

감정평가서

건명	윤종환 소유물건(2025타경31098)
의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 최상욱
감정서번호	17-250328-201



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.

(주)감정평가법인 태백 대구경북지사

우)42493 대구광역시 남구 안지랑로17길 5, 3층
TEL. 053-782-8855 FAX. 053-782-8856



(토지)감정평가표

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

감정평가사
김 준 영

김 준 영



(주)감정평가법인 태백 대구경북지사 지사장 이 재 송

(서명또는인)



감정평가액	팔천육백일십구만일천이백원정(₩86,191,200.-)				
의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 최상욱		감정평가목적	법원경매	
채무자	-		제출처	대구지방법원 서부지원 경매6계	
소유자 (대상업체명)	윤종환 (2025타경31098)		기준가치	시장가치	
			감정평가 조건	-	
목 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일
			2025.04.02	2025.04.02	2025.04.04
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액
	종 류	면적(m ²) 또는 수량	종 류	면적(m ²) 또는 수량	단 가 금 액
	토지	64	토지	17,023	- 86,191,200
	토지	5단2무보			
	토지	8,400 20,232x----- 14,400			
합 계					₩86,191,200
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.				
	심사자: 감정평가사 이 재 송		<i>이 재 송</i>		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 대구광역시 달성군 논공읍 상리 소재 '중동마을' 내[토지1]), 하리 소재 '덧재마을' 북측 인근에 위치[토지2,3)]하는 부동산(토지)으로서, 「대구지방법원 서부지원」에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조에 따라 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음. 시장가치란 대상물건이 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 대상물건의 가액을 말함.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

본건 감정평가시 의뢰인으로부터 별도의 감정평가조건은 제시 받지 아니하였음.

3. 감정평가방법의 적용

가. 근거 법령

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 『감정평가에 관한 규칙』

제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제33조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건 토지는 조성, 매립지, 개간지 등 최근에 개량된 토지가 아니므로 원가방식의 적용은 적절하지 않음. 또한 토지만의 임대사례를 포착하는 것이 어렵고 토지와 건물은 일체로서 수익을 창출하는 것이 일반적이므로 수익방식의 적용 역시 적절하지 아니하므로 본건 평가대상 토지는 비교방식에 의하여 평가하였음. 따라서 본건 토지의 평가는 상기 규정에 따라 주된 방법인 공시지가기준법을 적용하여 산출하되, 다른 방법인 거래사례비교법에 의해 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 후 토지가격을 결정하였음.

4. 기준시점 등

가. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜인 기준시점은 의뢰인으로부터 별도의 제시가 없어 『감정평가에 관한 규칙』 제9조에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 04월 02일로 함.

나. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사(2025년 04월 02일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 지가수준을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 대상물건의 확정

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가(원/㎡) 2024년	비고
1)	상리 111-5	64	64	대	2종일주	주거 기타	맹지	사다리 평 지	225,000	-
2)	하리 산53	5단2무보	5,157	임야	보전녹지 자연녹지	자연림	맹지	부정형 완경사	1,120	-
3)	하리 산47	20,232 ×8400 /14400	11,802	임야	보전녹지	자연림	맹지	부정형 급경사	1,100	-
합계	-	17,023	17,023	-	-	-	-	-	-	-

6. 그 밖의 사항

■ 본건 토지 1) 지상에 소재하는 계사(목조 및 파이프조)는 경제적 가치가 희박하여 감정평가에서 제외하였으며, 이에 구매됨이 없이 토지를 평가하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람

■ 본건 토지 2) 는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률상 둘이상의 용도지역에 걸쳐있으나 용도지역을 달리하는 부분(자연녹지지역)의 면적비율이 현저하게 낮아(약1%) 가격형성에 미치는 영향이 별로 없는 것으로 판단되어 주된 용도지역(보전녹지지역)의 가격을 기준으로 평가하였으니 경매 응찰시 참고하시기 바람

