감 정 평 가 서

건 명	농업회사법인 농부키움 주식회사 소유물건(2024타경455)
의 뢰 인	대구지방법원 의성지원 사법보좌관 김규현
감정서번호	예경240808-01

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

예경감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

정 영 미

감정평가액	일십육억오백팔십구만오천팔백오십원정(₩1,605,895,850.-)		
의 뢰 인	대구지방법원 의성지원 사법보좌관 김규현	감정평가목적	법원경매
채 무 자	-	제 출 처	대구지방법원 의성지원 경매1계
소 유 자 (대상업체명)	농업회사법인 농부키움 주식회사 (2024타경455)	기 준 가 치	시장가치
		감정평가 조 건	-
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간 / 작 성 일
		2024.09.04	2024.09.03 ~ 2024.09.04 / 2024.09.06

감정평가내용	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	2,327	토지	2,327	-	711,043,000
	건물	450.38	건물	787.31	-	884,972,850
	제시외건물	24.70	제시외건물	24.70	-	9,880,000
	합 계					₩1,605,895,850

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가개요

1. 감정평가 목적

본건은 대구광역시 군위군 부계면 대율리 소재 “대율교차로” 남서측 인근에 위치하는 토지·건물로서 경매목적의 감정평가임.

2. 대상물건 개요

▫ 토지

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	주요 공법상제한사항	비고/ 개별공시지가
(1)	대구광역시 군위군 부계면 대율리 479	대	899	창고용건부지	농림지역	@157,200/㎡ (2024.01)
(2)	대구광역시 군위군 부계면 대율리 476-2	대	618	창고용건부지	농림지역	@157,200/㎡ (2024.01)
(3)	대구광역시 군위군 부계면 대율리 476-7	답	681	휴경지	농림지역	@59,600/㎡ (2024.01)
(4)	대구광역시 군위군 부계면 대율리 476-1	도로	107	도로	농림지역	@18,500/㎡ (2024.01)
(5)	대구광역시 군위군 부계면 대율리 479-6	도로	22	도로	농림지역	@24,900/㎡ (2024.01)

▫ 건물

기호	소재지	구조 및 층수	용도	연면적(㎡)	사용승인일자	비고
(가)	대구광역시 군위군 부계면 대율리 476-2,479	일반철골구조 판넬경사지붕 3층	창고시설	787.31	2023-05-17	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준시점 및 조사기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 09월 04일을 기준시점으로 정함.

나. 실지조사 실시기간

현장조사 및 관련자료조사 : 2024년 09월 03일, 2024년 09월 04일.

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) 토지상에 후첨 '사진용지'에서와 같이 이동이 용이한 설비등이 소재하나, 평가목적을 고려하여 이에 구애됨이 없이 정상평가 하였으니, 참고하시기 바랍니다.

· 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) 토지는 일부 "접도구역"인 바, 그 제한의 정도를 감안하여 평가하였음.

· 기호(4)(5) 토지는 현황 "도로"로 이용중인 바 이를 감안하여 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 부적정하다 판단되어 적용하지 않았음.

· 후첨 '사진용지'에서와 같이 제시외구조물(저온창고등)이 소재하는 바, 구조, 용도 등을 감안하고 개략적인 실측에 의거하여 면적사정하여 평가하였으나, 구조물의 고착정도를 보아 이동이 가능할수도 있다고 보여지는 바, 업무진행시 일괄처분여부를 재확인하시기 바랍니다.

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 규제상황, 이용상황, 주위환경, 지리적 위치의 근접성 등을 고려하여 대상토지의 품등비교가 용이하고 가장 유사성 있는 비교표준지를 선정하였음.

(공시기준일 : 2024.1.1)

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)	비고
A	부계면 대율리 480-2	452.0	답	전	농림지역	소로한면	부정형평지	75,600	기호(1)(2)(3)(4)(5)

나. 시점수정

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

지역/기간	용도지역/변동률	비 고
대구광역시 군위군 (24.01.01~24.09.04)	농림지역 1.02604 (2.604% 상승)	2024.01.01~2024.07.31 : 2.284 직전월 : 2024.07.01~2024.07.31 : 0.277 2024.08.01~2024.09.04 : (직전월 유추적용) (1+0.02284)×(1+0.00277×35/31) ≒ 1.02604 (2.604% 상승)

※미고시월은 직전월을 유추적용함.

