

감정평가서

건명	박상준 외 1명 소유물건 (2025타경31828)
의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 최상욱
감정서번호	250906-2072



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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
양해창

(인)

감정평가액	사억팔천일백오십이만원정 (₩481,520,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 최상욱		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	대구지방법원 서부지원 경매2계		
소유자 (대상업체명)	박상준 외 1명 (2025타경31828)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목록표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.11.10	2025.10.25 ~ 2025.11.10	2025.11.15	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,949	토지	1,949	-	481,520,000
		이	하	여	백	
	합계					₩481,520,000

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	대구광역시 달성군 화원읍 설화리	93	답	자연녹지지역, 개발제한구역	1,146	1,146	245,000	280,770,000	현황 과수원 과수목 포함 (지상 과수목 제외한 경우의 토지가격: 278,478, 000)
2	"	96	답	자연녹지지역, 개발제한구역	803	803	250,000	200,750,000	현황 과수원 과수목 포함 (지상 과수목 제외한 경우의 토지가격: 199,144, 000)
합 계								₩481,520,000.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

- | | | |
|--------------|----------------------|---------------|
| 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

본건 토지[기호(1),(2)]는 대구광역시 달성군 화원읍 설화리 소재 '화원옥포1C' 북측 인근에 위치하고 있으며, 주위는 도심 외곽의 낙동강과 중북내륙고속도로지선 사이의 대단위 경지정리지대로서, 대부분 전, 답 등의 농경지 등으로 형성되어 있음.

2. 교통상황

- 기호(1),(2) 토지 공히 일반차량 접근 가능하며, 도보 약 7~8분 및 약12~13 내외 거리에 시내버스정류장이 소재하고 있음.
- 지역적 위치, 주변 도로상태 및 접근의 용이성, 대중교통 여건 등을 고려할 때 전반적인 교통상황은 보통임.

3. 형태 및 이용상태

기호(1)

주변 경지정리지대 토지와 대체로 평탄하게 형성되어 있는 부정형의 토지로서, 기준시점 현재 '과수원'으로 이용되고 있음.

기호(2)

주변 경지정리지대 토지와 대체로 평탄하게 형성되어 있는 세로장방형의 토지로서, 기준시점 현재 '과수원'으로 이용되고 있음.

4. 인접 도로상태

기호(1),(2) 토지 공히 동측으로 약 3m 농로와 농로 동측으로 약 2.5m 구거부지를 사이에 두고 약 5m 아스팔트포장도로 형성되어 있음.

5. 토지이용계획 및 제한상태

토지 감정평가요항표

- | | | |
|--------------|----------------------|---------------|
| 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) | |

기호(1),(2) 토지 공히 「토지이용계획확인서」상 "자연녹지지역, 개발행위허가제한지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 토지거래계약에관한허가구역(지정기간 : 2023.3.21. ~ 2028.3.20.)<추가기재>농지법제8조의규정이적용되는농지"에 해당함.

6. 제시목록 외의 물건

기호(1),(2) 토지상에 비닐하우스 및 비닐하우스 철파이프가 소재하고 있으나 간이한 구조로 해체 가능한 것인바 이에 구매됨이 없이 평가하였음.

7. 공부와의 차이

기호(1),(2) 토지 공히 의뢰목록(공부)상 지목은 '답'이나 현황 '과수원'임.

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계: 미상임.
- 기타사항: -

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I 감정평가 개요

1. 대상물건의 종류 및 평가목적

본건은 대구광역시 달성군 화원읍 설화리 소재 '화원옥포IC' 북측 인근에 위치하는 '토지'로서, 「대구지방법원 서부지원(경매2계)」의 경매목적의 감정평가임.

■ 의뢰목록상 부동산 표시 내용

1. 대구광역시 달성군 화원읍 설화리 93
답 1146㎡
2. 대구광역시 달성군 화원읍 설화리 96
답 803㎡

2. 감정평가 기준 및 근거

대상물건의 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계 법령의 규정과 제반 감정평가 일반이론에 의거하였음.

3. 기준시점 및 실시조사 기간

1) 기준시점

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025. 11. 10.을 기준으로 하였음.

2) 실지조사 실시기간 및 내용

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 대상물건의 실지조사는 2025. 10. 25. 및 11. 10.에 수행하여 귀 의뢰사항 및 공부에 의거 대상물건을 확인하고, 가격조사를 완료하였음.

4. 기준가치 및 감정평가 조건

1) 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 대상물건의 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 결정하였음. 시장가치란 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 1에 정의하고 있으며 “대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가액”을 말함.

