

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김영란 소유물건(2025타경10865)

의뢰인: 대구지방법원 김천지원 사법보좌관
차원섭

감정평가서번호: H250314-01

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

해누리감정평가사사무소

(토지, 건물)감정평가표

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

감정평가사
윤정숙

윤정숙



감정평가액	육억삼천팔백이십사만칠천칠백구십원정 (₩638,247,790.-)					
의뢰인	대구지방법원 김천지원 사법보좌관 차원섭		감정평가 목적	경매		
제출처	대구지방법원 김천지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김영란 (2025타경10865)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.03.20	2025.03.19 ~ 2025.03.20	2025.03.21	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	319.3	토지	319.3	685,000	218,720,500
	건물	545.01	건물	545.01	759,000	413,662,590
	제시외건물	(33.9)	건물	33.9	173,000	5,864,700
합계					₩638,247,790	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-03-20)

I. 대상물건 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 구미시 도량동 소재 '구미고등학교' 북측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서 대구지방법원 김천지원의 경매 목적의 감정평가임.

2. 대상 물건의 현황

1) 평가대상 토지

[개별공시지가 : 2024]

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)
1	경상북도 구미시 도량동 615-11	302.3	대	제2종일반 주거지역	단독주택	세각 (가)	사다리형 평지	327,000
2	경상북도 구미시 도량동 614-25	17.0	대	제2종일반 주거지역				327,000

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

2) 평가대상 건물

일련 번호	소재지	구 조	용 도	연면적 (㎡)	층수 (지상/지하)	사용승인일
3-가	경상북도 구미시 도량동 615-11, 614-25	철근콘크리트구조	단독주택	545.01	4/-	2007.04.11

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

3. 감정평가의 근거

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-03-20)

4. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1) 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2) 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.03.20.임.

3) 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.03.19., 2025.03.20.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

5. 감정평가 조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

6. 그 밖의 사항

- 1) 대상물건을 조사한 결과 귀 원의 제시목록과 일치하므로 물적 동일성이 인정됨.
- 2) 본건 1, 2)토지는 구미시청 도시계획과에 문의한 결과 지적재조사 완료지역으로 기준시점 현재 지적공부 및 도시계획 정비중에 있으며, 정비완료 후 일부 변동이 있을 수 있다고 하며, 기준시점 현재 토지이용계획확인서상 소로3류(폭 8m미만)(저축)이나 저축면적이 미미하여 가격형성에 영향이 거의 없을 것으로 판단되나 이를 감안하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-03-20)

- 3) 본건 3-가)건물은 현장조사시 이해관계인 부재로 내부구조 및 마감재를 확인하지 못하였으며, 이에 대한 사항은 공부(일반건축물대장)상의 용도에 따라 일반적인 이용상황을 기준으로 하였으며, 구조 변경 및 내부파손 등의 구체적 유무는 확인할 수 없었으니 경매 진행시 참고하시기 바람.

- 4) 본건 토지상에 소재하는 제시외건물은 실측에 의거하여 면적사정하였으며, 구조 · 용재 · 시공의 정도 등을 고려한 대상건물의 제조달 원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용 하되, 감가수정은 관찰감가법에 의거하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-03-20)

II . 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 감정평가방법의 적용

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

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

2. 대상물건에 적용한 주된 평가방법과 합리성 검토

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-03-20)

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-03-20)

Ⅲ. 감정평가액의 산정

1. 토지

1) 대상 토지의 개요

[개별공시지가 : 2024]

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	경상북도 구미시 도량동 615-11	302.3	대	제2종일반 주거지역	단독주택	세각 (가)	사다리형 평지	327,000	2필 일단지
2	경상북도 구미시 도량동 614-25	17.0	대	제2종일반 주거지역				327,000	

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

2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

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

가. 비교표준지 선정

(1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2025.01.01]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	경상북도 구미시 도량동 606-7	130.00	대	단독 주택	2종 일주	소로 한면	가장형 평지	380,100

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-03-20)

(2) 선정사유

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

나. 시점수정(지가변동률)

- 대상 및 용도지역 및 지가변동내역

대상기간	대상지역 지가변동률(시점수정치)	용도지역 비교
2025.01.01 ~ 2025.03.20	경상북도 구미시	주거지역
2025.01.01 ~ 2025.03.20	0.116% (1.00116)	2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.094 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.031 (1 + 0.00094) * (1 + 0.00031 * 20/28) ≒ 1.00116

