

# 감정평가서

의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 김태수
건명	김화영 소유물건 (2025타경31300)
감정서번호	한보250520- 0001

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.

한보감정평가사사무소

경상북도 청도군 각북면 낙산4길 17-6

TEL 054- 373- 2063 FAX. 0505- 182- 3337

# (토지)감정평가표

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

감정평가사  
김두한

(인)

감정평가액	팔천칠백오십만삼천오백원정(₩87,503,500.-)					
의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 김태수		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대구지방법원 서부지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김화영 (2025타경31300)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.05.26	2025.05.24 ~ 2025.05.26	2025.06.02	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1 2,555 × - 4	토지	638.75	-	87,503,500
		이	하	여	백	
	합계				₩87,503,500	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 대구광역시 달성군 가창면 상원리 '내박골마을' 남동측 인근에 위치하는 부동산으로서 대구지방법원 서부지원의 경매목적에 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가의 근거규정

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관련 제 규정과 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 평가하였음.

### 3. 감정평가의 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였음.

### 4. 평가조건

별도의 평가조건은 없음.

### 5. 실지조사 실시기간 및 내용, 기준시점

본건의 실지조사 기간은 2025.05.24.~2025.05.26.이고, 공부를 기준으로 토지의 위치 형상 주변상황 등을 조사하였으며, 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 가격조사 완료일인 2025.05.26일로 하였음.

### 6. 평가대상 물건의 개요

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

대구광역시 달성군 가창면 상원리 113-3, 113-11								
토지	기호	지번	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상및지세
	1	113-3	1,278×1/4	전	전,도로	개발제한	세로(가)	부정형사 완경사
	2	113-11	1,277×1/4	전	전,도로	개발제한	세로(가)	부정형사 완경사
	합계							

## II. 감정평가의 방법 및 평가의견

1. 본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거하여 공시지가기준법에 의해 산출된 가액으로 결정하되, 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.
2. 본건 토지는 공유지분으로서 평가대상 부분의 위치 및 경계 확인이 불가능하여 전체 토지를 기준으로 평가하였으며, 지분비율에 의거 면적사정 하였음.

## III. 토지 평가액의 산출근거

### 가. 공시지가 기준법에 의한 평가

#### 1. 평가액 결정의 주된 방법

본건 토지의 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

#### 2. 비교공시지가 표준지의 선정

- 1) 선정이유

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함.

## 2) 비교표준지 공시지가

(공시기준일 : 2025.01.01.)

표준지 기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	가창면 상원리 113-5	3,491	전	전	개발제한	세로 (가)	부정형 완경사	43,100

## 3. 시점수정

기 간	지가변동률(%)	산 식
2025.01.01 ~ 2025.05.26	0.322	대구광역시 달성군 녹지지역 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.256 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.076 ( 1 + 0.00256 ) * ( 1 + 0.00076 * 26/30 ) ≒ 1.00322

\* 기준시점 현재 2025년 05월 이후 지가변동률이 고시되지 않아 2025년 04월 지가변동률을 연장 적용하여 기간비율로 배분하였음.

## 4. 지역요인 비교

본건은 비교공시지가 표준지 인근 유사지역에 소재하여 지역요인 유사함.(1.00)

## 5. 개별요인 비교

1)개별요인비항목

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	항목	세부항목
농경지대	접근조건	취락과의 접근성, 농로의 상태 등
	자연조건	일조, 토양, 토질, 관개, 배수, 재해의 위험성 등
	획지조건	면적, 경사, 경작의 편부 등
	행정적조건	행정상의 규제정도 등
	기타조건	장래의 동향, 기타 등

## 2) 개별요인 비교치

기호	비교표준지	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1	A	-	1.00	1.00	0.70	1.00	1.00	0.700
2	A	-	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950
(1)비교표준지 대비 형상에 의한 경작의 편부, 일부 현황도로 등 획지조건 열세임								
(2)비교표준지 대비 형상에 의한 경작의 편부, 일부 현황도로 등 획지조건 열세임								

## 6. 그밖의 요인 보정

### 1) 개념 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241- 36538, 1991.12.28.), 대법원판례 “2003다 38207 판결(2004.05.14. 선고)”, “2002두 5054(2003.07.25선고)” 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그밖의 요인의 보정이 필요함.

