

# 감정평가서

건명	정재영 소유물건(2025타경7966)
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 김병대
감정서번호	동국2504-2-009

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.

동국감정평가사사무소

# (부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
이 종 규

감정평가액	칠천삼만오천원정(₩70,035,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 김병대	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	대구지방법원 경매5계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	정재영 (2025타경7966)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.05.07	2025.05.02 ~ 2025.05.07	2025.05.07		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토 지	1 2,030X- 2  이	토 지	1,015	69,000	70,035,000
			하	여	백	
	합 계				₩70,035,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본 평가는 경상북도 영천시 화남면 죽곡리 소재 “죽곡2리 마을회관” 남측 인근에 위치하는 부동산에 대한 대구지방법원의 경매 목적의 감정 평가입니다.

### 2. 대상물건 개요

구분	기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	“24개별지가(원/㎡)”	비고
토지	1	영천시 화남면 죽곡리 431	답	2,030	농림지역	22,500	-

### 3. 실지조사 및 기준시점

#### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 5월 7일로 하였습니다.

#### 나. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2025년 5월 2일부터 2025년 5월 7일까지 각종자료 및 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였습니다.

### 4. 기준가치

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였습니다.

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5. 감정평가조건

감정평가조건 없습니다.

## 6. 감정평가방법

가. 부동산에 대한 감정평가방법은 비용성의 원리에 기초한 원가법, 시장성의 원리에 기초한 거래사례비교법 및 공시지가기준법, 수익성의 원리에 기초한 수익환원법이 있습니다.

나. 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

다. 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

라. 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금 흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

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

## 7. 본건에 적용한 감정평가방법

가. 감정평가 근거 및 기준

본 감정평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 평가하였습니다.

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 본건 토지는 「부동산 가격공시에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준한 “공시지가기준법”으로 감정평가하되, 거래사례 및 평가선례 등을 통하여 시산가액의 합리성을 검토하여 토지의 감정평가액을 결정하였습니다.

## 8. 기타 참고사항

본건 지상의 포도나무 약 105주 정도 및 비닐하우스 등의 관련시설 일체는 타인소유로 조사되어 상기 과수목은 평가에서 제외하였습니다.

## II. 감정평가액의 산출근거

### 1. 토지 감정평가액 산출근거

#### 가. 비교표준지의 선정

(공시기준일 : 2025. 01. 01.)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
가	화남면 죽곡리 439	답	963	답	농림 지역	세로 (가)	사다리 환경사	24,000	-

#### ※ 비교표준지의 선정이유

평가대상토지의 인근지역에 소재하는 공시지가 표준지 중 용도지역, 이용상황, 주위환경 및 지리적 접근성 등이 동일 또는 유사한 상기 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 나. 시점수정

- 1) 가격시점 : 2025년 05월 07일
- 2) 지가변동률(국토교통부에서 조사·발표한 지가동향에 의함)

용도지역	기 간	지가변동률(%)	비 고
경상북도 영천시 “농림지역”	2025.01.01 ~ 2025.05.07	0.354 (1.00354)	2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.237 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.098 ( 1 + 0.00237 ) * ( 1 + 0.00098 * 37/31 ) ≒ 1.00354

※ 2025년 4월 이후 지가변동률 미발표로 2025년 3월분 지가변동률을 연장적용하였습니다.

## 3) 생산자물가지수 (2020=100)

$$\frac{2025년\ 03월\ 지수}{2024년\ 12월\ 지수} = \frac{120.32}{119.52} \approx 1.00669 \text{ (약 } 0.669\% \text{상승)}$$

## 4) 시점수정치의 결정

시점수정치로서는 생산자물가지수도 있으나, 생산자물가지수는 일반경제재 전반에 관한 변동추이를 나타내므로, 특정지역의 지가변동상황을 파악하는데는 적합하지 아니한 바, 국지적 지가변동상황을 충실히 반영하는 상기 지가변동률을 시점수정치로 결정하였습니다.

지 역	용도지역	시점수정치	비 고
경상북도 영천시	농림지역	1.00354	2025.05.07 기준

## 다. 지역요인 비교

평가대상토지와 비교표준지는 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 대등합니다.  
(1.00)

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 라. 개별요인 비교

### 1) 개별요인 비교항목

#### ▶ 농경지대 개별요인

개 별 요 인		
조건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
재해의 위험성	수해의 위험성	
	기타 재해의 위험성	
획지조건	면적, 경사 등	면적
		경사도
		경사의 방향
행정적조건	행정상의 조장 및 규제의 정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기 타	장래의 동향
		기타

### 2) 개별요인 비교치의 결정

기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	자연 (환경) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율	비고
1	가	-	1.00	1.00	1.01	1.00	1.00	1.01	본건이 획지조건(형상 등)에서 다소 우세합니다.

