

감정평가서

의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 김영규
건명	이취자 소유물건(2024타경127317)
감정서번호	241127-A602

유원감정평가사사무소

TEL. 053-241-4247 FAX. 0505-182-4247

(토지)감정평가표

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

감정평가사
정철유

(인)

감정평가액	일억일천삼백구십일만칠천원정(₩113,917,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 김영규		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대구지방법원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이귀자 (2024타경127317)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.30	2024.12.06 ~ 2024.12.30	2024.12.31	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1 651평x- 2 1 418평x- 2 이	토지	1,767	-	113,917,000
	합계		하 여	여	백	₩113,917,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인)					

토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 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 청도군 매전면 온막리	499	전	계획관리지역	1 651평x-	1,076	50,000	53,800,000	이귀자 지분 수목포함평가 분묘감안평가 ※수목제외시 토지평가액 48,000/㎡ 51,648,000원
2.	경상북도 청도군 매전면 온막리	433	답	계획관리지역	1 418평x-	691	87,000	60,117,000	이귀자 지분 수목포함평가 현황 과수원 ※수목제외시 토지평가액 79,000/㎡ 54,589,000원
합 계								₩113,917,000.-	
				이 하		여	백		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 청도군 매전면 온막리 499번지외 부동산(토지)으로서, 대구지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요

기호	종류	소재지	지번	지목 용도	면적(㎡)
1	토지	청도군 매전면 온막리	499	전	651평 중 지분1/2
2	토지	청도군 매전면 온막리	433	답	418평 중 지분1/2

3. 기준가치 및 감정평가 조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가액인 시장가치를 기준으로 하여 평가하였으며, 별도의 감정평가 조건은 없습니다.

4. 감정평가근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가에 관한 일반이론에 근거하여 평가하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 12월 30일로 하였습니다.

6. 감정평가방법

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 감정평가하되, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하여 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교검토는 생략하였습니다.

7. 기타사항

- 1) 본건은 공유지분 부동산에 대한 지분평가로서 해당 평가대상 지분에 대한 위치확인이 곤란하여 대상 부동산 전체를 기준으로 단가를 산정하였고, 면적사정은 귀 제시 지분면적 비율에 의하였습니다.
- 2) 기호1, 기호2 위 지상에 과수목이 식재되어 있는바, 거래관행 등을 감안하여 토지에 포함하여 평가하였습니다. 또한, 과수목을 제외한 경우 토지평가액을 별도로 평가하여 기재하였는바, 참조하시기 바랍니다.
- 3) 기호1 토지의 북측 및 남측의 인접 토지 경계에 분묘가 소재하고 있으며, 본건은 분묘 소재로 인한 제한 등을 감안하여 현황 평가하였습니다.
- 4) 본건은 인접지와 지적경계가 불확실하여 정확한 경계는 전문 측량이 필요할 수 있는바 참조하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 토지가액의 산출근거

1. 비교표준지의 선정

1) 비교표준지 공시지가

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 규정에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 다음의 표준지를 선정하였습니다.

[공시기준일 : 2024.01.01.]

기호	소재지	지번	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)	적용대상
가	매전면 온막리	506	2,426	전	과수원	계획관리	세로(불)	부정형 완경사	27,100	1
나	매전면 온막리	475	1,775	답	과수원	계획관리	세로(불)	부정형 평지	34,000	2

2) 비교표준지 선정기준

- ① 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한사항이 같거나 비슷할 것.
- ② 이용상황이 같거나 비슷할 것.
- ③ 주위환경 등이 같거나 비슷할 것.
- ④ 인근지역에 위치하며, 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것.

이상의 선정기준을 종합적으로 고려하여 가장 적합한 표준지를 선정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 시점수정

1) 개요

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로서 비교 표준지가 소재하는 시군구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였으며, 미고시월은 최종 고시월의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

2) 지가변동률

용도지역	기간	변동률 (%)	계산식
청도군 계획관리지역	24.01.01~ 24.12.30	1.279	2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 1.187 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.091 $(1 + 0.01187) * (1 + 0.00091 * 30/30)$ ≒ 1.01279

3. 지역요인 비교

비교표준지는 본건 인근에 소재하여 지역요인은 대등합니다.

4. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교표

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

조건	항목	세항목
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등
접근조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성
		출하지와의 접근성
환경조건	자연환경	토양, 토질의 양부
		일조, 통풍 등
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
		기타 재해의 위험성
획지조건	규모, 형상 등	면적
		형상
	고저 등	고저 (경사지 등)
		경사의 방향
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도
	토지이용상황	토지이용상황 등
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 개별요인 비교치

구분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
기호1	0.85	1.00	1.00	0.85	1.00	1.03	0.744
	검토의견 : 본건은 비교표준지에 비하여 접근도로의 배치, 구조 등 가로조건, 형상 및 지세, 분묘소재 등 획지조건에서 열세하며, 수목 소재 등 기타조건에서 우세합니다.						
구분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
기호2	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.10	1.100
	검토의견 : 본건은 비교표준지에 비하여 수목 소재 등 기타조건에서 우세합니다.						

5. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

“그 밖의 요인 보정”이란, 토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동률, 생산자물가 상승률, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 거래사례 및 평가전례를 참작하여 보정하는 것으로 대법원판례[2003다 38207(2004.05.14선고), 국토교통부 유권 해석[건설부토정 30241-36538(1991.12.28)]등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 거래사례나 평가전례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정합니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 인근 거래사례 및 평가전례

[자료: 감정평가정보체계 등]

기호	소재지	지번	지목	용도지역	기준시점	토지단가 (원/㎡)	평가목적 등
1	매전면 온막리	31□	답	계획관리	2022. 12. 03	90,170	거래사례
2	매전면 온막리	19□-6	전	보전관리	2023. 10. 17	72,000	경매평가
3	매전면 용산리	48□-1	답	계획관리	2023. 10. 04	82,000	경매평가

3) 그 밖의 요인 보정치의 산정

(1) 그 밖의 요인 보정치 산식

그 밖의 요인 보정치 ≙	$\frac{\text{평가(거래) 기준 표준지가격}}{\text{표준지의 기준시점 현재가격}}$
- 평가(거래) 기준 표준지가격 ≙ 평가(거래) x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인 - 표준지의 기준시점 현재가격 ≙ 표준지공시지가 x 시점수정	

(2) 그 밖의 요인 보정치 산정

상기 평가전례 및 거래사례 중 표준지와 용도지역, 이용상황 등이 동일·유사하고 제반 가치형성요인에서 비교 가능성이 높다고 판단되는 거래사례 기호(1)을 선정하였으며, 거래사례는 거래 당사자간에 별도의 사정 개입이 없는 정상적인 거래로 판단됩니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

① 표준지 기호 가 적용 그 밖의 요인 보정치

구분	평가(거래) (원/㎡)	시점수정 - a)	지역요인 - b)	개별요인 - c)	산출단가 (원/㎡)	보정치
평가(거래)기준 표준지가격	90,170	1.02217	1.000	0.727	67,007	
구분	표준지공시지가 (원/㎡)	시점수정			산출단가 (원/㎡)	2.441
기준시점현재 표준지가격	27,100	1.01279			27,447	

- a) 시점수정 : 청도군 계획관리지역 지가변동을

기간	변동률 (%)	계산식
22.12.03~24.12.30	2.217	2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.072 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.858 2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 1.187 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.091 $(1 + 0.00072 * 29/31) * (1 + 0.00858) * (1 + 0.01187) * (1 + 0.00091 * 30/30)$ ≒ 1.02217

- b) 지역요인 : 상기 거래사례는 표준지의 인근지역 및 동일수급권 내 유사지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- c) 개별요인

구분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
격차율	0.90	1.00	0.95	0.85	1.00	1.00	0.727
및 검토의견	검토의견 : 비교표준지는 거래사례에 비하여 접근도로의 배치, 폭, 구조 등 가로조건, 주위 환경 등 환경조건, 면적규모, 형상 및 지세 등 획지조건에서 열세합니다.						

