

감정평가서

| | |
|-------|------------------------------|
| 건명 | 바로본 주식회사 소유물건(2025타경7921) |
| 의뢰인 | 대구지방법원 사법보좌관 신우탁 |
| 평가서번호 | SE252-0423028 |



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가서 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(토지)감정평가표

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

감정평가사
최상환

(인)

| | | | | | | |
|--------------------|-----------------------------------|-------------|------------|-------------------------|------------|----------------|
| 감정평가액 | 삼십오억구백칠십칠만사천원정 (₩3,509,774,000.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 대구지방법원 사법보좌관 신우탁 | | 감정평가목적 | 법원경매 | | |
| 채무자 | - | | 제출처 | 대구지방법원 경매4계 | | |
| 소유자 (대상업체명) | 바로본 주식회사 (2025타경7921) | | 기준가치 | 시장가치 | | |
| | | | 감정평가 조건 | - | | |
| 목록 표시근거 | 귀 제시목록 | | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | |
| | | | 2025.05.01 | 2025.04.30 ~ 2025.05.01 | 2025.05.02 | |
| 감정 평가 내용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
| | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가 | 금액 |
| | 토지 | 831.7 | 토지 | 831.7 | 4,220,000 | 3,509,774,000 |
| | | 이 | 하 | 여 | 백 | |
| | 합계 | | | | | ₩3,509,774,000 |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 | | | | | | |
| " 별 지 참 조 " | | | | | | |

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 경산시 하양읍 서사리 | 335 | 대 | 일반상업지역 | 831.7 | 831.7 | 4,220,000 | 3,509,774,000 | |
| 합 계 | | | | | | | | ₩3,509,774,000.- | |
| | | | | 이 | 하 | 여 | 백 | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 경산시 하양읍에 소재하는 “하주초등학교” 남측 인근에 위치하는 “토지”로서, 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 대상물건의 개요

가. 토지

| 기호 | 소재지 | 지목 | 면적 (㎡) | 용도 지역 | 이용 상황 | 비고 |
|----|----------------------|----|--------|--------|-------|----|
| 1 | 경상북도 경산시 하양읍 서사리 335 | 대 | 831.7 | 일반상업지역 | 상업나지 | - |

3. 감정평가에 관한 근거규정 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였음.

4. 기준시점 및 실지조사 실시기간

본건 기준시점은 가격조사 완료일인 2025.05.01.을 기준으로 하였으며, 본건의 현황과 가격조사 등을 위한 실지조사는 2025.04.30.에 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 평가방법 및 기타 평가의견

가. 본건 토지의 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거한 공시지가기준법에 따라, 본건 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 표준지 공시지가를 기준으로 하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 시점수정과 용도지역·이용상황·주변환경·지형·지세·기타 가치형성에 영향을 미치는 제반 지역요인 및 개별요인을 비교, 분석하고 시세 및 그 밖의 요인을 종합 참작하여 평가하였으며, 거래사례비교법에 의하여 시산가액의 합리성을 검토하였음.

나. 별첨 “사진용지” 에서와 같이 본건 지상에 토목공사를 위한 H빔 등이 박혀있으나, 평가목적 등을 감안하여 이에 구매 없이 평가하였음을 업무 진행시 참고 바랍니다.

II. 토지 평가액 산정

1. 공시지가기준법에 의한 토지가액의 산정

가. 비교표준지 공시지가 선정(2025.1.1기준)

비교표준지는 감정평가대상 토지의 인근지역에 있는 표준지 중 용도지역, 공법상 규제 상황, 이용상황, 주위환경, 지리적 위치의 근접성 등을 고려하여 대상토지의 품등비교가 용이한 비교표준지(A)를 선정하였음.

(공시기준일 : 2025.1.1)

| 기호 | 소재지 | 면적(㎡) | 지목 | 이용상황 | 용도지역 | 도로교통 | 형상지세 | 공시지가(원/㎡) | 비고 |
|----|-------------|-------|----|------|------|------|-------|-----------|----|
| A | 하양읍 서사리 332 | 911.9 | 대 | 상업나지 | 일반상업 | 중로각지 | 가장형평지 | 1,580,000 | - |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시점수정

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

| 지역/기간 | 용도지역/변동률 | 비 고 |
|---------------------------------|--------------------------------|--|
| 경상북도 경산시 (25.01.01~25.05.01) | 상업지역 1.00179 (0.179% 상승) | 2025.01.01~2025.03.31 : 0.135 직전월 : 2025.03.01~2025.03.31 : 0.044 2025.04.01~2025.05.01 : (직전월 유추적용) $(1+0.00135) \times (1+0.00044 \times 31/31)$ ≒ 1.00179 (0.179% 상승) |

※ 미고시월은 직전월을 유추적용함.

