

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 황준택 소유물건  
(2024타경120842)

의뢰인: 대구지방법원 사법보좌관 김영규

감정평가서번호: 우영2409-0901

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.

우영감정평가사사무소

TEL. 053-213-2025 FAX. 0505-182-4025

# (공장)감정평가표

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

감정평가사   

감정평가액	이십일억이천오백이십일만육천일백오십원정 (₩2,125,216,150.-)			
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 김 영 규	감정평가 목 적	경 매	
제출처	경매9계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	황 준 택 (2024타경120842)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.10.02	2024.09.30 , 2024.10.02	2024.10.17

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
토지		2,119	토지	2,119	-	917,429,000
건물		432.25	건물	432.25	595,000	257,188,750
(제시외 건물)		(372.9)	건물	372.9	-	53,688,400
기계기구		56	기계기구	56	-	896,910,000
<b>합 계</b>						<b>₩2,125,216,150</b>

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 경산시 남천면 협석리 소재 '영남외국어대학' 북서측 인근에 위치하는 공장(토지, 건물 및 기계기구)에 대한 대구지방법원의 경매를 목적으로 하는 감정평가입니다.

### 2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 감정평가의 대상이 되는 토지 등(이하 '대상물건'이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안에 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)인 '시장가치'를 기준으로 감정평가하였습니다.

### 3. 감정평가 조건

감정평가조건 없습니다.

### 4. 감정평가 방법

가) 본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반 이론 등에 따라 감정평가하였습니다.

나) 본건 토지는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 '공시지가기준법'으로 감정평가하되, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 의거하여 '거래사례비교법'에 의하여 산정한 시산가액과 비교하여 합리성 검토후 결정 적용하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

- 다) 본건 건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 원가법으로 산정하였으며, 건물의 경우 거래사례가 포착되지 않는 등 거래사례비교법 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였습니다.
- 라) 본건 제시외 건물은 구조, 현상, 사용자재, 관리상태 등을 종합적으로 고려하여 원가법으로 감정평가하되 현상 등을 고려하여 관찰감가를 병용하였으며, 면적은 현장조사 등을 통해 개략적으로 산출하였습니다.
- 마) 본건 기계기구는 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제20조, 감정평가 실무기준에 따라 원가법으로 감정평가하되 일부 기계기구는 관리상태 및 현상 등을 고려하여 관찰감가를 병용하였으며, 감가수정은 정률법에 의거하여 하였으며, 기계기구 등의 경우 거래사례가 포착되지 않는 등 거래사례비교법 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 감정평가 근거법령(감정평가에 관한 규칙)

**제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)** ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 '주된 방법'이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 '시산가액(試算價額)'이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

**제14조(토지의 감정평가)** ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

**제15조(건물의 감정평가)** ① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다.

**제19조(공장재단 및 광업재단의 감정평가)** ① 감정평가법인등은 공장재단을 감정평가할 때에 공장재단을 구성하는 개별 물건의 감정평가액을 합산하여 감정평가해야 한다. 다만, 계속적인 수익이 예상되는 경우 등 제7조제2항에 따라 일괄하여 감정평가하는 경우에는 수익환원법을 적용할 수 있다.

## 6. 기준시점

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 10월 2일입니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## 7. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 2024년 9월 30일, 10월 2일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였으며, 실지조사시 목록표시근거 상의 공부 및 의뢰된 목록을 기준으로 하여 대상물건의 현황, 대상물건의 특성 등을 확인하였습니다.

## 8. 기타사항

- 1) 본건 기계기구 중 기호 2)는 본건 건물 밖에 철거하여 보관중이며, 기호 3), 4), 7), 8)은 본건 공장의 인근필지인 경상북도 경산시 남천면 협석리 227-1번지내 공장에서 가동중이거나, 보관하고 있는 것으로 조사되니 업무에 참고하시기 바랍니다.
- 2) 본건 기계기구는 조업시간 이후에 현장조사를 하여 정상적인 작동 여부를 파악할수 없으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 대상 부동산의 개요

### 【토지】

#### <경상북도>

일련 번호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용 상황	형상 지세	비 고
1	경산시 남천면 협석리	228-16	공장 용지	2,082	계획관리지역	공업용	부정형 평 지	-
3	경산시 남천면 협석리	228-21	도로	17	계획관리지역	도로	가장형 평 지	-
4	경산시 남천면 협석리	228-23	공장 용지	20	계획관리지역	도로	가장형 평 지	-
	합 계			2,119				

### 【건물】

#### <경상북도>

일련 번호	소재지	지번	구 조	용 도	면적(㎡)	사용승인일자 (증축일자)
2	경산시 남천면 협석리	228-16 지상	일반철골구조 샌드위치판넬지붕 단층	제2종근린생활시설 (제조업소)	432.25	2018.08.02

### 【제시외건물】

#### <경상북도>

일련 번호	소재지	지번	구 조	용 도	면적(㎡)	사용승인일자 (증축일자)
ㄱ	경산시 남천면 협석리	228-16	파이프조 천막지붕 1층	창고	44.1	-
ㄴ			판넬조 판넬지붕 1층	공장	16.5	-
ㄷ			파이프조 천막지붕 1층	공장	178.0	-
ㄹ			파이프조 천막지붕 1층	창고	129.5	-
ㅁ			파이프조 판넬지붕 1층	창고	4.8	-
	합 계				372.9	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 【기계기구 목록】

별첨 '기계기구 감정평가 명세표' 참조 바랍니다.

## Ⅲ. 토지가액의 산출

### 가. 공시지가기준법에 의한 토지가액 산정

#### 1. 감정평가방법의 적용

‘공시지가기준법’은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용 가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

#### 2. 비교표준지 선정

##### (1) 선정기준

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 감정평가 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정하였습니다.

##### (2) 표준지 공시지가

<경상북도 경산시>

【공시기준일 : 2024. 01. 01】

구분	소재지	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
가	남천면 협석리 438-1	894 (일단지)	공장 용지	공업용	계획 관리	세각 (가)	부정형 평 지	217,500	접도구역 저촉

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (3) 비교표준지 선정

표준지공시지가 중 대상 토지와 인근지역에 소재하고 용도지역 및 이용상황 등이 비슷하고 비교성이 있다고 판단되는 【기호 가】를 비교표준지로 선정하였습니다.

일련번호	기호 1), 3), 4)
비교표준지 기호	가)

## 3. 시점수정

### (1) 규정 검토

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2조 제2호에 의거하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교 표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역별 지가변동률을 적용하도록 규정되어 있습니다.

### (2) 지가변동률 (국토교통부 조사·발표 용도지역별 지가변동률)

지역	기간	지가변동률 (%)	비고
경상북도 경산시 계획관리지역	2024.01.01 ~2024.10.02	0.856 (1.00856)	2024.01.01 ~ 2024.08.31 : 0.756 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.096  ( 1 + 0.00756 ) * ( 1 + 0.00096 * 32/31 ) = 1.00856

※ 지가변동률 고시 기준 : 부동산 거래 신고 등에 관한 법률 제19조, 동법 시행령 제17조.

※ 2024년 9월 이후의 지가변동률이 발표되지 아니하여 2024년도 8월 지가변동률을 연장하여 적용하였습니다.

### (3) 시점수정치의 결정

국토교통부에서 조사 발표한 용도지역별 지가변동률을 시점수정치로 결정하였습니다.

