

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김 정 진 소유물건  
(2025타경7367)

의뢰인: 대구지방법원 사법보좌관 김영규

감정평가서번호: 우영2502-1901

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.

우영감정평가사사무소



TEL. 053-213-2025 FAX. 0505-182-4025

# (토지)감정평가표

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

감정평가사  
여 송




감정평가액	일억구만육천팔백육십원정 (₩100,096,860.-)			
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 김영규	감정평가 목적	경매	
제출처	경매9계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	김정진 (2025타경7367)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.03.03	2025.03.03	2025.03.20

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,322x- 3 1 2,394x- 2 이	토지	1,637.66	-	100,096,860
합계				백	₩100,096,860	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 영천시 화산면 대안리 소재 '대안2리 경로당' 북측 인근(기호 1, 2), 화산면 덕암리 소재 '효정교차로' 남측 인근(기호 3, 5) 및 남동측 인접(기호 4) 하여 소재하는 토지에 대한 대구지방법원의 경매를 목적으로 하는 감정평가입니다.

### 2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 감정평가의 대상이 되는 토지 등 (이하 '대상물건'이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안에 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)인 '시장가치'를 기준으로 감정평가하였습니다.

### 3. 감정평가 조건

감정평가조건 없습니다.

### 4. 감정평가 방법

가) 본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반 이론 등에 따라 감정평가하였습니다.

나) 본건 토지는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 '공시지가기준법'으로 감정평가하되, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 의거하여 '거래사례비교법'에 의하여 산정한 시산가액과 비교하여 합리성 검토후 결정 적용하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 감정평가 근거법령(감정평가에 관한 규칙)

**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.

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.

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.

**제14조(토지의 감정평가)** ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

## 6. 기준시점

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 3월 3일입니다.

## 7. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 2025년 3월 3일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였으며, 실지조사시 목록표시근거 상의 공부 및 의뢰된 목록을 기준으로 하여 대상물건의 현황, 대상물건의 특성 등을 확인하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

---

## 8. 기타사항

- 가) 본건 토지 기호 1)과 2)는 의뢰되지 아니한 인접필지와 경계 구분 없이 과수원으로 사용중이며, 기호 3) 및 5)는 경계 구분없이 과수원으로 이용중입니다.
- 나) 본건 토지 기호 1), 2), 3), 5) 지상에 소재하는 과수목에 구매됨이 없이 토지를 감정평가하되, 과수목을 포함할 경우의 토지 가액을 '토지감정평가요항표' 비교란에 별도로 표기하였으니 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.
- 다) 본건은 전체 면적중 일부지분(김정진 지분 전부)에 대한 감정평가로서 평가 대상 부분이 특정되지 아니하여 전체 면적을 기준으로 가액을 산정하되 면적은 소유 지분에 의거 사정하였으니 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 대상 부동산의 개요

### 【토 지】

<경상북도>

일련 번호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	형상 지세	비 고
1	영천시 화산면 대안리	934-3	전	496 x 1 / 3	계획관리 지역	과수원	부정형 평 지	김정진 지분 전부
2	영천시 화산면 대안리	934-4	전	826 x 1 / 3	계획관리 지역	과수원	사다리형 평 지	김정진 지분 전부
3	영천시 화산면 덕암리	203-3	답	628 x 1 / 2	농림지역	과수원	세장형 평 지	김정진 지분 전부
4	영천시 화산면 덕암리	339	답	860 x 1 / 2	농림지역	전	사다리형 평 지	김정진 지분 전부
5	영천시 화산면 덕암리	436	답	906 x 1 / 2	농림지역	과수원	사다리형 평 지	김정진 지분 전부

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 토지가액의 산출

### 가. 공시지가기준법에 의한 토지가액 산정

#### 1. 감정평가방법의 적용

‘공시지가기준법’은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용 가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

#### 2. 비교표준지 선정

##### (1) 선정기준

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 감정평가 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정하였습니다.

##### (2) 표준지 공시지가

<경상북도 영천시>

【공시기준일 : 2025. 01. 01】

구분	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
가	화산면 대안리 455	1,471	과수원	전	계획 관리	세로 (불)	부정형 완경사	27,600	-
나	화산면 덕암리 196	1,640	답	답	농림 지역	세로 (가)	세장형 평 지	30,200	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (3) 비교표준지 선정

본건 인근의 표준지공시지가 중 대상 토지와 인근지역에 소재하고 용도지역 및 이용상황 등이 비슷하고 비교성이 있다고 판단되는 【기호 가, 나】를 각각의 비교표준지로 선정하였습니다.

