

감정평가서

의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 손현정
건명	김미라 소유물건 (2025타경8275)
감정서번호	한보250701-0001

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.

한보감정평가사사무소

경상북도 청도군 각북면 낙산4길 17-6

TEL 054-373-2063 FAX 0505-182-3337

(토지)감정평가표

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

감정평가사 (인)
김 두 한

감정평가액	삼천구백이십육만팔천원정 (₩39,268,000.-)		
-------	------------------------------	--	--

의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 손현정	감정평가 목적	법원경매	
제출처	대구지방법원 경매7계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	김미라 (2025타경8275)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.07.04	2025.07.03 ~ 2025.07.04	2025.07.16

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	448	토지	547	-	39,268,000
토지	3306 × $\frac{99}{3,306}$ 이	하	여	백		
합계					₩39,268,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 영천시 임고면 우항리 '우항리 회관' 남서측 인근(기호1) 및 칠곡군 석적읍 남율리 '석적초등학교' 동측 인근(기호2)에 각각 위치하는 부동산으로서 대구지방법원의 경매목적에 의한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거규정

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관련 제 규정과 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 평가하였음.

3. 감정평가의 기준가치 및 평가조건

1) 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였음.

2) 감정평가조건

별도의 평가조건은 없음.

4. 실지조사 실시기간 및 내용, 기준시점

본건의 실지조사 기간은 2025.07.03.~2025.07.04.이며, 공부를 기준으로 토지의 위치 형상 주변상황 등을 조사하였으며, 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 가격조사 완료일인 2025.07.04일로 하였음.

감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 평가대상 물건의 현황

경상북도 영천시 임고면 우항리 394- 5, 칠곡군 석적읍 남율리 산44- 58								
토지	기호	지번	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상및 지세
	1	우항리 394- 5	448	답	휴경지	계획관리	맹지	부정형 평지
	2	남율리 산44- 58	3,306×99/3306	임야	자연림	자연녹지 1종일주	맹지	세장형 급경사
	합 계		547					

II. 감정평가의 방법 및 평가의견

1. 본건 토지의 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조의 규정에 의거 공시지가기준법을 적용하였으며, 인근지역의 평가사례 및 거래사례 검토를 통해 시장가격을 충분히 반영하여 그 가액을 결정하였는바, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요하다고 판단되어 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거 다른 평가방법에 의한 시산가액과의 비교검토는 생략하였음.
2. 본건 기호(2) 토지는 공유지분으로서 평가 대상부분의 위치 및 경계확인이 불가능하여 전체토지를 기준으로 한 단가를 적용하고, 지분비율에 의거 면적사정 하였으며, 지상에 소나무 활잡목 등이 자생하고 있어 거래관행을 고려하여 이를 포함하여 평가하였음.

감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 토지 평가액의 산출근거

1. 평가액 결정의 주된 방법

본건 토지의 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상 토지와 가치 형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 당해 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

2. 비교공시지가 표준지의 선정

1) 선정이유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상 토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 아래의 표준지를 선정하였음.

2) 비교공시지가 표준지

(공시기준일 : 2025.01.01.)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	임고면 우항리 400	2,066	답	답	계획관리	맹지	부정형 완경사	43,700
B	석적읍 남울리 산54-2	89,256	임야	자연림	자연녹지	맹지	부정형 급경사	4,610

3. 시점수정

기 간	지가변동률(%)	산 식
2025.01.01 ~ 2025.07.04	0.752	경상북도 영천시 계획관리지역 2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.609 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.130 (1 + 0.00609) * (1 + 0.00130 * 34/31) ≒ 1.00752

감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기 간	지가변동률(%)	산 식
2025.01.01 ~ 2025.07.04	0.472	경상북도 칠곡군 녹지지역 2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.377 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.086 $(1 + 0.00377) * (1 + 0.00086 * 34/31) \approx 1.00472$

* 기준시점 현재 2025년 06월 이후 지가변동률이 고시되지 않아 2025년 05월 지가변동률을 연장 적용하여 기간비율로 배분하였음.

