

# 감정평가서

건명	농업회사법인 주식회사 청안 소유물건(2024타경10001)
의뢰인	대구지방법원 의성지원 사법보좌관 김규현
감정서번호	240108-1-1

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.

늘푸른감정평가사사무소

# (공장(기계포함))감정평가표

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

감 정 평 가 사  
송 정 열 (인)

감정평가액	칠억일천구백사십오만팔천일백이십원정(₩719,458,120.-)					
의뢰인	대구지방법원 의성지원 사법보좌관 김규현	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	대구지방법원 의성지원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	농업회사법인 주식회사 청안 (2024타경10001)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2024.01.12	2024.01.11 ~ 2024.01.12	2024.01.16		
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	3,281	토지	3,281	-	157,981,000
	건물	785.47	건물	785.47	-	338,081,520
	제시외건물	405.1	제시외건물	405.1	-	84,295,600
	기계기구	2	기계기구	2	-	139,100,000
<b>합 계</b>					<b>₩719,458,120</b>	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경상북도 의성군 다인면 신락리 소재 '신락교차로' 서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 대상물건의 기본적 사항

#### 가. 토지

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)
3	신락리 29-8	974	잡종지	공업용	계획 관리	부정형 완경사	13,800
4	신락리 29-20	543	공장 용지	공업용	계획 관리	부정형 완경사	19,100
5	신락리 25-10	1,394	전	공업용	계획 관리	부정형 완경사	14,800
7	신락리 29-21	202	공장 용지	공업용	계획 관리	부정형 완경사	19,500
8	신락리 29-22	168	공장 용지	공업용	계획 관리	부정형 완경사	19,500

#### 나. 건물

구분	구 조	용 도	공부상 면적 (㎡)	층 (지하/지상)	사용승인 일자	비고
1	일반철골조 샌드위치판넬지붕	제조업소	380	0/1	2014.05.26	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구분	구 조	용 도	공부상 면적 (㎡)	층 (지하/지상)	사용승인 일자	비고
2	일반철골구조 및 철근콘크리트구조 슬라브지붕 및 판넬지붕	제조업소, 관리사무실	257.87	0/2	1988.10.31. 2011.08.25	일부증축
6	일반철골조 샌드위치판넬지붕	제조업소	147.6	0/1	2015.10.05	-

### 다. 기계기구

국산 액화비료 생산설비 등으로서 구체적 내역은 별첨 '기계기구감정평가명세표' 참조.  
(공장 및 광업재단 저당법 제6조 목록 제2014-17호, 제2015-236호)

### 3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 **2024.01.12.**일자를 기준시점으로 정함.

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따르면, 감정평가업자가 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는바, 본건은 **2024.01.12.**일자 실지조사를 완료하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 기준가치 및 감정평가조건

### 1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)을 기준으로 하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 감정평가방법의 적용

### 1. 감정평가방법

- 가. 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식 및 공시지가기준법, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.
- 나. 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 다. 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 라. 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 마. 공시지가기준법이란 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상을 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 방식임.

### 2. 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

- 가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 「감정평가에 관한 규칙」 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정을 규정하고 있음.

다. 본 대상물건에 대한 감정평가방법은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가) 및 제15조(건물의 감정평가), 제19조(공장재단 및 광업재단의 감정평가) 등을 적용함.

### 3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건 평가에 있어서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」 등에 의거하였음.

토지는 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인으로 보정하는 산출과정을 거쳐 토지의 적정가격을 산출하고, 인근지역의 지가수준, 평가선례 등 참고가격자료의 분석내용 등을 종합 참작하여 평가하였는 바, 감정평가에 관한 규칙 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우로서, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 생략하였음.

건물은 건물만의 거래가 극히 희소하여 정확한 건물가액의 추출이 어렵고, 토지와 건물에 각각 귀속된 수익가치의 산출이 어려워 원가방식(원가법)으로 평가하였음.

기계기구는 규격, 형식, 용량, 사용자재, 부대설비 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하였음.

### 4. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

없 음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 5. 기타 사항

본건 토지상에 별첨 '지적 및 건물개황도' 및 '사진용지'와 같이 제시외건물 기호 ㉠~㉢이 소재하나, 평가목적에 고려하여 이에 구매됨이 없이 토지는 정상평가(제시외건물로 인하여 토지의 소유권행사에 제한 받는 경우의 토지가격은 감정평가명세표 비고란에 별도 표기하였음)하였으며, 제시외건물은 개략적인 실측에 의한 면적으로 사정하여 평가하였으니, 경매 진행 시 소유권 및 일괄경매 여부를 확인하시기 바랍니다.

본건 제시외건물 중 일부는 별첨 '지적개황도'와 같이 의뢰외지상에 소재하는 것으로 현장 조사되는 바, 본건의 위치 및 경계확인에는 지적도면 및 위성사진 등을 기준으로 목측에 의하여 확인하였으며, 정확한 지적관련 사항의 확인이 필요한 경우에는 측량 등을 통한 재확인 작업이 요구되니, 경매 진행 시 재차 확인하시기 바랍니다.

