

감정평가서

건명	업무식 외 22명 소유물건(2024타경120514)
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 권준식
평가서번호	SE242-0911046



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가서 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(토지)감정평가표

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

감정평가사
최상황

(인)

감정평가액	팔억구천팔백이십칠만일천이백원정(₩898,271,200.-)					
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 권준식		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	대구지방법원 경매10계		
소유자 (대상업체명)	염무식 외 22명 (2024타경120514)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.10.05	2024.10.04 ~ 2024.10.05	2024.10.07	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	60,694	토지	60,694	14,800	898,271,200
		이	하	여	백	
	합계					₩898,271,200
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

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	경상북도 영천시 대창면 구지리	산 143	임야	계획관리지역	60,694	60,694	14,800	898,271,200	입목 등 포함
합 계								₩898,271,200.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 영천시 대창면 구지리에 소재하는 “장곡지” 북서측 인근에 위치하는 “토지”로서, 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 대상물건의 개요

가. 토지

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	비고
1	영천시 대창면 구지리 산143	임야	60,694	계획관리	자연림	-

3. 감정평가에 관한 근거규정 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였음.

4. 기준시점 및 실지조사 실시기간

본건 기준시점은 가격조사 완료일인 2024.10.05.을 기준으로 하였으며, 본건의 현황과 가격조사 등을 위한 실지조사는 2024.10.04.에 실시하였음.

5. 평가방법 및 기타 평가의견

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 가. 본건 토지의 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거한 공시지가기준법에 따라, 본건 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 표준지 공시지가를 기준으로 하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 시점수정과 용도지역·이용상황·주변환경·지형·지세·기타 가치형성에 영향을 미치는 제반 지역요인 및 개별요인을 비교, 분석하고 시세 및 그 밖의 요인을 종합 참작하여 평가하였으며, 거래사례비교법에 의하여 시산가액의 합리성을 검토하였음.
- 나. 본건 일부는 철탑부지, 송전선로가 지나가는 선하지 저촉으로서, 이에 따른 제한사항을 감안하여 평가하였음을 업무진행시 유의바라며, 구체적인 사항은 관련부서에 문의바랍니다.
- 다. 본건은 토지이용계획확인서상 하천 등에 저촉되는바, 이에 따른 제한사항을 감안하여 평가하였음.
- 라. 본건 지상에 소재하는 자연림상태의 입목 등은 거래관행 등에 의거 토지에 포함 평가하였음.
- 마. 별첨 “사진용지” 에서와 같이 본건 지상 및 경계상에 분묘 수기가 소재하는 것으로 조사되었으나, 주위가 자연림 상태이며, 지적 경계가 불분명하여 정확한 분묘의 소재 여부와 위치 확인은 지적 측량이 필요한바, 업무 진행시 유의바랍니다.

II. 토지 평가액 산정

1. 공시지가기준법에 의한 토지가액의 산출

가. 비교표준지 공시지가 선정(2024.1.1기준)

비교표준지는 감정평가대상 토지의 인근지역에 있는 표준지 중 용도지역, 공법상 규제

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

상황, 이용상황, 주위환경, 지리적 위치의 근접성 등을 고려하여 대상토지의 품등비교가 용이하고 가장 유사성 있는 비교표준지를 선정하였음.

(공시기준일 : 2024.1.1)

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)	적용
A	대창면 구지리 산141	57,320.0	임야	자연림	계획관리	맹지	부정형완경사	5,600	기호 1

나. 시점수정

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

지역/기간	용도지역/변동률	비 고(%)
경상북도 영천시 (24.01.01~24.10.05)	계획관리지역 1.01097 (1.097% 상승)	2024.01.01~2024.08.31 : 0.935 직전월 : 2024.08.01~2024.08.31 : 0.142 2024.09.01~2024.10.05 : (직전월 유추적용) (1+0.00935) × (1+0.00142 × 35/31) ≒ 1.01097 (1.097% 상승)

※ 미고시월은 직전월을 유추적용함.

