

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 경상북도 영양군 청기면
기포리 352-1 외 (2021-07837-A02)

의뢰인: 한국자산관리공사
대구경북지역본부장

감정평가서번호: SIX24-1120-002

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)씨브감정평가법인 포항지사

(부동산)감정평가표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.						
감 정 평 가 사				(인)		
우 대 영						
(주)써브감정평가법인 포항지사 지사장 이해성				(서명또는인)		
감정평가액	팔천일백사만이천삼백삼십원정(₩81,042,330.-)					
의 회 인	한국자산관리공사 대구경북지역본부장		감정평가 목 적	공매		
제 출 처	한국자산관리공사 대구경북지역본부		기준가치	시장가치		
소 유 자 (대상업체명)	박흥인		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 의회목록(2021-07837-A02), 등기사항전부증명서 등		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2024. 11. 22	2024. 11. 22	2024. 11. 25	
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	2,521	토지	2,521	-	58,047,200
	건물	204.83	건물	204.83	-	4,637,130
	<제시외건 물>	(148)	<제시외건 물>	148	-	18,358,000
	합 계					₩81,042,330
심 사 확 인	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)	
	이 해 성					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I

감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상북도 영양군 청기면 기포리 소재 통칭 "개머리마을" 내 및 북동측 인근에 위치하는 부동산으로서 '한국자산관리공사 대구경북지역본부'의 공매목적(문서번호: 2021-07837-A02)을 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거, 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였습니다.

3. 감정평가조건

없습니다.

4. 실지조사기간 및 기준시점

(1) 실지조사기간

본건 실지조사기간은 2024년 11월 22일 입니다.

(2) 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 11월 22일로 합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가의 근거 및 방법 적용

(1) 감정평가의 근거

본 감정평가는 『부동산 가격공시에 관한 법률』 및 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였습니다.

(2) 감정평가방법의 적용

1) 감정평가방법

■ 부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방식(방법)에는 ‘비용성’에 기초한 원가방식(원가법 및 적산법 등), ‘시장성’에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법 등), ‘수익성’에 기초한 수익방식(수익환원법 및 수익분석법 등)이 있습니다.

■ 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가라는 ‘비용성’에 근거하며, ‘공급측면’에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

원가방식에는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘원가법’, 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 ‘적산법’ 등이 있습니다.

■ 비교방식이란 대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는가라는 ‘시장성’에 근거하며, ‘실증적인 교환측면’에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

비교방식에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)을 산정하는 ‘거래사례비교법(임대사례비교법)’, 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 ‘공시지가기준법’ 등이 있습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익을 얻을 수 있는 가라는 ‘수익성’에 근거하며, ‘수요측면’에서 수익과 가치의 상관관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

수익방식에는 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘수익환원법’, 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 ‘수익분석법’ 등이 있습니다.

2) 감정평가방법의 적용

■ 본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제1항에 의거하여 토지와 건물을 개별로 감정평가 하였습니다.

■ 본건 토지가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제14조 등에 따라 공시지가기준법으로 가액을 산출하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료 및 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

■ 본건 건물가액, 제시외건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제15조 등에 의거하여 구조, 사용자재, 시공의 정도, 부대설비 및 관리상태 등을 종합 참작한 재조달원가에서 물리적·기능적·경제적 감가수정을 고려한 원가법으로 감정평가하되(관찰감가법 적용 및 제시외건물도 관찰감가법을 적용하였으며 상세내역은 후첨 ‘토지, 건물 감정평가명세표’ 참고하시기 바랍니다), 건물의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우이므로 합리성 검토는 생략하였습니다.

6. 그 밖의 사항

■ 본건 토지(1~3)의 지적은 측량성과도에 의한 것이 아닌 지적공부에 의하고, 지적경계는 주위의 지형, 지물, 주변 토지 이용 상황 등을 이용하여 확인하였으니 정확한 지적경계 및 그에 따른 현실적 이용상황은 공매 진행 및 참여시 별도 확인하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 본건 건물 기호(1- 나)는 일반건축물대장상 “경상북도 영양군 청기면 기포리 352- 1번지”상에 소재하나 위성사진 등을 검토시 인접토지와의 경계선상에 위치하는 것으로 판단되며 정확한 위치는 업무 진행시 재확인하시기 바랍니다.(후첨 “지적 및 건물개황도”상에는 현장조사, 도면 등을 바탕으로 표시한 것으로 실제 위치는 차이 날수 있으며 인접 필지 경계선상에 소재하는 제시외건물 등은 지적경계가 명확하지 않은 상태로 해당부분은 별도 고려하지 않았으니 업무 진행시참고 하시기 바랍니다.)

