

# 감정평가서

건명	나호익 소유물건 (2025타경7936)
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 김병대
감정서번호	한창250423-01

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.

## 한창감정평가사사무소

대구광역시 수성구 범어동 달구벌대로 489안길 8-2 1호  
TEL. 053-751-9733 FAX. 053-753-9733

# (토지)감정평가표

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

감정평가사 이창한 (인)

감정평가액 이억사백오십육만팔천원정 (₩204,568,000.-)

의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 김병대	감정평가목적	법원경매
채무자	-	제출처	대구지방법원 경매8계
소유자 (대상업체명)	나호익 (2025타경7936)	기준가치	시장가치
		감정평가 조건	-
목록 표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간
		2025.05.20	2025.05.19, 2025.05.20
			작성일
			2025.05.21

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	2,250	토지	2,250	-	204,568,000
	이	하	여	백		
합계					₩204,568,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 감정평가개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 경산시 남산면 우거리 소재 '남산지' 남동측인근에 위치하는 '토지'로서 '경매'목적의 감정평가임.

### 2. 대상물건 개요

#### ▫ 토지

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	주요 공법상제한사항	비고/ 개별공시지가
(1)	경상북도 경산시 남산면 우거리 129	답	1,203	휴경지	농림지역	@35,500/㎡ (2024.01)
(2)	경상북도 경산시 남산면 우거리 378	전	631	과수원	계획관리지역	@35,800/㎡ (2024.01)
(3)	경상북도 경산시 남산면 우거리 372-2	하천	416	과수원	농림지역	@35,800/㎡ (2024.01)

### 3. 기준시점 및 조사기간

#### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 05월 20일을 기준시점으로 정함.

#### 나. 실지조사 실시기간

현장조사 및 관련자료조사 : 2025년 05월 19일, 2025년 05월 20일.

### 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

- 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.
- 본건 지상의 과수목은 관행상 토지와 일체로 거래되는 바 토지와 과수목을 일괄하여 평가하였으며, 과수목 제외한 토지평가액을 부기하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

# 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 )

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)	비고
A	남산면 우검리 79	1,894.0	답	과수원	농림지역	맹지	세장형 평지	40,400	기호(1)(3)
B	남산면 우검리 280-1	694.0	과수원	과수원	계획관리	세로(불)	사다리 평지	51,000	기호(2)

#### 나. 시점수정

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

지역/기간	용도지역/변동률	비고
경상북도 경산시 (25.01.01~25.05.20)	계획관리지역 1.00372 (0.372% 상승)	2025.01.01~2025.03.31 : 0.251 직전월 : 2025.03.01~2025.03.31 : 0.075 2025.04.01~2025.05.20 : (직전월 유추적용) $(1+0.00251) \times (1+0.00075 \times 50/31)$ ≒ 1.00372 (0.372% 상승)
경상북도 경산시 (25.01.01~25.05.20)	농림지역 1.00280 (0.280% 상승)	2025.01.01~2025.03.31 : 0.214 직전월 : 2025.03.01~2025.03.31 : 0.041 2025.04.01~2025.05.20 : (직전월 유추적용) $(1+0.00214) \times (1+0.00041 \times 50/31)$ ≒ 1.00280 (0.280% 상승)

※미고시월은 직전월을 유추적용함.

#### 다. 지역요인 비교

비교표준지와 대상토지는 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등함( 1.00 ).

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 라. 개별요인 비교

◎기호(1)토지 : 경상북도 경산시 남산면 우검리 129 답 1,203㎡

◎비교표준지 : 기호(A) : 경상북도 경산시 남산면 우검리 79 답 1,894㎡

구 분			표준지	대상토지	격차율	비 고
조건	항목	세항목				
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	보통	우세	1.07	농로의 상태 등에서 우세함
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등				
접근 조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	보통	보통	1.00	대등함
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성				
		출하지와의 접근성				
환경 조건	자연환경	토양, 토질의 양부	보통	보통	1.00	대등함
		일조, 통풍 등				
	관개, 배수	관개의 양부				
		배수의 양부				
	재해의 위험성	수해의 위험성				
기타 재해의 위험성						
획지 조건	규모, 형상 등	면적	보통	우세	1.01	과수식재 등에서 다소 우세함
		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	농림지역 지목: 답 보통	농림지역 지목: 답 보통	1.00	대등함
기타 조건	기타	장래의 동향	보통	보통	1.00	대등함
		기타				
누 계		가로조건×접근조건×환경조건×획지조건×행정적조건×기타조건			1.081	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

