

# 감정평가서

|       |                               |
|-------|-------------------------------|
| 건명    | 강정향 외 1명 소유물건<br>(2024타경1950) |
| 의뢰인   | 대구지방법원 상주지원<br>사법보좌관 남기영      |
| 감정서번호 | D2412-003                     |

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.

덕일감정평가사사무소

# (토지및건물)감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
이서혁

|                    |                                  |                           |            |                           |            |              |
|--------------------|----------------------------------|---------------------------|------------|---------------------------|------------|--------------|
| 감정평가액              | 삼억육천이백칠십칠만팔천오백원정(₩362,778,500.-) |                           |            |                           |            |              |
| 의뢰인                | 대구지방법원 상주지원<br>사법보좌관 남기영         |                           | 감정평가<br>목적 | 법원경매                      |            |              |
| 제출처                | 대구지방법원 상주지원 경매1계                 |                           | 기준가치       | 시장가치                      |            |              |
| 소유자<br>(대상업체명)     | 강창향 외 1명<br>(2024타경1950)         |                           | 감정평가<br>조건 | -                         |            |              |
| 목록표시<br>근거         | 귀 제시목록                           |                           | 기준시점       | 조사기간                      | 작성일        |              |
| 기타<br>참고사항         | -                                |                           | 2024.12.20 | 2024.12.12 ~ 2024.12.20   | 2024.12.23 |              |
| 감정<br>평가<br>내<br>용 | 공부(公簿)(의뢰)                       |                           | 사정         |                           | 감정평가액      |              |
|                    | 종류                               | 면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량 | 종류         | 면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량 | 단가         | 금액           |
|                    | 토지                               | 1,417                     | 토지         | 1,417                     | -          | 99,305,000   |
|                    | 건물                               | 199.84                    | 건물         | 199.84                    | -          | 251,798,400  |
|                    | 제시외건물                            | (68.2)                    | 제시외건물      | 68.2                      | -          | 11,675,100   |
| <b>합계</b>          |                                  |                           |            |                           |            | ₩362,778,500 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 대상물건 개요

### 1. 감정평가의 목적

본 평가는 경상북도 상주시 낙동면 물량리 소재 “새동지” 남측 인근에 위치하는 부동산에 대한 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 대상물건의 개요

경상북도 상주시 낙동면 물량리 1026-5 外

| 토 지 | 기호      | 소재지            | 지 번    | 면적 (㎡) | 지목     | 용도지역  | 도로 교통      | 형 상 지 세 | 2024년 개별공시지가 (원/㎡) |
|-----|---------|----------------|--------|--------|--------|-------|------------|---------|--------------------|
|     | 1       | 낙동면 물량리        | 1026-5 | 600    | 대      | 계획관리  | 소로 한면      | 자루형 평 지 | 45,100             |
| 2   | 낙동면 물량리 | 1026-7         | 817    | 전      | 계획관리   | 소로 한면 | 자루형 평 지    | 19,600  |                    |
| 건 물 | 기호      | 구조             | 용도     |        | 연면적(㎡) | 층수    | 사용승인일자     |         |                    |
|     | 가       | 철근콘크리트구조 슬라브지붕 | 단독주택   |        | 199.84 | 2층    | 2016.07.04 |         |                    |

### 3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건에 대한 기준시점은 가격조사완료일인 2024년 12월 20일자임.

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

2024.12.12. ~ 2024.12.20.까지 현장조사 및 가격자료수집 등을 실시하였음.

### 5. 기타사항

본건에 대한 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록에 의하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 기준가치 및 감정평가조건

### 1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 의거 시장가치를 기준가치로 함.

### 2. 감정평가조건

없 음.

## III. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

#### 가. 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항

감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

「감정평가에 관한 규칙」 제15조 제1항

감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다.

#### 나. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

- (1) 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거하여 당해 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하되, 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하되, 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가를 병용하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교검토는 하지 아니하였음.

다. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용  
해당없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 공시지가기준법에 의한 토지평가

### 가. 비교표준지의 선정

[공시기준일 : 2024. 01. 01]

| 기호 | 소재지           | 지목 | 면적 (㎡) | 이용상황 | 용도지역 | 도로교통 | 형상지세  | 공시지가 (원/㎡) | 비고   |
|----|---------------|----|--------|------|------|------|-------|------------|------|
| A  | 낙동면 물량리 891-6 | 대  | 689    | 단독주택 | 계획관리 | 소로한면 | 부정형평지 | 43,400     | 접도구역 |
| B  | 낙동면 물량리 945-1 | 답  | 3,034  | 답    | 계획관리 | 소로한면 | 사다리평지 | 27,300     | 접도구역 |

#### ※비교표준지의 선정이유

평가대상토지의 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 상기 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

### 나. 시점수정

(1) 지가변동률(국토교통부에서 조사·발표한 지가동향에 의함)

| 지가변동률(%) | 비고  |
|----------|---|
| 0.966    | 경상북도 상주시 (24.01.01~24.12.20) (계획관리)<br>2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 0.849<br>2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.072<br>$(1 + 0.00849) \times (1 + 0.00072 \times 50/31)$<br>≒ 1.00966 |

※미고시월은 직전월의 지가변동률을 연장적용하였음.

(2) 시점수정치의 결정

상기 지가변동률을 시점수정치로 결정하였음.(1.00966)

### 다. 지역요인 비교

평가대상토지와 비교표준지는 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 라. 개별요인 비교

### (1) 개별요인 비교항목

| 주택<br>지대 | 조 건   | 항 목  |
|----------|-------|--|
|          | 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                                 |

| 농경<br>지대 | 조 건   | 항 목                           |
|----------|-------|-------------------------------|
|          | 접근조건  | 교통의 편부                        |
|          | 자연조건  | 일조 등, 토양, 토질, 관개, 배수, 재해의 위험성 |
|          | 획지조건  | 면적, 경사 등, 경작의 편부              |
|          | 행정적조건 | 행정상의 조장 및 규제정도                |
|          | 기타조건  | 장래의 동향, 기타                    |

### (2) 개별요인비교치의 결정

| 기호 | 비교<br>표준지 | 가로조건 | 접근조건 | 환경조건<br>(자연조건) | 획지조건 | 행정적조건 | 기타조건 | 개별요인<br>비교치 |
|----|-----------|------|------|----------------|------|-------|------|-------------|
| 1  | A         | 1.00 | 1.00 | 1.00           | 0.85 | 1.00  | 1.00 | 0.850       |
| 2  | B         | —    | 1.00 | 1.00           | 1.08 | 1.00  | 1.00 | 1.080       |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마. 그 밖의 요인 보정

### (1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991. 12. 28), 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.9.10선고 92누16300) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

### (2) 인근 평가선례

| 기호 | 소재지     | 지번      | 지목 | 평가 목적     | 용도 지역 | 기준시점       | 토지단가 (원/㎡) |
|----|---------|---------|----|-----------|-------|------------|------------|
| 1  | 낙동면 물량리 | 14**-57 | 대  | 취득처분 (매각) | 계획 관리 | 2023.01.17 | 90,000     |
| 2  | 낙동면 구잠리 | 8*      | 답  | 담보        | 계획 관리 | 2024.03.11 | 50,000     |

### (3) 인근 거래사례

[ 출처: 감정평가정보체계 ]

| 기호 | 소재지     | 지번  | 지목 | 면적 (㎡)         | 용도 지역 | 거래시점       | 거래가액 (원)   | 토지단가 (원/㎡) |
|----|---------|-----|----|----------------|-------|------------|------------|------------|
| a  | 낙동면 구잠리 | 6** | 대  | 126            | 계획 관리 | 2020.03.07 | 8,100,000  | 64,285     |
| b  | 낙동면 물량리 | 9** | 답  | 1,135.5 (공유지분) | 계획 관리 | 2021.04.23 | 60,110,000 | 52,937     |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 그 밖의 요인 보정치 산정

[ 비교표준지(A)와 평가선례(1)의 비교 ]

|                       |                        |                            |         |      |       |                 |
|-----------------------|------------------------|----------------------------|---------|------|-------|-----------------|
| 표준지<br>(A)            | 가격시점현재<br>표준지가격<br>(a) | 공시지가<br>[ 물량리 891-6 ]      | 시점수정    |      |       | 가격시점현재<br>표준지가격 |
|                       |                        | 43,400                     | 1.00966 |      |       | 43,819          |
|                       | 평가선례기준<br>표준지가격<br>(b) | 평가선례(1)<br>[ 물량리 14**-57 ] | 시점수정    | 지역요인 | 개별요인  | 평가선례기준<br>표준지가격 |
|                       |                        | 90,000                     | 1.01419 | 1.00 | 1.000 | 91,277          |
|                       | 보정치                    | 그밖의 요인 보정치산정(b/a)          |         |      |       |                 |
| 91,277/ 43,819 ≙ 2.08 |                        |                            |         |      | 2.08  |                 |

