

감정평가서

건명	김용주 소유물건 (2024타경18122)
의뢰인	대구지방법원 김천지원 사법보좌관 황승환
감정서번호	020241125-138

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.

대림감정평가사사무소

TEL: 053-752-9320

FAX: 053-752-9319

(토지)감정평가표

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

감정평가사
김양모

김 양 모



감정평가액	구천오백구십구만원정 (₩95,990,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 김천지원 사법보좌관 황승환		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대구지방법원 김천지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김용주 (2024타경18122)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.10	2024.12.09 ~ 2024.12.10	2024.12.12	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	3,310 33,167x----- 33,167 이	토지	3,310 하 여	29,000 백	95,990,000
	합계					₩95,990,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 구미시 금전동 소재 “금전교차로” 남서측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 대구지방법원 김천지원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 감정평가액을 산정하였습니다.

나. 감정평가조건

없습니다.

3. 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024.12.10.로 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가 방법의 적용

1. 감정평가의 기준 및 방식

가. 감정평가의 기준

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 제반 관계 법령과 감정평가에 관한 일반이론을 기준으로 평가하였습니다.

나. 감정평가의 방식

부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로,

대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”,

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”,

대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”,

대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

- 가. 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항에 의하면 감정평가업자가 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 『부동산 가격공시에 관한 법률』에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 하고, 다만 적절한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다고 규정하고 있습니다. 『감정평가에 관한 규칙』 제14조는 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가 기준법을 적용하여야 한다고 규정하고 있습니다.
- 나. 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제1항에서는 상기의 감정평가방법을 주된 방법으로 적용하여 감정평가하여야 하며, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가 방법을 적용할 수 있다고 규정하고 있습니다.
- 다. 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에서는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 주된 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액을 하나 이상의 다른 감정평가 방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니한다고 규정하고 있습니다.
- 라. 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제3항에서는 다른 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다고 규정하고 있습니다.

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가 방법

가. 주된 방법

본건 토지는 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 공시지가기준법(대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 방법)을 적용하여 평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 다른 감정평가 방법

본건 토지는 거래사례비교법(대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 토지의 거래사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 방법)을 적용하여 평가하였습니다.

다. 그 밖의 사항

본건 토지는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조와 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 및 제12조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

4. 기타

가. 본건은 공유지분으로 지분별 위치확인이 곤란하여 전체면적을 기준한 평균단가를 적용하였으며, 면적은 지분비율에 따라 사정하였습니다.

나. 본건 지상에 소재하는 수목은 일반적인 거래관행에 따라 토지에 포함 평가하였습니다.

다. 본건은 일부 선하지임을 감안하여 평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 산정

1. 대상 토지의 개요

기호	소재지	지목	면적(m ²)	용도지역	개별지가(원/m ²) (2024.01.01.기준)	비고
1	경상북도 구미시 금전동 산14-1	임야	33,167 × 3,310/33,167	자연녹지	3,480	김용주 지분

※ 본건 평가대상은 '김용주 지분'입니다.

2. 주된 방법(공시지가기준법)에 의한 시산가액

가. 공시지가의 선정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항에 따라 평가대상토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황 및 주변환경 등이 같거나 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

(공시기준일: 2024. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적(m ²)	이용 상황	용도 지역	주위 환경	도로 교통	형상 지세	공시지가(m ²)
A	금전동 산13	임야	38,479	자연림	자연 녹지	마을주변 야산지대	맹지	부정형 급경사	5,090

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시점수정치의 산정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정하였습니다.

(경상북도 구미시 녹지지역)

기간	지가변동률 (%)	비고
2024.01.01.~2024.12.10	0.917% (1.00917)	2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 0.817 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.077 $(1 + 0.00817) * (1 + 0.00077 * 40/31)$ ≒ 1.00917

※ 2024년 11월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2024년 10월 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

다. 지역요인 비교치의 산정

본건은 비교표준지(A) 인근에 위치하는 바, 지역요인은 대등하다고 판단됩니다. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교치의 산정

1) 개별요인 비교항목

<임야지대>

개 별 요 인		
조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성
		인근 취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고
		방위
		경사
		경사면의 위치
		경사의 굴곡
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제
기타 조건	기타	기타규제
		장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교치 결정

대상 토지	비교 표준지	개별요인				누계
		접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	
1	A	0.75	1.00	1.02	0.95	0.727
본건은 비교표준지 대비 접근조건(인근 취락과의 접근성 등), 기타조건(형상 및 일부 선하지감안 등)은 열세, 행정적조건(보전산지 저축정도 감안 등)은 우세합니다.						

