

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 장호경 소유물건(2025타경5171)

의뢰인: 대구지방법원 상주지원  
사법보좌관 김규현

감정평가서번호: SJ2502-01-007

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.

선진감정평가사사무소

# (토지및건물)감정평가표

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

**감 정 평 가 사** (인)  
임 채 규

감정평가액	일억삼천오백구십사만구천이백육십원정(₩135,949,260.-)					
의뢰인	대구지방법원 상주지원 사법보좌관 김규현	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	대구지방법원 상주지원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	장호경 (2025타경5171)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.05.14	2025.05.14 ~ 2025.05.14	2025.05.16		
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	198	토지	198	422,000	83,556,000
	건물	103.37	건물	103.37	-	39,859,260
	제시외건물	47	건물	47	-	12,534,000
<b>합 계</b>					<b>₩135,949,260</b>	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적 및 근거

본건은 경상북도 예천군 예천읍 백전리 소재 “예천동부초등학교” 남동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 대구지방법원 상주지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### 1) 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 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 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음.

#### 2) 감정평가조건

--

### 3. 감정평가방법의 적용

1) 본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였으며, 관련 규정은 아래와 같음.

「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

① 감정평가업자는 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

② 감정평가업자는 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제125조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용할 것. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그러하지 아니한다.
    - 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 감정평가업자는 법 제3조 제1항 단서에 따라 적정한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.
- ④ 감정평가업자는 법 제3조 제2항에 따라 토지를 감정평가할 때에는 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하되, 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가할 수 있다.
- 2) 위 규정에 따라, 토지는 공시지가기준법으로 감정평가하였으며, 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액을 각각 산출하고 비교함으로써 토지 감정평가액의 적정성 여부를 검토하였음.
- 3) 본건 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 의뢰목록에 의거 감정평가 하였는바, 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4. 기타(그 밖의 사항)

### 5. 기준시점, 현장조사일

- 1) 기준시점 : 2025. 05. 14
- 2) 현장조사일 : 2025. 05. 14

### 6. 대상물건의 개요

#### 1) 토지

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	형상지세	개별공시지가 (원/㎡)
1	예천읍 백전리 103-15	대	198.0	단독	2종일주	사다리형 평지	210,000

#### 2) 건물

기호	소재지	용도	구조	면적(㎡)	사용승인일	비고
가	예천읍 백전리 103-15	주택	시멘트벽돌조 시멘트기와지붕 2층	92.26	1979.08.23	
나	예천읍 백전리 103-15	창고	시멘트블럭조 슬래브지붕 단층	11.11	1979.08.23	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 토지가격산출

### ▣ 공시지가기준법 등에 의한 감정평가

#### 1. 비교공시지가 표준지 선정

본건은 2025년 01월 01일을 공시기준일로 하는 공시지가 중 인근지역에 위치하고 용도지역, 지목, 이용상황, 주위환경 등이 유사한 표준지공시지가를 선정함.

【 공시기준일 : 2025년 01월 01일 】

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)	비고
가	예천읍 백전리 101-4	194.0	대	단독주택	2종일주	세각(가)	장방형 평지	231,100	

#### 2. 시점수정

경상북도 예천군 “주거지역” 지가변동률을 적용하였음.

기간	지가변동률 (%)	비고
2025.01.01 ~ 2025.05.14	0.192 (1.00192)	2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.111 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.057 $(1 + 0.00111) * (1 + 0.00057 * 44/31)$ ≒ 1.00192

▷ 2025년 04월 이후 지가변동률은 미고시로 2025년 03월 지가변동률을 연장 적용하였음.

#### 3. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역 내에 소재하는 바, 지역요인 동일함. (1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 개별요인 비교

1) 감정평가대상 토지와 비교표준지의 가로, 접근, 환경(자연), 획지, 행정 및 기타조건 등을 상호 비교하여 개별요인 비교치를 결정하였음.

### 2) 개별요인 비교치 결정

기호	비교표준지	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1	가	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950
본건 기호 1)은 비교표준지 가) 대비 가로조건에서 열세함.								

