

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 서범규 소유물건(2025타경892)

의뢰인: 대구지방법원 사법보좌관 김영규

감정평가서번호: 250618-A682

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.

유원감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사
정 철 유 (인)

감정평가액	이천칠백삼십칠만삼천원정 (₩27,373,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 김영규	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	대구지방법원 경매9계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	서범규 (2025타경892)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.07.16	2025.06.27 ~ 2025.07.16	2025.07.17		
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
	토지	883	토지	883	31,000	27,373,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩27,373,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

토지 감정평가명세표

페이지: 1

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 화북면 자천리	501	답	계획관리지역	883	883	31,000	27,373,000	
합 계								₩27,373,000.-	
				이 하		여	백		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 영천시 화북면 자천리 501번지 부동산(토지)으로서, 대구지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요

기호	종류	소재지	지번	지목 용도	면적(㎡)
1	토지	경상북도 영천시 화북면 자천리	501	답	883

3. 기준가치 및 감정평가 조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가액인 시장가치를 기준으로 하여 평가하였으며, 별도의 감정평가 조건은 없습니다.

4. 감정평가근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가에 관한 일반이론에 근거하여 평가하였습니다.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 07월 16일로 하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 감정평가방법

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 감정평가하되, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하여 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교검토는 생략하였습니다.

7. 기타사항

- 1) 본건 토지에 소재하는 수목, 잡목은 거래관행 등을 감안하여 토지에 포함하여 평가하였습니다.
- 2) 본건은 토지이용계획확인원상 하천구역에 포함되어 있는바, 이를 감안하여 현황 평가하였습니다.
- 3) 본건 지상에 컨테이너 1동이 소재하고 있으며, 구조 및 규격, 이동가능성 등을 감안하여 감정평가에서 제외하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 토지가액의 산출근거

1. 비교표준지의 선정

1) 비교표준지 공시지가

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 규정에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 다음의 표준지를 선정하였습니다.

[공시기준일 : 2025.01.01.]

기호	소재지	지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	화북면 자천리	438	2,231	전	과수원	계획 관리	맹지	부정형 완경사	27,400

2) 비교표준지 선정기준

- ① 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한사항이 같거나 비슷할 것.
- ② 이용상황이 같거나 비슷할 것.
- ③ 주위환경 등이 같거나 비슷할 것.
- ④ 인근지역에 위치하며, 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것.

이상의 선정기준을 종합적으로 고려하여 가장 적합한 표준지를 선정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 시점수정

1) 개요

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로서 비교 표준지가 소재하는 시군구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였으며, 미고시월은 최종 고시월의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

2) 지가변동률

용도지역	기간	변동률 (%)	계산식
경상북도 영천시 계획관리지역	25.01.01~ 25.07.16	0.803	2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.609 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.130 $(1 + 0.00609) * (1 + 0.00130 * 46/31)$ ≒ 1.00803

3. 지역요인 비교

본건은 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다. (1.000)

4. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교표

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

조건	항목	세항목
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등
접근조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성
		출하지와의 접근성
환경조건	자연환경	토양, 토질의 양부
		일조, 통풍 등
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
		기타 재해의 위험성
획지조건	규모, 형상 등	면적
		형상
	고저 등	고저 (경사지 등)
		경사의 방향
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도
	토지이용상황	토지이용상황 등
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 개별요인 비교치

구분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
격차율 및 검토의견	1.00	0.90	1.00	0.90	0.85	1.00	0.689
검토의견 : 본건이 비교표준지에 비하여 교통시설과의 접근성 등 접근조건, 고저 등 획지조건, 하천구역 등 행정적 조건에서 열세합니다.							

5. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

“그 밖의 요인 보정”이란, 토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동을, 생산자물가 상승률, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 거래사례 및 평가전례를 참작하여 보정하는 것으로 대법원판례[2003다 38207(2004.05.14선고), 국토교통부 유권 해석[건설부토정 30241-36538(1991.12.28)]등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 거래사례나 평가전례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정합니다.

