

감정평가서

건명	안덕호 소유물건 (2025타경7577)
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 이종식
감정서번호	020250318-022

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.

대림감정평가사사무소

TEL: 053-752-9320

FAX: 053-752-9319

(공장)감정평가표

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

감정평가사
김 양 모

김 양 모



감정평가액	이십일억구천오백삼십사만일천사백원정 (₩2,195,341,400.-)					
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 이종식	감정평가 목적	법원경매			
제출처	대구지방법원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	안덕호 (2025타경7577)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.04.01	2025.03.28 ~ 2025.04.01	2025.04.01		
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 "						

(공장)감정평가표

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지		4,137	토지	4,137	-	1,957,530,000
건물		434.26	건물	434.26	-	182,656,000
제시외건물		519.40	제시외건물	519.40	-	50,123,400
기계기구		4	기계기구	1	-	5,032,000
				3	-	감정평가외
		이	하	여	백	
합계						₩2,195,341,400

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 칠곡군 동명면 송산리 소재 "송산2리 마을회관" 북서측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물) 및 기계기구로서, 대구지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 감정평가액을 산정하였습니다.

나. 감정평가조건

없습니다.

3. 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.04.01.로 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가 방법의 적용

1. 감정평가의 기준 및 방식

가. 감정평가의 기준

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 제반 관계 법령과 감정평가에 관한 일반이론을 기준으로 평가하였습니다.

나. 감정평가의 방식

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

대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”,

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”,

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 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”,

대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

- 가. 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항에 의하면 감정평가업자가 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 『부동산 가격공시에 관한 법률』에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 하고, 다만 적절한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다고 규정하고 있습니다. 『감정평가에 관한 규칙』 제14조는 토지를 감정평가할 때에는 공시지가 기준법을 적용하여야 한다고 규정하고 있으며, 『감정평가에 관한 규칙』 제15조는 건물을 감정평가할 때에는 원가법을 적용하여야 한다고 규정하고 있으며, 『감정평가에 관한 규칙』 제20조는 건설기계를 평가할 때에는 원가법을 적용하여야 한다고 규정하고 있습니다.
- 나. 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제1항에서는 상기의 감정평가방법을 주된 방법으로 적용하여 감정평가하여야 하며, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가 방법을 적용할 수 있다고 규정하고 있습니다.
- 다. 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에서는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 주된 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액을 하나 이상의 다른 감정평가 방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니한다고 규정하고 있습니다.
- 라. 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제3항에서는 다른 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다고 규정하고 있습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가 방법

가. 토지의 평가

1) 주된 방법

본건 토지는 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 공시지가기준법(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 방법)을 적용하여 평가하였습니다.

2) 다른 감정평가 방법

본건 토지는 거래사례비교법(대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 토지의 거래사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 방법)을 적용하여 평가하였습니다.

3) 그 밖의 사항

본건 토지는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조와 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 및 제12조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

나. 건물의 평가

1) 주된 방법

본건 건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 원가법(대상건물의 구조, 용재, 시공의 정도, 부대설비 및 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 건물의 재조달원가에서 감가수정하여 평가하는 방법)을 적용하여 평가합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 다른 감정평가 방법

건물의 경우 건물만의 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란합니다.

3) 그 밖의 사항

대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하므로 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서에 따라 시산가액 조정을 통한 주된 방법의 합리성 검토는 생략하였습니다.

다. 기계기구의 평가

1) 주된 방법

본건 기계기구는 『감정평가에 관한 규칙』 제20조에 따라 구조, 규격, 형식, 용량, 현상 및 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 구한 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 가하여 가격을 산정하는 원가법으로 평가하였습니다.

2) 다른 감정평가 방법

기계기구의 경우 동일 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란합니다.

3) 그 밖의 사항

대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하므로, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서에 따라 시산가액 조정을 통한 주된 방법의 합리성 검토는 생략하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 제시외건물의 평가

제시외건물은 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 원가법으로 평가하되 관찰감가법에 의거 감가상각하였으니, 소유권 및 일괄경매 여부를 재확인하시기 바랍니다.

4. 기타

가. 본건 토지 중 기호 1), 4), 7)은 일부 및 전체가 도시계획도로에 저축됨을 감안하여 평가하였습니다.

나. 본건 일부 지상에 소재하는 수목 및 조경시설 일체는 일반적인 거래관행에 따라 토지에 포함 평가하였습니다.

다. 본건 기계기구 기호 3, 4)는 기호 1), 2)의 중복 목록으로 감정평가 외 하였습니다.

라. 본건 기계기구 기호 2)는 공장내에 유사한 기계기구가 소재하나, 형식 및 년식 등으로 보아 의뢰목록과 상이한 바, 소재불명으로 감정평가 외 하였으니 경매시 재확인하시기 바랍니다.

마. 본건 기계기구는 기준시점 현재 운휴중인 바 정상 가동여부는 확인이 불가능하나, 귀 감정목적을 고려하여 이에 구매됨이 없이 정상 평가하였으며, 경매시 정상 가동여부 및 부속재 손·망실 유무 등을 필히 재확인하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 산정

1. 토지

가. 대상 토지의 개요

기호	소재지	지목	면적(m ²)	용도지역	개별지가(원/m ²) (2024.01.01.기준)	비고
1	경상북도 칠곡군 동명면 송산리 653-1	전	1,718	1종일주	158,600	일부 도시계획 도로 저축
2	경상북도 칠곡군 동명면 송산리 653-6	공장 용지	78	1종일주	224,400	
3	경상북도 칠곡군 동명면 송산리 654	전	45	1종일주	152,900	
4	경상북도 칠곡군 동명면 송산리 654-1	전	120	1종일주	131,800	일부 도시계획 도로 저축
6	경상북도 칠곡군 동명면 송산리 654-2	공장 용지	90	1종일주	224,400	
7	경상북도 칠곡군 동명면 송산리 655-2	전	150	1종일주	157,700	전체 도시계획 도로 저축
8	경상북도 칠곡군 동명면 송산리 655	공장 용지	1,936	1종일주	224,400	

나. 주된 방법(공시지가기준법)에 의한 시산가액

1) 공시지가의 선정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항에 따라 평가대상토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황 및 주변환경 등이 같거나 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(공시기준일: 2025. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	주위 환경	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	계획도로 저축률
A	동명면 송산리 533-1	답	1,868	주거 나지	1종 일주	미개발 지대	세로 (불)	부정형 완경사	110,000	18%
B	동명면 송산리 573	대	446	단독 주택	1종 일주	기존 주택지대	세각 (가)	부정형 평지	217,800	21%

2) 시점수정치의 산정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정하였습니다.