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

다. 지역요인 비교

기호	표준지기호	지역요인	비교
1, 2	A	1.00	본건은 비교표준지의 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-03-20)

라. 개별요인 비교

- 개별요인 비교항목

조건	항목	세부항목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		보도
		계통 및 연속성
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도 하수도 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지
	방위, 고저 등	삼각지, 자루형획지, 방위, 고저
	접면도로의 상태	경사지, 각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

- 개별요인 비교치

기호	표준지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	소계	비고
1, 2	A	0.95	1.00	0.96	1.05	0.99	1.00	0.948	본건은 비교표준지에 비해 가로조건(가로의 폭, 계통), 환경조건(인근환경 등)에서 열세, 획지조건(접면도로의 상태)에서 우세, 행정적 조건(본건의 일부가 도로저측부분 감안)에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-03-20)

마. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 대법원판례 “2023다38207판결(2004.05.14. 선고)”, “2002두5054(2003.07.25. 선고)”, 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28.)등에서 인정되는 점을 근거로 하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(2) 평가사례 및 거래사례

(가) 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	평가목적 기준시점	토지단가 (원/㎡)	비고
사례 1	구미시 도량동 615-**	-	대	2종일주	단독주택	기타 2024.05.24	670,000	평균단가
사례 2	구미시 도량동 61*-**	-	대	2종일주	단독주택	기타 2024.05.24	705,000	평균단가
사례 3	구미시 도량동 61*	227.0	묘지	2종일주	주거나지	담보 2023.07.19	548,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-03-20)

(나) 거래 사례

(출처 : 등기사항전부증명서)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	거래 시점	토지단가 (원/㎡)	비고
거래 사례 1	경상북도 구미시 도량동 75*-*	151	대	제2종일반주거지역	2024.12.30	693,120	

기호	거래 가격 (원)	제조달 원가 (원)	잔존 연수	내용 연수	건물면적 (㎡)	건물가격 (원)	토지가격 (원)
거래 사례 1	175,000,000	1,300,000	25	50	117.23	70,338,000	104,662,000
토지, 건물 일괄거래임 건물내역 : 벽돌조 단독주택 2층 연면적 : 117.23㎡ 사용승인일 1988.06.25. 건물의 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가함. 건물금액 : 117.23㎡ * 600,000원/㎡(1,200,000*25/50) = 76,199,500원 토지단가 : 104,662,000원 / 151㎡ ≙ 693,120,원/㎡							

(3) 그 밖의 요인 보정치의 산정

(가) 산식

$$\text{사례 기준 표준지가격} = \text{사례 가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

$$\text{표준지의 기준시점 현재가격} = \text{공시지가} \times \text{시점수정}$$

(나) 비교사례의 선정

평가사례 중에서 용도지역, 이용상황, 감정평가 목적 등에서 가장 유사성이 있는 평가사례 2)를 선택하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-03-20)

(다) 비교사례를 기준한 표준지가액

표준지 공시지가 (A)	가격시점 현재 표준지가액(a)	공시지가 (원/㎡)	시점수정 (2025.01.01. ~ 2025.03.20.)				가격시점 현재 표준지가액 (원/㎡)
		380,100	1.00116				380,541
	평가사례기준 표준지가액(b)	평가사례 (원/㎡)	㉠사정 보정	㉡시점 수정	㉢지역 요인	㉣개별 요인	평가사례기준 표준지가액 (원/㎡)
		705,000	-	1.00715	1.00	1.027	729,212
	보정치	산정 보정치(b/a)					적용 보정치
		729,212 / 380,541 ≒ 1.916					1.90

㉠ 사정보정

기호	사례기호	사정보정	비고
A	평가사례2	-	비교사례가 평가사례이므로 사정보정은 필요하지 않음.

㉡ 시점수정(지가변동률)

사례 기호	기 간	대상지역 용도지역	지가변동률(시점수정치)
사례2	2024.05.24 ~ 2025.03.20	경상북도 구미시 주거지역	$(1 + 0.00113 * 8/31) * (1 + 0.00147)$ $* (1 + 0.00064) * (1 + 0.00154)$ $* (1 + 0.00072) * (1 + 0.00052)$ $* (1 + 0.00053) * (1 + 0.00026)$ $* (1 + 0.00094)$ $* (1 + 0.00031 * 20/28)$ ≒ 1.00715

㉢ 지역요인

기호	사례기호	지역요인	비고
A	평가사례2	1.00	비교표준지는 평가사례 2)의 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-03-20)

㉞ 개별요인

기호	사례 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	소계	요인설명
A	평가 사례2	1.05	1.00	1.03	0.95	1.00	1.00	1.027	비교표준지는 평가사례 2)에 비해 가로조건 (가로의 폭, 계통 등), 환경조건(인근환경 등)에서 우세하며, 획지조건(접면도로의 상태)에서 열세함.

