

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 토우플러스  
소유물건(2024타경1530)

의뢰인: 대구지방법원 상주지원 사법보좌관  
남기영

감정평가서번호: 다음240919-007

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.

다음감정평가사사무소

# (토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사  
장 태 (인)

감정평가액	오천구백육십이만원정 (₩59,620,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 상주지원 사법보좌관 남기영	감정평가 목적	법원경매			
제출처	대구지방법원 상주지원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사 토우플러스 (2024타경1530)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2024.09.30	2024.09.27 ~ 2024.10.03	2024.10.07		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	271	토지	271	220,000	59,620,000
		이	하	여	백	
	합계				₩59,620,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경상북도 예천군 예천읍 남본리 및 청북리 소재 “예천여자중학교” 남측 인근에 위치하는 부동산으로서, 대구지방법원 상주지원의 경매목적의 감정평가건임.

### 2. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)을 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음

### 3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 **2024.09.30** 일을 기준시점으로 정함.

## II. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가에 관한 적용규정

가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거함.

나. 「감정평가에 관한 규칙」 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.

다. 본건 대상물건에 대한 감정평가방법은, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가) 및 제15조(건물의 감정평가) 등을 적용함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

- 본건 토지의 평가에 있어서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거하여, 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인으로 보정하는 산출과정을 거쳐 토지의 적정가격을 산출하였고, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 후, 감정평가액을 결정하였음.

## III. 토지평가액 산출

### 1. 본건 토지의 개요

기호	소재지	지목	용도 지역	면적 (㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	예천읍 남분리 91-1	임야	2종일주	202	76,100	-
2	예천읍 청북리 865-2	임야	2종일주	69	193,200	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 토지평가액의 산정

### 가. 비교표준지의 선정

- 비교표준지 선정 및 그 사유

비교표준지는 감정평가 대상 토지와 인근지역에 있는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용 상황, 주변환경 등이 유사하여 비교성이 인정되는 아래 표준지를 본 감정평가에 적용하였음.

- 비교 공시지가표준지(2024.01.01.기준)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	예천읍 남본리 96-10	대	238	2종 일주	단독 주택	세각 (불)	가장형 평지	166,300

### 나. 시점수정

※ 지가변동률 산정

- 경상북도 예천군 주거지역(2024.01.01 ~ 2024.09.30)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.08.31	0.569	-
2024.07.01 ~ 2024.08.31	0.091	2024년 8월 변동률
2024.01.01 ~ 2024.09.30	0.658	$(1 + 0.00569) \times (1 + 0.00091 \times 30/31) \approx 1.00658$

※ 2024년 9월 이후의 지가변동률은 기준시점 현재 미고시된 상태로서 2024년 8월 지가변동률을 기준으로 연장적용하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 지역요인 비교

비교표준지가 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(비교치: 1.000)

## 라. 개별요인 비교

본건 평가 대상토지와 비교표준지 간 개별요인 비교항목은 다음과 같으며, 개별요인 비교치는 각 조건별로 세분하여 비교한 후 격차율을 산정하였음.

### 가. 개별요인 비교표

조 건	항 목	세항목(주택지대)
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 접근성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공시설 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서와의 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
		부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로의 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상 조장 및 규제 등	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향 등
		기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 개별요인 비교치 산정 [본건/비교표준지]

기호	표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1,2	A	0.93	1.00	1.00	0.65	1.00	1.00	0.605
본건은 비교표준지 대비 가로조건 및 획지조건(형상,경사,고저 등)에서 열세임.								

## 마. 그 밖의 요인 보정

### 1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 대법원판례 "2003다38207판결(2004.5.14.선고)", "2002두5054(2003.7.25선고)", 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28.)등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 감정평가선례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

### 2) 인근 지역의 감정평가선례 및 거래사례

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	토지단가(원/㎡) / (거래가액(원))	기준시점	비 고
ㄱ	예천읍 청북리 76*-*	대	331	2종일주	438,000 (145,000,000)	2021.05.16	거래 사례
ㄴ	예천읍 청북리 85*-*	전	1,052	2종일주	405,000	2021.11.02	평가 사례
ㄷ	예천읍 청북리 82*-*	대	662	2종일주	185,000	2019.09.16	평가 사례

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3) 그 밖의 요인 보정률의 산정

### ※ 선례(사례)의 선정

상기 선례를 검토하여, 대상 토지와 인근지역에 위치하고 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 유사하여, 가장 비교 가능성이 높은 선례(사례)를 선정하여 적용함.

