

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 윤우영 소유물건
(2024타경72372)

의뢰인: 대구지방법원 상주지원
사법보좌관 남기영

감정평가서번호: T2409-007

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.

새롬감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이동섭

| | | | | | | |
|----------------------------|------------------------------|-------------|------------|-------------------------|-------------|------------|
| 감정평가액 | 육천삼십만사천삼백이십원정(₩60,304,320.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 대구지방법원 상주지원 사법보좌관 남기영 | | 감정평가 목적 | 법원경매 | | |
| 제출처 | 대구지방법원 상주지원 경매1계 | | 기준가치 | 시장가치 | | |
| 소유자 (대상업체명) | 윤우영 (2024타경72372) | | 감정평가 조건 | - | | |
| 목록표시 근거 | 귀 제시목록 | | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | |
| 기타 참고사항 | - | | 2024.10.10 | 2024.10.09 ~ 2024.10.10 | 2024.10.10 | |
| 감 정 평 가 내 용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
| | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가 | 금액 |
| | 토지 | 127평 | 토지 | 420 | 57,000 | 23,940,000 |
| | 건물 | 122.98 | 건물 | 141.24 | - | 33,364,320 |
| | (제시외건 물) | (35) | 제시외건물 | 2식 | - | 3,000,000 |
| 합계 | | | | | ₩60,304,320 | |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 | | | | | | |
| " 별 지 참 조 " | | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 1

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 "경상북도 상주시 모서면 가막리"에 소재하는 토지, 건물로서 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 관계 법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 하되 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 및 조사기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일자인 2024년 10월 10일을 기준시점으로 결정함.

나. 실지조사 실시기간

현장조사 및 관련조사 : 2024년 10월 08일, 2024년 10월 10일.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 사항

-본건 토지는 지적경계가 불분명한 바 정확한 경계확인을 위해서는 전문기관의 측량을 필요로하는바 업무진행시 참고하시기 바람.

II. 감정평가의 방법의 적용

1. 감정평가 방법

가. 부동산에 대한 감정평가방법은 비용성의 원리에 기초한 원가법, 시장성의 원리에 기초한 거래사례비교법 및 공시지가기준법, 수익성의 원리에 기초한 수익환원법이 있음.

나. 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

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

라. 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

마. 공시지가기준법이란 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가방법의 적용규정

- 가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』등 관계 법령과 『감정평가 실무기준』에 의거함.
- 나. 『감정평가에 관한 규칙』제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.
- 다. 『감정평가에 관한 규칙』제12조 제1항에서는 대상물건별 주된 감정평가방법, 제14조에서는 토지의 감정평가방법, 제15조에서는 건물의 감정평가방법, 제16조에서는 토지와 건물의 일괄 감정평가방법을 규정하고 있음.

3. 대상물건에 대한 감정평가방법의 적용

가. 토지의 평가방법

본건 토지의 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조, 「감정평가에 관한 규칙」제12조 및 제14조의 규정에 의거 상기 감정평가방법 중 공시지가기준법을 적용하였으며, 인근지역의 평가선례 및 거래사례검토를 통해 시장가격을 충분히 반영하여 그 가격을 결정하였는바, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요하다고 판단되어 「감정평가에 관한 규칙」제12조 제2항 단서규정에 의거 다른 평가방법에 의한 시산가액과의 비교검토는 생략하였음.

나. 건물의 평가방법

본건 건물의 감정평가는 「감정평가에 관한규칙」제15조 및 일반적으로 인정된 건물 평가 방법에 의거 구조.용재.시공 및 부대설비 등을 종합적으로 고려하여 원가법으로 평가하였으며, 거래사례비교법 및 수익환원법은 대상물건의 특성상 적용하기가 부적절하다 판단되어 적용하지 않았음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 대상 부동산의 개요

1. 대상토지의 개요

(2024년 1월 1일기준)

| 기호 | 소재지 | 면적 (m ²) | 지목 | 이용 상황 | 용도 지역 | 도로 교통 | 형상 지세 | 개별공시지가 (원/m ²) | 비고 |
|----|---------------|----------------------|----|-------|-------|--------|--------|----------------------------|----|
| 2 | 모서면 가막리 170-1 | 420 | 대 | 단독 주택 | 계획 관리 | 세로 (가) | 사다리 평지 | 19,500 | |

