

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 박정희 외 1명  
소유물건(2025타경10112)

의뢰인: 대구지방법원 안동지원  
사법보좌관 김은숙

감정평가서번호: UN2025-02-003

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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

운심감정평가사사무소

## (공장)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

최 근 택

감정평가액	이십구억오백팔십팔만사천팔백오십원정(₩2,905,884,850.-)					
의뢰인	대구지방법원 안동지원 사법보좌관 김은숙		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	대구지방법원 안동지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	박정희 외 1명 (2025타경10112)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.03.07	2025.02.24 ~ 2025.03.07	2025.03.20	
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	7,161	토지	7,161	188,000	1,346,268,000
	건물	2,266.07	건물	2,266.07	-	1,248,155,550
	제시외건물	(1085.2)	제시외건물	1,085.2	-	229,976,300
	기계기구	7식	기계기구	7식	-	81,485,000
합 계					₩2,905,884,850	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 1. 감정평가의 개요

### 1. 평가목적

본건은 경상북도 영주시 풍기읍 산법리 소재 "동양대학교 영주캠퍼스" 북동측 근거리에 위치하는 부동산(토지, 건물, 기계기구)으로서, 대구지방법원 안동지원의 경매 목적의 감정평가입니다.

### 2. 평가에 관련된 법적근거 및 대상목록

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련법령이 정하는 바에 따라 평가하였으며, 평가대상 목록과 형상 및 이용상황 등에 대하여는 평가명세표, 평가요향표, 위치도 등을 참고하시기 바랍니다.

### 3. 실지조사 및 기준시점

#### 1) 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 03월 07일로 하였습니다.

#### 2) 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2025년 02월 24일, 2025년 03월 07일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였습니다.

### 4. 기준가치

#### 1) 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 하였습니다.

다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있습니다.

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2) 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 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 대상물건의 가액인 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였습니다.

## 5. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

### 1) 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있습니다.

### 2) 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없습니다.

## 6. 평가방법

1) 부동산에 대한 감정평가방법은 비용성의 원리에 기초한 원가법, 시장성의 원리에 기초한 거래사례비교법 및 공시지가기준법, 수익성의 원리에 기초한 수익환원법이 있습니다.

2) 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

3) 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

- 4) 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 사정하는 감정평가방법입니다.
- 5) 공시지가기준법이란 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사항 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

## 7. 평가방법의 적용

### 1) 토지의 평가

본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조의 규정에 의거 상기 감정평가방법 중 공시지가기준법을 적용하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서 규정에 근거 다른 방식에 의한 시산가액과의 비교 합리성 검토는 생략하였습니다.

### 2) 건물의 평가

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 구한 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건이 가지는 현재의 가격을 산정하는 원가법을 적용하여 평가하였으며, 대상물건의 특성상 다른 평가방법을 적용하기가 부적당하다고 판단되어 적용하지 않았습니다.

### 3) 제시외 건물의 평가

제시외 건물은 구조, 사용자재, 시공정도 및 부대설비 등을 종합적으로 참작하여 개략적인 실측에 의거 원가법으로 평가하되, 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법을 병용하였으니 경매 진행시 소유권 및 일괄처분여부를 재확인하시기 바랍니다.

## 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 기계기구는 「감정평가에 관한 규칙」 제21조 제2항에 따라 구조, 규격, 형식, 용량, 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하여 평가하였습니다.  
본건 기계기구는 단전 등 현장여건상 정상작동여부를 확인하지 못하였는 바 통상의 경우를 상정하여 평가하였으니 경매진행시 재확인 하시기 바랍니다.

### 8. 기타 참고사항

- 1) 본건 토지 일련번호 1,2,6)은 3필지 일단으로 이용되고 있는 일단지(건축물대장(일반)상 관련지번 등재)로 평가하였으니 업무진행시 참고하시기 바랍니다.
- 2) 본건 지상에 소재하는 조경수 등은 거래관행 등을 고려 토지에 포함하여 평가하였으니 업무진행시 참고하시기 바랍니다.
- 3) 본건 일련번호 3,4,5) 건물은 개략적인 실측 면적과 공부면적이 유사하여 공부면적으로 사정 평가하였습니다.
- 4) 제시외건물 ㉠중 일부가 인접토지를 점유하는 것으로 보이므로 업무진행시 재확인하시기 바랍니다.
- 5) 제시외건물 ㉡,㉢,㉣)은 일련번호 4)건물 옥상에 소재하며, 제시외건물 ㉤)은 제시외건물 ㉡) 위쪽 에 소재하오니 업무진행시 참고하시기 바랍니다.
- 5) 기계기구 일련번호 1-3) 중 에어컨튼 중 1개가 소재불명(사진참조)이오니 업무진행시 재확인하시기 바랍니다.
- 6) 제시외건물 ㉦, ㉧, ㉨)내에 소재하는 건조기 및 냉장창고, 일련번호 4) 및 제시외건물 ㉣)내에 건조실 및 증삼기 등, 대상건물 등 내부에 다수의 제시외 기계기구가 소재하오니 업무진행시 재확인 하시기 바랍니다.

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7) 본건 지상일부에 소재하는 컨테이너 및 정자는 평가외 하였으니 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

8) 소재지, 위치, 면적, 수량 등은 귀 제시목록에 의거하였으니 업무진행시 재확인하시기 바랍니다.

## II. 토지가액의 산출

### 가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

“공시지가기준법”이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가 방법입니다.

### 1. 대상토지의 개요

일련 번호	소재지	면적(㎡)		지목	이용 상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (2024)
		공부	사정						
1	영주시 풍기읍 산법리 478- 1	3,276	3,276	공장 용지	공업용	준공업	광대 한면	부정형 평지	76,900
2	영주시 풍기읍 산법리 478- 4	2,209	2,209	공장 용지	공업용	준공업	광대 한면	부정형 평지	76,900
6	영주시 풍기읍 산법리 479	1,676	1,676	공장 용지	공업용	준공업	광대 한면	부정형 평지	76,900

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2. 표준지 공시지가 선정

( 2025 1. 1. 기준 )

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	주위환경	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
가	산범리 446-3	6,547	공장 용지	공업 기타	준공업	기존 공장지대	소로 한면	부정형 완경사	60,000	-

## 3. 시점수정(지가변동률: 용도지역기준)

국토교통부장관이 조사·발표한 비교표준지가 있는 시,군,구의 용도지역별 지가변동률을 공시기준일로부터 가격시점까지 산정하여 적용하되, 가격시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전 월의 지가변동률을 추정 적용하였습니다.

(경상북도 영주시)

용도지역	기 간	지가지수	비 고
공업지역	2025. 01. 01 ~ 2025. 03. 07	1.00420	2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.197 ( 1 + 0.00197 ) * ( 1 + 0.00197 * 35/31 ) ≒ 1.00420

## 4. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역 내에 소재하여 지역적제요인 대등합니다.

(지역요인 격차율 : 1.000)

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5. 개별요인 비교

### 1) 개별요인 비교항목

<공업지대의 개별요인 비교항목>

개별요인	비 교 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등
접근조건	판매 및 원료구입 시장과의 위치관계, 노동력확보의 난이 등
환경조건	공급 및 처리시설의 상태, 공해발생의 위험성, 자연환경 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등
행정적조건	행정상의 규제정도 등
기타조건	기타

### 2) 개별요인 비교치

표준지 (기호)	대상토지 (일련 번호)	가로 조건	접근 조건	자연 (환경) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	합 계	비고
가	1,2,3	1.15	1.07	1.00	1.07	1.00	1.00	1.317	가로조건(가로의 폭, 계통 및 연속성 등), 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 획지조건(형상 등에서 열세하나, 접면도로상태, 접면 너비 등에서 우세하여 전반적으로 우세함)에서 우세함.

