

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명:	신영철 소유물건 (2024타경101957)
의뢰인:	대구지방법원 사법보좌관 여진숙
감정평가서 번호:	H24-0130-045

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.

흥익감정평가사사무소

## (토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이선영

감정평가액	일억일천사백이십오만일천오백팔십원정(₩114,251,580.-)					
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 여진숙		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대구지방법원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	신영철 (2024타경101957)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.03.15	2024.03.15	2024.03.25	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1 3,171x- 3 이	토지	1,057.01 하 여	- 백	114,251,580
	합계					₩114,251,580
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 1. 감정평가의 개요

### 1. 평가목적

본건은 경상북도 칠곡군 가산면 다부리에 소재하는 부동산으로서, 경매 목적의 감정평가입니다.

### 2. 평가에 관련된 법적근거 및 대상목록

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련법령이 정하는 바에 따라 평가하였으며, 평가대상 목록과 형상 및 이용상황 등에 대하여는 평가명세표, 평가요향표, 위치도 등을 참고하시기 바랍니다.

### 3. 기준시점

2024년 03월 15일(가격조사 완료일)

### 4. 실지조사.실시기간 및 내용

본건은 [감정평가에 관한 규칙] 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2024년 03월 15일이며, 가격조사완료일은 2024년 03월 15일자로 귀 제시목록으로 하여 대상물건을 확인하였습니다.

### 5. 평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제11조 및 제12조에 따라 감정평가 하되, 거래사례, 평가전례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 평가방법의 적용

### 1) 토지의 평가

「감정평가에 관한 규칙」 제14조의 규정에 따라 토지는 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 가격시점까지의 지가변동을, 생산자 물가지수 및 당해 토지의 위치, 형상, 이용상황, 주위환경 등 개별적제요인과 인근지역의 지역적 제특성 및 인근지역의 정상적인 지가수준 등을 종합 참작하였으며, 기호 2)는 일부 도로로 이용중인 점을 감안하여 감정평가하였습니다.

## 7. 기타 참고사항

- 1) 기호 2)지상에 별첨 “사진용지” 와 같이 일부 제시외 건물이 소재하나, 건물로서의 가치가 희박하여 이를 제외하였으며, 이에 구매됨이 없이 토지만의 정상가격을 평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.
- 2) 본건 토지는 공유지분으로서 위치 및 경계확인이 곤란하여 전체면적을 기준으로 한 평균단가를 적용하여 평가하였으며, 지분비율에 따라 가격을 산출하였습니다.

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 토지가격의 산출

### 1. 대상토지의 개요

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세
1	칠곡군 가산면 다부리 502	1025*1/3 ≒ 341.67	답	전	생산관리	세로 (불)	부정형 완경사
2	칠곡군 가산면 다부리 471	1643*1/3 ≒ 547.67	전	전 및 일부 도로	계획관리	세로 (가)	부정형 완경사
3	칠곡군 가산면 다부리 503	248*1/3 ≒ 82.67	답	전	생산관리	맹지	부정형 완경사
4	칠곡군 가산면 다부리 504	255*1/3 ≒ 85	전	전	생산관리	맹지	부정형 완경사

### 2. 표준지 공시지가 선정

본건과 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 동일 또는 유사한 표준지 공시지가 중에서 평가대상토지와 비교성이 높은 표준지를 선정하였습니다.

( 2024. 01. 01 기준 )

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도지역	주위환경	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	다부리 472- 1	1,240	전	전	계획관리	마을주변 농경지대	세로 (가)	부정형 평지	72,300
나	다부리 496- 1	3,623	답	전	생산관리	마을주변 농경지대	세로 (불)	부정형 완경사	40,200

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 3. 시점수정(지가변동률: 용도지역기준)

국토교통부장관이 조사·발표한 비교표준지가 소재하는 시, 군, 구의 용도지역별 지가변동률을 공시기준일로부터 가격시점까지 산정하여 적용하되, 가격시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전 월의 지가변동률을 추정 적용하였습니다.

