

감정평가서

의뢰인	대구지방법원 김천지원 사법보좌관 김태수
건명	농업회사법인 자담팜 주식회사 소유물건(2024타경13080)
감정서번호	SB240514-01

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	사역일천육백일십오만삼백원정(₩416,150,300.-)					
의뢰인	대구지방법원 김천지원 사법보좌관 김태수		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	대구지방법원 김천지원 경매4계		
소유자 (대상업체명)	농업회사법인 자담팜 주식회사 (2024타경13080)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.05.21	2024.05.16 ~ 2024.05.21	2024.05.21	
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	5,862	토지	5,862	-	203,285,900
	건물	483.01	건물	483.01	-	209,030,400
	< 제시외 건물 >	(31.45)	건물	31.45	-	3,834,000
합 계					₩416,150,300	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상북도 김천시 부항면 해인리 소재 "해인동마을" 남서측 인근에 위치하는 부동산[토지, 건물]로서, 대구지방법원 김천지원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

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

3. 감정평가방법의 적용

가. 「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.

나. 위 규정에 따라, 토지는 공시지가기준법으로 감정평가 하였으며, 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액을 각각 산출하고 비교함으로써 토지 감정평가액의 적정성 여부를 검토하였음.

다. 본건 건물은 그 구조, 규모, 용재, 내구연한, 현상, 이용, 관리상태, 유용성 등을 종합 고려하여 원가법으로 감정평가 하되, 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가를 병용하였음.

4. 기준시점

본건 평가 시 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 05월 21일을 기준시점으로 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 사항

- 본건 지상에 소재하는 수목 및 지하수는 일반적인 거래관행에 따라 토지에 포함평가하였고, 기호6,7,8토지상에 소재하는 이동이 가능한 비닐하우스 3동 및 물탱크는 평가 외 하였으며, 조사시점 현재 기호6토지상에 설치되어 있는 전기계량기시설 내부에는 전기계량기가 없는 빈공간 상태임.
- 기호1토지상 제시외 건물은 구조, 용재, 시공정도, 부대설비, 관리상태 및 현상 등을 참작하여 원가법으로 평가하되 면적사정은 개략적인 실측에 의거하였음.

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.

[대상토지의 개요]

기호	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	형상/ 지세	2024 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	김천시 부항면 해인리 311	대	956	생산 관리	주거기타 (상업용)	사다리/ 완경사	23,100	-
2	김천시 부항면 해인리 311-2	대	44	생산 관리	주거기타 (도로)	사다리/ 완경사	23,100	-
5	김천시 부항면 해인리 311-3	답	274	생산 관리	전, 일부 도로	부정형/ 완경사	10,300	-
6	김천시 부항면 해인리 311-4	답	1,483	생산 관리	전, 일부 도로	부정형/ 완경사	10,300	-
7	김천시 부항면 해인리 312	답	764	생산 관리	전, 일부 도로	부정형/ 완경사	10,300	-
8	김천시 부항면 해인리 313	답	1,934	생산 관리	전, 일부 도로	부정형/ 완경사	10,300	-
9	김천시 부항면 해인리 314	답	407	생산 관리	전 및 도로	부정형/ 완경사	10,300	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

가. 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	지 목	면적(m ²)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상/ 지세	공시지가 (원/m ²)
표준지 A	김천시 부항면 해인리 217	대	320	계획 관리	단독 주택	세로 (가)	부정형/ 평지	32,000
표준지 B	김천시 부항면 해인리 321	답	1,378	생산 관리	전	세로 (불)	부정형/ 평지	9,760

나. 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~ 2024.05.21	경상북도 김천시 '생산관리지역'	0.486 (1.00486)	2024.01.01 ~ 2024.03.31 : 0.308 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.108 (1 + 0.00308) * (1 + 0.00108 * 51/31) ≒ 1.00486

* 2024년 04월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 2024년 03월 지가변동률을 연장 적용함.

