

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰인 : 대구지방법원 사법보좌관 손종욱

건명 : 중국인 이설 외 1명 소유물건
(2025타경8860)

감정평가서번호 : 경일(대구)17-250811-301

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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

감정평가 · 부동산컨설팅전문기관

(주)경일감정평가법인 대구경북지사

대구광역시 수성구 국채보상로207길 54-5

☎ (053)752-8900 FAX.(053)756-7562


감정평가총괄표

총평가가액	—금사십억삼천팔백사십이만육천구백원整 (₩4,038,426,900.-)
평가의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 손종욱

감정 평가 내용

구 분	소재지 또는 종별	소유자	평가가액	비 고
1	경상북도 영천시 도동 178-4번지	중국인 이설 외 1명	₩3,643,426,900	공장
2	대구광역시 동구 신서동 828번지 외 (신서화성파크드림 제101동 제6층 제605호)	중국인 이설 외 1명	₩395,000,000	아파트
	이 하 여 백			
합계			₩4,038,426,900.-	

총괄표 확인 (인)



경상북도 영천시 도동 178-4

(공장)감정평가표

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

감정평가사

최월환




(주)경일감정평가법인

대구경북지사장

박근호

(서명 또는 인)



감정평가액	삼십육억사천삼백사십이만육천구백원정 (₩3,643,426,900.-)				
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 손종욱	감정평가 목적	경매		
채무자	-	제출처	경매1계		
소유자 (대상업체명)	중국인 이설 외 1명 (2025타경8860)	기준가치	시장가치		
		감정평가조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일	
		2025.11.04	2025.11.03 - 2025.11.04	2025.11.25	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액
	종류	면적 또는 수량(㎡)	종류	면적 또는 수량(㎡)	단가
					금액
		별	지	참	조
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.				
	심사자: 감정평가사				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 영천시 도동 소재 "남부동 행정복지센터" 북측에 위치하는 사업체로서, 대구지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가 대상 물건

■ 토지

기호	소재지 지번	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	도로조건	형상 지세	이용상황	용도지역	개별지가 (원/㎡) (2025)	비고
1	도동 178-4	5,510	5,510	공장 용지	세로(가)	부정형 완경사지	공업용	계획관리	108,100	-

■ 건물

- 기호(가)

소재지	경상북도 영천시 도동 178-4 (경상북도 영천시 쇠늘안길 69-15 (도동))									
구조	일반철골구조 판넬지붕									
용도	공부	공장								
	현황	공장								
연면적(㎡)	820.45	층 수 (지하/지상)	-/1		사 용(증축) 승인일	2012.10.22.				
기타 참고사항	-									
설비현황	난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설비	화재탐지 설비	승강기 설비	도시가스 설비	기타 설비		
	-	-	-	-	○	-	-	-		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 기호(나)

소재지	경상북도 영천시 도동 178-4 (경상북도 영천시 쇠늘안길 69-15 (도동))							
구조	경량철골구조 판넬지붕							
용도	공부	고철보관창고						
	현황	멸실						
연면적(㎡)	18	층 수 (지하/지상)	-/1	사 용 승인일	2012.10.22			
기타 참고사항	-							
설비현황	난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설 비	화재탐지 설 비	승강기 설 비	도시가스 설 비	기타 설비
	-	-	-	-	-	-	-	-

- 기호(다)

소재지	경상북도 영천시 도동 178-4 (경상북도 영천시 쇠늘안길 69-15 (도동))							
구조	일반철골구조 판넬지붕							
용도	공부	공장및사무소						
	현황	공장및사무소						
연면적(㎡)	845	층 수 (지하/지상)	-/2	사 용 승인일	2012.10.22			
기타 참고사항	-							
설비현황	난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설 비	화재탐지 설 비	승강기 설 비	도시가스 설 비	기타 설비
	-	-	○	-	○	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 기호(라)

소재지	경상북도 영천시 도동 178-4 (경상북도 영천시 쇠늘안길 69-15 (도동))							
구조	경량철골구조 아스팔트싱글지붕							
용도	공부	기숙사						
	현황	기숙사및식당						
연면적(㎡)	180	층 수 (지하/지상)	-/1		사 용 승인일	2012.10.22		
기타 참고사항	-							
설비현황	난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설 비	화재탐지 설 비	승강기 설 비	도시가스 설 비	기타 설비
	○	-	○	-	-	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 기계기구

기호	명칭	수량	비고
1	CNC선반(터닝센터)	4식	공장 및 광업재단 저당법 제6조 목록 제2023-55호
2	CNC선반(터닝센터)	5식	
3	터닝센터	1식	공장 및 광업재단 저당법 제6조 목록 제2023-275호
4	터닝센터	1식	
5	터닝센터	1식	
6	터닝센터	1식	
7	GANTRY LOADER	1식	
8	GANTRY LOADER	1식	
9	GANTRY LOADER	1식	
10	GANTRY LOADER	1식	
11	GANTRY LOADER	1식	
12	CNC선반(터닝센터)	8식	
13	CNC선반(터닝센터)	1식	
합 계		27식	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

■ 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 11월 04일로 하였습니다.

■ 실지조사 실시기간 및 그 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2025년 11월 03일 ~ 2025년 11월 04일 입니다.

4. 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.

5. 기타 참고사항

■ 본건 기호(나)건물은 멸실입니다.

- 본건 제시외건물 중 기호 ㉠~㉢은 기준시점 현재 미등기 상태이나 일반건축물대장상 동일인 소유로 등재가 되어 있어 정상평가하되 경매진행시 일괄경매여부는 재확인하시기 바라며 제시외건물 기호 ㉣은 기호(가)건물의 증축부분으로, 관리상태 및 현상 등을 감안하여 관찰감가를 병용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 본건 제시외건물 중 기호 ㉠,㉡은 일반건축물대장등본을 기준으로 감가수정하였습니다.
- 본건 지상에 소재하는 제시외 건물(㉢~㉤)은 기존벽체를 이용한 부합물로서 감정목적에 고려하여 정상평가하였으며 경매 진행시 일괄경매여부 및 소유권 관계는 재확인하시기 바랍니다.
- 본건 지상에는 이동 용이한 컨테이너(2동) 및 철거용이한 가건물은 평가에서 제외하였습니다.
- 본건 기계기구 중 일부는 관리상태 및 현상 등을 감안하여 관찰감가를 병용하였습니다.
- 본건 기계기구 중 기호(3,5 및 12 중 4식)은 소재불명입니다.
- 본건 토지상의 조경수와 조경석 등은 감정목적에 고려하여 토지에 포함평가하였으니 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가 방법의 적용

1. 감정평가의 근거 법령

■ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)

- ① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 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

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 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 검토하여야 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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제15조(건물의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제19조(공장재단 및 광업재단의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 공장재단을 감정평가 할 때에 공장재단을 구성하는 개별 물건의 감정평가액을 합산하여 감정평가 하여야 한다.

■ 담보평가지침 제5장(공장의 평가)

- ① 공장의 평가가격은 공장용지, 건물, 구축물, 기계기구 등의 평가가격의 합계액으로 결정한다.
- ④ 기계기구는 그 구조, 규격, 형식, 용량, 수용 정도, 경과연수, 잔존내용연수, 현상, 이용관리 상태 등을 종합적으로 고려하여 다음과 같이 평가가격을 결정한다.
 1. 기계기구의 평가가격은 적산가격으로 결정한다. 다만, 국산 또는 수입기계기구로서 대상물건과 현상, 성능 등이 유사한 동종물건의 중고상태로서의 시중가격을 확실히 파악할 수 있는 경우에는 그 중고가격을 기초로 한 비준가격으로 결정할 수 있다.
 2. 대상물건에 대한 가격자료가 없거나 제조달원가를 직접 구함이 곤란한 경우에는 구조, 규격, 형식, 용량 등 가치구성요인이 비슷한 물건의 제조달원가를 선택 이를 비교 수정하여 대상물건의 제조달원가를 결정할 수 있다.
 3. 수입기계기구의 평가는 수입신고필증 등에 의한 수입가격(CIF가격)을 기준으로 평가하되, 원화환산은 가격시점 이전 최근 15일 평균(환율변동이 심한 경우에는 가격시점 이전 최근 3월 평균)의 "외국환거래법" 제5조의 규정에 의한 기준환율 또는 재정환율의 평균치를 적용한다. 다만, 국내시장가격이 형성되어 있는 경우에는 신품으로서의 시장가격을 제조달원가로 정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 본건에 적용한 감정평가방법

- (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 적용하였으며, 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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 산출

1. 토지의 감정평가액 산출

(1) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

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

1) 비교표준지의 선정 (2025.01.01기준)

「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	작산동 205-3	3,971 (일단지)	공장용지	계획관리	공업용	소로한면	부정형 평지	208,700

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 시점수정

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
2025.01.01 ~ 2025.11.04 (경상북도 영천시 계획관리지역)	1.05 (1.01050)	$(1 + 0.00944) \times (1 + 0.00090 \times 35/30)$ ≈ 1.01050