-개별요인비교

| 표준지/선례  | 가로   | 접근   | 환경<br>(자연) | 획지   | 행정적  | 기타   | 비교치   |
|---------|------|------|------------|------|------|------|-------|
| 개별요인비교치 | 1.00 | 1.00 | 1.00       | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.000 |

[ 비교표준지(B)와 평가선례(2)의 비교 ]

|                       |                        |                       |         |      |       |                 |
|-----------------------|------------------------|-----------------------|---------|------|-------|-----------------|
| 표준지<br>(B)            | 가격시점현재<br>표준지가격<br>(a) | 공시지가<br>[ 물량리 945-1 ] | 시점수정    |      |       | 가격시점현재<br>표준지가격 |
|                       |                        | 27,300                | 1.00966 |      |       | 27,564          |
|                       | 평가선례기준<br>표준지가격<br>(b) | 평가선례(2)<br>[ 구잠리 8* ] | 시점수정    | 지역요인 | 개별요인  | 평가선례기준<br>표준지가격 |
|                       |                        | 50,000                | 1.00780 | 1.00 | 1.188 | 59,863          |
|                       | 보정치                    | 그밖의 요인 보정치산정(b/a)     |         |      |       |                 |
| 59,863/ 27,564 ≙ 2.17 |                        |                       |         |      | 2.17  |                 |

-개별요인비교

| 표준지/선례  | 가로 | 접근   | 환경<br>(자연) | 획지   | 행정적  | 기타   | 비교치   |
|---------|----|------|------------|------|------|------|-------|
| 개별요인비교치 | —  | 1.20 | 1.00       | 1.00 | 0.99 | 1.00 | 1.188 |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (5) 인근 유사토지의 지가수준

| 구분          |    | 가격수준                        |
|-------------|----|-----------------------------|
| 계획관리지역내 대지  | 소로 | @80,000 ~ @100,000원/㎡ 내외 수준 |
| 계획관리지역내 농경지 | 소로 | @60,000 ~ @70,000원/㎡ 내외 수준  |

## (6) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 제반사항을 참작하고 최근 부동산시장의 거래동향, 인근지가 및 공시지가수준, 현재의 토지이용상황 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 결정함.

| 비교표준지      | A    | B    |
|------------|------|------|
| 그밖의 요인 보정치 | 2.08 | 2.17 |

## 바. 공시지가기준법에 의한 대상토지가격의 산정

| 기호 | 적용 공시지가 | 공시지가 (원/㎡) | 시점수정    | 지역 요인 | 개별 요인 | 그밖의 요인 | 산출단가 (원/㎡) | 적용단가 (원/㎡) |
|----|---------|------------|---------|-------|-------|--------|------------|------------|
| 1  | A       | 43,400     | 1.00966 | 1.00  | 0.850 | 2.08   | 77,472     | 77,000     |
| 2  | B       | 27,300     | 1.00966 | 1.00  | 1.080 | 2.17   | 64,598     | 65,000     |

## 3. 거래사례비교법에 의한 토지평가

### 가. 거래사례의 선정

[ 출처: 감정평가정보체계 ]

| 기호 | 소재지     | 지번  | 지목 | 면적 (㎡)         | 용도 지역 | 거래시점       | 거래가액 (원)   | 토지단가 (원/㎡) |
|----|---------|-----|----|----------------|-------|------------|------------|------------|
| a  | 낙동면 구잠리 | 6** | 대  | 126            | 계획관리  | 2020.03.07 | 8,100,000  | 64,285     |
| b  | 낙동면 물량리 | 9** | 답  | 1,135.5 (공유지분) | 계획관리  | 2021.04.23 | 60,110,000 | 52,937     |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 조사된 인근지역의 가격수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

