

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 씨디에스테크
소유물건(2024타경4878)

의뢰인: 창원지방법원 사법보좌관
서동제(경매1계)

감정평가서번호: SG2024-02-052

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)세아감정평가법인 경남부산울산지사

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사
김기중



(인)

(주)세아감정평가법인 경남부산울산지사 지사장 김기중

(서명또는인)

감정평가액	이십이억삼천사백칠십삼만사천팔백원정 (₩2,234,734,800.-)			
의뢰인	창원지방법원 사법보좌관 서동제	감정평가 목적	경매	
제출처	창원지방법원 경매1계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	주식회사 씨디에스테크 (2024타경4878)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2024.07.26	2024.07.25 ~ 2024.07.26	2024.07.29

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
		별	지	참	조	

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사



(인)

(토지및건물)감정평가표

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	3,773	토지	3,773	-	1,411,046,000
	건물	692.68	건물	692.68	-	348,807,000
	제시외건물	(12.6)	제시외건물	12.6	193,000	2,431,800
	기계기구	2	기계기구	2	-	463,000,000
	제시외기계기구	(3)	제시외기계기구	3	-	9,450,000
	이		하	여	백	
	합계					₩2,234,734,800

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

I. 감정평가개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 김해시 한림면 안하리 소재 '안명초등학교' 북측 인근에 위치하는 공장으로서, 창원지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 07월 26일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2024년 07월 25일, 2024년 07월 26일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

6. 감정평가방법

가. 감정평가 방식

- 1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 2) 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
- 3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

나. 토지

1) 토지의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 근거하여 토지는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용함.

2) 적용 감정평가방법

가) 공시지가기준법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 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 감정평가방법임.

나) 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

다) 토지 시산가액 조정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

다. 건물

1) 건물 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 근거하여 건물은 원가법을 주된 방법으로 적용함.

2) 적용 감정평가방법

가) 원가법

대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

나) 건물 시산가액 조정

건물은 원가법을 주된 방법으로 적용하여 평가하였으며, 건물만의 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려워 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

라. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당 없음.

마. 기타 감정평가 관련 사항

해당 없음.

7. 그 밖의 사항

가. 본건 기호(1,2) 토지는 2필지 일단의 토지로서 각 필지는 일단을 이루어 같은 용도로 이용되고 있으며, 이러한 이용이 사회적·경제적·행정적 측면에서 합리적이고 당해 토지의 가치형성측면에서도 타당하다고 인정되어 일괄하여 평가하였음.

나. 본건 기호(4) 토지 중 일부는 현황 '법면' 인 점을 감안하여 평가하였음.

다. 본건 기호(7~13, 16) 토지는 공부 및 현황 '도로' 인 점을 감안하여 평가하였음.

라. 본건 기호(14,15) 토지는 계절의 영향으로 인하여 수풀·잡목 등으로 인하여 지상 분묘소재 여부 등은 확인치 못하였으니, 경매 진행 및 응찰시 재확인 하시기 바람.

마. 본건 의뢰 기계기구는 현재 미운영상태로 평가목적 등을 고려하여 정상가동 상태를 전제로 평가하였고, 경매 진행 및 응찰시 정상가동 여부, 설비내역 등을 재확인을 요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

- 바. 본건 기호(1~3) 토지상에 각각 소재하는 제시외기계기구 및 제시외건물은 감정평가목적 등을 고려하여 개략적으로 실측 사정한 후 감정평가 하였으며, 제시외기계기구 및 제시외건물의 소유권 관계, 정확한 위치 등은 경매 진행 및 응찰시 재확인 하시기 바람.
- 사. 본건 기호(1,2) 토지상에는 “지적개황도 및 건물개황도”와 같이 제시외 건물(기호㉠)이 소재하며, 구조·규모·이용상황 등을 고려할 때 본건 부동산의 사용·수익·처분에 미치는 영향은 미미할 것으로 판단됨.
- 아. 본건 기호(1, 2) 토지상에 첨부 ‘사진용지’와 같이 이설이 용이한 컨테이너 수동이 소재하고, 기호(3) 건물 내부에 제품 등으로 추정되는 제품이 적재되어 있는 바, 경매 진행 및 응찰시 유의 하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

II. 대상 물건의 개황

1. 대상 물건의 개요

가. 토지

기호	소재지 (김해시)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가* (원/㎡)	비고
1	안하리 192	1,314	공장용지	공업용	계획관리	세로(가)	부정형 완경사	297,200	-
2	안하리 200-1	46	공장용지	공업용	계획관리	세로(가)	부정형 완경사	297,200	-
4	안하리 200	997	공장용지	공업용	계획관리	세로(가)	부정형 완경사	270,300	-
6	안하리 194	324	대	공업나지	계획관리	세로(가)	부정형 완경사	190,800	-
7	안하리 175-8	73	도로	도로등	계획관리	-	부정형 완경사	55,200	-
8	안하리 175-10	16	도로	도로등	계획관리	-	부정형 완경사	55,200	-
9	안하리 175-11	27	도로	도로등	계획관리	-	부정형 완경사	55,200	-
10	안하리 178	43	도로	도로등	계획관리	-	부정형 완경사	55,200	-
11	안하리 192-1	42	도로	도로등	계획관리	-	부정형 완경사	55,200	-
12	안하리 192-2	234	도로	도로등	계획관리	-	부정형 완경사	55,200	-
13	안하리 194-1	7	도로	도로등	계획관리	-	부정형 완경사	55,200	-
14	안하리 200-2	222	전	전 (휴경지)	생산관리	맹지	부정형 완경사	47,100	-
15	안하리 200-3	379	전	전 (휴경지)	생산관리	맹지	부정형 완경사	47,100	-
16	안하리 200-4	49	도로	도로등	계획관리	-	부정형 완경사	15,500	-
합계	-	3,773	-	-	-	-	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

※ 개별공시지가의 공시기준일은 2023년 1월 1일임.

나. 건물

기호	소재지 (김해시)	구조	층수	주용도	연면적(㎡)	사용승인일 (증축일)	비고
3	안하리 192	일반철골구조 준불연판넬지붕	단층	자원순환 관련시설	494.68	2013.12.16	-
5	안하리 200	일반철골구조 준불연판넬지붕	단층	제2종 근린생활시설	198	2013.12.16	-
합계	-	-	-	-	692.68	-	-

다. 기계기구

기호	기계명칭	수량(식)	비고
①~②	기계기구(공작물)감정평가명세표 참조	2	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

2. 토지의 개황

가. 지리적 위치 및 주위환경

본건은 경상남도 김해시 한림면 안하리 소재 '안명초등학교' 북측 인근에 위치하며, 주위는 중·소규모의 공장지대로서, 제반 주위환경은 보통시됨.

