

# 감정평가서

건명	이근배 소유물건(2025타경30904)
의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 최상욱
감정서번호	D052502-10-001

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.

동인감정평가법인(주) 대구경북지사

## (토지)감정평가표

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

감정평가사  
강동필

(인) 동인감정평가법인(주)  
강동필 (인)

감정평가액	일억일백오십삼만육천원정 (₩101,536,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 최상욱		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	대구지방법원 서부지원 경매4계		
소유자 (대상업체명)	이근배 (2025타경30904)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.02.17	2025.02.14 ~ 2025.02.17	2025. 02. 21	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	1,586.5 이	토지	1,586.5 하 여	64,000 백	101,536,000
	합계					₩101,536,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인)					

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 1. 감정평가의 개요

### 1. 평가목적

본건은 경상북도 성주군 대가면 칠봉리 소재 "새터마을" 동측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 경매 목적의 감정평가입니다.

### 2. 평가에 관련된 법적근거 및 대상목록

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련법령이 정하는 바에 따라 평가하였으며, 평가대상 목록과 형상 및 이용상황 등에 대하여는 평가명세표, 평가요향표, 위치도 등을 참고하시기 바랍니다.

### 3. 실지조사 및 기준시점

#### 1) 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 02월 17일로 하였습니다.

#### 2) 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2025년 02월 17일 등에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였습니다.

### 4. 기준가치

#### 1) 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 하였습니다.

다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있습니다.

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2) 기준가치 결정 및 그 이유

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

## 5. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

### 1) 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있습니다.

### 2) 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없습니다.

## 6. 평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조에 따라 대상물건마다 개별로 감정평가하되, 거래사례, 평가전례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 7. 평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 토지는 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌 표준지의 공시지가를 기준(공시지가기준법)으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률, 생산자 물가지수 및 당해 토지의 위치, 형상, 이용상황, 주위환경 등 개별적제요인과 인근지역의 지역적 제특성 및 인근지역의 정상적인 지가수준 등을 종합 참작하여 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 의거, 타 방식인 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

## 8. 기타 참고사항

- 1) 본건 지상에 조경수(이팝나무, 백일홍 등)(별첨 “사진용지” 참고)이 식재되어 있으나, 이에 구매됨이 없이 토지만을 평가하였으며, 조경수에 제한받는 가격과 조경수를 포함한 가격을 별도로 제시하였으니 참고하시기 바랍니다.
- 2) 소재지, 위치, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였으니 업무진행시 재확인하시기 바랍니다.

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 토지가액의 산출

### 가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

“공시지가기준법”이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가 방법입니다.

#### 1. 대상토지의 개요

기호	소재지	면적(㎡)		지목	이용 상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (2024)
		공부	사정						
1	경상북도 성주군 대가면 칠봉리 1052	1,586.5	1,586.5	답	전	농림지역	세각 (가)	사다리 평 지	24,500

#### 2. 표준지 공시지가 선정

( 2025. 1. 1. 기준 )

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	주위환경	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
가	칠봉리 1066	2,888.1	답	답	농림 지역	순수 농경지대	세각 (가)	세장형 평 지	25,600	도로 1%저축

#### 3. 시점수정(지가변동률: 용도지역기준)

국토교통부장관이 조사·발표한 비교표준지가 있는 시,군,구의 용도지역별 지가변동률을 공시기준일로부터 가격시점까지 산정하여 적용하되, 가격시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전 월의 지가변동률을 추정 적용하였습니다.

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(경상북도 성주군)

용도지역	기 간	지가지수	비 고
농림지역	2025. 01. 01 ~ 2025. 02. 17	1.00153	2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.099 ( 1 + 0.00099 * 48/31 ) ≒ 1.00153

#### 4. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역 내에 소재하여 지역적제요인 대등합니다.  
(지역요인 격차율 : 1.000)

#### 5. 개별요인 비교

##### 1) 개별요인 비교항목

<농경지대의 개별요인 비교항목>

개별요인	비 교 항 목
접근조건	교통의 편부 등
자연조건	일조, 토양, 토질, 관개, 배수 등
획지조건	면적, 경사, 경작의 편부 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도 등
기타조건	기타

##### 2) 개별요인 비교치

표준지 (기호)	대상토지 (기호)	가로 조건	접근 조건	자연 (환경) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	합 계	비고
가	1	-	0.95	1.00	0.97	1.00	1.00	0.922	접면도로의 폭, 형상, 면적 등에 서 열세함.

