감 정 평 가 서

Appraisal Report

건　　명 : 우남영 소유물건(2025타경30747)

의 뢰 인 : 창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의

감정서번호 : HAF2025-02-064-F

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

합천감정평가사사무소

TEL. 055-932-2704　　FAX. 055-934-2704

(공장(기계포함))감정평가표

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

감 정 평 가 사

김 석 천 (인)

감정평가액	**칠억육천사백이십구만칠천사백구십원정(₩764,297,490.-)**			
의 뢰 인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 홍덕의	감정평가목적	법원경매	
제 출 처	창원지방법원 진주지원 경매2계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	우남영 (2025타경30747)	감정평가조건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.04.18	2025.04.15 ~2025.04.18	2025.04.25

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금 액
	토지	637.50	토지	637.50	-	607,537,500
	건물	493.63	건물	493.63	-	119,219,830
	제시외건물	(396.30)	제시외건물	396.30	-	30,540,160
	기계기구	4	기계기구	4	-	7,000,000
	합 계					₩764,297,490

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

토지건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	단 가	금 액	비 고
1	경상남도 진주시 상평동	314-3	대	준공업	637.5	637.5	953,000	607,537,500	
2	동 소 [도로명주소] 경상남도 진주시 남강로1259번길 21-4	314-3 지상	제2종 근린생활 시설	경량철골구조 패널지붕 단층	184	184	220,000	40,480,000	공장 550,000 x 14/35
2-1	동 소	314-3 지상	부속건물 제2종 근린생활 시설	일반철골구조 및 경량철골구조 패널 및 슬래브지붕 2층					공장 슬라브지붕
				1층	131.25	131.25	214,000	28,087,500	500,000 x 15/35
				2층	121.65	121.65	290,000	35,278,500	패널지붕 600,000 x 15/31 관리사 증축
2-2	동 소 〈제시외건물〉	314-3 지상	부속건물 제2종 근린생활 시설	경량철골구조 패널지붕 단층	56.73	56.73	271,000	15,373,830	500,000 x 19/35
(ㄱ)	동 소	314-3 지상	공장	경량철골구조 판넬지붕 단층	(38.0)	38.0	85,700	3,256,600	관찰감가 200,000 x 15/35

토지건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	단가	금액	비고
(ㄴ)	동 소	314-3 지상	창고 및 다용도실	경량철골구조 판넬지붕 단층	(31.0)	31.0	51,400	1,593,400	관찰감가 120,000 x 15/35
(ㄷ)	동 소	314-3 지상	창고	경량철골구조 판넬지붕 단층	(10.4)	10.4	30,000	312,000	관찰감가 90,000 x 10/30
(ㄹ)	동 소	314-3 지상	창고	경량철골구조 판넬지붕 단층	(11.7)	11.7	30,000	351,000	관찰감가 90,000 x 10/30
(ㅁ)	동 소	314-3 지상	창고	경량철골구조 판넬지붕 단층	(34.4)	34.4	30,000	1,032,000	관찰감가 90,000 x 10/30
(ㅂ)	동 소	314-3 지상	공장	경량철골구조 판넬지붕 단층	(20.5)	20.5	192,000	3,936,000	관찰감가 450,000 x 15/35
(ㅅ)	동 소	314-3 지상	공장	경량철골구조 판넬지붕 단층	(184.0)	184.0	80,000	14,720,000	관찰감가 200,000 x 14/35
(ㅇ)	동 소	314-3 지상	창고	경량철골구조 판넬지붕 단층	(56.7)	56.7	86,800	4,921,560	관찰감가 160,000 x 19/35
(ㅈ)	동 소	314-3 지상	현관	경량철골구조 판넬지붕 단층	(9.6)	9.6	43,500	417,600	관찰감가 90,000 x 15/31

토지건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	단 가	금 액	비 고
	합 계							**₩757,297,490.-**	
				이	하	여	백		

기계기구(공작물) 감정평가명세표

일련번호	명칭 * 종류 구조*규격 형식*용량	제 작 자 제 작 번 호 제 작 일 자	수량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
	공장 및 광업재단 저당법 제6조 목록 [제2020-113호]					
1	제직기 -기종: SMA -규격: 60inch -콘트롤박스 Model: DEF-2000A 크기: 620*345*170mm	(주)승리기계 제작소 미상	4식	1,750,000	7,000,000	15,000,000 x 0.117(1/15)
	합 계				**₩7,000,000.-**	
		이	하	여	백	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

(기준시점 : 2025-04-18)

Ⅰ. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 진주시 상평동 소재 상평공단 내 준공업지역내에 위치하는 공장(상주주단)에 대한 창원지방법원 진주지원의 법원경매 목적의 감정평가임.

Ⅱ. 감정평가의 근거

본 감정평가는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

Ⅲ. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.04.18.임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」제10조 제1항에 의거 2025.04.15.~18.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

(기준시점 : 2025-04-18)

Ⅳ. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가 방법을 적용함.

① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”

② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”

③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”

④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법”

2. 본건 토지는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조,「감정평가에 관한 규칙」제12조, 제14조에 의거 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였음.

3. 본건 건물 및 제시외건물은「감정평가에 관한 규칙」제12조, 제15조에 의거 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였음.

4. 본건 기계기구의 평가는「감정평가 실무기준」제620에 의거 원가법을 적용하였음.

5.「감정평가에 관한 규칙」제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하므로, 대상물건은 시장성을 지니는 부동산으로서 본건 토지는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음. 다만, 본건 건물은 유사한 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등의 사유로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 I

(기준시점 : 2025-04-18)

Ⅴ. 감정평가조건

해당사항 없음.

Ⅵ. 그 밖의 사항

1. 본건 토지상에 종물 및 부합물 성질의 제시외건물(기호ㄱ~ ㅈ)이 소재하여 평가목적을 고려하여 개략적인 실측 및 목측 등에 의하여 실측사정 평가하였는바 경매 진행시 참조하시기 바라며, 토지에 미치는 영향은 없을 것으로 판단됨.

2. 본건 기계기구는 공장 및 광업재단법 제6조에 의한 제2020-113호에 의하여 평가 하였으며, 본건 기호(2) 건물 및 기호(ㄹ)에 설치된 간이화물승강기는 각 건물에 포함하여 평가하였는바 경매업무 및 응찰시 참고하시기 바람.

3. 본건 기계기구는 현재 가동중단으로 정상적인 가동여부를 확인하지 못하였는바 경매진행 및 응찰시 정상 가동여부를 재확인하시기 바람.

4. 본건 토지의 지적은 측량성과도에 의한 것이 아닌 지적공부에 의하고, 지적경계는 주위의 지형, 지물, 주변 토지의 이용상황 등을 이용하여 확인하였으니 정확한 지적경계 및 그에 따른 현실적 이용상황 등은 별도 경계측량 등을 요하는 바 경매진행 및 응찰시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2025-04-18)

Ⅰ. 대상물건 개요

1. 평가대상 토지

[개별공시지가 : 2024]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)
1	경상남도 진주시 상평동 314-3	637.5	대	준공업지역	공업용	세로(가)	정방형 평지	580,400

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

2. 평가대상 건물

기호	소재지	구 조	용 도	연면적 (㎡)	층수 (지상/지하)	사용승인일
2	경상남도 진주시 상평동 314-3	경량철골구조	제2종근린생활시설 (제조업소)	184	1/-	2003-06-27
2-1	경상남도 진주시 상평동 314-3	일반철골구조 및 경량철골구조	제2종근린생활시설 (제조업소 및 관리사)	252.9	2 -	2005-03-08
2-2	경상남도 진주시 상평동 314-3	경량철골구조	제2종근린생활시설 (사무실 및 창고)	56.73	1 -	2008-06-25

※ 평가대상 건물의 구조, 이용상황 및 기타설비 등에 대한 상세내역은 건물감정평가요항표 참조.

