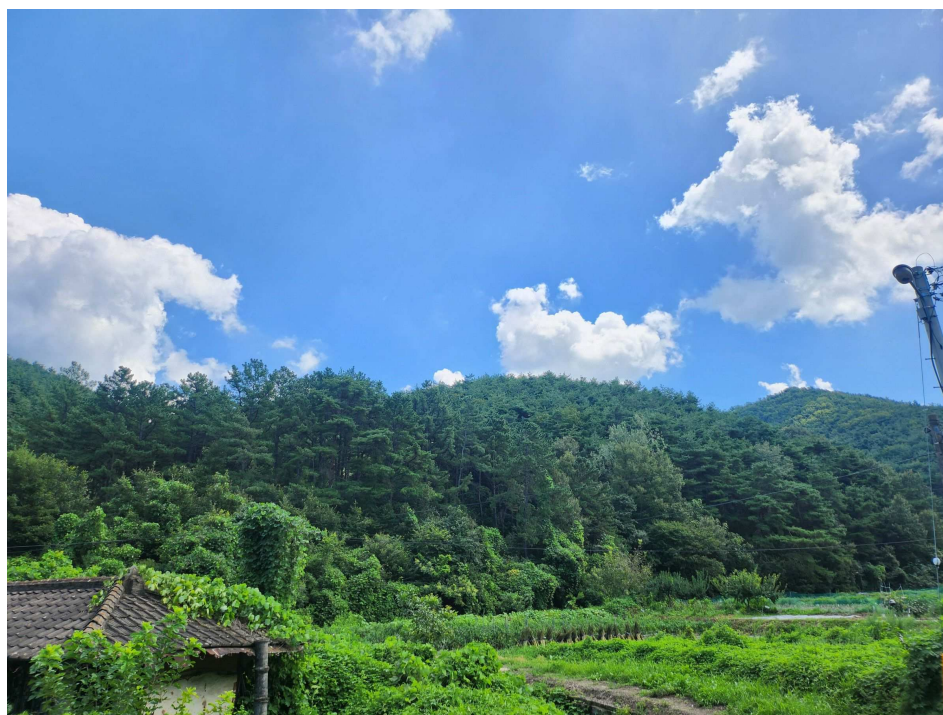


감정평가서

건명	고태한 소유물건(2025타경8763)
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 손현정
평가서번호	SE252-0730056



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
최상환

(인)

감정평가액	삼천일백팔십사만사천삼백칠십일원정 (₩31,844,371.-)					
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 손현정		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	대구지방법원 경매3계		
소유자 (대상업체명)	고태한 (2025타경8763)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.08.26	2025.08.25 ~ 2025.08.26	2025.08.26	
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	73,487 97,983x----- 293,949 이	토지	24,495.67 하 여	1,300 백	31,844,371
	합 계					₩31,844,371
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 영천시 신녕면 부산리	산11-2	임야	농림지역, 자연환경 보전지역	97,983 x 73,487 ----- 293,949	24,495.67	1,300	31,844,371	"고태한" 지분 전부, 입목 등 포함
합 계								₩31,844,371.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가개요

1. 감정평가 목적 및 기본적 사항

본건은 경상북도 영천시 신녕면 부산리에 소재하는 “배골마을” 동측 인근에 위치하는 “토지”로서 경매목적에 위한 감정평가임.

2. 대상물건의 개요

가. 토지

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	비고
1	경상북도 영천시 신녕면 부산리	산11-2	임야	24,495.67	농림지역	자연림	고태한 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

가격조사 완료일인 2025.08.26.을 기준으로 하였으며, 본건의 현황과 가격조사 등을 위한 실지조사는 2025.08.25.에 실시하였음.

5. 평가방법 및 기타 평가의견

가. 본건 토지의 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거한 공시지가기준법에 따라, 본건 토지와 이용가치가 비

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

솟하다고 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 시산가액을 검토하였음.

