

# 감정평가서

의뢰인	대구지방법원 김천지원 사법보좌관 김태수
건명	김태은 (개명전 : 김성호) 소유물건 (2024타경18528)
감정서번호	241210-1ssh

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.

삼성현감정평가사사무소

경상북도 경산시 옥산로 35, 201-가호(사정동)

TEL. 053-812-1359 FAX. 053-815-1359

## (토지)감정평가표

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

감정평가사  
이덕근

이덕근

(인)

감정평가액	일십억삼천칠백사십만원정 (₩1,037,400,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 김천지원 사법보좌관 김태수		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대구지방법원 김천지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김태은 (개명전 : 김성호) (2024타경18528)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.11	2024.12.10 ~ 2024.12.11	2024.12.13	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	546	토지	546	-	1,037,400,000
		이	하	여	백	
	합계					₩1,037,400,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 감정평가개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 김천시 덕곡동 “덕곡교 다리” 북측 인근에 위치하는 '토지'로서 '경매'목적의 감정평가임.

### 2. 대상물건 개요

#### 가. 토지

기호	소재지	지번	지목	면적(㎡)	용도지역	비고
1	경상북도 김천시 덕곡동	971-7	대	546	준주거지역	

#### 나. 건물

해당사항없음

### 3. 기준시점 및 조사기간

#### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 12월 11일을 기준시점으로 정함.

#### 나. 실지조사 실시기간

현장조사 및 관련자료조사 : 2024년 12월 10일, 11일

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 기준가치 및 감정평가조건

### 가. 기준가치 결정 및 그 이유

본건의 평가목적에 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

### 나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

### 다. 기타

없음

# 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 있음.
- 나. 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 다. 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 라. 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 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 감정평가방법임.

### 2. 감정평가방법의 적용규정

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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 대상물건에 대한 감정평가방법의 적용

### 가. 토지의 평가방법

- 1) 본건 토지의 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조의 규정에 의거 상기 감정평가방법 중 공시지가기준법을 적용하였으며, 인근지역의 평가선례 및 거래사례검토를 통해 시장가격을 충분히 반영하여 그 가격을 결정하였는바, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요하다고 판단되어 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거 다른 평가방법에 의한 시산가액과의 비교검토는 생략하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 토지감정평가액 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 토지가액의 산출

#### 가. 비교표준지 공시지가 선정(2024.1.1기준)

비교표준지는 감정평가대상 토지의 인근지역에 있는 표준지 중 용도지역, 공법상 규제 상황, 이용상황, 주위환경, 지리적 위치의 근접성 등을 고려하여 대상토지의 품등비교가 용이하고 가장 유사성 있는 비교표준지를 선정하였음.

( 공시기준일 : 2024.1.1 )

기 호	소재지	면적(㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	덕곡동 981-1	609.0	잡종 지	상업용	준주거	광대 한면	세장형 평지	998,600	

#### 나. 시점수정

· 국토교통부장관이 고시한 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 용도지역별 지가변 동률을 적용함.

지역/기간	용도지역/변동률	비 고
경상북도 김천시 (24.01.01~24.12.11)	주거지역 1.00488 (0.488% 상승)	2024.01.01~2024.10.31 : 0.414 직전월 : 2024.10.01~2024.10.31 : 0.056 2024.11.01~2024.12.11 : (직전월 유추적용)  (1+0.00414) × (1+0.00056 × 41/31) ≒ 1.00488 (0.488% 상승)

※미고시월은 직전월을 유추적용함.

#### 다. 지역요인 비교

비교표준지와 대상토지는 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등함. (1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 라. 개별요인 비교

### 1) 개별요인 비교항목

구분	항목	세부항목
농 경 지 대	가로조건	접근도로의상태, 농로의 상태 등
	접근조건	교통의편의성, 취락과의 접근성, 교통시설의 상태, 출하지와의접근성 등
	환경조건	자연환경(일조, 토양, 토질) 관계, 배수, 재해의 위험성 등
	획지조건	면적, 형상, 고저, 경사, 경작의 편부 등
	행정적조건	행정상의 규제정도 등
	기타조건	장래의 동향, 기타 등

### 2) 개별요인 비교치 결정

구분 기호	개별요인비교						격차율
	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정조건	기타조건	
기호 (1)	0.88	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	0.836
	공시지가 표준지(A)와 비교하여 접면도로상태 등 가로조건 열세하고 주위환경 등 환경조건 열세함.						

