

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	한호 소유물건 (2023타경3109)
의뢰인	대구지방법원 김천지원 사법보좌관 김태수
감정서번호	WS2310-12-0098

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	사억구천육백칠십이만육백원정(₩496,720,600.-)					
의뢰인	대구지방법원 김천지원 사법보좌관 김태수	감정평가 목적	법원경매			
제출처	대구지방법원 김천지원 경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	한호 (2023타경3109)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2023.11.09	2023.10.30 ~ 2023.11.09	2023.11.09		
감정 평가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	241.4	토지	241.4	770,000	185,878,000
	건물	410.88	건물	410.88	620,000	254,745,600
	제시외건물	(153.6)	제시외건물	153.6	-	56,097,000
합계					₩496,720,600	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 구미시 오태동 소재 '오태중학교' 남측 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	2023년 개별공시지가 (원/㎡)
1	구미시 오태동 768-2	대	241.4	제2종 일반주거지역	425,700

(2) 건물

기호	소재지 지번	용도	면적(㎡)	층수	구조	사용승인일
2	구미시 오태동 768-2	단독주택 (다가구주택)	410.88	4층	철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕	2004.07.21

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 2023년 11월 09일입니다.

(2) 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 대상물건에 대하여 2023년 10월 30일부터 2023년 11월 09일까지 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 건물의 구조, 용재, 시공의 정도, 관리 및 이용상태, 경과년수 등 제 현상을 종합 감안한 원가법으로 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 귀 의뢰목록과 관련 공부 등에 의거하여 확인하였습니다.

나. 본건 기호 (1) 토지의 지적경계 및 현황 도로의 확인은 측량성과도에 의한 것이 아닌 지적공부, 현장에서의 목측을 통한 주위의 지형, 지물, 주변 토지의 이용 상황 등으로 확인하였으니, 정확한 지적경계 및 그에 따른 현실적 이용 상황 등은 업무 진행시 별도 확인하시기 바랍니다.

다. 본건에 소재하는 제시외건물 (ㄱ~ㄷ)은 개략적인 실측에 의거 면적사정하여 평가하되 구조, 사용자재, 시공정도, 부대설비, 관리상태 및 현상 등을 참작하여 관찰감가법을 병용한 원가법으로 평가하였습니다.

라. 본건 기호 (1) 토지는 2022.02.22.에 본건과 768-6번지(소유자 김*진, 282㎡)로 지적분할된 토지로 현황 상 768-6번지에 소재하는 건물(소유자 김*진)이 기준시점 현재 등기사항전부증명서 및 일반건축물대장상 본건 기호 (1)에 등재되어 있는 바 경매 진행시 참고하시기 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">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.
<p>제11조 [감정평가방식]</p>	<p>감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.</p> <ul style="list-style-type: none">1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

<p style="text-align: center;">제12조 [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;">제14조 [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 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

(공시기준일 : 2023.01.01)

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	구미시 오태동 765-7	대	334.5	2종일주	단독주택	세로(가)	가장형 완경사	397,900	-

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
2023.01.01 ~ 2023.11.09	0.191	2023.01.01 ~ 2023.09.30 : -0.073 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.198 $(1 - 0.00073) * (1 + 0.00198 * 40/30)$ ≒ 1.00191

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	1.06	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.081
본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등), 획지조건(접면도로의 상태 등)에서 우세합니다.								

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	오태동 7**-*	2종일주	대	685	담보	2022.03.08	736,000	소로 각지
b	오태동 7**-*	2종일주	대	464	담보	2021.06.03	790,000	소로 각지
c	오태동 7**-*	2종일주	대	8.86 (지분면적)	경매	2019.05.23	755,000	소로 각지

② 인근지역 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서 등)

기호	소재지 지번	지목 (이용상황)	토지면적 (㎡)	용도 지역	거래시점	거래금액(원) (토지단가)	비고
d	오태동 7**-*	대 (단독주택)	199.8 (지분면적)	2종일주	2021.04.14	420,000,000 (@661,237원/㎡)	토지건물 일괄거래 지분거래
<ul style="list-style-type: none"> · 건물 : 철근콘크리트조 슬라브지붕(주택), 533.12㎡, 2016.01.11. 사용승인 · 건물가격 : 900,000 × 45/50 × 533.12 × 2/3 = 287,884,800 · 토지단가 : (420,000,000 - 287,884,800) / 199.8 = @661,237 							

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 <평가사례a>를 선정하였습니다.

