

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	손현구 소유물건 (2024타경 127065)
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 유상목
평가서 번호	대화 03-2412-2-0071


이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라, 복사·개작(改作)·전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.



(주)대화감정평가법인 대구경북지사


대구광역시 수성구 동대구로20 복음빌딩 2층
대표전화 : (053)766-8866 FAX : (053)766-8343

() 가

가	가	가
	()	가 <input type="text"/> 김 수 래 
		()

가	(\438,266,600. -)		
		가 ()	(: 2)
()	(2024 127065)	가	가
		가	-
		2024. 12. 10	2024. 12. 10
			2025.02.17

가	公簿()		가		가	
					가	
	39 1,564x-- 65		938.4	-		410,940,000
	> 516					
	78		78	168,000		13,104,000
	(116.3)		(116.3)	-		14,222,600
						\438,266,600. -

가	가	가
가	:	가 <input type="text"/> 이 제 래 

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1 대상물건 개요

1. 토지

경상북도 경산시 압량읍

기호	소재지	면적 (m ²)	지 목	용도지역	이용상황	도로교통	형상 지세	개별공시지가 (원/m ²)
1	내리 498-3	1,564 중 938.4	답	계획관리	과수원	맹지	부정형 평지	93,500
2	내리 290	218	대	계획관리	주거나지	세각(가)	부정형 완경사	225,500
3	내리 291	298	대	계획관리	주거용	세로(가)	부정형 완경사	223,400

2. 건물

경상북도 경산시 압량읍

기호	소재지	용 도	구조/지붕	연면적(m ²)	층 수	사용승인일자
가	내리291	주택	경량철골조 판넬지붕	78	지상 1층	1993.10.12

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 경상북도 경산시 압량읍 가일리 소재 “운문지” 북동측 인근(기호 1)에 위치하는 부동산(토지) 및 내리 소재 “내리마을회관” 북서측 인근(기호 2,3)에 위치하는 부동산(토지,건물)에 대한 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가 기준 및 근거

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 및 감정평가이론 등을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 12월 10일임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2024년 12월 10일임.

5. 기준가치 및 감정평가조건

5.1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지 등(이하“대상물건”이라 한다)이 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 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

5.2. 감정평가조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 사항

가. 대상물건은 물적 동일성이 인정됨.

나. 대상토지 기호(1) 지상에 소유자 미상의 과수목 수주가 식재되어 있는 바, 귀 요청에 의거 과수목을 포함한 경우의 감정평가액과 과수목을 제외한 경우의 감정평가액을 토지 감정평가명세표 비교란에 기재하였으니, 경매 진행시 소유권 및 일괄 경매여부를 재확인하시기 바람.

다. 대상토지 기호(1)은 공유지분으로서 귀 제시목록에 의거 "순현구" 소유지분만을 감정평가하되, 위치 및 경계확인이 불가능한 바, 전체면적을 기준으로 소유 지분비율에 의거 면적사정 하였음.

라. 대상물건 지상에는 별첨 "지적 및 건물개황도"와 같이 소유자 미상의 제시외 건물 기호 ㉠~㉡이 소재하며, 면적을 개략적인 실측에 의하였고, 현상 및 관리상태 등을 고려하여 "관찰감가법"을 병용하고, 제시외건물 감안시 감정평가액을 토지·건물감정평가명세표의 비교란에 기재하였으니 경매 진행시 소유권 및 일괄 경매여부를 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3 감정평가액 산출 근거

1. 감정평가방법 관련 규정 검토

■ 「감정평가에 관한 규칙 제7조」(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙 제11조」(감정평가방식)

감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 「감정평가에 관한 규칙 제12조」(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가 해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인 등은 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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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

■ 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조」(기준)

① 감정평가법인 등이 토지를 감정평가 하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙 제14조」(토지의 감정평가)

① 감정평가법인 등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

■ 「감정평가에 관한 규칙 제15조」(건물의 감정평가)

① 감정평가법인 등은 건물을 감정평가 할 때에 원가법을 적용해야 한다.

2. 감정평가방법의 선정 및 적용

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 토지는 공시지가기준법으로 감정평가액을 결정하되, 다른 평가방법인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였고, 건물은 원가법으로 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4 감정평가액 산출 과정

1. 토지의 감정평가

1.1. 공시지가기준법에 의한 산출내역

1.1.1. 개요

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조 제2항에 의거 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정함.

$$\text{공시지가기준법에 의한 시산가액} = \text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정치} \times \text{지역요인 비교치} \times \text{개별요인 비교치} \times \text{그 밖의 요인 보정}$$

1.1.2. 비교표준지 선정

기준시점 현재 공시되어 있는 표준지 중에서 기준시점에 가장 가까운 시점에 공시된 표준지로서, 대상토지와 용도지역·이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하고, 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있는 표준지를 선정하여야 함.

위의 표준지 선정 기준에 의거하여 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

경상북도 경산시 압량읍

(공시기준일: 2024. 1. 1.)

기호	소재지	면적 (m ²)	지 목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/m ²)	비 고
A	내리 522	1,583	과수원	과수원	계획관리	세로(불)	부정형 완경사	99,200	-
B	내리 300	632	대	주거나지	계획관리	세로(가)	부정형 평지	218,200	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.3. 시점수정치 산정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지 소재 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 기준으로, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우에는 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였음(이하 동일).

