

감정평가서

건명	주식회사 메이에프앤에스 소유물건(2025타경7702)
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 신우탁
감정서번호	ik250331-027

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

일경감정평가사사무소

(공장(기계포함))감정평가표

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

감정평가사 (인)
전 경 식

감정평가액	육억육천오백칠십일만육천이백일십원정 (₩665,716,210.-)		
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 신우탁	감정평가목적	법원경매
채무자	-	제출처	대구지방법원 경매4계
소유자 (대상업체명)	주식회사 메이에프앤에스 (2025타경7702)	기준가치	시장가치
		감정평가 조건	-
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조사기간
		2025.04.08	2025.04.07 ~ 2025.04.08
		작성일	2025.04.10

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
토지		879	토지	879	340,000	298,860,000
건물		673.83	건물	673.83	487,000	328,155,210
제시외건물		(160)	제시외건물	160	-	22,400,000
기계기구		45식	기계기구	4식	-	16,301,000
합 계						₩665,716,210

심사확인
본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.
심사자 : 감정평가사 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 경산시 와촌면 계당리 소재 '계당초등학교' 남동측 인근에 위치하는 '공장'으로서 '법원경매'목적의 감정평가임.

2. 대상물건 개요

▣ 토지

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	비고/ 개별공시지가
(1)	경상북도 경산시 와촌면 계당리 153-1	공장 용지	879	공업용 건부지	생산관리지역	@168,200/㎡ (2024.01)

▣ 건물

기호	소재지	구조 및 층수	용도	연면적 (㎡)	사용승인일자	비고
(2)	경상북도 경산시 와촌면 계당리 153-1	일반철골구조 판넬지붕 3층	공장	673.83	2015-02-17	-

▣ 기계기구

기호	소재지(설치장소)	명칭 · 구조/규격 · 수량 등	비고
(3)	경상북도 경산시 와촌면 계당리 153-1	브러쉬 세척기(배치TYPE) 외 44식	공장 및 광업재단 저당법 제6조 목록 제2019-151호

3. 기준시점 및 조사기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 04월 08일을 기준시점으로 정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 실지조사 실시기간

현장조사 및 관련자료조사 : 2025년 04월 07일~2025년 04월 08일.

4. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

본건의 평가목적을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법

가. 부동산에 대한 감정평가방법은 비용성의 원리에 기초한 원가법, 시장성의 원리에 기초한 거래사례비교법 및 공시지가기준법, 수익성의 원리에 기초한 수익환원법이 있음.

나. 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

다. 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

라. 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

마. 공시지가기준법이란 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가방법의 적용규정

- 가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 관계 법령과 『감정평가 실무기준』에 의거함.
- 나. 『감정평가에 관한 규칙』 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.
- 다. 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제1항에서는 대상물건별 주된 감정평가방법, 제14조에서는 토지의 감정평가방법, 제15조에서는 건물의 감정평가방법, 제16조에서는 토지와 건물의 일괄 감정평가방법을 규정하고 있음.

3. 대상물건에 대한 감정평가방법의 적용

가. 토지의 평가방법

- 본건 토지의 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조의 규정에 의거 상기 감정평가방법 중 공시지가기준법을 적용하였으며, 인근지역의 평가사례 및 거래사례검토를 통해 시장가격을 충분히 반영하여 그 가격을 결정하였는바, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요하다고 판단되어 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거 다른 평가방법에 의한 시산가액과의 비교검토는 생략하였음.

나. 건물의 평가방법

- 본건 건물의 감정평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제15조 및 일반적으로 인정된 건물 평가방법에 의거 구조·용재·시공 및 부대설비 등을 종합적으로 고려하여 원가법으로 평가하였으며, 거래사례비교법 및 수익환원법은 대상물건의 특성상 적용하기가 부적절하다고 판단되어 적용하지 않았음.
- 본건 건물 옥상에 후첨"지적 및 건물개황도"와 같이 제시외건물(종물·부합물)이 소재하여 이를 개략적인 실측에 의해 평가하였으니 경매진행시 일괄처분여부를 재확인하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 기계기구의 평가방법

