

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김주해 소유물건
(2024타경108620)

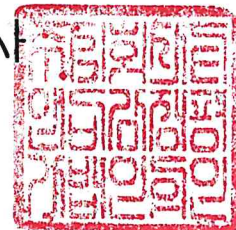
의뢰인: 대구지방법원 사법보좌관 김영규

감정평가서번호: TNB-240419-5-0501

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

(주)티앤비감정평가법인 대구경북지사

대표전화: 053-794-2005, 팩스: 053-794-2004



(부동산)감정평가표

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

감정평가사
주남중

주남중

(주)티앤비감정평가법인 대구경북지사 지사장 주남중



(서명또는인)

감정평가액: **일억팔천구백이십일만삼천사백구십원정 (₩189,213,490.-)**

의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 김영규	감정평가목적	경매	
제출처	대구지방법원 (경매6계)	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	김주해 (2024타경 108620)	감정평가조건	--	
목록표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타참고사항	--	2024.05.24	2024.04.29 ~ 2024.05.24	2024.05.28

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지		1,959	토지	1,959	-	146,322,000
건물		283.23	건물	278.53	-	40,285,490
(제시 외 건물)		(133.3)	건물	133.3	-	2,606,000
합계						₩189,213,490

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사

심사자 서명



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 경산시 용성면 용천리 소재 “용천마을” 동측 인근(일련번호 1) 및 내(일련번호 2~5)에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, “대구지방법원”의 경매목적 을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가기준 및 근거

본 평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 관계법 령과 감정평가이론에 따라 평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 기준가치

본건은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대 상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능 성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치”를 기준으로 하여 평가하였습니다.

나. 감정평가 조건

감정평가에 별다른 조건은 없습니다.

4. 감정평가의 3방식

가. 원가방식(원가법)

“원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 비교방식(공시지가기준법 및 거래사례비교법)

“공시지가기준법”이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

다. 수익방식(수익환원법)

“수익환원법”이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

5. 감정평가방법의 적용

가. 토지 감정평가방법의 적용

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조제1항, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법으로 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

나. 건물 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제15조에 따라 건물의 구조, 규모, 용재, 시공의 정도, 관리 및 이용상태, 경과년수 등 제 현상을 고려하여 원가법으로 평가되, 건물의 경우 거래사례비교법이나 수익환원법 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절하여 주된방식에 대한 합리성 검토는 생략하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 기준시점의 결정 및 그 이유

기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조제2항에 의하여 가격조사를 완료한 일자인 2024년 05월 24일입니다.

7. 실지조사 실시기간 및 내용

가. 실지조사 실시기간

본건의 실지조사 실시기간은 2024년 04월 29일, 2024년 05월 24일입니다.

나. 실지조사 내용

본건의 자세한 임대차사항 및 실지조사내용은 후첨 “토지, 건물감정평가요항표” 및 “지적 및 건물개황도” 를 참고 바랍니다.

8. 기타사항

가. 본건 일련번호 2~5) 토지는 일단지로 이용되고 있는 상황이 사회적 · 경제적 · 행정적 측면에서 합리적이고 당해 토지의 가치형성 측면에서도 타당한 바 일단지로 보아 일괄하여 감정평가 하였습니다.

나. 일련번호 나) 건물은 귀 제시목록상 면적(16.2㎡)과 실측사정에 의한 면적(11.5㎡)이 상이한 바 실측사정에 의한 면적을 기준으로 감정평가 하였으니, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

다. 별첨 “지적 및 건물개황도” 와 같이 제시 외 건물 (일련번호 ㉠~㉡)이 소재하여 감정평가 목적을 고려하여 개략적인 실측에 의거 원가법으로 감정평가하되, 현상 및 관리상태 등을 참작하여 관찰감가법을 병용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 본건은 지적공부 등을 이용하여 목적에 의거 현황을 조사하였으며, 정확한 지적관련 사항의 확인이 필요한 경우에는 측량 등을 통한 재확인이 필요할 것으로 판단되는 바, 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

마. 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련 공부 등에 의거하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가대상물건의 개요

1. 토지

일련 번호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	이용상황	개별공시지가 (원/㎡) (2024.01.01.)
1	경산시 용성면 용천리 209	답	1,134	농림지역	전	13,800
2	경산시 용성면 용천리 187-9	대	135	계획관리	주거용 (일단지)	43,500
3	경산시 용성면 용천리 187-11	대	254	계획관리		43,500
4	경산시 용성면 용천리 187-10	대	270	계획관리		43,500
5	경산시 용성면 용천리 187-8	전	166	계획관리		43,500

2. 건물

일련 번호	소재지	면적(㎡)	주용도	구조	층수	사용승인일	비고
가	경산시 용성면 용천리 187-8외 3필지	105.33	단독주택	시멘트벽돌조	1층	1993. 12. 27	-
나	경산시 용성면 용천리 187-8외 3필지	161.7	창고	경량파이프	1층	1993. 12. 27	-
다	경산시 용성면 용천리 187-8외 3필지	16.2	화장실	시멘트벽돌조	1층	1993. 12. 27	실측면적: 11.5㎡

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액

1. 토지 감정평가액

가. 공시지가기준법의 적용

1) 개요

인근지역 내에 소재하는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 인근지대 상황, 접근성, 획지의 형태 및 면적, 도로 및 교통상황, 공법상 제한사항, 일반 수요, 유용성 등의 제반 가치 형성요인을 종합 참작하여 산정하였습니다.

