

# 감정평가서

건명	이철호 소유물건 (2025타경31292)
의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 김태수
감정서번호	250505-2035



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 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.

# [공장]감정평가표

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

감정평가사  
양해창

(인)

감정평가액	육십육억오천오백삼십이만구천칠백일십원정 (₩6,655,329,710.-)					
의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 김태수		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	대구지방법원 서부지원 경매1계		
소유자 (대상업체명)	이철호 (2025타경31292)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목록표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.06.16	2025.06.03 ~ 2025.06.16	2025.06.23	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	3,453	토지	3,453	-	5,697,450,000
	건물	4,561.62	건물	4,561.62	-	819,844,910
	제시외 건물	(318.4)	제시외 건물	318.4	-	20,860,800
	기계기구	37	기계기구	37	-	117,174,000
합계						₩6,655,329,710

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 토지와 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	대구광역시 달서구 장동	333	공장용지	일반공업지역	537	537	1,650,000	886,050,000	기호(5) 토지와 일단지
(2-1)	대구광역시 달서구 갈산동	100-125	공장	철근콘크리트조 슬래브지붕 및 슬래트지붕 2층	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; height: 100px; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: flex; flex-direction: column; justify-content: space-around; width: 100%;"> <div style="text-align: center;">1층</div> <div style="text-align: center;">2층</div> <div style="text-align: center;">지하</div> </div> </div>	573	143,000	81,939,000	합병되어 실제 장기동 180-96, 장동 333
	대구광역시 달서구 장기동	180-58							
	대구광역시 달서구 장동	333-37, 333 위 지상							
(2-2)			수위실	세멘벽돌조 슬래브지붕 단층	13.35	13.35	132,000	1,762,200	650,000 × 11/50 1,2층 슬래브지붕 부분  540,000 × 11/50 1,2층 슬래트지붕 부분  450,000 × 11/50  600,000 × 11/50

## 토지와 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	
(2-3)			공장	철근콘크리트조 슬래브지붕 3층					
				1층	199.8	599.4	142,000	85,114,800	620,000 × 11/48 증축부분
				2층	199.8				
				3층	199.8				
3	대구광역시 달서구 장기동	180-95	공장용지	일반공업지역	1,723	1,723	1,650,000	2,842,950,000	
4	대구광역시 달서구 장기동  [도로명 주소] 대구광역시 달서구 성서동로 53안길 24	180-95 위 지상	공장	철골조, 알.씨조, 시멘트벽돌조 경량판넬지붕 2층					
(4-1)		주1	공장	1층	713.54	713.54	292,000	208,353,680	450,000 × 26/40 증축부분 일반철골조
		주1	공장	1층	360.05	360.05	138,000	49,686,900	630,000 × 11/50 기존부분 철근 콘크리트조 판넬지붕

# 토지와 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	
(4-2)		주1	공장	2층	637.59	637.59	292,000	186,176,280	450,000 × 26/40 증축부분 일반철골조
		주1	공장 (사무실)	2층	186.23	186.23	165,000	30,727,950	600,000 × 11/40 관찰감가 기존부분 일반철골조
		주2	수위실	1층	98.55	98.55	149,000	14,683,950	680,000 × 11/50 시멘트 벽돌조 현황 '사무실 및 기숙사'
		주2	기숙사	2층	85.41	85.41	165,000	14,092,650	750,000 × 11/50 시멘트 벽돌조 슬래브지붕
5	대구광역시 달서구 장기동	180-96	공장용지	일반공업지역	1,193	1,193	1,650,000	1,968,450,000	기호(1) 토지와 일단지
<b>소 계</b>								<b>₩6,517,294,910</b>	
ㄱ	대구광역시 달서구 장동	333 위 지상	기계실	판넬조 판넬지붕 단층	(8.0)	8.0	42,000	336,000	150,000 × 7/25 관찰감가

## 토지와 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	대구광역시 달서구 장동	333 위 지상	기계실	판넬조 판넬지붕 단층	(16)	16	88,000	1,408,000	200,000 × 11/25 관찰감가
ㄷ	"	333 위 지상	창고	철파이프조 판넬지붕 단층	(32.2)	32.2	31,000	998,200	90,000 × 7/20 관찰감가
ㄹ	"	333 위 지상	창고	철파이프조 판넬지붕 단층	(28.7)	28.7	24,000	688,800	70,000 × 7/20 관찰감가
ㄹ	대구광역시 달서구 장기동	180-96 위 지상	창고	벽체이용 판넬조 판넬지붕 단층	(10.1)	10.1	66,000	666,600	150,000 × 11/25 관찰감가
ㅁ	"	180-96 위 지상	창고	철파이프조 판넬지붕 단층	(69.3)	69.3	17,000	1,178,100	50,000 × 7/20 관찰감가 (2-1)건물 옥상 소재
ㅂ	"	180-96 위 지상	기계실	판넬조 판넬지붕 단층	(13.5)	13.5	79,000	1,066,500	180,000 × 11/25 관찰감가 (2-1)건물 옥상 소재
ㅇ	대구광역시 달서구 장동	333 위 지상	사무실	판넬조 판넬지붕 단층	(44.5)	44.5	154,000	6,853,000	350,000 × 11/25 관찰감가 (2-3)건물 옥상소재

## 토지와 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	
ㄷ	대구광역시 달서구 장기동	180-95 위 지상	창고	벽체 및 담장이용 철파이프조 판넬지붕 단층	(80.2)	80.2	68,000	5,453,600	170,000 × 10/25 관찰감가
ㄸ	대구광역시 달서구 장기동	180-95 위 지상	주방	벽체이용 조적조 판넬지붕 단층	(8.3)	8.3	120,000	996,000	300,000 × 10/25 관찰감가
ㄹ	"	180-95, 180-96 양 지상	통로	철골조 판넬지붕  1층  2층	(3.8)  (3.8)	7.6	160,000	1,216,000	400,000 × 10/25 관찰감가
소 계								₩20,860,800	
합 계								₩6,538,155,710.-	
					이	하	여	백	

# 기계기구 감정평가명세표

일련 번호	명 칭 (종 류) 구조·규격·형식·용량	제 작 자 제 작 일 자	수량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
	[공장 및 광업재단 저당법 제6조 목록 제2016-732호]					
1	Cone Winder M/C  120sp Tension 장치부 With Acc's	Murata (Japan) 미상	1식	-	5,850,000	50,000,000 × 0.117(1/15) 관찰감가
2	Bobbin Winder  1.5kg 88sp With Acc's	대건정밀 미상	1식	-	1,170,000	10,000,000 × 0.117(1/15) 관찰감가
2-1	Bobbin Winder  1.5kg 88sp With Acc's	대건정밀 미상	2식	1,170,000	2,340,000	10,000,000 × 0.117(1/15) 관찰감가
2-2	Bobbin Winder  1.28kg 88sp With Acc's	대건정밀 미상	2식	1,170,000	2,340,000	10,000,000 × 0.117(1/15) 관찰감가
3	Covering M/C  Ø25mm × 112sp, 1단 With Acc's	대성 미상	3식	3,510,000	10,530,000	30,000,000 × 0.117(1/15) 관찰감가
3-1	Covering M/C Ø25mm × 112sp, 1단 With Acc's	대성 미상	7식	2,220,000	15,540,000	19,000,000 × 0.117(1/15) 관찰감가
4	Covering M/C  Ø25mm × 112sp, 1단 With Acc's	국산 미상	1식	-	1,400,000	12,000,000 × 0.117(1/15) 관찰감가

# 기계기구 감정평가명세표

일련 번호	명 칭 (종 류) 구조.규격.형식.용량	제 작 자 제 작 일 자	수량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
5	Spin Drawing M/C(방사기)  P.P, P.E Cap: 1.5Ton/Day  1)Extruder Unit Screw: Ø70m/m L/D: 30/1 Heater: 3Zone Main Motor: 11.2kw Die: 8Hole×1set Hopper: Ø500×600 Hopper Loader Screen Changer(W/Heater) 2)Spin Block Block: 220×250×795m/m(L) Heater: Inner Bar Type Gear Pump Geared Motor: 1.5kw(30:1) Pressure Gauge Quenching System : 900×600×2,100 Tyrbo Blower Fan: 3.75kw 3)Coating Unit(Emulsion) Emulsion Roll(SUS & H,Cr) : 135×690(L)×1ea Auxiliary Roller(SUS) : 164×790(L)×3ea 4)Draw Unit 1st Roller Roll: Ø185×170×8ea Motor: 0.37kw×8ea(G.M 10:1) 2nd Roller Roll: Ø185×170×8ea Motor: 0.37kw×8ea(G.M 5:1) 3rd Roller Roll: Ø185×170×8ea Motor: 0.75kw×6P×8ea	한국기계 제작소 1994.04	1식	-	23,400,000	200,000,000 ×0.117(1/15) 관찰감가

# 기계기구 감정평가명세표

일련 번호	명 칭 (종 류) 구조.규격.형식.용량	제 작 자 제 작 일 자	수량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
6	4th Roller Roll: Ø185×170×8ea Motor: 0.75kw×4P×8ea Draw Roll Heater AL-Heater (Inner): 32ea Take-Up Winter: 4set  Air Compressor 설비 외  Screw Type: YES 50-SA Air Dryer Model: DH50 Air Filter×3ea Air Receiver Tank With Acc's	유창 외 미상	1식	-	3,000,000	30,000,000 ×0.1 (잔가율) 미작동
7	Covering M/C  Ø25mm×192sp, 2단 With Acc's	국산 미상	8식	3,393,000	27,144,000	29,000,000 ×0.117(1/15) 관찰감가
7-1	Covering M/C  Ø25mm×176sp, 2단 With Acc's	국산 미상	2식	3,150,000	6,300,000	27,000,000 ×0.117(1/15) 관찰감가
8	Bobbin Winder  1.5kg×96sp With Acc's	대건정밀 미상	1식	-	1,340,000	11,500,000 ×0.117(1/15) 관찰감가
9	Covering M/C  Ø25mm×112sp, 1단 With Acc's	보광 미상	4식	2,220,000	8,880,000	19,000,000 ×0.117(1/15) 관찰감가
10	Bobbin Winder  1kg 96sp	태화 미상	1식	-	1,280,000	11,000,000 ×0.117(1/15) 관찰감가

## 기계기구 감정평가명세표

일련 번호	명 칭 (종 류) 구조.규격.형식.용량	제 작 자 제 작 일 자	수량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
11	With Acc's Covering M/C  Ø25mm×56sp, 1단 With Acc's	대성 미상	1식	-	2,220,000	19,000,000 ×0.117(1/15) 관찰감가 추가 증설로 실제 112sp
12	수전설비  Cap: 380KVA Trans: 3Ø 250KVA × 1ea 3Ø 100KVA × 1ea 1Ø 30KVA × 1ea  A.S.S P.F M.O.F COS. SA Steel Stru Cture	국산 미상	1식	-	4,440,000	38,000,000 ×0.117(1/15) 관찰감가
<b>합            계</b>						<b>₩117,174,000.-</b>
	이	하	여	백		

# 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

## 1. 위치 및 부근의 상황

- 본건 공장은 대구광역시 달서구 이곡동 소재 '대구성서초등학교' 남측 근거리 일대 성서 제1차산업단지 내에 위치하고 있으며, 주위는 성서산업단지 내 중소 규모의 각종 공장이 밀집되어 있고 동측 및 남측 인근으로 장기공원, 장동공원이 형성되어 있음.
- 도심권 내 산업단지 내에 위치하고 있으나 조성된 지 오랜 기간의 경과로 전반적인 건물은 노후화되어 있는 상태로 주위환경은 보통임.

