

감정평가서

Appraisal Report

건 명 : 마두청소년수련관 헬스장 노후자산
물품매각을 위한 감정평가

의뢰인 : 고양시청소년재단 마두청소년수련관

감정서번호 : AN-240405-01

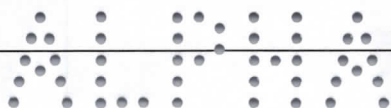


이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.



공정한가치평가, 당신을 향한 +α

알파감정평가사사무소



(동산)감정평가표

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

감정평가사
정미화

정미화 (인)



감정평가액 오백삼만이천원정 (₩5,032,000.-)						
의뢰인	마두청소년수련관		감정평가목적	매각		
채무자	-		제출처	마두청소년수련관		
소유자 (대상업체명)	마두청소년수련관		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록 등		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.04.15	2024.04.11 ~2024.04.15	2024.04.16	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	동산	23품	동산	23품	-	5,032,000
	합계					₩5,032,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경기도 고양시 마두동 소재 '마두동청소년수련관'의 헬스장 노후자산 물품매각(덤벨랙 외 22품)을 위한 감정평가건임.

2. 감정평가 기준 및 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가에 관한법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

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

4. 기준시점

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024.04.15.을 기준시점으로 함. (현장조사 일자 : 2024.04.11.)

5. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석을 위한 실지조사는 2024.04.11. ~ 2024.04.15.에 실시하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 개요

1. 대상물건의 개요

기호	품목명	수량	무게	취득일자	구입단가(원)	비고
1	덤벨렉	1	75	2013.10.18.	450,000	-
2	더블트위스트	1	42	2013.10.18.	450,000	-
3	벨트맞사지	2	35	2013.10.18.	330,000	-
4	전동거꾸리	1	60	2014.11.20.	1,455,000	-
5	유산소운동기구	2	150	2014.11.20.	2,960,440	-
6	친업머신	1	267	2014.11.20.	2,764,500	-
7	레그프레스머신	1	246	2013.10.18.	2,642,000	-
8	레그익스텐션머신	1	227	2013.10.18.	2,642,000	-
9	레그컬머신	1	238	2013.10.18.	2,642,000	점검요함
10	하체근력강화용 자전거(입식)	6	85	2013.10.18.	1,787,000	-
11	하체근력강화용 자전거(좌식)	5	95	2013.10.18.	2,145,000	-
12	트레드밀	7	260	2013.10.18.	5,723,000	1기 점검요함
13	윗몸일으키기	2	45	2013.10.18.	630,000	-



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	품목명	수량	무게	취득일자	구입단가(원)	비고
14	체스트프레스머신 (시티드)	1	255	2013.10.18.	2,803,000	-
15	렛플다운머신	1	240	2013.10.18.	2,632,000	-
16	숄더프레스머신	1	238	2013.10.18.	2,632,000	-
17	암컬머신	1	200	2013.10.18.	2,632,000	-
18	버터플라이어머신	1	240	2013.10.18.	2,632,000	-
19	핑벤치	1	17	2013.10.18.	280,000	-
20	각도조절벤치	1	40	2013.10.18.	630,000	-
21	슈퍼벤치프레스	1	51	2014.11.20.	1,445,000	-
22	스미스머신	1	190	2013.10.18.	2,442,000	-
23	체스트웨이트(케이블 크로스오버)	1	315	2013.10.18.	2,923,000	-

2. 보관장소 및 보관상태

기호1 내지 기호23은 공히 '마두청소년수련관' 3층에 보관중이며, 기호9(레그컬머신) 및 기호 12(트레드밀) 중 1기는 점검이 요하는 상태이며, 나머지 품목은 정상작동 되는 것으로 탐문됨.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가 산출근거

1. 관련 제규정

(1) 감정평가에 관한 규칙

「감정평가에 관한 규칙」

제7조(개별물건기준 원칙 등) ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.

② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.

③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.

④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

제11조(감정평가방식) 감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식

2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법

3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정) ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 “시산가액(試算價額)”이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

제21조(동산의 감정평가) ① 감정평가법인등은 동산을 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 다만, 본래 용도의 효용가치가 없는 물건은 해체처분가액으로 감정평가할 수 있다.

<개정 2023. 9. 14.>

② 제1항 본문에도 불구하고 기계·기구류를 감정평가할 때에는 원가법을 적용해야 한다.

<신설 2023. 9. 14.>



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 감정평가 실무기준

「감정평가 실무기준」

630 기계기구류

1.3 기계기구류의 감정평가방법

- ① 기계기구류를 감정평가할 때에는 원가법을 적용하여야 한다.
- ② 제1항에도 불구하고 대상물건과 현상·성능 등이 비슷한 동종물건의 적절한 거래사례를 통해 시증시가를 파악할 수 있는 경우(외국으로부터의 도입기계기구류를 포함한다)에는 거래사례비교법으로 감정평가할 수 있다.