## 5. 그 밖의 요인의 보정

### 1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호, 대법원 판례[2003다38207판결(2004.05.14 선고), 2002두5054판결(2003.07.25 선고)], 국토교통부 유권해석[건설부토정30241-36538(1991.12.28)] 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례나 감정평가전례 등을 고려하여 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

### 2) 인근 감정평가전례

[출처 : 한국감정평가사협회]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	감정평가 목적	토지단가 (원/㎡)	기준시점
A	예천읍 백전리 156-3	대	748.0	2종일주	경매	400,000	2023.10.25

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 그 밖의 요인 보정치의 산정

[비교표준지 가)와 평가선례 A) 비교]

표준지 (가)	기준시점 현재 표준지가격(a)	공시지가 (2025.01.01)	시점수정 (2025.01.01 ~ 2025.05.14)			기준시점 현재 표준지가격
		231,100	1.00192			231,544
	거래사례 기준 표준지가격(b)	거래사례(b)	시점수정 (*1)	지역요인 (*2)	개별요인 (*3)	거래사례 기준 표준지가격
		400,000	1.01066	1.000	1.100	444,690
	그 밖의 요인 보정치	그 밖의 요인 보정치 산정(b/a)				그 밖의 요인 보정치
		$444,690/231,544 \approx 1.921$				1.92

\*1) 시점수정(경상북도 예천군 주거지역 2023.10.25 ~ 2025.05.14) : 1.01066

\*2) 지역요인 : 인근지역 내에 소재하는 바, 지역요인 동일함. (1.000)

\*3) 개별요인

가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1.00	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.100

5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

인근 및 유사지역의 감정평가전례 등과의 가격균형, 형평성 등을 종합참작하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하는 것이 타당하다고 판단됨.

표준지	가
보정치	1.92

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 토지 적용단가 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	231,100	1.00192	1.000	0.950	1.92	422,336	422,000

### 7. 공시지가기준법 등에 의한 시산가액

기호	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	198.0	198.0	422,000	83,556,000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 건물가격산출

### 1. 재조달원가의 결정

감정평가대상 건물의 구조, 사용자재, 등급, 용도 등을 기준으로 한 건물신축단가표상 표준단가에 지방간의 차이, 양식의 구식화, 부대설비, 기타 본건 건물의 제반 상황 등을 종합 참작하여 감정평가대상 건물의 재조달원가를 결정하였음.

### 2. 감가수정

감정평가대상 건물에 대한 감가수정은 내용년수 및 경과년수, 잔존년수를 표준으로 건물의 구조, 용도, 시공의 정도, 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법을 적용하였음.

### 3. 건물단가의 결정

기호	층/용도	재조달원가 (원/㎡)	잔존년수	내용년수	건물단가 (원/㎡)	비고
가	1층 / 단독주택	900,000	20	45	725,000	-
나	1층 / 창고	600,000	20	45	266,000	-

끝.

# 토지건물 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 백전리	103-15	대	제2종 일반주거지역	198	198	422,000	83,556,000	
가	" (도로명주소) 경상북도 예천군 예천읍 동읍내길 32	103-15 위지상	주택	시멘트벽돌조 시멘트 기와지붕 2층					
				1층	63.17	92.26	400,000	36,904,000	900,000 x 20/45 관찰감가
				2층	29.09				
나	"	103-15 위지상	창고	시멘트블록조 슬래브지붕 단층	11.11	11.11	266,000	2,955,260	600,000 x 20/45 관찰감가
<b>소 계</b>								<b>₩123,415,260</b>	
	(제시외건물)								
ㄱ	경상북도 예천군 예천읍 백전리	103-15 위지상	가추	파이프조 판넬지붕 단층	3	3	50,000	150,000	150,000 x 10/30 관찰감가
ㄴ	"	103-15 위지상	주택 및 창고	블럭 및 판넬조 판넬지붕 단층	24	24	266,000	6,384,000	600,000 x 20/45 관찰감가
ㄷ	"	103-15 위지상	주택	판넬조 판넬지붕 단층	20	20	300,000	6,000,000	600,000 x 20/40 관찰감가
<b>소 계</b>								<b>₩12,534,000</b>	
<b>합 계</b>								<b>₩135,949,260.-</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 예천군 예천읍 백전리 소재 "예천동부초등학교" 남동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 부근일대는 단독주택, 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 간선도로가 통과하고 있어 제반 교통상황은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