2) 비교표준지의 선정

가) 비교표준지의 선정 기준

- ① 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것.
- ② 실제 이용상황 등이 같거나 유사할 것.
- ③ 주위환경 등이 같거나 유사할 것.
- ④ 당해 또는 인접 시·군·구 안의 인근지역에 위치하며, 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것.

이상의 선정기준을 종합적으로 고려하여 가장 적합한 표준지를 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 비교표준지의 선정

(공시기준일: 2024.01.01)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
가	용천리 65	3,405	답	전	농림지역	세로 (가)	부정형 완경사	14,300	하천구역 저촉
나	용천리 185	397	대	단독주택	계획관리	소로 각지	사다리 평지	60,400	-

3) 시점수정

구분	기 간	지가변동률 (%)	시점수정치	비 고
경상북도 경산시 농림지역	2024.01.01 ~ 2024.05.24	0.382	1.00382	2024.01.01 ~ 2024.04.30 : 0.310 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.090 (1 + 0.00310) * (1 + 0.00090 * 24/30) ≒ 1.00382
경상북도 경산시 계획관리지역	2024.01.01 ~ 2024.05.24	0.462	1.00462	2024.01.01 ~ 2024.04.30 : 0.372 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.112 (1 + 0.00372) * (1 + 0.00112 * 24/30) ≒ 1.00462

※ 2024년 05월 이후 지가변동률 미고시로 2024년 04월 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

4) 지역요인 비교

본건은 표준지의 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 개별요인 비교

<농경지대의 조건별 비교항목>

구 분			표준지 (가)	대상 토지 1)	격차율	비고
조건	항목	세항목				
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	100	100	1.00	대등함.
		농로의 상태				
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	100	100	1.00	대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부				
	관개, 배수	관개의 양부				
		배수의 양부				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	100	100	1.00	대등함.
		경사도				
		경사의 방향				
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도				
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	100	101	1.01	비교표준지 중 일부가 하천구역에 저촉되므로 행정적조건에서 우세함.
		규제의 정도				
기타 조건	기타	장래의 동향	100	100	1.00	
		기타				
누 계					1.010	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

<주택지대의 조건별 비교항목>

조건	구 분		표준지 (나)	대상 토지 2)~5)	격차율	비고
	항목	세항목				
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	100	100	1.00	대등함.
		포장				
		보도				
		계통 및 연속성				
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	100	100	1.00	대등함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성				
	공공 및 편의 시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성				
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	100	100	1.00	대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등				
	인근환경	인근토지의 이용상황				
		인근토지의 이용상황과의 적합성				
	공급 및 처리시설 의 상태	상수도				
		하수도 도시가스 등				
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리					
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	100	95	0.95	면적 등에서 열세함.
		접면너비				
		깊이				
		형상				
	방위, 고저 등	방위				
		고저				
접면도로상태	경사지					
행정적 조건	행정상의 규제정도	각지, 2면획지 등	100	100	1.00	대등함.
		용도지역, 지구, 구역 기타규제 (입체이용제한 등)				
기타 조건	기타	장래의 동향	100	100	1.00	대등함.
		기타				
누 계					0.950	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 그 밖의 요인 보정

가) 개념 및 필요성

‘그 밖의 요인 보정’이란, 토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 거래사례 및 평가사례를 참작하여 보정하는 것으로 『감정평가에 관한 규칙』 제14조제2항제5호, 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1993.09.10 선고 92누16300, 2004.05.14 선고 2003다38207) 등의 취지에 따라 시장가치 산정을 위해 필요합니다.

나) 산정방법

표준지의 공시지가 기준가격과 평가사례 또는 거래사례 기준 표준지 가격과의 격차를 검토하여 산정하되 인근지역의 거래가능시세 등을 고려하여 결정하였습니다.

평가사례(거래사례)기준 표준지가격

그 밖의 요인보정치 = $\frac{\text{평가사례(거래사례)기준 표준지가격}}{\text{표준지의 가격시점 현재가격}}$

- 평가사례기준 표준지가격 = 평가사례 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인
- 거래사례기준 표준지가격 = 거래사례 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인
- 표준지의 가격시점 현재가격 = 표준지 공시지가 × 시점수정

다) 비교사례(인근지역 내의 평가사례)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	토지단가(원/㎡)	평가목적	비고
						기준시점	
1	용전리 ○○○	전	635	농림지역	31,000	경매	-
						2020.11.15	
2	부제리 ○○○	대	644	계획관리	150,000	경매	-
						2021.01.27	

[출처: 협회 감정평가정보]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라) 인근 지역의 지가수준

본건과 비교가능한 인근 지역의 거래가능 지가수준은 다음과 같습니다.

토지용도	용도지역	가격수준(원/㎡)	도로조건	비고
농경지	농림지역	@30,000~35,000원/㎡ 내외	세로(가)	일련번호 1) 토지 유사
주거용	계획관리	@125,000~135,000원/㎡ 내외	소로한면	일련번호 2~5) 토지 유사

마) 그 밖의 요인 보정치의 결정

① 비교사례의 선정

평가사례(거래사례)는 표준지와 용도지역 및 이용상황 등이 동일 또는 유사하고 비교표준지와 비교 가능성이 있는 <평가사례 1,2>를 선정합니다.