2) 감정평가 조건

없음.

5. 기타 참고사항

- 본건 기호(1),(2) 토지상에 소유자 미상의 과수목(복숭아 추정, 약 5~6년생 내외) 100여 주(상당수 고사상태)가 식재되어 있으나 정상적으로 관리되지 않고 방치되어 있어 그 가치가 크지 않다고 보여지며, 토지에 부합물로서 통상적인 거래관행에 의거 토지에 포함 평가하였음.(경매 진행 시 제반사항의 검토를 위해 지상 과수목이 경매대상에서 제외되는 경우를 고려하여 과수목 제외한 토지가격을 감정평가명세표 비고란 별도 명기하였으니 이점 참고하시기 바랍니다.)
- 별첨 ‘사진용지’에서 보는 바와 같이 기호(1) 토지상에 비닐하우스 1동, 비닐하우스 철파이프, 기호(2) 토지상에 비닐하우스 3동은 간이한 구조로 해체 및 철거 가능한 것인바 평가에서 제외하였으며, 이에 구매됨이 없이 토지만을 정상 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II 감정평가방법 및 적용

1. 감정평가 관련 규정 검토

■ 「감정평가에 관한 규칙」 상 관련 규정 검토

관련규정	주요 내용
제7조 (개별물건기준 원칙 등)	대상물건마다 개별로 감정평가하는 것을 원칙으로 하되, 예외적으로 일괄, 구분 또는 부분 감정평가할 수 있다
제11조 (감정평가방법)	감정평가는 원가방식(원가법, 적산법), 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법, 공시지가기준법), 수익방식(수익환원법, 수익분석법)에 따라 감정평가를 한다.
제12조 (감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)	대상물건별로 주된 방법을 적용하여 감정평가하되, 시산가액 조정을 통하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
제14조 (토지의 감정평가)	토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

■ 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 상 관련 규정 검토

관련규정	주요 내용
제3조 (기준)	감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격 공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적절한 실거래가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가방법의 세부 내용

평가방법	내 용
공시지가기준법	대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법.
거래사례비교법	대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
원가법	대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
수익환원법	대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법

3. 대상물건의 감정평가방법 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항 및 제12조 제1항 및 제2항에 규정에 의거하여 본건 토지는 ‘공시지가기준법’을 주된 감정평가방법으로 적용하되, 다른 감정평가방법(거래사례 비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여 토지가격을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III 대상물건의 개황

1. 대상토지의 기본사항

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	비고
1	달성군 화원읍 설화리	93	답	1,146	과수원	자연녹지 개발제한 구역	세로 (가)	부정형 평지	-
2	달성군 화원읍 설화리	96	답	803	과수원	자연녹지 개발제한 구역	세로 (가)	세장형 평지	-

