

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김영철 소유물건(2024타경128099)

의뢰인: 대구지방법원 사법보좌관 김병대

감정평가서번호: N241216-A114

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.

남포감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김미란

감정평가액	팔천팔백육십삼만팔천원정 (₩88,638,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 김병대		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대구지방법원 경매8계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김영철 (2024타경128099)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.26	2024.12.26	2024.12.30	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	2,046 이	토지	2,046 하 여	- 백	88,638,000
	합계					₩88,638,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 청도군 금천면 김전리 소재 '김전저수지' 남서측 근거리에 위치하는 '부동산(토지)'로서 대구지방법원의 '경매'목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건 개요

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도지역	2024년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	경상북도 청도군 금천면 김전리 1272	임야	132	휴경지	보전관리 지역	@ 12,800/㎡	-
2	경상북도 청도군 금천면 김전리 1274	임야	1,914	휴경지	보전관리 지역	@ 12,800/㎡	-

3. 감정평가의 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가하였습니다.

4. 기준시점 및 조사기간

- 본건 실지조사기간은 2024년 12월 26일입니다.
- 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2024년 12월 26일로 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없습니다.

6. 그 밖의 사항

- 본건 기호(1) 토지는 현장조사 결과 하천으로 인하여 일부가 유실된 것으로 판단되나 정확한 유실면적 및 위치 등은 측량을 요합니다.
- 본건 기호(2) 지상에 식재되어 있는 과수목(감)은 장기간 미관리로 인해 경제적 가치가 미미하나 평가목적에 고려하여 토지에 포함하여 평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법

- 가. 부동산에 대한 감정평가방법은 비용성의 원리에 기초한 원가법, 시장성의 원리에 기초한 거래사례비교법 및 공시지가기준법, 수익성의 원리에 기초한 수익환원법이 있습니다.
- 나. 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.
- 다. 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.
- 라. 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.
- 마. 공시지가기준법이란 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

2. 감정평가방법의 적용규정

- 가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 관계 법령과 『감정평가 실무기준』에 의거합니다.
- 나. 『감정평가에 관한 규칙』 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있습니다.
- 다. 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제1항에서는 대상물건별 주된 감정평가방법, 제14조에서는 토지의 감정평가방법, 제15조에서는 건물의 감정평가방법, 제16조에서는 토지와 건물의 일괄 감정평가방법을 규정하고 있습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 대상물건에 대한 감정평가방법의 적용

본건 토지의 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조의 규정에 의거 상기 감정평가방법 중 공시지가 기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 토지감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지가액의 산출

가. 비교표준지 공시지가 선정(2024.1.1기준)

비교표준지는 감정평가대상 토지의 인근 지역에 있는 표준지 중 용도지역, 공법상 규제상황, 이용상황, 주위환경, 지리적 위치의 근접성 등을 고려하여 대상토지의 품등비교가 용이하고 가장 유사성 있는 비교표준지를 선정하였습니다.

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	금천면 김전리 1319	684.00	전	과수원	보전 관리	소로 한면	부정형 완경사	31,300	-

나. 시점수정

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

지역/기간	용도지역/변동률	비 고
경상북도 청도군 (24.01.01~24.12.26)	보전관리지역 1.00636 (0.636% 상승)	2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 0.599 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.043 $(1 + 0.00599) * (1 + 0.00043 * 26/30)$ ≒ 1.00636

※미고시월은 직전월을 유추적용하였습니다.

다. 지역요인 비교

비교표준지와 대상토지는 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등합니다. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

구분	조건	항 목	세 항 목
농	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		
지	규모, 형상 등	면적	
		형상	
	고저 등	고저 (경사지 등)	
		경사의 방향	
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도	
	토지이용상황	토지이용상황 등	
	토양오염	토양오염 상태 등 정화비용 등	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	조건	항 목	세 항 목
	기타 조건	기타	장래의 동향
			기타

2) 개별요인 비교치 결정

구분 기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
1	A	0.80	0.78	0.82	0.52	0.97	1.00	0.258
본건 기호(1) 토지는 비교표준지(A) 대비 농로의 상태 등 가로조건, 교통의 편의성 등 접근조건, 재해의 위험성 등 환경조건, 고저 등 획지조건, 지목 등 행정적 조건에서 열세합니다.								
2	A	0.92	0.90	0.88	0.85	0.97	1.00	0.601
본건 기호(2) 토지는 비교표준지(A) 대비 농로의 상태 등 가로조건, 교통의 편의성 등 접근조건, 재해의 위험성 등 환경조건, 고저 등 획지조건, 지목 등 행정적 조건에서 열세합니다.								

