

# 감정평가서

의뢰인	대구지방법원 김천지원 사법보좌관 최태식
건명	허금순 외 3명 소유물건 (2020타경15040)
감정서번호	201028-106

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.

유상감정평가사사무소

대구광역시 수성구 용학로 172, 4층

TEL. 070-5121-3083 FAX. 053-764-3113

# (토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
최 재 윤

감정평가액	일천육백이십사만삼천오백원정(₩16,243,500.-)					
의뢰인	대구지방법원 김천지원 사법보좌관 최태식		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	대구지방법원 김천지원 경매1계		
소유자 (대상업체명)	허금순 외 3명 (2020타경15040)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2020.10.31	2020.10.31 ~ 2020.10.31	2020.11.02	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	833	토지	833	19,500	16,243,500
	이	하	여	백		
합 계					₩16,243,500	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경상북도 김천시 부항면 대야리 소재 “갈불마을” 남서측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 경매를 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 감정평가방법

- 1) 본건은 토지에 대한 평가로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조에 따라 대상물건(토지)마다 개별로 감정평가하며, 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조와 제12조에 의하여 공시지가기준법으로 평가액을 산정하였음.
- 2) 본건 토지가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제14조 등에 따라 공시지가기준법으로 가액을 산출하되, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당한다고 판단되는바, 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 과정을 생략함.

### 4. 기준시점

본건 평가시 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2020.10.31.을 기준시점으로 함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 기 타

본건 지상에 연고 미상의 봉분묘 및 평장이 다수(봉분묘 3기, 평장 3기로 추정) 소재하는 것으로 조사되나 금번 평가에서는 이를 제외한 토지가격을 평가하였는바 경매진행시 참고하시기 바람.

## II. 토지가액의 산출근거

### 가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

“공시지가기준법”이란 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.

#### <대상토지의 개요>

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도지역	비고
1	부항면 대야리 343	557	전	묘지	계획관리	-
2	부항면 대야리 343-2	276	전	묘지	계획관리	-

### 1. 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 의하여 평가대상토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황 및 주위환경 등이 같거나 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(공시기준일 : 2020. 01. 01)

구분	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	부항면 대야리 264	2,972	답	답	계획관리	세로(불)	부정형 평 지	13,600	-

## 2. 시점수정치의 산정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동율로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동율을 적용하여 시점수정치를 산정함.

### 1) 비교표준지(A) 시점수정치

소재지	용도 지역	산정기간	변동률(%)	비 고
경상북도 김천시	계획관리 지역	2020.01.01 ~ 2020.10.31	1.025 (1.01025)	2020.01.01 ~ 2020.09.30 : 0.903 2020.09.01 ~ 2020.09.30 : 0.117 $(1 + 0.00903) * (1 + 0.00117 * 31/30)$ $\approx 1.01025$

※ 2020년 10월 이후의 지가변동률이 미고시되어 직전 월의 지가변동율을 연장 적용하였음.

## 3. 지역요인 비교치의 산정

본건 토지는 비표표준지와 인근지역 내에 소재하고 있어서 지역요인은 대등함.(1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 개별요인 비교치의 산정

### 1) 개별요인 비교항목

[전/답 지대]

조 건	항 목	세 부 항 목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조, 관개, 재해 및 자연환경 등	일조, 통풍 등
		토양, 토질의 양부 등
		관개, 배수의 양부 등
		수해, 기타 재해의 위험성 등
		인근토지의 이용상황 및 이용상황과의 적합성 등
획지조건	면적, 경사 및 경작의 편부 등	면적, 경사도
		경사의 방향
		형상 부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
		기타 규제 등
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

### 2) 개별요인 비교치

기호	비교 표준지	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1,2	A	0.95	0.95	0.97	1.00	1.00	0.875
결정의견							
기호(1,2): 비교표준지(A) 대비 접근조건 및 자연조건, 획지조건에서 열세함.							