4. 지역요인 비교

본건은 공시지가 표준지의 인근지역 내에 소재하여 지역요인 동일함.(1.00)

5. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

구분	항 목	세 부 항 목
농경지대	접근조건	취락과의 접근성, 농로의 상태 등
	자연조건	일조, 토양, 토질, 관개, 배수, 재해의 위험성 등
	획지조건	면적, 경사, 경작의 편부 등
	행정적조건	행정상의 규제정도 등
	기타조건	장래의 동향, 기타 등
임야지대	접근조건	교통의 편부 등
	자연조건	일조, 통풍, 표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡, 토양, 토질 등
	행정적조건	행정상의 규제정도
	기타조건	장래의 동향, 기타

2) 개별요인 비교치

감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기호	비교 표준지	가로조건	접근조건	자연(환경)조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
1	A	-	1.12	1.00	1.12	1.00	1.00	1.254
2	B	-	0.90	0.90	-	1.00	1.00	0.810

(1)비교 표준지 대비 농로의 상태, 형상에 의한 경작의 편부 우세함
 (2,7)비교 표준지 대비 반출지점 까지의 거리, 경사도 등 열세임

6. 평가액 결정에 참고한 자료 및 그 밖의 요인 보정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241- 36538, 1991.12.28.), 대법원판례 “2003다 38207 판결(2004.05.14.선고)”, “2002두 5054(2003.07.25선고)” 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그밖의 요인의 보정이 필요함.

2) 인근지역 거래사례 및 평가사례

구분	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	단 가 (원/㎡)	용도 지역	기준 시점	목적	비고 (특성)
거래 사례1	우항리 29*	답	1,461	90,349	계획관리	2023.02.06	매매	사다리 세로(가) 전
평가 사례1	우항리 295	답	1,461	91,000	계획관리	2023.02.15	담보	사다리 세로(가) 전
평가 사례2	우항리 394- 1	답	380	85,000	계획관리	2024.04.22	공매	사다리 맹지 휴경지
평가 사례3	남율리 산50	임야	70,612	12,000	자연녹지	2024.10.04	경매	부정형 맹지 자연림
평가 사례4	중리 산21	임야	4,857	16,000	자연녹지	2024.12.13	공매	부정형 세로(불) 자연림

3) 그 밖의 요인 보정치의 산정

대상토지와 위치적, 물적 유사성이 인정되어 비교가능성이 가장 크다고 사료되는 상기 사례중 비교표준지A는 평가사례2를, 비교표준지B는 평가사례3을 각각 선택하여 비교하였음.

감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

표준지 (A)	기준시점 현재 표준지가격(a)	공시지가 (2025.01.01)	시점수정 (2025.01.01.~2025.07.04)			기준시점 현재 표준지가격	
		43,700	1.00752			44,029	
	사례기준 표준지가격(b)	평가사례(2)	시점수정	지역요인	개별요인	사례 기준 표준지가격	
		85,000	1.01808	1.000	0.783	67,758	
	격차율	격차율 산정(b/a)					
		67,758 / 44,029 ≙ 1.539					
- 시점수정(경상북도 영천시 계획관리지역 : 2024.04.22.~ 2025.07.04) : 1.01808 - 지역요인: 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함(1.000)							
- 개별요인	가로 조건	접근 조건	자연(환경) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
	-	0.90	1.00	0.87	1.00	1.00	0.783
비교표준지는 사례토지 대비 농로의 상태, 형상에 의한 경작의 편부 열세임							

표준지 (B)	기준시점 현재 표준지가격(a)	공시지가 (2025.01.01)	시점수정 (2025.01.01.~2025.07.04)			기준시점 현재 표준지가격	
		4,610	1.00472			4,632	
	사례기준 표준지가격(b)	평가사례(3)	시점수정	지역요인	개별요인	사례 기준 표준지가격	
		12,000	1.00756	1.000	1.210	14,630	
	격차율	격차율 산정(b/a)					
		14,630 / 4,632 ≙ 3.158					
- 시점수정(경상북도 칠곡군 녹지지역 : 2024.10.04.~ 2025.07.04) : 1.00756 - 지역요인: 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함(1.000)							
- 개별요인	가로 조건	접근 조건	자연(환경) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
	-	1.10	1.10	-	1.00	1.00	1.210
비교표준지는 사례토지 대비 반출지점 까지의 거리, 경사도 등 우세함							

감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4) 그밖의 요인 보정치의 결정

인근 지역 내 유사 토지의 거래사례, 평가사례 및 일반적인 가격수준 등을 고려하여 그밖의 요인 보정치를 결정함.

