

감정평가서

| | |
|-------|---------------------------------|
| 건명 | 김성민 외 2명 소유물건 (2024타경126888) |
| 의뢰인 | 대구지방법원 사법보좌관 여진숙 |
| 감정서번호 | D20241129-140 |

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
김양모

김 양 모



| | | | | | | |
|----------------------------|--|---------------------------|----------------------------|---------------------------|-----------|-----|
| 감정평가액 | 삼십일억이천팔백사십만오천칠백오십원정 (₩3,128,405,750.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 대구지방법원 사법보좌관 여진숙 | 감정평가 목적 | 법원경매 | | | |
| 제출처 | 대구지방법원 경매3계 | 기준가치 | 시장가치 | | | |
| 소유자 (대상업체명) | 김성민 외 2명 (2024타경126888) | 감정평가 조건 | - | | | |
| 목록표시 근거 | 귀 제시목록 | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | | |
| 기타 참고사항 | - | 2025.01.07 | 2025.01.06 ~ 2025.01.07 | 2025.01.17 | | |
| 감 정 평 가 내 용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사 정 | | 감 정 평 가 액 | |
| | 종 류 | 면적(m ²) 또는 수량 | 종 류 | 면적(m ²) 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 | 7,754.1 | 토지 | 7,754.1 | - | 2,607,107,900 |
| | 건물 | 1,638.15 | 건물 | 1,638.15 | - | 314,985,150 |
| | 기계기구 | 30 | 기계기구 | 13 | - | 102,741,000 |
| | | | | 17 | - | |
| | (제시외 건물) | (1,435.4) | 제시외 건물 | 1,435.4 | - | 103,571,700 |
| | 이 | | 하 | 여 | 백 | |
| | 합계 | | | | | ₩3,128,405,750 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 경산시 와촌면 용천리 소재 “장지마을” 북측 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 2025.01.07.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 감정평가 할 때에는 공시지가 기준법을 적용하여야 한다고 규정하고 있으며, 『감정평가에 관한 규칙』 제15조는 건물을 감정평가할 때에는 원가법, 『감정평가에 관한 규칙』 제20조는 건설기계를 감정평가할 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 평가하였습니다.

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 평가합니다.

2) 다른 감정평가 방법

기계기구의 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.

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. 기호 1)~3), 5), 6)은 일단의 토지로 각 필지는 용도상 불가분의 관계에 있다고 판단되어 일괄하여 감정평가하였습니다.

나. 기호 12), 13)은 공부상 및 현황 "도로", 기호 17)은 일부 타인점유 중으로 이를 각각 감안하여 평가하였습니다.

다. 본건 토지 일부 지상에 소재하는 수목은 일반적인 거래 관행에 따라 토지에 포함 평가하였습니다.

라. 제시외건물 기호 ㄱ), ㄴ)은 기준시점 현재 미등기이나, 일반건축물대장상 동일 소유로 등재되어 있는 건물로 구조, 용도 및 면적 사정은 동 대장상 내역으로 사정하였으니 경매시 참고하시기 바랍니다.

마. 공장 내에 기계기구 중 기호 1), 2), 4)~8), 11)~13), 22), 23)일부의 유사설비 또는 동일 명칭의 기계 등이 소재하나, 주요 부속설비의 교체, 구조변경, 해체보관, 용량 및 규격 등의 확인이 불가능하여 물적동일성 확인불능인 바, 감정평가외 하였으니 경매시 필히 재확인하시기 바랍니다.

바. 기계기구 중 제작일자 미상이거나 내용년수가 경과된 기계는 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가를 적용하였습니다.

사. 본건 기계기구는 기준시점 현재 일부 운휴, 해체보관 또는 가동중단 등으로 정상적인 가동여부 및 부속재 소재여부 등의 확인이 불가능하나, 귀 감정목적은 고려하여 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(㎡) | 용도지역 | 개별지가(원/㎡) (2024.01.01.기준) | 비고 |
|----|---------------------------|------|-------|------|------------------------------|---------|
| 1 | 경상북도 경산시 와촌면 용천리 193 | 공장용지 | 1,563 | 계획관리 | 186,600 | 일단지 |
| 2 | 경상북도 경산시 와촌면 용천리 193-1 | 공장용지 | 657 | 계획관리 | 186,600 | |
| 3 | 경상북도 경산시 와촌면 용천리 190-1 | 공장용지 | 300 | 계획관리 | 207,100 | |
| 5 | 경상북도 경산시 와촌면 용천리 191-5 | 대 | 964 | 계획관리 | 186,500 | 일단지 |
| 6 | 경상북도 경산시 와촌면 용천리 191 | 잡종지 | 1,265 | 계획관리 | 186,600 | |
| 11 | 경상북도 경산시 와촌면 용천리 191-6 | 잡종지 | 4 | 계획관리 | 186,600 | - |
| 12 | 경상북도 경산시 와촌면 용천리 190-2 | 도로 | 21 | 계획관리 | - | - |
| 13 | 경상북도 경산시 와촌면 용천리 191-8 | 도로 | 35 | 계획관리 | - | - |
| 14 | 경상북도 경산시 와촌면 용천리 191-7 | 전 | 57 | 계획관리 | 186,600 | - |
| 15 | 경상북도 경산시 와촌면 용천리 191-9 | 전 | 450 | 계획관리 | 186,600 | - |
| 16 | 경상북도 경산시 와촌면 용천리 194-1 | 전 | 2,102 | 계획관리 | 85,900 | - |
| 17 | 경상북도 경산시 와촌면 용천리 200-2 | 전 | 275.1 | 계획관리 | 85,900 | 일부 타인점유 |
| 18 | 경상북도 경산시 와촌면 용천리 193-2 | 전 | 61 | 계획관리 | 186,600 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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.

(공시기준일: 2024. 01. 01)

| 기호 | 소재지 | 지목 | 면적 (㎡) | 이용 상황 | 용도 지역 | 주위 환경 | 도로 교통 | 형상 지세 | 공시지가 (㎡) |
|----|---------------------|----------|-----------|----------|----------|--------------|-----------|-----------|-------------|
| A | 와촌면 계당리 790 | 공장 용지 | 6,712 | 공업용 | 계획 관리 | 소규모 공장지대 | 세로 (가) | 사다리 평지 | 210,300 |
| B | 와촌면 시천리 424-4 | 전 | 5,036 | 전 | 계획 관리 | 마을주변 농경지대 | 세로 (불) | 부정형 평지 | 103,500 |

2) 시점수정치의 산정

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

(경상북도 경산시 계획관리지역)

| 기간 | 지가변동률 (%) | 비고 |
|-----------------------|---------------------|--|
| 2024.01.01~2025.01.07 | 1.132% (1.01132) | 2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 1.007 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.098 $(1 + 0.01007) * (1 + 0.00098 * 38/30)$ ≈ 1.01132 |

※ 2024년 12월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2024년 11월 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 지역요인 비교치의 산정

기호 1)~3), 5), 6), 11)~13)은 공히 비교표준지(A) 인근에 위치하는 바, 지역요인은 대등하다고 판단됩니다. (1.00)

기호 14)~18)은 공히 비교표준지(B) 인근에 위치하는 바, 지역요인은 대등하다고 판단됩니다. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 개별요인 비교치의 산정

가) 개별요인 비교항목

<공업지대>

| 개 별 요 인 | | |
|---------|-----------------|----------------------|
| 조건 | 항목 | 세항목 |
| 가로 조건 | 가로의 폭, 구조 등의 상태 | 폭 |
| | | 포장 |
| | | 계통 및 연속성 |
| 접근 조건 | 교통시설과의 거리 | 인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 |
| | | 철도전용인입선 |
| | | 전용부두 |
| 환경 조건 | 공급 및 처리시설의 상태 | 동력자원 |
| | | 공업용수 |
| | | 공장배수 |
| | 자연환경 | 지반, 지질 등 |
| 획지 조건 | 면적, 형상 등 | 면적 |
| | | 형상 |
| | | 고저 |
| 행정적 조건 | 행정상의 조장 및 규제정도 | 조장의 정도 |
| | | 규제의 정도 |
| | | 기타규제 |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향 |
| | | 기타 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

