

# 감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	석기태 소유물건 (2025타경10477)
의뢰인	대구지방법원 김천지원 사법보좌관 차원섭
감정서번호	WS2501-0007-12

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 확인은행이 아닌자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

완성감정평가사사무소

# (부동산)감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
송현주

감정평가액	일십오억구천구백육십칠만삼천이백팔십원정 (₩1,599,673,280.-)					
의뢰인	대구지방법원 김천지원 사법보좌관 차원섭	감정평가 목적	법원경매			
제출처	대구지방법원 김천지원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	석기태 (2025타경10477)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.02.10	2025.01.22 ~ 2025.02.10	2025.02.10		
감정 평가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	382.3	토지	382.3	2,100,000	802,830,000
	건물	641.12	건물	641.12	-	792,323,280
	제시외건물	(22.6)	제시외건물	(22.6)	200,000	4,520,000
<b>합계</b>					<b>₩1,599,673,280</b>	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 구미시 원평동 소재 '금오초등학교' 북서측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서 대구지방법원 김천지원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

### 2. 감정평가의 대상 물건

#### (1) 토지

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	구미시 원평동 430-2	대	382.3	2종일주	539,400

#### (2) 건물

기호	소재지 지번	용도	면적 (㎡)	층수	구조	사용승인일
2	구미시 원평동 430-2	단독주택 및 제1종근린생활시설	641.12	4층	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	2016.11.09. (증축:2016.12.19.)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## 3. 기준시점 및 실지조사

### (1) 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 대상물건의 가격조사를 완료일인 2025년 02월 10일입니다.

### (2) 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 대상물건에 대하여 2025년 01월 22일부터 2025년 02월 10일까지 가격조사를 실시하였으며, 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

## 4. 기준가치 및 감정평가조건 등

### (1) 기준가치 결정 및 그 이유

「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 하여 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

### (2) 감정평가의 조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 감정평가방법

### (1) 감정평가 기준

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가하였습니다. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항에 따라 토지와 건물의 주된 방법을 적용하여 원가방식에 의한 시산가액을 산정하였습니다.

### (2) 토지의 평가방법

토지는 시장자료가 풍부하여 시장성의 원리에 기초한 비교방식으로 감정평가하되, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 제12조에 의거 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하였으며, 또한 비교방식인 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 주된 방법에 의한 시산가액의 합리성을 검토하였습니다.

공시지가기준법이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 “비교표준지”라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

### (3) 건물의 평가방법

건물은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

및 제15조에 따라 원가법으로 평가하되, 건물의 구조, 용재, 시공의 정도, 관리 및 이용상태, 경과년수 등 제 현상을 종합 감안하여 관찰감가를 병용하여 평가하였습니다. 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항의 단서에 따라 주된방법으로 산정한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였습니다.

## 6. 기타 검토 및 참고 사항

- 가. 본건 평가시 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 의뢰목록과 관련 공부 등에 의거하여 확인하였습니다.
- 나. 본건 토지의 지적은 측량성과도에 의한 것이 아닌 지적공부에 의하고, 지적경계는 주위의 지형, 지물, 주변 토지의 이용 상황 등을 통하여 확인하였으니 정확한 지적경계 및 그에 따른 현실적 이용 상황 등은 경매 참여 시 별도 확인하시기 바랍니다.
- 다. 본건 기호 (1) 지상 소재하는 화단, 조경수, 바닥포장, 담장 등은 토지와 일체로 거래되는 거래 관행 등을 고려하여 토지가격에 포함 평가하였습니다.
- 라. 본건 기호 (2)의 일반건축물 건축물현황도에 도시되어 있으나 건축면적에 산입되지 않는 옥탑 계단실, 확장형 발코니는 건물의 부합물인 점 등을 고려하여 별도의 제시외건물로 따로 구분하지 않고 건물 평가시 이를 포함하여 평가하였습니다.
- 마. 본 기호 (2) 복도 내벽 일부 손상된 상태(후첨 '사진용지'참조)이고, 각 호별 내부 및 제시외건물 내부는 거주자의 폐문부재 등으로 인하여 내부조사가 불가능하여 일반건축물 대장의 건축물현황도, 외부관찰 등을 참작하여 동 유형의 일반적인 사용을 가정하여 감정평가하였는 바 경매 진행시 참고 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

바. 본건 기호 (2) 4층 소재 소유자 미상의 제시외건물 (ㄱ)은 구조, 사용자재, 시공정도 및 부대설비 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하되 면적 사정은 개략적인 실측에 의하였으며 감가수정은 현상 및 관리 상태 등을 감안하여 관찰감가하였으니 경매 진행 시 참고 바랍니다.