일련번호	기호 1), 2)	기호 3), 4), 5)
비교표준지 기호	가)	나)

### 3. 시점수정

#### (1) 규정 검토

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2조 제2호에 의거하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교 표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역별 지가변동률을 적용하도록 규정되어 있습니다.

#### (2) 지가변동률 (국토교통부 조사·발표 용도지역별 지가변동률)

지역	기간	지가변동률 (%)	비고
경상북도 영천시 계획관리지역	2025.01.01 ~2025.03.03	0.236	2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.118  ( 1 + 0.00118 ) * ( 1 + 0.00118 * 31/31 ) ≒ 1.00236
경상북도 영천시 농림지역	2025.01.01 ~2025.03.03	0.122	2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.061  ( 1 + 0.00061 ) * ( 1 + 0.00061 * 31/31 ) ≒ 1.00122

※ 지가변동률 고시 기준 : 부동산 거래 신고 등에 관한 법률 제19조, 동법 시행령 제17조.

※ 2025년 2월 이후의 지가변동률이 발표되지 아니하여 2025년 1월 지가변동률을 연장하여 적용하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (3) 시점수정치의 결정

국토교통부에서 조사 발표한 용도지역별 지가변동률을 시점수정치로 결정하였습니다.

용도지역	시점수정치
경상북도 영천시 계획관리지역	1.00236
경상북도 영천시 농림지역	1.00122

### 4. 지역요인 비교

지역요인 비교치	1.000
결정 의견	본건은 비교표준지와 인근지역에 소재하여 지역요인 유사합니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 개별요인 비교

### (1) 개별요인 비교항목

본건과 비교표준지의 개별요인 비교는 주위환경을 고려하여 접근조건, 자연조건, 획지조건, 행정적조건 및 기타조건 등을 구분하여 비교하였습니다.

### (2) 개별요인 비교내역

개별요인비교는 조건별로 다음과 같이 산정하였습니다.

#### - 본건 기호 1), 2)와 표준지 가) 비교

조 건	항 목	세 항 목	비교치	비 고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.08	본건은 표준지 대비 농로의 상태 등 우세합니다.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	유사합니다.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부 배수의 양부		
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향	1.15	본건은 표준지 대비 경사, 경작의 편부 등 우세합니다.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	유사합니다.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	0.95	본건의 일부는 콘크리트 포장된 도로로서 기타조건 열세합니다.
		기타		
누 계			1.180	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## - 본건 기호 3) 및 5)와 표준지 나) 비교

조 건	항 목	세 항 목	비교치	비 고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	본건은 일단의 과수원으로서 농로의 상태 등 유사합니다.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.05	본건은 배수 등 자연조건 우수합니다.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부 배수의 양부		
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향	1.00	유사합니다.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	유사합니다.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	유사합니다.
		기타		
누 계			1.050	

## - 본건 기호 4)와 표준지 나) 비교

조 건	항 목	세 항 목	비교치	비 고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.92	본건은 표준지 대비 농로의 상태 등 열세합니다.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	유사합니다.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부 배수의 양부		
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향	1.00	유사합니다.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	유사합니다.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	유사합니다.
		기타		
누 계			0.920	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 그 밖의 요인 보정

### (1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991. 12. 28), 대법원 판례(2004. 05. 14 선고 2003다38207 판결, 2003. 07. 25 선고 2002두5054 외) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 가치형성요인이 같거나 비슷한 정상적인 거래 사례 또는 감정평가사례 등과 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요합니다.

### (2) 그 밖의 요인 보정치 산정

#### (가) 산정방식(표준지 기준)

$\text{사례기준 표준지 단가}(\text{사례 토지단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인의 비교} \times \text{개별요인의 비교})$
$\text{사점수정한 표준지 단가}(\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정})$

#### (나) 사례 선정

##### 1) 유사사례

##### <경상북도 영천시>

기호	소재지	지목	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	거래시점 /기준시점	용도 지역	비고
A	화산면 대안리 46*	답	73,000	2023.02.02.	계획 관리	평가목적 : 법원경매 (과수목 포함)
B	화산면 덕암리 20*	답	57,000	2024.04.02	농림 지역	평가목적 : 시가참고
C	화산면 덕암리 88-*	전	76,036	2022.07.18	계획 관리	적정한 거래사례로 사료됩니다.
D	화산면 대안리 8*	답	58,000	2024.09.26	농림 지역	적정한 거래사례로 사료됩니다.

