

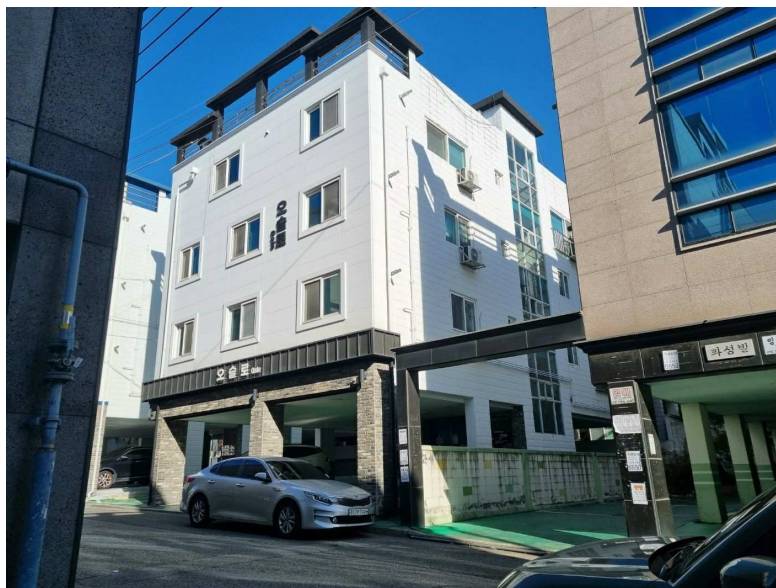
# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 이재호 소유물건(2024타경3533)

의뢰인: 대구지방법원 김천지원 사법보좌관  
신범식

감정평가서번호: H250109-01



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.

해누리감정평가사사무소

# (토지, 건물)감정평가표

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

감정평가사  
윤정숙

윤정숙



감정평가액	육억사천이백육십만팔천사백이십원정 (₩642,608,420.-)		
-------	------------------------------------	--	--

의뢰인	대구지방법원 김천지원 사법보좌관 신범식	감정평가 목적	법원경매	
제출처	대구지방법원 김천지원 경매4계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	이재호 (2024타경3533)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.01.17	2025.01.16 ~ 2025.01.17	2025.01.20

감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	281.2	토지	281.2	893,000	251,111,600
건물	456.29	건물	456.29	858,000	391,496,820	
	이		하	여	백	
합 계						₩642,608,420

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-01-17 )

## I. 대상물건 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 구미시 봉곡동 소재 '봉곡테마공원' 북동측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서 대구지방법원 김천지원의 법원경매 목적의 감정평가임.

### 2. 대상 물건의 현황

#### 1) 평가대상 토지

[개별공시지가 : 2024]

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)
1	경상북도 구미시 봉곡동 221-10	281.2	대	제2종일반주거 지역	단독	소로한면	세장형 평지	471,700

※ 평가대상 토지의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 토지감정평가요항표 참조.

#### 2) 평가대상 건물

일련 번호	소재지	구조	용도	연면적 (㎡)	층수 (지상/지하)	사용승인일
2	경상북도 구미시 봉곡동 221-10	철근콘크리트구조	단독주택	456.29	4/-	2007-12-20

※ 평가대상 건물의 구조, 이용상황 및 기타설비 등에 대한 상세내역은 건물감정평가요항표 참조.

### 3. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 · 「감정평가에 관한 규칙」 · 「감정평가실무 기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-01-17 )

## 4. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

### 1) 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2) 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.01.17.임.

### 3) 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.01.16., 2025.01.17.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

## 5. 감정평가 조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

## 6. 그 밖의 사항

- 1) 대상물건을 조사한 결과 귀 원의 제시목록과 일치하므로 물적 동일성이 인정됨.
- 2) 본건 건물은 현장조사시 이해관계인 부재로 내부구조 및 마감재를 확인하지 못하였으며, 이에 대한 사항은 공부(일반건축물대장)상의 용도에 따라 일반적인 이용상황을 기준으로 하였으며, 구조변경 및 내부파손 등의 구체적 유무는 확인할 수 없었으니 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 3) 본건 건물 중 공부상 건축면적에 포함되지 않은 옥탑, 발코니 등을 주건물에 부합되는 점을 감안하여 본건 건물에 포함하여 평가하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-01-17 )

## II . 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

### 1. 감정평가방법의 적용

부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가 방법을 적용함.

- ① 대상물건의 재조달 원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”
- ② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”
- ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례 비교법”
- ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법”

### 2. 대상물건에 적용한 주된 평가방법과 합리성 검토

- 1) 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조에 의거 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였음.
- 2) 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제15조에 의거 대상물건의 재조달 원가에 감가수정을 하여 대상 물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-01-17 )

- 3) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하므로, 대상물건은 시장성을 지니는 부동산으로서 본건 토지는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음. 다만, 본건 건물은 유사한 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등의 사유로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-01-17 )

## Ⅲ. 감정평가액의 산정

### 1. 토지

#### 1) 대상 토지의 개요

[개별공시지가 : 2024]

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)
1	경상북도 구미시 봉곡동 221-10	281.2	대	제2종일반주거 지역	단독	소로한면	세장형 평지	471,700

※ 평가대상 토지의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 토지감정평가요항표 참조.

#### 2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 평가)에 의거 인근지역내의 용도지역 · 이용  
상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로하여 공시기준일부터 기준시점  
까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대 상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용  
상황, 도로 및 교통상황, 공법상 제한상태, 일반수요와 유용성 등의 지역요인, 개별요인 등 가치형성  
요인을 종합 참작한 공시지가기준법을 적용하였음.