## 다. 시점수정

| 지가변동률(%) | 비 고   |
|----------|---|
|          | 경상북도 상주시 (20.03.07~24.12.20) (계획관리)   |
|          | 2020.03.01 ~ 2020.03.31 : 0.109   |
|          | 2020.04.01 ~ 2020.04.30 : 0.087   |
|          | 2020.05.01 ~ 2020.05.31 : 0.119   |
|          | 2020.06.01 ~ 2020.06.30 : 0.079   |
|          | 2020.07.01 ~ 2020.07.31 : 0.142   |
|          | 2020.08.01 ~ 2020.08.31 : 0.107   |
|          | 2020.09.01 ~ 2020.09.30 : 0.165   |
|          | 2020.10.01 ~ 2020.10.31 : 0.174   |
|          | 2020.11.01 ~ 2020.11.30 : 0.180   |
|          | 2020.12.01 ~ 2020.12.31 : 0.150   |
|          | 2021.01.01 ~ 2021.12.31 : 1.689   |
|          | 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.574   |
|          | 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.457   |
|          | 2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 0.849   |
|          | 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.072   |
| 6.124    | $  \begin{aligned}  & ( 1 + 0.00109 \times 25/31 ) \times ( 1 + 0.00087 ) \times ( 1 + 0.00119 ) \\  & \times ( 1 + 0.00079 ) \times ( 1 + 0.00142 ) \times ( 1 + 0.00107 ) \\  & \times ( 1 + 0.00165 ) \times ( 1 + 0.00174 ) \times ( 1 + 0.00180 ) \\  & \times ( 1 + 0.00150 ) \times ( 1 + 0.01689 ) \times ( 1 + 0.01574 ) \\  & \times ( 1 + 0.00457 ) \times ( 1 + 0.00849 ) \times ( 1 + 0.00072 \times 50/31 ) \\  & \approx 1.06124  \end{aligned}  $ |



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마. 개별요인 비교

### (1) 개별요인 비교항목

| 주택<br>지대 | 조 건   | 항 목  |
|----------|-------|--|
|          | 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                                 |

| 농경<br>지대 | 조 건   | 항 목                           |
|----------|-------|-------------------------------|
|          | 접근조건  | 교통의 편부                        |
|          | 자연조건  | 일조 등, 토양, 토질, 관개, 배수, 재해의 위험성 |
|          | 획지조건  | 면적, 경사 등, 경작의 편부              |
|          | 행정적조건 | 행정상의 조장 및 규제정도                |
|          | 기타조건  | 장래의 동향, 기타                    |

### (2) 개별요인비교치의 결정

| 기호 | 적용<br>사례 | 가로조건 | 접근조건 | 환경조건<br>(자연조건) | 획지조건 | 행정적조건 | 기타조건 | 개별요인<br>비교치 |
|----|----------|------|------|----------------|------|-------|------|-------------|
| 1  | a        | 1.20 | 1.10 | 1.05           | 0.85 | 0.99  | 1.00 | 1.166       |
| 2  | b        | —    | 1.12 | 1.00           | 1.10 | 0.99  | 1.00 | 1.220       |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 바. 거래사례비교법에 의한 대상토지가격의 산정

| 기호 | 적용 사례 | 사례단가 (원/㎡) | 사정 보정 | 시점수정    | 지역요인 | 개별요인  | 산출단가 (원/㎡) | 적용단가 (원/㎡) |
|----|-------|------------|-------|---------|------|-------|------------|------------|
| 1  | a     | 64,285     | 1.00  | 1.06124 | 1.00 | 1.166 | 79,547     | 80,000     |
| 2  | b     | 52,937     | 1.00  | 1.04184 | 1.00 | 1.220 | 67,285     | 67,000     |

## 4. 원가법에 의한 건물평가

### 가. 재조달원가의 산정

#### (1) 표준단가

[ 출처: 건물신축단가표(한국부동산연구원) ]

| 관리번호        | 용도   | 구조             | 급수 | 표준단가(원/㎡) | 내용연수          |
|-------------|------|----------------|----|-----------|---------------|
| 01-01-05-09 | 일반주택 | 철근콘크리트조<br>평지붕 | 3  | 1,640,000 | 50<br>(45~55) |

#### (2) 재조달원가의 산정

상기 사항을 기준으로 구조, 용재, 용도, 시공정도 및 지역적 특성 등 제반요인을 참작하여 재조달원가를 결정하였으며, 부대설비에 대하여는 별도로 보정하지 아니하고 재조달원가 결정과정에서 감안하였음.

| 구 분        | 가         |
|------------|-----------|
| 재조달원가(원/㎡) | 1,500,000 |

## 나. 원가법에 의한 대상건물가격의 산정

| 구 분 | 재조달원가 (원/㎡) | (총) 내용연수 | (유효) 잔존내용연수 | 잔존가치율 | 적용단가 (원/㎡) | 비 고 |
|-----|-------------|----------|-------------|-------|------------|-----|
| 가   | 1,500,000   | 50       | 42          | 42/50 | 1,260,000  | -   |

※ 잔존가치율 = 잔존내용연수/(총)내용연수

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 그 밖의 사항

가. 본건 토지는 일부 ‘접도구역’ 인 바, 이를 감안하여 평가하였음.

