

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	구분교 소유물건(2025타경7477)
평가서번호	가온 2503-08-4003
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 이종식
의뢰번호	2025타경7477

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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)가온감정평가법인

대구경북지사

TEL:(053) 742-1431 FAX:(053) 751-4300



제 출 문

□ 본인은 사회성과 공공성을 가진 감정평가 업무를 수행하는 전문자격사로서 신의를 좇아 성실히 업무를 수행하였으며, 고의나 중대한 과실 없이 감정평가서를 작성하였습니다.

□ 본인은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가 실무기준」 및 감정평가 관련 법령상 규정된 윤리규정을 준수하여 감정평가서를 작성하였습니다.

□ 본인은 독립성, 객관성, 공정성을 유지하고 감정평가업무를 수행하였으며 본, 감정평가와 관련하여 불공정한 감정평가를 할 우려가 있거나 이해관계 등의 이유로 자기가 감정평가하는 것이 타당하지 아니하다고 인정되는 경우에 해당 하지 않았습니다.

□ 본인은 감정평가 업무를 수행함에 있어 알게 된 의뢰인과 관련된 정보를 정당한 사유 없이 타인에게 누설하지 아니할 것입니다.

□ 본인은 본 감정평가와 관련하여 감정평가 보수 이외에 어떠한 명목의 대가도 받지 아니하였으며, 감정평가 의뢰의 대가로 금품·향응 및 그 밖의 이익을 제공하거나 제공하기로 약속하지 않았습니다.

(주)가온감정평가법인

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
이동재

이동재



|주가온감정평가법인 대구경북지사 지사장 이 한 영

(서명 또는 인)

감정평가액	일십사억삼천일백구십구만육천사백원정 (₩1,431,996,400.-)					
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 이종식	감정평가 목적	경매			
채무자	--	제출처	경매10계			
소유자 (대상업체명)	구본교 (2025타경7477)	기준가치	시장가치			
		감정평가조건	--			
물건목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
		2025.04.28	2025.04.15 2025.04.28	2025.04.30		
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m) 또는 수량	종류	면적(m) 또는 수량	단가	금액
	토지	424	토지	451.5	--	1,296,570,000
	건물	146	건물	146	--	133,244,000
	제시외 건물	(17.6)	제시외 건물	17.60	124,000	2,182,400
합계					₩1,431,996,400.-	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사					
	서일영					

토지·건물 감정평가명세서

페이지 : 1

일련 번호	소재지	지번	지 목 용도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경상북도 경산시 중방동	434-2	대	제2종 일반주거지역	404	404	3,080,000	1,244,320,000	
가	· [도로명 주소] 경상북도 경산시 중앙초등길 64	·	제1종 근린생활 시설 및 업무시설 (오피 스텔)	강판구조 강판지붕 단층					
나	·	·		1층	74	74	850,000	62,900,000	1,000,000 x 34/40
	·	·		1층	72	72	977,000	70,344,000	1,150,000 x 34/40 실제:주택
2	·	434-5	대	제2종 일반주거지역	20	20	1,100,000	22,000,000	현황:도로
3	·	437-13	도로	제2종 일반주거지역	1 55x- 2	27.50	1,100,000	30,250,000	구분교 지분전부
ㄱ	경상북도 경산시 중방동	434-2	(참고)	판넬조 판넬지붕 단층	(5.2)	5.2	124,000	644,800	150,000 x 29/35 관찰감가
ㄴ	·	·	(참고)	철파이프조 썬라이트지붕 단층	(12.4)	12.4	124,000	1,537,600	150,000 x 29/35 관찰감가
	합 계						₩ 1,431,996,400.-		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경상북도 경산시 중방동 소재 <중방동행정복지센터> 북측으로 접하여 위치하는 부동산(토지·건물)으로서, 경매목적에 위한 감정평가건임.



2. 대상물건개요

2.1 토지

(소재지: 경상북도 경산시 (이하동일))

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	24년 개별지가 (원/㎡)
1	중방동 434-2	대	404	주상용	2종일주	소로한면	세장형 평지	695,900
2	중방동 434-5	대	20	도로	2종일주	소로한면	가장형 평지	257,400
3	중방동 437-13	도로	55×1/2	도로	2종일주	소로한면	세장형 평지	292,000

2.2 건물

기호	소재지		경상북도 경산시 중방동 434-2번지				
	주구조		경량철골구조(강판)		주용도		근린생활시설, 주택
가,나	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	층수	사용승인일 (증축일자)	비고
	149	146	36.88	36.14	지상 1층	2018.08.28 (2018.11.14)	-
대상물건 전경				주위전경			
							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 실지조사 및 기준시점

3.1 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사완료 일자인 2025.04.28일로 하였음.

