

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 안상경 소유물건
(2025타경31564)

의뢰인: 대구지방법원 서부지원
사법보좌관 조선동

감정서번호: SD2507-03-008

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.

시대감정평가사사무소



(부동산)감정평가표

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

감정평가사
안능수

安 能 秀



감정평가액	삼억삼천칠십육만팔천이백이십원정(₩330,768,220.-)		
의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 조선동	감정평가 목적	법원경매
제출처	대구지방법원 서부지원 경매3계	기준가치	시장가치
소유자 (대상업체명)	안상경 (2025타경31564)	감정평가 조건	-
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간
기타 참고사항	-	2025.08.21	2025.08.13 ~ 2025.08.21
			작성일 2025.08.22

감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지		418	토지	418	563,000	235,334,000
건물		339.72	건물	339.72	-	91,630,560
(제시외 건물)		(53.97)	제시외 건물	53.97	-	3,803,660
합계						₩330,768,220

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 성주군 벽진면 수촌리 소재 '벽진초등학교' 남측 인근에 위치하는 부동산으로서, 대구지방법원 서부지원의 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 대상물건의 개요

■ 토지

기호	소재지	지목	면적(m ²)		용도지역	2025년도 개별공시지가 (원/m ²)
			공부	사정		
1	경상북도 성주군 벽진면 수촌리 916-3	대	325	325	계획관리지역	294,000
4	경상북도 성주군 벽진면 수촌리 916-15	대	93	93	계획관리지역	294,000

■ 건물

소재지: 경상북도 성주군 벽진면 수촌리 916-3
[도로명주소] 경상북도 성주군 벽진면 벽봉로 26-1

기호	건물구조·층	용도	층	면적(m ²)	사용승인일	비고
2	철근콘크리트조 슬래브지붕 2층	근린생활시설 및 주택	1층	118.3	1989.01.06	-
			2층	103.7		-
3	시멘트블록조 슬레이트지붕 단층	창고	1층	50.4	1972	-

소재지: 경상북도 성주군 벽진면 수촌리 916-15
[도로명주소] 경상북도 성주군 벽진면 벽봉로 26-1

기호	건물구조·층	용도	층	면적(m ²)	사용승인일	비고
5	철근콘크리트조 슬래브지붕 2층	근린생활시설	1층	33.66	1989.01.06	-
			2층	33.66		-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기준시점 및 조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 08월 21일임.

나. 조사 기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 대상물건에 대하여 실지조사를 실시하였으며, 가격조사 기간은 2025년 08월 13일부터 2025년 08월 21일까지임.

4. 기준가치 및 감정평가의 조건

가. 기준가치의 결정 및 그 이유

본건은 「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 감정평가액을 결정 하였음.

나. 감정평가의 조건

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가의 근거 및 감정평가 방법

1. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 제 법령 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

2. 감정평가의 관련 규정

■ 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」

제3조 (기준)	① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적절한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
-------------	---

■ 「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.
제11조 (감정평가방식)	감정평가법인등은 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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 「감정평가에 관한 규칙」

<p>제12조 (감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)</p>	<p>① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.</p> <p>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 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>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.</p>
<p>제14조 (토지의 감정평가)</p>	<p>① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.</p>
<p>제15조 (건물의 감정평가)</p>	<p>① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.</p>
<p>제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)</p>	<p>감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.</p>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 본 건에 적용한 감정평가방법

가. 감정평가방법

감정평가의 방법은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 “공시지가기준법”, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 “거래사례비교법”, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 “원가법”, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 “수익환원법” 등이 있음.

나. 본건에 적용한 감정평가방법 및 그 밖의 사항

- (1) 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 “공시지가기준법”으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 “거래사례비교법”에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.
- (2) 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 “원가법”으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 평가방법 외 다른 평가방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 그 밖의 사항

- (1) 본건 기호(1),(4) 토지는 기호(2),(5) 건물이 실제 1동의 건물인 점 등으로 보아 일단의 토지로 이용 중이고 그 이용 상황이 사회적·경제적·행정적 측면에서 합리적이고 대상 토지의 가치형성 측면에서도 타당하다고 인정되는 등 용도상 불가분의 관계에 있다고 판단되어 일괄하여 평가하였음.
- (2) 본건 지상에 별첨 "지적개황도, 건물개황도" 및 "사진용지"와 같이 제시외건물(㉠~㉡)이 소재하는 바, 제시외건물의 면적 사정은 개략적인 실측에 의하였으며, "원가법"으로 감정평가하되 감가수정은 "관찰감가법"을 병용하여 평가하였음.
- (3) 본건 기호(2),(5) 건물 옥상에 소재하는 비가림 시설 및 본건 기호(3) 건물에 소재하는 반지하 창고는 본건 건물에 포함하여 평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.
- (4) 본건 토지의 지적은 측량성과도에 의한 것이 아닌 지적공부에 의하였으며, 지적경계는 주위의 지형, 지물, 주변 토지의 이용 상황 등으로 확인하였으나, 정확한 지적경계 및 그에 따른 현실적 이용 상황 등은 경매 참여 시 별도 확인하시기 바람.
- (5) 본 감정평가에 있어 대상물건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 의뢰목록과 관련 공부서류에 의거하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 토지 감정평가액 산출 및 결정

