

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 피금연 소유물건
(2024타경71768)

의뢰인: 대구지방법원 상주지원
사법보좌관 남기영

감정평가서번호: T2407-005

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.

새롬감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이동섭

| | | | | | | |
|----------------------------|----------------------------------|--------------|------------|-------------------------|--------------|------------|
| 감정평가액 | 사천구백오십사만사천오백사십삼원정(₩49,544,543.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 대구지방법원 상주지원 사법보좌관 남기영 | | 감정평가 목적 | 법원경매 | | |
| 제출처 | 대구지방법원 상주지원 경매2계 | | 기준가치 | 시장가치 | | |
| 소유자 (대상업체명) | 피금연 (2024타경71768) | | 감정평가 조건 | - | | |
| 목록표시 근거 | 귀 제시목록 | | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | |
| 기타 참고사항 | - | | 2024.07.16 | 2024.07.15 ~ 2024.07.16 | 2024.07.16 | |
| 감 정 평 가 내 용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
| | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가 | 금액 |
| | 토지 | 1,005.33 | 토지 | 1,005.33 | - | 44,129,543 |
| | (제시외건 물) | (21.66) 이 | 제시외건물 | 21.66 하 여 | 250,000 백 | 5,415,000 |
| 합계 | | | | | ₩49,544,543 | |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 | | | | | | |
| " 별 지 참 조 " | | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 1

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 "경상북도 상주시 사벌국면 엄암리"에 소재하는 토지로서 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 관계 법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 하되 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 및 조사기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일자인 2024년 07월 16일을 기준시점으로 결정함.

나. 실지조사 실시기간

현장조사 및 관련조사 : 2024년 07월 15일, 2024년 07월 16일.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 사항

- 본건 토지는 공유지분의 토지로서, 지분의 위치 확인이 곤란하여 전체면적을 기준으로 한 평균가격을 적용하였으며, 공유지분비율에 의거 면적 사정하였음.
- 기호2) 지상에는 연고자 미상의 분묘가 소재하는 바 이를 감안하여 평가하였으니 업무진행시 참고하시기 바람.
- 기호2) 지상에 자생하는 입목은 현지 거래관행상 토지와 일체로 거래되는 바 토지와 입목을 일괄하여 평가하였으니 업무 진행 시 참고하시기 바람.
- 기호3) 지상에는 인접지와 일단으로 소유자 미상의 제시외건물이 소재하는바 평가 목적을 고려하여 이에 구매됨 없이 토지를 정상평가 하되 제시외건물이 토지에 영향을 미치는 경우의 가격은 토지,건물평가명세표상 비교란에 명기하였는바 경매 진행시 소유권 및 일괄 경매 여부를 재확인하시기 바람.
- 기호3) 토지 일부는 도로로 사용되는 부분이 있는 것으로 추정되는 바 정확한 지적 측량을 필요로 하는 바 업무진행시 참고하시기 바람
- 기호3) 지상에는 인접지와 걸쳐서 이동이 가능한 컨테이너가 소재하는바 업무진행시 참고하시기 바람.

II. 감정평가의 방법의 적용

1. 감정평가 방법

- 가. 부동산에 대한 감정평가방법은 비용성의 원리에 기초한 원가법, 시장성의 원리에 기초한 거래사례비교법 및 공시지가기준법, 수익성의 원리에 기초한 수익환원법이 있음.
- 나. 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 다. 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

- 라. 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금 흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 마. 공시지가기준법이란 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

2. 감정평가방법의 적용규정

- 가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』등 관계 법령과 『감정평가 실무기준』에 의거함.
- 나. 『감정평가에 관한 규칙』 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.
- 다. 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제1항에서는 대상물건별 주된 감정평가방법, 제14조에서는 토지의 감정평가방법, 제15조에서는 건물의 감정평가방법, 제16조에서는 토지와 건물의 일괄 감정평가방법을 규정하고 있음.