- 본건 기계기구는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조, 『감정평가에 관한 규칙』 제26조에 의거 동규칙 제21조의 규정을 준용하여야 하나, 기계기구는 시장의 국지성이 강하고, 개별성이 매우 높은 물건이므로 현실적으로 비교방식에 의한 거래사례비교법의 적용에 한계가 있어 동규칙 제21조의 단서규정 및 동규칙 제12조의 규정에 의거 구조, 규격, 형식, 용량, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.
- 본건 기계기구 중 기호(1~11, 13~28, 32,33)은 소재불명으로 평가외 하였으며, 기호(29~31)은 별도의 독립된 기계기구가 아니고 전체 기계기구 설치를 위한 부대비용 및 부수시설로서 전체 기계기구에 포함 평가하였음.
- 본건 기계기구는 조사시점 현재 공장가동중단사태로 현장여건상 정상작동여부를 확인하지 못하였는바 통상의 경우를 상정하여 평가하였으니 경매진행 시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 토지감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지가액의 산출

가. 비교표준지 공시지가 선정

비교표준지는 감정평가대상 토지의 인근지역에 있는 표준지 중 용도지역, 공법상 규제 상황, 이용상황, 주위환경, 지리적 위치의 근접성 등을 고려하여 대상토지의 품등비교가 용이하고 가장 유사성 있는 비교표준지를 선정하였음.

(공시기준일 : 2025.1.1)

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
가	와촌면 계당리 155	861.0	답	답	생산 관리	세로 (가)	세장형 평지	93,500	

나. 시점수정

· 국토교통부장관이 고시한 비교표준지가 소재하는 경상북도 경산시의 용도지역별 지가 변동률을 적용함.

지역/기간	용도지역/변동률	비 고
경상북도 경산시 (25.01.01~25.04.08)	생산관리지역 1.00255 (0.255% 상승)	2025.01.01~2025.02.28 : 0.162 직전월 : 2025.02.01~2025.02.28 : 0.067 2025.03.01~2025.04.08 : (직전월 유추적용) (1+0.00162) × (1+0.00067 × 39/28) ≒ 1.00255 (0.255% 상승)

※미고시월은 직전월을 유추적용함.

다. 지역요인 비교

비교표준지와 대상토지는 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등함(1.00).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

◎기호(1)토지 : 경상북도 경산시 와촌면 계당리 153-1 공장용지 879㎡

◎비교표준지 : 기호(가) : 경상북도 경산시 와촌면 계당리 155 답 861㎡

구 분			표준지	대상토지	격차율	비 고
조건	항목	세항목				
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	보통	보통	1.00	대등함
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등				
접근 조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	세로가 보통	세각가 우세	1.05	교통의 편의성 등에서 우세함
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성				
		출하지와의 접근성				
환경 조건	자연환경	토양, 토질의 양부	보통	보통	1.00	대등함
		일조, 통풍 등				
	관개, 배수	관개의 양부				
		배수의 양부				
	재해의 위험성	수해의 위험성				
기타 재해의 위험성						
획지 조건	규모, 형상 등	면적	농경지로 이용 보통	공장으로 이용 우세	1.20	형상에서 열세 하나 이용상황 등에서 우세함
		형상				
	고저 등	고저 (경사지 등)				
		경사의 방향				
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도				
토지이용상황	토지이용상황 등					
토양오염	토양오염 상대 및 정화비용 등					
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	생산관리 지목:답 보통	생산관리 지목:장 우세	1.10	지목에서 우세함
기타 조건	기타	장래의 동향	보통	보통	1.00	대등함
		기타				
누 계		가로조건×접근조건×환경조건×획지조건×행정적조건×기타조건			1.386	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 대법원판례 "2003다38207 판결(2004.5.14선고)", "2002두5054(2003.7.25선고)", 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는바, 평가대상토지의 적정한 가액산출을 위하여 토지가 소재하는 인근지역의 평가사례, 가격수준 등을 참작하여, 그 밖의 요인 보정이 필요한 것으로 판단됨.

