

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 정윤희 외 1명
소유물건(2023타경33896)

의뢰인: 창원지방법원 진주지원 사법보좌관
홍덕의(경매2계)

감정평가서번호: SG2023-02-047

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	일십삼억구천오백이십육만이천일백사십원정 (₩1,395,262,140.-)			
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의	감정평가 목적	경매	
제출처	창원지방법원 진주지원 경매2계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	정윤희 외 1명 (2023타경33896)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2023.07.05	2023.07.04 ~ 2023.07.05	2023.07.05

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		7,789	토지	7,789	-	825,328,000
건물		2,299.5	건물	2,271.72	-	472,860,140
제시외건물		(253.12)	제시외건물	123.2	-	7,604,000
				129.92	-	감정평가 외
기계기구		4식	기계기구	4식	-	84,970,000
제시외기계기구		(2식)	제시외기계기구	2식	-	1,500,000
제시외수목		(약50주)	제시외수목	약50주	-	3,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩1,395,262,140

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

- 1 -

1. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 남해군 설천면 비란리에 소재하는 공장(토지, 건물 및 기계기구)에 대한 창원 지방법원 진주지원의 경매목적에 위한 감정평가건입니다.

2. 감정평가기준 및 근거

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 제 규정 및 감정평가 일반 이론 등에 의거하여 감정평가 합니다.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사 완료시점인 2023년 07월 05일입니다.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에서 정한 바에 따라 2023년 07월 04일, 2023년 07월 05일자로 대상물건에 대하여 실지조사를 실시하였으며, 관련공부 등에 기초하여 대상물건의 지리적 위치, 이용상황, 인접도로의 상태 등을 확인하였습니다.

5. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거 ‘시장가치’ 를 기준하여 감정평가하였습니다.

(2) 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

의뢰인이 별도로 제시한 감정평가조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

- 2 -

6. 감정평가방법의 적용

(1) 감정평가의 방법

①. 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식.

- ㄱ. “원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, “적산가액”이란 원가법에 따라 산정된 가액을 말합니다.
- ㄴ. “적산법”이란 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료 [(賃貸料), 사용료를 포함한다. 이하 같다]를 산정하는 감정평가방법을 말하며, “적산임료”란 적산법에 따라 산정한 임대료를 말합니다.

②. 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법.

- ㄱ. “거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, “비준가액”이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.
- ㄴ. “임대사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 임대사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말하며, “비준임료”란 임대사례비교법에 따라 산정된 임대료를 말합니다.
- ㄷ. “공시지가기준법”이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항 본문에 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 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

- 3 -

③. 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식.

ㄱ. “수익환원법”이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말하며, “수익가액”이란 수익환원법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

ㄴ. “수익분석법”이란 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말하며, “수익임료”란 수익분석법에 따라 산정된 임대료를 말합니다.

(2) 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 의거하여 대상물건(토지 등)마다 개별로 감정평가하는 것을 원칙으로 하되, 단서규정에 따라 일괄 또는 구분하여 감정평가 합니다.

- 토지의 감정평가방법 적용

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 산정한 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준하되 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 의거 거래사례비교법에 의한 비준가액과 비교하여 그 합리성을 검토합니다.

- 건물의 감정평가방법 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법을 주된 방법으로 감정평가하되, 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가를 병용하며, 제12조 제2항에 의거 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하여 다른 방식에 의한 합리성 검토는 생략합니다.

- 기계기구의 감정평가방법 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제21조 및 제12조에 따라 구조·규격·형식·용량·제작사·제작년도 및 관리상태 등 제 현상을 고려하여 원가법을 주된 방법으로 평가하되, 관찰감가를 병용하며, 제12조 제2항에 의거 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하여 다른 방식에 의한 합리성 검토는 생략합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

- 4 -

7. 그 밖의 사항

- 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 및 수량 등 물건의 표시는 귀 제시목록에 의하였습니다.
- 본건 기호(1)(8)(9)(11)토지는 용도상 불가분의 관계에 있는 ‘일단지’로 보아 감정평가하였으니, 업무진행시 참조바랍니다.
- 본건 기호(2)(3)(4)(6)건물은 등기사항전부증명서상 기호(1)토지상에 등기되어 있으나, 일반건축물대장상 관련지번 추가로 인하여 기호(1)(8)(9)(11)상에 소재하는 것 등재 되어 있는 바, 업무진행시 참조바랍니다.
- 본건 기호(2-1)(2-2)건물은 일반건축물대장상 2017년 05월 08일자로 철거되어 ‘감정평가 외’ 하였으니, 업무진행시 참고 바랍니다.
- 본건 기호(1) 토지상에 소재하는 제시외건물 5동은 감정평가목적 등을 고려하여 개략적으로 실측 사정한 후 감정평가 하였으며, 제시외물의 소유권 관계, 정확한 위치 등은 경매 진행 및 응찰시 재확인 하시기 바랍니다.(첨부 ‘지적 및 건물개황도’ 및 ‘사진용지’ 참조)
- 본건 기호(1) 토지상에 제시외 건물 ㉔은 일반건축물대장상 타인소유로 등재되어 있는 바, ‘감정평가 외’ 하였는 바, 업무진행시 참고 바랍니다.
- 본건 기호(9) 토지상에는 제시외 건물 ㉔이 소재하며, 제시외 건물 ㉔은 등기사항전부증명서상에 등기되어 있는 건물로 등기사항전부증명서상 갑구란에 소유권금지사항이 등기 되어 있어 ‘감정평가 외’ 하였으니 업무진행시 참고 바랍니다.
- 본건 기호(9) 지상에는 이동이 용이한 컨테이너(후첨. 사진참조)가 소재하는 바, 경매진행시 참조 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

