

감정평가서

| | |
|-------|--------------------------------|
| 건명 | 송연수 외 2명 소유물건 (2025타경10811) |
| 의뢰인 | 대구지방법원 김천지원 사법보좌관 차원섭 |
| 감정서번호 | 20250219-013 |

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.

성문감정평가사사무소

TEL: 053-752-9318

FAX: 053-752-9319

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
이은지

李

思

智

(서명 또는 인)



| | | | | | | |
|----------------------------|---------------------------------|-------------|------------|----------------------------|--------------|-------------|
| 감정평가액 | 일억오천칠백일십만삼천사백원정(₩157,103,400.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 대구지방법원 김천지원 사법보좌관 차원섭 | | 감정평가 목적 | 법원경매 | | |
| 제출처 | 대구지방법원 김천지원 경매3계 | | 기준가치 | 시장가치 | | |
| 소유자 (대상업체명) | 송연수 외 2명 (2025타경10811) | | 감정평가 조건 | - | | |
| 목록표시 근거 | 귀 제시목록 | | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | |
| 기타 참고사항 | - | | 2025.03.07 | 2025.03.06 ~ 2025.03.07 | 2025.03.10 | |
| 감 정 평 가 내 용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
| | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가 | 금액 |
| | 토지 | 1,151 | 토지 | 1,151 | - | 128,664,000 |
| | 건물 | 106 | 건물 | 125.90 | - | 14,879,400 |
| | (제시외 건물) | (95.1) | 제시외 건물 | 95.1 | - | 13,560,000 |
| 합계 | | | | | ₩157,103,400 | |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 | | | | | | |
| " 별 지 참 조 " | | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 구미시 선산읍 원리 소재 “어강마을” 내에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, 대구 지방법원 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 2025.03.07.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 감정평가할 때에는 공시지가 기준법을 적용하여야 한다고 규정하고 있으며, 『감정평가에 관한 규칙』 제15조는 건물을 감정평가할 때에는 원가법을 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. 건물의 평가

1) 주된 방법

본건 건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 원가법(대상건물의 구조, 용재, 시공의 정도, 부대설비 및 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 건물의 재조달원가에서 감가수정하여 평가하는 방법)을 적용하여 평가합니다.

2) 다른 감정평가 방법

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

3) 그 밖의 사항

대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하므로 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서에 따라 시산가액 조정을 통한 주된 방법의 합리성 검토는 생략하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 제시외 건물의 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 기호 1,3) 지상에 소재하는 소유자 미상의 수목(조경수, 감나무 등)은 일반적인 거래 관행에 따라 토지에 포함 평가하였습니다.

나. 본건 토지 기호 3) 일부는 타인 점유 중으로 이를 감안하여 평가하였습니다.

다. 본건 건물은 현장조사 시 일부 이해관계인 부재로 내부구조 및 마감재 확인하지 못하였으며, 이에 대한 사항은 공부(일반건축물대장)상의 용도에 따라 일반적인 이용 상황을 기준하였고, 구조변경 및 내부파손 등의 구체적 유무는 확인할 수 없었으니 경매 진행시 이점 참고하시기 바랍니다.

라. 본건 기호 4-가) 건물은 공부상 면적(63㎡)과 개략적 실측 면적(약 82.9㎡)이 각각 상이하여 개략적인 실측에 의거 면적사정하여 평가하였습니다.

마. 본건 토지 기호 1,3) 지상에 별첨 "사진용지"와 같이 소재하는 소유자 미상의 비닐하우스 및 하우스 구조물은 이동 및 철거 용이한 것으로 판단되어 평가에서 제외하였습니다.

바. 제시외건물 기호 ㄱ)은 일부 의뢰 외 인접 필지상에 소재하는 것으로 조사되며, 본건 건물의 종물 및 부합물로 판단되어 감정평가 하였으나, 정확한 위치 및 경계확인을 요하며 일괄경매 여부에 대해 재확인 하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 산정

1. 토지

가. 대상 토지의 개요

| 기호 | 소재지 | 지목 | 면적(m ²) | 용도지역 | 개별지가(원/m ²) (2024.01.01.기준) | 비고 |
|----|--------------------------|----|---------------------|------|--|----|
| 1 | 경상북도 구미시 선산읍 원리 12 | 답 | 359 | 보전관리 | 37,900 | - |
| 2 | 경상북도 구미시 선산읍 원리 12-2 | 대 | 110 | 보전관리 | 53,200 | - |
| 3 | 경상북도 구미시 선산읍 원리 2-348 | 대 | 682 | 보전관리 | 46,500 | - |

나. 주된 방법(공시지가기준법)에 의한 시산가액

1) 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: 2025. 01. 01)

| 기호 | 소재지 | 지목 | 면적 (m ²) | 이용 상황 | 용도 지역 | 주위 환경 | 도로 교통 | 형상 지세 | 공시지가 (m ²) |
|----|-------------------|----|-------------------------|----------|----------|--------------|-----------|-----------|---------------------------|
| A | 선산읍 원리 2-52 | 답 | 1,404 | 답 | 보전관리 | 마을주변 농경지대 | 세로 (가) | 사다리 평지 | 38,300 |
| B | 선산읍 원리 2-76 | 대 | 598 | 단독주택 | 보전관리 | 근교 농촌지대 | 세로 (가) | 사다리 평지 | 51,400 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 시점수정치의 산정

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

(경상북도 구미시 보전관리지역)

| 기간 | 지가변동률 (%) | 비고 |
|------------------------|---------------------|---|
| 2025.01.01.~2025.03.07 | 0.051% (1.00051) | 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.024 $(1 + 0.00024) * (1 + 0.00024 * 35/31)$ ≒ 1.00051 |

