

감정평가서

의뢰인	대구지방법원 상주지원 사법보좌관 남기영
건명	장병규 소유물건(2024타경72525)
감정서번호	SB241025-01

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.

삼백감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

이홍규

(인)

감정평가액	칠천사백팔십팔만팔천오백원정(₩74,888,500.-)					
의뢰인	대구지방법원 상주지원 사법보좌관 남기영		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	대구지방법원 상주지원 경매2계		
소유자 (대상업체명)	장병규 (2024타경72525)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.11.04	2024.10.30 ~ 2024.11.04	2024.11.04	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(m ²) 또는 수량	종 류	면적(m ²) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	1 602x-	토지	301	208,000	62,608,000
	건물	2 49.59x-	건물	24.8	360,000	8,928,000
	<제시외 건물>	1 (37.5)x-	건물	18.75	-	3,352,500
합 계					₩74,888,500	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상북도 문경시 우지동 소재 "우지골마을" 북동측 인근에 위치하는 부동산[토지, 건물]로서, 대구지방법원 상주지원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법의 적용

- 1) 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련 규정은 다음과 같음.

「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가 기준법을 적용하여야 한다.
- ② 감정평가법인등은 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가 할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.

1. 비교표준지 선정: 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있다.

2. 시점수정: 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용할 것. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그러하지 아니하다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

가. 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 것
나. 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니한 경우에는 「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가상승률을 적용할 것

3. 지역요인 비교

4. 개별요인 비교

5. 그 밖의 요인 보정: 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려할 것

- ③ 감정평가법인등은 법 제3조 제1항 단서에 따라 적정한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.
- ④ 감정평가법인등은 법 제3조 제2항에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하되, 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가 할 수 있다.

「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 건물을 감정평가 할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

2) 위 규정에 따라, 토지는 공시지가기준법으로 감정평가 하였으며, 본건 토지는 감정평가에 관한 규칙 제12조2항 단서규정에 의거 대상물건의 특성 등으로 인하여 공시지가 기준법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당된다고 판단되어 다른 평가방법에 의한 시산가액과의 비교검토 및 조정을 생략하였음.

3) 본건 건물은 그 구조, 규모, 용재, 내구연한, 현상, 이용, 관리상태, 유용성 등을 종합 고려하여 원가법으로 감정평가 하되, 확장 수선된 건물의 상태 등을 고려하여 관찰감가를 병용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 4) 본건은 공유지분 중 장병규 지분에 대한 감정평가 건으로서, 평가대상 부분의 위치확인이 곤란하여 공유물건 전체를 기준으로 평가하였으며, 면적사정은 지분비율에 의거하였음.

4. 기준시점

본건 평가 시 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 11월 04일을 기준시점으로 함.

5. 그 밖의 사항

- 본건 기호는 현장조사시 거주자부재 및 폐문 등으로 인하여 건축물대장 및 동류형 주택의 표준적이고 일반적인 이용상태 등을 참작하고, 현지조사된 내용, 외부관찰, 위성사진 등을 종합적으로 검토하여 감정평가하였음.
- 본건 지상에 소재하는 견사 및 적재물은 이동이가능하다고 판단되어 평가 외 하였으며, 주 건물 이용에 부속된 제시외 건물은 구조, 용재, 시공정도, 부대설비, 관리상태 및 현상 등을 참작하여 원가법으로 평가하되 면적사정은 개략적인 실측에 의거하였으며, 정확한 면적 및 구조는 현황측량 등이 요하니 업무에 참고하시기 바랍니다.

II. 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

“공시지가기준법”이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[대상토지의 개요]

기호	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	형상/ 지세	2024 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	문경시 우지동 297-3	대	602x 1/2	자연 녹지	단독 주택	부정형/ 평지	60,100	-

1) 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 의하여 평가대상토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황 및 주위환경 등이 같거나 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정함.

(공시기준일: 2024.01.01)

구 분	소재지 지 번	지목	면적(㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상/ 지세	공시지가 (원/㎡)
표준지 A	문경시 우지동 300-8	대	582	자연 녹지	단독 주택	중로 한면	사다리/ 평지	80,900

2) 시점수정치의 산정

국토교통부장관이 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도 지역의 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정함.

