

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 양련규 소유물건(2024타경285)

의뢰인: 대구지방법원 상주지원
사법보좌관 남기영

감정평가서번호: SJ9-240229-8001

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	오억오천칠백육십육만구천일백사십원정(₩557,669,140.-)					
의뢰인	대구지방법원 상주지원 사법보좌관 남기영		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	대구지방법원 상주지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	양련규 (2024타경285)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2024.03.22	2024.03.21 ~ 2024.03.22	2024.03.22	
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	9,378	토지	9,378	-	250,152,000
	건물	199.22	건물	199.22	1,457,000	290,263,540
	제시외건물	23.70	제시외건물	23.70	728,000	17,253,600
합 계					₩557,669,140	
심사 확인	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					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 문경시 농암면 내서리 소재 "화산마을" 남측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, '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 03월 22일**을 기준시점으로 하였습니다.

2) 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따른 실지조사기간은 **2024년 03월 21일 ~ 2024년 03월 22일(2일간)**입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가의 기준 및 방법

1) 감정평가의 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무 기준」 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 감정평가 방법을 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 지상에 식재되어 있는 조경수 및 정원석 등은 거래관행상 토지에 포함하여 감정평가 하였으니 경매 진행시 참고바랍니다.
- 2) 본건 기호(4) 일부에 별첨 '사진용지' 와 같이 토굴형태의 창고가 소재하는 바, 경매 진행시 참고바랍니다.
- 3) 본건 기호(5) 토지 일부는 현황 '도로' 로 이용중인 바, 제한의 정도를 감안하여 감정평가 하였습니다.
- 4) 본건 지상에 이동 용이한 컨테이너 수개동 소재하는 바, 경매 진행시 참고바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 대상물건의 개요

1. 토 지

[경상북도 문경시 농암면]

기호	지번	지목	면적(m ²)	이용 상황	용도 지역	2023년 개별공시지가 (원/m ²)
1	내서리 733	전	714	목전	생산관리	7,180
2	내서리 734	전	436	목전	생산관리	7,530
3	내서리 735-1	전	1,098	목전	생산관리	7,530
4	내서리 737	대	838	단독주택	생산관리	25,600
5	내서리 737-2	전	892	전기타 및 도로	생산관리	7,530
6	내서리 737-3	전	1,138	전기타	생산관리	7,990
7	내서리 737-4	전	1,051	목전	생산관리	7,180
8	내서리 737-5	전	1,045	목전	생산관리	7,180
9	내서리 737-7	전	1,153	전기타	생산관리	7,990
10	내서리 737-8	전	442	목전	생산관리	7,610
11	내서리 737-9	전	413	전기타	생산관리	7,990
12	내서리 737-10	도로	158	도로	생산관리	9,800

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 건 물

기호	지번	구조	연면적 (㎡)	용도	층수	사용 승인일자
13	내서리 737	일반목구조 리얼징크블랙지붕	199.22	단독주택	지상2층	2019.10.10

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),(B)를 선정하였습니다.

[공시기준일 : 2024.01.01]

구분	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	농암면 내서리 723	2,608	전	전	생산관리	세로(불)	부정형 완경사	7,240
B	농암면 지동리 265	654	대	단독주택	생산관리	세로(불)	사다리 완경사	24,800

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
생산관리	0.207% (1.00207)	경상북도 문경시 (24.01.01~24.03.22) (생산관리) 2024.01.01 ~ 2024.02.29 : 0.172 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.049 $(1 + 0.00172) * (1 + 0.00049 * 22/31)$ $\quad \quad \quad = 1.00207$

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

[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

[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

(2) 개별요인 비교치

본건 기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비교치
1, 2	A	-	1.05	1.00	1.05	1.00	1.00	1.103
의견	본건은 비교표준지(A) 대비 접근조건(교통의 편부 등) 및 획지조건(면적 등)에서 우세합니다.							
3, 7, 10	A	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
의견	본건은 비교표준지(A) 대비 전반적인 개별요인 대등합니다.							
4	B	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950
의견	본건은 비교표준지(B) 대비 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서 열세합니다.							
5	A	-	1.05	1.00	1.05	1.00	1.00	1.103
의견	본건은 비교표준지(A) 대비 접근조건(교통의 편부 등) 및 획지조건(면적 및 이용상황 등 우세/일부 현황 '도로' 열세)에서 우세합니다.							
6, 11	A	-	1.05	1.00	1.10	1.00	1.00	1.155
의견	본건은 비교표준지(A) 대비 접근조건(교통의 편부 등) 및 획지조건(면적 및 이용상황 등)에서 우세합니다.							
8	A	-	1.00	1.00	0.80	1.00	1.00	0.800
의견	본건은 비교표준지(A) 대비 획지조건(형상 등)에서 열세합니다.							
9	A	-	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1.100
의견	본건은 비교표준지(A) 대비 획지조건(면적 및 이용상황 등)에서 우세합니다.							
12	A	-	1.00	1.00	0.33	1.00	1.00	0.330
의견	본건은 비교표준지(A) 대비 획지조건(현황 '도로' 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

(사례기준 표준지 평가) 사례가격 × (사정보정) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인

 (표준지공시지가 시점수정) 공시지가 × 시점수정

나. 인근지역 내 평가사례

[출처: 감정평가정보(KAPA HUB PLUS)]

