

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 승원 주식회사 소유물건
(2024타경 10327)

의뢰인: 대구지방법원
사법보좌관 권준식

감정평가서번호: A1T3241119001

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.

(주)에이원감정평가법인

대구경북 대구광역시 중구 중앙대로81길 110(남성로), 3층
지사 TEL. (053)753-9554 FAX. (053)754-9554



(부동산, 기계기구)감정평가표

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

감정평가사
장영은

장영은

(주)에이원감정평가법인 대구경북지사 지사장 대구경북지사장 (서명또는인)

감정평가액	이십칠억구천오백오십이만구천오백육십원정(W2,795,529,560.-)					
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 권준식		감정평가 목적	법원경매		
제출처	경매10계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	승원 주식회사 (2024타경10327)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.23	2024.12.10,2024.12.23	2025.01.09	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,611.2	토지	1,611.2	1,630,000	2,626,256,000
	건물	393.03	건물	393.03	-	93,346,560
	제시외건물	(143.7)	건물	143.7	-	12,847,000
	기계기구	3식	기계기구	2식	-	63,080,000
합계						W2,795,529,560
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 최인철 (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상북도 영천시 문내동 소재 “영천중학교” 남측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물) 및 기계기구에 대한 경매목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가에 관련된 법적근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 법령 및 감정평가 제이론에 의거하여 평가하였습니다.

3. 실지조사 실시기간, 기준시점 및 기준가치

(1) 실지조사 실시기간 및 기준시점

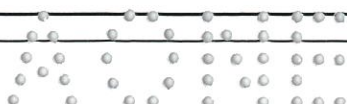
본건의 실지조사 실시기간은 2024년 12월 10일, 12월 23일로 대상물건의 이용상황 및 지가수준 등을 확인하였으며, 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 12월 23일로 하였습니다.

(2) 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

4. 감정평가의 조건

없습니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 대상물건의 개요

(1) 토지

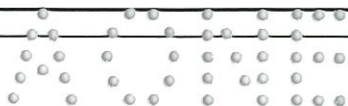
기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	형상 지세	개별지가 (원/㎡)
1	문내동 2-6	주유소 용지	1,611.2	주유소 용지	제1종 일반주거	사다리형 평지	684,500

(2) 건물

기호	구 조	연면적(㎡)	주용도	사용승인일	비고
가	철근콘크리트조 및 조적조 슬래브지붕 지하1층 지상2층	367.51	사무실, 캐노피 등	1990.11.21	-
나	경량철골구조 판넬지붕 단층	25.52	소매점	2006.04.14	

(3) 제시외 건물

기호	구 조	연면적(㎡)	주용도	사용승인일	비고
ㄱ	경량철골구조 판넬지붕 단층	15	기계실	2017.04.17	-
ㄴ	파이프조 아크릴지붕 단층	3.8	차광막	-	-
ㄷ	조적조 슬래브지붕 가) 2층 소재	10	창고	-	-
ㄹ	파이프조 판넬지붕 가) 2층 소재	12.2	창고	-	-
ㅁ	경량철골구조 강판지붕 가) 옥탑소재	69.9	창고	-	-
ㅂ	경량철골구조 판넬지붕 단층	6.4	소매점	-	-
ㅅ	철골조 판넬지붕 단층	26.4	세차장	-	-



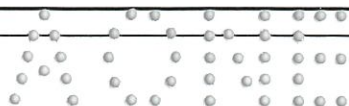
감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 기계기구

기호	명칭(종류)	제작자 / 제작년월일	수량(식)	설치장소
1	유류저장시설 (휘발유 49,000ℓ x 1) 유류저장시설 (경유 49,000ℓ x 2) 유류저장시설 (등유 49,000ℓ x 1)	국산 / 2002.10	1식	영천시 문내동 2-6번지 지상에 소재
2	지하유류저장시설 (196,000ℓ)	국산 / 2002.10	1식	
3	세차 및 청소기계 (세차기계5기, 매트세척기1기, 진공청소기 8기)	국산 / 2018	1식	

6. 그 밖의 사항

- (1) 본건의 소재지 · 지번 · 지목 · 면적 등은 대구지방법원 평가명령서 및 제반 공부자료 등을 기준하였는 바, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.
- (2) 본건 기계기구는 평가목적 등을 고려하여 제시목록상의 구조 · 규격 · 년식 등의 내용과 외부상태를 기준으로 정상가동을 전제로 평가하였으므로, 경매진행시 재확인하시기 바랍니다.
- (3) 기계기구 중 기호 2)는 기준시점 현재 소재불명인바, 경매진행시 재확인하시기 바랍니다.
- (4) 본건 지상에 소재하는 소유자미상의 제시외 건물(후첨 “사진용지, 지적 및 건물개황도” 기호 ㉠~㉡)은 평가목적을 고려하여 개략적인 실측에 의거 평가하였으니, 경매진행시 소유권 및 일괄경매 여부를 재확인하시기 바랍니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

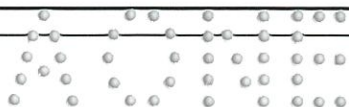
- (5) 제시외 건물 ㉠)은 개략적인 실측에 의한 면적 및 구조 등으로 보아 물적동일성이 인정되므로 일반건축물대장면적을 기준으로 평가하였는 바, 경매진행시 일반건축물대장과 현황과의 동일성 여부를 재확인하시기 바랍니다.
- (6) 본건 기호 가) 옥탑층에 이동전화기지국이 소재하나 등기사항전부증명서상 별도의 지상권 등의 설정은 되어 있지 아니한 바, 경매진행시 임대계약 및 철거여부 등을 재확인하시기 바랍니다.

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

- ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”,
- ② 대상토지와 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 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”,
- ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”,
- ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있습니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가방법의 결정

(1) 토지

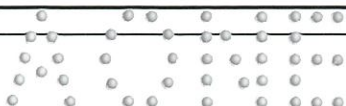
「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법으로 평가하고, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토 하였습니다.

(2) 건물, 제시외 건물

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 동 규칙 제12조 제2항 단서규정에 의거 주된 방법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였습니다.

