

# 감정평가서

건명	이신춘 소유물건 (2019타경71733(4))
의뢰인	대구지방법원 상주지원 사법보좌관 김규현
감정서번호	대경251210-01

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.

## 대경감정평가사사무소

대구광역시 수성구 범어동 달구벌대로 489안길 8-2 1호  
TEL. 053-753-9616 FAX. 053-753-9733

# (공장(기계포함))감정평가표

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

**감 정 평 가 사** (인)  
김 효 중

감정평가액	일십이억일천구백오십삼만팔천팔백원정(₩1,219,538,800.-)					
의뢰인	대구지방법원 상주지원 사법보좌관 김규현	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	대구지방법원 상주지원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이신춘 (2019타경71733(4))	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.05.27	2025.05.27 ~ 2025.12.17	2025.12.18		
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	3,003	토지	3,003	-	270,591,000
	건물	849.26	건물	849.26	-	751,492,800
	(제시외 건물)	(227.5)	건물	227.5	-	9,905,000
	기계기구	1식	기계기구	1식	-	187,550,000
<b>합 계</b>					<b>₩1,219,538,800</b>	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 감정평가개요

본건은 경상북도 문경시 유곡동 소재 “문경휴게소” 남동측 인근에 위치하는 토지·건물 및 기계기구로서 경매 목적의 감정평가임.

### 1. 대상물건 개요

#### 1) 토지

기호	소재지	면적	지목	이용상황	공법상제한사항	비고
1	문경시 유곡동 402-1	2,766.0	공장용지	공업용부지	계획관리지역	-
2	문경시 유곡동 402-4	198.0	도로	도로 등	계획관리지역	-
3	문경시 유곡동 402-5	39.0	도로	도로 등	계획관리지역	-

#### 2) 건물

기호	구조 및 층수	용도	총면적 (㎡)	사용승인일자	비고
가	일반철골구조 기타(판넬)지붕 단층	공장	682.5	2017.08.10	-
나	일반철골구조 기타(판넬)지붕 단층	사무실	166.76	2017.08.10	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 기준가치 및 감정평가 조건

### 1) 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 05월 27일임.

### 2) 실지조사 실시기간 및 내용

현장조사 및 관련자료조사 : 2025년 05월 27일, 12월 17일.

## 3. 기준가치 및 감정평가조건

### 1) 기준가치 결정 및 그 이유

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

### 2) 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

## II. 감정평가방법의 적용

### 1. 토지의 평가방법

가. 본건 토지의 평가는 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제21조, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조의 의거하여 공시지가 기준법으로 적용하며 당해토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 가격시점까지의 지가변동률과 위치·형상·환경·이용상황·주변상황 및 기타 제반사항을 종합참작하여 평가하였으며, 거래사례비교법은 인근의 거래사례가 충분하지 않고 거래에 개입된 사정에 대한 보정요인의 파악이 곤란하며, 수익환원법은 수익자료의 확보가 곤란하여 적용하지 않았음.

나. 본건 토지 중 기호(1)토지의 남서측 일부는 접도구역에 저촉되는 바 이를 감안하여 평가하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 건물의 평가방법

- 가. 본건 건물의 평가는 「감정평가에 관한규칙」 제15조 및 일반적으로 인정된 건물평가방법에 의거하여 구조·용재·시공 및 부대설비 등을 종합적으로 고려하여 원가법으로 평가하였으며, 거래사례비교법 및 수익환원법은 대상물건의 특성상 적용하기가 부적절하다 판단되는 바 적용하지 않았음.
- 나. 본건 건물 중 기호(나)건물에는 다락방(약 22.4㎡)이 소재하는 바 이를 포함하여 평가하였음.
- 다. 본건 토지 중 기호(1)토지의 지상에는 제시외 건물이 소재하는 바 개략적이 실측에 의거 원가법으로 평가하되 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하여 평가하였음.