다. 지역요인 비교

비교표준지와 대상토지는 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등함. (1.00)

라. 개별요인 비교

↓

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

개별요인			격차율		비고
조건	항목	세항목	표준지 (A)	기호 (1)	
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	1.00	1.05	농로의 상태 등에서 우세함
		인근취락과의 접근성			
		인도의 배치, 폭, 구조 등			
		반출지점까지의 거리			
		반출지점에서 시장까지의 거리			
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	0.95	경사 등에서 열세함
	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	0.99	하천 저축 등에서 열세함
		국·도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제			
		기타규제			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	0.98	선하지 등 저축에서 열세함
		기타			
누계			0.968		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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.

2) 인근지역의 평가선례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

기 호	기준시점	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역/ 기타사항	평가금액 (원/㎡)	비고
1	2023.11.06	대창면 구지리 산13*	임야	1,587 중1,047	계획관리지역	27,000	담보평가
2	2022.12.12	대창면 구지리 산12*-3	임야	19,318	계획관리지역	21,000	담보평가
3	2021.11.24	대창면 사리리 산8*	임야	13,091	계획관리지역	23,000	담보평가

3) 인근지역의 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

기 호	거래일자	소재지	지목	면적(㎡)		거래금액
		용도지역		토지	건물	일괄단가(/㎡)
4	2022.06.13	대창면 대재리 산*	임야	7,934 중3,967	-	45,000,000
		계획관리지역				(11,340/㎡)
개별지가(2022.01):@3,500/㎡						
5	2023.03.30	대창면 대재리 산1*	임야	1,983	-	29,000,000
		계획관리지역				(14,620/㎡)
개별지가(2023.01):@3,470/㎡						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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(1)
-----------	----------------

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 적절하다고 판단되어 비교성이 있는 사례와 비교표준지를 기준한 가격을 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정함.

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

③ 보정치 산정

◎ 비교표준지 (A) : 비교성이 높은 사례(1 : 대창면 구지리 산13*) 와 비교

비교표준지 (A)	사례(1) 기준 표준지(A) 가격	사례 단가	사정보정 ⁽¹⁾	시점수정 ⁽²⁾	지역요인 ⁽³⁾	개별요인 ⁽⁴⁾	사례기준 표준지가격
			27,000	1.00	1.01223	1.00	0.560
기준시점 표준지(A) 가격	공시지가 (2024.01.01)	시점수정 (2024.01.01~2024.10.05)					기준시점현재 표준지가격
	5,600	1.01097					5,661
보정치	사례(1) 기준 표준지가격 [Ⓐ]	기준시점 현재 표준지가격 [Ⓑ]		보정치시산 [Ⓐ/Ⓑ]		보정치결정	
	15,305	5,661		2.704		2.70	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(1)사정보정 : 사정보정요인 없음.(1.00)

(2)시점수정 : 경상북도 영천시 (23.11.06~24.10.05)(계획관리) : (1.01223)

(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
-	0.80	0.70	-	1.00	1.00	0.560
표준지(A)는 사례(1) 대비 도로의 상태, 취락과의 접근성 등 접근조건, 경사 및 면적 등 자연조건에서 각각 열세함.						

5) 보정치 결정

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

기호	소재지	공시지가	그 밖의 요인 보정치	비고
표준지 (A)	대창면 구지리 산141	5,600	2.70	계획관리

바. 토지 시산 단가

기호	비교표준지 공시지가	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)	비고
1	A 5,600	1.01097	1.00	0.968	2.70	14,797	14,800	입목 포함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지가액의 산출

가. 비교거래사례 선정

상기한 “거래사례” 중에서 거래사정이 정상적이며, 시점수정 및 가치형성요인의 비교가 가능한 사례(5)를 선정하였음.