다. 지역요인 비교

비교표준지와 대상토지는 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등함. (1.00)

라. 개별요인 비교

↓

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호(1)

| 조건 | 항목 | 세항목 | 격차율 | 검토의견 |
|--------|--------------------|---------------------------------------|--------|-----------------------|
| | | | 표준지(A) | |
| 가로조건 | 가로의 구조 및 상태 | 폭, 보도 | 1.00 | 대등함 |
| | | 포장 | | |
| | | 계통 및 연속성 | | |
| 접근조건 | 상업지역중심 및 공공시설의 접근성 | 상업지역 중심의 접근성 | 1.00 | 대등함 |
| | | 공공시설의 접근성 (관공서 등) | | |
| | 교통의 편의성 | 인근 교통시설과의 거리 및 접근성 | | |
| | | 주차시설의 양부 교통규제의 정도 (일방통행, 주정차 금지 등) | | |
| 환경조건 | 고객의 유동성 | 고객의 유동성 및 적합성 | 0.95 | 고객의 유동성과의 적합성 등에서 열세함 |
| | 인근환경 | 인근토지의 이용상황 | | |
| | | 인근토지의 이용상황과의 적합성 | | |
| 자연환경 | 지반, 지질 등 | | | |
| 획지조건 | 규모, 형상 등 | 면적 | 0.95 | 접면도로상태 등에서 열세함 |
| | | 접면 너비 및 깊이 | | |
| | | 형상 | | |
| | 방위, 고저 등 | 방 위 | | |
| | | 고 저 (경사지 등) | | |
| | 접면도로 상태 | 각지, 2면획지, 3면획지 등 | | |
| 토지이용상황 | 토지이용상황에 따른 수익의 차이 | | | |
| 토양오염 | 토양오염 상태 및 정화비용 등 | | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 규제정도 | 용도지역, 지구, 구역 등 | 1.00 | 대등함 |
| | | 용적제한 | | |
| | | 고도제한 | | |
| | | 기타규제 (입체이용제한 등) | | |
| 기타조건 | 기타 | 장래의 동향 | 1.00 | 대등함 |
| | | 기타 | | |
| 누계 | | | 0.903 | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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, 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)

| 기 호 | 기준시점 | 소재지 | 지목 | 면적 (㎡) | 용도지역/ 기타사항 | 평가금액 (원/㎡) | 비고 |
|--------|------------|----------------|----|-----------|---------------|---------------|------|
| 1 | 2024.11.04 | 하양읍 서사리 32* | 대 | 928 | 일반상업지역 | 4,660,000 | 담보평가 |
| | | | | | | | |
| 2 | 2022.02.11 | 하양읍 서사리 33* | 대 | 831.6 | 일반상업지역 | 4,690,000 | 담보평가 |
| 3 | 2024.02.06 | 하양읍 서사리 34* | 대 | 816.9 | 일반상업지역 | 5,720,000 | 담보평가 |

3) 인근지역의 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

| 기 호 | 거래일자 | 소재지 | 지목 | 면적(㎡) | | 거래금액 |
|--------|------------|----------------------------|----|-------|----|---------------|
| | | 용도지역 | | 토지 | 건물 | 일괄단가(/㎡) |
| 4 | 2023.09.11 | 하양읍 서사리 33* | 대 | 914 | - | 3,650,000,000 |
| | | 일반상업지역 | | | | (3,993,430/㎡) |
| | | 개별지가(2023.01):@1,139,000/㎡ | | | | |
| 5 | 2021.02.26 | 하양읍 서사리 34* | 대 | 985.5 | - | 5,300,000,000 |
| | | 일반상업지역 | | | | (5,377,980/㎡) |
| | | 개별지가(2021.07):@1,213,000/㎡ | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

