

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명: 김화영 소유물건  
(2025타경7649)

의뢰인: 대구지방법원  
사법보좌관 남기영

감정서번호: MD25032401-01

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.

모든감정평가사사무소

## (토지)감정평가표

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

감정평가사  
김태일

김

태

일 (인)

감정평가액	일천사백사만원정(₩14,040,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 남기영	감정평가 목적	경매			
제출처	대구지방법원 경매7계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김화영 (2025타경7649)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.04.04	2025.04.04	2025.04.09		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단가	금액
	토지	195	토지	195	72,000	14,040,000
			이	하	여	백
	합계				₩14,040,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 청도군 이서면 대곡리 소재 '상대곡마을' 동측 인근에 위치하는 토지로서 대구지방법원의 경매(2025타경7649호)목적에 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가 대상 물건

1. 경상북도 청도군 이서면 대곡리 271 전 195m<sup>2</sup>

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 실지조사 실시기간 및 기준시점

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 04월 04일에 실시하였으며, 이에 따라 본 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 현장조사 완료일인 2025년 04월 04일임.

### 3. 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 기타 참고사항

없 음.

## III. 감정평가방법의 적용

### 1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 (1)대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, (2) 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, (3)「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, (4)대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

### 2. 감정평가방법의 결정

본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액 산출과정

### 1. 토지 감정평가액

#### (1) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

##### 가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 가장 높은 아래 표준지를 선정하였음.

(공시기준일 : 2025.01.01.)

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	이서면 대곡리 245	2,648.0	전	과수원	보전 관리	맹지	부정형 완경사	22,900	-

##### 나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였음.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
A 보전관리	0.127 (1.00127)	경상북도 청도군 (25.01.01~25.04.04 ) (보전관리) 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.066 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.049 (1+0.00066) * (1+0.00049*35/28) ≈ 1.00127

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 다. 지역요인 비교

본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.(1.000)

## 라. 개별요인 비교

### (가) 개별요인 비교항목

#### ■ 농경지대

조 건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
재해의 위험성	수해의 위험성	
	기타 재해의 위험성	
획지조건	면적, 경사 등	면적
	경작의 편부	경사
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
		보조금, 융자금 등 조장의 정도
기타조건	기타	규제의 정도
		장래의 동향
		기타

### (나) 개별요인 비교내용

본건 기호	비교 표준지	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 계
1	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	비교내용	비교표준지 대비 제반 개별요인 대등함.					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 마. 그 밖의 요인 보정

### (가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

### (나) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	지목/ 이용상황	용도지역	토지 면적(m <sup>2</sup> )	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
1	이서면 팔조리 112-*	과/전	보전관리 농림지역	4,581.0	2025.01.20.	경매평가	72,000	-
2	이서면 팔조리 22*	답/과수원	보전관리	1,276.0	2021.06.25.	경매평가	115,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

### (다) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 준공일자	토지면적 건물면적	비고
#1	이서면 대곡리 28*	보전관리 전/전	105,000,000원 (@98,314원/m <sup>2</sup> )	2022.01.23. -	1,068.0m <sup>2</sup> -	-
#2	이서면 대곡리 940-*,940-*	보전관리 답,전/전	220,000,000원 (@145,695원/m <sup>2</sup> )	2022.09.02. -	1,510.0m <sup>2</sup> -	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (라) 그 밖의 요인 보정치 산출

### ① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출하였음.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가(거래)사례기준 표준지가격 ( 사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인 )}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 ( 표준지공시지가 x 시점수정 )}}$$

### ② 보정치 산정

#### < 비교표준지 A vs 거래사례(#1) >

평가(거래) 사례기준 표준지가격 (a)	사례단가 <sup>1)</sup> (원/㎡)	시점 <sup>2)</sup> 수정	지역 <sup>3)</sup> 요인	개별 <sup>4)</sup> 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	98,314	1.02809	1.000	0.713	72,067		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/㎡)	3.143	3.14
	22,900	1.00127	-	-	22,929		

1)평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높고 현실적인 지가수준을 적절히 반영하고 있는 거래사례(#1)을 선정하였음.

2)시점수정(2022.01.23 ~ 2025.04.04., 경상북도 청도군 보전관리) : 1.02809

3)지역요인 : 비교표준지A는 거래사례(#1) 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.

4)개별요인 : 비교표준지A는 거래사례(#1) 대비 농로의 상태 등 접근조건과 경작의 편부 등 획지조건에서 열세함.