3. 대상물건에 대한 감정평가방법의 적용

가. 토지의 평가방법

본건 토지의 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조, 「감정평가에 관한 규칙」제12조 및 제14조의 규정에 의거 상기 감정평가방법 중 공시지가기준법을 적용하였으며, 인근지역의 평가선례 및 거래사례검토를 통해 시장가격을 충분히 반영하여 그 가격을 결정하였는바, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요하다고 판단되어 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거 다른 평가방법에 의한 시산가액과의 비교검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 대상 부동산의 개요

1. 대상토지의 개요

(2024년 1월 1일기준)

| 기호 | 소재지 | 면적 (㎡) | 지목 | 이용 상황 | 용도 지역 | 도로 교통 | 형상 지세 | 개별공시지가 (원/㎡) | 비고 |
|----|----------------|--------|----|-------|-------|--------|---------|--------------|----|
| 1 | 사별국면 엄암리 330-2 | 1,906 | 답 | 답 | 농림 | 세로 (가) | 세장형 평지 | 26,300 | |
| 2 | 사별국면 엄암리 산35 | 989 | 임야 | 자연림 | 계획 관리 | 세로 (가) | 부정형 완경사 | 1,430 | |
| 3 | 사별국면 엄암리 621-3 | 121 | 답 | 단독 주택 | 계획 관리 | 소로 한면 | 부정형 평지 | 49,000 | |

Ⅳ. 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지가액의 산출

가. 비교표준지 선정

1) 선정기준

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항에 따라 평가대상 토지와 용도지역, 이용상황 및 주변 환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정하였음.

2) 비교표준지 공시지가

(2024. 01.01 기준)

| 기호 | 소재지 | 면적 (㎡) | 지목 | 이용 상황 | 용도 지역 | 도로 교통 | 형상 지세 | 공시지가 (원/㎡) | 비고 |
|----|----------------|--------|----|-------|-------|--------|---------|------------|------|
| 가 | 사별국면 엄암리 666 | 2,992 | 답 | 답 | 농림 | 세로 (가) | 세장형 평지 | 26,500 | |
| 나 | 사별국면 엄암리 산46 | 4,011 | 임야 | 자연림 | 계획 관리 | 맹지 | 부정형 완경사 | 1,260 | |
| 다 | 사별국면 엄암리 553-1 | 271 | 대 | 단독 주택 | 계획 관리 | 세각 (가) | 사다리 평지 | 50,300 | 자연취락 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시점수정

국토교통부에서 고시한 공시지가 기준일로부터 기준시점까지의 상주시 계획관리지역 :1.00559, 농림지역:1.00626임.

다. 지역요인 비교

본건은 비교표준지의 인근에 위치하는바, 지역요인은 동일함. (1.00)

라. 개별요인 비교

| 기호 | 비교 표준지 | 가로 조건 | 접근 조건 | 환경(자연) 조건 | 획지 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | 격차율 |
|----|--------|-------|-------|-----------|-------|--------|-------|-------|
| 1 | 가 | - | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.000 |
| 2 | 나 | - | 1.20 | 1.50 | - | 1.00 | 1.00 | 1.800 |
| 3 | 다 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.95 | 0.95 | 1.00 | 0.902 |

마. 그 밖의 요인의 보정

1) 그 밖의 요인의 보정근거

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항, 대법원 판례[2003다 38207(2004.05.14선고), 2002두 5054(2003. 07.25선고)], 국토교통부 유권해석[건설부토정30241-36538 (1991.12.28)]등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 세평가격 및 평가선례와의 균형을 유지하고, 인근지역의 정상적인 지가수준과 표준지공시지가와의 격차를 그 밖의 요인 보정으로 반영하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 인근 평가사례

| 기호 | 소재지 | 지목 | 면적 (m ²) | 용도 지역 | 이용 상황 | 기준시점 | 평가 목적 | 평가액 (원/m ²) |
|----|-----------------|----|----------------------|-------|-------|------------|--------|-------------------------|
| 1 | 사별국면 엄암리 산28-11 | 임야 | 5,237 | 계획 관리 | 답 | 2022.05.11 | 담보 | 37,000 |
| 2 | 사별국면 엄암리 643-1 | 답 | 2,755 | 농림 | 답 | 2022.12.23 | 실거래 자료 | 47,186 |
| 3 | 사별국면 엄암리 762 | 대 | 327 | 계획 관리 | 단독 주택 | 2024.02.06 | 경매 | 104,000 |

3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

#표준지(가)

| 구분 | 소재지 | 단가 (원/m ²) | 시점수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 산정단가 (원/m ²) | 격차율 |
|---------------|-----------|------------------------|---------|-------|-------|--------------------------|------|
| 사례(2)기준 표준지가격 | 엄암리 643-1 | 47,186 | 1.01105 | 1.00 | 1.000 | 47,707 | 1.78 |
| 표준지의 현재가격 | 엄암리 666 | 26,500 | 1.00626 | - | - | 26,666 | |

