

감정평가서

건명	김성자 소유물건(2025타경745)
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 김병대
평가서번호	SE252-0415024



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가서 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(토지)감정평가표

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

감정평가사
최상환

(인)

감정평가액	일억사천육백일만육천원정 (₩146,016,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 김병대		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	대구지방법원 경매8계		
소유자 (대상업체명)	김성자 (2025타경745)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.06.03	2025.06.02 ~ 2025.06.03	2025.06.04	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	2,704	토지	2,704	54,000	146,016,000
		이	하	여	백	
	합계					₩146,016,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

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 석촌리	268-1	전	계획관리지역	2,704	2,704	54,000	146,016,000	
합 계								₩146,016,000.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 영천시 화산면 석촌리에 소재하는 “와룡마을” 북서측 인근에 위치하는 “토지”로서, 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 대상물건의 개요

가. 토지

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	이용상황	비고
1	경상북도 영천시 화산면 석촌리 268-1	전	2,704	계획관리지역	휴경지	-

3. 감정평가에 관한 근거규정 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였음.

4. 기준시점 및 실지조사 실시기간

본건 기준시점은 가격조사 완료일인 2025.06.03.을 기준으로 하였으며, 본건의 현황과 가격조사 등을 위한 실지조사는 2025.06.02.에 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 평가방법 및 기타 평가의견

가. 본건 토지의 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거한 공시지가기준법에 따라, 본건 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 표준지 공시지가를 기준으로 하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 시점수정과 용도지역·이용상황·주변환경·지형·지세·기타 가치형성에 영향을 미치는 제반 지역요인 및 개별요인을 비교, 분석하고 시세 및 그 밖의 요인을 종합 참작하여 평가하였으며, 거래사례비교법에 의하여 시산가액의 합리성을 검토하였음.

II. 토지 평가액 산정

1. 공시지가기준법에 의한 토지가액의 산출

가. 비교표준지 공시지가 선정(2025.1.1기준)

비교표준지는 감정평가대상 토지의 인근지역에 있는 표준지 중 용도지역, 공법상 규제 상황, 이용상황, 주위환경, 지리적 위치의 근접성 등을 고려하여 대상토지의 품등비교가 용이하고 가장 유사성 있는 비교표준지를 선정하였음.

(공시기준일 : 2025.1.1)

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)	적용
A	화산면 석촌리 216	1,223.0	전	전	계획관리	세로(불)	부정형완경사	14,500	기호 1

나. 시점수정

국토교통부장관이 고시한 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

지역/기간	용도지역/변동률	비 고
경상북도 영천시 (25.01.01~25.06.03)	계획관리지역 1.00618 (0.618% 상승)	2025.01.01~2025.04.30 : 0.478 직전월 : 2025.04.01~2025.04.30 : 0.123 2025.05.01~2025.06.03 : (직전월 유추적용) $(1+0.00478) \times (1+0.00123 \times 34/30)$ ≒ 1.00618 (0.618% 상승)

※ 미고시월은 직전월을 유추적용함.

다. 지역요인 비교

비교표준지와 대상토지는 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등함. (1.00)

라. 개별요인 비교

↓

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호(1)

조건	항목	세항목	격차율	검토의견
			표준지(A)	
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	0.90	도로의 상태 등에서 열세함
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등		
접근조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	1.00	대등함
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
		출하지와의 접근성		
환경조건	자연환경	토양, 토질의 양부	1.00	대등함
		일조, 통풍 등		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지조건	규모, 형상 등	면적	1.00	대등함
		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	1.00	대등함
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함
		기타		
누계			0.900	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 대법원판례 "2003다38207 판결(2004.5.14선고)", "2002두5054(2003.7.25선고)", 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는바, 평가대상토지의 적정한 가액산출을 위하여 토지가 소재하는 인근지역의 평가사례, 가격수준 등을 참작하여, 그 밖의 요인 보정이 필요한 것으로 판단됨.

2) 인근지역의 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

기호	기준시점	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역/ 기타사항	평가금액 (원/㎡)	비고
1	2023.08.18	화산면 용평리 346	답	2,308	계획관리지역	59,000	경매평가
2	2023.05.26	청통면 우천리 141*-4	답	3,107	계획관리지역	49,000	담보평가

3) 인근지역의 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

기호	거래일자	소재지	지목	면적 (㎡)		거래금액
		용도지역		토지	건물	일괄단가(/㎡)
3	2023.04.28	화산면 석촌리 4*	전	664	-	50,000,000
		계획관리지역				(75,300/㎡)
4	2022.01.07	화산면 석촌리 21*-1	전	1,057	-	73,600,000
		계획관리지역				(69,630/㎡)
개별지가(2022.01):@19,600/㎡						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 그 밖의 요인 보정치 산정

① 사례의 선정

가격조사 자료중 비교표준지와 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하고 당해 지역의 정상적인 지가를 반영하고 있는 것으로 판단되는 아래사례를 격차율 산정을 위한 비교사례로 선정함.

