

감정평가서

APPRAISAL REPORT

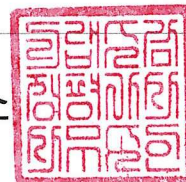
건명: 김태은 소유물건(2025타경20715)

의뢰인: 창원지방법원 마산지원 사법보좌관
김보무

감정평가서번호: R1-2507-1-053

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

리랩스감정평가사사무소



(공장)감정평가표

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

감정평가사
박재우

朴 宰 右



감정평가액	일십삼억구천이백칠십육만삼백원정 (₩1,392,760,300.-)			
의뢰인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 김보무	감정평가 목적	법원경매	
제출처	창원지방법원 마산지원 경매1계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	김태은 (2025타경20715)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.07.21	2025.07.18 ~ 2025.07.21	2025.07.23

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

(공장)감정평가표

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지		3,423	토지	3,423	-	1,136,436,000
건물		1,260.6	건물	1,115.6	-	180,714,000
기계기구		13식	기계기구	7식	-	21,790,000
				6식	-	감정평가외
제시외 건물		(약 545.7)	제시외 건물	약 545.7	-	53,820,300
		이	하	여	백	
합계						₩1,392,760,300

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상물건 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 경상남도 함안군 칠북면 검단리 “칠북면사무소” 북서측에 위치하는 공장(토지, 건물 및 기계기구)에 대한 법원경매목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건 현황

경상남도 함안군 칠북면 화천리 721 [도로명주소] 경상남도 함안군 칠북면 화천길 282									
토지	일련 번호	지 번	면 적 (㎡)	지 목	용도지역	이용상황	도로교통	형상지세	개별공시지가 (원/㎡)
	1	721	3,423	공장 용지	계획관리	공업용	세로 (가)	부정형 평지	164,600
건물	일련 번호	용 도		구조/지붕		연면적 (㎡)	층 수	사용승인일자	
	2-1	공해공장		철골조 판넬지붕		995.6	단층	1996.04.12.	
	2-2	사무실		조립식 판넬지붕		265.0 (실측면적:120)	단층	1996.04.12.	
기계 기구	일련 번호	명 칭(종 류)			제 조 사		제조연월	수 량	
	3	Band Sawing M/C			경동기계		1995.7	1식	
	4	수배전설비			일호전력공사		1996.4	1식	
	5	Crane			현대		1996.4	1식	
	6	Crane			현대		1996.4	1식	
	7	Over Head Crane			국산		미상	1식	
	8	Over Head Crane			국산		미상	1식	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

경상남도 함안군 칠북면 화천리 721
[도로명주소] 경상남도 함안군 칠북면 화천길 282

기계 기구	일련 번호	명 칭(종 류)	제 조 사	제조연월	수 량
	9	Over Head Crane	미상	미상	1식
	10	Over Head Crane	미상	미상	1식
	11	Over Head Crane	미상	미상	1식
	12	Metal Cutting Band Sawing M/C	(주)경동기계	1995.7	1식
	13	수변전설비	국산	미상	1식
	14	Over Head Crane	대성기공	2007	1식
	15	Over Head Crane	대성기공	2007	1식

3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」에 의거 대상물건의 가격조사를 완료한 날인 2025년 07월 21일입니다.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2025년 07월 18일~21일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 기준가치 및 감정평가 조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지등(이하 “대상물건”이라 한다)이 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 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 감정평가 조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없습니다.

3. 특이 및 유의사항

- (1) 일련번호 2-2 건물은 공부상 면적이 265㎡이나, 기준시점 현재 일부 철거되어 현황 120㎡로서 실측 사정하여 평가하였습니다.
- (2) 기계기구 목록 총 13식 중 일련번호 8~11, 13~15 총 7식을 제외한 나머지 기계기구는 소재불명으로서, 감정평가외 하였습니다.
- (3) 일련번호 1 토지 및 2 건물에 종물 및 부합물 성격의 제시외건물 ㉠~㉣ 7개동이 소재하며, 제시외 물건은 구조·사용자재·시공정도 및 부대설비 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하되, 면적사정은 개략적인 실측에 의하였으며, 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가하였습니다.
- (4) 일련번호 1 지상에 이동가능한 컨테이너박스(4×2.5m) 1개동이 소재하며, 감정평가제외 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가 방법의 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제11조에 의하면 감정평가액을 결정하기 위하여

- ① 비용성에 기초하여, 대상물건의 재 조달원가에서 감가수정을 하는 원가법
- ② 시장성에 기초하여, 대상물건과 동일·유사한 거래사례와 비교하는 거래사례비교법
- ③ 수익성에 기초하여, 대상물건의 장래 현금흐름 등을 할인·환원하는 수익환원법
- ④ 관련 법률에 근거하여, 표준지의 공시지가를 기준으로 비교·보정하는 공시지가기준법 등의 평가방법을 규정하고 있습니다.

