\frac{2024년\ 11월\ 생산자물가지수 : 119.11}{2023년\ 12월\ 생산자물가지수 : 117.56} \approx 1.013185 \text{ (약 1.318\% 상승)}$$

(3) 시점수정치 결정

생산자물가상승률은 일반 재화 등의 물가변동과 관련한 지표로서, 해당 지역의 지가변동을 적절하게 반영하지 못하는 것으로 판단되는바, 국토교통부장관이 월별로 조사·발표하는 지가변동률을 시점수정치로 결정하였음.

3) 지역요인의 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 위치하고 있어 제반지역요인 대등시 됨(1.000).

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4) 개별요인의 비교

[공업지대]

조 건	항 목	세 항 목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접 근 조 건	교통시설과의 거리	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
		철도전용인입선
		전용부두
환 경 조 건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원
		공업용수
	자연환경	공장배수
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	지반, 지질 등
		면적
		형상
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	고저
		조장의 정도
		규제의 정도
기 타 조 건	기 타	기타규제
		장래의 동향, 기타

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	0.92	1.00	1.00	0.96	1.00	1.00	0.883
결정 의견	본 건은 표준지 <A> 대비 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(형상, 접면도로 상태 등)에서 열세함.						
2 ~ 4, 6 ~ 9, 11	0.92	1.00	1.00	0.98	0.33	1.00	0.298
결정 의견	본 건은 표준지 <A> 대비 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(접면도로 상태 등), 행정적조건(도로)에서 열세함.						
10	1.00	1.00	1.00	0.98	0.33	1.00	0.323
결정 의견	본 건은 표준지 <A> 대비 획지조건(접면도로 상태 등), 행정적조건(도로)에서 열세함.						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 그 밖의 요인의 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

① 일반적으로 공시지가수준은 『감정평가에 관한 규칙』의 시장가치와 괴리가 발생할 수 있는바, 대상부동산과 비교가능성 있는 인근의 평가사례, 거래사례 등을 통해 시산가격의 합리성을 검토하기 위해 그 밖의 요인 보정이 필요함.

② 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 5호, 대법원판례 [2003다 38207(2004.05.14.선고), 2002두5054(2003.07.25.선고)], 국토교통부유권해석(건설부토정30241-36538, 1991.12.28.) 등에서 그 밖의 요인 보정의 근거를 인정하고 있는바, 인근의 정상거래사례나 평가사례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

(2) 인근 평가사례

(출처 : KAPA HUB PLUS)

구분	소재지	면적 (㎡)	용도 지역	지목	토지단가 (원/㎡)	가격시점	비고
1	유하동 4**-*	992	일반 공업	장	948,000	2023.02.15.	담보 (표준지A)
2	유하동 4**	2,411	일반 공업	장	976,000	2022.11.04.	담보
3	유하동 4**-*	1,993	일반 공업	장	1,080,000	2024.07.03	담보

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(3) 인근 거래사례

(출처 : KAIS)

구분	소재지	면적 (㎡)	용도 지역	지목	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
4	유하동 4**-*	1,513	일반 공업	장	1,030,000	2022.09.22	실거래 (선 정)
	건물면적: 862.75㎡ 건물사용승인일: 2021.05.31 배분법에 의한 토지잔여단가 : $[2,176,000,000 - \{(700,000 \times 39/40 \times 750.75) + (1,000,000 \times 39/40 \times 112)\}] / 1,513 \approx 1,030,000$						
5	유하동 5**-*	2,044	일반 공업	장	931,000	2024.11.18	실거래
	건물면적: 1,089.1㎡ 건물사용승인일: 2008.05.30 배분법에 의한 토지잔여단가 : $[2,450,000,000 - \{(650,000 \times 24/40 \times 750.3) + (1,100,000 \times 34/50 \times 338.8)\}] / 2,044 \approx 931,000$						

(4) 보정사례의 선정

인근지역에 소재하는 것으로서 비교표준지와 유사한 이용상황의 토지에 대한 사례 중 위치적, 물적 유사성, 기타 가격형성상의 제요인 등에서 비교가능성이 높은 보정사례를 선정 하였음.

(5) 그 밖의 요인 보정치 산정 · 결정

① 산식

$$\text{보정치} \approx \frac{\text{평가사례(거래사례)기준 표준지가격} \times (\text{평가(거래)사례} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인})}{\text{기준시점의 표준지가격} \times (\text{공시지가} \times \text{시점수정})}$$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

② 그 밖의 요인 보정치 산정

※표준지 A

구 분	토지단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	산정 격차율	결정 격차율
평가(거래)사례 (1)기준 표준지(A)가격	948,000	1.05467	1.00	1.123	1,122,806	1.653	1.65
기준시점의 비교표준지가격	656,400	1.03506	1.00	1.000	679,413		

-시점수정 : 2023.02.15 ~ 2024.12.27 경상남도 김해시 공업지역 지가변동률

-지역요인 : 비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 동일함.

-개별요인 :

구 분	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치
표준지(A) /사례(1)	1.08	1.00	1.00	1.04	1.00	1.00	1.123
표준지(A)는 평가사례(1) 대비 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(형상, 접면도로 상태 등)에서 우세함.							

③ 그 밖의 요인 보정치 결정

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
A	1.65

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6) 공시지가 기준 토지단가의 산정

(1) 산식

적용단가 = 표준지공시지가 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인보정

(2) 대상토지 단가의 산정

구분	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	656,400	1.03506	1.00	0.883	1.65	989,871	990,000
2	656,400	1.03506	1.00	0.298	1.65	334,068	334,000
3	656,400	1.03506	1.00	0.298	1.65	334,068	334,000
4	656,400	1.03506	1.00	0.298	1.65	334,068	334,000
6	656,400	1.03506	1.00	0.298	1.65	334,068	334,000
7	656,400	1.03506	1.00	0.298	1.65	334,068	334,000
8	656,400	1.03506	1.00	0.298	1.65	334,068	334,000
9	656,400	1.03506	1.00	0.298	1.65	334,068	334,000
10	656,400	1.03506	1.00	0.323	1.65	362,093	362,000
11	656,400	1.03506	1.00	0.298	1.65	334,068	334,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지가액

1) 비교사례 선정

거래사례비교법은 시장성을 근거로 하는 바, 위치의 유사성, 물적 유사성, 시점수정 가능성, 사정보정 가능성 및 다수 사례를 통한 가격 구간의 신뢰성 확보 등을 종합적으로 고려하여 사례를 선정하였음.

구분	소재지	면적 (㎡)	용도 지역	지목	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
4	유하동 4**-*	1,513	일반 공업	장	1,030,000	2022.09.22	실거래 (선 정)
	건물면적: 862.75㎡ 건물사용승인일: 2021.05.31 배분법에 의한 토지잔여단가 : $[2,176,000,000 - \{(700,000 * 39/40 * 750.75) + (1,000,000 * 39/40 * 112)\}] / 1,513 \approx 1,030,000$						

2) 사정보정

거래사례는 적정한 것으로 판단되므로 사정 보정을 별도로 하지 않음.