나. 사정보정

사례는 당사자의 특별한 사정이나 동기 등이 개입되지 않은 것으로 판단됨.(1.00)

다. 시점수정

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

지역/기간	용도지역 /변동률	비 고(%)
경상북도 영천시 (23.03.30 ~24.10.05)	계획관리 1.01509 (1.509% 상승)	2023.03.01 ~ 2023.03.31 : 0.044
		2023.04.01 ~ 2023.04.30 : 0.028
		2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.030
		2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.039
		2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.012
		2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.023
		2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.080
		2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.058
		2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.057
		2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.077
		2024.01.01 ~ 2024.08.31 : 0.935
		2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.142
		$(1 + 0.00044 * 2/31) * (1 + 0.00028) * (1 + 0.00030) * (1 + 0.00039) * (1 + 0.00012) * (1 + 0.00023) * (1 + 0.00080) * (1 + 0.00058) * (1 + 0.00057) * (1 + 0.00077) * (1 + 0.00935) * (1 + 0.00142 * 35/31)$ ≈ 1.01509

※미고시월은 직전월을 유추적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 지역요인 비교

거래사례와 대상토지는 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등함.(1.00)

마. 개별요인 비교

개별요인			격차율		비고
조건	항목	세항목	사례 (5)	기호 (1)	
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	1.00	1.08	공장 등 시설과의 접근성 등에서 우세함
		인근취락과의 접근성			
		인도의 배치, 폭, 구조 등			
		반출지점까지의 거리			
		반출지점에서 시장까지의 거리			
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	0.95	면적, 형상 등에서 열세함
	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	0.99	하천 저축 등에서 열세함
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제			
		기타규제			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	0.98	선하지 등 저축에서 열세함
		기타			
누계			0.995		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 토지 시산 단가

기호	사례단가		사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)	비고
1	5	14,620	1.00	1.01509	1.00	0.995	14,766	14,800	입목 포함

3. 토지가액의 산출

공시지가기준법에 의거하여 산정한 시산가액이 거래사례비교법에 의거하여 산정한 시산가액과 비교하였는바, 공시지가기준법에 의거하여 산정한 시산가액의 합리성이 인정되므로 기호(1): 14,800원/㎡으로 결정하였음.

III. 감정평가액 결정

본건 토지의 평가는 법률에 근거한 평가방법에 의거하되, 시장가격을 기초로 하고 있는 사례가격 등을 종합 참작하여 그 평가액을 결정하여 그 금액의 합리성이 인정되는바, 상기 결정된 토지 평가액을 감정평가액으로 결정하였음.

구분	면적(㎡)	단가(원/㎡)	평가금액(원)
토지	60,694	14,800	898,271,200
합계			898,271,200

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 영천시 대창면 구지리에 소재하는 "장곡지" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 농경지, 임야 및 중소 규모의 공장 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입은 가능하며, 버스정류장이 인근에 소재하여 제반교통사정은 보통임

(3) 형태 및 이용상태

북동측 등으로 완경사를 이루는 부정형토지로서, "자연림" 상태임.

(4) 인접 도로상태

북동측, 남동측으로 농로가 형성되어 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 성장관리계획구역(산업형), 성장관리계획구역(일반형), 하천(저축), 가축사육제한구역(일부제한1km(한육우2400㎡미만 젖소 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(전부제한300m(전 축종 사육제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>, 하천구역<하천법>

