

# 감정평가서

감정의뢰인	(주)경남은행 용원지점장
건 명	화신산업(주) 대표이사 조준택 담보물
감정서번호	PK1909-2-2601호

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



**프라임감정평가법인(주) 경남지사**

경상남도 창원시 의창구 중앙대로 166(창원상공회의소 4층)

Tel.(055)273-7700 Fax.(055)285-2377



# ( 토지.건물.기계기구 ) 감정평가표

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

감정평가사  
박상순

*박상순*



프라임감정평가법인(주) 경남지사      지사장    박 상 순      (서명 또는 인)

감정평가액	삼십일억오천삼백사십일만팔천이백원정 (₩3,153,418,200.-)				
의뢰인	(주)경남은행 용원지점장	감정평가 목적	담 보		
채무자	화신산업(주) 대표이사 조준택	제출처	(주)경남은행 용원지점		
소유자 (대상업체명)	화신산업(주)	기준가치	시장가치		
		감정평가조건	-		
목록표시근거	등기사항전부증명서 귀제시기계기구목록	기준시점	조사기간	작성일	
		2019. 09. 27	2019. 09. 27	2019. 09. 30	
감정평가내용					
공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단가	금액
토지	2,971.8	토지	2,971.8	680,000	2,020,824,000
건물	3,743.98	건물	3,743.9	-	1,082,894,200
기계기구	8식	기계기구	8식	-	49,700,000
	이	하	여	백	
합계					₩3,153,418,200

심사확인      본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사      권철현      *권철현*

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 대상물건 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경상남도 창원시 진해구 남양동에 위치하는 부동산(토지·건물·기계기구)으로서, 담보 목적의 감정평가건입니다.

### 2. 대상물건의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등

#### (1) 대상물건 개요

토지	기호	소재지 (창원시)	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별지가 (원/㎡)
	1	진해구 남양동 380-10	2,971.8	공장 용지	일반공업	공업용	소로 한면	가장형 평지	446,200
건물	기호	구조 및 층수			면적 (㎡)	공부상 용도		사용승인일자	
	가	철골조 및 철근콘크리트조 판넬 및 스라브지붕 3층			3,743.98	공장 및 사무실		2003.01.29 2006.10.02(증축)	
기계 기구	기호	명칭			수량	제작자		제작일자	
	1	C Type Crank Press			1식	국산		2004.04	
	2~8	후첨 '기계기구명세표' 참조							

#### (2) 공법상 제한사항(토지이용계획사항) 및 주위환경

별첨 “토지 감정평가요항표” 를 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

page : 2

## 3. 기준시점의 결정

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 2019.09.27일을 기준시점으로 합니다.

## 4. 실지조사를 실시한 기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 따라 2019.09.27일에 대상물건을 현장 확인하여 물적동일성 여부 등 실지조사를 하였습니다.

## 5. 감정평가 기준

본건 평가에 대한 근거는 『부동산 가격공시에 관한 법률』, 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 및 제반 감정평가이론 등에 의거하여 평가하였습니다.

## 6. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가합니다.

## 7. 의뢰인이 제시한 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

## 8. 기타 참고사항

본건 기계기구 중 수전설비(기호(8))는 기준 한전계약 용량 600kw에서 290kw로 감량하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가방법의 적용

### 1. 감정평가의 방법

- (1) 부동산에 대한 평가방법에는 대상물건을 재생산하는데 소요되는 재조달원가에 감가수정을 가하여 대상 부동산의 현재의 가격을 산정하는 “원가법”
- (2) 대상 부동산이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익 또는 미래의 현금흐름을 적정한 율로 환원 또는 할인하여 기준시점에 있어서의 평가가격을 산정하는 “수익환원법”
- (3) 대상 부동산과 동일성 또는 유사성이 있는 부동산의 거래사례와 비교하여 대상부동산의 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정 등을 가하여 대상 부동산의 가격을 구하는 “거래 사례비교법”
- (4) 토지의 평가에 있어서 대상 토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 동일 또는 유사한 인근지역에 소재하는 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동을 · 생산자물가상승률 및 기타사항을 종합적으로 참작하여 대상 토지의 가격을 구하는 “공시지가기준법” 이 있습니다.

### 2. 감정평가 방법의 적용

#### (1) 토지

본건 토지는 『부동산 가격공시에 관한 법률』, 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 의하여 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하되, 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산정한 가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여 결정하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

page : 4

## (2) 건물

건물은 건물만의 거래가 극히 희소하여 정확한 건물가액의 추출이 어렵고, 토지와 건물에 각각 귀속된 수익가치의 산출이 곤란하므로 본건 건물은 원가방식(원가법)으로 평가 하였습니다.

## 3. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 토지가격산출

### 1. 공시지가 기준법에 의한 토지가격 산출

#### (1) 개요

『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제14조에 의하여 평가대상토지와 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 산정하였습니다.

#### (2) 비교표준지 선정

##### 1) 선정이유

인근지역 내 표준지공시지가 중 당해 토지와 용도지역 및 위치, 형상, 주위환경, 이용상황 등이 동일 또는 유사한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

##### 2) 비교표준지 공시지가

(공시기준일 : 2019. 01. 01)

기호	소재지 (창원시)	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	진해구 남양동 380-5	공장 용지	1,653.0	공업용	일반 공업	소로 각지	가장형 평지	460,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (3) 시점수정(지가변동률)

국토교통부에서 고시한 당해지역의 용도지역별 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였으며, 2019년 09월 이후의 지가변동률은 미고시로 인하여 직전 월의 지가변동률을 연장적용 하였습니다.