용도지역	기 간	지가변동률 (%)	지가지수	2024년 01월 지가변동률
경상북도 칠곡군 생산관리지역	2024. 01. 01 ~ 2024. 03. 15	0.058	1.00058	0.024
경상북도 칠곡군 계획관리지역	2024. 01. 01 ~ 2024. 03. 15	0.082	1.00082	0.034

### 4. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역 내에 소재하여 지역적제요인 대등합니다.  
(지역요인 격차율 : 1.000)

### 5. 개별요인 비교

#### 1) 농경지대의 개별요인 비교항목

개별요인	비 교 항 목
접근조건	교통의 편부 등
자연조건	일조, 토양, 토질, 관개, 배부 등
획지조건	면적, 경사, 경작의 편부 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도 등
기타조건	기타

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2) 개별요인 비교치

표준지 (기호)	대상토지 (기호)	개별요인 비교내역	개별요인 비교치
나	1	본건은 공시지가 표준지 대비 접근조건, 획지조건 열세하며, 행정적조건(접도구역) 우세함.	0.833
가	2	본건은 공시지가 표준지 대비 획지조건에서 열세함.	0.970
나	3,4	본건은 공시지가 표준지 대비 접근조건, 획지조건 열세하며, 행정적조건(접도구역) 우세함.	0.755

## 6. 그 밖의 요인 보정치의 결정

### 1) 인근지역 내의 평가선례 및 거래사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	평가액 (원/㎡)	가격시점	평가목적	비고
1	다부리 5**	919	답	생산 관리	59,000	2023.08.14	경매	
2	다부리 5**	962	전	생산 관리	80,000	2020.04.24	공매	
3	다부리 50* - *	1,474	답	생산 관리	56,265	2023.08.07	거래 사례	
4	다부리 3**	-	전	계획 관리	141,150	2019.12.20	보상	
5	다부리 46* - *외	3,180	전	계획 관리	202,830	2024.01.19	거래 사례	

### 2) 그 밖의 요인 보정치의 결정

본건과 비교 가능한 거래사례 및 지가수준과 최근 부동산 경기의 추세 및 전반적인 경기상황 등으로 보아 인근지역의 정상적인 지가수준이 공시지가수준과 괴리되어 현실가격의 반영에 미흡하다고 판단되는 바, 적절한 지가산정을 위하여 그 밖의 요인 보정치를 결정하였습니다.

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 【 표준지 가)와 거래사례 5)와의 비교 】

구분	소재지	토지가격 (원/㎡)	시점 수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	비교치
거래사례(5) 기준 표준지(가) 감정평가가격	다부리 46*~*외	202,830	1.00063	1.000	0.760	154,248	2.132
표준지(가)의 현재가격	다부리 472-1	72,300	1.00082	-	-	72,359	

(1)사정보정: 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.000)

(2)시점수정(2024.01.19 ~ 2024.03.15 ): 0.063%

(3)개별요인

가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누계치
-	0.80	1.00	0.95	1.00	1.00	0.760

\* 상기한 바와 같이 평가선례를 기준한 표준지 감정평가가격과 표준지 공시지가와의 격차, 지가수준 등을 참작하여 본건 감정평가에 적용할 그 밖의 요인 보정치를 **2.13**으로 결정하였습니다.

## 【 표준지 나)와 평가선례 1)와의 비교 】

구분	소재지	토지가격 (원/㎡)	시점 수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	비교치
평가선례(1) 기준 표준지(나) 감정평가가격	다부리 5**	59,000	1.00256	1.000	1.323	78,257	1.946
표준지(나)의 현재가격	다부리 496-1	40,200	1.00058	-	-	40,223	

(1)시점수정(2023.08.14 ~ 2024.03.15 ): 0.256%

(2)개별요인

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누계치
-	1.15	1.00	1.15	1.00	1.00	1.323

\* 상기한 바와 같이 평가선례를 기준한 표준지 감정평가가격과 표준지 공시지가와의 격차, 지가수준 등을 참작하여 본건 감정평가에 적용할 그 밖의 요인 보정치를 **1.94**로 결정하였습니다.

