감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명	경상남도 김해시 한림면 퇴래리 929 外(공장)
의 뢰 인	경남은행 진례기업금융지점장
감정평가서번호	경일(경남울산)20-220316-201호

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

감정평가 · 부동산 · 경제가치 컨설팅전문기관

(주)경일감정평가법인 경남울산지사

경상남도 창원시 성산구 창원대로 754(한국산업단지공단2층)

☎ (055)289-7337 FAX.(055)289-7480

KYUNGIL

(공장)감정평가표

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

감 정 평 가 사 이 재 웅 (인)

(주)경일감정평가법인 경남울산지사장 김 진 태 (서명 또는 인)

감정평가액	일십사억팔천육백삼십만이천팔백일십원정(₩1,486,302,810.-)			
의 뢰 인	경남은행 진례기업금융지점장	감정평가 목적	공매(NPL)	
채 무 자	-	제 출 처	우리자산신탁주식회사	
소 유 자 (대상업체명)	우리자산신탁주식회사 (신탁자:최홍석)	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근거	등기사항전부증명서 귀 제시목록	기준시점	조사기간	작 성 일
		2022.03.17	2022.03.17	2022.03.18

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종 류	면적 또는 수량(㎡)	종 류	면적 또는 수량(㎡)	단 가	금 액
	토지	2,142	토지	2,142	-	1,123,922,000
	건물	730.97	건물	730.97	-	250,256,210
	기계기구	3식	기계기구	3식	-	23,650,000
	(제시외 건물)	(380.5)	제시외 건물	380.5	-	88,474,600
	합 계					₩1,486,302,810.-

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상남도 김해시 한림면 퇴래리 소재 '퇴은마을' 북동측 인근에 위치하는 공장으로서, 공매(NPL) 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

■ **기준가치**

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

■ **감정평가조건**

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

3. 감정평가의 방법

(1) 본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

(2) 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제15조에 따라 구조, 용재, 시공 및 관리상태, 용도, 현상, 부대설비 및 그 밖의 비용성에 영향을 주는 제요인을 종합적으로 고려하여 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 주된 방법으로 적용하되, 건물의 경우 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였습니다.

(3) 본건 기계기구는 기계장치 대한 공급가액 및 유사 모델의 공급가액, 구조, 형식, 용량, 경과연수, 잔존내용연수, 현상, 이용관리 상태 등을 종합적으로 고려하여 재조달원가를 산정한 후 감가 수정하여 가격시점 현재의 가치를 산정하는 원가법을 주된 방법으로 적용하되, 현상 및 관리상태 등을 종합참작하여 관찰감가법을 병용하였으며, 기계기구의 특성상 거래사례비교법 및 수익환원법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였습니다.

(4) 본건 기계기구의 내용연수는 법인세법이 인정하는 내용연수, 한국부동산원에서 발간하는 내용연수표, 기업에서 일반적으로 적용하는 내용연수 및 기업 내 기술진이 판단하는 내용연수 등을 종합 참작하여 내용연수를 적용하였습니다.

4. 기준시점 및 실지조사 기간

■ **기준시점 결정 및 그 이유**

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2022년 03월 17일 로 하였습니다.

■ **실지조사 실시기간 및 그 내용**

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2022년 03월 17일입니다.

5. 기타 참고사항

■ 본건 기계기구의 내역(명칭 및 수량, 규격 등) 및 소유권은 귀 제시목록에 의하였습니다.

■ 본건 지상에 제시외 건물㉠~㉤이 소재하며, 구조·규모·이용상황 등을 고려하여 현황 개략적인 실측에 의거 사정평가하였습니다.

Ⅱ. 감정평가액 산출

1. 토지의 감정평가액 산출

(1) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

"공시지가기준법"이란 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가 방법입니다.

산식 : 표준지공시지가 × 시점수정 × 지역요인비교 × 개별요인비교 × 그 밖의 요인 보정

■ 대상토지의 개요

기호	소재지 지번	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	도로조건	형상 지세	이용상황	용도지역	개별지가 (원/㎡) (2021)	비고
1	퇴래리 929	1,909	1,909	공장용지	세로(가)	사다리 평지	공업용	계획관리	285,100	-
2	퇴래리 929-2	63	63	도로	없음	없음 없음	도로등	계획관리	96,000	-
3	퇴래리 931-5	170	170	도로	없음	없음 없음	도로등	계획관리	96,000	-

1) 비교표준지의 선정(2022.01.01 기준)

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 유사한 표준지를 선정하였습니다.

