

# 감정평가서

의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 남기영
건명	성해경 소유물건(2025타경5292)
감정서번호	경북2250106

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.

경북감정평가사사무소

# (토지)감정평가표

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

감정평가사 (인)  
박 권 순

감정평가액	삼억오천사백이십팔만사천오백원정 (₩354,284,500.-)		
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 남기영	감정평가목적	법원경매
채무자	-	제출처	대구지방법원 경매3계
소유자 (대상업체명)	성해경 (2025타경5292)	기준가치	시장가치
		감정평가 조건	-
목록 표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간
		2025.01.21	2025.01.21
		작성일	2025. 01. 24

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	3,422	토지	6,188	-	354,284,500
	토지	837평				
	이	하	여	백		
합계					₩354,284,500	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 청도군 매전면 남양리에 소재하는 토지에 대한 경매 목적의 감정평가 건임.

### 2. 대상 토지의 개요

(2024. 01. 01)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별지가 (원/㎡)
1	경상북도 청도군 매전면 남양리 1775	149	답	전, 휴경지	생산 관리	맹지	부정형 완경사	22,800
2	동소 1774-1	1,881	답	전, 휴경지 과수원	생산 관리	세로 (가)	부정형 평지	24,400
3	동소 1774-2	774	전	휴경지	생산 관리	세로 (가)	부정형 평지	28,000
4	동소 1777	112	답	휴경지	보전 관리	맹지	부정형 완경사	7,950
5	동소 1709	1,140	전	휴경지, 과수원	보전 관리	맹지	부정형 완경사	21,200
6	동소 1774-3	506	전	휴경지	생산 관리	맹지	부정형 평지	24,000
7	동소 1824	1,626	답	휴경지	보전 관리	맹지	부정형 완경사	2,120

### 3. 기준가치

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서 본건의 경우 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 시장가치를 기준으로 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

## 4. 기준시점

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025. 01. 21을 기준시점으로 정함.

## 5. 실지조사 일자

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따르면, 감정평가업자가 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는바, 본건은 2025. 01. 21일자 실지조사를 실시하였음.

## 6. 기타사항

본건 기호2), 5) 토지상에 식재되어있는 소유자 미상의 과수목(감)은 토지에 포함하여 평가하였으나 동 과수목이 타인소유 등으로 인하여 경매대상에서 제외되는 경우의 토지가액을 토지(건물)감정평가명세표상의 비교란에 부기하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

## II. 감정평가액 산출근거

### 1. 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거함.

나. 「감정평가에 관한 규칙」 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.

다. 본건 대상물건에 대한 감정평가방법은, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상 물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 (토지의 감정평가) 규정 등을 적용함.

### 2. 대상물건에 적용된 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건 평가에 있어서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거하여, 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인을 보정하는 산출과정을 거쳐 토지의 적정가격을 감정평가하였는 바 감정평가에 관한 규칙 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우로 거래사례비교법으로 산출한 시산가액을 비교 검토하는 절차는 생략하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

## III. 토지의 감정평가

### 1. 비교표준지의 선정

가. 비교표준지 공시지가(2024. 01. 01 기준)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	청도군 매전면 남양리 1710	780	답	과수원	생산 관리	세로 (가)	사다리 평지	28,000
B	청도군 매전면 남양리 1118	1,230	전	과수원	보전 관리	맹지	부정형 완경사	18,900

나. 비교표준지 선정 및 그 사유

비교표준지는 감정평가 대상 토지와 인근지역에 있는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하여 비교성이 인정되며, 지리적으로 근접한 상기 표준지를 비교표준지로 선정함.