## 2. 토지의 상황

### 1) 형태 및 이용상태

일단의 기호(1),(5):

2필 일단의 세로장방형의 토지로서 서측 도로와 대체로 평탄하게 형성되어 있으며, 현재 "공업용건물 부지"로 이용되고 있음.

기호(3):

서측 도로와 대체로 평탄하게 형성되어 있는 세로장방형의 토지로서, 현재 "공업용건물 부지"로 이용되고 있음.

### 2) 인접 도로상태

일단의 기호(1),(5) 및 기호(3) 토지 서측으로 약 6m 아스팔트포장도로와 접하고 있음.

### 3) 교통상황

- 일단의 기호(1),(5) 및 기호(3) 토지까지 제반 차량 접근 가능하며, 도보로 약 6분 내외 거리에 시내버스정류장이, 도보로 약 9~10분 거리에 도시철도2호선 '이곡역'이 소재하고 있음.
- 일단의 기호(1),(5) 및 기호(3) 토지 북측 근거리 일대로 도심 주간선도로(달구벌대로)와 동측 근거리 일대로 중부내륙고속도로지선이 형성되어 있어 간선도로를 통해 직접적

# 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

인 고속도로로 진입이 가능함.

- 지역적 위치, 주변 도로상태, 접근의 용이성, 대중교통여건 등을 고려할 때 전반적인 교통상황은 보통임.

#### 4) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1),(3),(5) 토지 공히 「토지이용계획확인서」에 의거할 때 "도시지역, 일반공업지역, 지구단위계획구역(2018-01-02), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역(세부사항은 녹색환경과 문의요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 재생사업지구(2018-01-02)(성서산업단지 재생사업지구)<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 지방산업단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>"에 해당함.

### 3. 건물의 구조 및 현상

#### · 기호(2-1)

철근콘크리트조 슬래브지붕 및 슬래트지붕 2층 건물로서,  
사용승인일: 일반건축물대장상 "1986. 06. 27."  
이용상황: 공장

외벽: 시멘트몰탈 위 페인팅 및 샌드위치판넬잇기 등 마감  
내벽: 시멘트몰탈 위 페인팅 및 일부 판넬, 타일 등 마감  
바닥: 아스타일, 칼라하드너, 강화마루, 장판류갈기, 바닥타일 등 마감  
창호: 새시창호  
부대시설: 위생 및 급배수설비, 소화전설비, 화재경보기, 화물용승강기 등

#### · 기호(2-2)

세멘트돌조 슬래브지붕 단층 건물로서,  
사용승인일: 일반건축물대장상 "1986. 06. 27."  
이용상황: 수위실

외벽: 적벽돌치장쌓기 및 시멘트몰탈 위 페인팅 마감  
내벽: 시멘트몰탈 위 페인팅 및 벽지 등 마감

# 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

바닥: 장판지 깔기 등 마감  
창호: 새시창호  
부대시설: 위생설비 등이 구비되어 있음.

· 기호(2-3)

철근콘크리트조 슬래브지붕 3층 건물로서,  
사용승인일: 일반건축물대장상 "1987. 10. 30."  
이용상황: 공장

외벽: 시멘트몰탈위 페인팅 등 마감  
내벽: 시멘트몰탈 위 페인팅 및 일부 판넬 등 마감  
바닥: 아스타일 및 칼라하드너 등 마감  
창호: 새시창호  
부대시설: 위생 및 급배수설비 등이 구비되어 있음.

· 기호(4-1)

철근콘크리트 및 일반철골조 판넬지붕 2층 건물로서,  
사용승인일: 일반건축물대장상 "1986. 06. 02.(증축 2011. 05. 13.)"  
이용상황: 공장

(기존 철근콘크리트조 판넬지붕 1층 공장부분)

외벽: 시멘트몰탈위 페인팅 마감  
내벽: 시멘트몰탈 위 페인팅 마감  
바닥: 칼라하드너 마감  
천정: 철재트러스 위 판넬 노출  
창호: 새시창호

(기존 일반철골조 판넬지붕 2층 공장(사무실) 부분)

벽체: 판넬 잇기  
바닥: 칼라하드너 마감  
천정: 텍스 마감  
창호: 새시창호

# 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

(증축 일반철골조 판넬지붕 1~2층 공장 부분)

주기둥: H-Beam 400×300mm

벽체: 판넬 잇기

바닥: 칼라하드너 마감

천정: 데크플레이트(1층), 철골트러스 위 판넬 노출(2층)

창호: 새시창호

부대시설: 증축부분 1~2층 공장에 소화전설비, 화재경보기, 화물용승강기 등이 구비되어 있음.

· 기호(4-2)

시멘트벽돌조 슬래브지붕 2층 건물로서,

사용승인일: 일반건축물대장상 "1986. 06. 02."

이용상황: 사무실 및 기숙사

외벽: 적벽돌치장쌓기 및 시멘트몰탈위 페인팅 마감

내벽: 시멘트몰탈 위 페인팅 및 벽지, 본타일 등 마감

바닥: 장판지 깔기, 데코타일 및 일부 타일 등 마감

천정: 텍스 및 천정지 등 마감

창호: 새시창호

부대시설: 위생 및 급배수설비, 기숙사 내 바닥난방설비 등이 구비되어 있음.

## 4. 기계/기구의 현상

장갑용 접착사, 보호장갑 등 생산에 필요한 제반 기계기구[공장 및 광업재단 저당법 제6조 목록 제2016-732호로 등록)로서, 부분 가동중에 있으나 전반적인 현상은 노후화되어 있으며, 관리상태는 보통시 됨.

## 5. 공작물의 현상

-

# 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

## 6. 기타참고사항

### 1) 부합물 및 중물관계

별첨 "지적 및 건물개황도" 및 "사진"에서 보는 바와 같이 본건 토지 및 건물에 제시외 건물 (ㄱ)~(ㅋ)이 부합되어 있음.

- (ㄱ) 기계실: 판넬조 판넬지붕 단층, 약 8.0㎡
- (ㄴ) 기계실: 판넬조 판넬지붕 단층, 약 16.0㎡
- (ㄷ) 창고: 철파이프조 판넬지붕 단층, 약 32.2㎡
- (ㄹ) 창고: 철파이프조 판넬지붕 단층, 약 28.7㎡
- (ㄺ) 창고: 벽체이용 판넬조 판넬지붕 단층, 약 10.1㎡
- (ㄻ) 창고(건물(2-1) 옥상에 소재): 철파이프조 판넬지붕 단층, 약 69.3㎡
- (ㄿ) 기계실(건물(2-1) 옥상에 소재): 판넬조 판넬지붕 단층, 약 13.5㎡
- (ㅇ) 사무실(건물(2-3) 옥상에 소재): 판넬조 판넬지붕 단층, 약 44.5㎡
- (ㅈ) 창고: 벽체 및 담장이용 철파이프조 판넬지붕 단층, 약 80.2㎡
- (ㅊ) 주방: 벽체이용 조적조 판넬지붕 단층, 약 8.3㎡
- (ㅋ) 통로: 철골조 판넬지붕 2층, 1층 및 2층 각 약 3.8㎡

### 2) 공부와의 차이

기호(4-2) 건물의 공부상 구조 및 1층 용도가 '경량판넬지붕' 및 '수위실'로 되어 있으나 현황 '슬래브지붕' 및 '사무실 및 기숙사'임.

### 3) 기타사항

- 임대관계: 미상임.
- 기타사항:

의뢰목록상 부동산의 표시에서 기호2. 건물부분의 소재지가 달서구 갈산동 100-125, 장기동 180-58, 장동 333-37, 333으로 되어 있으나 실제 합병되어 달서구 장기동 180-96, 달서구 장동 333에 해당함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 감정평가 개요

### 1. 대상물건의 종류 및 평가목적

본건은 대구광역시 달서구 이곡동 소재 “대구성서초등학교” 남측 근거리 일대 성서1차일 반산업단지 내에 위치하고 있는 “공장(토지 및 건물, 공장및광업재단저당법상 등록된 기계 기구)”으로서, 「대구지방법원 서부지원(경매1계)」의 경매목적의 감정평가임.

#### ■ 의뢰목록상 물건의 표시 내용

1. 대구광역시 달서구 장동 333  
공장용지 537㎡
2. 대구광역시 달서구 갈산동 100-125  
대구광역시 달서구 장기동 180-58  
대구광역시 달서구 장동 333-37, 333  
위 지상  
철근콘크리트조 슬래브지붕및슬래  
트지붕 2층공장  
1층 790.50㎡  
2층 790.50㎡  
지하 286.50㎡  
세멘트벽돌조슬래브지붕단층수위실  
13.35㎡  
철근콘크리트조 슬래브지붕 3층공장  
1층 199.8㎡  
2층 199.8㎡  
3층 199.8㎡
3. 대구광역시 달서구 장기동 180-95  
공장용지 1723㎡
4. 대구광역시 달서구 장기동 180-95  
[도로명주소] 대구광역시 달서구 성서동로53안길 24  
위 지상  
철골조,알.씨조,시멘트벽돌조 경량판넬지붕 2층 공장

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

주1 1층 공장 713.54㎡  
주1 1층 공장 360.05㎡  
주1 2층 공장 637.59㎡  
주1 2층 공장(사무실) 186.23㎡  
주2 1층 수위실 98.55㎡  
주2 2층 기숙사 85.41㎡

5. 대구광역시 달서구 장기동 180-96  
공장용지 1193㎡

6. 종 류: 기계 및 기구  
등록번호:

소재지: 대구광역시 달서구 장기동 180-95, 180-96, 장동 333 토지 및 건물  
공장 및 광업재단 저당법 제6조 목록 제2016-732호

## 2. 감정평가 근거

대상물건의 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계 법령의 규정과 제반 감정평가 일반이론에 의거 하였음.

## 3. 기준시점 및 실시조사 기간

### 1) 기준시점

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025. 06. 16.을 기준으로 하였음.

### 2) 실시조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 대상물건의 실시조사는 2025. 06. 03. ~ 06. 16.에 수행하여 귀 의뢰사항 및 공부에 의거 대상물건을 확인하고, 가격조사를 완료하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 기준가치 및 감정평가 조건

### 1) 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 대상물건의 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 결정하였음. 시장가치란 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 1에 정의하고 있으며 “대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가액”을 말함.

### 2) 감정평가 조건

없음.

