

# 감정평가서

건명	조영민 외 3명 소유물건 (2025타경7985)
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 신우탁
감정서번호	이석2505-43

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.

이석감정평가사사무소

# (토지)감정평가표

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

감정평가사  
김정일

(인)

감정평가액	팔천사백육십만팔천원정(₩84,608,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 신우탁		감정평가 목적	법원경매		
제출처	경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	조영민 외 3명 (2025타경7985)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.05.27	2025.05.26 ~ 2025.05.27	2025.06.05	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	661	토지	661	128,000	84,608,000
		이	하	여	백	
	합계				₩84,608,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 영천시 금호읍 오계리 소재 '새터마을' 남서측 인근에 위치하는 토지에 대한 경매목적의 감정평가입니다.

### 2. 대상물건의 개요

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	금호읍오계리 444-8	613	답	전	농림 지역	43,500	
2	금호읍오계리 444-12	48	답	전	농림 지역	43,500	

### 3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건 평가의 기준시점은 현장조사 완료일인 2025년 5월 27일 입니다.

### 4. 감정평가의 기준가치 및 평가조건

가. 기준가치: 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 의거 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 감정평가조건: 별도의 평가조건은 없습니다.

### 5. 감정평가 방법

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거하여 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌 인근지역내 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동추이 및 당해토지의 위치, 환경, 형상, 규모, 이용도, 현황 등 토지의 객관적가치에 영향을 미치는 제요인과 인근 지가수준 등을 종합 참작하여 평가하되, 거래사례 비교법에 의한 시산가격과 비교 그 합리성을 검토하여 결정하였으며, 2필지가 동일인 소유의 일단의 토지인 점을 참작하여 일단지로 평가하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가액 산출근거

### 가. 공시지가기준법에 의한 시산가격

가. 당해 토지와 유사한 표준지

[공시기준일 2025.1.1 기준]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	금호읍오계리 426-4	1,326	답	전	농림 지역	맹지	세장형 평지	40,300

#### 나. 비교표준지의 선정

당해토지의 인근지역에 소재하고 이용상황 주변환경 등이 유사한 상기표준지를 비교표준지로 선정 하였습니다.

#### 다. 시점수정

국토교통부 조사·발표 경상북도 영천시 농림지역의 공시기준일 부터 기준 시점까지의 지가변동률

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01.~2025.04.30	0.303	2025년 4월까지 지가변동률누계
2025.04.01.~2025.04.30	0.065	2025년 4월 지가변동률
누 계 (2025.01.01 ~ 2025.05.27)	0.362 (1.00362)	$(1+0.00303)*(1+0.00065*27/30)$

#### 라. 지역요인

평가대상 토지는 비교표준지와 지리적으로 인근에 소재하고, 가격형성요인에 있어 상호 대체 및 경쟁 관계에 있는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다 (1.0).

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 마. 개별요인 비교항목

조 건	항 목
접근조건	교통의 편부 등
자연조건	일조 등, 지세, 방위, 토양, 토질 등
획지조건	면적, 경사, 경작의 편부 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도 등
기타조건	장래의 동향, 기타 등

### 바. 격차율 산정

기호	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	누계
1,2	1.05	1.00	1.15	1.00	1.25	1.51
본건은 비교표준지에 비해 간선도로와의 접근성에서 접근조건과 점면도로사정 등에서 획지조건 우세하며 향후 서측으로 도로확장예정으로 장래동향 우세함						

### 사. 그 밖의 요인

#### (1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

표준지의 공시지가는 인근 유사토지의 일반적인 시세수준 및 인근 유사 토지에 대한 평가선례 가격 등과 다소격차를 보이고 있는바 이의 보정을 위하여 공시지가와 실제 가격과의 격차 등을 고려한 그 밖의 요인 보정이 필요한 것으로 판단됩니다.

#### (2) 거래사례

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	거래가격 (원/㎡)	거래 일자	비고
a	금호읍오계리 443-*	답	446	농림 지역	87,000	2024.03.25	
b	금호읍오계리 836-**	답	1,040	농림 지역	81,700	2023.06.22	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (3) 평가선례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	평가 목적	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	기준 시점	비고
c	금호읍오계리 440-*	1,993	답	일반	농림 지역	91,000	2024.03.25	
d	금호읍오계리 792-*	116	답	보상	농림 지역	112,000	2024.05.24	

### (4) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 평가선례, 거래사례 등을 종합적으로 고려하여 비교표준지에 적용할 그 밖의 요인 보정치를 2.10으로 결정하였습니다.

#### 아. 공시지가기준법에 의한 시산가격산정

기호	공시지가	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가	결정가격 (원/㎡)
1,2	40,300	1.00362	1.00	1.51	2.10	128,200	128,000

## 2. 거래사례비교법에 의한 시산가격

### 가. 거래사례의 선정

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	거래가격 (원/㎡)	거래 일자	비고
a	금호읍오계리 443-*	답	446	농림 지역	87,000	2024.03.25	

\* 평가대상 토지와 인근에 위치하며, 용도, 지목 등이 유사한 기호(a)를 비교사례로 선정하였습니다

### 나. 사정보정

인근의 다른 거래사례, 평가선례 등을 볼 때 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됩니다.(1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 다. 시점수정

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.03.25 ~ 2025.05.27	1.01270	경상북도 영천시 농림지역

### 라. 개별요인 비교

기호	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	누계
1,2	1.05	1.00	1.15	1.00	1.25	1.51
본건은 거래사례지에 비해 간선도로와의 접근성에서 접근조건과 접면도로사정 등에서 획지조건 우세하며 향후 서측으로 도로확장예정으로 장래동향 우세함						

### 마. 거래사례비교법에 의한 시산가격산정

기호	사례가격	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정단가	결정가격 (원/㎡)
1,2	87,000	1.01270	1.00	1.51	133,000	133,000

## III. 감정평가액의 결정

### 1. 각 방법에 의해 산정된 시산가격의 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 산정된 시산가격의 검토결과 공시지가 기준법에 의한 토지의 시산가격은 거래사례비교법으로 산출한 시산가격과 비교시 그 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 시산가격을 감정평가액으로 결정 하였습니다.

기호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1,2	128,000	133,000	128,000

### 2. 감정평가액의 결정

토지 감정평가명세표 참조.

# 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 영천시 금호읍 오계리	444-8	답	농림지역	613	613	128,000	78,464,000	
2	"	444-12	답	농림지역	48	48	128,000	6,144,000	
<b>합 계</b>								<b>₩84,608,000.-</b>	
				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

본건은 경상북도 영천시 금호읍 오계리 소재 '새터마을'남서측 인근에 위치하며 부근은 경지정리지대내의 농경지대로서, 농경지, 농촌마을 등으로 형성된 순수농촌지대임.

## (2) 교통상황

지방도와 인근하여 위치하며 제반교통사정 편리함.

## (3) 형태 및 이용상태

기호(1,2)가 일단의 사각형의 토지로서 '전'으로 이용중임

## (4) 인접 도로상태

남측으로 폭약 3미터의 도로에 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1,2)공히 농림지역, 가축사육제한구역(전부제한300m(전 축종 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>

## (6) 제시목록 외의 물건

없 음.

# 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) |                |

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 위치도



소재지	경상북도 영천시 금호읍 오계리 444-8 외
-----	--------------------------



# 지 적 도

**S:1/1,200**



범 례	
적색	: 평가대상토지
황색	: 도로선
적색실선	: 계획도로선
	: 평가건물1층
	: 평가건물2층
	: 평가건물3층이상
	: 지하층
	: 제시외건물



[ ]



[ ]



[ ]