

감정평가서

건명	내츄럴테크 주식회사 (변경전: 농업회사법인 내츄럴테크 주식회사) 소유물건(2024타경33503)
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택
감정서번호	진산2024-0216

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사
확인은행이 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.

진산감정평가사사무소

(공장(기계포함))감정평가표

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

감정평가사

(인)

김병태

감정평가액	오억이천구백오십이만육천팔백원정(₩529,526,800.-)					
의뢰인	창원지방법원 진주지원 사법보좌관 김광택		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	경매4계		
소유자 (대상업체명)	내츨테크 주식회사 (변경전: 농업회사법인 내츨테크 주식회사) (2024타경33503)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.05.16	2024.05.13 ~ 2024.05.16	2024.05.17	
감정평가 내용	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(기계포함))감정평가표

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	1,490	토지	1,490	130,000	193,700,000
	건물	712.9	건물	712.9	-	280,791,400
	기계기구	1	기계기구	1	-	4,300,000
	제시외건물	(278.2)	제시외건물	278.2	-	49,975,400
	제시외수목	(1주, 2여군)	제시외수목	1주, 2여군	일괄	760,000
		이	하	여	백	
	합계					₩529,526,800

토지건물 감정평가명세표

기호(1~3-2, ㄱ~ㄴ)

페이지: 1

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 하동군 진교면 안심리	181-1	공장용지	계획관리지역	1,457	1,457	130,000	189,410,000	기호(1,2) 일단지 일부 진입로 등 감안
2	"	184-2	공장용지	계획관리지역	33	33	130,000	4,290,000	"
3	[도로명주소] 경상남도 하동군 진교면 구고속도로 554	181-1, 184-2 위 지상	공장	일반철골조 샌드위치 판넬지붕 단층	313.50	313.50	212,000	66,462,000	500,000 x 17/40
3-1			부속건물 식당 및 사무실	철근 콘크리트구조 철근 콘크리트구조 및 샌드위치 판넬지붕 2층 1층 2층	142.15	293.24	627,000	183,861,480	950,000 x 33/50 현황 슬래브지붕, 사무실
3-2			공장	일반철골구조 샌드위치 판넬지붕 단층	106.16	106.16	287,000	30,467,920	500,000 x 23/40
소 계								₩474,491,400	

토지건물 감정평가명세표

기호(1~3-2, ㄱ~ㅅ)

페이지: 2

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]								
ㄱ	경상남도 하동군 진교면 안심리	181-1, 184-2 위 지상	공장일부	철골조 판넬지붕 단층	(142.5)	142.5	287,000	40,897,500	
ㄴ	"	181-1, 산33-2 위 지상	창고	경량철골조 판넬지붕 단층	(36.9)	36.9	96,000	3,542,400	
ㄷ	"	181-1 위 지상	휴게실 등	경량철골조 판넬지붕 단층	(24)	24	133,000	3,192,000	
ㄹ	"	181-1 위 지상	세탁실 등	경량철골조 판넬지붕 단층	(6.3)	6.3	96,000	604,800	
ㅁ	"	181-1, 산34 위 지상	휴게실 등	경량철골조 차양막지붕 단층	(65.3)	65.3	23,000	1,501,900	
ㅂ	"	181-1 위 지상	보일러실	경량철골조 판넬지붕 단층	(3.2)	3.2	74,000	236,800	
소 계								₩49,975,400	
	[제시외수목]								
ㅅ	경상남도 하동군 진교면 안심리	181-1 위 지상	소나무 등	-	(1주, 2여군)	1주, 2여군	일괄	760,000	
소 계								₩760,000	
합 계								₩525,226,800.-	
			이	하	여	백			

기계기구 감정평가명세표

기호(1)

페이지 : 1

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	수량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
1	호이스트 크레인 * Cap : 2.8Ton * W/Other Acc's	반도 미상	1식	-	4,300,000	20,000,000 x 0.215(5/15) 관찰감가
합 계					₩4,300,000.-	
	이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상남도 하동군 진교면 안심리에 소재하는 공업용부동산(공장-기계기구 포함)으로서, 창원지방법원 진주지원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가 건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 '시장가치'를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법의 적용

(1) 감정평가 기준

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 법규에서 규정하는 평가방법과 감정평가 일반이론에 따라 평가하였음.

(2) 감정평가의 방법

감정평가 방법은 비용성의 원리에 기초한 원가방식(원가법,적산법), 시장성의 원리에 기초한 비교방식(거래사례비교법,임대사례비교법,공시지가기준법), 수익성의 원리에 기초한 수익방식(수익환원법,수익분석법) 등이 있음.