표준지별 사례기호	표준지(A) : 사례(1)
-----------	----------------

② 산정방법

인근지역 및 동일수급권내 유사지역의 평가사례 및 거래사례(이하 사례)중 본건의 기준시점과 용도지역을 검토할 때 상기 사례를 기준으로 그 밖의 요인 보정치를 산정함이 적절하다고 판단되어 비교성이 있는 사례와 비교표준지를 기준한 가격을 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정함.

$$\frac{\text{평가사례 또는 거래사례} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

③ 보정치 산정

◎ 비교표준지 (A) : 비교성이 높은 사례(1 : 화산면 용평리 346) 와 비교

비교표준지(A)	사례(1) 기준 표준지(A) 가격	사례 단가	사정보정 ⁽¹⁾	시점수정 ⁽²⁾	지역요인 ⁽³⁾	개별요인 ⁽⁴⁾	사례기준 표준지가격
			59,000	1.00	1.02314	1.00	0.990
기준시점 표준지(A) 가격	공시지가 (2025.01.01)	시점수정 (2025.01.01~2025.06.03)				기준시점현재 표준지가격	
	14,500	1.00618				14,590	
보정치	사례(1) 기준 표준지가격 [Ⓐ]	기준시점 현재 표준지가격 [Ⓑ]		보정치시산 [Ⓐ/Ⓑ]		보정치결정	
	59,762	14,590		4.096		4.09	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(1)사정보정 : 사정보정요인 없음.(1.00)

(2)시점수정 : 경상북도 영천시 (23.08.18~25.06.03)(계획관리) : (1.02314)

(3)지역요인비교 : 표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.(1.00)

(4)개별요인비교

가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
0.90	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	0.990
표준지(A)는 사례(1) 대비 농로의 상태 등 가로조건에서 열세하나, 인근 취락과의 접근성 등 접근조건에서 우세함.						

5) 보정치 결정

인근지역의 지가수준, 평가사례 및 지가변동률을 감안하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

기호	소재지	공시지가	그 밖의 요인 보정치	비고
표준지 (A)	화산면 석촌리 216	14,500	4.09	계획관리

바. 토지 시산 단가

기호	비교표준지 공시지가	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)	비고
1	A 14,500	1.00618	1.00	0.900	4.09	53,704	54,000	-

2. 거래사례비교법에 의한 토지가액의 산출

가. 비교거래사례 선정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

상기한 “거래사례” 중에서 거래사정이 정상적이며, 시점수정 및 가치형성요인의 비교가 가능하여 거래사례(3)을 비교거래사례로 선정하였음.

나. 사정보정

거래사례는 당사자의 사정이나, 동기 등이 개입되지 않은 것으로 판단됨(1.00).

다. 시점수정

국토교통부장관이 고시한 거래사례가 소재하는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용함.

지역/기간	용도지역 /변동률	비 고
경상북도 영천시 (23.04.28 ~25.06.03)	계획관리 1.02413 (2.413%)	2023.04.01 ~ 2023.04.30 : 0.028
		2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.030
		2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.039
		2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.012
		2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.023
		2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.080
		2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.058
		2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.057
		2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.077
		2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.399
		2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.478
2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.123		
		$(1 + 0.00028 * 3/30) * (1 + 0.00030) * (1 + 0.00039) * (1 + 0.00012) * (1 + 0.00023) * (1 + 0.00080) * (1 + 0.00058) * (1 + 0.00057) * (1 + 0.00077) * (1 + 0.01399) * (1 + 0.00478) * (1 + 0.00123 * 34/30)$ ≈ 1.02413

※미고시월은 직전월을 유추적용함.

라. 지역요인 비교

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

거래사례와 대상토지는 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등함.(1.00)

마. 개별요인 비교

기호(1)

조건	항목	세항목	격차율	검토의견
			사례(3)	
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	0.87	농로의 상태 등에서 열세함
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등		
접근조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	0.90	인근 취락과의 접근성 등에서 열세함
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
		출하지와의 접근성		
환경조건	자연환경	토양, 토질의 양부	1.00	대등함
		일조, 통풍 등		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지조건	규모, 형상 등	면적	0.90	경사, 형상 등에서 열세함
		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	0.99	자연취락지구 등에서 열세함
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함
		기타		
누계			0.698	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 토지 시산 단가

기호	사례단가		사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)	비고
1	3	75,300	1.00	1.02413	1.00	0.698	53,828	54,000	-

3. 토지가액의 산출

공시지가기준법에 의거하여 산정한 시산가액이 거래사례비교법에 의거하여 산정한 시산가액과 비교하였는바, 공시지가기준법에 의거하여 산정한 시산가액의 합리성이 인정되므로 이를 기준하여 기호(1): 54,000원/㎡ 으로 결정하였음.