3. 평가대상 기계기구

기호	명칭및규격	제조업체	제작일자 (취득일자)	수량	비고
1	제직기 -기종:SMA -규격:60inch -콘크롤박스 Model:DEF-2000A 크기: 620x345x170mm	㈜승리기계 제작소	미상	4식	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2025-04-18)

II. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 평가)에 의거 인근지역내의 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상제한상태, 일반수요와 유용성 등의 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인을 종합 참작한 공시지가기준법을 적용하였음.

나. 비교표준지 선정

(1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2025-01-01]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목 이용상황	용도지역 도로교통	형상 지세	지리적위치	공시지가 (원/㎡)
A	경상남도 진주시 상평동 316-12	200	대 단독	준공업지역 세로(가)	정방형 평지	하이트진로 남측 인근	580,400

(2) 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교표준지로 선정하였음.

다. 시점수정(지가변동률)

- 대상 및 용도지역 및 지가변동내역

대상기간	대상지역 지가변동률(시점수정치)	용도지역 비고
2025-01-01 ~ 2025-04-18	경상남도 진주시	공업
2025.01.01 ~ 2025.03.31 2025.04.01 ~ 2025.04.18 누 계(2025.01.01 ~ 2025.04.18)	0.113% 0.028% x 18/31 0.129%(≒ 1.00129)	3월까지 누계 3 월 지가변동률 : 0.028% (1 + 0.00113) * (1 + 0.00028 * 18/31)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2025-04-18)

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

라. 지역요인 비교 (공업지대)

조건	항목	세부항목	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조등의 상태	폭 포장 계통 및 연속성	
접근 조건	판매 및 원료구입 시장과의 위치관계 노동력확보의 난이 관련산업과의 관계	도심과의 접근성 항만, 공항, 철도, 고속도로, 산업도로 등과의 접근성 인근교통시설과의 접근성 관련산업 및 협력업체간의 위치관계	
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태 공해발생의 위험성 자연환경	동력자원 공업용수 공장배수 수질, 대기오염 등 지반, 지질 등	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 규제의 정도 기타규제	
기타 조건	기타	공장진출의 동향 장래의 동향 기타	

기호	표준지기호	지역요인	비고
1	A	1.00	본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2025-04-18)

마. 개별요인 비교

- 개별요인 비교항목 (공업지대)

조건	항목	세부항목	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장 계통 및 연속성	
접근 조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성 철도전용인입선 전용부두	
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태 자연환경	동력자원 공엽용수 공장배수 지반, 지질 등	
획지 조건	면적, 형상 등	면적 형상 고저	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 규제의 정도 기타규제	
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	

- 개별요인 비교치

기호	표준지 기호	가로	접근	환경	획지	행정	기타	소계	비고
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	제 개별요인 대등함.

바. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 및 대법원판례 등에

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2025-04-18)

서 인정되는 점을 근거로 하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(2) 평가사례 및 거래사례

(가) 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	평가목적 기준시점	토지단가 (원/㎡)	비고
선1	경상남도 진주시 상평동 ***-**	208.8	대	준공업지역 단독	기타 담보 2022-02-15	936,000	
선2	경상남도 진주시 상평동 ***-*	295.7	대	준공업지역 주거기타	제1금융권 담보 2024-02-26	1,060,000	

(나) 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	거래시점	토지단가 (원/㎡)	비고
거1	경상남도 진주시 상평동 ***-**	332.1	대	준공업지역 공업나지	2024-10-07	948,419	
거2	경상남도 진주시 상평동 ***-*	202.8	대	준공업지역 공업기타	2023-05-20	991,021	

기호	거래가격 (원)	재조달원가 (원)	잔존 연수	내용 연수	건물면적 (㎡)	건물가격 (원)	토지가격 (원)
거1	330,000,000	600,000	5	40	200.4	15,030,000	314,970,000
거2	210,000,000	600,000	5	40	120.28	9,021,000	200,979,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2025-04-18)

(3) 그 밖의 요인 보정치의 산정

(가) 산식

사례기준 공시지가 표준지가액 = 사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 / 기준시점 공시지가 표준지가액 = 공시지가 × 시점수정

(나) 비교사례의 선정

상기사례 중에서 비교표준지의 인근지역에 위치하며, 용도지역, 이용상황 등 제 가격형성요인에서 가장 유사성이 있는 선1을 비교사례로 선택하였음.

(다) 비교사례를 기준한 비교표준지가액

표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
A	선1	936,000	-	1.01827	1.00	1.00	953,101

㉠ 사정보정

사례기호	사정보정	비고
선1	-	

㉡ 시점수정(지가변동률)

사례 기호	기 간	대상지역 용도지역	지가변동률(시점수정치)
선1	2022-02-15 ~ 2025-04-18	경상남도 진주시 공업	1.01827

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2025-04-18)

ⓒ 지역요인 (공업지대)

표준지 기호	사례기호	지역요인	비고
A	선1	1.00	비교사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

ⓔ 개별요인 (공업지대)

표준지 기호	사례 기호	가로	접근	환경	획지	행정	기타	소계	요인설명
A	선1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	비교사례와 비표표준지 대비시 제 개별요인 대등함.

(라) 기준시점 현재 표준지 공시지가

표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	기준시점 편재 표준지 (원/㎡)
A	580,400	1.00129	-	-	581,149

(마) 비교사례를 기준한 표준지가액과 기준시점 현재 공시지가와의 보정치

표준지 기호	사례기준 단가 (원/㎡)	공시지가기준 단가 (원/㎡)	산출 보정치
A	953,101	581,149	1.64

(바) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 비교사례를 기준한 비교표준지가액과 기준시점 현재 공시지가 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 현지조사가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합 참작할 때 아래와 같이 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2025-04-18)

기호	사례 기호	사례기준 단가 (원/㎡)	표준지 기호	공시지가기준 단가 (원/㎡)	그밖의요인 보정치	비고
1	선1	953,101	A	581,149	1.64	

사. 토지단가의 결정

기호	표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	A	580,400	1.00129	1.00	1.00	1.64	953,084	953,000

아. 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	소재지	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
1	경상남도 진주시 상평동 314-3	637.50	953,000	607,537,500

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 산출개요

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

나. 비교 거래사례의 선정

(1) 거래사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	거래시점	토지단가 (원/㎡)	비고
거1	경상남도 진주시 상평동 ***-*	202.8	대	준공업지역 공업기타	2023-05-20	991,021	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2025-04-18)

기호	거래가격 (원)	재조달원가 (원)	잔존 연수	내용 연수	건물면적 (㎡)	건물가격 (원)	토지가격 (원)
거1	210,000,000	600,000	5	40	120.28	9,021,000	200,979,000

(2) 선정사유

본건과 용도지역, 이용상황, 규모, 입지조건 등이 유사하여, 비교성이 인정된다고 판단되는 위 거래사례를 비교사례자료로 채택함.