(3) 감정평가방법의 결정

1) 토지의 평가

본건 토지의 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인(기타요인)의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 평가하되, 인근지역 내 매매사례 중 대상과 비교가능성이 높은 사례를 선정하여 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 통해 합리성을 검토하였음.

2) 건물의 평가

본건 건물에 대한 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 수선 및 보수 등으로 인해 실제경과년수와 차이가 나는 경우에는 관찰감가법을 병용하였고, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법 외 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 기계기구의 평가

- ① 본건 기계기구에 대한 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제20조 제2항을 근거하여 기계의 구조, 규격, 형식, 용량, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였음.
- ② 원가법 : 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.
- ③ 시산가액 조정 : 기계기구는 원가법을 주된 방법으로 적용하여 평가하였으며, 해당 기계기 구만의 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려워 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성의 검토는 생략하였음.

4. 기준시점 및 조사기간

(1) 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날인 2024년 05월 16일을 기준시점으로 함.

(2) 조사기간

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 감정평가를 위한 현장조사 및 가격 조사를 2024년 05월 13일 ~ 16일에 시행하여 평가대상 물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기타 참고사항

- (1) 본건은 인접 토지와 지적 경계가 다소 불분명한 상태로서, 본건 토지 및 건물의 정확한 위치, 경계 등은 측량을 요하는 바, 경매 입찰시 이점 참고하시기 바람.
- (2) 본건 토지 기호(1,2)는 건물 기호(3)의 일반건축물대장상 관련지번 등재 등 제반 토지 이용상황을 고려컨대, 일단으로의 이용이 사회적, 경제적, 행정적 측면에서 합리적이고, 당해 토지의 가치형성 측면에서도 타당하여 상호 불가분성이 인정되는 것으로 판단되어, 2필 일단지를 기준하여 평가하되, 기호(1,2)의 남서측 일부는 진입로인 바, 이를 감안하여 해당 토지를 평가하였음.
- (3) 본건 건물 기호(3-1)의 귀 제시목록상 지붕 및 용도는 '지붕: 철근콘크리트구조 및 샌드위치판넬지붕, 용도: 식당 및 사무실' 이나, 현황 '지붕: 슬래브지붕, 이용상황: 사무실' 임.
- (4) 본건 건물 기호(3-1) 옥상 계단실 및 물탱크실 등은 해당 건물가격에 포함하여 평가하였음.
- (5) 본건 토지 기호(1,2) 및 인접토지(안심리 산33-2, 산34, 임야) 지상에 별지 '사진용지' 와 같이 종물 및 부합물 성격의 제시외건물 기호(ㄱ~ㄴ)(공장일부, 창고, 휴게실, 세탁실, 보일러실 등) 이 소재하며, 실측사정하여 평가하였으니, 제시외건물의 소유관계 및 일괄 경매 여부를 재확인하시기 바람.
- (6) 본건 토지 일부 지상에 동일인 소유로 탐문조사되는 제시외수목 기호(ㄷ)(소나무 등)이 소재하며, 개략적으로 수량 사정하여 평가하였으니, 제시외수목의 소유관계 및 일괄 경매 여부를 재확인하시기 바람.
- (7) 본 공장 내 기계기구의 정상작동 여부는 재확인을 요하며, 일부 부품교체 및 정비(수리)가 필요한 부분이 있을 수 있으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.
- (8) 본건에 진입하기 위한 차량 등의 접근은 인접토지(174-1,181-6,182-3번지)를 통하여 가능한 상태인 바, 경매 입찰시 이점 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지가액의 산출근거

1. 대상토지의 개요

기호	소재지 (하동군)	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	형상 지세	2024년 개별지가 (원/㎡)	비고
1	진교면 안심리 181-1	공장 용지	1,457	공업용	계획 관리	부정형 평지	73,800	-
2	진교면 안심리 184-2	공장 용지	33				73,800	-

2. 공시지가기준법에 의한 토지가격 산출

(1) 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 평가대상 토지의 인근지역 등에 소재하는 표준지 중에서 평가대상 토지와 용도지역, 주위환경, 이용상황 등이 같거나 유사하여 평가대상 토지와 비교가능성이 높은 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

기호	소재지 (하동군)	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	진교면 백련리 808	25,966.4	공장 용지	공업용	계획 관리	소로 각지	사다리 평지	116,800	-

* 상기 비교표준지 기호(A)의 일부는 접도구역에 저촉이나, 전체면적 대비 그 면적이 미미한 상황을 고려하여 평가하였음.(공시기준일:2024.01.01.)