3.2 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2025.04.15일 및 2025.04.28일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

4. 기준가치

4.1 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로함. 다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

4.2 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 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 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

5. 감정평가조건

5.1 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있음.

5.2 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 감정평가방법

6.1 감정평가 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 규정 및 감정평가 제 이론에 의거 감정평가하였음.

6.2 개별물건별 감정평가 원칙

「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조에 따라 대상물건(토지·건물)마다 개별로 감정평가하되, 거래 사례, 감정평가사례 등으로 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

6.2.1 토지

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 감정평가한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 원가방식, 비교방식, 수익방식 중 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 거래사례비교법(비교방식)으로 산출한 시산가액간 합리성을 검토하여 토지의 감정평가액을 결정하였음.

본건 토지는 택지개발 등에 의하여 조성된 토지가 아니므로 조성비용을 산정하는 것이 곤란하여 원가법(원가방식)을 적용하지 않았으며, 해당 토지가 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 어려움이 있는 바, 수익환원법(수익방식)에 의한 감정평가는 제외하였음.

6.2.2 건물

건물의 감정평가방법 중 거래사례비교법은 유사한 사례의 선정, 토지와 건물이 일괄 거래되는 시장현실에서 토지와 건물의 가액배분문제 등으로 정확한 건물가액의 추출이 어렵고, 수익환원법(수익방식)은 토지와 건물에 각각 귀속된 수익가치의 산출이 난해하고, 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조·용도·사용자재·시공정도·부대설비 상태 등을 기초로 한 제조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 기타사항

- 임대관계

현장조사시 이해관계인 부재 등으로 임대관계는 미상임.

- 물적동일성 여부 등

본건은 토지 및 건물로서, 공부(등기사항전부증명서, 토지대장 및 일반건축물대장 등) 및 현장조사를 통해 물적 동일성이 인정됨을 확인하였으며, 제반 입지여건 및 주위환경 등은 보통임.

- 그 밖의 사항

① 기호(2),(3) 토지는 지목 및 현황 '도로'로서 이를 감안하여 감정평가하였음.

② 기호(3) 토지는 공유지분 토지로서, "구분교" 지분만의 감정평가이며, 위치확인이 불가능한 바 전체면적을 기준으로 소유지분 비율에 의거하여 면적사정을 하였음.

③ 후첨 "지적 및 건물개항도", "사진용지"와 같이 제시외건물이 소재하여 이를 개략적으로 실측한 후 감정평가하였으며, 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법을 적용하였음.

④ 기호(나) 건물은 공부상 용도가 "업무시설(오피스텔)" 이나, 실제 "주택" 임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지 감정평가액 산출근거

1. 토지 감정평가액 산출방법

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방식에 속한 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 후, 감정평가액을 결정하였음.

2. 공시지가기준법에 의한 시산가액

2.1 비교표준지 선정

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	25년 공시지가 (원/㎡)
A	중방동 431-25	대	132	주상용	2종일주	소로각지	가장형 평지	790,100

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 평가대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정함.

2.2 시점수정치

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

(미고시기간은 전월연장적용)

(경상북도 경산시 주거지역)

기간	지가변동률	비고
2025.01.01 ~ 2025.03.31	0.127	03월까지 누계
2025.03.01 ~ 2025.03.31	0.055	03월분
2025.01.01 ~ 2025.04.28	1.00177 (0.177%)	$(1+0.00127) \times (1+0.00055 \times 28/31) \approx 1.00177$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.3 지역요인비교

비교표준지는 인근지역에 소재하는 바, 지역요인은 대등함.(1.000)

2.4 개별요인비교

<주택지대>

조건	항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등
접근조건	교통시설과의 거리, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등
행정적조건	행정상의 규제정도 등
기타조건	장래의 동향, 기타

기호	비교표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1	A	1.00	1.00	1.00	0.92	1.00	1.00	0.920

본건은 비교표준지 대비 획지조건(접면도로상태 등)에서 열세함.

