

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김형찬 소유물건(2025타경7970)

의뢰인: 대구지방법원 사법보좌관 김영규

감정평가서번호: 달서202504-33

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.

달서감정평가사사무소

(토지및건물,기계기구)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
 황 재 창

감정평가액	구억사천팔백구만원정 (₩948,090,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 김영규	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	대구지방법원 경매9계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김형찬 (2025타경7970)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.05.07	2025.05.06 ~ 2025.05.07	2025.05.08		
감 정 평 가 내 용	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
	별		지	참	조	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

(토지및건물,기계기구)감정평가표

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,065	토지	1,065	-	681,600,000
	건물	397.4	건물	397.4	-	201,804,000
	제시외건물	(16.0)	제시외건물	(16.0)	-	1,296,000
	기계기구	1	기계기구	1	-	39,100,000
	제시외 기계기구	(2)	제시외 기계기구	(2)	-	24,290,000
	이		하	여	백	
	합 계					₩948,090,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 칠곡군 가산면 천평리에 소재하는 '공장(토지, 건물, 기계기구)'으로, 대구지방법원의 '경매'목적 감정평가임.

2. 대상물건 개요

□ 토지

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	주요 공법상제한사항	비고/ 개별공시지가
1	경상북도 칠곡군 가산면 천평리 612-189	공장 용지	1,065	공업용	계획관리지역	@288,200/㎡ (2024.01)

□ 건물

기호	소재지	구조 및 층수	용도	연면적 (㎡)	사용승인일자	비고
2 (가)	경상북도 칠곡군 가산면 천평리 612-189지상	일반철골조 및 경량철골조 기타지붕 단층	제조업소, 사무실	397.4	2017-03-02	1층 제조업소 369.4㎡ 사무실 28㎡

□ 기계기구

기호	소재지(설치장소)	명칭 · 구조/규격 · 수량 등	비고
3	경상북도 칠곡군 가산면 천평리 612-189지상	소둔로 1식	기계기구 목록 제2018-151호

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준시점 및 조사기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 05월 07일을 기준시점으로 정함.

나. 실지조사 실시기간

현장조사 및 관련자료조사 : 2025년 05월 06일 ~ 05월 07일.

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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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 제조달원가에 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.

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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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 공시지가 기준법을 적용하였으며, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료 및 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.
- 본건 토지상의 바닥포장, 울타리 및 대문, 석축 등은 일반적인 부동산 거래관행에 따라 토지에 포함하여 평가하였음.

나. 건물의 평가방법

- 본건 건물의 감정평가는 「감정평가에 관한규칙」 제15조 및 일반적으로 인정된 건물평가방법에 의거 구조·용재·시공 및 부대설비 등을 종합적으로 고려하여 관찰감가법을 병용한 원가법으로 평가하였으며, 거래사례비교법 및 수익환원법은 대상물건의 특성상 적용하기가 부적절하다 판단되어 적용하지 않았음.
- 본건 공장내부에 소재하는 제시의 건물(기호 ㄱ)은 감정평가의 목적 등을 감안하여 개략적으로 면적 실측사정하여 관찰감가법을 병용한 원가법으로 평가하였는 바, 경매진행시 참고하시기 바람.

다. 기계기구의 평가방법

- 본건 기계기구는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조, 『감정평가에 관한 규칙』 제26조에 의거 동규칙 제21조의 규정을 준용하여야하나, 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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본건 기계기구는 현장여건상 정상작동여부를 확인하지 못하였는바 통상의 경우를 상정하여 평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바라며, 공장 및 광업재단 저당법 제6조 목록 제2018-151호 기계기구 목록에 근거하여 평가하였음.
- 본건 공장건물에 부합된 Over Head Crane(기계기구 2)과 공장기본시설인 수전설비(기계기구 3)는 제시외 기계기구로 평가하였는바, 소유권 및 일괄처분여부 등 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 토지감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지가액의 산출

가. 비교표준지 공시지가 선정(2025.1.1기준)

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
A	가산면 천평리 612-104	1,525.0	창고 용지	공업 기타	계획 관리	세각 (가)	사다리 평지	309,100	기호 (1)

나. 시점수정

· 국토교통부장관이 고시한 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용함.

지역/기간	용도지역/변동률	비 고
경상북도 칠곡군 (25.01.01~25.05.07)	계획관리지역 1.00494 (0.494% 상승)	2025.01.01~2025.03.31 : 0.372 직전월 : 2025.03.01~2025.03.31 : 0.102 2025.04.01.~2025.05.07 : (직전월 유추적용) (1+0.00372) × (1+0.00102 × 37/31) ≒ 1.00494 (0.494% 상승)

다. 지역요인 비교

비교표준지와 대상토지는 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등함(1.00).