■ 본건 토지 3)은 일부가 송전선이 통과하는 선하지로서 이를 감안하여 평가하였으니 경매 응찰시 참고하시기 바람

■ 본건 토지 2),3)의 경우 현장조사시 입산통제로 인하여 접근이 곤란하여 인근에서 대상물건의 현황을 확인하였으니 경매 응찰시 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 본건 토지 2),3) 지상에 자생하고 있는 입목의 경우 임지와 입목이 함께 거래되는 토지 거래 관행을 고려하여 토지에 포함 평가하였으니 경매 응찰시 참고하시기 바람

■ 본건 토지 2),3)에 위성사진 및 탐문조사 등으로 확인한 결과 분묘가 소재하는 것으로 보이나, 본건 임야는 광평수의 경사지 임야이며, 계절적 요인 등으로 인하여 전체 지표조사 등을 통한 분묘 소재 여부 등을 파악하는 것이 상당히 곤란한 바 이에 구매됨이 없이 토지를 평가하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람

■ 본건 토지 3)은 2인 공유토지 중 윤종환 지분만의 평가로서 평가대상 부분의 위치확인이 곤란하여 공유토지 전체를 기준으로 단가를 산정하였고 면적사정은 지분비율에 의하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상토지의 감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지단가

가. 개요

공시지가기준법이란 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

나. 비교표준지 선정

인근지역에 소재하는 표준지공시지가 중 평가대상토지와 용도지역·이용 상황·지목·주위 환경 등이 같거나 비슷하며, 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 표준지를 선정하였음.

(공시기준일 : 2025.01.01)

구분	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
표준지 A	상리 96	350	대	2종일주	단독주택	세로(가)	사다리 완경사	221,200
표준지 B	하리 산52	11,107	임야	보전녹지	자연림	맹지	사다리 급경사	1,130

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

시점수정은 『감정평가에 관한 규칙』제14조 제2항 제2호, 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률, 생산자물가상승률 등을 적용할 수 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화에 대한 가격 변동률로서 국지적인 특성을 보이는 지가변동을 반영하기 어려우므로 당해 지역의 지가 변동 추이를 보다 적절히 반영한다고 판단되는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 시점수정치로 결정하였음. (미발표시 직전월 지가변동률 적용)

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
표준지 A	대구광역시 달성군 '주거지역'	2025.01.01~2025.04.02	0.231	1.00231	-
표준지 B	대구광역시 달성군 '녹지지역'	2025.01.01~2025.04.02	0.191	1.00191	-

라. 지역요인 비교

결정 의견	대상토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

■ 주택지대[일련번호 1]/표준지A]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지A)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	0.75	가로의 폭 등에서 열세함.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	유사함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	유사함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상.하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	0.95	면적 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.713	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 임야지대[일련번호 2]/표준지B]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지B)	비 고
접근 조건	교통의 편부	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리 등	1.20	취락과의 접근성 등에서 우세함.
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.20	지세 등에서 우세함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡 등		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	유사함.
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제 등		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			1.440	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 임야지대[일련번호 3]/표준지B]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지B)	비 고
접근 조건	교통의 편부	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리 등	0.75	취락과의 접근성 등에서 열세함.
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.70	지세 등에서 열세함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡 등		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	0.90	선하지 저축 감안
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제 등		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.473	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 그 밖의 요인의 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

표준지공시지가는 과세, 보상 및 일반거래 목적 평가시 산정기준이 되는 공시가격으로서, 다양한 목적에 활용되는 바, 실제 시장가치와는 다소 차이를 보임. 따라서 적정가격 산정을 위해 보정단계를 거치게 되며, 인근지역 및 동일수급권 내 유사 토지의 정상적인 거래사례, 평가사례 및 정상적인 지가수준을 참작함으로써, 적절한 감정평가를 하고자 그 밖의 요인의 보정이 필요함. 『감정평가에 관한 규칙』제14조 제2항 제5호, 대법원판례“2003다38207판결 (2004.5.14.선고)”, “2002두5054(2003.7.25.선고)”등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있음.