다. 지역요인 비교

비교표준지와 대상토지는 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등함(1.00).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

구분	항목	세부항목
농경지대	접근조건	취락과의 접근성, 농로의 상태 등
	자연조건	일조, 토양, 토질, 관개, 배수, 재해의 위험성 등
	획지조건	면적, 경사, 경작의 편부 등
	행정적조건	행정상의 규제정도 등
	기타조건	장래의 동향, 기타 등

2) 개별요인 비교치 결정

구분 / 기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
기호(1)	(A)	-	1.00	1.00	1.00	1.20	1.20	1.440
		본건 토지는 비교표준지 (A)대비 행정조건(지목등) 및 기타조건(이용현황등)에서 우세함.						
기호(2)	(A)	-	1.00	1.00	1.00	1.20	1.20	1.440
		본건 토지는 비교표준지 (A)대비 행정조건(지목등) 및 기타조건(이용현황등)에서 우세함.						
기호(3)	(A)	-	0.90	1.00	1.00	0.98	1.00	0.882
		본건 토지는 비교표준지 (A)대비 접근조건(농로상태 등) 및 행정조건(접도구역등)에서 열세함.						
기호(4)	(A)	-	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.330
		본건 토지는 비교표준지 (A)대비 행정조건(지목등)에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분 / 기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
기호(5)	(A)	-	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.330
		본건 토지는 비교표준지 (A)대비 행정조건(지목등)에서 열세함.						

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
가	2023.05.26	부계면 대율리 4**-*	답	681	농림지역	210,000	담보평가
나	2021.07.13	부계면 대율리 4**-*	답	857	농림지역	128,000	담보평가
	개별지가(2021):@58,000/㎡						
다	2021.03.25	부계면 대율리 5**	답	1,332	농림지역	106,000	담보평가
	개별지가(2021):@49,400/㎡						
라	2024.01.30	부계면 대율리 5**-*	대	560	농림지역	180,000	담보평가
	개별지가(2024):@60,700/㎡						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근지역의 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

기호	거래일자	소재지 용도지역	지목	면적(㎡) 토지	 건물	거래금액 일괄단가(/㎡)
ㄱ	2023.04.28	부계면 대율리 4**외 4필지 농림지역	답	2,327	-	561,000,000 (241,082/㎡)
	개별지가(2023.01):@75,500/㎡					
ㄴ	2020.12.22	부계면 대율리 4**-* 농림지역	답	907	-	196,000,000 (216,097/㎡)
	개별지가(2020.01):@51,000/㎡					
ㄷ	2021.07.22	부계면 대율리 5** 농림지역	구거	1,223	-	167,000,000 (136,549/㎡)
	개별지가(2021.01):@15,800/㎡					

4) 그 밖의 요인 보정치 산정

① 사례의 선정

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

표준지별 사례기호	표준지(A) : 사례(ㄴ)

② 산정방법

인근지역 및 동일수급권내 유사지역의 평가선례 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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

$$\frac{\text{평가선례 또는 거래사례} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

③ 보정치 산정

◎ 비교표준지 (A) : 비교성이 높은 사례(ㄴ : 부계면 대율리 4**-*) 와 비교

비교표준지(A)	사례(ㄴ) 기준 표준지(A) 가격	사례 단가	사정 보정(1)	시점 수정(2)	지역 요인(3)	개별 요인(4)	사례기준 표준지가격
		216,097	1.00	1.18796	1.00	0.980	251,580
	기준시점 표준지(A) 가격	공시지가 (2024.01.01)	시점수정 (2024.01.01~2024.09.04)				기준시점현재 표준지가격
		75,600	1.02604				77,569
	보정치	사례(ㄴ) 기준 표준지가격[ⓐ]	기준시점 현재 표준지가격[ⓑ]		보정치시산 [ⓐ/ⓑ]		보정치결정
		251,580	77,569		3.243		3.24

(1)사정보정 : 사정보정요인 없음.(1.00)

(2)시점수정 : 대구광역시 군위군 (20.12.22~24.09.04)(농림) : (1.18796)

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

(4)개별요인비교

가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
-	1.00	1.00	0.97	1.01	1.00	0.980
표준지(A)는 사례(ㄴ) 대비 획지조건에서 열세하나, 행정조건(접도구역등)에서 우세함.						