2) 인근 거래사례 및 평가전례

[자료 : 한국감정평가사협회 감정평가정보 등]

기호	소재지	지번	지목	용도지역	기준시점	토지단가 (원/㎡)	평가목적 등
1	화북면 자천리	29□-2	전	계획관리	2025.02.14	57,000	경매평가
2	화북면 자천리	57□	전	생산관리	2024.10.24	45,000	경매평가

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기호	소재지	지번	지목	용도지역	기준시점	토지단가 (원/㎡)	평가목적 등
3	화북면 자천리	45□	전	계획관리	2024.01.18	41,200	거래사례

3) 그 밖의 요인 보정치의 산정

(1) 그 밖의 요인 보정치 산식

$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가전례(거래사례)기준 표준지가격}}{\text{표준지의 기준시점 현재가격}}$
- 평가전례(거래사례)기준 표준지가격 = 평가전례(거래사례) x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인 - 표준지의 기준시점 현재가격 = 표준지공시지가 x 시점수정

(2) 그 밖의 요인 보정치 산정

상기 평가전례 및 거래사례 중 표준지와 용도지역, 이용상황 등이 동일·유사하고 제반 가치형성요인에서 비교 가능성이 높다고 판단되는 평가전례 기호<1>을 선정하였습니다.

구분	평가(거래) (원/㎡)	시점수정 - a)	지역요인 - b)	개별요인 - c)	산출단가 (원/㎡)	보정치
평가(거래)기준 표준지가격	57,000	1.00625	1.000	0.775	44,451	
구분	표준지공시지가 (원/㎡)	시점수정			산출단가 (원/㎡)	1.609
기준시점현재 표준지가격	27,400	1.00803			27,620	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- a) 시점수정

용도지역	기간	변동률 (%)	계산식
경상북도 영천시 계획관리지역	25.02.14~ 25.07.16	0.625	2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.126 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.110 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.123 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.130 $(1 + 0.00126 * 15/28) * (1 + 0.00110) * (1 + 0.00123) * (1 + 0.00130) * (1 + 0.00130 * 46/31)$ ≈ 1.00625

- b) 지역요인 : 상기 평가전례는 표준지의 인근지역 및 동일수급권 내 유사지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다.

- c) 개별요인

구분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
격차율 및 검토의견	0.80	1.00	1.00	1.02	0.95	1.00	0.775
검토의견 : 비교표준지는 평가전례에 비하여 도로의 상태 등 가로조건, 일부 하천구역 등 행정적 조건에서 열세하며, 형상 등 획지조건에서 우세합니다.							

4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 산정된 그 밖의 요인 보정치를 기준으로 하되, 인근 유사 토지의 지가수준, 거래 사례가격 및 시장상황, 인근 유사토지의 평가전례, 감정평가목적 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 1.61 으로 결정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 공시지가기준법에 의한 토지단가

기호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	27,400	1.00803	1.000	0.689	1.61	30,639	31,000

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

기호	종별	면적(㎡)		적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)
		의뢰	사정		
1	토지	883	883	31,000	27,373,000
합계					27,373,000

3. 결정의견

상기 평가방법의 적정성과 거래사례 및 평가전례, 지가수준 등을 종합적으로 검토할 때 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다. [끝]

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 화북면 자천리 소재 자천삼거리 남측 인근에 위치하며, 주변은 농경지, 창고, 하천 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건 인근 교통시설 및 편익시설과의 접근성 등을 종합적으로 검토할때에, 제반 교통상황은 보통 이하입니다.

(3) 형태 및 이용상태

남측의 인접지 대비 저지의 사다리형 토지로서, 답(휴경지) 상태입니다.

(4) 인접 도로상태

지적상 맹지이며, 인접 토지를 통하여 접근이 가능합니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-01-25)(일반형) 가축사육제한구역(2023-11-30)(전부 제한300m(전 축종 사육제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 하천구역<하천법>

(6) 제시목록 외의 물건

없습니다.

