

감정평가서

건명	양경오 소유물건 (2025타경31216)
의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 최상욱
감정서번호	포항 2025-04-22

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 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.

포항감정평가사사무소

TEL : (054)232-2740 FAX : (054)232-2741

(토지) 감정평가표

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

감정평가사
박희찬

박희찬 (인)

감정평가액	— 金사천칠백사십육만오천원整 (₩47,465,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 최상욱		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	경매4계		
소유자 (대상업체명)	양경오 (2025타경31216)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025. 05. 08	2025. 05. 08	2025. 05. 13	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(m ²)	종류	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	토지	2,966 * 1/2	토지	1,483	-	47,465,000
		이	하	여	백	
	합계				₩	47,465,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별지 참조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본 건은 경상북도 고령군 우곡면 대곡리에 소재하는 부동산(토지)으로서, 대구지방법원 서부지원의 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 대상 물건(토지)

기호	소재지/지번	공부상면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	용도지역	2024.01.01 개별공시지가 (원/㎡)
1	경상북도 고령군 우곡면 대곡리 575	344 * 1/2	172	대	계획관리지역	40,500
2	경상북도 고령군 우곡면 대곡리 576	334 * 1/2	167	대	계획관리지역	40,500
3	경상북도 고령군 우곡면 대곡리 583	595 * 1/2	297.5	대	계획관리지역	40,500
4	경상북도 고령군 우곡면 대곡리 592	1,693 * 1/2	846.5	묘지	계획관리지역	-

3. 기준시점 결정

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 05월 08일임.

4. 실지조사 실시기간

대상은 2025년 05월 08일 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기준가치

본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 평가하였음.

6. 감정평가의 조건

없음.

7. 기타 참고사항

가. 본 건 토지의 지적은 측량성과도에 의한 것이 아닌 지적공부에 의하고, 지적경계는 주위의 지형, 지물, 주변 토지의 이용 상황 등을 이용하여 확인하였으나, 정확한 지적경계 및 그에 따른 현실적 이용 상황 등은 경매 참여 시 별도 확인하시기 바랍니다.

나. 본 건은 공유지분 토지로서, 지분 위치의 확인이 곤란하여 전체 토지를 기준으로 평가하되, 지분 비율에 따라 면적 사정하여 평가하였으니, 경매 참여 시 참고하시기 바랍니다.

다. 본 건 토지 중 기호(1,2)의 북서측 일부 및 기호(3)의 북동측 일부는 현황 도로, 기호(1,2)의 남동측 일부는 하천에 포락되었을 개연성이 있으나, 정확한 경계 확인을 위해서는 측량이 필요하다고 판단되오니, 경매 참여 시 참고하시기 바랍니다.

라. 본 건 토지 중 기호(4)는 숲이 울창한 자연림 상태이므로, 분묘의 소재 여부에 대한 지표의 전체 조사가 불가하여 이에 구매됨이 없이 토지를 평가하였으니, 경매 참여 시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

1. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

2. 본 건에 적용한 감정평가방법

가. 본 건 토지는 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”으로 평가하되, 본 건의 경우 비교가능성 있는 사례의 포착이 힘들어 “거래사례비교법” 등의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로, 인근 유사부동산의 감정평가 전례 및 가격수준 등을 종합적으로 고려하여, “공시지가기준법”에 의해 산정된 시산가액의 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였음.

나. 본 건은 공유지분 토지로서, 지분 위치의 확인이 곤란하여 전체 토지를 기준으로 평가하되, 지분 비율에 따라 면적 사정하여 평가하였음.

다. 본 건 기호(4) 지상에 자생하는 임목은, 임목과 임지를 일체로 하여 거래되는 관행에 따라 토지에 포함하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 토지 감정평가액 산출과정

1. 공시지가기준법에 의한 평가

가. 비교 표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거, 대상 토지와 인근지역에 위치하며 용도지역, 지구, 구역 등의 공법상 제한, 실제 지목 및 이용상황, 주위환경 등 제반 가격 형성요인이 같거나 유사하면서 지리적으로 근접한 표준지로서 다음의 표준지를 비교 표준지로 선정하였음.