5) 보정치 결정

인근지역의 지가수준, 평가선례 및 지가변동률을 감안하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	공시지가	그 밖의 요인 보정치	비고
표준지 (A)	부계면 대율리 480-2	75,600	3.24	농림지역

바. 토지 시산단가

기호	비교표준지 공시지가		시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)	비고
(1)	A	75,600	1.02604	1.00	1.440	3.24	361,904	362,000	
(2)	A	75,600	1.02604	1.00	1.440	3.24	361,904	362,000	
(3)	A	75,600	1.02604	1.00	0.882	3.24	221,666	222,000	
(4)	A	75,600	1.02604	1.00	0.330	3.24	82,936	83,000	
(5)	A	75,600	1.02604	1.00	0.330	3.24	82,936	83,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 건물감정평가액 산출근거

1. 표준단가

(출처 : 한국부동산원. 2023년 건물신축단가표)

년도	분류번호 용도	구조	급수	내용 년수	표준단가
2023 (부동산원)	5-1-6-10 일반창고	철골조 철골지붕틀 칼라피복철판잇기	1급	35 (30~40)	1,011,000

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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 건물 적용단가의 결정

(표#1)

기호	용도	적용 재조달원가(a)	잔존내용 년수(b)	전내용 년수(c)	적용단가(d) (d=a×b/c)	비고
(가)	창고,제조업소등 1층	1,000,000	39	40	975,000	-
	판매장,관리사무소, 직원휴게실등 2,3층	1,450,000	39	40	1,410,000	-

※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 관리상태 등을 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)	대	899	362,000	325,438,000	-
토지	(2)	대	618	362,000	223,716,000	-
토지	(3)	답	681	222,000	151,182,000	-
토지	(4)	도로	107	83,000	8,881,000	-
토지	(5)	도로	22	83,000	1,826,000	-
토지 감정평가액 합계					711,043,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

▫ 건물

구분	기호	용도	면적(㎡)	적용단가	감정평가액(원)	비고
건물	(가)	창고,제조업소등 1층	517.55	975,000	504,611,250	-
	(가)	판매장,관리사무소,직원휴게실등 2,3층	269.76	1,410,000	380,361,600	-
건물 감정평가액 합계					884,972,850	

3. 감정평가액 합계

구분	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	2,327.0	711,043,000	-
건물	787.31	884,972,850	-
제시외건물	24.7	9,880,000	-
감정평가액(합계)		1,605,895,850	

※ 세부내역은 '감정평가명세표'를 참조하시기 바랍니다.

토지건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	대구광역시 군위군 부계면 대율리	479	대	농림지역	899	899	362,000	325,438,000	일단지 일괄평가
2	"	476-2	대	농림지역	618	618	362,000	223,716,000	일단지 일괄평가
3	"	476-7	답	농림지역	681	681	222,000	151,182,000	접도구역 감안
4	"	476-1	도로	농림지역	107	107	83,000	8,881,000	현황 "도로등"임
5	"	479-6	도로	농림지역	22	22	83,000	1,826,000	현황 "도로등"임
가	대구광역시 군위군 부계면 대율리	476-2, 479 위 지상	창고시설	일반철골구조 판넬경사지붕 3층					
	[도로명주소] 대구광역시 군위군 부계면 한티로 2208			1층	260.7	517.55	975,000	504,611,250	1,000,000 x 39/40
				1층	250.19				
				1층	6.66				
				2층	129.92	210.0	1,410,000	296,100,000	1,450,000 x 39/40
				2층	80.08				
				3층	59.76	59.76	1,410,000	84,261,600	1,450,000 x 39/40
	소 계							**₩1,596,015,850**	

