

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김희선 소유물건
(2025타경816)

의뢰인: 대구지방법원 사법보좌관 김영규

감정평가서번호: 우영2505-1301

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.

우영감정평가사사무소

TEL. 053-213-2025 FAX. 0505-182-4025

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사
여송



감정평가액	이역사백이십팔만팔천원정 (₩204,288,000.-)		
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 김영규	감정평가 목 적	경매
제출처	경매9계	기준가치	시장가치
소유자 (대상업체명)	김희선 (2025타경816)	감정평가 조 건	-
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조사기간 작성일
기타 참고사항	-	2025.05.22	2025.05.21 , 2025.05.22 2025.06.09

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,781	토지	1,781	-	204,288,000
건물	58.77	건물	-	-	-	
	이		하	여	백	
합계						₩204,288,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 청도군 이서면 팔조리 소재 '팔조지' 북측 인근에 위치하는 토지에 대한 대구지방법원의 경매를 목적으로 하는 감정평가입니다.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 감정평가의 대상이 되는 토지 등 (이하 '대상물건'이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안에 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)인 '시장가치'를 기준으로 감정평가하였습니다.

3. 감정평가 조건

감정평가조건 없습니다.

4. 감정평가 방법

가) 본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반 이론 등에 따라 감정평가하였습니다.

나) 본건 토지는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 '공시지가기준법'으로 감정평가하되, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 의거하여 '거래사례비교법'에 의하여 산정한 시산가액과 비교하여 합리성 검토후 결정 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 본건 건물은 멸실입니다.

5. 감정평가 근거법령(감정평가에 관한 규칙)

제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정) ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 '주된 방법'이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 '시산가액(試算價額)'이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

제14조(토지의 감정평가) ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

6. 기준시점

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 5월 22일입니다.

7. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 2025년 5월 21일, 22일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였으며, 실지조사시 목록표시근거 상의 공부 및 의뢰된 목록을 기준으로 하여 대상물건의 현황, 대상물건의 특성 등을 확인하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

8. 기타사항

가) 본건 기호 4)의 일부는 현황 '구거'이며, 기호 5)의 일부는 현황 '도로'이며, 기호 6)의 일부는 현황 '도로', '구거'로 이용중인 바 이를 감안하여 감정평가하였습니다.

나) 본건 지상의 일부에 감나무 등이 식재되어 있으나 장기간 방치로 인하여 별도의 경제적 가치가 희박한 것으로 사료되며, 현지의 관행을 고려하여 토지에 포함하여 감정평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상 부동산의 개요

【토 지】

일련 번호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용 상황	형상 지세	비 고
1	청도군 이서면 팔조리	119	대	248	농림지역	주거나지 (과수원)	부정형 완경사	-
2	청도군 이서면 팔조리	120	대	255	농림지역	주거나지 (과수원)	부정형 완경사	-
4	청도군 이서면 팔조리	121-1	전	895	농림지역	과수원	부정형 완경사	일부 현황 '구거'
5	청도군 이서면 팔조리	122	답	231	농림지역	과수원	부정형 완경사	일부 현황 '도로'
6	청도군 이서면 팔조리	123	과수원	152	보전관리 지역	과수원	부정형 완경사	일부 현황 '구거', '도로'
	합 계			1,781				

【건 물】

일련 번호	소재지 지 번	구조	용도	면적 (㎡)	사용승인일 (증개축일)	비 고
3	청도군 이서면 팔조리 119, 120 양지상	목조 슬레이트지붕 단층	주택	28.08	1995.11.17	멸실
3-1	청도군 이서면 팔조리 119, 120 양지상	목조(블록)조적조 슬레이트지붕 단층	퇴비사 및 화장실	30.69	1995.11.17	멸실
	합 계			58.77		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 토지가액의 산출

가. 공시지가기준법에 의한 토지가액 산정

1. 감정평가방법의 적용

‘공시지가기준법’은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용 가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

2. 비교표준지 선정

(1) 선정기준

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 감정평가 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정하였습니다.

(2) 표준지 공시지가

<경상북도 청도군>

【공시기준일 : 2025. 01. 01】

구분	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/m ²)	비고
가	이서면 팔조리 310	533	대	단독주택	농림 지역	세로 (가)	세장형 평 지	111,300	-
나	이서면 팔조리 112	2,410	전	과수원	농림 지역	세로 (불)	부정형 완경사	29,400	-
다	이서면 팔조리 227	2,058	답	과수원	보전 관리	세로 (불)	부정형 완경사	31,400	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 비교표준지 선정

본건 인근의 표준지공시지가 중 대상 토지와 인근지역에 소재하고 용도지역 및 이용상황 등이 비슷하고 비교성이 있다고 판단되는 【기호 가, 나, 다】를 각각의 비교표준지로 선정하였습니다.

일련번호	기호 1), 2)	기호 4), 5)	기호 6)
비교표준지 기호	가)	나)	다)

3. 시점수정

(1) 규정 검토

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2조 제2호에 의거하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교 표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역별 지가변동률을 적용하도록 규정되어 있습니다.

