

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 파산자 주식회사법진물산의 파산관재인 홍영재
소유물건(2025타경72739)

의뢰인 : 의정부지방법원
사법보좌관 장용석

감정서번호 : mp202507-05

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
감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

명품감정평가사사무소



TEL. 031-823-8861 FAX. 031-823-3300

(공장) 감정평가표

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

감정평가사

배명부

張 明 富 (인)

감정평가액	칠십이억오천육백삼십만오천사백원정 (₩7,256,305,400.-)					
의뢰인	의정부지방법원 사법보좌관 장용석	감정평가 목적	경매			
제출처	의정부지방법원 경매8계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	파산자 주식회사범진물산의 파산관재인 홍영재 (2025타경72739)	감정평가조건	-			
물건목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025. 08. 27	2025. 07. 30 ~ 2025. 08. 27	2025. 08. 29		
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 별	면적 또는 수량(m ²)	종 별	면적 또는 수량(m ²)	단 가	금 액
		별	지	참	조	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경기도 포천시 군내면 용정리 소재 '용정산업단지' 내에 위치하는 부동산(공장)으로서, 의정부 지방법원 경매8계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 8월 27일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 8월 5일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

본건은 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

- ① 미상임.

3. 기타 참고사항

- ① 본건의 소재지, 지번, 면적, 지목, 기계기구명 등은 귀 제시목록을 기준하였음.
- ② 본건 건물의 내부구조 및 이용상황 등은 건축물현황도, 현장조사 내용 및 본건 평가전례 등에 의거하여 작성하였고 구조 및 설비 등은 건축물대장 등을 참고하여 작성하였으므로 실제와 상이할 수 있으니 경매 진행시 유의하시기 바람.
- ③ 본건 토지상에 소재하는 축대, 대문, 담장, 수목 등은 일반적인 시장의 거래관행에 따라 토지가치에 포함하여 평가하였음.
- ④ 본건 건물에 부합하여 제시외건물 ㉠(연결통로)이 소재하나 규모, 구조 및 이용상황으로 보아 본건의 사용·수익·처분에 미치는 영향은 크지 않을 것으로 판단되며, 개략적으로 면적을 산출하여 관찰감가법을 병용한 원가법으로 평가하였음.
- ⑤ 본건 기계기구 제시목록 공장 및 광업재단 저당법 제6조 목록 제2019-64호 일련번호 1~4와 목록 제2019호-60호 일련번호 1~4는 중복기계기구로 조사되었는바 경매 진행시 참고하시기 바람.
- ⑥ 본건 기계기구 일련번호 1의 4점 중 2점(1916#,1823#) 및 일련번호 3, 4는 기준시점 현재 소재불명으로 감정평가외 하였음.
- ⑦ 본건 기계기구 일련번호 1의 4점 중 2점(1913#,1915#) 및 일련번호 2는 현재 본건 건물 내에 소재하고 있으나 타회사 (주)월드블라인드로 매각된 상태인 것으로 조사되었는바 일괄 경매 대상 여부 등을 경매 진행시 반드시 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

- ⑧ 본건 기계기구 일련번호 1의 수입신고필증 등의 자료를 구득하지 못하였는 바, 본건 평가전례 등을 참고하여 제조달원가를 결정하였음.
- ⑨ 본건 건물에 설치된 제시외기계기구 ㉠(호이스트크레인 2대) 및 ㉡(수변전설비 1대)는 탐문된 규격 등을 기준하여 관찰감가법을 병용한 원가법으로 평가하였음.
- ⑩ 본건 기계기구는 귀 제시목록 상의 기계기구를 기준하여 현장관리자의 안내 등에 의해 목록 확인하였으며, 공장 내부에 소재하나 제시목록에 기재되지 아니한 기계기구는 평가외 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	경기도 포천시 군내면 용정리 483-22	
토 지	용도지역	일반공업지역
	이용상황	공업용
	지 목	공장용지
	면 적	4,028.2 m ²
건 물	구 조	일반철골구조
	주 용 도	공장
	사용승인	2019.02.15
	연 면 적	5,420.26 m ²



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 감정평가방법의 결정

(1) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

(2) 건물의 평가

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 「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 결정 의견 II

(3) 기계기구의 평가

기계기구는 「감정평가에 관한 규칙」 제21조 제2항에 의거 구조, 형식, 용량, 재질 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 「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 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법) + 건물감정평가액 (원가법)

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
1	군내면 용정리 483-22	4,028.2	공장 용지	공업용	일반공업	중로한면	세장형 평지	325,100

(2) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 공시지가 (원/㎡)
A	군내면 용정리 481-2	4,959.1	장	공업용	일반공업	중로각지	세장형 평지	335,200

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
A 공업	0.707	경기도 포천시 (25.01.01~25.08.27) 2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 0.682 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.029 $(1 + 0.00682) * (1 + 0.00029 * 27/31) \approx 1.00707$

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

다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 개별요인 비교

■ 공업지대 [일련번호 1/표준지 A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.95	본건은 비교표준지 대비 가로의 구조 등에서 열세함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		철도전용인입선		
		전용부두		
환경 조건	공급 및 처리 시설의 상태	동력자원	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		공업용수		
		공장배수		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 형상 등	면적	0.98	본건은 비교표준지 대비 접면도로 상태 등에서 열세함.
		형상		
		고저		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.931	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(나) 인근 토지의 가격수준

용도지역	주위환경	도로조건	지가수준(원/m ²)	비고
일반공업지역	산업단지	중로변	800,000-850,000	-

접면도로, 획지조건 등에 따라 가격차이가 발생함.

(다) 본건 평가사례

소재지	토지 면적(m ²)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
군내면 용정리 483-22	4,028.2	일반공업	공장용지 공업용	2023.02.17	일반거래	482,000	-

토지: 1,941,592,400원, 건물: 3,852,782,600원, 기타: 728,312,000원, 합계: 6,522,687,000원

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(라) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(m ²)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
(1)	군내면 용정리 ○○○ -○○	3,307.2	일반공업	공장용지 공업용	2025.05.15	법원경매	810,000	-
(2)	군내면 용정리 ○○○-○	23,140	일반공업	공장용지 공업용	2025.05.23	담보	746,000	-
(3)	군내면 용정리 ○○○ -○○	2,279.4	일반공업	공장용지 공업용	2024.05.29	일반거래	809,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

(마) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	가산면 금현리 ○○○○	일반공업 공장용지/공업용	2,150,000,000원 (@ 730,000원/m ²)	2024.03.21 2020.07.30	2,294.6m ² 642.88m ²	-
	의견	1) 일반철골구조 판넬지붕 1층 공장 건물단가 : 800,000원/m ² X 37년/40년 ≒ 740,000원/m ² 건물가격 : 740,000원/m ² X 642.88m ² ≒ 475,731,200원 2) 토지가격 : (2,150,000,000원 - 475,731,200원) / 2,294.6m ² ≒ 730,000원/m ²				
#2	군내면 용정리 ○○○-○	준공업 대/공업나지	1,213,860,000원 (@ 818,000원/m ²)	2024.11.26 -	1,484m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 1,213,860,000원 / 1,484m ² ≒ 818,000원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(바) 경매 동향

용도별	경기 포천시 2024년 09월 ~ 2025년 08월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
공장	127,158,957,370	72,849,771,411	57.3	87	25	28.7

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(사) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

② 보정치 산정

< 비교표준지 A >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	810,000	1.00181	1.000	1.091	885,309	2.623	2.62
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)		
	335,200	1.00707	-	-	337,569		

¹⁾평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(1)을 선정함.