◎기호(2)토지 : 경상북도 경산시 남산면 우검리 378 전 631㎡

◎비교표준지 : 기호(B) : 경상북도 경산시 남산면 우검리 280-1 과수원 694㎡

구 분			표준지	대상토지	격차율	비 고
조건	항목	세항목				
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	보통	우세	1.05	접근도로의 상태 등에서 우세함
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등				
접근 조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	보통	열세	0.90	취락과의 접근성 등에서 열세함
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성				
		출하지와의 접근성				
환경 조건	자연환경	토양, 토질의 양부	보통	보통	1.00	대등함
		일조, 통풍 등				
	관개, 배수	관개의 양부				
		배수의 양부				
	재해의 위험성	수해의 위험성				
기타 재해의 위험성						
획지 조건	규모, 형상 등	면적	보통	우세	1.10	과수식재 등에서 우세함
		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	계획관리 지목: 과수원 보통	계획관리 지목: 전 보통	1.00	대등함
기타 조건	기타	장래의 동향	보통	보통	1.00	대등함
		기타				
누 계		가로조건×접근조건×환경조건×획지조건×행정적조건×기타조건			1.040	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

◎기호(3)토지 : 경상북도 경산시 남산면 우검리 372-2 하천 416㎡

◎비교표준지 : 기호(A) : 경상북도 경산시 남산면 우검리 79 답 1,894㎡

구 분			표준지	대상토지	격차율	비 고
조건	항목	세항목				
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	보통	우세	1.10	농로의 상태 등에서 우세함
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등				
접근 조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	보통	열세	0.95	취락과의 접근성 등에서 열세함
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성				
		출하지와의 접근성				
환경 조건	자연환경	토양, 토질의 양부	보통	보통	1.00	대등함
		일조, 통풍 등				
	관개, 배수	관개의 양부				
		배수의 양부				
	재해의 위험성	수해의 위험성				
기타 재해의 위험성						
획지 조건	규모, 형상 등	면적	보통	우세	1.10	형상 등에서 열세하나 과수목식재 등에서 우세함
		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	진흥구역 지목: 답 보통	- 지목: 하천 우세	1.08	규제정도 등에서 우세함
기타 조건	기타	장래의 동향	보통	보통	1.00	대등함
		기타				
누 계		가로조건×접근조건×환경조건×획지조건×행정적조건×기타조건			1.241	

# 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
p1	2024.01.16	남산면 경리 80*~*	답	1,610	농림지역 외	72,000	담보평가
	세로(불), 개별지가(2024.01):@64,000/㎡						
p2	2023.11.22	남산면 반곡리 210	과수원	1,137	계획관리지역	123,000	경매평가
	개별지가(2023.01):@30,100/㎡						
p3	2023.10.04	남산면 우검리 282	과수원	1,398	계획관리지역	128,000	공매평가
	개별지가(2023.01):@47,600/㎡						
p4	2023.05.15	남산면 흥정리 66	답	1,712	농림지역	75,000	경매평가
	개별지가(2023.01):@34,400/㎡						
p5	2024.04.25	남산면 경리 526	답	540	계획관리지역	272,000	경매평가
	개별지가(2024.01):@140,200/㎡						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3) 인근지역의 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

기호	거래일자	소재지	지목	면적 (㎡)		거래금액
		용도지역		토지	건물	일괄단가 (/㎡)
d1	2023.06.12	남산면 우검리 17*~1외 1필지	전	2,857	-	442,600,000
		계획관리지역				(154,917/㎡)
개별지가(2023.01):@58,800/㎡						
d2	2022.12.13	남산면 갈지리 11*	답	1,964	-	130,500,000
		농림지역				(66,446/㎡)
개별지가(2022.01):@51,100/㎡						
d3	2022.09.18	남산면 연하리 41*	답	231	-	30,000,000
		계획관리지역				(129,870/㎡)
개별지가(2022.01):@24,900/㎡						
d4	2022.09.15	남산면 경리 80*~7외 1필지	답	1,772	-	134,000,000
		농림지역 외				(75,620/㎡)
개별지가(2022.01):@75,100/㎡						
d5	2021.11.22	남산면 우검리 8*	답	1,355	-	123,000,000
		농림지역				(90,774/㎡)
개별지가(2021.01):@37,800/㎡						

## 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 (d2),(p1)	표준지(B) : 사례 (p3),(d3)
-----------	-----------------------	-----------------------

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (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 적당하다고 판단되어 비교성이 있는 사례와 비교표준지를 기준한 가격을 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정함.

