

감정평가서

건명	노준희 소유물건 (2024타경2675)
의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 신범식
감정서번호	한창240625-01

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.

한창감정평가사사무소

대구광역시 수성구 범어동 달구벌대로 489안길 8-2 1호
TEL. 053-751-9733 FAX. 053-753-9733

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사
이창한

이 창 한

(인)

감정평가액	팔억이천사백칠십팔만일천구백원정(₩824,781,900.-)					
의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 신범식		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	대구지방법원 서부지원 경매2계		
소유자 (대상업체명)	노준희 (2024타경2675)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.07.12	2024.07.11, 2024.07.12	2024.07.15	
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	5,253	토지	5,253	-	611,935,000
	건물	492.38	건물	492.38	-	211,723,400
	제시외 건물	(10.50)	건물	(10.50)	107,000	1,123,500
합 계						₩824,781,900
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심 사 자 : 감정평가사 (인) 김 대 성					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 성주군 월항면 지방리 소재 '모방마을' 남서측인근에 위치하는 '토지·건물'로서 '경매'목적의 감정평가임.

2. 대상물건 개요

▫ 토지

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	주요 공법상제한사항	비고/ 개별공시지가
(1)	경상북도 성주군 월항면 지방리 237	공장용지	341	공업용건부지	계획관리지역	@71,700/㎡ (2024.01)
(2)	경상북도 성주군 월항면 지방리 319	공장용지	1,884	공업용건부지	계획관리지역	@71,700/㎡ (2024.01)
(3)	경상북도 성주군 월항면 지방리 319-1	답	1,233	전, 휴경지	계획관리지역	@37,400/㎡ (2024.01)
(4)	경상북도 성주군 월항면 지방리 237-2	전	1,795	휴경지	계획관리지역	@37,400/㎡ (2024.01)

▫ 건물

기호	소재지	구조 및 층수	용도	연면적 (㎡)	사용승인일자	비고
(가)	경상북도 성주군 월항면 지방리 319,237	일반철골구조 판넬지붕 단층	제2종 근린생활시설 (제조업소)	492.38	2017-07-20	-

3. 기준시점 및 조사기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 07월 12일을 기준시점으로 정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 실지조사 실시기간

현장조사 및 관련자료조사 : 2024년 07월 11일, 2024년 07월 12일.

4. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

본건의 평가목적을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법

- 가. 부동산에 대한 감정평가방법은 비용성의 원리에 기초한 원가법, 시장성의 원리에 기초한 거래사례비교법 및 공시지가기준법, 수익성의 원리에 기초한 수익환원법이 있음.
- 나. 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 다. 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 라. 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 마. 공시지가기준법이란 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

2. 감정평가방법의 적용규정

- 가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 관계 법령과 『감정평가 실무기준』에 의거함.
- 나. 『감정평가에 관한 규칙』 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.
- 다. 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제1항에서는 대상물건별 주된 감정평가방법, 제14조에서는 토지의 감정평가방법, 제15조에서는 건물의 감정평가방법, 제16조에서는 토지와 건물의 일괄 감정평가방법을 규정하고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 대상물건에 대한 감정평가방법의 적용

가. 토지의 평가방법

- 본건 토지의 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조의 규정에 의거 상기 감정평가방법 중 공시지가기준법을 적용하였으며, 인근지역의 평가선례 및 거래사례검토를 통해 시장가격을 충분히 반영하여 그 가격을 결정하였는바, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요하다고 판단되어 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거 다른 평가방법에 의한 시산가액과의 비교검토는 생략하였음.
- 기호(1)(2) 토지는 일단의 형태로 이용 중이고 그 이용상황이 사회적·경제적·행정적 측면에서 합리적이고 대상토지의 가치형성 측면에서 타당하다고 인정되는 등 용도상 불가분의 관계에 있다고 판단되는바 일괄하여 평가하였음.
- 기호(3) 일부 지상에 소재하는 구조물(컨테이너조 농막, 철파이프조 가축사 등)은 구조상 철거 및 이동이 용이한 구조인바 평가에서 제외하였으며, 토지는 이에 구매됨이 없이 평가하였음.
- 기호(3) 토지상에 별첨 "지적 및 건물개황도"와 같이 제시외 건물이 소재하여 토지에 영향을 미치고 있으나 평가목적을 고려하여 토지는 이에 구매됨이 없이 평가하였으며 제시외건물 소재 감안한 토지평가액을 부기하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.
- 본건 지상의 수목은 관행상 토지와 일체로 거래되는 바 토지와 수목을 일괄하여 평가하였음.

