

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김금화 소유물건(2025타경5218)

의뢰인: 대구지법 상주지원 사법보좌관
김규현

감정평가서번호: SIH25-0205-006

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.

(주)씨브감정평가법인 대구경북지사

(토지)감정평가표

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

감정평가사
정기철

김

기

철 (인)

(주)써브감정평가법인 대구경북지사 이사장 이광동

(서명또는인)

감정평가액	육억일천이백육십사만칠천원정(₩612,647,000.-)					
의뢰인	대구지법 상주지원 김규현		감정평가목적	경매		
채무자	-		제출처	대구지법 상주지원 경매1계		
소유자 (대상업체명)	김금화 (2025타경5218)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.02.14	2025.02.13 ~ 2025.02.14	2025.02.17	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	12,503	토지	12,503	49,000	612,647,000
		이	하	여	백	
합계					₩612,647,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 배금용					
			배	금	용	(인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상 물건 개요

본건은 경상북도 상주시 공검면 오태리 소재 '오태저수지' 남동측 인근에 위치하는 토지로서, 대구지방법원 상주지원의 경매 목적의 감정평가입니다.

II. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 1항의 “시장가치”를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

III. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2025년 02월 14일로 하였습니다.

IV. 감정평가의 근거

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론 등에 근거하여 감정 평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

1) 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식 및 공시지가기준법, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있습니다.

□ 원가방식

원가법은 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로, 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법을 말합니다.

□ 비교방식

비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식입니다.

□ 공시지가기준법

공시지가기준법이란 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 방식입니다.

□ 수익방식

수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 본 토지의 평가는 상기 감정평가방식 중 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하되, 다른 평가방법(비교방식-거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였습니다.

2. 그 밖의 사항

1) 본건 지상에 별첨 '사진용지' 와 같이 '과수목' 이 식재되어 있으며, 거래 관행을 고려하여 토지에 포함하여 감정평가 하되, 과수목이 경매에서 제외될 경우 가격을 '감정평가명세표' 비교란에 기재하였으나, 경매진행시 소유권 및 일괄 경매여부를 재확인하시기 바랍니다.

2) 본건 토지 및 인접지 경계상에 별첨 '사진용지' 와 같이 '도로' 가 개설되어 있으며, 면적이 협소하여 가격형성에 미치는 영향이 미미하다고 판단되어 이에 구매됨이 없이 토지를 감정평가 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

VI. 토지 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지가액

1) 감정평가대상 토지의 현황

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)
1	공검면 오태리 59-8	과	12,503	과수원	보전 관리	세로 (가)	부정형 완경사	11,200

2) 비교표준지의 선정

가) 인근지역 표준지 공시지가

「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령에 의거 기준시점이전에 공시된 공시지가 중 기준시점에 가장 가까운 2025년도 공시지가를 선정하였습니다.

(공시기준일: 2025. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	공검면 오태리 116-1	전	2,648	과수원	보전 관리	세로 (가)	부정형 완경사	12,700

나) 비교표준지 선정 및 그 사유

비교표준지는 평가대상 토지와 인근지역에 위치한 표준지공시지가 중 대상 토지와 용도지역, 이용상황 등이 유사하여 비교성이 인정되며, 지리적으로 근접한 상기 표준지를 기준하여 본 평가에 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가 변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가 변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였습니다.

용도지역	기 간	지가변동률(%)	비 고
보전 관리	2025.01.01 ~ 2025.02.14	0.144% (1.00144)	경상북도 상주시 (25.01.01~25.02.14) (보전관리) 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.099 (1 + 0.00099 * 45/31) ≒ 1.00144

※ 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전 월의 지가변동률을 추정 적용하였습니다.

4) 지역요인

본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하며 지역요인 **대동합니다.**(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 개별요인

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

가) 비교항목

- 농경지대 비교항목

조 건	비 교 항 목
접근조건	취락과의 접근성, 농로의 상태 등
자연조건	일조, 통풍, 토양, 토질의 양부, 관개의 양부, 수해의 위험성 등
획지조건	면적, 경사도, 경작의 편부 등
행정적, 기타조건	행정상규제, 장래동향, 기타

나) 격차율 산정

기호	비 교 항 목					격차율	개별요인 비교
	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건		
1	1.00	1.00	0.95	1.00	1.25	1.188	비교표준지(가) 대비 획지조건(경사도, 형상, 면적 등)에서 열세하며, 기타조건(과수목 식재여부 등)에서 우세하여 개별요인 우세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 그 밖의 요인 보정

가) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 대법원판례 2003다38207판결(2004.05.14선고), “2002두5054(2003.07.25 선고)”, 국토해양부 유권해석(건설교통부정 30241-36538, 1991.12.28)등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 평가선례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 합니다.

