

# 감정평가서

건명	전호택 소유물건 (2024타경459)
의뢰인	대구지방법원 김천지원 사법보좌관 황승환
감정서번호	020240220-020

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

# (부동산)감정평가표

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

감정평가사  
 김 양 모

(서명 또는 인)

감정평가액	일억일천사백팔십사만팔천사백칠십원정(₩114,848,470.-)					
의뢰인	대구지방법원 김천지원 사법보좌관 황승환		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	대구지방법원 김천지원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	전호택 (2024타경459)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2024.02.27	2024.02.26 ~ 2024.02.27	2024.03.08	
감 정 평 가 내 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
	토지	3 22,202x-- 24	토지	2,775.25	-	113,835,000
	건물	3 119.13x-- 24	건물	14.90	-	991,510
	(제시외 건물)	3 (19.5x--) 24	제시외 건물	2.44	-	21,960
합 계					₩114,848,470	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 김천시 아포읍 지리 소재 “강호마을” 남측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)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 2024.02.27.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, 그밖의 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 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

## 다. 제시외건물의 평가

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

## 4. 기타

가. 본건은 공유지분으로 지분별 위치확인이 곤란하여 전체면적을 기준한 평균단가를 적용하였으며, 면적은 지분비율에 따라 사정하였습니다.

나. 기호 3) 일부는 현황 "도로"로 이용 중임을 감안하여 평가하였으며, 토지 일부 지상에 소재하는 수목은 일반적인 거래 관행에 따라 토지에 포함 평가하였습니다.

다. 기호 3) 토지상에 인삼 재배중이며, 타인소유로 조사되어 인삼 및 관련 시설물(가림막, 지주대, CCTV 등)은 평가에서 제외하되, 이로 인해 소유권이 제한받는 점을 감안하여 평가하였으니 경매 시 참고하시기 바랍니다.

라. 본건 건물은 기준시점 현재 내용년수가 경과되었으나, 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가를 적용하여 평가하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 감정평가액 산정

### 1. 토지

가. 대상 토지의 개요

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	개별지가(원/㎡) (2023.01.01.기준)	비고
1	경상북도 김천시 아포읍 지리 935-4	대	452×3/24	계획관리	60,200	전호택 지분
3	경상북도 김천시 아포읍 지리 935-5	과수원	21,750×3/24	계획관리	27,500	전호택 지분

※ 본건은 "전호택 지분"에 대한 평가입니다.

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: 2024. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	주위 환경	도로 교통	형상 지세	공시지가 (㎡)
A	아포읍 지리 890	대	300	단독 주택	계획 관리	순수 농촌지대	세각 (가)	부정형 평지	78,300
B	아포읍 지리 940-2	답	1,986	과수원	계획 관리	순수 농경지대	세로 (가)	부정형 완경사	28,300

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 시점수정치의 산정

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

(경상북도 김천시 계획관리지역)

기간	지가변동률 (%)	비고
2024.01.01~2024.02.27	0.361% (1.00361)	2024.01.01 ~ 2024.01.31 : 0.193 $( 1 + 0.00193 ) * ( 1 + 0.00193 * 27/31 )$ ≒ 1.00361

## 3) 지역요인 비교치의 산정

기호 1) 본건은 비교표준지(A) 인근에 위치하는 바, 지역요인은 대등하다고 판단됩니다. (1.00)

기호 3) 본건은 비교표준지(B) 인근에 위치하는 바, 지역요인은 대등하다고 판단됩니다. (1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4) 개별요인 비교치의 산정

### 가) 개별요인 비교항목

<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
	상가와의 접근성	인근상가와의 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

<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

## 나) 개별요인 비교치 결정

대상 토지	비교 표준지	개별요인						누계
		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1	A	0.90	0.95	0.90	1.01	1.00	1.00	0.777
		본건은 비교표준지 대비 가로조건(도로상태 등), 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등)은 열세, 획지조건(경사는 열세하나, 형상 등에서 우세)은 우세합니다.						

대상 토지	비교 표준지	개별요인					누계
		접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
3	B	0.90	0.97	0.80	1.00	0.94	0.656
		본건은 비교표준지 대비 접근조건(농로의 상태 등), 자연조건(일조 등), 획지조건(경사, 면적, 형상 등), 기타조건(타인 소유의 작물 및 시설물 등 소재 감안)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.

