

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김상유 소유물건(2024타경72839)

의뢰인: 대구지방법원 상주지원 사법보좌관
남기영

감정평가서번호: 다음241122-011

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.

다음감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사
장태

(인)

감정평가액	일억육천일백구만삼천구백팔십원정(₩161,093,980.-)					
의뢰인	대구지방법원 상주지원 사법보좌관 남기영		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대구지방법원 상주지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김상유 (2024타경72839)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024. 12. 03	2024. 12. 06 ~ 2024. 12. 02	2024. 12. 03	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	48,678 이	토지	48,678 하 여	- 백	161,093,980
	합계					₩161,093,980
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상북도 문경시 마성면 하내리 및 상주시 은척면 장암리에 위치하는 토지로서, 대구 지방법원 상주지원의 경매를 위한 감정평가건임.

2. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)을 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024.12.03 일을 기준시점으로 정함.

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가에 관한 적용규정

가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거함.

나. 「감정평가에 관한 규칙」 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 본건 대상물건에 대한 감정평가방법은, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가) 및 제15조(건물의 감정평가) 등을 적용함.

2. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건 평가에 있어서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거하여, 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인으로 보정하는 산출과정을 거쳐 토지의 적정가격을 산출하였는 바, 감정평가에 관한 규칙 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우로서, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하는 합리성을 검토는 생략하였음.

3. 기타 참고사항

- 본건 지상에 소재하는 수목 등은 일반적인 거래관행에 따라 토지에 포함하여 평가하였음.
- 본건 토지는 공유지분으로서 평가대상 지분의 위치를 특정할 수 없어 전체 면적을 기준으로 평가한 후 지분비율에 따라 배분하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 토지평가액 산출

1. 비교표준지의 선정

가. 인근지역내 공시지가표준지

(2024.01.01. 기준)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	문경시 마성면 하내리 산146	임야	38,479	농림 지역	자연림	맹지	부정형 급경사	666
B	“ 285	전	2,499	계획 관리	전	세로 (가)	사다리 완경사	18,700
C	상주시 은척면 장암리 598	답	2,430	생산 관리	답	세로 (가)	부정형 완경사	8,200

나. 비교표준지 선정 및 그 사유

본건이 공시지가표준지로서 비교표준지는 감정평가 대상 토지와 인근지역에 있는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하여 비교성이 인정되며, 지리적으로 근접한 상기 표준지를 본 감정평가에 적용하였음.

3. 시점수정

※ 지가변동을 산정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 경상북도 문경시 농림지역(2024.01.01 ~ 2024.12.03)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.10.31	1.102	-
2024.10.01 ~ 2024.10.31	0.076	2024년 10월 변동률
2024.01.01 ~ 2024.12.03	1.184	$(1 + 0.01102)$ $(1 + 0.00076 \times 33/31) \approx 1.01184$

- 경상북도 문경시 계획관리지역(2024.01.01 ~ 2024.12.03)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.10.31	1.290	-
2024.10.01 ~ 2024.10.31	0.130	2024년 10월 변동률
2024.01.01 ~ 2024.12.03	1.430	$(1 + 0.01290)$ $(1 + 0.00130 \times 33/31) \approx 1.01430$

- 경상북도 상주시 생산관리지역(2024.01.01 ~ 2024.12.03)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.10.31	0.717	-
2024.10.01 ~ 2024.10.31	0.063	2024년 10월 변동률
2024.01.01 ~ 2024.12.03	0.785	$(1 + 0.00717)$ $(1 + 0.00063 \times 33/31) \approx 1.00785$

※ 2024년 11월 이후의 지가변동률은 기준시점 현재 미고시된 상태로서 2024년 10월 지가변동률을 기준으로 연장적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 지역요인 비교

비교표준지가 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(비교치: 1.000)

5. 개별요인 비교

본건 평가 대상토지와 비교표준지 간 개별요인 비교항목은 다음과 같으며, 개별요인 비교치는 각 조건별로 세분하여 비교한 후 격차율을 산정하였음.

