

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 박 상 국 소유물건
(2025타경31048)
의뢰인: 대구지방법원 서부지원
사법보좌관 김 태 수
감정평가서번호: 별빛2503-2101

아 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

별빛감정평가사사무소



(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사

김광호 (인)

감정평가액	일십팔억구백일십구만팔천칠백사십원정 (₩1,809,198,740.-)					
의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 김태수		감정평가 목적	경매		
제출처	경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	박상국 (2025타경31048)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.04.01	2025.04.01	2025.04.04	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	5,376	토지	5,376	267,000	1,435,392,000
	건물	2,433.13	건물	2,433.13	-	369,486,740
	(제시외 건물)	(300)	건물	300	-	4,320,000
합계					₩1,809,198,740	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 고령군 쌍림면 고곡리 소재 "쌍림농공단지" 내에 위치하는 공업용부동산(토지, 건물)으로서 대구지방법원 서부지원(경매3계)의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조제1항의 감정평가의 대상이 되는 토지등(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 가액(價額)인 "시장가치" 를 기준으로 감정평가하였습니다.

3. 감정평가 조건

감정평가조건 없습니다.

4. 감정평가 방법

가) 본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반 이론 등에 따라 감정평가하였습니다.

나) 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "공시지가기준법"으로 산출하되 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다) 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 원가법으로 감정평가하였으며, 건물의 경우 거래사례가 포착되지 않는 등 거래사례비교법 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 다른 평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

라) 본건 제시외건물은 구조, 사용자재, 시공정도 및 관리상태 등을 종합적으로 고려하여 원가법으로 감정평가하되 현상 등을 고려하여 관찰감가를 병용하였으며, 면적은 현장 조사 등을 통해 개략적으로 산출하였습니다.

5. 감정평가 근거법령

가) 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률

제3조(기준) ① 감정평가법인 등이 토지를 감정평가하는 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.

나) 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.

제11조(감정평가방식) 감정평가법인등은 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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정) ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가법인등은 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 각호의 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 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

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

제14조(토지의 감정평가) ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

제15조(건물의 감정평가) ① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

6. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 04월 01일입니다.

7. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 2025년 04월 01일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였으며, 실지조사시 목록표시근거 상의 공부 및 의뢰된 목록을 기준으로 하여 대상물건의 현황, 대상물건의 특성 등을 확인하였습니다.

8. 그 밖의 사항

본건 지상에 별첨 "지적 및 건물개황도"와 같이 제시외 건물이 소재하여 개략적인 실측면적으로 사정 평가하였는 바, 경매진행시 소유권 및 일괄경매 여부를 확인하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개요

【토 지】

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	개별공시지가 (원/㎡, 2024년)	비 고
1	경상북도 고령군 쌍림면 고곡리 199-18	공장 용지	5,376	계획관리	공업용	중로 한면	119,100	-

【건 물】

일련 번호	소재지	구 조	층수	면적(㎡)	용 도	사용승인일자 (증축일자)	비 고
2	경상북도 고령군 쌍림면 고곡리 199-18	철근콘크리트조 및 철골조 슬레이트지붕 및 샌드위치판넬지붕 2층건	1층	2,059.26	공장 (공장, 창고)	1991.03.16. (1994.05.12.) (2000.12.21.)	-
			2층	184.5	기숙사		-
2-1		시멘트벽돌조 스라브지붕 단층	1층	25.43	수위실	1991.03.16	-
2-2		조립식 슬레이트 및 샌드위치판넬지붕 1층	1층	80.64	기숙사	1994.05.12	실제: 참고
2-3		경량철골구조 1층	1층	83.3	일반공장 (기계실)	2005.06.24	-
합계		-	-	-	2,433.13	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 토지가액의 산출

1. 토지 감정평가에 참고한 가격자료

가. 대상물건 평가사례

소재지	평가내역	기준시점	평가목적	비 고
경상북도 고령군 쌍림면 고곡리 199-18	공장용지: 5,376㎡ × @265,000 = 1,424,640,000 건물: 2,433.13㎡ × - = 425,915,380 기계기구: $\left\{ \begin{array}{l} 5 \times - = 103,666,000 \\ 25 \times - = \text{감정평가외} \end{array} \right.$ 합계: ₩1,954,221,380	2024.05.08	담보	

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

나. 인근지역 평가사례

기호	소재지	지 목	면적(㎡)	용도지역	평가목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비 고
㉠	고곡리 199-3*	공장용지	3,772	계획관리	경매	2023.07.25	261,000	
㉡	고곡리 199-1*	공장용지	3,299	계획관리	담보	2024.03.15	265,000	

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 인근지역 거래사례

기호	소재지	용도지역	지목	면적(m ²)		거래시점	거래금액(원)	토지단가(원/m ²)
				토지	건물			
A	고곡리 5*	계획관리	공장용지	1,487	-	2021. 04.19	286,991,000	193,000
	<토지단가 산출개요> ※ 토지추정단가: (286,991,000(사례거래금액) ÷ 1,487m ² (토지면적)) = 193,000원/m ²							
B	고곡리 181-*	계획관리	공장용지	2,965	1,868.26	2021. 06.25	1,250,000,000 (건물포함)	296,000
	<토지단가 산출개요> ※ 건물개요 : 철근콘크리트조 슬레이트지붕 단층 공장, 1,183m ² (1989.10.16. 사용승인) 시멘트벽돌조 슬래브지붕 2층건 사무실, 식당, 기숙사, 306.53m ² 경량철골조 판넬지붕 단층 창고, 378.73m ² (1991.12.04. 증축) ※ 건물단가 : (공장) 700,000원/m ² × 14/45 = 217,000원/m ² , (사무실 외) 950,000원/m ² × 14/45 = 295,000원/m ² , (창고) 400,000원/m ² × 6/35 = 68,000원/m ² , ※ 건물가격 : (@217,000 × 1,183m ² + @295,000 × 306.53m ² + @68,000 × 378.73m ²) = 372,890,990 ※ 토지추정단가: {1,250,000,000(사례거래금액) - 372,890,990(건물가격)} ÷ 2,965m ² (토지면적) = 296,000원/m ²							