※ 한국감정평가사협회 감정평가정보센터, 등기사항전부증명서

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 선정의견

감정평가대상 부동산의 인근지역, 동일수급권내 소재하는 사례로서 비교표준지와 용도지역, 이용상황, 주위환경 등 가격형성요인이 유사한 사례를 아래와 같이 비교사례로 선정하였습니다.

비교표준지 기호	가)	나)
비교사례 기호	A	B

### (다) 격차율 산정

#### [ 비교표준지(가)와 사례(A) 비교 ]

사례	단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
표준지	공시지가 (원/㎡)						
사례(A)	73,000	1.00	1.02124	1.00	0.805	60,013	2.169
표준지(가)	27,600	—	1.00236	—	—	27,665	
사정보정	사례로서 적정하다고 판단되며, 별도의 보정요인 없습니다. (1.00)						
시점수정	(영천시 계획관리지역) 2023.02.02.~2025.03.03					1.02124	
지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 유사합니다.(1.00)						
개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
	—	0.92	0.97	0.95	1.00	0.95	0.805
비교표준지는 사례 대비 접근조건(농로의 상태 등), 환경조건(배수 등), 획지조건(경사 등), 기타조건(사례에는 과수목이 포함되어 있는 등)에서 열세합니다.							

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## [ 비교표준지(나)와 사례(B) 비교 ]

사례	단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
표준지	공시지가 (원/㎡)						
사례(B)	57,000	1.00	1.00994	1.00	1.000	57,567	1.904
표준지(나)	30,200	—	1.00122	—	—	30,237	
사정보정	사례로서 적정하다고 판단되며, 별도의 보정요인 없습니다. (1.00)						
시점수정	(영천시 농림지역) 2024.04.02.~2025.03.03					1.00994	
지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 유사합니다.(1.00)						
개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
	—	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비교표준지는 사례 대비 제반 개별요인 유사합니다.							

### (라) 그 밖의 요인 보정치 결정

본건의 적정 가격 산정을 위하여 표준지 공시지가와 인근유사 평가선례, 거래 사례 등과 균형을 유지하고 적정한 가격의 산정을 위하여 그밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정 적용합니다.

표준지 기호	가)	나)
그 밖의 요인 보정치	2.17	1.90

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7. 공시지가기준법에 의한 토지단가

- 상기 제요인 및 기타 가격형성상의 요인을 종합 참작하여 공시지가 기준 토지의 시산가액을 다음과 같이 산정하였습니다.
- 토지단가 = 공시지가 x 시점수정치 x 지역요인 x 개별요인 x 그 밖의 요인

일련 번호	표준지		시점 수정치	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정가격 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
1	가	27,600	1.00236	1.00	1.180	2.17	70,839	71,000
2	가	27,600	1.00236	1.00	1.180	2.17	70,839	71,000
3, 5	나	30,200	1.00122	1.00	1.050	1.90	60,323	60,000
4	나	30,200	1.00122	1.00	0.920	1.90	52,854	53,000

## 8. 공시지가기준법에 의한 평가가액

\* 시산가액 = 면적 x 단가

일련 번호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	토지가액 (원)	비 고
1	영천시 화산면 대안리	934-3	전	496 x 1 / 3	71,000	11,738,430	김정진 지분 전부
2	영천시 화산면 대안리	934-4	전	826 x 1 / 3	71,000	19,548,430	김정진 지분 전부
3	영천시 화산면 덕암리	203-3	답	628 x 1 / 2	60,000	18,840,000	김정진 지분 전부 기호 5)와 일괄평가
4	영천시 화산면 덕암리	339	답	860 x 1 / 2	53,000	22,790,000	김정진 지분 전부
5	영천시 화산면 덕암리	436	답	906 x 1 / 2	60,000	27,180,000	김정진 지분 전부 기호 3)과 일괄평가
<b>합 계</b>						<b>100,096,860</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 거래사례비교법에 의한 토지가액 산정

### 1. 감정평가방법의 적용

본건 토지를 감정평가함에 있어서 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 의거하여 주된 방법으로 산정한 시산가액을 『감정평가에 관한 규칙』 제3조 제7호의 '거래사례비교법'으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하고자 합니다.