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상 토지의 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

【공시기준일 : 2025.01.01】

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	벽진면 수촌리 879	237	대	주상용	계획 관리	중로 한면	사다리 평지	312,800	-

나. 시점수정

시점수정은 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반 재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해 지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률로서, 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

비교 표준지	시·군·구 (산정기간)	용도 지역	시점 수정지	계산식
A	경상북도 성주군 (25.01.01~25.08.21)	계획 관리	1.00832 (0.832%)	$ \begin{aligned} &2025.01.01 \sim 2025.06.30 : 0.708 \\ &2025.06.01 \sim 2025.06.30 : 0.071 \\ &(1 + 0.00708) \\ &* (1 + 0.00071 * 52/30) \\ &\approx 1.00832 \end{aligned} $

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 지역요인의 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건 토지는 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 대등함.	1.000

라. 개별요인의 비교

(1) 개별요인 비교항목

【상업지대】

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근 토지의 이용상황
		인근 토지의 이용상황과의 적합성
자연환경	지반, 지질 등	
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
		부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한, 고도제한
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【주택지대】

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와와의 접근성	인근 상가와와의 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	인근 토지의 이용상황 인근 토지의 이용상황과의 적합성
	공급시설 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

(2) 개별요인 비교치

기호	비교표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인비교치
1,4	A	1.00	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.020
검토의견		본건은 비교표준지 대비 획지조건(접면도로 상태 등)에서 우세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 그 밖의 요인의 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 및 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12. 28) 및 대법원판례[2003다38207(2004.05.14.선고), 2002두5054(2003.07.25선고)] 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(2) 그 밖의 요인 보정치의 산식

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례 기준 표준지 가액[사례 토지단가(×사정보정)×시점수정×지역요인×개별요인]}}{\text{시점수정된 표준지 공시지가[표준지 공시지가×시점수정]}}$$

(3) 인근 유사토지의 비교사례

1) 인근 유사토지의 평가사례

【출처: 한국감정평가사협회】

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	평가 목적	토지단가 (원/㎡)	기준시점	비고
(a)	벽진면 수촌리 ○○○	대	324	계획 관리	경매	524,000	2023.08.11	-
(b)	벽진면 수촌리 ○○○	대	1,498	계획 관리	담보	362,000	2025.04.23	-
(c)	대가면 옥성리 ○○○	대	104	계획 관리	공매	530,000	2023.12.13	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 인근 유사토지의 거래사례

【출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)】

기호	소재지 지번	지목	면적(m ²)		용도 지역	거래금액 (원)	토지단가 (원/m ²)	거래 시점	비고
			토지	건물					
(d)	벽진면 수촌리 ○○○	대	237	111.78	계획 관리	105,000,000	309,562	2023.03.08	건물포함 거래
비고	<p>【토지단가 산출개요】</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 건물개요: 시멘트벽돌조, 근린생활시설 및 주택, 사용승인일: 1992.04.09, 연면적: 111.78m² ■ 건물 추정단가: 850,000원/m²×15/45 ≒ 283,000원/m² ■ 건물 총액: 283,000원/m²×111.78m² ≒ 31,633,740원 ■ 토지 추정단가 : (105,000,000원-31,633,740원)/237m² ≒ 309,562원/m² 								

(4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

1) 비교사례의 선정

상기 비교사례 중 용도지역이 같거나 비슷하고 지리적으로 근접하며, 가치형성요인의 유사성 및 인근 유사 토지의 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 비교가능성이 높다고 판단되는 다음의 비교사례를 선정하였음.