2. 건물의 개요

| 기호 | 소재지 | 구조 및 층수 | 용도 | 면적(m ²) | 사용승인일 | 비고 |
|----|---------------|---------|----|---------------------|-------|----|
| 1 | 모서면 가막리 170-1 | 흙벽돌조 1층 | 주택 | 55.21 | 1956 | |
| | | 흙벽돌조 1층 | 주택 | 36.03 | | |
| | | 흙벽돌조 1층 | 창고 | 31.74 | | |

Ⅳ. 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지가액의 산출

가. 비교표준지 선정

1) 선정기준

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항에 따라 평가대상 토지와 용도지역, 이용상황 및 주변 환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 비교표준지 공시지가

(2024. 01.01 기준)

| 기호 | 소재지 | 면적 (㎡) | 지목 | 이용 상황 | 용도 지역 | 도로 교통 | 형상 지세 | 공시지가 (원/㎡) | 비고 |
|----|-------------|--------|----|-------|-------|--------|--------|------------|----|
| 가 | 모서면 가막리 190 | 575 | 대 | 단독 주택 | 계획 관리 | 세각 (가) | 사다리 평지 | 20,400 | |

나. 시점수정

국토교통부에서 고시한 공시지가 기준일로부터 기준시점까지의 상주시 계획관리지역 :1.00806임.

다. 지역요인 비교

본건은 비교표준지의 인근에 위치하는바, 지역요인은 동일함. (1.00)

라. 개별요인 비교

| 기호 | 비교 표준지 | 가로 조건 | 접근 조건 | 환경(자연) 조건 | 획지 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | 격차율 |
|----|--------|-------|-------|-----------|-------|--------|-------|-------|
| 2 | 가 | 1.05 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.050 |

마. 그 밖의 요인의 보정

1) 그 밖의 요인의 보정근거

『감정평가에 관한 규칙』제14조 제2항, 대법원 판례[2003다 38207(2004.05.14선고), 2002두 5054(2003. 07.25선고)], 국토교통부 유권해석[건설부토정30241-36538 (1991.12.28)] 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 세평가격 및 평가선례와의 균형을 유지하고, 인근지역의 정상적인 지가수준과 표준지공시지가와의 격차를 그 밖의 요인 보정으로 반영하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 인근 사례

| 기호 | 소재지 | 지목 | 면적 (m ²) | 용도 지역 | 이용 상황 | 기준시점 | 평가 목적 | 평가액 (원/m ²) |
|----|-------------|----|----------------------|-------|-------|------------|--------|-------------------------|
| 1 | 모서면 가막리 212 | 전 | 3,497 | 계획 관리 | 전 | 2023.03.05 | 실거래 자료 | 25,736 |

3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

#표준지(가)

| 구분 | 소재지 | 단가 (원/m ²) | 시점수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 산정단가 (원/m ²) | 격차율 |
|---------------|---------|------------------------|---------|-------|-------|--------------------------|------|
| 사례(1)기준 표준지가격 | 가막리 212 | 25,736 | 1.01231 | 1.00 | 2.087 | 54,372 | 2.64 |
| 표준지의 현재가격 | 가막리 190 | 20,400 | 1.00806 | - | - | 20,564 | |

*사례와 비교표준지 개별요인 비교치

| 가로 조건 | 접근 조건 | 자연(환경) 조건 | 획지 조건 | 행정 조건 | 기타 조건 | 누계 |
|-------|-------|-----------|-------|-------|-------|-------|
| - | 1.00 | 1.15 | 1.65 | 1.10 | 1.00 | 2.087 |

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산단가

| 기호 | 표준지 공시지가 (원/m ²) | 시점수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 그 밖의 요인 | 산출단가 (원/m ²) | 적용단가 (원/m ²) |
|----|------------------------------|---------|-------|-------|---------|--------------------------|--------------------------|
| 1 | 20,400 | 1.00806 | 1.00 | 1.050 | 2.64 | 57,005 | 57,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 건물가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」제15조에 따라 대상건물의 재 조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였음.