■ 본건 건물(1- 가,1- 나)은 기준시점 현재 건물의 현상 및 관리상태 등을 고려하여 감가수정에서 관찰감가법을 적용하였습니다.

■ 본건 기호(3) 지상에 제시외건물 “㉠~㉡”이 소재하는 것으로 판단되며, 이는 귀 요청에 따른 제시 목록에 없는 부분이며 권리관계 등의 판단이 필요하며 실측면적 등(측량 등을 통한 실측시 다소 차이날 수 있으며 토지 지상에 건물이 소재하는 위치는 경계확인 등이 필요합니다.)에 의거 사정평가하여 ‘토지,건물 감정평가명세표’에 표기하였으니 차후 소유권 및 일괄 공매 여부를 확인하시기 바랍니다.(기호(3) 관련하여 미등기상태의 일반건축물대장(소유자 김○○)이 있으니 업무 진행시 참고 하시기 바랍니다.)

■ 본건 기호(3) 지상에 소재하는 제시외건물 “㉠~㉡”의 구조, 규모, 이용상황, 내용년수 등을 고려하여 해당부분이 공매대상에서 제외되어 이로 인해 토지가 소유권 행사를 제한받는 가액을 별도 기재하였으니 공매 진행 및 참여시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II

대상 부동산의 개요

1. 토지

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도지역	형 상 지 세	2024년01월01일 개별공시지가 (원/㎡)
1	경상북도 영양군 청기면 기포리 352- 1	목장 용지	685	축사 부지 등	생산관리 지역	부정형 완경사지 등	7,710
2	경상북도 영양군 청기면 기포리 352- 6	전	1,548	농경지 (전)	생산관리 지역	부정형 완경사지 등	6,970
3	경상북도 영양군 청기면 기포리 431- 2	대	288	주거용 건부지 등	계획관리 지역	사다리형 평지	13,500

2. 건물

구분	소재지	규모	용도	구조	면적 (㎡)	사용승인일 (증축일)
1- 가	경상북도 영양군 청기면 기포리 352- 1	1층	축사 등	경량철골구조 스레트지붕	167.85	1998.03.24
1- 나	경상북도 영양군 청기면 기포리 352- 1	1층	퇴비사 등	원형파이프구조 스레트지붕	36.98	(1998.12.29)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ

토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

(1) 산출개요

『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하였습니다.

(2) 비교표준지의 선정

1) 비교표준지의 선정기준

- ① 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것.
- ② 실제 이용상황 등이 같거나 유사할 것.
- ③ 주위환경 등이 같거나 유사할 것.
- ④ 당해 또는 인접 시·군·구 안의 인근지역에 위치하며, 지리적으로 가능한 가까이 있을 것.

2) 비교표준지 선정

이상의 선정기준을 종합적으로 고려하여 아래의 표준지<A,B>를 비교표준지로 선정합니다.

(공시기준일 : 2024. 01. 01)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	청기면 기포리 350- 1	전	5,521	전	생산관리	세로 (불)	부정형 완경사	7,050
B	청기면 기포리 463- 3	대	278	주거 나지	계획관리	세로 (가)	사다리 평지	14,900

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제2호 및 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 의거하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 수정하였습니다.

소재지	용도지역	변동률(%)	시점수정내용
경상북도 영양군	생산관리 지역	0.580 (1.00580)	(24.01.01~24.11.22) 2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 0.554 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.037 $(1 + 0.00554) * (1 + 0.00037 * 22/31)$ ≈ 1.00580
	계획관리 지역	0.757 (1.00757)	(24.01.01~24.11.22) 2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 0.711 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.064 $(1 + 0.00711) * (1 + 0.00064 * 22/31)$ ≈ 1.00757

※ 2024년 11월의 지가변동률이 미고시되어 직전월의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

(4) 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하여 지역요인은 대등합니다. (1.000)

(5) 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 농경지대

조건	개별요인항목	
	항목	세부항목
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

조건	개별요인항목	
	항목	세부항목
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/표준지	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
기호1/A	0.95	1.00	1.20	1.00	1.00	1.140
기호2/A	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.020

결정의견

기호(1): 비교표준지(A) 대비 접근조건(교통의 편부 등)은 열세하나 획지조건(이용상황, 면적 등)에서 우세합니다.

기호(2): 비교표준지(A) 대비 획지조건(면적 등)에서 우세합니다.

본건/표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
기호3/B	0.97	1.00	0.99	1.00	1.00	1.00	0.960

결정의견

기호(3): 비교표준지(B) 대비 가로조건(가로의 폭, 계통 및 연속성 등), 환경조건(인근환경 등)에서 열세합니다.