3) 시점수정

[경상남도 김해시]

대상기간	용도지역	변동률	시점수정
2022.09.22 ~ 2024.12.27.	공업지역	6.570%	1.06570

※ 2024년 12월 이후의 지가변동률 미고시로 직전월인 2024년 11월을 기준으로 연장 사정하였음.

4) 지역요인 비교

대상토지와 비교사례는 인근지역에 소재하여 지역요인의 격차는 없는 것으로 판단됨 (지역요인비교치 : 1.000).

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 개별요인 비교

[공업지대]

조 건	항 목	세 항 목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접 근 조 건	교통시설과의 거리	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
		철도전용인입선
		전용부두
환 경 조 건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원
		공업용수
	자연환경	공장배수
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	지반, 지질 등
		면적
		형상
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	고저
		조장의 정도
		규제의 정도
기 타 조 건	기 타	기타규제
		장래의 동향, 기타

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980
결정 의견	본 건은 거래사례 <4> 대비 획지조건(형상 등)에서 열세함.						
2 ~ 4, 6 ~ 9, 11	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.330
결정 의견	본 건은 거래사례 <4> 대비 행정적조건(도로)에서 열세함.						
10	1.08	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.356
결정 의견	본 건은 거래사례 <4> 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세하나, 행정적조건(도로)에서 열세함.						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6) 거래사례비교법에 의한 토지가액

기 호	거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점 수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	1,030,000	1.00	1.06570	1.00	0.980	1,075,718	1,080,000
2	1,030,000	1.00	1.06570	1.00	0.330	362,231	362,000
3	1,030,000	1.00	1.06570	1.00	0.330	362,231	362,000
4	1,030,000	1.00	1.06570	1.00	0.330	362,231	362,000
6	1,030,000	1.00	1.06570	1.00	0.330	362,231	362,000
7	1,030,000	1.00	1.06570	1.00	0.330	362,231	362,000
8	1,030,000	1.00	1.06570	1.00	0.330	362,231	362,000
9	1,030,000	1.00	1.06570	1.00	0.330	362,231	362,000
10	1,030,000	1.00	1.06570	1.00	0.356	390,771	391,000
11	1,030,000	1.00	1.06570	1.00	0.330	362,231	362,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 토지평가액 결정

1) 각 평가방법에 의한 토지가액

기 호	공시지가기준법			거래사례비교법		
	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	금액(원)	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	금액(원)
1	992	990,000	982,080,000	992	1,080,000	1,071,360,000
2	10中1	334,000	334,000	10中1	362,000	362,000
3	88中10	334,000	3,340,000	88中10	362,000	3,620,000
4	554中 10	334,000	3,340,000	554中 10	362,000	3,620,000
6	174中5	334,000	1,670,000	174中5	362,000	1,810,000
7	151中 10	334,000	3,340,000	151中 10	362,000	3,620,000
8	9中1	334,000	334,000	9中1	362,000	362,000
9	103中7	334,000	2,338,000	103中7	362,000	2,534,000
10	150中5	362,000	1,810,000	150中5	391,000	1,955,000
11	319中 50	334,000	16,700,000	319中 50	362,000	18,100,000
합 계			1,015,286,000			1,107,343,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 토지의 감정평가액 결정

『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위해서는 대상물건별로 정한 감정평가방법을 적용하되, 제11조의 감정평가 방식 중 다른 감정평가 방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하도록 규정하고 있음.

대상부동산의 각 방법에 의한 시산가액을 검토하여 보면 공시지가 기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 유사하게 선정되고 있으므로, 공시지가 기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

기 호	결정단가 (원/㎡)
1	990,000
2	334,000
3	334,000
4	334,000
6	334,000
7	334,000
8	334,000
9	334,000
10	362,000
11	334,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

VIII. 대상 건물가격 산출근거

1. 재조달원가의 결정

1) 재조달원가

건물의 재조달원가(표준단가+보정단가)는 한국부동산원, 한국감정평가사협회 건축물 재조달원가 자료집 및 인근 유사물건의 평가시에 적용한 단가 등을 참조하였음.

2) 한국부동산원, 한국감정평가사협회 건축물 재조달원가 자료집(2023년 기준)의 표준단가

분류번호	용도	구조	표준단가 (원/㎡)	내용년수	급수
05-01-06-10	일반공장	철골조/철골지붕틀/샌드 위치패널/4.5m	772,000	35 (30~40)	2
05-02-06-10	냉동공장	철골조/철골지붕틀/샌드 위치패널/5.5m	1,387,000	35 (30~40)	2

3) 재조달원가의 결정

(1) 건물 재조달원가 결정

건물 재조달원가는 정부고시 표준품셈과 실적공사비 등을 적용하여 산정한 순수 건축공사비에 제경비, 설계감리비 및 전기 기본설비비 등이 포함된 금액으로서, 상기의 건물신축단가표를 참고하여 본건 건물의 구조·용도·시공의 정도·관리상태·경제적 가치 등을 고려하여 다음과 같이 재조달원가(부대설비 포함)를 결정하였음.

기호	층	용도	구조	재조달 원가 (원/㎡)
5	1 ~ 2층	공장	일반철골구조 일반철골구조 및 준불연판넬지붕	1,200,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 감가수정

감가수정이라 함은 대상물건에 대한 제조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적감가, 기능적 감가 및 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 감가액을 제조달원가에서 공제하여 그 기준시점에 있어서의 대상물건의 가격을 적정화하는 작업을 말함.

기호	용도	잔존년수	내용년수	비고
5	공장	38	40	-

3. 건물단가 결정

기호	층	용도	제조달원가 (원/㎡)	잔존년수	내용년수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
5	1 ~ 2층	공장	1,200,000	38	40	1,140,000	1,140,000	-

4. 건물가격

기호	층	면적(㎡)	결정단가 (원/㎡)	건물감정액(원)
5	1 ~ 2층	1,365.2	1,140,000	1,556,328,000
합 계				1,556,328,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IX. 기계기구 감정평가액

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제20조에 따라 구조, 규격, 형식, 용량, 제작사, 제작년도 및 관리상태 등을 참작하여 산정하는 재조달원가에서 감가수정을 하는 원가법에 의하여 감정평가하였음.