- 5 -

- 본건 토지 기호(1)(8)(9) 지상에 소재하는 제시외 수목이 소재하며 평가 목적을 고려, 개략적으로수량 파악하여 감정평가 하였으며, 기호(8)(9)은 제시외 수목으로 인한 영향 받는 가격은 명세표 비교란에 별도 기재하였으니, 경매진행시 참고바랍니다.
- 본건 제시외 기계기구 (5)은 장기간 방치로 인하여 정상적인 가동 여부가 불분명한바, 경매진행시 참고바라며, 관찰감가법을 병용한 원가법으로 감정평가하였습니다.
- 본건 제시외 기계기구 (6)은 관찰감가법을 병용한 원가법으로 감정평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

5. 개별요인

[공업지대]

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 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 규제정도	고저
		조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기 타	기타규제
		장래의 동향
		기타

기호 / 비교표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	계
1,8, 9,11 / A	0.95	0.97	1.00	0.97	1.01	1.00	0.903
	표준지 대비하여 가로조건(가로의 폭), 접근조건(교통시설과 접근성) 및 획지조건(형상 등)에서 열세하나, 행정적조건(표준지 접도구역저촉)에서 우세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

[농경지대]

조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
재해의 위험성	수해의 위험성	
	기타 재해의 위험성	
획지조건	면적, 경사 등	면적
		경사도
		경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

기호 / 비교 표준지	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	계
5 / B	1.00	1.00	0.92	1.00	1.00	0.920
본건은 표준지 대비 획지조건(형상)에서 열세함.						

기호 / 비교 표준지	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	계
10 / B	0.97	1.00	0.95	1.00	1.00	0.922
본건은 표준지 대비 접근조건(농로의 상태) 및 획지조건(형상)에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

6. 그 밖의 요인 보정

가) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

인근 평가사례, 지가수준과의 균형성을 지향하고 지가동향을 보다 적절하게 반영하기 위해 그 밖의 요인 보정이 필요한 것으로 판단되며, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 대법원 판례(2007.07.12 선고 2006두11507, 2004.05.14 선고 2003다38207, 2003.07.25 선고 2002두5054), 국토교통부 유권해석(1999.06.21 토관 58342-471, 1999.05.20 기획 0100-725) 등에서 그 밖의 요인 보정을 규정하고 있거나 그 필요성을 인정하고 있습니다.

나) 산정방법

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례(거래사례)} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교치} \times \text{개별요인 비교치}}{\text{공시지가} \times \text{시점수정}}$$

다) 평가사례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

기호	소재지 (남해군)	용도지역	지목	평가목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비고
1	고현면 오곡리 1**-**	계획관리	공장용지	담보	2022.05.31	140,000	-
2	설천면 진목리 1***-*	계획관리	공장용지	담보	2020.03.19	118,000	-
3	고현리 도마리 4**	계획관리	전	담보	2022.09.06	64,000	-

※ 인근지역에 소재하는 상기 평가사례 중, 용도지역, 이용상황 및 공법상제한 등이 동일 또는 유사하며, 비교가능성이 높은 평가사례 “기호(1),(3)” 를 그 밖의 요인 보정치 사례로 선정합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

라) 그 밖의 요인 보정치의 산정

표준지 기호(A) - 평가사례 기호(1)의 비교

구분	단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
사례기준 비교표준지 가액	140,000	1.02052 ^{※1}	1.000 ^{※2}	0.990 ^{※3}	141,444	2.048
기준시점 비교표준지 가액	68,900	1.00225	-	-	69,055	

- ※1. 시점수정 : (2022.05.31. ~ 2023.07.05.) - 남해군 계획관리지역:1.02052
 ※2. 지역요인 : 표준지와 평가사례는 인근 지역에 소재하여 대등함. (1.000)
 ※3. 개별요인 : 표준지는 평가사례 대비 하여 행정적조건(접도구역저축)에서 열세함.

가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치
1.00	1.00	1.00	1.00	0.99	1.00	0.990

표준지 기호(B) - 평가사례 기호(3)의 비교

구분	단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
사례기준 비교표준지 가액	64,000	1.00966 ^{※1}	1.000 ^{※2}	0.977 ^{※3}	63,132	1.981
기준시점 비교표준지 가액	31,800	1.00225	-	-	31,872	

- ※1. 시점수정 : (2022.09.06. ~ 2023.07.05.) - 남해군 계획관리지역:1.00966
 ※2. 지역요인 : 표준지와 평가사례는 인근 지역에 소재하여 대등함. (1.000)
 ※3. 개별요인 : 표준지는 평가사례 대비 하여 접근조건(농로의 상태)에서 열세하나, 획지조건(형상 등)에서 우세함.

접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치
0.93	1.00	1.05	1.00	1.00	0.977

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

마) 그 밖의 요인 보정치 결정

표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
A	2.04
B	1.98

※ 그 밖의 요인 보정은 공시지가를 기준으로 시점수정, 지역 및 개별요인비교를 통하여 가격을 산출함에 있어 반영되지 않은 제반사항에 대한 보정으로서 대상토지 및 인근 지역의 정상지가수준, 인근 평가사례 등을 종합적으로 고려하여 상기와 같이 보정치를 결정 하였습니다.

7. 공시지가기준법에 의한 토지단가

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1,8,9,11	68,900	1.00225	1.00	0.903	2.04	127,208	127,000
5	31,800	1.00225	1.00	0.920	1.98	58,057	58,000
10	31,800	1.00225	1.00	0.922	1.98	58,183	58,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

III. 거래사례비교법에 의한 토지단가 산정 및 결정

1. 감정평가 방법의 적용

감정평가 대상토지와 동일성 또는 유사성이 있으며 지역요인 및 개별요인 등의 비교 가능성이 있는 거래사례를 수집하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정 등을 가하여 감정평가액을 산정합니다.