구 분	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	도로조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	퇴래리 931	1,386	공장용지	계획관리	공업용	세각(가)	사다리 평 지	305,500

2) 시점수정치의 산정

본건 시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부 장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였으며, 기준시점 당시 해당월의 지가변동률이 발표되지 않은 경우 최종 발표월의 지가변동률을 연장적용 하였습니다.

기 간	지가변동률(%)	산 식
2022.01.01 ~ 2022.03.17 (경상남도 김해시 계획관리지역)	0.412 (1.00412)	(1 + 0.00168) × (1 + 0.00168 × 45/31) ≒ 1.00412

3) 지역요인 비교치의 산정

본건 토지는 비교표준지와 인근 지역에 위치하여 지역요인은 상호 동등합니다.(1.000)

4) 개별요인 비교치의 산정

■ 공업지대

[본건 기호(1)/표준지 기호(가)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	0.97	접면도로 상태 등에서 다소 열세합니다.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	대체로 유사합니다.
		철도전용인입선, 전용부두 등		
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원, 공업용수, 공장배수 등	1.00	대체로 유사합니다.
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저 등	1.00	대체로 유사합니다.
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 규제의 정도, 기타규제 등	1.00	대체로 유사합니다.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			0.970	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 공업지대

[본건 기호(2),(3)/표준지 기호(가)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	0.97	접면도로 상태 등에서 다소 열세합니다.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	대체로 유사합니다.
		철도전용인입선, 전용부두 등		
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원, 공업용수, 공장배수 등	1.00	대체로 유사합니다.
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저 등	1.00	대체로 유사합니다.
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 규제의 정도, 기타규제 등	0.30	지목 등에서 열세합니다.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			0.291	

5) 그 밖의 요인 보정치의 산정

① 그 밖의 요인 보정근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 " 2003다38207판결(2004.5.14선고) ", " 2002두5054 (2003.7.25선고) ", 국토교통부 유권해석(건설교통부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있습니다. 이에 따라 본건 인근의 거래사례, 평가사례, 지가수준 및 지가동향 등과의 형평성을 고려하여 아래와 같이 보정하였습니다.

산식 = (사례기준 표준지 평가) 사례가격 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 / (표준지공시지가 시점수정) 공시지가 × 시점수정

② 그 밖의 요인 보정에 관한 자료

▷ 평가사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	형상 도로조건	기준시점	평가 목적	사례단가(원/㎡) (당해개별지가 (원/㎡))
1	퇴래리 ○○○	1,614	공장 용지	계획관리 공업용	부정형 세로(가)	2021.08.17	담보	560,000 (262,400)
2	퇴래리 ○○○	2,634	공장 용지	계획관리 공업용	사다리 세로(가)	2020.07.21	담보	540,000 (268,500)

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 감정평가정보검색(KAPAHub)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▷ 거래사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점	실거래가액 (원)	사례단가(원/㎡) (당해개별지가 (원/㎡))
A	퇴래리 ○○○	348	공장 용지	계획관리 공업나지	부정형 세로(가)	2022.01.10	212,000,000	609,000 (288,600)
비고	- 토지만의 거래사례입니다. - 토지가격 : 212,000,000원 / 348㎡ ≒ 609,000원/㎡							

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

▷ 인근 지가수준

위 치	도로조건	지가수준	비 고
본건 인근	세로(가)	550,000~600,000원/㎡	-
위치, 형상, 접근성, 환경 등에 따라 지가차이가 발생 할 수 있습니다.			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 그 밖의 요인 보정치의 산출 및 결정

인근 평가사례 및 거래사례, 지가수준, 경매시장 추이, 평가목적 등을 종합 고려하여 본건 평가시 적용할 그 밖의 요인 보정치를 결정합니다.

■ 비교표준지 (가)

사례기준 표준지 평가	사례가격※1	시점수정※2	지역요인※3	개별요인※4	산출단가(A) (원/㎡)	격차율 (A/B)	보정치 결정
	560,000	1.01944	1.000	1.030	588,013		
표준지 공시지가 시점수정	공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(B) (원/㎡)	1.916	1.91
	305,500	1.00412	-	-	306,759		

※1 사례선택

표준지와 지리적으로 근접하고 이용상황 등에 있어 비교가능성이 높은 상기 "평가사례(1)"을 비교사례로 선택하였습니다.