본건 기호	비교표준지 기호	선정된 비교사례
1,4	A	평가사례(a)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 그 밖의 요인 보정치 산출을 위한 격차율 산정

■ 비교표준지(A)

구분	비교사례	사례단가(원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율 (①/②)
	비교표준지	공시지가(원/㎡)					
① 비교사례 기준 비교표준지가액	평가사례 (a)	524,000	1.02187	1.000	1.029	550,988	1.747
② 시점수정된 표준지 공시지가	(A)	312,800	1.00832	-	-	315,402	

비교사례 기준 비교표준지가액 의 산출내역	시점수정	(2023.08.11 ~ 2025.08.21) 경상북도 성주군 계획관리지역 지가변동률						
	지역요인	인근지역에 위치하여 지역요인 상호 대등함.						
	개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
		1.00	1.00	1.05	0.98	1.00	1.00	1.029
비교표준지는 비교사례 대비 획지조건(접면도로 상태 등)에서 열세하나, 환경조건(인근 토지의 이용상황 등)에서 우세함.								

3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기에서 산정한 격차율과 인근지역내 유사 부동산의 평가사례, 거래사례, 인근지역의 지가수준, 기타 참고 자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합 참작하여 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.

본건 기호	비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
1,4	A	1.75

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

산식 = 비교표준지 공시지가(원/m²) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인

본건 기호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (원/m ²)
	기호	공시지가(원/m ²)						
1,4	A	312,800	1.00832	1.000	1.020	1.75	562,993	563,000

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 비교 거래사례의 선정

대상 토지와 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있으며, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이거나 정상적인 것으로 보정 가능한 다음의 사례를 비교 거래사례로 선정하였음.

본건 기호	비교 거래사례
1,4	거래사례(d)

【출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)】

기호	소재지 지번	지목	면적(m ²)		용도 지역	거래금액 (원)	토지단가 (원/m ²)	거래 시점	비고
			토지	건물					
(d)	벽진면 수촌리 ○○○	대	237	111.78	계획 관리	105,000,000	309,562	2023.03.08	건물포함 거래

비고

【토지단가 산출개요】

- 건물개요: 시멘트벽돌조, 근린생활시설 및 주택, 사용승인일: 1992.04.09, 연면적: 111.78m²
- 건물 추정단가: 850,000원/m²×15/45 ≒ 283,000원/m²
- 건물 총액: 283,000원/m²×111.78m² ≒ 31,633,740원
- 토지 추정단가 : (105,000,000원-31,633,740원)/237m² ≒ 309,562원/m²

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
선정된 비교 거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

다. 시점수정

시점수정은 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반 재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해 지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률로서, 비교사례가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

거래 사례	시·군·구 (산정기간)	용도 지역	시점 수정치	계산식
(d)	경상북도 성주군 (23.03.08~25.08.21)	계획 관리	1.02302 (2.302%)	2023.03.01 ~ 2023.03.31 : 0.028 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : 0.009 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.026 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.025 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.021 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.029 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.039 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.037 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.068 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.051 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.127 2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.708 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.071 $(1 + 0.00028 * 24/31)$ $* (1 + 0.00009) * (1 + 0.00026)$ $* (1 + 0.00025) * (1 + 0.00021)$ $* (1 + 0.00029) * (1 + 0.00039)$ $* (1 + 0.00037) * (1 + 0.00068)$ $* (1 + 0.00051) * (1 + 0.01127)$ $* (1 + 0.00708) * (1 + 0.00071 * 52/30)$ ≈ 1.02302

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 지역요인의 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건 토지는 비교사례와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 대등함.	1.000

마. 개별요인의 비교

(1) 개별요인 비교항목

【상업지대】

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근 토지의 이용상황
		인근 토지의 이용상황과의 적합성
자연환경	지반, 지질 등	
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
		부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한, 고도제한
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【주택지대】

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와와의 접근성	인근 상가와와의 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	인근 토지의 이용상황 인근 토지의 이용상황과의 적합성
	공급시설 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

(2) 개별요인 비교치

기호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1,4	(d)	1.08	1.30	1.25	1.02	1.00	1.00	1.790
검토의견		본건은 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(상업지역중심과의 접근성 등), 환경조건(인근 토지의 이용상황 등) 및 획지조건(접면도로 상태 등)에서 우세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

$$\text{산식} = \text{거래사례 토지단가(원/㎡)} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

본건 기호	비교 거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
	기호	거래단가(원/㎡)						
1,4	(d)	309,562	1,000	1.02302	1.000	1.790	566,872	567,000

3. 토지 감정평가액의 결정

가. 토지 시산가액

본건 기호	시산가액	
	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)
1,4	563,000	567,000

나. 토지 감정평가액의 결정

상기에서 산출된 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액은 인근지역 가격수준의 범위내에서 유사하게 산출되었는바, 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성 및 적정성 등이 인정된다고 판단되어 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 다음과 같이 토지 감정평가액을 결정함.