나. 교통상황 및 접근성

본건까지 제 차량의 출입 가능하며, 위치 및 대중교통수단의 통행·횡수 등을 고려시 제반 교통사정은 보통시됨.

다. 형상 및 이용상황

기호(1, 2) : 2필지 일단의 토지로서 인접 도로 대비 대체로 등고 평탄하게 조성한 부정형의 토지이고 공업용 건부지로 이용중임.

기호(4) : 서하향의 완경사지내 자체지반 평탄하게 조성한 부정형의 토지이고 공업용 건부지 및 일부 현황 '법면' 임.

기호(6) : 인접지와 대체로 등고 평탄한 부정형의 토지로서, 공업나지임.

기호(7~13, 16) : 완경사지에 위치하는 부정형의 토지로서, 도로임.

기호(14, 15) : 완경사지에 위치하는 부정형의 토지로서, 전(휴경지)임.

라. 접면도로 상태

기호(1,2) : 서측으로 폭 약 4~6미터 내외의 포장도로에 접함.

기호(4) : 북측으로 폭 약 4~6미터 내외의 포장도로에 접함.

기호(6) : 북측으로 폭 약 4~6미터 내외의 포장도로에 접함.

기호(7~13, 16) : 지목 및 현황 '도로' 임.

기호(14, 15) : 지적도상 맹지임.

마. 토지이용계획사항

- 기호(1) : 계획관리지역, 성장관리계획구역(2023-04-06)(한림 안하2구역 산업형), 성장관리계획구역(2023-04-06)(한림 안하2구역), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 공장설립승인지역(2013-06-28)<수도법>.

- 기호(2) : 계획관리지역, 성장관리계획구역(2023-04-06)(한림 안하2구역 산업형), 성장관리계획구역(2023-04-06)(한림 안하2구역), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 공장설립승인지역(2013-06-28)<수도법>, 영농여건불리농지.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

- 기호(4) : 계획관리지역, 성장관리계획구역(2023-04-06)(한림 안하2구역 산업형), 성장관리계획구역(2023-04-06)(한림 안하2구역), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 공장설립승인지역(2013-06-28)<수도법>, 영농여건불리농지.
- 기호(6) : 계획관리지역, 성장관리계획구역(2023-04-06)(한림 안하2구역 산업형), 성장관리계획구역(2023-04-06)(한림 안하2구역), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 공장설립승인지역(2013-06-28)<수도법>.
- 기호(7) : 계획관리지역, 성장관리계획구역(2023-04-06)(한림 안하2구역 산업형), 성장관리계획구역(2023-04-06)(한림 안하2구역), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 공장설립승인지역(2013-06-28)<수도법>.
- 기호(8) : 계획관리지역, 성장관리계획구역(2023-04-06)(한림 안하2구역 산업형), 성장관리계획구역(2023-04-06)(한림 안하2구역), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 공장설립승인지역(2013-06-28)<수도법>.
- 기호(9) : 계획관리지역, 성장관리계획구역(2023-04-06)(한림 안하2구역 산업형), 성장관리계획구역(2023-04-06)(한림 안하2구역), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 공장설립승인지역(2013-06-28)<수도법>.
- 기호(10) : 계획관리지역, 성장관리계획구역(2023-04-06)(한림 안하2구역 산업형), 성장관리계획구역(2023-04-06)(한림 안하2구역), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 공장설립승인지역(2013-06-28)<수도법>.
- 기호(11) : 계획관리지역, 성장관리계획구역(2023-04-06)(한림 안하2구역 산업형), 성장관리계획구역(2023-04-06)(한림 안하2구역), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 공장설립승인지역(2013-06-28)<수도법>.
- 기호(12) : 계획관리지역, 성장관리계획구역(2023-04-06)(한림 안하2구역 산업형), 성장관리계획구역(2023-04-06)(한림 안하2구역), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 공장설립승인지역(2013-06-28)<수도법>.
- 기호(13) : 계획관리지역, 성장관리계획구역(2023-04-06)(한림 안하2구역 산업형), 성장관리계획구역(2023-04-06)(한림 안하2구역), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 공장설립승인지역(2013-06-28)<수도법>.
- 기호(15) : 생산관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 공장설립승인지역(2013-06-28)<수도법>, 영농여건불리농지.
- 기호(16) : 계획관리지역, 성장관리계획구역(2023-04-06)(한림 안하2구역 산업형), 성장관리계획구역(2023-04-06)(한림 안하2구역), 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

를>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 공장설립승인지역(2013-06-28)<수도법>, 영농여건불리농지.

바. 제시목록 외의 물건

첨부 '지적 및 건물개황도' 에 도시한 바와 같이 제시외건물(기호 ㉠)이 소재하는 바 경매 진행 및 응찰시 유의 하시기 바람.

사. 공부와의 차이

없음.

아. 기타사항

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

1. 건물의 개황

가. 건물의 구조

기호	내 용
3	일반철골구조 준불연판넬지붕 단층 건물로서, 외.내벽 : 하단부 조적위 판넬잇기 등 천정 : 철골트러스위 판넬잇기 등 바닥 : 하드너 등 창호 : 새시창호 등 주기둥 : H-beam(450×200mm) 처마고 : 약10m
5	일반철골구조 준불연판넬지붕 단층 건물로서, 외.내벽 : 판넬잇기 등 천정 : 철골트러스위 판넬잇기 등 바닥 : 하드너 등 창호 : 새시창호 등 주기둥 : H-beam(300×150mm) 처마고 : 약7m

나. 이용상황

기호	층	이용상황
3	단층	공장 등
5	단층	공장 등

다. 냉난방설비

없음.

라. 기타 부대설비

위생 및 급·배수설비 등이 구비되어 있음.

마. 부합물 및 종물관계

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

바. 공부와의 차이

없음.

사. 기타사항

없음.

4. 기계기구의 개황

가. 기계기구의 설치장소

본건은 경상남도 김해시 한림면 안하리 192번지 외(200-1, 200번지) 공장 내에 설치되어 있음.

나. 기계기구의 현상

본건 기계기구는 일회용 기저귀 처리기계 등으로서, 현상 및 관리상태 등은 보통시 됨.

다. 기타 참고사항

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

III. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정 한 후, 평가대상토지와 표준지의 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등에 대한 분석 후 필요한 조정을 하여 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

나. 비교표준지 선정

1) 비교표준지 선정

[공시기준일 : 2024.01.01]

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)
A	생림리 293	7,677	공장용지	공업용	계획관리	세로(가)	부정형 평지	248,000
B	안하리 200-3	379	전	전	생산관리	맹지	부정형 완경사	47,100

2) 비교표준지 선정 사유

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 소재하는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷한 상기 표준지를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

다. 시점수정

시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역의 자가변동률을 기준함.