용도지역	시점수정치
계획관리지역	1.00856

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 지역요인 비교

지역요인 비교치	1.000
결정 의견	본건은 비교표준지와 인근지역에 소재하여 지역요인 유사합니다.

## 5. 개별요인 비교

### (1) 개별요인 비교항목

본건과 비교표준지의 개별요인 비교는 주위환경을 고려하여 가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건 및 기타조건 등을 구분하여 비교하였습니다.

### (2) 개별요인 비교내역

개별요인비교는 세부조건을 종합적으로 고려하여 다음과 같이 산정하였습니다.

- 본건 기호 1)과 표준지 가) 비교

조 건	항 목	세 항 목	비교치	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장	0.97	본건은 표준지 대비 가로의 폭, 연속성 등 열세합니다.
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성	0.98	본건은 표준지 대비 인근교통 시설과의 거리 등에서 열세합니다.
		철도전용인입선, 전용부두		
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원, 공업용수, 공장배수	1.00	유사합니다.
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저	0.97	본건은 표준지 대비 형상 등 열세합니다.
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 규제의 정도	1.04	표준지는 접도구역 저측으로서 본건이 규제 정도 등에서 우세합니다.
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	유사합니다.
		기타		
누 계			0.959	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## - 본건 기호 3), 4)과 표준지 가) 비교

조 건	항 목	세 항 목	비교치	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장 계통 및 연속성	0.97	본건은 표준지 대비 가로의 폭, 연속성 등 열세합니다.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성 철도전용인입선, 전용부두	0.98	본건은 표준지 대비 인근교통시설과의 거리 등에서 열세합니다.
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원, 공업용수, 공장배수	1.00	유사합니다.
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저	1.00	유사합니다.
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 규제의 정도	1.04	표준지는 접도구역 저촉으로서 본건이 규제 정도 등에서 우세합니다.
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	0.33	본건은 현황 도로로서 기타 조건 열세합니다.
		기타		
누 계			<b>0.326</b>	

## 6. 그 밖의 요인 보정

### (1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991. 12. 28), 대법원 판례(2004. 05. 14 선고 2003다38207 판결, 2003. 07. 25 선고 2002두5054 외) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 가치형성요인이 같거나 비슷한 정상적인 거래 사례 또는 감정평가사례 등과 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요합니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (2) 그 밖의 요인 보정치 산정

### (가) 산정방식(표준지 기준)

사례기준 표준지 단가(사례 토지단가 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인의 비교 × 개별요인의 비교)
사점수정한 표준지 단가 (표준지공시지가 × 시점수정)

## (나) 사례 선정

### 1) 유사사례

#### <경상북도 경산시>

기호	소재지	지목	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	거래시점 /기준시점	용도지역	비 고
A	남천면 협석리 5**	공장용지	443,000	2023.07.14	계획관리	평가목적 : 시가참고용
B	남천면 대명리 3**	공장용지	400,000	2023.12.11	계획관리	토지 및 건물의 일괄거래로서 적정한 거래사례로 사료됩니다.

※ 사례 기호 B)의 토지 단가 추정

1) 토지 및 건물 전체 거래가액 : 1,500,000,000원

2) 토지 및 건물의 내역

토지 - 지목 : 공장용지, 면적 : 2,553m<sup>2</sup>

건물 - 구조 : 일반철골구조 샌드위치판넬지붕 단층 공장, 사무실 등

면적 : 918.4m<sup>2</sup>

사용승인일 ; 2015.09.24.(경과연수 : 8년, 잔가율 : 32/40)

3) 거래당시의 건물가액 추정 : 재조달원가 x 잔가율 x 면적

$$= 650,000\text{원}/\text{m}^2 \times 32/40 \times 918.4\text{m}^2 \approx 477,568,000\text{원}/\text{m}^2$$

4) 거래당시의 토지단가 추정 : (총거래가액-건물의 가액) / 토지면적

$$(1,500,000,000\text{원} - 477,568,000\text{원}) / 2,553\text{m}^2 \approx 400,000\text{원}/\text{m}^2$$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 선정의견

감정평가대상 부동산의 인근지역, 동일수급권내 소재하는 사례로서 비교표준지와 용도지역, 이용상황, 주위환경 등 가격형성요인이 유사한 사례를 아래와 같이 비교사례로 선정하였습니다.

비교표준지 기호	가
비교사례 기호	A

### (다) 격차율 산정

[ 비교표준지(가)와 사례(A) 비교 ]

사례	단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
표준지	공시지가 (원/㎡)						
사례(A)	443,000	1.00	1.01422	1.00	1.018	457,387	2.085
표준지(가)	217,500	—	1.00856	—	—	219,362	
사정보정	사례로서 적정하다고 판단되며, 별도의 보정요인 없습니다. (1.00)						
시점수정	경상북도 경산시 계획관리지역:2023.07.14.~2024.10.02					1.01422	
지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 유사합니다.(1.00)						
개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
	1.04	1.02	1.00	1.00	0.96	1.00	1.018
비교 표준지는 사례 대비 가로조건(가로의 계통 등), 접근조건(교통시설 등에 대한 접근성) 우세하나, 행정적조건(접도구역으로서 행정상의 규제 정도 등) 열세합니다.							

### (라) 그 밖의 요인 보정치 결정

본건의 적정 가격 산정을 위하여 표준지 공시지가와 인근유사 평가선례, 거래 사례와의 균형을 유지하고 적정한 가격의 산정을 위하여 그밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정 적용합니다.

표준지 기호	가
그 밖의 요인 보정치	2.08

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7. 공시지가기준법에 의한 토지단가

- 상기 제요인 및 기타 가격형성상의 요인을 종합 참작하여 공시지가 기준 토지의 시산가액을 다음과 같이 산정하였습니다.
- 토지단가 = 공시지가 x 시점수정치 x 지역요인 x 개별요인 x 그 밖의 요인

일련 번호	표준지		시점 수정치	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정가격 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
1	가	217,500	1.00856	1.00	0.959	2.08	437,565	<b>438,000</b>
3, 4	가	217,500	1.00856	1.00	0.326	2.08	148,745	<b>149,000</b>

## 8. 공시지가기준법에 의한 평가가액

\* 시산가액 = 면적 x 단가

<경상북도>

일련 번호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	토지가액 (원)	비 고
1	경산시 남천면 협석리	228-16	공장 용지	2,082	438,000	911,916,000	-
3	경산시 남천면 협석리	228-21	도로	17	149,000	2,533,000	-
4	경산시 남천면 협석리	228-23	공장 용지	20	149,000	2,980,000	현황 '도로'
	합 계			2,119		<b>917,429,000</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 거래사례비교법에 의한 토지가액 산정

### 1. 감정평가방법의 적용

본건 토지를 감정평가함에 있어서 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 의거하여 주된 방법으로 산정한 시산가액을 『감정평가에 관한 규칙』 제3조 제7호의 '거래사례비교법'으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하고자 합니다.

'거래사례비교법'이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

### 2. 인근 유사 거래사례 결정 및 사정보정요인

<경상북도 경산시>

기호	소재지	지목	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	거래시점 /기준시점	용도지역	비고
㉑	남천면 대명리 3**	공장용지	400,000	2023.12.11	계획관리	토지 및 건물의 일괄거래로서 적정한 거래사례로 사료됩니다.