### 나) 그 밖의 요인 산정방법

<p style="text-align: center;">평가사례(거래사례) 기준 표준지가격</p> <p style="text-align: center;">그 밖의 요인 보정치 = -----</p> <p style="text-align: center;">표준지의 기준시점 현재가격</p> <p style="text-align: center;">평가사례(거래사례) 기준 표준지가격 = 평가사례(거래사례) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인</p> <p style="text-align: center;">표준지의 기준시점 현재가격 = 표준지 공시지가 × 시점수정</p>
--

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 평가사례 또는 거래사례

<평가사례>

기호	소재지	지목	면적(m <sup>2</sup> )	용도지역	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	기준시점	평가 목적
ㄱ	아포음 의리 152-*	대	453	계획관리	121,000	2023.05.25	담보
ㄴ	아포음 지리 40*	대	324 중 317	계획관리	120,000	2023.11.06	담보
ㄷ	아포음 지리 877-*	전	3,805	계획관리	50,000	2020.02.21	일반 거래
ㄹ	아포음 의리 116-*	전	1,248	계획관리	48,000	2020.04.22	담보

<거래사례>

기호	소재지	지목	면적(m <sup>2</sup> )	용도지역	매매 금액(원/m <sup>2</sup> )	거래시점	목적
ㄱ	아포음 지리 60*	대	473	계획관리	88,239	2023.03.21.	매매
	거래사례 단가 = (거래가액 - 건물가액) ÷ 토지면적 = [64,000,000 - {84.33 × 264,000(700,000×17/45)}] ÷ 473 = @88,239원/m <sup>2</sup> 건물내역: 시멘트벽돌조 단독주택. 사용승인일자: 1995.01.06.						
ㄴ	아포음 지리 514-*	전	1,323	계획관리	87,680	2022.05.05	매매
	거래사례 단가 = 거래가액 ÷ 토지면적 = 116,000,000 ÷ 1,323 = @87,680원/m <sup>2</sup>						

# 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 각각 선정하였습니다.

① 비교표준지(A)

평가사례기준 표준지가격 (a)	평가사례(ㄱ)	시점수정치	지역요인	개별요인	평가사례기준 표준지가격
	121,000	*① 1.01287	*② 1.00	*③ 0.949	116,307
기준시점현재 표준지(A)가격 (b)	공시지가	시점수정치			기준시점현재 표준지가격
	78,300	*④ 1.00361			78,583
보정치	보정치산정(a/b)				
	116,307 / 78,583 = 1.480				

\*① (2023.05.25. ~ 2024.02.27.): 경상북도 김천시 계획관리지역

\*② 지역요인 : 표준지는 평가사례(ㄱ) 원거리에 위치하나 동일수급권 내에 소재하는 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	
A	ㄱ	1.02	0.93	1.00	1.00	1.00	1.00	0.949
비교표준지는 평가사례 대비 가로조건(가로의 폭 등)은 우세, 접근조건(교통시설과의 접근성 등)은 열세합니다.								

\*④ (2024.01.01. ~ 2024.02.27.): 경상북도 김천시 계획관리지역

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

① 비교표준지(B)

평가사례기준 표준지가격 (a)	평가사례(c)	시점수정치	지역요인	개별요인	평가사례기준 표준지가격
	50,000	*① 1.07302	*② 1.00	*③ 1.144	61,377
기준시점현재 표준지(B)가격 (b)	공시지가	시점수정치			기준시점현재 표준지가격
	28,300	*④ 1.00361			28,402
보정치	보정치산정(a/b)				
	61,377 / 28,402 = 2.161				

\*① (2020.02.21. ~ 2024.02.27.): 경상북도 김천시 계획관리지역

\*② 지역요인 : 표준지는 평가사례(c) 인근에 위치하여 지역요인은 대등하다고 판단됩니다. (1.00)

\*③ 개별요인

비교 표준지	평가 사례	개별요인					누계
		접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
B	c	1.04	1.00	1.10	1.00	1.00	1.144
비교표준지는 평가사례 대비 가로조건(가로폭 등), 획지조건(경사, 형상 등)에서 우세합니다.							