2. 재조달원가의 산정

1) 한국부동산연구원

| 분류번호 | 용도 | 구조 | 급수 | 표준신축단가 (원/㎡) | 내용연수 |
|-------------|------|--------------------|----|-----------------|---------------|
| 01-01-01-01 | 일반주택 | 목조/목조지붕틀 /시멘트기와 | 5 | 906,000 | 40 (35-45) |

2) 재조달원가의 결정

건물의 재조달원가는 건물신축단가표상의 표준건축비를 토대로 대상 건물의 시공의 정도, 관리 및 이용 상태, 유지·보수의 정도, 부대설비 및 감정평가목적 등을 고려하여 다음과 같이 결정함.

| 일련번호 | 건물의 구조 | 재조달원가(원/㎡) |
|--------|--------|------------|
| 1)단독주택 | 흙벽돌조 | 850,000 |
| 1)창고 | 흙벽돌조 | 350,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감가수정 및 건물단가의 산정

감가수정은 내용년수를 기준으로 한 정액법을 적용하되, 관찰감가법을 병용하여 건물의 단가를 결정하였음.

| 일련 번호 | 재조달원가 (원/㎡) | 사용승인일 | 유효잔존 년수 | 내용 년수 | 경과 년수 | 산정단가 (원/㎡) | 적용단가 (원/㎡) |
|----------|----------------|-------|------------|----------|----------|---------------|---------------|
| 1)단독주택 | 850,000 | 1956 | 15 | 40 | 68 | 318,750 | 318,000 |
| 1)창고 | 350,000 | | 10 | 40 | 68 | 87,500 | 87,000 |

VI. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액

토지,건물감정평가명세표 참조

2. 결정 의견

본 평가는 거래사례비교법에 의해 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액으로 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정함.

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 상주시 모서면 가막리 [도로명주소] 경상북도 상주시 모서면 가막2길 75 | 170-1 위지상 | 주택 | 흙벽돌조 함석지붕 단층 | 55.21 | 55.21 | 318,000 | 17,556,780 | 850,000 *15/40 관찰감가 |
| | | | 주택 | 흙벽돌조 스레이트지붕 단층 | 36.03 | 36.03 | 318,000 | 11,457,540 | 850,000 *15/40 관찰감가 실제 함석 지붕 |
| | | | 창고 | 흙벽돌조 스레이트지붕 단층 | 31.74 | 50 | 87,000 | 4,350,000 | 350,000 *10/40 관찰감가 실제 면적 약50㎡ |
| 2 | " | 170-1 | 대 | 계획관리지역 | 127평 | 420 | 57,000 | 23,940,000 | |
| 3 | 경상북도 상주시 모서면 가막리 | 170-1 위지상 | 현관 | 조립식 판넬지붕 | (15) | 15 | 식 | 2,500,000 | |
| 4 | " | " | 가추 | 파이프조 강판지붕 | (20) | 20 | 식 | 500,000 | |
| 합 계 | | | | | | | | ₩60,304,320.- | |
| | | | | 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 모서면 가막리 소재 "원당마을" 내에 소재하며, 부근일대는 농가주택, 농경지 및 임야 등으로 형성되어있음.

(2) 교통상황

본건 까지 차량의 접근이 가능하나, 제반교통사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

대체로 사다리형에 가까운 자체지반 평탄한 토지로서 주거용건부지로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

본건 동측으로 폭 약 5-6미터, 남측으로 폭 약 4미터 내외의 포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 가축사육제한구역(절대제한지역(전축종))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, (금강)폐수배출시설
설치제한지역(폐수배출시설(특정수질유해물질)설치제한지역)<금강수계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률>

(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)

1)임대관계:미상임.

2)기타:없음.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

흙벽돌조 함석지붕 단층 주택으로서,
 외벽:시멘트몰탈마감 등,
 내벽:벽지 마감 등,
 바닥:장판지 마감 등.
 창호:샷시창호.

흙벽돌조 슬레이트지붕 단층 창고로서,
 내외벽:시멘트몰탈마감 등,
 바닥:콘크리트마감 등.

(2) 이용상태

주택 및 창고로 이용 중임.

(3) 설비내역

주택부분은 위생설비 및 급배수설비, 난방설비 등이 되어있음.

(4) 부합물 및 종물

별첨 "지적 및 건물개황도"와 같이 부합물 및 종물이 소재함.