경상북도 경산시 (계획관리지역)

적용기간	지가변동률(%) (시점수정치)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.12.10	1.031 (1.01031)	경상북도 경산시 (24.01.01~24.12.10) (계획관리) 2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 1.007 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.074 $(1 + 0.01007) * (1 + 0.00074 * 10/31)$ ≈ 1.01031

1.1.4. 지역요인 비교치 산정

지역요인이란 대상물건이 속한 지역의 가격수준 형성에 영향을 미치는 자연적·사회적·경제적·행정적 요인을 말함.

결 정 의 견	지역요인 비교치
대상토지는 비교표준지의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.5. 개별요인 비교치 산정

대상물건의 구체적 가치에 영향을 미치는 대상물건의 고유한 개별적 요인을 말하며, 비교표준지와 대상 토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하였음.

■ 개별요인 비교항목(주택지대)

개별요인 비교		
조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 개별요인 비교항목(농경지대)

개별요인 비교		
조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성
획지조건	면적, 경사 등	면적, 경사
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도, 규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

■ 개별요인 비교치

기 호	비교 표준지	가로조건	접근조건	환경 (자연) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율계
1	A	-	0.97	1.00	1.00	1.00	1.00	0.970
2	B	1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.030
3	B	0.97	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.970

기 호	개별요인 비교 내용
1	대상은 표준지 대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 열세함.
2	대상은 표준지 대비 획지조건(접면도로 상태 등)에서 우세함.
3	대상은 표준지 대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태)에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.6. 그 밖의 요인 보정치 산정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부유권해석(건설부 토정30241- 36538, 1991. 12. 28.), 대법원판례(1998. 7. 10. 선고 98두6067, 1993. 9. 10. 선고 92누16300) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

비교사례 기준 비교표준지 단가와 비교표준지 공시지가 단가의 격차율을 기준으로 하되, 인근지역의 가격 수준, 낙찰가율 수준 등을 검토하여 결정하였음.

비교사례 기준 비교표준지 단가	=	비교사례 단가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치
비교표준지 공시지가 단가		비교표준지 공시지가 × 시점수정치

1.1.6.1. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

■ 인근 감정평가 선례 및 거래사례

- 인근 감정평가 선례 및 거래사례 내역

경상북도 경산시 압량읍

(출처: 한국감정평가사협회 및 등기사항전부증명서)

구분	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	기준시점 거래시점	평가단가 거래단가 (원/㎡)	개별 공시지가 (원/㎡)	목적	이용상황	용도지역
선례 1	내리 4**_*	131	전	2021.12.30	225,000	121,300	경매	전기타 (휴경지)	계획관리
선례 2	가일리 1**_*	595	대	2024.05.28	480,000	227,400	경매	주거용	계획관리
선례 3	신대리 1**	265	대	2024.03.21	452,000	201,500	시가 참고	주거용	계획관리
사례 1	내리 4**	717	전	2021.11.11	287,000	109,700	실거래	전	계획관리
사례 2	내리 4**_*	701	전	2021.02.25	292,000	95,000	실거래	전	계획관리
사례 3	가일리 1**_*	256	대	2024.02.21	530,000	267,300	실거래	주거용	계획관리

※ 상기 개별공시지가는 선례(사례)의 기준시점(거래시점) 해당연도의 개별공시지가임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 거래사례 배분내역

구분	거래가액(원)	사용 승인일	건물 구조/용도	건물 면적 (㎡)	적용 재조달원가	내용 연수	경과 연수	잔존 연수	비 고
사례 1	토지만의 거래사례임.								
	산식 : 거래가액(원) / 토지면적(㎡) = 토지단가(원/㎡)								
	206,000,000 / 717 ≒ @287,000								
사례 2	토지만의 거래사례임.								
	산식 : 거래가액(원) / 토지면적(㎡) = 토지단가(원/㎡)								
	205,000,000 / 701 ≒ @292,000								
사례 3	300,000,000	2016.01.18	철근 콘크리트구조 /단독주택	175.5	1,100,000	50	8	42	-
	산식:{거래가액(원)-(적용재조달원가x(잔존연수/내용연수))x건물면적}/토지면적(㎡)=토지단가(원/㎡)								
	{300,000,000 - (1,100,000×42/50×175.5)} / 256 ≒ @530,000								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 인근지역 정상지가 수준 검토

용도지역	토지용도	가격수준(원/m ²)	비 고
계획관리	답	200,000원/m ² 내외	대상토지 인근지역 내 유사토지
계획관리	대	450,000원/m ² 내외	대상토지 인근지역 내 유사토지

■ 최근 1년간 경매 낙찰가율

(출처: 지지옥션)

용 도	소 재 지	낙찰가율(%) (총 낙찰가/ 총 감정가)*100	낙찰률 평균(%) (낙찰가율합계/ 낙찰건수)	낙찰 건수
답	경상북도 경산시	48.62	30.91	17
전		51.09	26.15	17
과수원		53.26	30.43	7
단독주택		52.06	23.75	19

1.1.6.2. 비교선례(사례) 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 비교표준지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하며 인근에 위치하는 <선례 1, 2>을(를) 비교선례(사례)로 선정하였음.