2) 평가사례 및 거래사례

가) 평가사례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	감정 평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	기준시점의 개별공시지가 (원/㎡)	격차율
① 선정	상리 111-*	대	241	2종 일주	단독 주택	법원 경매	2024.04.18	456,000	225,000	2.03
②	상리 **	대	407	2종 일주	단독 주택	담보	2024.11.27	380,000	199,000	1.91
③ 선정	하리 산**	임야	9,521	보전 녹지	자연림	공매	2025.02.10	3,200	916	3.49
④	노이리 산****	임야	34,116	보전 녹지	자연림	소송	2024.03.15	3,600	881	4.09

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 거래사례 내역

(출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계 등)

기호	소재지	지목	용도 지역	토지면적 (㎡)	이용 상황	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일기준)	거래시점의 개별공시지가 (원/㎡)
㉠	하리 ***	대	2종 일주	159	단독 주택	45,000,000	약 283,000	2021.07.21	163,400
㉡	노이리 산***	임야	보전 녹지	47,603 ×1/2	자연림	35,000,000	약 1,500	2023.08.18	868

3) 인근지역 지가수준

용도지역	용도	도로조건	지가수준	조사처
2종일주	단독주택	세로(가)	400,000~500,000원/㎡	인근 부동산
보전녹지	자연림	맹지	2,000~4,000원/㎡	인근 부동산

4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 산정방법

감정평가 기준시점에서 사례(평가사례 및 거래사례 등)를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 등을 거쳐 산출한 표준지가격과 표준지공시지가에 시점수정을 거친 기준시점 표준지가격을 비교하여 그 밖의 요인 보정치 산정함.

$$\blacksquare \text{ 그 밖의 요인 보정치} = \frac{(\text{사례기준 표준지 평가}) \text{ 사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{(\text{표준지공시지가 시점수정}) \text{ 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 그 밖의 요인 보정치 산정

(1) 비교사례의 선정

선정 비교사례	감정평가전례 ①, 감정평가전례 ③
비교사례 선정의견	본건이 속한 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역에 소재하고 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하며, 제반 가치형성요인이 유사한 사례(사정이 개입되지 아니한 거래사례 또는 평가사례) 중 선정하였음.

(2) 시점수정

(미발표시 직전월 지가변동률 적용)

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
비교사례 ①	대구광역시 달성군 '주거지역'	2024.04.18~2025.04.02	0.838	1.00838	-
비교사례 ③	대구광역시 달성군 '녹지지역'	2025.02.10~2025.04.02	0.128	1.00128	-

(3) 지역요인 비교

결정 의견	비교표준지는 비교사례와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 개별요인 비교

■ 주택지대[표준지A/비교사례①]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (표준지A /비교사례①)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	유사함.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	유사함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	유사함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상.하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	0.99	경사 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.01	이용상황(사례 일부 도로 공제)에서 우세함.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 임야지대[표준지B/비교사례③]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (표준지B /비교사례③)	비 고
접근 조건	교통의 편부	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리 등	1.30	취락과의 접근성 등에서 우세함.
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.20	지세 등에서 우세함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡 등		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	유사함.
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제 등		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			1.560	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 사례기준 표준지평가

구분	비교사례	비교사례 단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	비교사례 기준 비교표준지단가(원/㎡)
표준지 A	①	456,000	1.00838	1.000	1.000	459,821
표준지 B	③	3,200	1.00128	1.000	1.560	4,998

(6) 그 밖의 요인 보정치 산정

$$\begin{aligned}
 & \frac{\text{비교사례① 기준 비교표준지단가}}{\text{표준지공시지가A} \times \text{시점수정}} = \frac{459,821}{221,200 \times 1.00231} = \frac{459,821}{221,711} \approx 2.074 \\
 & \frac{\text{비교사례③ 기준 비교표준지단가}}{\text{표준지공시지가B} \times \text{시점수정}} = \frac{4,998}{1,130 \times 1.00191} = \frac{4,998}{1,132} \approx 4.415
 \end{aligned}$$

