

# 감정평가서

의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 김영규
건명	주식회사 베스트 소유물건(2025타경7715)
감정서번호	경북2250403

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.

경북감정평가사사무소

## (토지·건물)감정평가표

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

감정평가사  
박 권 순

(인)

감정평가액	이십사억칠천육백삼십팔만칠천칠백이십원정(₩2,476,387,720.-)					
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 김영규		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	대구지방법원 경매6계		
소유자 (대상업체명)	주식회사 베스트 (2025타경7715)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.04.09	2025.04.08 ~ 2025.04.09	2025. 04. 14	
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
	토지	3,402	토지	3,402	-	1,805,586,000
	건물	991.21	건물	991.21	-	437,475,820
	<제시외 건물>	(1,338.1)	건물	1,338.1	-	233,325,900
합 계					₩2,476,387,720	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 경산시 압량읍 내리에 소재하는 토지 및 건물로서 경매목적의 감정평가건임.

### 2. 대상 부동산의 개요

#### 가. 토지

(2024. 01. 01)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별지가 (원/㎡)
1	경상북도 경산시 압량읍 내리 531	1,231	공장 용지	공업용	계획 관리	세로 (가)	사다리 완경사	233,800
2	경상북도 경산시 압량읍 내리 531-3	2,075	공장 용지	공업용	계획 관리	세각 (가)	부정형 완경사	233,800
3	경상북도 경산시 압량읍 내리 531-4	66	도로	도로	계획 관리	세로 (가)	부정형 완경사	-
4	경상북도 경산시 압량읍 내리 531-5	8	도로	도로	계획 관리	세로 (가)	사다리 완경사	-
5	경상북도 경산시 압량읍 내리 531-6	13	도로	도로	계획 관리	세로 (가)	부정형 완경사	-
6	경상북도 경산시 압량읍 내리 532-4	9	대	공업용	계획 관리	세로 (가)	삼각형 완경사	233,800

#### 나. 건물

기호	소재지	구조	주용도	면적 (㎡)	사용승인 일자
가	경상북도 경산시 압량읍 내리 531	일반철골구조 샌드위치패널지붕 단층	제조업소	367.2	2015.09.02

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

기호	소재지	구조	주용도	면적 (㎡)	사용승인 일자
나	경상북도 경산시 압량읍 내리 531	일반철골구조 샌드위치패널지붕 2층	사무실 등	131.21	2015.09.02
다	경상북도 경산시 압량읍 내리 531-3	일반철골구조 샌드위치패널지붕 단층	제조업소	246.4	2015.09.02
라	경상북도 경산시 압량읍 내리 531-3	일반철골구조 샌드위치패널지붕 단층	제조업소	246.4	2015.09.02

### 3. 기준가치

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서 본건의 경우 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 시장가치를 기준으로 하였음.

### 4. 기준시점

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025. 04. 09을 기준시점으로 정함.

### 5. 실지조사 일자

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따르면, 감정평가업자가 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는바 본건은 2025. 04. 08 및 2025. 04. 09일자 실지조사를 실시하였음.

### 6. 기타사항

가. 본건 기호1), 2)토지 상에 소재하는 제시외건물ㄱ) ~ ㅇ)은 평가목적을 고려하여 정상평가하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

## II. 감정평가액 산출근거

### 1. 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거함.

나. 「감정평가에 관한 규칙」 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.

다. 본건 대상물건에 대한 감정평가방법은, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상 물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가), 제15조(건물의 감정평가) 규정 등을 적용함.

### 2. 대상물건에 적용된 주된 방법과 다른 감정평가방법

가. 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거하여, 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인을 보정하는 산출과정을 거쳐 토지의 적정가격을 감정평가하였는 바 감정평가에 관한 규칙 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우로 판단되어 거래사례비교법으로 산출한 시산가액을 비교 검토하는 절차는 생략하였음.

나. 건물은 그 구조, 규모, 용도, 사용자재, 시공의 정도, 부대설비 등을 고려한 대상 물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가격을 산정하는 원가법으로 감정평가하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

## III. 토지의 감정평가

### 1. 비교표준지의 선정

가. 비교표준지 공시지가(2025. 01. 01 기준)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	경산시 압량읍 내리 526	1,979	공장 용지	공업용	계획 관리	세각 (가)	부정형 완경사	228,300

나. 비교표준지 선정 및 그 사유

비교표준지는 감정평가 대상 토지와 인근지역에 있는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하여 비교성이 인정되며, 지리적으로 근접한 상기 표준지를 비교표준지로 선정함.