(2) 지가변동률 (국토교통부 조사·발표 용도지역별 지가변동률)

지역	기간	지가변동률 (%)	비고
경상북도 청도군 농림지역	2025.01.01 ~2025.05.22	0.120	2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.101 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.026 (1 + 0.00101) * (1 + 0.00026 * 22/30) ≒ 1.00120

지역	기간	지가변동률 (%)	비고
경상북도 청도군 보전관리지역	2025.01.01 ~2025.05.22	0.132	2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.116 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.022 (1 + 0.00116) * (1 + 0.00022 * 22/30) ≒ 1.00132

※ 지가변동률 고시 기준 : 부동산 거래 신고 등에 관한 법률 제19조, 동법 시행령 제17조.

※ 2025년 5월의 지가변동률이 발표되지 아니하여 2025년 4월 지가변동률을 연장하여 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 시점수정치의 결정

국토교통부에서 조사 발표한 용도지역별 지가변동률을 시점수정치로 결정하였습니다.

용도지역	시점수정치
경상북도 청도군 농림지역	1.00120
경상북도 청도군 보전관리지역	1.00132

4. 지역요인 비교

지역요인 비교치	1.000
결정 의견	본건은 비교표준지와 인근지역에 소재하여 지역요인 유사합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

본건과 비교표준지의 개별요인 비교는 주위환경을 고려하여 가로조건, 접근조건, 자연(환경)조건, 획지조건, 행정적조건 및 기타조건 등을 구분하여 비교하였습니다.

(2) 개별요인 비교내역

개별요인비교는 조건별로 다음과 같이 산정하였습니다.

- 본건 기호 1), 2)와 표준지 가) 비교

조 건	항 목	세 항 목	비교치	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성	0.90	본건은 표준지 대비 가로의 폭, 구조, 연속성 등 가로조건 열세합니다.
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.90	본건은 표준지 대비 인근 교통시설과의 거리 및 편의성 등 열세합니다.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.95	본건은 표준지 대비 인근 공급 및 처리시설 등의 상태 등 열세합니다.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지	0.90	본건은 표준지 대비 형상, 경사 등 열세합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	유사합니다.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	유사합니다.
		기타		
누 계			0.693	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본건 기호 4)와 표준지 나) 비교

조건	항 목	세 항 목	비교치	비 고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.05	본건은 표준지 대비 취락과의 접근성 우세합니다.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.10	본건은 표준지 대비 관개, 배수 등 우세합니다.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부 배수의 양부		
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향	1.15	본건은 표준지 대비 경사 등 우세합니다.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	유사합니다.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	0.95	본건의 일부는 '구거'로서 기타조건 열세합니다.
		기타		
누 계			1.262	

- 본건 기호 5)와 표준지 나) 비교

조건	항 목	세 항 목	비교치	비 고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.15	본건은 표준지 대비 취락과의 접근성, 농로의 상태 등 우세합니다.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.10	본건은 표준지 대비 관개, 배수 등 우세합니다.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부 배수의 양부		
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향	1.25	본건은 표준지 대비 경사 등 우세합니다.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	유사합니다.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	0.94	본건의 일부는 '구거'로서 기타조건 열세합니다.
		기타		
누 계			1.486	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본건 기호 6)과 표준지 다) 비교

조건	항 목	세 항 목	비교치	비 고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.30	본건은 표준지 대비 취락과의 접근성 등 우세합니다.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	유사합니다.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부 배수의 양부		
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향	1.10	본건은 표준지 대비 경사 등 우세합니다.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	유사합니다.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	0.72	본건의 일부는 '구거', '도로'로서 기타조건 열세합니다.
		기타		
누 계			1.030	

6. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991. 12. 28), 대법원 판례(2004. 05. 14 선고 2003다38207 판결, 2003. 07. 25 선고 2002두5054 외) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 가치형성요인이 같거나 비슷한 정상적인 거래 사례 또는 감정평가사례 등과 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요합니다.

(2) 그 밖의 요인 보정치 산정

(가) 산정방식(표준지 기준)

사례기준 표준지 단가(사례 토지단가 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인의 비교 × 개별요인의 비교)

사점수정한 표준지 단가 (표준지공시지가 × 시점수정)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(나) 사례 선정

1) 유사사례

<경상북도 청도군>

기호	소재지	지목	토지단가 (원/㎡)	거래시점 /기준시점	용도 지역	비 고
A	이서면 대곡리 84*	대	260,000	2024.03.26	농림 지역	평가목적 : 담보
B	이서면 팔조리 29*	답	114,000	2023.04.13	농림 지역	평가목적 : 담보
C	이서면 대곡리 87*	답	145,000	2024.03.28	보전 관리	평가목적 : 담보
D	이서면 신촌리 64*	대	240,000	2025.02.17	농림 지역	토지 및 건물에 대한 거래로서 적절한 거래사례로 사료됩니다.
E	이서면 팔조리 146-*	답	175,131	2024.12.04	농림 지역	적절한 거래사례로 사료됩니다.
F	이서면 대곡리 940-* 외1	답, 전	145,695	2022.09.02	보전 관리	일부 하천구역 저축이나 적절한 거래사례로 사료됩니다.

