

감정평가서

건명	하수영 외 2명 소유물건 (2025타경20630)
의뢰인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 김수영
감정서번호	B-2506-05-0501

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.

(주)신한감정평가법인 경남부산지사



(토지)감정평가표

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

감정평가사
김종규





김종규



(주)신한감정평가 경남부산지사 지사장

민해수



감정평가액	이십팔억일천칠백삼십오만오백이십원정(₩2,817,350,520.-)					
의뢰인	창원지방법원 마산지원 사법보좌관 김수영		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	창원지방법원 마산지원 경매2계		
소유자 (대상업체명)	하수영 외 2명 (2025타경20630)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.06.11	2025.06.11	2025.06.24	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	4,016	토지	4,016	-	2,446,948,800
	건물	1,292.73	건물	1,292.73	-	333,501,020
	기계기구	1	기계기구	1	-	10,270,000
	[제시외건 물]	(193.41)	제시외건물	(193.41)	-	26,630,700
합계					₩2,817,350,520	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사    					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 함안군 칠원읍 구성리에 소재하는 공장부동산(토지, 건물, 기계기구)으로서 부동산 **임의경매** 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 근거

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관련 제 규정에 의거하여 평가하였음.

3. 감정평가 기준 가치 결정

본건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제 5 조 제 1 항에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 본건 내용에 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 기준 시점 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제 9 조 제 2 항에 의거 기준시점은 본건의 가격 조사 완료일자인 2025년 06월 11일임.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제 10 조 제 1 항에 의거 2025.06.11.일자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

6. 감정평가의 조건 및 기타

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가방법의 적용

1. 대상물건에 대한 감정평가방법의 적용

1) 감정평가의 방식

(1) 개요

평가방식은 대상물건의 성격·평가목적 또는 평가조건에 따라 비용성의 원리를 따르는 원가방식, 시장성의 원리를 따르는 비교방식 및 수익성의 원리를 따르는 수익방식이 있으며,

(2) 원가방식

원가방식의 경우 비용자료 및 사례 수집이 가능한 조성지, 매립지 등에는 적합하나, 토지는 기본적으로 재생산이 불가능한 물건으로서 원가방식의 적용은 부적합하며, 건물은 객관적인 비용자료가 풍부하고 현실적으로 부동산시장에서 대체부동산과 유사한 가치형성의 원리로서 시장참여자들에게 일반적으로 작용하고 있는 비용성의 원리에 근거한 원가방식의 적용이 적합하고,

(3) 수익방식

수익방식의 경우 장래에 발생하는 수익을 추정하여 현재가치로 환원하는 방식으로서 토지 및 건물 임대료 등 수익·비용자료와 사례의 수집이 곤란하고 토지와 건물에 귀속되는 수익의 산출 등이 현실적으로 어려우며 불완전한 부동산시장에서 장래에 발생하는 수익을 추정하여 현재가치를 환원하는 과정에서 예측의 오류가능성이 존재하는 등 적용에 한계가 있으며,

(4) 비교방식

비교방식으로 토지와 건물 일괄한 거래사례를 선정하여 거래사례비교법으로 일괄 평가하는 경우 토지와 건물의 가액 배분에 있어 주관성이 개입될 여지가 높아 정확한 토지가액과 건물가액의 추계가 곤란함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별 물건별 감정평가의 원칙

「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조의 따라 대상물건의 토지, 건물, 기계기구 등 각 물건 개별로 감정평가하였음.

3) 평가대상 토지에 적용하는 평가방법

(1) 「부동산 가격공시에 관한 법률」 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조의 규정에 따르면 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법 규정하고 있고,

(2) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항에 따르면 상기의 감정평가방법을 주된 방법으로 적용하여 감정평가하여야 하며 다만 주된 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있도록 규정하고 있으며,

(3) 평가대상 토지의 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 인근에 소재하는 대상 토지와 가치형성요인이 유사한 최근의 거래사례 및 평가사례와 비교 분석하여 시장성의 원리에 따라 평가하는 비교방식이 가장 신뢰성있고 합리적이라고 판단되어 비교방식인 공시지가기준법을 주된 감정평가방법으로 적용하고 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

4) 평가대상 건물 및 제시외건물에 적용하는 평가방법

평가대상 건물 및 제시외 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 구조, 용도, 사용자재, 시공정도, 현상 및 관리상태 등을 종합참작하여 결정한 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법으로 평가하되, 감가수정은 경제적 내용년수를 기준으로 하는 정액법을 적용하였으며,

제시외건물은 구조, 용도, 사용자재, 시공정도, 현상 및 관리상태 감안하여 잔존내용년수는 관찰감가법을 병용하였고, 면적사정은 실측면적에 의하였고, 구축물은 구조, 용도, 사용자재, 시공정도, 현상 및 관리상태 감안하여 감가수정은 경제적 내용년수를 기준으로 하는 정액법을 적용하였으며, 감정평가방법을 적용하여 시산가액의 검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 기계기구에 적용하는 평가방식

기계기구의 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제 21 조 및 제 12 조의 규정에 따라 구조, 규격, 형식, 용량, 제작사, 제작년도와 기계기구의 관리 및 현상에 따라 원가법을 주된방법으로 감정평가하되, 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였으며, 기계기구는 거래사례 비교법, 수익환원법등의 감정평가방법을 적용하는 것이 부적절하여 다른 감정평가방법에 의한 시산가액의 검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 대상 부동산의 개요

1. 감정평가대상 토지개요

일련 번호	소재지 (경상남도)	지번	지목	공부 면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 접면	형상및 지 세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	함안군 칠원읍 구성리	302	장	1,390.0	공업용	준공업	세로 (가)	부정형 평지	247,500	-
5	함안군 칠원읍 구성리	302-2	장	2,018.0	공업용	준공업	세로 (가)	사다리 평지	255,200	-
6	함안군 칠원읍 구성리	302-1	대	608.0	공업 기타	준공업	세로 (가)	부정형 평지	247,500	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가대상 건물개요

일련 번호	소재지	경상남도 함안군 칠원읍 구성리 302-2			
	주구조	일반철골구조 판넬지붕		주용도	공장
				사용승인일	2007.11.30
용도	구조	층별	면적(㎡)	비고	
2	일반공장	일반철골구조 판넬지붕	1층	640.23	-
	공장(창고)		1층	139.59	
일련 번호	소재지	경상남도 함안군 칠원읍 구성리 302-1			
	주구조	경량철골구조 샌드위치판넬지붕		주용도	자동차관련시설
				사용승인일	2003.06.16
용도	구조	층별	면적(㎡)	비고	
3	차량부품 판매장	경량철골구조 샌드위치판넬지붕	1층	140.00	-
일련 번호	소재지	경상남도 함안군 칠원읍 구성리 302			
	주구조	경량철골구조 샌드위치판넬지붕		주용도	자동차관련시설
				사용승인일	2002.11.13
용도	구조	동	면적(㎡)	비고	
4	정비공장	일반철골구조 칼라시트지붕	1동	241.60	-
	검사장	일반철골구조 칼라시트지붕	2동	91.00	-
	사무실	경량철골구조 판넬지붕	3동	40.31	2002.12.04(중축)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

“공시지가기준법”이란 「부동산 가격공시에 관한 법률」 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제 3 조 1 항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

1) 비교표준지 선정기준

비교 공시지가표준지는 당해 토지와 용도·지목·주변환경 등이 동일 또는 유사한 인근지역에 소재한 표준지 중에서 선정하되 각 호에 의함.

- (1) 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것.
- (2) 실제 이용 상황이 같거나 유사할 것.
- (3) 주위환경 등이 같거나 유사할 것.
- (4) 당해 또는 인접 시·군·구(자치구가 아닌 구를 포함한다) 안의 인근 지역에 위치하며 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것.

[공시기준일 : 2025.01.01]

기호	소재지 (경상남도)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상및 지 세	공시지가 (원/㎡)	비교
A	함안군 칠원읍 구성리 294	3,391.0	공장 용지	공업용	준공업	세로 (가)	사다리 평지	255,200	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 시점수정

(1) 개요

평가대상 토지가격의 산정을 위하여 공시기준일과 기준시점 사이에 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우 표준지 공시지가를 평가하는 기준시점으로 정상화하는 작업임.