\*④ (2024.01.01. ~ 2024.02.27.): 경상북도 김천시 계획관리지역

마) 실거래가 분석

본건 인근 거래가능 적정시세는 계획관리지역 내 세로변의 주거용 토지인 경우 약 @80,000원/m<sup>2</sup> ~@120,000원/m<sup>2</sup>, 농지의 경우 약 @40,000원/m<sup>2</sup>~@90,000원/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.

## 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	1.48
B	2.16

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	78,300	1.00361	1.00	0.777	1.48	90,367	90,000
3	B	28,300	1.00361	1.00	0.656	2.16	40,245	40,000

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 마, 바>을 각각 선정하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	지목	면적(m <sup>2</sup> )	용도지역	매매 금액(원/m <sup>2</sup> )	거래시점	목적
□	아포읍 지리 60*	대	473	계획관리	88,239	2023.03.21.	매매
	거래사례 단가 ≒ (거래가액 - 건물가액) ÷ 토지면적 ≒ [64,000,000 - { 84.33 × 264,000(700,000×17/45) } ] ÷ 473 ≒ @88,239원/m <sup>2</sup> 건물내역: 시멘트벽돌조 단독주택. 사용승인일자: 1995.01.06.						
▣	아포읍 지리 514-*	전	1,323	계획관리	87,680	2022.05.05	매매
	거래사례 단가 ≒ 거래가액 ÷ 토지면적 ≒ 116,000,000 ÷ 1,323 ≒ @87,680원/m <sup>2</sup>						

### 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

가) 거래사례(ㄱ)

(경상북도 김천시 계획관리지역)

기간	지가변동률 (%)	비고
2023.03.21~2024.02.27	1.366% (1.01366)	2023.03.01 ~ 2023.03.31 : 0.044 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : 0.036 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.034 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.039 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.028 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.049 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.099 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.211 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.254 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.231 2024.01.01 ~ 2024.01.31 : 0.193  $(1 + 0.00044 * 11/31) * (1 + 0.00036) * (1 + 0.00034) * (1 + 0.00039) * (1 + 0.00028) * (1 + 0.00049) * (1 + 0.00099) * (1 + 0.00211) * (1 + 0.00254) * (1 + 0.00231) * (1 + 0.00193) * (1 + 0.00193 * 27/31)$ $\approx 1.01366$

나) 거래사례(ㄴ)

(경상북도 김천시 계획관리지역)

기간	지가변동률 (%)	비고
2022.05.05~2024.02.27	2.779% (1.02779)	2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.224 2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.182 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.224 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.223 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.179 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.195 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.057 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.056 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 1.076 2024.01.01 ~ 2024.01.31 : 0.193  $(1 + 0.00224 * 27/31) * (1 + 0.00182) * (1 + 0.00224) * (1 + 0.00223) * (1 + 0.00179) * (1 + 0.00195) * (1 + 0.00057) * (1 + 0.00056) * (1 + 0.01076) * (1 + 0.00193) * (1 + 0.00193 * 27/31)$ $\approx 1.02779$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4) 지역요인 비교치의 산정

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

기호 3) 본건은 거래사례(ㄴ) 인근에 위치하는 바, 지역요인은 대등하다고 판단됩니다. (1.00)

### 5) 개별요인 비교치의 산정

#### 가) 개별요인 비교항목

공시지가기준법 적용시 개별요인 비교항목과 동일합니다.

#### 나) 개별요인 비교치 결정

대상 토지	거래 사례	개별요인						누계
		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1	ㄹ	1.02	1.05	0.94	1.03	1.00	1.00	1.037
본건은 거래사례 대비 가로조건(도로상태 등), 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 획지조건(경사는 열세하나, 형상 등에서 우세)은 우세, 환경조건(인근환경 등)은 열세합니다.								

대상 토지	거래 사례	개별요인					누계
		접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
3	ㄴ	0.70	0.90	0.82	1.00	0.94	0.486
본건은 거래사례 대비 접근조건(농로의 상태, 취락과의 접근성 등), 자연조건(일조 등), 획지조건(경사, 면적, 형상 등), 기타조건(타인 소유의 작물 및 시설물 등 소재 감안)에서 열세합니다.							