2. 거래사례

[출처: 한국부동산원 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서]

기호	소재지 (남해군)	용도지역	지목	면적 (㎡)	거래 시점	토지단가 (원/㎡)	비고
a	설천면 진목리 1***~*	계획관리	대	195	2023.04.15	164,102	-
b	설천면 비란리 8**~*	계획관리	전	291	2020.08.10	92,783	-

※ 인근지역에 소재하는 상기 거래사례 중 용도지역, 이용상황 및 공법상제한 등이 동일 또는 유사하며, 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 거래사례를 각각 비교사례로 선정하였습니다.

3. 사정보정

비교사례는 거래당사자 간에 특수한 사정이 개입되지 않은 정상적인 사례인 것으로 판단됩니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

4. 시점수정

구분 (경상남도 남해군)	용도 지역	지가 변동률(%)	계산식
거래사례(a) (2023.04.15.~ 2023.07.05.)	계획 관리	0.105	2023.04.01 ~ 2023.04.30 : 0.038 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.040 $(1 + 0.00038 * 16/30) * (1 + 0.00040) * (1 + 0.00040 * 35/31)$ ≈ 1.00105
거래사례(b) (2020.08.10.~ 2023.07.05.)	계획 관리	9.982	2020.08.01 ~ 2020.08.31 : 0.206 2020.09.01 ~ 2020.09.30 : 0.261 2020.10.01 ~ 2020.10.31 : 0.315 2020.11.01 ~ 2020.11.30 : 0.373 2020.12.01 ~ 2020.12.31 : 0.235 2021.01.01 ~ 2021.12.31 : 4.451 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 3.672 2023.01.01 ~ 2023.05.31 : 0.180 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.040 $(1 + 0.00206 * 22/31) * (1 + 0.00261) * (1 + 0.00315)$ $* (1 + 0.00373) * (1 + 0.00235) * (1 + 0.04451) * (1 + 0.03672) * (1 + 0.00180) * (1 + 0.00040 * 35/31)$ ≈ 1.09982

※2023년 05월 이후의 지가변동률은 미고시인 바, 직전월의 변동률을 연장 적용합니다.

5. 지역요인

본건은 비교사례와 지리적으로 인근지역에 소재하고 가격 형성에 있어 상호 대체 및 경쟁 관계에 있는 지역에 소재하여 지역요인은 동일합니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

6. 개별요인

[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	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
		철도전용인입선
		전용부두
환 경 조 건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원
		공업용수
	자연환경	공장배수
획 지 조 건	면적, 형상 등	면적
		형상
		고저
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	조장의 정도
		규제의 정도
		기타규제
기 타 조 건	기 타	장래의 동향
		기타

기호 / 거래 사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	계
1.8, 9.11 / a	1.00	0.95	1.00	0.90	0.95	1.00	0.812
거래사례 대비하여 접근조건(인근교통시설과의 편의성), 획지조건(형상 등) 및 행정적조건(규제의 정도)에서 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

[농경지대]

조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
기타 재해의 위험성		
획지조건	면적, 경사 등	면적
		경사도
		경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

기호 / 실거래	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	계
5 / b	0.80	1.00	0.75	1.00	1.00	0.600
본건은 실거래 대비하여 접근조건(도로와 접근성) 및 획지조건(형상)에서 열세함						

기호 / 실거래	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	계
10 / b	0.78	1.00	0.78	1.00	1.00	0.608
본건은 실거래 대비하여 접근조건(도로와 접근성) 및 획지조건(형상)에서 열세함						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

7. 거래사례비교법에 의한 토지단가

기호	거래 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1,8,9,11	a	164,102	1.000	1.00105	1.000	0.812	133,391	133,000
5	b	92,783	1.000	1.09982	1.000	0.600	61,227	61,000
10	b	92,783	1.000	1.09982	1.000	0.608	62,043	62,000

8. 토지단가의 결정

대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 주된 방법으로 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 동규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 공시지가기준법에 의하여 산정된 토지단가로 결정합니다.

[단위 : 원/㎡]

기호	공시지가기준법 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법 비준가액(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
1,8,9,11	127,000	133,000	127,000
5	58,000	61,000	58,000
10	58,000	62,000	58,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

IV. 건물 감정평가액 산출과정

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하되, 일부 증축된 상태로서 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였습니다.

2. 재조달원가의 산정

(1) 표준단가

(출처: 한국부동산연구원, 한국감정평가사협회 2022년건물신축단가표)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가	내용년수
05-01-06-10	일반공장	철골조/9m 이하, 소규모/철골지붕틀/샌드위치패널	3	840,000	35 (30~40)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가	내용년수
05-04-02-09	일반창고	블록조/평지붕	4	718,000	40 (35~45)

(2) 부대설비 보정단가

설비종류	보정단가(원/㎡)	비고
전기설비	-	표준 건축비에 포함.
위생 및 급배수설비		
냉·난방설비		
기타설비		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

(3) 재조달원가의 결정

기호	구분	구조	주용도	재조달원가 (원/㎡)	비고
2	1층	철골조 판넬지붕	공장	750,000	가공처리장
			공장	150,000	증축부분
	2층	철골조 판넬지붕	사무실, 기숙사, 식당	700,000	-
2-3	단층	벽돌조 슬래브지붕	경비실	600,000	-
3	단층	경량철골조 칼라강판지붕	수산물보관창고	400,000	-
4	단층	블록조적조 슬래브지붕	수산물보관창고	500,000	-
6	단층	벽돌구조 기타지붕	창고시설	550,000	-
7	단층	일반철골구조 기타지붕	공장	650,000	-

