

# 감정평가서

의뢰인	대구지방법원 상주지원 사법보좌관 남기영
건명	박병구 소유물건(2024타경72877)
감정서번호	SB241204-01

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

# (토지)감정평가표

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

감정평가사

이홍규

(인)

감정평가액	이천사백이십일만오천삼백일십원정(W24,215,310.-)					
의뢰인	대구지방법원 상주지원 사법보좌관 남기영		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	대구지방법원 상주지원 경매1계		
소유자 (대상업체명)	박병구 (2024타경72877)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.12.16	2024.12.10 ~ 2024.12.16	2024.12.16	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종 류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	2 4,786.6x-- 13	토지	736.4	-	24,215,310
			이	하 여	백	
	합 계					W24,215,310

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가목적

본건 기호1은 경상북도 예천군 용궁면 무이리 소재 "무이서당" 남측 근거리, 기호2는 북동측 인근에 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) 「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.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

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.

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.

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.

3) 본건은 공유지분 중 박병구 지분에 대한 감정평가 건으로서, 평가대상 부분의 위치확인인 확인이 곤란하여 공유물건 전체를 기준으로 평가하였으며, 면적사정은 지분비율에 의거하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 기준시점

본건 평가 시 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 12월 16일을 기준시점으로 함.

## 5. 그 밖의 사항

- 본건 기호1토지상에 소재하는 비닐하우스는 이동이 가능하다고 판단되어 평가 외 하였으며, 기호2토지에 소재하는 분묘로 인한 분묘기지권에 의한 토지에 미치는 영향을 감안한 평가액을 토지감정평가명세표 비교란에 명기하였으며, 분묘의 면적은 개략적인 경계를 기준으로 파악하였으니 업무진행시 재확인하시기 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 지 번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	형상/ 지세	2024 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	예천군 용궁면 무이리 1116	답	3,497.6 x 2/13	농림 지역	답	세장형/ 평지	16,500	-
2	예천군 용궁면 무이리 337	전	1,289 x 2/13	보전 관리	전, 묘지	부정형/ 완경사	8,610	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 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)

구분	소재지 지번	지목	면적(㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상/ 지세	공시지가 (원/㎡)
표준지 A	예천군 용궁면 무이리 1125	답	2,940.8	농림 지역	답	세로 (가)	세장형/ 평지	16,900
표준지 B	예천군 용궁면 무이리 372-2	전	1,550	보전 관리	전	세로 (가)	사다리/ 평지	12,700

## 2) 시점수정치의 산정

국토교통부장관이 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도 지역의 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정함.

기간	대상지역	지가변동률 (%)	비고
2024.01.01~ 2024.12.16	경상북도 예천군 '농림지역'	0.962 (1.00962) (1.01253)	2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 0.856 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.071  ( 1 + 0.00856 ) * ( 1 + 0.00071 * 46/31 ) ≒ 1.00962
	경상북도 예천군 '보전관리지역'	1.186 (1.01186)	2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 1.026 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.107  ( 1 + 0.01026 ) * ( 1 + 0.00107 * 46/31 ) ≒ 1.01186

\* 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

【농경지대】

구 분		
조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
배수의 양부		
획지조건	면적, 경사 등	면적
		경사도
		경사의 방향
	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	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
1	A	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	유사함.							
2	B	-	0.75	1.00	0.85	1.00	1.00	0.638
	표준지대비 접근조건(취락과의 접근성, 농로의 상태), 획지조건(경작의 편부, 경사)에서 열세함.							

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5) 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

■ 그 밖의 요인 보정치 = 
$$\frac{\text{비교사례 토지단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교치} \times \text{개별요인 비교치}}{\text{비교표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

### (3) 인근지역 평가사례 및 거래사례

(출처:한국감정평가협회 감정평가정보시스템, KAIS등)

기호	기준시점 (거래시점)	소재지	지목	면적(m <sup>2</sup> )	용도지역	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
①	2022.01.17	예천군 용궁면 무이리 000	답	2,210.10	농림 지역	32,600	농지 매입
	개별지가(2022년):@17,000/m <sup>2</sup>						
②	2024.01.26	예천군 용궁면 무이리 000	답	1,357.30	농림 지역	39,328	거래 사례
	개별지가(2024년):@15,900/m <sup>2</sup>						
③	2020.12.28	예천군 용궁면 무이리 000	전	3,251	보전 관리	24,607	거래 사례
	개별지가(2020년):@10,300/m <sup>2</sup>						
④	2022.02.28	예천군 용궁면 무이리 000	임야	569	보전 관리	17,500	매각
	개별지가(2022년):@1,070/m <sup>2</sup>						