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 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	□	88,239	1.00	1.01366	1.00	1.037	92,754	93,000
3	▣	87,680	1.00	1.02779	1.00	0.486	43,797	44,000

### 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	90,000	93,000	90,000
3	40,000	44,000	40,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 건물

### 가. 대상 건물의 개요

기호	구조	층	면적(m <sup>2</sup> )	용도	사용승인일자	비고
2-가	세멘블록조 세멘기와지붕	1층	82.64×3/24	주택	1978	전호택 지분 실제 "스레트지붕"
2-나	세멘블록조 스레트지붕	1층	21.49×3/24	창고	1977	전호택 지분 실제 "주방 및 화장실"
2-다	세멘블록조 스레트지붕	1층	15×3/24	저장고	1982	전호택 지분

※ 본건은 "전호택 지분"에 대한 평가입니다.

### 나. 주된 방법(원가법)에 의한 시산가액

#### 1) 재조달원가의 산정 및 내용년수의 결정

##### 가) 표준단가결정참고자료

[출처: 한국부동산원 2020발행 건물신축단가표]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/m <sup>2</sup> )	내용연수
1-1-4-4	일반주택	조적조(시멘트블록) 목조지붕들 시멘트기와잇기	5	880,000	40 (35~45)
1-1-4-3	일반주택	조적조(시멘트블록) 목조지붕들 소골슬레이트잇기	5	731,000	40 (35~45)

##### 나) 부대설비 보정단가 결정

[출처: 한국부동산원 2020발행 건물신축단가표]

설비종류	설비내역	표준단가(원/m <sup>2</sup> )
전기설비	기본적인 전기설비	대상건물의 평가시 재조달원가에는 기본적인 부대설비 등을 포함함.
위생설비, 급배수설비	기본적인 위생설비, 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/m <sup>2</sup> )
2-가	1층	주택	세멘블록조	40	600,000
2-나	1층	주방 및 화장실	세멘블록조	40	550,000
2-다	1층	저장고	세멘블록조	40	150,000

### 2) 건물 적용단가 결정

기호	층	재조달원가 (원/m <sup>2</sup> )	전체 내용년수	경제적 경과년수	잔존 가치율	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
2-가	1층	600,000	40	35	5/40	75,000	관찰감가
2-나	1층	550,000	40	35	5/40	68,000	관찰감가
2-다	1층	150,000	40	35	5/40	18,000	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 <sup>2</sup> )	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	비고
토지	2,775.25	-	113,835,000	기호 1), 3) '전호택 지분'
건물	14.90	-	991,510	기호 2-가)~2-다) '전호택 지분'
제시외건물	2.44	-	21,960	기호 ㄱ)
감정평가액(합계)			<b>114,848,470</b>	

# 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 김천시 아포읍 지리	935-4	대	계획관리지역	3 452x-- 24	56.5	90,000	5,085,000	전호택 지분
2-가	" [도로명주소] 경상북도 김천시 아포읍 지동길 268-52	935-4 위 지상	주택	세멘블록조 세멘기와지붕 단층	3 82.64x-- 24	10.33	75,000	774,750	600,000 x 5/40 '관찰감가' 전호택 지분, 실제 "스레트 지붕"
2-나	"	"	창고	세멘블록조 스레트지붕 단층	3 21.49x-- 24	2.69	68,000	182,920	550,000 x 5/40 '관찰감가' 전호택 지분, 실제 "주방 및 화장실"
3-다	"	"	저장고	세멘블록조 스레트지붕 단층	3 15x-- 24	1.88	18,000	33,840	150,000 x 5/40 '관찰감가', 전호택 지분
3	경상북도 김천시 아포읍 지리	935-5	과수원	계획관리지역	3 21,750x-- 24	2,718.75	40,000	108,750,000	전호택 지분, "타인 소유 작물 및 시설물"로 인한 소유권 제한되는 점을 감안 평가, 일부 현황 "도로" 및

## 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	
									"경사지 (법면)"감안
	<b>소 계</b>							<b>₩114,826,510</b>	
	(제시외건물)								
ㄱ	경상북도 김천시 아포읍 지리	"	가닥	철파이프조 스레트지붕 단층	3 (19.5x---) 24	2.44	9,000	21,960	60,000 x 3/20 '관찰감가'
	<b>소 계</b>							<b>₩21,960</b>	
	<b>합 계</b>							<b>₩114,848,470.-</b>	
				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 김천시 아포읍 지리 소재 "강호마을" 남측 원거리에 위치하며, 부근 일대는 전, 과수원, 축사 및 소규모 공장 등으로 형성되어 있습니다.

