

# 감정평가서

의뢰인	대구지방법원 김천지원 사법보좌관 황승환
건명	송남춘 소유물건 (2024타경15321)
감정서번호	240821-110

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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

## 유상감정평가사사무소

대구광역시 수성구 용학로 208, 2층 2호(지산동)

TEL. 070-5029-0119 FAX. 070-7545-7176

## (부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

최 재 윤

감정평가액	육억삼천육백이십삼만삼천삼백이십원정 (₩636,233,320.-)					
의뢰인	대구지방법원 김천지원 사법보좌관 황승환		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대구지방법원 김천지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	송남춘 (2024타경15321)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.08.26	2024.08.25 ~ 2024.08.26	2024.08.27	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	358	토지	358	626,000	224,108,000
	건물	609.32	건물	609.32	-	409,087,820
	제시외건물	(40.50)	제시외건물	40.50	75,000	3,037,500
합계					₩636,233,320	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경상북도 구미시 오태동 소재 “오태중학교” 남동측 인근에 위치하는 부동산 (토지, 건물)로서 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 “시장가치” 를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 감정평가방법

- 1) 본건은 토지와 건물에 대한 평가로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조에 따라 대상물건(토지, 건물)마다 개별로 감정평가하며, 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조와 제12조에 의하여 공시지가기준법으로 평가액을 산정하였음.
- 2) 본건 토지가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제14조 등에 따라 공시지가기준법으로 가액을 산출하되, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당한다고 판단되는바, 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 과정을 생략함.
- 3) 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법을 주된 방법으로 적용하여 평가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 다른 평가방법에 의하여 산정한 시산가액과의 합리성의 검토를 생략하고 주된 방법에 의한 평가액으로 감정평가액을 결정하였음.
- 4) 제시외건물은 구조, 사용자재, 시공정도 및 부대설비 등을 종합적으로 참작하여 개략적인 실측에 의거 원가법으로 평가하되, 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가를 병용하였으니 경매진행시 소유권 및 일괄 경매여부를 재확인 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 기준시점

본건 평가시 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2024.08.26을 기준시점으로 함.

## 5. 기 타

- 1) 본건 건물은 현장조사시 대부분의 세대에 대하여는 폐문으로 정확한 내부사항을 파악할 수 없으나, 평가전례, 건축물현황도면 등에 의거 본건 건물을 평가하였음.
- 2) 본건 토지는 지상에 '지적 및 건물개황도'와 같이 소유자 미상의 제시외건물이 소재하나, 평가의 목적을 고려하여 이에 구매없이 토지를 평가하였음.
- 3) 본건 건물 평가시 옥탑부분을 포함하여 재조달원가를 산정하였음.

## II. 토지가액의 산출근거

### 가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

“공시지가기준법”이란 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.

#### <대상토지의 개요>

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도지역	비고
2	구미시 오태동 763-6	358	대	다가구주택	2종일주	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 의하여 평가대상토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황 및 주위환경 등이 같거나 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정함.

(공시기준일 : 2024. 01. 01)

구분	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	구미시 오태동 765-7	334.5	대	단독주택	2종일주	세로(가)	가장형 완경사	400,600	-

## 2. 시점수정치의 산정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동율로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동율을 적용하여 시점수정치를 산정함.  
(생산자물가지수는 일반재화를 기준으로한 전국적인 물가지수로 당해지역의 지가변동 상황을 적정하게 반영하지 못하는 바 지가변동율을 시점수정치로 적용하였음.)

### 1) 비교표준지(A) 시점수정치

소재지	용도 지역	산정기간	변동률(%)	비 고
경상북도 구미시	주거 지역	2024.01.01 ~ 2024.08.26	1.00871 (1.00871)	2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 0.817 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.064 $(1 + 0.00817) * (1 + 0.00064 * 26/31)$ ≈ 1.00871

※ 2024년 8월 이후의 지가변동률이 미고시되어 직전 월의 지가변동율을 연장 적용하였음.

## 3. 지역요인 비교치의 산정

본건 토지는 비표표준지와 인근지역 내에 소재하고 있어서 지역요인은 대등함.(1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 개별요인 비교치의 산정

### 1) 개별요인 비교항목

[주택지대]

조건	항 목	세 부 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		보도
		계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서등과의 거리 및 편의성 등
환경조건	자연환경	일조, 통풍, 조망, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
		부정형, 삼각지, 자루형 획지, 맹지 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등
		각지
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타 규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 개별요인 비교치

기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
2	A	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980
결정의견								
기호(2)는 비교표준지에 비하여 획지조건(지세등)이 열세임.								

