감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	고재갑 소유물건 (2024타경70772)
의 뢰	인:	대구지방법원 상주지원 사법보좌관 남기영
감정평가서번호:		SJ9-240405-8001

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.

(주)감정평가법인세종 대구경북지사

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
이 대 하

(주)감정평가법인세종 대구경북지사 지사장 대구경북지사장 (서명또는인)

감정평가액	일억오천이백육십육만삼천오십원정(₩152,663,050.-)			
의 뢰 인	대구지방법원 상주지원 사법보좌관 남기영	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	대구지방법원 상주지원 경매1계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	고재갑 (2024타경70772)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.04.18	2024.04.18	2024.04.18

감정평가내용	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	8,793 1 2,251x- 2	토지	9,918.5	-	149,007,850
	건물	81.68	건물	81.68	-	감정평가 외
	제시외건물	62	제시외건물	62	-	3,655,200
	합 계					₩152,663,050

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)
김 병 철

SJ9-240405-8001

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건 기호(1) 토지는 경상북도 예천군 유천면 연천리 소재 "연천동마을" 내, 기호(3),(5),(6) 토지는 "연천동마을" 서측 인근 및 근거리에 위치하며, 기호(4) 토지는 경상북도 문경시 영순면 왕태리 소재 "중리마을" 북측 인근에 위치하는 부동산으로서, '대구지방법원 상주지원'의 **경매** 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

1) 기준가치

본건은「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였습니다.

2) 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

3. 기준시점 및 실지조사 기간

1) 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 **2024년 04월 18일**을 기준시점으로 하였습니다.

2) 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」제10조 제1항에 따른 실지조사기간은 **2024년 04월 18일**입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가의 기준 및 방법

1) 감정평가의 기준

본 감정평가는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」,「감정평가 실무기준」등 감정평가 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였습니다.

2) 본건 감정평가시 적용한 감정평가 방법

(1) 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

가. 토지

본건 토지는『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』제3조 제1항 본문 및『감정평가에 관한 규칙』제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 평가하되,『감정평가에 관한 규칙』제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 검토한 후, 토지가액을 결정하였습니다.

나. 건물

본건 건물은『감정평가에 관한 규칙』제15조에 따라 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 주된 방법으로 적용하되, 건물의 경우 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등『감정평가에 관한 규칙』제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였습니다

다. 제시외건물

제시외건물은 구조, 사용자재, 시공정도 및 부대설비 등을 종합적으로 참작하여 개략적인 목측 및 실측 등에 의거 원가법으로 평가하되, 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법을 병용하였으니 경매진행시 소유권 및 일괄 경매여부를 재확인 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기타 참고사항

1) 본건 기호(1) 토지 지상에 제시외건물이 소재하며, 이로 인해 토지의 소유권 행사에 제한받는 경우 별도 '토지건물명세서' 비고란에 토지가액을 기재 하였으니, 경매 진행시 참고바랍니다.

1) 본건 기호(2) 건물은 기준시점일 현재 소재불명 상태인바, 경매 진행시 참고바랍니다.

2) 본건 기호(3), (5), (6) 토지상에 자생하는 입목은 토지와 일체로 거래되는 관행을 고려하여 토지에 포함하였습니다.

3) 본건 기호(5), (6) 토지 일부 지상에 연고미상의 분묘가 소재하며, 이로 인해 토지의 소유권 행사에 제한받는 경우 별도 '토지건물명세서' 비고란에 토지가액을 기재 하였으며, 육안상 식별 불가능한 분묘 및 지적경계상에 소재하는 분묘의 경우는 지적경계측량을 요하는 바, 경매 진행시 참고바랍니다.

4) 본건 기호(5) 토지는 공유지분 중 '고재갑' 지분만의 평가로서, 대상토지의 위치파악이 곤란하여 토지 전체를 기준으로 단가를 산정하였으며, 면적은 지분비율에 의거하였으니 경매 진행시 참고바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 대상물건의 개요

1. 토 지

기호	지번	지목	면적(㎡)	이용 상황	용도 지역	2023년 개별공시지가 (원/㎡)
1	유천면 연천리 45-1	대	330	단독주택	계획관리	19,400
3	개포면 갈마리 91	임야	714	토지임야	계획관리	1,650
4	영순면 왕태리 667	답	2,592	답	생산관리	17,300
5	유천면 연천리 386-3	임야	2,251 중 1,125.5	토지임야 및 일부 묘지	계획관리	1,310
6	유천면 연천리 산30-1	임야	5,157	자연림 및 일부 묘지	계획관리	1,270

2. 건 물

기호	지번	구조	연면적 (㎡)	용도	층수	사용 승인일자
2	유천면 연천리 45-1	토담조 스레이트지붕	44.24	주택	1층	1843.01.01
		토담조 스레이트지붕	37.44	주택	1층	1843.01.01

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 토지가액 산출

1. 감정평가방법의 적용

공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법을 적용하여 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 후 대상 토지의 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 공시지가 기준법에 의한 시산가액

1) 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 높은 아래의 표준지**(A)~(C)**를 선정하였습니다.