구분	소재지 지번	면적 (m ²)	지 목	기준시점 거래시점	평가단가 거래단가 (원/m ²)	개별 공시지가 (원/m ²)	목적	이용 상황	용도 지역	비 고
선례 1	내리 4**_*	131	전	2021.12.30	225,000	121,300	경매	전기타 (휴경지)	계획 관리	소로한면 부정형 완경사
선례 2	가일리 1**_*	595	대	2024.05.28	480,000	227,400	경매	주거용	계획 관리	세각(가) 부정형 완경사

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.6.3. 격차율 검토

■ 비교선례(사례)와 비교

- 시점수정

경상북도 경산시 (계획관리지역) 평가선례(1)

적용기간	지가변동률(%) (시점수정치)	비 고
2021.12.30 ~ 2024.12.10	3.770 (1.03770)	경상북도 경산시 (21.12.30~24.12.10) (계획관리) 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.202 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 2.007 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.677 2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 1.007 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.074 $(1 + 0.00202 * 2/31) * (1 + 0.02007) * (1 + 0.00677) * (1 + 0.01007) * (1 + 0.00074 * 10/31)$ ≈ 1.03770

경상북도 경산시 (계획관리지역) 평가선례(2)

적용기간	지가변동률(%) (시점수정치)	비 고
2024.05.28 ~ 2024.12.10	0.501 (1.00501)	경상북도 경산시 (24.05.28~24.12.10) (계획관리) 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.178 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.056 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.052 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.096 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.076 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.075 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.098 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.074 $(1 + 0.00178 * 4/31) * (1 + 0.00056) * (1 + 0.00052) * (1 + 0.00096) * (1 + 0.00076) * (1 + 0.00075) * (1 + 0.00098) * (1 + 0.00074 * 10/31)$ ≈ 1.00501

- 지역요인 비교

결 정 의 건	지역요인 비교치
비교표준지는 선례(사례)의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 개별요인 비교

비교표준지	비교 선례	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율계
A	1	-	0.91	1.00	0.98	1.00	1.00	0.892
B	2	1.00	0.94	1.00	0.97	1.00	1.00	0.912

비교표준지	개별요인 비교 내용
A	비교표준지는 선례 대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 열세함.
	비교표준지는 선례 대비 획지조건(면적 등)에서 열세함.
B	비교표준지는 선례 대비 접근조건(교통시설과의 거리, 공공시설과의 접근성 등)에서 열세함.
	비교표준지는 선례 대비 획지조건(접면도로 상태 등)에서 열세함.

■ 격차율 산정

구 분	기준단가 (원/㎡) 공시지가 (원/㎡)	시점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	격차율
평가선례(1) 기준 비교표준지	225,000	1.03770	1.000	0.892	208,266	2.078
기준시점 비교표준지 단가	99,200	1.01031	-	-	100,223	
평가선례(2) 기준 비교표준지	480,000	1.00501	1.000	0.912	439,953	1.995
기준시점 비교표준지 단가	218,200	1.01031	-	-	220,450	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.1.6.4. 그 밖의 요인 보정치 결정

보 정 내 용	적용 보정치	
인근지역의 정상지가 수준, 평가선례, 거래사례 및 장래동향, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 적절한 평가액 결정을 위하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 적용함이 타당함.	A): 2.07	B): 1.99

1.1.7. 공시지가기준법에 의한 토지 단가 결정

산식: 비교표준지 공시지가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치 × 그 밖의 요인 보정치

기 호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	그 밖의 요인 보정치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	99,200	1.01031	1.000	0.970	2.07	201,237	200,000
2	218,200	1.01031	1.000	1.030	1.99	451,856	450,000
3	218,200	1.01031	1.000	0.970	1.99	425,534	420,000

1.1.8. 공시지가기준법에 의한 시산가액

기 호	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)
1	938.4	200,000	187,680,000
2	218	450,000	98,100,000
3	298	420,000	125,160,000
합 계	-	-	410,940,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2. 거래사례비교법에 의한 산출내역

1.2.1. 개요

“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 말함.

$$\text{거래사례비교법에 의한 시산가액} = \text{사례단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정치} \times \text{지역요인 비교치} \times \text{개별요인 비교치}$$

1.2.2. 거래사례 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 <거래사례 1, 3>을(를) 선정하였음.

경상북도 경산시 압량읍

(출처: 등기사항전부증명서)

구분	소재지 지번	면적 (m ²)	지목	거래시점	거래단가 (원/m ²)	개별 공시지가 (원/m ²)	이용상황	용도지역	비 고
사례 1	내리 4**	717	전	2021.11.11	287,000	109,700	전	계획관리	세로(가) 부정형 완경사
사례 3	가일리 1**.*	256	대	2024.02.21	530,000	267,300	주거용	계획관리	소로각지 사다리 평지

1.2.3. 사정보정

수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가액수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

결 정 의 건	사정보정치
상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2.4. 시점수정치

거래사례가 소재하는 경상북도 경산시 계획관리지역의 경우 거래일자로부터 기준시점까지 자가변동률은 다음과 같음. 기준시점 당시 해당 월의 자가변동률이 조사 발표되지 아니하여 최종 발표 월의 자가변동률을 연장 적용하였음.

경상북도 경산시 (계획관리지역) 거래사례(1)

적용기간	자가변동률(%) (시점수정치)	비 고
2021.11.11 ~ 2024.12.10	4.128 (1.04128)	경상북도 경산시 (21.11.11~24.12.10) (계획관리) 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.234 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.202 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 2.007 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.677 2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 1.007 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.074 $(1 + 0.00234 * 20/30) * (1 + 0.00202) * (1 + 0.02007) * (1 + 0.00677) * (1 + 0.01007) * (1 + 0.00074 * 10/31)$ ≈ 1.04128

경상북도 경산시 (계획관리지역) 거래사례(3)