다. 지역요인 비교치의 산정

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교치의 산정

1) 개별요인 비교항목

【주택지대】

구 분		
조건	항목	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
		경사지
	접면도로상태	각지, 2면획지 등
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

【농경지대】

구 분		
조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
기타 재해의 위험성		
획지조건	면적, 경사 등	면적
		경사
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

2) 개별요인 비교치 결정

기호	비교 표준지	가로조건	접근조건	환경조건 (자연)	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
1,2	A	1.00	0.97	1.00	1.00	0.95	1.00	0.922
	표준지대비 본건은 접근조건, 행정적조건(용도지역)에서 열세함.							
5	B	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	대체로 유사함.							
6	B	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	대체로 유사함.							
7	B	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	대체로 유사함.							
8	B	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	대체로 유사함.							
9	B	-	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.970
	표준지대비 본건은 획지조건(경작의 편부등)에서 약간 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 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

(출처:한국감정평가협회 감정평가정보시스템, KAIS등)

기호	기준시점	소재지	지목	면적(m ²)	용도지역	토지단가(원/m ²)	비고
①	2024.02.27	김천시 부항면 해인리 000	대	304	계획관리	64,144	거래사례
	개별지가(2023):@32,600/m ²						
②	2020.05.20	김천시 부항면 해인리 000	전	2,909	생산관리	57,000	경매
	개별지가(2020):@19,300/m ²						
③	2021.06.23	김천시 부항면 해인리 000	답	657	생산관리	28,000	매입
	개별지가(2021):@14,500/m ²						
④	2020.09.28	김천시 부항면 해인리 000	답	456	생산관리	32,000	경매
	개별지가(2020):@10,000/m ²						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 비교사례의 선정

평가사례 중에서 비교표준지와 지리적으로 근접하여 위치하고 있으며, 규모 등 개별적요인에서 비교가능성이 높은 사례①,③을 그 밖의 요인 산정에 적용할 비교사례로 선정하였음.

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.~ 2024.05.21)			가격시점현재 표준지가격
		32,000	1.00486			32,156
	평가사례기준 표준지가격(b)	사례가격①	시점수정치	지역요인	개별요인	사례기준 표준지가격
		64,144	1.00537	1.000	1.511	97,442
	보정치	보정치산정(B/A)				적용보정치
		97,442 / 32,156 ≙ 3.030				3.03

※ 사정요인 : 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요치 아니함.

※ 시점수정 : 경상북도 김천시 계획관리지역(2024.02.27.~2024.05.21): 0.537%(1.00537)

※ 지역요인 : 사례토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.

※ 개별요인

표준지/ 사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	비교치
표준지(A)/ 사례①	1.17	1.05	1.00	1.23	1.00	1.00	1.511
비교내용	사례대비 표준지는 가로조건(폭, 계통 및 연속성), 접근조건, 획지조건에서 우세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 비교표준지 "기호 B / 사례 "기호 ③"

비교 표준지 (B)	가격시점현재 표준지가격(a)	공시지가 (2024.01.01)	시점수정 (2024.01.01.~ 2024.05.21)			가격시점현재 표준지가격
		9,760	1.00486			9,807
	평가사례기준 표준지가격(b)	사례가격③	시점수정치	지역요인	개별요인	사례기준 표준지가격
		28,000	1.03610	1.000	0.808	23,441
보정치	보정치산정(B/A)				적용보정치	
	23,441 / 9,807 = 2.390				2.39	

※ 사정요인 : 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요치 아니함.

※ 시점수정 : 경상북도 김천시 생산관리지역(2021.06.23.~2024.05.21): 3.610.%(1.03610)

※ 지역요인 : 사례토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.

※ 개별요인

표준지/ 사례	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	비교치
표준지(B)/ 사례③	-	0.85	1.00	0.95	1.00	1.00	0.808
비교내용	사례대비 표준지는 접근조건, 획지조건에서 열세함.						