<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 |
| 획지조건 | 면적, 경사 등 | 면적 |
| | | 경사도 |
| | 경작의 편부 | 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 |
| 행정적 조건 | 행정상의 조장 및 규제정도 | 보조금, 용자금 등 조장의 정도 |
| | | 규제의 정도 |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향 |
| | | 기타 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 개별요인 비교치 결정

| 대상 토지 | 비교 표준지 | 개별요인 | | | | | | 누계 |
|----------|-----------|--|----------|----------|----------|-----------|----------|-------|
| | | 가로 조건 | 접근 조건 | 환경 조건 | 획지 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | |
| 1~3 | A | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.94 | 1.00 | 1.00 | 0.940 |
| | | 3필 일단지인 본건은 비교표준지 대비 획지조건(형상 등)에서 열세합니다. | | | | | | |
| 5, 6 | A | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.96 | 0.98 | 1.00 | 0.941 |
| | | 2필 일단지인 본건은 비교표준지 대비 획지조건(형상 등), 행정적조건(일부 지목 감안 등)에서 열세합니다. | | | | | | |
| 11 | A | 0.95 | 1.00 | 1.00 | 0.73 | 0.98 | 1.00 | 0.680 |
| | | 본건은 비교표준지 대비 가로조건(접면도로 상태 등), 획지조건(적정면적, 형상 등), 행정적조건(지목 등)에서 열세합니다. | | | | | | |
| 12, 13 | A | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.92 | 0.34 | 1.00 | 0.313 |
| | | 본건은 공히 비교표준지 대비 획지조건(적정면적, 형상 등), 행정적조건(지목 등)에서 열세합니다. | | | | | | |

| 대상 토지 | 비교 표준지 | 개별요인 | | | | | 누계 |
|--------------|-----------|--|----------|----------|-----------|----------|-------|
| | | 접근 조건 | 자연 조건 | 획지 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | |
| 14 | B | 0.98 | 1.00 | 0.98 | 1.00 | 1.00 | 0.960 |
| | | 본건은 비교표준지 대비 접근조건(교통시설과의 거리 등), 획지조건(적정면적, 형상 등)에서 열세합니다. | | | | | |
| 15,16, 18 | B | 0.93 | 1.00 | 1.07 | 1.00 | 1.00 | 0.995 |
| | | 본건은 비교표준지 대비 접근조건(접면도로 상태 및 교통시설과의 거리 등)은 열세, 획지조건(형상 등)은 우세합니다. | | | | | |
| 17 | B | 0.93 | 1.00 | 1.09 | 1.00 | 0.98 | 0.993 |
| | | 본건은 비교표준지 대비 접근조건(접면도로 상태 및 교통시설과의 거리 등), 기타조건(일부 타인점유 감안 등)은 열세, 획지조건(면적, 형상 등)은 우세합니다. | | | | | |

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(m ²) | 용도지역 | 토지단가 (원/m ²) | 기준시점 | 평가 목적 |
|----|------------------|----------|---------------------|------|-----------------------------|------------|----------|
| ㄱ | 와촌면 용천리 19* 外 | 공장 용지 | 4,649 | 계획관리 | 383,000 | 2024.03.22 | 경매 |
| ㄴ | 와촌면 용천리 155-* | 전 | 2,793 | 계획관리 | 221,000 | 2023.08.29 | 담보 |
| ㄷ | 와촌면 계당리 87* | 공장 용지 | 2,692 | 계획관리 | 391,000 | 2023.08.08 | 담보 |
| ㄹ | 와촌면 용천리 467-* | 답 | 2,164 | 계획관리 | 217,000 | 2024.07.22 | 담보 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

<거래사례>

| 기호 | 소재지 | 지목 | 면적(m ²) | 용도지역 | 매매 금액(원/m ²) | 거래시점 | 목적 |
|----|---|-----|---------------------|------|-----------------------------|-------------|----|
| □ | 와촌면 용천리 202-* 外 | 잡종지 | 2,314 | 계획관리 | 436,064 | 2022.08.24. | 매매 |
| | 거래사례 단가 \approx (거래가액 - 건물가액) \div 토지면적 \approx [1,490,000,000 - { 829.22 \times 580,000(580,000 \times 40/40) }] \div 2,314 \approx @436,064원/m ² 건물내역: 일반철골구조 및 경량철골구조 자동차관련시설. 사용승인일자: 2021.11.05. | | | | | | |
| ▣ | 와촌면 용천리 59* 外 | 전 | 3,613 | 계획관리 | 296,153 | 2024.12.10. | 매매 |
| | 거래사례 단가 \approx 거래가액 \div 토지면적 \approx 1,070,000,000 \div 3,613 \approx @296,153원/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 ㄱ, ㄴ>을 각각 선정하였습니다.

① 비교표준지(A)

| 평가사례기준 표준지가격 (a) | 평가사례(ㄱ) | 시점수정치 | 지역요인 | 개별요인 | 평가사례기준 표준지가격 |
|---------------------------|---------------------------|---------------|------------|-------------|-----------------|
| | 383,000 | *① 1.00919 | *② 1.00 | *③ 1.050 | 405,846 |
| 기준시점현재 표준지(A)가격 (b) | 공시지가 | 시점수정치 | | | 기준시점현재 표준지가격 |
| | 210,300 | *④ 1.01132 | | | 212,681 |
| 보정치 | 보정치산정(a/b) | | | | |
| | 405,846 / 212,681 = 1.908 | | | | |

*① (2024.03.22. ~ 2025.01.07.): 경상북도 경산시 계획관리지역

*② 지역요인 : 표준지는 평가사례(ㄱ) 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 | |
| A | ㄱ | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.05 | 1.00 | 1.00 | 1.050 |
| 비교표준지는 평가사례 대비 획지조건(형상, 도로접면 너비 등)에서 우세합니다. | | | | | | | | |

*④ (2024.01.01. ~ 2025.01.07.): 경상북도 경산시 계획관리지역

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 비교표준지(B)

| 평가사례기준 표준지가격 (a) | 평가사례(L) | 시점수정치 | 지역요인 | 개별요인 | 평가사례기준 표준지가격 |
|---------------------------|---------------------------|---------------------------|------------------------|-------------------------|-----------------|
| | 221,000 | * ^① 1.01621 | * ^② 1.00 | * ^③ 1.210 | 271,745 |
| 기준시점현재 표준지(B)가격 (b) | 공시지가 | 시점수정치 | | | 기준시점현재 표준지가격 |
| | 103,500 | * ^④ 1.01132 | | | 104,672 |
| 보정치 | 보정치산정(a/b) | | | | |
| | 271,745 / 104,672 = 2.596 | | | | |

*^① (2023.08.29. ~ 2025.01.07.): 경상북도 경산시 계획관리지역

*^② 지역요인 : 표준지는 평가사례(L) 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 | |
| B | L | 1.10 | 1.00 | 1.10 | 1.00 | 1.00 | 1.210 |
| 비교표준지는 평가사례 대비 접근조건(교통시설과의 거리 등), 획지조건(형상 등)에서 우세합니다. | | | | | | | |

*^④ (2024.01.01. ~ 2025.01.07.): 경상북도 경산시 계획관리지역

마) 실거래가 분석

본건 인근 거래가능 적정시세는 계획관리지역 내 세로변 공업용 토지의 경우 약 @360,000원/㎡~@450,000원/㎡, 농지의 경우 약 @210,000원/㎡~@300,000원/㎡ 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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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 | 1.90 |
| B | 2.59 |

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 | | | | | | |
| 1~3 | A | 210,300 | 1.01132 | 1.00 | 0.940 | 1.90 | 379,848 | 380,000 |
| 5, 6 | A | 210,300 | 1.01132 | 1.00 | 0.941 | 1.90 | 380,252 | 380,000 |
| 11 | A | 210,300 | 1.01132 | 1.00 | 0.680 | 1.90 | 274,783 | 275,000 |
| 12, 13 | A | 210,300 | 1.01132 | 1.00 | 0.313 | 1.90 | 126,481 | 126,000 |
| 14 | B | 103,500 | 1.01132 | 1.00 | 0.960 | 2.59 | 260,256 | 260,000 |
| 15, 16, 18 | B | 103,500 | 1.01132 | 1.00 | 0.995 | 2.59 | 269,744 | 270,000 |
| 17 | B | 103,500 | 1.01132 | 1.00 | 0.993 | 2.59 | 269,202 | 269,000 |

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 □, ▨>을 각각 선정하였습니다.

| 기호 | 소재지 | 지목 | 면적(m ²) | 용도지역 | 매매 금액(원/m ²) | 거래시점 | 목적 |
|----|---|-----|---------------------|------|-----------------------------|-------------|----|
| □ | 와촌면 용천리 202-* 外 | 잡종지 | 2,314 | 계획관리 | 436,064 | 2022.08.24. | 매매 |
| | 거래사례 단가 ≙ (거래가액 - 건물가액) ÷ 토지면적 ≙ [1,490,000,000 - { 829.22 × 580,000(580,000×40/40) }] ÷ 2,314 ≙ @436,064원/m ² 건물내역: 일반철골구조 및 경량철골구조 자동차관련시설. 사용승인일자: 2021.11.05. | | | | | | |
| ▨ | 와촌면 용천리 59* 外 | 전 | 3,613 | 계획관리 | 296,153 | 2024.12.10. | 매매 |
| | 거래사례 단가 ≙ 거래가액 ÷ 토지면적 ≙ 1,070,000,000 ÷ 3,613 ≙ @296,153원/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

가) 거래사례(ㄱ)

(경상북도 경산시 계획관리지역)

| 기간 | 지가변동률 (%) | 비고 |
|-----------------------|---------------------|--|
| 2022.08.24~2025.01.07 | 2.269% (1.02269) | 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 ~ 2024.11.30 : 1.007 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.098 $(1 + 0.00173 * 8/31) * (1 + 0.00113) * (1 + 0.00189) * (1 + 0.00044) * (1 + 0.00053) * (1 + 0.00677) * (1 + 0.01007) * (1 + 0.00098 * 38/30) \approx 1.02269$ |

※ 2024년 12월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2024년 11월 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

나) 거래사례(ㄴ)

(경상북도 경산시 계획관리지역)

| 기간 | 지가변동률 (%) | 비고 |
|-----------------------|---------------------|--|
| 2024.12.10~2025.01.07 | 0.095% (1.00095) | 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.098 $(1 + 0.00098 * 29/30) \approx 1.00095$ |

※ 2024년 12월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2024년 11월 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 지역요인 비교치의 산정

기호 1)~3), 5), 6), 11)~13)은 공히 거래사례(□) 인근에 위치하는 바, 지역요인은 대등하다고 판단됩니다. (1.00)

기호 14)~18)은 공히 거래사례(▢) 인근에 위치하는 바, 지역요인은 대등하다고 판단됩니다. (1.00)

5) 개별요인 비교치의 산정

가) 개별요인 비교항목

공시지가기준법 적용시 개별요인 비교항목과 동일합니다.