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 인근 지역의 평가사례, 가격수준 등을 참작하여, 그 밖의 요인 보정이 필요한 것으로 판단됩니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 인근지역의 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

기호	소재지	지목	용도지역	기준시점	평가금액 (원/㎡)	평가목적	비고
a	김전리 ****	답	보전관리	2022.05.23	54,000	담보	-
b	김전리 ****	답	보전관리	2022.05.23	50,000	담보	-
c	김전리 ****	임야	보전관리	2022.05.20	43,000	법원경매	-

3) 인근지역의 거래사례

(출처 : 감정평가정보체계)

기호	거래일자	소재지	지목	면적(㎡)		거래금액 (원)
		용도지역	사용승인일	토지	건물	일괄단가 (원/㎡)
가	2023.07.28	김전리 ****	전	137	-	10,000,000
		보전관리	-			(@ 72,992/㎡)
나	2023.06.21	김전리 ****	전	264	-	14,800,000
		보전관리	-			(@ 56,060/㎡)
다	2022.05.11	김전리 ****외	답	1,947	-	105,000,000
		보전관리	-			(@ 53,929/㎡)

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 평가사례(a)를 격차율 산정을 위한 비교사례로 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 산정방법

인근지역 및 동일수급권내 유사지역의 평가사례 및 거래사례(이하 사례) 중 본건의 기준시점과 용도지역을 검토할 때 상기 사례를 기준으로 그 밖의 요인 보정치를 산정함이 적정하다고 판단되어 비교성이 있는 사례와 비교표준지를 기준한 가격을 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정하였습니다.

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

③ 보정치 산정

◎ 비교표준지 (A) : 사례(a)

비교표준지 (A)	사례기준 표준지 가격	사례 단가	사정보정 ⁽¹⁾	시점수정 ⁽²⁾	지역요인 ⁽³⁾	개별요인 ⁽⁴⁾	사례기준 표준지가격
		54,000	1.00	1.01954	1.00	1.370	75,426
	기준시점 표준지 가격	공시지가 (2024.01.01)	시점수정 (2024.01.01.~2024.12.26)			기준시점현재 표준지가격	
	31,300	1.00636			31,499		
보정치	사례(b) 기준 표준지가격 [㉠]		기준시점 현재 표준지가격 [㉡]		보정치시산 [㉠/㉡]		
	75,426		31,499		2.395		

(1)사정보정 : 별도의 사정보정 요인 없습니다.

(2)시점수정 : 경상북도 청도군 (22.05.23 ~ 24.12.26)(보전관리지역) : (1.01954)

(3)지역요인비교 : 표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등합니다.(1.00)

(4)개별요인비교

가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
1.05	1.06	1.07	1.15	1.00	1.00	1.370
표준지(A)는 사례(a) 대비 농로의 상태 등 가로조건, 교통의 편의성 등 접근조건, 재해의 위험성 등 환경조건, 고저 등 획지조건에서 우세합니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 보정치 결정

인근지역의 지가수준, 평가선례 및 지가변동률 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 2.39로 결정하였습니다.

바. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산단가 산정

기호	비교표준지 공시지가		시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)	비고
1	A	31,300	1.00636	1.00	0.258	2.39	19,423	19,000	-
2	B	31,300	1.00636	1.00	0.601	2.39	45,245	45,000	-

2. 거래사례비교법에 의한 토지가액

가. 비교 거래사례의 선정

1)인근 거래사례

(출처 : 감정평가정보체계)

기호	거래일자	소재지	지목	면적(㎡)		거래금액 (원)
		용도지역	사용승인일	토지	건물	일괄단가 (원/㎡)
가	2023.07.28	김전리 ****	전	137	-	10,000,000
		보전관리	-			(@ 72,992/㎡)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	거래일자	소재지	지목	면적(㎡)		거래금액 (원)
		용도지역	사용승인일	토지	건물	일괄단가 (원/㎡)
나	2023.06.21	김전리 ****	전	264	-	14,800,000
		보전관리	-			(@ 56,060/㎡)
다	2022.05.11	김전리 ****외	답	1,947	-	105,000,000
		보전관리	-			(@ 53,929/㎡)

2) 거래사례 선정

대상토지 인근 또는 유사지역에 소재하는 사례 중에서 당해 토지와 용도지역 및 주위환경, 이용상황 등에서 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 사례 중 거래사례(가)를 선정하였습니다.