3) 지역요인 비교

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 개별요인 비교

■ 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	0.94	가로의 폭에서 열세합니다
접근 조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성 등	0.92	인근교통시설과의 거리에서 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	0.82	면적, 형상 및 고저 등에서 열세합니다
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			0.709	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인의 보정

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.

$$\text{산식} = \frac{\text{(사례기준 표준지 평가) 사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{(표준지공시지가 시점수정) 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

② 그 밖의 요인 보정에 관한 자료

▷ 평가사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	기준시점	평가 목적	사례단가(원/㎡) (당해개별지가 원/㎡)
1	작산동 206-5	6,788	공장 용지	계획관리 공업용	사다리 소로한면	2024.09.11	담보	365,000 (217,000)
2	도동 157	1,420	잡종지	계획관리 상업기타	사다리 세로(가)	2024.04.27	담보	306,000 (140,200)
3	도동 201	1,873	공장 용지	계획관리 상업용	부정형 세로(가)	2024.04.27	담보	306,000 (131,700)
4	도동 178-4	5,510	공장 용지	계획관리 공업용	부정형 세로(가)	2023.11.02	담보	230,000 (108,100)
5	금노동 346-5	1,560	공장 용지	계획관리 공업용	부정형 세로(가)	2022.05.24	담보	240,000 (197,200)

※ 출처: 감정평가정보(KAPA HUB PLUS)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▷ 거래사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점	실거래가액 (원)	사례단가(원/㎡) (당해개별지가 (원/㎡))
A	도동 201	1,873	공장 용지	계획관리 상업용	부정형 세로(가)	2022.02.03	430,000,000	229,578 (138,100)
비 고	- 토지만의 거래사례입니다. - 토지단가 : 430,000,000원 / 1,873㎡ ≒ 229,578원/㎡							
B	채신동 55-6	3,868	공장 용지	계획관리 공업용	부정형 소로한면	2025.08.28	1,471,801,096	280,000 (135,600)
비 고	<토지단가 산출개요> 건물개요 : 강파이프구조(사용승인일 : 2006.06.30), 면적 : 1,184.5㎡ 건물단가 : 620,000원/㎡ × 21/40 ≒ 325,000원/㎡ 건물가격 : 325,000원/㎡ × 1,184.5㎡ ≒ 384,962,500원 토지가격 : 1,471,801,096원 - 384,962,500원 ≒ 1,086,838,596원 토지단가 : 1,086,838,596원 / 3,868㎡ ≒ 280,000원/㎡							

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▷ 인근 지가수준

위 치	도로조건	지가수준	비 고
본건 인근	세로변	250,000~300,000원/m ²	-

위치, 형상, 접근성, 환경 등에 따라 지가차이가 발생 할 수 있습니다.

▷ 경매시장 추이(1년간 평균 낙찰가율)

(인포케어, www.infocare.co.kr)

지역통계	경북			영천시			도동		
	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)
공장/공장	61.62	60.99	209	54.44	53.48	22	62.27	62.27	1

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
	365,000	1.01471	1.000	1.020	377,777		
표준지 공시지가 시점수정	공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(B) (원/㎡)	1.791	1.79
	208,700	1.01050	-	-	210,891		

※1 사례선택

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

※2 시점수정

기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
2024.09.11 ~ 2025.11.04 (경상북도 영천시 계획관리지역)	1.471	1.01471	2025년 9월 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	
1.00	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.020

면적 등에서 우세합니다

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 공시지가기준법에 의한 토지 단가 결정

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	208,700	1.01050	1.000	0.709	1.79	267,644	268,000	-

7) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	면 적(㎡)	단 가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	5,510	268,000	1,476,680,000	-
합 계	5,510	-	1,476,680,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 거래사례비교법에 의한 합리성 검토

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(B)"를 "기호(1)"의 비교사례로 선정하였습니다.

② 거래사례 선정 내역

기호	소재지	면적 (m ²)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점	실거래가액 (원)	사례단가(원/m ²) (당해개별지가 (원/m ²))
B	채신동 55-6	3,868	공장 용지	계획관리 공업용지	부정형 소로한면	2025.08.28	1,471,801,096	280,000 (135,600)
비 고	<토지단가 산출개요> 건물개요 : 강파이프구조(사용승인일 : 2006.06.30), 면적 : 1,184.5m ² 건물단가 : 620,000원/m ² × 21/40 ≒ 325,000원/m ² 건물가격 : 325,000원/m ² × 1,184.5m ² ≒ 384,962,500원 토지가격 : 1,471,801,096원 - 384,962,500원 ≒ 1,086,838,596원 토지단가 : 1,086,838,596원 / 3,868m ² ≒ 280,000원/m ²							

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 사정보정

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) 시점수정

기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
2025.08.28 ~ 2025.11.04 (경상북도 영천시 계획관리지역)	0.203	1.00203	2025년 9월 연장적용

4) 가치형성요인 비교

① 지역요인 비교

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 개별요인 비교

■ 공업지대

[본건 기호(1) / 사례 기호(B)]

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	0.98	가로의 폭에서 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	0.98	형상 등에서 열세합니다
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			0.960	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 거래사례비교법에 의한 토지 단가 결정

기 호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성요인		산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
				지역요인	개별요인			
1	280,000	1.000	1.00203	1.000	0.960	269,345	269,000	-

6) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	5,510	269,000	1,482,190,000	-
합 계	5,510	-	1,482,190,000	-

7) 합리성 검토

공시지가기준법에 의한 시산가액	1,476,680,000원
거래사례비교법에 의한 시산가액	1,482,190,000원

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(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	1,476,680,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물의 감정평가액 산출

(1) 대상 건물

- 기호(가)

소재지	경상북도 영천시 도동 178-4 (경상북도 영천시 쇠늘안길 69-15 (도동))							
구조	일반철골구조 판넬지붕							
용도	공부	공장						
	현황	공장						
연면적(㎡)	820.45	층 수 (지하/지상)	-/1	사 용(증축) 승인일	2012.10.22.			
기타 참고사항	-							
설비현황	난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설 비	화재탐지 설 비	승강기 설 비	도시가스 설 비	기타 설비
	-	-	-	-	0	-	-	-

- 기호(다)

소재지	경상북도 영천시 도동 178-4 (경상북도 영천시 쇠늘안길 69-15 (도동))							
구조	일반철골구조 판넬지붕							
용도	공부	공장및사무소						
	현황	공장및사무소						
연면적(㎡)	845	층 수 (지하/지상)	-/2	사 용 승인일	2012.10.22			
기타 참고사항	-							
설비현황	난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설 비	화재탐지 설 비	승강기 설 비	도시가스 설 비	기타 설비
	-	-	0	-	0	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 기호(라)

소재지		경상북도 영천시 도동 178-4 (경상북도 영천시 쇠늘안길 69-15 (도동))						
구조		경량철골구조 아스팔트싱글지붕						
용도	공부	기숙사						
	현황	기숙사및식당						
연면적(m ²)	180	층 수 (지하/지상)	-/1		사 용 승인일	2012.10.22		
기타 참고사항		-						
설비현황	난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설 비	화재탐지 설 비	승강기 설 비	도시가스 설 비	기타 설비
	○	-	○	-	-	-	-	-

(2) 재조달원가

표준단가는 '건축물 재조달원가 자료집'을 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 동 . 유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적에 고려하여 재조달원가를 결정 하였습니다.

1) 신축단가

(「건축물 재조달원가 자료집」한국부동산연구원(KRERI) 발행: 2024년도)

분류번호	용도	구 조	급수	표준단가 (원/m ²)	내용연수
05-01-06-10	일반공장	철골조/철골지붕틀(층고9m)/샌드위치패널	4	886,000	35 (30~40)
02-05-05-09	기숙사	철근콘크리트조/평지붕	4	1,121,000	50 (45~55)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 재조달원가의 결정

기호	층	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	내용연수	비 고
가	1층	650,000	-	650,000	40	-
다	1층	670,000	-	670,000	40	-
	2층	750,000	-	750,000	40	-
라	1층	750,000	-	750,000	35	-
특이사항		-				

(3) 감가수정 및 적용단가의 결정

감가수정은 건물의 물리적으로 존속가능한 내용연수의 범위 내에서 기능적·경제적 효용가치의 지속가능한 연한인 경제적 내용연수, 실제경과연수 등을 고려한 정액법으로 평가하되 기호(가) 건물 증축부분은 관리상태 및 현상 등을 감안하여 관찰감가를 병용하였습니다.