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 그 밖의 요인 보정치의 산정

감정평가에 관한 규칙 제14조 제3항, 대법원판례(1998.7.10.선고 98두 6067, 1993.9.10.선고 92누 16300, 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에 의거 하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위해 보정이 필요함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{사례로 비준한 기준시점 당시의 비교표준지가격}}{\text{기준시점 당시 비교표준지가격}}$$

### (1) 인근지역 내의 평가전례 및 거래사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	기준시점/거래시점	평가목적
a	부항면 대야리 ***	380	전	계획관리 (자연림)	20,000	2020.05.26	기타소송
b	부항면 대야리 ***	674	전	계획관리 (전)	20,000	2020.05.26	기타소송
c	부항면 파천리 ***	1,067	답	계획관리 (답)	29,000	2020.01.23	공매
d	부항면 대야리 **	2,524	답	계획관리 (답)	30,269	2019.04.26	매매
e	부항면 대야리 **	2,165	답	계획관리 (답)	23,094	2019.05.15	매매

### (2) 비교사례의 선정

평가대상토지의 인근지역에 소재하는 상기 사례 중에서 비교표준지와 용도지역, 이용상황 및 주위환경 등에서 동일 또는 유사하여 비교성이 있다고 판단되는 사례(e)을 비교사례로 선정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (3) 그 밖의 요인보정치의 결정

표준지 (A)	사례 기준 표준지가격	사례(e)	시점수정	지역요인	개별요인	사례 기준 표준지가격
		23,094	1.01727	1.000	0.950	22,318
	가격시점 현재 표준지가격	공시지가	시점수정			가격시점 현재 표준지가격
		13,600	1.01025			13,739
	보정치	보정치 산정(b/a)				그 밖의 요인 보정치
		22,318/13,739 ≃ 1.624				1.62

※지가변동률: 경상북도 김천시 계획관리지역, 2019.05.15~2020.10.31

※지역요인: 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.(1.00)

※개별요인

접근	자연	획지	행정	기타	격차율
0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950
표준지는 사례지 대비 접근조건에서 열세함.					

## 6. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액

### 1) 토지단가 산정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1,2	13,600	1.01025	1.000	0.875	1.62	19,476	19,500

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 토지가액의 결정

기호	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	19,500	557	10,861,500	-
2	19,500	276	5,382,000	-
감정평가액(합계)			<u>16,243,500</u>	

## III. 감정평가액의 결정

### 1. 결정의견

상기의 평가전례와 거래사례가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가격의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정함이 적정하다고 판단됨.

### 2. 감정평가액평가액

구 분	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
토 지	833	16,243,500	-
감정평가액(합계)		<u>16,243,500</u>	

# 토지감정평가명세표

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 부항면 대야리	343	전	계획관리지역	557	557	19,500	10,861,500	현황:묘지
2	"	343-2	전	계획관리지역	276	276	19,500	5,382,000	현황:묘지
<b>합 계</b>								<b>₩16,243,500.-</b>	
				이	하	여	백		

# 토지 감정평가 요항표

- |   |  |                                 |
|---|--|---------------------------------|
| (1) 위치 및 주위환경<br>(4) 인접 도로상태<br>(7) 공부와의 차이 | (2) 교통상황<br>(5) 토지이용계획 및 제한상태<br>(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | (3) 형태 및 이용상태<br>(6) 제시목록 외의 물건 |
|---|--|---------------------------------|

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 경상북도 김천시 부항면 대야리 소재 "갈불마을" 남서측 인근에 위치하며, 부근일대는 농경지, 임야 및 농가주택 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 출입 가능하며, 제반 교통사정 보통시됨.

## (3) 형태 및 이용상태

남하향의 부정형 토지로 묘지로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

남서측으로 폭 약 2미터의 포장도로와 접하나 도로에 비하여 2~3미터의 고지로 계단 등을 이용하여 출입하고 있음.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1),(2): 계획관리지역, 가축사육제한구역(전체제한구역)임.