나) 개별요인 비교치 결정

| 대상 토지 | 거래 사례 | 개별요인 | | | | | | 누계 |
|----------|----------|---|----------|----------|----------|-----------|----------|-------|
| | | 가로 조건 | 접근 조건 | 환경 조건 | 획지 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | |
| 1~3 | □ | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.88 | 1.02 | 1.00 | 0.898 |
| | | 3필 일단지인 본건은 거래사례 대비 획지조건(면적, 형상 등)은 열세, 행정적조건(지목 등)은 우세합니다. | | | | | | |
| 5, 6 | □ | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.90 | 1.00 | 1.00 | 0.900 |
| | | 2필 일단지인 본건은 거래사례 대비 획지조건(면적, 형상 등)은 열세합니다. | | | | | | |
| 11 | □ | 0.95 | 1.00 | 1.00 | 0.69 | 1.00 | 1.00 | 0.656 |
| | | 본건은 거래사례 대비 가로조건(접면도로 상태 등), 획지조건(적정면적, 형상 등)에서 열세합니다. | | | | | | |
| 12, 13 | □ | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.86 | 0.35 | 1.00 | 0.301 |
| | | 본건은 공히 거래사례 대비 획지조건(적정면적, 형상 등), 행정적조건(지목 등)에서 열세합니다. | | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

| 대상 토지 | 거래 사례 | 개별요인 | | | | | 누계 |
|---------------|----------|---|----------|----------|-----------|----------|-------|
| | | 접근 조건 | 자연 조건 | 획지 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | |
| 14 | ㄴ | 1.00 | 1.00 | 0.96 | 1.00 | 1.00 | 0.960 |
| | | 본건은 거래사례 대비 획지조건(적정면적, 형상 등)은 열세합니다. | | | | | |
| 15, 16, 18 | ㄴ | 0.95 | 1.00 | 1.05 | 1.00 | 1.00 | 0.998 |
| | | 본건은 거래사례 대비 접근조건(교통시설과의 거리는 우세하나, 접면도로 상태 등에서 열세)은 열세, 획지조건(형상 등)은 우세합니다. | | | | | |
| 17 | ㄴ | 0.95 | 1.00 | 1.07 | 1.00 | 0.98 | 0.996 |
| | | 본건은 거래사례 대비 접근조건(교통시설과의 거리는 우세하나, 접면도로 상태 등에서 열세), 기타조건(일부 타인점유 감안 등)은 열세, 획지조건(면적 등)은 우세합니다. | | | | | |

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/㎡) | 적용단가 (원/㎡) |
|---------------|------|---------|----------|-----------------|----------|----------|---------------|---------------|
| | 기호 | 원/㎡ | | | | | | |
| 1~3 | □ | 436,064 | 1.00 | 1.02269 | 1.00 | 0.898 | 400,471 | 400,000 |
| 5, 6 | □ | 436,064 | 1.00 | 1.02269 | 1.00 | 0.900 | 401,362 | 400,000 |
| 11 | □ | 436,064 | 1.00 | 1.02269 | 1.00 | 0.656 | 292,549 | 293,000 |
| 12, 13 | □ | 436,064 | 1.00 | 1.02269 | 1.00 | 0.301 | 134,233 | 134,000 |
| 14 | ㄴ | 296,153 | 1.00 | 1.00095 | 1.00 | 0.960 | 284,577 | 285,000 |
| 15, 16, 18 | ㄴ | 296,153 | 1.00 | 1.00095 | 1.00 | 0.998 | 295,841 | 296,000 |
| 17 | ㄴ | 296,153 | 1.00 | 1.00095 | 1.00 | 0.996 | 295,249 | 295,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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/㎡) | 거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡) | 결정단가(원/㎡) |
|------------|-----------------------|-----------------------|-----------|
| 1~3 | 380,000 | 400,000 | 380,000 |
| 5, 6 | 380,000 | 400,000 | 380,000 |
| 11 | 275,000 | 293,000 | 275,000 |
| 12, 13 | 126,000 | 134,000 | 126,000 |
| 14 | 260,000 | 285,000 | 260,000 |
| 15, 16, 18 | 270,000 | 296,000 | 270,000 |
| 17 | 269,000 | 295,000 | 269,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 건물

가. 대상 건물의 개요

| 기호 | 구조 | 층 | 면적(m ²) | 용도 | 사용승인일자 | 비고 |
|------|-------------------------|----|---------------------|--------------------|--------------------------|--|
| 4-가 | 일반철골구조 기타지붕(판넬) | 1층 | 495 | 공장 | 2000.10.19 | - |
| 4-나 | 블록구조 슬라브지붕 | 1층 | 57.2 | 기숙사 | 2000.10.19 | 1동의 건물 |
| 4-다 | 샌드위치판넬구조 기타지붕(판넬) | 1층 | 16 | 기숙사 | 2000.10.19 | |
| 4-라 | 일반철골구조 기타지붕(판넬) | 1층 | 360 | 창고 | 2002.09.16 | - |
| 7-마 | 경량철골구조 기타지붕(판넬) | 1층 | 283.95 | 제2종근린생활 시설(사무소) | 2004.11.12 | - |
| 8-바 | 강파이프구조 기타지붕 (샌드위치판넬) | 1층 | 178 | 창고시설 (창고) | 2007.05.03 2007.06.21 | 기호 ㄷ)과 1동, 용천리 191, 193-2 소재 |
| 9-사 | 강파이프구조 기타지붕 (샌드위치판넬) | 1층 | 68 | 창고시설 (창고) | 2007.05.03 | 1동의 건물, 기호 ㄷ)과 1동, 용천리 191, 193, 193-2 소재 |
| 10-아 | 강파이프구조 기타지붕 (샌드위치판넬) | 1층 | 180 | 창고시설 (창고) | 2007.05.03 | |

나. 주된 방법(원가법)에 의한 시산가액

1) 재조달원가의 산정 및 내용년수의 결정

가) 표준단가결정 참고자료

[출처: 한국부동산원 2024발행 건물신축단가표]

| 분류번호 | 용도 | 구조 | 급수 | 표준단가 (원/m ²) | 내용연수 |
|----------|------|-----------------------------------|----|-----------------------------|---------------|
| 6-1-6-14 | 일반공장 | 철골조 철골지붕틀 샌드위치판넬잇기 (층고 4.5m기준) | 3 | 668,000 | 35 (30~40) |
| 6-1-6-16 | 일반공장 | 철골조 철골지붕틀 샌드위치판넬잇기 (층고 9m기준) | 3 | 750,000 | 35 (30~40) |
| 3-1-5-1 | 기숙사 | 철근콘크리트조 슬라브지붕 | 2 | 1,366,000 | 50 (45~55) |
| 5-1-6-11 | 일반창고 | 철골조 철골지붕틀 샌드위치판넬잇기 | 4 | 579,000 | 35 (30~40) |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 부대설비 보정단가 결정

[출처: 한국부동산원 2024발행 건물신축단가표]

| 설비종류 | 설비내역 | 표준단가(원/m ²) |
|-------------|------------------|-------------------------------------|
| 전기설비 | 기본적인 전기설비 | 대상건물의 평가시 제조달원가에는 기본적인 부대설비 등을 포함함. |
| 위생설비, 급배수설비 | 기본적인 위생설비, 급배수설비 | |
| 난방설비 | 기본적인 난방설비 | |

다) 제조달원가 및 내용년수 결정

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

| 기호 | 층 | 용도 | 구조 | 경제적 내용년수 | 제조달원가(원/m ²) |
|------|----|----------------|----------|----------|--------------------------|
| 4-가 | 1층 | 공장 | 일반철골구조 | 40 | 540,000 |
| 4-나 | 1층 | 기숙사 | 블록구조 | 40 | 600,000 |
| 4-다 | 1층 | 기숙사 | 샌드위치판넬구조 | | |
| 4-라 | 1층 | 창고 | 일반철골구조 | 40 | 500,000 |
| 7-마 | 1층 | 제2종근린생활시설(사무소) | 경량철골구조 | 35 | 600,000 |
| 8-바 | 1층 | 창고시설(창고) | 강파이프구조 | 35 | 150,000 |
| 9-사 | 1층 | 창고시설(창고) | 강파이프구조 | 35 | 180,000 |
| 10-아 | 1층 | 창고시설(창고) | 강파이프구조 | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 건물 적용단가 결정

| 기호 | 층 | 재조달원가 (원/㎡) | 전체 내용년수 | 경과년수 | 잔존 가치율 | 적용단가 (원/㎡) | 비고 |
|-----------|----|----------------|------------|------|-----------|---------------|----|
| 4-가 | 1층 | 540,000 | 40 | 24 | 16/40 | 216,000 | - |
| 4-나, 4-다 | 1층 | 600,000 | 40 | 24 | 16/40 | 240,000 | 1동 |
| 4-라 | 1층 | 500,000 | 40 | 22 | 18/40 | 225,000 | - |
| 7-마 | 1층 | 600,000 | 35 | 20 | 15/35 | 257,000 | - |
| 8-바 | 1층 | 150,000 | 35 | 17 | 18/35 | 77,000 | - |
| 9-사, 10-아 | 1층 | 180,000 | 35 | 17 | 18/35 | 92,000 | 1동 |

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 건물의 개요

| 기호 | 명칭 | 제작자 | 제작일자 | 의뢰 수량 | 사정 수량 |
|------|--------------|------|------|-------|-------|
| 1~24 | 재생압출기(1호기) 외 | 부림 외 | 미상 외 | 30 | 13 |

※ 기호 1), 2), 4)~8), 11)~13), 22)는 물적동일성 확인불능으로 감정평가외 하였습니다.