적용기간	자가변동률(%) (시점수정치)	비 고
2024.02.21 ~ 2024.12.10	0.937 (1.00937)	경상북도 경산시 (24.02.21~24.12.10) (계획관리) 2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.054 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.150 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.112 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.178 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.056 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.052 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.096 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.076 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.075 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.098 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.074 $(1 + 0.00054 * 9/29) * (1 + 0.00150) * (1 + 0.00112) * (1 + 0.00178) * (1 + 0.00056) * (1 + 0.00052) * (1 + 0.00096) * (1 + 0.00076) * (1 + 0.00075) * (1 + 0.00098) * (1 + 0.00074 * 10/31)$ ≈ 1.00937

1.2.5. 지역요인 비교치

결 정 의 건	지역요인 비교치
대상토지는 사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2.6. 개별요인 비교치 산정

■ 개별요인 비교치

기 호	비교 사례	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율계
1	1	-	0.81	1.00	0.95	0.95	1.00	0.731
2	3	0.92	0.94	1.00	1.00	1.00	1.00	0.865
3	3	0.89	0.94	1.00	0.97	1.00	1.00	0.812

기 호	개별요인 비교 내용
1	대상은 사례 대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 열세함.
	대상은 사례 대비 획지조건(경작의 편부 등)에서 열세함.
	대상은 사례 대비 행정적조건(주거개발진흥지구)에서 열세함.
2	대상은 사례 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세함.
	대상은 사례대비 접근조건(교통시설과의 거리, 공공시설과의 접근성 등)에서 열세함.
3	대상은 사례 대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태)에서 열세함.
	대상은 사례 대비 접근조건(교통시설과의 거리, 공공시설과의 접근성 등)에서 열세함.
	대상은 사례 대비 획지조건(접면도로 상태 등)에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2.7. 거래사례비교법에 의한 토지 단가 결정

산식: 거래사례 토지단가 × 사정보정치 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치

기 호	거래사례 토지단가 (원/m ²)	사정보정치	시점수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	산정단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
1	287,000	1.000	1.04128	1.000	0.731	218,457	210,000
2	530,000	1.000	1.00937	1.000	0.865	462,746	460,000
3	530,000	1.000	1.00937	1.000	0.812	434,392	430,000

1.2.8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기 호	사정면적(m ²)	적용단가(원/m ²)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	938.4	210,000	197,064,000
2	218	460,000	100,280,000
3	298	430,000	128,140,000
합 계	-	-	425,484,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.3. 토지 시산가액 결정

1.3.1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

기 호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	187,680,000	197,064,000
2	98,100,000	100,280,000
3	125,160,000	128,140,000
합 계	410,940,000	425,484,000

1.3.2. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 토지가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있어 공시지가기준법에 의한 토지가액으로 감정평가액을 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

기 호	토지면적(m ²)	토지단가(원/m ²)	감정평가액(원)
1	938.4	200,000	187,680,000
2	218	450,000	98,100,000
3	298	420,000	125,160,000
합 계	-	-	410,940,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물의 감정평가

2.1. 원가법에 의한 산출내역

2.1.1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하되, 구조 . 용재 . 시공정도 . 부대설비 . 현상 등 제반 요인을 종합적으로 참작하였으며 건물의 특성상 건물만의 거래사례비교법 및 수익환원법을 적용하는 것이 곤란한 바, 주된 감정평가방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

2.1.2. 재조달원가

대상물건을 기준시점에서 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 표준단가에 부대설비 보정단가를 가산하여 산정하였음.

재조달원가	=	표준단가 + 부대설비 보정단가
-------	---	------------------

2.1.2.1. 건물 표준단가

< 한국부동산연구원 「건축물 재조달원가 자료집 (2023)」의 표준단가 >

용 도	구 조	급 수	표준단가 (원/m ²)	내용연수
조립식주택	경량철골조 경량철골지붕틀 아스팔트싱글	3	896,000	35
조립식주택	경량철골조 경량철골지붕틀 아스팔트싱글	4	694,000	35
표준단가결정 (원/m ²)	상기 용도, 구조, 급수별 표준단가를 참작하되, 대상 건물의 시공의 질 등을 고려하여 결정함	기호(가) 1층	750,000	40

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2.1.2.2. 부대설비 내역

보정단가 결정 (원/m ²)	부대설비의 형식, 용량 및 현상 등을 고려하고, 기타 경미한 설비 등을 표준단가에 포함하였음.
--------------------------------	---

2.1.2.3. 재조달원가 결정

위 건물의 표준단가와 부대설비 보정단가 등을 고려하여 아래와 같이 재조달원가를 결정함.

기 호	층	용 도	구 조	표준단가 (원/m ²)	부대설비 보정단가 (원/m ²)	재조달원가 (원/m ²)
가	지상1층	주택	경량철골조 판넬지붕	750,000	-	750,000

2.1.3. 감가수정

대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적감가, 기능적감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업임.

감가수정 방법은 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법, 정률법 또는 상환기금법 중에서 대상물건에 가장 적합한 방법을 적용하여야 하는 바, 대상건물의 경우 정액법으로 감가수정하였음.

기 호	사용승인일자	기준시점	경과연수	실제 잔존연수 (정액법)	유효 잔존연수 (관찰감가법)	내용연수
가	1993.10.12	2024.12.10	31	9	0	40

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2.1.4. 원가법에 의한 시산가액

2.1.4.1. 건물 적용단가

$$\text{결정단가(원/m}^2\text{)} = \text{재조달원가(원/m}^2\text{)} \times \text{잔존연수} / \text{내용연수}$$

기 호	층	용 도	재조달원가 (원/m ²)	잔존연 수	내용연 수	산정단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
가	1층	주택	750,000	9	40	168,750	168,000

2.1.4.2. 원가법에 의한 시산가액

기 호	층	사정면적(m ²)	단 가(원/m ²)	감정평가액(원)
가	1층	78	168,000	13,104,000
소 계		78	-	13,104,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5 감정평가액 결정

위에서 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 주된 평가방법인 공시지가기준법에 의한 토지의 감정평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 다른 방법에 의한 가액에 의해 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법(토지) 및 원가법(건물)에 의한 감정평가액으로 아래와 같이 결정하였으며, 감정평가목적상 적정한 것으로 판단 됨.