## 3. 기계기구의 평가방법

- 가. 본건 기계기구는 황토벽돌생산 기계기구로서 본건 규격 · 형식 · 부대설비 · 이용 및 관리상태 · 내용년수 · 경과년수 등을 종합적으로 고려하여 원가법으로 평가하였으며, 본건 기계기구의 외관상 관리상태는 보통시되며, 현장 조사시점 현재 가동하고 있지 아니한 상태로서 정상적인 작동여부를 확인하지 못하였는 바 통상의 경우를 상정하여 평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.
- 나. 본건 기계기구 중 일부는 실외에 보관중(후첨 사진 참조)이오니 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 감정평가액 산출근거

### 1. 토지가격의 산출개요

#### 가. 비교표준지 공시지가 선정(2025. 1. 1기준)

본건 대상토지의 인근지역에는 다수의 표준지가 소재하고 있으나 인근지역의 용도지역, 공법상 규제상황, 이용상황, 주위환경, 지리적 위치의 근접성 등을 고려하여 대상토지의 품등비교가 용이하고 가장 유사성 있는 비교표준지를 선정하였음.

기호	소재지	면적	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)	비고
A	문경시 유곡동 408-7	522.0	대	단독주택	계획관리	세로(불)	정방형완경사	30,900	(1)~(3) 적용

#### 나. 시점수정

국토해양부에서 고시한 용도지역별 지가변동률을 적용함.

기 간	용도지역	비 고
경상북도 문경시 (2025.01.01~2025.05.27)	계획관리	2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.460 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.133 ( 1 + 0.00460 ) * ( 1 + 0.00133 * 27/30 ) ≒ 1.00580

※미고시월은 직전월을 유추적용함.

#### 다. 지역요인 비교

비교표준지와 대상토지는 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 동일시됨.

(격차율 : 1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 라. 개별요인 비교

### 1) 개별요인 비교항목

구분	항목	세부항목
주 택 지 대	가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
	접근조건	교통시설, 상가, 공공 및 편의시설과의 접근성
	환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
	획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등
	행정적조건	행정상의 규제정도
	기타조건	장래의 동향, 기타
공 업 지 대	가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
	접근조건	교통시설과의 거리 및 편의성
	환경조건	공급 및 처리시설의 상태, 지반, 지질
	획지조건	면적, 형상, 고저 등
	행정적조건	행정상의 규제정도
	기타조건	장래의 동향, 기타

### 2) 개별요인 비교치 결정

기호	비교표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인비교치
1	A	1.00	1.06	1.00	1.00	0.96	1.00	1.02
본건 토지는 비교표준지 보다 간선도로 등 접근조건에서 우세하나 본건 토지의 일부는 점도구역 저촉임.								
2, 3	A	1.00	1.06	1.00	1.00	1.00	0.33	0.35
본건 토지는 비교표준지 보다 간선도로 등 접근조건에서 우세하나 본건 토지의 공부상 지목이 도로임.								

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마. 그 밖의 요인(기타요인) 보정

### 마. 그 밖의 요인 보정

#### 1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

『 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 』, 『 감정평가에 관한 규칙 』 제14조 2항 5호, 대법원 판례 [2003다 38207(2004.05.14선고), 2002두 5054(2003.07.25선고), 국토교통부 유권해석 [건설부토정30241- 36538(1991.12.28)] 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근 지역의 평가선례, 당해 지역의 가격수준 등을 종합 참작하여 그 밖의 요인 보정치를 적용하여 평가하였음.

#### 2) 인근 평가선례

( 자료출처 : 한국감정평가사협회 )

기호	소재지	지목	면적	용도지역	기준시점	단가 (원/㎡)	평가목적
①	문경시 유곡동 356- 10	공장 용지	6,111.0 중 5,950.0	계획관리지역	2022.08.19	117,000	담보평가

\* 위의 평가선례는 평가대상 토지와 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 대체로 유사하여 그 밖의 요인 보정을 위한 적정한 사례인 것으로 판단됨.

#### 3) 그 밖의 요인 보정치의 산정

\* 그 밖의 요인 보정치 산식

평가선례가격 기준 기준시점 현재 표준지가격 / 기준시점 현재 표준지가격  
= 평가선례X지가변동률X지역요인X개별요인 / 공시지가X지가변동률

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4) 그 밖의 요인 보정치 산정

### 가) 비교표준지 (A)

비교 표준지 (A)	기준시점현재 표준지가격(A)	공시지가 (2025.01.01)	시점수정 (2025.01.01 ~ 2025.05.27)			산정가격
		30,900	1.00580			31,079
	평가선례선례 기준 표준지가격(B)	평가사례①	시점수정치	지역요인	개별요인	산정가격
		117,000	1.03344	1.00	0.78	94,312
	보정치	보정치 산정(B/A)				보정치 결정
		94,312 / 31,079 ≙ 3.035				<b>3.00</b>