3. 건물단가

기호	층	재조달원가 (원/㎡)	(총) 내용년수	경과년수		잔존 가치율	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
				실제	유효				
2	1층	750,000	40	29	29	11 / 40	206,250	206,000	가공처리장
		150,000	39	28	28	11 / 39	42,308	42,000	증축부분
	2층	700,000	40	29	29	11 / 40	192,500	192,000	사무실, 기숙사, 식당
2-3	단층	600,000	45	29	29	16 / 45	213,333	213,000	경비실
3	단층	400,000	40	29	29	11 / 40	110,000	110,000	수산물보관창고
4	단층	500,000	45	25	25	20 / 45	222,222	222,000	수산물보관창고
6	단층	550,000	40	20	20	20 / 40	275,000	275,000	창고시설 관찰감가 적용
7	단층	650,000	40	5	5	35 / 40	568,750	568,000	공장

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

4. 건물 감정평가액의 결정

기호	층	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
2	1층	206,000	1,122	231,132,000	가공처리장
		42,000	210.66	8,847,720	증축부분
	2층	192,000	442.50	84,960,000	사무실,기숙사, 식당
2-3	단층	213,000	4.32	920,160	경비실
3	단층	110,000	187.00	20,570,000	수산물보관창고
4	단층	222,000	80.08	17,777,760	수산물보관창고
6	단층	275,000	65.66	18,056,500	창고시설 관찰감가 적용
7	단층	568,000	159.5	90,596,000	공장
총 계				472,860,140	

V. 기계기구 감정평가액 산출과정

가. 개요

기계기구는 대상 물건의 특성 등으로 인하여 거래사례비교법 및 수익환원법의 적용이 어려운바, 『감정평가에 관한 규칙』 제21조 및 제12조에 따라 구조·규격·형식·용량·수요정도·경과연수·잔존내용연수·현상 및 관리상태 등을 종합적으로 고려하여 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건을 가액을 산정하는 “원가법”을 주된 감정평가방법으로 평가하되 주된 방식에 대한 합리성 검토는 생략하였습니다.

$$P = C \times r^n = C \times (1 - k)^n = C \times \left(\frac{s}{c}\right)^{\frac{n}{N}} = C \times \sqrt[N]{\left(\frac{s}{c}\right)^n}$$

P=적산가격, C:재조달원가, r:전년대비잔가율, k:매년감가율, n:경과연수, N:내용연수, s:잔재가치

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

나. 기계기구 감정평가액

(1) 재조달원가의 산정

본건 기계기구의 재조달원가는 구조·규격·형식·용량 등을 참작하여 대상물건의 최초 취득가액·물가자료·동산시가조사표 및 기준시점 당시 같거나 비슷한 물건을 재취득하는 데에 드는 비용 등을 고려하여 산정하였습니다.

기계기구	기계명칭	제작일자	재조달원가
1	냉동설비	2017.09	40,000,000
2	냉풍건조설비	2019.09	60,000,000
3	숙성실	2007.07	150,000,000
4	수변전설비	2007.07	40,000,000

(2) 감가수정

본건 기계기구의 감가수정은 구조·규격·형식·용량 등을 참작하여 매년 체감하는 기계기구의 잔존가치에 일정한 감가상각률을 곱하여 매년의 감가액을 산정하는 방법인 “정률법”을 적용하였습니다.

(3) 기계기구 감정평가액의 결정

감정평가액, 산출근거 및 규격·용량·형식 등은 “기계기구 감정평가 명세표”를 참조하시기 바랍니다.

VI. 감정평가액 및 결정의견

1. 감정평가액 결정

후첨 ‘토지 및 건물 감정평가명세표’ 및 ‘기계기구 감정평가 명세표’ 참조.

2. 결정 의견

상기 가격자료 및 산출근거 등에 의거 공시지가기준법을 적용하여 산출된 토지가액과 원가법을 적용한 건물가액 및 기계기구가액의 합리성이 인정되어 이를 기준으로 감정평가액을 결정합니다.

토지건물감정평가명세표

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 남해군 설천면 비란리	105	공장용지	계획관리지역	4,011	4,011	127,000	509,397,000	
2	" [도로명주소] 경상남도 남해군 설천면 설천로 176-40	105 위 지상 1동호	공장	철골조 판넬지붕 2층					
				1층	1332.66	1,122	206,000	231,132,000	750,000 x 11/40 가공처리장
				2층		210.66	42,000	8,847,720	150,000 x 11/39 증축부분
2-1			부속건물 기계실	시멘트 벽돌조 슬래브지붕 단층	13.20	13.20	-	감정평가 외	'철 거'
2-2			화장실 및 보일러실	시멘트 벽돌조 슬래브지붕 단층	14.58	14.58	-	감정평가 외	'철 거'

토지건물감정평가명세표

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	
2-3	경상남도 남해군 설천면 비란리 [도로명주소] 경상남도 남해군 설천면 설천로 176-40	105 위 지상 1동호	경비실	시멘트 벽돌조 슬래브지붕 단층	4.32	4.32	213,000	920,160	600,000 x 16/45
3	"	105 위 지상 2동호	수산물 보관창고	경량철골조 칼라강판지붕 단층	187.00	187.00	110,000	20,570,000	400,000 x 11/40
4	"	105 위 지상 3동호	수산물 보관창고	블록조적조 슬래브지붕 단층	80.08	80.08	222,000	17,777,760	500,000 x 20/45
5	경상남도 남해군 설천면 비란리	100	답	계획관리지역	1,421	1,421	58,000	82,418,000	
6	[도로명주소] 남해군 설천면 설천로 176-40	105 위 지상 5동호	창고시설	벽돌구조 기타지붕 단층	65.66	65.66	275,000	18,056,500	관찰감가 550,000 x 20/40

