

# 감정평가서

의뢰인	대구지방법원 상주지원 사법보좌관 김규현
건명	김금화 소유물건(2025타경131)
감정서번호	SB250310-01

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



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가목적

본건 기호1~3은 경상북도 문경시 신기동 소재 "새터마을" 남서측 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.
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.

2) 위 규정에 따라, 토지는 공시지가기준법으로 감정평가 하였으며, 본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조2항 단서규정에 의거 대상물건의 특성 등으로 인하여 공시지가기준법 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 2025년 03월 17일을 기준시점으로 함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 그 밖의 사항

- 본건 지상에 식재된 과수목은 일반적인 거래관행에 따라 토지에 포함평가하였고, 기호2토지상의 제시외 건축물(과수원관리사)은 구조, 용재, 시공정도, 부대설비, 관리상태 및 현상 등을 참작하여 원가법으로 평가하되 면적사정은 개략적인 실측에 의거하였으며, 토지감정평가명세표 비교란에 관리사 및 과수목을 제외한 토지만의 가액을 별도 기재하였으니, 경매 진행시 일괄매각여부를 재확인 하시기 바랍니다.
- 기호1,2토지상에 자연석 및 가구등 적재물은 이동이 가능한 것으로 판단되어 평가 외 하였으니 업무진행시 참고하시기 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	문경시 신기동 387-1	전	1,724	자연 녹지	과수원	부정형/ 완경사	27,600	-
2	문경시 신기동 390-2	목장 용지	2,496	자연 녹지	과수원, 일부: 잡종지, 도로	부정형/ 완경사	25,500	-
3	문경시 신기동 387-4	전	4,887	자연 녹지	과수원	부정형/ 완경사	27,600	-

# 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: 2025.01.01)

구 분	소재지 지 번	지 목	면적(m <sup>2</sup> )	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상/ 지세	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
표준지 A	문경시 신기동 393-2	전	1,770	자연 녹지	과수원	소로 한면	부정형/ 완경사	35,800

## 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
2025.01.01~ 2025.03.17	경상북도 문경시 '녹지지역'	0.186 (1.00186)	2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.076  $(1 + 0.00076) * (1 + 0.00076 * 45/31)$ $= 1.00186$

\* 2025년 01월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 2024년 12월 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】

조건	항목	구 분	
		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	-	0.86	1.00	0.93	1.00	1.05	<b>0.840</b>
	표준지대비 접근조건(취락과의 접근성, 농로의 상태), 획지조건(경사 등)에서 열세하나, 기타조건(과수목, 기타)에서는 우세함.							
2	A	-	1.00	1.00	0.90	1.00	1.05	<b>0.945</b>
	표준지대비 획지조건(경사, 형상등)에서 열세하나, 기타조건(과수목, 기타)에서는 우세함.							
3	A	-	0.86	1.00	0.93	1.00	1.05	<b>0.840</b>
	표준지대비 접근조건(취락과의 접근성, 농로의 상태), 획지조건(경사 등)에서 열세하나, 기타조건(과수목, 기타)에서는 우세함.							

# 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

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

### (3) 인근 지역 평가사례 및 거래사례

(출처:한국감정평가사협회 감정평가정보시스템, KAIS등)

기호	기준시점 (거래시점)	소재지	지목	면적 (m <sup>2</sup> )	용도지역	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
①	2024.06.13	문경시 신기동 000	전	2,134	자연녹지	60,000	담보
	개별지가(2024년):@34,400/m <sup>2</sup>						
②	2024.01.25	문경시 신기동 000	도로 (이용상황:전)	39	자연녹지	73,950	매각
	-						
③	2022.03.21	문경시 유곡동 000	답	823	자연녹지	97,000	거래 사례
	개별지가(2022년):@43,400/m <sup>2</sup>						

### (4) 비교사례 선정

감정평가대상 부동산의 인근지역, 동일수급권내 소재하는 사례로서 비교표준지와 용도지역, 이용상황, 주위환경 등 개별적요인에서 비교가능성이 높은 사례②를 그 밖의 요인 산정에 적용할 비교사례로 선정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 그 밖의 요인 보정치 산정

- 비교표준지 "기호 A / 사례 "기호 ②"

비교 표준지 (A)	기준시점현재 표준지가격(a)	공시지가 (2025.01.01)	시점수정 (2025.01.01.~ 2025.03.17)			기준시점현재 표준지가격
		35,800	1.00186			35,867
	평가사례기준 표준지가격(b)	사례가격②	시점수정치	지역요인	개별요인	사례기준 표준지가격
		73,950	1.01186	1.000	0.950	71,086
보정치	보정치산정(b/a)					적용보정치
	71,086 / 35,867 = 1.982					<b>1.98</b>

※ 사정요인 : 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요치 아니함.

