

감정평가서

의뢰인	대구지방법원 김천지원 사법보좌관 황승환
건명	성귀동 소유물건(2024타경1964)
감정서번호	240813-1ssh

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 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.

삼성현감정평가사사무소

경상북도 경산시 옥산로 35, 201-가호(사정동)

TEL. 053-812-1359 FAX. 053-815-1359

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사
이덕근

이덕근

(인)

감정평가액	일십억구천팔백육십삼만사천원정(₩1,098,634,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 김천지원 사법보좌관 황승환		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대구지방법원 김천지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	성귀동 (2024타경1964)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.08.14	2024.08.13 ~ 2024.08.14	2024.08.16	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1	아파트	1	-	155,000,000
	토지	5,478.50	토지	5,478.50	-	941,564,000
	제시외건물	38.50	제시외건물	38.50	-	2,070,000
합계					₩1,098,634,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

아파트가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

PAGE : 1

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 구미시 남통동 4-5번지 “금오청구타운” 아파트 105동 3층 301호 단위세대에 대하여 경매를 위한 감정평가임.

2. 감정평가방법의 적용규정

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등 관련 제 규정과 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 평가하였음.

3. 기준가치 결정 및 그 이유

본건에 대한 감정평가액은 대상물건이 통상적인 시장에서 거래를 위하여 충분한 기간 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가하였음.

4. 감정평가조건

별도의 평가조건은 없음.

5. 실지조사 실시기간 및 내용, 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 실지조사 기간은 2024.08.13.~2024.08.14이고, 공부를 기준으로 건물의 위치 교통 주위환경 등 입지적 조건, 건물의 구조 및 마감상태 층별 향별 효용성 일조 및 조망상태 등을 조사하였으며, 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2호에 따라 가격조사 완료일인 2024.08.14일로 하였음.

아파트가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 평가대상물건의 개요

소재지	경상북도 구미시 남통동 4-5번지 외 106동 3층 301호			
명칭	금오청구타운	공동주택가격 (2023.01.01.)	90,700,000	
용도	아파트	사용승인일자	1997.10.31	
면(㎡)적	전유면적	주거공용면적	분양면적	대지권
	84.95	22.5262	107.4762	39.111

II. 감정평가의 방법 및 기타사항

- 본건의 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일괄로 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상 물건의 특성상 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가선례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.
- 본건 구분소유의 집합건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 의거하여 대지사용권(대지권)은 건물의 전유부분과 일체성을 지니고 있으며, 일반적인 거래관행상 건물과 대지사용권이 일체로 분양 및 거래가 이루어지므로 토지와 건물을 구분하여 평가하는 것이 곤란하나, 귀원 요청에 의거 건물과 토지의 가격을 배분하여 “구분건물감정평가명세표”에 부기하였으니 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.
- 본건은 현장조사시 폐문 및 거주자 부재로 본건 건물의 내부구조, 설비, 마감상태는 외부관찰, 탐문, 평가전례 등에 의거 동류형 건물의 일반적인 상태를 상정하여 평가하였으며, 건물 구조변경 및 내부하자 유무는 구체적으로 확인할 수 없으므로 경매진행시 참조하시기 바랍니다.

아파트가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 평가액 결정의 주된 방법

본건은 아파트로서 대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례 [출처: 한국부동산원]

일련 번호	소재지	명칭	면적 (㎡)	거래가액	단가 (원/㎡)	거래 일자	비고
1	남통동 4-5	금오청구타운 109동 7층 70*호	84.95	159,000,000	1,871,000	2024 06.04	
2	남통동 4-5	금오청구타운 109동 2층 20*호	84.95	140,000,000	1,648,000	2024 07.23	
3	남통동 4-5	금오청구타운 107동 11층 110*호	84.95	165,000,000	1,942,000	2024 07.11	
4	남통동 4-5	금오청구타운 103동 4층 40*호	84.95	147,500,000	1,736,000	2024 02.17	
5	남통동 4-5	금오청구타운 106동 1층 10*호	84.95	140,000,000	1,648,000	2020 10.31	

2) 비교사례의 선택

본건 인근지역의 거래사례 중 기호(1)이 본건과 거래시기 및 물적유사성이 높으므로 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

매수자와 매도자 간 정상적인 거래사례로 보이는 바 별도의 보정요인 없음.(1.00)

아파트가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 시점수정

1) 한국감정협회감정평가정보센터 지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 아파트 매매가격지수(2017.11 = 100.0)를 활용하여 산정하되, 기준시점 당시 발표된 지수를 적용함.

2) 매매가격지수

아파트

지역 : 경상북도 구미시(24.06.04~24.08.14)

거래시점 : 2024.06.04, 2024년05월 지수를 적용 함

기준시점 : 2024.08.14, 2024년07월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2024년06월 지수를 적용함

2024.06.04 매매 가격지수 (적용:2024년05월) : 96.8

2024.08.14 매매 가격지수 (적용:2024년06월) : 96.2

시점수정치 : $96.2/96.8 \approx 0.99380$

아파트가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 가치형성요인비교

조 건	구 분 세 부 항 목	격 차 율		비 고
		사 례	대 상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	동일단지내 외부요인 동일함
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	동일단지내 내부요인 동일함
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	0.98	열등함 (7층/3층)열세
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계		0.980		$1.00 \times 1.00 \times 0.98 \times 1.00$