#### 가. 비교표준지 선정

##### (1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2024-01-01]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목 이용상황	용도지역 도로교통	형상 지세	지리적위치	공시지가 (원/㎡)
A	경상북도 구미시 봉곡동 217-4	225	대 단독	2주 소로한면	세장형 평지	봉곡테마공원 북동측 인근	471,700

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-01-17 )

## (2) 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교표준지로 선정하였음.

### 나. 시점수정(지가변동률)

- 대상 및 용도지역 및 지가변동내역

대상기간	대상지역 지가변동률(시점수정치)	용도지역 비고
2024-01-01 ~ 2025-01-17	경상북도 구미시	주거
2024.01.01 ~ 2024.11.30 2024.11.01 ~ 2024.11.30 누 계(2024.01.01 ~ 2025.01.17)	1.15% 0.053% x 48/30 1.236%( ≒ 1.01236)	11월까지 누계 11 월 지가변동률 : 0.053% (1 + 0.01150) * (1 + 0.00053 * 48/30)

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

### 다. 지역요인 비교

기호	표준지기호	지역요인	비고
1	A	1.00	본건은 비교표준지의 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-01-17 )

라. 개별요인 비교

- 개별요인 비교항목

조건	항목	세부항목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		보도
		계통 및 연속성
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경 조건	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
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적 접면너비 깊이 부정형지
	방위, 고저 등	삼각지 자루형획지 방위 고저
	접면도로 상태	경사지 각지 2면획지 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입 체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

- 개별요인 비교치

기호	표준지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	소계	비교
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	대등함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-01-17 )

## 마. 그 밖의 요인 보정

### (1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 및 대법원판례 등에서 인정되는 점을 근거로 하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례, 거래 사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

### (2) 평가사례 및 거래사례

#### (가) 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	평가목적 기준시점	토지단가 (원/㎡)	비고
사례 1	경상북도 구미시 봉곡동 208-*	252.5	대	제2종일반주거지역 단독	법원경매 2024.10.24	940,000	
사례 2	경상북도 구미시 봉곡동 210-*	299.7	대	제2종일반주거지역 단독	법원경매 2024.03.20	926,000	

#### (나) 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	거래시점	토지단가 (원/㎡)	비고
거래 사례 1	경상북도 구미시 봉곡동 21*-*	266.1	대	제2종일반주거지역 단독	2024.10.01	913,940	

기호	거래가격 (원)	제조달원가 (원)	잔존 연수	내용 연수	건물면적 (㎡)	건물가격 (원)	토지가격 (원)
거래 사례 1	595,000,000	1,400,000	30	50	418.81	351,800,400	243,199,600
건물내역 : 철근콘크리트조 단독주택(다가구주택) 사용승인일자 : 2003.10.14							

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-01-17 )

(3) 그 밖의 요인 보정치의 산정

(가) 산식

$$\frac{\text{사례 기준 표준지가액} = \text{사례 가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지의 기준시점 현재가격} = \text{공시지가} \times \text{시점수정}}$$

(나) 비교사례의 선정

평가사례 중에서 용도지역, 이용상황, 감정평가 목적 등에서 가장 유사성이 있는 비교사례 1)을 선택하였음.

(다) 비교사례를 기준한 표준지가액

기호	사례 기호	사례 단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
1	사례 1	940,000	-	1.00151	1.00	0.950	894,348

㉠ 사정보정

기호	사례 기호	사정보정	비고
1	사례 1	-	비교사례가 평가사례이므로 사정보정은 필요하지 않음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-01-17 )

㉠ 시점수정(지가변동률)

사례 기호	기 간	대상지역 용도지역	지가변동률(시점수정치)
사례 1	2024.10.24 ~ 2025.01.17	경상북도 구미시 주거지역	$( 1 + 0.00052 * 8/31 )$ $* ( 1 + 0.00053 )$ $* ( 1 + 0.00053 * 48/30 )$ $\approx 1.00151$

㉡ 지역요인

기호	사례기호	지역요인	비고
A	사례 1	1.00	비교표준지는 평가사례 1)의 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

㉢ 개별요인

기호	사례 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	소계	요인설명
A	사례 1	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950	비교표준지는 평가사례 1)에 비해 접근조건 (공공 및 편익시설과의 접근성)에서 열세함.

(라) 기준시점 현재 표준지의 가격

기호	표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
1	A	471,700	1.01236	1.00	1.00	477,530

(마) 평가사례를 기준한 가액과 공시지가를 기준한 가액과의 보정치

기호	사례기준 단가 (원/㎡)	공시지가기준 단가 (원/㎡)	산출 보정치
1	894,348	477,530	1.872

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-01-17 )

(바) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 평가사례를 기준한 대상토지가액과 공시지가를 기준한 대상토지가액 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 현지조사가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합 참작할 때 아래와 같이 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

기호	사례 기호	사례 기준 단가 (원/㎡)	표준지 기호	공시지가 기준 단가 (원/㎡)	그밖의요인 보정치
1	사례 1	894,348	A	477,530	1.872

바. 토지단가의 결정

기호	표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	A	471,700	1.01236	1.00	1.000	1.87	892,981	893,000

사. 공시지가 기준법에 의한 시산가액

기호	소재지	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
1	경상북도 구미시 봉곡동 221-10	281.20	893,000	251,111,600

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-01-17 )

### 3) 거래사례 비교법에 의한 시산가액

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정 보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례 비교법을 적용하여 산출하였음.

#### 가. 비교 거래사례의 선정

##### (1) 거래사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	거래시점	토지단가 (원/㎡)	비고
거래 사례 1	경상북도 구미시 봉곡동 21*-*	266.1	대	제2종일반주거지역 단독	2024.10.01	913,940	

기호	거래가격 (원)	재조달원가 (원)	잔존 연수	내용 연수	건물면적 (㎡)	건물가격 (원)	토지가격 (원)
거래 사례 1	595,000,000	1,400,000	30	50	418.81	351,800,400	243,199,600
건물내역 : 철근콘크리트조 단독주택(다가구주택) 사용승인일자 : 2003.10.14							

##### (2) 선정사유

본건과 용도지역, 이용상황, 규모, 입지조건 등이 유사하여, 비교성이 인정된다고 판단되는 위 거래 사례 1)을 비교 사례자료로 채택함.