※ 시점수정 : 경상북도 문경시 녹지지역(2024.01.25.~2025.03.17): 1.186%(1.01186)

※ 지역요인 : 사례토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.

※ 개별요인

표준지/ 사례	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	비교치
표준지(A)/ 사례②	-	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	<b>0.950</b>
비교내용	사례지대비 획지조건(경사 등)에서 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.	<b>1.98</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6) 공시지가기준법에 의한 시산가액(토지단가)

기호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	35,800	1.00186	1.000	0.840	1.98	59,653	<b>60,000</b>
2	35,800	1.00186	1.000	0.945	1.98	67,110	<b>67,000</b>
3	35,800	1.00186	1.000	0.840	1.98	59,653	<b>60,000</b>

## Ⅲ. 감정평가액 결정 및 의견

### 1. 감정평가액

구 분	기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
토지	1	1,724	60,000	103,440,000	-
	2	2,496	67,000	167,232,000	-
	3	4,887	60,000	293,220,000	-
제시외 건물	ㄱ~ㄴ	75.98	-	14,609,400	-
<b>합 계</b>				578,501,400	

### 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 문경시 신기동	387-1	전	자연녹지지역	1724	1,724	60,000	103,440,000	현:과수원 과수목제외시 ₩98,268,000
2	경상북도 문경시 신기동	390-2	목장용지	자연녹지지역	2496	2,496	67,000	167,232,000	현: 과수원, 잡종지,도로 과수목,관리사 제외시 ₩159,744,000
3	경상북도 문경시 신기동	387-4	전	자연녹지지역	4887	4,887	60,000	293,220,000	현:과수원 과수목제외시 ₩278,559,000
								<b>₩563,892,000</b>	
ㄱ	<제시외 건물> 경상북도 문경시 신기동	390-2 위 지상	관리사	판넬조 판넬지붕	(47.5)	47.5	270,000	12,825,000	
ㄴ	"	"	창고	파이프조 판넬지붕	(7.48)	7.48	30,000	224,400	
ㄷ	"	"	관리사	블록조 판넬지붕	(6)	6	210,000	1,260,000	
ㄹ	"	"	가작	철파이프조	(15)	15	20,000	300,000	
								<b>₩14,609,400</b>	
								<b>₩578,501,400.-</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

본건 기호1~3은 경상북도 문경시 신기동 소재 "새터마을" 남서측 인근에 위치하며, 주위는 근교농경지대로 농경지, 임야, 단독주택, 공장 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

기호1~3: 농경지로서의 제반 교통상황은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

기호1,3: 부정형 완경사의 과수원임.  
기호2: 부정형 완경사의 과수원, 일부 잡종지 및 도로임.

## (4) 인접 도로상태

기호1,3: 공부상 맹지이나 기호2토지를 통하여 출입하고 있음.  
기호2: 서측으로 왕복2차선 포장도로에 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1~3: 도시지역, 자연녹지지역(2009-08-05) 가축사육제한구역(전축종제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 폐광지역진흥지구<폐광지역 개발 지원에 관한 특별법>

## (6) 제시목록 외의 물건

'사진' 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

- 기호1.3: 공부상 전이나 과수원 상태임.
- 기호2: 공부상 목장용지이나 과수원, 일부 도로 및 잡종지 상태임.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- (가) 임대관계: 미상임.
- (나) 기 타: 없 음.