### 2. 시점수정

가. 지가변동률(경산시 계획관리지역)

지가변동 기간	지가 변동율	지가동향 및 변동율 산정내역
2025. 01. 01 ~ 2025. 04. 09 (경산시 계획관리지역)	1.00280	2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.176 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.073 $(1 + 0.00176) * (1 + 0.00073 * 40/28)$ ≒ 1.00280(0.280% 상승)

※ 2025년 02월 이후의 지가변동률은 기준시점 현재 미고시된 상태로서 2025년 02월 지가변동률을 기준으로 추정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

## 나. 시점수정치 결정

시점수정을 위하여 생산자물가상승율도 고려 대상이나 생산자물가지수는 일반적으로 전국적인 물가변동상황을 나타내는 지표로서 본건 토지의 현실적인 지가변동추이를 적절히 반영하지 못한다고 판단되어 상기 지가변동율을 시점수정치로 결정함.

시점수정치	1.00280
-------	---------

## 3. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(비교치: 1.000)

## 4. 개별요인 비교

본건 평가 대상토지와 비교표준지의 개별요인 비교항목은 다음과 같으며 개별요인 비교치는 각 조건별로 세분하여 비교한 후 격차율을 산정하였음.

### 가. 개별요인 비교항목

조 건	항 목				
	상업지대	주택지대	공업지대	농경지대	임야지대
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	가로의 폭, 구조 등의 상태	가로의 폭, 구조 등의 상태	접근도로의 상태, 농로의 상태	접근도로의 상태, 임도의 상태
접근조건	상업지역중심 및 교통시설의 편의성	교통시설, 상가, 공공 및 편의시설과의 접근성	도심 및 시장 접근성, 물류시설과의 접근성	교통의 편의성	인근 취락 및 교통시설 접근성, 입목반출 용이성 등
환경조건 (자연조건)	고객의 유동성과의 적합성, 인근환경, 자연환경	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등	공급 및 처리시설의 상태, 자연환경	일조, 토양, 토질, 관개, 배수, 재해의 위험성	일조, 통풍, 토양, 토질
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태, 이용상황, 토양오염 등	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태, 이용상황, 토양오염 등	면적, 형상, 고저, 접면도로, 이용상황, 토양오염 등	면적, 형상, 경사, 경작의 장애, 이용상황, 토양오염 등	규모, 형상, 고저, 표고, 이용상황, 임상 등
행정적 조건	행정상의 규제정도	행정상의 규제정도	행정상의 조장 및 규제정도	행정상의 조장 및 규제정도	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타	장래의 동향, 기타	장래의 동향, 기타	장래의 동향, 기타	장래의 동향, 기타

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

## 나. 격차율 산정(공업지대)

토지 기호	표준지 기호	비 교 항 목						격차율
		가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1,2,6	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
3,4,5	A	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.330

- 본건 기호1), 2), 6)토지는 비교표준지와 접면도로의 폭, 접근성, 주변환경, 획지의 면적, 경사도 및 용도지역 등이 유사하여 전반적인 개별요인 대등함.
- 본건 기호3), 4), 5)토지는 비교표준지와 접면도로의 폭, 접근성, 주변환경, 획지의 면적, 경사도 및 용도지역 등은 유사하나 지목 및 이용상황(도로)이 불리하여 전반적인 개별요인 열세임.

## 5. 그 밖의 요인 보정

### 가. 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 대법원판례 2003다38207판결(2004.5.14. 선고), 2002두 5054(2003.7.25선고), 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28.) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바 인근의 감정평가사례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정함.