## (6) 제시목록 외의 물건

별첨 "사진용지" 참조.(봉분묘3기, 평장3기로 추정)

## (7) 공부와의 차이

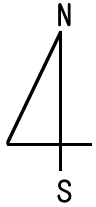
기호(1),(2) 공히 공부상 지목이 "전" 이나, 현황 "묘지"임.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

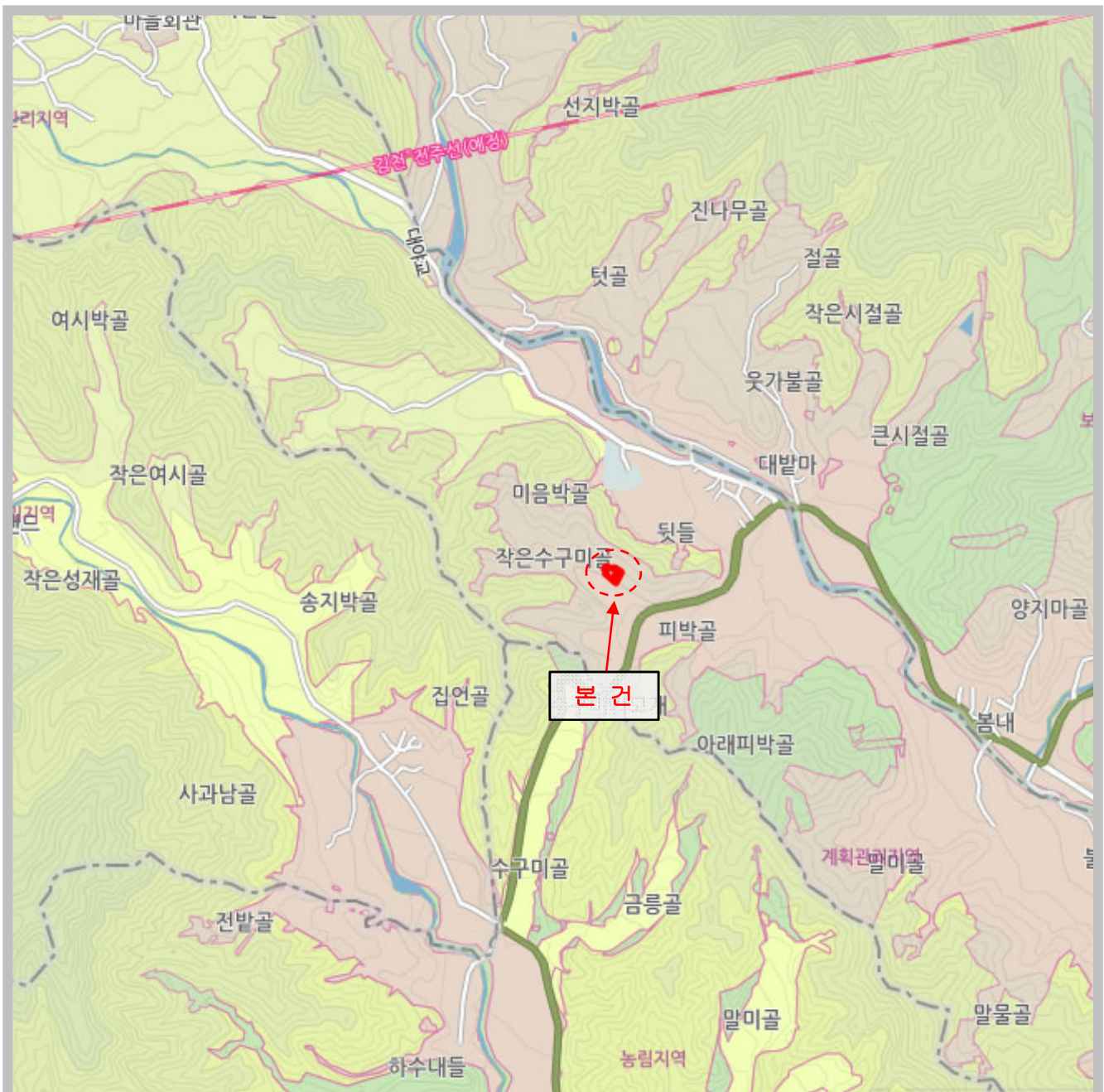
- 1)임대관계: 미상임.
- 2)기타: -

# 광역위치도

기 호 : ( )

