

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사삼진이앤지
소유물건(2024타경129160)

의뢰인: 대구지방법원 사법보좌관 김병대

감정평가서번호: 달서202412-124

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.

달서감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사
황재창

(인)

감정평가액	일십이억사천이십사만이천일십원정(₩1,240,242,010.-)					
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 김병대		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대구지방법원 경매8계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사삼진이앤지 (2024타경129160)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.27	2024.12.26 ~ 2024.12.27	2025.01.02	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,376	토지	1,376	-	638,448,000
	건물	389.67	건물	389.67	-	585,674,010
	제시외건물	(31.0)	제시외건물	(31.0)	-	16,120,000
합계					₩1,240,242,010	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 영천시 오미동에 소재하는 '토지, 건물(전원주택)'로서, 대구지방법원의 '경매'목적 감정평가임.

2. 대상물건 개요

□ 토지

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	주요 공법상제한사항	비고/ 개별공시지가
1	경상북도 영천시 오미동 368-56	임야	684	주거용 (단독주택)	계획관리지역	@283,600/㎡ (2024.01)
3	경상북도 영천시 오미동 368-57	임야	692	주거용 (단독주택)	계획관리지역	@283,600/㎡ (2024.01)

□ 건물

기호	소재지	구조 및 층수	용도	연면적(㎡)	사용승인일자	비고
2 (가)	경상북도 영천시 오미동 368-56 지상	철근콘크리트구조 슬라브지붕 2층	단독주택	191.46	2020-07-27	1층 82.26 2층 109.2
4 (나)	경상북도 영천시 오미동 368-57 지상	철근콘크리트구조 슬라브지붕 2층	단독주택	198.21	2020-07-27	1층 118.71 2층 79.5

3. 기준시점 및 조사기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 12월 27일을 기준시점으로 정함.

나. 실지조사 실시기간

현장조사 및 관련자료조사 : 2024년 12월 26일 ~ 12월 27일.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

본건의 평가목적에 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법

- 가. 부동산에 대한 감정평가방법은 비용성의 원리에 기초한 원가법, 시장성의 원리에 기초한 거래사례비교법 및 공시지가기준법, 수익성의 원리에 기초한 수익환원법이 있음.
- 나. 원가법이란 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 다. 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 라. 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 마. 공시지가기준법이란 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

2. 감정평가방법의 적용규정

- 가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 관계 법령과 『감정평가 실무기준』에 의거함.
- 나. 『감정평가에 관한 규칙』 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.
- 다. 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제1항에서는 대상물건별 주된 감정평가방법, 제14조에서는 토지의 감정평가방법, 제15조에서는 건물의 감정평가방법, 제16조에서는 토지와 건물의 일괄 감정평가방법을 규정하고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 대상물건에 대한 감정평가방법의 적용

가. 토지의 평가방법

- 본건 토지의 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조의 규정에 의거 상기 감정평가방법 중 공시지가 기준법을 적용하였으며, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료 및 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였으며,

토지상의 조경잔디, 조경수, 울타리 등은 일반적인 거래관행에 따라 토지에 포함하여 평가하였음.

나. 건물의 평가방법

- 본건 건물의 감정평가는 「감정평가에 관한규칙」 제15조 및 일반적으로 인정된 건물평가방법에 의거 구조·용재·시공 및 부대설비 등을 종합적으로 고려하여 원가법으로 평가하였으며, 거래사례비교법 및 수익환원법은 대상물건의 특성상 적용하기가 부적절하다 판단되어 적용하지 않았으며,

본 건물에 부합하여 설치된 발코니 등은 본 건물에 포함하여 평가하였으며, 일반건축물 대장상 현황도면 등을 기준으로 내부 구조 및 이용상황 등을 참작하여 평가하였음.

- 본건 지상에 별첨 ‘지적 및 건물개황도, 사진용지’ 와 같이 제시외건물(부합구조)이 소재하며, 감정평가의 목적 등을 감안하여 개략적으로 면적 실측사정하여 관찰감가법을 병용한 원가법으로 평가하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 토지감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지가액의 산출

가. 비교표준지 공시지가 선정(2024.1.1기준)

비교표준지는 감정평가대상 토지의 인근지역에 있는 표준지 중 용도지역, 공법상 규제 상황, 이용상황, 주위환경, 지리적 위치의 근접성 등을 고려하여 대상토지의 품등비교가 용이하고 가장 유사성 있는 비교표준지를 선정하였음.