나. 본건 토지는 공유지분 토지로서 공유자 중 “고태한 지분” 만의 평가이나, 평가 대상 부분의 위치 확인이 곤란하여 공유토지 전체를 기준으로 한 토지단가를 산정한 후 소유지분 비율에 의거 면적 사정하여 평가하였음.

다. 본건 토지는 둘이상의 용도지역에 걸쳐 있는 토지이나, 용도지역을 달리하는 부분의 면적비율이 현저하게 낮아 가격형성에 미치는 영향이 별로 없다고 판단되어 주된 용도지역(농림지역)을 기준하여 평가하였음.

라. 본건 지상에 소재하는 자연림 상태의 입목 등은 거래관행 등에 의거하여 토지에 포함 평가하였음.

마. 본건은 자연림 상태의 광평수 임야로서, 본건 지상에 분묘 수기가 소재하는 것으로 탐문 조사되었으나, 분묘의 수량 확인은 다소 어려운 점이 있는바, 평가목적 등을 감안하여 분묘 여부에 구애 없이 평가하였으므로, 업무 진행시 유의바랍니다.

II. 토지 평가액 산정

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 품등비교

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

가 용이하고 가장 유사성 있는 비교표준지를 선정하였음.

(공시기준일 : 2025.1.1)

기 호	소재지	면적(㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	신녕면 부산리 산17	38,479.0	임야	자연림	농림 지역	맹지	부정형 급경사	499	-

나. 시점수정

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

지역/기간	용도지역/변동률	비 고
경상북도 영천시 (25.01.01~25.08.26)	농림지역 1.00505 (0.505% 상승)	2025.01.01~2025.07.31 : 0.465 직전월 : 2025.07.01~2025.07.31 : 0.048 2025.08.01~2025.08.26 : (직전월 유추적용) (1+0.00465) × (1+0.00048 × 26/31) ≒ 1.00505 (0.505% 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	1.00	대등함
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등		
접근조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성	1.15	인근취락과의 접근성 등에서 우세함
		인근 교통시설과의 접근성		
		임목의 반출 용이성		
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.00	대등함
		토양, 토질의 양부		
획지조건	규모, 형상 등	면적	1.15	경사 등에서 우세함
		방위		
		형상		
	고저, 표고 등	고저 (경사지 등)		
		표고		
	토지이용상황	경사의 위치 및 굴곡		
임상 등	토지이용상황 등			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제	1.00	대등함
		기타규제(고압선, 분묘 등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함
		기타		
누계			1.323	

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	2023.12.18	신녕면 화남리 산15*	임야	136,689	농림지역	1,500	담보평가
2	2024.02.19	신녕면 치산리 산121	임야	97,983	농림지역 외	1,400	경매평가
3	2022.01.24	신녕면 가천리 산38-4	임야	74,182 중18,545.5	농림지역	1,300	경매평가

3) 인근지역의 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

기호	거래일자	소재지	지목	면적 (㎡)		거래금액
		용도지역		토지	건물	일괄단가(/㎡)
4	2024.06.19	신녕면 치산리 산16*	임야	48,397	-	46,461,120
		농림지역				(960/㎡)
개별지가(2024.01):@643/㎡						
5	2022.01.20	신녕면 화남리 산5*	임야	87,669	-	70,000,000
		농림지역 외				(790/㎡)
개별지가(2022.01):@979/㎡						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 그 밖의 요인 보정치 산정

(가) 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)
-----------	----------------

(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 평가사례(1 : 신녕면 화남리 산15*) 와 비교

비교 표준 지 (A)	사례(1) 기준 표준지(A) 가격	사례 단가	사정 보정 ⁽¹⁾	시점 수정 ⁽²⁾	지역 요인 ⁽³⁾	개별 요인 ⁽⁴⁾	사례기준 표준지가격
		1,500	1.00	1.01844	1.00	0.650	993
	기준시점 표준지(A) 가격	공시지가 (2025.01.01)	시점수정 (2025.01.01~2025.08.26)				기준시점현재 표준지가격
		499	1.00505				502
	보정치	사례(1) 기준 표준지가격 [Ⓐ]	기준시점 현재 표준지가격 [Ⓑ]		보정치시산 [Ⓐ/Ⓑ]		보정치결정
		993	502		1.978		1.97