그 밖의 요인보정치	≙	$\frac{\text{사례(평가사례, 거래사례)기준 표준지가액}}{\text{표준지의 기준(가격)시점 현재가액}}$
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사례(평가사례)기준 표준지가액 ≙ 사례(평가사례) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인</li> <li>• 사례(거래사례)기준 표준지가액 ≙ 사례(거래사례) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인</li> <li>• 표준지의 기준(가격)시점 현재가액 ≙ 표준지공시지가 × 시점수정</li> </ul>		

## (다) 보정치 산정

### (다)-1. 비교표준지 (A) 보정치산정

(i) 비교표준지 (A) : 거래사례(d2 : 남산면 갈지리 11\* )

비교 표준지 (A)	기준시점현재 표준지가액(a)	공시지가 (2025.01.01)	시점수정 (2025.01.01~2025.05.20)				기준시점현재 표준지가액
		40,400		1.00280			
	사례(d2)기준 표준지가액(b)	사례단가	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	사례기준 표준지가액
	66,446		1.00	1.01615	1.00	0.927	62,590
	보정치	보정치 산정(b/a)				(개별)보정치결정	
		62,590 / 40,513 ≙ 1.545				1.545	

(1)사정보정 : 사정보정요인 없음.( 1.00 )

(2)시점수정 : 경상북도 경산시 (22.12.13~25.05.20)(농림) : ( 1.01615 )

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

(4)개별요인비교

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

표준지	사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
(A)	(d2)	0.90	1.03	1.00	1.00	1.00	1.00	0.927
표준지(A)는 사례(d2) 대비 접근조건(취락과의 접근성 등)에서 우세하나 가로조건(농로의 상태 등)에서 열세함								

(ii) 비교표준지 (A) : 평가사례(p1 : 남산면 경리 80\*-\* )

비교 표준지 (A)	기준시점현재 표준지가격(a)	공시지가 (2025.01.01)	시점수정 (2025.01.01~2025.05.20)				기준시점현재 표준지가격
		40,400	1.00280				40,513
사례(p1)기준 표준지가격(b)	사례단가	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	사례기준 표준지가격	
							72,000
보정치	보정치 산정(b/a)					(개별)보정치결정	
	66,237 / 40,513 ≒ 1.635					1.635	

(1)사정보정 : 사정보정요인 없음.( 1.00 )

(2)시점수정 : 경상북도 경산시 (24.01.16~25.05.20)(농림) : ( 1.00983 )

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

(4)개별요인비교

표준지	사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
(A)	(p1)	0.93	0.99	1.00	1.00	0.99	1.00	0.911
표준지(A)는 사례(p1) 대비 가로조건(농로의 상태 등), 접근조건(취락과의 접근성 등), 행정적조건에서 열세함								

(iii) 표준지(A)의 그밖의요인 보정치 결정

표준지 기호	평균보정치 산정	보정치 결정	비고
(A)	$(1.545+1.635) \div 2 = 1.590$	1.59	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (다)-2. 비교표준지 (B) 보정치산정

( i ) 비교표준지 (B) : 평가사례(p3 : 남산면 우검리 282 )

비교 표준지 (B)	기준시점현재 표준지가격(a)	공시지가 (2025.01.01)	시점수정 (2025.01.01~2025.05.20)				기준시점현재 표준지가격
		51,000	1.00372				51,190
	사례(p3)기준 표준지가격(b)	사례단가	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	사례기준 표준지가격
		128,000	1.00	1.01786	1.00	1.030	134,195
보정치	보정치 산정(b/a)					(개별)보정치결정	
	134,195 / 51,190 ≒ 2.622					2.622	

(1)사정보정 : 사정보정요인 없음.( 1.00 )

(2)시점수정 : 경상북도 경산시 (23.10.04~25.05.20)(계획관리) : ( 1.01786 )