2) 인근지역의 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

기호	기준시점	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	평가금액 (원/㎡)	비고
0A	2024.10.16	와촌면 계당리 15*-1	공장용지	28	생산관리지역	330,000	기타평가
0B	2024.09.11	와촌면 계당리 84*-6	대	440	생산관리지역	331,000	담보평가
0C	2023.08.21	와촌면 계당리 80*	답	1,226	생산관리지역	185,000	담보평가

3) 인근지역의 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

기호	거래일자	소재지	지목	면적 (㎡)		거래금액
		용도지역		토지	건물	일괄단가(원/㎡)
A	2024.03.23	와촌면 계당리 15*-12	답	959	-	240,700,000
		생산관리지역				(250,990/㎡)
		개별지가(2024.01):@93,200/㎡				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	거래일자	소재지	지목	면적(㎡)		거래금액
		용도지역		토지	건물	일괄단가(원/㎡)
B	2022.09.22	와촌면 계당리 82*1	과수원	3,419	-	672,100,000
		생산관리지역				(196,577/㎡)
개별지가(2022.07):@97,000/㎡						

4) 그 밖의 요인 보정치 산정

(가) 사례의 선정

가격조사 자료 중 비교표준지와 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하고 당해 지역의 정상적인 지가를 반영하고 있는 것으로 판단되는 아래 사례를 격차율 산정을 위한 비교사례로 선정함.

표준지별 사례기호	표준지(가) : 사례 (0C) (A)
-----------	----------------------

(나) 산정방법

인근지역 및 동일수급권내 유사지역의 평가사례 및 거래사례(이하 사례)중 본건의 기준시점과 용도지역을 검토할 때 상기 사례를 기준으로 그 밖의 요인 보정치를 산정함이 적정하다고 판단되어 비교성이 있는 사례와 비교표준지를 기준한 가격을 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정함.

$$\frac{\text{평가사례 또는 거래사례} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(다) 보정치 산정

(i) 비교표준지 (가) : 비교성이 높은 사례(OC : 와촌면 계당리 80*) 와 비교

비교 표준 지 (가)	사례(OC) 기준 표준지(가) 가격	사례 단가	사정 보정 ⁽¹⁾	시점 수정 ⁽²⁾	지역 요인 ⁽³⁾	개별 요인 ⁽⁴⁾	사례기준 표준지가격	
		185,000	1.00	1.01497	1.00	1.232	231,332	
	기준시점 표준지(가) 가격	공시지가 (2025.01.01)	시점수정 (2025.01.01~2025.04.08)				기준시점현재 표준지가격	
		93,500	1.00255				93,738	
	보정치	사례(OC) 기준 표준지가격[@]	기준시점 현재 표준지가격[Ⓞ]		보정치시산 [@/Ⓞ]		(개별)보정 치결정	
		231,332	93,738		2.468		2.468	

(1)사정보정 : 사정보정요인 없음.(1.00)

(2)시점수정 : 경상북도 경산시 (23.08.21~25.04.08)(생산관리) : (1.01497)

(3)지역요인비교 : 표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.(1.00)

(4)개별요인비교

가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
1.12	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.232
표준지(가)는 사례(OC) 대비 가로조건(접근도로의 상태 등) 및 접근조건(교통의 편의성)에서 우세함						

(ii) 비교표준지 (가) : 비교성이 높은 사례(A : 와촌면 계당리 15*-12) 와 비교

비교 표준 지 (가)	사례(A) 기준 표준지(가) 가격	사례 단가	사정 보정 ⁽¹⁾	시점 수정 ⁽²⁾	지역 요인 ⁽³⁾	개별 요인 ⁽⁴⁾	사례기준 표준지가격	
		250,990	1.00	1.00907	1.00	1.030	260,864	
	기준시점 표준지(가) 가격	공시지가 (2025.01.01)	시점수정 (2025.01.01~2025.04.08)				기준시점현재 표준지가격	
		93,500	1.00255				93,738	
	보정치	사례(A) 기준 표준지가격[@]	기준시점 현재 표준지가격[Ⓞ]		보정치시산 [@/Ⓞ]		(개별)보정 치결정	
		260,864	93,738		2.783		2.783	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(1)사정보정 : 사정보정요인 없음.(1.00)