기호	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	사례 구분	기준시점	비고
#1	농암면 화산리 000	2,855	답	생산관리 (농경지)	30,350	협의보상	2023.03.31	평균단가
#2	농암면 사현리 00-0	1,092 중 992	대	생산관리 (단독주택)	50,000	담보	2023.09.22	-

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
#1	농암면 내서리 000-0	2,050	전	생산관리 (농경지)	34,146	70,000,000	2022.05.10	-
#2	농암면 내서리 000-0외	3,580	전	생산관리 (농경지)	28,827	103,200,000	2020.05.29	-
#3	농암면 지동리 000-0	1,007	대	생산관리 (단독주택)	42,701	43,000,000	2020.09.17	-

※ 토지배분단가 산정

- 산식 : (거래금액 - 거래당시 건물추정가액)/토지면적
- 토조/ 연면적: 89.61㎡/ 용도: 단독주택/ 사용승인일: 1957
- 비고 : 건물의 노후화 등으로 거래금액 전체를 토지금액으로 보았습니다.

#4	농암면 궁기리 000-0	760	대	생산관리 (단독주택)	43,180	247,000,000	2021.05.07	-
----	---------------------	-----	---	----------------	--------	-------------	------------	---

※ 토지배분단가 산정

- 산식 : (거래금액 - 거래당시 건물추정가액)/토지면적
- 벽돌구조/ 연면적: 203.84㎡/ 용도: 단독주택, 창고/ 사용승인일: 2010.10.01
- 건물추정단가 : (1,600,000×35/45) = 1,244,000원/㎡ / (600,000×35/45) = 456,000원/㎡
- 건물추정가액 : (1,244,000×153.84㎡)+(456,000×50㎡) = 214,176,960원
- 토지배분단가 : (247,000,000 - 214,176,960) / 760 ≒ 43,180원/㎡

라. 그 밖의 요인 보정 산정

㉞ 사례선정

인근지역 또는 동일수급권내 유사지역에 소재하고, 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하며, 제반 가치형성요인이 유사한 사정이 개입되지 아니한 거래사례 또는 평가사례 중 **거래사례 #1, #3**을 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉔ 그 밖의 요인 보정치 산정

구분	단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격차율
거래사례 #1	34,146	1.00	1.01839	1.000	0.720	25,037	3.451
표준지 A	7,240	-	1.00207	-	-	7,255	
산정 내용	사정 보정	상기 선정된 거래사례는 정상적인 사례로 판단됩니다.					
	시점 수정	경상북도 문경시 생산관리지역 지가변동률(2022.05.10 ~ 2024.03.22 : 1.01839)					
	지역 요인	표준지(A)와 거래사례(#1)은 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일합니다.(1.000)					
	개별 요인	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건
-		0.80	1.00	0.90	1.00	1.00	0.720
표준지(A)는 거래사례(#1) 대비 접근조건(교통의 편부 등) 및 획지조건(경사도 등)에서 열세합니다.							

구분	단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격차율
거래사례 #3	42,701	1.00	1.04548	1.000	0.950	42,411	1.707
표준지 B	24,800	-	1.00207	-	-	24,851	
산정 내용	사정 보정	상기 선정된 거래사례는 정상적인 사례로 판단됩니다.					
	시점 수정	경상북도 문경시 생산관리지역 지가변동률(2020.09.17 ~ 2024.03.22 : 1.04548)					
	지역 요인	표준지(B)와 거래사례(#3)은 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일합니다.(1.000)					
	개별 요인	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건
0.95		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950
표준지(B)는 평가사례(#3) 대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등의 상태)에서 열세합니다.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉔ 인근 유사토지 지가수준

구분	인근 유사토지 지가수준
본건	인근지역 내 유사토지의 정상 지가수준은 개별토지의 위치, 형상, 중심상가 및 도로 조건 등에 따라 차이를 보이고 있으며, 본건 생산관리지역 내 농경지의 경우 @25,000원/m ² ~ @30,000원/m ² 수준이며, 대지의 경우 @40,000원/m ² ~ @50,000원/m ² 수준으로 조사됩니다.

㉕ 그 밖의 요인 보정치의 결정

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

비교표준지(A)	3.45
비교표준지(B)	1.70

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, 2	7,240	1.00207	1.000	1.103	3.45	27,608	27,000
3, 7, 10	7,240	1.00207	1.000	1.000	3.45	25,030	25,000
4	24,800	1.00207	1.000	0.950	1.70	40,135	40,000
5	7,240	1.00207	1.000	1.103	3.45	27,608	27,000
6, 11	7,240	1.00207	1.000	1.155	3.45	28,909	28,000
8	7,240	1.00207	1.000	0.800	3.45	20,024	20,000
9	7,240	1.00207	1.000	1.100	3.45	27,533	27,000
12	7,240	1.00207	1.000	0.330	3.45	8,260	8,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 공시지가 기준법에 의한 시산가액

기호	사정면적(m ²)	토지단가(원/m ²)	시산가액(원)	비고
1	714	27,000	19,278,000	-
2	436	27,000	11,772,000	-
3	1,098	25,000	27,450,000	-
4	838	40,000	33,520,000	-
5	892	27,000	24,084,000	-
6	1,138	28,000	31,864,000	-
7	1,051	25,000	26,275,000	-
8	1,045	20,000	20,900,000	-
9	1,153	27,000	31,131,000	-
10	442	25,000	11,050,000	-
11	413	28,000	11,564,000	-
12	158	8,000	1,264,000	-
합계			250,152,000	