토지건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
ㄱ	<제시외 대구광역시 군위군 부계면 대율리	건물> 476-2, 479 위 지상	(저온창고 등)	판넬조 판넬지붕 단층	(24.7)	24.7	400,000	9,880,000	600,000 x 10/15 관찰감가
	소 계							**₩9,880,000**	
	합 계							**₩1,605,895,850.-**	
				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

본건 기호(1)~(5)는 본건은 대구광역시 군위군 부계면 대율리 소재 "대율교차로" 남서측 인근에 위치하며, 주변일대는 농경지, 단독주택 및 임야등으로 형성되어 있으며, 주위 환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건 및 본건인근까지 차량접근 가능하며 제반 교통사정은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1): 인접지와 대체로 등고평탄한 부정형 유사토지로서 현황 대부분 "창고용 건부지등" 상태임.
기호(2): 인접지와 대체로 등고평탄한 부정형 유사토지로서 현황 대부분 "창고용 건부지등" 상태임.
기호(3): 인접지와 대체로 등고평탄한 부정형 유사토지로서 현황 대부분 "휴경지등" 임.
기호(4): 남동측 하향경사지대내 부정형 유사토지로서 현황 대부분 "도로등"임.
기호(5): 남동측 하향경사지대내 부정형 유사토지로서 현황 대부분 "도로등"임.

(4) 인접 도로상태

기호(1)(2): 2필지 일단의 토지로서 서측으로 진입로를 통해 2차로 포장도로와 접함.
기호(3): 공부상 "맹지"임.
기호(4)(5): 서측으로 2차로 포장도로와 접하는 5~6미터내외(본건 토지포함) 진입도로임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1): 농림지역 가축사육제한구역(2023-07-24)(절대제한구역(전축종))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역(2018-02-22)<농지법>임.

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)

기호(2): 농림지역 가축사육제한구역(2023-07-24)(절대제한구역(전축종))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역(2018-02-22)<농지법>임.
기호(3): 농림지역 가축사육제한구역(2023-07-24)(절대제한구역(전축종))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역(2018-02-22)<농지법>, 접도구역(2021-04-12)(국가지원지방도79호선)<도로법>임.
기호(4): 농림지역 가축사육제한구역(2023-07-24)(절대제한구역(전축종))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>임.
기호(5): 농림지역 가축사육제한구역(2023-07-24)(절대제한구역(전축종))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역(2018-02-22)<농지법>임.

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계: 미상임.
2)기 타: 없 음.

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 판넬경사지붕 3층 건물로서,
· 기둥: H-Beam 350×350m/m
· 벽체: 판넬등 마감,
· 바닥: 칼라하드너 및 타일등 마감,
· 창호: 페어글라스, 새시창호등 마감.

(2) 이용상태

기호(가): 1층 - 창고 및 제조업소등 (현황 공실)
2층 - 판매장 및 관리사무소등 (현황 공실)
3층 - 직원휴게실등(현황 공실)

(3) 설비내역

기호(가): 위생 및 급배수설비등 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

후첨 "지적 및 개황도" 참조.

(5) 공부와의 차이

없 음.

