

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명 : 김광이 소유물권
[2025타경6219, 경매10계]

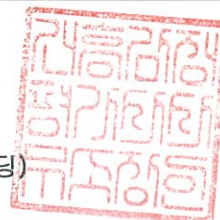
의뢰인 : 대구지방법원 시법보좌관 이종식

감정평가서번호 : GH2501-40005

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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

건흥감정평가사사무소

Tel) 053-248-3334 Fax) 053-248-3337
대구광역시 수성구 지범로 49, 4층(지산동, 동선빌딩)



(토지)감정평가표


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

감정평가사
박재국



재국



감정평가액	일억이천사만사백원정 (₩120,040,400.-)					
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 이종식		감정평가 목적	경매		
제출처	대구지방법원 경매10계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김광이 (2025타경6219)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록, 임야대장등본외		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.01.26	2025.01.25 ~ 2025.01.26	2025.02.03	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	70,612	토지	70,612	1,700	120,040,400
		이	하	여	백	
	합계				₩120,040,400	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사		귀영주			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 경산시 남천면 산전리 소재 '경흥사' 남서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 대구지방법원 경매10계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 1월 26일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 1월 25일, 2025년 1월 26일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

본건은 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

-

3. 기타 참고사항

본건 지상에 자생하는 입목은 거래관행상 토지에 포함하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	경상북도 경산시 남천면 산전리 산150	
토 지	용도지역	개발제한구역 / 자연녹지지역
	이용상황	자연림
	지 목	임야
	면 적	70,612 m ²



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 감정평가방법의 결정

(1) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법)

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/m ²)
1	남천면 산전리 산150	70,612	임야	자연림	개발제한 자연녹지	맹지	부정형 완경사지	487

(2) 토지 감정평가 시 고려사항

.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련번호	소재지	면적(m ²)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2025년 공시지가(원/m ²)
A	남천면 산전리 산148	173,752	임	자연림	개발제한자연녹지	맹지	부정형 급경사지	1,040

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비고
A 녹지	0.021	경상북도 경산시 (25.01.01~25.01.26) 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.025 (1 + 0.00025 * 26/31) ≒ 1.00021

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 개별요인 비교

■ 임야지대 [일련번호1 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	0.95	본건은 비교표준지 대비 임도의 배치, 폭, 구조 등에서 열세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		국,도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.950	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(나) 인근 토지의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	지가수준(원/m ²)	기타
본건 인근지역 내 유사토지	순수 산림지대	세로(불)	3,300원/m ² 선 내외	개발제한 자연녹지

본건 지역의 지가수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

(다) 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(라) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(m ²)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
(1)	남천면 산전리 산○○	64,463	개발제한 자연녹지	임야 자연림	2022.10.26	경매	1,800	선정
(2)	남천면 산전리 7○○	1,124	개발제한 자연녹지	임야 자연림	2022.04.09	일반거래	1,500	-

(출처: 한국감정평가사협회)

(마) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	남천면 산전리 산68-○	개발제한 임야/자연림	10,000,000원 (@ 3,024원/m ²)	2023.05.08 -	3,306m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 10,000,000원 / 3,306m ² ≈ 3,024원/m ²				
#2	남천면 산전리 산25-○	개발제한 임야/자연림	52,500,000원 (@ 4,047원/m ²)	2022.04.18 -	12,972m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 52,500,000원 / 12,972m ² ≈ 4,047원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(바) 경매 동향

용도별	경북 경산시 2024년 02월 ~ 2025년 01월					
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
임야	1,339,127,578	745,959,290	55.7	57	9	15.8

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(사) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

② 보정치 산정

< 비교표준지 A >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/m ²)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/m ²)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	1,800	1.02019	1.000	0.950	1,745	1.677	1.67
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/m ²)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/m ²)		
	1,040	1.00021	-	-	1,040		

¹⁾평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(1)을 선정함.

²⁾시점수정(2022.10.26 ~ 2025.01.26, 경산시 녹지지역) : 2.019% (1.02019)

³⁾지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(1) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(1) 대비 접근조건(임도의 배치 및 폭, 구조 등)에서 열세함.