다) 그 밖의 요인 보정치 결정

보 정 내 용	표준지	결정 보정치
인근 감정평가사례, 거래사례, 인근지역 지가수준, 경매낙찰가율 및 대상토지의 감정평가목적 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하였음.	A	2.05
	B	4.40

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련 번호	표준지 기호	표준지공시지가 (원/m ²)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)	비고
1)	A	221,200	1.00231	1.000	0.713	2.05	324,064	324,000	-
2)	B	1,130	1.00191	1.000	1.440	4.40	7,173	7,200	-
3)	B	1,130	1.00191	1.000	0.473	4.40	2,356	2,400	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지단가

가. 거래사례 선정

1) 선정기준

선정 비교사례	거래사례 ㉠,㉡
비교사례 선정의견	인근지역내 본건 토지와 용도지역·이용상황 등이 유사하고 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 제반 가치형성요인이 유사한 실거래사례를 중심으로 선정하되, 『부동산 거래신고에 관한 법률』에 따라 신고된 실제 거래가격으로서 비교가능성이 높아 감정평가의 기준으로 적용하기에 적당하다고 판단되는 거래사례를 선정하였음.

2) 거래사례 내역

(출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계 등)

기호	소재지	지목	용도지역	토지면적 (㎡)	이용상황	거래금액 (원)	토지거래 단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일기준)	거래시점의 개별공시지가 (원/㎡)
㉠	하리***	대	2종일주	159	단독주택	45,000,000	약 283,000	2021.07.21	163,400
㉡	노이리산***	임야	보전녹지	47,603 × 1/2	자연림	35,000,000	약 1,500	2023.08.18	868

나. 사정보정

결정 의견	선정된 비교사례에는 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정을 하지 아니하였음.
사정보정 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

(미발표시 직전월 지가변동률 적용)

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
비교사례 ㉠	대구광역시 달성군 '주거지역'	2021.07.21~2025.04.02	4.779	1.04779	-
비교사례 ㉡	대구광역시 달성군 '녹지지역'	2023.08.18~2025.04.02	1.221	1.01221	-

라. 지역요인 비교

결정 의견	대상토지와 비교사례는 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 소재하여 지역요인은 대등함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

■ 주택지대[일련번호 1)/비교사례㉠]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상 /비교사례㉠)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	0.95	가로의 폭 등에서 열세함.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.10	교통시설과의 거리 등에서 우세함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.10	인근 토지의 이용상황 등에서 우세함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상.하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	0.95	면적 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	유사함.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			1.092	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 임야지대[일련번호 2/비교사례㉠]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상 /비교사례㉠)	비 고
접근 조건	교통의 편부	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리 등	2.50	취락과의 접근성 등에서 우세함.
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	2.00	지세 등에서 우세함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡 등		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	유사함.
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제 등		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			5.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 임야지대[일련번호 3/비교사례㉠]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상 /비교사례㉠)	비 고
접근 조건	교통의 편부	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리 등	1.50	취락과의 접근성 등에서 우세함.
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.30	지세 등에서 우세함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡 등		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	0.90	선하지 저축 감안
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제 등		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			1.755	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련 번호	비교사례 기호	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)	㉠	283,000	1.000	1.04779	1.000	1.092	323,805	324,000	-
2)	㉡	1,500	1.000	1.01221	1.000	5.000	7,592	7,600	-
3)	㉢	1,500	1.000	1.01221	1.000	1.755	2,665	2,700	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 시산가액 조정 및 토지 감정평가액의 결정

가. 시산가액

일련번호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
1)	324,000	324,000	324,000
2)	7,200	7,600	7,200
3)	2,400	2,700	2,400