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

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) | |

(7) 공부와의 차이

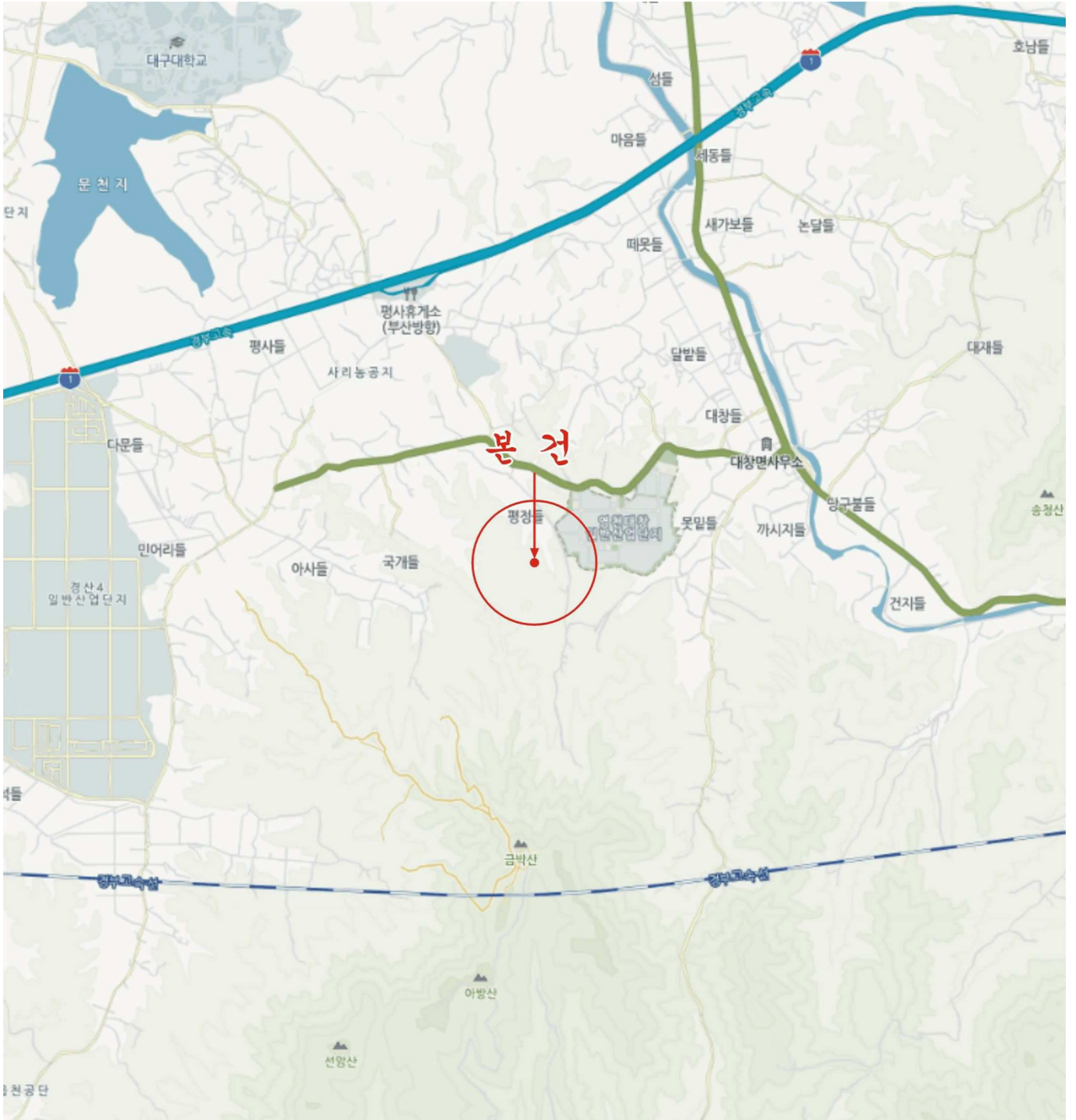
없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1)임대관계: 미상임.