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.	기호1,2: 3.03 기호5~9: 2.39

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액(토지단가)

기호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1,2	32,000	1.00486	1.000	0.922	3.03	89,832	89,800
5	9,760	1.00486	1.000	1.000	2.39	23,440	23,400
6	9,760	1.00486	1.000	1.000	2.39	23,440	23,400
7	9,760	1.00486	1.000	1.000	2.39	23,440	23,400
8	9,760	1.00486	1.000	1.000	2.39	23,440	23,400
9	9,760	1.00486	1.000	0.970	2.39	22,737	22,700

2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

가. 거래사례 선정

1) 선정기준

토지만의 거래가액이 분리 가능한 거래사례로서 인근지역 내의 실거래가 중 용도지역, 실제 이용상황, 공법상 제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 거래사례㉠,㉡을 비교사례로 선정하였음.

2) 거래사례 내역

(출처: 한국감정평가협회 감정평가정보시스템, KAIS등)

기호	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	거래단가 (원/㎡)	거래시점	비고
㉠	김천시 부항면 해인리 000	대	2,595	생산관리	317,000,000 (90,265)	2022.10.01	-
㉡	김천시 부항면 해인리 000	대	1,652	생산관리	171,000,000 (103,510)	2022.10.01	건물 포함
㉢	김천시 부항면 해인리 000	전	2,096	생산관리	40,000,000 (19,083)	2022.06.06	-
㉣	김천시 부항면 해인리 000	답	106	생산관리	2,100,000 (19,811)	2022.03.31	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	거래일자	소재지			지목	용도지역	면적(m ²)		거래금액
							토지	건물	단가(/m ²)
㉠	2022.10.01	김천시 부항면 해인리 000			대	생산관리	2,595	170.45	317,000,000
									90,265
	토지 배분 단가	건물재조달 원가 [a]	감가 수정 [b]	건물적용 단가 [c=a×b]	건물배분금액 [d=c×면적]	토지배분금액 [e=총금액-d]	토지배분단가(/m ²) [e/토지면적]		
		1,150,000	19/45	485,555	82,762,849	234,237,151	90,265		
사용승인일: 1997.02.06									

나. 사정보정

선정된 비교사례에는 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정을 하지 아니하였음(1.000).

다. 시점수정

비교사례	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
㉠	김천시 '생산관리지역'	2022.10.01.~2024.05.21	1.147	1.01147	2024년 03월분 연장적용
㉡	김천시 '생산관리지역'	2022.03.31.~2024.05.21	2.162	1.02162	

라. 지역요인 비교

선정된 비교사례와 대상 토지는 인근지역 내에 위치하는 바 지역요인은 동일함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

【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	
		경사지	
접면도로상태	각지, 2면획지 등		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	
		기타규제(입체이용제한 등)	
기타조건	기타	장래의 동향	
		기타	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

【농경지대】

구 분		
조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
기타 재해의 위험성		
획지조건	면적, 경사 등	면적
		경사
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

2) 개별요인 비교치 결정

기호	비교 표준지	가로조건	접근조건	환경조건 (자연)	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
1,2	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	유사함.							
5~8	B	-	1.05	1.00	1.13	1.00	1.00	1.187
	사례지대비 접근조건(취락과의 접근성, 농로의상태), 획지조건(면적, 경작의 편부등)에서 우세함.							
9	B	-	1.05	1.00	1.10	1.00	1.00	1.155
	사례지대비 접근조건(취락과의 접근성, 농로의상태), 획지조건(면적, 경작의 편부등)에서 우세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액(토지단가)

기호	거래사례 (원/m ²)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
1,	90,265	1.000	1.01147	1.000	1.000	91,300	91,300
2	90,265	1.000	1.01147	1.000	1.000	91,300	91,300
5	19,811	1.000	1.02162	1.000	1.187	24,024	24,000
6	19,811	1.000	1.02162	1.000	1.187	24,024	24,000
7	19,811	1.000	1.02162	1.000	1.187	24,024	24,000
8	19,811	1.000	1.02162	1.000	1.187	24,024	24,000
9	19,811	1.000	1.02162	1.000	1.155	23,376	23,400

3. 토지 가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액

기호	면적(m ²)	공시지가기준법		거래사례비교법	
		단가(원/m ²)	시산가액(원)	단가(원/m ²)	시산가액(원)
1	956	89,800	85,848,800	91,300	87,282,800
2	44	89,800	3,951,200	91,300	4,017,200
5	274	23,400	6,411,600	24,000	6,576,000
6	1,483	23,400	34,702,200	24,000	35,592,000
7	764	23,400	17,877,600	24,000	18,336,000
8	1,934	23,400	45,255,600	24,000	46,416,000
9	407	22,700	9,238,900	23,400	9,523,800

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 토지의 가액 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 시산가액을 토지가액으로 결정하였음.