※ 위 건물추정가격은 공부상 건물구조의 일반적인 재조달원가에 내용연수 및 잔존연수 등을 고려하여 산정하였습니다.

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)]

라. 인근 유사 토지의 지가수준

용도지역	주위환경	이용상황	도로조건	지가수준(원/m ²)	비고
계획관리지역	농공단지 내 공장지대	공업용	중로한면	250,000 ~ 270,000	위치, 도로조건 등에 따라 가격격차가 있을수 있습니다.

마. 경매 낙찰가율

지역 / 기간	경상북도 고령군 2024년 04월 ~ 2025년 03월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	낙찰율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
공장	21,054,733,425원	15,134,408,808원	71.9	33	9	27.3

<최근 1년간 해당지역 용도별 평균 낙찰가율 (출처: 인포케어)>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 감정평가방법의 적용

“공시지가기준법”은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 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 감정평가방법을 말합니다.

나. 비교표준지 선정

(1) 선정기준

「감정평가에 관한 규칙」 제14조제2항제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 감정평가 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정하였습니다.

(2) 비교 표준지 공시지가

【경상북도 고령군】

【공시기준일 : 2025. 01. 01】

구분	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
가	쌍림면 고곡리 199-15	3,136 (일단지)	공장 용지	공업용	계획관리	중로 한면	사다리 평지	118,400	

다. 시점수정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표하는 비교표준지 소재 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

지역	용도지역 (산정기간)	지가변동률 (%)	산정내역
경상북도 고령군	계획관리지역 (25.01.01~25.04.01)	0.236% (1.00236)	2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.160 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.066 $(1 + 0.00160) * (1 + 0.00066 * 32/28)$ = 1.00236

라. 지역요인 비교

지역요인 비교치	1.000
결정 의견	본건은 비교표준지와 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다.

마. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

본건 토지와 비교표준지를 아래 조건과 항목을 비교하여 개별요인 비교치를 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【일련번호 1) / 비교표준지 가)】

조 건	항 목	세 항 목	격차율 (대상/표준지)	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등 의 상태	폭	1.00	대등합니다.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 거리	인근 교통 시설 과의 거리 및 편의성	1.00	대등합니다.
		철도전용 인입선		
		전용부두		
환경조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원	1.00	대등합니다.
		공업용수		
		공장배수		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지조건	면적, 형상 등	면적	1.00	대등합니다.
		형상		
		고저		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	대등합니다.
		규제의 정도		
		기타규제		
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등합니다.
격 차 율			1.000	

바. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조제2항제5호와 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원 판례(2004. 05. 14 선고 2003다38207 판결, 2003.07.25 선고 2002두5054 외) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 가치형성요인이 같거나 비슷한 정상적인 거래사례 또는 감정평가사례 등과 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 그 밖의 요인 보정치 산정

(가) 산정방식(표준지 기준)

$\frac{\text{사례기준 표준지 단가(사례 토지단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인의 비교} \times \text{개별요인의 비교)}}{\text{시점수정한 표준지 단가 (표준지공시지가} \times \text{시점수정)}}$
--

(나) 사례 선정

1) 선정사례

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역 (이용상황)	평가목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비고
㉞	고곡리 199-1*	공장 용지	3,299	계획관리 (공업용)	담보	2024.03.15	265,000	

2) 선정의견

감정평가대상 부동산의 인근지역에 소재하는 사례로서 비교표준지와 용도지역, 이용상황, 주위환경 등 가격형성요인이 유사한 사례를 아래와 같이 비교사례로 선정 하였습니다.

비교표준지	가
비 교 사 례	㉞

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(다) 격차율 산정

【 표준지 기호 가 / 사례 ㉞ 】

비교 표준지 (가)	시점수정한 표준지단가 (a)	공시지가 (2025.01.01)	시점수정 (2025.01.01 ~ 2025.04.01)				산정가격
		118,400	1.00236				118,679
	사례기준 표준지단가 (b)	사례단가	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정가격
		265,000	—	1.00982	1.00	1.000	267,602
	보정치	보정치 산정(b/a)				보정치	
		267,602	/	118,679	≒	2.255	2.25

①시점수정 (2024.03.15 ~ 2025.04.01., 경상북도 고령군, 계획관리지역) : 1.00982

②지역요인 : 인근지역에 소재하여 제반 지역요인 대등합니다.(1.00)

③개별요인 비교(표준지/사례)

항 목	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
비교치	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비교내용	표준지는 사례 대비 제반 개별요인이 대등합니다.						

(라) 그 밖의 요인 보정치 결정

본건은 사례가액을 기준으로 산정한 그 밖의 요인 보정치, 당해지역의 정상적인 거래가 격수준 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였습니다.

