

# 감정평가서

|       |                           |
|-------|---------------------------|
| 건명    | 김경훈 소유물건<br>(2024타경12087) |
| 의뢰인   | 대구지방법원 김천지원 사법보좌관<br>황승환  |
| 감정서번호 | D20240408-042             |

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.

대림감정평가사사무소

TEL: 053-752-9320

FAX: 053-752-9319

# (토지, 구분건물) 감정평가표

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

감정평가사  
김양모

김 양 모



|                            |  |             |                            |             |           |     |
|----------------------------|--|-------------|----------------------------|-------------|-----------|-----|
| 감정평가액                      | 사십억오천구백팔십육만이천이백삼십원정 (₩4,059,862,230.-) |             |                            |             |           |     |
| 의뢰인                        | 대구지방법원 김천지원<br>사법보좌관 황승환               | 감정평가<br>목적  | 법원경매                       |             |           |     |
| 제출처                        | 대구지방법원 김천지원 경매1계                       | 기준가치        | 시장가치                       |             |           |     |
| 소유자<br>(대상업체명)             | 김경훈<br>(2024타경12087)                   | 감정평가<br>조건  | -                          |             |           |     |
| 목록표시<br>근거                 | 귀 제시목록                                 | 기준시점        | 조사기간                       | 작성일         |           |     |
| 기타<br>참고사항                 | -                                      | 2024.04.18  | 2024.04.17 ~<br>2024.04.18 | 2024.05.22  |           |     |
| 감<br>정<br>평<br>가<br>내<br>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 |
|                            |  | 별           | 지                          | 참           | 조         |     |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견         |  |             |                            |             |           |     |
| " 별 지 참 조 "                |  |             |                            |             |           |     |

# (토지, 구분건물)감정평가표

| 감정평가내용 | 공부(公簿)(의뢰) |                                     | 사정     |             | 감정평가액 |                       |             |
|--------|------------|-------------------------------------|--------|-------------|-------|-----------------------|-------------|
|        | 종류         | 면적(㎡) 또는 수량                         | 종류     | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가    | 금액                    |             |
| 감정평가내용 | 토지         | 111,843<br>112,165x-----<br>224,330 | 토지     | 92,849.19   | -     | 3,800,975,110         |             |
|        | 토지         | 3,719<br>3,885x-----<br>3,885       |        |             |       |                       |             |
|        | 토지         | 14,260<br>47,810x-----<br>23,905    |        |             |       |                       |             |
|        | 토지         | 4,592                               |        |             |       |                       |             |
|        | 아파트        | 1개호                                 | 아파트    | 1개호         | -     |                       | 256,000,000 |
|        | (제시외 건물)   | 3,719<br>(15x-----)<br>3,885        | 제시외 건물 | 76.36       | -     |                       | 2,887,120   |
|        | (제시외 건물)   | (62.0)                              |        |             |       |                       |             |
|        | 이          | 하                                   | 여      | 백           |       |                       |             |
|        | <b>합 계</b> |                                     |        |             |       | <b>₩4,059,862,230</b> |             |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

< 본건 기호 1)~12) >

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 구미시 고아읍 원호리 소재 “구미원호푸르지오아파트” 복측 인근[기호(1)~(9)] 및 양호동 소재 “금오공과대학교 정문” 남서측 근거리[기호(10)~(12)]에 각각 위치하는 부동산(토지)으로서, 대구지방법원 김천지원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치

『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 감정평가액을 산정하였습니다.

#### 나. 감정평가조건

없습니다.

### 3. 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024.04.18.로 하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가 방법의 적용

### 1. 감정평가의 기준 및 방식

#### 가. 감정평가의 기준

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 제반 관계 법령과 감정평가에 관한 일반이론을 기준으로 평가하였습니다.

#### 나. 감정평가의 방식

부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로,

대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”,

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”,

대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”,

대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

- 가. 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항에 의하면 감정평가업자가 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 『부동산 가격공시에 관한 법률』에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 하고, 다만 적절한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다고 규정하고 있습니다. 『감정평가에 관한 규칙』 제14조는 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가 기준법을 적용하여야 한다고 규정하고 있습니다.
- 나. 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제1항에서는 상기의 감정평가방법을 주된 방법으로 적용하여 감정평가하여야 하며, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가 방법을 적용할 수 있다고 규정하고 있습니다.
- 다. 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에서는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 주된 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액을 하나 이상의 다른 감정평가 방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니한다고 규정하고 있습니다.
- 라. 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제3항에서는 다른 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다고 규정하고 있습니다.

## 3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가 방법

가. 토지의 평가

### 1) 주된 방법

본건 토지는 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 공시지가기준법(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 방법)을 적용하여 평가하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 다른 감정평가 방법

본건 토지는 거래사례비교법(대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 토지의 거래사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 방법)을 적용하여 평가하였습니다.

## 3) 그 밖의 사항

본건 토지는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조와 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 및 제12조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

## 나. 제시외건물의 평가

제시외건물은 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 원가법으로 평가하되 관찰감가법에 의거 감가상각하였으니, 소유권 및 일괄경매 여부를 재확인하시기 바랍니다.

## 4. 기타

가. 본건 토지 지상에 소재하는 수목은 일반적인 거래 관행에 따라 토지에 포함 평가하되, 일부 지상에 소재하는 과수목은 수량, 수종, 수령 및 토지면적 등으로 보아 토지에 미치는 영향이 미미하여 이에 구매됨이 없이 토지에 포함 평가하였습니다.

나. 기호 1)~3)은 공유지분으로 지분별 위치확인이 곤란하여 전체면적을 기준한 평균단가를 적용하였으며, 면적은 지분비율에 따라 사정하였습니다.

다. 기호 2)는 토지대장 및 임야대장상 2023.10.18.자로 '산19-4', '산19-5'로 지적분할 및 '산19-4'는 '157-4'로 등록전환되었으며, 각각 기호 2-1), 기호2-2)를 부여하여 평가하였습니다.

라. 기호 2-1)은 '산19-4'에서 '157-4'로 등록전환 시 면적 변동 발생하였으니 경매시 참고하시기 바라며 토지대장상 면적을 기준으로 평가하되, 지분비율에 따라 면적 사정하였습니다.

마. 기호 3)은 토지대장 및 임야대장상 2023.10.18.자로 '산20', '산20-5', '산20-6'으로 각각 지적분할 및 '산20'은 '157-5'로 등록전환 되었으며, 각각 3-1), 3-2), 3-3)을 부여하여 평가하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 기호 2), 3)은 지상에 설치된 건축허가 표지판, 세움터 건축허가정보, 구미시 관련부서 탐문에 따르면, 아래와 같이 타인이 건축허가를 득한 것으로 조사되오니, 경매시 허가사항, 허가존속여부, 신청인 등을 필히 재확인하시기 바랍니다.

|                        |                             |                       |            |
|------------------------|-----------------------------|-----------------------|------------|
| 허가신고번호                 | 2023-종합허가과-신축허가-92          |                       |            |
| 대 지 위 치                | 경상북도 구미시 고아읍 원호리 산20, 산19-4 |                       |            |
| 허 가 구 분                | 신축허가                        | 허가/신고일                | 2023-09-06 |
| 대지면적(m <sup>2</sup> )  | 3,670                       | 건축면적(m <sup>2</sup> ) | 416.64     |
| 연 면 적(m <sup>2</sup> ) | 663.18                      | 주 용 도                 | 단독주택       |
| 착 공 구 분                | 착공                          | 착 공 예 정               | 2023.12.07 |

사. 기호 2-1), 3-1)은 별첨 "사진용지"와 같이 현재 벌목작업이 진행중인 상태이오니 경매시 참고하시기 바랍니다.

아. 기호 2-2), 4), 10)은 지상에 소유자 미상의 제시외건물이 다수 소재하며, 귀 감정목적에 고려하여 정상평가하되, 제시외 건물이 매각에서 제외되어 소유권이 제한받는 경우의 가액을 <토지 감정평가 명세표> 비고란에 별도 기재하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

자. 기호 10)은 일부 선하지 및 소류지, 기호 11)은 일부 선하지, 소류지 및 현황 "도로", 기호 12)는 일부 현황 "도로"로 각각 이용 중이며, 이를 감안하여 평가하였습니다.

차. 제시외건물 중 기호 ㄱ)은 토지의 지분비율에 따라 면적 사정하였으니 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

카. 기호 3-2) 지적 경계 부분에 연고 미상의 분묘 소재하며, 분묘 소재 감안하여 평가하였으니 정확한 지적 및 경계확인요를 촉량을 요하는 바입니다.

타. 별첨 "사진용지"에서와 같이 기호 10) 지상 및 기호 11) 경계상에 소재하는 소유자 미상의 컨테이너는 이동 및 철거 용이한 것으로 판단되어 평가에서 제외하였습니다.

파. 기호 3-2)는 일부 지상에 별첨 "사진용지"와 같이 폐건축자재 등이 소재하오니 경매시 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 감정평가액 산정

### 1. 대상 토지의 개요

| 기호  | 소재지                       | 지목 | 면적(㎡)                        | 용도지역 | 개별지가(원/㎡)<br>(2024.01.01.기준) | 비고                              |
|-----|---------------------------|----|------------------------------|------|------------------------------|---------------------------------|
| 1   | 경상북도 구미시<br>고아읍 원호리 산19-1 | 임야 | 112,165 ×<br>111,843/224,330 | 자연녹지 | 10,700                       | 김경훈 지분                          |
| 2-1 | 경상북도 구미시<br>고아읍 원호리 157-4 | 임야 | 1,951 ×<br>3,719/3,885       | 자연녹지 | 142,600                      | 산19-4에서 분할<br>및 등록전환,<br>김경훈 지분 |
| 2-2 | 경상북도 구미시<br>고아읍 원호리 산19-5 | 임야 | 2,035 ×<br>3,719/3,885       | 자연녹지 | 15,000                       | 산19-4에서 분할,<br>김경훈 지분           |
| 3-1 | 경상북도 구미시<br>고아읍 원호리 157-5 | 임야 | 1,820 ×<br>14,260/23,905     | 자연녹지 | 142,600                      | 산20에서 분할 및<br>등록전환,<br>김경훈 지분   |
| 3-2 | 경상북도 구미시<br>고아읍 원호리 산20-5 | 임야 | 45,642 ×<br>14,260/23,905    | 자연녹지 | 14,400                       | 산20에서 분할,<br>김경훈 지분             |
| 3-3 | 경상북도 구미시<br>고아읍 원호리 산20-6 | 임야 | 348 ×<br>14,260/23,905       | 자연녹지 | 14,900                       | 산20에서 분할,<br>김경훈 지분             |
| 4   | 경상북도 구미시<br>고아읍 원호리 171   | 임야 | 777                          | 자연녹지 | 120,100                      | -                               |
| 5   | 경상북도 구미시<br>고아읍 원호리 172   | 전  | 205                          | 자연녹지 | 130,500                      | -                               |
| 6   | 경상북도 구미시<br>고아읍 원호리 173   | 유지 | 112                          | 자연녹지 | 15,400                       | -                               |
| 7   | 경상북도 구미시<br>고아읍 원호리 174   | 전  | 413                          | 자연녹지 | 130,500                      | -                               |
| 8   | 경상북도 구미시<br>고아읍 원호리 175   | 전  | 132                          | 자연녹지 | 130,500                      | -                               |
| 9   | 경상북도 구미시<br>고아읍 원호리 176   | 전  | 231                          | 자연녹지 | 130,500                      | -                               |
| 10  | 경상북도 구미시<br>양호동 154       | 답  | 929                          | 자연녹지 | 74,600                       | 선하지                             |
| 11  | 경상북도 구미시<br>양호동 157       | 전  | 1,491                        | 자연녹지 | 110,200                      | 선하지,<br>일부 현황 "도로"              |
| 12  | 경상북도 구미시<br>양호동 201-4     | 임야 | 302                          | 자연녹지 | 41,600                       | 일부 현황 "도로"                      |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 주된 방법(공시지가기준법)에 의한 시산가액

### 가. 공시지가의 선정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항에 따라 평가대상토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황 및 주변환경 등이 같거나 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

(공시기준일: 2024. 01. 01)

| 기호 | 소재지           | 지목 | 면적 (㎡) | 이용 상황 | 용도 지역 | 주위 환경      | 도로 교통  | 형상 지세   | 공시지가 (㎡) |
|----|---------------|----|--------|-------|-------|------------|--------|---------|----------|
| A  | 고아읍 원호리 산11-9 | 임야 | 5,284  | 자연림   | 자연 녹지 | 마을주변 산림지대  | 맹지     | 부정형 급경사 | 15,300   |
| B  | 고아읍 원호리 275   | 전  | 558    | 전     | 자연 녹지 | 지방도주변 농경지대 | 광대 한면  | 사다리 평지  | 265,500  |
| C  | 양호동 222       | 답  | 317    | 전     | 자연 녹지 | 근교 농경지대    | 맹지     | 부정형 평지  | 181,000  |
| D  | 양호동 산48-18    | 임야 | 761    | 자연림   | 자연 녹지 | 마을주변 야산지대  | 세로 (불) | 부정형 급경사 | 20,600   |

### 나. 시점수정치의 산정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정하였습니다.

(경상북도 구미시 녹지지역)

| 기간                    | 지가변동률 (%)           | 비고   |
|-----------------------|---------------------|--|
| 2024.01.01~2024.04.18 | 0.268%<br>(1.00268) | 2024.01.01 ~ 2024.03.31 : 0.206<br>2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.106<br><br>$( 1 + 0.00206 ) * ( 1 + 0.00106 * 18/31 )$<br>≒ 1.00268 |

※ 2024년 04월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2024년 03월 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

---

### 다. 지역요인 비교치의 산정

- 기호 1)~4) 본건은 비교표준지(A) 인근에 위치하는 바, 지역요인은 대등하다고 판단됩니다. (1.00)
- 기호 5)~9) 본건은 비교표준지(B) 근거리에 위치하나, 동일수급권 내에 소재하는 바 지역요인은 대등하다고 판단됩니다. (1.00)
- 기호 10), 11) 본건은 비교표준지(C) 인근에 위치하는 바, 지역요인은 대등하다고 판단됩니다. (1.00)
- 기호 12) 본건은 비교표준지(D) 인근에 위치하는 바, 지역요인은 대등하다고 판단됩니다. (1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교치의 산정