'거래사례비교법'이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

### 2. 인근 유사 거래사례 결정 및 사정보정요인

<경상북도 영천시>

기호	소재지	지목	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	거래시점	용도지역	비고
㉠	화산면 덕암리 88-*	전	76,036	2022.07.18	계획관리	적정한 거래사례로 사료됩니다.
㉡	화산면 대안리 8*	답	58,000	2024.09.26	농림지역	적정한 거래사례로 사료됩니다.

※ 등기사항전부증명서

본건의 거래사례비교법을 적용하기 위하여 인근의 동일한 용도지역내 이용상황 등이 유사한 적정한 거래사례 ㉠, ㉡ 를 선정하여 적용하였으며 별도의 사정보정요인은 없습니다.(1.00)

일련번호	기호 1), 2)	기호 3), 4), 5)
비교 거래사례 기호	㉠	㉡

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 지가변동률(국토교통부 조사 발표 용도지역별 지가변동률)

사례	지역	지가변동률 (%)	산정기간 산정내역
㉞	경상북도 영천시 계획관리 지역	2.713	<b>2022.07.18~2025.03.03</b>
			2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.165
			2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.163
			2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.123
			2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.111
			2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.027
			2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.044
			2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.511
			2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.399
			2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.118
			$(1 + 0.00165 * 14/31) * (1 + 0.00163) * (1 + 0.00123) * (1 + 0.00111) * (1 + 0.00027) * (1 + 0.00044) * (1 + 0.00511) * (1 + 0.01399) * (1 + 0.00118) * (1 + 0.00118 * 31/31)$ $\approx \mathbf{1.02713}$

사례	지역	지가변동률 (%)	산정기간 산정내역			
㉟	경상북도 영천시 농림지역	0.388	<b>2024.09.26~2025.03.03</b>			
			2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.081			
			2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.087			
			2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.071			
			2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.094			
			2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.061			
						$(1 + 0.00081 * 5/30) * (1 + 0.00087) * (1 + 0.00071) * (1 + 0.00094) * (1 + 0.00061) * (1 + 0.00061 * 31/31)$ $\approx \mathbf{1.00388}$

※ 지가변동률 고시 기준 : 부동산 거래 신고 등에 관한 법률 제19조, 동법 시행령 제17조.  
 ※ 2025년 2월 이후의 지가변동률이 발표되지 아니하여 2025년 1월 지가변동률을 연장하여 적용하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 지역요인 비교

지역요인 비교치	1.000
결정 의견	본건은 거래사례와 인근지역에 소재하여 지역요인 유사합니다.

## 5. 개별요인 비교

평가대상 토지와 거래사례의 개별요인비교는 접근조건, 자연조건, 획지조건, 행정적 조건, 기타조건 등 세부조건을 종합적으로 고려하여 다음과 같이 산정하였습니다.

### - 본건 기호 1), 2)와 거래사례 ㉓ 비교

조 건	항 목	세 항 목	비교치	비 고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.95	본건은 거래사례 대비 농로의 상태 등 열세합니다.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.03	본건은 거래사례 대비 일조 등 우세합니다.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향	1.00	유사합니다.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	유사합니다.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	0.95	본건의 일부는 콘크리트 포장된 도로로서 기타조건 열세합니다.
		기타		
누 계			0.930	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## - 본건 기호 3) 및 5)와 거래사례 ㉞ 비교

조건	항 목	세 항 목	비교치	비 고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	본건은 일단의 과수원으로서 농로의 상태 등 유사합니다.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.05	본건은 거래사례 대비 배수 등 자연조건 우세합니다.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부 배수의 양부		
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향	1.00	유사합니다.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	유사합니다.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	유사합니다.
		기타		
누 계			1.050	

## - 본건 기호 4)와 거래사례 ㉞ 비교

조건	항 목	세 항 목	비교치	비 고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.92	본건은 거래사례 대비 농로의 상태 등 열세합니다.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	유사합니다.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부 배수의 양부		
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향	1.00	유사합니다.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	유사합니다.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	유사합니다.
		기타		
누 계			0.920	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 거래사례비교법에 의한 단가의 산정

- 상기 제요인 및 기타 가격형성상의 요인을 종합 참작하여 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액을 다음과 같이 산정하였습니다.
- 토지단가 = 거래사례가격 x 사정보정치 x 시점수정치 x 지역요인 x 개별요인

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정치	지역 요인	개별 요인	산정가격 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
	기호	거래단가 (원/㎡)							
1	㉠	76,036	1.00	1.02713	1.00	0.930	72,632	73,000	-
2	㉠	76,036	1.00	1.02713	1.00	0.930	72,632	73,000	-
3, 5	㉡	58,000	1.00	1.00388	1.00	1.050	61,136	61,000	-
4	㉡	58,000	1.00	1.00388	1.00	0.920	53,567	54,000	-