### 2. 시점수정

가. 지가변동률(청도군 생산관리지역/보전관리지역)

기 간	지가변동률(%) (생산관리지역)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.11.30	0.659	11월까지 누계변동율
2024.11.01 ~ 2024.11.30	0.041	11월 변동율
2024.01.01.~ 2025.01.21	0.731 (1.00731)	$(1 + 0.00659) * (1 + 0.00041 * 52/30)$ $\approx 1.00731(0.731\% \text{ 상승})$

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

기 간	지가변동률(%) (보전관리지역)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.11.30	0.599	11월까지 누계변동율
2024.11.01 ~ 2024.11.30	0.043	11월 변동율
2024.01.01.~ 2025.01.21	0.674 (1.00674)	$(1 + 0.00599) * (1 + 0.00043 * 52/30)$ ≒ 1.00674(0.674% 상승)

※ 2024년 11월 이후의 지가변동률은 기준시점 현재 미고시된 상태로서 2024년 11월 지가변동률을 기준으로 추정하였음.

## 나. 시점수정치 결정

시점수정을 위하여 생산자물가상승율도 고려 대상이나 생산자물가지수는 일반적으로 전국적인 물가변동상황을 나타내는 지표로서 본건 토지의 현실적인 지가변동추이를 적절히 반영하지 못한다고 판단되어 상기 지가변동율을 시점수정치로 결정함.

시점수정치	생산관리지역 : 1.00731 / 보전관리지역 : 1.00674
-------	-------------------------------------

## 3. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(비교치: 1.000)

## 4. 개별요인 비교

본건 평가 대상토지와 비교표준지의 개별요인 비교항목은 다음과 같으며 개별요인 비교치는 각 조건별로 세분하여 비교한 후 격차율을 산정하였음.

### 가. 개별요인 비교항목

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

조 건	항 목				
	상업지대	주택지대	공업지대	농경지대	임야지대
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	가로의 폭, 구조 등의 상태	가로의 폭, 구조 등의 상태	접근도로의 상태, 농로의 상태	접근도로의 상태, 임도의 상태
접근조건	상업지역중심 및 교통시설의 편의성	교통시설, 상가, 공공 및 편의시설과의 접근성	도심 및 시장 접근성, 물류시설과의 접근성	교통의 편의성	인근 취락 및 교통시설 접근성, 입목반출 용이성 등
환경조건 (자연조건)	고객의 유동성과의 적합성, 인근환경, 자연환경	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등	공급 및 처리시설의 상태, 자연환경	일조, 토양, 토질, 관개, 배수, 재해의 위험성	일조, 통풍, 토양, 토질
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태, 이용상황, 토양오염 등	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태, 이용상황, 토양오염 등	면적, 형상, 고저, 접면도로, 이용상황, 토양오염 등	면적, 형상, 경사, 경작의 장애, 이용상황, 토양오염 등	규모, 형상, 고저, 표고, 이용상황, 임상 등
행정적 조건	행정상의 규제정도	행정상의 규제정도	행정상의 조장 및 규제정도	행정상의 조장 및 규제정도	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타	장래의 동향, 기타	장래의 동향, 기타	장래의 동향, 기타	장래의 동향, 기타

## 나. 격차율 산정(농경지대)

토지 기호	표준지 기호	비 교 항 목						격차율
		가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1	A	0.90	1.00	1.00	0.80	1.00	1.00	0.720
2	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
3	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
4	B	1.00	0.50	0.80	0.50	1.00	1.00	0.200
5	B	1.00	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.050
6	A	0.90	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.900
7	B	1.00	0.40	0.80	0.60	1.00	1.00	0.192

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

- 본건 기호1)토지는 비교표준지A) 대비 농로의 상태, 경사도 및 획지의 형상 등이 불리하여 전반적인 개별요인 열세임.
- 본건 기호2), 3)토지는 비교표준지A) 대비 농로의 상태, 취락 접근성, 형상 및 경사도 등이 유사하여 전반적인 개별요인 대등함.
- 본건 기호4)토지는 비교표준지B) 대비 취락 접근성, 주변환경, 형상 및 경사도 등이 불리하여 전반적인 개별요인 열세임.
- 본건 기호5)토지는 비교표준지B) 대비 취락 접근성 등이 유리하여 전반적인 개별요인 우세함.
- 본건 기호6)토지는 비교표준지A) 대비 농로의 상태가 불리하여 전반적인 개별요인 열세임.
- 본건 기호7)토지는 비교표준지B) 대비 접면도로의 폭, 가로계통 연속성, 주변환경, 면적 및 경사도 등은 불리하여 전반적인 개별요인 열세임.

