

감정평가서

APPRAISAL REPORT

	(2024 116638(2))
가	03-2407-2-0046-1

(가 가 , 가 (改作) (轉載))



()

가

20 2
: (053)766-8866 FAX : (053)766-8343

(,) 가

가	가	가
	가	()
()	가	()

가	(\2,678,956,000. -)		
		가 ()	(: 10)
()	(2024 116638(2))	가	가
		가	-
		2024. 10. 07	2024. 10. 07 2025.12.02

가	公簿()		가	
			가	
	5,243	5,243	-	2,241,174,000
	1,980	1,980	-	420,120,000
	14	< 3	-	17,662,000
		> 11	-	-
				\2,678,956,000. -

가	가	가
가	:	가 ()

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1 대상물건 개요

1. 토지

경상북도 경산시 진량읍

기호	소재지	면적 (m ²)	지 목	용도지역	이용상황	도로교통	형상 지세	개별공시지가 (원/m ²)
1	다문리 205	2,403	공장 용지	계획관리	일단의 공업용, 일부 법면	소로한면	부정형 평지	185,500
2	다문리 207	2,731	공장 용지	계획관리		소로한면	부정형 평지	185,500
합 계		5,134	기호 1,2 일단지					
3	다문리 205-1	34	도로	계획관리	도로	소로한면	부정형 평지	-
4	다문리 205-2	28	도로	계획관리	도로	소로한면	부정형 평지	-
5	다문리 205-3	21	공장 용지	계획관리	도로	소로한면	부정형 평지	185,500
6	다문리 207-1	26	도로	계획관리	도로	소로한면	부정형 평지	-

2. 건물

경상북도 경산시 진량읍

기호	소재지	용 도	구조/지붕	연면적(m ²)	층 수	사용승인일자
가	다문리 205, 207	소매점 및 창고	철골조/샌드위치판넬	1,080	지상1층	1996.03.04
나	다문리 205, 207	공장	철골조/샌드위치판넬	630	지상1층	1996.03.04
다	다문리 205, 207	사무실 및 기숙사	시멘트벽돌조/슬래브	270	지상2층	1996.03.04

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기계기구

기호	명 칭	제작자/제작일자	수량	관리상태
1	Rubber Mixing	현진기계/미상	1	보통
2	Kenader Reader	국산/미상	1	보통
3	유압5단 압축기	국산/미상	1	소재불명
4	유압압축기	서림기계/미상	1	소재불명
5	찰흙제조라인	국산/미상	1	소재불명
6	10색인출기	JAPAN/미상	1	소재불명
7	수전설비	국산/미상	1	보통
8	색연필 자동포장기	현진기계/미상	1	소재불명
9	색연필 자동포장기	현진기계/2002.7	1식	소재불명
10	고무 유토인출기	현진기계/2002.7	1	소재불명
11	유압 심토출기	국산/미상	1	소재불명
12	Mixing Mill	국산/미상	1	소재불명
13	색연필 양날 절단기	국산/미상	1	소재불명
14	Blister Welder	국산/미상	1	소재불명

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

경상북도 경산시 진량읍 다문리 소재 "다문초등학교" 북서측 인근에 위치하는 공업용 부동산(토지, 건물, 기계기구)에 대한 법원 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가 기준 및 근거

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 및 감정평가이론 등을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 10월 7일 임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2024년 10월 7일임.

5. 기준가치 및 감정평가조건

5.1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지 등(이하 "대상물건"이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

5.2. 감정평가조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 사항

- 가. 대상물건은 물적 동일성이 인정됨.
- 나. 대상물건 기호 1,2)는 일반건축물대장상 관련지번으로 등재되어 2필지 일단의 공업용 건부지로 이용중인 바, 이러한 이용이 사회적·경제적·행정적 측면에서 합리적이고 당해 토지의 가격형성측면에서도 타당하다고 인정되어 일괄하여 감정평가하였음
- 다. 대상물건 기호 1,2)의 일부는 법면인 바, 해당 부분의 면적(약 380㎡)을 지적도면 등에 의거하여 개략적으로 산출한 후, 이를 구분하여 감정평가하였음.
- 라. 대상물건 기호 3~6)은 현황 "도로"로 이용중인 바, 공법상의 제한의 정도를 감안하여 감정평가하였음.
- 마. 대상물건 기호 5)의 공부상 지목은 "공장용지"이나, 현황 "도로"로 이용중인 바, 경매 진행 시 참고 바람.
- 바. 대상물건 기호 가)의 공부상 용도는 "공장"이나, 실제 "소매점 및 창고" 등으로 이용중인 바, 경매 진행 시 참고 바람.
- 사. 대상 기계기구 중 일부 기계기구는 철거 및 귀 제시목록과 구조 및 규격, 형식, 용량 등이 상이하
여, 물적 동일성 여부가 인정되지 않다고 판단되어, 소재불명으로 표시하였고, 기계기구 1, 2, 7은
현장조사시 귀 제시목록과 상이하다고 판단되나 귀 요청에 의거 감정평가하였으니 제시목록과 일
치 여부는 재확인 하시기 바람.
- 아. 대상물건 기호 (가)~(다) 옥상에 별첨 "사진용지"와 같이 소유자 미상의 태양광발전설비가 소재하
는 바, 경매 진행 시 적절한 조치를 취하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3 감정평가액 산출 근거

1. 감정평가방법 관련 규정 검토

■ 「감정평가에 관한 규칙 제7조」(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙 제11조」(감정평가방식)

감정평가법인 등은 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 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가 해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인 등은 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 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

■ 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조」(기준)

① 감정평가법인 등이 토지를 감정평가 하는 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.