(3) 기계기구

「감정평가에 관한 규칙」 제26조에 의거 구조·규격·형식 및 용량 등을 참작하여 원가법으로 평가하되, 관찰감가법을 병용하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 동 규칙 제12조 제2항 단서규정에 의거 주된 방법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였습니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 토지의 평가

1. 공시지가기준법에 의한 평가

(1) 평가개요

대상 토지는 감정평가대상토지와 동일 또는 유사한 특성과 이용가치를 지닌 인근지역 내 표준지 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동추이 및 당해 토지의 위치·형상·환경 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근 지가수준 등을 종합적으로 참작하여 공시지가기준법으로 평가하였습니다.

(2) 비교표준지의 선정

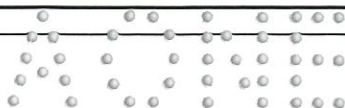
1) 비교표준지 선정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항에 따라 기준시점 현재 공시된 공시지가표준지 중 평가대상 토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정하였습니다.

2) 비교표준지 공시지가

(공시기준일: 2024.01.01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	문내동 2-1	대	286.7	상업 나지	제1종 일반주거	중로 각지	세장형 평지	691,500



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 시점수정 - 지가변동률

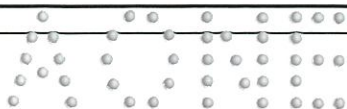
용도지역	기 간	지가변동률(%)	비 고 (경상북도 영천시)
주거 지역	2024.01.01 ~ 2024.12.23	0.869 (1.00869배)	2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 0.796 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.095 $(1+0.00796) \times (1+0.00095 \times 23/30)$ ≒ 1.00869

- 시점수정은 공시기준일 현재의 표준지공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로서 국토교통부 장관이 월별로 조사·발표하는 표준지공시지가가 있는 시·군·구의 같은 용도지역별 지가변동률을 활용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 시점수정치를 산정하되, 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전 월의 지가변동률을 추정 적용하였습니다.

(4) 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역 내에 소재하는 바, 지역요인 대등합니다.

▶ 지역요인 비교치 : 1.000



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

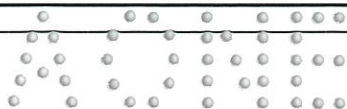
(5) 개별요인 비교

1) 조건별 비교내용 - [주택지대]

개 별 요 인		
조건	항목	세항목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장
		계통 및 연속성
접 근 조 건	교통시설과의 접근성 등	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성
	공공 및 편의시설과의 접근성	교육시설,공원,병원,관공서 등과의 거리 및 편의성
환 경 조 건	자연환경	일조, 통풍 등
		조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 등
	공급, 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	형오시설 유무
		면적
		접면너비, 깊이
		형상
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	접면상태, 지세
		용도지역, 지구 등
기 타 조 건	기타	기타규제
		장래의 동향
		기타

2) 개별요인 비교치 결정

기호	비교 표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정조건	기타조건	격차율
1	가	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950
본건은 비교표준지 가) 대비 획지(면적)조건 등에서 열세합니다.								



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례[2003다38207판결(2004.05.14선고), 2002두5054판결(2003.07.25선고)], 국토교통부 유권해석[건설부토정 30241-36538(1991.12.28)] 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근지역의 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정합니다.

2) 인근 평가사례

[출처: 한국감정평가사협회]

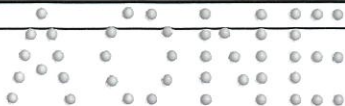
기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	평가목적	토지단가 (원/㎡)	기준시점
A	문내동 200-0	대	341	제1종 일반주거	매각	1,475,000	2023.12.19.
B	문외동 100-0	대	338.4	제1종 일반주거	경매	1,900,000	2023.12.13

3) 인근 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (원)	거래시점
a	문외동 100-00	대	400.5	제1종 일반주거	1,458,370	1,250,000,000	2024.05.16
b	문외동 100-0 外	대	401.1	제1종 일반주거	2,196,680	1,200,000,000	2022.06.15

※ 토지단가 = 토지와 건물이 일체로 거래된 사례인 바, 배분법을 적용하여 사례의 토지잔여단가를 산정하였습니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

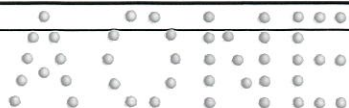
기호 a)	거래가액(원)				1,250,000,000			
	토지	용도지역	지목	면적(㎡)	건물	구조 및 용도	연면적(㎡)	사용승인일자
		제1종 일반주거	대	400.5		철근콘크리트구조 / 다가구주택	642.78	2010.08.03
배분법에 의한 토지잔여단가		$\{ \text{거래가액} - \text{건물가액}^1 \} / \text{토지면적} = \text{토지단가}$ $\{ 1,250,000,000 - 665,920,080 \} / 400.5 \approx 1,458,370\text{원}/\text{㎡}$ 1) $1,400,000 \times 37/50 \times 642.78$						
기호 b)	거래가액(원)				1,200,000,000			
	토지	용도지역	지목	면적(㎡)	건물	구조 및 용도	연면적(㎡)	사용승인일자
		제1종 일반주거	대	401.1		일반·경량철골구조 / 주상용	598.71	2013.02.22
배분법에 의한 토지잔여단가		$\{ \text{거래가액} - \text{건물가액}^1 \} / \text{토지면적} = \text{토지단가}$ $\{ 1,200,000,000 - 318,908,280 \} / 401.1 \approx 2,196,680\text{원}/\text{㎡}$ 1) $700,000 \times 29/40 \times 460.2 + 850,000 \times 29/40 \times 138.51$						

4) 인근 유사토지의 지가수준

인근 지가수준	부근 일대는 단독주택, 주상용건물 및 아파트단지 등이 혼재하여 형성된 지역으로서, 인근 지가수준은 위치, 형상, 면적, 도로조건 등에 따라 차이 있으나 본건과 유사한 토지의 경우 약 1,600,000원/㎡ ~ 1,650,000원/㎡ 수준으로 탐문조사 되었습니다.
------------	--