# 광역위치도



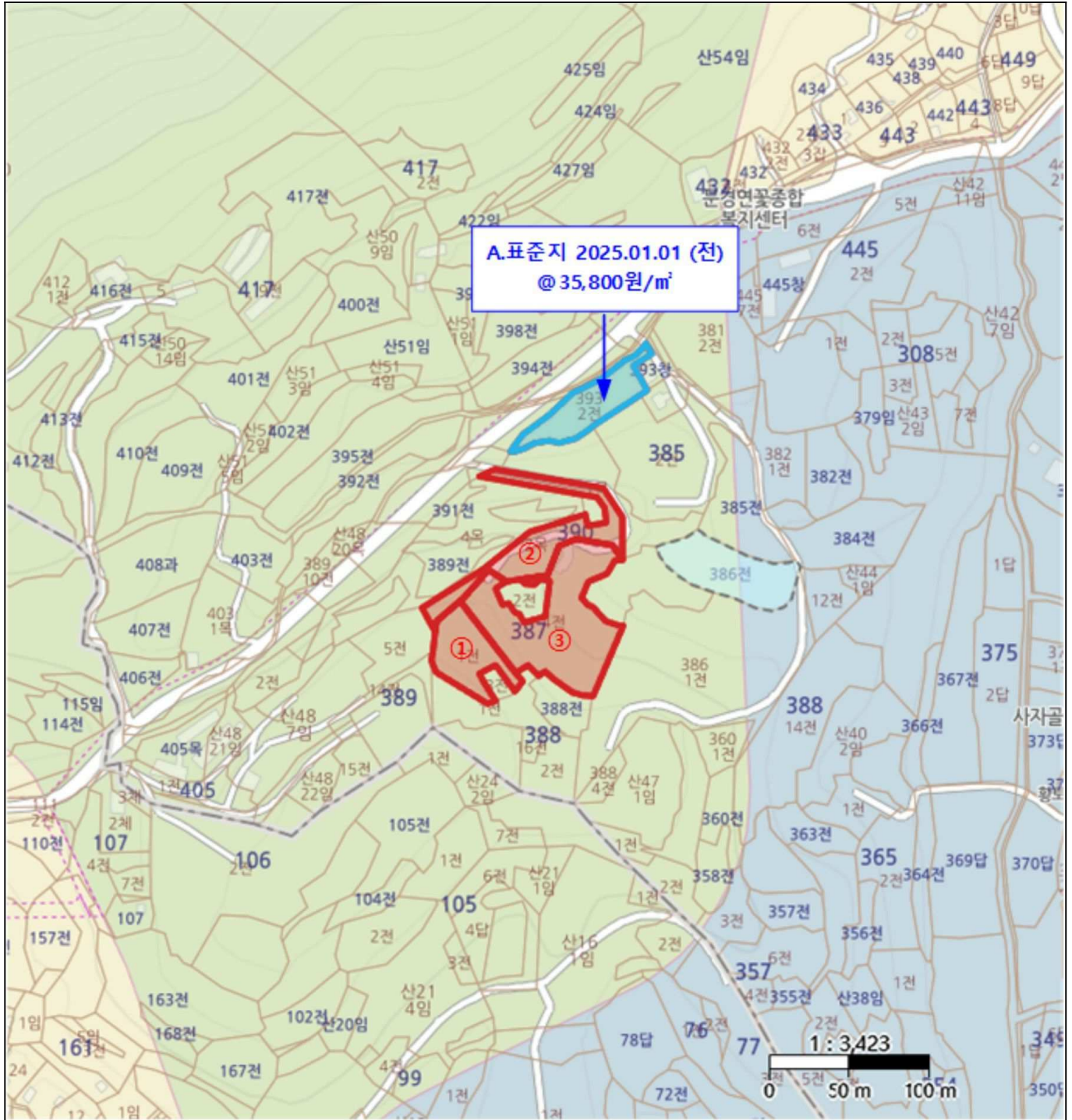
소재지	경상북도 문경시 신기동 387-1외
-----	---------------------