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) | |

(7) 공부와의 차이

없습니다.

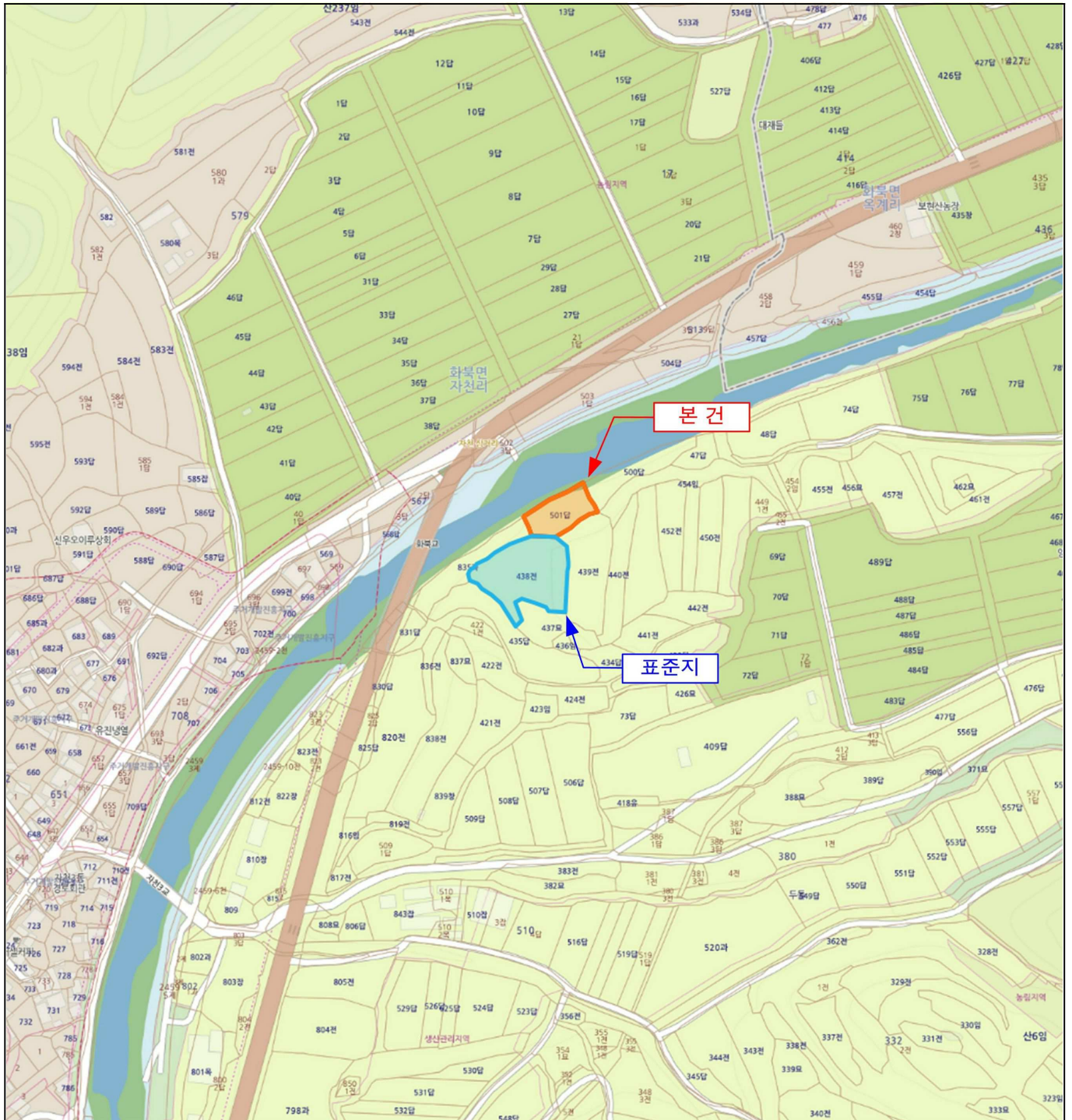
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계는 미상입니다.
- 2) 본건 지상에 컨테이너 1동이 소재하고 있습니다.

