

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김 성 은 소유물건  
(2024타경7871)

의뢰인: 대구지방법원 사법보좌관 유상목

감정평가서번호: 우영2408-1402

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.

우영감정평가사사무소

TEL. 053-213-2025 FAX. 0505-182-4025



# (토지)감정평가표

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

감정평가사  
여송



|                |                               |            |                         |            |
|----------------|-------------------------------|------------|-------------------------|------------|
| 감정평가액          | 일억사백일만일천칠백원정 (₩104,011,700.-) |            |                         |            |
| 의뢰인            | 대구지방법원<br>사법보좌관 유상목           | 감정평가<br>목적 | 경매                      |            |
| 제출처            | 경매2계                          | 기준가치       | 시장가치                    |            |
| 소유자<br>(대상업체명) | 김성은<br>(2024타경7871)           | 감정평가<br>조건 | -                       |            |
| 목록표시<br>근거     | 귀제시목록                         | 기준시점       | 조사기간                    | 작성일        |
| 기타<br>참고사항     | -                             | 2024.09.02 | 2024.08.23 , 2024.09.02 | 2024.09.09 |

| 감정평가내용 | 공부(公簿)(의뢰) |             | 사정 |             | 감정평가액        |             |
|--------|------------|-------------|----|-------------|--------------|-------------|
|        | 종류         | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가           | 금액          |
|        | 토지         | 52,207      | 토지 | 52,207      | -            | 104,011,700 |
|        | 이          | 하           | 여  | 백           |              |             |
| 합계     |            |             |    |             | ₩104,011,700 |             |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 청도군 풍각면 월봉리 소재 '월봉지' 남측 인근에 위치하는 토지에 대한 대구지방법원의 경매를 목적으로 하는 감정평가입니다.

### 2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 감정평가의 대상이 되는 토지 등(이하 '대상물건'이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안에 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)인 '시장가치'를 기준으로 감정평가하였습니다.

### 3. 감정평가 조건

감정평가조건 없습니다.

### 4. 감정평가 방법

가) 본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반 이론 등에 따라 감정평가하였습니다.

나) 본건 토지는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가 방법인 '공시지가기준법'으로 감정평가하되, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 의거하여 '거래사례비교법'에 의하여 산정한 시산가액과 비교하여 합리성 검토후 결정 적용하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다) 본건 지상에 소재하는 자연림은 현지의 거래관행에 따라 토지에 포함하여 감정 평가하였습니다.

라) 본건 토지는 접근이 다소 어려운 임야로서 개략적인 위치 및 현황 등에 의해서 조사 한 바 분묘의 소재 여부, 위치, 면적 확인은 지적 및 현황 측량이 요구되는 바 경매 진행시 참고 하시기 바랍니다.

## 5. 감정평가 근거법령(감정평가에 관한 규칙)

**제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)** ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 '주된 방법'이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 '시산가액(試算價額)'이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

**제14조(토지의 감정평가)** ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

## 6. 기준시점

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 9월 2일입니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 7. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 2024년 8월 23일, 9월 2일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였으며, 실지조사시 목록표시근거 상의 공부 및 의뢰된 목록을 기준으로 하여 대상물건의 현황, 대상물건의 특성 등을 확인하였습니다.

## 8. 기타사항

---

## II. 대상 부동산의 개요

### 【토 지】

<경상북도>

| 일련<br>번호 | 소재지               | 지번     | 지목 | 면적<br>(㎡) | 용도<br>지역 | 이용<br>상황 | 형상<br>지세    | 비 고 |
|----------|-------------------|--------|----|-----------|----------|----------|-------------|-----|
| 1        | 청도군<br>풍각면<br>월봉리 | 산214   | 임야 | 46,756    | 농림지역     | 자연림      | 사다리형<br>급경사 | -   |
| 2        | 청도군<br>풍각면<br>월봉리 | 산214-1 | 임야 | 1,328     | 농림지역     | 자연림      | 사다리형<br>완경사 | -   |
| 3        | 청도군<br>풍각면<br>월봉리 | 산214-2 | 임야 | 1,326     | 농림지역     | 자연림      | 세장형<br>완경사  | -   |
| 4        | 청도군<br>풍각면<br>월봉리 | 산214-3 | 임야 | 1,324     | 농림지역     | 자연림      | 세장형<br>완경사  | -   |
| 5        | 청도군<br>풍각면<br>월봉리 | 산214-4 | 임야 | 1,473     | 농림지역     | 자연림      | 자루형<br>완경사  | -   |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅲ. 토지가액의 산출

### 가. 공시지가기준법에 의한 토지가액 산정

#### 1. 감정평가방법의 적용

‘공시지가기준법’은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

#### 2. 비교표준지 선정

##### (1) 선정기준

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 감정평가 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정하였습니다.