5) 그 밖의 요인 산정

비교표준지의 용도지역, 이용상황, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 평가 및 거래사례 중 [평가사례 A]를 선정하였습니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

비교 표준지 (가)	기준시점현재 비교표준지가격 (A)	공시지가 (2024.01.01)	시점수정 (2024.01.01 ~ 2024.12.23)			기준시점현재 비교표준지가격
		691,500	1.00869			697,509
	사례기준 비교표준지가격 (B)	사례(# A)	시점수정치 (*1)	지역요인 (*2)	개별요인 (*3)	사례기준 비교표준지가격
		1,475,000	1.00896	1.000	1.154	1,717,401
	그 밖의 요인 보정치	그 밖의 요인 보정치 산정(B/A)				
		1,717,401 / 697,509 ≒ 2.462				

*1) 해당지역 동일 용도지역의 지가변동률을 적용합니다. (2023.12.19. ~ 2024.12.23)

*2) 비교표준지 가)의 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 대등합니다.

*3) 비교표준지 가)는 사례(# A) 대비 가로(가로의 폭, 계통성) 및 접근(교통시설 및 상가와와의 접근성)조건 등에서 우세합니다.

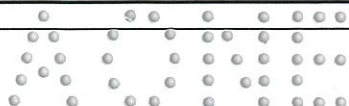
가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1.12	1.03	1.00	1.00	1.00	1.00	1.154

6) 그 밖의 요인 보정률의 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 평가사례, 거래사례 등을 고려하고 최근 부동산 경기의 추세 및 전반적인 경기상황 등을 종합 참작하여 그 밖의 요인 보정치를 [비교표준지 가: 2.46] 로 결정하였습니다.

(7) 토지 적용단가 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	691,500	1.00869	1.000	0.950	2.46	1,630,079	1,630,000



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(8) 공시지가기준법에 의한 시산가액

구 분		면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
토 지	기호 1	1,611.2	1,630,000	2,626,256,000	
감정평가액(합계)				<u>₩ 2,626,256,000</u>	

3. 거래사례비교법에 의한 평가

(1) 평가개요

토지는 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동을, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 거래사례비교법으로 평가하였습니다.

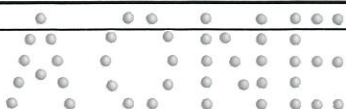
(2) 거래사례의 선정

1) 인근 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계]

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	토지단가(원/㎡)	거래가액(원)	거래시점
a	문외동 100-00	대	400.5	제1종 일반주거	1,458,370	1,250,000,000	2024.05.16
b	문외동 100-0 外	대	401.1	제1종 일반주거	2,196,680	1,200,000,000	2022.06.15

※ 토지단가 = 위에서 산정한 토지단가 참조



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 비교거래사례 선정이유

인근지역내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하고 비교성이 인정된다고 판단되는 [거래사례 a]를 선정하였습니다.

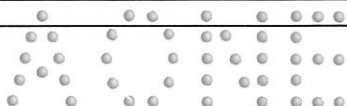
(3) 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.

▶ 사정보정치: 1.000

(4) 시점수정 (사례 a)

용도지역	기 간	지가변동률(%)	비 고 (경상북도 영천시)
주거지역	2024.05.16 ~ 2024.12.23	0.580 (1.00580배)	2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.063 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.070 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.081 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.054 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.088 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.085 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.095 $(1+0.00063 \times 16/31) \times (1+0.00070) \times$ $(1+0.00081) \times (1+0.00054) \times (1+0.00088) \times$ $(1+0.00085) \times (1+0.00095) \times$ $(1+0.00095 \times 23/30) \approx 1.00580$



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 지역요인 비교

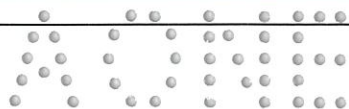
대상토지와 거래사례 a)는 인근지역에 위치하는 지역요인은 동일합니다.

▶ 지역요인 비교치 : 1.000

(6) 개별요인 비교

1) 조건별 비교내용 - [주택지대]

개 별 요 인		
조건	항목	세항목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장
		계통 및 연속성
접 근 조 건	교통시설과의 접근성 등	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	교육시설,공원,병원,관공서 등과의 거리 및 편의성
환 경 조 건	자연환경	일조, 통풍 등
		조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 등
	공급, 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설	혐오시설 유무
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적
		접면너비, 깊이
		형상
		접면상태, 지세
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구 등
		기타규제
기 타 조 건	기타	장래의 동향
		기타



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교치 결정

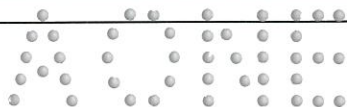
기호	거래사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정조건	기타조건	격차율
1	a	1.12	1.03	1.00	0.99	1.00	1.00	1.142
본건은 거래사례 a) 대비 획지(접면도로상태 등에서 우세, 면적 등에서 열세)조건 등에서 열세하나 가로(가로의 폭, 계통성) 및 접근(교통시설 및 상가와의 접근성)조건 등에서 우세하여 제반 개별요인 우세합니다.								

(7) 토지단가 결정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	1,458,370	1.000	1.00580	1.000	1.142	1,675,118	1,680,000

(8) 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분		면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	기호 1	1,611.2	1,680,000	2,706,816,000	
감정평가액(합계)				₩ 2,706,816,000	



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

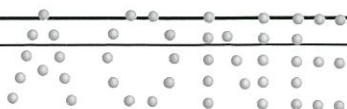
구 분	공시지가기준법(원)	거래사례비교법(원)	비 고
토 지	2,626,256,000	2,706,816,000	
합 계	<u>₩ 2,626,256,000</u>	<u>₩ 2,706,816,000</u>	

5. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 “공시지가기준법에 의한 감정평가액”으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됩니다.

6. 감정평가액 결정

구 분		면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
토 지	기호 1	1,611.2	1,630,000	2,626,256,000	
감정평가액(합계)				<u>₩ 2,626,256,000</u>	



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 건물의 평가

1. 평가개요

건물은 구조, 용재, 시공정도, 부대설비 등을 참작한 평가기준시점 현재의 재조달원가에서 현상 및 관리상태 등을 고려한 감가수정을 하여 대상물건의 현재가격을 구하는 원가법으로 평가하되, 감가수정은 기능적 효용·현상 등을 감안하여 관찰감가법을 병용하였습니다.

