

감정평가서

건명	주식회사 피엠씨케미칼 소유물건(2025타경54874)
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김택창
감정서번호	DS250307-1002

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.

대성감정평가사사무소

(공장)감정평가표

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

감정평가사
성미영

성미영



감정평가액	일십구억칠천팔백사십이만구천팔백원정 (₩1,978,429,800.-)		
의뢰인	수원지방법원 사법보좌관 김택창	감정평가목적	법원경매
채무자	-	제출처	수원지방법원 경매16계
소유자 (대상업체명)	주식회사 피엠씨케미칼 (2025타경54874)	기준가치	시장가치
		감정평가 조건	-
목록 표시근거	귀제시목록 등	기준시점	조사기간
		2025.03.19	2025.03.07 ~ 2025.03.19
		작성일	2025.03.20

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
문주완

문주완



(공장)감정평가표

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	1537	토지	1537	872,000	1,340,264,000
	건물	492.1	건물	492.1	523,000	257,368,300
	기계기구	3식	기계기구	3식	-	300,075,000
	제시외 건물	(521.85)	제시외 건물	521.85	-	68,944,500
	제시외 기계기구	(2식)	제시외 기계기구	2식	-	11,778,000
						-이하여백-
		이	하	여	백	
	합 계					₩1,978,429,800

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경기도 화성시 양감면 송산리 소재 "송산교차로" 남서측 인근에 위치하는 공장(토지, 건물, 기계기구등)에 대한 수원지방법원의 법원경매목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 개요

1) 토지

기호	소재지	지번	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	형상지세	개별공시지가('24, 원/㎡)	비고
1	경기도 화성시 양감면 송산리	702-19	1,537	잡	공업용	계획관리	사다리 평지	334,900	-

2) 건물 (건물의 공부상 용도는 일반건축물대장을 기준하여 기재하였음)

기호	소재지	지번	구조	층수, 면적, 용도			
				층수	면적(㎡)	공부상 용도	현황
2	경기도 화성시 양감면 송산리	702-19 위지상	일반철골구조 기타지붕(판넬)	단층	492.1	자원순환관련 시설(폐기물 재활용시설)	공장등

3) 대상 기계기구등 개요

공장 및 광업재단 저당법 제6조 목록 제2022-18호, 공장 및 광업재단 저당법 제6조 목록 제2023-1120호, (후첨 "기계기구감정평가명세표 및 기계기구배치도" 참조)

3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 03월 19일을 기준시점으로 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 실지조사기간은 2025년 03월 07일 부터 2025년 03월 19일 까지 이며 대상물건의 현황 등을 직접조사하고 인근지가수준, 가격자료등을 수집분석하였음.

5. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치 결정 및 그 이유

본건의 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거하여 "시장가치"를 기준가치로 하였으며, 시장가치란 감정평가의 대상 토지등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말함.

2) 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

6. 기타 참고사항 및 유의사항

1) 본건의 소재지, 지번, 지목 및 면적등은 귀 제시목록 및 관련공부등에 의하였음.

2) 본건 토지상의 바닥포장, 조경석, 관정, 일부 제시외수목(조경수등) 등은 토지의 부합물로 보아 토지에 포함하여 감정평가하였으니 참고하시기 바랍니다.

3) 토지상의 제시외컨테이너 1동은 이동이 가능하다고 판단되어 감정평가외 하였으니 참고하시기 바랍니다.

4) 본건 건물은 2015.01.08일에 제2종근린생활시설(제조업소)→자원순환관련시설(폐기물재활용시설)로 용도변경되었으니 참고하시기 바랍니다.(일반건축물대장 참조)

5) 건물에 부착된 차양, 외부철재계단 및 건물의 효용을 유지하기 위하여 필요한 수변전설비 등은 건물의 부합물로 보아 주된 건물에 포함하여 감정평가하였으니 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6)건물의 남측 내부 중2층 부분 및 내부계단, 중2층에 소재하는 판넬조 판넬지붕의 단층 창고는 건물의 부합물로 보아 건물에 포함하여 감정평가하였으니 참고하시기 바랍니다.(후첨 사진용지 참조)

7)제시외건물은 개략적인 면적을 산출하여 원가법(감가수정은 관찰감가를 행함)을 적용하여 감정평가하였으니 소유권 유무 및 일괄경매여부를 재확인하시기 바랍니다.

(후첨 지적 및 건물개황도, 사진용지 참조)

8)본건 건물내에 본건 목록외에 소재하는 제시외기계기구(배합기, 혼합기, 포장기등外)는 이동이 가능하다고 판단되어 본건 평가시 별도 고려치 아니하였으니 참고하시기 바랍니다.

9)본건 건물 남측 중2층 부분에 설치된 호이스트1식과 남측 외부에 설치되어 본건 기계기구1,2와 연결되어 작동하는 COOLING TOWER 1식은 분리가 어렵다고 판단되어 제시외기계기구로 감정평가하였으니 소유권 유무 및 일괄경매여부를 재확인하시기 바랍니다.(후첨 기계기구배치도, 사진용지 참조)

10)현장조사시 본건 기계기구의 정상작동 및 가동여부는 확인치 못하여 통상적인 상태를 기준으로 감정평가하였는바 기계기구등의 정상작동여부, 부품이상여부, 수리필요성, 수리비과다여부, 위치 이동여부, 수량 및 용량, 동일성 등에 관하여는 필히 재확인이 요구되오니 경매진행 및 입찰참여시 참고하시기 바랍니다.

11)기계기구배치도는 현장조사시 기계기구의 소재부분을 개략적으로 파악하여 표시하였는바 실제의 배치와 다소 상이할 수 있으니 참고하시기 바랍니다.

12)본건 기계기구등은 현장조사시 이를 모두 확인하였으나 본 감정평가 기준시점과 경매(입찰또는 낙찰)시점간의 차이가 있음에 따라 기계기구등의 분실, 중요부품의 파손 등이 발생할수 있으니 입찰참여자는 필히 현장에 임하여 기계기구등을 재확인한후 입찰에 참여하시기 바랍니다.

13)본건 토지 및 건물의 위치 및 지적경계 등은 지적도, 토지이용계획확인서 등의 공부 및 위성도 등을 참고하여 개략적인 목적에 의해 확인하였는바 정확한 위치 및 인접토지와 의 경계확인 등은 필요시 지적측량등 별도의 실사가 필요할 것으로 사료되오니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가 근거규정 및 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 근거규정

본건의 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제2조의 제9호, 동 규칙 제14조의 규정 및 동 규칙 제12조의 규정, 기타 감정평가 일반이론 등에 근거 하였음.