-후첨 “기계기구 감정평가명세표” 참조

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	경상남도 김해시 유하동	429-3	공장용지	일반공업지역	992	992	990,000	982,080,000	
2	"	427-11	도로	일반공업지역	1 10x-- 10	1	334,000	334,000	'단지식품 유통주식회사 지분 전부'
3	"	433-4	도로	일반공업지역	17,210 88x----- 151,448	10	334,000	3,340,000	'단지식품 유통주식회사 지분 전부'
4	"	435-11	도로	일반공업지역	10 554x--- 554	10	334,000	3,340,000	'단지식품 유통주식회사 지분 전부'
5	" [도로명주소] 경상남도 김해시 유하로 169-39	429-3 위 지상	공장	일반철골구조 일반철골구조 및 준불연판넬지붕 2층					
			공장 (사무실)	1층	412.27	1,365.2	1,140,000	1,556,328,000	1,200,000 x 38/40
			공장 (창고)	1층	274.83				
			공장	2층	678.1				
6	경상남도 김해시 유하동	434-7	도로	일반공업지역	5 174x--- 174	5	334,000	1,670,000	'단지식품 유통주식회사 지분 전부'
7	"	434-10	도로	일반공업지역	10 151x--- 151	10	334,000	3,340,000	'단지식품 유통주식회사 지분 전부'

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	
8	경상남도 김해시 유하동	434-11	도로	일반공업지역	187 9x----	1	334,000	334,000	'단지식품 유통주식회사 지분 전부'
9	"	433-7	도로	일반공업지역	3,437 103x----- 50,573	7	334,000	2,338,000	'단지식품 유통주식회사 지분 전부'
10	"	438-22	도로	일반공업지역	5 150x---- 150	5	362,000	1,810,000	'단지식품 유통주식회사 지분 전부'
11	"	429-2	도로	일반공업지역	17,850 319x----- 113,883	50	334,000	16,700,000	'단지식품 유통주식회사 지분 전부'
합 계				이	하	여	백	₩2,571,614,000.-	

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	
1	Over Head Crane -Cap' : 490kg -Single Girder -Span : 약 5m -Rail : 약 13m -기타 부대설비 포함	대산호이스트 2022.09	1식	7,940,000	7,940,000	10,000,000 x 0.794(18/20)
2	Over Head Crane -Cap' : 490kg -Single Girder -Span : 약 5m -Rail : 약 13m -기타 부대설비 포함	대산호이스트 2022.09	1식	7,940,000	7,940,000	10,000,000 x 0.794(18/20)
3	Over Head Crane -Cap' : 490kg -Single Girder -Span : 약 5m -Rail : 약 18m -기타 부대설비 포함	대산호이스트 2022.09	1식	7,940,000	7,940,000	10,000,000 x 0.794(18/20)
4	Over Head Crane -Cap' : 490kg -Single Girder -Span : 약 5m -Rail : 약 18m -기타 부대설비 포함	대산호이스트 2022.09	1식	7,940,000	7,940,000	10,000,000 x 0.794(18/20)
5	수변전설비 -Cap' : 700kva -T.R : 700kva x 1ea -M.O.F, C.O.S -기타 부대설비 포함	국산 2022.09	1식	55,580,000	55,580,000	70,000,000 x 0.794(18/20)

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	수 량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
6	2차 살균 라인 -Model : MR-ST-PTR-1400-001 -S/N : 2023-09-001 -생산량 : 0.5Ton/Hr -총 전기용량 : 46kw/Hr -설치면적 : 3000W*16M*2500H 1)Boiling Part -살균조건 : 85±2℃*15분 -Line Speed : 4m/15min -Motor : 1HP x 4P(Inverter) -Temp Level 85℃ -Steam Inlet : 40A*6kg/cm ² -Water Inlet : 50A*3kg/cm ² -Chain : SUS RF2060RGK-1*1440W -Basket : 1150L*100H*304.8P -순환펌프 : 4.0kw(Grundfos) -관류보일러 .형식 : BOP-950G형 .증격증발량 : 950kg/h .가스버너 : NBG-90A .전열면적 : 10m ² .제조 : (주)부-스타 .S/N : 33590019 .제조일자 : 2023.09 2)Cooling Part -냉동기 .Model : SYC-SPA060 .응축용량 : 58.02R/T(223,984W) .사용냉매 : R407C .제조 : 삼영종합기기(주) .S/N : 230817-21 .제조일자 : 2023.08 -순환펌프 : 4.0kw(Grundfos) -냉각조건 : 7±2℃*18분 -Water Inlet : 50A*3kg/cm ²	(주)미래에프엠 2023.09	1식	516,100,000	516,100,000	650,000,000 x 0.794(9/10)

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 신 고 일 자	수 량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
	3)Dry Part -Motor : 1HP x 4P(Inverter) -Basket : 1150L*100H*304.8P -탈수Fan : 2-2.6kw -Screw Compressor .Model : DWPM-37V .FAD : 6.3m ³ /min .Max Pre : 0.8Mpa .Power : 37kw .제조 : 두원테크 .S/N : 23065075 .제작일자 : 2023.06 -Air Dryer .Model : TAD-50 .제조 : (주)세진이엔지 .제조일자 : 2023.06.19 4)투입 Conveyor -규격 : 500W*3500L*650/2200h -Belt : 우래탄 Green -Filght : 60H*200P -Motor : 0.4kw(중공축) -Line Speed 10M/min 5)Pushing Conveyor -규격 : 450W*3400L*2500H -Air Cylinder : Φ63*450st or 풍차회전식 -Belt : Plastic Modular S-900 (Intralox) -Motor : 0.4w(중공축) -Line Speed 7M/min 6)상승 Conveyor -규격 : 500W*5300L*800h -Belt : 우래탄 White -Motor : 0.4kw(중공축) -Line Speed 10M/min					

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	
7	트레이포장 라인 -Model : PRS-650 -형식 : 로타리 Tray Sealing Machine -Cavity수 : 1~6cavity x 4Mould -생산속도 : 15~17/min x cavity -원판구동방식 : Inverter에 의한Index 구동방식 -Device .전기판넬 : Touch Screen 방식 .PLC컨트롤 .Eye Mark 센서부착 .인자기 : 기본 복열식 활자방식 -장치 : 안전Cover부착 -Mould,히터셋 교환 가능형 -Reject방식 : Cylinder 에어 압축 -재질구성 : 알미늄 프로파일 -케이스 : Stainless Steel 304 -필름회수 : 2축Rewind방식 -투입 Conveyor 및 기타부대설비 포함	(주)팩시스 2023.09.13	1식	39,700,000	39,700,000	50,000,000 x 0.794(9/10)
8	Thermoforming Vacuum Packaging Machine -Model : OMNIVAC S-200 -S/N : 2023062200 -생산 사이클 : 8~12사이클 -작업범위 : 120~550mm -프린팅방식 : 열전사프린터 -제어방식 : 윈도우 및 PLC컨트롤러 -공압사용량 : 800L/min 6bar -기타 부대설비 포함	SEOWON 2023.06	1식	205,920,000	205,920,000	240,000,000 x 0.858(14/15)
9	2차살균 라인 -Model : MR-ST-PTR-1400-001 -S/N : 2023-09-002 -Cap' : 0.5ton/hr <Boiling Con'v> -살균조건 : 85±2℃(15min)	(주)미래에프엠 2023.09	1식	-	-	소재불명

