

감정평가서

건명	김석현 소유물건 (2024타경990)
의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 유명종
감정서번호	D2403-003

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.

덕일감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이서혁

감정평가액	육억이백삼십이만오천칠백오십원정(W602,325,750.-)					
의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 유명중		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	대구지방법원 서부지원 경매5계		
소유자 (대상업체명)	김석현 (2024타경990)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.03.25	2024.03.11 ~ 2024.03.25	2024. 03. 27	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	1,281	토지	1,281	281,000	359,961,000
	건물	491.23	건물	491.23	425,000	208,772,750
	제시외건물	(393.8)	제시외건물	393.8	-	33,592,000
합계					W602,325,750	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상물건 개요

1. 감정평가의 목적

본 평가는 경상북도 고령군 다산면 벌지리 소재 “동암마을” 남서측 인근에 위치하는 부동산에 대한 경매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 개요

경상북도 고령군 다산면 벌지리 463											
토 지	기호	소재지	지 번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형 지	상 세	2023년 개별공시지가 (원/㎡)
	1	다산면 벌지리	463	1,281	공장 용지	공업용 건부지	계획 관리	세로 (가)	부정형 평 지		
건 물	기호	구조		용도		연면적(㎡)		층수		사용승인일자	
	가	일반철골구조 판넬지붕		제조업소		491.23		단층		2017.07.14	

3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건에 대한 기준시점은 가격조사완료일인 2024년 3월 25일자임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

2024.03.11. ~ 2024.03.25.까지 현장조사 및 가격자료수집 등을 실시하였음.

5. 기타사항

본건에 대한 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록에 의하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 의거 시장가치를 기준가치로 함.

2. 감정평가조건

없 음.

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항

감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

「감정평가에 관한 규칙」 제15조 제1항

감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다.

나. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

- (1) 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거하여 당해 토지와 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 공시지가기준법을 적용하되, 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하되, 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가를 병용하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교검토는 하지 아니하였음.

다. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용
해당없음.

2. 공시지가기준법에 의한 토지평가

가. 비교표준지의 선정

[공시기준일 : 2024. 01. 01]

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
47830 -1222	다산면 벌지리 425-2	공장 용지	1,000	공업용	계획 관리	소로 한면	정방형 평지	219,300	-

※비교표준지의 선정이유

평가대상토지의 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 상기 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

나. 시점수정

(1) 지가변동률(국토교통부에서 조사·발표한 지가동향에 의함)

지가변동률(%)	비고
0.073	경상북도 고령군 (24.01.01~24.03.25) (계획관리) 2024.01.01 ~ 2024.02.29 : 0.058 2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.017 $(1 + 0.00058) \times (1 + 0.00017 \times 25/29) \approx 1.00073$

※2024년 3월 이후 지가변동률 미발표로 2024년 2월분 지가변동률을 연장적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 시점수정치의 결정

상기 지가변동률을 시점수정치로 결정하였음.(1.00073)

다. 지역요인 비교

평가대상토지와 비교표준지는 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

라. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

공업 지대	조 건	항 목
	가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
	접근조건	교통시설과의 거리, 상가와의 접근성
	환경조건	공급 및 처리시설의 상태, 자연환경
	획지조건	면적, 형상, 고저 등
	행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도
	기타조건	장래의 동향, 기타

(2) 개별요인비교치의 결정

기호	가로조건	접근조건	환경조건 (자연조건)	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치
1	0.86	1.00	1.00	0.95	0.98	1.00	0.801

마. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991. 12. 28), 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.9.10선고 92누16300) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 인근 평가선례

기호	소재지	지번	지목	평가목적	용도지역	기준시점	토지단가 (원/㎡)
1	다산면 별지리	4**-2 外	공장 용지	담보	계획 관리	2023.03.16	294,000

(3) 인근 거래사례

기호	소재지	지목	면적(㎡)		용도지역	거래시점	거래가액 (원)	배분 토지단가 (원/㎡)
			토지	건물				
a	다산면 별지리 9**	공장 용지	2,905	1,181.27	계획 관리	2020.06.12	1,346,400,000	315,200
	-건물가액 공장: $(420,000 \times 34/40) \times 570\text{㎡} = 203,490,000\text{원}$ 숙소: $(500,000 \times 34/40) \times 130.27\text{㎡} = 55,364,750\text{원}$ 공장: $(420,000 \times 34/40) \times 481\text{㎡} = 171,717,000\text{원}$ 합계: 430,571,750원 -배분토지단가: $(1,346,400,000 - 430,571,750) \div 2,905\text{㎡} \approx 315,200\text{원/㎡}$ (백원미만 절사)							