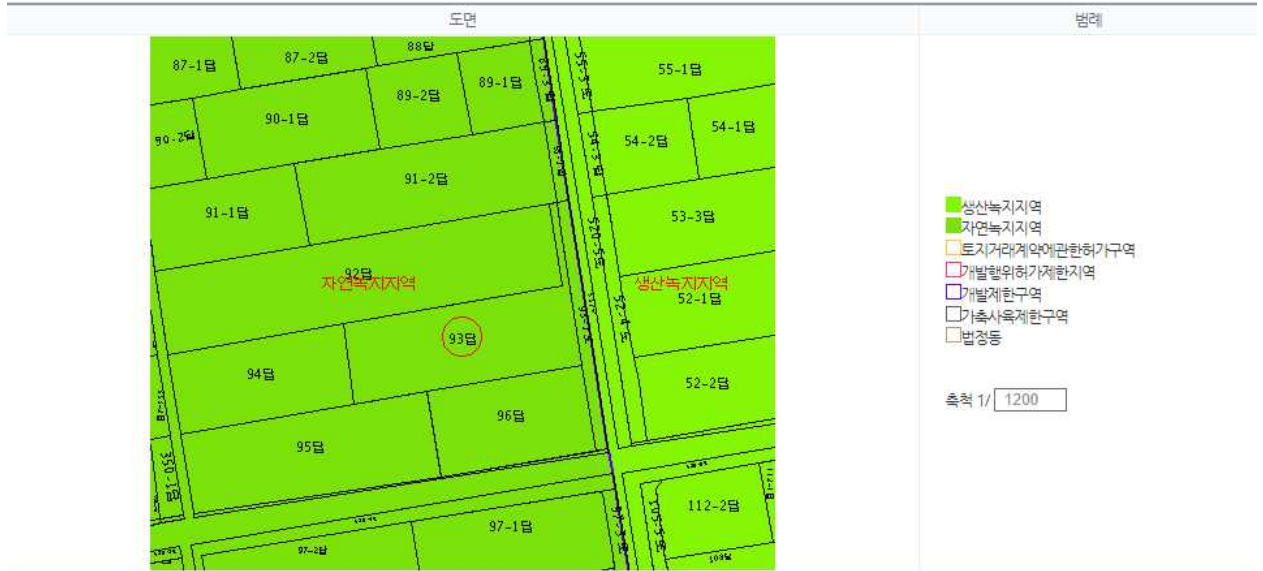
2. 대상토지의 토지이용계획사항

↓(P6~7 참조)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▪ 기호(1) 토지[대구광역시 달성군 화원읍 설화리 93]

토지소재지		지번	지목	면적(m ²)
대구광역시 달성군 화원읍 설화리		93	답	1146
지역지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역지구등	자연녹지지역, 개발행위허가제한지역(2025-10-30)		
	다른 법령 등에 따른 지역지구등	가축사육제한구역(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 개발제한구역(개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법)		
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당하는 사항		토지거래계약에관한허가구역(2025-10-30)(대구 미래 스마트기술 국가산업단지 예정지에 대하여 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제10조에 따라 다음과 같이 토지거래허가구역을 조정(일부 해제) 공고합니다), 토지거래계약에관한허가구역(지정기간 : 2023. 4. 5. ~ 2028. 4. 4.(5년간)) <추가기재> 농지법제8조의규정이적용되는농지		



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▪ 기호(2) 토지[대구광역시 달성군 화원읍 설화리 96]

토지소재지		지번	지목	면적(m ²)
대구광역시 달성군 화원읍 설화리		96	답	803
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	자연녹지지역, 개발행위허가제한지역(2025-10-30)		
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>		
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당하는 사항		토지거래계약에관한허가구역(2025-10-30)(대구 미래 스마트기술 국가산업단지 예정지에 대하여 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제10조에 따라 다음 과 같이 토지거래허가구역을 조정(일부 해제) 공고합니다), 토지거래계약에관한허가구역(지정기간 : 2023. 4. 5. ~ 2028. 4. 4.(5년간)) <추가기재> 농지법제8조의규정이적용되는농지		



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV 감정평가를 위한 가격자료 검토

1. 인근 표준지 공시지가 (공시기준일: 2025. 01. 01)

번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (㎡)
1	화원읍 설화리 97-1	881	답	답	개발제한	세각 (가)	가장형 평지	130,100
2	화원읍 설화리 338	840	답	답	개발제한	세로 (가)	세장형 평지	113,400
3	화원읍 설화리 355	1,213	답	답	개발제한	맹지	세장형 평지	106,700
4	화원읍 설화리 368-1	1,365	답	전	개발제한	세로 (가)	세장형 평지	120,900
5	화원읍 설화리 404-3	2,060	답	전	개발제한	세로 (가)	세장형 평지	120,900

2. 감정평가 및 거래사례

본건 토지 및 비교표준지 인근지역 내 감정평가 및 거래사례를 검토함. [가격관련 자료출처: 감정평가사례(감정평가사협회 감정평가정보), 거래사례(실거래자료 및 등기사항전부증명서)]

1) 감정평가사례

↓

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사례	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도지역	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)
#1-1	화원읍 설화리 40㎡-ㄱ	754	답	전	개발제한	시가 참고	25.09.30	244,000
	↳ 세로(가) / 세장형 / 평지							
#1-2	화원읍 설화리 45㎡-ㄱ	172	답	전	개발제한	시가 참고	25.09.30	249,000
	↳ 세로(가) / 정방형 / 평지							
#1-3	화원읍 설화리 40㎡-ㄱ	731	답	답	개발제한	경매	25.07.15	217,000
	↳ 맹지 / 사다리 / 평지							

2) 거래사례

사례	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도지역	거래시점	거래금액	토지단가 (원/㎡)
#2-1	화원읍 설화리 32㎡-ㄱ	136	답	잡종지	개발제한	25.09.08	37,500,000	275,735
	↳ 세로(가) / 사다리 / 평지							
#2-2	화원읍 설화리 46㎡-ㄱ	1,157	답	답	개발제한	21.12.24	280,000,000	242,005
	↳ 세로(가) / 세장형 / 평지							
#2-3	화원읍 설화리 46㎡-ㄱ	1,164	답	답	개발제한	20.12.17	275,000,000	236,254
	↳ 세로(가) / 부정형 / 평지							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 인근 유사토지 지가수준

대상토지와 유사한 개발제한구역 내 경지정리지대 농경지 지가수준은 위치, 도로상태, 형상, 면적 등 제반 개별요인에 따라 다소 차이가 있으나 대체로 다음과 같은 수준으로 파악됨.