※2 시점수정

기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
2021.08.17 ~ 2022.03.17 (경상남도 김해시 계획관리지역)	1.944	1.01944	2022년 01월 연장적용

※3 지역요인 비교

비교표준지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동등합니다.(1.000)

※4 개별요인 비교

개별요인 비교치 (공업지대)						격차율
가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	
1.03	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.030

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가 결정

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	305,500	1.00412	1.000	0.970	1.91	568,332	568,000	-
2,3	305,500	1.00412	1.000	0.291	1.91	170,500	170,000	-

7) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	1,909	568,000	1,084,312,000	-
2	63	170,000	10,710,000	-
3	170	170,000	28,900,000	-
합 계	**2,142**	-	**1,123,922,000**	-

(2) 거래사례비교법에 의한 합리성 검토

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

산식: 거래사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 비교

1) 비교 거래사례의 선정

① 비교 거래사례의 선정 및 사유

본건과 인근지역에 위치하며 용도지역 및 이용상황 등이 유사하여 비교가능성이 높은 사례인 상기 "거래사례(A)"를 "기호(1)~(3)"의 비교사례로 선정하였습니다.

② 거래사례 선정 내역

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	형상 도로조건	거래시점	실거래가액 (원)	사례단가(원/㎡) (당해개별지가 (원/㎡))
A	퇴래리 ○○○	348	공장 용지	계획관리 공업나지	부정형 세로(가)	2022.01.10	212,000,000	609,000 (288,600)
비고	- 토지만의 거래사례입니다. - 토지가격 : 212,000,000원 / 348㎡ ≒ 609,000원/㎡							

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

2) 사정보정치의 산정

사정보정이란 가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 사례가액을 정상화하는 작업으로서, 상기 사례의 경우 사정보정요인 없는 것으로 판단됩니다. (1.000)

3) 시점수정치의 산정

기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
2022.01.10 ~ 2022.03.17 (경상남도 김해시 계획관리지역)	0.363	1.00363	2022년 01월 연장적용

4) 가치형성요인 비교

① 지역요인 비교치의 산정

사례와 본건 토지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 동등합니다. (1.000)

② 개별요인 비교치의 산정

■ 공업지대

[본건 기호 1)/사례 기호(A)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	대체로 유사합니다.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성 등	0.95	교통시설과의 거리 등에서 열세합니다.
		철도전용인입선, 전용부두 등		
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원, 공업용수, 공장배수 등	1.00	대체로 유사합니다.
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저 등	1.02	고저 등에서 우세합니다.
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 규제의 정도, 기타규제 등	1.00	대체로 유사합니다.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			0.969	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 공업지대

[본건 기호 2),3)/사례 기호(A)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	대체로 유사합니다.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성 등	0.95	교통시설과의 거리 등에서 열세합니다.
		철도전용인입선, 전용부두 등		
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원, 공업용수, 공장배수 등	1.00	대체로 유사합니다.
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저 등	1.02	고저 등에서 우세합니다.
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 규제의 정도, 기타규제 등	0.30	지목 등에서 열세합니다.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			0.291	

5) 거래사례비교법에 의한 토지단가 결정

기 호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성요인		산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
				지역요인	개별요인			
1	609,000	1.000	1.00363	1.000	0.969	592,263	592,000	-
2,3	609,000	1.000	1.00363	1.000	0.291	177,862	178,000	-

6) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	1,909	592,000	1,130,128,000	-
2	63	178,000	11,214,000	-
3	170	178,000	30,260,000	-
합 계	**2,142**	**-**	**1,171,602,000**	**-**

7) 합리성 검토

공시지가기준법에 의한 시산가액	**1,124,155,000원**
거래사례비교법에 의한 시산가액	**1,171,602,000원**

상기와 같이 산출된 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 상호간에 유사하여 합리성이 인정된다고 판단됩니다.

(3) 토지의 감정평가액 결정 및 의견

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의해 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액이 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성이 인정되는 바, 다음과 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	1,124,155,000	-

2. 건물의 감정평가액 산출

■ 대상 건물

- 기호(가)

구 조		철골조 준불연판넬지붕				
용도	공부	공장				
	현황	공장				
연면적(㎡)		730.97	층 수 (지하/지상)	-/1층	사용승인일 (증축일자)	2006.07.07 (2007.04.18)
기타 참고사항		-.				

- 기호(나)

구 조		경량철골조 준불연판넬지붕				
용도	공부	사무실 및 화장실 및 샤워실				
	현황	사무실 및 화장실 및 샤워실				
연면적(㎡)		66	층 수 (지하/지상)	-/1층	사 용 승인일	2006.07.07
기타 참고사항		-.				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(1) 재조달원가

표준단가는 '건물신축단가표'를 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 동 . 유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적을 고려하여 재조달원가를 결정하였습니다.

1) 신축단가

(「건축물 재조달원가 자료집 」한국부동산연구원(KRERI) 발행: 2020년도)

분류번호	용도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
05-01-06-10	일반공장	철골조/9.0m이하,소규모/ 철골지붕틀/샌드위치패널	4	693,000	35 (30 ~ 40)

2) 재조달원가의 결정

기호	층	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	내용연수	비 고
가	1층	550,000	-	550,000	40	기존부분
		550,000	-	550,000	39	증축부분
나	1층	500,000	-	500,000	40	-
특이사항		-.				

