

# 감정평가서

의뢰인	대구지방법원 상주지원 사법보좌관 남기영
건명	고속희 소유물건(2024타경1936)
감정서번호	SB241127-02

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



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경상북도 상주시 화개동 소재 "독고개마을" 내에 위치하는 부동산[토지]로서, 대구지방법원 상주지원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

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

### 3. 감정평가방법의 적용

- 1) 본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였음.

「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법을 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, 이 용상황별 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.

2) 위 규정에 따라, 토지는 공시지가기준법으로 감정평가 하였으며, 본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조2항 단서규정에 의거 대상물건의 특성 등으로 인하여 공시지가 기준법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당된다고 판단되어 다른 평가방법에 의한 시산가액과의 비교검토 및 조정을 생략하였음.

## 4. 기준시점

본건 평가 시 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 12월 03일을 기준시점으로 함.

## 5. 그 밖의 사항

- 본건 토지상의 제시외 건물은 구조, 용재, 시공정도, 부대설비, 관리상태 및 현상 등을 참작하여 원가법으로 평가하되 면적사정은 개략적인 실측에 의거하였으며, 제시외 건물이 경매에

---

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

서 제외 될 경우 토지에 미치는 영향을 감안한 토지가액을 토지감정평가명세표 비교란에 명기하였으니, 경매 진행시 일괄매각여부를 재확인 하시기 바랍니다.

## 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 지번	지목	면적 (m <sup>2</sup> )	용도 지역	이용 상황	형상/지세	2024 개별공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
1	상주시 화개동 108-1	대	709.3	자연 녹지	주거나지	사다리/완경사	37,000	-

#### 1) 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 지번	지목	면적 (m <sup>2</sup> )	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상/지세	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
표준지 A	상주시 화개동 102	대	390.7	자연 녹지	단독 주택	세로 (가)	사다리/완경사	40,300

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 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.~ 2024.12.03	경상북도 상주시 '녹지지역'	1.167 (1.01167)	2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 1.072 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.088 $( 1 + 0.01072 ) * ( 1 + 0.00088 * 33/31 )$ = 1.01167

\* 2024년 11월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 2024년 10월 지가변동률을 연장 적용함.

## 3) 지역요인 비교치의 산정

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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4) 개별요인 비교치의 산정

### (1) 개별요인 비교항목

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	

### (2) 개별요인 비교치 결정

기호	비교 표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
1	A	0.94	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.940
	표준지대비 가로조건(가로의 폭, 계통 및 연속성 등)에서 열세함.							

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5) 그 밖의 요인 보정

### (1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538,1991.12.28), 대법원판례[2003다 38207(2004.05.14선고), 2002두 5054 (2003.07.25선고)]등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

### (2) 그 밖의 요인 보정치 산정방법

■ 그 밖의 요인 보정치 = 
$$\frac{\text{비교사례 단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

### (3) 인근 지역 평가사례 및 거래사례

(출처:한국감정평가협회 감정평가정보시스템, KAIS등)

기호	기준시점	소재지	지목	면적(m <sup>2</sup> )	용도지역	토지단가(원/m <sup>2</sup> )	비고
①	2022.12.30	상주시 화개동 000	대	24.70	자연녹지	102,025	기타
	개별지가(2022년):@43,800/m <sup>2</sup>						
②	2024.01.24	상주시 화개동 000	대	469.60	자연녹지	84,100	경매
	개별지가(2024년):@21,700/m <sup>2</sup>						

### (4) 비교사례 선정

상기사례 중에서 비교표준지와 지리적으로 근접하여 위치하고 있으며, 규모 등 개별적요인에서 비교가능성이 높은 사례①을 그 밖의 요인 산정에 적용할 비교사례로 선정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(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.~ 2024.12.03)			가격시점현재 표준지가격
		40,300	1.01167			40,770
	평가사례기준 표준지가격(b)	사례가격①	시점수정치	지역요인	개별요인	사례기준 표준지가격
		102,025	1.01742	1.000	1.000	103,802.2755
보정치	보정치산정(b/a)					적용보정치
	103,802 / 40,770 ≒ 2.546					2.55

※ 사정요인 : 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요치 아니함.

※ 시점수정 : 경상북도 상주시 녹지지역(2022.12.30.~2024.12.03):1.742%(1.01742)

※ 지역요인 : 사례토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.

※ 개별요인

표준지/ 사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	비교치
표준지(A)/ 사례①	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비교내용	사례지대비 유사함.						