(경상북도 칠곡군 주거지역)

기간	지가변동률 (%)	비고
2025.01.01~2025.04.01	0.246% (1.00246)	2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.165 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.071 $(1 + 0.00165) * (1 + 0.00071 * 32/28)$ ≈ 1.00246

※ 2025년 3월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2025년 2월 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

3) 지역요인 비교치의 산정

본건은 비교표준지(A) 인근에 위치하는 바, 지역요인은 대등하다고 판단됩니다. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 개별요인 비교치의 산정

가) 개별요인 비교항목

<농경지대-전>

개 별 요 인		
조건	항목	세항목
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
		기타 재해의 위험성
획지 조건	면적, 경사 등	면적
		경사
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

<주택지대>

개 별 요 인		
조건	항목	세항목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		보도
		계통 및 연속성
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 특별고압선 등과의 거리
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 개별요인 비교치 결정

① 기호 1), 3), 4), 7)

대상 토지	비교 표준지	개별요인					누계
		접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1	A	1.05	0.95	0.95	1.00	1.00	0.948
		본건은 표준지 대비 접근조건(교통의 편부 등)은 우세, 자연조건(일조 등), 획지조건(형상 및 면적 등)은 열세합니다.					
3	A	1.02	0.95	0.95	1.03	1.00	0.948
		본건은 표준지 대비 접근조건(교통의 편부 등), 행정적조건(도시계획도로 저축 여부 등)은 우세, 자연조건(일조 등), 획지조건(형상 및 면적 등)은 열세합니다.					
4	A	1.02	0.95	0.95	0.89	1.00	0.819
		본건은 표준지 대비 접근조건(교통의 편부 등)은 우세, 자연조건(일조 등), 획지조건(형상 및 면적 등), 행정적조건(도시계획도로 여부 정도 등)은 열세합니다.					
7	A	1.02	0.95	0.95	0.88	1.00	0.810
		본건은 표준지 대비 접근조건(교통의 편부 등)은 우세, 자연조건(일조 등), 획지조건(형상 및 면적 등), 행정적조건(도시계획도로 저축 여부 등)은 열세합니다.					

② 기호 2), 6), 8)

대상 토지	비교 표준지	개별요인						누계
		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
2,6,8	B	1.10	1.00	1.00	0.92	1.03	1.00	1.042
		3필 일단지인 본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등), 행정적조건(도시계획도로 저축 여부 등)은 우세, 획지조건(형상 및 면적 등)은 열세합니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 그 밖의 요인 보정치의 산정

가) 보정사유

그 밖의 요인 보정이란 토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동률, 지역요인 및 개별요인의 비교외에 인근의 정상적인 평가사례 또는 거래사례를 참작하여 보정하는 것으로 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호, 대법원 판례 “2003다 38207 판결(2004.05.14. 선고)”, “2002두 5054(2003.07.25.선고)”, 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28.)등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 시장가치 산정을 위해 필요합니다.

나) 그 밖의 요인 산정방법

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례(거래사례) 기준 표준지가격}}{\text{표준지의 기준시점 현재가격}}$$

·평가사례(거래사례) 기준 표준지가격 = 평가사례(거래사례) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인
 ·표준지의 기준시점 현재가격 = 표준지 공시지가 × 시점수정

다) 평가사례 또는 거래사례

<평가사례>

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	토지단가(원/㎡)	기준시점	평가목적
ㄱ	동명면 송산리 532-*	대	974	1종일주	727,000	2023.09.25.	담보
ㄴ	동명면 송산리 522-*	대	720	1종일주	680,000	2023.09.13.	담보
ㄷ	동명면 송산리 50*	대	428중 420	1종일주	450,000	2024.04.16.	담보
ㄹ	동명면 송산리 50*	답	882중 125	1종일주	360,000	2024.04.16.	담보

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

<거래사례>

기호	소재지	지목	면적(m ²)	용도 지역	매매단가 (원/m ²)	거래시점	목적
□	동명면 송산리 532- [*] 외	답 (현황 "대")	989	1종일주	753,137	2023.09.25.	매매
	거래사례 단가 ≙ (거래가액 - 건물가액) ÷ 토지면적 ≙ [1,200,000,000 - { 316.94 × 950,000(950,000×40/40) + 140.05 × 1,100,000(1,100,000×40/40) }] ÷ 989 ≙ @753,137원/m ² 건물내역: 일반철골구조 소매점, 사무소. 사용승인일자: 2023.08.30.						
▣	동명면 송산리 522- [*]	대	720	1종일주	654,862	2023.09.25.	매매
	거래사례 단가 ≙ (거래가액 - 건물가액) ÷ 토지면적 ≙ [644,241,000 - { 496.38 × 348,000(450,000×31/40) }] ÷ 720 ≙ @654,862원/m ² 건물내역: 일반철골구조, 경량철골구조, 제조업소 등 사용승인일자: 2014.04.03.						
人	동명면 송산리 557- [*]	답	1,021	1종일주	269,344	2023.11.28.	매매
	거래사례 단가 ≙ 거래가액 ÷ 토지면적 ≙ 275,000,000 ÷ 1,021 ≙ @269,344원/m ²						
○	동명면 송산리 910- [*]	답	458	1종일주, 자연녹지	360,262	2022.06.22.	매매
	거래사례 단가 ≙ 거래가액 ÷ 토지면적 ≙ 165,000,000 ÷ 458 ≙ @360,262원/m ²						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라) 평가사례에 의한 보정치 산정

상기 평가사례 중 비교표준지와 용도지역, 이용상황, 지목 등 개별요인의 비교 가능성이 높은 사례 <기호 ㄷ>, <기호 ㄹ>을 선정하였습니다.

<표준지 A의 그 밖의 요인 보정치 산정>

평가사례기준 표준지가격 (a)	평가사례(ㄹ)	시점수정치	지역요인	개별요인	평가사례기준 표준지가격
	360,000	*① 1.01107	*② 1.00	*③ 1.067	388,372
기준시점현재 표준지(A)가격 (b)	공시지가	시점수정치			기준시점현재 표준지가격
	110,000	*④ 1.00246			110,271
보정치	보정치산정(a/b)				
	388,372 / 110,271 = 3.522				

*① (2024.04.16. ~ 2025.04.01.): 경상북도 칠곡군 주거지역

*② 지역요인 : 표준지는 평가사례(ㄹ) 인근에 위치하는 바, 지역요인은 대등하다고 판단됩니다.
(1.00)

*③ 개별요인

비교 표준지	평가 사례	개별요인					누계
		접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
A	ㄹ	1.10	1.00	1.00	0.97	1.00	1.067
비교표준지는 평가사례 대비 접근조건(농로의 상태 등에서 우세하나, 행정적조건(도시계획 시설 저축 여부 등)에서 열세합니다.							