(2) 감가수정 및 적용단가의 결정

감가수정은 건물의 물리적으로 존속가능한 내용연수의 범위 내에서 기능적·경제적 효용가치의 지속가능한 연한인 경제적 내용연수, 실제경과연수 등을 고려한 정액법으로 평가하였습니다.

기호	층	재조달원가 (원/㎡)	사용승인일	내용연수	잔존연수	적용단가 (원/㎡)	비 고
가	1층	550,000	2006.07.07	40	25	343,000	기존부분
		550,000	2007.04.18	39	25	352,000	증축부분
나	1층	500,000	2006.07.07	40	25	312,000	-

(3) 건물의 감정평가액

기호	층	면 적(㎡)	단 가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
가	1층	489.47	343,000	167,888,210	기존부분
		175.5	352,000	61,776,000	증축부분
나	1층	66	312,000	20,592,000	-
합 계				**250,256,210**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 대상물건의 감정평가액

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	1,123,922,000	-
건 물	250,256,210	-
기계기구	23,650,000	-
제 시 외 건 물	88,474,600	-
합 계	**1,486,302,810**	-

토지와 건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목•용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	경상남도 김해시 한림면 퇴래리	929	공장용지	계획관리지역	1,909	1,909	568,000	1,084,312,000	
가	" [도로명] 경상남도 김해시 한림면 김해대로 1099번길 129	929 위지상	공장	철골조 준불연판넬지붕 1층	664.97	489.47	343,000	167,888,210	550,000 x 25/40 기존부분
						175.5	352,000	61,776,000	550,000 x 25/39 증축부분
나	"	"	부속 사무실및 화장실및 샤워실	경량철골조 준불연판넬지붕 1층	66	66	312,000	20,592,000	500,000 x 25/40
2	"	929-2	도로	계획관리지역	63	63	170,000	10,710,000	
3	"	931-5	도로	계획관리지역	170	170	170,000	28,900,000	
	소 계							₩1,374,178,210	
	[제시외 건물]								
ㄱ	경상남도 김해시 한림면 퇴래리	929 위지상	공장	철골조 단층	(216)	216	250,000	54,000,000	관찰감가
ㄴ	"	"	창고	경량철골조 판넬지붕 단층	(39.9)	39.9	228,000	9,097,200	관찰감가
ㄷ	"	"	기계실	철골조 데크플레이트 지붕 단층	(55.2)	55.2	250,000	13,800,000	관찰감가

기준시점 : 2022. 03. 17

KYUNGIL

토지와 건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목•용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
ㄹ	"	"	기계실	철파이프조 천막지붕 단층	(59.4)	59.4	171,000	10,157,400	관찰감가
ㅁ	"	"	기계실	경량철골조 판넬지붕 단층	(10)	10	142,000	1,420,000	
	소 계							₩88,474,600	
	합 계							₩1,462,652,810.-	
				이 하		여	백		

기준시점 : 2022. 03. 17

기계기구 감정평가명세표

일련번호	명 칭 (종 류) 구조,규격, 형식,용량	제 작 자 제작번호 제작(취득)일자 수입 신고 일자	수량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
1	Over Head Crane Cap': 5ton Single Girder Span: 약 14m Rail: 약 32m 기타부대설비 일체	반도기공 2006.05	1식	-	3,225,000	15,000,000 x 0.215(5/15) 관찰감가
2	Over Head Crane Cap': 5ton Single Girder Span: 약 13m Rail: 약 28m 기타부대설비 일체	반도기공 2007.04	1식	-	3,225,000	15,000,000 x 0.215(5/15) 관찰감가
3	수변전설비 Cap': 1,500KVA T.R: 3Φ600kva×1ea 3Φ500kva×1ea 3Φ400kva×1ea M.O.F C.O.S L.A 기타부대설비 일체	국 산 미 상	1식	-	17,200,000	80,000,000 x 0.215(5/15) 관찰감가
	합 계				₩23,650,000.-	
	이	하	여	백		