2. 대상물건에 적용한 주된 평가방법과 합리성 검토

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 토지는 **공시지가기준법**, 건물은 **원가법**으로 감정평가액을 결정 하되, 다른 평가방법인 **거래사례비교법**에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였고, 건물 및 기계기구는 **원가법**으로 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 감정평가액 산출 과정

가. 토 지

(1) 공시지가기준법에 의한 산출내역

(가) 감정평가 개요

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조 제2항에 의거 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하였습니다.

(나) 비교표준지 선정

- ① 기준시점 현재 공시되어 있는 표준지 중에서 기준시점에 가장 가까운 시점인 2025년 1월 1일을 공시기준일로 하는 표준지로서, 대상토지와 용도지역·이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하고 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이에 있는 표준지를 선정하도록 합니다.
- ② 위의 표준지 선정기준에 의거 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

<함안군>

(공시기준일: 2025. 1. 1.)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	칠북면 화천리 23	5,750.0	공장 용지	공업용	계획관리	세로 (가)	사다리형 평지	200,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(다) 시점수정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지 소재 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 기준으로, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우에는 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

<함안군>

적용기간	지가변동률 (%) (시점수정치)	비 고
계획관리지역 2025.01.01.~2025.07.21.	0.334% (1.00334)	2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.260 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.045 (1 + 0.00260) * (1 + 0.00045 * 51/31) ≒ 1.00334

(라) 지역요인 비교

대상토지는 비교표준지의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등합니다.
(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(마) 개별요인 비교

비교표준지와 대상토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하는 것으로 개별 요인 비교치는 다음과 같습니다.

◎ 일련번호 1 / 비교표준지 A 비교

개별요인 비교			격차율	비 고
조 건	항 목	세 항 목		
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.95	대상토지가 가로의 폭 등 가로조건에서 열세합니다.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대등합니다.
		철도전용인입선		
		전용부두		
환경조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원	1.00	대등합니다.
		공업용수		
		공장배수		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지조건	면적, 형상 등	면적	0.95	대상토지가 형상 등 획지조건에서 열세합니다.
		형상		
		고저		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	대등합니다.
		규제의 정도		
		기타규제		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대등합니다.
		기타		
격차율 계			0.903	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(바) 그 밖의 요인 보정

① 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부유권해석(건설부 토정30241- 36538, 1991. 12. 28.), 대법원판례(1998. 7. 10. 선고 98두6067, 1993. 9. 10. 선고 92누16300) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근 지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요합니다.

② 그 밖의 요인 보정치 산정 방식

비교사례 기준 비교표준지 단가	=	비교사례 단가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치
가격시점 현재 비교표준지 단가		비교표준지 공시지가 × 시점수정치

③ 인근 평가사례

<함안군>

(출처:KAPA-HUB)

구분	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	기준시점	평가단가 (원/㎡)	개별 공시지가 (원/㎡)	평가 목적	용도 지역	비고
평가 사례 1	칠북면 화천리 00	5,750.0	장	2022.04.20.	356,000	208,000	담보	계획관리	-
평가 사례 2	칠북면 검단리 0000	7,679.0	장	2023.10.27.	348,000	195,500	법원 경매	계획관리	-
평가 사례 3	칠북면 검단리 0000	3,891.0	장	2022.11.25.	359,000	219,800	법원 경매	계획관리	-
평가 사례 4	칠북면 화천리 000	3,423.0	장	2024.02.20.	327,000	162,100	담보	계획관리	대상 토지

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하며 근거리에서 위치하며, 시가수준을 충분히 반영하고 있다고 판단되는 <A:평가사례1> 을 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

④ 보정치의 산정

◎ 비교표준지 A / 평가사례 1 비교

구 분	기준단가 (원/㎡)	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	시산가격 (원/㎡)	격차율
	공시지가 (원/㎡)					
평가사례 기준 비교표준지 단가	356,000	1.03368	1.00	1.000	367,990	1.83
기준시점 현재 비교표준지 단가	200,000	1.00334	-	-	200,667	

산 정 내 역

시점수정	함안군 계획관리지역 (2022.04.20.~2025.07.21.) : 1.03368						
지역요인	인근지역 내에 위치하여 대등합니다. (1.00)						
개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율 계
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비교표준지와 평가사례는 동일 토지로서, 제 조건에서 대등합니다.							