2. 감정평가방법의 적용

가. 감정평가방식

- (1) 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방법
- (2) 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방법 및 공시지가기준법
- (3) 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방법 등이 있음.

나. 토지감정평가방법

(1) 토지 감정평가방법

①공시지가기준법: 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조의 평가대상토지와 용도지역, 이용상황 기타 가치형성상의 제 요인이 가장 유사한 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

②거래사례비교법: 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 제12조에 따라 대상물건과 가치형성상의 제요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

③원가법: 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

④ 수익환원법: 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

(2) 본건 토지평가시 적용평가 방법

본건 평가시에는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항 및 동 규칙 제12조에 의거 공시지가기준법을 적용하되 거래사례비교법을 적용한 비준가격으로 그 합리성은 검토하여 감정평가하였음.

(원가법은 조성지, 매립지 등에 적합한 평가방법으로 본건 평가시 적용치 아니하였으며, 수익환원법은 토지의 장래 기대 순수익이나 현금흐름을 예측함이 적절치 아니하여 채택치 아니함.)

다. 건물감정평가방법

(1) 건물의 감정평가방법 적용규정

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에서는 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다고 규정하고 있음.

(2) 본건 건물평가시 적용평가 방법

① 본건 건물은 구조·용도·사용자재·시공정도·부대설비 상태 등을 기초로 한 재조달원가에 감가수정을 가한 원가법으로 감정평가하였으며 감가수정은 정액법을 적용하였음.

② 건물만의 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려워 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

라. 기계기구등 감정평가방법

(1) 기계기구등의 감정평가방법 적용규정

「감정평가에 관한 규칙」 제20조 제2항에서는 감정평가법인등은 건설기계를 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다고 규정하고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 본건 기계기구등의 평가시 감정평가방법

①본건 기계기구등은 「감정평가에 관한 규칙」 제20조 제2항 및 제26조에 따라 구조, 규격, 형식, 용량, 수요정도, 경과년수, 현상, 이용관리상태 등을 고려하여 원가법을 적용하였으며 감가수정은 정률법을 적용하되 관찰감가를 병행하였음.

② 기계기구등만의 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려워 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

마. 기타

본건 평가시에는 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제19조에 따라 감정평가대상물건마다 개별로 감정평가 하였음.

III. 토지가격 산출근거

1.공시지가기준법

1) 비교표준지 선정

가) 선정 사유

용도지역, 이용상황, 주위환경, 지리적근접성 등에서 가장 비교성이 있다고 인정되는 아래의 표준지를 비교표준지로 선정함.

나) 선정 비교표준지

(공시기준일 : 2025.01.01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)
A	송산리 702-10	장	1,144	공업용	계획관리	세로(가)	사다리완경사	361,900

2) 시점수정 (지가변동률)

「부동산 거래신고등에 관한 법률」 제19조의 규정에 의하여 국토교통부장관이 조사발표하는 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역별 지가변동률로 공시기준일로부터 기준시점까지 산정하되, 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전월의 변동률을 연장 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

대상지역	기 간	변동률(%)	비 고	시점수정치
화성시 계획관리	2025.01.01 ~ 2025.01.31	0.282	2025년 01월	1.00711
누계	2025.01.01 ~ 2025.03.19	0.711	$(1+0.00282) \times$ $(1+0.00282 \times 47/31)$	

3) 지역요인 비교

감정평가대상토지와 비교표준지는 인근지역 내에 소재하는 바, 지역요인 동일함.

비교치	1.00
-----	------

4) 개별요인 비교

가) 개별요인 비교항목

조 건	비 교 항 목
가로조건	가로의 폭, 포장, 계통 및 연속성 등
접근조건	인근교통시설과의 거리 및 편의성, 철도전용인입선, 전용부두 등
환경조건	동력자원, 공업용수, 공장배수, 지반, 지질 등
획지조건	면적, 형상, 고저 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도 등
기타조건	장래의 동향 및 기타

나) 개별요인 비교치

본건	표준지	비 교 내 역						비 교 치	비 고
		가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건		
1	A	1.00	1.00	1.00	1.02	0.99	1.00	1.010	-

※본건 토지는 비교표준지A 대비 획지조건(형상등) 우세하나 행정적조건(지목등) 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 그 밖의 요인의 보정

가) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제 14조 제 2항, 대법원판례(1998.07.10. 선고 98두6067, 1993.09.10 선고 92누16300, 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에 의거하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례 또는 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 가격수준을 적정히 반영하기 위해 보정이 필요함.

나) 산식

평가사례(또는 거래사례)기준 비교표준지가격/기준시점 당시 비교표준지가격

다) 인근 감정평가사례 또는 거래사례의 선정

① 감정평가사례

기호	목적	소재지	용도지역	지목	기준시점	감정평가단가 (원/㎡)	비고
a	담보	송산리 371-*	계획관리	장	24.11.13	862,000	선정
b	담보	송산리 748-*	계획관리	장	23.09.21	846,000	-
c	자산 재평가	사창리 196-*	계획관리	장	24.12.31	855,000	-

② 실거래사례

기호	유형	소재지	용도지역	지목	거래시점	거래단가 (원/㎡)	비고
B	매매	송산리 51*	계획관리	장	24.09.27	※주1) 971,000	배분법적용
C	매매	송산리 701-6*외	계획관리	장, 도로	23.12.26	672,940	평균단가

※ 주 1) 토지단가 배분내역

㉠ 거래금액 : 2,800,000,000원 (2024.09.27)

㉡ 건물가격산정내역(사용승인일:2004.12.30, 연면적:1,121.33㎡)

$960,000 \times (20/40) \times 1,121.33 = 538,238.400\text{원}$

㉢ 토지단가산정내역(대지면적:2,327㎡)

위(㉠-㉡)/2,327 = 971,000원/㎡ (천원미만절사)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 사례선정 및 사유

용도지역, 이용상황, 주위환경등 비교성이 있다고 판단되는 평가사례a를 비교사례로 선정함.

라) 그 밖의 요인 보정치 산정

① 표준지A

구분	평가사례(a)기준 표준지가액	표준지가액 (표준지공시지가×시점수정)	비고
가격(원/㎡)	862,000	361,900	
시점수정	1.01259	1.00711	
지역요인	1.00	-	
개별요인	0.990	-	
산정가격 (원/㎡)	864,124	364,473	
격차율	2.371		

□ 시점수정

대상지역	기 간	변동률(%)	비 고	시점수정치
화성시 계획관리	2024.11.13 ~ 2025.03.19	1.259	지가변동률	1.01259

경기도 화성시 (24.11.13~25.03.19) (계획관리)

2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.353 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.332 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.282

$(1 + 0.00353 * 18/30) * (1 + 0.00332) * (1 + 0.00282) * (1 + 0.00282 * 47/31) \approx 1.01259$

□ 지역요인: 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

□ 개별요인

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

※표준지A는 평가사례a 대비 가로조건(가로의 상태등) 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마) 그 밖의 요인 보정률의 결정

상기 유사 부동산의 가격수준 및 평가선례 등을 고려하여 산정된 그 밖의 요인 보정률을 참작하고, 감정평가의 적정성을 기하기 위하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정함.