## 5. 그 밖의 요인 보정치의 산정

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항, 대법원판례(1998.7.10.선고 98두 6067, 1993.9.10.선고 92누16300, 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에 의거 하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위해 보정이 필요함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{사례로 비준한 기준시점 당시의 비교표준지가격}}{\text{기준시점 당시 비교표준지가격}}$$

### (1) 인근지역 내의 평가전례 및 거래사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점/거래시점	평가목적
a	구미시 오태동 ***-*	1,019중 358.44	대	2종일주	720,000	2024.01.16	경매
b	구미시 오태동 ***-*	710.1	대	2종일주	970,000	2023.04.25	경매
c	구미시 오태동 ***-*	241.4	대	2종일주	770,000	2023.11.09	경매
d	구미시 오태동 ***-*	226.2	대	2종일주	994,694	2022.10.07	매매

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ■ 토지·건물 일괄거래

구분	소재지	용도지역	사용승인일	건물연면적 (㎡)	건물적용단가 (원/㎡)	건물가격(원) (B)
			건물구조			
e	구미시 오태동 ***-*	2종일주	2004.04.22	396	180,000	71,280,000
			경량철골구조			
	토지면적 (㎡)	지목	거래시점	실거래가(원) (A)	토지가격(원) (C=A-B)	토지단가 (원/㎡)
	685	대	2022.03.03	525,000,000	453,720,000	662,365

※ 건물단가: 350,000 x 18/35 ≒ 180,000

### (2) 비교사례의 선정

평가대상토지의 인근지역에 소재하는 상기 사례 중에서 비교표준지와 용도지역, 이용 상황 및 주위환경 등에서 동일 또는 유사하여 비교성이 있는 사례(e)를 비교사례로 선정함.

### (3) 그 밖의 요인보정치의 결정

표준지 (A)	사례 기준 표준지가격 (b)	사례(e)	시점수정	지역요인	개별요인	사례 기준 표준지가격
		662,365	1.02651	1.000	0.940	639,129
	가격시점 현재 표준지가격 (a)	공시지가	시점수정			가격시점 현재 표준지가격
		400,600	1.00871			404,089
	보정치	보정치 산정(b/a)				그 밖의 요인 보정치
		639,129/404,089 ≒ 1.582				1.58

※지가변동률: 경상북도 구미시 주거지역, 2022.03.03.~ 2024.08.26: 1.02651

※지역요인: 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.(1.00)

※개별요인

가로	접근	환경	획지	행정	기타	격차율
0.94	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.940

표준지는 사례지 대비 가로조건(가로의 폭, 계통 및 연속성)이 불리함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액

### 1) 토지단가 산정

기호	공시지가 (원/㎡)	시정수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
2	400,600	1.00871	1.000	0.980	1.58	625,692	626,000

### 2) 토지가액의 결정

기호	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
2	626,000	358	224,108,000	-
감정평가액(합계)			<u>224,108,000</u>	

## III. 건물가액의 산출근거

건물에 대한 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법으로 산정하며, “원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법임.

### <대상건물의 개요>

기호	소재지	구 조	면적 (㎡)	용 도	사용승인일
1	구미시 오태동 763-6	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층	609.32	다가구주택	2008.08.20

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 재조달원가의 산정

### (1) 표준단가 결정

(출처 : 한국부동산연구원, 2023 건축물 재조달원가 자료집)

분류번호	용도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
01-05-05-09	다가구주택	철근콘크리트조/평지붕	4	1,408,000	50 (45~55)

### (2) 부대설비 보정단가 결정

(출처 : 한국부동산연구원, 2023 건축물 재조달원가 자료집)

설비종류	설비내역	보정단가(원/㎡)
전기설비	기본적인 전기설비	대상건물의 평가시 재조달원가에는 기본적인 부대설비를 포함함.
위생설비, 급배수	기본적인 위생설비 등	

### (3) 재조달원가의 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 관리 상태와 장래효용성 등을 고려하여 재조달원가를 다음과 같이 결정함.

기호	층	제조달원가 (원/㎡)	비고
1	1층	700,000	
1	2~4층	1,050,000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 감가수정 및 적용단가의 결정

### (1) 감가수정 방법의 결정

감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 본 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 본 건물의 경제적내용연수를 기준으로 한 정액법을 적용하였음.