\*토지등기사항전부증명서

※ 사례 기호 ㉑의 토지 단가 추정

1) 토지 및 건물 전체 거래가액 : 1,500,000,000원

2) 토지 및 건물의 내역

토지 - 지목 : 공장용지, 면적 : 2,553m<sup>2</sup>

건물 - 구조 : 일반철골구조 샌드위치판넬지붕 단층 공장, 사무실 등

면적 : 918.4m<sup>2</sup>

사용승인일 ; 2015.09.24.(경과연수 : 8년, 잔가율 : 32/40)

3) 거래당시의 건물가액 추정 : 제조달원가 x 잔가율 x 면적

= 650,000원/m<sup>2</sup> x 32/40 x 918.4m<sup>2</sup> ≒ 477,568,000원/m<sup>2</sup>

4) 거래당시의 토지단가 추정 : (총거래가액-건물의 가액) / 토지면적

(1,500,000,000원 - 477,568,000원) / 2,553m<sup>2</sup> ≒ **400,000원/m<sup>2</sup>**

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

본건의 거래사례비교법을 적용하기 위하여 인근의 동일한 용도지역내 이용상황 등이 유사한 적정한 거래사례<sup>㉔</sup>를 선정하여 적용하였으며 별도의 사정보정 요인은 없습니다.(1.00)

### 3. 지가변동률(국토교통부 조사 발표 용도지역별 지가변동률)

사례	지역	기간	지가변동률 (%)	비고
㉔	경상북도 경산시 계획관리 지역	2023.12.11. ~2024.10.02	0.932 (1.00932)	2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.112 2024.01.01 ~ 2024.08.31 : 0.756 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.096 $(1 + 0.00112 * 21/31) * (1 + 0.00756) * (1 + 0.00096 * 32/31) = 1.00932$

※ 지가변동률 고시 기준 : 부동산 거래 신고 등에 관한 법률 제19조, 동법 시행령 제17조.  
 ※ 2024년 9월 이후의 지가변동률이 발표되지 아니하여 2024년도 8월 지가변동률을 연장하여 적용하였습니다.

### 4. 지역요인 비교

지역요인 비교치	1.000
결정 의견	본건은 거래사례와 인근지역에 소재하여 지역요인 유사합니다.

### 5. 개별요인 비교

평가대상 토지와 거래사례의 개별요인비교는 가로조건, 접근조건, 환경조건, 행정적조건, 기타조건 등 세부조건을 종합적으로 고려하여 다음과 같이 산정하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## - 본건 기호 1)과 거래사례 ㉠ 비교

조 건	항 목	세 항 목	비교치	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장 계통 및 연속성	1.00	유사합니다.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성 철도전용인입선, 전용부두		
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원, 공업용수, 공장배수	1.00	유사합니다.
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저	0.95	본건은 거래사례 대비 형상 등 열세합니다.
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 규제의 정도	1.00	유사합니다.
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	유사합니다.
		기타		
누 계			<b>1.093</b>	

## - 본건 기호 3), 4)와 거래사례 ㉠ 비교

조 건	항 목	세 항 목	비교치	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장 계통 및 연속성	1.00	유사합니다.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성 철도전용인입선, 전용부두		
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원, 공업용수, 공장배수	1.00	유사합니다.
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저	1.00	유사합니다.
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 규제의 정도	1.00	유사합니다.
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	0.33	본건은 현황 도로로서 기타조건 열세합니다.
		기타		
누 계			<b>0.380</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 거래사례비교법에 의한 단가의 산정

- 상기 제요인 및 기타 가격형성상의 요인을 종합 참작하여 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액을 다음과 같이 산정하였습니다.
- 토지단가 = 거래사례가격 x 사정보정치 x 시점수정치 x 지역요인 x 개별요인

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정치	지역 요인	개별 요인	산정가격 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
	기호	거래단가 (원/㎡)							
1	㉔	400,000	1.00	1.00932	1.00	1.093	441,275	441,000	-
3, 4	㉔	400,000	1.00	1.00932	1.00	0.380	153,417	153,000	-

## 7. 거래사례비교법에 의한 가액의 산정

- 토지가액 = 면적 x 거래사례 기준 적용단가

### <경상북도>

일련 번호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	토지가액 (원)	비 고
1	경산시 남천면 협석리	228-16	공장 용지	2,082	441,000	918,162,000	-
3	경산시 남천면 협석리	228-21	도로	17	153,000	2,601,000	-
4	경산시 남천면 협석리	228-23	공장 용지	20	153,000	3,060,000	현황 '도로'
	합 계			2,119		923,823,000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 토지가액의 결정

### 1. 토지가액의 결정

#### (1) 시산가격의 비교

일련번호	공시지가기준법에 의한 가액 (원)	거래사례비교법에 의한 가액 (원)
1, 3, 4	917,429,000	923,823,000

#### (2) 토지가액의 결정

상기의 '공시지가기준법'으로 산정한 가액과 이의 적정성을 검토하기 위하여 적용한 '거래사례비교법'에 의한 산정 가액이 적정하게 균형을 유지하고 있으며 『감정평가에 관한 규칙』 제14조의 규정에 의거하여 비교 표준지 공시지가 기준으로 평가한 가액을 기준으로 하여 본건의 평가가액을 결정하였습니다.

### 2. 토지 감정평가액

#### <경상북도 경산시>

일련번호	소재지	지번	지목	면적 (m <sup>2</sup> )	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	토지가액 (원)	비 고
1	경산시 남천면 협석리	228-16	공장용지	2,082	438,000	911,916,000	-
3	경산시 남천면 협석리	228-21	도로	17	149,000	2,533,000	-
4	경산시 남천면 협석리	228-23	공장용지	20	149,000	2,980,000	현황 '도로'
	합 계			2,119		917,429,000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 건물 감정평가액 산정

### 1. 감정평가방법의 적용

본건 건물을 감정평가시 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 대상건물의 구조, 사용자재, 시공상태, 부대설비 등을 종합 참작하여 결정한 제조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하되 일부 건물의 경우에는 감가수정시 관찰감가를 병용하였습니다.

### 2. 제조달원가의 산정

#### (1) 표준단가 참고가격

(가) 한국부동산연구원 건축물 제조달원가 자료집[2024년 1월 발간]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
05-01-06-10	일반공장	철골조/철골지붕틀 샌드위치패널/4.5m	3	699,000	35 (30~40)
05-01-06-10	일반공장	철골조/철골지붕틀 샌드위치패널/4.5m	4	640,000	35 (30~40)

#### (2) 제조달원가의 결정

상기에서 제시된 표준단가 결정을 위한 참고자료 등을 고려하되, 마감자재의 수준, 기본 설비의 사양 등 건축비 관련 사항, 부대설비 등을 종합적으로 참고하여 제조달원가를 아래와 같이 결정 적용하였습니다.

<본건 기호 2)>

일련번호	층	구조	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	제조달원가 (원/㎡)	비고
기호 2)	1층	일반철골구조 샌드위치패널 지붕	700,000	표준단가에 포함 평가	700,000	제2종근린 생활시설 (제조업소)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## <제시외건물>

일련 번호	층/구분	구조	표준단가 (원/m <sup>2</sup> )	보정단가 (원/m <sup>2</sup> )	재조달원가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
기호 ㄱ)	1층	파이프조 천막지붕 1층	120,000	표준단가에 포함 평가	120,000	참고
기호 ㄴ)	1층	판넬조 판넬지붕 1층	300,000	표준단가에 포함 평가	300,000	공장
기호 ㄷ)	1층	파이프조 천막지붕 1층	200,000	표준단가에 포함 평가	200,000	공장
기호 ㄹ)	1층	파이프조 천막지붕 1층	200,000	표준단가에 포함 평가	200,000	참고
기호 ㅁ)	1층	파이프조 판넬지붕 1층	100,000	표준단가에 포함 평가	100,000	참고

### 3. 감가수정

#### (1) 감가수정 방법의 결정

감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 본 건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 대상건물의 경제적내용연수를 기준으로 한 정액법을 적용하되, 일부 건물은 관리상태 등을 고려하여 관찰감가를 병용하였습니다.