가. 비교요인

조건	항 목	세 항 목(임야지대)
접근 조건	교통의 편부	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리 등
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제 등
		기타규제
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

조건	항 목	세 항 목(농경지대)
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향 등
	경작의 편부	형상의 부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		보조금, 융자금 등 조장의 정도
		기타규제의 정도 등
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타

나. 개별요인비교치 산정

기호	표준지	접근 조건	환경/자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	A	1.05	1.10	1.00	1.00	1.00	1.155
비교표준지(A) 대비 접근조건(교통의 편부), 자연조건(일조 등)에서 우세함.							
2	B	1.00	1.00	1.08	1.00	1.00	1.080
비교표준지(B) 대비 획지조건(경작의 편부 등)에서 우세함.							
3	C	0.90	1.00	0.95	1.00	1.00	0.855
비교표준지(A) 대비 접근조건(농로의 상태 등) 및 획지조건(형상 등)에서 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 대법원판례 "2003다38207판결(2004.5.14.선고)", "2002두 5054(2003.7.25선고)", 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28.)등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 감정평가선례, 지가수준 및 지가 동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정함.

나. 인근 지역의 감정평가선례 및 거래사례

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	토지단가(원/㎡) / (거래가액(원))	기준시점/ 거래시점	기준시점 당시 공시지가(원/㎡)	비고
ㄱ	문경시 마성면 하내리 산22*	임야	70,254	농림 지역	1,270	2024.05.20	676	경매 평가
ㄴ	“ 산20*	임야	30,083	농림 지역	1,543 (58,800,000)	2023.11.06	648	거래 사례
ㄷ	문경시 마성면 하내리 81*	답	2,188	계획 관리	69,000	2022.02.16	12,800	경매 평가
ㄹ	“ 29*	전	760	계획 관리	52,631 (40,000,000)	2024.07.05	17,000	거래 사례
ㅁ	상주시 은척면 장암리 57*	답	1,387	생산 관리	21,000	2023.12.19	7,540	담보 평가
ㅂ	“ 65*-*	답	370.97	생산 관리	29,581 (10,974,120)	2024.01.03	7,880	거래 사례

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 그 밖의 요인 보정률의 산정

1) 선례(사례)의 선정

대상 토지와 인근지역에 위치하고 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 유사하여, 비교가능성이 높은 상기 선례(사례)를 선정하여 적용함.

2) 산출산식

$$\begin{aligned} \text{그 밖의 요인 보정률} &= \frac{\text{선례(사례) 기준 표준지의 가격}}{\text{표준지공시지가 기준시점 가격}} \\ &= \frac{\text{선례(사례)단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}} \end{aligned}$$

3) 그 밖의 요인 보정률 산정

비교 표준지 (A)	가격시점 현재 표준지가격(a)	공시지가 (2024.01.01)	시점수정 (2024.01.01 ~ 2024.12.03)			산정가격
		666	1.01184			674
	평가선례기준 표준지가격(b)	사례(ㄴ)	시점수정치	지역요인	개별요인	산정가격
		1,543	1.01311	1.000	1.050	1,641
	보정치	보정치 산정(b/a)				
		1,641	/	674	≒	2.435

- 지가변동률(경상북도 문경시 농림지역, 2023.11.06 ~ 2024.12.03) : 1.01311
- 지역요인 : 인근지역에 위치하여 지역요인 대등합니다.(1.000)
- 개별요인 :

구분	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누계
표준지(A) /사례	-	1.00	1.05	1.00	1.00	1.00	1.050
비교표준지는 사례(ㄴ) 대비 자연조건에서 우세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

비교 표준지 (B)	가격시점 현재 표준지가격(a)	공시지가 (2024.01.01)	시점수정 (2024.01.01 ~ 2024.12.03)			산정가격
		18,700	1.01430			18,967
	평가선례기준 표준지가격(b)	사례(㉮)	시점수정치	지역요인	개별요인	산정가격
		52,631	1.00703	1.000	1.133	60,050
	보정치	보정치 산정(b/a)				
60,050 / 18,967 ≒ 3.166						

- 자가변동률(경상북도 문경시 계획관리지역, 2024.07.05 ~ 2024.12.03) : 1.00703
- 지역요인 : 인근지역에 위치하여 지역요인 대등합니다.(1.000)
- 개별요인 :

구분	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누계
표준지(A) /사례	-	1.03	1.00	1.10	1.00	1.00	1.133
비교표준지는 사례(㉮) 대비 접근조건 및 획지조건에서 우세함.							