(2) 지가변동률 (2025.01.01 ~ 2025.06.11 까지) : 경상남도 함안군

「감정평가에 관한 규칙」 제 14 조 제 2 항 제 2 호에 따라 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용함. 다만, 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용함.

기간	경상남도 함안군 공업지역	비고
2025.01.01 ~ 2025.04.30	0.237%	-
2025.04.01 ~ 2025.04.30	0.060%	-
누 계 (2025.01.01 ~ 2025.06.)	$(1 + 0.00237) * (1 + 0.00060 * 42/30)$ ≒ 1.00321	

※ 「부동산거래신고 등에 관한 법률」 제 19 조에 따라 국토교통부장관이 공표한 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 가격시점 당시 해당 월의 지가변동률이 고시되지 아니하여 전 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

3) 지역요인 비교 [감정평가실무기준 800.5.6.5]

지역요인이란 지역에 있어서 일반적 제요인과 지역의 자연적 제 조건을 합친 개념으로 이는 지역 특성의 바탕이 되고 지역의 가격수준을 형성하는 것으로, 평가대상 토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하고있어 지역요인은 대등함.(비교치 : 1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 개별요인 비교

평가 대상토지의 공법상 용도지역과 실제이용상황 등을 기준으로 그 용도적 특성에 따라 용도지대에 따른 가로조건·접근조건·환경조건·획지조건·행정적조건·기타조건 등에 관한 사항을 비교하여 “조건단위” 별 격차율을 곱한 것으로 하였음.

[개별요인 비교항목 : 공업지대]

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조등의 상태	폭, 포장
		계통의 연속성
접근조건	교통시설·상가와의 접근성	인근교통시설과의 거리 및 편의성
		철도전용인입선
		전용부두
환경조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원
		공업용수
	자연환경	공장배수
획지조건	면적, 형상 등	지반, 지질 등
		면적
		형상
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	고저
		조장 및 규제의 정도
기타조건	기타	기타규제
		장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

* 평가대상 토지의 개별요인 비교

일련 번호	표준지 기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별 요인 누계	비고
	A	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950	-
1,5,6	평가대상 토지는 3필1단의 토지로 비교표준지와 대비하여 가로조건 : 가로의 폭, 계통의 연속성 등 열세함. 접근조건 : 인근 교통시설과의 거리 및 편의성 등 동일함. 환경조건 : 공급 및 처리시설의 상대 및 자연환경 등 동일함. 획지조건 : 면적, 고저, 형상 등 동일함. 행정적조건 : 지목, 용도지역, 행정상 규제정도 등 동일함. 기타조건 : 장래의 동향 등은 동일하여 전체적인 개별요인은 열세함.								

5) 그 밖의 요인의 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

① 그 밖의 요인 보정의 필요성

평가대상 토지의 시장가격산정을 위하여 정상 지가수준과 공시지가와의 격차, 평가사례와의 균형유지, 공시지가의 현실화 정도 및 인근지역 평가사례 등 지가에 영향을 미치는 제 요인을 분석하여 이를 그 밖의 요인으로 보정함.

② 그 밖의 요인 보정의 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제 14 조 제 2 항 제 5 호, 대법원판례 2007.7.12 선고 2006 두 11507, 2004.5.14 선고 2003 다 38207, 2003.7.25 선고 2002 두 5054, 국토교통부 유권해석 1999.6.21 토관 58342-471, 1999.5.20 기획 0100-725 등에서 인근 지역의 유사 토지 중에서 정상 거래사례나 평가사례가 있을 경우 이를 참작할 수 있다고 한 판결문 등을 종합 참작하여 그 밖의 요인을 적용하였음.

③ 그 밖의 요인 보정치의 산정

$$\begin{array}{l}
 \text{사례기준} \\
 \text{표준지가액}
 \end{array}
 =
 \begin{array}{l}
 \text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}
 \end{array}$$

$$\begin{array}{l}
 \text{표준지의 기준시점} \\
 \text{현재가액}
 \end{array}
 =
 \begin{array}{l}
 \text{공시지가} \times \text{시점수정}
 \end{array}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 인근지역 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

기호	소재지 (경상남도)	지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적	비 고
1	함안군 칠원읍 구성리	9**	공장 용지	7,220.0	준공업	621,000	2023.03.15	기타 담보	-
2	함안군 칠원읍 구성리	2**	공장 용지	3,391.0	준공업	597,000	2023.03.15	기타 담보	-
3	함안군 칠원읍 무기리	1***-*	공장 용지	50.0	준공업	640,000	2024.07.22	담보	-
4	함안군 칠원읍 무기리	1***-*	공장 용지	7,144.0	일반 공업	660,000	2024.07.22	담보	-

(3) 인근지역 실거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

실거 래 기호	소재지 (경상남도)	지목	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	거래시점	토지 면적 (㎡)	거래가액 (원)	비고
1	함안군 칠원읍 무기리 9***-*	공장 용지	준공업	553,030	2024.06.28	924.0	511,000,000	토지만거래
2	함안군 칠원읍 무기리 9**	공장 용지	준공업	606,280	2022.07.06	1,656.0	1,004,000,000	토지만거래

(4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

① 사례의 선정

용도지역, 이용상황, 주변환경, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 평가사례 및 거래사례 중 아래의 평가사례(2)를 선정 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지 (경상남도)	지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적	비 고
2	함안군 철원읍 구성리	2**	공장 용지	3,391.0	준공업	597,000	2023.03.15	기타 담보	-

② 격차율 산정

- 평가사례 기호 (2)/ 비교표준지와 (A)와 비교

소재지 (경상남도)	구분	기준단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역요인	개별요인	시산가액 (원/㎡)	그 밖의 요인 보정치
함안군 철원읍 구성리 2**	평가사례(2)기준 표준지가액	597,000	-	1.02241	1.00	1.000	610,379	2.384
함안군 철원읍 구성리 294	표준지공시지가 (A)기준 현재가액	255,200	-	1.00321	-	-	256,019	
사정보정	-							
* 인근 평가사례 시점수정(2023.03.15~ 2025.06.11까지) - 경상남도 함안군 공업지역 :							1.02241	
* 공시지가표준지 시점수정(2025.01.01 ~ 2025.06.11까지) - 경상남도 함안군 공업지역 :							1.00321	
산정내역	지역요인	인근지역내에 위치하여 지역요인 동일함. (1.00)						
	개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
	격차율	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	개별요인	표준지공시지는 평가사례로서 가로조건 : 가로의 폭, 연속성 등 동일함. 접근조건 : 인근 교통시설과의 거리 및 편의성 등 동일함. 환경조건 : 공급 및 처리시설의 상태 등 동일함. 획지조건 : 면적, 고저, 형상 등 동일함. 행정적조건 : 지목, 용도지역, 행정상 규제정도 등 동일함. 기타조건 : 장래의 동향 등은 동일하나 전체적인 개별요인은 동일함.						

* 평가사례 시점수정 : 경상남도 함안군 (23.03.15~25.06.11) (공업)

2023.03.01 ~ 2023.03.31 : 0.044

2023.04.01 ~ 2023.04.30 : 0.023

2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.026

2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.049

2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.013

2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.065

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가 산출 및 결정

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
1,5,6	A	255,200	1.00321	1.00	1.000	2.38	609,326	609,300

7) 공시지가기준법의 시산가액

일련 번호	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	1,390.0	609,300	846,927,000	-
5	2,018.0	609,300	1,229,567,400	-
6	608.0	609,300	370,454,400	-
합계	4,016.0	-	2,446,948,800	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법의 의한 시산가액

1) 거래사례비교법

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함. 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말함.

2) 거래사례의 선정 기준 및 선정

(1) 거래사례의 선정기준

- ① 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격일 것
- ② 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례일 것
- ③ 기준시점으로부터 도시지역은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내에 거래된 사례일 것
- ④ 토지 및 그 지상건물이 일체로 거래된 경우에는 배분법의 적용이 합리적으로 가능한 사례일 것
- ⑤ 용도지역 등의 공법상 제한사항, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷할 것
- ⑥ 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

(2) 거래사례의 선정

감정평가대상 부동산의 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 및 규모, 형상 등의 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 다음의 거래사례()을 비교사례로 선정하며 토지단가를 산정함.