(공시기준일 : 2025.01.01)

비교 표준지	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	계획시설 (저축률)
A	우곡면 대곡리 507-1	502	대	단독 주택	계획 관리	세로 (가)	부정형 완경사	45,800	-
B	우곡면 대곡리 554	2,618	전	전	계획 관리	맹지	부정형 완경사	7,080	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시점수정

시점수정은 표준지공시지가의 공시기준일과 기준시점이 시간적인 불일치로 인하여 가치의 변동이 있을 경우 이를 적정하게 보정하는 절차로서 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 『부동산거래 신고 등에 관한 법률』 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

비교 표준지	시 군 구 (산 정 기 간)	용도 지역	시점 수정치	비고
A,B	경상북도 고령군 (25.01.01~25.05.08)	계획 관리	0.463% (1.00463)	2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.296 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.136 (1 + 0.00296) * (1 + 0.00136 * 38/31) ≒ 1.00463

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였음.

다. 지역요인의 비교

결정의견	대상토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인의 비교

1) 개별요인의 비교항목

(주택지대)

조 건	항 목	세 항 목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환 경 조 건	일조 등, 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근 토지의 이용상황
		인근 토지의 이용상황과의 적합성
공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등	
획 지 조 건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
		부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지	
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기 타 조 건	기 타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(농경지대)

조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조, 토양, 토질 등	일조, 통풍, 토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개 및 배수의 양부
	재해의 위험성	수해 및 기타 재해의 위험성
획지조건	면적, 경사 등	면적, 경사, 경사의 방향 등
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인의 비교치

본 건 기 호	비 교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	A	1.00	1.00	1.00	1.05	0.98	1.00	1.029
결정의견		본 건은 비교표준지 대비 획지조건(형상 등) 우세하고, 행정적조건(소하천구역 저축 등) 열세함.						

본 건 기 호	비 교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
2	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
결정의견		본 건은 비교표준지 대비 제반 개별요인 대등함.						

본 건 기 호	비 교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
3	A	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050
결정의견		본 건은 비교표준지 대비 획지조건(형상 등) 우세함.						

본 건 기 호	비 교 표준지	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
4	B	1.05	1.00	0.90	1.00	1.00	0.945
결정의견		본 건은 비교표준지 대비 접근조건(취락과의 접근성 등) 우세하고, 획지조건(경사 등) 열세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례 (98두6067(1998.7.10), 92누16300(1993.9.10)) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일 수급권 내 유사지역의 매매사례, 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

2) 그 밖의 요인 보정치의 결정에 참고한 자료(인근 평가사례)

(출처 : 한국감정평가사협회)

일련 번호	소재지 지번	지목	용도지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적
①	우곡면 대곡리 ○○○	대	계획관리	67,000	2022.09.19	경매
②	우곡면 대곡리 ○○○	전	계획관리	12,000	2022.09.19	경매
③	우곡면 대곡리 ○○○	대	계획관리	49,000	2020.12.29	경매
④	우곡면 대곡리 ○○○	전	계획관리	21,000	2021.06.16	경매

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 비교사례의 선정

상기 인근 평가사례 중 용도지역이 동일하고, 지리적으로 근접하며, 평가가격 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 본 건과 비교성이 있다고 인정되는 비교사례를 선정하였음.