#### 나. 토지단가의 산정

기호	사례 기호	사례 단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	거래 사례 1	913,940	1.00	1.00190	1.00	1.000	915,676	916,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-01-17 )

㉠ 사정보정

기호	사례기호	사정보정	비고
1	거래 사례 1	1.00	선정된 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단됨

㉡ 시점수정(지가변동률)

사례 기호	기 간	대상지역 용도지역	지가변동률(시점수정치)
거래 사례 1	2024.10.01 ~ 2025.01.17	경상북도 구미시 주거지역	1.00190

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

㉢ 지역요인

기호	사례기호	지역요인	비고
1	거래사례 1	1.00	본건은 거래사례 1)의 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

㉣ 개별요인

기호	사례 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	소계	요인설명
1	거래 사례 1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	비교표준지는 평가사례 1)와 개별요인이 대등함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-01-17 )

다. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

기호	소재지	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
1	경상북도 구미시 봉곡동 221-10	281.20	916,000	257,579,200

## 4) 기타 참고자료

가. 본건 및 인근 토지의 지가수준

지리적위치	용도지역	이용상황	도로교통	최소시세 (원/㎡)	최대시세 (원/㎡)	비고
본건 인근	제2종일반주거지역	단독주택	소로한면	800,000	950,000	-

나. 본건 토지의 개별공시지가

[개별공시지가 : 2024]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	개별공시지가 (원/㎡)	금액 (원)
1	봉곡동 221-10	281.2	대	471,700	132,642,040

다. 평가대상 지역의 경매통계분석

소재지	물건구분	통계조회일	매각건수	매각율	비고
경상북도 구미시	단독주택	2024-12-31	10	64.1	최근1년
경상북도 구미시	다가구주택	2024-12-31	26	65.4	최근1년

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-01-17 )

## 5) 합리성 검토 및 토지감정평가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액

구분	시산가액(원)	비고
공시지가기준법	251,111,600	
거래사례 비교법	257,579,200	

나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위해서는 대상물건별로 정한 감정평가방법을 적용하되, 제11조의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하도록 규정하고 있음.

대상부동산의 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례 비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

다. 토지감정평가액의 결정

본건은 공시지가와 인근 지가수준 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지감정평가액으로 결정하였음.

구분	토지감정평가액(원)	비고
공시지가기준법	251,111,600	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-01-17 )

## 2. 건물

### 1) 대상건물의 개요

일련 번호	소재지	구 조	용 도	연면적 (㎡)	층수 (지상/지하)	사용승인일
2	경상북도 구미시 봉곡동 221-10	철근콘크리트구조	단독주택	456.29	4/-	2007-12-20

※ 평가대상 건물의 구조, 이용상황 및 기타설비 등에 대한 상세내역은 건물감정평가요항표 참조.

### 2) 주된 방법(원가법)에 의한 시산가액

건물가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 평가)에 의거 구조·용재·시공의 정도 및 부대 설비 등을 고려한 대상건물의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였으며, 감가수정은 경제적 내용연수를 기준으로 하는 정액법을 기준으로 하였음.

#### (1) 제조달원가의 산정

가. 건물 제조달원가 자료집

[출처 : 한국부동산연구원 2022년 기준]

기호	용도	구조	급수	표준단가(원)	내용연수
01-05-05-09	다가구주택	철근콘크리트조/평지붕	3	1,530,000	50(45~55)
01-05-05-09	다가구주택	철근콘크리트조/평지붕	4	1,329,000	50(45~55)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-01-17 )

나. 건물신축단가표

[출처 : 한국부동산원 2022년 기준]

기호	용도	구조	급수	표준단가(원)	내용연수
1-3-5-2	다가구주택	철근콘크리트조/슬래브위 아스팔트형글	3	1,425,000	50(45~55)

다. 표준단가

기호	지번	층별	면적(㎡)	구조	용도	표준단가(원)
2	221-10	1~4층	456.29	철근콘크리트구조	다가구주택	1,300,000

주) 건물의 구조, 재질 및 현상 등을 참작하여 표준단가를 적용하였음.

라. 보정단가

기호	층별	면적(㎡)	설비내역	비고
2	1~4층	456.29	위생 설비, 급배수설비, 기본적인 전기설비, 가스보일러에 의한 난방설비	표준단가에 포함.

마. 제조달원가

기호	층별	면적(㎡)	구조	이용상황	표준단가(원)	보정단가(원)	제조달원가(원)
2	1~4층	456.29	철근콘크리트구조	다가구주택	1,300,000	0	1,300,000

(2) 감가수정

기호	층별	면적(㎡)	구조	이용상황	내용연수	경과연수	잔가율	비고
2	1~4층	456.29	철근콘크리트구조	단독주택	50	33	33/50	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-01-17 )

### (3) 건물가액 산출

기호	층별	면적 (㎡)	재조달원가 (원)	내용년수	경과년수	잔가율	적용단가 (원)	금액 (원)
2	1~4층	456.29	1,300,000	50	33	33/50	858,000	391,496,820

### 3) 다른 감정평가방법에 의한 시산가액

건물의 경우 건물만의 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란함.

### 4) 합리성 검토 및 건물감정평가액의 결정

대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하여 시산가액 조정을 통한 주된 방법의 합리성 검토는 생략하였으며, 주된 방법(원가법)에 따른 시산가액으로 건물의 감정평가액을 결정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 기준시점 : 2025-01-17 )

## IV. 감정평가액의 결정

### 1. 결정의견

본건을 평가함에 있어서 인근 유사부동산의 가치수준, 거래사례, 평가사례와 대상 부동산의 제반 특성 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 감정평가액

구분	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	281.2	893,000	251,111,600	기호 1)
건물	456.29	858,000	391,496,820	기호 2)
감정평가액(합계)			642,608,420	

# 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 구미시 봉곡동	221-10	대	제2종 일반주거지역	281.2	281.2	893,000	251,111,600	
2	위 지상 [도로명주소] 경상북도 구미시 봉곡동로2길 13-8(봉곡동)		단독주택, 제1종 근린생활 시설	철근콘크리트조 (철근)콘크리트 지붕 4층					
			다가구주택 (주차장)	1층	10.92	456.29	858,000	391,496,820	1,300,000 x 33/50 (2007.12.20 사용승인일)
			다가구주택 (3가구)	2층	126.27				
			사무소	2층	26.08				
			다가구주택 (4가구)	3층	152.35				
			다가구주택 (3가구)	4층	140.67				
<b>합 계</b>								<b>₩642,608,420.-</b>	
				이	하	여	백		

# 토지감정평가요항표

본건 1)

Page : 1

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 봉곡동 소재 "봉곡테마공원" 북동측 인근에 위치하며, 주위일대는 아파트 단지, 단독주택 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하며 인근에 시내버스 승장장 등이 있어 제반교통사정은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

세장형의 토지로서 인접지와 등고평탄한 '단독주택 및 제1종근린생활시설' 부지임.

