

# 감정평가서

의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 조선동
건명	김태훈 소유물건(2025타경31954)
감정서번호	금학2510-088

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.

금학감정평가사사무소

# (토지)감정평가표

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

**감 정 평 가 사** (인)  
최 덕 근

감정평가액	팔천이백팔십이만사천육백사십원정(₩82,824,640.-)					
의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 조선동	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	대구지방법원 서부지원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김태훈 (2025타경31954)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.10.31	2025.10.28 ~ 2025.10.31	2025.11.17		
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	698.56	토지	698.56	-	82,824,640
	이		하	여	백	
<b>합 계</b>					₩82,824,640	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 1. 대상물건의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건 기호1-4)는 대구광역시 달성군 논공읍 상리 소재 “상1리마을회관” 남동측 근거리에 연접하여 위치하며, 기호5)는 대구광역시 달성군 논공읍 남리 소재 “남룡저수지” 남측 근거리에 위치하는 토지로서 대구지방법원 서부지원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

### 2. 대상물건의 개요

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	공법상제한사항	비고
1	대구광역시 달성군 논공읍 상리 산84-37	1,652x694/8595	임야	자연림	일반공업지역	김태훈 지분
2	대구광역시 달성군 논공읍 상리 산84-38	1,652x694/8595	임야	자연림	일반공업지역	김태훈 지분
3	대구광역시 달성군 논공읍 상리 산84-39	1,652x694/8595	임야	자연림	일반공업지역	김태훈 지분
4	대구광역시 달성군 논공읍 상리 산84-40	1,652x694/8595	임야	자연림	일반공업지역	김태훈 지분
5	대구광역시 달성군 논공읍 남리 968-2	330x165/330	전	전	자연녹지지역	김태훈 지분

### 3. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 10월 31일입니다.

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

현장조사 및 관련자료조사 : 2025년 10월 28일 - 2025년 10월 31일입니다.

# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 기준가치 및 감정평가조건

### 1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 의거 시장가치를 기준으로 함.

### 2. 감정평가 조건

없 음.

## III. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

#### 1)토지에 대한 감정평가방식 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항 감정평가업자는 토지를 감정평가할 때에 법 제3조 제1항 본문에 따라 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

#### 2)본건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거하여 당해 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였으며, 인근지역의 평가선례, 거래사례 및 정상적인 가격수준 등을 충분히 참작하여 합리성이 인정되는 바, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 것으로 판단되어 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교검토는 하지 아니하였습니다.

## 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 3) 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당없음.

### 4) 감정평가 참고사항

(1) 본건 기호1-5)는 공유물로서 '김태훈'지분만의 평가이나 평가대상부분의 위치 확인이 곤란하여 공유토지 전체를 기준으로 단가를 산정하였으며, 면적 사정은 지분비율에 의하였습니다.

(2) 본건 기호1-5) 토지는 인접지와 지적경계가 대체로 불분명한 바 본건의 정확한 위치 및 인접지와 경계구분은 전문지적측량을 통하여 확인하시기 바랍니다.

(3) 본건 기호1-4) 지상에 육안으로 확인이 곤란한 분묘가 소재할 수 있는바 경매 입찰시 필히 확인하시기 바랍니다.

(4) 본건 기호1-4) 지상에 임목은 거래관행 등을 고려하여 임지에 포함 평가하였습니다.

## IV. 감정평가액 산출과정

### 1. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거 당해 토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중 용도지역, 지목, 이용상황, 주위환경 등이 유사하며, 지리적으로 근접하여 비교성이 인정되는 표준지중에서 기호1-4)에 적용할 표준지 일련번호는 27710-530, 기호5)에 적용할 표준지 일련번호는 27710-597 표준지를 선정하였습니다.

# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

[공시기준일: 2025.01.01. 기준]

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
27710 -530	논공읍 상리 산77	5,554	임야	자연림	일반 공업	맹지	사다리 완경사	46,800
27710 -597	논공읍 남리 908-1	196	전	전	자연 녹지	광대 한면	부정형 완경사	192,900

## 2. 시점수정

(달성군 공업지역)

기 간	지가변동률	비 고
2025.01.01 ~ 2025.09.30	0.601	2025년 09월까지 누계치
2025.09.01 ~ 2025.09.30	0.064	2025년 09월 지가변동률
<b>누 계</b> (2025.01.01 ~ 2025.10.31)	<b>0.668</b> (1.00668)	(1+0.00601) * (1+0.00064 * 31/30)

(달성군 녹지지역)

기 간	지가변동률	비 고
2025.01.01 ~ 2025.09.30	0.553	2025년 09월까지 누계치
2025.09.01 ~ 2025.09.30	0.059	2025년 09월 지가변동률
<b>누 계</b> (2025.01.01 ~ 2025.10.31)	<b>0.614</b> (1.00614)	(1+0.00601) * (1+0.00059 * 31/30)

※ 지가변동률 미고시 기간은최근월의 지가변동률을 연장,적용하였음.

# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 3. 지역요인

본건은 비교표준지와 지리적으로 비교적 인근에 소재하고, 가격형성에 있어 상호 대체 및 경쟁관계에 있는 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사합니다.(1.00)

### 4. 개별요인

#### 1) 비교항목

##### ‘임야지대’

조 건	항 목
접근조건	교통의 편부, 인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리
자연조건	일조, 통풍 등, 지세, 방위 등, 토양, 토질의 양부, 표고, 경사, 경사면의 위치, 경사면의 굴곡 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도, 국·도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제, 기타규제 등
기타조건	장래의 동향, 기타 등

##### ‘농경지대’

조 건	항 목
접근조건	교통의 편부 등
자연조건	일조 등, 지세, 방위 등, 토양, 토질 등
획지조건	면적, 경사, 경작의 편부 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도 등
기타조건	장래의 동향, 기타 등

# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2) 격차율 산정

기호	비교항목					격차율	비 고
	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건		
1,2,3,4	1.00	1.00	-	1.00	1.00	1.00	본건은 비교표준지-530 대비 제요인 유사함.
5	0.60	1.00	1.00	1.00	1.00	0.60	본건은 비교표준지-597 대비 교통의 편부 등 접근조건 열세임.

## 5) 그 밖의 요인 보정

### (1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부유권해석(건설부 토정 30241- 36538,1991. 12. 28), 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.9.10선고 92누16300)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사 지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요합니다.

### (2) 평가선례

[출처: 협회 감정평가정보]

기호	소재지	면적 (㎡)	지 목	평가 목적	용 도 지 역	토지단가 (원/㎡)	기준 시점	비 고
1	대구광역시 달성군 논공읍 상리 산84-19	4.45	임야	일반거래	일반공업	75,000	2023.06.12	-
2	대구광역시 달성군 논공읍 상리 산83	27,569	임야	담보	일반공업 준공업	68,000	2024.03.05	
2	대구광역시 달성군 논공읍 남리 949-2	331	답	경매	자연녹지	179,000	2024.05.14	-

# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## (3) 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서]

기호	소재지	면적 (㎡)	지 목	용도 지역	거래가격 (단가:원/㎡)	거래 일자	비고
1	대구광역시 논공읍 상리 산1**~4	2,341	임야	일반공업	100,000,000 (42,000)	2024.02.23	-
2	대구광역시 달성군 논공읍 남리 9**	495	전	자연녹지	53,500,000 (108,000)	2022.02.26	-

## (4) 인근 지가수준

본건 기호1~4)와 유사한 이용상황의 토지의 지가수준은 @70,000/㎡ ~@110,000원/㎡, 기호5)와 유사한 이용상황의 토지의 지가수준은 @150,000/㎡ ~@200,000원/㎡내외 수준으로 조사됩니다.

## (5) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 평가선례 및 거래사례, 인근 지가수준 등을 종합적으로 고려하여 비교 표준지 일련번호 27710-530에 적용할 그 밖의 요인 보정치를 2.00, 비교 표준지 일련번호 27710-597에 적용할 그 밖의 요인 보정치를 1.70로 결정하였습니다.