1) 개별요인 비교항목

<임야지대>

| 개 별 요 인 |                |                          |
|---------|----------------|--------------------------|
| 조건      | 항목             | 세항목                      |
| 접근조건    | 교통의 편부 등       | 인근역과의 접근성                |
|         |                | 인근 취락과의 접근성              |
|         |                | 임도의 배치, 폭, 구조 등          |
|         |                | 반출지점까지의 거리               |
|         |                | 반출지점에서 시장까지의 거리          |
| 자연 조건   | 일조 등           | 일조, 통풍 등                 |
|         | 지세, 방위 등       | 표고                       |
|         |                | 방위                       |
|         |                | 경사                       |
|         |                | 경사면의 위치                  |
|         |                | 경사의 굴곡                   |
|         | 토양, 토질         | 토양, 토질의 양부               |
| 행정적 조건  | 행정상의 조장 및 규제정도 | 조장의 정도                   |
|         |                | 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제 |
| 기타 조건   | 기타             | 기타규제                     |
|         |                | 장래의 동향                   |
|         |                | 기타                       |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

<농경지대-전>

| 개 별 요 인 |                |                       |
|---------|----------------|-----------------------|
| 조건      | 항목             | 세항목                   |
| 접근 조건   | 교통의 편부         | 취락과의 접근성              |
|         |                | 농로의 상태                |
| 자연 조건   | 일조등            | 일조, 통풍 등              |
|         | 토양, 토질         | 토양, 토질의 양부            |
|         | 관개, 배수         | 관개의 양부                |
|         |                | 배수의 양부                |
| 획지조건    | 면적, 경사 등       | 면적                    |
|         |                | 경사도                   |
|         | 경작의 편부         | 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 |
| 행정적 조건  | 행정상의 조장 및 규제정도 | 보조금, 용자금 등 조장의 정도     |
|         |                | 규제의 정도                |
| 기타 조건   | 기타             | 장래의 동향                |
|         |                | 기타                    |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

<농경지대-답>

| 개 별 요 인 |                |                       |
|---------|----------------|-----------------------|
| 조건      | 항목             | 세항목                   |
| 접근 조건   | 교통의 편부         | 취락과의 접근성              |
|         |                | 농로의 상태                |
| 자연 조건   | 일조 등           | 일조, 통풍 등              |
|         | 토양, 토질         | 토양, 토질의 양부            |
|         | 관개, 배수         | 관개의 양부                |
|         |                | 배수의 양부                |
|         | 재해의 위험성        | 수해의 위험성               |
|         |                | 기타 재해의 위험성            |
| 획지 조건   | 면적, 경사 등       | 면적                    |
|         |                | 경사                    |
|         | 경작의 편부         | 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 |
| 행정적 조건  | 행정상의 조장 및 규제정도 | 보조금, 융자금 등 조장의 정도     |
|         |                | 규제의 정도                |
| 기타 조건   | 기타             | 장래의 동향                |
|         |                | 기타                    |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 개별요인 비교치 결정

| 대상<br>토지 | 비교<br>표준지 | 개별요인   |          |           |          | 누계    |
|----------|-----------|--|----------|-----------|----------|-------|
|          |           | 접근<br>조건   | 자연<br>조건 | 행정적<br>조건 | 기타<br>조건 |       |
| 1        | A         | 1.03   | 0.70     | 1.00      | 0.60     | 0.433 |
|          |           | 본건은 비교표준지 대비 접근조건(임도의 배치 등)은 우세, 자연조건(지세 등), 기타조건(형상 및 면적 등)은 열세합니다. |          |           |          |       |
| 2-1, 3-1 | A         | 1.40   | 1.20     | 1.03      | 1.00     | 1.730 |
|          |           | 본건은 비교표준지 대비 접근조건(임도의 배치 등), 자연조건(경사 등), 행정적조건(건축허가 감안 등)에서 우세합니다.   |          |           |          |       |
| 2-2      | A         | 2.00   | 1.50     | 1.00      | 0.90     | 2.700 |
|          |           | 본건은 비교표준지 대비 접근조건(임도의 배치 등), 자연조건(경사 등)은 우세, 기타조건(형상 등)은 열세합니다.      |          |           |          |       |
| 3-2      | A         | 1.03   | 0.90     | 1.00      | 0.65     | 0.603 |
|          |           | 본건은 비교표준지 대비 접근조건(임도의 배치 등)은 우세, 자연조건(지세 등), 기타조건(형상 및 면적 등)은 열세합니다. |          |           |          |       |
| 3-3      | A         | 1.40   | 1.30     | 1.00      | 1.00     | 1.820 |
|          |           | 본건은 비교표준지 대비 접근조건(임도의 배치 등), 자연조건(경사 등)에서 우세합니다.                     |          |           |          |       |
| 4        | A         | 1.05   | 2.40     | 1.00      | 0.99     | 2.495 |
|          |           | 본건은 비교표준지 대비 접근조건(본건까지 접근성 등), 자연조건(경사 등)은 우세, 기타조건(형상 등)은 열세합니다.    |          |           |          |       |
| 12       | D         | 1.00   | 0.90     | 1.00      | 0.70     | 0.630 |
|          |           | 본건은 비교표준지 대비 자연조건(경사 등), 기타조건(형상 및 일부 현황 "도로" 감안 등)에서 열세합니다.         |          |           |          |       |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

| 대상<br>토지 | 비교<br>표준지 | 개별요인   |          |          |           |          | 누계    |
|----------|-----------|--|----------|----------|-----------|----------|-------|
|          |           | 접근<br>조건   | 자연<br>조건 | 획지<br>조건 | 행정적<br>조건 | 기타<br>조건 |       |
| 5,9      | B         | 0.40   | 0.80     | 0.90     | 1.00      | 1.00     | 0.288 |
|          |           | 본건은 비교표준지 대비 접근조건(농로의 상태 등), 자연조건(일조 등), 획지조건(경사 등)에서 열세합니다.                                       |          |          |           |          |       |
| 6        | B         | 0.40   | 0.80     | 0.70     | 0.80      | 1.00     | 0.179 |
|          |           | 본건은 비교표준지 대비 접근조건(농로의 상태 등), 자연조건(일조 등), 획지조건(이용상태 등), 행정적조건(지목 등)에서 열세합니다.                        |          |          |           |          |       |
| 7        | B         | 0.35   | 0.80     | 0.90     | 1.00      | 1.00     | 0.252 |
|          |           | 본건은 비교표준지 대비 접근조건(도로상태 및 접근성 등), 자연조건(일조 등), 획지조건(경사 등)에서 열세합니다.                                   |          |          |           |          |       |
| 8        | B         | 0.35   | 0.80     | 0.80     | 1.00      | 1.00     | 0.224 |
|          |           | 본건은 비교표준지 대비 접근조건(농로의 상태 등), 자연조건(일조 등), 획지조건(경사 등)에서 열세합니다.                                       |          |          |           |          |       |
| 10       | C         | 1.10   | 0.90     | 0.90     | 1.00      | 0.90     | 0.802 |
|          |           | 본건은 비교표준지 대비 접근조건(농로의 상태 등)은 우세, 자연조건(일조 등), 획지조건(경사 등), 기타조건(일부 선하지 감안 등)은 열세합니다.                 |          |          |           |          |       |
| 11       | C         | 1.35   | 0.90     | 0.50     | 1.00      | 0.95     | 0.577 |
|          |           | 본건은 비교표준지 대비 접근조건(농로의 상태 등)은 우세, 자연조건(일조 등), 획지조건(경사 및 일부 현황 "도로" 감안 등), 기타조건(일부 선하지 감안 등)은 열세합니다. |          |          |           |          |       |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인 보정치의 산정

1) 보정사유

그 밖의 요인 보정이란 토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동률, 지역요인 및 개별요인의 비교외에 인근의 정상적인 평가사례 또는 거래사례를 참작하여 보정하는 것으로 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호, 대법원 판례 “2003다 38207 판결(2004.05.14. 선고)”, “2002두 5054(2003.07.25.선고)”, 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28.)등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 시장가치 산정을 위해 필요합니다.

2) 그 밖의 요인 산정방법

|   |
|---|
| $\text{평가사례(거래사례) 기준 표준지가격}$  |
| $\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{표준지의 기준시점 현재가격}}{\text{평가사례(거래사례) 기준 표준지가격}}$ |
| $\text{표준지의 기준시점 현재가격}$   |

·평가사례(거래사례) 기준 표준지가격 = 평가사례(거래사례) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인  
·표준지의 기준시점 현재가격 = 표준지 공시지가 × 시점수정

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 평가사례 또는 거래사례

<평가사례>

| 기호 | 소재지               | 지목 | 면적(m <sup>2</sup> ) | 용도지역 | 토지단가<br>(원/m <sup>2</sup> ) | 기준시점       | 평가<br>목적 |
|----|-------------------|----|---------------------|------|-----------------------------|------------|----------|
| ㄱ  | 고아읍 원호리<br>산11-1* | 임야 | 10,884              | 자연녹지 | 90,000                      | 2023.07.28 | 공매       |
| ㄴ  | 고아읍 원호리<br>186-*  | 답  | 247                 | 자연녹지 | 266,000                     | 2023.12.11 | 담보       |
| ㄷ  | 양호동 19*           | 전  | 4,126 중<br>2,676    | 자연녹지 | 342,000                     | 2020.10.08 | 담보       |
| ㄹ  | 양호동 산48-1*        | 임야 | 992                 | 자연녹지 | 150,000                     | 2023.02.27 | 시가참고     |
| ㅁ  | 고아읍 원호리<br>산17-*  | 임야 | 4,109 중<br>2,748    | 자연녹지 | 109,000                     | 2021.02.09 | 경매       |
| ㅂ  | 고아읍 원호리<br>15*    | 전  | 572 중<br>542        | 자연녹지 | 280,000                     | 2020.02.25 | 담보       |
| ㅅ  | 양호동 230-*         | 답  | 1,322               | 자연녹지 | 430,000<br>(계획도로<br>저축 감안)  | 2020.12.01 | 시가참고     |
| ㅇ  | 양호동 산48-2*        | 임야 | 13,530 중<br>3,405   | 자연녹지 | 61,000                      | 2023.08.04 | 소송       |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

<거래사례>

| 기호 | 소재지   | 지목  | 면적(m <sup>2</sup> ) | 용도지역 | 매매단가<br>(원/m <sup>2</sup> ) | 거래시점       | 목적 |
|----|---|-----|---------------------|------|-----------------------------|------------|----|
| ㄷ  | 고아읍 원호리<br>산47-7ㄱ*  | 임야  | 1,666               | 자연녹지 | 63,025                      | 2021.11.02 | 매매 |
|    | 거래사례 단가 = 거래가액 ÷ 토지면적<br>= 105,000,000 ÷ 1,666 = @63,025원/m <sup>2</sup>  |     |                     |      |                             |            |    |
| ㄹ  | 고아읍 원호리<br>15*  | 전   | 559                 | 자연녹지 | 322,004                     | 2020.08.07 | 매매 |
|    | 거래사례 단가 = 거래가액 ÷ 토지면적<br>= 180,000,000 ÷ 559 = @322,004원/m <sup>2</sup>   |     |                     |      |                             |            |    |
| ㅋ  | 양호동 225-*   | 과수원 | 1,177               | 자연녹지 | 254,885                     | 2023.10.31 | 매매 |
|    | 거래사례 단가 = 거래가액 ÷ 토지면적<br>= 300,000,000 ÷ 1,177 = @254,885원/m <sup>2</sup> |     |                     |      |                             |            |    |
| ㅌ  | 거의동 산98-*   | 임야  | 13,836              | 자연녹지 | 43,365                      | 2020.04.23 | 매매 |
|    | 거래사례 단가 = 거래가액 ÷ 토지면적<br>= 600,000,000 ÷ 13,836 = @43,365원/m <sup>2</sup> |     |                     |      |                             |            |    |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4) 평가사례에 의한 보정치 산정

상기 평가사례 중 비교표준지와 용도지역, 이용상황, 지목 등 개별요인의 비교 가능성이 높은 사례 <기호 ㄱ~ㄴ>을 각각 선정하였습니다.

#### 가) 비교표준지(A)

| 평가사례기준<br>표준지가격<br>(a)    | 평가사례(ㄱ)                 | 시점수정치         | 지역요인       | 개별요인        | 평가사례기준<br>표준지가격 |
|---------------------------|-------------------------|---------------|------------|-------------|-----------------|
|                           | 90,000                  | *①<br>1.00784 | *②<br>1.00 | *③<br>0.675 | 61,226          |
| 기준시점현재<br>표준지(A)가격<br>(b) | 공시지가                    | 시점수정치         |            |             | 기준시점현재<br>표준지가격 |
|                           | 15,300                  | *④<br>1.00268 |            |             | 15,341          |
| 보정치                       | 보정치산정(a/b)              |               |            |             |                 |
|                           | 61,226 / 15,341 = 3.991 |               |            |             |                 |

\*① (2023.07.28. ~ 2024.04.18.): 경상북도 구미시 녹지지역

\*② 지역요인 : 표준지는 평가사례(ㄱ) 인근에 위치하는 바, 지역요인은 대등하다고 판단됩니다.  
(1.00)

\*③ 개별요인

| 비교<br>표준지  | 평가<br>사례 | 개별요인 |      |       |      | 누계    |
|--|----------|------|------|-------|------|-------|
|  |          | 접근조건 | 자연조건 | 행정적조건 | 기타조건 |       |
| A  | ㄱ        | 0.75 | 0.90 | 1.00  | 1.00 | 0.675 |
| 비교표준지는 평가사례 대비 접근조건(임도의 배치 등), 자연조건(지세 등)에서 열세합니다. |          |      |      |       |      |       |

\*④ (2024.01.01. ~ 2024.04.18.): 경상북도 구미시 녹지지역

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 비교표준지(B)

| 평가사례기준<br>표준지가격<br>(a)    | 평가사례(L)                   | 시점수정치                     | 지역요인                   | 개별요인                    | 평가사례기준<br>표준지가격 |
|---------------------------|---------------------------|---------------------------|------------------------|-------------------------|-----------------|
|                           | 266,000                   | * <sup>①</sup><br>1.00280 | * <sup>②</sup><br>1.00 | * <sup>③</sup><br>1.260 | 336,098         |
| 기준시점현재<br>표준지(B)가격<br>(b) | 공시지가                      | 시점수정치                     |                        |                         | 기준시점현재<br>표준지가격 |
|                           | 265,500                   | * <sup>④</sup><br>1.00268 |                        |                         | 266,212         |
| 보정치                       | 보정치산정(a/b)                |                           |                        |                         |                 |
|                           | 336,098 / 266,212 = 1.263 |                           |                        |                         |                 |

\*<sup>①</sup> (2023.12.11. ~ 2024.04.18.): 경상북도 구미시 녹지지역

\*<sup>②</sup> 지역요인 : 표준지는 평가사례(L) 근거리에 위치하나, 동일수급권 내에 소재하는 바 지역요인은 대등하다고 판단됩니다. (1.00)