토지건물감정평가명세표

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	
7	경상남도 남해군 설천면 비란리 [도로명주소] 남해군 설천면 설천로 176-40	105, 101-5, 102, 1085-4 위 지상 7동호	공장	일반철골구조 기타지붕 단층	159.5	159.5	568,000	90,596,000	650,000 x 35/40
8	경상남도 남해군 설천면 비란리	101-5	공장용지	계획관리지역	277	277	127,000	35,179,000	제시외수목 으로 인해 영향받는 토지가액 33,420,050
9	"	102	공장용지	계획관리지역	830	830	127,000	105,410,000	제시외수목 으로 인해 영향받는 토지가액 100,139,500
10	"	106-2	답	계획관리지역	954	954	58,000	55,332,000	
11	"	1085-4	공장용지	계획관리지역	296	296	127,000	37,592,000	
소 계								₩1,298,188,140	

토지건물감정평가명세표

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	
㉠	[제시외건물] 경상남도 남해군 설천면 비란리	105 위 지상	쓰레기장	철파이프조 판넬지붕 단층	(12)	12	66,000	792,000	관찰감가 100,000 x 20/30
㉡	"	105 위 지상	물탱크실	판넬조 판넬지붕 단층	(14)	14	166,000	2,324,000	관찰감가 250,000 x 20/30
㉢	"	105 위 지상	창고	블록조 슬래브지붕 단층	(17.92)	17.92	-	감정평가 외	'타인소유' 일반건축물 대장에 기재
㉣	"	102 위 지상	창고	판넬조 판넬지붕 단층	(112)	112	-	감정평가 외	'소유권금지 사항등기' 등기사항전부 증명서상
㉤	"	105 위 지상	차양 (가추)	철파이프조 판넬지붕 단층	(68.2)	68.2	44,000	3,000,800	관찰감가 60,000 x 11/15
㉥	"	105 위 지상	차양 (가추)	철파이프조 기타지붕 단층	(25.8)	25.8	44,000	1,135,200	관찰감가 60,000 x 11/15
㉦	"	105 위 지상	통로	조립식 판넬지붕 단층	(3.2)	3.2	110,000	352,000	관찰감가 150,000 x 11/15
소 계								₩7,604,000	

토지건물감정평가명세표

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	
◎	[제시외수목] 경상남도 남해군 설천면 비란리	105, 102, 101-5 위 지상	측백 외	약 10년 내외	(약50주)	약50주	일괄	3,000,000	
	소 계							₩3,000,000	
	합 계							₩1,308,792,140.-	
				이	하	여	백		

기계기구감정평가명세표

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	냉동설비 - Air Cooled Condenser Model:KAC-PA200 응축용량:19.18RT 63681kcal/h 사용냉매:R-22 - Unit Cooler - Air Curtain - 방열문 - 벽체우레탄판넬 - 배관 및 기타 부대설비 포함	태성ENG 2017.09	1식	18,560,000	18,560,000	40,000,000 x 0.464(10/15)
2	냉풍건조설비 - Condenser Unit Model:KAC-200 응축능력 :76400 Kcal/h 사용냉매:R-22 - Unit Cooler Model:KUC-200 - Air Cooled Condenser Model:KAC-VR150 응축용량:13.73RT 45572kcal/h 사용냉매:R-22 - 방열문 - 벽체우레탄판넬 - 배관 및 기타 부대설비 포함	태성ENG 2017.09	1식	27,840,000	27,840,000	60,000,000 x 0.464(10/15)

기계기구감정평가명세표

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	
3	숙성실 - Size: 4100x6000x2500mm(SS,SUS)x7Romm - 온도설정범위: 상온 ~ 50℃ 상온 ~ -5℃(냉각) - 습도설정범위: 40~85% - 사용전력:12~120kw - Fan : 1Room x 3ea - 컨트롤박스 및 기타부대설비 일체	대한열처리공사 2007.07	1식	32,250,000	32,250,000	관찰감가 150,000,000 x 0.215(5/15)
4	수변전설비 Cap':400KVA 부대설비 포함 [제시외기계기구]	국산 2007.07	1식	6,320,000	6,320,000	40,000,000 x 0.158(4/20)
5	소금제조기 - 내화벽돌 (규격 : 8,500 X 2,400mm) - 교반기 - 덕트 및 기타부대시설 일체	국산 미상	1식	1,000,000	1,000,000	1,000,000 x 1.000(1/1) 관찰감가
6	물탱크 - Cap':3Ton - 지름 : 1,600mm - 배관 및 기타부대시설 일체	국산 미상	1식	500,000	500,000	500,000 x 1.000(5/5) 관찰감가
합 계					₩86,470,000.-	
	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

본건은 경상남도 남해군 설천면 비란리 소재 "동비마을" 남동측 인근에 위치하며, 부근은 농경지, 단독주택, 중·소규모 공장으로 이루어진 농경지대로서 제반 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 인근의 도로여건 등을 고려시 교통상황은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1,8,9,11)토지는 일단의 부정형 평지로서 공업용 건부지로 이용중임.
 기호(5,10):부정형 평지로서 답으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호(1,8,9,11)토지는 동측으로 교량을 통하여 2차선 포장도로와 접하며,
 기호(10)토지는 북동측으로 약4미터 포장도로와 접하고,
 기호(5)토지는 서측으로 약2미터 포장도로와 접하고 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1,5,8,9,10,11):계획관리지역,가축사육제한구역(모든축종 사육제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

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) | |

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계:미상임.