#### (2) 감가수정

##### <본건 기호 2)>

일련 번호	층	구조	사용승인일	내용 연수	실제 경과 연수	유효 경과 연수	잔존 가치율	비고
기호 2)	1층	일반철골구조 샌드위치판넬 지붕	2018.08.21	40	6	6	34 / 40	제조 업소

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## <제시외건물>

대상 건물	층 /구분	구조	사용승인일	내용 연수	실제 경과 연수	유효 경과 연수	잔존 가치율	비고
기호 ㄱ)	1층	파이프조 천막지붕 1층	미등기	20	-	6	14 / 20	참고
기호 ㄴ)	1층	판넬조 판넬지붕 1층	미등기	30	-	6	24 / 30	공장
기호 ㄷ)	1층	파이프조 천막지붕 1층	미등기	20	-	6	14 / 20	공장
기호 ㄹ)	1층	파이프조 천막지붕 1층	미등기	20	-	6	16 / 20	참고
기호 ㅁ)	1층	파이프조 판넬지붕 1층	미등기	20	-	6	16 / 20	참고

※ 잔존가치율:(내용연수-경과연수)/내용연수

## 4. 건물 단가의 결정

\* 건물 단가 = 재조달원가 x 잔존가치율

### <본건 기호 2)>

일련 번호	층	재조달원가 (원/㎡)	감가수정 (잔가율)	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
기호 2)	1층	700,000	34 / 40	595,000	595,000

### <제시외건물>

대상 건물	층 /구분	재조달원가 (원/㎡)	감가수정 (잔가율)	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
기호 ㄱ)	1층	120,000	14 / 20	84,000	84,000
기호 ㄴ)	1층	300,000	24 / 30	240,000	240,000
기호 ㄷ)	1층	200,000	14 / 20	140,000	140,000
기호 ㄹ)	1층	200,000	16 / 20	160,000	160,000
기호 ㅁ)	1층	100,000	16 / 20	80,000	80,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 건물 가액의 결정

\* 건물 가액 = 건물의 면적 x 결정단가

<본건 기호 2)>

일련 번호	층	면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	건물의 가액	비 고
기호 2)	1층	432.25	595,000	257,188,750	-
소 계		432.25		257,188,750	

<제시외건물>

일련 번호	층 /구분	면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	건물의 가액	비 고
기호 ㄱ)	1층	44.1	84,000	3,704,400	-
기호 ㄴ)	1층	16.5	240,000	3,960,000	-
기호 ㄷ)	1층	178	140,000	24,920,000	-
기호 ㄹ)	1층	129.5	160,000	20,720,000	-
기호 ㅁ)	1층	4.8	80,000	384,000	-
소 계		372.9		53,688,400	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V. 기계기구 감정평가액 산정

### 1. 적용 감정평가방법

본건 감정평가 대상 기계기구의 평가는 원가법으로 평가하였으며, 감가수정은 정률법을 적용하되 감가수정시 관리상태 등을 고려하여 관찰감가를 병행하였습니다.

### 2. 기계기구의 현상

#### (1) 기계의 명칭 및 관리상태

본건 기계기구는 직기부품(바늘) 제작 기계인 자동 다공정기(INDIA), 셀프모션 고속프레스(국산), 롤러 스트레이트(국산) 등으로서 현상 및 관리상태는 보통입니다.

#### (2) 보관장소

본건 기계기구는 별첨 '기계기구시설 배치도'에서처럼 경상북도 경산시 남천면 협석리 228-16번지에 가동중이거나 보관 중이며, 본건 기계기구 중 기호 2)는 본건 건물 밖에 보관중이며, 기호 3), 4), 7), 8)은 본건 공장의 인근필지인 경상북도 경산시 남천면 협석리 227-1번지내 공장에서 가동중이거나, 보관 하고 있는 것으로 조사됩니다.

### 3. 재조달원가 결정

본건 평가대상 기계기구는 외산, 국산으로서 구조, 규격, 형식, 용량, 현상 및 관리상태 등을 종합적으로 고려하여 재조달원가를 결정하였습니다.(별첨 "기계기구 감정평가 명세표" 참조)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## VI. 감정평가액 및 결정 의견

### 1. 감정평가액

구 분	사정면적(m <sup>2</sup> ) 수량(대)	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	비 고
토 지	2,119	-	917,429,000	-
건 물	432.25	595,000	257,188,750	-
제시외건물	372.9	-	53,688,400	-
기계기구	56	-	896,910,000	-
합 계			2,125,216,150	-

### 2. 결정 의견

본건을 감정평가함에 있어서 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격 공시에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』에 근거하여 산정한 토지의 가액은 공시지가기준법에 의한 토지의 감정평가액으로서 인근지역의 거래사례, 평가사례, 정상적인 지가수준을 적정하게 반영하고 있는 것으로 판단되며, 건물 및 기계기구의 가액은 관련 규정에 의거하여 원가법에 의하여 산정한 감정평가액이 합리성이 인정되는 등 관련 법령 및 규칙 등에 의거 대상 부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

# 공장 감정평가 요항표

(1) 위치 및 부근의 상황  
(4) 기계/기구의 현상

(2) 토지의 상황  
(5) 공작물의 현상

(3) 건물의 구조 및 현상  
(6) 기타 참고사항

## (1) 위치 및 부근의 상황

본건은 경상북도 경산시 남천면 협석리 소재 '영남외국어대학' 북서측 인근에 위치하는 소규모 공장으로서 부근은 시가지주변의 각종 규모의 공장, 농가주택, 농경지 등으로 형성되어 있는 등 부근의 상황 대체로 보통입니다.

## (2) 토지의 상황

### (1) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하며, 북서측 인근에 왕복 4차선의 '경천로(국도 25호선)', 동측 인근에 왕복 2차선의 '남천로'가 통과하며, 인근에 시내버스 승강장이 위치하는 등 교통상황 대체로 양호합니다.

### (2) 형태 및 이용상태

본건 기호 1)은 대체로 부정형으로서 인접필지와 등고이며 공장건부지로 이용중이며, 기호 3), 4)는 가로장방형의 도로로 이용중입니다.

### (3) 인접 도로상태

본건 기호 3), 4)를 포함하여 폭 약 3~4미터의 콘크리트 포장 도로에 접합니다.

### (4) 토지이용계획 및 제한상태

본건 기호 1), 3), 4)는 공히 계획관리지역(경상북도고시제2011-552호(2011.12.19)), 성장관리계획구역(2024-01-25)(성장관리계획구역(일반형)\_경산시 고시 제2024-14호(2024.01.25)), 가축사육제한구역(2019-07-09)(주거밀집 800m(경산시고시제2019-83호(2019.7.9)))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(영남외국어대학)<교육환경 보호에 관한 법률>입니다.

### (5) 제시목록 외의 물건

별첨 '건물의 구조 및 현상' 참조 바랍니다.