본건 기계기구 중 제2014-17호는 제2015-236호로 대체 및 중복된 것으로 조사되어 감정평가 외하였으며, 제2015-236호 중 일부는 기준시점 현재 소재불명인 것으로 조사되어 이를 감안하여 평가하였으며, 관계인 등의 부재로 정상 작동 여부는 확인하지 못하였으니, 경매 진행 시 재차 확인하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 토지 산출근거

### 1. 비교표준지의 선정

#### 가. 인근지역 표준지 공시지가

(공시기준일: 2023. 01. 01)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	가원리 133-12	9,915.1	장	공업용	계획 관리	소로 한면	부정형 평지	38,600

#### 나. 비교표준지 선정 및 그 사유

비교표준지는 감정평가 대상토지와 인근지역에 있는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하여 비교성이 인정되며, 지리적으로 근접한 상기 표준지 기호 A)를 본 감정평가에 적용하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 시점수정

### 가. 지가변동률

- ① 산정기간 : 2023.01.01 ~ 2024.01.12.
- ② 비교표준지 지역 : 경상북도 의성군
- ③ 적용변동률 : 용도지역별

#### ▣ 계획관리지역

기 간	지가변동률 (%)	비 고
2023.01.01 ~ 2023.11.30	1.355	2023년 11월 누계
2023.11.01 ~ 2023.11.30	0.137	2023년 11월 변동률
<b>2023.01.01 ~ 2024.01.12</b>	<b>1.554</b>	$(1 + 0.01355) \times (1 + 0.00137 \times 43/30)$ ≒ 1.01554

※ 2023년 12월 이후의 지가변동률은 기준시점 현재 미고시된 상태이므로, 2023년 11월의 지가변동률을 기준으로 추정하였음.

### 나. 시점수정치

시점수정	1.01554
------	---------

## 3. 지역요인 비교

비교표준지가 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 개별요인

본건 평가 대상토지와 비교표준지 간 개별요인 비교항목은 다음과 같으며, 개별요인 비교치는 각 조건별로 세분하여 비교한 후 격차율을 산정하였음.

### 가. 비교항목

조 건	비 교 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접근조건	교통시설과의 거리
환경조건	공급 및 처리시설의 상태, 자연환경
획지조건	면적, 형상 등
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도
기타 조건	장래의 동향, 기타

### 나. 격차율 산정

기호	비 교 항 목						격차율	개별요인 비교
	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건		
3	0.95	1.00	0.92	1.08	1.00	1.00	0.944	비교표준지 기호 (A) 대비 획지조건 우세하나, 가로조건, 환경조건에서 열세임.
4	0.95	1.00	0.92	1.08	1.00	1.00	0.944	비교표준지 기호 (A) 대비 획지조건 우세하나, 가로조건, 환경조건에서 열세임.
5	0.95	1.00	0.92	1.08	0.96	1.00	0.906	비교표준지 기호 (A) 대비 획지조건 우세하나, 가로조건, 환경조건, 행정적 조건에서 열세임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	비 교 항 목						격차율	개별요인 비교
	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건		
7	0.95	1.00	0.92	1.08	1.00	1.00	0.944	비교표준지 기호 (A) 대비 획지조건 우세하나, 가로조건, 환경조건에서 열세임.
8	0.95	1.00	0.92	1.08	1.00	1.00	0.944	비교표준지 기호 (A) 대비 획지조건 우세하나, 가로조건, 환경조건에서 열세임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 그 밖의 요인 보정

### 가. 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』제14조, 대법원판례 "2003다38207판결(2004.5.14.선고)", "2002두5054(2003. 7.25선고)", 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 감정평가선례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

### 나. 인근지역의 감정평가 선례

기호	소재지	용도지역	지목	이용상황	기준시점	평가목적	토지단가(원/㎡)	비고
a	신락리 31-5*	계획관리	잡종지	창고용지	2023.09.18	담보	48,000	-
b	효제리 257-외	계획관리	공장용지	공업용	2019.10.24	담보	40,000	-
c	가원리 133-2*	계획관리	공장용지	공업용	<b>2023.07.08</b>	공매	<b>53,000</b>	-
d	가원리 133-1*	계획관리	공장용지	공업용	2022.06.28	담보	50,000	-

### 다. 인근지역의 거래사례

기호	소재지	용도지역	지목	토지면적(㎡)	거래시점	거래금액	사용승인일자
				건물면적(㎡)		건물포함단가(원/㎡)	
a	신락리 79*	계획관리	대	329	2023.05.13	25,000,000	-
				-		75,987	
b	가원리 133-1*	계획관리	공장용지	13,245.1	2022.03.04	1,300,000,000	00.10.06
				2,296.76		53,774	05.05.07

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 라. 그 밖의 요인 보정률 산정

### ① 선례(사례)선정

대상 토지와 인근지역에 위치한 상기 선례(사례) 중 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 유사하여 비교가능성이 높은 사례 중 그 가격이 대표적인 사례인 평가선례 기호 c)를 선정함.

### ② 그 밖의 요인 보정률 산정

표준지	구분	단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출가격 (원/㎡)	보정률 [선례(사례)기준 /공시지가기준]
A	평가선례(c)기준 표준지가격	53,000	1.00938	1.000	0.970	51,892	1.324
	기준시점현재 비교표준지가격	38,600	1.01554	1.000	1.000	39,200	

i. 시점수정 : 경상북도 의성군 계획관리지역(2023.07.08.~2024.01.12.) : 1.00938

ii. 지역요인 : 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.(1.000)

iii. 개별요인 :

비 고	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
표준지/선례	1.00	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.970

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 마. 그 밖의 요인 보정률 결정

본건 감정평가의 적정성을 기하기 위하여, 본건은 표준지 공시지가를 기준으로 하되, 상기 제반사항을 참작하고 최근 부동산시장의 거래동향, 공시지가수준, 인근지역의 지가수준 및 평가선례 등 기타 가격형성상의 제 요인을 종합 참작하여 그 밖의 요인을 증액 보정함.