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- (1)사정보정 : 사정보정요인 없음.(1.00)
- (2)시점수정 : 경상북도 영천시 (23.12.18~25.08.26)(농림) : (1.01844)
- (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
0.90	0.85	1.00	0.85	1.00	1.00	0.650
표준지(A)는 사례(1) 대비 도로의 상태 등 가로조건, 인근 취락과의 접근성 등 접근조건 및 경사 등 획지조건에서 각각 열세함.						

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)	신녕면 부산리 산17	499	1.97	농림지역

바. 토지 시산 단가

기호	비교표준지 공시지가	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)	비고	
1	A	499	1.00505	1.00	1.323	1.97	1,307	1,300	-

2. 거래사례비교법에 의한 토지가액의 산출

가. 비교거래사례 선정

상기한 “거래사례” 중에서 거래사정이 정상적이며, 시점수정 및 가치형성요인의 비교가 가능한 거래사례(4)를 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 사정보정

거래사례는 특별한 사정 또는 동기가 개입되지 않은 것으로 판단 되었음.(1.00)

다. 시점수정

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

지역/기간	용도지역/ 변동률	비 고
경상북도 영천시 (24.06.19 ~25.08.26)	농림지역 1.01068 (1.068% 상승)	2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.106
		2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.104
		2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.079
		2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.081
		2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.087
		2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.071
		2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.094
		2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 0.465
		2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.048

※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(4)	
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	대등함
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등		
접근조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성	1.15	인근 취락과의 접근성 등에서 우세함
		인근 교통시설과의 접근성		
		임목의 반출 용이성		
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.00	대등함
		토양, 토질의 양부		
획지조건	규모, 형상 등	면적	1.15	경사 등에서 우세함
		방위		
		형상		
	고저, 표고 등	고저 (경사지 등)		
		표고		
	토지이용상황	경사의 위치 및 굴곡		
임상 등	토지이용상황 등			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제	1.00	대등함
		기타규제(고압선, 분묘 등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함
		기타		
누계			1.323	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 토지 시산 단가

기호	사례단가		사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)	비고
1	4	960	1.00	1.01068	1.00	1.323	1,284	1,300	-

3. 토지가액의 산출

공시지가기준법에 의거하여 산정한 시산가액이 거래사례비교법에 의거하여 산정한 시산가액과 비교하였는바, 공시지가기준법에 의거하여 산정한 시산가액의 합리성이 인정되므로 기호(1): 1,300원/㎡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	단가(원/㎡)	면적(㎡) 및 수량	금액(원)	비고
토지	1,300	24,495.67	31,844,371	-
합계			31,844,371	

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

본건은 경상북도 영천시 신녕면 부산리에 소재하는 "배골마을" 동측 인근에 위치하며, 주위는 임야, 농경지 및 농가주택 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량 출입은 가능하며, 버스정류장이 인근에 소재하여 제반교통사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

북서측 등으로 경사를 이루는 부정형 토지로서, "자연림" 상태임.

(4) 인접 도로상태

임야도상 맹지이나, 인접지를 경유하여 출입 가능함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

농림지역(2018-04-23), 자연환경보전지역, 가축사육제한구역(2023-11-30)(일부제한1km(한육우2400㎡미만 젖소 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2023-11-30)(일부제한400m(한육우 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2023-11-30)(전부제한300m(전 축종 사육제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(3구역)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 공익용산지<산지관리법>, 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>, 상수원보호구역(왕산지)<수도법>

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1)임대관계: 미상임.