기 간	대상지역	지가변동률 (%)	비 고
2024.01.01~ 2024.11.04	경상북도 문경시 '녹지지역'	0.911 (1.00911)	2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 0.790 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.103 (1 + 0.00790) * (1 + 0.00103 * 35/30) ≒ 1.00911

* 2024년 10월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 2024년 09월 지가변동률을 연장 적용함.

3) 지역요인 비교치의 산정

본건 토지는 비교표준지와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 개별요인 비교치의 산정

(1) 개별요인 비교항목

[주택지대]

조건	항목	구 분	
		세항목	
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	
		포장	
		보도	
		계통 및 연속성	
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성	
	공공 및 편익 시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등	
	인근환경	인근토지의 이용상황	
		인근토지의 이용상황과의 적합성	
	공급 및 처리시설의 상태	상수도	
		하수도	
		도시가스 등	
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
	특별고압선 등과의 거리		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	
		접면너비	
		깊이	
		형상	
	방위, 고저 등	방위	
		고저	
	접면도로상태	경사지	
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	
		기타규제(입체이용제한 등)	
기타조건	기타	장래의 동향	
		기타	

(2) 개별요인 비교치 결정

기호	비교 표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
1	A	0.80	0.95	1.00	0.90	1.00	1.00	0.684
	표준지대비 가로조건(가로의 폭, 계통 및 연속성 등), 접근조건, 획지조건(형상, 고저등)에서 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 그 밖의 요인의 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 2항 5호, 국토교통부 유권해석 및 대법원판례(2003다38207, 2004.05.14) 등에 근거하여 인근 지역의 전반적인 가격수준과 인근지역의 감정평가사례를 참작하여 감정평가액의 형평성을 유지하고 시장가치를 산정하기 위하여 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

(2) 그 밖의 요인 보정치 산정방법

비교사례를 기준으로 기준시점의 표준지단가를 산정하고 이를 비교표준지의 기준시점단가와 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정하였음.

$$\blacksquare \text{ 그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례 단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

(3) 인근지역 평가사례 및 거래사례

(출처:한국감정평가협회 감정평가정보시스템, KAIS등)

기호	기준시점 (거래시점)	소재지	지목	면적(m ²)	용도지역	토지단가 (원/m ²)	비고
①	2022.04.12	문경시 우지동 000	대	250	자연녹지	305,000	담보
	개별지가(2022년):@86,500/m ²						
②	2023.05.22	문경시 우지동 000	답	2,090	자연녹지	220,095	거래사례
	개별지가(2023년):@56,200/m ²						

(4) 비교사례의 선정

평가사례 및 거래사례 중에서 비교표준지와 지리적으로 근접하여 위치하고 있으며, 규모 등 개별적요인에서 비교가능성이 높은 사례①을 그 밖의 요인 산정에 적용할 비교사례로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 그 밖의 요인 보정치 산정

- 비교표준지 "기호 A / 사례 "기호 ①"

비교 표준지 (A)	가격시점현재 표준지가격(a)	공시지가 (2024.01.01)	시점수정 (2024.01.01.~ 2024.11.04)			가격시점현재 표준지가격
		80,900	1.00911			81,637
	평가사례기준 표준지가격(b)	사례가격①	시점수정치	지역요인	개별요인	사례기준 표준지가격
		305,000	1.02091	1.000	0.979	304,839
	보정치	보정치산정(b/a)				적용보정치
		304,839 / 81,637 = 3.734				3.73

※ 사정요인 : 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요치 아니함.

※ 시점수정 : 경상북도 문경시 주거지역(2022.04.12.~2024.11.04): 2.091%(1.02091)

※ 지역요인 : 사례토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.

※ 개별요인

표준지/ 사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	비교치
표준지(A)/ 사례①	0.95	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	0.979
비교내용	사례지대비 가로조건(계통 및 연속성)에서는 열세하나, 획지조건(면적, 형상)에서는 약간 우세함.						

(6) 그 밖의 요인 보정치 결정

보 정 내 용	결정 보정치
감정평가사례, 거래사례, 인근지역 지가수준 및 대상토지의 감정평가목적 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정함.	3.73

6) 공시지가기준법에 의한 시산가액(토지단가)

기호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	80,900	1.00911	1.000	0.684	3.73	208,282	208,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 토지 가액의 결정

상기 산정된 시산가액의 검토 결과 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지의 평가액은 평가사례, 거래사례 및 인근토지의 가격수준 등을 종합하여 보면 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였음.