실거래 번호	소재지 (경상남도)	지목	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	거래시점	토지 면적 (㎡)	거래가액 (원)	비고
1	함안군 칠원읍 무기리 9**-**	공장 용지	준공업	553,030	2024.06.28	924.0	511,000,000	토지만거래

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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 아니함.(1.000)

4) 시점수정(지가변동률)

“시점수정”이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 말함. 시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였음.

일련 번호	실거래 기호	지역	용도지역	기간	시점수정치
1,5,6	1	경상남도 함안군	일반공업	2024.06.28 ~ 2025.06.11까지	1.01225

* 실거래사례 시점수정 : 경상남도 함안군 (24.06.28~25.06.11) (공업)

2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.162

2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.153

2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.159

2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.159

2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.123

2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.146

2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.141

2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.237

2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.060

$(1 + 0.00162 * 3/30) * (1 + 0.00153) * (1 + 0.00159) * (1 + 0.00159) * (1 + 0.00123) * (1 + 0.00146) * (1 + 0.00141) * (1 + 0.00237) * (1 + 0.00060 * 42/30) \approx 1.01225$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 가치형성요인 비교

“가치형성요인”이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 등을 말함. “가치형성요인 비교”란 거래사례와 대상물건 간의 종별·유형별 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있는 경우에 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화하는 것을 말함.

(1) 지역요인의 비교

평가대상 토지는 거래사례와 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 동일함.(1.00)

(2) 개별요인의 비교

[개별요인 비교항목 : 공업지대]

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조등의 상태	폭, 포장
		계통의 연속성
접근조건	교통시설 · 상가와의 접근성	인근교통시설과의 거리 및 편의성
		철도전용인입선
		전용부두
환경조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원
		공업용수
		공장배수
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 형상 등	면적
		형상
		고저
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장 및 규제의 정도
		기타규제
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

* 평가대상 토지의 개별요인 비교

일련 번호	거래사례 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별 요인 누계	비교
	2	1.00	1.05	1.05	1.00	1.00	1.00	1.103	-
1,5,6	평가대상 토지는 거래사례와 대비하여 가로조건 : 가로의 폭, 연속성 등 동일함. 접근조건 : 인근 교통시설과의 거리 및 편의성 등 우세함. 환경조건 : 공급 및 처리시설의 상태 등 우세함. 획지조건 : 면적, 고저, 형상 등 동일함. 행정적조건 : 지목, 용도지역, 행정상 규제정도 등 동일함. 기타조건 : 장래의 동향 등은 동일하나 전체적인 개별요인은 우세함.								

6) 거래사례비교법에 의한 토지단가산출 및 결정

일련 번호	사례단가	사정보정	시정수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1,5,6	553,030	1.000	1.01225	1.000	1.103	617,464	617,500

7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	1,390.0	617,500	858,325,000	-
5	2,018.0	617,500	1,246,115,000	-
6	608.0	617,500	375,440,000	-
합계			2,479,880,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 합리성 검토 및 시산가액의 결정

1) 각 방식에 의한 시산가액

평가방법	시산가액(원)	비고
공시지가기준법	2,446,948,800	-
거래사례비교법	2,479,880,000	-

2) 시산가액의 합리성 검토

평가대상 토지의 각 방법에 의한 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

3) 토지 감정평가액의 결정

감정평가액(원)	2,446,948,800
----------	---------------

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 건물가액의 산출근거

1. 산출개요

대상건물의 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제 15 조의 규정에 따라 대상 건물을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액인 재조달원가는 대상물건의 구조, 시공의 정도, 관리상태등의 고려하여 한국부동산원 발간 건물신축단가표상의 표준단가와 건물특성 등을 감안한 보정단가로 산정한 후 감가수정을 하여 대상물건의 적용단가를 산정함.

<평가대상건물의 개요>

일련 번호	소재지	경상남도 함안군 칠원읍 구성리 302-2			
	주구조	일반철골구조 판넬지붕	주용도	공장	
			사용승인일	2007.11.30	
용도	구조	층별	면적(㎡)	비고	
2	일반공장	일반철골구조 판넬지붕	1층	640.23	-
	공장(창고)		1층	139.59	
일련 번호	소재지	경상남도 함안군 칠원읍 구성리 302-1			
	주구조	경량철골구조 샌드위치판넬지붕	주용도	자동차관련시설	
			사용승인일	2003.06.16	
용도	구조	층별	면적(㎡)	비고	
3	차량부품 판매장	경량철골구조 샌드위치판넬지붕	1층	140.00	-
일련 번호	소재지	경상남도 함안군 칠원읍 구성리 302			
	주구조	경량철골구조 샌드위치판넬지붕	주용도	자동차관련시설	
			사용승인일	2002.11.13	
용도	구조	동	면적(㎡)	비고	
4	정비공장	일반철골구조 칼라시트지붕	1동	241.60	-
	검사장	일반철골구조 칼라시트지붕	2동	91.00	-
	사무실	경량철골구조 판넬지붕	3동	40.31	2002.12.04(증축)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 보정단가 산정 및 재조달원가 결정

1) 표준단가

[출처: 한국부동산원 2024 건물신축단가표]

일련번호	분류번호	용도	구조	내용년수
2,4,4-1	6-1-6-15	일반공장	철골조, 철골지붕틀 샌드위치판넬잇기 (층고6m기준)	35 (30~40)
	급수	3급	4급	5급
	표준단가	741,000	-	-
2-1,3	5-1-6-11	일반창고	철골조, 철골지붕틀 샌드위치판넬잇기	35 (30~40)
	급수	3급	4급	5급
	표준단가	732,000	579,000	-
일련번호	분류번호	용도	구조	내용년수
3,4-2	8-1-8-9	업무시설	샌드위치판넬, 조립식샌드위치판넬	35 (30~40)
	급수	3급	4급	5급
	표준단가	-	645,000	517,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 보정단가의 산정

본건 건물에 구비된 전기, 전등, 냉난방설비, 화재경보, 탐지설비 등의 부대설비 내역을 종합 참작하여 각 건물의 표준단가에 포함하여 결정함.

일련 번호	구분	용도	전기설비	위생설비	냉, 난방설비	화재탐지 설비등	기타설비 (태양광설비)
2	1층	공장	○	-	-	○	-
2-1	1층	창고	○	-	-	○	-
3	1층	차량부품 판매장	○	○	○	○	-
4	1동	정비공장	○	-	-	○	-
4-1	2동	검사장	○	-	-	○	-
4-2	3동	사무실	○	-	-	○	-

3) 재조달원가

재조달원가는 ‘건물신축단가표’를 참조하되 본 건물의 신축년도 건축자재, 설비현황, 동·유사규모 및 용도의 신축가격, 시장거래동향 및 본건의 현상, 관리상태 등을 종합적으로 고려하여 표준단가를 결정하고, 기타 부대설비의 존재유무 및 이에 따른 보정단가등을 고려하여 결정하였음.

[출처 : 한국부동산원 2024 건물신축단가표]

일련 번호	구분	표준단가 (원/㎡)	부대설비단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	비고
2	1층	540,000	표준단가에 포함	540,000	공장
2-1	1층	400,000	표준단가에 포함	400,000	창고
3	1층	450,000	표준단가에 포함	450,000	차량부품 판매장
4	1동	420,000	표준단가에 포함	420,000	정비공장
4-1	2동	510,000	표준단가에 포함	510,000	검사장
4-2	3동	450,000	표준단가에 포함	450,000	사무실

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감가수정 및 적용단가 결정

- 1) 감가수정이라 함은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 · 기능적 · 경제적감가 등을 고려하여 그에 해당하는 감가액을 재조달원가에서 공제하여 그 기준시점에 있어서의 대상물건의 가치를 적정화하는 작업임.
- 2) 감가수정방법으로 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법 · 정률법 또는 상환기금법 중에서 대상건물에 가장 적합한 방법을 적용하되, 이에 따른 감가수정이 적정하지 아니한 경우에는 물리적 · 기능적 · 경제적 감가요인을 고려하여 관찰감가 등으로 조정하거나 다른 방법에 따라 감가수정할 수 있는 바, 본건 감정평가 대상물건에 가장 적합한 정액법을 적용하였음.