(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.	2.55

6) 공시지가기준법에 의한 시산가액(토지단가)

기호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	40,300	1.01167	1.000	0.940	2.55	97,726	98,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 토지 가액의 결정

### 1) 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 <sup>2</sup> )	단가(원/m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	비 고
1	709.3	98,000	69,511,400	-

## Ⅲ. 감정평가액 결정 및 의견

### 1. 감정평가액

구 분	기호	사정면적(m <sup>2</sup> )	단가(원/m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	비 고
토지	1	709.3	98,000	69,511,400	-
제시외 건물	ㄱ	40.8	90,000	3,672,000	-
합 계				73,183,400	-

### 2. 결정의견

본건은 상기의 평가사례와 거래사례가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지감정평가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 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 상주시 화개동	108-1	대	자연녹지지역	709.3	709.3	98,000	69,511,400	제시외건물 제외시 58,162,600원
ㄱ	<제시외 건물> 경상북도 상주시 화개동	108-1 위 지상	창고	블록조	(40.8)	40.8	90,000	3,672,000	
								<b>₩73,183,400.-</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 화개동 소재 "독고개마을" 내에 위치하며, 주위는 순수농촌지대로 단독주택, 농경지, 임야 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

본건 인근까지 차량 출입가능하며, 제반교통사정은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

주거나지임.

## (4) 인접 도로상태

공부상 맹지임.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 자연녹지지역, 자연취락지구 가축사육제한구역(절대제한지역(전 축종))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

## (6) 제시목록 외의 물건

'사진' 및 '지적개황도' 참조

# 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**

-

**(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

- (가) 임대관계: 미상임.
- (나) 기 타: 없 음.

# 광역위치도



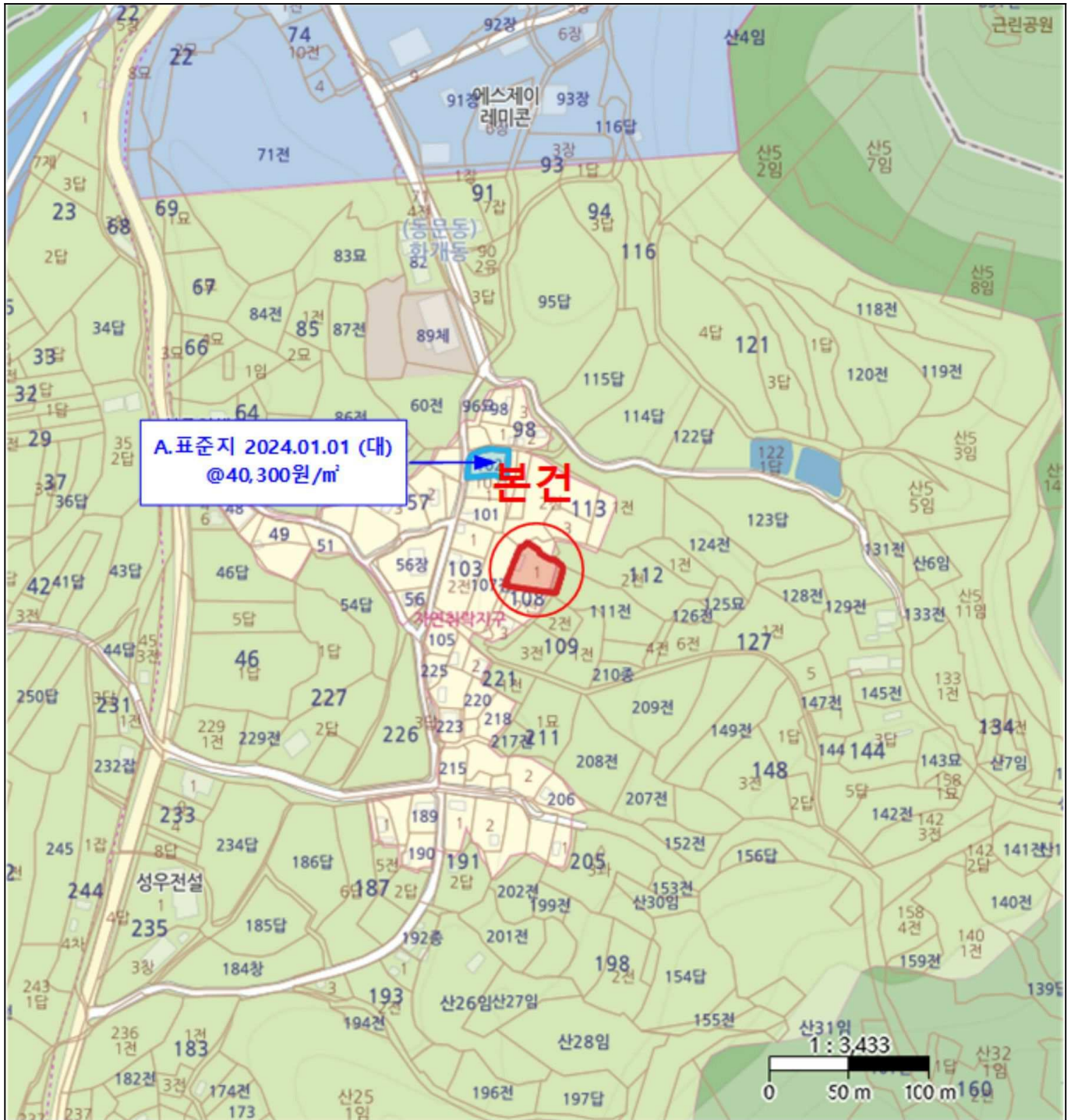
소재지	경상북도 상주시 화개동 108-1
-----	--------------------