기호	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비고
1	301	208,000	62,608,000	-

Ⅲ. 건물가액의 산출근거

건물에 대한 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법으로 산정하며, “원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법임.

1. 대상건물의 개요

기호	구조	용도	의뢰면적(m ²)	사정면적(m ²)	비고(사용승인일)
2	토조 시멘트 기와지붕 단층	주택	49.59x1/2	24.8	1963

2. 재조달원가의 산정

건물의 재조달원가는 건물신축단가표상의 표준건축비를 토대로 대상 건물의 시공의 정도, 관리 및 이용상태, 다용도실 확장 및 유지·보수의 정도, 평가목적 등을 고려하여 다음과 같이 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	층수	시공의 정도	마감재 수준	관리상태 및 현상	재조달원가 (원/㎡)	비고
2	1층	중	중	중	960,000	-

※ 건축물표준단가(2023년 01월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준건축비 (원/㎡)	내용년수
01-01-01-03	일반주택	목조/목조지붕틀/ 대골스레이트	4	953,000	40 (35~45)
01-01-04-03	일반주택	블록조/목조지붕틀/ 대골스레이트	4	959,000	40 (35~45)

※ 부대설비 보정내역

기호	부대설비내역	비고
2	난방설비, 전기시설, 가작 등	재조달원가에 포함.

3. 감가수정 및 건물단가의 산정

『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 의거하여 감가수정 시 대상건물의 경제적 내용년수를 기준으로 한 정액법을 적용하되, 관리상태, 확장 및 보수상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.

기호	재조달원가 (원/㎡)	사용승인일	내용년수	잔존년수	잔가율 (%)	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
2	960,000	1963	40	15	37.5	360,000	360,000	관찰감가

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 건물 가액의 결정

기호	면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비고
2	24.8	360,000	8,928,000	-

IV. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액

구분	기호	적용단가 (원/m ²)	공부 면적(m ²)	사정 면적(m ²)	감정평가액 (원)	비고
토지	1	208,000	602x1/2	301	62,608,000	-
건물	2	360,000	49.59x1/2	24.8	8,928,000	-
제시외 건물	ㄱ~ㄷ	-	(37.5X1/2)	18.75	3,352,500	-
합 계					74,888,500	

2. 결정의견

본건은 상기의 평가사례와 거래사례가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가 기준법에 의한 토지가격과 원가법에 의한 건물가격 등을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정함이 적정하다고 판단됨.

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 우지동	297-3	대	자연녹지지역	1 602x-	301	208,000	62,608,000	장병규 지분 전부
2	" [도로명주소] 경상북도 문경시 소곡길 7-1	" 위 지상	주택	토조 시멘트 기와지붕 단층	1 49.59x-	24.8	360,000	8,928,000	장병규 지분 전부 960,000 X15/40 관찰감가
ㄱ	<제시외 건물> 경상북도 문경시 우지동	297-3 위 지상	창고	시멘트블록조 슬레이트지붕	(18x1/2)	9	210,000	1,890,000	장병규 지분 전부
ㄴ	"	"	창고	블록조 슬레이트지붕	(9x1/2)	4.5	150,000	675,000	장병규 지분 전부
ㄷ	"	"	창고 및 화장실	블록조 슬레이트지붕	(10.5x1/2)	5.25	150,000	787,500	장병규 지분 전부
합 계								₩74,888,500.-	
이					하	여	백		

토지감정평가요항표

- | | | |
|---|--|---------------------------------|
| (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 |
|---|--|---------------------------------|

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경상북도 문경시 우지동 소재 "우지골마을" 북동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 농경지, 임야 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 소형 차량진입 가능하며, 제반교통사정은 보통 시됨.

(3) 형태 및 이용상태

부정형으로 인접대지와 대체로 등고 평탄하나, 동측 간선도로보다는 약 1미터정도 높은 건부지상태임.

(4) 인접 도로상태

본건토지 북동측으로 폭 약2~3미터 포장도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 자연녹지지역, 자연취락지구(2017-02-20) 가축사육제한구역(전축종제한구역)
<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설
보호법>

(6) 제시목록 외의 물건

'사진, 지적 및 건물개황도' 참조

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

-

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(가) 임대관계: 미상임.