##### (2) 표준지 공시지가

【경상북도 청도군】

【공시기준일 : 2024. 01. 01】

| 구분 | 소재지          | 면적 (㎡) | 지목 | 이용 상황 | 용도 지역 | 도로 교통 | 형상 지세   | 공시지가 (원/㎡) | 비고 |
|----|--------------|--------|----|-------|-------|-------|---------|------------|----|
| 가  | 풍각면 월봉리 산132 | 51,141 | 임야 | 자연림   | 농림 지역 | 맹지    | 부정형 급경사 | 421        | -  |

##### (3) 비교표준지 선정

표준지공시지가 중 대상 토지와 인근지역에 소재하고 용도지역 및 이용상황 등이 비슷하고 비교성이 있다고 판단되는 【기호 가】를 비교표준지로 선정하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 시점수정

### (1) 규정 검토

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2조 제2호에 의거하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교 표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역별 지가변동률을 적용하도록 규정되어 있습니다.

### (2) 지가변동률 (국토교통부 조사·발표 용도지역별 지가변동률)

| 지역                  | 기간                        | 지가변동률 (%)          | 비고   |
|---------------------|---------------------------|--------------------|--|
| 경상북도<br>청도군<br>농림지역 | 2024.01.01<br>~2024.09.02 | 0.216<br>(1.00216) | 2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 0.279<br>2024.07.01 ~ 2024.07.31 : -0.059<br><br>( 1 + 0.00279 )<br>* ( 1 - 0.00059 * 33/31 )<br>≒ 1.00216 |

※ 지가변동률 고시 기준 : 부동산 거래 신고 등에 관한 법률 제19조, 동법 시행령 제17조.

※ 2024년 8월 이후의 지가변동률이 발표되지 아니하여 2024년도 7월 지가변동률을 연장하여 적용하였습니다.

### (3) 시점수정치의 결정

국토교통부에서 조사 발표한 용도지역별 지가변동률을 시점수정치로 결정하였습니다.

| 용도지역 | 시점수정치   |
|------|---------|
| 농림지역 | 1.00216 |

## 4. 지역요인 비교

|          |                                   |
|----------|-----------------------------------|
| 지역요인 비교치 | 1.000                             |
| 결정 의견    | 본건은 비교표준지와 인근지역에 소재하여 지역요인 유사합니다. |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 개별요인 비교

### (1) 개별요인 비교항목

본건과 비교표준지의 개별요인 비교는 용도지대별로 접근조건, 자연조건, 행정적조건 및 기타조건 등을 구분하여 비교하였습니다.

### (2) 개별요인 비교내역

- 일련번호 기호 1)과 표준지 기호 가)

| 조 건       | 항 목               | 세 항 목                           | 비교치   | 비고                                     |
|-----------|-------------------|---------------------------------|-------|--|
| 접근<br>조건  | 교통의 편부 등          | 인근역 및 인근취락과의 접근성                | 0.90  | 본건은 표준지 대비 인근<br>취락과의 접근성 등 열세<br>합니다. |
|           |                   | 임도의 배치, 폭, 구조등                  |       |  |
|           |                   | 반출지점까지의 거리                      |       |  |
|           |                   | 반출지점에서 시장까지의 거리                 |       |  |
| 자연<br>조건  | 일조 등              | 일조, 통풍 등                        | 0.82  | 본건은 표준지 대비 경사<br>등 열세합니다.              |
|           | 지세, 방위 등          | 표고, 방위, 경사, 경사면의 위<br>치, 경사의 굴곡 |       |  |
|           | 토양, 토질            | 토양, 토질의 양부                      |       |  |
| 행정적<br>조건 | 행정상의 조장<br>및 규제정도 | 조장의 정도                          | 1.00  | 유사합니다.                                 |
|           |                   | 국·도립공원, 보안림 사방지 지<br>정 등의 규제    |       |  |
|           |                   | 기타규제                            |       |  |
| 기타<br>조건  | 기타                | 장래의 동향                          | 1.00  | 유사합니다.                                 |
|           |                   | 기타                              |       |  |
| 누 계       |                   |                                 | 0.738 |  |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## - 일련번호 기호 2)~4)와 표준지 기호 가)

| 조건     | 항 목            | 세 항 목                       | 비교치   | 비고   |
|--------|----------------|-----------------------------|-------|--|
| 접근 조건  | 교통의 편부 등       | 인근역 및 인근취락과의 접근성            | 1.15  | 본건은 표준지 대비 인근 취락과의 접근성 등 열세 하나 임도의 배치 등 우세합니다. |
|        |                | 임도의 배치, 폭, 구조등              |       |  |
|        |                | 반출지점까지의 거리                  |       |  |
|        |                | 반출지점에서 시장까지의 거리             |       |  |
| 자연 조건  | 일조 등           | 일조, 통풍 등                    | 5.50  | 본건은 표준지 대비 경사, 규모 등 우세합니다.                     |
|        | 지세, 방위 등       | 표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡 |       |  |
|        | 토양, 토질         | 토양, 토질의 양부                  |       |  |
| 행정적 조건 | 행정상의 조장 및 규제정도 | 조장의 정도                      | 1.00  | 유사합니다.   |
|        |                | 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제    |       |  |
|        |                | 기타규제                        |       |  |
| 기타 조건  | 기타             | 장래의 동향                      | 1.00  | 유사합니다.   |
|        |                | 기타                          |       |  |
| 누 계    |                |                             | 6.325 |  |

