

감정평가서

건명	이지영 외 4명 소유물건 (2024타경1639)
의뢰인	대구지방법원 상주지원 사법보좌관 남기영
감정서번호	대경241008-01

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.

대경감정평가사사무소

대구광역시 수성구 범어동 달구벌대로 489안길 8-2 1호
TEL. 053-753-9616 FAX. 053-753-9733

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김효중

감정평가액	일십억칠천칠백칠십이만오천오백오십원정(₩1,077,725,550.-)					
의뢰인	대구지방법원 상주지원 사법보좌관 남기영		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대구지방법원 상주지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이지영 외 4명 (2024타경 1639)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.10.17	2024.10.16 ~ 2024.10.17	2024.10.18	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	15,244	토지	15,338.5	-	665,255,500
	토지	1 189x- 2				
	건물	209.13	건물	301.01	-	226,061,250
	(제시외 건물)	(546.4)	건물	546.4	-	186,408,800
합계					₩1,077,725,550	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가개요

본건은 경상북도 상주시 모동면 이동리 소재 “하이마을” 북서측 인근[기호(1)~(5)토지], 모서면 덕곡리 소재 “송산마을” 북서측 인근[기호(6)(7)토지], 모동면 금천리 소재 “송정마을” 내[기호(8)토지], 모동면 금천리 소재 “송정마을” 남서측 인근[기호(9)토지] 및 모동면 신천리 소재 “가림마을” 남서측 인근[기호(10)~(13)토지]에 위치하는 토지·건물로서 경매 목적의 감정평가임.

1. 대상물건 개요

1) 토지

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	공법상제한사항	비고
1	상주시 모동면 이동리 489	613.0	대	주거용부지	농림지역	-
2	상주시 모동면 이동리 489-2	660.0	창고용지	창고용부지	농림지역	-
3	상주시 모동면 이동리 489-3	110.0	답	창고용부지	농림지역	-
4	상주시 모동면 이동리 489-5	216.0	도로	도로	농림지역	-
5	상주시 모동면 이동리 489-8	2,703.0	답	과수원	농림지역	-
6	상주시 모서면 소정리 948-1	746.0	창고용지	창고용부지 및 과수원	농림지역	-
7	상주시 모서면 소정리 948-3	4,980.0	답	과수원	농림지역	-
8	상주시 모동면 금천리 129-5	189.0	창고용지	창고용부지	계획관리지역	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

9	상주시 모동면 금천리 282	1,967.0	답	과수원	농림지역	-
10	상주시 모동면 신천리 619-2	304.0	답	전	농림지역	-
11	상주시 모동면 신천리 623-2	479.0	답	과수원	농림지역	-
12	상주시 모동면 신천리 623-3	995.0	답	과수원	농림지역	-
13	상주시 모동면 신천리 623-5	1,471.0	답	과수원	농림지역	-

2) 건물

기호	구조 및 층수	용도	층면적 (㎡)	사용승인일자	비고
가	경량철골구조 샌드위치판넬지붕 2층	단독주택	1층:94.40 2층:20.74	2016.09.13	1층 실측사경 186.28㎡
나	경량철골구조 샌드위치판넬지붕 단층	창고시설	93.99	2021.05.13	-

2. 기준가치 및 감정평가 조건

1) 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 10월 17일임.

2) 실지조사 실시기간 및 내용

현장조사 및 관련자료조사 : 2024년 10월 16일, 17일.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치 결정 및 그 이유

본건의 평가목적을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

2) 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

II. 감정평가방법의 적용

1. 토지의 평가방법

가. 본건 토지의 평가는 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제21조, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조의 의거하여 공시지가 기준법으로 적용하며 당해토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 가격시점까지의 지가변동률과 위치·형상·환경·이용상황·주변상황 및 기타 제반사항을 종합참작하여 평가하였으며, 거래사례비교법은 인근의 거래사례가 충분하지 않고 거래에 개입된 사정에 대한 보정요인의 파악이 곤란하며, 수익환원법은 수익자료의 확보가 곤란하여 적용하지 않았음.

나. 본건 토지 중 기호(2)(3)(8)토지의 지상에는 소유자 미상의 제시외 건물이 소재하여 토지의 가격에 영향을 미치는 것으로 판단되나 이에 구매됨이 없이 정상 평가하였으며 제시외 건물을 감안한 토지의 가격을 감정명세표의 비교란에 표기하였으니 참고하시기 바랍니다.

다. 본건 토지 중 기호(2)(3)(8)토지의 지상에 소재하는 제시외 건물은 원가법으로 평가하되 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하여 평가하였으니 경매진행시 소유권 및 일괄처분 여부를 확인하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 본건 토지 중 기호(6)토지의 일부지상 및 기호(5)(7)(9)(11)~(13)토지의 지상에는 소유자 미상의 과수목이 식재되어 있는 바 이를 포함하여 평가하였으며 기호(5)토지의 지상에 소재하는 과수목 관련 시설물(비닐하우스 등)은 과수목에 포함 평가하였으니 참고하시기 바랍니다.

마. 본건 토지중 기호(8)토지는 공유지분 토지로서 의뢰부분인 공유자 이지영, 황유섭, 황삼규, 황서현 및 황채연 지분의 위치 및 경계확인이 불가능하여 전체면적을 기준으로 한 평균단가를 적용하여 평가하였으며, 면적은 지분비율에 의거 사정하였음.

2. 건물의 평가방법

가. 본건 건물의 평가는 「감정평가에 관한규칙」 제 15조 및 일반적으로 인정된 건물평가방법에 의거하여 구조·용재·시공 및 부대설비 등을 종합적으로 고려하여 원가법으로 평가하되 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 평용하여 평가하였으며, 거래사례비교법 및 수익환원법은 대상물건의 특성상 적용하기가 부적절하다 판단되는 바 적용하지 않았음.

나. 본건 건물 중 기호(가)건물의 1층 면적은 의뢰목록상 94.40㎡이나, 현황 개략적인 실측면적은 186.28㎡로 서로 상이한 바 개략적인 실측면적으로 사정 평가하였으니 참고하시기 바랍니다.

다. 본건 토지 중 기호(1)(6)토지의 지상에 소재하는 제시외 건물은 개략적인 실측에 의거 원가법으로 평가하되 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 토지가격의 산출개요

가. 비교표준지 공시지가 선정(2024. 1. 1기준)

본건 대상토지의 인근지역에는 다수의 표준지가 소재하고 있으나 인근지역의 용도지역, 공법상 규제상황, 이용상황, 주위환경, 지리적 위치의 근접성 등을 고려하여 대상토지의 품등비교가 용이하고 가장 유사성 있는 비교표준지를 선정하였음.

기 호	소재지	면적	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	상주시 모동면 이동리 492-1	600.0	대	단독 주택	농림 지역	소로 한면	사다리 평지	21,600	(1)(2) 적용
B	상주시 모동면 이동리 484	2,797.0	전	과수원	농림 지역	세로 (불)	부정형 평지	15,800	(3)~(5) 적용
C	상주시 모서면 소정리 878	2,450.0	답	과수원	농림 지역	세로 (가)	부정형 완경사	13,100	(6)(7) 적용
D	상주시 모동면 금천리 273	2,453.0	전	과수원	계획 관리	세로 (가)	사다리 평지	15,800	(8) 적용
E	상주시 모동면 금천리 187	2,863.0	전	과수원	농림 지역	세로 (가)	부정형 완경사	13,500	(9) 적용
F	상주시 모동면 신천리 364-1	2,998.0	답	과수원	농림 지역	세로 (가)	세장형 평지	17,800	(10)~(13) 적용

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시점수정

· 국토해양부에서 고시한 용도지역별 지가변동률을 적용함.

기 간	용도지역	비 고
경상북도 상주시 (2024.01.01~2024.10.17)	농림지역	2024.01.01 ~ 2024.08.31 : 0.768 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.059 $(1 + 0.00768) * (1 + 0.00059 * 47/31)$ ≒ 1.00858
	계획관리	2024.01.01 ~ 2024.08.31 : 0.705 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.078 $(1 + 0.00705) * (1 + 0.00078 * 47/31)$ ≒ 1.00824

※ 미고시월은 직전월을 유추적용함.