## 7. 거래사례비교법에 의한 가액의 산정

\* 토지가액 = 면적 x 거래사례 기준 적용단가

일련 번호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	토지가액 (원)	비 고
1	영천시 화산면 대안리	934-3	전	496 x 1 / 3	73,000	12,069,090	김정진 지분 전부
2	영천시 화산면 대안리	934-4	전	826 x 1 / 3	73,000	20,099,090	김정진 지분 전부
3	영천시 화산면 덕암리	203-3	답	628 x 1 / 2	61,000	19,154,000	김정진 지분 전부 기호 5)와 일괄평가
4	영천시 화산면 덕암리	339	답	860 x 1 / 2	54,000	23,220,000	김정진 지분 전부
5	영천시 화산면 덕암리	436	답	906 x 1 / 2	61,000	27,633,000	김정진 지분 전부 기호 3)과 일괄평가
	<b>합 계</b>					<b>102,175,180</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 토지가액의 결정

### 1. 토지가액의 결정

#### (1) 시산가격의 비교

일련번호	공시지가기준법에 의한 가액 (원)	거래사례비교법에 의한 가액 (원)
1~5	100,096,800	102,175,180

#### (2) 토지가액의 결정

상기의 '공시지가기준법'으로 산정한 가액과 이의 적정성을 검토하기 위하여 적용한 '거래사례비교법'에 의한 산정 가액이 적정하게 균형을 유지하고 있으며 『감정평가에 관한 규칙』 제14조의 규정에 의거하여 비교 표준지 공시지가 기준으로 평가한 가액을 기준으로 하여 본건의 평가가액을 결정하였습니다.

### 2. 토지 감정평가액

일련번호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	토지가액 (원)	비 고
1	영천시 화산면 대안리	934-3	전	496 x 1 / 3	71,000	11,738,430	김정진 지분 전부
2	영천시 화산면 대안리	934-4	전	826 x 1 / 3	71,000	19,548,430	김정진 지분 전부
3	영천시 화산면 덕암리	203-3	답	628 x 1 / 2	60,000	18,840,000	김정진 지분 전부 기호 5)와 일괄평가
4	영천시 화산면 덕암리	339	답	860 x 1 / 2	53,000	22,790,000	김정진 지분 전부
5	영천시 화산면 덕암리	436	답	906 x 1 / 2	60,000	27,180,000	김정진 지분 전부 기호 3)과 일괄평가
<b>합 계</b>						<b>100,096,860</b>	

# 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 화산면 대안리	934-3	전	계획관리지역	1 496x- 3	165.33	71,000	11,738,430	현황 '과수원' 및 '도로' 과수목포함시 ₩12,078,430- 김정진 지분 전부
2	"	934-4	전	계획관리지역	1 826x- 3	275.33	71,000	19,548,430	현황 '과수원' 및 '도로' 과수목포함시 ₩19,988,430- 김정진 지분 전부
3	경상북도 영천시 화산면 덕암리	203-3	답	농림지역	1 628x- 2	314	60,000	18,840,000	현황 '과수원' 과수목포함시 ₩19,560,000- 김정진 지분 전부 기호 5)와 일괄평가
4	"	339	답	농림지역	1 860x- 2	430	53,000	22,790,000	김정진 지분 전부
5	"	436	답	농림지역	1 906x- 2	453	60,000	27,180,000	현황 '과수원' 과수목포함시 ₩28,020,000- 김정진 지분 전부 기호 3)과 일괄평가
<b>합 계</b>								<b>₩100,096,860.-</b>	

# 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 화산면 대안리 소재 '대안2리 경로당' 북측 인근(기호 1, 2), 영천시 화산면 덕암리 소재 '효정교차로' 남측 인근(기호 3, 5) 및 남동측 인접(기호 4) 하여 소재하는 토지로서 부근은 단독주택, 창고, 농경지, 태양광발전설비, 임야 등으로 형성되어 등 주위환경 대체로 보통입니다.

## (2) 교통상황

본건 기호 1), 2), 3)은 차량 접근 용이하며, 기호 4)는 북측으로 국도에 접하나 등고차이로 인하여 출입이 곤란하며, 기호 5)는 맹지로서 기호 3)을 경유하여 경작중이며, 본건은 공히 남측 근거리에 왕복 2차선의 '장수로', 북측 인근에 왕복 4차선의 '국도 28호선'이 통과하는 등 교통상황 대체로 보통입니다.