라. 개별요인 비교

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

◎기호(1)토지 : 경상북도 칠곡군 가산면 천평리 612-189 공장용지 1,065㎡

◎비교표준지 : 기호(A) : 경상북도 칠곡군 가산면 천평리 612-104 창고용지 1,525㎡

조건	구 분		표준지	대상토지	격차율	비 고
	항목	세항목				
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭	보통	열세	0.98	가로의 계통성, 연속성 등 열세
		포장				
		계통 및 연속성				
접근 조건	도심 및 시장과의 접근성	도심과의 접근성	보통	보통	1.00	대등함
		판매 및 원료구입시장과의 접근성				
		인력수급의 난이도				
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성				
물류시설 등과의 접근성	철도, 간선도로, IC, 공항, 항만 등과의 접근성					
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	기반시설 (동력자원, 공업용수, 공장배수 등)	보통	보통	1.00	대등함
	자연환경	지반, 지질 등				
획지 조건	면적, 형상 등	면적	보통	열세	0.96	형상, 접면도로상태 등 열세
		형상				
	고저	고저 (경사지 등)				
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등				
	토지이용상황	토지이용상황 등				
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등					
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	계획관리 지목: 창고용지 보통	계획관리 지목: 공장용지 보통	1.00	대등함
		규제의 정도				
		기타규제(거래 및 업종의 제한 등)				
기타 조건	기타	장래의 동향	보통	보통	1.00	대등함
		기타				
누 계		가로조건×접근조건×환경조건×획지조건×행정적조건×기타조건			0.941	

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/ 기타사항	평가금액 (원/㎡)	비고
ㄱ	2024.01.11	가산면 천평리 61*-190	공장 용지	1,075	계획관리지역	640,000	담보평가
ㄴ **	2023.06.27	가산면 천평리 612-103	공장 용지	1,065	계획관리지역	670,000	담보평가
ㄷ	2024.03.08	가산면 천평리 16*-3	대	645	계획관리지역	700,000	담보평가
ㄹ	2023.11.06	가산면 천평리 16*-2	대	393	계획관리지역	745,000	담보평가

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근지역의 거래사례

(출처 : 감정평가정보체계)

기호	거래일자	소재지		지목	면적 (㎡)		거래금액
		용도지역			토지	건물	일괄단가 (/㎡)
가	2025.03.18	가산면 천평리 61*227		대	462	-	339,000,000
		계획관리지역					(733,766/㎡)
개별지가(2024.01):@306,600/㎡							
나	2025.03.07	가산면 천평리 61*229		대	443	199	529,000,000
		계획관리지역					(1,194,130/㎡)
	토지 배분 단가	건물 재조달원가 [㉑]	감가 수정 [㉒]	건물적용 단가 [㉓= ㉑ × ㉒]	건물 배분금액 [㉔= ㉓ × 면적]	토지 배분금액 [㉕= 총금액-㉔]	토지배분단가 (/㎡) [㉕/토지면적]
		900,000	40/40	900,000	179,100,000	349,900,000	789,841/㎡
사용승인일:2024-12-05							
개별지가(2024.01):@173,800/㎡							
다	2023.11.28	가산면 천평리 61*152		대	688	-	483,288,000
		계획관리지역					(702,453/㎡)
개별지가(2023.01):@299,700/㎡							
라	2024.02.16	가산면 천평리 16*3		대	329	-	192,000,000
		계획관리지역					(583,586/㎡)
개별지가(2024.01):@306,600/㎡							
마	2023.11.16	가산면 천평리 16*2		대	393	-	199,421,236
		계획관리지역					(507,433/㎡)
개별지가(2023.01):@215,000/㎡							

4) 그 밖의 요인 보정치 산정

(가) 사례의 선정

가격조사 자료중 비교표준지와 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하고 당해지역의 정상적인 지가를 반영하고 있는 것으로 판단되는 아래사례를 격차율 산정을 위한 비교사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

표준지별 사례기호	표준지(A) : 사례(ㄴ)
-----------	----------------

(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.

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

(다) 보정치 산정

◎ 비교표준지 (A) : 비교성이 높은 사례(ㄴ : 가산면 천평리 612-103) 와 비교

비교 표준 지 (A)	사례(ㄴ) 기준 표준지(A) 가격	사례 단가	사정 보정 ⁽¹⁾	시점 수정 ⁽²⁾	지역 요인 ⁽³⁾	개별 요인 ⁽⁴⁾	사례기준 표준지가격
			670,000	1.00	1.01710	1.00	1.000
	기준시점 표준지(A) 가격	공시지가 (2025.01.01)	시점수정 (2025.01.01~2025.05.07)				기준시점현재 표준지가격
		309,100	1.00494				310,627
	보정치	사례(ㄴ) 기준 표준지가격[①]	기준시점 현재 표준지가격[②]		보정치시산 [①/②]		보정치결정
		681,457	310,627		2.194		2.19