*④ (2025.01.01. ~ 2025.04.01.): 경상북도 칠곡군 주거지역

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

<표준지 B의 그 밖의 요인 보정치 산정>

평가사례기준 표준지가격 (a)	평가사례(ㄷ)	시점수정치	지역요인	개별요인	평가사례기준 표준지가격
	450,000	*① 1.01107	*② 1.00	*③ 1.232	560,537
기준시점현재 표준지(A)가격 (b)	공시지가	시점수정치			기준시점현재 표준지가격
	217,800	*④ 1.00246			
보정치	보정치산정(a/b)				
	560,537 / 218,336 ≒ 2.567				

*① (2024.04.16. ~ 2025.04.01.): 경상북도 칠곡군 주거지역

*② 지역요인 : 표준지는 평가사례(ㄷ) 인근에 위치하는 바, 지역요인은 대등하다고 판단됩니다.
(1.00)

*③ 개별요인

비교 표준지	평가 사례	개별요인						누계
		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
B	ㄷ	1.10	1.05	1.00	1.10	0.97	1.00	1.232
비교표준지는 평가사례 대비 가로조건(가로의 폭, 계통의 연속성 등), 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 획지조건(형상 등)에서 우세하나, 행정적조건(도시계획 시설 저촉 여부 등)에서 열세합니다.								

*④ (2025.01.01. ~ 2025.04.01.): 경상북도 칠곡군 주거지역

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마) 실거래가 분석

본건 인근 거래가능 적정시세는 제1종일반주거지역 주거나지 또는 농경지의 경우 약 @2400,000 원/m²~@400,000원/m², 대지 및 공장용지의 경우 약 @450,000원/m²~@750,000원/m², 으로 조사되며, 한국부동산원 실거래정보 등에 따른 실거래가 또한 해당 범주에 속하는 것으로 조사됩니다. 따라서 상기에서 산정한 그 밖의 요인 보정치는 용도지역 등 공법상 제한상태, 실제 이용상황 등을 고려할 때 비교적 적정하게 산정된 것으로 판단됩니다.

바) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 평가사례, 거래사례, 평가사례에 의한 보정치 및 인근의 지가수준 등을 종합 참작하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정합니다.

공시지가 표준지	그 밖의 요인
A	3.52
B	2.56

6) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액

상기 제반 가격형성요인을 종합적으로 참작하여 본건 토지의 가액을 다음과 같이 결정합니다.

기호	공시지가		시점수정 (지가 변동률)	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	적용단가 (원/m ²)
	기호	원/m ²						
1	A	110,000	1.00246	1.00	0.948	3.52	367,969	370,000
2,6,8	B	217,800	1.00246	1.00	1.042	2.56	582,415	580,000
3	A	110,000	1.00246	1.00	0.948	3.52	367,969	370,000
4	A	110,000	1.00246	1.00	0.819	3.52	317,897	320,000
7	A	110,000	1.00246	1.00	0.810	3.52	314,404	310,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 의한 시산가액

1) 비교거래사례의 선정 및 이유

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 <기호 ㄴ>, <기호 ㄹ>을 선정하였습니다.

기호	소재지	지목	면적(m ²)	용도지역	매매단가(원/m ²)	거래시점	목적
ㄴ	동명면 송산리 522-*	대	720	1종일주	654,862	2023.09.25.	매매
	거래사례 단가 = (거래가액 - 건물가액) ÷ 토지면적 = [644,241,000 - { 496.38 × 348,000(450,000×31/40) }] ÷ 720 = @654,862원/m ² 건물내역: 일반철골구조, 경량철골구조, 제조업소 등 사용승인일자: 2014.04.03.						
ㄹ	동명면 송산리 910-*	답	458	1종일주, 자연녹지	360,262	2022.06.22.	매매
	거래사례 단가 = 거래가액 ÷ 토지면적 = 165,000,000 ÷ 458 = @360,262원/m ²						

2) 사정보정치 산정

거래사례의 거래가격 및 최근 유사토지의 시세수준을 고려하면 정상적인 거래인 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정은 불필요합니다. (1.00)

3) 시점수정치의 산정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 개별요인 비교치 결정

① 기호 1), 3), 4), 7)

대상 토지	거래 사례	개별요인					누계
		접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1	○	0.98	0.98	0.98	1.08	1.00	1.016
		본건은 거래사례 대비 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(일조 등), 획지조건(형상 및 면적 등)은 열세하나, 행정적조건(일부 용도지역 차이 및 도시 계획 시설 저촉 여부 등)은 우세합니다.					
3	○	0.95	0.98	0.98	1.11	1.00	1.013
		본건은 거래사례 대비 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(일조 등), 획지조건(형상 및 면적 등)은 열세하나, 행정적조건(일부 용도지역 차이 등)은 우세합니다.					
4	○	0.95	0.98	0.98	0.95	1.00	0.867
		본건은 거래사례 대비 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(일조 등), 획지조건(형상 및 면적 등), 행정적조건(일부 용도지역 차이는 우세하나 도시 계획 시설 저촉 여부 등)은 열세)은 열세합니다.					
7	○	0.95	0.98	0.98	0.94	1.00	0.858
		본건은 거래사례 대비 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(일조 등), 획지조건(형상 및 면적 등), 행정적조건(일부 용도지역 차이는 우세하나 도시 계획 시설 저촉 여부 등)은 열세) 열세합니다.					

② 기호 2), 6), 8)

대상 토지	거래 사례	개별요인						누계
		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
2,6,8	ㄴ	0.98	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.931
		3필 일단지인 본건은 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(형상 및 면적 등) 열세합니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액

상기 제반 가격형성요인을 종합적으로 참작하여 본건 토지의 가액을 다음과 같이 결정합니다.

기호	거래사례		사정 보정	시점수정 (지가변동률)	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	적용단가 (원/m ²)
	기호	원/m ²						
1	○	360,262	1.00	1.01703	1.00	1.016	372,260	370,000
2,6,8	ㄴ	654,862	1.00	1.01502	1.00	0.931	618,834	620,000
3	○	360,262	1.00	1.01703	1.00	1.013	371,160	370,000
4	○	360,262	1.00	1.01703	1.00	0.867	317,666	320,000
7	○	360,262	1.00	1.01703	1.00	0.858	314,369	310,000

라. 시산가액 조정

본건 토지는 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 제12조에 따라 거래사례비교법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였으며, 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 상호 적절하게 지지하고 있는 것으로 판단되는 바, 『감정평가에 관한 규칙』 등에 의거 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 토지의 감정평가액을 결정하였습니다.

