

# 감정평가서

건명	김철호 소유물건 (2024타경 12199)
의뢰인	대구지방법원 의성지원 사법보좌관 김규현
감정서번호	241220-210

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.

현감정평가사사무소

## (토지)감정평가표

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

감정평가사  
권순식

(인)

감정평가액	오천사백삼십칠만이천칠백원정 (₩54,372,700.-)					
의뢰인	대구지방법원 의성지원 사법보좌관 김규현		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대구지방법원 의성지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김철호 (2024타경12199)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.01.03	2025.01.02 ~ 2025.01.03	2025.01.06	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	2,328 이	토지	2,328 하 여	- 백	54,372,700
	합계					₩54,372,700
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 위치 및 감정평가 목적

본건 기호(1)~(3)토지는 경상북도 의성군 안사면 만리리 소재 '신리마을' 북동측 인근 일대에 위치하는 부동산('전' 및 '답')으로서 대구지방법원 의성지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 2항에 의거 가격조사 완료일인 2025년 01월 03일을 기준으로 하였으며 가격조사일은 2025년 01월 02일~ 03일임.

### 3. 기준가치 및 감정평가에 관한 조건

1) 기준가치: 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 1항에 의한 시장가치를 기준으로 평가하였음.

“시장가치”란 감정평가의 대상이 되는 토지등(이하 “대상물건”이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 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 말한다.

2) 감정평가에 관한 조건: 별도 조건없음.

## II. 감정평가 방법

### 1. 부동산(토지)의 일반적 평가방법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한규칙」 등 관계법령과 감정평가에 관한 일반이론 등에 의거할 때 감정평가는 인근 거래사례 혹은 비교 표준지 공시지가와 비교하여 산출하는 비교방식(공시지가기준법 포함), 대상 토지의 조성원가 등에 의거한 원가방식, 대상 토지의 장래 기대수익을 고려하여 산정하는 수익방식 등이 있으며 이를 기준으로 시산가액 조정절차를 거쳐 평가액을 산정함이 일반이론임.

# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## <감정평가에 관한 규칙>

### 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다. <개정 2022. 1. 21.>

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

### 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다. <개정 2022. 1. 21.>
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 “시산가액(試算價額)”이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다. <개정 2022. 1. 21.>
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다. <개정 2022. 1. 21.>

## 2. 본건 토지의 평가방법

원가법은 조성토지에 적합한 방법이며 수익방식은 장래에 발생하는 수익을 추정하여 현재가치로 환원하는 방식으로서 장래 수익추정, 환원과정의 현실적 어려움 등으로 인해 시산가액 조정절차의 적용이 어려움이 있음. 따라서 본건 토지의 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 등에 의거 인근지역내 비교표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 시점수정 및 당해 토지의 지역요인, 개별요인 등 제반 가격형성요인과 그 밖의 요인 등을 종합적으로 고려하여 평가하는 공시지가기준법에 따른 시산가액에 의거하되, 거래사례비교법에 의거한 시산가액과 그 합리성을 검토하여 결정하였음.

# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### III. 토지 감정평가액 산출근거

#### 1. 대상 토지의 현황

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	비고
1	경상북도 의성군 안사면 만리리 582	전	1,025	답	계획 관리	세로 (불)	부정형 완경사	-
2	" 588	답	410	전	"	"	"	-
3	" 706-1	전	893	전	"	"	"	-

#### 2. 공시지가기준법에 의한 시산가액

##### 1) 산정산식

비교표준지 공시지가 × 시점수정 × 지역요인비교 × 개별요인비교 × 그 밖의 요인보정 = 시산가액

##### 2) 비교표준지 선정

##### (1) 공시지가 비교표준지 선정

<공시기준일: 2024.01.01>

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	주위환경	도로 교통	형상 지세	공시지가 (㎡)	비고
가	의성군 안사면 만리리 750-1	답	813	답	계획 관리	산간 농경지대	세로 (불)	부정형 완경사	3,890	-