※ 2025년 02월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2025년 01월 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

3) 지역요인 비교치의 산정

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 대등하다고 판단됩니다. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 개별요인 비교치의 산정

가) 개별요인 비교항목

<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, 용자금 등 조장의 정도 |
| | | 규제의 정도 |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향 |
| | | 기타 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

<주택지대>

| 개 별 요 인 | | |
|---------|--------------------|---------------------------------|
| 조건 | 항목 | 세항목 |
| 가로 조건 | 가로의 폭, 구조 등의 상태 | 폭 |
| | | 포장 |
| | | 보도 |
| | | 계통 및 연속성 |
| 접근 조건 | 교통시설과의 접근성 | 인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 |
| | 상가와와의 접근성 | 인근상가와와의 거리 및 편의성 |
| | 공공 및 편익시설과의 접근성 | 유치원, 초등학교, 공원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 |
| 환경 조건 | 일조 등 | 일조, 통풍 등 |
| | 자연환경 | 조망, 경관 등 |
| | 인근환경 | 인근토지의 이용상황 |
| | 공급 및 처리시설의 상태 | 상·하수도, 도시가스 |
| | 위험 및 혐오시설 등 | 변전소, 특별고압선 등과의 거리 |
| 획지 조건 | 면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 | 면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지 |
| | 방위, 고저 등 | 방위, 고저, 경사지 |
| | 접면도로 상태 | 각지, 2면획지, 3면획지 |
| 행정적 조건 | 행정상의 규제정도 | 용도지역, 지구, 구역 |
| | | 기타규제 |
| 기타 조건 | 기타 | 장래의 동향 |
| | | 기타 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 개별요인 비교치 결정

| 대상 토지 | 비교 표준지 | 개별요인 | | | | | 누계 |
|----------|-----------|---|----------|----------|-----------|----------|-------|
| | | 접근 조건 | 자연 조건 | 획지 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | |
| 1 | A | 1.00 | 1.00 | 1.02 | 1.00 | 1.04 | 1.061 |
| | | 본건은 비교표준지 대비 획지조건(면적 등), 기타조건(수목소재 감안 등)에서 우세합니다. | | | | | |

| 대상 토지 | 비교 표준지 | 개별요인 | | | | | | 누계 |
|----------|-----------|--|----------|----------|----------|-----------|----------|-------|
| | | 가로 조건 | 접근 조건 | 환경 조건 | 획지 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | |
| 2 | B | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.03 | 1.00 | 1.00 | 1.030 |
| | | 본건은 비교표준지 대비 획지조건(접면도로 상태 등)에서 우세합니다. | | | | | | |
| 3 | B | 0.90 | 1.00 | 1.00 | 0.95 | 1.00 | 1.00 | 0.855 |
| | | 본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 계통 및 연속성 등), 획지조건(형상 등)에서 열세합니다. | | | | | | |

5) 그 밖의 요인 보정치의 산정

가) 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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 그 밖의 요인 산정방법

| |
|--|
| 평가사례(거래사례) 기준 표준지가격 |
| 그 밖의 요인 보정치 = ----- 표준지의 기준시점 현재가격 |
| ·평가사례(거래사례) 기준 표준지가격 = 평가사례(거래사례) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 |
| ·표준지의 기준시점 현재가격 = 표준지 공시지가 × 시점수정 |

다) 평가사례 또는 거래사례

<평가사례>

| 기호 | 소재지 | 지목 | 면적(m ²) | 용도지역 | 토지단가 (원/m ²) | 기준시점 | 평가 목적 |
|----|---------------|-----------|---------------------|---------|--------------------------|------------|-------|
| ㄱ | 선산읍 원리 111* | 답 | 468 | 보전관리 | 65,000 | 2023.12.01 | 담보 |
| ㄴ | 선산읍 원리 112* | 답 | 2,071 | 농림 보전관리 | 58,000 | 2023.12.01 | 담보 |
| ㄷ | 해평면 송곡리 411-* | 답 (버섯재배사) | 3,262 중 3,112 | 보전관리 | 104,000 | 2024.05.16 | 담보 |
| ㄹ | 선산읍 원리 12* | 대 | 949 | 계획관리 | 90,000 | 2024.11.07 | 담보 |

<거래사례>

| 기호 | 소재지 | 지목 | 면적(m ²) | 용도지역 | 매매단가 (원/m ²) | 거래시점 | 목적 |
|----|---|----|---------------------|------|--------------------------|------------|----|
| ㄴ | 선산읍 원리 2* | 전 | 476 | 보전관리 | 58,824 | 2022.03.20 | 매매 |
| | 거래사례 단가 = 거래가액 ÷ 토지면적 = 28,000,000 ÷ 476 = @58,824원/m ² | | | | | | |

| 기호 | 소재지 | 지목 | 면적(m ²) | 용도지역 | 매매단가 (원/m ²) | 거래시점 | 목적 |
|----|--|----|---------------------|------|--------------------------|------------|----|
| ㄷ | 선산읍 원리 2-38* | 대 | 408 | 보전관리 | 122,549 | 2021.04.22 | 매매 |
| | 거래사례 단가 = 거래가액 ÷ 토지면적 = 50,000,000 ÷ 408 = @122,549원/m ² | | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라) 평가사례에 의한 보정치 산정