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 그 밖의 요인 보정치의 결정

### 1) 인근지역 내의 평가선례

기호	소재지	지목	용도지역	평가액 (원/㎡)	기준시점/ 가격시점	평가 목적	비고
①	칠봉리 743	답	농림지역	65,000	2023.03.06	조세	-
②	칠봉리 1056- 2	답	농림지역	76,000	2023.10.04	협의보상	-

### 2) 인근지역 내의 실거래사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	거래액 (원/㎡)	거래 시점	비고
㉠	칠봉리 407	2,006	답	농림 지역	64,000	2022.06.29	-

### 3) 인근지역 가격수준

본건 인근 유사 토지의 지가수준은 @60,000원/㎡~@65,000원/㎡ 내외입니다.

### 4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

본건과 비교가능한 평가선례 및 지가수준과 최근 부동산 경기의 추세 및 전반적인 경기상황 등으로 보아 인근지역의 정상적인 지가수준이 공시지가수준과 괴리되어 현실가격의 반영에 미흡하다고 판단되는 바, 적절한 지가산정을 위하여 그 밖의 요인 보정치를 결정하였습니다.

#### 가) 비교 사례의 선정 및 이유

상기 평가선례 및 거래사례 중 용도지역 및 이용상황 등이 같거나 비슷한 거래사례 ㉠)를 선정합니다.

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 나) 보정요인의 산정

비교 표준지 (가)	가격시점현재 표준지가격 (A)	공시지가 (2025.01.01)	시점수정 (2025.01.01. ~ 2025.02.17.)			가격시점현재 표준지가격
		25,600	1.00153			25,639
	평가선례기준 표준지가격 (B)	평가선례①	시점수정치	지역요인	개별요인	평가선례기준 표준지가격
		65,000	1.01625	1.000	1.050	69,359
	보정치	보정치산정(B/A)				
		69,359 / 25,639 ≙ 2.705				

- 시점수정(경상북도 성주군 농림지역): 2023.03.06 ~ 2025.01.17.
- 지역요인 : 표준지는 선례 토지와 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다.(1.000)
- 개별요인

가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1.00	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.050

비교표준지는 선례대비 접근조건(가로의 폭 등)에서 우세합니다.

## 다) 그 밖의 요인 보정치 결정

본건과 비교가능한 평가선례 및 거래사례를 기준으로 사정보정, 기준시점까지의 지가변동을, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 검토한 결과 상기 그 밖의 요인 비교치는 적정하다고 판단되는 바, 그 밖의요인 비교치 2.70으로 결정합니다.

## 7. 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	시산가격 (원/㎡)	평가가격 (원/㎡)	비고
1	25,600	1.00153	1.00	0.922	2.70	63,826	64,000	-

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다. (「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제7항)

### 1. 비교거래사례의 선정

#### 1) 인근지역 유사물건의 거래사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	거래액 (원/㎡)	거래 시점	비고
㉠	칠봉리 407	2,006	답	농림 지역	64,000	2022.06.29	-

#### 2) 비교사례의 선정

대상부동산과 용도지역, 이용상황 등에서 같거나 비슷하며, 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 거래사례 ㉠)을 선정합니다.

### 2. 사정보정치의 산정

상기의 거래사례는 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.000)

### 3. 시점수정치의 산정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동율로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정하였습니다.

용도지역	기 간	지가지수	비 고
성주군 농림지역	2022. 06. 29 ~ 2025. 02. 17	1.02305	-

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

\* 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전 월의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

## 4. 지역요인 비교치의 산정

본건 토지는 비교거래사례와 인근지역 내에 소재하고 있어서 제반 지역요인은 대등합니다.(1.00)

## 5. 개별요인의 비교치의 산정

거래사례 (기호)	대상토지 (기호)	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	합 계	비고
㉠	1	-	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	0.980	접근조건(교통의 편부 등)에서 열세함.