나. 시산가액의 조정 및 감정평가액의 결정

1) 시산가액의 조정 및 감정평가액의 결정에 관한 의견

상기와 같이 산출된 공시지가기준법에 의하여 결정된 토지단가와 거래사례비교법에 의하여 결정된 토지단가가 상호간에 유사하여 합리성이 인정된다고 판단되는 바, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의해 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

2) 대상토지의 감정평가액

일련번호	소재지	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
1)	대구광역시 달성군 논공읍 상리 111-5	64	64	324,000	20,736,000	-
2)	대구광역시 달성군 논공읍 하리 산53	5단2무보	5,157	7,200	37,130,400	-
3)	대구광역시 달성군 논공읍 하리 산47	20,232 ×8400 /14400	11,802	2,400	28,324,800	-
합 계		17,023	17,023	-	86,191,200	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

인근지역의 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액의 합리성이 인정됨. 대상물건의 특성 등을 종합 참작하고 감정평가목적(경매)을 고려하여 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	86,191,200	상세내역은 명세표 참조
합 계	86,191,200	-

끝.

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 논공읍 상리	111-5	대	제2종 일반주거지역	64	64	324,000	20,736,000	
2	대구광역시 달성군 논공읍 하리	산53	임야	보전녹지지역 자연녹지지역	5단2무보	5,157	7,200	37,130,400	입목포함
3	"	산47	임야	보전녹지지역	8,400 20,232x--- 14,400	11,802	2,400	28,324,800	입목포함 선하지 저촉 감안 단, 윤종환 지분 전부
합 계								₩86,191,200.-	
				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 대구광역시 달성군 논공읍 상리 소재 '중동마을' 내[토지1]), 하리 소재 '덧재마을' 북측 인근에 위치[토지2),3)]하는 부동산(토지)으로서, 주위는 단독주택, 농경지 및 자연림 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

- 1) 인근까지 차량출입이 가능하며, 제반 교통사정은 보통시됨.
- 2) 인근까지 차량출입이 가능하며, 제반 교통사정은 보통시됨.
- 3) 차량 접근 불가능하며, 제반 교통사정은 불편시됨.

(3) 형태 및 이용상태

- 1) 남하향 완경사지대에 자체지반 대체로 평탄하게 조성된 사다리형의 토지로 주거나지 상태임.
- 2) 남측하향 완경사지대의 부정형의 임야로서 중·소경목 및 활잡목 등이 자생하고 있는 자연림 상태임.
- 3) 남측하향 급경사지대의 부정형의 임야로서 중·소경목 및 활잡목 등이 자생하고 있는 자연림 상태임.

(4) 인접 도로상태

- 1) 지적도상 맹지이나 인접지(111-1번지)를 경유하여 통행 가능함.
- 2) 지적도상 남동측으로 폭 약 2~3미터 내외의 도로가 존재함.
- 3) 맹지임

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) | |

(5) 토지이용계획 및 제한상태

- 1) 제2종일반주거지역(12층이하), 가축사육제한구역
- 2) 보전녹지지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역, 공익용산지, 보전산지, 준보전산지
- 3) 보전녹지지역, 가축사육제한구역, 공익용산지, 보전산지, 추가기재 해당지번 중 2544㎡ 전원개발사업구역(전원개발촉진법) 「국가지리정보 보안관리규정」 제10조 제11조에 의거 전력·통신·가스 등 공공의 이익 및 안전과 밀접한 관계가 있는 국가기간시설이 포함된 지도는 공개제한대상으로 분류되어 있어 도면에 표기하지 않습니다.