## (2) 교통상황

본건까지 소형차량 접근 가능하며, 북서측 근거리에 59번국도 등이 있어 제반교통 사정은 보통인 편입니다.

## (3) 형태 및 이용상태

기호 1) 세장형의 토지로 북서측 하향 완경사지대에 평탄하게 정지된 "주거용 건부지"입니다.  
기호 3) 부정형의 토지로 북서측 하향 완경사지의 "전(인삼재배지)", "경사지(법면)" 및 일부는 현황 "도로"이며, 일부 지상에 수목 소재하고, 타인 소유로 조사되는 작물(인삼) 및 관련 시설물(가림막, 지주대, CCTV 등)이 소재합니다.

## (4) 인접 도로상태

기호 1) 지적도상 맹지이나, 기호 3)토지상에 개설된 폭 약 2~3미터 비포장도로를 통해 출입하고 있습니다.  
기호 3) 북측으로 폭 약 2~3미터 비포장도로를 통해 출입하고 있습니다.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1),3) 공히 계획관리지역, 가축사육제한구역(2022-02-24)(전부제한구역(전.축종)), 배출시설설치제한지역입니다.

# 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) |                |

**(6) 제시목록 외의 물건**

없습니다.

**(7) 공부와의 차이**

기호 3)은 공부상 지목은 "과수원"이나, 일부 현황 "도로"입니다.

**(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

- 1)임대관계: 미상입니다.
- 2)기 타: 없습니다.

# 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

- 2-가) 세멘블록조 스투트지붕 단층으로
  - 외벽: 몰탈위 페인트 등 마감
  - 내벽: 벽지 등 마감
  - 바닥: 쪽마루 및 장판 등 마감
  - 창호: 샷시 단창
- 2-나) 세멘블록조 스투트지붕 단층으로
  - 외벽: 시멘트몰탈 등 마감
  - 내벽: 벽지 등 마감
  - 바닥: 장판 등 마감
  - 창호: 샷시 단창
- 2-다) 세멘블록조 스투트지붕 단층으로
  - 벽체: 몰탈위 페인트 등 마감
  - 바닥: 몰탈 및 비포장 등 마감

## (2) 이용상태

- 2-가) 주택
- 2-나) 주방 및 화장실
- 2-다) 저장고

## (3) 설비내역

본건 건물은 기준시점 현재 장기간 공실상태인 폐가로서, 위생설비, 급배수설비 및 난방설비 등의 정상가동 여부는 확인이 불가능하오니 경매시 참고하시기 바랍니다.

## (4) 부합물 및 종물

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

# 건물 감정평가요항표

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

## (5) 공부와의 차이

- 2-가) 공부상 구조가 "세멘기와지붕"이나, 실제 "스레트지붕"입니다.
- 2-나) 공부상 용도가 "창고"이나, 실제 "주방 및 화장실"입니다.