기호	층	재조달원가 (원/㎡)	사용승인일	내용연수	잔존연수	적용단가 (원/㎡)	비 고
가	1층	650,000	2012.10.22	40	27	438,000	-
다	1층	670,000	2012.10.22	40	27	452,000	-
	2층	750,000		40	27	506,000	-
라	1층	750,000	2012.10.22	35	22	471,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 건물의 감정평가액

기호	층	면 적(m ²)	단 가(원/m ²)	감정평가액(원)	비 고
가	1층	820.45	438,000	359,357,100	-
다	1층	710	452,000	320,920,000	-
	2층	135	506,000	68,310,000	-
라	1층	180	471,000	84,780,000	-
합 계				833,367,100	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기계기구의 감정평가액 산출

본건 기계기구는 소유자 측에서 제시한 목록에 의거하여, 규격, 형식, 용량 및 관리상태 등 제반 사항을 종합 참작한 원가법으로 평가하되 일부 기계기구 중 관리상태 및 현상 등을 감안하여 관찰감가를 병용하였습니다.

(1) 기계기구의 감정평가액

기호	명칭	제조달원가(원)	감가수정	수량	감정평가액(원)	비고
1	CNC선반(터닝센터)	77,500,000	0.736(13/15)	4식	228,160,000	-
2	CNC선반(터닝센터)	100,000,000	0.736(13/15)	5식	368,000,000	-
4	터닝센터	58,000,000	0.736(13/15)	1식	42,688,000	-
6	터닝센터	58,000,000	0.736(13/15)	1식	42,688,000	-
7	GANTRY LOADER	120,000,000	0.341(8/15)	1식	40,920,000	관찰 감가
8	GANTRY LOADER	120,000,000	0.341(8/15)	1식	40,920,000	관찰 감가
9	GANTRY LOADER	120,000,000	0.341(8/15)	1식	40,920,000	관찰 감가
10	GANTRY LOADER	120,000,000	0.341(8/15)	1식	40,920,000	관찰 감가
11	GANTRY LOADER	120,000,000	0.341(8/15)	1식	40,920,000	관찰 감가
12	CNC선반(터닝센터)	85,000,000	0.858(14/15)	4식	291,720,000	-
13	CNC선반(터닝센터)	90,000,000	0.858(14/15)	1식	77,220,000	-
합계	-	-	-	21식	1,255,076,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 대상물건의 감정평가액

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	1,476,680,000	-
건 물	833,367,100	-
기계기구	1,255,076,000	-
제시외건물	78,303,800	-
합 계	3,643,426,900	-

토지·건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경상북도 영천시 도동	178-4	공장용지	계획관리지역	5,510	5,510	268,000	1,476,680,000	
	소 계							₩1,476,680,000	
가	" [도로명 주소] 경상북도 영천시 쇠늘안길 69-15	178-4 위지상 에이동호	기타공장	일반철골구조 판넬지붕 단층 1층	820.45	820.45	438,000	359,357,100	650,000 ×27/40
나	"	"	부1 고철 보관창고	경량철골구조 판넬지붕 단층	18	-	-	-	멸실
다	"	" 비동호	공장 및사무소	일반철골구조 판넬지붕 2층 1층	710	710	452,000	320,920,000	670,000 ×27/40
			사무소	2층	135	135	506,000	68,310,000	750,000 ×27/40
라	"	" 시동호	기숙사	경량철골구조 판넬지붕 단층 1층	180	180	471,000	84,780,000	실제 '아스 팔트싱글 지붕' 750,000 ×22/35
	소 계							₩833,367,100	
ㄱ	(제시의 건물) 경상북도 영천시	178-4 위지상	(공장)	일반철골조 판넬지붕	(123.4)	123.4	202,000	24,926,800	관찰감가 300,000 ×27/40

토지·건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
	도동			단층					미등기상태 일반건축물 대장등재
ㄴ	"	"	(참고)	경량철골구조 강판지붕 단층	(35)	35	233,000	8,155,000	250,000 x 28/30 미등기상태 일반건축물 대장등재
ㄷ	"	"	(참고)	강파이프구조 강판지붕 단층	(120)	120	233,000	27,960,000	250,000 x 28/30 미등기상태 일반건축물 대장등재
ㄹ	"	"	(참고)	각파이프조 폴리카보네이트 지붕 단층	(114)	114	72,000	8,208,000	120,000 x 15/25
ㅁ	"	"	(참고)	각파이프조 폴리카보네이트 지붕 단층	(112.5)	112.5	72,000	8,100,000	120,000 x 15/25
ㅂ	"	"	(물탱크 실)	판넬조 판넬지붕 단층	(5.6)	5.6	90,000	504,000	150,000 x 15/25
ㅅ	"	"	(보일러 실)	판넬조 판넬지붕 단층	(5)	5	90,000	450,000	150,000 x 15/25
	소 계							₩78,303,800	
	합 계							₩2,388,350,900.-	
				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	수량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
1	CNC선반(터닝센터) Model : Lynx2100 [명판상 : LYNX2100GA] Gang Type Chuck Size : 6" 베드상의 스윙 : 535m/m 최대가공경 : 170m/m 최대가공길이 : 330m/m 이송거리(X,Z) : 450 x 340m/m 급이송속도(X,Z) : 30 x 36m/min Spindle Speed : 6000r/min 주축높이 : 1060m/m Controller : DN SOLUTIONS-FANUC i Series Plus Chip Conveyor & Chip Box With Acc's	디엔 솔루션즈 2023.02. (Ser. No. : ML0391- 000618, ML0391- 000619, ML0391- 000620, ML0391- 000621) (판매처: 진ENG)	4식	57,040,000	228,160,000	77,500,000 x 0.736(13/15) 공장및광업 재단저당법 제6조목록 제2023-55호 (기호 1,2)
2	CNC선반(터닝센터) Model : Lynx2100 [명판상 : LYNX2100A-NT] Turret Type Chuck Size : 6" 베드상의 스윙 : 600m/m 최대가공경 : 170m/m 최대가공길이 : 330m/m 이송거리(X,Z) : 205 x 340m/m 급이송속도(X,Z) : 30 x 36m/min Spindle Speed : 6000r/min 주축높이 : 1060m/m Tools x 12ea Controller : DN SOLUTIONS-FANUC i Series Plus Chip Conveyor & Chip Box With Acc's	디엔 솔루션즈 2023.02. (Ser. No. : ML0326- 000187, ML0326- 000188) 2023.03. (Ser. No. ML0326- 000194, ML0326- 000195, ML0326- 000196) (판매처: 진ENG)	5식	73,600,000	368,000,000	100,000,000 x 0.736(13/15)
3	터닝센터 제품명 : LYNX2100GA	디엔 솔루션즈 2023.10	1식	-	소재불명	공장및광업 재단저당법 제6조목록

기계기구 감정평가명세표

일련 번호	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	
4	제조번호 : ML0391-000646 정격전압 : AC 220V, 3Φ, PE, 50/60Hz 최대회전수(Main/Sub) : 6000r/min 최대가공지수(D/L) : 170/330mm 주축높이 : 1060mm 기계중량 : 2900kg Controller: DN SOLUTIONS-FANUC i Series Chip Conveyor With Acc's 터닝센터	디엔 솔루션즈 2023.10	1식	-	42,688,000	제2023-275호 (기호 3~11) 58,000,000 x 0.736(13/15)
5	제품명 : LYNX2100GA 제조번호 : ML0391-000650 정격전압 : AC 220V, 3Φ, PE, 50/60Hz 최대회전수(Main/Sub) : 6000r/min 최대가공지수(D/L) : 170/330mm 주축높이 : 1060mm 기계중량 : 2900kg Controller: DN SOLUTIONS-FANUC i Series Chip Conveyor With Acc's 터닝센터	디엔 솔루션즈 2023.10	1식	-	소재불명	
6	제품명 : LYNX2100GA 제조번호 : ML0391-000647 정격전압 : AC 220V, 3Φ, PE, 50/60Hz 최대회전수(Main/Sub) : 6000r/min 최대가공지수(D/L) : 170/330mm 주축높이 : 1060mm 기계중량 : 2900kg Controller: DN SOLUTIONS-FANUC i Series Chip Conveyor With Acc's 터닝센터	디엔 솔루션즈	1식	-	42,688,000	58,000,000 x 0.736(13/15)

기계기구 감정평가명세표

일련 번호	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	
	제품명 : LYNX2100GA 제조번호 : ML0391-000649 정격전압 : AC 220V, 3Φ, PE, 50/60Hz 최대회전수(Main/Sub) : 6000r/min 최대가공지수(D/L) : 170/330mm 주축높이 : 1060mm 기계중량 : 2900kg Controller: DN SOLUTIONS-FANUC i Series Chip Conveyor With Acc's	2023.10				
7	GANTRY LOADER 모델: HGL-2A-100 제작: HE-023-GL2A-014 전원: 220V3Φ60Hz 규격: 7,500x1,800x1,200(2.0T) Z-Axis Type: Belt Type X-Axis Type: Rack Gear Type 기타부대설비포함	해은F.A 2023.09설치	1식	-	40,920,000	120,000,000 x 0.341(8/15) 관찰감가
8	GANTRY LOADER 모델: HGL-2A-100 제작: HE-023-GL2A-013 전원: 220V3Φ60Hz 규격: 7,500x1,800x1,200(2.0T) Z-Axis Type: Belt Type X-Axis Type: Rack Gear Type 기타부대설비포함	해은F.A 2023.09설치	1식	-	40,920,000	120,000,000 x 0.341(8/15) 관찰감가
9	GANTRY LOADER 모델: HGL-2A-100 제작: HE-023-GL2A-016 전원: 220V3Φ60Hz	해은F.A 2023.09설치	1식	-	40,920,000	120,000,000 x 0.341(8/15) 관찰감가