2,3	A	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	1.00	0.330
-----	---	------	------	------	------	------	------	-------

본건은 비교표준지 대비 획지조건(이용상황 등)에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.5 그 밖의 요인 보정

2.5.1 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 2003다 38207판결 (2004.05.14선고), 2002두 5054(2003.07.25선고), 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28)등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 감정평가사례, 자가수준 및 자가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

- 요인보정치 = $\frac{\text{사례 기준 표준지가격}}{\text{표준지의 기준시점 현재가격}}$
- 평가사례기준 표준지가격 ≙ 사례 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인
- 거래사례기준 표준지가격 ≙ 사례 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인
- 표준지의 기준시점 현재가격 ≙ 공시지가 × 시점수정

2.5.2 감정평가사례

(자료출처: 한국감정평가사협회)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	토지단가 (원/㎡)	감정평가 목적	기준시점	비고
1	중방동 ***_**	대	244.7	주상용	2종일주	3,500,000	담보	2025.02.25	--
2	중방동 ***_**	대	182	단독주택	2종일주	3,230,000	담보	2022.07.11	--

2.5.3 거래사례 등

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	거래가격 (원)	토지배분단가 (원/㎡)	거래시점
3	중방동 ***_**	참고용지	249	주상나지	2종일주	840,000,000	3,373,493	2022.04.11
4	중방동 ***_**	대	198.5	주상용	2종일주	1,105,000,000	3,332,570	2021.05.26

구조(사용승인일자) : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상4층 (2018-01-18)

용도 : 단독주택 및 근린생활시설 건물연면적 : 394.92㎡

건물가격산정 : 394.92 × 1,128,000(1,200,000×47/50) ≙ 445,469,760원

토지가격배분 : 1,105,000,000 - 445,469,760 ≙ 659,530,240원 (토지단가: 3,332,570원/㎡)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.5.4 감정평가사례(거래사례) 선정 및 이유

비교표준지와 인근지역 내에 소재하는 감정평가사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 감정평가사례(1)을 선정하였음.

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	토지단가 (원/㎡)	감정평가 목적	기준시점	비고
1	중방동 ***.*	대	244.7	주상용	2종일주	3,500,000	담보	2025.02.25	--

2.5.5 격차율 산정

기호	사례토지단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	
1	3,500,000	--	1.00111	1.000	0.960	3,363,730	
비교표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)		
A	790,100	1.00177	--	--	791,498		
그 밖의 요인 보정치 격차율 산정		3,363,730 / 791,498		4.249 (결정: 4.24)			
시점수정치	경상북도 경산시 주거지역(2025.02.25 ~ 2025.04.28) : 1.00111						
지역요인 비교치	감정평가사례는 비교표준지와 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함. (1.000)						
개별요인 비교치	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
비교표준지(A)/ 감정평가사례(1)	1.00	1.00	1.00	0.96	1.00	1.00	0.960

비교표준지는 감정평가사례 대비 획지조건(접면너비 등)에서 열세함.

2.5.6 인근지역 시세 수준

구분	시세수준(원/㎡)	비고
본건 인근	본건 토지 인근의 지가수준은 3,000,000 ~ 3,200,000원/㎡ 내외 수준인 것으로 탐문조사됨.	본건과 유사

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.5.7 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 감정평가사례, 감정평가목적 등을 고려할 때 감정평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요시 되며, 하기와 같이 상향 보정함.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치
비교표준지(A)	4.24

2.6 공시지가기준법에 의한 결정단가

기호	표준지 공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	790,100	1.00177	1.000	0.920	4.24	3,087,477	3,080,000
2,3	790,100	1.00177	1.000	0.330	4.24	1,107,465	1,100,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

3.1 거래사례 선정

3.1.1 선정기준

토지만의 거래사례이거나 토지만의 거래가액이 분리가능한 정상적인 거래사례로서 인근지역 내의 거래사례 중 용도지역, 실제이용상황, 공법상 제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 거래사례를 선정함.

가. 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	거래가격 (원)	토지배분단가 (원/㎡)	거래시점
3	중방동 ***-**-**	창고용지	249	주상나지	2종일주	840,000,000	3,373,493	2022.04.11
4	중방동 ***-**-**	대	198.5	주상용	2종일주	1,105,000,000	3,332,570	2021.05.26

구조(사용승인일자) : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상4층 (2018-01-18)

용도 : 단독주택 및 근린생활시설 건물연면적 : 394.92㎡

건물가격산정 : $394.92 \times 1,128,000 (1,200,000 \times 47/50) \approx 445,469,760$ 원

토지가격배분 : $1,105,000,000 - 445,469,760 \approx 659,530,240$ 원 (토지단가: 3,332,570원/㎡)

3.1.2 비교 거래사례 선정 및 이유

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례(3)을 선정하였음.