비교표준지	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
A	경상남도 김해시 계획관리지역 (2024.01.01 ~ 2024.07.26)	1.692% (1.01692)	$(1 + 0.01356)$ $\times (1 + 0.00382 \times 26/30)$ ≈ 1.01692
B	경상남도 김해시 생산관리지역 (2024.01.01 ~ 2024.07.26)	1.336% (1.01336)	$(1 + 0.00986)$ $\times (1 + 0.00400 \times 26/30)$ ≈ 1.01336

※ 미고시된 월의 자가변동률은 고시된 자가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 자가변동률을 연장 적용함.

라. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100 = 1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

마. 개별요인 비교

■ 기호(1, 2)/표준지(A)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장	1.00	대체로 유사함.
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함.
		철도전용인입선		
		전용부두		
환경조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원	1.00	대체로 유사함.
		공업용수		
		공장배수		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지조건	면적, 형상 등	면적	1.00	대체로 유사함.
		형상		
		고저		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	대체로 유사함.
		규제의 정도		
		기타규제		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

■ 기호(4)/표준지(A)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장	1.00	대체로 유사함.
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함.
		철도전용인입선		
		전용부두		
환경조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원	1.00	대체로 유사함.
		공업용수		
		공장배수		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지조건	면적, 형상 등	면적	0.95	형상 및 일부 현황'법면' 등에서 열세함.
		형상		
		고저		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	대체로 유사함.
		규제의 정도		
		기타규제		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.950	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

■ 기호(6)/표준지(A)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장	1.00	대체로 유사함.
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함.
		철도전용인입선		
		전용부두		
환경조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원	1.00	대체로 유사함.
		공업용수		
		공장배수		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지조건	면적, 형상 등	면적	1.02	면적 등에서 우세함.
		형상		
		고저		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	대체로 유사함.
		규제의 정도		
		기타규제		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			1.020	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

■ 기호(7~13, 16)/표준지(A)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장	1.00	대체로 유사함.
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함.
		철도전용인입선		
		전용부두		
환경조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원	1.00	대체로 유사함.
		공업용수		
		공장배수		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지조건	면적, 형상 등	면적	1.00	대체로 유사함.
		형상		
		고저		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	0.33	지목 등에서 열세함.
		규제의 정도		
		기타규제		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.330	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

■ 기호(14, 15)/표준지(B)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고	
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	본건 기호(15)이 비교표준지임.	
		농로의 상태			
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건 기호(15)이 비교표준지임.	
	토양, 토질	토양, 토질의 양부			
	관개, 배수	관개의 양부			배수의 양부
		배수의 양부			
	재해의 위험성	수해의 위험성			기타 재해의 위험성
		기타 재해의 위험성			
획지조건	면적, 경사 등	면적	1.00	본건 기호(15)이 비교표준지임.	
		경사도			
		경사의 방향			
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	본건 기호(15)이 비교표준지임.	
		규제의 정도			
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	본건 기호(15)이 비교표준지임.	
		기타			
개별요인 비교치			1.000	-	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 등에 근거하여 대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가액의 객관성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

2) 관련근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하고, 국토교통부유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29.) 등에서 인정되는 점 등을 참작함.

3) 사례자료

■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS]

기호	구분	기준시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지단가 (원/㎡)
①	경매	2023.10.19	안하리 1***-**	7,263	공장용지	공업용	계획관리	490,000
②	경매	2023.05.18	안하리 1***-*	235	임야	토지임야 외	생산관리	65,000
③	경매	2023.07.05	생림리 7**	7,101	공장용지	공업용	계획관리	539,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지단가 (원/㎡)
①	2022.07.19	안하리 4**~*	1,395	공장용지	공업용	계획관리	476,000
비고	거래금액 : 982,730,572원 건물개요 : 일반철골구조 공업용, 552.97㎡(사용승인일: 2015.06.16) 건물단가 : 700,000원/㎡ × 33/40 ≒ 577,000원/㎡ 토지단가 : (982,730,572원 - 577,000원/㎡ × 552.97㎡) ÷ 1,395㎡ ≒ 476,000원/㎡						
②	2022.04.20	안하리 1**	340	전	전	생산관리	79,000
비고	거래금액 : 27,000,000원(토지만의 거래사례임) 토지단가 : 27,000,000원 ÷ 340㎡ ≒ 79,000원/㎡						

4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

(1) 격차율 산정 산식

	사례기준 표준지 단가 [= 사례단가 × (사정보정) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인]
가격 격차율 =	$\frac{\text{사례기준 표준지 단가}}{\text{기준시점의 표준지 단가 [= 표준지공시지가 × 시점수정]}}$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

(2) 격차율 산정

■ 비교표준지(A)

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정*2)	시점 수정*3)	지역 요인*4)	개별 요인*5)	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준*1) 비교표준지 단가	평가사례 ①	490,000	-	1.01870	1.00	0.980	489,180	1.940
기준시점의 비교표준지 단가	A	248,000	-	1.01692	-	-	252,196	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적으로 인접하여 비교가능성이 높은 <평가사례①>을 선정함.						
*2)사정보정	해당 없음.						
*3)시점수정	경상남도 김해시 계획관리지역 (2023.10.19~2024.07.26)						1.01870
*4)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.						1.00
*5)개별요인	가로조건	접근조건	환경(자연)조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치
	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980
비고	비교표준지는 평가사례 대비 획지조건(형상 등)에서 열세함.						

■ 비교표준지(B)

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정*2)	시점 수정*3)	지역 요인*4)	개별 요인*5)	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준*1) 비교표준지 단가	평가사례 ②	65,000	-	1.01657	1.00	1.090	72,024	1.509
기준시점의 비교표준지 단가	B	47,100	-	1.01336	-	-	47,729	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적으로 인접하여 비교가능성이 높은 <평가사례②>을 선정함.						
*2)사정보정	해당 없음.						
*3)시점수정	경상남도 김해시 생산관리지역 (2023.05.18~2024.07.26)						1.01657
*4)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.						1.00
*5)개별요인	가로조건	접근조건	환경(자연)조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치
	-	1.00	1.00	1.00	1.09	1.00	1.090
비고	비교표준지는 평가사례 대비 행정적조건(지목 등)에서 우세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

(3) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 제반 가격자료를 비교 분석하고 산출된 격차율과 본건의 감정평가목적에 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치 결정
A	1.94
B	1.50

사. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

1) 공시지가기준법에 의한 토지단가

본건 토지의 평가는 공시지가 표준지를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 결정함.