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

(4)개별요인비교

표준지	사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
(B)	(p3)	1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.030
표준지(B)는 사례(p3) 대비 획지조건(형상 등)에서 우세함								

( ii ) 비교표준지 (B) : 거래사례(d3 : 남산면 연하리 41\* )

비교 표준지 (B)	기준시점현재 표준지가격(a)	공시지가 (2025.01.01)	시점수정 (2025.01.01~2025.05.20)				기준시점현재 표준지가격
		51,000	1.00372				51,190
	사례(d3)기준 표준지가격(b)	사례단가	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	사례기준 표준지가격
		129,870	1.00	1.02487	1.00	0.988	131,503
보정치	보정치 산정(b/a)					(개별)보정치결정	
	131,503 / 51,190 ≒ 2.569					2.569	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(1)사정보정 : 사정보정요인 없음.( 1.00 )

(2)시점수정 : 경상북도 경산시 (22.09.18~25.05.20)(계획관리) : ( 1.02487 )

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

(4)개별요인비교

표준지	사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
(B)	(d3)	0.95	1.04	1.00	1.00	1.00	1.00	0.988
표준지(B)는 사례(d3) 대비 가로조건(농로의 상태 등)에서 열세하나 접근조건(취락과의 접근성 등)에서 우세함								

## (iii) 표준지(B)의 그밖의요인 보정치 결정

표준지 기호	평균보정치 산정	보정치 결정	비고
(B)	$(2.622+2.569)=5.191 \div 2 = 2.595$	2.59	-

## 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 우거리 79	40,400	1.59	농림지역
표준지 (B)	남산면 우거리 280-1	51,000	2.59	계획관리

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 바. 토지 시산단가

기호	비교표준지 공시지가		시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)	비고
(1)	A	40,400	1.00280	1.00	1.081	1.59	69,634	70,000	
(2)	B	51,000	1.00372	1.00	1.040	2.59	137,885	138,000	
(3)	A	40,400	1.00280	1.00	1.241	1.59	79,940	80,000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정

### 1. 감정평가액 결정의견

상기 토지시산단가는 대상물건의 제반 가격형성요인 등을 종합 검토하고, 거래시세 및 호가수준, 지가변동률, 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	1,203	70,000	84,210,000	-
토지	(2)	전	631	138,000	87,078,000	-
토지	(3)	하천	416	80,000	33,280,000	-
토지 감정평가액 합계					204,568,000	

### 3. 감정평가액 합계

구분	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	2,250.0	204,568,000	-
감정평가액(합계)		204,568,000	

※ 세부내역은 ‘감정평가명세표’ 를 참조하시기 바랍니다.

# 토지건물 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 우검리	129	답	농림지역	1,203	1,203	70,000	84,210,000	과수목포함 과수목제외시 토지평가액 (₩83,608,500 @69,500/㎡)
2	경상북도 경산시 남산면 우검리	378	전	계획관리지역	631	631	138,000	87,078,000	과수목포함 과수목제외시 토지평가액 (₩78,244,000 @124,000/㎡)
3	경상북도 경산시 남산면 우검리	372-2	하천	농림지역	416	416	80,000	33,280,000	과수목포함 과수목제외시 토지평가액 (₩29,120,000 @70,000/㎡) 현황 '과수원'
<b>합 계</b>								<b>₩204,568,000.-</b>	
				이	하	여	백		

# 토지 감정평가요항표

- |               |                        |               |
|---------------|------------------------|---------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황               | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태   | (5) 토지이용계획 및 제한상태      | (6) 제시목록외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이   | (8) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |               |

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 경상북도 경산시 남산면 우검리 소재 '남산지' 남동측 인근에 위치하며, '전,답, 과수원,농가주택,임야 등'으로 형성되어 있으며 제반 주위환경은 보통시 됨.

## (2) 교통상황

기호(1): 본건인근까지 차량접근 가능하며,  
기호(2)(3): 본건까지 소형차량 접근가능하며,  
인근에 버스정류장이 소재하는 바 제반교통사정은 보통시 됨.

## (3) 형태 및 이용상태

기호(1): 사다리형토지로서 자체지반 평탄하며 '휴경지(과수원)'로 이용중 임.  
기호(2): 사다리형에 유사한 토지로서 자체지반 대체로 평탄하며 '과수원'으로 이용중 임.  
기호(3): 부정형의 토지로서 자체지반 대체로 평탄하며 '과수원'으로 이용중 임.