## 6. 토지가격 결정

기호	공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1,2,3,4	46,800	1.00668	1.00	1.00	2.00	94,225	94,000
5	192,900	1.00614	1.00	0.60	1.70	197,966	198,000

※결정단가는 백원 단위에서 반올림 하였음.

# 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	대구광역시 달성군 논공읍 상리	산84-37	임야	일반공업지역	694 1,652x---- 8,595	133.39	94,000	12,538,660	김태훈 지분
2	대구광역시 달성군 논공읍 상리	산84-38	임야	일반공업지역	694 1,652x---- 8,595	133.39	94,000	12,538,660	김태훈 지분
3	대구광역시 달성군 논공읍 상리	산84-39	임야	일반공업지역	694 1,652x---- 8,595	133.39	94,000	12,538,660	김태훈 지분
4	대구광역시 달성군 논공읍 상리	산84-40	임야	일반공업지역	694 1,652x---- 8,595	133.39	94,000	12,538,660	김태훈 지분
5	대구광역시 달성군 논공읍 남리	968-2	전	자연녹지지역	165 330x---- 330	165	198,000	32,670,000	김태훈 지분
<b>합 계</b>								<b>₩82,824,640.-</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) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이   | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

## (1) 위치 및 주위환경

기호1-4)대구광역시 달성군 농공읍 상리 소재 '상1리마을회관 남동측 근거리'에 위치하며 부근은 마을주변 산림지대임.  
 기호5)대구광역시 달성군 농공읍 남리 소재 '남룡저수지' 남측 근거리'에 위치하며 부근은 도시근교 농경지대임.

## (2) 교통상황

기호1-5) 공히 인접필지를 통하여 출입이 가능하며 기호1-4) 간선도로가 원거리'에 통과하고 있어 제반교통사정 다소 불편하며, 기호5) 인근에 간선도로가 통과하는 등 제반교통사정 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

기호1-4)급경사지대의 장방형에 유사한 토지로서 지상에 자연생 소나무 활잡목 등이 생육중인 자연림으로 이용중이며, 기호1,3,4) 지상에 분묘 소재함.  
 기호5)완경사지대의 사다리형에 유사한 '전'이나 휴경상태로서 자연생 활잡목 등이 생육중임.

## (4) 인접 도로상태

기호1-5) 공히 임야도 및 지적도상 맹지임.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1,2,3,4)일반공업지역, 가축사육제한구역, 준보전산지.  
 기호5)자연녹지지역, 가축사육제한구역, 농지법제8조의 규정이 적용되는농지.

## (6) 제시목록 외의 물건

# 토지 감정평가요항표

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

없 음.

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계:미상임.
- 2)기타;없 음.