## 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.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 인근지역의 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

기 호	기준시점	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역/ 기타사항	평가금액 (원/㎡)	비고
내 1	2022.11.11	덕곡동 971-8	대	326	준주거지역	2,410,000	경매평가
	개별지가(2022):@969,600/㎡						
내 2	2020.01.31	덕곡동 97*-2	대	84	준주거지역	1,862,000	협의보상
	개별지가(2020):@810,100/㎡						
내 3	2024.04.15	덕곡동 99*-1	대	573	준주거지역	1,890,000	선례-미 분류
	개별지가(2024):@958,600/㎡						
내 4	2024.04.15	덕곡동 99*-7	대	816	준주거지역	1,840,000	선례-미 분류
	개별지가(2024):@988,600/㎡						

## 3) 인근지역의 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

기 호	거래일자	소재지	지목	면적(㎡)		거래금액 일괄단가(/㎡)
		용도지역		토지	건물	
d1	2022.06.17	덕곡동 97*-5외 1필지	종교용 지	529	-	1,190,000,000
		준주거지역				(2,249,520/㎡)
d2	2023.12.26	덕곡동 105*-6외 1필지	임야	3,334	-	6,500,000,000
		일반상업지역				(1,949,610/㎡)
03	2022.01.27	덕곡동 100*-1	전	783	-	1,498,380,000
		준주거지역				(1,913,630/㎡)
04	2022.01.27	덕곡동 105*-2	전	704	-	549,200,000
		준주거지역				(780,110/㎡)

# 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(d1)
-----------	-----------------

### 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 적정하다고 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( d1 : 덕곡동 97\*-5 ) 와 비교

비교표준지(A)	사례(d1) 기준 표준지(A) 가격	사례 단가	사정보정 <sup>(1)</sup>	시점수정 <sup>(2)</sup>	지역요인 <sup>(3)</sup>	개별요인 <sup>(4)</sup>	사례기준 표준지가격
			2,249,520	1.00	1.01373	1.00	1.00
기준시점 표준지(A) 가격	공시지가 (2024.01.01)	시점수정 (2024.01.01~2024.12.11)					기준시점현재 표준지가격
	998,600	1.00488					1,003,473
보정치	사례(d1) 기준 표준지가격[Ⓐ]	기준시점 현재 표준지가격[Ⓑ]		보정치시산 [Ⓐ/Ⓑ]		보정치결정	
	2,280,406	1,003,473		2.272		2.27	

(1)사정보정 : 사정보정요인 없음.( 1.00 )

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2)시점수정 : 경상북도 김천시 (22.06.17~24.12.11)(주거) : ( 1.01373 )

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

(4)개별요인비교

가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
표준지(A)는 사례(d1) 대비 개별요인비교자료 대등함						

## 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)	덕곡동 981-1	998,600	2.27	준주거

## 바. 토지 시산 단가

기호	비교표준지 공시지가	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)	비고
1	A 998,600	1.00488	1.00	0.836	2.27	1,904,311	1,900,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정

### 1. 감정평가액 결정의견

상기 토지는 대상물건의 제반 가격형성요인 등을 종합 검토하고, 거래시세 및 호가수준, 지가변동률 등을 종합적으로 참작하여 결정하였는바, 그 금액의 합리성이 인정되므로 다음과 같이 감정평가액을 결정함.

### 2. 물건별 감정평가액 결정

#### 가. 토지

구분	기호	지목	면적(m <sup>2</sup> )	적용단가	감정평가액(원)	비고
토지	1	대	546	1,900,000	1,037,400,000	
토지 감정평가액 합계			546	-	1,037,400,000	

※ 세부내역은 ‘감정평가명세표’를 참조하시기 바랍니다.

# 토지건물 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 김천시 덕곡동	971-7	대	준주거지역	546	546	1,900,000	1,037,400,000	
<b>합 계</b>								<b>₩1,037,400,000.-</b>	
				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 김천시 덕곡동 덕곡교 다리 북서측 인근에 위치하는 토지로서 부근은 김천시 외곽 도로변 상업지대임.

## (2) 교통상황

본건 까지 차량출입 가능하고 인근에 버스승강장 위치하여 대중교통사정은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