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

① 비교표준지 (A)

| 평가사례기준 표준지가격 (a) | 평가사례(ㄱ) | 시점수정치 | 지역요인 | 개별요인 | 평가사례기준 표준지가격 |
|---------------------------|-------------------------|---------------|------------|-------------|-----------------|
| | 65,000 | *① 1.01277 | *② 1.00 | *③ 1.236 | 81,366 |
| 기준시점현재 표준지(A)가격 (b) | 공시지가 | 시점수정치 | | | 기준시점현재 표준지가격 |
| | 38,300 | *④ 1.00051 | | | 38,320 |
| 보정치 | 보정치산정(a/b) | | | | |
| | 81,366 / 38,320 = 2.123 | | | | |

*① (2023.12.01 ~ 2025.03.07.): 경상북도 구미시 보전관리지역

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

*③ 개별요인

| 비교 표준지 | 평가 사례 | 개별요인 | | | | | 누계 |
|---|----------|----------|----------|----------|-----------|----------|-------|
| | | 접근 조건 | 자연 조건 | 획지 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | |
| A | ㄱ | 1.00 | 1.00 | 1.03 | 1.20 | 1.00 | 1.236 |
| 비교표준지는 평가사례 대비 획지조건(형상 등) 및 행정적조건(자연취락지구 감안 등)에서 우세합니다. | | | | | | | |

*④ (2025.01.01. ~ 2025.03.07.): 경상북도 구미시 보전관리지역

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 비교표준지 (B)

| 평가사례기준 표준지가격 (a) | 평가사례(ㄷ) | 시점수정치 | 지역요인 | 개별요인 | 평가사례기준 표준지가격 |
|---------------------------|--------------------------|---------------|------------|-------------|-----------------|
| | 104,000 | *① 1.00701 | *② 1.00 | *③ 1.345 | 140,861 |
| 기준시점현재 표준지(B)가격 (b) | 공시지가 | 시점수정치 | | | 기준시점현재 표준지가격 |
| | 51,400 | *④ 1.00051 | | | |
| 보정치 | 보정치산정(a/b) | | | | |
| | 140,861 / 51,426 = 2.739 | | | | |

*① (2024.05.16. ~ 2025.03.07.): 경상북도 구미시 보전관리지역

*② 지역요인 : 표준지는 평가사례(ㄷ) 원거리에 위치하나, 동일수급권 내에 위치하는 바 지역요인은 대등하다고 판단됩니다.(1.00)

*③ 개별요인

| 비교 표준지 | 평가 사례 | 개별요인 | | | | | | 누계 |
|---|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|----------|-------|
| | | 가로 조건 | 접근 조건 | 환경 조건 | 획지 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | |
| B | ㄷ | 1.00 | 1.05 | 1.00 | 1.05 | 1.22 | 1.00 | 1.345 |
| 비교표준지는 평가사례 대비 접근조건(취락과의 접근성 등), 획지조건(면적 및 형상 등) 및 행정적조건(지목 및 자연취락지구 감안 등)에서 우세합니다. | | | | | | | | |

*④ (2025.01.01. ~ 2025.03.07.): 경상북도 구미시 보전관리지역

마) 실거래가 분석

본건 인근 거래가능 적정시세는 보전관리지역(자연취락지구) 내 세로변 농지의 경우 약 @60,000 원/m² ~ @90,000원/m², 주거용 토지의 경우 약 @100,000원/m² ~ @150,000원/m² 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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바) 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 | 2.12 |
| B | 2.73 |

6) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액

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

| 기호 | 공시지가 | | 시점수정 (지가 변동률) | 지역 요인 | 개별 요인 | 그 밖의 요인 | 산출단가 (원/㎡) | 적용단가 (원/㎡) |
|----|------|--------|------------------|----------|----------|------------|---------------|---------------|
| | 기호 | 원/㎡ | | | | | | |
| 1 | A | 38,300 | 1.00051 | 1.00 | 1.061 | 2.12 | 86,193 | 86,000 |
| 2 | B | 51,400 | 1.00051 | 1.00 | 1.030 | 2.73 | 144,605 | 145,000 |
| 3 | B | 51,400 | 1.00051 | 1.00 | 0.855 | 2.73 | 120,036 | 120,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 의한 시산가액

1) 비교거래사례의 선정 및 이유

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 <기호 □, ▢>을 선정하였습니다.

| 기호 | 소재지 | 지목 | 면적(m ²) | 용도지역 | 매매단가(원/m ²) | 거래시점 | 목적 |
|----|---|----|---------------------|------|-------------------------|------------|----|
| □ | 선산읍 원리 2* | 전 | 476 | 보전관리 | 58,824 | 2022.03.20 | 매매 |
| | 거래사례 단가 = 거래가액 ÷ 토지면적 = 28,000,000 ÷ 476 = @58,824원/m ² | | | | | | |

| 기호 | 소재지 | 지목 | 면적(m ²) | 용도지역 | 매매단가(원/m ²) | 거래시점 | 목적 |
|----|--|----|---------------------|------|-------------------------|------------|----|
| ▢ | 선산읍 원리 2-38* | 대 | 408 | 보전관리 | 122,549 | 2021.04.22 | 매매 |
| | 거래사례 단가 = 거래가액 ÷ 토지면적 = 50,000,000 ÷ 408 = @122,549원/m ² | | | | | | |

2) 사정보정치 산정

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

3) 시점수정치의 산정

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 거래사례 ㄴ)