※ 한국감정평가사협회 감정평가정보센터, 감정평가정보체계(KAIS), 등기사항전부증명서

※ 사례D 토지 배분법에 의한 토지 단가의 추정

- ① 총거래가액 : 330,000,000원
- ② 토지의 내역 : 지목- 대, 면적- 1,000㎡
- ③ 건물의 내역 :
 - 철근콘크리트조 철근콘크리트슬라브지붕 1층 단독주택, 면적 : 198.12㎡
사용승인일-2004.01.17.(잔가율 : 24/45)
- ④ 건물의 잔존가액 = 재조달원가 x 감가수정 x 면적
= (850,000원/㎡ x 24 / 45 x 198.12㎡) ≈ 89,814,400원
- ⑤ 토지 단가 = (총거래가액 - 건물의 잔존가액) / 토지면적
= (330,000,000원 - 89,814,400원) / 1,000㎡ ≈ **240,000원/㎡**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 선정의견

감정평가대상 부동산의 인근지역, 동일수급권내 소재하는 사례로서 비교표준지와 용도지역, 이용상황, 주위환경 등 가격형성요인이 유사한 사례를 아래와 같이 비교사례로 선정하였습니다.

비교표준지 기호	가	나	다
비교사례 기호	A	B	C

(다) 격차율 산정

[비교표준지(가)와 사례(A) 비교]

사례	단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
표준지	공시지가 (원/㎡)						
사례(A)	260,000	1.00	1.00212	1.00	0.924	240,749	2.160
표준지(가)	111,300	—	1.00120	—	—	111,434	
사정보정	사례로서 적정하다고 판단되며, 별도의 보정요인 없습니다. (1.00)						
시점수정	(경상북도 청도군 농림지역) 2024.03.26.~2025.05.22					1.00212	
지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 유사합니다.(1.00)						
개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
	1.00	1.05	1.00	0.88	1.00	1.00	0.924
비교표준지는 사례 대비 접근조건(인근 교통시설 등에 대한 접근성),에서 우세하나, 획지조건(가로의 접면 상태, 형상 등)에서 열세합니다.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[비교표준지(나)와 사례(B) 비교]

사례	단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
표준지	공시지가 (원/㎡)						
사례(B)	114,000	1.00	1.00491	1.00	0.640	73,318	2.491
표준지(나)	29,400	—	1.00120	—	—	29,435	
사정보정	사례로서 적정하다고 판단되며, 별도의 보정요인 없습니다. (1.00)						
시점수정	(경상북도 청도군 농림지역) 2023.04.13.~2025.05.22					1.00491	
지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 유사합니다.(1.00)						
개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
	—	0.80	1.00	0.80	1.00	1.00	0.640
비교표준지는 사례 대비 접근조건(취락과의 접근성, 농로의 상태 등), 획지조건(경사의 정도 등)에서 열세합니다.							

[비교표준지(다)와 사례(C) 비교]

사례	단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
표준지	공시지가 (원/㎡)						
사례(C)	145,000	1.00	1.00573	1.00	0.560	81,665	2.597
표준지(다)	31,400	—	1.00132	—	—	31,441	
사정보정	사례로서 적정하다고 판단되며, 별도의 보정요인 없습니다. (1.00)						
시점수정	(경상북도 청도군 보전관리) 2024.03.28.~2025.05.22					1.00573	
지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 유사합니다.(1.00)						
개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
	—	0.80	1.00	0.70	1.00	1.00	0.560
비교표준지는 사례 대비 접근조건(취락과의 접근성, 농로의 상태 등), 획지조건(경사의 정도 등)에서 열세합니다.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(라) 그 밖의 요인 보정치 결정

본건의 적정 가격 산정을 위하여 표준지 공시지가와 인근유사 평가선례, 거래 사례 등과 균형을 유지하고 적정한 가격의 산정을 위하여 그밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정 적용합니다.

비교표준지 기호	가	나	다
그 밖의 요인 보정치	2.16	2.49	2.60

7. 공시지가기준법에 의한 토지단가

- 상기 제요인 및 기타 가격형성상의 요인을 종합 참작하여 공시지가 기준 토지의 시산가액을 다음과 같이 산정하였습니다.
- 토지단가 = 공시지가 x 시점수정치 x 지역요인 x 개별요인 x 그 밖의 요인

일련 번호	표준지		시점 수정치	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정가격 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
1	가	111,300	1.00120	1.00	0.693	2.16	166,803	167,000
2	가	111,300	1.00120	1.00	0.693	2.16	166,803	167,000
4	나	29,400	1.00120	1.00	1.262	2.49	92,497	92,000
5	나	29,400	1.00120	1.00	1.486	2.49	108,915	109,000
6	다	31,400	1.00132	1.00	1.030	2.60	84,200	84,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