(공시기준일 : 2024.1.1)

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	오미동 368-55	349.0	임야	주거 나지	계획 관리	세각 (가)	정방형 완경사	283,600	기호 (1)(3)

나. 시점수정

· 국토교통부장관이 고시한 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용함.

지역/기간	용도지역/변동률	비 고
경상북도 영천시 (24.01.01~24.12.27)	계획관리지역 1.01367 (1.367% 상승)	2024.01.01~2024.11.30 : 1.280 직전월 : 2024.11.01~2024.11.30 : 0.095 2024.12.01.~2024.12.27 : (직전월 유추적용) (1+0.01280) × (1+0.00095 × 27/30) ≒ 1.01367 (1.367% 상승)

다. 지역요인 비교

비교표준지와 대상토지는 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등함(1.00).

라. 개별요인 비교

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

◎기호(1)토지 : 경상북도 영천시 오미동 368-56 임야 684㎡

◎비교표준지 : 기호(A) : 경상북도 영천시 오미동 368-55 임야 349㎡

구 분			표준지	대상토지	격차율	비 고
조건	항목	세항목				
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도	보통	보통	1.00	대등함
		포장				
		계통 및 연속성				
접근 조건	인근 상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성	보통	보통	1.00	대등함
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성				
		대중교통의 유형과 노선				
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성				
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	보통	보통	1.00	대등함
		조망, 경관 등				
		지반, 지질 등				
	인근환경	인근토지의 이용상황				
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설(상하수도, 전기, 도시가스, 정 보통신기반시설 등)	인근토지의 이용상황과의 적합성			
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무	특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	규모, 형상 등	면적	보통	우세	1.02	이용상태, 접면도로상태 등 우세
		접면 너비 및 깊이				
		형상				
	방위, 고저 등	방위				
		고저(경사지 등)				
접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등					
토지이용상황	토지이용상황 등					
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등					
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	계획관리 지목:	계획관리 지목:	1.00	대등함
		기타규제(입체이용제한 등)	임야 보통	임야 보통		
기타 조건	기타	장래의 동향	보통	보통	1.00	대등함
		기타				
누 계		가로조건×접근조건×환경조건×획지조건×행정적조건×기타조건			1.020	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

◎기호(3)토지 : 경상북도 영천시 오미동 368-57 임야 692㎡

◎비교표준지 : 기호(A) : 경상북도 영천시 오미동 368-55 임야 349㎡

구 분			표준지	대상토지	격차율	비 고
조건	항목	세항목				
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도	보통	보통	1.00	대등함
		포장				
		계통 및 연속성				
접근 조건	인근 상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성	보통	보통	1.00	대등함
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성				
		대중교통의 유형과 노선				
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성				
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	보통	보통	1.00	대등함
		조망, 경관 등				
		지반, 지질 등				
	인근환경	인근토지의 이용상황				
		인근토지의 이용상황과의 적합성				
공급 및 처리시설의 상태	기반시설(상하수도, 전기, 도시가스, 정 보통신기반시설 등)					
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리					
획지 조건	규모, 형상 등	면적	보통	우세	1.01	이용상태 등 우세
		접면 너비 및 깊이				
		형상				
	방위, 고저 등	방위				
		고저(경사지 등)				
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등				
토지이용상황	토지이용상황 등					
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등					
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	계획관리 지목:	계획관리 지목:	1.00	대등함
		기타규제(입체이용제한 등)	임야 보통	임야 보통		
기타 조건	기타	장래의 동향	보통	보통	1.00	대등함
		기타				
누 계		가로조건×접근조건×환경조건×획지조건×행정적조건×기타조건			1.010	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 대법원판례 "2003다38207 판결(2004.5.14선고)", "2002두5054(2003.7.25선고)", 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는바, 평가대상토지의 적정한 가액산출을 위하여 토지가 소재하는 인근지역의 평가사례, 가격수준 등을 참작하여, 그 밖의 요인 보정이 필요한 것으로 판단됨.