② 표준지 기호 나 적용 그 밖의 요인 보정치

구분	평가(거래) (원/㎡)	시점수정 - a)	지역요인 - b)	개별요인 - c)	산출단가 (원/㎡)	보정치
평가(거래)기준 표준지가격	90,170	1.02217	1.000	0.855	78,805	2.289
구분	표준지공시지가 (원/㎡)	시점수정			산출단가 (원/㎡)	
기준시점현재 표준지가격	34,000	1.01279			34,435	

- a) 시점수정 : 청도군 계획관리지역 지가변동을

기간	변동률 (%)	계산식
22. 12.03~24. 12.30	2.217	2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.072 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.858 2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 1.187 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.091 $(1 + 0.00072 * 29/31) * (1 + 0.00858) * (1 + 0.01187) * (1 + 0.00091 * 30/30)$ ≈ 1.02217

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- b) 지역요인 : 상기 거래사례는 표준지의 인근지역 및 동일수급권 내 유사지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다.

- c) 개별요인

구분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
격차율 및 검토의견	0.95	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.855
검토의견 : 비교표준지는 거래사례에 비하여 접근도로의 배치, 폭, 구조 등 가로조건, 면적규모 및 형상 등 획지조건에서 열세합니다.							

4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 산정된 그 밖의 요인 보정치를 기준으로 하되, 인근 유사 토지의 지가수준, 거래 사례가격 및 시장상황, 인근 유사토지의 평가전례, 감정평가목적 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 표준지 기호 가 : 2.44, 표준지 기호 나 : 2.29 으로 결정하였습니다.

6. 공시지가기준법에 의한 토지단가

기호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	27,100	1.01279	1.000	0.744	2.44	49,825	50,000
2	34,000	1.01279	1.000	1.100	2.29	86,741	87,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

기호	종별	면적(㎡)		적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)
		의뢰	사정		
1	토지	651평 x 1/2	1,076	50,000	53,800,000
2	토지	418평 x1/2	691	87,000	60,117,000
합계					113,917,000

2. 결정의견

상기 평가방법의 적정성과 거래사례 및 평가전례, 지가수준 등을 종합적으로 검토할 때 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

3. 기타 참조가액 : 과수목 제외시 토지평가액

기호	종별	면적(㎡)		적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)
		의뢰	사정		
1	토지	651평 x 1/2	1,076	48,000	51,648,000
2	토지	418평 x1/2	691	79,000	54,589,000

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 청도군 매전면 온막리 소재 토지로서 주변은 농경지가 주로 소재하는 농경지대입니다.

(2) 교통상황

본건 인근 교통시설 및 편익시설과의 접근성 등을 볼때 제반 교통상황은 보통입니다.

(3) 형태 및 이용상태

- 1) 기호1
부정형의 완경사지로서, 과수원(수목소재, 분묘소재)상태입니다.
- 2) 기호2
사다리형의 평지로서, 과수원(수목소재)상태입니다.

(4) 인접 도로상태

- 1) 기호1
지적상 맹지로서 북측의 인접 토지를 통하여 접근이 가능합니다.
- 2) 기호2
서측의 비포장 통행로에서 접근이 가능합니다.

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) | |

(5) 토지이용계획 및 제한상태

1) 기호1

계획관리지역 가축사육제한구역(2020-12-30)(절대사육제한지역(전 축종))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 영농여건불리농지

2) 기호2

계획관리지역, 성장관리계획구역(일반형(매전 19)) 가축사육제한구역(2020-12-30)(절대 사육제한지역(전 축종))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

(6) 제시목록 외의 물건

없습니다.

(7) 공부와의 차이

기호2은 공부상 지목은 '답'이나 현황 '과수원' 입니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계는 미상입니다.