비교표준지	A	B
그밖의 요인	1.54	3.16

7. 토지가격결정

기호	공시지가 (원/㎡)	지가 변동률	지역요인	개별요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	43,700	1.00752	1.00	1.254	1.54	85,026	85,000
2	4,610	1.00472	1.00	0.810	3.16	11,855	12,000

IV. 평가액 결정에 관한 의견

1. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

위와 같이 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지의 평가액은 인근지역의 평가사례, 거래사례, 일반적인 지가수준 등에 의하여 그 적정성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 대상부동산의 가액을 결정함.

2. 감정평가액

구 분	의뢰면적(㎡)	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
토지(1)	448	448	85,000	38,080,000
토지(2)	3,306× 99/3306	99	12,000	1,188,000
합 계		547		39,268,000

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 임고면 우항리	394-5	답	계획관리지역	448	448	85,000	38,080,000	
2	경상북도 칠곡군 석적읍 남울리	산44-58	임야	자연녹지지역 제1종 일반주거지역	99 3,306 × ---- 3,306	99	12,000	1,188,000	입목포함 김미라 지분전부
합 계								₩39,268,000.-	
				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

본건은 경상북도 영천시 임고면 우항리 '우항리회관' 남서측 인근(기호1) 및 칠곡군 석적읍 남율리 '석적초등학교' 동측 인근(기호2)에 각각 위치하며, 기호(1) 부근은 순수 농촌지대로서 농촌마을, 주변 농경지 등으로 형성되어 있고, 기호(2) 주위는 시가지 외곽의 순수 산림지대임.

(2) 교통상황

기호(1):본건 인근까지 차량 접근 가능하며, 관내 교통사정은 보통임.
기호(2):본건까지 차량접근 불가능하며, 관내 교통사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1):사다리형의 토지로서 인접지와 등고 평탄하며 휴경지 상태임.
기호(2):극 세장형의 토지로서 북서측 하향 급경사지이며 자연림 상태임.

(4) 인접 도로상태

기호(1):지적도상 맹지이나, 동측으로 접한 도로예정지가 남측으로 영천시 소유의 토지와 접함.
기호(2):임야도 및 현황 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1):계획관리지역, 성장관리계획구역(일반형), 가축사육제한구역, 역사문화환경보존지역 임.
기호(2):자연녹지지역, 제1종일반주거지역, 가축사육제한구역, 준보전산지이며, 제1종일반 주거지역 부분은 북서측 끝단의 극히 일부임.