인접지 및 인접도로와 대체로 등고평탄한 사다리형의 토지로서, 주택부지로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

본건 서측으로 폭 약 3~4미터의 포장도로와 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(2021-06- )(국지도로)(접함),  
가축사육제한구역(도시지역 경계 300m 이내)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
상대보호구역(2020-08-31)(예천동부초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,  
역사문화환경보존지역(7구역)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>임.

## (6) 제시목록 외의 물건

없음.

# 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

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

기타 : 없음.

# 건물감정평가요항표

- |                            |                         |                                    |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| (1) 건물의 구조<br>(4) 부합물 및 종물 | (2) 이용상태<br>(5) 공부와의 차이 | (3) 설비내역<br>(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|

## (1) 건물의 구조

기호가) : 시멘트 벽돌조 시멘트기와지붕 2층건으로서  
외벽 : 벽돌 쌓기 등 마감.  
내벽 : 벽지 및 일부 타일 등 마감.  
바닥 : 장판지 및 일부 타일 등 마감.  
창호 : 샷시 창호임.

기호나) : 시멘트블록조 슬래브지붕 단층건으로서  
외벽 : 몰탈위 페인트 등 마감.  
내벽 : 벽지 및 일부 타일 등 마감.

## (2) 이용상태

단독주택 및 창고로 이용중임.

## (3) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 난방설비 등이 되어 있음.

## (4) 부합물 및 종물

별첨 "지적 및 건물개황도"와 같이 제시외건물이 소재함.

## (5) 공부와의 차이

없음.

# 건물감정평가요항표

- |                            |                         |                                    |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| (1) 건물의 구조<br>(4) 부합물 및 종물 | (2) 이용상태<br>(5) 공부와의 차이 | (3) 설비내역<br>(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.  
기타 : 없음.

# 광역위치도



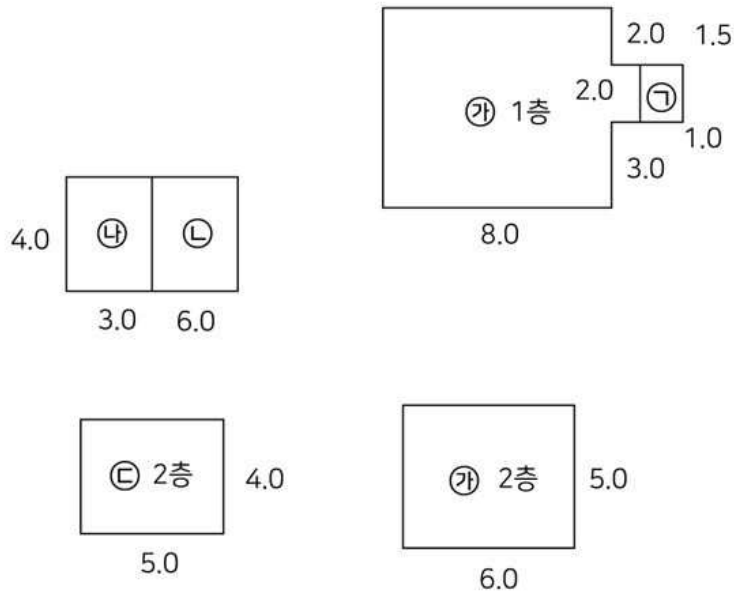
소재지	경상북도 예천군 예천읍 백전리 103-15
-----	-------------------------







# 건물개황도



- (가) 1층 (8 × 7) + (2 × 1) ≙ 공부면적
- (가) 2층 5 × 6 ≙ 공부면적
- (나) 4 × 3 = 공부면적
- ㉚ : 파이프조 판넬지붕(가추) : 3.0㎡
- ㉜ : 블럭 및 판넬조 판넬지붕 (주택 및 창고) : 24㎡
- ㉝ : 판넬조 판넬지붕 (주택) : 20㎡



)

)