

감정평가서

건명	박영락 소유물건 (2025타경7873)
감정의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 김영규
평가서번호	DS250429-01

디에스감정평가사사무소

TEL. 053-743-9134
FAX. 053-745-9134

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
김 대 성

감정평가액	이억구천사백이십만오천원정 (₩294,205,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 김영규		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	경매11계		
소유자 (대상업체명)	박 영 락 (2025타경7873)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.05.07	2025.05.02 ~ 2025.05.07	2025.05.12	
감 정 평 가 내 용	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	767	토지	3,193	-	294,205,000
	토지	734평	하 여	여	백	
		이				
합 계					₩294,205,000	
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인) 전 경 식					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가개요

1. 감정평가 목적

본건은 공히 경상북도 경산시 진량읍 마곡리 소재 "원지" 남동측 인근에 위치하는 '토지'로서 '대구지방법원의 경매'목적의 감정평가임.

2. 대상물건 개요

▫ 토지

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	주요 공법상제한사항	비고/ 개별공시지가
(1)	경상북도 경산시 진량읍 마곡리 287	답	608	과수원	농림지역	@45,800/㎡ (2025.01)
(2)	경상북도 경산시 진량읍 마곡리 288	답	734평	과수원 등	농림지역	@47,400/㎡ (2025.01)
(3)	경상북도 경산시 진량읍 마곡리 289	답	159	과수원	농림지역	@47,400/㎡ (2025.01)

3. 기준시점 및 조사기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 05월 07일을 기준시점으로 정함.

나. 실지조사 실시기간

현장조사 및 관련자료조사 : 2025년 05월 02일, 2025년 05월 07일.

4. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

본건의 평가목적에 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법

- 가. 부동산에 대한 감정평가방법은 비용성의 원리에 기초한 원가법, 시장성의 원리에 기초한 거래사례비교법 및 공시지가기준법, 수익성의 원리에 기초한 수익환원법이 있음.
- 나. 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 다. 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 라. 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 마. 공시지가기준법이란 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

2. 감정평가방법의 적용규정

- 가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 관계 법령과 『감정평가 실무기준』에 의거함.
- 나. 『감정평가에 관한 규칙』 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.
- 다. 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제1항에서는 대상물건별 주된 감정평가방법, 제14조에서는 토지의 감정평가방법, 제15조에서는 건물의 감정평가방법, 제16조에서는 토지와 건물의 일괄 감정평가방법을 규정하고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 대상물건에 대한 감정평가방법의 적용

가. 토지의 평가방법

- 1) 본건 토지의 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조의 규정에 의거 상기 감정평가방법 중 공시지가기준법을 적용하였으며, 인근지역의 평가사례 및 거래사례검토를 통해 시장가격을 충분히 반영하여 그 가격을 결정하였는바, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요하다고 판단되어 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거 다른 평가방법에 의한 시산가액과의 비교검토는 생략하였음.
- 2) 본건 공히 지상의 과수목(대추나무 외)은 토지와 일체로 거래되는 관행을 고려 토지에 포함 평가하였으며, 평가명세표 비교란에 과수목 제외한 토지가액을 별도 명기하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.
- 3) 본건 기호(2) 토지의 일부는 소하천구역에 저촉되고, 현황 일부는 “유지”로 이용 중인 바 이를 감안하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 토지감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지가액의 산출

가. 비교표준지 공시지가 선정(2025.1.1기준)

비교표준지는 감정평가대상 토지의 인근지역에 있는 표준지 중 용도지역, 공법상 규제 상황, 이용상황, 주위환경, 지리적 위치의 근접성 등을 고려하여 대상토지의 품등비교가 용이하고 가장 유사성 있는 비교표준지를 선정하였음.

(공시기준일 : 2025.1.1)

기 호	소재지	면적(m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/m ²)	비고
A	진량읍 마곡리 265	1,098.0	답	전	농림 지역	세로 (가)	부정형 완경사	43,100	기호 (1)~(3)

나. 시점수정

· 국토교통부장관이 고시한 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용함.

지역/기간	용도지역/변동률	비 고
경상북도 경산시 (25.01.01~25.05.07)	농림지역 1.00263 (0.263% 상승)	2025.01.01~2025.03.31 : 0.214 직전월 : 2025.03.01~2025.03.31 : 0.041 2025.04.01~2025.05.07 : (직전월 유추적용) (1+0.00214) × (1+0.00041 × 37/31) ≒ 1.00263 (0.263% 상승)

※미고시월은 직전월을 유추적용함.