⑤ 그 밖의 요인 보정치의 결정

보 정 내 용	적용 보정치
인근지역의 정상지가 수준, 평가사례, 거래사례 및 장래동향, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 적절한 평가액 결정을 위하여 그 밖의 요인 보정치를 증액 적용함이 타당시 됩니다.	A : 1.83

(사) 공시지가기준법에 의한 토지단가 결정

산식: 비교표준지 공시지가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치 × 그 밖의 요인 보정치							
일련 번호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	그 밖의 요인 보정치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	200,000	1.00334	1.00	0.903	1.83	331,601	332,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 거래사례비교법에 의한 산출내역

(가) 감정평가 개요

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

(나) 비교 거래사례 선정

① 인근 거래사례 현황

(출처 : 등기사항전부증명서)

거래 사례 1	소재지		경상남도 함안군 칠북면 화천리 000-0			
	거래시점		2020.12.23.	거래가액(원)		62,170,000
	구분	토지	용도지역	면적(m ²)	지목	거래시점기준 개별공시지가 (원/m ²)
			계획관리지역	199	공장용지	149,000
토지단가(원/m ²)		산식 : 거래가액(원) / 토지면적(m ²) = 토지단가(원/m ²)				
		62,170,000 / 199 = 312,412원/m ²				

② 비교 거래사례 선정 사유

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 <일련번호1 : 거래사례1>을 선정하였습니다.

(다) 사정보정

수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가액수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.

(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(라) 시점수정

적용기간	지가변동률 (%) (시점수정치)	비 고
함안군 계획관리지역 2020.12.23.~2025.07.21.	7.065% (1.07065)	$(1 + 0.00098 * 9/31) * (1 + 0.02689) * (1 + 0.02309) * (1 + 0.00479) * (1 + 0.01056) * (1 + 0.00260) * (1 + 0.00045 * 51/31) \approx 1.07065$

※ 기준시점 당시 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니하여 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

(마) 지역요인 비교

대상토지는 거래사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등합니다.(1.000)

(바) 개별요인 비교

◎ 일련번호 1 / 거래사례 1 비교

개별요인 비교	격차율	비 고
가로조건	1.00	대등합니다.
접근조건	1.00	대등합니다.
환경조건	1.00	대등합니다.
획지조건	1.00	대등합니다.
행정적조건	1.00	대등합니다.
기타조건	1.00	대등합니다.
격차율 계	1.000	대상토지와 거래사례는 제 조건에서 대등합니다.

(사) 거래사례비교법에 의한 토지단가 결정

산식: 거래사례 토지단가 × 사정보정치 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치							
일련 번호	거래사례 토지단가 (원/㎡)	사정보정치	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	312,412	1.000	1.07065	1.000	1.000	334,483	334,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 건 물

(1) 원가법에 의한 산출내역

(가) 감정평가개요

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하되, 구조·용재·시공정도·부대설비·현상 등 제반 요인을 종합적으로 참작하였으며 건물의 특성상 건물만의 거래사례비교법 및 수익환원법을 적용하는 것이 곤란한 바, 주된 감정평가방법에 대한 합리성 검토는 생략하였습니다.

(나) 재조달원가 산정

대상물건을 기준시점에서 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 표준 단가에 부대설비 보정단가를 가산하여 산정하였습니다.

① 건물 표준단가

< 한국부동산연구원 「건축물 재조달원가 자료집 (2024년)」의 표준단가 >

용 도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
일반공장	철골조 / 철골지붕틀 / 샌드위치패널 / 6.0m	4	734,000	30~40
표준단가 결정 (원/㎡)	상기 용도, 구조, 급수별 표준단가를 참작하되, 대상 건물의 시공의 질 등을 고려하여 결정함.	일련번호 2-1	600,000	40
		일련번호 2-2	500,000	40

② 재조달원가의 결정

건물의 표준단가와 부대설비 보정단가 등을 고려하여 아래와 같이 재조달원가를 결정합니다.