마. 그 밖의 요인 보정치의 산정

1) 보정사유

그 밖의 요인 보정이란 토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동률, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 평가사례 또는 거래사례를 참작하여 보정하는 것으로 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호, 대법원 판례 “2003다 38207 판결(2004.05.14. 선고)”, “2002두 5054(2003.07.25.선고)”, 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28.)등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 시장가치 산정을 위해 필요합니다.

2) 그 밖의 요인 산정방법

$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례(거래사례) 기준 표준지가격}}{\text{표준지의 기준시점 현재가격}}$ <p>·평가사례(거래사례) 기준 표준지가격 = 평가사례(거래사례) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 ·표준지의 기준시점 현재가격 = 표준지 공시지가 × 시점수정</p>
--

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 평가사례 또는 거래사례

<평가사례>

기호	소재지	지목	면적(m ²)	용도지역	토지단가 (원/m ²)	기준시점	평가 목적
ㄱ	금전동 산18-*	임야	19,934 중 331	자연녹지	49,000 (일부 현황 "도로")	2024.10.16	경매
ㄴ	금전동 산8-*	임야	6,612	자연녹지	59,000 (일부 타인 점유)	2024.05.28	경매
ㄷ	금전동 산*	임야	70,612 중 12,800	자연녹지	33,000	2022.06.27	담보

<거래사례>

기호	소재지	지목	면적(m ²)	용도지역	매매 금액(원/m ²)	거래시점	목적
ㄹ	금전동 산9-*	임야	8,265 중 331	자연녹지	90,634	2021.12.14.	매매
	거래사례 단가 = 거래가액 ÷ 토지면적 = 30,000,000 ÷ 331 = @90,634원/m ²						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 평가사례에 의한 보정치 산정

상기 평가사례 중 비교표준지와 용도지역, 이용상황, 지목 등 개별요인의 비교 가능성이 높은 사례 <기호 ㄱ>을 선정하였습니다.

평가사례기준 표준지가격 (a)	평가사례(ㄱ)	시점수정치	지역요인	개별요인	평가사례기준 표준지가격
	49,000	* ^① 1.00139	* ^② 1.00	* ^③ 0.816	40,040
기준시점현재 표준지(A)가격 (b)	공시지가	시점수정치			기준시점현재 표준지가격
	5,090	* ^④ 1.00917			5,137
보정치	보정치산정(a/b)				
	40,040 / 5,137 = 7.795				

*^① (2024.10.16. ~ 2024.12.10.): 경상북도 구미시 녹지지역

*^② 지역요인 : 표준지는 평가사례(ㄱ) 인근에 위치하는 바, 지역요인은 대등하다고 판단됩니다.(1.00)

*^③ 개별요인

비교 표준지	평가 사례	개별요인				누계
		접근 조건	환경 조건	행정적 조건	기타 조건	
A	ㄱ	1.00	1.00	0.85	0.96	0.816
비교표준지는 평가사례 대비 행정적조건(보전산지 감안 등), 기타조건(일부 현황 "도로" 감안에서 우세하나, 형상 등 열세)에서 열세합니다.						

*^④ (2024.01.01. ~ 2024.12.10.): 경상북도 구미시 녹지지역

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 실거래가 분석

본건 인근 거래가능 적정시세는 자연녹지지역 내 순수 임야의 경우 도로상태, 경사, 면적 및 보전산지 여부 등에 따라 약 @27,000원/m²~@90,000원/m² 으로 조사되며, 한국부동산원 실거래정보 등에 따른 실거래가 또한 해당 범주에 속하는 것으로 조사됩니다. 따라서 상기에서 산정한 그 밖의 요인 보정치는 용도지역 등 공법상 제한상태, 실제 이용상황 등을 고려할 때 비교적 적정하게 산정된 것으로 판단됩니다.

6) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 평가사례, 거래사례, 평가사례에 의한 보정치 및 인근의 지가수준 등을 종합 참작하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정합니다.

