

감정평가서

건명	최진해 소유물건 (2025타경160)
의뢰인	대구지방법원 상주지원 사법보좌관 김규현
감정서번호	대경250416-01

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.

대경감정평가사사무소

대구광역시 수성구 범어동 달구벌대로 489안길 8-2 1호
TEL. 053-753-9616 FAX. 053-753-9733

(토지)감정평가표

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

감정평가사 (인)
김효중

감정평가액	칠천오백구십사만일천구백원정 (₩75,941,900.-)					
의뢰인	대구지방법원 상주지원 사법보좌관 김규현	감정평가 목적	법원경매			
제출처	대구지방법원 상주지원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	최진해 (2025타경160)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.04.22	2025.04.21 ~ 2025.04.22	2025.04.24		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	37,951	토지	37,951	-	75,941,900
		이	하	여	백	
	합계				₩75,941,900	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가개요

본건은 경상북도 예천군 은풍면 탑리 소재 “한감마을” 북동측 인근[기호(1)토지] 및 예천군 효자면 용두리 소재 “야목마을” 북서측 근거리[기호(2)토지]에 위치하는 토지로서 경매 목적의 감정평가임.

1. 대상물건 개요

1) 토지

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	공법상제한사항	비고
1	예천군 은풍면 탑리 산5	34,116.0	임야	자연림	농림지역 보전관리지역 생산관리지역	-
2	예천군 효자면 용두리 749	3,835.0	임야	자연림	생산관리지역	-

2. 기준가치 및 감정평가 조건

1) 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 04월 22일임.

2) 실지조사 실시기간 및 내용

현장조사 및 관련자료조사 : 2025년 04월 21일, 22일.

3. 기준가치 및 감정평가조건

1) 기준가치 결정 및 그 이유

본건의 평가목적은 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

II. 감정평가방법의 적용

1. 토지의 평가방법

- 가. 본건 토지의 평가는 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제21조, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조의 의거하여 공시지가 기준법으로 적용하며 당해토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 가격시점까지의 지가변동률과 위치·형상·환경·이용상황·주변상황 및 기타 제반사항을 종합참작하여 평가하였으며, 거래사례비교법은 인근의 거래사례가 충분하지 않고 거래에 개입된 사정에 대한 보정요인의 파악이 곤란하며, 수익환원법은 수익자료의 확보가 곤란하여 적용하지 않았음.
- 나. 본건 기호(1)(2)토지의 지상에 소재하는 자연림 상태의 수목은 거래관행에 따라 토지에 포함 평가하였으며, 기호(1)토지의 지상에는 연고 미상의 분묘가 소재하니 참고하시기 바랍니다.
- 다. 본건 토지 중 기호(1)토지는 둘 이상의 용도지역에 걸쳐있는 바 주된 용도지역을 기준으로 평가하되 부된 용도지역의 면적 및 공법상의 제한의 정도 등을 고려하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 토지가격의 산출개요

가. 비교표준지 공시지가 선정(2025. 1. 1기준)

본건 대상토지의 인근지역에는 다수의 표준지가 소재하고 있으나 인근지역의 용도지역, 공법상 규제상황, 이용상황, 주위환경, 지리적 위치의 근접성 등을 고려하여 대상토지의 품등비교가 용이하고 가장 유사성 있는 비교표준지를 선정하였음.

기호	소재지	면적	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	예천군 은풍면 탑리 산11	22,784.0	임야	자연림	농림지역	세로(가)	부정형완경사	635	(1) 적용
B	예천군 은풍면 부초리 산24	4,364.0	임야	자연림	생산관리	세로(가)	부정형완경사	787	(2) 적용

나. 시점수정

· 국토해양부에서 고시한 용도지역별 지가변동률을 적용함.