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 비용 등을 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 | 7,754.1 | - | 2,607,107,900 | 기호 1)~3), 5), 6), 11)~18) |
| 건물 | 1,638.15 | - | 314,985,150 | 기호 4-가)~4-라), 7-마), 8-바), 9-사), 10-아) |
| 기계기구 | 13 | - | 102,741,000 | 기호 3), 9), 10), 14)~21), 23), 24) |
| 제시외건물 | 1,435.4 | - | 103,571,700 | 기호 ㄱ)~ㅍ) |
| 감정평가액(합계) | | | 3,128,405,750 | |

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 경산시 와촌면 용천리 | 193 | 공장용지 | 계획관리지역 | 1,563 | 2,520 | 380,000 | 957,600,000 | 일단지 |
| 2 | " | 193-1 | 공장용지 | 계획관리지역 | 657 | | | | |
| 3 | " | 190-1 | 공장용지 | 계획관리지역 | 300 | | | | |
| 4-가 | " [도로명주소] 경상북도 경산시 와촌면 용천길5길 28 | 193, 193-1, 190-1 위지상 | 공장 | 일반철골구조 기타지붕 (판넬) 단층 | 495 | 495 | 216,000 | 106,920,000 | 540,000 x 16/40 일부 '중2층구조' |
| 4-나 | | | 기숙사 | 부속건물 블록구조 스라브지붕 단층 | 57.2 | 73.2 | 240,000 | 17,568,000 | 600,000 x 16/40 '1동의 건물' |
| 4-다 | | | 기숙사 | 샌드위치 판넬구조 기타지붕 (판넬) 단층 | 16 | | | | |
| 4-라 | | | 창고 | 일반철골구조 기타지붕 (판넬) 단층 | 360 | 360 | 225,000 | 81,000,000 | 500,000 x 18/40 일부 '중2층구조' |
| 5 | 경상북도 경산시 와촌면 용천리 | 191-5 | 대 | 계획관리지역 | 964 | 2,229 | 380,000 | 847,020,000 | 일단지 |
| 6 | " | 191 | 잡종지 | 계획관리지역 | 1,265 | | | | |

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 | |
| 7-마 | 경상북도 경산시 와촌면 용천리 [도로명주소] 경상북도 경산시 와촌면 용천길5길 28 | 191-5, 191 위지상 에이동 | 제2종 근린생활 시설 사무소 | 경량철골구조 기타지붕 (판넬) 단층 | 283.95 | 283.95 | 257,000 | 72,975,150 | 600,000 x 15/35 |
| 8-바 | 경상북도 경산시 와촌면 용천리 | 191-5. 191 위지상 디동 | 창고시설 (창고) | 강파이프구조 기타지붕 (샌드위치 판넬) 단층 | 178 | 178 | 77,000 | 13,706,000 | 150,000 x 18/35 기호 ㄴ)과 1동, 실제 "용천리 191, 193-2" 지상 소재 |
| 9-사 | " | 191-5, 191 위지상 이동 | 창고시설 (창고) | 강파이프구조 기타지붕 (샌드위치 판넬) 단층 | 68 | 248 | 92,000 | 22,816,000 | 180,000 x 18/35 '1동의 건물', 기호 ㄴ)과 1동, 실제 "용천리 191, 193, 193-2" 지상 소재 |
| 10 -아 | " | 191-5, 191 위지상 에프동 | 창고시설 (창고) | 강파이프구조 기타지붕 (샌드위치 판넬) 단층 | 180 | | | | |
| 11 | " | 191-6 | 잡종지 | 계획관리지역 | 4 | 4 | 275,000 | 1,100,000 | |
| 12 | " | 190-2 | 도로 | 계획관리지역 | 21 | 21 | 126,000 | 2,646,000 | |
| 13 | " | 191-8 | 도로 | 계획관리지역 | 35 | 35 | 126,000 | 4,410,000 | |
| 14 | " | 191-7 | 전 | 계획관리지역 | 57 | 57 | 260,000 | 14,820,000 | |

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 | |
| 15 | 경상북도 경산시 와촌면 용천리 | 191-9 | 전 | 계획관리지역 | 450 | 450 | 270,000 | 121,500,000 | |
| 16 | " | 194-1 | 전 | 계획관리지역 | 2,102 | 2,102 | 270,000 | 567,540,000 | |
| 17 | " | 200-2 | 전 | 계획관리지역 | 275.1 | 275.1 | 269,000 | 74,001,900 | 일부 타인점유 |
| 18 | " | 193-2 | 전 | 계획관리지역 | 61 | 61 | 270,000 | 16,470,000 | |
| 소 계 | | | | | | | | ₩2,922,093,050 | |
| | (제시외건물) | | | | | | | | |
| ㄱ | 경상북도 경산시 와촌면 용천리 | 191-5 위지상 | 제2종 근린생활 시설 (사무소 (숙소)) | 컨테이너 1층 | (28) | 28 | 130,000 | 3,640,000 | 300,000 x 13/30 '일반건축물 대장에 의함' |
| ㄴ | " | 191-5 위지상 | 제2종 근린생활 시설 (사무소 (숙소)) | 컨테이너 1층 | (28) | 28 | 130,000 | 3,640,000 | 300,000 x 13/30 '일반건축물 대장에 의함' |
| ㄷ | " | 193, 194-1 위지상 | 기계실 | 경량철골조 판넬지붕 단층 | (45.5) | 45.5 | 123,000 | 5,596,500 | 270,000 x 16/35 '관찰감가' |
| ㄹ | " | 193, 194-1 위지상 | 창고 | 경량철골조 판넬지붕 단층 | (12.0) | 12.0 | 114,000 | 1,368,000 | 250,000 x 16/35 '관찰감가' |
| ㅁ | " | 191, 193, 193-2 위지상 | 기계실 | 각파이프조 판넬지붕 단층 | (17.5) | 17.5 | 36,000 | 630,000 | 60,000 x 15/25 '관찰감가' |

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 | |
| ㄴ | 경상북도 경산시 와촌면 용천리 | 193, 193-1 위지상 | 창고 | 기호 4-가), ㅇ), ≡) 벽체이용 판넬지붕 단층 | (132.0) | 132.0 | 39,000 | 5,148,000 | 65,000 x 15/25 '관찰감가' |
| ㄷ | " | 191, 191-9, 193, 193-2 위지상 | 창고 | 강파이프구조 판넬지붕 단층 | (267.0) | 267.0 | 92,000 | 24,564,000 | 180,000 x 18/35 '관찰감가', 기호 9-사), 10-아)와 1동 |
| ㄹ | " | 193, 193-1, 193-2 위지상 | 기계실 | 경량철골조 판넬지붕 단층 | (102.4) | 102.4 | 138,000 | 14,131,200 | 270,000 x 18/35 '관찰감가' |
| ㅈ | " | 191 위지상 | 창고 | 강파이프구조 판넬지붕 단층 | (142.0) | 142.0 | 77,000 | 10,934,000 | 150,000 x 18/35 '관찰감가', 기호 8-바) 와 1동 |
| ㅊ | " | 191 위지상 | 샤워실 | 경량철골조 판넬지붕 단층 | (20.0) | 20.0 | 169,000 | 3,380,000 | 330,000 x 18/35 '관찰감가' |
| ㅋ | " | 193, 193-2 위지상 | 휴게실 | 경량철골조 판넬지붕 단층 | (20.0) | 20.0 | 123,000 | 2,460,000 | 240,000 x 18/35 '관찰감가' |
| ㅌ | " | 193-1, 194-1, 200-2 위지상 | 창고 | 강파이프구조 선라이트지붕 단층 | (576.0) | 576.0 | 40,000 | 23,040,000 | 120,000 x 10/30 '관찰감가' |
| ㅍ | " | 190-1 위지상 | 창고 | 경량철골조 판넬지붕 단층 | (45.0) | 45.0 | 112,000 | 5,040,000 | 210,000 x 16/30 '관찰감가' |