비교표준지	A
그 밖의 요인보정치	1.320

### 6. 토지단가의 결정

기호	비교표준지 기호	비교표준지 공시지가	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출가격 (원/m <sup>2</sup> )	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )
3	A	38,600	1.01554	1.000	0.944	1.320	48,846	49,000
4	A	38,600	1.01554	1.000	0.944	1.320	48,846	49,000
5	A	38,600	1.01554	1.000	0.906	1.320	46,880	47,000
7	A	38,600	1.01554	1.000	0.944	1.320	48,846	49,000
8	A	38,600	1.01554	1.000	0.944	1.320	48,846	49,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## V. 건물 산출근거

### 1. 건물신축단가 예시

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
05-01-06-02	일반공장	철골조/9~20m이하,소규모/ 철골지붕틀/소골슬레이트	5	848,000	35 (30~40)
05-01-06-10	일반공장	철골조/4.5m이하/ 철골지붕틀/샌드위치패널	3	624,000	35 (30~40)
05-01-05-09	일반공장	철근콘크리트조/ 평지붕	4	1,008,000	45 (40~50)

### 2. 재조달원가의 결정

재조달원가란 대상 물건을 기준시점 현재 재생산 또는 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 평가대상 건물의 구조, 사용자재, 등급, 용도 등을 기준으로 한 건물신축단가표상 표준단가에 지방간의 차이, 양식의 구식화, 부대설비, 기타 본건 건물의 제반 상황 등을 종합 참작하여 평가대상 건물의 재조달원가를 결정하였음.

### 3. 감가수정

평가대상 건물에 대한 감가수정은 물리적 감가, 기능적 감가, 경제적 감가 등이 있으며, 본건의 경우 경제적 내용년수 및 경과년수, 잔존년수를 표준으로 한 정액법을 사용하였으며, 본건 건물의 구조, 용도, 시공의 정도, 현상 및 관리상태 등을 감안하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 건물단가의 결정

구분	재조달원가 (원/m <sup>2</sup> )	잔존 년수	내용 년수	건물단가 (원/m <sup>2</sup> )	사용승인
1	600,000	31	40	465,000	2014.05.26
2 (증축부분)	680,000	28	40	476,000	2011.08.25
2 (기존부분)	700,000	15	50	210,000	1988.10.31
6	600,000	32	40	480,000	2015.10.05

## VI. 기계.기구의 평가

### 1. 기계.기구 감정평가 개요

기계.기구는 규격, 형식, 용량 및 부대설비 등을 참작한 기준시점 현재의 재조달원가에서 현상 및 관리상태 등을 고려한 감가수정을 하여 대상물건의 현재가격을 구하는 원가법으로 평가하였으며, 감가수정은 정률법에 의하되, 관찰감가법을 병용하였음.

### 2. 기계.기구 가격의 결정

별첨 '기계기구감정평가명세표' 참조.

## VII. 그 밖의 사항

- - -

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## VIII. 감정평가액 결정 의견

### 1. 토 지

본건 토지는 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌 인근지역 내 표준지 공시지가를 기준으로 위치, 부근지대의 상황 및 지역적 요인과 면적, 형상, 이용상황, 접면가로조건 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근지역의 지가수준, 평가선례 등 참고가격 자료의 분석내용 등을 종합 참작하여 평가하였음.

### 2. 건 물

본건 건물은 구조, 사용자재, 시공정도, 부대설비 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하되, 관리상태 등을 감안하였음.

### 3. 기 계 기 구

본건 기계기구는 규격, 형식, 용량, 사용자재, 부대설비, 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하되, 감가수정은 정률법 및 관찰감가법을 병용하였음.

### 4. 제 시 외 건 물

본건 제시외건물은 구조, 사용자재, 시공정도, 부대설비 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하되, 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법을 병용하였음.

### 5. 종합의견

본건은 경상북도 의성군 다인면 신락리 소재 '신락교차로' 서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 대상물건의 특성 등을 종합 참작하고, 상기 제반사항 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액 및 기계기구가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

# 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 의성군 다인면 신락리  [도로명주소] 경상북도 의성군 다인면 신락3길 69-1	29-8 위 지상 제1호	제2종근린 생활시설	일반철골조 샌드위치판넬 지붕 단층	380	380	465,000	176,700,000	600,000 x 31/40
2	"  [도로명주소] 경상북도 의성군 다인면 신락3길 73	29-20 위 지상	제2종근린 생활시설	일반철골구조 및 철근콘크리트 구조 슬라브지붕 및 판넬지붕 2층	136.77	136.77	476,000	65,102,520	680,000 x 28/40 증축부분 일반철골구조 판넬지붕
			제조업소	1층	64.4	121.1	210,000	25,431,000	700,000 x 15/50
			관리사무실	2층	56.7				기존부분 철근콘크리트 구조 슬라브지붕
3	경상북도 의성군 다인면 신락리	29-8	잡종지	계획관리지역	974	974	49,000	47,726,000	현황 : 공장용지 제시외건물 감안시 토지가격: 40,567,100

# 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	
4	경상북도 의성군 다인면 신락리	29-20	공장용지	계획관리지역	543	543	49,000	26,607,000	제시외건물 감안시 토지가격: 23,946,300
5	"	25-10	전	계획관리지역	1,394	1,394	47,000	65,518,000	현황 : 공장용지
6	" [도로명주소] 경상북도 의성군 다인면 신락3길 75	29-21, 29-22 위 지상 주1동	제2종근린 생활시설	일반철골조 샌드위치판넬 지붕 단층					
			제조업소		147.6	147.6	480,000	70,848,000	600,000 x 32/40
7	경상북도 의성군 다인면 신락리	29-21	공장용지	계획관리지역	202	370	49,000	18,130,000	일단지 제시외건물 감안시 토지가격: 15,410,500
8	"	29-22	공장용지	계획관리지역	168				
<b>소 계</b>								<b>₩496,062,520</b>	
ㄱ	(제시외건물) 경상북도 의성군 다인면 신락리	29-8 위 지상	작업장	철골조 판넬지붕 단층	(160)	160	310,000	49,600,000	400,000 x 31/40 관찰감가
ㄴ	"	29-20 위 지상	창고 등	철골조 판넬지붕 단층	(32.1)	32.1	100,000	3,210,000	200,000 x 15/30 관찰감가
ㄷ	"	"	다용도실	판넬조 단층	(7.2)	7.2	50,000	360,000	150,000 x 10/30 관찰감가