# 위치도



소재지 대구광역시 달성군 논공읍 상리 산84-37번지 외



# 위치도



소재지 대구광역시 달성군 논공읍 남리 968-2번지



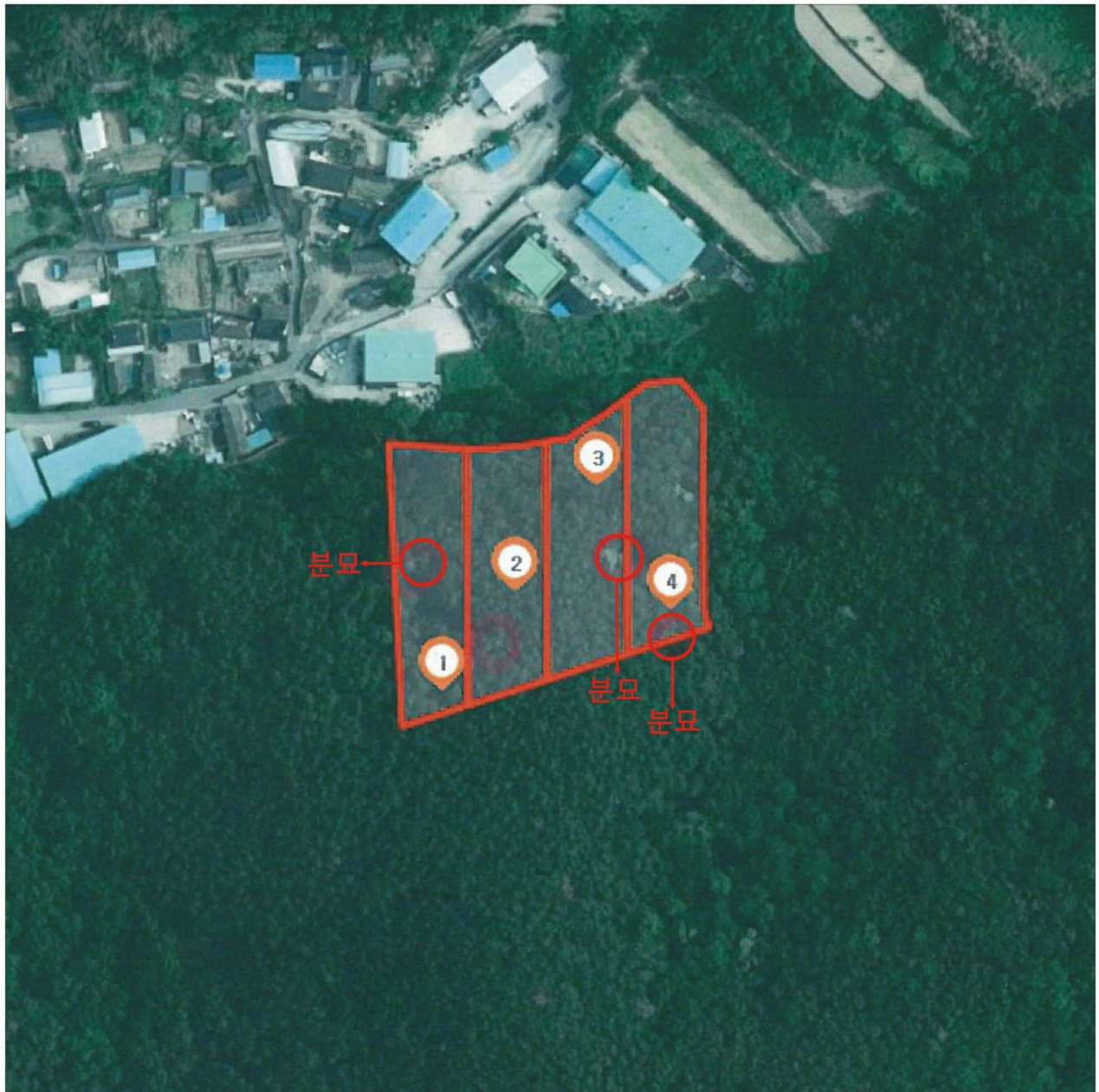
# 위치도



소재지

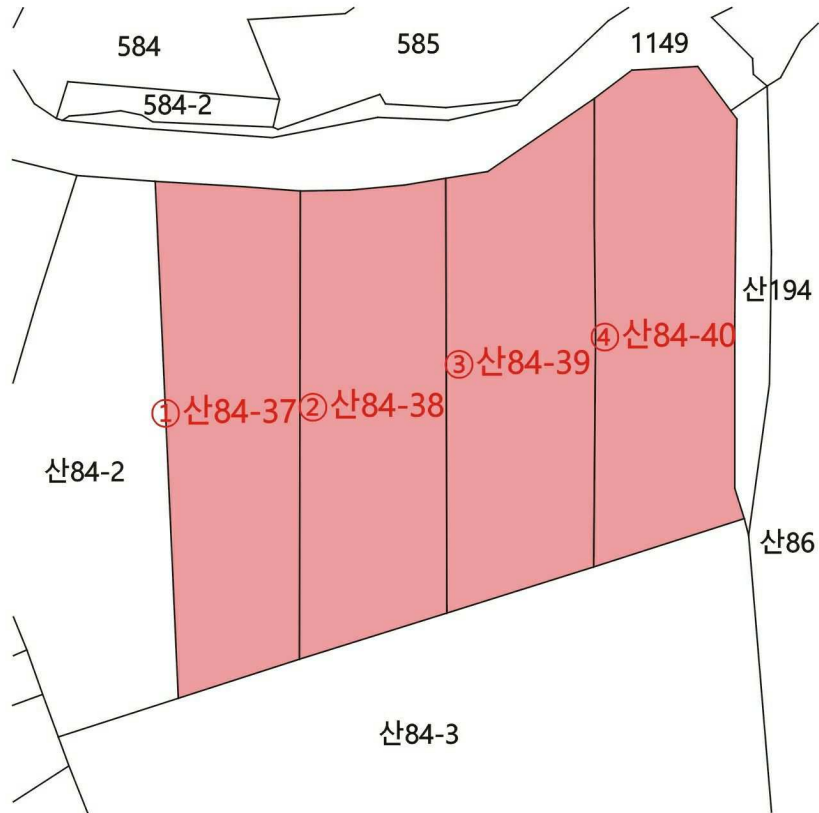
대구광역시 달성군 논공읍 상리 산84-37번지 외

No Scale



