

감정평가서

건명	김정선 소유물건(2025타경7292)
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 김영규
평가서번호	SE252-0214009



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가서 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

최상환

감정평가액	사천오십구만삼천이백삼십원정 (₩40,593,230.-)					
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 김영규		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	대구지방법원 경매9계		
소유자 (대상업체명)	김정선 (2025타경7292)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.03.10	2025.03.09 ~ 2025.03.10	2025.03.10	
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	800 8,071x----- 9,784	토지	659.93	61,000	40,255,730
	제시외건물	800 (91.7)x----- 9,784	제시외건물	7.5	45,000	337,500
	이	하	여	백		
	합 계				₩40,593,230	
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	경상북도 경산시 남산면 조곡리	572	답	생산관리지역	800 8,071x---- 9,784	659.93	61,000	40,255,730	"김정선" 지분 전부, 과수목 포함, 과수목 제외시 토지가액: 38,803,880
ㄱ	<제시외건물> "	572 위 지상	창고	경량철골조 판넬지붕 단층	800 (91.7)x---- 9,784	7.5	45,000	337,500	관찰감가
합 계								₩40,593,230.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 경산시 남산면 조곡리에 소재하는 “새마을” 남서측 근거리에 위치하는 “토지”로서, 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 대상물건의 개요

가. 토지

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	이용상황	비고
1	경산시 남산면 조곡리 572	답	8,071x 800/9,784	생산관리지역	과수원	“김정선” 지분

3. 감정평가에 관한 근거규정 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였음.

4. 기준시점 및 실지조사 실시기간

본건 기준시점은 가격조사 완료일인 2025.03.10.을 기준으로 하였으며, 본건의 현황과 가격조사 등을 위한 실지조사는 2025.03.09.에 실시하였음.

5. 평가방법 및 기타 평가의견

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 가. 본건 토지의 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거한 공시지가기준법에 따라, 본건 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 표준지 공시지가를 기준으로 하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 시점수정과 용도지역·이용상황·주변환경·지형·지세·기타 가치형성에 영향을 미치는 제반 지역요인 및 개별요인을 비교, 분석하고 시세 및 그 밖의 요인을 종합 참작하여 평가하였으며, 거래사례비교법에 의하여 시산가액의 합리성을 검토하였음.
- 나. 본건 토지는 공유지분 토지로서 공유자 중 “김정선 지분” 만의 평가이나, 평가 대상 부분의 위치 확인이 곤란하여 공유토지 전체를 기준으로 한 토지단가를 산정한 후 소유지분 비율에 의거 면적 사정하여 평가하였음.
- 다. 별첨 “사진용지” 에서와 같이 본건 지상에 소재하는 과수목은 거래관행 등에 의거하여 토지에 포함 평가하였음.(다만, 경매진행시 제반사항의 검토를 위하여 지상 과수목을 제외한 토지가액을 “감정평가명세표”상 비교란에 별도 명기하였으니 이점 참고하시기 바라며, 경매진행시 일괄매각 여부를 재확인하시기 바랍니다.)
- 라. 별첨 “지적 및 건물개황도” 및 “사진용지”에서와 같이 본건 기호(1) 지상에 소재하는 제시외건물(ㄱ)은 평가목적 및 평가명령상의 내용에 의거 별도 평가하여 그 가액을 제시하되, 면적은 개략적인 실측에 의거하였으며, 평가는 제현상을 감안하여 관찰감가에 의한 원가법으로 평가하였음
- 마. 별첨 “사진용지” 에서와 같이 제시외건물(ㄱ) 내에 소재하는 컨테이너 등은 이동이 가능하여 평가 제외하였음.

