감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명: 홍성진 소유물건(2025타경8266)

의 뢰 인: 대구지방법원 사법보좌관 김영규

감정평가서번호: 다움250610-005

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.

다움감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

장 태

감정평가액	삼억오천이백육십사만원정(₩352,640,000.-)			
의 뢰 인	대구지방법원 사법보좌관 김영규	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	대구지방법원 경매9계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	홍성진 (2025타경8266)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.06.17	2025.06.13 ~ 2025.06.17	2025.06.18

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	4,408 이	토지	4,408 하	80,000 여	352,640,000 백
	합 계					₩352,640,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상북도 청고군 청도읍 고수리 소재 "청도성당“ 남서측 근거리에 위치하는 부동산(토지)으로서 대구지방법원의 경매목적 감정평가건임.

2. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)을 기준으로 하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며,「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.06.17 일을 기준시점으로 정함.

Ⅱ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가에 관한 적용규정

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 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가) 및 제15조(건물의 감정평가) 등을 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 대상물건에 적용한 감정평가방법

가. 토지는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법과「감정평가 실무기준」 에 의거하여, 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인비교 및 그 밖의 요인으로 보정하는 산출과정을 거쳐 토지의 적정가격을 산출하였는 바, 감정평가에 관한 규칙 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가 방법 을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우로서, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하는 합리성을 검토는 생략하였음.

나. 건물은 그 구조, 규모, 용도, 사용자재, 시공정도, 부대설비 등을 고려한 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법으로 평가하였으며, 건물의 경우 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등을 감안하여 다른 감정평가법에 의한 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 생략하였음.

3. 그 밖의 참고사항

가. 본건 토지의 지상에 소재하는 과수목(감나무 등)은 일반적인 거래관행에 따라 토지에 포함하여 평가하였으며, 과수목 제외한 토지가액은 감정평가명세표에 별도로 부기하였으니 경매진행시 참고바랍니다.

나. 본건 토지의 일부 ”묘지 및 도로“ 로 이용중인 부분은 그 제한의 정도를 감안하여 평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 토지평가액 산출

1. 본건 토지의 개요

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	형상 지세	도로 교통	개별공시지가 (원/㎡)
1	청도읍 고수리 603-38	4,408	전	자연녹지	전	부정형 완경사	맹지	31,900

2. 비교표준지의 선정

가. 비교표준지 선정 및 그 사유

비교표준지는 감정평가 대상 토지와 인근지역에 있는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하여 비교성이 인정되며, 지리적으로 근접한 상기 표준지 기호(A)를 본 감정평가에 선정하였음.

나. 비교공시지가표준지(2025.01.01 기준)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상항	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	청도읍 고수리 603-19	3,792	전	자연 녹지	과수원	맹지	부정형 완경사	30,100

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점수정

※ 지가변동률 산정

경상북도 청도군 녹지지역(2025.01.01 ~ 2025.06.17)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.04.30	0.148	-
2025.04.01 ~ 2025.04.30	0.011	2025년 4월 변동률
2025.01.01 ~ 2025.06.17	0.166	(1 + 0.00148) x (1 + 0.00011 x 48/30) ≒ 1.00166

※ 2025년 5월 이후의 지가변동률은 기준시점 현재 미고시된 상태로서 2025년 4월 지가변동률을 기준으로 추정하였음.

4. 지역요인 비교

비교표준지가 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(비교치: 1.000)

5. 개별요인 비교

본건 평가 대상토지와 비교표준지 간 개별요인 비교항목은 다음과 같으며, 개별요인 비교치는 각 조건별로 세분하여 비교한 후 격차율을 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

가. 개별요인비교표

조건	항 목	세 항 목(농경지대)
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성 등
		농로의 상태 등
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향 등
	경작의 편부	형상의 부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		보조금, 융자금 등 조장의 정도
		기타규제의 정도 등
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타

나. 개별요인 비교치 산정 [본건 / 비교표준지]

기호	표준지	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	A	1.20	1.00	0.85	1.00	1.00	1.020
비교표준지 대비 접근조건(도로의 상태 등)에서 우세하고, 획지조건(경사, 이용상황 등)에서 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 대법원판례 "2003다38207판결(2004.5.14.선고)", "2002두5054(2003.7.25선고)", 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28.)등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 감정평가선례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

