

감정평가서

의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 김병대
건명	채무자 망 이승도의 상속재산의 파산관재인 장영수 소유물건(2025타경7493)
감정서번호	달성2250309

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.

달성감정평가사사무소

(토지)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성

감정평가사 (인)
서정국

감정평가액	一금팔천구백오십이만원정(W89,520,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 김병대		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	대구지방법원 경매5계		
소유자 (대상업체명)	채무자 망 이승도의 상속재산의 파산관재인 장영수 (2025타경7493)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.04.04	2025.04.04	2025.04.10	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	559,500 3,987×----- 1,196,100 이	토지	1,865 하 여	48,000 백	89,520,000
	합계					₩89,520,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 청도군 매전면 하평리에 소재하는 토지로서 경매 목적의 감정평가 건임.

2. 대상 토지의 개요 (전체 토지 기준)

(2024.01.01)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별지가 (원/㎡)
1	경상북도 청도군 매전면 하평리 766	3,879	답	과수원	농림	세로 (가)	부정형 평지	19,200
2	동소 766-1	108	답	과수원	농림	세로 (가)	부정형 평지	19,200

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. 04. 04을 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. 04. 04 일자 실지조사를 실시하였음.

6. 기타사항

가. 본건은 수인 공유지분 토지로서 평가대상 지분의 위치확인이 불가하여 전체 토지를 기준으로 평균단가를 산정하여 지분비율에 의거 평가하였음.

나. 기호1),2) 토지는 일단으로 이용하는 것이 최우효사용으로 판단되어 일괄평가하였음.

다. 본건 토지상의 과수목은 토지에 포함 평가하되, 과수목 제외시의 토지가액을 감정평가명세표의 비교란에 별도 부기하였으니 참고하시기 바람.

라. 본건 토지상의 하천구역 및 일부 현황 도로부분은 이를 감안 평가하였음.

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) 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(2025. 01. 01 기준)

기호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/m ²)
A	매전면 하평리 845	1,025	답	과수원	농림	맹지	부정형 평지	20,300

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 농림지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025. 01. 01 ~ 2025. 02. 28	0.060	2월까지 누계변동율
2025. 02. 01 ~ 2025. 02. 28	0.033	2월 변동율
2025. 01. 01 ~ 2025. 04. 04	0.101 (1.00101)	$(1+0.00060) \times (1+0.00033 \times 35/28)$

감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

※ 2025년 02월 이후의 지가변동률은 기준시점 현재 미고시된 상태로서 2025년 02월 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	1.00101
-------	---------

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(지대)

토지 기호	표준지 기호	비 교 항 목						격차율
		가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1,2	A	1.05	1.05	1.00	0.97	1.00	1.00	1.069

- 기호1),2)는 일괄로 표준지 대비 가로의 상태, 접근성에서 우세하고 일부 하천구역 및 도로로 이용중인 점에서 열세하여 전반적으로는 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

5. 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

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

나. 인근 지역의 평가사례 및 거래사례

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	평가/거래 시점	비고
a	매전면 하평리 834-4	답	467.7	농림	58,000	2024. 07. 15	평가사례
b	동소 804	전	717	보전관리	28,996	2021. 01. 19	거래사례
c	동소 809-2	답	747	농림	40,161	2020. 06. 05	거래사례
d	동소 835	답	684	농림	36,550	2020. 12. 15	거래사례

감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

다. 그 밖의 요인 보정치의 산정

1) 선례(사례)의 선정

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

2) 산출산식

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

3) 그 밖의 요인 보정치 산정

기호	구분	단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정가격 (원/㎡)	보정치산정 [선례(사례)기준 /공시지가기준]
1	사례 (기호 d)	36,550	1.04184	1.00	1.000	38,079	1.874
	비교표준지 (기호 A)	20,300	1.00101	-	-	20,321	

※ 시점수정치(청도군 농림지역, 2020. 12. 15 ~ 2025. 04. 04) : 1.04184

※ 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
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

표준지와 사례는 제반 개별요인 대등함.