2) 인근지역의 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

기호	기준시점	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역/ 기타사항	평가금액 (원/㎡)	비고
ㄱ	2020.09.03	오미동 36*-39	임야	731	계획관리지역	460,000	담보평가
	개별지가(2020.01):@256,000/㎡						
ㄴ	2021.04.23	오미동 368-35	대	527	계획관리지역	420,000	경매평가
	개별지가(2021.01):@281,500/㎡						
ㄷ **	2021.04.23	오미동 368-36	대	740	계획관리지역	460,000	경매평가
	개별지가(2021.01):@281,500/㎡						
ㄹ	2021.04.23	오미동 368-59	대	693	계획관리지역	460,000	경매평가
	개별지가(2021.01):@281,500/㎡						
ㅁ	2024.06.18	오미동 1241-11	임야	559	보전관리지역	372,000	경매평가
	개별지가(2024.01):@218,400/㎡						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근지역의 거래사례

(출처 : 감정평가정보체계)

기호	거래일자	소재지		지목	면적(㎡)		거래금액
		용도지역			토지	건물	일괄단가(/㎡)
가	2024. 12. 19	오미동 124*~2외 1필지		대	636	129.72	430,000,000
		보전관리지역					(676,100/㎡)
	토지 배분 단가	건물 재조달원가 [a]	감가 수정 [b]	건물적용 단가 [c]= a × b]	건물 배분금액 [d]= c × 면적]	토지 배분금액 [e]= 총금액-d]	토지배분단가 (/㎡) [e]/토지면적]
		1,400,000	38/45	1,182,000	153,329,040	276,670,960	435,017/㎡
		사용승인일:2017-09-22					
개별지가(2024.01):@217,900/㎡							
나	2022.06.16	오미동 368-29		임야	304	-	138,000,000
		계획관리지역					(453,947/㎡)
개별지가(2022.01):@299,400/㎡							
다	2021.05.13	오미동 36*~38		임야	740	198.21	695,000,000
		계획관리지역					(939,189/㎡)
	토지 배분 단가	건물 재조달원가 [a]	감가 수정 [b]	건물적용 단가 [c]= a × b]	건물 배분금액 [d]= c × 면적]	토지 배분금액 [e]= 총금액-d]	토지배분단가 (/㎡) [e]/토지면적]
		1,700,000	45/45	1,700,000	336,957,000	358,043,000	483,841/㎡
		사용승인일:2020-07-27					
개별지가(2021.01):@281,500/㎡							
라	2019.12.31	오미동 36*~38		임야	740	-	313,320,000
		계획관리지역					(423,405/㎡)
개별지가(2019.01):@232,800/㎡							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	거래일자	소재지		지목	면적 (㎡)		거래금액
		용도지역			토지	건물	일괄단가 (/㎡)
마	2020.09.02	오미동 36*56		임야	684	191.46	720,000,000
		계획관리지역					(1,052,631/㎡)
	토지 배분 단가	건물 재조달원가 [㉔]	감가 수정 [㉕]	건물적용 단가 [㉖= ㉔ × ㉕]	건물 배분금액 [㉗= ㉖ × 면적]	토지 배분금액 [㉘= 총금액-㉗]	토지배분단가 (/㎡) [㉘/토지면적]
		1,700,000	45/45	1,700,000	325,482,000	394,518,000	<u>576,780/㎡</u>
		사용승인일:2020-07-27					
개별지가(2020.01):@256,000/㎡							

4) 그 밖의 요인 보정치 산정

① 사례의 선정

가격조사 자료중 비교표준지와 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하고 당해지역의 정상적인 지가를 반영하고 있는 것으로 판단되는 아래사례를 격차율 산정을 위한 비교사례로 선정함.