(4) 그 밖의 요인 보정치 산정

가격시점현재 표준지가격 (a)	공시지가 [별지리 425-2]	시점수정			가격시점현재 표준지가격
		219,300	1.00073		
평가선례기준 표준지가격 (b)	평가선례(1) [별지리 4**-2 外]	시점수정	지역요인	개별요인	평가선례기준 표준지가격
		294,000	1.00218	1.00	1.197
보정치	그밖의 요인 보정치산정(b/a)				
	352,685 / 219,460 = 1.607				1.60

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

-개별요인비교

표준지/선례	가로	접근	환경 (자연)	획지	행정적	기타	비교치
개별요인비교치	1.14	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.197

(5) 인근 유사토지의 지가수준

구분		가격수준
계획관리지역내 공장용지	세로	@250,000 ~ @300,000원/m ² 내외 수준

(6) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 제반사항을 참작하고 최근 부동산시장의 거래동향, 인근지가 및 공시지가수준, 현재의 토지이용상황 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 결정함.(1.60)

바. 공시지가기준법에 의한 대상토지가격의 산정

기호	공시지가 (원/m ²)	시점수정	지역요인	개별요인	그밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	적용단가 (원/m ²)
1	219,300	1.00073	1.00	0.801	1.60	281,260	281,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례비교법에 의한 토지평가

가. 거래사례의 선정

기호	소재지	지목	면적(m ²)		용도지역	거래시점	거래가액(원)	배분토지단가(원/m ²)
			토지	건물				
a	다산면 별지리 9**	공장 용지	2,905	1,181.27	계획 관리	2020.06.12	1,346,400,000	315,200

나. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 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 선정된 사례는 조사된 인근지역의 가격수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

다. 시점수정

지가변동률(%)	비 고
5.897	경상북도 고령군 (20.06.12~24.03.25) (계획관리) 2020.06.01 ~ 2020.06.30 : 0.186 2020.07.01 ~ 2020.07.31 : 0.263 2020.08.01 ~ 2020.08.31 : 0.174 2020.09.01 ~ 2020.09.30 : 0.272 2020.10.01 ~ 2020.10.31 : 0.219 2020.11.01 ~ 2020.11.30 : 0.217 2020.12.01 ~ 2020.12.31 : 0.264 2021.01.01 ~ 2021.12.31 : 2.336 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.652 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.185 2024.01.01 ~ 2024.02.29 : 0.058 2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.017 $(1 + 0.00186 \times 19/30) \times (1 + 0.00263) \times (1 + 0.00174) \times (1 + 0.00272) \times (1 + 0.00219) \times (1 + 0.00217) \times (1 + 0.00264) \times (1 + 0.02336) \times (1 + 0.01652) \times (1 + 0.00185) \times (1 + 0.00058) \times (1 + 0.00017 \times 25/29) \approx 1.05897$

※2024년 3월 이후 지가변동률 미발표로 2024년 2월분 지가변동률을 연장적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 지역요인 비교

평가대상토지와 비교표준지는 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

마. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

공업 지대	조 건	항 목
	가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
	접근조건	교통시설과의 거리, 상가와의 접근성
	환경조건	공급 및 처리시설의 상태, 자연환경
	획지조건	면적, 형상, 고저 등
	행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도
	기타조건	장래의 동향, 기타

(2) 개별요인비교치의 결정

기호	적용 사례	가로조건	접근조건	환경조건 (자연조건)	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치
1	a	0.86	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	0.843

바. 거래사례비교법에 의한 대상토지가격의 산정

기호	적용 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	a	315,200	1.00	1.05897	1.00	0.843	281,383	281,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 원가법에 의한 건물평가

가. 재조달원가의 산정

(1) 표준단가

[출처: 건물신축단가표]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
6-1-6-15	일반공장	철골조 철골지붕틀 샌드위치판넬잇기 (층고 6m기준)	3	733,000	35 (30~40)

(2) 재조달원가의 산정

상기 사항을 기준으로 구조, 용재, 용도, 시공정도 및 지역적 특성 등 제반요인을 참작하여 재조달원가를 결정하였으며, 부대설비에 대하여는 별도로 보정하지 아니하고 재조달원가 결정과정에서 감안하였음.

