

감정평가서

의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 유명종
건명	하문성 소유물건(2023타경40977)
감정서번호	경북2231207

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.

경북감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

박권순

감정평가액	이억오천팔백사십팔만팔천칠백원정 (₩258,488,700.-)					
의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 유명중		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	대구지방법원 서부지원 경매1계		
소유자 (대상업체명)	하문성 (2023타경40977)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2023.12.18	2023.12.18	2023.12.20	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	52,519	토지	52,519	-	258,488,700
		이	하	여	백	
	합계					₩258,488,700
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 대구광역시 달성군 옥포읍 김흥리에 소재하는 토지로서 경매 목적의 감정평가건임.

2. 대상 토지의 개요

(2023.01.01)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	개별지가 (원/㎡)
1	대구광역시 달성군 옥포읍 김흥리 185	155	전	휴경지	개발제한 자연녹지	맹지	부정형 완경사	82,900
2	동소 산185	38,083	임야	자연림	개발제한 자연녹지	맹지	부정형 급경사	1,090
3	동소 산184	14,281	임야	자연림	개발제한 자연녹지	맹지	부정형 급경사	1,110

3. 기준가치

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서 본건의 경우 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 시장가치를 기준으로 하였음.

4. 기준시점

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2023. 12. 18을 기준시점으로 정함.

5. 실지조사 일자

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따르면, 감정평가업자가 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는바, 본건은 2023. 12. 18 일자 실지조사를 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

6. 기타사항

가. 본건 기호 2),3) 토지상에 자생하는 입목은 현지거래관행을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였음.

나. 본건 기호 2) 토지상 및 기호 2),3) 토지 경계상에 연고자 미상의 분묘 소재함.

II. 감정평가액 산출근거

1. 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

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 대상 물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가) 등을 적용함.

2. 대상물건에 적용된 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건 평가에 있어서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거하여, 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인을 보정하는 산출과정을 거쳐 토지의 적정가격을 감정평가하였는 바 감정평가에 관한 규칙 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우로 거래사례비교법으로 산출한 시산가액을 비교 검토하는 절차는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

III. 토지의 감정평가

1. 비교표준지의 선정

가. 비교표준지 공시지가(2023. 01. 01 기준)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	달성군 옥포읍 김흥리 173	1,025	답	전	개발 제한	세로 (가)	사다리 평지	60,300
B	동소 산182	38,876	임야	자연림	개발 제한	맹지	부정형 급경사	1,110

나. 비교표준지 선정 및 그 사유

비교표준지는 감정평가 대상 토지와 인근지역에 있는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하여 비교성이 인정되며, 지리적으로 근접한 상기 표준지를 비교표준지로 선정함.

2. 시점수정

가. 지가변동률(대구광역시 달성군 녹지지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2023. 01. 01 ~ 2023. 10. 31	1.131	10월까지 누계변동율
2023. 10. 01 ~ 2023. 10. 31	0.070	10월 변동율
2023. 01. 01 ~ 2023. 12. 18	1.241 (1.01241)	$1.01131 \times (1 + 0.00070 \times 48/31)$ = 1.01241

※ 2023년 10월 이후의 지가변동률은 기준시점 현재 미고시된 상태로서 2023년 10월 지가변동률을 기준으로 추정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

나. 시점수정치 결정

시점수정을 위하여 생산자물가상승율도 고려 대상이나 생산자물가지수는 일반적으로 전국적인 물가변동상황을 나타내는 지표로서 본건 토지의 현실적인 지가변동추이를 적절히 반영하지 못한다고 판단되어 상기 지가변동율을 시점수정치로 결정함.