일련번호	층	용 도	구 조	표준단가 (원/㎡)	부대설비 보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)
2-1	단층	공해공장	철골조 판넬지붕	600,000	재조달원가포함	600,000
2-2	단층	사무실	조립식 판넬지붕	500,000	재조달원가포함	500,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(다) 감가수정

대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적감가, 기능적감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업입니다.

감가수정 방법은 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법, 정률법 또는 상환기금법 중에서 대상물건에 가장 적합한 방법을 적용하여야 하는 바, 대상건물의 경우 정액법과 관찰감가법을 병용하였습니다.

일련 번호	사용승인일자	기준시점	경과 연수	실제 잔존연수	유효 잔존연수	내용 연수	비고
				정액법	관찰감가법		
2	1996.04.12.	2025.07.21.	29	11	-	40	-

(라) 원가법에 의한 건물단가 결정

위 제반 요인을 참작하여 아래의 산식에 의하여 건물단가를 결정하였습니다.

결정단가 (원/㎡) = 재조달원가 (원/㎡) × 잔존연수 / 내용연수						
일련 번호	층	재조달원가 (원/㎡)	잔존 연수	내용 연수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
2-1	단층	600,000	11	40	165,000	165,000
2-2	단층	500,000	11	40	137,500	137,500

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정

1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

일련 번호	토지면적(m ²)	공시지가기준법 토지단가(원/m ²)	시산가액(원)	거래사례비교법 토지단가(원/m ²)	시산가액(원)
1	3,423.0	332,000	1,136,436,000	334,000	1,143,282,000

2. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정의견


위에서 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 주된 평가방법인 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 다른 방법에 의한 가액에 의해 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 아래와 같이 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됩니다.

구 분			사정면적 (m ²)	단 가 (원/m ²)	감정평가액 (원)
토지	1	공장용지	3,423.0	332,000	1,136,436,000
건물	2-1	공해공장	995.6	165,000	164,274,000
	2-2	사무실	120.0	137,000	16,440,000
기계 기구	8	Over Head Crane	1식	-	3,150,000
	9	Over Head Crane	1식	-	3,150,000
	10	Over Head Crane	1식	-	3,150,000
	11	Over Head Crane	1식	-	1,000,000
	13	수변전설비	1식	-	3,780,000
	14	Over Head Crane	1식	-	3,780,000
	15	Over Head Crane	1식	-	3,780,000
제시외 건물	㉠	창고	11.2	24,000	268,800
	㉡	가추	6.0	12,000	72,000
	㉢	가추	6.5	12,000	78,000
	㉣	작업장	450.0	110,000	49,500,000
	㉤	가추	3.0	12,000	36,000
	㉥	가추	1.5	12,000	18,000
	㉦	작업장	67.5	57,000	3,847,500
합 계					1,392,760,300


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 함안군 칠북면 화천리	721	공장용지	계획관리지역	3,423	3,423	332,000	1,136,436,000	
소 계								₩1,136,436,000	
2-1	경상남도 함안군 칠북면 화천리 [도로명주소] 경상남도 함안군 칠북면 화천길 282	721 위 지상	공해공장	철골조 판넬지붕 단층	995.6	995.6	165,000	164,274,000	600,000 x 11/40
2-2			사무실	조립식 판넬지붕 단층	265	120	137,000	16,440,000	500,000 x 11/40 일부 멸실 실측 사정
소 계								₩180,714,000	
[제시외건물]									
㉠	경상남도 함안군 칠북면 화천리	721 위 지상	창고	경량철골조 강판지붕 1층소재	(약 11.2)	약 11.2	24,000	268,800	90,000 x 11/40 관찰감가
㉡	동 소	"	가추	판넬조 1층소재	(약 6.0)	약 6.0	12,000	72,000	45,000 x 11/40 관찰감가
㉢	동 소	"	가추	판넬조 1층소재	(약 6.5)	약 6.5	12,000	78,000	45,000 x 11/40 관찰감가