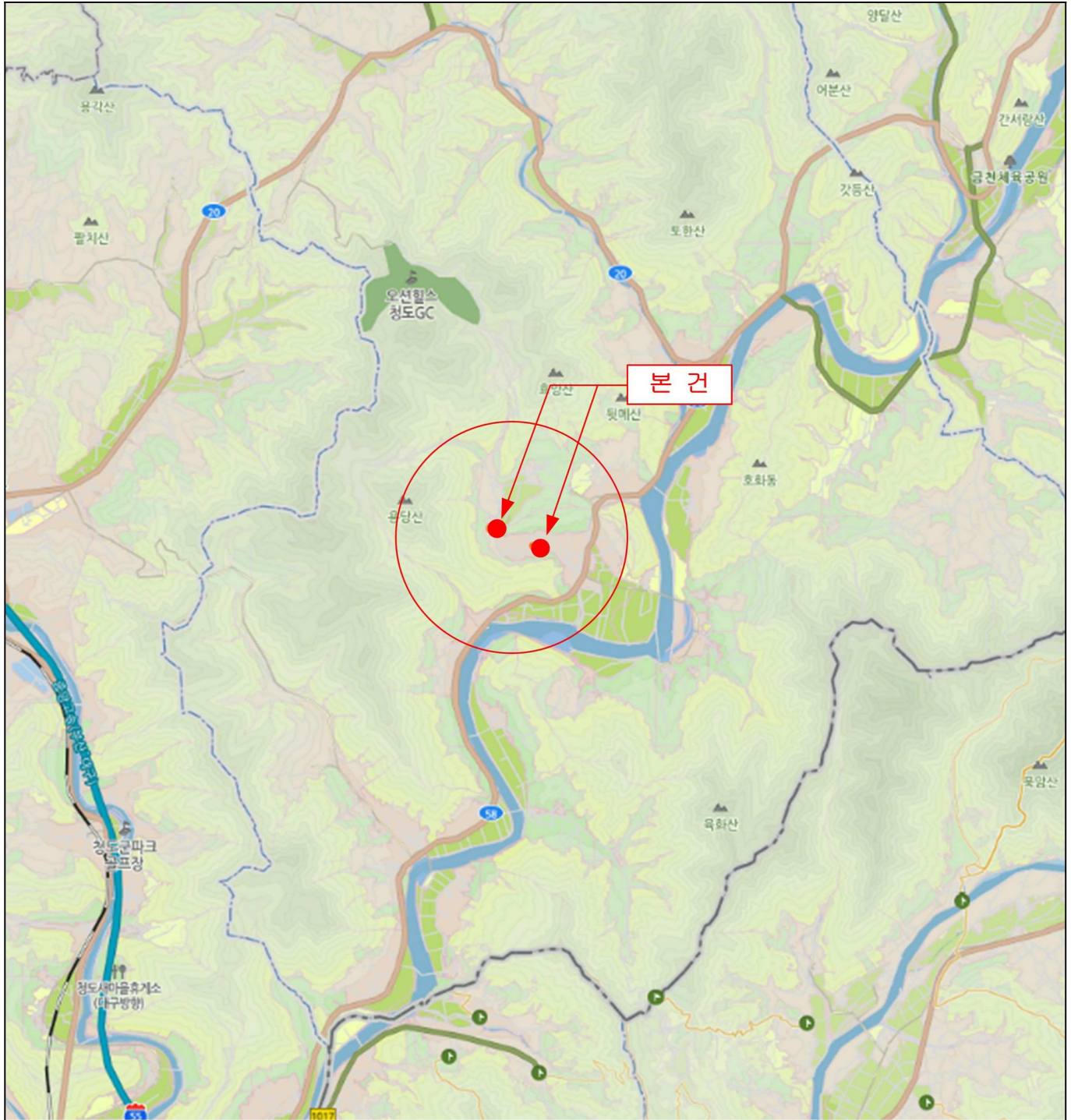
2) 기호1 위 지상에 수목, 분묘가 소재하고 있습니다.

2) 기호2 위 지상에 수목이 소재하고 있습니다.