일련 번호	용도	재조달원가 (원/㎡)	사용승인일	경제적 내용 연수	경년감가 적용시	관찰감가 적용시	적용잔존 내용연수	적용단가 (원/㎡)
2	공장	540,000	2007.11.30	40	17	-	23	310,000
2-1	창고	400,000	2007.11.30	40	17	-	23	230,000
3	차량부품 판매장	450,000	2003.06.16	40	22	-	18	202,000
4	정비공장	420,000	2002.11.13	40	22	-	18	189,000
4-1	검사장	510,000	2002.11.13	40	22	-	18	229,000
4-2	사무실	450,000	2002.12.04	40	22	-	18	202,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 건물가액의 결정

일련 번호	용도	적용단가 (원/㎡)	사정면적 (㎡)	감정평가액(원)	비고
2	공장	310,000	640.23	198,471,300	-
2-1	창고	230,000	139.59	32,105,700	-
3	차량부품 판매장	202,000	140.00	28,280,000	
4	정비공장	189,000	241.60	45,662,400	-
4-1	검사장	229,000	91.00	20,839,000	-
4-2	사무실	202,000	40.31	8,142,620	-
감정평가액(합계)			3,994.4	333,501,020	-

5. 제시외건물 개요

기호	물건 종류	소재지 (경상남도 함안군)	구조	층수	실측면적 (㎡)	용도	신축 일자	비고
㉠	건물	칠원읍 구성리 302	일반철골조 칼라시트지붕	단층	80.00	정비소	미상	-
㉡	건물	칠원읍 구성리 302-2	판넬조 판넬지붕	단층	9.00	세면장	미상	-
㉢	건물	칠원읍 구성리 302	판넬조 판넬지붕	단층	7.5	화장실	미상	-
㉣	건물	칠원읍 구성리 302-2	c형관조강판지붕	단층	15.75	창고	미상	-
㉤	건물		c형관조강판지붕	단층	4.48	컴프레샤실	미상	-
㉥	건물		각관조강판지붕	단층	3.68	컴프레샤실	미상	-
㉦	건물		철재탐차위강판지붕	단층	14.56	창고	미상	-
㉧	건물		판넬조 판넬지붕	단층	15.84	창고	미상	-
㉨	건물		철재컨테이너위 판넬지붕	단층	15.6	창고	미상	-
㉩	건물		기존벽체이용강판지붕	단층	5	가추	미상	-
㉪	건물		기존벽체이용판넬지붕	단층	22	가추	미상	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 제시외건물의 결정

기호	물건종류	구조	층수	실측면적 (㎡)	재조달원가 (원/㎡)	내용년수	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
㉠	건물	일반철골조 칼라시트지붕	단층	80.00	420,000	40	189,000	15,120,000	-
㉡	건물	판넬조 판넬지붕	단층	9.00	450,000	40	225,000	2,025,000	-
㉢	건물	판넬조 판넬지붕	단층	7.5	650,000	40	325,000	2,437,500	-
㉣	건물	c형관조강판지붕	단층	15.75	120,000	20	60,000	945,000	-
㉤	건물	c형관조강판지붕	단층	4.48	100,000	20	50,000	224,000	-
㉥	건물	각관조강판지붕	단층	3.68	100,000	20	50,000	184,000	-
㉦	건물	철재탑차위강판지붕	단층	14.56	-	-	식	450,000	-
㉧	건물	판넬조 판넬지붕	단층	15.84	60,000	20	30,000	475,200	-
㉨	건물	철재컨테이너위 판넬지붕	단층	15.6	150,000	20	75,000	1,170,000	-
㉩	건물	기존벽체이용 강판지붕	단층	5	120,000	20	60,000	300,000	-
㉪	건물	기존벽체이용 강판지붕	단층	22	300,000	20	150,000	3,300,000	
합계				193.41				26,630,700	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

VI. 기계기구 가격 산출

1. 적용 감정평가방법

감정평가 실무기준(국토교통부고시 제 2019-594 호)에 의해 기준시점에서 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건이 가지는 현재의 가치를 산정하는 방법인 원가방식으로 산정하되, 감가수정은 정률법을 적용함.

「감정평가 실무기준」 630. 기계기구류 - 1.3 기계기구류의 감정평가방법

- ① 기계기구류를 감정평가할 때에는 원가법을 적용하여야 함.
- ② 제 1 항에도 불구하고 대상물건과 현상·성능 등이 비슷한 동종 물건의 적절한 거래사례를 통해 시중시가를 파악할 수 있는 경우(외국으로부터의 도입기계를 포함한다)에는 거래사례비교법으로 감정평가 할 수 있음.

$$P = C \times rn$$

P : 적산가격, C : 제조달원가, r : 전년대비잔가율, n : 경과연수

2. 제조달원가 산정 및 경제적 내용연수 결정

1) 제조달원가 산정

대상물건의 제조달원가는 대상 물건의 취득가액, 동종 유사 기계기구의 취득가액 및 한국부동산원 발행 “동산시가지조사표”, (사)한국물가협회 물가자료에서 대상 물건과 동종 또는 규격, 성능이 유사한 기계기구의 가격수준 등 현황을 종합 감안하여 결정함.

「감정평가 실무기준」 630. 기계기구류 - 1.3.1 제조달원가의 산정

1.3.1.1 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 고려하여 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기계기구 감정평가액 산출 및 결정

1) 감가수정

감가수정이란 대상물건의 재조달원가에서 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가(Physical Depreciation), 기능적 감가(Functional Depreciation), 경제적 감가(Economical Depreciation)를 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가격을 적정화하는 작업을 의미함. 감가수정의 방법으로는 내용연수법(정액법, 정률법, 상환기금법), 관찰기금법 등이 있음.

「감정평가 실무기준」 630. 기계기구류 - 1.3.2 감가수정

- ① 기계기구류는 정률법으로 감가수정하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 정률법으로 감가수정하는 것이 적정하지 않은 경우에는 정액법 또는 다른 방법에 따라 감가수정을 할 수 있음.
- ② 내용연수는 경제적 내용연수로 함.
- ③ 장래보존연수는 대상물건의 내용연수 범위에서 사용 · 수리의 정도, 관리상태 등을 고려한 장래 사용가능한 기간으로 함.

2) 기계기구 감정평가액 결정

“별첨 기계기구 명세표 참조”

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅶ. 감정평가액의 결정 의견

1. 감정평가액의 결정의견

상기 감정평가선례, 거래사례, 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 감정평가목적 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액 등을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액(41.8)로 결정함.

2. 감정평가액 결정

일련 번호	구 분	면적 (㎡)	결정단가 (원)	감정평가액(원)	비고
1	토지	4,016.0		2,446,948,800	-
2	건물	1,292.73	-	333,501,020	-
3	기계기구	1점	-	10,270,000	-
4	[제시외건물]	(193.41)	-	26,630,700	-
감정평가액(합계)				2,817,350,520	

※ 상세내역은 후첨 '토지건물감정평가명세표' 참조

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 함안군 칠원읍 구성리	302	공장용지	준공업지역	1,390	1,390	609,300	846,927,000	
2	경상남도 함안군 칠원읍 구성리	302-2 위 지상	공장	일반철골구조 판넬지붕 단층	640.23	640.23	310,000	198,471,300	540,000 x 23/40
2-1			창고	일반철골구조 판넬지붕 단층	139.59	139.59	230,000	32,105,700	400,000 x 23/40
3	경상남도 함안군 칠원읍 구성리	302-1 위 지상	차량부품 판매장	경량철골조 샌드위치 판넬지붕 단층	140	140	202,000	28,280,000	450,000 x 18/40
	[도로명주소] 경상남도 함안군 칠원읍 동대이길 293-1								
4	경상남도 함안군 칠원읍 구성리	302 위 지상	정비공장 1동	일반철골구조 칼라시트지붕	241.6	241.6	189,000	45,662,400	420,000 x 18/40
	[도로명주소] 경상남도 함안군 칠원읍 동대이길 293-1								
4-1			검사장 2동	일반철골구조 칼라시트지붕	91	91	229,000	20,839,000	510,000 x 18/40

