

감정평가서

Appraisal Report

건 명 : 주식회사 신우엠알오 외 1명 소유물건
(2025타경8610)

의뢰인 : 대구지방법원 사법보좌관 손현정

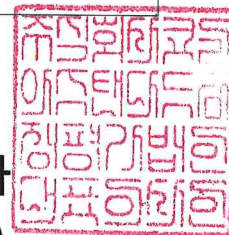
감정평가서번호 : KS03-2507-02-0031

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

(주)코리아스탠다드감정평가법인 대구경북지사

대구광역시 북구 칠성남로 101, 상가동 201호(칠성동2가, 칠성휴먼시아)

TEL : 053-355-1000 / FAX : 053-353-7800



(토지) 감정평가표

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

(주)코리아스탠다드감정평가법인
 대구경북지사
 지사장 이 광 기



감정평가사
 이광기

이

광 기 (인)

감정평가액 **삼십이억사천이백오만오천원정 (₩3,242,055,000.-)**

의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 손현정	감정평가 목적	경매	
제출처	대구지방법원 경매3계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	주식회사 신우엠알오 외 1명 (2025타경8610)	감정평가조건	-	
물건목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025. 07. 22	2025. 07. 21 ~ 2025. 07. 22	2025. 07. 23

평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	토지	5,181	토지	5,181	-	3,242,055,000
		이	하	여	백	
	합계					₩3,242,055,000.-

심사
확인

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

심사자
 감정평가사

김

기

영



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 칠곡군 지천면 연화리 소재 '영남복합물류터미널' 복서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 대구지방법원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 7월 22일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 7월 21일 ~ 2025년 7월 22일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

본건은 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

미상임.

3. 기타 참고사항

일련번호 1)~3),5)~7) 토지는 일단으로 건축허가를 득하여 건축허가부지 및 도로예정부지로 조성중인 토지로서, 이러한 이용이 사회적·경제적·행정적 측면에서도 합리적이고 당해 토지의 가치형성측면에서도 타당하다고 인정되어 일단지로 일괄평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	경상북도 칠곡군 지천면 연화리 산114-9 외 6필지	
토 지	용도지역	계획관리지역
	이용상황	건축허가부지 및 도로예정부지, 토지임야
	지 목	임야, 전, 묘지
	면 적	5,181 m ²

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 감정평가방법의 결정

(1) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서 규정에 따라 대상물건의 특성 등으로 인하여 공시지가기준법 이외의 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교·검토 및 조정은 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/m ²)
1	지천면 연화리 산114-9	2,461	임야	건축허가부지 도로예정부지	계획관리	중로한면	부정형 평지	6,210
2	지천면 연화리 산114-12	123	임야	건축허가부지 도로예정부지	계획관리	중로한면	부정형 평지	6,210
3	지천면 연화리 산114-3	205	임야	건축허가부지 도로예정부지	계획관리	중로한면	부정형 평지	4,750
4	지천면 연화리 산114-13	114	임야	토지임야	계획관리	맹지	부정형 완경사지	6,210
5	지천면 연화리 636-2	942	전	건축허가부지 도로예정부지	계획관리	중로한면	부정형 평지	124,700
6	지천면 연화리 637	254	묘지	건축허가부지 도로예정부지	계획관리	중로한면	부정형 평지	124,700
7	지천면 연화리 637-1	1,082	묘지	건축허가부지 도로예정부지	계획관리	중로한면	부정형 평지	124,700

(2) 토지 감정평가 시 고려사항

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련 번호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 공시지가 (원/m ²)
A	지천면 금호리 66-1	3,070	답	전	계획관리	소로각지	부정형 평지	231,100
B	지천면 금호리 산8-56	7,670	임야	자연림	계획관리	세로(가)	부정형 완경사지	8,260

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
AB 계획관리	0.744	경상북도 칠곡군 (25.01.01~25.07.22) 2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.575 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.100 (1 + 0.00575) * (1 + 0.00100 * 52/31) ≒ 1.00744