## 6. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

상기 제반 가치형성요인을 종합적으로 참작하여 거래사례비교법에 의한 본건 토지의 시산가액(비준가격)을 다음과 같이 결정하였습니다.

기호	사례가격 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역 요인	개별요인 (원/㎡)	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	64,000	1.000	1.02305	1.00	0.980	64,166	64,000

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## III. 감정평가액 결정의견

### 1. 각 방법에 의한 시산가액

기호	적용단가(원/㎡)		비고
	공시지가기준법	거래사례비교법	
1	64,000	64,000	-

### 2. 토지의 감정평가액 결정

상기에 산정된 각 시산가액을 검토한 결과, 양 시산가액 공히 인근지역의 호가 범위 내에서 유사하게 산출되었는바 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성 및 시장성 등이 인정된다고 판단되어 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 다음과 같이 토지가액을 결정하였습니다.

구분	기호	토지면적(㎡)		적용단가 (원/㎡)	토지가액 (원)	비고
		공부	사정			
공시지가기준법	1	1,586.5	1,586.5	64,000	101,536,000	
		합 계			101,536,000	

# 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 성주군 대가면 칠봉리	1052	답	농림지역	1,586.5	1,586.5	64,000	101,536,000	조경수포함 가격: 116,536,000 원 조경수제한 받는가격: 86,305,600원
<b>합 계</b>								<b>₩101,536,000.-</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 성주군 대가면 칠봉리 소재 "새터마을" 동측 인근에 위치하며, 부근일대는 농가주택, 창고, 농경지 등으로 형성되어 있습니다.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 제반교통사정은 보통입니다.

## (3) 형태 및 이용상태

등고평탄한 사다리형의 토지로서 농경지로 이용 중입니다.

## (4) 인접 도로상태

서측 및 남측으로 폭 약 5-6미터의 포장도로와 접합니다.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

농림지역, 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>

## (6) 제시목록 외의 물건

별첨 사진용지(조경수목 식재되어 있음) 참조바랍니다.

## (7) 공부와의 차이

공부상 지목이 "답"이나, 현황 "전"입니다.