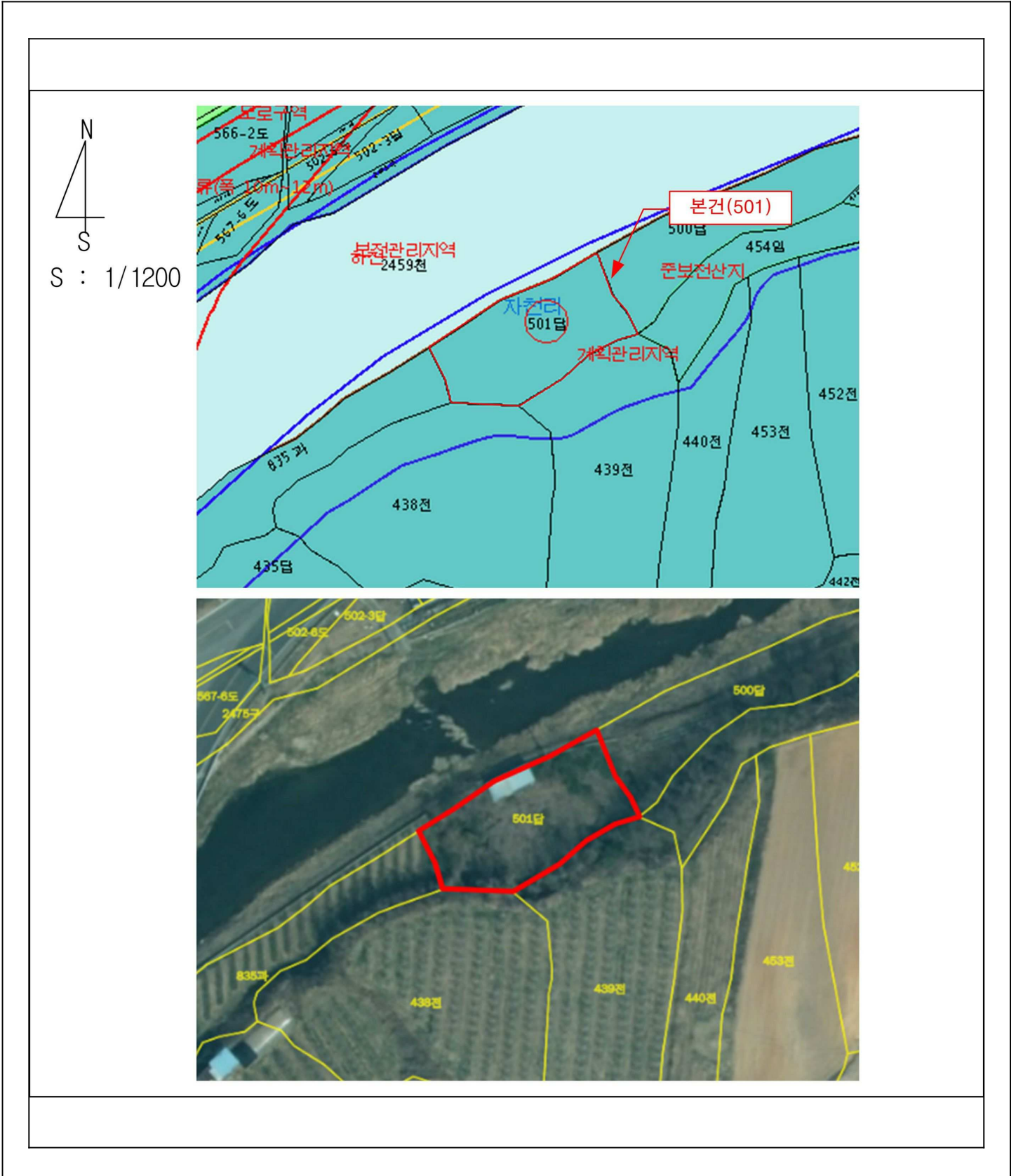
위치도



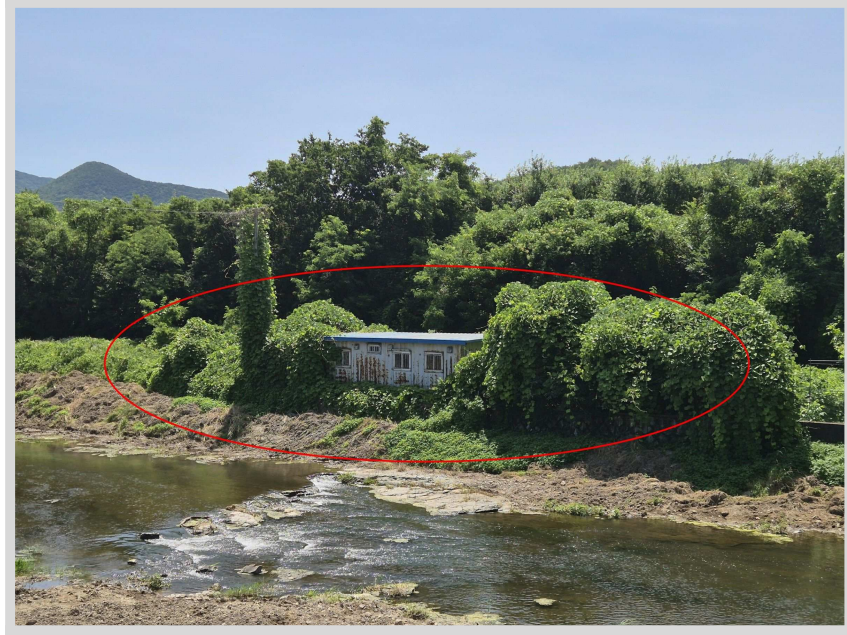
소재지 경상북도 영천시 화북면 자천리 501