기준시점 : 2022. 03. 17

KYUNGIL

토지감정평가요항표

위 치	본건은 경상남도 김해시 한림면 퇴래리 소재 '퇴은마을' 북동측 인근에 위치하는 토지입니다.
주 위 환 경	본건 부근은 중.소규모 공장지대로서, 제반 주위 주위환경은 보통시됩니다.
교 통 상 황	본건까지 차량진입 가능하며, 인근으로 버스정류장이 소재하는 등 교통상황은 보통시됩니다.
형 상 및 이 용 상 황	일련번호(1): 본건은 인접필지 및 도로대비 등고 평탄한 사다리형 토지로서 공업용건부지로 이용중입니다. 일련번호(2),(3): 도로입니다.
인 접 도 로 상 황	일련번호(1): 본건 필지 북측으로 노폭 약 6미터 내외 및 동측으로 노폭 약 4미터 내외의 도로와 각각 접하고있습니다.
토지이용계획 관 계	■ 공히 계획관리지역(2014-11-06), 성장관리계획구역(2020-07-24)(산업형), 성장관리계획구역(2020-07-24)(퇴래지구), 가축사육제한구역(200m 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 공장설립승인지역<수도법>.
제시외 물건	후첨 "지적 및 건물개황도" 참조바랍니다.
임 대 상 황	-
공부와의 차이 및 기타사항	-.
주 위 전 경	

건물감정평가요항표

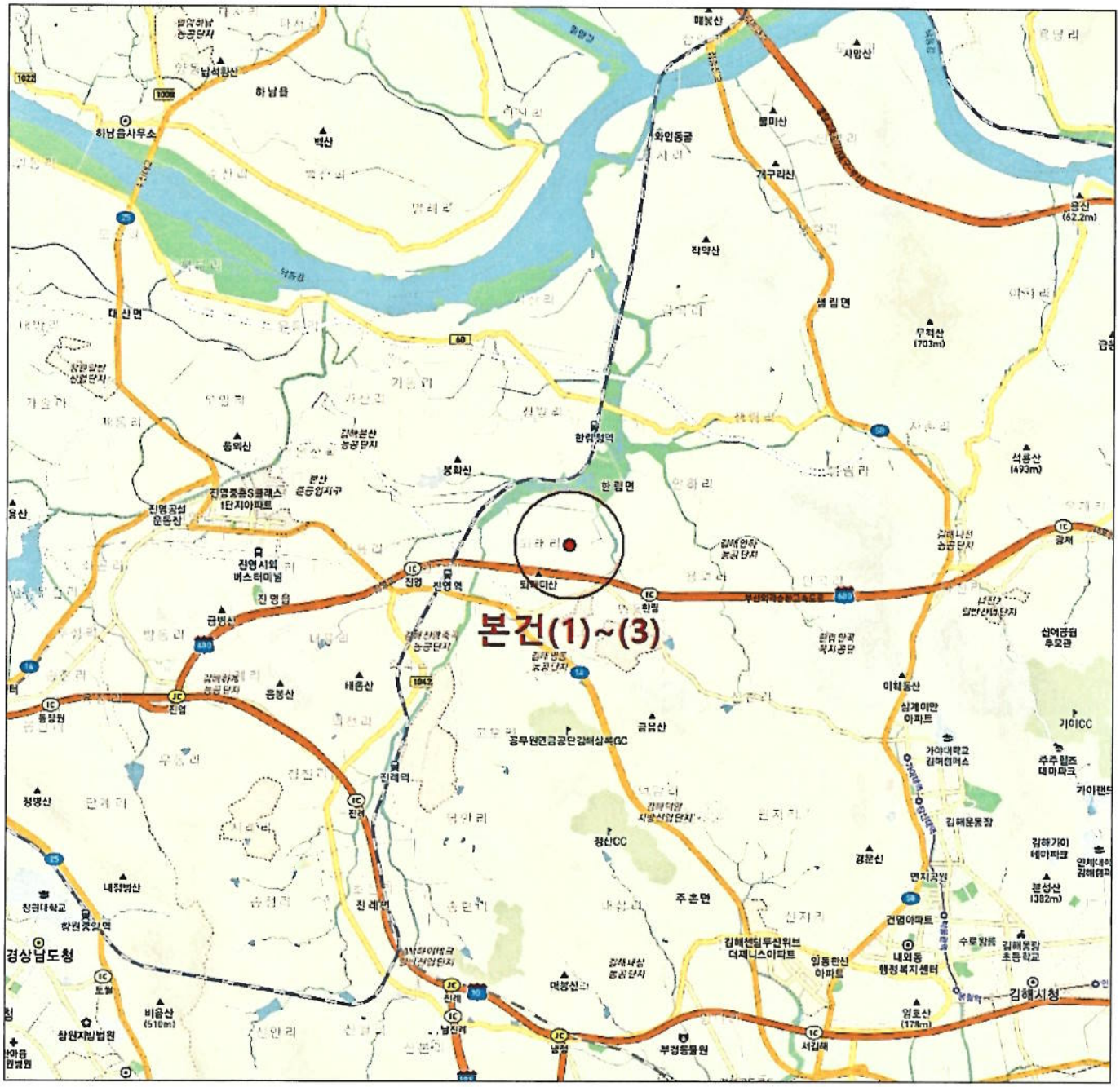
건물의 구조 및 마감재 등	(가)철골조 준불연판넬지붕 단층 건물로서, (사용승인일 : 2006.07.07), (증축일자 : 2007.04.18) 벽 체 : 하단부 약 1m 조적위 판넬마감 등 주기둥 : H-Beam(400×200㎜) 바 닥 : 하드너마감 창 호 : 샤시창호 마감 등입니다. (나)경량철골조 준불연판넬지붕 단층 건물로서, (사용승인일 : 2006.07.07.) 외 벽 : 판넬마감 내 벽 : 타일 및 벽지마감 바 닥 : 타일마감 창 호 : 샷시창호 마감 등입니다.
이 용 상 황	(가)공장 (나)사무실 등
부 대 설 비	본건 기본적인 급·배수설비, 위생설비 등이 구비되어있습니다.
부 합 물 및 종 물 관 계	-.
임 대 상 황	미상입니다.
공부와의 차이 및 기타사항	-.
본 건 전 경	