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
#2	농암면 내서리 000-0외	3,580	전	생산관리 (농경지)	28,827	103,200,000	2020.05.29	-
#4	농암면 궁기리 000-0	760	대	생산관리 (단독주택)	43,180	247,000,000	2021.05.07	-

(2) 거래사례의 선정

상기 거래사례는 대상 부동산 인근지역 및 동일수급권 내 소재하는 사례로서, 용도지역 · 이용상황 등이 유사하고 대상물건과 위치적 · 물적 유사성이 높은 **거래사례 #2, #4**를 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
#2	2020.05.29 ~ 2024.03.22	1.05176	경상북도 문경시 생산관리지역
#4	2021.05.07 ~ 2024.03.22	1.03343	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, 2	#2	-	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950
의견		본건은 거래사례(#2) 대비 획지조건(형상 등)에서 열세합니다.						
3, 7, 10	#2	-	0.95	1.00	0.90	1.00	1.00	0.855
의견		본건은 거래사례(#2) 대비 접근조건(교통의 편부 등) 및 획지조건(형상 등)에서 열세합니다.						
4	#4	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
의견		본건은 거래사례(#4) 대비 전반적인 개별요인 대등합니다.						
5	#2	-	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950
의견		본건은 거래사례(#2) 대비 획지조건(형상 등 및 일부 현황 '도로')에서 열세합니다.						
6, 11	#2	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
의견		본건은 거래사례(#2) 대비 전반적인 개별요인 대등합니다.						
8	#2	-	0.95	1.00	0.70	1.00	1.00	0.665
의견		본건은 거래사례(#2) 대비 접근조건(교통의 편부 등) 및 획지조건(형상 등)에서 열세합니다.						
9	#2	-	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950
의견		본건은 거래사례(#2) 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세합니다.						
12	#2	-	1.00	1.00	0.33	1.00	1.00	0.330
의견		본건은 거래사례(#2) 대비 획지조건(현황 '도로' 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, 2	28,827	1.00	1.05176	1.000	0.950	28,803	28,000
3, 7, 10	28,827	1.00	1.05176	1.000	0.855	25,923	25,000
4	43,180	1.00	1.03343	1.000	1.000	44,624	44,000
5	28,827	1.00	1.05176	1.000	0.950	28,803	28,000
6, 11	28,827	1.00	1.05176	1.000	1.000	30,319	30,000
8	28,827	1.00	1.05176	1.000	0.665	20,162	20,000
9	28,827	1.00	1.05176	1.000	0.950	28,803	28,000
12	28,827	1.00	1.05176	1.000	0.330	10,005	10,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 거래사례 비교법에 의한 시산가액

기호	사정면적(m ²)	토지단가(원/m ²)	시산가액(원)	비고
1	714	28,000	19,992,000	-
2	436	28,000	12,208,000	-
3	1,098	25,000	27,450,000	-
4	838	44,000	36,872,000	-
5	892	28,000	24,976,000	-
6	1,138	30,000	34,140,000	-
7	1,051	25,000	26,275,000	-
8	1,045	20,000	20,900,000	-
9	1,153	28,000	32,284,000	-
10	442	25,000	11,050,000	-
11	413	30,000	12,390,000	-
12	158	10,000	1,580,000	-
합계			260,117,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시산가액의 검토 및 토지 감정평가액의 결정

1) 각 방법에 의한 시산가액

구분	공시지가기준법	거래사례비교법	비고
본건	250,152,000	260,117,000	-

2) 토지 감정평가액의 결정

공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의해 합리성이 인정되므로 아래와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

기호	사정면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
1~12	9,378	-	250,152,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 건물가액의 산출

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였습니다.

2. 재조달원가의 산정

1) 재조달원가의 의의

재조달원가란 대상물건을 일반적인 방법으로 건축하는 데에 드는 비용으로서, 기준시점에 재생산 하거나 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액을 말합니다.

2) 건물 표준단가

[출처: 한국부동산연구원, 2023 건축물 재조달원가 자료집]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
01-01-01-01	일반주택	목조/목조지붕틀지붕/ 오지기와	2	1,661,000	40 (35~45)
01-01-03-05	일반주택	치장벽돌조/목조지붕틀/ 금속기와	3	1,534,000	45 (40~50)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 부대설비 보정단가

설비종류	설비내역	보정단가(원/㎡)
전기설비	기본적인 전기설비	제조달원가에 포함
위생설비, 급배수	기본적인 위생설비, 급배수	
난방설비	기본적인 난방설비	

4) 제조달원가의 산정

본건 건물의 신축년도, 건축자재, 설비현황, 유사규모 및 유사용도의 신축가격 등을 종합 고려한 표준단가에 부대설비 등을 감안하여 아래와 같이 제조달원가를 결정하였습니다.