나. 본건 지상에 소재하는 수목 등은 별도의 경제적 가치가 거의 없으며, 토지와 일체로 거래되는 관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였음.

다. 기호(가)건물에 부합된 발코니, 테라스 및 샷시 등은 건물에 포함하여 평가하였음.

라. 본건 지상에 별지 “지적 및 건물개황도” 와 같이 제시외건물이 소재하여 이를 개략적으로 실측한 후 원가법으로 평가하였으며, 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가하였음.(경매진행시 소유권 및 일괄경매 여부를 재확인하시기 바람.)

마. 본건은 인접지와의 지적경계가 대체로 불분명한 바, 본건의 정확한 위치 및 인접지와의 경계구분은 전문지적측량을 통하여 확인하시기 바람.

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

| 구분 |             | 기호  | 면적(㎡)  | 단가(원/㎡)   | 시산가액(원)     |
|----|-------------|-----|--------|-----------|-------------|
| 토지 | 공시지가<br>기준법 | 1   | 600    | 77,000    | 46,200,000  |
|    |             | 2   | 817    | 65,000    | 53,105,000  |
|    |             | 합 계 |        |           |             |
|    | 거래사례<br>비교법 | 1   | 600    | 80,000    | 48,000,000  |
|    |             | 2   | 817    | 67,000    | 54,739,000  |
|    |             | 합 계 |        |           |             |
| 건물 | 원가법         | 가   | 199.84 | 1,260,000 | 251,798,400 |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 따른 공시지가 기준법에 의한 토지시산가액을 거래사례비교법에 의한 토지시산가액과 비교·검토한 결과, 합리성이 인정되는 것으로 판단되어 공시지가기준법에 의한 토지시산가액을 감정평가액으로 결정하였으며, 원가법에 의한 건물시산가액은 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란한 것으로 판단되어 상기 평가액을 감정평가액으로 결정함.

## 3. 감정평가액 결정

| 구분  | 기호  | 면적(m <sup>2</sup> ) | 단가(원/m <sup>2</sup> ) | 감정평가액(원)    |
|-----|-----|---------------------|-----------------------|-------------|
| 토지  | 1   | 600                 | 77,000                | 46,200,000  |
|     | 2   | 817                 | 65,000                | 53,105,000  |
|     | 소 계 |                     |                       | 99,305,000  |
| 건물  | 가   | 199.84              | 1,260,000             | 251,798,400 |
| 합 계 |     |                     |                       | 351,103,400 |

# 토지건물 감정평가명세표

| 일련<br>번호   | 소재지   | 지번             | 지 목<br>및<br>용 도 | 용도지역<br>및<br>구 조            | 면 적 (㎡) |        | 감 정 평 가 액 |                     | 비 고                              |
|------------|---|----------------|-----------------|-----------------------------|---------|--------|-----------|---------------------|----------------------------------|
|            |   |                |                 |                             | 공 부     | 사 정    | 단 가       | 금 액                 |                                  |
| 1          | 경상북도<br>상주시<br>낙동면<br>물량리                     | 1026-5         | 대               | 계획관리지역                      | 600     | 600    | 77,000    | 46,200,000          | 일부<br>접도구역<br>감안                 |
| 가          | 경상북도<br>상주시<br>낙동면<br>물량리                     | 1026-5<br>위 지상 | 단독주택            | 철근콘크리트<br>구조<br>슬라브지붕<br>2층 |         |        |           |                     |                                  |
|            | [도로명주소]<br>경상북도<br>상주시<br>낙동면<br>상주다인로<br>174 |                |                 | 1층                          | 110.35  | 199.84 | 1,260,000 | 251,798,400         | 1,500,000<br>x 42/50             |
|            |   |                |                 | 2층                          | 89.49   |        |           |                     |                                  |
| 2          | 경상북도<br>상주시<br>낙동면<br>물량리                     | 1026-7         | 전               | 계획관리지역                      | 817     | 817    | 65,000    | 53,105,000          | 현황<br>'잡종지',<br>일부<br>접도구역<br>감안 |
| <b>소 계</b> |   |                |                 |                             |         |        |           | <b>₩351,103,400</b> |                                  |
| ㄱ          | <제시외건물><br>경상북도<br>상주시<br>낙동면<br>물량리          | 1026-5<br>지상   | 다용도실            | 경량철골조<br>판넬지붕<br>단층         | (43.2)  | 43.2   | 192,000   | 8,294,400           | 250,000<br>x 27/35               |
| ㄴ          | "   | "              | 보일러실            | 경량철골조<br>판넬지붕<br>단층         | (2.5)   | 2.5    | 138,000   | 345,000             | 180,000<br>x 27/35<br>㉠2층소재      |
| ㄷ          | "   | "              | 창고              | 경량철골조<br>판넬지붕<br>단층         | (18)    | 18     | 154,000   | 2,772,000           | 200,000<br>x 27/35               |