기호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/m ²)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/m ²)	결정단가(원/m ²)
1	370,000	370,000	370,000
2,6,8	580,000	620,000	580,000
3	370,000	370,000	370,000
4	320,000	320,000	320,000
7	310,000	310,000	310,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 건물

가. 대상 건물의 개요

기호	구조	층	면적(㎡)	용도	사용승인일자	비고
5-가	일반철골구조 판넬지붕	1층	359.66	제조업소	2016.12.02.	-
5-나	일반철골구조 판넬지붕	1층	40.60	사무실	2016.12.02.	-
		2층	34.0	휴게실	2016.12.02.	-

나. 주된 방법(원가법)에 의한 시산가액

1) 재조달원가의 산정 및 내용년수의 결정

가) 표준단가결정참고자료

[출처: 한국부동산원 2024.07.발행 건물신축단가표]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
6-1-6-15	일반공장	철골조 철골지붕틀 샌드위치판넬잇기 (층고 6m기준)	3	741,000	35 (30~40)
6-1-6-16	일반공장	철골조 철골지붕틀 샌드위치판넬잇기 (층고 9m기준)	3	750,000	35 (30~40)

나) 부대설비 보정단가 결정

[출처: 한국부동산원 2024.07.발행 건물신축단가표]

설비종류	설비내역	표준단가(원/㎡)
전기설비	기본적인 전기설비	대상건물의 평가시 재조달원가에는 기본적인 부대설비 등을 포함함.
위생설비, 급배수설비	기본적인 위생설비, 급배수설비	
난방설비	기본적인 난방설비	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 재조달원가 및 내용년수 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 관리상태와 장래효용성 등을 고려하여 재조달원가 및 경제적 내용년수를 다음과 같이 결정합니다.

기호	층	용도	구조	경제적 내용년수	재조달원가(원/m ²)
5-가	1층	제조업소	일반철골조	40	500,000
5-나	1,2층	사무실 및 휴게실	일반철골조	40	650,000

2) 건물 적용단가 결정

기호	층	재조달원가 (원/m ²)	전체 내용년수	경과년수	잔존 가치율	적용단가 (원/m ²)	비고
5-가	1층	500,000	40	8	32/40	400,000	-
5-나	1,2층	650,000	40	8	32/40	520,000	

다. 다른 감정평가방법에 의한 시산가액

건물의 경우 건물만의 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란합니다.

라. 시산가액 조정

대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하여 시산가액 조정을 통한 주된 방법의 합리성 검토는 생략하였으며, 주된 방법(원가법)에 따른 시산가액으로 건물의 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기계기구

가. 대상 기계기구의 개요

기호	명칭	제작자	제작일자	의뢰수량	사정수량
1~4	재단기	(주) 오성	2017.11. 外	4	1

나. 주된 방법(원가법)에 의한 시산가액

1) 재조달원가의 산정

본건 기계기구의 재조달원가는 구조, 규격, 형식, 용량 등을 참작하여 대상물건의 최초 취득가액, 물가자료, 동산시가조사표 및 기준시점 당시 같거나 비슷한 물건을 재취득하는 데에 드는 비용을 종합 고려하여 산정하였습니다.

2) 감가수정의 결정

본건 기계기구의 감가수정은 구조, 규격, 형식, 용량 등을 참작하여 매년 체감하는 기계기구의 잔존 가치에 일정한 감가상각률을 곱하여 매년의 감가액을 산정하는 방법인 "정률법"을 적용하였습니다.

3) 내용연수의 산정

본건 기계기구의 내용연수는 경제적 내용연수를 기준으로 한국부동산원에서 발간한 "유형고정자산 내용연수표", 회계상 내용연수, 관련업체에서 조사된 실질적 내용연수 등을 종합적으로 검토하여 산정하였습니다.

다. 다른 감정평가방법에 따른 산정내역

기계기구의 경우 동일 기계기구만의 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 시산가액 조정

대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하여 시산가액 조정을 통한 주된 방법의 합리성 검토는 생략하였으며, 주된 방법(원가법)에 따른 시산가액으로 기계기구의 감정평가액을 결정하였습니다.

IV. 감정평가액 결정의견

1. 결정의견

대상 물건을 평가함에 있어서 인근 유사부동산의 가치수준, 거래사례, 평가사례와 대상 부동산의 제반 특성 및 환가성 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 감정평가액

구분	사정면적(m ²) 및 수량	적용단가 (원/m ²)	감정평가액(원)	비고
토지	4,137	-	1,957,530,000	기호 1)~4), 6)~8)
건물	434.26	-	182,656,000	기호 5-가), 5-나)
기계기구	1	-	5,032,000	기호 1)
제시외건물	519.4	-	50,123,400	기호 ㄱ)~ㄴ)
감정평가액(합계)			2,195,341,400	

토지, 건물 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 동명면 송산리	653-1	전	제1종 일반주거지역	1,718	1,718	370,000	635,660,000	일부 도시 계획도로 저축 감안
2	"	653-6	공장용지	"	78	2,104	580,000	1,220,320,000	기호2), 6), 8) 일단지
6	"	654-2	공장용지	"	90				
8	"	655	공장용지	"	1,936				
3	"	654	전	"	45	45	370,000	16,650,000	
4	"	654-1	전	"	120	120	320,000	38,400,000	일부 도시 계획도로 저축 감안
5-가	" [도로명주소] 경상북도 칠곡군 동명면 백송로 631	655 위지상	제2종 근린생활 시설	일반철골조 판넬지붕 단층					
			제조업소	1층	359.66	359.66	400,000	143,864,000	500,000 × 32/40
5-나	"	"	사무실	부속건물 1층	40.6	74.6	520,000	38,792,000	650,000 × 32/40
	"		휴게실	2층	34				
7	"	655-2	전	제1종 일반주거지역	150	150	310,000	46,500,000	도시계획 도로 저축 감안
소 계								₩2,140,186,000	