*사례와 비교표준지 개별요인 비교치

| 가로 조건 | 접근 조건 | 자연(환경) 조건 | 획지 조건 | 행정 조건 | 기타 조건 | 누계 |
|-------|-------|-----------|-------|-------|-------|-------|
| - | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.000 |

#표준지(나)

| 구분 | 소재지 | 단가 (원/m ²) | 시점수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 산정단가 (원/m ²) | 격차율 |
|---------------|------------|------------------------|---------|-------|-------|--------------------------|------|
| 사례(1)기준 표준지가격 | 엄암리 산28-11 | 37,000 | 1.01965 | 1.00 | 0.315 | 11,884 | 9.38 |
| 표준지의 현재가격 | 엄암리 산46 | 1,260 | 1.00559 | - | - | 1,267 | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

*사례와 비교표준지 개별요인 비교치

| 가로 조건 | 접근 조건 | 자연(환경) 조건 | 획지 조건 | 행정 조건 | 기타 조건 | 누계 |
|-------|-------|-----------|-------|-------|-------|-------|
| - | 0.90 | 0.35 | - | 1.00 | 1.00 | 0.315 |

#표준지(다)

| 구분 | 소재지 | 단가 (원/㎡) | 시점수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 산정단가 (원/㎡) | 격차율 |
|---------------|-----------|----------|---------|-------|-------|------------|------|
| 사례(3)기준 표준지가격 | 엄암리 762 | 104,000 | 1.00463 | 1.00 | 1.814 | 189,530 | 3.74 |
| 표준지의 현재가격 | 엄암리 553-1 | 50,300 | 1.00559 | - | - | 50,581 | |

*사례와 비교표준지 개별요인 비교치

| 가로 조건 | 접근 조건 | 자연(환경) 조건 | 획지 조건 | 행정 조건 | 기타 조건 | 누계 |
|-------|-------|-----------|-------|-------|-------|-------|
| 1.20 | 1.20 | 1.20 | 1.05 | 1.00 | 1.00 | 1.814 |

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산단가

| 기호 | 표준지 공시지가(원/㎡) | 시점수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 그 밖의 요인 | 산출단가 (원/㎡) | 적용단가 (원/㎡) |
|----|---------------|---------|-------|-------|---------|------------|------------|
| 1 | 26,500 | 1.00626 | 1.00 | 1.000 | 1.78 | 47,465 | 47,500 |
| 2 | 1,260 | 1.00559 | 1.00 | 1.800 | 9.38 | 21,393 | 21,400 |
| 3 | 50,300 | 1.00559 | 1.00 | 0.902 | 3.74 | 170,635 | 171,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액

토지감정평가명세표 참조

2. 결정 의견

본 평가는 거래사례비교법에 의해 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정함.

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 상주시 사벌국면 엄암리 | 330-2 | 답 | 농림지역 | 1,906x- 3 | 635.33 | 47,500 | 30,178,175 | 피금연 지분전부 |
| 2 | " | 산35 | 임야 | 계획관리지역 | 1 989x- 3 | 329.67 | 21,400 | 7,054,938 | 피금연 지분전부 입목포함 분묘감안 |
| 3 | " | 621-3 | 답 | 계획관리지역 | 1 121x- 3 | 40.33 | 171,000 | 6,896,430 | 피금연 지분전부 현황 대 및 일부 도로 제시외건물 감안시가격 :4,827,500 |
| ㄱ | {제시외건물} 경상북도 상주시 사벌국면 엄암리 | 621-3 위지상 | 주택 | 블럭조 스레트지붕 | 1 (65x-- 3) | 21.66 | 250,000 | 5,415,000 | 750,000 *15/45 관찰감가 피금연 지분전부 |
| 합 계 | | | | | | | | ₩49,544,543.- | |
| | | | | 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 상주시 사벌국면 엄암리 소재 "엄정마을" 동측 인근, (기호1) 및 북서측 인근(기호2) 및 엄정마을내(기호3)에 소재하며, 부근일대는 일반주택, 경지정리된 농경지대 및 임야 등으로 형성되어있음.