기계기구 감정평가명세표

일련 번호	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	
10	규격: 7,500x1,800x1,200(2.0T) Z-Axis Type: Belt Type X-Axis Type: Rack Gear Type 기타부대설비포함 GANTRY LOADER 모델: HGL-2A-100 제작: HE-023-GL2A-015 전원: 220V3Φ60Hz 규격: 7,500x1,800x1,200(2.0T) Z-Axis Type: Belt Type X-Axis Type: Rack Gear Type 기타부대설비포함	해은F.A 2023.09설치	1식	-	40,920,000	120,000,000 x 0.341(8/15) 관찰감가
11	규격: 7,500x1,800x1,200(2.0T) Z-Axis Type: Belt Type X-Axis Type: Rack Gear Type 기타부대설비포함 GANTRY LOADER 모델: HGL-2A-100 제작: HE-023-GL2A-012 전원: 220V3Φ60Hz 규격: 7,500x1,800x1,200(2.0T) Z-Axis Type: Belt Type X-Axis Type: Rack Gear Type 기타부대설비포함	해은F.A 2023.09설치	1식	-	40,920,000	120,000,000 x 0.341(8/15) 관찰감가
12	CNC선반(터닝센터) Model : Lynx2100 [명판상 : LYNX2100GA] Gang Type Chuck Size : 6" 베드상의 스윙 : 535m/m 최대가공경 : 170m/m 최대가공길이 : 330m/m 이송거리(X,Z) : 450 x 340m/m	디엔 솔루션즈 2024.02. (Ser. No. : ML0391- 000595, ML0391- 000596, ML0391- 000597,	4식	72,930,000	291,720,000	85,000,000 x 0.858(14/15) 공장및광업 재단저당법 제6조목록 제2024-52호 (000654, 000655, 000656, 000661)

기계기구 감정평가명세표

일련 번호	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	
13	급이송속도(X,Z) : 30 x 36m/min Spindle Speed : 6000r/min 주축높이 : 1060m/m Controller : DN SOLUTIONS-FANUC i Series Chip Conveyor & Chip Box With Acc's CNC선반(터닝센터) Model : Lynx2100 [명판상 : LYNX2100A] Turret Type Chuck Size : 6" 베드상의 스윙 : 600m/m 최대가공경 : 350m/m 최대가공길이 : 330m/m 이송거리(X,Z) : 205 x 340m/m 급이송속도(X,Z) : 30 x 36m/min Spindle Speed : 6000r/min 주축높이 : 1060m/m Tools x 12ea Controller : DN SOLUTIONS-FANUC i Series Chip Conveyor & Chip Box With Acc's	ML0391- 000598, ML0391- 000654, ML0391- 000655, ML0391- 000656, ML0391- 000661) (판매처: 진ENG) 디엔 솔루션즈 2024.02. (Ser. No. : ML0330- 001129) (판매처: 진ENG)	1식	-	77,220,000	90,000,000 x 0.858(14/15)
합 계					₩1,255,076,000.-	
		이	하	여	백	



공장 감정평가요항표

- | | | |
|----------------|------------|----------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 2. 토지의 상황 | 3. 건물의 구조 및 현상 |
| 4. 기계·기구의 현상 | 5. 공작물의 현상 | 6. 기타 참고사항 |

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 경상북도 영천시 도동 소재 '남부동 행정복지센터' 북측 인근에 위치하며 부근은 중, 소규모의 공장, 창고, 농경지, 농가주택 및 임야 등으로 형성되어 제반 주위환경은 보통입니다.

2. 토지의 상황

(1) 형태 및 이용상황

부정형의 토지로 북측 하향경사지대에 대체로 평탄하며 공업용 건부지로 이용중입니다.

(2) 교통상황 및 인접 도로상황

본건까지 차량 진입이 가능하며 북측으로 폭 약 3~4미터의 포장도로와 접합니다.

(3) 토지이용계획 관계(공법상 제한상태)

계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-01-25)(산업형), 가축사육제한구역(2023-11-30)(전부제한300m(전 축종 사육제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

3. 건물의 구조 및 현상

(1) 건물의 구조

(가) 일반철골구조 판넬지붕 단층 건물로서

층 고 : 처마고 기준 약 10미터,

주기둥 : H-Beam 300 x 390mm,

벽 체 : 판넬잇기,

바 닷 : 칼라하드너 마감,

창 호 : 샷시창입니다.

(나) 열실

(다) 일반철골구조 판넬지붕 2층 건물로서

층 고 : 1층 처마고 기준 약 10미터,

공장 감정평가요항표

- | | | |
|----------------|------------|----------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 2. 토지의 상황 | 3. 건물의 구조 및 현상 |
| 4. 기계·기구의 현상 | 5. 공작물의 현상 | 6. 기타 참고사항 |

주기둥 : H-Beam 300 x 390mm,
벽 체 : 판넬잇기, 벽지, 타일 등,
바 닥 : 칼라하드너, 타일 등 마감,
창 호 : 샷시창입니다.

(라)경량철골조 아스팔트씽글지붕 단층 건물로서

외 벽 : 사이딩판넬잇기,
내 벽 : 벽지, 타일 마감,
바 닥 : 장판지, 타일 마감,
창 호 : 샷시창입니다.

(2)이용상태

(가)공장

(나)멸실

(다)1층 : 공장 등

2층 : 사무실 등

(라)기숙사 및 식당 등입니다.

(3)부대설비

(가)화재발신기 등 되어 있습니다.

(다)위생설비, 화재발신기 등 되어 있습니다.

(라)위생설비, 난방설비 등 되어 있습니다.

4. 기계·기구의 현상

본건 기계기구는 국산의 공작기계류로서 현상 등은 보통시 되며 가동중에 있습니다.

5. 공작물의 현상

없습니다.

공장 감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황

2. 토지의 상황

3. 건물의 구조 및 현상

4. 기계·기구의 현상

5. 공작물의 현상

6. 기타 참고사항

6. 기타 참고사항

(1)본건 기호(나)건물은 멸실입니다.

(2)본건 기호(라)건물은 공부상 '판넬지붕'이나 실제 '아스팔트싱글지붕'입니다.

광역 위치도



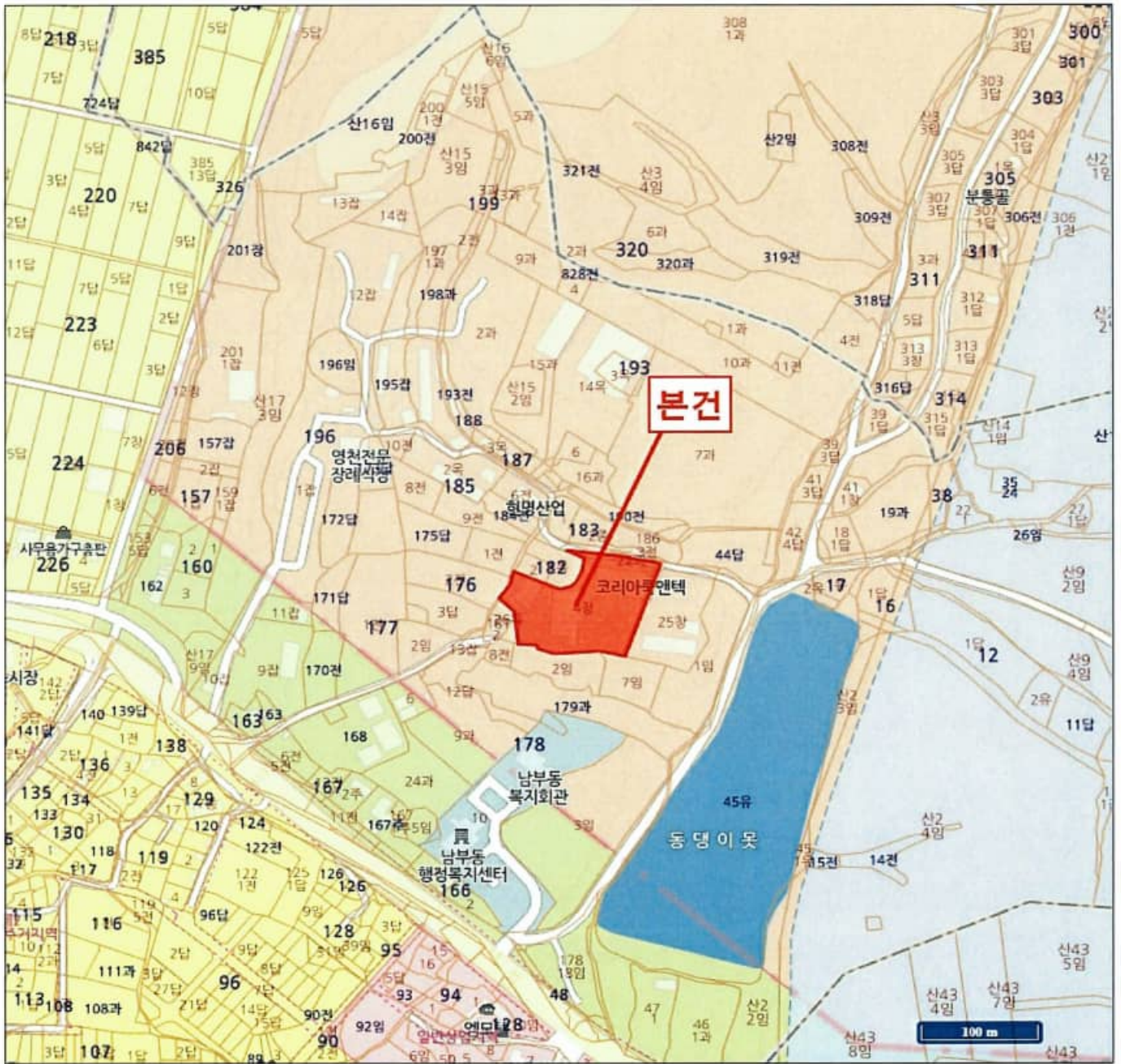
소재지	경상북도 영천시 도동 일대
-----	----------------