(6) 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

그 밖의 요인 보정이란 ‘토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인, 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 거래사례 및 평가전례 등을 참작하여 보정하는 것’으로 『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241- 36538, 1991.12.28), 대법원판례(1993.09.10 선고 92누16300, 1998.07.10 선고 98두6067, 2004.05.14 선고 2003다38207) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 산식

$$\begin{aligned} \text{그 밖의 요인 보정치} &= \frac{\text{사례기준 표준지의 가격}}{\text{표준지공시지가 기준시점 가격}} \\ &= \frac{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}} \end{aligned}$$

3) 사례자료

[출처: 감정평가정보센터 등]

사례 구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	비고
#1 (시가참고)	청기면 토구리 ○○○-○	전	6,669	생산관리 지역	13,000	2024. 06.21	-
#2 (경매)	청기면 토구리 ○○○	전	2,413	생산관리 지역	20,000	2023. 01.26	-
#3 (공매)	청기면 무진리 ○○○	대	160	계획관리 지역	47,000	2022. 07.04	-

4) 인근 유사토지의 지가수준

인근 유사 토지 지가수준	본건 부근의 시세 및 호가수준은 위치 및 도로조건 등에 따라 차이는 있으나 대체로 기호(1,2)는 @15,000~@20,000원/㎡내외, 기호(3)는 @63,000~@68,000원/㎡내외 입니다.
------------------	---

5) 그 밖의 요인 분석

① 적용사례 선정

적용사례	#1, #3
적용사례 선정의견	상기 인근 비교사례 중 용도지역이 동일하고, 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 인정되는 비교사례를 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 적용사례 시점수정치

적용 사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
# 1	2024.06.21 ~ 2024.11.22	1.00217	경상북도 영양군 생산관리지역
# 3	2022.07.04 ~ 2024.11.22	1.01557	경상북도 영양군 계획관리지역

③ 지역요인 비교

- 비교표준지와 적용사례는 모두 인근지역에 소재하는바 지역요인은 대등합니다. (1.000)

④ 개별요인 비교

표준지/사례	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
A/# 1	1.06	1.00	1.20	1.00	1.00	1.272

결정의견

비교표준지(A): 적용사례(# 1) 대비 접근조건(교통의 편부 등), 획지조건(경사, 경작의 편부 등)에서 우세합니다.

표준지/사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
B/# 3	1.12	1.04	1.05	1.18	1.00	1.00	1.443

결정의견

비교표준지(B): 적용사례(# 3) 대비 가로조건(가로의 폭, 계통 및 연속성 등), 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 환경조건(인근환경 등), 획지조건(형상, 고저 등)에서 우세합니다.

⑤ 그 밖의 요인 보정치 산정

비교 표준지	구분	가격	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격차율
기호A	적용사례 기준 표준지가격	13,000	1.00217	1.000	1.272	16,572	2.337
	기준시점 준지가격	7,050	1.00580	-	-	7,091	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

비교 표준지	구분	가격	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격차율
기호B	적용사례 기준 표준지가격	47,000	1.01557	1.000	1.443	68,877	4.588
	기준시점 준지가격	14,900	1.00757	-	-	15,013	

6) 그 밖의 요인 보정치의 결정

인근지역 내 대상 토지와 유사한 부동산의 정상적인 지가수준을 고려하고, 인근지역 내 최근 평가전례, 평가목적, 거래사례 등을 종합적으로 고려하여 결정하였습니다.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치
A	2.33
B	4.58

(7) 공시지가기준법에 의한 시산가액

구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	7,050	1.00580	1.000	1.140	2.33	18,835	18,800
2	7,050	1.00580	1.000	1.020	2.33	16,852	16,900
3	14,900	1.00757	1.000	0.960	4.58	66,008	66,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1) 산출개요

평가대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

(2) 거래사례의 선정

평가대상 부동산의 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 및 규모, 형상 등의 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 다음의 거래사례 중 <#b,#d>을 비교사례로 선정합니다.

[출처: 감정평가정보체계(KAIS), 등기사항전부증명서 등]

사례 구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
#a (거래)	청기면 기포리 ○○○- ○	전	2,238	생산관리 지역	17,873	2024. 11.15	-
#b (거래)	청기면 기포리 ○○○	답	1,263	생산관리 지역	17,418	2024. 10.02	-
#c (거래)	청기면 기포리 ○○○- ○	대	278	계획관리 지역	71,942	2023. 06.15	비교표준지 B
#d (거래)	청기면 토구리 ○○○	대	569.8	계획관리 지역	61,425	2022. 09.19	-

(3) 사정보정

상기 선정된 사례는 현장 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 시점수정

적용 사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
#b	2024.10.02 ~ 2024.11.22	1.00062	경상북도 영양군 생산관리지역
#d	2022.09.19 ~ 2024.11.22	1.01362	경상북도 영양군 계획관리지역

(5) 지역요인 비교

- 본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등합니다.(1.000)

(6) 개별요인 비교

본건/거래사례	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
기호1/#b	0.95	1.00	1.18	1.00	1.00	1.121
기호2/#b	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

결정의견

기호(1): 거래사례(#b) 대비 접근조건(교통의 편부 등)은 열세하나 획지조건(이용상황 등)에서 우세합니다.