8. 공시지가기준법에 의한 평가가액

* 시산가액 = 면적 x 단가

일련 번호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	토지가액 (원)	비 고
1	청도군 이서면 팔조리	119	대	248	167,000	41,416,000	-
2	청도군 이서면 팔조리	120	대	255	167,000	42,585,000	-
4	청도군 이서면 팔조리	121-1	전	895	92,000	82,340,000	일부 현황 '구거' 감안평가
5	청도군 이서면 팔조리	122	답	231	109,000	25,179,000	일부 현황 '도로' 감안평가
6	청도군 이서면 팔조리	123	과수원	152	84,000	12,768,000	일부 현황 '구거' 및 '도로' 감안평가
	합 계			1,781		204,288,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례비교법에 의한 토지가액 산정

1. 감정평가방법의 적용

본건 토지를 감정평가함에 있어서 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 의거하여 주된 방법으로 산정한 시산가액을 『감정평가에 관한 규칙』 제3조 제7호의 '거래사례비교법'으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하고자 합니다.

'거래사례비교법'이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

2. 인근 유사 거래사례 결정 및 사정보정요인

<경상북도 청도군>

기호	소재지	지목	토지단가 (원/m)	거래시점 /기준시점	용도 지역	비고
㉠	이서면 신촌리 64*	대	240,000	2025.02.17	농림 지역	토지 및 건물에 대한 거래로서 적절한 거래사례로 사료됩니다.
㉡	이서면 팔조리 146-*	답	175,131	2024.12.04	농림 지역	적절한 거래사례로 사료됩니다.
㉢	이서면 대곡리 940-* 외1	답, 전	145,695	2022.09.02	보전 관리	일부 하천구역 저축이나 적절한 거래사례로 사료됩니다.

※ 감정평가정보체계(KAIS), 등기사항전부증명서

2) 선정의견

본건의 거래사례비교법을 적용하기 위하여 인근의 동일한 용도지역내 이용상황 등이 유사한 적절한 거래사례를 다음과 같이 각각 선정하여 적용하였으며 별도의 사정보정 요인은 없습니다.(1.00)

일련번호	1, 2	4, 5	6
비교 거래 사례 기호	㉠	㉡	㉢

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 지가변동률(국토교통부 조사 발표 용도지역별 지가변동률)

사례	지역	지가변동률 (%)	산정기간 산정내역
㉠	경상북도 청도군 농림지역	0.074	2025.02.17.~2025.05.22 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.033 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.015 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.026 $(1 + 0.00033 * 12/28) * (1 + 0.00015) * (1 + 0.00026) * (1 + 0.00026 * 22/30)$ ≈ 1.00074
㉡	경상북도 청도군 농림지역	0.140	2024.12.04~2025.05.22 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.022 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.101 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.026 $(1 + 0.00022 * 28/31) * (1 + 0.00101) * (1 + 0.00026 * 22/30)$ ≈ 1.00140
㉢	경상북도 청도군 보전관리지역	1.486	2022.09.02~2025.05.22 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.148 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.191 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.038 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.031 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.308 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.635 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.116 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.022 $(1 + 0.00148 * 29/30) * (1 + 0.00191) * (1 + 0.00038) * (1 + 0.00031) * (1 + 0.00308) * (1 + 0.00635) * (1 + 0.00116) * (1 + 0.00022 * 22/30)$ ≈ 1.01486

※ 지가변동률 고시 기준 : 부동산 거래 신고 등에 관한 법률 제19조, 동법 시행령 제17조.
 ※ 2025년 5월의 지가변동률이 발표되지 아니하여 2025년 4월 지가변동률을 연장하여 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 지역요인 비교

지역요인 비교치	1.000
결정 의견	본건은 거래사례와 인근지역에 소재하여 지역요인 유사합니다.

5. 개별요인 비교

평가대상 토지와 거래사례의 개별요인비교는 가로조건, 접근조건, 자연(환경)조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건 등 세부조건을 종합적으로 고려하여 다음과 같이 산정하였습니다.

- 본건 기호 1), 2)와 거래사례 ㉠ 비교

조 건	항 목	세 항 목	비교치	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성	0.92	본건은 거래사례 대비 인근 도로의 가로의 폭, 구조, 연속성 등 열세합니다.
접근 조건	교통시설과의 접근성 상가와의 접근성 공공 및 편익시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 인근상가와의 거리 및 편의성 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	0.95	본건은 거래사례 대비 인근 교통시설과의 거리 및 편의성 등 열세합니다.
환경 조건	일조 등 자연환경 인근환경 공급 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성 상수도, 하수도, 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리	0.95	본건은 거래사례 대비 인근 토지의 이용상황, 공급 및 처리시설 등의 상태 등 열세합니다.
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로 상태	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지 방위, 고저, 경사지 각지, 2면획지, 3면획지	0.90	본건은 거래사례 대비 경사 등 열세합니다.
행정적 조건	행정상의규제정도	용도지역, 지구, 구역 기타규제(입체이용제한 등)	1.00	유사합니다.
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	1.00	유사합니다.
누 계			0.747	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본건 기호 4)와 거래사례 ㉞ 비교