상세위치도



소재지 경상북도 영천시 도동 178-4



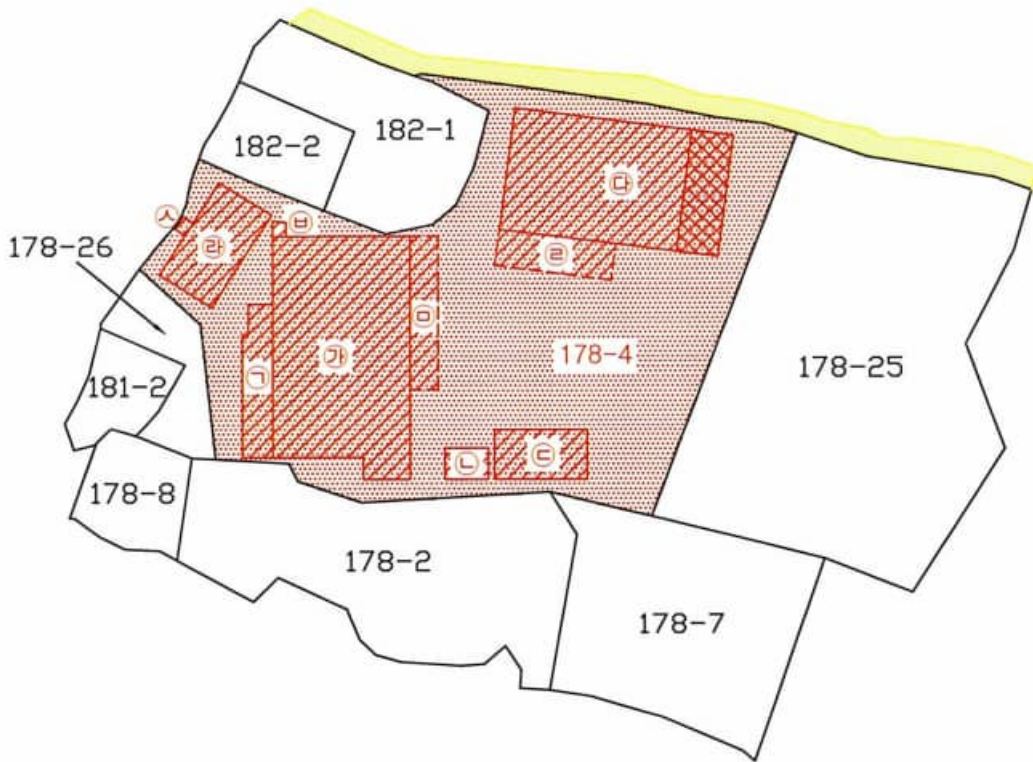
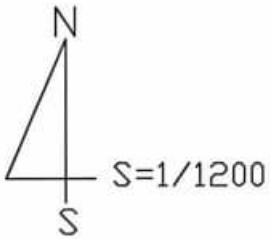
상세 위치도



소재지 경상북도 영천시 도동 178-4

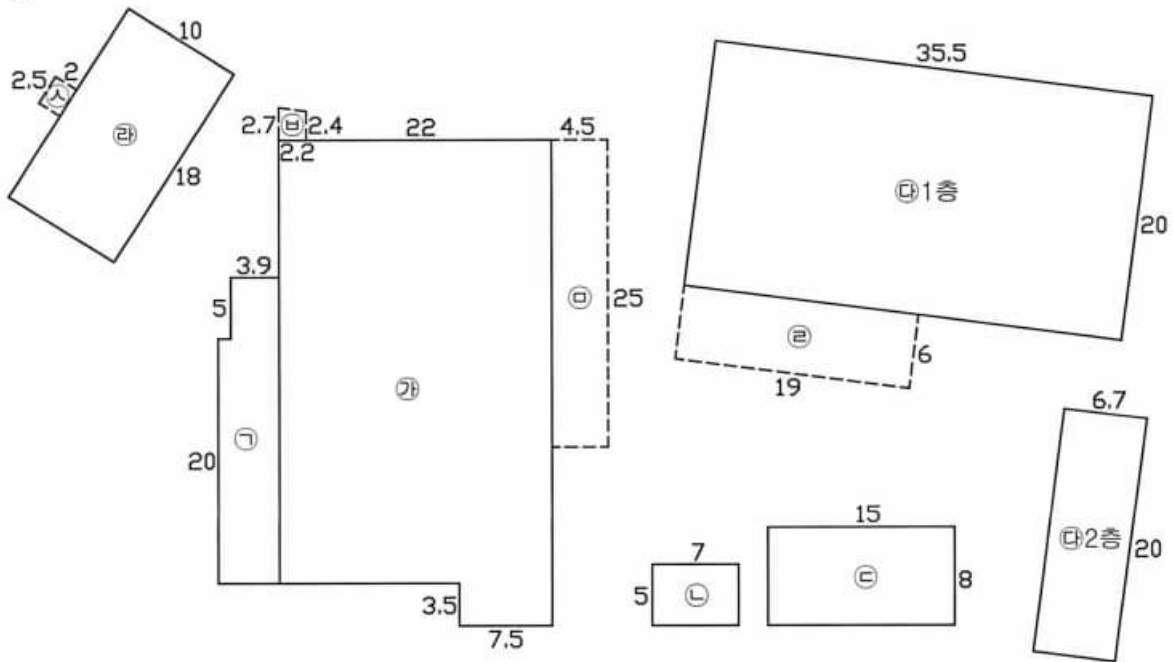
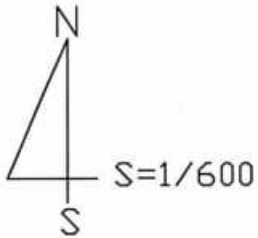


지적 및 건물개황도



변 례	적색 : 평가대상토지	평가건물 1층	평가제외건물(등기)
	황색 : 도로선	평가건물 2층	평가제외건물(미등기)
	적색실선 : 계획도로선	평가건물 3층 이상	지하층

지적 및 건물개황도



평가 건물

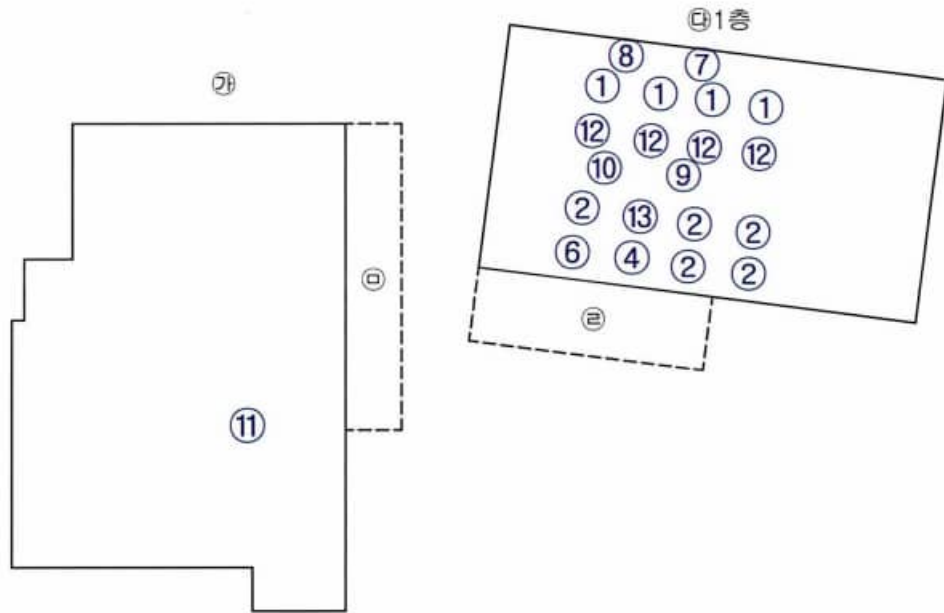
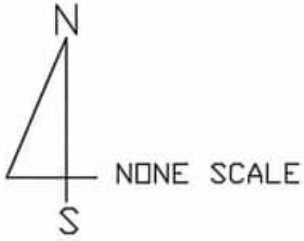
가, 다, @: 공부상 면적으로 사정
㉠: 열실