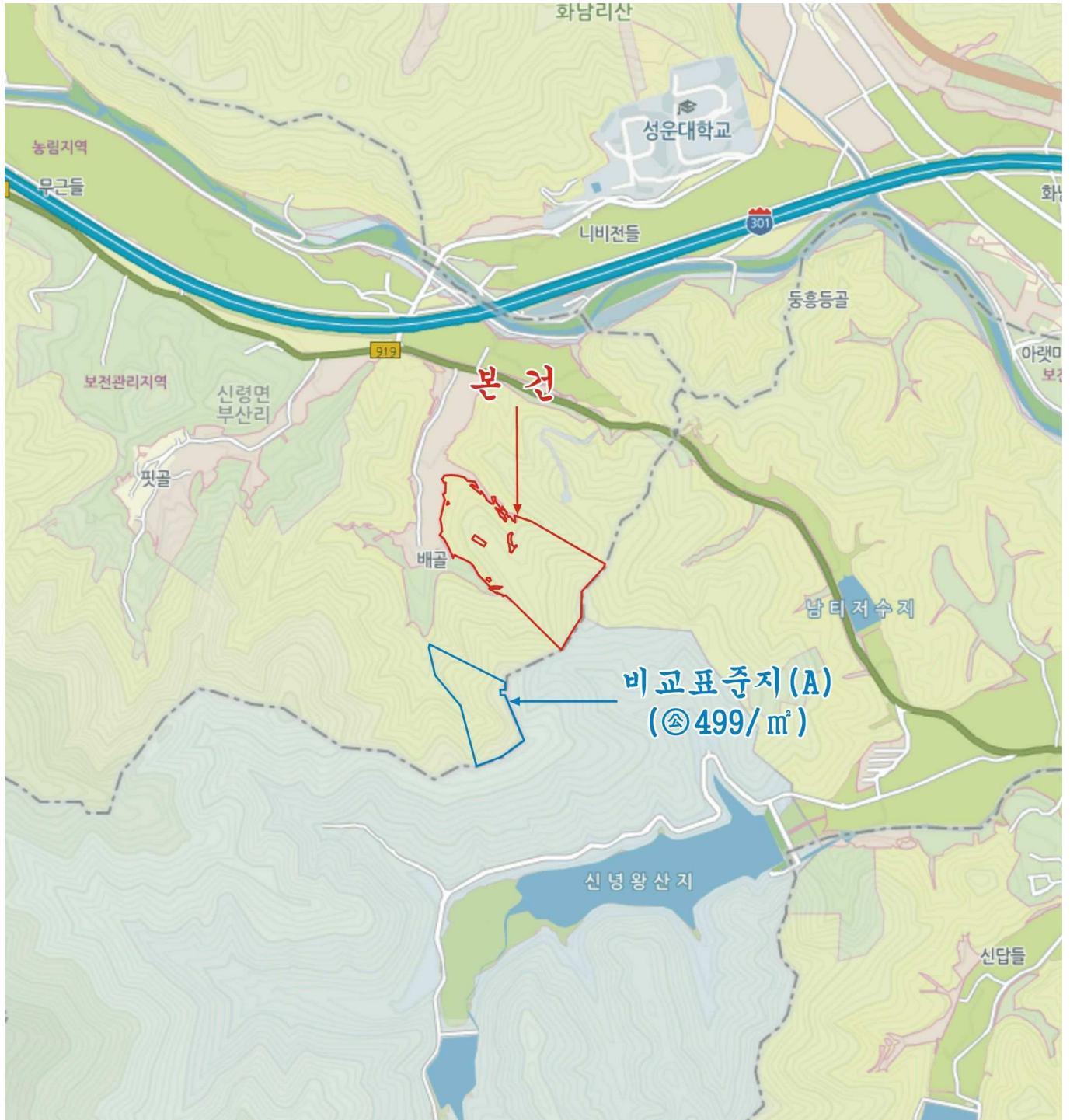
(2)기타: 없음.