구 분	가
재조달원가(원/㎡)	500,000

나. 원가법에 의한 대상건물가격의 산정

구 분	재조달원가 (원/㎡)	(총) 내용연수	(유효) 잔존내용연수	잔존가치율	적용단가 (원/㎡)	비 고
가	500,000	40	34	34/40	425,000	-

※ 잔존가치율 = 잔존내용연수 / (총)내용연수

5. 그 밖의 사항

가. 본건 지상에 별지 “지적 및 건물개황도” 와 같이 제시외건물이 소재하여 이를 개략적으로 실측한 후 원가법으로 평가하였으며, 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가하였음.(경매진행시 소유권 및 일괄경매 여부를 재확인하시기 바람.)

나. 본건 토지는 일부 소하천구역 및 소하천예정지인 바, 이를 감안하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 본건은 인접지와의 지적경계가 대체로 불분명한 바, 본건의 정확한 위치 및 인접지와 의 경계구분은 전문지적측량을 통하여 확인하시기 바람.

IV. 감정평가액 결정의견

1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

구분		기호	면적(m ²)	단가(원/m ²)	시산가액(원)
토지	공시지가 기준법	1	1,281	281,000	359,961,000
	거래사례 비교법	1	1,281	281,000	359,961,000
건물	원가법	가	491.23	425,000	208,772,750

2. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 따른 공시지가 기준법에 의한 토지시산가액을 거래사례비교법에 의한 토지시산가액과 비교·검토한 결과, 합리성이 인정되는 것으로 판단되어 공시지가 기준법에 의한 토지시산가액을 감정평가액으로 결정하였으며, 원가법에 의한 건물시산가액은 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란한 것으로 판단되어 상기 평가액을 감정평가액으로 결정함.

3. 감정평가액 결정

구분	기호	면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액(원)
토지	1	1,281	281,000	359,961,000
건물	가	491.23	425,000	208,772,750
합 계				568,733,750

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 고령군 다산면 별지리	463	공장용지	계획관리지역	1,281	1,281	281,000	359,961,000	일부 소하천구역 및 소하천예정지 감안
가	경상북도 고령군 다산면 별지리 [도로명주소] 경상북도 고령군 다산면 별지로 226-80	463 위 지상	제조업소	일반철골구조 판넬지붕 1층	491.23	491.23	425,000	208,772,750	500,000 x 34/40
소 계								₩568,733,750	
ㄱ	<제시외건물> 경상북도 고령군 다산면 별지리	463 지상	작업장	경량철골조 카보네이트지붕 단층	(341.6)	341.6	80,000	27,328,000	100,000 x 24/30
ㄴ	"	"	창고	판넬조 판넬지붕 단층	(48.9)	48.9	120,000	5,868,000	150,000 x 24/30
ㄷ	"	"	창고	판넬조 판넬지붕 단층	(3.3)	3.3	120,000	396,000	150,000 x 24/30
소 계								₩33,592,000	
합 계								₩602,325,750.-	
				이	하	여	백		

토지 감정요항표

- | | | |
|--------------|----------------------|---------------|
| 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 다산면 벌지리 소재 "동암마을" 남서측 인근에 위치하며, 부근 일대는 주택, 공장, 농경지 및 임야 등으로 형성되어 있음.

2. 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 제반 교통상황은 보통임.

3. 형태 및 이용상태

자체지반 대체로 평탄하게 조성된 부정형의 토지로서, '공업용건부지'로 이용중임.

4. 인접 도로상태

본건 북측 및 남동측으로 폭 약 4~5미터 내외의 포장도로와 접함.

5. 토지이용계획 및 제한상태

토지이용계획확인서상 계획관리지역, 성장관리계획구역((2024-01-27)(산업형)), 가축사육제한구역(1000m 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(500m 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 소하천구역(세닥천)<소하천정비법>, 소하천예정지(세닥천)<소하천정비법>임.

6. 제시목록 외의 물건

없 음.

토지 감정요항표

- | | | |
|--------------|----------------------|---------------|
| 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
없 음.

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계: 미상임.
- 2)기 타: 본건 지상에 별지 '사진용지'와 같이 이동가능한 조립식건물이 소재함.

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

- (가) 일반철골구조 판넬지붕 단층건으로서,
 -주기둥: H-Beam 250x120mm,
 -벽 체: 판넬잇기 등,
 -바 닥: 하드너마감 등,
 -천 정: 철골Truss위 판넬잇기 등,
 -창 호: 샷시창호 등임.

