

# 감정평가서

건명	박종업 소유물건 (2024타경11813)
의뢰인	대구지방법원 의성지원 사법보좌관 김규현
감정서번호	예경241016-02

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.

예경감정평가사사무소

# (토지)감정평가표

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

감정평가사 (인)  
정영미

감정평가액	삼천칠십칠만육천구백원정 (₩30,776,900.-)					
의뢰인	대구지방법원 의성지원 사법보좌관 김규현		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	대구지방법원 의성지원 경매1계		
소유자 (대상업체명)	박종엽 (2024타경11813)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.11.08	2024.11.07 ~ 2024.11.08	2024.11.12	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1 1,319x- 3 이	토지	439.67 여	- 백	30,776,900
	합계					₩30,776,900
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 감정평가개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 대구광역시 군위군 의흥면 읍내리 소재 “골안마을” 북동측 인근에 위치하는 토지로서 경매목적의 감정평가임.

### 2. 대상물건 개요

#### ▫ 토지

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	주요 공법상제한사항	비고/ 개별공시지가
(1)	대구광역시 군위군 의흥면 읍내리 125	전	1,319 × 1/3	휴경지등	계획관리지역	박종엽지분전부 @29,800/㎡ (2024.01)

### 3. 기준시점 및 조사기간

#### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 11월 08일을 기준시점으로 정함.

#### 나. 실지조사 실시기간

현장조사 및 관련자료조사 : 2024년 11월 07일, 2024년 11월 08일.

### 4. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치 결정 및 그 이유

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

#### 나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가방법의 적용

### 1. 감정평가방법

- 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 현금흐름을 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.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 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.
- 본건 토지는 공유지분 토지로서 의뢰부분의 위치 및 경계확인이 불가한 바 전체면적을 기준으로 한 평균가격을 적용하였으며 소유지분비율에 의하여 면적사정 하였음.
- 본건 지상의 일부에 연고자미상의 분묘가 소재하나, 토지는 이에 구애됨이 없이 정상 평가 하였으며, 분묘소재를 감안한 가액을 부기 하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.
- 본건 토지 일부가 현황 “도로”로 이용중인 것으로 현장조사되는 바, 이를 감안하여 평가하였으며, 그 위치와 면적은 측량을 요하오니, 참고 하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 토지감정평가액 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 토지가액의 산출

#### 가. 비교표준지 공시지가 선정(2024.1.1기준)

비교표준지는 감정평가대상 토지의 인근지역에 있는 표준지 중 용도지역, 공법상 규제 상황, 이용상황, 주위환경, 지리적 위치의 근접성 등을 고려하여 대상토지의 품등비교가 용이하고 가장 유사성 있는 비교표준지를 선정하였음.

( 공시기준일 : 2024.1.1 )

기 호	소재지	면적(㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	의흥면 읍내리 124	2,082.0	전	전	계획 관리	세로 (가)	부정형 완경사	29,800	기호 (1)

#### 나. 시점수정

· 국토교통부장관이 고시한 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용함.

지역/기간	용도지역/변동률	비 고
대구광역시 군위군 (24.01.01~24.11.08)	계획관리지역 1.04990 (4.990% 상승)	2024.01.01~2024.09.30 : 4.243 직전월 : 2024.09.01~2024.09.30 : 0.551 2024.10.01~2024.11.08 : (직전월 유추적용)  (1+0.04243) × (1+0.00551 × 39/30) ≒ 1.04990 (4.990% 상승)

※미고시월은 직전월을 유추적용함.

#### 다. 지역요인 비교

비교표준지와 대상토지는 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등함( 1.00 ).

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 라. 개별요인 비교

### 1) 개별요인 비교항목

구분	항목	세부항목
농경지대	접근조건	취락과의 접근성, 농로의 상태 등
	자연조건	일조, 토양, 토질, 관개, 배수, 재해의 위험성 등
	획지조건	면적, 경사, 경작의 편부 등
	행정적조건	행정상의 규제정도 등
	기타조건	장래의 동향, 기타 등

### 2) 개별요인 비교치 결정

구분 기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
기호(1)	(A)	-	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950
본건 토지는 표준지(A)대비 획지조건(형상, 일부도로 등)에서 열세함.								