## - 일련번호 기호 5)와 표준지 기호 가)

| 조건     | 항 목            | 세 항 목                       | 비교치   | 비고   |
|--------|----------------|-----------------------------|-------|--|
| 접근 조건  | 교통의 편부 등       | 인근역 및 인근취락과의 접근성            | 1.15  | 본건은 표준지 대비 인근 취락과의 접근성 등 열세 하나 임도의 배치 등 우세합니다. |
|        |                | 임도의 배치, 폭, 구조등              |       |  |
|        |                | 반출지점까지의 거리                  |       |  |
|        |                | 반출지점에서 시장까지의 거리             |       |  |
| 자연 조건  | 일조 등           | 일조, 통풍 등                    | 5.40  | 본건은 표준지 대비 경사, 규모 등 우세합니다.                     |
|        | 지세, 방위 등       | 표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡 |       |  |
|        | 토양, 토질         | 토양, 토질의 양부                  |       |  |
| 행정적 조건 | 행정상의 조장 및 규제정도 | 조장의 정도                      | 1.00  | 유사합니다.   |
|        |                | 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제    |       |  |
|        |                | 기타규제                        |       |  |
| 기타 조건  | 기타             | 장래의 동향                      | 1.00  | 유사합니다.   |
|        |                | 기타                          |       |  |
| 누 계    |                |                             | 6.210 |  |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 그 밖의 요인 보정

### (1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991. 12. 28), 대법원 판례(2004. 05. 14 선고 2003다38207 판결, 2003. 07. 25 선고 2002두5054 외) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 가치형성요인이 같거나 비슷한 정상적인 거래사례 또는 감정평가사례 등과 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요합니다.

### (2) 그 밖의 요인 보정치 산정

#### (가) 산정방식(표준지 기준)

|  |
|--|
| $\frac{\text{사례기준 표준지 단가(사례 토지단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인의 비교} \times \text{개별요인의 비교)}}{\text{사점수정한 표준지 단가 (표준지공시지가} \times \text{시점수정)}}$ |
|--|

#### (나) 사례 선정

##### 1) 유사사례

【경상북도 청도군】

| 기호 | 소재지     | 지번     | 지 목 | 용도 지역 | 거래시점 / 기준시점 | 토지단가 (원/㎡) | 비 고              |
|----|---------|--------|-----|-------|-------------|------------|------------------|
| A  | 각남면 옥산리 | 산1**   | 임야  | 농림지역  | 2022.06.22  | 1,040      | 평가목적 : 법원경매      |
| B  | 풍각면 덕양리 | 산1**-4 | 임야  | 농림지역  | 2022.02.17  | 957        | 적정한 거래사례로 사료됩니다. |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2) 인근 유사 토지의 지가수준

| 용도지역 | 주위환경       | 표준적이용 | 지가수준(원/㎡)    | 비 고                   |
|------|------------|-------|--------------|-----------------------|
| 농림지역 | 순수<br>산림지대 | 자연림   | 900~1,500    | 순수 자연림의 입목을<br>포함한 수준 |
| 농림지역 | 순수<br>산림지대 | 자연림   | 9,000~12,000 | 소규모 임야의 입목을<br>포함한 수준 |

## 3) 선정의견

감정평가대상 부동산의 인근지역, 동일수급권내 소재하는 사례로서 비교적 최근의 거래로서, 비교표준지와 용도지역, 이용상황, 주위환경 등 가격형성요인이 유사한 사례를 아래와 같이 비교사례로 선정하였습니다.

|          |   |
|----------|---|
| 비교표준지 기호 | 가 |
| 비교사례 기호  | A |

### (다) 격차율 산정

【 표준지 기호 가) / 사례 A) 】

| 사례  | 단가<br>(원/㎡)                              | 사정<br>보정 | 시점수정    | 지역요인 | 개별요인  | 산정단가<br>(원/㎡) | 격차율   |
|---|--|----------|---------|------|-------|---------------|-------|
| 표준지   | 공시지가<br>(원/㎡)                            |          |         |      |       |               |       |
| 사례(A)   | 1,040                                    | 1.00     | 1.00697 | 1.00 | 1.470 | 1,539         | 3.647 |
| 표준지(가)  | 421                                      | —        | 1.00216 | —    | —     | 422           |       |
| 사정보정  | 사례로서 적정하다고 판단되며, 별도의 보정요인 없습니다. (1.00)   |          |         |      |       |               |       |
| 시점수정  | (청도군 농림지역) 2022.06.22.~2024.09.02        |          |         |      |       | 1.00697       |       |
| 지역요인  | 비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 유사합니다.(1.00) |          |         |      |       |               |       |
| 개별요인  | 가로조건                                     | 접근조건     | 자연조건    | 획지조건 | 행정적조건 | 기타조건          | 격차율   |
|   | —  | 1.05     | 1.40    | —    | 1.00  | 1.00          | 1.470 |
| 비교 표준지는 사례 대비 접근조건(취락과의 접근성 등), 자연조건(경사 등) 우세합니다. |  |          |         |      |       |               |       |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (라) 그 밖의 요인 보정치 결정

| 비교 표준지 | 그 밖의 요인 보정치 | 비 고   |
|--------|-------------|---|
| 가      | 3.64        | 인근 유사 토지의 거래사례, 정상적인 자가수준 등을 고려할 때 적정한 것으로 사료됩니다. |