기 간	용도지역	비 고
경상북도 예천군 (2025.01.01~2025.04.22)	농림지역	$2025.01.01 \sim 2025.02.28 : 0.131$ $2025.02.01 \sim 2025.02.28 : 0.055$ $(1 + 0.00131) * (1 + 0.00055 * 53/28)$ ≈ 1.00235
	생산관리	$2025.01.01 \sim 2025.02.28 : 0.211$ $2025.02.01 \sim 2025.02.28 : 0.113$ $(1 + 0.00211) * (1 + 0.00113 * 53/28)$ ≈ 1.00425

※미고시월은 직전월을 유추적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 지역요인 비교

비교표준지와 대상토지는 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 동일시됨.
(격차율 : 1.00)

라. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

구분	항목	세부항목
임 야 지 대	접근조건	교통의 편부 등
	자연조건	일조, 통풍, 표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡, 토양, 토질 등
	행정적조건	행정상의 규제정도
	기타조건	장래의 동향, 기타

2) 개별요인 비교치 결정

기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	A	-	0.94	1.00	-	1.02	1.00	0.96
본건 토지는 비교표준지 보다 임도의 상태 등에서 다소 열세이나, 본건 토지의 일부는 보전관리지역임.								
2	B	-	1.00	1.05	-	1.00	1.00	1.05
본건 토지는 비교표준지 보다 및 경사도 등에서 우세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

『 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 』, 『 감정평가에 관한 규칙 』 제14조 2항 5호, 대법원 판례 [2003다 38207(2004.05.14선고), 2002두 5054(2003.07.25선고), 국토교통부 유권해석 [건설부토정30241- 36538(1991.12.28)] 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근 지역의 평가선례, 당해 지역의 가격수준 등을 종합 참작하여 그 밖의 요인 보정치를 적용하여 평가하였음.

2) 인근 평가선례

(자료출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지	지목	면적	용도지역	기준시점	단가 (원/㎡)	평가목적
①	은평면 우곡리 산32	임야	29,752.0	농림지역	2023.10.06	1,500	경매평가
②	강천면 대맥리 산28	임야	3,174.0	생산관리지역	2022.12.23	3,100	공매평가

* 위의 평가선례는 평가대상 토지와 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 대체로 유사하여 그 밖의 요인 보정을 위한 적절한 사례인 것으로 판단됨.

3) 그 밖의 요인 보정치의 산정

* 그 밖의 요인 보정치 산식

평가선례가격 기준 기준시점 현재 표준지가격 / 기준시점 현재 표준지가격
= 평가선례X지가변동률X지역요인X개별요인 / 공시지가X지가변동률

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 그 밖의 요인 보정치 산정

가) 비교표준지 (A)

비교 표준지 (A)	기준시점현재 표준지가격(A)	공시지가 (2025.01.01)	시점수정 (2025.01.01 ~ 2025.04.22)			산정가격
		635	1.00235			636
	평가선례선례 기준 표준지가격(B)	평가사례①	시점수정치	지역요인	개별요인	산정가격
		1,500	1.01512	1.00	1.29	1,964
	보정치	보정치 산정(B/A)				보정치 결정
		1,964 / 636 ≙ 3.088				3.05

*시점수정(경상북도 예천군 농림지역) : (2025.01.01 ~ 2025.04.22) : 1.00235
 (2023.10.06~ 2025.04.22) : 1.01512

*지역요인 : 인근지역에 소재하는 바, 지역요인 대등함.(1.00)

*개별요인 :

가로	접근	환경(자연)	획지	행정	기타	격차율
-	1.12	1.15	-	1.00	1.00	1.29

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

가) 비교표준지 (B)

비교 표준지 (B)	기준시점현재 표준지가격(A)	공시지가 (2025.01.01)	시점수정 (2025.01.01 ~ 2025.04.22)			산정가격
		787	1.00425			790
	평가선례선례 기준 표준지가격(B)	평가사례②	시점수정치	지역요인	개별요인	산정가격
		3,100	1.02319	1.00	0.86	2,728
	보정치	보정치 산정(B/A)				보정치 결정
		2,728 / 790 ≙ 3.453				3.45

*시점수정(경상북도 예천군 생산관리) : (2025.01.01 ~ 2025.04.22) : 1.00425
 (2022.12.23~ 2025.04.22) : 1.02319

*지역요인 : 인근지역에 소재하는 바, 지역요인 대등함.(1.00)

*개별요인 :

가로	접근	환경(자연)	획지	행정	기타	격차율
-	0.90	0.95	-	1.00	1.00	0.86

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 인근 토지의 적정 지가수준

현장조사 시점 현재 인근지역에 소재하는 본건 토지와 유사한 토지의 적정 지가수준은 농림지역내 자연림 상태의 임야는 1,500원/㎡ ~ 2,100원/㎡ 내외, 생산관리지역내 자연림 상태의 임야는 2,400원/㎡ ~ 3,300원/㎡인 것으로 조사됨.

