

# 감정평가서

건명	최유정 소유물건 (2024타경129856)
감정의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 신우탁
평가서번호	DS250102-01

디에스감정평가사사무소

TEL. 053-743-9134  
FAX. 053-745-9134

## (토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김대성

감정평가액	육천구백오십일만사천팔백원정 (₩69,514,800.-)					
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 신우탁		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	경매2계		
소유자 (대상업체명)	최유정 (2024타경129856)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.01.08	2025.01.07 ~ 2025.01.08	2025.01.16	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	4 1,246x-- 38 이	토지	131.16  여	530,000  백	69,514,800
	합계					₩69,514,800
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사			(인)		
	전경식					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 감정평가개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 칠곡군 동명면 금암리 소재 "동명사거리" 남동측 인근에 위치하는 '토지'로서 '대구지방법원의 경매'목적의 감정평가임.

### 2. 대상물건 개요

#### ▣ 토지

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	주요 공법상제한사항	비고/ 개별공시지가
(1)	경상북도 칠곡군 동명면 금암리 201	답	1,246 × 4/38	나대지	제2종일반주거지역	최유정 지분전부 @257,900/㎡ (2024.01)

### 3. 기준시점 및 조사기간

#### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 01월 08일을 기준시점으로 정함.

#### 나. 실지조사 실시기간

현장조사 및 관련자료조사 : 2025년 01월 07일, 2025년 01월 08일.

### 4. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치 결정 및 그 이유

본건의 평가목적에 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

#### 나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가방법의 적용

### 1. 감정평가방법

- 가. 부동산에 대한 감정평가방법은 비용성의 원리에 기초한 원가법, 시장성의 원리에 기초한 거래사례비교법 및 공시지가기준법, 수익성의 원리에 기초한 수익환원법이 있음.
- 나. 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 다. 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 라. 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 마. 공시지가기준법이란 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

### 2. 감정평가방법의 적용규정

- 가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 관계 법령과 『감정평가 실무기준』에 의거함.
- 나. 『감정평가에 관한 규칙』 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.
- 다. 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제1항에서는 대상물건별 주된 감정평가방법, 제14조에서는 토지의 감정평가방법, 제15조에서는 건물의 감정평가방법, 제16조에서는 토지와 건물의 일괄 감정평가방법을 규정하고 있음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## 3. 대상물건에 대한 감정평가방법의 적용

### 가. 토지의 평가방법

- 1) 본건 토지의 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조의 규정에 의거 상기 감정평가방법 중 공시지가기준법을 적용하였으며, 인근지역의 평가사례 및 거래사례검토를 통해 시장가격을 충분히 반영하여 그 가격을 결정하였는바, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요하다고 판단되어 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거 다른 평가방법에 의한 시산가액과의 비교검토는 생략하였음.
- 2) 본건 토지중 일부는 도시계획시설에 저촉되는 바, 공법상제한의 정도를 감안하여 평가하였음.
- 3) 본건 토지는 공유지분 토지로서 의뢰부분의 위치 및 경계확인이 불가한 바 전체면적을 기준으로 한 평균가격을 적용하였으며 소유지분비율에 의하여 면적사정 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 토지감정평가액 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 토지가액의 산출

#### 가. 비교표준지 공시지가 선정(2024. 1. 1기준)

비교표준지는 감정평가대상 토지의 인근지역에 있는 표준지 중 용도지역, 공법상 규제 상황, 이용상황, 주위환경, 지리적 위치의 근접성 등을 고려하여 대상토지의 품등비교가 용이하고 가장 유사성 있는 비교표준지를 선정하였음.

( 공시기준일 : 2024. 1. 1 )

기호	소재지	면적(m <sup>2</sup> )	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/m <sup>2</sup> )	비고
A	동명면 금암리 201	1,246.0	답	주거나지	2종일주	맹지	부정형평지	257,900	기호(1)

#### 나. 시점수정

· 국토교통부장관이 고시한 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용함.