(경상북도 구미시 보전관리지역)

| 기간 | 지가변동률 (%) | 비고 |
|------------------------|---------------------|---|
| 2021.04.22.~2025.03.07 | 5.009% (1.05009) | 2021.04.01 ~ 2021.04.30 : 0.202 2021.05.01 ~ 2021.05.31 : 0.230 2021.06.01 ~ 2021.06.30 : 0.140 2021.07.01 ~ 2021.07.31 : 0.113 2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.212 2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.011 2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.011 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.122 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.101 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.253 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 1.593 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.016 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.024 $(1 + 0.00202 * 9/30) * (1 + 0.00230) * (1 + 0.00140) * (1 + 0.00113) * (1 + 0.00212) * (1 + 0.00011) * (1 + 0.00011) * (1 + 0.00122) * (1 + 0.00101) * (1 + 0.01253) * (1 + 0.01593) * (1 + 0.01016) * (1 + 0.00024) * (1 + 0.00024 * 35/31)$ ≈ 1.05009 |

※ 2025년 02월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2025년 01월 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

4) 지역요인 비교치의 산정

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

5) 개별요인 비교치의 산정

가) 개별요인 비교항목

공시지가기준법 적용시 개별요인 비교항목과 동일합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 개별요인 비교치 결정

| 대상 토지 | 거래 사례 | 개별요인 | | | | | 누계 |
|----------|----------|---|----------|----------|-----------|----------|-------|
| | | 접근 조건 | 자연 조건 | 획지 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | |
| 1 | □ | 1.05 | 1.00 | 1.00 | 1.20 | 1.15 | 1.449 |
| | | 본건은 거래사례 대비 거래사례 대비 접근조건(취락과의 접근성 등), 행정적조건(자연취락지구 감안 등) 및 기타조건(장래의 동향, 수목 감안 등)에서 우세합니다. | | | | | |

| 대상 토지 | 거래 사례 | 개별요인 | | | | | | 누계 |
|----------|----------|---|----------|----------|----------|-----------|----------|-------|
| | | 가로 조건 | 접근 조건 | 환경 조건 | 획지 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | |
| 2 | ㅂ | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.15 | 1.00 | 1.00 | 1.150 |
| | | 본건은 비교표준지 대비 획지조건(접면도로 상태 등)에서 우세합니다. | | | | | | |
| 3 | ㅂ | 0.90 | 1.00 | 1.00 | 1.05 | 1.00 | 1.00 | 0.945 |
| | | 본건은 거래사례 대비 가로조건(가로의 계통 및 연속성 등)에서 열세하나, 획지조건(형상 등)에서 우세합니다 | | | | | | |

6) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액

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

| 기호 | 거래사례 | | 사정 보정 | 시점수정 (지가변동률) | 지역 요인 | 개별 요인 | 산출단가 (원/㎡) | 적용단가 (원/㎡) |
|----|------|---------|----------|-----------------|----------|----------|---------------|---------------|
| | 기호 | 원/㎡ | | | | | | |
| 1 | □ | 58,823 | 1.00 | 1.03757 | 1.00 | 1.449 | 88,437 | 88,000 |
| 2 | ㅂ | 122,549 | 1.00 | 1.05009 | 1.00 | 1.150 | 147,991 | 148,000 |
| 3 | ㅂ | 122,549 | 1.00 | 1.05009 | 1.00 | 0.945 | 121,610 | 122,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 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 토지단가(원/㎡) | 거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡) | 결정단가(원/㎡) |
|----|-----------------------|-----------------------|-----------|
| 1 | 86,000 | 88,000 | 86,000 |
| 2 | 145,000 | 148,000 | 145,000 |
| 3 | 120,000 | 122,000 | 120,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 건물

가. 대상 건물의 개요

| 기호 | 구조 | 층 | 면적(m ²) | 용도 | 사용승인일자 | 비고 |
|-----|-----------|----|---------------------|----|--------|-----------------|
| 4-가 | 부력조 스투트지붕 | 1층 | 82.9 | 주택 | 1977 | 실제 '함석지붕', 실측사정 |
| 4-나 | 토조 스투트지붕 | 1층 | 43 | 주택 | 1970 | |

나. 주된 방법(원가법)에 의한 시산가액

1) 재조달원가의 산정 및 내용년수의 결정

가) 표준단가결정참고자료

[출처: 한국부동산원 2024발행 건물신축단가표]

| 분류번호 | 용도 | 구조 | 급수 | 표준단가(원/m ²) | 내용연수 |
|---------|------|-------------------|----|-------------------------|---------------|
| 1-1-1-1 | 일반주택 | 목조/목조지붕틀/소골슬레이트잇기 | 5 | 869,000 | 30 (25~35) |

나) 부대설비 보정단가 결정

[출처: 한국부동산원 2024발행 건물신축단가표]

| 설비종류 | 설비내역 | 표준단가(원/m ²) |
|-------------|------------|-------------------------------------|
| 전기설비 | 기본적인 전기설비 | 대상건물의 평가시 재조달원가에는 기본적인 부대설비 등을 포함함. |
| 위생설비, 급배수설비 | 기본적인 급배수설비 | |
| 난방설비 | 기본적인 난방설비 | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 재조달원가 및 내용년수 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 관리상태와 장래효용성 등을 고려하여 재조달원가 및 경제적 내용년수를 다음과 같이 결정합니다.

| 기호 | 층 | 용도 | 구조 | 경제적 내용년수 | 재조달원가(원/㎡) |
|-----|----|----|-----|----------|------------|
| 4-가 | 1층 | 주택 | 부력조 | 45 | 500,000 |
| 4-나 | 1층 | 주택 | 토조 | 40 | 350,000 |

2) 건물 적용단가 결정

| 기호 | 층 | 재조달원가 (원/㎡) | 전체 내용년수 | 경과년수 | 잔존 가치율 | 적용단가 (원/㎡) | 비고 |
|-----|----|-------------|---------|------|--------|------------|------|
| 4-가 | 1층 | 500,000 | 45 | 30 | 15/45 | 166,000 | 관찰감가 |
| 4-나 | 1층 | 350,000 | 40 | 37 | 3/40 | 26,000 | 관찰감가 |