(라) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 평가사례를 기준한 대상토지가액과 공시지가를 기준한 대상토지가액 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 현지조사가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합 참작할 때 그 밖의 요인 보정치를 1.90으로 결정함.

바. 토지단가의 결정

기호	표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1,2	A	380,100	1.00116	1.00	0.948	1.90	685,430	685,000

사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	소재지	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)	비고
1	경상북도 구미시 도량동 615-11	302.3	685,000	207,075,500	일단지
2	경상북도 구미시 도량동 614-25	17	685,000	11,645,000	
합계	-	319.3	-	218,720,500	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-03-20)

3) 거래사례비교법에 의한 시산가액

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

가. 비교 거래사례의 선정

(1) 거래사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	거래시점	토지단가 (원/㎡)	비고
거래 사례1	경상북도 구미시 도량동 75*-*	151	대	제2종일반주거지역	2024.12.30	693,120	

기호	거래가격 (원)	제조달원가 (원)	잔존 연수	내용 연수	건물면적 (㎡)	건물가격 (원)	토지가격 (원)
거래 사례1	175,000,000	1,300,000	25	50	117.23	70,338,000	104,662,000
	토지, 건물 일괄거래임 건물내역 : 벽돌조 단독주택 2층 연면적 : 117.23㎡ 사용승인일 1988.06.25. 건물의 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가함. 건물금액 : 117.23㎡ * 600,000원/㎡(1,200,000*25/50) = 76,199,500원 토지단가 : 104,662,000원 / 151㎡ ≒ 693,120,원/㎡						

(2) 선정사유

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-03-20)

나. 토지단가의 산정

기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1, 2	거래 사례1	693,120	1.00	1.00118	1.00	0.988	685,611	686,000

㉠ 사정보정

기호	사례기호	사정보정	비고
1, 2	거래 사례1	1.00	선정된 사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단됨

㉡ 시점수정(지가변동률)

사례 기호	기 간	대상지역 용도지역	지가변동률(시점수정치)
거래 사례1	2024.12.30 ~ 2025.03.20	경상북도 구미시 주거지역	1.00118

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

㉢ 지역요인

기호	사례기호	지역요인	비고
1, 2	거래사례 1	1.00	본건은 거래사례 1)의 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.

㉣ 개별요인

기호	사례 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	소계	요인설명
1, 2	거래 사례1	0.95	1.00	1.00	1.05	0.99	1.00	0.988	본건은 거래사례 1)에 비해 가로조건(가로의 폭, 계통)에서 열세, 획지조건(접면도로의 상태)에서 우세, 행정적 조건(본건의 일부가 도로 저축입을 감안)에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-03-20)

다. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	소재지	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)	비고
1	경상북도 구미시 도량동 615-11	302.3	686,000	207,377,800	일단지
2	경상북도 구미시 도량동 614-25	17	686,000	11,662,000	
합계	-	319.3	-	219,039,800	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-03-20)

4) 합리성 검토 및 토지감정평가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액

구분	시산가액(원)	비고
공시지가기준법	218,720,500	
거래사례비교법	219,039,800	

나. 시산가액의 합리성 검토

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

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

다. 토지감정평가액의 결정

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

구분	토지감정평가액(원)	비고
공시지가기준법	218,720,500	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-03-20)

2. 건물

1) 대상건물의 개요

일련 번호	소재지	구조	용도	연면적 (㎡)	층수 (지상/지하)	사용승인일
3-가	경상북도 구미시 도량동 615-11, 614-25	철근콘크리트구조	단독주택	545.01	4/-	2007.04.11

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

2) 주된 방법(원가법)에 의한 시산가액

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

(1) 제조달원가의 산정

가. 건물 제조달원가 자료집

[출처 : 한국부동산연구원 2022년 기준]

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

나. 건물신축단가표

[출처 : 한국부동산원 2022년 기준]

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-03-20)

다. 표준단가

기호	지번	층별	면적(m ²)	구조	용도	표준단가(원)
3-가	도량동 611-15외	1~4층	545.01	철근콘크리트구조	단독(다가구)주택	1,150,000

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

라. 보정단가

기호	층별	면적(m ²)	설비내역	비고
3-가	1~4층	545.01	위생설비, 급배수설비, 기본적인 전기설비, 도시가스에 의한 난방설비	표준단가에 포함.