아파트가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 비준가격

기호	거래사례	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	면적비교	시산가격	비고
1	159,000,000	1.00	0.99380	0.980	84.95/84.95	154,853,916	

IV. 가액 결정 참고자료

1. 본건 및 인근 평가선례[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	명칭	면적(m ²)	평가금액	단가(원/m ²)	가격시점	평가목적
남통동 4-5	금오청구타운 106동 3층 30*호	84.95	140,000,000	1,648,000	2021 06.18	경매
남통동 4-5	금오청구타운 105동 10층 100*호	84.95	160,000,000	1,883,000	2021 04.06	경매

2. 본건 유사 동류형 아파트 시세수준 호가는 **160,000,000**수준임

V. 감정평가액 결정의견

1. 결정의견

상기 거래사례비교법에 의한 시산가격과 인근 평가선례 가격 수준 등을 종합 고려하여 본건 아파트의 감정평가액을 다음과 같이 결정하였음.

2. 감정평가액 결정

\ 155,000,000

토지가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 구미시 산동읍 임천리 “임봉보건소” 동측 근거리(기호2) 및 학사지 저수지 북서측 인근(기호 3,4), 봉산리 옥계식물원 남서측 인근(기호5)에 위치하는 '토지'로서 '경매'목적의 감정평가임.

2. 대상물건 개요

가. 토지

기호	소재지	지번	지목	면적(㎡)	용도지역	비고
2	경상북도 구미시 산동읍 임천리	281	과수원	2648	자연녹지지역	
3	“	602	전	748	자연녹지지역	
4	“	635	답	396	자연녹지지역	
5	경상북도 구미시 산동읍 봉산리	233	과수원	$3373 \times 1686.5 / 3373$ (1686.5)	농림지역	성귀동 지분

나. 건물

기호(5)지상에 농막 등 제시외건물이 소재하여 실측사정후 토지지분 비례하여 별도 제시외물건으로 평가함

3. 기준시점 및 조사기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 08월 14일을 기준시점으로 정함.

토지가액의 산출근거 및 결정의견

나. 실지조사 실시기간

현장조사 및 관련자료조사 : 2024년 08월 13일, 14일

4. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

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

나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

다. 가타

본건 토지상 농막 등 소재하여 별도 제시외물건으로 평가하였으며 지상물의 규모 및 성격상 경매에서 제외시 토지에 미치는 감가요인은 별반 없을것으로 사료되며, 경매시 제시외물건에 대한 소유관계 및 일괄경매유무를 재확인 하시기 바랍니다.

토지가액의 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 재조달원가에 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.

토지가액의 산출근거 및 결정의견

3. 대상물건에 대한 감정평가방법의 적용

가. 토지의 평가방법

- 1) 본건 토지의 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조의 규정에 의거 상기 감정평가방법 중 공시지가기준법을 적용하였으며, 인근지역의 평가선례 및 거래사례검토를 통해 시장가격을 충분히 반영하여 그 가격을 결정하였는바, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요하다고 판단되어 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거 다른 평가방법에 의한 시산가액과의 비교검토는 생략하였음.

토지가액의 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)

기 호	소재지	면적(㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	산동읍 임천리 279-5	1,025.0	답	답	자연 녹지	소로 한면	사다리 평지	184,500	
B	산동읍 임천리 596	1,246.0	전	답	자연 녹지	세로 (가)	부정형 완경사	115,600	
C	산동읍 봉산리 306	502.0	전	과수원	농림 지역	세로 (불)	사다리 평지	118,400	

나. 시점수정

· 국토교통부장관이 고시한 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 용도지역별 지가변
동률을 적용함.

지역/기간	용도지역/변동률	비 고
경상북도 구미시 (24.01.01~24.08.14)	녹지지역 1.00595 (0.595% 상승)	2024.01.01~2024.06.30 : 0.483 직전월 : 2024.06.01~2024.06.30 : 0.074 2024.07.01~2024.08.14 : (직전월 유추적용) (1+0.00483) × (1+0.00074 × 45/30) ≒ 1.00595 (0.595% 상승)

토지가액의 산출근거 및 결정의견

지역/기간	용도지역/변동률	비 고
경상북도 구미시 (24.01.01~24.08.14)	녹지지역 1.00595 (0.595% 상승)	2024.01.01~2024.06.30 : 0.483 직전월 : 2024.06.01~2024.06.30 : 0.074 2024.07.01~2024.08.14 : (직전월 유추적용) $(1+0.00483) \times (1+0.00074 \times 45/30)$ ≒ 1.00595 (0.595% 상승)
경상북도 구미시 (24.01.01~24.08.14)	농림지역 1.00941 (0.941% 상승)	2024.01.01~2024.06.30 : 0.737 직전월 : 2024.06.01~2024.06.30 : 0.135 2024.07.01~2024.08.14 : (직전월 유추적용) $(1+0.00737) \times (1+0.00135 \times 45/30)$ ≒ 1.00941 (0.941% 상승)

※미고시월은 직전월을 유추적용함

다. 지역요인 비교

비교표준지와 대상토지는 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등함. (1.00)

라. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

구분	항목	세부항목
농 경 지 대	접근조건	취락과의 접근성, 농로의 상태 등
	자연조건	일조, 토양, 토질, 관개, 배수, 재해의 위험성 등
	획지조건	면적, 경사, 경작의 편부 등
	행정적조건	행정상의 규제정도 등
	기타조건	장래의 동향, 기타 등

토지가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교치 결정

구분 기호	개별요인비교						격차율
	가로조건	접근조건	환경(자연)조건	획지조건	행정조건	기타조건	
기호 (2)	0.90	0.95	1.00	0.80	1.00	1.00	0.684
	공시지가 표준지(A)와 비교하여 도로접면상태, 거리, 형태 등 가로조건, 접근조건, 획지조건 열세함.						
기호 (3)	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.050
	공시지가 표준지(B)와 비교하여 도로접면상태 등 가로조건 우세함.						
기호 (4)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	공시지가 표준지(A)와 비교하여 대등함.						
기호 (5)	1.00	0.90	1.00	0.92	1.00	1.00	0.828
	공시지가 표준지(A)와 비교하여 도로거리, 토지형태 등 접근조건, 획지조건 열세함.						