### (4) 비교사례의 선정

대상토지와 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하고 인근지역 또는 유사지역에 소재하며, 비교가능성이 높다고 판단되는 사례②,③을 비교사례로 선정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 그 밖의 요인 보정치 산정

- 비교표준지 "기호 A / 사례 "기호 ②"

비교 표준지 (A)	가격시점현재 표준지가격(a)	공시지가 (2024.01.01)	시점수정 (2024.01.01.~ 2024.12.16)			가격시점현재 표준지가격
		16,900	1.00962			17,063
	평가사례기준 표준지가격(b)	사례가격②	시점수정치	지역요인	개별요인	사례기준 표준지가격
		39,328	1.00887	1.000	0.970	38,487
	보정치	보정치산정(b/a)				적용보정치
38,487 / 17,063 = 2.256				2.25		

※ 사정요인 : 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요치 아니함.

※ 시점수정 : 경상북도 예천군 농림지역(2024.01.26.~2024.12.16): 0.887%(1.00887)

※ 지역요인 : 사례토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.

※ 개별요인

표준지/ 사례	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	비교치
표준지(A)/ 사례②	-	0.97	1.00	1.00	1.00	1.00	<b>0.970</b>
비교내용	사례지대비 접근조건(취락과의 접근성)에서 약간 열세함.						

- 비교표준지 "기호 B / 사례 "기호 ③"

비교 표준지 (B)	가격시점현재 표준지가격(a)	공시지가 (2024.01.01)	시점수정 (2024.01.01.~ 2024.12.16)			가격시점현재 표준지가격
		12,700	1.01186			12,851
	평가사례기준 표준지가격(b)	사례가격③	시점수정치	지역요인	개별요인	사례기준 표준지가격
		24,607	1.04512	1.000	1.150	29,575
	보정치	보정치산정(b/a)				적용보정치
29,575 / 12,851 = 2.301				2.30		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- ※ 사정요인 : 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요치 아니함.
- ※ 시점수정 : 경상북도 예천군 보전관리지역(2020.12.28.~2024.12.16): 4.512%(1.04512)
- ※ 지역요인 : 사례토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.
- ※ 개별요인

표준지/사례	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	비교치
표준지(B)/사례③	-	1.15	1.00	1.00	1.00	1.00	<b>1.150</b>
비교내용	사례지대비 접근조건(취락과의 접근성, 농로의 상태)에서 우세함.						

## (6) 그 밖의 요인 보정치 결정

보정내용	결정 보정치
감정평가사례, 거래사례, 인근지역 지가수준 및 대상토지의 감정평가목적 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정함.	기호1: 2.25 기호2: 2.30

## 6) 공시지가기준법에 의한 시산가액(토지단가)

기호	표준지공시지가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의요인	산정단가(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
1	16,900	1.00962	1.000	1.000	2.25	38,391	<b>38,000</b>
2	12,700	1.01186	1.000	0.638	2.30	18,857	<b>19,000</b>

## 2. 토지 가액의 결정

상기 산정된 시산가액의 검토 결과 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지의 평가액은 평가사례, 거래사례 및 인근 토지의 가격수준 등을 종합하여 보면 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지가액으로 결정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	면적(m <sup>2</sup> )	단가(원/m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	비 고
1	538.09	38,000	20,447,420	-
2	198.31	19,000	3,767,890	-
합 계			24,215,310	

## Ⅲ. 감정평가액 결정 및 의견

### 1. 감정평가액

구 분	사정면적(m <sup>2</sup> )	단가(원/m <sup>2</sup> )	감정평가액 (원)	비 고
토지	4,786.6x2/13	-	24,215,310	-

### 2. 결정의견

본건은 상기의 평가사례와 거래사례가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기 준법에 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 예천군 용궁면 무이리	1116	답	농림지역	2 3,497.6x-- 13	538.09	38,000	20,447,420	박병구 지분 전부
2	경상북도 예천군 용궁면 무이리	337	전	보전관리지역	2 1,289x-- 13	198.31	19,000	3,767,890	박병구 지분 전부 분묘기지권 성립시 3,555,890원
<b>합 계</b>								<b>₩24,215,310.-</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

본건 기호1은 경상북도 예천군 용궁면 무이리 소재 "무이서당" 남측 근거리,  
 기호2는 북동측 인근에 위치하며, 주위는 단독주택, 농경지, 임야 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

기호1: 농경지로서 제반교통사정은 보통임.  
 기호2: 농경지로서 제반교통사정은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

기호1: 답임.  
 기호2: 전, 일부 묘지임.