개별요인 비교치 (임야지대)				격차율
접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	
0.95	1.00	1.00	1.00	0.950

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/m ²)							
1	A	1,040	1.00021	1.000	0.950	1.67	1,650	1,700	임야지대

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(4) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#1

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	남천면 산전리 산68-○	개발제한 임/자연림	10,000,000원 (@ 3,024원/m ²)	2023.05.08 -	3,306m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 10,000,000원 / 3,306m ² ≈ 3,024원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#1 녹지	1.845	경상북도 경산시 (23.05.08~25.01.26) 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.228 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.288 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.219 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.044 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.124 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.147 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.094 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.048 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.670 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.025 $(1 + 0.00228 * 24/31) * (1 + 0.00288) * (1 + 0.00219) * (1 + 0.00044) * (1 + 0.00124) * (1 + 0.00147) * (1 + 0.00094) * (1 + 0.00048) * (1 + 0.00670) * (1 + 0.00025 * 26/31) = 1.01845$

라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 개별요인 비교

■ 임야지대 [일련번호1 / 거래사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	0.60	본건이 사례 대비 인근 취락과의 접근성 및 임도의 배치 등에서 열세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		국,도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.600	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)
	일련 번호	토지단가 (원/m ²)						
1	#1	3,024	1.000	1.01845	1.000	0.600	1,848	1,800

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m ²)	거래사례비교법 (원/m ²)	비고
1	1,700	1,800	-

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성, 합리성이 인정되며, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 보다 다소 낮게 산정되어 수요성, 환가성 등이 고려되어야 하는 평가목적에도 부합하는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적 을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	120,040,400
	합 계	120,040,400

결정의견	경매로서의 안정성과 환가성 등을 참작하고 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.
------	---

2. 기타 참고사항

(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 남천면 산전리	산150	임야	개발제한구역 자연녹지지역	70,612	70,612	1,700	120,040,400	입목포함 평가
합 계								₩120,040,400.-	
이 하 여 백									

토지 감정평가요항표

- | | | |
|--|---|---|
| <p>(1) 위치 및 주위환경
(4) 인접 도로상태
(7) 공부와의 차이</p> | <p>(2) 교통상황
(5) 토지이용계획 및 제한상태
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)</p> | <p>(3) 형태 및 이용상태
(6) 제시목록 외의 물건</p> |
|--|---|---|

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경상북도 경산시 남천면 산전리 소재 '경흥사' 남서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 부근일대는 자연림 등으로 형성된 순수 임야지대임.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진입 불가능하며, 취락지대와의 접근성에 비추어 제반교통사정은 다소 불편시됨.

(3) 형태 및 이용상태

인접필지 대비 경사지에 위치한 부정형의 토지로서, 자연림으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

맹지로서 본건까지 접근이 용이하지 않음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1) :자연녹지지역, 개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법>, 공익용산지(산림청고시제2018-102호(2018.12.28))<산지관리법>, 보전산지(산림청고시제2018-102호(2018.12.28))<산지관리법>

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

토지 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경
(4) 인접 도로상태
(7) 공부와의 차이

(2) 교통상황
(5) 토지이용계획 및 제한상태
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(3) 형태 및 이용상태
(6) 제시목록 외의 물건

(7) 공부와의 차이

없음.