제시 외 건물

- ㉠ 일반철골조 판넬지붕 단층 (공장, 약 123.4㎡)
- ㉡ 경량철골구조 강판지붕 단층 (창고, 약 35㎡)
- ㉢ 강파이프구조 강판지붕 단층 (창고, 약 120㎡)
- ㉣ 각파이프조 폴리카보네이트지붕 단층 (창고, 약 114㎡)
- ㉤ 각파이프조 폴리카보네이트지붕 단층 (창고, 약 112.5㎡)
- ㉥ 판넬조 판넬지붕 단층 (물탱크실, 약 5.6㎡)
- ㉦ 판넬조 판넬지붕 단층 (보일러실, 약 5㎡)

범 례	적색 : 평가대상토지	평가건물 1층	평가제외건물(등기)
	황색 : 도로선	평가건물 2층	평가제외건물(미등기)
	적색실선 : 계획도로선	평가건물 3층 이상	지하층

기 계 기 구 배 치 도



사 진 용 지



【본건 부근-동측에서 촬영】



【본건 전경】

사 진 용 지



【본건 전경】

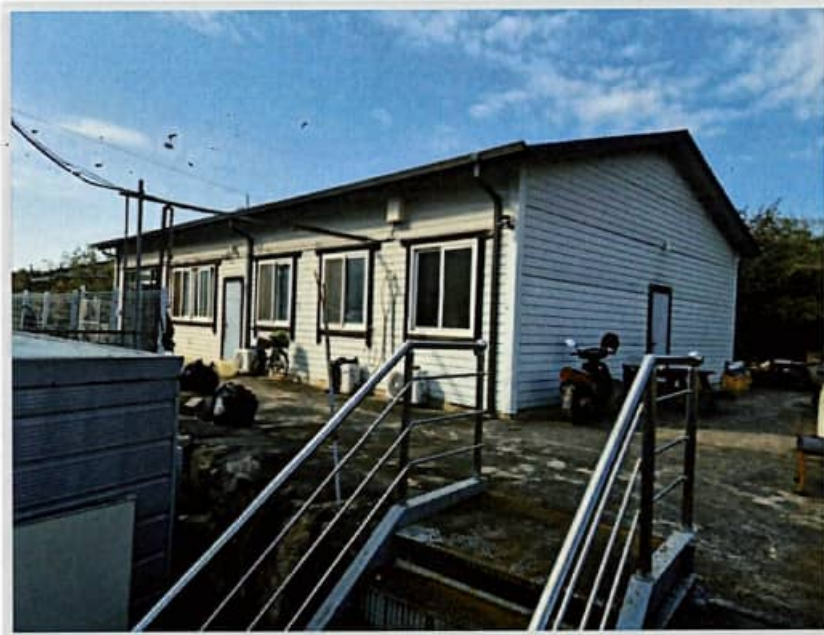


【본건 기호(가)】

사 진 용 지



【본건 기호(다)】



【본건 기호(라)】

사 진 용 지



【기계기구(1)】



【기계기구(1)】

사 진 용 지



【기계기구(1)】



【기계기구(1)】

사 진 용 지

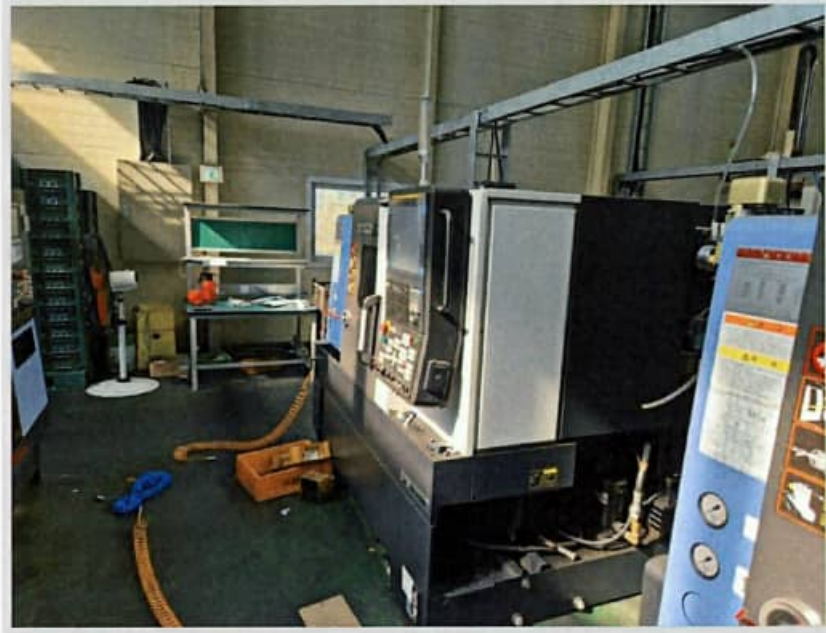


【기계기구(2)】



【기계기구(2)】

사 진 용 지



【기계기구(2)】



【기계기구(2)】

사 진 용 지



【기계기구(2)】



【기계기구(4)】

사 진 용 지



【기계기구(6)】



【기계기구(7,8)】

사 진 용 지



【기계기구(9,10)】



【기계기구(11)】

사 진 용 지



【기계기구(12)】



【기계기구(12)】

사 진 용 지

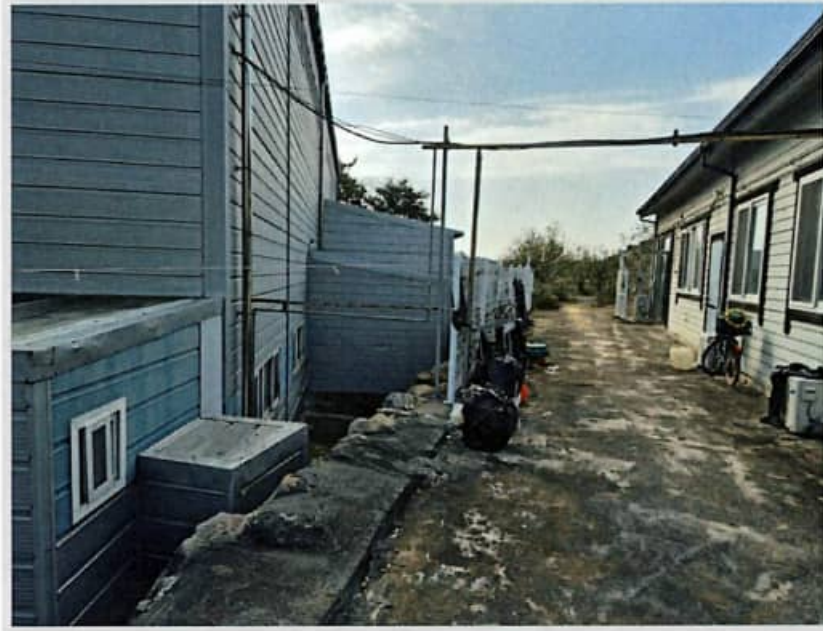


【기계기구(12)】



【기계기구(12)】

사 진 용 지



【제시외건물(ㄱ)】



【제시외건물(ㄴ)】

사 진 용 지



【제시외건물(ㄷ)】



【제시외건물(ㄹ)】

사 진 용 지



【제시외건물(ㄹ)】



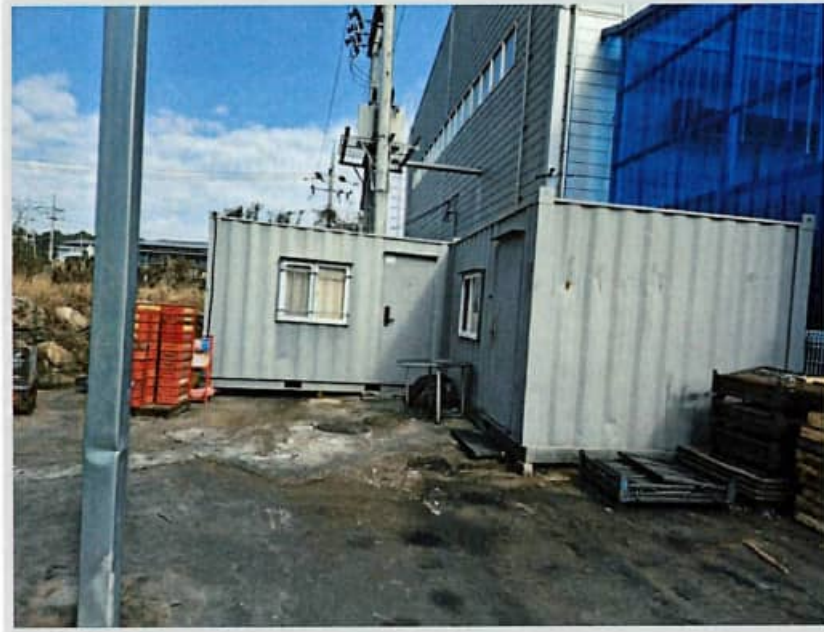
【제시외건물(ㅂ)】

사 진 용 지



【제시외건물(人)】

사 진 용 지



【컨테이너】






【철거용이한 가건물】

대구광역시 동구 신서동 828
신서화성파크드림 101동 605호

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 최월환   (인)