기호	층	용도	구조	제조달원가 (원/㎡)	경제적 내용년수	비고
13	1,2층	단독주택	일반목구조 리얼징크블랙지붕	1,600,000	45	-

3. 감가수정

1) 의의

대상물건에 대한 제조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 제조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 감가수정 방법

감가수정이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준 시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거하여 경제적 내용연수를 기준으로 감가수정을 하여 건물단가를 산정하되, 건물의 경우 수리정도, 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였습니다.

4. 건물 적용단가 결정

구 분	사용 승인일	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용연수	경과연수		잔존연수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
				실제	유효				
1,2층	2019.10.10	1,600,000	45	4	4	41	1,457,778	1,457,000	-

5. 건물 감정평가액의 결정

기호	구 분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
13	1층,2층	199.22	1,457,000	290,263,540	-
합 계		199.22	-	290,263,540	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액의 결정 및 의견

1. 감정평가액의 결정

구분	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비고
토지	9,378	-	250,152,000	-
건물	199.22	1,457,000	290,263,540	-
제시외건물	23.7	728,000	17,253,600	-
합 계			557,669,140	-

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례, 거래사례 및 장래동향 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법을 적용한 토지가액과 원가법을 적용한 건물가액의 합이 적절한 감정평가액이라고 판단되어 상기와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

토지건물 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 문경시 농암면 내서리	733	전	생산관리지역	714	714	27,000	19,278,000	
2	"	734	전	생산관리지역	436	436	27,000	11,772,000	
3	"	735-1	전	생산관리지역	1,098	1,098	25,000	27,450,000	
4	"	737	대	생산관리지역	838	838	40,000	33,520,000	
5	"	737-2	전	생산관리지역	892	892	27,000	24,084,000	전기타 및 일부현황: 도로감안
6	"	737-3	전	생산관리지역	1,138	1,138	28,000	31,864,000	
7	"	737-4	전	생산관리지역	1,051	1,051	25,000	26,275,000	
8	"	737-5	전	생산관리지역	1,045	1,045	20,000	20,900,000	
9	"	737-7	전	생산관리지역	1,153	1,153	27,000	31,131,000	
10	"	737-8	전	생산관리지역	442	442	25,000	11,050,000	
11	"	737-9	전	생산관리지역	413	413	28,000	11,564,000	
12	"	737-10	도로	생산관리지역	158	158	8,000	1,264,000	

토지건물 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	
13	경상북도 문경시 농암면 내서리 [도로명주소] 경상북도 문경시 농암면 우복동길 188-37	737 주1동 위 지상	단독주택	일반목구조 리얼징크 블랙지붕 2층					1,600,000 x 41/45
					124.8	199.22	1,457,000	290,263,540	
					74.42				
소 계								₩540,415,540	
ㄱ	<제시외건물> 경상북도 문경시 농암면 내서리	737 위 지상	창고	일반목구조 리얼징크 블랙지붕 단층	23.7	23.7	728,000	17,253,600	800,000 x 41/45 관찰감가
합 계								₩557,669,140.-	
				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 문경시 농암면 내서리 소재 '화산마을' 남측 인근에 위치하며, 부근일대는 농가주택, 농경지 및 임야 등으로 형성되어 있으며, 주위환경 보통입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입 가능하며, 제반교통사정 보통입니다.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1),(2),(3),(7),(8): 부정형의 토지로서, 남서측 하향 완경사지대 내 위치하며, '묵전' 상태입니다.

기호(4): 부정형의 토지로서, 남서측 하향 완경사지대 내 자체지반 평탄하게 조성되어 있으며, '주거용건부지'로 이용중입니다.

기호(5): 부정형의 토지로서, 남서측 하향 완경사지대 내 위치하며, '전기타 및 일부 도로'로 이용중입니다.

기호(6),(9),(11): 부정형의 토지로서, 남서측 하향 완경사지대 내 위치하며, '전기타'로 이용중입니다.

기호(10): 자루형의 토지로서, 남서측 하향 완경사지대 내 위치하며, '묵전' 상태입니다.

기호(12): 부정형의 토지로서, 남동측 하향 완경사지대 내 위치하며, '도로'로 이용중입니다.

(4) 인접 도로상태

기호(1): 남동측으로 폭 약 3미터 내외의 포장도로 및 남서측으로 폭 약 2미터 내외의 비포장도로로 진입가능합니다.

기호(2): 남동측으로 폭 약 3미터 내외의 포장도로 및 북측으로 폭 약 2미터 내외의 비포장도로로 진입가능합니다.

기호(3): 북측으로 폭 약 2미터 내외의 비포장도로로 진입가능합니다.

토지 감정평가요항표

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

기호(4): 지적도상 맹지이나, 인접토지를 경유하여 진입가능합니다.
 기호(5): 본건 일부 포함 남동측으로 폭 약 3미터 내외의 포장도로로 진입가능합니다.
 기호(7),(8): 남동측으로 폭 약 2미터 내외의 비포장도로로 진입가능합니다.
 기호(9): 지적도상 맹지이나, 인접토지를 경유하여 진입가능합니다.
 기호(10),(11): 지적도상 맹지이나, 인접토지를 경유하여 진입가능합니다.
 기호(12): 폭 약 3~4미터 내외의 도로입니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1)~(12): 생산관리지역, 가축사육제한구역(전축종제한구역)입니다.