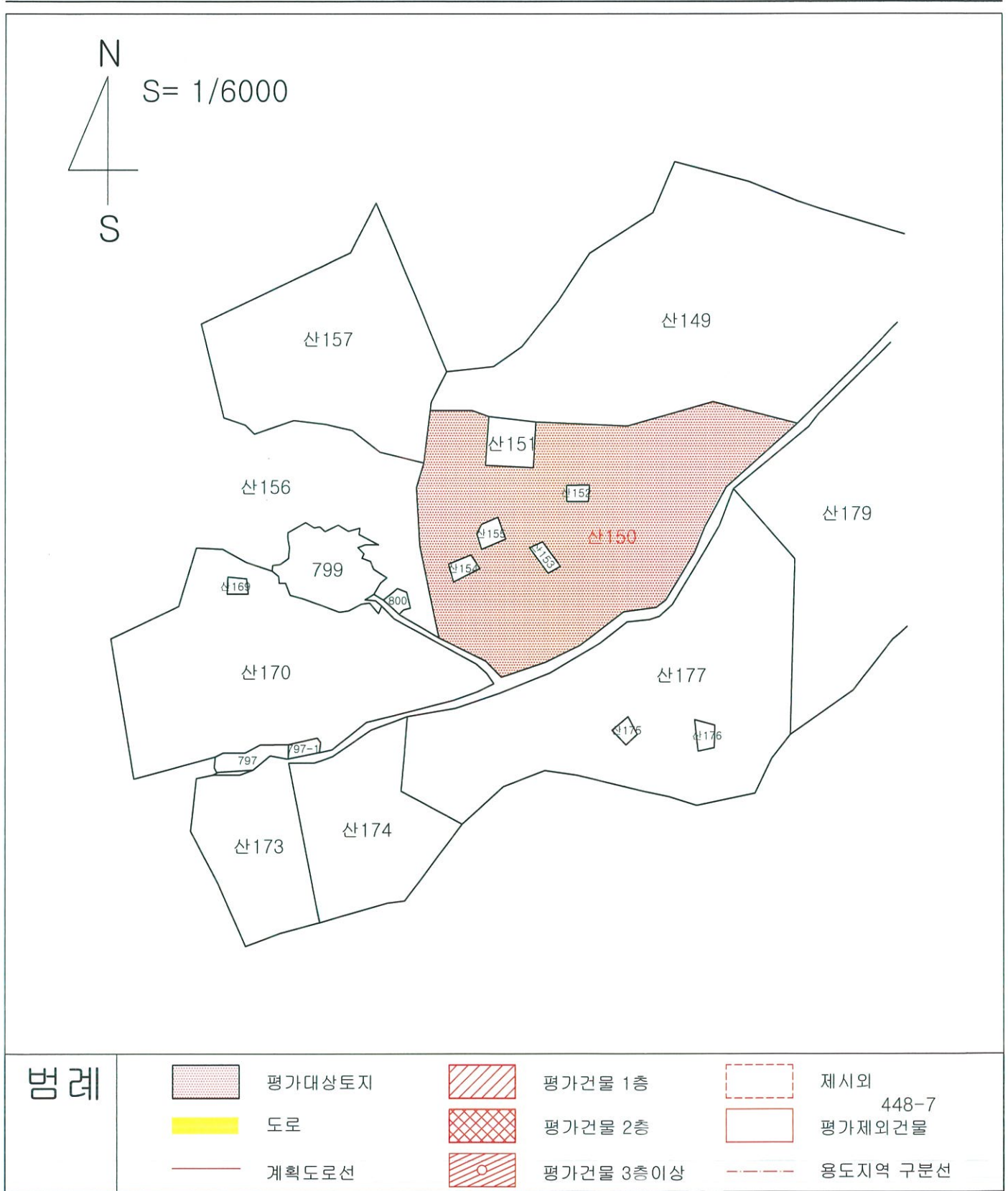
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계: 미상임.

2)기 타: 본건 지상에 자생하고 있는 입목은 거래관행상 토지에 포함평가하였음.

현 황 도

(지적 및 건물개황도)



사 진 용 지

소재지

경상북도 경산시 남천면 산전리 산150



【 본건 북서측 촬영 】



【 본건 남서측 촬영 】

수수료 청구서

(전화: 053-248-3334, FAX: 053-248-3337)

문서번호 : GH2501-40005

수신 : 대구지방법원 사법보좌관 이종식 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.01.21 자 귀 제 『 2025타경6219 』 호로

의뢰하신 『 경상북도 경산시 남천면 산전리 산150 』 에

대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청구내역

과목	금액	비고
평가수수료	332,453	
실비	여비	133,600
	토지조사비	-
	물건조사비	-
	공부발급비	2,000
	기타실비	4,000
비소계	139,600	(200,000+70,040,400 x 11/10,000)x 1.5배x 0.8배 ≈ 332,453
특별용역비	-	
공급가액	472,000	1,000원 미만 절사
부가세	47,200	
합계	519,200	
기납부착수금	-	
정산청구액	519,200	

※ 송금처 ※

농협은행 효목금융센터 : 301-0352-4165-11(예금주:건흥감정평가사사무소)
사업자등록번호 : 408-35-95718

★ 수수료 입금시 입금자 명의를 "감정서번호"로 하여 주시기 바랍니다.

건흥감정평가사사무소



회보서

우)42204 대구광역시 수성구 지범로 49 4층

TEL. 053-248-3334

FAX. 053-248-3337

문서번호 : GH2501-40005

시행일자 : 2025-02-06

수신 : 대구지방법원 사법보좌관 이종식

참조 : 경매10계

제목 : 감정 의뢰에 대한 회보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재 · 공람		
	번호				
처리과					
담당자					

1. 저희 건흥감정평가사사무소의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.01.21자 귀 제 『2025타경6219』호로 의뢰하신 『김 광 이 소유물건 (2025타경6219)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨부 : 1. 감정평가서 2부
2. 청구서 1부
3. 전자세금계산서 1부



건흥감정평가사사무소