표준지별 사례기호	표준지(A) : 사례(=)
-----------	----------------

② 산정방법

인근지역 및 동일수급권내 유사지역의 평가사례 및 거래사례(이하 사례)중 본건의 기준시점과 용도지역을 검토할 때 상기 사례를 기준으로 그 밖의 요인 보정치를 산정함이 적정하다고 판단되어 비교성이 있는 사례와 비교표준지를 기준한 가격을 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정함.

$$\frac{\text{평가사례 또는 거래사례} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 보정치 산정

◎ 비교표준지 (A) : 비교성이 높은 사례(ㄷ : 오미동 368-36) 와 비교

비교 표준지 (A)	사례(ㄷ) 기준 표준지(A) 가격	사례 단가	사정 보정 ⁽¹⁾	시점 수정 ⁽²⁾	지역 요인 ⁽³⁾	개별 요인 ⁽⁴⁾	사례기준 표준지가격
		460,000	1.00	1.05210	1.00	0.950	459,768
	기준시점 표준지(A) 가격	공시지가 (2024.01.01)	시점수정 (2024.01.01~2024.12.27)				기준시점현재 표준지가격
	283,600	1.01367				287,477	
보정치	사례(ㄷ) 기준 표준지가격[①]		기준시점 현재 표준지가격[②]		보정치시산 [①/②]		보정치결정
	459,768		287,477		1.599		1.59

(1)사정보정 : 사정보정요인 없음.(1.00)

(2)시점수정 : 경상북도 영천시 (21.04.23~24.12.27)(계획관리) : (1.05210)

(3)지역요인비교 : 표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.(1.00)

(4)개별요인비교

가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
1.00	1.00	0.95	1.02	0.98	1.00	0.950
표준지(A)는 사례(ㄷ) 대비 인근환경, 성숙도 등 환경조건 열세, 형상, 접면도로상태 등 획지조건 우세, 지목 등 행정조건 열세						

5) 보정치 결정

인근지역의 지가수준, 평가사례 및 지가변동률을 감안하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

기호	소재지	공시지가	그 밖의 요인 보정치	비고
표준지 (A)	오미동 368-55	283,600	1.59	계획관리

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산단가

기호	비교표준지 공시지가	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)	비고
1	A 283,600	1.01367	1.00	1.020	1.59	466,230	466,000	
3	A 283,600	1.01367	1.00	1.010	1.59	461,659	462,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례 비교법에 의한 토지가액

가. 비교 거래사례의 선정

1) 인근 거래사례

기호	거래일자	소재지		지목	면적 (㎡)		거래금액 일괄단가 (/㎡)
		용도지역			토지	건물	
가	2024. 12. 19	오미동 124*2외 1필지		대	636	129.72	430,000,000
		보전관리지역					(676,100/㎡)
	토지 배분 단가	건물 재조달원가 [㉠]	감가 수정 [㉡]	건물적용 단가 [㉢= ㉠ × ㉡]	건물 배분금액 [㉣= ㉢ × 면적]	토지 배분금액 [㉤= 총금액-㉣]	토지배분단가 (/㎡) [㉤/토지면적]
		1,400,000	38/45	1,182,000	153,329,040	276,670,960	435,017/㎡
		사용승인일:2017-09-22					
개별지가(2024.01):@217,900/㎡							
나 **	2022.06.16	오미동 368-29		임야	304	-	138,000,000
		계획관리지역					(453,947/㎡)
개별지가(2022.01):@299,400/㎡							
다	2021.05.13	오미동 36*38		임야	740	198.21	695,000,000
		계획관리지역					(939,189/㎡)
	토지 배분 단가	건물 재조달원가 [㉠]	감가 수정 [㉡]	건물적용 단가 [㉢= ㉠ × ㉡]	건물 배분금액 [㉣= ㉢ × 면적]	토지 배분금액 [㉤= 총금액-㉣]	토지배분단가 (/㎡) [㉤/토지면적]
		1,700,000	45/45	1,700,000	336,957,000	358,043,000	483,841/㎡
		사용승인일:2020-07-27					
개별지가(2021.01):@281,500/㎡							
라	2019.12.31	오미동 36*38		임야	740	-	313,320,000
		계획관리지역					(423,405/㎡)
개별지가(2019.01):@232,800/㎡							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	거래일자	소재지		지목	면적(㎡)		거래금액 일괄단가(/㎡)
		용도지역			토지	건물	
마	2020.09.02	오미동 36*56		임야	684	191.46	720,000,000
		계획관리지역					(1,052,631/㎡)
	토지 배분 단가	건물 재조달원가 [㉔]	감가 수정 [㉕]	건물적용 단가 [㉖= ㉔ × ㉕]	건물 배분금액 [㉗= ㉖ × 면적]	토지 배분금액 [㉘= 총금액-㉗]	토지배분단가 (/㎡) [㉘/토지면적]
		1,700,000	45/45	1,700,000	325,482,000	394,518,000	<u>576,780/㎡</u>
		사용승인일:2020-07-27					
개별지가(2020.01):@256,000/㎡							