다. 지역요인 비교

비교표준지와 대상토지는 공히 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등함(1.00).

라. 개별요인 비교

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1) 개별요인 비교항목

구분	항목	세부항목	
농경지대	가로조건	접근도로의 상태	취락과의 접근성, 농로의 상태 등
		농로의 상태	농로의 폭, 포장 등
	접근조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성, 인근 교통시설과의 거리 및 접근성, 출하지와의 접근성
	환경조건	자연환경	토양, 토질의 양부, 일조, 통풍 등
		관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부
		재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성
	획지조건	규모, 형상 등	면적, 형상
		고저 등	고저 (경사지 등), 경사의 방향
		경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도
		토지이용상황	토지이용상황 등
		토양오염	토양오염 상태 및 정화비용
	행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도
	기타조건	기타	장래의 동향, 기타

2) 개별요인 비교치 결정

기호	구분	비교 거래사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
기호(1)	(A)		0.98	1.00	1.00	1.03	1.00	1.05	1.060
		본건 토지는 표준지(A)대비 농로의 상태 등 가로조건에서 다소 열세하고, 경사 등 획지조건 및 이용상황 등 기타조건에서 다소 우세함.							
기호(2)	(A)		0.98	1.00	1.00	1.03	0.99	1.05	1.049
		본건 토지는 표준지(A)대비 농로의 상태 등 가로조건 및 소하천구역 저축 등 행정조건에서 다소 열세하고, 경사(우세), 면적(열세), 경작의 편부(우세) 등 전반적인 획지조건 및 이용상황 등 기타조건에서 다소 우세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분 기호	비교 거래사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
기호(3)	(A)	0.98	1.00	1.00	1.03	1.00	1.03	1.040
		본건 토지는 표준지(A)대비 농로의 상태 등 가로조건에서 다소 열세하고, 경사 등 획지조건 및 이용상황 등 기타조건에서 다소 우세함.						

마. 그 밖의 요인 보정

1) 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 대법원판례 "2003다38207 판결(2004.5.14선고)", "2002두5054(2003.7.25선고)", 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는바, 평가대상토지의 적정한 가액산출을 위하여 토지가 소재하는 인근지역의 평가사례, 가격수준 등을 참작하여, 그 밖의 요인 보정이 필요한 것으로 판단됨.

2) 인근지역의 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

기호	기준시점	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역/ 기타사항	평가금액 (원/㎡)	비고
P1	2024.02.08	진량읍 마곡리 27*	답	952	농림지역	88,000	담보평가
P2	2022.10.27	진량읍 마곡리 41*	답	198	농림지역	74,000	담보평가

3) 인근지역의 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

기호	거래일자	소재지	지목	면적(㎡)		거래금액
		용도지역		토지	건물	일괄단가(/㎡)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	거래일자	소재지	지목	면적(㎡)		거래금액
		용도지역		토지	건물	일괄단가(/㎡)
T1	2021.02.26	자인면 읍천리 9*1	답	1,210	-	109,800,000
		농림지역				(90,743/㎡)
개별지가(2021.07):@42,800/㎡						

4) 그 밖의 요인 보정치 산정

(가) 사례의 선정

가격조사 자료중 비교표준지와 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하고 당해지역의 정상적인 지가를 반영하고 있는 것으로 판단되는 아래사례를 격차율 산정을 위한 비교사례로 선정함.

표준지별 사례기호	표준지(A) : 사례(P1)
-----------	-----------------

(나) 산정방법

인근지역 및 동일수급권내 유사지역의 평가사례 및 거래사례(이하 사례)중 본건의 기준시점과 용도지역을 검토할 때 상기 사례를 기준으로 그 밖의 요인 보정치를 산정함이 적절하다고 판단되어 비교성이 있는 사례와 비교표준지를 기준한 가격을 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정함.

$$\frac{\text{평가사례 또는 거래사례} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

(다) 보정치 산정

◎ 비교표준지 (A) : 비교성이 높은 사례(P1 : 진량읍 마곡리 27*) 와 비교

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

비교 표준지 (A)	사례(P1) 기준 표준지(A) 가격	사례 단가	사정 보정 ⁽¹⁾	시점 수정 ⁽²⁾	지역 요인 ⁽³⁾	개별 요인 ⁽⁴⁾	사례기준 표준지가격	
		88,000	1.00	1.00926	1.00	0.989	87,838	
	기준시점 표준지(A) 가격	공시지가 (2025.01.01)	시점수정 (2025.01.01~2025.05.07)				기준시점현재 표준지가격	
		43,100	1.00263				43,213	
	보정치	사례(P1) 기준 표준지가격[@]	기준시점 현재 표준지가격[㉔]		보정치시산 [@/㉔]		보정치결정	
		87,838	43,213		2.033		2.03	