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보)

기호	소재지 지번	용도지역	지목	토지면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가단가 (원/㎡)	비고
a	오태동 7**-*	2종일주	대	685	담보	2022.03.08	736,000	소로 각지

② 그 밖의 요인 보정치의 결정

구분	사례 기준 비교표준지 가격	비교표준지 (비교표준지×지가변동률)	비 고
가격(원/㎡)	736,000	397,900	-
사 정 보 정	1.000	-	-
시 점 수 정 ¹⁾	1.01435	1.00191	-
지 역 요 인 ²⁾	1.000	-	-
개 별 요 인 ³⁾	0.959	-	-
산정가격(원/㎡)	715,953	398,660	-
격 차 율	$\frac{715,953}{398,660}$	≒ 1.79590	

¹⁾시점수정 (2022.03.06 ~ 2023.11.09., 경상북도 구미시 주거지역) : 1.435% (1.01435)

²⁾지역요인-비교사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하는 바 지역요인 동일합니다.

³⁾개별요인-비교표준지가 사례 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세하고, 획지조건(접면도로의 상태 등에서 열세하나 면적 등에서 우세)에서 우세합니다.

개별요인 비교치						격차율
가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	
0.94	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	0.959

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	1.79590	1.79

(마) 공시지가기준법에 의한 토지단가

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	397,900	1.00191	1.000	1.081	1.79	771,403	770,000

(바) 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	의뢰면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
1	241.4	770,000	185,878,000	-
합 계			185,878,000	-

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 (이용상황)	토지면적 (㎡)	용도 지역	거래시점	거래금액(원) (토지단가)	비 고
d	오태동 7***	대 (단독주택)	199.8 (지분면적)	2종일주	2021.04.14	420,000,000 (@661,237원/㎡)	토지건물 일괄거래 지분거래
· 건물 : 철근콘크리트조 슬라브지붕(주택), 533.12㎡, 2016.01.11. 사용승인 · 건물가격 : $900,000 \times 45/50 \times 533.12 \times 2/3 = 287,884,800$ · 토지단가 : $(420,000,000 - 287,884,800) / 199.8 = @661,237$							

(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	
2021.04.14. ~ 2023.11.09	3.165	2021.04.01 ~ 2021.04.30 : 0.192	
		2021.05.01 ~ 2021.05.31 : 0.191	
		2021.06.01 ~ 2021.06.30 : 0.203	
		2021.07.01 ~ 2021.07.31 : 0.137	
		2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.169	
		2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.077	
		2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.150	
		2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.168	
		2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.154	
		2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.581	
		2023.01.01 ~ 2023.09.30 : -0.073	
		2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.198	
		$(1 + 0.00192 * 17/30) * (1 + 0.00191) * (1 + 0.00203)$ $* (1 + 0.00137) * (1 + 0.00169) * (1 + 0.00077)$ $* (1 + 0.00150) * (1 + 0.00168) * (1 + 0.00154)$ $* (1 + 0.01581) * (1 - 0.00073)$ $* (1 + 0.00198 * 40/30) \approx 1.03165$	

(마) 지역요인 비교

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

(바) 개별요인 비교

기호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	d	1.02	1.00	1.00	1.06	1.00	1.00	1.081
본건이 거래사례 대비 가로조건(가로의 구조 등의 상태 등), 획지조건(형상 등)에서 우세합니다.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례비교법에 의한 토지단가

기호	거래사례 단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	661,237	1.000	1.03165	1.000	1.081	737,421	740,000

다. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
1	241.4	740,000	178,636,000	-
합 계			178,636,000	-

(3) 토지 시산가액 검토 및 감정평가액 결정

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

기호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액(원)
1	185,878,000	178,636,000	185,878,000
합계	185,878,000	178,636,000	185,878,000

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 적용하였습니다.

2. 건물감정평가액 산출근거

(1) 재조달원가의 산정

가. 건물표준단가

(출처: 한국부동산연구원, 2022년 건물신축단가표)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가	내용년수
01-05-05-09	다가주택	철근콘크리트조/평지붕	4	1,329,000	50 (45~55)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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 내용년수를 다음과 같이 결정하였습니다.