1.3.1 재조달원가의 산정

1.3.1.1 국산기계기구류의 재조달원가

국산기계기구류의 재조달원가는 기준시점 당시 같거나 비슷한 물건을 재취득하는 데에 드는 비용으로 하되, 명칭 및 규격이 같은 물건인 경우에도 제조기술, 제작자, 성능, 부대시설의 유무 등에 따른 가격의 차이가 있는 경우에는 이를 고려한다.

1.3.1.2 도입기계기구류의 재조달원가

- ① 도입기계기구류의 재조달원가는 수입가격에 적정한 부대비용을 포함한 금액으로 한다. 다만, 수입시차가 상당하여 이 방법에 따라 산정된 재조달원가가 부적정하다고 판단될 때에는 대상물건과 제작자·형식·성능 등이 같거나 비슷한 물건의 최근 수입가격에 적정한 부대비용을 더한 금액으로 한다.
- ② 제1항의 방법에 따라 재조달원가를 산정하는 것이 불합리하거나 불가능한 경우에는 같은 제작국의 동종기계기구류로서 가치형성요인이 비슷한 물건의 최근 수입가격 또는 해당 기계기구류의 도입 당시 수입가격등을 기준으로 추정한 수입가격에 적정한 부대비용을 더하여 산정할 수 있다.

1.3.2 감가수정

- ① 기계기구류는 정률법으로 감가수정하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 정률법으로 감가수정하는 것이 적정하지 않은 경우에는 정액법 또는 다른 방법에 따라 감가수정할 수 있다.
- ② 내용연수는 경제적 내용연수로 한다.
- ③ 장애보존연수는 대상물건의 내용연수 범위에서 사용·수리의 정도, 관리상태 등을 고려한 장애 사용가능한 기간으로 한다.

670 동산 등

1.3 동산의 감정평가방법

- ① 동산을 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.
- ② 동산이 본래의 용도로 효용가치가 없는 경우에는 해체처분가액으로 감정평가할 수 있다.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가 방법의 결정

본건 헬스기구 등은 기계기구로서, 현장조사시 사용중에 있지는 않았으나, 일부 점검중인 품목을 제외하고는 작동가능 한 것으로 탐문되며, 이를 감안하여 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제2항, 「감정평가 실무기준」 [630-1.3]에 따라 원가법으로 감정평가하였음. 기계기구는 대상 물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 주된 방법으로 산정한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였음.

3. 그 밖의 사항

- 본건 평가물건의 종류, 수량, 무게, 취득일자, 구입단가, 규격 등은 귀 의뢰문서 등에 의거하였으며, 대상 물건의 보관위치 등은 현장 안내자의 설명 등을 기초로 하여 확인하였음.
- 현장조사시 보관장소에서 의뢰목록과의 일치 여부 및 작동가능 여부 등을 탐문하였으며, 일부 기구의 관리상태 등을 고려하여 평가하였으니 관련업무시 유의하시기 바람.
- 본건 감정평가서는 일반거래(매각) 목적으로 작성되었으며, 담보 및 기타 목적 등으로 사용할 수 없으니, 관련업무시 유의하시기 바람.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 유사 감정평가사례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

기호	명칭	취득시점	수량	감정평가액	기준시점	평가목적
A	트레드밀 (렉스코 LGT7700M)	2013.10	4대	1,000,000	2023.06.27.	매각
B	트레드밀 (렉스코 LGT9977M 2200*940*1720)	2014.03	10대	3,000,000	2024.01.11.	매각