구 분	감정평가액(원)
토지	410,940,000
건물	13,104,000
제시외건물	14,222,600
합계	438,266,600

토지, 건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (m ²)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경상북도 경산시 압량읍 내리	498-3	답	계획관리지역	39 1,564x-- 65	938.4	200,000	187,680,000	현황:과수원 손현구 지분 전부 제시외건물, 과수목 감안시 감정평가액 174,430,000 제시외건물 감안시 감정평가액 172,680,000
2	"	290	대	계획관리지역	218	218	450,000	98,100,000	제시외건물 감안시 감정평가액 55,237,500
3	"	291	대	계획관리지역	298	298	420,000	125,160,000	제시외건물 감안시 감정평가액 74,550,000
가	" [도로명주소] 경상북도 경산시 압량읍 내리길 119-6	위지상	주택	경량철골조 판넬지붕 단층	78	78	168,000	13,104,000	750,000 x 9/40
	소 계							₩424,044,000	

토지, 건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (m ²)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
ㄱ	<제외건물> 경상북도 경산시 압량읍 내리	498-3 지상	창고	철파이프조 천막지붕 단층	(30)	30	33,000	990,000	100,000 x 10/30 관찰감가
ㄴ	경상북도 경산시 압량읍 내리	291 지상	창고	기존벽체이용 경량철골조 판넬지붕 단층	(11)	11	135,000	1,485,000	600,000 x 9/40 관찰감가
ㄷ	"	"	보일러실	기존벽체이용 목조 스레트지붕 단층	(4.6)	4.6	25,000	115,000	100,000 x 9/35 관찰감가
ㄹ	경상북도 경산시 압량읍 내리	291 지상	창고	철파이프조 및 조적조 스레트지붕 단층	(18)	18	47,000	846,000	210,000 x 9/40 관찰감가
ㄹ	"	"	변소	조적조 스레트지붕 단층	(4.5)	4.5	90,000	405,000	400,000 x 9/40 관찰감가
ㅂ	"	290 지상	창고	판넬조 판넬지붕 단층	(30.2)	30.2	308,000	9,301,600	360,000 x 30/35 관찰감가
ㅅ	"	"	휴게실	컨테이너구조	(18)	18	60,000	1,080,000	120,000 x 10/20 관찰감가
	소 계							₩14,222,600	
	합 계							₩438,266,600.-	

토지 감정평가요항표

기 호 : (1 ~ 3)

Page : 1

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

대상물건은 경상북도 경산시 압량읍 가일리 소재 "운문지" 북동측 인근(기호1) 및 내리 소재 "내리마을회관" 북서측 인근(기호2,3)에 각각 위치하며, 부근일대는 농경지대 및 농촌지대로서 농경지, 단독주택 및 소규모 공장 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

기호 (1)
대상물건 인근까지 차량 진출입이 가능한 바, 제반 교통상황은 보통임.

기호 (2,3)
대상물건까지 차량 진출입이 가능한 바, 제반 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

기호 (1)
자체지반은 등고 평탄한 부정형의 토지로서, 현황 "과수원"으로 이용중임.

기호 (2)
자체지반은 완만한 경사지인 부정형의 토지로서, "주거나지"로 이용중임.

기호 (3)
자체지반은 완만한 경사지인 부정형의 토지로서, "주거용" 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호 (1)
지적도상 맹지이나, 인접지를 경유하여 출입가능함.

토지 감정평가요항표

기 호 : (1 ~ 3)

Page : 2

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

동측으로 폭 약 5미터, 북측으로 폭 약 4미터 내외의 포장도로와 각각 접함.

기호(3)

남서측으로 폭 약 4미터, 북측으로 폭 약 4미터 내외의 포장도로와 각각 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 (1) : 계획관리지역([고시일:2009.02.12]), 성장관리계획구역(2024-01-25)(성장관리계획구역(일반형)_경산시 고시 제2024-14호(2024.01.25)), 가축사육제한구역(2024-11-28)(경산시 고시 제2024-174호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역<경상북도문화재보호조례>, 비행안전제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>임.

기호 (2),(3) : 계획관리지역([고시일:2009.02.12]), 주거개발진흥지구, 가축사육제한구역(2024-11-28)(경산시 고시 제2024-174호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역<경상북도문화재보호조례>, 비행안전제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>임.

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

(7) 공부와의 차이

기호 (1)

대상물건의 지목은 "답"이나 현황 "과수원"으로 이용중임.

토지 감정평가요항표

기 호 : (1 ~ 3)

Page : 3

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

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계 : 미상임.
- 2)기 타 : 없 음.

건물 감정평가요항표

기 호 : (가)

Page : 1

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

(1) 건물의 구조

- 가)경량철골조 판넬지붕 단층 건물로서,
- 외벽 : 샌드위치판넬 등 마감,
- 내벽 : 벽지 및 타일붙임 등 마감,
- 바닥 : 장판지깔기 및 타일깔기 등 마감,
- 창호 : 새시창호임.

(2) 이용상태

- 가) 주택으로 이용중임.