사. 본건 기호 (1)의 토지면적(382.3㎡)이 지적재조사사업 완료(2021.01.04.)로 증가되어 기호 (2)의 일반건축물대장상 대지면적(379㎡)과 차이가 있는 바 경매 진행 시 참고 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 토지감정평가액의 산출근거

### 1. 감정평가액 산출근거

#### (1) 감정평가의 근거

##### 가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

##### 나. 감정평가에 관한 규칙

<p>제7조 [개별물건기준 원칙 등]</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.</li><li>② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.</li><li>③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.</li><li>④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.</li></ul>
<p>제11조 [감정평가방식]</p>	<p>감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식</li><li>2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법</li><li>3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식</li></ul>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

<p style="text-align: center;"><b>제12조</b> [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]</p>	<p>① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 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 style="text-align: center;"><b>제14조</b> [토지의 감정평가]</p>	<p>① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.</p>

## (2) 대상물건(토지)에 적용한 감정평가방법

토지는 시장자료가 풍부하여 시장성의 원리에 기초한 비교방식으로 감정평가하되, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 제12조에 의거 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하였으며, 또한 비교방식인 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 주된 방법에 의한 시산가액의 합리성을 검토하였습니다.

공시지가기준법이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다고 인정되는 표준지(이하 “비교표준지”라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

## 2. 토지감정평가액의 산출근거

### (1) 공시지가기준법에 의한 시산가액

#### 가. 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의하여 평가대상토지의 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 가장 비슷한 <표준지 A>를 비교표준지로 선정하였습니다.

(공시기준일 : 2025.01.01)

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	구미시 원평동 432-1	대	221.3	2종일주	단독주택	세각(가)	가장형 평 지	653,200	-
B	구미시 원평동 432-18	대	116.4	2종일주	단독주택	세로(불)	가장형 평 지	478,700	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 시점수정

시점수정은 표준지공시지가의 공시기준일과 기준시점의 시간적 불일치로 인해 가치 변동이 있을 경우 이를 적정하게 보정하는 절차로서, 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법 등이 있으나 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 한 전국적인 물가지수로 당해 지역의 현실적인 지가변동추이를 적절히 반영치 못한다고 판단되어 적용하지 아니하고, 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도 지역 지가변동률을 적용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하였습니다.

[경상북도 구미시 주거지역]

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.02.10	0.034	2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.026 ( 1 + 0.00026 * 41/31 ) ≒ 1.00034

## 다. 지역요인 비교

비교표준지는 본건 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일합니다. (1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 라. 개별요인 비교

비교표준지와 대상토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목(세항목)으로 분류하여 비교하면 다음과 같습니다.

### (가) 개별요인 비교항목

[주거지대]

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	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 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제 (입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향 등 기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (나) 개별요인 비교

기호	표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	A	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950
본건은 비교표준지 대비 획지조건(접면도로 상태 등)에서 열세합니다.								

## 마. 그 밖의 요인 보정

### (가) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538(1991.12.28.) 및 대법원판례(2003다38207판결(2004.05.14.선고), 2002두 5054판결(2003.07.25. 선고)) 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 가치 형성요인이 유사한 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 고려하여 그 밖의 요인으로 보정하였습니다.