개별요인 비교치					격차율
접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	
0.75	1.00	0.95	1.00	1.00	0.713

5)산출단가 : 원단위 미만 반올림

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (단가)(원/㎡)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/㎡)							
1	A	22,900	1.00127	1.000	1.000	3.14	71,997	<b>72,000</b>	-

## (2) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

### 가. 비교거래사례 선정

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 준공일자	토지면적 건물면적	비고
#2	이서면 대곡리 940-*,940-*	보전관리 답,전/전	220,000,000원 (@145,695원/㎡)	2022.09.02. -	1,510.0㎡ -	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

### 나. 사정보정

위 각각의 비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.000)

### 다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#2 보전관리	1.481 (1.01481)	경상북도 청도군 (22.09.02~25.04.04 ) (보전관리) 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 ~ 2025.02.28 : 0.066 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.049 $(1+0.00148*29/30) * (1+0.00191) * (1+0.00038) * (1+0.00031) * (1+0.00308) * (1+0.00635) * (1+0.00066) * (1+0.00049*35/28) \approx 1.01481$

## 라. 지역요인 비교

본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.(1.00)

## 마. 개별요인 비교

### (가) 개별요인 비교항목

농경지대의 개별요인 비교항목으로서 앞서 기술한 비교표준지와 비교항목과 동일함.

### (나) 개별요인 비교내용

본건 기호	비교 거래사례	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 계
1	#2	0.60	1.00	0.85	1.00	1.00	0.510
	비교내용	농로의 상태 및 취락접근성 등 접근조건과 경사 및 경작의 편부 등 획지조건에서 열세함.					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	시산가액 (단가)(원/m <sup>2</sup> )	비고
	일련 번호	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )							
1	#2	145,695	1.000	1.01481	1.000	0.510	75,405	75,000	-

## (3) 시산가액 조정 및 토지 평가가격의 결정

### 가. 토지 시산가액 검토

일련 번호	면적 (m <sup>2</sup> )	공시지가기준법 시산가격		거래사례비교법 시산가격		비고
		단가(원/m <sup>2</sup> )	시산가격	단가(원/m <sup>2</sup> )	시산가격	
1	195.0	72,000	14,040,000	75,000	14,625,000	-
합계	195.0	-	<b>14,040,000</b>	-	14,625,000	

### 나. 토지 평가가격의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되어 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 토지 평가가격을 결정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## V. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 본건 평가목적에 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	14,040,000원
	합 계	<u>14,040,000원</u>

결정의견	경매 목적의 감정평가인 점을 고려하고, 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 실거래사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)을 종합적으로 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액으로 대상물건의 감정평가액을 결정함.
------	---

### 2. 기타 참고사항

없 음.

# 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 이서면 대곡리	271	전	보전관리지역	195	195	72,000	14,040,000	
	<b>합 계</b>							<b>₩14,040,000.-</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 이서면 대곡리 소재 '상대곡마을' 동측 인근에 위치하며, 주위는 산간 농경지대로서 농가주택 및 농경지, 자연림 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

본건 인근까지 차량 및 농기계 접근 가능하고, 산간 농경지대로서의 제반 교통사정은 대체로 보통인 편임.

## (3) 형태 및 이용상태

북서측 하향의 경사진 부정형의 전으로서 휴경상태임.

## (4) 인접 도로상태

지적도상 맹지로서 서측 인접지를 경유하여 접근 가능함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

보전관리지역, 가축사육제한구역(절대사육제한지역(전 축종)), 영농여건불리농지임.

## (6) 제시목록 외의 물건

없 음.

# 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

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.