토지, 건물 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	
ㄱ	(제시외건물) 경상북도 칠곡군 동명면 송산리	653-6, 654-2, 655 위지상	공장	경량철골조 판넬지붕 단층	(162.5)	162.5	198,000	32,175,000	270,000 × 22/30 '관찰감가'
ㄴ	"	655 위지상	창고	철파이프조 판넬지붕 단층	(65.8)	65.8	90,000	5,922,000	150,000 × 12/20 '관찰감가'
ㄷ	"	"	창고	철파이프조 천막지붕 단층	(200.0)	200.0	36,000	7,200,000	60,000 × 12/20 '관찰감가'
ㄹ	"	"	창고	철파이프조 판넬지붕 단층	(15.5)	15.5	48,000	744,000	80,000 × 12/20 '관찰감가'
ㅁ	"	"	자재 적재실	철파이프조 판넬지붕 단층	(75.6)	75.6	54,000	4,082,400	90,000 × 12/20 '관찰감가'
소 계								₩50,123,400	
합 계								₩2,190,309,400.-	
				이	하	여	백		

기계기구 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	재단기 모델명: 1160 DISPLAY Width: 1,160mm 기타 부대설비 일체	(주)오성 2007.11	1	-	5,032,000	37,000,000 x 0.136(2/15) '관찰감가'
2	재단기 모델명: 1016 DISPLAY Width: 1,016mm 기타 부대설비 일체	(주)오성 2006.01	1	-	감정평가외	소재불명
3	재단기 모델명: 1160 DISPLAY Width: 1,160mm 기타 부대설비 일체	(주)오성 2007.11	1	-	감정평가외	기호 1)과 중복
4	재단기 모델명: 1016 DISPLAY Width: 1,016mm 기타 부대설비 일체	(주)오성 2006.01	1	-	감정평가외	기호 2)와 중복
합 계						
	이	하	여	백	₩5,032,000.-	

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 칠곡군 동명면 송산리 소재 "송산2리 마을회관" 북서측 인근에 위치하며, 부근 일대는 농가주택, 전, 답 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 토지의 상황

1)형상 및 이용상황

기호 1),3),4),7)

: 공히 부정형의 토지로 동측 하향 경사지대에 석축옹벽으로 성토하여 동측 인접지에 비해 고지, 서측 인접지에 비해 저지로서, 자체 평탄하게 조성된 일단의 "휴경지(목전)"입니다.

기호 2),6),8)

: 3필 일단지 부정형 토지로 동측 하향 경사지대에 석축옹벽으로 성토하여 동측 인접지에 비해 고지이나, 서측 인접 도로와 평탄한 "공업용 건부지"입니다.

2)도로상태

기호 1) 북측 및 남동측으로 폭 약 4~5미터의 포장도로, 기호 8) 서측으로 폭 약 8미터 포장도로와 각각 접하며, 여타 토지는 의뢰 토지를 경유하여 출입합니다.

3)토지이용계획관계 및 공법상 제한상태

기호 1),4),7)

: 공히 도시지역, 제1종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 소류3류(폭 8m 미만) (국지도로)(저축), 가축사육제한구역(전부제한지역_전축종제한지역)입니다.

기호 2)

: 도시지역, 제1종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 가축사육제한구역(전부제한지역_전축종제한지역)입니다.

기호 3),6)

: 공히 도시지역, 제1종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 소류3류(폭 8m 미만) (국지도로)(접합), 가축사육제한구역(전부제한지역_전축종제한지역)입니다.

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 |

기호 8)

: 도시지역, 제1종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 소류3류(폭 8m 미만)(국지도로)
(접합), 가축사육제한구역(전부제한지역_전축종제한지역), <추가기재> 건축법 제2조제1
항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)입니다.

4)공부와와의 차이
없습니다.

(3) 건물의 구조 및 현상

1)건물의 구조

- 5-가) 일반철골조 판넬지붕 단층으로,
주기둥: H-Beam
벽체: 판넬 및 일부 내벽 타일 등 마감
바닥: 칼라하드너 및 타일 등 마감
창호: 샷시 단창
- 5-나) 일반철골조 판넬지붕 2층건으로,
외벽: 판넬 마감
내벽: 벽지, 타일 등 마감
바닥: 장판, 타일 등 마감
창호: 샷시 단창

2)이용상태

- 5-가) 제조업소
- 5-나)1층: 사무실
2층: 휴게실

3)위생 및 냉·난방설비, 기타설비

- 5-가) 위생설비, 급배수설비 등 되어 있습니다.
- 5-나) 위생설비, 급배수설비 및 2층부분 전기판넬에 의한 난방설비 등 되어 있습니다.

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 |

4)부합물 및 종물관계

별첨 "지적 및 건물개황도"와 같이 소유자 미상의 제시외건물(ㄱ~ㄴ)이 소재하오니 경매시 참고하시기 바랍니다.

5)공부와의 차이

없습니다.

(4) 기계/기구의 현상

본건 기계기구는 국내에서 제작된 재단기로서, 년식에 비해 현상 및 관리상태 등은 보통시 되며, 기호 2)기계기구는 기준시점 현재 소재불명이며, 기호 3),4)는 기호 1),2)와 중복된 목록입니다.