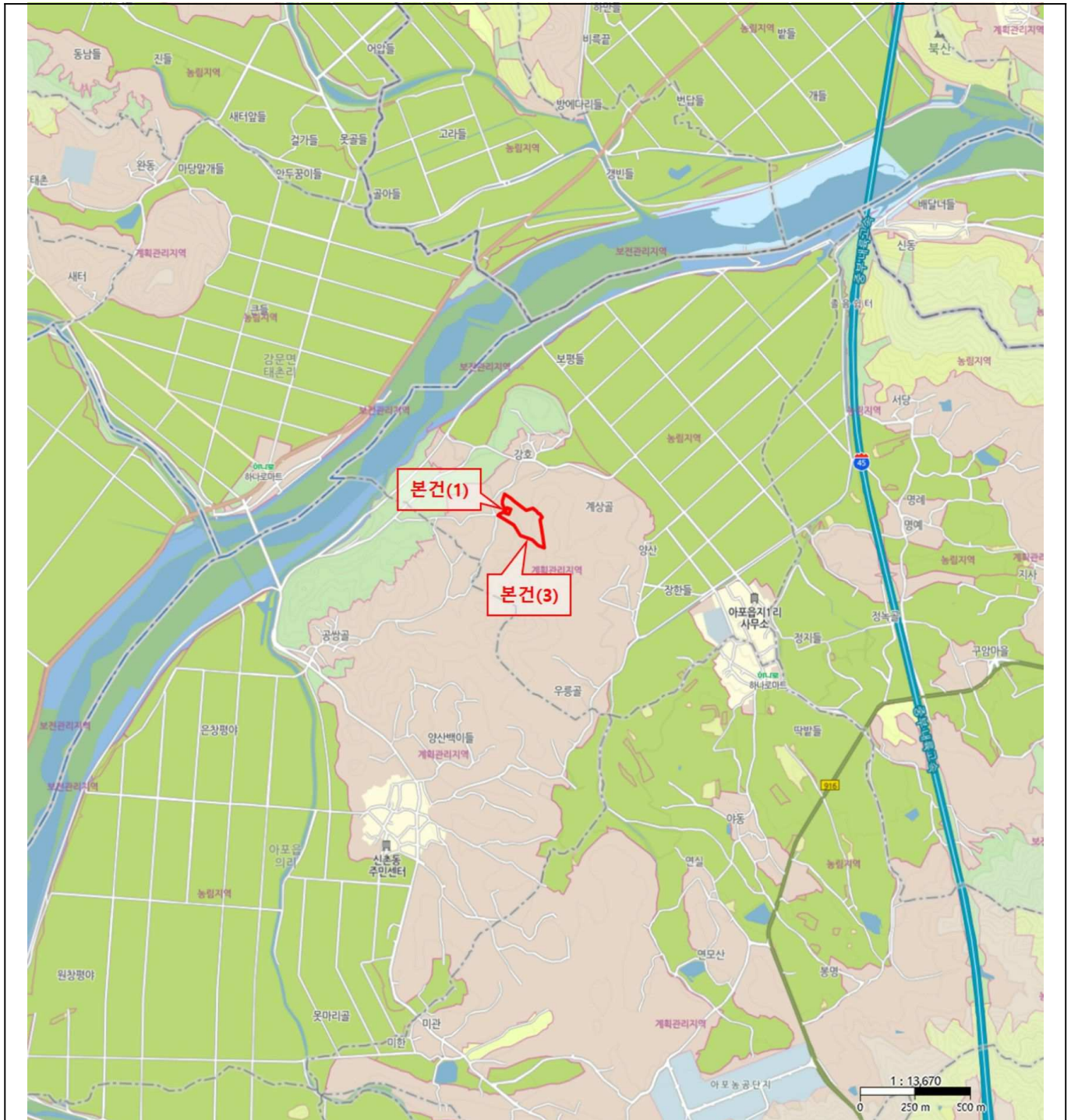
## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계: 미상입니다.
- 2)기 타: 없습니다.