2. 재조달원가의 산정

(1) 재조달원가

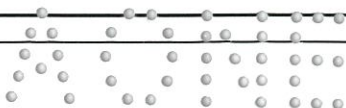
건물의 재조달원가(표준단가+보정단가)는 한국부동산연구원발행 건축물 재조달원가표 및 인근 유사물건의 평가시에 적용한 단가 등을 참조하였습니다.

(2) 표준단가 결정

- 한국부동산연구원 건물신축단가표 (2023년 기준)

분류번호	용도	구조			내용년수
3-1-5-9	점포 및 상가	철근콘크리트조 / 평지붕			50 (45 ~ 55)
급수	1급	2급	3급	4급	5급
표준단가	-	1,513,000	1,299,000	1,514,000	-

분류번호	용도	구조			내용년수
3-1-6-9	점포 및 상가	철골조 / 평지붕			40 (35 ~ 45)
급수	1급	2급	3급	4급	5급
표준단가	-	1,566,000	1,232,000	-	-



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 부대설비 보정단가 결정

[출처: 건물신축단가표]

설비종류	설비내역	보정단가(원/㎡)
전기설비	기본적인 전기설비	본 건물의 부대설비에 대하여는 별도로 보정 하지 아니하고 재조달 원가 결정과정에서 감안하였습니다.
위생설비, 급배수	기본적인 위생설비	
난방설비	유류보일러에 의한 난방설비	
기타설비	-	

(4) 재조달원가의 결정

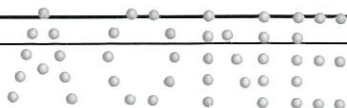
상기사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 평가목적 등을 감안하여 본건에 적용할 재조달원가를 아래와 같이 결정하였습니다.

구 분	가) 지하층	가) 1층		가) 2층	나)
		근린생활시설 부분	캐노피부분		
재조달원가 (원/㎡)	550,000	850,000	500,000	900,000	600,000

구 분	ㄱ)	ㄴ)	ㄷ)	ㄹ)	ㅁ)	ㅂ)	ㅅ)
재조달원가 (원/㎡)	400,000	70,000	450,000	120,000	90,000	600,000	150,000

3. 감가수정 및 건물 적용단가 결정

- (1) 감가수정이란 함은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적, 기능적, 경제적감가 등을 고려하여 그에 해당하는 감가액을 재조달원가에서 공제하여 그 기준시점에 있어서의 대상물건의 가격을 적정화하는 작업입니다.

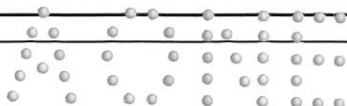


감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 「감정평가 실무기준」 400.3.2.1.3.② 및 ③에서는 이러한 감가수정방법으로 경제적 내용년수를 표준으로 하여 정액법, 정률법 및 상환기금법 중에서 대상물건에 적절한 방법에 따르되, 물리적 · 기능적 · 경제적 감가요인을 고려하여 관찰감가법 등을 병용할 수 있도록 규정하고 있는 바, 본건 평가대상물건은 건물로서 그 특성에 적합한 정액법을 적용하되, 관찰감가를 병용하였습니다.

구 분	제조달원가 (원/㎡)	(총) 내용년수	실제 경과년수	유효 경과년수	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)
기호 가) 지하층	550,000	50	34	34	16/50	176,000
기호 가) 1층 근린생활시설부분	850,000	50	34	34	16/50	272,000
기호 가) 1층 캐노피부분	500,000	50	34	34	16/50	160,000
기호 가) 2층	900,000	50	34	34	16/50	288,000
기호 나)	600,000	40	18	18	22/40	330,000
기호 ㄴ)	400,000	35	-	20	15/35	171,000
기호 ㄷ)	70,000	20	-	10	10/20	35,000
기호 ㄹ)	450,000	40	-	25	15/40	168,000
기호 ㄺ)	120,000	25	-	10	15/25	72,000
기호 ㄻ)	90,000	25	-	10	15/25	54,000
기호 ㄼ)	600,000	40	-	25	15/40	225,000
기호 ㄽ)	150,000	25	-	10	15/25	90,000

※ 잔존가치율 = 잔존 내용년수 / (총)내용년수



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 기계기구 등의 평가

1. 감정평가방법의 적용

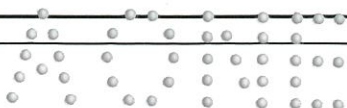
「감정평가에 관한 규칙」 제26조에 따라 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였습니다.

2. 설치장소

본건 기계기구는 경상북도 영천시 문내동 2-6번지 지상에 설치되어 있고, 동 장소에서 실사하였습니다.

3. 기타사항

- (1) 본건 기계기구는 경매진행 등으로 인하여 기계기구의 일부 부분품 망실 및 정상적인 작동여부가 불명확하나, 평가목적 등을 고려하여 제시목록상의 구조, 규격, 년식 등의 내용과 외부상태를 기준으로 정상가동을 전제로 평가하였으므로, 경매진행시 재확인하시기 바랍니다.
- (2) 본건 기계기구 중 기호 2)는 기준시점 현재 소재불명으로 평가외하였는 바, 경매진행시 재확인하시기 바랍니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

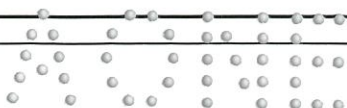
VI. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

구분	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	기호 1)	1,611.2	1,630,000	2,626,256,000
건물	기호 가) 지하층	58.32	176,000	10,264,320
	기호 가) 1층 근린생활시설부분	124.73	272,000	33,926,560
	기호 가) 1층 캐노피부분	96.8	160,000	15,488,000
	기호 가) 2층	87.66	288,000	25,246,080
	기호 나)	25.52	330,000	8,421,600
제시외 건물	기호 ㄱ)	15	171,000	2,565,000
	기호 ㄴ)	3.8	35,000	133,000
	기호 ㄷ)	10	168,000	1,680,000
	기호 ㄹ)	12.2	72,000	878,400
	기호 ㄺ)	69.9	54,000	3,774,600
	기호 ㄻ)	6.4	225,000	1,440,000
	기호 ㄼ)	26.4	90,000	2,376,000
기계기구	기호 1~3)	'기계기구 감정평가명세표' 참조		63,080,000
감정평가액(합계)			₩ 2,795,529,560	

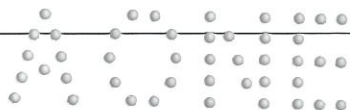
2. 결정의견

상기 평가사례와 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물 및 기계기구의 가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.