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

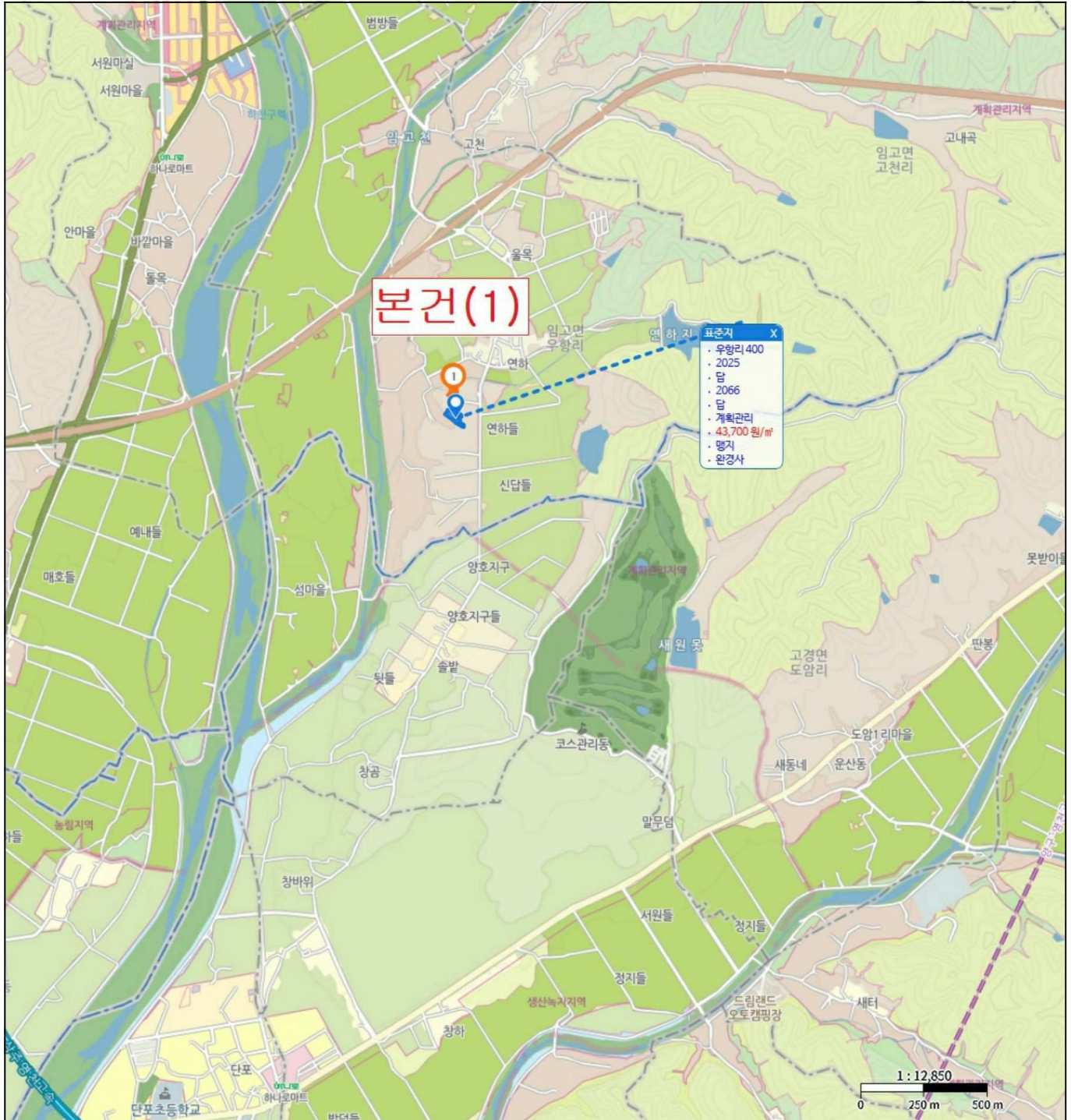
1) 임대관계 : 미상임.

2) 기 타 : 없 음.

광역위치도(1)



소재지	경상북도 영천시 임고면 우항리 394-5
-----	------------------------



위치도(1)



