

감정평가서

Appraisal Report

건 명 : 이명길 외 1명 소유물건
(2025타경7943)

의뢰인 : 대구지방법원 사법보좌관 남기영

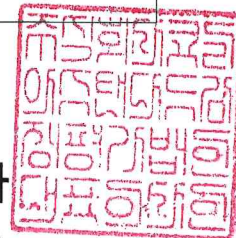
감정평가서번호 : KS03-2504-02-0017

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

(주)코리아스탠다드감정평가법인 대구경북지사

대구광역시 북구 칠성남로 101, 상가동 201호(칠성동2가, 칠성휴먼시아)

TEL : 053-355-1000 / FAX : 053-353-7800



(토지) 감정평가표

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

(주)코리아스탠다드감정평가법인
 대구경북지사
 지사장 이광기



감정평가사
 이광기

이

광기 (인)

감정평가액 **이억육천이백구십이만구천원정 (₩262,929,000.-)**

의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 남기영		감정평가 목적	경매		
제출처	대구지방법원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이명길 외 1명 (2025타경7943)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 04. 30	2025. 04. 29 ~ 2025. 04. 30	2025. 05. 02	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	토지	2,119	토지	2,119	-	262,929,000
		이	하	여	백	
	합계					₩262,929,000.-

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자
 감정평가사

김

기

10/10



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 영천시 도동 소재 '성남여자중고등학교' 북서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 대구지방법원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 4월 30일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 4월 29일 ~ 2025년 4월 30일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

본건은 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

미상임.

3. 기타 참고사항

일련번호 1) 토지는 둘 이상의 용도지역에 걸쳐 있어, 주된 용도지역인 생산녹지지역을 기준으로 감정평가하되, 용도지역을 달리하는 부분은 개별요인(행정적요인)에서 반영하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	경상북도 영천시 도동 276-1 외 1필지	
토 지	용도지역	생산녹지지역, 자연녹지지역
	이용상황	답
	지 목	답
	면 적	2,119 m ²

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 감정평가방법의 결정

(1) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서 규정에 따라 대상물건의 특성 등으로 인하여 공시지가기준법 이외의 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교·검토 및 조정은 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/m ²)
1	영천시 도동 276-1	1,306	답	답	생산녹지 자연녹지	맹지	사다리 평지	81,900
2	영천시 도동 240-2	813	답	답	생산녹지	맹지	세장형 평지	90,300

(2) 토지 감정평가 시 고려사항

.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련 번호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 공시지가 (원/m ²)
A	영천시 도동 239-7	1,990	답	답	생산녹지	세로(가)	세장형 평지	99,100

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
A 녹지	0.341	경상북도 영천시 (25.01.01~25.04.30) 2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.267 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.076 (1 + 0.00267) * (1 + 0.00076 * 30/31) ≃ 1.00341

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 개별요인 비교

■ 농경지대(답) [일련번호1 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.90	본건은 비교표준지 대비 농로의 상태 등에서 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		경사		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.02	본건은 비교표준지 대비 용도지역에서 우세함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.918	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(답) [일련번호2 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.88	본건은 비교표준지 대비 농로의 상태 등에서 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		경사		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.880	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(나) 인근 토지의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	지가수준(원/㎡)	기타
일련번호 1),2)	시가지주변 경지정리지대	맹지	120,000-130,000	생산녹지

(다) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(㎡)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
(1)	영천시 금노동 ○○○	1,643	생산녹지 2종일주	답 답	2024.07.29	법원경매	160,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(라) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	영천시 도동 ○○○	생산녹지 답/답	330,000,000원 (@ 165,247원/m ²)	2021.08.30 -	1,997m ² -	-
토지가격 : 330,000,000원 / 1,997m ² ≒ 165,247원/m ²						

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(마) 경매 동향

용도별	경북 영천시 2024년 04월 ~ 2025년 03월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
토지	35,923,951,448	16,783,777,829	46.7	879	169	19.2
답	10,255,938,270	4,659,002,099	45.4	333	71	21.3
전	7,371,445,550	3,612,971,950	49.0	248	42	16.9

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(바) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

② 보정치 산정

<비교표준지 A>

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	160,000	1.00907	1.000	0.850	137,233	1.380	1.38
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)		
	99,100	1.00341	-	-	99,438		

¹⁾평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(1)을 선정함.

²⁾시점수정(2024.07.29 ~ 2025.04.30, 영천시 녹지지역) : 0.907% (1.00907)

³⁾지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(1) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지A는 평가사례(1) 대비 접근조건(취락과의 접근성-열세, 농로의 상태-우세)에서 열세함.