(경상남도 창원시 진해구, 공업지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2019.01.01 ~ 2019.08.31	-1.372	2019년 08월까지 누계
2019.08.01 ~ 2019.09.27	$(1 - 0.00144 \times 27/31)$	08월 지가변동률 : -0.144 % 연장적용
누 계	<b>0.98504</b> <b>(-1.496)</b>	$(1 - 0.01372) \times (1 - 0.00144 \times 27/31)$ ≒ 0.98504

### (4) 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근에 위치하고 있으므로 지역요인은 대등합니다. (1.00)

### (5) 개별요인 비교

후첨 “개별요인 비교표” 를 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

【 공업지대 】 평가대상토지 기호 (1) / 비교표준지 기호 (A)

조 건	항 목	세 항 목	격차율	사 유
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	유사합니다.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 접근성	1.00	유사합니다.
		철도전용인입선		
		전용부두		
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원	1.00	유사합니다.
		공업용수		
		공장배수		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 형상 등	면적	0.97	본건은 비교표준지 대비 접면도로 상태 (본건: 소로한면) 등에서 열세합니다.
		형상		
		고저		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.0	유사합니다.
		규제의 정도		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	유사합니다.
		기타		
누 계		$1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.97 \times 1.00 \times 1.00$	<b>0.970</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (6) 그 밖의 요인 보정

### 1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 대법원판례[2003다 38207(2004.05.14선고), 2002두 5054(2003.07.25선고)], 국토교통부 유권해석[건설부토정 30241-36538(1991.12.28)] 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있으므로 비교표준지와 시가와의 격차가 발생하는 경우 그 격차를 조정하여 적정가격을 산정하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요합니다.

### 2) 평가선례

기호	소재지 (창원시)	지목	용도지역	토지단가 (원/㎡)	평가목적	기준시점
1	진해구 남양동 373-3	장	일반공업	730,000	담보	2019.04.16
2	진해구 남양동 383-2	장	일반공업	719,000	담보	2018.02.13
3	진해구 남양동 383-7	장	일반공업	730,000	담보	2018.12.03
4	진해구 남양동 380-3	장	일반공업	715,000	자산재평가	2017.12.29

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 격차율 산정

격차율 산정은 비교표준지가 시가와 격차가 발생하는 경우 그 격차를 조정하여 적정가격을 산정하기 위한 것으로 상기 평가선례 기호(1)을 기준으로 격차율을 산정합니다.

#### ㄱ. 산식

$$\text{격차율} = \frac{\text{평가선례 기준 표준지가격 (평가선례} \times \text{지가변동률} \times \text{지역요인비교치} \times \text{개별요인비교치)}}{\text{기준시점까지의 표준지가격 (공시지가} \times \text{지가변동률)}}$$

#### ㄴ. 격차율 산정

(가) 비교표준지 기호 (A) : 평가선례 기호 (1) / 비교표준지 기호 (A)

구분	기준단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	시산가격 (원/㎡)	격차율		
선례(1) 기준 표준지가격	730,000	0.99076	1.00	0.980	708,790	1.564		
기준시점 현재 표준지가격	460,000	0.98504	-	-	453,118			
산정내역	시점수정	경남 창원시 진해구 공업지역 : 2019.04.16 ~ 2019.09.27				0.99076		
	지역요인	평가선례와 비교표준지는 인근에 위치하는 상호 대등합니다.				1.00		
	개별요인	가로	접근	환경	획지	행정	기타	누계치
		0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.980

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4) 지가수준

인근지역에 본건과 이용상황이 유사한 토지의 지가수준은 아래와 같이 조사됩니다.

유사토지(공장용지)	@700,000원/㎡ 내외
------------	----------------

## 5) 그 밖의 요인 보정치 결정

평가선례를 기준으로 한 표준지 공시지가의 격차율을 참고하고, 인근의 지가수준, 호가 및 평가선례 등을 고려하여 표준지 공시지가에 대한 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정합니다.

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
A	1.55

## (7) 토지가액 산정 및 결정

기호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	460,000	0.98504	1.00	0.970	1.55	681,264	<b>680,000</b>

## 2. 거래사례비교법에 의한 토지가격 산출

### (1) 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정 하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 산식

$$\text{거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} \approx \text{토지가격}$$

(3) 거래사례의 선정 및 그 사유

(1) 인근 거래사례

기호	소재지 (창원시)	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	거래가격 (천원)	거래단가 (원/㎡)	거래 시점
1	진해구 남양동 381-2	장	2,750.7	일반 공업	공업용	2,680,000 (건물 포함)	761,000	2016.07.28

※ 토지·건물 배분

건물 - 철골조 판넬지붕 3층 , 공장 및 사무실 등, 연면적 : 1,700㎡

사용승인일자 : 2001.08.21    거래시점 : 2016.07.28

$[2,680,000,000\text{원} - \{1,700\text{㎡} \times (530,000 \times 26/40)\}] / 2,750.7\text{㎡}$

≈ 761,000원/㎡

2) 거래사례의 선정 및 선정사유

상기 거래사례는 평가대상 토지와 용도지역이 동일하고 지리적으로 인근에 소재하므로 본건은 거래사례 기호 (1)을 사례로 선정하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (4) 사정보정

거래사례는 매도자와 매수자 사이에 특수한 사정이 개입되었는지 여부는 불분명한 바 본 평가에서는 정상적으로 거래되었을 것을 전제로 하여 별도의 보정을 하지 않으며 사정개입 여부는 가격결정시 판단합니다.(1.00)

## (5) 시점수정(지가변동률)

국토교통부에서 고시한 당해지역의 용도지역별 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였으며, 2019년 08월 이후의 지가변동률은 미고시 되어 직전 월의 지가변동률을 연장적용 하였습니다.