## 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	
ㄹ	경상북도 의성군 다인면 신락리	29-21, 29-22 위 지상	작업장	철골조 판넬지붕 단층	(79.9)	79.9	320,000	25,568,000	400,000 x 32/40 관찰감가
ㅁ	"	29-21, 29-22 위 지상	가추	철골조 판넬지붕 단층	(46.7)	46.7	80,000	3,736,000	100,000 x 32/40 관찰감가
ㅂ	"	29-8외 위 지상	창고	철파이프조 썬라이트지붕 단층	(79.2)	79.2	23,000	1,821,600	70,000 x 10/30 관찰감가
<b>소 계</b>								<b>₩84,295,600</b>	
<b>합 계</b>								<b>₩580,358,120.-</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	[제2014-17호] 액화비료 생산설비  1)리시버탱크(P/E) 7Ton x 2ea  2)Kico Pump 22kw x 1ea  3)원심분리기(오일강제순환식) Type: IHI 405L Cap: 3~8m <sup>3</sup> /hr Size: 2,600(L) x 1,700(W) x 1,900(H) Motor: 22kw X 1ea 5.5kw x 1ea Control Panel  4)U.V시스템 Cap: 2.0m <sup>3</sup> /hr  5)탈질조(SUS) 저장탱크: 1,400(W) x 1,400(L) x 1,800(H) x 4ea 교반기: 0.75kw x 2ea 비산 소포기 x 2ea 36m <sup>3</sup> /hr 비산 소포펌프: 1.5kw x 2ea  6)혼합조(P/E) 저장탱크: 2Ton x 2ea 교반기: 1.5kw x 2ea 원수 이송펌프: 1.5kw x 2ea 혼합수 이송펌프: 1.5kw x 2ea  7)구연산 혼합조(P/E) 저장탱크: 5Ton x 2ea 교반기: 2.2kw 2ea 혼합수 이송펌프: 1.5kw x2ea	청안ENG 2013.12	1식	-	감정평가외	2015-236호와 중복 및 대체

# 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	
	8)제품 저장조(P/E) 저장탱크: 7Ton x 4ea 교반기: 3.75kw x 4ea 제품 이송펌프: 2.2kw x 2ea					
	9)제품 포장조(P/E) 저장탱크: 5Ton x 2ea 교반기: 2.2kw x 2ea					
	10)4중복합 용해조(SUS) 저장탱크: 2Ton x 2ea 이송펌프: 1.5kw x 2ea 당밀이송 기어펌프: 5.5kw 2ea					
	11)Control Panel					
	12)배관 및 기타부대설비					
1	[제2015-236호] 액화비료 생산설비	청안ENG 2013. 12	1식	109,000,000	109,000,000	690,000,000 x 0.158(3/15) 관찰감가
	1)리시버탱크(P/E) 7Ton x 2ea					
	2)Kico Pump 22kw x 1ea					
	3)Screw Decanter Centrifuge -Type: ALDEC-606(약품주입형) -Cap: 15~20m <sup>3</sup> /hr -Bowl Speed: 2,900rpm -메인메이커 판별장식 -리시버주입받식 -Dimension: (L)4,500 x (W)1,300 x (H)1,520 -Main Motor: 90kw -차속 Motor: 15kw -Control Panel					
	4)U.V시스템 -Cap: 2.0m <sup>3</sup> /hr					

# 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	
5)탈질조(SUS) -저장탱크: 1,400(W) x 1,400(L) x 1,800(H) x 4ea -교반기: 0.75kw x 2ea -비산 소포기 x 2ea 36㎡/hr -비산 소포펌프: 1.5kw x 2ea						
6)혼합조(P/E) -저장탱크: 2Ton x 2ea -교반기: 1.5kw x 2ea -원수 이송펌프: 1.5kw x 2ea -혼합수 이송펌프: 1.5kw x 2ea						
7)구연산 혼합조(P/E) -저장탱크: 5Ton x 2ea -교반기: 2.2kw 2ea -혼합수 이송펌프: 1.5kw x2ea						
8)제품 저장조(P/E) -저장탱크: 7Ton x 4ea -교반기: 3.75kw x 4ea -제품 이송펌프: 2.2kw x 2ea						
9)제품 포장조(P/E) -저장탱크: 5Ton x 2ea -교반기: 2.2kw x 2ea						
10)4중복합 용해조(SUS) -저장탱크: 2Ton x 2ea -이송펌프: 1.5kw x 2ea -당밀이송 기어펌프: 5.5kw 2ea						
11)Control Panel						
12)배관 및 기타부대설비						
2	비료생산 설비	(주)청안 엔지니어링	1식	30,100,000	30,100,000	140,000,000 x 0.215(5/15)

# 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)액비활성조 폭기장치 -산기관 및 산기주배관 -부로어: 10HP x 2set -전기제어반	2015.09				관찰감가
	2)액비활성조 비산소포장치 -비산소포기: 3.0m <sup>3</sup> /min -비산소포펌프: 2.2kw 0.6m <sup>3</sup> /min -전기제어반					
	3)액비활성조 원수이송배관 -이송,반송펌프: 1.5kw x 2set 0.4m <sup>3</sup> /min -전기제어반					
	4)무산소조 교반기 -Cap.: 2.2kw x 180rpm -전기제어반					
	5)인산칼슘 혼합포장시설 -호퍼: SUS Size: (W)1,000 x (L)2,000 x (H)2,000 이송컨베이어: (W)600 x (L)2,500 -이송컨베이어: (W)600 x (L)6,000 -리본믹서기: SUS Cap.: 35ton/h Motor: 5hp x 2ea -이송컨베이어: (W)600 x (L)9,000					
	6)배관 및 기타부대설비					
	<b>합 계</b>				<b>₩139,100,000.-</b>	
	이	하	여	백		