다. 다른 감정평가방법에 의한 시산가액

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

라. 시산가액 조정

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 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

| 구분 | 사정면적(m ²) | 적용단가(원/m ²) | 감정평가액(원) | 비고 |
|-----------|-----------------------|-------------------------|--------------------|---------------|
| 토지 | 1,151 | - | 128,664,000 | 기호 1~3) |
| 건물 | 125.9 | - | 14,879,400 | 기호 4-가), 4-나) |
| 제시외건물 | 95.1 | - | 13,560,000 | 기호 ㄱ~ㄴ) |
| 감정평가액(합계) | | | 157,103,400 | |

토지, 건물 감정평가명세표

| 일련 번호 | 소재지 | 지번 | 지 목 및 용 도 | 용도지역 및 구 조 | 면 적 (㎡) | | 감 정 평 가 액 | | 비 고 |
|------------|---|------------------------|------------------|--------------------|---------|------|-----------|---------------------|--|
| | | | | | 공 부 | 사 정 | 단 가 | 금 액 | |
| 1 | 경상북도 구미시 선산읍 원리 | 12 | 답 | 보전관리지역 | 359 | 359 | 86,000 | 30,874,000 | |
| 2 | " | 12-2 | 대 | 보전관리지역 | 110 | 110 | 145,000 | 15,950,000 | |
| 3 | " | 2-348 | 대 | 보전관리지역 | 682 | 682 | 120,000 | 81,840,000 | 일부 타인점유 감안 |
| 4-가 | 경상북도 구미시 선산읍 원리 [도로명주소] 경상북도 구미시 선산읍 어강1길 17-4 | 2-348 위 지상 | 주택 | 부락조 스레트지붕 단층 | 63 | 82.9 | 166,000 | 13,761,400 | 500,000 x 15/45 "관찰감가", "실측사정", 실제 함석지붕 |
| 4-나 | " | " 위 지상 | 주택 | 토조 스레트지붕 단층 | 43 | 43 | 26,000 | 1,118,000 | 350,000 x 3/40 "관찰감가" |
| 소 계 | | | | | | | | ₩143,543,400 | |
| ㄱ | (제시외건물) 경상북도 구미시 선산읍 원리 | 2-348 2-347 양 지상 | 세면장 및 보일러실 | 블록조 함석지붕 단층 | (5.3) | 5.3 | 33,000 | 174,900 | 100,000 x 15/45 "관찰감가" 일부 의뢰외 지상소재 |
| ㄴ | " | 2-348 위 지상 | 창고 | 블록조 스레트지붕 단층 | (6.8) | 6.8 | 5,000 | 34,000 | 50,000 x 3/30 "관찰감가" |

토지, 건물 감정평가명세표

페이지: 2

| 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 | |
| ㄷ | 경상북도 구미시 선산읍 원리 | 2-348 위 지상 | 창고 | 철파이프조 스래브지붕 단층 | (33.1) | 33.1 | 75,000 | 2,482,500 | 150,000 x 15/30 "관찰감가" |
| ㄹ | " | 2-348 위 지상 | 변소 및 창고 | 블록조 슬래브지붕 단층 | (5.7) | 5.7 | 100,000 | 570,000 | 300,000 x 15/45 "관찰감가" |
| ㅁ | " | 12-2 위 지상 | 마을회관 | 벽돌조 슬래브지붕 단층 | (44.2) | 44.2 | 233,000 | 10,298,600 | 700,000 x 15/45 "관찰감가" |
| 소 계 | | | | | | | | ₩13,560,000 | |
| 합 계 | | | | | | | | ₩157,103,400.- | |
| | | | | 이 | 하 | 여 | 백 | | |

토지 감정평가요항표

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

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경상북도 구미시 선산읍 원리 소재 "어강마을" 내에 위치하며, 부근 일대는 단독주택 및 농경지 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입 가능하며, 제반 교통사정은 보통시 됩니다.

(3) 형태 및 이용상태

- 기호 1) 부정형의 토지로 인접지와 대체로 등고평탄한 "전"입니다.
- 기호 2) 사다리형의 토지로 인접지와 대체로 등고평탄한 "마을회관 건부지"입니다.
- 기호 3) 부정형의 토지로 인접지와 대체로 등고평탄한 "단독주택 건부지"입니다.

(4) 인접 도로상태

- 기호 1) 남측으로 폭 약 3~4 미터의 포장도로와 접합니다.
- 기호 2) 동측 및 남측으로 폭 약 3~4 미터의 포장도로와 각각 접합니다.
- 기호 3) 남측 인접지를 경유하여 출입가능합니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1~3) 공히 보전관리지역, 자연취락지구, 가축사육제한구역(2024-11-20)(모든축종제한구역(환경관리과문의)), 배출시설설치제한지역, 공장설립승인지역입니다.

(6) 제시목록 외의 물건

없습니다.

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

없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계: 미상입니다.

2)기 타: 본건 기호 3) 토지 중 일부를 인접지에서 점유중에 있으며, 정확한 점유여부 및 면적 등은 지적경계측량을 요하오니 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

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

4-가) 블록조 함석지붕 단층으로
외벽: 적벽돌 및 몰탈위 페인트 등 마감
내벽: 벽지 및 타일 등 마감
바닥: 내장바닥재 및 일부 타일 등 마감
창호: 목재 및 샷시 창호

4-나) 토조 스투치지붕 단층으로
외벽: 시멘트 몰탈 등 마감
내벽: 흙벽 및 벽지 등 마감
바닥: 장판 등 마감
창호: 목재 창호

(2) 이용상태

4-가) 주택
4-나) 주택

(3) 설비내역

4-가) 유류보일러에 의한 난방설비 등 되어 있습니다.