다. 토지단가의 산정

기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
1	거1	991,021	1.00	1.00951	1.00	0.97	970,432

㉠ 사정보정

기호	사례기호	사정보정	비고
1	거1	1.00	선정된 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단됨

㉡ 시점수정(지가변동률)

사례 기호	기 간	대상지역 용도지역	지가변동률(시점수정치)
거1	2023-05-20 ~ 2025-04-18	경상남도 진주시 공업	1.00951

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2025-04-18)

ⓒ 지역요인 (공업지대)

조건	항목	세부항목	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조등의 상태	폭 포장 계통 및 연속성	
접근 조건	판매 및 원료구입 시장과의 위치관계 노동력확보의 난이 관련산업과의 관계	도심과의 접근성 항만, 공항, 철도, 고속도로, 산업도로 등과의 접근성 인근교통시설과의 접근성 관련산업 및 협력업체간의 위치관계	
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태 공해발생의 위험성 자연환경	동력자원 공업용수 공장배수 수질, 대기오염 등 지반, 지질 등	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 규제의 정도 기타규제	
기타 조건	기타	공장진출의 동향 장래의 동향 기타	

기호	사례기호	지역요인	비고
1	거1	1.00	본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2025-04-18)

㉡ 개별요인 (공업지대)

조건	항목	세부항목	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장 계통 및 연속성	
접근 조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성 철도전용인입선 전용부두	
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태 자연환경	동력자원 공엽용수 공장배수 지반, 지질 등	
획지 조건	면적, 형상 등	면적 형상 고저	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 규제의 정도 기타규제	
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	

기호	사례 기호	가로	접근	환경	획지	행정	기타	소계	요인설명
1	거1	0.97	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.97	본건과 거래사례 대비시 본건이 가로의 폭 등 가로조건에서 다소 열세함.

라. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	소재지	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
1	경상남도 진주시 상평동 314-3	637.50	970,000	618,375,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2025-04-18)

3. 기타 참고자료

가. 기타 참고자료

(가) 본건 및 인근 토지의 지가수준

지리적위치	용도지역	이용상황	도로교통	최소시세 (원/㎡)	최대시세 (원/㎡)	비고
본건 인근	준공업지역	공업기타	세로(가)	800,000	1,100,000	

(나) 본건 토지의 개별공시지가

[개별공시지가 : 2024]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
1	상평동 314-3	637.5	대	580,400	370,005,000

(다) 평가대상 지역의 경매통계분석

소재지	물건구분	통계조회일	매각건수	매각율	비고
경상남도 진주시	단독주택	2025-03-31	23	54.7	최근1년
경상남도 진주시	다가구주택	2025-03-31	14	47.7	최근1년
경상남도 진주시	대지	2025-03-31	15	61.3	최근1년
경상남도 진주시	임야	2025-03-31	18	57.2	최근1년
경상남도 진주시	전답	2025-03-31	51	45.7	최근1년
경상남도 진주시	오피스텔	2025-03-31	19	60.5	최근1년
경상남도 진주시	근린시설	2025-03-31	33	48.5	최근1년

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2025-04-18)

4. 합리성 검토 및 토지감정평가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액

구분	시산가액(원)	비고
공시지가기준법	607,537,500	
거래사례비교법	618,375,000	

나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위해서는 대상물건별로 정한 감정평가방법을 적용하되, 제11조의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하도록 규정하고 있음.

대상부동산의 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례 비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

다. 토지감정평가액의 결정

본건은 상평공단내 준공업지역내에 소재한 토지로서의 수요성, 환가성, 공시지가와 인근 지가수준 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지감정평가액으로 결정하였음.

구분	토지감정평가액(원)	비고
공시지가기준법	607,537,500	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2025-04-18)

Ⅲ. 건물가액 산출근거

1. 산출개요

건물가액은「감정평가에 관한 규칙」제15조(건물의 평가)에 의거 구조 · 용재 · 시공의 정도 및 부대설비 등을 고려한 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였으며, 감가수정은 경제적 내용연수를 기준으로 하는 정액법을 기준으로 하였음.

2. 재조달원가의 산정

가. 건물 재조달원가 자료집

[출처 : 한국부동산연구원 2022년 기준]

기호	용도	구조	급수	표준단가(원)	내용년수
05-01-06-10	일반공장	철골조/6.0m이하, 소규모/철골지붕틀/샌드위치패널	2	811,000	35(30~40)
05-01-06-10	일반공장	철골조/6.0m이하, 소규모/철골지붕틀/샌드위치패널	3	691,000	35(30~40)

나. 건물신축단가표

[출처 : 한국부동산원 2022년 기준]

기호	용도	구조	급수	표준단가(원)	내용년수
6-1-6-15	일반공장	철골조/철골지붕틀 샌드위치핀넬잇기(층고 6m기준)	3	713,000	35(30~40)
6-1-6-16	일반공장	철골조/철골지붕틀 샌드위치판넬잇기(층고 9m기준)	3	723,000	35(30~40)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2025-04-18)

다. 표준단가

기호	지번	층별	면적(㎡)	구조	용도	표준단가(원)
2	314-3	1층	184	경량철골구조	제2종근린생활시설 (제조업소)	550,000
2-1	314-3	1층	131.25	일반철골구조	제2종근린생활시설 (제조업소)	500,000
		2층	121.65	경량철골구조	제2종근린생활시설 (관리사)	600,000
2-2	314-3	1층	56.73	경량철골구조	제2종근린생활시설 (사무실및창고)	500,000

주) 건물의 구조, 재질 및 현상 등을 참작하여 표준단가를 적용하였음.

라. 보정단가

본건 건물에 설치된 위생설비, 간이화물용 승강기등 부대설비는 그 내역을 종합적으로 참작하여 부대설비 보정단가를 표준단가에 포함하여 산정하였음.

마. 재조달원가

기호	층별	면적 (㎡)	구조	이용상황	표준단가 (원)	보정단가 (원)	재조달원가 (원)
2	1층	184	경량철골구조	제2종근린생활시설 (제조업소)	550,000	0	550,000
2-1	1층	131.25	일반철골구조	제2종근린생활시설 (제조업소)	500,000	0	500,000
	2층	121.65	경량철골구조	제2종근린생활시설 (관리사)	600,000	0	600,000
2-2	1층	56.73	경량철골구조	제2종근린생활시설 (사무실및창고)	500,000	0	500,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2025-04-18)

3. 감가수정

기호	층별	면적 (㎡)	구조	이용상황	내용 년수	경과 년수	잔가율	비고
2	1층	184	경량철골구조	제2종근린생활시설 (제조업소)	35	21	14/35	
2-1	1층	131.25	일반철골구조	제2종근린생활시설 (제조업소)	35	20	15/35	
	2층	121.65	경량철골구조	제2종근린생활시설 (관리사)	31	16	15/31	증축
2-2	1층	56.73	경량철골구조	제2종근린생활시설 (사무실및창고)	35	16	19/35	

4. 건물가액 산출

기호	층별	면적 (㎡)	재조달원가 (원)	내용 년수	경과 년수	잔가율	적용단가 (원)	금액 (원)
2	1층	184	550,000	35	21	14/35	220,000	40,480,000
2-1	1층	131.25	500,000	35	20	15/35	214,000	28,087,500
	2층	121.65	600,000	31	16	15/31	290,000	35,278,500
2-2	1층	56.73	500,000	35	16	19/35	271,000	15,373,830
	합 계	493.63						119,219,830

Ⅳ. 기계기구가액 산출근거

1. 산출개요

기계기구가액은「감정평가 실무기준」620 1.3.3(기계기구류의 감정평가)에 의거 구조 · 용재 · 시공의 정도 및 부대설비 등을 고려한 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2025-04-18)

으며, 감가수정은 경제적 내용연수를 기준으로 하는 정률법을 기준으로 하였음.