## 5. 기타 참고사항

- 기호(1) 토지[달서구 장동 333]와 기호(5) 토지[달서구 장기동 180-96]는 ‘일반건축물대장’상 관련 지번으로 되어 있고 현황 일단의 ‘공업용건물 부지’로 이용되고 있는바, 일단으로 이용되는 것이 사회적, 경제적, 행정적 측면에서 합리적이고 당해 토지의 가치형성 측면에서도 타당하다고 판단되어 일단지로 평가하였음.
- 기호(5) 토지[달서구 장기동 180-96]에 소재하는 조경수 및 조경수 화단은 토지에 부합되어 있는 구성부분으로 토지에 포함 평가하였음.
- 본건 기호(2-1) 건물 옥상에 부합되어 있는 계단실과 기호(2-3) 건물에 부합되어 있는 계단(계단에 부분적으로 설치되어 있는 판넬 포함), 기호(4-1) 건물 2층 공장 및 공장(사무실)으로 이어진 철재계단은 건물 이용에 불가분의 관계에 있는 구성부분으로 건물에 포함 평가하였음.
- 별첨 ‘지적 및 건물개황도’ 및 ‘사진용지’에서 보는 바와 같이 본건 토지 및 건물에 제시 외건물(ㄱ)~(ㅋ)이 부합되어 있는바 평가목적 및 평가명령상의 내용에 의거 별도 평가하여 그 가액을 제시하되, 면적은 개략적인 실측에 의거하였으며 그 가액은 제현상을 감안하여 관찰감가에 의한 원가법으로 감정평가하였음.(제시외건물에 대한 소유관계 및 일괄매각 여부를 재확인하시기 바랍니다.)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

---

- 본건 부동산에는 공장 및 광업재단 저당법 제6조 목록 제2016-732호에 등록된 기계기구 외에 설치된 기계기구[기계기구배치도 및 사진용지 상 (14)~(17)]가 있으나 이는 의뢰 목록에 해당하지 않는 별개의 동산으로서 자체 이동 및 철거 가능한 것인바, 평가에서 제외 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II 감정평가방법 및 적용

### 1. 「감정평가에 관한 규칙」 상 관련 규정 검토

관련규정	주요 내용
제7조 (개별물건기준 원칙 등)	대상물건마다 개별로 감정평가하는 것을 원칙으로 하되, 예외적으로 일괄, 구분 또는 부분 감정평가할 수 있다
제11조 (감정평가방법)	감정평가는 원가방식(원가법, 적산법), 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법, 공시지가기준법), 수익방식(수익환원법, 수익분석법)에 따라 감정평가를 한다.
제12조 (감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)	대상물건별로 주된 방법을 적용하여 감정평가하되, 시산가액 조정을 통하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
제14조 (토지의 감정평가)	토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.
제15조 (건물의 감정평가)	건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다.
제26조 (그 밖의 물건의 감정평가)	제14조부터 제25조까지에서 규정되지 아니한 대상물건을 감정평가할 때에 이와 비슷한 물건이나 권리 등의 경우에 준하여 감정평가해야 한다.

### 2. 감정평가방법의 세부 내용



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

평가방법	내 용
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 감정평가방법.
거래사례비교법	대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
원가법	대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
수익환원법	대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법

### 3. 대상물건의 감정평가방법 적용

- 본건은 토지와 건물 및 “공장 및 광업재단 저당법”상 기계기구가 포함된 부동산으로서, 대상물건의 특성을 고려하여 토지와 건물 및 기계기구 각 물건별로 감정평가하여 전체 부동산가치를 산정하였음.
- 본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항 및 제12조 제1항 및 제2항에 규정에 의거하여 ‘공시지가기준법’을 주된 감정평가방법으로 적용하되, 다른 감정평가방법(거래 사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여 토지가격을 결정하였음.
- 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조 및 제12조 제1항 및 제2항 단서 규정에 의거하여 ‘원가법’으로 감정평가하되, 물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되어 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교 및 합리성 검토는 생략하였음.
- 본건 기계기구는 물건의 특성을 고려하여 구조, 규격, 형식, 용량, 제현상, 관리상태를 종합 참작하여 원가법으로 감정평가하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III 대상물건의 개황

### ■ 토 지

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	비고
1	대구광역시 달서구 장동	333	공장용지	537	공업용	일반공업	세로(가)	세장형 평지	기호(5)와 일단지
3	대구광역시 달서구 장기동	180-95	공장용지	1,723	공업용	일반공업	세로(가)	세장형 평지	-
5	대구광역시 달서구 장기동	180-96	공장용지	1,193	공업용	일반공업	세로(가)	세장형 평지	기호(1)과 일단지

### ■ 건 물

기호	구조	용도	층별	면적(㎡)		구분	사용승인일
				공부	사정		
2-1	철근콘크리트조 슬래브지붕 및 슬래트지붕 2층	공장	1층	790.5	573	슬래브지붕 부분(1,2층)	1986.06.27
			2층	790.5	1,008	슬래트지붕 부분(1,2층)	
			지하	286.5	286.5	-	
2-2	세멘벽돌조 슬래브지붕 단층	수위실	1층	13.35	13.35	-	1986.06.27



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	구조	용도	층별	면적(㎡)		비고	사용승인일
				공부	사정		
2-3	철근콘크리트조 슬래브지붕 3층	공장	1층	199.8	599.4	-	1987.10.30
			2층	199.8			
			3층	199.8			
4-1	철골조 알.씨조, 시멘트벽돌조 경량판넬지붕 2층	공장	1층	713.54	713.54	증축부분 일반철골조	2011.05.13
		공장	1층	360.05	360.05	기존부분 철근콘크리트조 판넬지붕	1986.06.02
		공장	2층	637.59	637.59	증축부분 일반철골조	2011.05.13
		공장 (사무실)	2층	186.23	186.23	기존부분 일반철골조	1986.06.02
4-2		수위실	1층	98.55	98.55	시멘트벽돌조 슬래브지붕 1층 현황 사무실 및 기숙사	1986.06.02
		기숙사	2층	85.41	85.41		

### ■ 제시외건물

기호	구조	층별	용도	면적(㎡)	비고
ㄱ	판넬조 판넬지붕	단층	기계실	(8.0)	기호(1) 토지 상에 소재
ㄴ	판넬조 판넬지붕	단층	기계실	(16.0)	기호(1) 토지 상에 소재
ㄷ	철파이프조 판넬지붕	단층	창고	(32.2)	기호(1) 토지 상에 소재
ㄹ	철파이프조 판넬지붕	단층	창고	(28.7)	기호(1) 토지 상에 소재

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	구 조	층별	용 도	면적(㎡)	비 고
ㄱ	벽체이용 판넬조 판넬지붕	단층	창고	(10.1)	기호(2-1) 건물에 부합
ㄴ	철파이프조 판넬지붕	단층	창고	(69.3)	기호(2-1) 건물 옥상에 부합
ㄷ	판넬조 판넬지붕	단층	기계실	(13.5)	기호(2-1) 건물 옥상에 부합
ㄹ	판넬조 판넬지붕	단층	사무실	(44.5)	기호(2-3) 건물 옥상에 부합
ㅁ	벽체 및 담장이용 철파이프조 판넬지붕	단층	창고	(80.2)	기호(4-1) 건물에 부합
ㅂ	벽체이용 조적조 판넬지붕	단층	주방	(8.3)	기호(4-1) 건물에 부합
ㅋ	철골조 판넬지붕 2층	1층	통로	(3.8)	기호(2-1)과 기호(4-1) 건물 사이에 부합
		2층	통로	(3.8)	

### ■ 기계기구

의뢰목록상 공장 및 광업재단 저당법 제6조 제2016-732호에 등록된 기계기구로서, 기호 (2-1),(2-3),(4-1) 건물에 소재하고 있음.

기호	명칭	총수량	비 고
1~16	Cone Winder M/C 외	37	장갑용 접착사, 보호장갑 등 생산에 필요한 기계류

※ 기계기구의 세부사항은 「기계기구 감정평가명세표」 참조

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV 감정평가를 위한 가격자료 검토

### [1] 토지 관련 가격자료

#### 1. 대상토지 인근 표준지 공시지가 (공시기준일: 2025. 01. 01)

번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (㎡)
1	달서구 갈산동 25-21	1,660	공장 용지	공업용	일반공업	소로 각지	사다리 평지	814,100
2	달서구 갈산동 100-46	1,850	공장 용지	공업용	일반공업	소로 한면	가장형 평지	819,400
3	달서구 장동 333-4	3,577	공장 용지	공업용	일반공업	세로 (가)	가장형 평지	746,500
4	달서구 장동 359	3,022	공장 용지	공업용	일반공업	세로 (가)	사다리 완경사	680,000
5	달서구 장기동 180-63	1,708	공장 용지	공업용	일반공업	소로 각지	가장형 평지	876,500

#### 2. 감정평가 및 거래사례

본건 토지 및 비교표준지 인근지역 내 감정평가 및 거래사례를 검토함.[가격관련 자료출처: 감정평가사례(감정평가사협회 감정평가정보), 거래사례(실거래자료 및 등기사항전부증명서)]

##### 1) 감정평가사례

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사례	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)
#1-1	달서구 장동 33㉸-㉸	1,590	장	공장용지	일반공업	시가 참고	25.02.11	1,710,000
	↳ 소로한면 / 사다리 / 평지							
#1-2	달서구 장동 33㉸-㉸	1,729	장	공장용지	일반공업	담보	24.08.22	1,640,000
	↳ 거래사례비교법에 의한 가격: 1,670,000/㎡ - 세로(가) / 세장형 / 평지							
#1-3	달서구 장기동 18㉸-㉸외	1,566 (일단지)	장	공장용지	일반공업	시가 참고	23.06.01	1,570,000
	↳ 세로(가) / 세장형 / 평지							

## 2) 거래사례

사례	소재지	토지	용도지역	면적 (㎡)	거래시점	거래가액 (금액/토지면적)
		건물	건물주구조 (사용승인일)			
#2-1	달서구 갈산동 35㉸-㉸	장	일반공업	1,604	24.07.04	3,400,000,000 (2,119,701/㎡)
		공업용	일반철골구조 기타지붕 1층 (2015.01.19)	1,172.5		
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 건물평가액: 1층(공장): 1,172.5㎡ × 542,000/㎡ (700,000 × 31/40) ≙ 635,495,000</li> <li>■ 추정 토지가격: 3,400,000,000(거래가액) - 635,495,000(건물평가액) ≙ 2,764,505,000 2,764,505,000 / 1,604㎡(토지면적) ≙ 1,723,500/㎡</li> </ul>						
↳ 종로한면 / 세장형 / 평지						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사례	소재지	토지	용도지역	면적 (㎡)	거래시점	거래가액 (금액/토지면적)
		건물	건물주구조 (사용승인일)			
#2-2	달서구 갈산동 10- <del>00</del>	장	일반공업	1,802	24.03.13	3,000,000,000 (1,664,817/㎡)
		공업용	일반철골구조 판넬지붕 1층 (1986.02.27)	852.04		
<p>■ 건물평가액:</p> <p>1층(경량철골조;공장): <math>792.9\text{㎡} \times 68,000/\text{㎡} (550,000 \times 5/40) \approx 53,917,200</math></p> <p>1층(벽돌조;경비실): <math>57.14\text{㎡} \times 101,000/\text{㎡} (650,000 \times 7/45) \approx 5,771,140</math></p> <p>1층(벽돌조;변소): <math>2\text{㎡} \times 54,000/\text{㎡} (350,000 \times 7/45) \approx 108,000</math></p> <p>■ 추정 토지가격:</p> <p><math>3,000,000,000(\text{거래가액}) - 59,796,340(\text{건물평가액}) \approx 2,940,203,660</math></p> <p><math>2,940,203,660 / 1,802\text{㎡}(\text{토지면적}) \approx 1,631,630/\text{㎡}</math></p> <p>↳ 소로한면 / 세장형 / 평지</p>						
#2-3	달서구 갈산동 3- <del>00</del>	대	일반공업	1,512	22.03.03	2,950,000,000 (1,951,058/㎡)
		공업용	철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 2층 (1988.07.07)	1,432.44		
<p>■ 건물평가액: 일부 건물 건물상태 고려하여 관찰감가하여 적용</p> <p>1,2층(사무실): <math>196.92\text{㎡} \times 272,000/\text{㎡} (800,000 \times 17/50) \approx 53,562,240</math></p> <p>나동 지1층(창고및사무실): <math>336\text{㎡} \times 264,000/\text{㎡} (550,000 \times 24/50) \approx 88,704,000</math></p> <p>나동 1층(철골조; 공장): <math>765.45\text{㎡} \times 411,000/\text{㎡} (600,000 \times 24/35) \approx 314,599,950</math></p> <p>다동 1층(철골조;공장): <math>61.44\text{㎡} \times 377,000/\text{㎡} (550,000 \times 24/35) \approx 23,162,880</math></p> <p>다동 2층(철골조;사무실): <math>72.63\text{㎡} \times 514,000/\text{㎡} (750,000 \times 24/35) \approx 37,331,820</math></p> <p>■ 추정 토지가격:</p> <p><math>2,950,000,000(\text{거래가액}) - 517,360,890(\text{건물평가액}) \approx 2,432,639,110</math></p> <p><math>2,432,639,110 / 1,512\text{㎡}(\text{토지면적}) \approx 1,608,880/\text{㎡}</math></p> <p>↳ 소로한면 / 세장형 / 평지</p>						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 인근 유사 토지의 지가수준

인근 일반공업지역 내 공업용 토지의 지가수준은 위치, 도로상태, 형상, 면적 등의 제반 가격형성요인에 따라 다소 차이가 있으나 대체로 다음과 같은 수준으로 파악됨.