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 평가선례, 가격수준 등을 참작하여, 그 밖의 요인 보정이 필요한 것으로 판단됨.

토지가액의 산출근거 및 결정의견

2) 인근지역의 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

기 호	기준시점	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역/ 기타사항	평가금액 (원/㎡)	비고
p1	2021.07.15	산동읍 임천리 602	전	748	자연녹지지역	218,000	경매평가
p2	2021.07.15	산동읍 임천리 635	답	396	자연녹지지역	204,000	경매평가
p3	2021.07.26	산동읍 임천리 49*-3	전	1,421	자연녹지지역	203,000	담보평가
p4	2024.04.04	산동읍 임천리 65*-2	전	2,248	자연녹지지역	796,000	담보평가
p5	2021.06.28	산동읍 임천리 281	과수 원	2,648	자연녹지지역	187,000	경매평가
p5	2023.08.17	산동읍 임천리 29*	답	1,345	자연녹지지역	153,000	담보평가
p7	2023.09.14	산동읍 임천리 35*-2	답	2,973	자연녹지지역	148,000	담보평가
p8	2005.02.07	산동읍 봉산리 23*	과수 원	3,373	농림지역	75,000	담보평가
p9	2021.02.23	산동읍 봉산리 24*-2	과수 원	1,574	농림지역	155,000	담보평가
p10	2019.08.14	산동읍 봉산리 30*	전	539	농림지역	140,000	담보평가

토지가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근지역의 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

기호	거래일자	소재지	지목	면적 (㎡)		거래금액
		용도지역		토지	건물	일괄단가 (/㎡)
d1	2021.09.30	산동읍 임천리 61*~2	대	483	-	105,000,000
		자연녹지지역				(217,390/㎡)
d2	2024.04.08	산동읍 임천리 58*	답	3,138	-	559,900,000
		자연녹지지역				(178,420/㎡)
d3	2024.03.29	산동읍 임천리 83*	전	1,071	-	210,000,000
		자연녹지지역				(196,070/㎡)
d4	2022.10.12	산동읍 임천리 28*~1	전	613	-	110,000,000
		자연녹지지역				(179,440/㎡)
d5	2021.09.07	산동읍 봉산리 30*	전	314	-	31,000,000
		농림지역				(98,720/㎡)
d6	2023.11.29	산동읍 봉산리 36*~1	답	1,091	-	100,000,000
		농림지역				(91,650/㎡)
d7	2024.06.10	산동읍 임천리 102*	답	2,426	-	300,000,000
		농림지역				(123,660/㎡)
d8	2018.06.09	산동읍 봉산리 23*	과수원	1,074	-	210,000,000
		농림지역				(195,530/㎡)

4) 그 밖의 요인 보정치 산정

① 사례의 선정

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

표준지별 사례기호	표준지(A) : 사례(d3)	표준지(B) : 사례(d1)
표준지별 사례기호	표준지(C) : 사례(d7)	

토지가액의 산출근거 및 결정의견

② 산정방법

인근지역 및 동일수급권내 유사지역의 평가선례 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.

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

③ 보정치 산정

◎ 비교표준지 (A) : 비교성이 높은 사례(d3 : 산동읍 임천리 83*) 와 비교

비교표준지 (A)	사례(d3) 기준 표준지(A) 가격	사례 단가	사정보정 ⁽¹⁾	시점수정 ⁽²⁾	지역요인 ⁽³⁾	개별요인 ⁽⁴⁾	사례기준 표준지가격
		196,070	196,070	1.00	1.00398	1.00	1.320
기준시점 표준지(A) 가격	공시지가 (2024.01.01)	시점수정 (2024.01.01~2024.08.14)			기준시점현재 표준지가격		
	184,500	1.00595			185,598		
보정치	사례(d3) 기준 표준지가격 [㉔]	기준시점 현재 표준지가격 [㉕]		보정치산 [㉔/㉕]		보정치결정	
	259,842	185,598		1.400		1.40	

(1)사정보정 : 사정보정요인 없음.(1.00)

(2)시점수정 : 경상북도 구미시 (24.03.29~24.08.14)(녹지) : (1.00398)

(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
1.20	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.320
표준지(A)는 사례(d3) 대비 개별요인비교자료 접면도로상태 등 가로조건, 접근조건 우세함						