[공시기준일 : 2024.01.01]

구분	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	유천면 연천리 000	443	대	단독주택	계획관리	세로(가)	사다리 평 지	19,700
B	유천면 용암리 산00	18,248	임야	자연림	계획관리	세로(불)	부정형 완경사	1,350
C	영순면 왕태리 000	4,099	전	답	생산관리	세로(불)	사다리 완경사	17,200

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 시점수정

시점수정은「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항 제2호 및「부동산 거래신고 등에 관한 법률」제19조에 따라 당해 지역의 지가 변동 추이를 보다 적절히 반영한다고 판단되는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 시점수정치로 결정하였습니다. (미발표시 직전월 지가변동률 적용, 이하동일)

용 도 지 역	지가변동률(%)	비 고
경상북도 예천군 계획관리	**0.456%** **(1.00456)**	경상북도 예천군 (24.01.01~24.04.18) (계획관리) 2024.01.01 ~ 2024.03.31 : 0.378 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.133 (1 + 0.00378) * (1 + 0.00133 * 18/31) ≒ 1.00456
경상북도 문경시 생산관리	**0.251%** **(1.00251)**	경상북도 문경시 (24.01.01~24.04.18) (생산관리) 2024.01.01 ~ 2024.03.31 : 0.222 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.049 (1 + 0.00222) * (1 + 0.00049 * 18/31) ≒ 1.00251

3) 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일합니다.	**1.000**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교 항목

[주택지대]

개 별 요 인 항 목		
조 건	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, 관공서 등과의 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, 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등
	접면도로 상태	각지
		2면 획지, 3면 획지 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타 규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[임야지대]

개 별 요 인 항 목		
조 건	항 목	세 부 항 목
접근조건	교통의 편부 등	인근 역과의 접근성
		인근 취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고, 방위
		경사, 경사면의 위치
		경사의 굴곡
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제
		기타 규제 등
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[농경지대]

개 별 요 인 항 목		
조 건	항 목	세 부 항 목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조, 관개, 재해 및 자연환경 등	일조, 풍속 등
		토양, 토질의 양부 등
		관개, 배수의 양부 등
		수해, 기타 재해의 위험성 등
		인근토지의 이용상황 및 이용상황과의 적합성 등
획지조건	면적, 경사 및 경작의 편부 등	면적, 경사도
		경사의 방향
		형상 부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
		기타 규제 등
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 개별요인 비교치

본건 기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비교치
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
의 견		본건은 비교표준지(A) 대비 전반적인 개별요인 대등합니다.						
3	B	-	1.05	1.60	-	1.00	1.00	1.680
의 견		본건은 비교표준지(A) 대비 접근조건(교통의 편부 등) 및 자연조건(지세, 방위, 면적 등)에서 우세합니다.						
4	C	-	0.85	1.00	1.00	1.00	1.00	0.850
의 견		본건은 비교표준지(A) 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세합니다.						
5	B	-	1.00	1.10	-	1.00	1.00	1.100
의 견		본건은 비교표준지(B) 대비 자연조건(지세, 방위 등)에서 우세합니다.						
6	B	-	1.00	0.90	-	1.00	1.00	0.900
의 견		본건은 비교표준지(B) 대비 자연조건(지세, 방위, 형상 등)에서 열세합니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

표준지공시지가는 과세, 보상 및 일반거래 목적 평가시 산정기준이 되는 공시가격으로서, 지가수준과의 균형성 및 지가동향을 보다 적절하게 반영하기 위해 그 밖의 요인 보정이 필요하며,『감정평가에 관한 규칙』제14조 제2항, 대법원판례 2003다38207판결, 2002두 5054, 국토교통부유권해석(건설교통부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인보정의 필요성을 인정하고 있습니다.

(2) 그 밖의 요인 보정치의 산정

가. 산식

$$\frac{\text{(사례기준 표준지 평가) 사례가격} \times \text{(사정보정)} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{(표준지공시지가 시점수정) 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

나. 인근지역 내 평가사례

[출처: 감정평가정보(KAPA HUB PLUS)]

기호	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	사례 구분	기준시점	비고
#1	개포면 황산리 000-0	815 중 203.75	대	계획관리 (단독주택)	45,000	경매	2019.09.02	-
#2	개포면 이사리 산00	2,380	임야	계획관리 (자연림)	5,800	경매	2021.04.23	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 인근지역 내 거래사례

[출처: 감정평가정보체계(KAIS), 등기사항전부증명서]

기호	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	거래금액 (원)	거래시점	비고
#3	유천면 연천리 00-0	145	대	계획관리 (주상용)	68,276	9,900,000	2020.07.10	-
#4	유천면 초적리 산00	5,157	임야	계획관리 (토지임야)	5,817	30,000,000	2020.03.12	-
#5	영순면 오룡리 000	1,147	답	생산관리 (농경지)	39,233	45,000,000	2021.11.22	-
#6	영순면 오룡리 000-0외	3,090	전	생산관리 (농경지)	41,424	128,000,000	2021.08.24	-

※ 거래사례(#3)은 건물의 노후화 등으로 거래금액 전체를 토지가액으로 보았습니다.

라. 인근 유사토지 지가수준

구분	인근 유사토지 지가수준
본건	인근지역 내 유사토지의 정상 지가수준은 개별토지의 위치, 형상, 중심상가 및 도로조건 등에 따라 차이를 보이고 있으며, 예천군 계획관리지역 내 대지의 경우 @50,000원/㎡ ~ @60,000원/㎡ 내외 수준, 임야의 경우 @5,000원/㎡ ~ @8,000원/㎡ 수준이며, 문경시 생산관리지역 내 농경지의 경우 @35,000원/㎡ ~ @45,000원/㎡ 수준으로 조사됩니다.

마. 그 밖의 요인 보정 산정

㉮ 사례선정

인근지역 또는 동일수급권내 유사지역에 소재하고, 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하며, 제반 가치형성요인이 유사한 사정이 개입되지 아니한 거래사례 또는 평가사례 중 **적용사례 #1, #2, #5를** 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉯ 그 밖의 요인 보정치 산정

구분		단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격차율
평가사례 #1		45,000	1.07536	1.000	1.050	50,811	2.568
표준지 A		19,700	1.00456	-	-	19,790	
산정 내용	시점 수정	경상북도 예천군 계획관리지역 지가변동률(2019.09.02 ~ 2024.04.18 : 1.07536)					
	지역 요인	표준지(A)와 평가사례(#1)은 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일합니다. (1.000)					
	개별 요인	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비교치
		1.00	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.050
		표준지(A)는 평가사례(#1) 대비 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서 우세합니다.						