### (6) 공부와의 차이

본건 기호 4)는 공부상 지목이 '공장용지'이나 현황 '도로' 상태입니다.

# 공장 감정평가 요항표

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

(7) 기타 참고사항

- 1) 임대관계 : 미상입니다.
- 2) 기타 : 본건 토지의 출입은 인접필지인 경상북도 경산시 남천면 협석리 227-1번지 (지목 '대') 및 동소 229번지(지목 '구거')를 통하여 인접 도로로 출입하고 있으니 업무에 참고 하시기 바랍니다.

(3) 건물의 구조 및 현상

(1) 구조 및 마감상태

- 기호 2) 일반철골구조 샌드위치판넬지붕 단층건으로서
  - 벽 체 : 샌드위치판넬,
  - 천 장 : 철골틀 노출위 샌드위치판넬지붕,
  - 바 닷 : 콘크리트 기계미장위 에폭시 마감,
  - 창 호 : 새시 유리 창호마감.

(2) 이용상태

- 기호 2) 공장(내 사무실, 탕비실, 화장실 등)

(3) 부대설비

- 본건 건물내 화재경보설비 되어 있습니다.

(4) 부합물 및 종물

- 별첨 '지적 및 건물개황도'에 표시된것처럼 부합물 및 종물이 소재하여 감정평가 목적을 고려하여 실측에 의거 면적사정하여 감정평가하였으니 업무에 참고 하시기 바랍니다.

(5) 공부와의 차이

- 본건 건물은 공부상 '경상북도 경산시 남천면 협석리 228-16, 228-14 양지상' 소재이나 합병(2018.08.24)으로 인하여 '동소 228-16 지상' 소재입니다.

(6) 기타 참고사항

- 1) 임대관계 : 미상입니다.

# 공장 감정평가 요항표

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

2) 기 타 : —

### (4) 기계/기구의 현상

#### (1) 기계의 명칭 및 관리상태

본건 기계기구는 직기부품(바늘) 제작 기계인 자동 다공정기(INDIA), 셀프모션 고속프레스(국산), 롤러 스트레이트(국산) 등으로서 현상 및 관리상태는 보통입니다.

#### (2) 보관 장소

본건 기계기구는 별첨 ‘기계기구시설 배치도’ 에서처럼 경상북도 경산시 남천면 협석리 228-16번지에 가동중이거나 보관 중이며, 본건 기계기구 중 기호 2)는 본건 건물 밖에 철거하여 보관중이며, 기호 3), 4), 7), 8)은 본건 공장의 인근필지인 경상북도 경산시 남천면 협석리 227-1번지내 공장에서 가동중이거나, 보관하고 있는 것으로 조사됩니다.

### (5) 공작물의 현상

—

### (6) 기타참고사항

본건 토지상에 이동성이 용이한 컨테이너(창고)가 소재하나 이에 구매됨이 없이 토지를 평가 하였으니 업무에 참고 하시기 바랍니다.

# 토지, 건물 감정평가 명세표

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 경산시 남천면 협석리	228-16	공장용지	계획관리지역	2,082	2,082	438,000	911,916,000	
2	" [도로명주소] 경상북도 경산시 남천면 남천로 779-14	228-16 228-14 양지상	제2종 근린생활 시설 (제조업소)	일반철골구조 샌드위치판넬 지붕 단층	432.25	432.25	595,000	257,188,750	700,000 x 34/40 228-16번지로 합병
3	"	228-21	도로	계획관리지역	17	17	149,000	2,533,000	
4	"	228-23	공장용지	계획관리지역	20	20	149,000	2,980,000	현황 '도로'
<b>소 계</b>								<b>₩1,174,617,750</b>	
[제시외건물]									
ㄱ)	경상북도 경산시 남천면 협석리	228-16 지상	(창고)	파이프조 천막지붕 1층	(44.1)	44.1	84,000	3,704,400	120,000 x 14/20
ㄴ)	"	"	(공장)	판넬조 판넬지붕 1층	(16.5)	16.5	240,000	3,960,000	300,000 x 24/30
ㄷ)	"	"	(공장)	파이프조 천막지붕 1층	(178)	178	140,000	24,920,000	200,000 x 14/20
ㄹ)	"	"	(창고)	파이프조 천막지붕 1층	(129.5)	129.5	160,000	20,720,000	200,000 x 16/20

# 토지, 건물 감정평가 명세표

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	
ㄴ)	경상북도 경산시 남천면 협석리	228-16 지상	(창고)	파이프조 판넬지붕 1층	(4.8)	4.8	80,000	384,000	100,000 x 16/20
<b>소 계</b>								<b>₩53,688,400</b>	
<b>합 계</b>								<b>₩1,228,306,150.-</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	자동 다공정기  · Auto Latch Making & Fixing M/C Cap: 30~40pcs/min Power: 1hp Size: 42 ~ (W)x55 ~ (L)x48 ~ (H) M/C Material: Alloy Steel · Auto Hook Pointing M/C Cap: 30~40pcs/min Power: 1hp Size: 42 ~ (W)x45 ~ (L)x47 ~ (H) · 기타부대시설	VEE AAR (INDIA) 2018.12	1식	32,400,000	32,400,000	70,000,000 x 0.464(10/15)
2	셀프모션 고속프레스  Cap: 5,000/h(rpm) Size: 2100*1300*1600(mm) Weight: 2600kg Motor: 5Ton With Acc's	영진R&D 2019.12	1식	5,410,000	5,410,000	10,000,000 x 0.541(11/15)
3	롤러 스트레이트  Cap: 9,500/h(rpm) Size: 1500*1500*1600(mm) Weight: 400kg. Motor: 220V-380V, 1HP With Acc's	영진R&D 2019.12	1식	1,350,000	1,350,000	2,500,000 x 0.541(11/15) 인근필지보관
4	자동모션 등착기  Cap: 2,500/h(rpm) Size: 1400*900*1200(mm) Weight: 700kg Motor: 220V-380V, 1HP With Acc's	영진R&D 2019.12	3	1,620,000	4,860,000	3,000,000 x 0.541(11/15) 인근필지보관

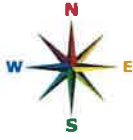
# 기계기구(공작물) 감정평가명세표

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	라운드 커팅  Cap: 660/h(rpm) Size: 1160*1930*1670(mm) Weight: 500kg Motor: 220V-380V, 0.5HP With Acc's	영진R&D 2019.12	9	6,490,000	58,410,000	12,000,000 x 0.541(11/15)
6	구할기(흙짜기)  Cap: 660/h(rpm) Size: 1160*1930*1670(mm) Weight: 500kg Motor: 220V-380V, 0.5HP With Acc's	영진R&D 2019.12	9	6,490,000	58,410,000	12,000,000 x 0.541(11/15)
7	자동5다공정  Cap: 4,500/h(rpm) Size: 900*1750*1200(mm) Weight: 1200kg Motor: 220V-380V, 0.5HP With Acc's	영진R&D 2019.12	5	8,110,000	40,550,000	15,000,000 x 0.541(11/15) 인근필지보관
8	자동10다공정  Cap: 4,200/h(rpm) Size: 1160*1930*1670(mm) Weight: 1600kg Motor: 220V-380V, 1HP With Acc's	영진R&D 2019.12	15	43,200,000	648,000,000	80,000,000 x 0.541(11/15) 인근필지보관
9	컨베이어컨칭 열처리 템플링로  Cap: 350/MIN	영진R&D 2019.12	1식	21,600,000	21,600,000	40,000,000 x 0.541(11/15)