| 기호 | 거래일자 | 소재지 | | 지목 | 면적(㎡) | | 거래금액 |
|----------------------------|----------------------------|----------------------|-----------------|-----------------------|------------------------|-------------------------|----------------------------|
| | | 용도지역 | | | 토지 | 건물 | 일괄단가(/㎡) |
| 6 | 2024.02.28 | 하양읍 금락리 13*~134외 1필지 | | 대 | 186 | 493.99 | 1,300,000,000 |
| | | 일반상업지역 | | | | | (6,989,240/㎡) |
| | 토 지 배 분 단 가 | 건물 재조달원가 [㉠] | 감가 수정 [㉡] | 건물적용 단가[㉢= ㉠×㉡] | 건물 배분금액[㉣= ㉢×면적] | 토지 배분금액[㉤= 총금액-㉣] | 토지배분단가 (/㎡) [㉥/토지면적] |
| | | 1,500,000 | 46/50 | 1,380,000 | 681,706,200 | 618,293,800 | 3,324,160/㎡ |
| | | 사용승인일:2019-09-02 | | | | | |
| 개별지가(2024.01):@1,141,000/㎡ | | | | | | | |

4) 그 밖의 요인 보정치 산정

① 사례의 선정

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

| | |
|-----------|----------------|
| 표준지별 사례기호 | 표준지(A) : 사례(1) |
|-----------|----------------|

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.

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 보정치 산정

◎ 비교표준지 (A) : 비교성이 높은 사례(1 : 하양읍 서사리 32*) 와 비교

| | | | | | | | |
|----------------------|-----------------------------|----------------------|---------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------|
| 비교 표준 지 (A) | 사례(1) 기준 표준지(A) 가격 | 사례 단가 | 사정 보정 ⁽¹⁾ | 시점 수정 ⁽²⁾ | 지역 요인 ⁽³⁾ | 개별 요인 ⁽⁴⁾ | 사례기준 표준지가격 |
| | | 4,660,000 | 1.00 | 1.00357 | 1.00 | 1.00 | 4,676,636 |
| | 기준시점 표준지(A) 가격 | 공시지가 (2025.01.01) | 시점수정 (2025.01.01~2025.05.01) | | | | 기준시점현재 표준지가격 |
| | | 1,580,000 | 1.00179 | | | | 1,582,828 |
| | 보정치 | 사례(1) 기준 표준지가격[@] | 기준시점 현재 표준지가격[㉠] | | 보정치시산 [@/㉠] | | 보정치결정 |
| | | 4,676,636 | 1,582,828 | | 2.955 | | 2.95 |

(1)사정보정 : 사정보정요인 없음.(1.00)

(2)시점수정 : 경상북도 경산시 (24.11.04~25.05.01)(상업) : (1.00357)

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

(4)개별요인비교

| 가로 조건 | 접근 조건 | 환경 조건 | 획지 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | 누계 |
|----------------------------------|----------|----------|----------|-----------|----------|------|
| 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| 표준지(A)는 사례(1) 대비 제반개별요인비교에서 대등함. | | | | | | |

5) 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) | 하양읍 서사리 332 | 1,580,000 | 2.95 | 일반상업 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 토지 시산 단가

| 기호 | 비교표준지 공시지가 | 시점수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 그밖의 요인 | 산출단가 (원/㎡) | 시산단가 (원/㎡) | 비고 |
|----|---------------|---------|----------|----------|-----------|---------------|---------------|----|
| 1 | A 1,580,000 | 1.00179 | 1.00 | 0.903 | 2.95 | 4,216,417 | 4,220,000 | - |

2. 거래사례비교법에 의한 토지가액의 산정

가. 비교거래사례 선정

본건이 속한 인근지역 내 거래사례는 많지 않은바, 거래시점을 5년 이내로 범위를 확장하여 수집하여 검토컨대, 본건과 유사하고, 거래사정이 정상적이며, 시점수정 및 가치형성요인의 비교가 가능한 거래사례 중에서 인근지역 내 적절한 지가수준으로 판단되는 거래사례(5)를 비교거래사례로 선정하였음.