- 세로(가)~소로변 공업용 토지: 1,400,000~1,700,000/㎡ 내외

## [2] 건물 관련 가격자료

한국감정평가사협회(한국부동산연구원) 발행 「건축물 재조달원가 자료집(2024년)」을 참고하여 대상건물과 유사한 건물의 표준단가를 살펴보면 다음과 같음.

분류번호	용도	구조	공사규모	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
05-01-02-09	일반공장	벽돌조/평지붕/ 4.5m	지상1층	4	840,000	40 (35~45)
05-01-02-09	일반공장	벽돌조/평지붕/ 4.5m	지상1층	5	747,000	40 (35~45)
05-01-05-02	일반공장	철근콘크리트조/ 철골지붕틀/ 소골슬레이트/5.5m	지상1층	4	912,000	45 (40~50)
05-01-05-03	일반공장	철근콘크리트조/ 철골지붕틀/ 대골슬레이트/5.5m	지상1층	3	1,080,000	45 (40~50)
05-01-05-09	일반공장	철근콘크리트조/ 평지붕/6m	지상1층	3	1,193,000	45 (40~50)
05-01-05-09	일반공장	철근콘크리트조/ 평지붕/6m	지상1층	4	1,088,000	45 (40~50)
05-01-06-10	일반공장	철골조/철골지붕틀/ 샌드위치패널/4.5m	지상1층	3	725,000	35 (30~40)
05-01-06-10	일반공장	철골조/철골지붕틀/ 샌드위치패널/4.5m	지상1층	4	658,000	35 (30~40)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

분류번호	용도	구조	공사규모	급수	표준단가 (원/㎡)	내용 연수
05-01-07-10	일반공장	철골철근콘크리트조/ 철골지붕틀/ 샌드위치패널/6m	지상1층	2	1,287,000	45 (40~50)
05-01-07-10	일반공장	철골철근콘크리트조/ 철골지붕틀/ 샌드위치패널/6m	지상1층	3	1,203,000	45 (40~50)
04-01-02-09	사무실	벽돌조/5층이하/ 평지붕	지상2층	3	1,136,000	50 (45~55)
04-01-02-09	사무실	벽돌조/5층이하/ 평지붕	지상2층	4	1,049,000	50 (45~55)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## V 대상토지의 감정평가

### 1 주된 감정평가방법(공시지가기준법)에 의한 감정평가

#### [1] 평가개요

본건 토지의 주된 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거한 공시지가기준법을 기준으로 하되, 본건 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 표준지 공시지가를 기준으로 하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 시점수정과 용도지역·이용상황·주변환경·지형·지세·기타 가치형성에 영향을 미치는 제반 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인을 보정하여 감정평가하였음.

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{비교표준지} \\ \text{공시지가} \\ \text{(원/㎡)} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{시점} \\ \text{수정} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{지역요인} \\ \text{비교} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{개별요인} \\ \text{비교} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{그밖의} \\ \text{요인 보정} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{토지평가액} \\ \text{(원/㎡)} \\ \hline \end{array}$$

#### [2] 대상토지의 시산가액 산정

##### 1. 비교표준지 공시지가 선정(공시기준일: 2025. 01. 01 기준)

P10 검토된 인근지역 내 표준지 공시지가 중에 본건 토지와 용도지역·이용상황·주변환경·지형·지세·기타 가치형성에 영향을 미치는 제반요인의 상관관계가 높고 지리적으로 가까이 위치하고 있는 다음 표준지를 비교표준지 공시지가로 선정함.

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	적용 토지
A	달서구 장동 333-4	3,577	공장 용지	공업용	일반공업	세로 (가)	가장형 평 지	746,500	1,3,5

##### 2. 시점수정

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1) 시점수정치 산정기준

「감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 2」에 토지를 평가하는 경우 시점수정에 관해 규정하고 있으며, 규정된 내용에 의거하여 시점수정은 원칙적으로 지가변동률을 기준으로 하였음.

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용할 것. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그러하지 아니하다.

- 가. 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 것
- 나. 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니한 경우에는 「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가 상승률을 적용할 것

## 2) 시점수정치 산정

- 적용대상: 대구광역시 달서구 용도지역(공업지역)별 지가변동률을 적용함.
- 적용기간: 2025. 01. 01 ~ 2025. 06. 16
- 2025. 05. 01 ~ 2025. 06. 16 기간의 지가변동률은 2025년 5월, 6월 지가변동률이 고시되지 않아 2025년 4월 지가변동률을 연장 적용함.

### ▶ 대구광역시 달서구 공업지역

시점 간 지가변동률	2025. 01. 01 ~ 2025. 04. 30 : 0.236% 2025. 04. 01 ~ 2025. 04. 30 : 0.083%
지가변동률 산정 (누계)	$(1+0.00236) \times (1+0.00083 \times 47/30) \approx 1.00366(0.366\%)$

## 3. 지역요인 비교

일단의 기호(1),(5) 토지 및 기호(3) 토지와 비교표준지(A)는 지가형성요인이 유사한 인근 지역에 위치하여 지역요인은 대등함. (1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 개별요인 비교

### 1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도계통 및 연속성 등
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 등
		철도전용인입선, 전용부두 등
환경조건	공공 및 처리시설의 상태	동력자원, 공업용수, 공장배수 등
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 규제의 정도
		기타규제
기타조건	기타	장래동향, 기타

### 2) 개별요인 비교

대상 토지	비교 표준지	개별요인 비교						격차율 (누계)
		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1,5 (일단지)	A	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050
		본건 토지는 비교표준지(A)와 비교하여 면적 등의 획지조건에서 우세함.						
3	A	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050
		본건 토지는 비교표준지(A)와 비교하여 면적 등의 획지조건에서 우세함.						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 그 밖의 요인 보정(기타 지가에 참작한 사항)

### 1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

‘그 밖의 요인’이란 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하여 토지를 평가함에 있어서 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교 외에 표준지 공시지가와 시장가치와의 차이를 보정 하기 위한 것으로서, 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 보정치를 산정하고 있음.

$$\frac{\text{거래(평가)사례 기준 기준시점 현재 표준지가격}}{[\text{거래(평가)사례 가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}]} = \text{그 밖의 요인 보정치}$$

표준지의 기준시점 현재가격  
[비교표준지 공시지가 × 시점수정]

### 2) 가격 참고 자료(감정평가 및 거래사례)

P11~12 가격 참고 자료를 검토하되, 비교적 최근의 사례로서 비교표준지(A)와 가치형성요인에 있어 상관관계가 높은 #1-1을 선정하여 비교표준지(A)의 그 밖의 요인 보정치를 산정함.

↓

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구분	토지단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가	보정치 (a/b)
a 사례 #1-1 기준 표준지가격	1,710,000	1.000	1.00300	1.000	0.922	1,581,350	2.111
b 공시지가기준 표준지가격	746,500	-	1.00366	-	-	749,232	

### ■ 사례와 비교표준지 비교 내용

사례 #1-1 토지가격	(시가참고/25.02.11) 달서구 장동 33㎡ 장 1,590㎡ : 1,710,000/㎡						
사정보정	평가목적상 시가를 기준하고 있는바 사정보정 할 요인은 없음. (1.000)						
시점수정치 (지가변동률)	2025.02.11.~2025.06.16.(대구광역시 달서구 공업지역): 1.00300						
지역요인 비교	비교표준지(A)와 사례 #1-1은 지가형성요인이 유사한 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함.(1.000)						
개별요인 비교	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비교치
	0.95	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.922
비교표준지(A)는 사례 #1-1과 비교하여 가로 폭 등의 가로조건, 획지조건(형상에서 우세하나 면적에 열세로 열세)에서 열세임.							

### 3) 그 밖의 요인 보정치 결정

비교표준지와 사례와의 비교를 통해 산정된 그 밖의 요인 보정치를 참고하되, 인근지역의 정상적인 지가수준, 평가 및 거래사례와의 균형, 시장동향 등을 종합 참작하여 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정함.

비교표준지	용도지역	그 밖의 요인 보정치 결정
A	일반공업지역	2.10

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 토지가액 산정(원/㎡)

기호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)		시점 수정	지역 요인 비교	개별 요인 비교	그밖의 요인 보정	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1,5	A	746,500	1.00366	1.000	1.050	2.10	1,652,057	<b>1,650,000</b>
3	A	746,500	1.00366	1.000	1.050	2.10	1,652,057	<b>1,650,000</b>

※적용단가는 천원자리에서 반올림하여 결정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 의한 감정평가

### [1] 감정평가 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제2조에 규정된 감정평가방법에 의거하여, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 감정평가함.

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{거래사례} \\ \text{(원/㎡)} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{사정} \\ \text{보정} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{시점} \\ \text{수정} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{지역요인} \\ \text{비교} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{개별요인} \\ \text{비교} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{토지평가액} \\ \text{(원/㎡)} \\ \hline \end{array}$$

### [2] 대상토지 시산가액 산정

#### 1. 거래사례 선정

P11~12 거래사례를 검토하되, 대상토지와 가치형성요인에 비교성 있고 거래시점 및 위치 등을 고려하여 #2-2를 비교사례로 선정함.

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	거래시점	거래금액 (원/㎡)	적용 토지
# 2-2	달서구 갈산동 10㉠-㉠	1,802	장	공업용	일반 공업	소로 한면	세장형 평 지	24.03.13	1,631,630	1,3,5

#### 2. 사정보정

사정보정이란 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 비교 거래사례는 거래시점 당시 시장 상황 및 일반적인 시장가격수준 등을 고려할 때 정상적인 거래로 판단되는바, 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. (1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 시점수정

- 적용기준: 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 매월 조사·발표하는 지가변동률을 기준으로 함.
- 적용대상: 거래사례 기준 대구광역시 달서구 용도지역(공업지역)별 지가변동률을 적용함.
- 적용기간: 2024. 03. 13 ~ 2025. 06. 16
- 2025. 05. 01 ~ 2025. 06. 16 기간의 지가변동률은 2025년 5월, 6월 지가변동률이 고시되지 않아 2025년 4월 지가변동률을 연장 적용함.