기호	면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비 고
1	956	89,800	85,848,800	-
2	44	89,800	3,951,200	-
5	274	23,400	6,411,600	-
6	1,483	23,400	34,702,200	-
7	764	23,400	17,877,600	-
8	1,934	23,400	45,255,600	-
9	407	22,700	9,238,900	-
합 계			203,285,900	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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)
3 가동호	철근콘크리트조 및 목구조 아스팔트싱글지붕 2층	제2종 근린생활시설, 단독주택	1층: 114.26m ² (노래연습장)	114.26	2005.06.17
			2층: 85.23m ² (단독주택)	85.23	
4 나동호	목구조 아스팔트싱글지붕 2층	제2종 근린생활시설	1층: 150.65m ² (일반음식점)	150.65	2005.06.17
			2층: 39.6m ² (사무소) 93.27m ² (일반음식점)	132.87	

2. 재조달원가의 산정

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

기호	층수	시공의 정도	마감재 수준	관리상태 및 현상	재조달원가 (원/m ²)	비고
3	1층	중	중	중	600,000	-
	2층	중	중	중	930,000	-
4	1층	중	중	중	720,000	-
	2층	중	중	중	930,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 건축물표준단가(2023년 01월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준건축비 (원/㎡)	내용년수
01-01-02-06	일반주택	벽돌조/박공지붕틀 /아스팔트싱글	4	1,275,000	45 (40~50)
01-06-08-06	조립식주택	경량철골조/경량철골 지붕틀/아스팔트싱글	3	886,000	35 (30~40)
03-01-01-01	점포 및 상가	목조/목조지붕틀 /시멘트기와	3	1,216,000	40 (35~45)

※ 부대설비 보정내역

기 호	부대설비내역	비 고
3	위생, 급배수시설, 전기시설, 심야전기보일러, 계단 등	재조달원가에 포함.
4	위생, 급배수시설, 전기시설, 계단 등	

3. 감가수정 및 건물단가의 산정

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

기호	재조달원가 (원/㎡)	사용승인일	내용 년수	잔존 년수	잔가율 (%)	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
3	600,000	2005.06.17	40	22	55.0	330,000	330,000	-
	930,000	2005.06.17	40	22	55.0	511,500	512,000	-
4	720,000	2005.06.17	40	22	55.0	396,000	396,000	-
	930,000	2005.06.17	40	22	55.0	511,500	512,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 건물 가액의 결정

기호	면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비고
3	114.26	330,000	37,705,800	-
	85.23	512,000	43,637,760	-
4	150.65	396,000	59,657,400	-
	132.87	512,000	68,029,440	-
합계			209,030,400	

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	1,2,5~9	-	5,862	5,862	203,285,900	-
건물	3,4	-	483.01	483.01	209,030,400	-
제시외 건물	ㄱ~ㄷ	-	(31.45)	31.45	3,834,000	-
합 계					416,150,300	

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 김천시 부항면 해인리	311	대	생산관리지역	956	1,000	89,800	89,800,000	일단지
2	"	311-2	대	생산관리지역	44				
3	경상북도 김천시 부항면 해인리	311, 311-2 위 지상 가동호	제2종 근린생활 시설, 단독주택	철근콘크리트조 및 목구조 아스팔트 싱글지붕 2층					
			노래연습장	1층	114.26	114.26	330,000	37,705,800	600,000 x22/40
			단독주택	2층	85.23	85.23	512,000	43,637,760	930,000 x22/40
4	"	"	제2종 근린생활 시설	나동호 목구조 아스팔트 싱글지붕 2층					
			일반 음식점	1층	150.65	150.65	396,000	59,657,400	720,000 x22/40
			사무소 일반음식점	2층	39.6 93.27	132.87	512,000	68,029,440	930,000 x22/40
5	경상북도 김천시 부항면 해인리	311-3	답	생산관리지역	274	274	23,400	6,411,600	
6	"	311-4	답	생산관리지역	1,483	1,483	23,400	34,702,200	
7	"	312	답	생산관리지역	764	764	23,400	17,877,600	

