

감정평가서

건명	황석구 소유물건 (2025타경7319)
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 남기영
감정서번호	이석2502-15

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.

이석감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사
김정일

(인)

감정평가액	일억오천구백일십구만사천원정(₩159,194,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 남기영		감정평가 목적	법원경매		
제출처	경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	황석구 (2025타경7319)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.03.05	2025.03.04 ~ 2025.03.05	2025.03.13	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	2,373	토지	2,373	-	159,194,000
		이	하	여	백	
	합계					₩159,194,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 청도군 풍각면 화산리 소재 서원마을 동측 인근(기호1) 및 동원마을 남동측 인근(기호2,3)에 위치하는 토지에 대한 경매목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	풍각면 화산리 37	988	답	전	농림 지역	24,200	
2	풍각면 화산리 689	800	과수원	과수원	계획 관리	19,700	
3	풍각면 화산리 690	585	전	과수원	계획 관리	21,200	

3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건 평가의 기준시점은 현장조사 완료일인 2025년 3월 5일 입니다.

4. 감정평가의 기준가치 및 평가조건

가. 기준가치: 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 의거 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 감정평가조건: 별도의 평가조건은 없습니다.

5. 감정평가 방법

가. 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거하여 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌 인근지역내 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일 부터 기준시점까지의 지가변동추이 및 당해 토지의 위치, 환경, 형상, 규모, 이용도, 현황 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근 지가수준 등을 종합 참작하여 평가하되, 거래사례비교법에 의한 시산가격과 비교하여 그 합리성을 검토하여 평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 기호(2,3) 토지는 일체로 이용중인 동일인소유의 불가분의토지로서 일단지로 평가하였습니다.

다. 본건 지상에 소재하는 과수목 등은 거래관행 등에 따라 토지에 포함하여 평가하였으며, 과수목 미포함 시의 토지가격을 별지 “토지 감정평가명세표” 상의 비교란에 별도 기재 하였습니다.

라. 기호(1)토지는 일부가 소하천구역에 속하나 그 면적이 미미하여 토지의 가격 형성에 미치는 영향이 별무할 것으로서 이에 구애없이 평가였습니다.

II. 감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거 당해 토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중 용도지역, 지목, 이용상황, 주위환경 등이 동일·유사하며, 지리적으로 인접하여 가장 비교성이 높다고 인정되는 아래 비교표준지를 선정하였습니다.

[공시기준일: 2025.01.01 기준]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	풍각면 화산리 57	605	답	답	농림 지역	세로 (불)	부정형 평지	23,300
B	풍각면 화산리 681	569	전	과수원	계획 관리	맹지	부정형 완경사	19,800

나. 시점수정

(1) 지가변동률

국토교통부에서 조사·발표하는 경상북도 청도군의 용지역별 공시기준일 부터 기준시점까지의 지가변동률을 시점수정치로 하였습니다.

구 분	기 간	용도지역별	지가변동률(%)
경상북도 청도군	2025.01.01 ~2025.03.05	농림지역	1.00056(0.056)
		계획관리지역	1.00165(0.165)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 시점수정치의 결정

지가변동률이 지역적 지가변동상황을 충실히 반영하는 것으로 보아 상기 지가변동률을 시점수정치로 결정 하였습니다.

다. 지역요인

평가대상토지는 비교표준지와 인근지역에 위치하여 지역요인 대등합니다.(1.00)

라. 개별요인

(1) 비교항목

조 건	항 목
접근조건	교통의 편부 등
자연조건	일조 등, 지세, 방위, 토양, 토질 등
획지조건	면적, 경사, 경작의 편부 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도 등
기타조건	장래의 동향, 기타 등

(2) 격차율 산정

기호	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	누계
1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
기호(1) 토지는 비교표준지(A)와 인근에 위치하며 제반개별요인 대등함						

기호	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	누계
2,3	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.10
기호(2,3) 토지는 비교표준지(B) 대비 접면가로조건 등 접근조건에서 우세함						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 그 밖의 요인

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

표준지의 공시지가는 인근 유사토지의 일반적인 시세수준 및 인근 유사 토지에 대한 평가선례 가격 등과 다소격차를 보이고 있는바 이의 보정을 위하여 공시지가와 실제 가격과의 격차 등을 고려한 그 밖의 요인 보정이 필요한 것으로 판단됩니다.