(경상남도 창원시 진해구, 공업지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2016.07.28 ~ 2019.09.27	0.96610 (-3.39%)	--

## (6) 지역요인 비교

본건 토지는 거래사례의 인근에 위치하고 있으므로 지역요인은 대등합니다.(1.00)

## (7) 개별요인 비교

후첨 “개별요인 비교표” 를 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

【 공업지대 】 평가대상토지 기호 (1) / 거래사례 기호 (1)

조 건	항 목	세 항 목	격차율	사 유
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	유사합니다.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 접근성	0.96	본건은 거래사례 대비 교통시설과의 접근성 등에서 열세합니다.
		철도전용인입선		
		전용부두		
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원	1.00	유사합니다.
		공업용수		
		공장배수		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 형상 등	면적	1.00	유사합니다.
		형상		
		고저		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	유사합니다.
		규제의 정도		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	유사합니다.
		기타		
누 계		$1.00 \times 0.96 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00$	0.960	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (8) 토지가액 산정 및 결정

기호	거래사례 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	761,000	1.00	0.96610	1.00	0.960	705,794	700,000

## 3. 시산가격 조정 및 토지가격 결정

### (1) 시산단가

기호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비고
1	680,000	700,000	-

### (2) 토지가격 결정

상기 시산가격에서와 같이 공시지가기준법에 의한 가격과 거래사례비교법에 의한 가격은 유사한 가격수준이 나타나고 있는바, 선정된 거래사례의 가격은 사정이 개입되지 아니한 정상적인 거래가격인 것으로 판단되고, 각 평가방법에서 적용된 요인비교 및 가격 보정 작업 등이 적정하게 이루어진 것으로 판단됩니다.

따라서, 평가목적과 상기사항 등을 종합적으로 고려하고 부동산시장 경기 및 인근 유사 토지의 지가수준 등을 고려하여 기준성 있는 공시지가기준법에 의하여 산정된 가격으로 결정하였으며 평가목적상 적정한 것으로 판단됩니다.

기호	면적(㎡)	공시지가기준법(원/㎡)	감정평가액(원)
1	2,971.8	680,000	2,020,824,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 건물가격산출

### 1. 재조달원가 산정

#### (1) 표준단가

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
6-1-6-16	일반공장	철골조 철골지붕틀 샌드위치판넬잇기 (층고9m기준)	6	568,000	35 (30~40)

(※ 출처 : 한국감정원, 2018년 건물신축단가표)

#### (2) 재조달원가 결정

재조달원가는 한국감정원에서 발행한 건물신축단가표를 참고하되, 건물의 구조 및 규모, 지역적 특성, 자재의 품질 및 시공방법, 재료비, 노무비 등에 따라 차이가 있으므로, 본건과 유사한 구조 및 용도로 이용되고 있는 건물의 경매평가 및 담보평가시 적용하는 가격 및 축적된 경험 등을 종합 참작하여 간접법에 의하여 아래와 같이 결정합니다.

기호	이용 상황	적용 급수	표준단가 (원/㎡)	부대설비 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)
가 (1층)	공장	3	568,000	-	550,000
가 (2층)	공장	3	568,000	-	300,000
가 (1~3층)	사무실	3	568,000	62,000	630,000

※ 부대설비는 냉난방설비, 전기설비, 위생설비 등의 설치비용으로서 건물의 효용을 위한 것으로 각각 독립하여 운영하는 것이 아니므로 상기 재조달원가에 포함하여 평가하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 감가수정

감가수정이라 함은 대상 물건의 제조달원가에서 물리적·기능적·경제적 요인에 의한 감가액을 공제하는 것으로 감가수정은 내용년수 또는 관찰감가에 의하여 구할 수 있는바, 본 평가에서는 내용년수법(정액법)에 의하여 평가하였습니다.

## 3. 가격산정

기호	층별	용도	제조달원가 (원/㎡)	감가수정		산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
				잔존	내용			
가	1층	공장	550,000	24	40	330,000	330,000	-
	2층	공장	300,000	24	37	194,595	194,000	-
	1~3층	사무실	630,000	24	40	378,000	378,000	철근 콘크리트조

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

page : 17

## V. 기계기구 가격산출

### 1. 감정평가방법의 적용

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』에 의하여 대상 기계기구의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 기계기구의 가격을 산정하는 원가법(정률법)을 적용하되 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용 하였습니다.

### 2. 기계기구 가격 산출

후첨 “기계기구 감정평가명세표” 참고바랍니다.

### 3. 기타 참고사항

본건 기계기구 기호(8) 수전설비는 기준 한전계약 용량 600kw에서 290kw로 감량하였습니다.

【 이 하 여 백 】

# 토지 · 건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
					공부	사정	단가	금액	
1	경상남도 창원시 진해구 남양동	380-10	공장용지	일반공업지역	2,971.8	2,971.8	680,000	2,020,824,000	
가	" [도로명주소] 경상남도 창원시 진해구 남영로 574번길 28	380-10	공장	철골조 및 철근콘크리트조 판넬 및 슬라브지붕 3층					
				1층	2,346.64	2,256.6	330,000	744,678,000	550,000 x24/40 철골조 공장 부분
				2층	1,307.34	1,217.3	194,000	236,156,200	300,000 x24/37 철골조 공장 부분 증축
				3층	90	270	378,000	102,060,000	630,000 x24/40 철근콘크리트 슬라브지붕 1-3층 사무실 부분
	합계							₩3,103,718,200.-	
				< 이 하 여 백 >					