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 개별요인 비교

■ 농경지대(답) [일련번호1~3,5~7 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.08	본건은 비교표준지 대비 도로의 상태 등에서 우세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	0.95	본건은 비교표준지 대비 면적, 조성상태 등에서 열세함.
		경사		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.026	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 임야지대 [일련번호4 / 표준지B]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	1.20	본건은 비교표준지 대비 도로의 상태 등에서 우세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	2.50	본건은 비교표준지 대비 경사 등에서 우세함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		국,도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			3.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(나) 인근 토지의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	지가수준(원/m ²)	기타
일련번호 1)~3), 5)~7)	시가지주변 공장지대	중로변	620,000-650,000	계획관리
일련번호 4)	시가지주변 공장지대	맹지	200,000-230,000	계획관리

(다) 인근 평가사례

일련번호	소재지	토지면적(m ²)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가(원/m ²)	비고
(1)	지천면 금호리 〇〇〇	731	계획관리	답답	2022.10.07	담보	577,000	-
(2)	지천면 금호리 〇〇〇	7,670	계획관리	임야 자연림	2023.01.19	담보	70,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(라) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	지천면 금호리 ○○○	계획관리 전/전	760,000,000원 (@ 656,303원/m ²)	2022.03.28 -	1,158m ² -	-
	토지가격 : 760,000,000원 / 1,158m ² ≒ 656,303원/m ²					
#2	지천면 금호리 ○○○	계획관리 임야/자연림	200,000,000원 (@ 96,153원/m ²)	2022.04.17 -	2,080m ² -	-
	토지가격 : 200,000,000원 / 2,080m ² ≒ 96,153원/m ²					

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(마) 경매 동향

용도별	경북 칠곡군 2024년 07월 ~ 2025년 06월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
토지	31,837,239,950	15,437,768,050	48.5	395	73	18.5
답	8,628,979,500	3,864,471,250	44.8	125	23	18.4
대지	1,311,931,970	653,096,000	49.8	40	8	20.0
임야	13,383,607,480	6,591,070,320	49.2	120	24	20.0
전	4,153,257,000	2,206,464,480	53.1	97	16	16.5

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(바) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

② 보정치 산정

<비교표준지 A>

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	577,000	1.02488	1.000	1.050	620,923	2.666	2.66
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)		
	231,100	1.00744	-	-	232,819		

¹⁾평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(1)을 선정함.

²⁾시점수정(2022.10.07 ~ 2025.07.22, 칠곡군 계획관리지역) : 2.488% (1.02488)

³⁾지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(1) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지A는 평가사례(1) 대비 접근조건(도로의 상태 등)에서 우세함.

개별요인 비교치 (농경지대(답))					격차율
접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.050

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

<비교표준지 B>

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	70,000	1.02262	1.000	1.000	71,583		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	8.602	8.60
	8,260	1.00744	-	-	8,321		

¹⁾평가사례 : 비교표준지B와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(2)을 선정함.

²⁾시점수정(2023.01.19 ~ 2025.07.22, 칠곡군 계획관리지역) : 2.262% (1.02262)

³⁾지역요인 : 비교표준지B가 평가사례(2)이므로 지역요인 동일함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지B가 평가사례(2)이므로 개별요인 동일함.

개별요인 비교치 (임야지대)				격차율
접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/m ²)							
1	A	231,100	1.00744	1.000	1.026	2.66	635,401	635,000	-
2	A	231,100	1.00744	1.000	1.026	2.66	635,401	635,000	-
3	A	231,100	1.00744	1.000	1.026	2.66	635,401	635,000	-
4	B	8,260	1.00744	1.000	3.000	8.60	214,693	215,000	-
5	A	231,100	1.00744	1.000	1.026	2.66	635,401	635,000	-
6	A	231,100	1.00744	1.000	1.026	2.66	635,401	635,000	-
7	A	231,100	1.00744	1.000	1.026	2.66	635,401	635,000	-

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적 을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	3,242,055,000
	합 계	3,242,055,000