(1)사정보정 : 사정보정요인 없음.(1.00)

(2)시점수정 : 경상북도 칠곡군 (23.06.27~25.05.07)(계획관리) : (1.01710)

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

(4)개별요인비교

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
표준지(A)는 사례(ㄴ) 대비 대등함						

5) 보정치 결정

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

기호	소재지	공시지가	그 밖의 요인 보정치	비고
표준지 (A)	가산면 천평리 612-104	309,100	2.19	계획관리

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산단가

기호	비교표준지 공시지가	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)	비고
1	A 309,100	1.00494	1.00	0.941	2.19	640,137	640,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례 비교법에 의한 토지가액

가. 비교 거래사례의 선정

1) 인근 거래사례

기호	거래일자	소재지		지목	면적 (㎡)		거래금액
		용도지역			토지	건물	일괄단가 (/㎡)
가	2025.03.18	가산면 천평리 61*227		대	462	-	339,000,000
		계획관리지역					(733,766/㎡)
개별지가(2024.01):@306,600/㎡							
나	2025.03.07	가산면 천평리 61*229		대	443	199	529,000,000
		계획관리지역					(1,194,130/㎡)
	토지 배분 단가	건물 재조달원가 [㉑]	감가 수정 [㉒]	건물적용 단가 [㉓= ㉑ × ㉒]	건물 배분금액 [㉔= ㉓ × 면적]	토지 배분금액 [㉕= 총금액-㉔]	토지배분단가 (/㎡) [㉕/토지면적]
		900,000	40/40	900,000	179,100,000	349,900,000	789,841/㎡
		사용승인일:2024-12-05					
개별지가(2024.01):@173,800/㎡							
다	2023.11.28	가산면 천평리 61*152		대	688	-	483,288,000
		계획관리지역					(702,453/㎡)
개별지가(2023.01):@299,700/㎡							
라 **	2024.02.16	가산면 천평리 167-3		대	329	-	192,000,000
		계획관리지역					(583,586/㎡)
개별지가(2024.01):@306,600/㎡							
마	2023.11.16	가산면 천평리 16*2		대	393	-	199,421,236
		계획관리지역					(507,433/㎡)
개별지가(2023.01):@215,000/㎡							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2)거래사례 선정

대상토지 인근 및 유사지역에 소재하는 사례중에서 당해 토지와 용도지역 및 주위환경, 이용상황 등에서 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 사례 중 아래의 사례를 선정함.

대상토지별 사례기호	본건 기호(1) : 사례(라)
------------	------------------

나. 거래사례 비교법에 의한 시산

◎ 대상토지 기호(1)

대상토지 기호 (1)	사례(라) 단가	사정 보정 ⁽¹⁾	시점 수정 ⁽²⁾	지역 요인 ⁽³⁾	개별 요인 ⁽⁴⁾	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
	583,586	1.00	1.01420	1.00	1.082	640,407	640,000

(1)사정보정 : 사정보정요인 없음.(1.00)

(2)시점수정 : 경상북도 칠곡군 (24.02.16~25.05.07)(계획관리) : 1.01420

(3)지역요인비교 : 사례대비 지역요인은 대등함.(1.00)

(4)개별요인비교

가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
1.04	1.00	1.00	1.04	1.00	1.00	1.082
본건 기호(1)토지는 사례(라) 대비 가로의 계통성, 연속성 등 가로조건 우세, 접면도로상태, 접면너비 등 획지조건 우세						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 토지단가의 결정

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액은 동 규칙에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액과 균형을 이루고 있어 합리성이 인정되는 것으로 판단됨.

따라서 「감정평가에 관한 규칙」에 따라 주된 방법인 공시지가기준법에 따른 시산가액을 기준으로 대상 토지의 단가로 결정함.

기호	공시지가 기준법 시산단가(a)	거래사례비교법 시산단가(b)	격차율 (a/b)	결정단가	비고
1	640,000	640,000	100.0%	640,000	공시지가 기준법 시산단가

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 건물감정평가액 산출근거

1. 표준단가

(출처 : 한국부동산원, 2024년 건물신축단가표)

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

2. 보정단가의 산정

본건 건물에 구비된 부대 설비내역을 종합 참작하여 표준단가에 포함하여 제조달원가를 결정함.

3. 제조달원가 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 제조달원가를 아래와 같이 결정함.