조건	항 목	세 항 목	비교치	비 고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.87	본건은 거래사례 대비 농로의 상태 등 열세합니다.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.90	본건은 거래사례 대비 관개, 배수 등 열세합니다.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부 배수의 양부		
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향	0.75	본건은 거래사례 대비 경사, 형상 등 열세합니다.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	유사합니다.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	0.95	본건의 일부는 '구거'로서 기타조건 열세합니다.
		기타		
누 계			0.558	

- 본건 기호 5)와 표준지 ㉞ 비교

조건	항 목	세 항 목	비교치	비 고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.95	본건은 거래사례 대비 농로의 상태 등 열세합니다.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.90	본건은 거래사례 대비 관개, 배수 등 열세합니다.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부 배수의 양부		
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향	0.81	본건은 거래사례 대비 경사, 형상 등 열세합니다.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	유사합니다.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	0.94	본건의 일부는 '구거'로서 기타조건 열세합니다.
		기타		
누 계			0.651	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본건 기호 ㉠과 표준지 ㉠ 비교

조건	항 목	세 항 목	비교치	비 고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.90	본건은 거래사례 대비 농로의 상태 등 열세합니다.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.90	본건은 거래사례 대비 일조 등 열세합니다.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향	0.95	본건은 거래사례 대비 경사, 형상 등 열세합니다.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.09	거래사례의 일부는 하천구역으로서 본건은 거래사례 대비 행정상의 규제정도 등 우세합니다.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	0.72	본건의 일부는 '구거'로서 기타조건 열세합니다.
		기타		
누 계			0.604	

6. 거래사례비교법에 의한 단가의 산정

- 상기 제요인 및 기타 가격형성상의 요인을 종합 참작하여 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액을 다음과 같이 산정하였습니다.
- 토지단가 = 거래사례가격 x 사정보정치 x 시점수정치 x 지역요인 x 개별요인

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정치	지역 요인	개별 요인	산정가격 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
	기호	거래단가 (원/㎡)							
1	㉠	240,000	1.00	1.00074	1.00	0.747	179,413	179,000	-
2	㉠	240,000	1.00	1.00074	1.00	0.747	179,413	179,000	-
4	㉡	175,131	1.00	1.00140	1.00	0.558	97,860	98,000	-
5	㉡	175,131	1.00	1.00140	1.00	0.651	114,170	114,000	-
6	㉠	145,695	1.00	1.01486	1.00	0.604	89,307	89,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 가액의 산정

* 토지가액 = 면적 x 거래사례 기준 적용단가

일련 번호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	토지가액 (원)	비 고
1	청도군 이서면 팔조리	119	대	248	179,000	44,392,000	-
2	청도군 이서면 팔조리	120	대	255	179,000	45,645,000	-
4	청도군 이서면 팔조리	121-1	전	895	98,000	87,710,000	일부 현황 '구거' 감안평가
5	청도군 이서면 팔조리	122	답	231	114,000	26,334,000	일부 현황 '도로' 감안평가
6	청도군 이서면 팔조리	123	과수원	152	89,000	13,528,000	일부 현황 '구거' 및 '도로' 감안평가
합 계				1,781		217,609,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 토지가액의 결정

1. 토지가액의 결정

(1) 시산가격의 비교

일련번호	공시지가기준법에 의한 가액 (원)	거래사례비교법에 의한 가액 (원)
1, 2, 4~6	204,288,000	217,609,000

(2) 토지가액의 결정

상기의 '공시지가기준법'으로 산정한 가액과 이의 적정성을 검토하기 위하여 적용한 '거래사례비교법'에 의한 산정 가액이 적정하게 균형을 유지하고 있으며 「감정평가에 관한 규칙」 제14조의 규정에 의거하여 비교 표준지 공시지가 기준으로 평가한 가액을 기준으로 하여 본건의 평가가액을 결정하였습니다.

2. 토지 감정평가액

일련번호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	토지가액 (원)	비 고
1	청도군 이서면 팔조리	119	대	248	167,000	41,416,000	-
2	청도군 이서면 팔조리	120	대	255	167,000	42,585,000	-
4	청도군 이서면 팔조리	121-1	전	895	92,000	82,340,000	일부 현황 '구거' 감안평가
5	청도군 이서면 팔조리	122	답	231	109,000	25,179,000	일부 현황 '도로' 감안평가
6	청도군 이서면 팔조리	123	과수원	152	84,000	12,768,000	일부 현황 '구거' 및 '도로' 감안평가
합 계				1,781		204,288,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 건물가액의 산출

본건 건물은 멸실입니다.