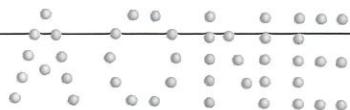
토지 · 건물 감정평가 명세표

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 가	경상북도 영천시 문내동 " [도로명주소] 경상북도 영천시 천문로 398	2-6 위지상	주유소 용지	제1종 일반주거지역	1,611.2	1,611.2	1,630,000	2,626,256,000	실제 2층은 "조적조"					
					58.32	58.32	176,000	10,264,320		550,000 x 16/50				
										221.53	124.73	272,000	33,926,560	850,000 x 16/50 근린생활 시설부분
													96.8	160,000
87.66	87.66	288,000	25,246,080	900,000 x 16/50										
나	"	"	제1종 근린생활 시설 (소매점)	경량철골구조	25.52	25.52	330,000	8,421,600	600,000 x 22/40					
소 계									₩2,719,602,560					
ㄱ	<제시외건물> 경상북도 영천시 문내동	2-6 지상	(기계실)	경량철골구조 판넬지붕 단층	(15)	15	171,000	2,565,000	400,000 x 15/35 관찰감가					
ㄴ	"	"	(차광막)	파이프조 아크릴지붕 단층	(3.8)	3.8	35,000	133,000	70,000 x 10/20 관찰감가					



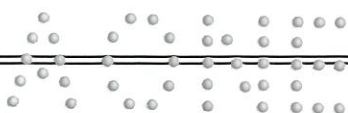
토지 · 건물 감정평가 명세표

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	
ㄷ	경상북도 영천시 문내동	2-6 지상	(창고)	조적조 슬래브지붕 가) 2층 소재	(10)	10	168,000	1,680,000	450,000 x 15/40 관찰감가
ㄹ	"	"	(창고)	파이프조 판넬지붕 가) 2층 소재	(12.2)	12.2	72,000	878,400	120,000 x 15/25 관찰감가
ㅁ	"	"	(창고)	경량철골구조 강판지붕 가) 옥탑 소재	(69.9)	69.9	54,000	3,774,600	90,000 x 15/25 관찰감가
ㅂ	"	"	(소매점)	경량철골구조 판넬지붕 단층	(6.4)	6.4	225,000	1,440,000	600,000 x 15/40 관찰감가
ㅅ	"	"	(세차장)	철골조 판넬지붕 단층	(26.4)	26.4	90,000	2,376,000	150,000 x 15/25 관찰감가
소 계 합 계								₩12,847,000	
								₩2,732,449,560.-	
이 하 여 백									



기계기구 감정평가 명세표

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	유류저장시설 - 휘발유 49,000 l × 1 - 경유 49,000 l × 2 - 등유 49,000 l × 1	국산 2002.10	1식	-	11,340,000	90,000,000 x 0.126(2/20) 관찰감가
2	지하유류저장시설 - 196,000 l	국산 2002.10	1식	-	-	소재불명
3	세차 및 청소기계 - 세차기계 5기 - 매트세척기 1기 - 진공청소기 8기	국산 2018년	1식	-	51,740,000	130,000,000 x 0.398(9/15)
합 계						₩63,080,000.-
	이	하	여	백		



공장 감정평가 요항표

- | | | |
|-----------------|-------------|-----------------|
| (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 문내동 소재 "영천중학교" 남측 인근에 위치하며, 부근 일대는 아파트단지, 단독주택 및 주상용건물 등으로 형성되어 있으며 주위환경은 보통시됩니다.

(2) 토지의 상황

1) 교통상황

본건까지 제반 차량의 진·출입이 용이하며, 인근 간선도로변에 버스정류장이 소재하여 대중교통사정은 무난시됩니다.

2) 형태 및 이용상황

본건은 접면도로와 등고 평탄한 사다리형 토지로서, 현황 "주유소용지"입니다.

3) 도로상태

본건 남서측으로 왕복 4차선의 포장도로, 남동측으로 왕복 2차선의 포장도로에 각각 접합니다.

4) 토지이용계획관계 및 공법상 제한사항

제1종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한300m(전 축종 사육제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>입니다.

(3) 건물의 구조 및 현상

1) 건물의 구조 등

가) 철근콘크리트 및 조적조 슬래브지붕 2층건으로서,
 외벽: 타일마감, 몰탈위 페인팅 등,
 내벽: 타일마감 및 벽지도배 등,
 바닥: 타일마감 및 장판지마감 등,
 창호: 새시창입니다.

공장 감정평가 요항표

(1) 위치 및 부근의 상황
(4) 기계/기구의 현상

(2) 토지의 상황
(5) 공작물의 현상

(3) 건물의 구조 및 현상
(6) 기타 참고사항

나) 경량철골구조 판넬지붕 단층건으로서,
외벽: 조적조 위 강화유리마감,
내벽: 목재마감, 타일마감 등
바닥: 타일마감 등,
창호: 강화유리창입니다.

ㄱ, ㄴ) 경량철골구조 판넬지붕 단층건입니다.

ㄴ) 파이프조 아크릴지붕 단층건입니다.

ㄷ) 조적조 슬래브지붕 가) 2층 소재건입니다.

ㄹ) 파이프조 판넬지붕 가) 2층 소재건입니다.

ㅁ) 경량철골구조 강판지붕 가) 옥탑 소재건입니다.

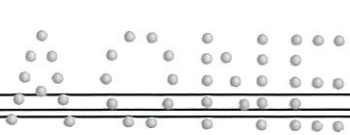
ㅂ) 철골조 판넬지붕 단층건입니다.