나. 건물의 평가방법

- 본건 건물의 감정평가는 「감정평가에 관한규칙」 제15조 및 일반적으로 인정된 건물평가방법에 의거 구조·용재·시공 및 부대설비 등을 종합적으로 고려하여 원가법으로 평가하였으며, 거래사례비교법 및 수익환원법은 대상물건의 특성상 적용하기가 부적절하다 판단되어 적용하지 않았음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 토지감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지가액의 산출

가. 비교표준지 공시지가 선정(2024. 1. 1기준)

비교표준지는 감정평가대상 토지의 인근지역에 있는 표준지 중 용도지역, 공법상 규제 상황, 이용상황, 주위환경, 지리적 위치의 근접성 등을 고려하여 대상토지의 품등비교가 용이하고 가장 유사성 있는 비교표준지를 선정하였음.

(공시기준일 : 2024. 1. 1)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	월항면 보암리 734	2,567.0	공장 용지	공업용	계획 관리	세각 (가)	부정형 평지	102,800	기호 (1)(2)
B	월항면 지방리 240	6,848.0	답	답	계획 관리	소로 한면	부정형 완경사	37,400	기호 (3)(4)

나. 시점수정

· 국토교통부장관이 고시한 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용함.

지역/기간	용도지역/변동률	비 고
경상북도 성주군 (24.01.01~24.07.12)	계획관리지역 1.00482 (0.482% 상승)	2024.01.01~2024.05.31 : 0.358 직전월 : 2024.05.01~2024.05.31 : 0.091 2024.06.01~2024.07.12 : (직전월 유추적용) (1+0.00358) × (1+0.00091 × 42/31) ≒ 1.00482 (0.482% 상승)

※미고시월은 직전월을 유추적용함.

다. 지역요인 비교

비교표준지와 대상토지는 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등함(1.00).

라. 개별요인 비교

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

◎기호(1)토지 : 경상북도 성주군 월항면 지방리 237 공장용지 341㎡

◎기호(2)토지 : 경상북도 성주군 월항면 지방리 319 공장용지 1,884㎡

◎비교표준지 : 기호(A) : 경상북도 성주군 월항면 보암리 734 공장용지 2,567㎡

구 분			표준지	대상토지	격차율	비 고
조건	항목	세항목				
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭	보통	열세	0.95	가로의 폭·구조 등에서 열세함
		포장				
		계통 및 연속성				
접근 조건	도심 및 시장과의 접근성	도심과의 접근성	보통	열세	0.93	교통의 편의성 등에서 열세함
		판매 및 원료구입시장과의 접근성				
		인력수급의 난이도				
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성	보통	열세	0.93	교통의 편의성 등에서 열세함
		철도, 간선도로, IC, 공항, 항만 등과의 접근성				
	물류시설 등과의 접근성	물류시설, 제품 및 원재료의 적치장 등과의 접근성				
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	기반시설 (동력자원, 공업용수, 공장배수 등)	보통	보통	1.00	대등함
	자연환경	지반, 지질 등				
획지 조건	면적, 형상 등	면적	보통	열세	0.95	형상 접면도로상태 등에서 열세함
		형상				
	고저	고저 (경사지 등)				
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등				
	토지이용상황	토지이용상황 등				
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등				
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	계획관리 보통	계획관리 보통	1.00	대등함
		규제의 정도				
		기타규제(거래 및 업종의 제한 등)				
기타 조건	기타	장래의 동향	보통	보통	1.00	대등함
		기타				
누 계		가로조건×접근조건×환경조건×획지조건×행정적조건×기타조건			0.839	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

◎기호(3)토지 : 경상북도 성주군 월항면 지방리 319-1 답 1,233㎡

◎비교표준지 : 기호(B) : 경상북도 성주군 월항면 지방리 240 답 6,848㎡

구 분			표준지	대상토지	격차율	비 고
조건	항목	세항목				
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	보통	열세	0.88	가로의 폭·구조 등에서 열세함
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등				
접근 조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	보통	보통	1.00	대등함
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성				
		출하지와의 접근성				
환경 조건	자연환경	토양, 토질의 양부	보통	보통	1.00	대등함
		일조, 통풍 등				
	관개, 배수	관개의 양부				
		배수의 양부				
	재해의 위험성	수해의 위험성				
		기타 재해의 위험성				
획지 조건	규모, 형상 등	면적	보통	열세	0.98	형상 등에서 열세함
		형상				
	고저 등	고저 (경사지 등)				
		경사의 방향				
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도				
	토지이용상황	토지이용상황 등				
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등					
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	계획관리 보통	계획관리 보통	1.00	대등함
기타 조건	기타	장래의 동향	보통	보통	1.00	대등함
		기타				
누 계		가로조건×접근조건×환경조건×획지조건×행정적조건×기타조건			0.862	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