## 6. 그 밖의 요인 보정치의 결정

### 1) 인근지역 내의 평가선례

기호	소재지	지목	용도지역	평가액 (원/㎡)	기준시점/ 가격시점	평가 목적	비고
①	풍기읍 산법리 ***_*	공장용지	준공업	157,000	2022.03.15	담보	-
②	풍기읍 산법리 ***_*	전	준공업	209,000	2023.04.06	담보	-
③	풍기읍 산법리 ***	공장용지	자연녹지	211,000	2023.08.29	담보	도로, 소하천 저축 제외

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2) 인근지역 내의 실거래사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	거래액 (원/㎡)	거래 시점	비고
㉠	풍기읍 산법리 ***_*	630	답	준공업	185,714	2018.05.26	-
㉡	봉현면 대촌리 ***_*	3,298.2	공장 용지	일반 공업	166,757	2024.12.31	-
㉢	봉현면 대촌리 ***_*	1,043.5	공장 용지	일반 공업	187,214	2023.04.21	-

㉢) 거래가액				340,000,000			
토지	용도지역	지목	면적(㎡)	건물	구조 및 용도	연면적(㎡)	사용승인 일자
	일반공업	공장 용지	1,043.5		철근콘크리트구조 / 공장 등	666.55	1998.03.24
<b>배분법에 의한 토지잔여단가</b>		$\{ \text{거래가액} - \text{건물가액}^1 \} / \text{토지면적} = \text{토지단가}$ $\{ 340,000,000 - 144,641,350 \} / 1,043.5 \approx \mathbf{187,214\text{원}/\text{㎡}}$ $^1) \text{ 재조달원가} \times \text{건물면적(관찰감가)}$ $@217,000(580,000 \times 15/40) \times 666.55 \approx 144,641,350$					

## 3) 인근지역 가격수준

본건 인근 유사 토지의 지가수준은 도로조건, 인근환경 등에서 차이를 보이며, 대체적으로 @150,000원/㎡~@200,000원/㎡내외 수준입니다.

## 4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

본건과 비교가능한 평가선례 및 지가수준과 최근 부동산 경기의 추세 및 전반적인 경기상황 등으로 보아 인근지역의 정상적인 지가수준이 공시지가수준과 괴리되어 현실가격의 반영에 미흡하다고 판단되는 바, 적절한 지가산정을 위하여 그 밖의 요인 보정치를 결정하였습니다.

### 가) 비교 사례의 선정 및 이유

상기 평가선례 및 거래사례 중 위치, 물적 특성에서 같거나 비슷하며, 시점수정 등이 가능하며, 지리적으로 근접한 기호 ㉠)을 선정합니다.

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 나) 보정요인의 산정

비교 표준지 (가)	가격시점현재 표준지가격 (A)	공시지가 (2025.01.01)	시점수정 (2025.01.01. ~ 2025.03.07.)				가격시점현재 표준지가격
		60,000	1.00420				60,252
	평가선례기준 표준지가격 (B)	평가선례①	사정보정	시점수정치	지역요인	개별요인	평가선례기준 표준지가격
		157,000	1.000	1.07501	1.000	0.848	143,123
	보정치	보정치산정(B/A)					
		143,123 / 60,252 = 2.375					

- 사정보정 : 상기 거래사례는 별도의 사정보정이 불필요하다고 판단됩니다.
- 시점수정(경상북도 영주시 공업지역: 2022.03.15 ~ 2025.03.07)
- 지역요인 : 표준지는 사례토지와 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다.(1.000)
- 개별요인

가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
0.85	0.95	1.00	1.05	1.00	1.00	0.848

비교표준지는 사례대비 가로조건(가로의 폭, 계통 및 연속성 등), 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서 열세하나, 획지조건(면적, 깊이, 지세 등)에서 우세합니다.

## 다) 그 밖의 요인 보정치 결정

본건과 비교가능한 평가선례 및 거래사례를 기준으로 사정보정, 기준시점까지의 지가변동을, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 검토한 결과 상기 그 밖의 요인 비교치는 적정하다고 판단되는 바, 아래와 같이 그밖의요인 비교치를 결정합니다.

표준지 기호	가
그 밖의 요인 보정치	2.37

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 7. 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련 번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	시산가격 (원/㎡)	평가가격 (원/㎡)	비고
1,2,6	60,000	1.00420	1.00	1.317	2.37	188,064	188,000	-

### 나. 토지가액 결정의견

인근의 평가선례 및 거래사례를 검토한 바 상기에 산정된 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성 및 시장성 등이 인정된다고 판단되어 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 다음과 같이 토지가액을 결정하였습니다.

구분	일련 번호	토지면적(㎡)		적용단가 (원/㎡)	토지가액 (원)	비고
		공부	사정			
공시지가기준법	1	3,276	3,276	188,000	615,888,000	일단지
공시지가기준법	2	2,209	2,209	188,000	415,292,000	일단지
공시지가기준법	6	1,676	1,676	188,000	315,088,000	일단지
합 계					1,346,268,000	

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## III. 건물가액의 산출

### 1. 대상건물의 개요

일련 번호	소재지	층	용도	구조	면적 (㎡)	사용 승인일자	비고
3	경상북도 영주시 풍기읍 산법리 479 외2필지	단층	공장	일반철골구조 판넬지붕	495.12	2015.02.23	
					84.15	2016.07.23	증축
㉠		단층	창고	경량철골조 판넬지붕	(34)	-	제시외건물
㉡		단층	창고	경량철골조 판넬지붕	(16)	-	제시외건물
㉢		단층	비가림 막	파이프조 아크릴지붕	(24)		
4		1층	공장	일반철골조 판넬지붕	1,376	2015.02.23	
					2층		공장 (사무소)
㉣		단층	창고	경량철골조 판넬지붕	(22.5)		제시외건물
㉤		단층	실외기 보호대	파이프조 판넬지붕	(7.5)		제시외건물
㉥		단층	창고	파이프조 판넬지붕	(95)		제시외건물
㉦	단층	창고	파이프조(일부 아크릴 벽체) 판넬지붕	(220)		제시외건물	
㉧	단층	창고	파이프조 판넬지붕	(138)		제시외건물	
㉨	단층	창고	철골조 판넬지붕	(36)		제시외건물	

## 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

일련 번호	소재지	층	용도	구조	면적 (㎡)	사용 승인일자	비고
5		단층	소매점	일반철골구조 슬라브지붕	100.8	2015.08.03	-
㉔		단층	비가림 막	파이프조 아크릴지붕	(28)	-	제시외건물
㉕		단층	창고	경량철골조 판넬지붕	(420)	-	“
㉖		단층	창고	경량철골조 판넬지붕	(55.2)	-	“

### 2. 산출개요

대상건물을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액인 재조달원가를 한국부동산원 발간 건축물 재조달원가 자료집의 표준단가와 대상물건의 특성을 감안한 보정단가로 산정한 후 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 3. 재조달원가 및 경제적 내용연수의 사정

### 1) 표준단가

(출처 : 한국부원 발간 2024년도 건축신축단가표)