## 7. 공시지가기준법에 의한 토지단가

\* 산정단가 = 공시지가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인 x 그 밖의 요인

| 일련<br>번호 | 공시지가(원/㎡) |     | 시점<br>수정 | 지역<br>요인 | 개별<br>요인 | 그 밖의<br>요인 | 산정단가<br>(원/㎡) | 결정단가<br>(원/㎡) | 비 고 |
|----------|-----------|-----|----------|----------|----------|------------|---------------|---------------|-----|
|          | 기호        | 단가  |          |          |          |            |               |               |     |
| 1        | 가         | 421 | 1.00216  | 1.000    | 0.738    | 3.64       | 1,133         | 1,100         | -   |
| 2        | 가         | 421 | 1.00216  | 1.000    | 6.325    | 3.64       | 9,714         | 9,700         | -   |
| 3        | 가         | 421 | 1.00216  | 1.000    | 6.325    | 3.64       | 9,714         | 9,700         | -   |
| 4        | 가         | 421 | 1.00216  | 1.000    | 6.325    | 3.64       | 9,714         | 9,700         | -   |
| 5        | 가         | 421 | 1.00216  | 1.000    | 6.210    | 3.64       | 9,537         | 9,500         | -   |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 8. 공시지가기준법에 의한 시산가액

\* 시산가액 = 면적 x 단가

<경상북도>

| 일련<br>번호   | 소재지               | 지번     | 지목 | 면적<br>(㎡)     | 단가<br>(원/㎡) | 시산가액(원)            | 비 고         |
|------------|-------------------|--------|----|---------------|-------------|--------------------|-------------|
| 1          | 청도군<br>풍각면<br>월봉리 | 산214   | 임야 | 46,756        | 1,100       | 51,431,600         | 자연림<br>포함평가 |
| 2          | 청도군<br>풍각면<br>월봉리 | 산214-1 | 임야 | 1,328         | 9,700       | 12,881,600         | 자연림<br>포함평가 |
| 3          | 청도군<br>풍각면<br>월봉리 | 산214-2 | 임야 | 1,326         | 9,700       | 12,862,200         | 자연림<br>포함평가 |
| 4          | 청도군<br>풍각면<br>월봉리 | 산214-3 | 임야 | 1,324         | 9,700       | 12,842,800         | 자연림<br>포함평가 |
| 5          | 청도군<br>풍각면<br>월봉리 | 산214-4 | 임야 | 1,473         | 9,500       | 13,993,500         | 자연림<br>포함평가 |
| <b>합 계</b> |                   |        |    | <b>52,207</b> |             | <b>104,011,700</b> |             |

## 나. 거래사례비교법에 의한 토지가액 산정

### 1. 감정평가방법의 적용

본건 토지를 감정평가함에 있어서 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 의거하여 주된 방법으로 산정한 시산가액을 『감정평가에 관한 규칙』 제3조 제7호의 '거래 사례비교법'으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하고자 합니다.

'거래사례비교법'이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 인근 유사 거래사례 결정 및 사정보정요인

【경상북도 청도군】

| 기호 | 소재지     | 지번     | 지 목 | 용도 지역 | 거래시점       | 토지단가 (원/㎡) | 비 고              |
|----|---------|--------|-----|-------|------------|------------|------------------|
| ㉠  | 풍각면 덕양리 | 산1**-4 | 임야  | 농림지역  | 2022.02.17 | 957        | 적정한 거래사례로 사료됩니다. |

※토지등기사항, 감정평가정보체계(한국부동산원 실거래정보)

본건의 거래사례비교법을 적용하기 위하여 인근의 동일한 용도지역내 이용상황 등이 유사한 적정한 거래사례로 사료되는 다음의 사례를 적용하였으며 별도의 사정보정 요인은 없습니다.(1.00)

|        |            |
|--------|------------|
| 일련번호   | 기호 1) ~ 5) |
| 거래사례기호 | ㉠          |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 지가변동률(국토교통부 조사 발표 용도지역별 지가변동률)

| 사례 | 지역                  | 지가변동률 (%)          | 비고  |  |  |
|----|---------------------|--------------------|---|--|--|
| ①  | 경상북도<br>청도군<br>농림지역 | 1.019<br>(1.01019) | (2022.02.17.~2024.09.02)  |  |  |
|    |                     |                    | 2022.02.01 ~ 2022.02.28 : 0.049   |  |  |
|    |                     |                    | 2022.03.01 ~ 2022.03.31 : 0.054   |  |  |
|    |                     |                    | 2022.04.01 ~ 2022.04.30 : 0.084   |  |  |
|    |                     |                    | 2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.100   |  |  |
|    |                     |                    | 2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.085   |  |  |
|    |                     |                    | 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.059   |  |  |
|    |                     |                    | 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.100   |  |  |
|    |                     |                    | 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.140   |  |  |
|    |                     |                    | 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.103   |  |  |
|    |                     |                    | 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.010   |  |  |
|    |                     |                    | 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.019   |  |  |
|    |                     |                    | 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.023   |  |  |
|    |                     |                    | 2024.01.01 ~ 2024.07.31 : 0.279   |  |  |
|    |                     |                    | 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : -0.059  |  |  |
|    |                     |                    | $(1 + 0.00049 * 12/28) * (1 + 0.00054) * (1 + 0.00084) * (1 + 0.00100) * (1 + 0.00085) * (1 + 0.00059) * (1 + 0.00100) * (1 + 0.00140) * (1 + 0.00103) * (1 + 0.00010) * (1 + 0.00019) * (1 + 0.00023) * (1 + 0.00279) * (1 - 0.00059 * 33/31)$ $\approx 1.01019$ |  |  |