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	
㉔	경상남도 함안군 칠북면 화천리	721 위 지상	작업장	철골조 철골지붕틀 1층소재	(약 450)	약 450	110,000	49,500,000	400,000 x 11/40 관찰감가
㉕	동 소	"	가추	판넬조 1층소재	(약 3.0)	약 3.0	12,000	36,000	45,000 x 11/40 관찰감가
㉖	동 소	"	가추	판넬조 1층소재	(약 1.5)	약 1.5	12,000	18,000	45,000 x 11/40 관찰감가
㉗	동 소	"	작업장	철골조 공장내부소재	(약 67.5)	약 67.5	57,000	3,847,500	210,000 x 11/40 관찰감가
소 계 합 계								₩53,820,300	
								₩1,370,970,300	
이					하	여		백	

기계기구 감정평가명세표 #1

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	
3	Band Sawing M/C Model :KDBS-450A	경동기계 1995.7	1식	-	감정평가외	소재불명
4	수배전설비 22900V/380V/220V Cap':700KVA Tr.:3Ø 300KVA × 1ea 3Ø 200KVA × 2ea	일호전력 공사 1996.4	1식	-	감정평가외	소재불명
5	Crane Hoist Type Double Girder Cap':5 ton Span:15m	현대 1996.4	1식	-	감정평가외	소재불명
6	Crane Hoist Type Double Girder Cap':10 ton Span:15m Rail:65m(기호 3과 공용)	현대 1996.4	1식	-	감정평가외	소재불명
합 계					WO.	
	이	하	여	백		

기계기구 감정평가명세표 #2

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	Over Head Crane · Cap':2.8ton · Double Girder Type · Span:약 15m · Rail:약 65m(기호1~4 공동사용) · 양정:약 6m	국산 미상	1식	-	감정평가외	소재불명
8	Over Head Crane · Cap':5ton · Double Girder Type · Span:약 15m · Rail:약 65m(기호1~4 공동사용) · 양정:약 6m	국산 미상	1식	3,150,000	3,150,000	25,000,000 x 0.126(2/20) 관찰감가 현황:10ton
9	Over Head Crane · Cap':10ton · Double Girder Type · Hoist:10ton×1ea, 5ton×1ea · Span:약 15m · Rail:약 65m(기호1~4 공동사용) · 양정:약 6m	국산 미상	1식	3,150,000	3,150,000	25,000,000 x 0.126(2/20) 관찰감가
10	Over Head Crane · Cap':10ton · Double Girder Type · Span:약 15m · Rail:약 65m(기호1~4 공동사용) · 양정:약 6m	국산 미상	1식	3,150,000	3,150,000	25,000,000 x 0.126(2/20) 관찰감가
11	Over Head Crane · Cap':1ton · Single Girder Type · Span:약 4m · Rail:약 15m	국산 미상	1식	1,000,000	1,000,000	8,000,000 x 0.126(2/20)
12	Metal Cutting Band Sawing M/C · Model:KDBS450A · Cap':최대절단가능폭 600mm · Full Auto Type · Conveyor 및 기타부대설비 일체	(주)경동기계 1995.7	1식	-	감정평가외	소재불명

기계기구 감정평가명세표 #2

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	
13	수변전설비 · Cap' :300Kva · T.R · ASS · MOF · COS · Pannel 및 기타부대설비일체	국산 미상	1식	3,780,000	3,780,000	30,000,000 x 0.126(2/20) 관찰감가
합 계					₩14,230,000	
	이	하	여	백		

기계기구 감정평가명세표 #3

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	
14	Over Head Crane · Cap':20ton · Double Girder Type · Span:약 17m · Rail:약 36m(기호1과 공용)	대성기공 2007	1식	3,780,000	3,780,000	30,000,000 x 0.126(2/20)
15	Over Head Crane · Cap':20ton · Double Girder Type · Span:약 17m · Rail:약 36m(기호2와 공용)	대성기공 2007	1식	3,780,000	3,780,000	30,000,000 x 0.126(2/20)
합 계					₩7,560,000	
	이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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

대상물건은 경상남도 함안군 칠북면 검단리 "칠북면사무소" 북서측에 위치하며, 주위는 공장 및 농경지가 혼재하는 지역입니다.

(2) 교통상황

대상물건까지 차량진출입 가능하며, 대중교통사정은 보통 이하입니다.

(3) 형태 및 이용상태

인접토지와 대체로 등고평탄한 부정형 토지로서, 공업용 건부지입니다.