시점수정치	1.01241
-------	---------

3. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(비교치: 1.000)

4. 개별요인 비교

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

가. 개별요인 비교항목

조 건	항 목				
	상업지대	주택지대	공업지대	농경지대	임야지대
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	가로의 폭, 구조 등의 상태	가로의 폭, 구조 등의 상태	-	-
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	교통시설, 상가, 공공 및 편의시설과의 접근성	교통시설과의 거리, 상가와의 접근성	교통의 편부	교통의 편부 등
환경조건 (자연조건)	고객의 유동성과의 적합성, 인근환경, 자연환경	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등	공급 및 처리시설의 상태, 자연환경	일조, 토양, 토질, 관개, 배수, 재해의 위험성	일조 등, 지세, 방위 등, 토양, 토질
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등	면적, 형상 등	면적, 경사 등, 경작의 편부	-
행정적 조건	행정상의 규제정도	행정상의 규제정도	행정상의 조장 및 규제정도	행정상의 조장 및 규제정도	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타	장래의 동향, 기타	장래의 동향, 기타	장래의 동향, 기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

나. 격차율 산정(농경/임야지대)

토지 기호	표준지 기호	비 교 항 목						격차율
		가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1	A	-	0.70	0.90	0.95	1.00	1.00	0.599
2	B	-	0.90	1.00	-	1.00	1.00	0.900
3	B	-	0.95	1.00	-	1.00	1.00	0.950

- 본건 기호1) 토지는 비교표준지 대비 농로의 상태, 획지의 형상 및 면적 등이 불리하여 전반적인 개별요인 열세임.
- 본건 기호2),3) 토지는 비교표준지 대비 농로 접근성이 불리하여 전반적인 개별요인 열세임.

5. 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 대법원판례 2003다38207판결(2004.5.14. 선고고), 2002두 5054(2003.7.25선고), 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28.) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바 인근의 감정평가사례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

나. 인근 지역의 평가사례 및 거래사례

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	평가/거래 시점	비고
a	달성군 옥포읍 김흥리 23	답	1,329	개발제한	89,000	2022. 11. 02	평가사례
b	동소 29-1	전	704	개발제한	65,000	2022. 05. 09	평가사례

감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	평가/거래 시점	비고
c	달성군 옥포읍 김흥리 189-1	답	1,233	개발제한	142,000	2022. 10. 24	평가사례
d	동소 258	답	1,478	개발제한	140,000	2022. 03. 18	평가사례
e	달성군 옥포읍 송촌리 산168	임	7,140	개발제한	4,700	2021. 04. 21	평가사례
f	동소 산143-1	임	836.88 (지분)	개발제한	5,600	2020. 10. 26	평가사례
g	달성군 옥포읍 김흥리 29-1	전	704	개발제한	59,659	2022. 04. 20	거래사례
h	동소 193-1	답	866	개발제한	142,032	2023. 07. 20	거래사례
i	동소 243	답	952	개발제한	165,966	2023. 05. 18	거래사례
j	동소 산165	임	462.67 (지분)	개발제한	10,806	2021. 04. 26	거래사례
k	달성군 옥포읍 송촌리 산47	임	10,909 (지분)	개발제한	2,500	2023. 01. 10	거래사례
l	동소 산193	임	2,644.64 (지분)	개발제한	11,797	2022. 06. 22	거래사례

다. 그 밖의 요인 보정치의 산정

1) 선례(사례)의 선정

대상 토지와 인근지역에 위치하고 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 유사하여 비교가능성이 높은 상기 사례 중 기호 c),e)를 선정하여 적용함.

2) 산출산식

$$\begin{aligned}
 \text{그 밖의 요인 보정치} &= \frac{\text{선례(사례) 기준 표준지의 가격}}{\text{표준지공시지가 기준시점 가격}} \\
 &= \frac{\text{선례(사례)단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}
 \end{aligned}$$

감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

3) 그 밖의 요인 보정치 산정

- 비교표준지 A)

기호	구분	단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정가격 (원/㎡)	보정치산정 [선례(사례)기준 /공시지가기준]
1	사례 (기호 c)	142,000	1.01253	1.00	1.000	143,779	2.355
	비교표준지 (기호 A)	60,300	1.01241	-	-	61,048	

※ 시점수정치(달성군 녹지지역, 2022. 10. 24 ~ 2023. 12. 18) : 1.01253

※ 지역요인비교 : 사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.

※ 개별요인비교 (사례 대비 표준지)

가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

비교표준지와 사례는 농로의 상태, 취락 접근성, 주변환경, 획지의 형상 및 경사도, 용도지역 등이 유사하여 전반적인 개별요인 대등함.