(5) 공부와의 차이

- 의뢰목록상 흙벽돌조 슬레이트지붕 단층 주택이나 실제로는 함석지붕임.
- 의뢰목록상 흙벽돌조 단층 창고는 면적이 31.74㎡이나 실제로는 약 50㎡ .

건물감정평가요항표

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

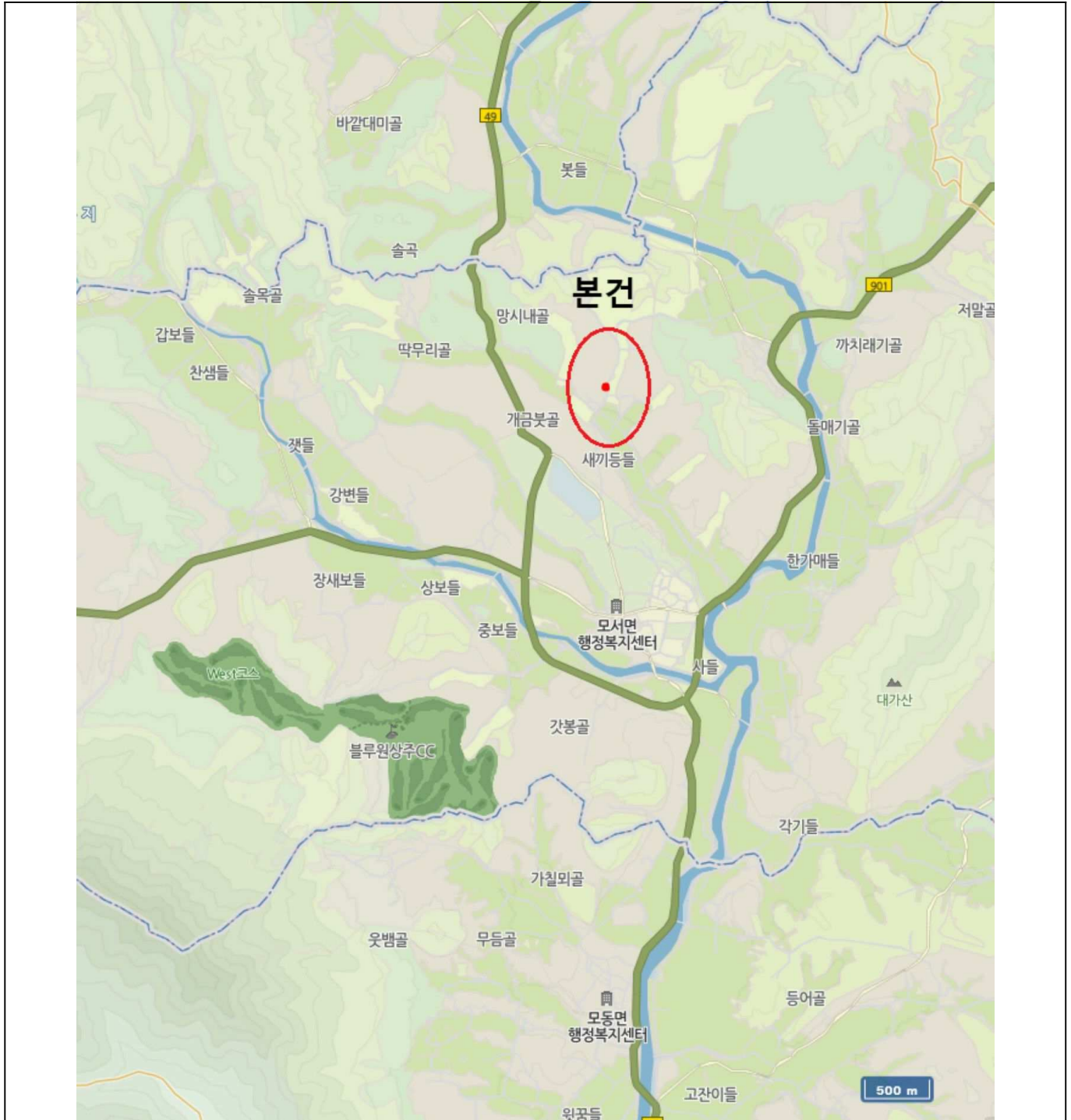
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계: 미상임.
- 2)기타: 없음.