(4) 부합물 및 종물

별첨 "지적 및 건물개황도"와 같이 소유자 미상의 제시외건물(ㄱ~ㄴ)이 소재하며, 일부는 타 지상에 소재하오니 경매시 참고하시기 바랍니다.

건물 감정평가요항표

(1) 건물의 구조
(4) 부합물 및 종물

(2) 이용상태
(5) 공부와의 차이

(3) 설비내역
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

(5) 공부와의 차이

4-가) 공부상 구조 및 면적 "부력조 스테트지붕 63㎡ 이나, 실제 "블록조 함석지붕 약 82.9㎡ 입니다.

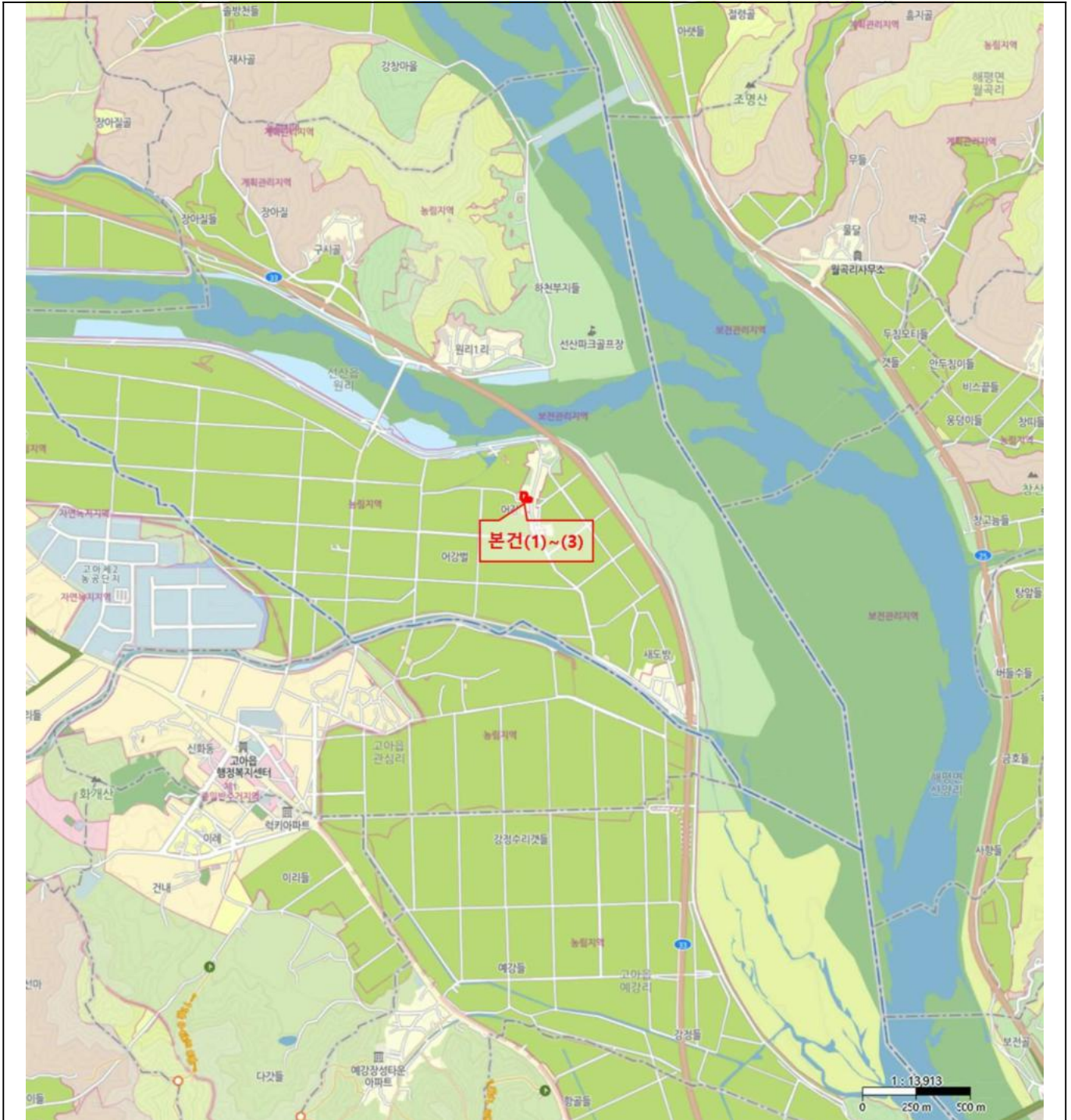
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계: 미상입니다.
- 2)기 타: 없습니다.

