

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 이달근 소유물건  
(2025타경5244)

의뢰인: 대구지방법원 상주지원  
사법보좌관 김규현

감정평가서번호: T2503-001

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)  
이 동 섭

감정평가액	일억삼천일백사십일만사천팔백사십원정(₩131,414,840.-)					
의뢰인	대구지방법원 상주지원 사법보좌관 김규현	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	대구지방법원 상주지원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이달근 (2025타경5244)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.03.06	2025.03.05 ~ 2025.03.06	2025.03.06		
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	2,894.60	토지	2,894.60	45,400	131,414,840
	이	하	여	백		
<b>합 계</b>					₩131,414,840	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 "경상북도 문경시 농암면 지동리"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 감정평가목적에 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 2025년 03월 06일을 기준시점으로 결정함.

나. 실지조사 실시기간

현장조사 및 관련조사 : 2025년 03월 05일, 2025년 03월 06일.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 그 밖의 사항

-없음.

## 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 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 대상을 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 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.

## Ⅲ. 대상 부동산의 개요

### 1. 대상토지의 개요

(2024년 1월 1일 기준)

기호	소재지	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
1	농암면 지동리 677	2,894.6	답	답	농림	세로 (가)	세장형 평지	19,600	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 토지가액의 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 토지가액의 산출

#### 가. 비교표준지 선정

##### 1) 선정기준

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

##### 2) 비교표준지 공시지가

(2025년1월1일기준)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
가	농암면 지동리 694	2,883.3	답	답	농림	세로 (가)	세장형 평지	19,900	

#### 나. 시점수정

국토교통부에서 고시한 공시지가 기준일로부터 기준시점까지의 문경시 농림지역  
:1.00145임.

#### 다. 지역요인 비교

본건은 비교표준지의 인근에 위치하는바, 지역요인은 동일함. (1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 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

## 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.

### 2) 인근 사례

<출처:감정평가사협회 감정평가정보>

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	기준시점	평가 목적	평가액 (원/㎡)
1	지동리 694	답	2,883.3	농림	답	2024.02.28	실거래 자료	45,000
2	지동리 681	답	3,220.9	농림	답	2024.04.26	시가 참고	45,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

#표준지(가)

구분	소재지	단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
사례(1)기준 표준지가격	지동리 694	45,000	1.01202	1.00	1.000	45,541	2.28
표준지의 현재가격	지동리 694	19,900	1.00145	-	-	19,929	

\*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

### 바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산단가

기호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	19,900	1.00145	1.00	1.000	2.28	45,438	45,400

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V. 감정평가액 결정 의견

### 1. 감정평가액

토지,건물감정평가명세표 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 문경시 농암면 지동리	677	답	농림지역	2,894.6	2,894.6	45,400	131,414,840	
<b>합 계</b>								<b>₩131,414,840.-</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 문경시 농암면 지동리 소재 "지동2리 마을회관" 북동측 인근에 소재하며, 부근일대는 경지정리된 농경지 등으로 형성되어있음.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 제반교통사정은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

세장형의 평탄한 토지로서 답으로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

본건 북측으로 폭 약 4-5미터 내외의 포장도로와 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

농림지역, 가축사육제한구역(전축종제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>

## (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.

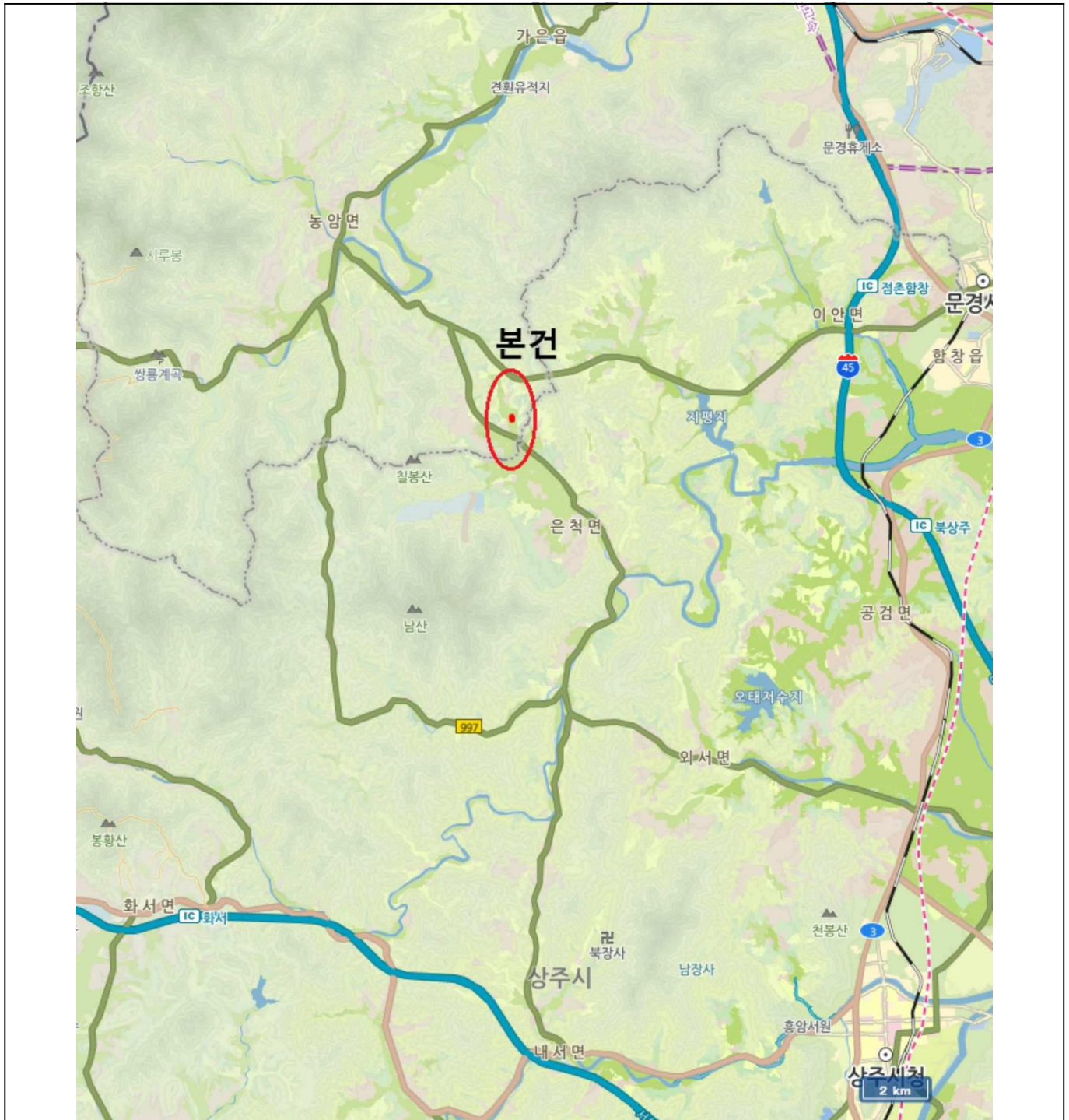
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계:미상임.
- 2)기타:없음.