##### (2) 비교표준지 선정 및 그 사유

감정평가대상 토지의 인근지역에 위치하면서 용도지역, 주위환경, 이용상황, 도로교통, 형상, 지세 등 토지 가격에 영향을 미치는 제 요인의 상관관계가 높고, 지리적으로 가까운 상기 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 3) 시점수정

#### (1) 지가변동률

행정구역	용도지역	공시기준일로부터 기준시점까지의 변동률	비고
경상북도 의성군	계획관리	약 2.848%(1.02848)	2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 2.613 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.202 ( 1 + 0.02613 ) * ( 1 + 0.00202 * 34/30 ) ≒ 1.02848

※용도지역별(국토교통부고시)지가변동률을 적용하였으며 적용기간은 2024.01.01.~ 2025.01.03.까지이고 12월이후 지가 미고시분은 전월 지가고시분을 연장 적용하였음.

#### (2) 시점수정치 적용

생산자물가지수 등은 참고자료로 활용하였으며, 토지의 지가변동사향을 합리적으로 반영하는 지가변동률을 시점수정치로 결정 적용함.

### 4) 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 가격형성요인이 유사한 인근지역에 위치하고 있어 지역요인 유사함.(1.00)

### 5) 개별요인 비교

#### (1) 농경지대의 개별요인 비교항목

조건	비교항목
접근조건	취락과의 접근성,농로의 상태등 교통의 편부
자연조건	일조,토양,토질,관개,배수의 양부 및 재해의 위험성등
획지조건	면적,경사,경작의 편부(형상부정,장애물에 의한 장애의 정도)등
행정조건	행정상의 조장(보조금,용자금등) 및 규제의 정도
기타조건	장래의 동향,기타

# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## (2) 개별요인 비교내용

기호	비교 표준지 (일련 번호)	비교항목							개별요인 비교내용
		가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	격차 율	
1	가	-	1.08	1.00	1.05	1.00	1.00	1.134	본건은 표준지(가)대비 농로의 상태 등 제반 접근조건과 경작의 편부 등 획지조건에서 다소 우세함
2	가	-	1.05	1.00	1.02	1.00	1.00	1.071	본건은 표준지(가)대비 농로의 상태 등 제반 접근조건과 경작의 편부 등 획지조건에서 다소 우세함
3	가	-	1.12	1.00	1.00	1.00	1.00	1.120	본건은 표준지(가)대비 마을접근성 등 접근조건에서 우세함

## 6) 그 밖의 요인보정

### (1) 그 밖의 요인보정의 근거 및 필요성

그 밖의 요인보정이란 관련 법률에 따른 토지를 평가함에 있어서 지가변동률, 지역요인, 개별요인을 제외한 기타 지가형성에 영향을 미치는 요인으로서, 기준시점 당시 인근 실거래가격, 평가선례, 호가수준 등을 고려한 정상적인 적정시세와 표준지공시지가와의 차이를 보정하는 절차를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 5항과 국토교통부유권해석(건설교통부정30241-36538), 대법원관련판례(2003다38207판결등) 등의 취지에 따라 필요함.

### (2) 표준지인근 평가선례 검토

일련 번호	소재지	지목	용도지역 (이용상황)	평가금액 (원/㎡)	평가목적/ 기준시점	비고
가	안사면 만리리 757-*	답	계획관리 (답)	25.000	담보평가/ 2023.11.03	표준지(가)대비 접근 및 획지조건에서 우세한 토지임
나	안사면 만리리 93*	전	생산지역 (전)	20,000	조세시가/ 2023.11.03	표준지(가)대비 행정조건에서 열세한 토지임
다	안사면 안사리 985-*	전	계획관리 (전)	27.000	담보평가/ 2023.05.09	표준지(가)대비 접근 및 획지조건에서 우세한 토지임

# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(3) 표준지인근 호가수준 등에 의한 시가수준

표준지(가)주변 토지의 실거래가 파악 및 지역탐문 등에 의거할 때 표준지가 소재하고 있는 주변 계획관리지역내 농경지의 지가수준은 해당 토지의 접근성과 면적, 형태 등 획지조건에 따라 다소 차이가 있으나 통상 @18,000원/㎡ ~ @27,000원/㎡ 수준을 보이고 있음.