◎기호(4)토지 : 경상북도 성주군 월항면 지방리 237-2 전 1,795㎡

◎비교표준지 : 기호(B) : 경상북도 성주군 월항면 지방리 240 답 6,848㎡

구 분			표준지	대상토지	격차율	비 고
조건	항목	세항목				
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	보통	열세	0.80	가로의 폭·구조 등에서 열세함
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등				
접근 조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	보통	보통	1.00	대등함
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성				
		출하지와의 접근성				
환경 조건	자연환경	토양, 토질의 양부	보통	보통	1.00	대등함
		일조, 통풍 등				
	관개, 배수	관개의 양부				
		배수의 양부				
	재해의 위험성	수해의 위험성				
		기타 재해의 위험성				
획지 조건	규모, 형상 등	면적	보통	열세	0.98	형상 등에서 열세함
		형상				
	고저 등	고저 (경사지 등)				
		경사의 방향				
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도				
	토지이용상황	토지이용상황 등				
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등					
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	계획관리 보통	계획관리 보통	1.00	대등함
기타 조건	기타	장래의 동향	보통	보통	1.00	대등함
		기타				
누 계		가로조건×접근조건×환경조건×획지조건×행정적조건×기타조건			0.784	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 대법원판례 "2003다38207 판결(2004.5.14선고)", "2002두5054(2003.7.25선고)", 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는바, 평가대상토지의 적정한 가액산출을 위하여 토지가 소재하는 인근지역의 평가선례, 가격수준 등을 참작하여, 그 밖의 요인 보정이 필요한 것으로 판단됨.

2) 인근지역의 평가선례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

기호	기준시점	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역/ 기타사항	평가금액 (원/㎡)	비고
p1	2023.02.03	월항면 지방리 319-1	답	1,233	계획관리지역	87,000	경매평가
p2	2023.02.03	월항면 지방리 319외 1필지	공장용지	1,884	계획관리지역	156,000	경매평가
p3	2022.02.09	월항면 보암리 73*	공장용지	1,819	계획관리지역	180,000	담보평가
p4	2021.11.21	월항면 수죽리 826	공장용지	896	계획관리지역	158,000	경매평가

3) 인근지역의 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

기호	거래일자	소재지		지목	면적 (㎡)		거래금액	
		용도지역	용도지역		토지	건물	일괄단가(/㎡)	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	거래일자	소재지	지목	면적 (㎡)		거래금액
		용도지역		토지	건물	일괄단가 (/㎡)
d1	2024.05.13	월항면 지방리 31*외 3필지	답	6,902	-	605,230,000
		계획관리지역				(87,689/㎡)
개별지가(2023.01):@37,500/㎡						
d2	2022.02.25	월항면 지방리 29*-1	답	737	-	105,000,000
		계획관리지역				(142,469/㎡)
개별지가(2022.01):@42,500/㎡						
d3	2022.01.05	월항면 보암리 73*	공장용지	1,819	399.2	500,000,000
		계획관리지역				(274,876/㎡)
건물가격 : $510,000 \times 34/40 \approx @433,000/\text{㎡}$ $@433,000/\text{㎡} \times 399.2\text{㎡} \approx 172,853,600$ (사용승인: 2015-03-31, 일반철골구조, 제2종근린생활시설)						
토지배분단가 : $(500,000,000 - 172,853,600) / 1,819.0\text{㎡} \approx @179,849\text{원}/\text{㎡}$						
개별지가(2022.01):@107,300/㎡						
d4	2021.06.18	월항면 지방리 25*-1	공장용지	3,389	1,337.56	1,005,000,000
		계획관리지역				(296,547/㎡)
건물가격 : $450,000 \times 33/40 \approx @371,000/\text{㎡}$ $@371,000/\text{㎡} \times 1,337.56\text{㎡} \approx 496,234,760$ (사용승인: 2013-07-11, 일반철골구조, 자원순환관련시설)						
토지배분단가 : $(1,005,000,000 - 496,234,760) / 3,389.0\text{㎡} \approx @150,122\text{원}/\text{㎡}$						
개별지가(2021.01):@87,400/㎡						

4) 그 밖의 요인 보정치 산정

① 사례의 선정

가격조사 자료중 비교표준지와 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하고 당해지역의 정상적인 지가를 반영하고 있는 것으로 판단되는 아래사례를 격차율 산정을 위한 비교사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

표준지별 사례기호	표준지(A) : 사례(d3)	표준지(B) : 사례(d2)
-----------	-----------------	-----------------

② 산정방법

인근지역 및 동일수급권내 유사지역의 평가사례 및 거래사례(이하 사례)중 본건의 기준시점과 용도지역을 검토할 때 상기 사례를 기준으로 그 밖의 요인 보정치를 산정함이 적정하다고 판단되어 비교성이 있는 사례와 비교표준지를 기준한 가격을 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정함.