## (3) 형태 및 이용상태

기호 1) 부정형, 기호 2) 사다리형의 토지로서 자체지반 평탄하며 경계의 구분 없이 과수원 및 콘크리트 포장된 도로로 이용중이며, 기호 3) 세로장방형, 기호 5) 사다리형의 토지로서 자체지반 평탄하며 경계의 구분 없이 과수원으로 이용중이며, 기호 4) 사다리형의 토지로서 북측 도로 대비 저지이나 인접 농경지 대비 평탄하며 전으로 이용중입니다.

## (4) 인접 도로상태

기호 1) 및 2)는 동측으로 본건의 일부를 포함한 콘크리트 포장된 농로에 접하며, 기호 3)은 동측으로 콘크리트 포장된 농로에 접하며, 기호 4)는 북측으로 국도에 접하나 등고 차이로 인하여 출입이 곤란하며, 기호 5)는 맹지로서 기호 3)을 통하여 출입하고 있습니다.

# 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) |                |

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

본건 토지의 각 필지별 토지이용계획사항은 다음과 같습니다.

- 기호 1) 계획관리지역, 성장관리계획구역(일반형), 가축사육제한구역(전부제한300m(전 축종 사육제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
- 기호 2) 계획관리지역, 성장관리계획구역(일반형), 가축사육제한구역(전부제한300m(전 축종 사육제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
- 기호 3) 농림지역, 가축사육제한구역(전부제한300m(전 축종 사육제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>,
- 기호 4) 농림지역, 가축사육제한구역(일부제한400m(한육우 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(전부제한300m(전 축종 사육제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>, 지역특화발전특구(2025-01-24) (한방마늘산업특구)<지역특화발전 특구에 대한 규제특례법>, 지역특화발전특구(한방마늘산업특구)<지역특화발전 특구에 대한 규제특례법>,
- 기호 5) 농림지역, 가축사육제한구역(전부제한300m(전 축종 사육제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>, 지역특화발전특구(한방마늘산업특구) <지역특화발전 특구에 대한 규제특례법>.

## (6) 제시목록 외의 물건

본건 기호 1), 2), 3), 5) 지상에 과수목이 소재하여 과수목을 포함할 경우의 가액은 별첨 '토지감정평가요항표' 비교란에 표기하였습니다.

## (7) 공부와의 차이

본건 기호 1), 2)는 공부상 지목이 '전'이나 현황 '과수원' 및 일부 '도로'로 이용중이며, 기호 3), 5)는 공부상 지목이 '답'이나 현황 '과수원'으로 이용중입니다.

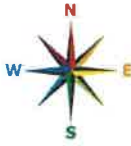
## 토지감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) |                |