2) 이용상태

- 가) 사무실, 캐노피 등,
- 나, ㄴ) 소매점,
- ㄱ) 기계실,
- ㄴ) 차광막,
- ㄷ~ㅁ) 창고,
- ㄴ) 소매점,
- ㅂ) 세차장으로 이용중입니다.

3) 설비내역

- 기호 가) 위생 및 급배수설비, 유류보일러에 의한 난방설비 등이 되어 있습니다.
- 기호 나) 위생 및 급배수설비 등이 되어 있습니다.



공장 감정평가 요항표

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

4) 부합물 및 증물

별첨 '지적 및 건물개황도'에 도시된 바와 같이 제시외 건물(ㄱ~ㄷ)이 소재하나 구조, 면적 및 용도 등을 고려시 본건의 사용·수익 및 처분에 미치는 영향은 별무합니다.

(4) 기계/기구의 현상

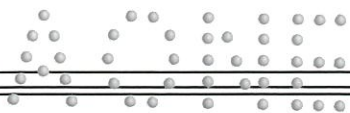
본건 기계기구는 국내 등에서 제작된 유류저장시설 등으로서 현상 및 관리상태는 보통 시됩니다.

(5) 공작물의 현상

없습니다.

(6) 기타참고사항

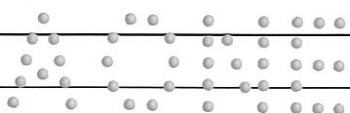
- 1) 공부와의 차이: 본건 기호 가)는 의뢰목록상 "철근콘크리트조"로 등재되어 있으나 실제 "철근콘크리트조 및 조적조"입니다.
- 2) 본건 기계기구는 경매진행 등으로 인하여 기계기구의 일부 부분품 망실 및 정상적인 작동여부가 불명확하나, 평가목적 등을 고려하여 의뢰목록상의 구조, 규격, 년식 등의 내용과 외부상태를 기준으로 정상가동을 전제로 평가하였으므로, 경매진행시 재확인하시기 바랍니다.
- 3) 본건 기계기구 중 기호 2)는 기준시점 현재 소재불명인바, 경매진행시 재확인하시기 바랍니다.
- 4) 본건 기호 가) 옥탑층에 이동전화기지국이 소재하나 등기사항전부증명서상 별도의 지상권 등의 설정은 되어 있지 아니한 바, 경매진행시 임대계약 및 철거여부 등을 재확인하시기 바랍니다.