라. 그 밖의 요인 보정치의 결정

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

(그 밖의 요인 보정치 : 1.87)

6. 토지단가의 산정 및 결정

기호	표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	토지단가 (원/㎡)	과수목 포함단가 (원/㎡)
1,2	A	20,300	1.00101	1.00	1.069	1.87	41,000	48,000

IV. 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 하평리	766	답	농림지역	3,879	1,814.5	48,000	87,096,000	이승도 지분 현황 과수원 과수목 제외시(원) 74,394,500 일부 현황 도로
					559,500 ×----- 1,196,100				
2	동소	766-1	답	농림지역	108	50.5	48,000	2,424,000	이승도 지분 현황 과수원 과수목 제외시(원) 2,070,500 일부 하천구역
					559,500 ×----- 1,196,100				
합 계								₩89,520,000.-	
				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 매전면 하평리 소재 "수무동마을" 남서측 인근에 위치하며 주위는 농경지, 농가주택, 임야 등으로 이루어져 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며 농경지로서의 교통사정은 무난한편임.

(3) 형태 및 이용상태

자체지반 대체로 평탄한 부정형의 토지로서 과수원으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 남측으로 제방도로와 접하고 기호1)을 동서로 소폭의 도로가 관통하고 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1) 농림지역, 가축사육제한구역, 농업진흥구역
기호2) 농림지역, 가축사육제한구역, 농업진흥구역, 하천구역

(6) 제시목록 외의 물건

-

(7) 공부와의 차이

본건 토지의 공부상 지목은 "답"이나 현황은 "과수원"임.

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) | |

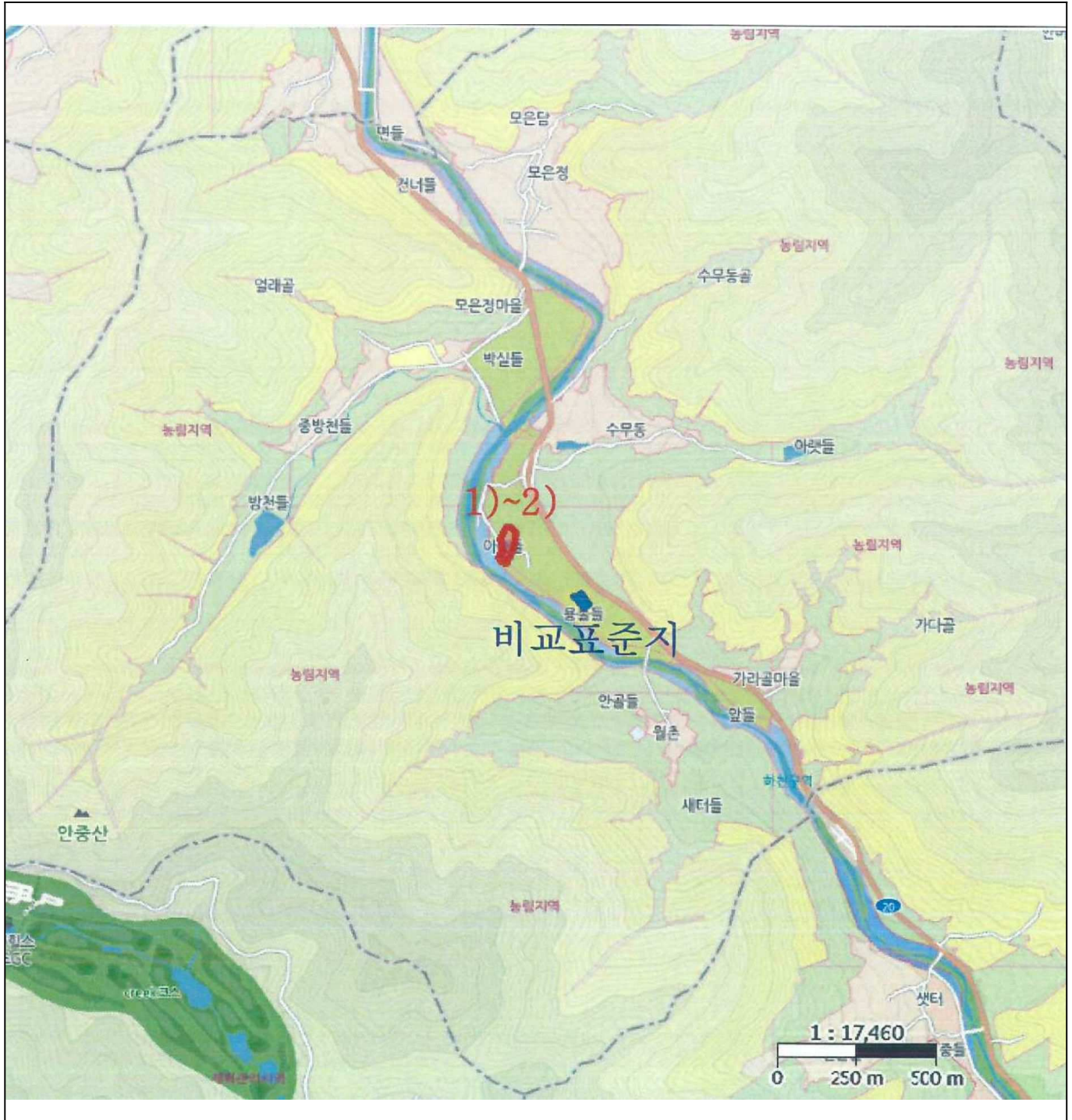
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 등은 미상임.