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

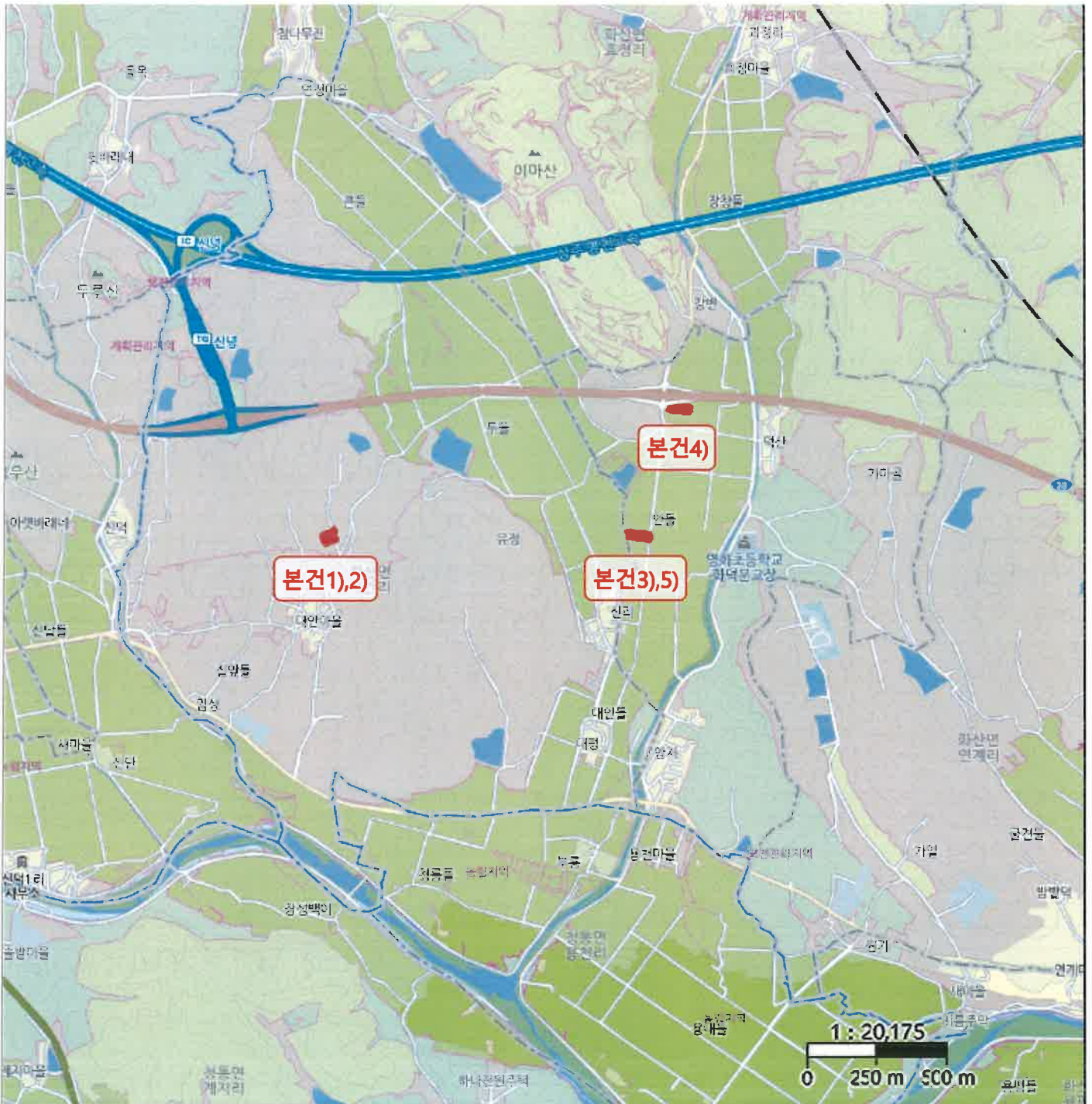
- 1) 임대관계 : 본건의 임대관계는 이해관계인의 부재로 미상입니다.
- 2) 기 타 : —

