

감정평가서

건명	김명숙 소유물건 (2024타경72853)
의뢰인	대구지방법원 상주지원 사법보좌관 남기영
감정서번호	대경241127-01

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	이천일십팔만사천삼백칠십원정(₩20,184,370.-)					
의뢰인	대구지방법원 상주지원 사법보좌관 남기영		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대구지방법원 상주지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김명숙 (2024타경72853)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.04	2024.12.03 ~ 2024.12.04	2024.12.05	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1 367x- 6	토지	61.17	302,000	18,473,340
	건물	1 75.53x- 6	건물	12.59	131,000	1,649,290
	(제시외 건물)	1 (8.8x-) 6	건물	1.47	42,000	61,740
합계					₩20,184,370	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가개요

본건은 경상북도 예천군 호명읍 금능리 소재 “신촌마을” 내에 위치하는 토지·건물로써 경매 목적의 감정평가임.

1. 대상물건 개요

1) 토지

기호	소재지	면적	지목	이용상황	공법상제한사항	비고
1	예천군 호명읍 금능리 615-3	367.0	대	주거용부지	계획관리지역	-

2) 건물

기호	구조 및 층수	용도	총면적 (㎡)	사용승인일자	비고
가	토담조 스레이트지붕 단층	주택	46.94	1942.01.01.	-
나	토담조 스레이트지붕 단층	주택	28.59	1942.01.01.	-

2. 기준가치 및 감정평가 조건

1) 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 12월 04일임.

2) 실지조사 실시기간 및 내용

현장조사 및 관련자료조사 : 2024년 12월 03일, 04일.

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 토지는 공유지분 토지로서 의뢰부분인 공유자 김명숙 지분의 위치 및 경계확인이 불가능하여 전체면적을 기준으로 한 평균단가를 적용하여 평가하였으며, 면적은 지분 비율에 의거 사정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 건물의 평가방법

- 가. 본건 건물의 평가는 「감정평가에 관한규칙」 제15조 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 판단되는바 적용하지 않았음.
- 나. 본건 토지의 지상에 소재하는 제시외 건물은 개략적인 목측에 의거 원가법으로 평가하되 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법을 병용하여 평가하였음.
- 다. 본건 건물은 이해관계인의 부재로 실측이 불가능하여 담장밖에서 개략적인 목측으로 사정하였으며 건물의 내부 및 이용상황 등은 통상적인 상황을 상정하여 평가하였으니 참고하시기 바랍니다.

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.

기호	소재지	면적	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	예천군 호명읍 금능리 627-2	457.0	대	단독 주택	계획 관리	세로 (가)	세장형 평지	161,800	본건 적용

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시점수정

· 국토해양부에서 고시한 용도지역별 지가변동률을 적용함.

기 간	용도지역	비 고
경상북도 예천군 (2024.01.01~2024.12.04)	계획관리	2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 1.129 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.119 (1 + 0.01129) * (1 + 0.00119 * 34/31) ≒ 1.01261

※미고시월은 직전월을 유추적용함.

다. 지역요인 비교

비교표준지와 대상토지는 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 동일시됨.

(격차율 : 1.00)

라. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

구분	항목	세부항목
주 택 지 대	가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
	접근조건	교통시설, 상가, 공공 및 편익시설과의 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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교치 결정

기호	비교표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
본건	A	0.97	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.97
본건 토지는 비교표준지보다 가로의 폭 등에서 다소 열세임.								