나. 거래사례비교법에 의한 시산

◎ 대상토지 기호(1) : 사례(가)

대상토지 기호 (1)	사례 단가	사정 보정 ⁽¹⁾	시점 수정 ⁽²⁾	지역 요인 ⁽³⁾	개별 요인 ⁽⁴⁾	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
	72,992	1.00	1.00916	1.00	0.261	19,225	19,000

(1)사정보정 : 비교사례는 거래당사자 간에 특수한 사정이 개입되지 않은 정상적인 사례인 것으로 판단됩니다.(1.00)

(2)시점수정 : 경상북도 청도군 (23.07.28. ~ 24.12.26)(보전관리) : 1.00916

(3)지역요인비교 : 지역요인은 대등합니다.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 개별요인비교(농경지대)

가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
1.00	0.63	0.82	0.52	0.97	1.00	0.261
본건 기호(1) 토지는 사례(가) 대비 교통의 편의성 등 접근조건, 재해의 위험성 등 환경조건, 고저 등 획지조건, 지목 등 행정적 조건에서 열세합니다.						

◎ 대상토지 기호(2) : 사례(가)

대상토지 기호(2)	사례 단가	사정 보정 ⁽¹⁾	시점 수정 ⁽²⁾	지역 요인 ⁽³⁾	개별 요인 ⁽⁴⁾	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
	72,992	1.00	1.00916	1.00	0.613	45,154	45,000

(1) 사정보정 : 비교사례는 거래당사자 간에 특수한 사정이 개입되지 않은 정상적인 사례인 것으로 판단됩니다.(1.00)

(2) 시점수정 : 경상북도 청도군 (23.07.28. ~ 24.12.26)(보전관리) : 1.00916

(3) 지역요인비교 : 지역요인은 대등합니다.(1.00)

(4) 개별요인비교(농경지대)

가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
1.03	0.82	0.88	0.85	0.97	1.00	0.613
본건 기호(2) 토지는 사례(가) 대비 농로의 상태 등 가로조건에서 우세하나, 교통의 편의성 등 접근조건, 재해의 위험성 등 환경조건, 고저 등 획지조건, 지목 등 행정적 조건에서 열세합니다.						

3. 토지단가의 결정

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액은 동 규칙에 근거한 거래

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사례비교법에 의한 시산가액과 균형을 이루고 있어 합리성이 인정되는 것으로 판단됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」에 따라 주된 방법인 공시지가기준법에 따른 시산가액을 기준으로 대상 토지의 단가로 결정하였습니다.

기호	공시지가 기준법 시산단가(원/㎡)	거래사례비교법 산정단가(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	19,000	19,000	19,000	공시지가 기준법
2	45,000	45,000	45,000	공시지가 기준법

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

상기의 평가사례와 거래사례, 인근 지가수준 등을 종합적으로 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지가격의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정함이 적정하다고 판단됩니다.

2. 감정평가액

구분	기호	면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	1	132	19,000	2,508,000	-
	2	1,914	45,000	86,130,000	-
합계		2,046	-	88,638,000	-

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 청도군 금천면 김전리	1272	임야	보전관리지역	132	132	19,000	2,508,000	
2	"	1274	임야	보전관리지역	1,914	1,914	45,000	86,130,000	과수목 포함
합 계								₩88,638,000.-	
				이	하	여	백		

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 금천면 김전리 소재 '김전저수지' 남서측 근거리에 위치하며 주위는 농경지, 임야 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건 기호(2) 토지까지 차량 접근 가능하나, 기호(1) 토지는 차량 및 농기계 접근이 불가하며 인근 취락 및 간선도로 접근성 등을 고려할 때 제반 교통상황은 다소 불편한 편입니다.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1) : 서측 하향 경사지의 부정형 토지로서 휴경지(전) 상태입니다.