분류번호	용도	구조				내용연수
6-1-6-12	일반공장	철골조 철골지붕틀 칼라피복철판잇기 (층고9m이하)				35 (30 ~ 40)
급수	1급	2급	3급	4급	5급	
표준단가	1,503,000	1,344,000	1,107,000	1,002,000	860,000	
분류번호	용도	구조				내용연수
6-1-6-15	일반공장	철골조 철골지붕틀 샌드위치판널잇기 (층고6m기준)				35 (30 ~ 40)
급수	1급	2급	3급	4급	5급	
표준단가	-	-	741,000	-	-	
분류번호	용도	구조				내용연수
4-1-6-10	점포 및 상가	철골조 슬래브지지붕				40 (35 ~ 45)
급수	1급	2급	3급	4급	5급	
표준단가	-	1,504,000	1,214,000	-	-	

### 2) 보정단가의 산정

[출처: 건물신축단가표]

설비종류	설비내역	보정단가(원/㎡)
전기설비	기본적인 전기설비	본 건물의 부대설비에 대하여는 별도로 보정하지 아니하고 재조달원가 결정과정에서 감안하였습니다.
위생설비, 급배수	기본적인 위생설비	
난방설비	기본적인 난방설비	
기타설비	-	

## 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 3) 재조달원가 및 경제적 내용연수 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 실제 투하된 공사비용 및 마감재의 수준, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 평가목적 등을 종합적으로 참고하여 본건에 적용할 '재조달원가'와, 물리적 내용연수를 기준으로 대상 건물의 유용성이 지속될 것으로 예측되는 사용가능기간 등을 고려하여 본건의 '경제적 내용연수'를

아래와 같이 결정하였습니다.

일련 번호	층	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용연수 결정	비 고
3	단층	800,000	40	-
4	1층	700,000	40	공장
	2층	850,000	40	사무실
5	단층	900,000	40	-

### 4. 감가수정

본건 건물의 사용승인일을 고려하여 경제적 내용연수를 기준으로 물리적 감가액을 산정하며, 기준시점 기능적, 경제적 감가요인이 있다고 판단되는 경우 관찰감가를 병용하였습니다.

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5. 건물단가의 결정

일련 번호	층	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	경과 연수	(유효) 잔존 연수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
3	단층	800,000	40	10	30	600,000	600,000	-
		400,000	30	8	22	293,333	293,000	증축부분
㉠	단층	400,000	30	-	22	293,333	293,000	제시외건물 관찰감가
㉡	단층	400,000	30	-	22	293,333	293,000	제시외건물 관찰감가
㉢	단층	60,000	20	-	18	54,000	54,000	제시외건물 관찰감가
4	1층	700,000	40	10	30	525,000	525,000	공장
	2층	850,000	40	10	30	637,500	637,000	사무실
㉣	단층	350,000	30	-	20	233,333	233,000	제시외건물 관찰감가
㉤	단층	150,000	30	-	20	100,000	100,000	제시외건물 관찰감가
㉥	단층	80,000	30	-	20	53,333	53,300	제시외건물 관찰감가
㉦	단층	200,000	30	-	20	133,333	133,000	제시외건물 관찰감가
㉧	단층	80,000	30	-	20	53,333	53,300	제시외건물 관찰감가
㉨	단층	450,000	30	-	20	300,000	300,000	제시외건물 관찰감가
5	단층	900,000	40	9	31	697,500	697,000	-
㉩	단층	60,000	20	-	15	45,000	45,000	제시외건물 관찰감가
㉪	단층	400,000	30	-	25	333,333	333,000	제시외건물 관찰감가
㉫	단층	400,000	30	-	25	333,333	333,000	제시외건물 관찰감가

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## IV. 감정평가액의 결정

### 1. 감정평가액의 결정의견

상기 평가전례, 거래사례, 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 평가목적 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 평가대상 부동산의 감정평가액으로 결정 하였습니다.

### 2. 감정평가액 결정

구 분		공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고	
토지	1	3,276	3,276	188,000	615,888,000	일단지	
	2	2,209	2,209	188,000	415,292,000	일단지	
	6	1,676	1,676	188,000	315,088,000	일단지	
	소 계				1,346,268,000	-	
건물	3	단층	495.12	495.12	600,000	297,072,000	-
			84.15	84.15	293,000	24,655,950	증축부분
	4	1층	1,376	1,376	525,000	722,400,000	공장
		2층	210	210	637,000	133,770,000	사무실
	5	단층	100.8	100.8	697,000	70,257,600	-
소 계					1,248,155,550	-	

## 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

제시외 건물	㉠	단층	(34)	34	293,000	9,962,000	관찰감가
	㉡	단층	(16)	16	293,000	4,688,000	관찰감가
	㉢	단층	(24)	24	54,000	1,296,000	관찰감가
	㉣	단층	(22.5)	22.5	233,000	5,242,500	관찰감가
	㉤	단층	(7.5)	7.5	100,000	750,000	관찰감가
	㉥	단층	(96)	96	53,300	5,116,800	관찰감가
	㉦	단층	(220)	220	133,000	29,260,000	관찰감가
	㉧	단층	(138)	138	53,300	7,355,400	관찰감가
	㉨	단층	(36)	36	300,000	10,800,000	관찰감가
	㉩	단층	(28)	28	45,000	1,260,000	관찰감가
	㉪	단층	(408)	408	333,000	135,864,000	관찰감가
	㉫	단층	(55.2)	55.2	333,000	18,381,600	관찰감가
	소 계						229,976,300
감정평가액(합계)						<u>2,824,399,850</u>	

# 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 영주시 풍기읍 산법리	478-1	공장용지	준공업지역	3,276	3,276	188,000	615,888,000	번호 1,3,6 일단지
2	"	478-4	공장용지	준공업지역	2,209	2,209	188,000	415,292,000	번호 1,3,6 일단지
3	" [도로명주소] 경상북도 영주시 풍기읍 소백로 2165	479외 2필지 위지상	공장	일반철골구조 판넬지붕 단층	579.27	495.12	600,000	297,072,000	800,000 x 30/40 기존부분
4	"	"	공장	일반철골구조 판넬지붕 2층		84.15	293,000	24,655,950	400,000 x 22/30 관찰감가 증축부분
				1층	1,376	1,376	525,000	722,400,000	700,000 x 30/40
				2층	210	210	637,000	133,770,000	850,000 x 30/40 실제 사무실
5	"	"	소매점	일반철골구조 슬라브지붕 단층	100.8	100.8	697,000	70,257,600	900,000 x 31/40
6	"	479	공장용지	준공업지역	1,676	1,676	188,000	315,088,000	번호 1,3,6 일단지
㉠	"	479외 2필지 위지상	창고	경량철골조 판넬지붕 단층	(34)	34	293,000	9,962,000	400,000 x 22/30 관찰감가