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

『 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 』, 『 감정평가에 관한 규칙 』 제14조 2항 5호, 대법원 판례 [2003다 38207(2004.05.14선고), 2002두 5054(2003.07.25선고), 국토교통부 유권해석 [건설부토정30241-36538(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	호명읍 금능리 559	대	600.0	계획관리지역	2024.08.01	353,000	경매평가

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 그 밖의 요인 보정치의 산정

* 그 밖의 요인 보정치 산식

$$\text{평가선례가격 기준 기준시점 현재 표준지가격} / \text{기준시점 현재 표준지가격} \\ = \text{평가선례} \times \text{지가변동률} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} / \text{공시지가} \times \text{지가변동률}$$

4) 그 밖의 요인 보정치 산정

가) 비교표준지 (A)

비교 표준지 (A)	기준시점현재 표준지가격(A)	공시지가 (2024.01.01)	시점수정 (2024.01.01 ~ 2024.12.04)			산정가격
		161,800	1.01261			163,840
	평가선례선례 기준 표준지가격(B)	평가사례①	시점수정치	지역요인	개별요인	산정가격
		353,000	1.00464	1.00	0.90	319,174
	보정치	보정치 산정(B/A)				보정치 결정
		319,174 / 163,840 ≙ 1.948				1.90

* 시점수정(경상북도 예천군 계획관리) : (2024.01.01 ~ 2024.12.04) : 1.01261
(2024.08.01 ~ 2024.12.04) : 1.00464

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

* 개별요인 :

가로	접근	환경(자연)	획지	행정	기타	격차율
1.00	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	0.90

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 인근 토지의 적정 지가수준

현장조사시점 현재 인근지역에 소재하는 본건 토지와 유사한 토지의 적정 지가수준은 계획관리지역내 주거용부지는 300,000원/㎡ ~ 360,000원/㎡ 내외인 것으로 조사됨.

6) 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	비 고
그 밖의 요인 보정치	1.90	-

바. 필지별 시산 단가

기호	비교 공시지가		시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)	비고
1, 2	A	161,800	1.01261	1.00	0.97	1.90	301,957	302,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 건물가격의 산출개요

가. 표준단가

한국부동산원 건물신축단가표(2023.1월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가	내용연수
1-1-4-3	일반 주택	조적조(시멘트블록) 목조지붕틀 소골슬레이트 잇기	5	854,000	40 (35~45)

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 내용년수를 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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 건물시산단가의 결정

(표#1)

구분	적용재조달원가 (a)	잔존내용 년수(b)	전내용 년수(c)	시산단가(d) ($d=a \times b/c$)	비고
기호(가)	750,000	7	40	131,000	관찰감가
기호(나)	750,000	7	40	131,000	관찰감가

※천원미만 절사함

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	본건	302,000	공시지가 기준법
건물	가	131,000	원가법
	나	131,000	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	
가	경상북도 예천군 호명읍 금능리 [도로명 경상북도 예천군 호명읍 신촌길	615-3 위지상	주택	토담조 스레이트지붕 단층	1 46.94x- 6	7.82	131,000	1,024,420	김명숙 지분 잔부 750,000 X7/40 관찰감가 현황 강판지붕
나	"	615-3 위지상	주택	토담조 스레이트지붕 단층	1 28.59x- 6	4.77	131,000	624,870	김명숙 지분 잔부 750,000 X7/40 관찰감가 현황 강판지붕
1	경상북도 예천군 호명읍 금능리	615-3	대	계획관리지역	1 367x- 6	61.17	302,000	18,473,340	김명숙 지분 전부
								₩20,122,630	
	<제시외 건물>								
ㄱ	경상북도 예천군 호명읍 금능리	615-3 위지상	(다용도실)	조적조 강판지붕 단층	1 (8.8x-) 6	1.47	42,000	61,740	210,000 X7/35 관찰감가
								₩61,740	
합 계								₩20,184,370.-	
				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

경상북도 예천군 호명읍 금능리 소재 "신촌마을" 내에 위치하며, 부근 일대는 농가주택, 농경지 및 임야 등으로 형성되어 있으며, 주위환경은 보통시됨

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근의 도로 여건 등으로 보아 제반 교통사정은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

부정형의 토지로 남동하향 완경사지대에 자체 지반은 등고 평탄하며, 현황 주거용부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

남서측으로 폭 약 2미터 내외의 포장도로가 개설되어 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역(2023-05-26)(계획관리지역), 가축사육제한구역(경북도청이전 신도시 개발예정지구 외곽경계 1Km 이내){가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률}임.