## 5. 그 밖의 요인 보정

### 가. 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 대법원판례 2003다38207판결(2004.5.14. 선고), 2002두 5054(2003.7.25선고), 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28.) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바 인근의 감정평가선례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정함.

### 나. 인근지역의 평가/거래사례(출처 : 한국감정평가사협회, 국토교통부)

## 감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	비고
a	청도군 매전면 남양리 1408	전	483	생산관리	54,000	2022. 12. 13	평가사례
b	청도군 매전면 남양리 1487	전	294	생산관리	40,000	2022. 12. 13	평가사례
c	청도군 매전면 남양리 1488	전	1,040	생산관리	79,000	2023.06.08	평가사례
d	청도군 매전면 남양리 1633-3	답	267	생산관리	102,000	2022.07. 13	평가사례
e	청도군 매전면 남양리 1837-2	답	621	생산관리	120,000	2022.02.08	평가사례
f	청도군 매전면 남양리 1900-2	답	1,193	생산관리	86,000	2022.08.05	평가사례
g	청도군 매전면 남양리 2267-17	전	260	보전관리	73,000	2023.07. 19	평가사례
h	청도군 매전면 남양리 2308-3	전	205	보전관리	82,000	2023.07. 19	평가사례
i	청도군 매전면 남양리 1781-3	전	532	생산관리	84,586	2024.09. 11	거래사례
j	청도군 매전면 남양리 1815-1	답	661	생산관리	37,821	2023.03. 14	거래사례
k	청도군 매전면 남양리 2013-1	답	183	생산관리	105,191	2024.07.01	거래사례
l	청도군 매전면 남양리 2014-11	전	377	보전관리	90,716	2024.06.07	거래사례
m	청도군 매전면 남양리 2054	답	377	보전관리	90,716	2024.06.07	거래사례
n	청도군 매전면 남양리 2150-2	답	248	보전관리	44,354	2024.01. 18	거래사례
o	청도군 매전면 남양리 2178-4	답	597	보전관리	117,252	2023.06. 13	거래사례

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

다. 그 밖의 요인 보정률의 산정

## 1) 선례(사례)의 선정

대상 토지와 인근지역에 위치하고 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 유사하여 비교가능성이 높은 상기 선례(사례) 중 기호 i), l)를 선정하여 적용함.

## 2) 산출산식

$$\begin{aligned} \text{그 밖의 요인 보정률} &= \frac{\text{선례(사례) 기준 표준지의 가격}}{\text{표준지공시지가 기준시점 가격}} \\ &= \frac{\text{선례(사례)단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}} \end{aligned}$$

## 3) 그 밖의 요인 보정률 산정

- 비교표준지A)

기호	구분	단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정가격 (원/㎡)	보정률산정치 [선례(사례)기준 /공시지가기준]
1	사례 (기호 i)	84,586	1.00184	1.00	0.975	82,623	2.929
	비교표준지 (기호A)	28,000	1.00731	-	-	28,204	

※ 시점수정치(청도군 생산관리지역 : 2024.09.11 ~ 2025.01.21) : 1.00184

※ 지역요인비교 : 사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함

※ 개별요인비교 (사례 대비 표준지)

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
0.92	1.00	1.00	1.06	1.00	1.00	0.975

비교표준지A)는 거래사례i) 대비 농로의 상태는 불리하고 형상이 유리하여 전반적인 개별요인 열세임.

- 비교표준지B)

기호	구분	단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정가격 (원/㎡)	보정률산정치 [선례(사례)기준 /공시지가기준]
1	사례 (기호A)	90,716	1.00376	1.00	0.612	55,726	2.929
	비교표준지 (기호 B)	18,900	1.00674	-	-	19,027	

※ 시점수정치(청도군 보전관리지역 : 2024.06.07 ~ 2025.01.21) : 1.00376

※ 지역요인비교 : 사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함

※ 개별요인비교 (사례 대비 표준지)

가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
1.00	0.80	0.85	0.90	1.00	1.00	0.612

비교표준지B)는 거래사례i) 대비 인근취락 접근성, 주변환경, 획지의 경사도가 불리하여 전반적인 개별요인 열세함.