(2) 거래사례

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	거래가격 (원/㎡)	거래 일자	비고
a	풍각면 화산리 3**	답	550	농림 지역	60,000	2023.12.26	
b	풍각면 화산리 8**	전	9,269	농림 지역	63,500	2022.08.05	
c	풍각면 화산리 65**	전	68	계획 관리	77,200	2024.04.17	,
d	풍각면 화산리 57**	전	212	계획 관리	89,600	2022.12.15	

(3) 평가선례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	평가 목적	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	기준 시점	비고
e	풍각면 화산리 29**	34	답	보상	농림 지역	49,400	2022.06.17	
f	풍각면 화산리 13**	664	답	담보	농림 지역	44,000	2022.09.21	
g	풍각면 화산리 6**	3,021	답	담보	계획 관리	65,000	2023.03.28	
h	풍각면 화산리 56**	60.9	전	공매	계획 관리	63,000	2022.07.13	

(4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기의 평가선례, 거래사례, 지가수준, 지가동향 등을 종합 참작하여 비교표준지에 적용할 그 밖의 요인 보정치를 비교표준지(A)는 2.70, 비교표준지(B)는 3.00으로 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 공시지가기준법에 의한 시산가격산정

기호	공시지가	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가	결정가격 (원/㎡)
1	23,300	1.00056	1.00	1.00	2.70	62,900	63,000
2,3	19,800	1.00165	1.00	1.10	3.00	65,400	65,000

2. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

가. 거래사례의 선정

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	거래가격 (원/㎡)	거래 일자	비고
a	풍각면 화산리 3**	답	550	농림 지역	60,000	2023.12.26	
c	풍각면 화산리 6*-*	전	68	계획 관리	77,200	2024.04.17	

*평가대상 토지와 근거리에 위치하며 최근사례인 상기사례를 비교사례로 선정 하였습니다.

나. 사정보정

인근의 다른 거래사례, 평가사례 등을 볼 때 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됩니다.(1.00)

다. 시점수정

기 간	지가변동률(%)	비 고
2023.12.26 ~ 2025.03.05	1.00360(0.360)	경상북도 청도군 농림지역
2024.04.17 ~ 2025.03.05	1.01134(1.134)	경상북도 청도군 계획관리지역

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

기호	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	누계
1	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.05
기호(1)토지는 거래사례지(a)대비 취락과의 접근성에서 접근조건 다소 우세함						

기호	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	누계
2,3	0.85	0.95	1.05	1.00	1.00	0.85
기호(2,3)토지는 거래사례지(c) 대비 취락 및 도로와의 접근성 등 접근조건과 지세 등 자연조건 열세하며 접면도로 등 획지조건에서 다소 우세함						

마. 거래사례비교법에 의한 시산가격산정

기호	사례가격	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정단가	결정가격 (원/㎡)
1	60,000	1.00360	1.00	1.05	63,200	63,000
2,3	77,200	1.01134	1.00	0.85	66,300	66,000

III. 감정평가액의 결정

1. 각 방법에 의해 산정된 시산가격의 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 산정된 시산가격의 검토결과 공시지가 기준법에 의한 토지의 시산가격은 거래사례비교법으로 산출한 시산가격과 비교시 그 합리성이 인정되므로 공시지가 기준법에 의한 시산가격을 감정평가액으로 결정 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	63,000	63,000	63,000
2,3	65,000	66,000	65,000

*상기사항 등을 참작 기호(2,3)토지는 지상의 과수목을 포함하여 @70,000/㎡로 적용 하였습니다.

2. 감정평가액의 결정

토지 감정평가명세표 참조.

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 청도군 풍각면 화산리	37	답	농림지역	988	988	63,000	62,244,000	
2	"	689	과수원	계획관리지역	800	800	70,000	56,000,000	과수목적외시 가액 ₩52,000,000
3	"	690	전	계획관리지역	585	585	70,000	40,950,000	현황 '과수원' 과수목적외시 가액 ₩38,025,000
합 계								₩159,194,000.-	
				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

기호(1): 경상북도 청도군 풍각면 화산리 소재 서원마을 북동측 인근에 위치하며 부근은 농경지, 농촌마을, 임야 등으로 형성된 순수농촌지대임.
 기호(2,3): 경상북도 청도군 풍각면 화산리 소재 동원마을 남동측 인근에 위치하며 부근은 농경지, 농촌마을, 임야 등으로 형성된 순수농촌지대임.

(2) 교통상황

기호(1-3): 본건까지 농기계 등의 출입 가능하며 제반교통사정 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1): 부정형의 토지로서 인접지대와 대체로 평탄하며 '전'으로 이용중임.
 기호(2,3): 부정형의 토지로서 북향의 완경사지대에 위치하며 일단의 과수원부지임.

(4) 인접 도로상태

기호(1): 연접한 37-1번지 토지(소유자:청도군)를 통하여 남동측으로 폭약 4미터의 도로에 접함.
 기호(2,3): 일단의 토지로서 동측으로 폭약 3미터의 도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1): 농림지역, 가축사육제한구역(2020-12-30)(절대사육제한구역(전 축종))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한법률>, 농업진흥구역(농업진흥구역)<농지법>, 소하천구역(2020-01-02)<소하천정비법>
 기호(2,3): 계획관리지역, 가축사육제한구역(2020-12-30)(절대사육제한구역(전 축종))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한법률>

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

기호(2,3)토지상에는 소유자미상의 과수목(복숭아나무)이 식재되어있음.