# 기계기구(공작물) 감정평가명세표

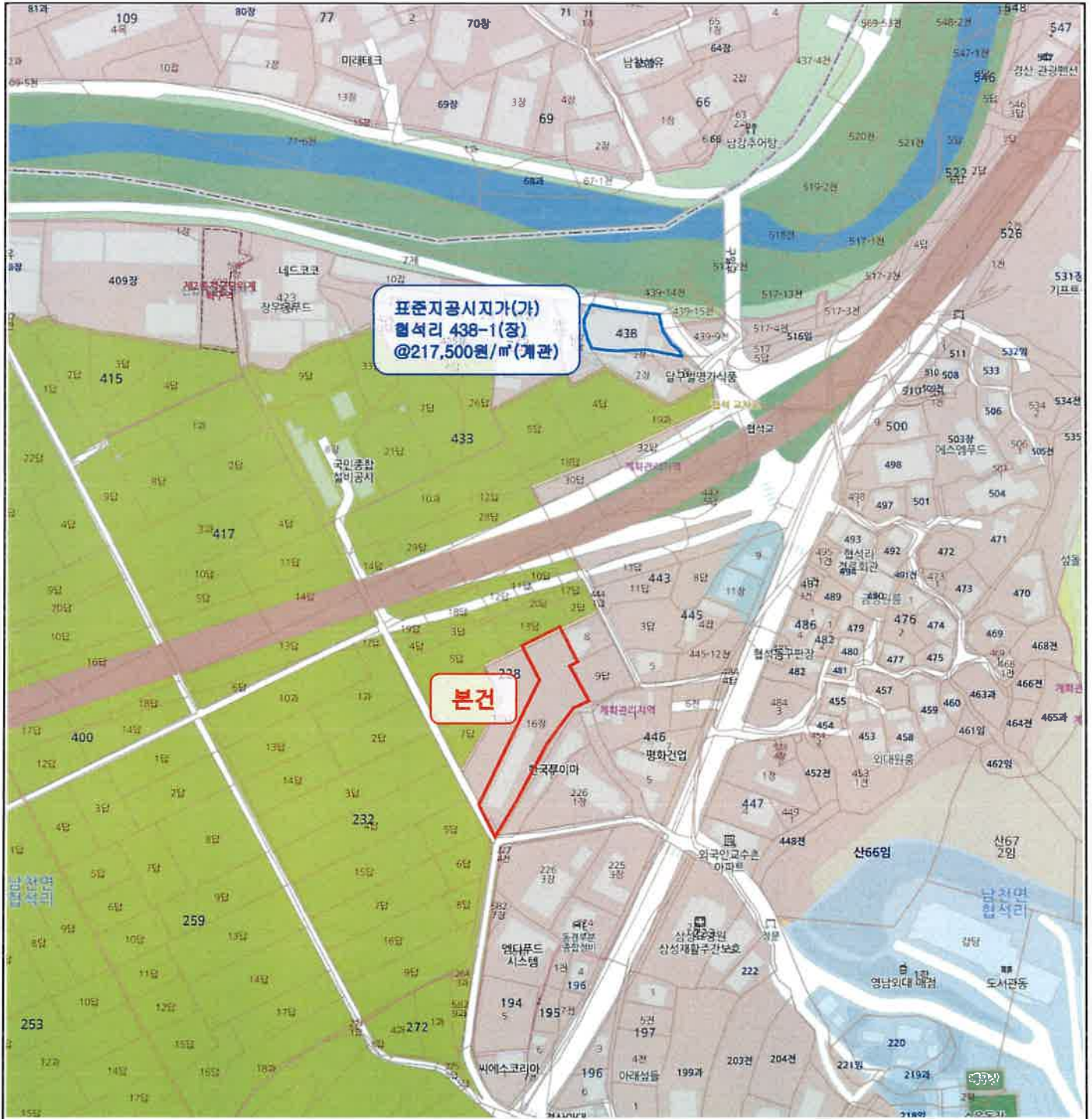
일련 번호	명 칭 (종 류) 구조·규격·형식·용량	제 작 자 제 작 번 호 제작(취득)일자 수입 신고 일자	수량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
10	Heat Feed: 6000 Size: 11000*1400*1800(mm) Weight: 6000kg Motor: 220V-380V, 15HP With Acc's  흙소재  Cap: 5,000/h(rpm) Size: 600*1000*900(mm) Weight: 500kg Motor: 220V-380V, 400W With Acc's	영진R&D 2019. 12	3	1,890,000	5,670,000	3,500,000 x 0.541(11/15)
11	탈유기  Cap: 3,000/h(rpm) Size: 1500*1200*1200(mm) Weight: 600kg Motor: 220V-380V, 0.25HP With Acc's	영진R&D 2019. 12	1식	1,350,000	1,350,000	2,500,000 x 0.541(11/15)
12	베라연마기  Cap: 6,800/h(rpm) Size: 1500*1200x1500(mm) Weight: 400kg Motor: 220V-380V, 0.25HP With Acc's	영진R&D 2019. 12	7	2,700,000	18,900,000	5,000,000 x 0.541(11/15)
<b>합 계</b>					<b>₩896,910,000.-</b>	
	이	하	여	백		

# 위치도



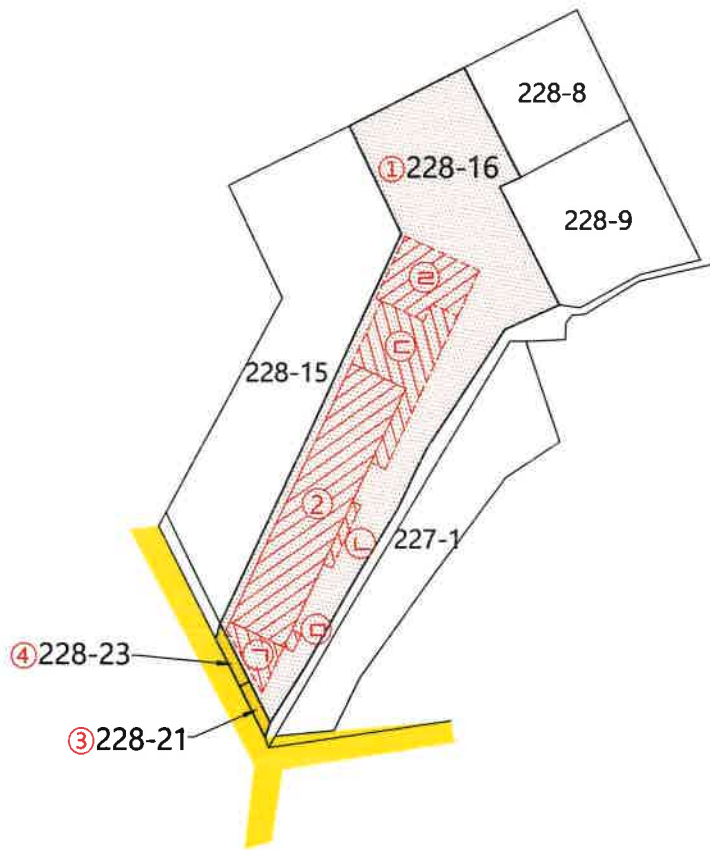
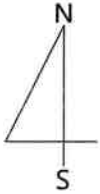
소재지