광역위치도



소재지 경상북도 상주시 모서면 가막리 170-1번지



위치도

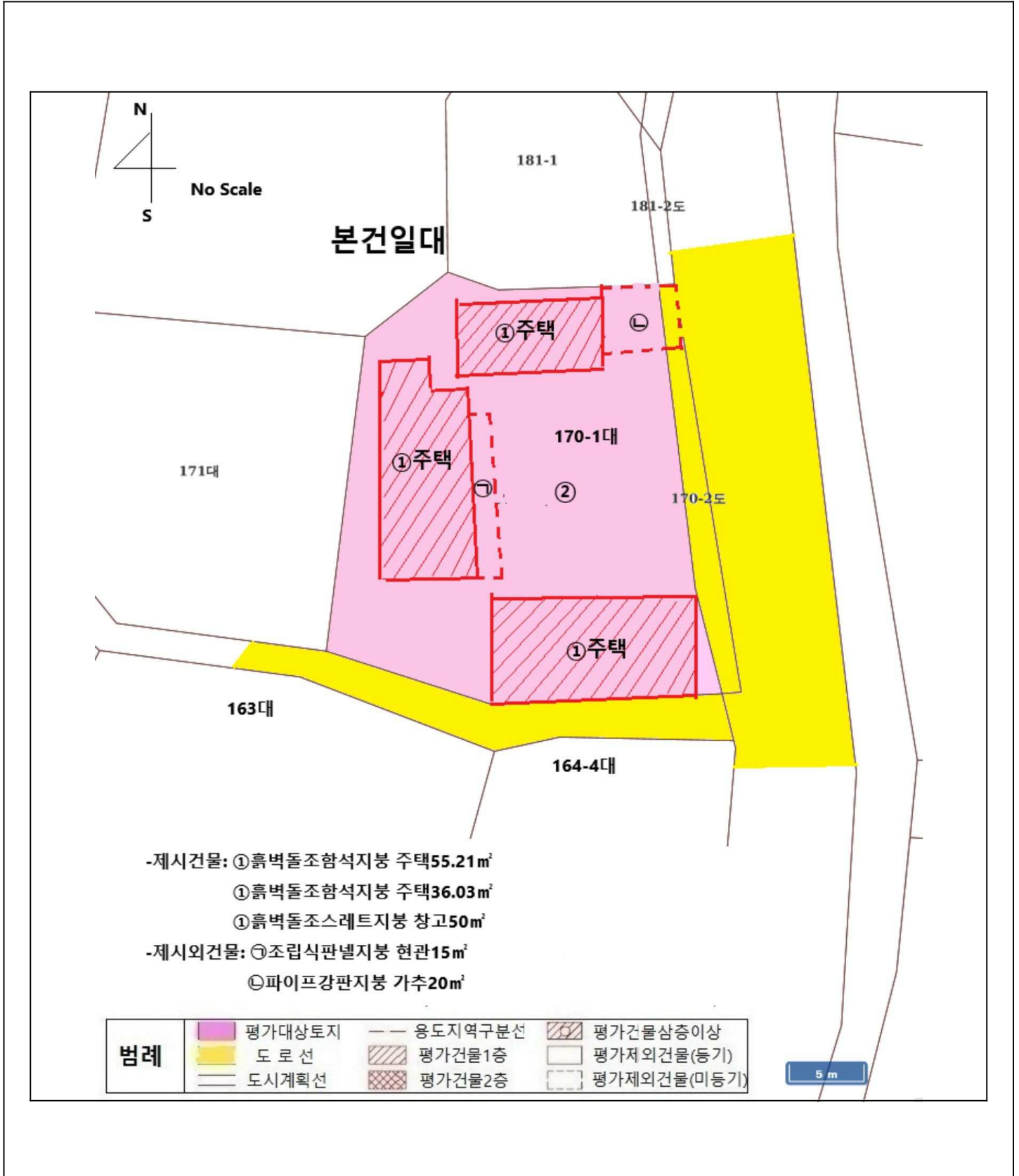


소재지

경상북도 상주시 모서면 가막리 170-1번지



지 적 도 및 건 물 개 황 도







)





)