III. 감정평가액 결정

본건 토지의 평가는 법률에 근거한 평가방법에 의거하되, 시장가격을 기초로 하고 있는 사례가격 등을 종합 참작하여 그 평가액을 결정하여 그 금액의 합리성이 인정되는바, 상기 결정된 토지 평가액을 감정평가액으로 결정하였음.

구분	면적(㎡)	단가(원/㎡)	평가금액(원)
토지	2,704	54,000	146,016,000
합계			146,016,000

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 석촌리에 소재하는 "와룡마을" 북서측 인근에 위치하며, 주위는 농경지, 임야 및 축사 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건 인근까지 소형차량 출입은 가능하며, 시내버스정류장이 근거리에서 소재하여 제반교통 사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

북동측 등으로 완경사지대에 자체 지반은 대체로 완만한 부정형 토지로서, "휴경지" 상태임.

(4) 인접 도로상태

지적도상 맹지이며, 인접지를 경유하여 통행 가능함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 성장관리계획구역(산업형), 가축사육제한구역(일부제한1km(한육우2400㎡미만 젖소 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(일부제한400m(한육우 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

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

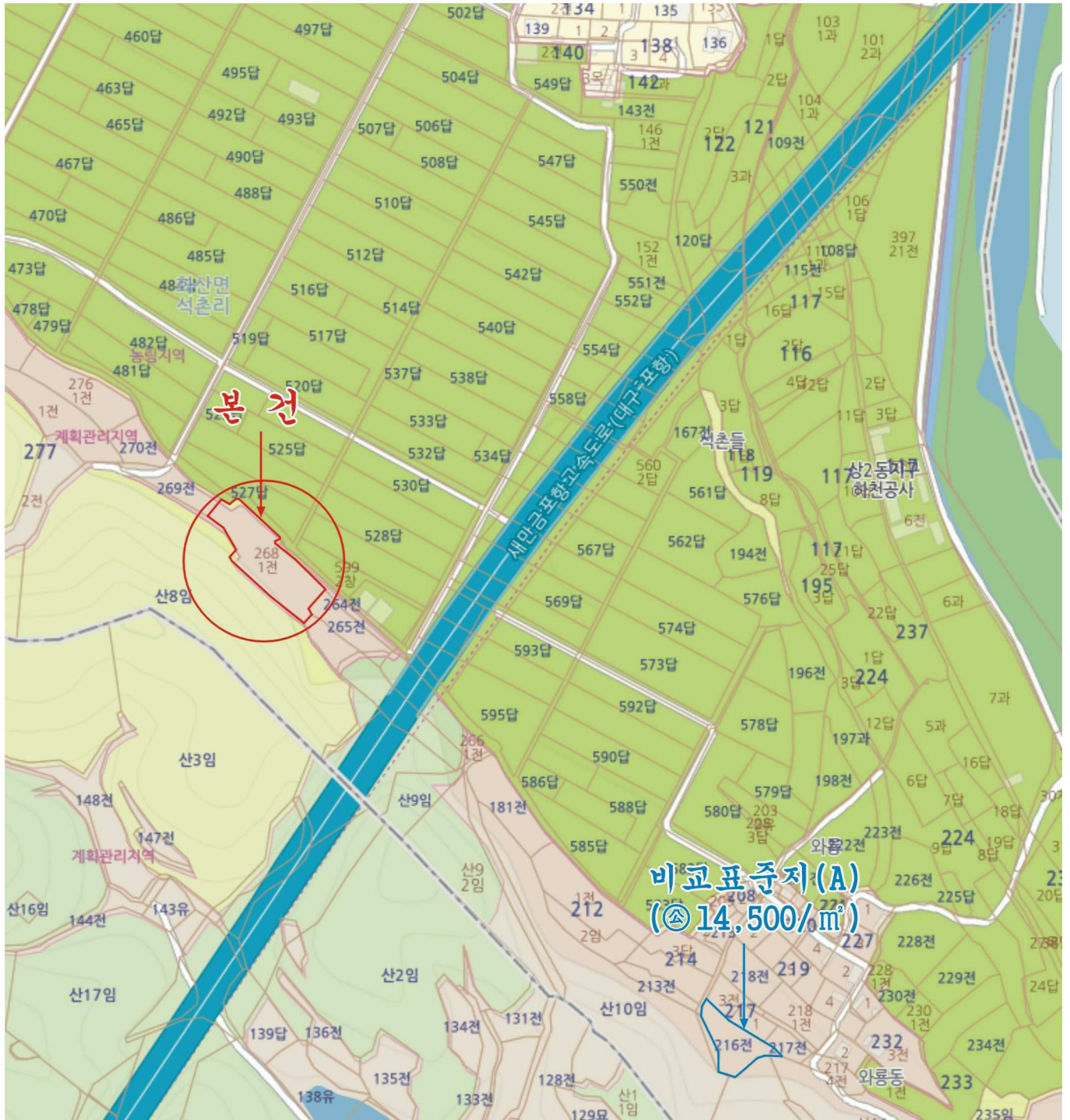
없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1)임대관계: 미상임.