공시지가 표준지	그 밖의 요인
A	7.79

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액

상기 제반 가격형성요인을 종합적으로 참작하여 본건 토지의 가액을 다음과 같이 결정합니다.

기호	공시지가		시점수정 (지가 변동률)	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	적용단가 (원/m ²)
	기호	원/m ²						
1	A	5,090	1.00917	1.00	0.727	7.79	29,091	29,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 의한 시산가액

가. 비교거래사례의 선정 및 이유

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 <기호 ㄹ>을 선정하였습니다.

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	매매 금액(원/㎡)	거래시점	목적
ㄹ	금전동 산9-*	임야	8,265 중 331	자연녹지	90,634	2021.12.14.	매매
	거래사례 단가 = 거래가액 ÷ 토지면적 = 30,000,000 ÷ 331 = @90,634원/㎡						

나. 사정보정치 산정

거래사례의 거래가격 및 최근 유사토지의 시세수준을 고려하면 정상적인 거래인 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정은 불필요합니다. (1.00)

다. 시점수정치의 산정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(경상북도 구미시 녹지지역)

기간	지가변동률 (%)	비고
2021.12.14~2024.12.10	3.911% (1.03911)	2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.125 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.843 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 1.030 2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 0.817 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.077 $(1 + 0.00125 * 18/31) * (1 + 0.01843) * (1 + 0.01030) * (1 + 0.00817) * (1 + 0.00077 * 40/31) \approx 1.03911$

※ 2024년 11월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2024년 10월 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

라. 지역요인 비교치의 산정

본건은 거래사례(ㄹ) 인근에 위치하는 바, 지역요인은 대등하다고 판단됩니다. (1.00)

마. 개별요인 비교치의 산정

1) 개별요인 비교항목

공시지가기준법 적용시 개별요인 비교항목과 동일합니다.

2) 개별요인 비교치 결정

대상 토지	거래 사례	개별요인				누계
		접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	
1	ㄹ	0.45	0.95	0.84	0.90	0.323
본건은 거래사례 대비 접근조건(취락과의 접근성 및 도로상태 등), 자연조건(경사 등), 행정적조건(보전산지 감안 등), 기타조건(면적, 형상 및 일부 선하지감안 등)에서 열세합니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액

상기 제반 가격형성요인을 종합적으로 참작하여 본건 토지의 가액을 다음과 같이 결정합니다.

기호	거래사례		사정 보정	시점수정 (지가변동률)	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	적용단가 (원/m ²)
	기호	원/m ²						
1	ㄹ	90,634	1.00	1.03911	1.00	0.323	30,420	30,000

4. 시산가액 조정

본건 토지는 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 제12조에 따라 거래사례비교법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였으며, 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 상호 적절하게 지지하고 있는 것으로 판단되는 바, 『감정평가에 관한 규칙』 등에 의거 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 토지의 감정평가액을 결정하였습니다.

기호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/m ²)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/m ²)	결정단가(원/m ²)
1	29,000	30,000	29,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 결정의견

대상 물건을 평가함에 있어서 인근 유사부동산의 가치수준, 거래사례, 평가사례와 대상 부동산의 제반 특성 및 환가성 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 감정평가액

구분	사정면적(m ²)	적용단가 (원/m ²)	감정평가액(원)	비고
토지	3,310	29,000	95,990,000	기호 1) '김용주 지분'
감정평가액(합계)			95,990,000	

토지 감정평가명세표

페이지: 1

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 구미시 금전동	산14-1	임야	자연녹지지역	3,310 33,167x--- 33,167	3,310	29,000	95,990,000	'김용주 지분', 수목 포함, 일부 선하지 감안
합 계								₩95,990,000.-	
				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 구미시 금전동 소재 "금전교차로" 남서측 인근에 위치하며, 부근 일대는 임야, 전, 답 및 농가주택 등으로 형성된 순수 산림지대입니다.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량 출입 가능하나, 본건까지 일반적인 접근은 곤란하며, 인근에 버스승강장 및 4공단로 등이 있어 제반교통 사정은 보통시 됩니다.

(3) 형태 및 이용상태

부정형 토지로 북동측 하향 경사지의 순수 자연림입니다.