²⁾시점수정(2025.05.15 ~ 2025.08.27, 포천시 공업지역) : 0.181% (1.00181)

³⁾지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(1) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(1) 대비 가로조건(가로의 폭 등) 및 획지조건(접면도로의 상태 등)에서 우세함.

개별요인 비교치 (공업지대)						격차율
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.07	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.091

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/m ²)							
1	A	335,200	1.00707	1.000	0.931	2.62	823,407	823,000	공업지대

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(3) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#1

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	
#1	가산면 금현리 ○○○○	일반공업 장/공업용지	2,150,000,000원 (@ 730,000원/m ²)	2024.03.21 2020.07.30	2,294.6m ² 642.88m ²	-
	의견	1) 일반철골구조 판넬지붕 1층 공장 건물단가 : 800,000원/m ² X 37년/40년 ≒ 740,000원/m ² 건물가격 : 740,000원/m ² X 642.88m ² ≒ 475,731,200원 2) 토지가격 : (2,150,000,000원 - 475,731,200원) / 2,294.6m ² ≒ 730,000원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#1 공업	1.036	경기도 포천시 (24.03.21~25.08.27) 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.058 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.093 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.052 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.065 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.024 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.003 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.001 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.024 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.029 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.014 2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 0.682 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.029 $(1 + 0.00058 * 11/31) * (1 + 0.00093) * (1 + 0.00052) * (1 + 0.00065) * (1 + 0.00024) * (1 + 0.00003) * (1 + 0.00001) * (1 + 0.00024) * (1 + 0.00029) * (1 + 0.00014) * (1 + 0.00682) * (1 + 0.00029 * 27/31) \approx 1.01036$

라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 개별요인 비교

■ 공업지대 [일련번호 1/거래사례 #1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.05	본건이 사례 대비 가로의 폭 등에서 우세함.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 접근성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		철도전용인입선		
		전용부두		
환경 조건	공급 및 처리 시설의 상태	동력자원	1.08	본건이 사례 대비 인근환경 등에서 우세함.
		공업용수		
		공장배수		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 형상 등	면적	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		형상		
		고저		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.134	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)
	일련 번호	토지단가 (원/m ²)						
1	#1	730,000	1.000	1.01036	1.000	1.134	836,396	836,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(4) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m ²)	거래사례비교법 (원/m ²)	비고
1	823,000	836,000	-

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되며, 수요성·환가성 등이 고려되어야 하는 평가 목적에도 부합하는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 건물 감정평가액

(1) 대상 건물의 현황

일련 번호	규모	구조	용도	연면적(m ²)	사용승인일	건물 관리 상태	비고
2	3층	일반철골구조 판넬지붕	공장	5,420.26	2019.02.15	중	-
2	3층	일반철골구조 판넬지붕	사무실 등	390	2019.02.15	중	현황 슬래브지붕

부대설비 내역									
일련 번호	난방	냉방	위생	급배수	소화 설비	화재 탐지	승강기	도시 가스	기타
2	—	—	○	○	—	—	○ (화물용)	—	—

(2) 재조달원가 결정

일련 번호	구조	표준단가 (원/m ²)	보정단가 (원/m ²)	재조달원가 (원/m ²)	내용 년수	비고
2	일반철골구조 판넬지붕	800,000	-	800,000	40	1~3층 (물품 제조공장)
	일반철골구조 슬래브지붕	900,000	-	900,000	40	1,2층 (사무실)
		600,000	-	600,000	40	3층 (기계,전기실)

※ 상기 기준단가는 '한국부동산원 건물신축단가표 및 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집'을 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 동 . 유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적에 고려하여 재조달원가를 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

※ 한국부동산원 건물신축단가표 (2024년 7월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
6-1-6-15	일반공장	철골조/철골지붕틀 샌드위치패널잇기(층고 6m기준)	3	741,000	35 (30~40)
6-1-6-24	일반공장	철골조/슬래브지붕 샌드위치패널잇기(층고 6m기준)	3	1,046,000	35 (30~40)

※ 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집 (2024년 1월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
05-01-06-10	일반공장	철골조/철골지붕틀(층고6m)/샌드위치 패널	2	883,000	35 (30~40)
05-01-06-10	일반공장	철골조/철골지붕틀(층고6m)/샌드위치 패널	3	799,000	35 (30~40)
05-01-06-10	일반공장	철골조/철골지붕틀(층고6m)/샌드위치 패널	4	734,000	35 (30~40)

(3) 감가수정 및 적용단가 결정

일련 번호	이용상황	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	경과년수		잔존 년수	잔가율	적용단가 (원/㎡)	비고
				실제	유효				
2	1층 (물품 제조공장)	800,000	40	6	6	34	34/40	680,000	-
	2층 (물품 제조공장)	800,000	40	6	6	34	34/40	680,000	-
	2층 (물품 제조공장)	800,000	40	6	6	34	34/40	680,000	-
	3층 (물품 제조공장)	800,000	40	6	6	34	34/40	680,000	-
	1층 (사무실)	900,000	40	6	6	34	34/40	765,000	-
	2층 (사무실)	900,000	40	6	6	34	34/40	765,000	-
	3층 (기계,전기실)	600,000	40	6	6	34	34/40	510,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 기계기구 감정평가액

(1) 대상 기계기구의 의뢰목록(공장 및 광업재단 저당법 제6조 목록 제2019-64호, 제2019-60호)

일련 번호	명칭	제작자	제조(취득)일자 (수입신고일)	모델·규격 등	수량
1	Warp Knitting Machine	FU Jian Xin Gang Textile Machinery Co.,Ltd.	2018.11	MACHINE NUMBER : 1916#, 1823#, 1913#, 1915# TYPE: XGHF5-1 POWER: 33KW WEIGHT: 14500KGS VOLTAGE: 380V WIDTH GAUGE: 268"18E SIZE: 10450MM	4
2	Sectional Warping Machine	CHANGZHOU SAIJIA MACHINERY CO., LTD.	2018.12	MODEL : SG73207 FACTORY NO.: Z20181014 WORKING VOLTAGE: 380V VELOCITY: 80-980m/min	1
3	DOUBLE-BAR RASCHEL MACHINE	KARL MAYER	2016.11	Masch.-Nr. : 78276, 75779 Typ: RD6DPLM/12-3 Width: 77" Gauge: 22E	2
4	DOUBLE RASCHEL KNITTING M/C	DND MACHINERY CO., KOREA	2016.03	MODEL NO. : DRM-110	1