다. 지역요인 비교

비교표준지와 대상토지는 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 동일시됨.

(격차율 : 1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

구분	항목	세부항목
주택지대	가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
	접근조건	교통시설, 상가, 공공 및 편의시설과의 접근성
	환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
	획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등
	행정적조건	행정상의 규제정도
	기타조건	장래의 동향, 기타
농경지대	접근조건	취락과의 접근성, 농로의 상태 등
	자연조건	일조, 토양, 토질, 관개, 배수, 재해의 위험성 등
	획지조건	면적, 경사, 경작의 편부 등
	행정적조건	행정상의 규제정도 등
	기타조건	장래의 동향, 기타 등

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교치 결정

기호	비교 표준지	가공 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
2	A	1.00	1.00	1.00	1.00	0.90	1.00	0.90
3	B	-	1.10	1.00	1.00	1.10	1.00	1.21
4	B	-	1.10	1.00	1.00	1.00	0.33	0.36
5	B	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.70 (과수목 등 포함)	1.70
6	C	-	1.05	1.00	1.00	1.25	1.13 (과수목 포함)	1.43
7	C	-	1.05	1.00	1.00	1.00	1.33 (과수목 포함)	1.40
8	D	-	1.05	1.00	1.00	1.25	1.00	1.31
9	E	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.25 (과수목 포함)	1.25
10	F	-	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.95
11, 12	F	-	0.90	1.00	1.00	1.00	1.31 (과수목 포함)	1.18
13	F	-	0.95	1.00	1.00	1.00	1.27 (과수목 포함)	1.21

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

『 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 』, 『 감정평가에 관한 규칙 』 제 14 조 2항 5호, 대법원 판례 [2003다 38207(2004.05.14선고), 2002두 5054 (2003.07.25선고), 국토교통부 유권해석 [건설부토정 3024'-36538(1991.12.28)] 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근 지역의 평가선례, 당해 지역의 가격수준 등을 종합 참작하여 그 밖의 요인 보정치를 적용하여 평가하였음.

2) 인근 평가선례

(자료출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지	지목	면적	용도 지역	기준시점	단가 (원/㎡)	평가 목적
①	모서면 정산리 932-9	대	587.7	농림지역	2022.09.23	51,000	경매평가
②	모동면 이동리 538	답	3,012.0	농림지역	2022.01.07	36,000	기타평가
③	모서면 소정리 1013-2	답	6,554.7	농림지역	2022.05.11	26,000	담보평가
④	모동면 금천리 159-1	전	2,471.0	계획관리지역	2024.03.18	36,000	담보평가
⑤	모동면 금천리 170-1	전	2,192.0	농림지역	2024.03.18	31,000	담보평가
⑥	모동면 신천리 5/7-3	답	1,177.0	농림지역	2024.02.05	33,000	담보평가

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

* 위의 평가선례는 평가대상 토지와 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 대체로 유사하여 그 밖의 요인 보정을 위한 적절한 사례인 것으로 판단됨.

3) 그 밖의 요인 보정치의 산정

* 그 밖의 요인 보정치 산식

$$\text{평가선례가격 기준 기준시점 현재 표준지가격} / \text{기준시점 현재 표준지가격} = \text{평가선례 X지가변동률 X지역요인 X개별요인} / \text{공시지가 X지가변동률}$$

4) 그 밖의 요인 보정치 산정

가) 비교표준지 (A)

비교 표준지 (A)	기준시점 현재 표준지가격 (A)	공시지가 (2024.01.01)	시점수정 (2024.01.01 ~ 2024.10.17)			산정 가격
		21,600	1.00858			21,785
평가선례 선례 기준 표준지가격 (B)	평가사례 ①	시점수정치	지역요인	개별요인	산정 가격	
		51,000	1.01641	1.00	1.14	59,094
보정치	보정치 산정 (B/A)				보정치 결정	
	59,094 / 21,785 = 2.713				2.70	

* 시점수정 (경상북도 상주시 농림지역) : (2024.01.01 ~ 2024.10.17) : 1.00858
(2022.09.23 ~ 2024.10.17) : 1.01641

* 지역요인 : 인근지역에 소재하는 바, 지역요인 대등함.(1.00)

* 개별요인 :

가로	결근	환경(자연)	획지	행정	기타	격차율
1.10	1.04	1.00	1.00	1.00	1.00	1.14

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 비교표준지 (B)

비교 표준지 (B)	기준시점현재 표준지가격 (A)	공시지가 (2024.01.01)	시점수정 (2024.01.01 ~ 2024.10.17)			산정가격
		15,800	1.00858			15,936
	평가선례선례 기준 표준지가격 (B)	평가사례②	시점수정치	지역요인	개별요인	산정가격
		36,000	1.03069	1.00	1.00	37,105
	보정치	보정치 산정 (B/A)				보정치 결정
		37.105 / 15.936 ≙ 2.328				2.30

~시점수정(경상북도 상주시 농림지역) : (2024.01.01 ~ 2024.10.17) : 1.00858
 (2022.01.07 ~ 2024.10.17) : 1.03069

~지역요인 : 인근지역에 소재하는 바, 지역요인 대등함.(1.00)

~개별요인 :

가로	접근	환경(자연)	획지	행정	기타	격차율
-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 비교표준지 (C)

비교 표준지 (C)	기준시점현재 표준지가격 (A)	공시지가 (2024.01.01)	시점수정 (2024.01.01 ~ 2024.10.17)			산정가격
		13,100	1.00858			13,212
평가선례선례 기준 표준지가격 (B)	평가사례③	시점수정치	지역요인	개별요인	산정가격	
		26,000	1.02377	1.00	0.97	25,819
보정치	보정치 산정 (B/A)				보정치 결정	
	25,819 / 13,212 = 1.954				1.95	

*시점수정(경상북도 상주시 농림지역) : (2024.01.01 ~ 2024.10.17) : 1.00858
(2022.05.22 ~ 2024.10.17) : 1.02377

*지역요인 : 인근지역에 소재하는 바, 지역요인 대등함.(1.00)

*개별요인 :

가목	접근	환경(자연)	획지	행정	기타	격차율
-	0.97	1.00	1.00	1.00	1.00	0.97

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라) 비교표준지 (D)

비교 표준지 (D)	기준시점현재 표준지가격 (A)	공시지가 (2024.01.01)	시점수정 (2024.01.01 ~ 2024.10.17)			산정가격
		15,800	1.00824			15,930
	평가선례선례 기준 표준지가격 (B)	평가사례④	시점수정치	지역요인	개별요인	산정가격
		36,000	1.00618	1.00	0.96	34,774
	보정치	보정치 산정 (B/A)				보정치 결정
		34,774 / 15,930 ≙ 2.193				2.15

* 시점수정 (경상북도 상주시 계획관리) : (2024.01.01 ~ 2024.10.17) : 1.00824
 (2024.03.18 ~ 2024.10.17) : 1.00618

* 지역요인 : 인근지역에 소재하는 바, 지역요인 대등함.(1.00)

* 개별요인 :

가로	접근	환경(자연)	획지	행정	기타	격차율
-	0.96	1.00	1.00	1.00	1.00	0.96

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마) 비교표준지 (E)

비교 표준지 (F)	기준시점현재 표준지가격 (A)	공시지가 (2024.01.01)	시점수정 (2024.01.01 ~ 2024.10.17)			산정가격
		13,500	1.00858			13,616
	평가선례선례 기준 표준지가격 (B)	평가사례 ⑤	시점수정치	지역요인	개별요인	산정가격
		31,000	1.00594	1.00	1.00	31,184
	보정치	보정치 산정 (B/A)				보정치 결정
		31,184 / 13,616 ≙ 2.290				2.25

* 시점수정 (경상북도 상주시 농림지역) : (2024.01.01 ~ 2024.10.17) : 1.00858
 (2024.03.18 ~ 2024.10.17) : 1.00594

* 지역요인 : 인근지역에 소재하는 바, 지역요인 대등함.(1.00)

* 개별요인 :

가로	접근	환경(자연)	획지	행정	기타	격차율
-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바) 비교표준지 (F)

비교 표준지 (F)	기준시점현재 표준지가격 (A)	공시지가 (2024.01.01)	시점수정 (2024.01.01 ~ 2024.10.17)			산정가격
		17,800	1.00858			17,953
	평가선례선례 기준 표준지가격 (B)	평가사례 ㉔	시점수정치	지역요인	개별요인	산정가격
		33,000	1.00743	1.00	1.06	35,240
	보정치	보정치 산정 (B/A)				보정치 결정
		35,240 / 17,953 = 1.963				1.95

* 시점수정 (경상북도 상주시 농림지역) : (2024.01.01 ~ 2024.10.17) : 1.00858
 (2024.02.05 ~ 2024.10.17) : 1.00743

* 지역요인 : 인근지역에 소재하는 바, 지역요인 대등함.(1.00)

* 개별요인 :

가로	접근	환경(자연)	획지	행정	기타	격차율
-	1.06	1.00	1.00	1.00	1.00	1.06

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

본건 토지의 평가에서는 상기 그 밖의 요인 보정치의 산정 결과 및 기준시점 현재 인근 토지의 적정지가 수준 등을 고려하여 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 적용하여 평가하였음.