V. 감정평가액 및 결정 의견

1. 감정평가액

구 분	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
토 지	1,781.0	—	204,288,000	-
건 물	58.77	—	—	멸실
합 계			204,288,000	

2. 결정 의견

본건을 감정평가함에 있어서 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』에 근거하여, 토지의 가액은 공시지가기준법에 의한 토지의 감정평가액으로서 인근지역의 거래사례, 평가사례, 정상적인 지가수준을 적정하게 반영하고 있는 것으로 판단되어 제반 법령 및 규칙 등에 의거 대상 부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

토지, 건물 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 청도군 이서면 팔조리	119	대	농림지역	248	248	167,000	41,416,000	기호 2)와 일괄 평가
2	"	120	대	농림지역	255	255	167,000	42,585,000	기호 1)과 일괄 평가
3	" [도로명주소] 경상북도 청도군 이서면 팔조길 202-8	119, 120 위지상	주택	목조 슬레이트지붕 단층	28.08	-	-	-	멸실
			퇴비사 및 화장실	부속 목조(블록) 조적조 슬레이트지붕 단층	30.69	-	-	-	멸실
4	"	121-1	전	농림지역	895	895	92,000	82,340,000	현황 과수원 일부 '구거' 감안평가
5	"	122	답	농림지역	231	231	109,000	25,179,000	현황 과수원 일부 '도로' 감안평가
6	"	123	과수원	보전관리지역	152	152	84,000	12,768,000	일부 '구거', '도로' 감안평가
합 계								₩204,288,000.-	
				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 청도군 이서면 팔조리 소재 '팔조지' 북측 인근에 위치하는 토지로서 부근은 대구광역시 가창면과 경상북도 청도군 각남면을 연결하는 왕복 4~6차선의 '이서로 (30번 국가지원지방도)' 인근의 단독주택, 농경지, 자연림 등으로 형성되어 있는 등 주위 환경 대체로 보통입니다.

(2) 교통상황

본건 또는 인근까지 차량 접근 가능하며, 동측 인근에 '이서로'가 통과하나 외곽지에 위치 하여 대중 교통상황은 대체로 불편시됩니다.

(3) 형태 및 이용상태

본건 기호 1), 2)는 완경사지내에 자체지반 대체로 평탄 조성된 '주거나지' 상태이며, 기호 4) ~ 6) 대체로 완경사지내에 위치하며 인접 필지와 경계의 구분없이 감나무 등이 식재되어 있으며, 지적도면에 의거하여 현황조사시 기호 4)의 일부는 현황 '구거', 기호 5)의 일부는 현황 '도로', 기호 6)의 일부는 현황 '구거', '도로'로 이용중으로서 정확한 경계 및 위치 확인은 지적측량이 필요한 것으로 사료됩니다.

(4) 인접 도로상태

본건 기호 1)은 북서측으로 콘크리트 포장된 도로에 접하며, 기호 2)는 본건 기호 1)을 통하여 출입하고 있으며, 기호 4)는 맹지로서 서측으로 소규모 교량을 통하여 경작하고 있으며 기호 5)는 본건 일부를 포함한 북측의 콘크리트 포장된 도로에 접하며, 기호 6)은 맹지로서 기호 5)를 통하여 경작하고 있습니다.

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

본건의 토지이용계획 사항은 다음과 같습니다.

기호 1), 2), 4), 5) 농림지역, 가축사육제한구역(2020-12-30)(절대사육제한지역(전 축종))
<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업보호구역(농업보호구역)<농지법>,
기호 6) 보전관리지역, 가축사육제한구역(2020-12-30)(절대사육제한지역(전 축종))<가축
분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

(6) 제시목록 외의 물건

없습니다.

(7) 공부와의 차이

기호 4), 5)는 공부상 지목이 '전', '답'이나 현황 '과수원'으로 이용중입니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 본건의 임대관계는 이해관계인의 부재로 미상입니다.

2) 기 타 : —

건물감정평가요항표

- | | | |
|--------------|-------------|------------------------|
| (1) 건물의 구조 | (2) 이용상태 | (3) 설비내역 |
| (4) 부합물 및 증물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

(1) 건물의 구조

멸실입니다.