## (4) 인접 도로상태

본건 서측으로 폭 약 8미터의 포장도로와 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 소로2류(폭8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(2004-11-20)(전 축종 제한구역(환경관리과문의))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

## (6) 제시목록 외의 물건

없음.

## (7) 공부와의 차이

# 토지감정평가요항표

본건 1)

Page : 2

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

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기타 : 없음.

# 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) 철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 4층건으로서  
 외벽 : 외장타일, 드라이비트 및 몰탈위 페인트 등 마감  
 내벽 : 벽지도배 및 타일 등 마감  
 바닥 : 바닥내장재, 화강석 및 타일 등 마감  
 창호 : 샷시 창호

## (2) 이용상태

- 2) 단독주택 및 사무소

## (3) 설비내역

위생 및 급배수설비, 도시가스보일러에 의한 난방설비 등이 있음.

## (4) 부합물 및 종물

없음.

## (5) 공부와의 차이

없음.

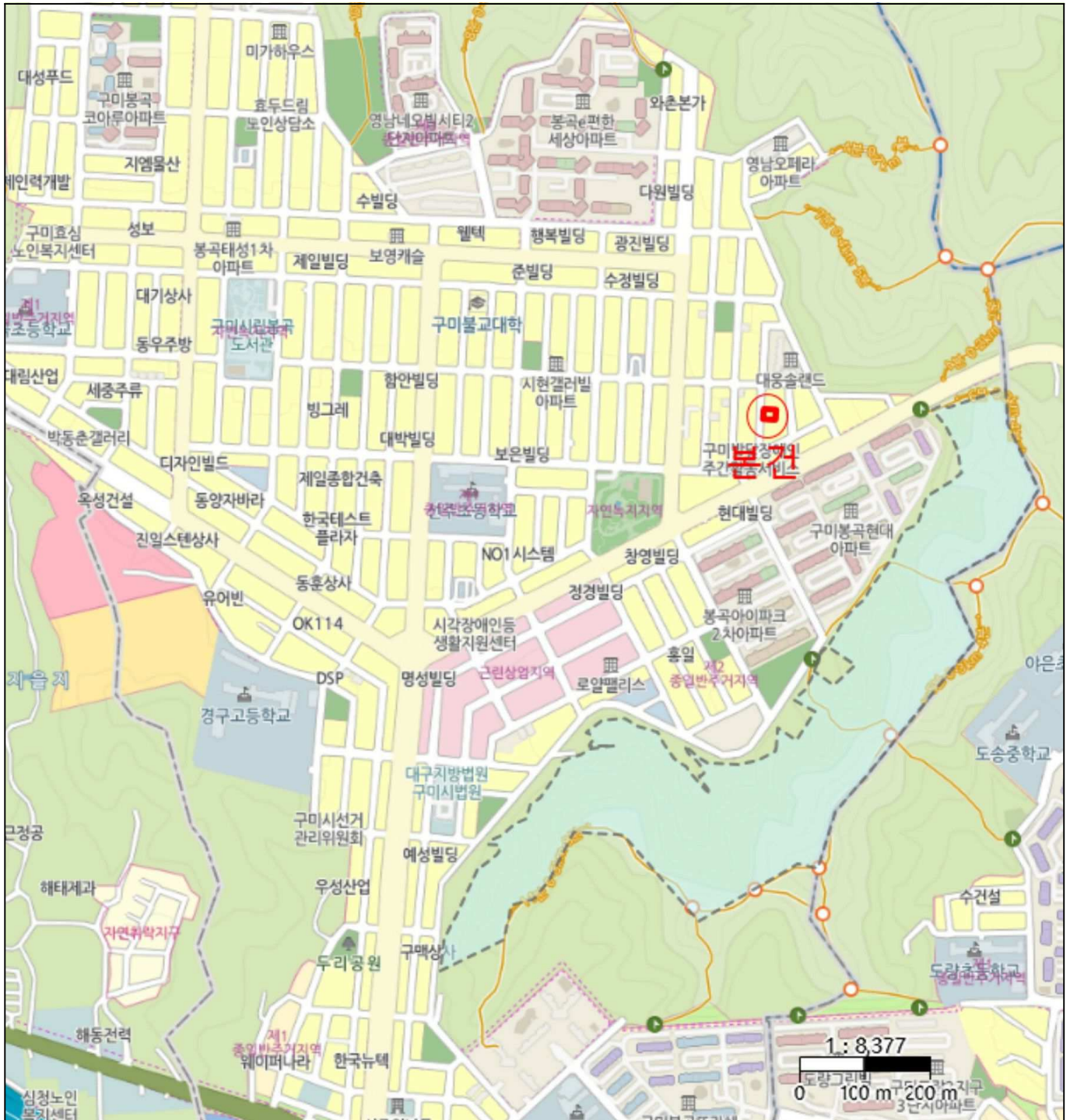
## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상임.  
 2) 기타 : 없음.