2. 재조달원가의 산정

가. 재조달원가의 의의

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액을 말한다.

나. 국산기계기구류의 재조달원가 산정

국산기계기구류의 재조달원가는 기준시점 당시 같거나 비스한 물건을 재취득하는 데에 드는 비용으로 하되 명칭 및 규격이 같은 물건인 경우에는 제조기술, 제작자, 성능, 부대시설의 유무 등에 따른 가격의 차이가 있는 경우에는 이를 고려한다.

다. 도입기계기구류의 재조달원가

도입기계기구류의 재조달원가는 수입가격에 적정한 부대비용을 포함한 금액으로 한다. 다만, 수입시차가 상당하여 이 방법에 따라 산정된 재조달원가가 부적정하다고 판단 될 때에는 대상물건고 제작자, 형식, 성능 등이 같거나 비슷한 물건의 최근 수입가격에 적정한 부대비용을 더한 금액으로 한다.

라. 본건 기계기구의 재조달원가의 결정

구조, 규격, 형식, 연식, 용량, 성능 등을 참작하여 대상물건의 최초 취득가액, 물가자료, 동산시가조사표 및 기준시점 당시 같거나 비슷한 물건을 재취득하는데에 드는 비용 등을 종합 참작하여 결정하였음.

3. 감가수정

가. 감가수정의 의의

감가수정이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적, 기능적, 경제적감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가격을 적정화하는 작업을 말함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견 II

(기준시점 : 2025-04-18)

나. 감가수정의 결정

본건 기계기구의 감가수정은 구조, 규격, 형식, 용량, 성능 등을 참작하여 매년 체감하는 기계기구의 잔존가치에 일정한 감가상각률을 곱하여 매년의 감가액을 산정하는 방법인 정률법을 적용하되, 내용년수는 경제적 내용년수를 적용하였으며, 관찰감가법을 병용하였음.

4. 기계기구가액 산출

기호	재조달원가 (원)	내용 년수	경과 년수	잔가율	결정단가 (원)	수량	평가금액	비고
1	15,000,000	15	14	0.117 (1/15)	1,750,000	4	7,000,000	관찰감가
	합 계					4	7,000,000	

*잔가율은 10% 적용함.

V. 감정평가액의 결정

구분	토지 감정평가액(원)	비고
토지	607,537,500	
건물	119,219,830	
제시외건물	30,540,160	
기계기구	7,000,000	
합 계	764,297,490	

공장 감정평가요항표

(1) 위치 및 부근의 상황 (2) 토지의 상황 (3) 건물의 구조 및 현상
(4) 기계/기구의 현상 (5) 공작물의 현상 (6) 기타 참고사항

(1) 위치 및 부근의 상황

본건은 진주시 상평동 소재 '국민주택아파트' 남서측 인근에 위치하며, 부근은 소규모의 공장 및 일반주택, 근린생활시설 등으로형성되어 있음.

(2) 토지의 상황

(가) 교통상황

본건까지 소형차량 출입이 가능하며 일반 대중교통 사정은 보통정도임.

(나) 형태 및 이용상황

정방형의 토지로서 자체지반은 평탄하며 현재 공장부지로 이용중임.

(다) 도로상태

동측으로 폭 약 4m 정도의 포장도로와 접함.

(라) 도시계획관계 및 공법상 제한상태

준공업지역, 시가지경관지구(일반), 소로3류(폭8m 미만)(접함), 가축사육제한구역(모든축종 제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉임.

(마) 제시목록외의 물건은 없음.

(3) 건물의 구조 및 현상

(가) 건물의 구조

기호(2) 경량철골구조 패널지붕 단층건으로서,
사용승인일: 2003.06.27.
벽체: 샌드위치판넬(내부 방음스펀지부착)
바닥: 콘크리트
창호: 하이새시창임.

기호(2-1) 일반철골구조(1층) 및 경량철골구조(2층) 패널(2층) 및 슬래브지붕(1층) 2층건으로서,
사용승인일: 1층 2005.05.08. 2층 증축 2008.06.27.
벽체: 샌드위치판넬(내부 1층 방음스펀지부착, 2층 벽지마감 등)
바닥: 1층 콘크리트, 2층 장판마감 등
창호: 하이새시창임.

기호(2-2) 경량철골구조 패널지붕 단층건으로서,
사용승인일: 2008.06.27.
벽체: 샌드위치판넬
바닥: 콘크리트 등임.

(나) 위생설비 및 냉난방설비 등

공장 감정평가요항표

(1) 위치 및 부근의 상황	(2) 토지의 상황	(3) 건물의 구조 및 현상
(4) 기계/기구의 현상	(5) 공작물의 현상	(6) 기타 참고사항

위생설비 되어 있음.

(다) 부합물 및 종물관계

별지 지적 및 건물개황도, 사진용지와 같이 제시외건물 기호(ㄱ~ㅈ)이 소재하며, 구조, 이용상황 등으로 보아 토지사용 수익에 영향 없을 것으로 사료됨.

(4) 기계/기구의 현상

본건기계기구는 국내에서 제작한 제직기로서 현상 및 관리상태 보통이하로서, 현재 가동은 가능한 것으로 조사되나 내용년수 초과된 물건임.