### 나. 인근 지역의 평가·거래사례(출처 : 한국감정평가사협회, 국토교통부)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	비고
1	경산시 압량읍 내리 244-1	공장 용지	563	계획 관리	568,000	2024.11.01	평가사례
2	경산시 압량읍 내리 303	공장 용지	1,241	계획 관리	560,000	2024.08.30	평가사례

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	기준/거래 시점	비고
3	경산시 압량읍 내리 367	공장 용지	1,449	계획 관리	566,000	2023.12.21	평가사례
4	경산시 압량읍 내리 402-13	공장 용지	1,018	계획 관리	540,000	2024.02.14	평가사례
5	경산시 압량읍 내리 403	공장 용지	2,302	계획 관리	643,000	2024.07.30	평가사례
6	경산시 압량읍 내리 404	공장 용지	1,192	계획 관리	596,000	2025.03.10	평가사례
7	경산시 압량읍 내리 526	공장 용지	1,979	계획 관리	537,000	2024.09.02	평가사례
8	경산시 압량읍 내리 441	공장용지	1,070	계획 관리	261,682 (건물포함)	2023.07.03	거래사례
		건물	381.7				
9	경산시 압량읍 내리 441-3	공장 용지	998	계획 관리	242,084 (토지만거래)	2021.05.06	거래사례
10	경산시 압량읍 내리 485	공장용지	760	계획 관리	603,421 (건물포함)	2025.03.03	거래사례
		건물	262.84				
11	경산시 압량읍 내리 485-2	공장용지	1,111	계획 관리	531,053 (건물포함)	2023.10.26	거래사례
		건물	304.2				

다. 그 밖의 요인 보정률의 산정

1) 선례(사례)의 선정

대상 토지와 인근지역에 위치하고 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 유사하여 비교가능성이 높은 상기 선례(사례) 중 기호7)를 선정하여 적용함.

2) 산출산식

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

$$\begin{aligned} \text{그 밖의 요인 보정률} &= \frac{\text{선례(사례) 기준 표준지의 가격}}{\text{표준지공시지가 기준시점 가격}} \\ &= \frac{\text{선례(사례)단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}} \end{aligned}$$

### 3) 그 밖의 요인 보정률 산정

기호	구분	단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정가격 (원/㎡)	보정률산정치 [선례(사례)기준 /공시지가기준]
1	사례 (기호7)	537,000	1.00602	1.00	1.000	540,232	2.360
	비교표준지 (기호 A)	228,300	1.00280	-	-	228,939	

※ 사례의 시점수정치(경산시 계획관리지역, 2024. 09. 02 ~ 2025. 04. 09)

지가변동 기간	지가 변동율	지가동향 및 변동율 산정내역
2024. 09. 02 ~ 2025. 04. 09 (경산시 계획관리지역)	1.00602	2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.076 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.075 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.098 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.074 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.176 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.073  $(1 + 0.00076 * 29/30) * (1 + 0.00075) * (1 + 0.00098) * (1 + 0.00074) * (1 + 0.00176) * (1 + 0.00073 * 40/28)$ ≒ 1.00602(0.602% 상승)

※ 지역요인비교 : 사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

※ 개별요인비교 (사례 대비 표준지)

가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

비교표준지가 사례로서 접면도로의 폭, 접근성, 주변환경, 면적 및 용도지역 등이 유사하여 전반적인 개별요인 대등함.

라. 그 밖의 요인 보정률의 결정

본건은 표준지 공시지가를 기준으로 하되 상기에서 산정된 그 밖의 요인 보정율, 인근 지역의 지가수준 및 평가선례, 거래사례 및 인근지역 부동산 경기상황 등 기타 가격형성상의 제요인을 종합 참작하여 그 밖의 요인을 보정율을 결정함.

(그 밖의 요인 보정률 : 2.36)

## 6. 토지단가의 산정 및 결정

상기 제 요인을 고려한 공시지가기준법에 의한 토지단가는 다음과 같으며 이를 본건 토지에 적용할 단가로 결정하였음 .

기호	표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1,2,6	A	228,300	1.00280	1.00	1.000	2.36	540,296	540,000
3,4,5	A	228,300	1.00280	1.00	0.330	2.36	178,297	178,000

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

## IV. 건물의 감정평가

### 1. 감정평가방법의 적용

본건 건물을 감정평가에 관한 규칙 제15조에 따라 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하여 감정평가하였음.

### 2. 재조달원가의 산정

가. 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집

한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집 중 본건 건물과 동일 또는 유사한 구조를 가진 건물의 표준 신축재조달단가는 다음과 같음.