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	
	-Line Speed : 4M/15min -Steam inlet : 40A*6kg/cm ² -Water inlet : 50A*3kg/cm ² <Cooling Con'v> -냉각조건 : 7±2℃(18min) -냉동기 : 40HP -Water inlet : 50A*3kg/cm ² <Dry Con'Y> -탈수fan : 2~2.6kw <관류형증기보일러> -Cap' : 960kcal/h -사용연료 : LPG -설계효율 : 90% <컴프레셔> -스크류타입 기타 부대설비 포함				₩849,060,000.-	
	합 계 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

본 건은 경상남도 김해시 유하동에 위치하며, 주위는 공장, 근린생활시설 등이 소재하는 지대로서 제반 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

기호 1~4, 6~11) : 본 건 까지 차량 접근 가능하며, 제반 교통사정은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호 1) : 사다리형 평지의 토지로서, 공업용 건부지로 이용중임.
기호 2~4, 6~11) : 도로로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호 1) : 북측으로 노폭 약 7m내외의 도로와 접함.
기호 2~4, 6~11) : 본 건 도로임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1~4, 6~9, 11) : 도시지역, 일반공업지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(2024-02-29)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>

기호 10) : 도시지역, 일반공업지역, 중로2류(폭 15m~20m)(2021-08-27)(2-55)(저축), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(2024-02-29)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>

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

없 음.

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미 상 임.

기타 : 기호 10) 토지는 도시계획시설에 저촉되나 현황 도로이므로 이를 감안하지 않고 평가하였으니 경매 진행 및 응찰시 참고바람.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

기호 5) 일반철골구조 일반철골구조 및 준불연판넬지붕 1 ~ 2층 건물으로서,
 벽체: 하단부 콘크리트 위 판넬 등 마감.
 바닥: 에폭시 등 마감.
 창호: 샷시창호 등 마감.

(2) 이용상태

기호 5) : 공장, 사무실, 창고로 이용중임.

(3) 설비내역

기호 5) : 급배수 · 위생설비, 화물용리프트 등

(4) 부합물 및 증물

없 음.

(5) 공부와의 차이

없 음.

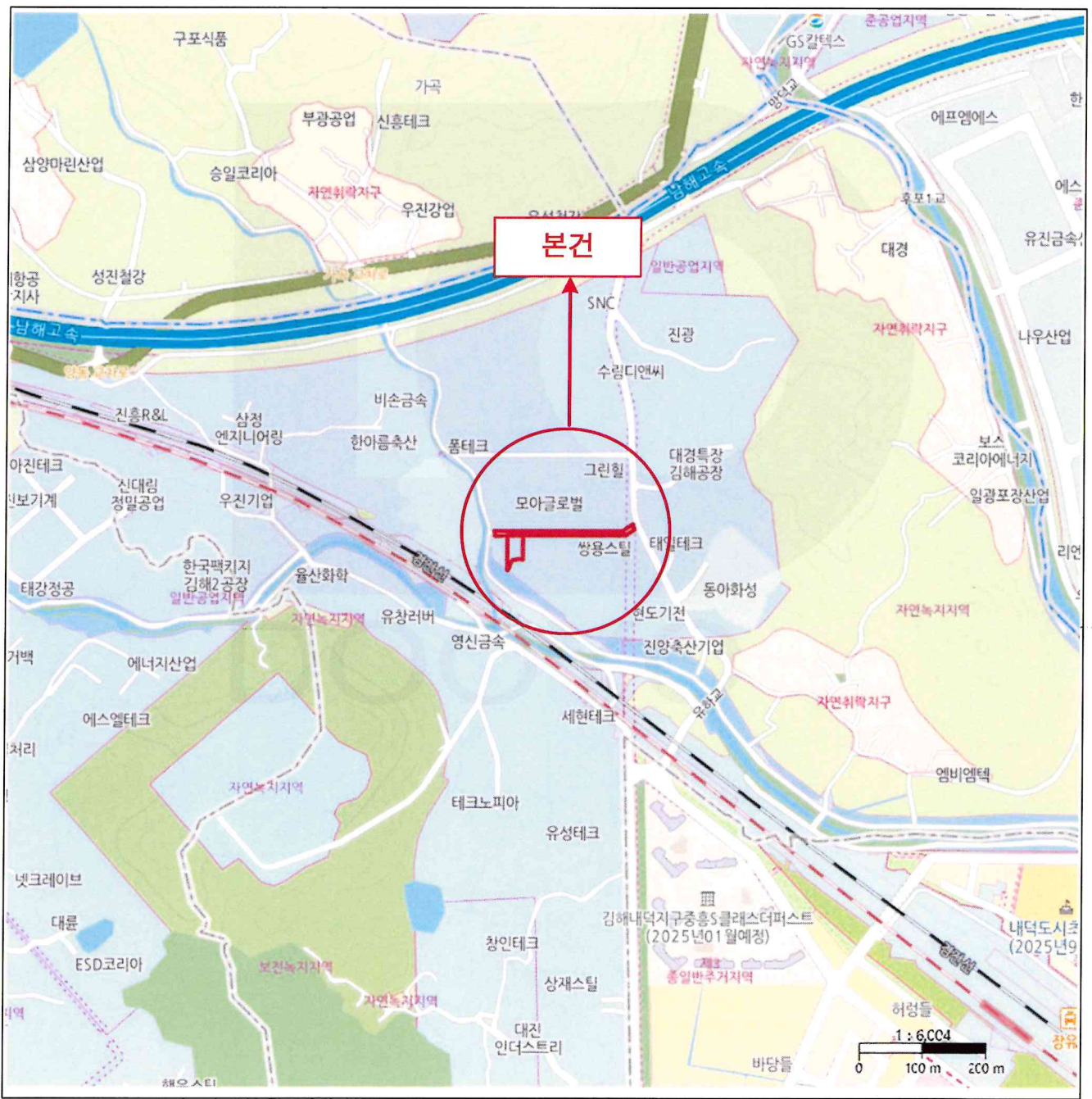
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미 상 임.

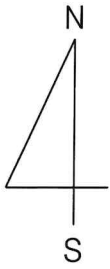
기타 : 본 건 건물 내부에는 화물용 리프트, 냉동실, 냉장실이 소재하고 있으며, 이를 건물에 포함하여 평가하였으니 경매 진행 및 응찰시 참고바람.