2. 이용상태

- (가): 제조업소

3. 설비내역

위생 및 급배수설비 등이 되어 있음.

4. 부합물 및 종물

별지 "지적 및 건물개황도" 참조.

5. 공부와의 차이

없 음.

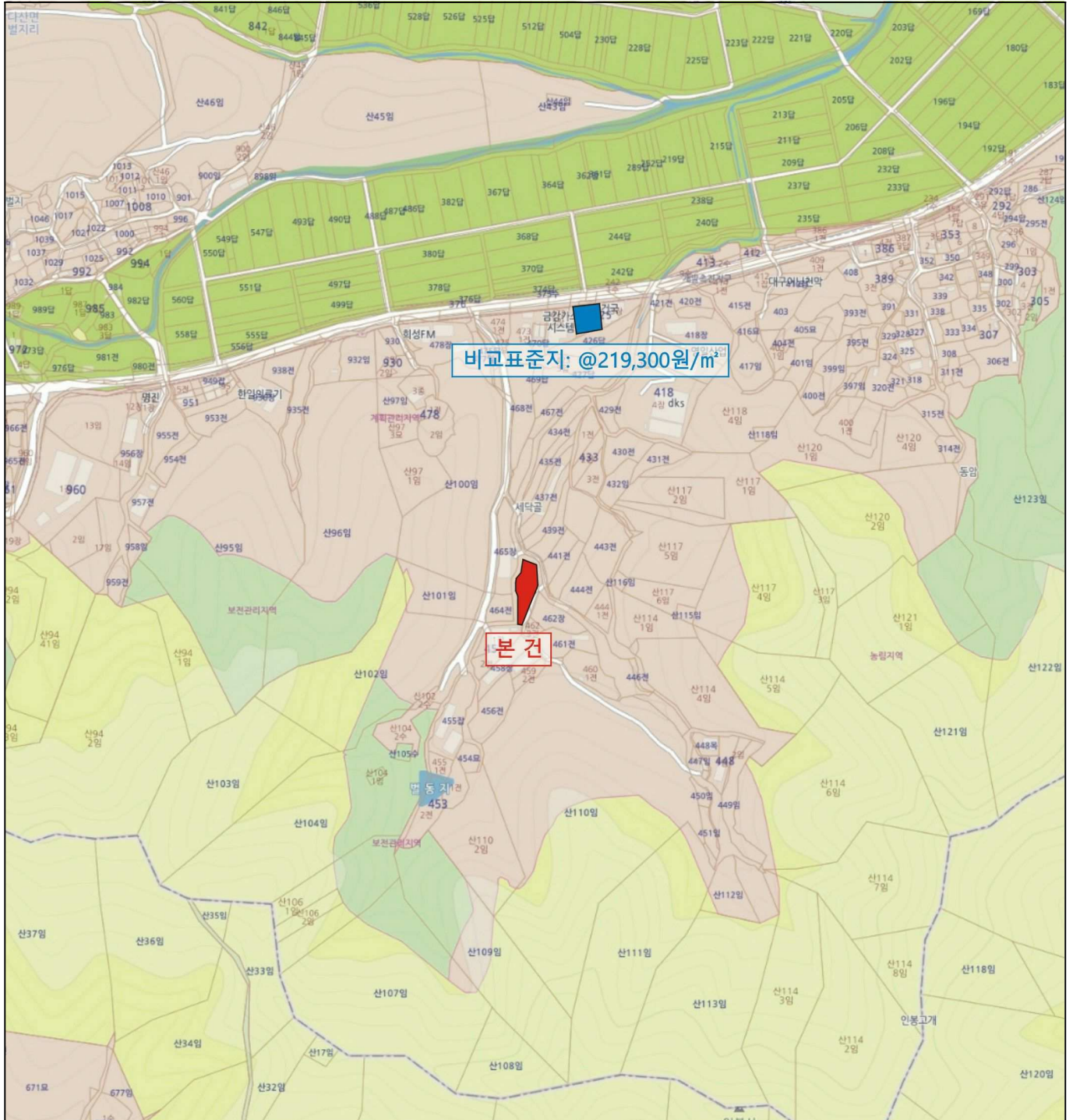
6. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계: 미상임.
- 2)기 타: 본건 건물은 일부 외벽이 훼손된 상태인 바, 경매입찰시 유의하시기 바람.