② 그 밖의 요인 보정치의 산정

구분	평가사례1	시점수정	지역요인	개별요인	산출금액	격차율		
	31,000	1.06606	1.000	1.000	33,048	2.302		
	표준지 공시지가 (가)	시점수정치			산출금액			
	14,300	1.00382			14,355			
산정 내역	시점수정	경상북도 경산시 농림지역 (2020.11.15 ~ 2024.05.24.): 1.06606						
	지역요인	인근지역 내에 위치하여 지역요인은 대등합니다.(1.000)						
	개별요인 (표준지/사례)	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
		-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
표준지는 사례 대비 제반 개별요인 대등함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	평가사례2	시점수정	지역요인	개별요인	산출금액	격차율		
	150,000	1.06472	1.000	0.872	139,265	2.295		
	표준지 공시지가 (나)	시점수정치			산출금액			
	60,400	1.00462			60,679			
산정 내역	시점수정	경상북도 경산시 계획관리 (2021.01.27 ~ 2024.05.24.): 1.06472						
	지역요인	인근지역 내에 위치하여 지역요인은 대등합니다.(1.000)						
	개별요인 (표준지/사례)	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
		1.05	0.83	1.00	1.00	1.00	1.00	0.872
표준지는 사례 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세하나, 접근조건(교통시설과의 접근성, 상가와와의 접근성, 공공 및 편익시설과의 접근성 등)에서 열세함.								

③ 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 평가전례, 평가목적 등을 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인 보정률로 표준지 가) 130%(2.30), 나) 129%(2.29) 상향 보정합니다.

7) 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련 번호	비교표준지		시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
1	가	14,300	1.00382	1.000	1.010	2.30	33,346	33,000
2-5 (일단지)	나	60,400	1.00462	1.000	0.950	2.29	132,007	132,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례비교법의 적용

1) 개요

대상토지와 가치형성요인이 같거나 유사한 토지의 거래사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 등을 종합 참작하여 산정하였습니다.

2) 거래사례의 선정

가) 인근 거래사례의 분석

기호	소재지	지목	토지(㎡)	용도지역 (이용상황)	토지매매단가 (원/㎡)	거래가액	거래시점
			건물(㎡)				
1	용전리 ○○○	답	740	농림지역 (답)	30,270	22,400,000 (토지만거래)	2021.02.15
			-				
2	용천리 ○○○	대	194	계획관리 (주거나지)	128,865	25,000,000 (토지만거래)	2019.03.25
			-				

[출처: 등기사항전부증명서 및 한국부동산원]

나) 거래사례의 선정

거래사례 선정에 관한 결정의견
상기 거래사례 중 본건과 위치적, 물적 유사성이 있고 사정보정, 지역요인 및 개별요인 등 가격형성요인에서 가장 비교가능성이 높은 <거래사례#1,2>를 선정하였습니다.

3) 사정보정

사정보정에 관한 결정의견	보정치
거래사례의 거래가격과 최근 시세수준을 감안할 때, 거래 당사자간의 특수한 사정이나 개별적인 동기가 없는 것으로 판단됩니다.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 시점수정

구분	기 간	지가변동률 (%)	시점수정치	비 고
경산시 농림지역	2021.02.15 ~ 2024.05.24	5.556	1.05556	2021.02.01 ~ 2021.02.28 : 0.332 2021.03.01 ~ 2021.03.31 : 0.329 2021.04.01 ~ 2021.04.30 : 0.362 2021.05.01 ~ 2021.05.31 : 0.327 2021.06.01 ~ 2021.06.30 : 0.284 2021.07.01 ~ 2021.07.31 : 0.276 2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.282 2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.256 2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.247 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.225 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.237 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.461 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.590 2024.01.01 ~ 2024.04.30 : 0.310 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.090 $(1 + 0.00332 * 14/28) * (1 + 0.00329) * (1 + 0.00362) * (1 + 0.00327) * (1 + 0.00284) * (1 + 0.00276) * (1 + 0.00282) * (1 + 0.00256) * (1 + 0.00247) * (1 + 0.00225) * (1 + 0.00237) * (1 + 0.01461) * (1 + 0.00590) * (1 + 0.00310) * (1 + 0.00090 * 24/30)$ ≙ 1.05556
경산시 계획관리지역	2019.03.25 ~ 2024.05.24	12.616	1.12616	2019.03.01 ~ 2019.03.31 : 0.401 2019.04.01 ~ 2019.04.30 : 0.296 2019.05.01 ~ 2019.05.31 : 0.329 2019.06.01 ~ 2019.06.30 : 0.156 2019.07.01 ~ 2019.07.31 : 0.275 2019.08.01 ~ 2019.08.31 : 0.246 2019.09.01 ~ 2019.09.30 : 0.363 2019.10.01 ~ 2019.10.31 : 0.269 2019.11.01 ~ 2019.11.30 : 0.309 2019.12.01 ~ 2019.12.31 : 0.298 2020.01.01 ~ 2020.12.31 : 2.746 2021.01.01 ~ 2021.12.31 : 3.481 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 2.007 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.677 2024.01.01 ~ 2024.04.30 : 0.372 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.112 $(1 + 0.00401 * 7/31) * (1 + 0.00296) * (1 + 0.00329) * (1 + 0.00156) * (1 + 0.00275) * (1 + 0.00246) * (1 + 0.00363) * (1 + 0.00269) * (1 + 0.00309) * (1 + 0.00298) * (1 + 0.02746) * (1 + 0.03481) * (1 + 0.02007) * (1 + 0.00677) * (1 + 0.00372) * (1 + 0.00112 * 24/30)$ ≙ 1.12616

※ 2024년 05월 이후 지가변동률 미고시로 2024년 04월 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 지역요인 비교

본건은 거래사례의 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다. (1.000)

6) 개별요인 비교

대상토지(1) /거래사례(#1)	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	계
대상토지(1) /거래사례#1	-	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.050
대상토지는 사례 대비 접근조건(취락과의 접근성 등)에서 우세함.							