광역위치도



소재지 경상북도 영천시 문내동二的六번지

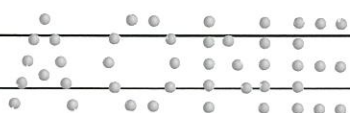


위치도



소재지

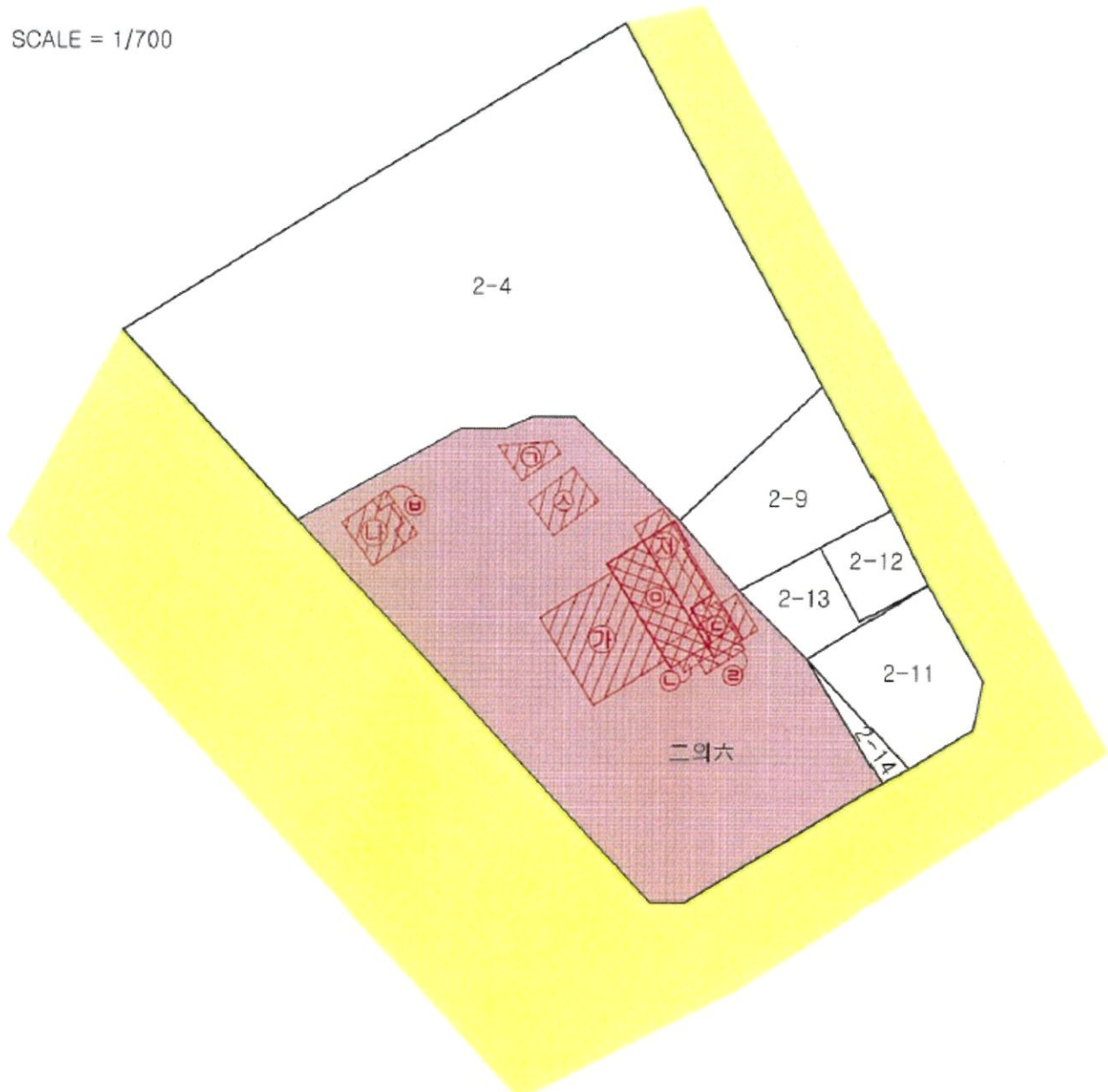
경상북도 영천시 문내동二的六번지



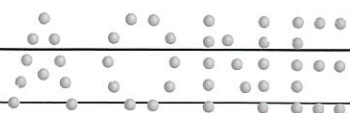
지 적 개 황 도



SCALE = 1/700



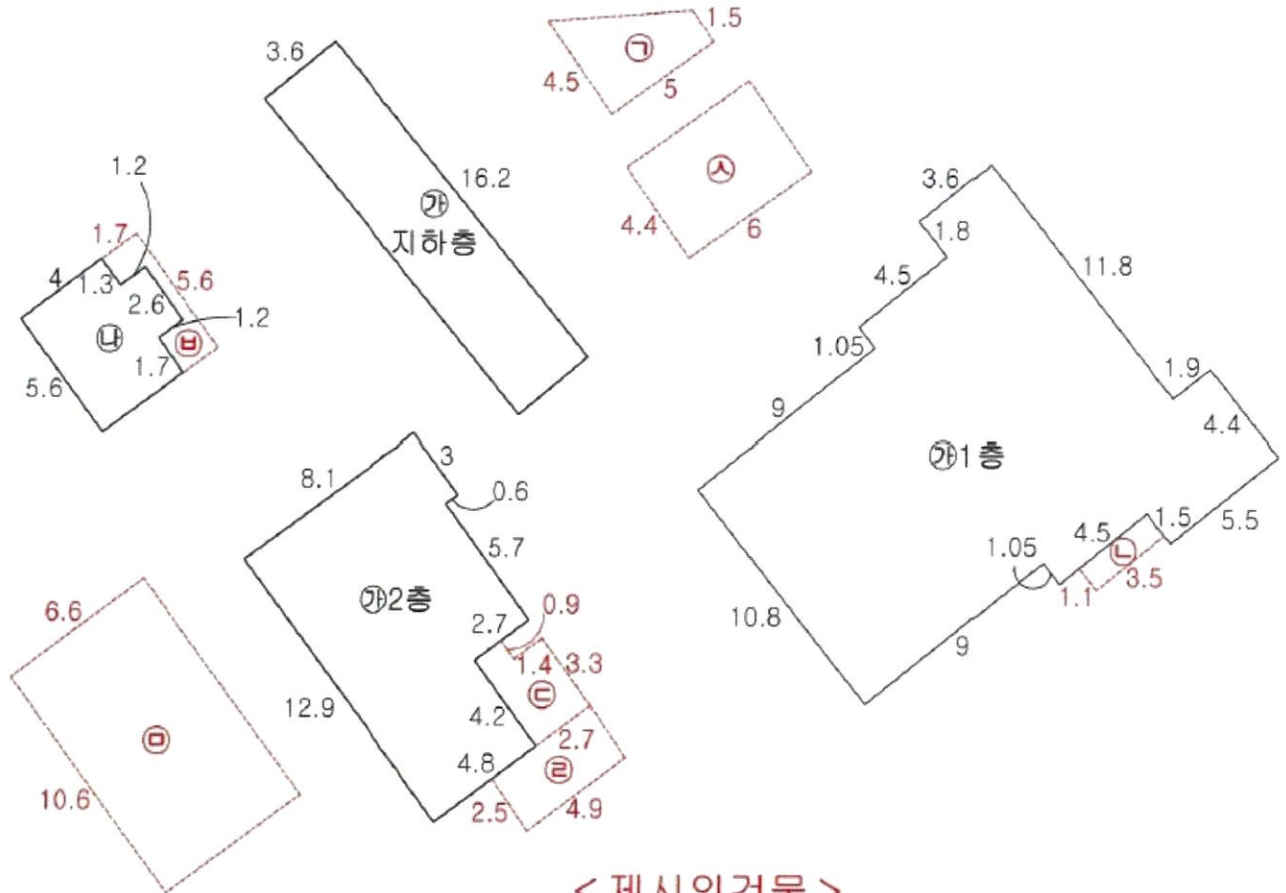
면 례	적색 : 평가대상토지	평가건물 1층	평가건물(미등기)
	황색 : 도로선	평가건물 2층	평가제외건물(등기)
	적색실선 : 계획도로선	평가건물 3층이상	평가제외건물(미등기)