기호	층수	용도	구조	경제적 내용연수	재조달원가 (원/㎡)
2	1층 ~ 4층	단독주택 (다가구주택)	철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕	50	1,000,000

※ 위생설비, 전기설비 등 부대설비 포함단가입니다.

(2) 건물단가 산출 및 결정

기호	층수	용도	재조달원가	경제적 내용연수	유효경과년수	잔존가치율 ¹⁾	적용단가 (원/㎡)
					실제경과년수		
2	1층 ~ 4층	단독주택 (다가구 주택)	1,000,000	50	19	31 / 50	620,000
					19		

¹⁾ 잔존가치율 = 잔존내용년수/(총)내용년수

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 건물감정평가액 결정

기호	층수	적용단가	면적 (㎡)	감정평가액 (원)
2	1층 ~ 4층	620,000	410.88	254,745,600
합계				254,745,600

IV. 감정평가액의 결정

(1) 대상물건 감정평가액의 결정

구분	적용단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	감정평가액(원)
토 지	770,000	241.4	185,878,000
건 물	620,000	410.88	254,745,600
제 시 외 건 물	-	(153.6)	56,097,000
합계			496,720,600

(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.

토지건물감정평가명세표

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 오태동	768-2	대	제2종 일반주거지역	241.4	241.4	770,000	185,878,000	
2	" [도로명주소] 경상북도 구미시 금오대로18길 42	768-2 위지상	단독주택	철근콘크리트조 (철근) 콘크리트지붕 4층					
			다가구주택 (계단실)	1층	10.56	410.88	620,000	254,745,600	1,000,000 x 31/50
			다가구주택	2층	133.44				
			다가구주택	3층	133.44				
			다가구주택	4층	133.44				
소 계								₩440,623,600	
ㄱ	<제시외건물> 경상북도 구미시 오태동	768-2 위지상	발코니	철근콘크리트조 슬라브지붕 2층 소재	(14.7)	14.7	370,000	5,439,000	관찰감가
ㄴ	"	"	발코니	철근콘크리트조 슬라브지붕 3층 소재	(14.7)	14.7	370,000	5,439,000	관찰감가
ㄷ	"	"	발코니	철근콘크리트조 슬라브지붕 4층 소재	(14.7)	14.7	370,000	5,439,000	관찰감가
ㄹ	"	"	발코니	철근콘크리트조 슬라브지붕 2층소재	(11.8)	11.8	370,000	4,366,000	관찰감가
ㅁ	"	"	발코니	철근콘크리트조 슬라브지붕	(11.8)	11.8	370,000	4,366,000	관찰감가

토지건물감정평가명세표

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	
바	"	"	발코니	3층소재 철근콘크리트조 슬라브지붕	(11.8)	11.8	370,000	4,366,000	관찰감가
사	"	"	발코니	4층소재 철근콘크리트조 슬라브지붕	(21.2)	21.2	370,000	7,844,000	관찰감가
오	"	"	발코니	2층소재 철근콘크리트조 슬라브지붕	(21.2)	21.2	370,000	7,844,000	관찰감가
자	"	"	발코니	3층소재 철근콘크리트조 슬라브지붕	(21.2)	21.2	370,000	7,844,000	관찰감가
차	"	"	계단실	4층소재 철근콘크리트조 슬라브지붕 옥상평	(10.5)	10.5	300,000	3,150,000	관찰감가
소 계 합 계								₩56,097,000	
								₩496,720,600.-	
				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 구미시 오태동 소재 "오태중학교" 남측 인근에 위치하는 토지로서, 주위는 단독주택, 다세대주택, 아파트, 근린생활시설, 학교 등이 소재하는 지역입니다.

2. 교통상황

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

3. 형태 및 이용상황

본건 기호 (1)은 북동측 하향 완경사지에 위치한 인접지 대비 대체로 등고평탄하게 조성된 비교적 정방형에 가까운 토지로 다가구주택부지로 이용중입니다.

4. 인접 도로상태

본건 기호 (1)은 북서측 폭 약 8미터, 북동측으로 폭 약 5미터의 아스팔트 포장도로와 각각 접합니다.

토지감정평가요항표

5. 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육
제한구역(절대제한구역(전 축종 제한)), 상대보호구역입니다.