(2) 시점수정

국토교통부 고시 용도지역별 지가변동률을 적용하되, 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

구 분	시점수정치	지가변동률
경상남도 하동군 (24.01.01~24.05.16) (계획관리)	2024.01.01 ~ 2024.03.31 : 0.073 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.021 (1 + 0.00073) * (1 + 0.00021 * 46/31) ≒ 1.00104	0.104%

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.00

(4) 개별요인 비교

1) 공업지대의 개별요인 비교항목

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장
		계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성
		철도전용인입선
		전용부두
환경조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원
		공업용수
	자연환경	공장배수
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저
행정적조건	행정상의 규제정도	조장의 정도
		규제의 정도
		기타규제
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

2) 개별요인 비교치의 결정

기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누 계	비 고
1,2	A	0.90	1.00	0.95	1.02	0.95	1.00	0.828	본건은 비교표준지와 대비시 가로조건(가로의 폭, 구조 등), 환경조건(공급 및 처리 시설의 상태 등), 행정적조건(행정상의 규제정도 등)에서 열세하고, 획지조건(일부 진입로, 형상 등에서 열세이나, 면적 등에서 우세)에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 대법원판례(2007.7.12.선고 2006두11507, 2004.5.14선고 2003다38207 등) 및 국토교통부 유권해석(1999.6.21.토관 58342-471, 1999.5.20 기획 0100-725) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근 지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

2) 인근의 사례

기호	소재지 (하동군)	지목	용도 지역	기준(거래) 시점	구분	토지단가 (원/㎡)	2024년 개별지가 (원/㎡)
①	진교면 백련리 80*	공장 용지	계획 관리	2023.10.17	시가 참고	163,000	121,300

* 출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터 등

3) 인근 지가수준

구분	용도지역	지가수준
본건 유사 토지	계획관리	140,000원/㎡ 내외

4) 그 밖의 요인 보정치 산출

비교표준지와 용도지역·주위환경·이용상황 등이 유사한 사례(①)을 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

그 밖의 요인 보정치	=	$\frac{\text{사례기준 표준지가액 (사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가액 (표준지공시지가} \times \text{시점수정)}}$
-------------------	---	---

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 비교표준지(A)와 사례(①)의 비교

구분	기준단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	격차율		
사례 기준 표준지 가격	163,000	1.00157	1.00	0.958	156,399	≈1.338		
기준시점 현재 표준지 가격	116,800	1.00104	-	-	116,921			
비교요인	시점수정	경상남도 하동군 계획관리 (2023.10.17 ~ 2024.05.16) 0.157% (1.00157)						
	지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.						
	개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누 계
		1.03	1.00	1.00	0.93	1.00	1.00	0.958
비교표준지는 사례와 대비시 가로조건(계통 및 연속성 등)에서 우세하고, 획지조건(형상, 면적 등)에서 열세함.								

* 산출단가 : 원단위 미만 반올림

5) 그 밖의 요인 보정치 결정

본건과 비교 가능한 인근지역의 유사한 부동산의 평가사례, 지가수준 등을 종합적으로 고려할 때 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였음.

구분	그 밖의 요인 보정치
표준지 A	1.34

(6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

기호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
	기 호	공시지가 (원/㎡)							
1	A	116,800	1.00104	1.00	0.828	1.34	129,727	130,000	-
2	A	116,800	1.00104	1.00	0.828	1.34	129,727	130,000	-

* 산출단가 : 원단위 미만 반올림

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례비교법에 의한 토지가격 산출

(1) 비교거래사례 선정

본건과 용도지역 등이 유사하고, 물적, 위치적 유사성이 인정되는 다음의 거래사례를 선정하였음.

기호	소재지 (하동군)	토지 면적 (㎡)	용도지역	지목	토지 단가 (원/㎡)	거래시점	2024년 개별지가 (원/㎡)
a	진교면 안심리 36*-*	1,382	계획관리	답	95,802	2020.06.01	16,800

* 출처: 등기사항전부증명서 등

(2) 사정보정

비교거래사례는 적정한 시세를 반영한 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정 보정은 없음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 시점수정

국토교통부 고시 용도지역별 지가변동률을 적용하되, 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