(2)시점수정 : 경상북도 경산시 (24.03.23~25.04.08)(생산관리) : (1.00907)

(3)지역요인비교 : 표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.(1.00)

(4)개별요인비교

가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
1.00	1.03	1.00	1.00	1.00	1.00	1.030
표준지(가)는 사례(A) 대비 접근조건(교통의 편의성 등)에서 우세함						

(iii) 표준지(가)의 그 밖의 요인 보정치 결정

표준지 기호	평균보정치 산정	보정치 결정	비고
(가)	$(2.468+2.783)=5.251 \div 2 = 2.625$	2.62	-

5) 인근지역의 지가수준

인근지역의 본건과 유사한 부동산의 조사시점 현재의 호가수준은 차량접근이 가능한 토지의 경우 통상 320,000~360,000원/㎡ 수준인 것으로 조사됨.

6) 보정치 결정

인근지역의 지가수준, 평가사례 및 지가변동률을 감안하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

기호	소재지	공시지가	그 밖의 요인 보정치	비고
표준지 (가)	와촌면 계당리 155	93,500	2.62	생산관리

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 토지 시산단가

기호	비교표준지 공시지가	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)	비고
(1)	가 93,500	1.00255	1.00	1.386	2.62	340,394	340,000	

IV. 건물감정평가액 산출근거

1. 표준단가 예시

(출처 : 한국부동산원, 2024년 건물신축단가표)

기호	년도	분류번호 용도	구조	급수	내용 년수	표준단가
가1	2024	6-1-6-15 일반공장	철골조 철골지붕틀 샌드위치핀넬잇기(층고 6m기준)	3급	35 (30~40)	741,000

2. 보정단가의 산정

본건 건물에 구비된 부대설비내역을 종합참작하여 표준단가에 포함하여 재조달원가를 결정함.

3. 재조달원가 및 경제적 내용년수의 결정

본건 건물의 제반 상황과 구조, 이용상황 및 시공의 질과 상태, 노후화의 정도, 양식의 구식화, 부대설비 등을 종합적으로 고려하고 상기 건물신축단가표를 종합적으로 참작하여 재조달원가를 아래의 표#1과 같이 결정함.

4. 감가수정

감가수정의 방법은 내용년수를 표준으로 한 정액법을 사용하며 본건 평가대상 건물의 구조·용도·시공의 정도 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법을 병용하였으며, 본건 평가에 적용할 내용년수 및 잔존내용년수를 아래의 표#1과 같이 각각 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 건물 적용단가의 결정

(표#1)

기호	용도	적용 제조달원가(a)	잔존내용 년수(b)	전내용 년수(c)	적용단가(d) ($d=a \times b/c$)	비고
(2)	공장	650,000	30	40	487,000	-

※천원미만 절사함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 기계기구감정평가액 산출근거

1. 기계기구의 세부평가방법

평가대상 기계기구는 구조, 규격, 형식, 용량, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 고려하여 정률법으로 감가수정하는 것을 원칙하되, 정률법으로 감가수정하는 것이 적정하지 않은 경우에는 정액법을 적용하였으며, 관찰감가법을 병용하였음.

정액법	정률법
$P_n = C \times \left\{ 1 - (1-R) \times \frac{n}{N} \right\}$	$P_n = C - D_n$ $D_n = C(1 - (1-K)^n)$ $K = 1 - \sqrt[n]{\frac{S}{C}} \quad (K=1-r)$
Pn: 기계기구의 가치, C: 제조달원가, R: 최종잔가율, r: 전년대비잔가율, N: 경제적내용연수, n: 경과년수	

2. 기계기구의 물건확인

평가대상 기계기구는 현장실사를 통해 확인하였으며, 기계기구에 대한 품명, 수량, 규격 등은 귀 제시목록을 기준으로 하였음.