비교 표준지 (C)	가격시점 현재 표준지가격(a)	공시지가 (2024.01.01)	시점수정 (2024.01.01 ~ 2024.12.03)			산정가격
		8,200	1.00785			8,264
	평가선례기준 표준지가격(b)	사례(㉮)	시점수정치	지역요인	개별요인	산정가격
		29,581	1.00780	1.000	0.980	29,215
	보정치	보정치 산정(b/a)				
29,215 / 8,264 ≒ 3.535						

- 자가변동률(경상북도 상주시 생산관리지역, 2024.01.03 ~ 2024.12.03) : 1.00780
- 지역요인 : 인근지역에 위치하여 지역요인 대등합니다.(1.000)
- 개별요인 :

구분	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누계
표준지(A) /사례	-	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	0.980
비교표준지는 사례(㉮) 대비 접근조건에서 열세임.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

∴ 그 밖의 요인 보정치

* 비교표준지(A) : 2.43, * 비교표준지(B) : 3.16, * 비교표준지(C) : 3.53

7. 토지단가의 산정 및 결정

기호	비교표준지 공시지가	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	666	1.01184	1.000	1.155	2.43	1,891	1,890
2	18,700	1.01430	1.000	1.080	3.16	64,732	65,000
3	8,200	1.00785	1.000	0.855	3.53	24,943	25,000

IV. 감정평가액 결정 및 의견

인근의 유사한 토지의 평가전례 및 거래사례가격 및 정상적인 가격수준 등을 검토할 시 주된 감정평가방법으로 산출한 시산가액의 합리성이 인정되므로 주된 방법인 공시지가 기준법에 따른 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

기호	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
1	47,182	1,890	89,173,980	김상유 지분 전부
2	863	65,000	56,095,000	“
3	633	25,000	15,825,000	“
합계	48,678	-	161,093,980	-

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 문경시 마성면 하내리	산16	임야	농림지역, 계획관리지역	94,364 × 1/2	47,182	1,890	89,173,980	매각지분 김상유 지분 전부 입목 포함.
2	"	236	전	계획관리지역	1,726 × 1/2	863	65,000	56,095,000	매각지분 김상유 지분 전부
3	경상북도 상주시 은척면 장암리	594	답	생산관리지역	1,266 × 1/2	633	25,000	15,825,000	매각지분 김상유 지분 전부
합 계								₩161,093,980.-	
				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

기호1),2)는 경상북도 문경시 마성면 하내리 소재 "구량리마을" 북동측 인근 및 근거리에 위치하며, 주변 일대는 농촌마을 주변의 농경지 및 순수상림지대임.
 기호3)은 경상북도 상주시 은척면 장암리 소재 "윗수예마을" 동측 인근에 위치하며, 부근 일대는 농경지, 농가주택 및 주변 임야 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건은 공히 산간지대에 위치하여, 제반 교통사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

기호1): 부정형의 급경사지로서, "자연림" 임.
 기호2): 부정형의 대체로 평탄한 토지로서, "전"임.
 기호3): 부정형의 완경사지로서, "목답" 임.

(4) 인접 도로상태

기호1): 지적도상 맹지로서, 인접지를 경유하여 출입가능함.
 기호2): 남동측으로 폭 약 3미터의 포장도로에 접함.
 기호3): 지적도상 맹지로서, 인접지를 경유하여 출입가능함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1): 계획관리지역, 농림지역, 가축사육제한구역(전축종제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>, 폐광지역진흥지구<폐광지역 개발 지원에 관한 특별법>.
 기호2): 계획관리지역, 가축사육제한구역(전축종제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 폐광지역진흥지구<폐광지역 개발 지원에 관한 특별법>.