# 광역위치도



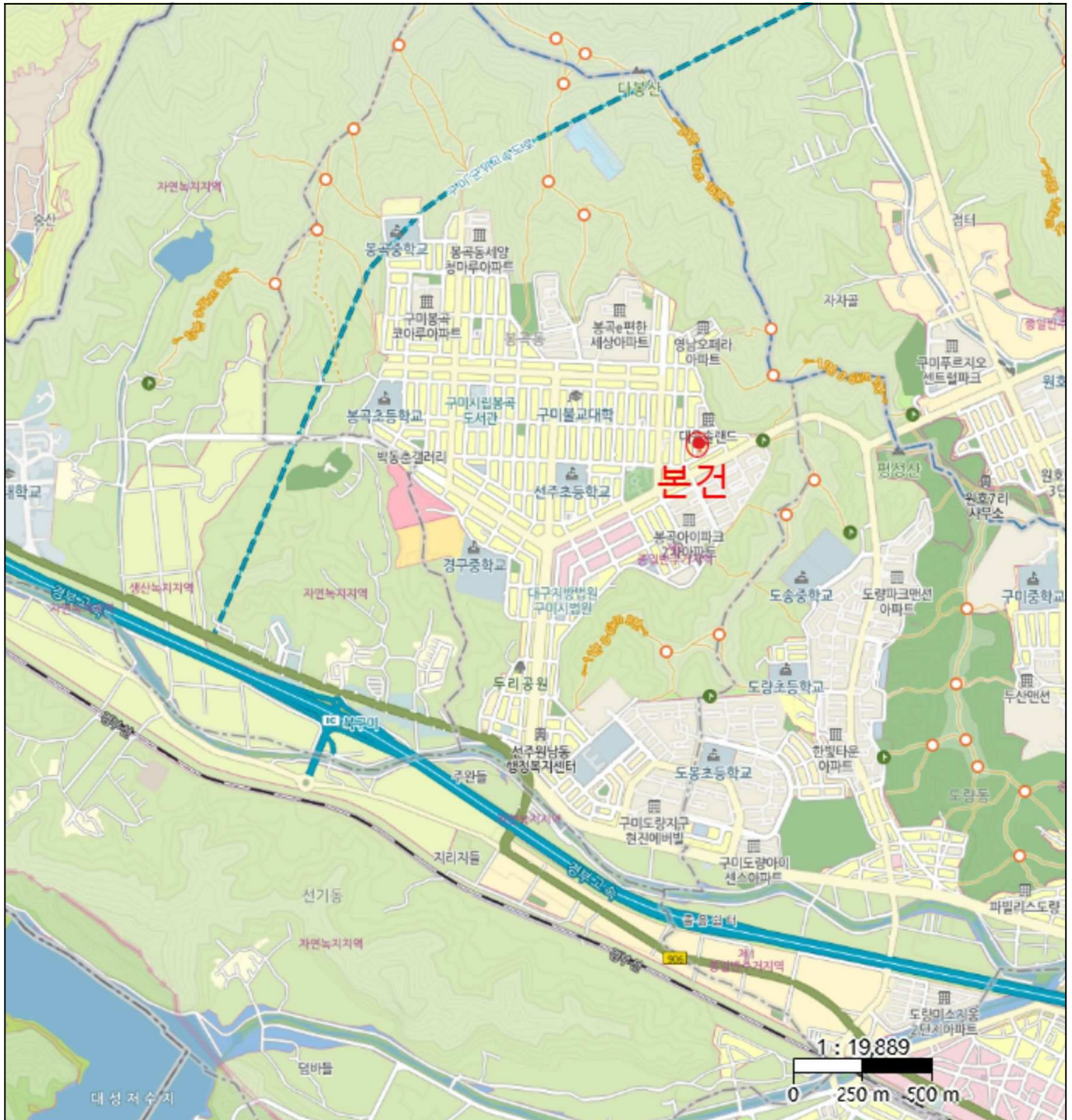
소재지	경상북도 구미시 봉곡동 221-10
-----	---------------------



# 광역위치도



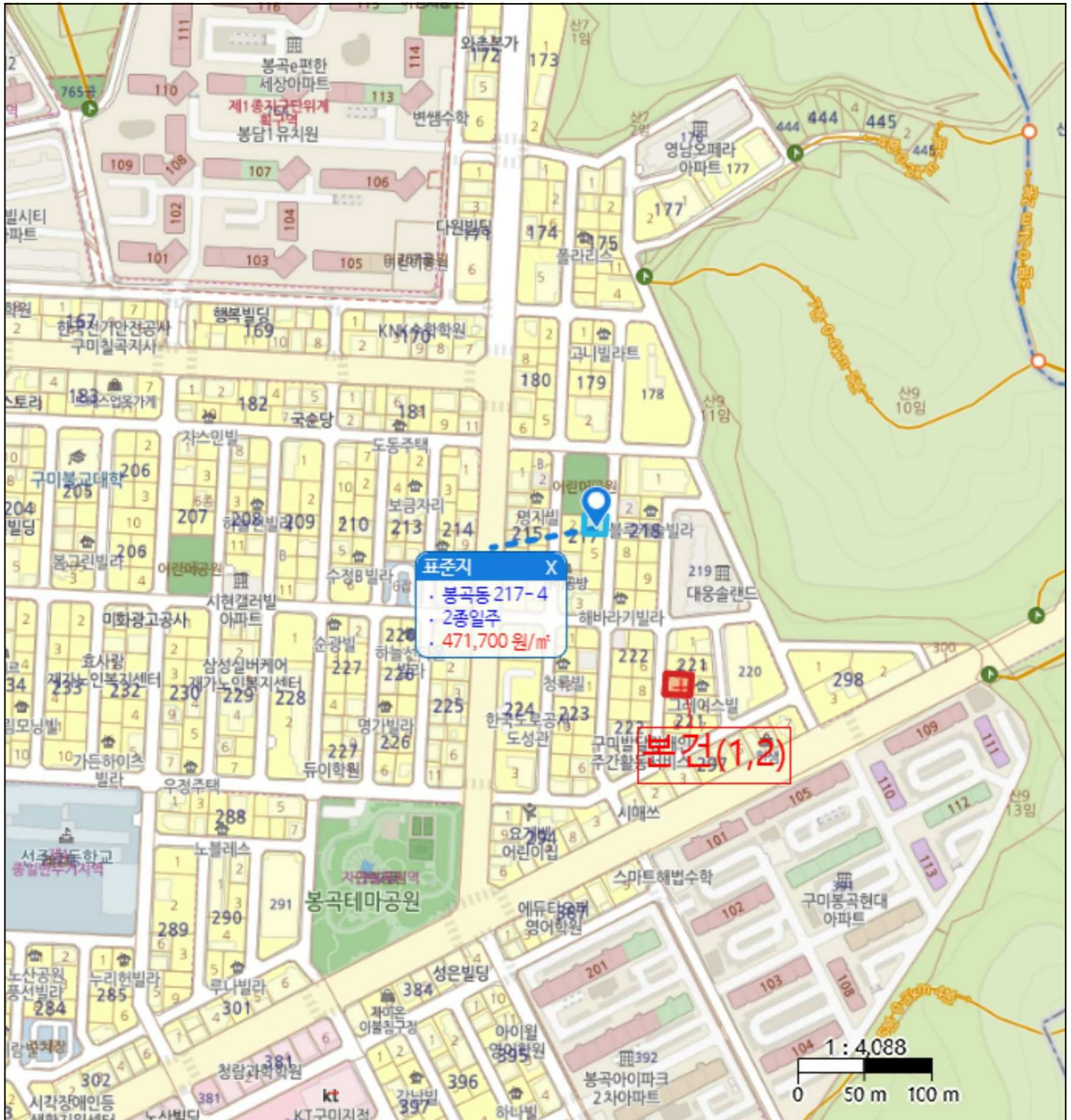
소재지	경상북도 구미시 봉곡동 221-10
-----	---------------------