# 위치도



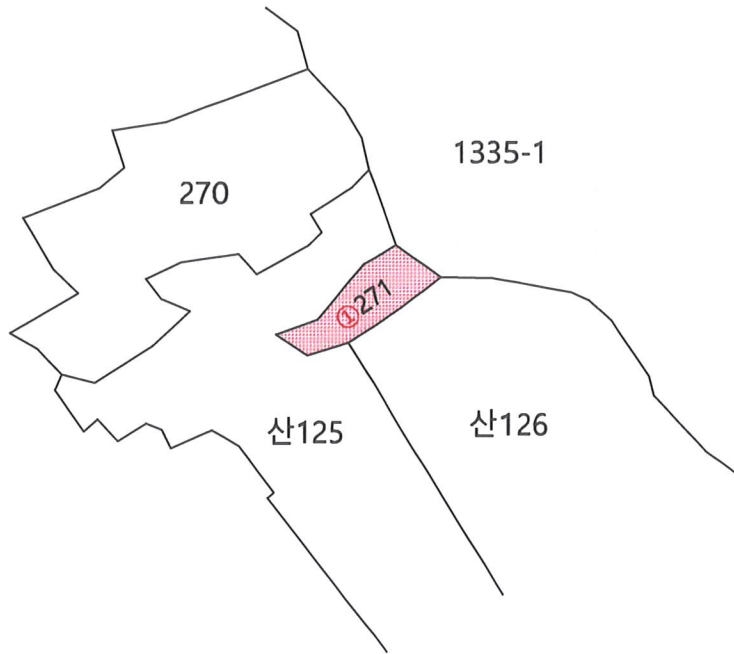
**소재지** 경상북도 청도군 이서면 대곡리 271



# 지적 및 건물개황도



축척: 1/1200



범례	 평가대상토지	 평가건물 1층	 평가제외건물(등기)
	 도로선	 평가건물 2층	 평가제외건물(미등기)
	 계획도로선	 평가건물 3층이상	 지하층

# 사 진 용 지



본건 전경  
(서측에서 촬영)



본건 전경  
(남서측에서 촬영)

# 사 진 용 지



본건 전경  
(남서측에서 촬영)



유의사항	<ol style="list-style-type: none"><li>1. 토지이용계획확인서는 「토지이용규제 기본법」 제5조 각 호에 따른 지역·지구등의 지정 내용과 그 지역·지구등에서의 행위제한 내용, 그리고 같은 법 시행령 제9조제4항에서 정하는 사항을 확인해 드리는 것으로서 지역·지구·구역 등의 명칭을 쓰는 모든 것을 확인해 드리는 것은 아닙니다.</li><li>2. 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항 단서에 따라 지형도면을 작성·고시하지 않는 경우로서 「철도안전법」 제45조에 따른 철도보호지구, 「학교보건법」 제5조에 따른 학교환경위생 정화구역 등과 같이 별도의 지정 절차 없이 법령 또는 자치법규에 따라 지역·지구등의 범위가 직접 지정되는 경우에는 그 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못할 수 있습니다.</li><li>3. 「토지이용규제 기본법」 제8조제3항 단서에 따라 지역·지구등의 지정 시 지형도면등의 고시가 곤란한 경우로서 「토지이용규제 기본법 시행령」 제7조제4항 각 호에 해당되는 경우에는 그 지형도면등의 고시 전에 해당 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못합니다.</li><li>4. “확인도면”은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다.</li><li>5. 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인의 편의를 도모하기 위하여 관계 법령 및 자치법규에 규정된 내용을 그대로 제공해 드리는 것으로서 신청인이 신청한 경우에만 제공되며, 신청 토지에 대하여 제공된 행위제한 내용 외의 모든 개발행위가 법적으로 보장되는 것은 아닙니다.</li></ol>
지역·지구등에서의 행위제한 내용	<p>※ 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인이 확인을 신청한 경우에만 기재되며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역에 해당하는 경우에는 담당 과를 방문하여 토지이용과 관련한 계획을 별도로 확인하셔야 합니다.</p>





문서확인번호 : 1742-7744-4706-0862

# 토지 대장

고유번호	4782034053-10271-0000		
토지소재	경상북도 청도군 이서면 대곡리		
지번	271	축척	1:1200

도면번호	6	발급번호	202547820-00421-8236
장번호	1-1	처리시각	08시 52분 56초
비고		발급자	인터넷민원

지목	면적(㎡)	사유	토지 표시			변동 일자			소유자			등록번호
			연월일	연월일	연월일	연월일	연월일	연월일	연월일	연월일	연월일	
(01) 전	*195*					1981년 06월 17일		140	이종진			300920-1*****
(01) 전	*195*	(51) 1988년 05월 01일 행정관할구역변경				1981년 06월 17일		140	이종진			300920-1*****
						1997년 03월 26일			경남 울산시 중구 양정동 523 현대자동차(주) 사택 103-1107			630129-1*****
						2005년 05월 19일			대구 달서구 감삼동 521 우방드림시티 109-303			590704-1*****
		---- 이하 여백 ----				2013년 08월 28일			이동주			570418-1*****
						(03) 소유권이전			김화영			570418-1*****
등급수정 년월일	1983. 01. 01.	1984. 07. 01.	1985. 07. 01.	1986. 08. 01.	1987. 04. 01.							
토지등급 (기준수확량등급)	40	86	88	97	103							
개별공시지가(원/㎡)	17400	18900	21300	22600	24800							
						22600						23000
												23000

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.  
2025년 3월 24일

경상북도 청도군



본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며 정부24( gov. kr)의 인터넷발급문서조회 확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바로바로도  
문서확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.