\*<sup>③</sup> 개별요인

| 비교<br>표준지  | 평가<br>사례 | 개별요인     |          |          |           |          | 누계    |
|--|----------|----------|----------|----------|-----------|----------|-------|
|  |          | 접근<br>조건 | 자연<br>조건 | 획지<br>조건 | 행정적<br>조건 | 기타<br>조건 |       |
| B  | L        | 1.20     | 1.00     | 1.05     | 1.00      | 1.00     | 1.260 |
| 비교표준지는 평가사례 대비 접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(형상 등)에서 우세합니다. |          |          |          |          |           |          |       |

\*<sup>④</sup> (2024.01.01. ~ 2024.04.18.): 경상북도 구미시 녹지지역

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 비교표준지(C)

| 평가사례기준<br>표준지가격<br>(a)    | 평가사례(ㄷ)                   | 시점수정치                     | 지역요인                   | 개별요인                    | 평가사례기준<br>표준지가격 |
|---------------------------|---------------------------|---------------------------|------------------------|-------------------------|-----------------|
|                           | 342,000                   | * <sup>①</sup><br>1.05698 | * <sup>②</sup><br>1.00 | * <sup>③</sup><br>0.630 | 227,737         |
| 기준시점현재<br>표준지(C)가격<br>(b) | 공시지가                      | 시점수정치                     |                        |                         | 기준시점현재<br>표준지가격 |
|                           | 181,000                   | * <sup>④</sup><br>1.00268 |                        |                         | 181,485         |
| 보정치                       | 보정치산정(a/b)                |                           |                        |                         |                 |
|                           | 227,737 / 181,485 = 1.255 |                           |                        |                         |                 |

\*<sup>①</sup> (2020.10.08. ~ 2024.04.18.): 경상북도 구미시 녹지지역

\*<sup>②</sup> 지역요인 : 표준지는 평가사례(ㄷ) 인근에 위치하는 바, 지역요인은 대등하다고 판단됩니다.  
(1.00)

\*<sup>③</sup> 개별요인

| 비교<br>표준지   | 평가<br>사례 | 개별요인     |          |          |           |          | 누계    |
|---|----------|----------|----------|----------|-----------|----------|-------|
|   |          | 접근<br>조건 | 자연<br>조건 | 획지<br>조건 | 행정적<br>조건 | 기타<br>조건 |       |
| C   | ㄷ        | 0.60     | 1.00     | 1.05     | 1.00      | 1.00     | 0.630 |
| 비교표준지는 평가사례 대비 접근조건(농로의 상태 등)은 열세, 획지조건(면적 등)은 우세합니다. |          |          |          |          |           |          |       |

\*<sup>④</sup> (2024.01.01. ~ 2024.04.18.): 경상북도 구미시 녹지지역

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라) 비교표준지(D)

| 평가사례기준<br>표준지가격<br>(a)    | 평가사례(ㄹ)                  | 시점수정치                     | 지역요인                   | 개별요인                    | 평가사례기준<br>표준지가격 |
|---------------------------|--------------------------|---------------------------|------------------------|-------------------------|-----------------|
|                           | 150,000                  | * <sup>①</sup><br>1.01135 | * <sup>②</sup><br>1.00 | * <sup>③</sup><br>1.150 | 174,458         |
| 기준시점현재<br>표준지(D)가격<br>(b) | 공시지가                     | 시점수정치                     |                        |                         | 기준시점현재<br>표준지가격 |
|                           | 20,600                   | * <sup>④</sup><br>1.00268 |                        |                         | 20,655          |
| 보정치                       | 보정치산정(a/b)               |                           |                        |                         |                 |
|                           | 174,458 / 20,655 = 8.446 |                           |                        |                         |                 |

\*<sup>①</sup> (2023.02.27. ~ 2024.04.18.): 경상북도 구미시 녹지지역

\*<sup>②</sup> 지역요인 : 표준지는 평가사례(ㄹ)과 인접하고 있어 지역요인은 대등하다고 판단됩니다. (1.00)

\*<sup>③</sup> 개별요인

| 비교<br>표준지 | 평가<br>사례 | 개별요인                                       |      |       |      | 누계    |
|-----------|----------|--|------|-------|------|-------|
|           |          | 접근조건                                       | 자연조건 | 행정적조건 | 기타조건 |       |
| D         | ㄹ        | 1.00                                       | 1.00 | 1.00  | 1.15 | 1.150 |
|           |          | 비교표준지는 평가사례 대비 기타조건(형상, 도로접면너비 등)에서 우세합니다. |      |       |      |       |

\*<sup>④</sup> (2024.01.01. ~ 2024.04.18.): 경상북도 구미시 녹지지역

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5) 실거래가 분석

본건 인근 거래가능 적정시세는 자연녹지지역 내 기호 1)~9)토지 주변 순수 임야의 경우 도로상태, 지세 및 면적 등에 따라 약 @30,000원/m<sup>2</sup>~@120,000원/m<sup>2</sup>, 세로변 농지의 경우 경사 및 면적 등에 따라 @240,000원/m<sup>2</sup>~@330,000원/m<sup>2</sup>, 기호 10)~12)토지 주변 세로변 농지의 경우 경사 및 면적 등에 따라 @240,000원/m<sup>2</sup>~@360,000원/m<sup>2</sup>, 순수 임야의 경우 도로상태, 지세 및 면적 등에 따라 약 @30,000원/m<sup>2</sup>~@150,000원/m<sup>2</sup> 으로 조사되며, 한국부동산원 실거래정보 등에 따른 실거래가 또한 해당 범주에 속하는 것으로 조사됩니다. 따라서 상기에서 산정한 그 밖의 요인 보정치는 용도지역 등 공법상 제한상태, 실제 이용상황 등을 고려할 때 비교적 적정하게 산정된 것으로 판단됩니다.

### 6) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 평가사례, 거래사례, 평가사례에 의한 보정치 및 인근의 지가수준 등을 종합 참작하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정합니다.

| 공시지가 표준지 | 그 밖의 요인 |
|----------|---------|
| A        | 3.99    |
| B        | 1.26    |
| C        | 1.25    |
| D        | 8.44    |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액

상기 제반 가격형성요인을 종합적으로 참작하여 본건 토지의 가액을 다음과 같이 결정합니다.

| 기호       | 공시지가 |                  | 시점수정<br>(지가<br>변동률) | 지역<br>요인 | 개별<br>요인 | 그밖의<br>요인 | 산출단가<br>(원/m <sup>2</sup> ) | 적용단가<br>(원/m <sup>2</sup> ) |
|----------|------|------------------|---------------------|----------|----------|-----------|-----------------------------|-----------------------------|
|          | 기호   | 원/m <sup>2</sup> |                     |          |          |           |                             |                             |
| 1        | A    | 15,300           | 1.00268             | 1.00     | 0.433    | 3.99      | 26,504                      | 27,000                      |
| 2-1, 3-1 | A    | 15,300           | 1.00268             | 1.00     | 1.730    | 3.99      | 105,894                     | 110,000                     |
| 2-2      | A    | 15,300           | 1.00268             | 1.00     | 2.700    | 3.99      | 165,269                     | 170,000                     |
| 3-2      | A    | 15,300           | 1.00268             | 1.00     | 0.603    | 3.99      | 36,910                      | 37,000                      |
| 3-3      | A    | 15,300           | 1.00268             | 1.00     | 1.820    | 3.99      | 111,403                     | 110,000                     |
| 4        | A    | 15,300           | 1.00268             | 1.00     | 2.495    | 3.99      | 152,720                     | 150,000                     |
| 5,9      | B    | 265,500          | 1.00268             | 1.00     | 0.288    | 1.26      | 96,603                      | 97,000                      |
| 6        | B    | 265,500          | 1.00268             | 1.00     | 0.179    | 1.26      | 60,041                      | 60,000                      |
| 7        | B    | 265,500          | 1.00268             | 1.00     | 0.252    | 1.26      | 84,527                      | 85,000                      |
| 8        | B    | 265,500          | 1.00268             | 1.00     | 0.224    | 1.26      | 75,136                      | 75,000                      |
| 10       | C    | 181,000          | 1.00268             | 1.00     | 0.802    | 1.25      | 181,939                     | 180,000                     |
| 11       | C    | 181,000          | 1.00268             | 1.00     | 0.577    | 1.25      | 130,896                     | 130,000                     |
| 12       | D    | 20,600           | 1.00268             | 1.00     | 0.630    | 8.44      | 109,828                     | 110,000                     |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 의한 시산가액

#### 가. 비교거래사례의 선정 및 이유

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 <기호 ㄷ~ㄹ>을 각각 선정하였습니다.

| 기호 | 소재지   | 지목  | 면적(m <sup>2</sup> ) | 용도지역 | 매매단가(원/m <sup>2</sup> ) | 거래시점       | 목적 |
|----|---|-----|---------------------|------|-------------------------|------------|----|
| ㄷ  | 고아읍 원호리 산47-*   | 임야  | 1,666               | 자연녹지 | 63,025                  | 2021.11.02 | 매매 |
|    | 거래사례 단가 = 거래가액 ÷ 토지면적<br>= 105,000,000 ÷ 1,666 = @63,025원/m <sup>2</sup>  |     |                     |      |                         |            |    |
| ㄸ  | 고아읍 원호리 15*   | 전   | 559                 | 자연녹지 | 322,004                 | 2020.08.07 | 매매 |
|    | 거래사례 단가 = 거래가액 ÷ 토지면적<br>= 180,000,000 ÷ 559 = @322,004원/m <sup>2</sup>   |     |                     |      |                         |            |    |
| ㄹ  | 양호동 225-*   | 과수원 | 1,177               | 자연녹지 | 254,885                 | 2023.10.31 | 매매 |
|    | 거래사례 단가 = 거래가액 ÷ 토지면적<br>= 300,000,000 ÷ 1,177 = @254,885원/m <sup>2</sup> |     |                     |      |                         |            |    |
| ㄺ  | 거의동 산98-*   | 임야  | 13,836              | 자연녹지 | 43,365                  | 2020.04.23 | 매매 |
|    | 거래사례 단가 = 거래가액 ÷ 토지면적<br>= 600,000,000 ÷ 13,836 = @43,365원/m <sup>2</sup> |     |                     |      |                         |            |    |

#### 나. 사정보정치 산정

거래사례의 거래가격 및 최근 유사토지의 시세수준을 고려하면 정상적인 거래인 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정은 불필요합니다. (1.00)

#### 다. 시점수정치의 산정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1) 거래사례(ㄷ)

(경상북도 구미시 녹지지역)

| 기간                    | 지가변동률<br>(%)        | 비고  |
|-----------------------|---------------------|---|
| 2021.11.02~2024.04.18 | 3.457%<br>(1.03457) | 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.167<br>2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.125<br>2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.843<br>2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 1.030<br>2024.01.01 ~ 2024.03.31 : 0.206<br>2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.093<br><br>$(1 + 0.00167 * 29/30) * (1 + 0.00125) * (1 + 0.01843) * (1 + 0.01030) * (1 + 0.00206) * (1 + 0.00093 * 18/30) \approx 1.03457$ |

2) 거래사례(ㄹ)

(경상북도 구미시 녹지지역)

| 기간                    | 지가변동률<br>(%)        | 비고  |
|-----------------------|---------------------|---|
| 2020.08.07~2024.04.18 | 5.973%<br>(1.05973) | 2020.08.01 ~ 2020.08.31 : 0.124<br>2020.09.01 ~ 2020.09.30 : 0.112<br>2020.10.01 ~ 2020.10.31 : 0.213<br>2020.11.01 ~ 2020.11.30 : 0.178<br>2020.12.01 ~ 2020.12.31 : 0.171<br>2021.01.01 ~ 2021.12.31 : 1.934<br>2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.843<br>2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 1.030<br>2024.01.01 ~ 2024.03.31 : 0.206<br>2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.093<br><br>$(1 + 0.00124 * 25/31) * (1 + 0.00112) * (1 + 0.00213) * (1 + 0.00178) * (1 + 0.00171) * (1 + 0.01934) * (1 + 0.01843) * (1 + 0.01030) * (1 + 0.00206) * (1 + 0.00093 * 18/30) \approx 1.05973$ |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 거래사례(ㄷ)

(경상북도 구미시 녹지지역)

| 기간                    | 지가변동률 (%)           | 비고  |
|-----------------------|---------------------|---|
| 2023.10.31~2024.04.18 | 0.429%<br>(1.00429) | 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.106<br>2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.136<br>2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.027<br>2024.01.01 ~ 2024.03.31 : 0.206<br>2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.093<br><br>$(1 + 0.00106 * 1/31) * (1 + 0.00136) * (1 + 0.00027) * (1 + 0.00206) * (1 + 0.00093 * 18/30) = 1.00429$ |

### 4) 거래사례(ㄹ)

(경상북도 구미시 녹지지역)

| 기간                    | 지가변동률 (%)           | 비고  |
|-----------------------|---------------------|---|
| 2020.04.23~2024.04.18 | 6.067%<br>(1.06067) | 2020.04.01 ~ 2020.04.30 : -0.013<br>2020.05.01 ~ 2020.05.31 : 0.047<br>2020.06.01 ~ 2020.06.30 : 0.018<br>2020.07.01 ~ 2020.07.31 : 0.003<br>2020.08.01 ~ 2020.08.31 : 0.124<br>2020.09.01 ~ 2020.09.30 : 0.112<br>2020.10.01 ~ 2020.10.31 : 0.213<br>2020.11.01 ~ 2020.11.30 : 0.178<br>2020.12.01 ~ 2020.12.31 : 0.171<br>2021.01.01 ~ 2021.12.31 : 1.934<br>2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.843<br>2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 1.030<br>2024.01.01 ~ 2024.03.31 : 0.206<br>2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.093<br><br>$(1 - 0.00013 * 8/30) * (1 + 0.00047) * (1 + 0.00018) * (1 + 0.00003) * (1 + 0.00124) * (1 + 0.00112) * (1 + 0.00213) * (1 + 0.00178) * (1 + 0.00171) * (1 + 0.01934) * (1 + 0.01843) * (1 + 0.01030) * (1 + 0.00206) * (1 + 0.00093 * 18/30) = 1.06067$ |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 라. 지역요인 비교치의 산정

기호 1)~4) 본건은 거래사례(ㄱ) 근거리에 위치하나, 동일수급권 내에 소재하는 바 지역요인은 대등하다고 판단됩니다. (1.00)

기호 5)~9) 본건은 거래사례(ㄴ) 인근에 위치하는 바, 지역요인은 대등하다고 판단됩니다. (1.00)