## 마. 그 밖의 요인 보정

### 1) 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 대법원판례 "2003다38207 판결(2004.5.14선고)", "2002두5054(2003.7.25선고)", 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는바, 평가대상토지의 적정한 가액산출을 위하여 토지가 소재하는 인근지역의 평가선례, 가격수준 등을 참작하여, 그 밖의 요인 보정이 필요한 것으로 판단됨.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 인근지역의 평가선례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

기호	기준시점	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역/ 기타사항	평가금액 (원/㎡)	비고
가	2023.06.14	의흥면 읍내리 2**-*	답	2,196	계획관리지역	96,000	담보평가
나	2019.08.21	의흥면 읍내리 3**	전	3,405	계획관리지역	90,000	담보평가
다	2019.08.19	의흥면 읍내리 3**	전	354	계획관리지역	49,000	경매평가
라	2024.02.13	의흥면 읍내리 4**-*	답	2,094	계획관리지역	110,000	담보평가

## 3) 인근지역의 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

기호	거래일자	소재지		지목	면적 (㎡)		거래금액
		용도지역			토지	건물	일괄단가(/㎡)
ㄱ	2021.10.22	의흥면 읍내리 1**		전	985	-	64,560,000
		계획관리지역					(65,543/㎡)
		개별지가(2021.01):@13,100/㎡					
ㄴ	2023.10.13	의흥면 읍내리 2**		답	955	-	144,500,000
		계획관리지역					(151,308/㎡)
		개별지가(2023.01):@74,900/㎡					
ㄷ	2022.12.15	의흥면 읍내리 3**-*		전	330	-	15,000,000
		계획관리지역					(45,454/㎡)
		개별지가(2024.01):@67,900/㎡					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	거래일자	소재지	지목	면적(㎡)		거래금액
		용도지역		토지	건물	일괄단가(/㎡)
ㄹ	2021.03.10	의흥면 읍내리 3**	전	2,076	-	197,000,000
		계획관리지역				(94,894/㎡)
개별지가(2021.01):@39,000/㎡						

## 4) 그 밖의 요인 보정치 산정

### ① 사례의 선정

가격조사 자료중 비교표준지와 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하고 당해 지역의 정상적인 지가를 반영하고 있는 것으로 판단되는 아래사례를 격차율 산정을 위한 비교사례로 선정함.

표준지별 사례기호	표준지(A) : 사례(ㄱ)
-----------	----------------

### ② 산정방법

인근지역 및 동일수급권내 유사지역의 평가선례 및 거래사례(이하 사례)중 본건의 기준시점과 용도지역을 검토할 때 상기 사례를 기준으로 그 밖의 요인 보정치를 산정함이 적정하다고 판단되어 비교성이 있는 사례와 비교표준지를 기준한 가격을 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정함.

$$\frac{\text{평가선례 또는 거래사례} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ③ 보정치 산정

◎ 비교표준지 (A) : 비교성이 높은 사례(ㄱ : 의흥면 읍내리 1\*\*) 와 비교

비교 표준 지 (A)	사례(ㄱ) 기준 표준지(A) 가격	사례 단가	사정 보정 <sup>(1)</sup>	시점 수정 <sup>(2)</sup>	지역 요인 <sup>(3)</sup>	개별 요인 <sup>(4)</sup>	사례기준 표준지가격	
		65,543	1.00	1.15482	1.00	0.969	73,344	
	기준시점 표준지(A) 가격	공시지가 (2024.01.01)	시점수정 (2024.01.01~2024.11.08)				기준시점현재 표준지가격	
		29,800	1.04990				31,287	
	보정치	사례(ㄱ) 기준 표준지가격[㉔]	기준시점 현재 표준지가격[㉕]		보정치시산 [㉔/㉕]		보정치결정	
		73,344	31,287		2.344		2.34	

(1)사정보정 : 사정보정요인 없음.( 1.00 )

(2)시점수정 : 대구광역시 군위군 (21.10.22~24.11.08)(계획관리) : ( 1.15482 )

(3)지역요인비교 : 표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.( 1.00 )

(4)개별요인비교

가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
-	1.02	1.00	0.95	1.00	1.00	0.969
표준지(A)는 사례(ㄱ) 대비 접근조건(취락접근성등)에서 우세하나, 획지조건(형상등 우세, 분묘소재등 열세)에서 열세함.						