비교 표준지	가
그 밖의 요인 보정치	2.25

사. 공시지가기준법에 의한 토지단가

대상 토지	공시지가		시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비 고
	기호	단가 (원/㎡)							
1	가	118,400	1.00236	1.000	1.000	2.25	267,029	267,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

아. 공시지가기준법에 의한 시산가액

대상토지	사정면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	토지가액(원)	비고
1	5,376	267,000	1,435,392,000	
합 계	5,376	-	1,435,392,000	

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 개요

“거래사례비교법”은 감정평가 대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 사례 물건의 거래 사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

나. 거래사례 선정

(1) 거래사례

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역(이용상황)	거래시점	거래금액(원)	토지단가(원/㎡)	비고
B	고곡리 181-*	공장용지	2,965	계획관리(공업용)	2021. 06.25	1,250,000,000 (건물포함)	296,000	

(2) 거래사례 선정의견

감정평가대상 부동산의 인근지역에 소재하는 사례로서 용도지역, 이용상황과 주위환경 등 본건과 비교성이 높은 거래 사례 B)를 비교 거래사례로 선정하였습니다.

대 상 토 지	1
비 교 거래사례	B

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 사정보정

사정보정치	1.00
결정 의견	상기 선정된 사례는 거래당사자 간에 특수한 사정이 개입되지 않은 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않습니다.

라. 시점수정

국토교통부장관이 조사.발표한 비교사례가 소재하는 시.군.구의 용도지역 지가변동률을 적용하여 거래시점으로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하였으며, 기준시점까지 조사.발표되지 않은 기간의 지가변동률은 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 연장적용하였습니다.

사례 기호	지역 및 용도지역 (산정기간)	지가변동률(%) (시점수정치)	산 정 내 역
B	경상북도 고령군 계획관리지역 (21.06.25~25.04.01)	4.112% (1.04112)	2021.06.01 ~ 2021.06.30 : 0.190 2021.07.01 ~ 2021.07.31 : 0.199 2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.208 2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.167 2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.217 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.183 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.140 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.652 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.185 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.824 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.160 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.066 $(1 + 0.00190 * 6/30) * (1 + 0.00199) * (1 + 0.00208) * (1 + 0.00167) * (1 + 0.00217) * (1 + 0.00183) * (1 + 0.00140) * (1 + 0.01652) * (1 + 0.00185) * (1 + 0.00824) * (1 + 0.00160) * (1 + 0.00066 * 32/28) = 1.04112$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 지역요인 비교

지역요인 비교치	1.000
결정 의견	본건은 거래사례와 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다.

바. 개별요인 비교

【일련번호 1) / 거래사례 B)】

조 건	항 목	세 항 목	격차율 (대상/거래사례)	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등 의 상태	폭	1.00	대등합니다.
		포장		
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 거리	인근 교통 시설 과의 거리 및 편의성	1.00	대등합니다.
		철도전용 인입선		
		전용부두		
환경조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원 공업용수 공장배수	1.00	대등합니다.
	자연환경	지반, 지질 등		
획지조건	면적, 형상 등	면적	0.92	본건이 접면도로상 태 및 면적에서 열 세합니다.
		형상		
		고저		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	대등합니다.
		규제의 정도		
		기타규제		
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등합니다.
격 차 율			0.920	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 거래사례비교법에 의한 토지단가

대상 토지	비교사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)	비 고
	기호	단가(원/m ²)							
1	B	296,000	1.00	1.04112	1.000	0.920	283,518	284,000	

아. 거래사례비교법에 의한 시산가액

대상토지	면 적(m ²)	토지단가(원/m ²)	시산가액(원)	비고
1	5,376	284,000	1,526,784,000	
합 계	5,376	-	1,526,784,000	

4. 토지가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액

대상토지	공시지가기준법(원)	거래사례비교법(원)	감정평가액(원)
1	1,435,392,000	1,526,784,000	1,435,392,000
합 계	1,435,392,000	1,526,784,000	1,435,392,000

나. 토지가액의 결정 의견

거래사례비교법에 의한 시산가액이 공시지가기준법에 의한 시산가액과 유사하며 공시지가기준법에 의한 시산가액이 합리성이 있다고 판단하여 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지가액으로 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 건물가액의 산출

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하되, 구조, 용재, 시공정도, 부대설비 및 현상 등을 종합적으로 고려하여 평가하였습니다.

2. 대상건물 동별·층별 개요

대상건물	구조/지붕	층수	면적(m ²)	용도	사용승인일자 (증축일자)	비고
2	철근콘크리트조 및 철골조 슬레이트지붕 및 샌드위치판넬지붕 2층건	1층	2,059.26	공장 (공장, 참고)	1991.03.16. (1994.05.12.) (2000.12.21.)	-
		2층	184.5	기숙사		-
2-1	시멘트벽돌조 스라브지붕 단층	1층	25.43	수위실	1991.03.16	-
2-2	조립식 슬레이트 및 샌드위치판넬지붕 1층	1층	80.64	기숙사	(1994.05.12.)	실제: 참고
2-3	경량철골구조 1층	1층	83.3	기계실	(2005.06.24.)	-
합계	-	-	2,433.13	-	-	-

3. 재조달원가의 결정

(1) 표준단가 결정

(가) 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집(2024년 1월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/m ²)	내용연수
05-01-05-02	일반공장	철근콘크리트조/ 철골지붕틀 /소골슬레이트/5.5m	4	912,000	45 (40~50)
04-01-05-09	사무실 (5층이하)	철근콘크리트조/ 5층이하/평지붕	4	1,205,000	55 (50~60)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(나) 표준단가 결정

상기에서 제시된 표준단가 결정을 위한 참고자료, 마감자재의 수준, 기본 설비의 사양 등 건축비 관련 사항을 종합적으로 참고하여 표준단가를 아래와 같이 결정하였습니다.