광역위치도



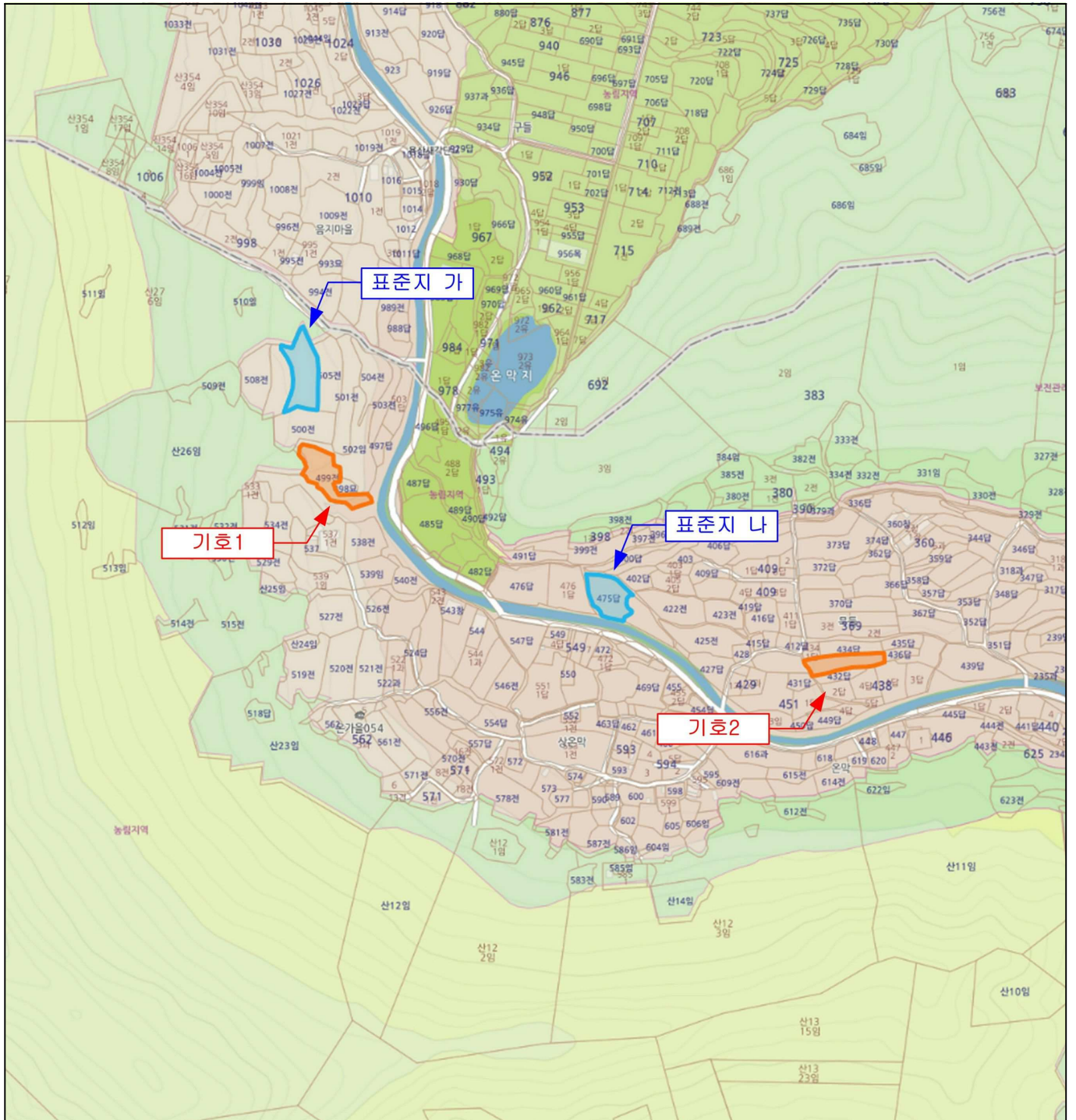
소재지	경상북도 청도군 매전면 온막리 499외
-----	-----------------------