대상토지(2~5) /거래사례(#2)	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	계
대상토지(2~5) /거래사례#2	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950
대상토지는 사례 대비 획지조건(면적 등)에서 열세함.							

7) 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련 번호	거래사례		사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	기호	(원/㎡)						
1	1	30,270	1.000	1.05556	1.000	1.050	33,549	34,000
2~5 (일단지)	2	128,865	1.000	1.12616	1.000	0.950	137,866	138,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시산가액의 조정 및 토지가액의 결정

대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 시산가액(試算價額)을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조제1항 본문 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조제1항에 따라 공시지가기준법에 의하여 산정된 토지단가로 결정하였습니다.

일련 번호	공시지가기준단가 (원/㎡)	거래사례기준단가 (원/㎡)	결정단가 (공시지가기준)	면적(㎡)	감정평가액(원)
1	33,000	34,000	33,000	1,134	37,422,000
2~5 (일단지)	132,000	138,000	132,000	825	108,900,000
합 계				1,959	146,322,000

2. 건물 감정평가액 산출근거

가. 개요

본건 건물의 설계 및 시공의 질, 표준적 건축단가 및 기타 개별적조건, 감정목적 등 제반 사항을 종합적으로 고려하여 신축 또는 유사한 물건을 재 취득하는데 필요한 재조달 원가를 결정한 후, 이에 감가수정을 행하여 기준시점 현재의 원가가격을 추정하여 평가 하였습니다.

나. 재조달원가의 산정

본건 건물의 구조, 설계 및 시공의 질, 표준적 신축단가 및 상기 부대설비와 본건의 개별적 특성, 감정목적 등 제반사항을 종합적으로 고려하여 대상 건물의 재조달원가를 다음과 같이 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(1) 한국부동산원의 건물신축단가표(2023년 1월기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
1-1-4-5	일반주택	조적조(시멘트블록) /슬래브지붕	5	1,139,000	40 (35~45)

(2) 부대설비 내역

부대설비 보정이란 상기 건물표준단가와 대상건물이 갖는 전기, 기계설비 수준 및 마감재 등의 차이를 보정하기 위한 것으로 이를 통해 대상건물의 적정 재조달원가를 산정하였습니다.

보정 항목	비고
위생 및 급배수설비, 난방설비 등	별도의 보정요인 없이 표준단가에 포함하여 감정평가하였음.

(3) 재조달원가 결정

일련번호	층	용도	구조	재조달원가 (원/㎡)
가	1층	주택	시멘트벽돌조	1,000,000
나	1층	창고	경량파이프조	90,000
다	1층	화장실	시멘트벽돌조	600,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 감가수정을 결정

일련 번호	층수	구조	전체내용 년수	경과년수		잔존 년수	잔존 가치율	비고
				실제	유효			
가	1층	시멘트벽돌조	45	30	30	15	0.3333	
나	1층	경량파이프조	25	30	20	5	0.2000	관찰감가
다	1층	시멘트벽돌조	45	30	30	15	0.3333	
기타 결정 의견	건물 사용승인일: 1993.12.27							

라. 적용단가의 결정 및 감정평가액

일련 번호	구분	재조달원가 (원/㎡)	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)	사정면적 (㎡)	감정평가액 (원)
가	1층	1,000,000	0.3333	333,000	105.33	35,074,890
나	1층	90,000	0.2000	18,000	161.7	2,910,600
다	1층	600,000	0.3333	200,000	11.5	2,300,000
합계					278.53	40,285,490

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

구 분	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액
토 지	1,959	-	146,322,000
건 물	278.53	-	40,285,490
(제시 외 건물)	(133.3)	-	2,606,000
합 계			189,213,490

2. 결정의견

상기한 가격자료에 의해 표준지공시지가를 기준으로 하되 거래사례비교법으로 그 합리성을 검토하여 산정한 토지가격과 원가법에 의한 건물가격 적정성이 인정되는 바, 토지가격과 건물(제시 외 건물 포함)가격을 합산한 금액을 대상 부동산의 평가액으로 결정하였습니다.

토지, 건물 감정평가명세표

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 용성면 용천리	209	답	농림지역	1,134	1,134	33,000	37,422,000	
2	"	187-9	대	계획관리지역	135	135	132,000	17,820,000	일단지, 현황"대"
3	"	187-11	대	계획관리지역	254	254	132,000	33,528,000	일단지, 현황"대"
4	"	187-10	대	계획관리지역	270	270	132,000	35,640,000	일단지, 현황"대"
5	"	187-8	전	계획관리지역	166	166	132,000	21,912,000	일단지, 현황"대"
가	"	187-8, 187-9, 187-10, 187-11 위지상	주택	시멘트벽돌조 슬래브지붕 단층	105.33	105.33	333,000	35,074,890	1,000,000 x 15/45
나	"	"	창고	경량파이프조 슬레이트지붕 단층	161.7	161.7	18,000	2,910,600	90,000 x 5/25 관찰감가
다	"	"	화장실	시멘트벽돌조 슬래브지붕 단층	16.2	11.5	200,000	2,300,000	600,000 x 15/45 (실측사정)
소 계								₩164,695,490	
ㄱ	(제시 외 건물)	187-8 위지상	창고	강파이프조 스레트지붕 단층	(90)	90	18,000	1,620,000	90,000 x 5/25 관찰감가



토지, 건물 감정평가명세표

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 용성면 용천리	187-10 위지상	창고	파이프조 스레트지붕 단층	(38)	38	12,000	456,000	60,000 x 5/25 관찰감가	
ㄷ	"	187-10 위지상	현관	샷시조 단층	(5.3)	5.3	100,000	530,000	200,000 x 10/20 관찰감가	
소 계								₩2,606,000		
합 계								₩189,213,490.-		
이					하		여		백	



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

일련번호 1): 경상북도 경산시 용성면 용천리 소재 "용천마을" 동측 인근에 위치하며, 부근 일대는 산간 농경지대로서 농경지, 과수원 등으로 형성되어 있습니다.