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) | |

기호3): 생산관리지역, 가축사육제한구역(전축종제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(7) 공부와의 차이

없음.

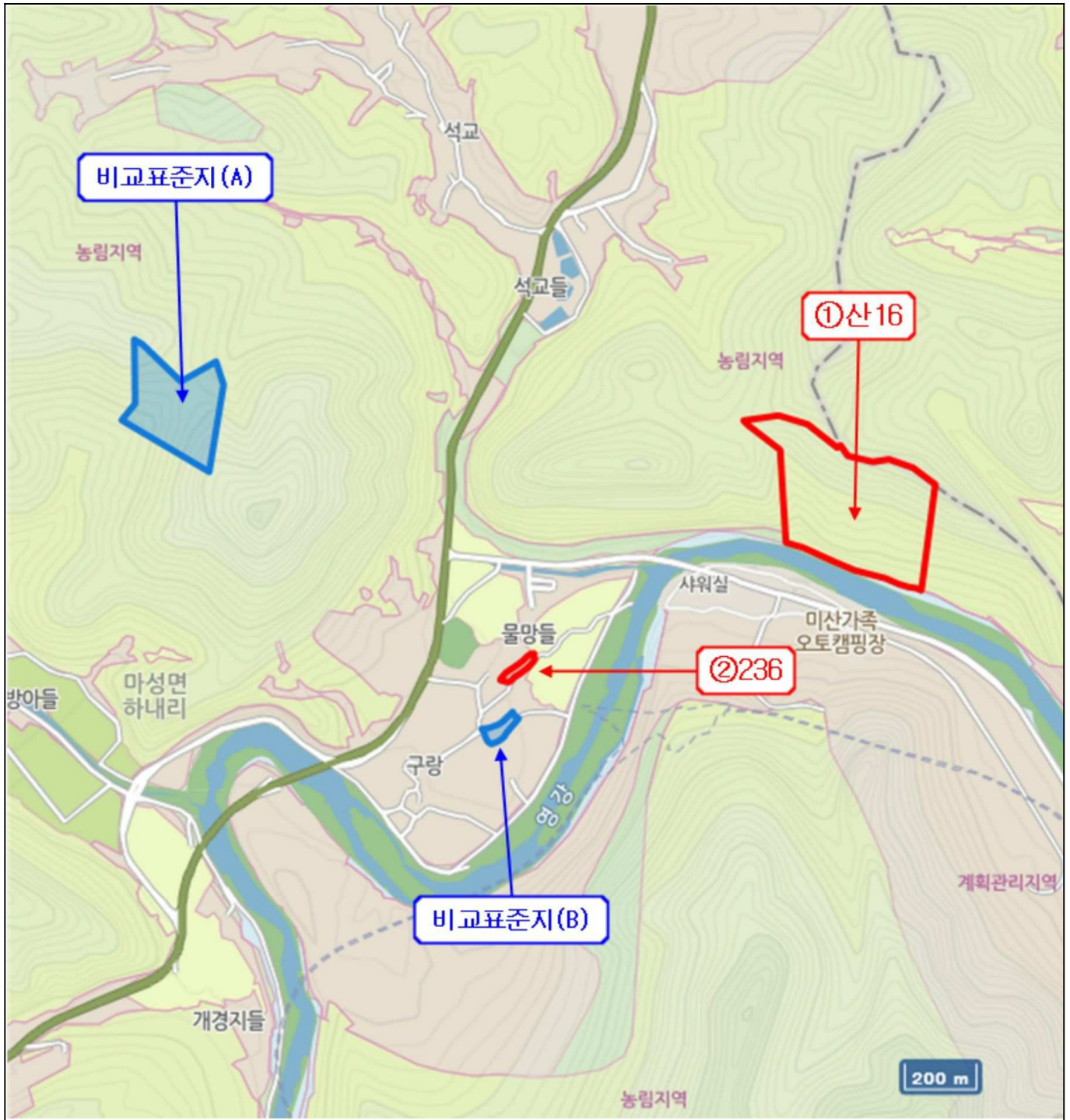
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 등은 미상임.