(3) 설비내역

- 가) 유류보일러에 의한 난방설비, 위생 및 급배수설비 등이 되어있음.

(4) 부합물 및 종물

- 별첨 "지적 및 건물개황도"와 같이 제시외 건물 기호㉠~㉡이 소재함.

(5) 공부와의 차이

- 없 음.

(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

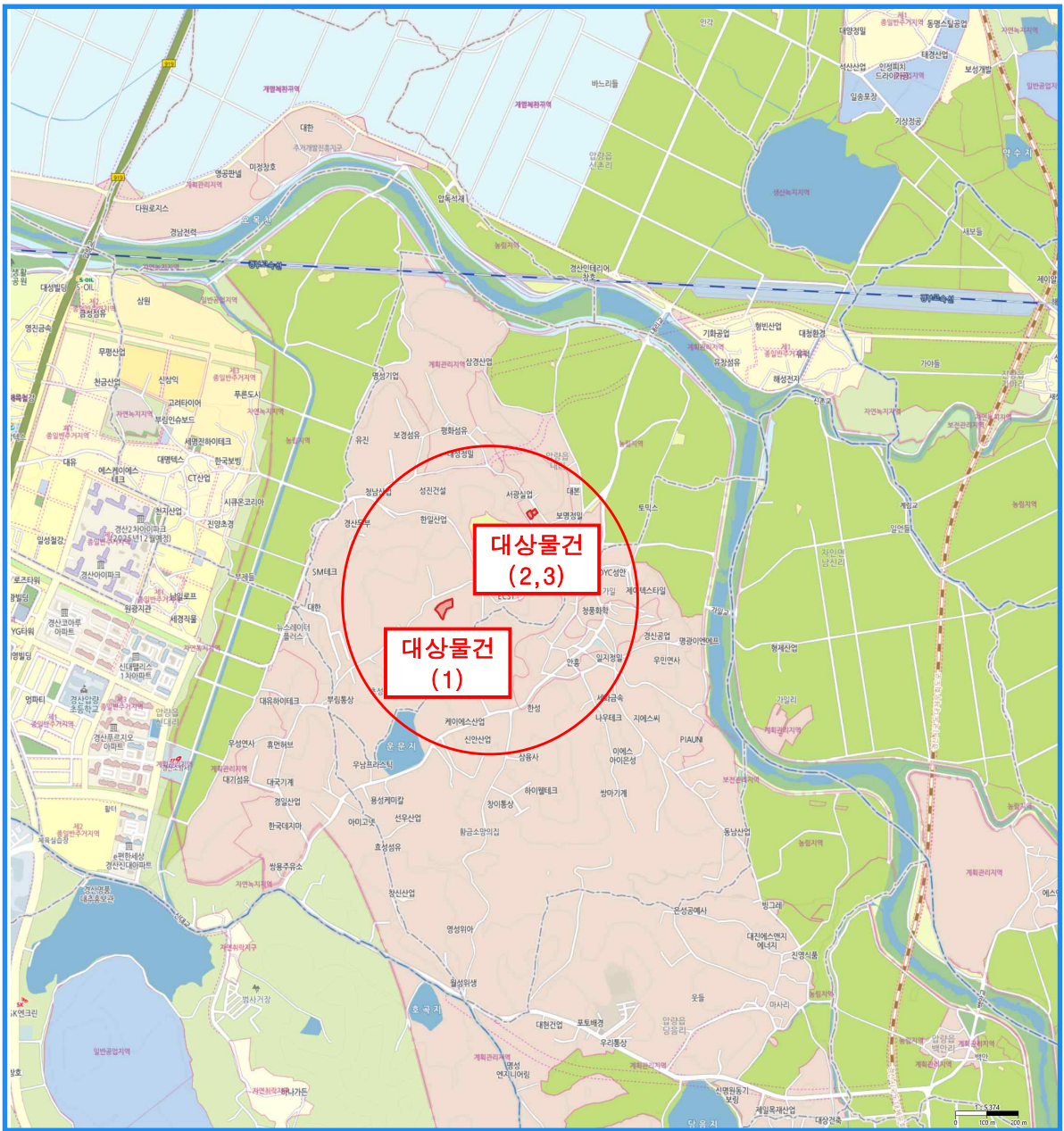
- 1)임대관계 : 미상임.
2)기 타 : 없 음.

광역위치도

기호()