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
1~2	248,000	1.01692	1.00	1.000	1.94	489,260	489,000	일단지
4	248,000	1.01692	1.00	0.950	1.94	464,797	464,000	-
6	248,000	1.01692	1.00	1.020	1.94	499,045	499,000	-
7~13, 16	248,000	1.01692	1.00	0.330	1.94	161,455	161,000	-
14, 15	47,100	1.01336	1.00	1.000	1.50	71,593	71,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1~2	489,000	1,360	665,040,000	일단지
4	464,000	997	462,608,000	-
6	499,000	324	161,676,000	-
7	161,000	73	11,753,000	-
8	161,000	16	2,576,000	-
9	161,000	27	4,347,000	-
10	161,000	43	6,923,000	-
11	161,000	42	6,762,000	-
12	161,000	234	37,674,000	-
13	161,000	7	1,127,000	-
14	71,000	222	15,762,000	-
15	71,000	379	26,909,000	-
16	161,000	49	7,889,000	-
합 계	-	3,773	1,411,046,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출 개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

나. 비교사례 선정

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지단가 (원/㎡)
①	2022.07.19	안하리 4***	1,395	공장용지	공업용	계획관리	476,000
비고	거래금액 : 982,730,572원 건물개요 : 일반철골구조 공업용, 552.97㎡ (사용승인일: 2015.06.16) 건물단가 : 700,000원/㎡ × 33/40 ≒ 577,000원/㎡ 토지단가 : (982,730,572원 - 577,000원/㎡ × 552.97㎡) ÷ 1,395㎡ ≒ 476,000원/㎡						
②	2022.04.20	안하리 1**	340	전	전	생산관리	79,000
비고	거래금액 : 27,000,000원 (토지만의 거래사례임) 토지단가 : 27,000,000원 ÷ 340㎡ ≒ 79,000원/㎡						

※ 거래사정이 정상이라고 인정되거나 정상적인 것으로 보정이 가능하고 기준시점으로 시점수정이 가능하며 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 판단되는 상기의 거래사례를 비교거래사례로 선정함.

다. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

라. 시점수정

시점수정은 거래사례가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역의 지가변동률을 기준함.

거래사례	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
①	경상남도 김해시 계획관리지역 (2022.07.19 ~ 2024.07.26)	3.859% (1.03859)	$(1 + 0.00303 \times 13/31) \times (1 + 0.00256) \times (1 + 0.00217) \times (1 + 0.00146) \times (1 + 0.00125) \times (1 + 0.00153) \times (1 + 0.01092) \times (1 + 0.01356) \times (1 + 0.00382 \times 26/30)$ ≈ 1.03859
②	경상남도 김해시 생산관리지역 (2022.04.20 ~ 2024.07.26)	3.020% (1.03020)	$(1 + 0.00188 \times 11/30) \times (1 + 0.00255) \times (1 + 0.00115) \times (1 + 0.00214) \times (1 + 0.00220) \times (1 + 0.00159) \times (1 + 0.00139) \times (1 + 0.00125) \times (1 + 0.00006) \times (1 + 0.00348) \times (1 + 0.00986) \times (1 + 0.00400 \times 26/30)$ ≈ 1.03020

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

마. 지역요인 비교

본건 토지와 비교사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100=1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

바. 개별요인 비교

■ 기호(1, 2)/거래사례(①)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장	1.00	대체로 유사함.
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함.
		철도전용인입선		
		전용부두		
환경조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원	1.00	대체로 유사함.
		공업용수		
		공장배수		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지조건	면적, 형상 등	면적	1.00	대체로 유사함.
		형상		
		고저		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	대체로 유사함.
		규제의 정도		
		기타규제		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

■ 기호(4)/거래사례(①)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장	1.00	대체로 유사함.
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함.
		철도전용인입선		
		전용부두		
환경조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원	1.00	대체로 유사함.
		공업용수		
		공장배수		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지조건	면적, 형상 등	면적	0.95	면적 및 일부 현황 '법면' 등에서 열세함.
		형상		
		고저		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	대체로 유사함.
		규제의 정도		
		기타규제		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.950	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

■ 기호(6)/거래사례(①)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장	1.00	대체로 유사함.
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함.
		철도전용인입선		
		전용부두		
환경조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원	1.00	대체로 유사함.
		공업용수		
		공장배수		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지조건	면적, 형상 등	면적	1.02	면적 등에서 우세함.
		형상		
		고저		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	대체로 유사함.
		규제의 정도		
		기타규제		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			1.020	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

■ 기호(7~13, 16)/거래사례(①)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장	1.00	대체로 유사함.
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대체로 유사함.
		철도전용인입선		
		전용부두		
환경조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원	1.00	대체로 유사함.
		공업용수		
		공장배수		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지조건	면적, 형상 등	면적	1.00	대체로 유사함.
		형상		
		고저		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	0.33	지목 등에서 열세함.
		규제의 정도		
		기타규제		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			0.330	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

■ 기호(14, 15)/거래사례(②)

조건	항 목	세 항 목	격차율	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	대체로 유사함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대체로 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지조건	면적, 경사 등	면적	1.00	대체로 유사함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	대체로 유사함.
		규제의 정도		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	대체로 유사함.
		기타		
개별요인 비교치			1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

사. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

1) 거래사례비교법에 의한 토지의 적용단가

비교거래사례를 기준으로 사정보정, 시점수정, 지역요인, 개별요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 산정함.

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1~2	476,000	1.00	1.03859	1.00	1.000	494,369	494,000	일단지
4	476,000	1.00	1.03859	1.00	0.950	469,650	469,000	-
6	476,000	1.00	1.03859	1.00	1.020	504,256	504,000	-
7~13, 16	476,000	1.00	1.03859	1.00	0.330	163,142	163,000	-
14, 15	79,000	1.00	1.03020	1.00	1.000	81,386	81,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1~2	494,000	1,360	671,840,000	일단지
4	469,000	997	467,593,000	-
6	504,000	324	163,296,000	-
7	163,000	73	11,899,000	-
8	163,000	16	2,608,000	-
9	163,000	27	4,401,000	-
10	163,000	43	7,009,000	-
11	163,000	42	6,846,000	-
12	163,000	234	38,142,000	-
13	163,000	7	1,141,000	-
14	81,000	222	17,982,000	-
15	81,000	379	30,699,000	-
16	163,000	49	7,987,000	-
합 계	-	3,773	1,431,443,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

3. 토지가액의 결정

가. 토지 시산가액

구 분	시산가액(원)	비 고
공시지가기준법에 의한 시산가액	1,411,046,000	-
거래사례비교법에 의한 시산가액	1,431,443,000	-

나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.