(4) 평가선례에 의한 표준지의 그 밖의 요인보정치 적용 검토

① 평가선례중 당시의 시가 반영이 적정하다고 판단되는 일련번호(가)를 기준으로 그 밖의 요인보정치 적용을 검토함.

② 검토 방법

평가선례기준 기준시점당시 표준지의 가격/표준지의 기준시점당시 가격 = 격차율

③ 검토 내용

<표준지(가)>

구분	소재지	단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인 비교	개별 요인 비교	산정단가 (원/㎡)	격차율
선례(가)기준 기준시점당시 표준지가격	안사면 만리리 757- *	25,000	1.00	1.03228	1.00	0.810	20,903	약 5.225 배
표준지의 기준시점 당시가격	안사면 만리리 750- 1	3,890	1.00	1.02848	1.00	1.00	4,000	

※특이한 사정보정요인 없음.(1.00)

※선례기준 시점수정: 2023.11.03. ~ 2025.01.03.(의성군 계획관리지역 지가변동률)

※선례기준 표준지의 지역요인 비교: 상호 인근지역에 위치하여 지역요인 유사함.(1.00)

※선례기준 표준지의 개별요인 비교:

개별요인 비교내용	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	개별요인 비교치	비교
	-	0.89	1.00	0.91	1.00	1.00	0.810	
표준지(가)는 선례(가)대비 마을접근성, 농로의 상태 등 접근조건과 형태, 경사 등 획지조건에서 열세함								

# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(5) 표준지의 그 밖의 요인보정치 결정

표준지 인근 평가선례와 인근 호가수준 등과 평가선례 기준 그 밖의 요인보정치 적용 예시 등을 종합 고려할 때 표준지가격 대비 적정시세가 다소 높아 그 차이 보정을 위해 그 밖의 요인으로 상향보정 적용할 필요성이 있으며 본건 표준지의 경우 다음과 같이 상향보정 적용함이 타당시됨.

표준지 일련번호	표준지 소재지	그 밖의 요인 보정치	비고
가	의성군 안사면 만리리 750- 1	5.22	-

7) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)의 결정

기호	비교표준지		시점수정 (지가 변동률)	지역 요인 비교	개별 요인 비교	그 밖의 요인 보정	산정 가액 (원/㎡)	시산 가액 (원/㎡)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/㎡)							
1	가	3,890	1.02848	1.00	1.134	5.22	23,682	23,700	-
2	가	3,890	1.02848	1.00	1.071	5.22	22,366	22,400	-
3	가	3,890	1.02848	1.00	1.120	5.22	23,390	23,400	-

**3. 거래사례비교법에 의한 시산가액**

1) 산정 산식

$$\text{거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교} = \text{시산가액}$$

2) 비교 거래사례의 선정

(1) 거래사례

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 (이용상황)	거래금액 (원/㎡)	거래시점	사유 (출처)	비고
가	안사면 만리리 27*	1,686	전	계획관리 (전)	28,469	2021.03.03	실거래 (국토부 실거래가)	-

# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## (2) 선정 및 그 사유

감정평가 대상 토지 인근지역에 위치하면서 용도지역, 주위환경, 이용상황, 도로교통, 형상, 지세 등 토지가격에 영향을 미치는 제요인의 상관관계가 높고, 지리적으로 가까운 여러사례 중 거래의 신뢰성이 있고 비교가능성이 높은 위의 사례를 선정하였음.