대상건물	구 분	용 도	구 조	표준원가 (원/㎡)	비 고
2	1층	공장	철근콘크리트조 스레트지붕	580,000	
	1층	사무실	철근콘크리트조 슬래브지붕	650,000	
	1층	창고	철근콘크리트조 판넬지붕	580,000	
	1층	창고	철골조 샌드위치판넬지붕	560,000	
	2층	기숙사	철근콘크리트조 슬래브지붕	780,000	
2-1	1층	수위실	시멘트벽돌조 슬래브지붕	600,000	
2-2	1층	창고	조립식 샌드위치판넬지붕	350,000	
2-3	1층	기계실	경량철골구조 판넬지붕	250,000	

(2) 부대설비 보정단가 결정

본건 건물에 설치된 전기설비, 위생설비, 난방설비 등 부대설비 내역을 종합적으로 참작하여 부대설비 보정단가를 아래와 같이 결정하였습니다.

대상건물	설 비 내 용	보정단가(원/㎡)	비 고
2 (사무실 및 기숙사 부분)	위생 및 급배수설비, 난방설비	표준단가에 포함	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 재조달원가의 결정

상기 표준단가와 부대설비 보정단가 등을 고려하여 재조달원가를 아래와 같이 결정하였습니다.

대상건물	구 분	용 도	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	비 고
2	1층	공장	580,000	-	580,000	
	1층	사무실	650,000	-	650,000	
	1층	창고	580,000	-	580,000	
	1층	창고	560,000	-	560,000	
	2층	기숙사	780,000	-	780,000	
2-1	1층	수위실	600,000	-	600,000	
2-2	1층	창고	350,000	-	350,000	
2-3	1층	기계실	250,000	-	250,000	

4. 감가수정 및 건물단가 결정

(1) 감가수정 방법의 결정

감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 본 건물 및 제시외건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 경제적내용연수를 기준으로 한 정액법을 적용하되, 제시외건물은 현상 등을 감안하여 관찰감가법을 병용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 건물단가 결정

【건 물】

대상건물	구 분	재조달원가 (원/㎡)	사용승인일	내용 연수	잔존 연수	적용단가 (원/㎡)	비 고
2	1층	580,000	1991.03.16	45	11	141,000	
	1층	650,000	1991.03.16	45	11	158,000	
	1층	580,000	1994.05.12	41	11	155,000	
	1층	560,000	2000.12.21	35	11	176,000	
	2층	780,000	1991.03.16	45	11	190,000	
2-1	1층	600,000	1991.03.16	45	11	146,000	
2-2	1층	350,000	1994.05.12	35	5	50,000	
2-3	1층	250,000	2005.06.24	30	11	91,000	

【제시외 건물】

대상 건물	구 분	재조달원가 (원/㎡)	사용 승인일	경과 연수	내용 연수	잔존 연수	적용단가 (원/㎡)	비 고
ㄱ	1층	75,000	-	-	25	5	15,000	관찰감가
ㄴ	1층	40,000	-	-	20	3	6,000	관찰감가

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 건물 감정평가액 결정

【건 물】

대상건물	구 분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	건물가액(원)	비 고
2	1층	793.82	141,000	111,928,620	
	1층	291.4	158,000	46,041,200	
	1층	490.2	155,000	75,981,000	
	1층	483.84	176,000	85,155,840	
	2층	184.50	190,000	35,055,000	
2-1	1층	25.43	146,000	3,712,780	
2-2	1층	80.64	50,000	4,032,000	
2-3	1층	83.3	91,000	7,580,300	
합계		2,433.13	-	369,486,740	

【제시외 건물】

대상건물	구 분	면적(㎡)	건물단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
ㄱ	1층	280	15,000	4,200,000	
ㄴ	1층	20	6,000	120,000	
합계		300	-	4,320,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

VI. 감정평가액 및 결정 의견

1. 감정평가액

구 분	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비 고
토 지	5,376	267,000	1,435,392,000	
건 물	2,433.13	-	369,486,740	
(제시외건물)	300	-	4,320,000	
합 계			1,809,198,740	

2. 결정 의견

상기 감정평가액은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법 및 원가법에 의한 토지 및 건물의 감정평가액으로 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 있다고 판단되어 공시지가기준법 및 원가법에 의한 감정평가액으로 결정하였습니다.