5. 감정평가액의 결정

※ 후첨 ‘(기계기구)감정평가명세표’ 참조

-끝-

(동산)감정평가명세서

마두청소년수련관 헬스장 노후자산 물품매각

PAGE : 1

기호	명칭(종류) 구조, 규격, 형식, 용량	제작자 제작일자	수량	단위	감정평가액(원)		비고
					단가(원)	금액(원)	
1	덤벨렉 NLM-3323	LEXCO 2013-10-18	1	식	23,000	23,000	-
2	더블트위스트 NLM-3310	LEXCO 2013-10-18	1	식	23,000	23,000	-
3	벨트맛사지 광진(클럽용)	광진 2013-10-18	2	식	17,000	34,000	-
4	전동거꾸리 Z-up, 880*2000*2150	지업 2014-11-20	1	식	73,000	73,000	-
5	유산소운동기구 C707E, 2250*600*1750mm	LEXCO 2014-11-20	2	식	148,000	296,000	-
6	친업머신 NLM-3313, 1500*1100*2150mm	LEXCO 2014-11-20	1	식	138,000	138,000	-
7	레그프레스머신 NLM-3203, 1240*1830*1550mm	LEXCO 2013-10-18	1	식	132,000	132,000	-
8	레그익스텐션머신 NLM-3201, 1150*1500*1550mm	LEXCO 2013-10-18	1	식	132,000	132,000	-
9	레그컬머신 NLM-3202	LEXCO 2013-10-18	1	식	106,000	106,000	점검요함
10	하체근력강화용자전거(입식) C708U, 1200*770*1480mm	LEXCO 2013-10-18	6	식	89,000	534,000	-
11	하체근력강화용자전거(좌식) C708R, 1700*770*1430mm	LEXCO 2013-10-18	5	식	107,000	535,000	-
12	트레드밀 LGT-9977LS, 2200*1720*940mm	LEXCO 2013-10-18	6	식	286,000	1,716,000	-
	트레드밀 LGT-9977LS, 2200*1720*940mm	LEXCO 2013-10-18	1	식	172,000	172,000	점검요함
13	윗몸일으키기 NLM-3312, 700*1700*1150mm	LEXCO 2013-10-18	2	식	32,000	64,000	-
14	체스트프레스머신(시티드) NLM-3103, 1300*1430*1860mm	LEXCO 2013-10-18	1	식	140,000	140,000	-
15	렛풀다운머신 NLM-3102, 750*1140*1970mm	LEXCO 2013-10-18	1	식	132,000	132,000	-
16	숄더프레스머신 NLM-3104, 1410*1550*1550mm	LEXCO 2013-10-18	1	식	132,000	132,000	-