6) 그 밖의 요인 보정치의 결정

본건 토지의 평가에서는 상기 그 밖의 요인 보정치의 산정 결과 및 기준시점 현재 인근 토지의 적정지가 수준 등을 고려하여 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 적용하여 평가하였음.

비교표준지	A	B	비 고
그 밖의 요인 보정치	3.05	3.45	-

바. 필지별 시산 단가

기호	비교 공시지가		시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)	비고
1	A	635	1.00235	1.00	0.96	3.05	1,863	1,900	-
2	B	787	1.00425	1.00	1.05	3.45	2,863	2,900	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 감정평가액 결정 의견

상기 시산단가는 대상물건의 제반 가격형성요인 등을 종합 검토하고, 거래시세 및 호가수준, 매매가격지수, 평가선례, 대상물건의 면적 등을 종합적으로 참작할 때 아래 표와 같이 단가를 결정함이 타당하다 판단되어 이와 같이 가격을 결정함.

구분	기호	물건별 적용단가 (원/㎡)	비고
토지	1	1,900	공시지가 기준법
	2	2,900	공시지가 기준법

토지건물감정평가명세표

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 은풍면 탐리	산5	임야	농림지역 보전관리지역 생산관리지역	34,116	34,116	1,900	64,820,400	수목 포함 분묘 소재
2	경상북도 예천군 효자면 용두리	749	임야	생산관리지역	3,835	3,835	2,900	11,121,500	수목 포함
								₩75,941,900.-	
				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 은풍면 탑리 소재 "한감마을" 북동측 인근[기호(1)토지] 및 예천군 효자면 용두리 소재 "야목마을" 북서측 근거리[기호(2)토지]에 위치하며, 부근 일대는 농가주택, 농경지 및 임야 등으로 형성되어 있으며, 주위 환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건 및 본건 인근까지 차량의 접근이 가능하며, 인근의 도로 여건 등으로 보아 제반 교통 사정은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

- * 기호(1) : 부정형의 토지로 남서하향 완경사 및 급경사지이며, 현황 자연림 상태의 임야이며, 분묘가 소재함.
- * 기호(2) : 부정형의 토지로 남하향 완경사지이며, 현황 자연림 상태의 임야임.

(4) 인접 도로상태

- * 기호(1) : 임야도상 맹지임.
- * 기호(2) : 지적도상 맹지이나, 동측으로 폭 약 3미터 내외의 포장도로가 개설되어 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

- * 기호(1) : 농림지역(2013-05-30)(농림지역), 보전관리지역(2013-05-30)(보전관리지역), 생산관리지역(2013-05-30)(생산관리지역), 가축사육제한구역(의료, 노유자, 종교시설 부지경계로부터 700m 이내){가축분뇨의 관리 및 이용에 관한법률}. 가축사육제한구역(주거 밀집지역 외곽경계선 500m 이내){가축분뇨의 관리 및 이용에 관한법률}. 임업용산지{산지관리법}. 준보전산지{산지관리법}.

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) | |

* 기호(2) : 생산관리지역(2013-05-30)(생산관리지역), 가축사육제한구역(주거 밀집지역 외곽경계선 500m 이내){가축분뇨의 관리 및 이용에 관한법률}. 준보전산지 {산지관리법}임