토지, 건물 감정평가 명세표

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 고령군 쌍림면 고곡리	199-18	공장용지	계획관리지역	5,376	5,376	267,000	1,435,392,000	
2	" [도로명주소] 경상북도 고령군 쌍림면 쌍림공단길 28	199-18 위지상		철근콘크리트조 및 철골조 슬레이트지붕 및 샌드위치판넬 지붕					일부 실제 : 슬래브지붕
			공장 (공장, 창고)	1층	2,059.26	793.82	141,000	111,928,620	580,000 × 11/45 스레트지붕
						291.4	158,000	46,041,200	650,000 × 11/45 슬래브지붕
						490.2	155,000	75,981,000	580,000 × 11/41 스레트지붕 1994.05 증축
						483.84	176,000	85,155,840	560,000 × 11/35 판넬지붕 2000.12 증축
			기숙사	2층	184.5	184.5	190,000	35,055,000	780,000 × 11/45
				부속건물1					기호 2-1)
			수위실	시멘트벽돌조 스라브지붕 단층	25.43	25.43	146,000	3,712,780	600,000 × 11/45

토지, 건물 감정평가 명세표

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	
			기숙사	부속건물2 조립식 슬레이트 및 샌드위치판넬 지붕 1층	80.64	80.64	50,000	4,032,000	기호 2-2) 350,000 × 5/35 실제: 참고 1994.05 증축
			일반공장 (기계실)	부속건물3 경량철골구조 1층	83.3	83.3	91,000	7,580,300	기호 2-3) 250,000 × 11/30 2005.06 증축
소 계								₩1,804,878,740	
ㄱ	경상북도 고령군 쌍림면 고곡리	199-18 지상	참고	경량철골조 강판지붕 단층	(280)	280	15,000	4,200,000	75,000 × 5/25 관찰감가
ㄴ	"	"	참고	파이프조 천막지붕 단층	(20)	20	6,000	120,000	40,000 × 3/20 관찰감가
소 계								₩4,320,000	
합 계								₩1,809,198,740.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가 요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 고령군 쌍림면 고곡리 소재 "쌍림농공단지" 내에 위치하며, 주위 일대는 중소규모의 공장, 농가주택 및 농경지 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하며, 간선도로와의 접근성 등으로 보아 제반교통사정은 보통시 됩니다.

(3) 형태 및 이용상태

정방형의 토지로서 인접지대와 등고평탄하며, 공업용 건부지로 이용중입니다.

(4) 인접 도로상태

본건 남동측으로 폭 약 15미터의 포장 도로와 접합니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 산업개발진흥지구(쌍림농공단지), 지구단위계획구역(쌍림농공단지), 종로2류(폭 15m~20m)(종로2류5호(집))(접합), 가축사육제한구역(250m 제한지역) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(가야대학교 상대보호구역) <교육환경 보호에 관한 법률>, 농공단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 산업시설 구역<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>입니다.

(6) 제시목록 외의 물건

해당사항 없습니다.

토지 감정평가 요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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

해당사항 없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계: 미상입니다.
- 2) 기 타: 해당사항 없습니다.

건물 감정평가 요항표

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

(1) 건물의 구조

기호2) 철근콘크리트조, 철골조 스투트지붕 및 슬래브, 판넬지붕 2층 건물로서
 [사용승인일: 1991.03.16, 1994.05.12, 2000.12.21]
 외벽: 외장타일, 몰탈위 페인트 및 판넬 등 마감,
 내벽: 몰탈위 페인트, 판넬 및 타일 등 마감,
 바닥: 칼라하드너, 인조석물갈기, 및 타일 등 마감,
 천정: 석고보드위 페인트, 텍스 및 철재트러스 노출 등 마감,
 창호: 샷시창호 입니다.

기호2-1) 시멘트벽돌조 슬래브지붕 단층 건물로서
 [사용승인일: 1991.03.16]
 외벽: 적벽돌 및 몰탈위 페인트 마감,
 내벽: 몰탈위 페인트 등 마감,
 바닥: 인조석물갈기 등 마감,
 천정: 텍스 등 마감,
 창호: 샷시창호 입니다.

기호2-2) 조립식판넬조 판넬지붕 단층 건물로서
 [사용승인일: 1994.05.12]
 외벽: 판넬 등 마감,
 내벽: 합판 등 마감,
 바닥: 장판지 등 마감,
 창호: 샷시창호 입니다.

기호2-3) 경량철골구조 판넬지붕 단층 건물로서
 [사용승인일: 2005.06.24]
 벽체: 판넬 마감,
 바닥: 칼라하드너 마감,
 창호: 샷시창호 입니다.

건물 감정평가 요항표

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

기호ㄱ) 경량철골조 강판지붕 단층 건물로서
무벽체 이며, 바닥: 콘크리트 마감 입니다.

기호ㄴ) 파이프조 천막지붕 단층 건물로서
벽체는 천막 입니다.

(2) 이용상태

기호2) 1층 : 공장, 창고, 사무실, 식당, 주방, 휴게실, 보일러실 등
2층 : 기숙사(숙소8, 거실 겸 주방, 욕실, 휴게실, 세면장, 화장실 등

기호2-1) 수위실

기호2-2) 창고4, 보일러실, 화장실

기호2-3) 기계실

기호ㄱ, ㄴ) : 창고

(3) 설비내역

위생 및 급배수설비 되어 있으며, 기호2) 2층 기숙사부분은 전기보일러에 의한 난방설비 되어 있습니다.

(4) 부합물 및 증물

별첨 "지적 및 건물개황도"에 도시한 바와 같이 제시외건물 ㄱ, ㄴ)이 소재합니다.