지역/기간	용도지역/변동률	비고
경상북도 칠곡군 (24.01.01~25.01.08)	주거지역 1.01101 (1.101% 상승)	2024.01.01~2024.11.30 : 1.008 직전월 : 2024.11.01~2024.11.30 : 0.071 2024.12.01~2025.01.08 : (직전월 유추적용)  $(1+0.01008) \times (1+0.00071 \times 39/30)$ ≒ 1.01101 (1.101% 상승)

※미고시월은 직전월을 유추적용함.

#### 다. 지역요인 비교

본건이 비교표준지로서 지역요인 대등함( 1.00 ).

#### 라. 개별요인 비교

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1) 개별요인 비교항목

구분	항목	세부항목	
주택지대	가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도, 포장, 계통 및 연속성
	접근조건	인근 상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성
		교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성, 대중교통의 유형과 노선
		공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
	환경조건	자연환경	일조, 통풍 등, 조망, 경관 등, 지반, 지질 등
		인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
		공급 및 처리시설의 상태	기반시설(상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)
		위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리
	획지조건	규모, 형상 등	면적, 접면 너비 및 깊이, 형상
		방위, 고저 등	방위, 고저(경사지 등)
		접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등
		토지이용상황	토지이용상황 등
		토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등
	행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	

## 2) 개별요인 비교치 결정

구분 기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
기호(1)	(A)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건이 비교표준지(A)로서 제반조건 대등함.								

### 마. 그 밖의 요인 보정

#### 1) 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 대법원판례 "2003다38207 판결(2004.5.14선고)", "2002두5054(2003.7.25선고)", 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538,

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는바, 평가대상토지의 적정한 가액산출을 위하여 토지가 소재하는 인근지역의 평가사례, 가격수준 등을 참작하여, 그 밖의 요인 보정이 필요한 것으로 판단됨.

## 2) 인근지역의 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

기호	기준시점	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역/ 기타사항	평가금액 (원/㎡)	비고
P1	2023.02.10	동명면 금암리 19*	전	268	제2종일반주거	630,000	기타평가
P2	2021.10.15	동명면 봉암리 18*-4	답	599	제2종일반주거	750,000	담보평가
P3	2021.04.26	동명면 금암리 17*	답	149.75	제2종일반주거	627,000	시가참고

## 3) 인근지역의 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

기호	거래일자	소재지		지목	면적 (㎡)		거래금액
		용도지역			토지	건물	일괄단가(/㎡)
T1	2022.12.21	동명면 봉암리 81*-41		답	384	-	290,000,000
		제2종일반주거지역					(755,208/㎡)
		개별지가(2022.01):@307,800/㎡					

## 4) 그 밖의 요인 보정치 산정

### ① 사례의 선정

가격조사 자료중 비교표준지와 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하고 당해지역의 정상적인 지가를 반영하고 있는 것으로 판단되는 아래사례를 격차율 산정을 위한 비교사례로 선정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

표준지별 사례기호	표준지(A) : 사례(P1)
-----------	-----------------

## ② 산정방법

인근지역 및 동일수급권내 유사지역의 평가사례 및 거래사례(이하 사례)중 본건의 기준시점과 용도지역을 검토할 때 상기 사례를 기준으로 그 밖의 요인 보정치를 산정함이 적정하다고 판단되어 비교성이 있는 사례와 비교표준지를 기준한 가격을 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정함.

$$\frac{\text{평가사례 또는 거래사례} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

## ③ 보정치 산정

◎ 비교표준지 (A) : 비교성이 높은 사례( P1 : 동명면 금암리 19\* ) 와 비교

비교표준지(A)	사례(P1) 기준 표준지(A) 가격	사례 단가	사정보정 <sup>(1)</sup>	시점수정 <sup>(2)</sup>	지역요인 <sup>(3)</sup>	개별요인 <sup>(4)</sup>	사례기준 표준지가격
			630,000	1.00	1.01128	1.00	0.827
기준시점 표준지(A) 가격	공시지가 (2024.01.01)	시점수정 (2024.01.01~2025.01.08)				기준시점현재 표준지가격	
		257,900	1.01101				260,739
보정치	사례(P1) 기준 표준지가격[Ⓐ]	기준시점 현재 표준지가격[Ⓑ]		보정치시산 [Ⓐ/Ⓑ]		보정치결정	
		526,887	260,739		2.021		2.02