### (2) 건물단가의 결정

기호	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	잔존 연수	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1(1층)	700,000	45	29	451,111	451,000	-
1(2~4층)	1,050,000	45	29	676,667	676,000	-

※ 적용단가는 1,000원단위에서 절사하여 적용함.

## 3. 건물가액의 결정

기호	적용단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	감정평가액(원)	비고
1(1층)	451,000	12.5	5,637,500	-
1(2~4층)	676,000	596.82	403,450,320	-
감정평가액(합계)			<u>409,087,820</u>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액의 결정

### 1. 결정의견

상기의 평가전례와 거래사례가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가격과 원가법에 의한 건물가격 등을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정함이 적정하다고 판단됨.

### 2. 감정평가액

구분	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	358	224,108,000	-
건물	609.32	409,087,820	-
제시외건물	40.5	3,037,500	-
감정평가액(합계)		<u>636,233,320</u>	

# 토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경상북도 구미시 오태동  [도로명주소] 경상북도 구미시 금오대로22길 13-32	763-6 위지상	단독주택	철근콘크리트 구조 (철근) 콘크리트지붕 4층					
			다가구주택 (계단실)	1층	12.5	12.5	451,000	5,637,500	700,000 x 29/45
			다가구주택 (5가구)	2층	212.44	596.82	676,000	403,450,320	1,050,000 x 29/45
			다가구주택 (5가구)	3층	212.44				
			다가구주택 (5가구)	4층	171.94				
2	"	763-6	대	제2종 일반주거지역	358	358	626,000	224,108,000	
<b>소 계</b>								<b>₩633,195,820</b>	
	<제시외건물>								
ㄱ	경상북도 구미시 오태동	763-6 위지상	(다용도실)	샷시조 판넬지붕 4층 소재	(11.4)	11.4	75,000	855,000	150,000 x 15/30 관찰감가
ㄴ	"	"	(다용도실)	샷시조 판넬지붕 4층 소재	(11.4)	11.4	75,000	855,000	150,000 x 15/30 관찰감가
ㄷ	"	"	(다용도실)	샷시조 판넬지붕 4층 소재	(17.7)	17.7	75,000	1,327,500	150,000 x 15/30 관찰감가
<b>소 계</b>								<b>₩3,037,500</b>	
<b>합 계</b>								<b>₩636,233,320.-</b>	
				이	하	여	백		

# 토지 감정평가 요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황              | (3) 형태 및 이용상태  |
| (4) 인접 도로상태   | (5) 토지이용계획 및 제한상태     | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이   | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 경상북도 구미시 오태동 소재 "오태중학교" 남동측 인근에 위치하며, 부근일대는 다가구주택, 학교, 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 대중교통시설의 이용 등으로 보아 제반 교통사정 보통시됨.

## (3) 형태 및 이용상태

부근일대는 북동측 하향 경사지대이며, 본건은 평탄하게 정지한 가장형의 토지로서, "다가구주택부지"로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

본건은 남서측으로 폭 약 6미터의 포장도로와 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접함), 가축사육제한구역(절대제한구역(전 축종 제한)), 상대보호구역, 절대보호구역임.

## (6) 제시목록 외의 물건

없음.

## (7) 공부와의 차이

없음.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계: 미상임.
- 2)기타: -

# 건물 감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

(3)철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층건으로서,  
 외벽: 화강석타일 붙임 등 마감  
 내벽: 벽지 및 타일붙임 등 마감  
 바닥: 바닥내장재 및 타일붙임 등 마감  
 창호: 샷시창임.

## (2) 이용상태

다가구주택으로 이용중임.

## (3) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 도시가스설비, 난방설비 등이 되어 있음.

## (4) 부합물 및 종물

별첨 "지적 및 건물개황도" 참조.

## (5) 공부와의 차이

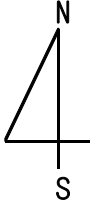
없음.

## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계: 미상임.
- 2)기타: -

# 광역위치도

기호 : ( )

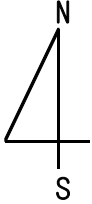


소재지	경상북도 구미시 오태동 763-6
-----	--------------------



# 위 치 도

기 호 : ( )

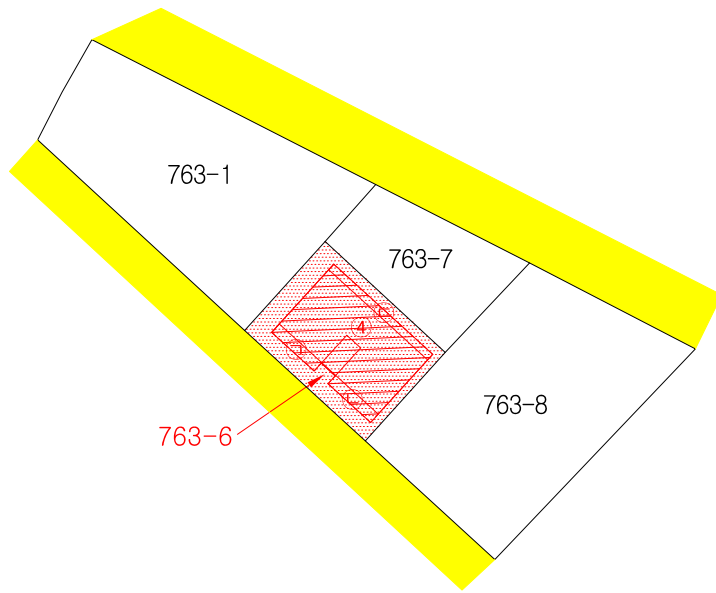
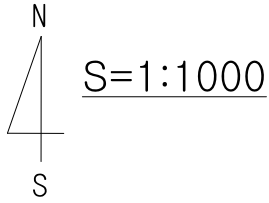


소 재 지	경상북도 구미시 오태동 763-6
-------	--------------------



# 지 적 및 건 물 개 황 도

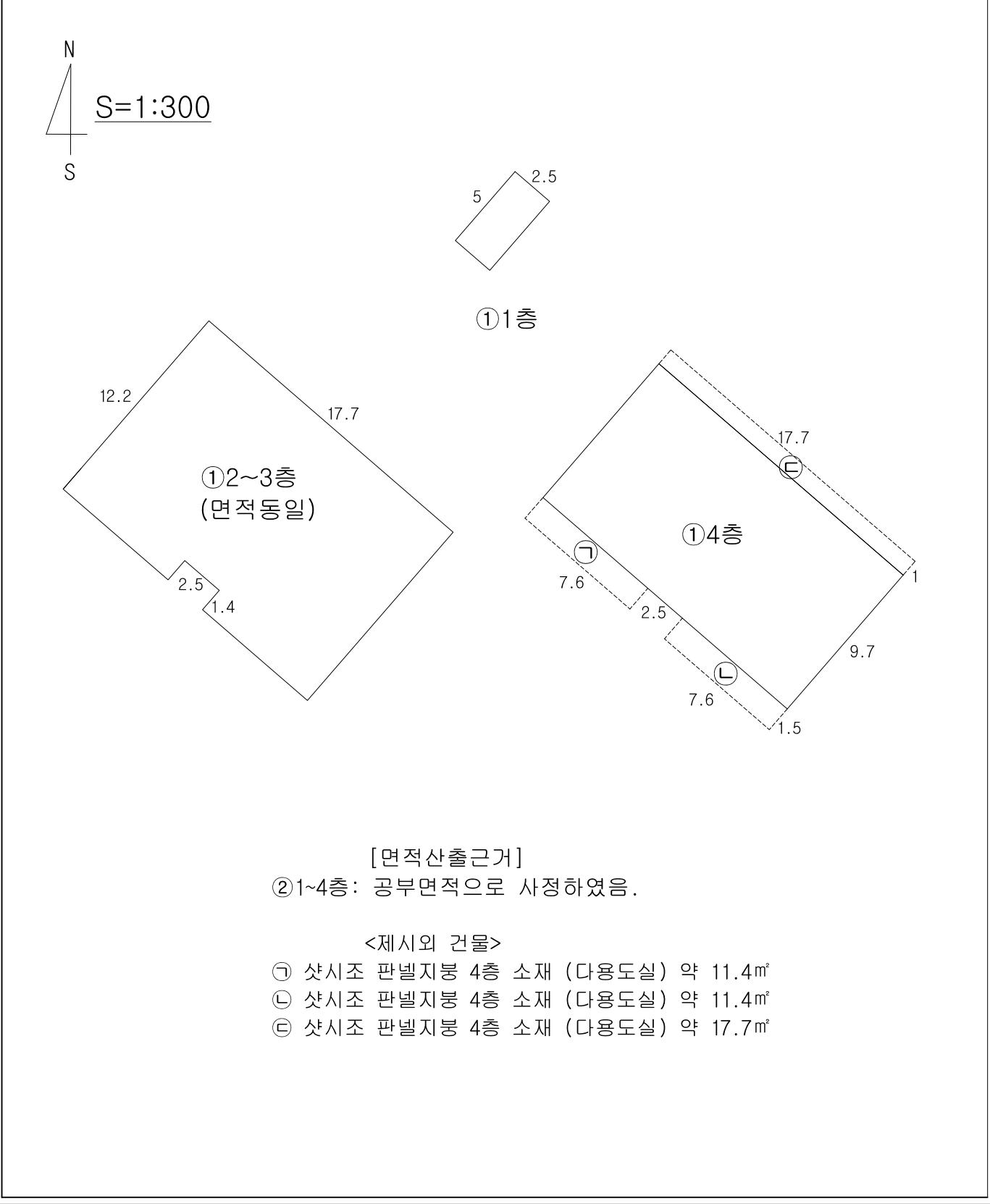
기호 : (            )



