

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김민재 소유물건(2024타경14830)

의뢰인: 대구지방법원 김천지원 사법보좌관  
김태수

감정평가서번호: N240717-A064

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	육천삼백오십팔만원정(W63,580,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 김천지원 사법보좌관 김태수		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대구지방법원 김천지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김민재 (2024타경14830)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.07.23	2024.07.23	2024.07.29	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,445	토지	1,445	44,000	63,580,000
		이	하	여	백	
	합계				W63,580,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 감정평가개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 김천시 어모면 옥계리 소재 '사촌교' 서측 인근에 위치하는 '부동산 (토지)'로서 대구지방법원 김천지원의 '경매'목적의 감정평가입니다.

### 2. 대상물건 개요

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도지역	2024년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	경상북도 김천시 어모면 옥계리 363	전	1,445	과수원	계획관리 지역	@ 12,900/㎡	-

\* 지목은 귀 제시목록을 기준하였습니다.

### 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 07월 23일입니다.
- 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2024년 07월 23일로 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 지상에 식재되어 있는 소유자 미상의 과수목(포도나무 약 160그루)은 현지 거래 관행을 고려하여 토지에 포함하여 감정평가하였으며, 과수목 제외시 토지가격은 후첨 '감정평가명세표' 상 비교란에 표기하였으니 경매 진행시 소유권 및 일괄경매 여부를 확인하시기 바랍니다.

# 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(2024.01.01기준)

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	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	어모면 옥계리 404	1,233.00	답	답	계획관리	세로(불)	부정형평지	14,100	-

#### 나. 시점수정

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

지역/기간	용도지역/변동률	비고
경상북도 김천시 (24.01.01~24.07.23)	계획관리지역 1.01448 (1.448% 상승)	2024.01.01 ~ 2024.06.30 : 1.274 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.224 $(1 + 0.01274) * (1 + 0.00224 * 23/30)$ ≒ 1.01448

※미고시월은 직전월을 유추적용하였습니다.(이하 동일)

#### 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 경 지 대	접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	
			농로의 상태	
	자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	
			토양, 토질	토양, 토질의 양부
			관개, 배수	관개의 양부
				배수의 양부
	획지 조건	면적, 경사 등	면적	
			경사도	
			경사의 방향	
		경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도	
	행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	
			규제의 정도	
	기타 조건	기타	장래의 동향	
			기타	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 개별요인 비교치 결정

구분 기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
1	A	-	0.90	1.00	1.00	1.00	1.10	0.990
기호(1)토지는 비교표준지(A) 대비 농로의 상태 등 접근조건에서 열세하나, 과수목 식재 등 기타조건에서 우세합니다.								

### 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.

#### 2) 인근지역의 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	기준시점	평가금액 (원/㎡)	평가목적	비고
a	옥계리 **	전	823	계획관리	2023.10.23	60,000	담보	-
b	옥계리 **	답	5,335	계획관리	2022.12.13	52,000	담보	-
c	옥계리 **	답	420	계획관리	2022.06.05	42,000	시가참고	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3) 인근지역의 거래사례

(출처 : 감정평가정보체계)

기호	거래일자	소재지	지목	면적(㎡)		거래금액 (원)
		용도지역	사용승인일	토지	건물	일괄단가 (원/㎡)
가	2024.03.19	옥계리 **	답	5,355	-	230,000,000
		계획관리	-			(@ 42,950/㎡)
나	2023.02.13	옥계리 ***~*	답	690	-	24,000,000
		계획관리	-			(@ 34,782/㎡)
다	2023.01.23	옥계리 **	답	2,488	-	130,000,000
		계획관리	-			(@ 52,250/㎡)

## 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(c)를 격차율 산정을 위한 비교사례로 선정하였습니다.

### 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.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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

### ③ 보정치 산정

◎ 비교표준지 (A) : 사례(c)