# 지 적 개 황 도

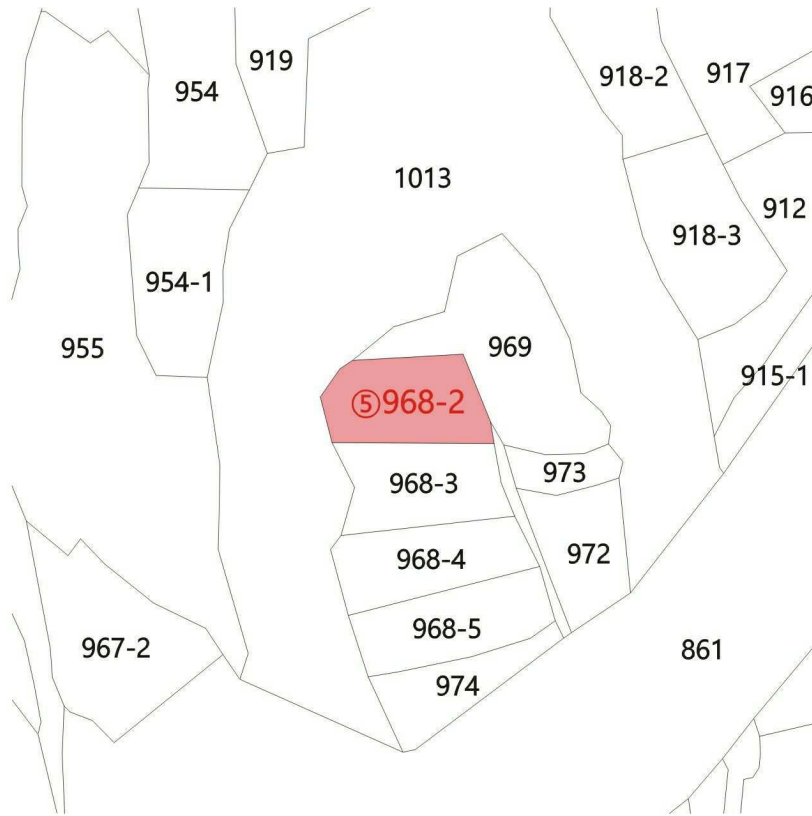
S:1/1,200



범 례	
적색	: 평가대상토지
황색	: 도로선
적색실선	: 계획도로선
	: 평가건물1층
	: 평가건물2층
	: 평가건물3층이상
	: 지하층
	: 제시외건물

# 지 적 개 황 도

**S:1/1,200**





1-4)



1-4)

---



1-4)



5)



5)