\*시점수정(경상북도 문경시 계획관리) : (2025.01.01 ~ 2025.05.27) : 1.00580  
(2022.08.19 ~ 2025.05.27) : 1.03344

\*지역요인 : 인근지역에 소재하는 바, 지역요인 대등함.(1.00)

\*개별요인 :

가로	접근	환경(자연)	획지	행정	기타	격차율
0.90	0.87	1.00	1.00	1.00	1.00	0.78

## 5) 인근 토지의 적정 지가수준

현장조사 시점 현재 인근지역에 소재하는 본건 토지와 유사한 토지의 적정 지가수준은 계획관리지역내 공업용부지는 90,000원/㎡ ~ 120,000원/㎡ 내외인 것으로 조사됨.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 그 밖의 요인 보정치의 결정

본건 토지의 평가에서는 상기 그 밖의 요인 보정치의 산정 결과 및 기준시점 현재 인근 토지의 적정지가 수준 등을 고려하여 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 적용하여 평가하였음.

비교표준지	A	비 고
그 밖의 요인 보정치	<b>3.00</b>	-

바. 필지별 시산 단가

기호	비교 공시지가		시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)	비고
1	A	30,900	1.00580	1.00	1.02	3.00	95,102	95,000	-
2, 3	A	30,900	1.00580	1.00	0.35	3.00	32,633	33,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 건물가격의 산출개요

### 가. 표준단가

한국감정원 건물신축단가표(2024.1월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가	내용연수
6-1-6-16	일반 공장	철골조 철골지붕틀 샌드위치판넬외기 (층고 9m)	3	750,000	35 (30~40)
4-1-5-8	점포 및 상가	철근콘크리트조 슬래브지붕(치장벽돌벽)	1	1,870,000	50 (45~55)
1-2-9-1	고급 주택	목조(통나무) 목조지붕틀 아스팔트싱글	2	2,437,000	45 (40~50)

### 나. 재조달원가의 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#1 와 같이 결정함.

### 다. 감가수정

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

### 라. 건물시산단가의 결정

(표#1)

구분	적용재조달원가 (a)	잔존내용연수 (b)	전내용연수 (c)	시산단가(d) (d=a * b/c)	비고
기호(가)	660,000	33	40	544,000	-
기호(나)	2,700,000	38	45	2,280,000	다락방 포함

※천원미만 절사함

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV 감정평가액 결정 의견

상기 시산단가는 대상물건의 제반 가격형성요인 등을 종합 검토하고, 거래시세 및 호가수준, 매매가격지수, 평가선례, 대상물건의 면적 등을 종합적으로 참작할 때 아래 표와 같이 단가를 결정함이 타당하다 판단되어 이와 같이 가격을 결정함.

구분	기호	물건별 적용단가 (원/㎡)	비고
토지	1	95,000	공시지가 기준법
	2	33,000	공시지가 기준법
	3	33,000	공시지가 기준법
건물	가	544,000	원가법
	나	2,280,000	원가법