마. 재조달원가

기호	층별	면적(m ²)	구조	이용상황	표준단가(원)	보정단가(원)	재조달원가(원)
3-가	1~4층	545.01	철근콘크리트구조	다가구주택	1,150,000	0	1,150,000

(2) 감가수정

기호	층별	면적(m ²)	구조	이용상황	내용 년수	경과 년수	잔가율	비고
3-가	1~4층	545.01	철근콘크리트구조	단독주택	50	17	33/50	

(3) 건물가액 산출

기호	층별	면적(m ²)	재조달원가(원)	내용 년수	경과 년수	잔가율	적용단가(원)	금액(원)
3-가	1~4층	545.01	1,150,000	50	17	33/50	759,000	413,662,590

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-03-20)

(4) 제시외건물가액 산출

본건 지상에 소재하는 제시외건물은 구조·용재·시공의 정도 등을 고려한 대상건물의 재조달 원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하되, 감가수정은 관찰감가법에 의거하였으며, 면적사정은 실측사정에 의거하였음.

기호	층별	면적 (㎡)	재조달원가 (원)	내용 년수	경과 년수	잔가율	적용단가 (원)	금액 (원)	비고
ㄱ	단층	13.8	400,000	30	17	13/30	173,000	2,387,400	4층 소재
ㄴ	단층	20.1	400,000	30	17	13/30	173,000	3,477,300	4층 소재
합계		33.9						5,864,700	

3) 다른 감정평가방법에 의한 시산가액

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

4) 합리성 검토 및 건물감정평가액의 결정

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(기준시점 : 2025-03-20)

IV. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

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

2. 감정평가액

구분	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	319.3	685,000	218,720,500	기호 1, 2)
건물	545.01	759,000	413,662,590	기호 3-가)
제시외건물	(33.9)	173,000	5,864,700	기호 ㄱ, ㄴ)
감정평가액(합계)			638,247,790	

토지, 건물 감정평가명세표

본건 1, 2, 3-가)

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 도량동	615-11	대		302.3	319.3	685,000	218,720,500	2필 일단지 도시계획시설 도로저촉감안
2 3-가	" 경상북도 구미시 도량동	614-25 615-11, 615-25 위 지상	대 단독 주택	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 4층	17				
			다가구 주택 (계단실)	1층	12.48	545.01	759,000	413,662,590	1,150,000 x 33/50 (사용승인일 2007.04.11)
			다가구 주택 (4가구)	2층	184.65				
			다가구 주택 (4가구)	3층	184.65				
			다가구 주택 (4가구)	4층	163.23				
소 계								₩632,702,390	
ㄱ	(제시외건물) "	"	(다용도실) 4층 소재	판넬조 판넬지붕 단층	(13.8)	13.8	173,000	2,387,400	400,000 x 13/30 관찰감가법 적용
ㄴ	"	"	(다용도실) 4층 소재	판넬조 판넬지붕 단층	(20.1)	20.1	173,000	3,477,300	400,000 x 13/30 관찰감가법 적용
소 계								₩5,864,700	
합 계								₩638,247,790.-	

토지 감정평가요항표

본건 1, 2)

Page : 1

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

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경상북도 구미시 도량동 소재 '구미고등학교' 북측 인근에 위치하며, 주위일대는 아파트 단지, 단독주택 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있으며 주거환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하며 간선도로와의 접근성으로 보아 제반교통사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

2필 일단의 사다리형의 토지로서 인접지와 대체로 등고평탄하며 단독주택부지임.

(4) 인접 도로상태

본건 북측 및 서측으로 폭 약 6미터의 포장도로와 각각 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 소로3류(폭 8m미만)(저축), 가축사육제한구역(2024-11-20)
(모든축종제한구역(환경관리과문의)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역
<교육환경 보호에 관한 법률>

* 구미시 도시계획과에 문의한 결과, 지적재조사 완료지역으로 기준시점 현재 지적공부 및 도시계획 정비중으로 향후에 변동가능성이 있다고 함.

