

감정평가서

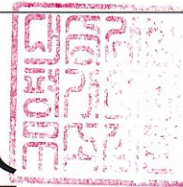
APPRAISAL REPORT

건명	김동길 소유물건(2025타경5964)
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 신우탁
감정평가서번호	DS02-2501-1006

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

대승감정평가사사무소

대구광역시 남구 안지랑로17길 5 (대명동955-3) 3층 302호
TEL : 053-355-4435 / FAX : 053-782-8856



[토지]감정평가표

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

감정평가사
류대영

류

대영



감정평가액 **삼억일천칠백일십삼만원정 (₩317,130,000.-)**

의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 신우탁	감정평가목적	법원경매	
제출처	대구지방법원 경매4계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	김동길 (2025타경5964)	감정평가조건	-	
목록표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타참고사항	-	2025.01.31	2025.01.27 ~ 2025.01.31	2025.01.31

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
	토지	2,046	토지	2,046	155,000	317,130,000
	이	하	여	백		
합계					₩317,130,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 영천시 금호읍 황정리 소재 “황정마을” 북측 인근에 위치하는 토지로써, 대구지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가대상물건(토지)의 개요

일련번호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	형상지세	2024년 개별공시지가(원/㎡)	비고
1	금호읍 황정리 289-2	답	2,046	전	자연녹지	부정형 평지	62,160	-

3. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 의하여 가격조사를 완료한 일인 2025년 01월 31일로 하였습니다.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

1) 실지조사 실시기간

본건의 실지조사 실시기간은 2025년 01월 27일, 2025년 01월 31일입니다.

2) 실지조사 내용

본건의 자세한 임대차사항 및 실지조사 내용은 후첨 “감정평가요항표, 지적 및 건물개황도”를 참고하시기 바랍니다.

5. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제2조제1호에 따른 “시장가치”는 토지 등(이하 “대상물건”이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)을 의미하며, 대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 “시장가치”를 기준으로 감정평가하되, 감정평가목적에 고려하여 결정하였습니다.

6. 감정평가조건

감정평가에 별다른 조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가방법

1. 감정평가액 결정의 법적근거

본건의 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관계 법령이 정하는 바와 감정평가이론에 따라 감정평가하였습니다.

2. 감정평가방법

부동산에 대한 감정평가는 다양한 감정평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

- 1) 감정평가대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 “공시지가기준법” ,
- 2) 대상물건의 재조달원가에서 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 “원가법” ,
- 3) 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 “거래사례비교법” ,
- 4) 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 “수익환원법” 이 있습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감정평가방법의 적용

대상토지의 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가이론에 의거하여 공시지가기준법으로 감정평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조제2항 단서 규정에 따라 대상물건의 특성 등으로 인하여 공시지가기준법 이외의 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교·검토 및 조정은 생략하였습니다.

4. 기타 참고사항

없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 토지가액의 산정

1. 개요

인근지역 내에 소재하는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 인근지대 상황, 접근성, 획지의 형태 및 면적, 도로 및 교통상황, 공법상 제한사항, 일반 수요, 유용성 등의 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 산정하였습니다.

2. 비교표준지의 선정

1) 비교표준지의 선정 기준

- ① 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것.
- ② 실제 이용상황 등이 같거나 유사할 것.
- ③ 주위환경 등이 같거나 유사할 것.
- ④ 당해 또는 인접 시·군·구 안의 인근지역에 위치하며, 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것.

➤ 이상의 선정기준을 종합적으로 고려하여 가장 적합한 표준지를 선정하였습니다.

2) 비교표준지의 선정

[공시기준일 : 2025. 01. 01.]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
가	금호읍 황정리 257	1,501	답	과수원	자연녹지	세로 (가)	부정형 평지	81,300	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조제2항제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용합니다.

[대상지역 : 경상북도 영천시]

용도지역	기간	지가변동률 (%)	지가지수	비고
녹지지역	2025. 01. 01. ~ 2025. 01. 31.	0.098	1.00098	2024. 12. 01 ~ 2024. 12. 31 : 0.098 (1 + 0.00098 * 31/31) ≙ 1.00098

※ 2025년 01월 이후의 지가변동률 미고시로 2024년 12월 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

4. 지역요인비교

본건은 표준지의 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 개별요인비교

1) 대상토지 일련번호 1) / 비교표준지 가)

조건	항목	구분	요인비교치	비고
		세항목	대상/표준지	
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.98	농로의 폭에서 열세합니다.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등합니다.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	0.93	형상 등에서 열세합니다.
		경사		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	대등합니다.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등합니다.
		기타		
누계			0.911	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 요인 보정

1) 개념 및 필요성

“그 밖의 요인 보정”이란, 토지에 관한 감정평가를 함에 있어서 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가변동에 영향을 미치는 그 밖의 요인에 대한 비교보정입니다.