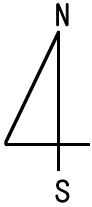


소재지	경상북도 김천시 부항면 대야리 343 외
-----	------------------------

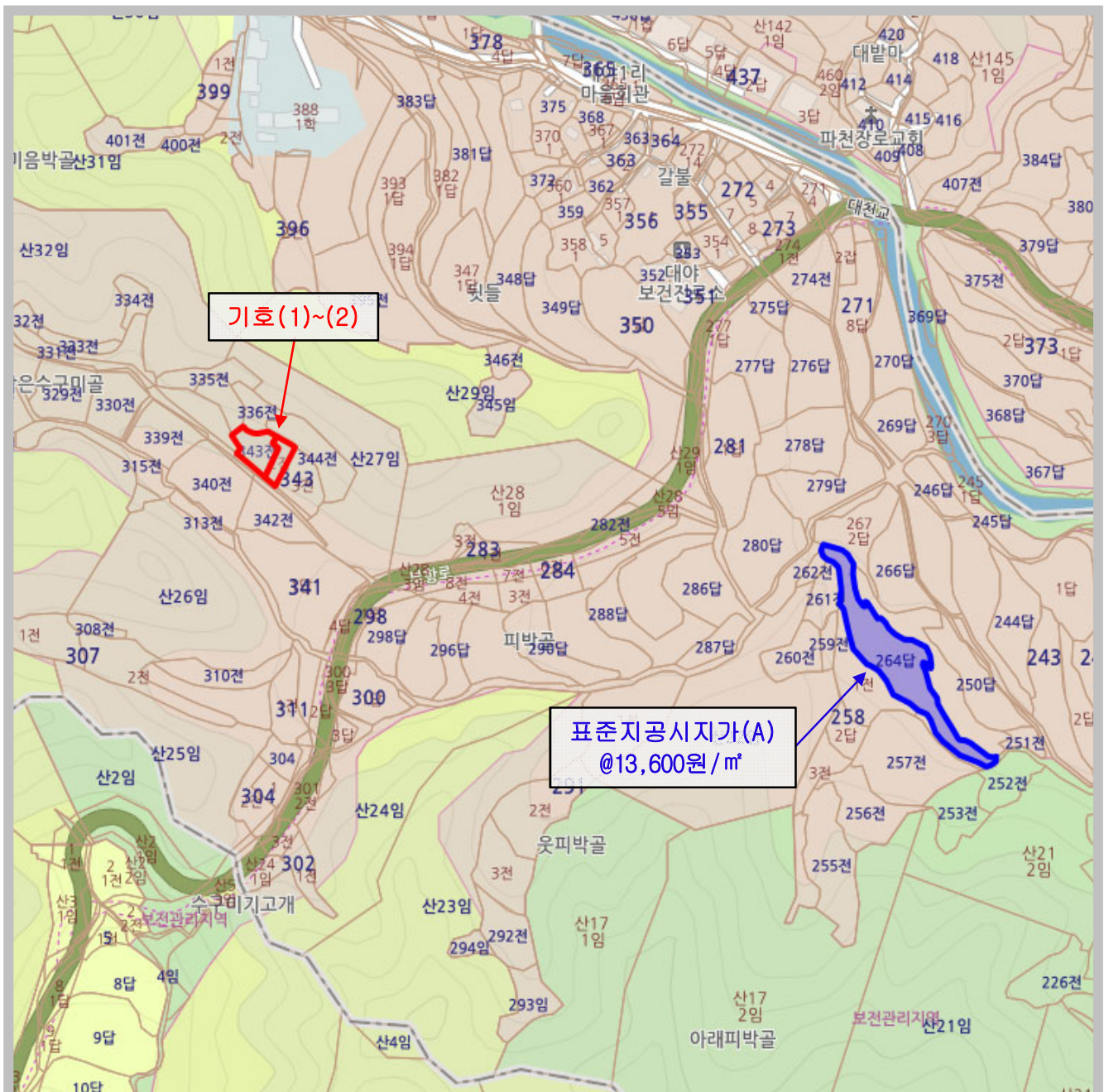


# 위 치 도

기 호 : ( )