(2) 기계기구 평가 시 고려사항

- ① 일련번호 1의 4점 중 2점 및 일련번호 3,4는 기준시점 현재 소재불명으로 감정평가외하였음.
- ② 본건 기계기구 제시목록 공장 및 광업재단 저당법 제6조 목록 제2019-64호 일련번호 1~4와 목록 제2019호-60호 일련번호 1~4는 중복기계기구로 조사되었는바 경매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 재조달원가 산정

가. 재조달원가의 산정 및 결정(도입 기계)

도입기계의 재조달원가는 FOB(Free On Board)가격을 기준함이 원칙이나, 기준시점 현재 보험료, 운임 등에 대한 조사가 곤란하여 CIF(Cost Insurance Freight)가격을 기준으로 규격, 형식, 용량, 현상 및 적정 부대비용 등을 포함하여 다음과 같이 결정함.

$$C = P_i \times M_r \times R + A$$

- C : 기준시점 현재 평가대상 기계기구의 재조달원가
 P_i : 도입당시의 평가대상 기계기구의 CIF 원산지 외화가격
 M_r : 기계가격 보정지수
 R : 외화의 원화 환산율
 A : 적정부대비용

(가) 도입당시의 CIF 원산지 외화가격(P_i)

도입당시의 평가대상 기계기구의 CIF 원산지 외화가격(P_i)은 소유자 측 제시 수입신고필증 상 CIF 가격을 기준하되, 원산지의 도입시점의 대미화 환산율을 적용하여 원산지 외화가격으로 환산함.

$$P_i = [\text{달러화(USD)} \times \text{대미화 환산율 (원산지 화폐 / 달러화(USD))}]$$

일련 번호	원산지	도입가격 (CIF,\$)	수입신고일	대미화 환산율	CIF원산지 외화가격(P _i)	비고
1	FR.CHINA	894,174	2018.11.	6.93963	6,205,236	4점 기준

※ 대미화 환산율은 KEB하나은행에서 고시한 도입시점 해당 월의 평균(최초) 대미화 환산율을 적용함.

(나) 기계가격보정지수(M_r)

기계가격보정지수(M_r)는 2024년 “한국부동산연구원”에서 발표한 자료를 기준하여 적용하되, 본 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 < 1.0066 >을 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(다) 외화의 원화환산율(R) 및 적정 부대비용(A)

- 외화의 원화환산율(R)은 기준시점의 원산지 해당 통화당 원화환산율을 적용하여 산정하며, 적용환율은 최근 환율변동 추세 등을 고려하여 KEB하나은행에서 고시한 기준시점 직전 1년 평균환율(최초, 매매기준율)을 적용함.

- 적정 부대비용(A)은 관세, 농어촌특별세 및 L/C개설비 등 기타부대비용으로 구성됨.

$$\text{적용환산율} = \text{원화환산율} \times (1 + \text{관세율} + \text{농어촌특별세율} + \text{설치비} + \text{기타 부대비용 등})$$

< 외환환산율 기초표 >

일련 번호	환율		도입부대비 (%)					환산율	적용 환산율
	단위	환율	관세	농특세	설치비	부대비	합계		
1	CNY	194.53	-	-	-	-	-	194.53	194.53

(라) 제조달원가 결정

일련 번호	CIF원산지 외화가격(Pi)	기계가격 보정지수	적용환산율 (R, A, 원)	산출 제조달원가 (원)	적용률 (%)	제조달원가 결정 (원)
1	6,205,236 x 1/4	1.0066	194.53	303,767,000	100	303,767,000

*제조달원가는 천원 미만 절사하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

나. 제조달원가의 산정 및 결정(국내 취득기계)

본건 기계기구의 제조달원가는 장부상 취득가격이나 매매계약서, 세금계산서 확인금액, 기준시점 당시 동일 또는 유사 물건을 재취득하는데 드는 비용 등을 기준으로 본건과 구조, 규격, 형식, 용량 등에서 유사한 기계의 신품 조사가격, 시장거래동향 등을 종합 참작하되, 본 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 아래와 같이 제조달원가를 결정하였음.

일련 번호	명칭	제작자	제작(취득)일자	수량	제조달원가 (원)
2	Sectional Warping Machine	CHANGZHOU SAIJIA MACHINERY CO., LTD.	2018.12	1	38,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(4) 감가수정 및 원가법에 의한 시산가액 결정

가. 감가수정의 개념

가치평가에 있어 감가수정이란, 「감정평가에 관한 규칙」 제2조에서 정의하고 있으며, 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가격을 적정화하는 작업을 말함.

나. 감가수정 방법의 결정

본건 기계기구는 「감정평가실무기준」 640.4.3 제2항에 의거 "정률법"을 적용하였음.

< 정률법의 개요 >

- 정률법은 시간의 경과(물리적 노후 및 진부화)에 따라 초기에 가속적으로 가치감소가 나타나는 유형의 자산에 적용되며, 가속상각법의 일종임.
- 기계, 기구 및 동산의 평가시 적용되며, 감가액은 자산취득 첫해에 가장 많고 가치가 체감하면 감가액도 체감하는 특징이 있음.
- 시간의 경과에 따라 초기 기울기가 큰 우하향 곡선(감소구간에서 Convex down Function)의 형태를 띄며, 내용년수 만료시점에 일정한 잔존가치를 가지는 특징이 있음.
- 대체로 경제적 사용가능기간이 길지 않고, 기술적 진부화의 영향을 많이 받거나 초기 효용의 감소가 큰 자산의 성격을 가지는 자산에 활용하고 있음.

$$(a) \text{매년의 감가율 } K = 1 - \sqrt[n]{\frac{S}{C}} = 1 - r$$

$$(b) \text{매년의 감가액 } D = P_{n-1} \times K$$

$$(c) \text{감가누계액 } D_n = C \times [1 - (1 - K)^n] = C \times (1 - r^n)$$

$$(d) \text{적산가격 } P_n = C \times (1 - K)^n = C \times r^n$$

※ D:매년의 감가액, Dn:감가누계액, Pn:적산가격, C:재조달원가, S:내용년수 만료시 잔존가격,

K:매년의감가율(K>0), N:경제적 내용년수, n:경과년수, Pn-1:전기말잔존가격,, r:전년대비잔가율

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 내용연수의 결정

본건 기계기구의 내용연수는 「감정평가실무기준」 630.1.3.2 제2항에 의거 '경제적 내용연수'를 기준하였으며, 설계수명 및 실제 사용기간, 교체주기 및 가치평가에 활용되는 '유형고정자산 내용연수표' 등을 종합적으로 고려하여 결정하였음.