광역 위치도



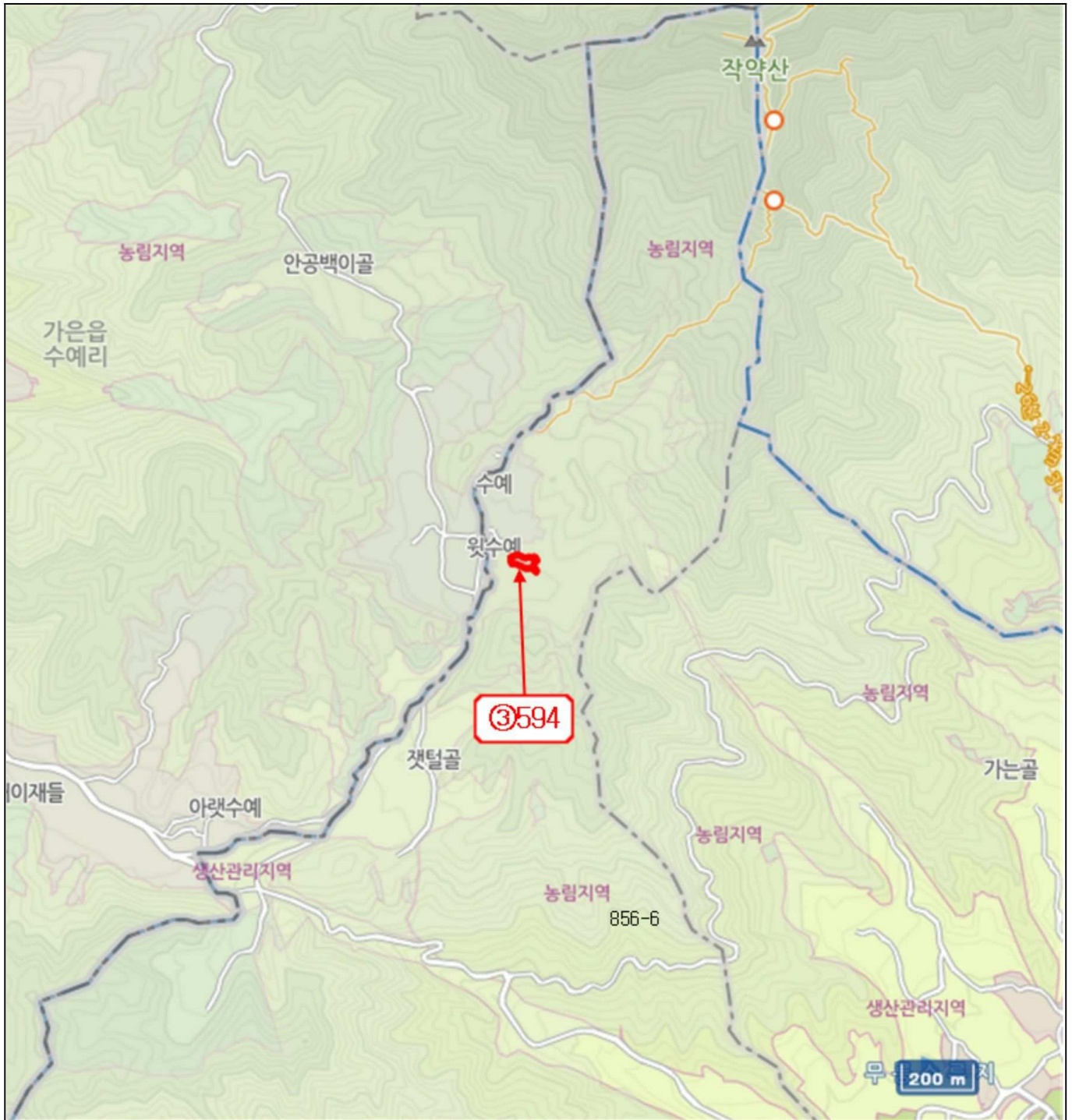
소재지 기호1),2) 경상북도 문경시 마성면 하내리 산16 외



광역위치도