건물 감정평가요항표

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

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

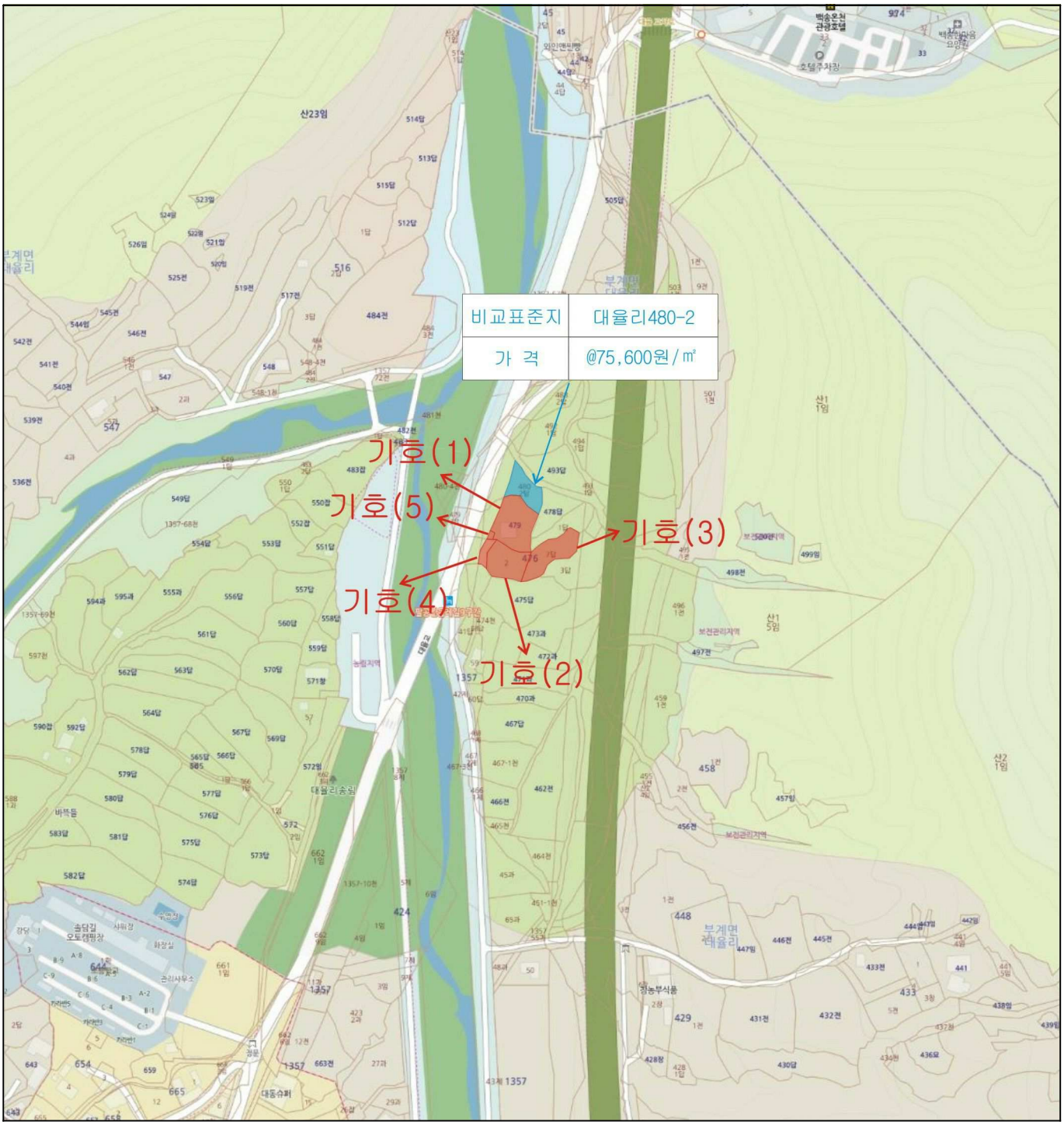
1)임대관계: 미상임.
2)기 타: 본건 건물 기호(가)는 조사당시 관계인부재 및 시건장치등으로 인하여 외부에서 관찰 가능한 범위내에서 조사 및 관찰하였고, 건축물현황도를 참고 하였으며, 내부구조와 내부마감재등은 통상적인 내부구조 및 내부마감재등을 기준으로 기재 하였으며, 건물구조변경 및 내부하자등의 유무는 구체적으로 확인할 수 없는 바, 참고하시기 바랍니다.