기호(2) : 동측 하향 경사지에 계단식으로 조성된 부정형의 토지로서 휴경지(전 및 과수원) 상태입니다.

(4) 인접 도로상태

기호(1) : 지적상 맹지입니다.

기호(2) : 지적상 맹지이나, 서측으로 인접지 및 본건 일부를 이용하여 개설된 노폭 약 2~3미터 내외의 포장도로와 접하고 있습니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1), (2) 공히 보전관리지역,

가축사육제한구역(2020-12-30)(일부사육제한지역(소, 말, 양, 사슴, 젖소 사육가능))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>, 준보전산지(준보전산지)<산지관리법>입니다.

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

본건 기호(2) 지상의 경제적 가치 미미한 과수목(감나무)은 토지에 포함하여 평가하였습니다.

(7) 공부와의 차이

기호(1), (2) 공히 공부상 지목은 임야이나, 실제 휴경지(전 및 과수원)입니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

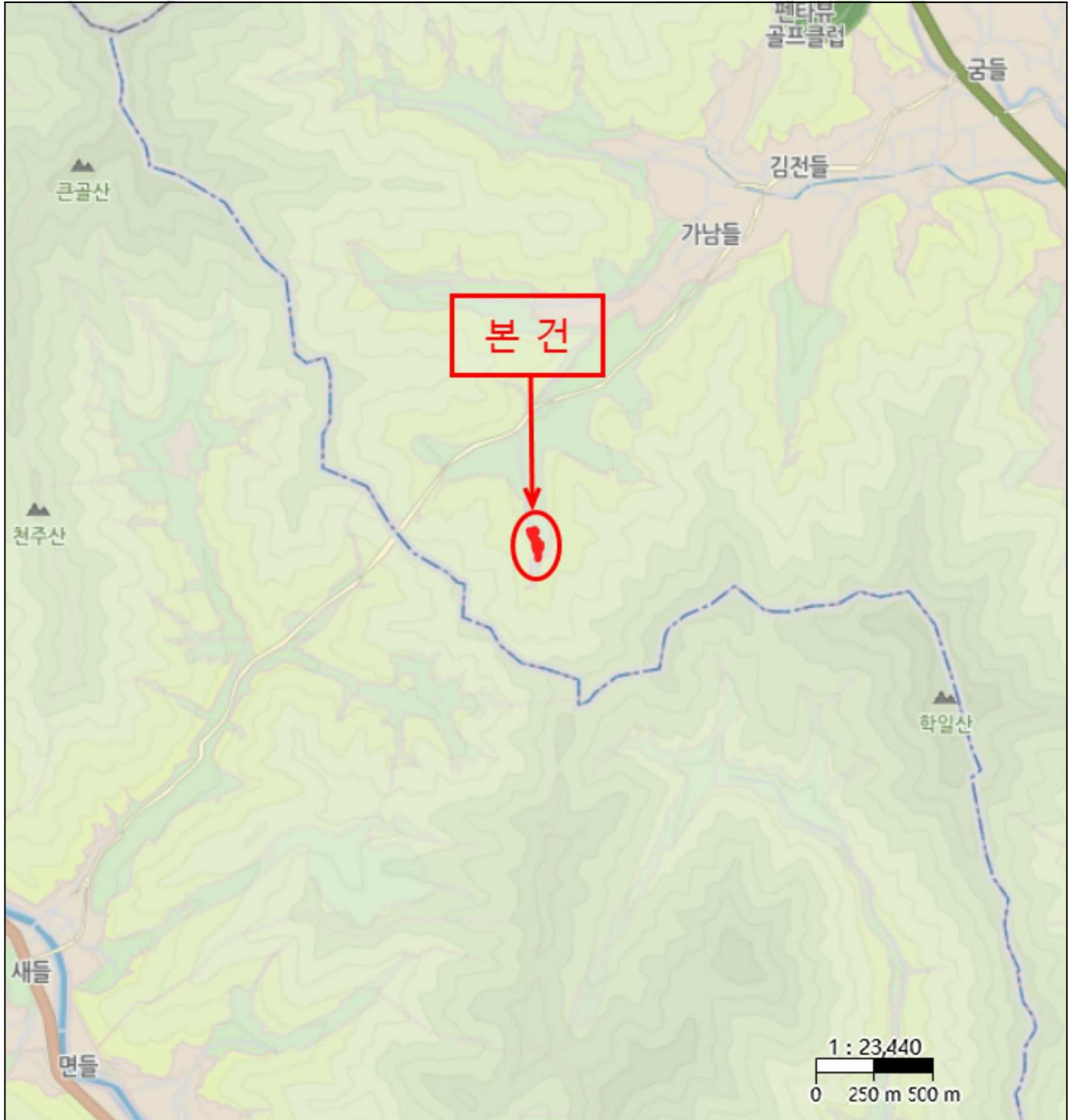
임대관계 미상이며, 기타사항 없습니다.