(5) 공작물의 현상

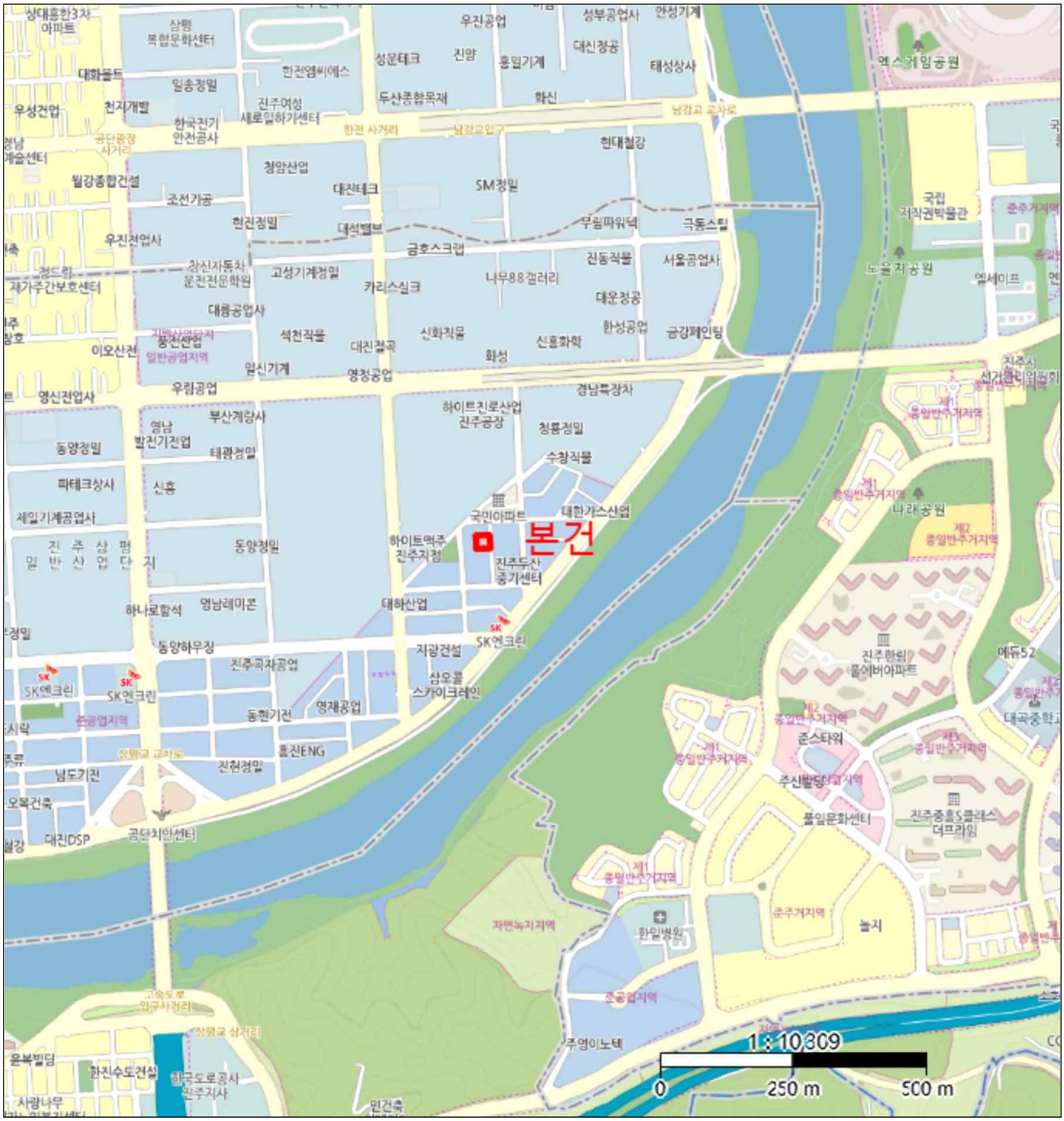
본건 건물 내 간이화물용승강기 2대는 건물에 포함하여 평가하였음.

(6) 기타참고사항

현재 임대관계는 미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	경상남도 진주시 상평동 314-3번지



위 치 도

소 재 지	경상남도 진주시 상평동 314-3번지

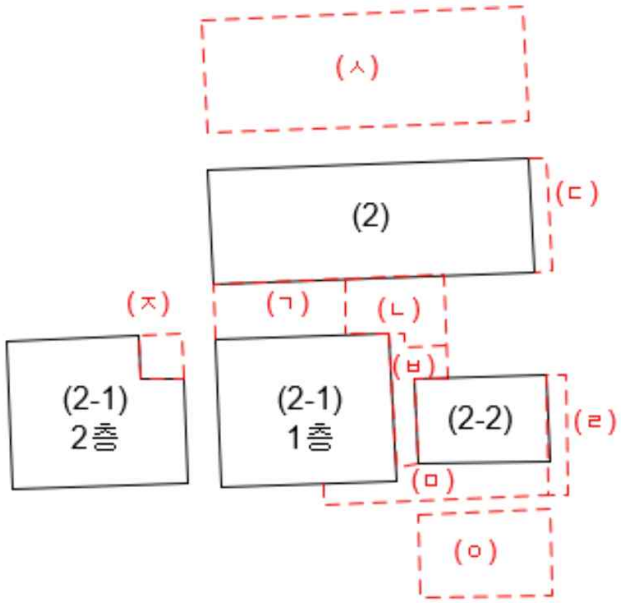
지 적 도

N
S : 축척없음
315-1대
315-5대
소로3류(폭 8m 미만)
520도
314-1대
314-2대
316-1대
316-2
314-4대
316-6대
316
(2)
(1)
314-3대
(2-1)
(2-2)
314-13대
316-12대
316
313-1공
314-5대
소로3류(폭 8m 미만)
524도
소로3류(폭 8m 미만)
31
314-7대
313-3대
316-8대
313-4대
314-8대
314-10대
31
314-9대
314-11대
316-9대
313-13대
313-6대
도로선
평가건물1층
평가건물3층이상
제시외건물
평가대상토지
평가건물2층
도로저촉선
지적경계선
※ 본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

건 물 개 황 도

N

S : 축척없음



평가건물

기호(2) 경량철골구조 패널지붕 단층 제2종근린생활시설 184.0㎡

기호(2-1) 일반철골구조 및 경량철골구조 패널 및 슬래브지붕 2층 제2종근린생활시설
1층: 131.25㎡, 2층 121.65㎡

기호(2-2) 경량철골구조 패널지붕 단층 제2종근린생활시설 56.7㎡

제시외건물

(ㄱ)경량철골구조 판넬지붕 단층건 공장 약 38.0㎡

(ㄴ)경량철골구조 판넬지붕 단층건 창고 및 다용도실 약 31.0㎡

(ㄷ)경량철골구조 판넬지붕 단층건 창고 약 10.4㎡

(ㄹ)경량철골구조 판넬지붕 단층건 창고 약 11.7㎡

(ㅁ)경량철골구조 판넬지붕 단층건 창고 약 34.4㎡

(ㅂ)경량철골구조 판넬지붕 단층건 공장 약 20.5㎡

(ㅅ)경량철골구조 판넬지붕 2층평 공장 약 184.0㎡

(ㅇ)경량철골구조 판넬지붕 2층평 창고 약 56.7㎡

(ㅈ)경량철골구조 판넬지붕 2층평 현관 약 9.6㎡

도로선 | 평가건물1층 | 평가건물3층이상 | 제시외건물
평가대상토지 | 평가건물2층 | 도로저촉선 | 지적경계선

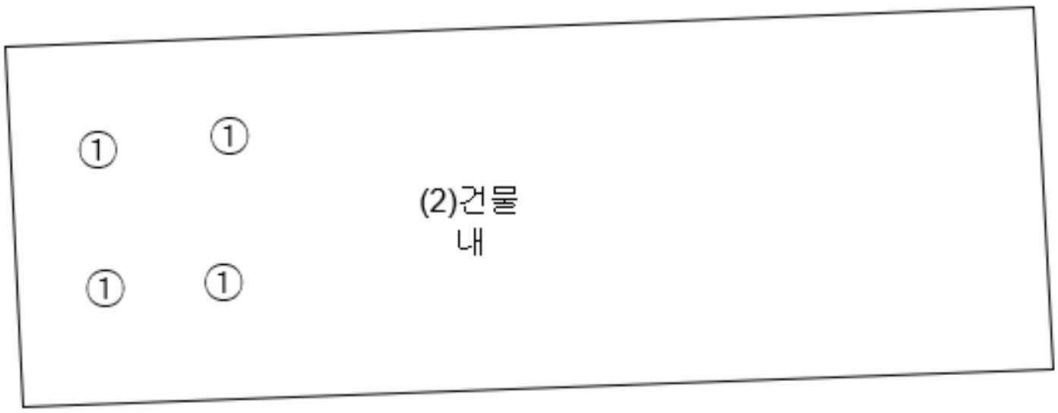
※ 본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을수 있습니다.