그 밖의 요인 보정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조와 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28.), 대법원판례(2003다38207(2004.05.14. 선고), 2002두5054(2003.07.25. 선고), 98두6067(1998.07.10. 선고), 92누16300(1993.09.10. 선고)) 등의 취지에 따라, 적정가격 산정을 위해 필요합니다.

2) 산정방법

비교표준지의 기준시점 현재의 기준가액과 사례(평가사례, 거래사례) 기준 표준지가액과의 격차율을 검토하여 산정하되, 인근지역의 거래가능시세 등을 고려하여 결정하였습니다.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{사례(평가사례, 거래사례)기준 표준지가액}}{\text{표준지의 기준시점 현재가액}}$$

- 사례(평가사례)기준 표준지가액 = 사례(평가사례) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인
- 사례(거래사례)기준 표준지가액 = 사례(거래사례) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인
- 표준지의 기준시점 현재가액 = 표준지공시지가 × 시점수정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 비교사례(인근지역 내의 평가사례 및 거래사례)

기호	소재지	지목	용도지역	토지단가 (원/㎡)	유형	기준시점 (계약일자)	비고
①	금호읍 황정리 ○○○	답	자연녹지	174,000	경매	2023.09.14.	-
②	화남면 황정리 ○○○	전	자연녹지	153,000	경매	2024.10.21.	-
③	화남면 황정리 ○○○	답	자연녹지	192,878	거래사례	2024.01.30.	-

[자료출처: 감정평가사협회, 등기사항전부증명서 및 한국부동산원]

4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

① 비교사례의 선정

사례는 표준지와 용도지역 및 이용상황 등이 동일 또는 유사하고 비교표준지와 비교 가능성이 있는 [사례 ①]를 선정하였습니다.

② 그 밖의 요인 보정치의 산정

(1) 비교표준지(가) / 사례①

비교 표준지 (가)	기준시점현재 표준지가액 (A)	공시지가 (2025.01.01.)	시점수정 (2025.01.01. ~ 2025.01.31.)				기준시점현재 표준지가액
		81,300		1.00098			
비교 표준지 (가)	사례기준 표준지가액 (B)	사례①	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	사례기준 표준지가액
	174,000	1.000	1.01882	1.000	0.960	170,184	
	그 밖의 요인 보정치	그 밖의 요인 보정치 산정(B/A)					
		170,184 / 81,380				≈ 2.091	

- 사정보정 : 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않습니다.(1.000)
- 시점수정(경상북도 영천시 녹지지역, 2023.09.14. ~ 2025.01.31.) : 1.01882
- 지역요인 : 표준지는 사례토지와 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다.(1.000)
- 개별요인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

표준지	사례	가로조건	접근조건	자연(환경)조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
가	①	—	1.00	1.00	0.96	1.00	1.00	0.960
비교표준지는 사례 대비 획지조건(면적 등)에서 열세합니다.								

③ 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 사례(평가사례, 거래사례), 감정평가목적 등을 고려할 때 감정평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였습니다.

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치	비고
가	2.09	-

7. 토지가액의 결정

일련 번호	비교표준지		시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
1	가	81,300	1.00098	1.000	0.911	2.09	154,946	155,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

구분		면적(㎡)		감정평가액		비고
종별	일련번호	공부	사정	단가(원/㎡)	금액(원)	
토지	1	2,046	2,046	155,000	317,130,000	실제 '전(휴경)'
감정평가액(합계)					<u>₩317,130,000</u>	

2. 결정의견

상기 사례(평가사례, 거래사례)와 지가수준 등을 종합적으로 검토하여 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되는 바, 이를 감정평가대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 또는 용 도	용도지역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
1	경상북도 영천시 금호읍 황정리	289-2	답	자연녹지지역	2,046	2,046	155,000	317,130,000	실제 '전(휴경)'
합 계				이	하	여	백	₩317,130,000.-	

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 영천시 금호읍 황정리 소재 "황정마을" 북측 인근에 위치하는 토지로서, 부근은 농경지, 농가주택, 임야 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건까지 경운기 및 소형 차량 접근이 가능하며, 제반 교통 상황은 보통시 됩니다.

(3) 형태 및 이용상태

남서 하향 완경사 지대에 계단식으로 조성된 부정형의 토지로서 '휴경상태의 농경지(전)'입니다.