※ 지가변동률 고시 기준 : 부동산 거래 신고 등에 관한 법률 제19조, 동법 시행령 제17조.

※ 2024년 8월 이후의 지가변동률이 발표되지 아니하여 2024년도 7월 지가변동률을 연장하여 적용하였습니다.

## 4. 지역요인 비교

|          |                                  |
|----------|----------------------------------|
| 지역요인 비교치 | 1.000                            |
| 결정 의견    | 본건은 거래사례와 인근지역에 소재하여 지역요인 유사합니다. |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 개별요인 비교

평가대상 토지와 거래사례의 개별요인비교는 접근조건, 자연조건, 행정적조건, 기타조건 등 세부조건을 종합적으로 고려하여 다음과 같이 산정하였습니다.

- 일련번호 기호 1)과 거래사례 기호 ㉑

| 조건     | 항 목            | 세 항 목                       | 비교치   | 비고                               |
|--------|----------------|-----------------------------|-------|----------------------------------|
| 접근 조건  | 교통의 편부 등       | 인근역 및 인근취락과의 접근성            | 1.05  | 본건은 거래사례 대비 인근 취락과의 접근성 등 우세합니다. |
|        |                | 임도의 배치, 폭, 구조등              |       |                                  |
|        |                | 반출지점까지의 거리                  |       |                                  |
|        |                | 반출지점에서 시장까지의 거리             |       |                                  |
| 자연 조건  | 일조 등           | 일조, 통풍 등                    | 1.15  | 본건은 거래사례 대비 경사 등 우세합니다.          |
|        | 지세, 방위 등       | 표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡 |       |                                  |
|        | 토양, 토질         | 토양, 토질의 양부                  |       |                                  |
| 행정적 조건 | 행정상의 조장 및 규제정도 | 조장의 정도                      | 1.00  | 유사합니다.                           |
|        |                | 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제    |       |                                  |
|        |                | 기타규제                        |       |                                  |
| 기타 조건  | 기타             | 장래의 동향                      | 1.00  | 유사합니다.                           |
|        |                | 기타                          |       |                                  |
| 누 계    |                |                             | 1.208 |                                  |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## - 일련번호 기호 2)~4)와 거래사례 기호 ㉑

| 조건     | 항 목            | 세 항 목                       | 비교치    | 비고                                       |
|--------|----------------|-----------------------------|--------|--|
| 접근 조건  | 교통의 편부 등       | 인근역 및 인근취락과의 접근성            | 1.35   | 본건은 거래사례 대비 인근 취락과의 접근성, 임도의 배치 등 우세합니다. |
|        |                | 임도의 배치, 폭, 구조등              |        |  |
|        |                | 반출지점까지의 거리                  |        |  |
|        |                | 반출지점에서 시장까지의 거리             |        |  |
| 자연 조건  | 일조 등           | 일조, 통풍 등                    | 7.70   | 본건은 거래사례 대비 경사, 규모 등 우세합니다.              |
|        | 지세, 방위 등       | 표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡 |        |  |
|        | 토양, 토질         | 토양, 토질의 양부                  |        |  |
| 행정적 조건 | 행정상의 조장 및 규제정도 | 조장의 정도                      | 1.00   | 유사합니다.                                   |
|        |                | 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제    |        |  |
|        |                | 기타규제                        |        |  |
| 기타 조건  | 기타             | 장래의 동향                      | 1.00   | 유사합니다.                                   |
|        |                | 기타                          |        |  |
| 누 계    |                |                             | 10.395 |  |

## - 일련번호 기호 5와 거래사례 기호 ㉑

| 조건     | 항 목            | 세 항 목                       | 비교치    | 비고                                       |
|--------|----------------|-----------------------------|--------|--|
| 접근 조건  | 교통의 편부 등       | 인근역 및 인근취락과의 접근성            | 1.35   | 본건은 거래사례 대비 인근 취락과의 접근성, 임도의 배치 등 우세합니다. |
|        |                | 임도의 배치, 폭, 구조등              |        |  |
|        |                | 반출지점까지의 거리                  |        |  |
|        |                | 반출지점에서 시장까지의 거리             |        |  |
| 자연 조건  | 일조 등           | 일조, 통풍 등                    | 7.60   | 본건은 거래사례 대비 경사, 규모 등 우세합니다.              |
|        | 지세, 방위 등       | 표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡 |        |  |
|        | 토양, 토질         | 토양, 토질의 양부                  |        |  |
| 행정적 조건 | 행정상의 조장 및 규제정도 | 조장의 정도                      | 1.00   | 유사합니다.                                   |
|        |                | 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제    |        |  |
|        |                | 기타규제                        |        |  |
| 기타 조건  | 기타             | 장래의 동향                      | 1.00   | 유사합니다.                                   |
|        |                | 기타                          |        |  |
| 누 계    |                |                             | 10.260 |  |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 6. 거래사례비교법에 의한 단가의 산정