## 3) 사정보정

위 거래사례는 별다른 사정의 개입이 없는 당사자간의 적정한 거래로 판단되는바 별도의 사정보정은 요하지 아니함.(1.00)

## 4) 시점수정

### (1) 지가변동률

행정구역	용도지역	거래일로부터 기준시점까지의 변동률	비고
경상북도 의성군	계획관리	약 12.308%(1.12308)	거래사례의 거래일인 2021.03.03.~ 본건 기준시점인 2025.01.03.까지의 변동률

### (2) 시점수정치 적용

생산자물가지수 등은 참고자료로 활용하였으며, 토지의 지가변동사항을 합리적으로 반영하는 지가변동률을 시점수정치로 결정 적용함.

## 5) 본건과 거래사례는 가격형성요인이 유사한 인근지역에 위치하고 있어 지역요인 유사함.(1.00)

## 6) 개별요인 비교

### (1) 농경지대 개별요인 비교항목

위와 같음.

## 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### (2) 개별요인 비교내용

기호	거래 사례 (일련 번호)	비교항목							개별요인 비교내용
		가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	격차율	
1	가	-	0.87	1.00	0.82	1.00	1.00	0.713	본건은 거래사례(가)대비 마을 접근성 등 제반 접근조건과 형태 등 획지조건에서 열세함.
2	가	-	0.85	1.00	0.82	1.00	1.00	0.697	본건은 거래사례(가)대비 마을 접근성 등 제반 접근조건과 형태 등 획지조건에서 열세함.
3	가	-	0.94	1.00	0.75	1.00	1.00	0.705	본건은 거래사례(가)대비 마을 접근성 등 제반 접근조건과 형태 등 획지조건에서 열세함.

### 7) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)의 결정

기호	거래사례 가격 (원/㎡)	사정 보정	시점수정 (지가 변동률)	지역 요인 비교	개별 요인 비교	산정 가액 (원/㎡)	시산 가액 (원/㎡)	비고
1	28,469	1.00	1.12308	1.00	0.713	22,796	22,800	-
2	28,469	1.00	1.12308	1.00	0.697	22,285	22,300	-
3	28,469	1.00	1.12308	1.00	0.705	22,540	22,500	-

# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 4. 토지 감정평가액의 결정 및 그 의견

1) 감정평가규칙 제14조 제1항 등에 따른 공시지가기준법에 의한 시산가액이 동 규칙 제 11조 제2호에 따른 거래사례비교법에 의한 시산가액과 유사하여 그 합리성이 인정됨으로 아래와 같이 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)을 본건 평가액으로 결정함.

기호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/㎡)	적용(결정) 감정평가액(원/㎡)	비고
1	23,700	22,800	23,700	-
2	22,400	22,300	22,400	-
3	23,400	22,500	23,400	-

## 2) 감정평가액 결정

### (1) 요약

기호	소재지	지목	면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	평가금액 (원)	비고
1	의성군 안사면 만리리 582	전	1,025	23,700	24,292,500	-
2	" 588	답	410	22,400	9,184,000	-
3	" 706- 1	전	893	23,400	20,896,200	-
합계					54,372,700	-

(2) 상세: 별첨 ‘(토지)감정평가명세표’ 참조.

## IV. 기타(그 밖의 사항)

없음.

## (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 의성군 안사면 만리리	582	전	계획관리	1,025	1,025	23,700	24,292,500	현황 '답'
2	"	588	답	계획관리	410	410	22,400	9,184,000	현황 '전'
3	"	706-1	전	계획관리	893	893	23,400	20,896,200	
<b>합 계</b>								<b>₩54,372,700.-</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

본건 기호(1)~(3)토지는 경상북도 의성군 안사면 만리리 소재 '신리마을' 북동측 인근 일대에 위치하는 부동산('전' 및 '답')으로서 부근은 농촌지대의 기존 촌락지대와 주변의 농경지대 및 야산지대 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

본건 기호(1)~(3)토지까지 소형차량 등 접근 가능하나 농촌지대에 위치하여 대중교통여건을 포함한 제반 교통사정은 다소 불편시됨.