(5) 공작물의 현상

--

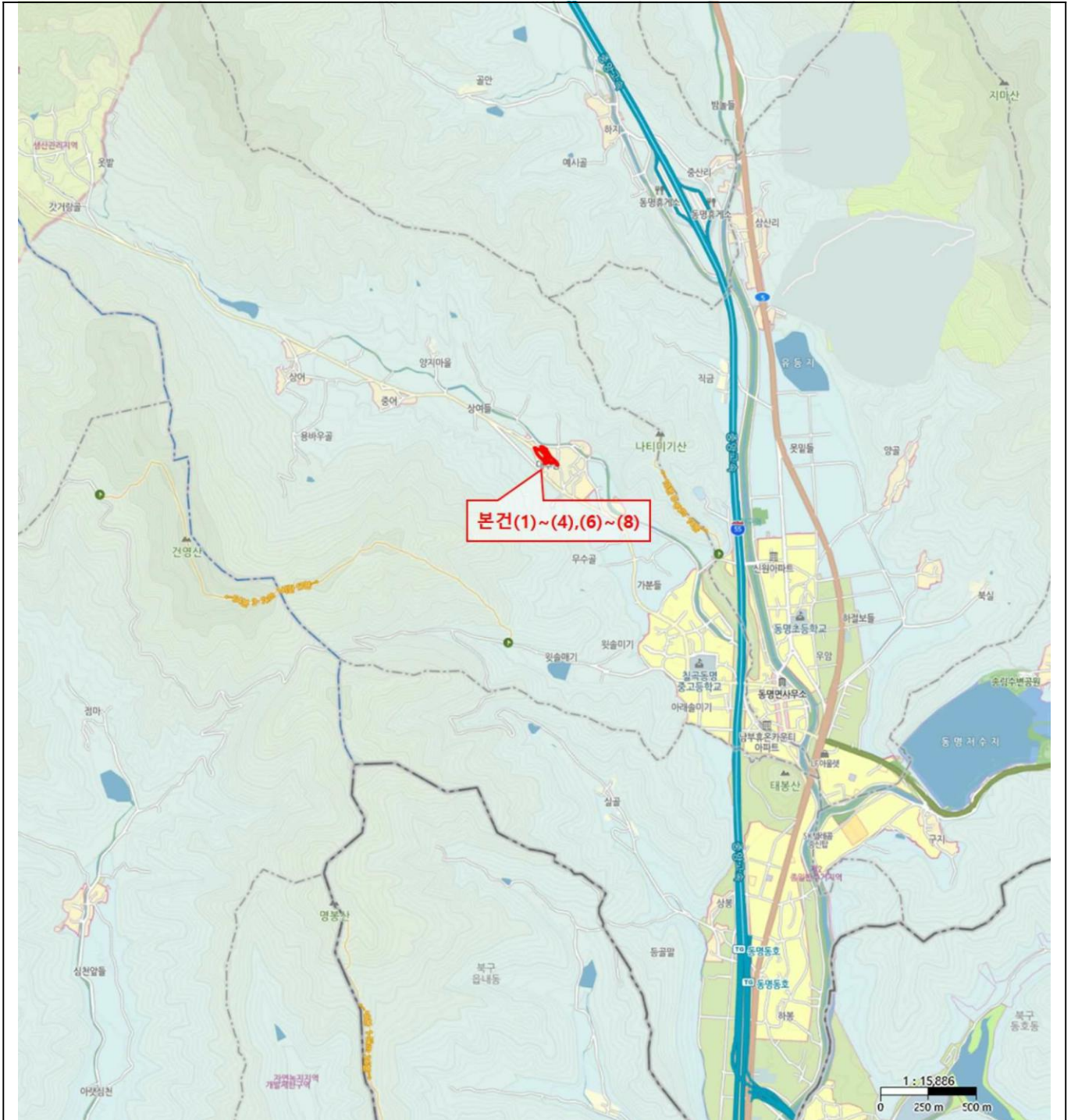
(6) 기타참고사항

- 1) 임대관계: 미상입니다.
- 2) 기 타: 없습니다.