경상북도 경산시 남천면 협석리 228-16 외



# 지적 및 건물개황도

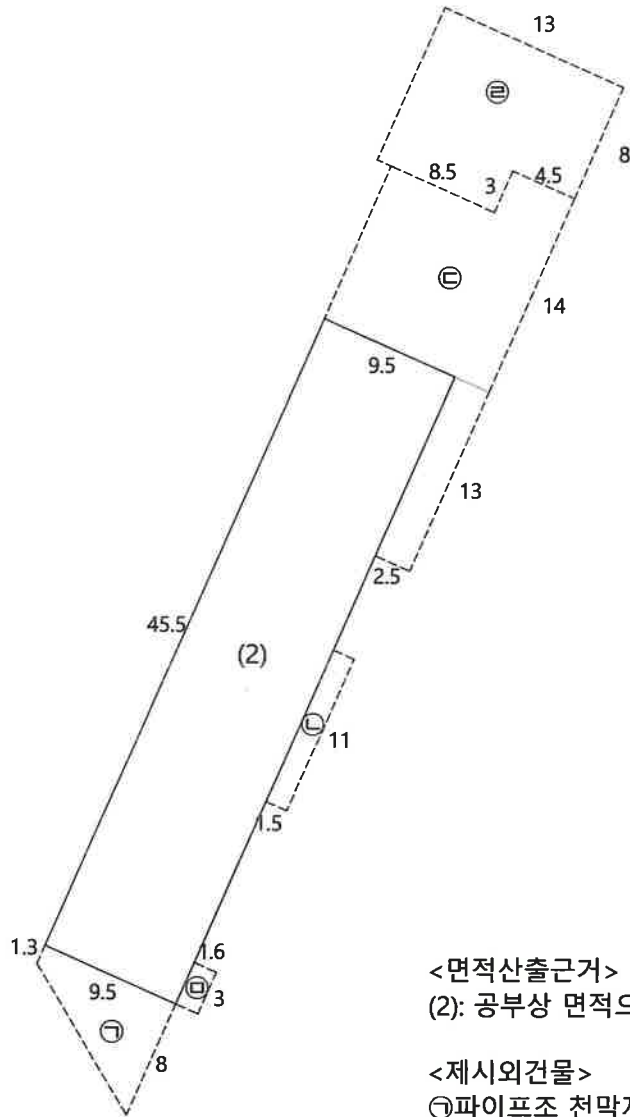
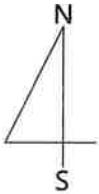
Scale = 1 / 1200



범례		평가대상토지		1층 건물		2층 건물		3층이상 건물
		제시외,부합물,종물		감정평가외 건물		도로		구거, 하천

# 지적 및 건물개황도

Scale = 1 / 500



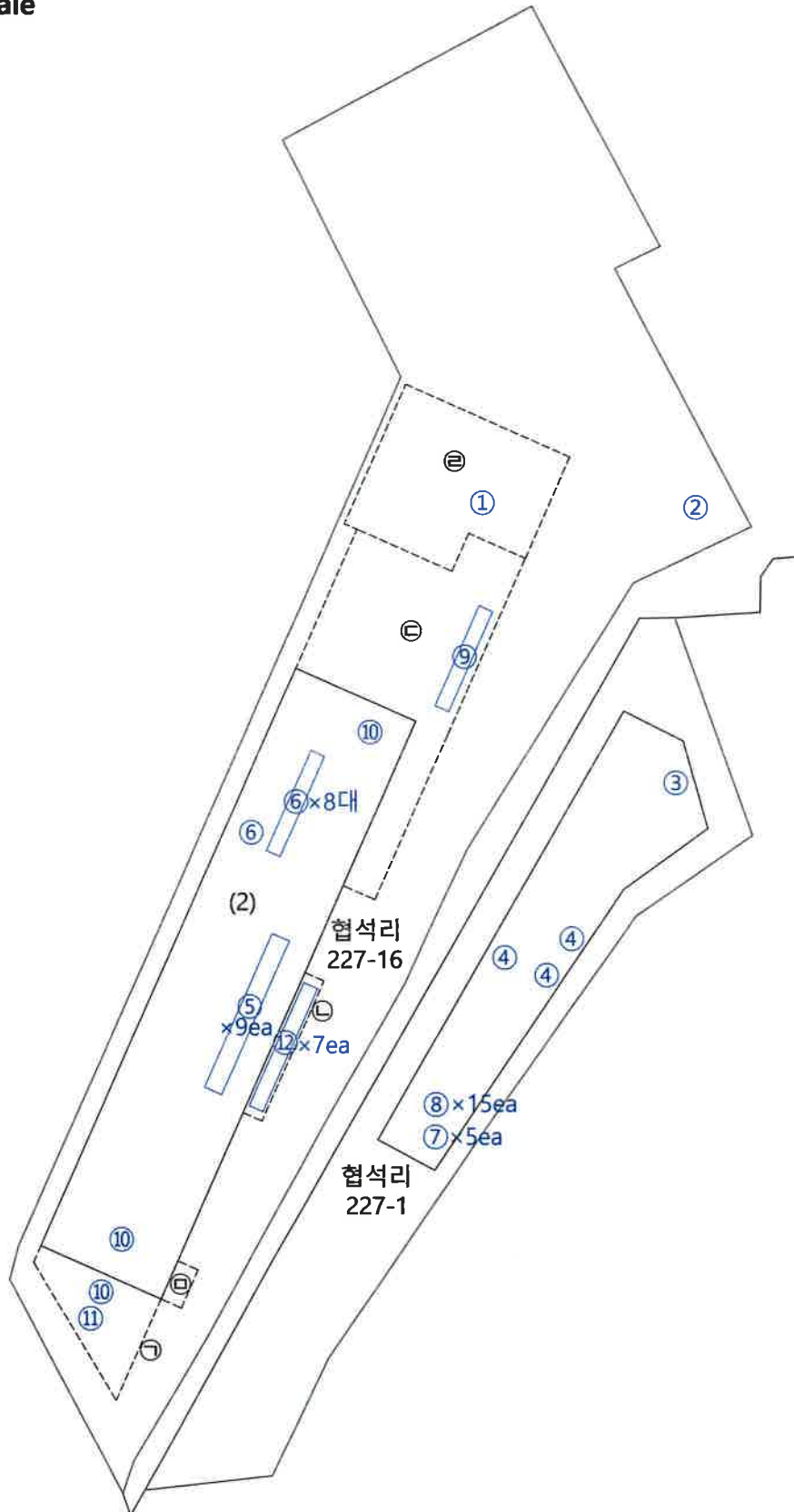
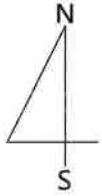
<면적산출근거>  
(2): 공부상 면적으로 사정

<제시외건물>  
 ㉠파이프조 천막지붕 단층(창고) 약 44.1㎡  
 ㉡판넬조 판넬지붕 단층(공장) 약 16.5㎡  
 ㉢파이프조 천막지붕 단층(공장) 약 178㎡  
 ㉣파이프조 천막지붕 단층(창고) 약 129.5㎡  
 ㉤파이프조 판넬지붕 단층(창고) 약 4.8㎡

범례		평가대상토지		1층 건물		2층 건물		3층이상 건물
		제시의,부합물,종물		감정평가의 건물		도로		구거, 하천

# 기계시설배치도

Scale = No Scale



# 사 진 용 지



본건 공장 남측 전경



본건 공장 남측 근경

# 사 진 용 지



본건 건물 기호 2) 및 제시외건물 기호 ㄴ)