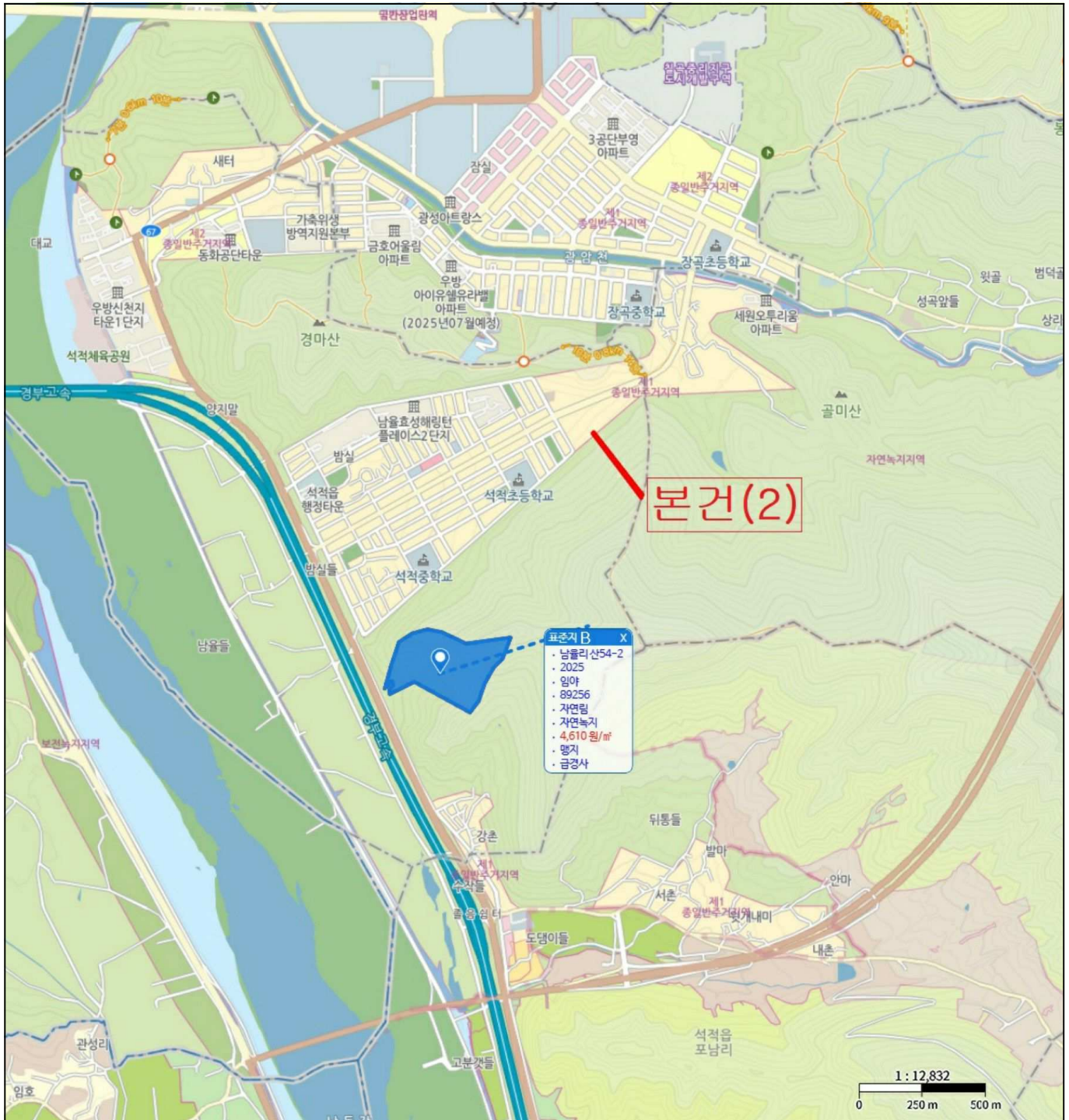
소재지 경상북도 영천시 임고면 우항리 394-5



광역위치도(2)



소재지	경상북도 칠곡군 석적읍 남율리 산44-58
-----	-------------------------



위치도(2)