(1)사정보정 : 사정보정요인 없음.( 1.00 )

(2)시점수정 : 경상북도 칠곡군 (23.02.10~25.01.08)(주거) : ( 1.01128 )

(3)지역요인비교 : 표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.( 1.00 )

(4)개별요인비교

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
1.00	1.05	1.00	0.96	0.82	1.00	0.827
표준지(A)는 사례(P1) 대비 간선도로와의 접근성 등 접근조건에서 다소 우세하고, 형상 등 획지조건 및 계획시설 저촉 등 행정조건에서 열세함.						

## 5) 인근지역의 지가수준

인근지역의 본건과 유사한 토지의 조사시점 현재의 호가수준은 위치, 접면도로, 개별 적상률 등에 따라 차이가 있으나 통상 500,000 ~ 780,000원/㎡ 내외인 것으로 조사됨.

## 6) 보정치 결정

인근지역의 지가수준, 평가사례 및 지가변동률을 감안하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

기호	소재지	공시지가	그 밖의 요인 보정치	비고
표준지 (A)	동명면 금암리 201	257,900	2.02	2종일주

## 바. 토지 시산단가

기호	비교표준지 공시지가	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)	비고
(1)	A 257,900	1.01101	1.00	1.000	2.02	526,694	530,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정

### 1. 감정평가액 결정의견

상기 토지시산단가는 대상물건의 제반 가격형성요인 등을 종합 검토하고, 거래시세 및 호가수준, 지가변동을, 평가사례, 대상물건의 면적 등을 종합적으로 참작하여 산정하였는 바, 그 금액의 합리성이 인정되므로 다음과 같이 감정평가액을 결정함.

### 2. 물건별 감정평가액 결정

#### ▣ 토지

구분	기호	지목	면적(㎡)	적용단가	감정평가액(원)	비고
토지	(1)	답	131.16	530,000	69,514,800	평가명세표 비고란 참조
토지 감정평가액 합계					69,514,800	

### 3. 감정평가액 합계

구분	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	131.16	69,514,800	-
감정평가액(합계)		69,514,800	

※ 세부내역은 ‘감정평가명세표’를 참조하시기 바랍니다.

# 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 칠곡군 동명면 금암리	201	답	제2종 일반주거지역	4 1,246x-- 38	131.16	530,000	69,514,800	현황 '주거나지', 도시계획 시설'도로' 저촉 감안, 최유정 지분전부
<b>합 계</b>								<b>₩69,514,800.-</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 칠곡군 동명면 금암리 소재 "동명사거리" 남동측 인근에 위치하며, 부근일대는 노선상가, 식당, 병원, 공장, 창고, 단독주택, 빌라, 근린생활시설, 농경지, 유지 및 임야 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

본건 인근까지 차량의 접근이 가능하며, 국도와의 접근성 및 대중교통수단의 이용가능성 등을 감안한 제반교통사정은 보통시됨.

## (3) 형태 및 이용상태

본건은 남서측 하향경사지대내에 서측 인접필지 대비 저지에 비교적 평탄하게 조성된 부정형의 토지로서, 일시적으로 담으로 이용중인 나대지임.

## (4) 인접 도로상태

본건은 지적도상 맹지로서, 인접필지를 경유하여 접근가능함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

본건 토지는 도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(봉암지구), 소로1류(폭 10m~12m)(국지도로)(저축), 소로2류(폭 8m~10m)(국지도로)(저축), 소로3류(폭 8m 미만)(특수도로)(저축), 가축사육제한구역(전부제한지역\_전축중제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

## (6) 제시목록 외의 물건

# 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) |                |

없 음.

(7) 공부와의 차이

본건은 귀의뢰목록상 지목이 '답'이나 현황은 '주거나지'임.