# 기계기구 감정평가명세표

기 호	명 칭 (종 류) 구조, 규격, 형식, 용량	제 작 자 제 작 번 호 제작년월일	수 량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
1	C Type Crank Press  Model : PCS-250D Cap' : 250Ton 스트로크길이 : 280mm 스트로크수 : 20~40spm 다이하이트 : 550mm 슬라이드조절량 : 150mm 슬라이드면적 : 1500×800mm 볼스타면적 : 1650×900mm 볼스타두께 : 180mm 슬라이드조절모터 : 1.5kw × 4p 카운터바란스능력 : 1100kg	국일정공 074 D007 2004.04	1	-	10,680,000	60,000,000 x0.178(5/20)
2	C Type Crank Press  Model : PCS-250D Cap' : 250Ton 스트로크길이 : 280mm 스트로크수 : 20~40spm 다이하이트 : 550mm 슬라이드조절량 : 150mm 슬라이드면적 : 1500×800mm 볼스타면적 : 1650×900mm 볼스타두께 : 180mm 슬라이드조절모터 : 1.5kw × 4p 카운터바란스능력 : 1100kg	국일정공 074 D008 2004.07	1	-	10,680,000	60,000,000 x0.178(5/20)
3	C Type Crank Press  Model : PCA-200N Cap' : 200Ton 스트로크길이 : 120mm 스트로크수 : 60~100spm 다이하이트 : 500mm 슬라이드조절량 : 120mm 슬라이드면적 : 1200×700mm 볼스타면적 : 1300×800mm 볼스타두께 : 140mm 슬라이드조절모터 : 0.75kw × 4p 카운터바란스능력 : 700kg	국일정공 B62 K244 2002.11	1	-	8,216,000	52,000,000 x0.158(4/20)

# 기계기구 감정평가명세표

기 호	명 칭 (종 류) 구조, 규격, 형식, 용량	제 작 자 제 작 번 호 제작년월일	수 량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
4	C Type Crank Press  Model : PCA-160N Cap' : 160Ton 스트로크길이 : 100mm 스트로크수 : 70~110spm 다이하이트 : 500mm 슬라이드조절량 : 120mm 슬라이드면적 : 1200×700mm 볼스타면적 : 1300×800mm 볼스타두께 : 140mm 슬라이드조절모터 : 0.75kw × 4p 카운터바란스능력 : 700kg	국일정공 B57 173 1997.09	1	-	4,704,000	42,000,000 x0.112(1/20) 관찰감가
5	Over Head Crane  (5Ton) Hoist : 5Ton Double Girder 양정 : 약10미터 주행거리 : 25m Span : 21m	신성호이스트 2004.01	1	-	5,340,000	30,000,000 x0.178(5/20)
6	Over Head Crane  (5Ton) Hoist : 5Ton Singble Girder 양정 : 약5미터 주행거리 : 30m Span : 12m	반도호이스트 2004.01	1	-	3,560,000	20,000,000 x0.178(5/20)
7	Over Head Crane  (2.8Ton) Hoist : 2.8Ton Singble Girder 양정 : 약5미터 주행거리 : 30m Span : 12m	반도호이스트 2004.01	1	-	1,780,000	10,000,000 x0.178(5/20)

# 기계기구 감정평가명세표

기 호	명 칭 (종 류) 구조, 규격, 형식, 용량	제 작 자 제 작 번 호 제작년월일	수 량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
8	수전설비  (290KW) T.R : 600KW × 1ea M.O.F 기타부대설 일체	문화전기 2003.01	1	-	4,740,000	30,000,000 x0.158(4/20)
합 계					<b>₩49,700,000.-</b>	
< 이 하 여 백 >						

# 토 지 감 정 평 가 요 항 표

- |              |                     |            |
|--------------|---------------------|------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 인접 도로상태          | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교통 상황     | 5. 도시계획관계 및 공법상제한상태 | 8. 임대관계    |
| 3. 형태 및 이용상황 | 6. 제시목록외의 물건        | 9. 기타 참고사항 |

## 1. 위치 및 주위환경

본건은 경남 창원시 진해구 남양동에 소재하며 부근은 일반산업단지 공장지대로서 주위환경 보통입니다.

## 2. 교통 상황

본건까지 차량 출입 가능하며 제반 교통사정은 보통입니다.

## 3. 형태 및 이용상황

가장형의 토지로서 공업용 건부지로 이용중입니다.

## 4. 인접 도로상태

북동측으로 소로한면과 접합니다.

## 5. 도시계획관계 및 공법상제한상태

도시지역, 일반공업지역, 소로1류(접합), 경제자유구역<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>, 일반산업단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>입니다.

## 6. 제시목록외의 물건

없습니다.

## 7. 공부와의 차이

없습니다.

# 토 지 감 정 평 가 요 항 표

- |              |                     |            |
|--------------|---------------------|------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 인접 도로상태          | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교통 상황     | 5. 도시계획관계 및 공법상제한상태 | 8. 임대관계    |
| 3. 형태 및 이용상황 | 6. 제시목록외의 물건        | 9. 기타 참고사항 |

## 8. 임대관계

후첨 '건물감정평가요항표' 참조하시기 바랍니다.

## 9. 기타참고사항

없습니다.