용도지역	주위환경	이용상황	도로상태	지가수준(원/㎡)
개발제한구역	경지정리지대	농경지	세로(가)	210,000~240,000 내외

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V 대상토지의 감정평가

1 주된 감정평가방법(공시지가기준법)에 의한 감정평가

[1] 평가개요

본건 토지의 주된 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거한 공시지가기준법을 기준으로 하되, 본건 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 표준지 공시지가를 기준으로 하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 시점수정과 용도지역·이용상황·주변환경·지형·지세·기타 가치형성에 영향을 미치는 제반 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인을 보정하여 감정평가하였음.

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{비교표준지} \\ \text{공시지가} \\ \text{(원/㎡)} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{시점} \\ \text{수정} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{지역요인} \\ \text{비교} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{개별요인} \\ \text{비교} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{그밖의} \\ \text{요인 보정} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{토지평가액} \\ \text{(원/㎡)} \\ \hline \end{array}$$

[2] 대상토지의 시산가액 산정

1. 비교표준지 공시지가 선정 (공시기준일: 2025. 01. 01 기준)

P8에서 검토된 인근지역 내 표준지 중 본건 토지와 용도지역·이용상황·주변환경·지형·지세·기타 가치형성에 영향을 미치는 제반요인의 상관관계가 높고 지리적으로 가까이 위치하고 있는 다음 표준지를 비교표준지 공시지가로 선정함.

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	적용 토지
A	화원읍 설화리 97-1	881	답	답	자연녹지 개발제한 구역	세각 (가)	가장형 평 지	130,100	1,2

2. 시점수정

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1) 시점수정치 산정기준

「감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 2」에 토지를 평가하는 경우 시점수정에 관해 규정하고 있으며, 규정된 내용에 의거하여 시점수정은 원칙적으로 지가변동률을 기준으로 하였음.

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용할 것. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그러하지 아니하다.

- 가. 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 것
- 나. 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니한 경우에는 「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가 상승률을 적용할 것

2) 시점수정치 산정

- 적용대상: 대구광역시 달성군 용도지역(녹지지역)별 지가변동률을 적용함.
- 적용기간: 2025. 01. 01 ~ 2025. 11. 10
- 2025. 10. 01 ~ 2025. 11. 10 기간의 지가변동률은 2025년 10월, 11월 지가변동률이 고시되지 않아 2025년 9월 지가변동률을 연장 적용함.

■ 대구광역시 달성군 녹지지역

시점 간 지가변동률	2025. 01. 01 ~ 2025. 09. 30 : 0.553% 2025. 09. 01 ~ 2025. 09. 30 : 0.059%
지가변동률 산정 (누계)	$(1+0.00553) \times (1+0.00059 \times 41/30) \approx 1.00634(0.634\%)$

3. 지역요인 비교

기호(1),(2) 토지와 비교표준지(A)는 지가형성요인이 유사한 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
접근조건	도로상태, 마을취락, 교통시설과의 거리 및 접근성 등
자연(환경)조건	일조, 토양, 토질, 지반, 인근 환경 등
획지조건	면적, 경사, 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도 등
기타조건	장래동향, 기타 제반사항 등

2) 개별요인 비교

대상 토지	비교 표준지	개별요인 비교					격차율 (누계)
		접근 조건	자연(환경) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1	A	0.96	1.00	0.98	1.00	1.01	0.950
		본건 토지는 비교표준지(A)와 비교하여 도로 계통 및 접근의 용이성 등의 접근조건, 형상 등의 획지조건에서 열세이나 지상 과수목을 고려한 기타조건에서 우세함.					
2	A	0.96	1.00	1.00	1.00	1.01	0.970
		본건 토지는 비교표준지(A)와 비교하여 도로 계통 및 접근의 용이성 등의 접근조건에서 열세이나 지상 과수목을 고려한 기타조건에서 우세함.					