- 상기 제요인 및 기타 가격형성상의 요인을 종합 참작하여 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액을 다음과 같이 산정하였습니다.
- 토지단가 = 거래사례가격 x 사정보정치 x 시점수정치 x 지역요인 x 개별요인

| 일련<br>번호 | 거래사례 |               | 사정<br>보정 | 시점<br>수정치 | 지역<br>요인 | 개별<br>요인 | 산정가격<br>(원/㎡) | 적용단가<br>(원/㎡) | 비 고 |
|----------|------|---------------|----------|-----------|----------|----------|---------------|---------------|-----|
|          | 기호   | 거래단가<br>(원/㎡) |          |           |          |          |               |               |     |
| 1        | ㉠    | 957           | 1.00     | 1.01019   | 1.00     | 1.208    | 1,168         | 1,200         | -   |
| 2        | ㉠    | 957           | 1.00     | 1.01019   | 1.00     | 10.395   | 10,049        | 10,000        | -   |
| 3        | ㉠    | 957           | 1.00     | 1.01019   | 1.00     | 10.395   | 10,049        | 10,000        | -   |
| 4        | ㉠    | 957           | 1.00     | 1.01019   | 1.00     | 10.395   | 10,049        | 10,000        | -   |
| 5        | ㉠    | 957           | 1.00     | 1.01019   | 1.00     | 10.260   | 9,919         | 9,900         | -   |

## 7. 거래사례비교법에 의한 가액의 산정

\* 토지가액 = 면적 x 거래사례 기준 적용단가

<경상북도>

| 일련<br>번호 | 소재지               | 지번     | 지목 | 면적<br>(㎡)     | 단가<br>(원/㎡) | 시산가액(원)            | 비 고         |
|----------|-------------------|--------|----|---------------|-------------|--------------------|-------------|
| 1        | 청도군<br>풍각면<br>월봉리 | 산214   | 임야 | 46,756        | 1,200       | 56,107,200         | 자연림<br>포함평가 |
| 2        | 청도군<br>풍각면<br>월봉리 | 산214-1 | 임야 | 1,328         | 10,000      | 13,280,000         | 자연림<br>포함평가 |
| 3        | 청도군<br>풍각면<br>월봉리 | 산214-2 | 임야 | 1,326         | 10,000      | 13,260,000         | 자연림<br>포함평가 |
| 4        | 청도군<br>풍각면<br>월봉리 | 산214-3 | 임야 | 1,324         | 10,000      | 13,240,000         | 자연림<br>포함평가 |
| 5        | 청도군<br>풍각면<br>월봉리 | 산214-4 | 임야 | 1,473         | 9,900       | 14,582,700         | 자연림<br>포함평가 |
|          | <b>합 계</b>        |        |    | <b>52,207</b> |             | <b>110,469,900</b> |             |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 다. 토지가액의 결정

### 1. 토지가액의 결정

#### (1) 시산가격의 비교

| 일련번호 | 공시지가기준법에 의한 가액 (원) | 거래사례비교법에 의한 가액 (원) |
|------|--------------------|--------------------|
| 1~5  | 104,011,700        | 110,469,900        |

#### (2) 토지가액의 결정

상기의 '공시지가기준법'으로 산정한 가액과 이의 적정성을 검토하기 위하여 적용한 '거래사례비교법'에 의한 산정 가액이 적정하게 균형을 유지하고 있으며 『감정평가에 관한 규칙』 제14조의 규정에 의거하여 비교 표준지 공시지가 기준으로 평가한 가액을 기준으로 하여 본건의 평가가액을 결정하였습니다.

### 2. 토지 감정평가액

<경상북도>

| 일련번호 | 소재지               | 지번     | 지목 | 면적 (㎡)        | 단가 (원/㎡) | 시산가액(원)            | 비 고         |
|------|-------------------|--------|----|---------------|----------|--------------------|-------------|
| 1    | 청도군<br>풍각면<br>월봉리 | 산214   | 임야 | 46,756        | 1,100    | 51,431,600         | 자연림<br>포함평가 |
| 2    | 청도군<br>풍각면<br>월봉리 | 산214-1 | 임야 | 1,328         | 9,700    | 12,881,600         | 자연림<br>포함평가 |
| 3    | 청도군<br>풍각면<br>월봉리 | 산214-2 | 임야 | 1,326         | 9,700    | 12,862,200         | 자연림<br>포함평가 |
| 4    | 청도군<br>풍각면<br>월봉리 | 산214-3 | 임야 | 1,324         | 9,700    | 12,842,800         | 자연림<br>포함평가 |
| 5    | 청도군<br>풍각면<br>월봉리 | 산214-4 | 임야 | 1,473         | 9,500    | 13,993,500         | 자연림<br>포함평가 |
|      | <b>합 계</b>        |        |    | <b>52,207</b> |          | <b>104,011,700</b> |             |