대체로 장방형의 토지로서 평탄하며 나대지임

## (4) 인접 도로상태

동측으로 8미터 노폭의 도로에 접함

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역, 가축사육제한구역

## (6) 제시목록 외의 물건

-

## (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) |                |

-

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임

# 광역위치도



소재지	경상북도 김천시 덕곡동 971-7
-----	--------------------



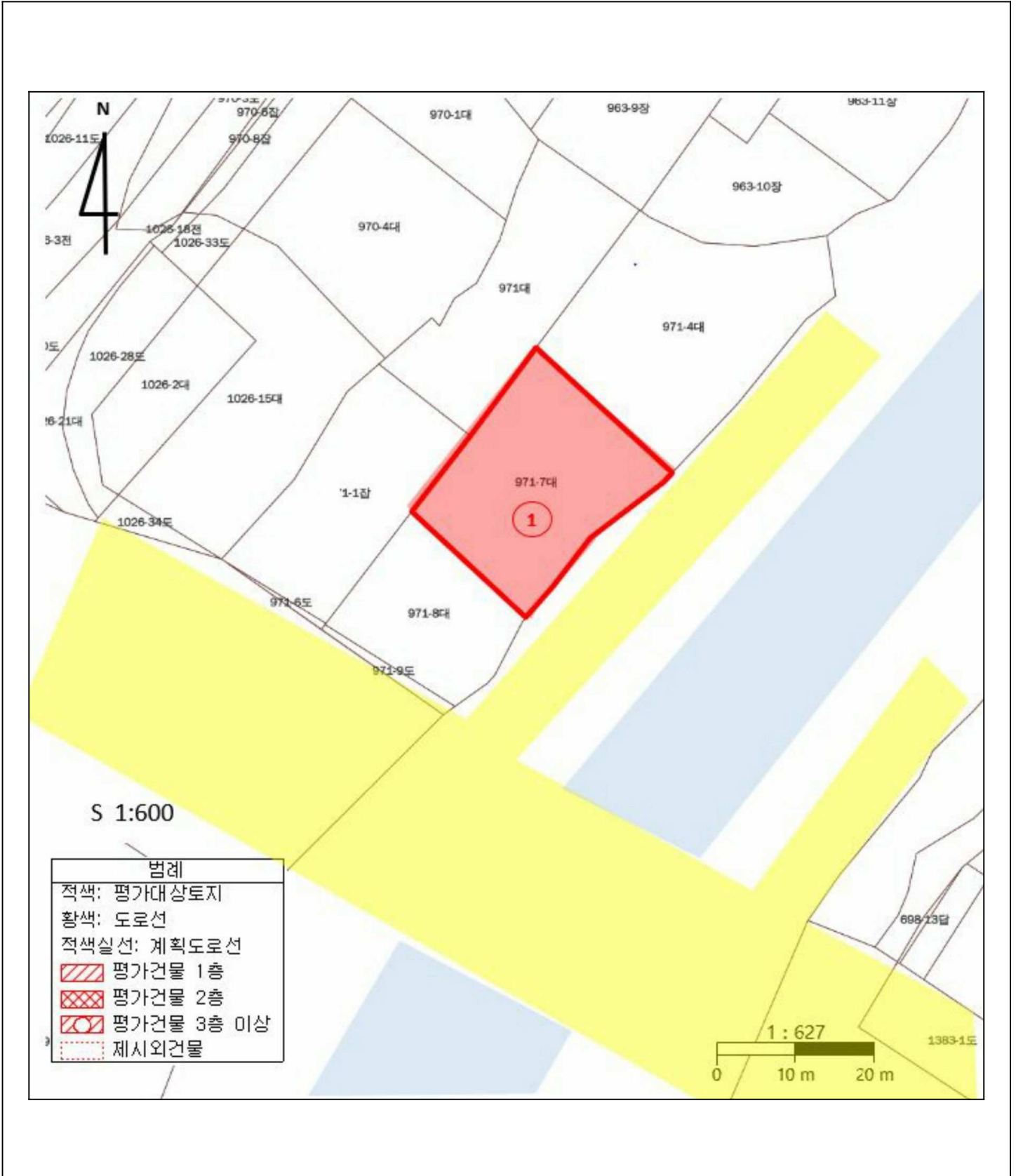
# 위치도



소재지 경상북도 김천시 덕곡동 971-7



# 지 적 도



# 항공 사진



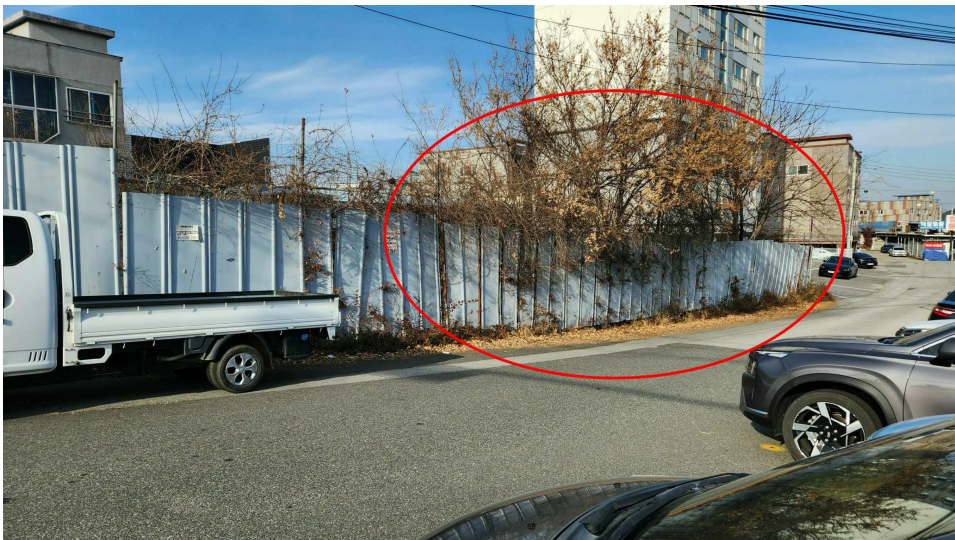
소재지	경상북도 김천시 덕곡동 971-7
-----	--------------------



# 사 진 용 지



남동측에서 촬영



동측 근거리에서 촬영

# 사 진 용 지



북동측에서 촬영



북서측에서 촬영