II. 토지 평가액 산정

1. 공시지가기준법에 의한 토지가액의 산출

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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)

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)	적용
A	남산면 조곡리 558	2,343.0	과수원	과수원	생산관리	맹지	부정형완경사	23,100	기호1

나. 시점수정

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

지역/기간	용도지역/변동률	비 고
경상북도 경산시 (25.01.01~25.03.10)	생산관리지역 1.00212 (0.212% 상승)	2025.01.01~2025.01.31 : 0.095 직전월 : 2025.01.01~2025.01.31 : 0.095 2025.02.01~2025.03.10 : (직전월 유추적용) (1+0.00095) × (1+0.00095 × 38/31) ≒ 1.00212 (0.212% 상승)

※ 미고시월은 직전월을 유추적용함.

다. 지역요인 비교

비교표준지와 대상토지는 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등함. (1.00)

라. 개별요인 비교

↓

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호(1)

조건	항목	세항목	격차율	검토의견
			표준지(A)	
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.10	도로의 상태 등에서 우세함
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등		
접근조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	1.00	대등함
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
		출하지와의 접근성		
환경조건	자연환경	토양, 토질의 양부	1.00	대등함
		일조, 통풍 등		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지조건	규모, 형상 등	면적	0.92	경작의 장애 등에서 열세함
		형상		
	고저 등	고저 (경사지 등)		
		경사의 방향		
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도		
토지이용상황	토지이용상황 등			
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	1.00	대등함
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함
		기타		
누계			1.012	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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
1	2024.11.26	남산면 조곡리 59*	답	341	생산관리지역	58,000	담보평가
2	2023.09.12	남산면 조곡리 53*	답	542	생산관리지역	45,000	담보평가

3) 인근지역의 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

기호	거래일자	소재지	지목	면적 (㎡)		거래금액
		용도지역		토지	건물	일괄단가 (/㎡)
3	2023.12.20	남산면 조곡리 63*	답	974 중378	-	29,500,000
		생산관리지역				(78,040/㎡)
개별지가(2023.01):@26,300/㎡						
4	2024.06.10	남산면 조곡리 91*	답	800	-	48,400,000
		생산관리지역				(60,500/㎡)
개별지가(2024.01):@20,100/㎡						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 그 밖의 요인 보정치 산정

① 사례의 선정

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

표준지별 사례기호	표준지(A) : 사례(1)
-----------	----------------

② 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.

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

③ 보정치 산정

◎ 비교표준지 (A) : 비교성이 높은 사례(1 : 남산면 조곡리 59*) 와 비교

비교표준지(A)	사례(1) 기준 표준지(A) 가격	사례 단가	사정보정 ⁽¹⁾	시점수정 ⁽²⁾	지역요인 ⁽³⁾	개별요인 ⁽⁴⁾	사례기준 표준지가격
			58,000	1.00	1.00293	1.00	1.00
기준시점 표준지(A) 가격	공시지가 (2025.01.01)	시점수정 (2025.01.01~2025.03.10)					기준시점현재 표준지가격
	23,100	1.00212					23,149
보정치	사례(1) 기준 표준지가격 [Ⓐ]	기준시점 현재 표준지가격 [Ⓑ]		보정치시산 [Ⓐ/Ⓑ]		보정치결정	
	58,170	23,149		2.513		2.51	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(1)사정보정 : 사정보정요인 없음.(1.00)

(2)시점수정 : 경상북도 경산시 (24.11.26~25.03.10)(생산관리) : (1.00293)

(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
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
표준지(A)는 사례(1) 대비 제반개별요인비교에서 대등함.						

5) 보정치 결정

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

기호	소재지	공시지가	그 밖의 요인 보정치	비고
표준지 (A)	남산면 조곡리 558	23,100	2.51	생산관리

바. 토지 시산 단가

기호	비교표준지 공시지가	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)	비고
1	A 23,100	1.00212	1.00	1.012	2.51	58,801	58,800	-

2. 거래사례비교법에 의한 토지가액의 산출

가. 비교거래사례 선정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

상기한 “거래사례” 중에서 거래사정이 정상적이며, 시점수정 및 가치형성요인의 비교가 가능한 사례(3)을 선정하였음.