(2) 교통상황

본건 및 본건까지 차량의 접근이 가능하며, 제반교통사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

기호1)세장형의 경지정리된 토지로서 답으로 이용중임.
 기호2)대체로 삼각형 토지로서 토지임야 및 일부 묘지로 이용 중임.
 기호3)부정형의 자체지반 평탄한 토지로서 주거용건부지 및 일부 도로로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호1)남측으로 폭 약 4-5미터 내외의 포장도로와 접함.
 기호2)임야도상 맹지로서 인접필지를 경유하여 접근이 가능함.
 기호3)서측으로 폭 약 8-9미터 내외의 포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1)농림지역,가축사육제한구역(절대제한지역(전 축종))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>
 기호2)계획관리지역,가축사육제한구역(절대제한지역(전 축종))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---|--|---------------------------------|
| (1) 위치 및 주위환경 (4) 인접 도로상태 (7) 공부와의 차이 | (2) 교통상황 (5) 토지이용계획 및 제한상태 (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | (3) 형태 및 이용상태 (6) 제시목록 외의 물건 |
|---|--|---------------------------------|

기호3)계획관리지역자연취락지구(엄암자연취락지구),가축사육제한구역(절대제한지역(전축종))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

(6) 제시목록 외의 물건

기호3) 지상에는 별첨 지적 및 건물개황도와 같이 제시외건물이 소재함.

(7) 공부와의 차이

기호2)의뢰목록상 지목이 임야 이나 실제 일부는 묘지임.
기호3)의뢰목록상 지목이 답이나 실제 대 및 일부 도로임.

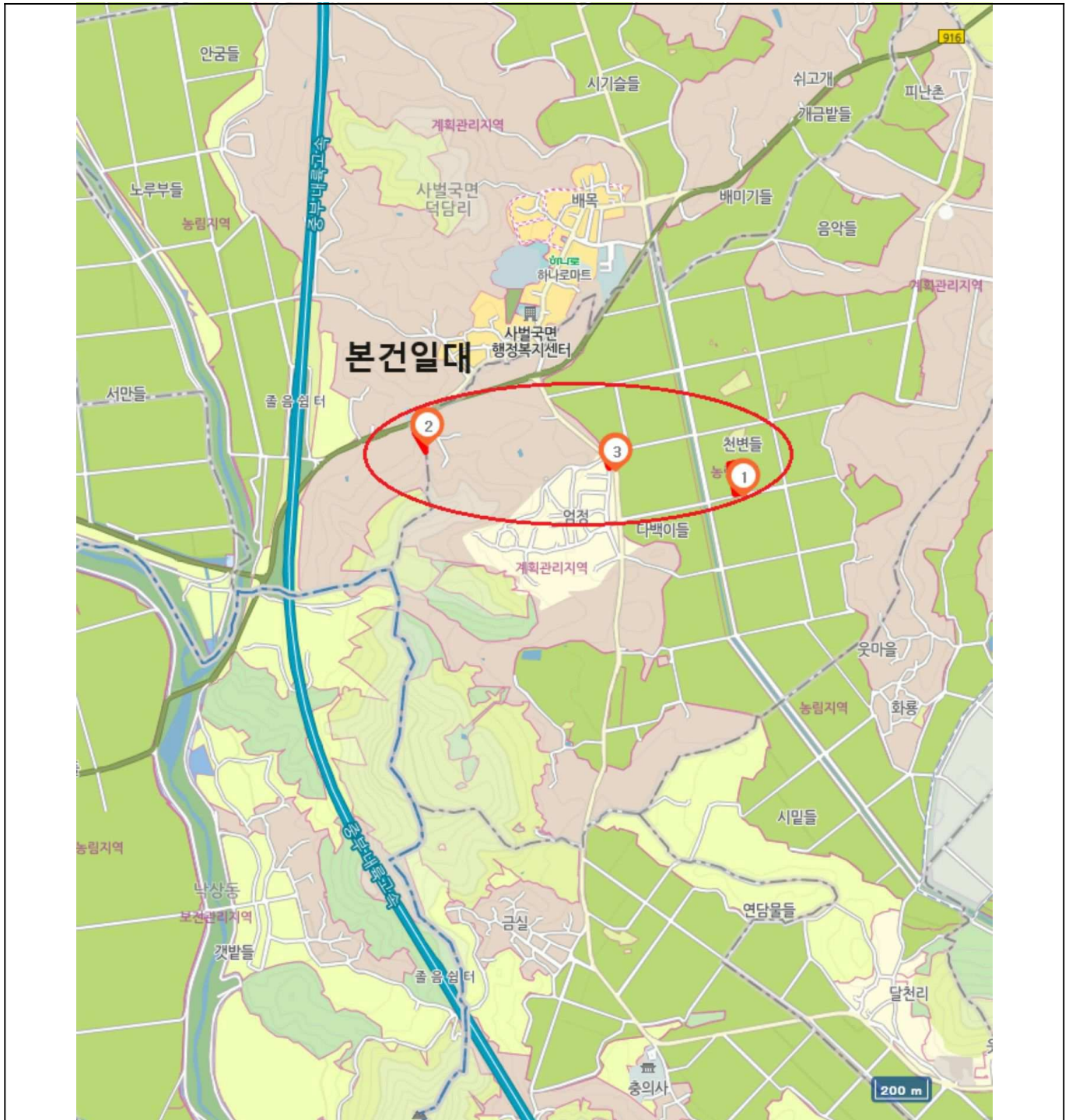
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계:미상임.
- 2)기타:없음.