광역 위치도



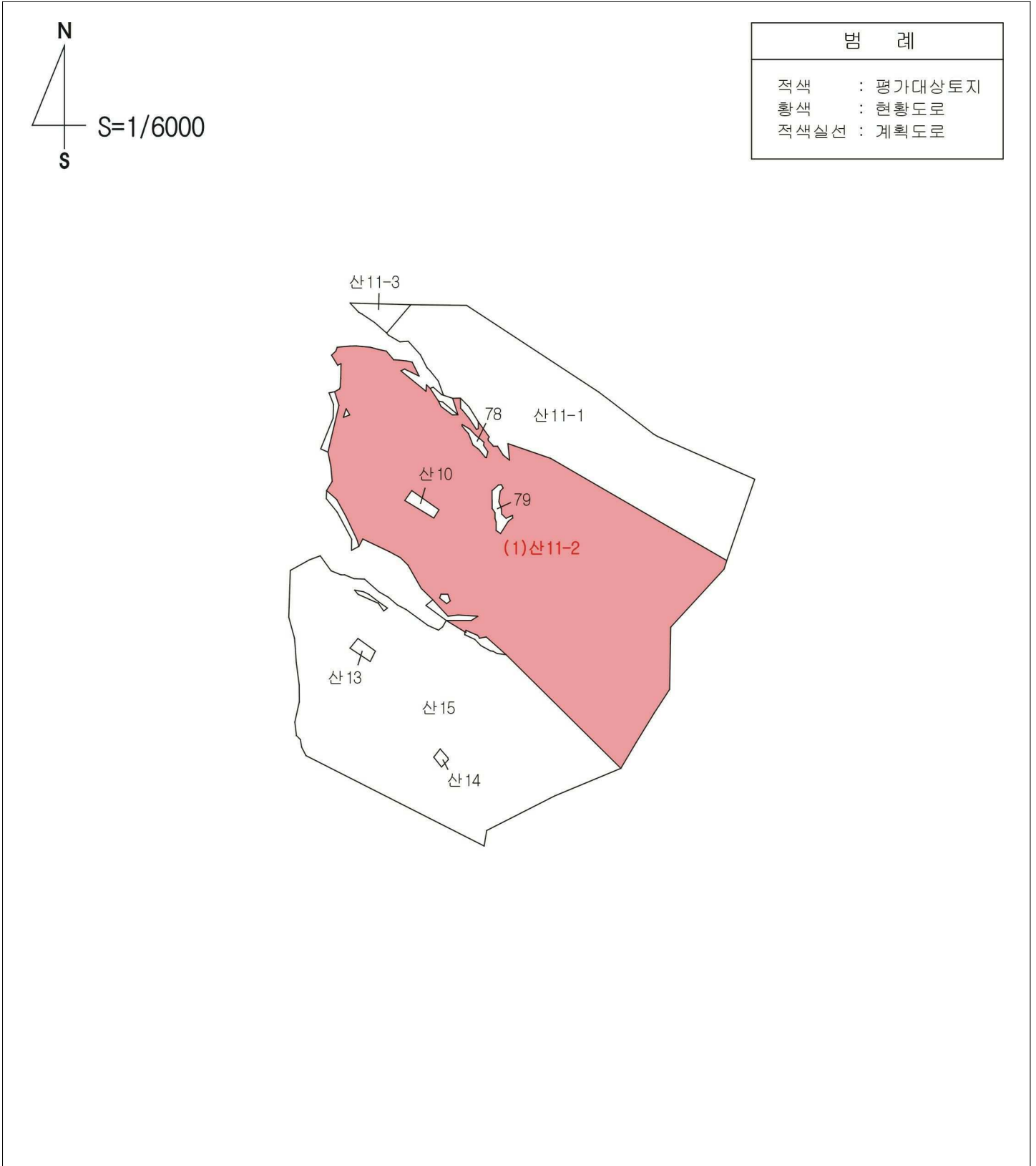
경상북도 영천시 신녕면 부산리 산11-2

상세 위치도



경상북도 영천시 신녕면 부산리 산11-2

지 적 개 황 도



사 진 용 지



본건 전경(북서측에서 촬영)



본건 전경(서측에서 촬영)