2)기 타:기호(1,8,9,11)토지는 일단지로 이용중임.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

기호(2):철골조 판넬지붕 2층건물로서
 외벽:몰탈위 페인팅 및 판넬마감.
 창호:샤시창호.

기호(2-3):시멘트 벽돌조 슬래브지붕 단층 건물로서
 외벽:적벽돌 마감
 창호:샤시창호.

기호(3):경량철골조 칼라갈판지붕 단층 건물로서
 벽체:판넬 마감
 창호:샤시창호.

기호(4):블록조적조 슬래브지붕 단층 건물로서
 벽체:몰탈위 페인팅 마감
 창호:샤시창호.

기호(6):벽돌구조 기타지붕(판넬지붕) 단층 건물로서
 벽체:몰탈위 페인팅 마감
 창호:샤시창호.

기호(7):일반철골구조 기타지붕(판넬지붕) 단층 건물로서
 벽체:판넬마감 등
 창호:샤시창호.

(2) 이용상태

기호(2):1층-공장(숙성실, 포장실, 창고 등), 2층-사무실, 식당 등
 기호(2-3):경비실
 기호(3,4,6):창고
 기호(7):공장(냉동창고, 냉풍건조실, 선별장 등)

건물 감정평가요항표

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

(3) 설비내역

기호(2):제반 위생 및 급배수설비, 냉동설비, 화재감지기 및 2층 일부에 난방설비 등이 갖추어져 있음.

기호(7):제반 위생 및 급배수설비 등이 갖추어져 있음.

(4) 부합물 및 종물

'건물개황도' 및 '사진용지' 참조.

(5) 공부와의 차이

—

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계:미상임.

2)기타:

- 본건 기호(1) 토지상에 제시외 건물 ㉞은 일반건물대장상 타인소유로 등재되어 있는바, '감정평가 외' 하였는 바, 업무진행시 참고 바랍니다.

- 본건 기호(9) 토지상에는 제시외 건물 ㉞이 소재하며, 제시외 건물 ㉞은 등기사항전부증명서상에 등기되어 있는 건물로 등기사항전부증명서상 갑구란에 소유권금지사항이 등기 되어 있어 '감정평가 외' 하였으니 업무진행시 참고 바랍니다.