구 분	시점수정치	지가변동률
경상남도 하동군 (20.06.01~24.05.16) (계획관리)	2020.06.01 ~ 2020.06.30 : 0.066 2020.07.01 ~ 2020.07.31 : 0.052 2020.08.01 ~ 2020.08.31 : 0.037 2020.09.01 ~ 2020.09.30 : 0.056 2020.10.01 ~ 2020.10.31 : 0.070 2020.11.01 ~ 2020.11.30 : 0.070 2020.12.01 ~ 2020.12.31 : 0.060 2021.01.01 ~ 2021.12.31 : 1.534 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.717 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.249 2024.01.01 ~ 2024.03.31 : 0.073 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.021 $\begin{aligned} & (1 + 0.00066) * (1 + 0.00052) * \\ & (1 + 0.00037) * (1 + 0.00056) * \\ & (1 + 0.00070) * (1 + 0.00070) * \\ & (1 + 0.00060) * (1 + 0.01534) * \\ & (1 + 0.01717) * (1 + 0.00249) * \\ & (1 + 0.00073) * (1 + 0.00021) * \\ & \quad \quad \quad 46/31 \\ & \quad \quad \quad \doteq 1.04069 \end{aligned}$	4.069%

(4) 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 거래사례와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 개별요인 비교

1) 공업지대의 개별요인 비교항목

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장
		계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 거리	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 규제정도	조장의 정도
		규제의 정도
		기타규제
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

2) 개별요인 비교치의 결정

기호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누 계	비 고
1,2	a	1.00	1.00	1.00	1.15	1.15	1.00	1.323	본건은 거래사례와 대비시 획지조건(일부 진입로 등에서 열세이나, 조성의 정도, 획지의 상황 등에서 우세), 행정적조건(지목 등)에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 거래사례비교법에 의한 토지단가

기호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
	기 호	단가 (원/㎡)							
1	a	95,802	1.00	1.04069	1.00	1.323	131,903	132,000	-
2	a	95,802	1.00	1.04069	1.00	1.323	131,903	132,000	-

* 산출단가 : 원단위 미만 반올림

4. 토지 단가의 결정

(1) 토지 단가 검토

기호	공시지가기준법에 의한 토지 단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지 단가(원/㎡)	비고
1	130,000	132,000	-
2	130,000	132,000	-

(2) 토지 단가의 검토 의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 토지 단가는 거래사례비교법에 의한 토지단가와 비교하여 객관성 및 합리성이 인정되므로 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 단가로 토지단가를 결정함.

(3) 토지 단가의 결정

기호	토지 단가(원/㎡)	비고
1	130,000	-
2	130,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 건물평가액의 산출근거

1. 대상 건물의 개요

기호	소재지 (하동군)	구조	용도	공부면적(㎡)	사용승인일 (증축일)
3	진교면 안심리 181-1,184-2 위 지상	일반철골조 샌드위치판넬지붕 단층	공장	313.50	2000.12.15
3-1		철근콘크리트구조 철근콘크리트구조 및 샌드위치판넬지붕 2층	식당 및 사무실	1층 142.15	(2006.09.15)
				2층 151.09	
3-2		일반철골구조 샌드위치판넬지붕 단층	공장	106.16	
비고	* 기호(3-1)의 귀 제시목록상 지붕 및 용도는 ‘지붕: 철근콘크리트구조 및 샌드위치판넬지붕, 용도: 식당 및 사무실’ 이나, 현황 ‘지붕: 슬래브지붕, 이용상황: 사무실’ 임. * 기호(3-1) 옥상 계단실 및 물탱크실 등은 해당 건물가격에 포함하여 평가하였음.				

2. 재조달원가의 결정

(1) 표준단가 수준

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
6-1-6-15	일반공장	철골조 철골지붕틀 샌드위치판넬잇기 (층고6m기준)	3	733,000	35 (30~40)
8-1-5-5	일반업무시설	철근콘크리트조 슬래브지붕 (5층 이하)	4	1,065,000	55 (50~60)

*출처:한국부동산원2023년건물신축단가표

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 재조달원가 및 내용연수의 결정

대상건물의 규모, 구조, 사용자재의 품질 및 시공방법, 시공정도 등을 기준으로 한국부동산원 건물신축단가표상의 표준단가 및 최근 신축단가 등을 종합적으로 고려하여 결정하였음.

기호	층별 구분	이용상황	재조달원가 (원/㎡)	내용연수	비고
3	1층	공장	500,000	40	-
3-1	2층	사무실	950,000	50	-
3-2	1층	공장	500,000	40	-

* 부대설비(위생설비 등)는 재조달원가에 포함하였음.