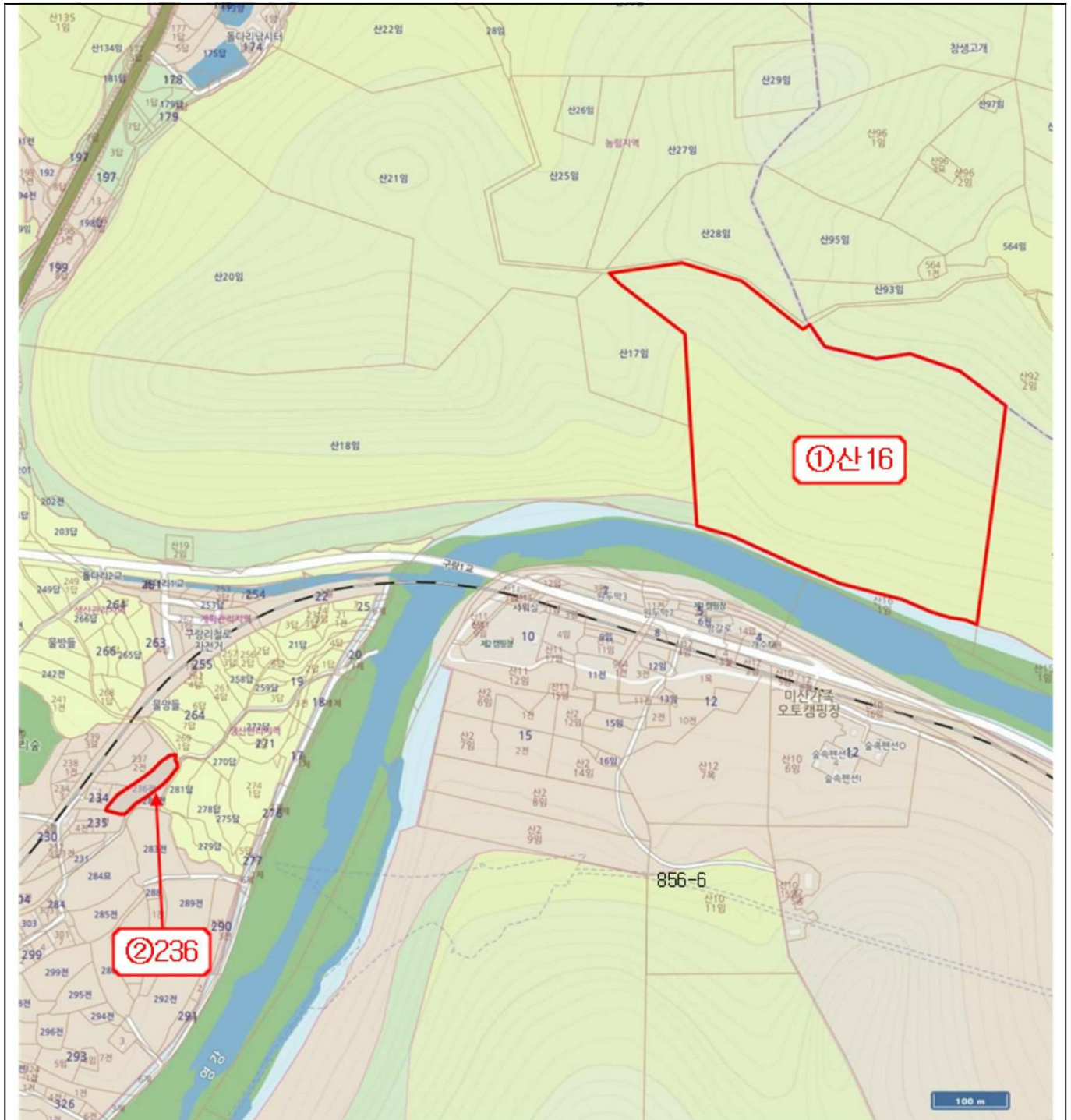
소재지	기호3) 경상북도 상주시 은척면 장암리 594
-----	---------------------------