광역 위치도

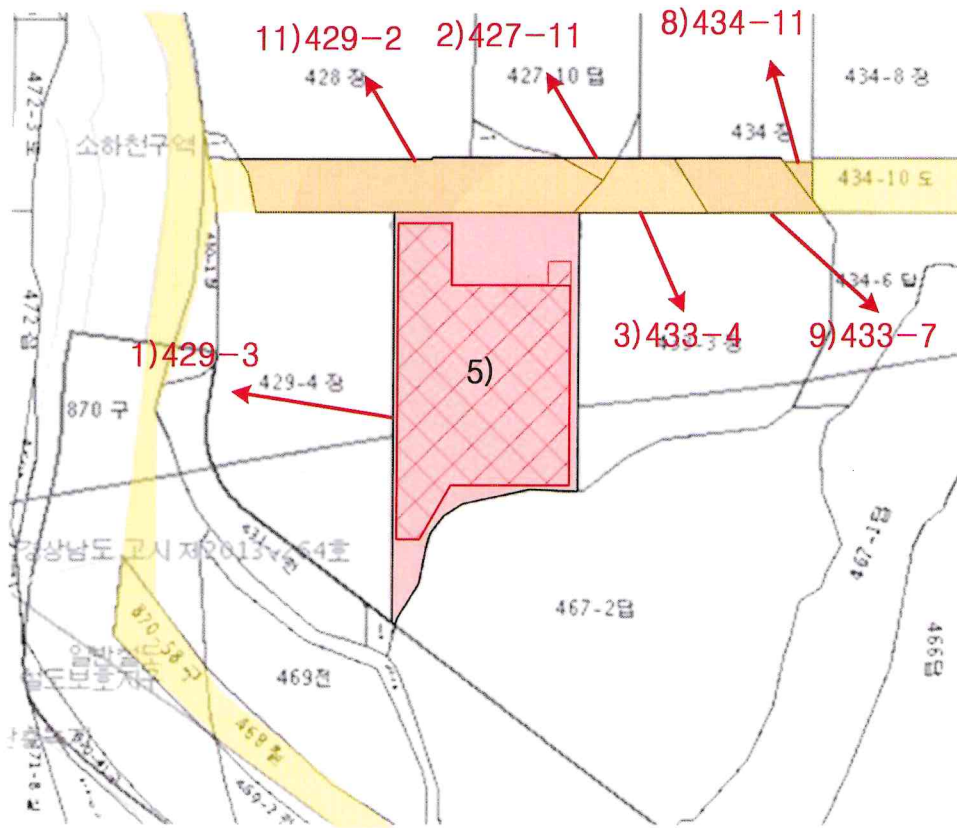
소재지 : 경상남도 김해시 유하동 429-3 외












지 적 개 황 도

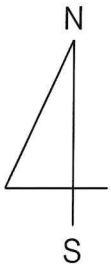


S = 1/1000

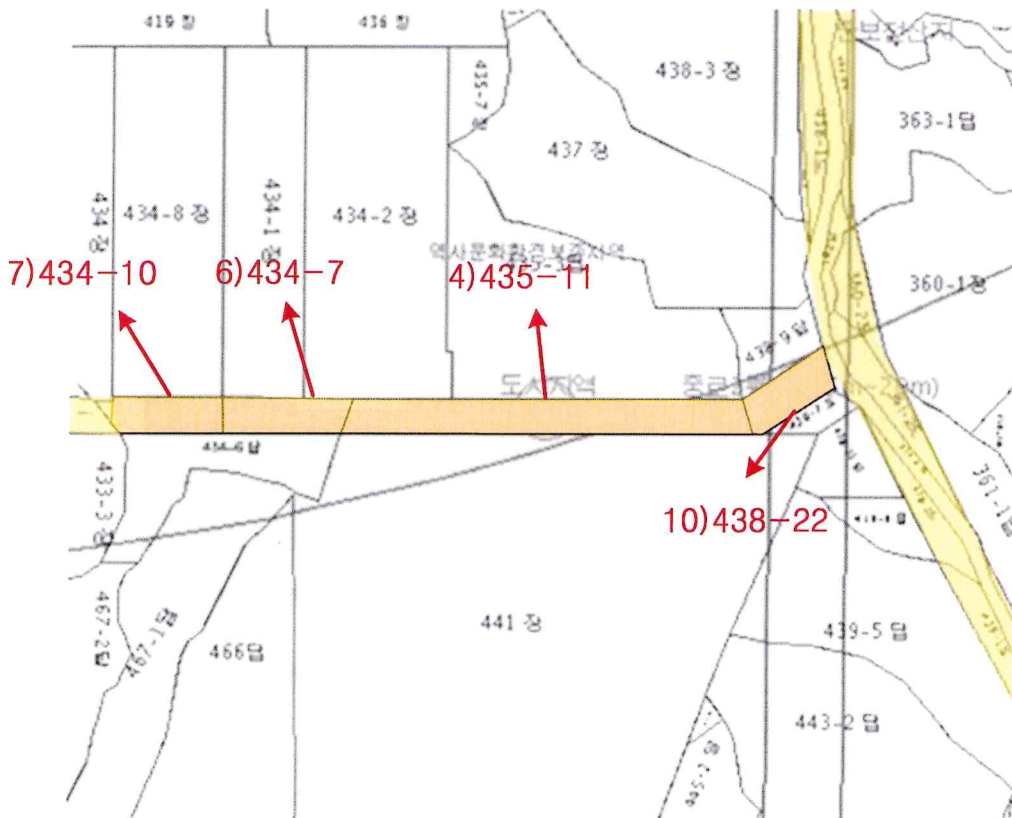










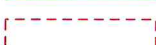
범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로선		평가건물1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물2층		제시외건물