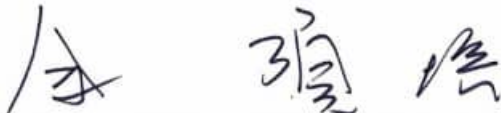

(주)경일감정평가법인 대구경북지사장 박근호  (서명 또는 인)

감정평가액	삼억구천오백만원정 (₩395,000,000.-)		
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 손종욱	감정평가 목적	경매
채무자	-	제출처	경매1계
소유자 (대상업체명)	중국인 이설 외 1명 (2025타경8860)	기준가치	시장가치
		감정평가조건	-
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간
		2025.11.04	2025.11.03 - 2025.11.04
		작성일	2025.11.25

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(㎡)	종류	면적 또는 수량(㎡)	단가	금액
	아파트	1세대	아파트	1세대	-	395,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩395,000,000.-

심사확인

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

심사자: 감정평가사   (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 대구광역시 동구 신서동 소재 "대구동부경찰서" 동측 인근에 위치하는 구분건물[주용도: 아파트, 명칭: 신서화성파크드림, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(이하 "구분건물"이라 한다)] 제101동 제6층 제605호로서, 대구지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가 대상 물건

(1) 전체 부동산 개요

소재지	대구광역시 동구 신서동 828외 (대구광역시 동구 반야월북로 221 (신서동, 신서화성파크드림))							
명칭 동/층/호수	신서화성파크드림 제101동 제6층 제605호							
건물 의 개 황	지목	용도지역	대지면적(m ²)		연면적(m ²)		층수 (지하/지상)	
	대	준주거	43,093		20,291.2707		-1/29	
	주구조		주용도		사용승인일		단지규모	
	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕		아파트		2010.02.01		동수	세대/호
설비현황	난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설비	화재탐지 설비	승강기 설비	도시가스 설비	기타 설비
	○	-	○	○	○	○	○	○

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 평가대상물건 개요

기호	명칭 동/층/호	전유면적(㎡)		공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권 (㎡)	비고
		공부	사정				
가	신서화성파크드림 101/6/605	132.2463	132.2463	79.0797	211.326	57.2686	아파트
합계		132.2463	132.2463	79.0797	211.326	57.2686	-

3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

■ 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 11월 04일로 하였습니다.

■ 실지조사 실시기간 및 그 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2025년 11월 03일 ~ 2025년 11월 04일 입니다.

4. 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.

5. 기타 참고사항

- 본건의 위치확인은 집합건축물대장상 등재된 건축물현황도 및 현 점유부분 등에 의거하였습니다.
- 본건은 구분소유 물건으로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제1조 및 제1조의 2 법률에 따른 요건에 부합하며, 견고한 벽체로 되어있습니다.

II. 감정평가 방법 및 절차

1. 감정평가의 근거 법령

■ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)

- ① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적절한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 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

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 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 감정평가 방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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.

■ 감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 본건에 적용한 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공정도, 이용 및 관리상태, 위치별·층별 효용도 등 제반 가격형성요인과 인근 동·유형 유사물건의 정상적인 가격수준 등을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하되, 동·유형의 수익사례 포착이 어려운 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 따른 수익환원법에 의한 시산가액은 별도 산정치 않았습니니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 산출

1. 비교 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산 거래사례

기호	소재지	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	이용상황	거래금액 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인일
A	신서동 828외	신서화성파크드림 101/22/2205	132.2463	아파트	400,000,000	3,020,000	2025.10.28
							2010.02.01
B	신서동 828외	신서화성파크드림 105/10/1006	132.2463	아파트	443,000,000	3,350,000	2024.12.16
							2010.02.01

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

(2) 비교 거래사례의 선정 및 사유

상기 사례 중 본건 동일 건물 내 본건과 물적유사성이 높아 비교가능성이 높은 "거래사례(A)"를 "기호(가)"의 비교 사례로 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다. (1.000)

3. 시점수정

사례 기호(A) : 본건 기호(가)

본건은 구분건물(아파트)로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한 바, 한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사 중 대구 동구 (아파트) 매매가격지수를 적용하였으며, 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였습니다. (출처 : 한국부동산원 조사발표)

구 분	적 용 치	비 고
사례의 매매시점 당시 매매가격지수	98.5	2025.09
기준시점 당시 매매가격지수	98.4	2025.10
시점수정치	0.99898	98.4 / 98.5

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 가치형성요인 비교

■ 주거용

[본건 기호(가) / 사례 기호(A)]

조 건	항 목	비교치	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	동일함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 층세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	동일함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.99	층별에서 다소 열세합니다.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건의 평가목적, 안정성, 수요성, 환가성 등을 고려하였습니다.
개 별 요 인 비 교 치		0.990	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 거래사례비교법에 의한 단가 산정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
가	3,020,000	1.000	0.99898	0.990	2,986,750	2,990,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정 및 의견

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
가	신서화성파크드림 101/6/605	132.2463	2,990,000	395,416,437	395,000,000
합 계		132.2463	-	-	395,000,000

2. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

(1) 유사물건 가격 수준

구 분	가격수준 (전유면적 기준)	비 고
-	2,800,000~3,300,000원/㎡	-

위치, 구조, 규모, 접근성, 환경 등에 따라 가격차이가 발생 할 수 있습니다.

(2) 인근 유사부동산 평가사례

기호	소재지	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	이용상황	평가액 (원)	평가단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적
							사용승인일	
1	신서동 828외	신서화성파크드림 106/18층/1805	132.2463	아파트	410,000,000	3,100,000	2025.10.30	법원 경매
							2010.02.01	
2	신서동 828외	신서화성파크드림 101/26층/2605	132.2463	아파트	456,000,000	3,450,000	2023.08.29	법원 경매
							2010.02.01	

※ 출처: 감정평가정보(KAPA HUB PLUS)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 감정평가액의 결정 의견

상기 참고가격 자료(유사물건 가격 수준, 인근 유사부동산 평가사례, 경매시장 추이)를 종합 참작하여 분석한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

4. 대상 물건의 감정평가액

감 정 평 가 액 (원)

395,000,000


구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	대구광역시 동구 신서동 [도로명주소] 대구광역시 동구 반야월북로 221	828, 1135-8 신서화성 파크드림 제101동	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 29층 지1층 1층 2층 3층 4층 5층 6층 7층 8층 9층 10층 11층 12층 13층 14층 15층 16층 17층 18층 19층 20층 21층 22층 23층 24층 25층 26층 27층 28층 29층				
						230.1563		
						766.9838		
						781.2434		
						781.2434		
						781.2434		
						781.2434		
						781.2434		
						781.2434		
						781.2434		
						781.2434		
						781.2434		
						781.2434		
						781.2434		
						781.2434		
						781.2434		
						781.2434		
						781.2434		
						781.2434		
						685.0995		
						685.0995		
						685.0995		
						685.0995		
						685.0995		
						685.0995		
						685.0995		
						685.0995		
						685.0995		
						685.0995		
						558.5966		
						335.9498		
						335.9498		
						335.9498		
						335.9498		
						335.9498		
1	"	828	대	준주거지역		43,047		
2	"	1135-8	대	준주거지역		46		


구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
가				(내)			395,000,000	공용면적 79.0797㎡ 포함
				철근콘크리트구조	132.2463	132.2463		
				제6층 제605호	57.2686			
				1 소유권대지권	-----	57.2686		
					43,047			
합 계							₩395,000,000.-	
			이	하	여	백		

구분건물감정평가요항표(1)

<p>위 치</p>	<p>본건은 대구광역시 동구 신서동 소재 '대구동부경찰서' 동측 인근에 위치합니다. (본건 : 신서화성파크드림 제101동 제6층 제605호 단위세대)</p>
<p>주 위 환 경</p>	<p>본건 부근은 고층의 아파트단지, 경찰서, 학교, 근린시설 및 근린주택지대로 형성되어 제반 주위환경은 보통입니다.</p>
<p>교 통 상 황</p>	<p>본건까지 차량진입 가능하며, 여타 교통사정은 보통입니다.</p>
<p>토지의 형상 및 이용상황</p>	<p>2필 일단지 사다리형의 토지로 인접지와 등고 평탄하며 아파트 및 상가부지로 이용중입니다.</p>
<p>인 접 도 로 상 황</p>	<p>동측으로 왕복7차선, 북측으로 왕복 2차선, 서측 및 남측으로 왕복 2~3차선의 아스팔트 포장도로와 각각 접합니다.</p>
<p>토지이용계획 관 계</p>	<p>준주거지역, 제1종지구단위계획구역, 대로1류(폭 35M~40M)(집산도로)(접합), 소로1류(폭10M~12M)(접합), 중로1류(폭 20M~25M)(집산도로)(접합), 중로3류(폭 12M~15M)(집산도로)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>.</p>
<p>주 위 전 경</p>	