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

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) | |

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기타 : 본건 지상에 이동가능한 컨테이너 1동(약 3m * 4m)이 소재함.

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

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층건으로서
 외벽 : 타일마감, 화강석붙임, 몰탈위 페인트 등 마감
 내벽 : 벽지도배 및 타일 등 마감
 바닥 : 바닥내장재, 화강석 및 타일 등 마감
 창호 : 샷시 창호

(2) 이용상태

단독주택(다가구주택 11가구)임.

(3) 설비내역

위생 및 급배수설비, 도시가스보일러에 의한 난방설비 등이 있음.

(4) 부합물 및 종물

별첨 "건물개황도" 및 "사진용지" 참조하시기 바람.

(5) 공부와의 차이

없음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 미상임.

건물 감정평가요항표

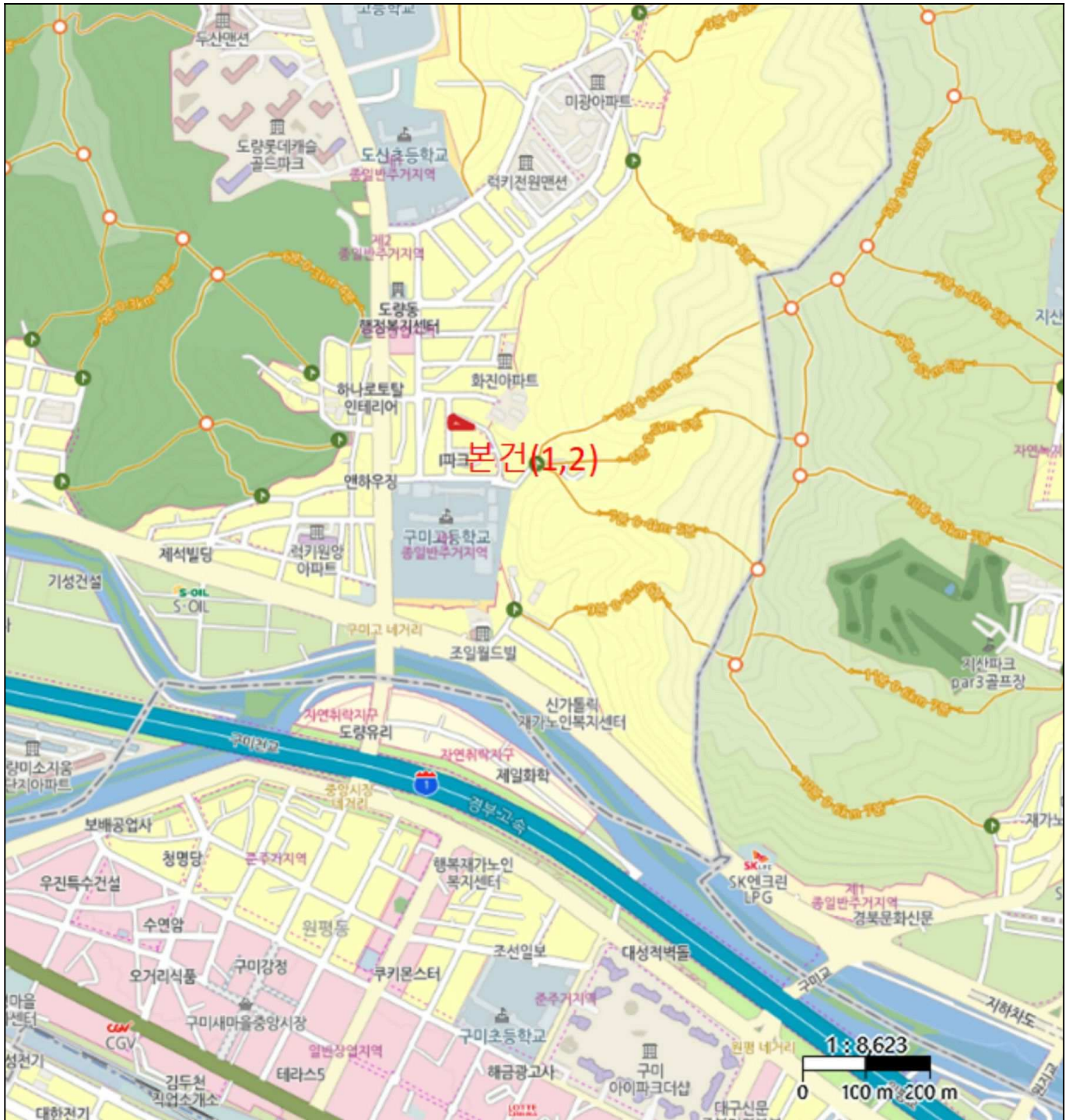
- | | | |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| (1) 건물의 구조
(4) 부합물 및 종물 | (2) 이용상태
(5) 공부와의 차이 | (3) 설비내역
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|