나. 사정보정

거래사례는 당사자의 사정이나, 동기 등이 개입되지 않은 것으로 판단됨(1.00).

다. 시점수정

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

지역/기간	용도지역/변동률	비 고
경상북도 경산시 (23.12.20 ~25.03.10)	생산관리 1.01084 (1.084%)	2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.104 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.830 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.095 $(1 + 0.00104 * 12/31) * (1 + 0.00830) * (1 + 0.00095) * (1 + 0.00095 * 38/31)$ ≒ 1.01084

※미고시월은 직전월을 유추적용함.

라. 지역요인 비교

거래사례와 대상토지는 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등함.(1.00)

마. 개별요인 비교

↓

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호(1)

조건	항목	세항목	격차율	검토의견
			사례(3)	
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	대등함
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등		
접근조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	0.90	인근 취락과의 접근성 등에서 열세함
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
		출하지와의 접근성		
환경조건	자연환경	토양, 토질의 양부	1.00	대등함
		일조, 통풍 등		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지조건	규모, 형상 등	면적	0.86	경작의 장애 등에서 열세함
		형상		
	고저 등	고저 (경사지 등)		
		경사의 방향		
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도		
토지이용상황	토지이용상황 등			
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도	1.00	대등함
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함
		기타		
누계			0.774	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 토지 시산 단가

기호	사례단가		사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)	비고
1	3	78,040	1.00	1.01084	1.00	0.774	61,058	61,000	-

3. 토지가액의 산출

공시지가기준법에 의거하여 산정한 시산가액이 거래사례비교법에 의거하여 산정한 시산가액과 비교하였는바, 공시지가기준법에 의거하여 산정한 시산가액의 합리성이 인정되므로 이를 기준으로 하되, 본건 지상에 소재하는 과수목을 포함하여 기호(1): 61,000원/㎡으로 결정하였음.

III. 감정평가액 결정

본건 토지의 평가는 법률에 근거한 평가방법에 의거하되, 시장가격을 기초로 하고 있는 사례가격 등을 종합 참작하여 그 평가액을 결정하여 그 금액의 합리성이 인정되는바, 상기 결정된 토지 평가액을 감정평가액으로 결정하였음.

구분	면적(㎡)	단가(원/㎡)	평가금액(원)
토지	659.93	61,000	40,255,730
제시외건물	7.5	45,000	337,500
합계			40,593,230

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 경상북도 경산시 남산면 조곡리에 소재하는 "새마을" 남서측 근거리에 위치하며, 주위는 농경지, 임야 및 농가주택 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입은 가능하며, 버스정류장이 근거리에 소재하여 제반교통사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

남동측 등으로 완경사를 이루는 부정형 토지로서, "과수원"으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

북서측으로 약2-3m 포장농로가 형성되어 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

생산관리지역(경상북도고시제2011-552호(2011. 12. 19)), 가축사육제한구역(2024-11-28)(가축사육제한구역(주거밀집800M), 경산시 고시 제2024-174호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

(6) 제시목록 외의 물건

별첨 "지적및건물개황도" 및 "사진용지" 에서와 같이 본건 지상에 제시외건물(ㄱ)이 소재하며, 이는 토지에 미치는 영향은 미미한 것으로 판단됨.