비교표준지(A)	비교표준지(B)
평가사례 (①)	평가사례 (②)

나) 비교사례 기준가액과 공시지가 기준가액의 격차율 산정

◎ 비교표준지 (A)

비교사례 비교표준지	구분	사례가격(원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (①/②)
		공시지가(원/㎡)					
①	① 비교사례 기준가액	67,000	1.01747	1.000	0.855	58,286	1.267
A	② 공시지가 기준가액	45,800	1.00463	-	-	46,012	

비교사례 기준가액 산출근거	시점수정	고령군 (2022.09.19 ~ 2025.05.08) 계획관리지역 지가변동률 적용함.																			
	지역요인	인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.																			
	개별요인	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>가로 조건</th> <th>접근 조건</th> <th>환경 조건</th> <th>획지 조건</th> <th>행정적 조건</th> <th>기타 조건</th> <th>개별요인 비교치</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1.00</td> <td style="text-align: center;">0.90</td> <td style="text-align: center;">0.95</td> <td style="text-align: center;">1.00</td> <td style="text-align: center;">1.00</td> <td style="text-align: center;">1.00</td> <td style="text-align: center;">0.855</td> </tr> </tbody> </table>	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	1.00	0.90	0.95	1.00	1.00	1.00	0.855	- 비교표준지는 비교사례 대비 접근조건(교통시설과의 접근성 등), 환경조건(인근 환경 등) 열세함.				
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치															
1.00	0.90	0.95	1.00	1.00	1.00	0.855															

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

◎ 비교표준지 (B)

비교사례	구분	사례가격(원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (①/②)
비교표준지		공시지가(원/㎡)					
②	① 비교사례 기준가액	12,000	1.01747	1.000	0.950	11,599	1.631
B	② 공시지가 기준가액	7,080	1.00463	-	-	7,113	

비교사례 기준가액 산출근거	시점수정	고령군 (2022.09.19 ~ 2025.05.08) 계획관리지역 지가변동률 적용함.																
	지역요인	인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.																
	개별요인	<table border="1"> <thead> <tr> <th>접근 조건</th> <th>자연 조건</th> <th>획지 조건</th> <th>행정적 조건</th> <th>기타 조건</th> <th>개별요인 비교치</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>0.95</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>0.950</td> </tr> </tbody> </table>	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950	- 비교표준지는 비교사례 대비 획지조건(고저, 경사 등) 열세함.			
접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치													
1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950													

다) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 비교사례를 종합적으로 분석하고, 인근 유사토지의 지가수준, 거래동향, 거래사례, 평가전례, 공시지가의 현실화 정도, 지역의 개발정도 및 주위환경의 변화, 기타 지가에 미치는 영향 등을 참작하고 가장 현실성 및 타당성이 있는 가격에 접근하기 위해, 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.

비교표준지(A)	비교표준지(B)
1.270	1.630

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

$$\text{토지 시산가액} = \text{표준지 공시지가(원/㎡)} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} \times \text{그 밖의 요인}$$

기호	비 교 표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	A	45,800	1.00463	1.000	1.029	1.270	60,130	60,000
2	A	45,800	1.00463	1.000	1.000	1.270	58,435	58,000
3	A	45,800	1.00463	1.000	1.050	1.270	61,357	61,000
4	B	7,080	1.00463	1.000	0.945	1.630	10,956	11,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 시산가액의 검토

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 및 동 규칙 제14조에 근거한 “공시지가기준법”에 의한 시산가액을 상기 ‘평가사례 등의 참고자료’ 등과 비교 시 그 합리성이 인정되므로 “공시지가기준법”에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

기호	공시지가기준법 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	60,000	60,000
2	58,000	58,000
3	61,000	61,000
4	11,000	11,000

2. 토지가액의 결정

기호	사정면적(㎡)	결정단가(원/㎡)	결정된 토지가액(원)
1	172	60,000	10,320,000
2	167	58,000	9,686,000
3	297.5	61,000	18,147,500
4	846.5	11,000	9,311,500
합계	1,483	-	47,465,000

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 고령군 우곡면 대곡리	575	대	계획관리지역	344 × 1 2	172	60,000	10,320,000	양경오 지분전부
2	"	576	대	계획관리지역	334 × 1 2	167	58,000	9,686,000	양경오 지분전부
3	"	583	대	계획관리지역	595 × 1 2	297.5	61,000	18,147,500	양경오 지분전부
4	"	592	묘지	계획관리지역	1,693 × 1 2	846.5	11,000	9,311,500	임목포함 양경오 지분전부
합 계								₩47,465,000.-	
				이	하	여	백		