표준지	산정요인치	결정요인치
A	2.371	2.37

6) 토지단가 결정

기호	비교표준지 공시지가(원/㎡)	시점수정 (지가변동률)	지역요인 비교치	개별요인 비교치	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	361,900	1.00711	1.00	1.010	2.37	872,439	872,000	-

2. 거래사례비교법

1) 사례 선정

가) 최근거래사례

(한국부동산원 실거래가정보)

기호	유형	소재지	용도지역	지목	거래시점	거래단가 (원/㎡)	비고
B	매매	송산리 51*	계획관리	장	24.09.27	※주1) 971,000	배분법적용
C	매매	송산리 701-6*외	계획관리	장, 도로	23.12.26	672,940	평균단가

※주1)토지단가 배분내역

㉠거래금액:2,800,000,000원(2024.09.27)

㉡건물가격산정내역(사용승인일:2004.12.30, 연면적:1,121.33㎡)

$960,000 \times (20/40) \times 1,121.33 \approx 538,238.400$ 원

㉢토지단가산정내역(대지면적:2,327㎡)

위(㉠-㉡)/2,327 \approx 971,000원/㎡(천원미만절사)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 사례선정 및 이유

인근지역에 소재하여 용도지역, 이용상황, 주위환경, 지리적근접성, 배분법적용의 합리성 등에서 비교성이 있다고 인정되는 거래사례B를 비교사례로 선정함.

2) 사정보정

사정보정이란 수집된 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 개재되어 있거나, 거래당사자가 시장에 정통하지 못하여 그 가격이 적정하지 않을 때 그러한 사정이 없었을 경우의 적당한 가격으로 정상화하는 작업을 말하며, 본건 선정 비교거래사례는 거래사례의 분포, 인근토지 가격수준, 거래시점 등을 종합고려시 정상적 거래사례로 판단되어 사정보정치는 1.00을 적용함.

3) 시점수정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제 19조의 규정에 의하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 거래사례가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역별 지가변동률로 거래일로부터 기준시점까지 산정하되, 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전월의 변동률을 연장 적용하였음.

대상지역	기간	변동률(%)	비고	시점수정치
화성시 계획관리	2024.09.27 ~ 2025.03.19	1.790	지가변동률	1.01790

경기도 화성시 (24.09.27~25.03.19) (계획관리)

2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.324 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.339 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.353

2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.332 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.282

$$(1 + 0.00324 * 4/30) * (1 + 0.00339) * (1 + 0.00353) * (1 + 0.00332) * (1 + 0.00282) * (1 + 0.00282 * 47/31) \approx 1.01790$$

4) 지역요인 비교

감정평가대상토지와 거래사례는 인근지역 내에 소재하는 바, 지역요인 동일함.

비교치	1.00
-----	------

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 개별요인 비교

가) 개별요인 비교항목

조 건	비 교 항 목
가로조건	가로의 폭, 포장, 계통 및 연속성 등
접근조건	인근교통시설과의 거리 및 편의성, 철도전용인입선, 전용부두 등
환경조건	동력자원, 공업용수, 공장배수, 지반, 지질 등
획지조건	면적, 형상, 고저 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도 등
기타조건	장래의 동향 및 기타

나) 개별요인 비교치

본건	거래사례	비 교 내 역						비 교 치	비 고
		가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건		
1	B	0.90	0.97	1.00	1.02	0.99	1.00	0.882	-

※본건 토지는 거래사례B 대비 가로조건(가로의 상태등), 접근조건(인근교통시설과의 접근성등), 행정적조건(지목등) 열세하나 획지조건(형상등) 우세함.

6) 거래사례비교법에 의한 토지가액

기호	사례토지단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	971,000	1.00	1.01790	1.00	0.882	871,752	872,000	-

3. 시산가액의 조정 및 토지감정평가액 결정

1) 각 방법에 의한 시산가액

기호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비고
1	872,000	872,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 시산가액 조정의견

본건 토지는 비교표준지공시지가를 기준으로 산정된 가액이 거래사례비교법을 적용하여 산정된 가액으로 그 합리성이 인정된다고 판단되는바 공시지가를 기준으로 평가한 감정평가액을 본건 토지감정평가시 최종 감정평가액으로 결정함.

3) 감정평가액결정

구분		공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	결정단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	기호1	1,537	1,537	872,000	1,340,264,000	-
토지감정평가액 합계		1,537	1,537	872,000	1,340,264,000	-

IV. 건물가격 산출근거

1. 건물가격 산출방법

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에서 감가수정을 하여 대상물건의 가격을 산출하였음.

2. 대상건물개요(공부상 용도는 일반건축물대장을 기준하여 기재하였음)

기호	소재지	지번	구조	층수, 면적, 용도			
				층수	면적(㎡)	공부상 용도	현황
2	경기도 화성시 양감면 송산리	702-19 위지상	일반철골구조 기타지붕(판넬)	단층	492.1	자원순환관련 시설(폐기물 재활용시설)	공장등

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 재조달원가

가. 표준단가

(출처: 건물신축단가표, 한국부동산연구원 2024)

용도	구조	내용연수	급수	표준단가(원/㎡)
일반공장	철골조/철골지붕틀(총고9m)/ 샌드위치패널	35 (30~40)	4	886,000
일반공장	철골조/철골지붕틀(총고12m)/ 샌드위치패널	35 (30~40)	4	975,000

나. 재조달원가 결정 (부대설비포함)

상기사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 평가목적 등을 감안하여 본건에 적용한 재조달원가를 다음과 같이 결정하였음.

기호	층	구조	이용상황	재조달원가 (원/㎡)	사용승인일
2	단층	일반철골구조 기타지붕(판넬)	공장등	950,000	2006.11.22

4. 감가수정

감가수정이라 함은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적, 기능적, 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 감가액을 재조달원가에서 공제하여 그 기준시점에 있어서의 대상물건의 가격을 적정화하는 작업을 말하며, 본건에서는 정액법을 기준하여 감가수정하였음.