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) | |

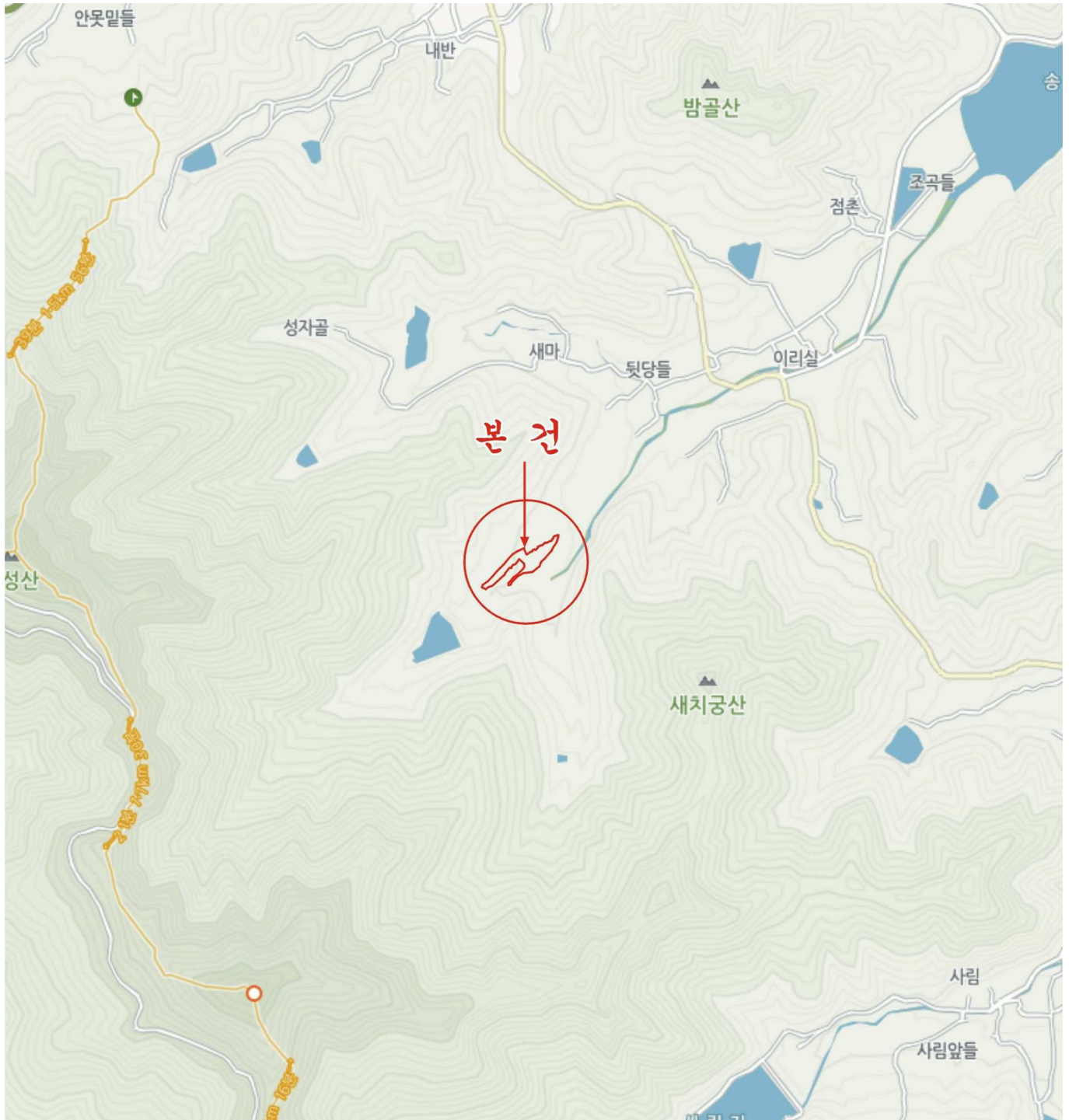
(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- (1)임대관계: 미상임.
- (2)기타: 본건 지상에 과수목 등이 소재함.