3. 기계기구의 현상

평가대상 기계기구는 “경상북도 경산시 와촌면 계당리 153-1 공장건물”에 소재하고 있으며, 현상 및 관리상태는 보통임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

VI. 감정평가액 결정

1. 감정평가액 결정의견

상기 토지·건물·기계기구의 시산단가는 대상물건의 제반 가격형성요인 등을 종합 검토하고, 거래시세 및 호가수준, 지가변동률, 건물의 구조·사용자재·시공정도·부대설비 및 관리상태, 기계기구의 규격·형식·용량·경과년수·잔존내용연수·현상 및 관리상태 등을 종합적으로 참작하고 결정하였는바, 그 금액의 합리성이 인정되므로 다음과 같이 감정평가액을 결정함.

2. 물건별 감정평가액 결정

▣ 토지

기호	소재지	지목	면적(㎡)	적용단가	감정평가액(원)	비고
(1)	경산시 와촌면 계당리 153-1	공장용지	879	340,000	298,860,000	-

▣ 건물

기호	소재지	용도	면적(㎡)	적용단가	감정평가액(원)	비고
(2)	경산시 와촌면 계당리 153-1	공장	673.83	487,000	328,155,210	-

▣ 기계기구

기호	소재지	명칭 등	수량	감정평가액(원)	비고
(3)	경산시 와촌면 계당리 153-1	다이스(수입에무라) 등	4식	16,301,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감정평가액 합계

구분	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	879.0	298,860,000	-
건물	673.83	328,155,210	-
제시외 건물	160.0	22,400,000	-
기계기구	4식	16,301,000	-
감정평가액(합계)		665,716,210	

※ 세부내역은 ‘감정평가명세표’ 를 참조하시기 바랍니다.

토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 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 경산시 와촌면 계당리	153-1	공장용지	생산관리지역	879.0	879.0	340,000	298,860,000	
2	" [도로명주소] 경상북도 경산시 와촌면 하양로 454-15	153-1 위지상	공장	일반철골구조 판넬지붕 3층 1층 2층 3층	293.1 293.1 87.63	673.83	487,000	328,155,210	650,000 x 30/40
	<제시외 건물>								
ㄱ	경상북도 경산시 와촌면 계당리	153-1 위지상	창고	철골조 판넬지붕 단층	(160)	160	140,000	22,400,000	관찰감가 옥상소재
합 계								₩649,415,210.-	
				이	하	여	백		

기계기구(공작물) 감정평가명세표

일련 번호	명 칭 (종 류) 구조·규격·형식·용량	제 작 자 제 작 번 호 제작(취득)일자 수입 신고 일자	수량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
1	브러쉬 세척기(배치TYPE) 8,220 x 1,200		1식	-	평가외	소재불명
2	무구동 롤라컨베어 680 x 2,000		1식	-	평가외	소재불명
3	수조 승강세척기 1,000 x 3,000		1식	-	평가외	소재불명
4	감자박피기 900 x 900		1식	-	평가외	소재불명
5	1,2층 컨베어 600 x 3,500		1식	-	평가외	소재불명
6	냉각수조 700 x 700		2식	-	평가외	소재불명
7	작업대 1,000 x 2,000		1식	-	평가외	소재불명
8	반자동 3단세척기 1,000 x 3,000		1식	-	평가외	소재불명
9	탈수기(유럽형) 650 x 950		1식	-	평가외	소재불명
10	작업대 850 x 960		2식	-	평가외	소재불명
11	슬라이스(수입 에무라) 500 x 1,000		1식	-	평가외	소재불명
12	다이스(수입 에무라) 700 x 760		1식	9,530,000	9,530,000	38,000,000 x 0.251(6/15) 관찰감가
13	이송용대차(L카형) 580 x 840		3식	-	평가외	소재불명