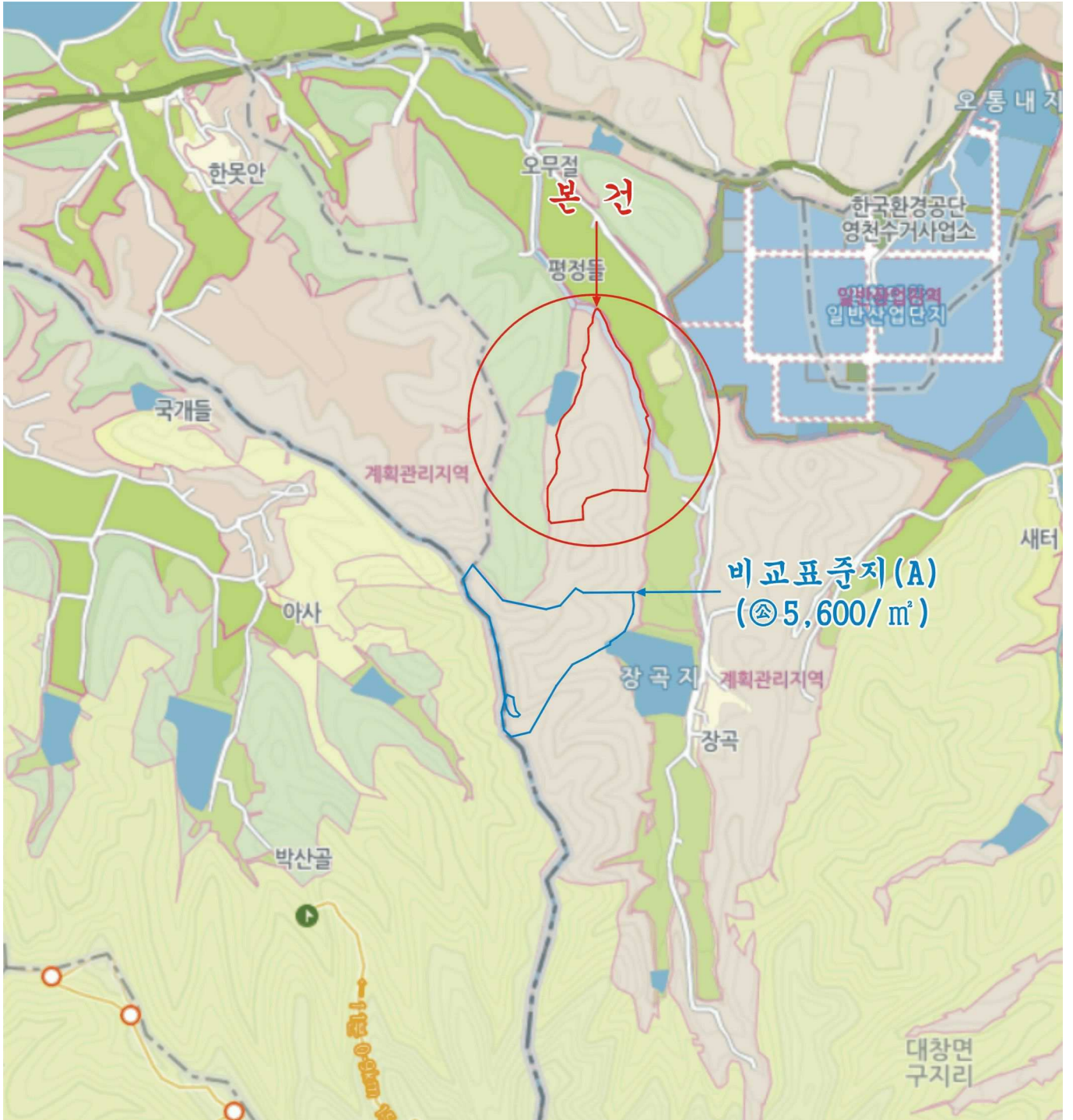
(2)기타: 본건 일부는 철탐부지, 송전선로가 지나가는 선하지에 저촉됨.