# 위치도



소재지 경상북도 구미시 봉곡동 221-10



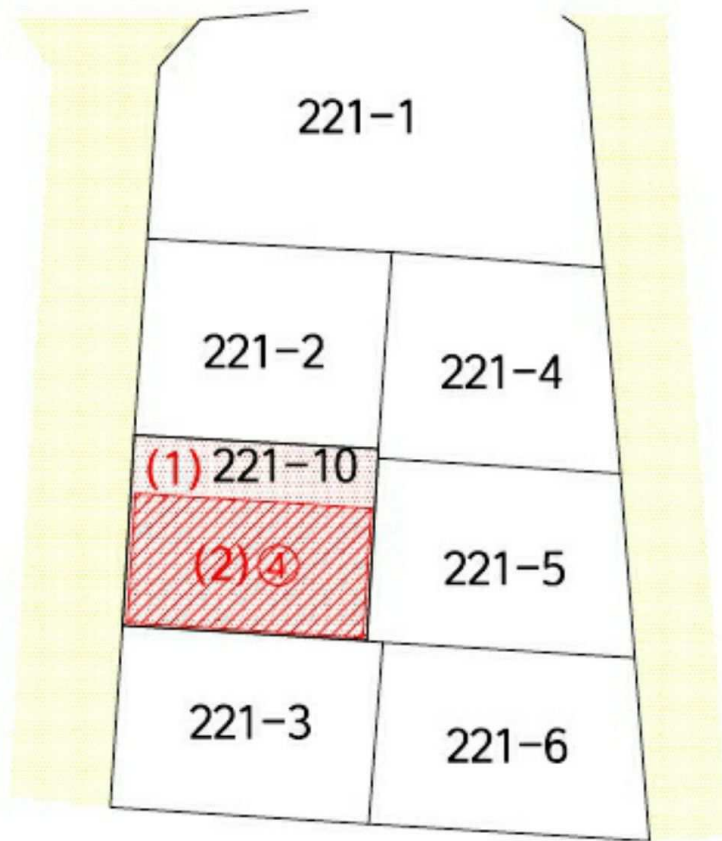
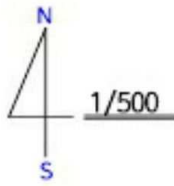
# 위치도



소재지 경상북도 구미시 봉곡동 221-10



# 지 적 도

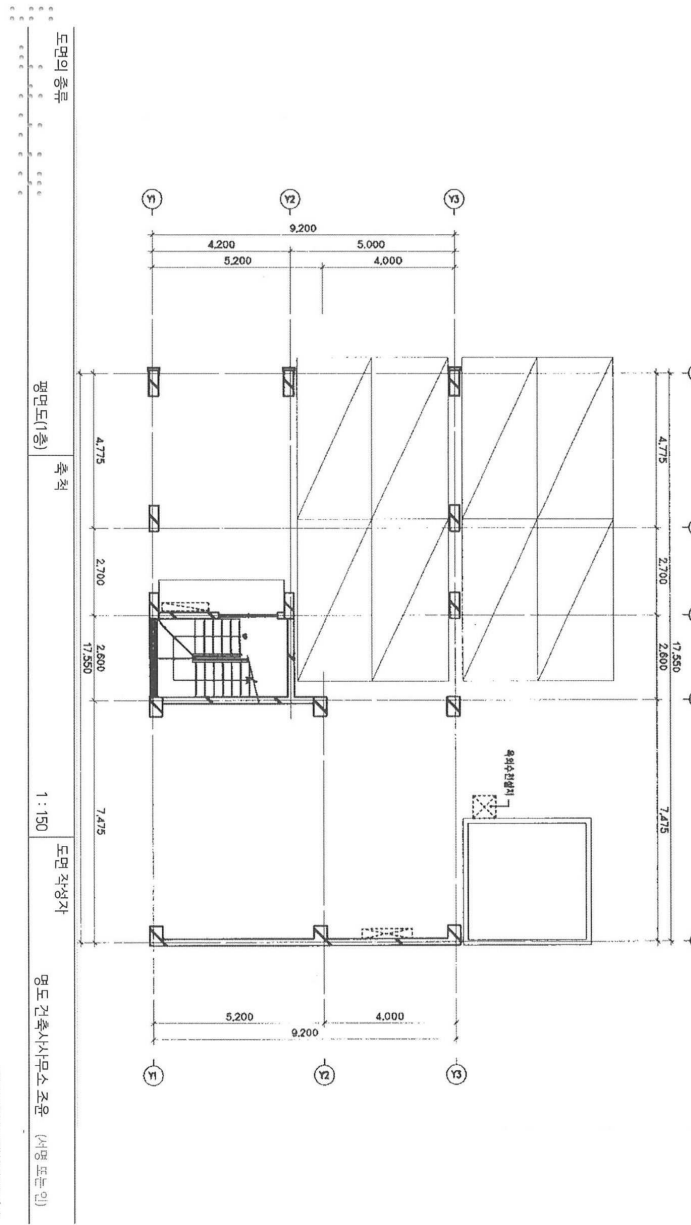




# 건물개황도

## 건축물현황도

건물ID	2120073280002039	고유번호	4719010400-1-02210010	명칭	도료명주소	호수기구수세대수	(복층계1층)
대지위치	경상북도 구미시 봉곡동		지번	221-10	경상북도 구미시 봉곡동로2길 13-8 (봉곡동)	0호/10기구세대	