기호	층	내용연수	실제경과연수	유효경과연수	잔존내용연수	비고
2	단층	40	18	18	22	-

5. 건물단가결정

기호	층	재조달원가 (원/㎡)	잔존 내용연수	내용연수	산출단가(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
2	단층	950,000	22	40	522,500	523,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 건물평가액결정

기호	층	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
2	단층	492.1	523,000	257,368,300	-
건물감정평가액		492.1	523,000	₩257,368,300	-

V. 기계기구등가격 산출근거

1. 기계기구등 가격산출방법

「감정평가에 관한 규칙」 제20조 제2항에 따라 원가법을 적용하되 대상건물의 재조달원가에서 감가수정을 행하여 감정평가하였으며 감가수정은 정률법을 적용하되 관찰감가를 병행하였음.

2. 기계기구등개요

후첨 "기계기구감정평가명세표" 참조.

3. 설치장소, 상태, 정상가동 여부

본건 기계기구는 건물 기호2의 건물 내부에 설치되어 있으며(후첨 기계기구배치도 참조) 현장조사시 본건 기계기구등의 정상작동 및 가동여부는 확인치 못하여 통상적인 상태를 기준으로 감정평가하였는 바 기계기구등의 정상작동여부, 부품이상여부, 수리필요성, 수리비과다여부, 위치이동여부, 수량 및 용량, 동일성 등에 관하여는 필히 재확인이 요구되오니 경매진행 및 입찰참여시 참고하시기 바랍니다.

4. 감정평가액

후첨 "기계기구감정평가명세표" 참조.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

VI. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

종별	기호	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	1	1,537	872,000	1,340,264,000	-
건물	2	492.1	523,000	257,368,300	-
토지건물 감정평가액합계				₩1,597,632,300	-
기계기구(3식) 평가액 합계				300,075,000	후첨 "기계기구 명세표" 참조
기계기구 감정평가액합계				₩300,075,000	관찰감가
제시외 건물	㉠	324	90,000	29,160,000	참고
	㉡	73.1	270,000	19,737,000	사무실등
	㉢	8.75	210,000	1,837,500	숙소
	㉣	13.5	210,000	2,835,000	숙소
	㉤	92.5	150,000	13,875,000	참고
	㉥	6	150,000	900,000	참고
	㉦	4	150,000	600,000	참고
	소계	521.85	-	₩68,944,500	관찰감가
제시외 기계 기구	㉧	1식	-	6,090,000	호이스트
	㉨	1식	-	5,688,000	COOLING TOWER
	소계	2식	-	₩11,778,000	관찰감가
최종감정평가액결정				₩1,978,429,800	-

2. 결정에 관한 의견

상기 평가전례와 거래사례가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가격과 원가법에 의한 건물가격, 기계기구등가격을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 제반 법령 및 「감정평가에 관한 규칙」 등에 의거 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

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	경기도 화성시 양감면 송산리	702-19	잡	계획관리지역	1,537	1,537	872,000	1,340,264,000	현황) 공업용 건부지
2	동소 [도로명주소] 경기도 화성시 양감면 정문송산로 160-27	702-19 위지상	제2종 근린생활 시설 (제조업소)	일반철골구조 기타지붕(판넬) 단층	492.1	492.1	523,000	257,368,300	일반건축물 대장상 용도는 자원순환 관련시설 (폐기물재활 용시설)임. 950,000 × (22/40)
소 계								₩1,597,632,300	
	(제시외건물)								
㉠	"	기호1 지상	창고	파이프조 천막지붕 단층	(324)	324	90,000	29,160,000	관찰감가
㉡	"	기호2 부속 중2층	사무실등	판넬조 판넬지붕 단층	(73.1)	73.1	270,000	19,737,000	관찰감가
㉢	"	기호2 부속	숙소	판넬조 판넬지붕 단층	(8.75)	8.75	210,000	1,837,500	관찰감가
㉣	"	기호2 부속	숙소	판넬조 판넬지붕 단층	(13.5)	13.5	210,000	2,835,000	관찰감가
㉤	"	기호2 부속	창고	판넬조 판넬지붕 단층	(92.5)	92.5	150,000	13,875,000	관찰감가

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	
㊸	"	기호2 부속	창고	판별조 판별지붕 단층	(6)	6	150,000	900,000	관찰감가
㊹	"	기호2 부속	창고	판별조 판별지붕 단층	(4)	4	150,000	600,000	관찰감가
소 계								₩68,944,500	
합 계								₩1,666,576,800.-	
				이	하	여	백		

기계기구 감정평가명세표

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	[공장 및 광업재단 지당법 제6조 목록 제2022-18호, 제2023-1120호] 재생압출라인 Model : YTE51 Cap ^l : 500 ~ 700kg/hr Materials : ABS, PC, 나일론, PS 등 Pellet Size : Φ4x3mm 1)Ribon Mixer Cap ^l : 1,800 ℓ 2)정량 공급장치 Spiral Screw : Max.7,613m ³ /hr Pellet Screw : Max.5,984m ³ /hr Bladel Screw : Max.7,095m ³ /hr 3)Extruder Type : Co-Rdting Twin Screw Screw : Dia : Φ50.5 L/D : 40:1 중심 높이 : 900mm(Screw Center) - Barrel Building Block Unit Type Unit Length : 198mmx10Block Heating 9 Zone Cooling 10 Zone - Screw & Kneadling Block 2 Lobe Segment Material : Tool Steel Screw : Conveying Elements Variable Pitch & Angle - Kneadling Block : Different Width and Staggering Angle - Screw Shaft : Spindle Ground Shaft - Barrel Head Type : Hinge Type(Left Hand) Heating : Cast-in Heater - Reducting & Distribution Gear Bo Co-Rotating Type Norminal Torque : 30.6kg-m/2Shaft	(주)양지테크 2013.11	1식	-	121,260,000	430,000,000 × 0.282(9/20) 잔가율10% 관찰감가

기계기구 감정평가명세표

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	
	Gear : Hardened and Grind Bearing : Ant-Feiction Roller Bearing - Barrel Cooling Unit Tank Cap' : 150 ℓ Pressure Gauge : 10kg/cm ² Pump Motor : 1.5kW 4)Stand Die Holes : 9-Φ 4Holes Heating : Cast-In Heater(1 Zone) Heater Cap' : 5.75kW 5)Water Bath Cap' : 약 60 ℓ /min 온도 : 10 ~ 25℃ 수압 : 1.5 ~ 2.0 kg/cm ² 규격 : 700(W)x6000(L)x3000(H)mm 6)Air Wiper Motor : 5.5kWx2ea 7)Pelletizer & Vibrator - Pelletizer Model : YJ-200 Type : Cold Cut Type Speed : 70m/min Motor: 5.5kW - Vibrator Motor: 0.2kWx2ea 8)저장 Silo Size : Φ 1550x2300(H)mm 9)Control Panel, TIC Panel 등 기타 부대설비 등 포함					
2	재생압출기 Model : YTE70 Cap' : 850kg/hr 1)Twin Screw Extruder Model : YTE-70 SHP(L/D 40A-AC220) Type : Twin Screw Co-Rotating Extruder Center : FL+1000mm Output Torque : 4,800N-m	(주)양지테크원 2021.06.	1식	-	162,840,000	230,000,000 × 0.708(17/20) 잔가율10% 관찰감가