(1)사정보정 : 사정보정요인 없음.(1.00)

(2)시점수정 : 경상북도 경산시 (24.02.08~25.05.07)(농림) : (1.00926)

(3)지역요인비교 : 표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.(1.00)

(4)개별요인비교

가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
1.02	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.989
표준지(A)는 사례(P1) 대비 농로의 상태 등 가로조건에서 다소 우세하고, 경사 등 획지조건에서 다소 열세함.						

5) 인근지역의 지가수준

인근지역의 농림지역내 농경지의 조사시점 현재의 호가수준은 위치, 접면도로상태, 개별적상황 등에 따라 차이가 있으나 통상 80,000 ~ 98,000원/㎡내외인 것으로 조사됨.

6) 보정치 결정

인근지역의 지가수준, 평가사례 및 지가변동률을 감안하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

기호	소재지	공시지가	그 밖의 요인 보정치	비고

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	공시지가	그 밖의 요인 보정치	비고
표준지 (A)	진랑읍 마곡리 265	43,100	2.03	농림지역

바. 토지 시산단가

기호	비교표준지 공시지가	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)	비고
(1)	A 43,100	1.00263	1.00	1.060	2.03	92,986	93,000	-
(2)	A 43,100	1.00263	1.00	1.049	2.03	92,022	92,000	-
(3)	A 43,100	1.00263	1.00	1.040	2.03	91,232	91,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정

1. 감정평가액 결정의견

상기 토지시산단가는 대상물건의 제반 가격형성요인 등을 종합 검토하고, 거래시세 및 호가수준, 지가변동을, 평가사례, 대상물건의 면적 등을 종합적으로 참작하여 산정하였는 바, 그 금액의 합리성이 인정되므로 다음과 같이 감정평가액을 결정함.

2. 물건별 감정평가액 결정

▣ 토지

구분	기호	지목	면적(㎡)	적용단가	감정평가액(원)	비고
토지	(1)	답	608	93,000	56,544,000	평가명세표 비고란 참조
토지	(2)	답	2,426	92,000	223,192,000	“
토지	(3)	답	159	91,000	14,469,000	“
토지 감정평가액 합계					294,205,000	

3. 감정평가액 합계

구분	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	3,193.0	294,205,000	-
감정평가액(합계)		294,205,000	

※ 세부내역은 ‘감정평가명세표’ 를 참조하시기 바랍니다.

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	경상북도 경산시 진량읍 마곡리	287	답	농림지역	608	608	93,000	56,544,000	현황 '과수원', 과수목 포함평가, 과수목 제외시 토지가액:₩ 54,112,000
2	"	288	답	농림지역	734평	2,426	92,000	223,192,000	현황 '과수원' 및 일부 '유지' 과수목 포함평가, 소하천구역 저축 감안, 과수목 제외시 토지가액:₩ 213,488,000
3	"	289	답	농림지역	159	159	91,000	14,469,000	현황 '과수원', 과수목 포함평가, 과수목 제외시 토지가액:₩ 14,151,000
합 계								₩294,205,000.-	
				이	하	여	백		

토지감정평가요항표

기호 : (1 ~ 3)

Page : 1

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 공히 경상북도 경산시 진량읍 마곡리 소재 "원지" 남동측 인근에 위치하며, 부근일대는 단독주택, 창고, 소규모공장, 축사, 농경지, 유지 및 임야 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 공히 소형차량의 진입이 가능하며, 지방도와의 접근성 및 대중교통수단의 이용가능성 등을 감안한 제반교통사정은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

본건 공히 북서측 하향경사지대내에 완만하게 조성된 다각형의 토지로서 과수원으로 이용중이며, 기호(2)의 일부는 '유지'임.