기호(2): 거래사례(#b) 대비 개별요인이 대체로 유사합니다.

본건/거래사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
기호3/#d	1.00	1.00	1.05	1.04	1.00	1.00	1.092

결정의견

기호(3): 거래사례(#d) 대비 환경조건(인근환경 등), 획지조건(고저 등)에서 우세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(7) 거래사례비교법에 의한 산출단가

구분	거래사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	17,418	1.000	1.00062	1.000	1.121	19,538	19,500
2	17,418	1.000	1.00062	1.000	1.000	17,429	17,400
3	61,425	1.000	1.01362	1.000	1.092	67,990	68,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 토지가액의 결정

(1) 각 방법에 의한 시산가액 및 결정의견

구분	공시지가기준법에 의한 평가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 평가(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	18,800	19,500	18,800
2	16,900	17,400	16,900
3	66,000	68,000	66,000

공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 평가사례, 평가목적 등으로 종합적으로 검토해볼 때, 그 합리성이 인정되는바 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

(2) 토지가액의 결정

구분		면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	1	685	18,800	12,878,000	-
	2	1,548	16,900	26,161,200	-
	3	288	66,000	19,008,000	-
감정평가액(합계)				<u>58,047,200</u>	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 건물가액의 산출근거

1. 산출개요

대상건물을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액인 재조달원가를 한국부동산원이 발간 건물신축단가표상의 표준단가 등과 대상물건의 특성을 감안한 보정단가로 산정한 후 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

2. 재조달원가 및 경제적 내용연수의 산정

(1) 표준단가

(출처 : 2023년도 건물신축단가표)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
19- 1- 65- 1	축사 (육우사)	철골조(pipe) 철골지붕틀 칼라강판잇기	3급	553,000	25 (20~ 30)

(2) 보정단가의 산정

본건 건물에 구비된 설비 등 내역을 종합 참작하여 표준단가에 포함하여 결정합니다.

(3) 재조달원가 및 경제적 내용연수의 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 실제 투하된 공사비용 및 마감재의 수준, 시공 방법 및 시공정도 등을 비교하고, 평가목적 등을 종합적으로 참고하여 본건에 적용할 '재조달원가'와, 물리적 내용연수를 기준으로 대상 건물의 유용성이 지속될 것으로 예측되는 사용가능기간 등을 고려하여 본건의 '경제적 내용연수'를 아래와 같이 결정하였습니다.

구분	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용연수 결정	기타
1- 가	100,000	30	-
1- 나	90,000	30	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감가수정

본건 건물(1- 가, 1- 나)은 기준시점 현재 건물의 현상 및 관리상태 등을 고려하여 감가수정에서 관찰감가법을 적용하였습니다.

4. 건물단가의 결정

구분	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	경과 연수	유효 잔존 연수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1- 가	100,000	30	23	7	23,333	23,000	관찰감가
1- 나	90,000	30	23	7	21,000	21,000	관찰감가

5. 건물가액의 결정

구분		면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비고
건물	1- 가	167.85	23,000	3,860,550	관찰감가
	1- 나	36.98	21,000	776,580	관찰감가
감정평가액(합계)				<u>4,637,130</u>	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V

감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정의견

상기 평가전례, 거래사례, 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 평가목적 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액 등을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정하되 제시외건물가액은 별도 제시하되, 감정평가액 결정에 합산하여 표시하였으니 공매 진행 및 참여시 참고하시기 바랍니다.

2. 감정평가액 결정

구분	감정평가액(원)	비고
토지	58,047,200	-
건물	4,637,130	-
제시외건물	18,358,000	-
감정평가액(전체 합계)	<u>81,042,330</u>	

※ 세부내역은 '감정평가명세표'를 참조하시기 바랍니다.