기계기구 감정평가명세표

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	
	Screw Dia : Φ70mm Screw Type : 2 Lobe Segment Type Temperature Control Range : Less than 300℃ Heating Method : Electric Heating Heating Zone : Each Barrel Individual Zone Vacuum Port Type : Dome Type Safety Device : Torque Limiter 2)Main Feeder Motor : 0.75kW 3)Dies Type : 45° Degree Die Nozzle : Φ4 ~ 14홀, Φ4 ~ 25홀 Heating Zone : 2 Zone 4)Control Panel Drive Motor : AC220kW(1750RPM) 5)Main Motor Type : Free Stand(Analog Type) Protection : Dust Proof 6)Temperature Control Panel Heating & Cooling Zone : 10Zone Heating Control : PID Control Operation Panel : Included 7)Barrel Cooling Unit Type : Close Circulation Type Pump : 1.5kW/Westco Pump Flow Rate : 120 l /hr 8)Water Bath 규격 : 600(W)x6000(L)x350(H) 기타 부대설비 등 포함					
3	대기오염방지시설 -집진기 Type : Bag-Filter Cap' : 150CMM -촉매 산화 탈취시설 Model : CND-10 Cap' : 200CMM - Motor : 7.5kW	보성환경 이엔텍(주) 2015.06.	1식	-	15,975,000	45,000,000 × 0.355(11/20) 잔가율10% 관찰감가

기계기구 감정평가명세표

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	
	- Power Source ; 380V 기타 부대설비 등 포함					
	소 계				₩300,075,000	
	(제시외기계기구)					
◎	호이스트	미상	1식	-	6,090,000	관찰감가
⊗	COOLING TOWER	미상	1식	-	5,688,000	관찰감가
	소 계				₩11,778,000	
	합 계				₩311,853,000.-	
	이	하	여	백		

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 경기도 화성시 양감면 송산리 소재 "송산교차로" 남서측 인근에 위치하며 주위는 유사유형의 공장, 창고등이 소재하는 공업지대로서 제반환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근가능하고 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반교통상황은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

사다리형의 평지로서 공업용 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

현황 서측으로 세로의 포장도로(막다른도로임)를 이용중임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 성장관리계획구역(산업관리), 가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한), 가축사육제한구역(일부제한 모든축종 제한지역), 비행안전제6구역(전술)(비행안전구역제6구역 해발56-140m 미만 협의업무 위탁(2016.9.9)), 군용비행장 소음대책구역 제3종구역(2021-12-29), 성장관리권역임.

(6) 제시목록 외의 물건

후첨 지적 및 건물개황도, 사진용지 참조.

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) | |

(7) 공부와의 차이

"토지건물감정평가명세표" 비교란 참조.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1. 임대관계는 미상임.

2. "감정평가액의 산출근거 및 결정의견" 1-6 기타 참고사항 및 유의사항 참조.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

일반철골구조 기타지붕(판넬) 단층건물(사용승인일:2006.11.22)로서,
내외벽:판넬마감등
창호:샷시창호마감등임.

(2) 이용상태

공장등(공장, 연구실, 숙소, 화장실등)으로 이용중임.

(3) 설비내역

기본적인 위생급배수설비등 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

후첨 지적 및 건물개황도, 사진용지 참조.

(5) 공부와의 차이

"토지건물감정평가명세표" 비교란 참조.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1.임대관계는 미상임.

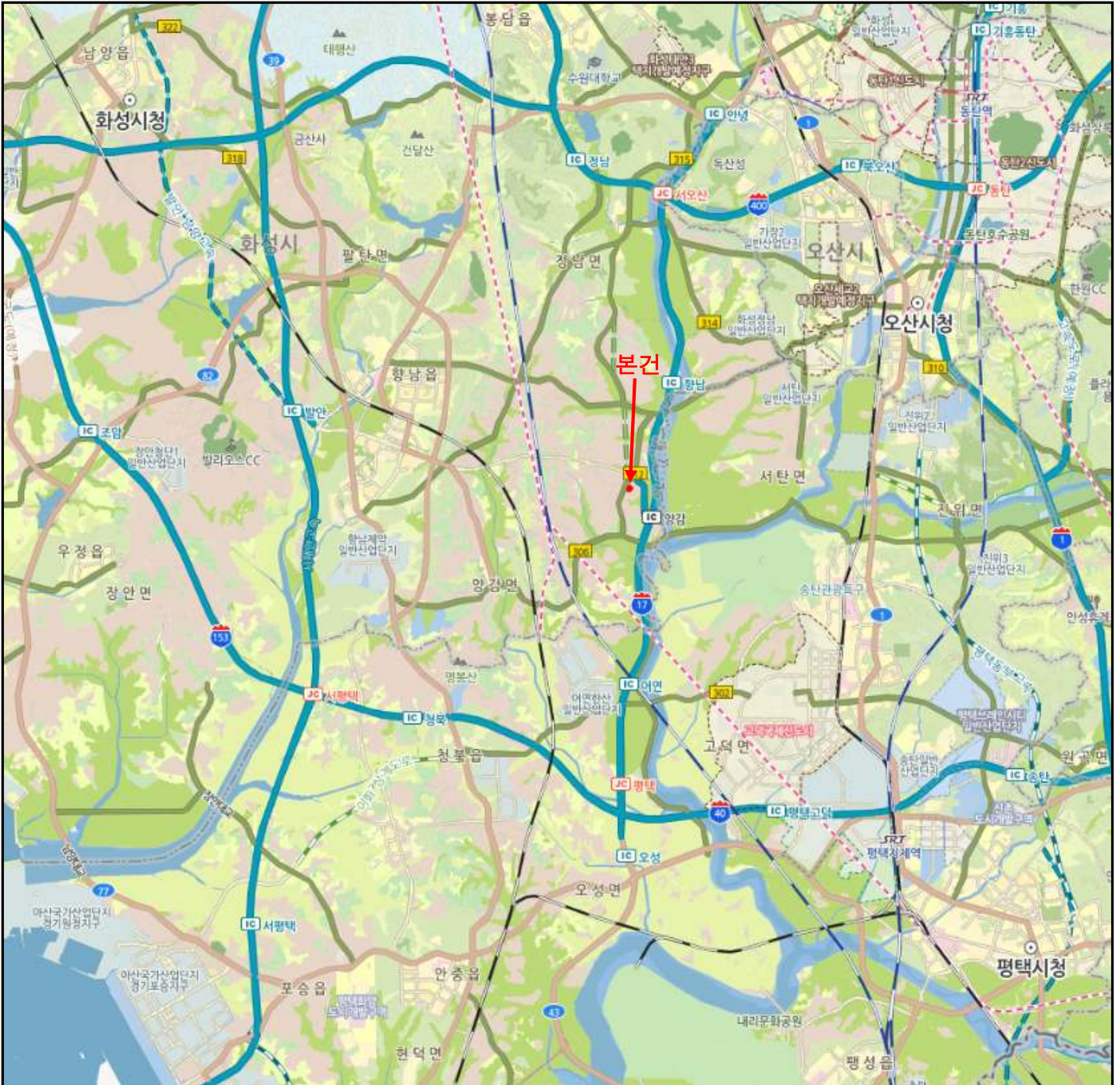
2."감정평가액의 산출근거 및 결정의견" 1-6 기타 참고사항 및 유의사항 참조.