# 토지건물 감정평가명세표

| 일련<br>번호 | 소재지                       | 지번 | 지 목<br>및<br>용 도 | 용도지역<br>및<br>구 조   | 면 적 (㎡) |     | 감 정 평 가 액 |                       | 비 고               |
|----------|---------------------------|----|-----------------|--------------------|---------|-----|-----------|-----------------------|-------------------|
|          |                           |    |                 |                    | 공 부     | 사 정 | 단 가       | 금 액                   |                   |
| ㄹ        | 경상북도<br>상주시<br>낙동면<br>물량리 | "  | 창고              | 파이프조<br>판넬지붕<br>단층 | (4.5)   | 4.5 | 58,600    | 263,700               | 80,000<br>x 22/30 |
|          | <b>소 계</b>                |    |                 |                    |         |     |           | <b>₩11,675,100</b>    |                   |
|          | <b>합 계</b>                |    |                 |                    |         |     |           | <b>₩362,778,500.-</b> |                   |
|          |                           |    |                 | 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 낙동면 물량리 소재 "새동지" 남측 인근에 위치하며, 부근 일대는 주택, 농경지 및 임야 등으로 형성되어 있음.

## 2. 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 제반 교통상황은 보통임.

## 3. 형태 및 이용상태

-기호(1): 자체지반 대체로 평탄한 자루형의 토지로서, '주거용건부지'로 이용중임.

-기호(2): 자체지반 대체로 평탄한 자루형의 토지로서, 현황 '잡종지(기호①토지의 부속 토지)'임.

## 4. 인접 도로상태

본건 공히 서측으로 폭 약 8미터 내외의 아스팔트포장도로가 소재함.

## 5. 토지이용계획 및 제한상태

-기호(1): 토지이용계획확인서상 계획관리지역, 가축사육제한구역(절대제한지역(전 축종)) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 접도구역(국도59호선)<도로법>임.

-기호(2): 토지이용계획확인서상 계획관리지역, 가축사육제한구역(절대제한지역(전 축종)) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 접도구역(국도59호선)<도로법>임.

# 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) |               |

6. 제시목록 외의 물건  
없 음.

7. 공부와의 차이  
기호(2)토지는 공부상 지목이 '전'이나, 현황 '잡종지'임.

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)  
1)임대관계: 미상임.  
2)기 타: 없 음.