토지, 건물 감정평가명세표

페이지: 5

| 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 | |
| | | | | 기호 4-나) 옥상 소재 | | | | | |
| | | | | | | | | ₩103,571,700 | |
| | | | | | | | | ₩3,025,664,750.- | |
| | | | | 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 | 재생압출기(1호기) · 1st Extruder Twin Screw Type Screw : ϕ 120m/m×2ea 75kw, Reduce · 2nd Extruder Screw : ϕ 150m/m 50kw, Reduce Head Dies · Water Bath · Pelletizer · Cyclone Hopper : 5Ton · Control Panel & With Acc's | 부림 외 미상 | 1식 | - | 감정평가외 | 물적동일성 확인곤란 |
| 2 | 재생압출기(2호기) Model : TEK70MHS Twin Screw Type Screw : ϕ 70m/m×2ea D.C : 185kw, Reduce Strand Dies & Head : TS-240 · Water Bath · Pelletizer · Cyclone Hopper : 5Ton · Control Panel & With Acc's | S.M 외 미상 | 1식 | - | 감정평가외 | 물적동일성 확인곤란 |
| 3 | 재생압출기(3호기) Single Screw Type Screw : ϕ 110m/m A.C : 125kw, Reduce · Water Bath · Pelletizer · Cyclone Hopper : 5Ton · Control Panel & With Acc's | Nakatanz (Japan) 미상 | 1식 | - | 17,550,000 | 150,000,000 x 0.117(1/15) '관찰감가' 일부 부속 설비 교체 |
| 4 | 재생압출기(4호기) Twin Screw Type | S.M 외 미상 | 1식 | - | 감정평가외 | 물적동일성 확인곤란 |

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 | |
| 5 | Screw : ø70m/m×2ea D.C : 250kw, Reduce Head Dies · Water Bath · Pelletizer · Cyclone Hopper : 5Ton · Control Panel & With Acc's In-Let Extruder Line Part · Feeding Pipe Line Part×2Line · Weighing Hopper Part×2Line · Weighing Detector Part×2Lot · Ribbon Mixer Part×3Lot · Suction Hopper Part×3Lot · Side Hopper Part×1Lot · Pneumatic Part×1Lot · Control Panel Part Weighing&Ribbon×2set · Control Panel Part Ribbon Mixer×1set · With Acc's | Alpha 미상 | 1식 | - | 감정평가외 | 물적동일성 확인곤란 |
| 6 | Loss In Feeder Weigher Part · Main Loss Feeder · Talc Loss Feeder · Glass Fiber Loss Feeder · Multi Feeder Controller · Loss In Feeder Frame · With Acc's | Alpha 미상 | 1식 | - | 감정평가외 | 물적동일성 확인곤란 |
| 7 | Feeding Pipe Line Part · Vibrator Screen Part · Feeding Line Part · Packing Hopper Part · Storage Hopper Part · With Acc's | Alpha 미상 | 4 | - | 감정평가외 | 물적동일성 확인곤란 |

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 | |
| 8 | Automatic Pack Scale Part Cap : 750kg/Batch Controller : PLC Type With Acc's | Alpha 미상 | 4 | - | 감정평가외 | 물적동일성 확인근란 |
| 9 | 사출성형기 Model : SPE-150mb Clamping Force : 150Ton Clamping Stroke : 400m/m Controller With Acc's | 현대정공 미상 | 1 | - | 7,020,000 | 60,000,000 x 0.117(1/15) '관찰감가' |
| 10 | 사출성형기 Model : SPE-100 Clamping Force : 100Ton Clamping Stroke : 310m/m Controller With Acc's | 현대정공 미상 | 1 | - | 4,000,000 | 40,000,000 x 0.1 '관찰감가' 해체보관 |
| 11 | 분쇄기 Knife : 60조 Main Motor : 75kw Screw Conveyor : ø300×3,500m/m With Acc's | 국산 미상 | 1식 | - | 감정평가외 | 물적동일성 확인근란 |
| 12 | 분쇄기 Knife : 60조 Main Motor : 22kw Screw Conveyor : ø300×3,500m/m With Acc's | 국산 미상 | 1식 | - | 감정평가외 | 물적동일성 확인근란 |
| 13 | Ribbon Mixer Cap : 3Ton/Batch Ribbon Speed : 14rpm | Alpha 미상 | 1식 | - | 감정평가외 | 물적동일성 확인근란 |

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 | |
| 14 | Main Motor : 37kw Frame & With Acc's 진공시스템 및 탱크 · Dry Screw Vacuum Pump 15kw x 2set · Check Valve x 2set · Discharge Separator x 2set · Suction Knock Out Tank x 4set · Cooling Tower : 8RT + 100RT · Controller & With Acc's | 국산 미상 | 1식 | - | 6,800,000 | 50,000,000 x 0.136(2/15) '관찰감가' |
| 15 | 대기오염방지시설 · Scruber (세정흡착탑) 1,500 x 2,400 x 6,500m/m(H) Pall Ring 충전 Turbo Fan : 150m³/min x 320mmaq x 15kw 수중 Pump x 2set Cyclone : 1,200m³ x 4,000m/m · 여과집진시설 Bag Filter, Air Pulse Type Body : 2,440 x 2,440 x (2,400 + 1,700)m/m Turbo Fan : 320m³/min x 300mmaq x 30kw Rotary Valve : 0.75kw Stack : ø700m/m · Duct & Hood, · With Acc's | 국산 미상 | 1식 | - | 10,200,000 | 75,000,000 x 0.136(2/15) '관찰감가' |
| 16 | ED-XRF Analyzer (X선 형광분석기) Model : SEA1000A II Type : Energy Dispersive X-Ray Measuring Range : Aluminium To Uranium Sample Size : | HITACHI 2011.05 | 1 | - | 6,048,000 | 48,000,000 x 0.126(1/10) '관찰감가' |

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 | |
| 17 | 370×320×155m/m Observation : CCD Camera X-Ray Analysis Area : 1m/m, 5m/m Diameter Detector, Soft Ware With Acc's Air Compressor설비 · Air Compressor Screw Type Model : GA22PLUS(Atlas Copco) Cap : 22kw Piston Type Cap : 15kw · Air Dryer · Air Receiver Tank · Air Filter · Pipe&With Acc's | 국산 외 미상 | 1식 | - | 2,200,000 | 22,000,000 x 0.1 '관찰감가' Air Compressor 는 해체보관 |
| 18 | Over Head Crane Single Girder Type Cap : 2.8Ton Span : 15m Rail : 33m With Acc's | 국산 미상 | 1식 | - | 2,040,000 | 15,000,000 x 0.136(2/15) '관찰감가' |
| 19 | Over Head Crane Single Girder Type Cap : 1Ton Span : 8m Rail : 15m With Acc's | 국산 미상 | 1식 | - | 1,088,000 | 8,000,000 x 0.136(2/15) '관찰감가' |
| 20 | Over Head Crane Double Girder Type Cap : 2.8Ton | 국산 미상 | 1식 | - | 4,300,000 | 20,000,000 x 0.215(5/15) '관찰감가' |

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 | |
| 21 | Span : 12m Rail : 30m With Acc's 수전설비 Cap : 950KVA Tr : 3ø400KVA × 1ea 3ø550KVA × 1ea 22,900V/380V/220V A.S.S : 1ea M.O.F : 1ea P.F : 1set C.O.S : 1set L.A : 1set C.P : 2ea 배전반, Cable & Tray 등 With Acc's | 국산 미상 | 1식 | - | 15,800,000 | 100,000,000 x 0.158(4/20) '관찰감가' |
| 22 | Ribbon Mixer Cap : 5Ton/Batch Motor 부 Frame & With Acc's | 국산 미상 | 1식 | - | 감정평가외 | 물적동일성 확인근란 |
| 23 | 펠렛타이저 Model : SK-250 Take Up Speed : 90m/min Cutting Size : 3mm Main Motor : 7.5kw With Acc's - Option 1) 바이브레팅 Model : VS-1000 2) 냉각조 Size : (L)5,000 x (W)800 x (H)300mm | SM PLATEK. CO.LTD 16-11648 2016.07 | 1식 | - | 11,720,000 | 40,000,000 x 0.293(7/15) 냉각조 물적 동일성 확인근란 |
| 24 | 3Ton Ribbon Mixer | 한일기계 | 1식 | - | 13,975,000 | 65,000,000 |

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 | |
| | (리본 배합기) Model : HI-LBBLO Design Volume : 8.5m³ Size : (L)3,800 x (W)1,700 x (H)1,700mm 30HP Impeller Main Motor : 30hp Screw Conveyor : Ø250 x 2,700mm With Acc's | 2016.09.15 | | | | x 0.215(4/12) |
| | 합 계 | | | | ₩102,741,000.- | |
| | 이 | 하 | 여 | 백 | | |

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 경산시 와촌면 용천리 소재 "장지마을" 북측 인근에 위치하며, 부근 일대는 중·소규모 공장, 전, 과수원 등으로 형성된 소규모 공장지대입니다.

(2) 토지의 상황

1)교통상황

본건까지 차량 출입 가능하며, 인근에 시내버스승강장과 근거리 4번국도 등이 있어 제반 교통 사정은 보통시 됩니다.

2)토지의 형상 및 이용상황

기호 1)~3) 3필 일단의 부정형 토지로 인접지와 등고 평탄한 "공업용 건부지"입니다.

기호 5), 6) 2필 일단의 부정형 토지로 인접지와 등고 평탄한 "사무실 및 창고용 건부지"입니다.

기호 11), 14) 공히 부정형 토지로 인접지와 등고 평탄한 "공업용 나지"입니다.