공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 범위 내에서 합리성이 인정되므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항 및 12조에 의거하여 공시지가기준법에 의하여 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

다. 토지 감정평가액의 결정

본건의 시장성, 환가성 및 안정성 등을 고려하되, 상기 시산가액의 검토 결과 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지 평가액으로 결정함.

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	평가금액(원)	비 고
1~2	489,000	1,360	665,040,000	일단지
4	464,000	997	462,608,000	-
6	499,000	324	161,676,000	-
7	161,000	73	11,753,000	-
8	161,000	16	2,576,000	-
9	161,000	27	4,347,000	-
10	161,000	43	6,923,000	-
11	161,000	42	6,762,000	-
12	161,000	234	37,674,000	-
13	161,000	7	1,127,000	-
14	71,000	222	15,762,000	-
15	71,000	379	26,909,000	-
16	161,000	49	7,889,000	-
합 계	-	3,773	1,411,046,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

IV. 건물가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조, 규모, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 내구연한, 이용상태, 관리상태 및 유용성 등을 종합 참작한 원가법을 적용하였으며, 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정함.

2. 재조달원가의 결정

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 대상물건을 일반적인 방법으로 생산하거나 취득하는 데 소요되는 일반적인 부대비용을 포함함.

가. 건축물 표준단가 참고자료

[자료출처 : 한국부동산연구원 건축물재조달원가자료집, 2023년]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수
05-04-06-10	일반창고	철골조/철골지붕틀 /샌드위치패널/9.0m	3	847,000	35 (30 ~ 40)

나. 대상 건물 적용 표준단가

건물의 적용 표준단가는 본건 건물의 규모, 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법 등을 기준으로 상기 예시된 건물신축단가 및 최근의 신축사례 등을 종합적으로 참작하여 표준단가를 결정함.

기호	구분	사정면적(㎡)	이용상황	구조	적용 표준단가 (원/㎡)	비고
3	단층	494.68	공장	일반철골구조	700,000	-
5	단층	198	공장	일반철골구조	600,000	-

다. 부대설비 보정단가

부대설비 보정단가는 건물표준단가에 포함되지 않은 냉난방설비, 승강기설비 등 부대설비의 종류, 현상, 시공정도 등을 감안하여 부대설비 보정단가를 결정하나, 본건 건물의 경우 부대설비가 미미하여 상기 표준단가에 포함하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

라. 적용 재조달원가(표준단가+보정단가)

건물의 적용 재조달원가는 대상건물의 규모, 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법 등을 기준으로 상기 건물신축단가표 상의 표준단가 및 유사 건물의 최근의 신축단가 등을 종합적으로 참작하여 결정한 적용 표준단가에 보정단가를 가산한 금액으로 결정함.

기호	구분	표준단가(원/㎡)	보정단가(원/㎡)	적용 재조달원가(원/㎡)	비고
3	단층	700,000	-	700,000	-
5	단층	600,000	-	600,000	-

3. 적용단가의 산정(감가수정)

기호	구분	사용승인일	재조달원가(원/㎡)	내용연수	경과연수		잔존가치율	산출단가(원/㎡)	적용단가(원/㎡)
					실제	유효			
3	단층	2013. 12. 16	700,000	40	10	10	30/40	525,000	525,000
5	단층		600,000	40	10	10	30/40	450,000	450,000

※ 잔존가치율 = 잔존내용연수/(총)내용연수

4. 건물가액의 결정

기호	구분	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	평가금액(원)	비고
3	단층	525,000	494.68	259,707,000	-
5	단층	450,000	198	89,100,000	-
합계		-	692.68	348,807,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

V. 기계기구 가격산출근거

“원가법”이란 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 적산가액이란 원가법에 따라 산정된 가액을 말함.

적산가액

=

제조달원가

-

감가수정액

1. 제조달원가

“제조달원가”란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말함. 대상물건을 일반적인 방법으로 생산하거나 취득하는 데 드는 비용으로 하되, 제세공과금 등과 같은 일반적인 부대비용을 포함함.

가. 국산기계기구류의 제조달원가

국산기계기구류의 제조달원가는 기준시점 당시 같거나 비슷한 물건을 재취득하는 데에 드는 비용으로 하되, 명칭 및 규격이 같은 물건인 경우에도 제조기술, 제작자, 성능, 부대시설의 유무 등에 따른 가격의 차이가 있는 경우에는 이를 고려하여야 함.

나. 도입기계기구류의 제조달원가

도입기계기구류의 제조달원가는 수입가격에 적정한 부대비용을 포함한 금액으로 함. 다만, 수입시차가 상당하여 이 방법에 따라 산정된 제조달원가가 부적정하다고 판단될 때에는 대상물건과 제작자·형식·성능 등이 같거나 비슷한 물건의 최근 수입가격에 적정한 부대비용을 더한 금액으로 함. 상기의 방법에 따라 제조달원가를 산정하는 것이 불합리하거나 불가능한 경우에는 같은 제작국의 동종 기계기구류로서 가치형성요인이 비슷한 물건의 최근 수입가격 또는 해당 기계기구류의 도입 당시 수입가격 등을 기준으로 추정된 수입가격에 적정한 부대비용을 더하여 산정할 수 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

다. 재조달원가 결정

대상물건은 기계기구로서 소유자가 제시한 취득원가자료, 동산시가조사표, 동종 기계류의 시세 등을 고려하여 다음과 같이 재조달원가를 결정하였음.

기계 기구	기계명칭	제작일자	재조달원가
①,②	첨부 ‘기계기구(공작물)감정평가명세표’ 참조		

2. 감가수정

“감가수정”이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말함.

가. 감가수정 방법의 선정

기계기구류는 정률법으로 감가수정하는 것을 원칙으로 함. 다만, 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가 등으로 조정하거나 다른 방법에 따라 감가수정할 수 있음. 본건의 경우 대상물건에 가장 적합한 정률법을 적용하여 감가수정하였음.

매년의 감가율(K)	$K = 1 - \sqrt[n]{\frac{S}{C}} \quad (K=1-r)$
감가누계액(D _n)	$D_n = C \{ 1 - (1 - K)^n \}, \quad D_n = c (1 - r^n)$
적산가액(V _n)	$V_n = C - D_n = C - \{ 1 - (1 - K)^n \} = C (1 - K)^n = C r^n$
C: 재조달원가, S: 잔존가치, N: 내용연수, n: 경과연수, r: 전년대비 잔가율	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

나. 내용연수의 산정

내용연수는 경제적 내용연수를 기준으로 한국감정원에서 발간한 『유형고정자산 내용연수표』, 회계상 내용연수, 관련업체에서 조사된 실질적 내용연수 등을 종합적으로 검토하여 산정하였음. 장래보존연수는 대상물건의 내용연수 범위에서 사용·수리의 정도, 관리상태 등을 고려한 장래 사용가능한 기간임. 내용연수가 만료된 기계가 기준시점 현재 정상 가동 중인 경우에는 장래보존연수를 고려하여 관찰감가할 수 있음.