토지, 건물 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 영양군 청기면 기포리	352-1	목장용지	생산관리지역	685	685	18,800	12,878,000	
1-가	"	352-1 위지상	축사	경량철골구조 스레트지붕 단층	167.85	167.85	23,000	3,860,550	100,000 x 7/30 관찰감가
1-나	"	352-1 위지상	퇴비사	원형 파이프구조 스레트지붕 단층	36.98	36.98	21,000	776,580	90,000 x 7/30 관찰감가
2	경상북도 영양군 청기면 기포리	352-6	전	생산관리지역	1,548	1,548	16,900	26,161,200	
3	"	431-2	대	계획관리지역	288	288	66,000	19,008,000	제시외건물이 제외되어 소유권행사 제한받는 경우가격: (13,305,600)
소 계								₩62,684,330	
㉠	<제시외건물> 경상북도 영양군 청기면 기포리	431-2 위지상	주택 등	목조, 사이딩판넬조 함석지붕 등 단층	103	103	151,000	15,553,000	650,000 x 7/30 관찰감가
㉡	"	431-2 위지상	주택, 창고 등	토조 스레트지붕 등 단층	33	33	81,000	2,673,000	350,000 x 7/30 관찰감가

토지, 건물 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	
㉔	"	431-2 위지상	창고 등	목조 스레트지붕 등 단층	12	12	11,000	132,000	50,000 x 7/30 관찰감가
소 계								₩18,358,000	
합 계								₩81,042,330.-	
				이	하	여	백		

토 지 평 가 요 항 표

1. 위치 및 주위환경
4. 인접도로상태
7. 공부와의 차이
2. 교통상황
5. 토지이용계획확인사항 등
8. 기타참고사항
3. 형태 및 이용상황
6. 제시목록외의 물건

1. 위치 및 주위환경

본건은 경상북도 영양군 청기면 기포리 소재 통칭 "개머리마을" 내 및 북동측 인근에 위치
하며, 주위환경은 단독주택, 농경지, 임야 등으로 형성되어 있습니다.

2. 교통상황

본건 및 본건 인근까지 차량 등 출입이 가능하며 제반 교통상황은 보통시됩니다.

3. 형태 및 이용상황

기호(1): 부정형 토지로서 완경사지 등을 이루며 "축사부지 등"입니다.

기호(2): 부정형 토지로서 완경사지 등을 이루며 "농경지(전)"입니다.

기호(3): 사다리형 토지로서 인접필지 대비 대체로 등고,평탄하며 "주거용 건부지 등"입니다.

4. 인접도로상태

기호(1): 공부상 맹지이며 인접필지를 경유하여 접근이 가능합니다.(북측으로 진출입로 등이
있습니다.)

기호(2): 북서측 및 남서측으로 구거부지상에 개설된 폭 약 2~3미터 내외의 비포장도로 등을 통해
접근이 가능합니다.(정확한 도로폭은 지적측량 등이 필요합니다.)

토 지 평 가 요 항 표

1. 위치 및 주위환경
2. 교통상황
3. 형태 및 이용상황
4. 인접도로상태
5. 토지이용계획확인사항 등
6. 제시목록외의 물건
7. 공부와의 차이
8. 기타참고사항

기호(3): 북동측으로 폭 약 3미터 내외의 포장도로를 통해 접근이 가능합니다.(정확한 도로폭은 지적측량 등이 필요합니다.)

5. 토지이용계획확인사항 등

기호(1,2): 공히 생산관리지역,가축사육제한구역(절대제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,상수원보호기타(상수원상류공장설립제한지역)<수도법>,공장설립제한지역<수도법>입니다.

기호(3): 계획관리지역,가축사육제한구역(절대제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,상수원보호기타(상수원상류공장설립제한지역)<수도법>,공장설립제한지역<수도법>입니다.

6. 제시목록외의 물건

없습니다.

7. 공부와의 차이

없습니다.

8. 기타참고사항

(1)임대관계

미상입니다.

토 지 평 가 요 항 표

- | | | |
|--------------|-----------------|--------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 2. 교통상황 | 3. 형태 및 이용상황 |
| 4. 인접도로상태 | 5. 토지이용계획확인사항 등 | 6. 제시목록외의 물건 |
| 7. 공부와의 차이 | 8. 기타참고사항 | |

(2)기타

기호(3) 지상에 제시외건물이 소재하며, 소유권이전시 법정지상권 등이 발생할 수 있으니
업무진행시 이점 재확인 하시기 바랍니다.

건 물 평 가 요 항 표

1. 건물의 구조	2. 이용상황	3. 위생설비, 급배수설비, 기타설비
4. 부합물 및 종물관계	5. 공부와의 차이	6. 기타
1. 건물의 구조 (1) 1-가: 경량철골구조 스텔지붕 단층 건물로서 벽체: 쇠파이프 노출 등 입니다. (2) 1-나: 원형파이프구조 스텔지붕 단층 건물로서 벽체: 하단 1.5미터 조적위 쇠파이프노출 등 입니다. 2. 이용상황 (1) 1-가: 축사 등 입니다. (2) 1-나: 퇴비사 등 입니다. 3. 위생설비, 급배수설비, 기타설비 없습니다. 4. 부합물 및 종물관계 없습니다. 5. 공부와의 차이 없습니다.		