(6) 제시목록 외의 물건

—

(7) 공부와의 차이

의뢰목록상 기호(5) 지목은 '전' 이나, 현황 '전기타 및 일부 도로' 입니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계: 미상입니다.

2)기타:

- 본건 지상에 이동 용이한 컨테이너 수개동 소재하는 바, 경매진행시 참고바랍니다.
- 본건 기호(4) 일부에 별첨 '사진용지'와 같이 토굴형태의 창고가 소재하는 바, 경매진행시 참고바랍니다.

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

기호(13) 일반목구조 리얼징크블랙지붕 2층 건물로서,
- 외벽: 화강석 및 일부 타일 등 마감,
- 내벽: 벽지 및 일부 타일 등 마감,
- 바닥: 바닥재 및 일부 타일 등 마감,
- 창호: 새시창호입니다.

(2) 이용상태

단독주택으로 이용중입니다.

(3) 설비내역

위생설비, 급배수설비 및 난방설비 등이 되어있습니다.

(4) 부합물 및 종물

별첨 '지적 및 건물개황도' 참조바랍니다.

건물 감정평가요항표

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

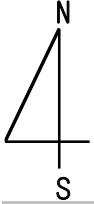
(5) 공부와의 차이

없습니다.

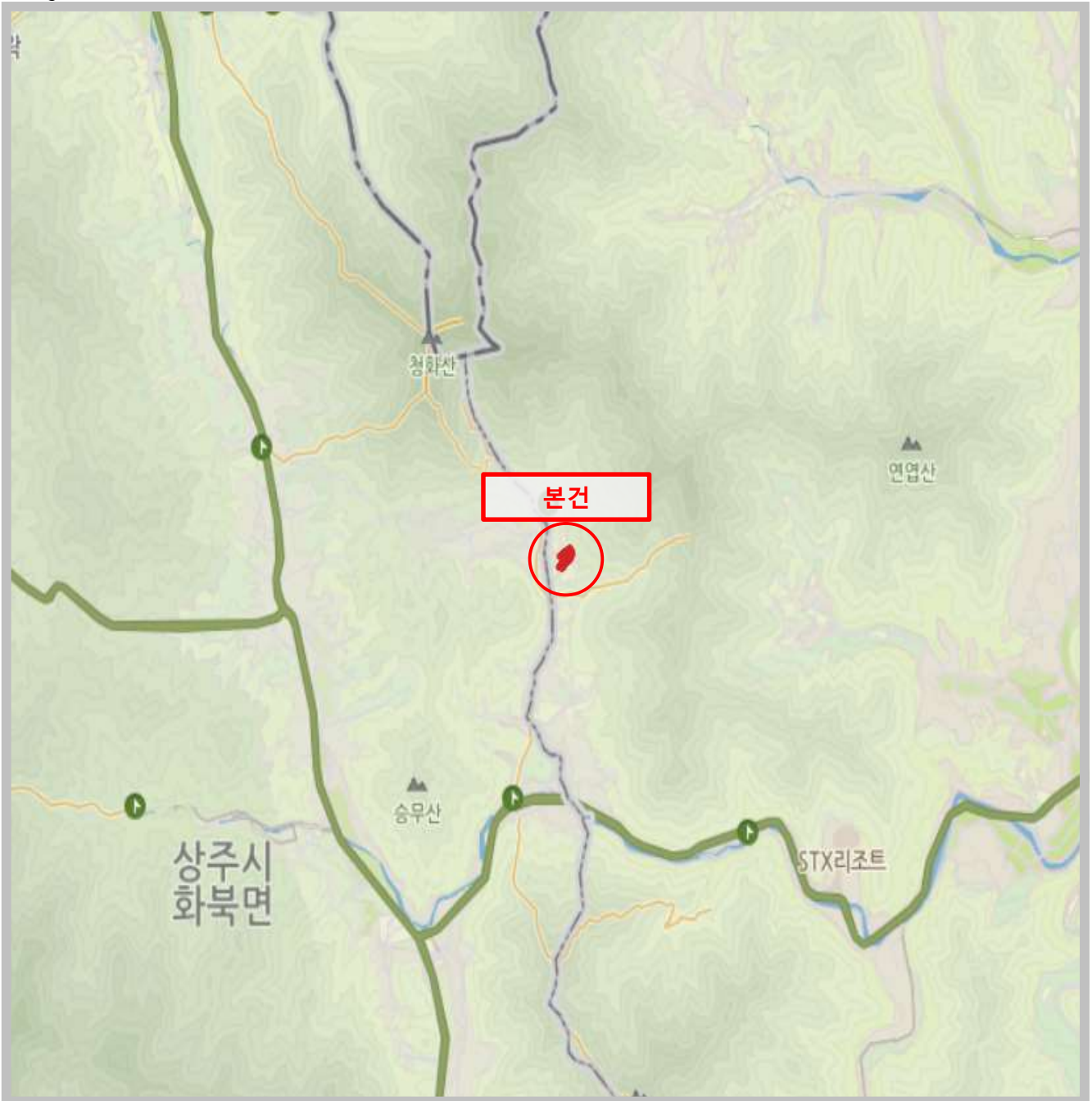
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계: 미상입니다.
- 2)기타: 본건은 거주인 부재로서, 내부현황은 동유형의 표준적인 이용상황 등을 상정하였으니, 경매진행시 참고바랍니다.