비교표준지	A	B	C	D	E	F	비 고
그 밖의 요인 보정치	2.70	2.30	1.95	2.15	2.25	1.95	-

바. 필지별 시산 단가

기호	비교 공시지가	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)	비고
1	A 21,600	1.00858	1.00	1.00	2.70	58,820	59,000	-
2	A 21,600	1.00858	1.00	0.90	2.70	52,938	53,000	-
3	B 15,800	1.00858	1.00	1.21	2.30	44,348	44,000	-
4	B 15,800	1.00858	1.00	0.36	2.30	13,194	13,000	-
5	B 15,800	1.00858	1.00	1.70	2.30	62,308	62,000	과수목 등 포함
6	C 13,100	1.00858	1.00	1.48	1.95	38,130	38,000	과수목 포함
7	C 13,100	1.00858	1.00	1.40	1.95	36,069	36,000	과수목 포함
8	D 15,800	1.00824	1.00	1.31	2.15	44,867	45,000	-
9	E 13,500	1.00858	1.00	1.25	2.25	38,294	38,000	과수목 포함
10	F 17,800	1.00858	1.00	0.95	1.95	33,257	42,000	-
11, 12	F 17,800	1.00858	1.00	1.18	1.95	41,309	41,000	과수목 포함
13	F 17,800	1.00858	1.00	1.21	1.95	42,359	42,000	과수목 포함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 건물가격의 산출개요

가. 표준단가

한국부동산원 건물신축단가표 (2023.1월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가	내용연수
1-1-2-5	일반 주택	조적조(시멘트벽돌) 슬래브지붕	4	1,497,000	45 (40~50)

나. 재조달원가의 결정

본건 건물의 제반 상황과 구조, 이용상황 및 시공의 질과 상태, 노후화의 정도, 양식의 구식화, 부대설비 등을 종합적으로 고려하고 상기 건물신축단가표를 종합적으로 참작하여 재조달원가를 아래의 표#1 와 같이 결정함.

다. 감가수정

감가수정의 방법은 내용연수를 표준으로 한 정액법을 사용하며 본건 평가대상 건물의 구조·용도·시공의 정도 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법을 병용하였으며, 본건 평가에 적용할 전내용연수 및 잔존내용연수를 아래의 표#1 같이 각각 결정함.

라. 건물시산단가의 결정

(표#1)

구분	적용재조달원가 (a)	잔존내용연수(b)	전내용연수(c)	시산단가(d) ($d=a \times b/c$)
기호 (가)	1,050,000	32	40	840,000
기호 (나)	600,000	37	40	555,000

※ 천원미만 절사함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 감정평가액 결정 의견

상기 시산단가는 대상물건의 제반 가격형성요인 등을 종합 검토하고, 거래시세 및 호가수준, 매매가격지수, 평가선례, 대상물건의 면적 등을 종합적으로 참작할 때 아래 표와 같이 단가를 결정함이 타당하다 판단되어 이와 같이 가격을 결정함.

구분	기호	물건별 적용단가 (원/㎡)	비고
토지	1	59,000	공시지가 기준법
	2	53,000	공시지가 기준법
	3	44,000	공시지가 기준법
	4	13,000	공시지가 기준법
	5	62,000	공시지가 기준법
	6	38,000	공시지가 기준법
	7	36,000	공시지가 기준법
	8	45,000	공시지가 기준법
	9	48,000	공시지가 기준법
	10	33,000	공시지가 기준법
	11	41,000	공시지가 기준법
	12	41,000	공시지가 기준법
	13	42,000	공시지가 기준법
건물	가	840,000	원가법
	나	555,000	원가법

토지건물감정평가명세표

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 상주시 모동면 이동리	489	대	농림지역	613	613	59,000	36,167,000	
가	" [도로명 경상북도 상주시 모동면 대가산로	489 위지상 주소] 60	단독주택	경량철골구조 샌드위치판넬 지붕 2층 1층 2층					
					94.4	186.28	840,000	156,475,200	실측사정 1,050,000
					20.74	20.74	840,000	17,421,600	X32/40
2	"	489-2	창고용지	농림지역	660	660	53,000	34,980,000	제시외 건물 감안 토지가격 ₩25,080,000- (@38,000 원/㎡)
3	"	489-3	답	농림지역	110	110	44,000	4,840,000	현황 창고용부지 제시외 건물 감안 토지가격 ₩3,960,000- (@36,000 원/㎡)
4	"	489-5	도로	농림지역	216	216	13,000	2,808,000	
5	"	489-8	답	농림지역	2,703	2,703	62,000	167,586,000	현황 과수원 과수목 동 포함 과수목 등 제외 토지가격 ₩100,011,

토지건물감정평가명세표

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	
6	경상북도 상주시 모서면 소정리	948-1	창고용지	농림지역	746	746	38,000	28,348,000	000- (@37,000 원/㎡) 현황 일부 과수원 과수목 포함 과수목 제외 토지가격 ₩25,364,000- (@34,000 원/㎡)
나	" [도로명 경상북도 상주시 모서면 대가산로	948-1 위지상 주소] 285-52	창고시설	경량철골구조 샌드위치판넬 지붕 단층	93.99	93.99	555,000	52,164,450	600,000 X37/40 현황 주택
7	"	948-3	답	농림지역	4,980	4,980	36,000	179,280,000	현황 과수원 과수목 포함 과수목 제외 토지가격 ₩134,460, 000- (@27,000 원/㎡)
8	경상북도 상주시 모동면 금천리	129-5	창고용지	계획관리지역	1 189x- 2	94.5	45,000	4,252,500	이지영, 황유섭, 황삼규, 황서현, 황채현 지분 전부 제시외 건물 감안

토지건물감정평가명세표

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	
9	경상북도 상주시 모동면 금천리	282	답	농림지역	1,967	1,967	38,000	74,746,000	토지가격 ₩3,024,000- (@32,000 원/㎡) 현황 과수원 과수목 포함 과수목 제외 토지가격 ₩60,977,000- (@31,000 원/㎡)
10	경상북도 상주시 모동면 신천리	619-2	답	농림지역	304	304	33,000	10,032,000	
11	"	623-2	답	농림지역	479	479	41,000	19,639,000	현황 과수원 과수목 포함 과수목 제외 토지가격 ₩15,328,000- (@32,000 원/㎡)
12	"	623-3	답	농림지역	995	995	41,000	40,795,000	현황 과수원 과수목 포함 과수목 제외 토지가격 ₩31,840,000- (@32,000 원/㎡)
13	"	623-5	답	농림지역	1,471	1,471	42,000	61,782,000	현황 과수원 과수목 포함 과수목 제외 토지가격 ₩48,543,000- (@33,000