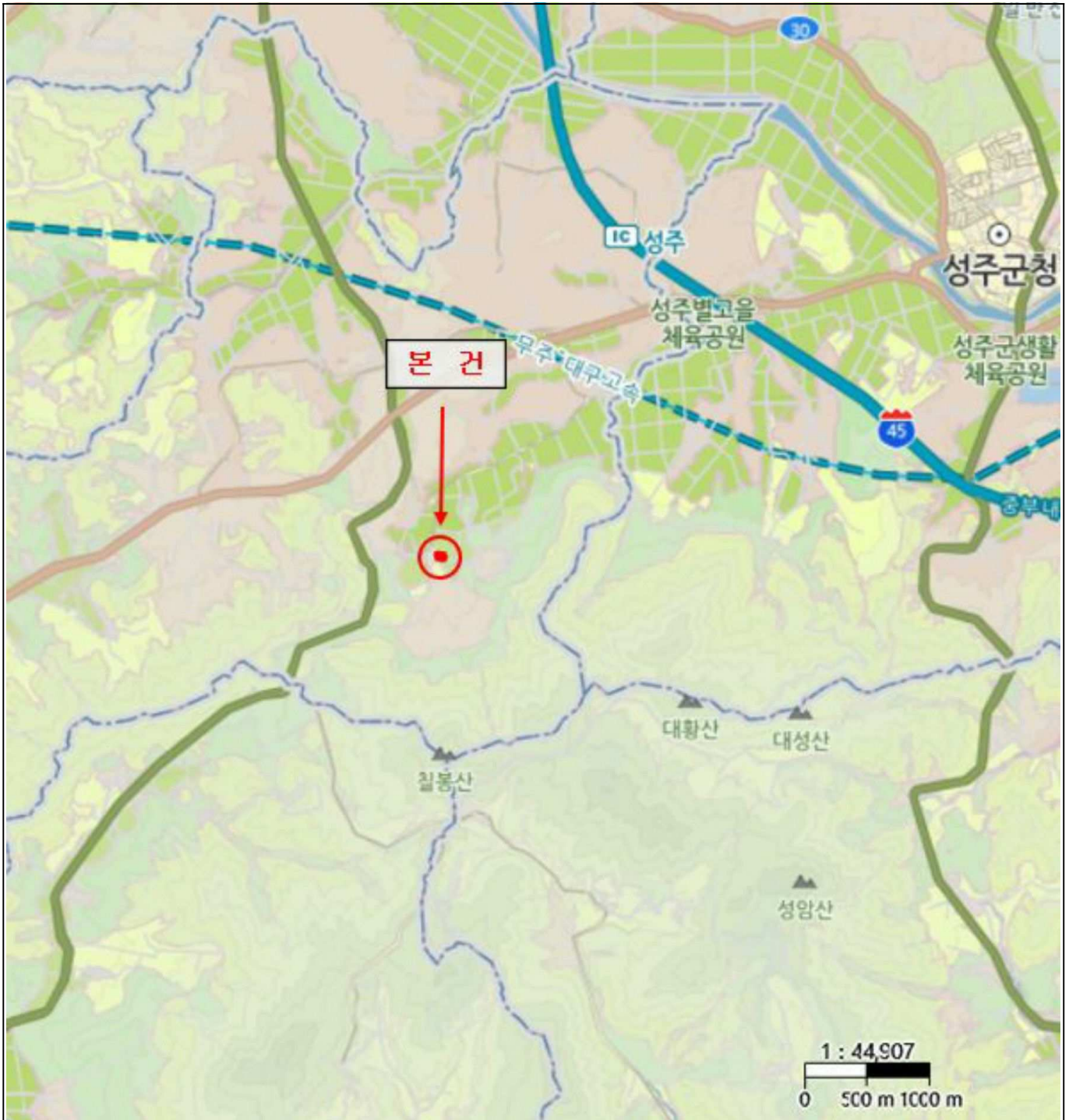
## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계 : 미상입니다.
- 2)기타 : 없습니다.