# 광역위치도

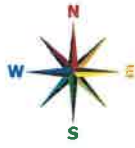


소재지

경상북도 영천시 화산면 대안리 934-3 외

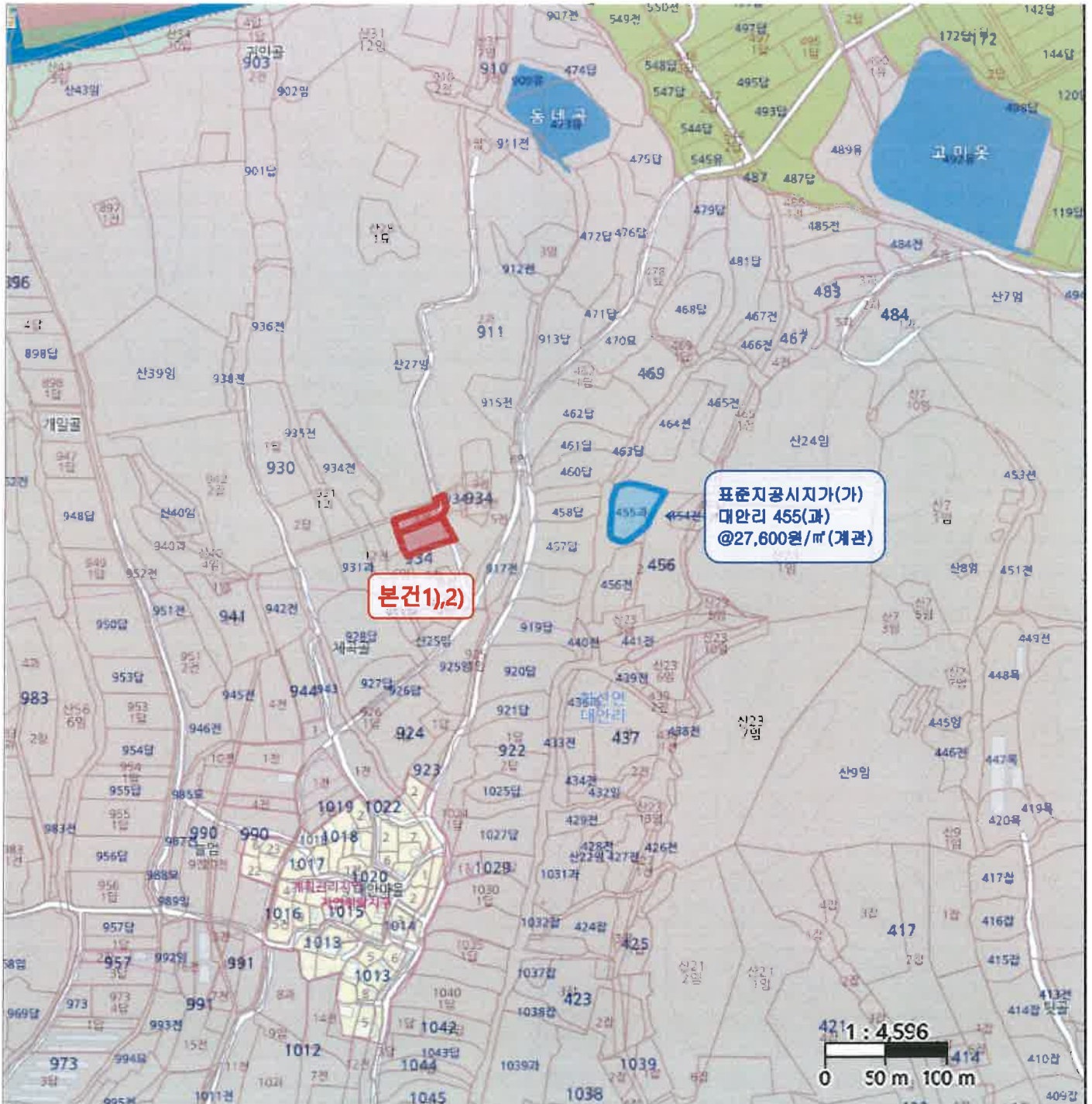


# 상세 위치도

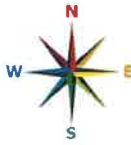


소재지

경상북도 영천시 화산면 대안리 934-3 외



# 상세 위치도



소재지

경상북도 영천시 화산면 덕암리 203-3 외



# 지적 및 건물개황도

Scale = 1 / 1200



범례

	평가대상토지		1층 건물		2층 건물		3층이상 건물
	제시외, 부합물, 종물		감정평가의 건물		도로		구거, 하천

# 지적 및 건물개황도

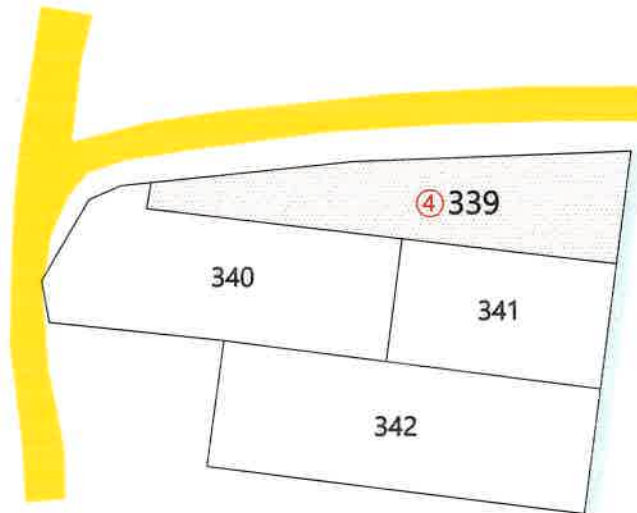
Scale = 1 / 1200



법 례		평가대상토지		1층 건물		2층 건물		3층이상 건물
		제시의,부합물,종물		감정평가의 건물		도로		구거, 하천

# 지적 및 건물개황도

Scale = 1 / 1200



법 레		평가대상토지		1층 건물		2층 건물		3층이상 건물
		제시의, 부합물, 종물		감정평가의 건물		도로		구거, 하천

# 사 진 용 지



본건 기호 1) 및 2) 북동측 근경



본건 기호 1) 및 2) 남동측 근경

# 사 진 용 지



본건 기호 3) 및 5) 북동측 근경



본건 기호 3) 및 5) 남동측 근경

# 사 진 용 지



본건 기호 4) 남서측 전경



본건 기호 4) 서측 근경