### 2) 인근지역 거래사례 및 평가사례

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(자료출처 : 국토부 실거래자료, 한국감정평가사협회)

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	단 가 (원/㎡)	용도 지역	기준 시점	목적	비고 (특성)
거래 사례1	상원리 9*	전	519	148,362	개발 제한	2022. 03.23	매매	부정형 환경사 세로(가) 전
거래 사례2	상원리 9*	전	198	191,919	개발 제한	2022. 08.04	매매	부정형 환경사 세로(가) 전
평가 사례1	상원리 78-2	전	820 중 8	164,000	개발 제한	2023. 08.28	협의 보상	부정형 환경사 세로(가) 전

### 3) 그 밖의 요인 보정치의 산정

대상토지 및 비교표준지와 위치적, 물적 유사성이 인정되어 비교가능성이 가장 크다고 사료되는 상기 사례중 평가사례1을 선택하여 비교하였음.

표준지 (A)	기준시점 현재 표준지가격(a)	공시지가 (2025.01.01)	시점수정 (2025.01.01.~2025.05.26)			기준시점 현재 표준지가격	
		43,100	1.00322			43,239	
	사례기준 표준지가격(b)	평가사례(1)	시점수정	지역요인	개별요인	사례 기준 표준지가격	
		164,000	1.01330	1.000	1.000	166,181	
격차율	격차율 산정(b/a)						
	166,181 / 43,239 ≒ 3.843						
- 시점수정(대구광역시 달성군 녹지지역 : 2023.08.28.~2025.05.26) : 1.01330 - 지역요인: 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함(1.000)							
- 개별요인	가로 조건	접근 조건	자연(환경) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	비교표준지는 사례토지 대비 제반조건 유사함						

### 4) 인근토지 지가수준

용도지역	토지용도	가 격 수 준(원/㎡)	비 고
개발제한	전, 답	70,000원/㎡ ~ 180,000원/㎡	맹지~ 세로(가)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 그밖의 요인 보정치의 결정

인근 지역 내 유사 토지의 거래사례, 평가사례 및 일반적인 가격수준 등을 고려하여 그밖의 요인 보정치를 결정함.(비교표준지 A: 3.84)

7. 토지가격결정

일련 번호	공시지가	지가 변동률	지역요인	개별요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
1	43,100	1.00322	1.00	0.700	3.84	116,226	116,000
2	43,100	1.00322	1.00	0.950	3.84	157,735	158,000

나. 거래사례비교법에 의한 평가

1. 평가개요

토지는 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

2. 토지가액 산출근거

1) 비교 거래사례의 선정

대상 토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정되는 거래사례2를 비교사례로 선정함.

2) 비교 거래사례의 내역

구분	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	용도 지역	기준 시점	목적	비고 (특성)
거래 사례2	상원리 9*	전	198	191,919	개발 제한	2022. 08.04	매매	부정형 완경사 세로(가) 전

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준에 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함(1.00).

### 4) 시점수정

기 간	지가변동률 (%)	산 식
2022.08.04 ~ 2025.05.26	2.589 (1.02589)	대구광역시 달성군 녹지지역

### 5) 지역요인 비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.00)

### 6) 개별요인 비교

기호	거래 사례	가로조건	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
1	2	-	1.00	1.00	0.65	1.00	1.00	0.650
2	2	-	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.900
(1)사례대비 형상에 의한 경작의 편부, 일부 현황도로 등 획지조건 열세임								
(2)사례대비 형상에 의한 경작의 편부, 일부 현황도로 등 획지조건 열세임								

### 7) 토지단가 결정

상기 제요인을 참작하여 아래 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

산식 = 사례단가(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인							
기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
1	191,919	1.00	1.02589	1.00	0.650	127,977	128,000
2	191,919	1.00	1.02589	1.00	0.900	177,199	178,000

## IV. 평가액 결정에 관한 의견

### 1. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

위와 같이 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지의 평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 의거 거래사례비교법 등에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 대상부동산의 가액을 결정함.

### 2. 감정평가액

구 분	의뢰면적(㎡)	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
토 지(1)	1,278× 1/4	319.5	116,000	37,062,000
토 지(2)	1,277× 1/4	319.25	158,000	50,441,500
합 계	2,555× 1/4	638.75		87,503,500

# 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	대구광역시 달성군 가창면 상원리	113-3	전	개발제한구역	1,278 × - 4	319.5	116,000	37,062,000	김화영 지분전부
2	"	113-11	전	개발제한구역	1,277 × - 4	319.25	158,000	50,441,500	김화영 지분전부
<b>합 계</b>								<b>₩87,503,500.-</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

대구광역시 달성군 가창면 상원리 '내박골마을' 남동측 인근에 위치하며, 부근은 산간농경지대로서, 농가주택, 농경지, 주변임야 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하며, 관내 교통사정 보통 이하임.