## 라. 그 밖의 요인 보정률의 결정

본건은 표준지 공시지가를 기준으로 하되 상기에서 산정된 그 밖의 요인 보정율, 인근 지역의 지가수준 및 평가선례, 거래사례 및 인근지역 부동산 경기상황 등 기타 가격형성상의 제요인을 종합 참작하여 그 밖의 요인 보정율을 다음과 같이 결정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

비교표준지 기호	A)	B)
그 밖의 요인보정율	2.92	2.92

## 6. 공시지가에 의한 토지단가의 산정

기호	표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	A	28,000	1.00731	1.00	0.720	2.92	59,000	59,000
2	A	28,000	1.00731	1.00	1.000	2.92	82,000	83,500
3	A	28,000	1.00731	1.00	1.000	2.92	82,000	82,000
4	B	18,900	1.00674	1.00	0.200	2.92	11,000	11,000
5	B	18,900	1.00674	1.00	1.050	2.92	58,000	60,000
6	A	28,000	1.00731	1.00	0.900	2.92	74,000	74,000
7	B	18,900	1.00674	1.00	0.192	2.92	11,000	11,000

※ 과수목포함 토지단가

- 기호2)토지 : 82,000원/㎡ + 1,500원/㎡ ≒ 83,500원/㎡

- 기호5)토지 : 58,000원/㎡ + 2,000원/㎡ ≒ 60,000원/㎡

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

## VI. 감정평가액 결정 의견

상기 평가전례와 거래사례가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정하며 상세한 물건별 평가금액은 토지감정평가명세표를 참고하시기 바람.

# 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 청도군 매전면 남양리	1775	답	생산관리지역	149	149	59,000	8,791,000	현황 "전 및 휴경지"
2	동소	1774-1	답	생산관리지역	1,881	1,881	83,500	157,063,500	일부 과수원 과수목포함 과수목 제외시 토지가액 ₩154,242,000
3	동소	1774-2	전	생산관리지역	774	774	82,000	63,468,000	
4	동소	1777	답	보전관리지역	112	112	11,000	1,232,000	
5	동소	1709	전	보전관리지역	345평	1,140	60,000	68,400,000	일부 과수원 과수목포함 과수목 제외시 토지가액 ₩66,120,000
6	동소	1774-3	전	생산관리지역	506	506	74,000	37,444,000	
7	동소	1824	답	보전관리지역	492평	1,626	11,000	17,886,000	
<b>합 계</b>								<b>₩354,284,500.-</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 청도군 매전면 남양리 소재"상바위마을"남동측 인근에 소재하는 농경지로 주변은 농경지, 농가주택 및 임야 등으로 형성되어 있는 지방도주변 농경지대임.

### (2) 교통상황

본건 기호2), 3)토지까지는 차량 및 농기계 등의 접근이 가능하고 기호1), 4), 5), 6), 7) 토지는 인접지를 경유하여 접근 가능하며 인근취락, 대중교통시설 및 간선도로 접근성 등을 고려할 때 농경지로서의 기호1) ~ 3), 5), 6)토지의 전반적인 교통상황은 보통시되고 기호4), 7)토지는 불편시됨.

### (3) 형태 및 이용상태

- 기호1)토지 : 북동측 하향경사의 부정형 토지로 전 및 일부 휴경지로 이용중임.
- 기호2)토지 : 인접지와 대체로 등고평탄한 부정형의 토지로 전, 휴경지 및 일부 과수원(감)으로 이용중임.
- 기호3),6)토지 : 인접지와 대체로 등고평탄한 부정형의 휴경지 상태임.
- 기호4),7)토지 : 남동측 하향경사의 부정형 토지로 장기간 휴경으로 인하여 임야화된 휴경지 상태임.
- 기호5)토지 : 동측 하향경사의 부정형 토지로 휴경지 및 일부 과수원(감)으로 이용중임

### (4) 인접 도로상태

- 기호2),3)토지 : 본건 기호3) 토지 및 인접 토지를 이용하여 개설된 북동측 노폭 약 3m의 포장 농로로 진입 가능함.
- 기호1),4)~7)토지 : 지적도상 맹지임.