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		
4-2			사무실	경량철골구조 판넬지붕 단층	40.31	40.31	202,000	8,142,620	450,000 x 18/40	
5	"	302-2	공장용지	준공업지역	2,018	2,018	609,300	1,229,567,400		
6	"	302-1	대	준공업지역	608	608	609,300	370,454,400		
	소 계							₩2,780,449,820		
	[제시외건물]									
㉠	경상남도 함안군 칠원읍 구성리	302 위지상	정비소	일반철골조 칼라시트지붕 단층	(80)	80	189,000	15,120,000	420,000 x 18/40	
㉡	"	302-2 위지상	세면장	판넬조 판넬지붕 단층	(9)	9	225,000	2,025,000	450,000 x 20/40	
㉢	"	302 위지상	화장실	판넬조 판넬지붕 단층	(7.5)	7.5	325,000	2,437,500	650,000 x 20/40	
㉣	"	"	창고	C형관조강판 지붕 단층	(15.75)	15.75	60,000	945,000	120,000 x 10/20	
㉤	"	302-2 위지상	컴프레샤실	C형관조강판 지붕 단층	(4.48)	4.48	50,000	224,000	100,000 x 10/20	
㉥	"	"	"	각관조강판 지붕 단층	(3.68)	3.68	50,000	184,000	100,000	

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	
㉔	경상남도 함안군 칠원읍 구성리	302-2 위지상	창고	철재탑차위 강판지붕 단층	(14.56)	14.56	식	450,000	x 10/20
㉕	"	"	창고	판넬조 판넬지붕 단층	(15.84)	15.84	30,000	475,200	60,000 x 10/20
㉖	"	"	창고	철재컨테이너위 판넬지붕 단층	(15.6)	15.6	75,000	1,170,000	150,000 x 10/20
㉗	"	"	창고	기존벽체이용 강판지붕 단층	(5)	5	60,000	300,000	120,000 x 10/20
㉘	"	"	창고	기존벽체이용 판넬지붕 단층	(22)	22	150,000	3,300,000	300,000 x 10/20
소 계 합 계				이	하	여	백	₩29,600,700 ₩2,807,080,520.-	

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	수 량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
1	Spray Booth(대형) .Booth Dim` : 15,000×5,000×H4,300mm .Dust Collector .Filter & Burner .기타 부대설비 일체 <div style="text-align: center;">합 계</div>	DAESAN 미상	1식	10,270,000	10,270,000	65,000,000 x 0.158(3/15)
	이	하	여	백	₩10,270,000.-	

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 함안군 칠원읍 구성리 소재 '칠원삼거리' 남서측 인근에 위치하며 주위는 중.소규모의 공장 등이 소재하는 지대로서, 제반 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진.출입 가능하며, 주변의 제반 교통사정은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

본건은 대체로 평탄한 부정형의 토지로서, "공업용 건부지(해광종합1급정비(주))"로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

기호(1) : 서측으로 노폭 약 5~6m 및 북측으로 노폭 약 4m 내외의 도로와 접함.

기호(5) : 북서측으로 노폭 약 4m 내외의 도로와 접함.

기호(6) : 북측으로 노폭 약 4m 내외의 도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1,6) : 준공업지역, 가축사육제한구역(2022-12-16)(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

기호(5) : 준공업지역, 가축사육제한구역(2022-12-16)(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, <추가기재>건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)

(6) 제시목록 외의 물건

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) | |

"공장감정평가요항표" 참조

(7) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

후첨 "공장감정평가 요항표" 참조.

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

(1) 위치 및 부근의 상황

본건은 경상남도 함안군 칠원읍 구성리 소재 '칠원삼거리' 남서측 인근에 위치하며 주위는 중.소규모의 공장 등이 소재하는 지대로서, 제반 주위환경은 보통시 됨.

(2) 토지의 상황

본건은 3필 1단지의 대체로 지반 평탄한 부정형의 토지로서, "공업용 건부지(해광종합1급 정비(주))"로 이용 중임.

(3) 건물의 구조 및 현상

일련번호(2)건물

구조:일반철골구조판넬지붕

규모:지상1층

벽체:칼라시트마감

바닥:콘크리트위에폭시마감

천정:철골트러스위칼라시트마감

창호:새시창호구조로 공장으로 이용중,

일련번호(3,4-1)건물

구조:경량철골구조판넬지붕,샌드위치판넬지붕

규모:지상1층

벽체:샌드위치판넬마감

바닥:타일등마감

창호:새시창호구조로 (3)건물은 휴게실 및 창고, (4-1)건물은 검사장으로 이용중,

일련번호(4,4-2)건물

구조:일반철골구조칼라시트지붕

규모:지상1층

벽체:하부조적위상부칼라시트마감

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

바닥:콘크리트위에폭시마감

창호:새시창호구조로 (4)건물은 정비공장, (4-2)건물은 사무실로 이용중임.

[제시외건물]

(ㄱ)건물 : 일반철골조 카라시트지붕 단층건으로

내외벽 : 강판붙임

바닥 : 콘크리트마감으로 정비소로 이용중,

(ㄴ)건물 : 판넬조 판넬지붕 단층건으로

내외벽 : 판넬붙임.

창호 : 새시창호 마감으로 세면장으로 이용중,

(ㄷ)건물 : 판넬조 판넬지붕 단층건으로

내외벽 : 판넬붙임.

창호 : 새시창호 마감으로 화장실로 이용중,

(ㄹ)건물 : c형관조강판지붕 단층건으로 벽체 없는 건물로 창고로 이용중,

(ㅁ)건물 : c형관조강판지붕 단층건으로 벽체 없는 건물로 컴퓨터사실로 이용중,

(ㅂ)건물 : 각관조강판지붕 단층건으로 벽체 없는 건물로 컴퓨터사실로 이용중,

(ㅅ)건물 : 철재탑차위 강판지붕 단층건으로 창고로 이용중,

(ㅇ)건물 : 판넬조판넬지붕 단층건으로 창고로 이용중,

(ㅈ)건물 : 철재컨테이너위 판넬지붕 단층건으로 창고로 이용중,

(ㅊ)건물 : 기존벽체이용 강판지붕 단층건으로 가차로 이용중,

(ㅋ)건물 : 기존벽체이용 판넬지붕 단층건으로 가로로 이용중임.

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

(4) 기계/기구의 현상

본건의 기계기구는 대형차량의 외관 정비후 도색하는 설비로서 현상 및 관리상태 보통시 됨.

(5) 공작물의 현상

해당사항 없음.