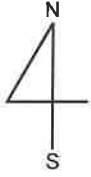
광역 위치도



소재지	경상남도 남해군 설천면 비란리 105 외
-----	------------------------



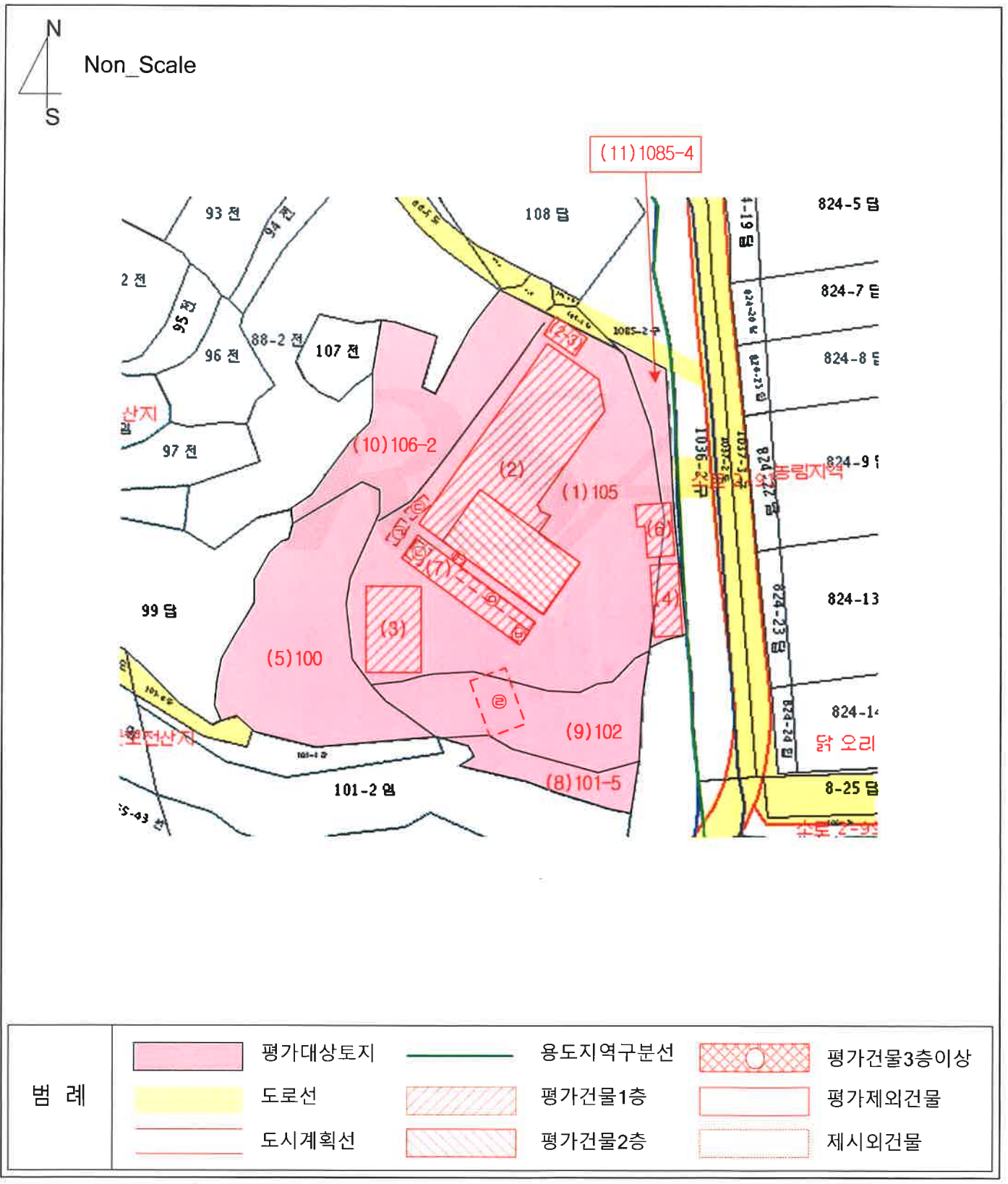
상세 위치도



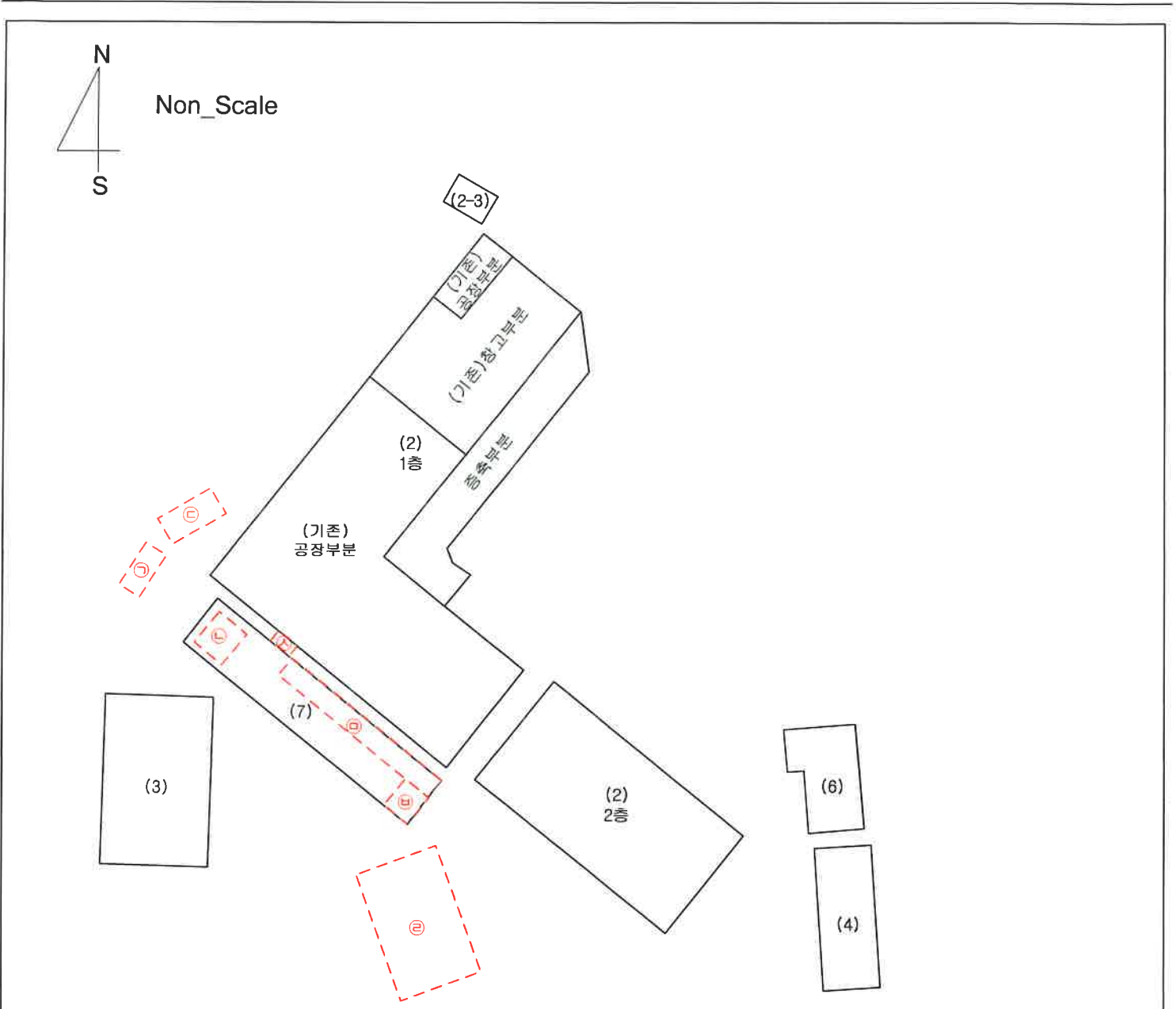
소재지	경상남도 남해군 설천면 비란리 105 외
-----	------------------------