- 비교표준지 B)

기호	구분	단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정가격 (원/㎡)	보정치산정 [선례(사례)기준 /공시지가기준]
2	사례 (기호 e)	4,700	1.04537	1.00	1.045	5,134	4.572
	비교표준지 (기호 B)	1,110	1.01241	-	-	1,123	

※ 시점수정치(달성군 녹지지역, 2021. 04. 21 ~ 2023. 12. 18) : 1.04537

※ 지역요인비교 : 사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.

※ 개별요인비교 (사례 대비 표준지)

가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
-	1.10	0.95	-	1.00	1.00	1.045

비교표준지는 사례 대비 농로의 접근성은 유리하고 면적이 불리하여 전반적인 개별요인 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

라. 그 밖의 요인 보정치의 결정

본건은 표준지 공시지가를 기준으로 하되 상기에서 산정된 그 밖의 요인 보정치, 인근 지역의 지가수준 및 평가선례, 거래사례 및 인근지역 부동산 경기상황 등 기타 가격형성상의 제요인을 종합 참작하여 그 밖의 요인 보정치를 결정함.

(그 밖의 요인 보정치 : 비교표준지A) 2.35 / 비교표준지B) 4.57)

6. 토지단가의 산정 및 결정

기호	표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	A	60,300	1.01241	1.00	0.599	2.35	85,934	86,000
2	B	1,110	1.01241	1.00	0.900	4.57	4,622	4,600
3	B	1,110	1.01241	1.00	0.950	4.57	4,878	4,900

IV. 감정평가액 결정 의견

상기 평가전례와 거래사례가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정하며 상세한 물건별 평가금액은 토지감정평가명세표를 참고하시기 바람.

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 옥포읍 김흥리	185	전	자연녹지지역 개발제한구역	155	155	86,000	13,330,000	
2	동소	산185	임야	자연녹지지역 개발제한구역	38,083	38,083	4,600	175,181,800	입목포함 분묘소재
3	동소	산184	임야	자연녹지지역 개발제한구역	14,281	14,281	4,900	69,976,900	입목포함 분묘소재
합 계								₩258,488,700.-	
				이	하	여	백		

토지 감정요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 기호1)~3) 토지는 대구광역시 달성군 옥포읍 김흥리 소재 "김흥마을" 북동측 인근에 위치하는 토지로 주변은 농경지, 주택 및 임야 등으로 형성되어 있는 산간농촌지대임.

(2) 교통상황

본건 기호1)~3) 토지까지 차량의 접근이 불가하고 인근 취락 및 간선도로 접근성 등을 고려할 때 농경지 및 임야로서의 전반적인 교통상황은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

- 기호1) 토지 : 남동측 하향경사의 부정형의 토지로 휴경지상태임.
- 기호2),3) 토지 : 남동측 하향경사의 부정형의 토지로 임야로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호 1)~3) 토지 공히 지적도 및 임야도상 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

- 기호1) 토지 : 자연녹지지역, 가축사육제한구역, 개발제한구역임.
- 기호2),3) 토지 : 자연녹지지역, 가축사육제한구역, 개발제한구역, 공익용산지, 보전산지임.

(6) 제시목록 외의 물건

본건 기호2) 토지상 및 기호2),3) 토지 경계상에 분묘소재함.

(7) 공부와의 차이

없음.