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

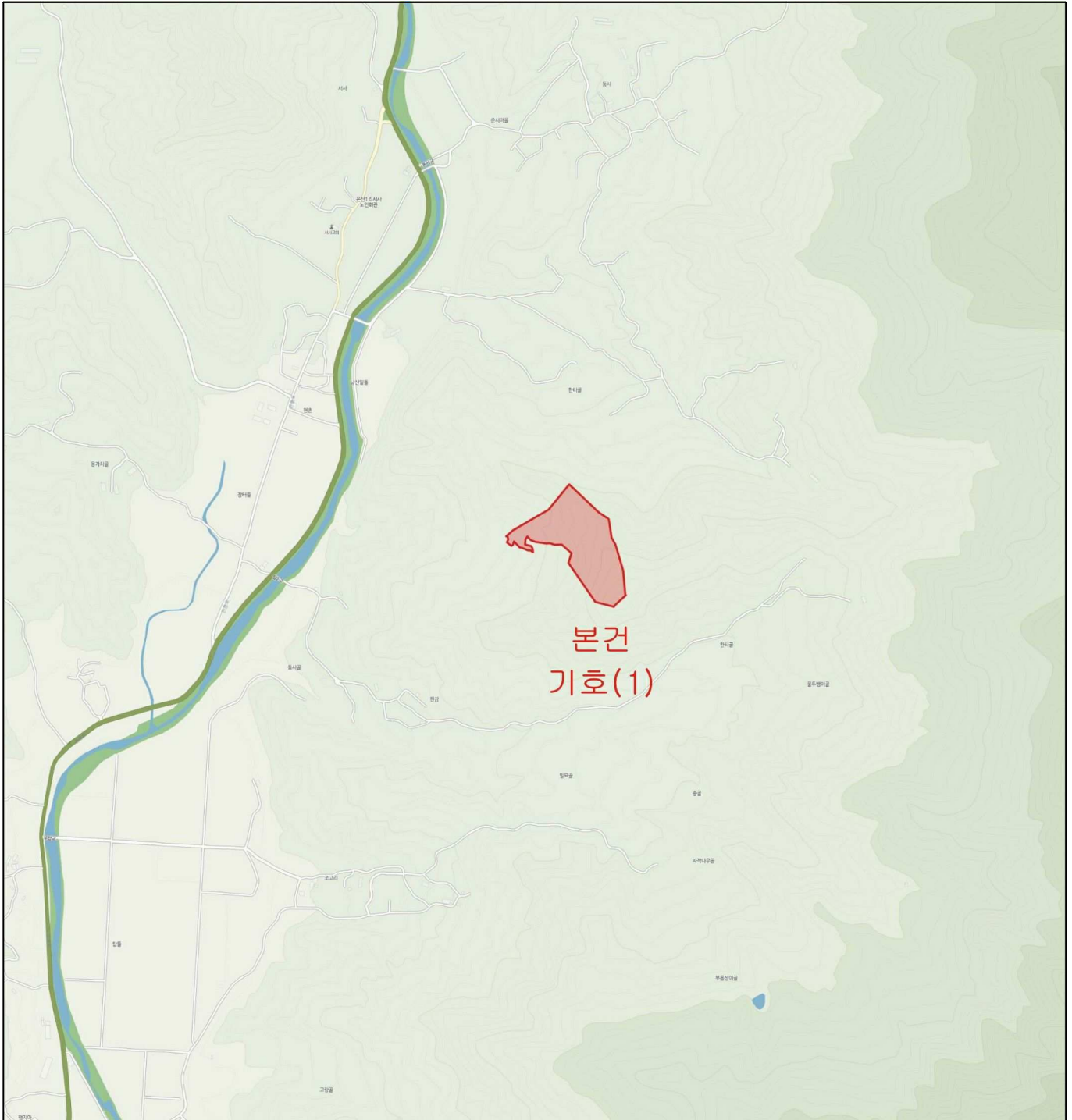
임대관계는 미상임.