2)거래사례 선정

대상토지 인근 및 유사지역에 소재하는 사례중에서 당해 토지와 용도지역 및 주위환경, 이용상황 등에서 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 사례 중 아래의 사례를 선정함.

대상토지별 사례기호	본건 기호(1) : 사례(나)
------------	------------------

나. 거래사례 비교법에 의한 시산

◎ 대상토지 기호(1)

대상토지 기호 (1)	사례(나) 단가	사정 보정 ⁽¹⁾	시점 수정 ⁽²⁾	지역 요인 ⁽³⁾	개별 요인 ⁽⁴⁾	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
(1)	453,947	1.00	1.02640	1.00	1.030	479,909	480,000

(1)사정보정 : 사정보정요인 없음.(1.00)

(2)시점수정 : 경상북도 영천시 (22.06.16~24.12.27)(계획관리) : 1.02640

(3)지역요인비교 : 사례대비 지역요인은 대등함.(1.00)

(4)개별요인비교

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
1.01	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.030
본건 기호(1)토지는 사례(나) 대비 가로의 구조, 연속성 등 가로조건 우세, 접면도로상태(각지), 이용상태 등 획지조건 우세,						

3. 토지단가의 결정

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액은 동 규칙에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액과 균형을 이루고 있어 합리성이 인정되는 것으로 판단됨.

따라서 「감정평가에 관한 규칙」에 따라 주된 방법인 공시지가기준법에 따른 시산가액을 기준으로 대상 토지의 단가로 결정함.

기호	공시지가 기준법 시산단가(a)	거래사례비교법 시산단가(b)	격차율 (a/b)	결정단가	비고
1	466,000	480,000	97.1%	466,000	공시지가 기준법 시산단가
3	462,000	-	-	462,000	공시지가 기준법 시산단가

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 건물감정평가액 산출근거

1. 표준단가

(출처 : 한국감정평가사협회. 2020년 건축물재조달원가, 한국부동산원. 2023년 건물신축단가표)

기호	년도	분류번호 용도	구조	급수	내용 년수	표준단가
1	2020 (평가협회)	01-02-05-09 고급주택	철근콘크리트조/평지붕	4급	50 (45~55)	1,921,000
2	2023 (부동산원)	1-1-5-8 일반주택	철근콘크리트조 슬래브 위 아스팔트층	3급	50 (45~55)	1,815,000

2. 보정단가의 산정

본건 건물에 구비된 부대 설비내역을 종합 참작하여 표준단가에 포함하여 재조달원가를 결정함.

3. 재조달원가 및 경제적 내용년수의 결정

본건 건물의 제반 상황과 구조, 이용상황 및 시공의 질과 상태, 노후화의 정도, 양식의 구식화, 부대설비 등을 종합적으로 고려하고 상기 건물신축단가표를 종합적으로 참작하여 재조달원가를 아래와 같이 결정함.

기호	재조달원가 (원/㎡)	경제적내용년수	설비내역
2(가)	1,650,000	45	급배수 및 위생설비, 난방설비 등
4(나)	1,650,000	45	급배수 및 위생설비, 난방설비 등

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감가수정

감가수정의 방법은 내용년수를 표준으로 한 정액법을 사용하며 본건 평가대상 건물의 구조·용도·시공의 정도 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법을 병용하였으며, 본건 평가에 적용할 내용년수 및 잔존내용년수를 아래와 같이 각각 결정함.