# 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	
㉞	"	"	창고	경량철골조 판넬지붕 단층	(16)	16	293,000	4,688,000	400,000 x 22/30 관찰감가
㉟	"	"	비가림막	파이프조 아크릴지붕 단층	(24)	24	54,000	1,296,000	60,000 x 18/20 관찰감가
㊱	"	"	창고	경량철골조 판넬지붕 단층	(22.5)	22.5	233,000	5,242,500	350,000 x 20/30 관찰감가
㊲	"	"	실외기 보호대	파이프조 판넬지붕 단층	(7.5)	7.5	100,000	750,000	150,000 x 20/30 관찰감가
㊳	"	"	창고	파이프조 판넬지붕 단층	(96)	96	53,300	5,116,800	80,000 x 20/30 관찰감가 일련번호 4) 옥상소재
㊴	"	"	창고	파이프조 (일부 아크릴 벽체) 판넬지붕 단층	(220)	220	133,000	29,260,000	200,000 x 20/30 관찰감가 일련번호 4) 옥상소재
㊵	"	"	창고	파이프조 판넬지붕 단층	(138)	138	53,300	7,355,400	80,000 x 20/30 관찰감가 일련번호 4) 옥상소재
㊶	"	"	창고	철골조 판넬지붕 단층	(36)	36	300,000	10,800,000	450,000 x 20/30 관찰감가 일련번호 4) 옥상소재

# 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	
㉞	"	"	비가림막	파이프조 아크릴지붕 단층	(28)	28	45,000	1,260,000	60,000 x 15/20 관찰감가
㉟	"	"	창고	경량철골조 판넬지붕 단층	(408)	408	333,000	135,864,000	400,000 x 25/30 관찰감가
㊱	"	"	창고	경량철골조 판넬지붕 단층	(55.2)	55.2	333,000	18,381,600	400,000 x 25/30 관찰감가
<b>합 계</b>								<b>₩2,824,399,850.-</b>	
				이	하	여	백		



# 기계기구(공작물) 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	
4	증삼기 Model : DMEJS Cap: 40이동대차/1회 Size: 2040x2300c2500(H) Controller With Acc's	대명 엔지니어링 2014.12	2	6,020,000	12,040,000	28,000,000 x 0.215(5/15)
5	인삼탈피기 Cap: 250kg/H Size: [1100x3000x1300mm(H)] Type : Brush Role(9ea) Type With Acc's	대명 엔지니어링 2014.12	1식	3,870,000	3,870,000	18,000,000 x 0.215(5/15)
6	텀블러세척기 Size: 1000x5000x1200mm(H) Tumpler: 3000mm(L) Belt Conveyor 포함 600x5000x780mm(H) With Acc's	대명 엔지니어링 2024.12	1식	5,375,000	5,375,000	25,000,000 x 0.215(5/15)
7	수전설비 Cap: 500KVA TR: 3Φ 500KVA x 1EA Ass,MOF,COS 등 일체형 Panel Size: 3100x2800x3000(H) 배전반 및 기타부대설비	국산 2014.12	1식	12,900,000	12,900,000	60,000,000 x 0.215(5/15)
<b>합 계</b>					<b>₩81,485,000.-</b>	
	이	하	여	백		

# 토지감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 영주시 풍기읍 산법리 소재 "동양대학교 영주캠퍼스" 북동측 근거리에 위치하며, 부근일대는 중소규모 공장, 폐차장, 인삼도매시장, 농경지 등으로 형성되어 있습니다.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 제반교통사정은 보통입니다.

## (3) 형태 및 이용상태

일련번호 1, 2, 6)일단지의 부정형 토지로 공업 등의 건부지입니다.

## (4) 인접 도로상태

남동측으로 왕복 6차선의 포장도로와 접하며, 북서측으로 폭 약 5~6미터 내외의 콘크리트 포장 진입로가 소재합니다.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호 1, 2, 6) : 준공업지역

가축사육제한구역(2024-09-23)(전부제한구역(모든축종제한))

<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 도로구역(2025-02-10)<도로법>, 공장설립승인지역(2024-12-17)(수도법시행령 제14조의3 1호)<수도법>

## (6) 제시목록 외의 물건

없습니다.

# 토지감정평가요항표

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

없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- (1) 임대관계 : 미상입니다.
- (2) 기타 : 없습니다.

# 건물감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

- (1)일련번호 3) : 일반철골구조 판넬지붕 단층 건으로서,  
 -외벽 : 샌드위치판넬, 알루미늄복합판넬 등 마감  
 -내벽 : 판넬, 에폭시 등 마감  
 -바닥 : 에폭시라이닝, 세라믹타일 등 마감  
 -창호 : 새시창호
- (2)일련번호 4) : 일반철골구조 판넬지붕 2층 건으로서,  
 -외벽 : 샌드위치판넬, 알루미늄복합판넬 등 마감  
 -내벽 : 판넬, 에폭시 등 마감  
 -바닥 : 에폭시, 세라믹타일 등 마감  
 -창호 : 새시창호
- (3)일련번호 5) : 일반철골구조 슬라브지붕 단층 건으로서,  
 -외벽 : 샌드위치판넬, 알루미늄복합판넬 등 마감  
 -내벽 : 석고보드 페인팅 인테리어 등 마감  
 -바닥 : 세라믹타일 등 마감  
 -창호 : 새시창호

## (2) 이용상태

- (1)일련번호 3) : GMP공장  
 (2)일련번호 4) : 공장(1층), 사무실(2층)  
 (3)일련번호 5) : 소매점

## (3) 설비내역

- (1)일련번호 3) : 위생설비, 급배수설비, 화재탐지설비, 소화전설비 등이 있습니다.  
 (2)일련번호 4) : 위생설비, 급배수설비, 화재탐지설비, 소화전설비, 승가기설비 등이 있습니다.  
 (3)일련번호 5) : 위생설비 등이 되어 있습니다.

# 건물감정평가요항표

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

**(4) 부합물 및 종물**

별첨 지적 및 건물개황도참조

**(5) 공부와의 차이**

없습니다.