(2) 이용상태

-

(3) 설비내역

-

(4) 부합물 및 증물

-

(5) 공부와의 차이

-

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

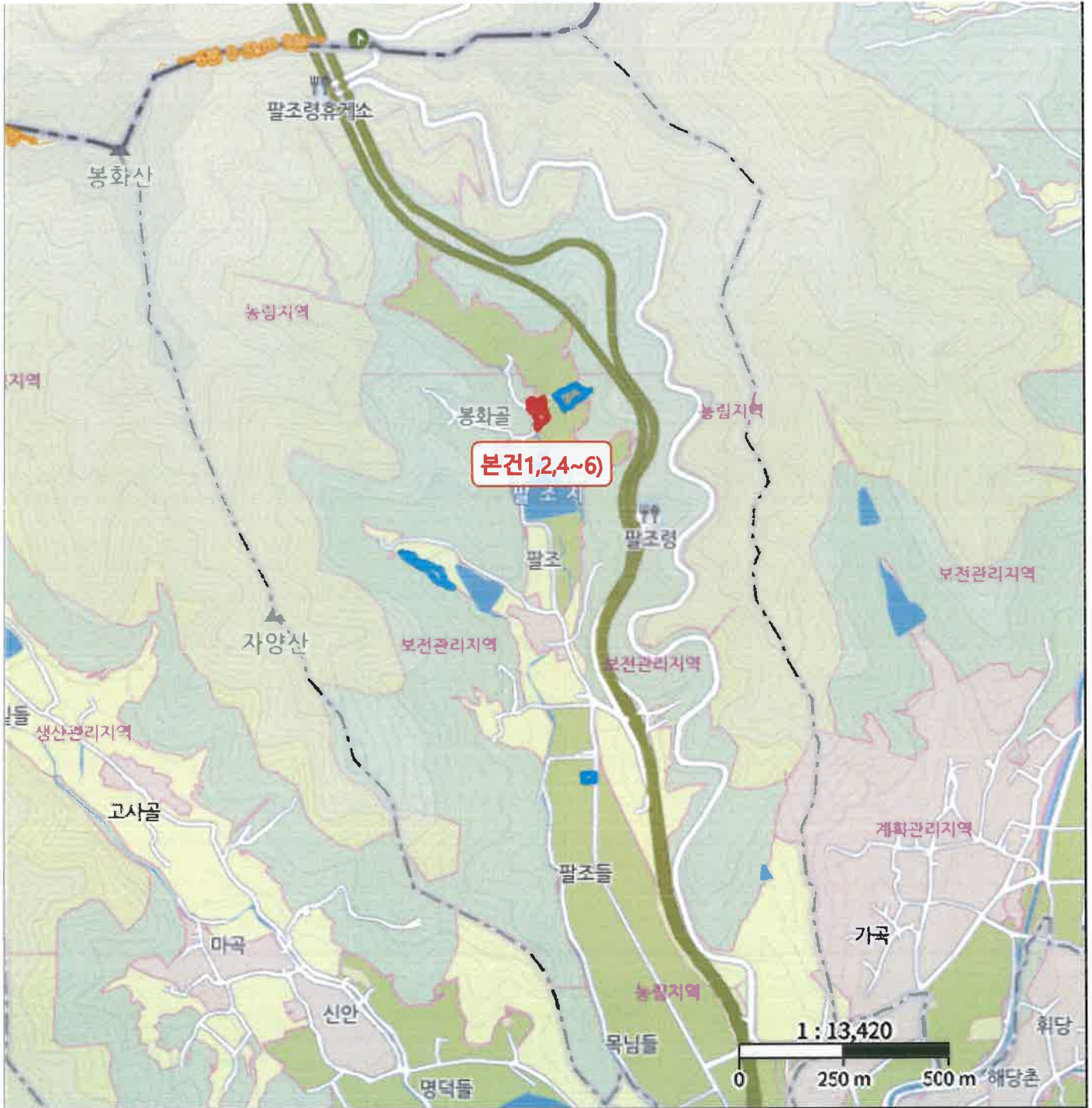
-

광역 위치도

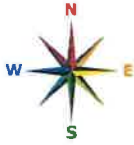


소재지

경상북도 청도군 이서면 팔조리 119 외

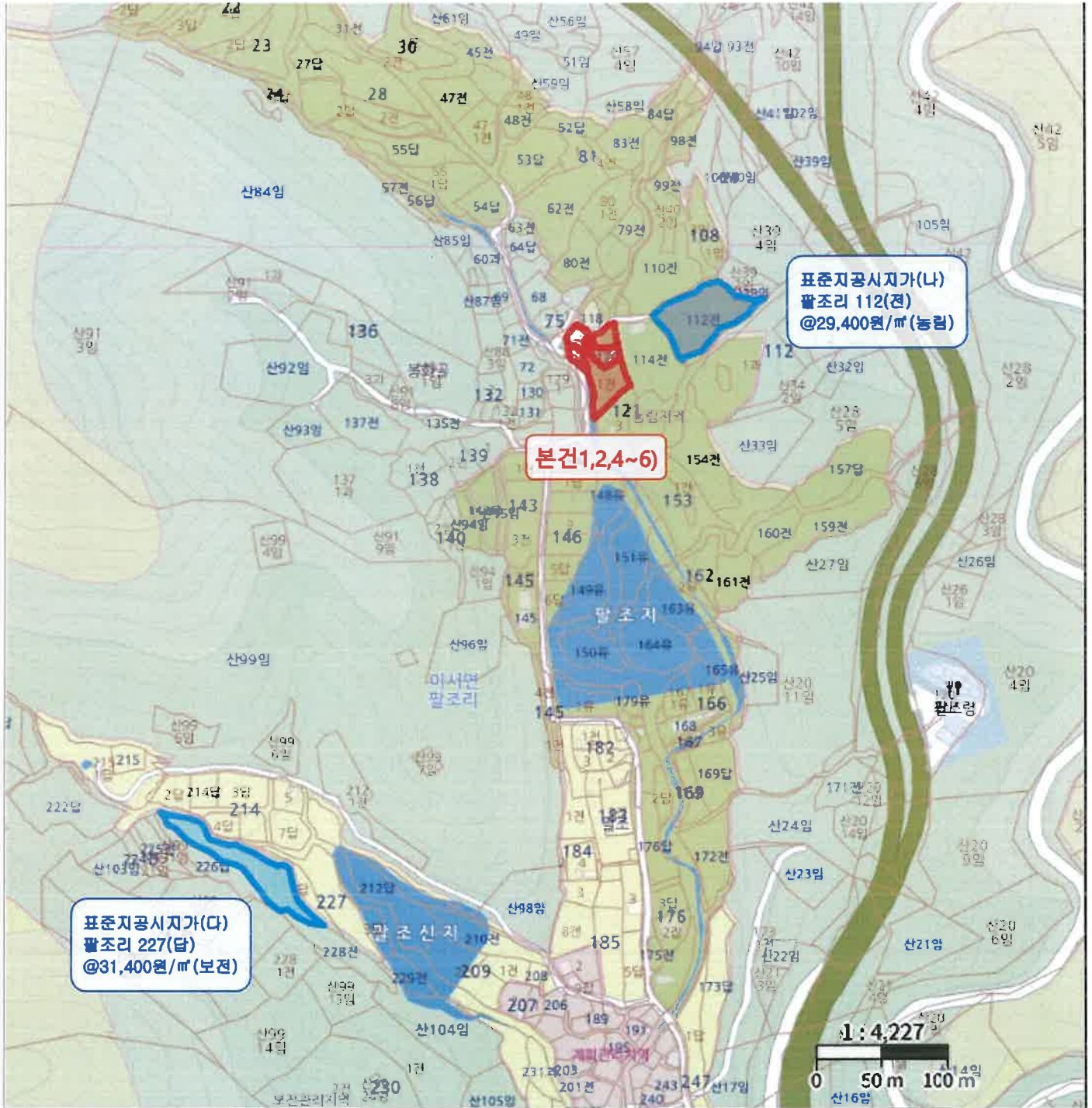


상세 위치도

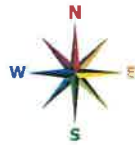


소재지

경상북도 청도군 이서면 팔조리 119 외