5. 건물 적용단가의 결정

기호	용도	적용 재조달원가(a)	잔존내용 년수(b)	전내용 년수(c)	적용단가(d) ($d=a \times b/c$)	비고
2(가)	단독주택	1,650,000	41	45	1,503,000	2020.7.27. 사용승인
4(나)	단독주택	1,650,000	41	45	1,503,000	2020.7.27. 사용승인

※천원미만 절사함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정

1. 감정평가액 결정의견

상기 토지·건물 시산단가는 대상물건의 제반 가격형성요인 등을 종합 검토하고, 거래시세 및 호가수준, 지가변동률, 건물의 구조·사용자재·시공정도·부대설비 및 관리상태등을 종합적으로 참작하여 결정하였는바, 그 금액의 합리성이 인정되므로 다음과 같이 감정평가액을 결정함.

2. 물건별 감정평가액 결정

□ 토지

구분	기호	지목	면적(㎡)	적용단가	감정평가액(원)	비고
토지	1	임야	684	466,000	318,744,000	현황 대
토지	3	임야	692	462,000	319,704,000	현황 대
토지 감정평가액 합계					638,448,000	

□ 건물

구분	기호	용도	면적(㎡)	적용단가	감정평가액(원)	비고
건물	2(가)	단독주택	191.46	1,503,000	287,764,380	2020.7.27. 사용승인
건물	4(나)	단독주택	198.21	1,503,000	297,909,630	“
건물 감정평가액 합계					585,674,010	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감정평가액 합계

구분	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	1,376.0	638,448,000	기호: 1, 3
건물	389.67	585,674,010	기호: 2(가), 4(나)
제시외건물	(31.0)	16,120,000	기호: ㄱ
감정평가액(합계)		1,240,242,010	

토지건물 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 영천시 오미동	368-56	임야	계획관리지역	684	684	466,000	318,744,000	현황 '대'
2 (가)	" [도로명주소] 경상북도 영천시 오미길 99-15	368-56 주1동	단독주택	철근콘크리트 구조 슬라브지붕 2층 1층 2층	82.26 109.2	191.46	1,503,000	287,764,380	1,650,000 x 41/45
3	경상북도 영천시 오미동	368-57	임야	계획관리지역	692	692	462,000	319,704,000	현황 '대'
4 (나)	" [도로명주소] 경상북도 영천시 오미길 99-13	368-57 주1동	단독주택	철근콘크리트 구조 슬라브지붕 2층 1층 2층	118.71 79.5	198.21	1,503,000	297,909,630	1,650,000 x 41/45
소 계								₩1,224,122,010	
ㄱ	[제시외 건물] 경상북도 영천시 오미동	368-56 위지상	확장형 거실	철근콘크리트조 슬라브지붕1층 (2(가) 부합)	(31.0)	31.0	520,000	16,120,000	600,000 x 26/30
소 계								₩16,120,000	
합 계								₩1,240,242,010.-	
					이	하	여	백	

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 영천시 오미동 소재 "의머리못" 북동측 인근에 위치하는 전원주택으로 부근 일대는 전원주택단지 및 농가주택, 농경지, 야산 등이 혼재하는 도시근교 전원주택 단지입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 용이하며, 대중교통수단이 인근에 위치하여 기타 제반 교통사정 보통시 됩니다.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1,3) 공히 세장형의 토지로서 인근은 남측으로 완만하게 계단식으로 조성된 전원주택 단지내 '주거용(단독주택) 건부지'로 이용중입니다.

(4) 인접 도로상태

기호(1) : 동측, 서측으로 폭 약 8미터, 북측으로 폭 약 6미터의 포장도로와 각각 접합니다.
기호(3) : 동측, 서측으로 폭 약 8미터의 포장도로와 각각 접합니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1,3) 공히 계획관리지역, 성장관리계획구역(산업형),
가축사육제한구역(전부제한300m(전 축종 사육제한)){가축분뇨의 관리 및 이용에
관한 법률}, 준보전산지{산지관리법} 입니다.

토지감정평가요항표

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

(6) 제시목록 외의 물건

없습니다.