지 적 개 황 도

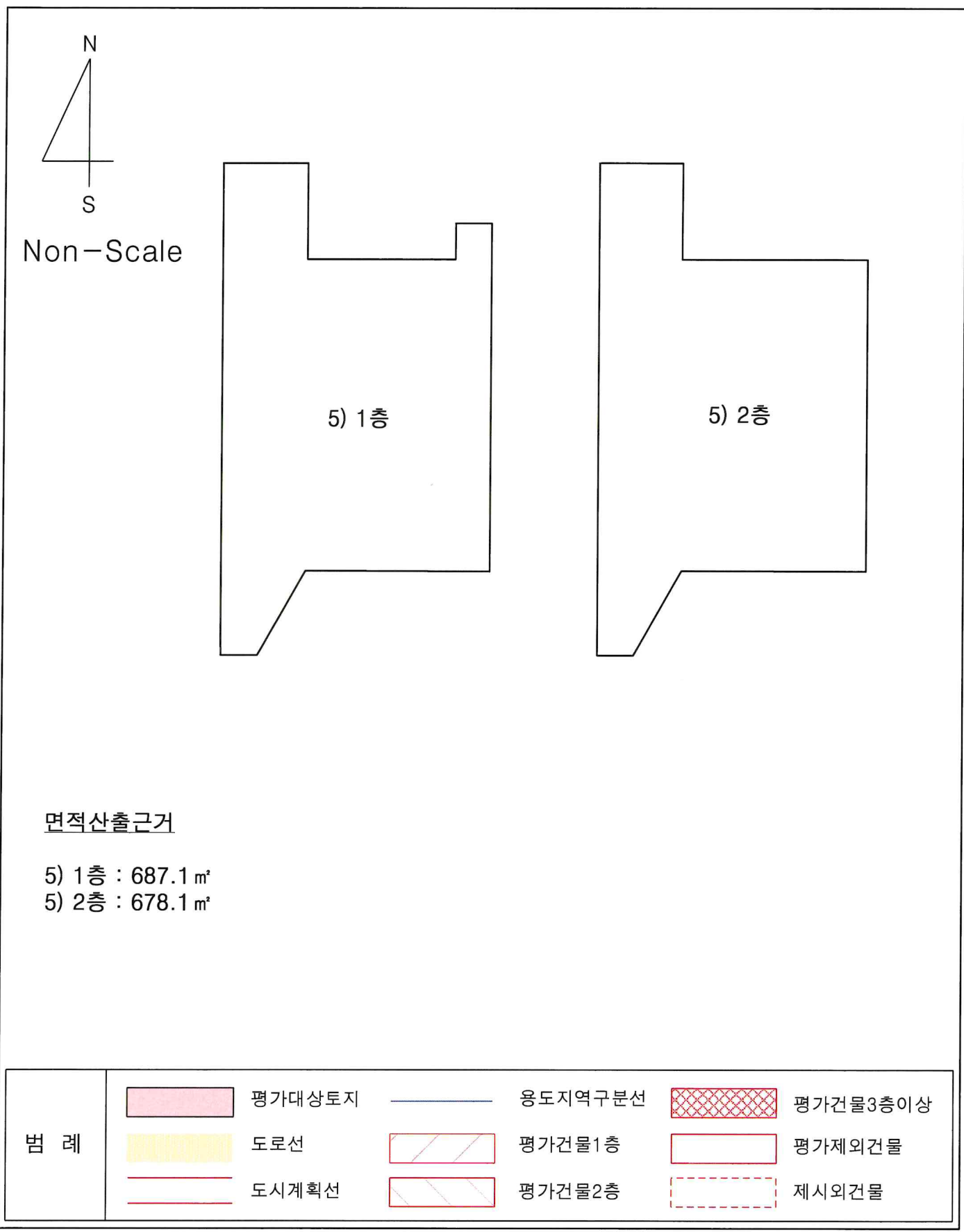


S = 1/1500

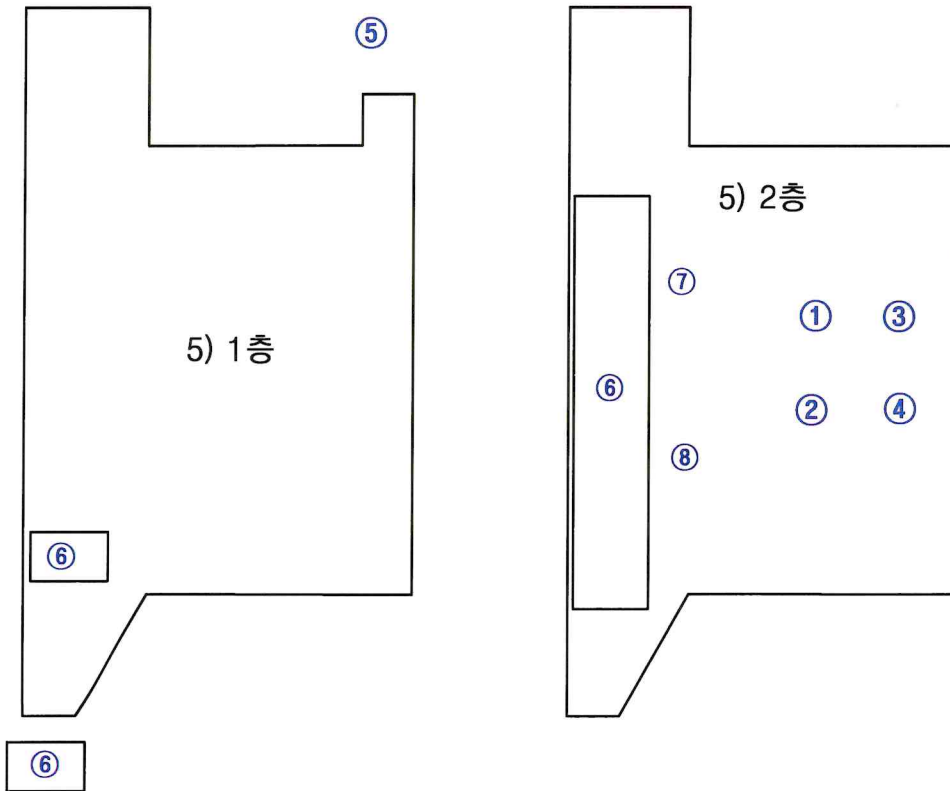


범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로선		평가건물1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물2층		제시외건물