위 치 도

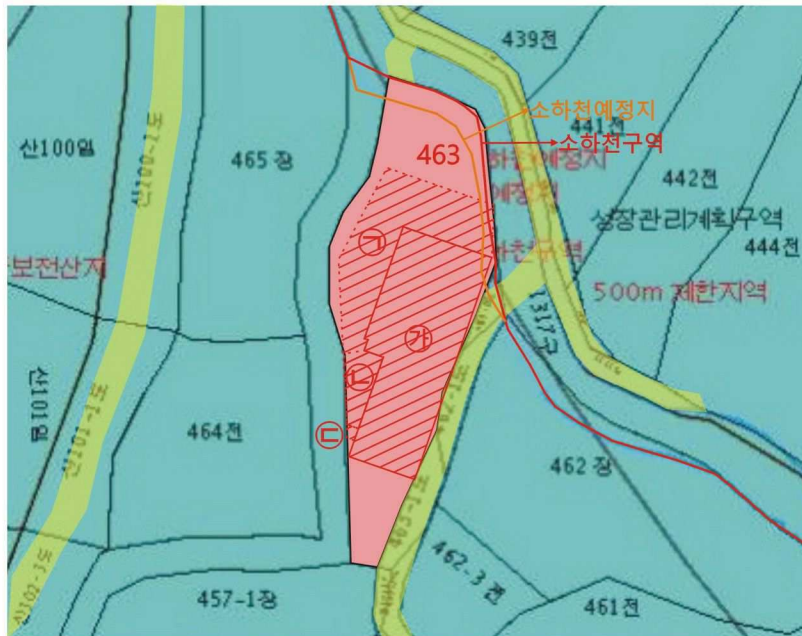
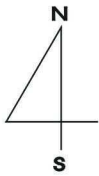


소재지	경상북도 고령군 다산면 벌지리 463
-----	----------------------



지 적 개 황 도

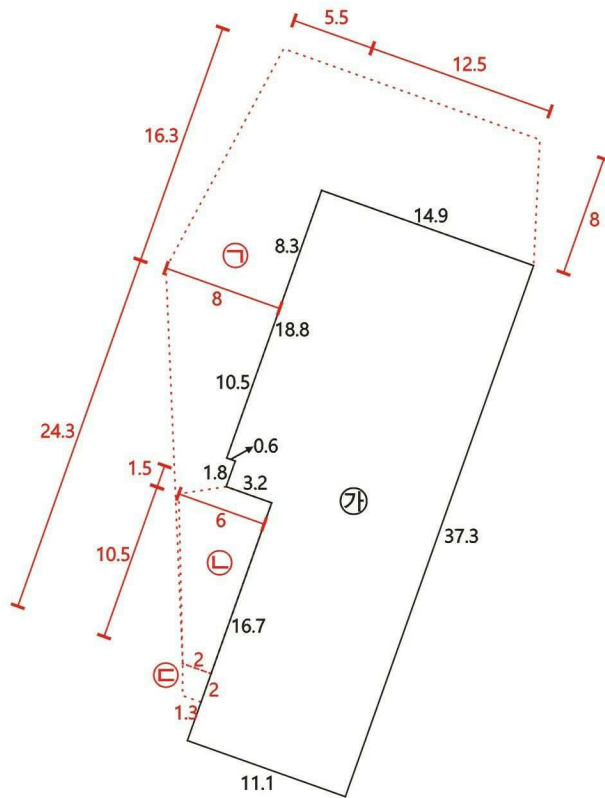
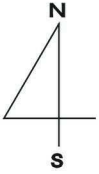
S:1/1,200



범 례	
적색	: 평가대상토지
황색	: 도로선
적색실선	: 계획도로선
	: 평가건물1층
	: 평가건물2층
	: 평가건물3층이상
	: 지하층
	: 제시외건물

건 물 개 황 도

S:1/500



<면적산출근거>

(가): $(14.9 \times 37.3) - (3.2 \times 16.7) - (18.5 \times 0.6) = 491.23\text{m}^2$

<제시외건물>

(ㄱ)경량철골조 카보네이트지붕 단층(작업장): 약 341.6 m^2

(ㄴ)판넬조 판넬지붕 단층(참고): 약 48.9 m^2

(ㄷ)판넬조 판넬지붕 단층(참고): 약 3.3 m^2



()



()



()



()



()



()



()



()



()