■ 「감정평가에 관한 규칙 제14조」(토지의 감정평가)

① 감정평가법인 등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

■ 「감정평가에 관한 규칙 제15조」(건물의 감정평가)

① 감정평가법인 등은 건물을 감정평가 할 때에 원가법을 적용해야 한다.

■ 「감정평가에 관한 규칙 제19조」(공장재단 및 광업재단의 감정평가)

① 감정평가법인등은 공장재단을 감정평가할 때에 공장재단을 구성하는 개별 물건의 감정평가액을 합산하여 감정평가해야 한다.

■ 「감정평가에 관한 규칙 제26조」(그 밖의 물건의 감정평가)

① 감정평가법인등은 제14조부터 제25조까지 규정되지 아니한 대상물건을 감정평가할 때에 이와 비슷한 물건이나 권리 등의 경우에 준하여 감정평가해야 한다.

2. 감정평가방법의 선정 및 적용

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 토지는 공시지가기준법으로 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였고, 건물 및 기계기구는 원가법으로 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4 감정평가액 산출 과정

1. 토지의 감정평가

1.1. 공시지가기준법에 의한 산출내역

1.1.1. 개요

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조 제2항에 의거 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정함.

$$\text{공시지가기준법에 의한 시산가액} = \text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정치} \times \text{지역요인 비교치} \times \text{개별요인 비교치} \times \text{그 밖의 요인 보정}$$

1.1.2. 비교표준지 선정

기준시점 현재 공시되어 있는 표준지 중에서 기준시점에 가장 가까운 시점에 공시된 표준지로서, 대상토지와 용도지역·이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하고, 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있는 표준지를 선정하여야 함.

위의 표준지 선정 기준에 의거하여 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

경상북도 경산시 진량읍

(공시기준일: 2024. 1. 1.)

기호	소재지	면적 (㎡)	지 목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)	비 고
A	아사리 464-3	1,797	공장용지	공업용	계획관리	세로(가)	사다리완경사	196,200	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.3. 시점수정치 산정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지 소재 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 기준으로, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우에는 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였음(이하 동일).

경상북도 경산시 (계획관리지역)

적용기간	지가변동률(%) (시점수정치)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.10.07	0.851 (1.00851)	경상북도 경산시 (24.01.01~24.10.07) (계획관리) 2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 0.833 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.076 $(1 + 0.00833) * (1 + 0.00076 * 7/30)$ ≈ 1.00851

1.1.4. 지역요인 비교치 산정

지역요인이란 대상물건이 속한 지역의 가격수준 형성에 영향을 미치는 자연적·사회적·경제적·행정적 요인을 말함.

결 정 의 견	지역요인 비교치
대상토지는 비교표준지의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.5. 개별요인 비교치 산정

대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인을 말하며, 비교표준지와 대상 토지의 최우효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였음.

■ 개별요인 비교항목(공업지대)

개별요인 비교		
조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성, 철도전용인입선, 전용부두
환경조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원, 공업용수, 공장배수
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 규제의 정도, 기타규제
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

■ 개별요인 비교치

기 호	비교 표준지	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율계
1, 2 일단지	A	1.10	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	1.078
3, 4, 6	A	1.10	1.00	1.00	0.98	0.33	1.00	0.356
5	A	1.10	1.00	1.00	0.98	1.00	0.33	0.356

기 호	개별요인 비교 내용
1, 2 일단지	대상은 표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세함.
	대상은 표준지 대비 획지조건(형상 및 면적 등)에서 열세함.
3, 4, 6	대상은 표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세함.
	대상은 표준지 대비 획지조건(형상 및 면적 등)에서 열세함.
	대상은 표준지 대비 행정조건(대상물건은 현황 "도로"로 제반 행정요인 등)에서 열세함.
5	대상은 표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세함.
	대상은 표준지 대비 획지조건(형상 및 면적 등)에서 열세함.
	대상은 표준지 대비 기타조건(대상물건은 현황 "도로"로 제반 기타요인 등)에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.6. 그 밖의 요인 보정치 산정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부유권해석(건설부 토정30241- 36538, 1991. 12. 28.), 대법원판례(1998. 7. 10. 선고 98두6067, 1993. 9. 10. 선고 92누16300) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

비교사례 기준 비교표준지 단가와 비교표준지 공시지가 단가의 격차율을 기준으로 하되, 인근지역의 가격 수준, 낙찰가율 수준 등을 검토하여 결정하였음.

비교사례 기준 비교표준지 단가	=	비교사례 단가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치
비교표준지 공시지가 단가		비교표준지 공시지가 × 시점수정치

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.6.1. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

■ 인근 감정평가 선례 및 거래사례

- 인근 감정평가 선례 및 거래사례 내역

경상북도 경산시 진량읍

(출처: 한국감정평가사협회 및 등기사항전부증명서)

구분	소재지 지번	면적 (m ²)	지목	기준시점 거래시점	평가단가 거래단가 (원/m ²)	개별 공시지가 (원/m ²)	목적	이용상황	용도지역
선례 1	아사리 417-3	4,300	공장 용지	2023.12.31	420,000	187,100	시가참고	공업용	계획관리
선례 2	아사리 471-1	2,563	잡종지	2022.02.25	453,000	191,200	시가참고	공업기타	계획관리
선례 3	다문리 542	1,389	공장 용지	2022.12.31	430,000	200,000	자산 재평가	공업용	계획관리
선례 4	다문리 50-2	2,098	공장 용지	2023.12.31	480,000	201,700	자산 재평가	공업용	계획관리
사례 1	아사리 440-1	1,285	공장 용지	2022.07.05	415,000	193,200	실거래	공업용	계획관리
사례 2	아사리 422-1	1,563	공장 용지	2021.10.08	431,000	188,100	실거래	공업용	계획관리

※ 상기 개별공시지가는 선례(사례)의 기준시점(거래시점) 해당연도의 개별공시지가임.