기호 10), 11) 본건은 거래사례(ㄷ) 인근에 위치하는 바, 지역요인은 대등하다고 판단됩니다. (1.00)

기호 12) 본건은 거래사례(ㄹ) 인근에 위치하는 바, 지역요인은 대등하다고 판단됩니다. (1.00)

### 마. 개별요인 비교치의 산정

#### 1) 개별요인 비교항목

공시지가기준법 적용시 개별요인 비교항목과 동일합니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 개별요인 비교치 결정

| 대상<br>토지 | 거래<br>사례 | 개별요인  |          |           |          | 누계    |
|----------|----------|---|----------|-----------|----------|-------|
|          |          | 접근<br>조건  | 자연<br>조건 | 행정적<br>조건 | 기타<br>조건 |       |
| 1        | ㄱ        | 1.00  | 0.70     | 1.00      | 0.60     | 0.420 |
|          |          | 본건은 거래사례 대비 자연조건(지세 등), 기타조건(형상 및 면적 등)에서 열세합니다.                              |          |           |          |       |
| 2-1, 3-1 | ㄱ        | 1.36  | 1.20     | 1.03      | 1.00     | 1.681 |
|          |          | 본건은 거래사례 대비 접근조건(임도의 배치 등), 자연조건(경사 등), 행정적조건(건축허가 감안 등)에서 우세합니다.             |          |           |          |       |
| 2-2      | ㄱ        | 1.94  | 1.50     | 1.00      | 0.90     | 2.619 |
|          |          | 본건은 거래사례 대비 접근조건(임도의 배치 등), 자연조건(경사 등)은 우세, 기타조건(형상 등)은 열세합니다.                |          |           |          |       |
| 3-2      | ㄱ        | 1.00  | 0.90     | 1.00      | 0.65     | 0.585 |
|          |          | 본건은 거래사례 대비 자연조건(지세 등), 기타조건(형상 및 면적 등)은 열세합니다.                               |          |           |          |       |
| 3-3      | ㄱ        | 1.36  | 1.30     | 1.00      | 1.00     | 1.768 |
|          |          | 본건은 거래사례 대비 접근조건(임도의 배치 등), 자연조건(경사 등)에서 우세합니다.                               |          |           |          |       |
| 4        | ㄱ        | 1.02  | 2.40     | 1.00      | 0.99     | 2.424 |
|          |          | 본건은 거래사례 대비 기타조건(형상 등)은 열세, 접근조건(임도의 배치 등), 자연조건(경사 등)우세합니다.                  |          |           |          |       |
| 12       | ㄷ        | 2.00  | 1.55     | 1.00      | 0.80     | 2.480 |
|          |          | 본건은 거래사례 대비 접근조건(임도의 배치 등), 자연조건(경사 등)은 우세, 기타조건(형상, 및 일부 현황"도로"감안 등)은 열세합니다. |          |           |          |       |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

| 대상<br>토지 | 거래<br>사례 | 개별요인  |          |          |           |          | 누계    |
|----------|----------|---|----------|----------|-----------|----------|-------|
|          |          | 접근<br>조건  | 자연<br>조건 | 획지<br>조건 | 행정적<br>조건 | 기타<br>조건 |       |
| 5,9      | 大        | 0.42  | 0.80     | 0.88     | 1.00      | 1.00     | 0.296 |
|          |          | 본건은 거래사례 대비 접근조건(농로의 상태 등), 자연조건(일조 등), 획지조건(경사 등)에서 열세합니다.   |          |          |           |          |       |
| 6        | 大        | 0.42  | 0.80     | 0.69     | 0.80      | 1.00     | 0.185 |
|          |          | 본건은 거래사례 대비 접근조건(농로의 상태 등), 자연조건(일조 등), 획지조건(이용상태 등), 행정적조건(지목 등)에서 열세합니다.                                    |          |          |           |          |       |
| 7        | 大        | 0.37  | 0.80     | 0.88     | 1.00      | 1.00     | 0.260 |
|          |          | 본건은 거래사례 대비 접근조건(농로의 상태 등), 자연조건(일조 등), 획지조건(경사 등)에서 열세합니다.   |          |          |           |          |       |
| 8        | 大        | 0.37  | 0.80     | 0.78     | 1.00      | 1.00     | 0.231 |
|          |          | 본건은 거래사례 대비 접근조건(농로의 상태 등), 자연조건(일조 등), 획지조건(경사 등)에서 열세합니다.   |          |          |           |          |       |
| 10       | ㄱ        | 0.75  | 0.90     | 1.20     | 1.00      | 0.90     | 0.729 |
|          |          | 본건은 거래사례 대비 접근조건(농로의 상태 등), 자연조건(일조 등), 기타조건(일부 선하지 감안 등)은 열세, 획지조건(경사 및 일부 현황 "도로"는 열세하나, 형상 등에서 우세)은 우세합니다. |          |          |           |          |       |
| 11       | ㄱ        | 0.92  | 0.90     | 0.66     | 1.00      | 0.95     | 0.519 |
|          |          | 본건은 거래사례 대비 접근조건(농로의 상태 등), 자연조건(일조 등), 획지조건(형상 및 일부 현황 "도로" 감안 등), 기타조건(일부 선하지 감안 등)에서 열세합니다.                |          |          |           |          |       |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액

상기 제반 가격형성요인을 종합적으로 참작하여 본건 토지의 가액을 다음과 같이 결정합니다.

| 기호       | 거래사례 |                  | 사정<br>보정 | 시점수정<br>(지가변동률) | 지역<br>요인 | 개별<br>요인 | 산출단가<br>(원/m <sup>2</sup> ) | 적용단가<br>(원/m <sup>2</sup> ) |
|----------|------|------------------|----------|-----------------|----------|----------|-----------------------------|-----------------------------|
|          | 기호   | 원/m <sup>2</sup> |          |                 |          |          |                             |                             |
| 1        | ㄱ    | 63,025           | 1.00     | 1.03457         | 1.00     | 0.420    | 27,386                      | 27,000                      |
| 2-1, 3-1 | ㄱ    | 63,025           | 1.00     | 1.03457         | 1.00     | 1.681    | 109,608                     | 110,000                     |
| 2-2      | ㄱ    | 63,025           | 1.00     | 1.03457         | 1.00     | 2.619    | 170,769                     | 170,000                     |
| 3-2      | ㄱ    | 63,025           | 1.00     | 1.03457         | 1.00     | 0.585    | 38,144                      | 38,000                      |
| 3-3      | ㄱ    | 63,025           | 1.00     | 1.03457         | 1.00     | 1.768    | 115,280                     | 120,000                     |
| 4        | ㄱ    | 63,025           | 1.00     | 1.03457         | 1.00     | 2.424    | 158,054                     | 160,000                     |
| 5,9      | ㄴ    | 322,004          | 1.00     | 1.05973         | 1.00     | 0.296    | 101,006                     | 100,000                     |
| 6        | ㄴ    | 322,004          | 1.00     | 1.05973         | 1.00     | 0.185    | 63,129                      | 63,000                      |
| 7        | ㄴ    | 322,004          | 1.00     | 1.05973         | 1.00     | 0.260    | 88,722                      | 89,000                      |
| 8        | ㄴ    | 322,004          | 1.00     | 1.05973         | 1.00     | 0.231    | 78,826                      | 79,000                      |
| 10       | ㄷ    | 254,885          | 1.00     | 1.00429         | 1.00     | 0.729    | 186,608                     | 190,000                     |
| 11       | ㄷ    | 254,885          | 1.00     | 1.00429         | 1.00     | 0.519    | 132,853                     | 130,000                     |
| 12       | ㄹ    | 43,365           | 1.00     | 1.06067         | 1.00     | 2.480    | 114,070                     | 110,000                     |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 시산가액 조정

본건 토지는 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 제12조에 따라 거래사례비교법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였으며, 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 상호 적절하게 지지하고 있는 것으로 판단되는 바, 『감정평가에 관한 규칙』 등에 의거 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 토지의 감정평가액을 결정하였습니다.

| 기호       | 공시지가기준법에 의한<br>토지단가(원/m <sup>2</sup> ) | 거래사례비교법에 의한<br>토지단가(원/m <sup>2</sup> ) | 결정단가(원/m <sup>2</sup> ) |
|----------|--|--|-------------------------|
| 1        | 27,000                                 | 27,000                                 | 27,000                  |
| 2-1, 3-1 | 110,000                                | 110,000                                | 110,000                 |
| 2-2      | 170,000                                | 170,000                                | 170,000                 |
| 3-2      | 37,000                                 | 38,000                                 | 37,000                  |
| 3-3      | 110,000                                | 120,000                                | 110,000                 |
| 4        | 150,000                                | 160,000                                | 150,000                 |
| 5,9      | 97,000                                 | 100,000                                | 97,000                  |
| 6        | 60,000                                 | 63,000                                 | 60,000                  |
| 7        | 85,000                                 | 89,000                                 | 85,000                  |
| 8        | 75,000                                 | 79,000                                 | 75,000                  |
| 10       | 180,000                                | 190,000                                | 180,000                 |
| 11       | 130,000                                | 130,000                                | 130,000                 |
| 12       | 110,000                                | 110,000                                | 110,000                 |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 결정의견

대상 물건을 평가함에 있어서 인근 유사부동산의 가치수준, 거래사례, 평가사례와 대상 부동산의 제반 특성 및 환가성 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였습니다.

### 2. 감정평가액

| 구분        | 사정면적(m <sup>2</sup> ) | 적용단가<br>(원/m <sup>2</sup> ) | 감정평가액(원)             | 비고        |
|-----------|-----------------------|-----------------------------|----------------------|-----------|
| 토지        | 92,849.19             | -                           | 3,800,975,110        | 기호 1)~12) |
| 제시외건물     | 76.36                 | -                           | 2,887,120            | 기호 ㄱ)~ㄴ)  |
| 감정평가액(합계) |                       |                             | <b>3,803,862,230</b> |           |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

< 본건 기호 13-가) >

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 구미시 도량동 소재 “제2구미교” 북동측 인근에 위치하는 도시형생활주택 [도량미 소지움2단지 제209동 제4층 제403호]로서, 대구지방법원 김천지원 경매목적에 위한 감정평가입니다.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치

『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 감정평가액을 산정하였습니다.

#### 나. 감정평가조건

없습니다.

### 3. 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024.04.18.로 하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가 방법의 적용

### 1. 감정평가의 기준 및 방식

#### 가. 감정평가의 기준

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 제반 관계 법령과 감정평가에 관한 일반이론을 기준으로 평가하였습니다.

#### 나. 감정평가의 방식

부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로,

대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”,

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”,

대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”,

대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

- 가. 『감정평가에 관한 규칙』 제16조는 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분 소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다고 규정하고 있습니다.
- 나. 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제1항에서는 상기의 감정평가방법을 주된 방법으로 적용하여 감정평가 하여야 하며, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가 방법을 적용할 수 있다고 규정하고 있습니다.
- 다. 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에서는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 주된 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액을 하나 이상의 다른 감정평가 방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니한다고 규정하고 있습니다.
- 라. 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제3항에서는 다른 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다고 규정하고 있습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가 방법

### 가. 주된 방법

본건 구분건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 거래사례비교법(대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법)을 적용하여 평가하였습니다.

### 나. 다른 감정평가 방법

구분건물의 경우 원가자료에 의한 원가법 또는 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란합니다.

### 다. 그 밖의 사항

대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하여 시산가액 조정을 통한 주된 방법의 합리성 검토는 생략하였습니다.

## 4. 기타

가. 구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 또한 구분건물과는 토지를 일체로 하여 일반적으로 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 경매진행시 참고를 위해 토지와 건물을 『집합건물 구분평가시 토지·건물 배분비율에 관한 지침』 및 지역적 특성, 대상 부동산의 성격 등에 의거하여 배분하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

나. 현장조사 시 폐문, 이해관계인 부재로 내부 확인하지 못하였으며, 내부구조 및 마감재 등에 대한 사항은 동류형의 표준적인 세대를 기준하였고, 건물구조변경 및 내부파손 등의 유무는 구체적으로 확인할 수 없었으니, 경매진행시 이점 유의하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 감정평가액 산정

### 1. 대상 구분건물의 개요

|                            |                               |                       |                     |                        |
|----------------------------|-------------------------------|-----------------------|---------------------|------------------------|
| 소재지                        | 경상북도 구미시 도량동 866, 원평동 1108    |                       |                     |                        |
| 도로명주소                      | 경상북도 구미시 송동로2길 32             |                       |                     |                        |
| 건물명·층·호수                   | 도량미소지움2단지 제209동 제4층 제403호     |                       |                     |                        |
| 용도                         | 공동주택<br>(도시형생활주택,<br>단지형연립주택) | 사용승인일자                | 2016.08.02          |                        |
| 면적                         | 건물면적                          |                       |                     | 대지권면적(m <sup>2</sup> ) |
|                            | 전유면적(m <sup>2</sup> )         | 공유면적(m <sup>2</sup> ) | 합계(m <sup>2</sup> ) |                        |
|                            | 84.9955                       | 27.408                | 112.4035            | 98.5284                |
| 공동주택 가격<br>(2024.01.01.기준) | 152,000,000(원)                |                       |                     |                        |

### 2. 주된 방법(거래사례비교법)에 따른 산정내역

#### 가. 인근 유사부동산의 거래사례 선정

| 사례 | 소재지          | 건물명               | 동/호수    | 전유면적<br>(m <sup>2</sup> ) | 거래금액  | 거래시점                                      |
|----|--------------|-------------------|---------|---------------------------|---|---|
| #1 | 도량동<br>866 외 | 도량<br>미소지움<br>2단지 | 208/30* | 84.9955                   | 257,000,000<br>(3,023,689원/m <sup>2</sup> ) | 2023.09.24.<br><br>등기사항전부증명서, 한국부동산원 실거래가 |
|    |              |                   |         |                           | 255,000,000<br>(3,000,159원/m <sup>2</sup> ) |   |
| #2 | 도량동<br>866 외 | 도량<br>미소지움<br>2단지 | 210/30* | 84.9955                   | 257,000,000<br>(3,023,689원/m <sup>2</sup> ) | 2023.08.18.<br><br>등기사항전부증명서, 한국부동산원 실거래가 |
|    |              |                   |         |                           | 255,000,000<br>(3,000,159원/m <sup>2</sup> ) |   |

동일한 단지 내 거래사례로서 물적 유사성이 높은 사례 중 최근에 거래된 <사례#1>을 선정하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 나. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됩니다.(1.00)