토지건물감정평가명세표

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	
소 계								₩91,316,750	원 / ㎡)
	<제시외 경상북도 상주시 모동면 이동리	건물> 489 위 지 상	(보일러실)	경량철골조 판넬지붕 단층	(4.8)	4.8	138,000	662,400	180,000 X27/35 관찰감가
ㄴ	"	489-3, 489 위 지 상	(참고)	철파이프조 강판지붕 단층	(54.0)	54.0	48,000	2,592,000	60,000 X20/25 관찰감가
ㄷ	"	489-3, 489 위 지 상	(참고)	철파이프조 강판지붕 단층	(48.0)	48.0	48,000	2,304,000	60,000 X20/25 관찰감가
ㄹ	"	489-2 위 지 상	(저온참고)	경량철골조 판넬지붕 단층	(35.0)	35.0	714,000	24,990,000	840,000 X34/40 관찰감가
ㅁ	"	" 위 지 상	(참고)	경량철골조 판넬지붕 단층	(260.0)	260.0	382,000	99,320,000	450,000 X34/40 관찰감가
ㅂ	"	" 위 지 상	(사무실)	경량철골조 판넬지붕 단층	(70.0)	70.0	510,000	35,700,000	600,000 X34/40 관찰감가
ㅅ	경상북도 상주시 모서면 소정리	948-1 위 지 상	(참고)	경량철골조 판넬지붕 단층	(8.4)	8.4	164,000	1,377,600	180,000 X32/35 관찰감가
ㅇ	경상북도 상주시 모동면 금천리	129-5 위 지 상	(저온참고)	경량철골조 판넬지붕 단층	(66.2)	66.2	294,000	19,462,800	840,000 X9/35 관찰감가

토지건물감정평가명세표

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	
	소 계							₩186,408,800	
	합 계							₩1,077,725,550.-	
				이	하	여	백		

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 상주시 모동면 이동리 소재 "하이마을" 북서측 인근[기호(1)~(5)토지], 모서면 덕곡리 소재 "송산마을" 북서측 인근[기호(6)(7)토지], 모동면 금천리 소재 "송정마을" 내[기호(8)토지], 모동면 금천리 소재 "송정마을" 남서측 인근 [기호(9)토지] 및 모동면 신천리 소재 "가림마을" 남서측 인근[기호(10)~(13)토지]에 위치하며, 부근 일대는 놀가주택, 농경지 및 임야 등으로 형성되어 있으며, 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건 및 본건 인근까지 차량의 접근이 가능하며, 인근의 도로 여건 등으로 보아 제반 교통 사정은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

- * 기호(1) : 부정형의 토지로 자체 지반은 등고 평탄하며, 현황 주거용부지로 이용중임.
- * 기호(2)(3) : 세장형의 토지로 자체 지반은 등고 평탄하며, 현황 창고용부지로 이용중임.
- * 기호(4) : 사다리형의 토지로 자체 지반은 등고 평탄하며, 현황 도로로 이용중임.
- * 기호(5) : 사다리형에 유사한 토지로 자체 지반은 등고 평탄하며, 현황 지상에는 과수목이 식재되어 있음.
- * 기호(6) : 부정형 토지로 남하향 완경사지이며, 현황 창고용부지로 이용중이며 일부 지상에는 과수목이 식재되어 있음.
- * 기호(7) : 부정형 토지로 남하향 완경사지이며, 현황 과수원으로 이용중임.
- * 기호(8) : 부정형의 토지로 자체 지반은 등고 평탄하며, 현황 창고용부지로 이용중임.
- * 기호(9) : 부정형 토지로 남하향 완경사지이며, 현황 과수원으로 이용중임.
- * 기호(10) : 삼각형의 토지로 자체 지반은 등고 평탄하며, 현황 전 상태임.
- * 기호(11)~(13) : 가장형 토지로 자체 지반은 등고 평탄하며, 현황 과수원으로 이용중임.

토지감정평가요항표

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

(4) 인접 도로상태

- * 기호(1)~(4) : 북측으로 왕복 2차선의 포장도로와 접함.
- * 기호(5)(11)(12) : 지적도상 맹지임,
- * 기호(6)(7) : 북서측으로 폭 약 2미터 내외의 포장도로가 개설되어 있음.
- * 기호(8)(10) : 남측으로 폭 약 3미터 내외의 포장도로와 접함.
- * 기호(9) : 북측으로 폭 약 3미터 내외의 포장도로가 개설되어 있음.
- * 기호(13) : 서측으로 폭 약 3미터 내외의 포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

- * 기호(1)~(7) : 농림지역, 가축사육제한구역(절대제한지역(전 축종)){가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률}, (금강)폐수배출시설 설치제한지역(폐수배출시설(특정수질유해물질) 설치제한지역){금강수계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률}, 농업진흥구역{농지법},
- * 기호(8) : 계획관리지역, 가축사육제한구역(절대제한지역(전 축종)){가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률}, (금강)폐수배출시설 설치제한지역(폐수배출시설(특정수질유해물질) 설치제한지역){금강수계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률}, 중점경관관리구역(2015-04-03){백화산 중점경관관리구역}.
- * 기호(9)~(13) : 농림지역, 가축사육제한구역(절대제한지역(전 축종)){가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률}, (금강)폐수배출시설 설치제한지역(폐수배출시설(특정수질유해물질) 설치제한지역){금강수계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률}, 농업진흥구역{농지법}, 중점경관관리구역(2015-04-03){백화산 중점경관관리구역}임.

(6) 제시목록 외의 물건

후첨 "지적 및 건물개황도" 참조 [<기호(2)(3)(8)토지 지상> (ㄴ) : "창고" ~ (ㄷ) : "사무실", (ㅇ) : "저온창고"]

(7) 공부와의 차이

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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(3) : 의뢰목록상 지목은 답이나, 현황 창고용부지로 이용중임.
- * 기호(5)(7)(9)(11)~(13) : 의뢰목록상 지목은 답이나, 현황 과수원으로 이용중임.
- * 기호(6) : 의뢰목록상 지목은 창고용지이나, 현황 일부는 과수원으로 이용중임.
- * 기호(10) : 의뢰목록상 지목은 답이나, 현황 전 상태임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

건물감정평가요항표

(1) 건물의 구조
(4) 부합물 및 종물

(2) 이용상태
(5) 공부와의 차이

(3) 설비내역
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 건물의 구조

(가) 경량철골구조 샌드위치판넬지붕 2층 건물로서

- 외벽 : 판넬 등 마감.
- 내벽 : 벽지도배 및 타일 등 마감.
- 바닥 : 장판지 및 타일 등 마감.
- 창호 : 샷시창호임.

(나) 경량철골구조 샌드위치판넬지붕 단층 건물로서

- 외벽 : 판넬 등 마감.
- 내벽 : 벽지도배 등 마감.
- 바닥 : 장판지 등 마감.
- 창호 : 샷시창호임.

(2) 이용상태

(가) : 단독주택.

(나) : 참고시설(현황 주택)로 이용중임,

(3) 설비내역

(가) : 위생설비, 급배수설비 및 온수보일러에 의한 난방설비 등 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

후첨 "지적 및 건물개황도" 참조 [(ㄱ) : "보일러실", (ㄷ) : "참고"].

건물감정평가요항표

(1) 건물의 구조
(4) 부합률 및 종물

(2) 이용상태
(5) 공부와의 차이

(3) 설비내역
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

(5) 공부와의 차이

- * 기호(가) 건물의 1층 면적은 의뢰목록상 94.4㎡ 이나, 개략적인 실측 면적은 186.28㎡ 임.
- * 기호(나) 건물의 의뢰목록상 용도는 창고시설이나, 현황 주택으로 이용중임.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며, 본건 건물의 내부는 이해관계인의 부재로 일반건축물대장상의 건축물현황도 등을 참고로 주택 등으로서의 통상적인 상황을 상정하여 평가하였으니 참고하시기 바랍니다.