그 밖의 요인보정치	$\text{= } \frac{\text{사례(평가사례,거래사례)기준 표준지가액}}{\text{표준지의 기준(가격)시점 현재가액}}$
• 사례(평가사례)기준 표준지가액	$\text{= 사례(평가사례)} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$
• 사례(거래사례)기준 표준지가액	$\text{= 사례(거래사례)} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$
• 표준지의 기준(가격)시점 현재가액	$\text{= 표준지공시지가} \times \text{시점수정}$

③ 보정치 산정

◎ 비교표준지 (A) : 사례(d3 : 월항면 보암리 73*)

비교 표준지 (A)	기준시점현재 표준지가액(a)	공시지가 (2024.01.01)	시점수정 (2024.01.01~2024.07.12)				기준시점현재 표준지가액
			102,800	1.00482			
비교 표준지 (A)	사례(d3)기준 표준지가액(b)	사례단가	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	사례기준 표준지가액
		179,849	1.00	1.02754	1.00	1.030	190,346
보정치		보정치 산정(b/a)				보정치결정	
		190,346 / 103,295 ≙ 1.843				1.84	

(1)사정보정 : 사정보정요인 없음.(1.00)

(2)시점수정 : 경상북도 성주군 (22.01.05~24.07.12)(계획관리) : (1.02754)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3)지역요인비교 : 표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.(1.00)

(4)개별요인비교

표준지	사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
(A)	(d3)	1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.030
표준지(A)는 사례(d3) 대비 획지조건(형상, 접면도로상태 등)에서 우세함								

◎ 비교표준지 (B) : 사례(d2 : 월항면 지방리 29*-1)

비교 표준지 (B)	기준시점현재 표준지가격(a)	공시지가 (2024.01.01)	시점수정 (2024.01.01~2024.07.12)				기준시점현재 표준지가격
		37,400	1.00482				37,580
사례(d2)기준 표준지가격(b)	사례단가	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	사례기준 표준지가격	
	142,469	1.00	1.02425	1.00	0.720	105,065	
보정치	보정치 산정(b/a)				보정치결정		
	105,065 / 37,580 ≒ 2.796				2.79		

(1)사정보정 : 사정보정요인 없음.(1.00)

(2)시점수정 : 경상북도 성주군 (22.02.25~24.07.12)(계획관리) : (1.02425)

(3)지역요인비교 : 표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.(1.00)

(4)개별요인비교

표준지	사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
(B)	(d2)	1.00	0.90	1.00	0.80	1.00	1.00	0.720
표준지(B)는 사례(d2) 대비 접근조건(교통의 편의성 등), 획지조건(규모, 고저 등)에서 열세함								

5) 보정치 결정

인근지역의 지가수준, 평가선례 및 지가변동률을 감안하여 그 밖의 요인 보정치를 아

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

래와 같이 결정함.

기호	소재지	공시지가	그 밖의 요인 보정치	비고
표준지 (A)	월항면 보암리 734	102,800	1.84	계획관리
표준지 (B)	월항면 지방리 240	37,400	2.79	계획관리

바. 토지 시산단가

기호	비교표준지 공시지가	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)	비고
(1)	A 102,800	1.00482	1.00	0.839	1.84	159,463	159,000	
(2)	A 102,800	1.00482	1.00	0.839	1.84	159,463	159,000	
(3)	B 37,400	1.00482	1.00	0.862	2.79	90,380	90,000	
(4)	B 37,400	1.00482	1.00	0.784	2.79	82,202	82,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 건물감정평가액 산출근거

1. 표준단가

(출처 : 한국부동산원, 2023년 건물신축단가표)

기호	년도	분류번호 용도	구조	급수	내용 년수	표준단가
A	2023 (부동산원)	6-1-6-16 일반공장	철골조 철골지붕틀 샌드위치판넬잇기(층고 9m기준)	3급	35 (30~40)	743,000

2. 보정단가의 산정

본건 건물에 구비된 부대설비내역을 종합참작하여 표준단가에 포함하여 재조달원가를 결정함.

3. 재조달원가 및 경제적 내용년수의 결정

본건 건물의 제반 상황과 구조, 이용상황 및 시공의 질과 상태, 노후화의 정도, 양식의 구식화, 부대설비 등을 종합적으로 고려하고 상기 건물신축단가표를 종합적으로 참작하여 재조달원가를 아래의 표#1과 같이 결정함.

4. 감가수정

감가수정의 방법은 내용년수를 표준으로 한 정액법을 사용하며 본건 평가대상 건물의 구조·용도·시공의 정도 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법을 병용하였으며, 본건 평가에 적용할 내용년수 및 잔존내용년수를 아래의 표#1과 같이 각각 결정함.