광역위치도



소재지 경상북도 상주시 사벌국면 엄암리 330-2번지 외



위치도

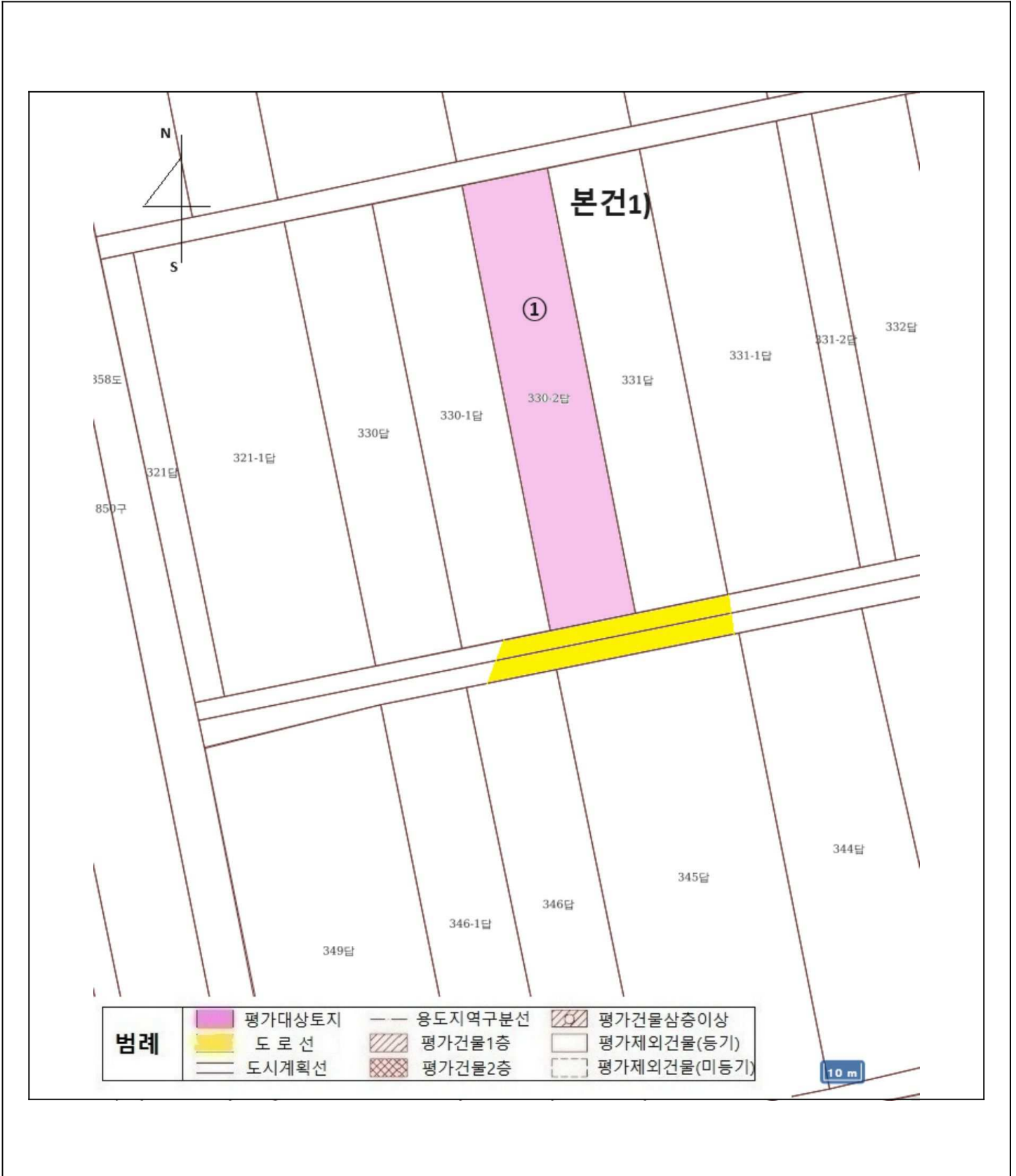