건물 감정평가 요항표

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

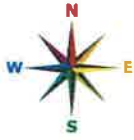
(5) 공부와의 차이

- 1) 기호 2)건물은 공부상 "슬레이트지붕 및 샌드위치판넬지붕" 이나 실제 일부는 "슬래브지붕" 입니다.
- 2) 기호 2-2)건물은 공부상 용도가 "기숙사" 이나 실제 "창고" 입니다.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

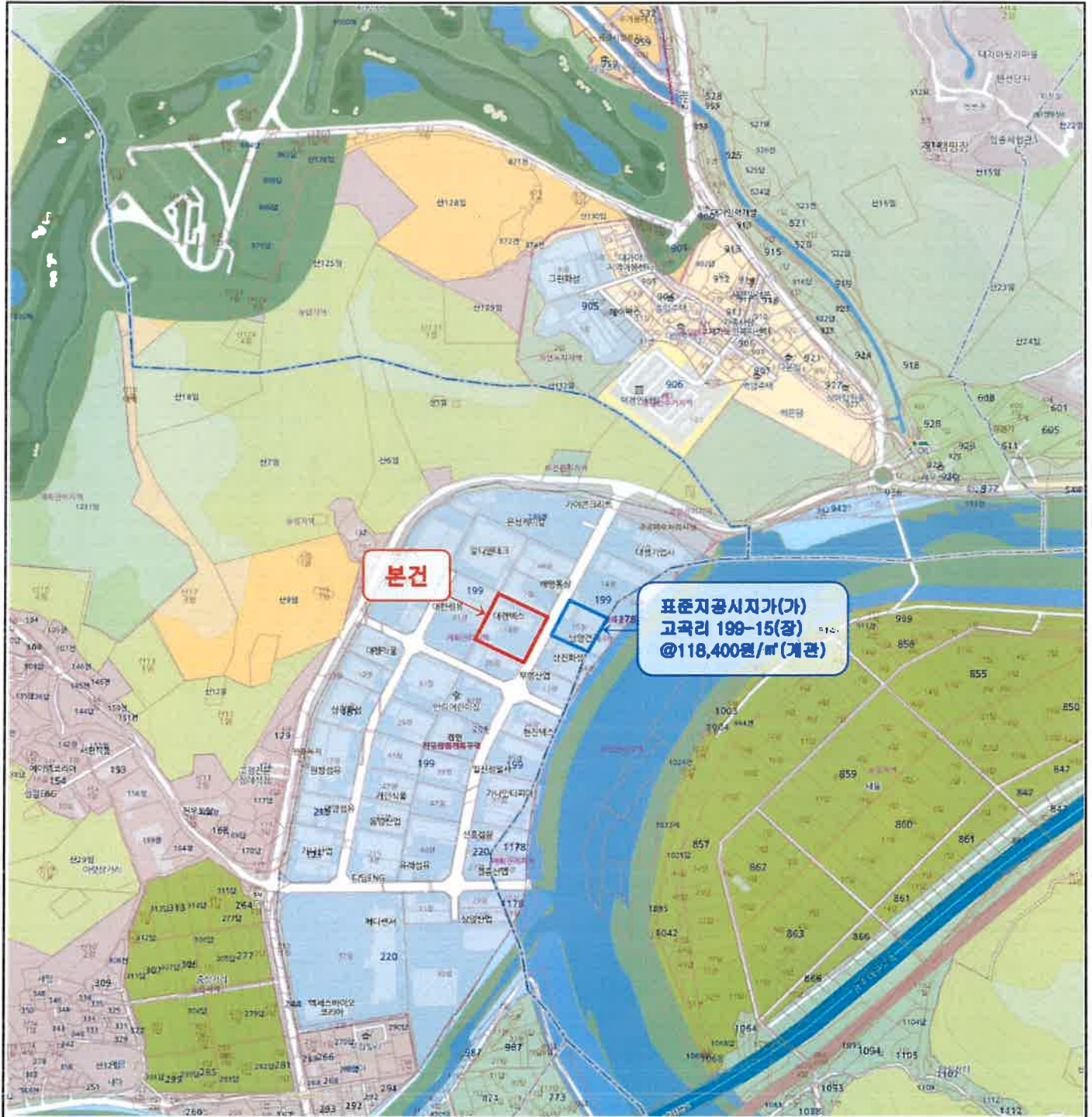
- 1) 임대관계: 미상입니다.
- 2) 기 타: 해당사항 없습니다.