### 다. 시점수정

-한국부동산원 발표 경상북도 '연립주택' 매매가격지수 기준

【2021.06=100】

| 사례의 매매시점 매매가격지수                       | 본건의 기준시점 매매가격지수                    | 시점수정치                         |
|---------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|
| 2023.09.24. 매매 가격지수<br>(2023년 08월 적용) | 2024.04.18. 매매 가격지수<br>(2024년 03월) | 본건지수/사례지수                     |
| 100.4                                 | 100.0                              | $100.0/100.4 \approx 0.99602$ |

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 라. 가치형성요인의 비교

| 요인구분   | 세부항목(주거용)                 | 격차율  |
|--------|---------------------------|------|
| 단지외부요인 | 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)     | 1.00 |
|        | 교육시설 등의 배치                |      |
|        | 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성       |      |
|        | 차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)      |      |
|        | 공공시설 및 편익시설 등의 배치         |      |
|        | 자연환경(조망·풍치·경관 등)          |      |
| 단지내부요인 | 시공업체의 브랜드                 | 1.00 |
|        | 단지 내 총 세대수 및 최고층수         |      |
|        | 건물의 구조 및 마감상태             |      |
|        | 경과연수에 따른 노후도              |      |
|        | 단지 내 면적 구성(대형·중형·소형)      |      |
|        | 단지 내 통로구조(복도식/계단식)        |      |
| 호별 요인  | 층별 효용                     | 1.00 |
|        | 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 |
| 누계     | 1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00 | 1.00 |
|        | 본건은 사례 대비 제요인 대등합니다.      |      |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마. 비준가격

| 기호 | 거래사례 |                           | 사정<br>보정 | 시점<br>수정 | 가치형성<br>요인비교 | 산출단가<br>(원/m <sup>2</sup> ) | 전유면적<br>(m <sup>2</sup> ) | 비준가액<br>(원) |
|----|------|---------------------------|----------|----------|--------------|-----------------------------|---------------------------|-------------|
|    | 기호   | 단가<br>(원/m <sup>2</sup> ) |          |          |              |                             |                           |             |
| 가  | #1   | 3,023,689                 | 1.00     | 0.99602  | 1.000        | 3,011,655                   | 84.9955                   | 256,000,000 |

## 바. 인근 유사부동산의 가격수준 및 평가사례

### 1) 인근 유사부동산의 가격수준

@2,900,000원/m<sup>2</sup> ~ @3,050,000원/m<sup>2</sup> (전유면적 기준)

### 2) 평가사례

| 사례 | 소재지          | 건물명              | 동/호수            | 전유면적<br>(m <sup>2</sup> ) | 평가금액(원)                                     | 기준시점        |
|----|--------------|------------------|-----------------|---------------------------|---|-------------|
|    |              |                  |                 |                           |   | 평가목적        |
| 1  | 도량동<br>866 외 | 도량<br>미소지움<br>2차 | 206/40*         | 59.9836                   | 167,000,000<br>(2,784,094원/m <sup>2</sup> ) | 2023.08.17. |
|    |              |                  |                 |                           |   | 경매          |
| 2  | 도량동<br>866 외 | 도량<br>미소지움<br>2차 | 209/40*<br>(본건) | 84.9955                   | 268,000,000<br>(3,153,108원/m <sup>2</sup> ) | 2022.01.22. |
|    |              |                  |                 |                           |   | 경매          |

## 3. 다른 감정평가방법에 따른 산정 내역

구분건물의 경우 건물만의 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란합니다.

## 4. 시산가액 조정

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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 결정의견

대상 물건을 평가함에 있어서 인근 유사부동산의 가치수준, 거래사례, 평가사례와 대상 부동산의 제반 특성 및 환가성 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였습니다.

### 2. 감정평가액

| 기호        | 건물명·층·호수                  | 감정평가액(원)    | 비고 |
|-----------|---------------------------|-------------|----|
| 13-가      | 도량미소지움2단지 제209동 제4층 제403호 | 256,000,000 | -  |
| 감정평가액(합계) |                           | 256,000,000 |    |

# 토지, 구분건물 감정평가명세표

| 일련<br>번호 | 소재지                       | 지번    | 지 목<br>및<br>용 도 | 용도지역<br>및<br>구 조 | 면 적 (㎡)                          |          | 감 정 평 가 액 |               | 비 고   |
|----------|---------------------------|-------|-----------------|------------------|----------------------------------|----------|-----------|---------------|---|
|          |                           |       |                 |                  | 공 부                              | 사 정      | 단 가       | 금 액           |   |
| 1        | 경상북도<br>구미시<br>고아읍<br>원호리 | 산19-1 | 임야              | 자연녹지지역           | 111,843<br>112,165x--<br>224,330 | 55,921.5 | 27,000    | 1,509,880,500 | 김경훈 지분  |
| 2        | "                         | 산19-4 | 임야              | 자연녹지지역           | 3,719<br>3,885x--<br>3,885       | 1,867.64 | 110,000   | 205,440,400   | 기호(2-1)<br>김경훈 지분,<br>"원호리 157-4<br>로 지적분할<br>및 등록전환<br>(2023. 10. 18)"<br>(1,951㎡<br>× 3719/3885)                                    |
|          |                           |       |                 |                  |                                  | 1,948.05 | 170,000   | 331,168,500   | 기호(2-2)<br>김경훈 지분,<br>"원호리<br>산19-5로<br>지적분할<br>(2023. 10. 18)"<br>(2,035㎡<br>× 3719/3885)<br>[제시외건물<br>제외시<br>토지가격:<br>₩325,324,350] |
| 3        | "                         | 산20   | 임야              | 자연녹지지역           | 14,260<br>47,810x--<br>23,905    | 1,085.68 | 110,000   | 119,424,800   | 기호(3-1)<br>김경훈 지분,<br>"원호리 157-5<br>로 지적분할<br>및 등록전환<br>(2023. 10. 18)"<br>(1,820㎡ ×<br>14260/23905)                                  |

# 토지, 구분건물 감정평가명세표

페이지 : 2

| 일련<br>번호 | 소재지                       | 지번  | 지 목<br>및<br>용 도 | 용도지역<br>및<br>구 조 | 면 적 (㎡) |           | 감 정 평 가 액 |               | 비 고   |
|----------|---------------------------|-----|-----------------|------------------|---------|-----------|-----------|---------------|---|
|          |                           |     |                 |                  | 공 부     | 사 정       | 단 가       | 금 액           |   |
|          |                           |     |                 |                  |         | 27,226.73 | 37,000    | 1,007,389,010 | 기호(3-2)<br>김경훈 지분,<br>"원호리<br>산20-5로<br>지적분할<br>(2023. 10. 18)"<br>(45,642㎡ ×<br>14260/23905) |
|          |                           |     |                 |                  |         | 207.59    | 110,000   | 22,834,900    |   |
| 4        | 경상북도<br>구미시<br>고아읍<br>원호리 | 171 | 임야              | 자연녹지지역           | 777     | 777       | 150,000   | 116,550,000   | [제시외건물<br>제외시<br>토지가격:<br>₩111,111,000]   |
| 5        | "                         | 172 | 전               | 자연녹지지역           | 205     | 205       | 97,000    | 19,885,000    |   |
| 6        | "                         | 173 | 유지              | 자연녹지지역           | 112     | 112       | 60,000    | 6,720,000     |   |
| 7        | "                         | 174 | 전               | 자연녹지지역           | 413     | 413       | 85,000    | 35,105,000    |   |
| 8        | "                         | 175 | 전               | 자연녹지지역           | 132     | 132       | 75,000    | 9,900,000     |   |
| 9        | "                         | 176 | 전               | 자연녹지지역           | 231     | 231       | 97,000    | 22,407,000    |   |
| 10       | 경상북도<br>구미시<br>양호동        | 154 | 답               | 자연녹지지역           | 929     | 929       | 180,000   | 167,220,000   | 일부 선하지<br>[제시외건물<br>제외시<br>토지가격:<br>₩158,859,000]   |

# 토지, 구분건물 감정평가명세표

| 일련<br>번호   | 소재지                       | 지번          | 지 목<br>및<br>용 도       | 용도지역<br>및<br>구 조                       | 면 적 (㎡)                    |       | 감 정 평 가 액 |                       | 비 고   |
|------------|---------------------------|-------------|-----------------------|--|----------------------------|-------|-----------|-----------------------|---|
|            |                           |             |                       |  | 공 부                        | 사 정   | 단 가       | 금 액                   |   |
| 11         | 경상북도<br>구미시<br>양호동        | 157         | 전                     | 자연녹지지역                                 | 1,491                      | 1,491 | 130,000   | 193,830,000           | 일부 현황<br>"도로" 및<br>선하지                          |
| 12         | "                         | 201-4       | 임야                    | 자연녹지지역                                 | 302                        | 302   | 110,000   | 33,220,000            | 일부 현황<br>"도로"                                   |
| <b>소 계</b> |                           |             |                       |  |                            |       |           | <b>₩3,800,975,110</b> |   |
|            | (제시외건물)                   |             |                       |  |                            |       |           |                       |   |
| ㄱ          | 경상북도<br>구미시<br>고아읍<br>원호리 | 산19-5<br>지상 | 창고                    | 철파이프조 및<br>판넬조<br>판넬 및<br>선라이트지붕<br>단층 | 3,719<br>(15x---)<br>3,885 | 14.36 | 42,000    | 603,120               | 90,000<br>x 7/15<br>'관찰감가',<br>기호(2-2)<br>지상 소재 |
| ㄴ          | "                         | 171<br>지상   | 버섯<br>재배사             | 목조<br>차양막덮개<br>지붕 단층                   | (16.0)                     | 16.0  | 22,000    | 352,000               | 45,000<br>x 5/10<br>'관찰감가',<br>기호(4)<br>지상 소재   |
| ㄷ          | "                         | 171<br>지상   | 창고                    | 목조 및<br>판넬조<br>판넬지붕<br>단층              | (10.0)                     | 10.0  | 42,000    | 420,000               | 90,000<br>x 7/15<br>'관찰감가',<br>기호(4)<br>지상 소재   |
| ㄹ          | "                         | 154<br>지상   | 창고                    | 철파이프조<br>칼라강판지붕<br>단층                  | (36.0)                     | 36.0  | 42,000    | 1,512,000             | 90,000<br>x 7/15<br>'관찰감가',<br>기호(10)<br>지상 소재  |
| <b>소 계</b> |                           |             |                       |  |                            |       |           | <b>₩2,887,120</b>     |   |
|            | 경상북도<br>구미시<br>도량동        | 866         | 공동주택<br>(도시형<br>생활주택) | 철근<br>콘크리트구조<br>(철근)                   |                            |       |           |                       |   |

# 토지, 구분건물 감정평가명세표

| 일련<br>번호 | 소재지   | 지번  | 지 목<br>및<br>용 도  | 용도지역<br>및<br>구 조                                      | 면 적 (㎡)  |           | 감 정 평 가 액 |                         | 비 고  |
|----------|---|---|--|---|----------|-----------|-----------|-------------------------|------|
|          |   |   |  |   | 공 부      | 사 정       | 단 가       | 금 액                     |      |
| 13-1     | 경상북도<br>구미시<br>원평동<br><br>[도로명주소]<br>경상북도<br>구미시<br>송동로2길<br>32 | 1108<br>도량<br>미소<br>지움<br><br>2단지<br>209동 | (단지형<br>연립<br>주택))<br><br>계단실<br>및<br>승강기<br>및 홀<br><br>도시형<br>생활주택<br>(단지형<br>연립주택) | 콘크리트지붕<br><br>6층<br><br>1층<br><br>2층~6층               |          | 112.4604  |           |                         |      |
|          |   |   |  |   |          | 각 427.122 |           |                         |      |
|          |   |   |  |   |          |           |           |                         |      |
| 13-1     | 경상북도<br>구미시<br>도량동  | 866                                       | 대  | 자연녹지지역<br>제1종<br>일반주거지역                               | 16,440.8 |           |           |                         |      |
| 13-2     | 경상북도<br>구미시<br>원평동  | 1108                                      | 대  | 제1종<br>일반주거지역<br><br>(내)                              | 1,270.2  |           |           |                         |      |
| 13-가     |   |   |  | 4층 403호<br>철근<br>콘크리트구조<br><br>소유권<br>1. -----<br>대지권 | 84.9955  | 84.9955   | -         | 256,000,000             | 비준가액 |
|          |   |   |  |   | 98.5284  |           |           |                         |      |
|          |   |   |  |   | 17,711   | 98.5284   |           |                         |      |
|          | <b>소 계</b>  |   |  |   |          |           |           |                         |      |
|          | <b>합 계</b>  |   |  |   |          |           |           | <b>₩256,000,000</b>     |      |
|          |   |   |  | 이   | 하        | 여         | 백         | <b>₩4,059,862,230.-</b> |      |

토지·건물  
토 지 : 76,800,000  
건 물 : 179,200,000

# 토지 감정평가요항표

기호(1)~(12)

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

기호 1)~9) 본건은 경상북도 구미시 고아읍 원호리 소재 "구미원호푸르지오아파트" 북측 인근에 위치하며, 부근 일대는 아파트, 임야 및 전 등으로 형성되어 있습니다.  
 기호 10)~12) 본건은 경상북도 구미시 양호동 소재 "금오공과대학교 정문" 남서측 근거리에 위치하며, 부근 일대는 단독주택, 전 및 임야 등으로 형성되어 있습니다.

## (2) 교통상황

기호 1)~9) 본건 및 인근까지 차량 출입 가능하며, 인근에 시내버스승강장 및 일반도로 등이 있어 제반교통 사정은 보통시 됩니다.  
 기호 10)~12) 본건 및 인근까지 차량 접근 가능하며, 인근 및 근거리에 시내버스승강장 및 산호대로 등이 있어 제반교통 사정은 보통시 됩니다.

## (3) 형태 및 이용상태

기호 1) 남측 하향 경사지인 부정형의 토지로 "임야"이며, 지상에 수목 소재합니다.  
 기호 2-1) 남서측 하향 경사지인 부정형의 토지로 기준시점 현재 벌목공사 진행중인 "임야"입니다.  
 기호 2-2) 남서측 하향 경사지인 부정형의 토지로 "임야 및 전"이며, 일부 지상에 수목(일부 과수목) 소재합니다.  
 기호 3-1) 동측 하향 경사지인 부정형의 토지로 기준시점 현재 벌목 공사중인 "임야"입니다.  
 기호 3-2) 남측 하향 경사지 및 일부 평지인 부정형의 토지로 "임야"이며, 지상에 수목 소재합니다.  
 기호 3-3) 동측 하향 완경사지인 부정형의 토지로 "임야"이며, 지상에 수목 소재합니다.  
 기호 4) 남서측 하향 완경사지대에 자체지반 대체로 평탄한 부정형의 토지로 인접지와 지적 경계 구분없는 "전"이며, 일부 지상에 수목(일부 과수목) 소재합니다.  
 기호 5) 남측 하향 완경사지대에 일부 자체지반 대체로 평탄한 부정형의 토지로 "묵전(휴경지)"이며, 일부 지상에 수목 소재합니다.  
 기호 6) 남측 하향 완경사지인 사각형의 토지로 "유지"이며, 일부 지상에 수목 소재합니다.  
 기호 7) 남동측 하향 경사지대에 일부 자체지반 평탄한 "묵전(휴경지)"이며, 일부 지상에 수목 소재합니다.