- 거래사례 배분내역

구분	거래가액(원)	사용 승인일	건물 구조/용도	건물 면적 (m ²)	적용 재조달원가	내용 연수	경과 연수	잔존 연수	비 고
사례 1	600,000,000	1995.01.23	경량철골구조 /공업용	525.25	550,000	35	27	8	-
	산식:{거래가액(원)-(적용재조달원가x(잔존연수/내용연수))x건물면적}/토지면적(m ²)=토지단가(원/m ²)								
	$\{600,000,000 - (550,000 \times (8 / 35)) \times 525.25\} / 1,285 \approx @415,000$								
사례 2	950,000,000	2014.09.19	일반철골구조 /공업용	557.5	600,000	40	7	33	-
	산식:{거래가액(원)-(적용재조달원가x(잔존연수/내용연수))x건물면적}/토지면적(m ²)=토지단가(원/m ²)								
	$\{950,000,000 - (600,000 \times (33 / 40)) \times 557.5\} / 1,563 \approx @431,000$								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 인근지역 정상지가 수준 검토

용도지역	토지용도	가격수준(원/m ²)	비 고
계획관리지역	공업용	440,000원/m ² ~ 450,000원/m ² 내외 수준	대상토지 인근지역 내 유사토지

■ 최근 1년간 경매 낙찰가율

(출처: 지지옥션)

용 도	소 재 지	낙찰가율(%) (총 낙찰가/ 총 감정가)*100	낙찰률 평균(%) (낙찰가율합계/ 낙찰건수)	낙찰 건수
공장	경상북도 경산시	61.09	29.31	17
	경상북도	65.33	34.39	163

1.1.6.2. 비교선례(사례) 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 비교표준지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하며 인근에 위치하는 <선례 1>을(를) 비교선례(사례)로 선정하였음.

구분	소재지 지번	면적 (m ²)	지목	기준시점 거래시점	평가단가 거래단가 (원/m ²)	개별 공시지가 (원/m ²)	목적	이용 상황	용도 지역	비 고
선례 1	아사리 417-3	4,300	공장 용지	2023.12.31	420,000	187,100	시가 참고	공업용	계획 관리	세로(가) 사다리 완경사

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.6.3. 격차율 검토

■ 비교선례(사례)와 비교

- 시점수정

경상북도 경산시 (계획관리지역) 평가선례(1)

적용기간	지가변동률(%) (시점수정치)	비 고
2023.12.31 ~ 2024.10.07	0.855 (1.00855)	경상북도 경산시 (23.12.31~24.10.07) (계획관리) 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.112 2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 0.833 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.076 (1 + 0.00112 * 1/31) * (1 + 0.00833) * (1 + 0.00076 * 7/30) ≒ 1.00855

- 지역요인 비교

결 정 의 건	지역요인 비교치
비교표준지는 선례(사례)의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함.	1.000

- 개별요인 비교

기 호	비교선례	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율계
A	1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

기 호	개별요인 비교 내용
A	전반적으로 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 격차율 산정

구 분	기준단가 (원/m ²) 공시지가 (원/m ²)	시점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산정단가 (원/m ²)	격차율
평가선례(1) 기준 비교표준지 단가	420,000	1.00855	1.000	1.000	423,591	2.141
기준시점 비교표준지 단가	196,200	1.00851	-	-	197,870	

1.1.6.4. 그 밖의 요인 보정치 결정

보 정 내 용	적용 보정치
인근지역의 정상지가 수준, 평가선례, 거래사례 및 장래동향, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 적절한 평가액 결정을 위하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 적용함이 타당함.	2.14

1.1.7. 공시지가기준법에 의한 토지 단가 결정

산식: 비교표준지 공시지가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치 × 그 밖의 요인 보정치

기 호	비교표준지 공시지가 (원/m ²)	시점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	그 밖의 요인 보정치	산정단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
1, 2 일단지	196,200	1.00851	1.000	1.078	2.14	456,469	456,000
							법면 부분 : 456,000 × 0.33 ≒ 150,480
3	196,200	1.00851	1.000	0.356	2.14	150,745	150,000
4	196,200	1.00851	1.000	0.356	2.14	150,745	150,000
5	196,200	1.00851	1.000	0.356	2.14	150,745	150,000
6	196,200	1.00851	1.000	0.356	2.14	150,745	150,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.8. 공시지가기준법에 의한 시산가액

기 호	사정면적(m ²)	적용단가(원/m ²)	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)
1, 2 일단지	4,754	456,000	2,167,824,000
	380	150,000	57,000,000
3	34	150,000	5,100,000
4	28	150,000	4,200,000
5	21	150,000	3,150,000
6	26	150,000	3,900,000
합 계	-	-	2,241,174,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2. 거래사례비교법에 의한 산출내역

1.2.1. 개요

“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

거래사례비교법에 의한 시산가액	=	사례단가 × 사정보정 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치
------------------	---	---

1.2.2. 거래사례 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 <거래사례 1>을(를) 선정하였음.