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

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) | |

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

- (가)(나) 토당조 슬레이트지붕(현황 강판지붕) 단층 건물로서
- 외벽 : 시멘트몰탈위 페인팅 등 마감
 - 내벽 : 벽지도배 및 타일 등 마감,
 - 바닥 : 장판지 및 타일 등 마감.
 - 창호 : 목재창호임.

(2) 이용상태

- (가)(나) 주택으로 이용중임.

(3) 설비내역

- (가)(나) 급배수설비, 위생설비 및 온수보일러에 의한 난방설비 등 구비되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

- 후첨 "지적 및 건물개황도" 참조 [(ㄱ) : "다용도실"]

(5) 공부와의 차이

- 본건 기호(가)(나)건물은 의뢰목록상 슬레이트지붕이나, 현황 강판지붕임.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상이며, 본건 건물은 이해관계인의 부재로 실측이 불가능하여

건물감정평가요항표

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

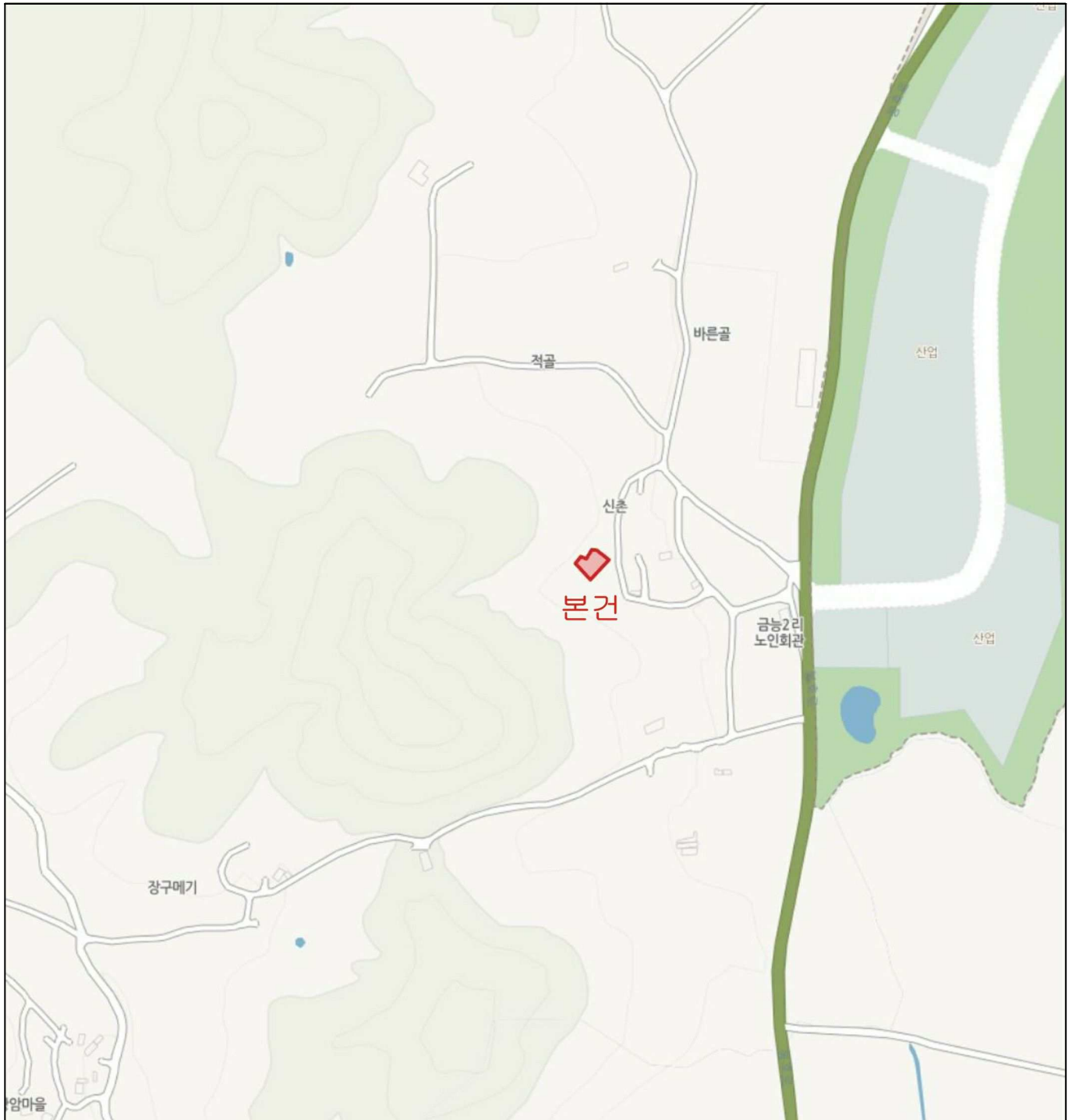
담장밖에서 개략적인 목측으로 사정하였으며 건물의 내부 및 이용상황 등은 통상적인 상황을 상정하여 평가하였으니 참고하시기 바랍니다.