### (나) 그 밖의 요인 보정 산식

$$\text{그 밖의 요인보정치} = \frac{\text{사례 기준 표준지 단가(사례 토지단가 x 사정보정 x 시점수정 x 지역요인 비교 x 개별요인 비교)}}{\text{시점수정된 표준지(표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(다) 인근지역 및 동일수급권 내 유사 부동산의 평가선례 및 거래사례

## ① 인근지역 평가선례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보)

기호	소재지 지번	용도지역	지목	토지면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가단가 (원/㎡)	비고
a	원평동 4**-*	2종일주	대	209.9	시가 참조	2022. 12. 31	2, 180, 000	-
b	원평동 4**-*	2종일주	대	210	담보	2023. 10. 10	2, 150, 000	-
c	원평동 4**-*	2종일주	대	209.9	담보	2023. 07. 19	2, 070, 000	-

## ② 인근지역 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서 등)

기호	소재지 지번	지목	토지면적 (㎡)	용도 지역	거래시점	거래금액(원) (토지단가)	비고
d	원평동 4**-***	대	2 (지분면적)	2종일주	2022.04.30	5,000,000 (@2,500,000원/㎡)	지분거래
e	원평동 4**-***	대	3.05 (지분면적)	2종일주	2022.05.03	8,000,000 (@2,622,951원/㎡)	지분거래
f	원평동 4**-***	대	108.9	2종일주	2024.11.09	72,500,000 (@665,748원/㎡)	토지건물 일괄거래
<ul style="list-style-type: none"> <li>· 건물: 벽돌조 스라브지붕(주택) 48.92㎡, 1974.11.16 사용승인</li> <li>· 건물가격 : - .</li> <li>· 토지단가 : (72,500,000 - 0) / 108.9= @665,748</li> </ul>							

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (라) 그 밖의 요인 보정치의 결정

### ① 비교사례의 선정

상기 평가선례 및 거래사례 중 비교표준지와 용도지역, 이용상황, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 비교가능성이 높다고 판단되는 <평가사례 a>를 선정하였습니다.

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보)

기호	소재지 지번	용도지역	지목	토지면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가단가 (원/㎡)	비고
a	원평동 4**-*	2종일주	대	209.9	시가 참조	2022. 12. 31	2,180,000	-

### ② 그 밖의 요인 보정치의 결정

구분	사례 기준 비교표준지 가격	비교표준지 (비교표준지×지가변동률)	비 고
가격(원/㎡)	2,180,000	653,200	-
사 정 보 정	1.000	-	-
시 점 수 정 <sup>1)</sup>	1.01704	1.00034	-
지 역 요 인 <sup>2)</sup>	1.000	-	-
개 별 요 인 <sup>3)</sup>	0.997	-	-
산정가격(원/㎡)	2,210,496	653,422	-
격 차 율	$\frac{2,210,496}{653,422}$	≒ 3.38295	

<sup>1)</sup>시점수정 (2022.12.31 ~ 2025.02.10, 경상북도 구미시 주거지역) : 1.704% (1.01704)

<sup>2)</sup>지역요인-비교사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하는 바 지역요인 동일합니다.

<sup>3)</sup>개별요인-비교표준지가 사례 대비 환경조건(인근환경 등)에서 열세하고, 획지조건(접면도로 상태 등)에서 우세합니다.

개별요인 비교치						격차율
가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	
1.00	1.00	0.95	1.05	1.00	1.00	0.997

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ③ 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기에서 산정한 격차율 및 인근지역의 거래사례, 평가사례 및 유사부동산의 가치수준, 대상부동산의 감정평가 목적 등을 종합 고려하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였습니다.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치 산정	그 밖의 요인 보정치 결정
A	3.38295	3.38

## 바. 공시지가기준법에 의한 토지단가

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	653,200	1.00034	1.000	0.950	3.38	2,098,138	2,100,000

## 사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
1	382.3	2,100,000	802,830,000	-
합 계			802,830,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 가. 비교사례 선정

#### (가) 거래사례의 선정 기준

거래사례는 대상과 위치적(인근지역 또는 동일수급권내 유사지역) 유사성이 있고, 물적 유사성(개별요인의 비교가능성), 시점수정, 사정보정 등이 가능한 사례 중에서 가장 비교가능성이 있는 사례를 선정하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제12의2호에 의거 「부동산거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격(이하 “거래가격”이라 한다)으로서 거래시점이 도시지역(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조 제1항 제1호에 따른 도시지역을 말한다)은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내인 거래가격 중에서 인근지역의 지가수준 등을 고려하여 적용하기에 적당하다고 판단되는 거래가격을 선정하였습니다.