위치도



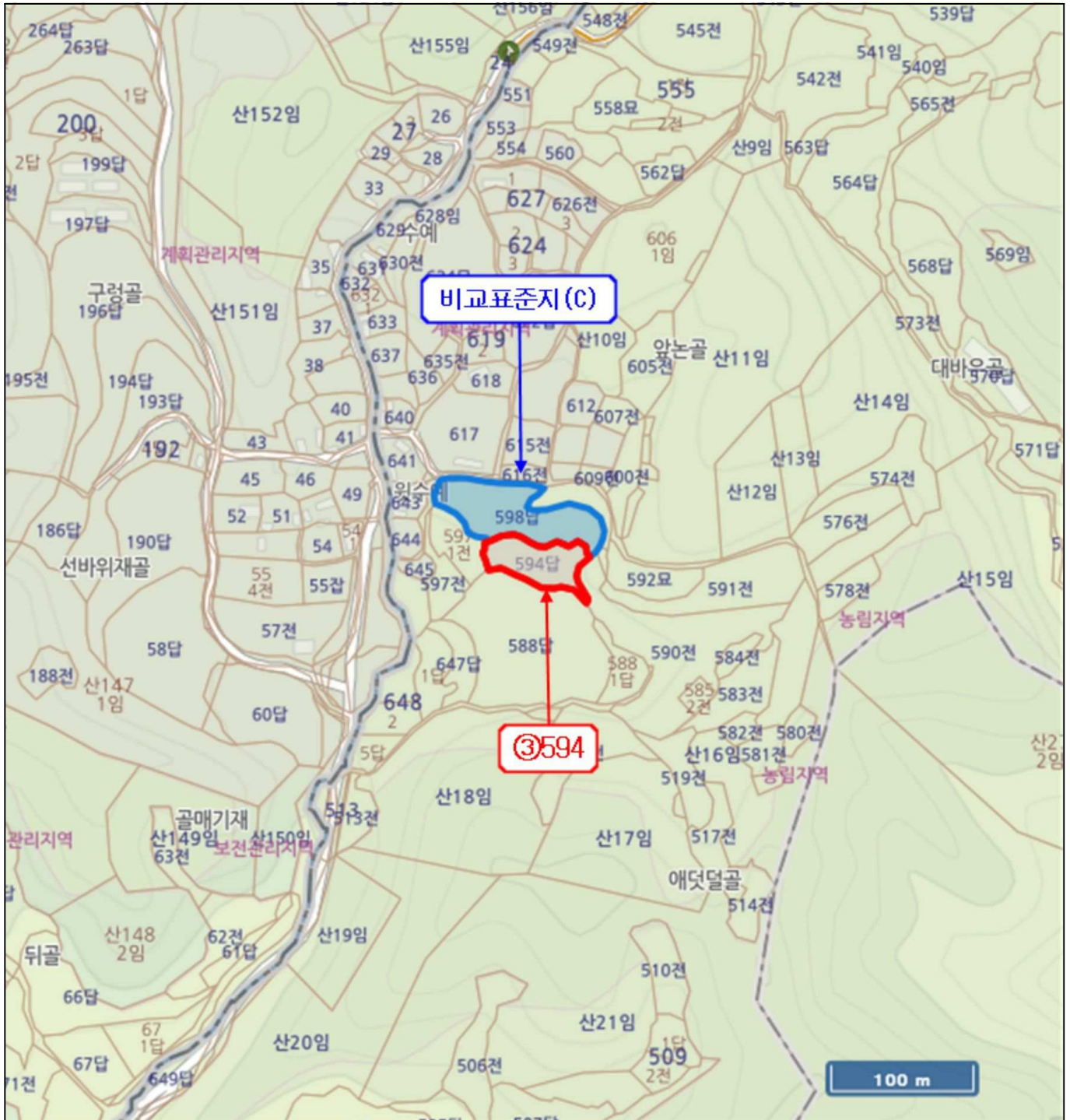
소재지 기호1),2) 경상북도 문경시 마성면 하내리 산16 외