# 토지 감정평가명세표

| 일련<br>번호 | 소재지                       | 지번     | 지 목<br>및<br>용 도 | 용도지역<br>및<br>구 조 | 면 적 (㎡) |        | 감 정 평 가 액 |                | 비 고         |
|----------|---------------------------|--------|-----------------|------------------|---------|--------|-----------|----------------|-------------|
|          |                           |        |                 |                  | 공 부     | 사 정    | 단 가       | 금 액            |             |
| 1        | 경상북도<br>청도군<br>풍각면<br>월봉리 | 산214   | 임야              | 농림지역             | 46,756  | 46,756 | 1,100     | 51,431,600     | 자연림<br>포함평가 |
| 2        | "                         | 산214-1 | 임야              | 농림지역             | 1,328   | 1,328  | 9,700     | 12,881,600     | 자연림<br>포함평가 |
| 3        | "                         | 산214-2 | 임야              | 농림지역             | 1,326   | 1,326  | 9,700     | 12,862,200     | 자연림<br>포함평가 |
| 4        | "                         | 산214-3 | 임야              | 농림지역             | 1,324   | 1,324  | 9,700     | 12,842,800     | 자연림<br>포함평가 |
| 5        | "                         | 산214-4 | 임야              | 농림지역             | 1,473   | 1,473  | 9,500     | 13,993,500     | 자연림<br>포함평가 |
| 합 계      |                           |        |                 | 이                | 하       | 여      | 백         | ₩104,011,700.- |             |

# 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 청도군 풍각면 월봉리 소재 '월봉지' 남측 인근에 위치하는 토지로서 부근은 순수산림지대내에 자연림, 농경지 등으로 형성되어 있습니다.

## (2) 교통상황

본건 또는 본건 인근까지 차량 접근 가능하나 간선도로에서 다소 원거리에 위치하는 등 교통상황 다소 불편합니다.

## (3) 형태 및 이용상태

본건 북동측 하향으로서 기호 1)은 대체로 사다리형의 급경사지이며, 기호 2)는 사다리형의 완경사이며, 기호 3) 및 4)는 세로장방형으로서 완경사이며, 기호 5)는 자루형으로서 완경사지이며, 공히 자연림으로 이용중입니다.

## (4) 인접 도로상태

본건 임야도상 북동측으로 폭 약 2미터의 콘크리트 포장된 도로와 접합니다.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

본건의 토지이용계획사항은 다음과 같습니다.

기호 1) ~ 5) 농림지역, 가축사육제한구역(일부사육제한지역(소, 말, 양, 사슴, 젖소 사육가능)) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 보전산지(보전산지)<산지관리법>, 임업용산지(임업용산지)<산지관리법>.

# 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) |                |

(6) 제시목록 외의 물건

없습니다.