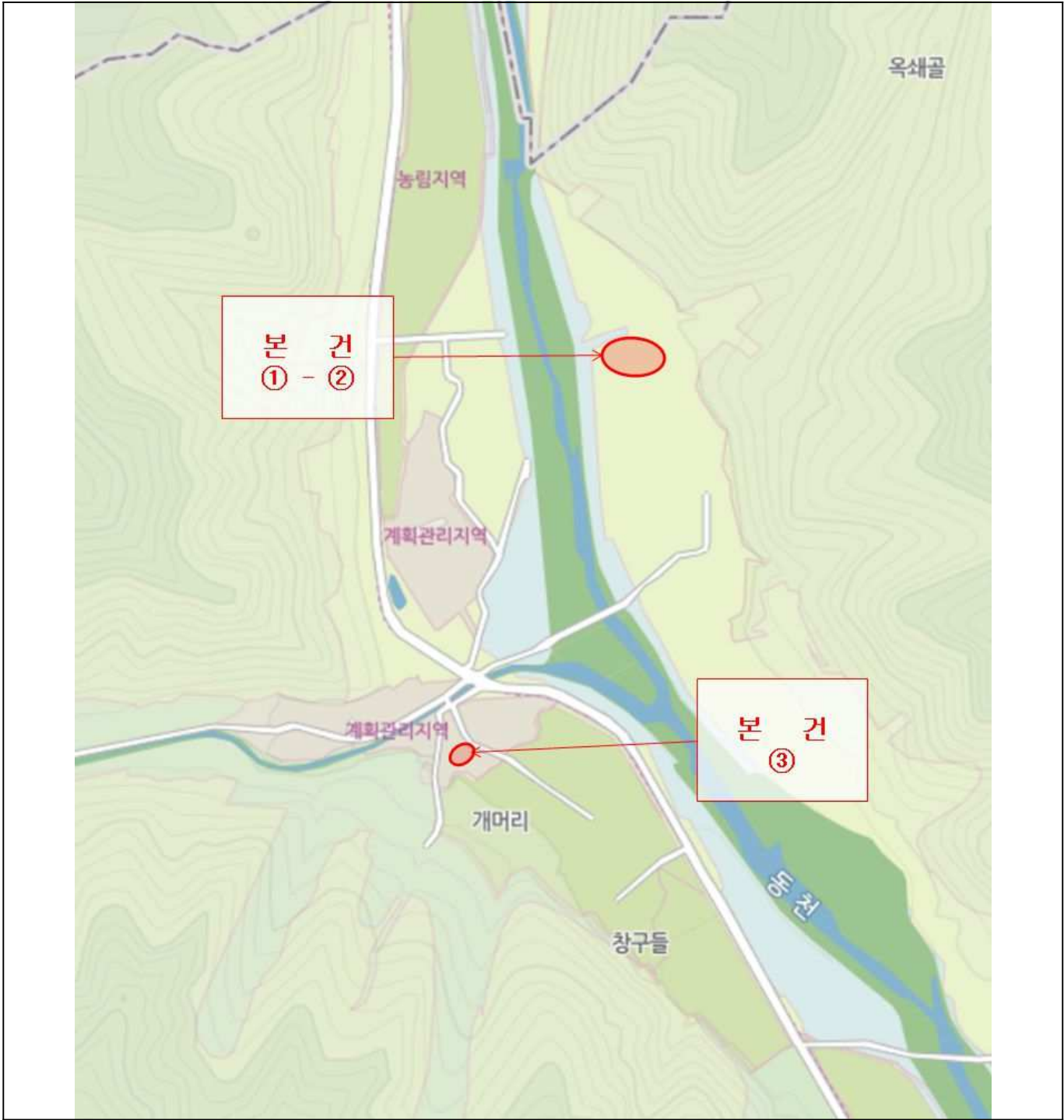
건 물 평 가 요 항 표

1. 건물의 구조	2. 이용상황	3. 위생설비, 급배수설비, 기타설비
4. 부합물 및 종물관계	5. 공부와의 차이	6. 기타
6. 기타참고사항 1)임대관계 미상입니다. 2)기타 평가의견서 참고 하시기 바랍니다.		