광역 위치도



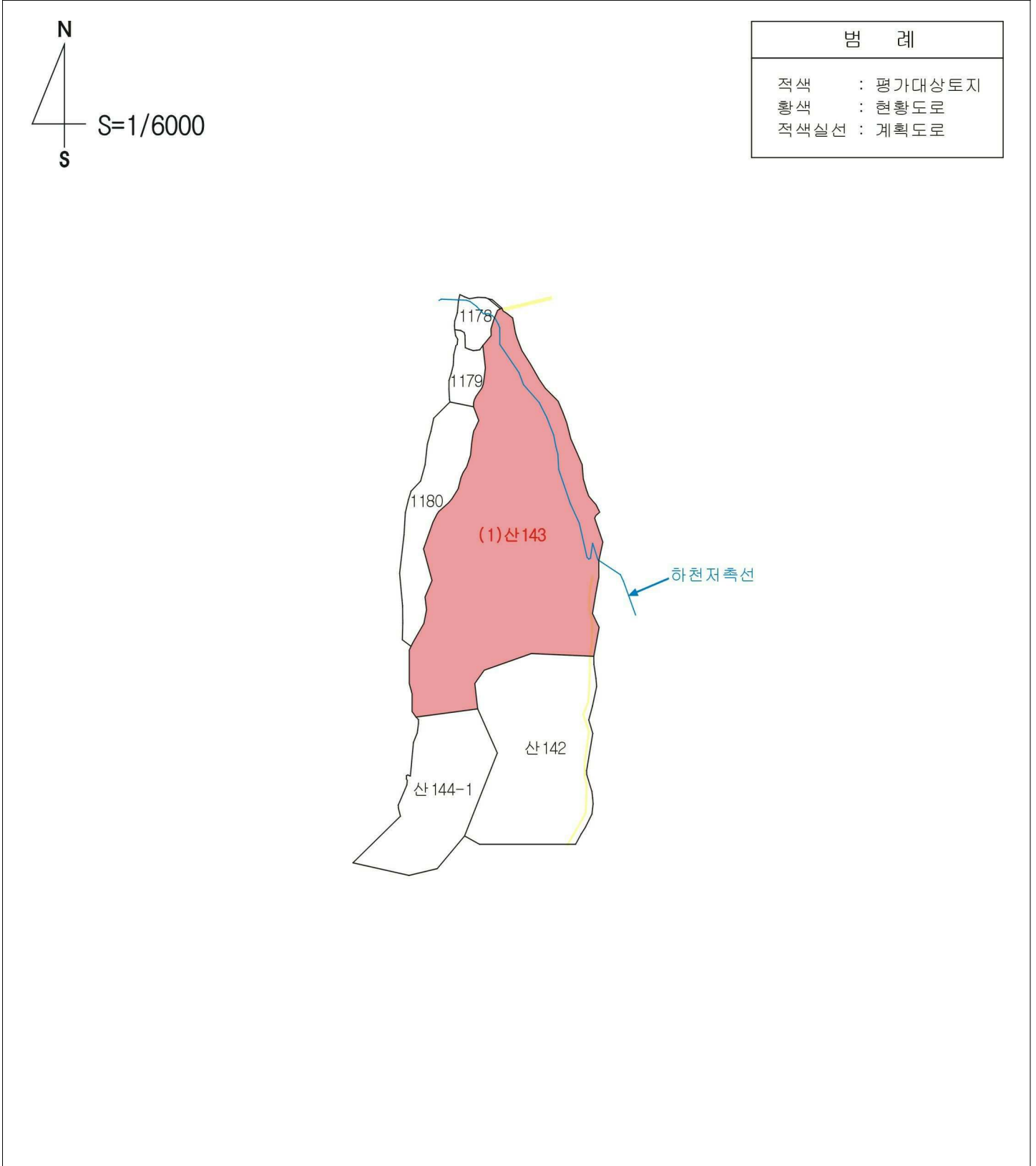
경상북도 영천시 대창면 구지리 산143

상세 위치도



경상북도 영천시 대창면 구지리 산143

지 적 개 황 도



사진용지



본건 전경(남동측에서 촬영)



본건 전경(북동측에서 촬영)



본건 전경(북측에서 촬영)



분묘 전경