토지 감정요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) | |

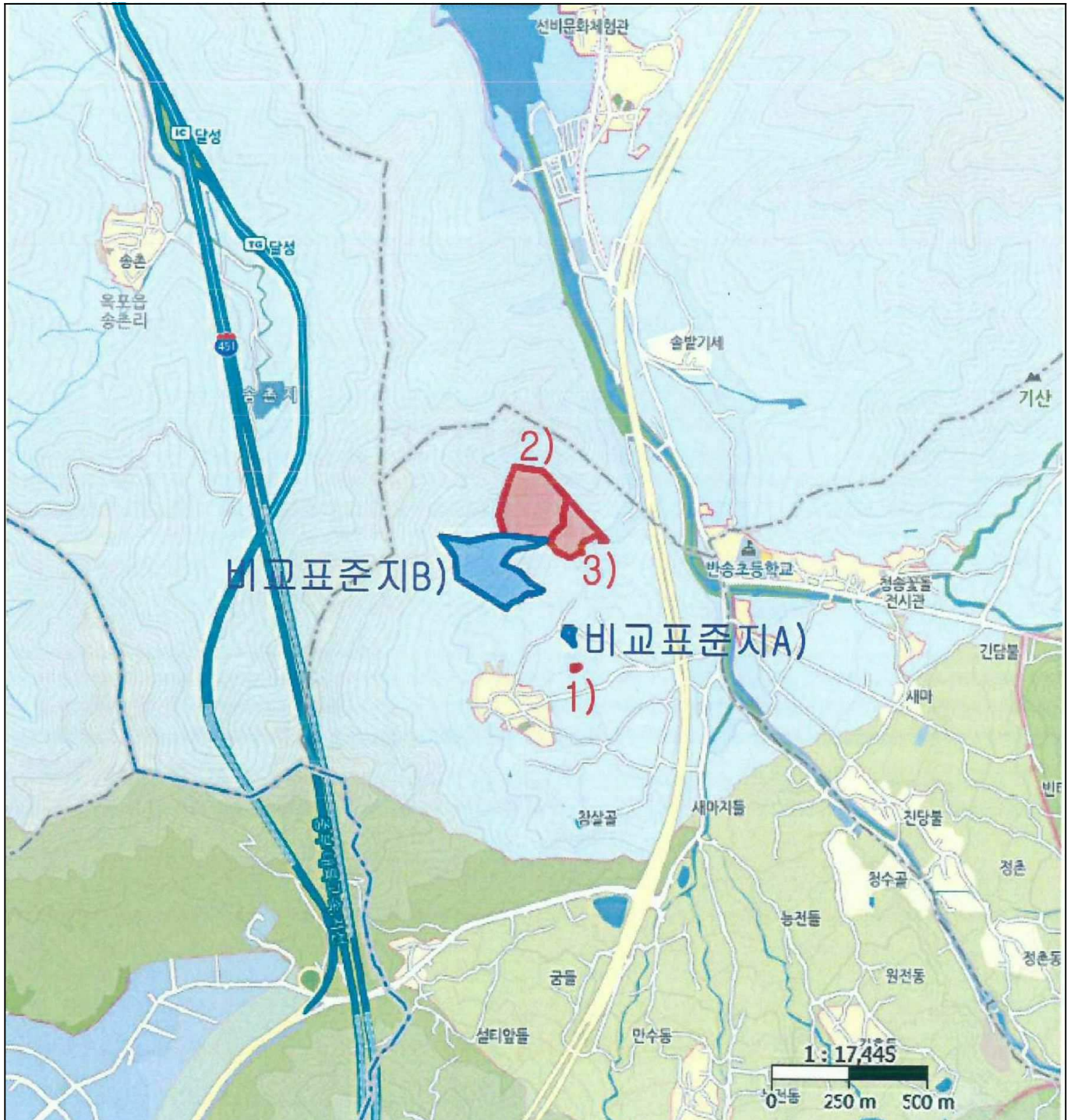
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 등은 미상임.