본건 기호	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	평가금액(원)	비고
1	325	563,000	182,975,000	기호(4)와 일괄평가
4	93	563,000	52,359,000	기호(1)과 일괄평가
합계	418	-	235,334,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 건물 감정평가액 산출 및 결정

1. 감정평가방법의 적용

본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였으며, “원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법을 말함.

2. 재조달원가의 산정

가. 표준단가

【출처: 한국부동산연구원 건축물재조달원가자료집, 2024년 1월기준】

분류	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용년수
06-01-05-09	점포주택 (상가+주택)	철근콘크리트조 /저층(5층 이하)/평지붕	3	1,407,000	50 (45~55)
05-04-04-02	일반창고	블록조/목조지붕틀/ 소골슬레이트/4.5m	5	658,000	40 (35~45)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 재조달원가의 결정

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액을 의미하며, 본건 건물의 구조, 용도, 시공의 정도, 마감재의 수준 등을 고려한 표준단가에 부대설비 등에 따른 보정단가를 반영하여 다음과 같이 재조달원가를 결정하였음.

기호	건물구조	사용승인일	용도	층	재조달원가 (원/㎡)	비고
2,5	철근콘크리트조 슬래브지붕 2층	1989.01.06	근린생활시설 및 주택	1,2층	1,100,000	실제: 1동의 건물
3	시멘트블록조 슬레이트지붕 단층	1972	창고	1층	500,000	-

3. 감가수정 및 건물단가의 산출

감가수정이란 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, 경제적 내용연수를 기준으로 감가수정을 하되, 건물특성을 고려하여 정액법을 적용하여 건물단가를 산출하였으며, 본건 기호(3) 건물은 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용적용하였음.

기호	층	용도	재조달원가 (원/㎡)	내용연수	경과연수		잔존가치율	적용단가 (원/㎡)	비고
					실제	유효			
2,5	1,2층	근린생활시설 및 주택	1,100,000	50	36	36	14/50	308,000	-
3	1층	창고	500,000	40	-	36	4/40	50,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 건물 감정평가액의 결정

본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 의거 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 “원가법”으로 평가액을 결정함.

본건 기호	용도	층	면적(m ²)		결정단가 (원/m ²)	평가금액 (원)	비고
			공부	사정			
2	근린생활시설 및 주택	1층	118.3	222	308,000	68,376,000	-
		2층	103.7				
3	창고	1층	50.4	50.4	50,000	2,520,000	-
5	근린생활시설 및 주택	1층	33.66	67.32	308,000	20,734,560	-
		2층	33.66				
합계	-		339.72	339.72	-	91,630,560	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

구분	면적(m ²)		결정단가 (원/m ²)	평가금액 (원)	비고
	공부	사정			
토지	418	418	563,000	235,334,000	-
건물	339.72	339.72	-	91,630,560	-
소계	-			326,964,560	-
제시외건물	(53.97)	53.97	-	3,803,660	-
합계	-			330,768,220	-

2. 감정평가액의 결정

인근 유사부동산의 평가전례와 거래사례가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가격과 원가법에 의한 건물가격 등을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정함이 적정하다고 판단됨.

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 성주군 벽진면 수촌리	916-3	대	계획관리지역	325	325	563,000	182,975,000	기호(4)와 일괄평가
2	경상북도 성주군 벽진면 수촌리 [도로명주소] 경상북도 성주군 벽진면 벽봉로 26-1	916-3 위 지상	근린생활 시설 및 주택	철근콘크리트조 슬래브지붕 2층 1층 2층	118.3	222	308,000	68,376,000	1,100,000 x 14/50 실제: 기호(5)와 1동의 건물, 옥상 소재 비가림시설 포함 평가
3	경상북도 성주군 벽진면 수촌리 [도로명주소] 경상북도 성주군 벽진면 벽봉로 26-1	916-3 위 지상 주2동	창고	시멘트블록조 슬레이트지붕 단층	50.4	50.4	50,000	2,520,000	500,000 x 4/40 관찰감가, 반지하 창고 포함 평가
4	경상북도 성주군 벽진면 수촌리	916-15	대	계획관리지역	93	93	563,000	52,359,000	기호(1)과 일괄평가