경상북도 경산시 진량읍

(출처: 등기사항전부증명서)

구분	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	거래시점	거래단가 (원/㎡)	개별 공시지가 (원/㎡)	이용상황	용도지역	비 고
사례 1	아사리 440-1	1,285	공장용지	2022.07.05	415,000	193,200	공업용	계획관리	세로(가) 부정형 완경사

1.2.3. 사정보정

수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가액수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

결 정 의 건	사정보정치
상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2.4. 시점수정치

거래사례가 소재하는 경상북도 경산시 계획관리지역의 경우 거래일자로부터 기준시점까지 자가변동률은 다음과 같음. 기준시점 당시 해당 월의 자가변동률이 조사 발표되지 아니하여 최종 발표 월의 자가변동률을 연장 적용하였음.

경상북도 경산시 (계획관리지역) 거래사례(1)

적용기간	자가변동률(%) (시점수정치)	비 고
2022.07.05 ~ 2024.10.07	2.283 (1.02283)	경상북도 경산시 (22.07.05~24.10.07) (계획관리) 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.188 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.173 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.113 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.189 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.044 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.053 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.677 2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 0.833 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.076 $(1 + 0.00188 * 27/31) * (1 + 0.00173) * (1 + 0.00113) * (1 + 0.00189) * (1 + 0.00044) * (1 + 0.00053) * (1 + 0.00677) * (1 + 0.00833) * (1 + 0.00076 * 7/30)$ ≒ 1.02283

1.2.5. 지역요인 비교치

결 정 의 건	지역요인 비교치
대상토지는 사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2.6. 개별요인 비교치 산정

■ 개별요인 비교치

기 호	비교 사례	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율계
1, 2 일단지	1	1.10	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	1.078
3, 4, 6	1	1.10	1.00	1.00	0.98	0.33	1.00	0.356
5	1	1.10	1.00	1.00	0.98	1.00	0.33	0.356

기 호	개별요인 비교 내용
1, 2 일단지	대상은 사례 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세함.
	대상은 사례 대비 획지조건(형상 및 면적 등)에서 열세함.
3, 4, 6	대상은 사례 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세함.
	대상은 사례 대비 획지조건(형상 및 면적 등)에서 열세함.
	대상은 사례 대비 행정적조건(대상물건은 현황 "도로"로 제반 행정요인 등)에서 열세함.
5	대상은 사례 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세함.
	대상은 사례 대비 획지조건(형상 및 면적 등)에서 열세함.
	대상은 사례 대비 기타조건(대상물건은 현황 "도로"로 제반 기타요인 등)에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2.7. 거래사례비교법에 의한 토지 단가 결정

산식: 거래사례 토지단가 × 사정보정치 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치							
기 호	거래사례 토지단가 (원/m ²)	사정보정치	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산정단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
1, 2 일단지	415,000	1.000	1.02283	1.000	1.078	457,583	457,000
	법면 부분 : 457,000 × 0.33 ≒ 150,810						150,000
3	415,000	1.000	1.02283	1.000	0.356	151,113	151,000
4	415,000	1.000	1.02283	1.000	0.356	151,113	151,000
5	415,000	1.000	1.02283	1.000	0.356	151,113	151,000
6	415,000	1.000	1.02283	1.000	0.356	151,113	151,000

1.2.8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기 호	사정면적(m ²)	적용단가(원/m ²)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1, 2 일단지	4,754	457,000	2,172,578,000
	380	150,000	57,000,000
3	34	151,000	5,134,000
4	28	151,000	4,228,000
5	21	151,000	3,171,000
6	26	151,000	3,926,000
합 계	-	-	2,246,037,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.3. 토지 시산가액 결정

1.3.1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

기 호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1, 2 일단지	2,224,824,000	2,229,578,000
3	5,100,000	5,134,000
4	4,200,000	4,228,000
5	3,150,000	3,171,000
6	3,900,000	3,926,000
합 계	2,241,174,000	2,246,037,000

1.3.2. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 토지가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있어 공시지가기준법에 의한 토지가액으로 감정평가액을 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

기 호	토지면적(m ²)	토지단가(원/m ²)	감정평가액(원)
1, 2 일단지	4,754	456,000	2,167,824,000
	380	150,000	57,000,000
3	34	150,000	5,100,000
4	28	150,000	4,200,000
5	21	150,000	3,150,000
6	26	150,000	3,900,000
합 계	-	-	2,241,174,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물의 감정평가

2.1. 원가법에 의한 산출내역

2.1.1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하되, 구조 . 용재 . 시공정도 . 부대설비 . 현상 등 제반 요인을 종합적으로 참작하였으며 건물의 특성상 건물만의 거래사례비교법 및 수익환원법을 적용하는 것이 곤란한 바, 주된 감정평가방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

2.1.2. 재조달원가

대상물건을 기준시점에서 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 표준단가에 부대설비 보정단가를 가산하여 산정하였음.