(나) 기 타: 없 음.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

- 기호2: 토조 시멘트 기와지붕 단층 주택건으로서,
- 외벽: 몰탈 등 마감.
- 내벽: 벽지 등 내부재 마감.
- 바닥: 장판 등 마감.
- 창호: 새시 및 목재 창호임.

(2) 이용상태

기호2: 단독주택

(3) 설비내역

기호2: 난방설비 등이 구비되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

'사진' 참조

(5) 공부와의 차이

기호2: 토조 시멘트 기와지붕 단층 주택이나 현 슬레이트지붕임.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- (가) 임대관계: 미상임.
(나) 기 타: 없 음.

광역위치도



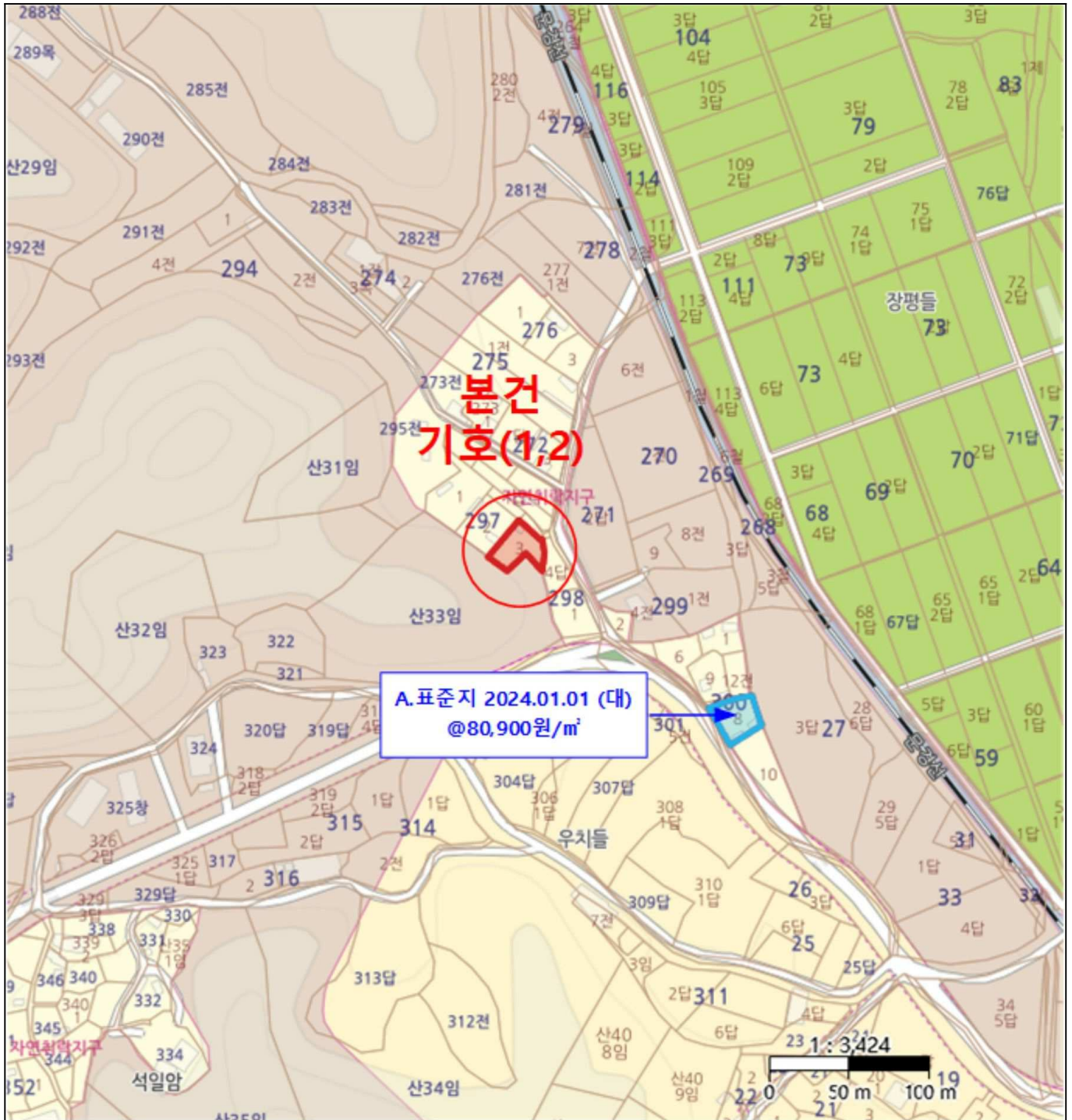
소재지	경상북도 문경시 우지동 297-3
-----	--------------------