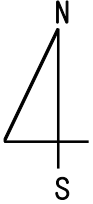
광역위치도



소재지	경상북도 문경시 농암면 내서리 733외
-----	-----------------------



상 세 위 치 도

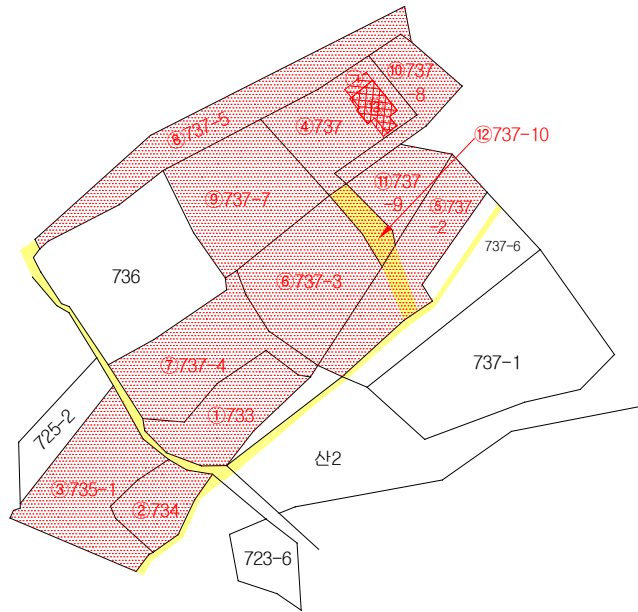











소재지	경상북도 문경시 농암면 내서리 733외
-----	-----------------------



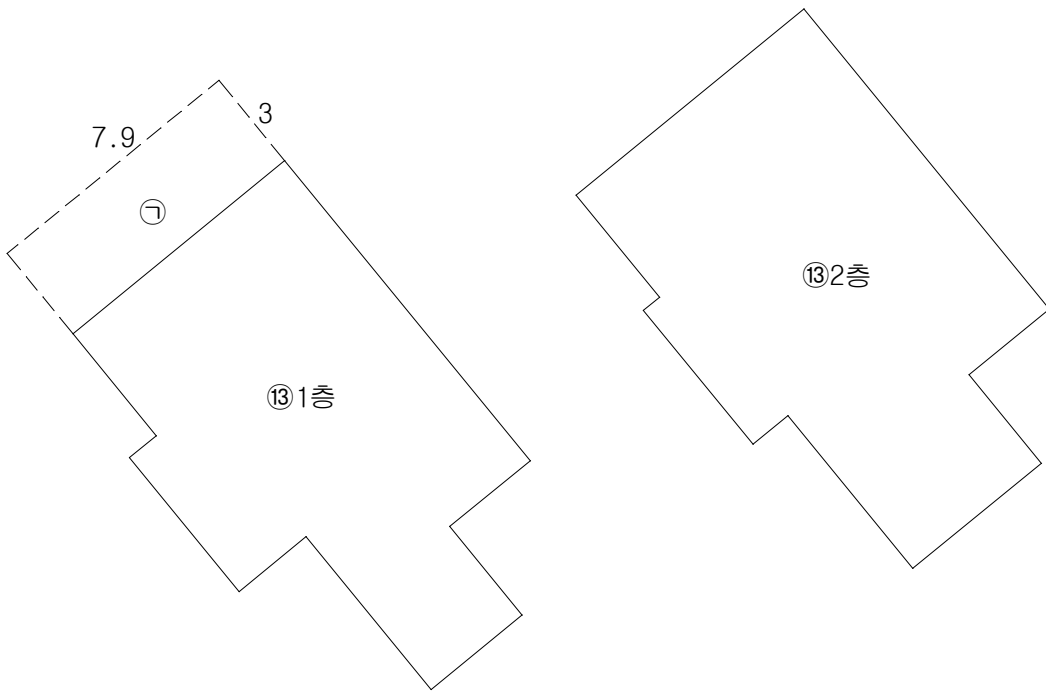
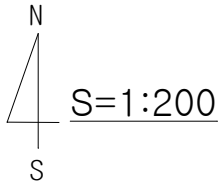
지 적 및 건 물 개 황 도

N
S
S=1:2000



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

지 적 및 건물 개 황 도



<면적산출근거>

기호(13) : 공부상 면적으로 사정

<제시외건물>

㉠ 일반목구조 스라브지붕 단층(창고) 약 23.7㎡

사 진 용 지



[기호(1) 전경]



[기호(2),(3) 전경]