나) 인근지역의 지가수준

구 분	용도지역	표준적이용	주위환경	도로 조건	지가수준 (원/㎡)
본건 인근	보전관리	농경지	마을농경지대	세로(가)	@36,000원/㎡ ~ @45,000원/㎡

다) 인근지역의 평가선례 및 거래사례

기호	소재지	지목	이용 상황	기준시점/거래시점	목적	총거래금액 토지단가 (원/㎡)	비고
a	공검면 오태리 59-1	과	과수원	2020.07.16	담보	38,000	보전 관리
b	공검면 양정리 492,493,494	답	답	2023.02.25	매매	152,800,000 (30,553)	보전 관리

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라) 그 밖의 요인 보정을 산정

① 선례선정

평가대상 토지와 인근지역에 위치한 상가선례 중 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 유사하여 비교가능성이 높은 평가선례 기호(a)를 선정하였습니다.

② 산출산식

$$\text{격차율} = \frac{\text{감정평가사례(거래사례)기준 표준지가격} \quad (\text{감정평가사례} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교치} \times \text{개별요인비교치})}{\text{기준시점까지의 표준지가격} \quad (\text{공시지가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교치} \times \text{개별요인비교치})}$$

③ 시점수정

- 평가선례(a) : 경상북도 상주시 보전관리지역, 2020.07.16. ~ 2025.02.14

시점수정	1.04460
------	---------

※ 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전 월의 지가변동률을 추정 적용하였습니다.

④ 지역요인 비교

평가선례가 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등합니다. (1.000)

⑤ 격차율 산정

기호	비 교 항 목					격차율	개별요인 비교
	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건		
가	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050	평가선례(a)대비 획지조건(형상,경사도 등)에서 개별요인 우세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

⑥ 그 밖의 요인 보정치 산정

구분	평가가액 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출가격 (원/㎡)	보정치 (사례기준/ 공시지가기준)
평가선례 기호 (a)	38,000	1.04460	1.000	1.050	41,680	3.277
비교표준지 (가)	12,700	1.00144	-	-	12,718	

마) 인근지역 기간별 낙찰가율 통계

(자료: 인포케어)

구 분 기 간	종 별	경상북도 상주시		비 고 (낙찰건수)
		낙찰가율(%)	낙찰율평균(%)	
1년간 평균	토지 / 전체	65.22	66.11	69건

바) 그 밖의 요인 보정률 결정

인근지역의 지가수준 및 평가선례, 거래사례 및 인근지역 기간별 낙찰가율 통계 등 기타 가격형성상의 제요인을 종합 참작하여 그 밖의 요인 보정치를 결정하였습니다.

[비교표준지(가) : 3.27]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7) 공시지가기준법에 의한 토지가액

기호	비교표준지		시정 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출가격 (원/㎡)	토지단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
1	가	12,700	1.00144	1.000	1.188	3.27	49,407	49,000

* 백원단위에서 반올림 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지가액

1) 평가개요

토지는 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 거래사례비교법으로 평가하였습니다.

2) 거래사례의 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례(b)를 선정합니다.

기호	소재지	지목	이용 상황	기준시점/ 거래시점	목적	총거래금액 토지단가 (원/㎡)	비고
b	공경면 양정리 492,493, 494	답	답	2023.02.25	매매	152,800,000 (30,553)	보전 관리

3) 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 시점수정

- 거래사례(b) : 경상북도 상주시 보전관리지역, 2023.02.25.~ 2025.02.14

시점수정	1.01547
------	---------

※ 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전 월의 지가변동률을 추정 적용하였습니다.

5) 지역요인 비교

거래사례가 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등합니다.(1.000)

6) 개별요인 비교

기호	비 교 항 목					격차율	개별요인 비교
	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건		
1	1.40	1.00	0.93	1.00	1.25	1.628	거래사례(b) 대비 접근조건(농로의 상태 및 교통시설과의 접근성 등) 및 기타조건(과수목 소재 여부 등)에서 우세하며, 획지조건(경사도, 면적, 형상 등)에서 열세하여 개별요인 우세합니다.