광역위치도



소재지

경상북도 예천군 은풍면 탑리 산5

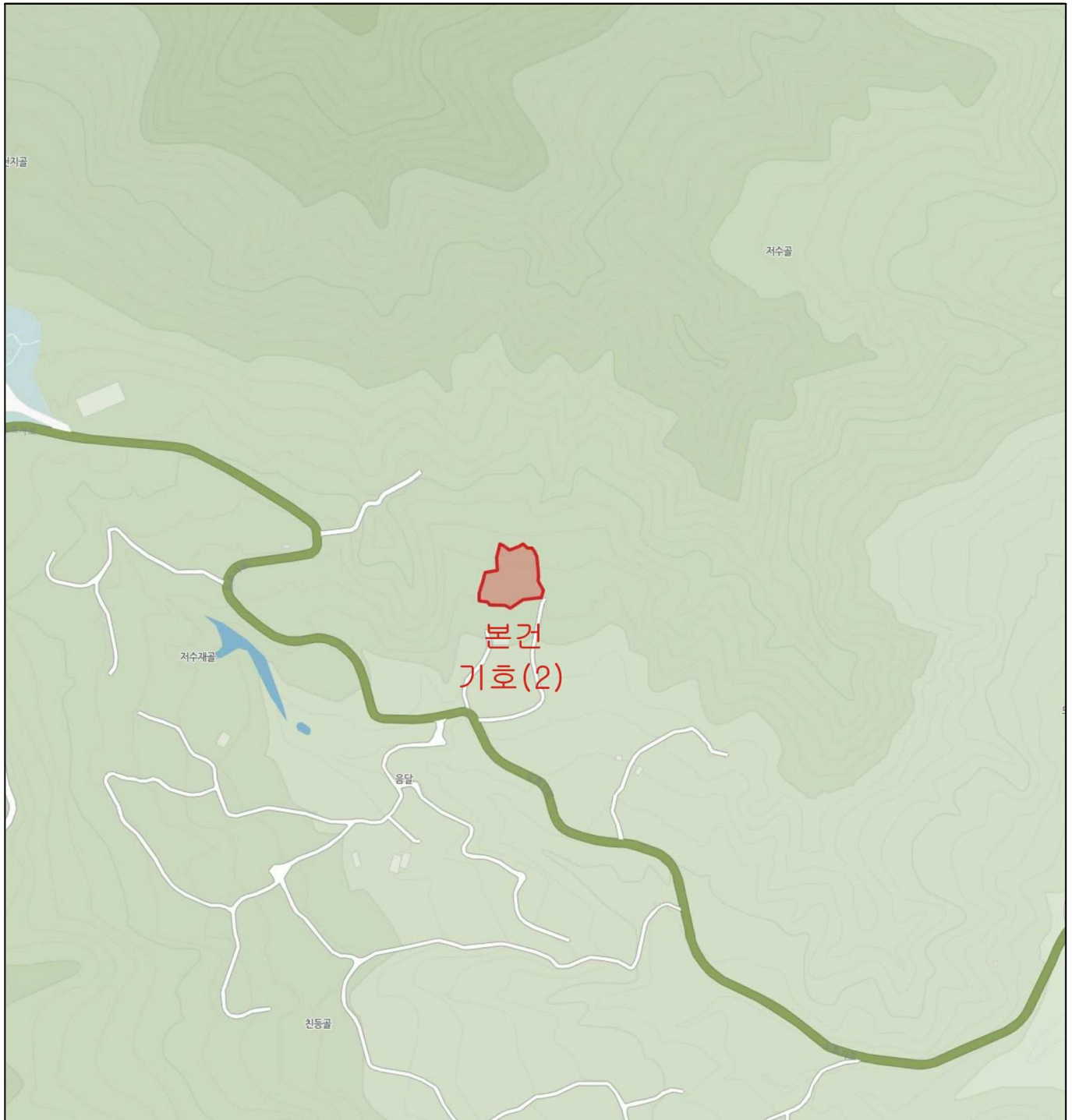


광역위치도



소재지

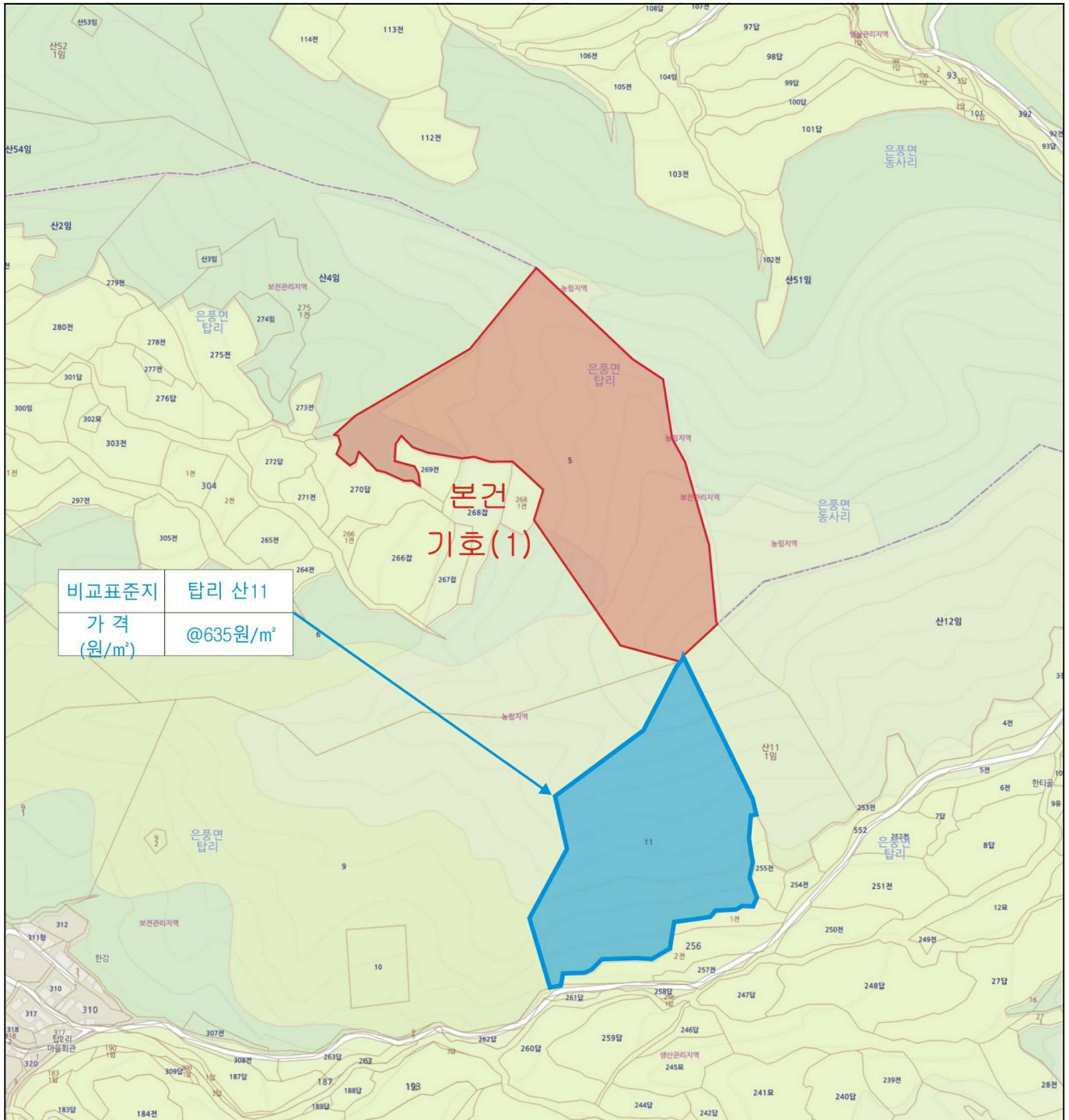
경상북도 예천군 효자면 용두리 749



위치도



소재지	경상북도 예천군 은풍면 탑리 산5