## (4) 인접 도로상태

기호(1): 북서측으로 폭 약2미터의 비포장농로와 접함.  
기호(2): 지적도상 맹지이나 북서측으로 개설된 콘크리트포장 제방도로를 통하여 접근 가능함.  
기호(3): 지적도상 맹지이나 남동측으로 개설된 비포장 제방도로를 통하여 접근가능함.

# 토지 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경                      (2) 교통상황                                      (3) 형태 및 이용상태
- (4) 인접 도로상태                      (5) 토지이용계획 및 제한상태              (6) 제시목록외의 물건
- (7) 공부와의 차이                                      (8) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

### (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1): 농림지역, 가축사육제한구역(2024-11-28)(가축사육제한구역(주거밀집800M), 경산시 고시 제2024-174호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-11-28)(가축사육제한구역(하천100M), 경산시 고시 제2024-174호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역(2018-02-22)(경상북도 고시 제2018-57(2018.2.22))<농지법>.

기호(2): 계획관리지역([고시일:2009.02.12]), 성장관리계획구역(2024-01-25)(성장관리계획구역(일반형)\_경산시 고시 제2024-14호(2024.01.25)), 가축사육제한구역(2024-11-28)(가축사육제한구역(주거밀집800M), 경산시 고시 제2024-174호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-11-28)(가축사육제한구역(하천100M), 경산시 고시 제2024-174호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

기호(3): 농림지역, 가축사육제한구역(2024-11-28)(가축사육제한구역(주거밀집800M), 경산시 고시 제2024-174호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-11-28)(가축사육제한구역(하천100M), 경산시 고시 제2024-174호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 하천구역(2024-05-02)(하천구역, 경상북도 고시 제2024-186호)<하천법>임.

### (6) 제시목록 외의 물건

없 음.

### (7) 공부와의 차이

본건 기호(3)토지의 귀 제시목록상 지목은 '하천'이나 현황'과수원'으로 이용중임.

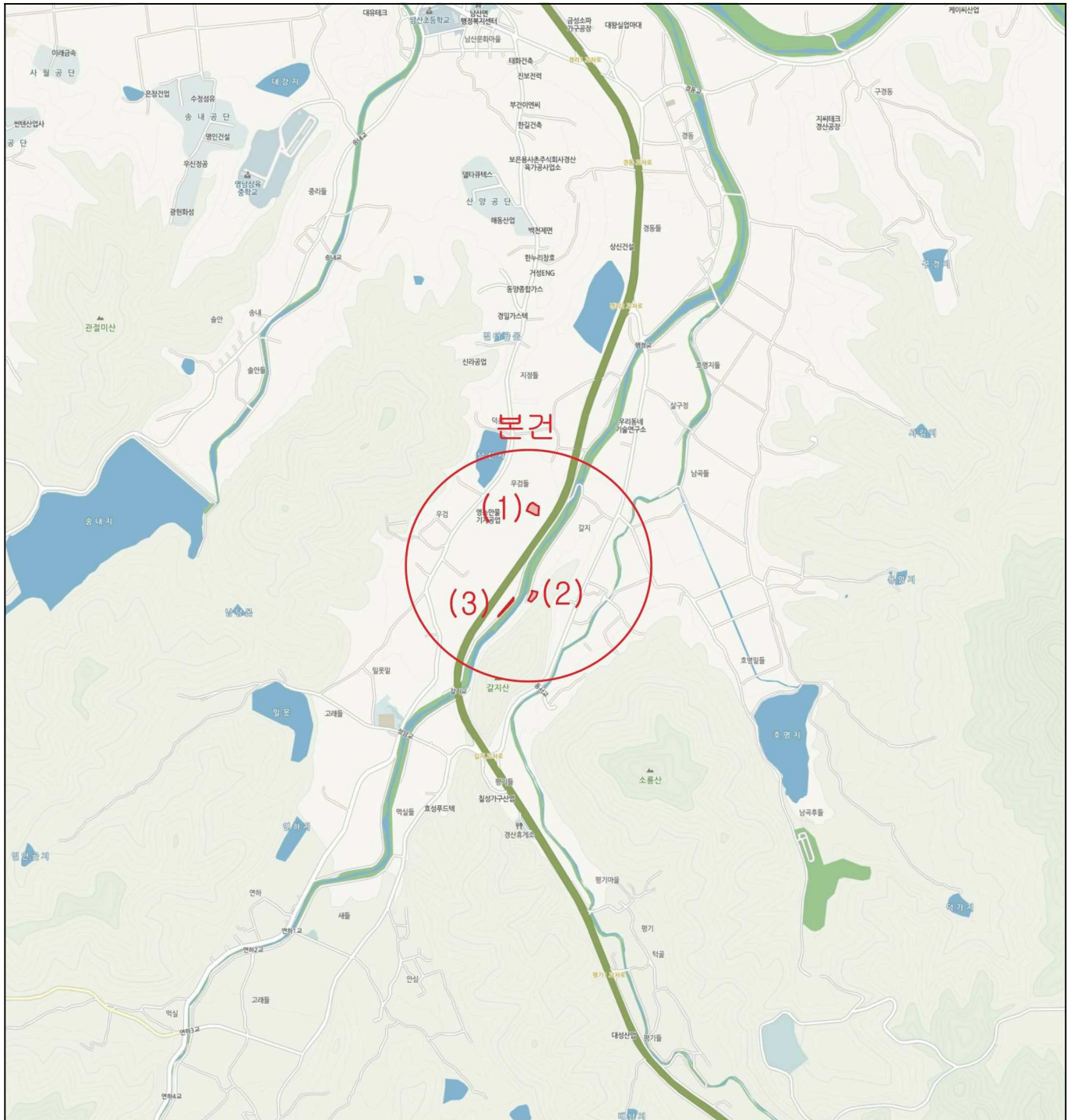
### (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 광역위치도