광 역 위 치 도

소 재 지	대구광역시 군위군 부계면 대율리 479외

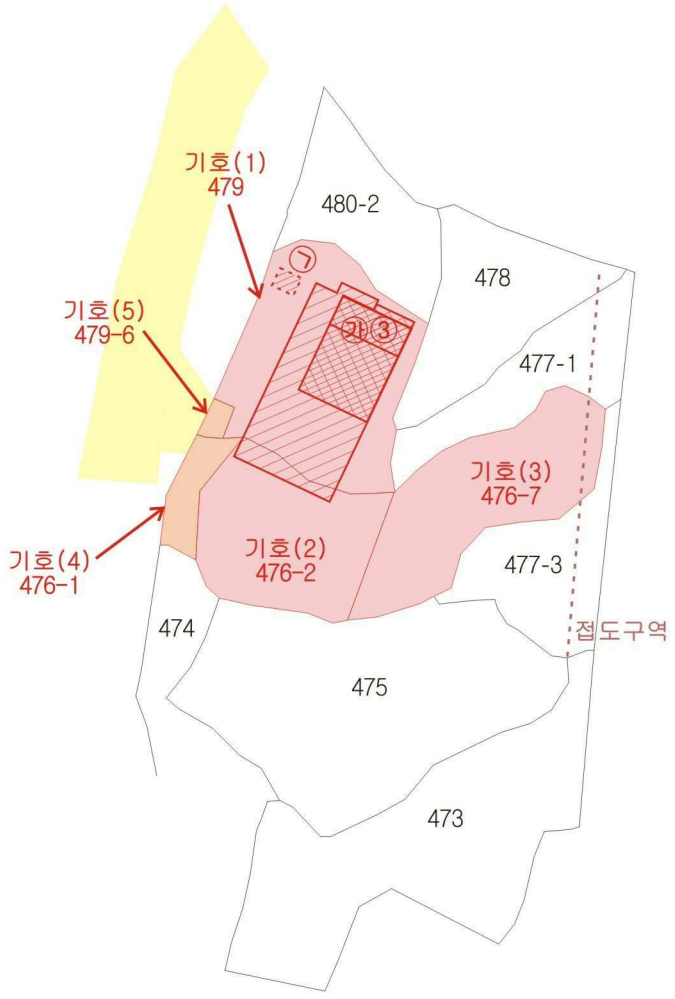
위 치 도

소 재 지	대구광역시 군위군 부계면 대율리 479외



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

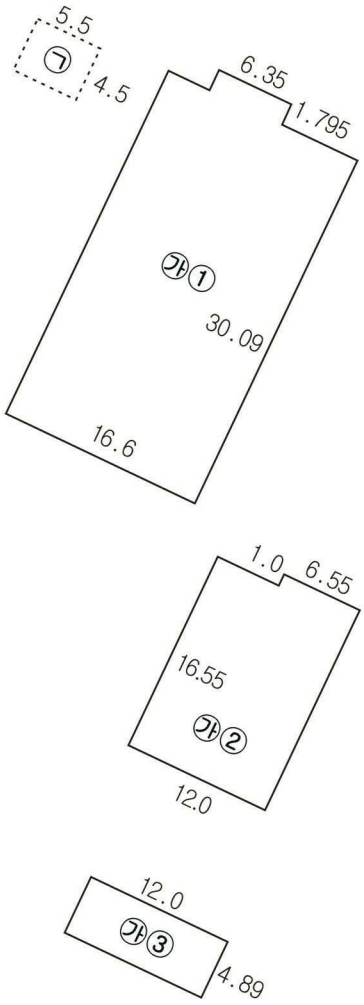
Free Scale

범 례

적색 : 평가대상토지
황색 : 도로선
적색실선 ; 계획도로선

평가건물 1층
평가건물 2층
평가건물 3층이상

평가제외건물(등기)
평가제외건물(미등기)
지하층



면적산출근거

가)① 16.6×30.09+6.35×1.795 = 510.89㎡
가)② 16.55×12.0+1.0×6.55=205.15㎡
가)③ 12.0×4.89=58.68㎡

제시외 물건

ㄱ)판넬조 판넬지붕 단층 저온창고등
4.5×5.5 ≒ 24.7㎡

(1)_ ( )

(2)

(3)

(4)

(5)

( )_2,3

( )_2,3

( )

( )

(1) _ ( )

(2) _ ( )