사 진 용 지

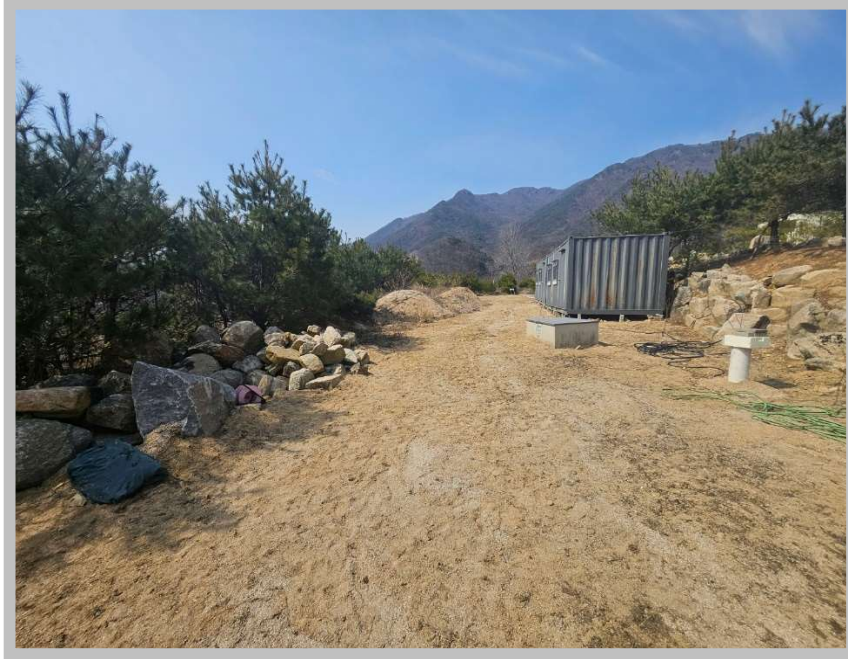


[기호(4) 전경]



[기호(5) 전경]

사 진 용 지

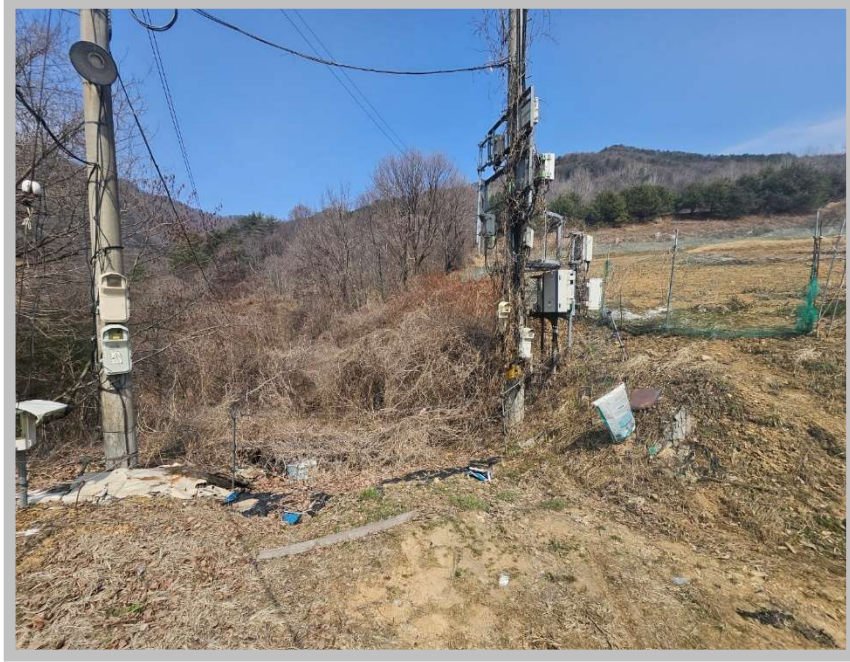


[기호(6) 전경]

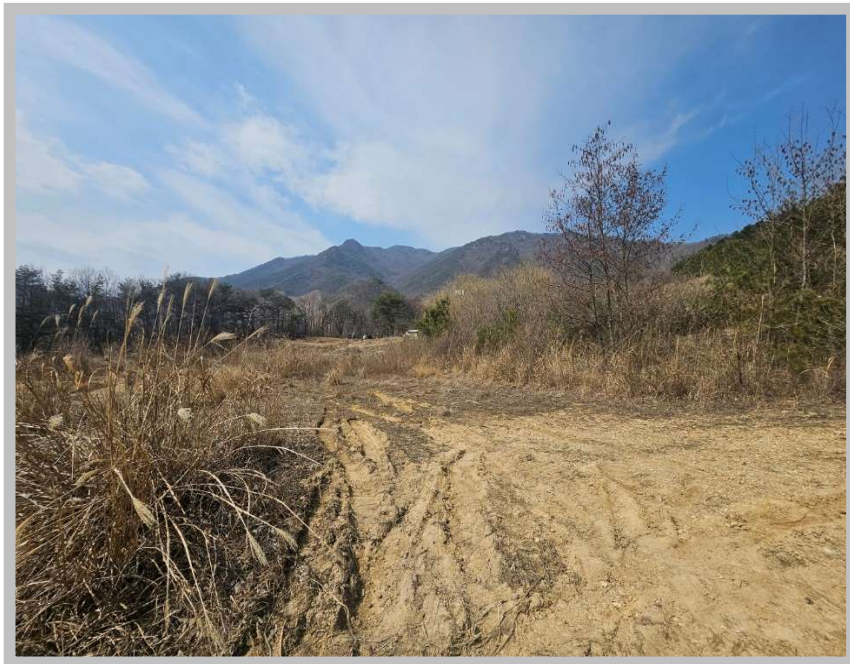


[기호(7) 전경]

사 진 용 지



[기호(8) 전경]



[기호(9) 전경]

사 진 용 지



[기호(10),(11) 전경]