기 계 기 구 배 치 도

소 재 지	경상남도 진주시 상평동 314-3번지

N

S : 축척없음



사 진 용 지

본건 전경, 북동측 인근에서 촬영

본건 전경사진, 남동측 인근에서 촬영

사 진 용 지

기호(2), 제시외건물 기호(ㅅ)

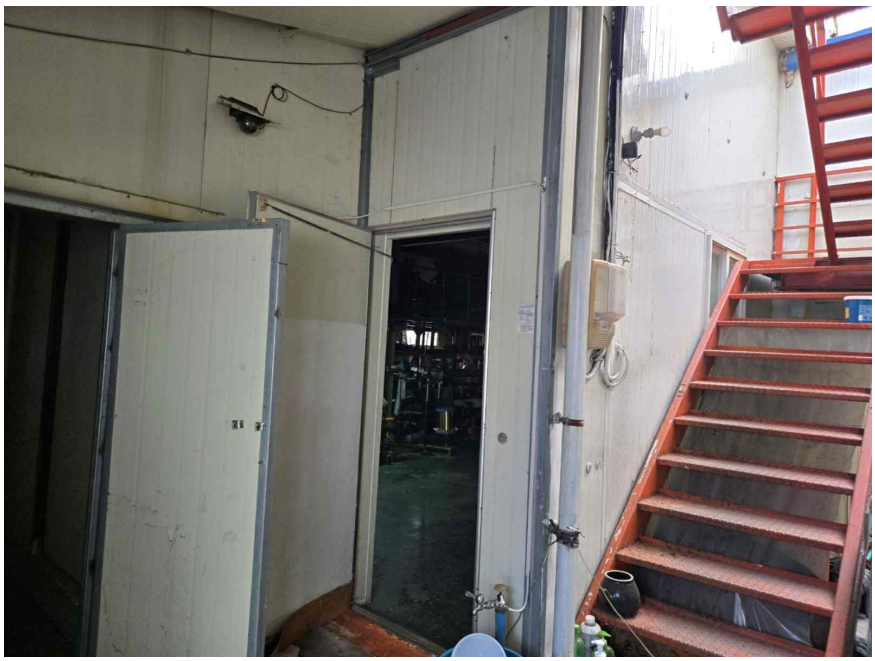
기호(2), 제시외건물 기호(ㅅ)