일련번호 2~5): 경상북도 경산시 용성면 용천리 소재 "용천마을"내에 위치하며, 부근 일대는 순수 농촌지대로서, 취락지대내 농가주택, 주거나지 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

일련번호 1): 본건까지 차량 및 농기계의 출입이 가능하며, 인근 취락과의 접근성 등 제반 교통사정 보통입니다.

일련번호 2~5): 본건까지 차량의 출입이 용이하며, 대중교통이용 및 인근 간선도로와의 접근성 등 제반 교통사정 보통입니다.

(3) 형태 및 이용상태

일련번호 1): 부정형의 토지로서 서측 하향의 완경사지대이나 자체지반 대체로 평탄하게 조성되어 있으며, "전"입니다.

일련번호 2~5): 4필 일단의 사다리형의 토지로서 인접지와 대체로 등고 평탄하며, "주거용" 건부지입니다.

(4) 인접 도로상태

일련번호 1): 본건 북측으로 폭 약3미터의 도로와 접합니다.

일련번호 2~5): 본건 북서측으로 폭 약8미터, 남서측으로 폭 약3미터의 도로와 각각 접합니다.



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) | |

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호 1): 농림지역, 가축사육제한구역(주거밀집 800m(경산시고시제2019-83호(2019.7.9))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(하천 100M(경산시고시제2019-83호(2019.7.9)))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업보호구역<농지법>입니다.

일련번호 2~5): 공히 계획관리지역([고시일:2009.02.12]), 성장관리계획구역(성장관리계획구역(주거형)_경산시 고시 제2024-14호(2024.01.25)), 가축사육제한구역(주거밀집 800m(경산시고시제2019-83호(2019.7.9)))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(하천 100M(경산시고시제2019-83호(2019.7.9)))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>입니다.

(6) 제시목록 외의 물건

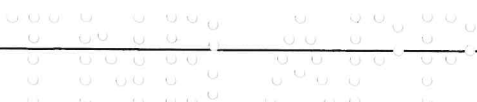
없습니다.

(7) 공부와의 차이

일련번호 5) 토지의 공부상 지목은 "전"이나 일련번호 2~5) 토지와 같이 일단의 현황"대"입니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계: 미상입니다.
- 2)기 타: 없습니다.



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

가)시멘트벽돌조 슬래브지붕 지상1층 건물로서,
 (사용승인일: 1993.12.27)
 외벽: 적벽돌치장쌓기 등 마감,
 내벽: 벽지, 타일 붙임 등 마감,
 바닥: 장판지, 타일 붙임 등 마감,
 창호: 샷시 창호입니다.

나)강파이프조 스투트지붕 지상1층 건물로서,
 (사용승인일: 1993.12.27)
 부벽체의 건물로서,
 주기둥: 강파이프조,
 바닥: 콘크리트 마감.

다)시멘트벽돌조 슬래브지붕 지상1층 건물로서,
 (사용승인일: 1993.12.27)
 외벽: 몰탈위페인팅 등 마감,
 내벽: 타일 붙임 등 마감,
 바닥: 타일 붙임 등 마감,
 창호: 샷시 창호입니다.

(2) 이용상태

- 가): 주택
- 나): 창고
- 다): 화장실

(3) 설비내역

가): 위생 및 급배수설비, 난방설비 등 되어 있습니다.

건물 감정평가요항표

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

다): 위생설비 되어 있습니다.

(4) 부합물 및 종물

별첨 "지적 및 건물개황도"와 같이 제시 외 건물(㉠~㉡)이 소재합니다.

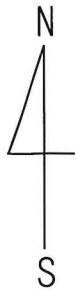
(5) 공부와의 차이

다) 건물의 공부상 면적(16.2㎡)와 실측사정에 의한 면적(11.5㎡)이 상이합니다.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계: 미상입니다.
- 2)기 타: 없습니다.