위치도



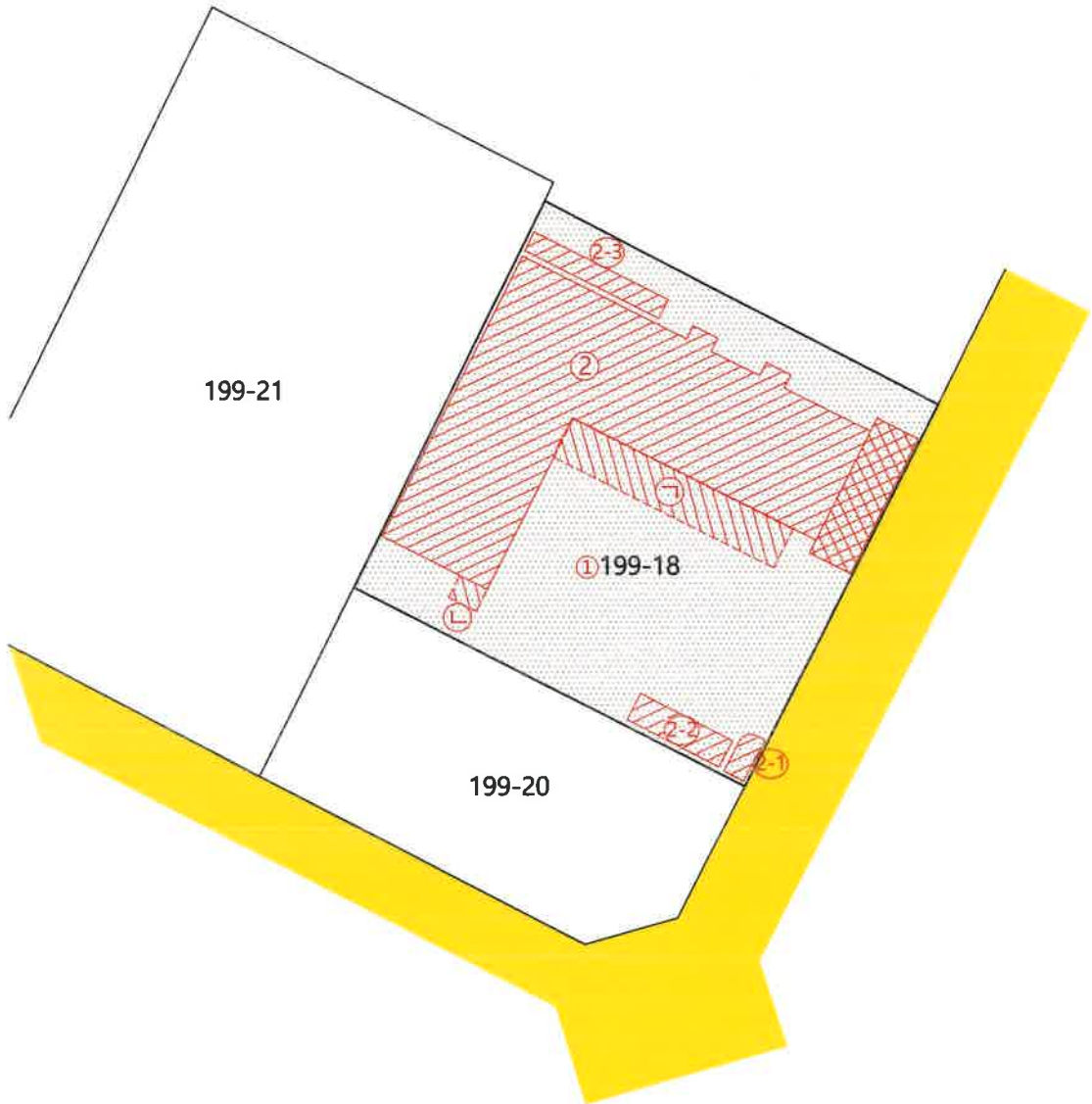
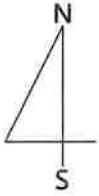
소재지









경상북도 고령군 쌍림면 고곡리 199-18



지적 및 건물개황도

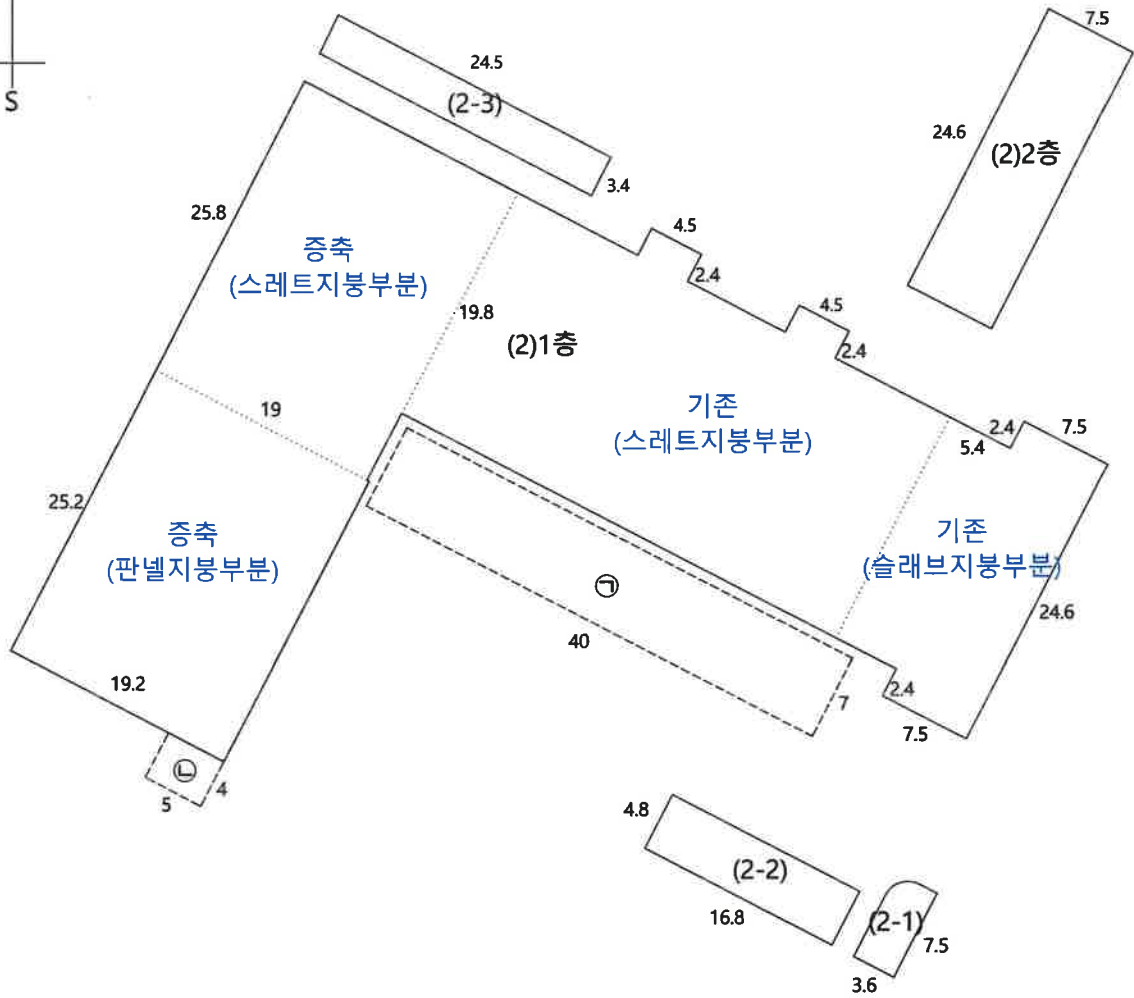
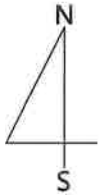
Scale = 1/1200