광역위치도



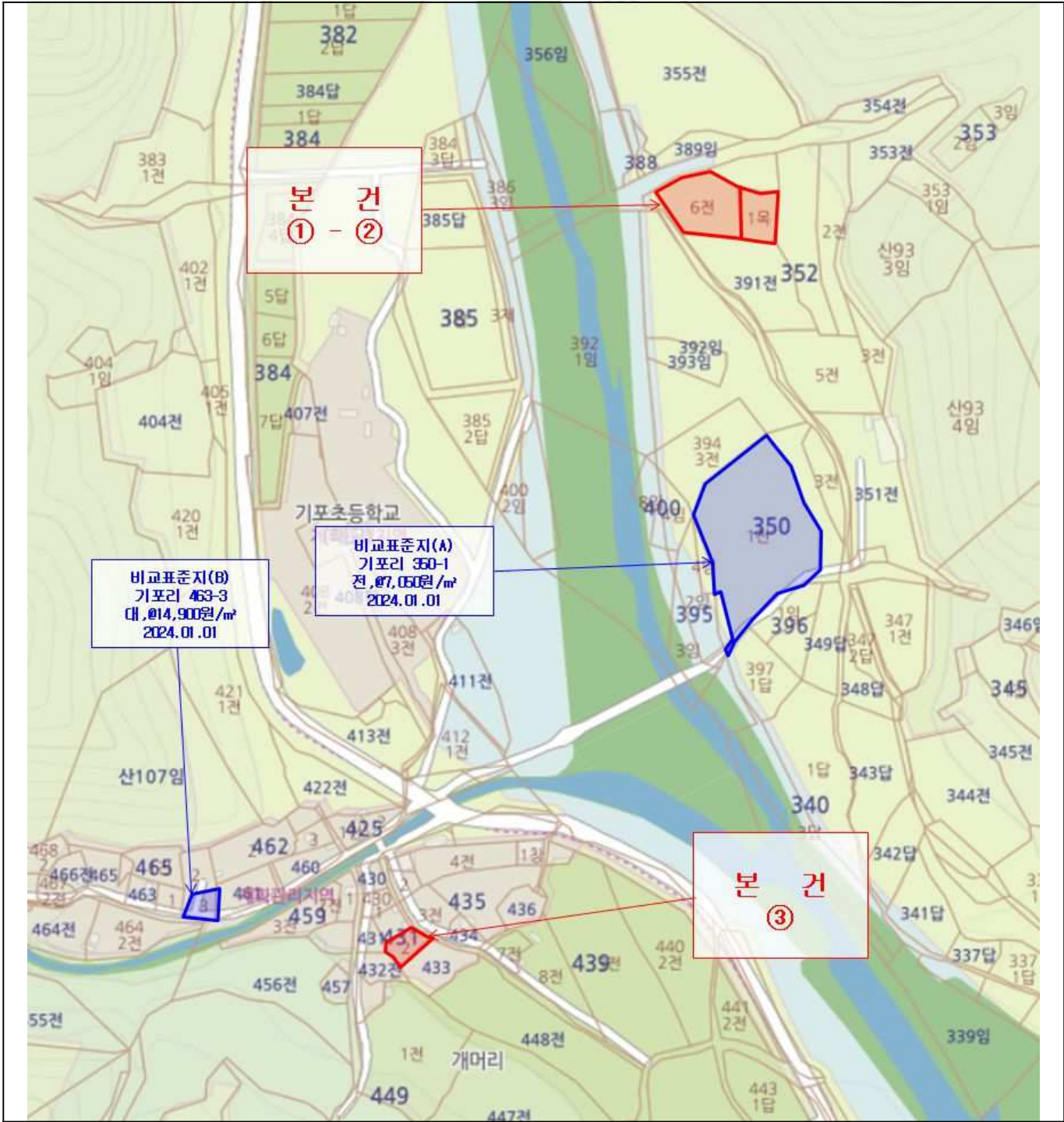
소재지	경상북도 영양군 청기면 기포리 352-1 외
-----	--------------------------



상 세 위 치 도



소 재 지	경상북도 영양군 청기면 기포리 352-1 외
-------	--------------------------

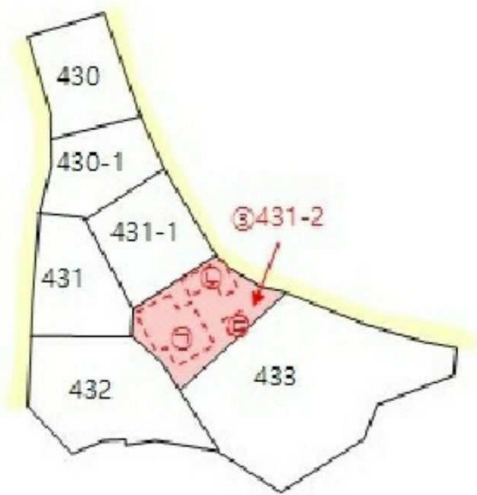


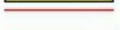
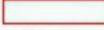
지적 및 건물 개황도