광 역 위 치 도

N

S

소 재 지	경상남도 김해시 한림면 퇴래리 일대



KYUNGIL

상 세 위 치 도

N

S

소 재 지	경상남도 김해시 한림면 퇴래리 929 外



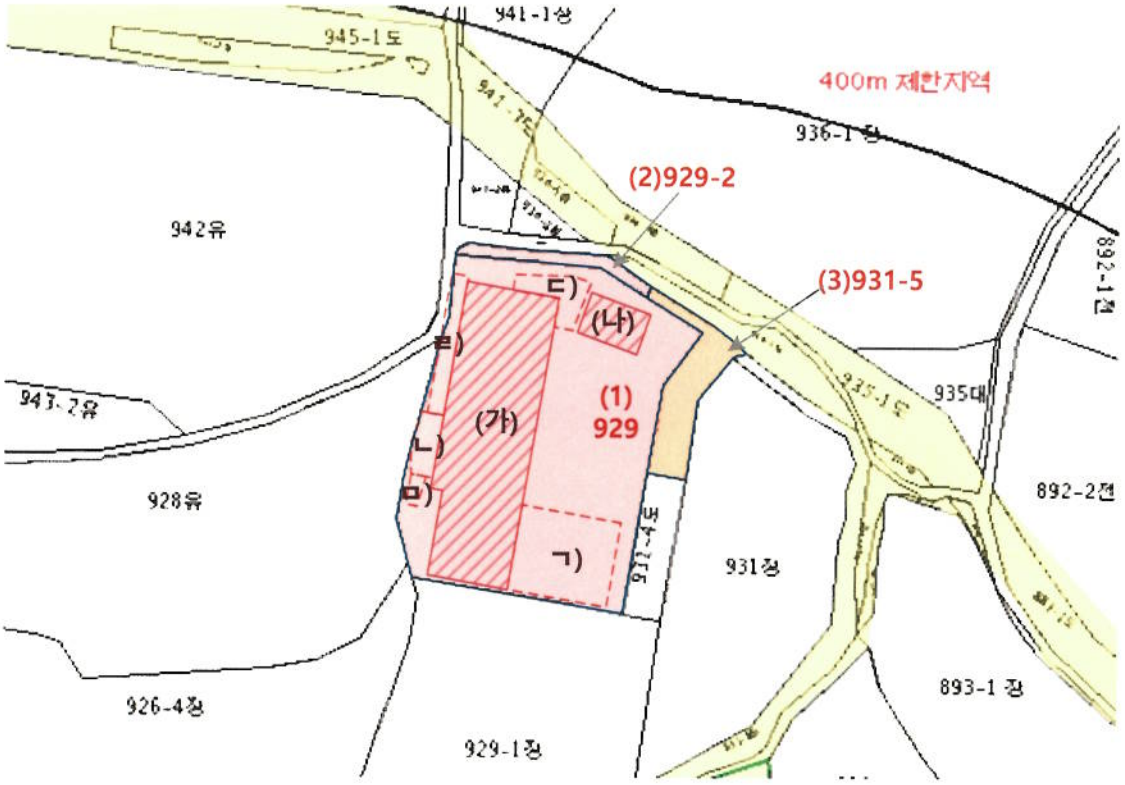
KYUNGIL

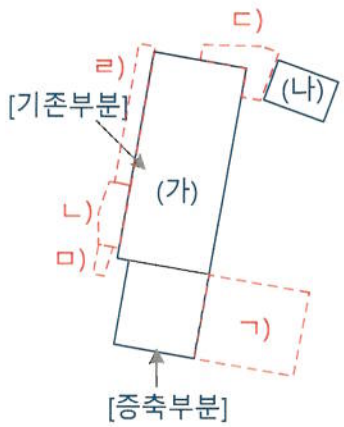
지적 및 건물개황도

N

S

S = 1/1200





【 건 물 면 적 】

(가) ㄱ [기존부분] : 489.465㎡

ㄴ [증축부분] : 175.5㎡

(나) : 66㎡

【 종 물 및 부 합 물 】

ㄱ) 철골조 판넬지붕 단층, 공장. (약 216㎡)