도면의 종류  
 평면도(층)  
 축척  
 1 : 1/50  
 도면 작성자  
 영도건축사사무소 조윤 (서명 또는 인)  
 297mm×210mm(백상지 80g/㎡)

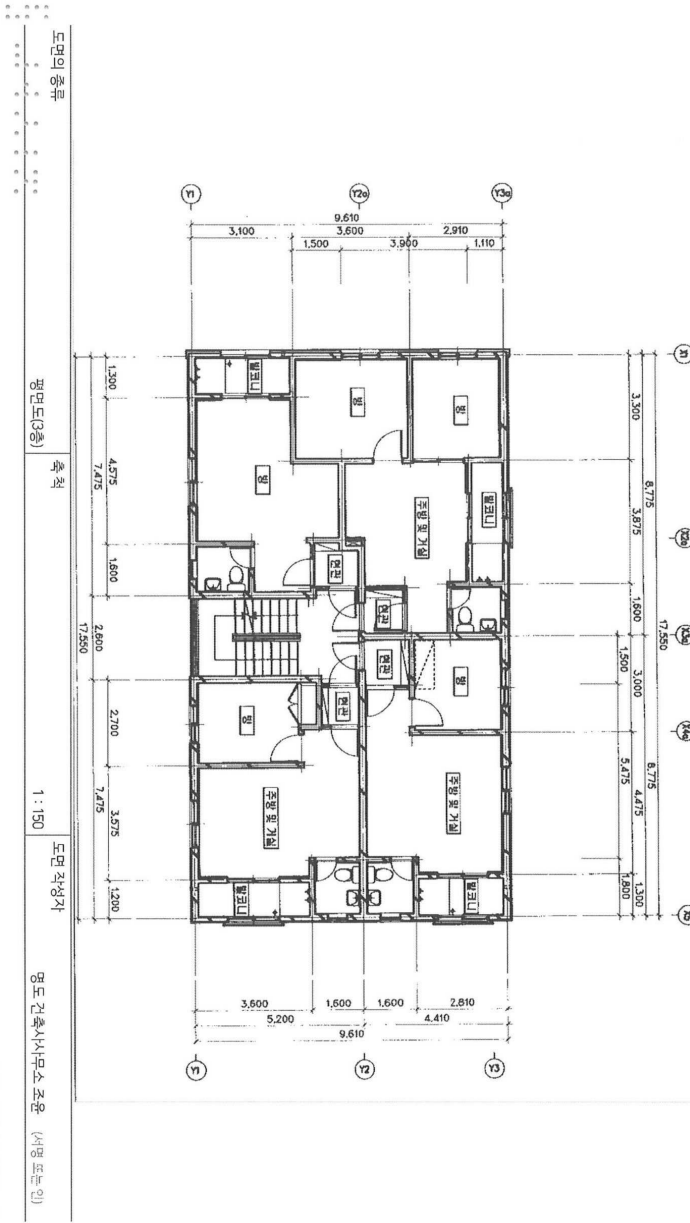


# 건물개황도

## 건축물현황도

건물ID	2120073280002039	고유번호	4719010400-1-02210010	영칭	도로명주소	호수/기/구/세/대수
대지위치	경상북도 구미시 봉곡동	지번	221-10	도로명주소	경상북도 구미시 봉곡동로2길 13-8 (봉곡동)	050/107/구/0세대

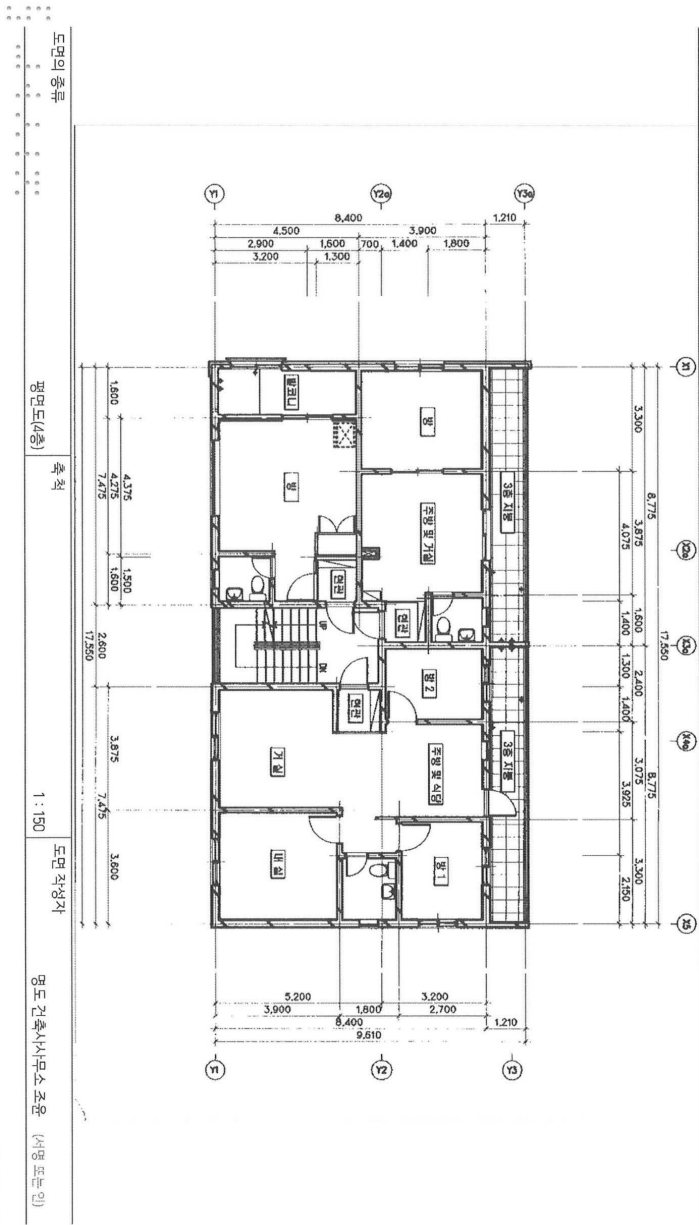
(1층 중계층)