지적 및 건물 개황도

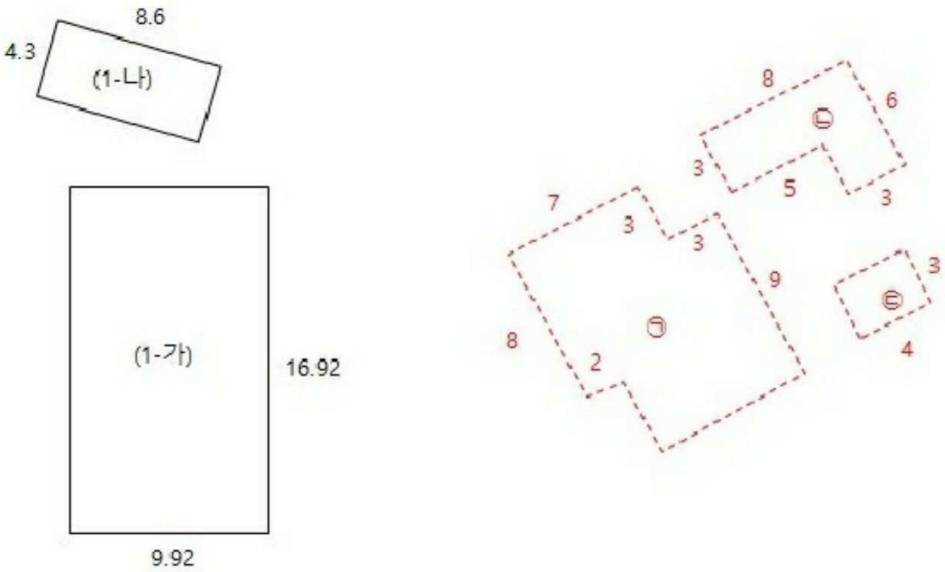
축척 (No Scale)



범례		평가대상토지		도로선		평가건물3층이상
		도시계획선		응도지역구분선		평가제외건물
				평가건물1층		제시외건물
				평가건물2층		

건 물 개 황 도

축척 (No Scale)



<면적산출근거>

(1-가) : 16.92 x 9.92 ≒ 167.85㎡

(1-나) : 8.6 x 4.3 ≒ 36.98㎡

< 제 시 외 건 물 >

- ㉠ 목조, 사이딩판넬조 함석지붕 등 단층(주택 등) : 약 103㎡
- ㉡ 토조 스투트지붕 등 단층(주택, 창고 등) : 약 33㎡
- ㉢ 목조 스투트지붕 등 단층(창고 등) : 약 12㎡



(1)



(1)



(1-)



(1-)



(1-)



(1-)



(2)



(2)



(2)



(2)



(3)



(3)



(3)



회보서

우)37685 경상북도 포항시 남구 대이로20번길 24, 104동 301호(대잠동
대잠아델리아)
E-Mail : comit0119@KAPALAND.CO.KR

TEL. 054-273-7300
FAX. 054-277-7300

문서번호 : SIX24-1120-002

시행일자 : 2024-11-25

수신 : 한국자산관리공사 대구경북지역본부장

참조 : -

제목 : 감정의뢰에 대한 회보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재 · 공람		
	번호				
처리과					
담당자					

1. 저희 (주)써브감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 공사의
무궁한 발전을 기원합니다.
2. 2024.11.20자 귀 제 『2021-07837-A02』 호로 저희 법인에 의뢰하신 『경상북도 영양군
청기면 기포리 352-1 외』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부

(주)써브감정평가법인 포항지사
지사장 이해성

수수료 청구서

(전화: 054-273-7300, FAX: 054-277-7300)

문서번호 : SIX24-1120-002

수 신 : 한국자산관리공사 대구경북지역본부장 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.11.20 자 귀 제 『 2021-07837-A02 』 호로

의뢰하신 『 경상북도 영양군 청기면 기포리 352-1 외 』 에

대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 『국세징수법 시행규칙』에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청 구 내 역

과 목		금 액	비 고
평 가 수 수 료		234,147	200,000+31,042,330 x 11/10,000=234,147
실	여 비	107,800	
	토지조사비	—	
	물건조사비	60,000	
	공부발급비	7,000	
	기타 실비	16,000	
비	소 계	190,800	
특 별 용 역 비		—	
공 급 가 액		424,000	1,000원 미만 절사
부 가 세		42,400	
합 계		466,400	
기납부 착수금		—	
정 산 청 구 액		466,400	

불 임 : 감정평가서 1 부

※ 송 금 처 ※

수협중앙회 대신지점 : 2010-0876-7329(예금주:(주)써브감정평가법인 포항지사)

(주)써브감정평가법인 포항지사
지사장 이해성