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	
5	경상북도 성주군 벽진면 수촌리	916-15 위 지상	근린생활 시설	철근 콘크리트구조 슬래브지붕 2층	33.66	67.32	308,000	20,734,560	실제: 근린생활시설 및 주택
	[도로명주소] 경상북도 성주군 벽진면 벽봉로 26-1			1층					1,100,000 x 14/50
	소 계 (제시외 건물)			2층					실제: 기호(2)와 1동의 건물, 옥상 소재 비가림시설 포함 평가
								₩326,964,560	
ㄱ	경상북도 성주군 벽진면 수촌리	916-3 위 지상	주방	조적조 슬래브지붕 단층	(5.52)	5.52	77,000	425,040	500,000 x 7/45 관찰감가
ㄴ	"	916-3 위 지상	창고 및 창고	조적조 스레트지붕 단층	(16.43)	16.43	54,000	887,220	350,000 x 7/45 관찰감가
ㄷ	"	916-15 위 지상	보일러실 및 계단실	조적조 슬래브지붕 단층	(7.35)	7.35	130,000	955,500	650,000 x 9/45 관찰감가
ㄹ	"	916-15 위 지상	창고 및 변소	판넬 및 조적조 판넬지붕 단층	(9.55)	9.55	50,000	477,500	400,000 x 5/40 관찰감가
ㅁ	"	916-3, 916-15 위 지상	창고	조적조 슬래브지붕 단층	(15.12)	15.12	70,000	1,058,400	450,000 x 7/45 관찰감가

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	
	소 계							₩3,803,660	
	합 계			이	하	여	백	₩330,768,220.-	

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 성주군 벽진면 수촌리 소재 "벽진초등학교" 남측 인근에 위치하며, 부근 일대는 근린생활시설, 단독주택 및 학교 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며, 제반교통사정은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

본건 기호(1),(4) 토지는 2필 일단의 사다리형 유사 토지로서 인접지 및 인접도로 대비 대체로 등고 평탄한 편이며, "주상용 건부지"로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 남서측으로 폭 약 16미터 내외의 포장도로 및 북서측으로 폭 약 5미터 내외의 포장도로에 각각 접하고 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1): 계획관리지역, 상업용지(성주군고시제2022-92호), 제2종지구단위계획구역(수촌지구(주거형) 성주군고시 제2022-54호), 주거용지(성주군고시제2022-92호), 종로2류(폭 15m~20m)(종로2-1호선 성주군고시 제2022-54호)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(경상북도 기념물 제48호 월회당(4구역))<경상북도문화재보호조례>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>임.

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(4): 계획관리지역, 상업용지(성주군고시제2022-92호), 제2종지구단위계획구역(수촌지구(주거형) 성주군고시 제2022-54호), 주거용지(성주군고시제2022-92호), 종로2류(폭 15m~20m)(종로2-1호선 성주군고시 제2022-54호)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(경상북도 기념물 제48호 월회당(4구역))<경상북도문화재보호조례>, 상대보호구역<교육환경보호에 관한 법률>임.

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계: 미상임.

2) 기타:

본건 기호(1),(4) 토지는 기호(2),(5) 건물이 실제 1동의 건물인 점 등으로 보아 일단의 토지로 이용 중이고 그 이용 상황이 사회적 · 경제적 · 행정적 측면에서 합리적이고 대상 토지의 가치형성 측면에서도 타당하다고 인정되는 등 용도상 불가분의 관계에 있다고 판단되어 일괄하여 평가하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

기호(2), (5): 철근콘크리트조 슬래브지붕 2층 건물(실제 1동의 건물)로서
 외벽: 타일 붙임, 몰탈위 페인트 마감 등
 내벽: 몰탈위 페인트 마감, 타일 붙임, 벽지 마감 등
 바닥: 타일 마감, 장판지 마감 등
 창호: 샷시 창호 등임.

기호(3): 시멘트블록조 슬레이트지붕 1층 건물로서
 외벽: 시멘트 몰탈 마감 등
 내벽: 몰탈위 페인트 마감 등
 바닥: 시멘트 몰탈 마감 등
 창호: 샷시 창호 등임.

(2) 이용상태

기호(2), (5) 1층 및 2층: 근린생활시설 및 주택으로 이용중임.

기호(3): 창고로 이용중임.

(3) 설비내역

기호(2), (5): 급·배수설비, 위생설비, 개별난방설비, 태양광 발전 설비(옥상 소재하는 비가림시설 지붕 상단에 소재) 등 되어있음.

기호(3): 급·배수설비 등임.

건물 감정평가요항표

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

(4) 부합물 및 중물

별첨 "지적개황도, 건물개황도" 및 "사진용지" 참조(제시외건물 ㉠~㉡).

(5) 공부와의 차이

기호(2), (5) 건물은 공부상 2개동으로 되어 있으나 실제 1동 건물이며, 기호(5)의 공부상 용도는 '근린생활시설'로 되어 있으나, 실제 '근린생활시설 및 주택'으로 이용중임.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계: 미상임.