3. 감가수정 및 적용단가의 결정

기호	층별 구분	이용상황	재조달원가 (원/㎡)	내용연수	경과연수	잔존연수	잔존가치율 ¹⁾	결정단가 (원/㎡)
3	1층	공장	500,000	40	23	17	17 / 40	212,000
3-1	2층	사무실	950,000	50	17	33	33 / 50	627,000
3-2	1층	공장	500,000	40	17	23	23 / 40	287,000
비고	1) 잔존가치율 = 잔존내용연수 / 전체내용연수							

IV. 기계기구평가액의 산출

본건 기기계구에 대한 평가는 구조, 규격, 형식, 용량, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였고, 감가수정은 경제적 내용연수 등을 기준으로하는 정률법을 적용하였음.

* 상세내역은 기계기구감정평가명세표 참조.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 및 결정의견

1. 결정의견

상기의 가격자료에 의해 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액, 기계기구가액의 적정성이 인정되므로 이를 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

2. 감정평가액

구분	감정평가액(원)	비고
토지	193,700,000	감정평가 명세표 참조
건물	280,791,400	
기계기구	4,300,000	
제시외건물	49,975,400	
제시외수목	760,000	
합 계	529,526,800	

공장 감정평가요항표

기호(1~3-2, ㄱ~ㅅ), 기계기구(1)

Page : 1

(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 하동군 진교면 백련리 소재 '하동진교농공단지' 남동측 근거리에 위치하고, 주위는 (구)고속도로변 소규모 공장, 숙박시설, 주택, 농경지 및 임야 등으로 형성되어져 있으며, 제반 주위환경은 보통시됨.

(2) 토지의 상황

1) 형태 및 이용상황

기호(1,2) : 대체로 평탄한 2필 일단의 부정형 토지로서, 공업용 건부지로 이용중임.

2) 인접도로

기호(1,2) : 본건에 진입하기 위한 차량 등의 접근은 인접토지(174-1, 181-6, 182-3번지)를 통하여 가능한 상태이고, 남서측 일부는 노폭 2~3 미터 내외의 진입로임.

3) 토지이용계획확인서상

기호(1,2) : 공히 계획관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

(3) 건물의 구조 및 현상

1) 건물의 구조

기호(3,3-2) 공히 일반철골조 샌드위치판넬지붕 단층건으로서,

벽체 : 판넬 마감 등

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

주기둥 : H-beam(300x150mm)
처마고 : 약 5.3m 내외
창호 : 샷시창호.

기호(3-1) 철근콘크리트구조 슬래브지붕 2층건으로서,

외벽 : 페인팅, 드라이비트, 외장석재 마감 등
내벽 : 페인팅, 타일 마감 등
창호 : 샷시창호.

기호(ㄱ) 철골조 판넬지붕 단층.

기호(ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㅁ) 공히 경량철골조 판넬지붕 단층.

기호(ㅂ) 경량철골조 차양막지붕 단층.

2) 이용상태

기호(3,3-2) : 공히 공장.
기호(3-1) : 사무실(1,2층).
기호(ㄱ) : 공장일부.
기호(ㄴ) : 창고.
기호(ㄷ, ㄹ) : 공히 휴게실 등.
기호(ㅁ) : 세탁실 등.
기호(ㅂ) : 보일러실.

3) 설비내역

기호(3-1) 위생설비 등 되어 있음.

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) 공부와의 차이

기호(3-1)의 귀 제시목록상 지붕 및 용도는 '지붕: 철근콘크리트구조 및 샌드위치판넬지붕, 용도: 식당 및 사무실' 이나, 현황 '지붕: 슬래브지붕, 이용상황: 사무실' 임.

(4) 기계/기구의 현상

- 1) 본건 기계기구는 '호이스트 크레인'으로서, 기호(3,3-2, ㄱ) 내 소재함.
- 2) 본건 기계기구의 정상작동 여부는 재확인을 요하며, 일부 부품교체 및 정비(수리)가 필요한 부분이 있을 수 있으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.

(5) 공작물의 현상

--

(6) 기타참고사항

- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기 타 : '감정평가액의 산출근거 및 결정의견'상 '기타 참고사항'란 참조.