**(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

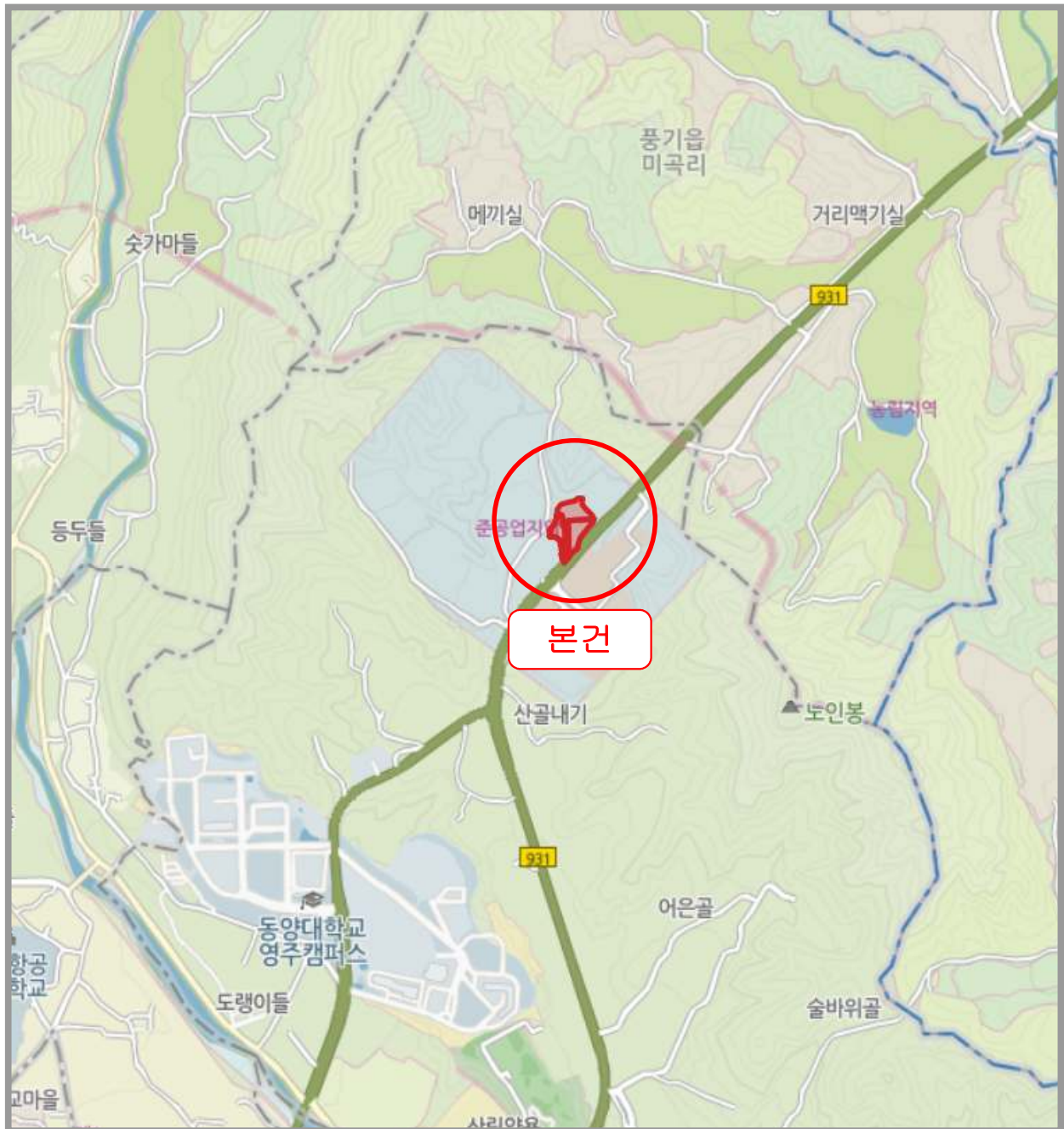
- (1)임대관계 : 미상입니다.
- (2)기타 : 없습니다.