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

위치도



소재지 경상북도 청도군 풍각면 화산리 37 외



위치도

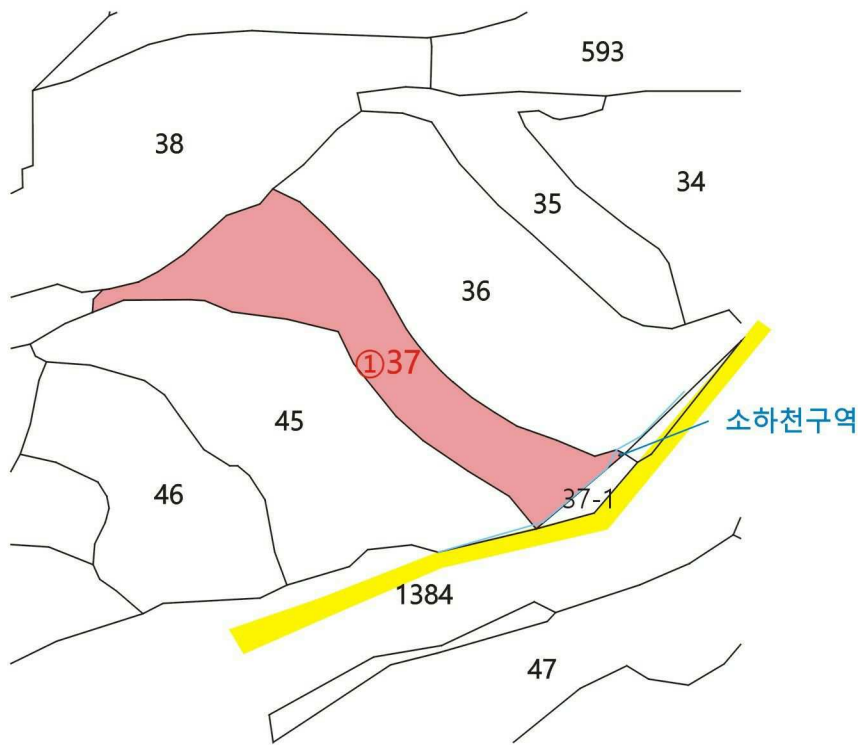


소재지 경상북도 청도군 풍각면 화산리 37 외



지 적 도

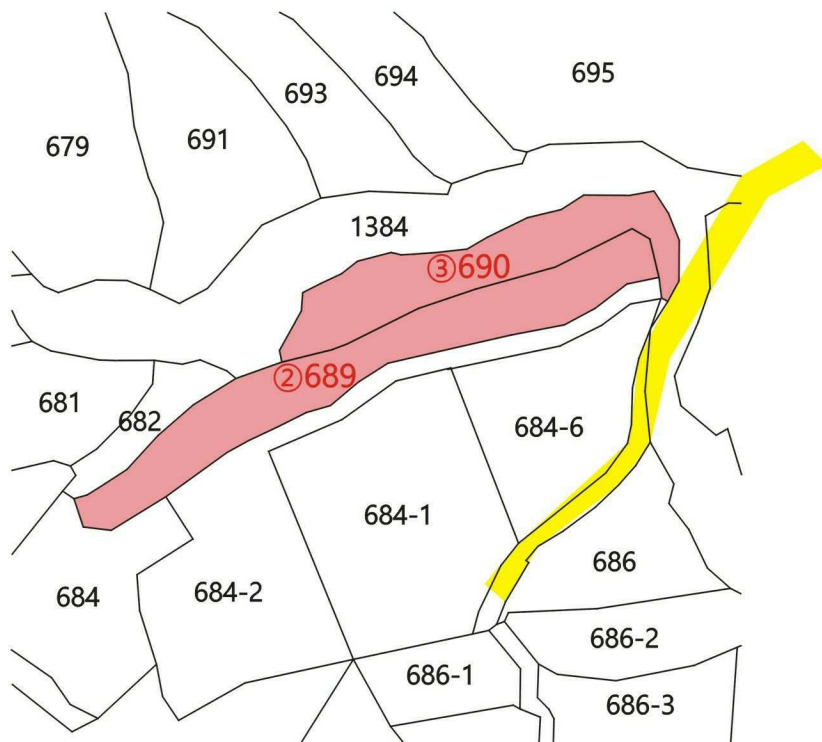
S:1/1,200








범 례	
적색	: 평가대상토지
황색	: 도로선
적색실선	: 계획도로선
	평가건물1층
	평가건물2층
	평가건물3층이상
	지하층
	제시외건물

지 적 도

S:1/1,200



범 례	
적색	: 평가대상토지
황색	: 도로선
적색실선	: 계획도로선
	평가건물1층
	평가건물2층
	평가건물3층이상
	지하층
	제시외건물



[(1)]



[(1)]



[(23)]



[(23)]



[(23)]



[(23)]