구분		단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격차율
평가사례 #2		5,800	1.04278	1.000	0.990	5,988	4.416
표준지 B		1,350	1.00456	-	-	1,356	
산정 내용	시점 수정	경상북도 예천군 계획관리지역 지가변동률(2021.04.23 ~ 2024.04.18 : 1.04278)					
	지역 요인	표준지(B)와 평가사례(#2)은 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일합니다. (1.000)					
	개별 요인	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비교치
		-	1.10	0.90	-	1.00	1.00	0.990
		표준지(B)는 평가사례(#2) 대비 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서 우세하나, 자연조건(지세, 방위 등)에서 열세합니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분		단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격차율
거래사례 #5		39,233	1.02462	1.000	1.050	42,209	2.448
표준지 C		17,200	1.00251	-	-	17,243	
산정 내용	시점 수정	경상북도 문경시 생산관리지역 지가변동률(2021.11.22 ~ 2024.04.18 : 1.02462)					
	지역 요인	표준지(C)와 거래사례(#5)은 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일합니다. (1.000)					
	개별 요인	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비교치
		-	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050
		표준지(C)는 거래사례(#5) 대비 획지조건(경작의 편부 등)에서 우세합니다.						

㉰ 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 참고자료인 정상적인 거래사례 또는 평가사례 및 대상 토지가 속한 인근지역 내 유사 토지의 정상 지가수준 등을 종합적으로 참작하여 적정한 평가를 위해 아래와 같이 증액 보정하였습니다.

비교표준지(A)	**2.56**
비교표준지(B)	**4.41**
비교표준지(C)	**2.44**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 공시지가 기준법에 의한 시산가액 산정

(1) 토지단가 산정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	19,700	1.00456	1.000	1.000	2.56	50,662	50,000
3	1,350	1.00456	1.000	1.680	4.41	10,047	10,000
4	17,200	1.00251	1.000	0.850	2.44	35,762	35,000
5	1,350	1.00456	1.000	1.100	4.41	6,579	6,500
6	1,350	1.00456	1.000	0.900	4.41	5,383	5,300

(2) 공시지가 기준법에 의한 시산가액

기호	사정면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
1	330	50,000	16,500,000	-
3	714	10,000	7,140,000	-
4	2,592	35,000	90,720,000	-
5	1,125.5	6,500	7,315,750	-
6	5,157	5,300	27,332,100	-
합계			**149,007,850**	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

1) 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

2) 거래사례의 선정

(1) 인근지역 내 거래사례

[출처: 감정평가정보체계(KAIS), 등기사항전부증명서]

기호	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	거래금액 (원)	거래시점	비고
#3	유천면 연천리 00-0	145	대	계획관리 (주상용)	68,276	9,900,000	2020.07.10	-
#4	유천면 초적리 산00	5,157	임야	계획관리 (토지임야)	5,817	30,000,000	2020.03.12	-
#6	영순면 오룡리 000-0외	3,090	전	생산관리 (농경지)	41,424	128,000,000	2021.08.24	-

(2) 거래사례의 선정

상기 거래사례는 대상 부동산 인근지역 및 동일수급권 내 소재하는 사례로서, 용도지역 · 이용상황 등이 유사하고 대상물건과 위치적 · 물적 유사성이 높은 **거래사례 #3, #4, #6을** 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 사정보정

상기 선정된 거래사례는 정상적인 사례로 판단되어, 별도의 사정보정은 불필요함. **(1.00)**

4) 시점수정

시점수정은「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항 제2호 및「부동산 거래신고 등에 관한 법률」제19조에 따라 동일 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 시점수정치로 결정하였습니다.

적용사례	시점수정기간	시점수정치	비 고
#3	2020.07.10 ~ 2024.04.18	**1.05793**	경상북도 예천군 계획관리지역
#4	2020.03.12 ~ 2024.04.18	**1.06398**	경상북도 예천군 계획관리지역
#6	2021.08.24 ~ 2024.04.18	**1.02862**	경상북도 문경시 생산관리지역

5) 지역요인 비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일합니다. **(1.000)**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 개별요인 비교

본건 기호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비교치
1	#3	1.00	1.00	1.00	0.80	1.00	1.00	0.800
의 견		본건은 거래사례(#3) 대비 획지조건(형상, 면적 등)에서 열세합니다.						
3	#4	-	1.05	1.60	-	1.00	1.00	1.680
의 견		본건은 거래사례(#4) 대비 접근조건(교통의 편부 등) 및 자연조건(지세, 방위, 면적 등)에서 우세합니다.						
4	#6	-	0.85	1.00	1.00	1.00	1.00	0.850
의 견		본건은 거래사례(#6) 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세합니다.						
5	#4	-	1.00	1.10	-	1.00	1.00	1.100
의 견		본건은 거래사례(#4) 대비 자연조건(지세, 방위 등)에서 우세합니다.						
6	#4	-	1.00	0.90	-	1.00	1.00	0.900
의 견		본건은 거래사례(#4) 대비 자연조건(지세, 방위, 형상 등)에서 열세합니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7) 거래사례 비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 토지단가 산정

기호	거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	68,276	1.00	1.05793	1.000	0.800	57,785	57,000
3	5,817	1.00	1.06398	1.000	1.680	10,398	10,300
4	41,424	1.00	1.02862	1.000	0.850	36,218	36,000
5	5,817	1.00	1.06398	1.000	1.100	6,808	6,800
6	5,817	1.00	1.06398	1.000	0.900	5,570	5,500

(2) 거래사례 비교법에 의한 시산가액

기호	사정면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
1	330	57,000	18,810,000	-
3	714	10,300	7,354,200	-
4	2,592	36,000	93,312,000	-
5	1,125.5	6,800	7,653,400	-
6	5,157	5,500	28,363,500	-
합계			**155,493,100**	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액의 결정 및 의견

1. 각 방법에 의한 시산가액

구분	공시지가기준법	거래사례비교법	비고
본건	**149,007,850**	**155,493,100**	-

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례, 거래사례 및 장래동향 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법을 적용한 토지가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