소재지 **경상북도 경산시 압량읍 내리 498-3번지 외.**



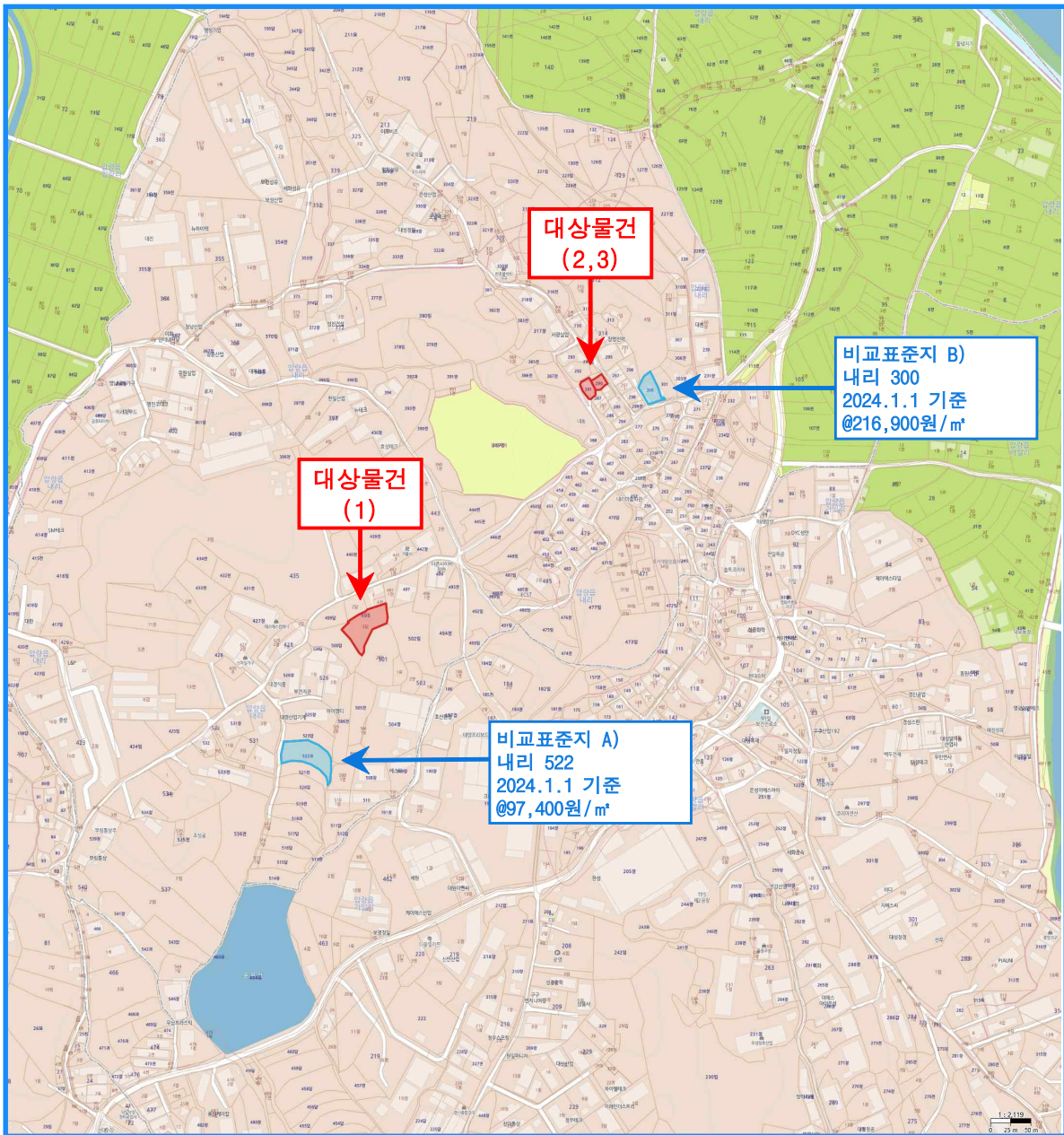
상세 위치도

기호()



소재지

경상북도 경산시 압량읍 내리 498-3번지 외.

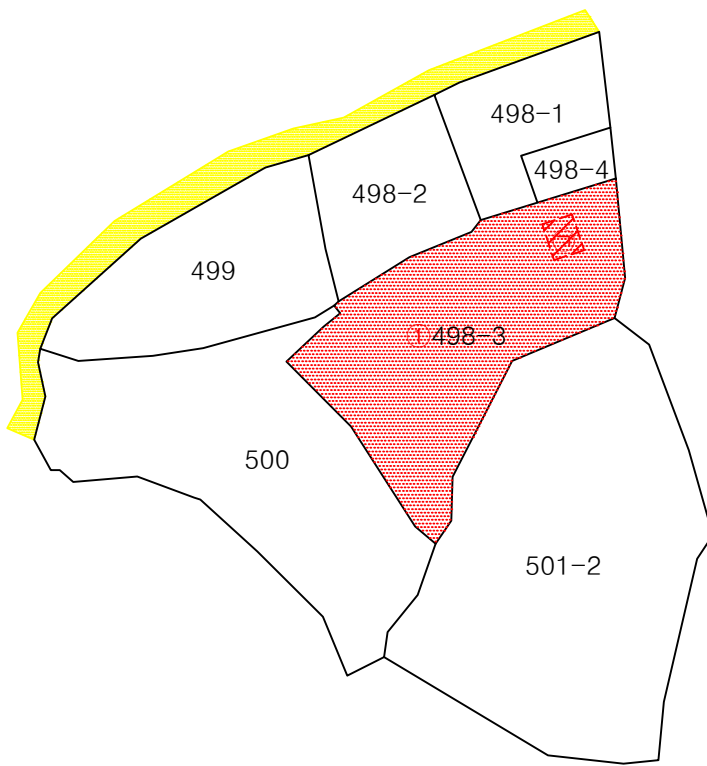





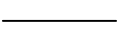


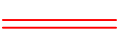


지적 및 건물개황도

기호()



S=1/1200



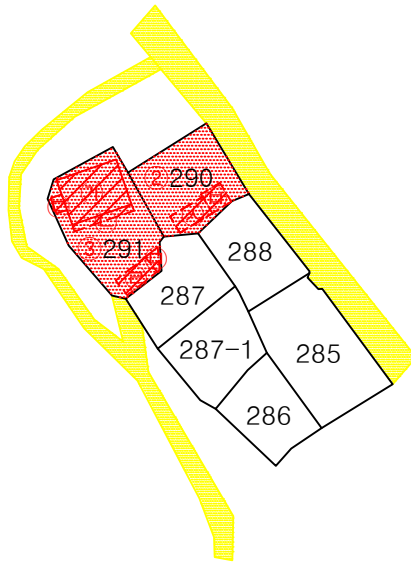
범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층이상
		지적경계선		평가건물 1층		제시외건물(평가)
		계획도로선		평가건물 2층		제시외건물(평가외)