재조달원가	=	표준단가 + 부대설비 보정단가
-------	---	------------------

2.1.2.1. 건물 표준단가

< 한국부동산연구원 「건축물 재조달원가 자료집 (2023)」의 표준단가 >

용 도	구 조	급 수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
일반공장	철골조 철골지붕틀 샌드위치패널 4.5m	3	699,000	35
일반주택	블록조/평지붕	5	933,000	40
표준단가결정 (원/㎡)	상기 용도, 구조, 급수별 표준단가를 참작하되, 대상 건물의 시공의 질 등을 고려하여 결정함	기호 (가), (나)	650,000	40
		기호 (다)	850,000	45

2.1.2.2. 부대설비 내역

보정단가 결정 (원/㎡)	부대설비의 형식, 용량 및 현상 등을 고려하고, 기타 경미한 설비 등을 표준단가에 포함하였음.
------------------	---

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2.1.2.3. 재조달원가 결정

위 건물의 표준단가와 부대설비 보정단가 등을 고려하여 아래와 같이 재조달원가를 결정함.

기 호	층	용 도	구 조 / 지 붕	표준단가 (원/㎡)	부대설비 보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)
가	1층	소매점 및 창고	철골조/샌드위치판넬	650,000	-	650,000
나	1층	공장	철골조/샌드위치판넬	650,000	-	650,000
다	1, 2층	사무소 및 기숙사	시멘트벽돌조/슬래브	850,000	-	850,000

2.1.3. 감가수정

대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적감가, 기능적감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업임.

감가수정 방법은 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법, 정률법 또는 상환기금법 중에서 대상물건에 가장 적합한 방법을 적용하여야 하는 바, 대상건물의 경우 정액법으로 감가수정하였음.

기 호	사용승인일자	기준시점	경과연수	실제 잔존연수 (정액법)	유효 잔존연수 (관찰감가법)	내용연수
가, 나	1996.03.04	2024.10.07	28	12	0	40
다	1996.03.04	2024.10.07	28	17	0	45

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2.1.4. 원가법에 의한 시산가액

2.1.4.1. 건물 적용단가

$$\text{결정단가(원/m}^2\text{)} = \text{재조달원가(원/m}^2\text{)} \times \text{잔존연수} / \text{내용연수}$$

기 호	층	용 도	재조달원가 (원/m ²)	잔존연수	내용연수	산정단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
가	1층	소매점 및 창고	650,000	12	40	195,000	195,000
나	1층	공장	650,000	12	40	195,000	195,000
다	1, 2층	사무소 및 기숙사	850,000	17	45	321,111	321,000

2.1.4.2. 원가법에 의한 시산가액

기 호	층	사정면적(m ²)	단 가(원/m ²)	감정평가액(원)
가	1층	1,080	195,000	210,600,000
나	1층	630	195,000	122,850,000
다	1, 2층	270	321,000	86,670,000
소 계		1,980	-	420,120,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기계기구의 감정평가

3.1. 원가법에 의한 산출내역

3.1.1. 개요

구조, 규격, 형식, 성능, 부대설비, 관리상태, 사용연수 및 취득가격 등을 종합 참작하여 원가법으로 감정 평가하되 기계기구의 특성상 기계기구만의 거래사례비교법 및 수익환원법을 적용하는 것이 곤란한 바, 주된 감정평가방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

3.1.2. 재조달원가의 산정 및 결정

구조, 규격, 형식, 성능, 현상 등 제 요인을 종합 참작하여 대상물건의 취득가격·도입가격, 물가자료 및 기준시점 당시 동종 유사 물건을 재취득하는 데에 드는 비용 등을 종합 참작하여 산정하였음.

3.1.3. 감가수정

대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적감가, 기능적감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업임.

감가수정 방법은 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법, 정률법 또는 상환기금법 중에서 대상물건에 가장 적합한 방법을 적용하여야 하는 바, 정률법으로 감가수정하되, 현상 및 관리상태 등을 종합참작하여 관찰감가법을 병용하였음.

3.1.4. 기계기구 감정평가액의 결정

후첨 "기계기구 감정평가명세표" 참조

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5 감정평가액 결정

위에서 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 주된 평가방법인 공시지가기준법에 의한 토지의 감정평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 다른 방법에 의한 가액에 의해 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법(토지) 및 원가법(건물, 기계기구)에 의한 감정평가액으로 아래와 같이 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

구 분	감정평가액(원)
토지	2,241,174,000
건물	420,120,000
기계기구	17,662,000
합계	2,678,956,000

가

					(㎡)		가		
							가		
1		205			2,403 <	4,754	456,000	2,167,824,000	
					>	380	150,000	57,000,000	
2	"	207			2,731 >				
가	"	205,			1,080	1,080	195,000	210,600,000	650,000
	[207							x 12/40
									"
									"
	69								
	"	"			630	630	195,000	122,850,000	650,000
									x 12/40
	"	"							
				2					
				1	135 <	270	321,000	86,670,000	850,000
									x 17/45
				2	135 >				
3	"	205-1			34	34	150,000	5,100,000	
4	"	205-2			28	28	150,000	4,200,000	
5	"	205-3			21	21	150,000	3,150,000	" "
6	"	207-1			26	26	150,000	3,900,000	

() 가

	()	()	가		
			가		
9	6) Size : 1000 × 600 × 600m/m 7)Air Cylinder 8)Air Compressor Cap : 15Hp 9)Control Panel Cap : (Max)45000ea/1 Body : 1200 × 1800m/m : , - Unit(2set) 130 × 280m/m - Unit(2set) Servo Motor : 1kw - 1 Unit(2set) Box : 280 × 350m/m - Unit(2set) () - 2 Unit(2set) - Unit(2set) Inverter - Conveyor - Air Cylinder - Main Servo Motor : 5Hp - PLC Control Box & With St'd Acc's	2002.7	1	-	-
10	20 Color	2002.7	1	-	-

(토지) 감정평가요항표

위치 및 부근의 상황

대상물건은 경상북도 경산시 진량읍 다문리 소재 "다문초등학교" 북서측 인근에 위치하며, 부근 일대는 소규모 공장지대로서, 주위는 중·소규모의 공장 및 창고 등으로 형성되어 있음.