범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도 로 선		평가건물 1층		평가제외건물(등기)
		도시계획선		평가건물 2층		평가제외건물(미등기)

# 지 적 및 건 물 개 황 도

기호 : (            )



[면적산출근거]

②1~4층: 공부면적으로 사정하였음.

<제시외 건물>

- ㉠ 샷시조 판넬지붕 4층 소재 (다용도실) 약 11.4㎡
- ㉡ 샷시조 판넬지붕 4층 소재 (다용도실) 약 11.4㎡
- ㉢ 샷시조 판넬지붕 4층 소재 (다용도실) 약 17.7㎡



[ ]



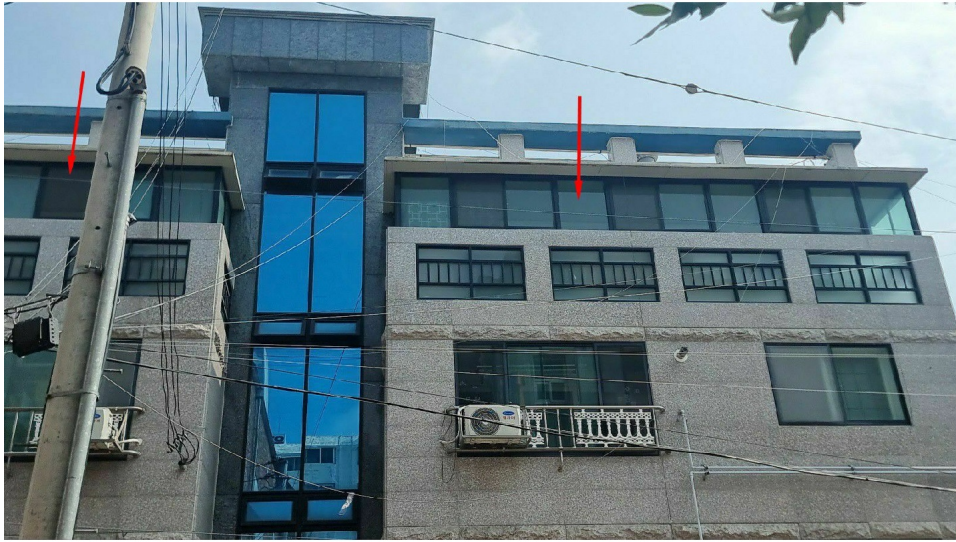
[ ]



[ 1 ]



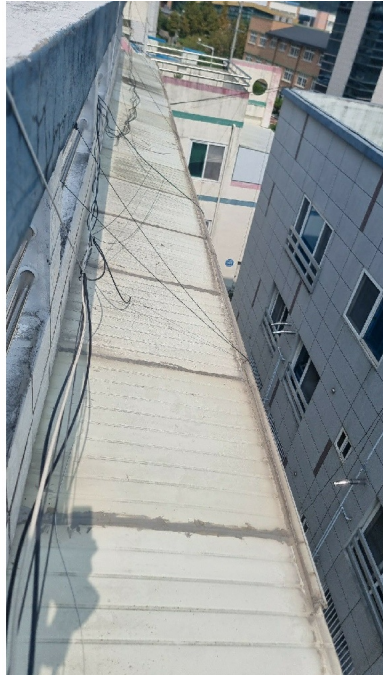
[ ]



[ , ]



[ ]



[ ]



[ ]