# 광역위치도



소재지

경상북도 영주시 풍기읍 산법리 478-1외 2필지

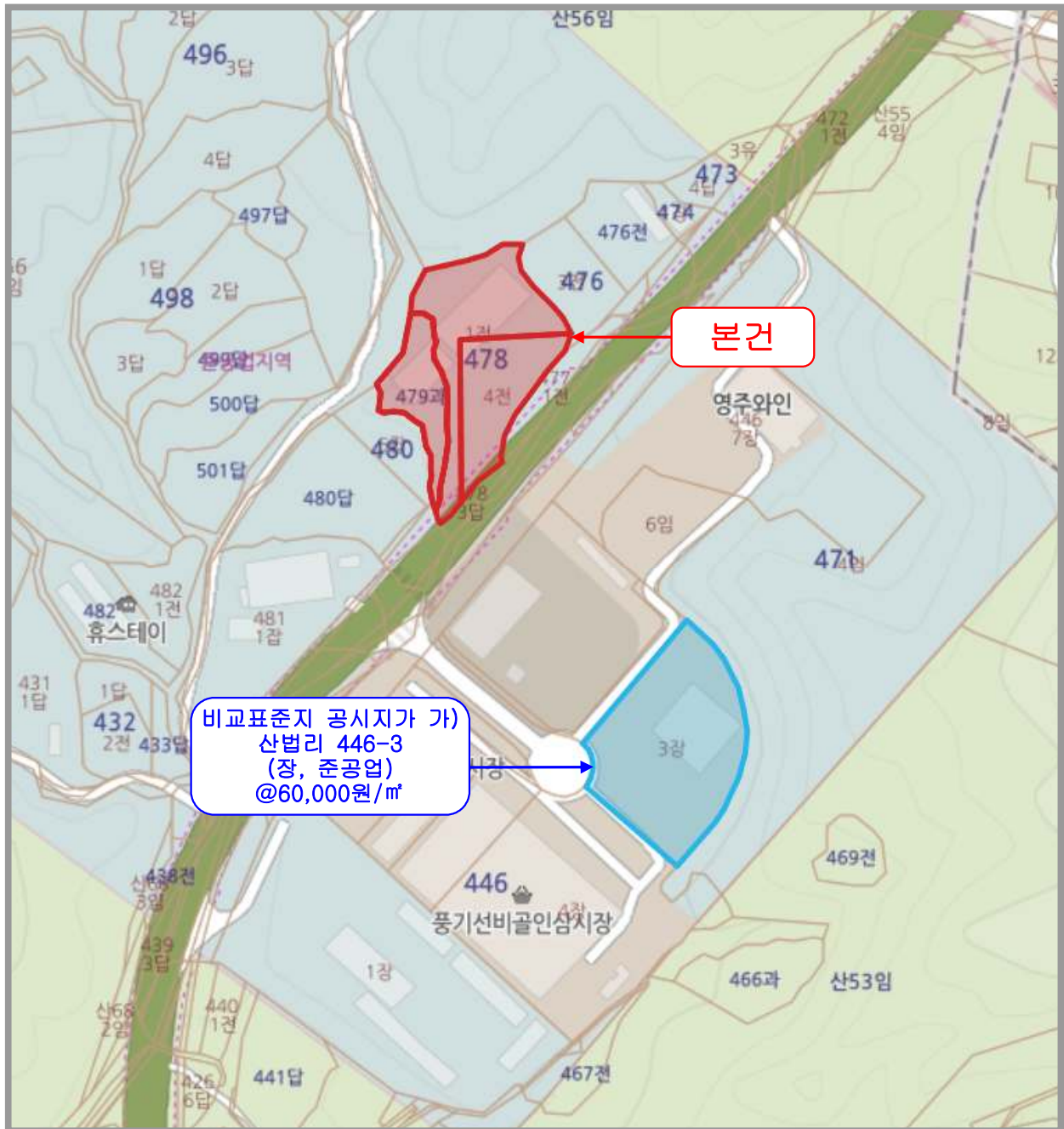


# 상 세 위 치 도



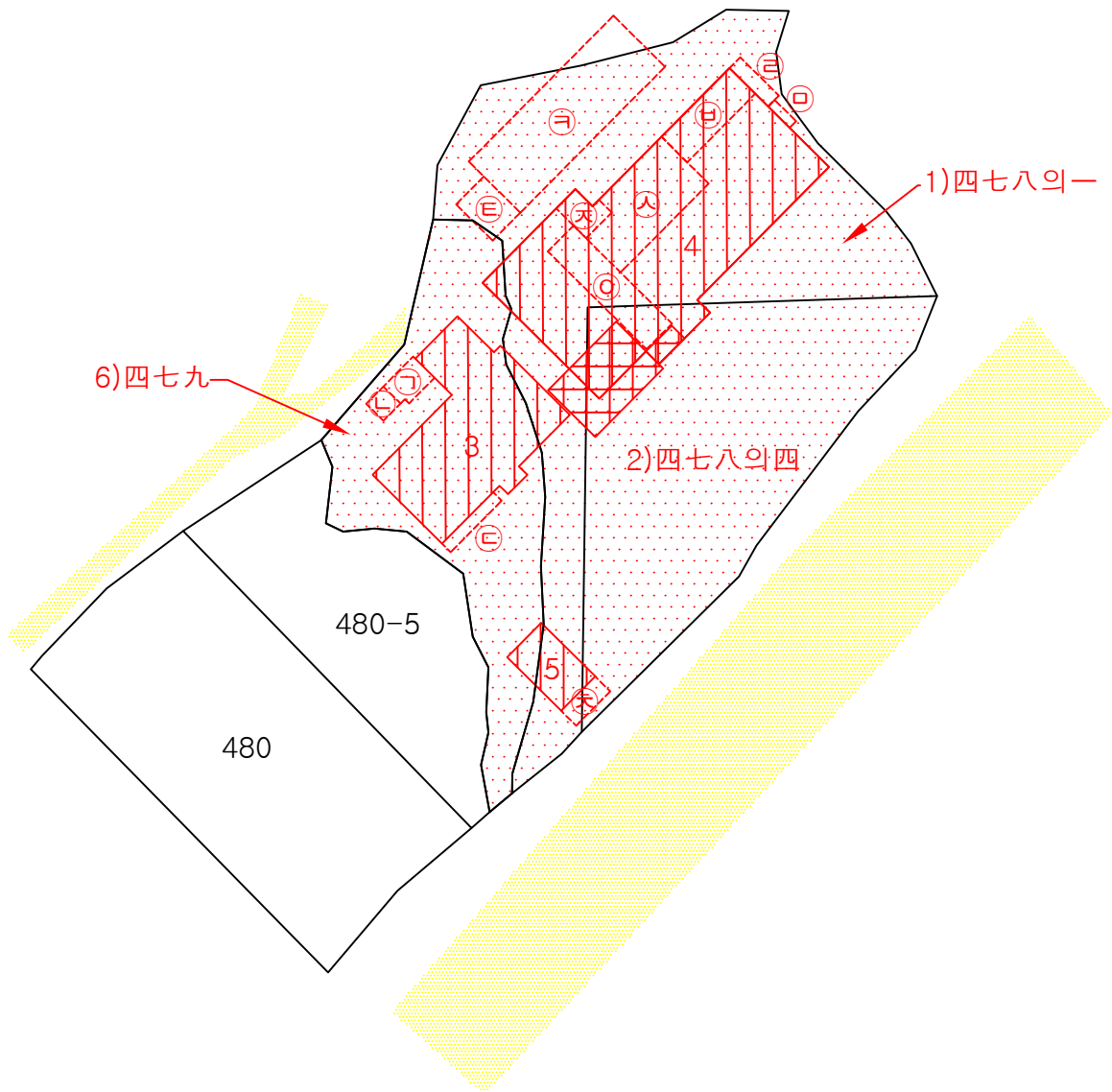
소 재 지









경상북도 영주시 풍기읍 산법리 478-1외 2필지



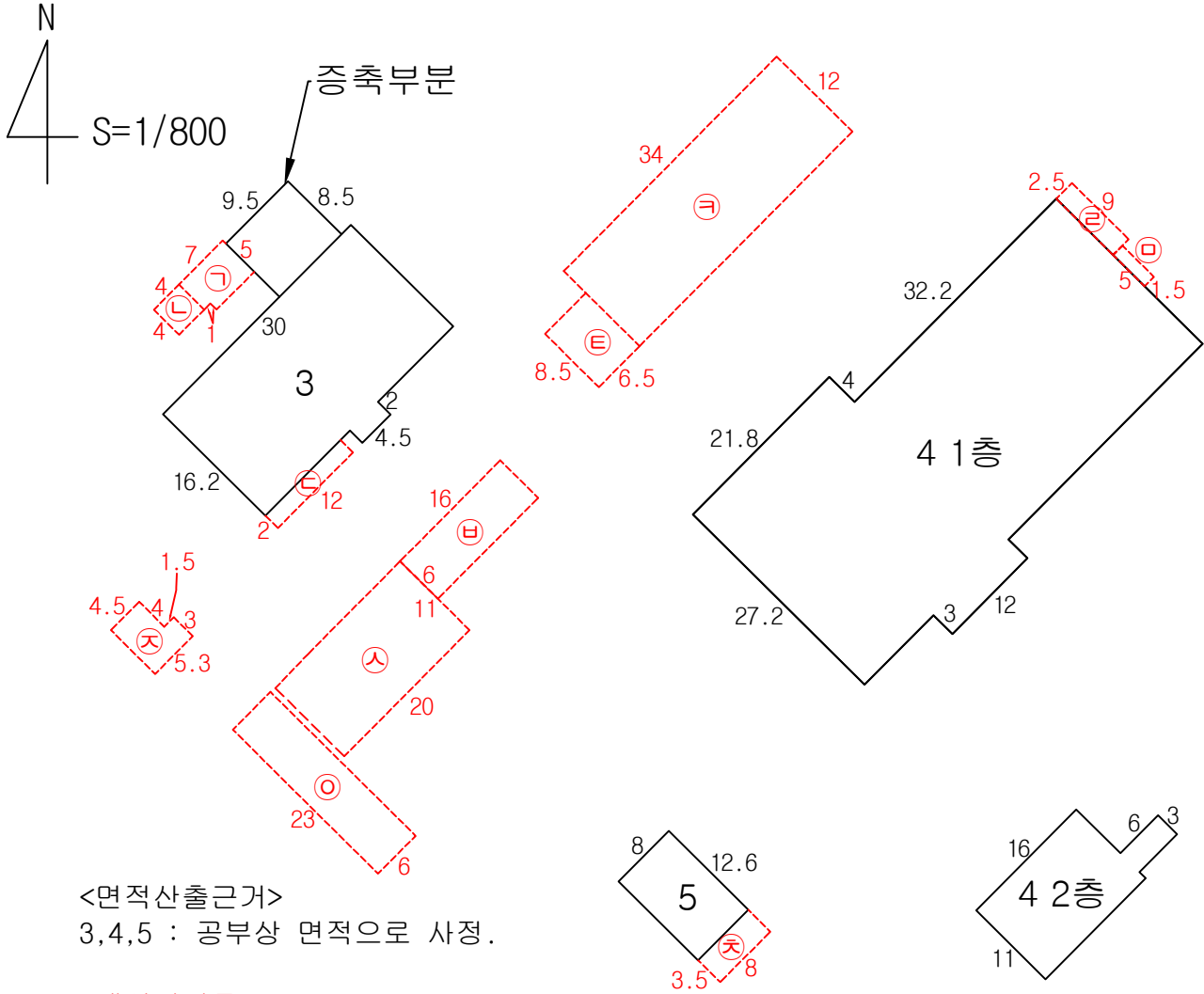
# 지 적 개 황 도

N  
S=1/1200



범례	 평가대상토지	 평가건물 1층	 제시외
	 도로	 평가건물 2층	 평가제외건물
	 계획도로선	 평가건물 3층이상	

# 건물개황도

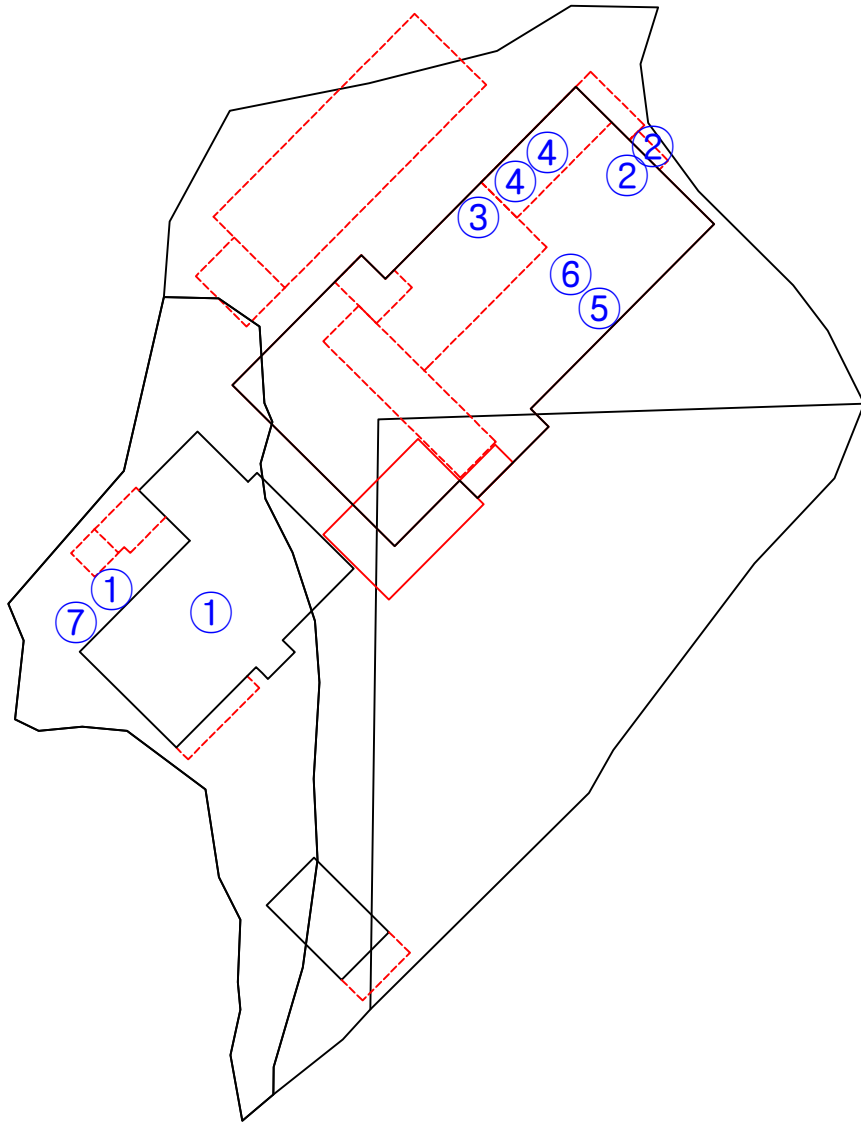
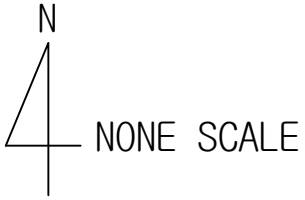


<면적산출근거>  
3,4,5 : 공부상 면적으로 사정.

## <제시외건물>

- ㉠ 경량철골조 판넬지붕 단층 (창고) 약 34㎡
- ㉡ 경량철골조 판넬지붕 단층 (창고) 약 16㎡
- ㉢ 파이프조 아크릴지붕 단층 (비가림막) 약 24㎡
- ㉣ 경량철골조 판넬지붕 단층 (창고) 약 22.5㎡
- ㉤ 파이프조 판넬지붕 단층 (실외기 보호대) 약 7.5㎡
- ㉥ 파이프조 판넬지붕 단층 (창고) 약 96㎡
- ㉦ 파이프조(일부 아크릴 벽체) 판넬지붕 단층 (창고) 약 220㎡
- ㉧ 파이프조 판넬지붕 단층 (창고) 약 138㎡
- ㉨ 철골조 판넬지붕 단층 (창고) 약 36㎡
- ㉩ 파이프조 아크릴지붕 단층 (비가림막) 약 28㎡
- ㉪ 경량철골조 판넬지붕 단층 (창고) 약 408㎡
- ㉫ 경량철골조 판넬지붕 단층 (창고) 약 55.2㎡