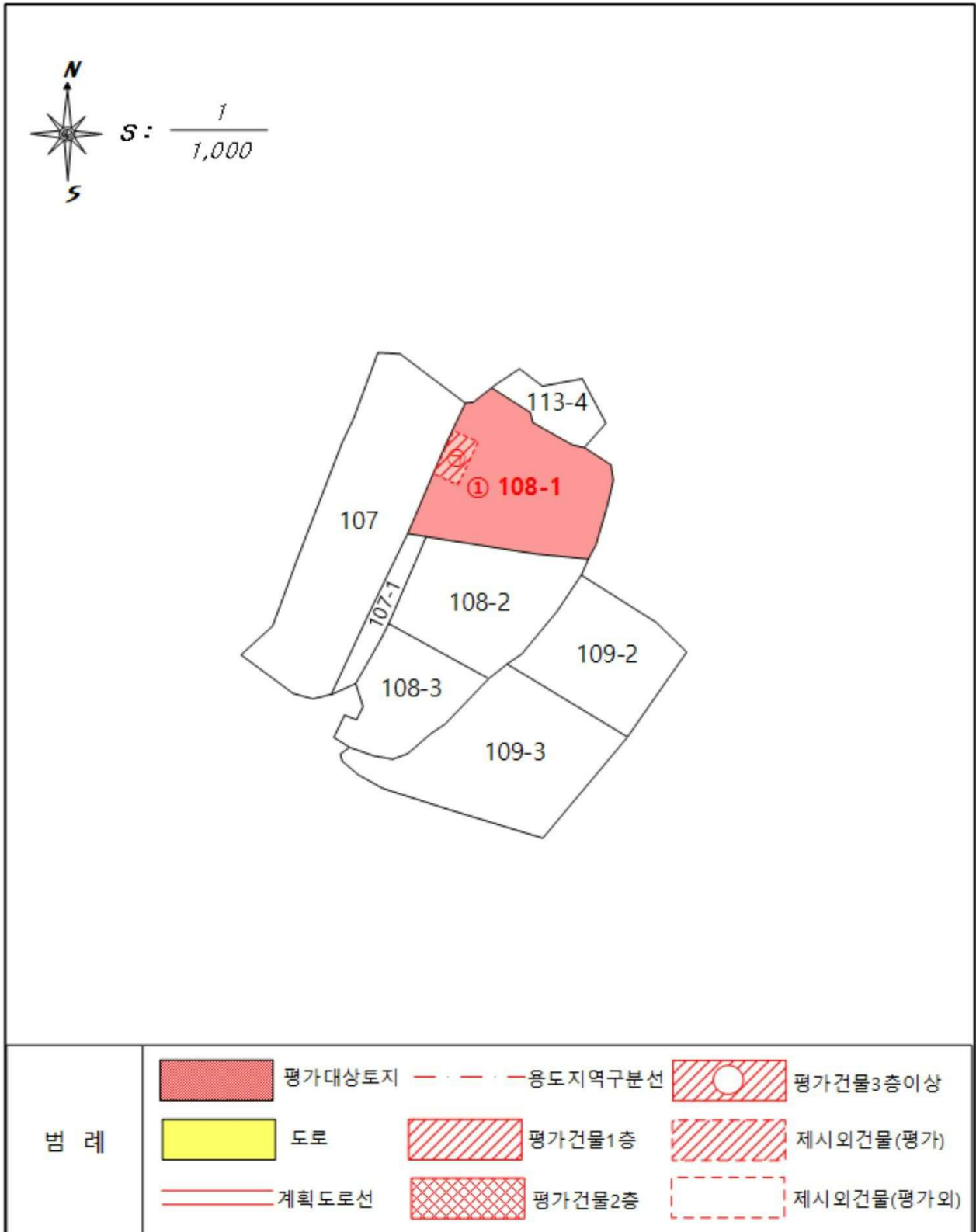
# 위치도



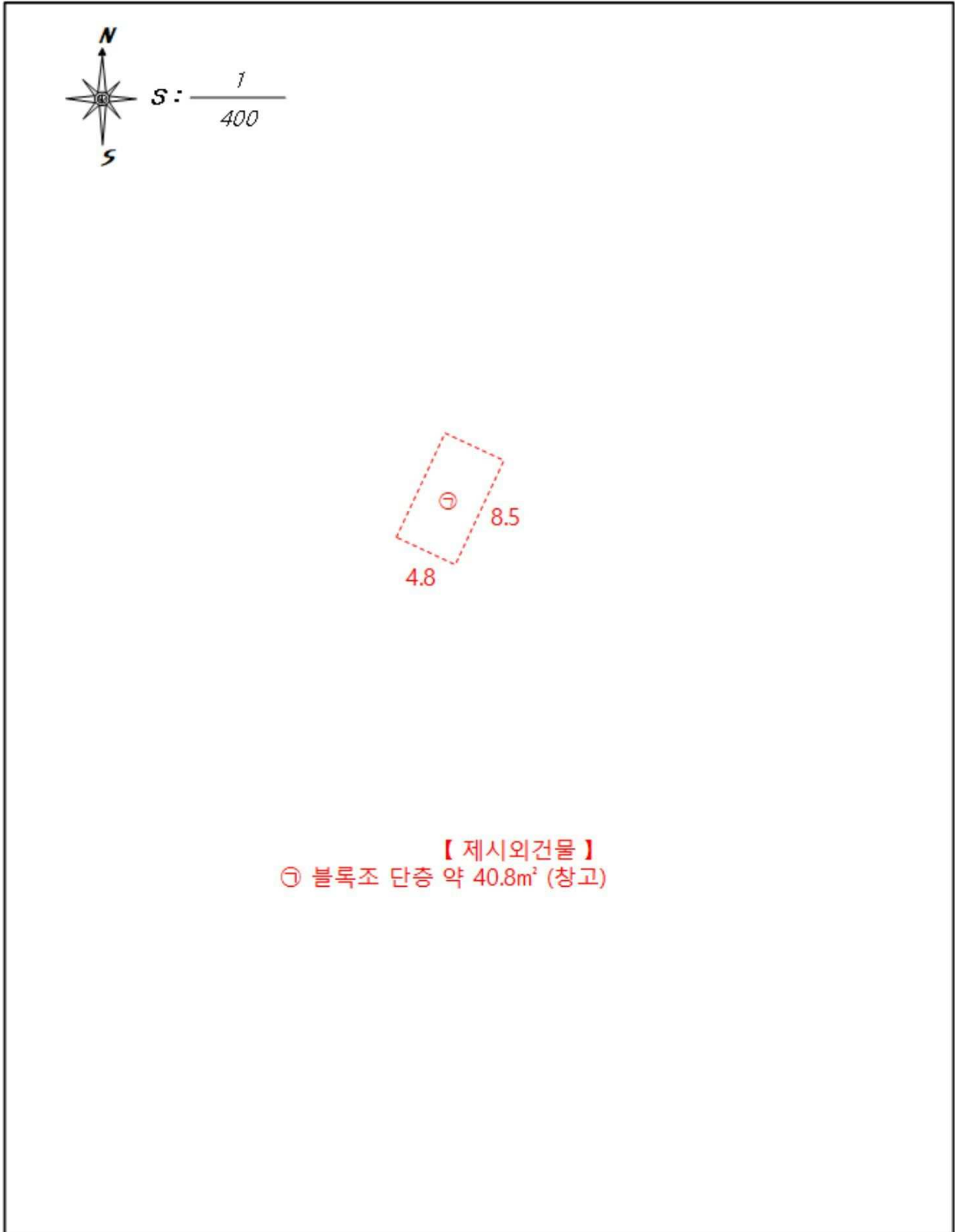
소재지	경상북도 상주시 화개동 108-1
-----	--------------------



# 지적 및 건물개황도



# 건물개황도



# 사 진 용 지



본건 남서측 전경



본건 남측 전경

# 사 진 용 지



본건 남서측 전경



본건 제시외 건물 ㄱ 전경