광역위치도



소재지

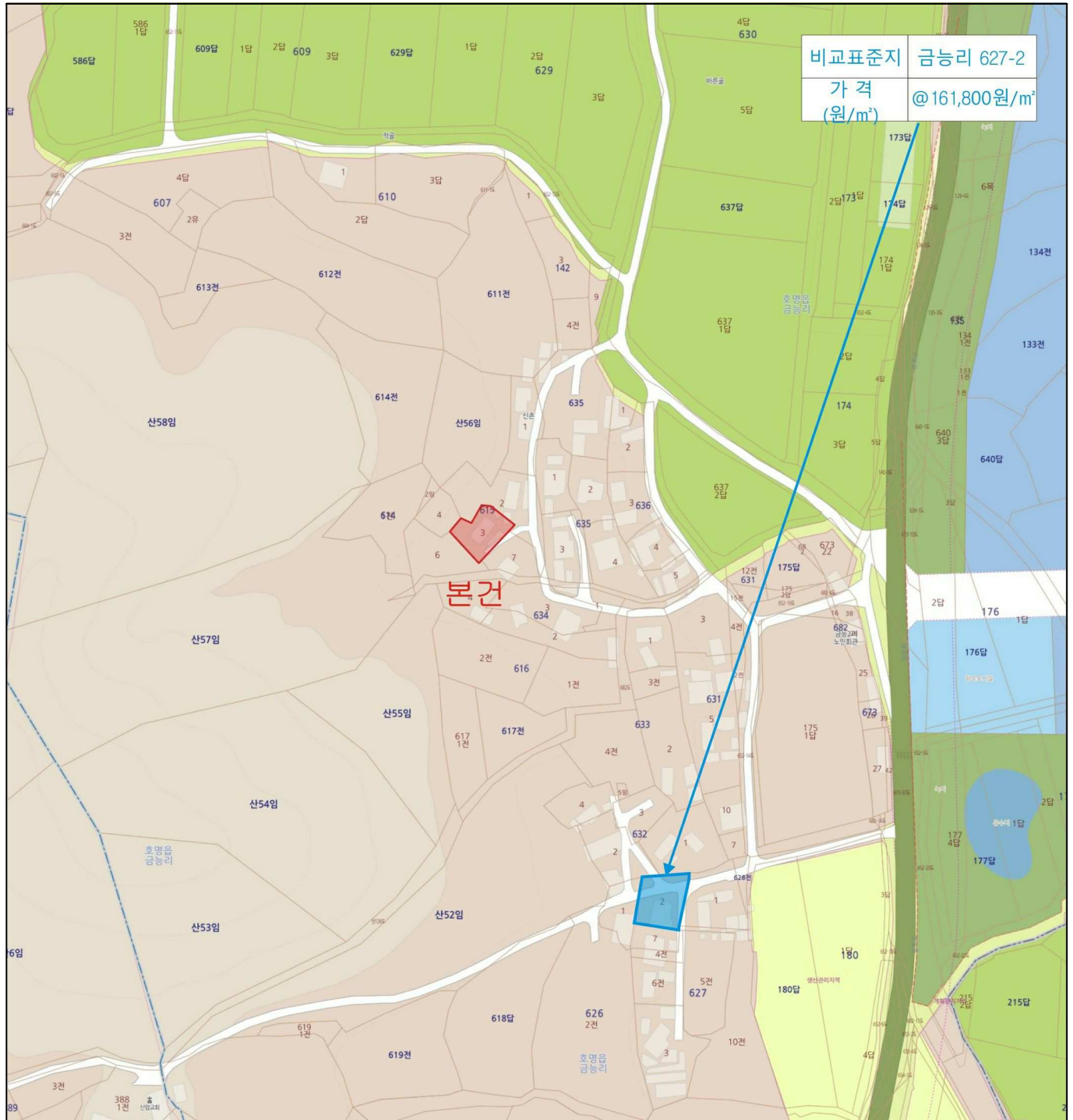
경상북도 예천군 호명읍 금능리 615-3



위치도

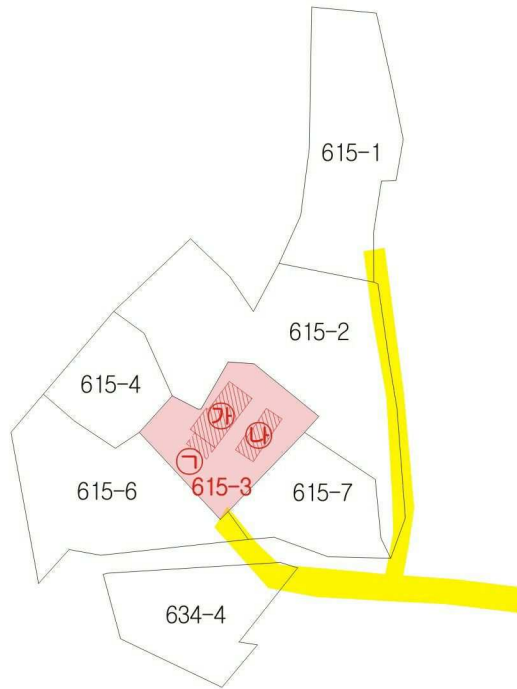


소재지 경상북도 예천군 호명읍 금능리 615-3



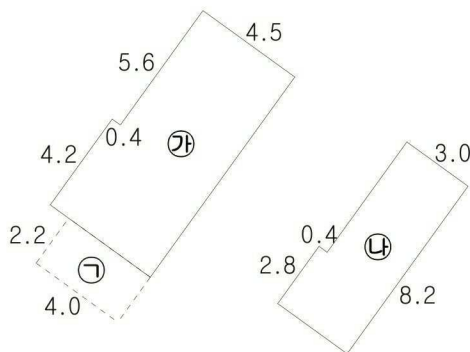
지 적 도

(S : 1/1200)



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

(S : 1/300)



면적산출근거

가) $9.8 \times 4.5 + 4.2 \times 0.4 = 45.78\text{m}^2$
 나) $8.2 \times 3.0 + 2.8 \times 0.4 = 25.72\text{m}^2$

제시외 물건

ㄱ) 조적조 강판지붕 단층 다용도실
 $2.2 \times 4.0 \approx 8.8\text{m}^2$





()



()



()



()



()