### (5) 토지이용계획 및 제한상태

- 기호1) ~ 3),6)토지 : 생산관리지역, 가축사육제한구역
- 기호4), 7)토지 : 보전관리지역, 가축사육제한구역, 영농여건불리농지
- 기호5)토지 : 보전관리지역, 가축사육제한구역

# 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) |                |

**(6) 제시목록 외의 물건**

본건 기호2), 5) 토지상에 식재되어있는 소유자 미상의 과수목(감)은 평가목적을 고려하여 토지에 포함하였음.

**(7) 공부와의 차이**

본건 기호1)토지의 공부상 지목은 답이나 현황 전 및 휴경지이고 기호2)토지의 지목은 답이나 현황 전, 휴경지 및 일부 과수원으로 이용중이며 기호5)토지의 지목은 전이나 휴경지 및 일부 과수원임.

**(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

임대관계 등은 미상임.



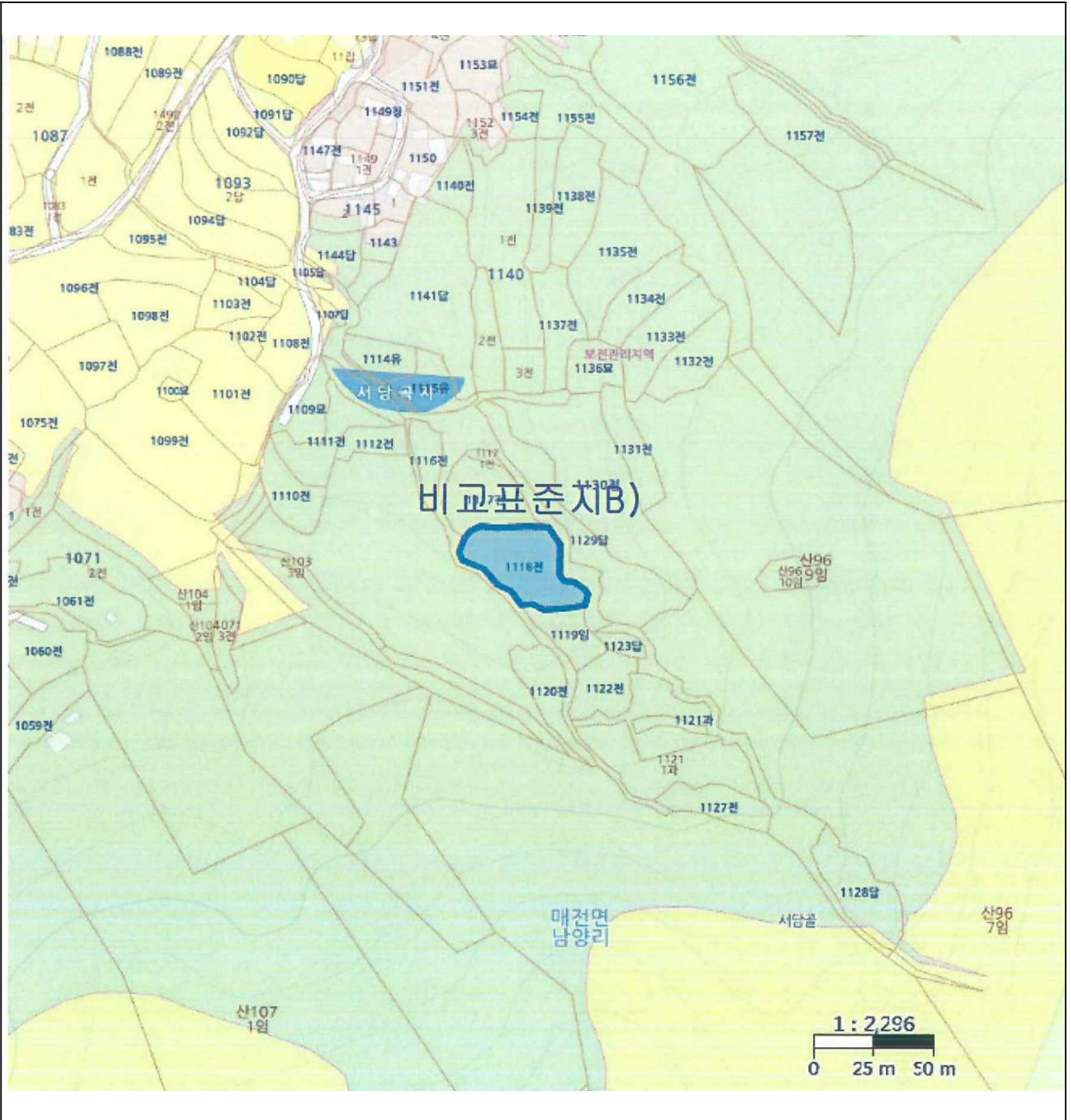


# 위치도

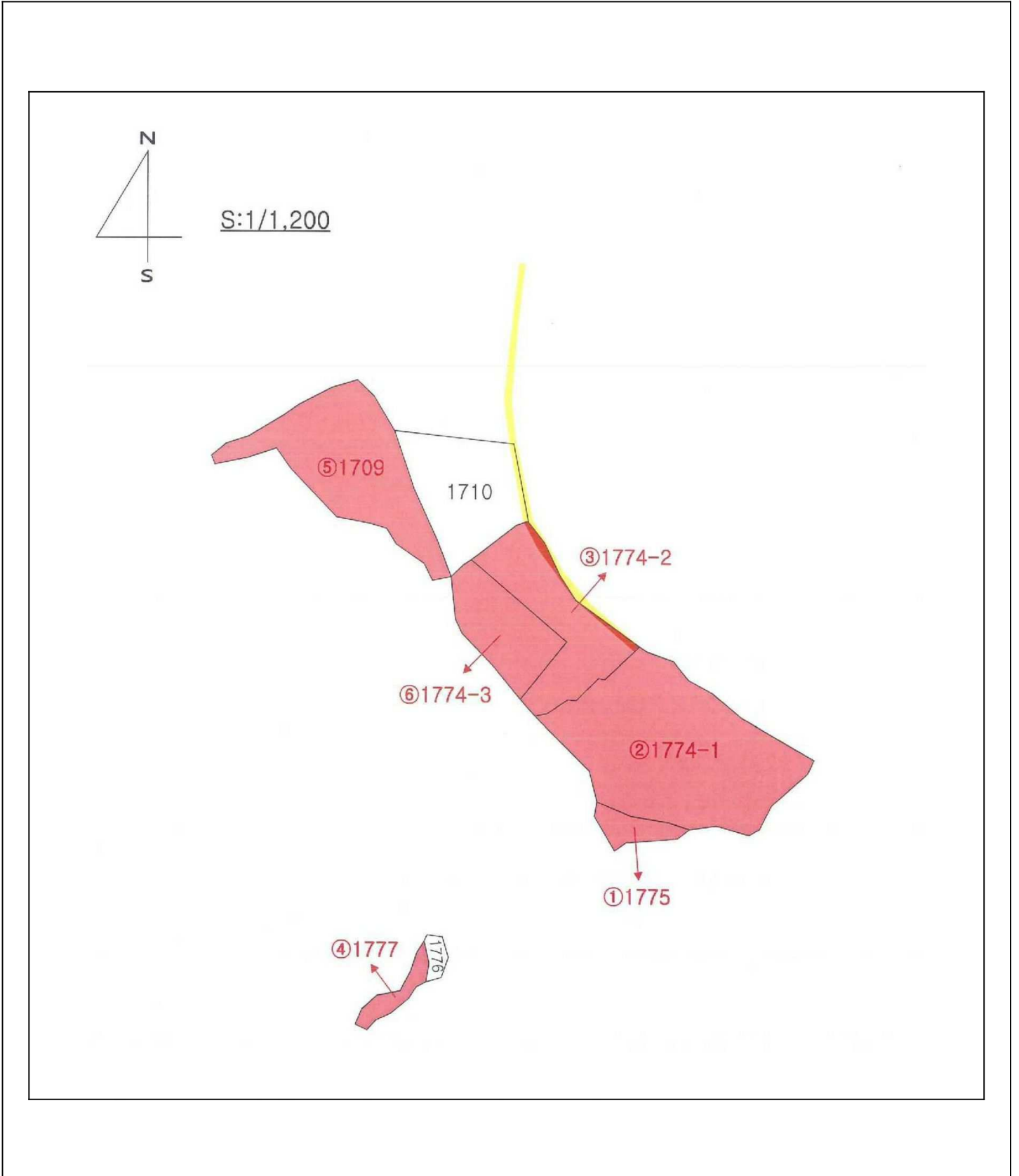


소재지

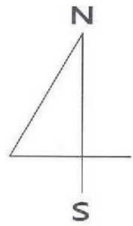