결정의견	참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.
------	---

2. 기타 참고사항

--

(토지) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경상북도 칠곡군 지천면 연화리	산114-9	임야	계획관리지역	2,461	2,461	635,000	1,562,735,000	일괄평가 건축허가부지 도로예정부지
2	"	산114-12	임야	계획관리지역	123	123	635,000	78,105,000	일괄평가 건축허가부지 도로예정부지
3	"	산114-3	임야	계획관리지역	205	205	635,000	130,175,000	일괄평가 건축허가부지 도로예정부지
4	"	산114-13	임야	계획관리지역	114	114	215,000	24,510,000	
5	"	636-2	전	계획관리지역	942	942	635,000	598,170,000	일괄평가 건축허가부지 도로예정부지
6	"	637	묘지	계획관리지역	254	254	635,000	161,290,000	일괄평가 건축허가부지 도로예정부지
7	"	637-1	묘지	계획관리지역	1,082	1,082	635,000	687,070,000	일괄평가 건축허가부지 도로예정부지
합 계								₩3,242,055,000.-	
이					하	여	백		

(토 지) 감 정 평 가 요 항 표

- | | | |
|--|---|---|
| <p>(1) 위치 및 주위환경
(4) 인접 도로상태
(7) 공부와의 차이</p> | <p>(2) 교통상황
(5) 토지이용계획 및 제한상태
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)</p> | <p>(3) 형태 및 이용상태
(6) 제시목록 외의 물건</p> |
|--|---|---|

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경상북도 칠곡군 지천면 연화리 소재 '영남복합물류터미널' 북서측 인근에 위치하며, 부근일대는 물류창고, 소규모 공장, 조성중인 공장허가부지, 농경지, 자연림 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 제반 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

- 일련번호 1)~3),5)~7) : 6필 일단의 북동하향 완경사지대내 평탄하게 조성된 부정형의 토지로서, 건축허가부지 및 도로예정부지로 조성중임.
- 일련번호 4) : 북동하향 완경사지대내 부정형의 토지로서, 토지임야상태임.

(4) 인접 도로상태

- 일련번호 1)~3),5)~7) : 서측으로 폭 약 20m 내외의 도로와 접함.
- 일련번호 4) : 지적도상 맹지이나, 인접필지 등을 경유하여 접근 가능함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

- 일련번호 1)~4) : 계획관리지역, 가축사육제한구역(일부제한지역_800m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>.
- 일련번호 5)~7) : 계획관리지역, 가축사육제한구역(일부제한지역_800m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>.

(토지) 감정평가요항표

(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)