3.2 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.

(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3.3 시점수정

기호	기간	자가변동률	비고
4	2022.04.11 ~ 2025.04.28	1.02084	경상북도 경산시 주거지역

3.4 지역요인비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 소재하는 바, 지역요인은 대등함. (1.000)

3.5 개별요인비교

<주택지대>

조건	항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등
접근조건	교통시설과의 거리, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등
행정적조건	행정상의 규제정도 등
기타조건	장래의 동향, 기타

기호	거래사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1	3	1.03	0.96	1.00	0.96	1.00	1.00	0.949

본건은 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세하나, 접근조건(교통시설과의 거리 등) 및 획지조건(형상 등)에서 열세함.

2,3	3	1.03	0.96	1.00	0.33	1.00	1.00	0.326
-----	---	------	------	------	------	------	------	-------

본건은 거래사례와 비교하여 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세하나, 접근조건(교통시설과의 거리 등) 및 획지조건(이용상황 등)에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3.6 거래사례비교법에 의한 결정단가

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	3,373,493	1.00	1.02084	1.000	0.949	3,268,163	3,260,000
2,3	3,373,493	1.00	1.02084	1.000	0.326	1,122,678	1,120,000

4. 토지 시산가액 검토 및 결정

4.1 토지 시산가액

기호	면적 (㎡)	공시지가기준법에 의한 시산가액		거래사례비교법에 의한 시산가액	
		단가 (원/㎡)	시산가액(원)	단가 (원/㎡)	시산가액(원)
1	404	3,080,000	1,244,320,000	3,260,000	1,317,040,000
2	20	1,100,000	22,000,000	1,120,000	22,400,000
3	27.5	1,100,000	30,250,000	1,120,000	30,800,000

4.2 토지 시산가액 검토 및 결정

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 감정평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

기호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	404	3,080,000	1,244,320,000	--
2	20	1,100,000	22,000,000	--
3	27.5	1,100,000	30,250,000	--
합계			1,296,570,000	--

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 건물 감정평가액 산출근거

1. 건물 감정평가액 산출방법

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 주된 방법으로서, 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물을 감정평가하는 원가법을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 재조달원가

2.1 표준단가 결정

2.1.1 표준단가수준

(출처: 2024년 기준 한국부동산원 발간 건물신축단가표)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
4-1-6-1	점포및상가	철골조/슬래브지붕	3	1,214,000	40 (35~45)
1-1-8-9	조립식주택	샌드위치 패널/ 조립식샌드위치패널	3	756,000	35 (30~40)

2.1.2 표준단가수준

(출처: 2024년 기준 한국부동산연구원, 한국감정평가사협회 발간 건축물 재조달원가 자료집)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
03-01-06-09	점포및상가	철골조/평지붕	3	1,379,000	40 (35~45)
01-01-06-06	일반주택	철골조/철골지붕틀/ 아스팔트싱글	4	1,860,000	40 (35~45)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.1.3 표준단가 결정

상기에서 제시된 표준단가 결정을 위한 참고자료 등을 고려하되 실제 투하된 공사비용 및 마감자재 수준, 기본 설비사양 등 건축비 관련 사항을 종합적으로 참고하여 표준단가를 다음과 같이 결정하였음.

기호	구분	구조	표준단가 (원/㎡)	비고
가	지상 1층	강판구조	1,000,000	-
나	지상 1층	강판구조	1,150,000	-

2.2 부대설비 보정단가 결정

설비종류	보정단가 (원/㎡)	비고
위생 및 급배수설비 등	표준단가에 포함	-

2.3 재조달원가 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 감정평가목적 등을 감안하여 본건에 적용할 재조달원가를 다음과 같이 결정하였음.

기호	구분	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	비고
가	지상 1층	1,000,000	표준단가에 포함	1,000,000	-
나	지상 1층	1,150,000	표준단가에 포함	1,150,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감가수정

감가수정이라 함은 대상물건에 대한 제조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적, 기능적, 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 감가액을 제조달원가에서 공제하여 그 기준시점에 있어서의 대상물건의 가격을 적정화하는 작업을 말하며, 감가수정은 정액법을 적용하였음.