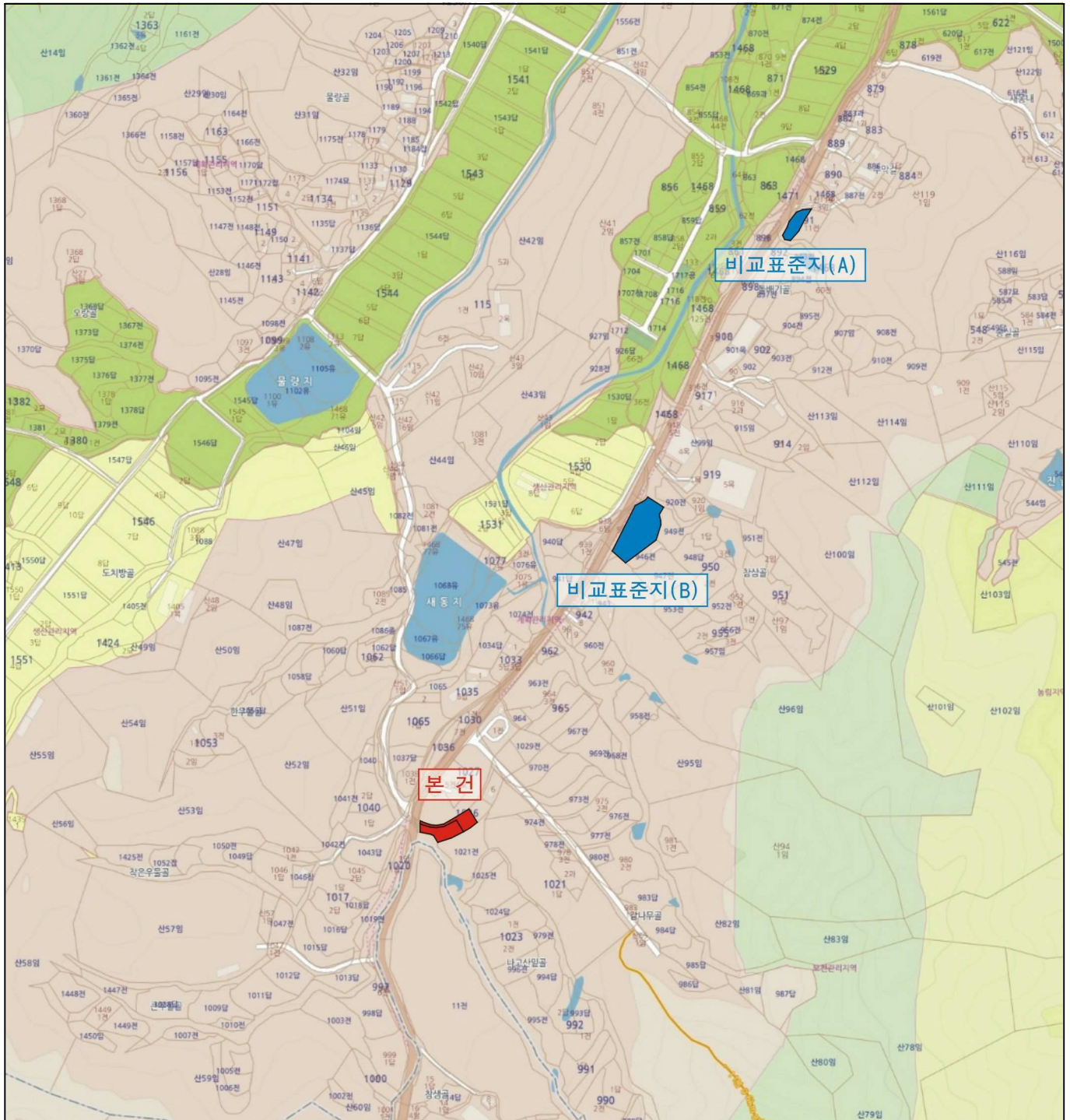
# 건물감정평가요항표

| 1. 건물의 구조<br>4. 부합물 및 종물  | 2. 이용상태<br>5. 공부와의 차이                 | 3. 설비내역<br>6. 기타 참고사항(임대관계 및 기타)                                    |
|---|---------------------------------------|---|
| <p><b>1. 건물의 구조</b><br/>(가)철근콘크리트구조 슬라브지붕 2층건으로서,<br/>-외벽: 스톤코트마감 등,<br/>-내벽: 벽지마감, 일부 타일마감 등,<br/>-바닥: 내장바닥재마감 등,<br/>-천정: 벽지마감 등,<br/>-창호: 샷시창호 등임.</p> | <p><b>2. 이용상태</b><br/>(가)1~2층: 주택</p> | <p><b>3. 설비내역</b><br/>위생 및 급배수설비, 난방설비 등이 되어 있음.</p>                |
| <p><b>4. 부합물 및 종물</b><br/>별지 "지적 및 건물개황도" 참조.</p>   | <p><b>5. 공부와의 차이</b><br/>없 음.</p>     | <p><b>6. 기타참고사항(임대관계 및 기타)</b><br/>1)임대관계: 미상임.<br/>2)기 타: 없 음.</p> |

# 위 치 도

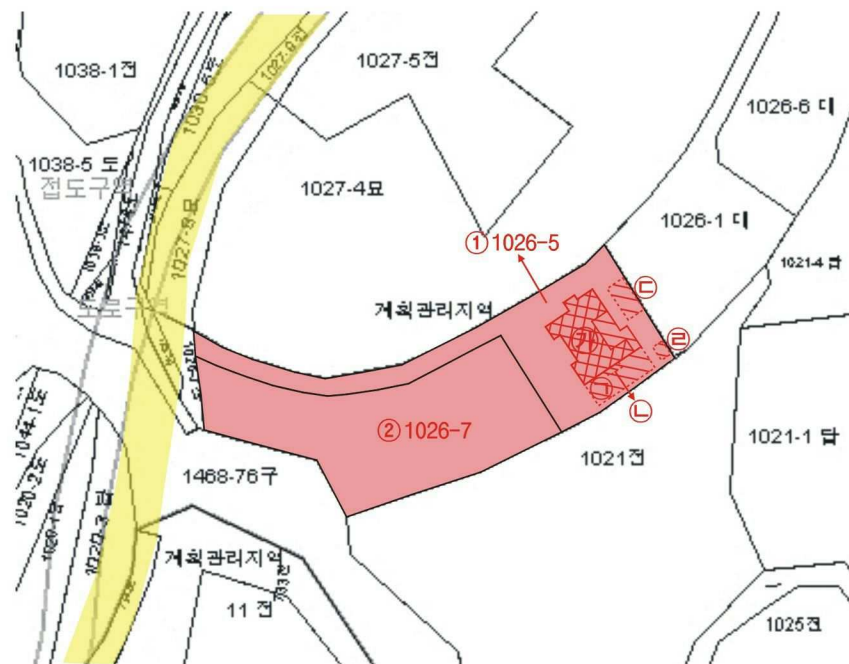
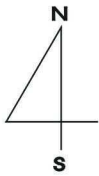