3. 감정평가액의 결정

구분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	9,918.5	-	149,007,850	-
건물	81.68	-	감정평가 외	소재불명
제시외건물	62	-	3,655,200	-
합 계			**152,663,050**	-

토지건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	경상북도 예천군 유천면 연천리	45-1	대	계획관리지역	330	330	50,000	16,500,000	소유권행사에 제한받는 경우가액 ₩13,200,000
2	〃 [도로명주소] 경상북도 예천군 유천면 연천길 20	45-1 위 지상	주택	토담조 스레이트지붕 단층	44.24	44.24	-	감정평가 외	소재불명
			주택	토담조 슬레이트지붕 단층	37.44	37.44	-	감정평가 외	소재불명
3	경상북도 예천군 개포면 갈마리	91	임야	계획관리지역	714	714	10,000	7,140,000	입목포함
4	경상북도 문경시 영순면 왕태리	667	답	생산관리지역	2,592	2,592	35,000	90,720,000	
5	경상북도 예천군 유천면 연천리	386-3	임야	계획관리지역	1 2,251x-2	1,125.5	6,500	7,315,750	고재갑 지분전부, 입목포함, 분묘감안시 토지가액 ₩5,852,600
6	〃	산30-1	임야	계획관리지역	5,157	5,157	5,300	27,332,100	입목포함, 분묘감안시 토지가액 ₩21,659,400
	소 계							**₩149,007,850**	

토지건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
	<제시외건물>								
ㄱ	경상북도 예천군 유천면 연천리	45-1 위 지상	(주택)	조적조 스레트지붕 단층	50.8	50.8	66,000	3,352,800	600,000 x 5/45 관찰감가
ㄴ	〃	〃	(창고)	조적조 스레트지붕 단층	11.2	11.2	27,000	302,400	250,000 x 5/45 관찰감가
	소 계							**₩3,655,200**	
	합 계							**₩152,663,050.-**	
				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

본건 기호(1) 토지는 경상북도 예천군 유천면 연천리 소재 '연천동마을' 내, 기호(3), (5), (6) 토지는 "연천동마을' 서측 인근 및 근거리에 위치하며, 부근일대는 아파트, 단독주택, 농경지 및 임야 등으로 형성되어 있습니다.
본건 기호(4) 토지는 경상북도 문경시 영순면 왕태리 소재 '중리마을' 북측 인근에 위치하며, 부근일대는 단독주택, 농경지 및 임야 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건 및 인근까지 차량 접근 가능하며, 제반교통사정 대체로 보통입니다.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1): 부정형의 토지로서, 인접토지와 대체로 평탄하며, '주거용건부지'로 이용중입니다.

기호(3): 부정형의 토지로서, 남서측 하향 완경사지대 내 위치하며, '토지임야' 상태입니다.

기호(4): 부정형의 토지로서, 인접토지와 대체로 평탄하며, '답'으로 이용중입니다.

기호(5): 부정형의 토지로서, 북측 하향 완경사지대 내 위치하며, '토지임야 및 일부묘지'로 이용중입니다.

기호(6): 부정형의 토지로서, 북서측 하향 완경사지대 내 위치하며, '자연림 및 일부묘지'로 이용중입니다.

(4) 인접 도로상태

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)

기호(1): 남측으로 폭 약 3~4미터 내외의 포장도로와 접합니다.

기호(3): 남측으로 폭 약 1~2미터 내외의 비포장도로와 접합니다.

기호(4): 지적도상 동측으로 폭 약 1~2미터의 도로와 접하나, 실제 폐도상태입니다.

기호(5): 지적도상 맹지입니다.

기호(6): 임야도상 맹지입니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1): 계획관리지역(2013-05-30)(계획관리지역), 가축사육제한구역(주거 밀집지역 외곽경계선 500m 이내), 비행안전제5구역(전술), 군용비행장 소음대책구역 제1종구역(2021-12-29)입니다.

기호(3),(6): 계획관리지역(2013-05-30)(계획관리지역), 가축사육제한구역(주거 밀집지역 외곽경계선 500m 이내), 비행안전제5구역(전술), 제한보호구역(폭발물), 군용비행장 소음대책구역 제1종구역(2021-12-29), 군용비행장 소음대책구역 제2종구역(2021-12-29), 준보전산지입니다.

기호(4): 생산관리지역, 가축사육제한구역(전축종제한구역), 공장설립승인지역(2020-06-01)(수도법 시행령 제14조의3제2호)입니다.

기호(5): 계획관리지역(2013-05-30)(계획관리지역), 가축사육제한구역(주거 밀집지역 외곽경계선 500m 이내), 비행안전제5구역(전술), 군용비행장 소음대책구역 제1종구역(2021-12-29), 준보전산지입니다.

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

별첨 '지적 및 건물개황도' 참조바랍니다.

(7) 공부와의 차이

—

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계: 미상입니다.
2)기타:
- 기호(2)건물은 기준시점일 현재 소재불명인 바, 경매진행시 참고바랍니다.
- 기호(5),(6) 토지 일부 지상에 연고미상의 분묘가 소재하며, 육안상 식별 불가능한 분묘 및 지적경계상에 소재하는 분묘의 경우는 지적경계측량을 요하는 바, 경매진행시 참고바랍니다.