5. 건물 적용단가의 결정

(표#1)

기호	용도	적용 재조달원가(a)	잔존내용 년수(b)	전내용 년수(c)	적용단가(d) ($d=a \times b/c$)	비고
----	----	----------------	---------------	--------------	---------------------------------	----

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	용도	적용 재조달원가(a)	잔존내용 년수(b)	전내용 년수(c)	적용단가(d) ($d=a \times b/c$)	비고
(가)	제2종근린생활 시설(제조업소)	520,000	29	35	430,000	-

※천원미만 절사함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정

1. 감정평가액 결정의견

상기 토지·건물 시산단가는 대상물건의 제반 가격형성요인 등을 종합 검토하고, 거래시세 및 호가수준, 지가변동률, 건물의 구조·사용자재·시공정도·부대설비 및 관리상태등을 종합적으로 참작하여 결정하였는바, 그 금액의 합리성이 인정되므로 다음과 같이 감정평가액을 결정함.

2. 물건별 감정평가액 결정

▣ 토지

구분	기호	지목	면적(㎡)	적용단가	감정평가액(원)	비고
토지	(1)	공장용지	341	159,000	54,219,000	-
토지	(2)	공장용지	1,884	159,000	299,556,000	-
토지	(3)	답	1,233	90,000	110,970,000	-
토지	(4)	전	1,795	82,000	147,190,000	-
토지 감정평가액 합계					611,935,000	

▣ 건물

구분	기호	용도	면적(㎡)	적용단가	감정평가액(원)	비고
건물	(가)	제2종근린생활시설(제조업소)	492.38	430,000	211,723,400	-
건물 감정평가액 합계					211,723,400	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감정평가액 합계

구분	면적 (㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	5,253.0	611,935,000	-
건물	492.38	211,723,400	-
제시외건물	10.5	1,123,500	-
감정평가액(합계)		824,781,900	

※ 세부내역은 ‘감정평가명세표’ 를 참조하시기 바랍니다.

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 성주군 월항면 지방리	237	공장용지	계획관리지역	341	341	159,000	54,219,000	기호(1)(2) 일괄평가
2	"	319	공장용지	계획관리지역	1,884	1,884	159,000	299,556,000	기호(1)(2) 일괄평가
가	경상북도 성주군 월항면 지방리 [도로명주소] 경상북도 성주군 월항면 지산로 94	319, 237 위 지상 주1동	제2종근 린생활시 설(제조 업소)	일반철골구조 판넬지붕 단층	492.38	492.38	430,000	211,723,400	520,000 × 29/35
3	경상북도 성주군 월항면 지방리	319-1	답	계획관리지역	1,233	1,233	90,000	110,970,000	제시외건물 소재감안한 토지평가액 (108,504,000 @88,000/㎡)
4	"	237-2	전	계획관리지역	1,795	1,795	82,000	147,190,000	
소 계								₩823,658,400	
ㄱ	<제시외 경상북도 성주군 월항면 지방리	<건물> 319-1 위 지상	(참고)	판넬조 판넬지붕 단층	(10.5)	10.5	107,000	1,123,500	130,000 × 29/35 관찰감가
소 계 합 계								₩1,123,500	
								₩824,781,900.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|------------------------|---------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경상북도 성주군 월항면 지방리 소재 '모방마을'남서측에 위치하며, 주변은 중소 규모공장, 농경지, 임야 등으로 형성되어 있으며 제반 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 바 제반교통사정은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1)(2): 남서하향 경사지대내의 부정형 토지로서 자체지반 평탄하게 조성되어 '제조업소 부지'로 이용중 임.

기호(3): 남서하향 경사지대내의 부정형 토지로서 자체지반 평탄하며 '휴경지'임

기호(4): 남서하향 경사지대내의 부정형 토지로서 자체지반 평탄하며 '전, 휴경지'로 이용중 임.

(4) 인접 도로상태

기호(1)(2): 북서측으로 폭 약4~5미터의 콘크리트포장도로와 접함.

기호(3): 서측으로 폭 약4~5미터의 콘크리트포장도로와 접함.

기호(4): 지적도상 맹지로서 인접필지를 경유하여 접근가능함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1)~(4): 계획관리지역, 성장관리계획구역(산업형), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법> 임.

(6) 제시목록 외의 물건

기호(3)토지 북측일부에 판넬조 판넬지붕 단층 창고 약10.5㎡이 소재하고 있음(후첨 지적 및 건물 개황도상 ㉠참조).

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|------------------------|---------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) | |

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

기호(가) : 일반철골구조 판넬지붕 단층 건물로서
벽체 : 판넬노출 마감(H-Beam: 350x175, 처마고: 약8미터)
바닥 : 콘크리트위 하드너 등 마감,
창호 : 복층유리 샷시단창 등.