라. 감가수정 및 원가법에 의한 시산가액

일련 번호	제작(취득) 일자 (수입신고일)	제조달원가 (원)	내 용 연 수	경과연수		잔 존 연 수	잔가율 (정률법)	산출금액	수량	시산가액 (원)
				실제	유효					
1	2018.11	303,767,000	10	6	6	4	0.251	76,200,000	2	152,400,000
2	2018.12	38,000,000	15	6	6	9	0.398	15,100,000	1	15,100,000
합 계										167,500,000

※ 내용연수 만료 시 최종잔가율 = 10%

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등과 기계기구의 구조, 형식, 용량, 재질, 관리상태 등을 종합적으로 참작하고, 본건 평가목적에 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	3,315,208,600
	건 물	3,702,096,800
	제시외건물	1,500,000
	기계기구	167,500,000
	제시외기계기구	70,000,000
	합 계	7,256,305,400

결정의견	경매로서의 안정성과 환가성 등을 참작하고 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)을 종합적으로 고려할 때 공시지가 기준법에 의한 토지 감정평가액과 원가법에 의한 건물 및 기계기구 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액의 합계액으로 대상 물건의 감정평가액을 결정함.
------	--

(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	경기도 포천시 군내면 용정리	483-22	공장용지	일반공업지역	4,028.2	4,028.2	823,000	3,315,208,600	
2	상동 [도로명주소] 경기도 포천시 군내면 용정경제로 1길 67	위지상 제1동	공장	일반철골구조 판넬지붕 3층					
				1층	2,838.82	2,838.82	680,000	1,930,397,600	800,000 x34/40
				2층	1,050.2	1,050.2	680,000	714,136,000	800,000 x34/40
				2층	91.04	91.04	680,000	61,907,200	800,000 x34/40
				3층	1,050.2	1,050.2	680,000	714,136,000	800,000 x34/40
			부속건물	일반철골구조 판넬지붕 3층					현황 슬래브지붕
				1층 (사무실)	162	162	765,000	123,930,000	900,000 x34/40
				2층 (사무실)	162	162	765,000	123,930,000	900,000 x34/40
				3층 (기계, 전기실)	66	66	510,000	33,660,000	600,000 x34/40

(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	
㉠	<제외물건> 동 소	483-22	연결통로	철골조	(6)	6	250,000	1,500,000	
	합 계							₩7,018,805,400.-	
				이	하	여	백		

(기계기구)감정평가명세표

일련 번호	명 칭 (종 류) 구조, 규격, 형식, 용량	제 작 자 제작번호 제작(취득)일자 수입 신고 일자	수 량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
1	[공장 및 광업재단 저당법 제6조 목록 제2019-64호, 제2019-60호] Warp Knitting Machine MACHINE NUMBER : 1916#, 1823#, 1913#, 1915# TYPE : XGHF5-1 POWER : 33KW WEIGHT : 14500KGS VOLTAGE : 380V WIDTH GAUGE : 268"18E SIZE : 10450MM	FU Jian Xin Gang Textile Machinery Co.,Ltd. 2018.11	2점	-	감정평가외	전체목록 중복 설정
			2점	76,200,000	152,400,000	303,767,000 x 0.251(4/10)
2	Sectional Warping Machine MODEL : SG73207 FACTORY NO. : Z20181014 WORKING VOLTAGE : 380V VELOCITY : 80-980m/min	CHANGZHOU SAIJIA MACHINERY CO., LTD. 2018.12	1점	-	15,100,000	38,000,000 x 0.398(9/15)
3	DOUBLE-BAR RASHCHEL MACHINE Masch.-Nr. : 78276, 75779 Typ : RD6DPLM/12-3 Width : 77" Gauge : 22E	KARL MAYER 2016.11	2점	-	감정평가외	소재불명
4	DOUBLE RASCHEL KNITTING M/C MODEL NO. : DRM-110	DND MACHNERY CO.,KOREA 2016.03	1점	-	감정평가외	소재불명

(기계기구)감정평가명세표

일련 번호	명 칭 (종 류) 구조, 규격, 형식, 용량	제 작 자 제작번호 제작(취득)일자 수입신고일자	수 량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
㉠	[제시외기계기구] 호이스트크레인 4ton	한국호이스트 2018.09	2식	10,000,000	20,000,000	관찰감가
㉡	수변전설비 계약전력 : 500kw	-	1식	-	50,000,000	관찰감가
합 계					₩237,500,000.-	
		이 하	여 백			

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 경기도 포천시 군내면 용정리 소재 '용정산업단지' 내에 위치하고 있으며 주위는 공장 및 창고 등이 소재하는 공업지대로서 주위환경은 보통시 됨.

(2) 토지의 상황

가. 교통상황

대상물건까지 차량진입 가능하며 인근에 노선버스 정류장이 소재하는 등 교통상황은 보통시 됨.

나. 형태 및 이용상태

평탄하게 조성된 세장형의 토지로서 현황 공업용 건부지로 이용중임.

다. 인접도로 상태

남서측으로 노폭 약 20미터 내외의 포장도로에 접하고 있음.

라. 토지이용계획 및 제한상태

일반공업지역(기업지원과 문의), 지구단위계획구역(기업지원과 문의), 종로1류(폭 20m~25m)(용정산업단지도로(종로1-2))(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 지방산업단지(기업지원과 문의)<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 성장관리권역<수도권정비계획법>임.

(3) 건물의 구조 및 현상

가. 구조

- 주건물 : 일반철골구조 판넬지붕 지상 3층 건물로서
외벽 : 판넬 등 마감,
내벽 : 판넬 등 마감,
창호 : PVC 창호 등임.

- 부속건물 : 일반철골구조 슬래브지붕 지상 3층 건물로서
외벽 : 판넬 등 마감,

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

내벽 : 페인팅 등 마감,
창호 : 새시 창호 등임.

나. 이용상황

- 주건물 : 공장으로 이용중임.
- 부속건물 : 사무실 및 기계실 등으로 이용중임.

다. 설비내역

기본적인 위생 및 급배수 설비, 전기설비, 화물용승강기 설비(주건물) 등을 갖추었음.

(4) 기계/기구의 현상

- 기계기구 일련번호 1의 4점 중 2점, 일련번호 3,4의 경우 소재불명임.
- 기계기구 일련번호 1의 4점 중 1점은 현장조사시 정상가동중이었으며 나머지 1점 및 일련번호 2의 경우 관리상태는 보통이나 정상가동여부 불분명 상태임.

(5) 공작물의 현상

없음.

(6) 기타참고사항

가. 제시외건물

본건 건물에 부합하여 제시외건물 ㉠(철골조, 6㎡, 연결통로)이 소재하고 있음.