[단위: 년]

기계 기구	내용연수	실제경과연수	관찰감가	유효경과연수	비고
①,②					첨부 '기계기구(공작물)감정평가명세표' 참조

다. 최종잔가율의 결정

최종잔가율은 유형고정자산의 내용연수 만료 시 제조달원가에 대한 잔존가치의 비율임.

결 정 의 견	최종잔가율(%)
내용연수 만료 시의 경제적 가치, 대체제의 상품성 및 시장가격 등을 종합적으로 고려하여 다음과 같이 결정하였습니다.	10.0

3. 원가법에 의한 시산가액

기계 기구	제조달원가(원)	내용연수 (년)	유효경과 연수(년)	최종 잔가율	잔존 가치율 ⑤= ④ ^③ /(②)	단가 ⑥=① x ⑤	수량 (식)	원가법에 의한 시산가액(원) ⑧=⑥ x ⑦
	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧
①,②							2	463,000,000
합계							2	463,000,000

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	경상남도 김해시 한림면 안하리	192	공장용지	계획관리지역	1,314	1,314	489,000	642,546,000	기호(2) 와 2필 일단지
2	"	200-1	공장용지	계획관리지역	46	46	489,000	22,494,000	기호(1) 과 2필 일단지
3	" [도로명주소] 경상남도 김해시 한림면 안하로 268-3	192, 200-1 위 지상	자원순환 관련시설	일반철골구조 준불연판넬지붕 단층	494.68	494.68	525,000	259,707,000	700,000 x 30/40
4	경상남도 김해시 한림면 안하리	200	공장용지	계획관리지역	997	997	464,000	462,608,000	일부 현황 법면 감안
5	" [도로명주소] 경상남도 김해시 한림면 안하로 268-5	200 위 지상	제2종근린 생활시설	일반철골구조 준불연판넬지붕 단층	198	198	450,000	89,100,000	600,000 x 30/40
6	"	194	대	계획관리지역	324	324	499,000	161,676,000	
7	"	175-8	도로	계획관리지역	73	73	161,000	11,753,000	

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	
8	경상남도 김해시 한림면 안하리	175-10	도로	계획관리지역	16	16	161,000	2,576,000	
9	"	175-11	도로	계획관리지역	27	27	161,000	4,347,000	
10	"	178	도로	계획관리지역	43	43	161,000	6,923,000	
11	"	192-1	도로	계획관리지역	42	42	161,000	6,762,000	
12	"	192-2	도로	계획관리지역	234	234	161,000	37,674,000	
13	"	194-1	도로	계획관리지역	7	7	161,000	1,127,000	
14	"	200-2	전	생산관리지역	222	222	71,000	15,762,000	
15	"	200-3	전	생산관리지역	379	379	71,000	26,909,000	
16	"	200-4	도로	계획관리지역	49	49	161,000	7,889,000	
소 계								₩1,759,853,000	
㉠	[제시외건물] 경상남도 김해시 한림면 안하리	192 위 지상	창고	경량철골조 판넬지붕 단층	(12.6)	12.6	193,000	2,431,800	관찰감가 250,000 x 31/40
소 계								₩2,431,800	
합 계								₩1,762,284,800.-	
				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	일회용 기저귀 처리기계	강해기업 2023.01	1식	-	463,000,000	540,000,000 x 0.858(14/15)
1-1	MODEL : Diaper Recycling Machine - 5Ton LOT NO : DRM-5ton/8h W/T : 12,300KG POWER : AC-380V. 60Hz. 6P 22kw*2Lot Siral NO : CDS. 05-0000001 (2023.01.31) 기타 부대설비 일체					
1-2	MODEL : Other Machine - 5Ton LOT NO : DRM-5ton/8h W/T : 12,300KG POWER : AC-380V. 60Hz. 6P 22kw*2Lot Siral NO : CDS. 05-0000002 (2023.01.31) 기타 부대설비 일체	강해기업 2023.01				
소 계					₩463,000,000	