5. 그 밖의 요인 보정(기타 지가에 참작한 사항)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

‘그 밖의 요인’이란 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하여 토지를 평가함에 있어서 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교 외에 표준지 공시지가와 시장가치와의 차이를 보정 하기 위한 것으로서, 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 보정치를 산정하고 있음.

$$\frac{\text{거래(평가)사례 기준 기준시점 현재 표준지가격}}{[\text{거래(평가)사례 가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}]} = \text{그 밖의 요인 보정치}$$
$$\frac{\text{표준지의 기준시점 현재가격}}{[\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}]}$$

2) 그 밖의 요인 보정치 산정

P9 가격 참고 자료를 검토하되, 비교적 최근의 사례이고 비교표준지(A)와 가치형성요인에 있어 상대적 비교성이 높은 사례 #1-1을 선정하여 비교표준지(A)의 그 밖의 요인 보정치를 산정함.

↓

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구 분	토지단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가	보정치 (a/b)
a 사례#1-1 기준 표준지가격	244,000	1.000	1.00083	1.000	1.060	258,855	1.977
b 공시지가기준 표준지가격	130,100	-	1.00634	-	-	130,925	

▶ 사례 토지와 비교표준지 비교 내용

사례 #1-1 토지가격	(시가참고/25.09.30) 화원읍 설화리 40㎡-답 754㎡(현황 전) : 244,000/㎡					
사정보정	시장가치를 기준으로 하고 있어 사정보정 할 요인은 없음. (1.000)					
시점수정치 (지가변동률)	2025.09.30.~2025.11.10.(대구광역시 달성군 녹지지역): 1.00083					
지역요인 비교	비교표준지(A)와 사례 토지는 지가형성요인이 유사한 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)					
개별요인 비교	접근 조건	자연(환경) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	비교치
	1.06	1.00	1.00	1.00	1.00	1.060
비교표준지(A)는 사례 토지와 비교하여 도로 계통 및 주도로와의 접근성 등의 접근조건에서 우세함.						

3) 그 밖의 요인 보정치 결정

비교표준지와 사례와의 비교를 통해 산정된 그 밖의 요인 보정치를 참고하되, 인근지역의 정상적인 지가수준, 평가 및 거래사례와의 균형, 시장동향 등을 종합 참작하여 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정함.

구 분	용도지역	그 밖의 요인 보정치
비교표준지(A)	개발제한구역	1.97

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 토지가액 산정(원/㎡)

기호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)		시점 수정	지역 요인 비교	개별 요인 비교	그밖의 요인 보정	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	A	130,100	1.00634	1.000	0.950	1.97	245,026	245,000
2	A	130,100	1.00634	1.000	0.970	1.97	250,184	250,000

※적용단가는 백원자리에서 반올림하여 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 의한 감정평가

[1] 감정평가 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제2조에 규정된 감정평가방법에 의거하여, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 감정평가함.

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{거래사례} \\ \text{(원/㎡)} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{사정} \\ \text{보정} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{시점} \\ \text{수정} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{지역요인} \\ \text{비교} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{개별요인} \\ \text{비교} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{토지평가액} \\ \text{(원/㎡)} \\ \hline \end{array}$$

[2] 대상토지 시산가액 산정

1. 거래사례 선정

P9 가격 참고 자료로 검토된 거래사례 중에 대상토지와 가치형성요인에 있어 상관관계가 높은 사례 #2-2를 비교사례로 선정함.

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	거래시점	거래금액 (원/㎡)	적용 토지
# 2-2	화원읍 설화리 46㎡-□	1,157	답	답	개발 제한 구역	세로 (가)	세장형 평지	21.12.24	242,005	1,2

2. 사정보정

사정보정이란 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 비교 거래사례는 거래시점 당시 시장 상황 및 일반적인 시장가격수준 등을 고려할 때 정상적인 거래로 판단되는바, 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 시점수정

- 적용기준: 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 매월 조사·발표하는 자가변동률을 기준으로 함.
- 적용대상: 거래사례 기준 대구광역시 달성군 용도지역(녹지지역)별 자가변동률을 적용함.
- 적용기간: 2021. 12. 24 ~ 2025. 11. 10
- 2025. 10. 01 ~ 2025. 11. 10 기간의 자가변동률은 2025년 10월, 11월 자가변동률이 고시되지 않아 2025년 9월 자가변동률을 연장 적용함.