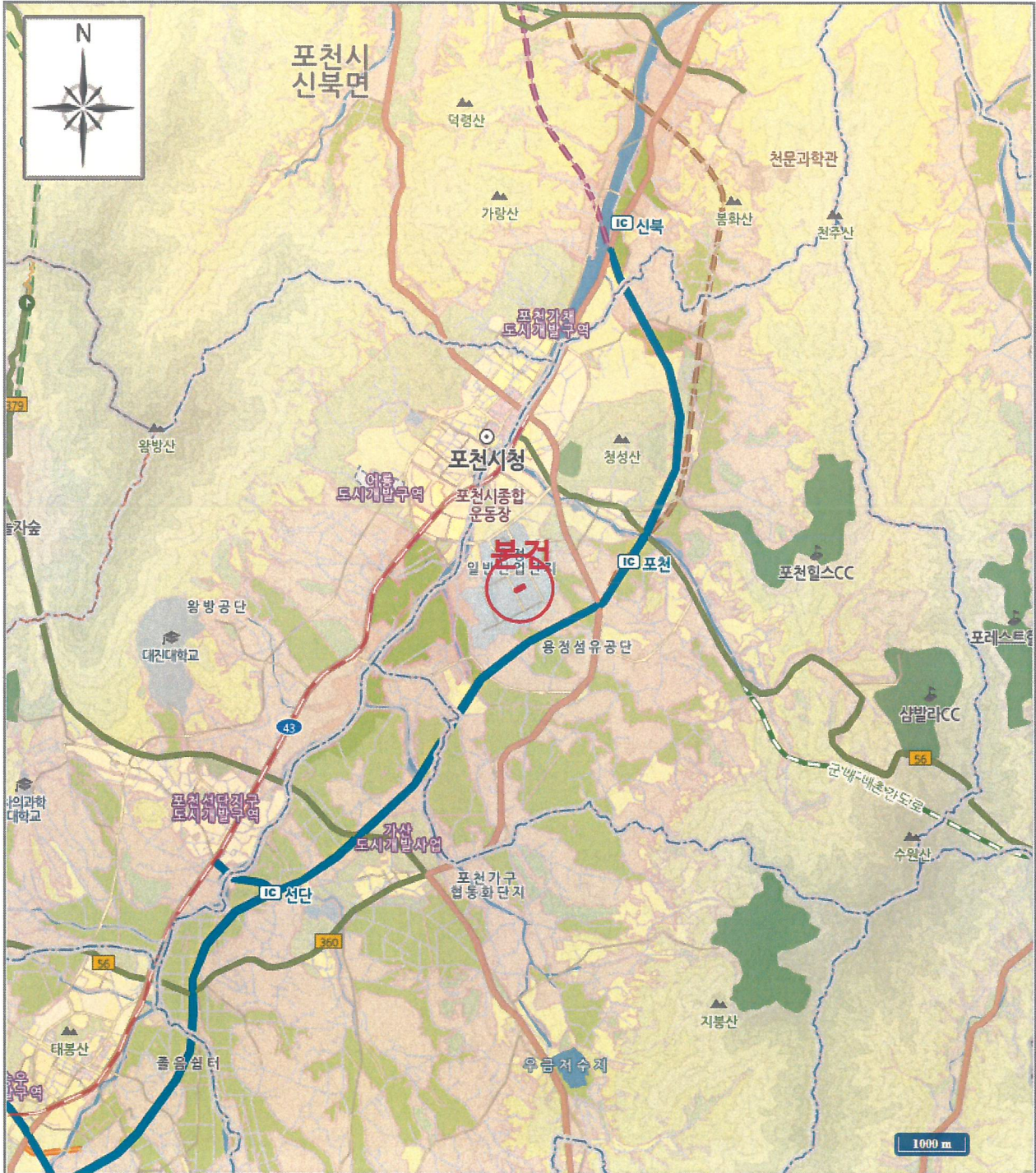
나. 공부와의 차이

일련번호 2 부속건물의 경우 공부상 판넬지붕이나 현황 슬래브지붕임.

광역위치도

소재지

경기도 포천시 군내면 용정리 483-22



[범례]