광역위치도



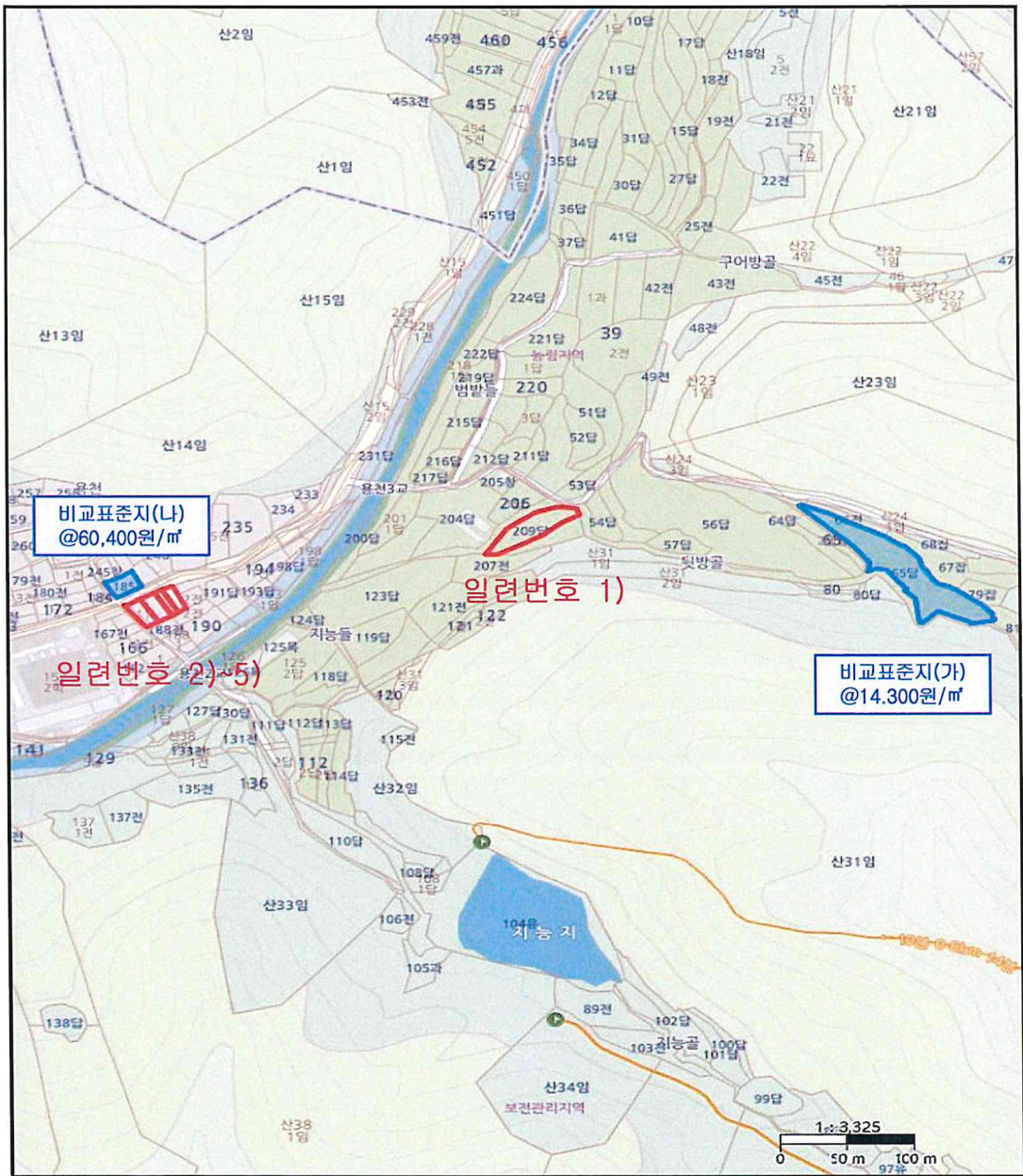
소재지	경상북도 경산시 용성면 용천리 209 外
-----	------------------------