광역위치도



소재지

경상북도 상주시 모동면 이동리 489 외

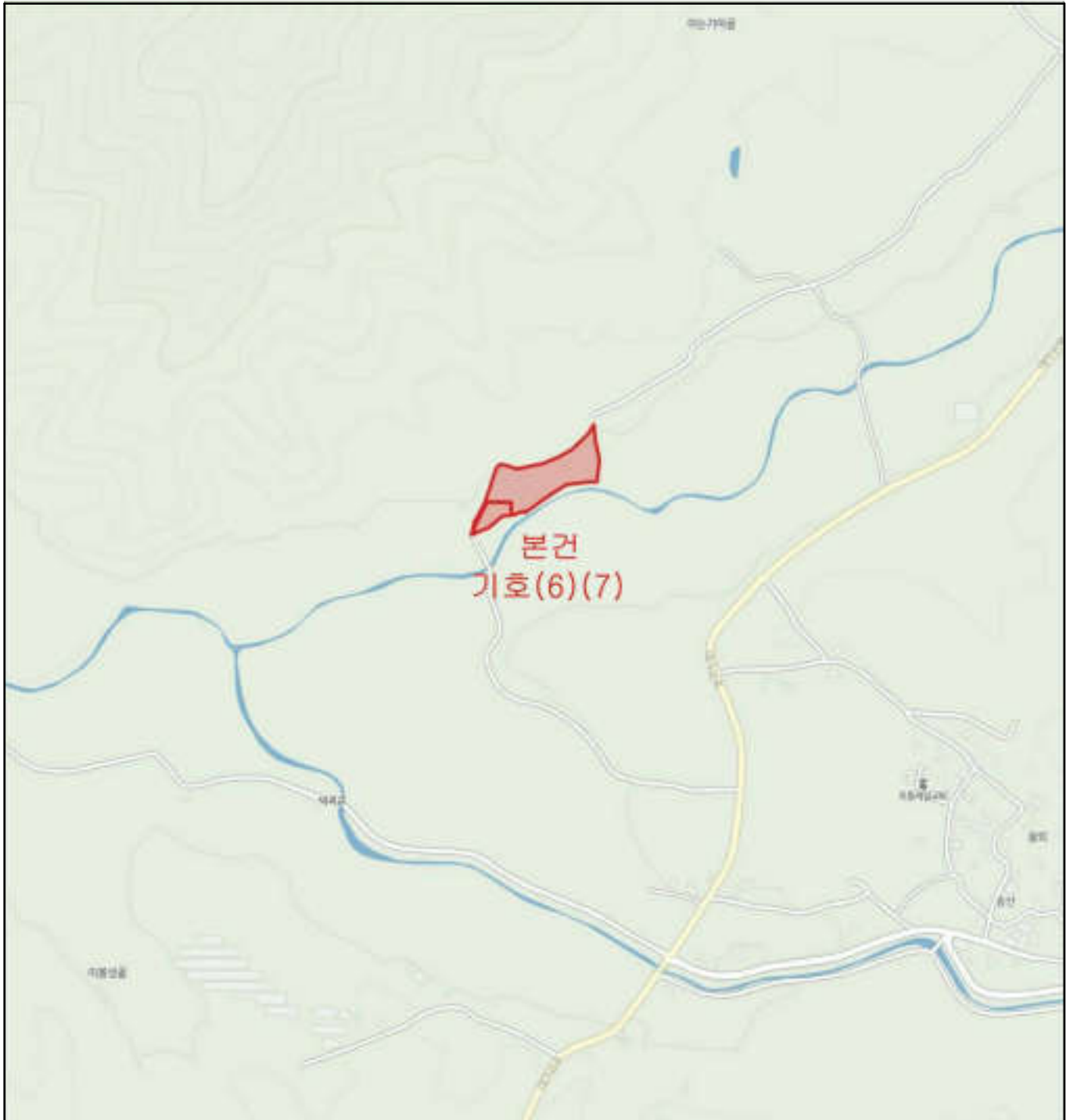


광역위치도



소재지

경상북도 상주시 모서면 소정리 948-1 외

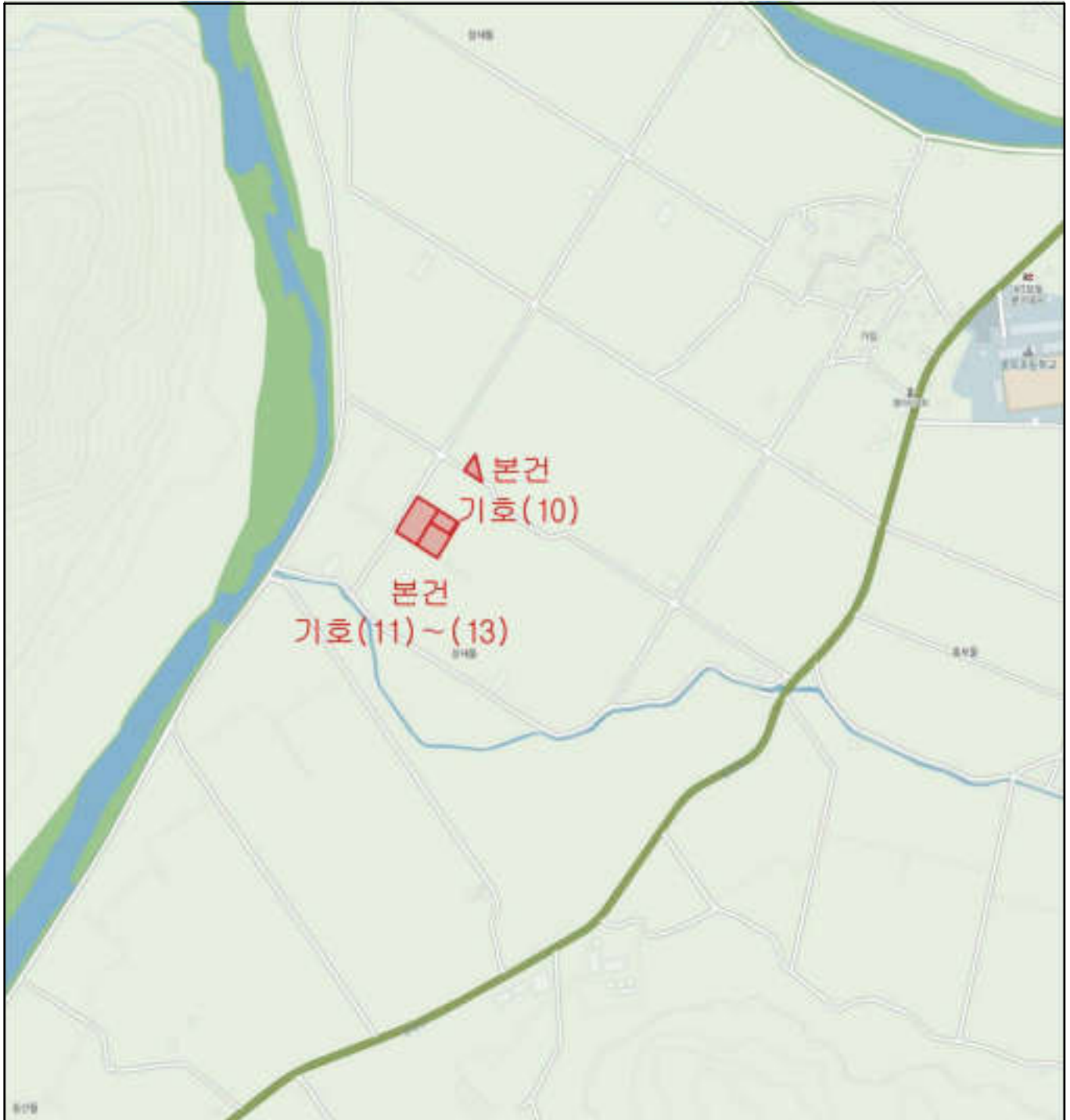


광역위치도



소재지

경상북도 상주시 모동면 신천리 619-2 외

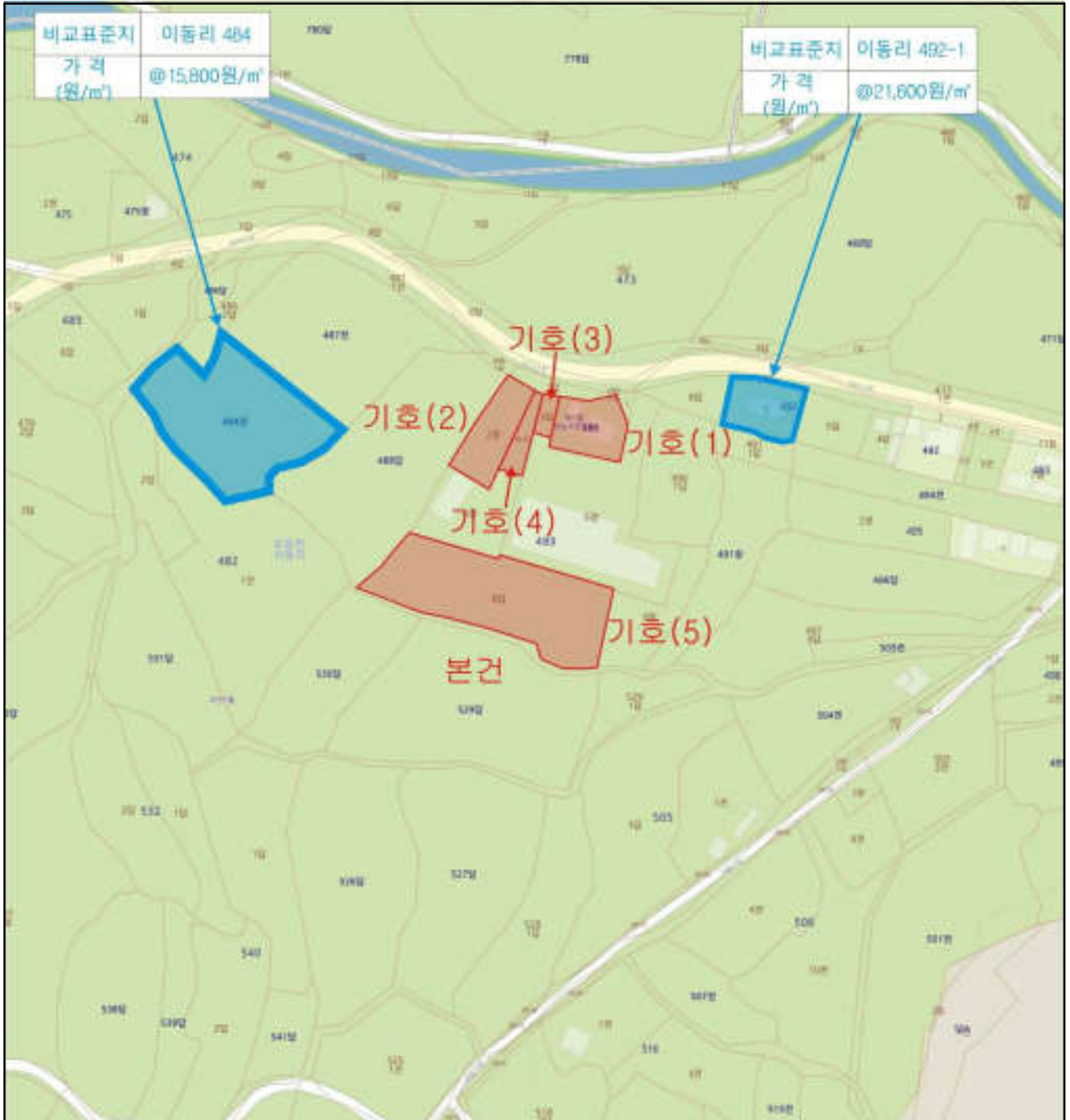