# 토지건물감정평가명세표

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 문경시 유곡동	402-1	공장용지	계획관리지역	2,766	2,766	95,000	262,770,000	접도구역 저촉 감안
2	"	402-4	도로	계획관리지역	198	198	33,000	6,534,000	
3	"	402-5	도로	계획관리지역	39	39	33,000	1,287,000	
가	경상북도 문경시 유곡동 [도로명 경상북도 문경시 한절골길	402-1 위지상 1동 주소] 119	공장	일반철골구조 기타(판빌)지붕 단층	682.5	682.5	544,000	371,280,000	660,000 X33/40
나	"	" 위지상 2동	사무실	일반철골구조 기타(판빌)지붕 단층	166.76	166.76	2,280,000	380,212,800	2,700,000 X38/45 다락방 포함
<b>소 계</b>								<b>₩1,022,083,800</b>	
	<제시외 경상북도 문경시 유곡동	건물> 402-1 위지상	(가추)	경량철골조 선라이트지붕 단층	(82.5)	82.5	36,000	2,970,000	50,000 X18/25
	"	" 위지상	(창고)	경량철골조 천막지붕 단층	(100.0)	100.0	50,000	5,000,000	70,000 X18/25
	"	" 위지상	(창고)	철파이프조 차광막지붕 단층	(45.0)	45.0	43,000	1,935,000	60,000 X18/25
<b>소 계</b>								<b>₩9,905,000</b>	
<b>합 계</b>								<b>₩1,031,988,800.-</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	
1	공장 및 광업재단 저당법 제6조에 의한 등록번호 : 제2017-34호  황토벽돌 생산설비  1)황토블럭성형기 Cap : 90Ton 몰드 : 4" 5매, 6" 4매 2)유압 유닛트 3)몰탈선별 및 파쇄기 4)메인교반믹서기(안개분무형) 5)몰탈반자동포장기(포대투입기) 6)집진설비 및 부대설비 7)각종 호퍼 - 흙 계량호퍼 - 모래 계량호퍼 - 시멘트 계량호포 - 부자재호퍼 및 계량기 - 진흙 저장호퍼 - 모래 저장호퍼 - 석회 저장호퍼 - 시멘트 저장호퍼 - 황토 메인투입호퍼 8)각종 콘베어 - 제품 콘베어 - 몰탈 콘베어 - 몰탈회수 콘베어 - 시멘트스크류 콘베어 - 석회이송스크류 콘베어 - 흙, 모래이송 콘베어 - 골재이송 콘베어 - 폐흙회수 콘베어 - 폐흙이송 콘베어 - 몰탈외부이송 콘베어 - 포대이송 콘베어 9)폐흙 파쇄기 10)Air Compressor 11)Control Box 12)With Acc'S	기계기구목록  (주) 남경이엔지	1식	-	187,550,000	550,000,000 X 0.341(8/15)

# 기계기구(공작물)감정평가명세표

일련 번호	명 칭 (종 류) 구조·규격·형식·용량	제 작 자 제 작 번 호 제 작 (취 득) 일 자 수 입 신 고 일 자	수 량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
	합 계				₩187,550,000	
	합 계				₩187,550,000.-	
	이	하	여	백		

# 토지 감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 문경시 유곡동 소재 "문경휴게소" 남동측 인근에 위치하며, 부근 일대는 농가주택, 소규모공장, 농경지 및 임야 등으로 형성되어 있으며, 주위환경은 보통시됨.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근의 도로 여건 등으로 보아 제반 교통사정은 보통시됨.

## (3) 형태 및 이용상태

- \* 기호(1) : 부정형의 토지로 남동하향 완경사지대에 자체 지반은 등고 평탄하며, 현황 공업용부지로 이용중임.
- \* 기호(2)(3) : 부정형의 토지로 남동하향 완경사지대에 자체 지반은 등고 평탄하며, 현황 도로 등으로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

북서측 및 동측으로 폭 약 3미터 내외의 포장도로와 각각 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

- \* 기호(1)(2) : 계획관리지역, 기타도로시설(2015-01-12)(접도구역)(저축), 대로3류 (폭 25M~30M)(접함), 가축사육제한구역(2025-04-11)(전축종제한구역) {가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률}, 고속국도법상의접도구역 (2015-06-11)(중부내륙고속도로){고속국도법}.
- \* 기호(3) : 계획관리지역, 가축사육제한구역(2025-04-11)(전축종제한구역){가축분뇨의

# 토지 감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) |                |

관리 및 이용에 관한 법률}임.

**(6) 제시목록 외의 물건**

없음.

**(7) 공부와의 차이**

없음.

**(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

임대관계는 미상이며, 기호(1)토지의 지상에는 이전이 가능한 것으로 판단되는 컨테이너박스 3개가 소재하니 참고하시기 바랍니다.

# 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 단층 건물로서,
  - 주기둥 : H-Beam 450 X 200/mm,
  - 처마고 : 약 8미터,
  - 외벽 : 샌드위치판넬 마감,
  - 내벽 : 샌드위치판넬 마감,
  - 천정 : 철골지붕틀
  - 바닥 : 시멘트콘크리트 마감.
  - 창호 : 샷시창호임.
- (나) 일반철골구조 판넬 위 아스팔트싱글지붕 단층 건물로서,
  - 외벽 : 황토벽돌 마감,
  - 내벽 : 황토벽돌, 단열재 및 타일 등 마감,
  - 천정 : 원목지붕틀
  - 바닥 : 황토미장 위 한지, 황토전통구들 등 마감.
  - 창호 : 출입문 시스템도어 및 샷시창호임.

## (2) 이용상태

- (가) 공장
- (나) 사무실, 주방, 휴게실, 찜질방 등으로 이용중임.