(4) 인접 도로상태

임야도상 맹지입니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

자연녹지지역, 가축사육제한구역(2024-11-20)(모든축종제한구역(환경관리과문의)), 보전산지, 임업용산지, 준보전산지입니다.

(6) 제시목록 외의 물건

없습니다.

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) | |

(7) 공부와의 차이

없습니다.

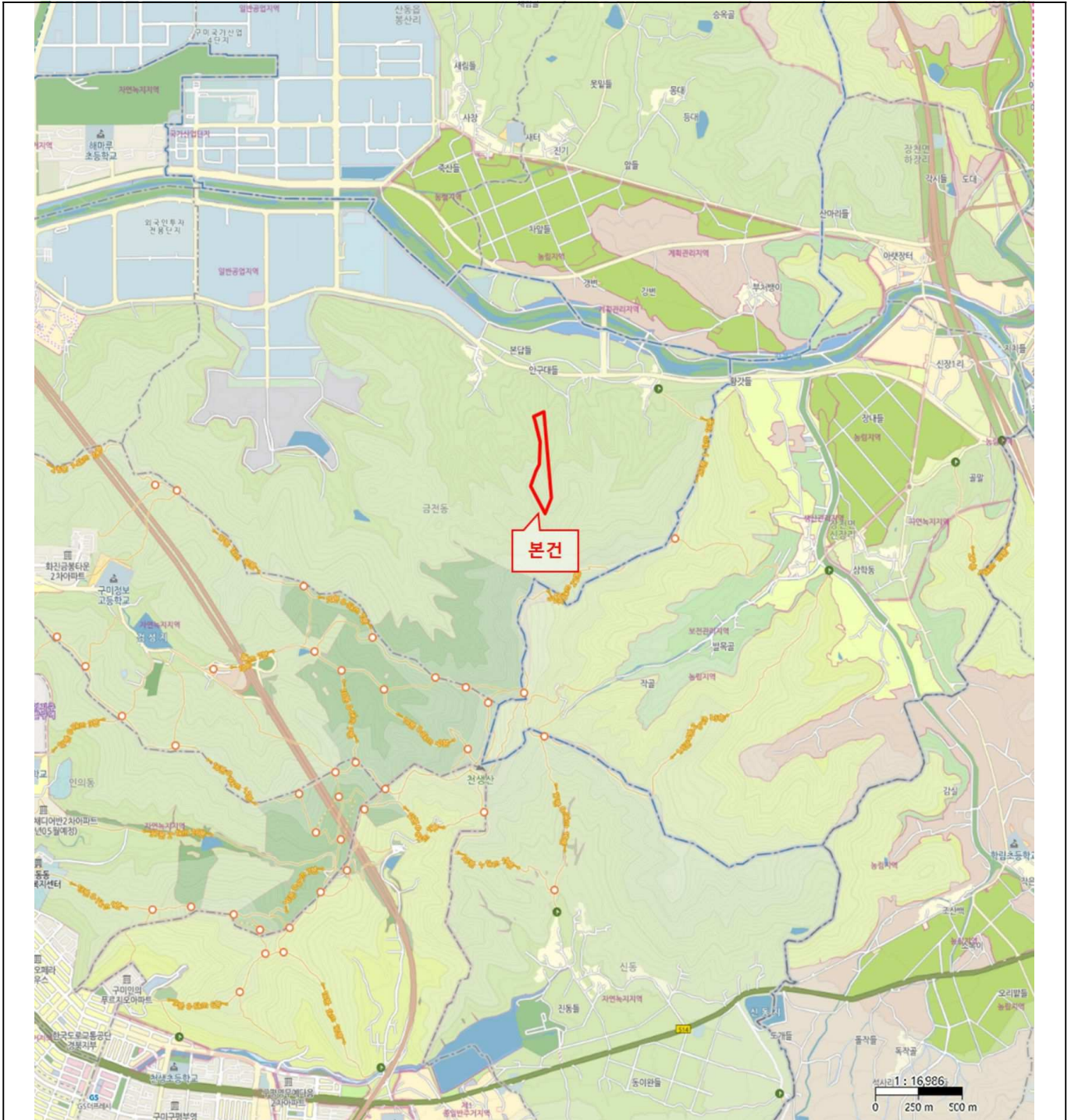
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계: 미상입니다.
- 2)기 타: 없습니다.