#### ▶ 대구광역시 달서구 공업지역

시점 간 지가변동률	2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.105% 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.136% 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.162% 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.153% 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.023% 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.018% 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.025% 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.027% 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.033% 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.019% 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.236% 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.083%
지가변동률 산정 (누계)	$(1+0.00105 \times 19/31) \times (1+0.00136) \times (1+0.00162) \times$ $(1+0.00153) \times (1+0.00023) \times (1+0.00018) \times (1+0.00025) \times$ $(1+0.00027) \times (1+0.00033) \times (1+0.00019) \times (1+0.00236) \times$ $(1+0.00083 \times 47/30) \approx 1.01031(1.031\%)$

### 4. 지역요인 비교

일단의 기호(1),(5) 토지 및 기호(3) 토지와 거래사례 #2-2는 지가형성요인이 유사한 인근 지역에 위치하여 지역요인은 대등함. (1.000)

### 5. 개별요인 비교

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도계통 및 연속성 등
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 등
		철도전용인입선, 전용부두 등
환경조건	공공 및 처리시설의 상태	동력자원, 공업용수, 공장배수 등
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 규제의 정도
		기타규제
기타조건	기타	장래동향, 기타

## 2) 개별요인 비교

대상 토지	거래 사례	개별요인 비교						격차율 (누계)
		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1,5 (일단지)	#2-2	0.95	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	0.998
		본건 토지는 사례 #2-2와 비교하여 가로 폭 등의 가로조건에서 열세이나 주변 간선도로 및 고속도로와의 거리 등의 접근조건에서 우세함.						
3	#2-2	0.95	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	0.998
		본건 토지는 사례 #2-2와 비교하여 가로 폭 등의 가로조건에서 열세이나 주변 간선도로 및 고속도로와의 거리 등의 접근조건에서 우세함.						

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 6. 토지가액 산정(원/㎡)

기호	거래금액 (원/㎡)		사정 보정	시점 수정	지역 요인 비교	개별 요인 비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1,5	#2-2	1,631,630	1.000	1.01031	1.000	0.998	1,645,155	1,650,000
3	#2-2	1,631,630	1.000	1.01031	1.000	0.998	1,645,155	1,650,000

※적용단가는 천원자리에서 반올림하여 결정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3 각 감정평가방법에 의한 시산가액 검토 및 가격결정

### 1. 각 토지 감정평가방법에 의한 시산가액

기호	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)	비 고
1,5	1,650,000	1,650,000	일단지
3	1,650,000	1,650,000	-

### 2. 시산가액의 합리성 검토

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 주된 감정평가방법으로 산정된 ‘공시지가기준법’에 의한 감정평가액은 다른 감정평가방식인 ‘거래사례비교법’에 의한 감정평가액과 비교할 때 유사한 가격수준으로 접근되어 그 합리성이 인정되는바, 주된 감정평가방법인 ‘공시지가기준법’에 의한 감정평가액으로 대상토지 가액을 결정함.

### 3. 토지가액 결정(원/㎡)

기호	지목	이용상황	결정금액(원/㎡)	비 고
1,5	공장용지	공업용	1,650,000	일단지
3	공장용지	공업용	1,650,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## VI 대상건물의 감정평가

### [1] 감정평가방법의 적용

본건 건물은 “감정평가에 관한 규칙” 제15조에 의거 구조, 사용자재, 부대설비, 시공 및 관리상태, 이용상태 등을 종합 참작하여 재조달원가에 건물 감가를 감가수정하여 그 가치를 구하는 원가법으로 감정평가하였음.

$$\boxed{\text{재조달원가 (원/㎡)}} \times \boxed{\text{잔존가치율 (1-감가율)}} \times \boxed{\text{건물면적 (㎡)}} = \boxed{\text{건물 평가액}}$$

### [2] 건물가액 산정

#### 1. 재조달원가(원/㎡) 결정

##### 1) 유사건물의 표준단가 검토

P13~14 한국감정평가사협회(한국부동산연구원) 발행 「건축물 재조달원가 자료집(2024년)」의 유사 건물의 표준단가를 검토하여 이를 기준으로 하였음.

분류번호	용도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
05-01-02-09	일반공장	벽돌조/평지붕/4.5m	4	840,000	40 (35~45)
05-01-05-02	일반공장	철근콘크리트조/철골지붕틀/소골슬레이트/5.5m	4	912,000	45 (40~50)
05-01-05-09	일반공장	철근콘크리트조/평지붕/6m	4	1,088,000	45 (40~50)
05-01-06-10	일반공장	철골조/철골지붕틀/샌드위치패널/4.5m	3	658,000	35 (30~40)
05-01-07-10	일반공장	철골철근콘크리트조/철골지붕틀/샌드위치패널/6m	3	1,203,000	45 (40~50)
04-01-02-09	사무실 (5층이하)	벽돌조/5층이하/평지붕	4	1,049,000	50 (45~55)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2) 부대설비

기호	부대설비
2-1	위생 및 급배수설비, 소화설비, 화재경보기, 화물용승강기 등
2-2	위생설비 등
2-3	위생 및 급배수설비 등
4-1	소화설비, 화재경보기, 화물용승강기 등
4-2	위생 및 급배수설비, 난방설비 등

## 3) 재조달원가(원/㎡) 결정

본건 건물의 구조, 용도, 시공의 질과 상태, 사용자재의 품질, 건물 효용성 등을 감안하여 상기 건물의 표준단가와 간접적으로 비교 검토하되, 부대설비, 유사건물의 재조달원가, 시장에서의 일반적인 재조달원가 수준, 지역상황, 건축비 동향 등을 종합 참작하여 다음과 같이 재조달원가를 결정하였음.

↓

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	구조	용도	층별	면적(㎡)		재조달원가 (원/㎡)	비고
				공부	사정		
2-1	철근콘크리트조 슬래브지붕 및 슬래트지붕 2층	공장	1층	790.5	573	650,000	슬래브지붕 부분(1,2층)
			2층	790.5	1,008	540,000	슬래트지붕 부분(1,2층)
			지하	286.5	286.5	450,000	-
2-2	세멘트벽돌조 슬래브지붕 단층	수위실	1층	13.35	13.35	600,000	-
2-3	철근콘크리트조 슬래브지붕 3층	공장	1층	199.8	599.4	620,000	-
			2층	199.8			
			3층	199.8			
4-1	철골조 알.씨조, 시멘트벽돌조 경량판넬지붕 2층	공장	1층	713.54	713.54	450,000	증축부분 일반철골조
		공장	1층	360.05	186.23	630,000	기존부분 철근콘크리트조 판넬지붕
		공장	2층	637.59	637.59	450,000	증축부분 일반철골조
		공장 (사무실)	2층	186.23	186.23	600,000	기존부분 일반철골조
4-2		수위실	1층	98.55	98.55	680,000	시멘트벽돌조 슬래브지붕
		기숙사	2층	85.41	85.41	750,000	

### 2. 감가수정

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

감가수정은 물리적상태를 기준으로 한 내용년수법 중 정액법을 기준으로 하되, 건물의 경제내용년수와 일반건축물대장상 사용승인일자를 기준한 경과년수를 적용하여 감가액을 산정하였으며, 잔가율을 고려하지 않았음.

$$\begin{aligned} \cdot \text{감가상각율} &= (\text{유효})\text{경과년수} / \text{내용년수} \\ \cdot \text{잔존가치율} &= (\text{내용년수} - (\text{유효})\text{경과년수}) / \text{내용년수} \\ &= 1 - \text{감가상각율} \end{aligned}$$

기호	층별	사용승인일	내용년수	(유효) 경과년수	잔존년수	잔존가치율	비고
2-1	지하1~2층	86.06.27	50	39	11	11/50	0.220
2-2	1층	86.06.27	50	39	11	11/50	0.220
2-3	1~3층	87.10.30 (증축)	48	37	11	11/48	0.229
4-1	1층 (713.54㎡)	11.05.13 (증축)	40	14	26	26/40	0.650
	1층 (360.05㎡)	86.06.02	50	39	11	11/50	0.220
	2층 (637.59㎡)	11.05.13 (증축)	40	14	26	26/40	0.650
	2층 (186.23㎡)	86.06.02	40	(29)	11	11/40	0.275
4-2	1~2층	86.06.02	50	39	11	11/50	0.220

### 3. 건물가액 산정 및 결정

대상건물의 재조달원가(원/㎡)에서 건물 감가수정을 고려한 잔존가치율 적용하여 다음과 같이 건물가액(원/㎡)을 결정함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	층별	면적 (㎡)	용도	재조달원가 (원/㎡)	잔존 가치율	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
2-1	1,2층	573	공장	650,000	11/50	143,000	143,000	슬래브지붕 부분
	1,2층	1,008	공장	540,000	11/50	118,800	118,000	슬래트지붕 부분
	지하	286.5	공장	450,000	11/50	99,000	99,000	
2-2	1층	13.35	수위실	600,000	11/50	132,000	132,000	
2-3	1~3층	599.4	공장	620,000	11/48	142,083	142,000	증축부분
4-1	1층	713.54	공장	450,000	26/40	292,500	292,000	증축부분
	1층	360.05	공장	630,000	11/50	138,600	138,000	
	1층	637.59	공장	450,000	26/40	292,500	292,000	증축부분
	1층	186.23	공장	600,000	11/40	165,000	165,000	관찰감가
4-2	1층	98.55	수위실	680,000	11/50	149,600	149,000	
	2층	85.41	기숙사	750,000	11/50	165,000	165,000	

※ 결정단가는 백원이하에서 절사하여 결정하였음.

※ 제시외건물 산출내역은 「토지와 건물 감정평가명세표」 참조

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## VII 대상기계기구의 감정평가

### [1] 감정평가방법의 적용

본건 기계기구는 감정평가실무기준 및 감정평가이론 등에 의거하여 대상물건을 재생산 또는 재취득하는데 소요되는 제조달원가에 기계기구의 감가를 감가수정하여 그 가치를 구하는 원가법으로 감정평가하였음.

$$\boxed{\text{제조달원가 (원/단위)}} \times \boxed{\text{잔존가치율 (1-감가율)}} \times \boxed{\text{단위수량}} \rightleftharpoons \boxed{\text{기계기구 평가액}}$$

### [2] 기계기구가액 산정

#### 1. 제조달원가(원/㎡) 결정

기계기구의 구조, 규격, 형식, 용량, 관리상태 등을 감안하여 시장에서 형성되는 일반적인 제조달원가 수준을 기준으로 하되, 기계기구의 효용성 등을 감안하여 적정 제조달원가를 결정하였음.("기계기구 감정평가명세표" 「비고」란 참조)

#### 2. 감가수정

감가수정은 기계기구의 내용연수와 관찰감가에 의한 적정 경과연수를 고려한 내용연수법 중 정률법으로 산정하되, 잔가율은 10%를 기준으로 하였음.("기계기구 감정평가명세표" 「비고」란 참조)

□ 감가수정 방법(내용연수법 중 정률법)

■ 매년의 감가율( $K$ )  $K = 1 - \sqrt[n]{\frac{S}{C}}$  ( $K = 1 - r$ )

■ 감가누계액( $D_n$ )  $D_n = C\{1 - (1 - K)^n\}$ ,  $D_n = C\{1 - r^n\}$

$C$ : 제조달원가,  $S$ : 잔존가치,  $N$ : 내용연수,  $n$ : 경과연수,  $r$ : 전년대비 잔가율

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 기계기구가액 결정

재조달원가에서 기계기구 감가를 고려한 잔존가치율을 적용하여 기계기구의 단위당가격을 산정한 후 이를 전체 단위수량에 적용하여 다음과 같이 기계기구가액을 결정하였음.