교통상황

대상물건까지 차량의 진출입이 용이하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등, 제반 교통상황은 보통임.

형태 및 이용상황

기호 1,2) : 부정형의 토지로서, 인접 토지와 대체로 등고 평탄하며, "일단의 공업 용건부지"로 이용중임.
기호 3~6) : 부정형의 토지로서, 인접 토지와 대체로 등고 평탄하며 "도로"로 이용중임.

인접 도로상태

기호 1,2) : 대상물건 서측 및 남측으로 각각 폭 약 4m, 8m 정도의 포장도로와 접하고 있음.
기호 3~6) : 대상물건은 현황 "도로"로 이용중임.

토지이용계획관계 및 공법상 제한상태

기호 1~6) : 계획관리지역([고시일:2009.02.12.]), 성장관리계획구역(2024-01-25)(성장관리계획구역(일반형)_경산시 고시 제2024-14호(2024.01.25.)), 가축사육제한구역(2019-07-09)(주거밀집 800m(경산시고시제2019-83호(2019.7.9))), 상대보호구역(다문초등학교)임.

제시목록외의 물건

-

공부와의 차이

대상물건 기호 5)의 공부상 지목은 "공장용지"이나, 현황 "도로"로 이용중인 바, 경매 진행 시 참고 바람.

임대관계 및 기타

1)임대관계 : 미상임.
2)기 타 : -

(건물) 감정평가요항표

건물의 구조

기호 (가), (나) : 철골조 샌드위치판넬지붕 지상1층 건물로서,
- 주기둥 : H-Beam 300 x 150mm 등,
- 처마고 : 약 6m,
- 벽 체 : 샌드위치판넬마감 등,
- 바 닷 : 칼라하드너 마감 등,
- 창 호 : 새시 창호 등임.

기호 (다) : 시멘트벽돌조 슬래브지붕 지상2층 건물로서,
- 외 벽 : 외장타일붙임 마감 등,
- 내 벽 : 벽지 및 타일 마감 등,
- 바 닷 : 장판지깔기 및 타일 마감 등,
- 창 호 : 새시 창호 등임.

이용상태

기호 가) : 소매점 및 창고 등으로 이용중임.
기호 나) : 공장 등으로 이용중임.
기호 다) : 사무소 및 기숙사 등으로 이용중임.

위생설비, 냉난방설비 및 기타설비

기본적인 위생 및 급배수설비 등이 되어 있음.

부합물 및 증물관계

-

공부와의 차이

대상물건 기호 가)의 공부상 용도는 "공장"이나, 실제 "소매점 및 창고" 등으로 이용중인 바, 담보 취득 시 참고 바람.

임대관계 및 기타

1)임대관계 : 미상임.
2)기 타 : -

(기계기구) 감정평가요항표

기계기구의 현황

대상 기계기구는 Rubber Mixing 등으로서 기준시점 현재 정상운영여부는 확인불가하며, 현상 및 관리상태는 보통시됨.

보관장소 및 보관상태

대상 기계기구는 경상북도 경산시 진량읍 다문리 207번지 지상 소재 기호(나) 건물 내부 및 기호(다) 건물 옥상에 설치되어 있으며 동 장소에서 실사하였음.