# 공장 감정평가요항표

- |                 |             |                 |
|-----------------|-------------|-----------------|
| (1) 위치 및 부근의 상황 | (2) 토지의 상황  | (3) 건물의 구조 및 현상 |
| (4) 기계/기구의 현상   | (5) 공작물의 현상 | (6) 기타 참고사항     |

## (1) 위치 및 부근의 상황

본건은 경상북도 의성군 다인면 신락리 소재 '신락교차로' 서측 인근에 위치하며, 부근 일대는 중.소규모의 공장, 축사, 단독주택, 농경지 등으로 형성되어 있음.

## (2) 토지의 상황

### 1) 교통상황

본건까지 차량 진입가능하며, 국도 인근에 위치하여 제반 교통사정은 보통임.

### 2) 형태 및 이용상황

북서측 하향 완경사지대에 계단식으로 조성된 부정형의 토지로서, 공업용 건부지임.

### 3) 도로상태

북동측 및 동측, 남측으로 폭 약 4m 포장도로와 각각 접함.

### 4) 토지이용계획사항

계획관리지역, 가축사육제한구역(일부제한구역(소, 말, 젖소, 기타)\_900㎡ 미만)임.

## (3) 건물의 구조 및 현상

### 1) 건물의 구조

기호 1) 일반철골조 샌드위치판넬지붕 단층 건물로서,

- 외벽 : 판넬 등 마감,
- 내벽 : 판넬 등 마감,
- 바닥 : 콘크리트위 깔라하드너 등 마감,
- 천정 : 철골트러스 노출 위 판넬지붕,
- 창호 : PVC창호임.

기호 2-증축부분) 일반철골구조 판넬지붕 단층 건물로서,

- 외벽 : 판넬 등 마감,

# 공장 감정평가요항표

- |                                  |                           |                                |
|----------------------------------|---------------------------|--------------------------------|
| (1) 위치 및 부근의 상황<br>(4) 기계/기구의 현상 | (2) 토지의 상황<br>(5) 공작물의 현상 | (3) 건물의 구조 및 현상<br>(6) 기타 참고사항 |
|----------------------------------|---------------------------|--------------------------------|

- 내벽 : 판넬 등 마감,
- 바닥 : 타일 등 마감,
- 창호 : PVC창호임.

기호 2-기존부분) 철근콘크리트구조 슬라브지붕 2층 건물로서,

- 외벽 : 치장벽돌, 몰탈위 페인팅 등 마감,
- 내벽 : 몰탈위 페인팅 등 마감,
- 바닥 : 타일 등 마감,
- 창호 : 알루미늄새시, PVC창호임.

기호 6) 일반철골조 샌드위치판넬지붕 단층 건물로서,

- 외벽 : 판넬 등 마감,
- 내벽 : 판넬 등 마감,
- 바닥 : 콘크리트위 칼라하드너 등 마감,
- 천정 : 철골트러스 노출 위 판넬지붕,
- 창호 : PVC창호임.

## 2) 이용상태

- 기호 1) : 공장
- 기호 2-증축부분) : 사무실 등
- 기호 2-기존부분) : 관리사무실 등
- 기호 9) : 공장

## 3) 위생 및 냉난방설비

위생 및 급.배수설비(기호 2) 등 되어 있음.

## (4) 기계/기구의 현상

본건은 국산 액화비료 생산설비 등으로서, 기준시점 현재 가동 중단 상태이며, 일부 기계기구는 소재불명으로 이를 감안하여 평가하였으니, 정상가동 여부 등은 경매 진행 시 재차 확인하시기 바랍니다.

# 공장 감정평가요항표

- |                                  |                           |                                |
|----------------------------------|---------------------------|--------------------------------|
| (1) 위치 및 부근의 상황<br>(4) 기계/기구의 현상 | (2) 토지의 상황<br>(5) 공작물의 현상 | (3) 건물의 구조 및 현상<br>(6) 기타 참고사항 |
|----------------------------------|---------------------------|--------------------------------|

## (5) 공작물의 현상

없음.