# 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 8),9) 공히 북서측 하향 경사지인 부정형의 토지로 "목전(휴경지)"이며, 지상에 수목 소재합니다.

기호 10) 남측 하향 완경사지대에 자체지반 대체로 평탄한 부정형의 토지로 "나지 및 선하지"이며, 일부 "소류지"입니다.

기호 11) 남측 하향 완경사지대에 자체지반 대체로 평탄한 "나지, 선하지 및 도로"이며, 일부 "소류지"입니다.

기호 12) 남측 하향 완경사지대에 자체지반 대체로 평탄한 "나지" 및 일부 현황 "도로"입니다.

## (4) 인접 도로상태

기호 1) 임야도상 맹지로 인접하는 기호 2-2)를 경유하여 도보출입 가능합니다.

기호 2-1) 지적도상 맹지로 인접하는 기호 3-1)을 경유하여 도보출입 가능합니다.

기호 2-2) 남측으로 왕복2차선 아스팔트포장도로와 접합니다.

기호 3-1) 지적도상 맹지이나, 동측으로 접하는 폭 약 2미터 비포장도로를 통해 출입 가능합니다.

기호 3-2) 임야도상 맹지이나, 일부 남측으로 접하는 폭 약 2미터 비포장도로를 통해 출입 가능합니다.

기호 3-3) 임야도상 맹지로 인접하는 기호 3-1)을 경유하여 도보출입 가능합니다.

기호 4) 지적도상 맹지로 인접하는 기호 2-2)를 경유하여 도보출입 가능합니다.

기호 5)~9) 공히 지적도상 맹지로 인접지를 경유하여 도보출입 가능합니다.

기호 10) 지적도상 맹지로 인접하는 기호 11)을 경유하여 차량출입 가능합니다.

기호 11) 지적도상 맹지이나, 실제 남측 및 서측으로 본건 일부를 포함한 폭 약 3미터의 포장도로와 접합니다.

기호 12) 남측으로 본건 일부를 포함한 폭 약 3미터의 포장도로와 접합니다.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1),2-1),3-1)~4) 공히 자연녹지지역, 가축사육제한구역(절대제한구역(전 축종 제한)), 배출시설설치제한지역, 준보전산지입니다.

기호 2-2) 자연녹지지역, 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(절대제한구역(전 축종 제한)), 배출시설설치제한지역, 준보전산지입니다.

# 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 5),6) 공히 자연녹지지역, 가축사육제한구역(절대제한구역(전 축종 제한)), 배출시설설치제한지역입니다.

기호 7)~9) 공히 자연녹지지역, 가축사육제한구역(절대제한구역(전 축종 제한)), 배출시설설치제한지역, 영농여건불리농지입니다.

기호 10), 12) 공히 자연녹지지역, 가축사육제한구역(절대제한구역(전 축종 제한)), 준보전산지입니다.

기호 11) 자연녹지지역, 가축사육제한구역(절대제한구역(전 축종 제한))입니다.

### (6) 제시목록 외의 물건

별첨 "지적 및 건물개황도"와 같이 소유자 미상의 제시외건물(ㄱ~ㄹ)이 소재하오니 경매시 참고하시기 바랍니다.

### (7) 공부와의 차이

기호 4)는 공부상 지목이 "임야"이나, 현황 "전"입니다.

기호 11),12)는 공부상 지목이 "전" 및 "임야"이나, 공히 일부 현황 "도로"입니다.

### (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계 : 미상입니다.

2)기 타 : 토지대장상 2023.10.18자로 기호 2)는 "원호리 157-4[기호(2-1)], 산19-5[기호(2-2)]"로, 기호 3)은 "원호리 157-5[기호(3-1)], 산20-5[기호(3-2)], 산20-6[기호(3-3)]"으로 각각 지적분할되었습니다.

# 구분건물 감정평가요항표

기호(13-가)

Page : 1

- |                   |                   |                        |          |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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

본건은 경상북도 구미시 도량동 소재 "제2구미교" 북동측 인근에 위치하는 '도량미소지움2단지 제209동 제4층 제403호' 단위세대로서, 부근 일대는 아파트단지, 일반상가 등으로 형성된 아파트지대입니다.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 출입 가능하며, 인근에 시내버스승강장 및 간선도로 등이 있어 제반교통사정은 무난합니다.

## (3) 건물의 구조

13-가) 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층건 중 제4층 제403호 단위세대로  
 외벽: 화강석 및 몰탈위 페인트 등 마감  
 내벽: 벽지, 아트월, 타일 등 마감  
 바닥: 내장바닥재, 타일 등 마감  
 창호: 샷시 이중창

## (4) 이용상태

13-가) 공동주택(도시형생활주택, 단지형연립주택)입니다.

## (5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 소화설비 및 개별도시가스보일러에 의한 난방설비 등 되어 있습니다.

# 구분건물 감정평가요항표

기호(13-가)

Page : 2

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

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

2필 일단의 삼각형 토지로 인접지와 등고 평탄한 "공동주택 건부지"입니다.

### (7) 인접 도로상태등

아파트단지 주출입구 서측으로 왕복2차선 아스팔트포장도로와 접합니다.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

기호 13-1) 자연녹지지역, 제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(2014-05-28), 종로2류(폭 15m~20m)(2014-11-12)(접합), 종로3류(폭 12m~15m)(2014-11-12)(접합), 가축사육제한구역(절대제한구역(전 축종 제한)), 도로구역(경부선 도로구역), 하천구역입니다.

기호 13-2) 제1종일반주거지역, 지구단위계획구역(2014-05-28), 가축사육제한구역(절대제한구역(전 축종 제한)), 도로구역(경부선 도로구역), 하천구역입니다.

### (9) 공부와의 차이

없습니다.

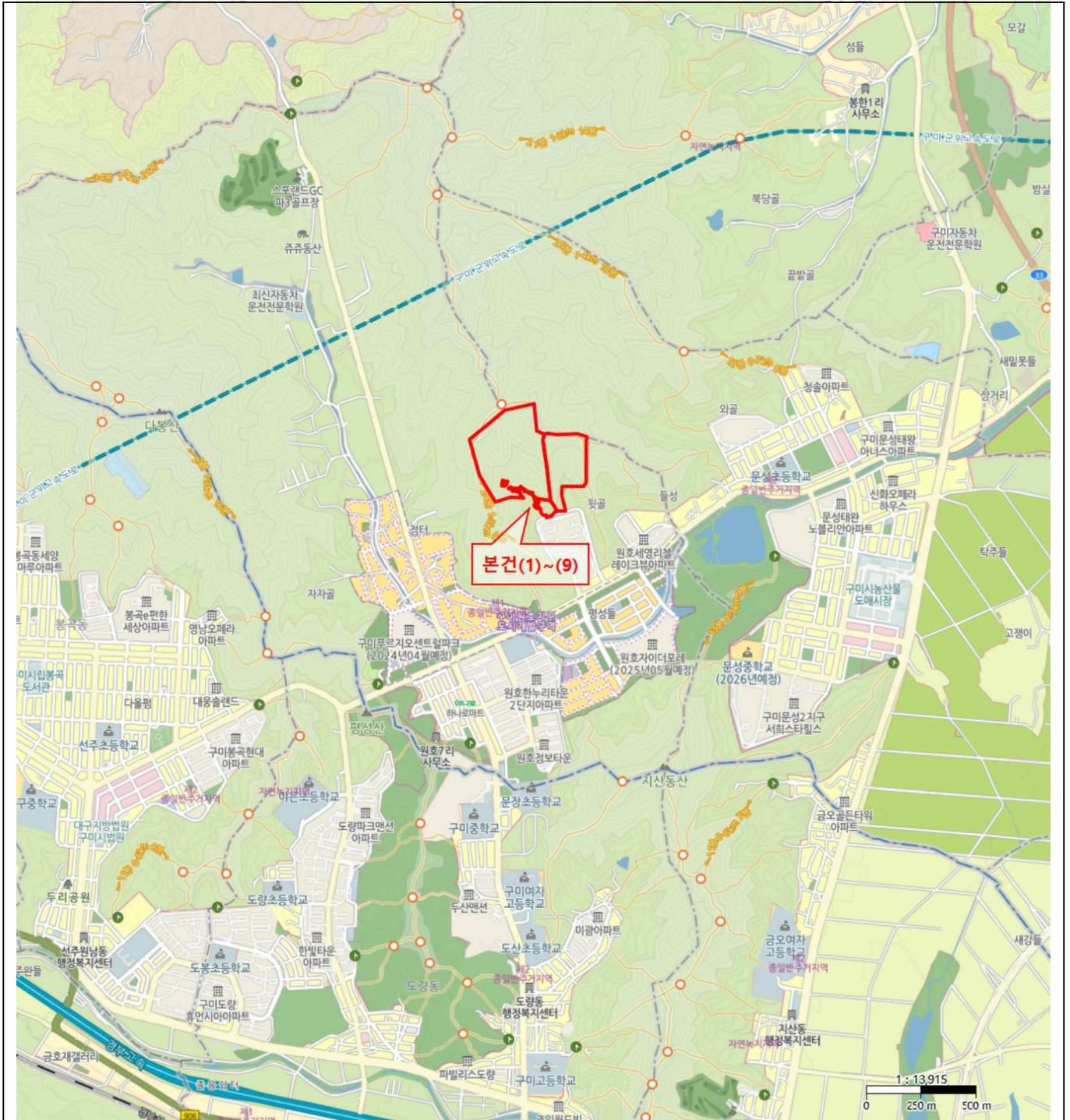
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계 : 미상입니다.
- 2)기 타 : 없습니다.