6. 제시목록 외의 물건

후첨 '지적 및 건물개황도' 참조하시기 바랍니다.

7. 공부와의 차이

본건 기호 (1)은 2022.02.22.에 본건과 768-6번지(소유자 김*진, 282㎡)로 분할된 토지
로 현황 상 768-6번지에 소재하는 건물(소유자 김*진)이 기준시점 현재 등기사항전부증명서
및 일반건축물대장상 본건 기호 (1)에 등재되어 있는 바, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

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 철근콘크리트 (철근)콘크리트지붕 4층건으로서,

- 외벽 : 석재붙임, 드라이비트, 시멘트몰탈위 페인트칠 등 마감,
- 내벽 : 벽지 및 타일 등 마감,
- 창호 : 샷시 창호입니다.

2. 이용상황

본건 기호 (2) 1층은 계단실, 2층~4층은 다가구주택으로 사용중입니다.

3. 설비내역

위생 및 급·배수설비, 전기설비, 난방설비 등을 갖추고 있습니다.

4. 부합물 및 종물

후첨 '지적 및 건물개황도' 참조하시기 바랍니다.

건물감정평가요항표

5. 공부와의 차이

없습니다.

6. 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

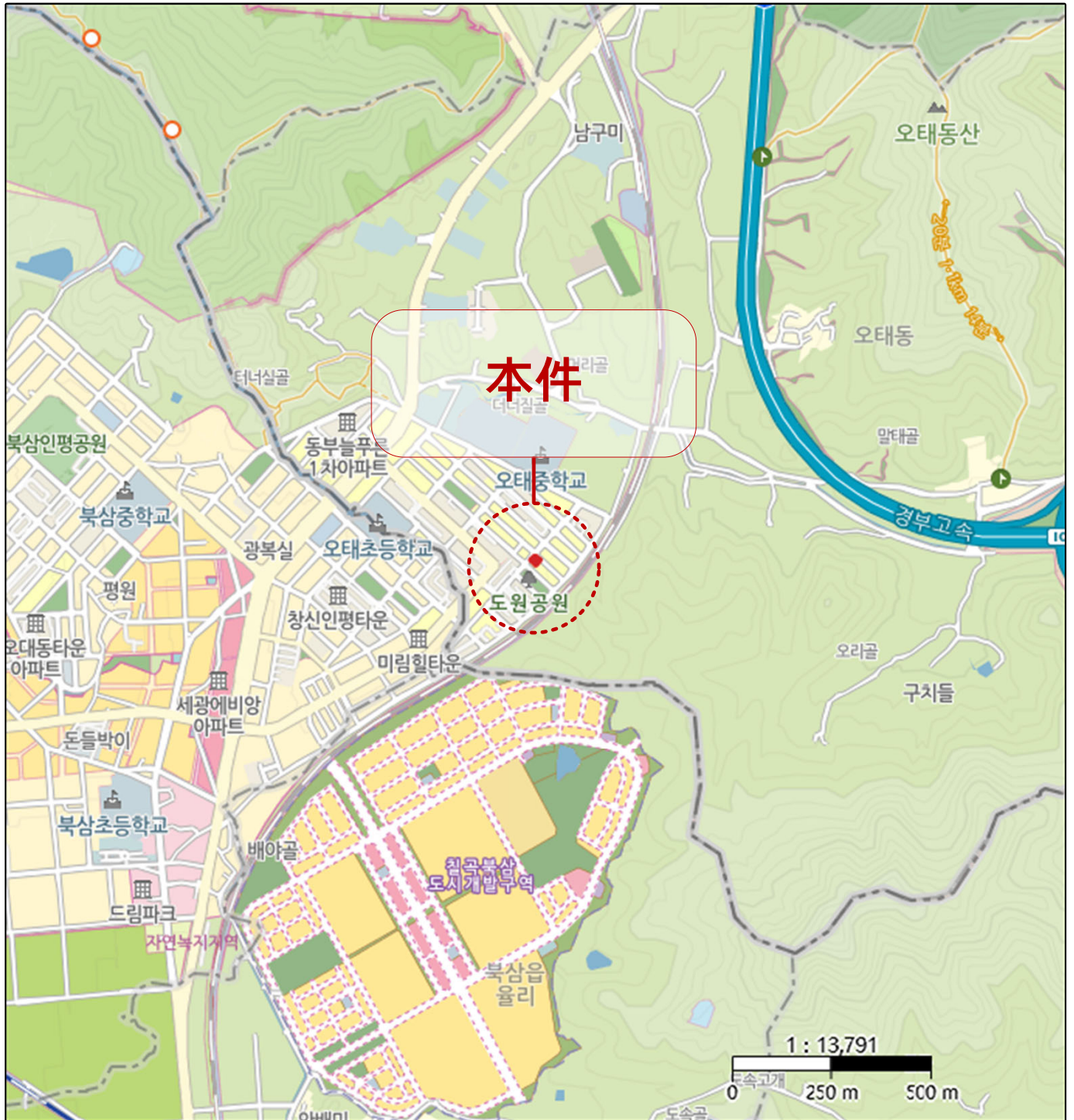
1) 임대관계 : 임대관계는 미상입니다.