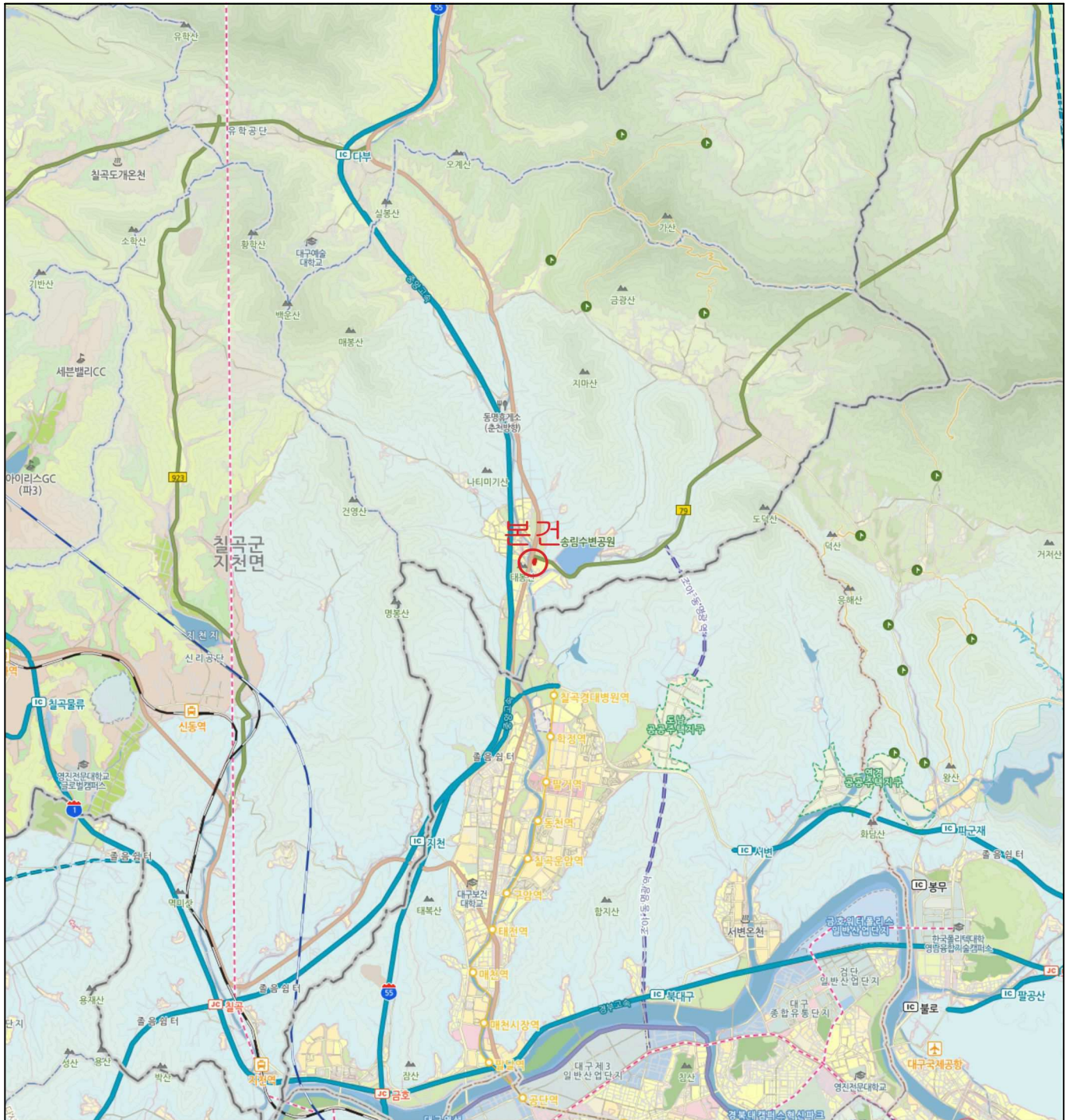
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 가. 임대관계  
미상임.
- 나. 기타  
없 음.