## (3) 형태 및 이용상태

공히 부정형의 토지로서 남서측 하향 완경사지이며 전 및 일부 도로로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

지적도상 맹지이나, 북서측으로 개설된 폭 약3미터 전후의 콘크리트 포장도로와 접하며, 대상토지 북서측 일부가 현황 도로임.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

공히 자연녹지지역, 가축사육제한구역, 개발제한구역, 영농여건 불리농지, 농지법 제8조의 규정이 적용되는 농지임.

## (6) 제시목록 외의 물건

없 음.

## (7) 공부와의 차이

# 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.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계 : 미상임.

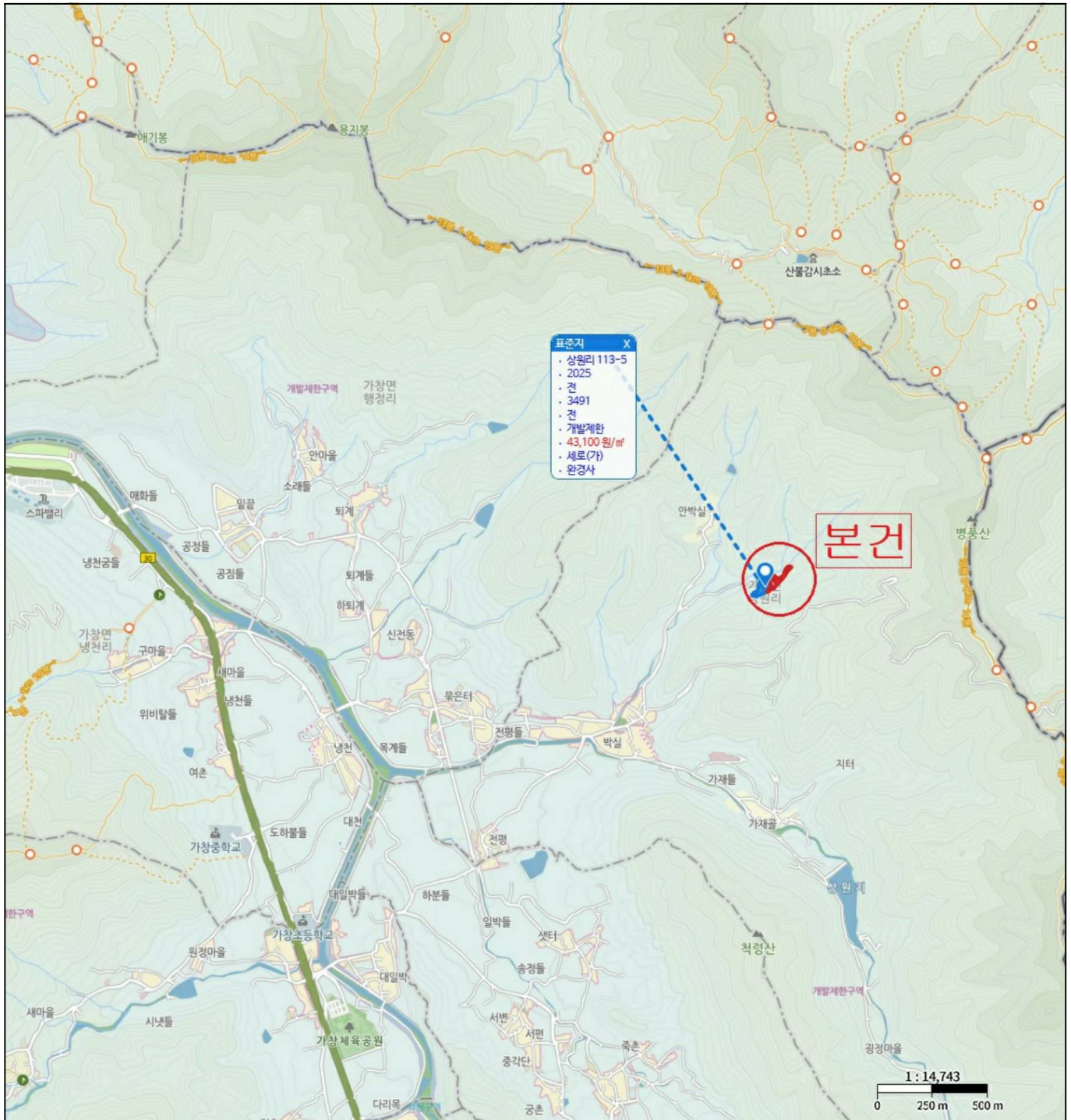
2)기 타 : 본건 (2) 토지에는 상수도 시설 되어 있으며, 토지에 포함하여 평가하였음.