2) 기타 : 기호 (2)는 이해관계인의 폐문 부재 등의 이유로 설비의 정상작동 여부 등 내부 확인은 하지 못한 바, 경매 진행시 유의 및 재확인하시기 바랍니다.

광역위치도



소재지 경상북도 구미시 오태동 768-2



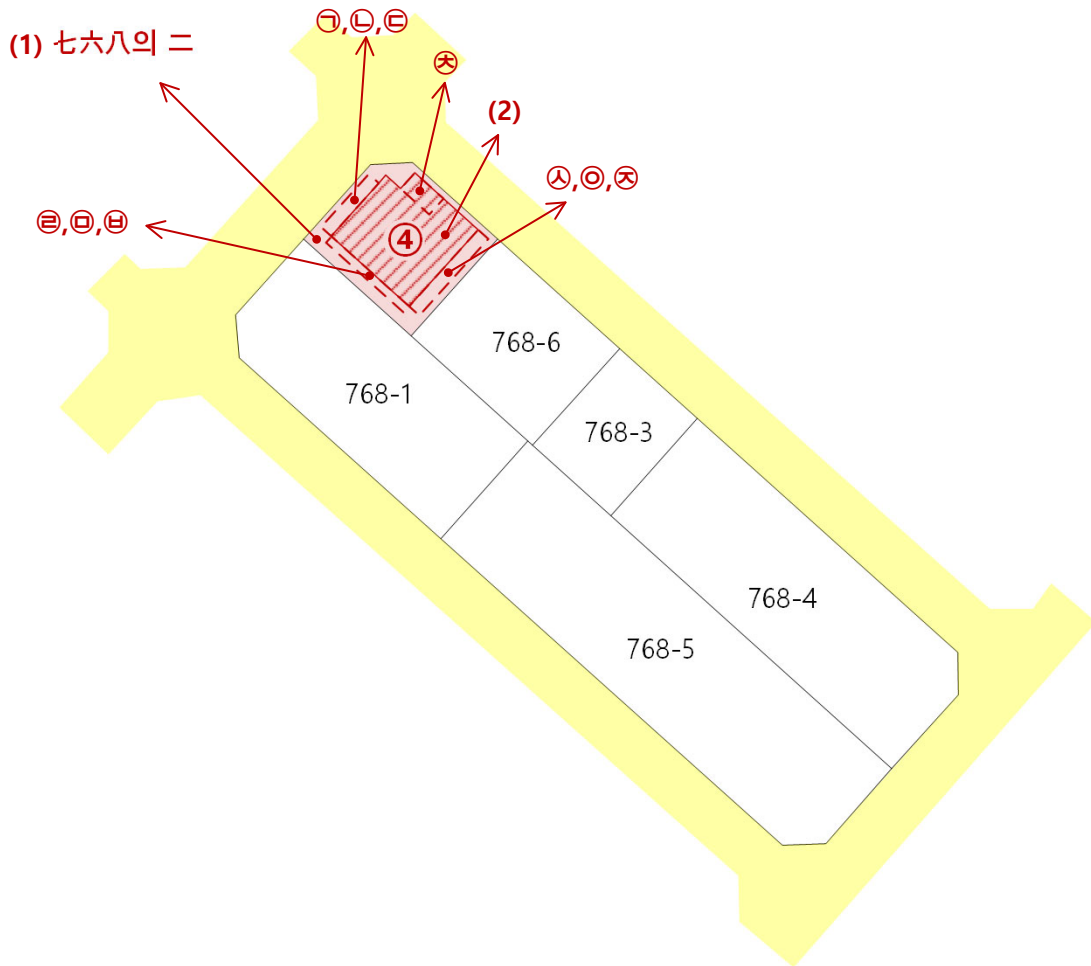
위치도



지적 및 건물개황도



No Scale



범례

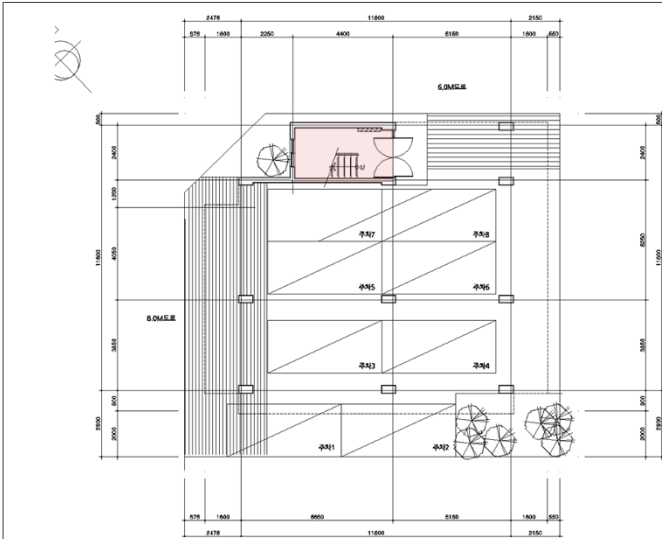
- | | | | | | |
|--|---------|--|---------|--|----------|
| | 평가대상토지 | | 용도지역구분선 | | 평가건물3층이상 |
| | 도로 선 | | 평가건물1층 | | 제시외건물 |
| | 도시계획도로선 | | 평가건물2층 | | 평가제외건물 |