2) 기타

본건 기호(2), (5) 건물 옥상에 소재하는 비가림 시설 및 본건 기호(3) 건물에 소재하는 반지하 창고는 본건 건물에 포함하여 평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

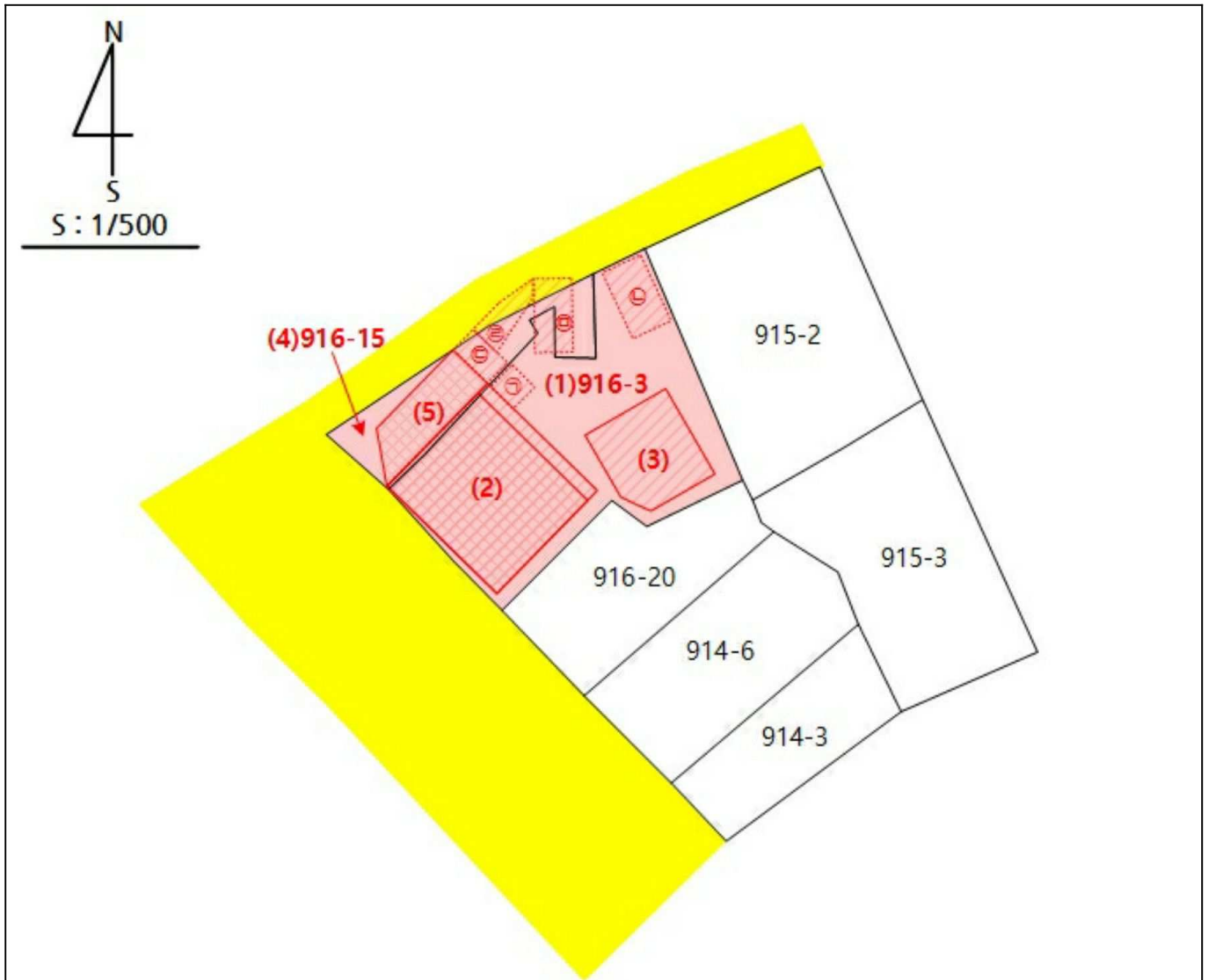
광역위치도












소재지	경상북도 성주군 벽진면 수촌리 916-3 외
-----	--------------------------



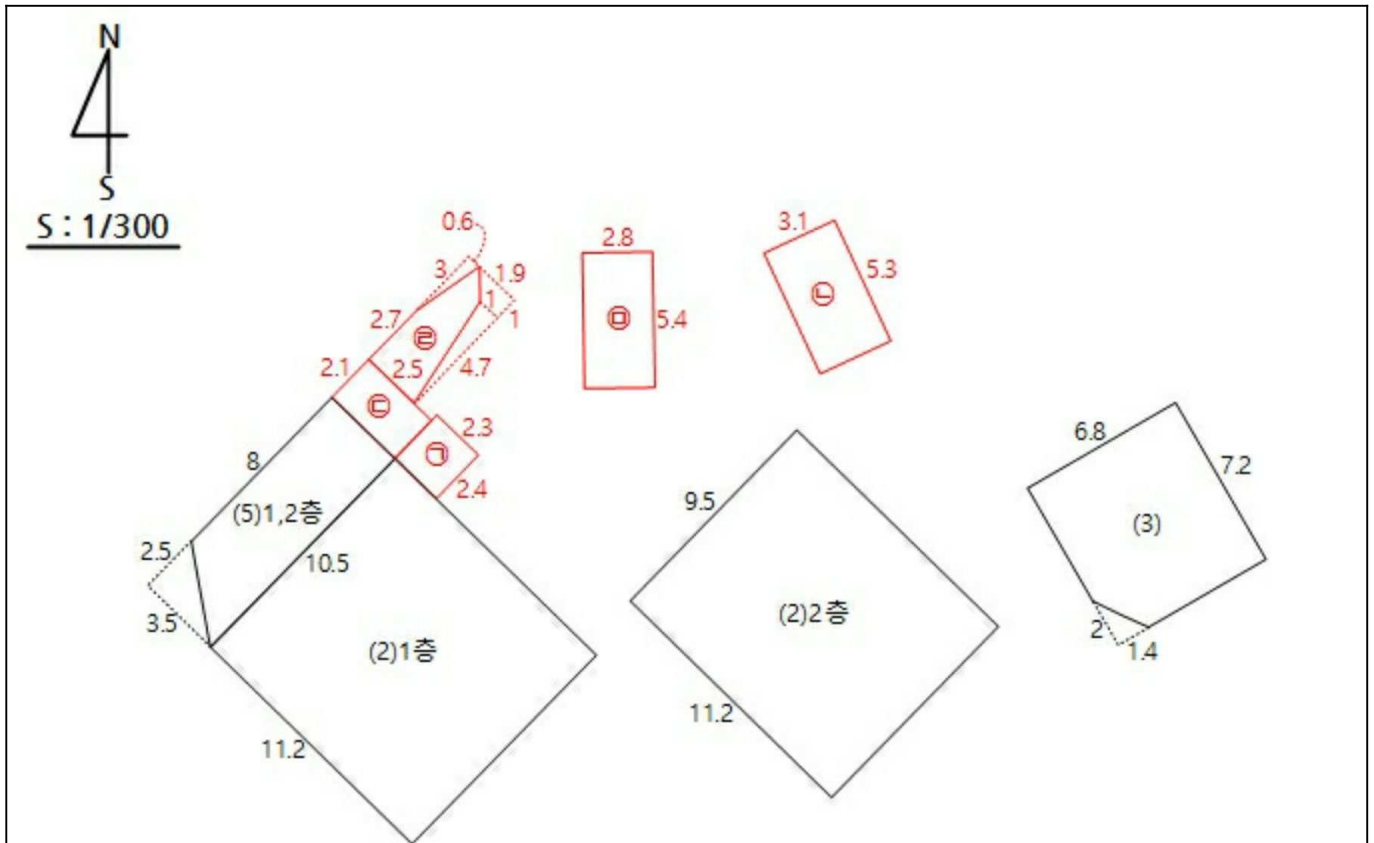
지 적 개 황 도



범 례	 평가대상토지	 평가건물1층	 제시외건물(평가)
	 도로	 평가건물2층	 제시외건물(평가외)
	 도시계획선	 평가건물3층 이상	 평가제외건물

*본 지적개황도상의 건물배치 및 도로는 감정인의 개략적인 조사에 의한 것으로 실제와 다소 다를 수 있습니다.

건물개황도



<면적산출근거(단위: m²)>

- (2),(5)[실제 1동의 건물]: 공부상면적으로 사정
- (3): 공부상 면적으로 사정

<제시외건물(단위: m²)>

- ㉑ 조적조 슬래브지붕 단층(주방): 약 5.52
- ㉒ 조적조 스투트지붕 단층(창고 및 창고): 약 16.43
- ㉓ 조적조 슬래브지붕 단층(보일러실 및 계단실): 약 7.35
- ㉔ 판넬 및 조적조 판넬지붕 단층(창고 및 변소): 약 9.55
- ㉕ 조적조 슬래브지붕 단층(창고): 약 15.12

*본 건물개황도상의 건물개황은 감정인의 개략적인 조사에 의한 것으로 실제와 다소 다를 수 있습니다.