광역위치도



소재지

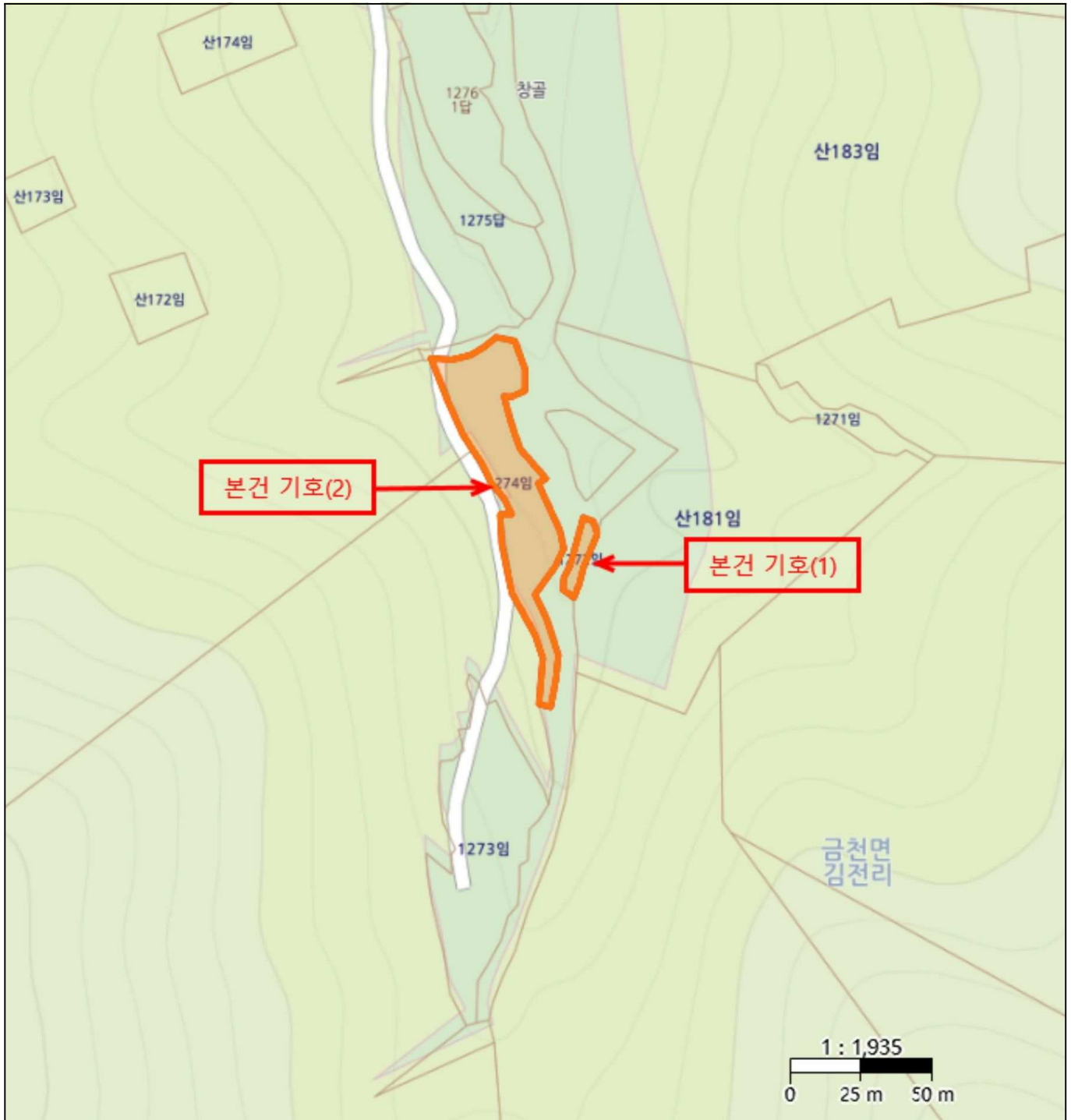
경상북도 청도군 금천면 김전리 1272외



위치도