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

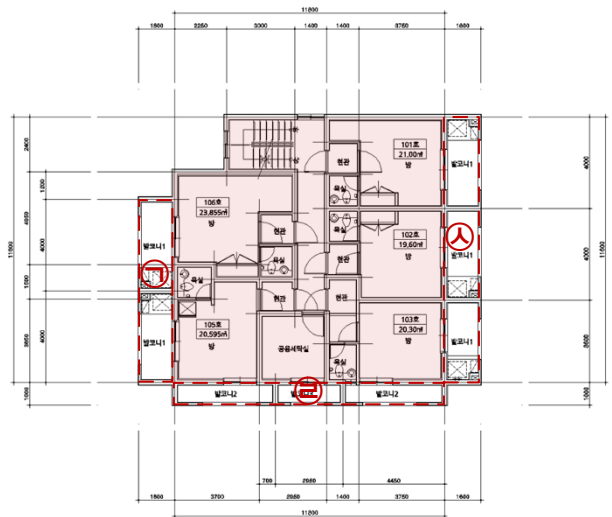
지적 및 건물개황도



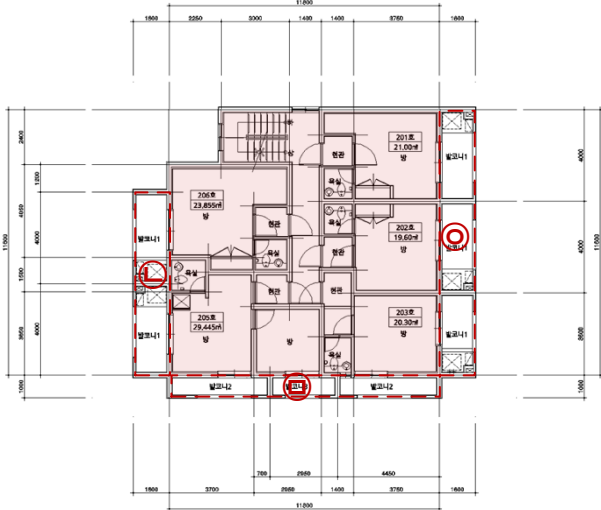
No Scale



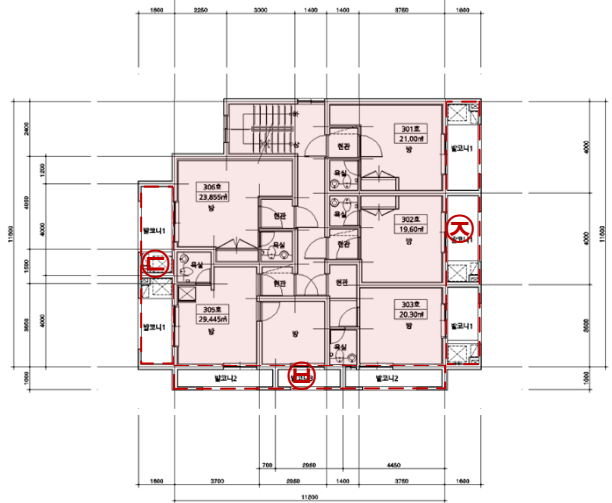
(2) 1층



(2) 2층



(2) 3층



(2) 4층



<면적 산출 근거> : 공부상 면적으로 산출

기호 (2)

1층 다가구주택(계단실) : 10.56㎡

2층 ~ 4층 다가구주택 : 각 133.44㎡

<제시외건물>

㉠~㉡ : 철근콘크리트조 슬라브지붕, 2층~4층 소재 (발코니), 각 14.7㎡

㉢~㉣ : 철근콘크리트조 슬라브지붕, 2층~4층 소재 (발코니), 각 11.8㎡