(2) 이용상태

기호(가) : '제조업소(작업장)'으로 이용중임.

(3) 설비내역

기호(가): 급배수설비, 위생설비등 구비되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

없 음.

(5) 공부와의 차이

없 음.

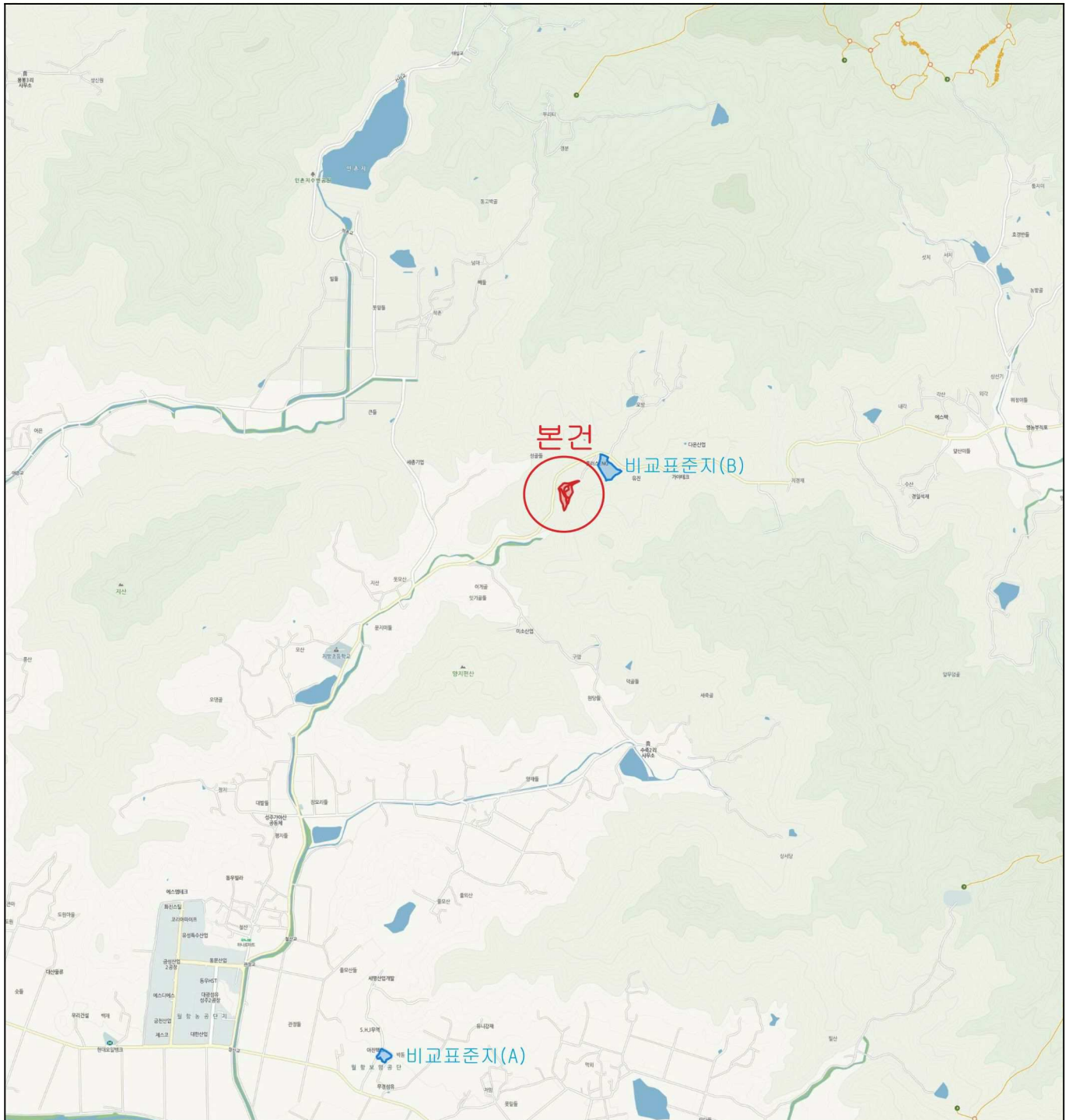
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