기계기구(공작물) 감정평가명세표

일련 번호	명 칭 (종 류) 구조·규격·형식·용량	제 작 자 제 작 번 호 제작(취득)일자 수입 신고 일자	수량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
			2식	-	평가외	소재불명
14	전기제어장치 3상 x 380 x 4P		1식	-	평가외	소재불명
15	이송 컨베어 500 x 3,900		1식	-	평가외	소재불명
16	계량 작업대 850 x 950		1식	-	평가외	소재불명
17	계량저울 10kg		1식	-	평가외	소재불명
18	복식형 진공포장기 챔버식		1식	-	평가외	소재불명
19	금속검출기 STD		1식	-	평가외	소재불명
20	턴 테이블 1400Φ		1식	-	평가외	소재불명
21	작업대 850 x 950		1식	-	평가외	소재불명
22	부채꼴 결속기 STD		1식	-	평가외	소재불명
			1식	-	평가외	소재불명
23	작업대 1,000 x 2,000		1식	-	평가외	소재불명
24	끓임솔(교반형, 직화용) 1200Φ		1식	-	평가외	소재불명
25	절임통(일반형) 540Φ		5식	-	평가외	소재불명
26	호퍼형 경사승강기		1식	-	평가외	소재불명

기계기구(공작물) 감정평가명세표

일련 번호	명 칭 (종 류) 구조·규격·형식·용량	제 작 자 제 작 번 호 제작(취득)일자 수입 신고 일자	수량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
27	480 x 2,900 착즙기(비마찰식) 700 x 1,700		1식	-	평가외	소재불명
28	전기제어장치 3상 x 380 x 4P		1식	-	평가외	소재불명
29	운반비		1식	-	-	전체기계기구에 포함평가
30	설치 및 시운전비		1식	-	-	전체기계기구에 포함평가
31	배관공사		1식	-	-	전체기계기구에 포함평가
32	컴프레서 10HP		1식	-	평가외	소재불명
33	냉각장치(회전순환형) 3톤/DAY		2식	-	평가외	소재불명
34	냉각수 저장 탱크 5ton		1식	200,000	200,000	800,000 x 0.251(6/15) 관찰감가
35	전해수 발생장치(2중정해장치형) 전자동형 5ton/day		1식	6,270,000	6,270,000	25,000,000 x 0.251(6/15) 관찰감가
36	전해수 저장 탱크 10ton		1식	301,000	301,000	1,200,000 x 0.251(6/15) 관찰감가
합 계					₩16,301,000.-	
	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 경산시 와촌면 계당리 소재 '계당초등학교' 남동측인근에 위치하며, 주위일대는 중소규모의 공장, 창고, 농경지 및 주택 등으로 형성되어 있으며, 제반 주위환경 보통임.

(2) 토지의 상황

1) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 인근 간선도로와의 접근성 등을 고려할때 제반 교통사정 보통임.

2) 형태 및 이용상황

자루형의 토지로 인접지와 등고평탄하며, "공업용건부지"로 이용중임.

3) 접면도로상태

북측 및 서측으로 폭 약 4미터의 포장도로와 각각 접함.

4) 토지이용관계 및 공법상 제한상태

생산관리지역(2025-03-12)(경산시고시제2025-28호(2025.3.12.)) 가축사육제한구역(2024-11-28)(가축사육제한구역(주거밀집800M), 경산시 고시 제2024-174호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2025-03-12)(가축사육제한구역(하천100M), 경산시고시 제2025-28호(2025.3.12.))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

(3) 건물의 구조 및 현상

1) 건물의 구조

기호(2) 일반철골구조 판넬지붕 3층건물로서

-외벽: 판넬마감

-내벽: 판넬, 벽지, 타일 등 마감

공장 감정평가요항표

(1) 위치 및 부근의 상황
(4) 기계/기구의 현상

(2) 토지의 상황
(5) 공작물의 현상

(3) 건물의 구조 및 현상
(6) 기타 참고사항

-바닥: 칼라하드너 및 장판지 깔기, 타일 등 마감
-창호: 새시창호임.

2) 이용상황
공장으로 이용중임.

3) 부대설비
위생설비 및 급배수설비, 저온창고시설, LPG설비, 화물리프트 등이 구비되어 있음.

4) 부합물 및 증물
붙임 '지적및 건물개황도'와 같이 제시외건물(ㄱ)이 옥상에 소재함.