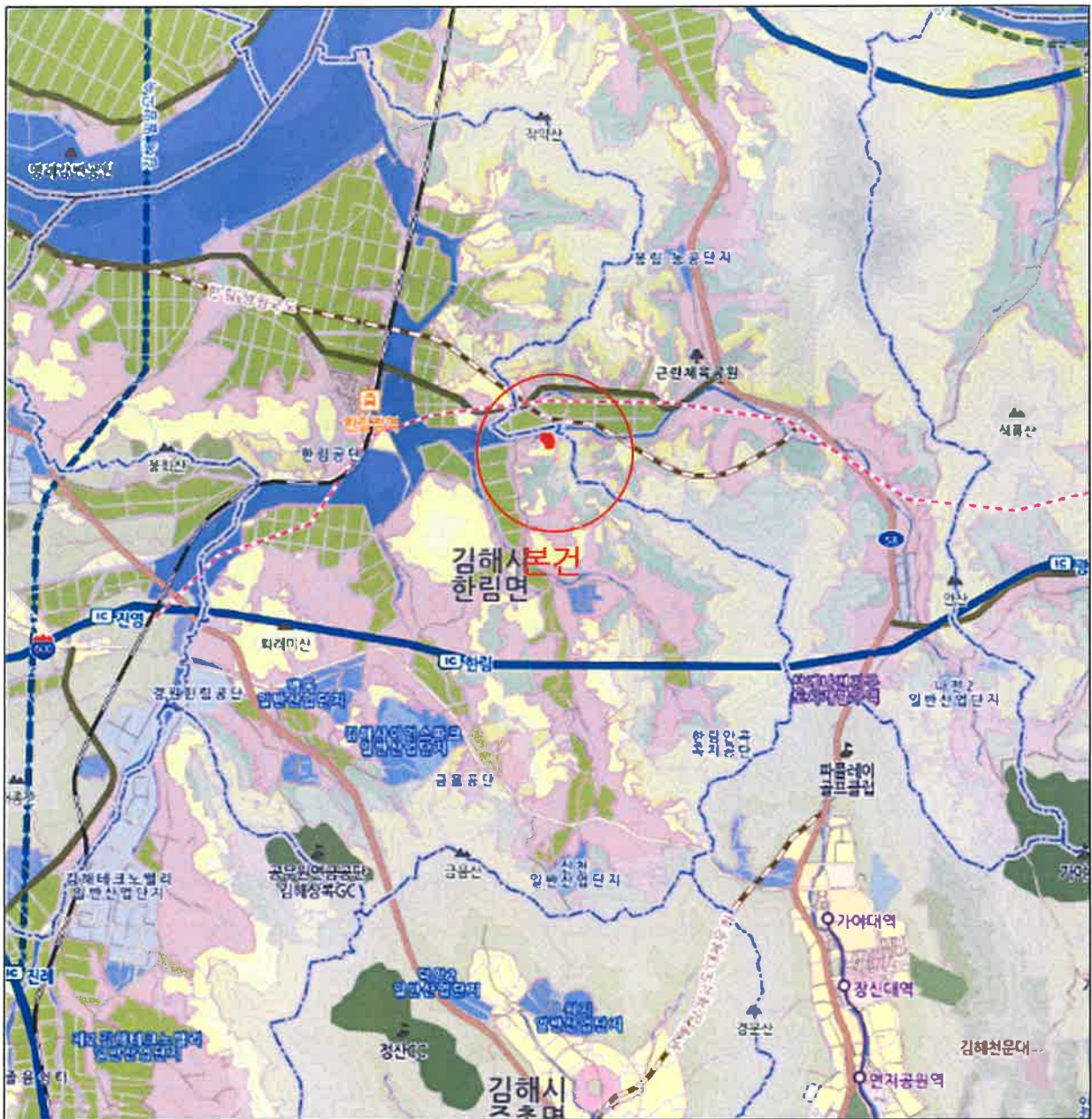
기계기구(공작물) 감정평가명세표

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	
	(제시외 기계기구)					
2	Over Head Crane Cap:2.8Ton Single Girder Span:약16m Rail:약29m W/Std.Acc's	국산 미상	1식	-	2,790,000	13,000,000 x 0.215(5/15) 관찰감가
3	Over Head Crane Cap:2.8Ton Single Girder Span:약9m Rail:약19m W/Std.Acc's	국산 미상	1식	-	2,360,000	11,000,000 x 0.215(5/15) 관찰감가
4	수변전설비 Cap':200kw T.R:200KVA M.O.F C.O.S L.A 진신주 등 W/Std.Acc's	국산 미상	1식	-	4,300,000	20,000,000 x 0.215(5/15) 관찰감가
소 계					₩9,450,000	
합 계					₩472,450,000.-	
	이	하	여	백		

광역 위치도



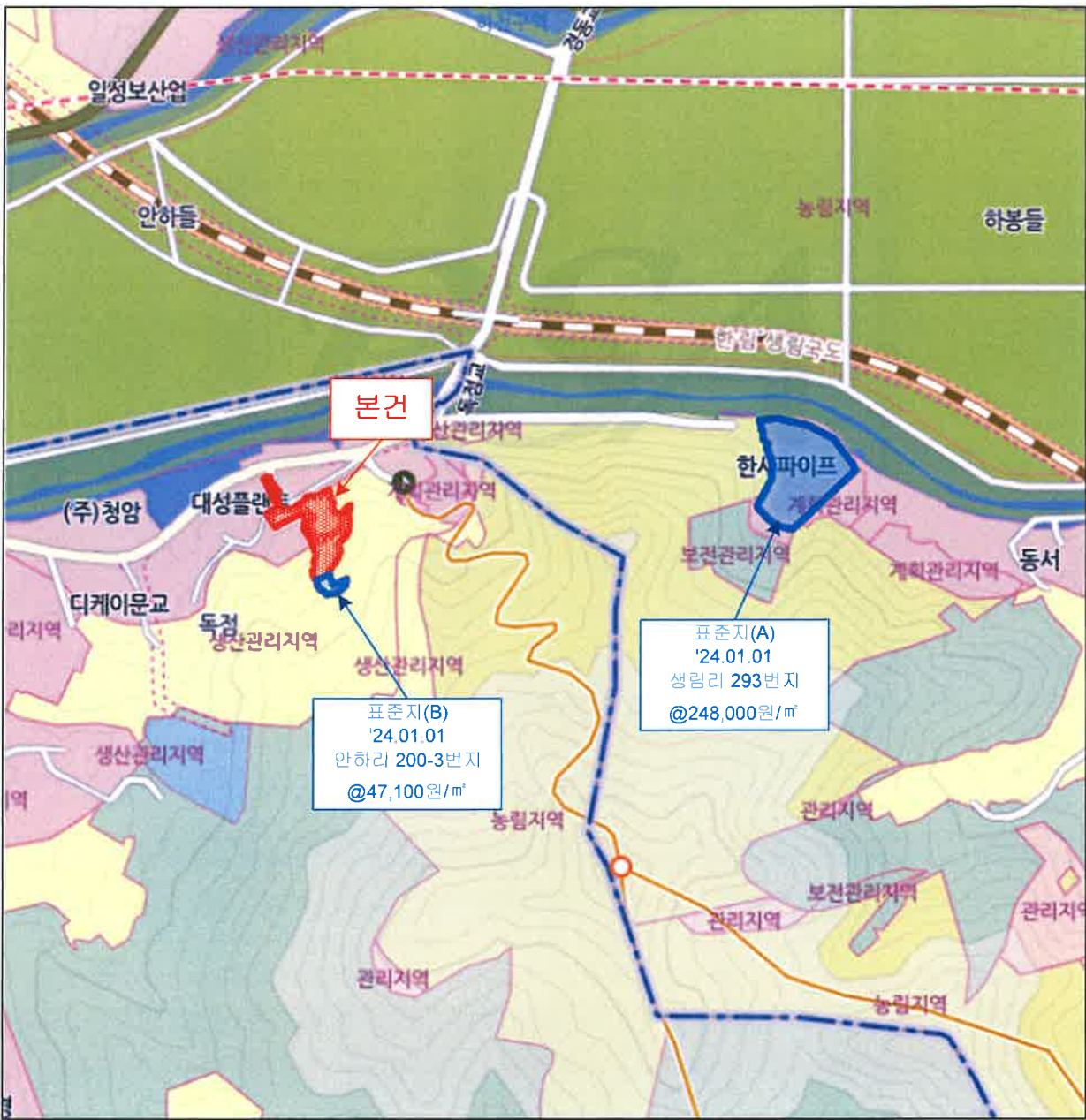
소재지	경상남도 김해시 한림면 안하리 192외
-----	-----------------------