(4) 인접 도로상태

동측으로 폭 약 2.2m 내외의 포장도로에 접합니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

자연녹지지역, 가축사육제한구역(전부제한300m(전 축종 사육제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

(6) 제시목록 외의 물건

없습니다.

(7) 공부와의 차이

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) | |

공부상 지목은 '답'이나, 실제 '전(휴경)'입니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계: 미상입니다.
- 2) 기타: 없습니다.

광역위치도

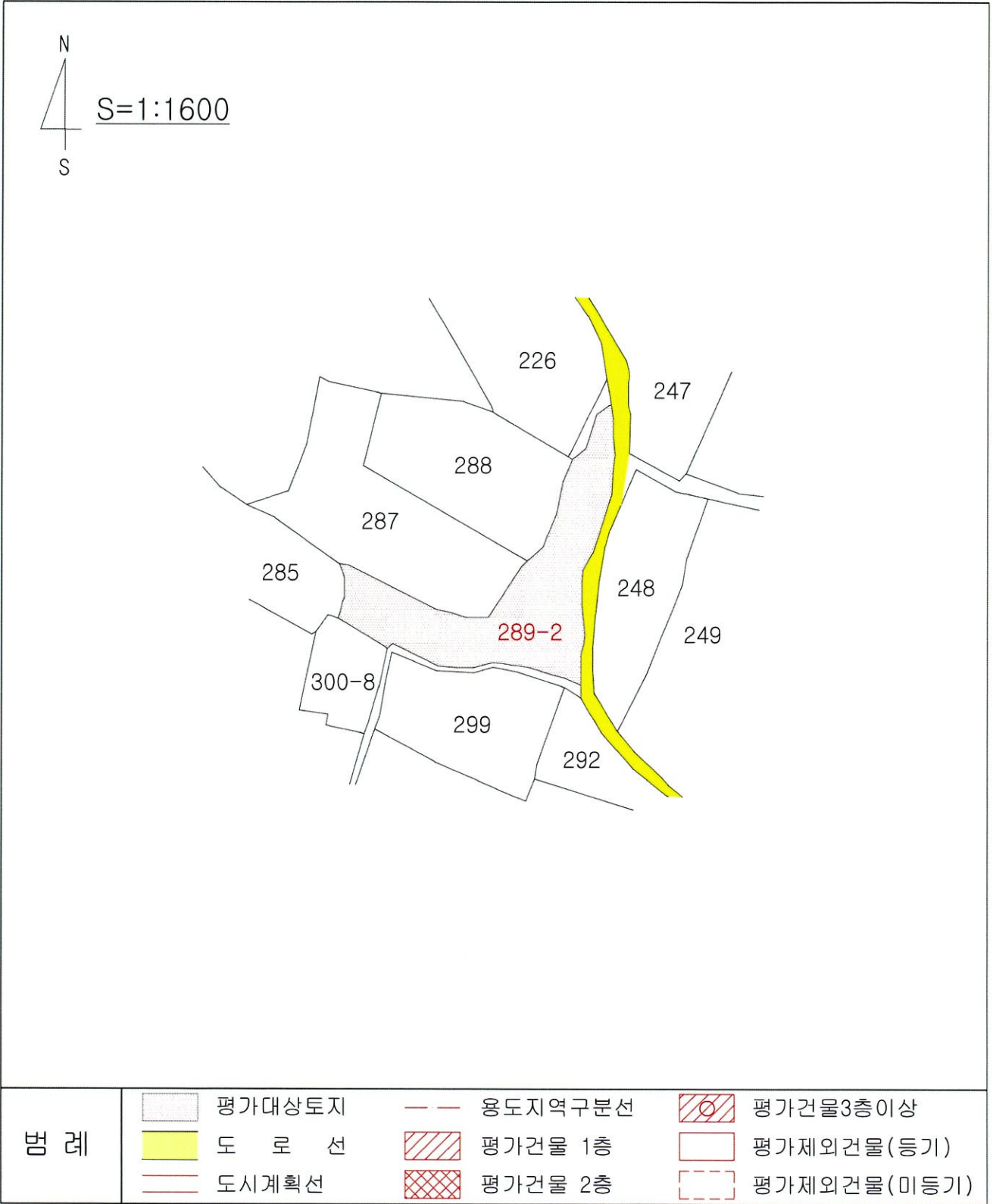
소재지

경상북도 영천시 금호읍 황정리 289-2



지 적 및 건 물 개 황 도

기호 : ()



사진용지



[본건 전경(본건 북동측에서 촬영)]



[본건 전경(본건 남동측에서 촬영)]

사진용지



[본건 내부 전경]



[본건 내부 전경]