기호	구분	내용연수	실제 경과연수	유효 경과연수	잔존 내용연수	사용승인일
가,나	지상 1층	40	6	6	34	2018-08-28

4. 건물단가 결정

기호	구분	제조달원가 (원/㎡)	잔존 내용연수	내용연수	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
가	지상 1층	1,000,000	34	40	850,000	850,000	--
나	지상 1층	1,150,000	34	40	977,500	977,000	--

5. 건물 감정평가액 결정

기호	구분	결정단가 (원/㎡)	사정면적 (㎡)	평가금액(원)	비고
가	지상 1층	850,000	74	62,900,000	--
나	지상 1층	977,000	72	70,344,000	--
합계				133,244,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정 및 결정에 관한 의견

1. 감정평가액 결정

구분	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	451.5	--	1,296,570,000	기호(1)~(3)
건물	146	--	133,244,000	기호(가),(나)
제시외건물	17.6	--	2,182,400	기호(ㄱ),(ㄴ)
합계			1,431,996,400	

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

상기 감정평가사례와 거래사례가격, 가격수준, 다른방식에 의한 시산가액 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액과 원가법에 의한 건물 감정평가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 제반 법령 및 「감정평가에 관한 규칙」 등에 의거 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

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 경산시 중방동 소재 <중방동행정복지센터> 북측으로 접하여 위치하며, 부근일대는 아파트단지 및 근린생활시설, 단독주택 등으로 형성되어 있으며, 주위환경은 보통임.

2. 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며, 간선도로 및 버스승강장 등이 인근에 소재하는 등 인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등으로 보아 제반 교통상황은 보통임.

3. 형태 및 이용상태

기호(1): 세장형에 가까운 토지로서 인접지와 대체로 평탄하게 조성되어 있으며, 주상용 건부지임.
 기호(2): 가장형의 토지로서 인접지와 대체로 평탄하게 조성되어 있으며, 도로임.
 기호(3): 세장형에 가까운 토지로서 인접지와 대체로 평탄하게 조성되어 있으며, 도로임.

4. 인접 도로상태

기호(1): 서측으로 폭 약 8미터의 포장도로와 접함.
 기호(2): 본건이 폭 약 8미터의 도로의 일부임.
 기호(3): 본건이 폭 약 3미터의 도로임.

5. 토지이용계획 및 제한상태

기호(1): 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(2024-11-28)(가축사육제한구역(공동주택(아파트) 800M), 경산시 고시 제2024-174호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-11-28)(가축사육제한구역(다중이용시설 등 500M), 경산시 고시 제2024-174호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-11-28)(가축사육제한구역(주거밀집800M), 경산시 고시 제2024-174호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

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) | |

기호(2),(3): 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(2023-06-29)(경산시고시 제2023-94호)
 (저축), 가축사육제한구역(2024-11-28)(가축사육제한구역(공동주택(아파트)800M),
 경산시 고시 제2024-174호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역
 (2024-11-28)(가축사육제한구역(다중이용시설 등 500M), 경산시 고시 제2024-174
 호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-11-28)(가축사육
 제한구역(주거밀집 800M), 경산시 고시 제2024-174호)<가축분뇨의 관리 및 이용에
 관한 법률>

6. 제시목록 외의 물건

--

7. 공부와의 차이

기호(2) 토지는 공부상 지목이 '대'이나, 현황 '도로'임.

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

가. 임대관계
미상임.

나. 기 타
없음.

건물 감정평가요항표

1. 건물의 구조

2. 이용상태

3. 설비내역

4. 부합물 및 증물

5. 공부와의 차이

6. 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

1. 건물의 구조

(가) 강판구조 강판지붕 단층 건물로서,
 외벽: 강판 및 징크판넬 등 마감
 내벽: 벽지도배 및 타일 등 마감
 바닥: 장판지 깔기 및 타일 등 마감
 창호: 샷시 창호임.

(나) 강판구조 강판지붕 단층 건물로서,
 외벽: 징크판넬, 스톤코트 등 마감
 내벽: 벽지도배 및 타일 등 마감
 바닥: 데코타일 및 타일 등 마감
 창호: 샷시 창호임.

2. 이용상태

(가): 근린생활시설임.
 (나): 주택임.

3. 설비내역

위생설비 및 급·배수설비, 바닥난방설비 등이 되어있음.

4. 부합물 및 증물

없음.

건물 감정평가요항표

1. 건물의 구조

2. 이용상태

3. 설비내역

4. 부합물 및 증물

5. 공부와의 차이

6. 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

5. 공부와의 차이

기호(나) 건물은 공부상 '오피스텔'이나, 실제'주택'임.