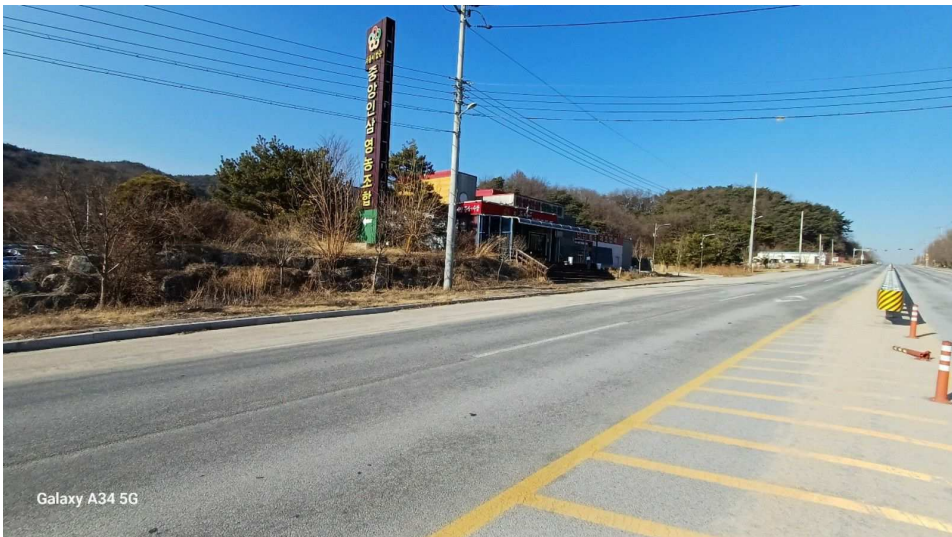
# 기 계 기 구 배 치 도



# 사 진 용 지



일련번호 1, 2, 6) 북동측 촬영

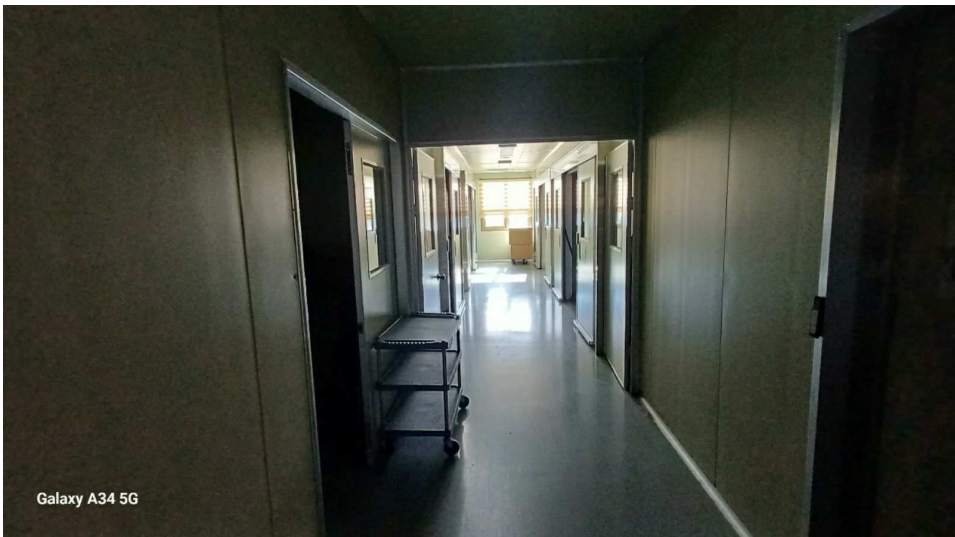


일련번호 1, 2, 6 남서측 촬영

# 사 진 용 지



일련번호 3



일련번호 3 내부

# 사 진 용 지



일련번호 4



일련번호 4) 1층 내부

# 사 진 용 지



일련번호 4) 1층 내부

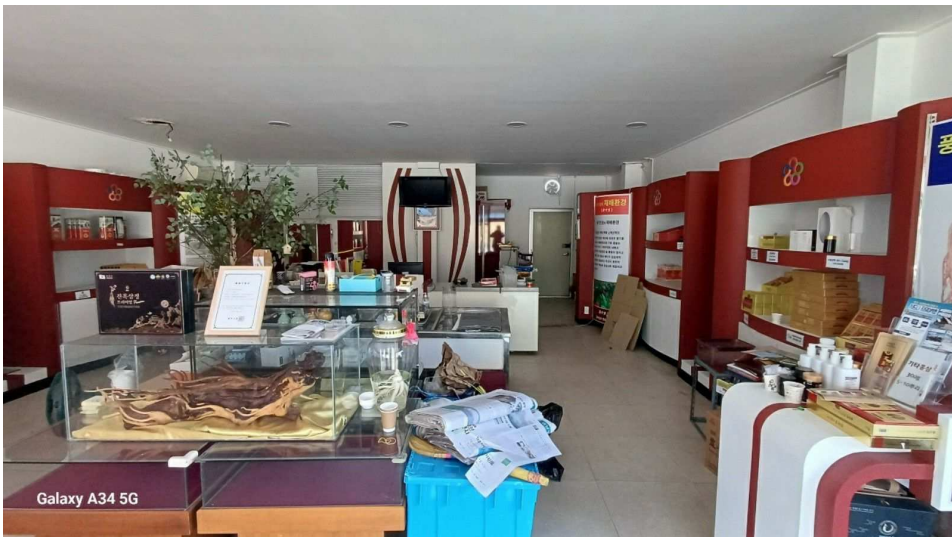


일련번호 4) 2층 내부

# 사 진 용 지



일련번호 5



일련번호 5) 내부

# 사 진 용 지



일련번호 3 증축부분



일련번호 3 증축부분 내부

# 사 진 용 지



제시외건물 ㉠



제시외건물 ㉠ 내 소재 냉장참고

# 사 진 용 지



제시외건물 ㉠



제시외건물 ㉠ 소재 제시외 기계기구 건조실

# 사 진 용 지



제시외건물 ㊸



제시외건물㊹

# 사 진 용 지



제시외건물 ㉠



제시외건물 ㉠ 및 건조기 등

# 사 진 용 지



제시외건물 ㉸

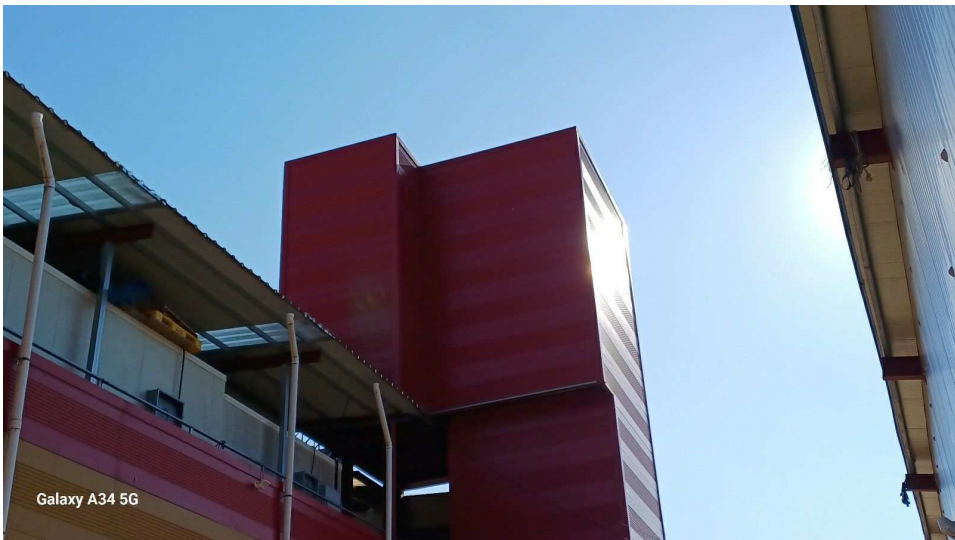


제시외건물 ㉸ 내부 냉장창고 등

# 사 진 용 지



제시외건물 ㉠



제시외건물 ㉡

# 사 진 용 지



제시외건물 ㉠내부



제시외건물 ㉠

# 사 진 용 지



제시외건물 ㉠



제시외건물 ㉠ 내부

# 사 진 용 지



제시외건물 ㉔



기계기구 1

# 사 진 용 지



기계기구 1

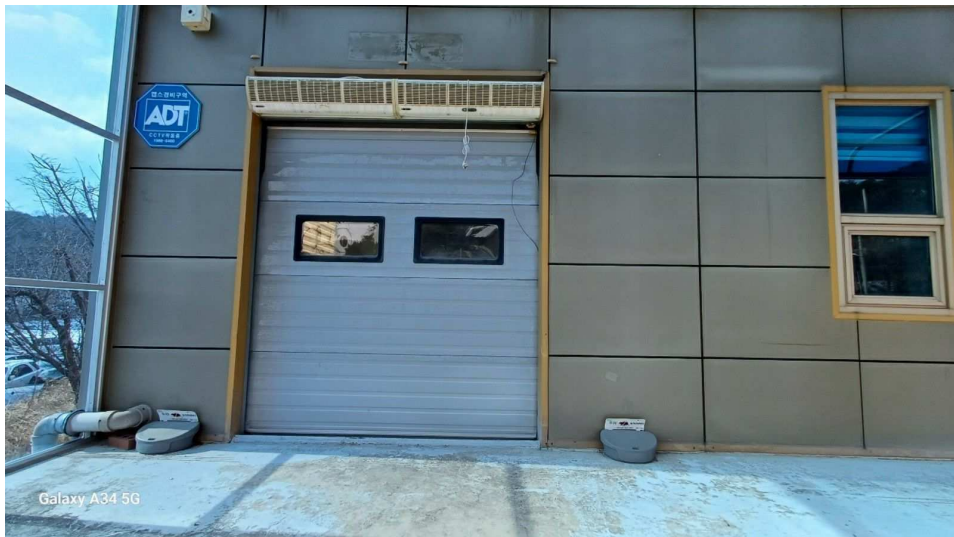


기계기구 1

# 사 진 용 지



기계기구 1



기계기구 1

# 사 진 용 지



기계기구 1(에어커튼 1기 소재불명)



기계기구 2

# 사 진 용 지



기계기구 2 CONTROL PANEL



기계기구 2 실외기

# 사 진 용 지



기계기구 3



기계기구 4

# 사 진 용 지



기계기구 5



기계기구 6

# 사 진 용 지



기계기구 6



기계기구 7

# 사 진 용 지



일련번호 4) 소재 제시외 기계기구 건조실



일련번호 4) 소재 제시외 기계기구 증삼기

# 사 진 용 지



일련번호 4) 소재 엘리베이터



제시외 기계기구 등

# 사 진 용 지



제시외 기계기구 등



정자

# 사 진 용 지



일련번호 3) 후면 소재 컨테이너



일련번호 5) 후면 소재 컨테이너