광역위치도



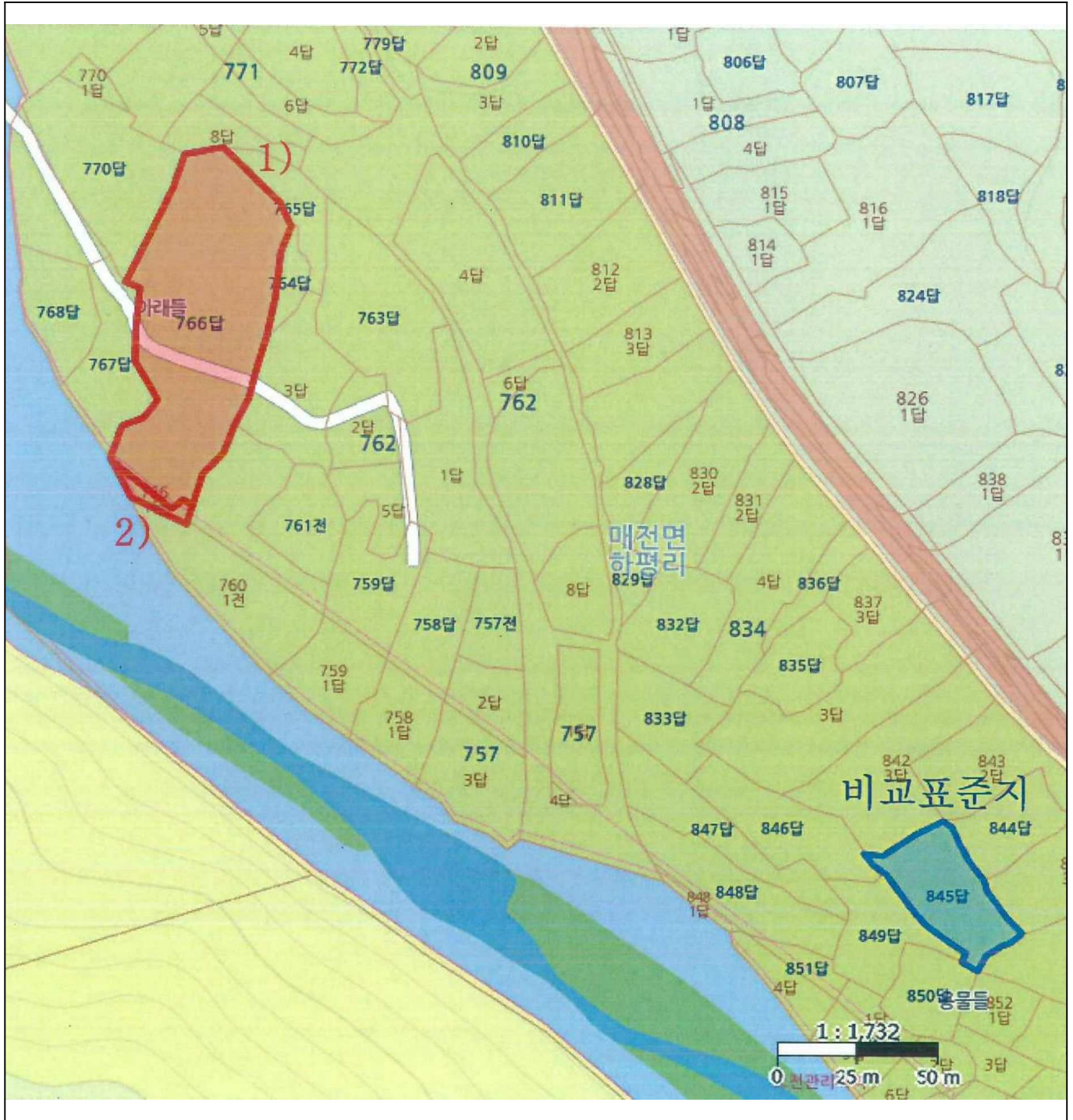
소재지 경상북도 청도군 매전면 하평리 766의