법 레		평가대상토지		1층 건물		2층 건물		3층이상 건물
		제시외,부합물,종물		감정평가외 건물		도로		구거, 하천

지적 및 건물개황도

Scale = 1/600



<면적산출근거>

- (2)1층 (기존-스레트지붕부분) : 793.82m²
- (기존-슬래브지붕부분) : 291.4m²
- (증축-스레트지붕부분) : 490.2m²
- (증축-판넬지붕부분) : 483.84m²
- (2)2층,(2-1),(2-2),(2-3): 공부상 면적으로 사정

<제시외건물>

- ㉠경량철골조 강판지붕 단층(참고) 약 280m²
- ㉡파이프조 천막지붕 단층(참고) 약 20m²

법 레		평가대상토지		1층 건물		2층 건물		3층이상 건물
		제시외,부합물,종물		감정평가외 건물		도로		구거, 하천

사 진 용 지



본건 주위전경



본건 기호(2)건물 전경

사 진 용 지



본건 기호(2)건물 공장 내부전경



본건 기호(2)건물(1,2층 슬래브지붕 부분) 전경

사 진 용 지



본건 기호(2)건물 1층 사무실 내부전경



본건 기호(2)건물 1층 주방 내부전경

사 진 용 지



본건 기호(2)건물 1층 식당 내부전경



본건 기호(2)공장 건물 전경

사 진 용 지



본건 기호(2)건물 2층 내부전경

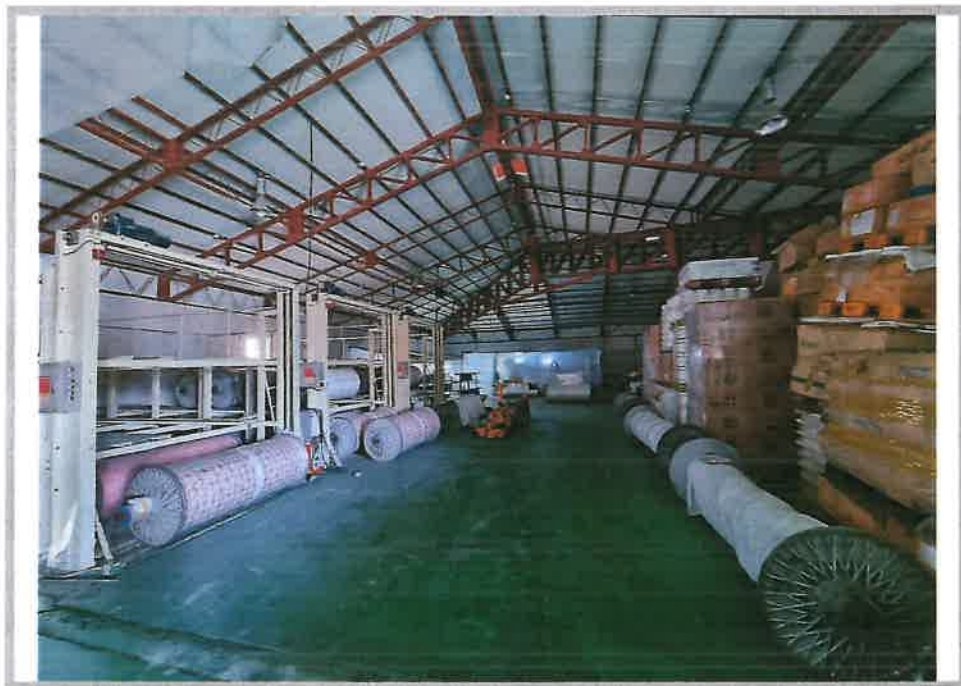


본건 기호(2)건물 2층 숙소 내부

사진용지



본건 기호(2)건물 1층 창고 내부전경



본건 기호(2)건물 1층 창고 내부전경

사 진 용 지



본건 기호(2)건물 1층 창고 내부전경



본건 기호(2-1)건물 전경

사 진 용 지



본건 기호(2-2) 건물 내부전경



본건 기호(2-3) 건물 내부전경

사 진 용 지



제시외건물 기호(ㄱ)



제시외건물 기호(ㄴ)