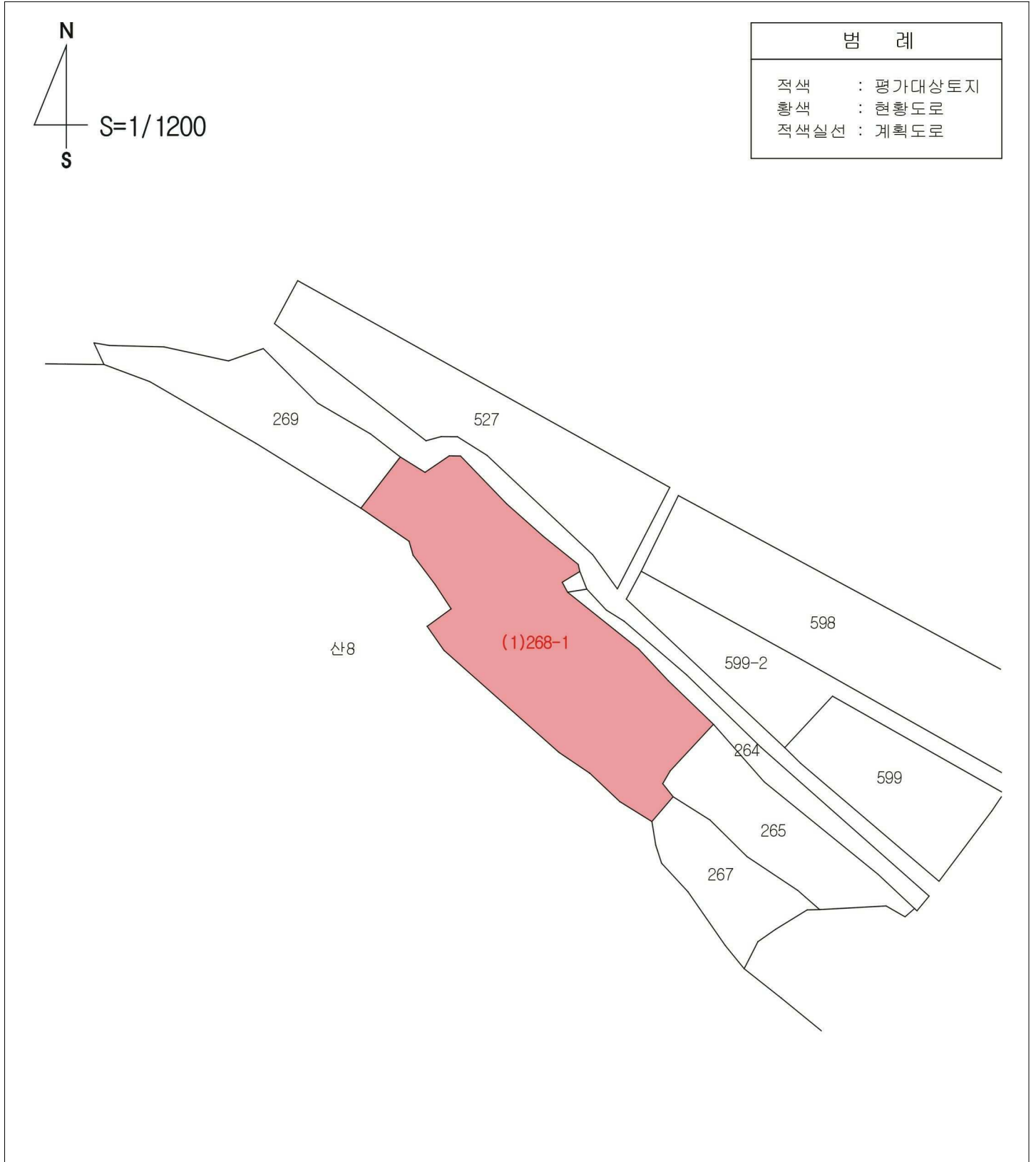
(2)기타: 없음.

상세 위치도



경상북도 영천시 화산면 석촌리 268-1

지 적 개 황 도



사 진 용 지



본건 전경(남동측에서 촬영)



본건 전경(북서측에서 촬영)