상세위치도



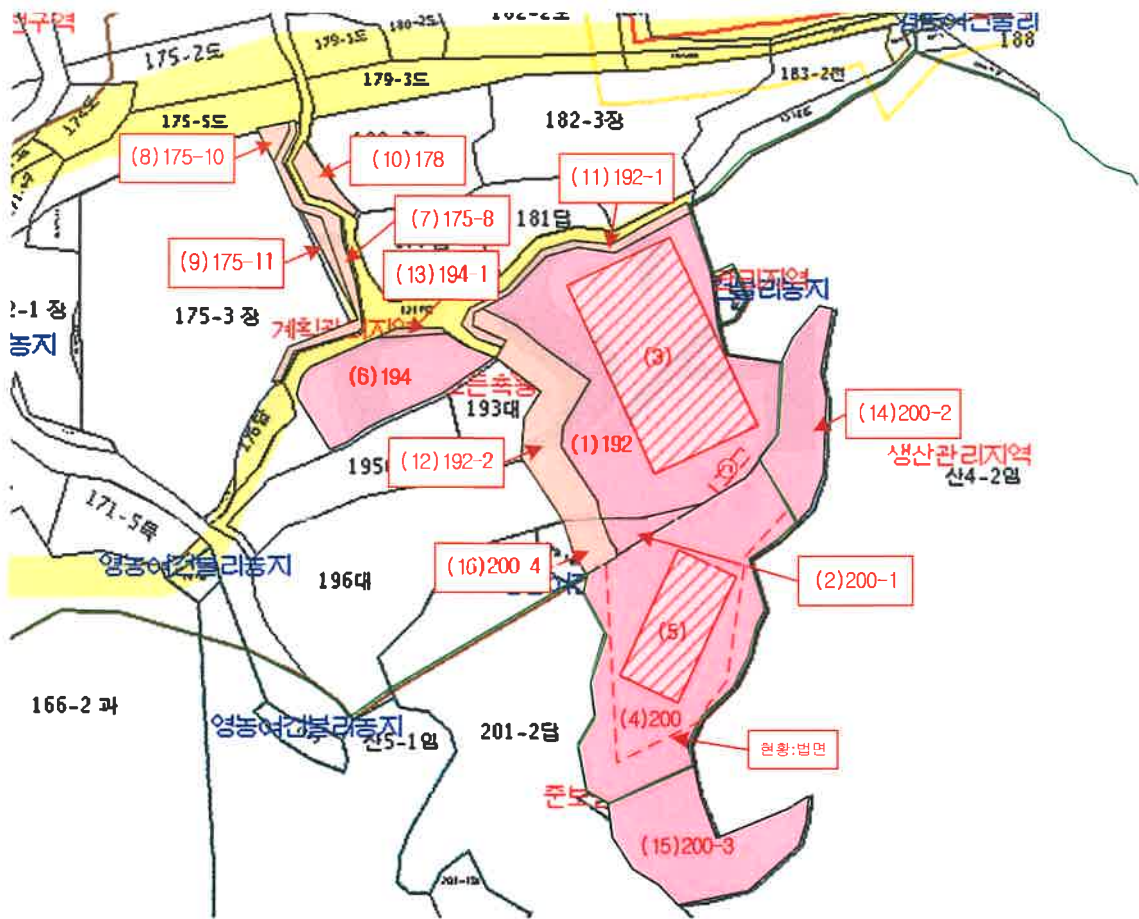
소재지	경상남도 김해시 한림면 안하리 192외
-----	-----------------------








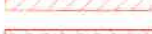



지 적 및 건물 개 황 도

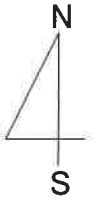


Non_Scale

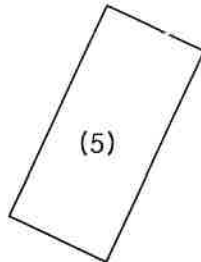
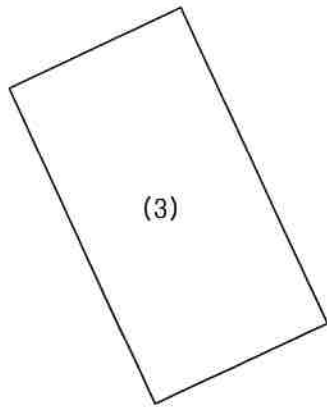


범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로선		평가건물1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물2층		제시외건물

건물개황도



Non_Scale



<건물면적>

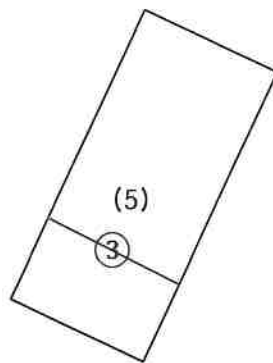
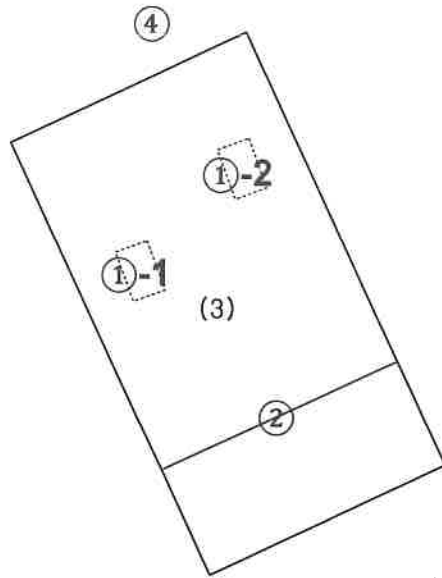
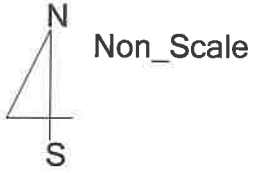
기호(3) 일반철골구조 준불연판넬지붕 단층 (자원순환관련시설) : 494.68㎡

기호(5) 일반철골구조 준불연판넬지붕 단층 (제2종근린생활시설) : 198㎡

<제시외 건물>

㉠ 경량철골조 판넬지붕 단층 (참고) : 약 12.6㎡

기계기구 배치도



사 진 용 지



기호(1~3, 11, 12)



기호(1~3, 11, 12)

사 진 용 지



기호(3)



기호(3)

사진용지



기호(4, 5, 12, 16)



기호(5)

사 진 용 지



기호(5)



기호(6,13)

사 진 용 지



기호(7~10)



기호(14)

사 진 용 지



기호(15)



기계기구(1)

사 진 용 지



기계기구(1)



기계기구(1)



기계기구(1)

사 진 용 지



제시외기계기구(2)



제시외기계기구(3)

사 진 용 지



제시외기계기구(4)



제시외건물㉠

사 진 용 지



이설이 용이한 컨테이너 등



이설이 용이한 컨테이너 등

사 진 용 지



이설이 용이한 컨테이너 등