기호 12), 13) 공히 부정형 토지로 인접지와 등고 평탄한 "도로"입니다.

기호 15) 장방형 토지로 인접지와 등고 평탄한 "창고용 건부지"입니다.

기호 16) 사다리형의 토지로 인접지와 등고 평탄한 "창고용 건부지"입니다.

기호 17) 정방형에 가까운 토지로 인접지와 등고 평탄한 "창고용 건부지"입니다.

기호 18) 부정형 토지로 인접지와 등고 평탄한 "공업용 건부지"입니다.

3)도로상태

기호 1), 2), 6), 11), 15)~18) 공히 지적도상 맹지이나, 인접하는 평가대상지를 경유하여 출입 가능합니다.

기호 3), 5), 14) 공히 동측으로 폭 약 6미터 포장도로와 접합니다.

기호 12), 13) 공히 본건이 폭 약 6미터 도로 일부입니다.

4)토지이용계획 및 공법상 제한상태

기호 1)~3), 5), 6), 11)~15), 17), 18) 공히 계획관리지역(계획관리지역 [고시일:2009.02.12]), 성장관리계획구역(2024-01-25)(성장관리계획구역(산업형)_경산시 고시 제2024-14호

공장 감정평가요항표

(1) 위치 및 부근의 상황
(4) 기계/기구의 현상

(2) 토지의 상황
(5) 공작물의 현상

(3) 건물의 구조 및 현상
(6) 기타 참고사항

(2024.01.25)), 가축사육제한구역(2019-07-09)(주거밀집 800m(경산시고시제2019-83호)(2019.7.9))),
기호 16) 계획관리지역(계획관리지역 [고시일:2009.02.12]), 성장관리계획구역(2024-01-25)(성장관리계획구역(산업형)_경산시 고시 제2024-14호(2024.01.25)), 가축사육제한구역(2019-07-09)(다중이용시설 등 500M(경산시고시제2019-83호)(2019.7.9))), 가축사육제한구역(2019-07-09)(주거밀집 800m(경산시고시제2019-83호)(2019.7.9)))입니다.

5)공부와의 차이
없습니다.

(3) 건물의 구조 및 현상

1)건물의 구조

기호 4-가) 일반철골구조 기타지붕(판넬) 단층으로 (일부 중2층구조)
주기둥: H-Beam
벽체: 하단부 약 1.2미터 조적위 샌드위치판넬 등 마감
바닥: 칼라하드너 및 일부 콘크리트 등 마감
창호: 샷시 단창

기호 4-나), 4-다) 1동의 건물로, 블럭구조 스라브지붕 및 샌드위치판넬구조 기타지붕(판넬) 단층으로
외벽: 사이딩판넬 등 마감
내벽: 벽지 및 타일 등 마감
바닥: 장판 및 타일 등 마감
창호: 샷시 단창

기호 4-라) 일반철골구조 기타지붕(판넬) 단층으로 (일부 중2층구조)
주기둥: H-Beam
벽체: 하단부 약 1.2미터 조적위 샌드위치판넬 등 마감
바닥: 칼라하드너 및 일부 콘크리트 등 마감
창호: 샷시 단창

기호 7-마) 경량철골구조 기타지붕(판넬) 단층으로
외벽: 사이딩판넬 등 마감
내벽: 벽지 및 타일 등 마감

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 |

바닥: 장판 및 타일 등 마감

창호: 샷시 단창

기호 8-바) 강파이프구조 기타지붕(샌드위치판넬) 단층으로

벽체: 기호 4-라)벽체이용 및 판넬 등 마감, 일부 무벽체

바닥: 콘크리트 등 마감

기호 9-사), 10-아) 1동의 건물로, 강파이프구조 기타지붕(샌드위치판넬) 단층으로

벽체: 기호 4-가)벽체이용 및 판넬 등 마감, 일부 무벽체

바닥: 콘크리트 등 마감

2)이용상태

기호 4-가) "공장" 입니다.

기호 4-나), 4-다) 1동의 건물로서, "기숙사" 입니다.

기호 4-라) "창고" 입니다.

기호 7-마) "제2종근린생활시설(사무소)" 입니다.

기호 8-바), 9-사), 10-아) 공히 "창고시설(창고)" 입니다.

3)위생 및 냉난방설비, 기타설비

기호 4-가), 4-라) 공히 화재탐지설비 등 되어 있습니다.

기호 4-나), 4-다) 공히 전기판넬에 의한 난방설비 등 되어 있습니다.

기호 7-마) 위생설비, 급배수설비 등 되어 있습니다.

4)부합물 및 종물관계

별첨 "지적 및 건물개황도"와 같이 소유자 미상의 제시외건물(ㄷ~ㅈ)과 일반건축물대장에 동일 소유로 등재된 건물(ㄱ, ㄴ)이 소재하오니 경매시 참고하시기 바랍니다.

5)공부와와의 차이

기호 8-바) 공부상 소재지는 "용천리 191-5, 191" 지상이나, 실제 "용천리 191, 193-2"지상에 소재합니다.

9-사), 10-아) 공히 공부상 소재지는 "용천리 191-5, 191" 지상이나, 실제 "용천리 191, 193, 193-2" 지상에 소재합니다.

공장 감정평가요항표

(1) 위치 및 부근의 상황
(4) 기계/기구의 현상

(2) 토지의 상황
(5) 공작물의 현상

(3) 건물의 구조 및 현상
(6) 기타 참고사항

(4) 기계/기구의 현상

본건 기계기구는 합성수지(P.P) 관련 제조에 필요한 재생압출기 및 각종 부대설비 등으로 기준시점 현재 일부 가동중에 있으나, 나머지는 운휴상태이거나 가동중단 및 해체보관 중이며, 일부 기계기구는 물적 동일성 확인불능으로 감정평가외하였습니다.

(5) 공작물의 현상

--

(6) 기타참고사항

- 1)임대관계: 미상입니다.
- 2)기 타: 없습니다.