(6) 제시목록 외의 물건

·

(7) 공부와의 차이

·

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

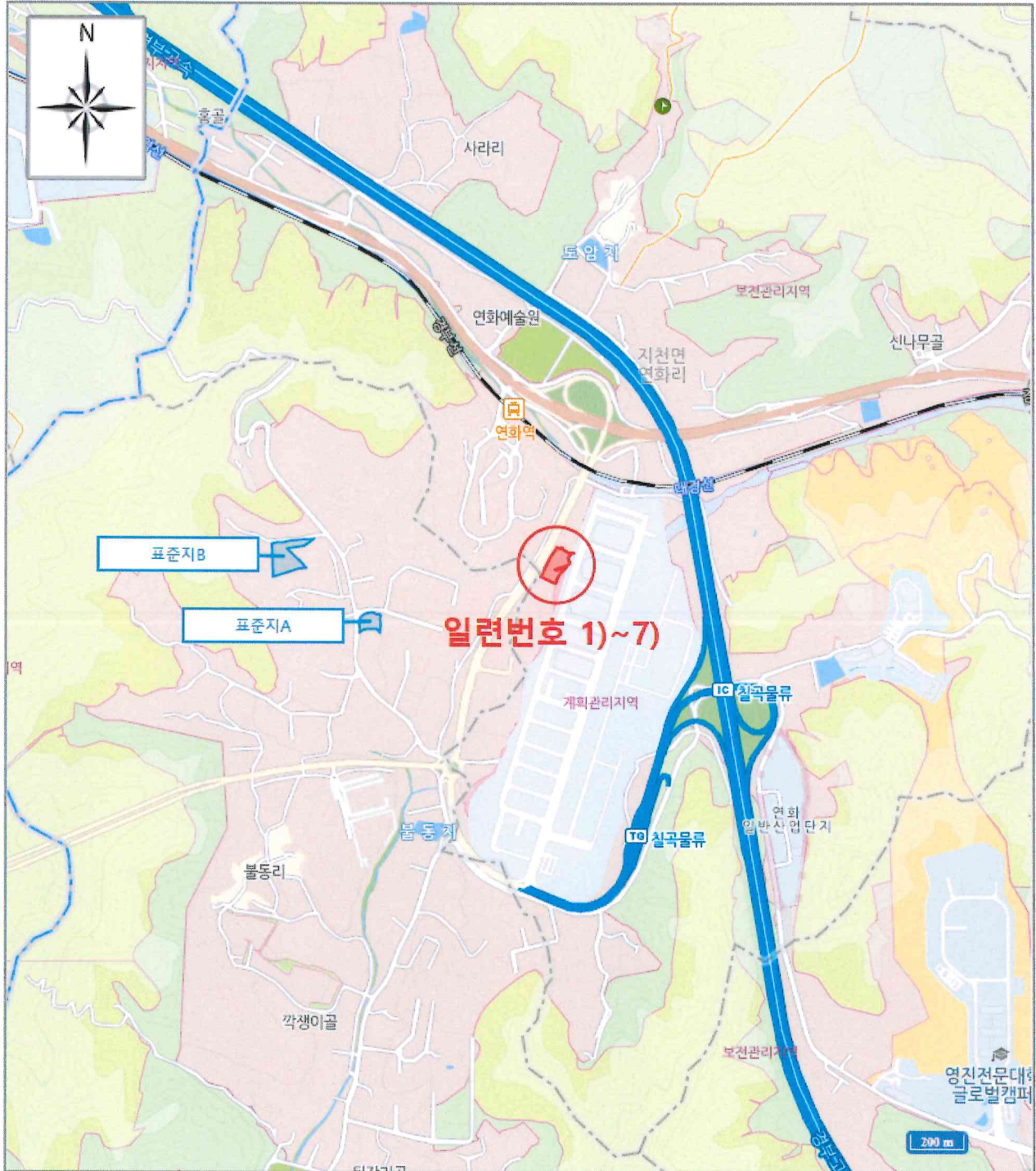
1) 임대관계 : 미상임.

2) 기타 : 없음.

광역위치도

소재지

경상북도 칠곡군 지천면 연화리 산114-9 외



[범례]

