

감정평가서

건명	조은정 소유물건 (2024타경 123926)
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 유상목
감정서번호	241014-1101

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

달오감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

송민정

감정평가액	오천이백일만원정(₩52,010,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 유상목		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대구지방법원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	조은정 (2024타경123926)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.11.15	2024.11.14 ~ 2024.11.15	2024.11.22	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,486	토지	1,486	35,000	52,010,000
		이	하	여	백	
	합계				₩52,010,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가 개요

1. 대상물건의 종류 및 평가 목적

본건은 경상북도 영천시 임고면 수성리 소재 “터골마을” 동측 인근에 위치하는 토지로서, 대구지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가에 관련된 법적 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 법령 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 11월 15일로 함.

4. 기준가치 및 감정평가조건

1) 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 하되, 감정평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2) 별도의 감정평가조건은 없음.

5. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제11조 및 제12조에 따라 대상물건을 감정평가하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하기로 함.

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 그 밖의 사항

본건 지상에 식재되어 있는 소유자 미상의 과수목(복숭아나무 등)은 일반적인 거래관행에 따라 토지에 포함평가하되, 별첨 “토지 감정평가명세표” 비교란에 과수목을 제외한 가액을 별도 기재하였으니, 경매진행시 소유관계, 일괄매각여부 등을 재확인하시기 바랍니다.

II. 토지가액의 산출

1. 대상 토지 개요

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	개별공시지가 (원/㎡, 2024.1.1.기준)
1	임고면 수성리 688-1	답	1,486	계획관리	16,900

2. 토지가액의 산출

1) 감정평가관련 규정의 검토

▲ 「감정평가에 관한 규칙」 제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

▲ 「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

▲ 「감정평가에 관한 규칙」 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

▲ 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조(기준)

- ① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.

▲ 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 감정평가방법의 적용

부동산에 대한 감정평가방법은 비용성의 원리에 기초한 원가법, 시장성의 원리에 기초한 거래사례비교법 및 공시지가기준법, 수익성의 원리에 기초한 수익환원법이 있음.

토지의 평가방법으로서 원가법은 조성토지에 적합한 방법으로 평가대상토지에 적용하기에는 부적합하며, 수익환원법은 장래에 발생하는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 한계가 있음.

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였음.

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 따라 대상토지는 그 밖의 요인과 시세검토를 통해 시장가격의 적정성을 반영하여 그 가격을 결정하였는 바, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어, 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교·검토 및 조정은 생략하였음.

3) 공시지가기준법에 의한 토지가액

가. 비교공시지가 표준지 선정

① 비교표준지 선정기준

▶ 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호(비교표준지의 선정)

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있다.

② 비교표준지 선정

상기 선정기준을 종합적으로 고려하여 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지목, 주위환경 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제반요인과의 상관관계가 높고, 지리적으로 근접한 다음의 표준지를 비교표준지 공시지가로 선정함.

[공시기준일: 2024.01.01]

기 호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
A	임고면 수성리 664-2	답	1,458	답	계획 관리	맹지	부정형 완경사	14,400

나. 시점수정

- 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부 발표 지가동향에 의함.
- 2024년 11월 이후 지가변동률은 미고시이므로, 전월 지가변동률로 추정함.

구 분 (2024.1.1.~ 2024.11.15.)	변동률	지가지수	비 고
경상북도 영천시 계획관리지역	1.243%	1.01243	1.01184(2024년 10월 누계) × 0.120%(2024년 10월분) × 15/31

다. 지역요인 비교

본건과 비교공시지가 표준지는 지가형성요인이 유사한 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등시됨.(1.00)

라. 개별요인 비교

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

① 개별요인 비교를 위한 격차율의 산정

비교표준지와 평가대상토지의 개별요인의 비교를 위한 격차율은 아래의 용도지 대별 비교항목을 기준으로 산정하되, 당해 토지의 위치, 형상, 환경, 이용상황 기타 가격형성상의 제요인을 종합적으로 고려하여 개별요인 비교치를 산정함.

② 개별요인 비교항목

조 건	항 목
접근조건	교통의 편부
자연조건	일조 등, 토양, 토질, 관개, 배수, 재해의 위험성
획지조건	면적, 경사 등, 경작의 편부
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

③ 개별요인 비교

비교 표준지	본건 기호	개별요인 비교						격차율 (누계)
		가로 조건	접근 조건	환경(자연)조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
A	1	-	1.05	1.00	1.02	1.00	1.01	1.082
		비교표준지 대비 접근조건(교통의 편부) 및 획지조건(형상 등), 기타조건(과수목 포함)에서 우세함.						