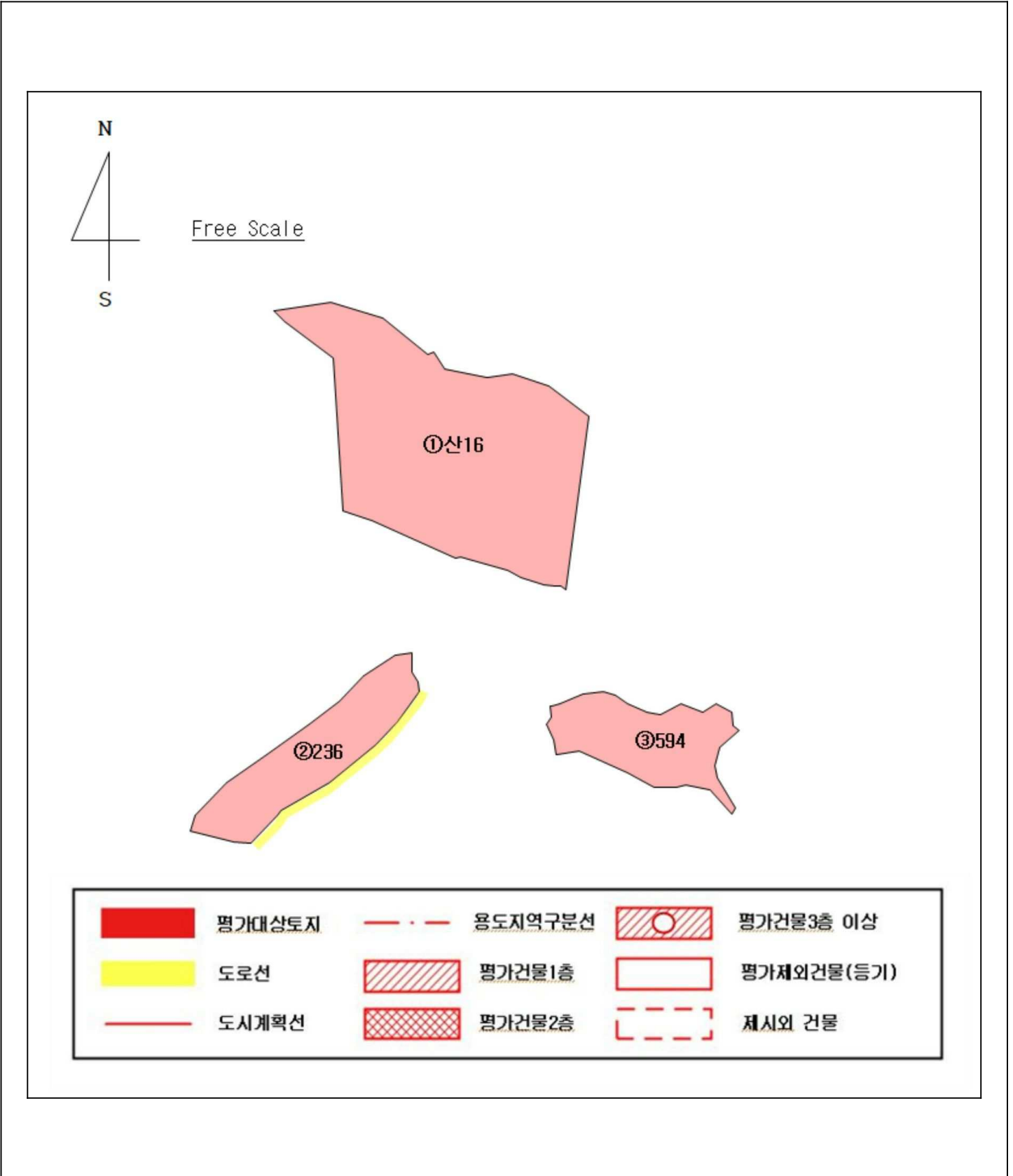
위치도



소재지 경상북도 문경시 마성면 하내리 산16외



지 적 개 황 도





1)



2)



3)