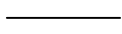





지적 및 건물개황도

기호()



S=1/1200



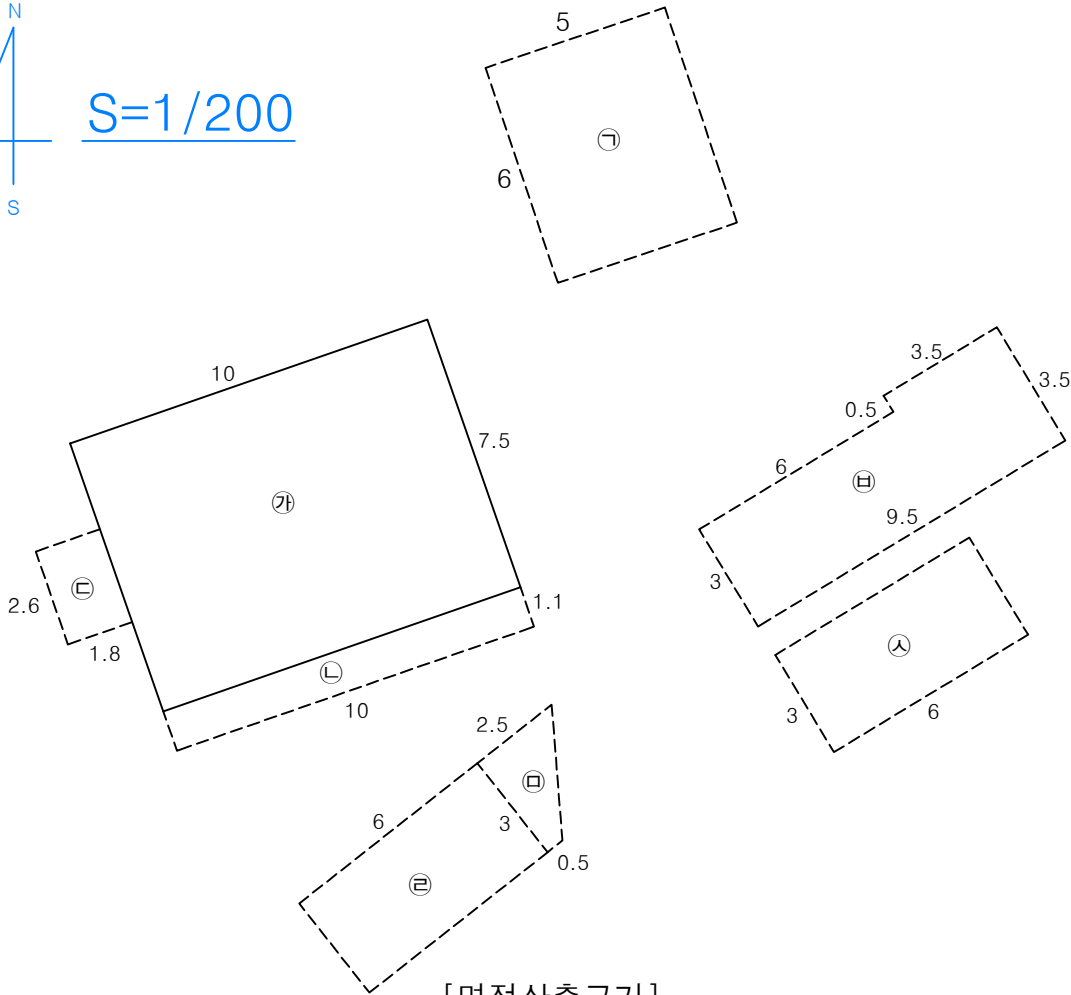
범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층이상
		지적경계선		평가건물 1층		제시외건물(평가)
		계획도로선		평가건물 2층		제시외건물(평가외)

지적 및 건물개황도

기호()



S=1/200



[면적산출근거]

㉠ : (10 x 7.5) ≒ 75m²

[제시외건물]

- ㉠ 철파이프조 천막지붕 단층(참고) : 약 30m²
- ㉡ 기존벽체이용 경량철골조 판넬지붕 단층(참고) : 약 11m²
- ㉢ 기존벽체이용 목조 슬레이트지붕 단층(보일러실) : 약 4.6m²
- ㉣ 철파이프조 및 조적조 슬레이트지붕 단층(참고) : 약 18m²
- ㉤ 조적조 슬레이트지붕 단층(변소) : 약 4.5m²
- ㉥ 판넬조 판넬지붕 단층(참고) : 약 30.2m²
- ㉦ 컨테이너구조 단층(제시외건물㉥ 내 소재-휴게실) : 약 18m²

범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층이상
		지적경계선		평가건물 1층		제시외건물(평가)
		계획도로선		평가건물 2층		제시외건물(평가외)

현 황 사 진



【 기호(1) 】



【 기호(1) 】

현 황 사 진



【 기호(2) 】



【 기호(2) 】

현 황 사 진



【 기호(3) 】



【 기호(3) 】

현 황 사 진



【 기호 가) 】



【 제시외 건물 기호㉠ 】

현 황 사 진



【 제시외 건물 기호㉠ 】



【 제시외 건물 기호㉡ 】

현 황 사 진



【 제시외 건물 기호㉞ 】



【 제시외 건물 기호㉞ 】

현 황 사 진



【 제시외 건물 기호㉠ 】



【 제시외 건물 기호㉡ 】