7) 거래사례비교법에 의한 토지가액

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	30,553	1.000	1.01547	1.000	1.628	50,510	51,000

* 백원단위에서 반올림 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

구 분	공시지가기준법 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법 토지단가(원/㎡)	비 고
1	49,000	51,000	-

4. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액은 동 규칙에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액이 비교 합리성이 인정되는 것으로 판단됩니다.

따라서 「감정평가에 관한 규칙」에 따라 주된 방법에 따른 시산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 주된 방법인 공시지가기준법에 따른 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정합니다.

5. 감정평가액 결정

구분	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
토지(1)	12,503	12,503	49,000	612,647,000	-
합 계				<u>612,647,000</u>	공시지가기준법

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅶ. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액

구분	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
토지(1)	12,503	12,503	49,000	612,647,000	-
합 계				<u>612,647,000</u>	공시지가기준법

2. 결정의견

- 1) 본건 토지는 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌 인근지역내 표준지공시지가를 기준으로 위치, 부근일대의 상황 및 지역적 요인과 면적, 형상, 이용상태, 접면가로조건 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근지역의 지가수준 등을 종합 참작하여 평가하였습니다.
- 2) 본건은 경상북도 상주시 공검면 오태리 소재 '오태저수지' 남동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 대상물건의 특성 등을 종합 참작하여 가격 결정하였습니다.

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 상주시 공검면 오태리	59-8	과수원	보전관리지역	12,503	12,503	49,000	612,647,000	과수목적외시 토지가격 ₩487,617,000
	합 계			이	하	여	백	₩612,647,000.-	

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 상주시 공검면 오태리 소재 '오태저수지' 남동측 인근에 위치하며, 주위는 농경지 및 과수원 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건은 차량출입이 가능하며, 제반 교통사정은 보통입니다.

(3) 형태 및 이용상태

완경사 지대의 부정형의 토지로 과수원으로 이용중입니다.

(4) 인접 도로상태

본건 필지 북측으로 폭 약 4미터 내외의 포장도로와 접합니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

보전관리지역, 가축사육제한구역(절대제한지역(전 축종))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

(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

본건 토지 중 일부가 현황 '도로'입니다.

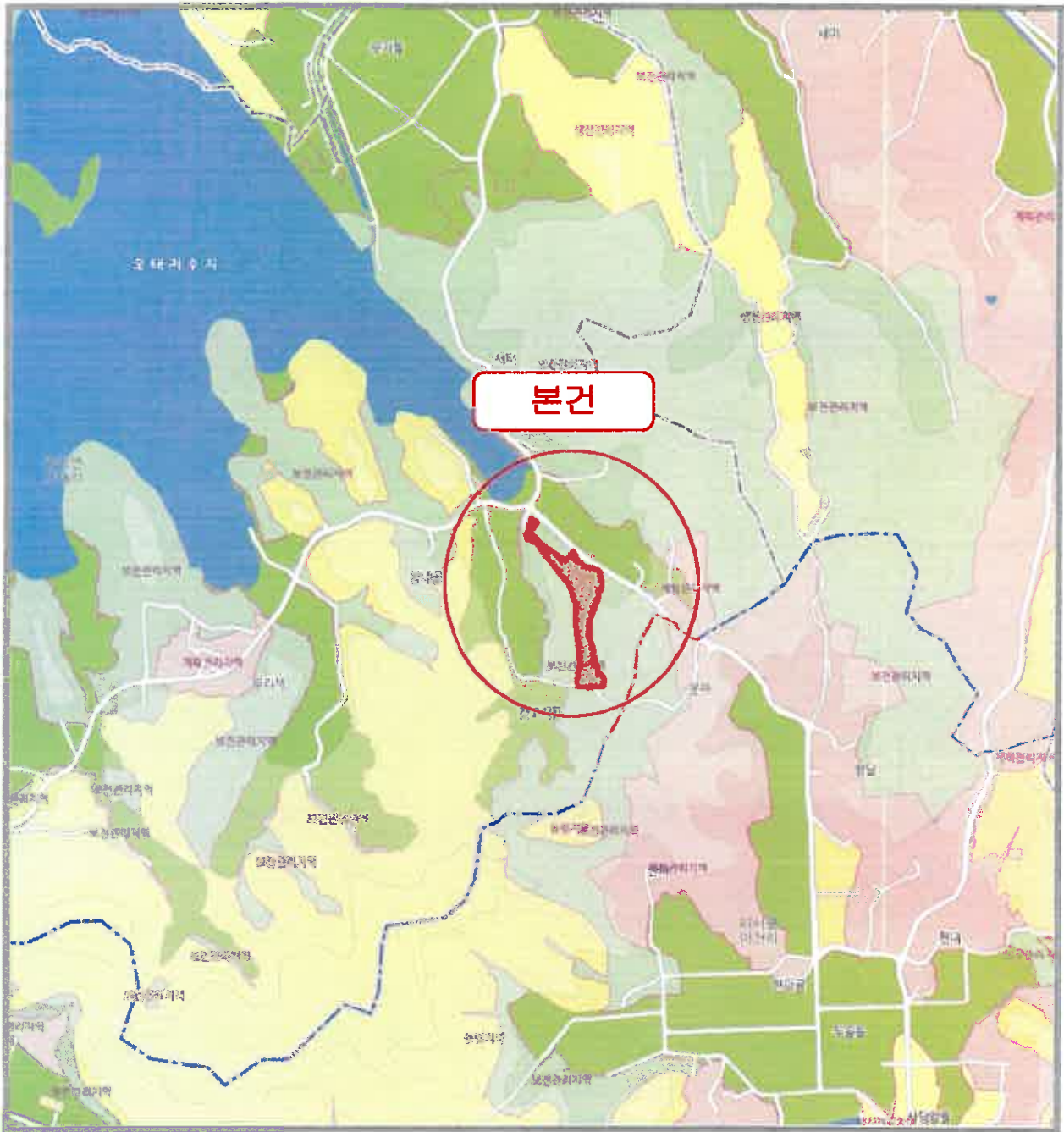
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상입니다.
- 2) 기 타 : 본건 지상에 별첨 "사진용지"와 같이 과수목이 식재되어 있습니다.