# 건물감정평가요항표

1. 건물의 구조	4. 위생 및 기타설비	7. 임대관계
2. 이용상태	5. 부합물 및 종물관계	8. 기타
3. 냉난방설비	6. 공부와의 차이	

## 1. 건물의 구조

(가)철골조 및 철근콘크리트조 판넬 및 슬래브지붕 3층 건물로서

\* 철골조 판넬지붕 1,2층 공장 부분 \*

주 기 동 : H-Beam (500×200mm)

층 고 : 약15미터

벽 체 : 하부 약1.2미터 조적조위 상부 판넬잇기

창 호 : 샷시 창호 입니다

\* 철근콘크리트조 슬래브지붕 1~3층 사무실 등 부분 \*

외 벽 : 드라이비트 마감

내 벽 : 벽지 및 페인트 등 마감

바 닷 : 타일 및 화강석 등 마감

창 호 : 샷시 창 호입니다.

## 2. 이용상태

(가) 1층 : 공장, 사무실 등

2~3층 : 사무실, 화장실 등

## 3. 냉난방설비

—

## 4. 위생 및 기타설비

위생설비 및 화물용승강기(1000kg) 1식 되어 있습니다.

# 건물감정평가요항표

1. 건물의 구조	4. 위생 및 기타설비	7. 임대관계
2. 이용상태	5. 부합물 및 종물관계	8. 기타
3. 냉난방설비	6. 공부와의 차이	

## 5. 부합물 및 종물관계

ㄱ) 블록조 슬래브지붕 단층(화장실), 약6㎡)

1동이 소재합니다. (후첨 '지적 및 건물개황도', '사진' 참조하시기 바랍니다.)

## 6. 공부와의 차이

없습니다.

## 7. 임대관계

후첨 '내부구도조 및 임대현황표' 참조하시기 바랍니다.

## 8. 기타

없습니다.

# 자동차(중기)감정평가요항표

- |        |              |              |
|--------|--------------|--------------|
| 1. 현 황 | 3. 운 전 상 황   | 5. 수용장소 및 방법 |
| 2. 성 능 | 4. 노선 및 면허사항 | 6. 기타 참고사항   |

## 1. 현 황

본건 기계기구는 프레스 및 크레인 등으로 관리상태는 보통입니다.

## 2. 성 능

--

## 3. 운전상황

기준시점 현재 운전 가능합니다.

## 4. 노선 및 면허사항

--

## 5. 수용장소 및 방법

본건은 경남 창원시 진해구 남양동 380-10번지 공장 내 보관·사용중입니다.

## 6. 기타 참고사항

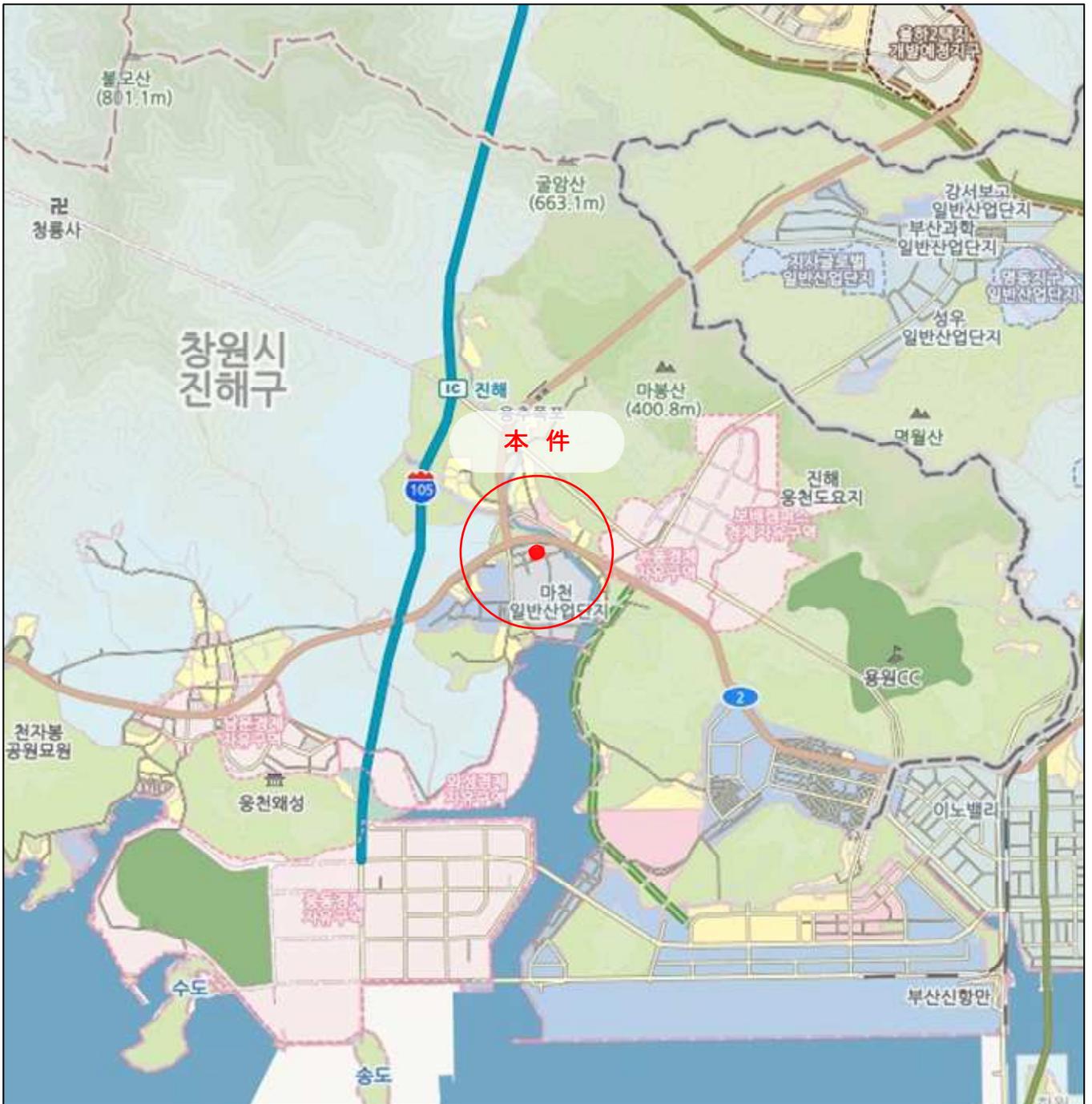
본건 수전설비는 기준 한전계약 용량 600kw에서 290kw로 감량하였습니다.