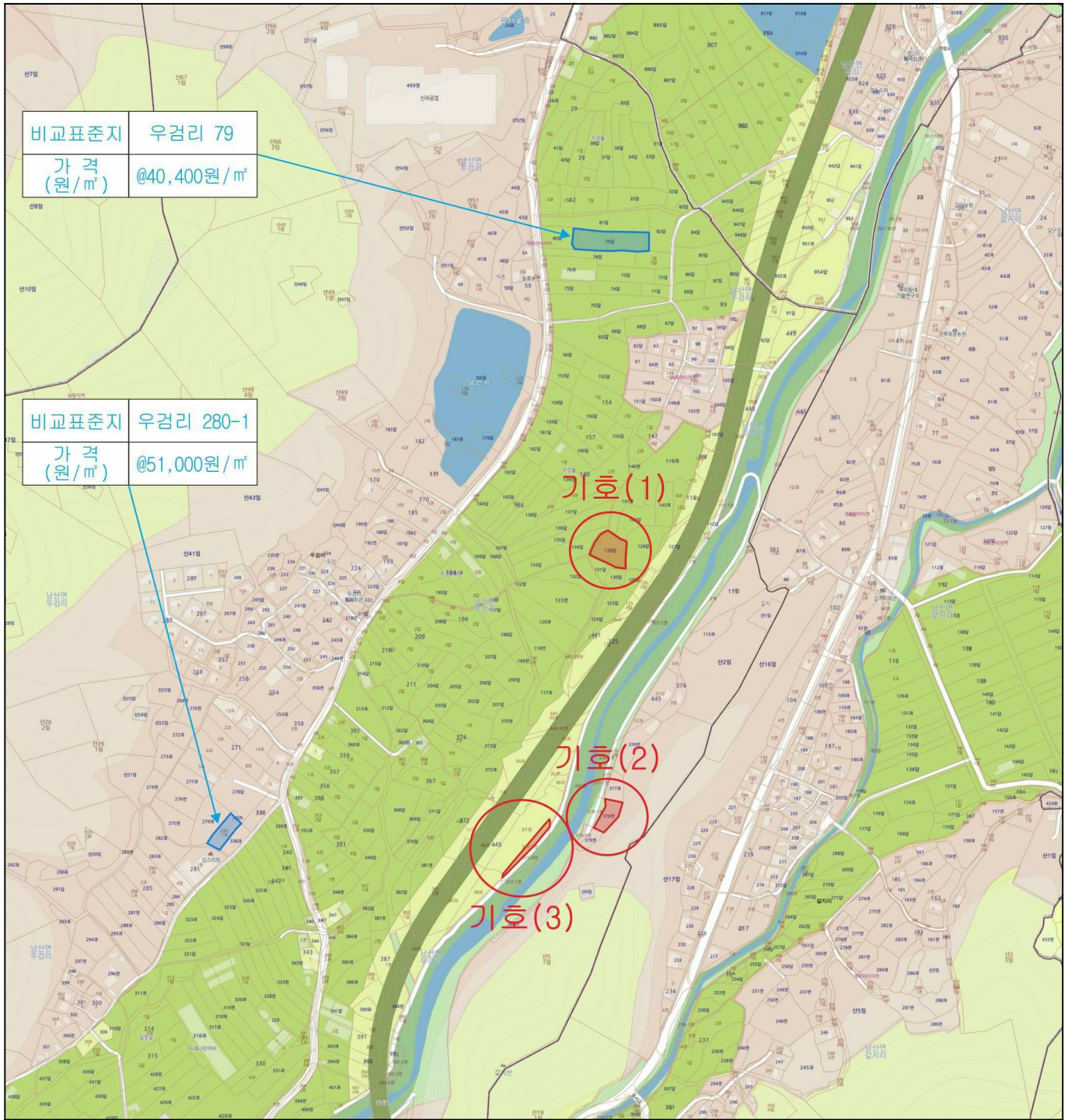
**소재지** 경상북도 경산시 남산면 우거리 129외



# 상세위치도

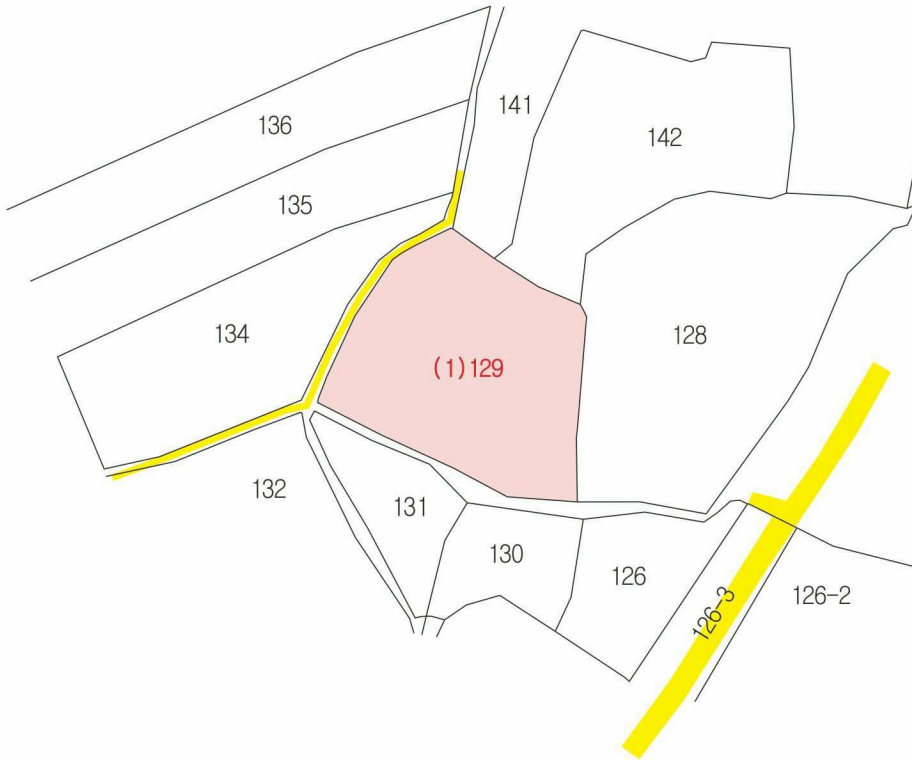


소재지 경상북도 경산시 남산면 우거리 129외



# 지적 및 건물개황도

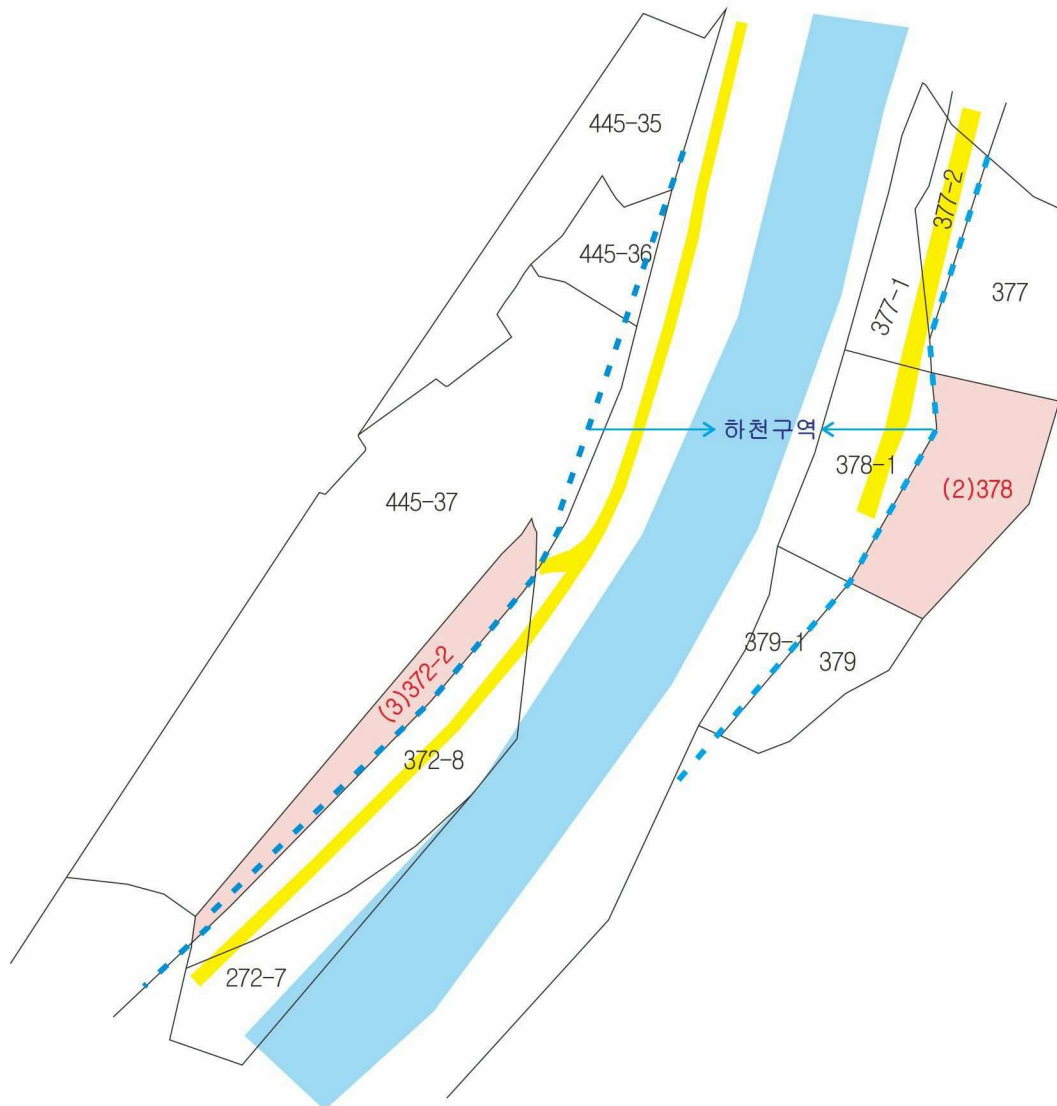
( S : 1/1200 )



범례	적색 : 평가대상토지	평가건물 1층	평가제외건물(등기)
	황색 : 도로선	평가건물 2층	평가제외건물(미등기)
	적색실선 ; 계획도로선	평가건물 3층이상	지하층

# 지적 및 건물개황도

( S : 1/1200 )



<b>범례</b>	적색 : 평가대상토지	평가건물 1층	평가제외건물(등기)
	황색 : 도로선	평가건물 2층	평가제외건물(미등기)
	적색실선 ; 계획도로선	평가건물 3층이상	지하층

# 사 진 용 지



기호(1) 전경



기호(1) 전경

# 사 진 용 지



기호(1) 주변전경

# 사 진 용 지



기호(2) 전경



기호(2) 전경

# 사 진 용 지



기호(3) 전경



기호(3) 전경