(4) 인접 도로상태

남서측으로 로폭 약 5m내외의 포장도로와 접합니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 성장관리계획구역(산업형), 가축사육제한구역(2022-12-16)(일부제한700m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>.

(6) 제시목록 외의 물건

후첨 건물 감정평가요항표를 참고하시기 바랍니다.

(7) 공부와의 차이

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) | |

없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

일련번호 1지상에 이동가능한 컨테이너박스(4×2.5m) 1개동이 소재합니다.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

1) 일련번호 2-1

철골조 판넬지붕 단층 건물로서, (사용승인일 1996.04.12)

주기둥 : H-Beam 400 * 200

내외벽 : 판넬잇기마감.

바닥 : 에폭시마감.

창호 : 샷시창호.

2) 일련번호 2

조립식 판넬지붕 단층 건물로서, (사용승인일 1996.04.12)

외벽 : 판넬잇기마감.

내벽 : 벽지마감 및 타일붙임.

바닥 : 데코타일 및 타일마감.

창호 : 샷시창호.

(2) 이용상태

1) 일련번호 2-1 : 공장.

2) 일련번호 2-2 : 사무실 및 화장실.

(3) 설비내역

제반 위생 및 급배수설비 되어 있습니다.

(4) 부합물 및 종물

㉠ : 경량철골조 강판지붕, 1층소재, 창고, 약 11.2㎡.

㉡ : 판넬조, 1층소재, 가추, 약 6.0㎡.

㉢ : 판넬조, 1층소재, 가추, 약 6.5㎡.

건물 감정평가요항표

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

- ㉔ : 철골조 철골지붕틀, 1층소재, 작업장, 약 450.0㎡.
- ㉕ : 판넬조, 1층소재, 가추, 약 3.0㎡.
- ㉖ : 판넬조, 1층소재, 가추, 약 1.5㎡.
- ㉗ : 철골조, 공장내부소재, 작업장, 약 67.5㎡.

(5) 공부와의 차이

일련번호 2-2 건물은 공부상 면적이 265㎡이나, 기준시점 현재 일부 철거되어 현황 120㎡로서 실측사정하여 평가하였습니다.

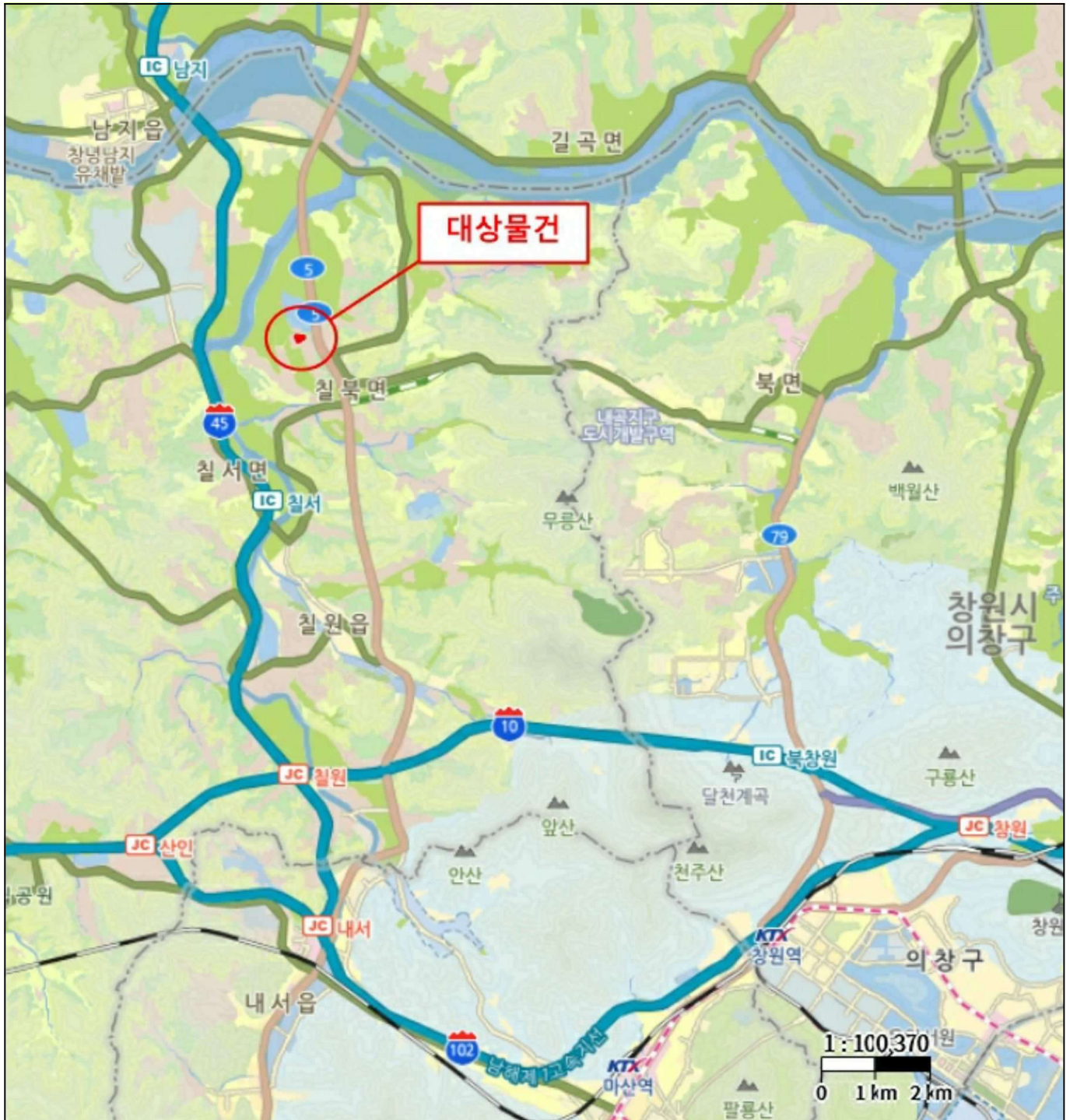
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