광역위치도



소재지

경상남도 하동군 진교면 안심리 181-1 외

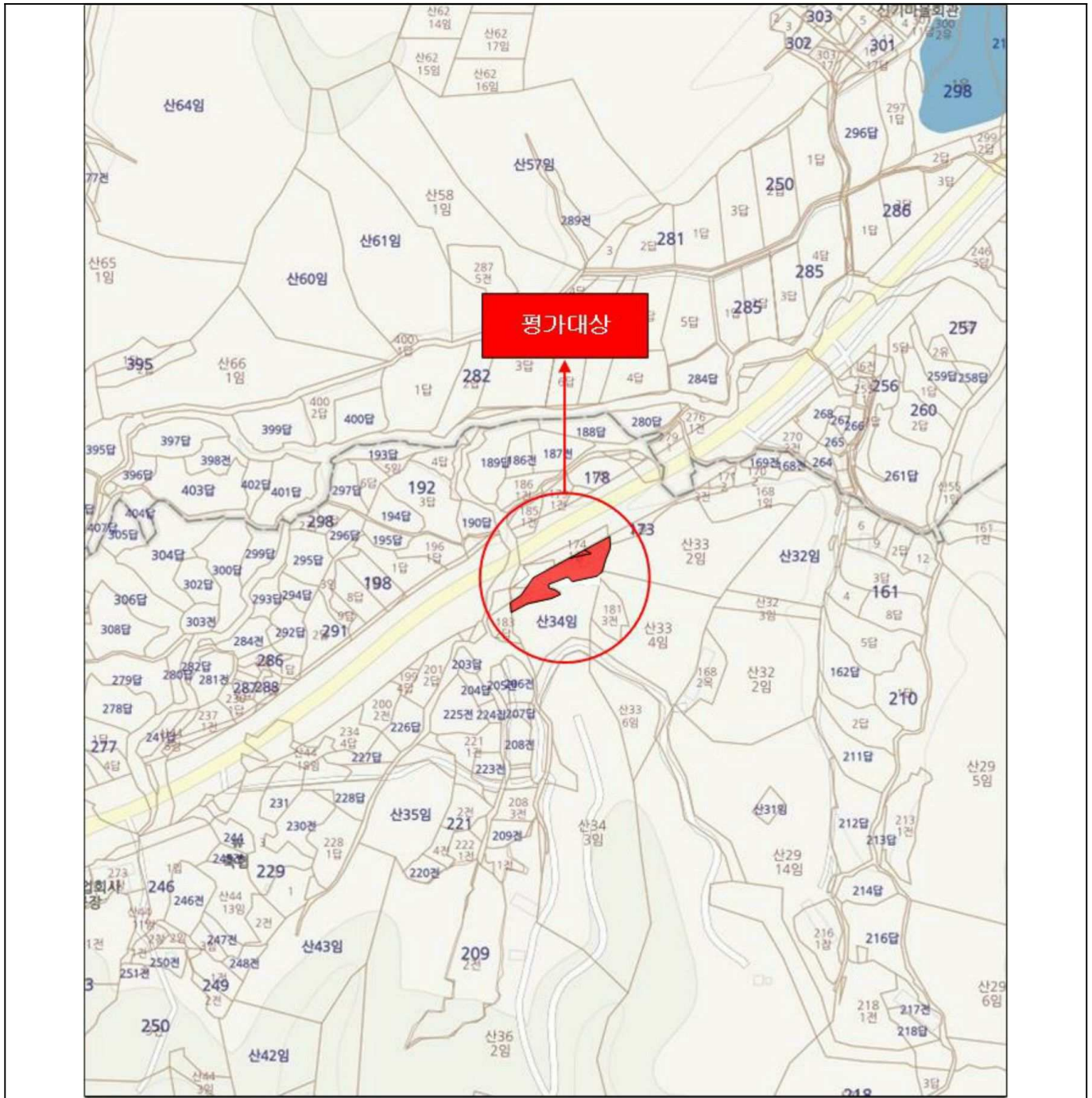


S = Non-Scale

상세위치도

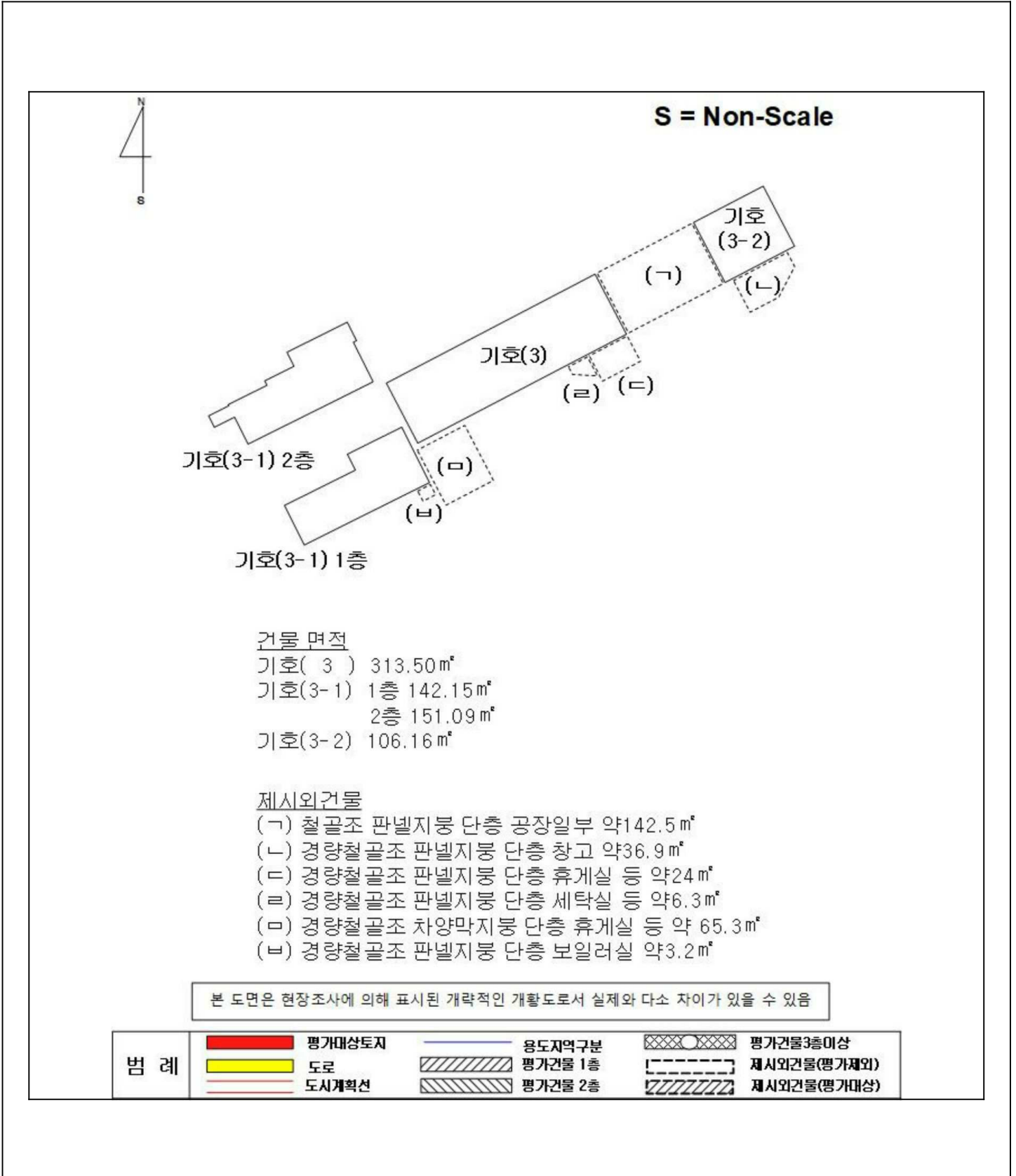