(4) 기계/기구의 현상

1) 물건의 현황
본건 기계기구는 식품처리설비로서 현상 및 관리상태 보통이며, 조사시점 현재 공장 가동 중단상태로 현장여건상 정상가동여부를 확인하지 못하였음. 기계기구 기호(1~11, 13~28, 32,33)은 소재불명이며, 기호(29~31)은 별도의 독립된 기계기구가 아니고 전체 기계기구 설치를 위한 부대비용 및 부수시설에 해당함.

2) 설치 및 실사장소
본건 기계기구는 경상북도 경산시 와촌면 계당리 153-1번지 소재 공장 내에 설치되어 있으며, 동장소에서 실사하였음.

(5) 공작물의 현상

-

공장 감정평가요항표

(1) 위치 및 부근의 상황
(4) 기계/기구의 현상

(2) 토지의 상황
(5) 공작물의 현상

(3) 건물의 구조 및 현상
(6) 기타 참고사항

(6) 기타참고사항

- 1)임대관계: 미상임.
- 2)공부와와의 차이: -
- 3)기타: 없음.

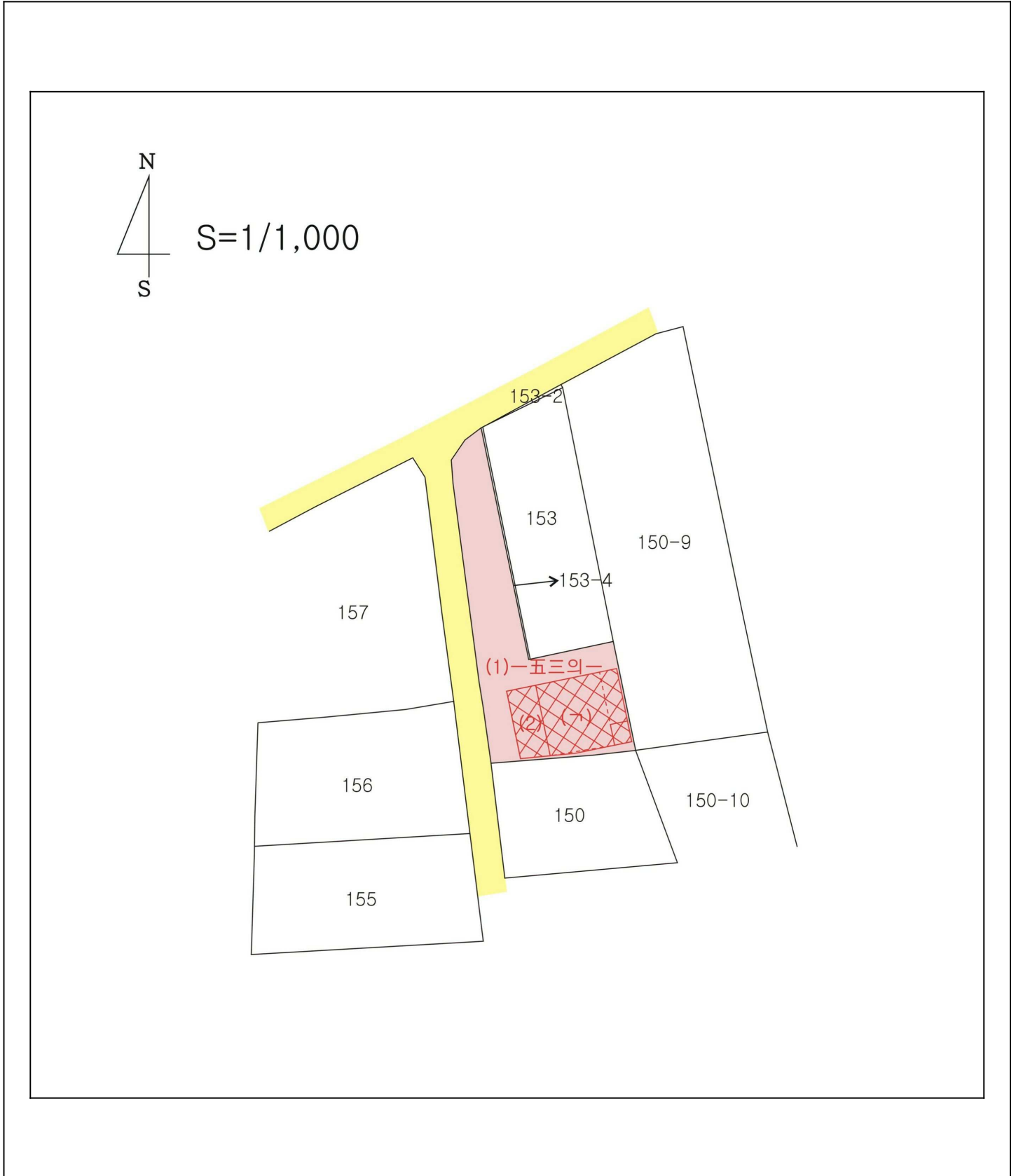
위치도



소재지 경상북도 경산시 와촌면 계당리 153-1

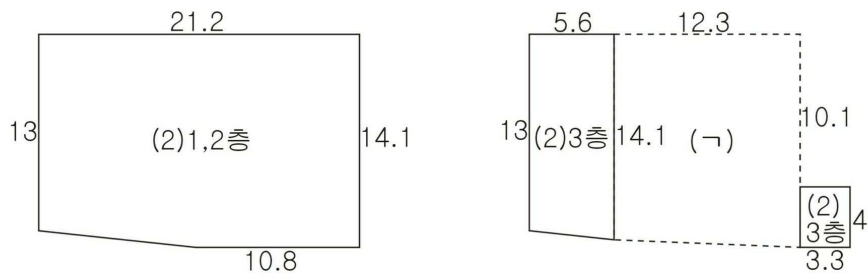