#### (나) 비교사례의 선정

대상 토지와 용도지역·이용상황 및 주위환경 등이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 <거래사례 d>를 비교사례로 선정하였습니다.

(출처 : 등기사항전부증명서 등)

기호	소재지 지번	지목	토지면적 (㎡)	용도 지역	거래시점	거래금액(원) (토지단가)	비 고
d	원평동 4**-**	대	2 (지분면적)	2종일주	2022.04.30	5,000,000 (@2,500,000원/㎡)	지분거래

#### (다) 사정보정

상기 거래사례는 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.(1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (라) 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하였습니다.

(경상북도 구미시 주거지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2022.04.30 ~ 2025.02.10	2.513	2022.04.01 ~ 2022.04.30 : 0.202 2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.246 2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.223 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.151 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.103 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.062 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.024 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.002 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : -0.025 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.488 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.176 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.026  $( 1 + 0.00202 * 1/30 ) * ( 1 + 0.00246 ) * ( 1 + 0.00223 ) * ( 1 + 0.00151 ) * ( 1 + 0.00103 ) * ( 1 + 0.00062 ) * ( 1 + 0.00024 ) * ( 1 + 0.00002 ) * ( 1 - 0.00025 ) * ( 1 + 0.00488 ) * ( 1 + 0.01176 ) * ( 1 + 0.00026 * 41/31 )$ $\approx 1.02513$

## (마) 지역요인 비교

인근지역 내에 소재하여 동일한 가치형성요인을 지니므로 지역요인은 동일합니다. (1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (바) 개별요인 비교

기호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	d	1.00	1.00	0.80	1.03	1.00	1.00	0.824
본건이 사례대비 환경조건(인근환경 등)에서 열세하고 획지조건(형상 등)에서 우세합니다.								

## 나. 거래사례비교법에 의한 토지단가

기호	거래사례 단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	2,500,000	1.000	1.02513	1.000	0.824	2,111,768	2,110,000

## 다. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
1	382.3	2,110,000	806,653,000	-
합 계			806,653,000	-

## (3) 토지 시산가액 검토 및 감정평가액 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 주된 방법인 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교시 합리성이 인정된다고 판단되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상 토지 감정평가액으로 결정하였습니다.

기호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액(원)
1	802,830,000	806,653,000	802,830,000
합계	802,830,000	806,653,000	802,830,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 건물감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가액 산출근거

#### (1) 감정평가방식

「감정평가에 관한 규칙」 제11조에 따르면, 감정평가의 방식은 다음과 같습니다.

- ▣ 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- ▣ 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
- ▣ 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

#### (2) 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하되, 건물의 구조, 용재, 시공의 정도, 관리 및 이용상태, 경과년수 등 제 현상을 종합 감안하여 관찰감가를 병용하여 평가하였습니다.

건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항의 단서에 따라 주된방법으로 산정한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였습니다.

### 2. 건물감정평가액 산출근거

#### (1) 재조달원가의 산정

##### 가. 건물표준단가

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(출처: 한국부동산연구원, 2023년 건물신축단가표)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가	내용연수
01-05-05-09	다가구주택	철근콘크리트조/ 평지붕	3	1,606,000	50 (45~55)
01-05-05-09	다가구주택	철근콘크리트조/ 평지붕	4	1,408,000	50 (45~55)

## 나. 보정단가의 산정

본건 건물에 구비된 부대설비내역을 종합 참작하여 표준단가에 포함하여, 재조달원가를 결정하였습니다.

## 다. 재조달원가의 결정

건물의 적용 재조달원가는 건물신축단가표 등을 참조하되, 건물의 구조 및 용도, 규모, 사용자재 및 시공상태, 관리상태와 장래효용성 등을 고려하여 재조달원가 및 경제적 내용연수를 다음과 같이 결정하였습니다.