## 7. 토지가격의 결정

상기 사항을 종합 참작하여 토지의 가격을 결정하였습니다.

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	시산가격 (원/㎡)	평가가격 (원/㎡)	비고
1	40,200	1.00058	1.000	0.833	1.94	65,002	65,000	
2	72,300	1.00082	1.000	0.970	2.13	149,502	150,000	
3,4	40,200	1.00058	1.000	0.755	1.94	58,915	59,000	

## III. 감정평가액 결정의견

### 1. 시산가격 조정 및 감정평가액 결정

상기한 가격자료에 의해 공시지가기준법을 적용하여 산정한 토지가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가격과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나 인근의 평가전례, 거래사례, 가격수준 등을 종합 고려할 때, 다른 감정평가방법(원가법 및 수익환원법)을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어 다음과 같이 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

## 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

구분	일련 번호	단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	평가액 (원)	비고
토지	1	65,000	341.67	22,208,550	지분평가
	2	150,000	547.67	82,150,500	지분평가
	3	59,000	82.67	4,877,530	지분평가
	4	59,000	85	5,015,000	지분평가
합 계				114,251,580	

# 토지감정평가명세표

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	단가(원/㎡)	금액(원)	
1.	경상북도 칠곡군 가산면 다부리	502	답	생산관리지역	1 1,025x- 3	341.67	65,000	22,208,550	현황: 전 신영철 지분전부
2.	"	471	전	계획관리지역	1 1,643x- 3	547.67	150,000	82,150,500	일부도로 감안평가 신영철 지분전부
3.	"	503	답	생산관리지역	1 248x- 3	82.67	59,000	4,877,530	현황: 전 신영철 지분전부
4.	"	504	전	생산관리지역	1 255x- 3	85	59,000	5,015,000	신영철 지분전부
<b>합 계</b>								<b>₩114,251,580.-</b>	
				이	하	여	백		

# 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 칠곡군 가산면 다부리 소재 "유전동마을" 남측(기호 2) 및 남서측 인근(기호 1,3,4)에 위치하는 부동산으로서, 주위는 주택, 농경지, 임야 등으로 형성되어 있는 마을주변 농경지대임.

## (2) 교통상황

기호 1~4): 본건 및 인근까지 차량 접근이 가능하며, 제반 교통사정은 보통시 됨.

## (3) 형태 및 이용상태

기호 1,3,4): 완경사지대내 부정형의 토지로서 '전'으로 이용 중임.  
기호 2): 완경사지대내 부정형의 토지로서 '전 및 일부 도로'로 이용 중임.

## (4) 인접 도로상태

기호 1): 본건 일부 동측으로 세로(불)의 농로와 접함.  
기호 2): 본건 북측 및 서측으로 폭 약 3미터 내외의 도로와 접함.  
기호 3,4): 지적도상 맹지로서, 기호 1)을 통해 진입 가능함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1,3,4): 생산관리지역, 가축사육제한구역(전부제한지역\_전축종제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
기호 2): 계획관리지역, 가축사육제한구역(전부제한지역\_전축종제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 접도구역(중앙고속도로)<도로법>, 영농여건불리농지임.

# 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**

없 음.

**(7) 공부와의 차이**

기호 1,3): 공부상 지목은 '답'이나, 현황 '전'임.

기호 2): 공부상 지목은 '전'이나, 현황 '전 및 일부 도로'임.