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 마. 그 밖의 요인의 보정

### 1) 그 밖의요인(기타요인) 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한규칙」 제14조 제2항에 근거하여 평가대상 토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가변동에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권내 유사토지의 정상적인 가격수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가액의 객관성 및 형평성을 유지하기 위하여 필요시되며 [ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률]제3조, [감정평가에 관한 규칙]제14조, 대법원판례[2003다38207(2004.05.14선고), 국토교통부유권해석[건설부토정30241-36538(1991.12.28)] 등에서 기타요인 보정의 필요성을 인정하고 있습니다.

### 2) 인근 거래사례(평가사례)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	구분	용도 지역	가격시점	토지단가 (원/㎡)	비 고
A	화남면 죽곡리 42x-x	답	4	협의 보상	농림 지역	2023.10.23	67,800 (평균)	죽곡지구과실전문 생산단지기반조성 사업
B	화남면 죽곡리 45x-x	전	163	협의 보상	농림 지역	2023.10.23	64,400 (평균)	죽곡지구과실전문 생산단지기반조성 사업
C	화남면 죽곡리 4xx	답	1,561	거래 사례	농림 지역	2025.04.07	89,686	-
D	화남면 죽곡리 3xx	답	1,607	거래 사례	농림 지역	2024.11.05	45,364	-

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 3) 기타요인보정치의 산정

### 가) 산정방법

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{거래(평가)사례 기준 표준지가격}}{\text{표준지의 가격시점 현재가격}}$$

- 거래(평가)사례기준 표준지가격 = 거래(평가)사례 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인
- 표준지의 가격시점 현재가격 = 공시지가 × 시점수정

### 나) 그 밖의 요인 보정치의 산정

평가대상 토지와 인근지역에 위치한 상기 거래(평가)사례 중 표준지 및 본건과 용도지역, 이용상황, 지목 등이 동일하거나 유사하고 본건 및 표준지와 근접하게 위치하여 비교성이 뛰어난 **기호(A)**를 선정하여 상호 비교하였습니다.

#### ▶ 표준지(가)/ 사례(A)

표준지 (가)	기준시점 현재 표준지가격(a)	공시지가 (2025.01.01)	시점수정 (2025.01.01.~ 2025.05.07)			기준시점 현재 표준지가격	
			24,000	1.00354			24,085
선례기준 표준지가격(b)	사례(A)	시점수정	지역요인	개별요인	사례 기준 표준지가격		
		67,800	1.01911	1.000	0.990	68,405	
격차율	격차율 산정(b/a)						
	68,405 / 24,085 = 2.840 <b>2.84</b>						
- 시점수정(경상북도 영천시 농림지역 : 2023.10.23 ~ 2025.05.07) : 1.01911 - 지역요인: 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다.(1.000)							
개별요인:	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
	-	1.00	1.00	0.99	1.00	1.00	0.99
비 고	표준지는 사례대비 획지조건(형상 등)에서 열세합니다.						

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 제반사항을 참작하고, 부동산의 거래동향, 인근지가 및 공시지가수준, 기준시점의 토지 이용상황 등을 종합적으로 고려하여 상기와 같이 그 밖의 요인 보정치를 적용하였습니다.

표준지 기호	가
그 밖의 요인	2.84

## 바. 대상토지의 시산가액

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	시산가액 (원)	비고
1	24,000	1.00354	1.00	1.01	2.84	69,085	69,000	1,015	70,035,000	소유자 지분 전부

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## III. 감정평가액의 결정의견

### 1. 감정평가액 결정에 관한 의견

본건 토지의 입지적 여건, 이용상황, 제반공법상의 제한 사항등과 종합적으로 상기 참고 가격자료(실거래가, 평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등) 등을 종합해볼 때 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액의 합리성이 인정되므로 아래와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

### 2. 감정평가액 결정

구 분	면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
토 지	1,015	70,035,000	-
합 계		70,035,000	-

# 토지건물 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 화남면 죽곡리	431	답	농림지역	2,030X1/2	1,015	69,000	70,035,000	소유자지분 전부
<b>합 계</b>								<b>₩70,035,000.-</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 화남면 죽곡리 소재 "죽곡2리 마을회관" 남측 인근에 위치하며, 주위일대는 농경지, 농가주택 및 주변 임야 등으로 형성되어 있습니다.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며, 취락지 등이 인근에 위치하여 전반적인 교통상황은 보통입니다.

## (3) 형태 및 이용상태

완만한 경사지대에 조성된 세장형의 토지로 "과수원" 으로 이용중입니다.

## (4) 인접 도로상태

본건 남측으로 폭 약 3m 정도의 포장도로에 접합니다.