## 5) 보정치 결정

인근지역의 지가수준, 평가선례 및 지가변동률을 감안하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

기호	소재지	공시지가	그 밖의 요인 보정치	비교
표준지 (A)	의흥면 읍내리 124	29,800	2.34	계획관리

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 바. 토지 시산단가

기호	비교표준지 공시지가		시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)	비고
(1)	A	29,800	1.04990	1.00	0.950	2.34	69,551	70,000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정

### 1. 감정평가액 결정의견

상기 토지시산단가는 대상물건의 제반 가격형성요인 등을 종합 검토하고, 거래시세 및 호가수준, 지가변동을, 평가선례, 대상물건의 면적 등을 종합적으로 참작하여 산정하였는바, 그 금액의 합리성이 인정되므로 다음과 같이 감정평가액을 결정함.

### 2. 물건별 감정평가액 결정

#### ▫ 토지

구분	기호	지목	면적(㎡)	적용단가	감정평가액(원)	비고
토지	(1)	전	1,319 × 1/3 (439.67)	70,000	30,776,900	박종엽 지분전부
토지 감정평가액 합계					30,776,900	

### 3. 감정평가액 합계

구분	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	439.67	30,776,900	박종엽 지분전부
감정평가액(합계)		30,776,900	

※ 세부내역은 ‘감정평가명세표’ 를 참조하시기 바랍니다.

# 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	대구광역시 군위군 의흥면 읍내리	125	전	계획관리지역	1 1,319x- 3	439.67	70,000	30,776,900	박종엽 지분전부 일부도로 감안 분묘소재 감안가액 ₩29,238,000
<b>합 계</b>								<b>₩30,776,900.-</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 대구광역시 군위군 의흥면 읍내리 소재 "골안마을" 북동측 인근에 위치하며, 주변 일대는 농경지, 단독주택 및 임야등으로 형성되어 있으며, 주위 환경은 보통시 됨.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 제반 교통사정은 보통시 됨.

## (3) 형태 및 이용상태

동측 하향 경사지대내 부정형 유사토지로서 현황 대부분 "휴경지등" 상태임.

## (4) 인접 도로상태

서측으로 약 2~3미터내외 포장도로(본건 일부 포함)와 접함

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1): 계획관리지역 가축사육제한구역(2023-07-24)(절대제한구역(전축종))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

## (6) 제시목록 외의 물건

없 음.

# 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

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

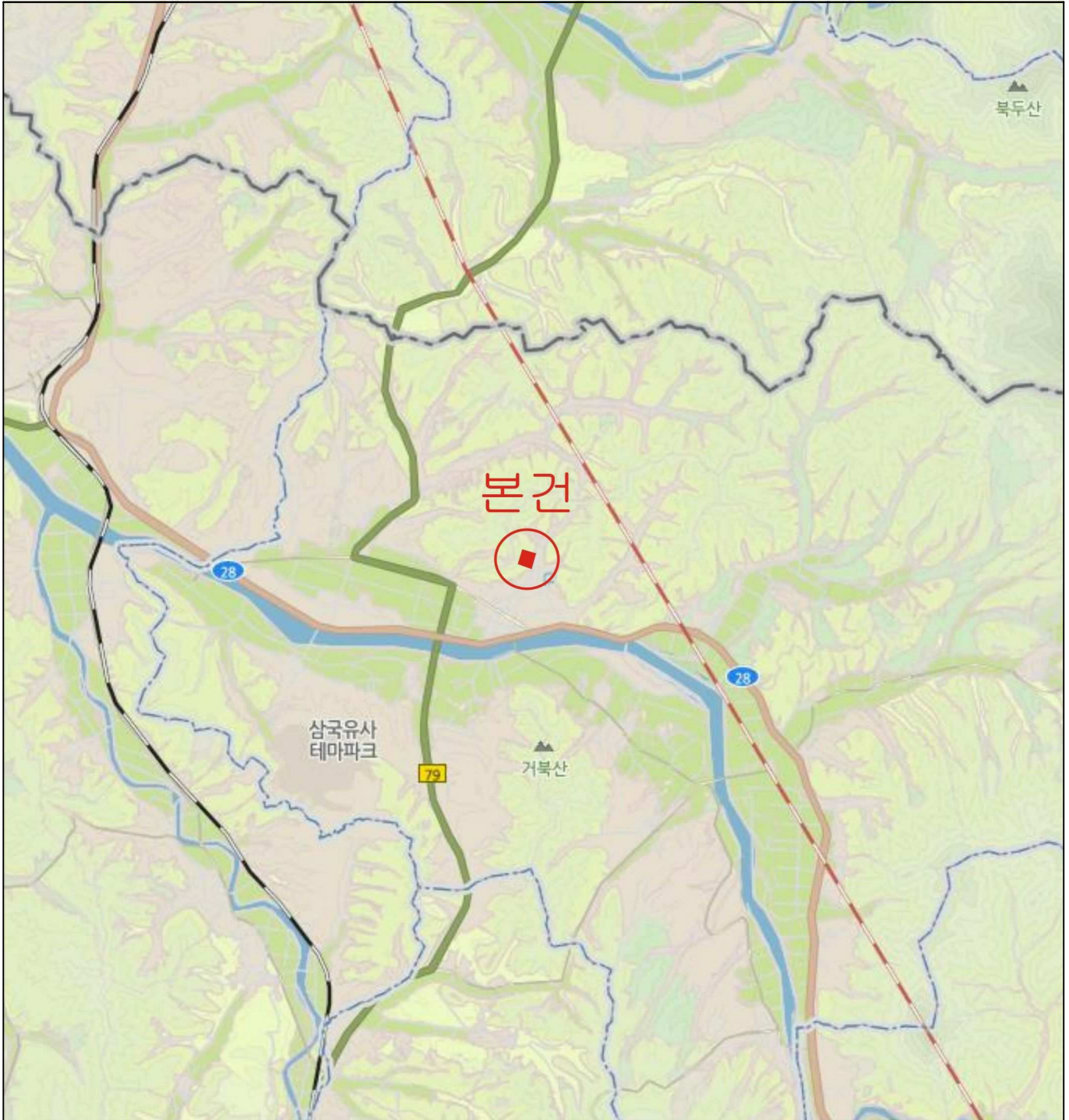
1)임대관계: 미상임.