년도	분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
2024	05-01-06-10	일반 공장	철골조/철골지붕틀/샌드위치패널/4.5m	4	658,000	40
2024	02-05-05-09	기숙사	철근콘크리트조/평지붕	4	1,121,000	50

나. 부대설비 보정단가(출처: 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 - 2024년)

설비종류	설비내역	보정단가 (원/㎡)
전기설비	기본적인 전기설비	재조달원가에 포함.
위생 및 급배수 설비	기본적인 위생설비	
난방설비		
기타설비		

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

## 다. 재조달원가의 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법, 시공정도, 및 재조달원가의 지역적 격차 등을 고려하여 본건 건물의 재조달원가를 아래와 결정함.

건물기호	재조달원가 (원/㎡)
가	550,000
나	700,000
다	550,000
라	550,000

## 3. 건물단가의 감정평가

건물기호	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	잔존 년수	잔가율	결정단가 (원/㎡)	사용승인 일자
가	550,000	40	31	31/40	426,000	2015.09.02
나	700,000	40	31	31/40	542,000	2015.09.02
다	550,000	40	31	31/40	426,000	2015.09.02
라	550,000	40	31	31/40	426,000	2015.09.02

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

## VI. 감정평가액 결정 의견

상기 평가전례와 거래사례가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 공시지가기준법에 의한 토지가액, 원가법에 의한 건물가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정하며 상세한 물건별 평가금액은 토지(건물)감정평가명세표를 참고하시기 바람.

# 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 압량읍 내리  동소	531  531	공장용지	계획관리지역	1,231	1,231	540,000	664,740,000	
	[도로명주소] 경상북도 경산시 압량읍 내리길 60								
가	위지상 주1동		제2종 근린생활 시설 (제조업소)	일반철골구조 샌드위치 패널지붕 단층	367.2	367.2	426,000	156,427,200	550,000 × 31/40
나	위지상 부속건물		사무실	일반철골구조 샌드위치 패널지붕 2층					
				1층	68.21	131.21	542,000	71,115,820	700,000 × 31/40
				2층	63				
2	경상북도 경산시 압량읍 내리  동소	531-3  531-3	공장용지	계획관리지역	2,075	2,075	540,000	1,120,500,000	
	[도로명주소] 경상북도 경산시 압량읍 내리길 64								

# 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	
다	위지상 주1동		제2종 근린생활 시설	일반철골구조 샌드위치 패널지붕 단층	246.4	246.4	426,000	104,966,400	550,000 × 31/40
라	위지상 주2동		제2종 근린생활 시설	일반철골구조 샌드위치 패널지붕 단층	246.4	246.4	426,000	104,966,400	550,000 × 31/40
3	경상북도 경산시 압량읍 내리	531-4	도로	계획관리지역	66	66	178,000	11,748,000	
4	동소	531-5	도로	계획관리지역	8	8	178,000	1,424,000	
5	동소	531-6	도로	계획관리지역	13	13	178,000	2,314,000	
6	동소	532-4	대	계획관리지역	9	9	540,000	4,860,000	
<b>소 계</b>								<b>₩2,243,061,820</b>	
<제시외건물>									
ㄱ	경상북도 경산시 압량읍 내리	531, 532-4 지상	창고	기존벽체 및 경량철골조 판넬지붕 단층	(218.1)	218.1	85,000	18,538,500	120,000 × 25/35
ㄴ	동소	531 지상	방풍실	샷시조 폴리카본지붕 단층	(11.7)	11.7	133,000	1,556,100	200,000 × 20/30
ㄷ	동소	531 지상	방풍실	샷시조 폴리카본지붕 단층	(10.7)	10.7	133,000	1,423,100	200,000 × 20/30

# 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	
ㄹ	동소	531 지상	기숙사 일부	철골조 판넬지붕	(11.7)	11.7	542,000	6,341,400	700,000 × 31/40
ㄴ	동소	531 지상	기숙사	철골조 판넬지붕	(74.7)	74.7	542,000	40,487,400	700,000 × 31/40
ㄷ	동소	531-3 지상	창고	기존벽체 및 철골조 판넬지붕 단층	(233.6)	233.6	310,000	72,416,000	400,000 × 31/40
ㄸ	동소	531-3 지상	창고	기존벽체 및 철골조 판넬지붕 단층	(597.1)	597.1	139,000	82,996,900	180,000 × 31/40
ㄹ	동소	531-3 지상	창고	파이프조 천막지붕 단층	(180.5)	180.5	53,000	9,566,500	80,000 × 20/30
<b>소 계</b>								<b>₩233,325,900</b>	
<b>합 계</b>								<b>₩2,476,387,720.-</b>	
				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 경산시 압량읍 내리 소재 "운문지" 북측 인근에 위치하는 토지로 주변은 공장, 주택 및 농경지 등으로 형성되어있는 소규모 공장지대임.