광역위치도



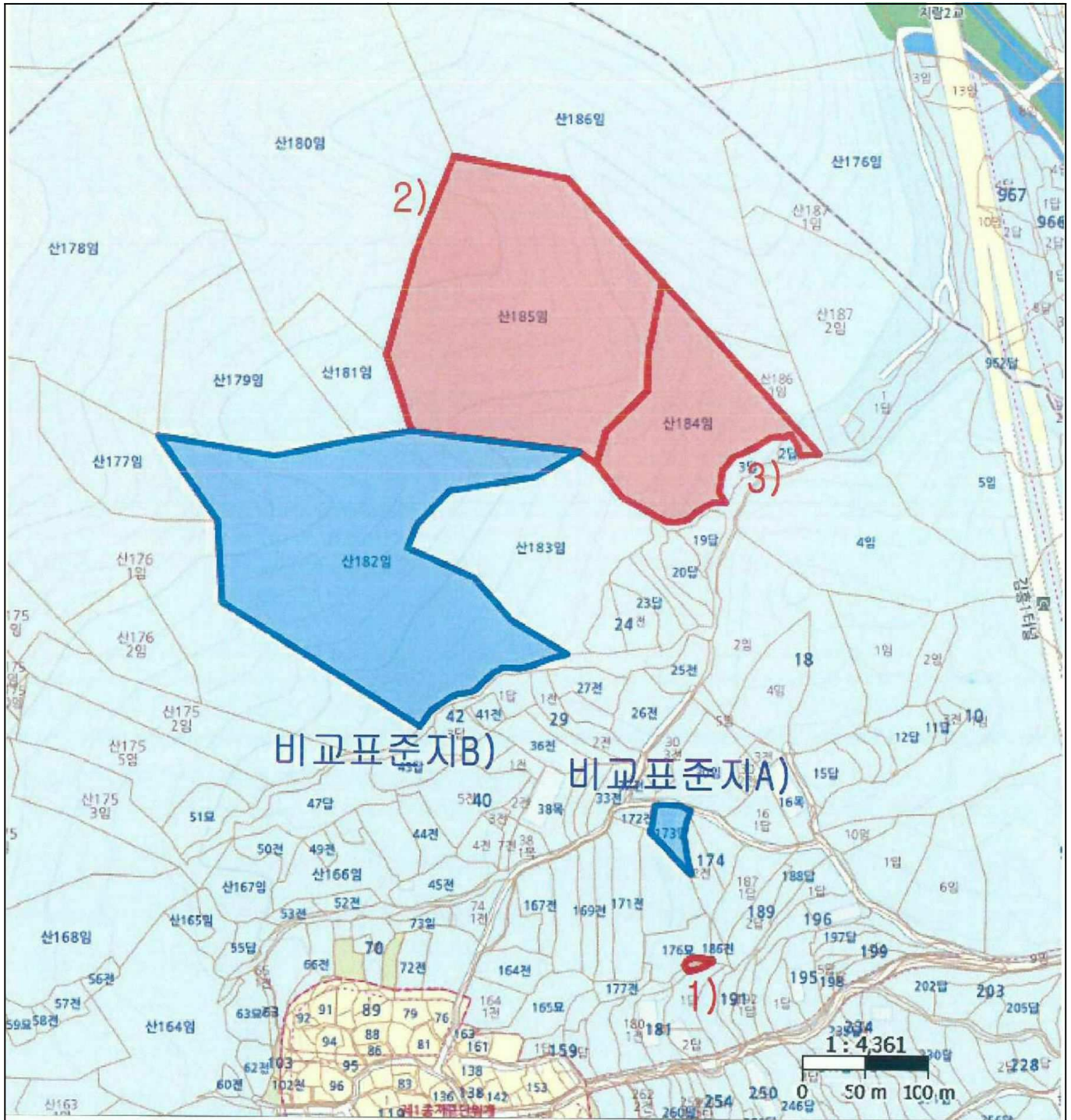
소재지	대구광역시 달성군 옥포읍 김흥리 185외
-----	------------------------