■ 본 건

■ 표준지

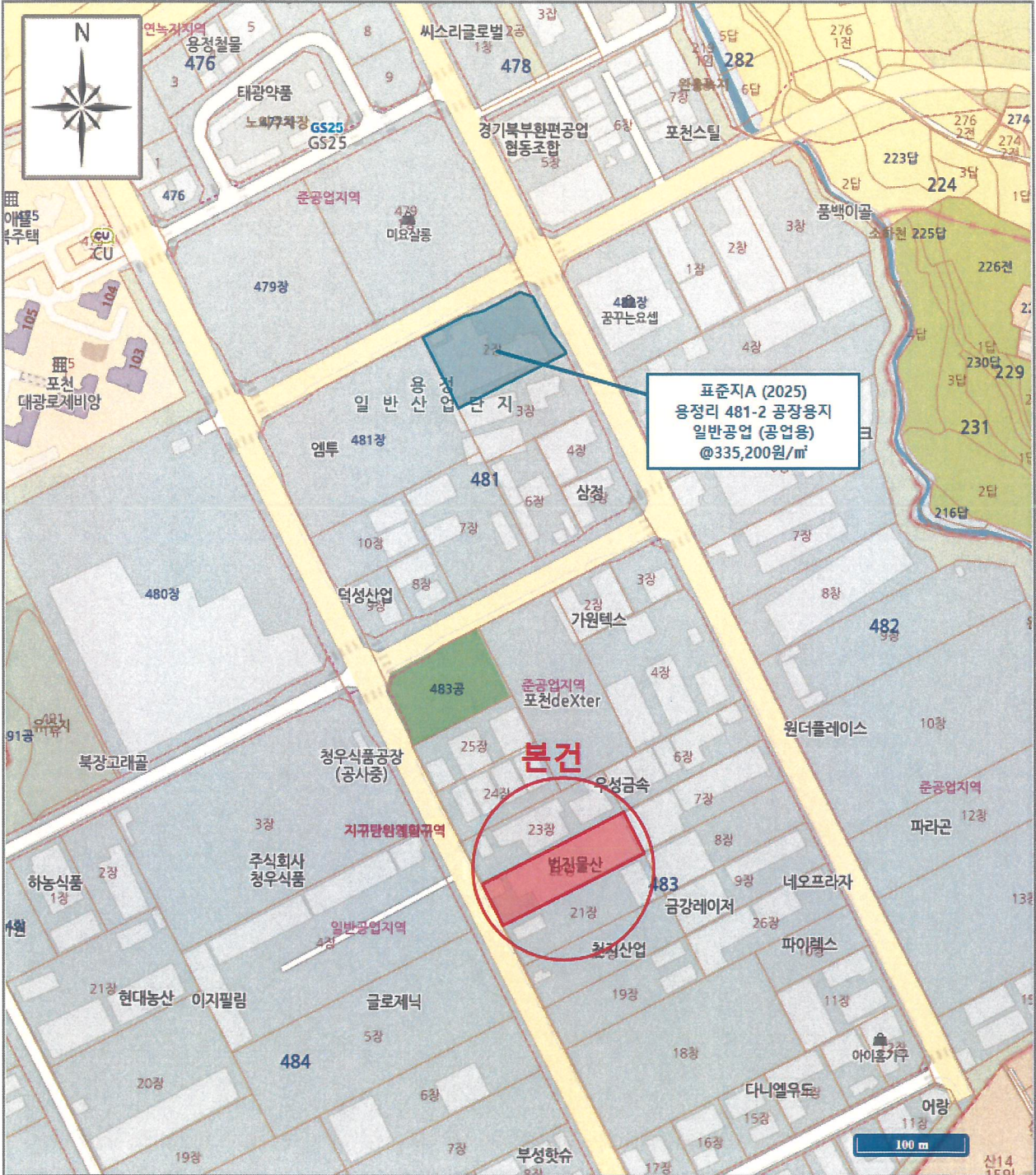
■ 평가사례

■ 거래사례

상세 위치도

소재지

경기도 포천시 군내면 용정리 483-22

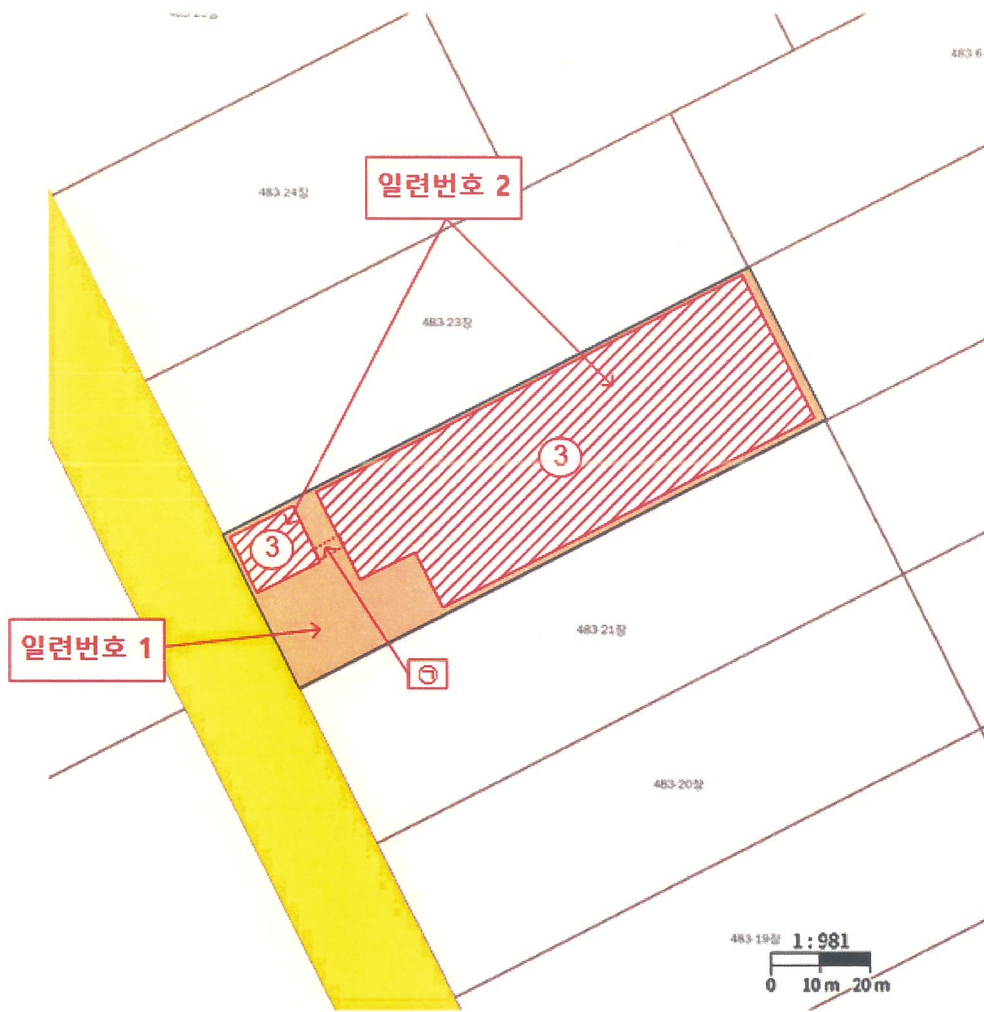










- [범례]
- 본 건
- 표준지
- 평가사례
- 거래사례

지적 및 건물개황도

소재지

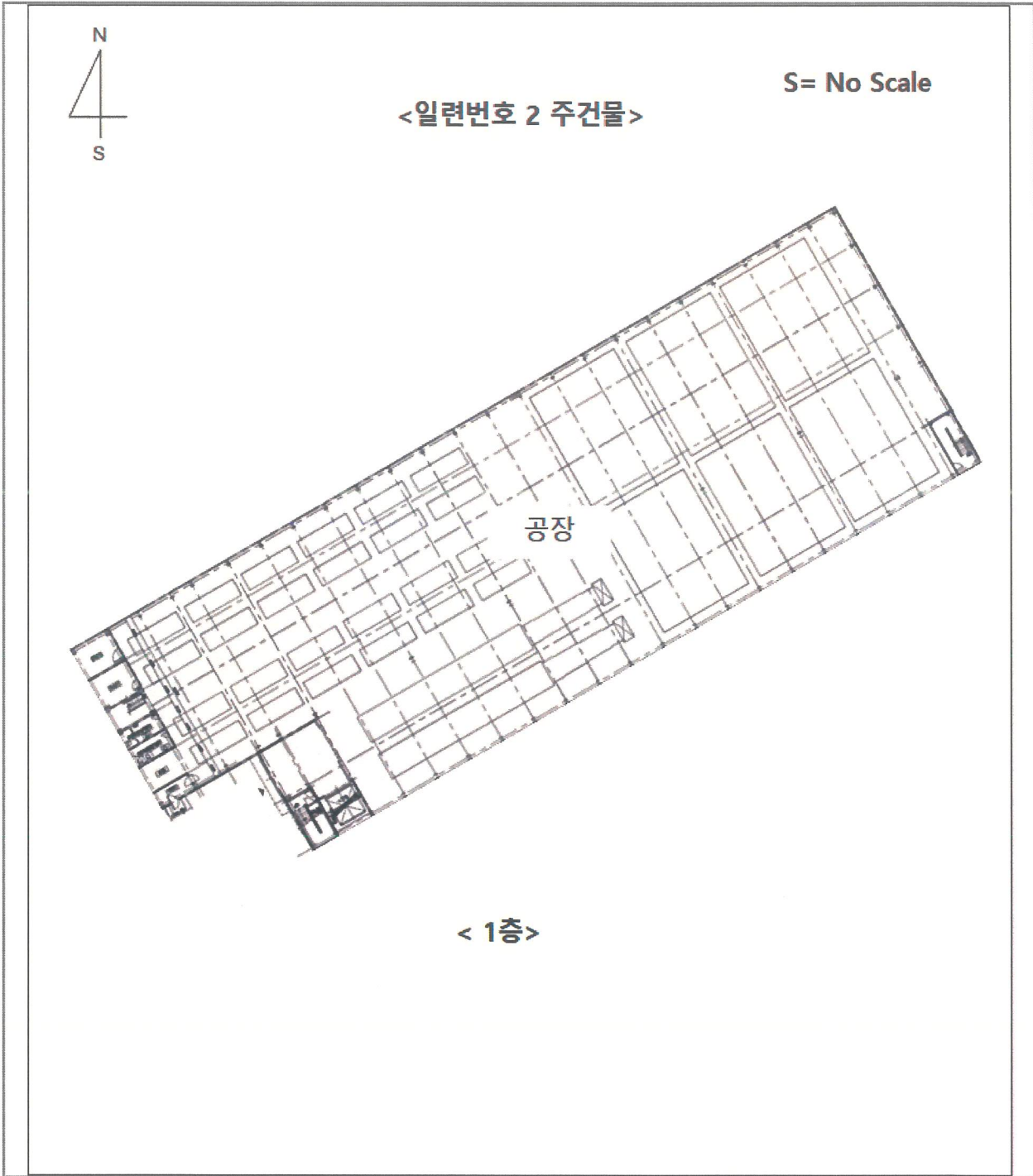
경기도 포천시 군내면 용정리 483-22



	도로선		평가건물1층		평가건물3층이상		제시외건물
	평가대상토지		평가건물2층		도로저속선		지적경계선

내부 구조도

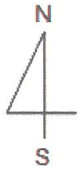
소재지	경기도 포천시 군내면 용정리 483-22
-----	------------------------