개별요인 비교치 (농경지대(답))					격차율
접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
0.85	1.00	1.00	1.00	1.00	0.850

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/m ²)							
1	A	99,100	1.00341	1.000	0.918	1.38	125,971	126,000	-
2	A	99,100	1.00341	1.000	0.880	1.38	120,757	121,000	-

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적
을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	262,929,000
	합 계	262,929,000

결정의견	참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.
------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2. 기타 참고사항

--

(토지) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 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 도동	276-1	답	생산녹지지역 자연녹지지역	1,306	1,306	126,000	164,556,000	
2	"	240-2	답	생산녹지지역	813	813	121,000	98,373,000	
합 계								₩262,929,000.-	
이					하	여	백		

(토 지) 감 정 평 가 요 향 표

- | | | |
|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| <p>(1) 위치 및 주위환경
(4) 인접 도로상태
(7) 공부와의 차이</p> | <p>(2) 교통상황
(5) 토지이용계획 및 제한상태
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)</p> | <p>(3) 형태 및 이용상태
(6) 제시목록 외의 물건</p> |
|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경상북도 영천시 도동 소재 '성남여자중고등학교' 북서측 인근에 위치하며, 부근일대는 농경지, 주택, 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

일련번호 1) : 본건까지 농기계 출입이 가능하며, 제반 교통상황은 보통임.
일련번호 2) : 본건 인근까지 차량출입이 가능하며, 제반 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

- 일련번호 1) : 인접지와 대체로 등고평탄한 사다리형의 토지로서, 농경지로 이용 중임.
- 일련번호 2) : 인접지와 대체로 등고평탄한 세장형의 토지로서, 농경지로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

- 일련번호 1) : 지적도상 맹지이나, 서측으로 인접한 폐철도(비포장농로)를 통하여 출입함.
- 일련번호 2) : 맹지이나 인접지를 통하여 출입함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

- 일련번호 1) : 생산녹지지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(전부제한300m(전 축종 사육 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.
- 일련번호 2) : 생산녹지지역, 가축사육제한구역(전부제한300m(전 축종 사육제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

(토지) 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경
(4) 인접 도로상태
(7) 공부와의 차이

(2) 교통상황
(5) 토지이용계획 및 제한상태
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(3) 형태 및 이용상태
(6) 제시목록 외의 물건

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(7) 공부와의 차이

-

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기타 : 없음.

광역위치도

소재지

경상북도 영천시 도동 276-1 외



[범례]