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	
8	"	313	답	생산관리지역	1,934	1,934	23,400	45,255,600	
9	"	314	답	생산관리지역	407	407	22,700	9,238,900	
ㄱ	<제시외 건물> 경상북도 김천시 부항면 해인리	311	(창고)	목구조	(8.8)	8.8	30,000	450,000	
ㄴ		"	(보일러실)	블록조	(18.15)	18.15	180,000	3,267,000	
ㄷ		"	(가작)	철파이프조	(4.5)	4.5	26,000	117,000	
합 계								₩416,150,300.-	
이					하	여	백		

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 |
|---|--|---------------------------------|

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경상북도 김천시 부항면 해인리 소재 "해인동마을" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 민박, 농경지, 임야 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량진입 가능하며, 제반교통사정은 보통 시됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호1,2: 환경사지대의 부정형 토지로 건부지(음식점 및 주택)로 이용 중임.
기호5~9: 환경사지대의 부정형 토지로 농경지 및 일부 기호1~9의 내부도로로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

본건 동측 및 서측으로 폭 약3~4M의 세멘포장 진입도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1,2,5~9: 생산관리지역, 가축사육제한구역(2022-02-24)(전부제한구역(전.축종))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

(6) 제시목록 외의 물건

-

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) | |

(7) 공부와의 차이

기호5~9토지는 공부상 답이나 전 및 일부 내부진입도로 상태임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(가) 임대관계: 미상임.

(나) 기 타: - 본건 지상에 소재하는 수목 및 지하수는 일반적인 거래관행에 따라 토지에 포함 평가하였고,기호6,7,8토지상에 소재하는 이동이 가능한 비닐하우스 3동 및 물탱크는 평가 외 하였으며, 조사시점 현재 기호6토지상에 설치되어 있는 전기계량기시설 내부에는 전기계량기가 없는 빈공간 상태임.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

기호3: 철근콘크리트 및 목구조 아스팔트싱글지붕 2층 건으로서,
 - 외벽: 몰탈위 페인트, 2층은 치장붙임 등 마감.
 - 내벽: 몰탈위 페인트, 벽지, 타일등 내부재 마감.
 - 바닥: 아스타일, 타일 등 내부재 마감.
 - 창호: 새시 창호임.

기호4: 목구조 아스팔트싱글지붕 2층 건으로서,
 - 외벽: 몰탈위 페인트, 치장붙임 등 마감.
 - 내벽: 벽지 등 내부재 마감.
 - 바닥: 타일등 내부재 마감.
 - 창호: 새시 창호임.

(2) 이용상태

기호3: 1층 노래연습장, 2층 주택
 기호4: 1층 음식점, 2층 주택

(3) 설비내역

기호3: 위생, 급·배수설비, 난방설비 및 심야전기설비 등이 되어 있음.
 기호4: 위생, 급·배수설비 및 난방설비 등이 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

사진, 지적 및 건물개황도 참조

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

기호4: 공부상 2층 이용상황이 일반음식점 및 사무실이나 주택 상태임.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(가) 임대관계: 미상임.

(나) 기 타: 거주자부재 및 폐문으로 내부사항은 관련공부 및 인근주민 등의 탐문조사를 통해 개략적으로 파악하여 일반적, 표준적 이용상황 등을 기준하여 평가하였으니 참고하시기 바랍니다.