기호	제조달원가 (원/㎡)	경제적내용년수	설비내역
2(가) 공장 부분	650,000	40	화재탐지 및 경보설비 등
2(가) 사무실	450,000	35	급배수 및 위생설비 등

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 아래와 같이 각각 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 건물 적용단가의 결정

기호	용도	적용 재조달원가(a)	잔존내용 년수(b)	전내용 년수(c)	적용단가(d) ($d=a \times b/c$)	비고
2(가)	제조업소 (공장부분)	650,000	32	40	520,000	2017.3.2. 사용승인
2(가)	사무실	450,000	27	35	347,000	“

※천원미만 절사함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

VI. 감정평가액 결정

1. 감정평가액 결정의견

상기 토지·건물·기계기구의 시산단가는 대상물건의 체반 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

구분	기호	지목	면적(㎡)	적용단가	감정평가액(원)	비고
토지	1	공장용지	1,065	640,000	681,600,000	-
토지 감정평가액 합계					681,600,000	

□ 건물

구분	기호	용도	면적(㎡)	적용단가	감정평가액(원)	비고
건물	2(가)	1층 제조업소 (공장부분)	369.4	520,000	192,088,000	
건물	2(가)	1층 사무실	28	347,000	9,716,000	
건물 감정평가액 합계					201,804,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감정평가액 합계

구분	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	1,065.0	681,600,000	기호 1
건물	397.4	201,804,000	기호 2(가)
제시외 건물	(16.0)	1,296,000	기호 ㄱ
기계기구	1식	39,100,000	기계기구 1
제시외 기계기구	(2식)	24,290,000	기계기구 2,3
감정평가액(합계)		948,090,000	

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 칠곡군 가산면 천평리	612-189	공장용지	계획관리지역	1,065	1,065	640,000	681,600,000	
2 (가)	" [도로명주소] 경상북도 칠곡군 가산면 천평4길 17	612-189 위지상	제2종 근린생활 시설	일반철골조 및 경량철골조 기타지붕 단층 제조업소 사무실					2017.3.2 사용승인 650,000 x 32/40 일반철골조 450,000 x 27/35 경량철골조
소 계								₩883,404,000	
ㄱ	[제시외 건물] 경상북도 칠곡군 가산면 천평리	612-189 위지상	현장사무실	판넬조판넬지붕 단층(공장내)	(16.0)	16.0	81,000	1,296,000	120,000 x 17/25
소 계								₩1,296,000	
합 계								₩884,700,000.-	
				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	{ 공장 및 광업재단 지방법 제6조 목록 제2018-151호 } 소둔로 Pit Type 가열방식: 전기 가열식 Furnace Out Side : SUS 유효 Size : φ 1,600 x 1,800(H)mm Temp : (Max) 880℃ Control Panel With Acc's	한국로테크 2018.04 설치	1식		39,100,000	150,000,000 x 0.261(5/12)
소 계					₩39,100,000	
[제시외 기계기구]						
2	Over Head Crane Single Girder Cap: 2.8Ton Span: 13m Rail: 26m With St'd Acc's	국산 미상	1식		4,390,000	15,000,000 x 0.293(7/15)
3	수전설비 Cap: 600Kw Trans. 3φ 300KVA x 2ea MOF, COS, ASS, PF, LA Con'c Pole x 2ea With Acc's	국산 미상	1식		19,900,000	50,000,000 x 0.398(9/15)
소 계					₩24,290,000	
합 계					₩63,390,000.-	
	이	하	여	백		

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경상북도 칠곡군 가산면 천평리 소재 '가산면사무소' 남서측 인근에 위치하며, 부근일대는 소규모 공장 및 창고, 나지, 하천 등으로 형성된 국도후면 소규모 공장지대입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며, 간선도로, 고속도로 및 교통시설 접근편의성, 대중교통 사정 등 제반 교통사정은 보통인 편입니다.

(3) 형태 및 이용상태

대체로 다각형의 토지로서, 인접지와 대체로 등고 평탄하게 조성하여 공업용 건부지로 이용중입니다.

(4) 인접 도로상태

본건 북측으로 폭 약 7미터의 포장된 도로와 접합니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 성장관리계획구역, 소로2류(폭 8m~10m)(국지도로)(접합)
가축사육제한구역(전부제한지역-전축종제한지역){가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률}
입니다.

(6) 제시목록 외의 물건

없습니다.

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) | |

(7) 공부와의 차이

없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 임대관계: 미상입니다.

(2) 기 타: -

건물감정평가요항표

- | | | |
|--------------|-------------|------------------------|
| (1) 건물의 구조 | (2) 이용상태 | (3) 설비내역 |
| (4) 부합물 및 종물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

(1) 건물의 구조

2(가) 일반철골구조 및 경량철골구조 기타지붕 단층건으로서
사용승인일: 2017.3.2
공장부분은 주기둥: H-Beam(350x175)에 처마고 약 7미터
외벽: 외장판넬, 바닥: 콘크리트 마감, 천정: H-Beam Truss 노출
창호: 샷시유리 이단창, 판넬행거도어 등
사무실부분은 내부: 벽지, 장판, 내장마감재, 내장타일 등 입니다.