2) 기 타 : 본건 건물은 현장조사시 이해관계인 부재로 내부구조 및 마감재를 확인하지 못하였으며, 이에 대한 사항은 공부(일반건축물대장)상의 용도에 따라 일반적인 이용상황을 기준으로 하였으며, 구조변경 및 내부파손 등 구체적 유무는 확인할 수 없었으니 경매진행시 참고하시기 바람.

광역위치도



소재지	경상북도 구미시 도량동 615-11외
-----	----------------------



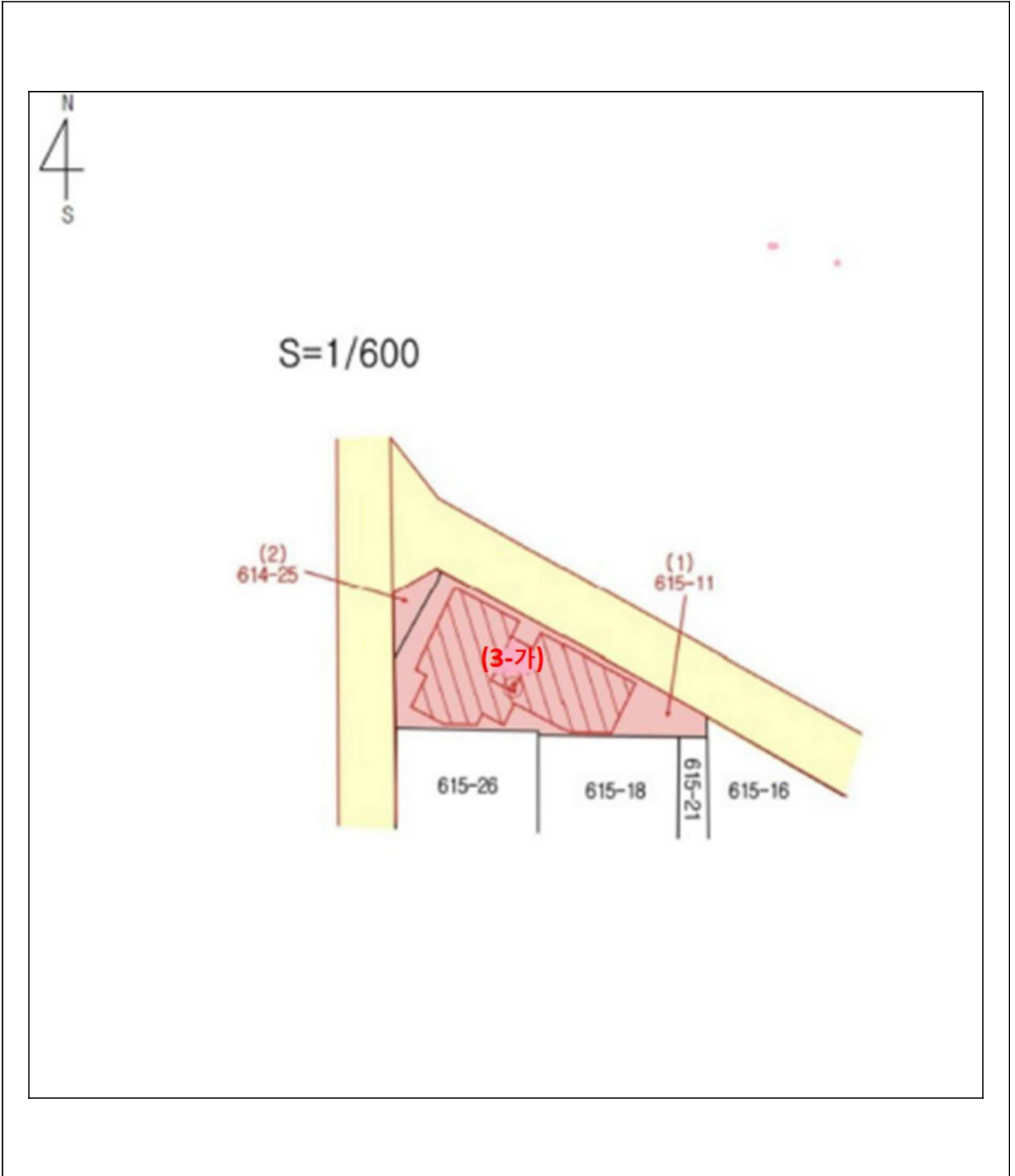