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

(7) 공부와의 차이

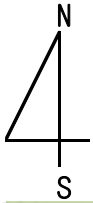
없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

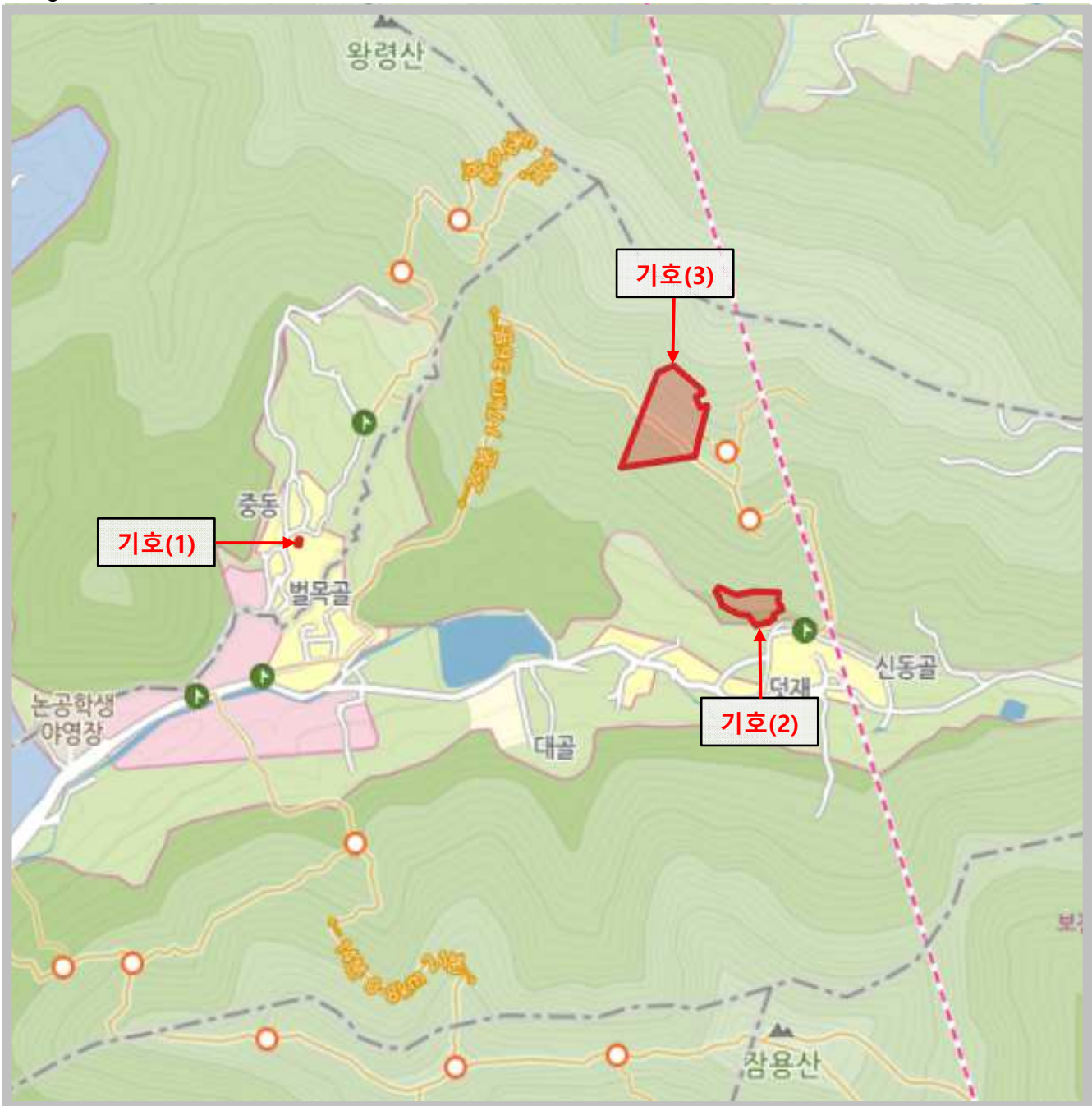
- 1) 임대관계: 미상임.
- 2) 기 타: —

광역위치도

기 호 : ()