ㄴ) 경량철골조 판넬지붕 단층, 창고. (약 39.9㎡)

ㄷ) 철골조 데크플레이트지붕 단층, 기계실. (약 55.2㎡)

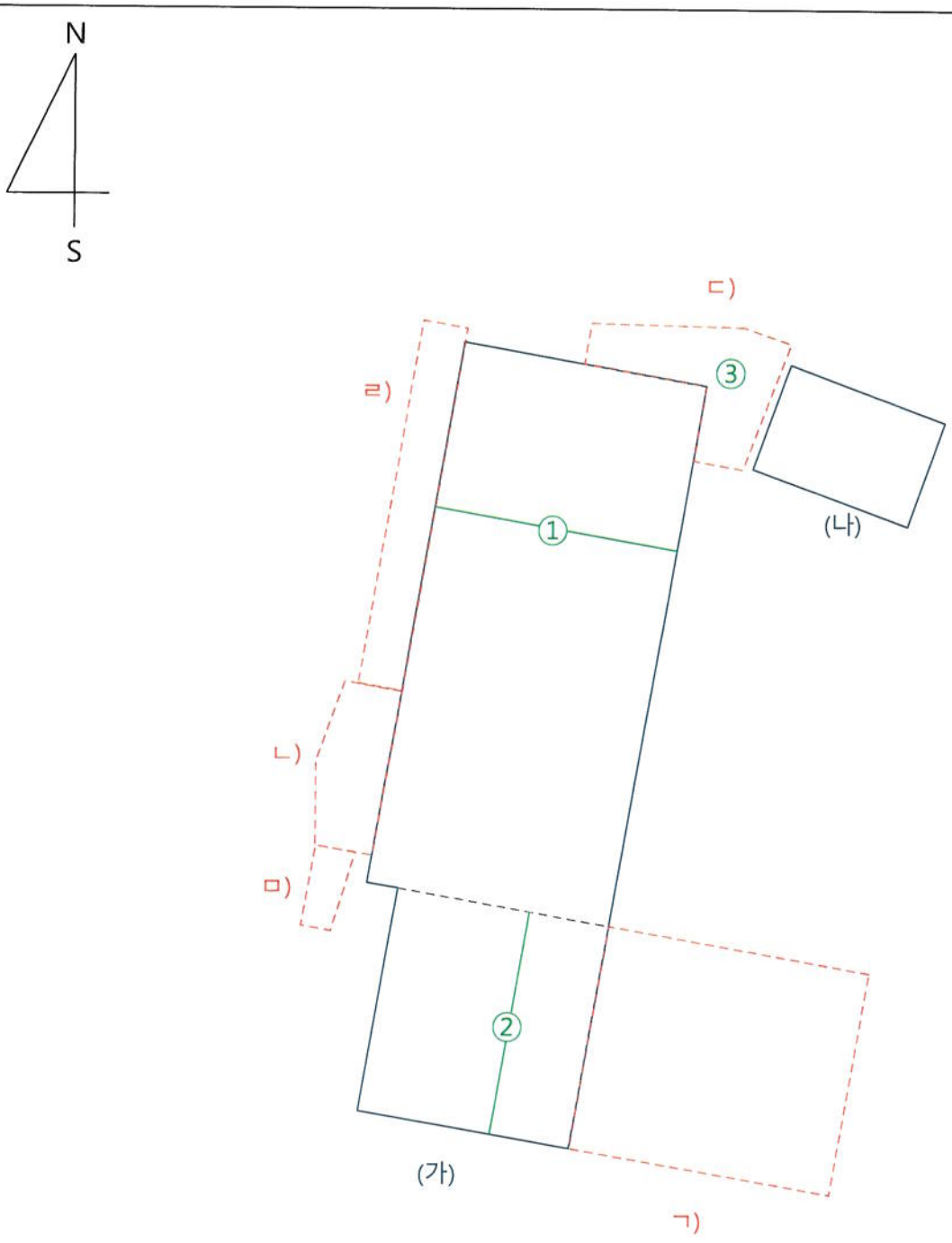
ㄹ) 철파이프조 천막지붕 단층, 기계실. (약 59.4㎡)