토지가액의 산출근거 및 결정의견

◎ 비교표준지 (B) : 비교성이 높은 사례(d1 : 산동읍 임천리 61*-2) 와 비교

비교 표준 지 (B)	사례(d1) 기준 표준지(B) 가격	사례 단가	사정 보정 ⁽¹⁾	시점 수정 ⁽²⁾	지역 요인 ⁽³⁾	개별 요인 ⁽⁴⁾	사례기준 표준지가격	
		217,390	1.00	1.03914	1.00	0.900	203,309	
	기준시점 표준지(B) 가격	공시지가 (2024.01.01)	시점수정 (2024.01.01~2024.08.14)				기준시점현재 표준지가격	
		115,600	1.00595				116,288	
	보정치	사례(d1) 기준 표준지가격[@]	기준시점 현재 표준지가격[ⓑ]		보정치시산 [@/ⓑ]		보정치결정	
		203,309	116,288		1.748		1.75	

(1)사정보정 : 사정보정요인 없음.(1.00)

(2)시점수정 : 경상북도 구미시 (21.09.30~24.08.14)(녹지) : (1.03914)

(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	1.00	0.90	1.00	1.00	0.900
표준지(B)는 사례(d1) 대비 개별요인비교자료 토지형태, 면적 등 획지조건 열세임						

◎ 비교표준지 (C) : 비교성이 높은 사례(d7 : 산동읍 임천리 102*) 와 비교

비교 표준 지 (C)	사례(d7) 기준 표준지(C) 가격	사례 단가	사정 보정 ⁽¹⁾	시점 수정 ⁽²⁾	지역 요인 ⁽³⁾	개별 요인 ⁽⁴⁾	사례기준 표준지가격	
		123,660	1.00	1.00297	1.00	1.320	163,716	
	기준시점 표준지(C) 가격	공시지가 (2024.01.01)	시점수정 (2024.01.01~2024.08.14)				기준시점현재 표준지가격	
		118,400	1.00941				119,514	
	보정치	사례(d7) 기준 표준지가격[@]	기준시점 현재 표준지가격[ⓑ]		보정치시산 [@/ⓑ]		보정치결정	
		163,716	119,514		1.370		1.37	

토지가액의 산출근거 및 결정의견

(1)사정보정 : 사정보정요인 없음.(1.00)

(2)시점수정 : 경상북도 구미시 (24.06.10~24.08.14)(농림) : (1.00297)

(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	1.20	1.00	1.10	1.00	1.00	1.320
표준지(C)는 사례(d7) 대비 개별요인비교자료 간선도로거리 등 접근조건 우세하고 면적 등 획지조건 우세함						

5) 보정치 결정

인근지역의 자가수준, 평가선례 및 자가변동률을 감안하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

기호	소재지	공시지가	그 밖의 요인 보정치	비고
표준지 (A)	산동읍 임천리 279-5	184,500	1.40	자연녹지
표준지 (B)	산동읍 임천리 596	115,600	1.75	자연녹지
표준지 (C)	산동읍 봉산리 306	118,400	1.37	농림지역

토지가액의 산출근거 및 결정의견

바. 토지 시산 단가

기호	비교표준지 공시지가		시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)	비고
2	A	184,500	1.00941	1.00	0.684	1.40	178,340	178,000	-
3	B	115,600	1.00941	1.00	1.050	1.75	214,414	214,000	
4	B	115,600	1.00941	1.00	1.000	1.75	204,204	204,000	
5	C	118,400	1.00941	1.00	0.828	1.37	135,572	136,000	

토지가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정

1. 감정평가액 결정의견

상기 토지는 대상물건의 제반 가격형성요인 등을 종합 검토하고, 거래시세 및 호가수준, 지가변동률 등을 종합적으로 참작하여 결정하였는바, 그 금액의 합리성이 인정되므로 다음과 같이 감정평가액을 결정함.

2. 물건별 감정평가액 결정

가. 토지

구분	기호	지목	면적(㎡)	적용단가	감정평가액(원)	비고
토지	2	과수원	2648	178,000	471,344,000	현황 답
토지	3	전	748	214,000	160,072,000	
토지	4	답	396	204,000	80,784,000	
토지	5	과수원	1686.5	136,000	229,364,000	현황 전 성귀동 지분
토지 감정평가액 합계			5,478.5	-	941,564,000	

구분	기호	종류	수량	감정평가액(원)	비고
제시외 건물	ㄱ	창고 및 차양 (판넬및파이프조 강판지붕)	30㎡ × 1/2	900,000	1/2지분비율
	ㄴ	창고 (판넬및강판조 판넬지붕)	25㎡ × 1/2	750,000	1/2지분비율
	ㄷ	축사 (파이프조 강판지붕)	16㎡ × 1/2	240,000	1/2지분비율
	ㄹ	창고 (블럭조 강판지붕)	6㎡ × 1/2	180,000	1/2지분비율
토지 감정평가액 합계			-	2,070,000	

※ 세부내역은 '감정평가명세표'를 참조하시기 바랍니다.

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	(1동의 경상북도 구미시 남통동	건물의 4-5 금오청구 타운 106동	표시) 아파트	철근콘크리트조 철근콘크리트슬래브 지붕 16층				(도로명주소) 경상북도 구미시 원남로 12-13
	(대지권의	목적인	토지의	표시)				
	경상북도 구미시 남통동	4-5	대	제3종일반주거지역	22,654			
	경상북도 구미시 원평동	1014-9	대	제3종일반주거지역	127			
(전유부분의	건물의	표시)	(내)					
				3층 301호 철근콘크리트조	84.95	84.95	155,000,000	비준가격
			대지권 종류	1,2소유권 대지권	39.111			
			대지권 비율	1,2소유권	22,781x----- 22,781	39.11		
				(토지·건물 배분)	[토지: 건물:	31,000,000 124,000,000		
합 계							₩155,000,000.-	
			이	하	여	백		