-----	--------------------

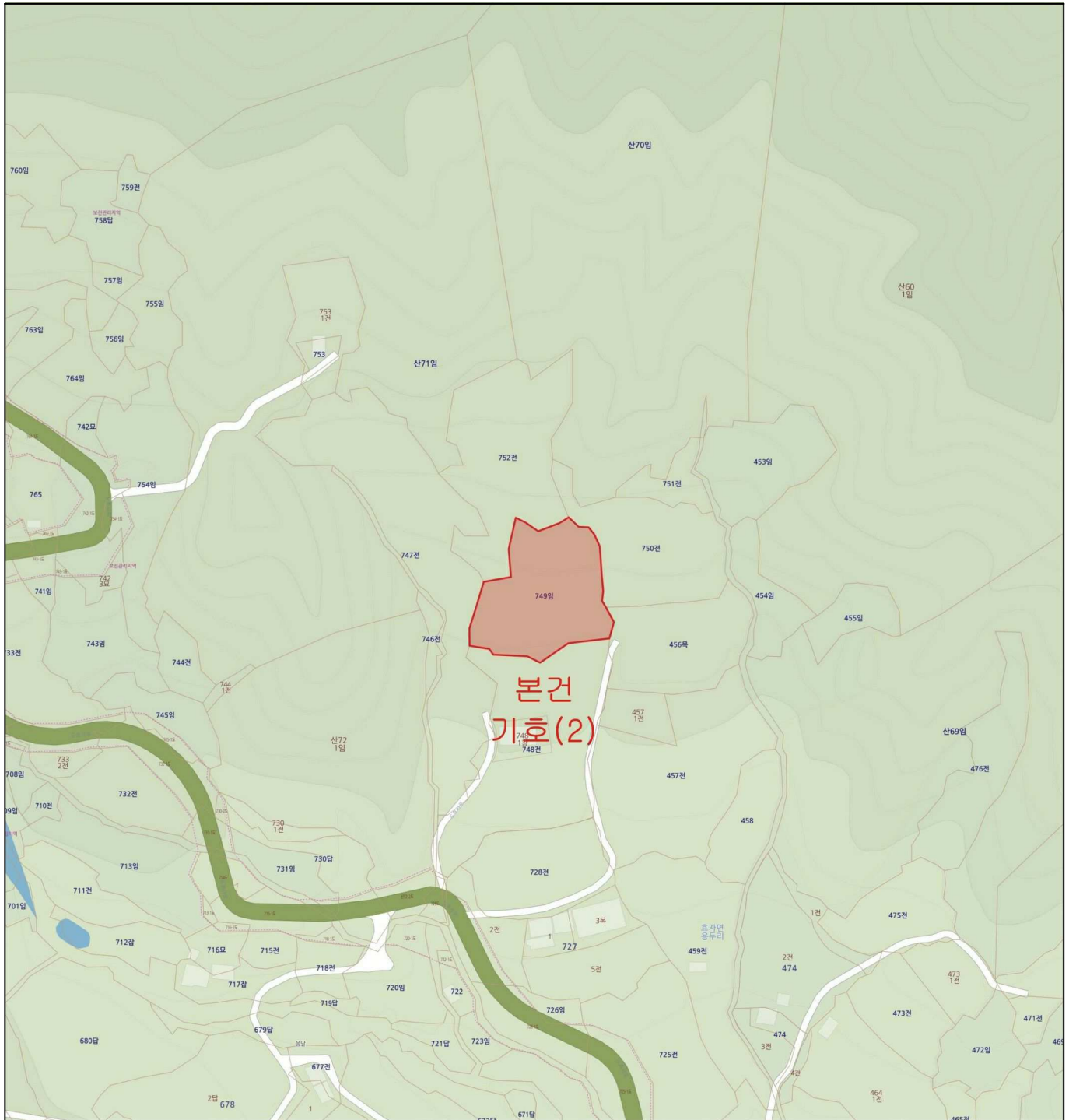


비교표준지	탑리 산11
가격 (원/㎡)	@635원/㎡

위치도



소재지 경상북도 예천군 효자면 용두리 749

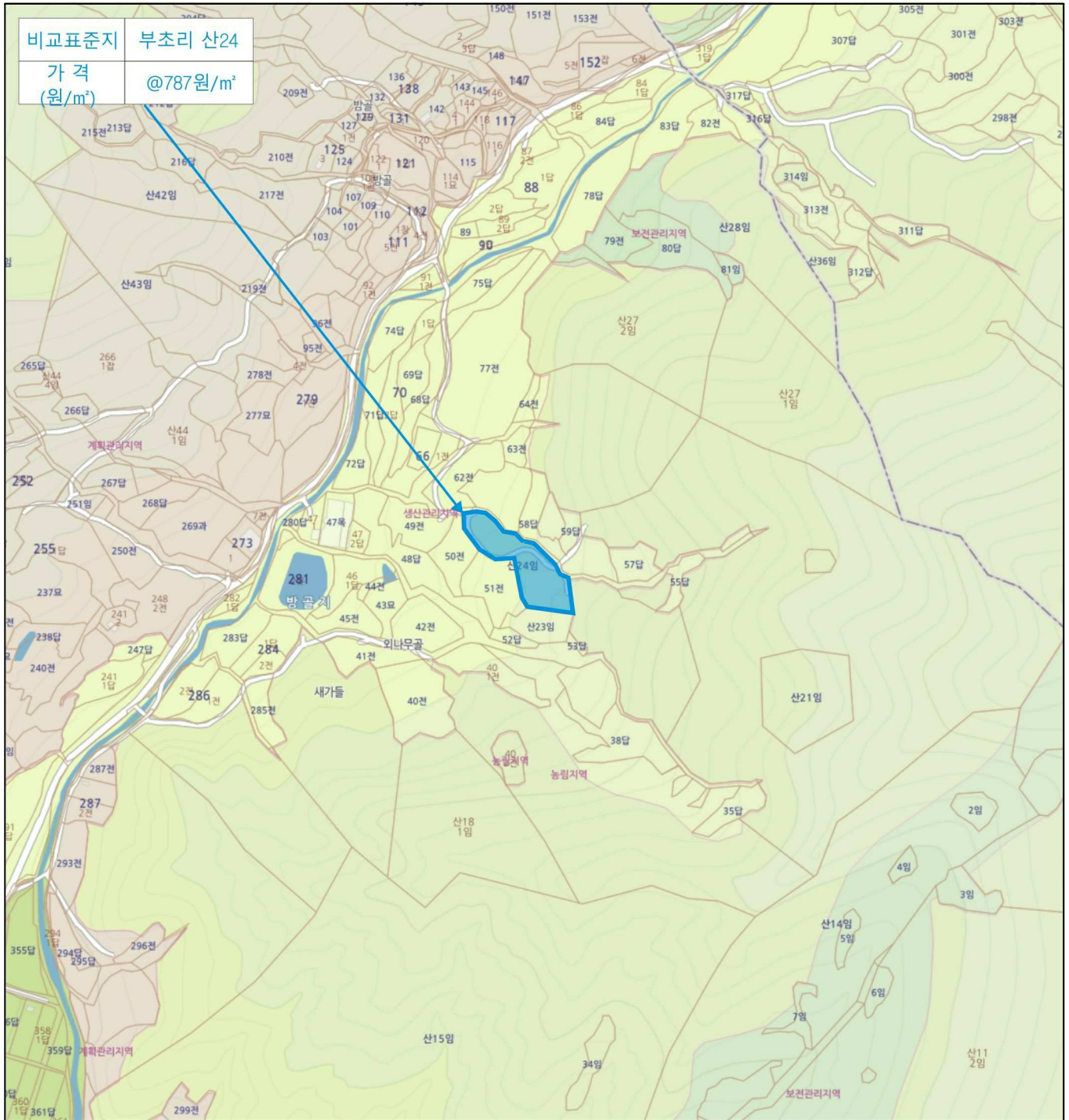


위치도



소재지	경상북도 예천군 은풍면 부초리 산24 (비교표준지)
------------	------------------------------

비교표준지	부초리 산24
가격 (원/m²)	@787원/m ²



지 적 도

(S : 1/6000)



범례	적색 : 평가대상토지	평가건물 1층	평가제외건물(등기)
	황색 : 도로선	평가건물 2층	평가제외건물(미등기)
	적색실선 ; 계획도로선	평가건물 3층이상	지하층

지 적 도

(S : 1/1200)



범례	적색 : 평가대상토지	평가건물 1층	평가제외건물(등기)
	황색 : 도로선	평가건물 2층	평가제외건물(미등기)
	적색실선 ; 계획도로선	평가건물 3층이상	지하층



(1)



(1)



(1)



(2)



(2)



(2)