본건 건물 기호 2) 내부 일부

# 사 진 용 지



제시외건물 기호 ㄱ)



제시외건물 기호 ㄴ)

# 사 진 용 지



본건 건물 기호 2) 및 제시외건물 기호 ㄷ)

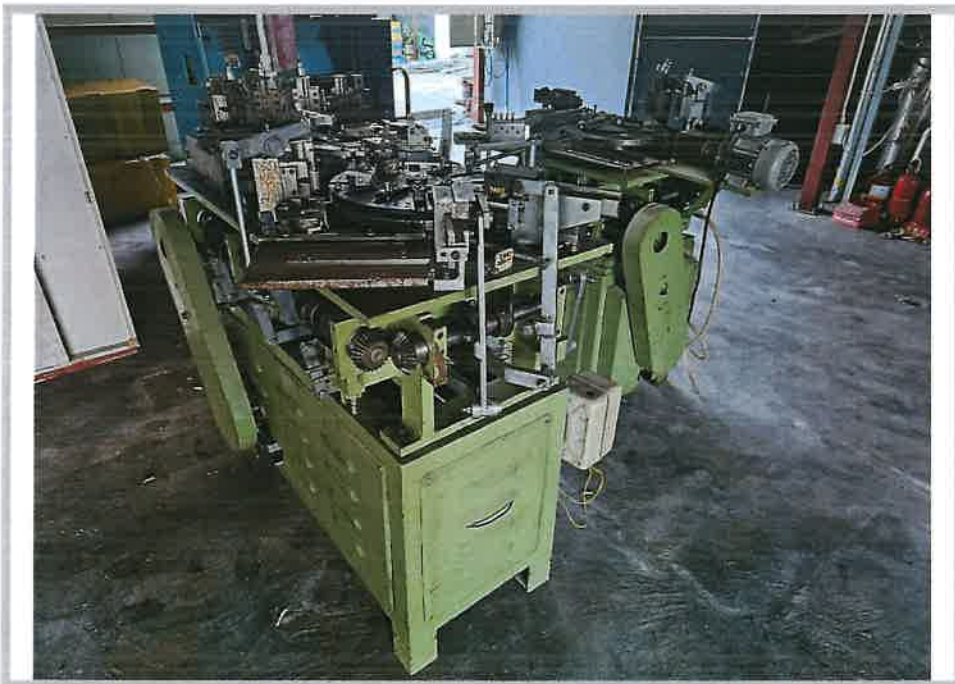


제시외건물 기호 ㄹ)

# 사 진 용 지

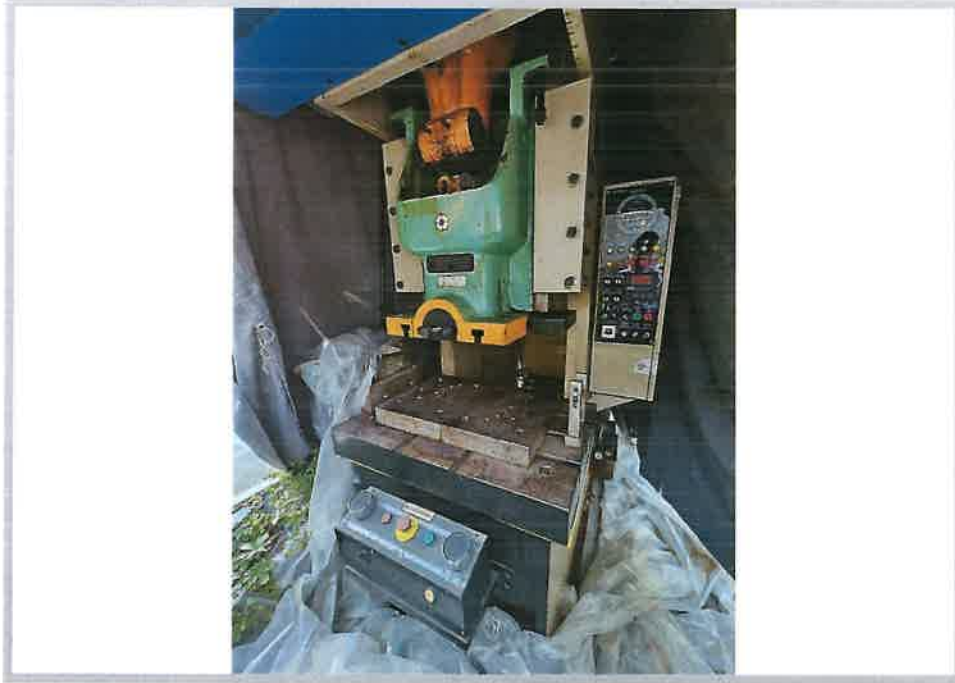


제시외건물 기호 ㄴ)



기계기구 기호 1)

# 사 진 용 지

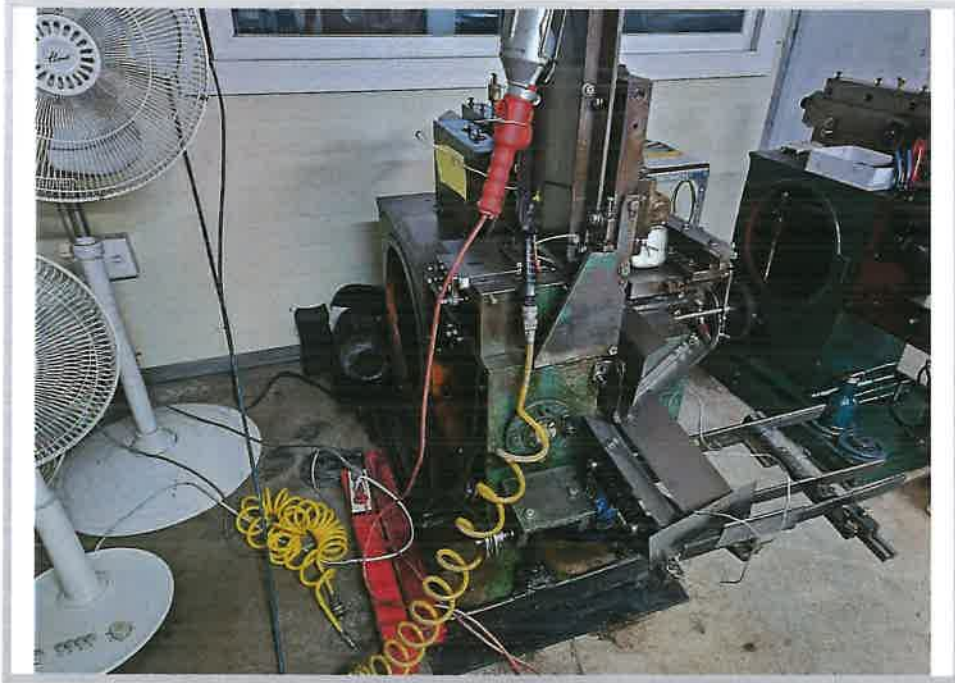


기계기구 기호 2)(철거보관)



기계기구 기호 3)

# 사 진 용 지



기계기구 기호 4)



기계기구 기호 5)

# 사 진 용 지



기계기구 기호 6)



기계기구 기호 7), 8)

# 사 진 용 지



기계기구 기호 7)



기계기구 기호 9)

# 사 진 용 지



기계기구 기호 10)



기계기구 기호 11)

# 사 진 용 지



기계기구 기호 12)