# 광역위치도



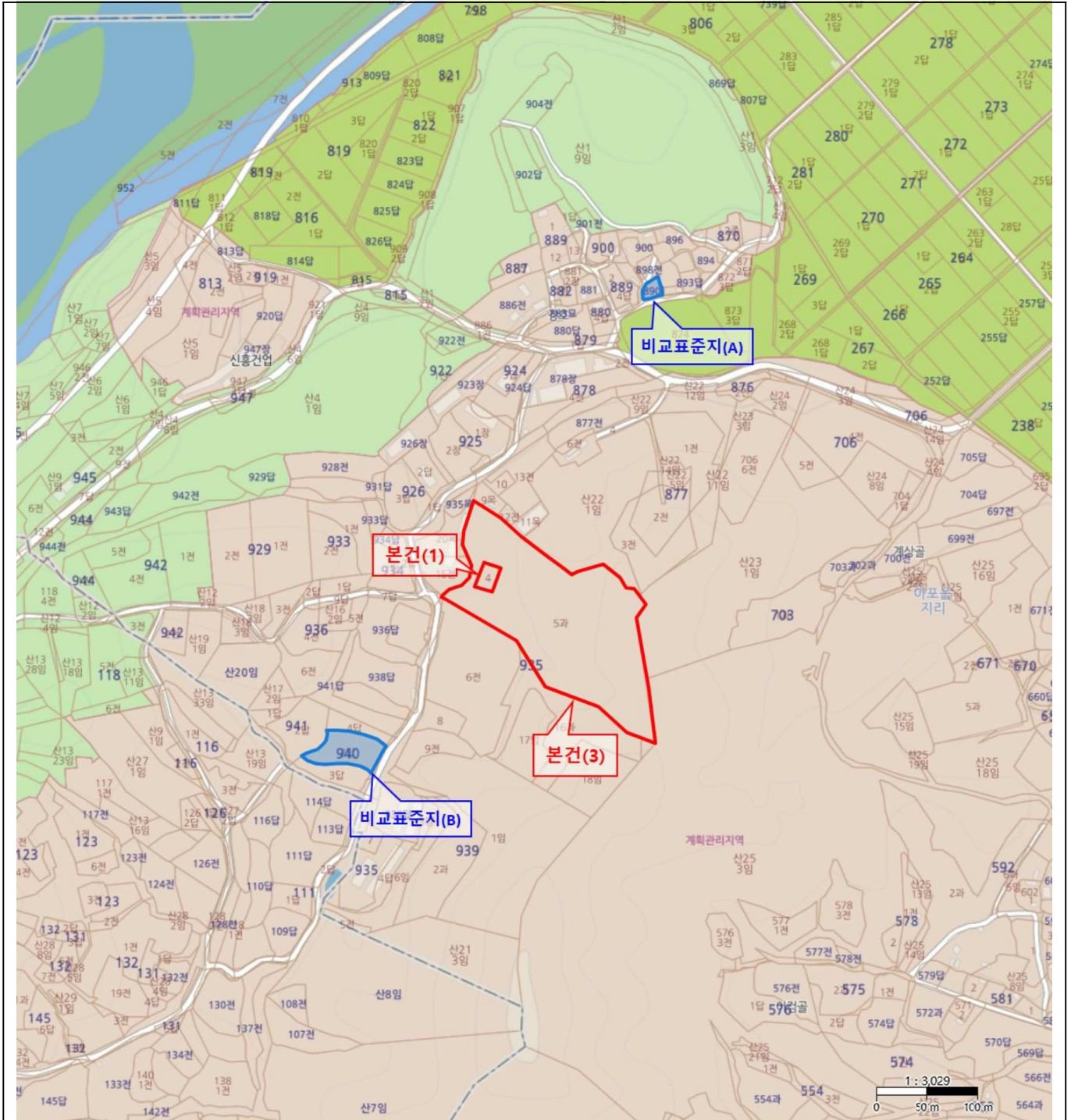
소재지 경상북도 김천시 아포읍 지리 935-4외



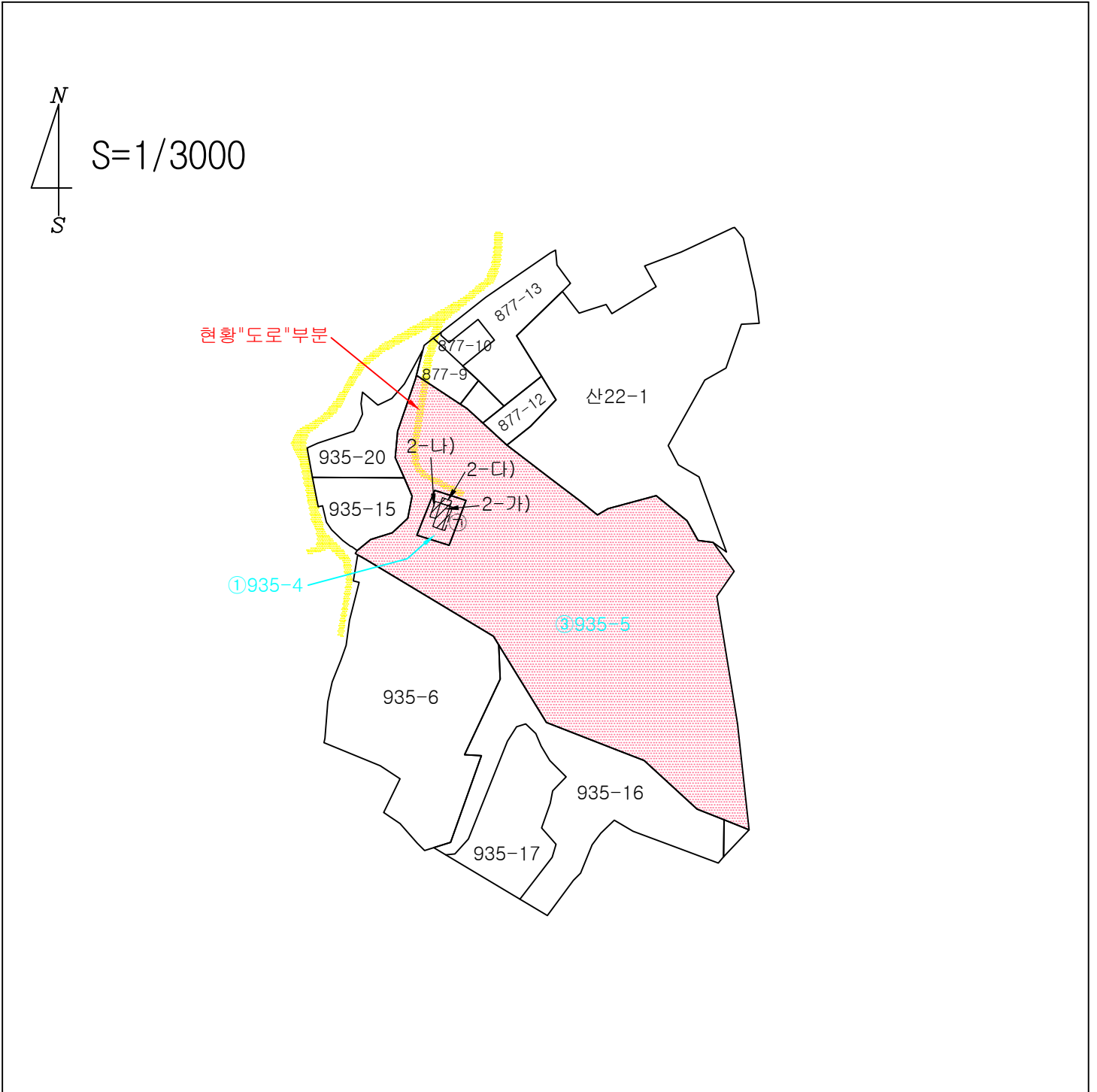
# 위 치 도



소재지 경상북도 김천시 아포읍 지리 935-4외

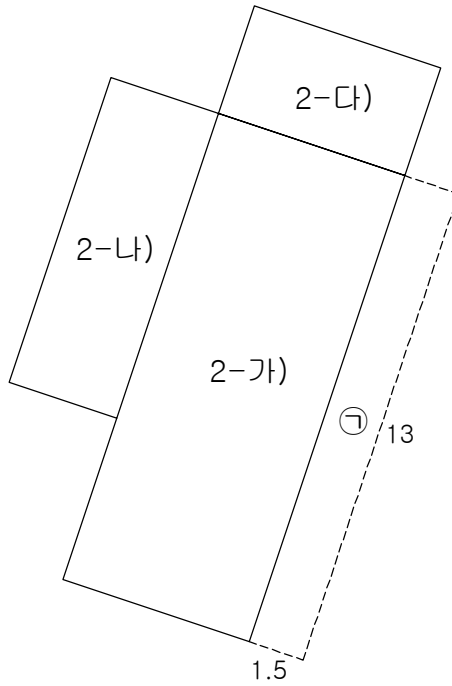
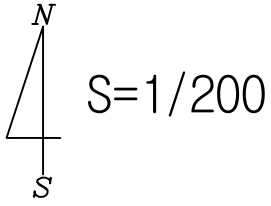


# 지적 및 건물 개황도



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

# 지적 및 건물 개황도



## - 제시 건물 -

2-가)~2-다) : 제시 목록상 면적으로 사정

## - 제시외 건물 -

ㄱ. 철파이프조 스텔지붕 단층(가닥): 약 19.5㎡



-



-



2- ), 2- ), 2- )



2- ), 2- ), )



3)



3)