광역 위치도



경기도 화성시 양감면 송산리 702-19

S = None Scale



위 성 도



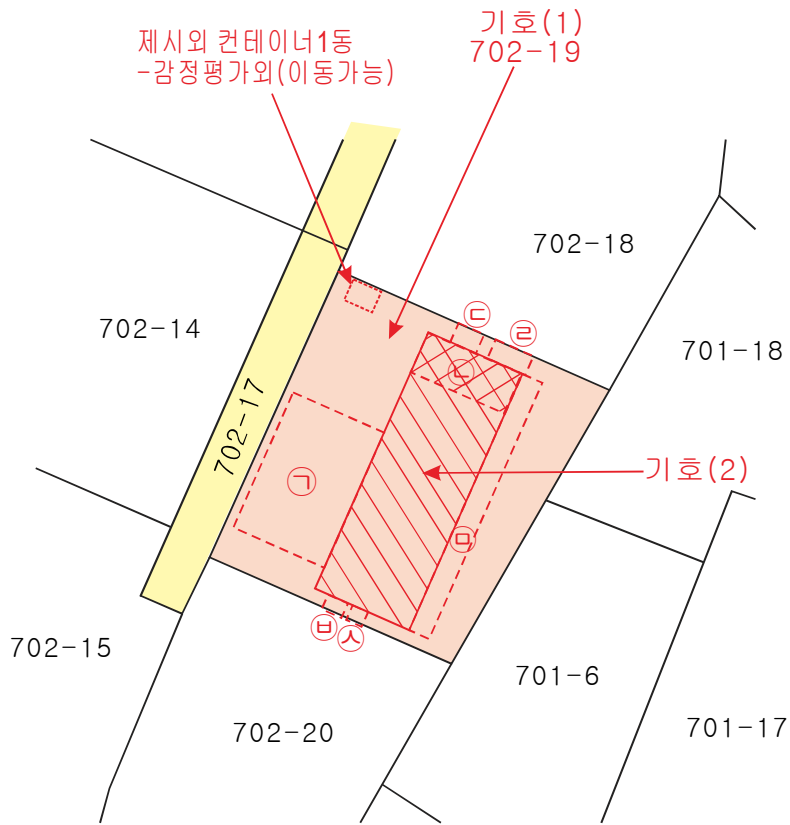
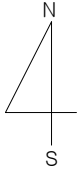
경기도 화성시 양감면 송산리 702-19

S = None Scale



지적 및 건물개황도(1)

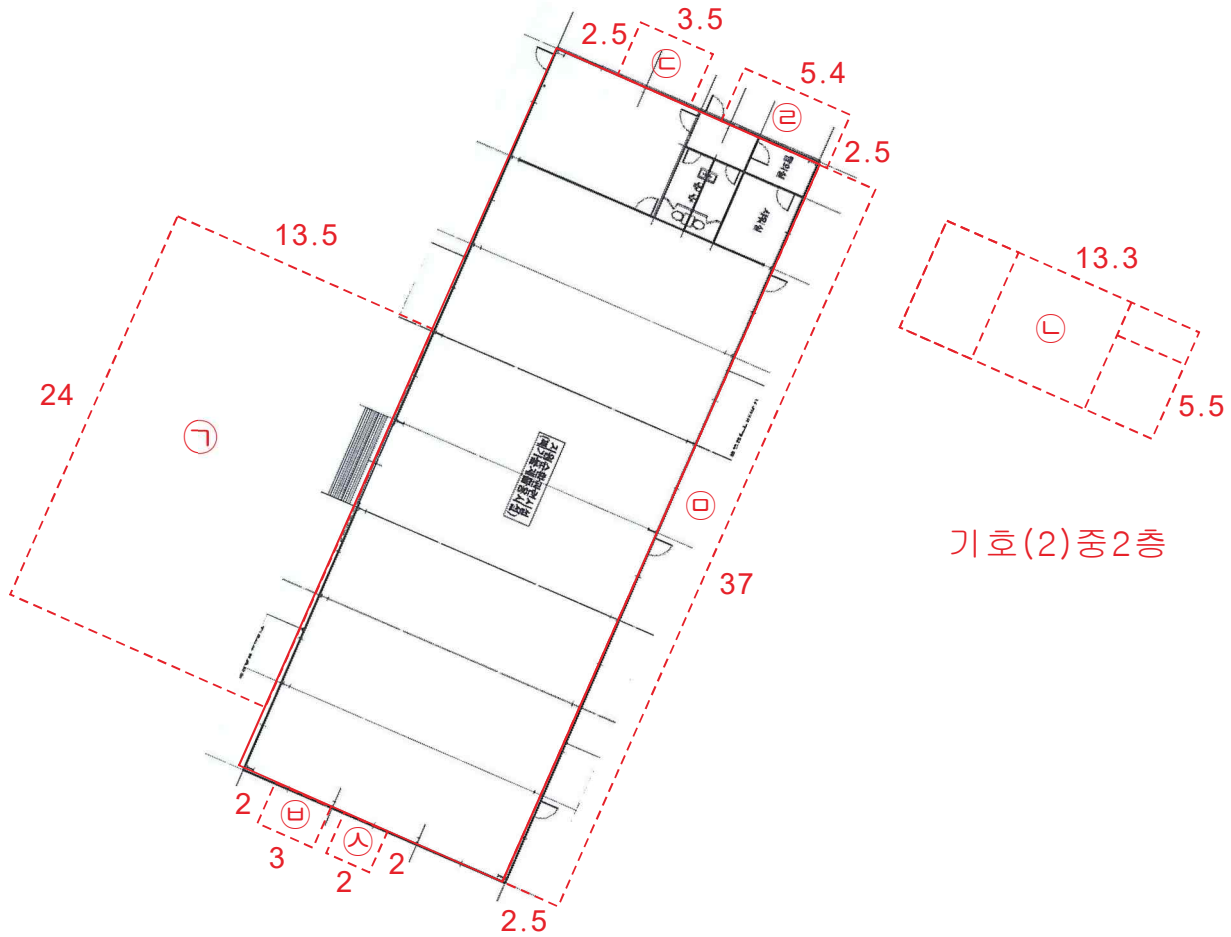
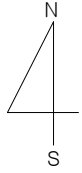
S : None Scale