마. 그 밖의 요인 보정

① 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241- 36538, 1991.12.28), 대법원판례(98두6067(1998.07.10.), 92누16300(1993.09.10)) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가전례, 매매사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 적

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

정한 지가수준을 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

② 인근지역 내의 가격자료

a. 평가사례

[출처: (한국감정평가사협회)감정평가정보(KapaHub)]

기 호	소재지 (임고면)	면적 (㎡)	지목	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	유형	비고
#1	수성리 7**	2,721	전	계획 관리	36,000	19.08.28	담보	-
#2	수성리 1***-*	438	답	계획 관리	31,000	22.09.26	담보	-
#3	수성리 1***	301	전	생산 관리	36,000	22.05.23	경매	-

b. 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계(한국부동산원)]

기 호	소재지	용도 지역	지 목	면적 (㎡)	건물		매매가액 (천원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
					면적(㎡)	사용승인일			
#a	수성리 6***	계획 관리	답	1,323	-	-	50,000	37,792	20.07.14
	※토지(추정)단가: [37,792원/㎡]								
#b	수성리 6***	계획 관리	답	330.5	-	-	13,000	39,334	21.04.25
	※토지(추정)단가: [39,334원/㎡]								
#c	수성리 4**	계획 관리	전	2,231	-	-	84,000	37,651	24.09.16
	※토지(추정)단가: [37,651원/㎡]								

③ 그 밖의 요인 보정치 결정

a. 비교사례 선정

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

대상토지와 인근지역에 위치한 상기 사례 중에서 위치적, 물적 유사성이 인정되어 비교가능성이 있는 사례<#b>를 선택하여 비교하였음.

b. 산정방법

$$\begin{aligned} \text{그 밖의 요인 보정치} &= \frac{\text{사례 기준 표준지의 가격}}{\text{기준시점 현재 표준지의 가격}} \\ &= \frac{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}} \end{aligned}$$

c. 그 밖의 요인 보정치 산정

비교사례기준 비교표준지가격 (A)	사례(#b)	사정보정 (*)	시점수정 (**)	지역요인 (***)	개별요인 (****)	사례기준 비교표준지가격
	39,334	1.00	1.05067	1.00	0.776	32,070
기준시점의 비교표준지가격 (B)	공시지가 (2024.1.1)	시점수정 (2024.1.1.~ 2024.11.15.)				기준시점의 비교표준지가격
	14,400	1.01243				14,579
그 밖의 요인 보정치(B/A)	약 2.200					

* 별도의 사정보정요인 없음.(1.00)

** 해당지역 동일 용도지역 지가변동률(2021.04.25.~ 2024.11.15.)

*** 제반 지역요인은 대등함.(1.00)

**** 개별요인 비교

구분	가로 조건	접근 조건	환경(자 연)조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
표준지 /사례	-	0.80	1.00	0.97	1.00	1.00	0.776
비교표준지는 사례 대비 접근조건(교통의 편부) 및 획지조건(형상 등)에서 열세함.							

d. 그 밖의 요인 보정치 결정

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

산출된 격차율과 상기 및 유사부동산의 가격수준 및 평가전례, 평가목적 등을 종합적으로 참작하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였음.

비교표준지	본 건	용도지역	그 밖의 요인 보정치
A	기호(1)	계획관리	2.20

바. 공시지가기준법에 의한 토지단가

산식 = 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인							
기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	14,400	1.01243	1.00	1.082	2.20	34,704	35,000

III. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

구 분		면적(㎡)		감정평가액	
종별	기호	공부	사정	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)
토지	1	1,486	1,486	35,000	52,010,000
계					52,010,000

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

본 감정평가액은 공시지가, 인근 시세, 거래동향의 파악 등 일련의 작업을 통하여 산출하였으며, 평가전례 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토하고 물건의 시장성 등 평가목적에 고려할 때 적정한 것으로 판단됨.