(4) 인접 도로상태

본건 공히 동측으로 인접필지상에 개설된 폭 약1.5~2미터의 비포장농로와 접하고 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1),(3): 공히 농림지역, 가축사육제한구역(2024-11-28)(가축사육제한구역(주거밀집800M), 경산시 고시 제2024-174호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업보호구역<농지법>이며,

기호(2): 농림지역, 가축사육제한구역(2024-11-28)(가축사육제한구역(주거밀집800M), 경산시 고시 제2024-174호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업보호구역<농지법>, 소하천구역(후로골천)<소하천정비법>임.

토지감정평가요항표

기호 : (1 ~ 3)

Page : 2

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

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

(7) 공부와의 차이

본건 공히 귀의뢰목록상 지목이 '답'이나, 현황은 '과수원'이며, 기호(2)의 일부는 '유지'임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

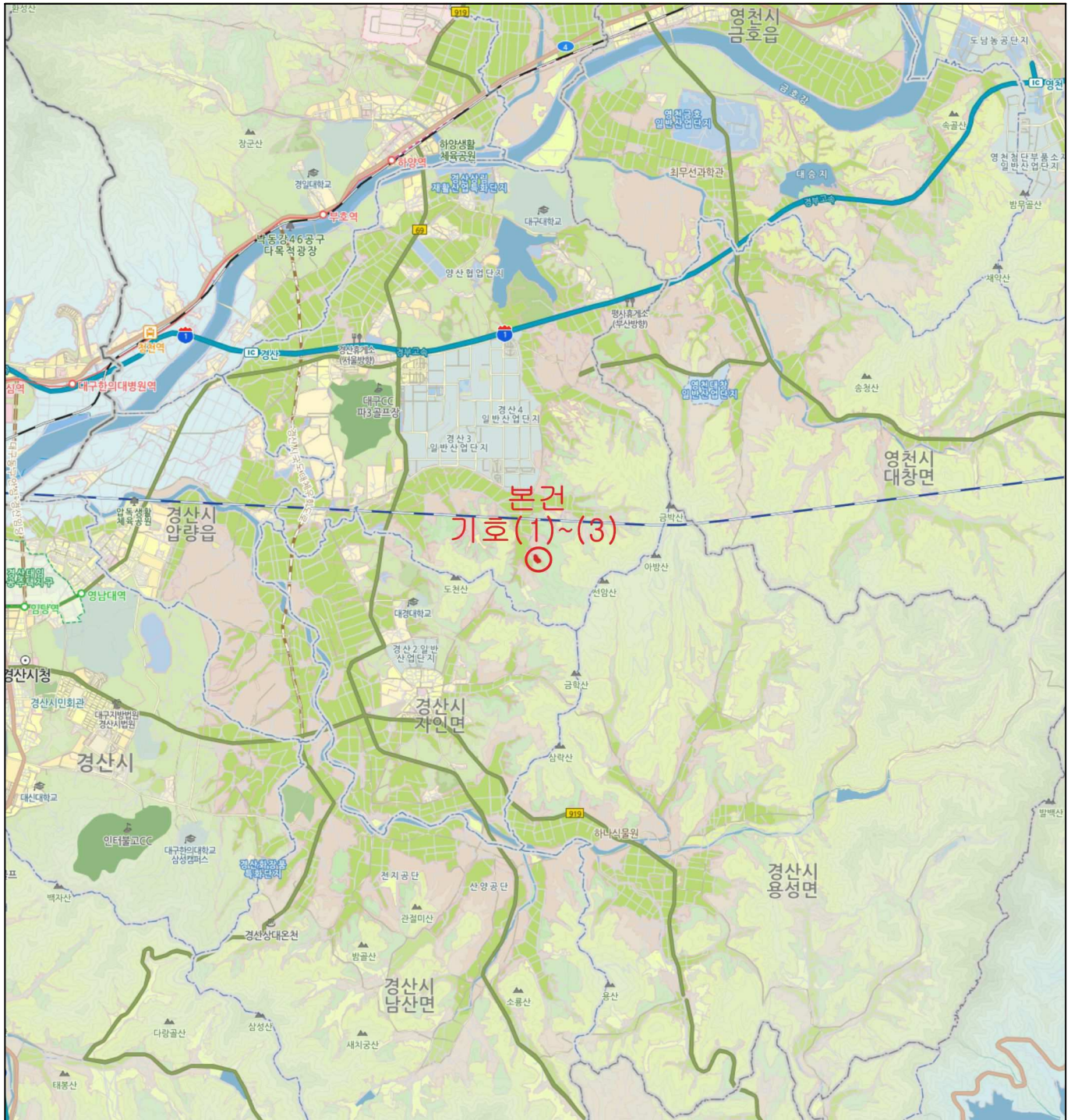
가. 임대관계
미상임.