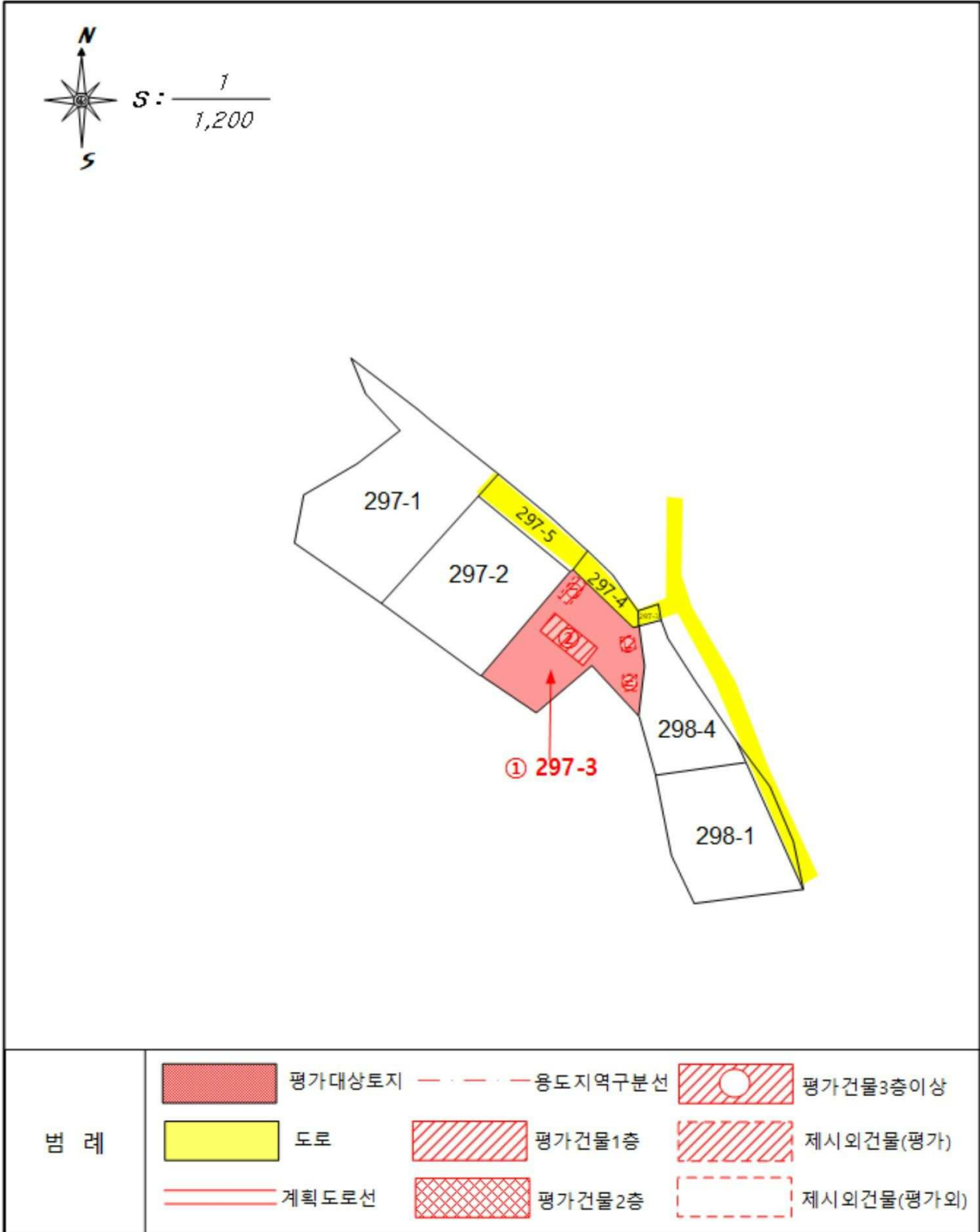
위치도



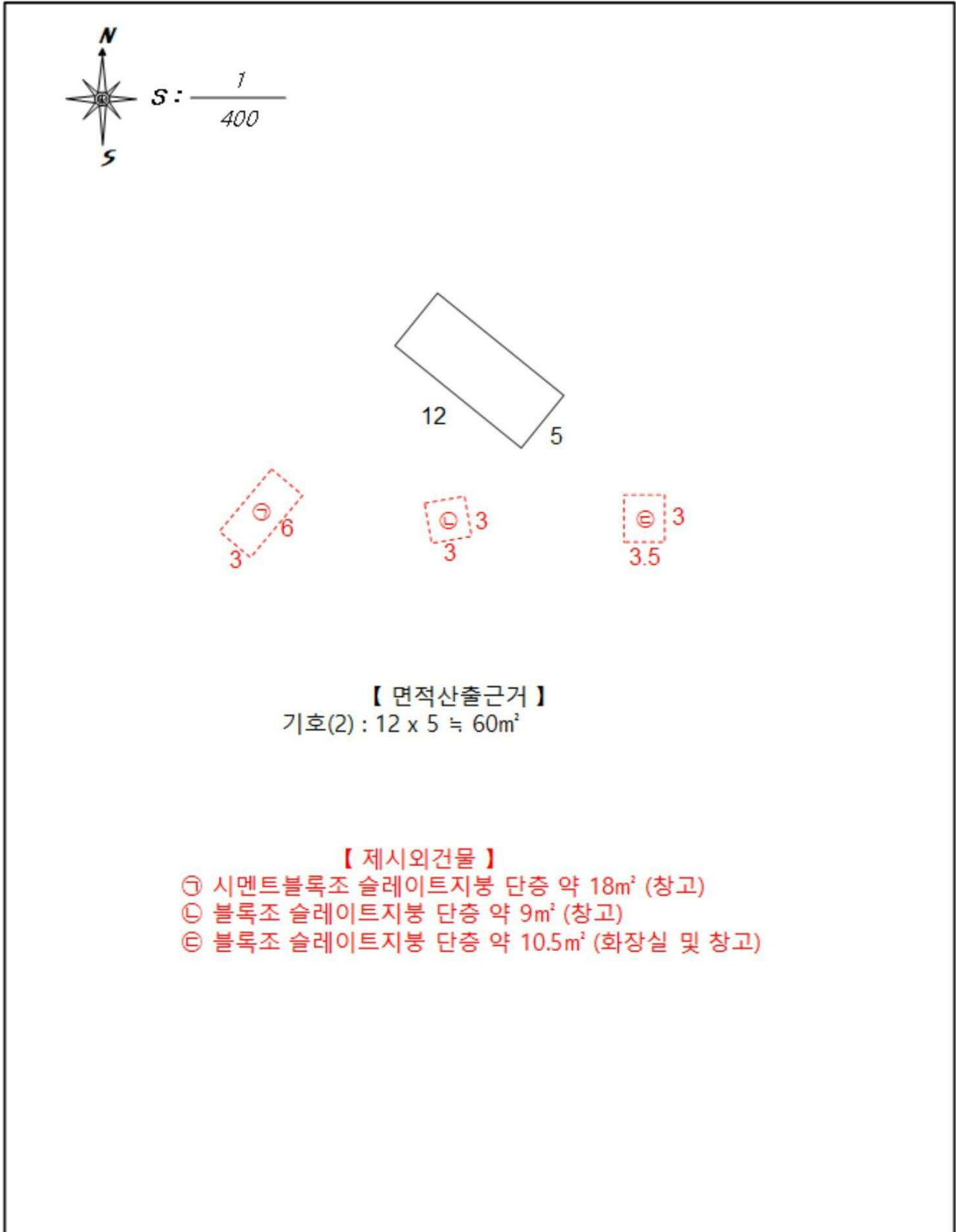
소재지	경상북도 문경시 우지동 297-3
-----	--------------------



지적 및 건물개황도



건물개황도



사 진 용 지



본건 북동측 전경



기호2 북서측 전경

사 진 용 지



기호2 남서측 전경



제시의 건물 ㄱ 전경

사 진 용 지



제시의 건물 ㄴ 전경



제시의 건물 ㄷ 전경

사 진 용 지



이동이 가능한 적재물 전경



이동이 가능한 적재물 전경