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 임고면 수성리	688-1	답	계획관리지역	1,486	1,486	35,000	52,010,000	현황 "과수원" 과수목 포함 과수목 제외시 가격: 50,524,000
합 계								₩52,010,000.-	
				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 영천시 임고면 수성리 소재 "터골마을" 동측 인근에 위치하며, 부근은 농경지, 임야 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 농기계 출입 가능하며, 지역적 상황, 주변 간선도로, 인근 교통시설과의 접근 편의성 등을 고려할 때 대중교통여건을 감안한 제반교통사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

남측 하향경사지대내 부정형의 토지로서, 과수원으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

지적도상 맹지이나, 본건 동측으로 폭 2~3M 비포장농로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 가축사육제한구역(일부제한400m(한육우 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(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) | |

본건은 의뢰목록상 지목이 "답"이나, 현황 "과수원"임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

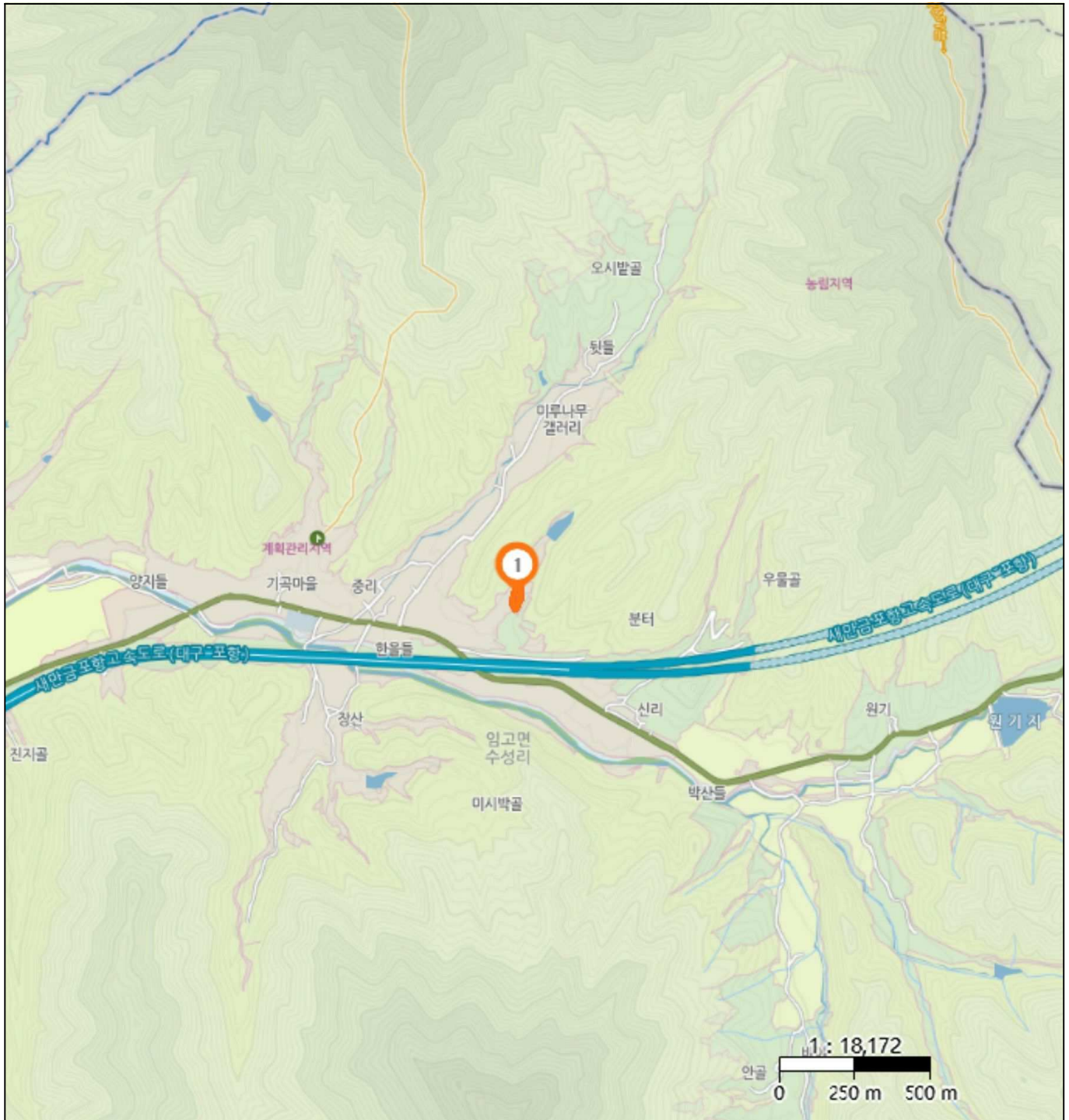
1) 임대관계
미상임.