광역위치도



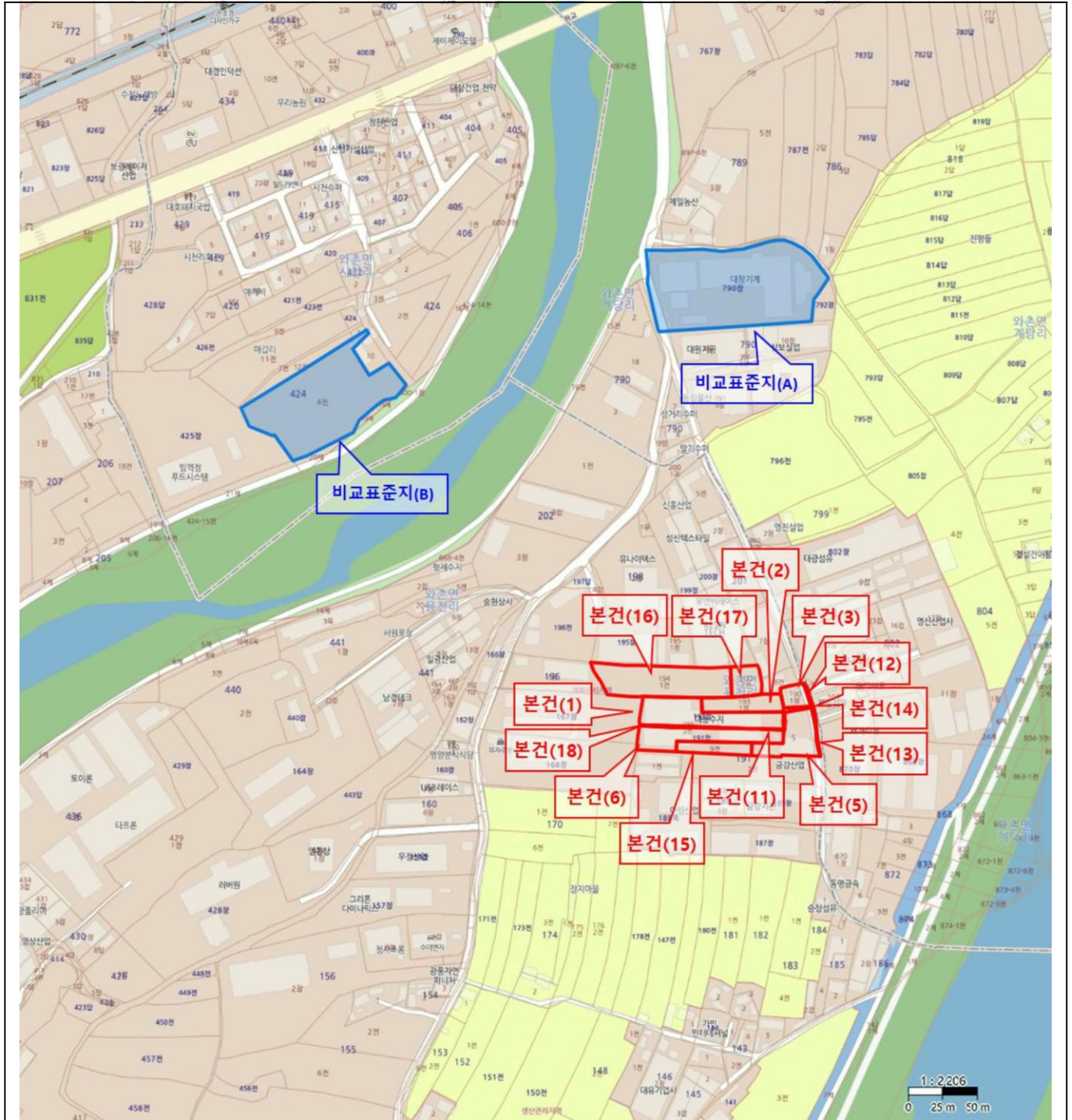
소재지 경상북도 경산시 와촌면 용천리 193외



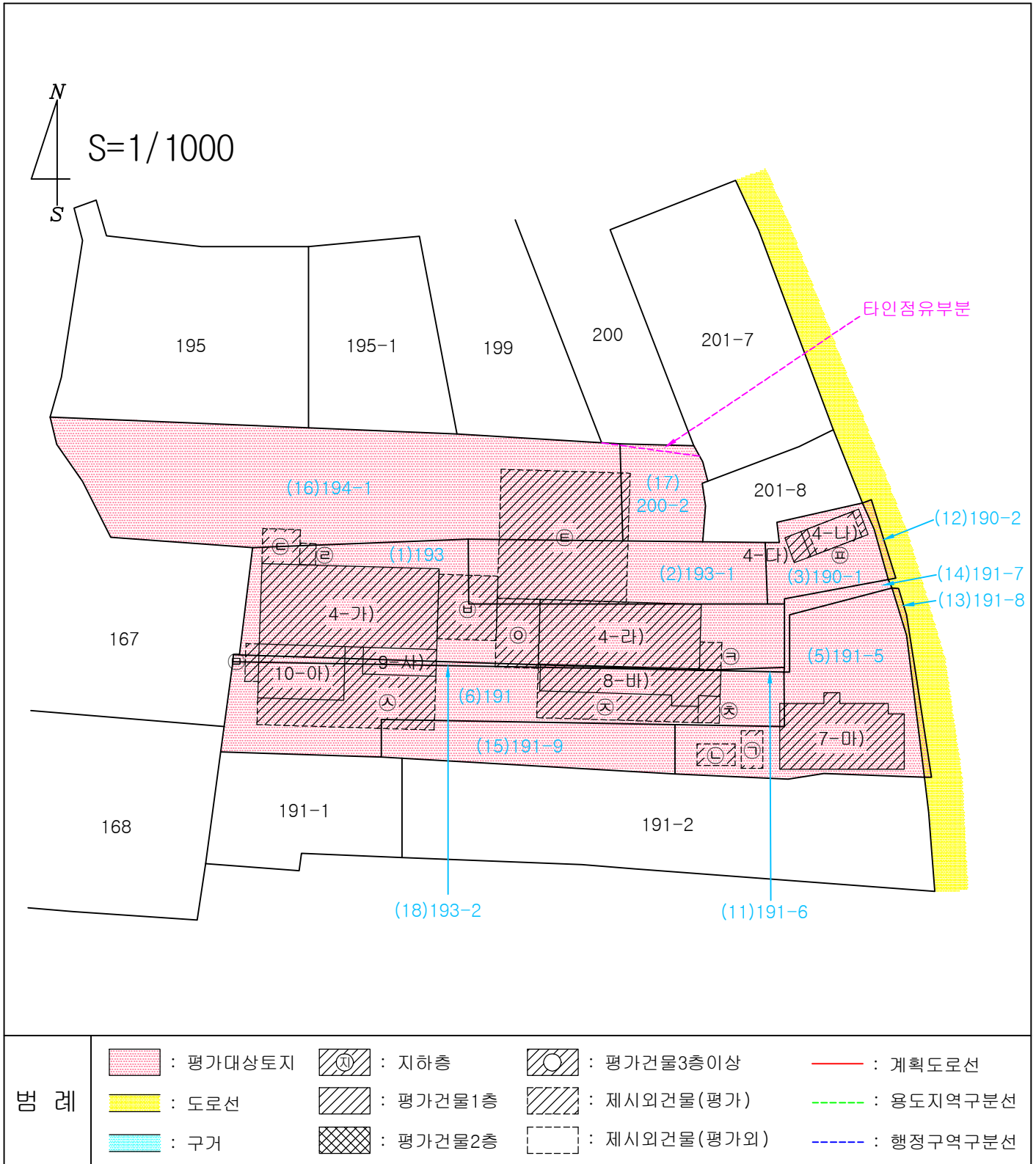
위 치 도



소재지 경상북도 경산시 와촌면 용천리 193외



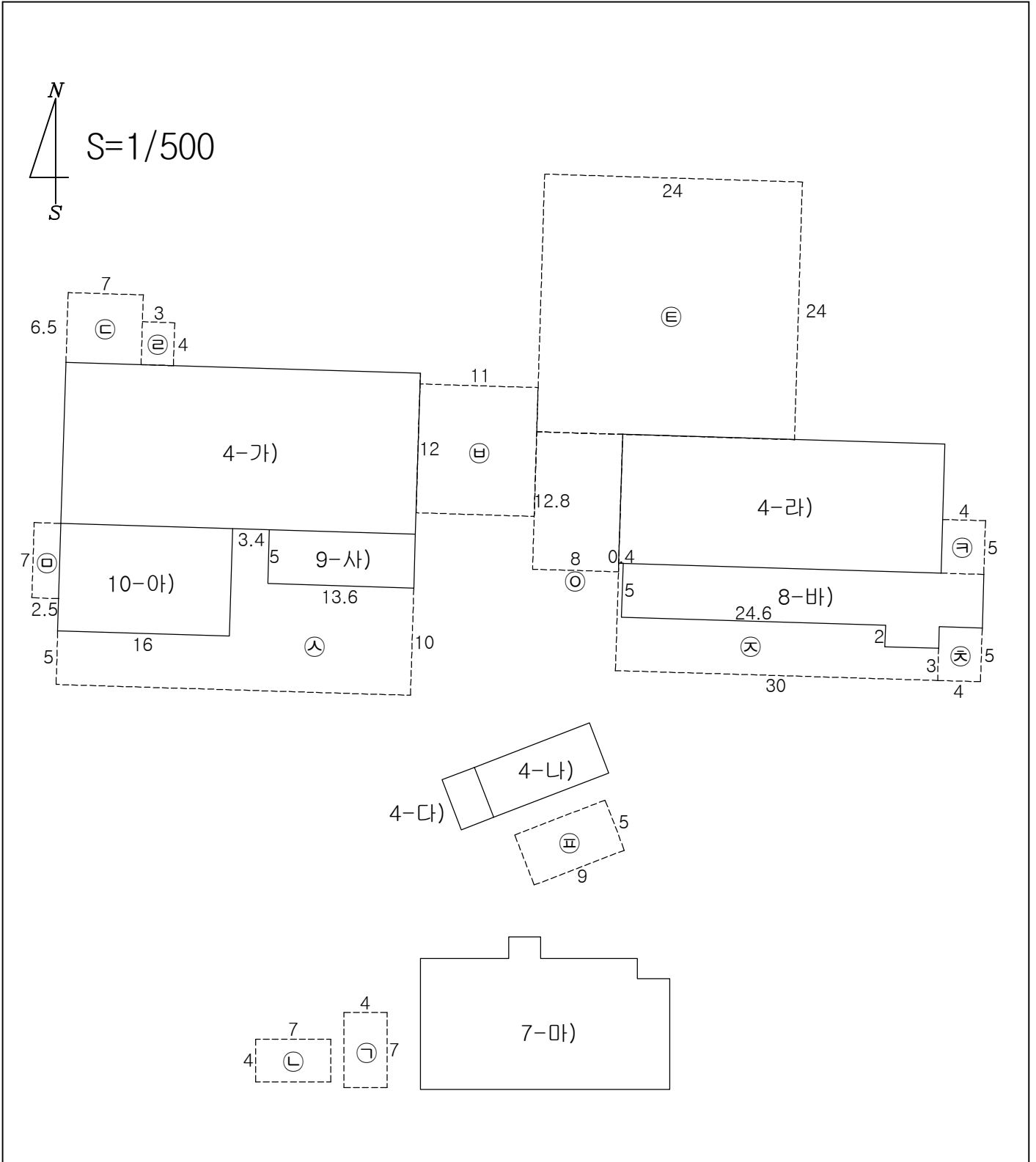
지적 및 건물 개황도



범례

- | | | | |
|--|--|--|---|
|  : 평가대상토지 |  : 지하층 |  : 평가건물3층이상 |  : 계획도로선 |
|  : 도로선 |  : 평가건물1층 |  : 제시외건물(평가) |  : 용도지역구분선 |
|  : 구거 |  : 평가건물2층 |  : 제시외건물(평가외) |  : 행정구역구분선 |