6. 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

가. 임대관계
미상임.

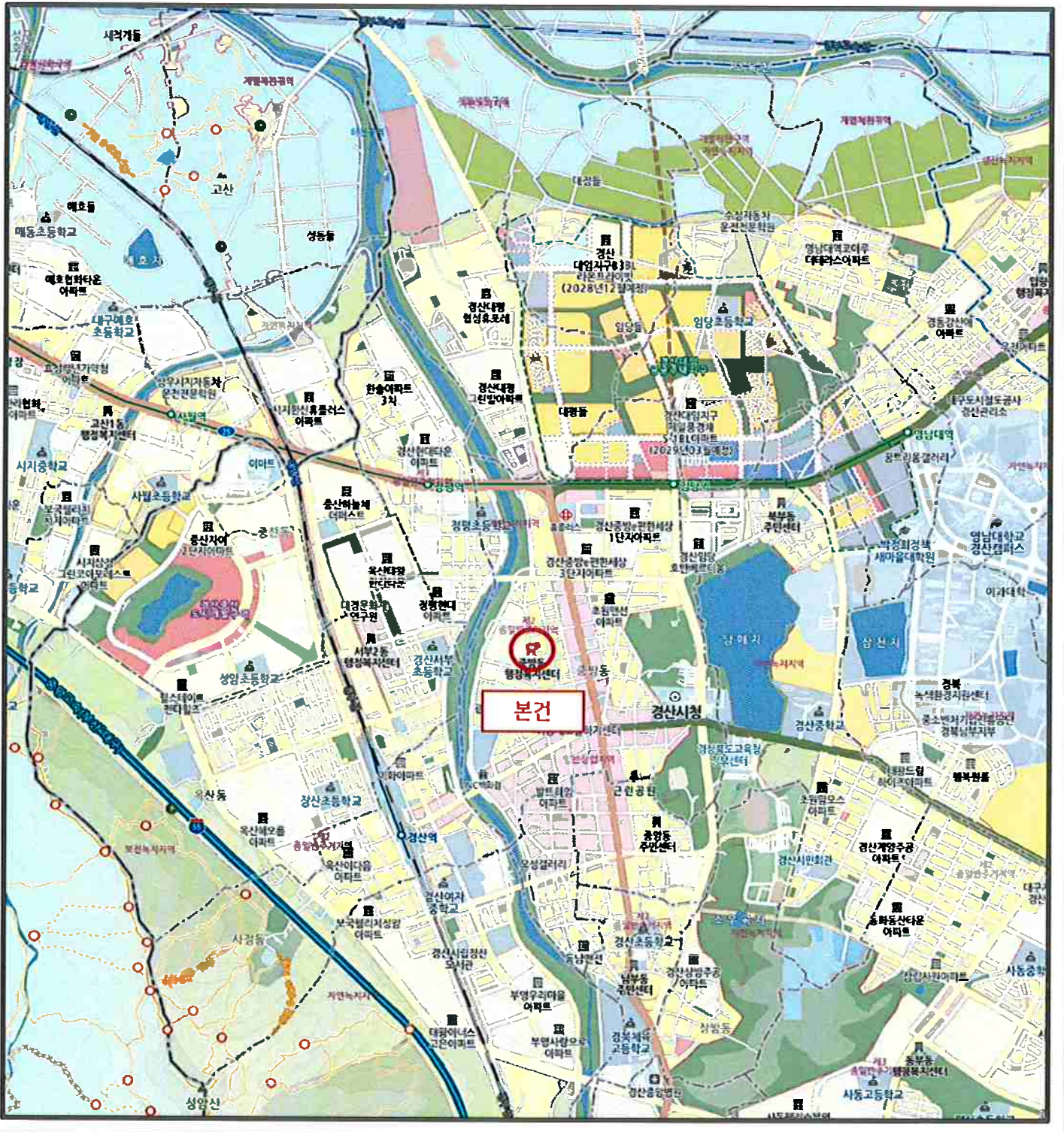
나. 기 타
없음.