지 적 및 건물 개 황 도



건 물 개 황 도

S=1/500



<평가건물 면적산출근거>

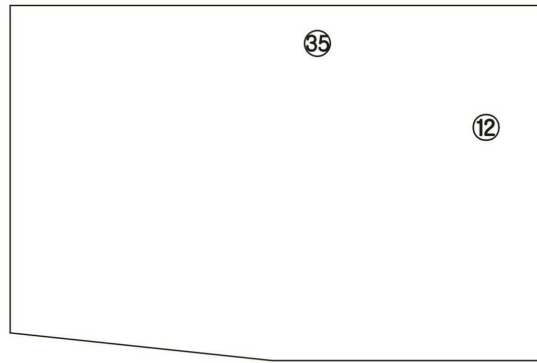
(2)1~3층: 공부상면적과 실측면적이 유사하여 공부면적에 의거 평가하였음.

<제시외건물 면적산출근거>

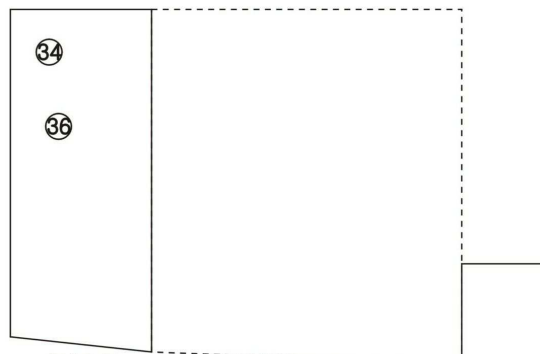
(ㄱ) 철골조 판넬지붕 단층(참고): 약 160㎡

기 계 기 구 배 치 도

Free Scale



(2)1층



(2)3층

(ㄱ)

(2)3층

사 진 용 지



본건 및 주변전경



기호(1)전경

사 진 용 지



기호(2)전경(남서측에서 촬영)



기호(2)전경(북서측에서 촬영)

사 진 용 지



제시외 건물(ㄱ)전경



건물1층 내부

사 진 용 지



건물2층 내부



건물내 화물리프트시설

사 진 용 지



건물내 저온창고시설



기계기구 기호(12)

사 진 용 지



기계기구 기호(34)



기계기구 기호(35)

사 진 용 지



기계기구 기호(36)