# 광역위치도



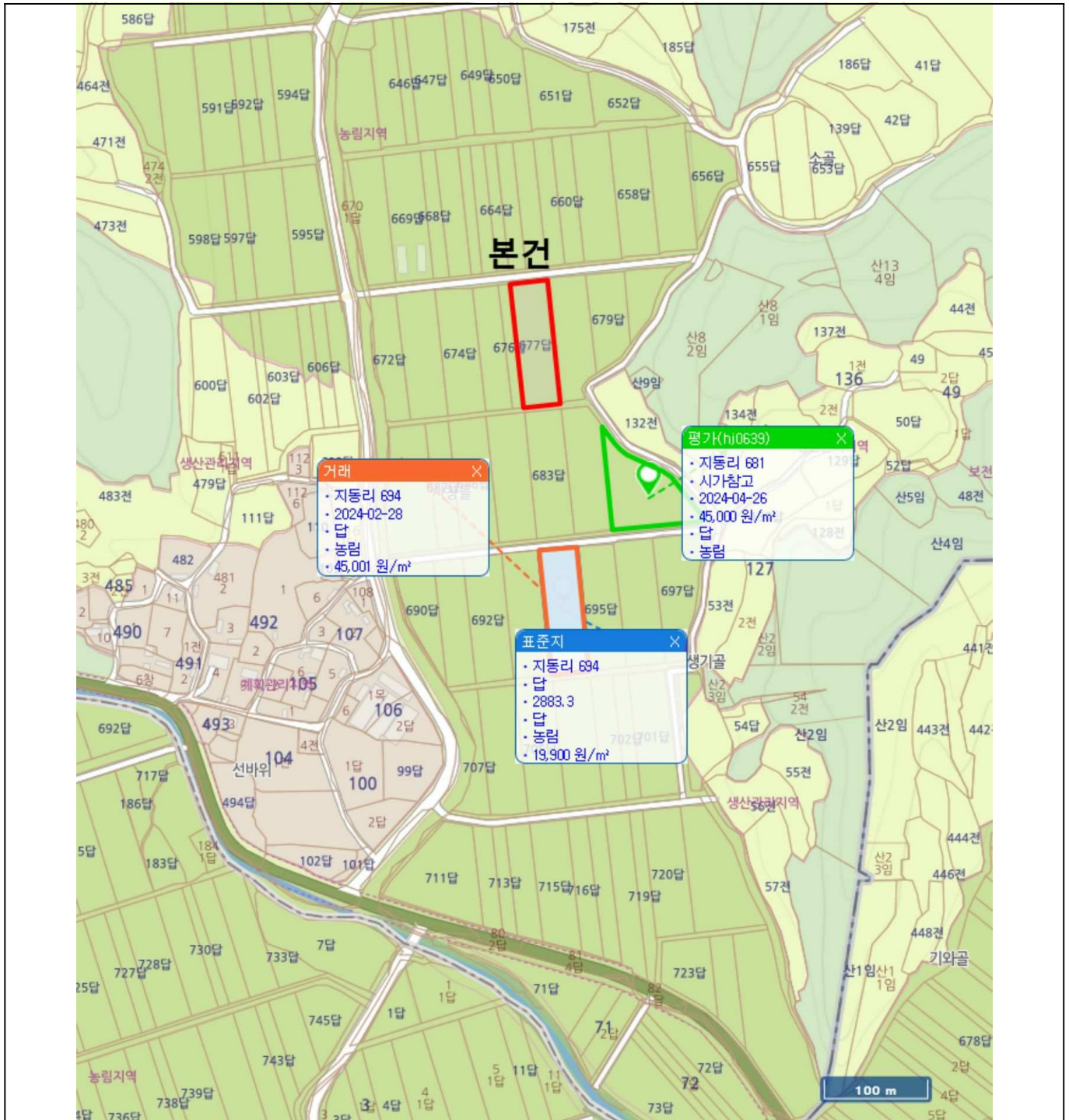
소재지	경상북도 문경시 농암면 지동리 677
-----	----------------------



# 위치도



소재지 경상북도 문경시 농암면 지동리 677



# 지 적 도