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	
2	경상북도 구미시 산동읍 임천리	281	과수원	자연녹지지역	2,648	2,648	178,000	471,344,000	현황 답
3	"	602	전	자연녹지지역	748	748	214,000	160,072,000	
4	"	635	답	자연녹지지역	396	396	204,000	80,784,000	
5	경상북도 구미시 산동읍 봉산리	233	과수원	농림지역	$\frac{1,686.5}{3,373} \times 3,373$ 1,686.5	1,686.5	136,000	229,364,000	현황 전 성귀동 지분
소 계								₩941,564,000	
(제시외건물)									
ㄱ	경상북도 구미시 산동읍 봉산리	233 위지상	창고 및 차양	판넬및파이프조 강판지붕	1 30x- 2	15	60,000	900,000	성귀동 지분
ㄴ	"	233 위지상	창고	판넬및강판조 판넬지붕	1 25x- 2	12.5	60,000	750,000	성귀동 지분
ㄷ	"	233 위지상	축사	파이프조 강판지붕	1 16x- 2	8	30,000	240,000	성귀동 지분
ㄹ	"	233 위지상	창고	블럭조 강판 지붕	1 6x- 2	3	60,000	180,000	성귀동 지분
소 계								₩2,070,000	
합 계								₩943,634,000.-	
				이	하	여	백		

구분건물 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
- (5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
- (8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

경상북도 구미시 남통동 4-5번지 "금오청구타운" 제106동 1층 301호 단위세대로서 부근은 대단지아파트 및 단독주택 등으로 형성된 주거지대로서 주거환경 보통임.

(2) 교통상황

차량출입 자유로우며 대중교통사정 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 16층건 아파트 중 3층 301호 단위세대로서 1997.10.31준공이며
 외벽 : 콘크리트 외벽위 페인트칠
 내벽 : 벽지, 타일등 내장 인테리어
 바닥 : 콘크리트위 타일, 석재, 장판재 등 마감
 창호 : 알미늄샤시 유리창임.

(4) 이용상태

공동주택(아파트)으로 이용중임.

(5) 설비내역

상하수도 위생설비, 엘리베이터, 가스보일러에 의한 개별난방시설 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

2필일단지 부정형의 평지로서 아파트부지로 이용중임

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(7) 인접 도로상태등

동,서,남,북측으로 6~20미터 포장 도로에 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

- 1)제3종일반주거지역, 소로2류(접함), 소로3류(접함), 종로2류(접함), 가축사육제한구역, 상대보호구역, 절대보호구역
- 2)제3종일반주거지역, 소로2류(접함), 소로3류(접함), 가축사육제한구역, 상대보호구역

(9) 공부와의 차이

해당사항없음

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1. 임대사항 미상임.

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

기호(2) 경상북도 구미시 산동읍 임천리 임봉 보건소 동측 근거리에 위치하는 토지로서 부근은 전,답 등 농경지대로 형성됨.

기호(3,4) 경상북도 구미시 산동읍 임천리 학사지저수지 북서측 인근에 위치하는 토지로서 부근은 단독주택, 농경지 등 농촌지역임

기호(5) 경상북도 구미시 산동읍 봉산리 옥계식물원 남서측 근거리에 위치하는 토지로서 부근은 전,답 등 농경지대로 형성됨.

(2) 교통상황

기호(2) 본건 까지 경운기 등 소형차량 출입 가능하고 대중교통사정은 보통임.

기호(3,4) 본건 까지 차량 출입 가능하고 대중교통사정은 불편함.

기호(5) 본건 까지 차량 출입 가능하고 대중교통사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

(2) 자루형의 토지로서 평지이며, 답으로 이용중임

(3) 세장형의 토지로서 평지이며, 사실상 일단지 농경지로 이용중임

(5) 대체로 사다리형의 평지이며 남측 하천 제방에 비해 저지대로 전 및 일부 농막 등으로 이용중임

(4) 인접 도로상태

기호(2) 남측으로 10미터 노폭의 포장도로에 연결됨

기호(3,4) 서측으로 6미터 노폭의 포장도로에 연결됨

기호(5) 북측으로 3미터 노폭의 도로에 연결되며 남서측으로 노폭3미터 제방도로에 연결됨

(5) 토지이용계획 및 제한상태

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) | |

(2) 자연녹지지역, 가축사육제한구역
 (3,4) 자연녹지지역, 가축사육제한구역
 (5) 농림지역, 가축사육제한구역, 농업진흥구역, 자연재해위험개선지구(하천지구), 하천구역(극히 일부 저축)

(6) 제시목록 외의 물건

별첨 지적개황도와 같이 농막 등으로 이용되는 소규모 제시외건물이 소재하여 실측면적 및 토지공유지분 비율에 따라 면적 사정후 평가하였으며 규모 및 성격으로 보아 일괄경매에서 제외시에는 토지에 미치는 감가는 별반 없을 것으로 판단됩니다