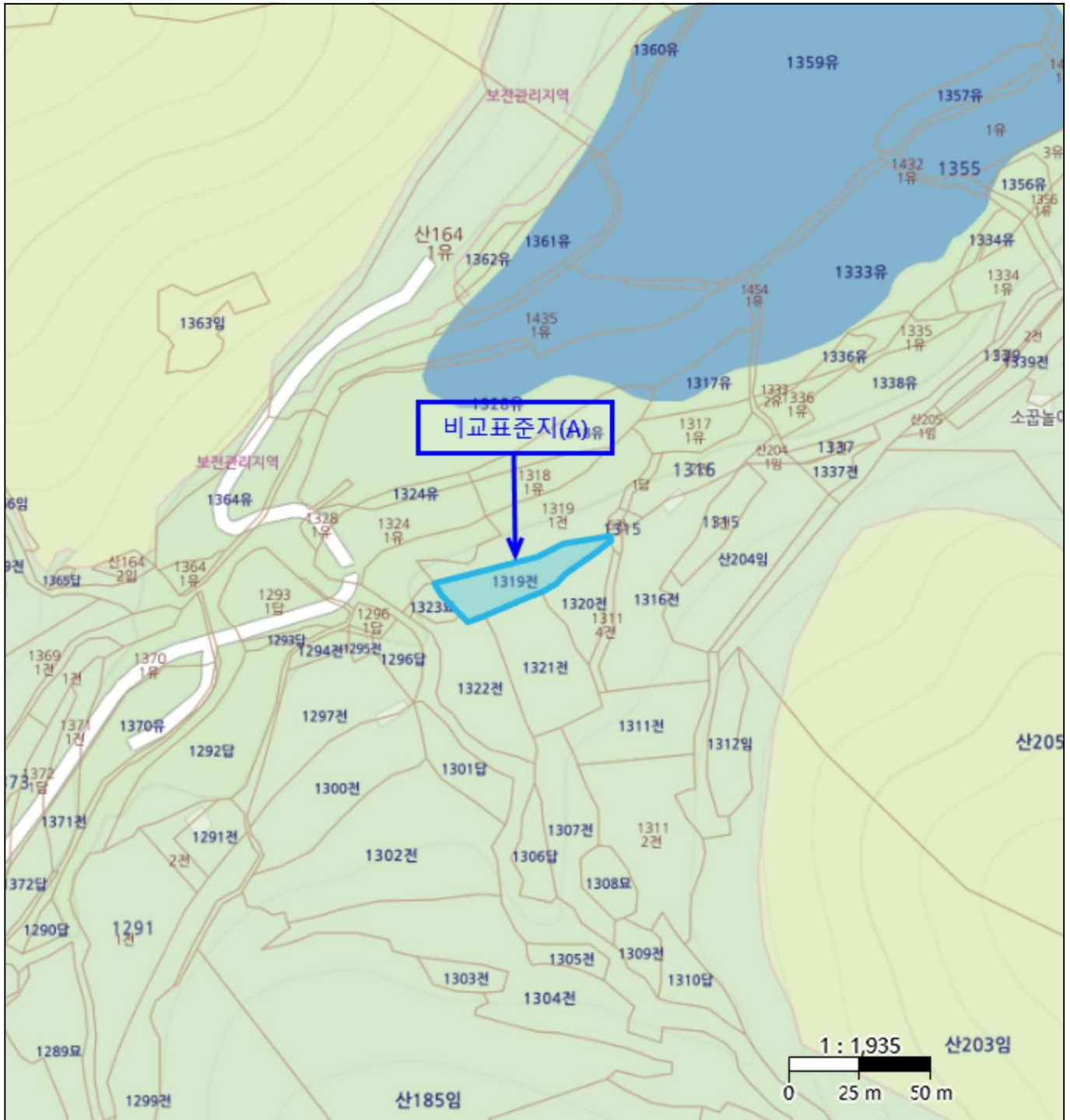
소재지 경상북도 청도군 금천면 김천리 1272외



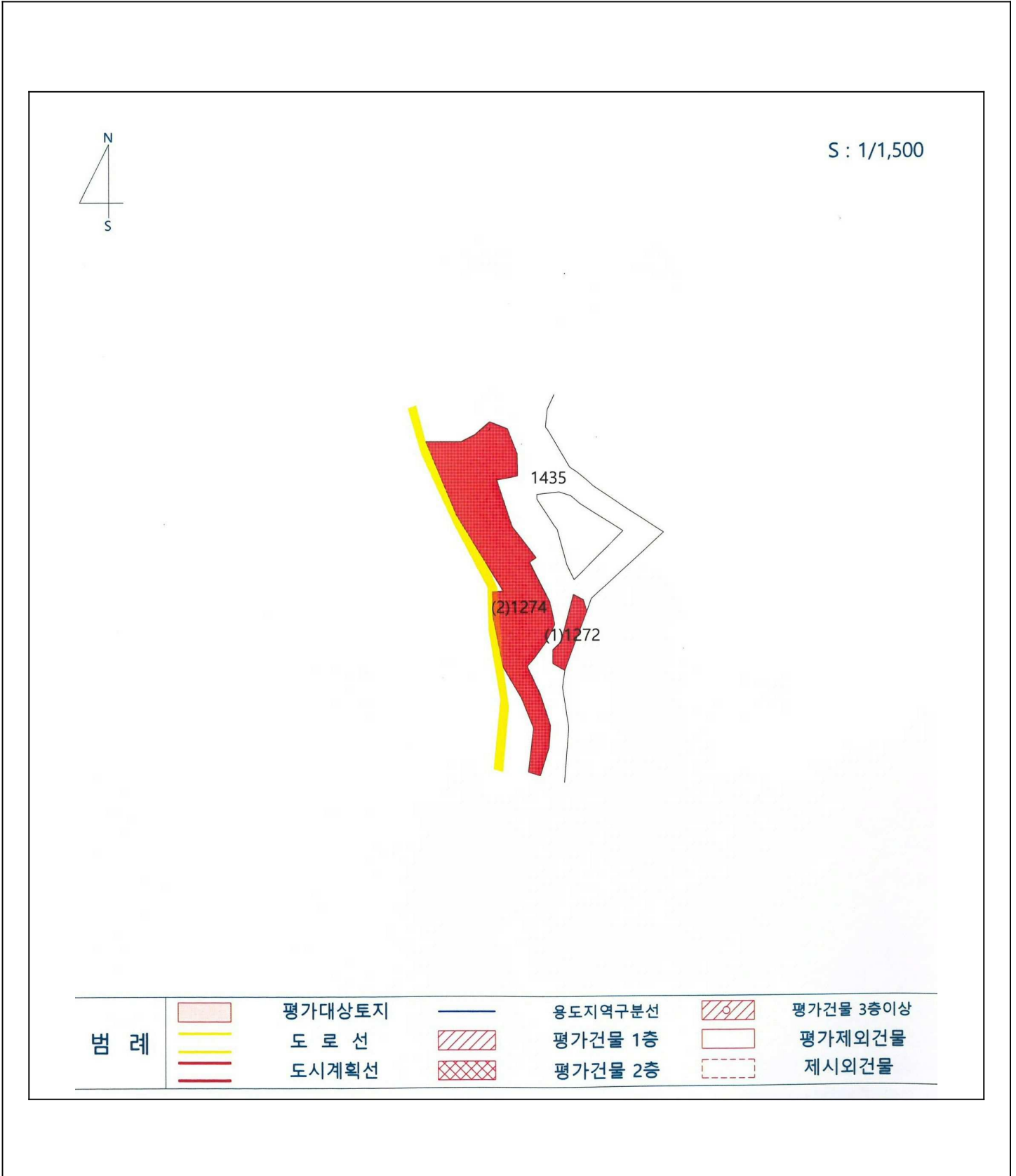
위치도



소재지 경상북도 청도군 금천면 김전리 1272외



지 적 도





(1)



(1)



(1)



(2)



(2)



(2)



(2)



(2)