(2) 이용상태

2(가) 공장, 부속 사무실로 이용중입니다.

(3) 설비내역

사무실 부분은 급배수 및 위생설비 등이 되어 있습니다.

(4) 부합물 및 종물

별첨 '지적 및 건물개황도'와 같이 공장내 제시외 건물(기호 ㄱ: 현장사무실)이 소재하여
개략적으로 면적 실측사정하여 평가하였습니다.

(5) 공부와의 차이

없습니다.

건물감정평가요항표

- | | | |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| (1) 건물의 구조
(4) 부합물 및 종물 | (2) 이용상태
(5) 공부와의 차이 | (3) 설비내역
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 임대관계: 미상입니다.

(2) 기계기구 기호1 현황 (귀 제시목록 제2018-151호)

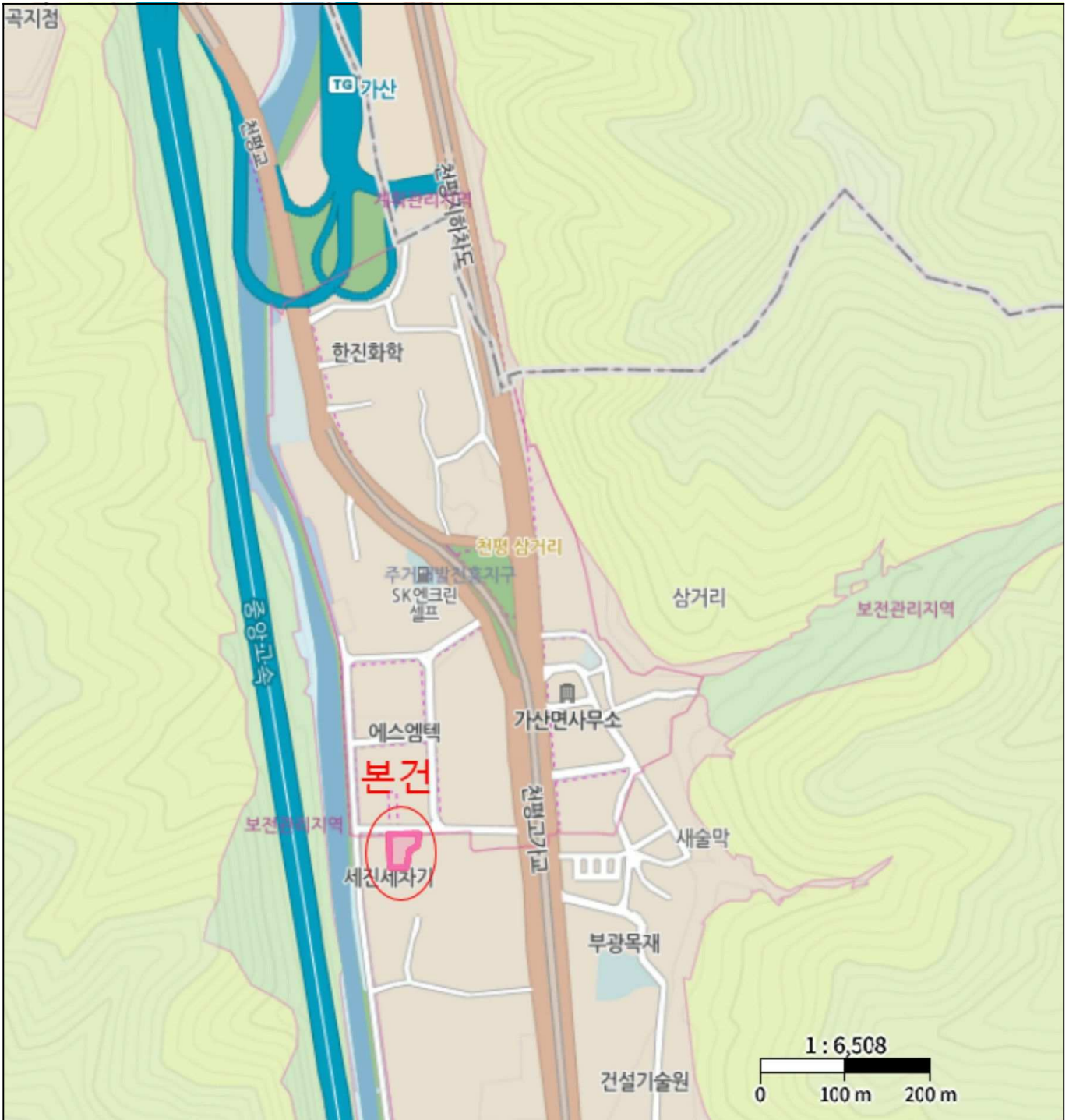
- 현상: 본건 기계기구는 금속가공품 열처리에 사용되는 국산의 Pit Type 소둔로로서 경과년수를 고려한 현상 및 관리상태 보통입니다.
- 설치장소: 본건 기계기구는 경상북도 칠곡군 가산면 천평리 612-189번지 소재 울트라 메탈 공장건물내에 설치되어 있으며, 동 장소에서 실사하였습니다.