소재지 경상남도 하동군 진교면 안심리 181-1 외

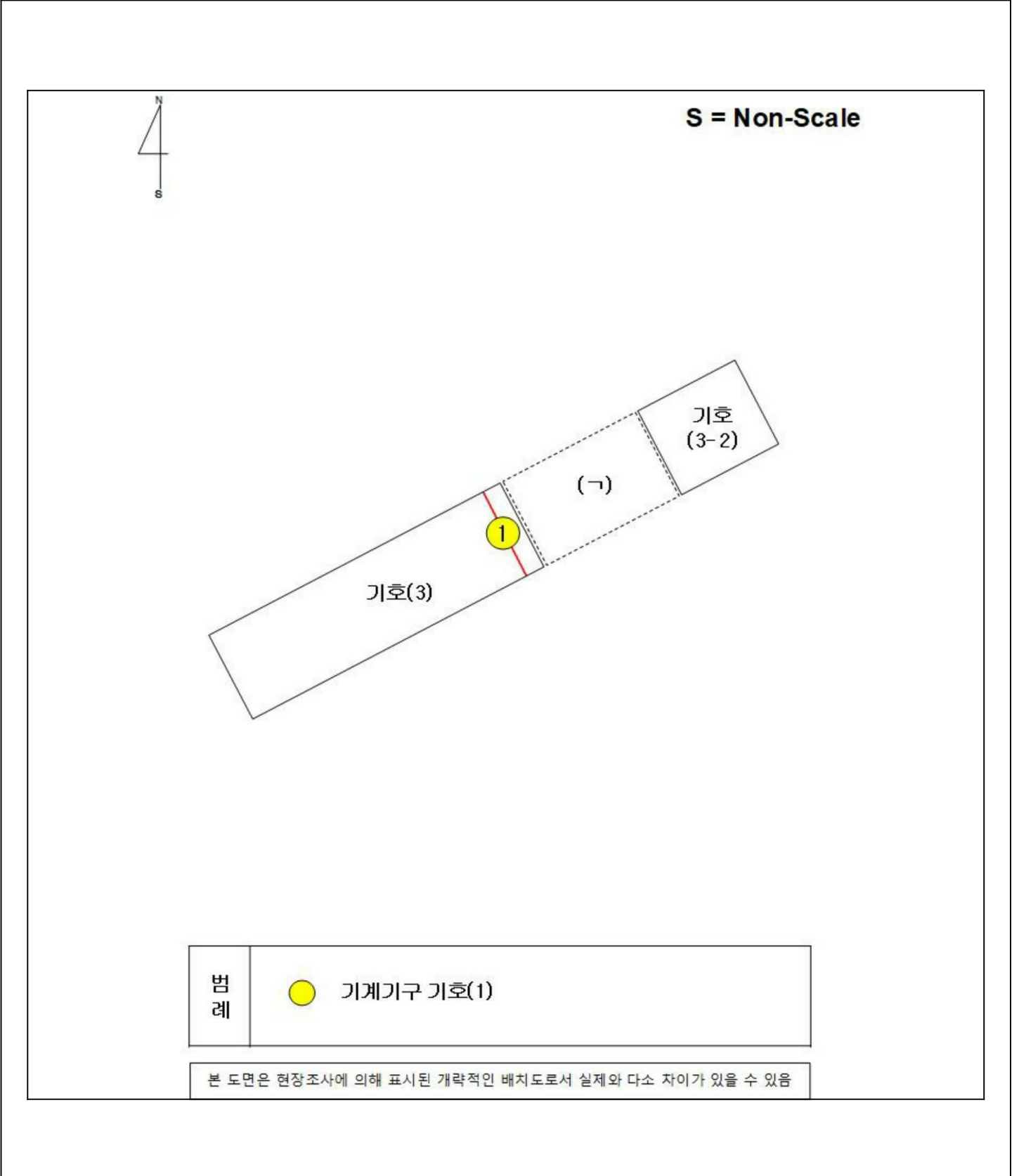


S = Non-Scale

건 물 개 황 도



기계기구 배치도





(3, 3-2)

()



(3-2)