건물개황도



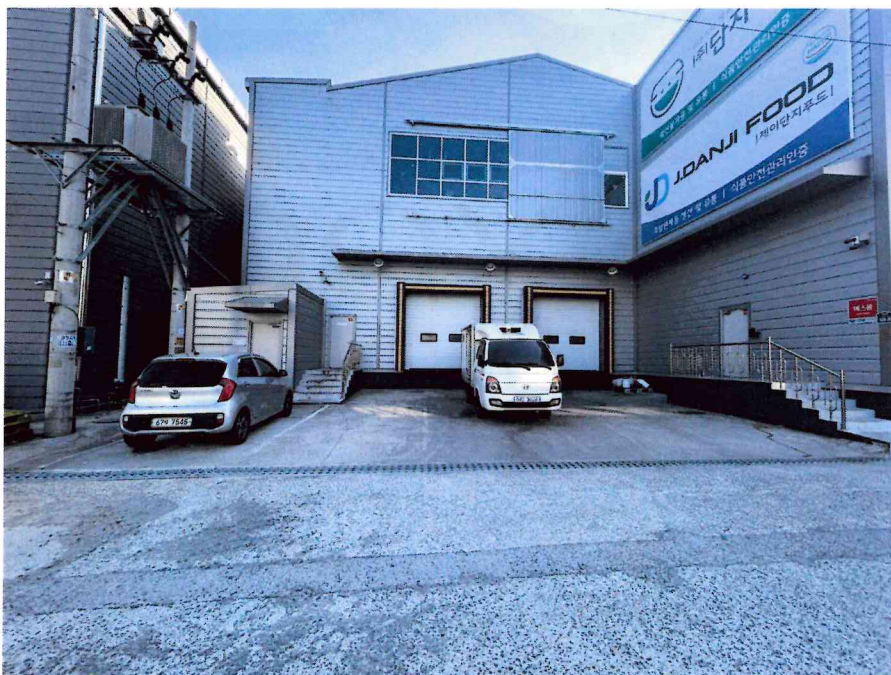
기계기구 배치도



사 진 용 지

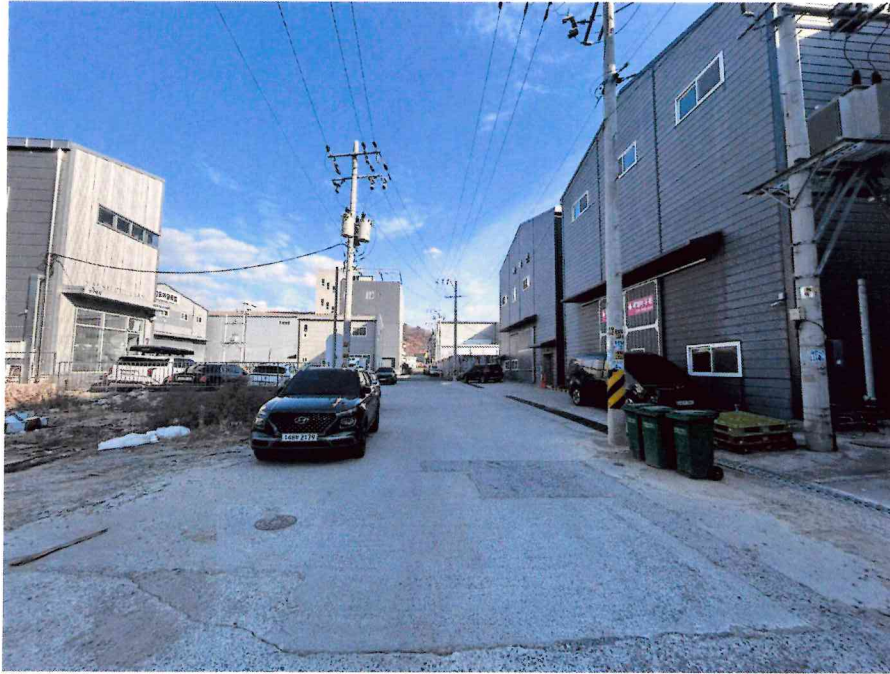


기호 1), 5) 전경



기호 1), 5) 전경

사 진 용 지



기호 2), 3), 6 ~ 9) 전경



기호 4) 전경

사 진 용 지



기호 5) 1층 냉동실, 화물용 리프트 전경

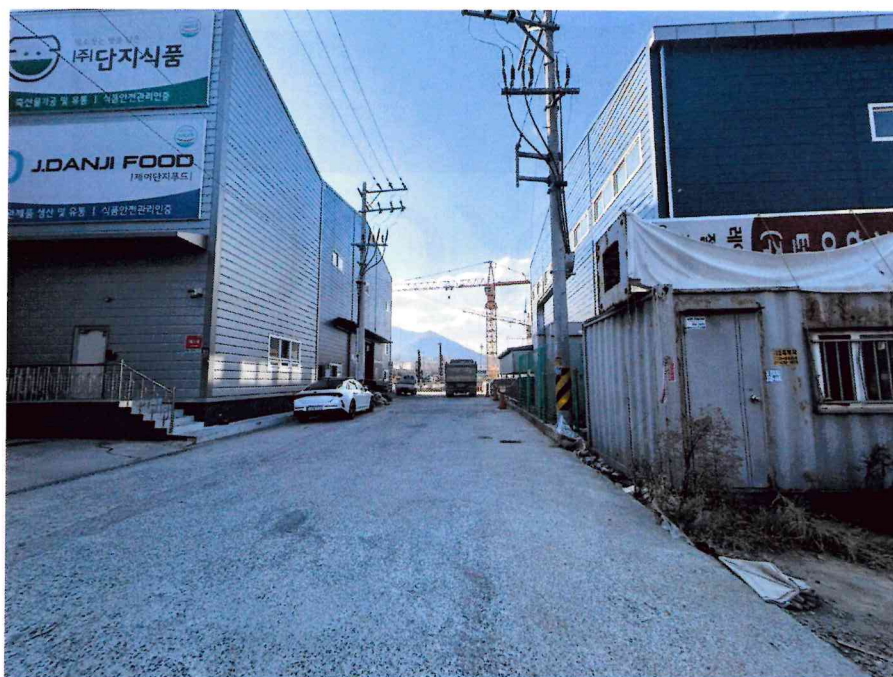


기호 5) 1층 냉장실 전경

사 진 용 지



기호 10) 전경

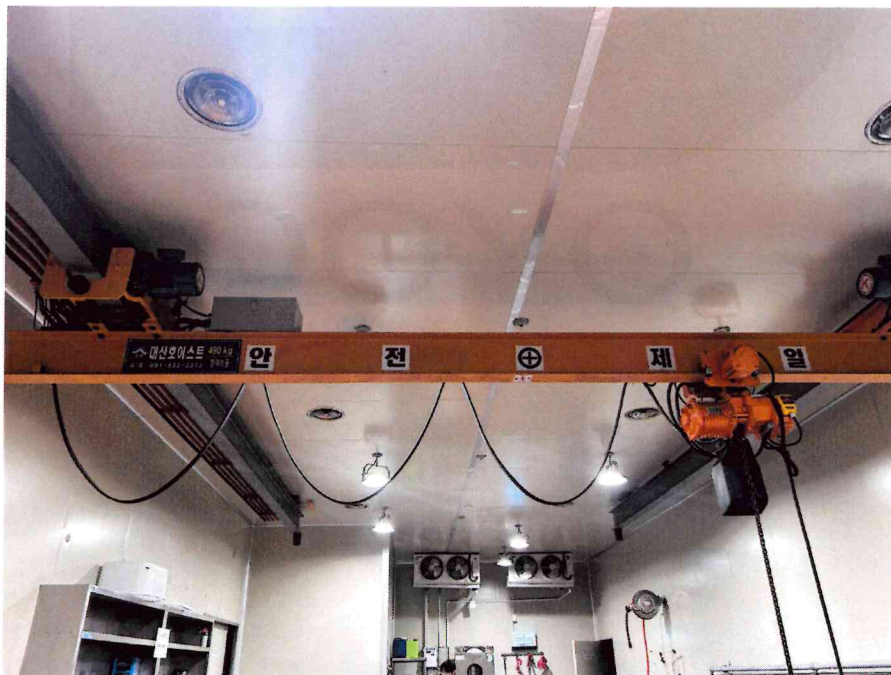


기호 11) 전경

사 진 용 지



기계기구 1) 전경

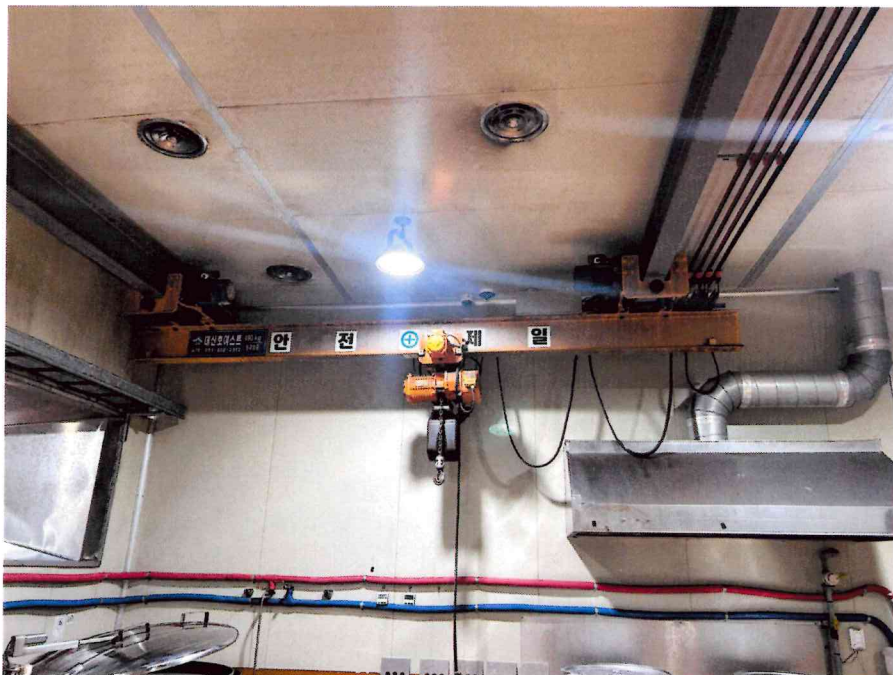


기계기구 2) 전경

사 진 용 지



기계기구 3) 전경

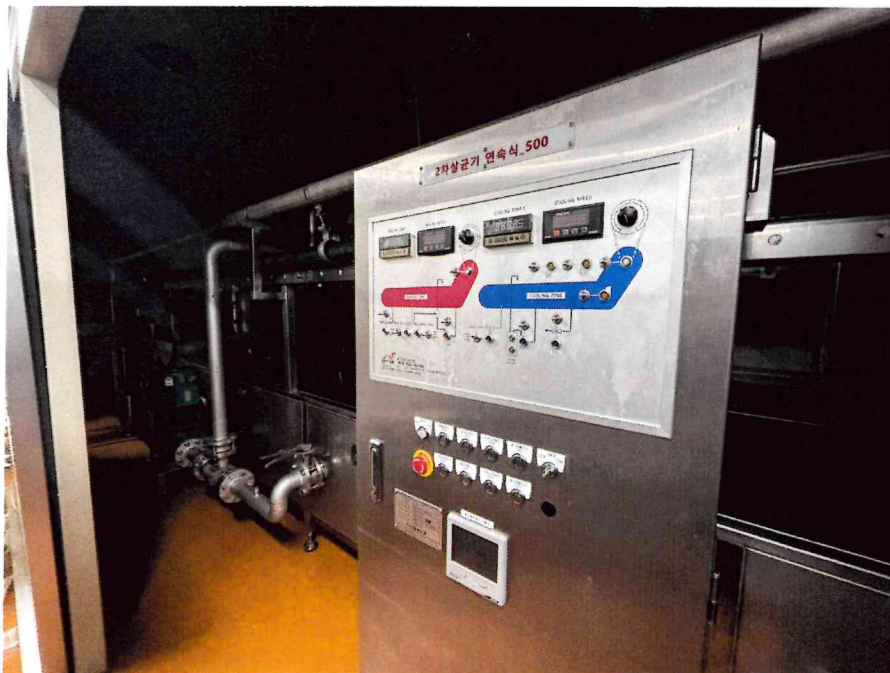


기계기구 4) 전경

사 진 용 지



기계기구 5) 전경



기계기구 6) 전경

사 진 용 지



기계기구 6) 전경



기계기구 6) 전경

사 진 용 지



기계기구 6) 전경



기계기구 6) 전경

사 진 용 지



기계기구 6) 전경



기계기구 6) 전경

사 진 용 지



기계기구 7) 전경



기계기구 8) 전경

(주) 두요감정평가법인

우)51452 경상남도 창원시 성산구 비음로 45, 402호 (사파동, 레뉴어빌더스) /TEL.055-261-0001/FAX.055-266-0021

문서번호: DY3-2412-3014

시행일자: 2025. 01. 02

수 신: 창원지방법원

참 조: 경매8계

제 목: 감정평가회보

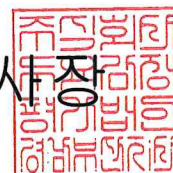
선결			지시		
접수	일자 시간		결재 공람		
	번호				
처리과					
담당자					

1. 우리 (주)두요감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2024. 12. 24.자 귀 제 『2024타경116832 부동산임의경매』 호로 의뢰하신 『단지식품유통 주식회사 소유물건(2024타경116832)』 건에 대하여 붙임과 같이 감정평가서를 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