**(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

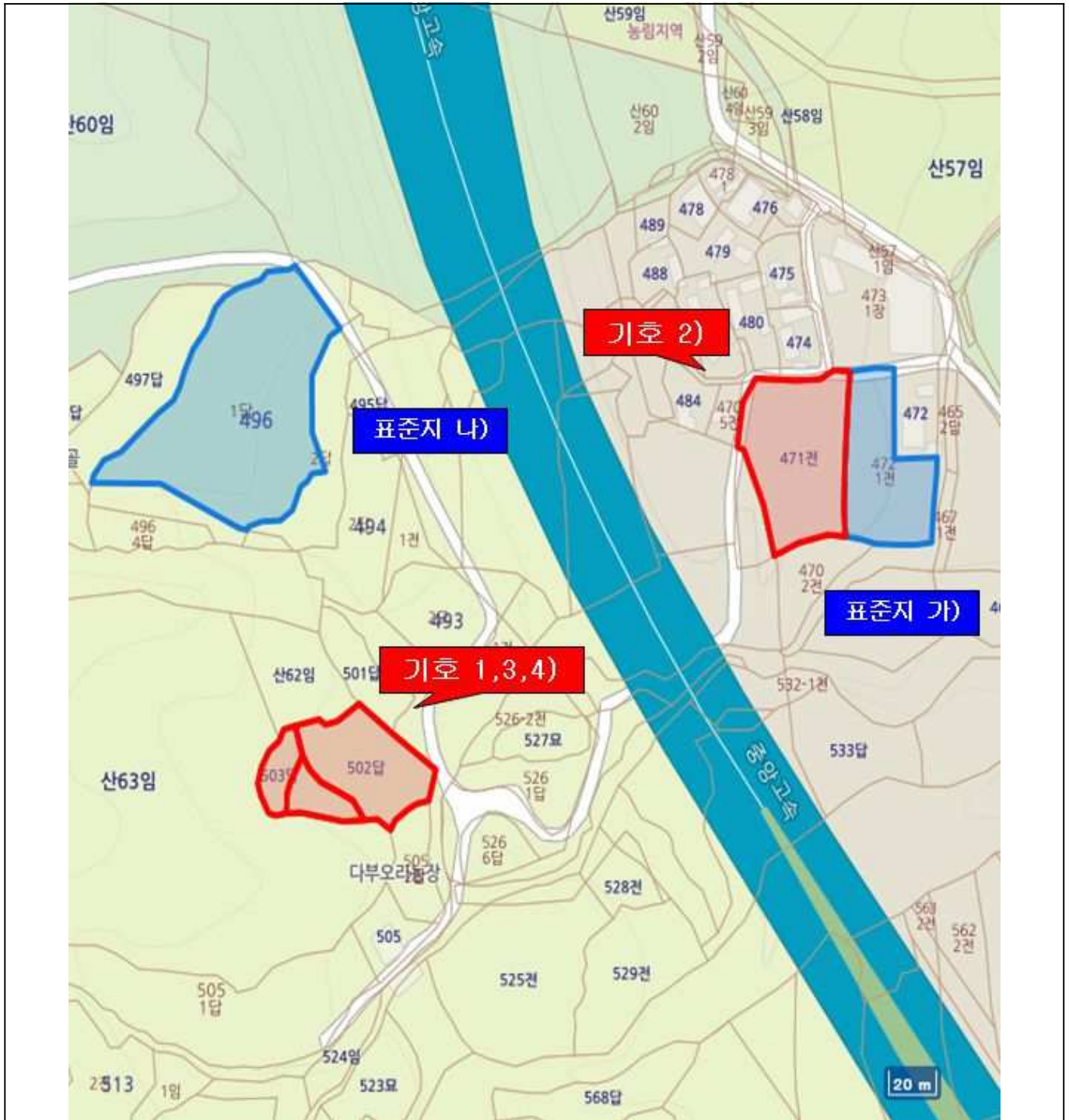
1) 임대관계: 미상임.

2) 기    타: 기호 2)지상에 건물로서의 가치가 희박한 제시외 건물이 소재함.