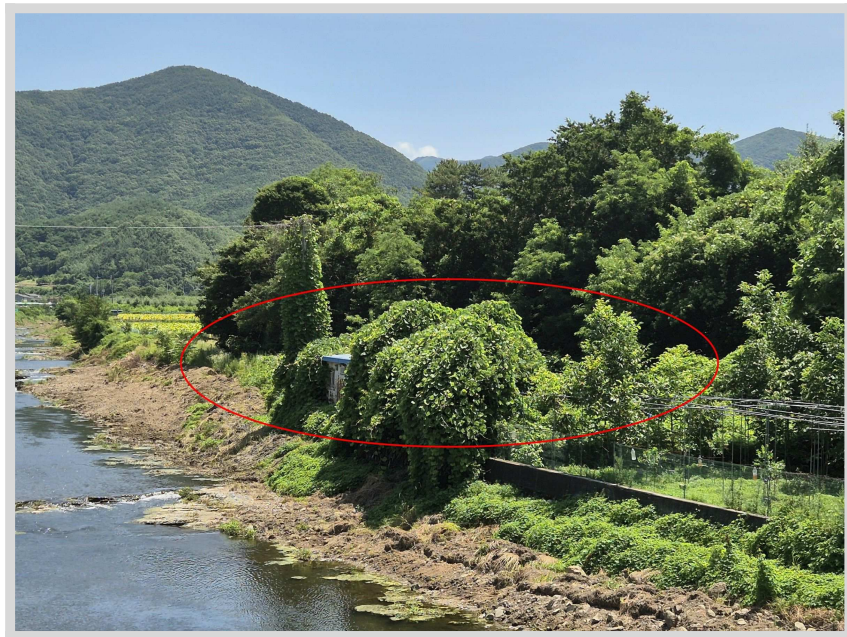
지 적 도



사 진 용 지



본건 전경



본건 전경

사 진 용 지



본건 전경



컨테이너