소재지

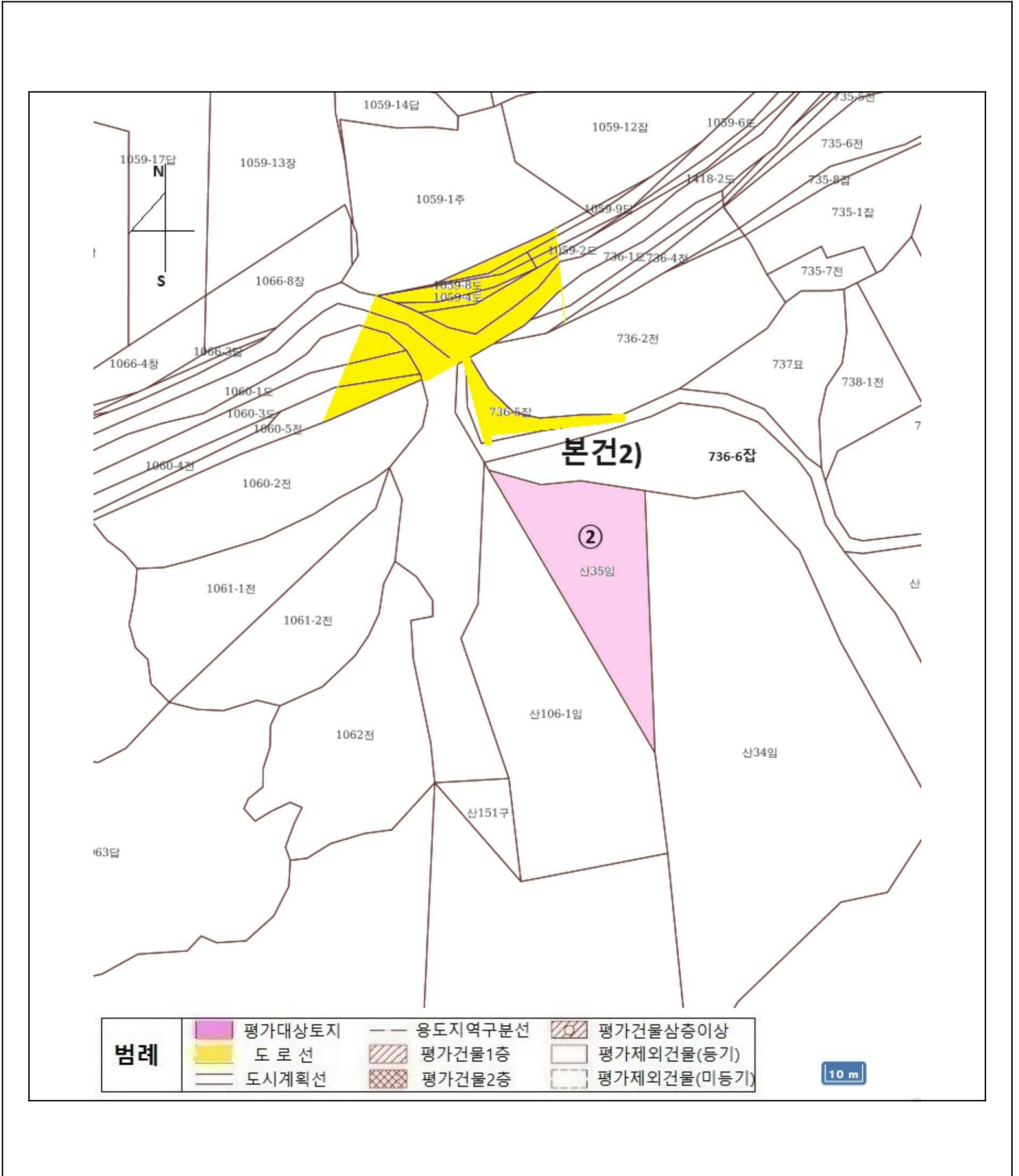
경상북도 상주시 사벌국면 엄암리 330-2번지 외