위치도



소재지

경상북도 상주시 모동면 이동리 489 외



위치도



소재지

경상북도 상주시 모서면 소정리 948-1 외



위치도



소재지

경상북도 상주시 모동면 금천리 129-5 외

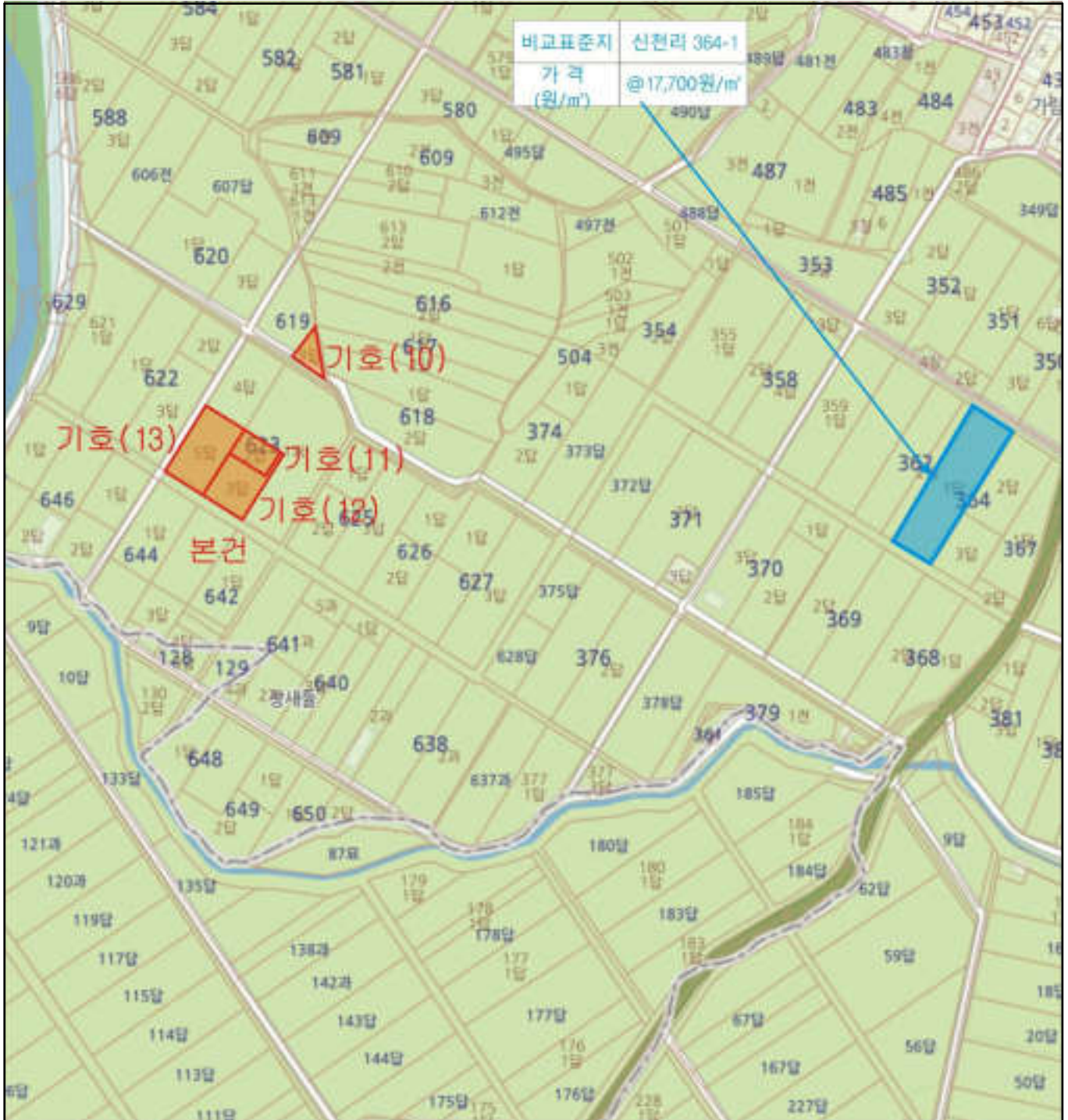


위치도



소재지

경상북도 상주시 모동면 신천리 619-2 외



지 적 도

(S : 1/1200)