## (3) 형태 및 이용상태

기호(1)토지: 사다리형의 토지로서 남동향의 약간의 완경사지대에 위치하며 '답'으로 이용중임.

기호(2)토지: 부정형의 토지로서 남동향의 약간의 완경사지대에 위치하며 '전'으로 이용중임.

기호(3)토지: 부정형의 토지로서 남동 완경사지대에 위치하며 '전'으로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

기호(1)토지: 본건은 현황 남서측으로 약 2.3미터 가량의 포장농로에 인접하고 있음.

기호(2)토지: 본건은 현황 북서측으로 약 2.3미터 가량의 농로에 인접하고 있음.

기호(3)토지: 본건은 현황 남동측으로 약 2미터 가량의 진입 비포장 농로 개설되어 있음.

# (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) |                |

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1)(3)토지:

계획관리지역, 가축사육제한구역(일부제한구역(소, 말, 젖소, 기타)\_900㎡ 미만)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

기호(2)토지:

계획관리지역, 가축사육제한구역(일부제한구역(소, 말, 젖소, 기타)\_900㎡ 미만)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(일부제한구역(소, 말, 젖소, 기타)\_900㎡ 이상 ~1,500㎡ 미만)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

## (6) 제시목록 외의 물건

없음.

## (7) 공부와의 차이

기호(1)토지는 공부상 지목이 '전'이나 현황 '답'으로 이용중이며 기호(2)토지는 공부상 지목이 '답'이나 현황 '전'임.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

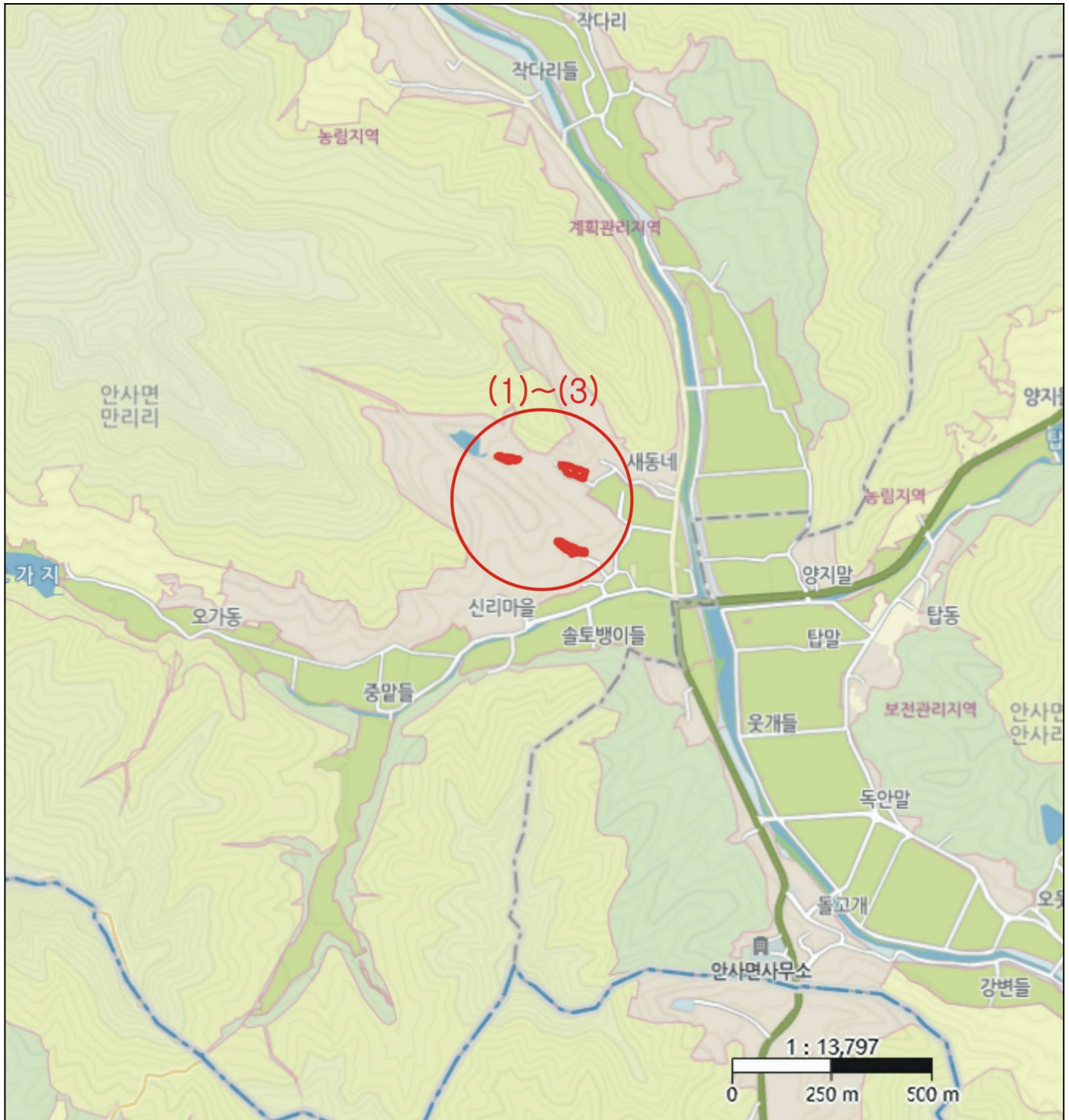
1) 임대관계: 미상.