## (4) 인접 도로상태

기호1: 본건 서측으로 폭 약2~3미터의 포장도로에서 진입도로가 개설되어 있음.  
 기호2: 공부상 맹지임.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1: 농림지역, 가축사육제한구역(하천으로부터 250m 이내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>  
 기호2: 보전관리지역(2013-05-30)(보전관리지역), 가축사육제한구역(주거 밀집지역 외곽경계선 500m 이내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(청원정, 무이서당(3구역))<경상북도문화재보호조례>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>

# 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**

'사진' 및 '지적개황도' 참조

**(7) 공부와의 차이**

기호2: 공부상 '전'이나 일부 묘지임.

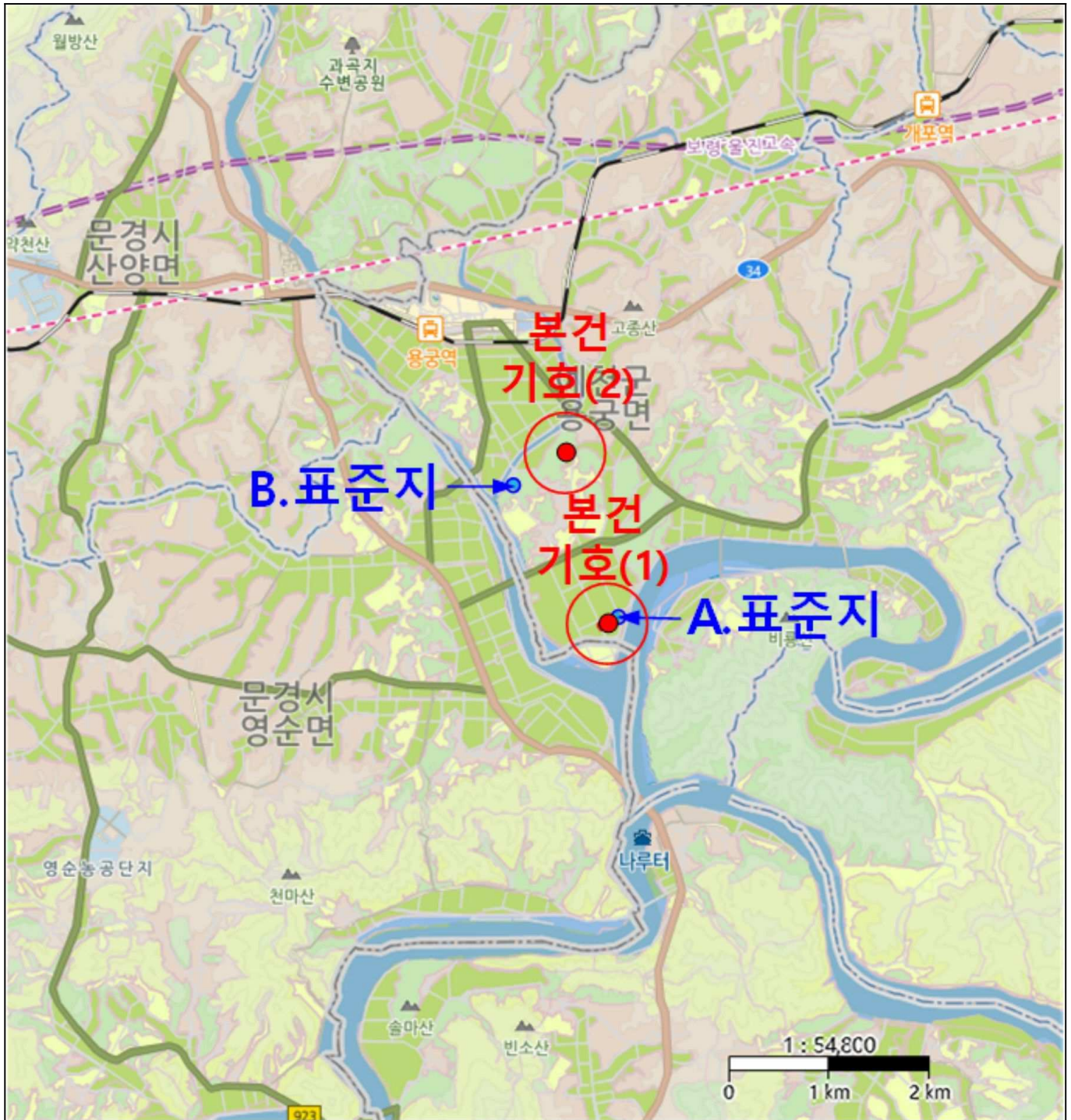
**(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