# 광역위치도



소재지 경상북도 구미시 고아읍 원호리 산19-1외



# 광역위치도



소재지 경상북도 구미시 양호동 154 외

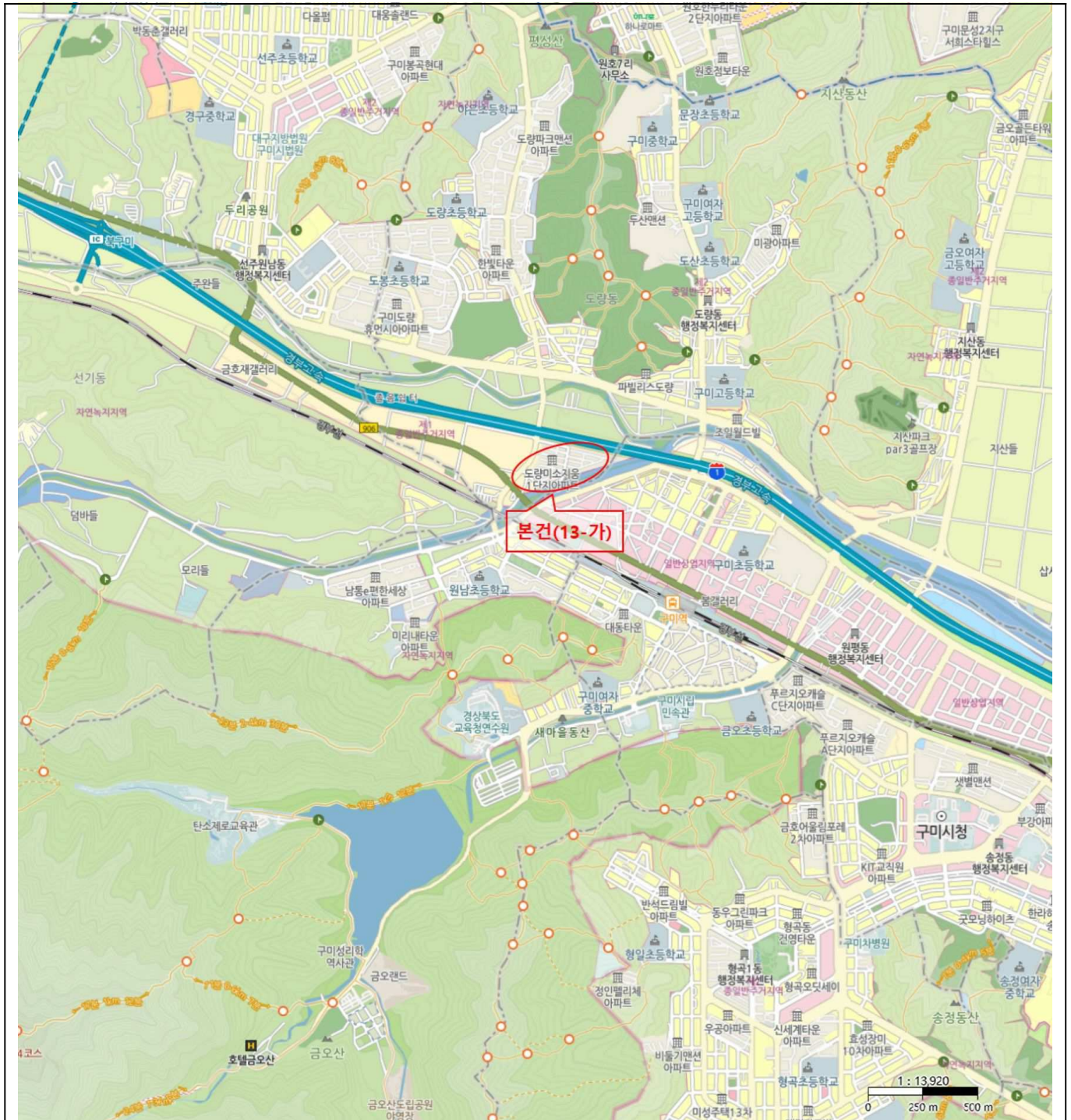


# 광역위치도



소재지

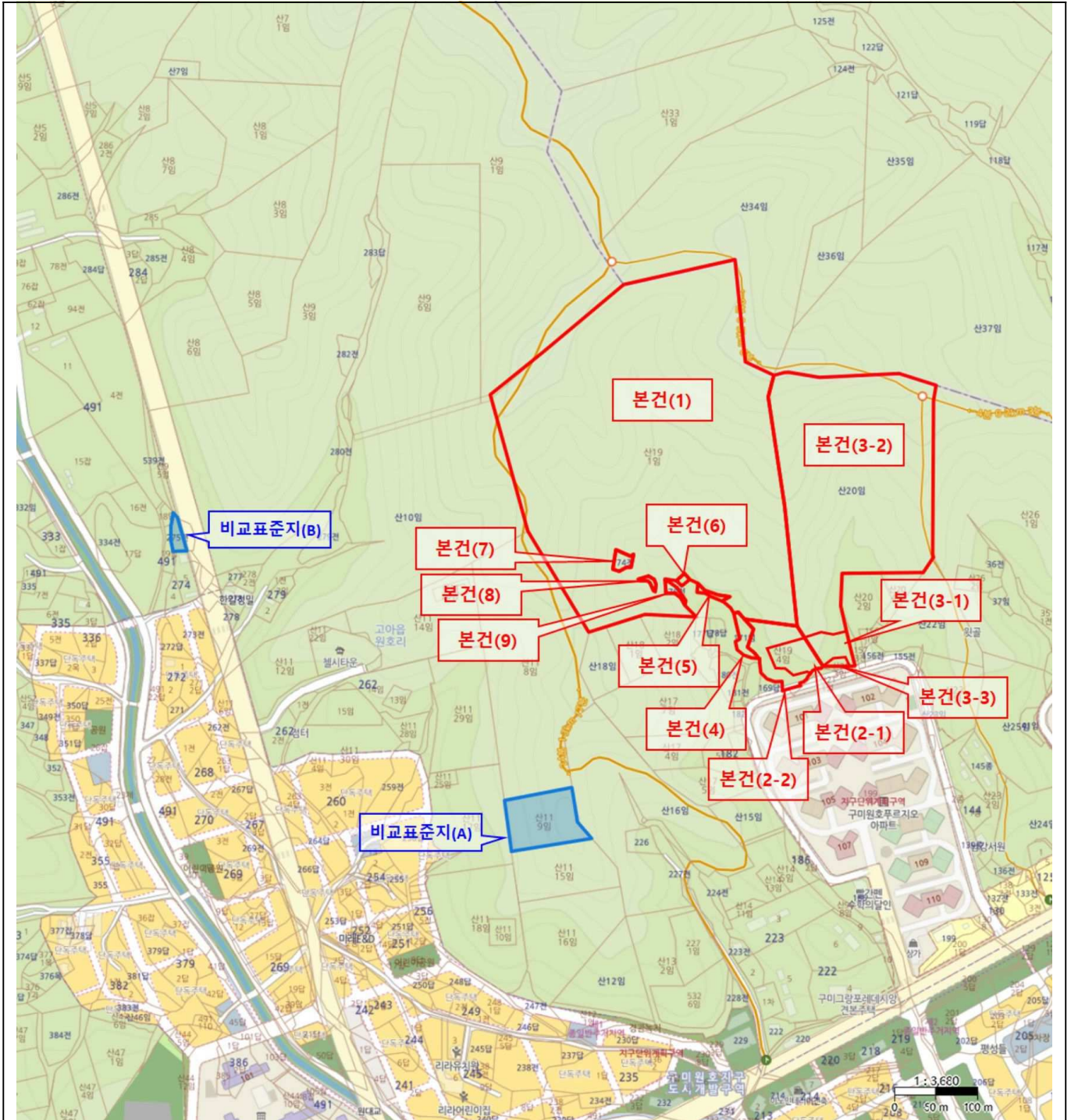
경상북도 구미시 도량동 866 외 도량미소지움2단지 제209동 제4층 제403호



# 위 치 도



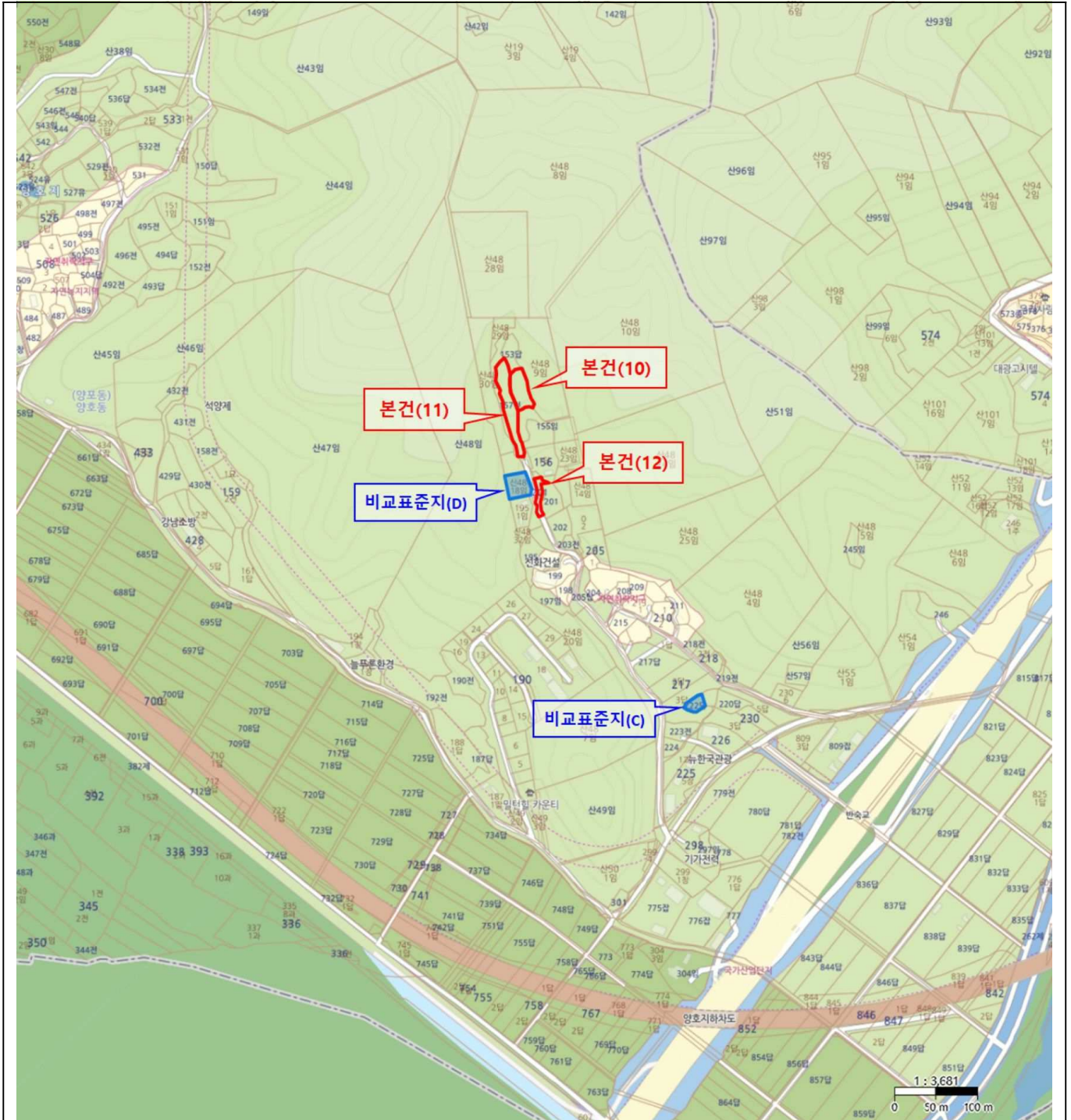
소재지 경상북도 구미시 고아읍 원호리 산19-1외



# 위 치 도



소재지 경상북도 구미시 양호동 154 외



# 위 치 도

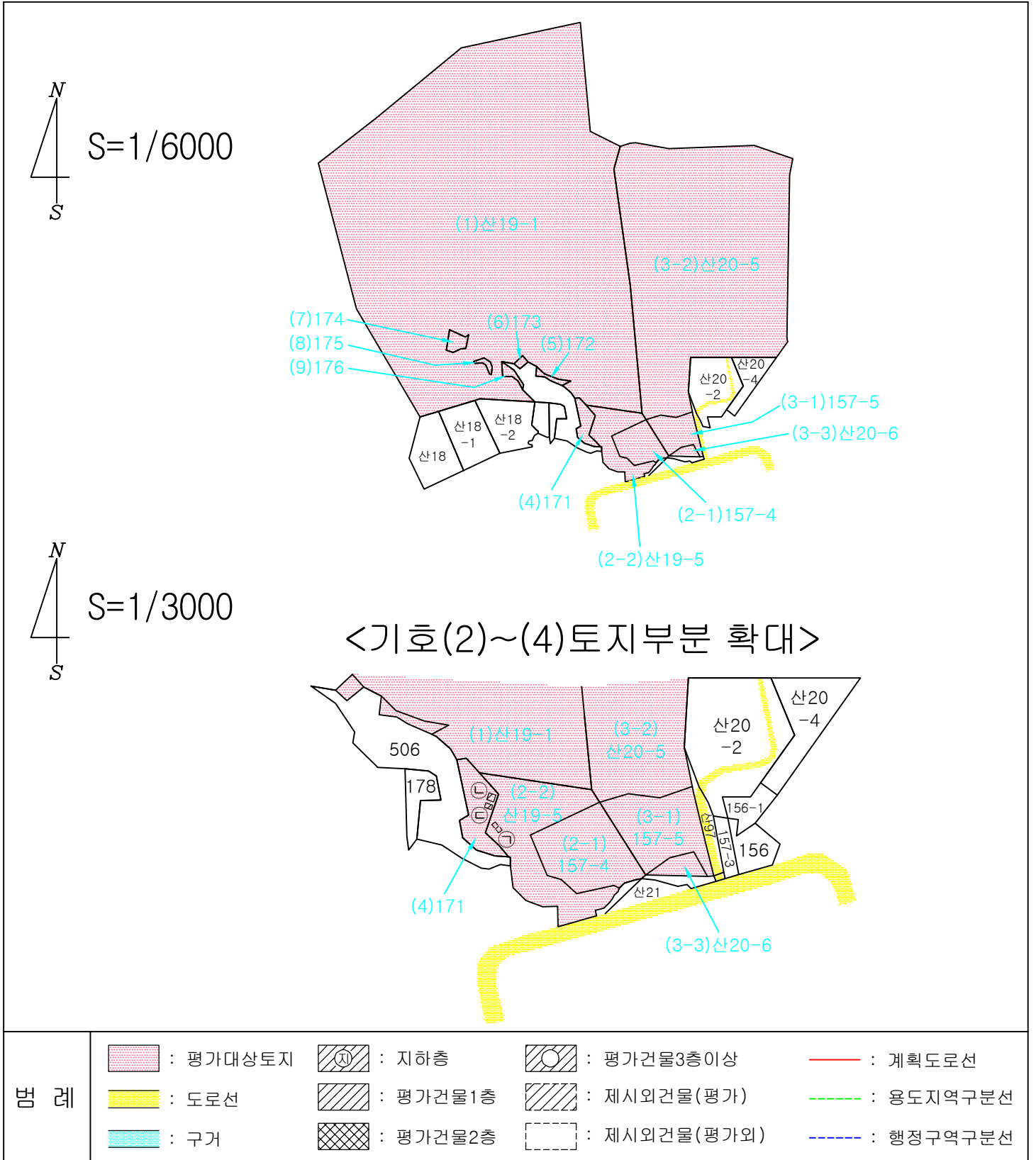


소재지

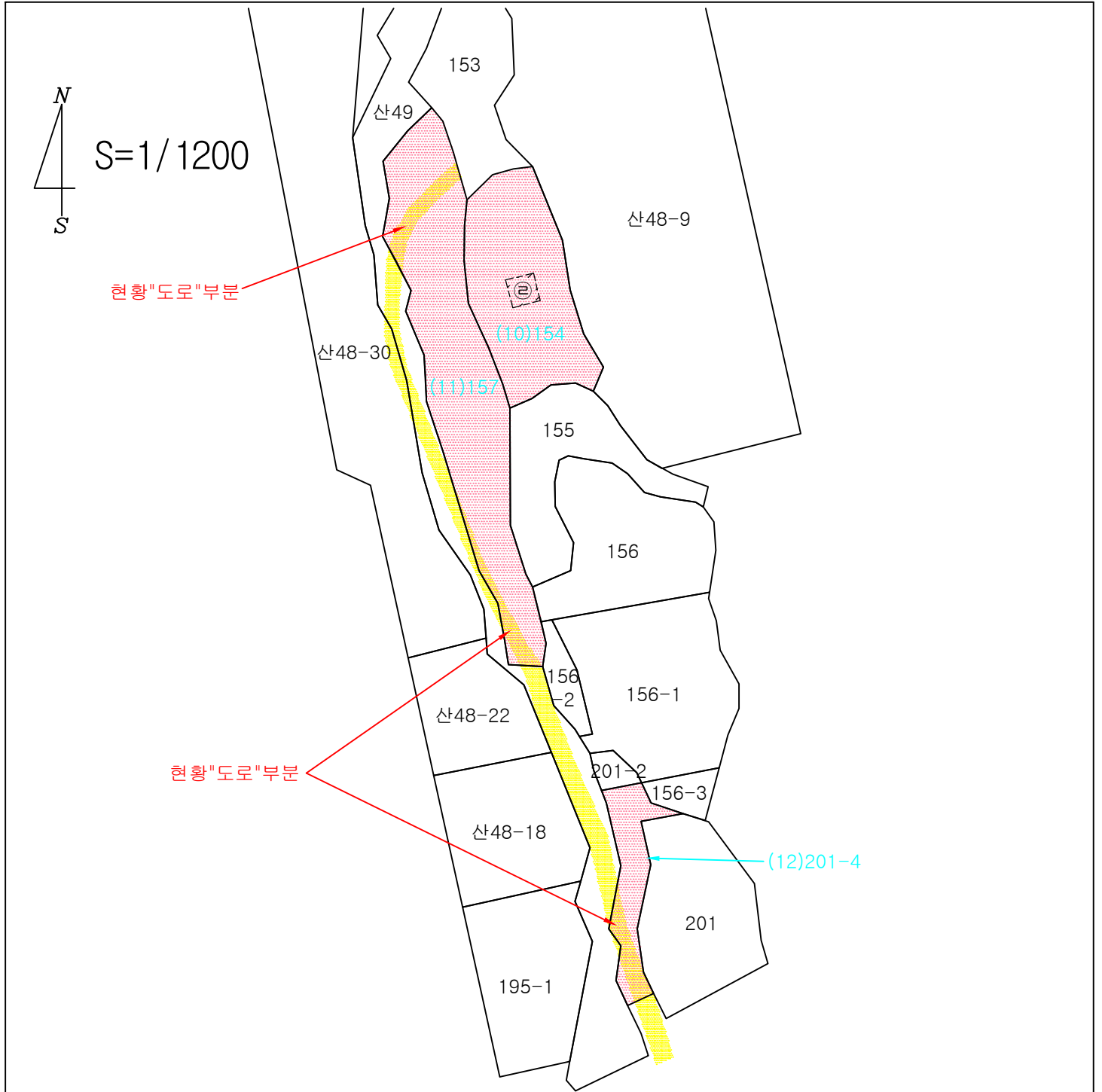
경상북도 구미시 도량동 866 외 도량미소지움2단지 제209동 제4층 제403호