기호	층수	용도	경제적 내용연수	재조달원가 (원/㎡)
2	1층	계단실	50	600,000
	1층	소매점	50	1,100,000
	2층~4층	다가구주택	50	1,500,000

※ 위생설비, 전기설비, 난방설비 등 부대설비 포함단가입니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (2) 건물단가 산출 및 결정

기호	층수	재조달원가	경제적 내용연수	유효경과년수	잔존가치율 <sup>1)</sup>	적용단가 (원/㎡)
				실제경과년수		
2	1층	600,000	50	8	42 / 50	504,000
				8		
	1층	1,100,000	50	8	42 / 50	924,000
				8		
	2층 ~ 4층	1,500,000	50	8	42 / 50	1,260,000
				8		

<sup>1)</sup> 잔존가치율 = 잔존내용연수/(총)내용연수

## (3) 건물감정평가액 결정

기호	층수	적용단가	면적 (㎡)	감정평가액 (원)
2	1층	504,000	11.34	5,715,360
	1층	924,000	20.58	19,015,920
	2층~4층	1,260,000	609.2	767,592,000
합계				792,323,280

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액의 결정

### (1) 대상물건 감정평가액의 결정

구분	기호	적용단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	감정평가액(원)
토지	1	2,100,000	382.3	802,830,000
건물	2	-	641.12	792,323,280
제시외 건물	ㄱ	200,000	(22.6)	4,520,000
합계				₩1,599,673,280

### (2) 결정의견

인근지역의 가격수준, 감정평가사례, 거래사례 등을 종합적으로 검토할 때 상기의 공시지가 기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물 가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 본건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

# 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 구미시 원평동	430-2	대	제2종 일반주거지역	382.3	382.3	2,100,000	802,830,000	
2	경상북도 구미시 원평동  [도로명주소] 경상북도 구미시 금오산로14길 8	430-2, 430-15 위지상	단독주택 및 제1종 근린생활 시설	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 4층					현황 430-2 위지상, 430-15는 430-2와 합병으로 말소 (2017.11.20)
			소매점	1층	20.58	20.58	924,000	19,015,920	1,100,000 x 42/50 증축: 2016.12.19
			다가구주택 (계단실)	1층	11.34	11.34	504,000	5,715,360	600,000 x 42/50
			다가구주택 (6가구)	2층	226.89	609.2	1,260,000	767,592,000	1,500,000 x 42/50
			다가구주택 (6가구)	3층	226.89				
			다가구주택 (3가구)	4층	155.42				
<b>소 계</b>								<b>₩1,595,153,280</b>	
	<제시외건물> 경상북도 구미시 원평동	430-2 위지상	다용도실	벽체이용 샷시조 판널지붕	(22.6)	22.6	200,000	4,520,000	관찰감가
<b>소 계</b>								<b>₩4,520,000</b>	
<b>합 계</b>								<b>₩1,599,673,280.-</b>	

# 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 구미시 원평동 소재 "금오초등학교" 북서측 인근에 위치하는 토지로서, 주위는 단독주택, 근린생활시설, 학교 등이 소재하는 지역입니다.

## 2. 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통 상황은 보통시 됩니다.

## 3. 형태 및 이용상황

본건은 인접지 대비 등고평탄한 세장형에 가까운 토지로 '주거용 건부지'로 이용중입니다.

## 4. 인접 도로상태

본건 서측으로 폭 약 5미터의 포장도로와 접하고 있습니다.

## 5. 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역(2024-11-20)(모든축종제한구역(환경관리과문의))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 도시재생 활성화 계획이 수립된 도시재생 활성화 지역(선주원남동)<도시재

# 토지감정평가요항표

---

생 활성화 및 지원에 관한 특별법>입니다.

## 6. 제시목록 외의 물건

후첨 '지적 및 건물개황도' 참조하시기 바랍니다.

## 7. 공부와의 차이

없습니다.

## 8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 미상입니다.

2) 기타 : 없습니다.

# 건물감정평가요항표

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

## 1. 건물의 구조

기호 (2)는 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층건으로서,

- 외벽 : 미장스톤, 석재붙임 등 마감,
- 내벽 : 벽지 및 타일 등 마감,
- 바닥 : 타일 등 마감,
- 창호 : 샷시 창호입니다.