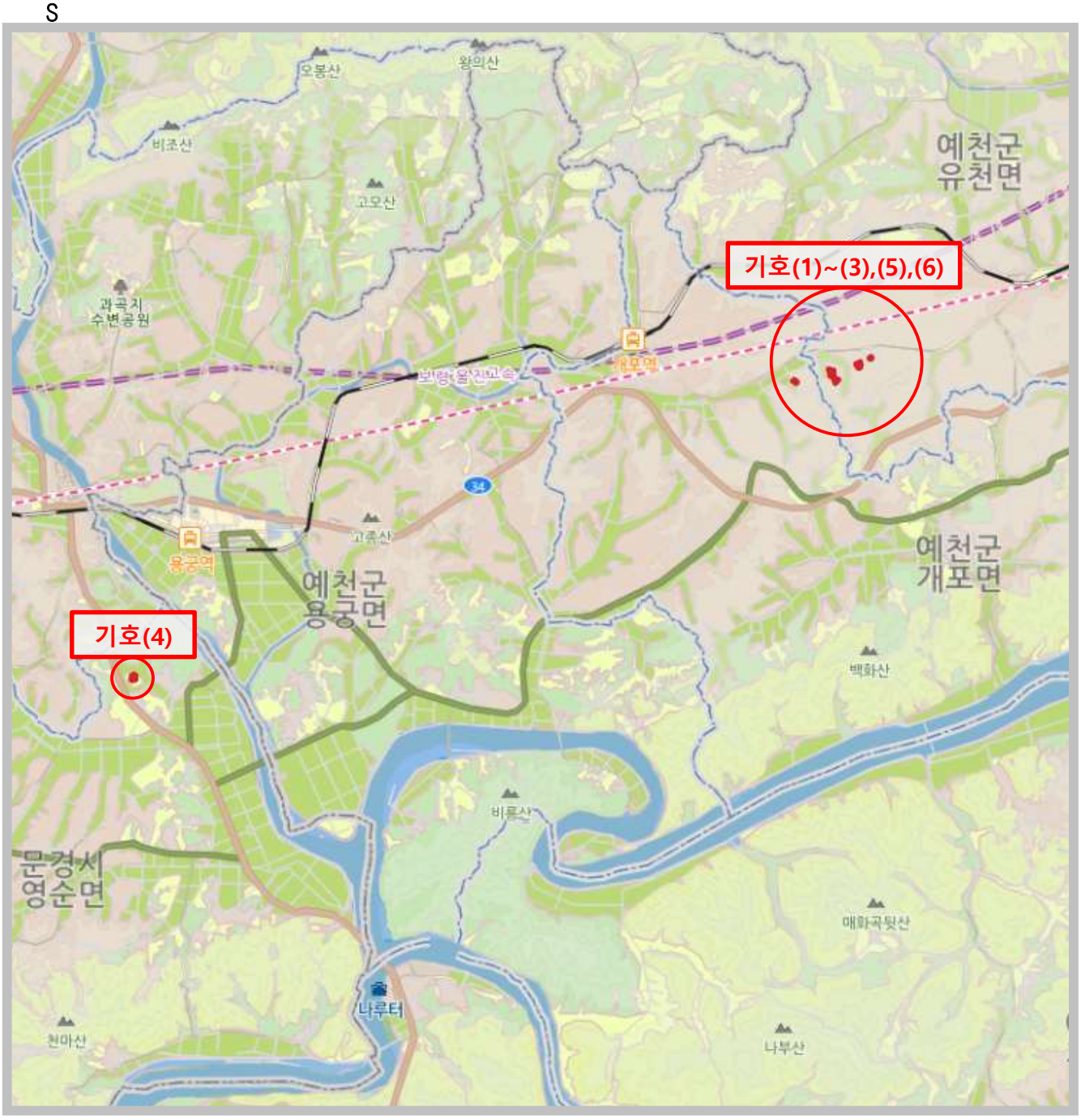
SJ9-240405-8001

광 역 위 치 도

N

S

소 재 지	경상북도 예천군 유천면 연천리 45-1 외



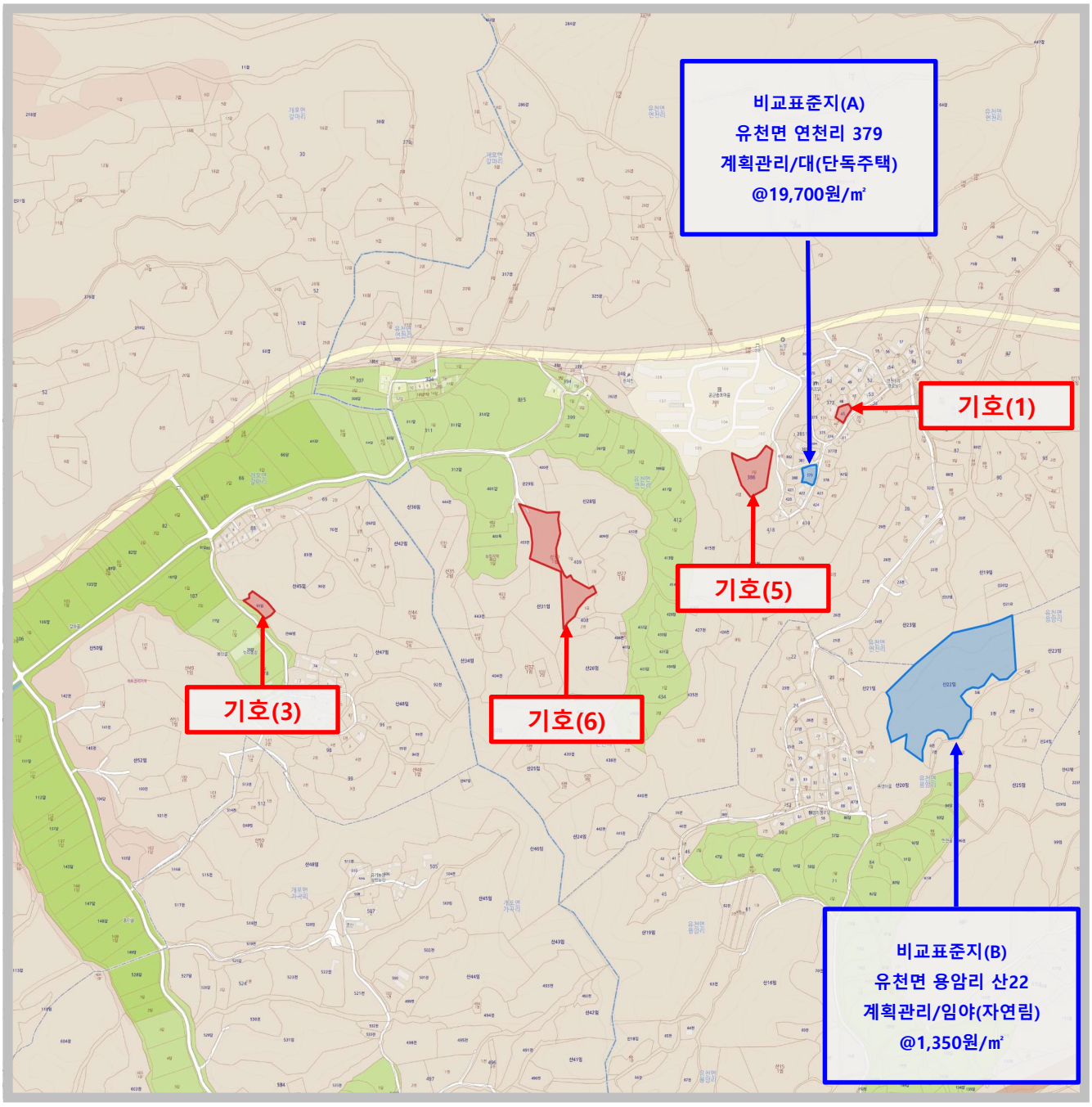
SJ9-240405-8001

상 세 위 치 도

N

S

소 재 지	경상북도 예천군 유천면 연천리 45-1 외



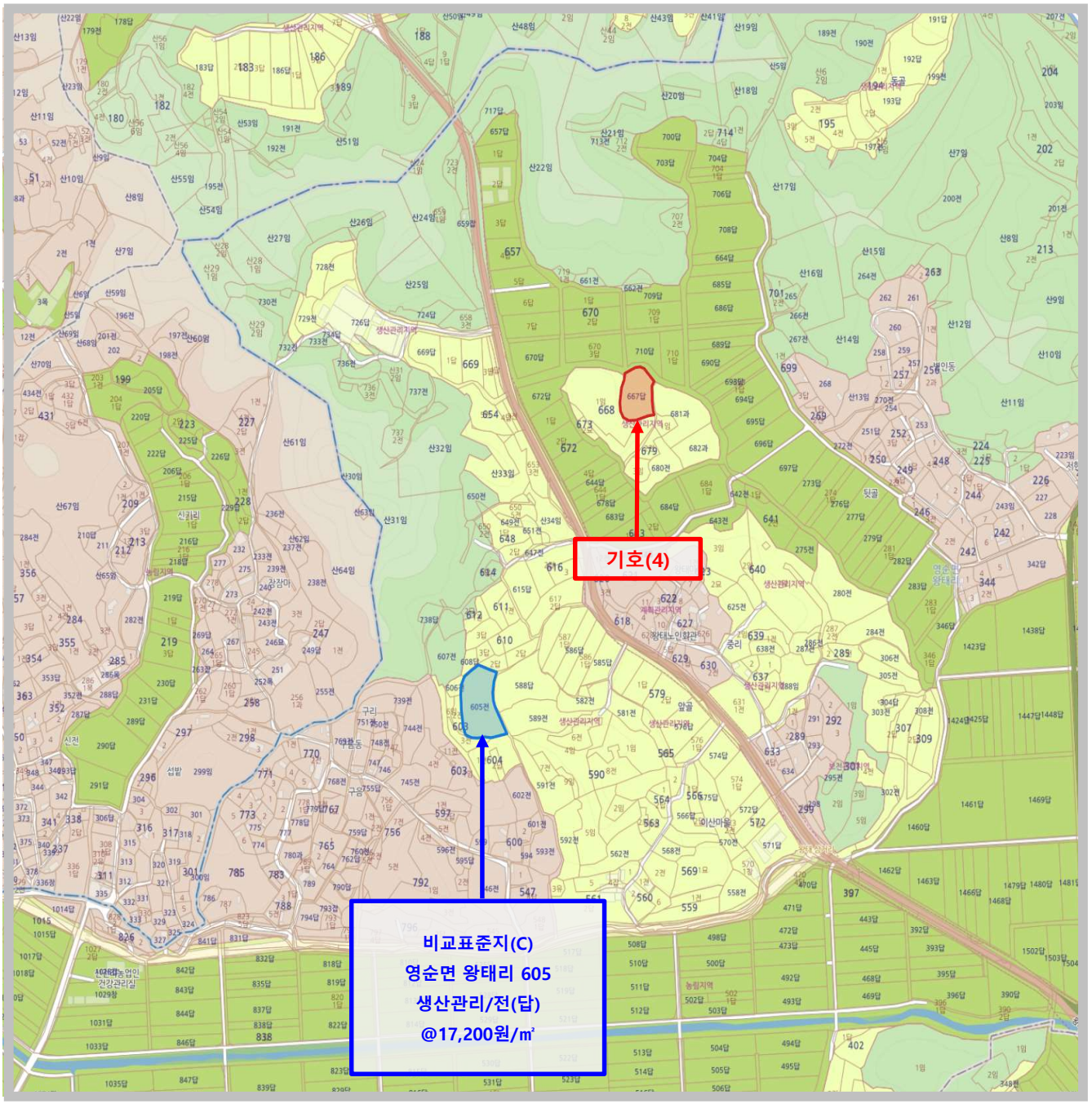
SJ9-240405-8001

상 세 위 치 도

N

S

소 재 지	경상북도 예천군 유천면 연천리 45-1 외