위치도



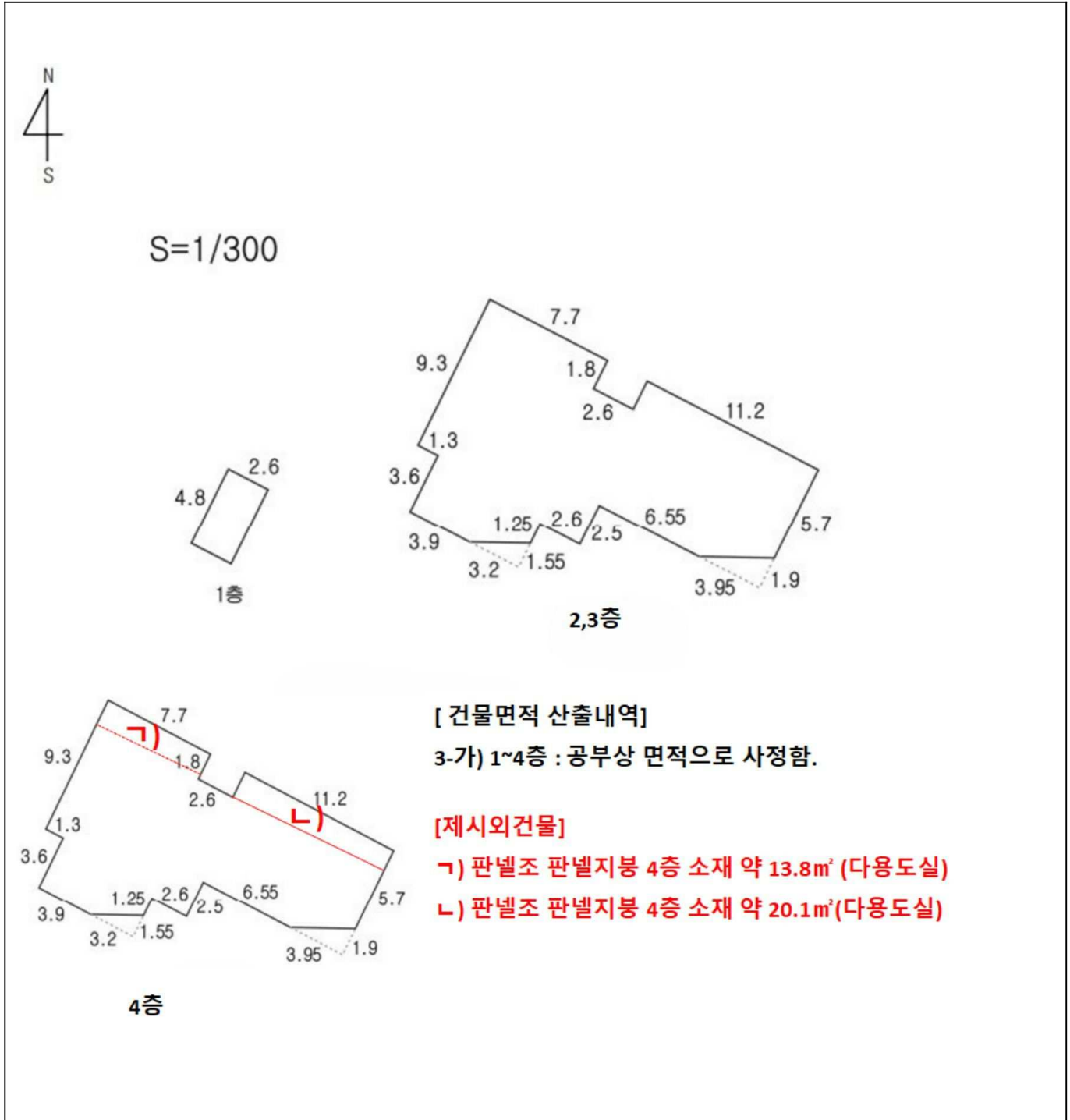
소재지 경상북도 구미시 도량동 615-11외



지 적 개 황 도



건물개황도



내부 구조도

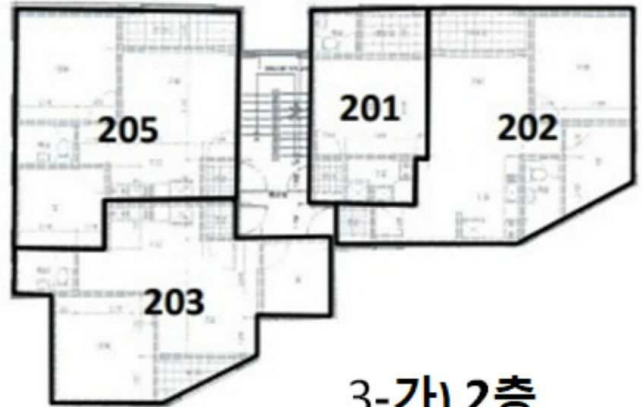


소재지 경상북도 구미시 도량동 615-11외

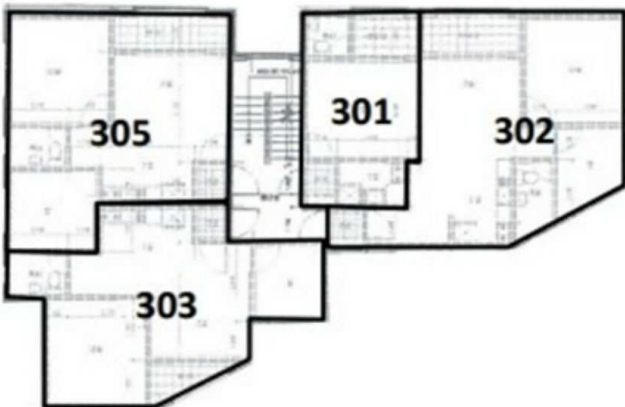
Free Scale