## 2. 이용상태

- 1층 : 계단실 및 소매점,
- 2층, 3층 : 다가구주택(각 6가구),
- 4층 : 다가구주택(3가구)

## 3. 설비내역

위생 및 급·배수설비, 도시가스설비 등을 갖추고 있습니다.

## 4. 부합물 및 종물

후첨 '지적 및 건물개황도' 참조하시기 바랍니다.

# 건물감정평가요항표

---

## 5. 공부와의 차이

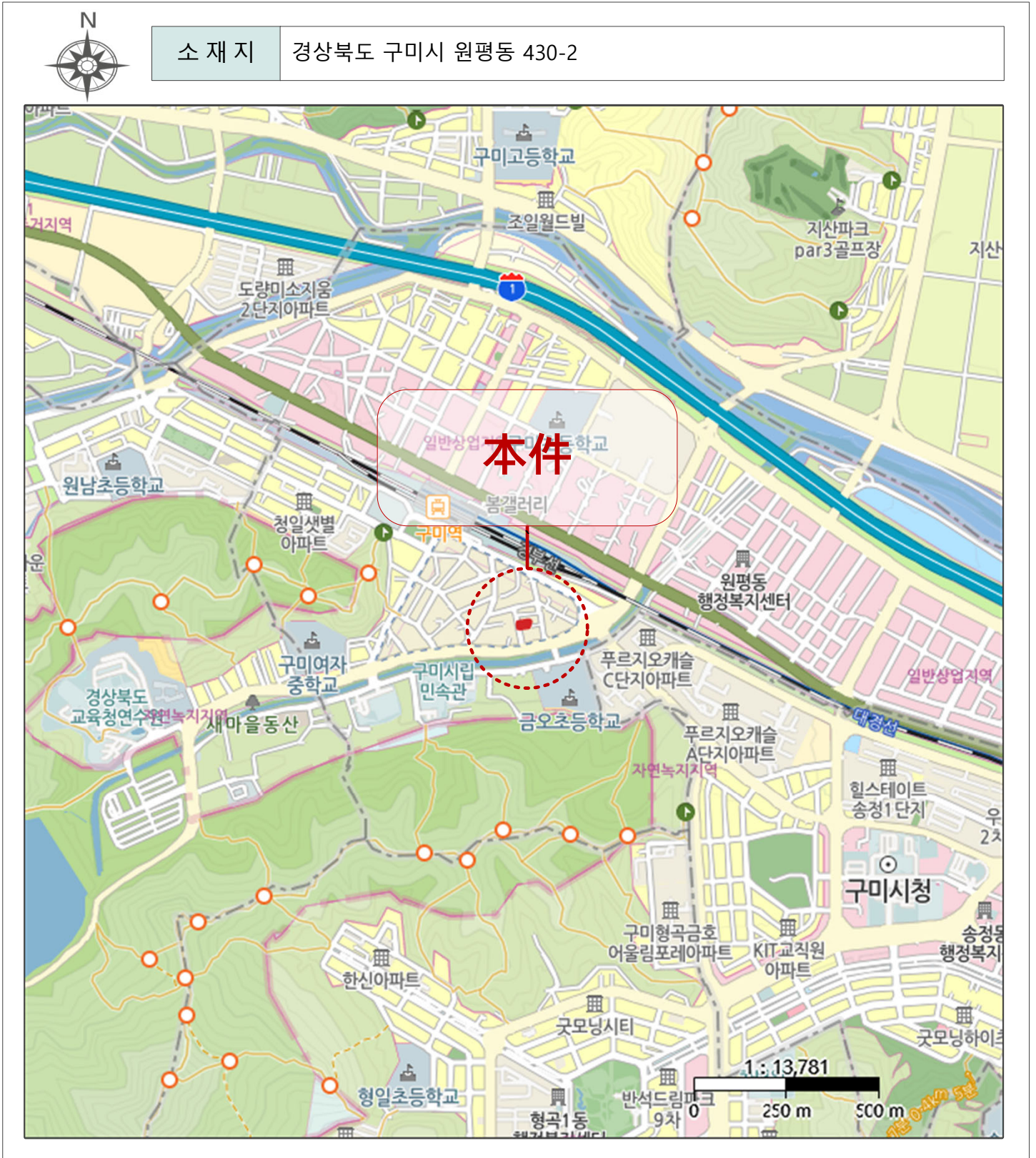
- 본건 기호 (2)는 등기사항전부증명서 상 원평동 430-2번지, 원평동 430-15번지에 소재하는 것으로 등재되어 있으나, 430-15번지는 430-2번지와 합병으로 말소(2017.11.20.) 되어 현황 430-2번지 위치상에 소재하고 있습니다.
- 본건 기호 (2)는 일반건축물대장 상 휴게음식점으로 등재되어 있으나 현황 네일샵(D.GROW)입니다.