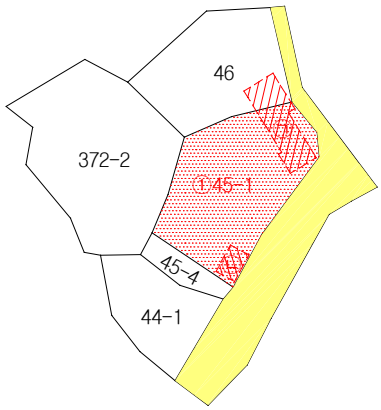


지 적 및 건 물 개 황 도

N

S

S=1:1000



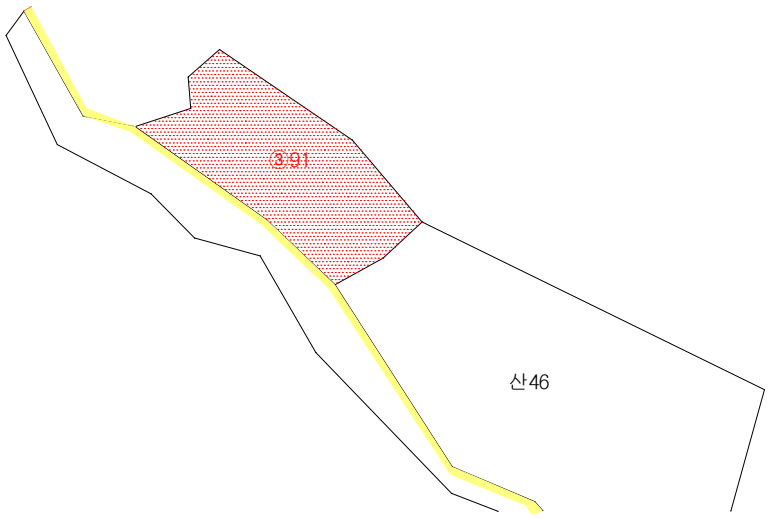
범 례					
	평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
	도 로 선		평가건물 1층		평가제외건물(등기)
	도시계획선		평가건물 2층		평가제외건물(미등기)

지 적 개 황 도

N

S

S=1:1200



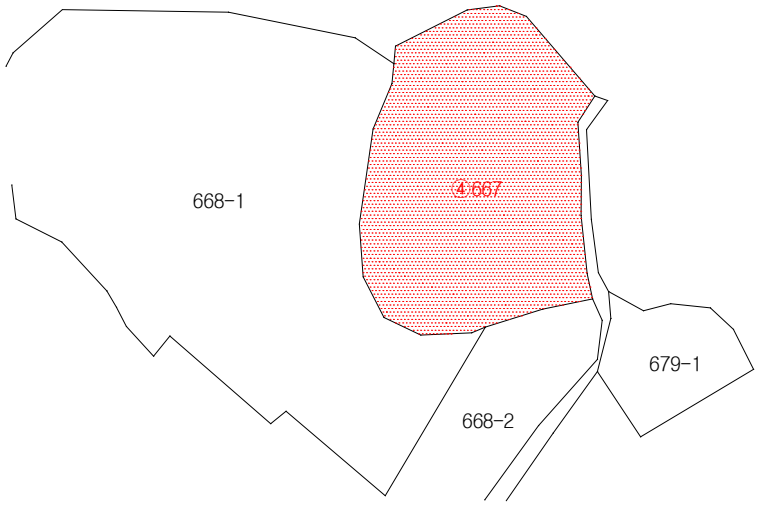
범 례			
	평가대상토지	용도지역구분선	평가건물3층이상
	도 로 선	평가건물 1층	평가제외건물(등기)
	도시계획선	평가건물 2층	평가제외건물(미등기)

지 적 및 건 물 개 황 도

N

S

S=1:1500



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

지 적 개 황 도

N

S

S=1:1500

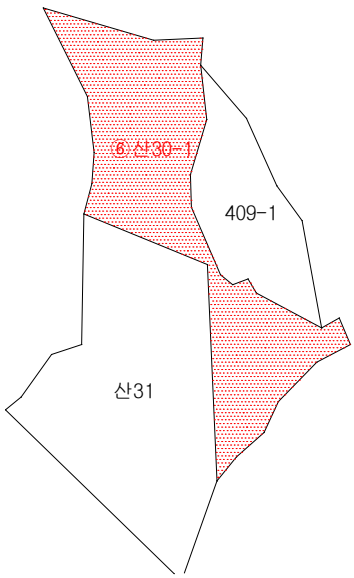
범 례			
	평가대상토지	용도지역구분선	평가건물3층이상
	도 로 선	평가건물 1층	평가제외건물(등기)
	도시계획선	평가건물 2층	평가제외건물(미등기)