■ 본 건

■ 표준지

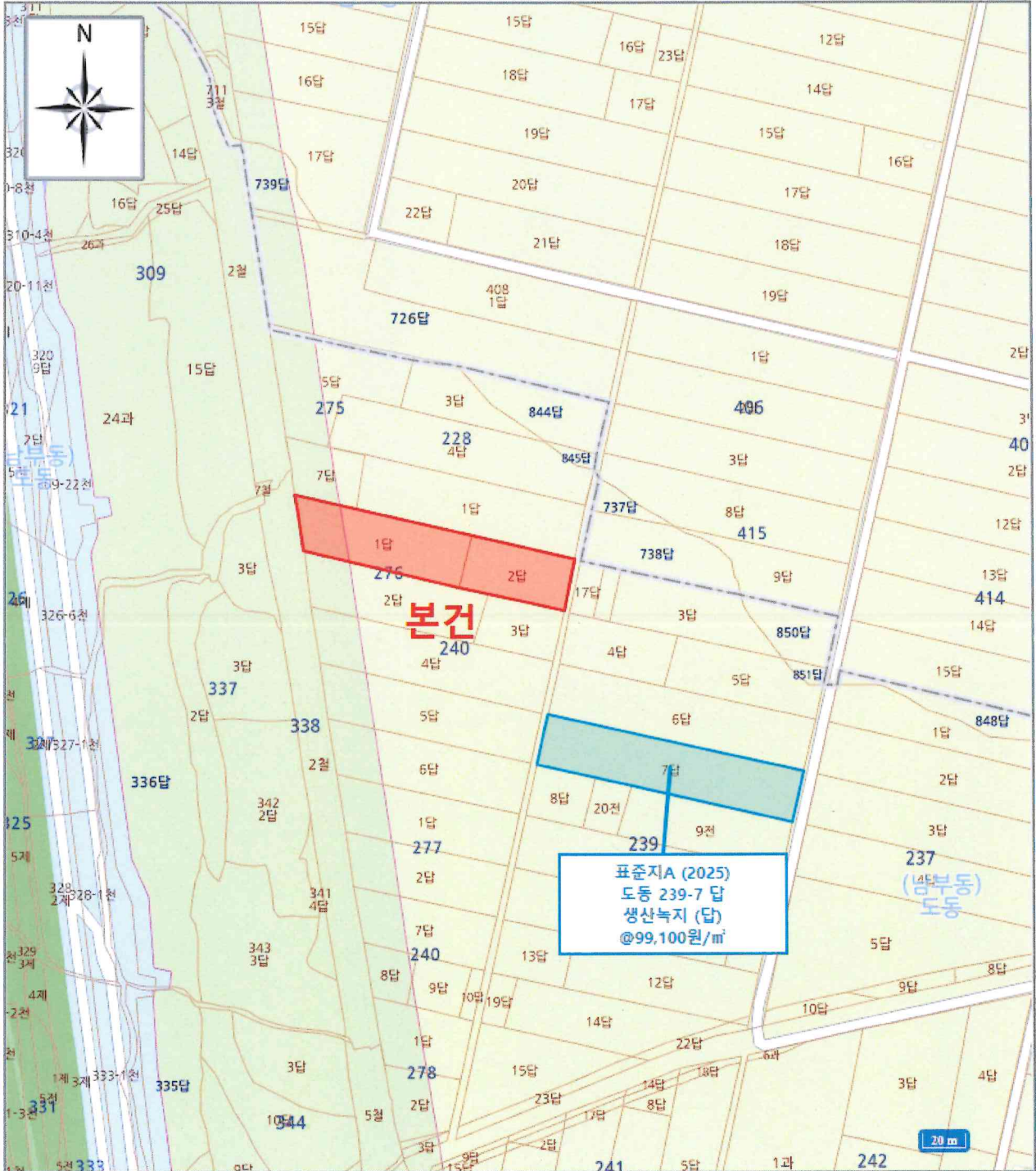
■ 평가사레

■ 거래사레

상세 위치도

소재지

경상북도 영천시 도동 276-1 외



[범례]

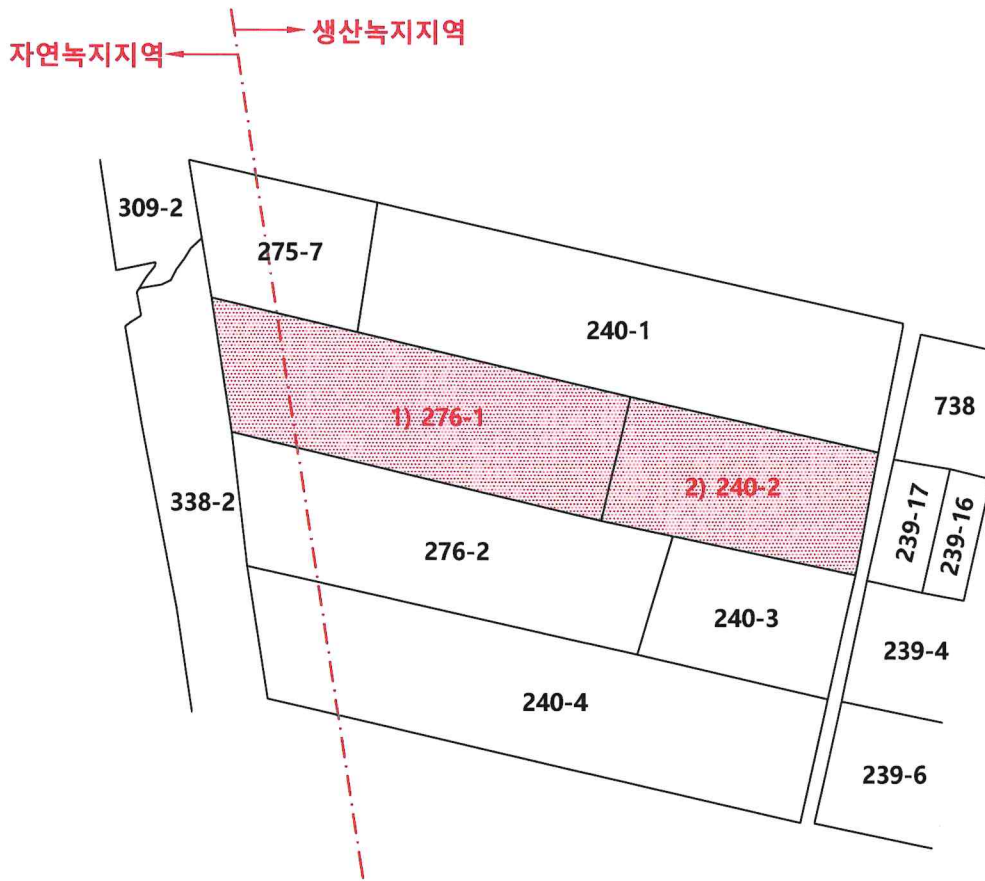
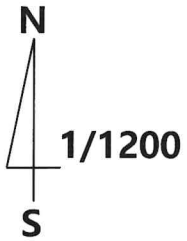
■ 본건

■ 표준지

■ 평가사례

■ 거래사례

지적 및 건물 개황도



범례	평가대상토지	평가건물 1층	제시외
	도로	평가건물 2층	평가제외건물
	계획도로선	평가건물 3층이상	용도지역 구분선

사 진 용 지

소재지	경상북도 영천시 도동 276-1 외
-----	---------------------



본건 전경 - 일련번호1),2)

사 진 용 지

소재지

경상북도 영천시 도동 276-1 외



본건 부근 전경 - 남서측에서 촬영



본건 부근 전경 - 북측에서 촬영