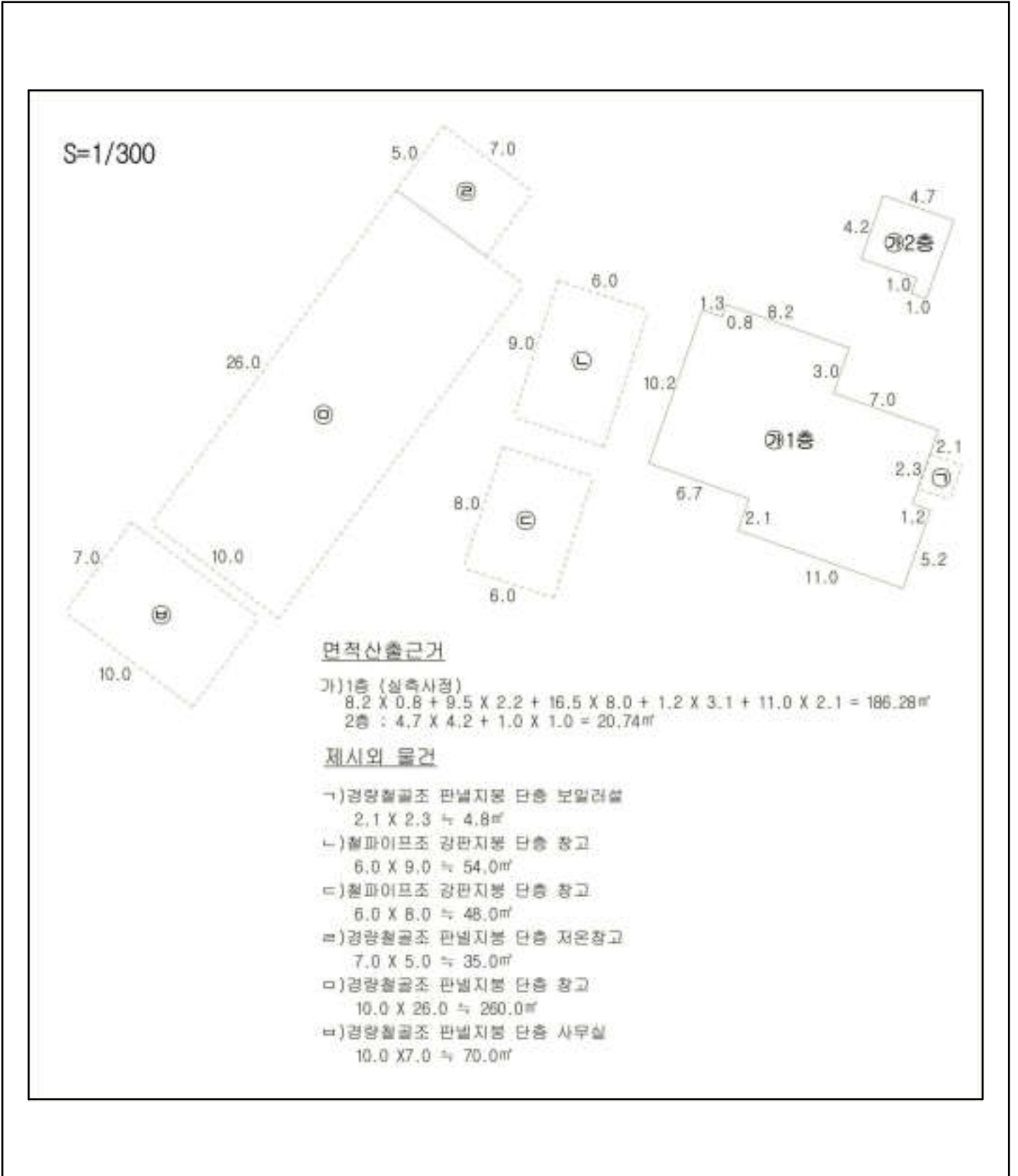
요 례

적색 : 평가대상토지
황색 : 도로선
적색실선 : 계획도로선

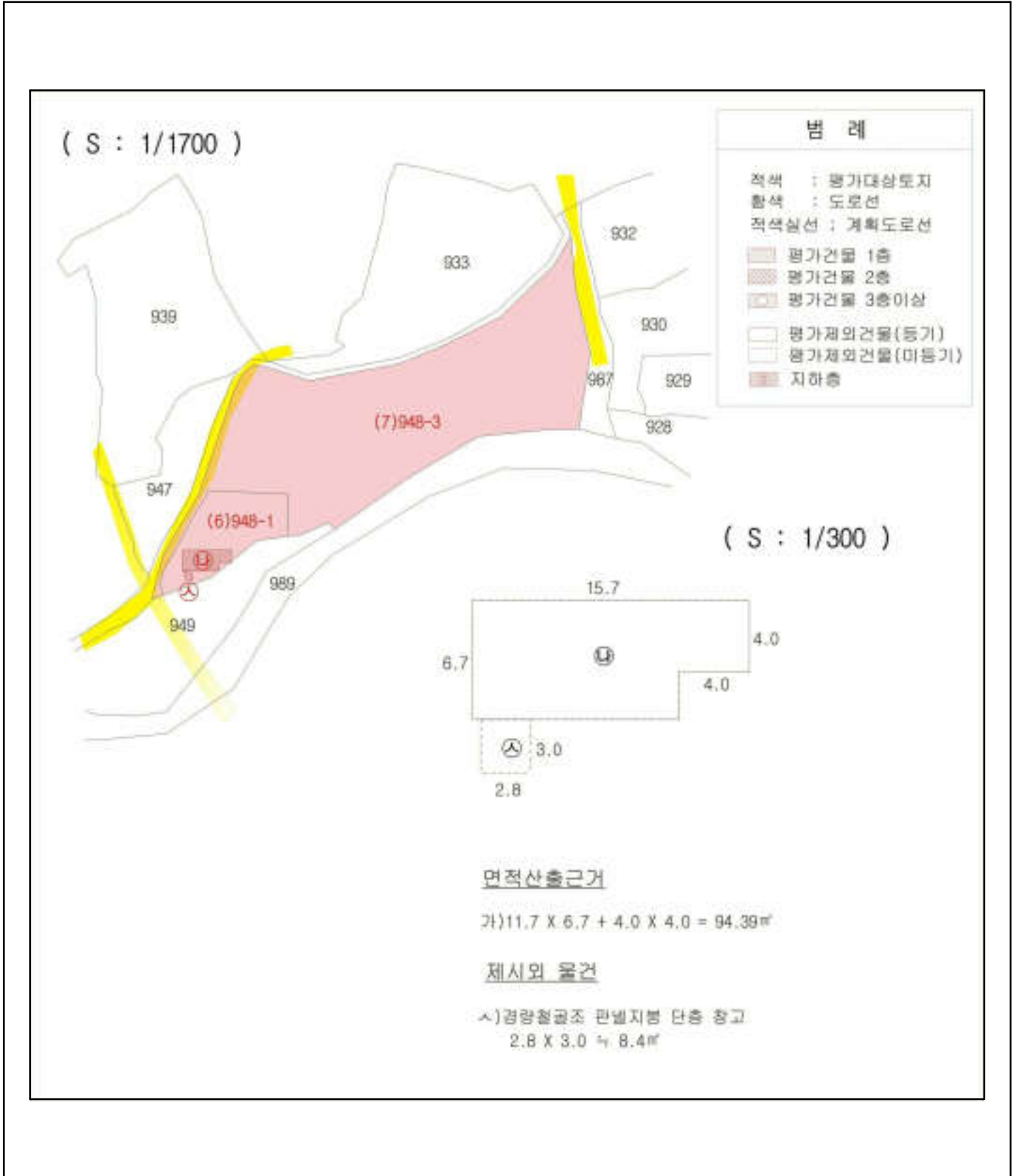
평가건물 1층
평가건물 2층
평가건물 3층이상

평가제외건물(등기)
평가제외건물(미등기)
지하층

건물개황도

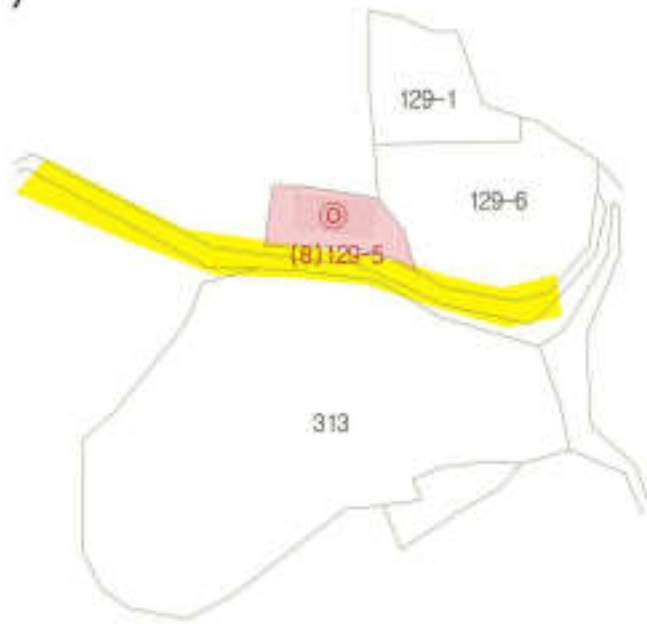


지 적 도



지 적 도

(S : 1/1200)