광역위치도



소재지	경상북도 상주시 공검면 오태리 59-8
-----	-----------------------

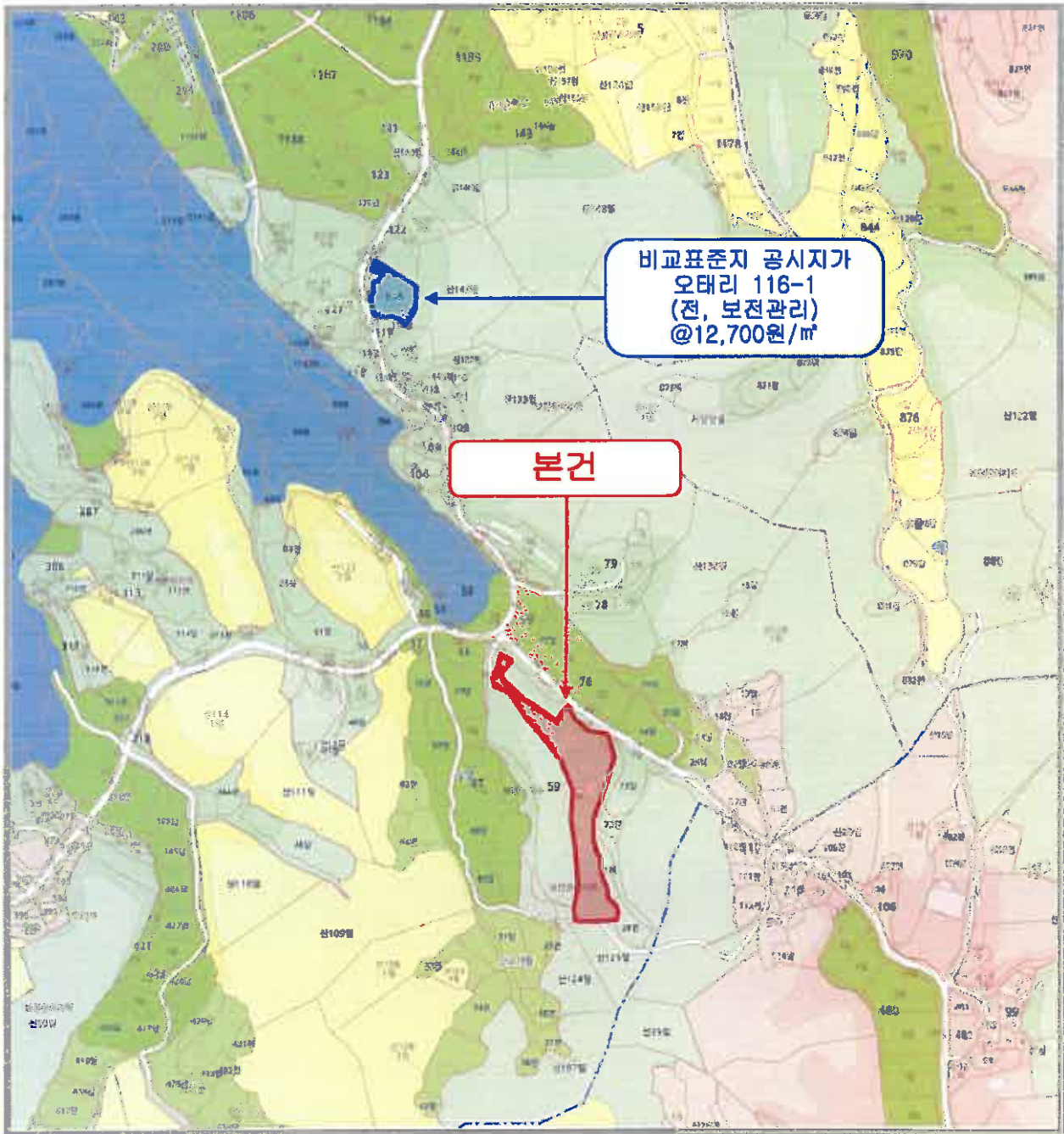


상세 위치도



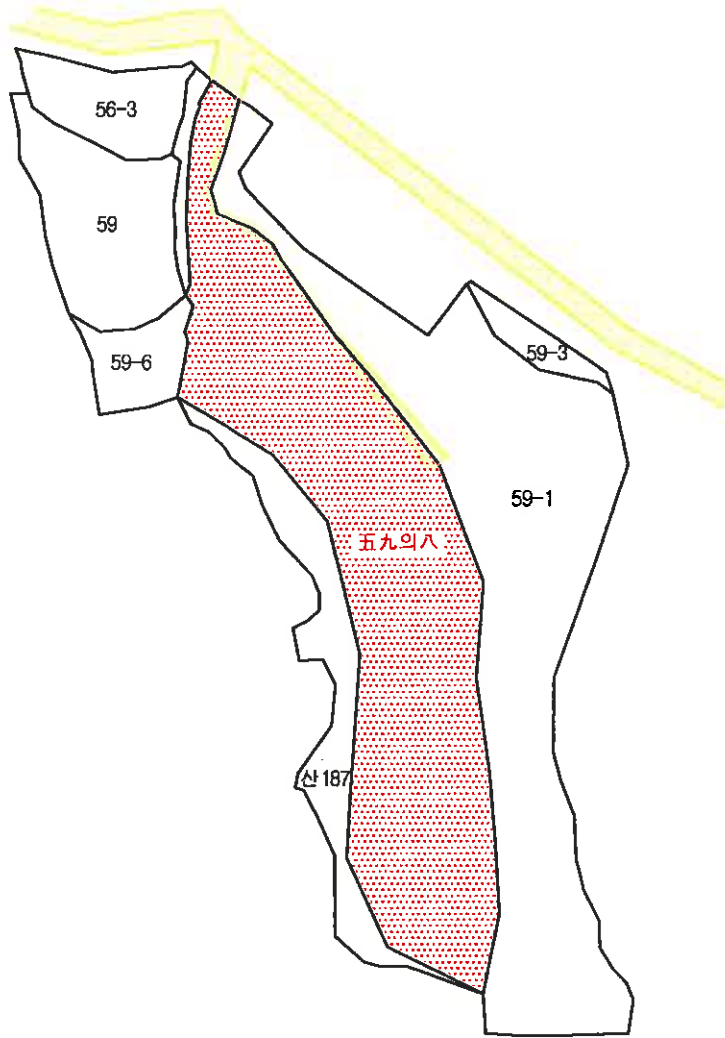
소재지

경상북도 상주시 공검면 오태리 59-8




지 적 개 황 도


N
4 S=1/1500




범례


 평가대상토지

 도로


 계획도로선

 평가건물 1층

 평가건물 2층

 평가건물 3층이상

 제시외

 평가제외건물

사 진 용 지



본건 전경



본건 전경

사 진 용 지



본건 전경



본건 전경

사 진 용 지



본건전경

사 진 용 지



위성 사진