# 위치도



소재지 경상북도 칠곡군 가산면 다부리 502외



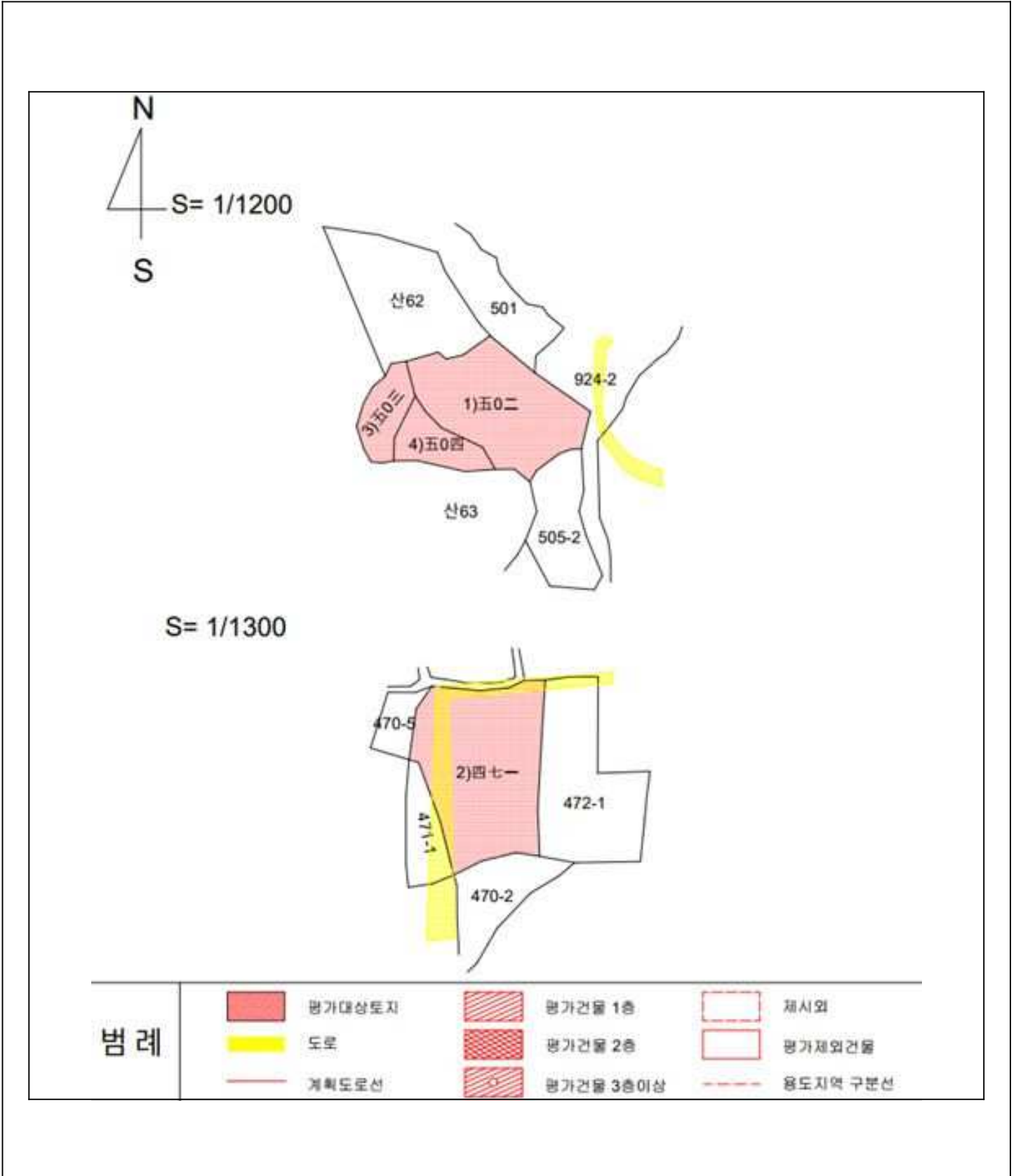
# 광역 위치도



소재지	경상북도 칠곡군 가산면 다부리 502외
-----	-----------------------



# 지 적 도





1, 3, 4)



1)



1)



2)



2)



2)



2)



2)



2)



2)



2)



3)



3)



4)



4)



4)