ㅁ) 경량철골조 판넬지붕 단층, 기계실. (약 10㎡)

범 례					
	평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
	도로선		평가건물1층		평가제외건물
	도시계획선		평가건물2층		제시외건물

KYUNGIL

기 계 기 구 배 치 도



KYUNGIL

사 진 용 지



【본건 주위전경 】



【본건 일련번호(1) 】

사 진 용 지



【본건 일련번호(2) 】



【본건 일련번호(3) 】

사 진 용 지



【본건 일련번호(가) 기존부분 】

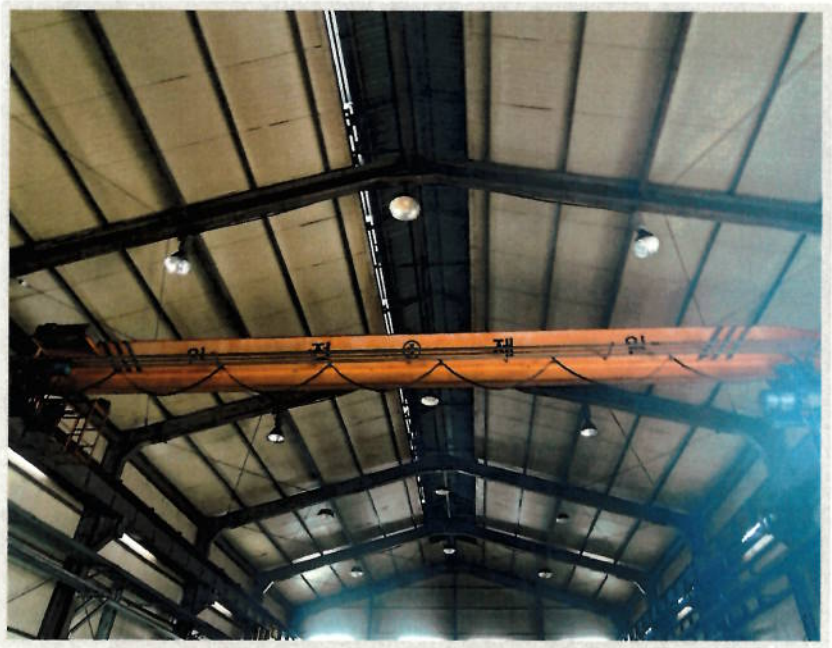


【본건 일련번호(가) 증축부분】

사 진 용 지



【본건 일련번호(나) 】



【기계기구(1) 】

사 진 용 지



【기계기구(2) 】



【기계기구(3) 】

사 진 용 지

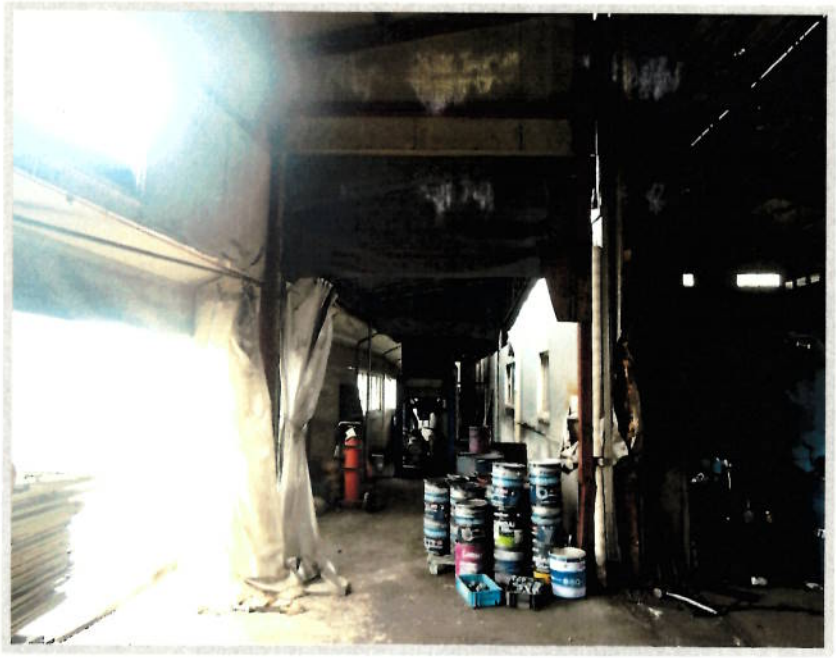


【제시외 건물 ㄱ)】



【제시외 건물 ㄴ)】

사 진 용 지



【제시외 건물 ㄷ)】



【제시외 건물 ㄹ)】

사 진 용 지



【제시외 건물 ㅁ)】