나. 사정보정

거래사례는 거래당사자의 특수한 사정이나, 개별적인 동기 등이 반영되지 않은 것으로 판단됨.(1.00)

다. 시점수정

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

↓

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호(1)

| 조건 | 항목 | 세항목 | 격차율 | 검토의견 |
|--------|--------------------|---------------------------------------|-------|---|
| | | | 거래사례 | |
| 가로조건 | 가로의 구조 및 상태 | 폭, 보도 | 0.90 | 도로의 상태, 폭 등에서 열세함 |
| | | 포장 | | |
| | | 계통 및 연속성 | | |
| 접근조건 | 상업지역중심 및 공공시설의 접근성 | 상업지역 중심의 접근성 | 0.95 | 교통시설과의 접근성 등에서 열세함 |
| | | 공공시설의 접근성 (관공서 등) | | |
| | 교통의 편의성 | 인근 교통시설과의 거리 및 접근성 | | |
| | | 주차시설의 양부 교통규제의 정도 (일방통행, 주정차 금지 등) | | |
| 환경조건 | 고객의 유동성 | 고객의 유동성 및 적합성 | 0.90 | 고객의 유동성과의 적합성 등에서 열세함 |
| | 인근환경 | 인근토지의 이용상황 | | |
| | | 인근토지의 이용상황과의 적합성 | | |
| 자연환경 | 지반, 지질 등 | | | |
| 획지조건 | 규모, 형상 등 | 면적 | 1.00 | 접면도로상태에서 열세하나, 형상에서 우세하여 전반적인 획지조건은 대등함 |
| | | 접면 너비 및 깊이 | | |
| | | 형상 | | |
| | 방위, 고저 등 | 방 위 | | |
| | | 고 저 (경사지 등) | | |
| | 접면도로 상태 | 각지, 2면획지, 3면획지 등 | | |
| 토지이용상황 | 토지이용상황에 따른 수익의 차이 | | | |
| 토양오염 | 토양오염 상태 및 정화비용 등 | | | |
| 행정적 조건 | 행정상의 규제정도 | 용도지역, 지구, 구역 등 | 1.00 | 대등함 |
| | | 용적제한 | | |
| | | 고도제한 | | |
| | | 기타규제 (입체이용제한 등) | | |
| 기타조건 | 기타 | 장래의 동향 | 1.00 | 대등함 |
| | | 기타 | | |
| 누계 | | | 0.770 | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 토지 시산 단가

| 기호 | 사례단가 | | 사정 보정 | 시점수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 산출단가 (원/㎡) | 시산단가 (원/㎡) | 비고 |
|----|------|-----------|-------|---------|-------|-------|------------|------------|----|
| 1 | 5 | 5,377,980 | 1.00 | 1.04653 | 1.00 | 0.770 | 4,333,727 | 4,330,000 | - |

3. 토지가액의 산정

공시지가기준법에 의거하여 산정한 시산가액이 거래사례비교법에 의거하여 산정한 시산가액과 비교하였는바, 공시지가기준법에 의거하여 산정한 시산가액의 합리성이 인정되므로 기호(1): 4,220,000원/㎡으로 결정하였음.

III. 감정평가액 결정

본건 토지의 평가는 법률에 근거한 평가방법에 의거하되, 시장가격을 기초로 하고 있는 사례가격 등을 종합 참작하여 그 평가액을 결정하여 그 금액의 합리성이 인정되는바, 상기 결정된 토지 평가액을 감정평가액으로 결정하였음.

| 구분 | 면적(㎡) | 단가(원/㎡) | 평가금액(원) |
|----|-------|-----------|---------------|
| 토지 | 831.7 | 4,220,000 | 3,509,774,000 |
| 합계 | | | 3,509,774,000 |

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 경산시 하양읍에 소재하는 "하주초등학교" 남측 인근에 위치하며, 주위는 택지개발지구 내 근린생활시설, 아파트단지 및 나대지 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입은 가능하며, 버스정류장이 인근에 소재하여 제반교통사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

인접지 및 인접도로와 등고평탄한 정방형 토지로서, "상업나지" 상태임.

(4) 인접 도로상태

서측으로 왕복2차선도로, 남측으로 보행자도로가 각각 형성되어 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역(2018-05-31)(경산시 고시 제2018-72호(2018.05.31)), 지구단위계획구역(경산시 고시 제2018-72호(2018.05.31)), 중로2류(폭 15m~20m)(2018-05-31)(경산시 고시 제2018-72호(2018.05.31))(접합), 특수도로(보행자전용도로)(2018-05-31)(경산시고시제2018-72호(2018.05.31))(접합), 가축사육제한구역(2024-11-28)(가축사육제한구역(공동주택(아파트)800M), 경산시 고시 제2024-174호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-11-28)(가축사육제한구역(다중이용시설 등 500M), 경산시 고시 제2024-174호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-11-28)(가축사육제한구역(주거밀집800M), 경산시 고시 제2024-174호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(대구가톨릭대학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(하주초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(문화재청고시제2009-111호)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법

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) | |

를>, 택지개발지구(경산하양택지개발지구, 경상북도고시제2014-435(2014. 12. 15.))<택지개발촉진법>

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- (1)임대관계: 미상임.
- (2)기타: 본건 지상에 토목공사를 위한 H빔 등이 박혀있음.