# 광역위치도



소재지	경상북도 칠곡군 동명면 금암리 201
-----	----------------------



# 위치도

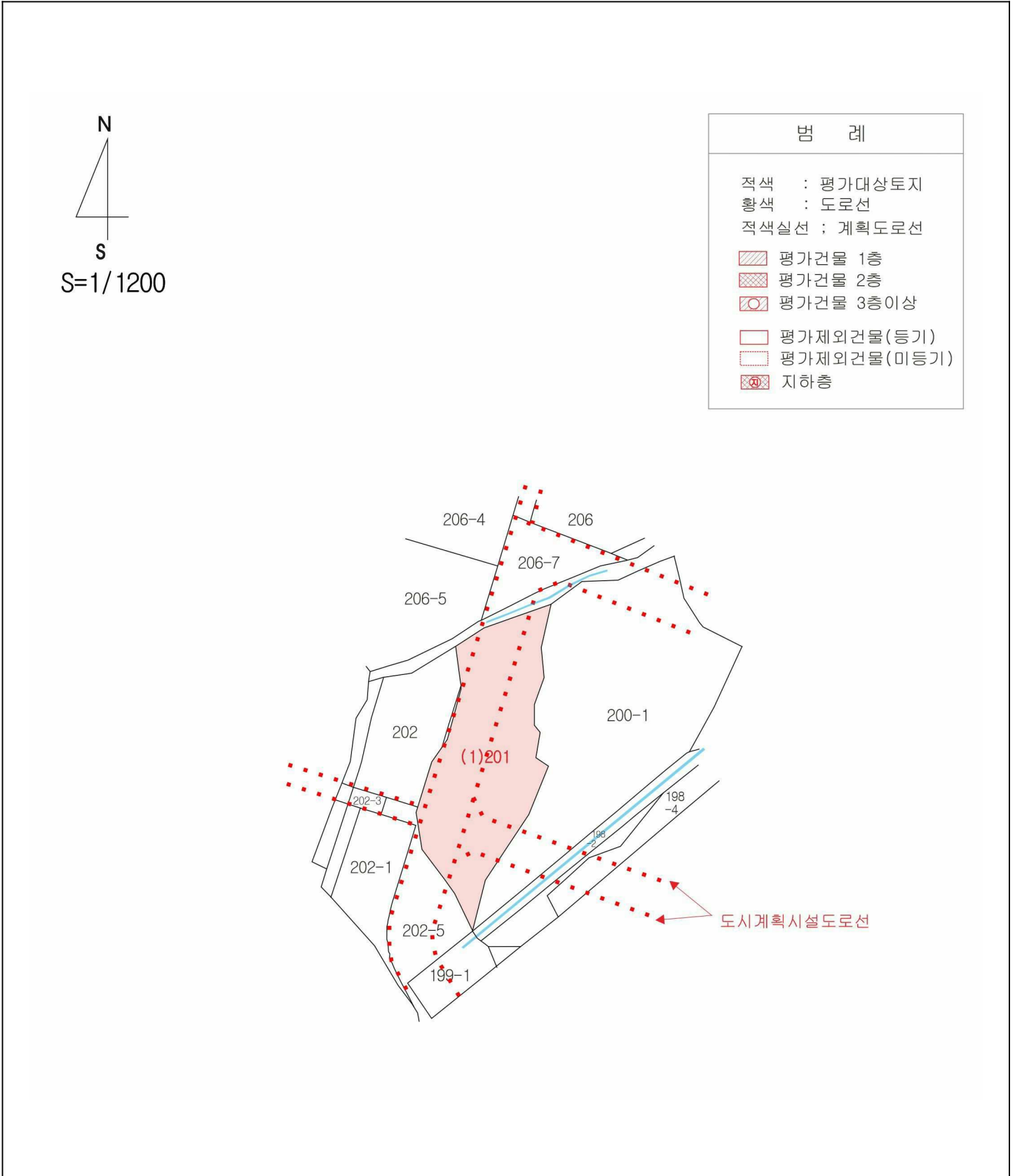


소재지 경상북도 칠곡군 동명면 금암리 201



비교표준지	금암리 201
가 격 (원/㎡)	@257,900원/㎡

# 지 적 도





~



~