나. 기타
본건 지상에 공히 과수목(대추나무 외)이 다수 식재되어 있음.

광역위치도



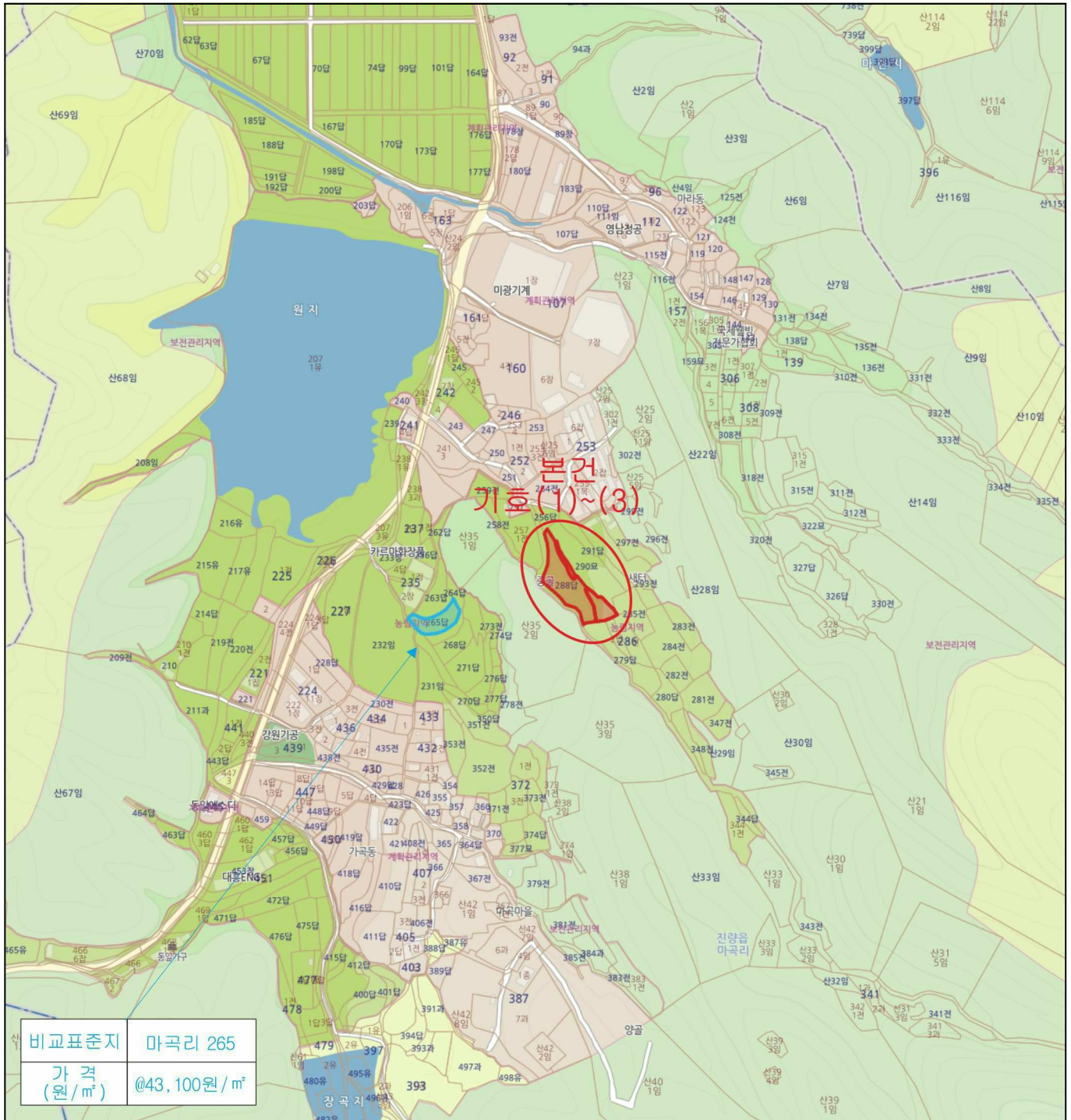
소재지	경상북도 경산시 진량읍 마곡리 287외
-----	-----------------------