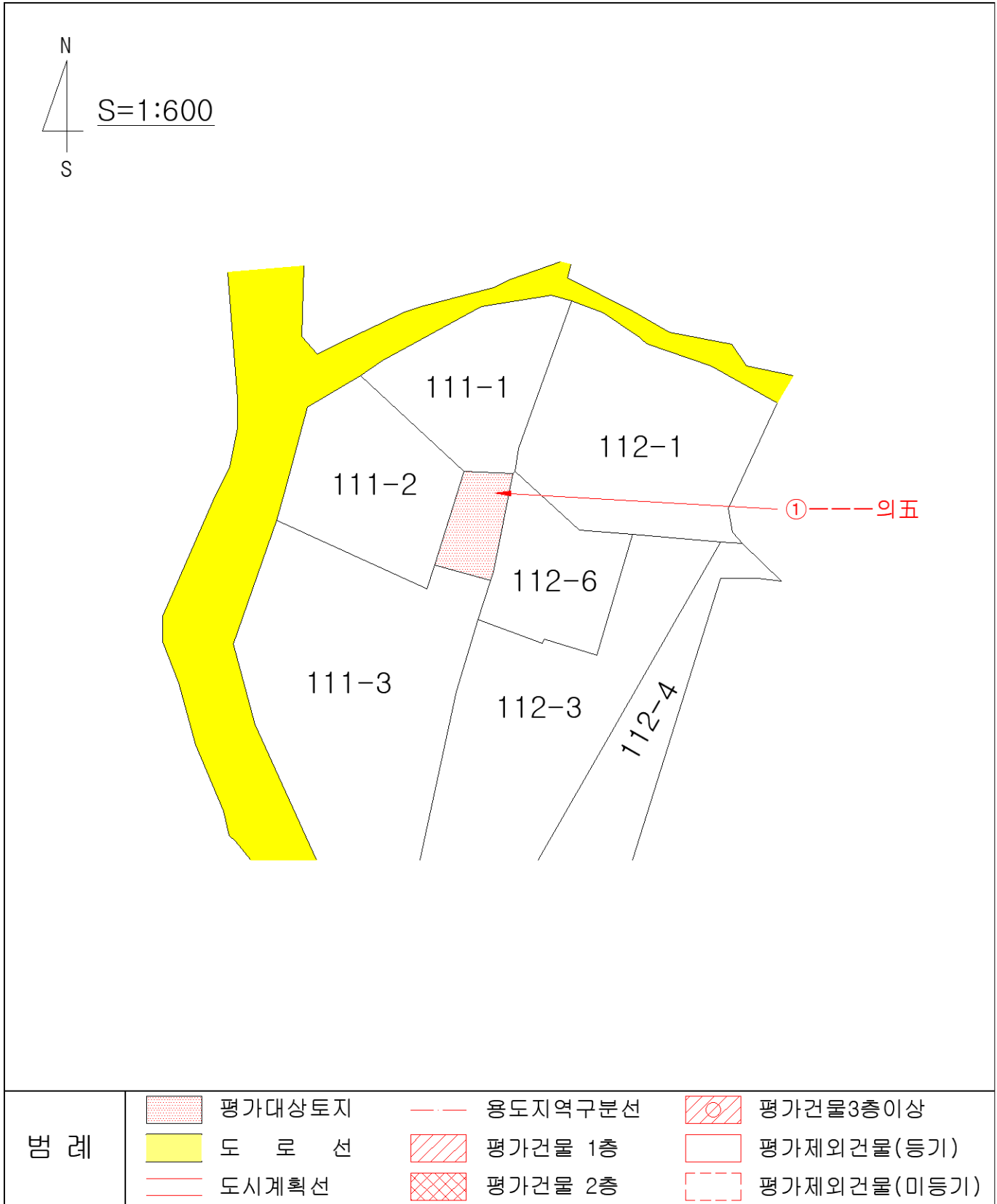


소재지	대구광역시 달성군 논공읍 상리 111-5외 2필지
-----	-----------------------------



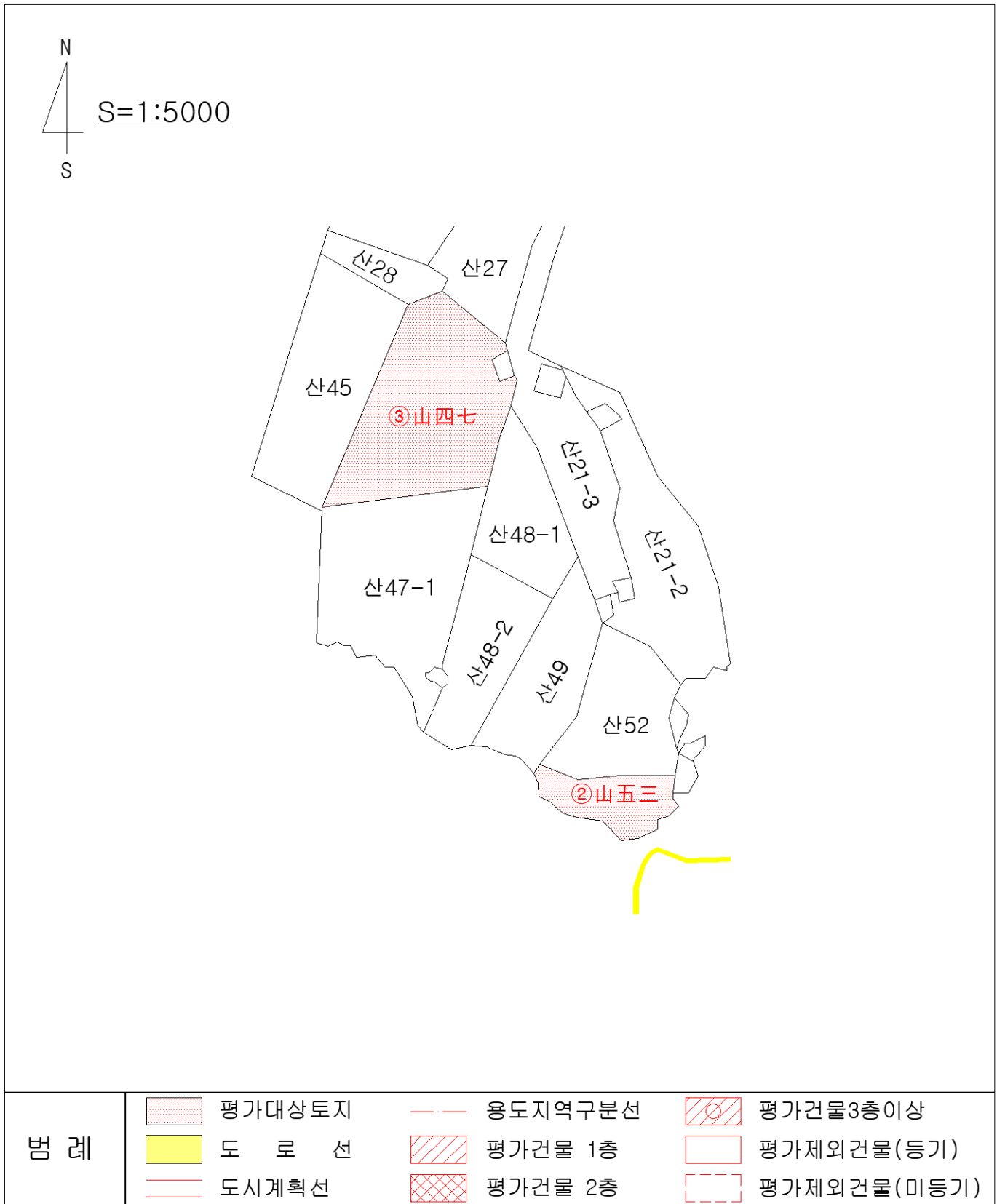
지 적 및 건 물 개 황 도

기호 : ()



지 적 및 건 물 개 황 도

기호 : ()



사 진 용 지



토지 1) 전경



토지 1) 전경

사 진 용 지



토지 1) 전경



토지 2) 전경

사 진 용 지



토지 2) 전경



토지 3) 근경