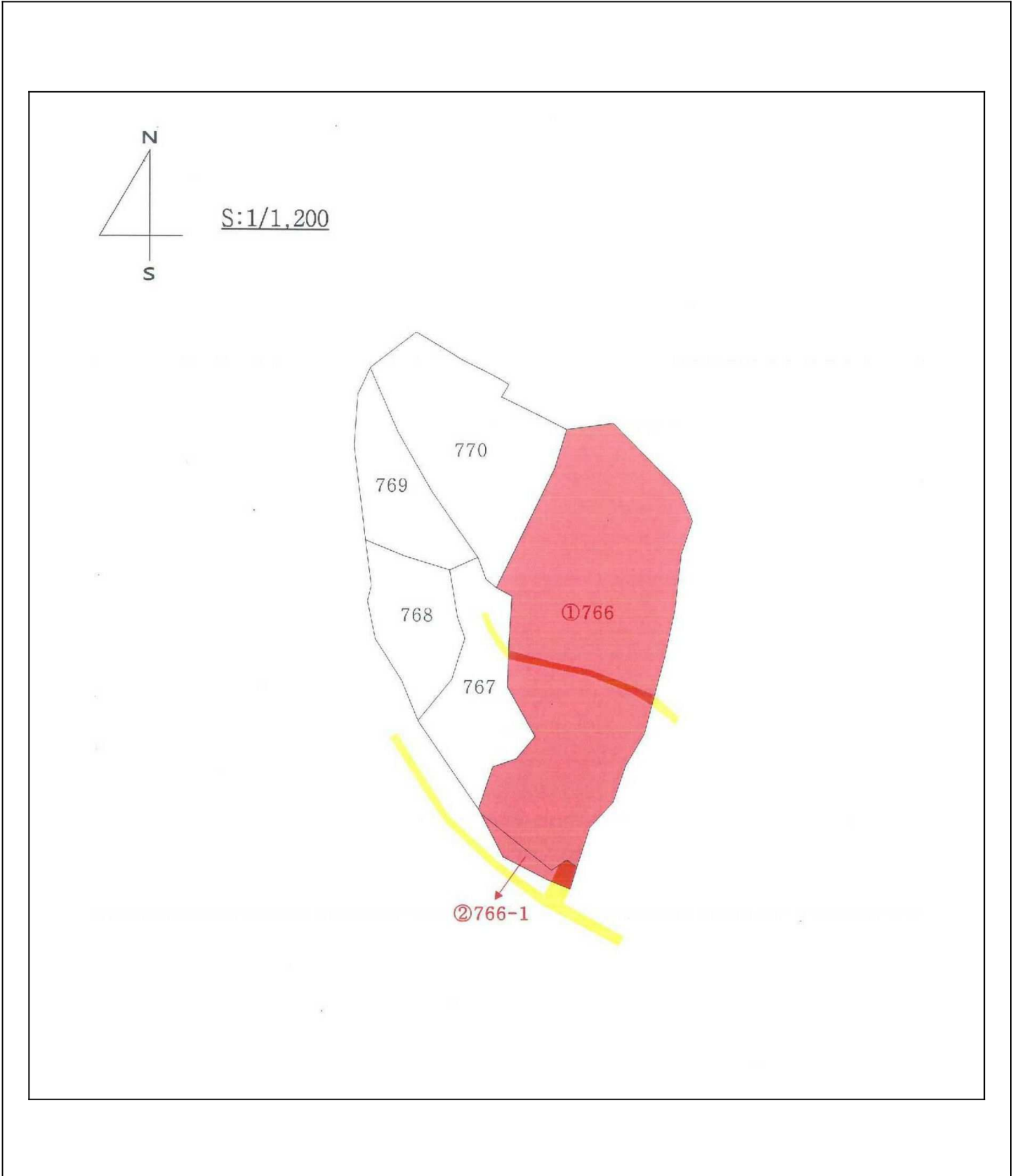
위치도



소재지 경상북도 청도군 매전면 하평리 766외



지 적 도



사 진 용 지



사 진 용 지