일련 번호	명칭(종류)	수량 (EA,식)	재조달원가 (원)	내용 년수	잔존 년수	잔가율	감정평가액 (원)	비고
1	Cone Winder M/C	1	50,000,000	15	1	0.117	5,850,000	관찰감가
2	Bobbin Winder	1	10,000,000	15	1	0.117	1,170,000	관찰감가
2-1	Bobbin Winder	2	10,000,000	15	1	0.117	2,340,000	관찰감가
2-2	Bobbin Winder	2	10,000,000	15	1	0.117	2,340,000	관찰감가
3	Covering M/C	3	30,000,000	15	3	0.136	10,530,000	관찰감가
3-1	Covering M/C	7	19,000,000	15	1	0.117	15,540,000	관찰감가
4	Covering M/C	1	12,000,000	15	1	0.117	1,400,000	관찰감가
5	Spin Drawing M/C (방사기)	1	200,000,000	15	1	0.117	23,400,000	관찰감가
6	Air Compressor 설비 외	1	30,000,000	-	-	0.100	3,000,000	관찰감가 미작동 잔존가치
7	Covering M/C	8	29,000,000	15	1	0.117	27,114,000	관찰감가
7-1	Covering M/C	2	27,000,000	15	1	0.117	6,300,000	관찰감가
8	Bobbin Winder	1	11,500,000	15	1	0.117	1,340,000	관찰감가
9	Covering M/C	4	19,000,000	15	1	0.117	8,880,000	관찰감가
10	Bobbin Winder	1	11,000,000	15	1	0.117	1,280,000	관찰감가

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	명칭(종류)	수량 (EA,식)	재조달원가 (원)	내용 년수	잔존 년수	잔가율	감정평가액 (원)	비고
11	Covering M/C	1	19,000,000	15	1	0.117	2,220,000	관찰감가
12	수전설비	1	38,000,000	15	1	0.117	4,440,000	관찰감가
<b>합 계</b>							<b>117,174,000</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## VIII 감정평가액 결정의견 및 결정

### 1. 감정평가액 결정의견

본건은 토지와 건물 및 “공장 및 광업재단 처당법”상 기계기구가 포함된 공장으로서, 대상물건의 특성을 고려하여 토지와 건물 및 기계기구 각 물건별로 감정평가하여 전체 공장가치를 산정하였으며, 토지와 건물 및 기계기구는 법률에 근거한 감정평가방법에 의거하여 감정평가하되, 시장의 일반적인 가격수준, 시장가격을 기초로 하고 있는 거래 및 평가사례 가격, 표준적인 건축비 등을 종합 참작하여 그 가액을 결정하여 그 금액의 합리성이 인정되는바, 상기 결정된 토지 및 건물, 기계기구 감정평가액을 대상공장의 가액으로 결정함.

### 2. 대상공장의 감정평가액 결정



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구분	기호	지목 층별	용도지역 이용상황	면적(㎡)		결정단가	감정평가액	비고	
				공부	사정				
토지	1	장	일반공업	537	537	1,650,000	886,050,000	기호(5)와 일단지	
	3	장	일반공업	1,723	1,723	1,650,000	2,842,950,000		
	5	장	일반공업	1,190	1,190	1,650,000	1,963,500,000	기호(1)과 일단지	
	<b>소 계</b>							<b>5,697,450,000</b>	
건물	2-1	1층	공장	790.5	573	143,000	81,939,000	슬래브지붕 부분(1,2층)	
		2층	공장	790.5	1,008	118,000	118,944,000	슬래트지붕 부분(1,2층)	
		지하	공장	286.5	286.5	99,000	28,363,500		
	2-2	1층	수위실	13.35	13.35	132,000	1,762,200		
	2-3	1~3층	공장	599.4	599.4	142,000	85,114,800	증축부분	
	4-1	1층	공장	713.54	713.54	292,000	208,353,680	증축부분 일반철골조	
		1층	공장	360.05	360.05	138,000	49,686,900	RC조 판넬지붕	
		2층	공장	637.59	637.59	292,000	186,176,280	증축부분 일반철골조	
		2층	공장 (사무실)	186.23	186.23	165,000	30,727,950	일반철골조	
	4-2	1층	수위실	98.55	98.55	149,000	14,683,950	시멘트벽돌조 슬래브지붕	
		2층	기숙사	85.41	85.41	165,000	14,092,650		
	<b>소 계</b>							<b>819,844,910</b>	
	제시외 건물	ㄱ ~ㄴ	-	기계실 외	(318.4)	318.4	-	20,860,800	
		<b>소 계</b>							<b>20,860,800</b>

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구분	기호	지목 총별	용도지역 이용상황	면적(m <sup>2</sup> )		결정단가	감정평가액	비고
				공부	사정			
기계 기구	1 ~16	-	Cone Winder M/C 외	37	37	-	117,174,000	-
	소 계						117,174,000	
<b>합 계</b>							<b>₩6,655,329,710</b>	