기타 참고사항

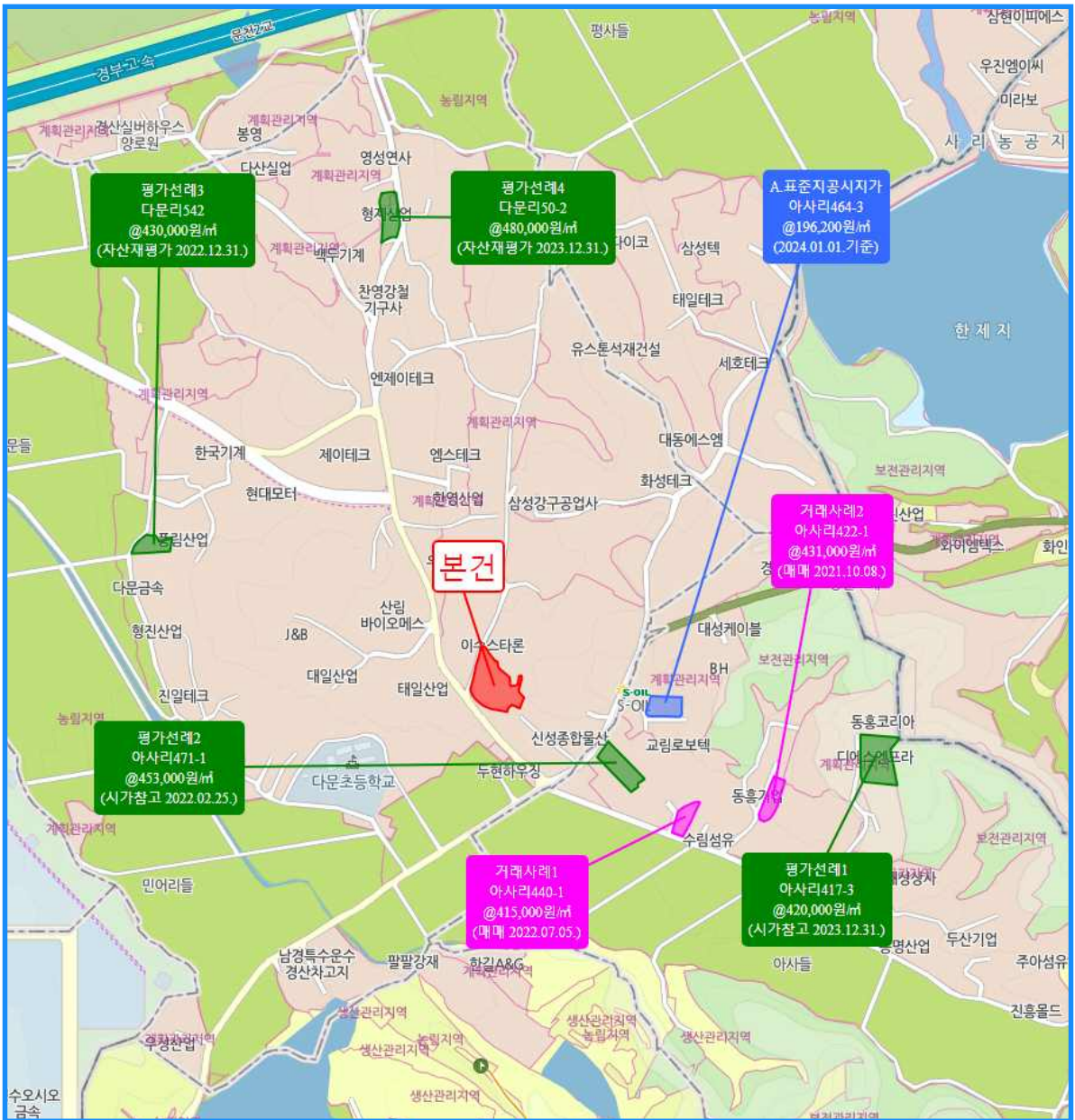
없음.

상세 위치도

기호()



소재지 경상북도 경산시 진량읍 다문리 205번지 외.

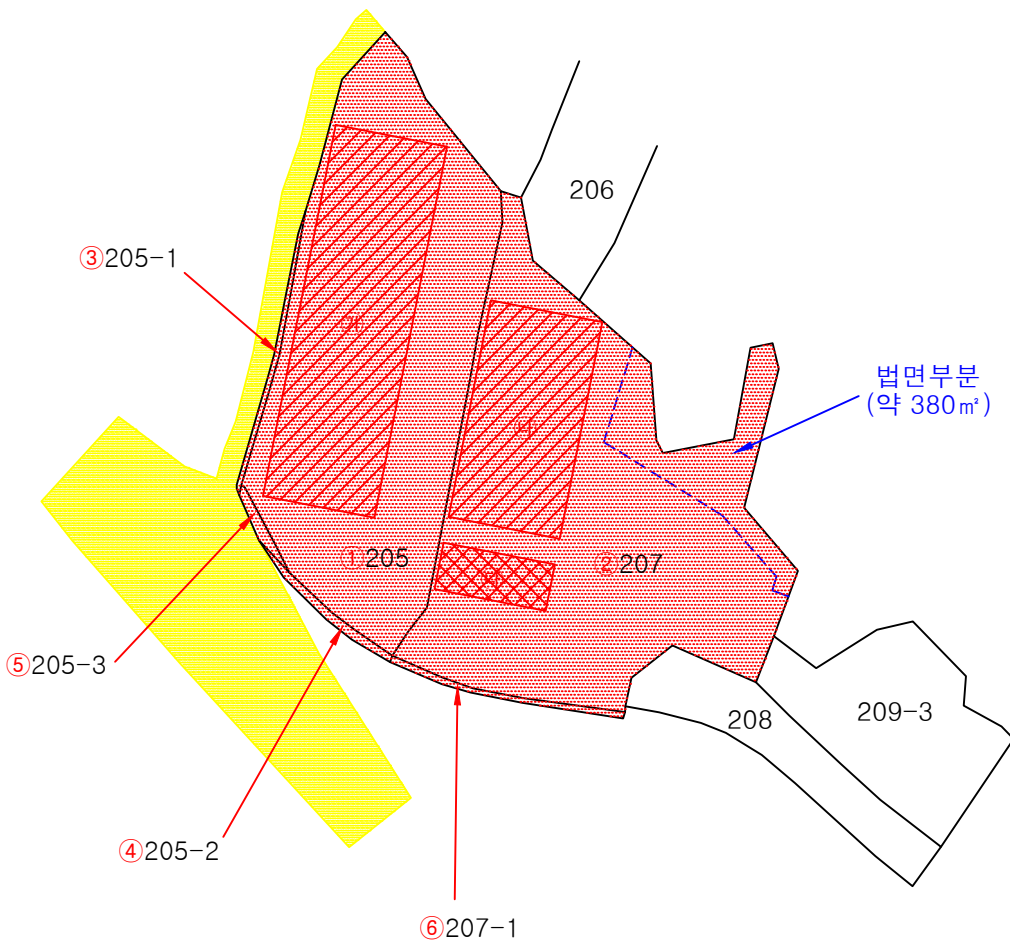





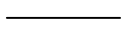





지적 및 건물개황도

기호()