2) 기 타: 본건 기호(2)토지 동측 경계부에 의뢰외 토지상의 건축 구조물(컨테이너 조, 경제가치 미미)이 소재하나, 본건 토지에 일부 포함되는지 여부는 측량 등에 의거한 확인이 필요하니 입찰시 참고하시기 바랍니다.

# 위치도



소재지	경상북도 의성군 안사면 만리리 582외
-----	-----------------------



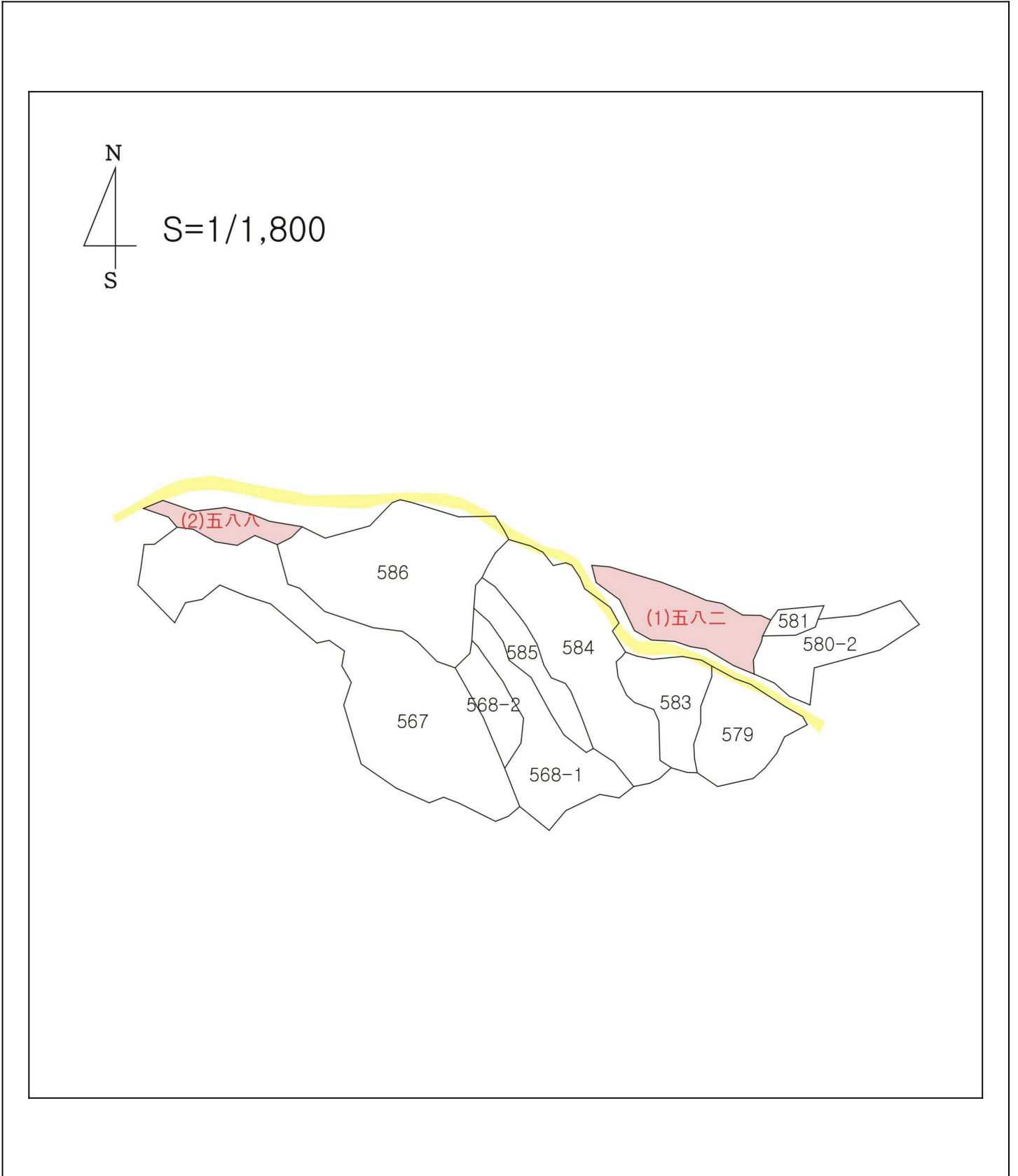