## (6) 기타참고사항

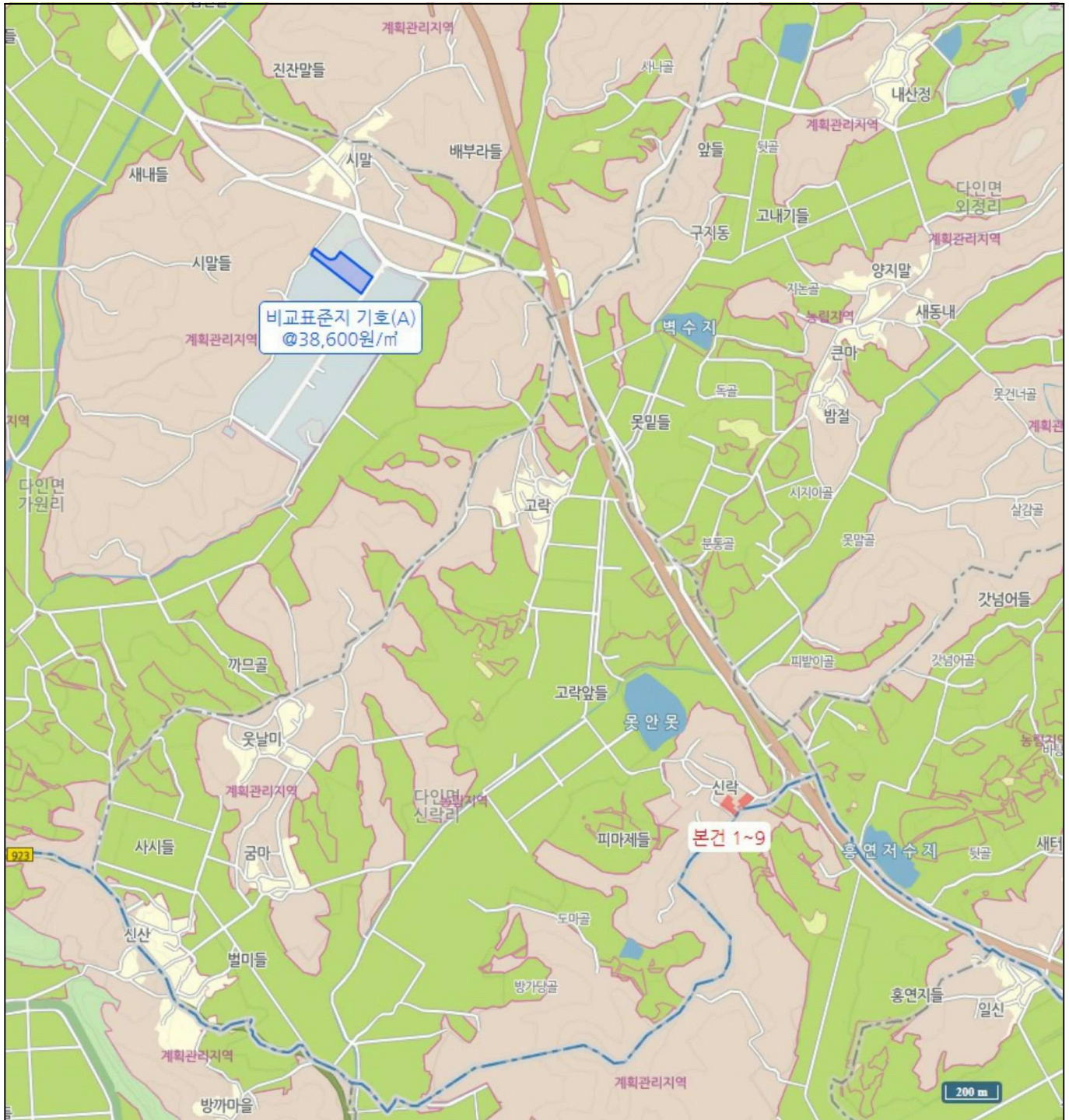
- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기타 : 본건 토지상에 별첨 '지적 및 건물개황도' 및 '사진용지' 와 같이 제시외건물 기호 ㉠~㉡이 소재하나, 평가목적을 고려하여 이에 구매됨이 없이 토지는 정상평가 (제시외건물로 인하여 토지의 소유권행사에 제한 받는 경우의 토지가격은 감정평가명세표 비고란에 별도 표기하였음)하였으며, 제시외건물은 개략적인 실측에 의한 면적으로 사정하여 평가하였으니, 경매 진행 시 소유권 및 일괄경매 여부를 확인하시기 바랍니다.

본건 제시외건물 중 일부는 별첨 '지적개황도' 와 같이 의뢰외지상에 소재하는 것으로 현장 조사되는 바, 본건의 위치 및 경계확인은 지적도면 및 위성사진 등을 기준으로 목측에 의하여 확인하였으며, 정확한 지적관련 사항의 확인이 필요한 경우에는 측량 등을 통한 재확인 작업이 요구되니, 경매 진행 시 재차 확인하시기 바랍니다.