▶ 대구광역시 달성군 녹지지역	
시점 간 자가변동률	2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.285% 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.164% 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 1.230% 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.754% 2025.01.01 ~ 2025.09.30 : 0.553% 2025.09.01 ~ 2025.09.30 : 0.059%
자가변동률 산정 (누계)	$(1+0.00285 \times 8/31) \times (1+0.01164) \times (1+0.01230) \times$ $(1+0.00754) \times (1+0.00553) \times (1+0.00059 \times 41/30)$ $\approx 1.03911(3.911\%)$

4. 지역요인 비교

기호(1),(2) 토지와 사례 #2-2는 자가형성요인이 유사한 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함. (1.000)

5. 개별요인 비교

- 1) 개별요인 비교항목

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

조 건	항 목
접근조건	도로상태, 마을취락, 교통시설과의 거리 및 접근성 등
자연(환경)조건	일조, 토양, 토질, 지반, 인근 환경 등
획지조건	면적, 경사, 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도 등
기타조건	장래동향, 기타 제반사항 등

2) 개별요인 비교

대상 토지	거래 사례	개별요인 비교					격차율 (누계)
		접근 조건	자연(환경) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1	#2-2	1.00	1.00	0.98	1.00	1.01	0.990
		본건 토지는 사례 토지와 비교하여 접근조건(도로상태에서 우세하나 인근 도심과의 거리에서 열세로 전체 유사), 자연조건, 행정적조건 유사하나 형상 등의 획지조건에서 열세하며, 지상 과수목을 고려한 기타조건에서 우세함.					
2	#2-2	1.00	1.00	1.00	1.00	1.01	1.010
		본건 토지는 사례 토지와 비교하여 접근조건(도로상태에서 우세하나 인근 도심과의 거리에서 열세로 전체 유사), 자연조건, 획지조건, 행정적조건 유사하나 지상 과수목을 고려한 기타조건에서 우세함.					

6. 토지가액 산정(원/㎡)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호		거래금액 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인 비교	개별 요인 비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	#2-2	242,005	1.000	1.03911	1.000	0.990	248,955	249,000
2	#2-2	242,005	1.000	1.03911	1.000	1.010	253,985	254,000

※적용단가는 백원자리에서 반올림하여 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3 각 감정평가방법에 의한 시산가액 검토 및 가격결정

1. 각 토지 감정평가방법에 의한 시산가액

기호	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)	비 고
1	245,000	249,000	-
2	250,000	254,000	-

2. 시산가액의 합리성 검토

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 주된 감정평가방법으로 산정된 ‘공시지가기준법’에 의한 감정평가액은 다른 감정평가방식인 ‘거래사례비교법’에 의한 감정평가액과 비교할 때 시장에서 형성될 수 있는 통상적인 가격범주에서 유사하게 접근되어 그 합리성이 인정되는바, 주된 감정평가방법인 ‘공시지가기준법’에 의한 감정평가액으로 대상토지 가액을 결정함.