3-가) 1층



3-가) 2층



3-가) 3층



3-가) 4층

사 진 용 지



본건 전경 (본건의 북서측 인근에서 촬영)

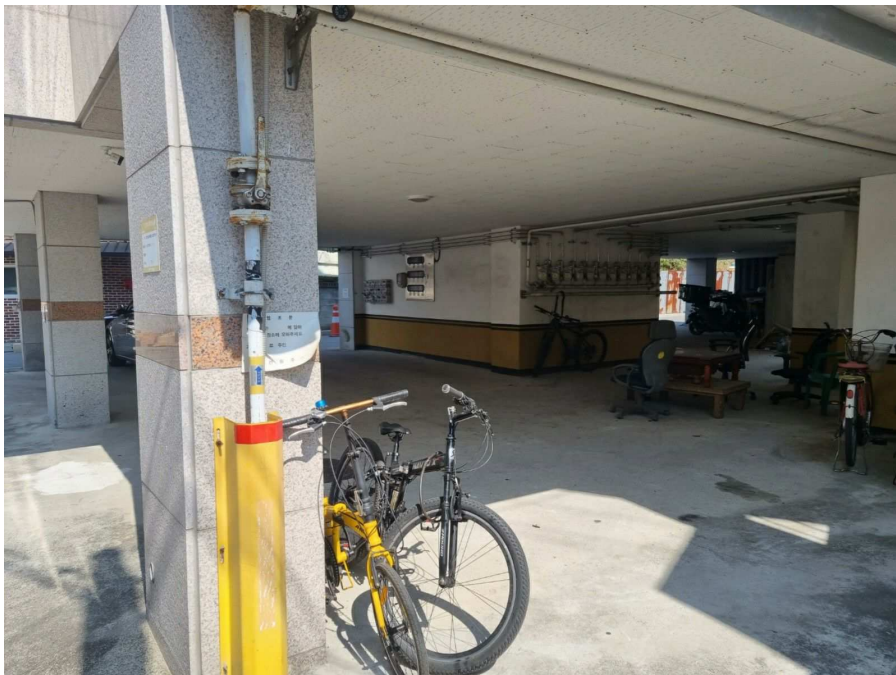


본건 전경 (본건의 동측 인근에서 촬영)

사 진 용 지



본건 전경 (본건의 남서측 인근에서 촬영)



본건 1층 주차장 부분

사 진 용 지



본건 1층 공동출입구 부분



본건 제시외건물 ㄱ, ㄴ) - 4층 소재