상세위치도

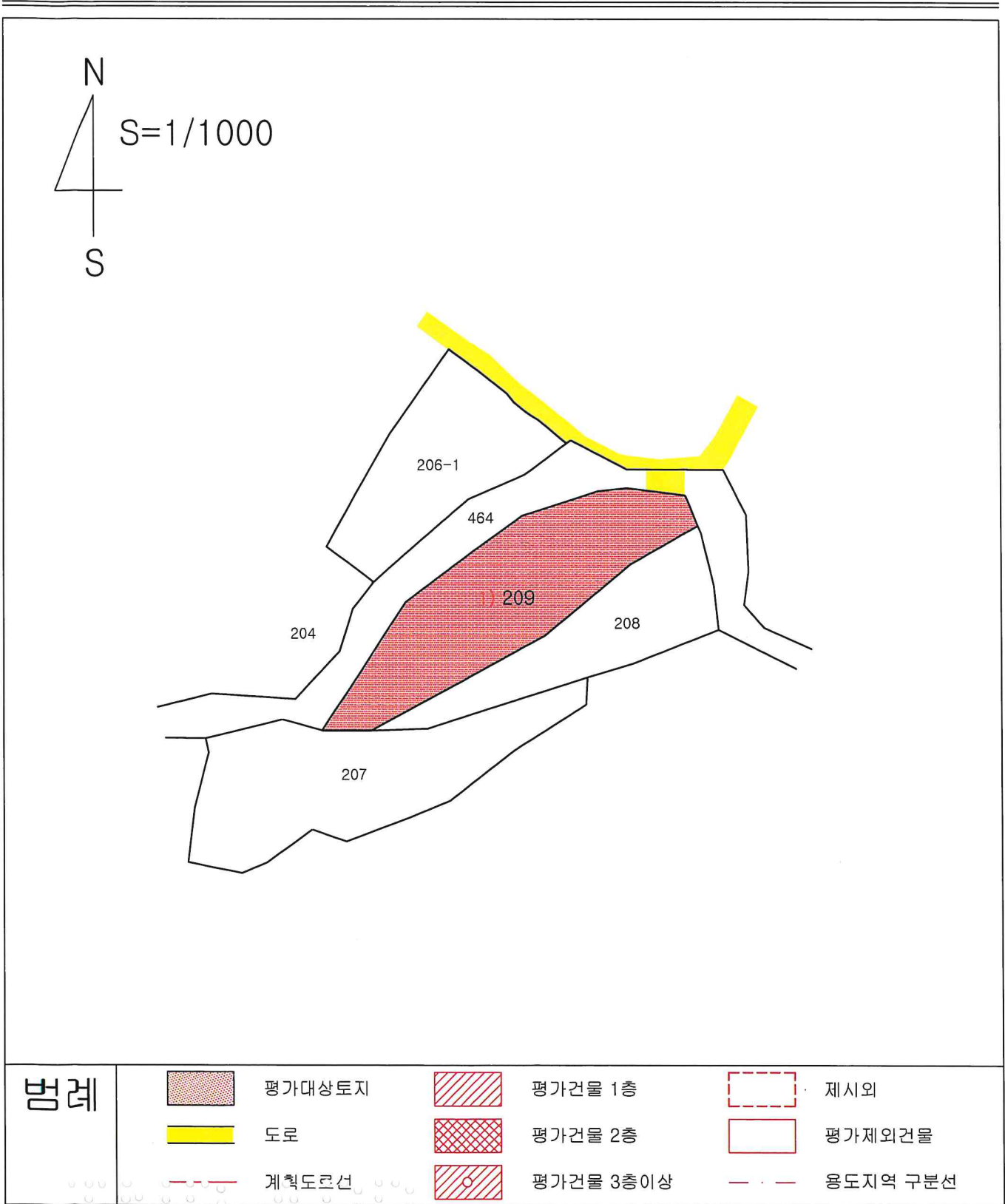


소재지	경상북도 경산시 용성면 용천리 209 外
-----	------------------------



현 황 도

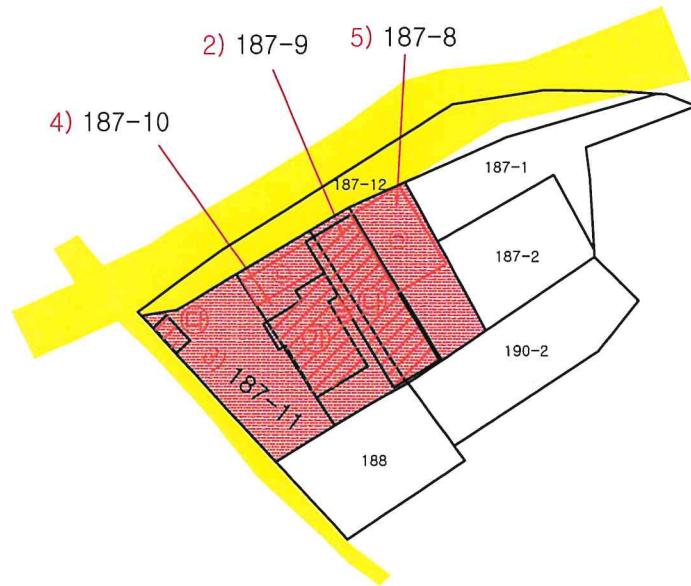
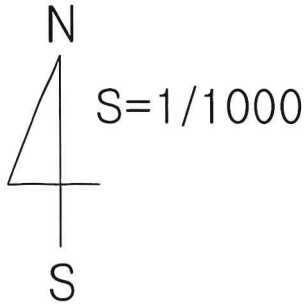
(지적 및 건물개황도)



범례					
	평가대상토지		평가건물 1층		제시외
	도로		평가건물 2층		평가제외건물
	계획도로선		평가건물 3층이상		용도지역 구분선

현 황 도

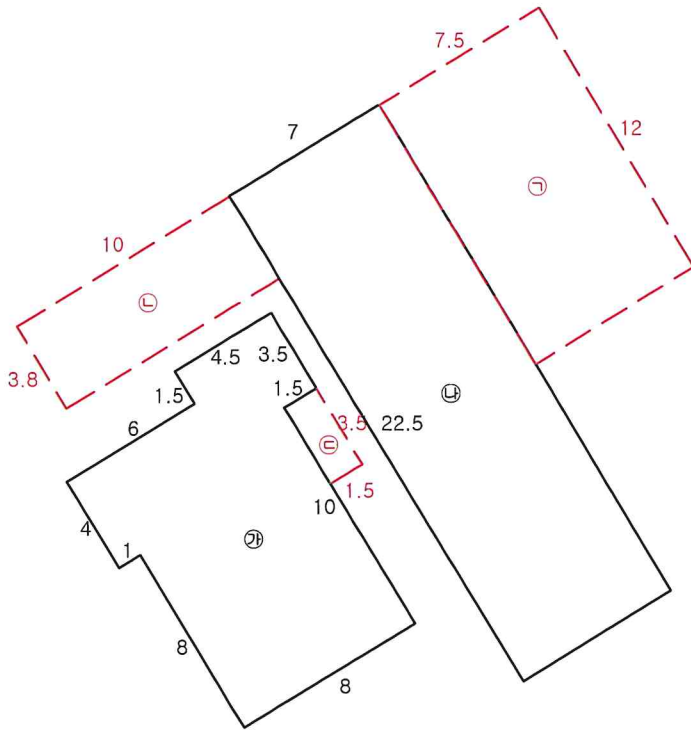
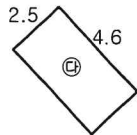
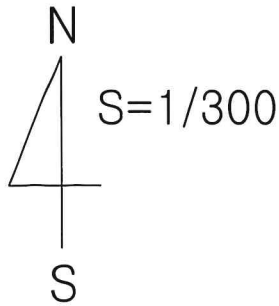
(지적 및 건물개황도)



범례					
	평가대상토지		평가건물 1층		제시외
	도로		평가건물 2층		평가제외건물
	계획도르선		평가건물 3층이상		용도지역 구분선

현 황 도

(지적 및 건물개황도)



【면적산출근거】

㉠, ㉡: 공부상 면적으로 사정
 ㉢: $4.6 \times 2.5 \approx 11.5$ (실측사정)