**(2) 교통상황**

본건 기호1) ~6)토지까지 차량 등의 접근이 가능하고 인근 대중교통시설 및 간선도로 접근성 등을 고려할 때 공장용지 및 도로로서의 전반적인 교통상황은 보통시됨.

**(3) 형태 및 이용상태**

동측 하향 경사지대에 대체로 평탄하게 조성된 부정형의 토지들로 기호1), 2), 6)토지는 공업용 건부지로 기호3) ~ 5)토지는 도로로 각각 이용중임.

**(4) 인접 도로상태**

- 기호1), 6)토지 : 북측 노폭 약 6m의 포장도로와 접함.
- 기호2)토지 : 북측 노폭 약 6m 및 동측 노폭 약 3m ~ 6m의 포장도로와 각각 접함.
- 기호3)토지 : 동측 노폭 약 6m의 포장도로의 일부임.
- 기호4), 5)토지 : 북측 노폭 약 6m의 포장도로의 일부임

**(5) 토지이용계획 및 제한상태**

기호1) ~ 6)토지 공히 계획관리지역, 성장관리계획구역(산업형), 가축사육제한구역, 역사문화환경보존지역, 비행안전제3구역(전술)임.

**(6) 제시목록 외의 물건**

없음.

# 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

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 등은 미상임.

# 건물감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

○ 기호가) : 일반철골조 샌드위치패널지붕 단층건으로

- 주기둥 : H-Beam 400mm X 200mm
- 벽 체 : 샌드위치패널 노출
- 바닥 : 콘크리트 위 깔라하드너
- 창 호 : 샷시창호

○ 기호나) : 일반철골조 샌드위치패널지붕 2층건으로

- 외벽 : 복합패널 노출
- 내벽 : 벽지, 원목루바, 타일 및 내부인테리어 등
- 바닥 : 강화마루, 장판지 및 타일 등
- 창호 : 샷시창호

○ 기호다), 라) : 일반철골조 샌드위치패널지붕 단층건으로

- 주기둥 : H-Beam 350mm X 175mm
- 벽 체 : 샌드위치패널 노출
- 바닥 : 콘크리트 위 깔라하드너
- 창 호 : 샷시창호

## (2) 이용상태

본건 기호가), 다), 라)건물은 제조업소, 나)건물 1층은 사무실 및 화장실로, 2층은 식당 및 방 등으로 각각 이용중임.

## (3) 설비내역

본건 기호가) ~ 라)건물은 전기공급시설, 기호나)건물, 다)은 위생 및 급배수시설과 전기공급시설 등이 되어 있음.

# 건물감정평가요항표

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

**(4) 부합물 및 종물**

별첨 지적 및 건물개항도와 같이 다수의 제시외건물이 본 건물에 부합되어 있음.

**(5) 공부와의 차이**

없음.

**(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

임대관계 등은 이상임.