# 광역위치도



소재지

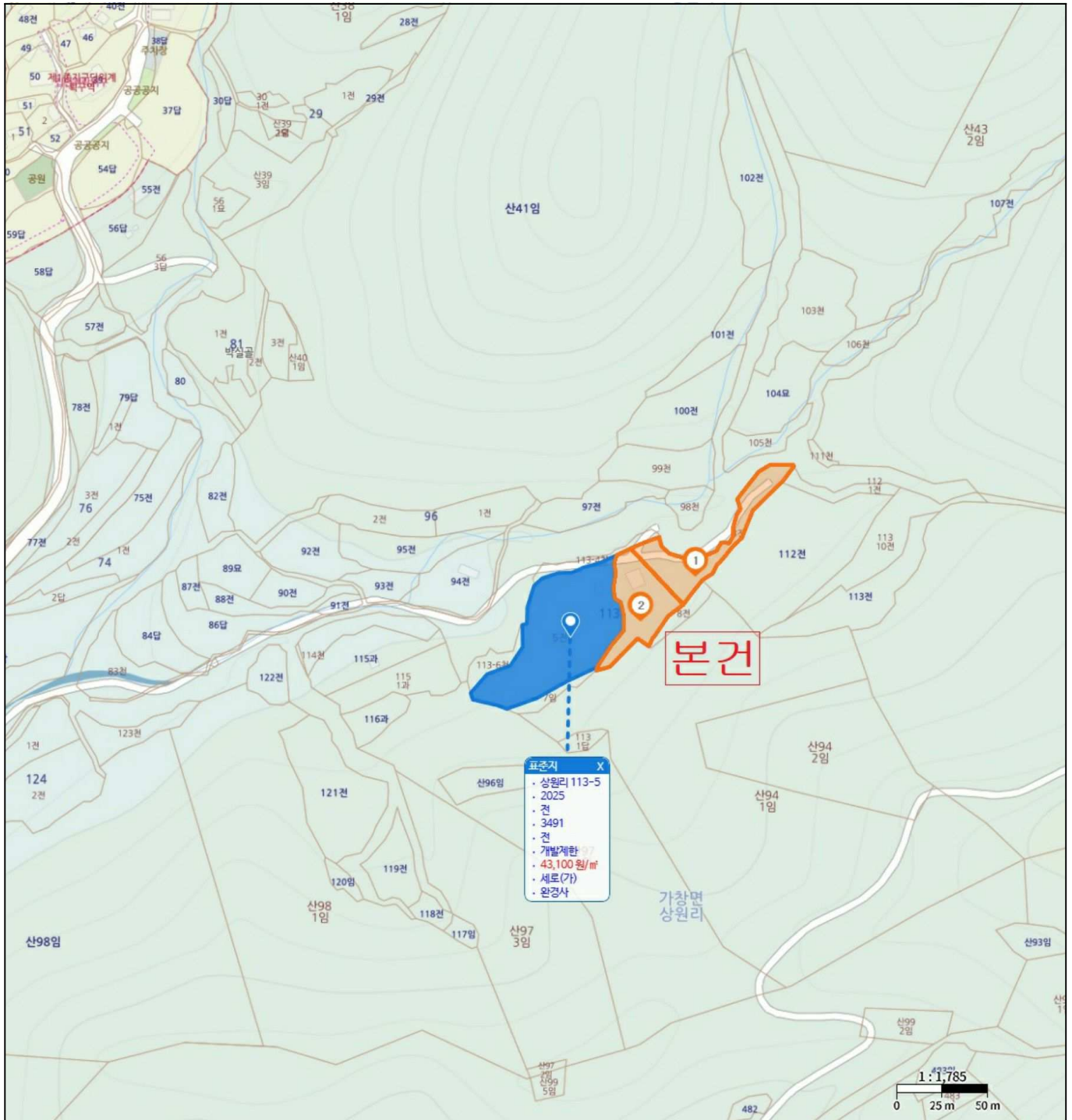
대구광역시 달성군 가창면 상원리 113-3, 113-11



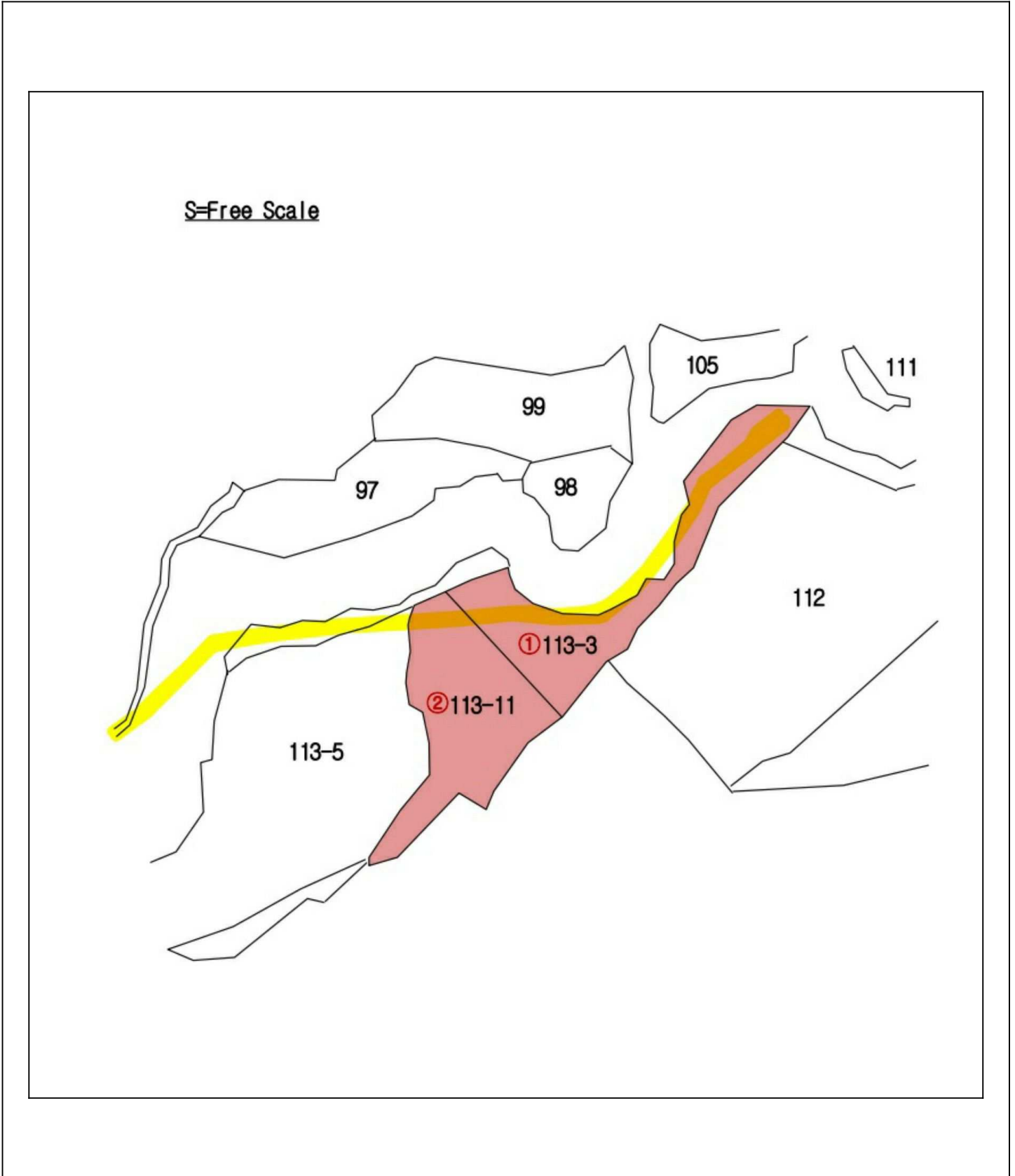
# 위치도



소재지 대구광역시 달성군 가창면 상원리 113-3, 113-11



# 지 적 개 황 도





(1)



(1)



(1)



(1)



(2)



(2)



(2)