나. 인근 지역의 감정평가선례 및 거래사례

기호	소재지	면적(㎡)	지목	용도지역	토지단가(원/㎡)(거래가액)	기준시점/거래시점	개별지가(원/㎡)	비고
ㄱ	청도읍 고수리 60*-*	4,529	전	자연녹지	79,000	2023.11.24	35,300	평가사례
ㄴ	청도읍 고수리 24*	1,134	전	자연녹지	112,000	2020.08.14	44,000	평가사례
ㄷ	청도읍 고수리 60*-**	222	전	자연녹지	128,378 (28,500,000)	2021.11.25	38,300	거래사례
ㄹ	청도읍 범곡리 60*-**	939	전	자연녹지	121,165 (113,774,000)	2022.06.16	55,000	거래사례

다. 그 밖의 요인 보정률의 산정

1) 선례(사례)의 선정

대상 토지와 인근지역에 위치하고 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 유사하여, 비교가능성이 높은 상기 선례(사례)(ㄷ)을 선정하여 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 산출산식

$$\text{그 밖의 요인 보정률} = \frac{\text{선례(사례) 기준 표준지의 가격}}{\text{표준지공시지가 기준시점 가격}}$$

$$= \frac{\text{선례(사례)단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

3) 그 밖의 요인 보정률 산정

[비교표준지(A) 대비 거래사례(ㄷ)]

비교 표준지 (A)	가격시점 현재 표준지가격(a)	공시지가 (2025.01.01)	시점수정 (2025.01.01 ~ 2025.06.17)			산정가격
		30,100	1.00166			30,150
	평가선례기준 표준지가격(b)	사례단가	시점수정치	지역요인	개별요인	산정가격
		128,378	1.03059	1.000	0.595	78,722
	보정치	보정치 산정(b/a)				
		78,722	/	30,150	≒	2.611

- 지가변동률(경상북도 청도군 녹지지역, 2021.11.25 ~ 2025.06.17) : 1.03059
- 지역요인 : 인근지역에 위치하여 지역요인 대등합니다.(1.00)
- 개별요인 :

구분	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누계
표준지 /사례	-	0.85	1.00	0.70	1.00	1.00	0.595
	비교표준지는 사례 대비 접근조건(취락과의 접근성 등) 및 자연조건 (일조,지세,방위 등)에서 열세임.						

- 그 밖의 요인 보정치의 결정

본건 토지의 평가는 표준지 공시지가를 기준으로 하여, 인근지역의 지가수준 및 평가선례, 거래사례 및 인근지역 부동산시장의 통계 등 기타 가격형성상의 제요인을 종합 참작하여 그 밖의 요인을 보정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분	그 밖의 요인 보정치
비교표준지(A)	2.61

7. 토지단가의 결정

인근의 유사한 토지의 평가전례 및 거래사례가격 및 정상적인 가격수준 등을 검토할 시 주된 감정평가방법으로 산출한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 토지단가를 아래와 같이 결정함.

기호	비교 표준지	비교표준지 공시지가	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정토지단가 (원/㎡)
1	A	30,100	1.00166	1.000	1.020	2.61	80,265	80,000

Ⅴ. 감정평가액의 결정의견

본건 토지는 인근의 유사한 토지의 평가전례 및 거래사례가격 및 정상적인 가격수준 등을 검토할 시 주된 감정평가방법으로 산출한 시산가액의 합리성이 인정되므로 주된 방법인 공시지가기준법에 따른 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

기호	면적 (㎡)	적용토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
1	4,408	80,000	352,640,000	현황 과수원, 일부 도로 및 묘지 감안.

토지건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	경상북도 청도군 청도읍 고수리	603-38	전	자연녹지지역	4,408	4,408	80,000	352,640,000	현황:과수원, 일부 묘지 및 도로 감안. 과수목제외시 토지가액: 346,640,000.
	합 계							**₩352,640,000.-**	
				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 청도읍 고수리 소재 "청도성당" 남서측 근거리에 위치하며, 부근 일대는 농경지 및 임야 등으로 형성된 읍소재지 외곽의 농경지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 제반 교통사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

부정형의 토지로서 북측 하향의 경사를 이루며, 현황 "과수원 및 일부 묘지 및 도로 등" 으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