광역위치도



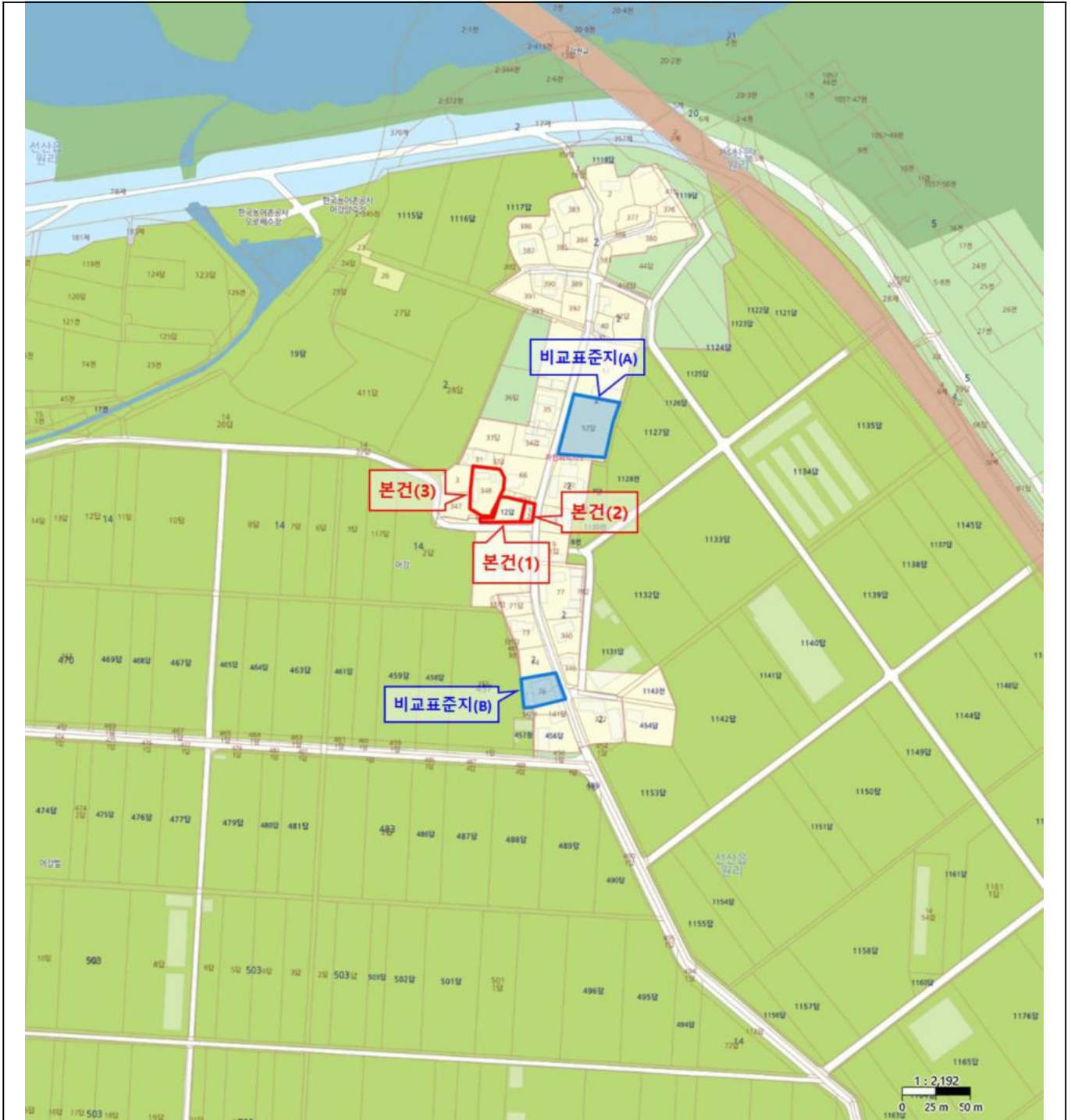
소재지 경상북도 구미시 선산읍 원리 12외



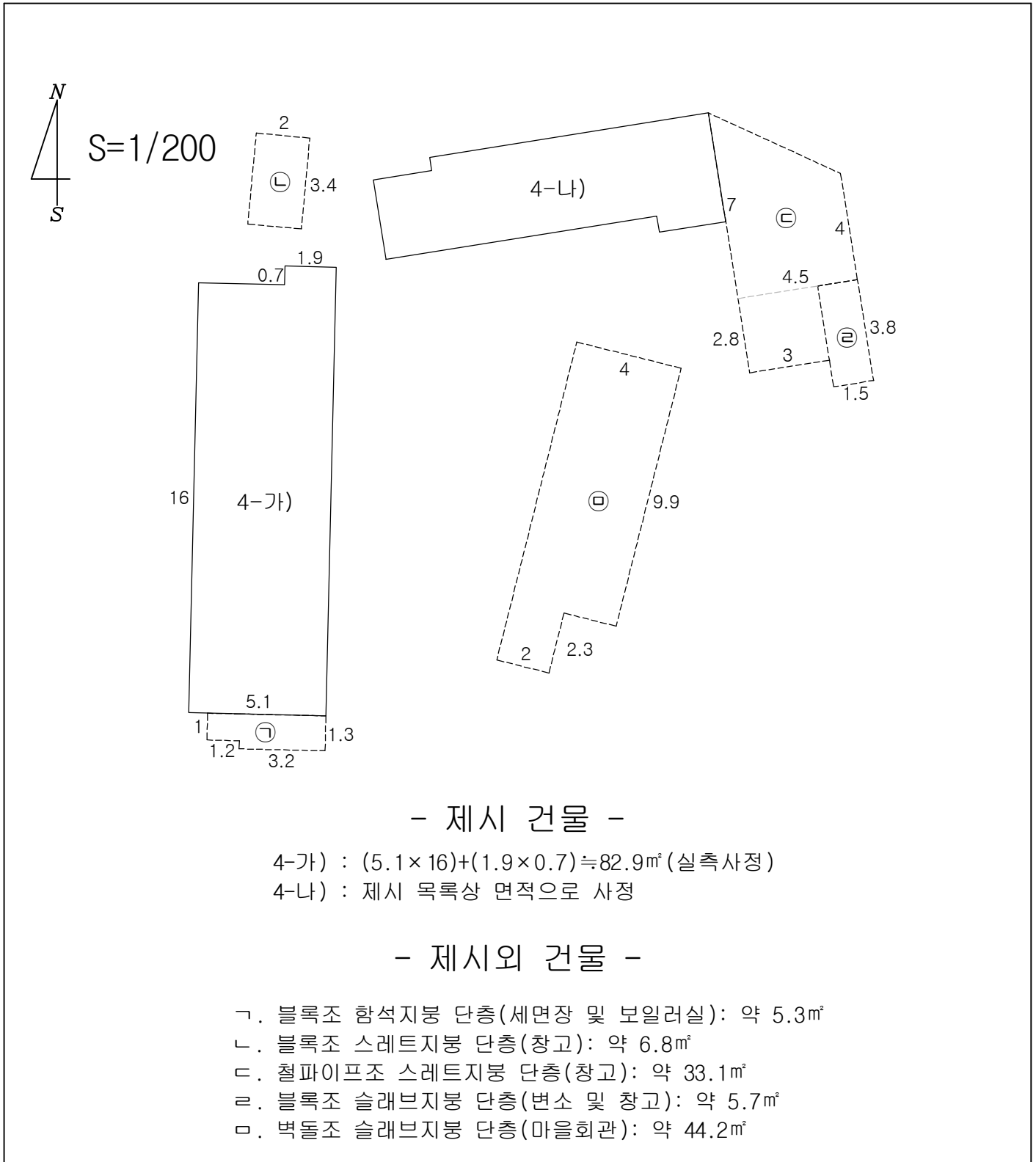
위 치 도



소재지 경상북도 구미시 선산읍 원리 12외



지적 및 건물 개황도



- 제시 건물 -

- 4-가) : $(5.1 \times 16) + (1.9 \times 0.7) \approx 82.9\text{m}^2$ (실측사정)
- 4-나) : 제시 목록상 면적으로 사정

- 제시외 건물 -

- ㄱ. 블록조 함석지붕 단층(세면장 및 보일러실): 약 5.3m^2
- ㄴ. 블록조 스투트지붕 단층(창고): 약 6.8m^2
- ㄷ. 철파이프조 스투트지붕 단층(창고): 약 33.1m^2
- ㄹ. 블록조 슬래브지붕 단층(변소 및 창고): 약 5.7m^2
- ㅁ. 벽돌조 슬래브지붕 단층(마을회관): 약 44.2m^2

사 진 용 지

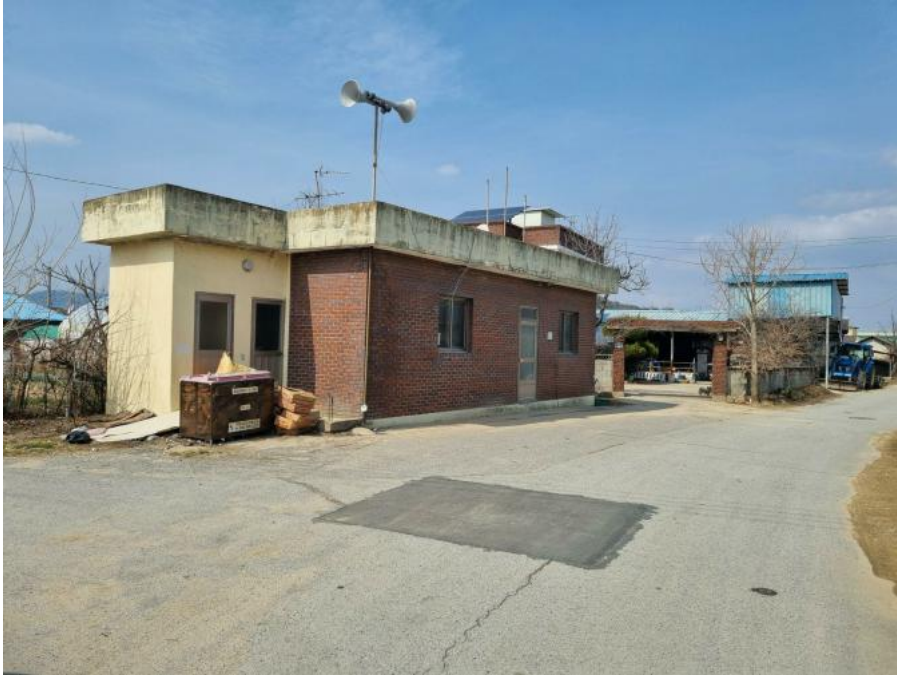


기호 1) : 남서측에서 촬영



기호 1) : 서측에서 촬영

사 진 용 지



기호 2) : 남동측에서 촬영



기호 3) : 남측에서 촬영

사 진 용 지



기호 4-가) : 남동측에서 촬영



기호 4-나) : 남동측에서 촬영

사 진 용 지



기호 4-나) : 북동측에서 촬영



제시외 건물 ㄱ)

사 진 용 지



제시외 건물 나)



제시외 건물 다)

사 진 용 지



제시외 건물 ㄹ)



제시외 건물 ㄴ)

사 진 용 지



기호 1) 지상소재 비닐하우스



기호 3) 지상소재 하우스

사 진 용 지



기호 3) 지상소재 하우스



기호 1) 지상소재 수목

사 진 용 지



기호 1) 지상소재 수목



기호 1) 지상소재 수목

사 진 용 지



기호 3) 지상소재 수목



기호 3) 지상소재 수목

사 진 용 지



기호 3) 지상소재 수목



기호 3) 지상소재 수목

사 진 용 지



기호 3) 타인점유부분



기호 3) 타인점유부분