사 진 용 지

기호(2) 내부

기호(2-1) 외부

사 진 용 지

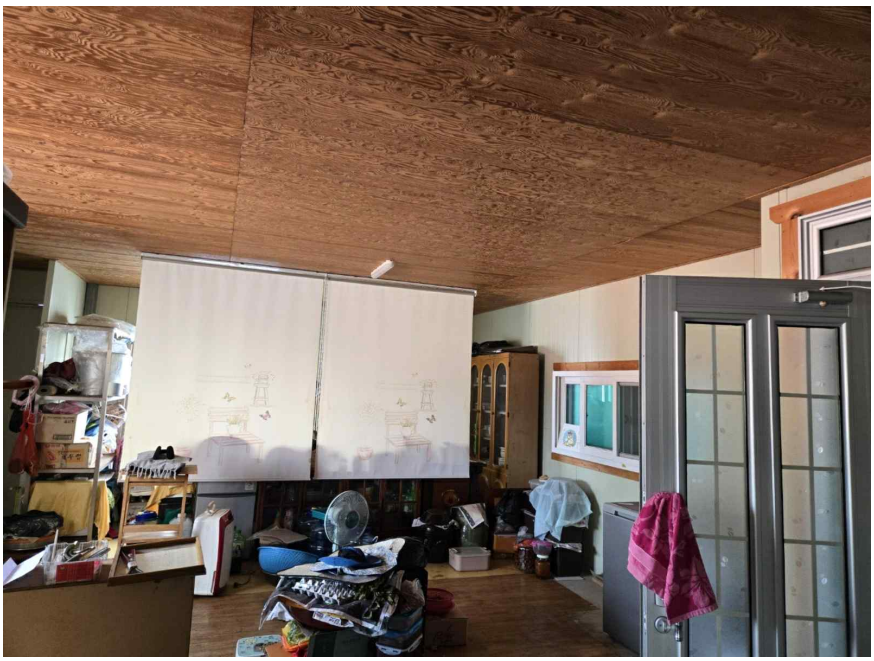


기호(2-1)외부

기호(2-1) 2층, 제시외건물 기호(ㅇ)부분

사 진 용 지

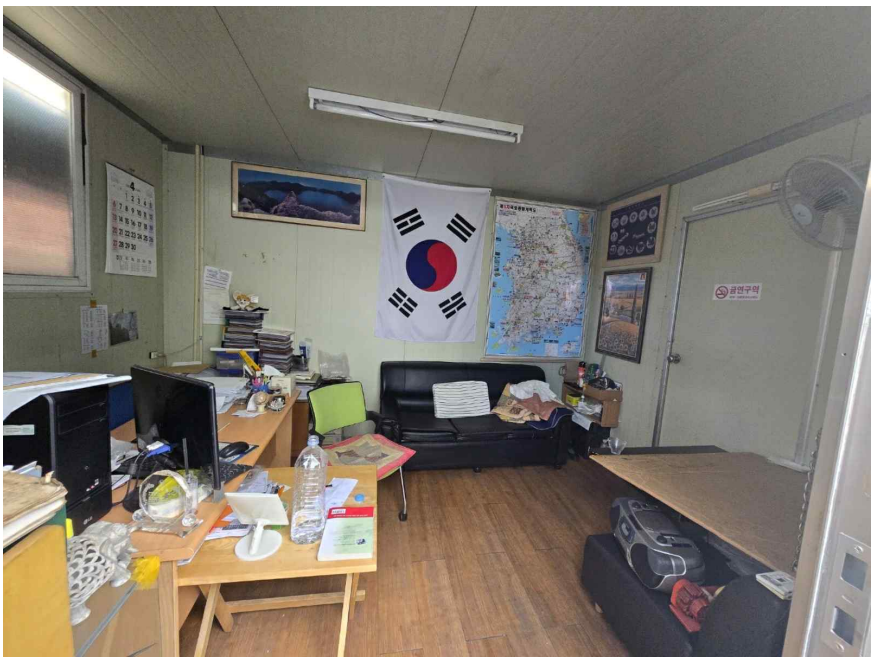
기호(2-1) 내부



기호(2-1) 내부

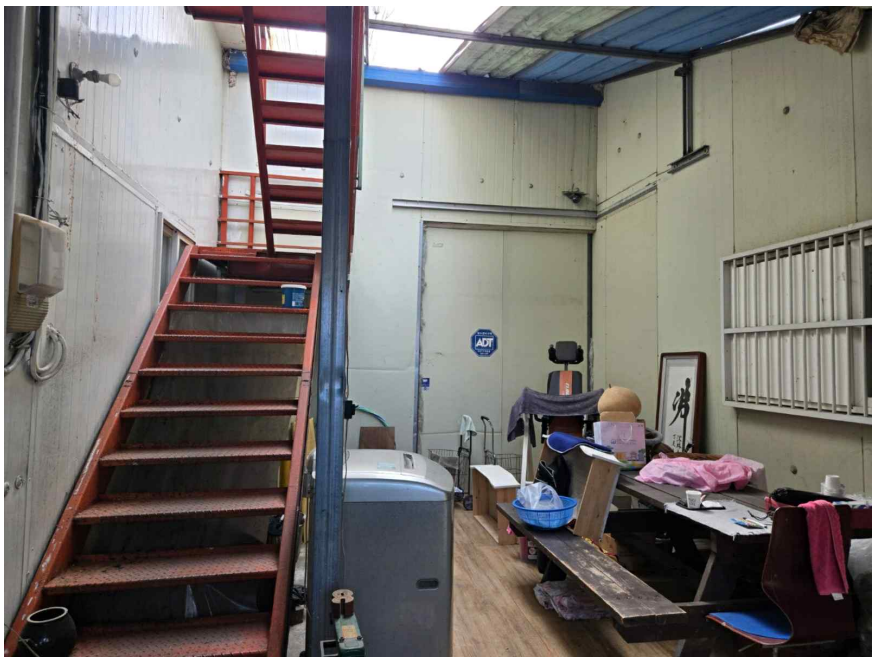
사 진 용 지

기호(2-2) 외부

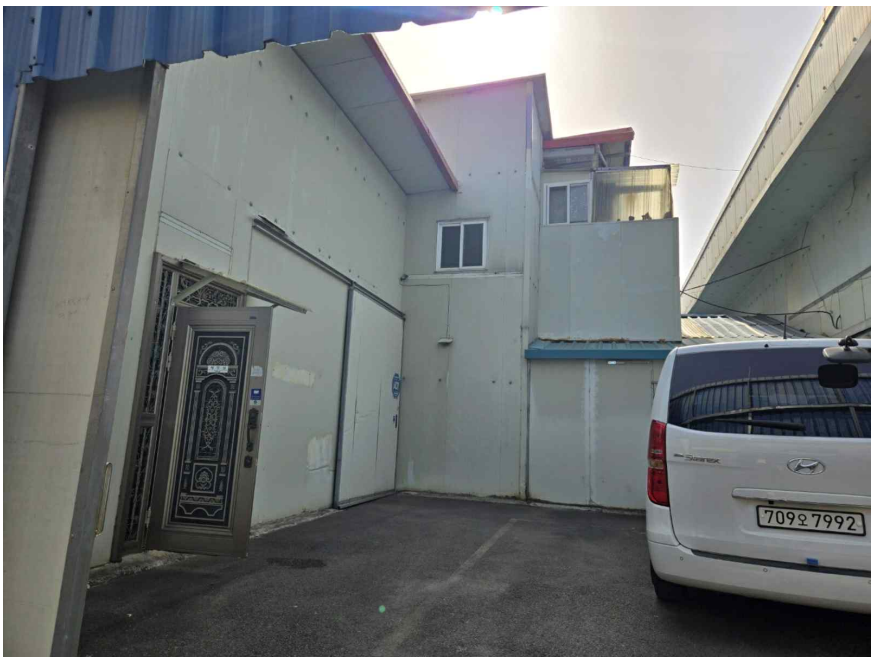


기호(2-2) 내부

사 진 용 지

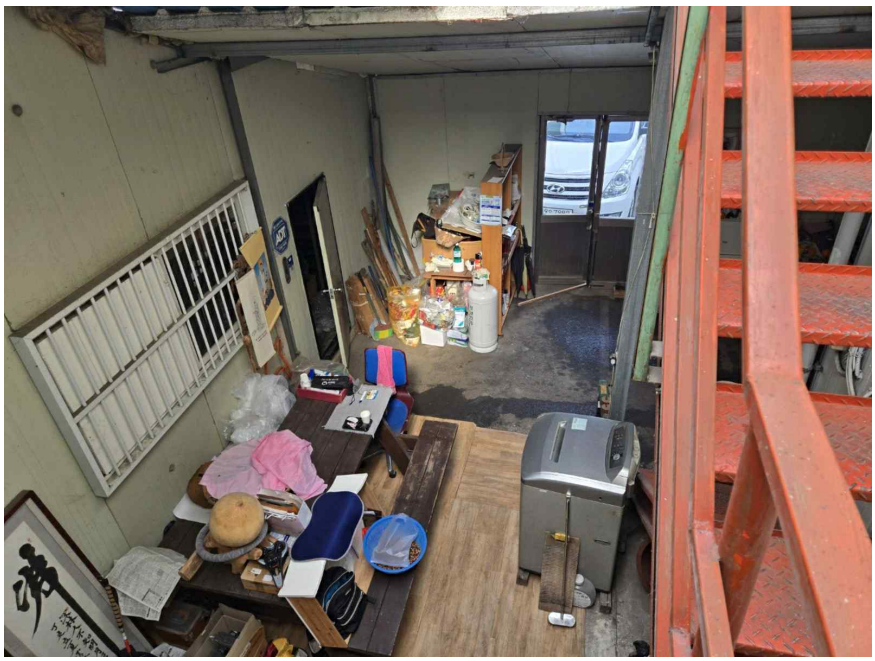


제시외건물 기호(ㄱ)외부 및 기호(ㄴ) 내부