# 광역위치도



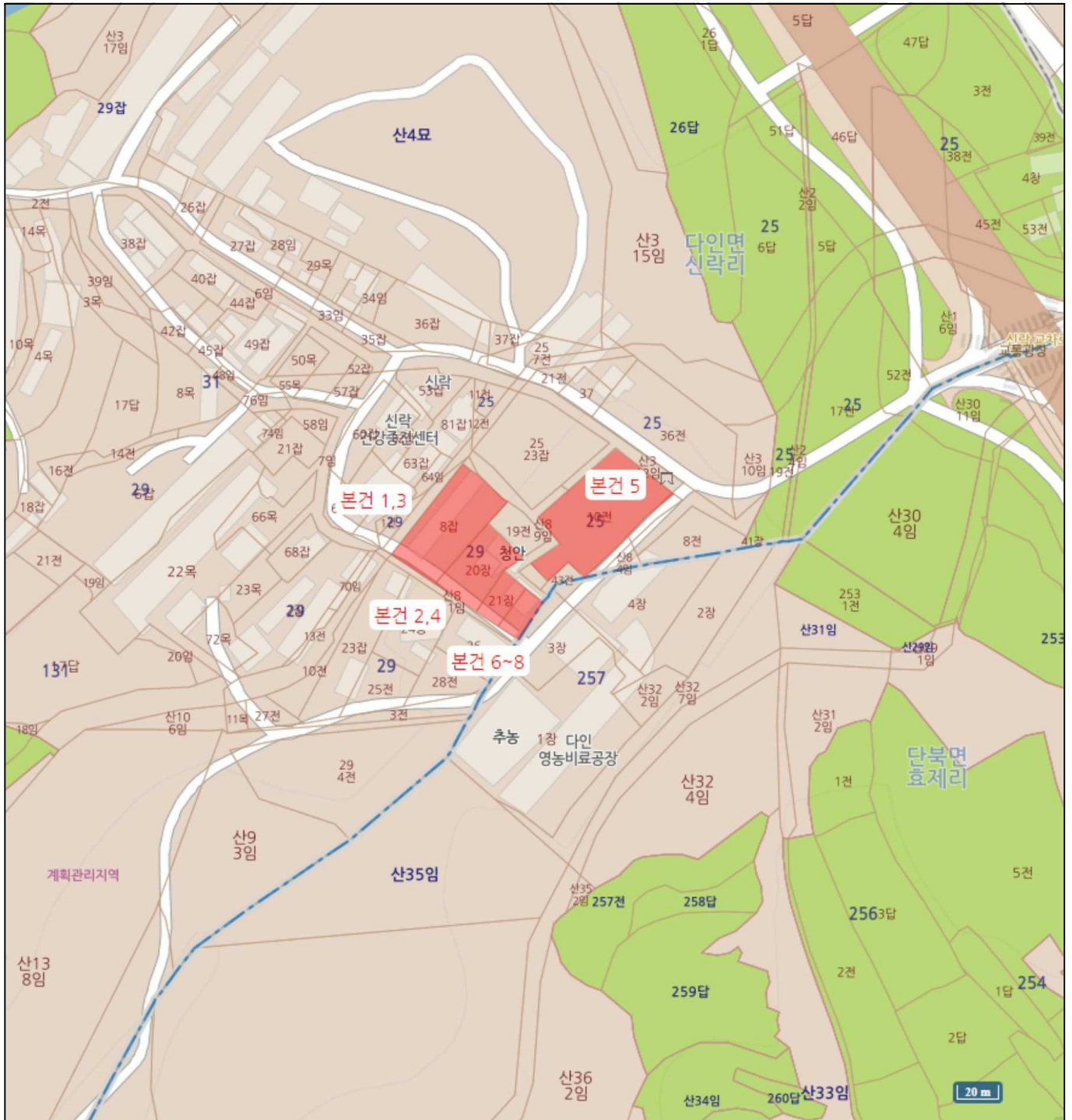
소재지	경상북도 의성군 다인면 신락리 29-8 외
-----	-------------------------



# 상세위치도

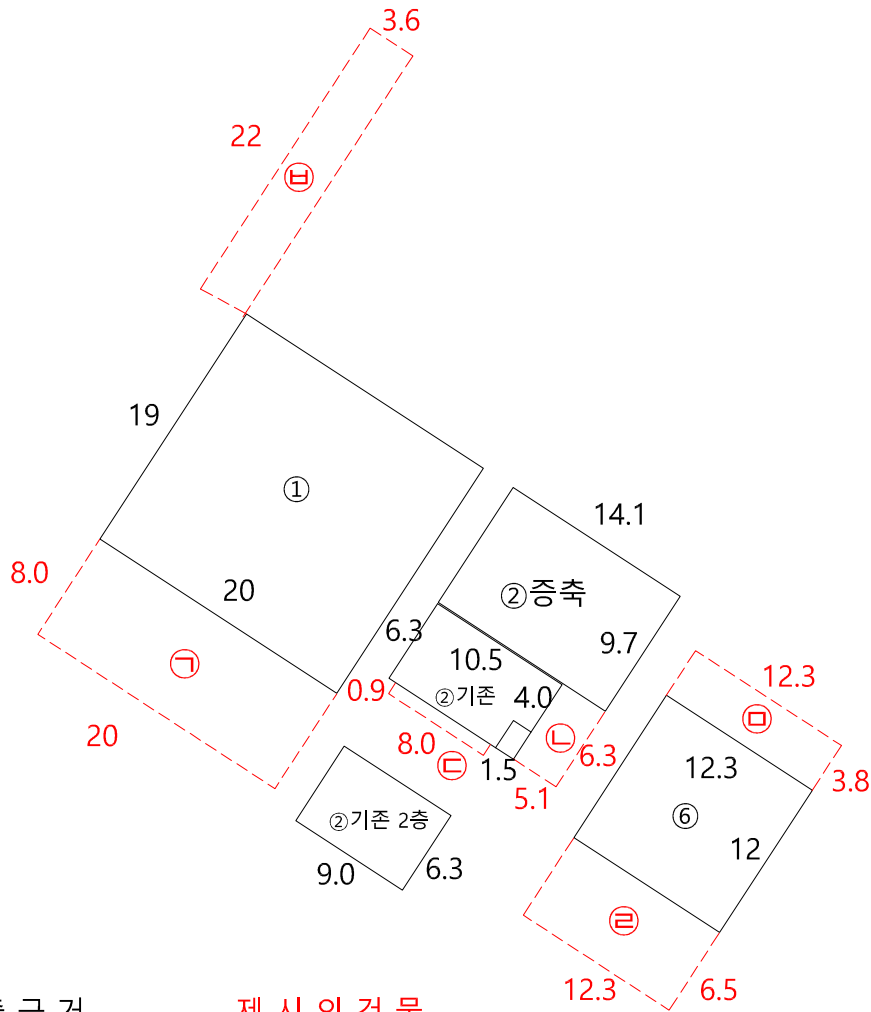
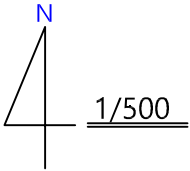


소재지 경상북도 의성군 다인면 신락리 29-8 외





# 지 적 및 건물 개 황 도



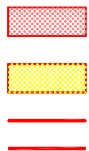
### 면 적 산 출 근 거

- ① 공부면적으로 사정
- ② 공부면적으로 사정
- ⑥ 공부면적으로 사정

### 제 시 외 건 물

- ㉠ 철골조 판넬지붕 단층(작업장) 약 160m<sup>2</sup>
- ㉡ 철골조 판넬지붕 단층(창고 등) 약 32.1m<sup>2</sup>
- ㉢ 판넬조 단층(다용도실) 약 7.2m<sup>2</sup>
- ㉣ 철골조 판넬지붕 단층(작업장) 약 79.9m<sup>2</sup>
- ㉤ 철골조 판넬지붕 단층(가추) 약 46.7m<sup>2</sup>
- ㉥ 철파이프조 썬라이트지붕 단층(창고) 약 79.2m<sup>2</sup>