2)기 타: 기호(1)토지상에 연고자미상의 분묘가 소재하는 바, 참고 바랍니다.

# 광역위치도



소재지	대구광역시 군위군 의흥면 읍내리 125
-----	-----------------------

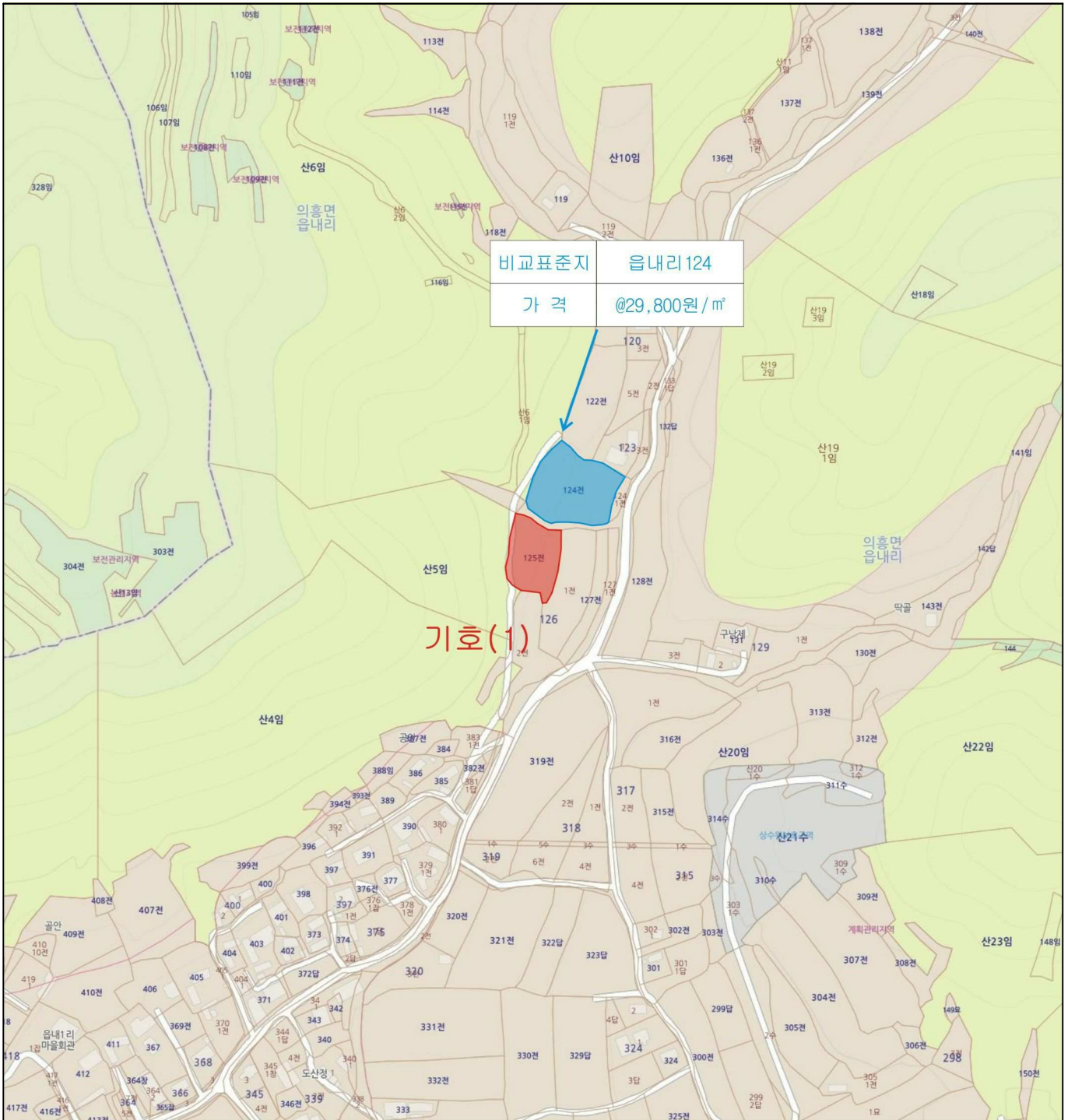


# 위치도



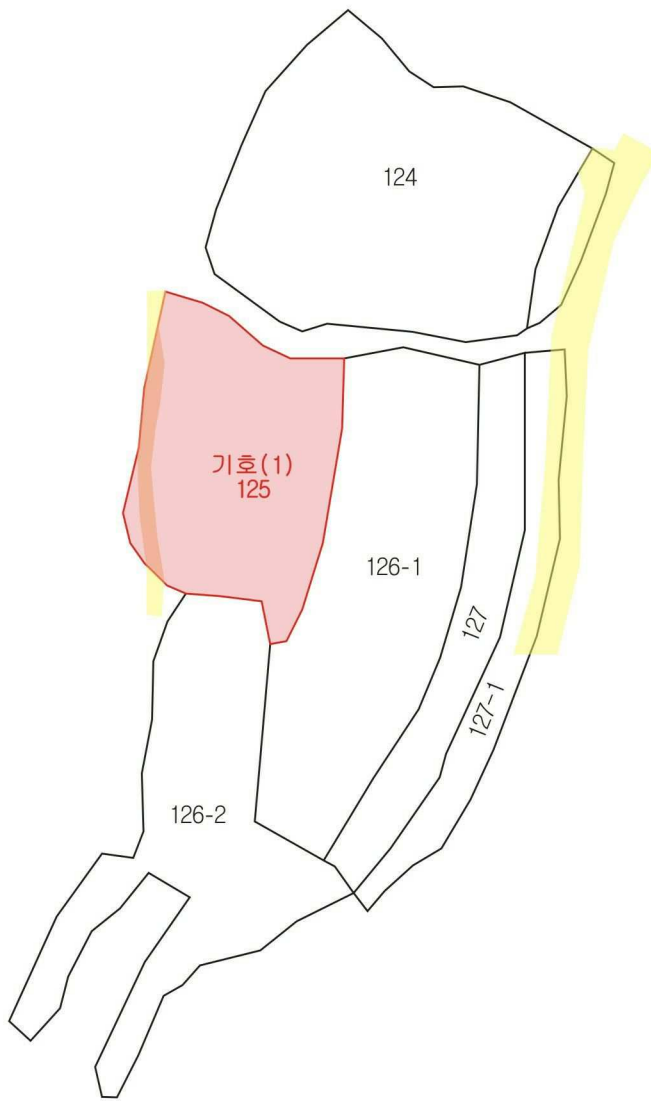
소재지	대구광역시 군위군 의흥면 읍내리 125
-----	-----------------------

비교표준지	읍내리 124
가격	@29,800원/㎡



# 지 적 도

( S : 1/1200 )



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