경상북도 청도군 매전면 남양리 내 비교표준지



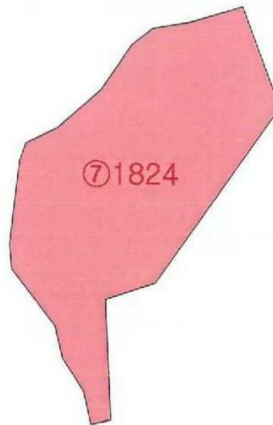
# 지 적 도



# 지 적 도



S:1/1,200



# 사 진 용 지



기호1) 토지



기호2) 토지

# 사 진 용 지



기호2) 토지



기호3),6) 토지

# 사 진 용 지



기호3),6) 토지

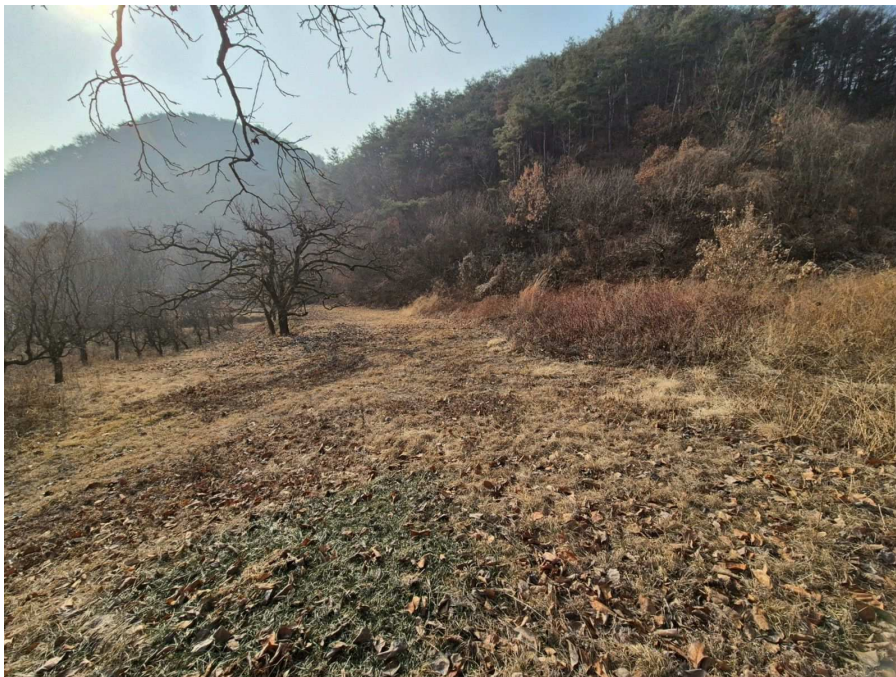


기호4) 토지

# 사 진 용 지



기호5) 토지



기호5) 토지

# 사 진 용 지



기호7) 토지



기호7) 토지