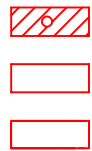
## 범 례



평가대상토지  
도 로 선  
계획도로선

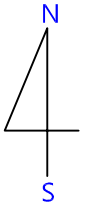


용도지역구분선  
평가건물1층  
평가건물2층

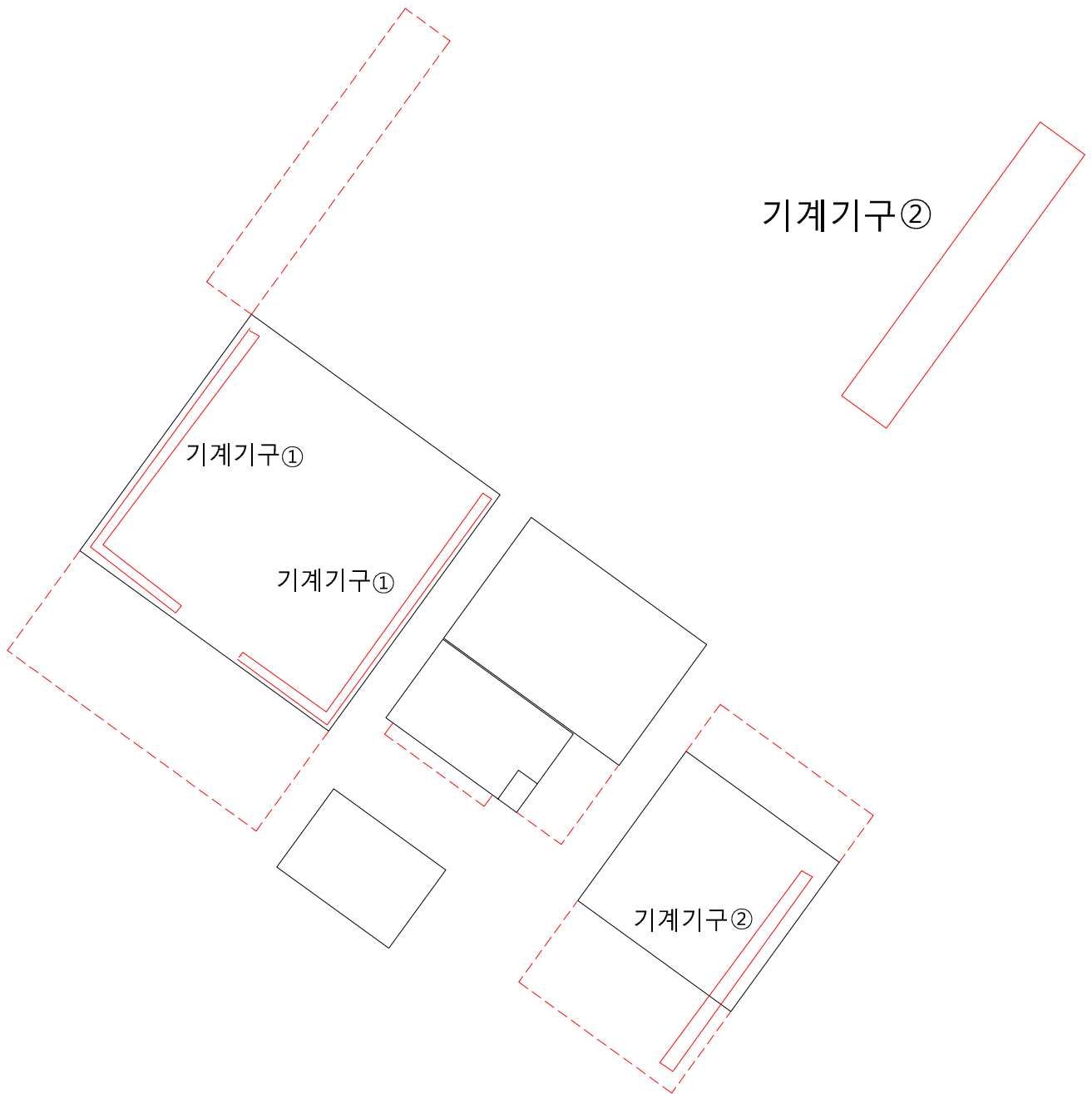


평가건물3층이상  
평가제외건물  
제시외건물

# 기계 시설 배치도



No Scale



# 사 진 용 지



기호 1 건물 : 북동측에서 본 전경



기호 1 건물 내부



기호 2 건물 : 남서측에서 본 전경



기호 2 건물 증축부분 : 북동측에서 본 전경

# 사 진 용 지



기호 3,4 : 남서측에서 본 전경



기호 3,4,7,8 : 남동측에서 본 전경



기호 3,4,7,8 : 동측에서 본 전경



기호 6 건물 : 북동측에서 본 전경

# 사 진 용 지



기호 6 건물 내부



기호 5 : 남측에서 본 전경



기호 5 : 북동측에서 본 전경



기계기구 1

# 사 진 용 지



기계기구 1



기계기구 1



기계기구 1



기계기구 2

# 사 진 용 지



기계기구 2



기계기구 2



제시외건물 기호 ㄱ



제시외건물 기호 ㄴ

# 사 진 용 지



제시외건물 기호 ㄷ



제시외건물 기호 ㄹ



제시외건물 기호 ㄴ



제시외건물 기호 ㅂ