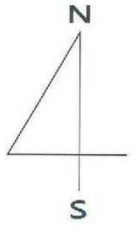
위치도



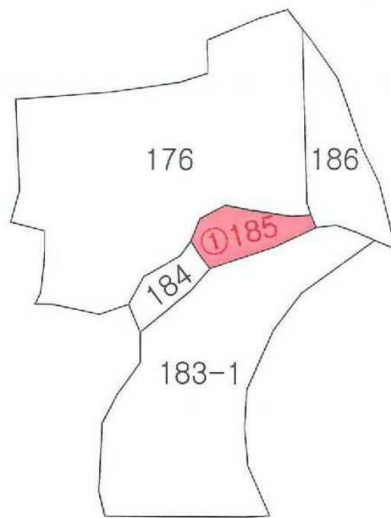
소재지 대구광역시 달성군 옥포읍 김흥리 185외



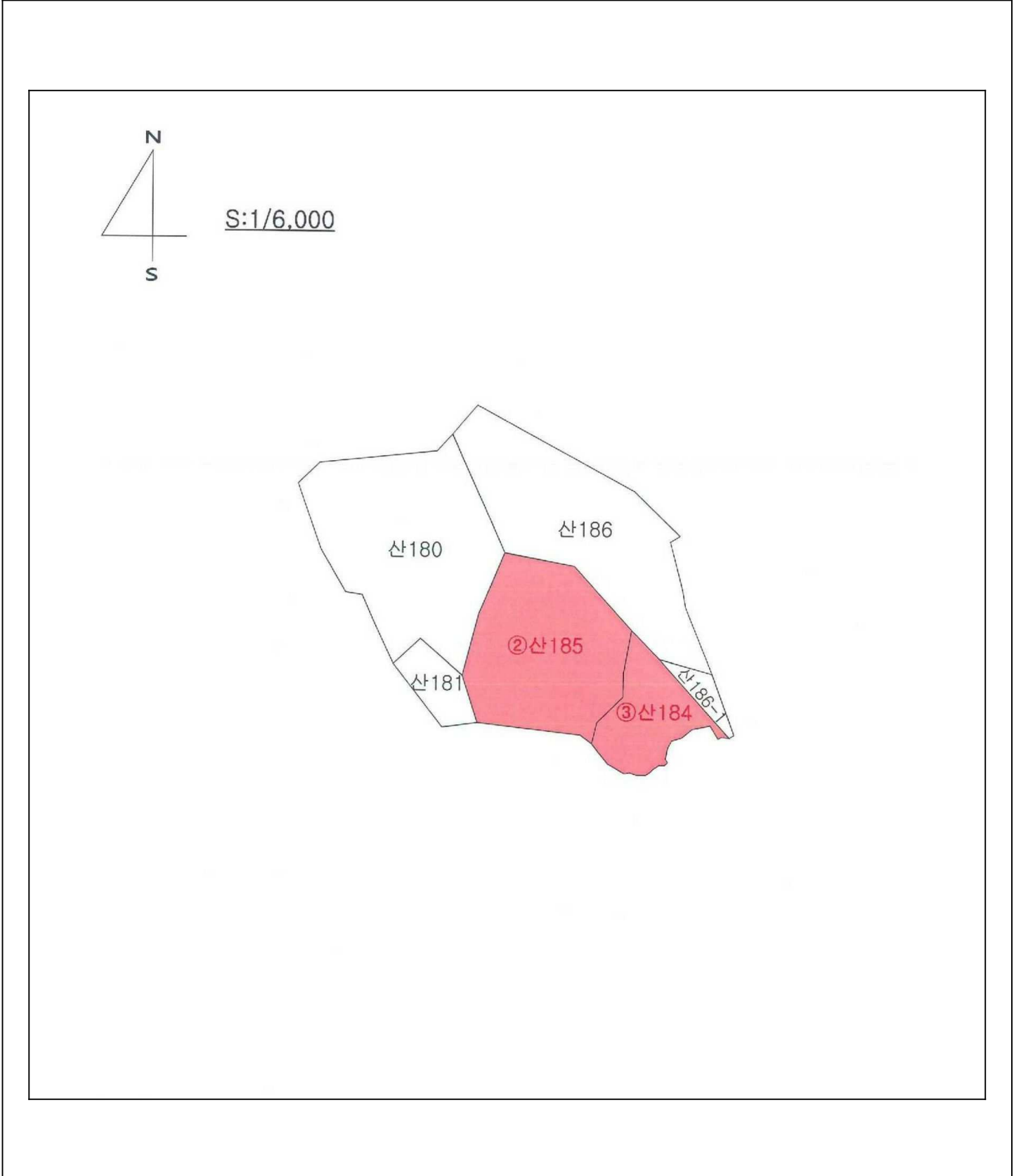
지 적 도



S:1/1,200



지 적 도





1)



1)



2), 3)



2), 3)



2), 3)



2), 3)