상세 위치도



소재지

경상북도 청도군 이서면 팔조리 119 외



지적 및 건물개황도

Scale = 1 / 1200

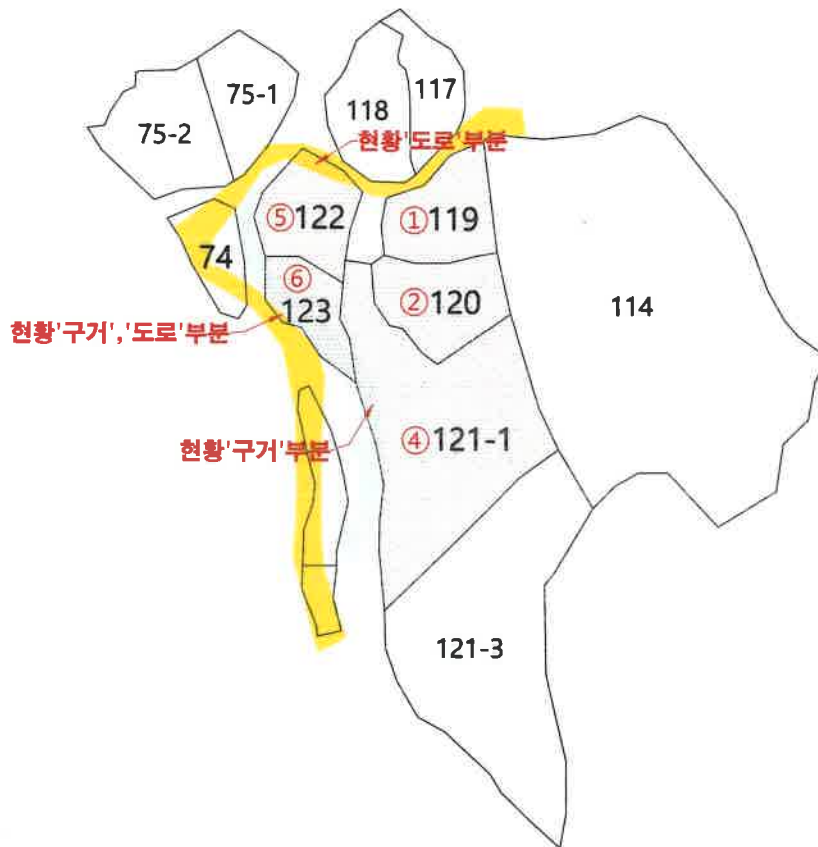


표 례		평가대상토지		1층 건물		2층 건물		3층이상 건물
		제시의, 부합물, 통물		감정평가의 건물		도로		구거, 하천

사 진 용 지



본건 북서측 전경



기호 1), 2) 북측 근경

사 진 용 지



기호 1) 근경



기호 2), 4) 근경

사 진 용 지



기호 4) 남서측 근경



기호 4) 서측 근경

사 진 용 지



기호 5), 6) 일부 근경



기호 5), 6) 북서측 일부 근경