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

본 건은 경상북도 고령군 우곡면 대곡리 소재 "(통칭)한실마을" 내에 위치하고 있으며, 주위는 단독주택, 농경지, 임야 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본 건 내지 인근 까지 차량 접근 가능하고, 제반 교통상황 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1~3) : 부정형의 토지로서, 남동향 하향 완경사지이며, 나대지 상태임.

기호(4) : 부정형의 토지로서, 동향 내지 남동향 하향 경사지이며, 자연림 상태임.

(4) 인접 도로상태

기호(1,2) : 북서측으로 폭 약 3미터의 포장도로에 접함.

기호(3) : 동측으로 폭 약 3미터의 포장도로에 접함.

기호(4) : 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1~4) 공히, 계획관리지역, 성장관리계획구역((2024-01-27)(주거형)),

가축사육제한구역(250m 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>이며,

기호(1)은 소하천구역(한실천)<소하천정비법>, 소하천예정지(한실천)<소하천정비법>임.

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

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

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 미상임.

2) 기 타

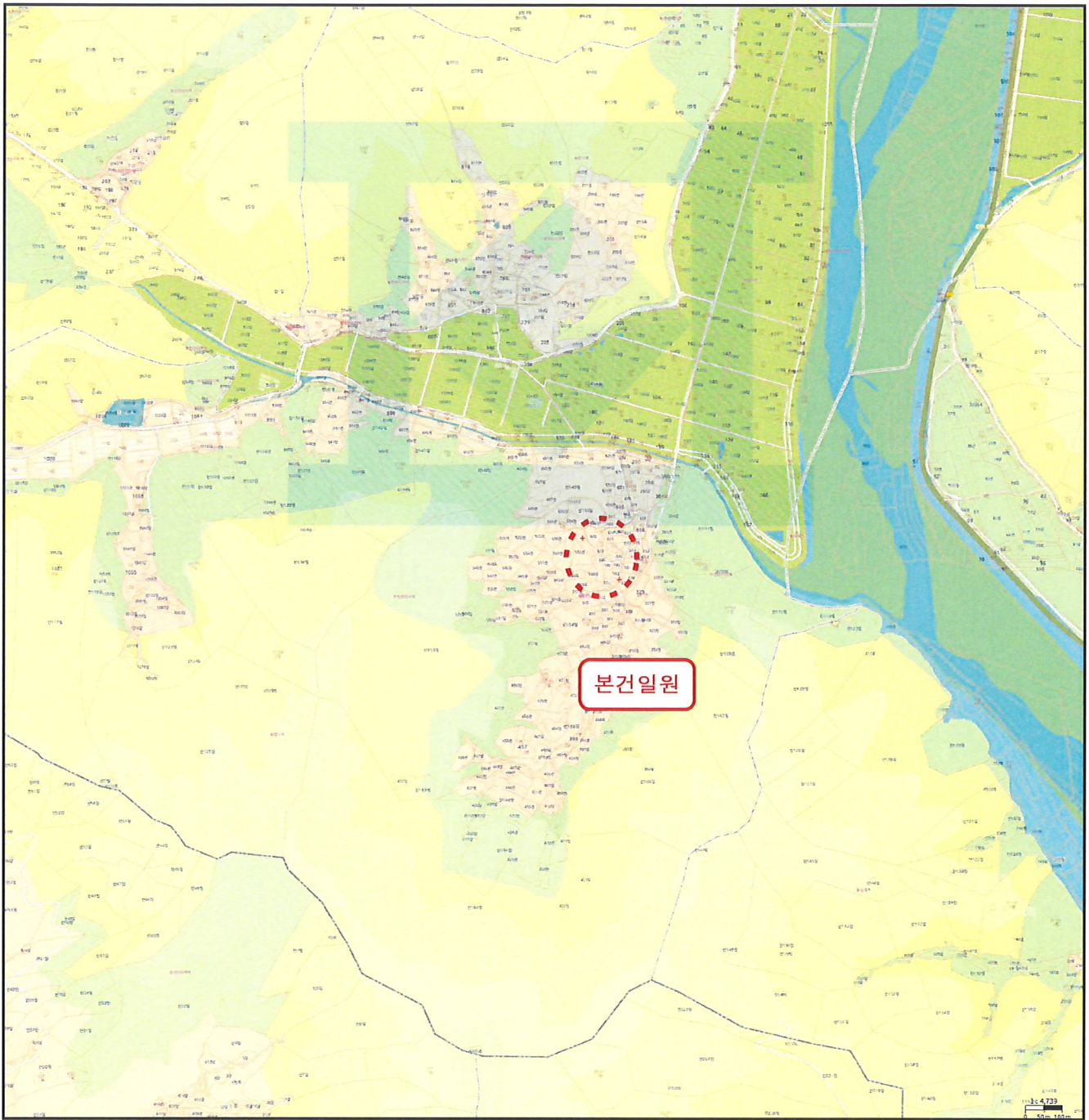
기호(1,2)의 북서측 일부 및 기호(3)의 북동측 일부는 현황 도로, 기호(1,2)의 남동측 일부는 하천에 포락되었을 개연성이 있으나, 정확한 경계 확인을 위해서는 측량이 필요하다고 판단되오니, 참고하시기 바람.