(7) 공부와의 차이

기호(2,5)는 공부상 지복 과수원이나 실제 전으로 이용중임

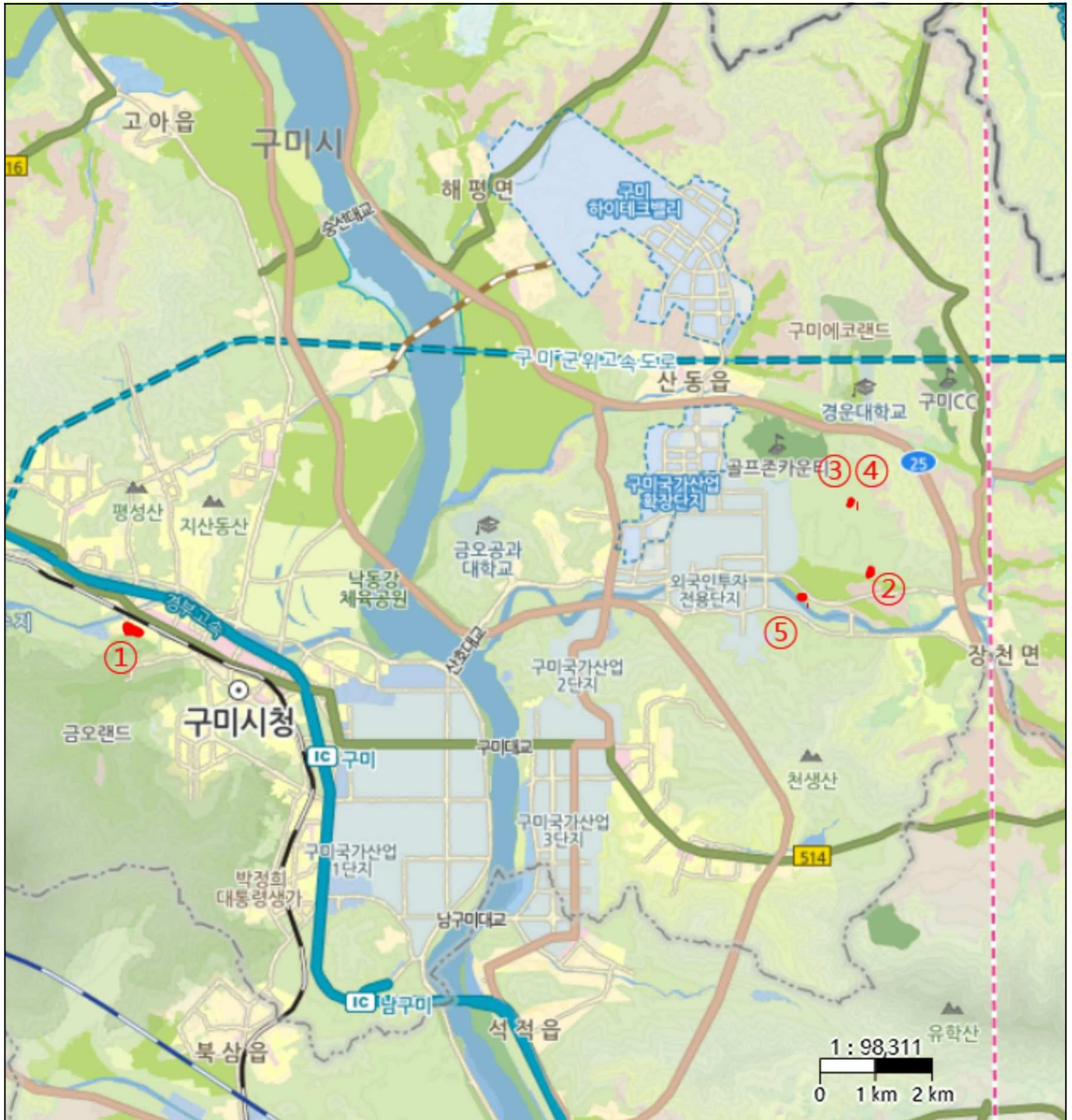
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 임대내역 미상임
- 2) 기호5)토지는 공유토지로서 성귀동 지분에 대한평가이며 지분의 위치특정이 되어 있지 않으므로 전체 평균가액으로 평가하였음

광역 위치도



소재지	경상북도 구미시 남통동 4-5 금오청구타운 106동 3층 301호
-----	--------------------------------------



위치도 ①



소재지	경상북도 구미시 남동동 4-5 금오청구타운 106동 3층 301호
-----	--------------------------------------



본건(106동 3층 301호)