범 례	: 평가대상토지	: 평가건물1층	: 평가제외건물(등기)
	: 도로선	: 평가건물2층	: 평가제외건물(미등기)
	: 계획도로선	: 평가건물3층이상	

지적 및 건물개황도(2)

S : None Scale



기호(2)1층

기호(2)중2층

<건물면적산출근거>

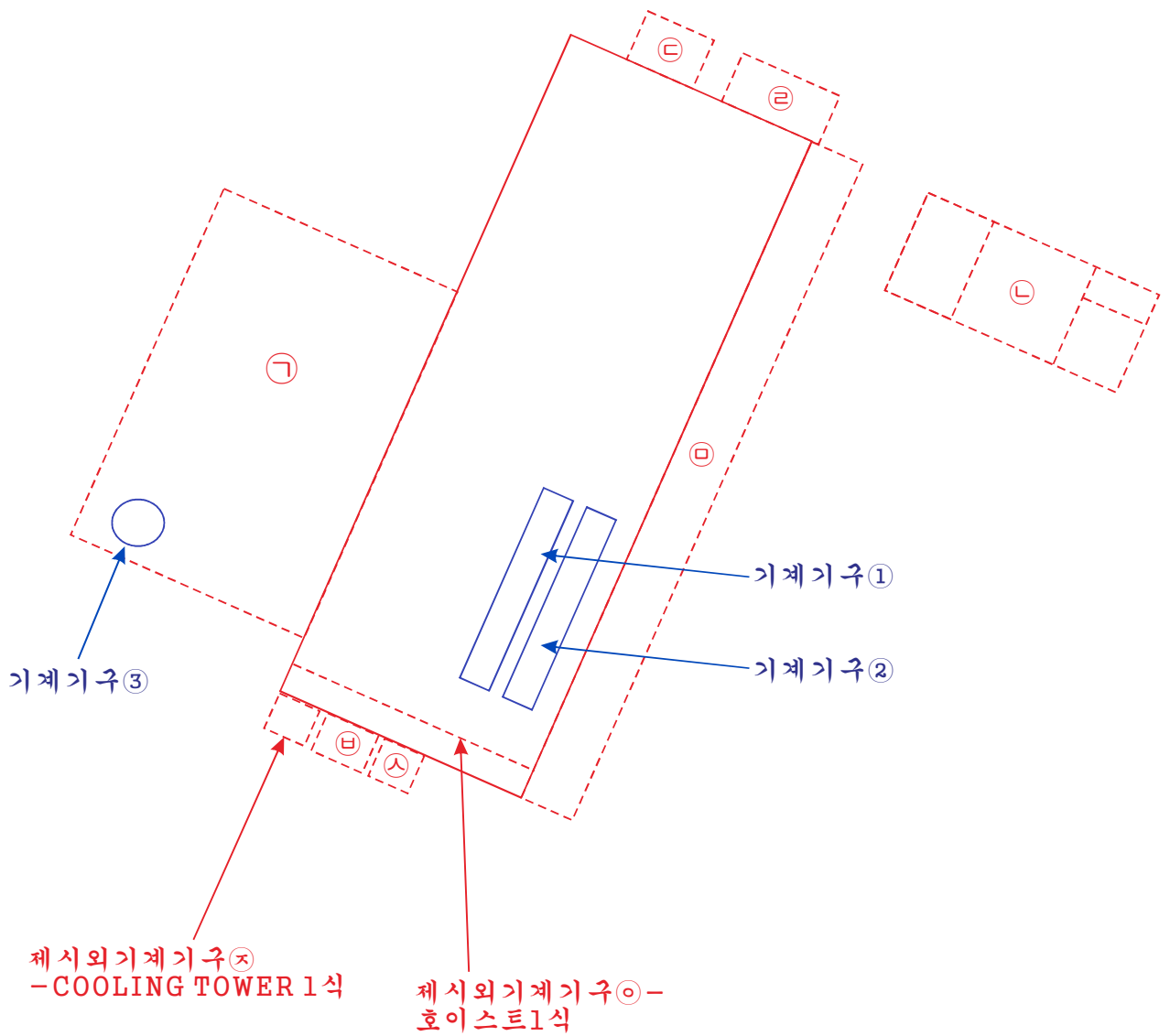
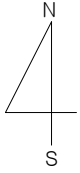
기호(2): 일반철골구조 기타지붕(판넬)
공부상면적 [1층 : 492.1㎡]

<제시외건물>

- ㉠파이프조 천막지붕 단층 (창고) 약324㎡
- ㉡판넬조 판넬지붕 단층 (사무실등) 약73.1㎡
- ㉢판넬조 판넬지붕 단층 (숙소) 약8.75㎡
- ㉣판넬조 판넬지붕 단층 (숙소) 약13.5㎡
- ㉤판넬조 판넬지붕 단층 (창고) 약92.5㎡
- ㉥판넬조 판넬지붕 단층 (창고) 약6㎡
- ㉦판넬조 판넬지붕 단층 (창고) 약4㎡

기계기구배치도

S : None Scale



사 진 용 지



본건 전경 (북서측에서 촬영)



본건 전경 (남서측에서 촬영)

사 진 용 지



본건 전경 (서측 입구에서 촬영)



본건 건물 전경 (북측에서 촬영)