(3) 제시외 기계기구: 공장건물내 부합 설치되어 있는 Over Head Crane과 공장기본시설인 수전설비는 감정평가의 목적 등을 고려하여 개략적으로 조사하여 평가하였는바 일괄처분여부 등 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

광역위치도



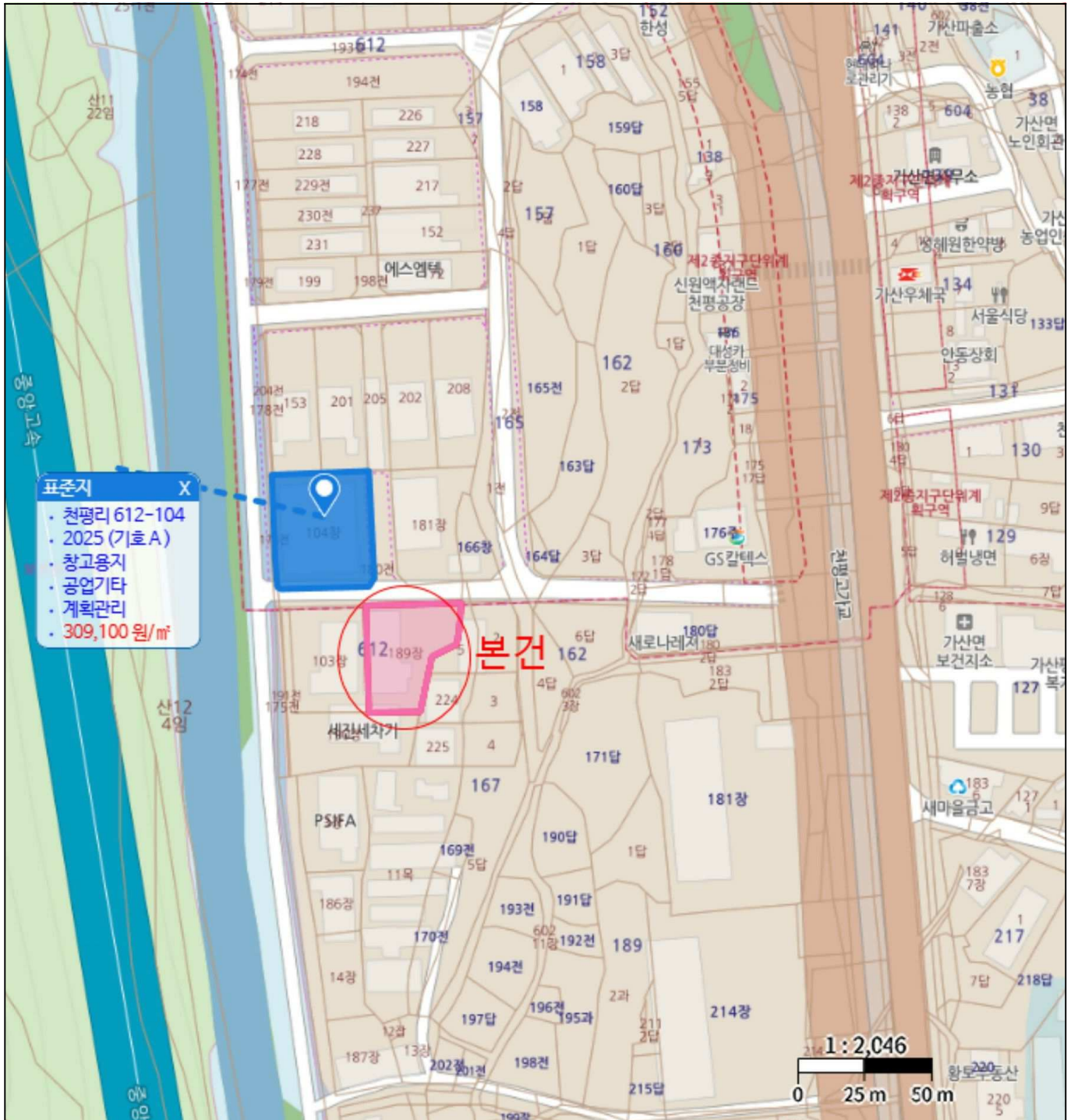
소재지	경상북도 칠곡군 가산면 천평리 612-189
-----	--------------------------



위치도



소재지	경상북도 칠곡군 가산면 천평리 612-189
-----	--------------------------



위 치 도 (위성)