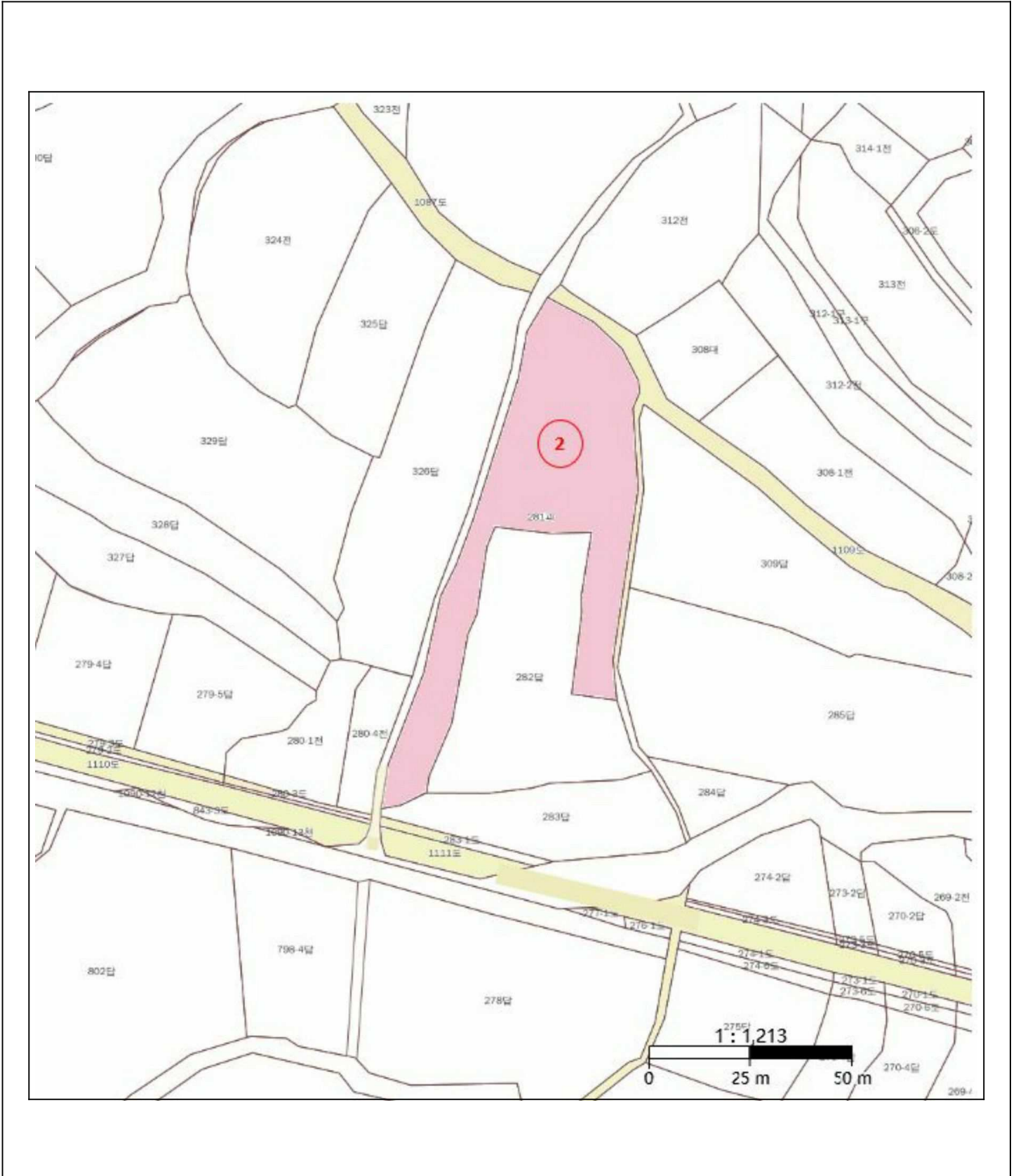
위치도 ②



소재지	경상북도 구미시 산동읍 임천리 281외
-----	-----------------------



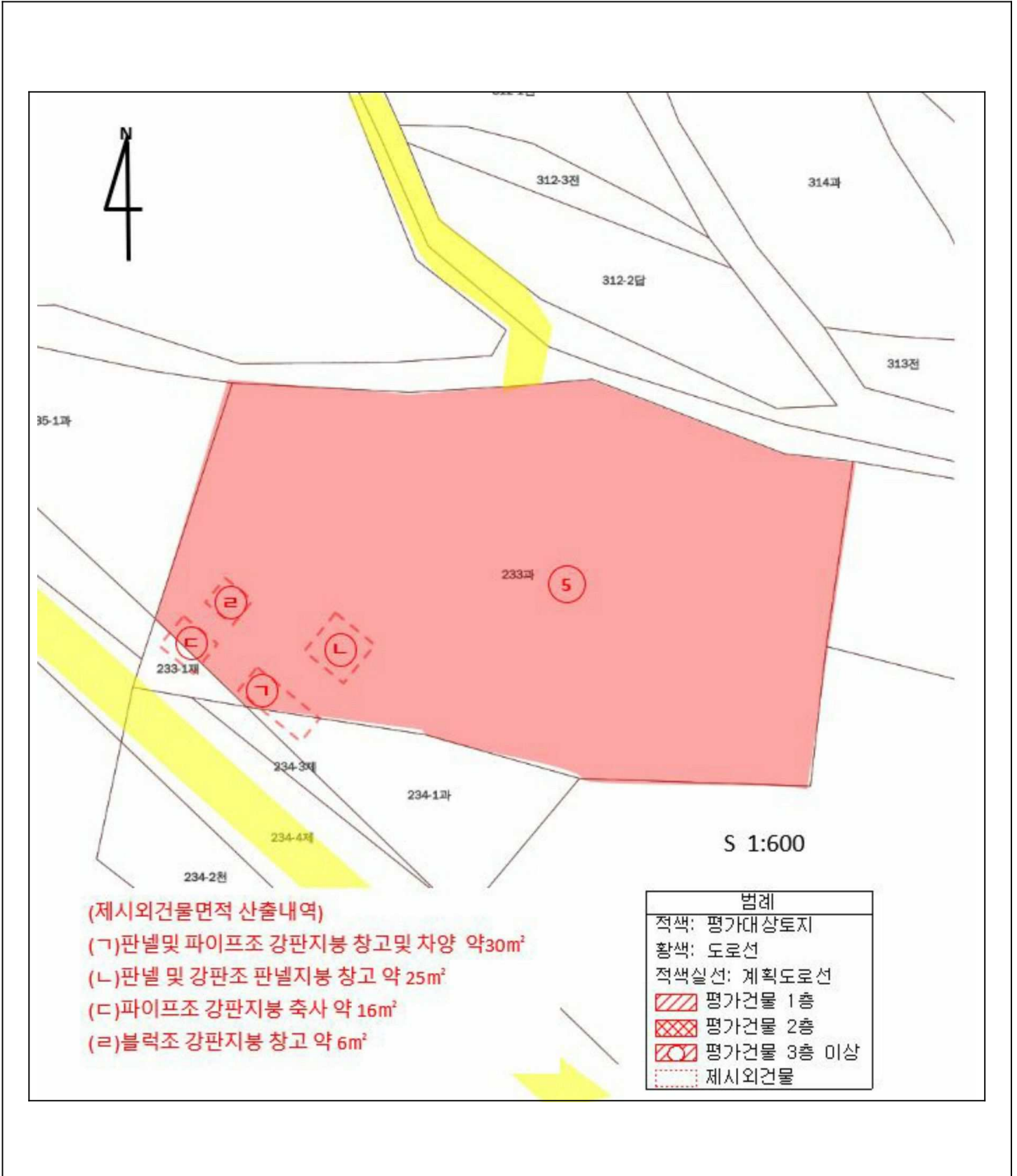
지 적 도(임천리 281)