# 건물개황도

## 건축물현황도

건물ID	2120073280002039	고유번호	4719010400-1-02210010	영칭	영창	주소	홍성기/구수/세대수 0층/10기/구/세대
대지위치	경상북도 구미시 불국동		지번	22-1-10	도로명주소	경상북도 구미시 불국동로2길 13-8 (불국동)	

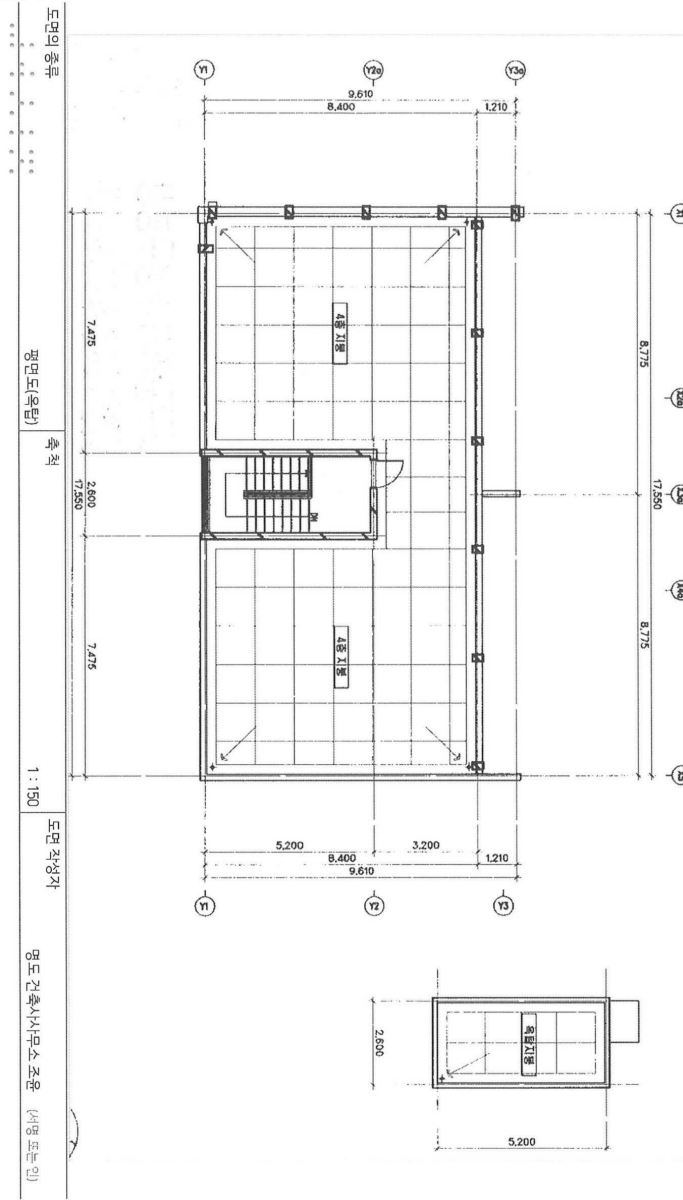


도면의 종류  
평면도(층)  
축척  
1 : 150  
도면 작성자  
영도 건축사사무소 조윤 (서명 로보인)  
297mm×210mm(백상지 B09/서1)

# 건물개황도

## 건축물현황도

건물ID	2120073280002039	고유번호	4719010400-1-02210010	명칭	도량형주소	홍수기구수/세대수	(복층제1층)
대지위치	경상북도 구미시 봉곡동	지번	221-10	도로명주소	경상북도 구미시 봉곡동로2길 13-8 (봉곡동)	0층/10기구/0세대	



# 사 진 용 지

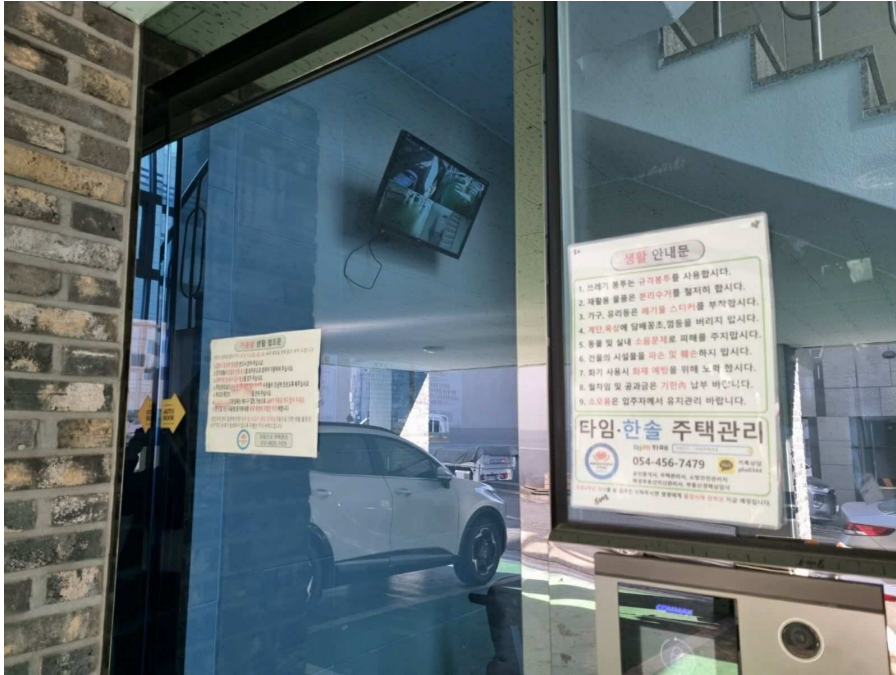


본건 (본건의 북서측 인근에서 촬영)



본건(본건의 남서측 인근에서 촬영)

# 사 진 용 지



본건(1층부분)



본건(1층주차장 부분)