비교 표준 지 (A)	사례기준 표준지 가격	사례 단가	사정 보정 <sup>(1)</sup>	시점 수정 <sup>(2)</sup>	지역 요인 <sup>(3)</sup>	개별 요인 <sup>(4)</sup>	사례기준 표준지가격
		42,000	1.00	1.03664	1.00	1.030	44,845
	기준시점 표준지 가격	공시지가 (2024.01.01)	시점수정 (2024.01.01.~2024.07.23)				기준시점현재 표준지가격
	14,100	1.01448				14,304	
보정치	사례(b) 기준 표준지가격 [ⓐ]		기준시점 현재 표준지가격 [ⓑ]		보정치시산 [ⓐ/ⓑ]		
	44,845		14,304		3.135		

(1)사정보정 : 별도의 사정보정 요인 없습니다.

(2)시점수정 : 경상북도 김천시 (22.06.05~ 24.07.23)(계획관리지역) : ( 1.03664 )

(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
-	1.03	1.00	1.00	1.00	1.00	1.030
표준지(A)는 사례(c) 대비 취락과의 접근성 등 접근조건에서 우세합니다.						

### 5) 보정치 결정

인근지역의 지가수준, 평가선례 및 지가변동률 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 3.13으로 결정하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 바. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산단가 산정

기호	비교표준지 공시지가		시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)	비고
1	A	14,100	1.01448	1.00	0.990	3.13	44,324	44,000	-

## 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	2024.03.19	옥계리 **	답	5,355	-	230,000,000
		계획관리	-			(@ 42,950/㎡)
나	2023.02.13	옥계리 ***~*	답	690	-	24,000,000
		계획관리	-			(@ 34,782/㎡)
다	2023.01.23	옥계리 **	답	2,488	-	130,000,000
		계획관리	-			(@ 52,250/㎡)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 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 <sup>(1)</sup>	시점 수정 <sup>(2)</sup>	지역 요인 <sup>(3)</sup>	개별 요인 <sup>(4)</sup>	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
	42,950	1.00	1.00913	1.00	1.067	46,246	46,000

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

(2)시점수정 : 경상북도 김천시 (24.03.19. ~ 24.07.23.)(계획관리) : 1.00913

(3)지역요인비교 : 지역요인은 대등합니다.(1.00)

(4)개별요인비교(농경지대)

가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
-	0.97	1.00	1.00	1.00	1.10	1.067

본건 기호(1) 토지는 사례(가) 대비 농로의 상태 등 접근조건에서 열세하나, 과수목 식재 등 기타조건에서 우세합니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 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 거래사례비교법에 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	44,000	46,000	44,000	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

구 분	면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	1,445	44,000	63,580,000	-
합 계			63,580,000	-

※ 세부내역은 '감정평가명세표'를 참조하시기 바랍니다.

# 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 김천시 어모면 옥계리	363	전	계획관리지역	1,445	1,445	44,000	63,580,000	과수목 제외시단가: @40,000/㎡, 현황'과수원'
<b>합 계</b>								<b>₩63,580,000.-</b>	
				이	하	여	백		

# 토지 감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 어모면 옥계리 소재 '사촌교' 서측 인근에 위치하며, 주위는 농가주택, 농경지, 과수원, 임야 등으로 형성되어 있습니다.

## (2) 교통상황

본건 인근까지 차량접근 가능하며, 제반 교통상황은 보통입니다.

## (3) 형태 및 이용상태

유사 사다리형의 부정형 토지로서 과수원으로 이용중입니다.

## (4) 인접 도로상태

본건 남동측으로 비포장도로와 접하고 있습니다.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 가축사육제한구역(2022-02-24)(전부제한구역(전.축종))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>입니다.

## (6) 제시목록 외의 물건

없습니다.