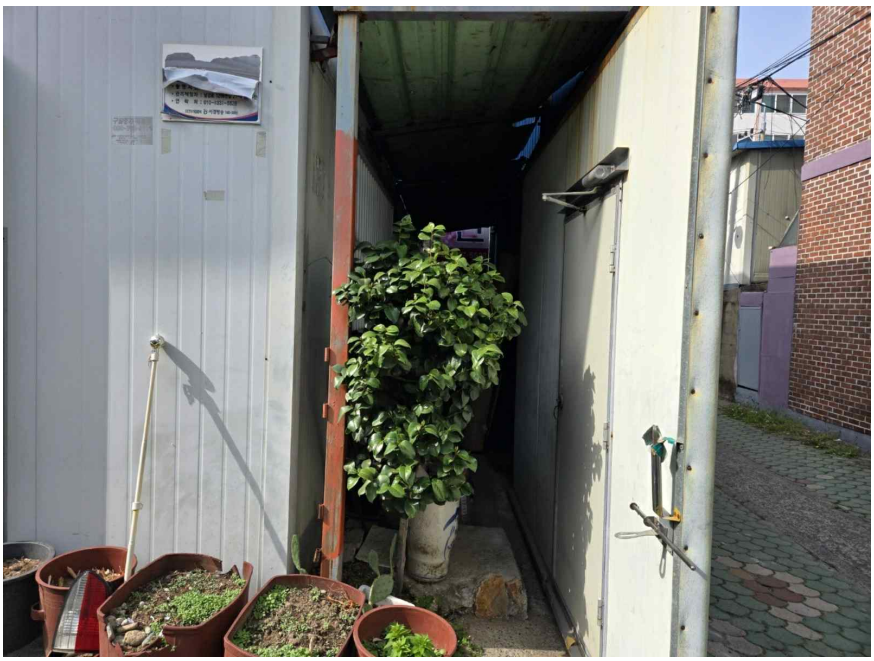


제시외건물 기호(ㄴ,ㅂ,ㅈ) 외부

사 진 용 지



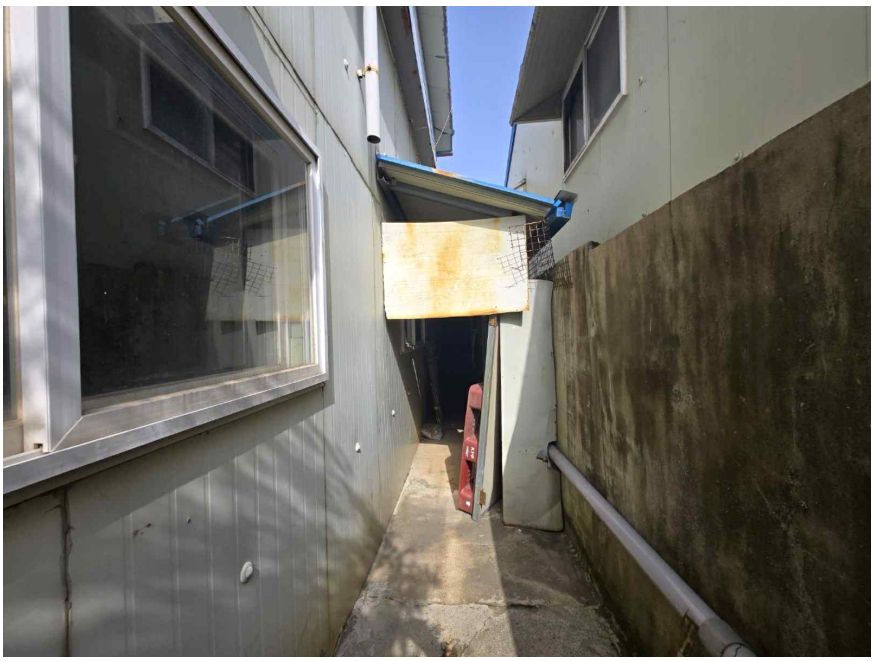
제시외건물 기호(ㄴ) 내부



제시외건물 기호(ㄷ)

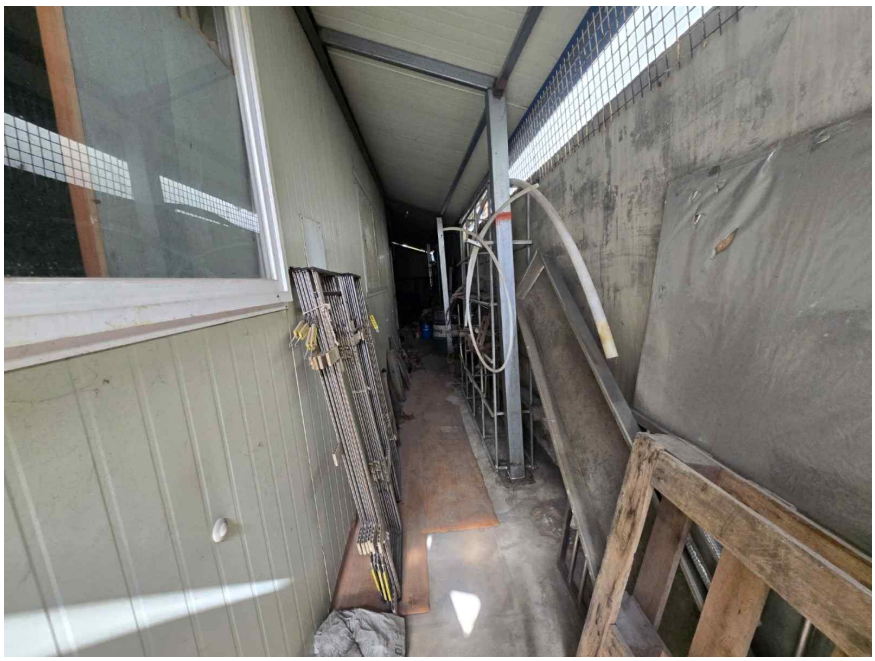
사 진 용 지

제시외건물 기호(ㄹ), 기호(2-2)



제시외건물 기호(ㅁ)외부

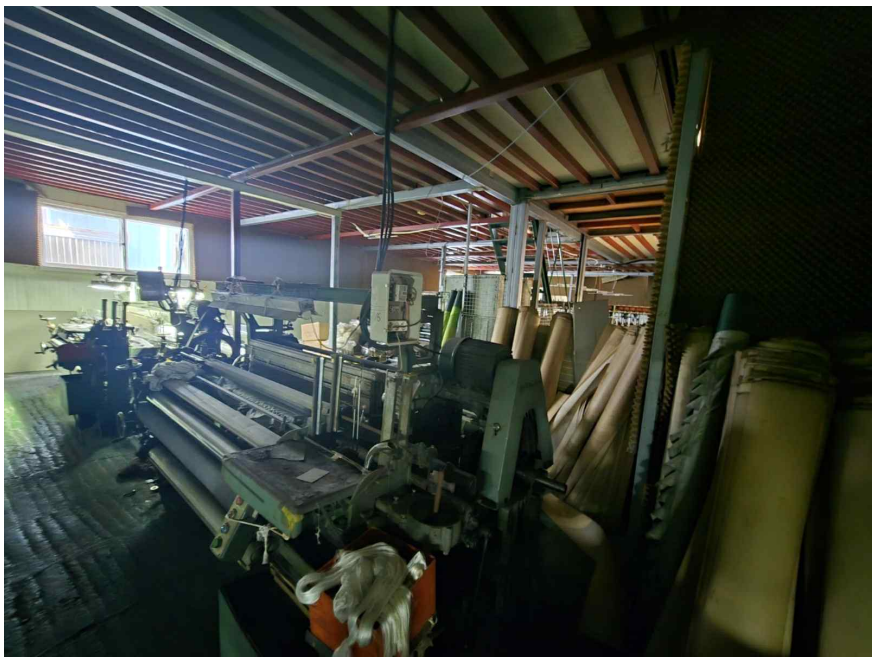
사 진 용 지



제시외건물 기호(ㅁ) 내부

제시외건물 기호(ㅅ)외부

사 진 용 지



제시외건물 기호(ㅅ) 내부

제시외건물 기호(ㅇ) 내부

사 진 용 지

본건 기계기구

본건 기계기구

사 진 용 지

본건 기계기구

본건 기계기구 명판