지적도상 맹지이나, 본건 일부를 포함한 남측으로 폭 약 3~4미터의 포장도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 자연녹지지역(자연녹지지역), 가축사육제한구역(2020-12-30)(일부사육제한지역(소,말,양,사슴 사육가능))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2020-12-30)(절대사육제한지역(전축종))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

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

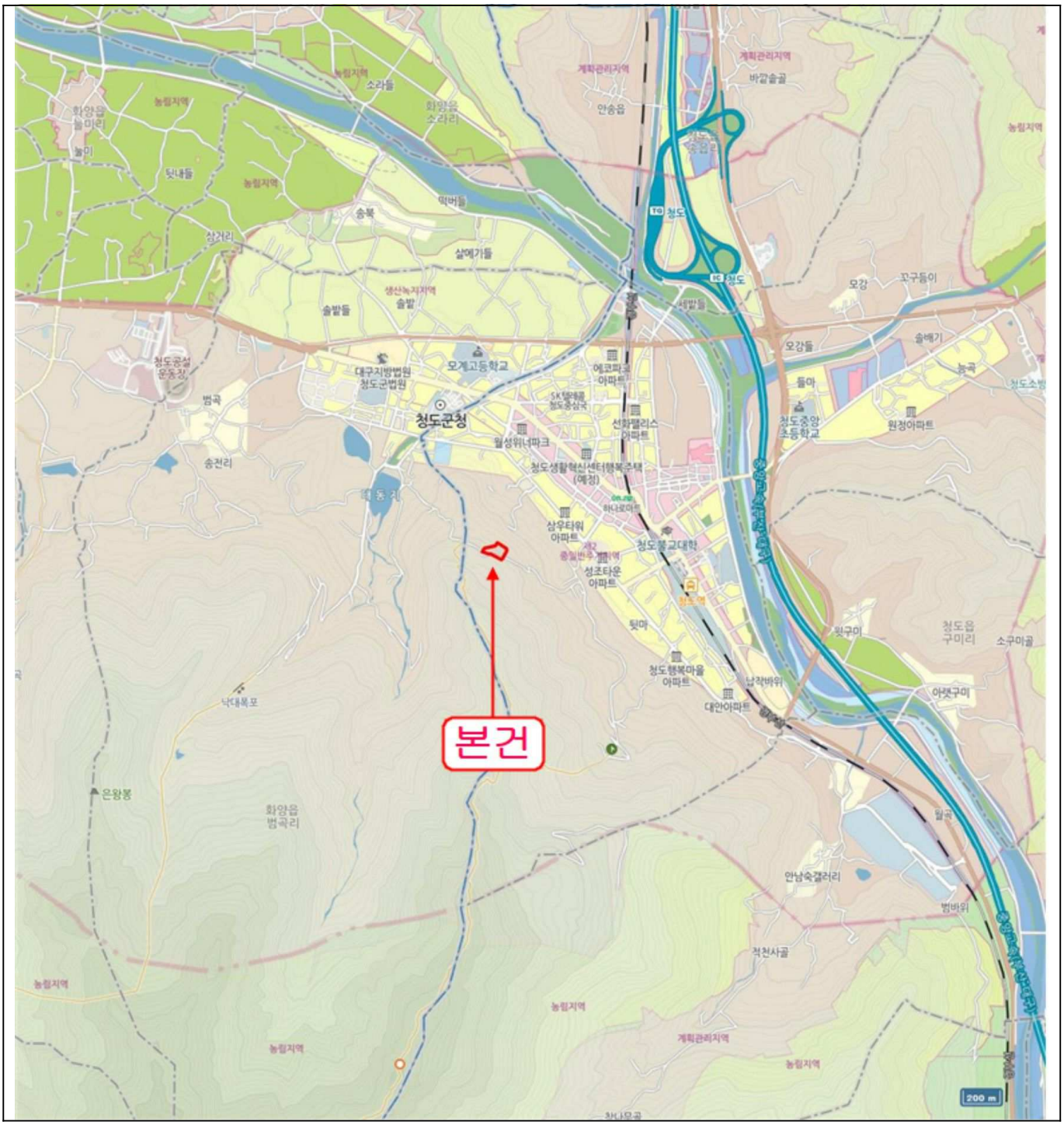
본건의 공부상 지목은 "전" 이나, 현황은 "과수원, 묘지 및 도로" 임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상임.
- 본건 지상에는 과수목(감나무 등) 및 연고자 미상의 분묘 수기가 소재하고 있으니 참고바랍니다.