# 광역위치도



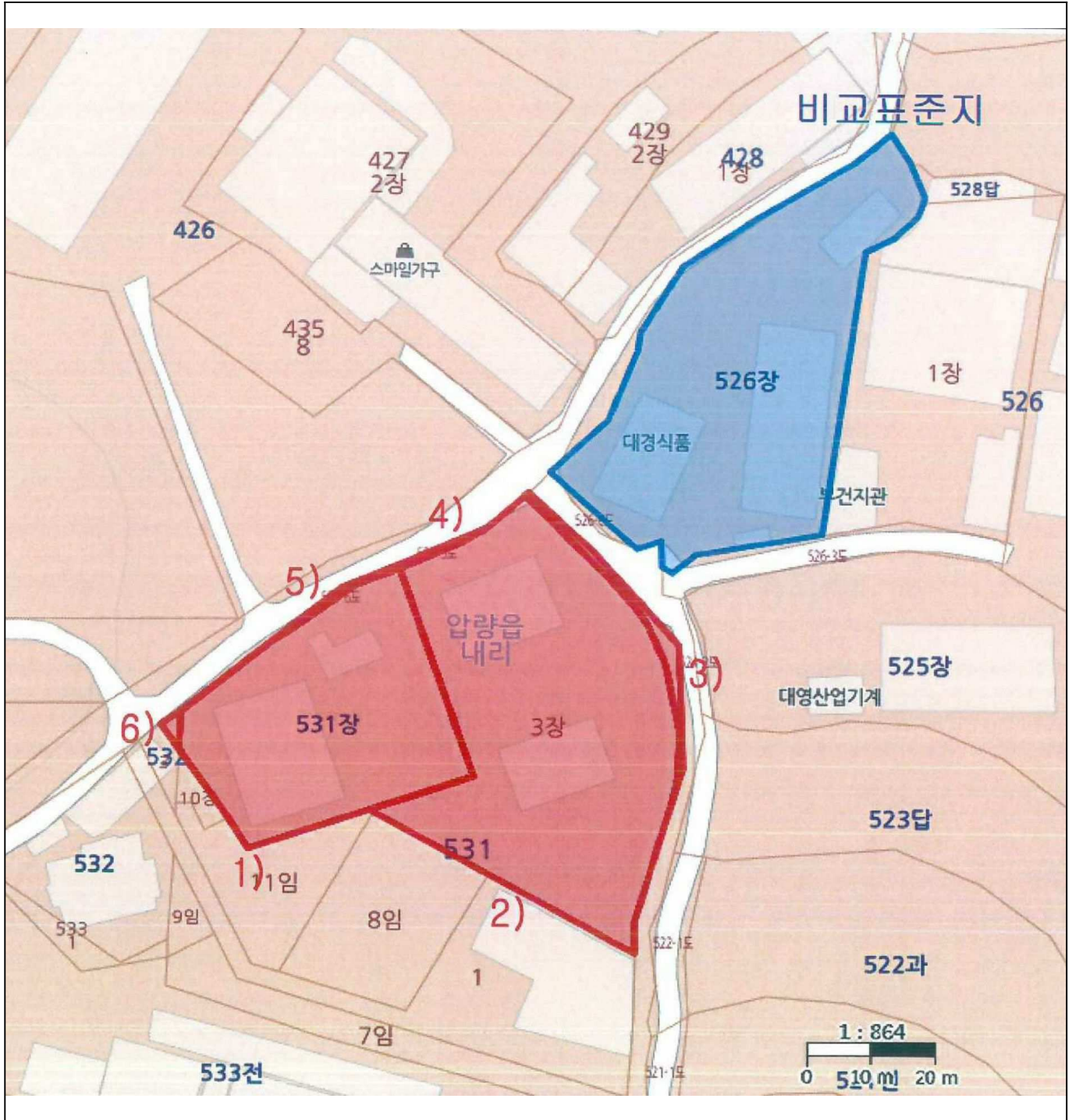
소재지	경상북도 경산시 압량읍 내리 531외
-----	----------------------