광역 위치도



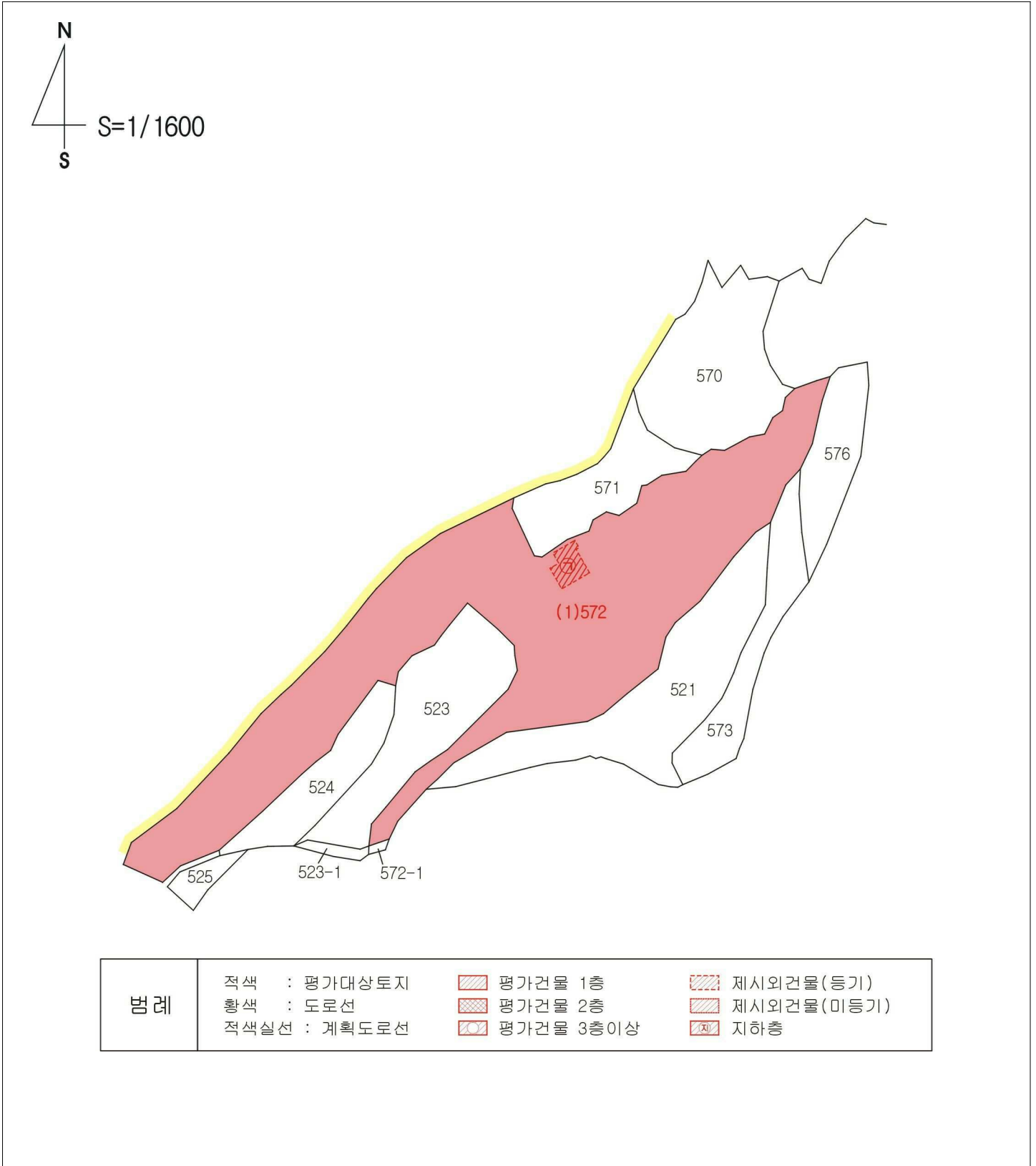
경상북도 경산시 남산면 조곡리 572

상세 위치도



경상북도 경산시 남산면 조곡리 572

지적 및 건물개황도



건물개황도



<제시외건물>

㉠경량철골조 판넬지붕 단층(참고) : $7 \times 3 + 10.5 \times 6.5 + 2.5 \times 1 \approx 91.7\text{m}^2$

사진용지



본건 전경(남서측에서 촬영)



본건 전경(북동측에서 촬영)



본건 전경



제시외건물 전경