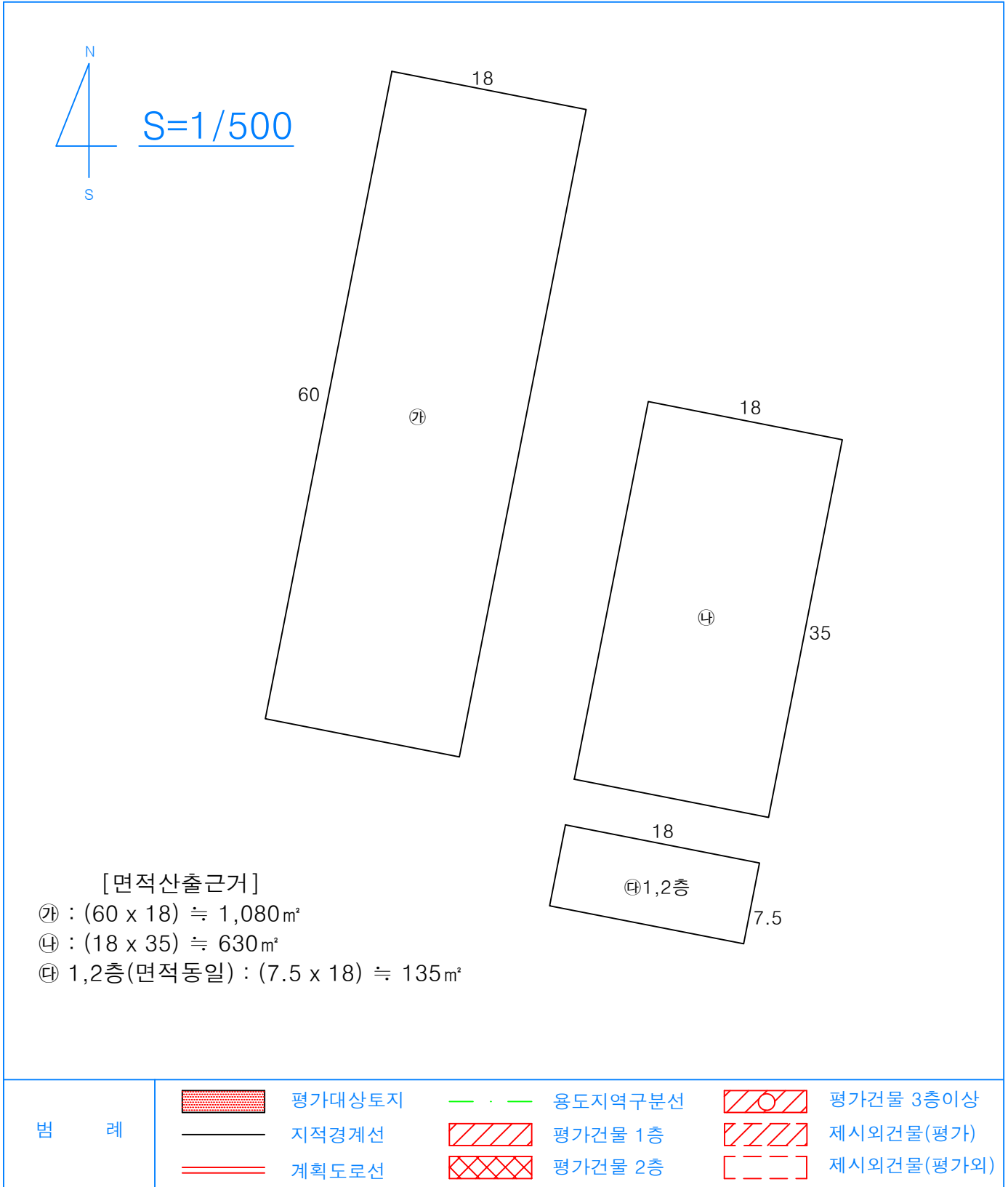
S=1/1200



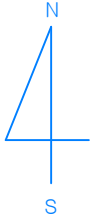
범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층이상
		지적경계선		평가건물 1층		제시외건물(평가)
		계획도로선		평가건물 2층		제시외건물(평가외)

지적 및 건물개황도

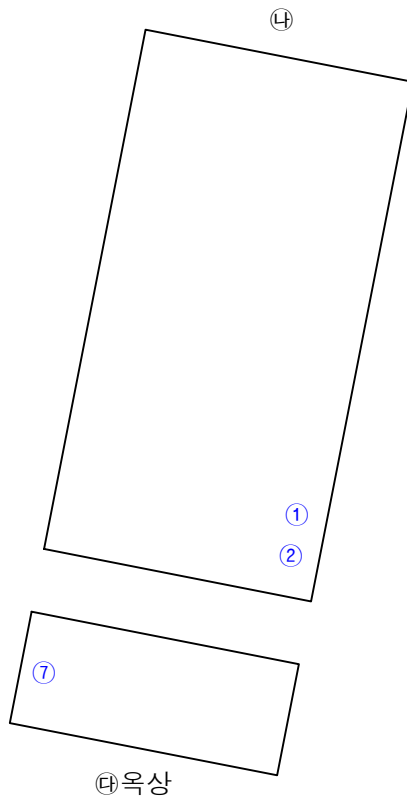
기호()



기계기구시설 배치도



No Scale





【 가) 】



【) 】



【 1 】



【 1 】



【 2 】



【 7 】