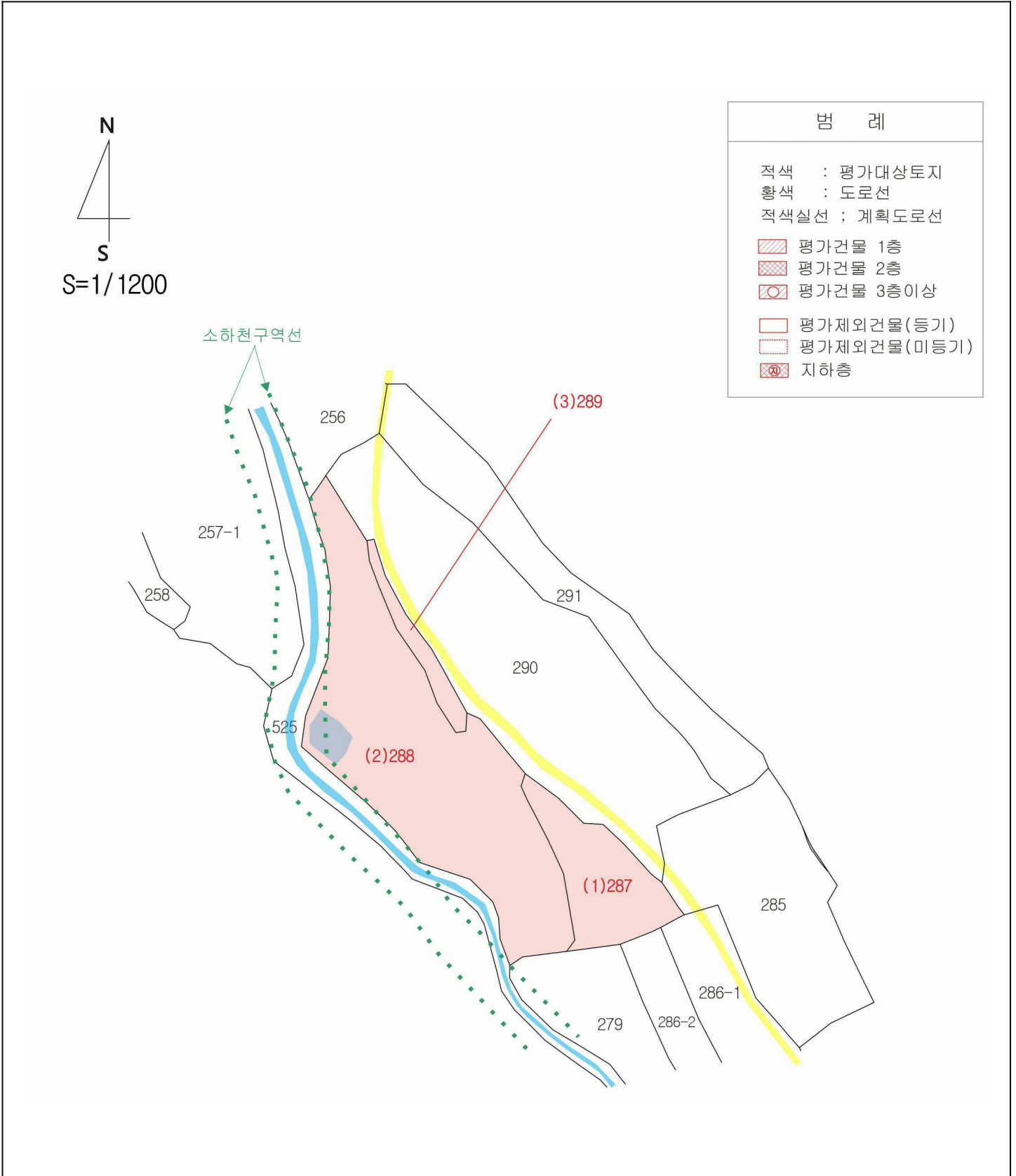
위치도



소재지 경상북도 경산시 진량읍 마곡리 287외



지 적 도



사 진 용 지



본건 기호(1) 전경 ~ 동측에서 촬영



본건 기호(1) 전경 ~ 서측에서 촬영



본건 기호(2) 전경 ~ 북서측에서 촬영



본건 기호(2) 전경 ~ 남동측에서 촬영

사 진 용 지



본건 기호(2) 전경 ~ 현황 '유지' 부분



본건 기호(3) 전경 ~ 서측에서 촬영



본건 기호(3) 전경 ~ 동측에서 촬영