# 지적 및 건물 개황도

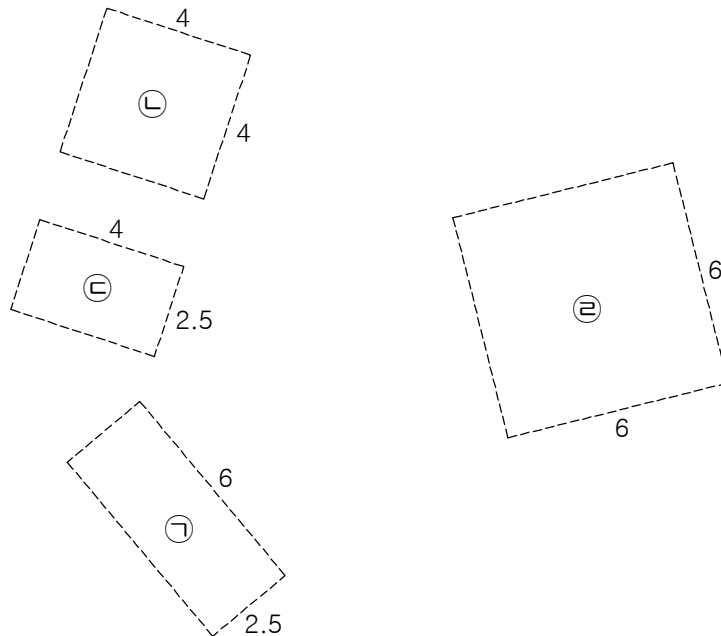
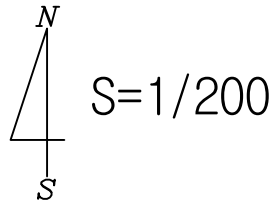


# 지적 및 건물 개황도



|    |          |          |              |           |
|----|----------|----------|--------------|-----------|
| 범례 | : 평가대상토지 | : 지하층    | : 평가건물3층이상   | : 계획도로선   |
|    | : 도로선    | : 평가건물1층 | : 제시외건물(평가)  | : 용도지역구분선 |
|    | : 구거     | : 평가건물2층 | : 제시외건물(평가외) | : 행정구역구분선 |

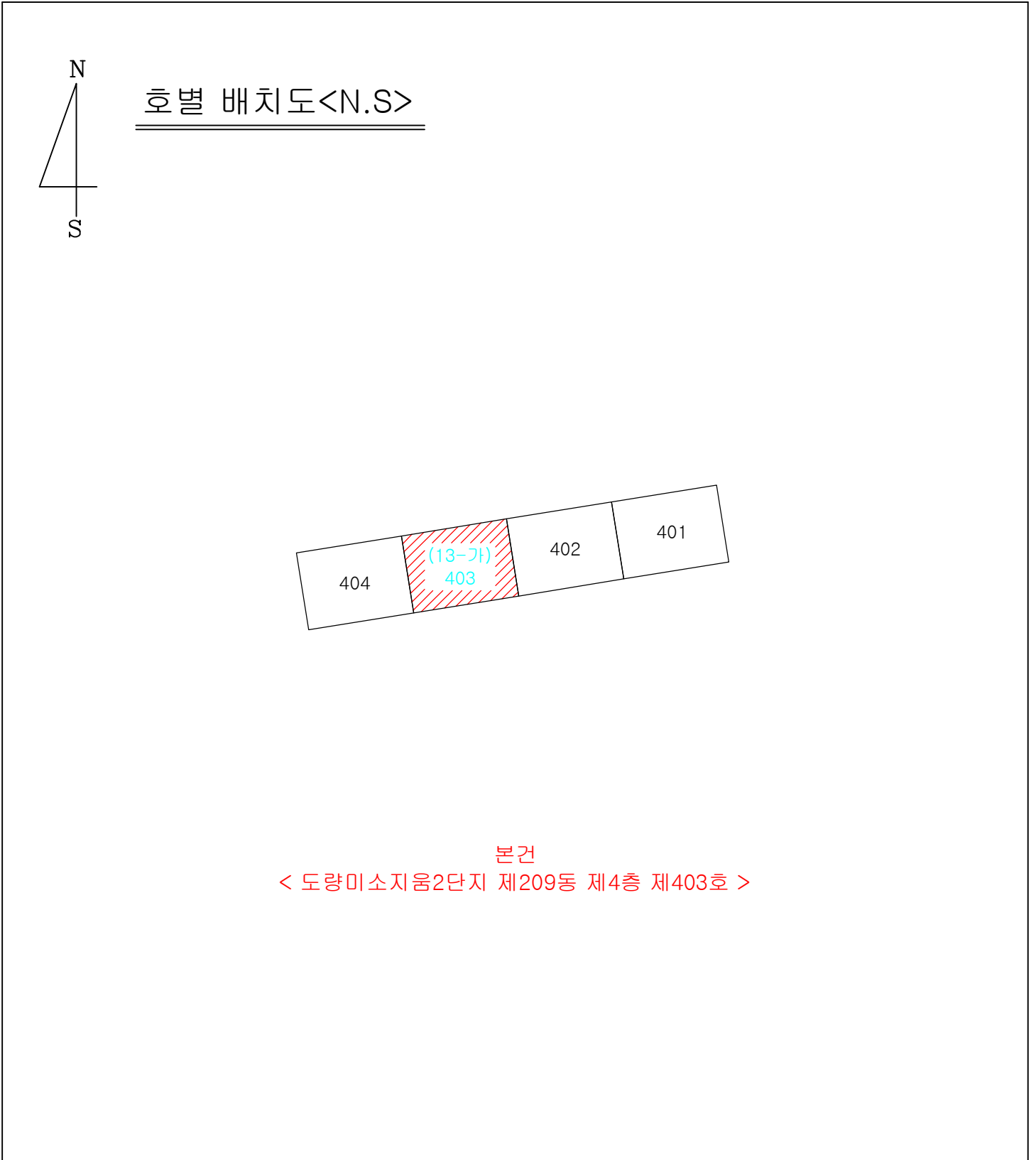
# 지적 및 건물 개황도



## - 제시외 건물 -

- ㄱ. 철파이프조 및 판넬조 판넬 및 선라이트지붕 단층(참고): 약 15㎡
- ㄴ. 목조 차양막덮개지붕 단층(버섯재배사): 약 16㎡
- ㄷ. 목조 및 판넬조 판넬지붕 단층(참고): 약 10㎡
- ㄹ. 철파이프조 칼라강판지붕 단층(참고): 약 36㎡

# 호별 배치도



# 사 진 용 지



기호(1) 전경 - 남동측 인근에서 촬영



기호(1) 전경 - 남측 인근에서 촬영

# 사 진 용 지



기호(2-1) 전경 - 서측 인근에서 촬영



기호(2-2) 전경 및 컨테이너 - 남서측 인근에서 촬영

# 사 진 용 지



기호(3-1),(3-3) 전경 - 남측 인근에서 촬영



기호(3-2),(3-3) 전경 - 동측 인근에서 촬영

# 사 진 용 지



기호(3-2) 일부 지상에 소재하는 폐건축자재



기호(4) 전경 - 북측 인근에서 촬영

# 사 진 용 지



기호(5) 전경 - 남동측 인근에서 촬영

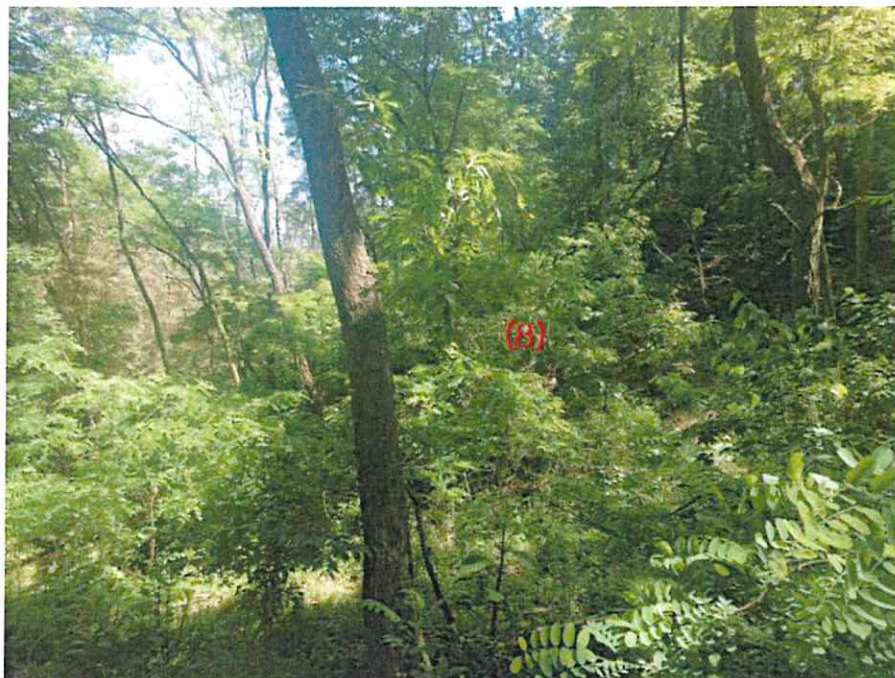


기호(6) 전경 - 서측 인근에서 촬영

# 사 진 용 지

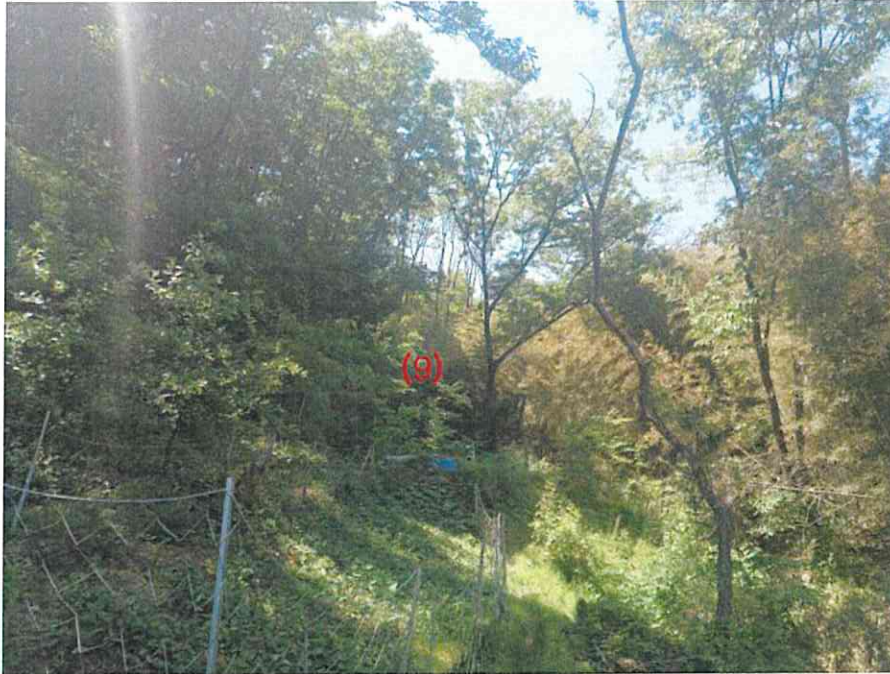


기호(7) 전경 - 본건 서측편에서 촬영



기호(8) 전경 - 북동측 인근에서 촬영

# 사 진 용 지

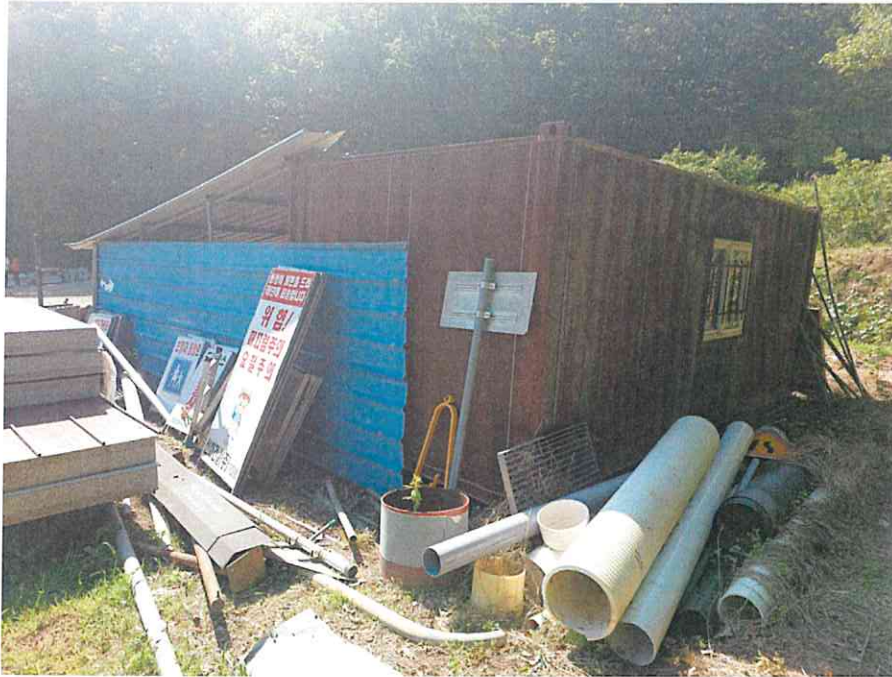


기호(9) 전경 - 남동측 인근에서 촬영



기호(10) 전경 - 북서측 인근에서 촬영

# 사 진 용 지



기호(10) 지상에 소재하는 컨테이너



기호(11) 전경 - 본건 북측편에서 촬영

# 사 진 용 지



기호(10),(11) 지상에 소재하는 소류지



기호(11) 경계상에 소재하는 컨테이너

# 사 진 용 지



기호(12) 전경 - 북측 인근에서 촬영



제시외건물 ㄱ)

# 사 진 용 지



제시외건물 ㄴ)



제시외건물 ㄷ)

# 사 진 용 지



제시외건물 ㄹ)



기호(13-가) 전경 - 남측 인근에서 촬영

# 사 진 용 지



기호(13-가) 전경 - 북동측 인근에서 촬영



기호(13-가) 공동출입구

# 사 진 용 지



기호(13-가) 공동출입구



기호(13-가) 전경 - 건물내에서 촬영