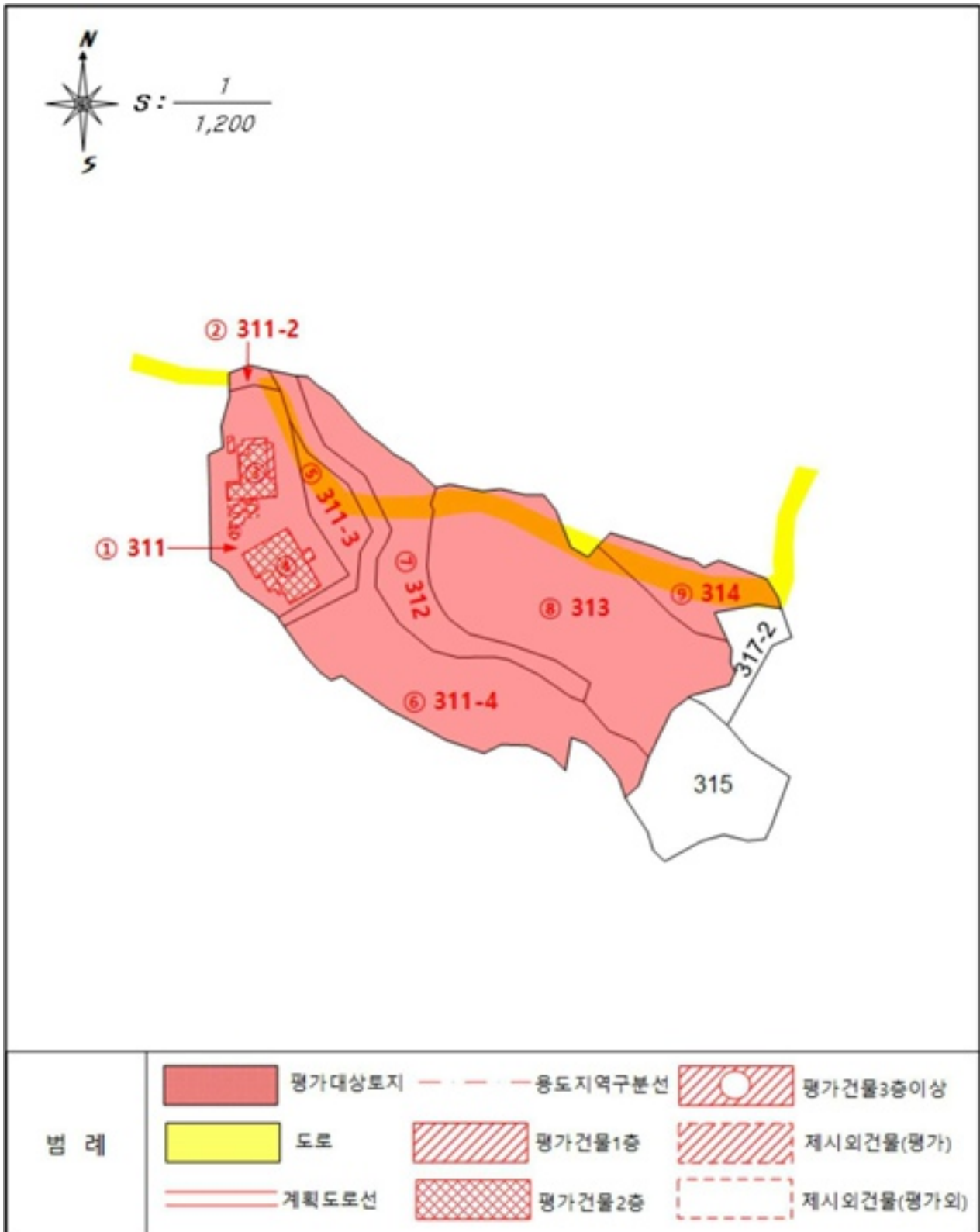
광역위치도



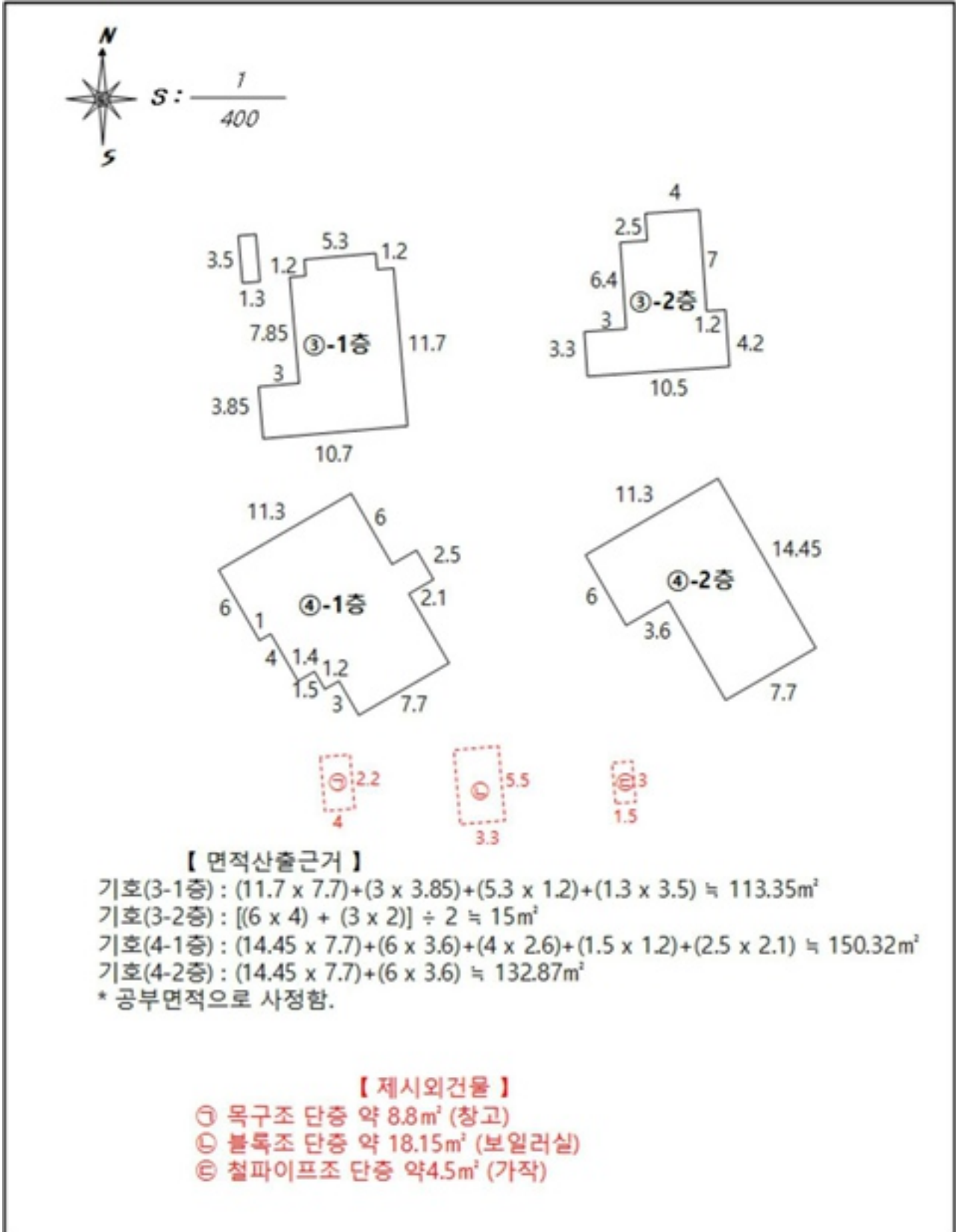
소재지	경상북도 김천시 부항면 해인리 311외
-----	-----------------------



지적 및 건물개황도



건물개황도



사 진 용 지



본건 주위전경



본건 동측 전경

사 진 용 지



기호1,2,5,7 동측 전경



기호6~9 서측 전경

사 진 용 지



기호3 남동측 전경



기호4 동측 전경

사 진 용 지



기호3 북측 전경



기호4 남서측 전경

사 진 용 지



제시외 건물 ㄱ 전경



제시외 건물 ㄴ 전경

사 진 용 지



제시외 건물 ㄴ 내부 전경



제시외 건물 ㄸ 전경

사 진 용 지



비닐하우스 전경



물탱크 전경

사 진 용 지



지하수 보호대 전경



수목 전경

사 진 용 지



전기계량기시설 전경



전기계량기시설 전경