광역위치도



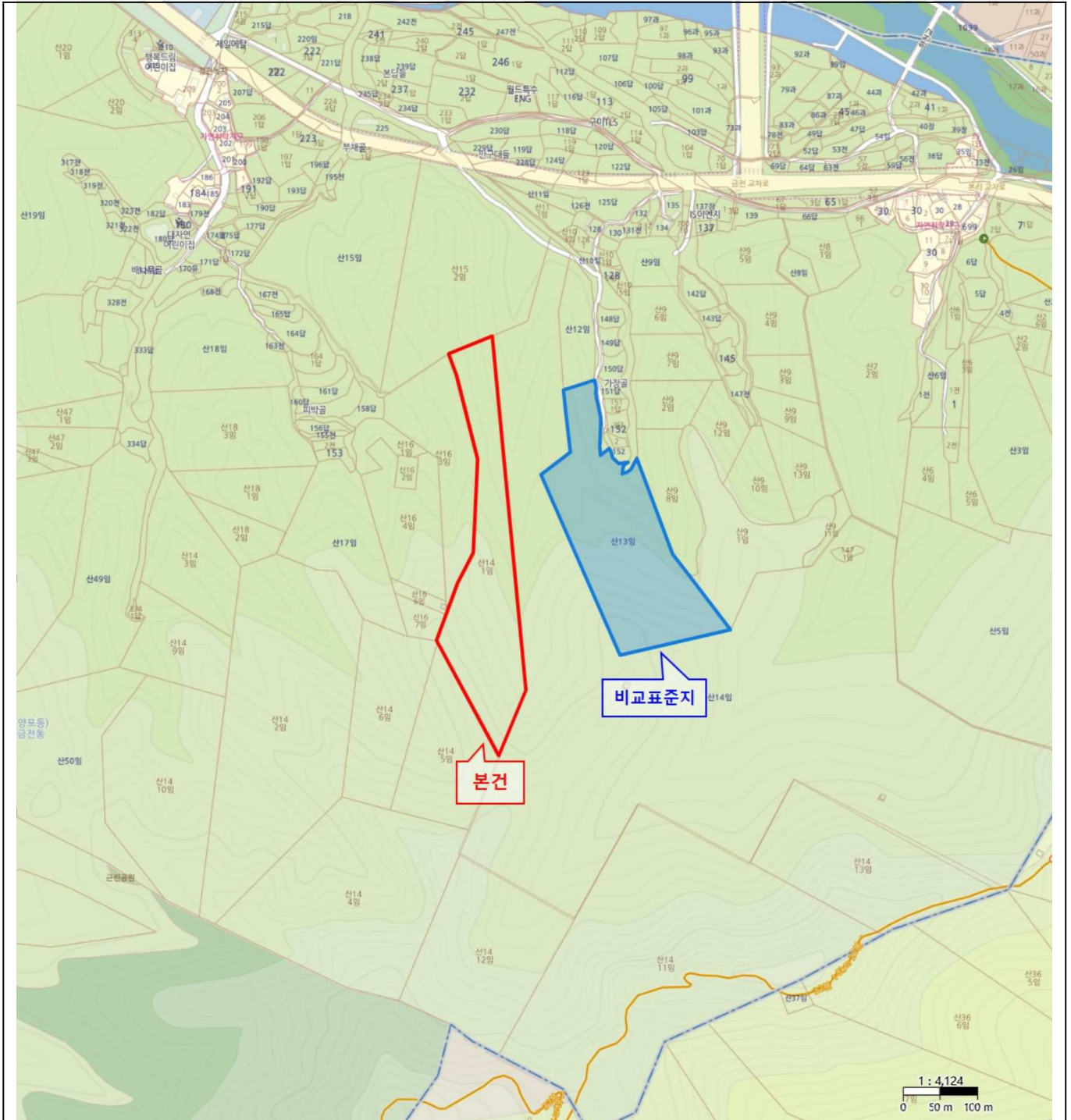
소재지 경상북도 구미시 금전동 산14-1



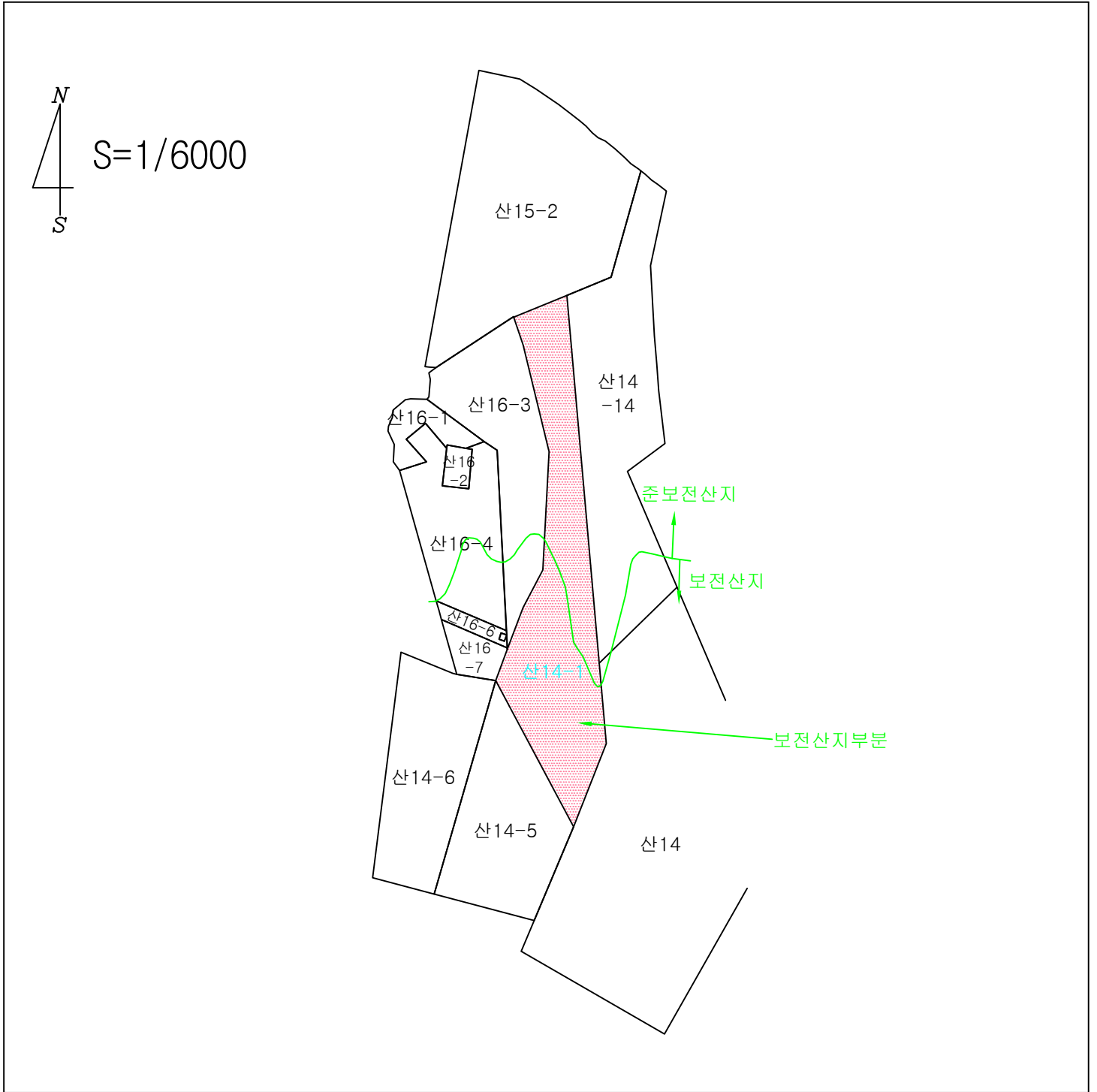
위 치 도



소재지 경상북도 구미시 금전동 산14-1



지적 및 건물 개황도



범례	: 평가대상토지	: 지하층	: 평가건물3층이상	: 계획도로선
	: 도로선	: 평가건물1층	: 제시외건물(평가)	: 용도지역구분선
	: 구거	: 평가건물2층	: 제시외건물(평가외)	: 행정구역구분선



-



-