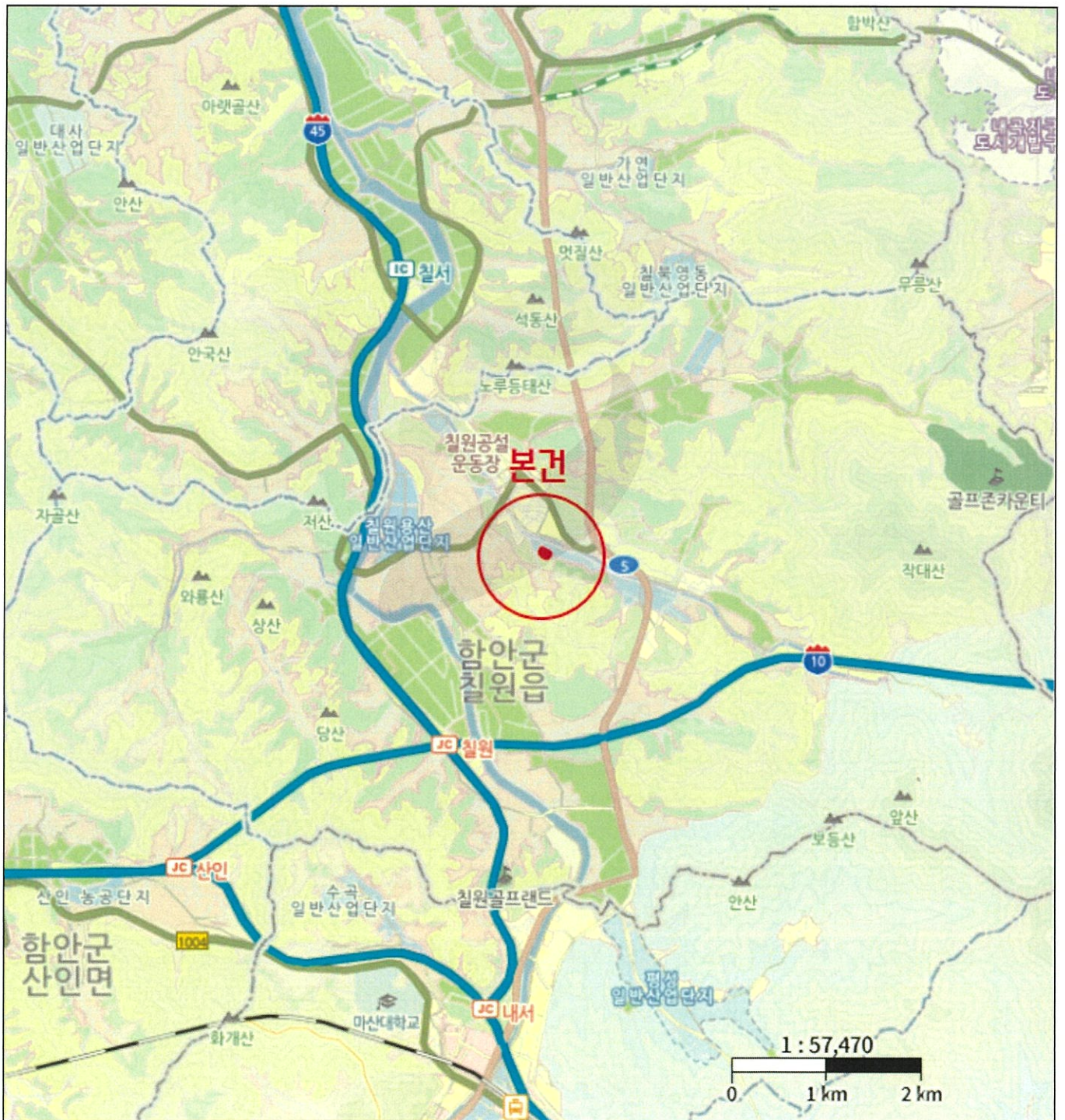
(6) 기타참고사항

실지조사시 이해관계인 부재로 임대관계 및 기타는 미상임.