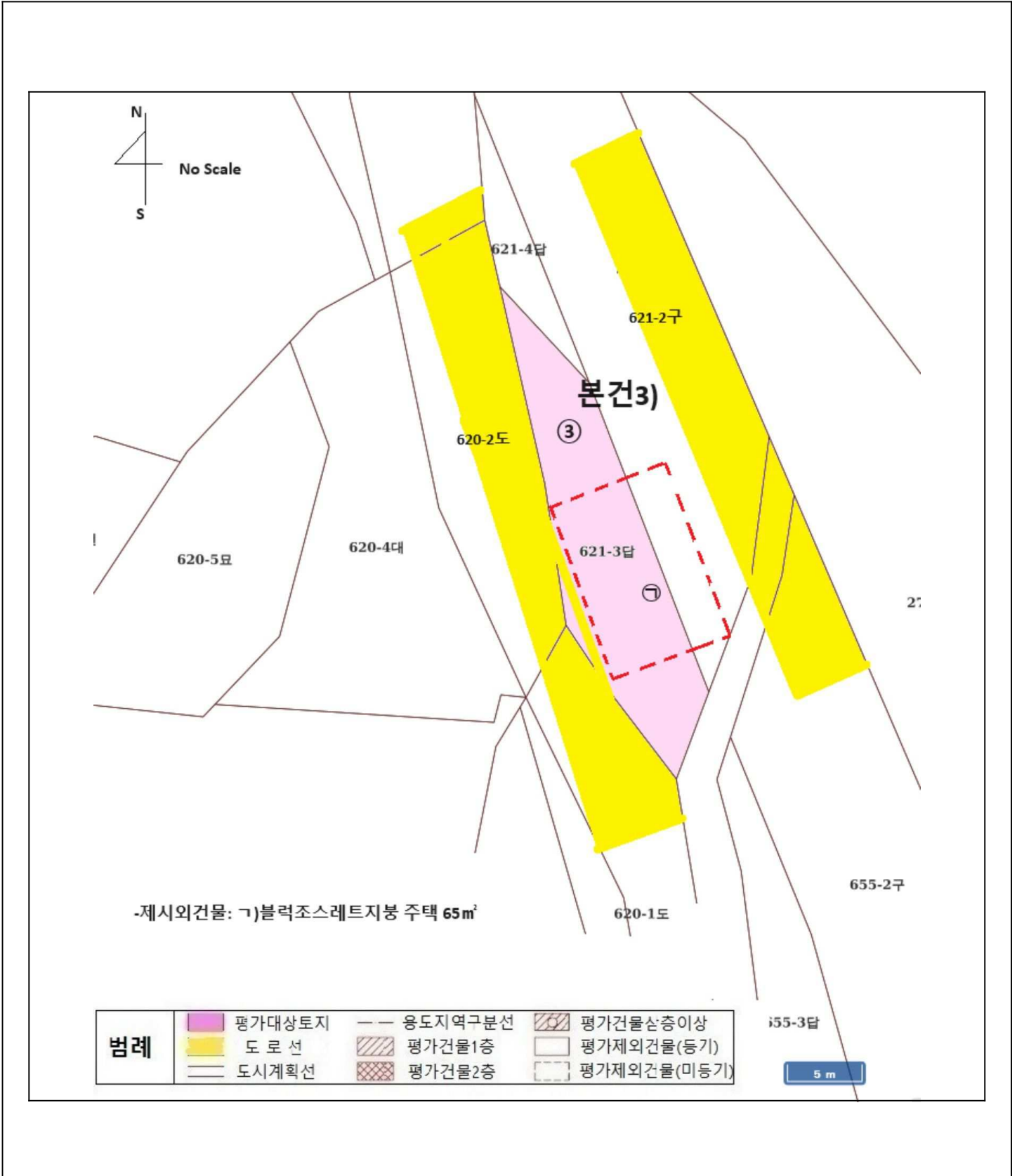
지 적 도



지 적 도



지 적 도 및 건 물 개 황 도





1)



1)



2)



2)



3)



)