|            |                          |
|------------|--------------------------|
| <b>소재지</b> | 경상북도 상주시 낙동면 물량리 1026-5의 |
|------------|--------------------------|



# 지 적 개 황 도

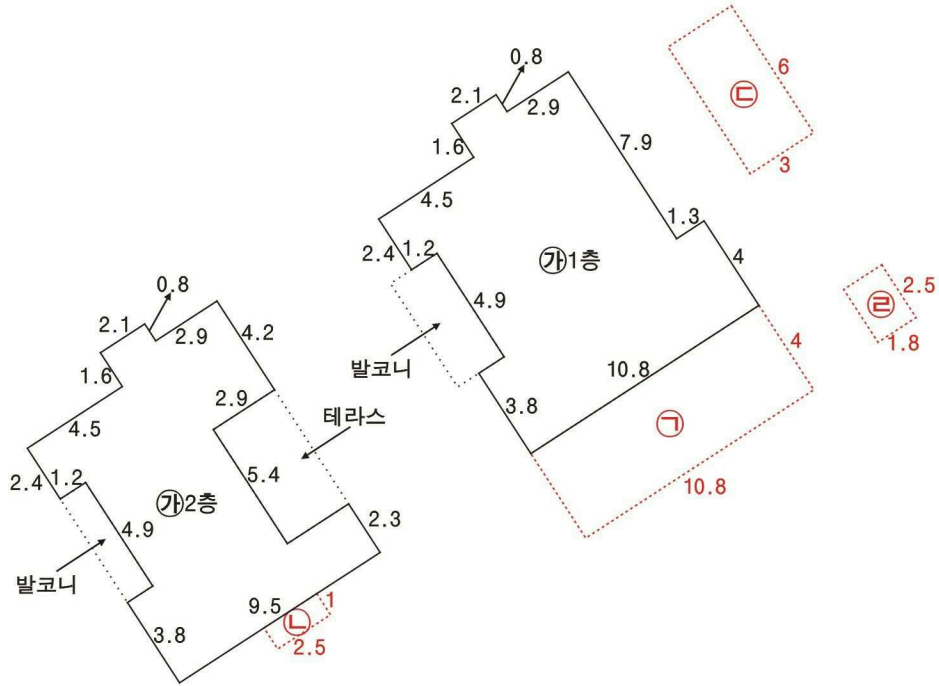
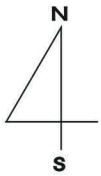
S:1/1,200



| 범 례  |          |
|------|----------|
| 적색   | : 평가대상토지 |
| 황색   | : 도로선    |
| 적색실선 | : 계획도로선  |
|      | 평가건물1층   |
|      | 평가건물2층   |
|      | 평가건물3층이상 |
|      | 지하층      |
|      | 제시외건물    |

# 건물개황도

S:1/300



**<평가건물>**

(가): 공부상면적으로 사정

**<제시외건물>**

(ㄱ)경량철골조 판넬지붕 단층(다용도실): 약 43.2㎡

(ㄴ)경량철골조 판넬지붕 단층(보일러실, 2층소재): 약 2.5㎡

(ㄷ)경량철골조 판넬지붕 단층(창고): 약 18㎡

(ㄹ)파이프조 판넬지붕 단층(창고): 약 4.5㎡

| 범례   |            |
|------|------------|
| 적색   | : 평가대상토지   |
| 황색   | : 도로선      |
| 적색실선 | : 계획도로선    |
|      | : 평가건물1층   |
|      | : 평가건물2층   |
|      | : 평가건물3층이상 |
|      | : 지하층      |
|      | : 제시외건물    |



(1,2)



(1, 2)



(1)



(2)



(2)



( )



( )



( )



( )



( )



( )



( )



( )