# 광역 위치도



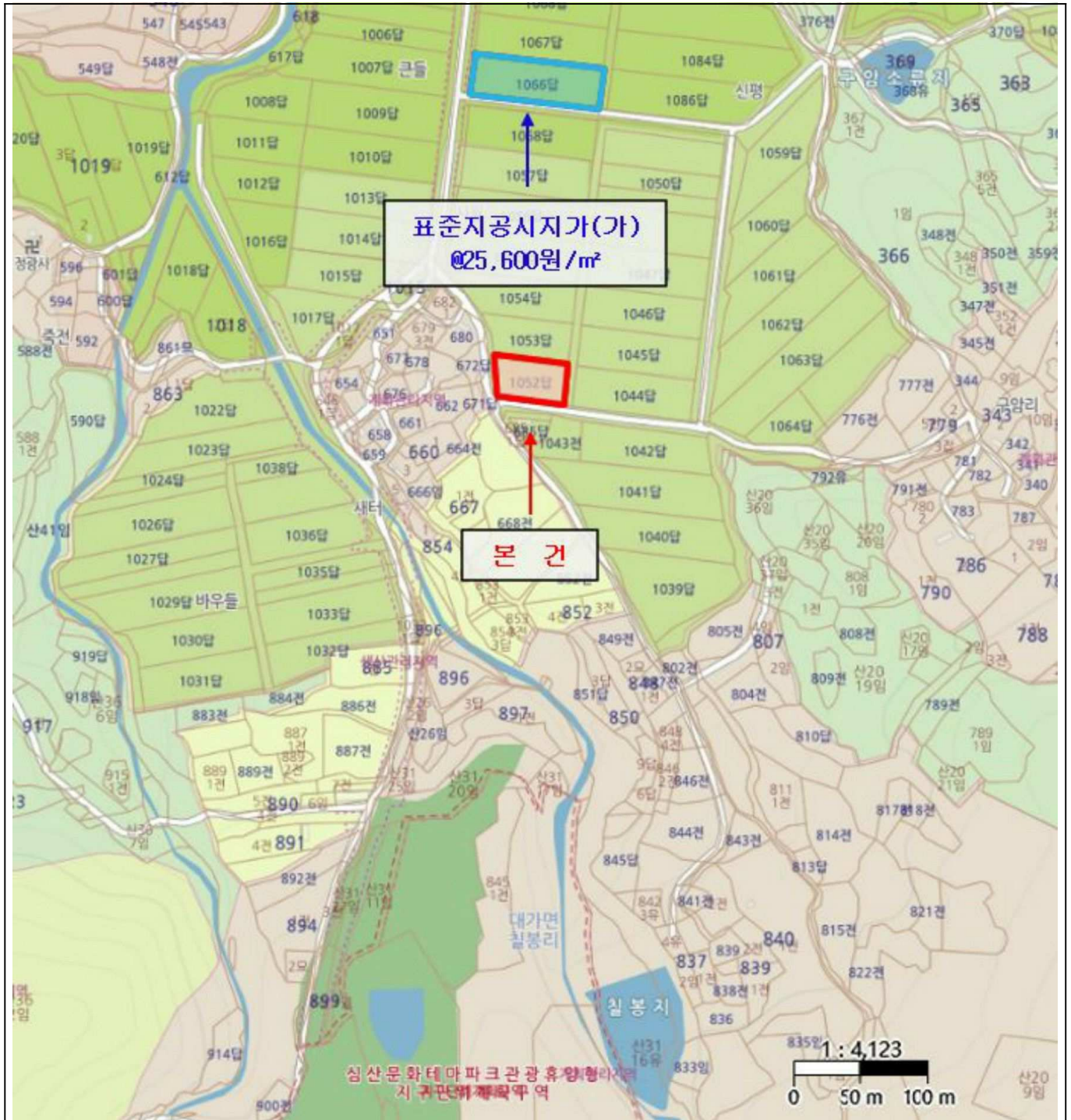
소재지	경상북도 성주군 대가면 칠봉리 1052
-----	-----------------------