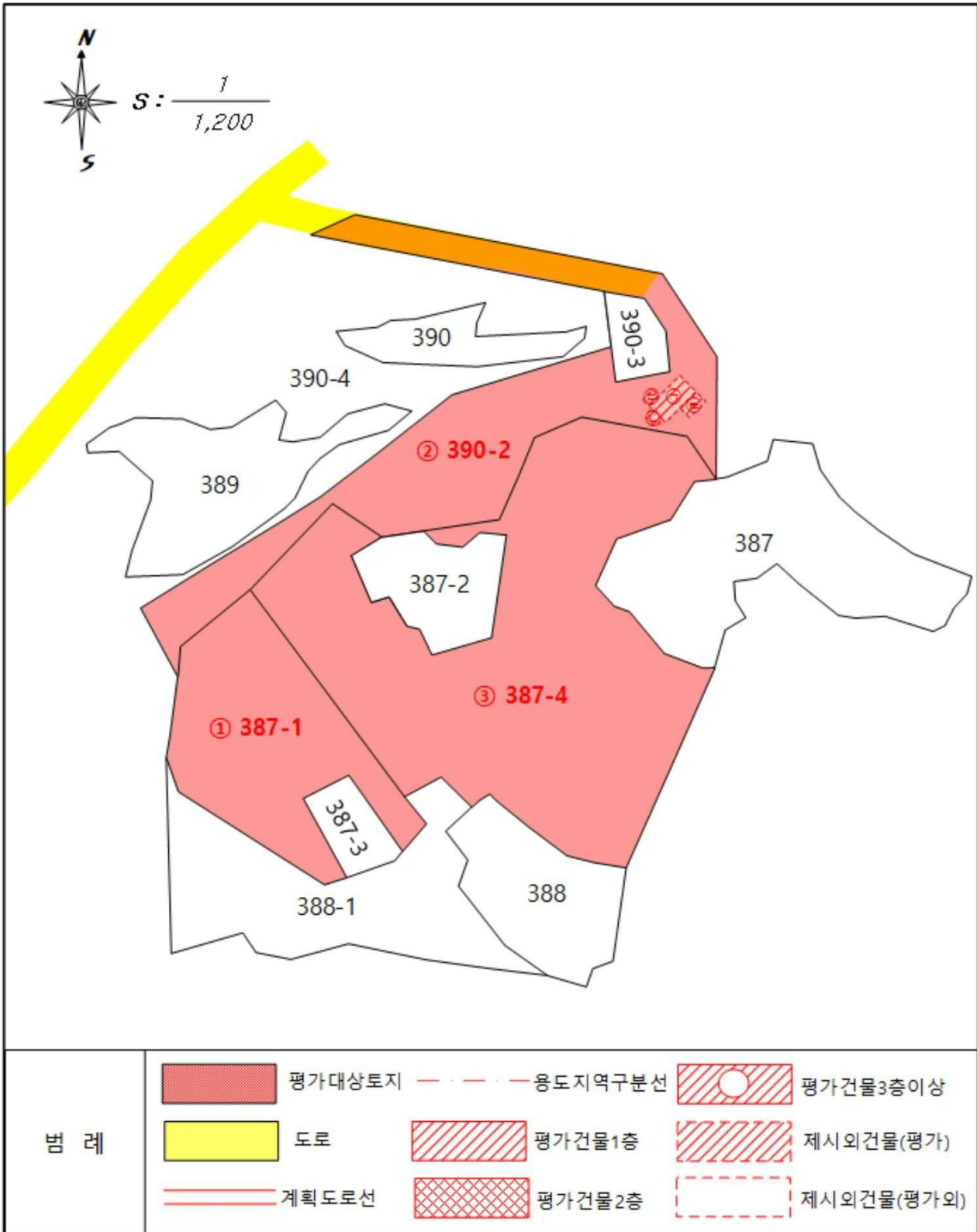
# 위치도



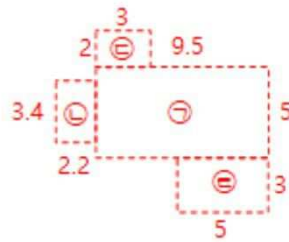
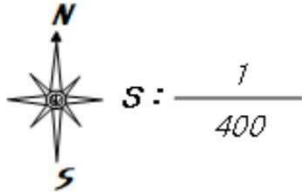
소재지	경상북도 문경시 신기동 387-1외
-----	---------------------



# 지적 및 건물개황도



# 건물개황도



**【 제시외건물 】**

- ㉠ 판넬조 판넬지붕 단층 약 47.5㎡ (관리사)
- ㉡ 파이프조 판넬지붕 단층 약 7.48㎡ (참고)
- ㉢ 블록조 판넬지붕 단층 약 6㎡ (관리사)
- ㉣ 철파이프조 단층 약 15㎡ (가작)

# 사 진 용 지



본건 기호2토지 남서측 전경



본건 기호2토지 서측 진입도로 전경

# 사 진 용 지



기호2토지 북서측 전경



기호1,3토지 북측 전경

# 사 진 용 지



기호1,3토지 남측 전경



기호1~3토지상 과수목 전경

# 사 진 용 지



기호2토지상 제시외 건물 ㄱ 관리자 전경



기호2토지상 제시외 건물 ㄴ 창고 전경

# 사 진 용 지



기호2토지상 제시외 건물 ㄷ 관리자 전경



기호2토지상 제시외건물 ㄹ 가작 전경

# 사 진 용 지



본건 기호2토지상 자연석 전경



본건 기호2토지상 자연석 및 적재물 전경