## (3) 설비내역

- (나) 위생설비, 급배수설비 및 난방설비 등 되어 있음.

## (4) 부합물 및 종물

후첨 "지적 및 건물개황도" 참조[(ㄱ) : "가추" ~ (ㄷ) : "창고"]

# 건물 감정평가요항표

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

(5) 공부와의 차이

없음.

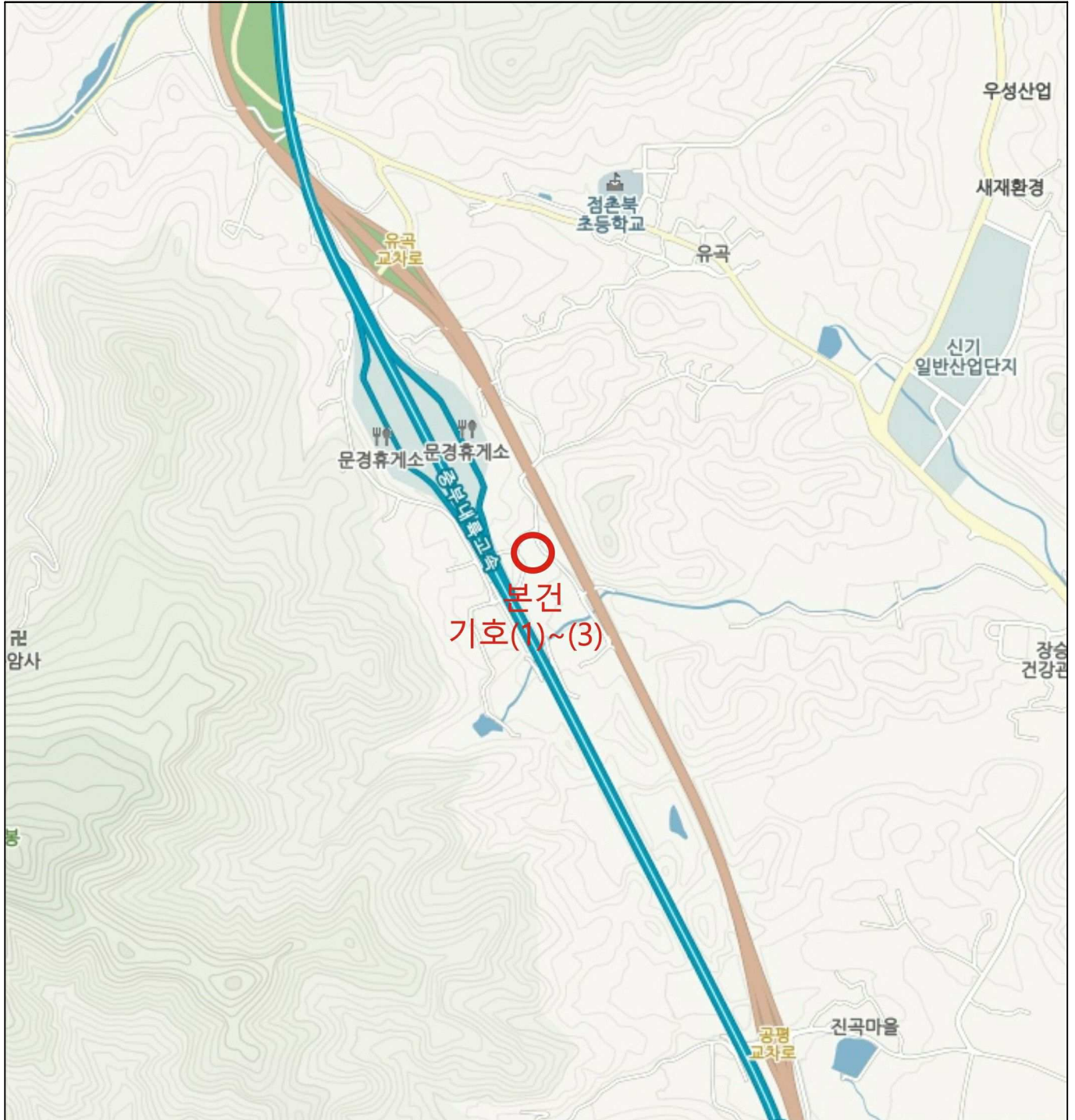
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며, 기호(나)건물에는 다락방이 소재하니 참고하시기 바랍니다.