지 적 및 건 물 개 황 도

N

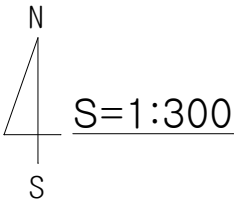
S

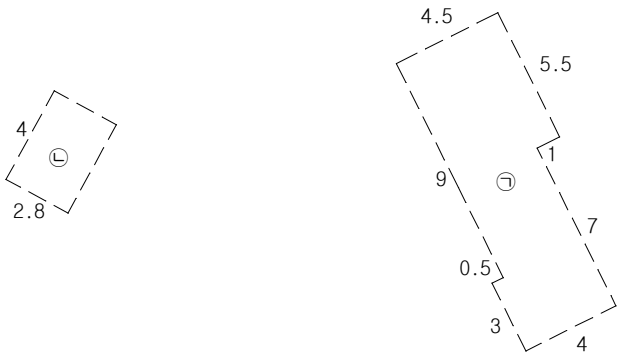
S=1:2600



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





<면적산출근거>

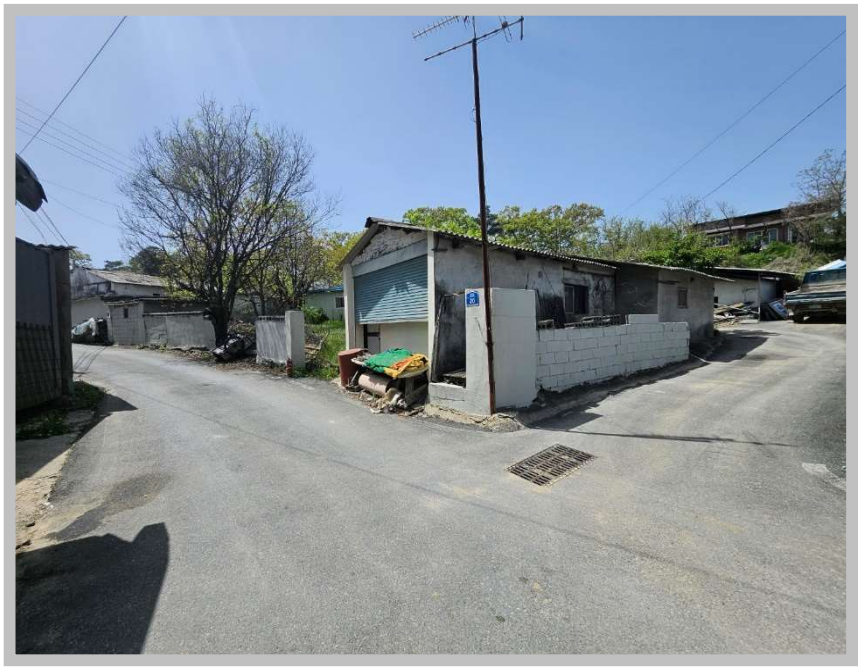
기호(2) : 소재불명

<제시외건물>

㉠ 조적조 스레트지붕 단층(주택 등) 약 50.8㎡
㉡ 조적조 스레트지붕 단층(창고) 약 11.2㎡

SJ9-240405-8001

사 진 용 지



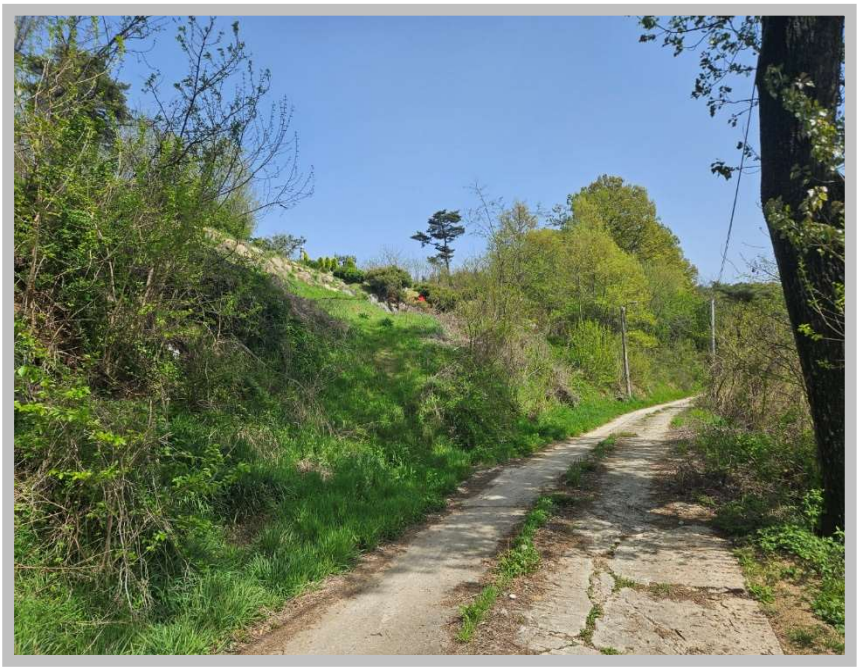
[기호(1) 전경]

[기호(1) 전경]

SJ9-240405-8001

사 진 용 지

[기호(3) 전경]



[기호(3) 전경]

SJ9-240405-8001

사 진 용 지

[기호(4) 전경]

[기호(4) 전경]

SJ9-240405-8001

사 진 용 지

[기호(5) 전경]

[기호(5) 지상위 분묘]

SJ9-240405-8001

사 진 용 지

[기호(6) 전경]

[기호(6) 지상위 분묘]

SJ9-240405-8001

사 진 용 지

[제시외건물 기호 ㉠]

[제시외건물 기호 ㉡]

회 보 서

우)41107 대구광역시 동구 율하동 1402번지 제상가동 제2층 제201호

TEL. 053-261-4001
FAX. 053-261-4007

문서번호 : SJ9-240405-8001

시행일자 : 2024-04-18

수 신 : 대구지방법원 상주지원 사법보좌관 남기영

참 조 : 경매1계

제 목 : 감 정 의 뢰 에 대 한 회 보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재·공람		
	번호				
처 리 과					
담 당 자					

1. 저희 (주)감정평가법인세종의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2024.04.04자 귀 제 『2024타경70772』 호로 저희 법인에 의뢰하신 『고재갑 소유물건(2024타경70772)』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 2 부
2. 청구서 1 부

(주)감정평가법인세종 대구경북지사

지사장 대구경북지사장

수수료 청구서

(전화: 053-261-4001, FAX: 053-261-4007)

문서번호 : SJ9-240405-8001

수 신 : 대구지방법원 상주지원
사법보좌관 남기영 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.04.04 자 귀 제『 2024타경70772 』 호로 의뢰하신『 경상북도 예천군 유천면 연천리 45-1 』 에 대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청 구 내 역

과 목		금 액	비 고
평 가 수 수 료		**290,000**	기본수수료 ≒290,000
실비	여 비	318,400	
	토지조사비	-	
	물건조사비	-	
	공부발급비	13,000	
	기타 실비	24,000	
	소 계	355,400	
특 별 용 역 비		-	
공 급 가 액		645,000	1,000원 미만 절사
부 가 세		64,500	
합 계		**709,500**	
기납부 착수금		-	
정 산 청 구 액		**709,500**	

붙 임 : 감정평가서 2 부

※ 송 금 처 ※

반야월농협
355-0261-4001-13
예금주:(주)감정평가법인세종
대구경북지사

(주)감정평가법인세종 대구경북지사

지사장 대구경북지사장