<제시 외 건물>

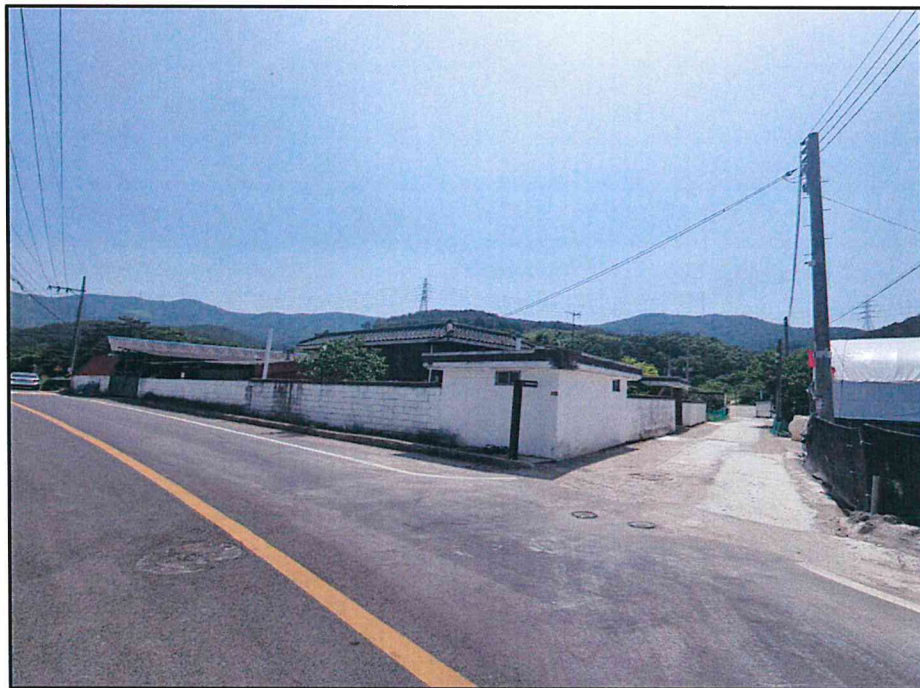
- ㉠ 강파이프조 스테이지봉 단층(참고) - 약 90㎡
- ㉡ 파이프조 스테이지봉 단층(참고) - 약 38㎡
- ㉢ 샷시조 단층(현관) - 약 5.3㎡

범례	평가대상토지			평가대상건물			제시외		
		도로		평가건물 1층		제시외		평가제외건물	
	계획도로선		평가건물 2층		평가제외건물		용도지역 구분선		
			평가건물 3층이상						

사 진 용 지



[일련번호 1) 본건전경]



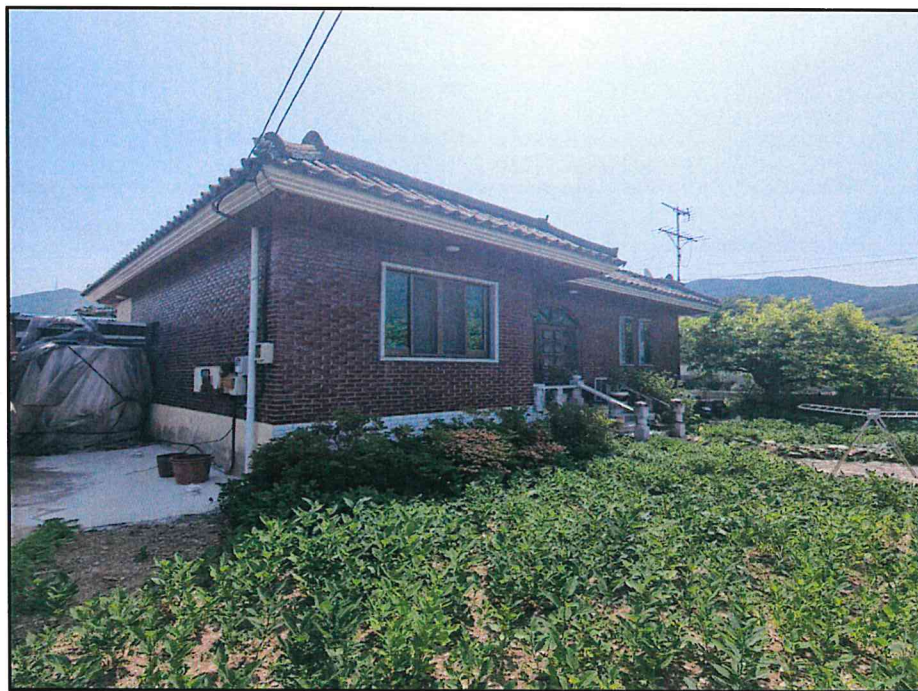
[일련번호 2)~5) 본건전경]



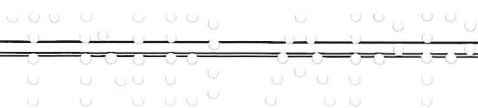
사 진 용 지



[일련번호 2)~5) 본건전경]



[건물 일련번호 가)]



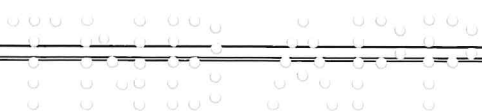
사 진 용 지



[건물 일련번호 나)]



[건물 일련번호 다)]



사 진 용 지



[제시 외 건물 ㄱ)]



[제시 외 건물 ㄴ)]



사 진 용 지



[제시 외 건물 ㄷ)]