- (가) 임대관계: 미상임.
- (나) 기 타: 없 음.

# 광역위치도



소재지	경상북도 예천군 용궁면 무이리 1116외
-----	------------------------



# 위치도



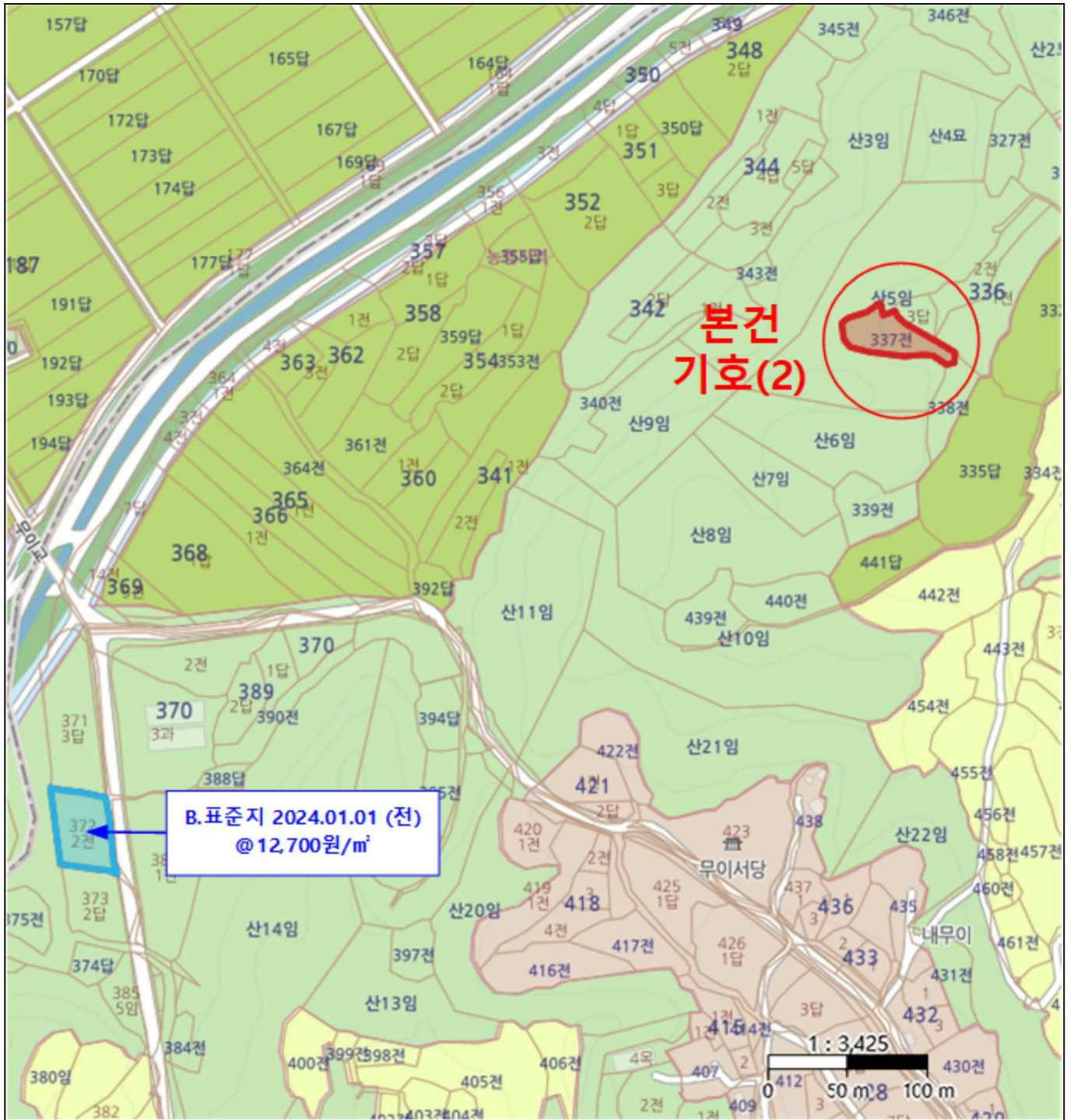
소재지	경상북도 예천군 용궁면 무이리 1116
-----	-----------------------