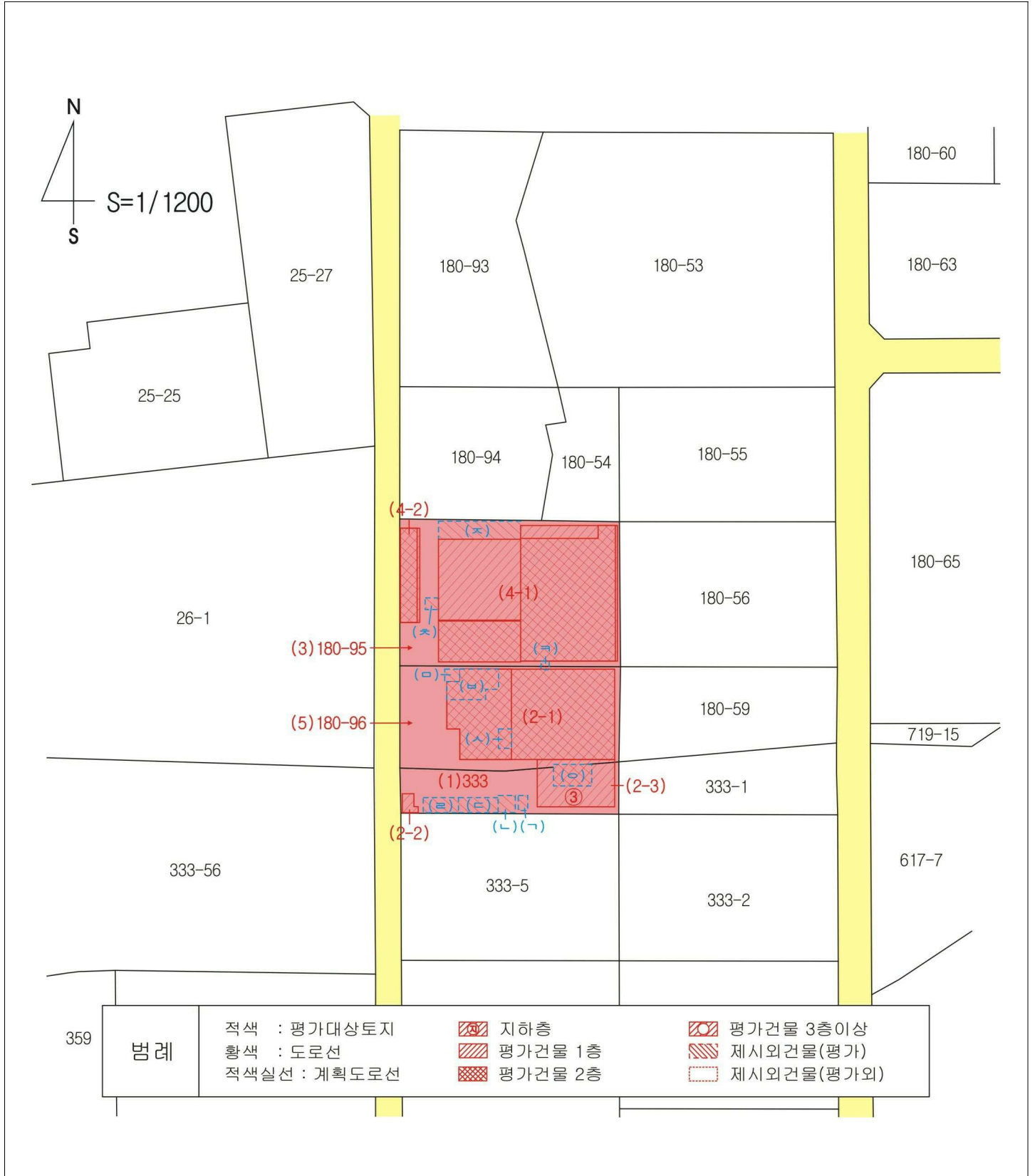
# 광역위치도



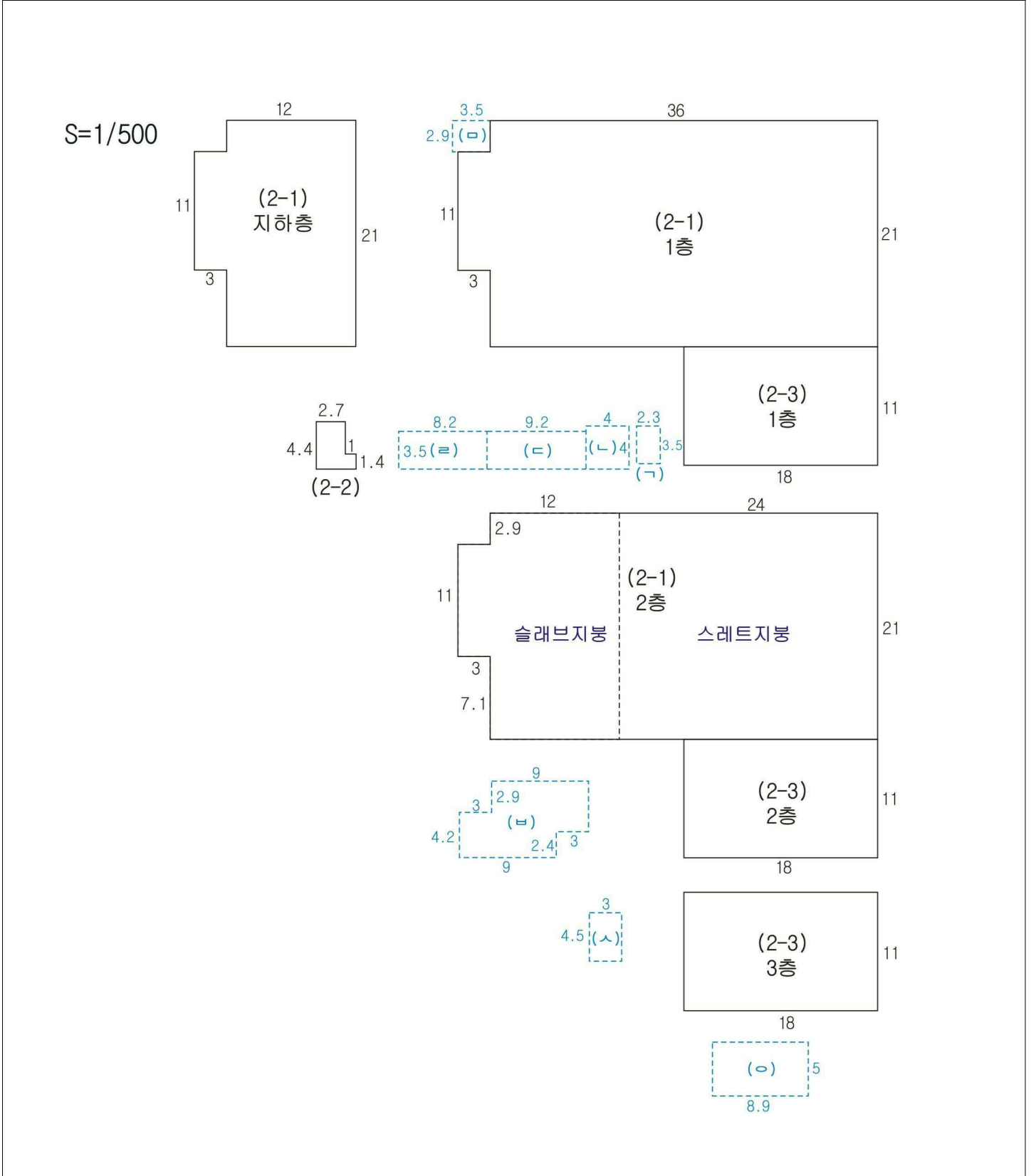
대구광역시 달서구 장동 333 외



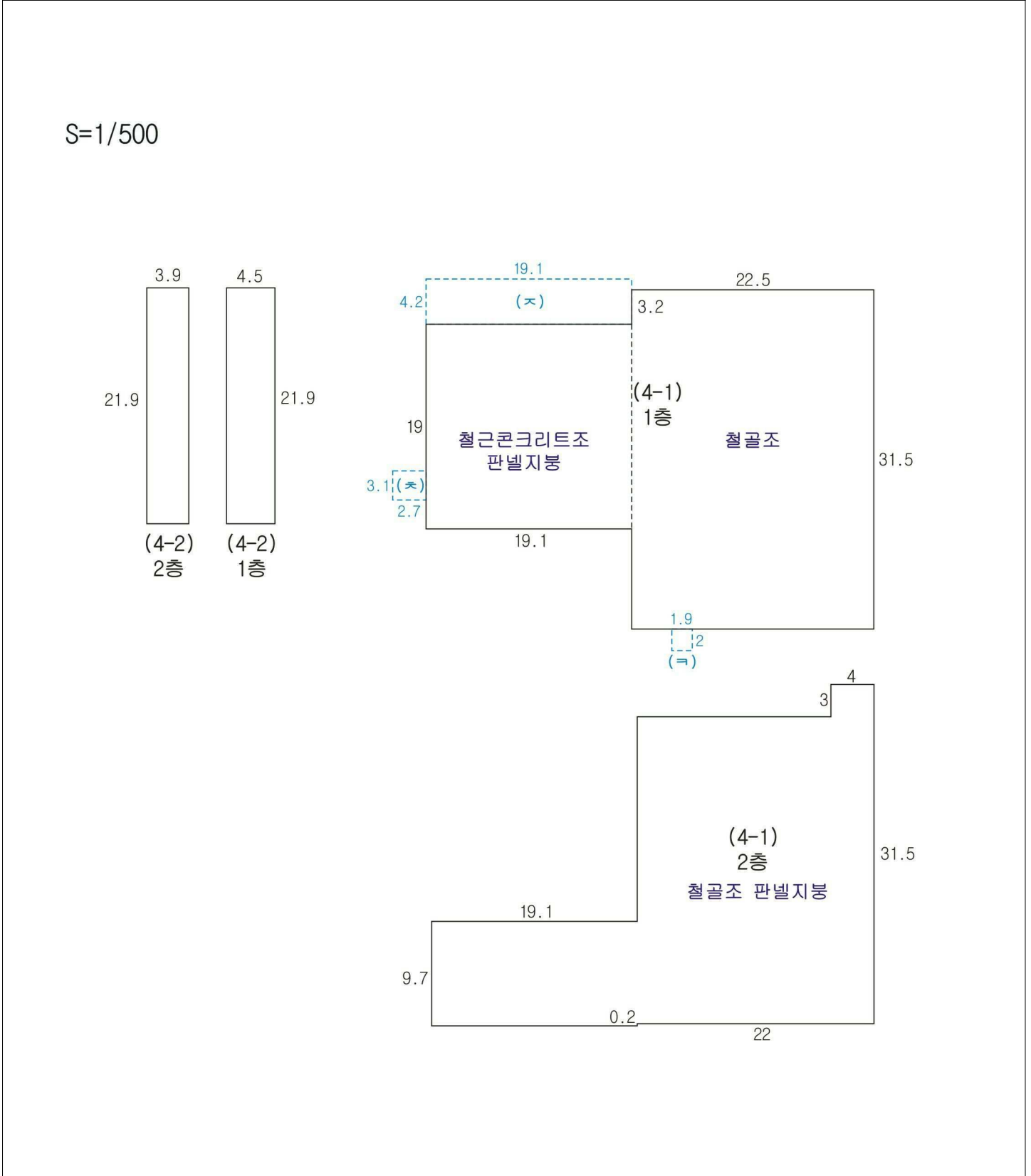
# 지적 및 건물개황도



# 지적 및 건물개황도



# 건물개황도



## 건물개황도

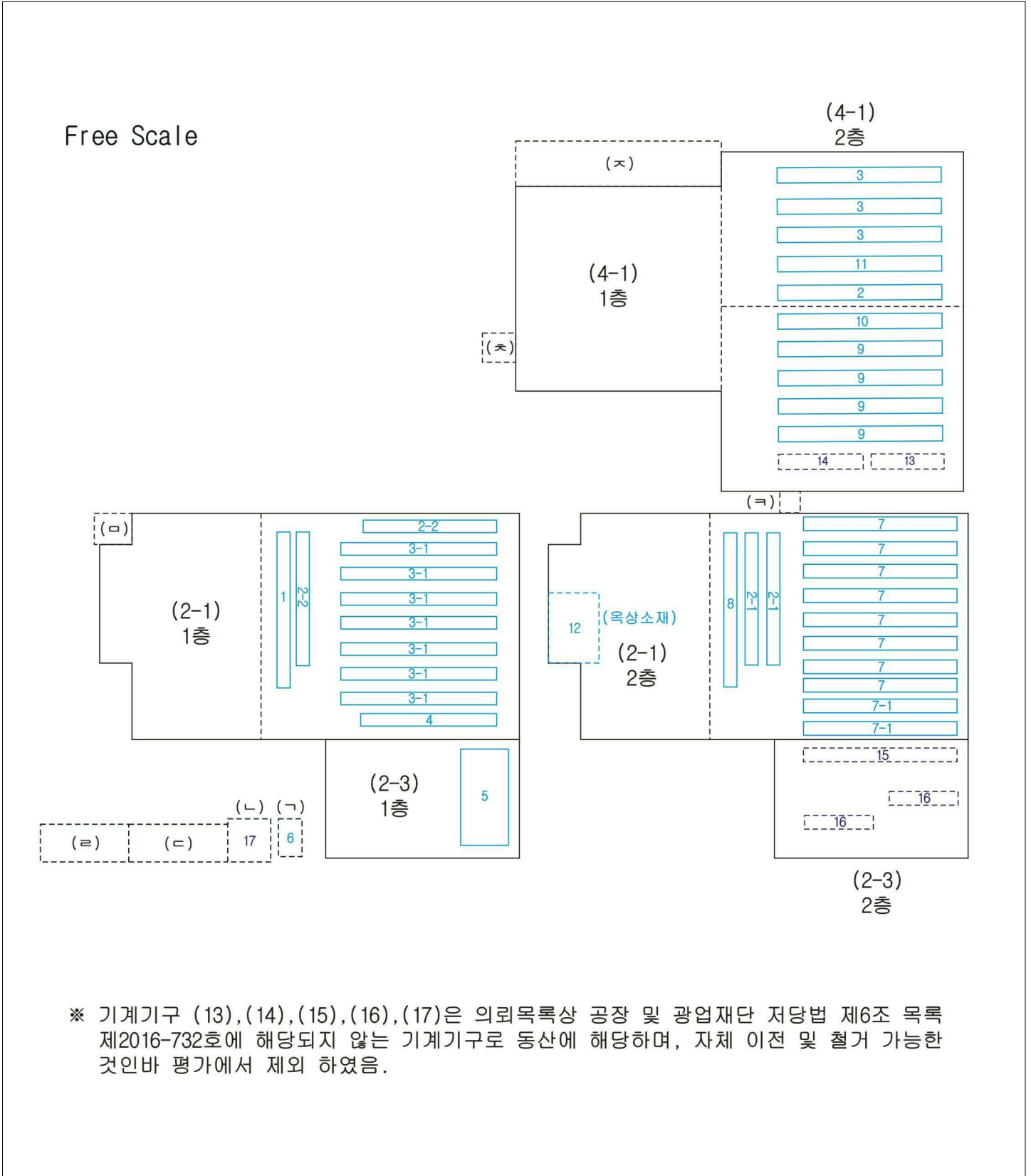
### <면적산출근거>

- (2-1) 지하층 :  $(3 \times 11) + (12 \times 21) \approx 285 \text{m}^2$   
       1층, 2층(동일) :  $(3 \times 11) + (36 \times 21) \approx 789 \text{m}^2$
- (2-2)  $(2.7 \times 4.4) + (1 \times 1.4) \approx 13.2 \text{m}^2$
- (2-3) 1층~3층(동일) :  $18 \times 11 \approx 198 \text{m}^2$
- (4-1) 1층 :  $(19.1 \times 19) + (22.5 \times 31.5) \approx 1,071.6 \text{m}^2$   
       2층 :  $(19.1 \times 9.7) + (22 \times 31.5) + (4 \times 3) \approx 824.2 \text{m}^2$
- (4-2) 1층 :  $4.5 \times 21.9 \approx 98.5 \text{m}^2$   
       2층 :  $3.9 \times 21.9 \approx 85.4 \text{m}^2$

### <제시외건물>

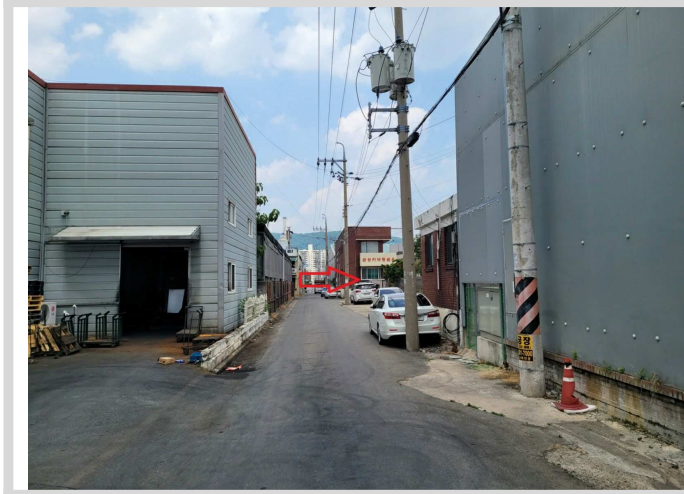
- (ㄱ) 판넬조 판넬지붕 단층(기계실) :  $2.3 \times 3.5 \approx 8.0 \text{m}^2$
- (ㄴ) 판넬조 판넬지붕 단층(기계실) :  $4 \times 4 \approx 16.0 \text{m}^2$
- (ㄷ) 철파이프조 판넬지붕 단층(창고) :  $9.2 \times 3.5 \approx 32.2 \text{m}^2$
- (ㄹ) 철파이프조 판넬지붕 단층(창고) :  $8.2 \times 3.5 \approx 28.7 \text{m}^2$
- (ㅁ) 벽체이용 판넬조 판넬지붕 단층(창고) :  $3.5 \times 2.9 \approx 10.1 \text{m}^2$
- (ㅂ) 철파이프조 판넬지붕 단층(창고; (2-1)건물 옥상소재)  
       :  $(7.1 \times 12) - (3 \times 2.9) - (3 \times 2.4) \approx 69.3 \text{m}^2$
- (ㅅ) 판넬조 판넬지붕 단층(기계실; (2-1)건물 옥상소재) :  $3 \times 4.5 \approx 13.5 \text{m}^2$
- (ㅇ) 판넬조 판넬지붕 단층(사무실; (2-3)건물 옥상소재) :  $8.9 \times 5 \approx 44.5 \text{m}^2$
- (ㅈ) 벽체 및 담장이용 철파이프조 판넬지붕 단층(창고) :  $19.1 \times 4.2 \approx 80.2 \text{m}^2$
- (ㅊ) 벽체이용 조적조 판넬지붕 단층(주방) :  $3.1 \times 2.7 \approx 8.3 \text{m}^2$
- (ㅋ) 철골조 판넬지붕 2층  
       ┌ 1층(통로) :  $1.9 \times 2 \approx 3.8 \text{m}^2$   
       └ 2층(통로) :  $1.9 \times 2 \approx 3.8 \text{m}^2$

# 기계기구 배치도



※ 기계기구 (13), (14), (15), (16), (17)은 의뢰목록상 공장 및 광업재단 저당법 제6조 목록 제2016-732호에 해당되지 않는 기계기구로 동산에 해당하며, 자체 이전 및 철거 가능한 것인바 평가에서 제외 하였음.