## 6. 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 임대관계는 미상입니다.
- 2) 기타 :

기호 (2) 복도 내벽 일부 손상된 상태(후첨 '사진용지'참조)이고, 각 호별 내부 및 제시외건물 내부는 거주자의 폐문부재 등으로 인하여 내부조사가 불가능하여 일반건축물대장의 건축물현황도, 외부관찰 등을 참작하여 동 유형의 일반적인 사용을 가정하여 감정평가하였는 바 경매 진행시 참고 바랍니다.

# 광역 위치도



# 위치도



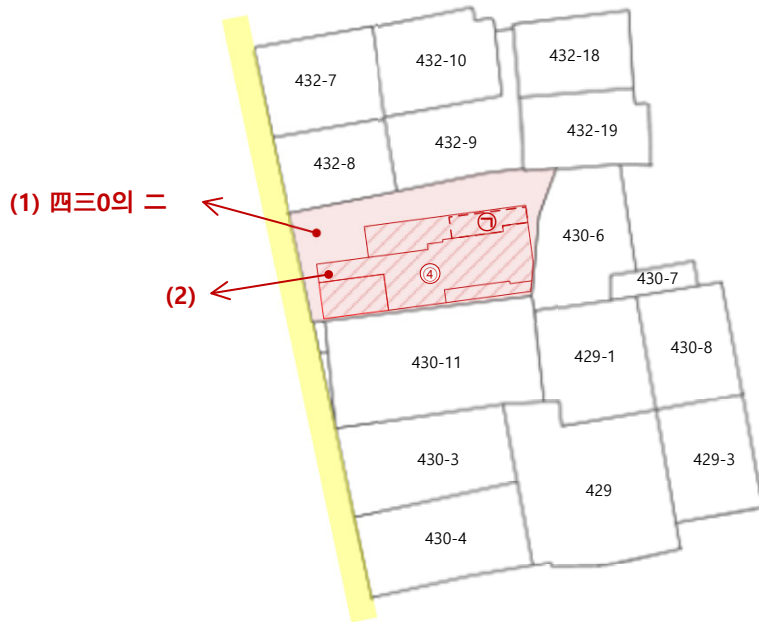
소재지 경상북도 구미시 원평동 430-2



# 지적 및 건물개황도



**No Scale**



범례

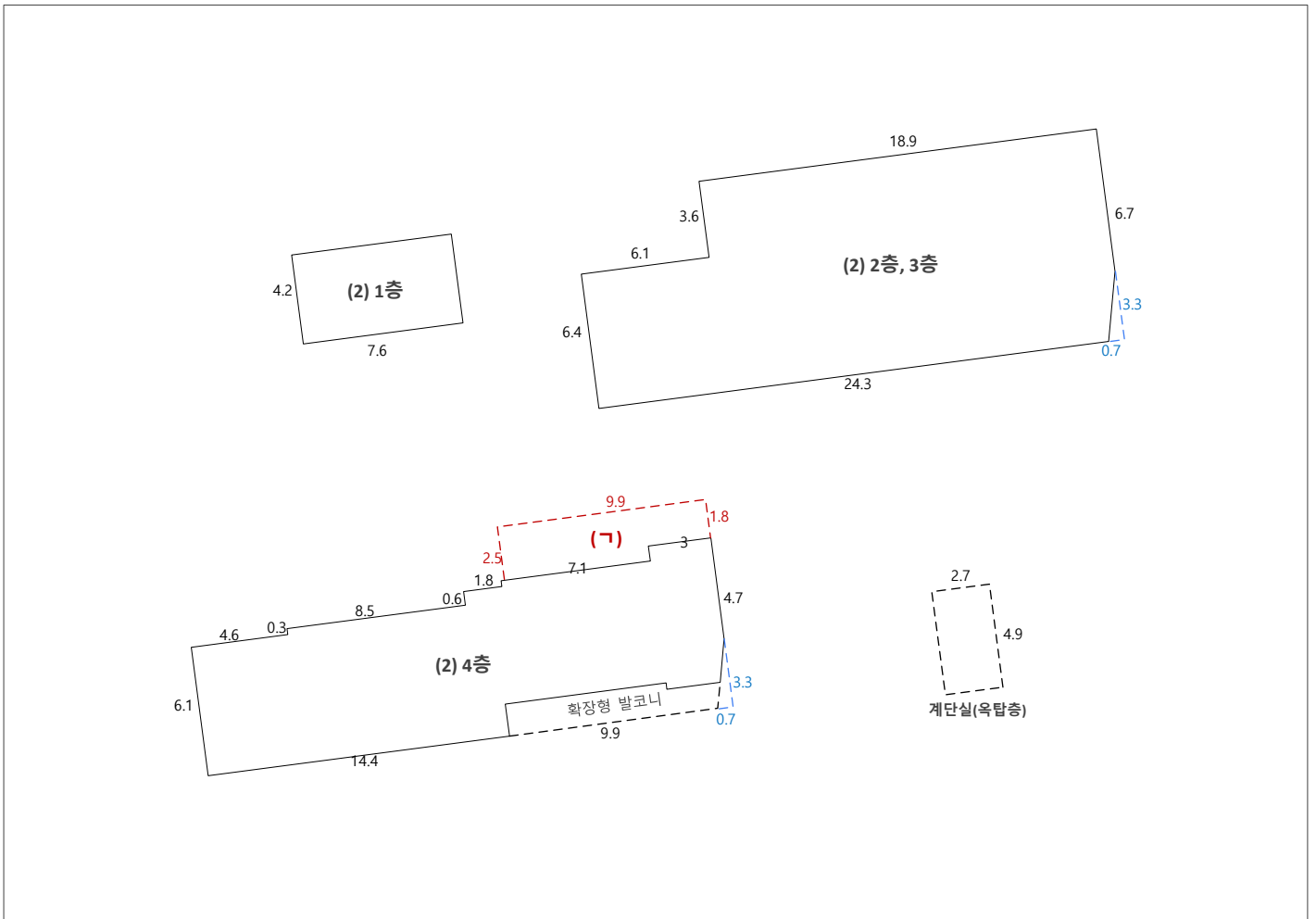
- |         |         |          |
|---------|---------|----------|
| 평가대상토지  | 용도지역구분선 | 평가건물3층이상 |
| 도로 선    | 평가건물1층  | 제시외건물    |
| 도시계획도로선 | 평가건물2층  | 평가제외건물   |

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

# 지적 및 건물개황도



**No Scale**



<면적 산출 근거> : 공부상 면적으로 산출

기호 (2)

1층 31.92m<sup>2</sup>

2층, 3층 각 226.89m<sup>2</sup>

4층 155.42m<sup>2</sup>

<제시외건물>

ㄱ. 벽체이용 샷시조 판넬지붕 단층 (다용도실, 4층 소재) 약 22.6m<sup>2</sup>

\* 본 지적 및 건물개황도의 건물개황은 감정인의 개략적인 조사에 의한 것으로 실제와 다소 다를 수 있습니다.

# 사 진 용 지



본건전경 (북서측에서 촬영)



본건전경 (남서측에서 촬영)



본건전경 (북동측에서 촬영)

# 사 진 용 지



1층 (소매점 부분)



1층 (계단실 부분)



2층



2층

# 사 진 용 지



3층



3층



4층



옥탑층

# 사 진 용 지



제시외건물 (ㄱ)



주위환경 (남서측에서 촬영)



주위환경 (북서측에서 촬영)