광역위치도



소재지	경상남도 함안군 칠원읍 구성리 302
-----	----------------------



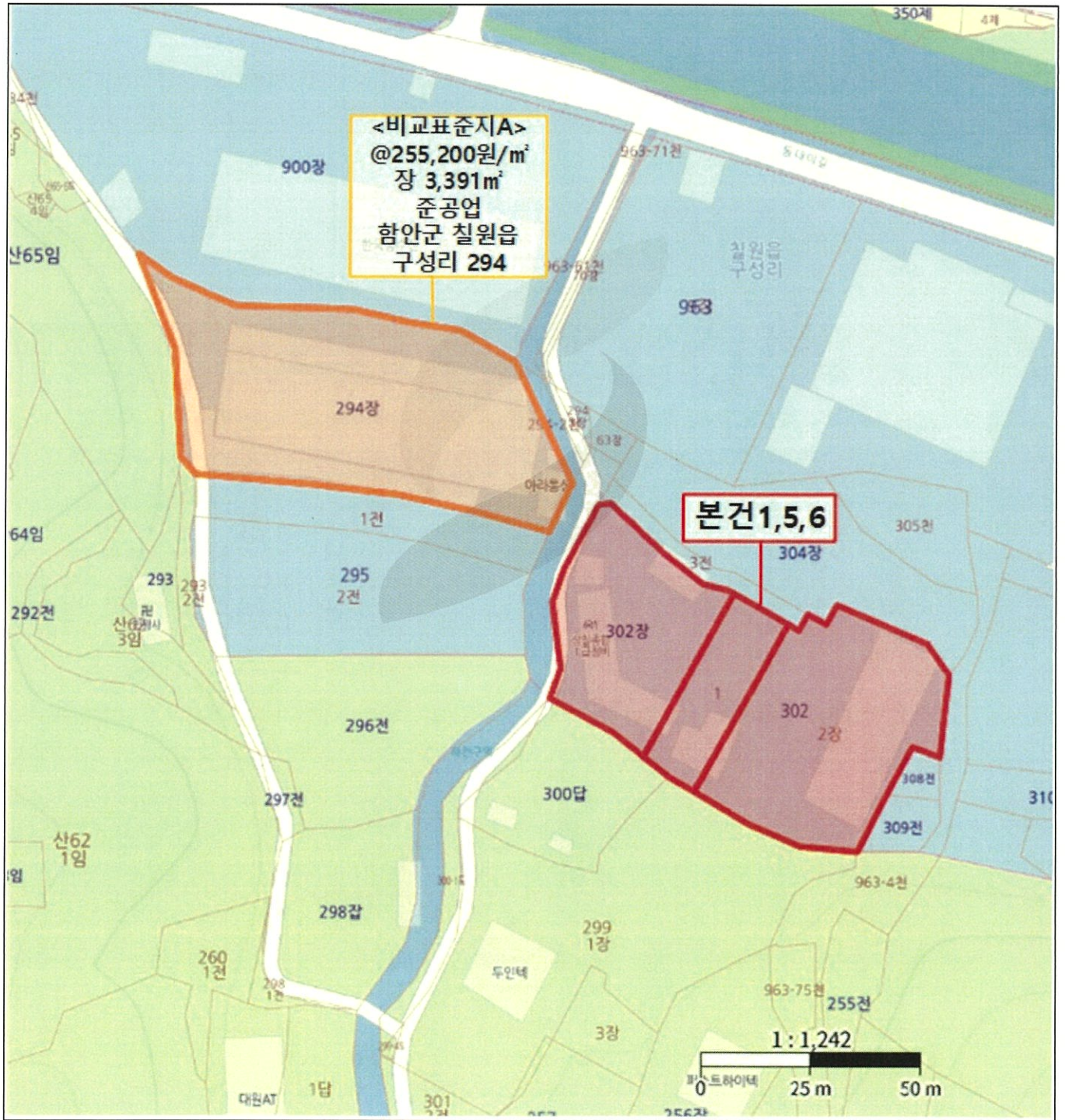
1 : 57,470

0 1 km 2 km

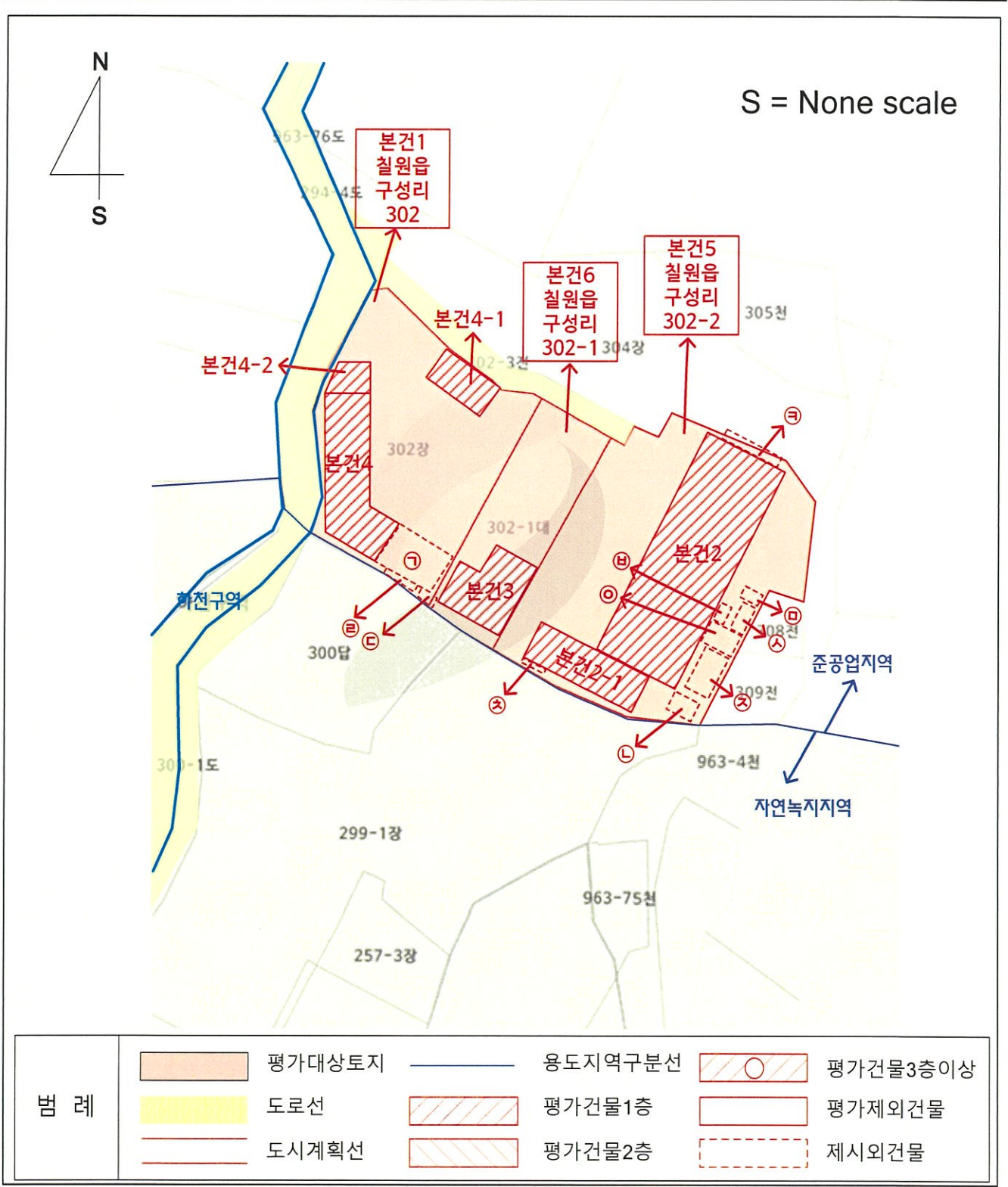
상세위치도



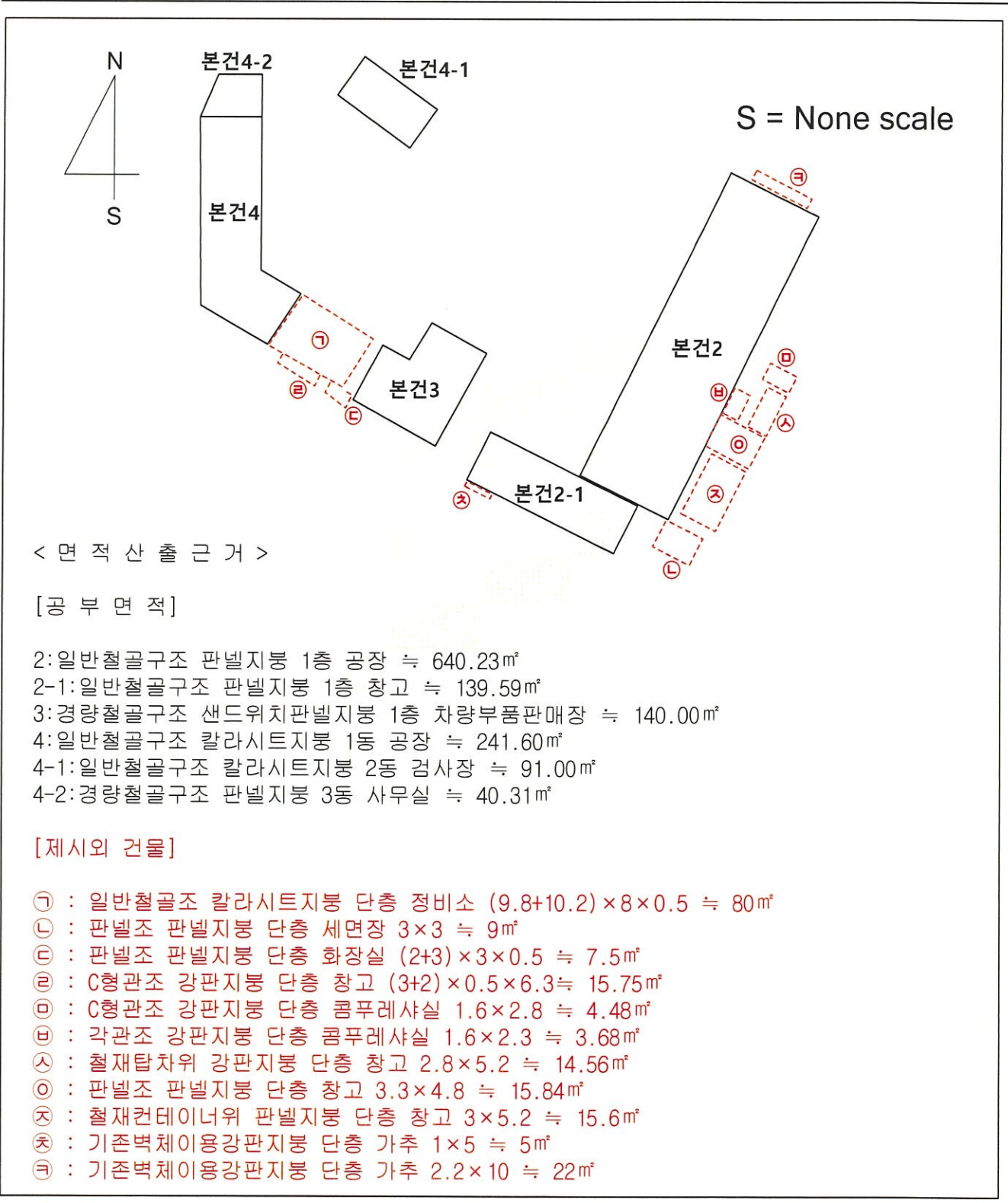
소재지 경상남도 함안군 칠원읍 구성리 302



지 적 개 황 도



건 물 개 황 도

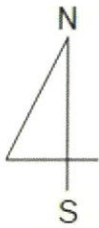


기 계 기 구 배 치 도

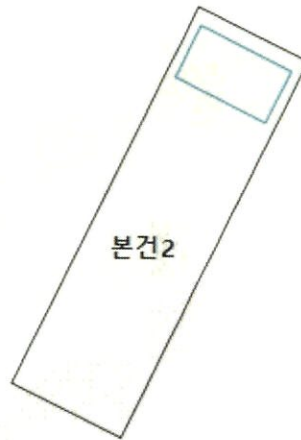


소 재 지

경상남도 함안군 칠원읍 구성리 302



S = None scale



사진용지



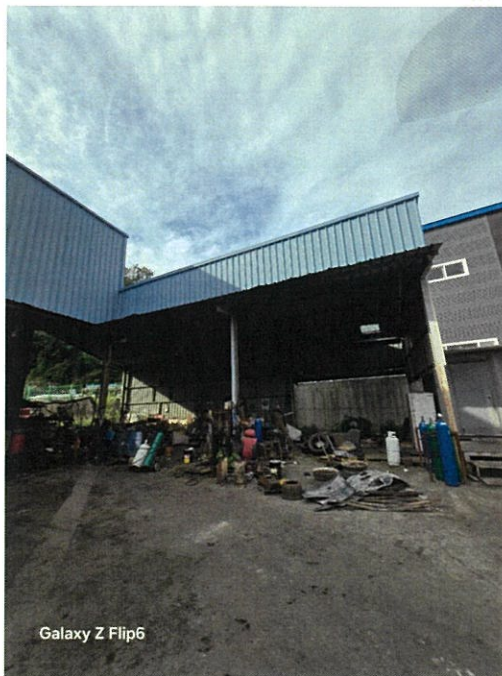
Galaxy Z Flip6

본건의 진입로 전경



Galaxy Z Flip6

일련번호(2)건물의 외부전경



Galaxy Z Flip6

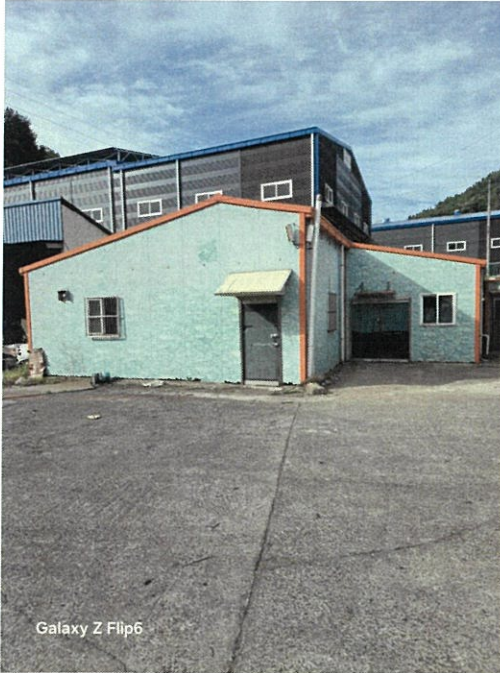
일련번호(2-1) 건물의 전경



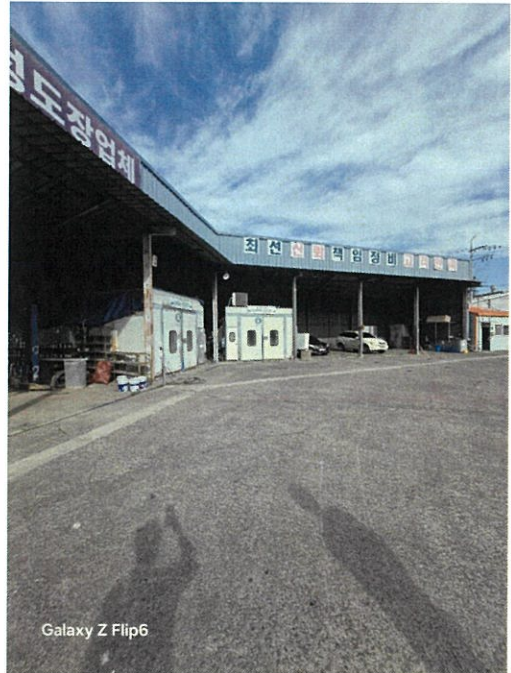
Galaxy Z Flip6