# 사진용지



본건 및 서측 도로 전경  
(도로 남측에서 촬영)



본건 및 서측 도로 전경  
(도로 북측에서 촬영)



토지 (1),(5) 및 지상 건물 전경  
(서측에서 촬영)

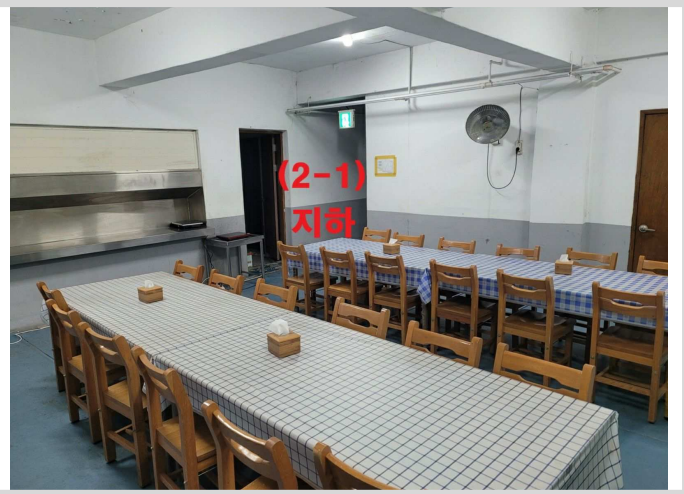


토지 (3) 및 지상 건물 전경  
(서측에서 촬영)

# 사 진 용 지



건물 (2-1) 전경



건물 (2-1) 지하 내부 전경



건물 (2-1) 지하 내부 전경



건물 (2-1) 1층 내부 전경

# 사 진 용 지



건물 (2-1) 1층 내부 전경



건물 (2-1) 2층 내부 전경



건물 (2-1) 2층 내부 전경1

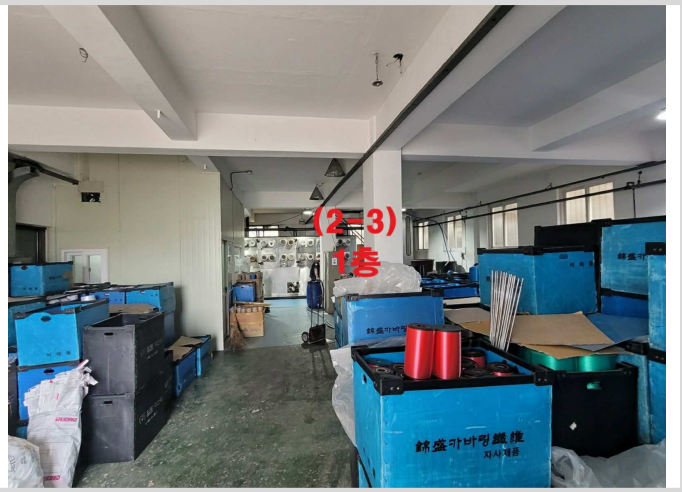


건물 (2-2) 전경

# 사 진 용 지



건물 (2-3) 전경



건물 (2-3) 1층 내부 전경



건물 (2-3) 2층 내부 전경



건물 (2-3) 3층 내부 전경

# 사 진 용 지



건물 (4-1) 전경



건물 (4-1) 1층 및 제시외건물 (㉸) 전경



건물 (4-1) 1층 내부 전경



건물 (4-1) 1층 내부 전경

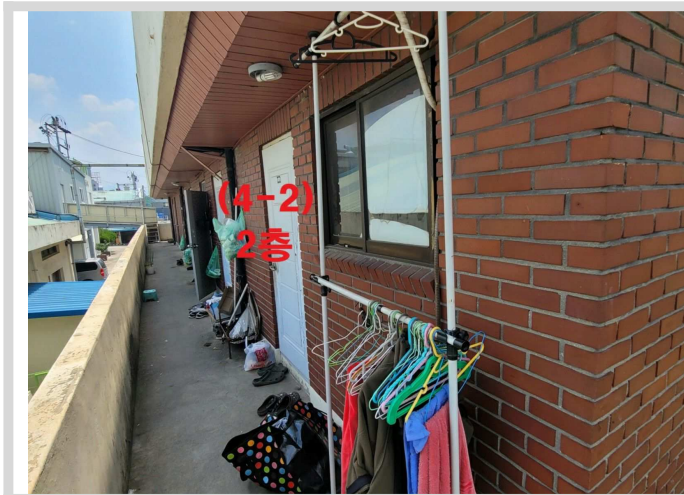
# 사진용지



건물 (4-1) 2층 내부 전경



건물 (4-2) 전경



건물 (4-2) 전경

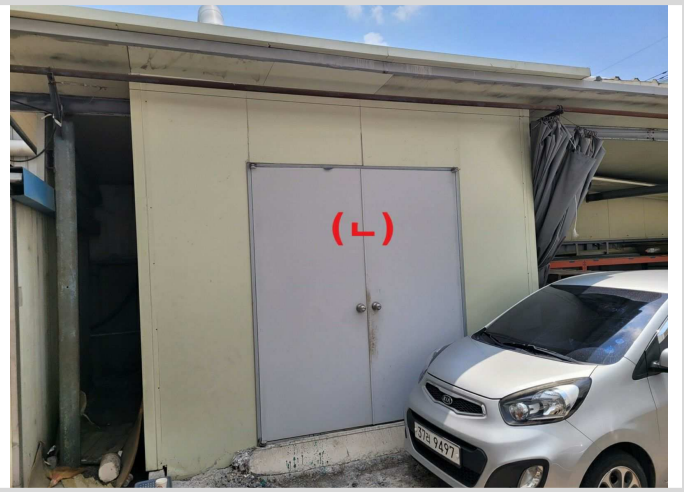


제시외건물 (ㄱ),(ㄴ),(ㄷ) 전경

# 사진용지



제시외건물 (ㄱ) 전경



제시외건물 (ㄴ) 전경



제시외건물 (ㄷ) 전경



제시외건물 (ㄹ) 전경

# 사 진 용 지



제시외건물 (ㄹ) 전경



제시외건물 (ㄷ) 전경

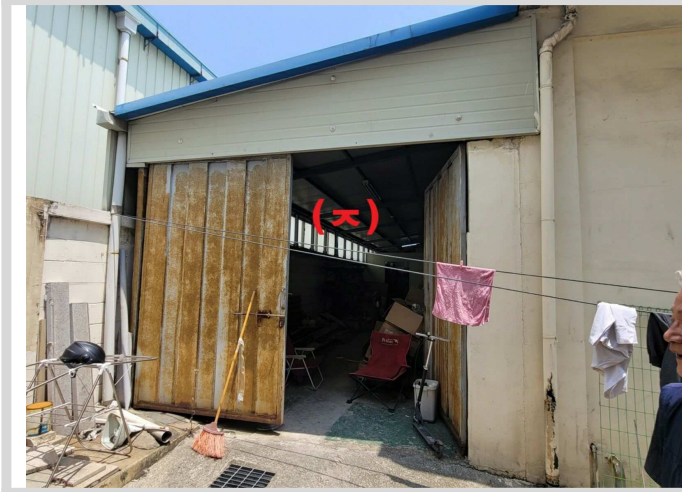


제시외건물 (ㄴ) 전경

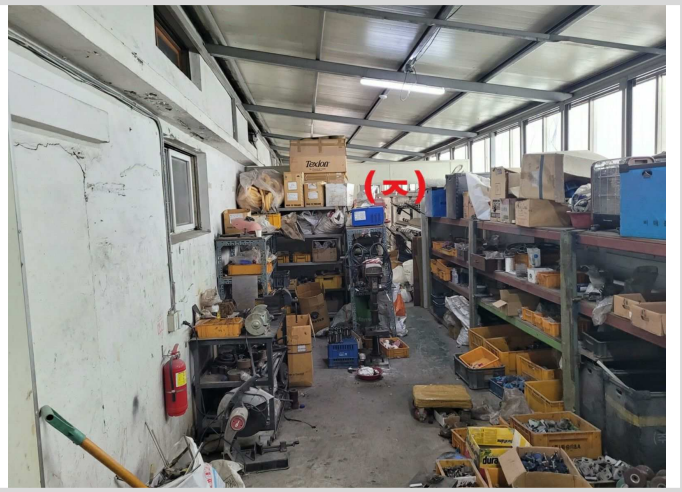


제시외건물 (ㅇ) 전경

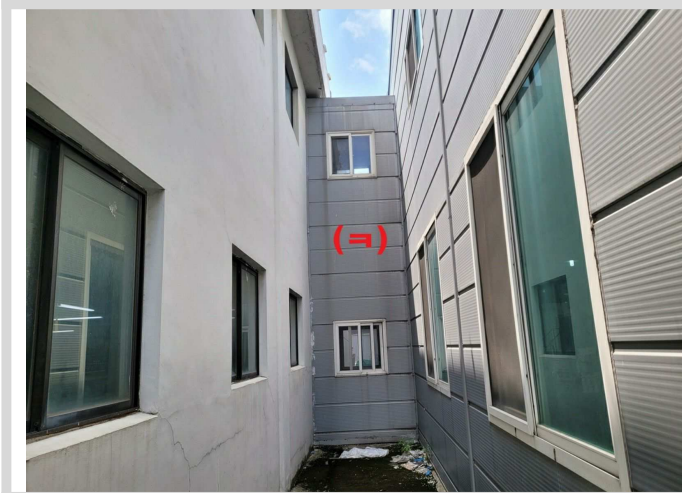
# 사진용지



제시외건물 (ㄨ) 전경



제시외건물 (ㄨ) 내부 전경



제시외건물 (ㅋ) 전경



기계기구 (1),(2-2) 전경

# 사진용지



기계기구 (2-2) 전경



기계기구 (2) 전경



기계기구 (2-1) 전경



기계기구 (3),(11) 전경

# 사 진 용 지



기계기구 (11) 전경



기계기구 (3-1) 전경



기계기구 (4) 전경



기계기구 (5) 전경

# 사 진 용 지



기계기구 (6) 전경



기계기구 (7) 전경



기계기구 (7),(7-1) 전경



기계기구 (8) 전경

# 사진용지



기계기구 (9) 전경



기계기구 (10) 전경



기계기구 (12) 전경



기계기구 (13) - 공장저당목록에 해당되지 않는 동산으로 평가외

# 사진용지



기계기구 (14) - 공장저당목록에 해당되지 않는 동산으로 평가외



기계기구 (15) - 공장저당목록에 해당되지 않는 동산으로 평가외



기계기구 (16) - 공장저당목록에 해당되지 않는 동산으로 평가외



기계기구 (17) - 공장저당목록에 해당되지 않는 동산으로 평가외