내 부 구조 도

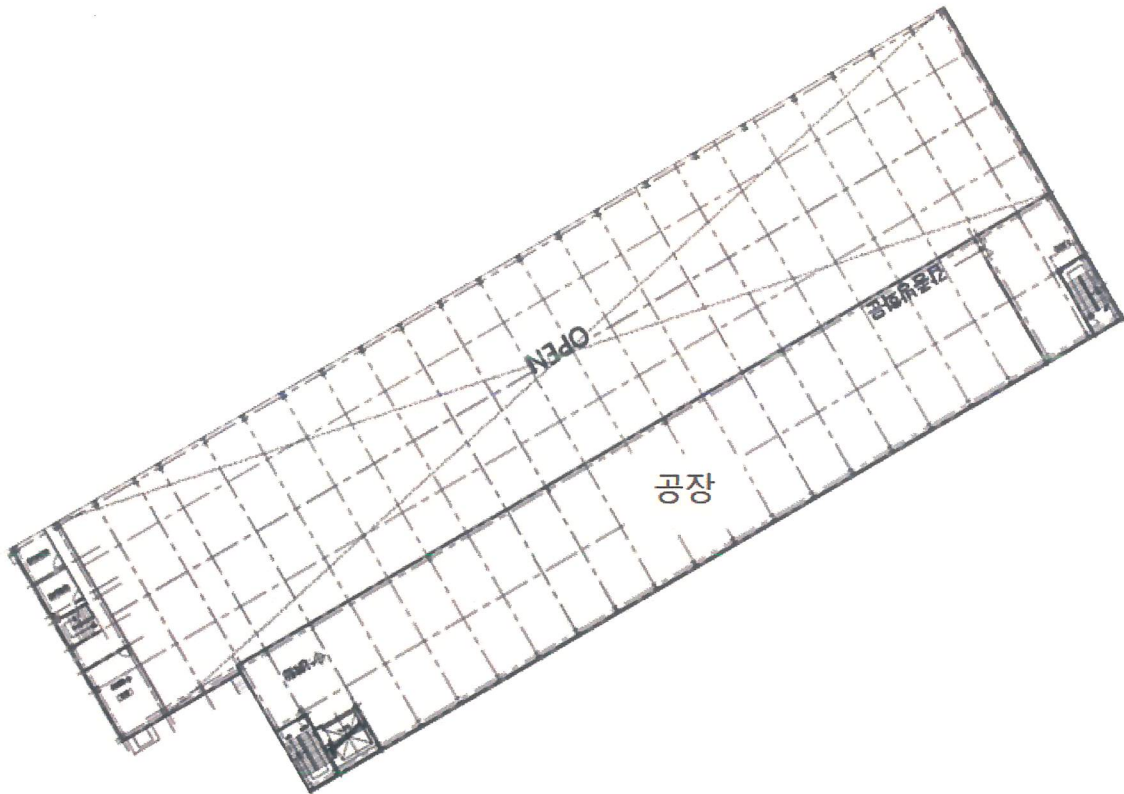
소재지

경기도 포천시 군내면 용정리 483-22



S= No Scale

<일련번호 2 주건물>

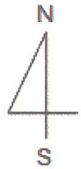


< 2층 >

내부구조도

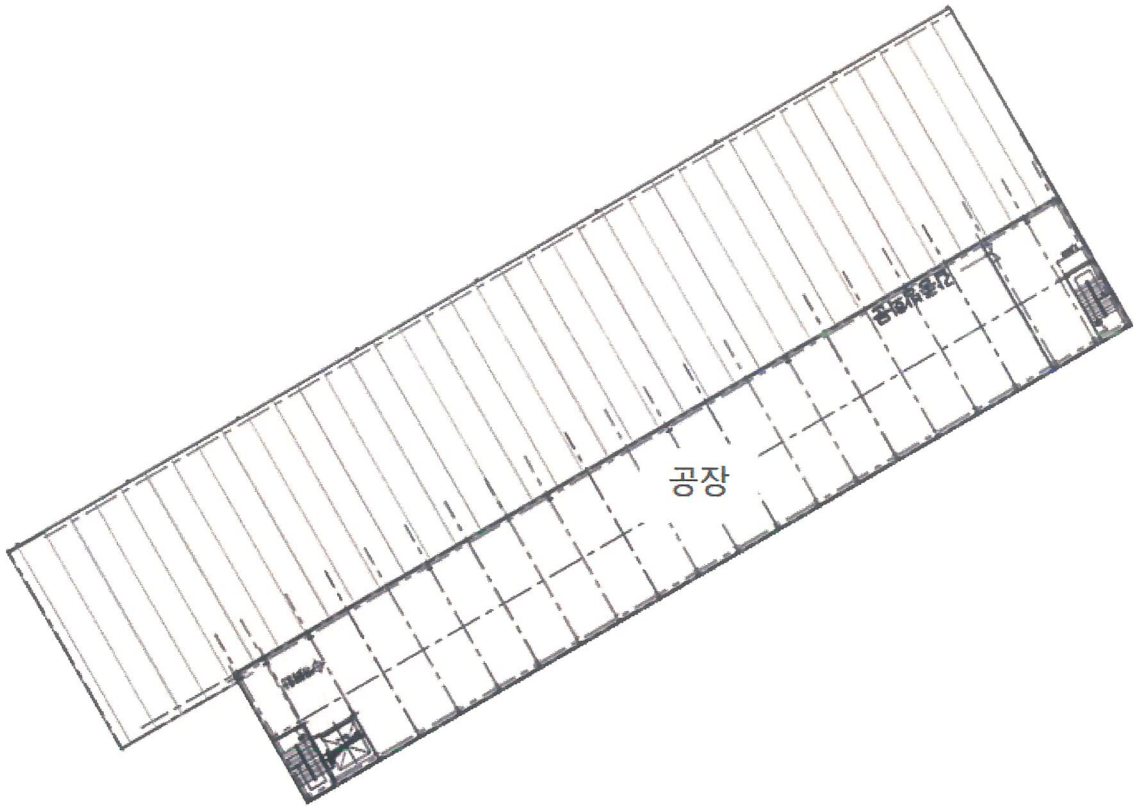
소재지

경기도 포천시 군내면 용정리 483-22



<일련번호 2 주건물>

S= No Scale



< 3층 >

내부구조도

소재지

경기도 포천시 군내면 용정리 483-22



<일련번호 2 부속건물>

S= No Scale

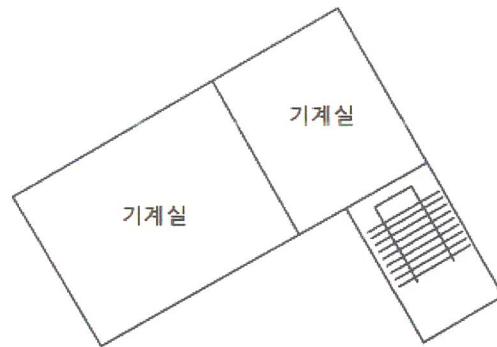
< 1층 >



< 2층 >



< 3층 >



제시외 건물

① : 철골조 연결통로 1.5 x 4 = 약 6m²

기계기구 배치도

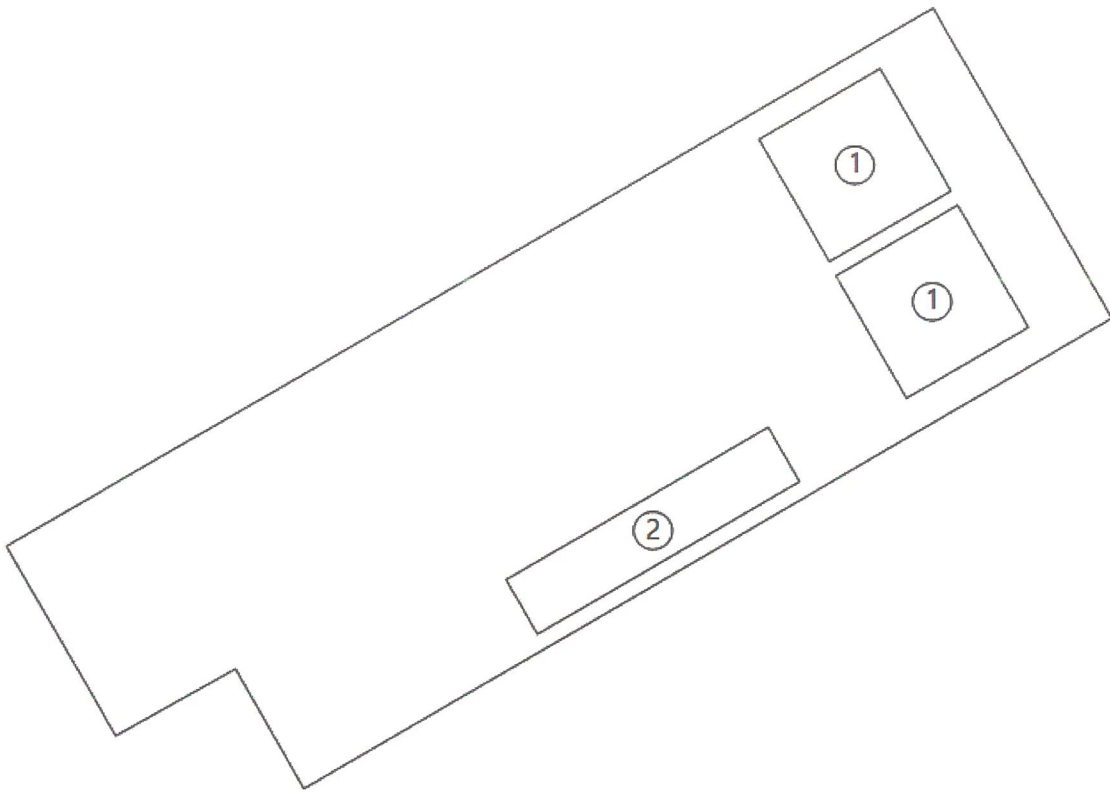
소재지

경기도 포천시 군내면 용정리 483-22



<기계기구 배치도>

S= No Scale

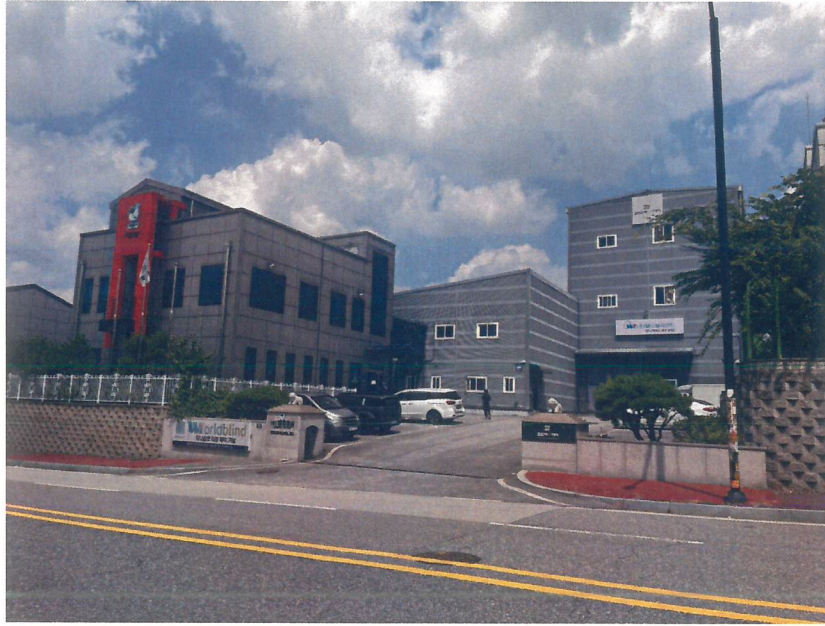


< 일련번호 2 주건물 1층 >

사 진 용 지

소재지

경기도 포천시 군내면 용정리 483-22



본건 토지건물 전경



본건 접면도로 전경

사 진 용 지

소재지

경기도 포천시 군내면 용정리 483-22



본건 주건물 전경



본건 부속건물 전경

사 진 용 지

소재지

경기도 포천시 군내면 용정리 483-22



제시외건물㉠ 전경



공장 1층 내부 전경

사 진 용 지

소재지

경기도 포천시 군내면 용정리 483-22



본건 기계기구 일련번호 1 전경



본건 기계기구 일련번호 1 명판(1913#)

사 진 용 지

소재지

경기도 포천시 군내면 용정리 483-22



본건 기계기구 일련번호 1 전경



본건 기계기구 일련번호 1 명판(1915#)

사 진 용 지

소재지	경기도 포천시 군내면 용정리 483-22
-----	------------------------



본건 기계기구 일련번호 2 전경



본건 기계기구 일련번호 2 명판

사 진 용 지

소재지	경기도 포천시 군내면 용정리 483-22
-----	------------------------



제시외기계기구㉠ 전경



제시외기계기구㉠ 전경

사 진 용 지

소재지	경기도 포천시 군내면 용정리 483-22
-----	------------------------



제시외기계기구㉠ 전경