2) 기타
본건 지상에 과수목(복숭아나무 등)이 다수주 식재되어 있음.

광역위치도



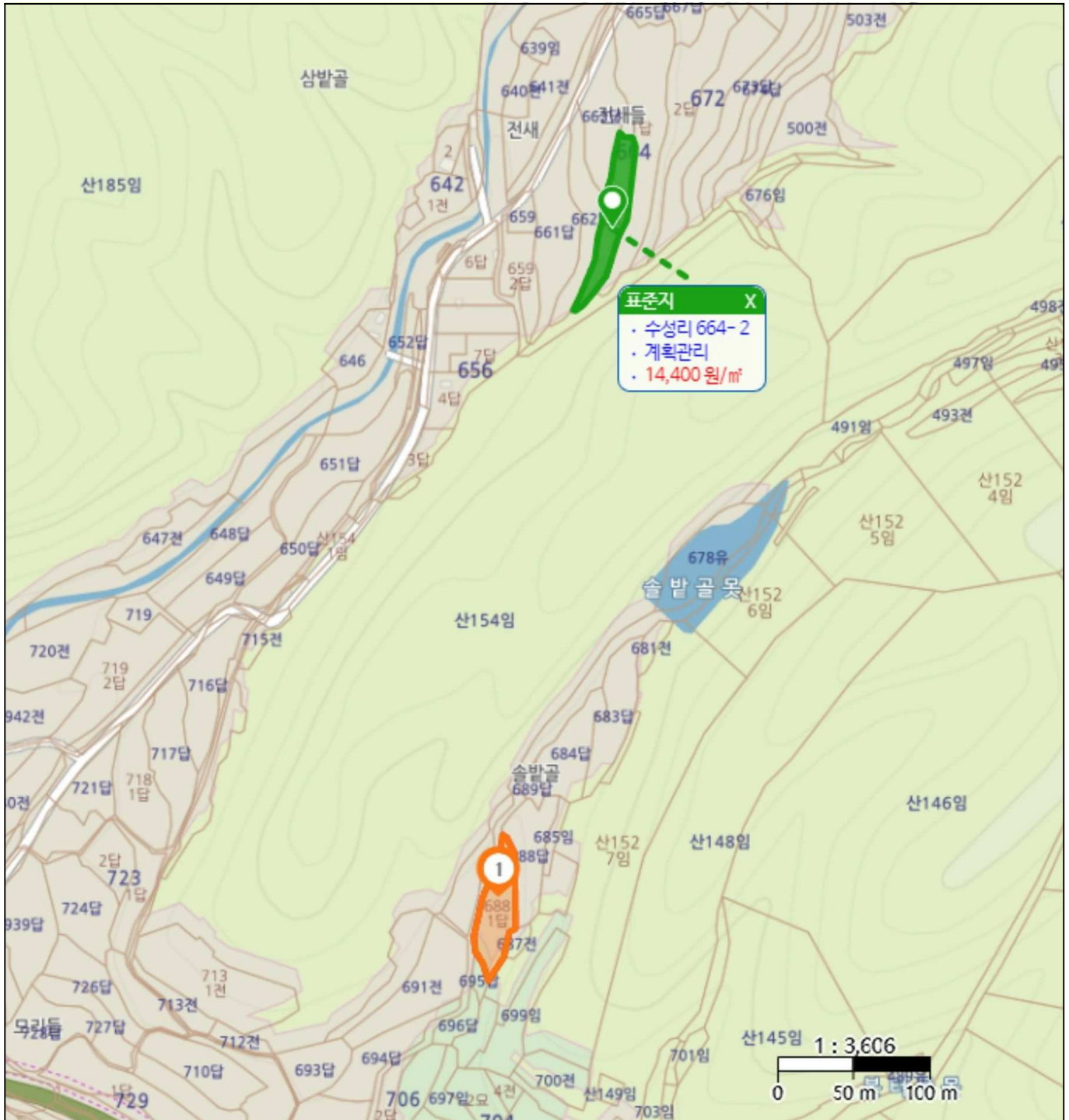
소재지	경상북도 영천시 임고면 수성리 688-1
-----	------------------------



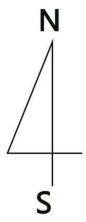
위치도



소재지 경상북도 영천시 임고면 수성리 688-1



지 적 개 황 도



S=1/1,200