광역위치도



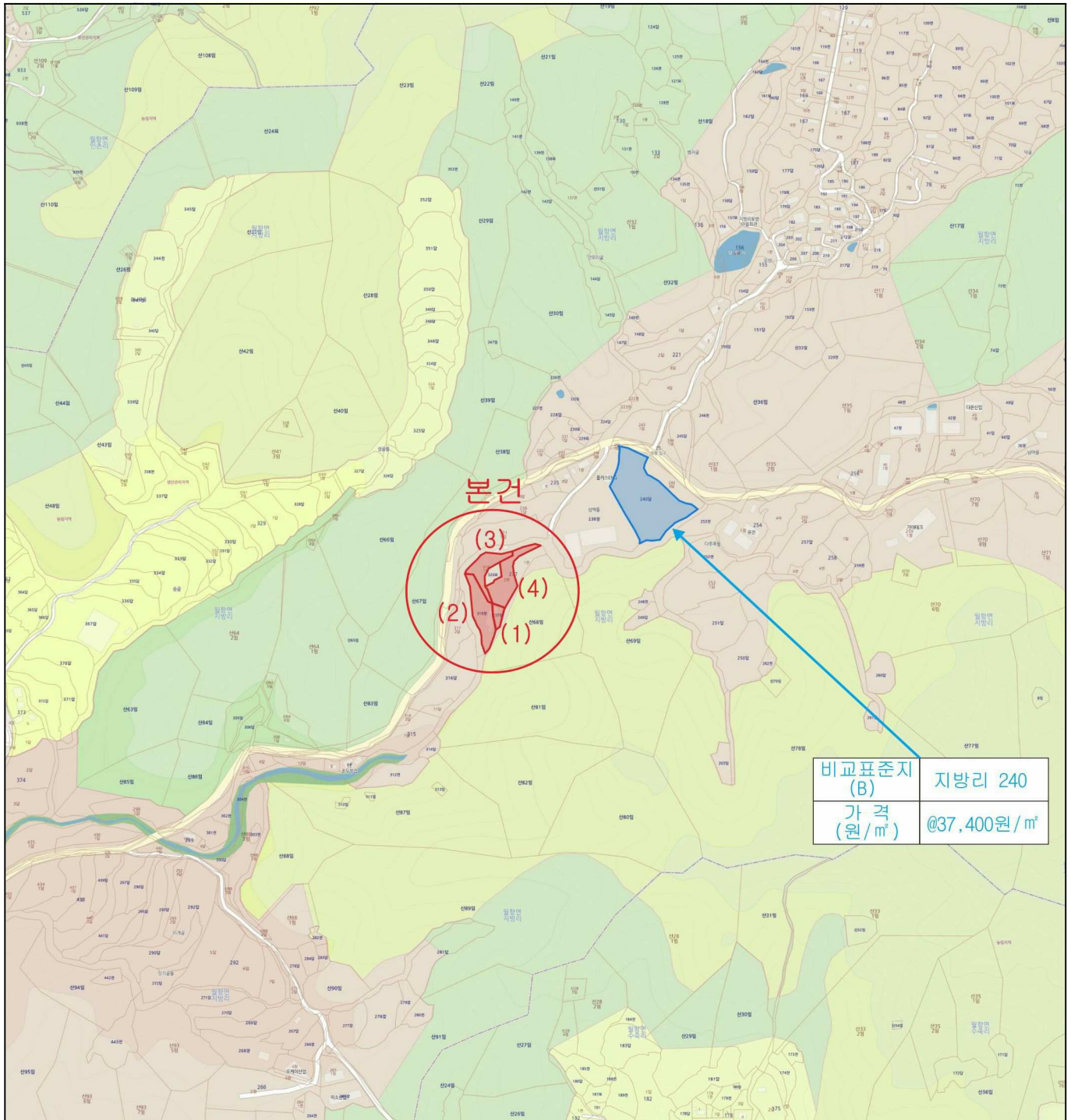
소재지 경상북도 성주군 월항면 지방리 237외



상세위치도



소재지 경상북도 성주군 월항면 지방리 237외



비교표준지 (B)	지방리 240
가격 (원/㎡)	@37,400원/㎡

상세위치도

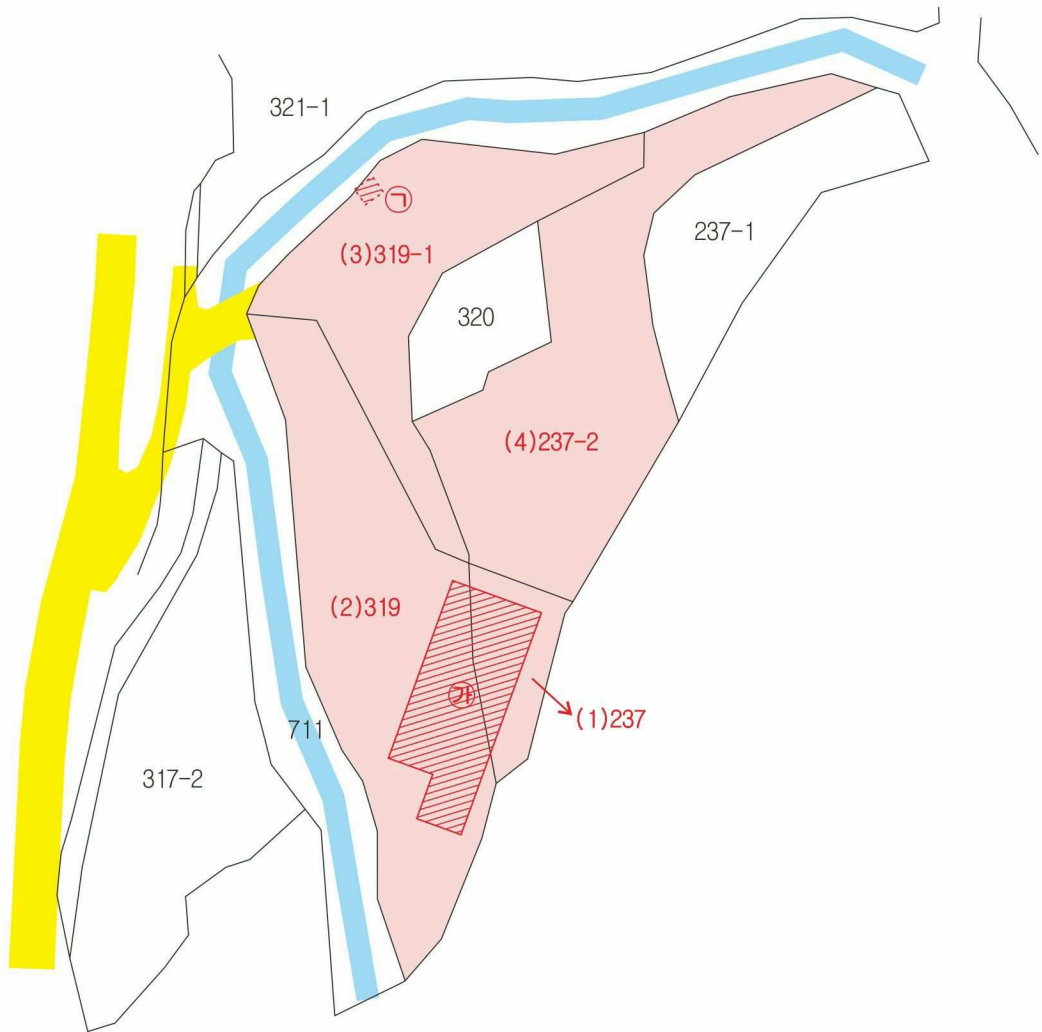


소재지 경상북도 성주군 월항면 지방리 237외



지적 및 건물개황도

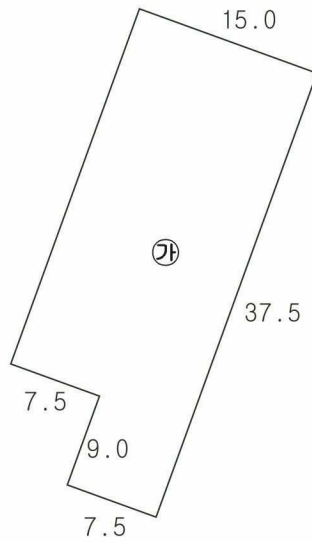
(S : 1/1200)



범례	적색 : 평가대상토지	평가건물 1층	평가제외건물(등기)
	황색 : 도로선	평가건물 2층	평가제외건물(미등기)
	적색실선 ; 계획도로선	평가건물 3층이상	지하층

지적 및 건물개황도

S=1/600



면적산출근거

가) $(37.5 \times 15.0) - (7.5 \times 9.0) = 495.0 \text{m}^2$

제시외 물건

ㄱ) 판별조 판별지붕 단층 창고
 $3.5 \times 3.0 \approx 10.5 \text{m}^2$

범례	적색 : 평가대상토지	평가건물 1층	평가제외건물(등기)
	황색 : 도로선	평가건물 2층	평가제외건물(미등기)
	적색실선 ; 계획도로선	평가건물 3층이상	지하층

사 진 용 지



기호(1)(2)전경 - 북측에서 촬영



기호(1)(2)전경 - 남측에서 촬영

사 진 용 지



기호(3)전경 - 동측에서 촬영



기호(3)전경 - 남서측에서 촬영

사 진 용 지



기호(4)전경 - 남측에서 촬영



기호(4) 북동측 부분전경

사 진 용 지



기호(가) 전경



기호(가) 내부전경

사 진 용 지



제시외(ㄱ)



컨테이너조 농막 등

사 진 용 지



기호(1)(2) 주변전경



기호(3)(4) 주변전경