## (7) 공부와의 차이

# 토지 감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) |                |

본건의 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서상 지목은 '전'이나, 현황 '과수원'으로 이용중입니다

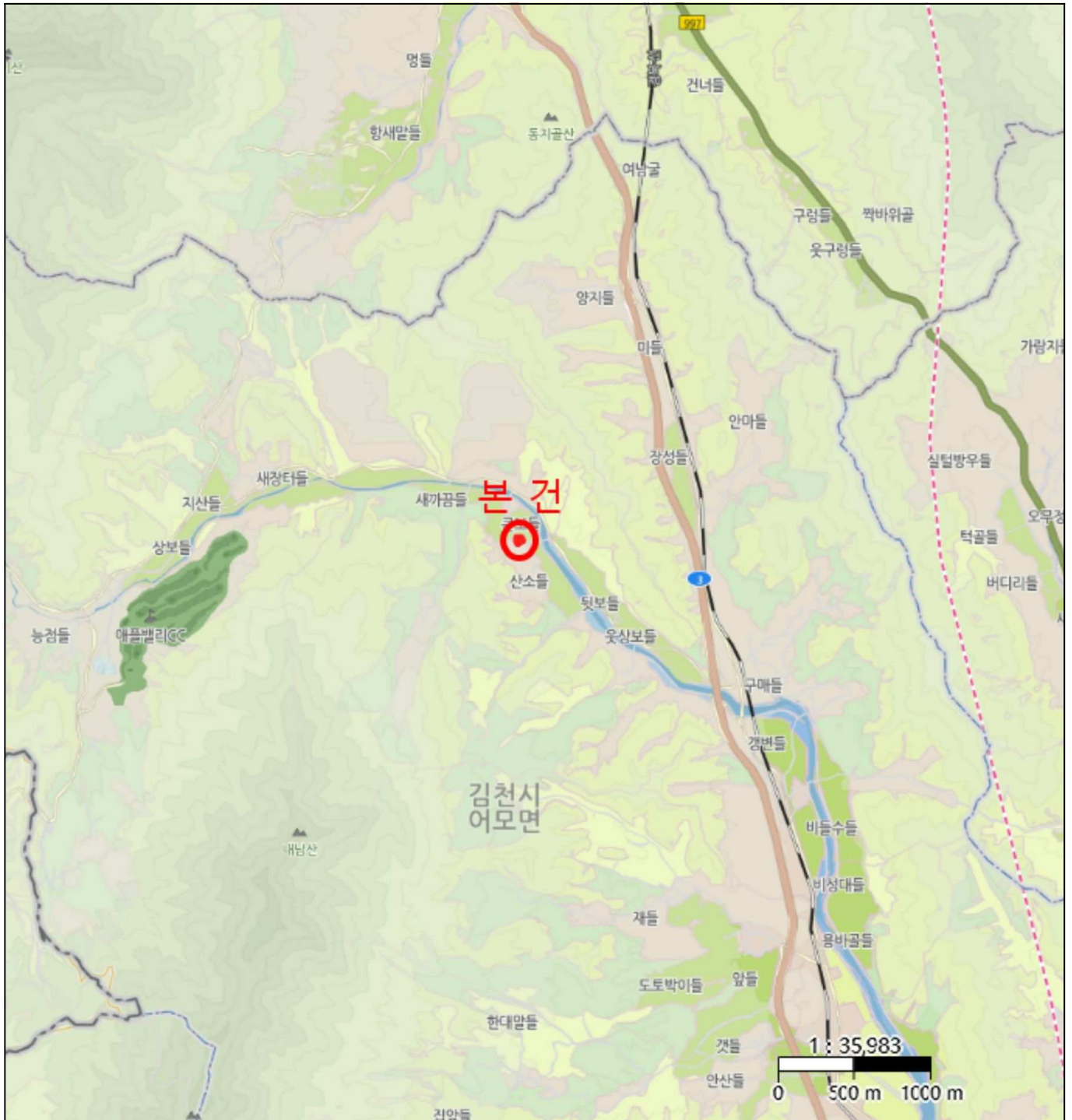
## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 : 미상입니다.
- 기타사항 : 본건 관련 귀 제시목록 및 등기사항전부증명서상 지목은 '전'이나, '토지이용계획확인서', '지적도' 및 '토지대장'상 지목은 '답'입니다.