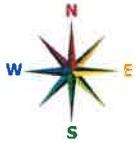
(7) 공부와의 차이

없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

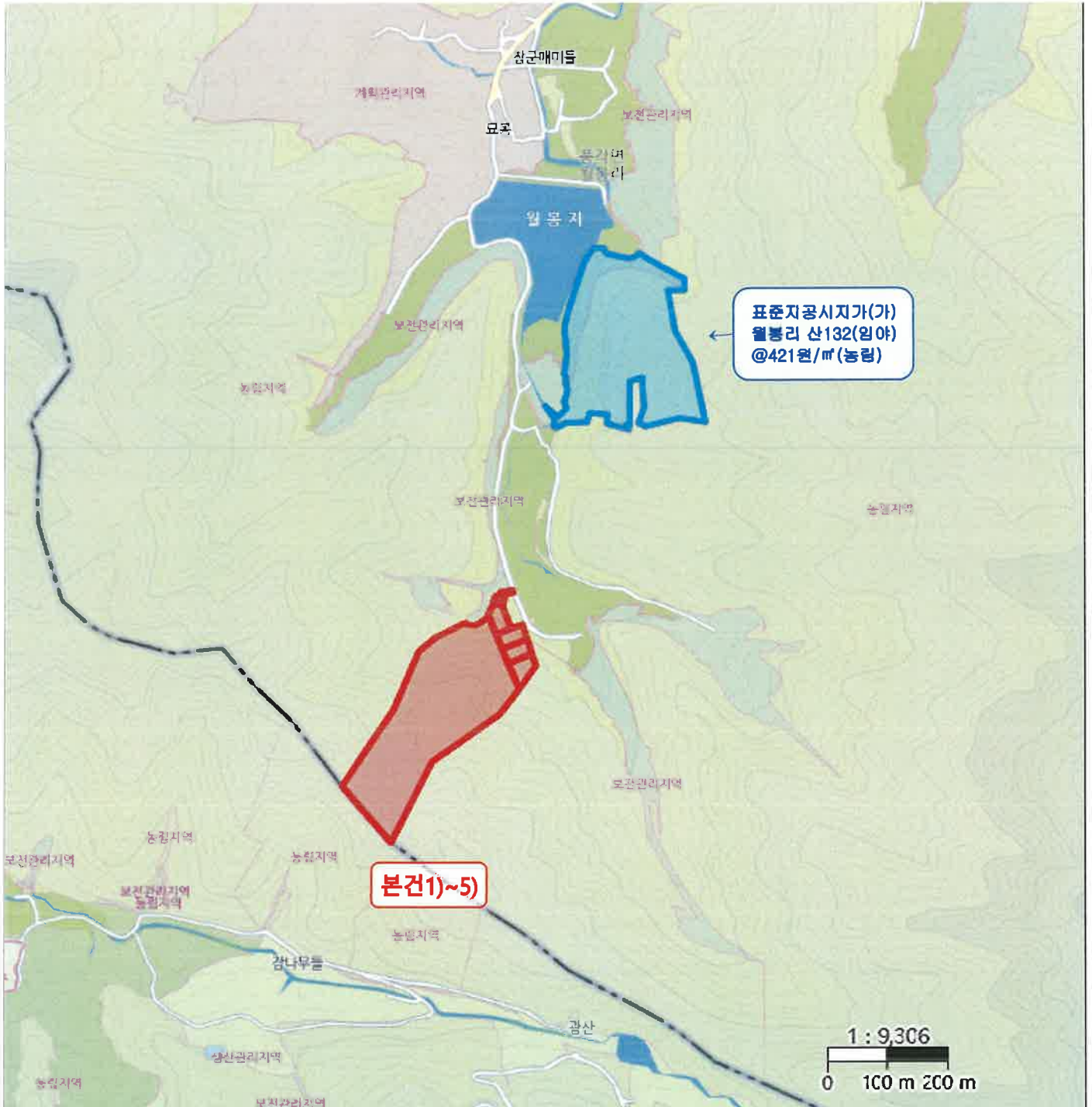
- 1) 임대관계 : 본건의 임대관계는 이해관계인의 부재로 미상입니다.
- 2) 기 타 : ---

# 위치도



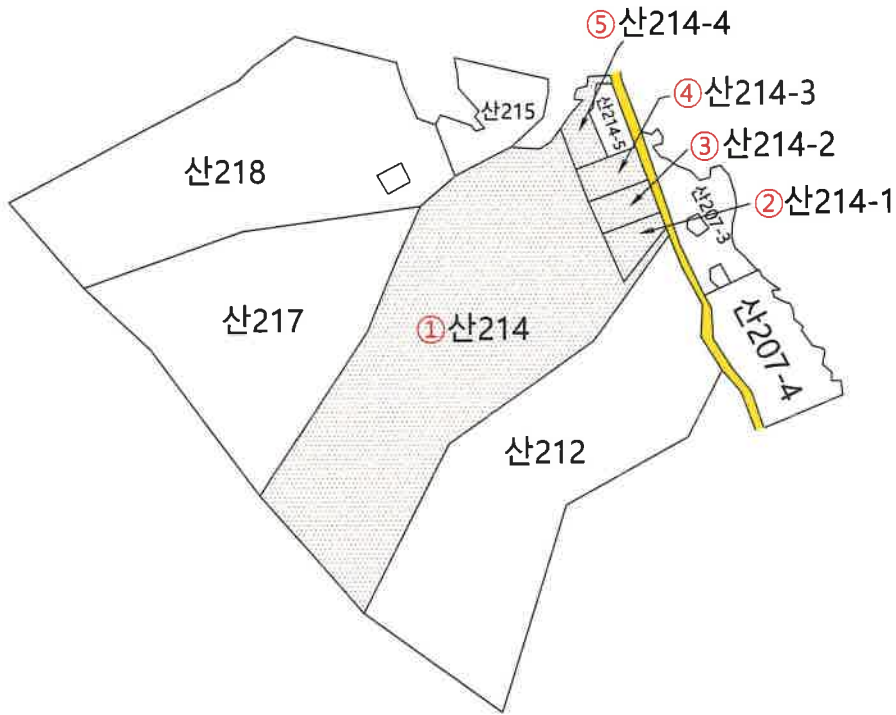
소재지









경상북도 청도군 풍각면 월봉리 산214 외



# 지적 및 건물개황도

Scale = 1 / 6000



|    |   |              |   |          |  |       |   |         |
|----|---|--------------|---|----------|--|-------|---|---------|
| 범례 |  | 평가대상토지       |  | 1층 건물    |  | 2층 건물 |  | 3층이상 건물 |
|    |  | 제시외, 부합물, 종물 |  | 감정평가외 건물 |  | 도로    |  | 구거, 하천  |

# 사 진 용 지



기호 1) 북동측 근경



기호 1) 일부 근경

# 사 진 용 지



기호 2) 일부 근경



기호 2) 일부 근경

# 사 진 용 지



기호 3) 일부 근경



기호 3) 일부 근경

# 사 진 용 지



기호 4) 일부 근경



기호 4) 일부 근경

# 사 진 용 지



기호 5) 일부 근경



기호 5) 일부 근경