# 광역 위치도

4

소재지

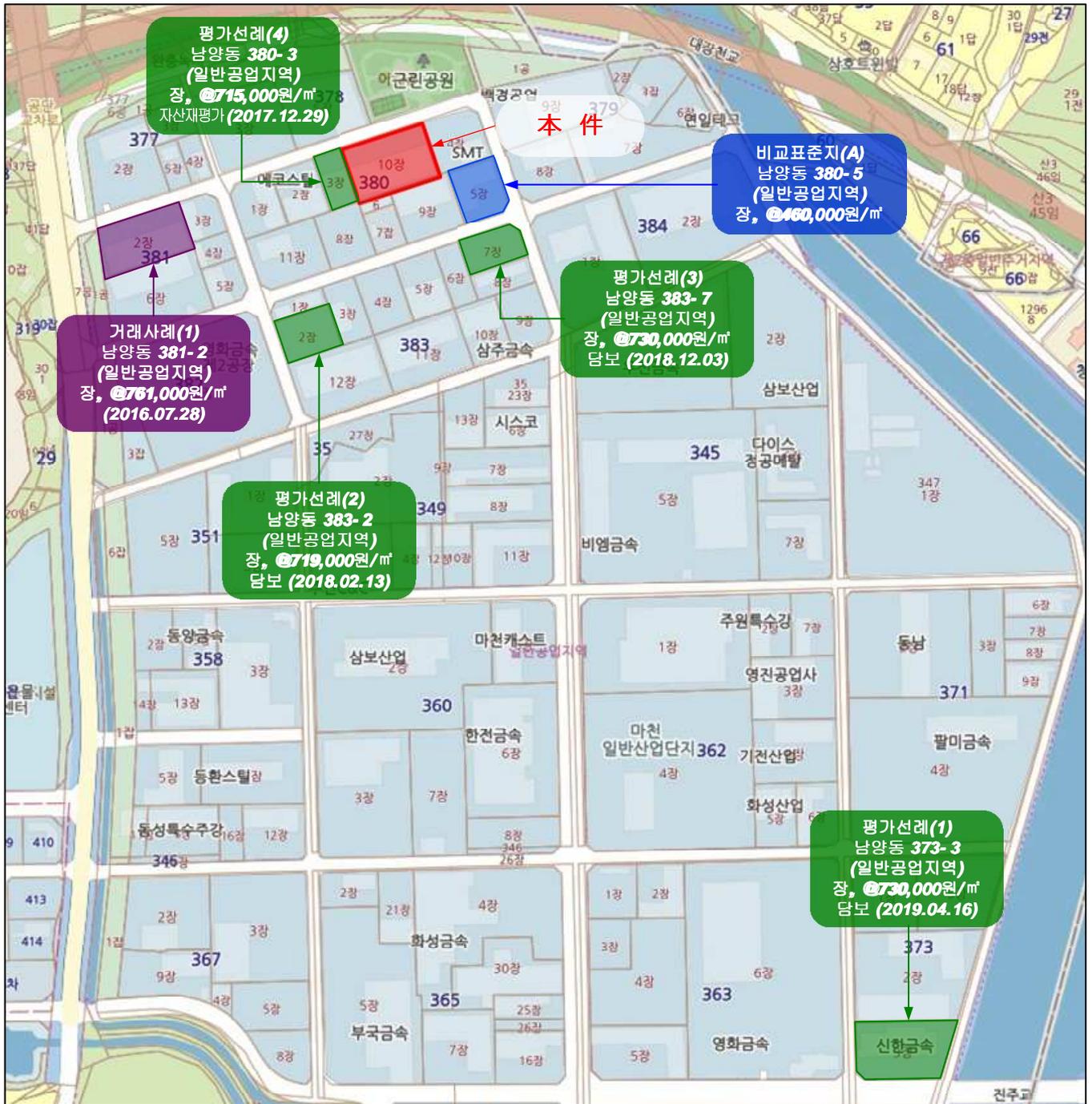
경상남도 창원시 진해구 남양동 380-10번지



# 상세위치도

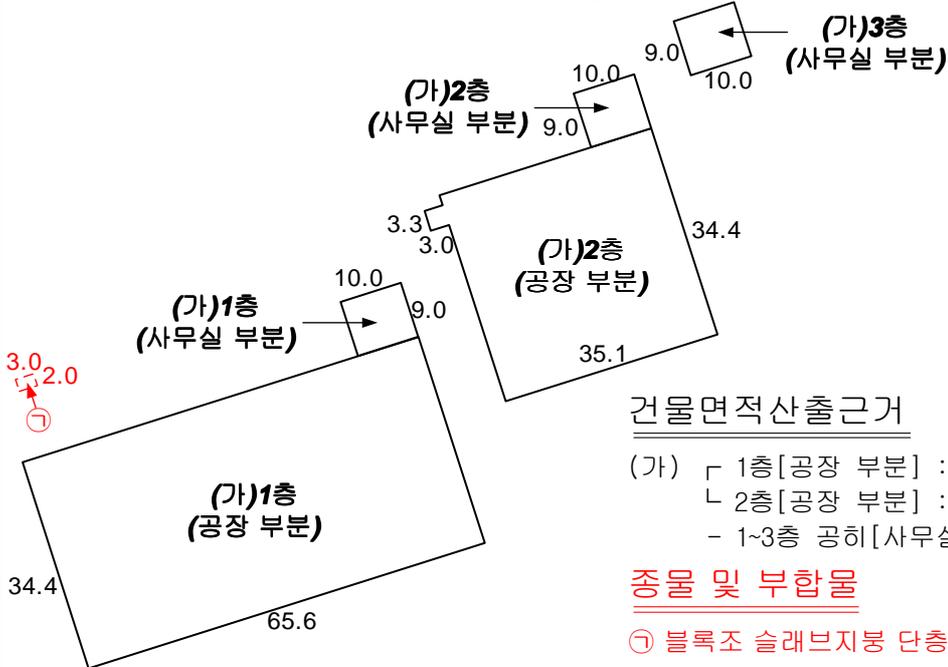
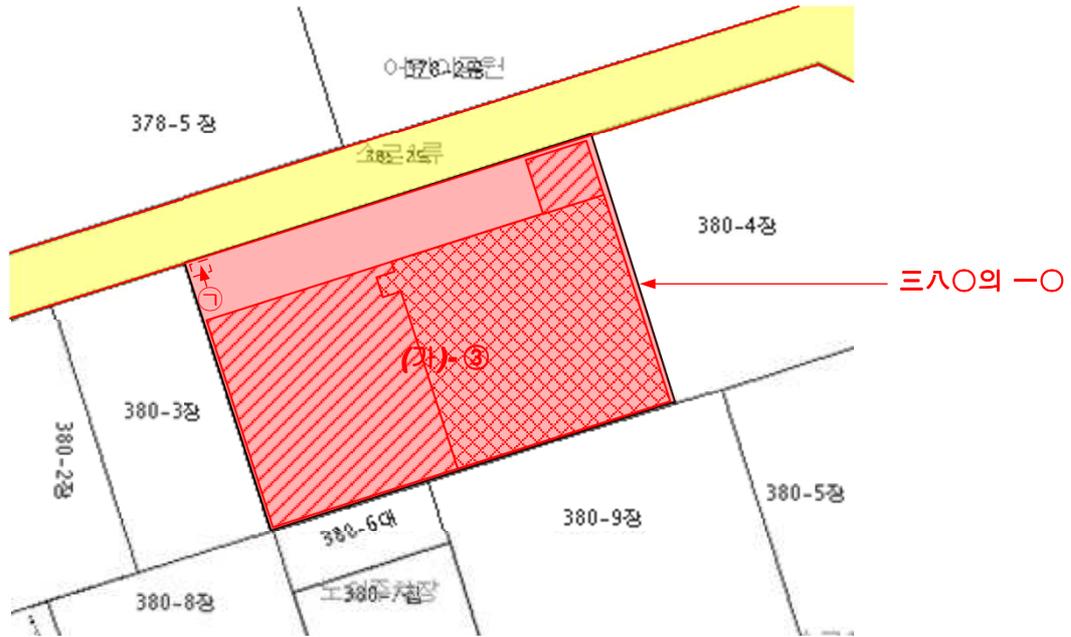
소재지

경상남도 창원시 진해구 남양동 380-10번지



# 지적 및 건물개황도

Scale 1/1200



### 건물면적산출근거

- (가) 1층[공장 부분] :  $65.6 \times 34.4 \approx 2,256.6\text{m}^2$
- 2층[공장 부분] :  $(35.1 \times 34.4) + (3.3 \times 3.0) \approx 1,217.3\text{m}^2$
- 1~3층 공히[사무실 부분] :  $10.0 \times 9.0 \approx 90.0\text{m}^2$