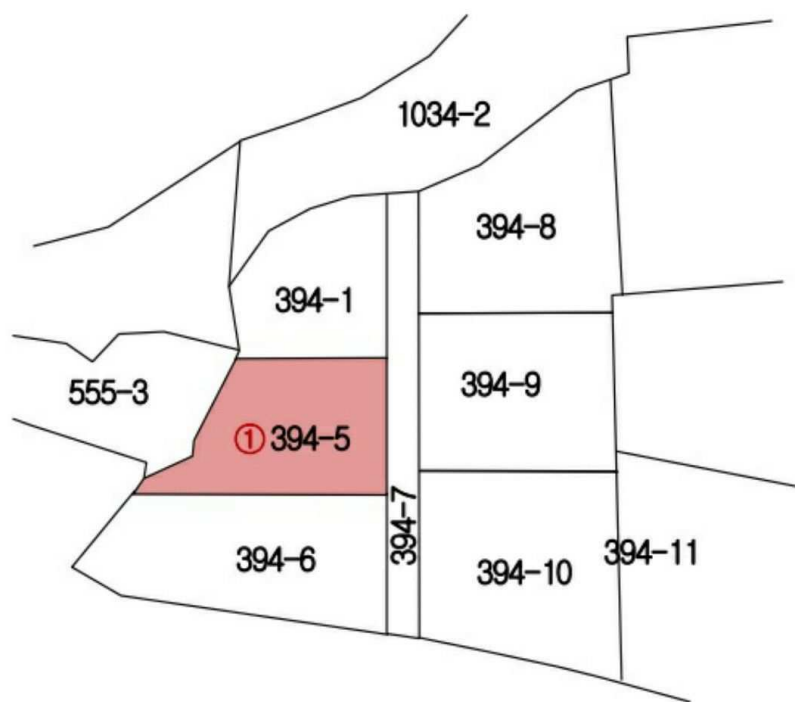
소재지

경상북도 칠곡군 석적읍 남율리 산44-58

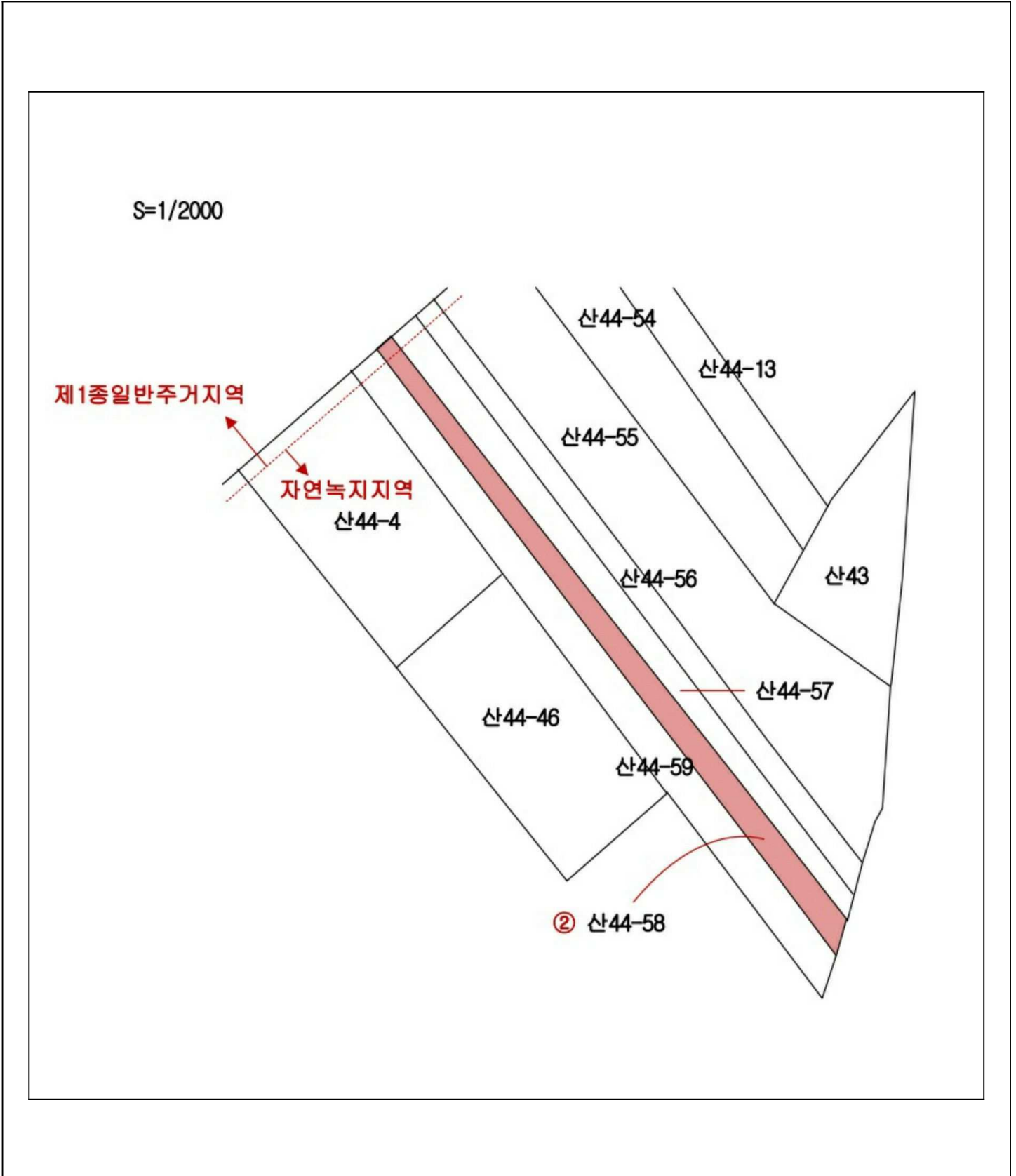


지 적 도

S=1/1000



지 적 도



사 진 용 지



(1)토지 남동측 전경



(1)토지 북동측 전경



(2)토지 북서측 전경



(2)토지 북서측 전경