지 적 개 황 도



SCALE = 1/300



< 제시외 건물 >

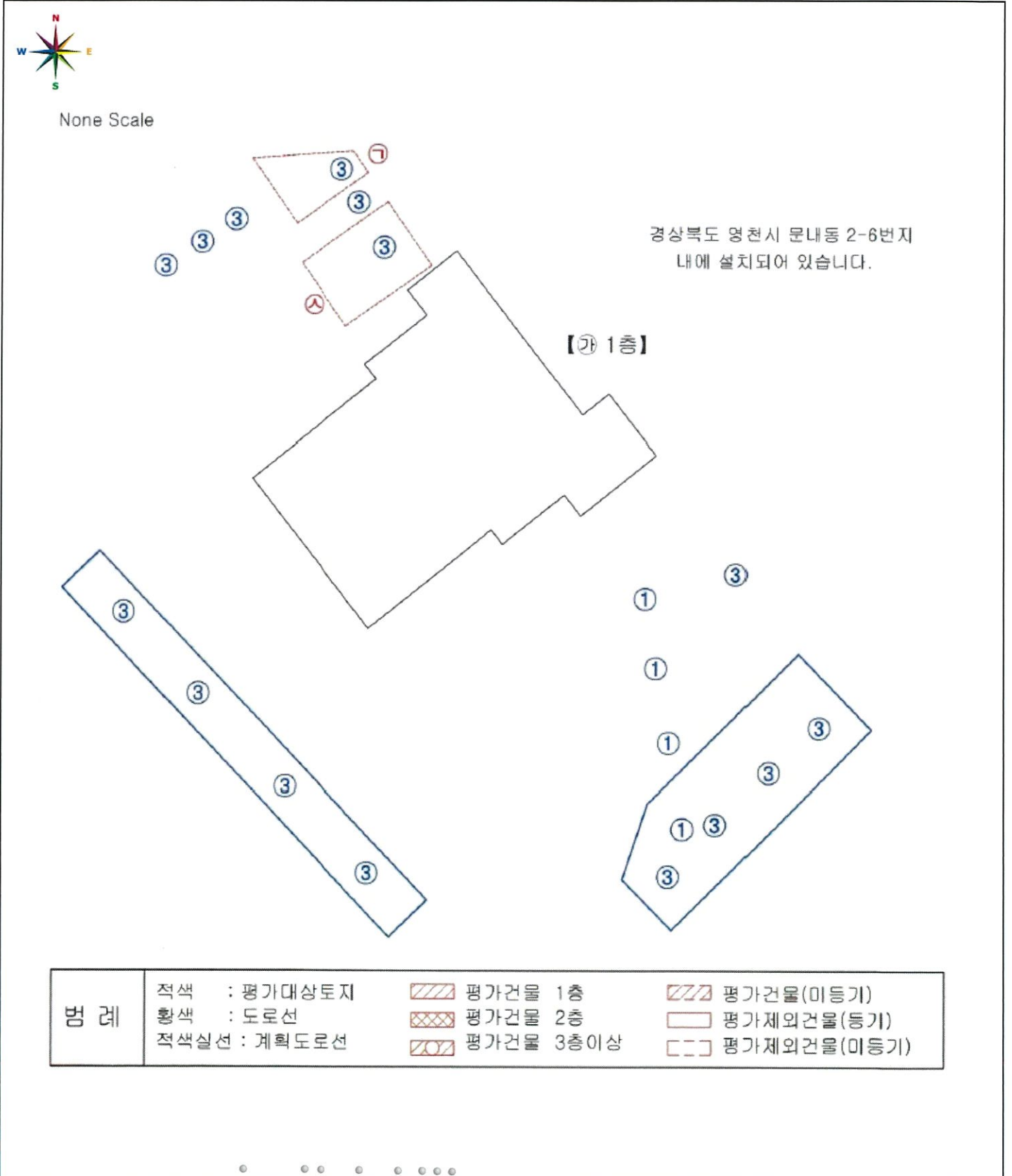
< 면적 산출 근거 >

지하층: $3.6 \times 16.2 \approx 58.3 \text{ m}^2$
 1층: $9 \times 10.8 + 4.5 \times 12.9 + 3.6 \times 16.2 + 1.9 \times 4.4 \approx 221.9 \text{ m}^2$
 2층: $8.1 \times 12.9 - 0.6 \times 5.7 - 3.3 \times 4.2 \approx 87.2 \text{ m}^2$
 ㉠: $4 \times 5.6 + 1.2 \times 2.6 \approx 25.5 \text{ m}^2$

- ㉠ 경량철골조 판넬지붕 단층(기계실) 약 15.0㎡
- ㉡ 파이프조 아크릴지붕 단층(차광막) 약 3.8㎡
- ㉢ 조적조 슬래브지붕 -기호㉠ 2층 소재(참고) 약 10.0㎡
- ㉣ 파이프조 판넬지붕 -기호㉠ 2층 소재(참고) 약 12.2㎡
- ㉤ 경량철골구조 강판지붕 -기호㉠ 옥탑 소재(참고) 약 69.9㎡
- ㉥ 경량철골구조 판넬지붕 단층(소매점) 약 6.4㎡
- ㉦ 철골조 판넬지붕 단층(세차장) 약 26.4㎡

범례	적색 : 평가대상토지	평가건물 1층	평가건물(미등기)
	황색 : 도로선	평가건물 2층	평가제외건물(등기)
	적색실선 : 계획도로선	평가건물 3층이상	평가제외건물(미등기)

지 적 개 황 도



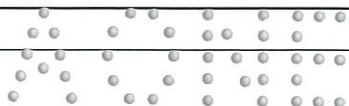
사 진 용 지



인근 전경



본건 전경



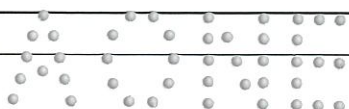
사 진 용 지



본건 기호 가)



본건 기호 가) 캐노피부분



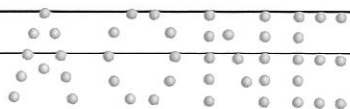
사 진 용 지



본건 기호 가) 지하층 부분



본건 기호 가) 2층 부분



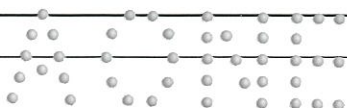
사 진 용 지



본건 기호 나)



본건 기계기구 1)



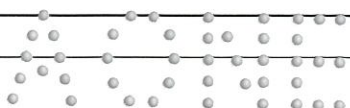
사진용지



본건 기계기구 3)



본건 기계기구 3)



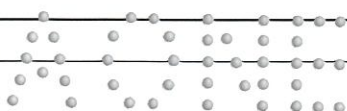
사 진 용 지



본건 기계기구 3)



제시외 건물 ㄱ) 전경



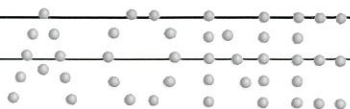
사 진 용 지



제시외 건물 ㄴ)



제시외 건물 ㄷ)



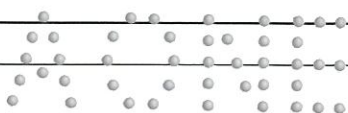
사 진 용 지



제시외 건물 ㄹ)



제시외 건물 ㄹ)



사진용지



제시외 건물 ㄴ)



본건 기계기구 3), 제시외 건물 ㄴ)