(S : 1/300)



제시외 물건

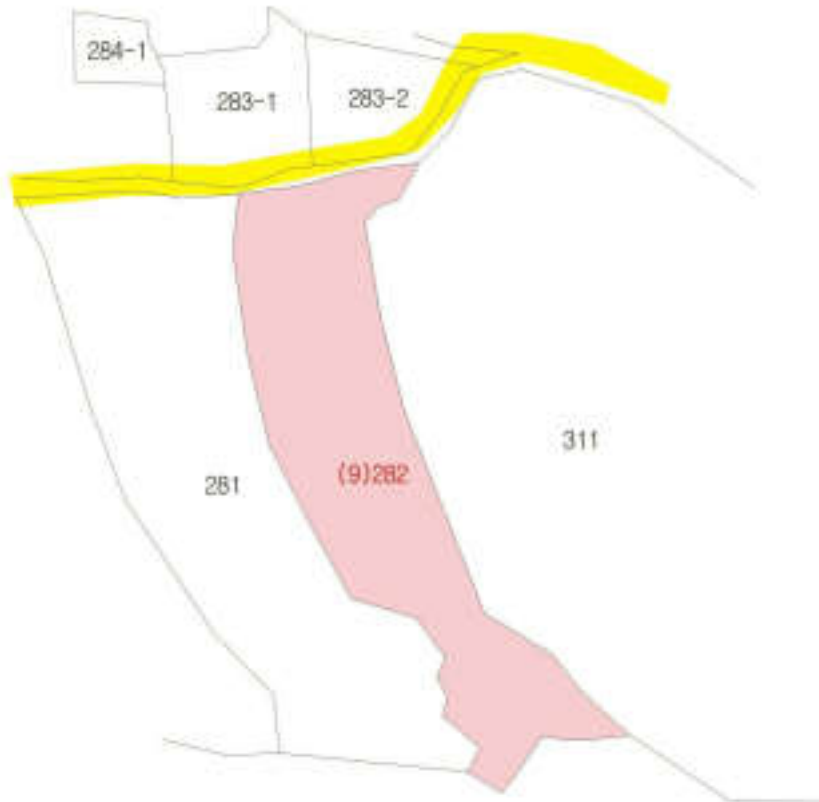
ㄹ)경량철골조 판넬지붕 단층 자문창고
12.5 X 5.3 ≈ 66.2㎡

범례

적색 : 평가대상토지	평가건물 1층	평가제외건물(등기)
황색 : 도로선	평가건물 2층	평가제외건물(미등기)
적색실선 : 계획도로선	평가건물 3층이상	지하층

지 적 도

(S : 1/1200)



범례

적색 : 평가대상토지
황색 : 도로선
적색실선 : 계획도로선

평가건물 1층
평가건물 2층
평가건물 3층이상

평가제외건물(등기)
평가제외건물(미등기)
지하층

지 적 도

(S : 1/1200)



명례

적색 : 평가대상토지
황색 : 도로선
적색실선 : 계획도로선

평가건물 1층
평가건물 2층
평가건물 3층이상

평가제외건물(등기)
평가제외건물(미등기)
지하층

사 진 용 지



기호(1)토지



기호(2)토지



기호(3)토지

사 진 용 지



기호(4)토지



기호(5)토지



기호(5)토지

사 진 용 지



기호(5)토지



기호(5)토지



기호(5)토지

사 진 용 지



기호(6)토지



기호(7)토지



기호(7)토지

사 진 용 지



기호(7)토지



기호(8)토지



기호(9)토지

사 진 용 지



기호(9)토지



기호(9)토지



기호(9)토지

사 진 용 지



기호(10)토지



기호(10)토지



기호(11)토지

사 진 용 지



기호(11)토지



기호(12)토지



기호(12)토지

사 진 용 지



기호(13)토지



기호(13)토지



기호(가)

사 진 용 지



기호(가), 제시외(ㄱ)

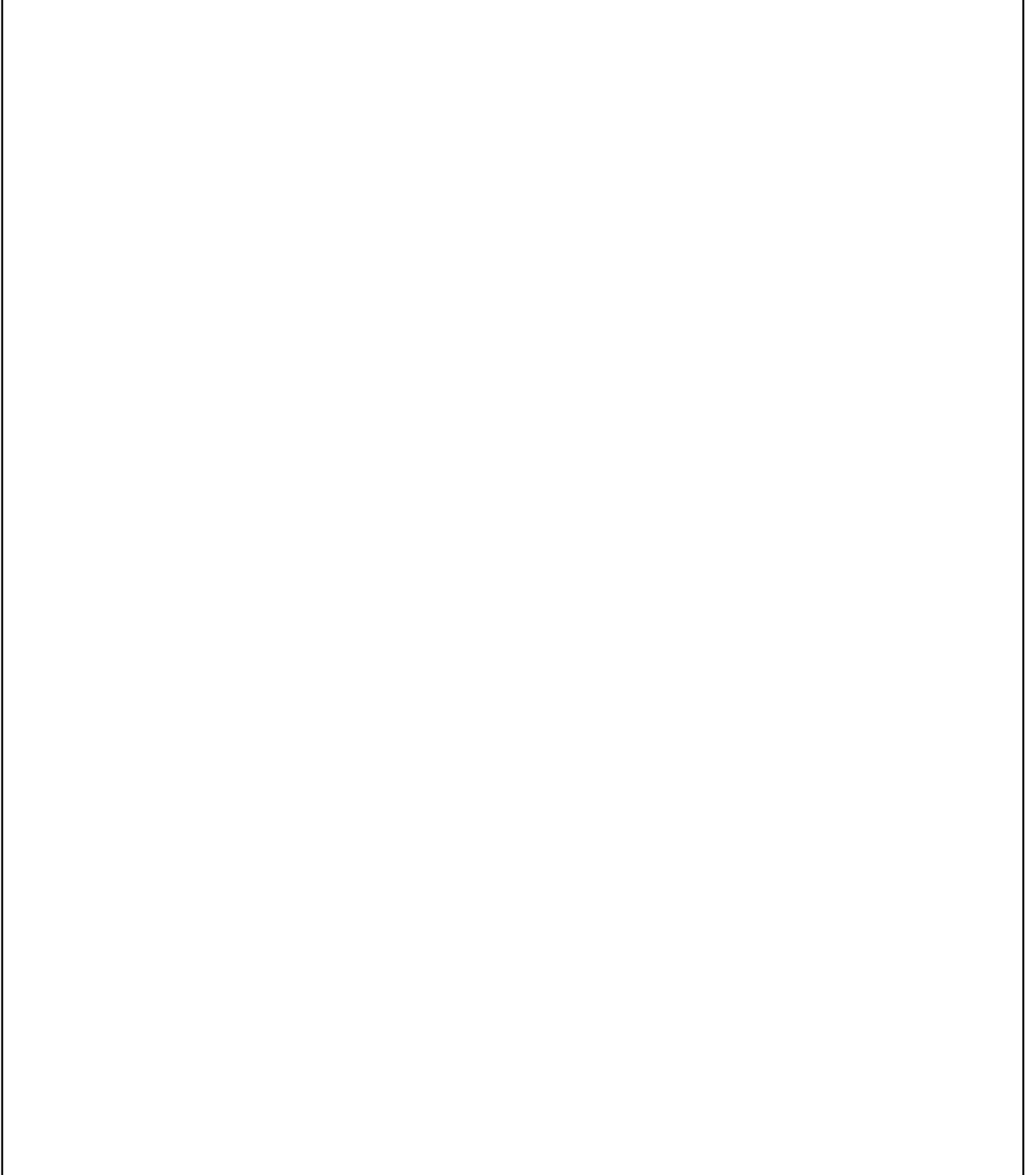


기호(나)



기호(나) 내부

사 진 용 지



사 진 용 지



제시외(ㄴ)



제시외(ㄷ)



제시외(ㄹ)

사 진 용 지



제시외(ㄹ)



제시외(ㄹ) 내부



제시외(ㄹ) 내부

사 진 용 지



제시외(ㄴ)



제시외(ㄷ)

사 진 용 지



제시외(○)



제시외(○) 내부