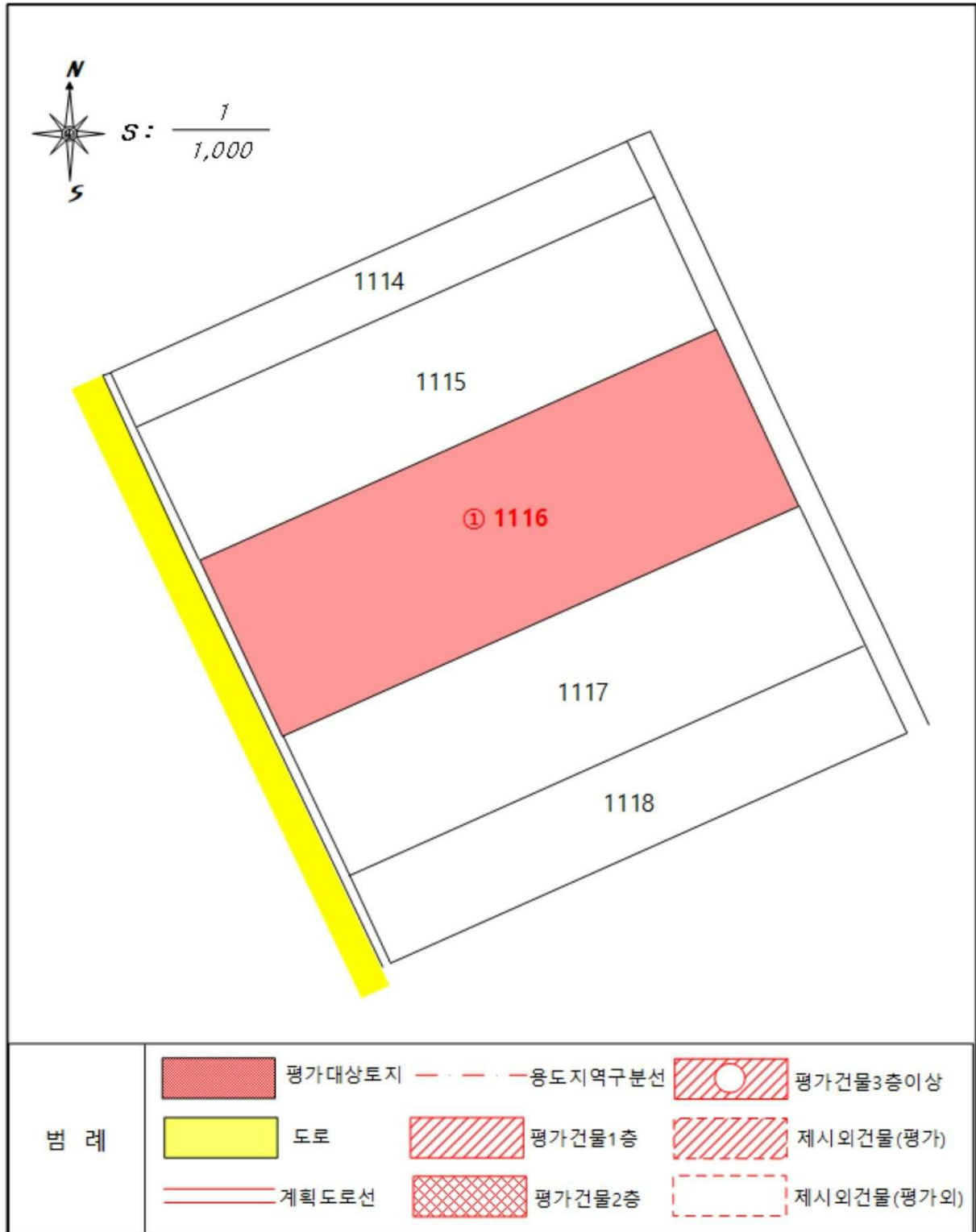
# 위치도



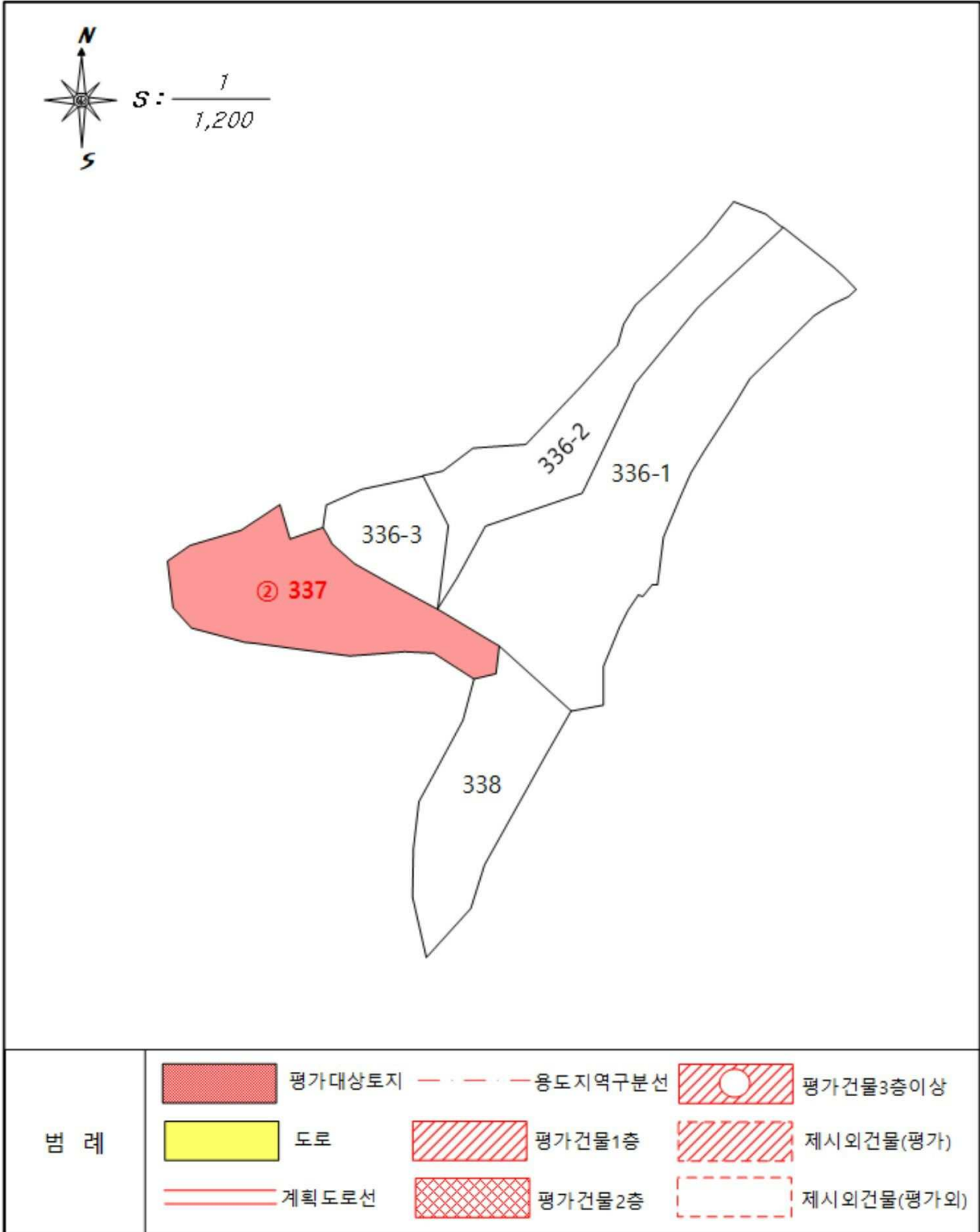
<b>소재지</b>	경상북도 예천군 용궁면 무이리 337
------------	----------------------



# 지 적 개 황 도



# 지 적 개 황 도



# 사 진 용 지



기호1토지 북서측 전경



기호1토지 남서측 전경

# 사 진 용 지



기호2토지 남동측 전경



기호2지상 분묘 전경

# 사 진 용 지



기호1지상 제시외 하우스 전경



기호1지상 제시외 하우스 전경