(동산)감정평가명세표

마두청소년수련관 헬스장 노후자산 물품매각

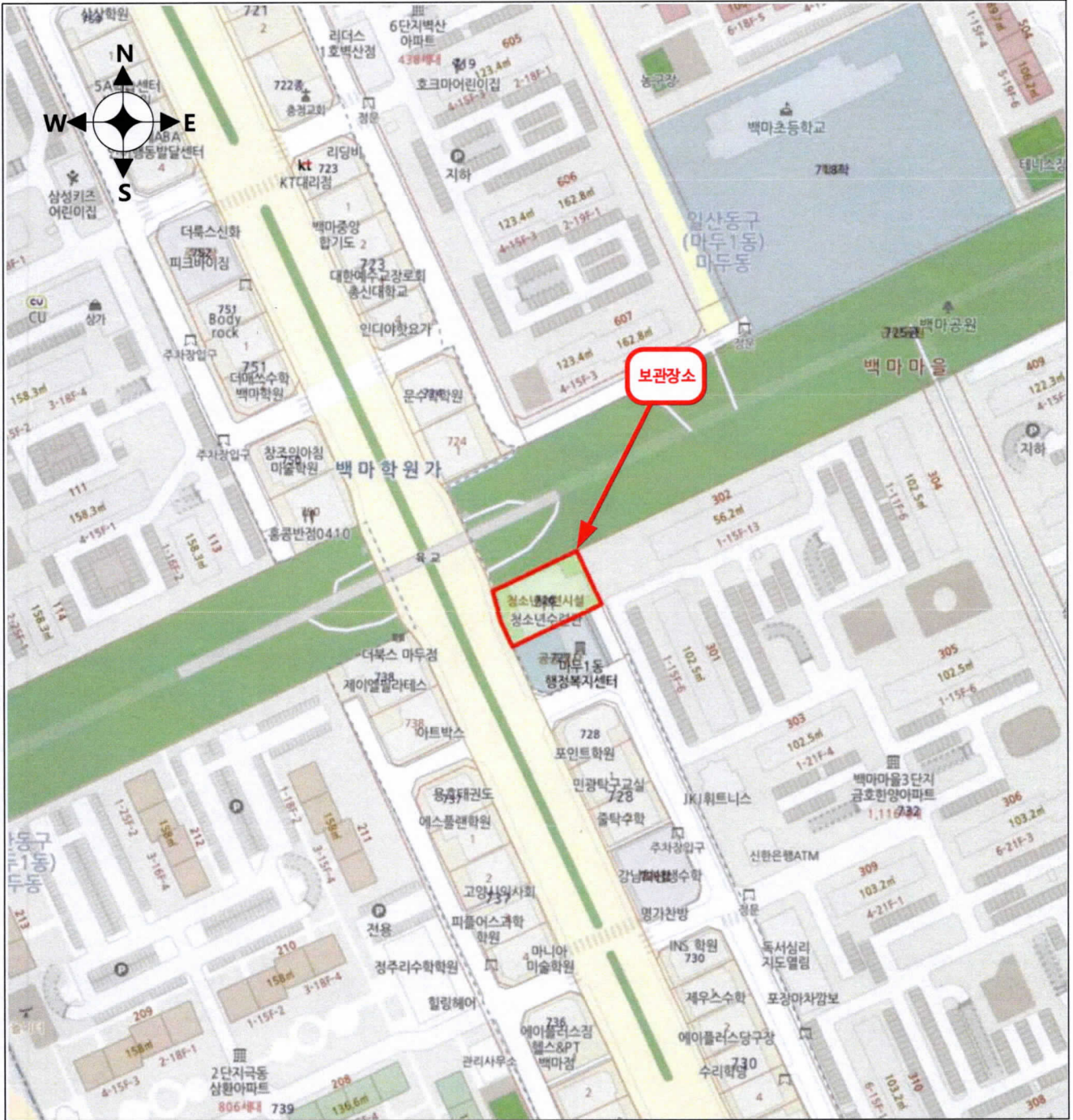
PAGE : 2

기호	명칭(종류) 구조, 규격, 형식, 용량	제작자 제작일자	수량	단위	감정평가액(원)		비고
					단가(원)	금액(원)	
17	암컬머신 NLM-3107, 1300*1450*1550mm	LEXCO 2013-10-18	1	식	132,000	132,000	-
18	버터플라이머신 NLM-3106, 1300*1250*1880mm	LEXCO 2013-10-18	1	식	132,000	132,000	-
19	핑벤치 NLM-3321, 500*1250*450mm	LEXCO 2013-10-18	1	식	14,000	14,000	-
20	각도조절벤치 NLM-3317, 550*1350*1250mm	LEXCO 2013-10-18	1	식	32,000	32,000	-
21	슈퍼벤치프레스 NLM-3316, 1750*1500*1150mm	LEXCO 2014-11-20	1	식	72,000	72,000	-
22	스미스머신 NLM-3301, 2000*1400*2260mm	LEXCO 2013-10-18	1	식	122,000	122,000	-
23	체스트웨이트(케이블크로스오버) NLM-3111, 342*60*210mm	LEXCO 2013-10-18	1	식	146,000	146,000	-
합계				-		5,032,000	-



상세 위치도

보관장소	경기도 고양시 일산동구 마두동 726 마두청소년수련관
------	-------------------------------



사 진 용 지

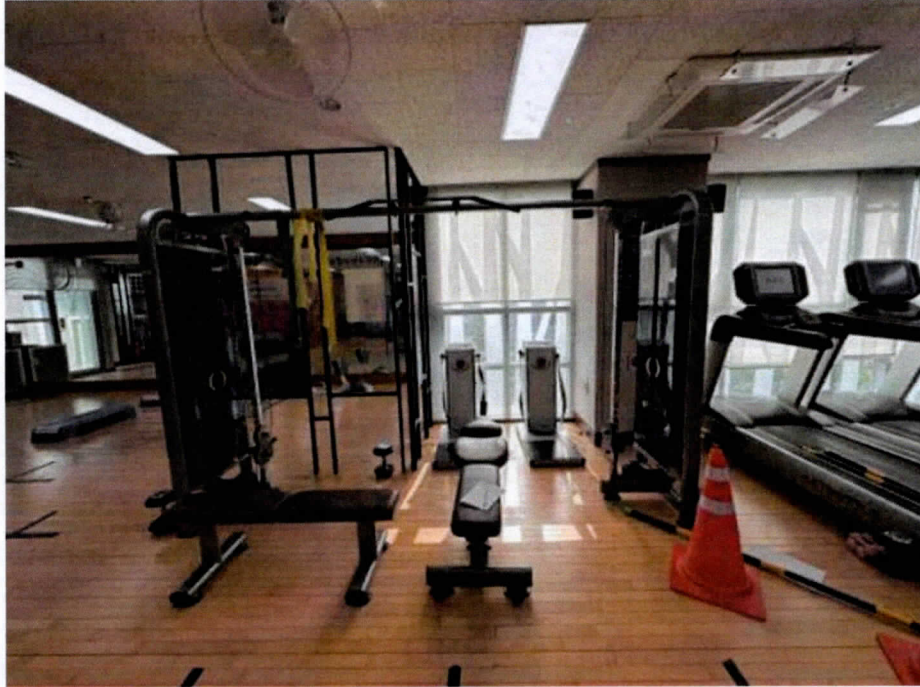


보관장소 외부전경



본건 전경

사 진 용 지



본건 전경



본건 전경