### ※ 산출산식

$$\begin{aligned} \text{그 밖의 요인 보정률} &= \frac{\text{선례(사례) 기준 표준지의 가격}}{\text{표준지공시지가 기준시점 가격}} \\ &= \frac{\text{선례(사례)단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}} \end{aligned}$$

### [비교표준지(A) 대비 사례(ㄴ)]

비교 표준지 (A)	가격시점 현재 표준지가격(a)	공시지가 (2024.01.01)	시점수정 (2024.01.01 ~ 2024.09.30)			산정가격
		166,300	1.00658			167,394
	평가선례기준 표준지가격(b)	사례(ㄴ)	시점수정치	지역요인	개별요인	산정가격
		438,000	1.03501	1.000	0.808	366,294
보정치	보정치 산정(b/a)					
		366,294	/	167,394	≒	2.188

- 자가변동률(경상북도 예천군 주거지역, 2021.05.16 ~ 2024.09.30) : 1.03501

- 지역요인 : 인근지역에 위치하여 지역요인 대등합니다.(1.00)

- 개별요인 :

구분	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누계
표준지(A) /사례	0.85	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.808
비교표준지는 사례 대비 가로조건(가로의 폭, 계통) 및 획지조건(접면 등)에서 열세함.							

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## - 그 밖의 요인 보정치의 결정

본건 토지의 평가는 표준지 공시지가를 기준으로 하여, 인근지역의 지가수준 및 평가선례, 거래사례 및 인근지역 부동산시장의 통계 등 기타 가격형성상의 제요인을 종합 참작하여 그 밖의 요인을 보정함.

구 분	그 밖의 요인 보정치
비교표준지(A)	2.18

## 바. 토지단가의 산정 및 결정

인근의 유사한 토지의 평가전례 및 거래사례가격 및 정상적인 가격수준 등을 검토할 시 주된 감정평가방법으로 산출한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 토지단가를 아래와 같이 결정함.

기호	비교표준지	비교표준지 공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1,2	A	166,300	1.00658	1.000	0.605	2.18	220,776	220,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 사. 토지평가액의 산정 및 결정

기호	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
1	202	220,000	44,440,000	-
2	69	220,000	15,180,000	-
합 계	271	-	59,620,000	-

## IV. 감정평가액 결정 및 의견

토지는 인근의 유사한 토지의 평가전례 및 거래사례가격 및 정상적인 가격수준 등을 검토할 시 주된 감정평가방법으로 산출한 시산가액의 합리성이 인정되므로 주된 방법인 공시지가 기준법에 따른 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

# 토지 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 예천군 예천읍 남본리	91-1	임야	제2종 일반주거지역	202	202	220,000	44,440,000	지상 '입목' 포함.
2	경상북도 예천군 예천읍 청북리	865-2	임야	제2종 일반주거지역	69	69	220,000	15,180,000	지상 '입목' 포함.
<b>합 계</b>								<b>₩59,620,000.-</b>	
				이	하	여	백		

# 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) |                |

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 경상북도 예천군 예천읍 청북리 소재 "예천여자중학교" 남측 인근에 위치하며, 부근 일대는 아파트, 단독주택, 근린생활시설 및 미개발 택지 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

본건 인근까지 차량접근 가능하고, 제반 교통사정은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

일단의 부정형 완경사 토지로서 임야 상태임.

## (4) 인접 도로상태

맹지로서 인접지를 경유하여, 접근가능함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1),2): 공히 도시지역, 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(도시지역 경계300m 이내)  
<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2021-01-21)(예천중학교)  
<교육환경 보호에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>임.

## (6) 제시목록 외의 물건

없음.

## (7) 공부와의 차이

# 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) |                |

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역위치도



소재지 경상북도 예천군 예천읍 남본리 91-1 외



# 위치도



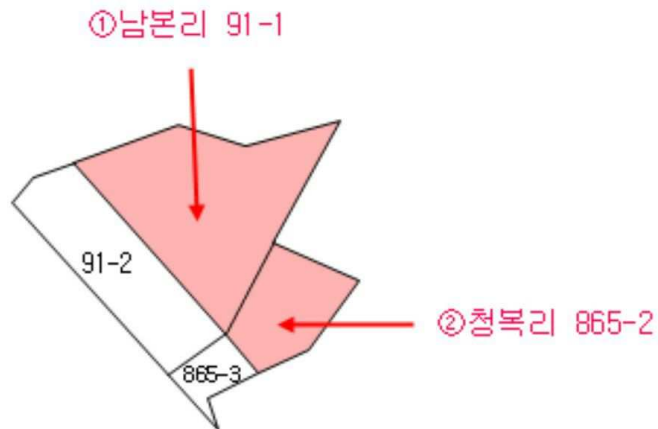
소재지 경상북도 예천군 예천읍 남본리 91-1 외



# 지 적 개 황 도



Free Scale



	평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층 이상
	도로선		평가건물1층		평가제외건물(등기)
	도시계획선		평가건물2층		제시외 건물