광역위치도



소재지

경상북도 경산시 중방동 434-2번지 외

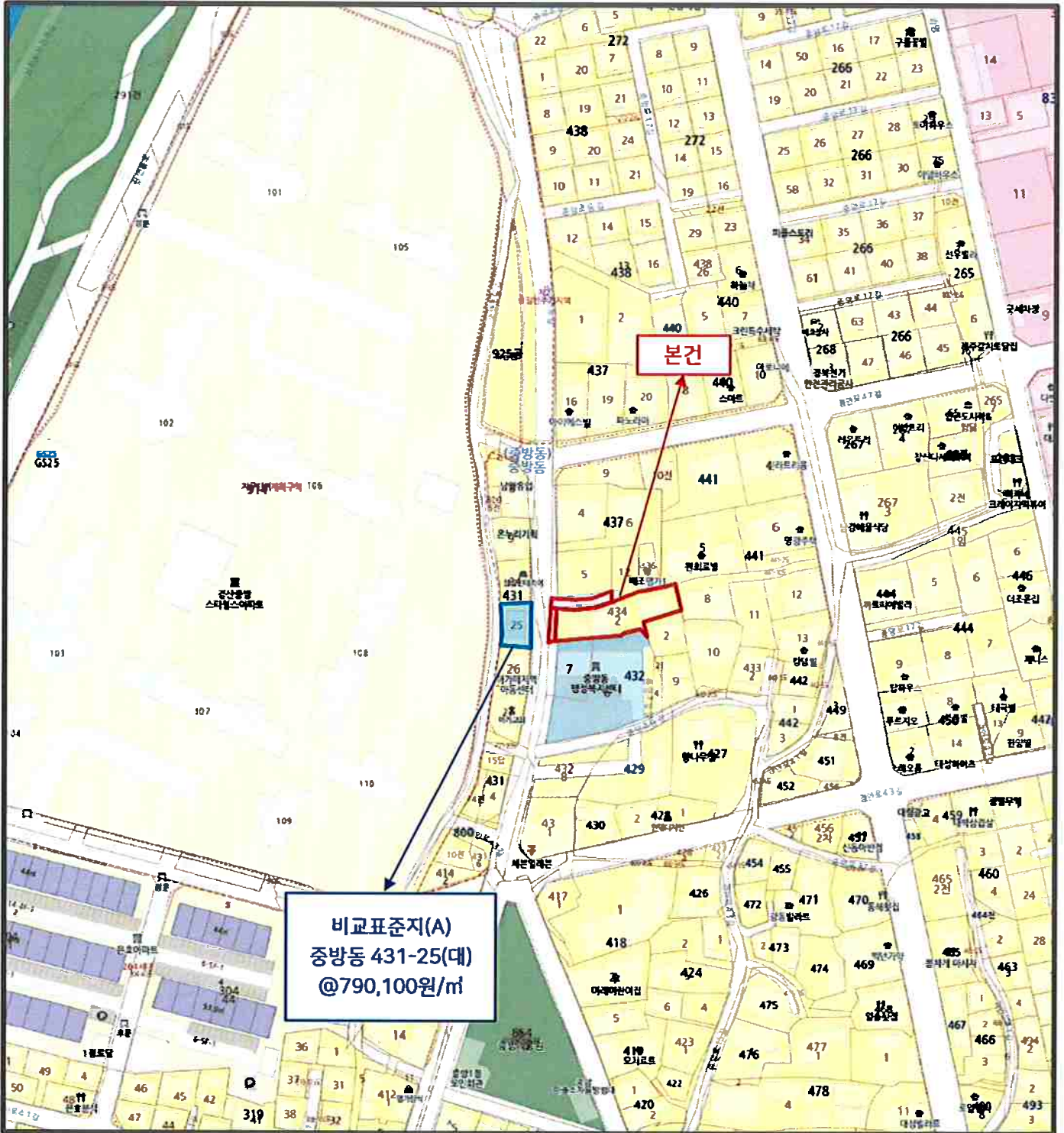


상세위치도



소재지

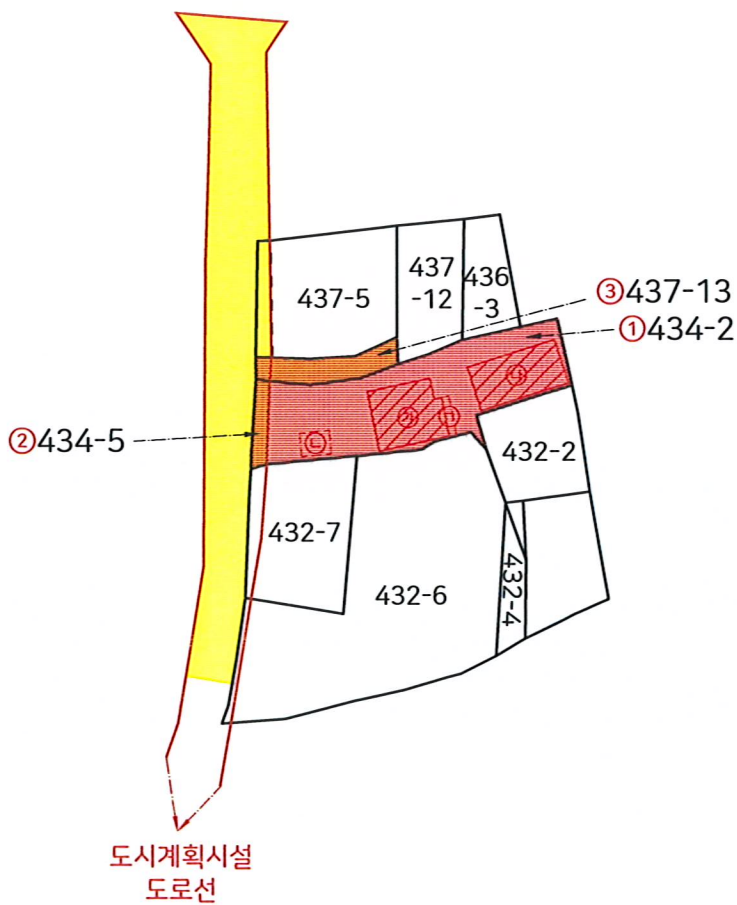
경상북도 경산시 중방동 434-2번지 외



지적 및 건물개황도



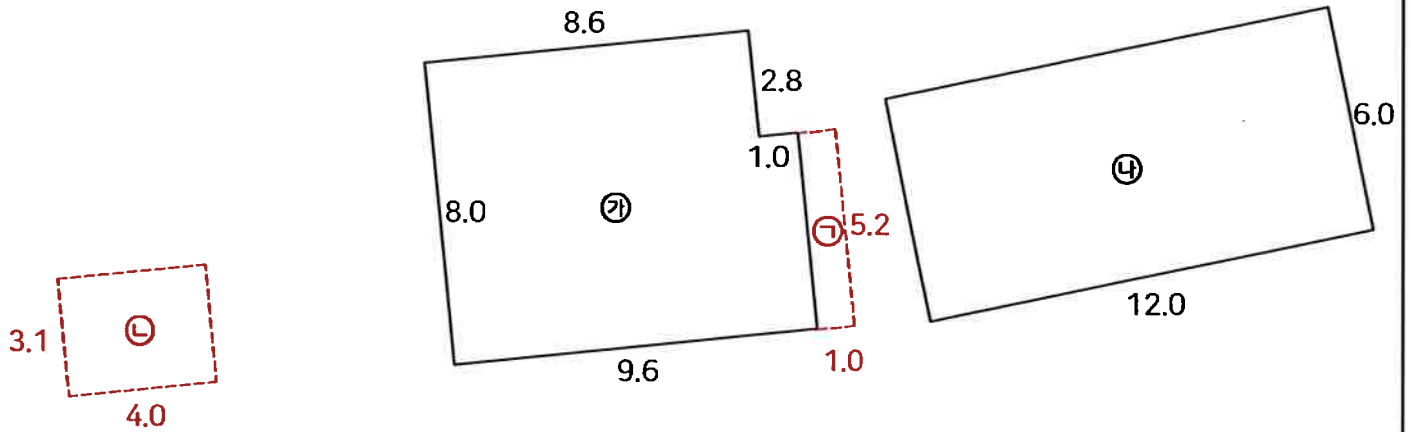
축척: 1/1000



범례		평가대상토지		평가건물 1층		평가제외건물(등기)
		도로선		평가건물 2층		평가제외건물(미등기)
		계획도로선		평가건물 3층이상		지하층

지적 및 건물개황도

축척: 1/200



면적산출근거

㉡: $(9.6 \times 8.0) - (1.0 \times 2.8) \approx 74.0\text{m}^2$

㉣: $12.0 \times 6.0 \approx 72.0\text{m}^2$

제시외건물

㉠판넬조 판넬지붕 단층(창고) 약 5.2m^2

㉢철파이프조 썬라이트지붕 단층(창고) 약 12.4m^2

사 진 용 지



본건 전경



기호(1),(2) 전경



기호(3) 전경



기호(가) 전경

사 진 용 지



기호(나) 전경



제시외건물㉠



제시외건물㉡