사 진 용 지



제시외건물 ㉠ 전경

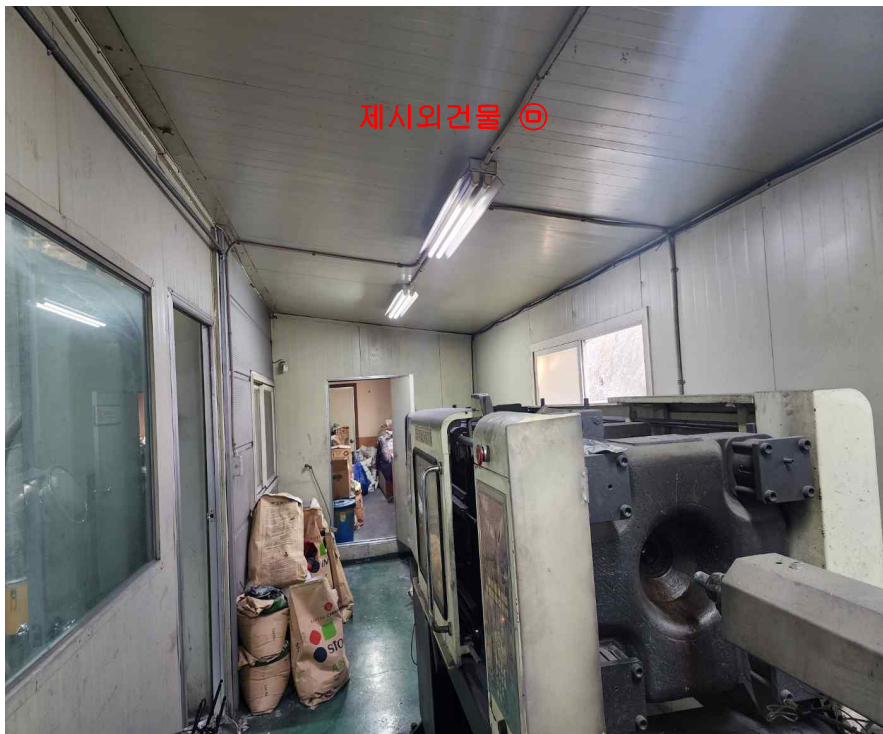


제시외건물 ㉡ 전경

사 진 용 지



제시외건물 ㉔, ㉔ 전경



제시외건물 ㉔ 내부전경

사 진 용 지



제시외건물 ㉠, ㉡ 전경

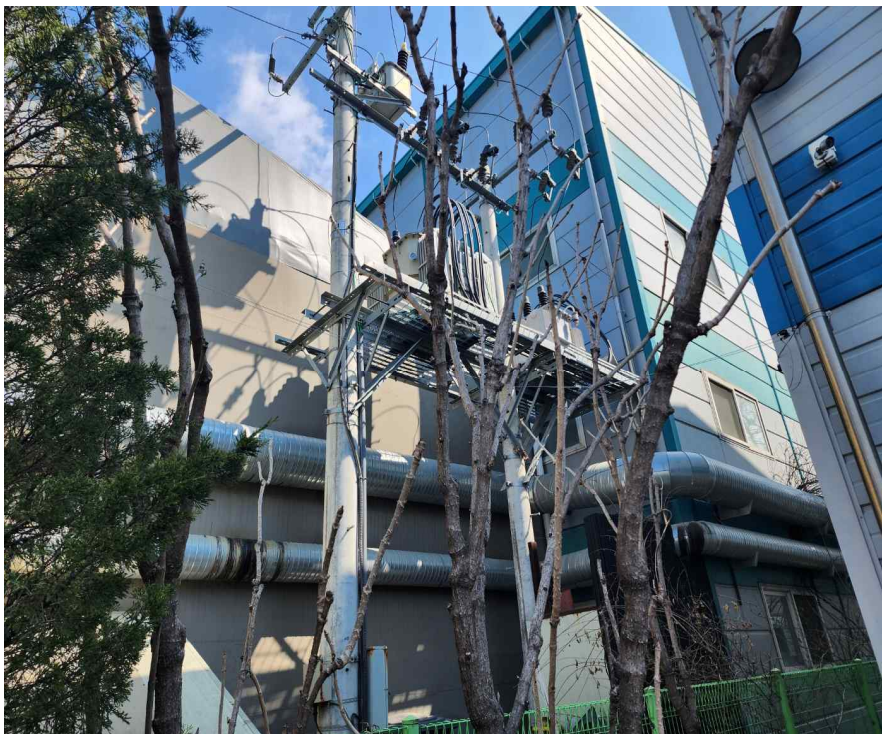


토지상 제시외컨테이너 1동-감정평가외(이동가능)

사 진 용 지



제시외관정 1식-토지에 포함평가



수변전설비-건물에 포함평가

사 진 용 지



건물 남측 중2층 부분 및 내부계단-건물에 포함평가



건물 남측 중2층 소재 판넬조 판넬지붕 창고-건물에 포함평가

사 진 용 지



기계기구 기호1,2 전경

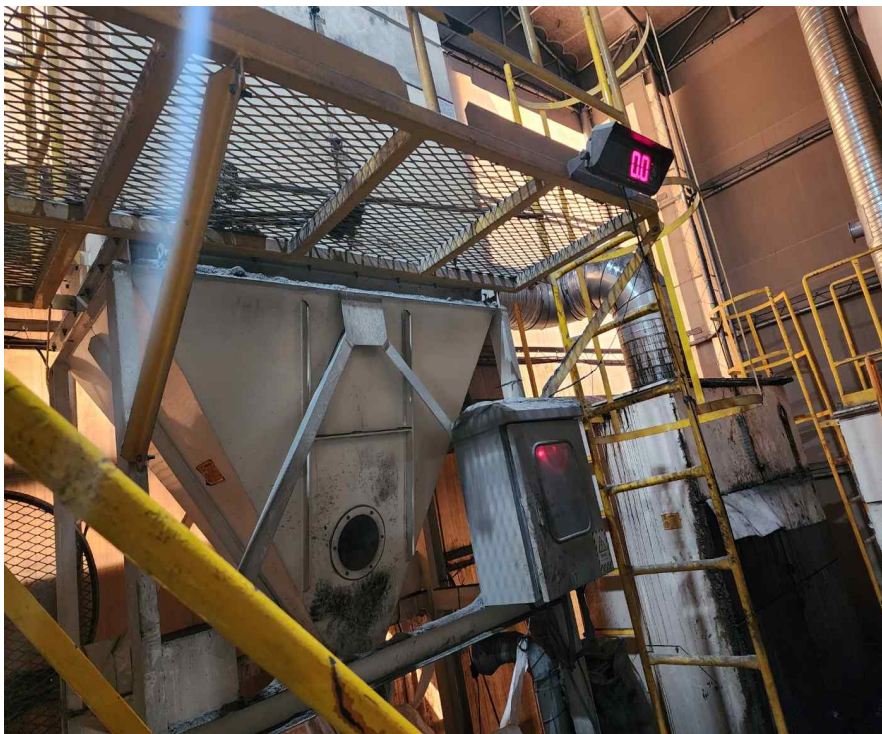


기계기구 기호1 전경

사 진 용 지



기계기구 기호2 전경



기계기구 기호3 전경

사 진 용 지



제시외기계기구 ㉔-호이스트1식



제시외기계기구 ㉕-COOLING TOWER 1식