일련번호 1 토지 및 2 건물에 종물 및 부합물 성격의 제시외건물 ㉑~㉗ 7개동이 소재하며, 제시외물건은 구조·사용자재·시공정도 및 부대설비 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하되, 면적사정은 개략적인 실측에 의하였으며, 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가하였습니다.

광역 위치도



소재지	경상남도 함안군 칠북면 화천리 721
-----	----------------------



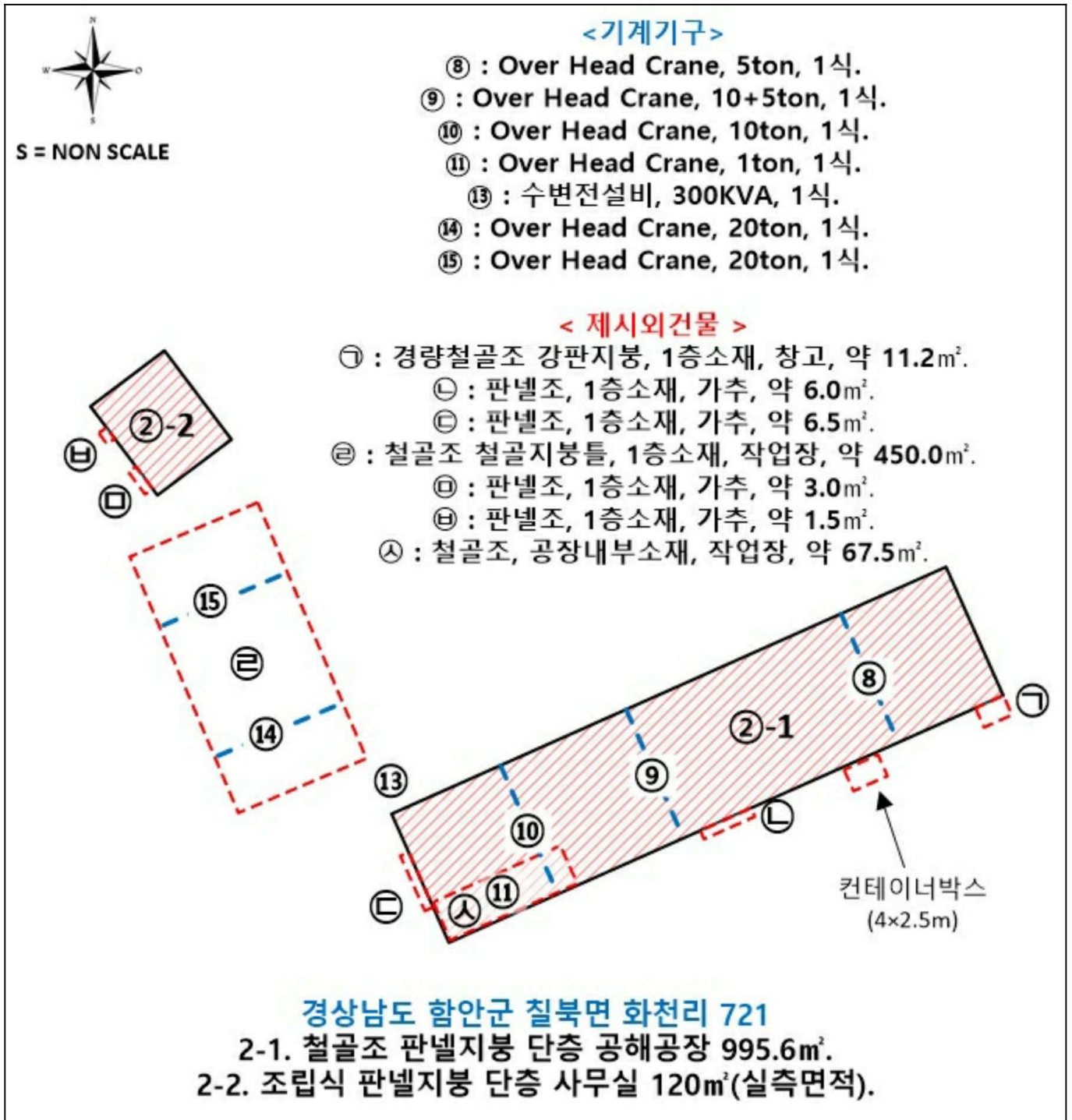
위치도



소재지	경상남도 함안군 칠북면 화천리 721