()



(3)



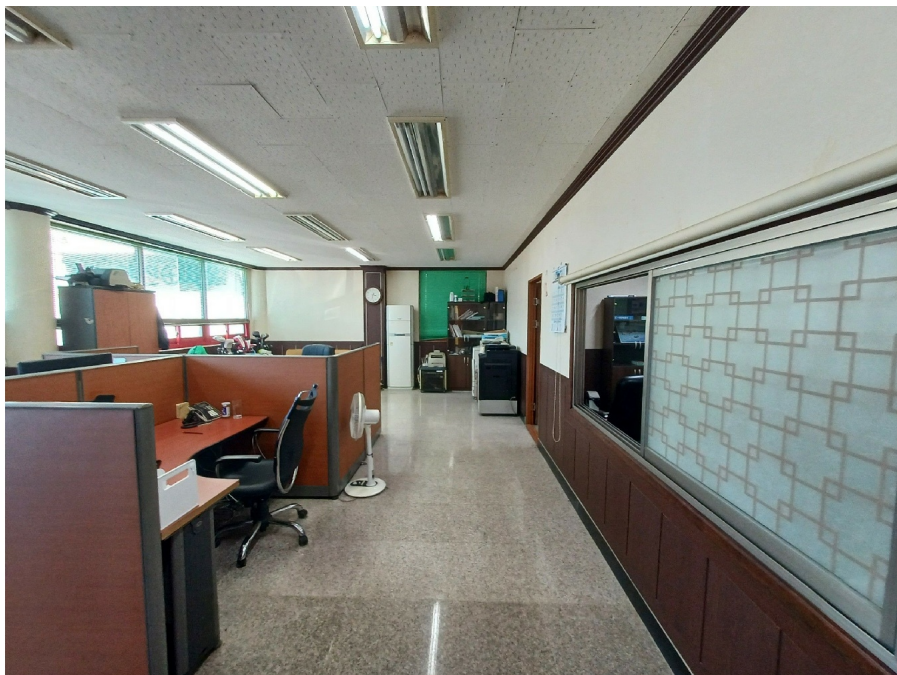
(3-2)



()



(3-1)



(3-1) 1



(3-1) 2



(1)



()



()



()



()



()



()