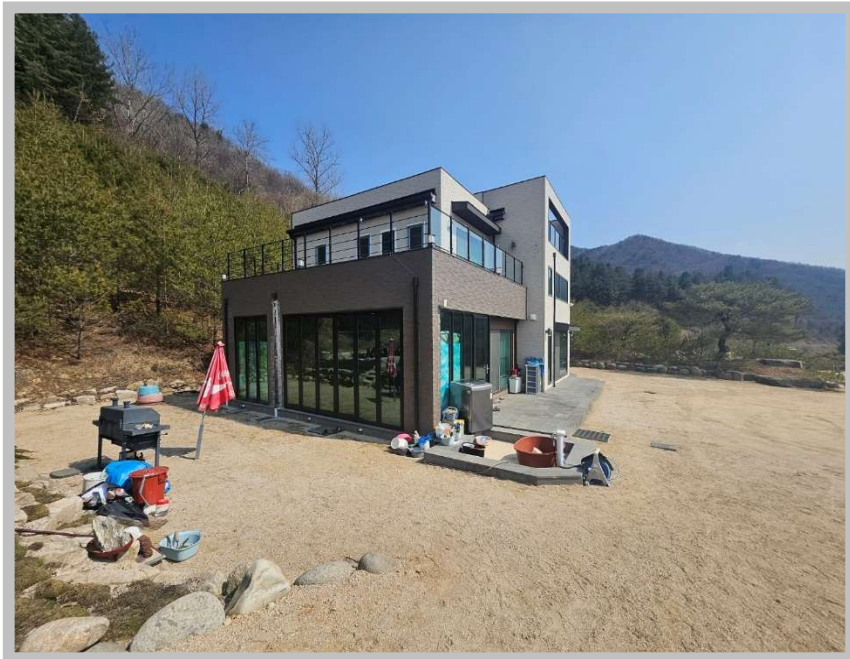


[기호(12) 전경]

사 진 용 지



[기호(13) 전경]

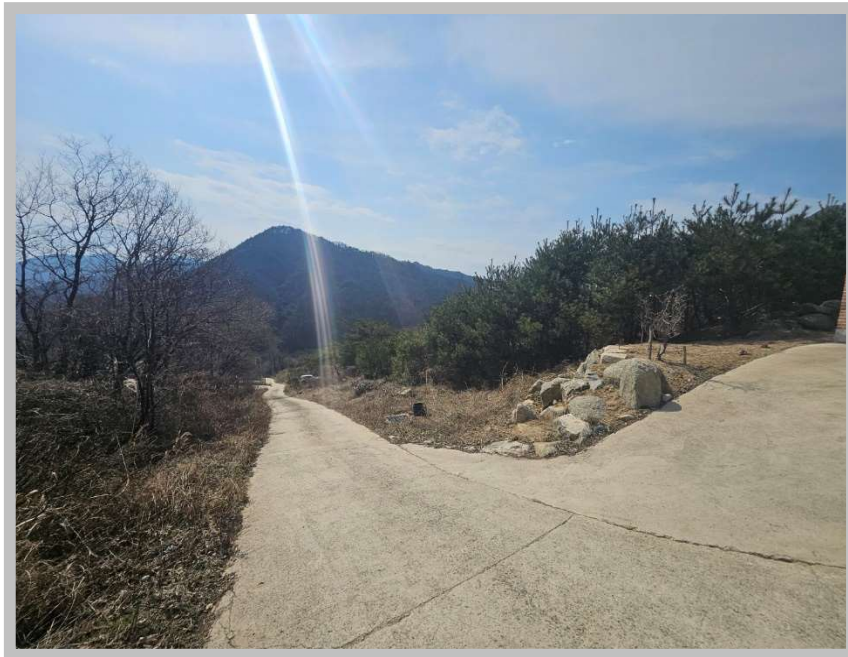


[제시외건물 기호 ㉮]

사 진 용 지



[기호(4) 지상위 토굴]



[주변 전경]

회 보 서

우)41107 대구광역시 동구 율하동 1402번지 제상가동 제2층 제201호

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

문서번호 : SJ9-240229-8001

시행일자 : 2024-03-22

수 신 : 대구지방법원 상주지원 사법보좌관 남기영

참 조 : 경매2계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

선결			지		
접	일자		시		
수	시간		결		
	번호		재		
처			·		
리			공		
과			람		
담					
당					
자					

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

2. 2024.02.29자 귀 제 『2024타경285』호로 저희 법인에 의뢰하신 『양련규 소유물건(2024타경285)』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 : SJ9-240229-8001

수신 : 대구지방법원 상주지원 사법보좌관 남기영 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.02.29 자 귀 제 『 2024타경285 』 호로

의뢰하신 『 경상북도 문경시 농암면 내서리 733 』 에

대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

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

청구내역

과목	금액	비고
평가 수수료	597,522	
실비	633,600	
여비	-	
토지조사비	-	
물건조사비	10,000	(695,000+57,669,140 x 9/10,000)x
공부발급비	25,300	0.8배 ≒ 597,522
기타 실비	28,000	
비소계	696,900	
특별용역비	-	
공급가액	1,294,000	1,000원 미만 절사
부가세	129,400	
합계	1,423,400	
기납부 착수금	-	
정산청구액	1,423,400	

붙임 : 감정평가서 2 부

※ 송금처 ※

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

(주)감정평가법인세종 대구경북지사
지사장 대구경북지사장