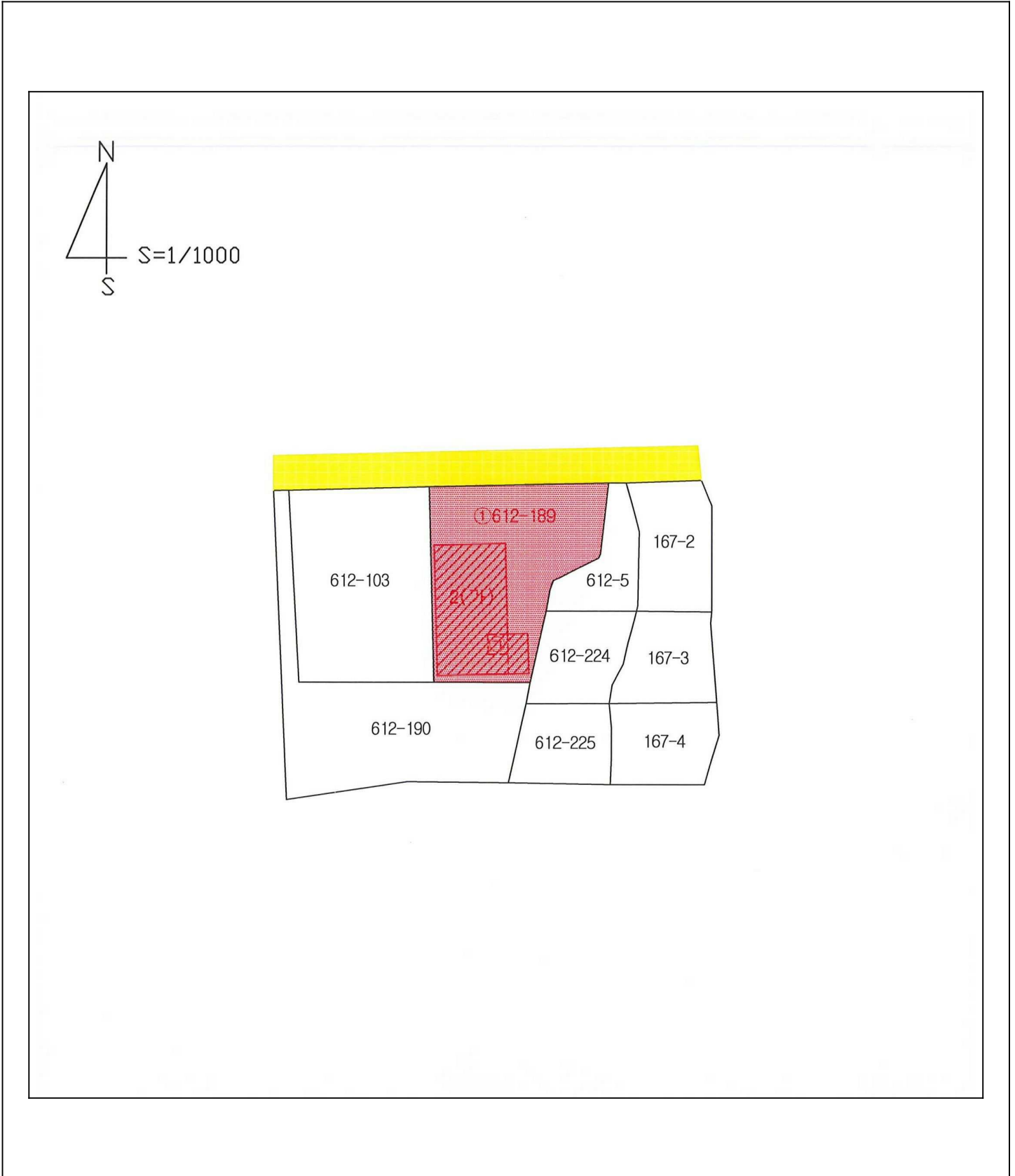


소 재 지

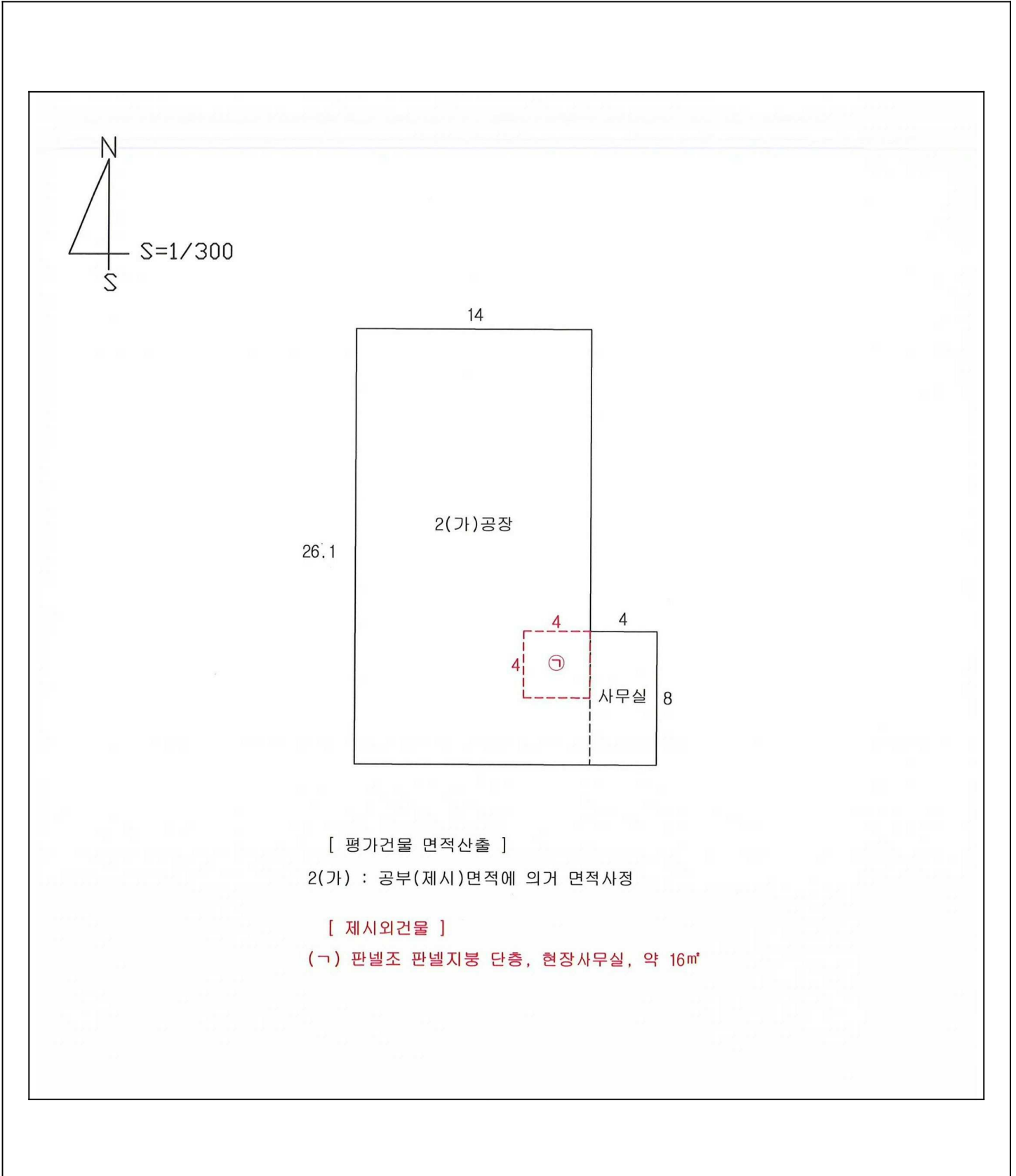
경상북도 칠곡군 가산면 천평리 612-189



지 적 도



건물개황도



[평가건물 면적산출]

2(가) : 공부(제시)면적에 의거 면적사정

[제시외건물]

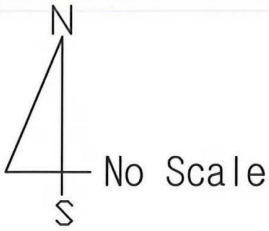
(ㄱ) 판넬조 판넬지붕 단층, 현장사무실, 약 16㎡

기계기구 배치도

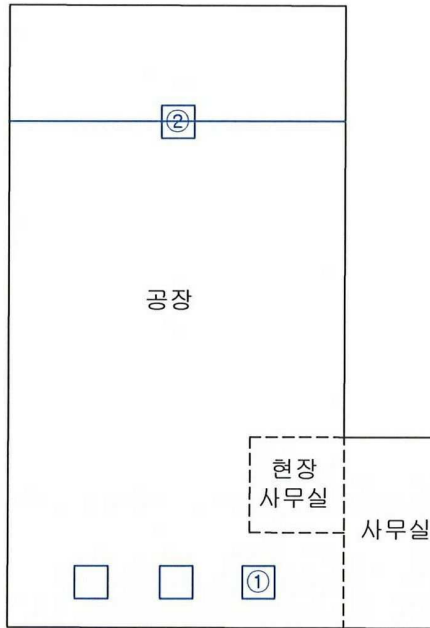


소재지

경상북도 칠곡군 가산면 천평리 612-189



③



경상북도 칠곡군 가산면 천평리 612-189번지 소재 공장건물내외
(기계기구 목록 제2018-151호 및 제시외기계기구(2,3))





2()



2()



2()





()



(1): ()



(1): (Control Panel)



(2): Over Head Crane



(3):



2()