# 광역위치도



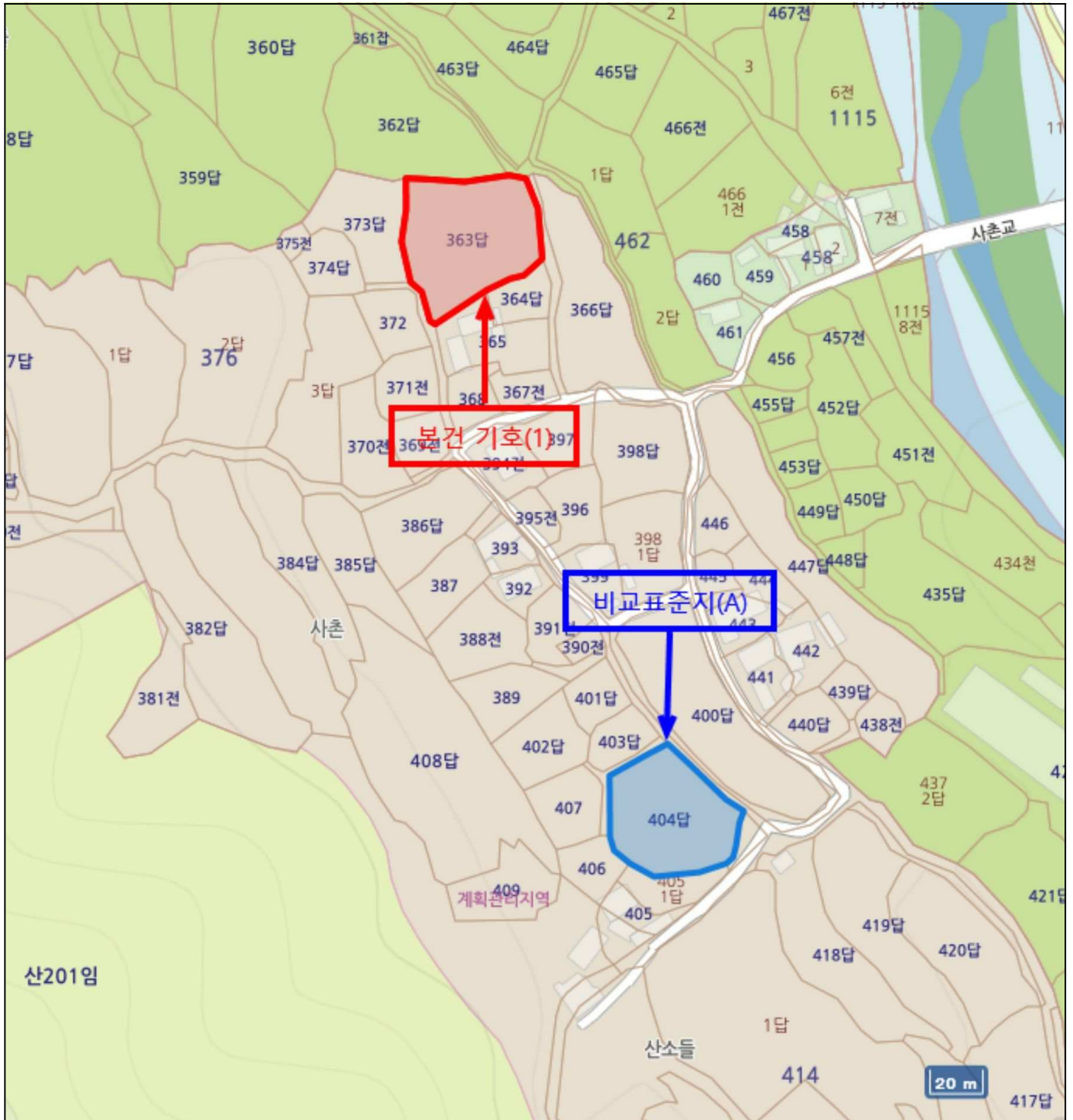
소재지	경상북도 김천시 어모면 옥계리 363
-----	----------------------



# 위치도



소재지 경상북도 김천시 어모면 옥계리 363



# 지 적 도