# 광역위치도








소재지 경상북도 문경시 유곡동 402-1 외

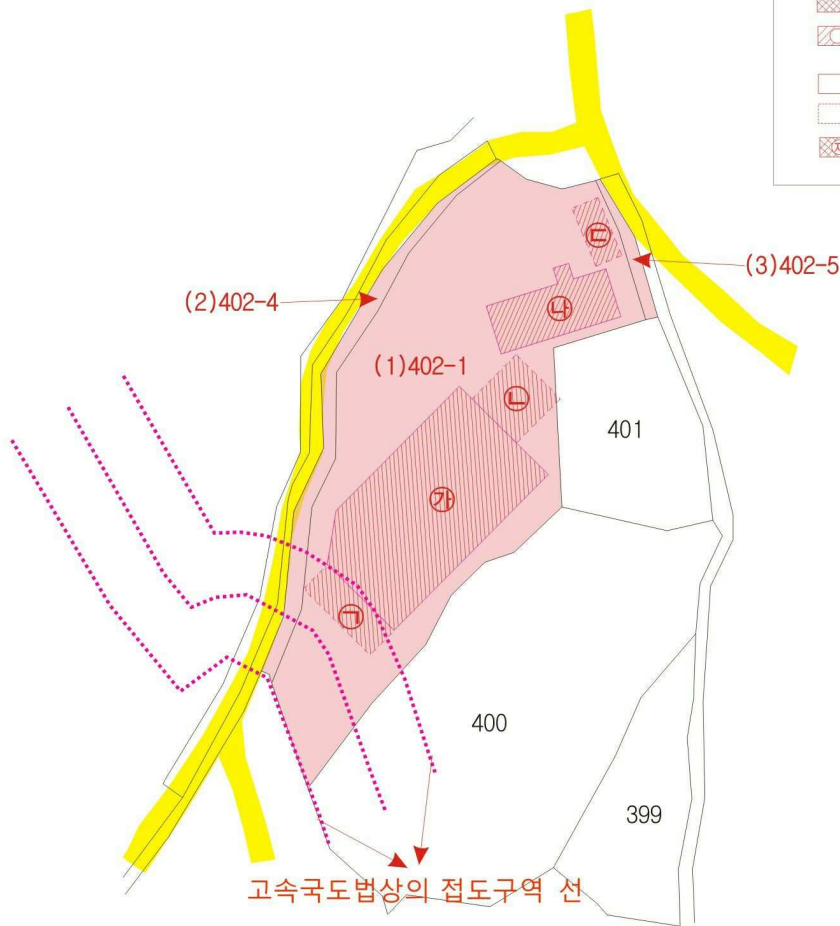




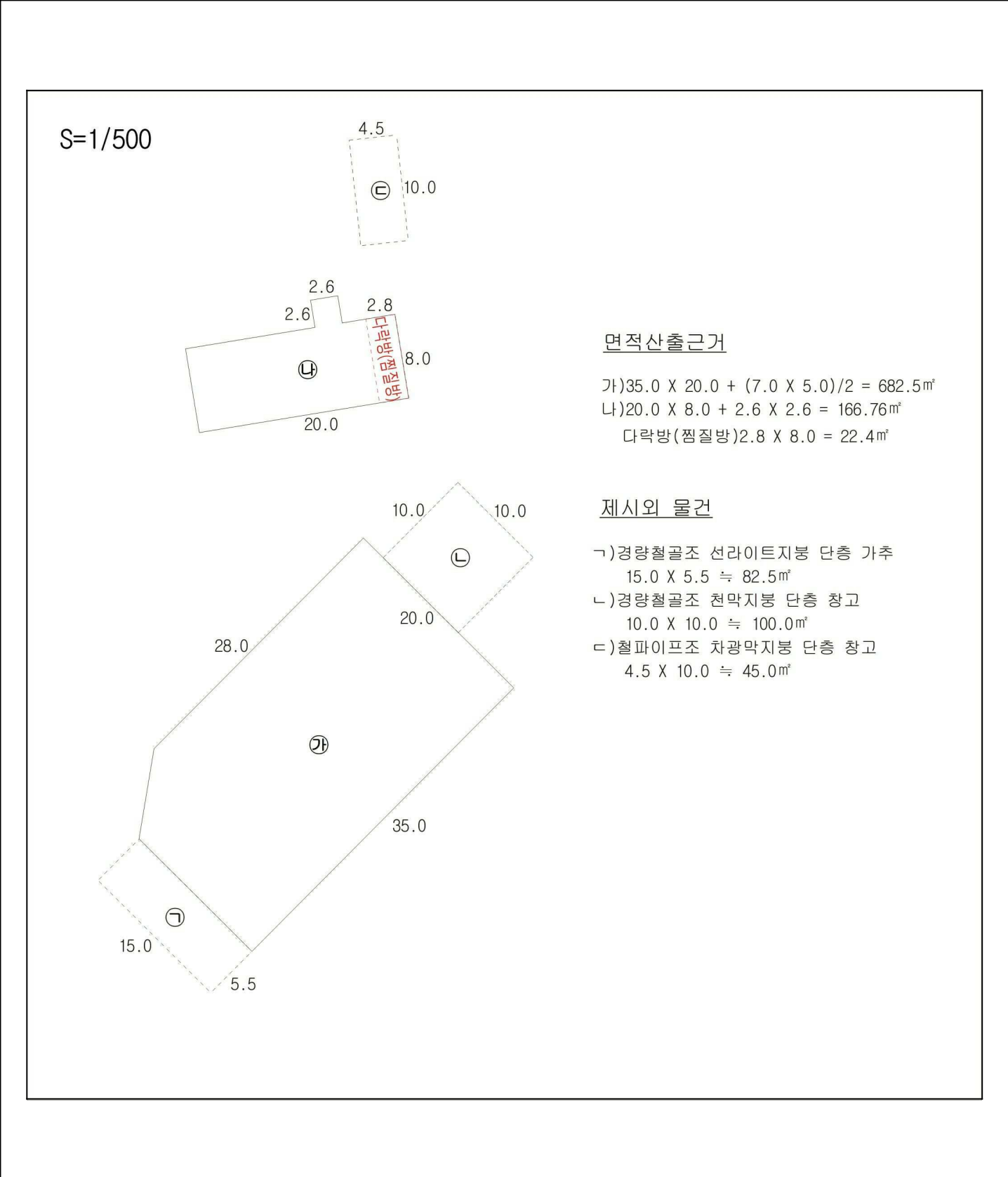
# 지 적 도

( S : 1/1200 )

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



# 건 물 개 황 도

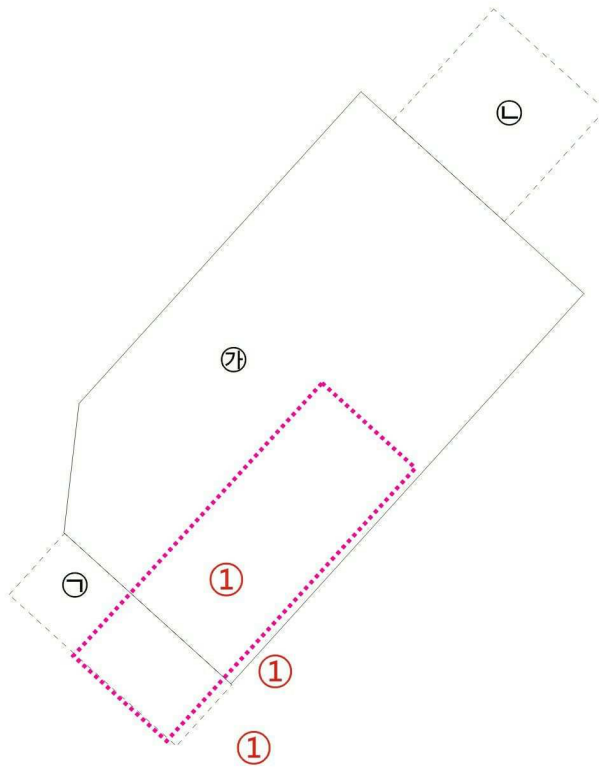


# 기 계 기 구 배 치 도



소 재 지

경상북도 문경시 유곡동 402-1 외





(1)(2)



(1)(3)



(1)(2)(3)



( )



( )



( )



( )



( )



( )



( )



( )



( ) ( )



( )



( )



( )



( )



(1)



(1)



(1)



(1)



(1)



(1)



(1)



(1)



(1)



(1)



(1)



(1)



(1)



(1)



(1)



(1)

( )



(1)

( )