일련번호(2)건물의 내부전경

사진용지



일련번호(3)건물의 외부전경



일련번호(4)건물의 외부전경



일련번호(4-1)건물의 외부전경



일련번호(4-1)건물의 내부전경

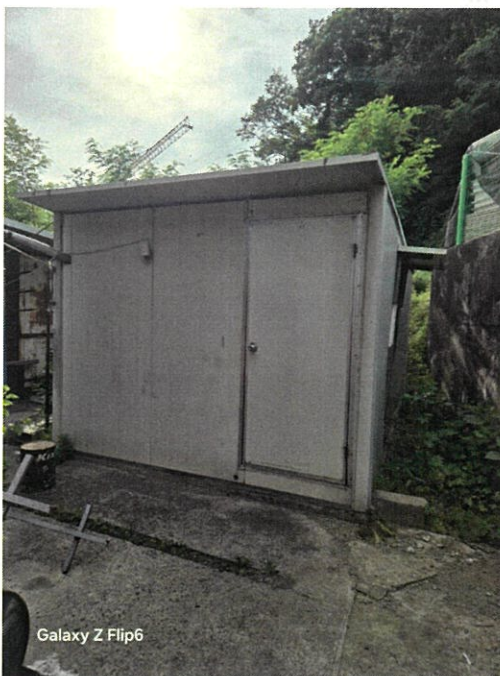
사진용지



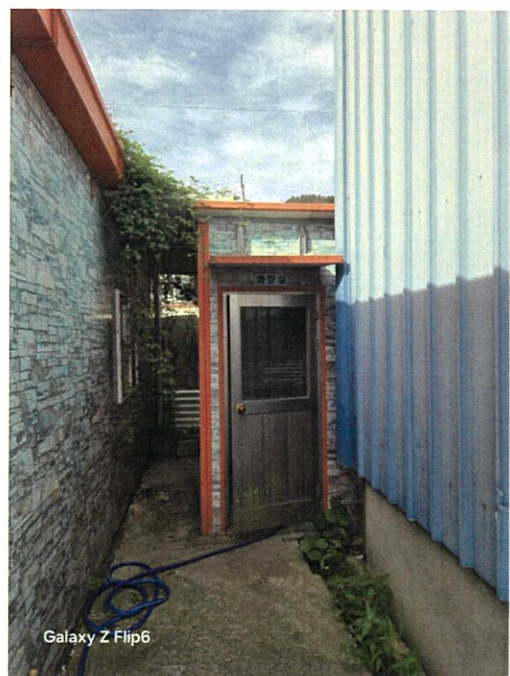
일련번호(4-2)건물의 외부전경



제시외건물(㉠)의 전경



제시외건물(㉡)



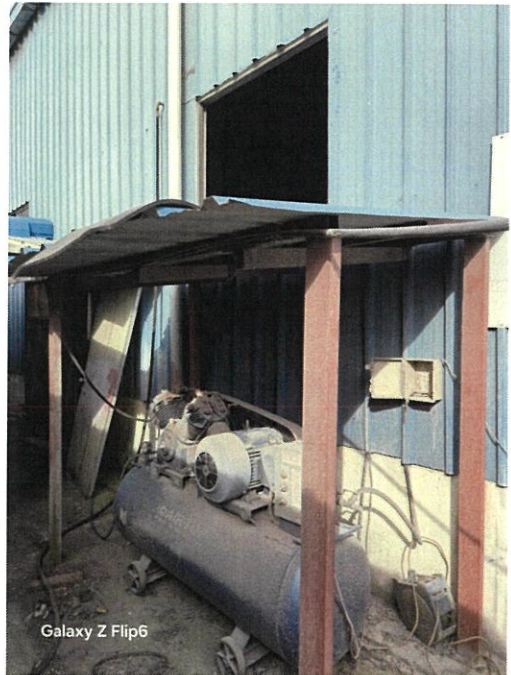
제시외건물(㉢)

사진용지



Galaxy Z Flip6

제시외건물(☉)



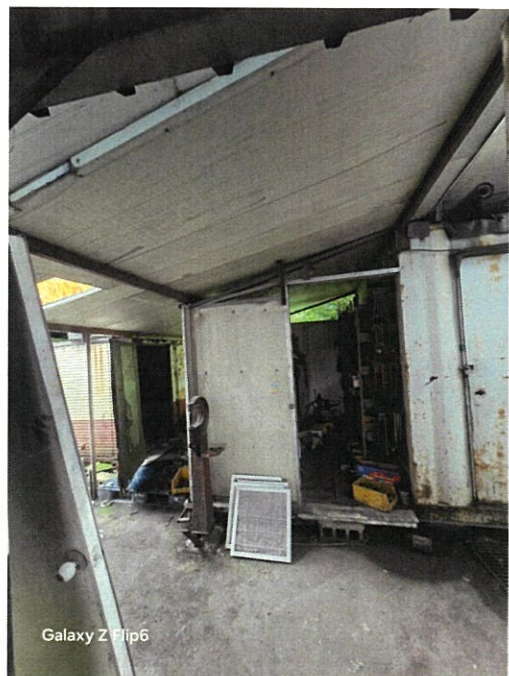
Galaxy Z Flip6

제시외건물(☉)



Galaxy Z Flip6

제시외건물(☉)



Galaxy Z Flip6

제시외건물(☉)

사진용지



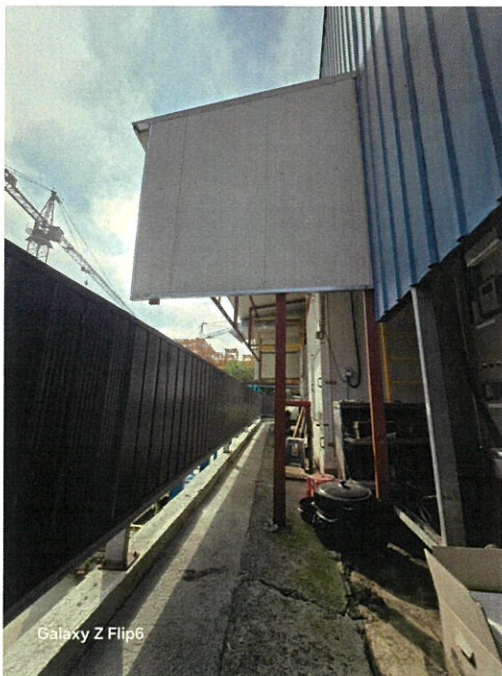
Galaxy Z Flip6

제시외건물(☹)



Galaxy Z Flip6

제시외건물(☹)



Galaxy Z Flip6

제시외건물(☹)



Galaxy Z Flip6

제시외건물(☹)

사진용지



Galaxy Z Flip6

이동가능한 탐차, 컨테이너하우스



Galaxy Z Flip6

이동가능한 컨테이너하우스