지적 및 건물 개황도



지적 및 건물 개황도

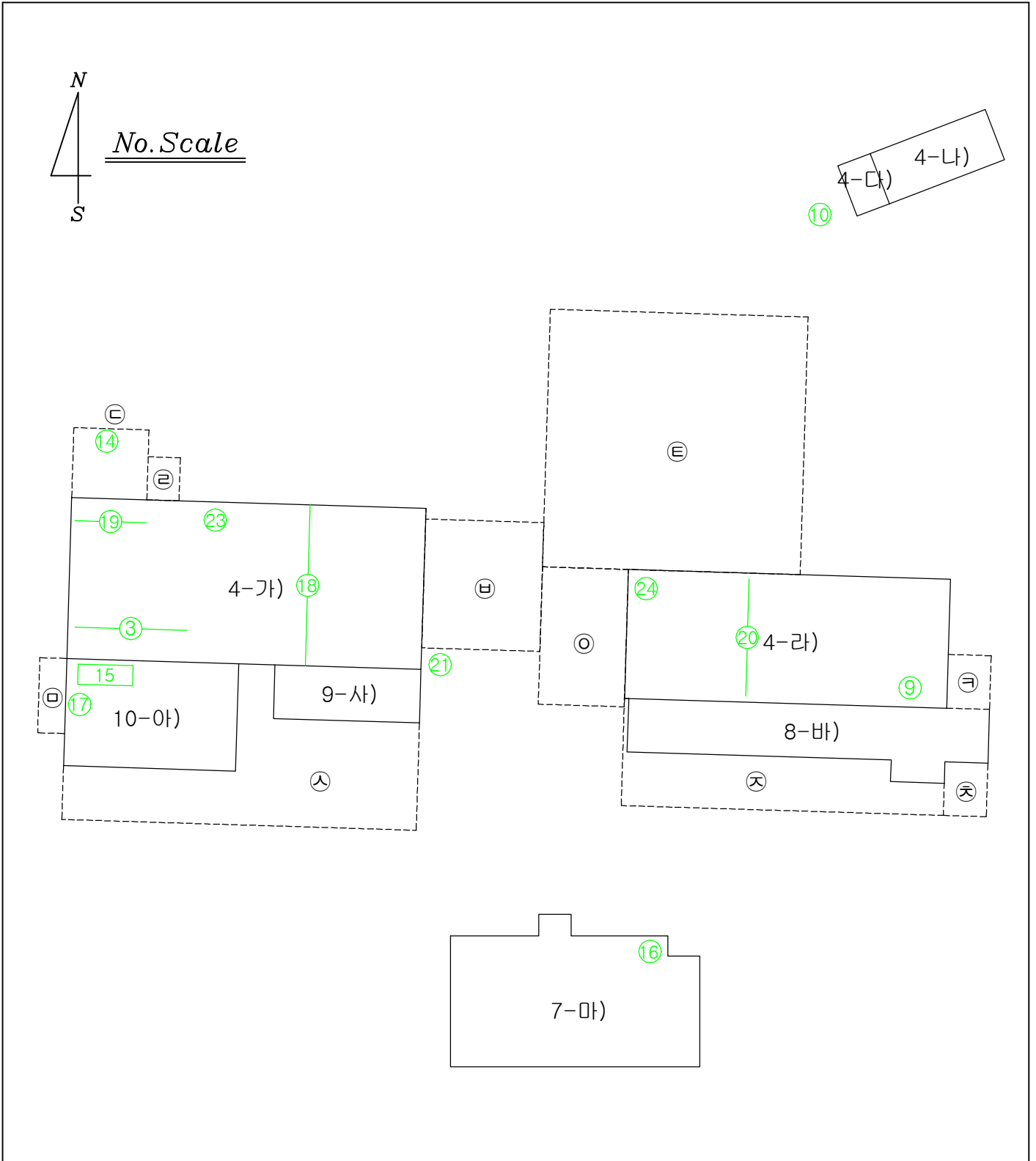
- 제시 건물 -

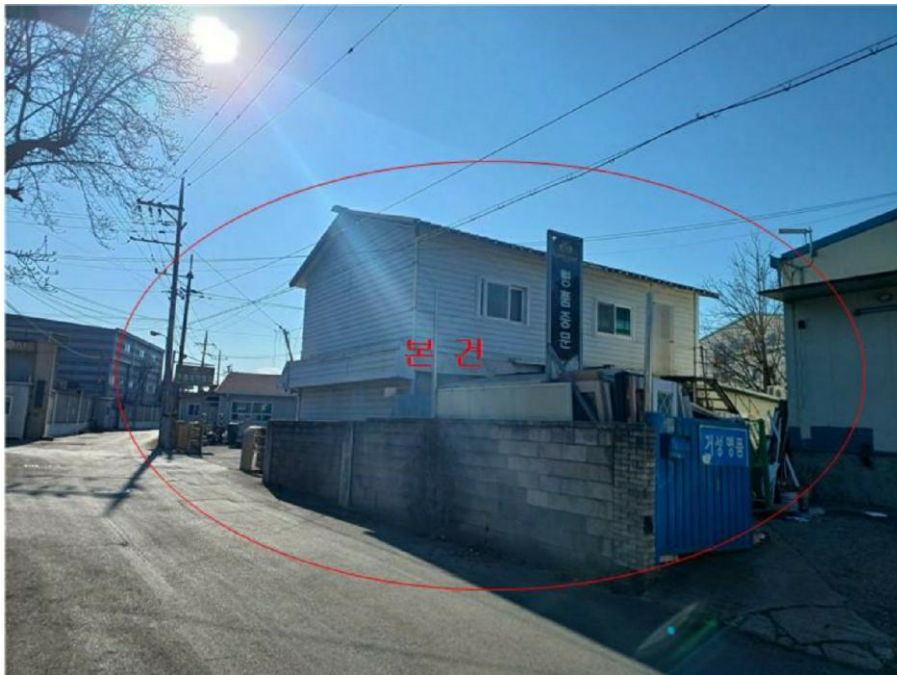
4-가)~4-라), 7-마), 8-바), 9-사), 10-아) : 제시 목록상 면적으로 사정

- 제시외 건물 -

- ㄱ. 컨테이너 1층(제2종근린생활시설(사무소(숙소))): 약 28㎡
- ㄴ. 컨테이너 1층(제2종근린생활시설(사무소(숙소))): 약 28㎡
- ㄷ. 경량철골조 판넬지붕 단층(기계실): 약 45.5㎡
- ㄹ. 경량철골조 판넬지붕 단층(창고): 약 12㎡
- ㅁ. 각파이프조 판넬지붕 단층(기계실): 약 17.5㎡
- ㅂ. 기호 4-가), 4-나), 4-다)벽체이용 판넬지붕 단층(창고): 약 132㎡
- ㅅ. 강파이프구조 판넬지붕 단층(창고): 약 267㎡
- ㅇ. 경량철골조 판넬지붕 단층(기계실): 약 102.4㎡
- ㅈ. 강파이프구조 판넬지붕 단층(창고): 약 142㎡
- ㅊ. 경량철골조 판넬지붕 단층(샤워실): 약 20㎡
- ㅋ. 경량철골조 판넬지붕 단층(휴게실): 약 20㎡
- ㅌ. 강파이프구조 선라이트지붕 단층(창고): 약 576㎡
- ㅍ. 경량철골조 판넬지붕 단층(기호 4-나)옥상소재-창고): 약 45㎡

기계기구시설 배치도







-



4)



4), 4),)



4), 8),),)



8),)



8),)



9), 10),)



9),)



10-)



)



)



),)



)



)



)



(3)



(3)



(9)



(10)



(14)



(14)



(15)



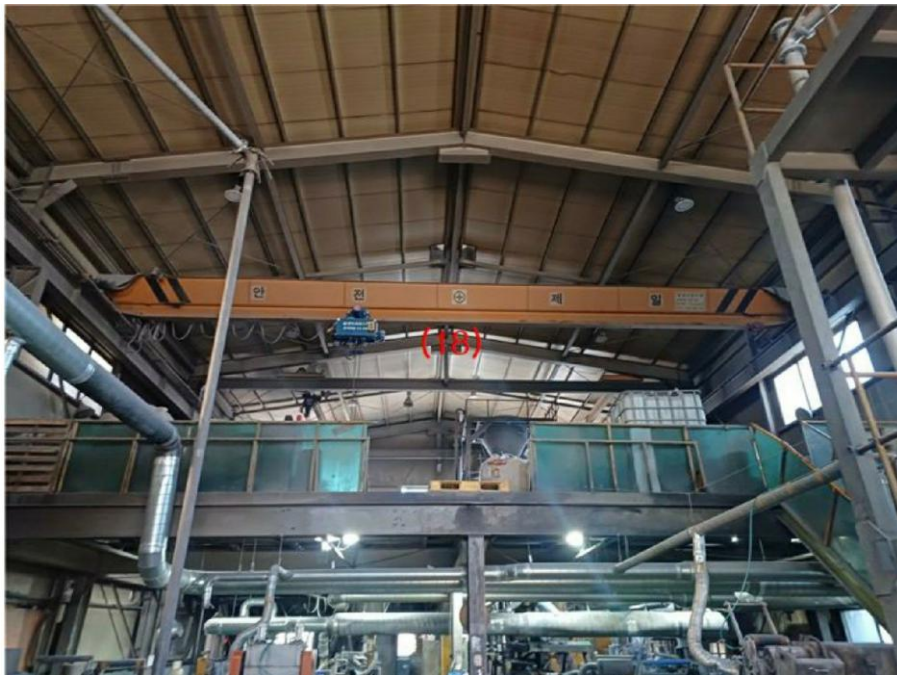
(16)



(17)



(17)



(18)



(19)



(20)



(21)



(23)



(24)



(본건 시정에 소제하는 석재물)