-----	----------------------



건물개황도



사진용지



일련번호 2-1 건물 및 제시외건물㉞,㉟



일련번호 2-1 건물 및 기계기구㉡, 제시외건물㉞

사진용지



일련번호 2-2 건물 및 제시외건물㉠,㉡



일련번호 2-2 건물 및 제시외건물㉠,㉡

사 진 용 지



일련번호 2-2 건물 사무실 부분



일련번호 2-1 내 기계기구⑧~⑩

사진용지



일련번호 2-1 내 기계기구⑪



기계기구⑬

사진용지

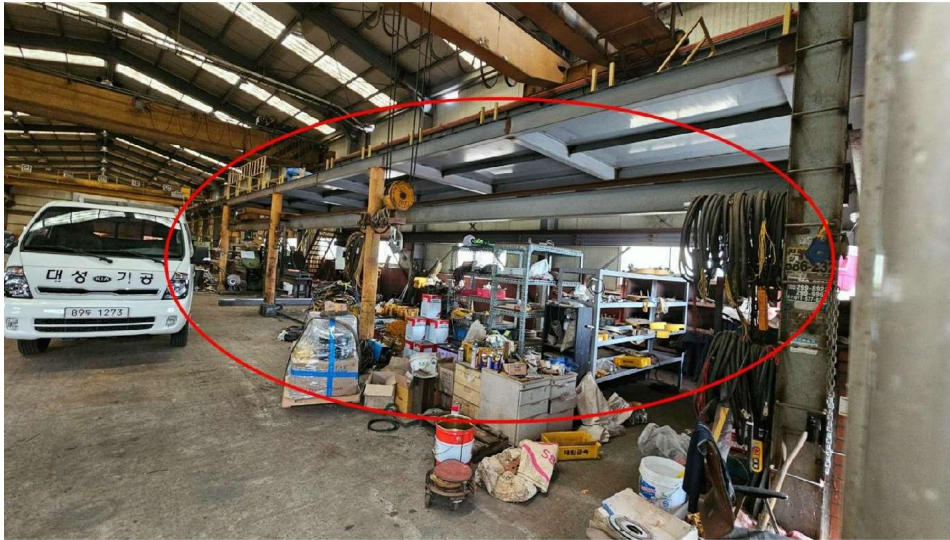


제시외건물㉔ 및 기계기구⑭, ⑮



제시외건물㉕

사진용지



제시외건물㉠



컨테이너박스(4×2.5m) 감정평가제외