(7) 공부와의 차이

기호(1,3) 토지는 제시목록(공부)상 지목이 '임야'이나 현황은 '대' 입니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 임대관계: 미상입니다.

(2) 기 타: -

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

2(가) 철근콘크리트구조 슬라브지붕 지상2층 단독주택으로서,
사용승인일: 2020.07.27

외 벽: 외장 석재붙임 및 징크판넬, 외단열 코트 등

내 벽: 고급벽지 및 내장 인테리어, 자기질타일, 타일 등

천 장: 천장지 및 인테리어 등

바 닷: 강화마루 및 자기질타일, 타일 등

창 호: 하이새시 페어그라스 창호 등

4(나) 철근콘크리트구조 슬라브지붕 지상2층 단독주택으로서,
사용승인일: 2020.07.27

외 벽: 외장 석재붙임 및 징크판넬, 외단열 코트 등

내 벽: 고급벽지 및 내장 인테리어, 자기질타일, 타일 등

천 장: 천장지 및 인테리어 등

바 닷: 강화마루 및 자기질타일, 타일 등

창 호: 하이새시 페어그라스 창호 등 입니다

(2) 이용상태

2(가) 1 층: 단독주택(전원주택형)

2 층: 단독주택(전원주택형)

4(나) 1 층: 단독주택(전원주택형)

2 층: 단독주택(전원주택형)

(3) 설비내역

급배수설비, 위생설비, LPG 공급설비, 난방설비 등이 되어 있습니다.

건물감정평가요항표

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

(4) 부합물 및 종물

별첨 '지적 및 건물개황도, 사진용지'와 같이 기존건물에 부합된 제시외 건물이 소재하며, 개략적으로 면적 실측사정하여 평가하였습니다.

(5) 공부와의 차이

없습니다.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- (1) 임대관계: 미상입니다.
- (2) 기 타: -

광역위치도



소재지 경상북도 영천시 오미동 368-56외



위치도



소재지 경상북도 영천시 오미동 368-56외



위 치 도 (위성)