붙 임 : 1. 감정평가서 1부
2. 청구서 1부 끝.

(주)두요감정평가법인 경남부산지사장



청 구 서

감정평가서번호 : DY3-2412-3014호

창원지방법원 귀하

— 金삼백이만삼천구백원整 (₩3,023,900.-)

2024. 12. 24자 귀 제 『 2024타경116832 부동산임의경매 』 호로 의뢰하신 『 단지식품유통 주식회사 소유물건(2024타경116832) 』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 '감정료의 산정기준 등에 관한 예규' 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과 목	금 액	비 고
(가) 평가수수료	2,465,231	※ 평가수수료 $1,145,000 + (3,420,674,000 - 1,000,000,000) \times 8/10,000 =$ ₩3,081,539 $3,081,539 \times 0.8 =$ ₩2,465,231
(나) 여비	231,200	
토지조사비	-	
물건조사비	10,000	
공부발급비	21,000	
기타실비	22,000	
특별용역비	-	
소 계	284,200	
합 계 (가+나, 천원미만 절사함)	₩2,749,000	
부가가치세	₩274,900	
총 계	₩3,023,900	
기납부착수금	-	
정산청구액	₩3,023,900	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(3-2412-3014)로 하여주시기 바랍니다.

※ 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화 주십시오. 연락이 안 될 경우 국세청이 지정한 코드(010-000-1234)로 현금영수증을 발급하겠습니다.

★ 계좌번호 ★

◆ 농협은행 창원금융센터 301-3845-0025-91 (주)두요감정평가법인 경남부산지사

2025년 01월 02일

(주)두요감정평가법인 경남부산지사

경상남도 창원시 성산구 비음로 45, 402호 (사파동, 레뉴어빌더스)

TEL.055-261-0001

FAX.055-266-0021

[공급자(사업자)등록번호 : 652-85-01199]