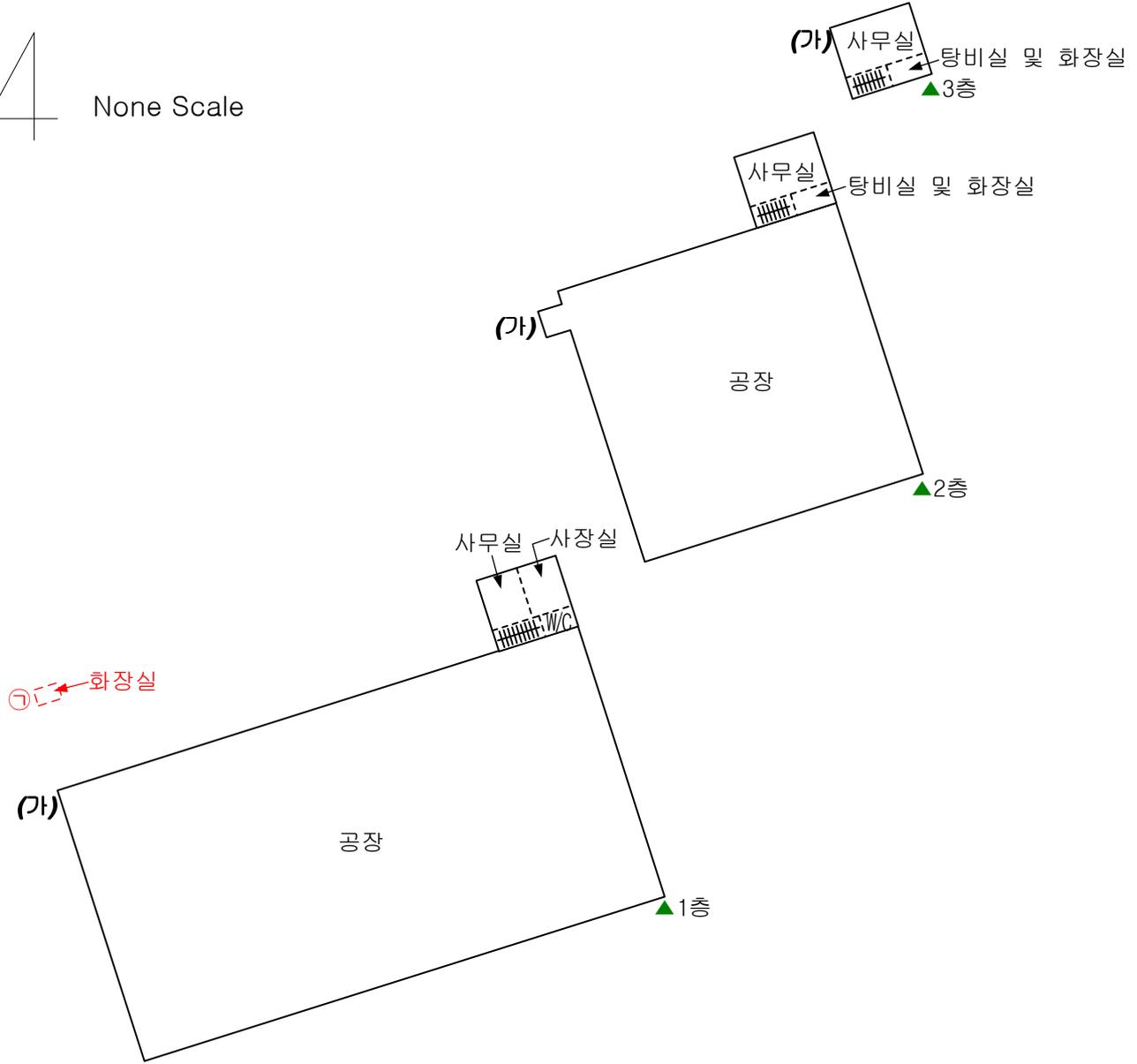
### 종물 및 부합물

- ㉠ 블록조 슬래브지붕 단층(화장실) :  $3.0 \times 2.0 \approx 6.0\text{m}^2$

범례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층 이상
		도로선		평가건물 1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물 2층		제시외건물

# 내부구조 및 임대상황

4 None Scale

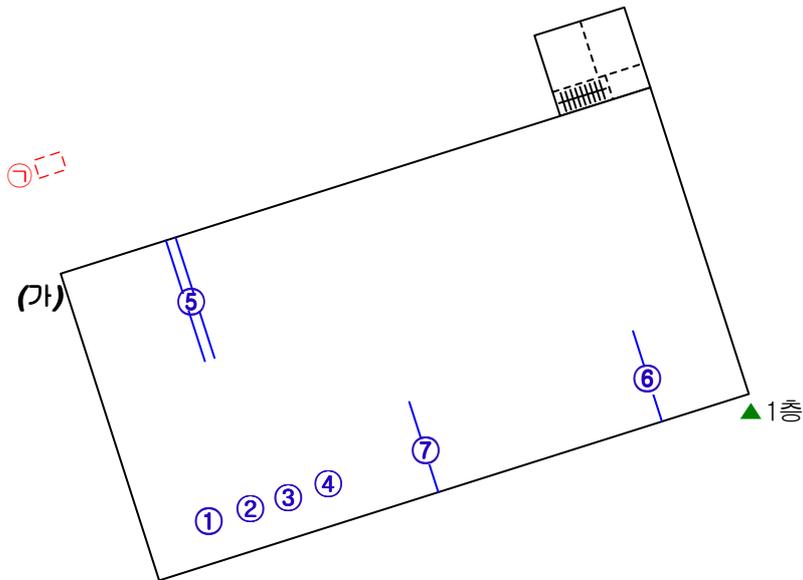
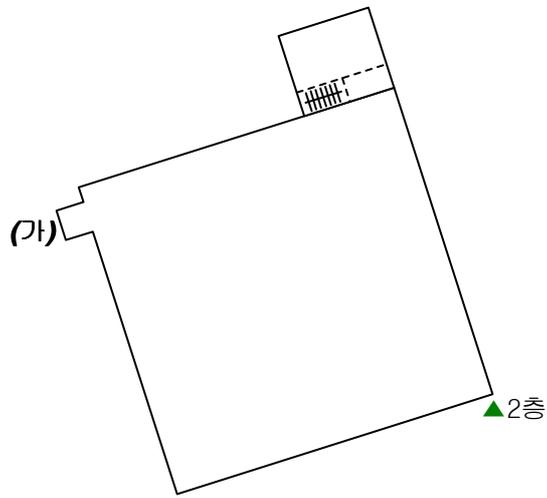
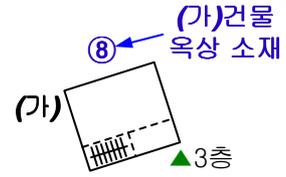


임대상황	임대부분	임차인	임대내역		비고	주민등록 전입여부
			보증금	월임대료		
	미상입니다.					

# 기계기구배치도

4

None Scale



# 사 진 용 지



[본건전경]



[본건전경(사무실)]

# 사 진 용 지



[본건전경 및 주위환경]



[공장내부]

# 사 진 용 지



[종물 및 부합물(ㄱ)]



[기계기구 기호(1),(2)]

# 사 진 용 지



[기계기구 기호(3),(4)]



[기계기구 기호(5)]

# 사 진 용 지



[기계기구 기호(6)]



[기계기구 기호(7)]

# 사 진 용 지



[기계기구 기호(8)]