지 적 및 건물 개 황 도



건물개황도



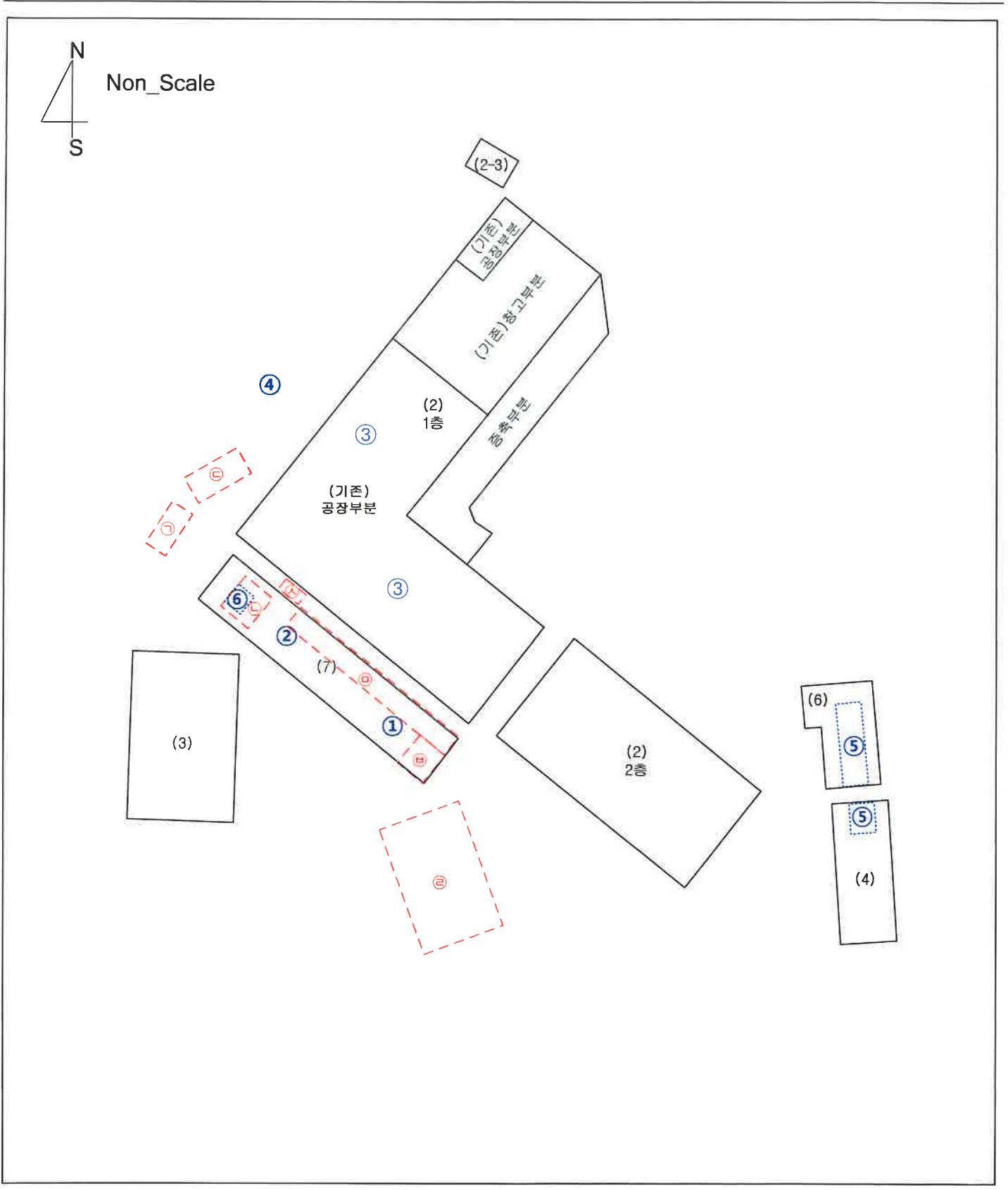
<건물면적>

- 기호(2) : 철골조 판넬지붕 2층 (공장) 1층 1,332.66㎡ 2층 442.50㎡
- 기호(2-3) : 시멘트 벽돌조 슬래브지붕 단층 (경비실) 4.32㎡
- 기호(3) : 경량철골조 칼라강판지붕 단층 (수산물보관창고) 187.00㎡
- 기호(4) : 블록조적조 슬래브지붕 단층 (수산물보관창고) 80.08㎡
- 기호(6) : 벽돌구조 기타지붕 단층 (창고시설) 65.66㎡
- 기호(7) : 일반철골구조 기타지붕 단층 (공장) 159.5

<제시의 건물>

- ㉠ 철파이프조 판넬지붕 단층 (쓰레기장) : 약 12㎡
- ㉡ 판넬조 판넬지붕 2층소재 (물탱크실) : 약 14㎡
- ㉢ 블록조 슬래브지붕 단층 (창고) : 약 17.92㎡
- ㉣ 판넬조 판넬지붕 단층 (창고) : 약 112㎡
- ㉤ 철파이프조 판넬지붕 단층 (차양(가추)) : 약 68.2㎡
- ㉥ 철파이프조 기타지붕 단층 (차양(가추)) : 약 25.8㎡
- ㉦ 조립식 판넬지붕 단층 (통로) : 약 3.2㎡

기계기구 배치도



사 진 용 지



기호(1)(11)토지



기호(2)건물

사 진 용 지



기호(2-3)건물



기호(3)건물

사 진 용 지



기호(4)건물



기호(5)토지

사 진 용 지



기호(6)건물



기호(7)건물

사 진 용 지



기호(8)(9)토지



기호(10)토지

사 진 용 지



제시외건물㉠



제시외건물㉡

사 진 용 지



제시외건물㉾



제시외건물㉿

사 진 용 지



제시외건물㉠



제시외건물㉠

사 진 용 지



제시외건물㉠

사 진 용 지



기계기구(1)



기계기구(2)

사 진 용 지



기계기구(3)



기계기구(3)

사 진 용 지



기계기구(4)



기계기구(5)

사 진 용 지



기계기구(5)



기계기구(6)

사 진 용 지



컨테이너



제시외수목◎

사 진 용 지



제시외수목◎



제시외수목◎

사 진 용 지



제시외수목㉞