광역위치도



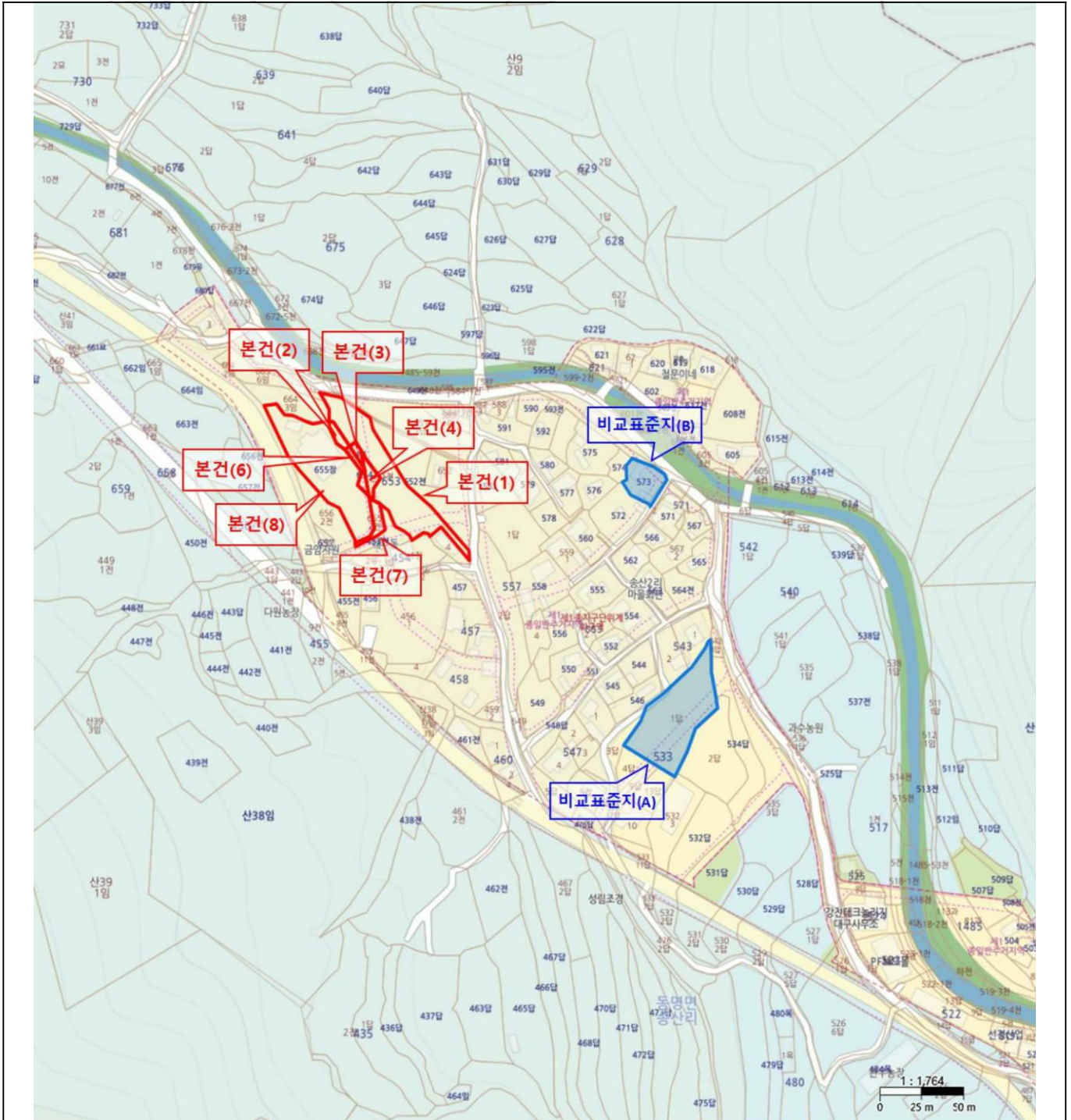
소재지 경상북도 칠곡군 동명면 송산리 653-1외



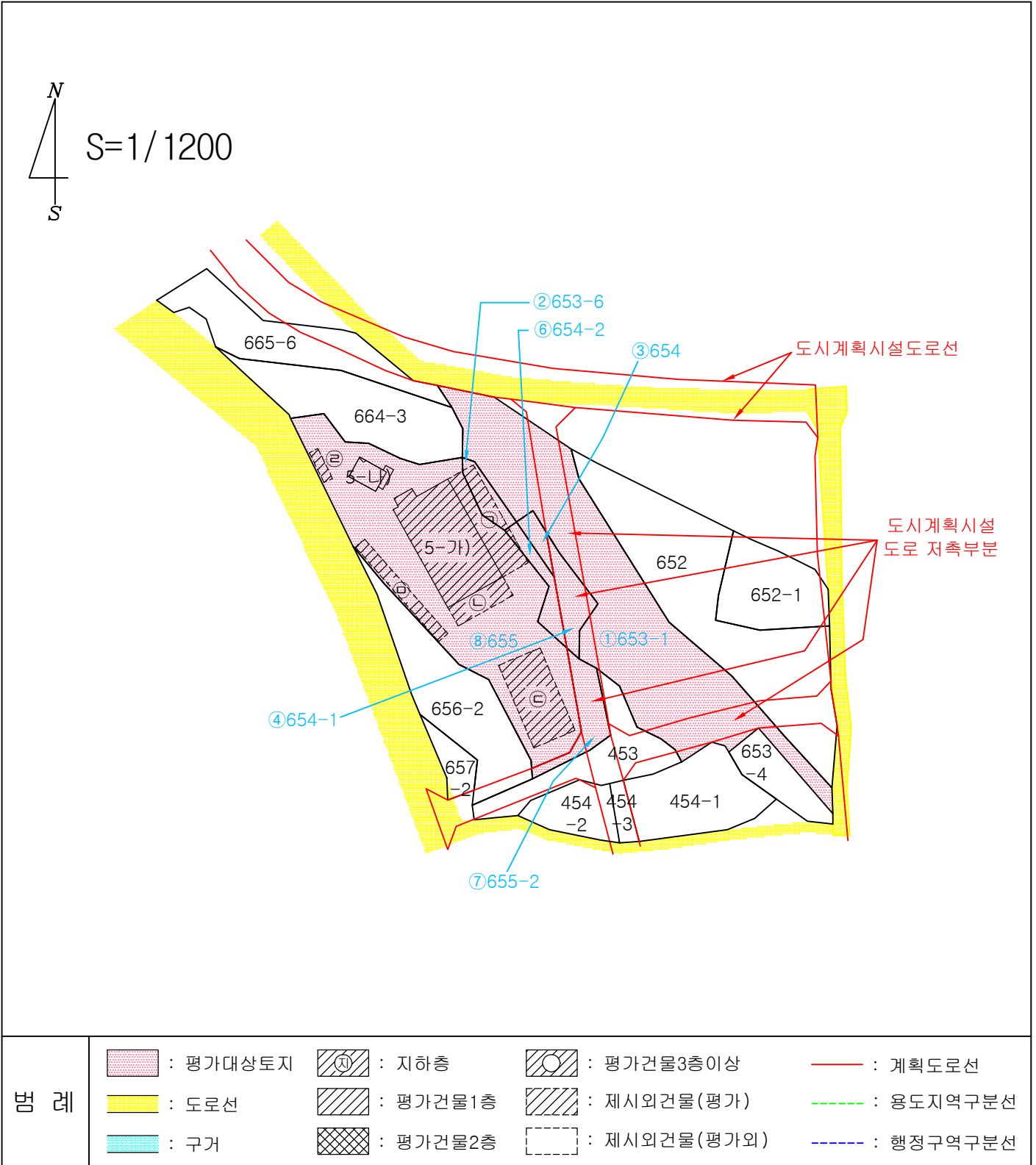
위 치 도



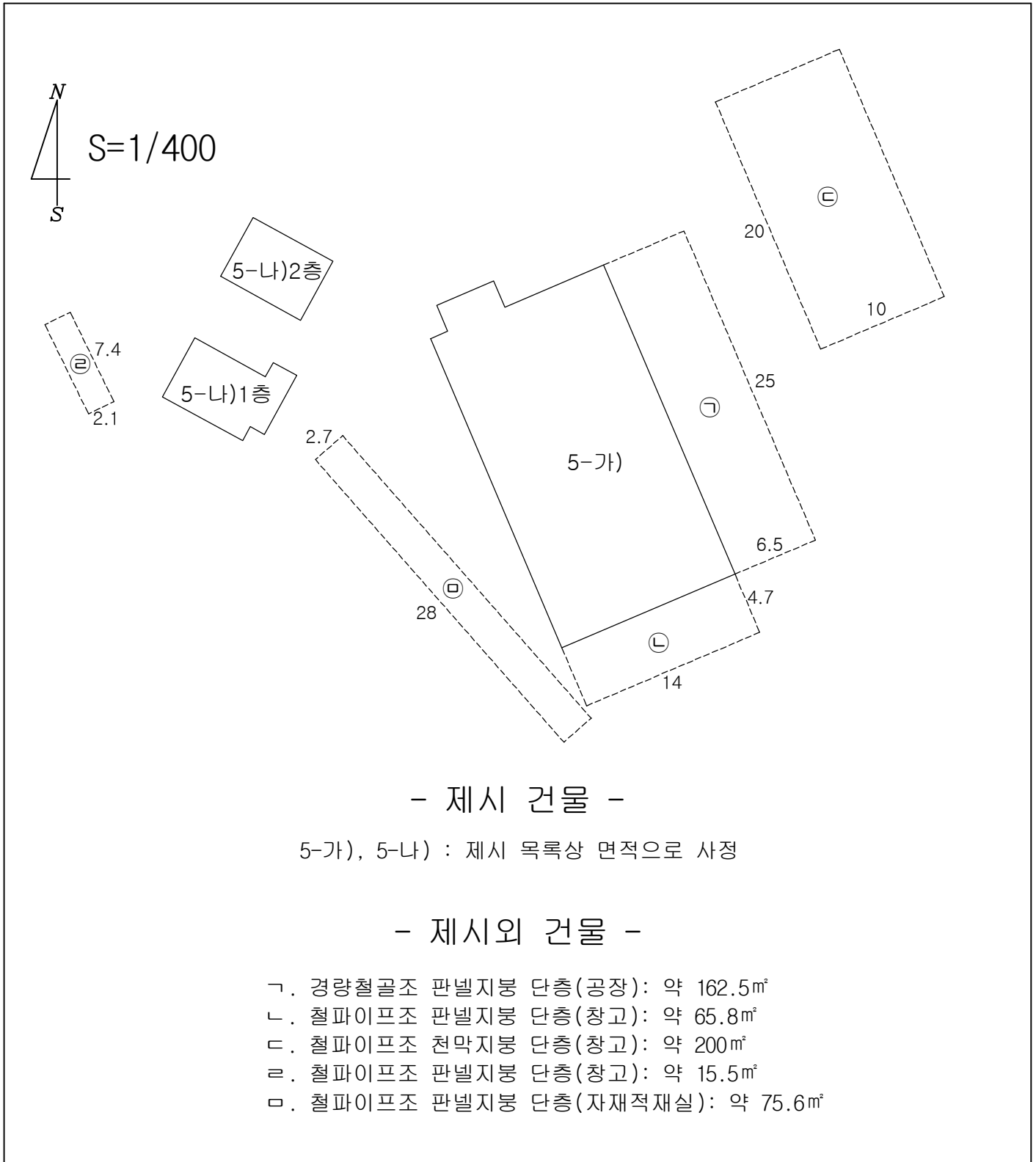
소재지 경상북도 칠곡군 동명면 송산리 653-1외



지적 및 건물 개황도



지적 및 건물 개황도



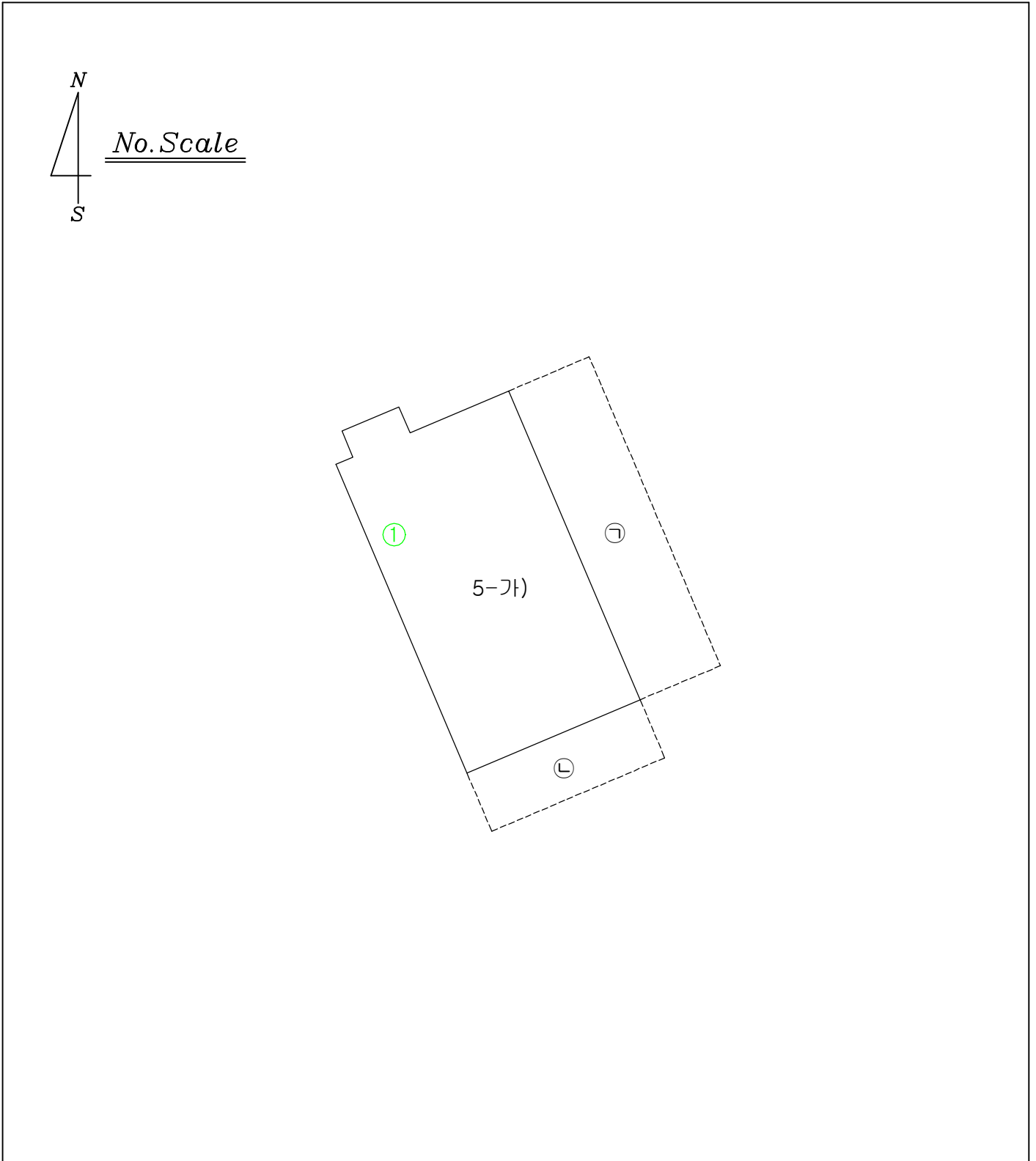
- 제시 건물 -

5-가), 5-나) : 제시 목록상 면적으로 사정

- 제시외 건물 -

- ㄱ. 경량철골조 판넬지붕 단층(공장): 약 162.5㎡
- ㄴ. 철파이프조 판넬지붕 단층(창고): 약 65.8㎡
- ㄷ. 철파이프조 천막지붕 단층(창고): 약 200㎡
- ㄹ. 철파이프조 판넬지붕 단층(창고): 약 15.5㎡
- ㅁ. 철파이프조 판넬지붕 단층(자재적재실): 약 75.6㎡

기계기구시설 배치도



사 진 용 지



본건 전경 - 동측 인근에서 촬영



기호 1), 3) 전경 -동측 인근에서 촬영

사 진 용 지



기호 1) 전경 - 북서측 인근에서 촬영



기호 1) 전경 - 남동측 인근에서 촬영

사 진 용 지



기호 1) 전경



기호 2), 6), 8) 전경 - 북서측 인근에서 촬영

사 진 용 지



기호 7) 전경 - 남측 인근에서 촬영



기호 7) 전경 - 남동측 인근에서 촬영

사 진 용 지



기호 8) 지상에 소재하는 조경수목 등



기호 5-가) 전경

사 진 용 지



기호 5-나) 전경



제시외건물 기호 ㄱ)

사 진 용 지



제시외건물 기호 ㄴ)



제시외건물 기호 ㄷ)

사 진 용 지



제시외건물 기호 ㄹ)



제시외건물 기호 ㅁ)

사 진 용 지



기계기구 기호 1)