사 진 용 지



본건 전경(서측에서 촬영)



본건 전경(남서측에서 촬영)

사 진 용 지

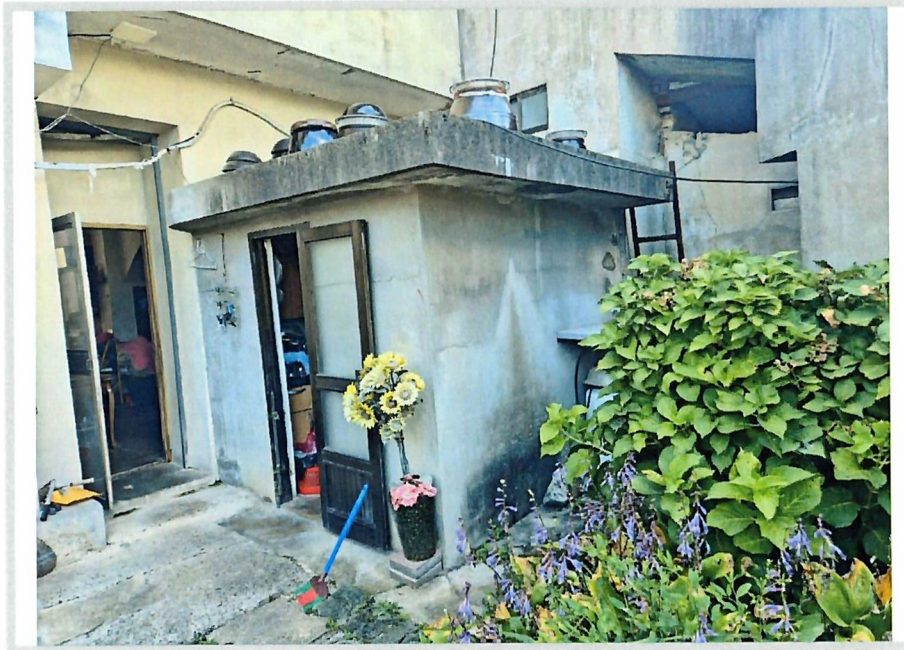


본건 기호(2), (5) 건물 전경(서측에서 촬영)



기호(3) 건물 전경

사 진 용 지



제시외건물 ㉠

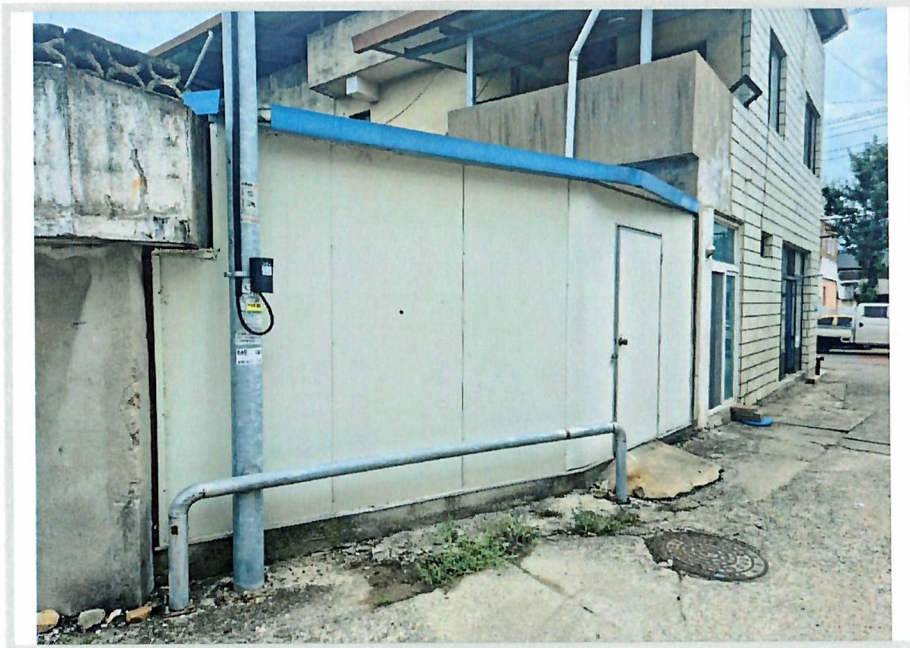


제시외건물 ㉡

사 진 용 지



제시외건물 ㉔



제시외건물 ㉕

사 진 용 지



제시외건물 ☉



비가림시설 및 태양광 발전 설비

사 진 용 지



기호(3) 건물 소재 반지하 창고 내부



주위 환경(남측에서 촬영)