# 위치도



소재지 경상북도 의성군 안사면 만리리 582외



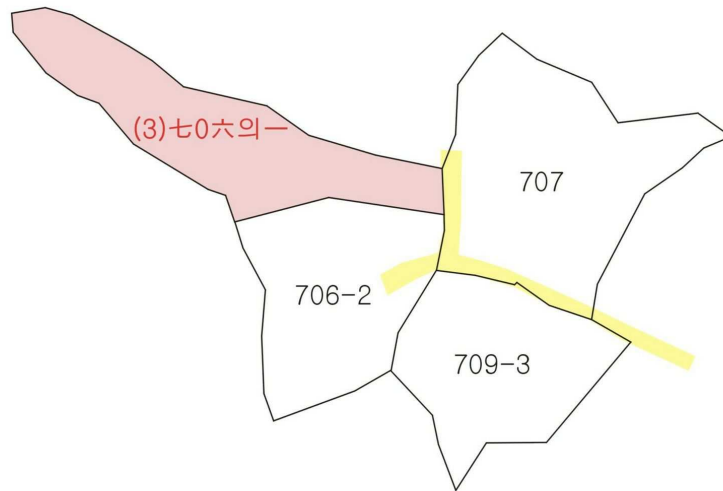
# 지 적 도



# 지 적 도



S=1/1,200



# 사 진 용 지



기호(1)토지 전경



기호(1)토지 주변전경



기호(2)토지 전경



기호(2)토지 주변전경

# 사 진 용 지



기호(3)토지 전경(동측에서 촬영)



기호(3)토지 주변전경(북서측에서 촬영)