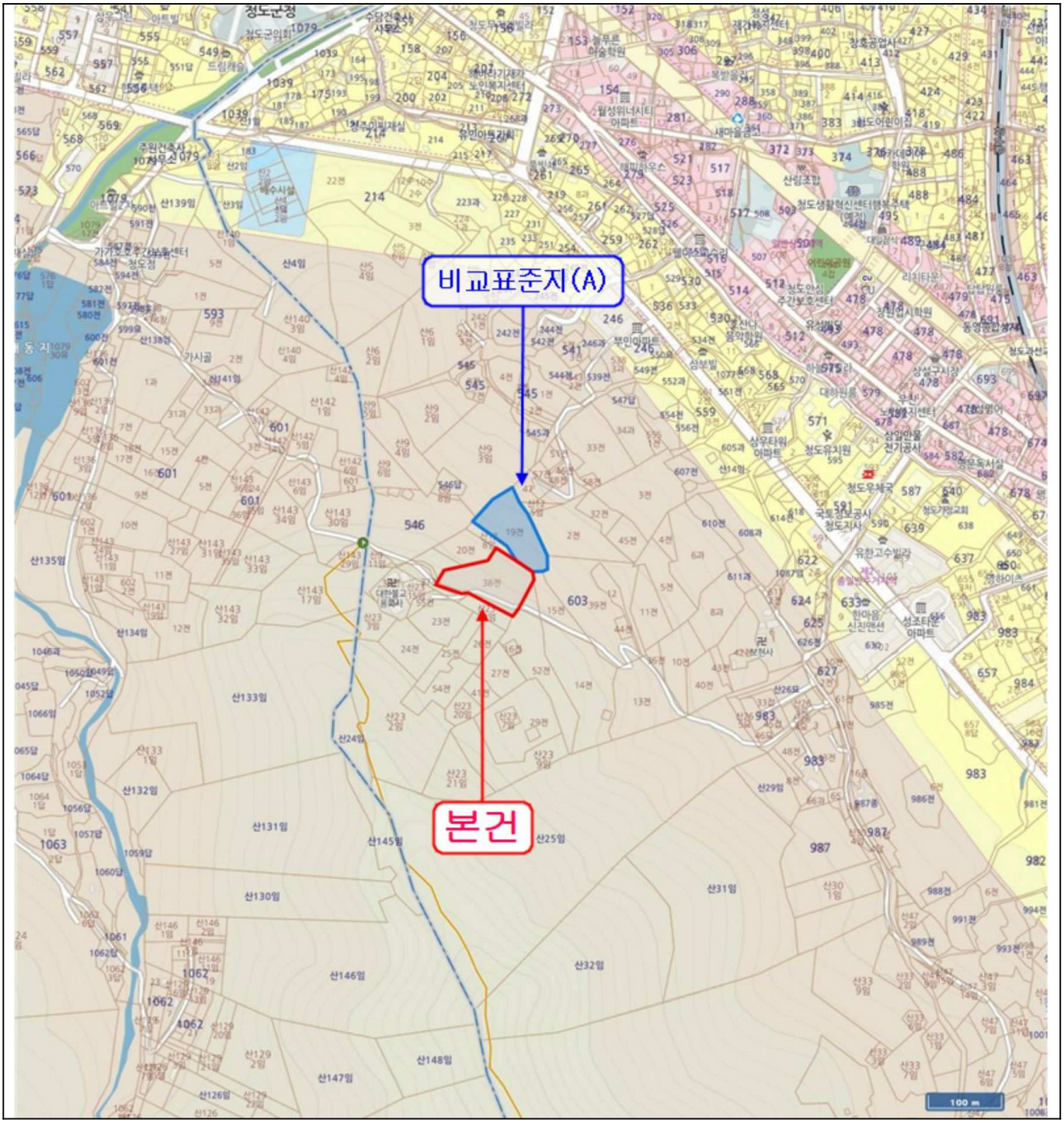
광 역 위 치 도

소 재 지	경상북도 청도군 청도읍 고수리 603-38

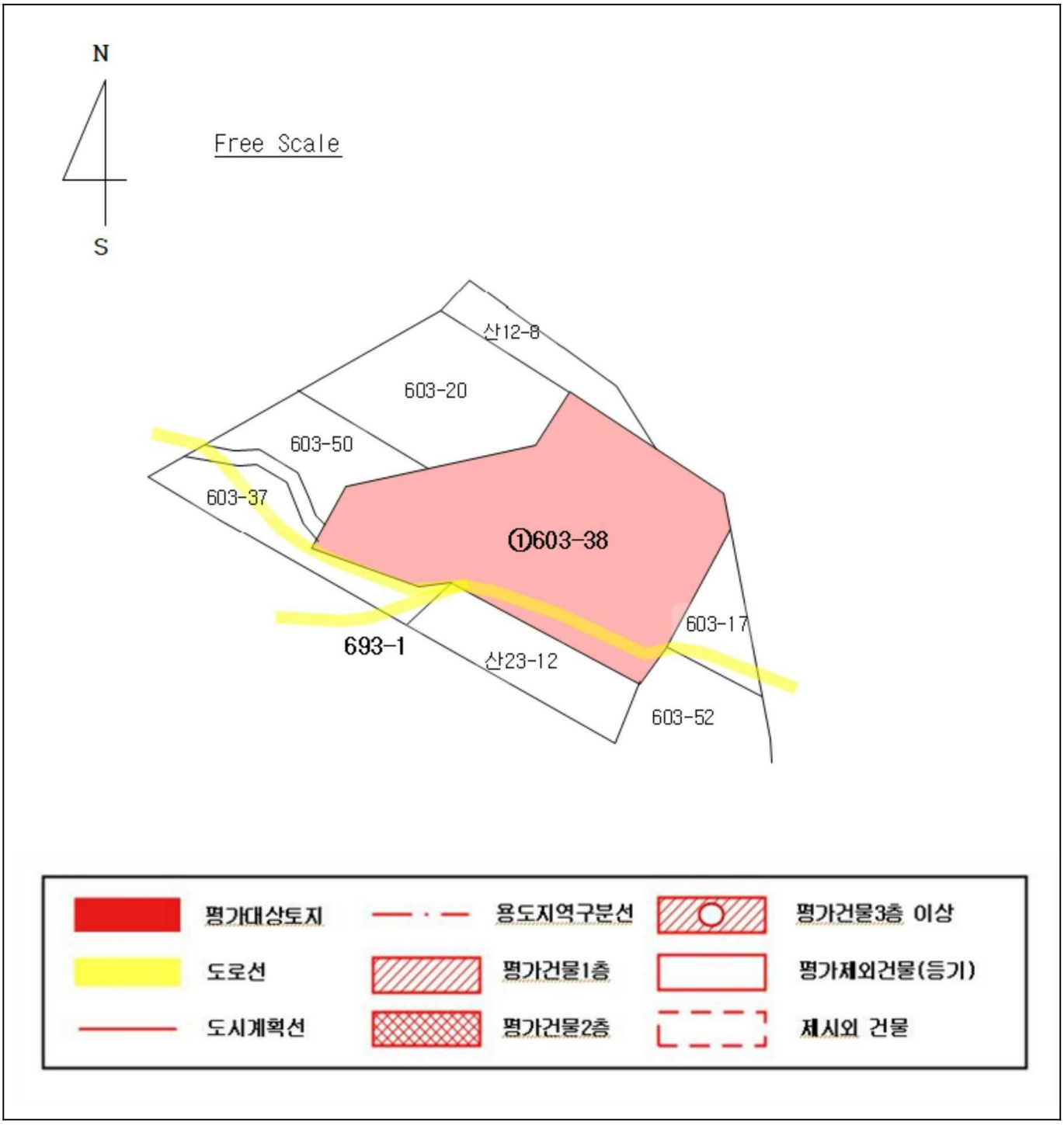


위 치 도

소 재 지	경상북도 청도군 청도읍 고수리 603-38



지 적 개 황 도


N
S
Free Scale
산12-8
603-20
603-50
603-37
①603-38
603-17
693-1
산23-12
603-52
평가대상토지
용도지역구분선
평가건물3층 이상
도로선
평가건물1층
평가제외건물(등기)
도시계획선
평가건물2층
제시외 건물