3. 대상토지의 감정평가액 결정

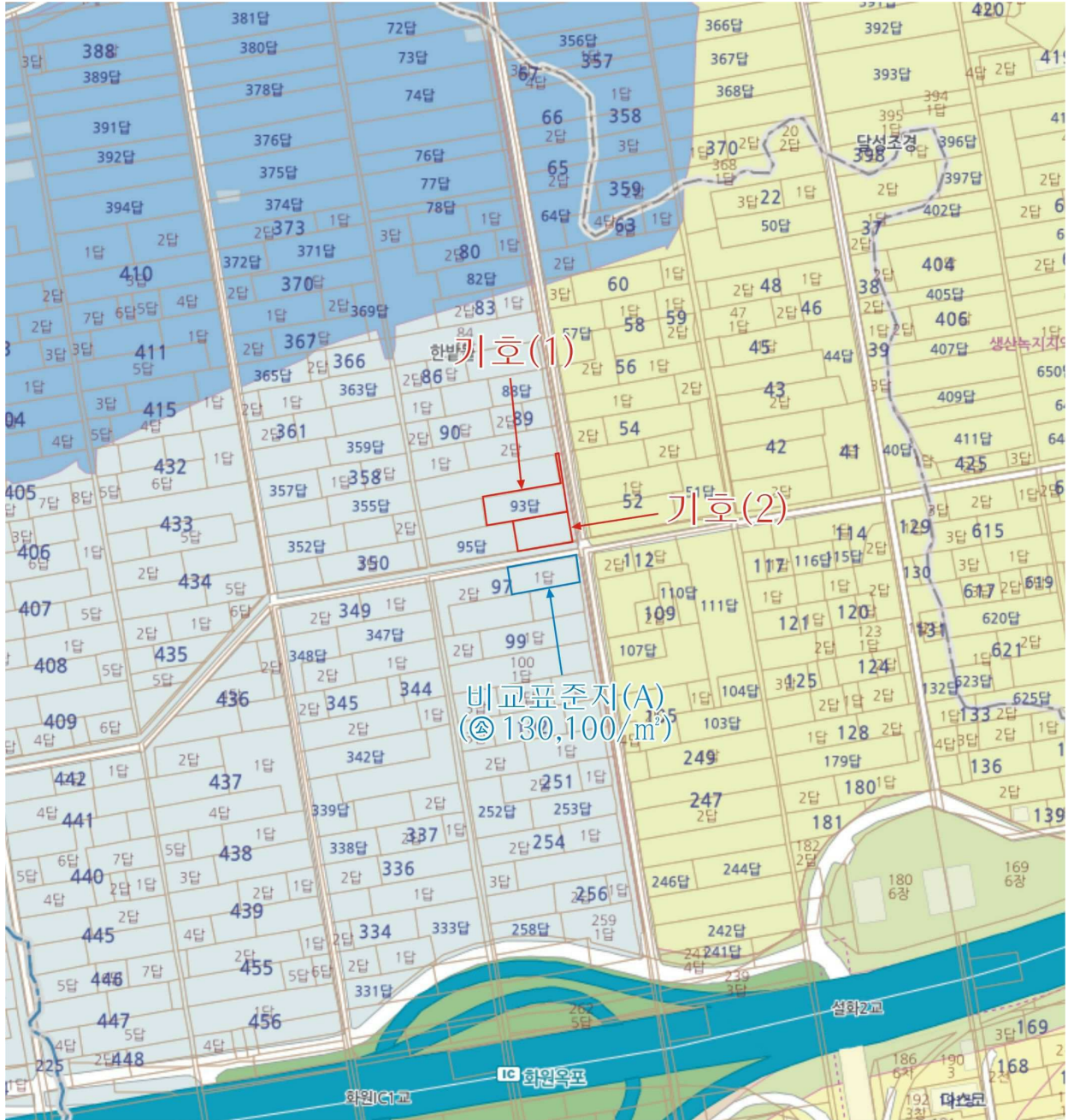
기호	소재지	지번	지목	면적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
				공부	사정	단 가	금 액	
1	달성군 화원읍 설화리	93	답	1,146	1,146	245,000	280,770,000	현황 ‘과수원’ 과수목 포함
2	달성군 화원읍 설화리	96	답	803	803	250,000	200,750,000	현황 ‘과수원’ 과수목 포함
합 계							₩481,520,000.	