■ 본 건

■ 표준지

■ 평가사례

■ 거래사례

상세 위치도

소재지 경상북도 칠곡군 지천면 연화리 산114-9 외

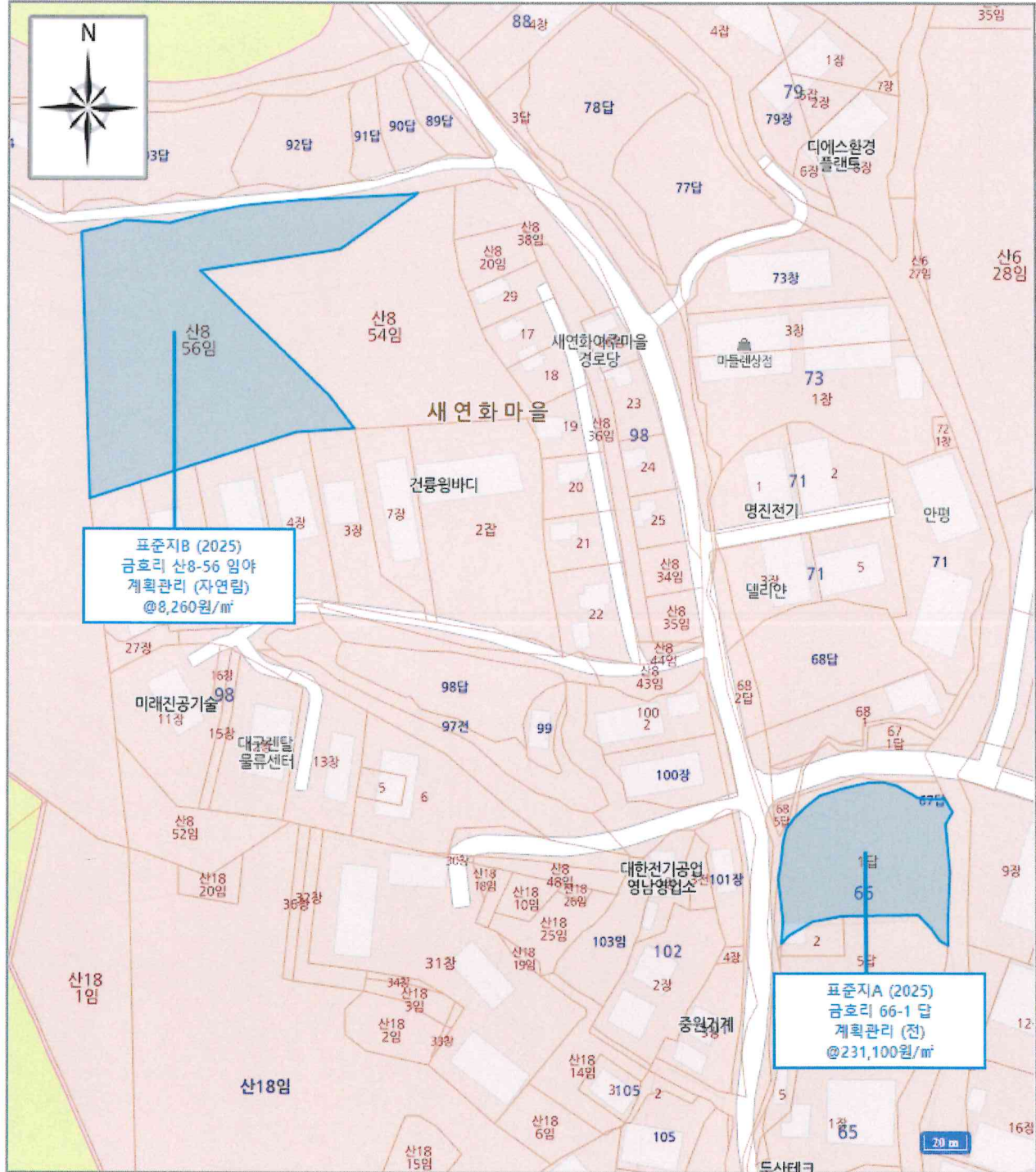


- [범례]
- 본 건
- 표준지
- 평가사례
- 거래사례

상세 위치도

소재지

경상북도 칠곡군 지천면 연화리 산114-9 외



[범례]