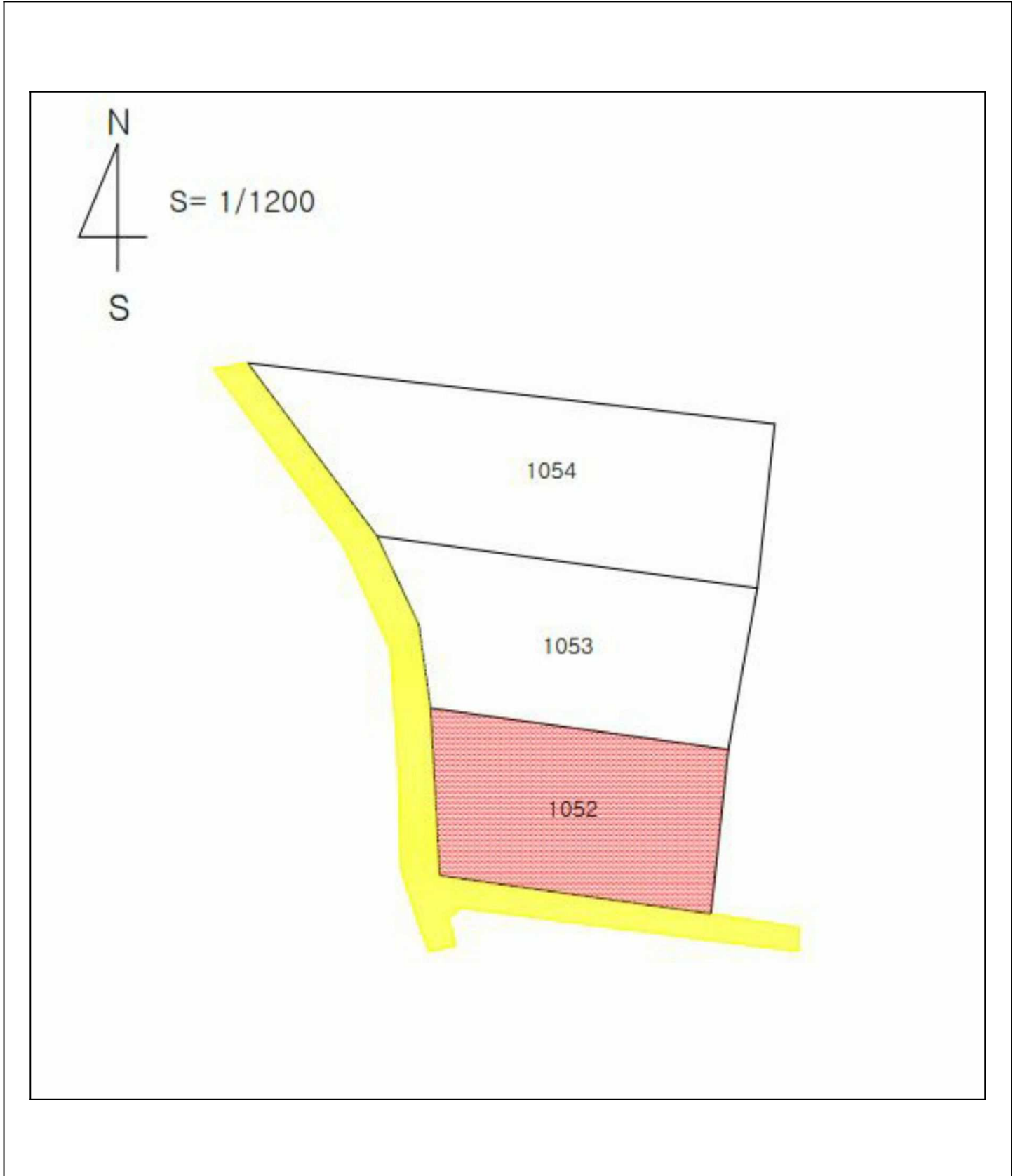
# 위치도



소재지	경상북도 성주군 대가면 칠봉리 1052
-----	-----------------------



# 지 적 도



# 사 진 용 지



본건 전경

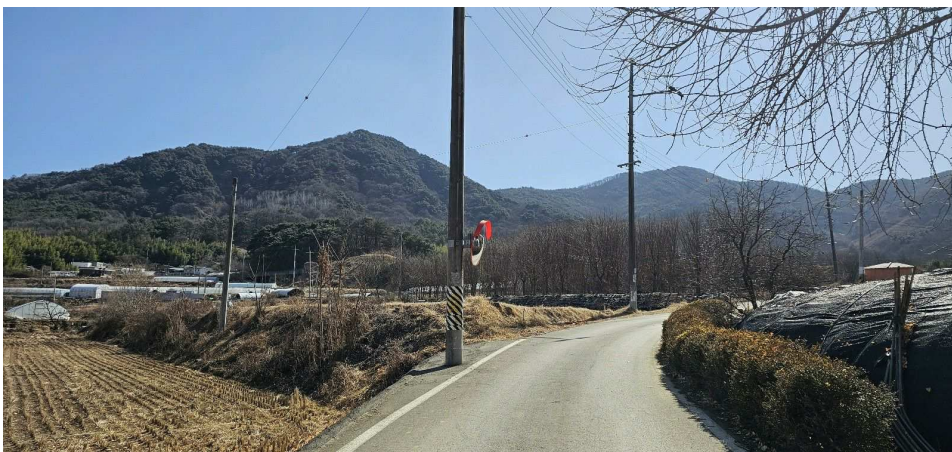


본건 전경

# 사 진 용 지



본건 전경



본건 주위전경

# 사 진 용 지



본건지상 수목(백일홍)



본건지상 수목(이팝나무)