광역 위치도



소재지

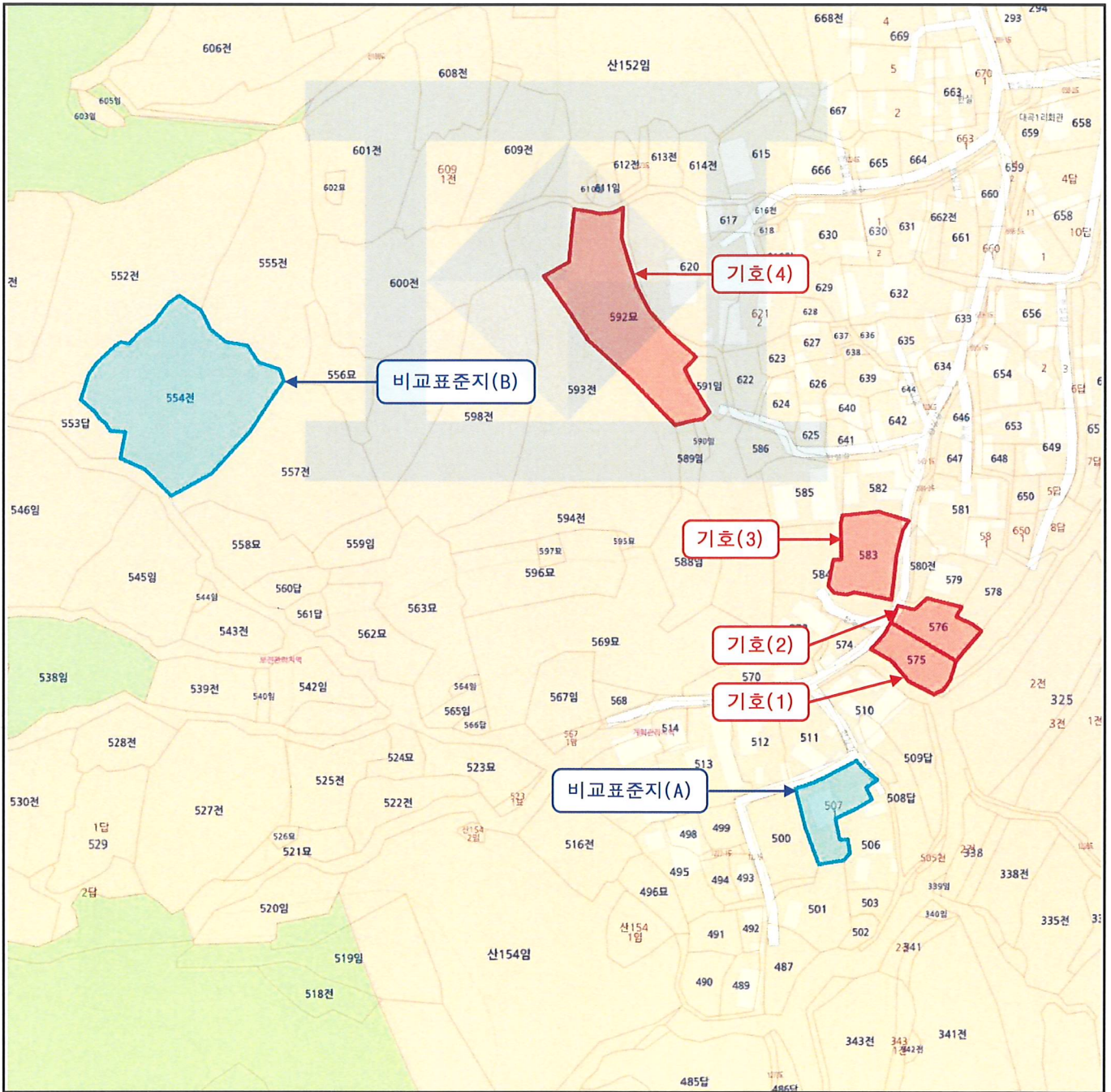
경상북도 고령군 우곡면 대곡리 575외



위 치 도



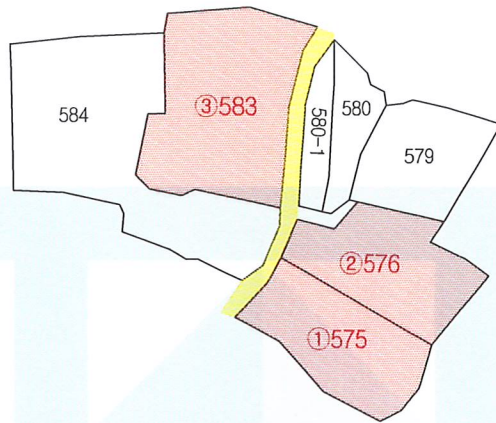
소재지 경상북도 고령군 우곡면 대곡리 575외



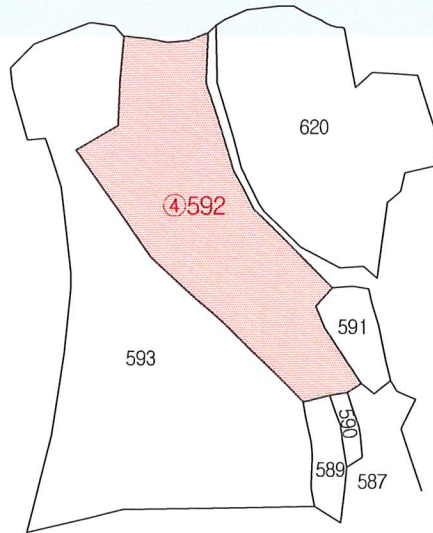
지적 및 건물개황도



지적개황도 S : 1 / 1100



지적개황도 S : 1 / 1500



범 례	 평가대상토지	 평가건물 1층	 제시외건물(평가)
	 도로선	 평가건물 2층	 제시외건물(평가외)
	 계획도로선	 평가건물 3층이상	

사 진 용 지



기호(1) 전경(서측에서 촬영)



기호(2) 전경(북서측에서 촬영)

사 진 용 지



기호(3) 전경(동측에서 촬영)



기호(4) 전경(남동측에서 촬영)