㉤~㉥ : 철근콘크리트조 슬라브지붕, 2층~4층 소재 (발코니), 각 21.2㎡

㉦ : 철근콘크리트조 슬라브지붕, 옥탑 소재 (계단실), 10.5㎡

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

사 진 용 지



본건전경(북동측)



본건전경(남서측)

사진용지



1층(주차장)

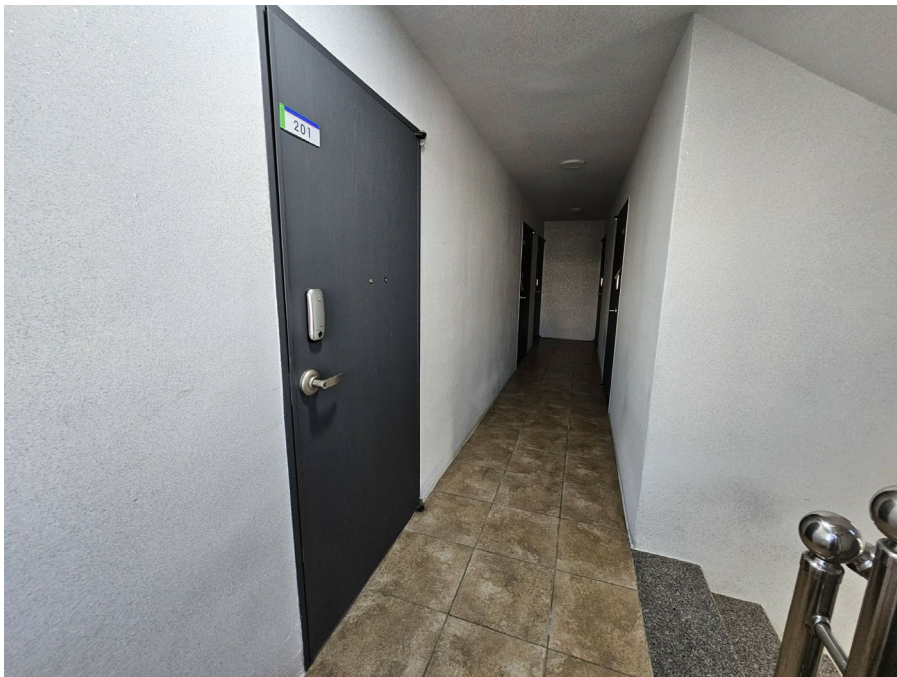


1층(출입구)

사 진 용 지



2층 전경



3층 전경

사 진 용 지



4층 전경



공용세탁실 내부(2층 소재)

사 진 용 지



옥탑층



제시외건물 (ㄱ, ㄴ, ㄷ)

사 진 용 지



제시외건물 (ㄱ, ㄴ, ㄷ)



제시외건물 (ㄱ, ㄴ, ㄷ)

사 진 용 지



제시외건물 *



남서측에서 본 주위환경

사 진 용 지



북동측에서 본 주위환경



북서측에서 본 주위환경