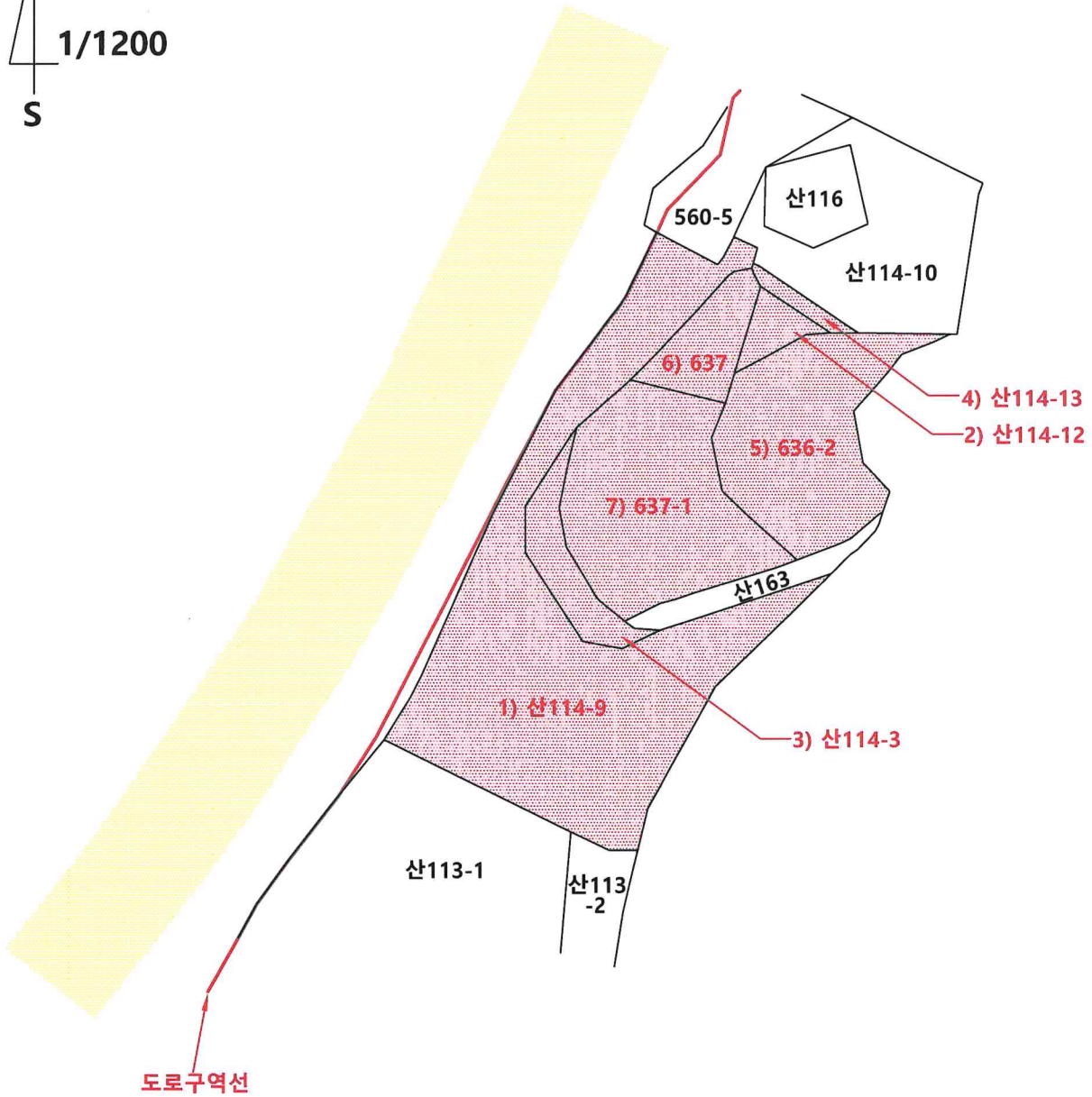
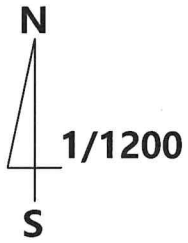
■ 본 건

■ 표준지

■ 평가사례

■ 거래사례

지적 및 건물 개황도



범례	평가대상토지	평가건물 1층	제시외
	도로	평가건물 2층	평가제외건물
	계획도로선	평가건물 3층이상	용도지역 구분선

사 진 용 지

소재지

경상북도 칠곡군 지천면 연화리 산114-9 외



본건 전경

사 진 용 지

소재지

경상북도 칠곡군 지천면 연화리 산114-9 외



본건 남측 전경



본건 남서측 전경

사 진 용 지

소재지

경상북도 칠곡군 지천면 연화리 산114-9 외



본건 북측 전경



본건 북측 인근 전경

사 진 용 지

소재지

경상북도 칠곡군 지천면 연화리 산114-9 외



일련번호 1)~3),5)~7)



일련번호 4)