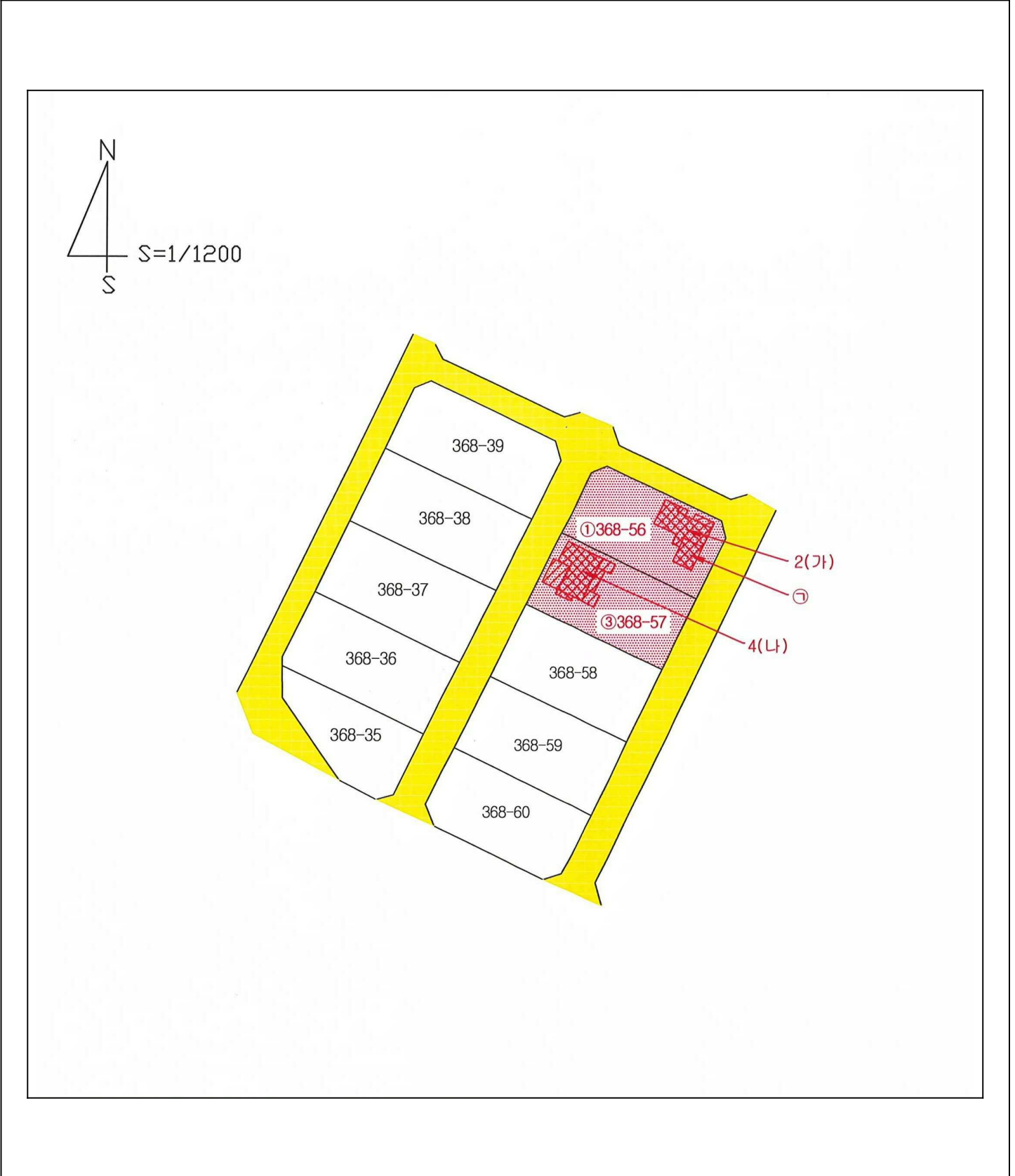


소 재 지

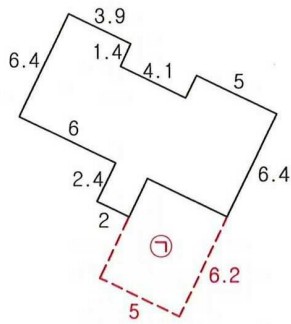
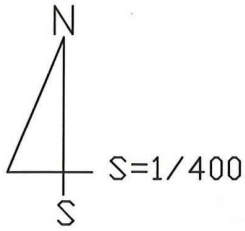
경상북도 영천시 오미동 368-56외



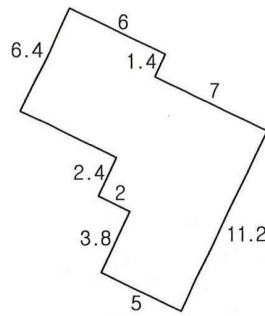
지 적 도



건물개황도



2(가)1층



2(가)2층

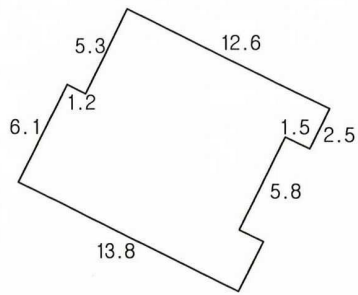
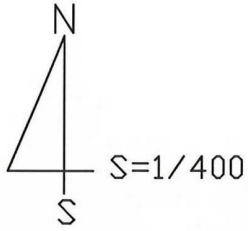
[평가건물 면적산출]

2(가) : 공부(제시)면적에 의거 면적사정

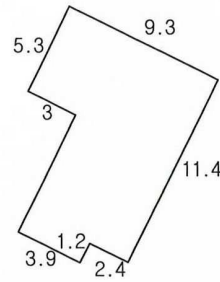
[제시외건물]

(ㄱ) 철근콘크리트조 슬래브지붕 1층(2(가)부합), 확장형거실, 약 31㎡

건물개황도



4(나)1층



4(나)2층

[평가건물 면적산출]

4(나) : 공부(제시)면적에 의거 면적사정



2()



2()



(1 , 2())



2()



4()



(3 , 4())



4()



(3 , 4())





(: 2()1)



2()



4()



4() 1