지 적 도(임천리 602, 635)



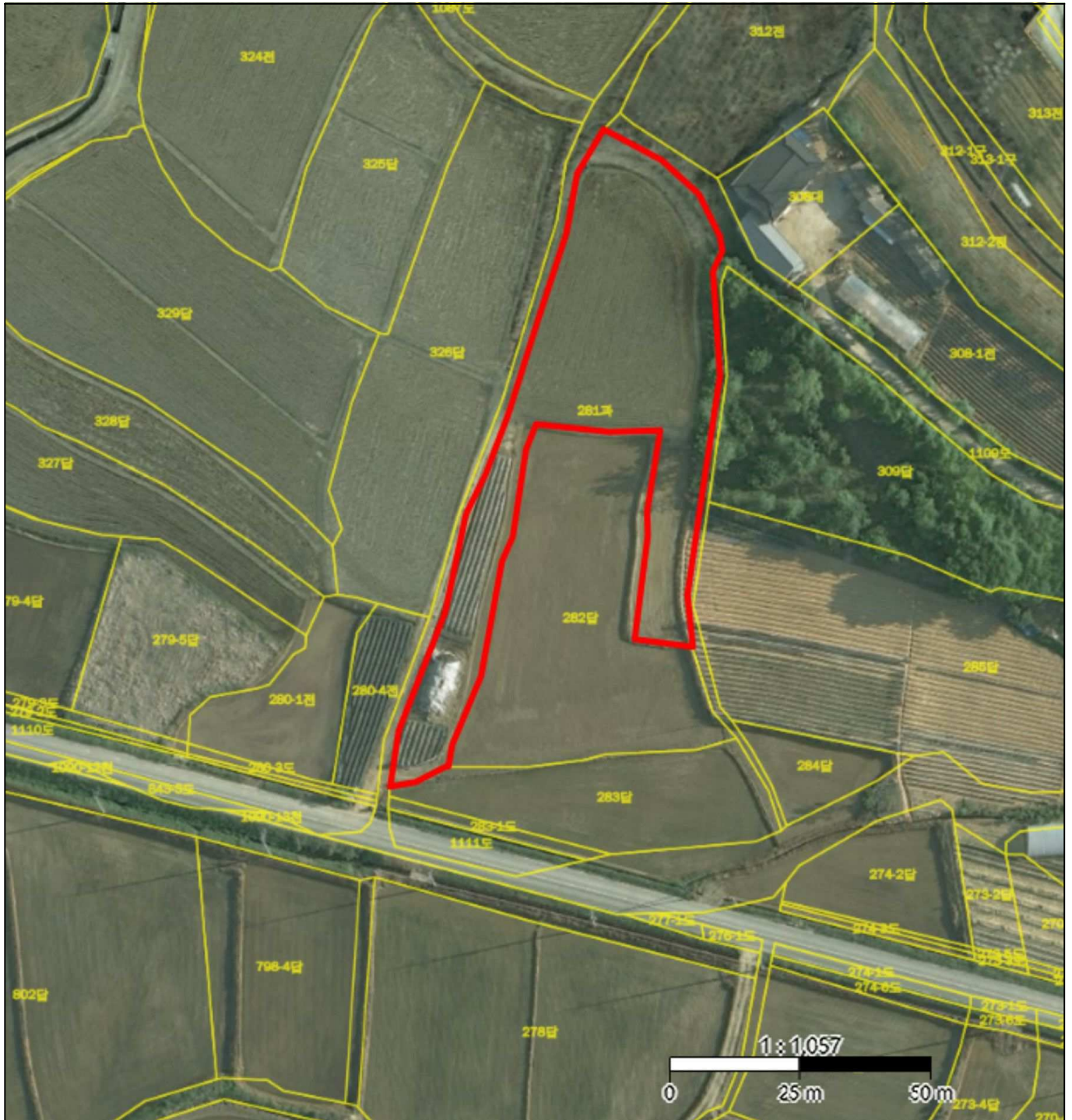
지 적 도(봉산리 233)



항공 사진



소재지 경상북도 구미시 산동읍 임천리 281



항공 사진



소재지

경상북도 구미시 산동읍 임천리 602, 603



항공 사진



소재지	경상북도 구미시 산동읍 봉산리 233
-----	----------------------















()



()



()



()