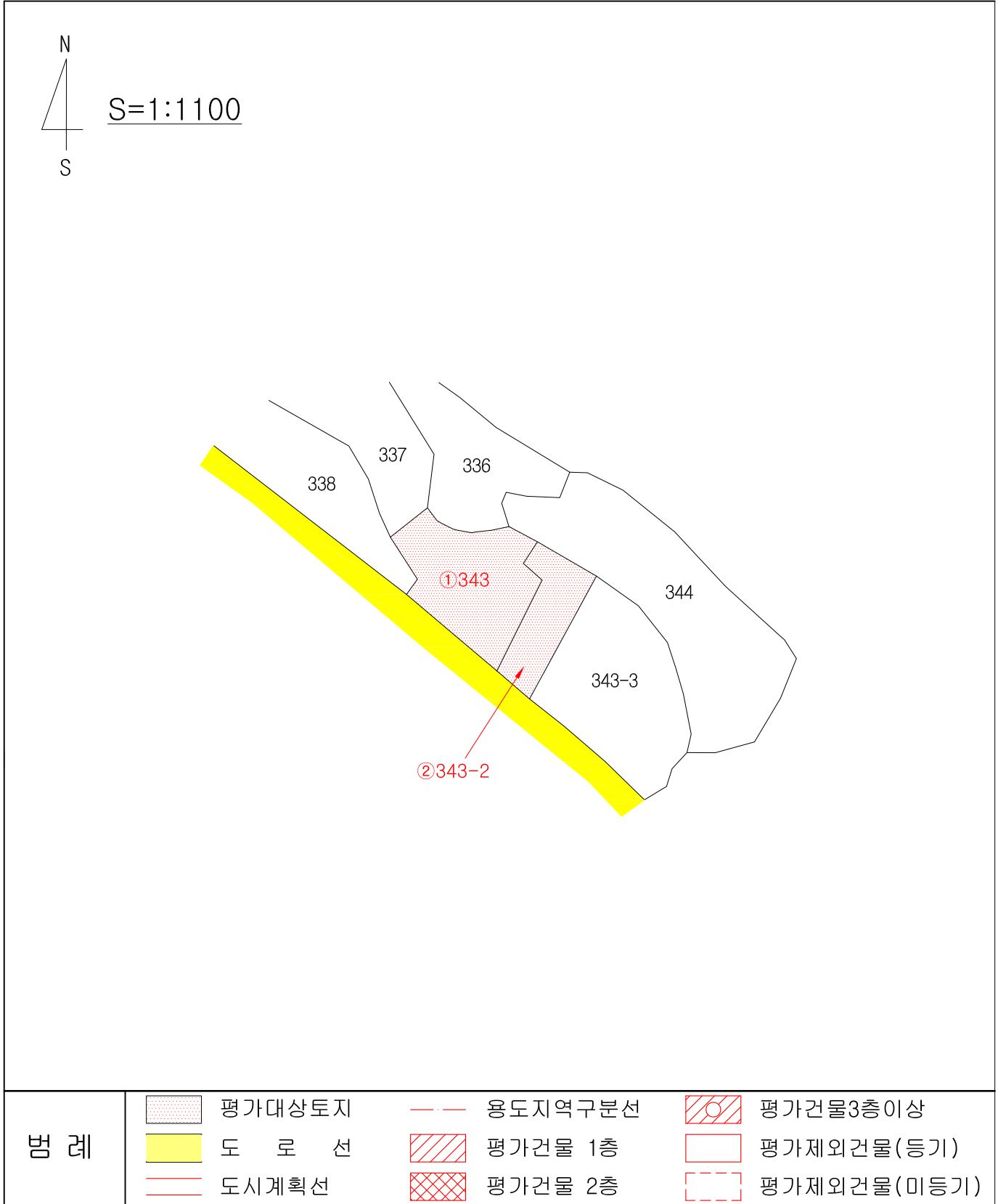


소재지	경상북도 김천시 부항면 대야리 343 외
-----	------------------------



# 지 적 및 건 물 개 황 도

기호 : (            )





[ ( ) ]



[ (1,2) ( ) ]



[ (1,2) ]



[ (1,2) ]



[ (1) ]



[ (1) ]



[ (2) ]



[ (2) ( ) ]



[ ]