광역 위치도



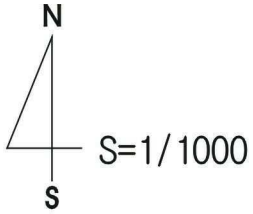
경상북도 경산시 하양읍 서사리 335

상세 위치도

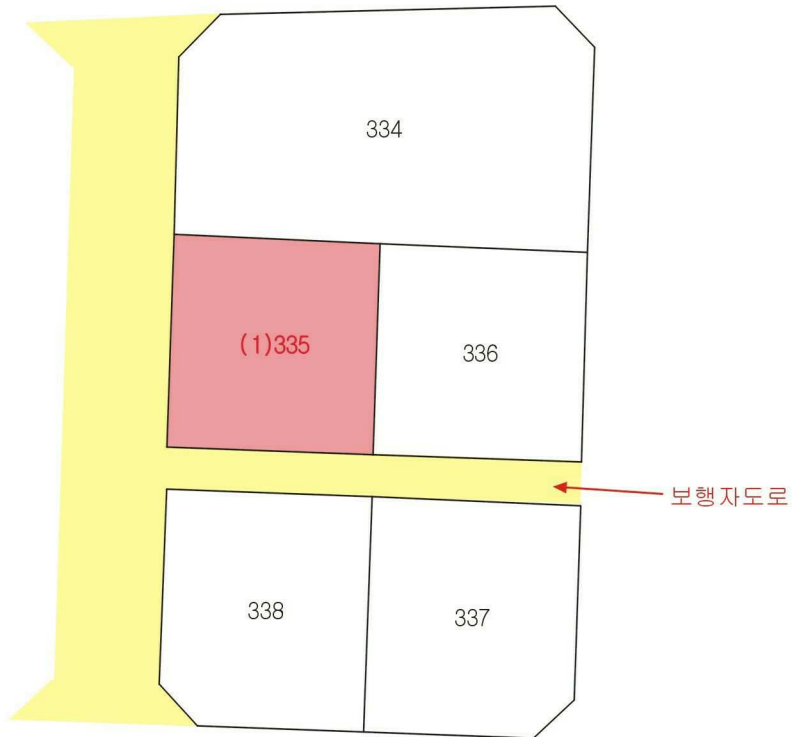


경상북도 경산시 하양읍 서사리 335

지 적 개 황 도



| 범 례 | |
|------|----------|
| 적색 | : 평가대상토지 |
| 황색 | : 현황도로 |
| 적색실선 | : 계획도로 |



사진용지



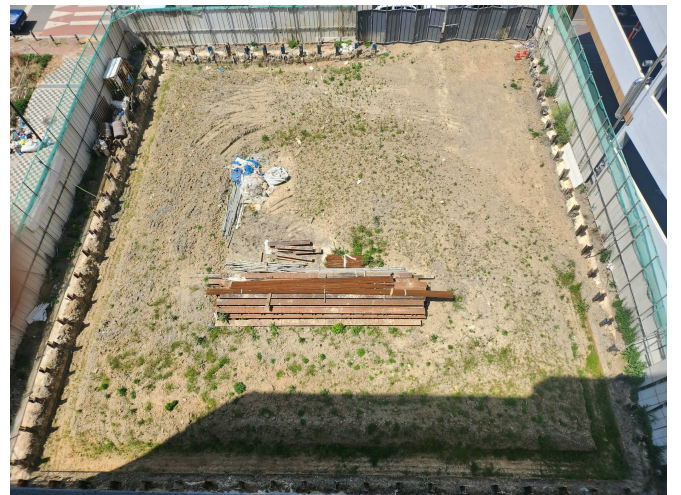
본건 전경(북서측에서 촬영)



본건 전경(남서측에서 촬영)



본건 전경



본건 전경