구분건물감정평가요항표(2)

<p>건물구조</p>	<p>(가)철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 29층 건 내 제6층 제605호로서, 외 벽 : 몰탈 위 페인트 등 마감, 내 벽 : 벽지, 타일 등 마감, 창 호 : 샤시창호 마감 등입니다.</p>
<p>이용상황</p>	<p>(가)아파트로 이용중입니다.</p>
<p>부대설비</p>	<p>위생설비, 급배수시설, 화재발신기, 옥내소화전, 방송설비, 스프링클러, 도시가스시설 및 엘리베이터시설 등 되어 있습니다.</p>
<p>부합물 및 종물관계</p>	<p>-</p>
<p>임대상황</p>	<p>미상입니다.</p>
<p>공부와의 차이 및 기타사항</p>	<p>-</p>
<p>본건전경</p>	

광역 위치도



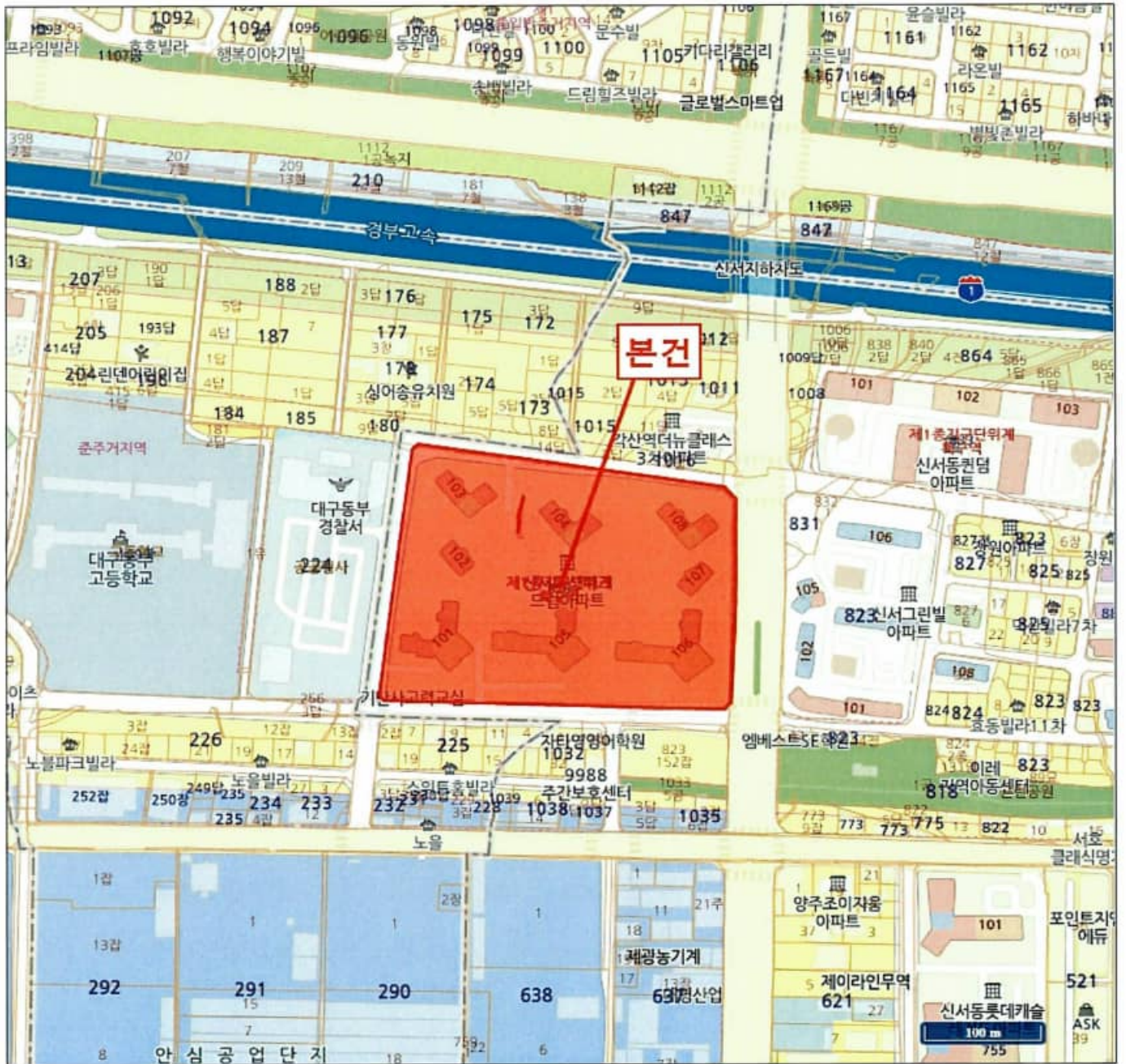
소재지	대구광역시 동구 신서동 일대
-----	-----------------



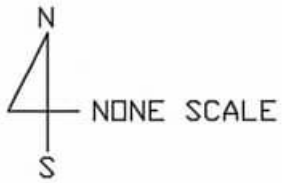
상세 위치도



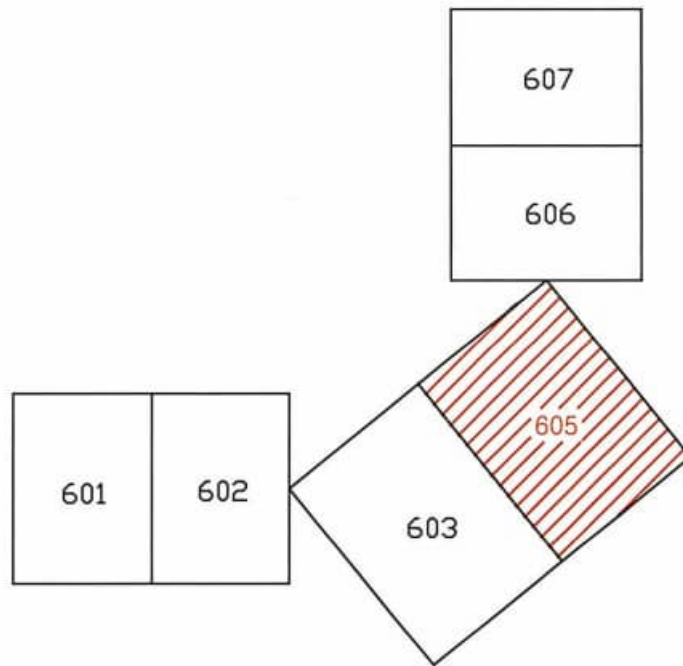
소재지	대구광역시 동구 신서동 828 외 (신서화성파크드림 제101동 제6층 제605호)
-----	--



건물이용 및 임대상황

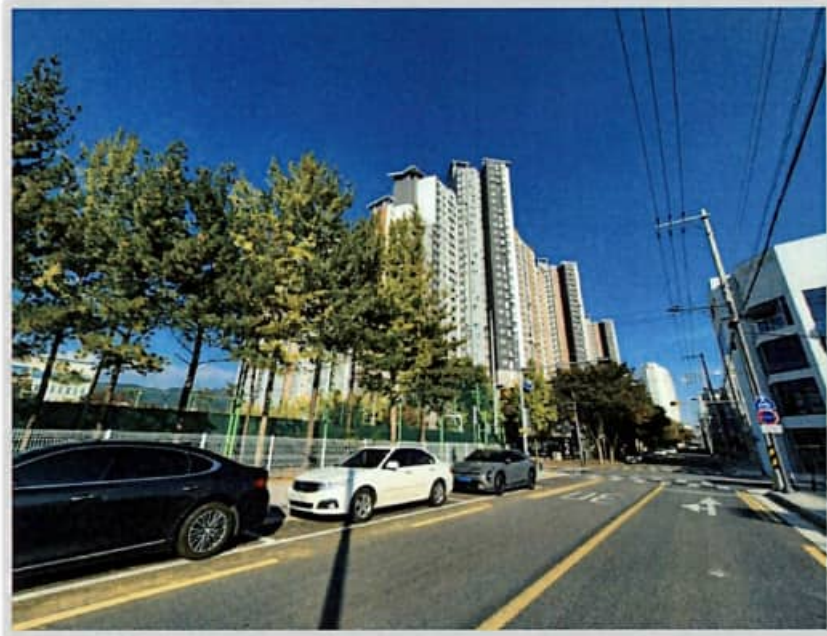


배치도



본 건
[신서화성파크드림 제101동 제6층 제605호]

사 진 용 지



【본건 부근】



【본건 전경】