# 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

농림지역, (가축사육제한구역(일부제한1km(한육우2400㎡미만 젓소 제한)). (가축사육제한 구역(일부제한400m(한육우 제한)). 농업보호구역.

## (6) 제시목록 외의 물건

없습니다.

## (7) 공부와의 차이

본건은 공부상 지목이 "답"이나 현황 "과수원" 상태입니다.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 임대관계는 미상입니다.
- 2) 기 타 : 없습니다.

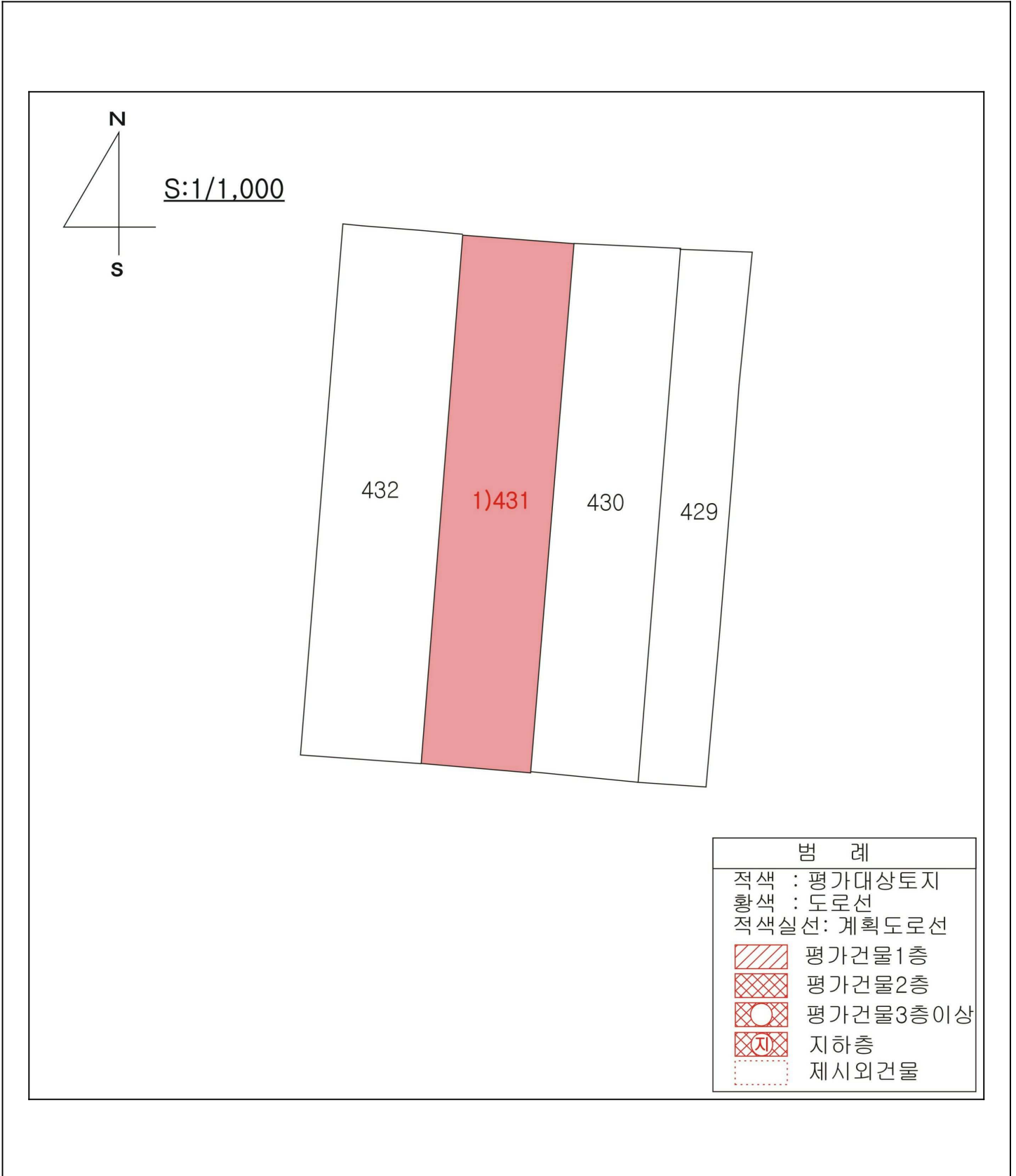
# 위치도



소재지	경상북도 영천시 화남면 죽곡리 431
-----	----------------------



# 지 적 도



# 사 진 용 지



【 본건 전경 】



【 본건 전경 】

# 사 진 용 지



【 본건 근경 】



【 본건 주위전경 】