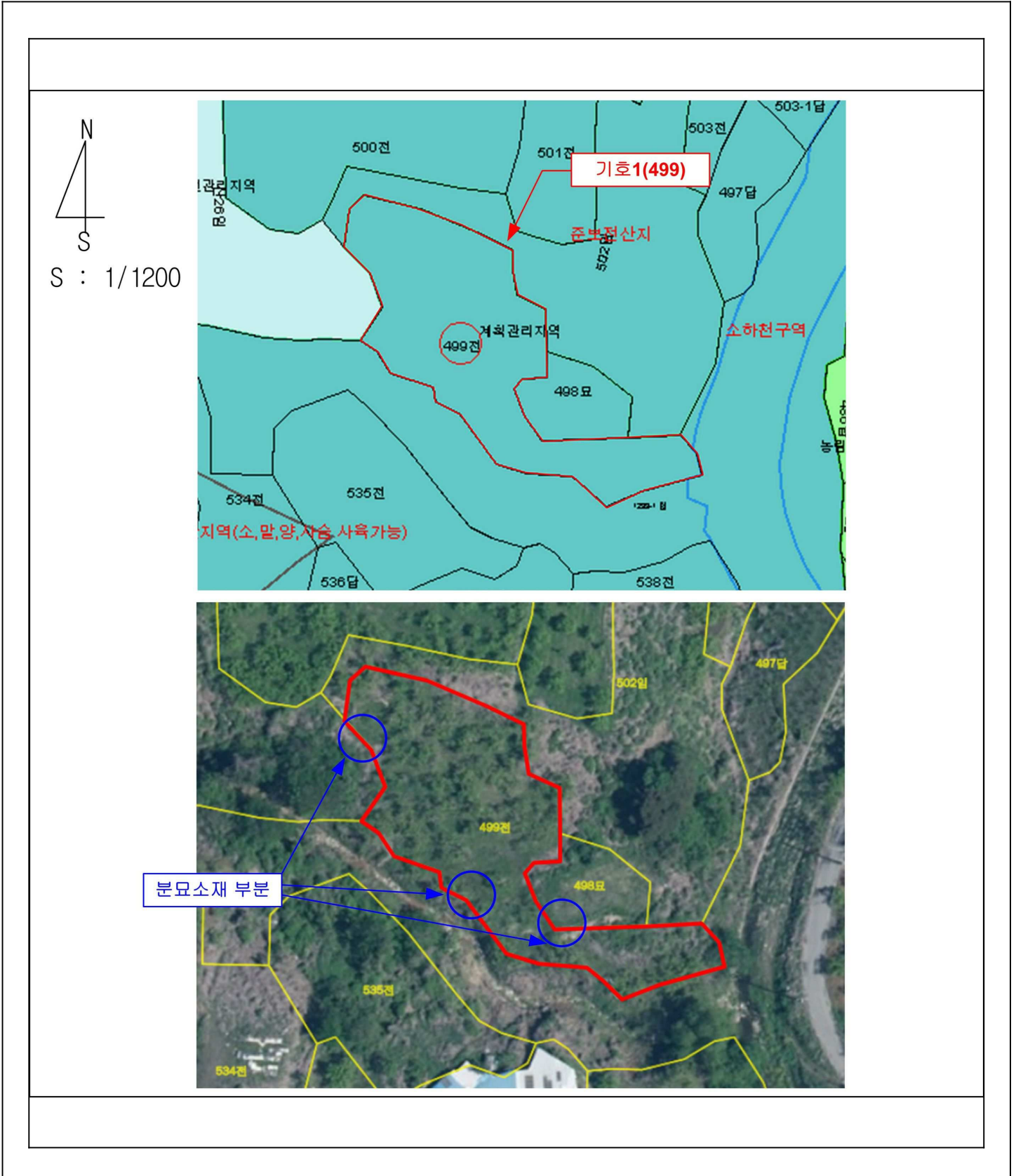
위치도



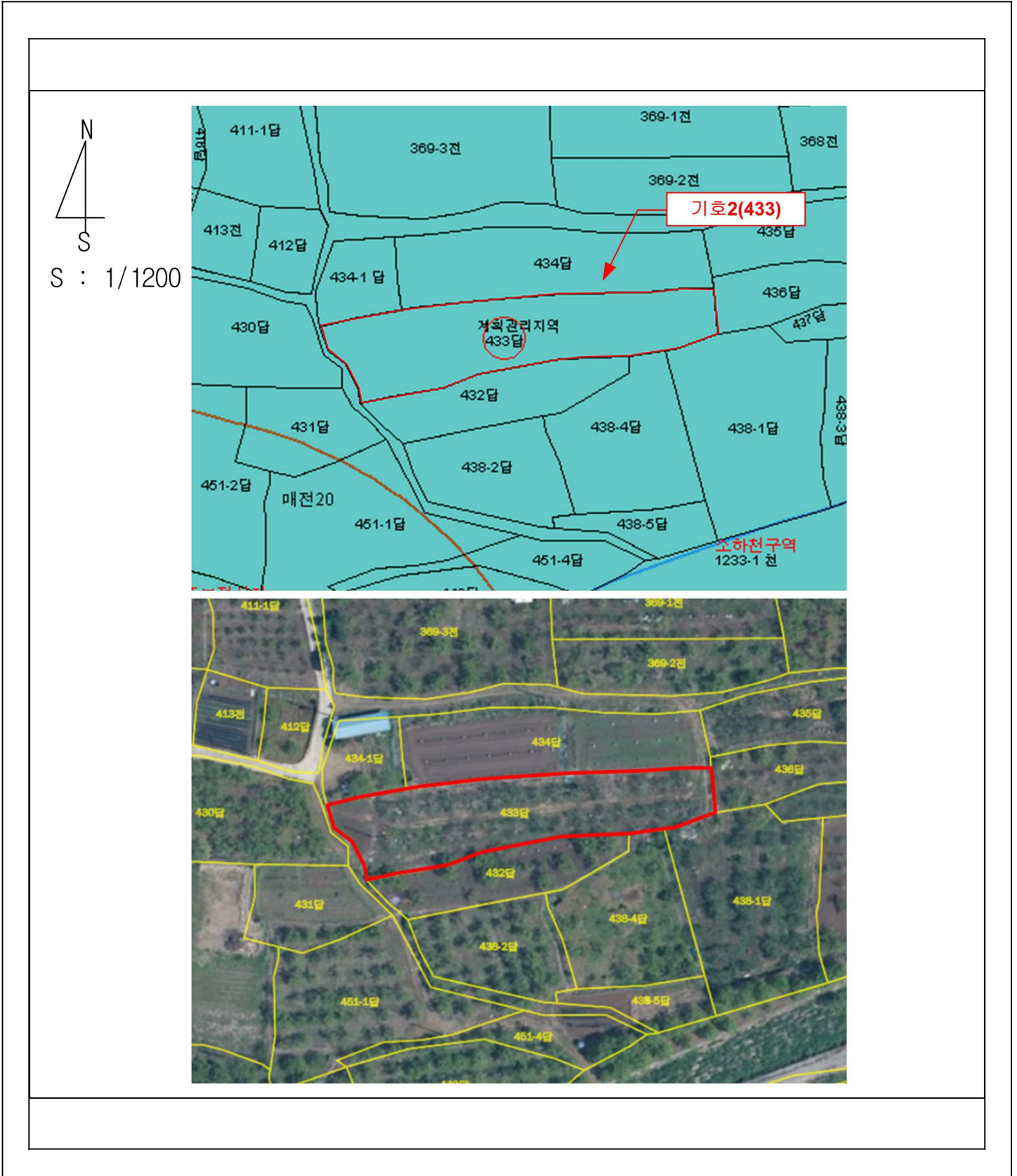
소재지 경상북도 청도군 매전면 온막리 499외



지 적 도



지 적 도





1



1



2



2