광역위치도



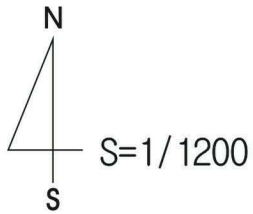
대구광역시 달성군 화원읍 설화리 93, 96

상세위치도

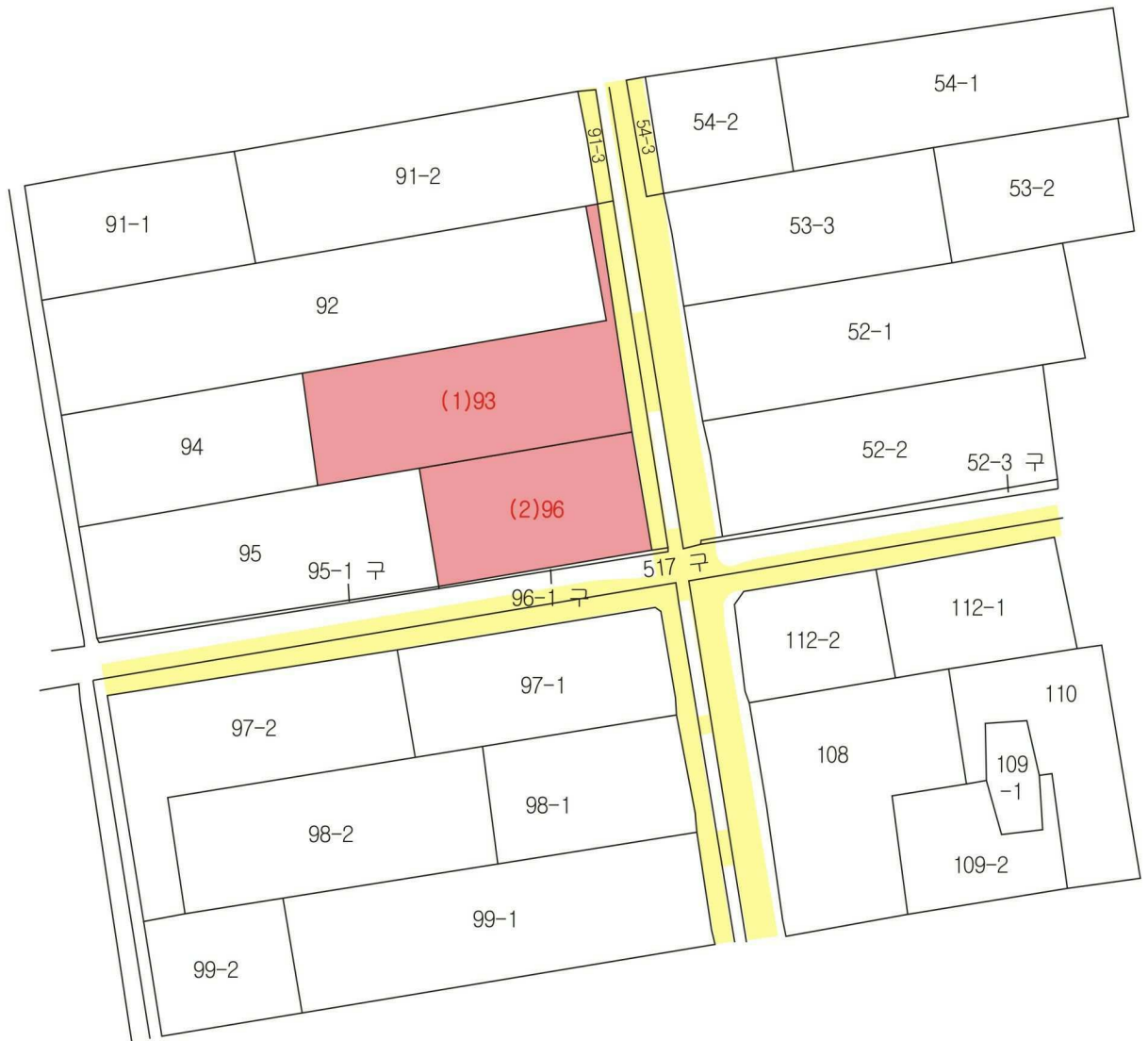


대구광역시 달성군 화원읍 설화리 93, 96

지적개황도



범례	
적색	: 평가대상토지
황색	: 현황도로
적색실선	: 계획도로



사 진 용 지



본건 토지 전경
(북동측에서 촬영)



기호(1) 토지 전경
(동측에서 촬영)



기호(1) 토지 전경
(북측에서 촬영)



기호(2) 토지 전경
(동측에서 촬영)

사 진 용 지



기호(2) 토지 남측 구거 전경
(동측에서 촬영)



기호(1) 토지상 비닐하우스 철파이프 및
과수목 전경



기호(1) 토지상 비닐하우스 및 과수목 전경



기호(2) 토지상 비닐하우스 및 과수목 전경

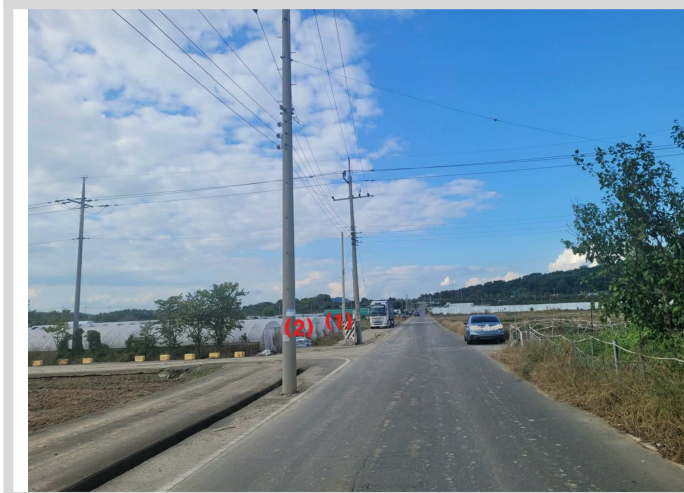
사 진 용 지



기호(2) 토지상 비닐하우스 및 과수목 전경
(도로 남측에서 촬영)



기호(2) 토지상 비닐하우스 및 과수목 전경
(도로 북측에서 촬영)



본건 동측 도로 및 주변전경
(도로 남측에서 촬영)



본건 동측 도로 및 주변전경
(도로 북측에서 촬영)