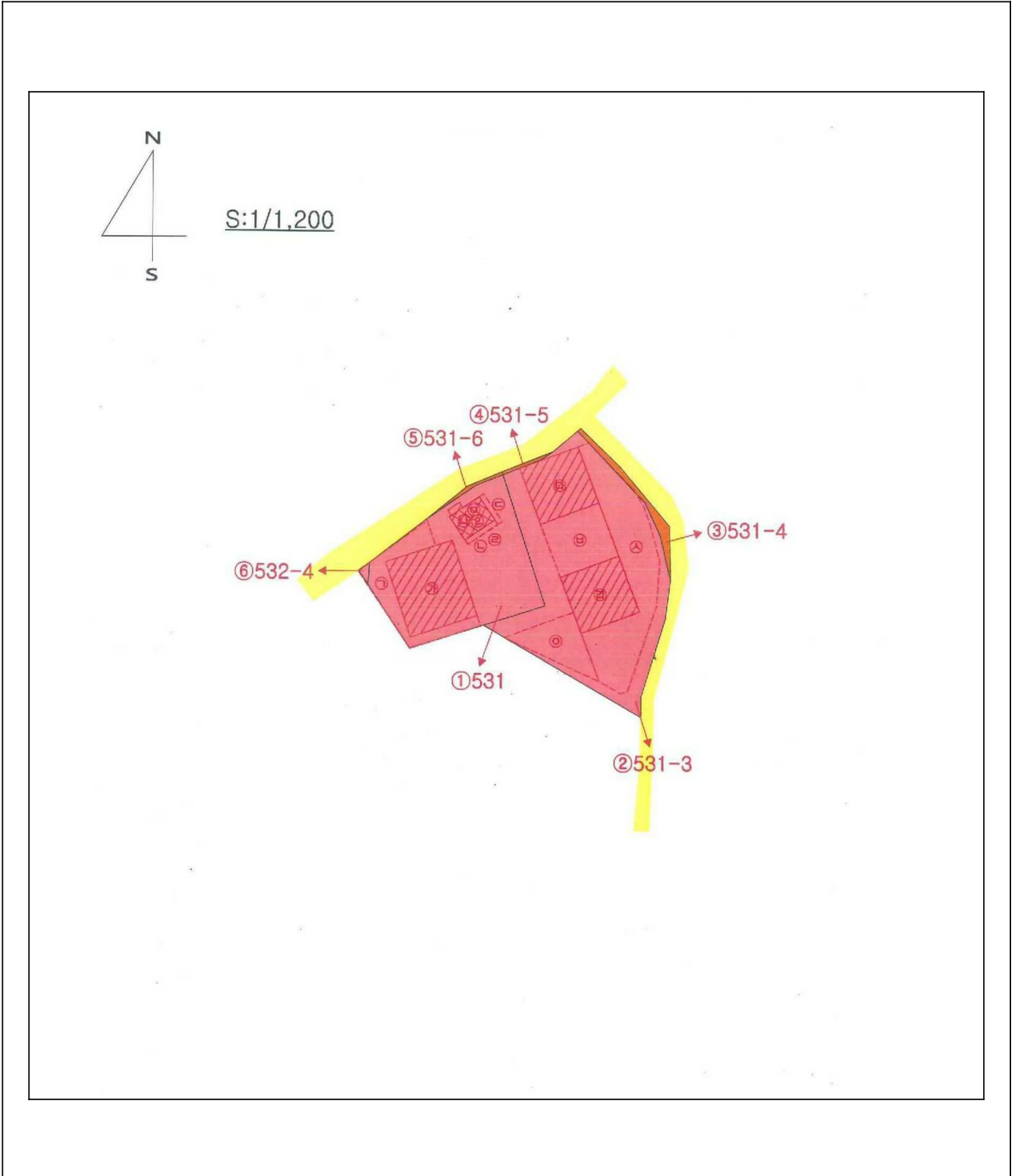
# 위치도



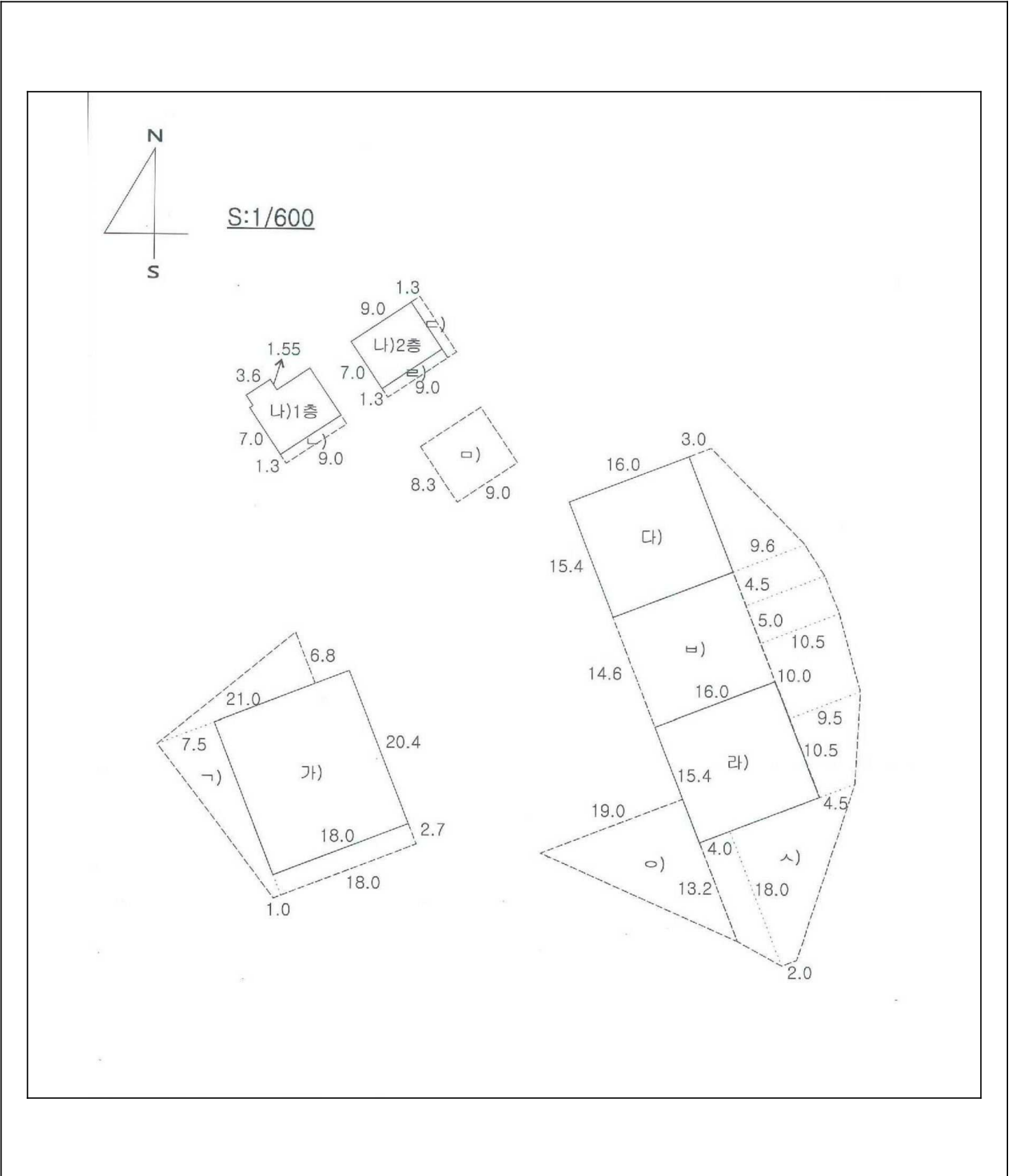
소재지	경상북도 경산시 압량읍 내리 531외
-----	----------------------



# 지 적 도



# 건물개황도



# 건 물 개 황 도

<면적산출근거>

- 가) :  $18.0 \times 20.4 = 367.2 \text{ m}^2$
- 나) 1층 :  $(9.0 \times 7.0) + (3.6 \times 1.55) = 68.5 \text{ m}^2$
- 나) 2층 :  $9.0 \times 7.0 = 63.0 \text{ m}^2$
- 다),라) :  $16.0 \times 15.4 = 246.4 \text{ m}^2$  (면적동일)

<제시외건물>

- ㄱ) 기존벽체이용 및 경량철골조 판넬지붕 단층(창고) 약 218.1 $\text{m}^2$
- ㄴ) 샷시조 폴리카본지붕 단층(방풍실) 약 11.7 $\text{m}^2$
- ㄷ) 샷시조 폴리카본지붕 단층(방풍실) 약 10.7 $\text{m}^2$
- ㄹ) 철골조 판넬지붕 (㉠2층소재, 기숙사 일부) 약 11.7 $\text{m}^2$
- ㄴ) 철골조 판넬지붕 (㉡3층소재, 기숙사) 약 74.7 $\text{m}^2$
- ㅂ) 기존벽체이용 및 철골조 판넬지붕 단층(창고) 약 233.6 $\text{m}^2$
- ㅅ) 기존벽체이용 및 철골조 판넬지붕 단층(창고) 약 597.1 $\text{m}^2$
- ㅇ) 파이프조 천막지붕 단층(창고) 약 180.5 $\text{m}^2$



1)



2)



3)



4, 5)



4, 5)



6)



)



)



)



) )



) )



)



)



)



)



)



)