

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 이현택 소유물건(2025타경3019)

의뢰인: 대구지방법원 서부지원 사법보좌관  
조선동

감정평가서번호: 209A-250923

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.

케이원감정평가사사무소

# (토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사  
정 은 경 (인)

감정평가액	삼익팔천팔십이만원정(W380,820,000.-)			
의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 조선동	감정평가 목 적	법원경매	
제출처	대구지방법원 서부지원 경매3계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	이현택 (2025타경3019)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.11.03	2025.10.14 ~ 2025.11.03	2025.11.03

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	19,041	토지	19,041	20,000	380,820,000
	이	하	여	백		
<b>합 계</b>					<b>W380,820,000</b>	

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 성주군 선남면 관화리	산15	임야	계획관리지역 보전관리지역	19,041	19,041	20,000	380,820,000	수목포함평가 분묘소재감안
<b>합 계</b>								<b>₩380,820,000.-</b>	
				이	하	여	백		

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 1. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 성주군 선남면 관화리 산15번지 부동산(토지)으로서, 대구지방법원 서부지원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

### 2. 대상물건의 개요

기호	종류	소재지	지번	지목	면적(㎡)
1	토지	경상북도 성주군 선남면 관화리	산15	임야	19,041

### 3. 기준가치 및 감정평가 조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가액인 시장가치를 기준으로 하여 평가하였으며, 별도의 감정평가 조건은 없습니다.

### 4. 감정평가근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가에 관한 일반이론에 근거하여 평가하였습니다.

### 5. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 11월 03일로 하였습니다.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 6. 감정평가방법

- 1) 본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 감정평가하되, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하여 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교검토는 생략하였습니다.
  
- 2) 본건은 둘 이상의 용도지역에 걸쳐있는 토지로서 각 용도지역 부분의 위치, 형상, 이용상황, 그 밖에 다른 용도지역 부분에 미치는 영향 등을 고려하여 면적 비율에 따른 평균가액 평가하였습니다.

### 7. 기타사항

- 1) 본건 지상에 소재하는 수목은 임야의 거래관행 등을 감안하여 토지에 포함하여 평가하였습니다.
  
- 2) 본건은 일부 묘지인 상태로서 분묘가 소재하고 있으며, 묘지 및 분묘소재로 인한 제한 등을 감안하여 현황 평가하였습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 토지가액의 산출근거

### 1. 표준지 공시지가를 기준한 토지단가

#### 1) 비교표준지의 선정

##### (1) 비교표준지 공시지가

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 규정에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 다음의 표준지를 선정하였습니다.

[공시기준일 : 2025.01.01.]

기호	소재지	지번	지목	면적	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)
가	선남면 관화리	산4	임야	8,447	자연림	계획관리	맹지	부정형완경사	10,600
나	선남면 관화리	산3-6	임야	4,783	자연림	보전관리	맹지	부정형급경사	6,220

##### (2) 비교표준지 선정기준

- ① 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한사항이 같거나 비슷할 것.
- ② 이용상황이 같거나 비슷할 것.
- ③ 주위환경 등이 같거나 비슷할 것.
- ④ 인근지역에 위치하며, 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것.

이상의 선정기준을 종합적으로 고려하여 가장 적합한 표준지를 선정하였습니다.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2) 시점수정

### (1) 개요

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로서 비교표준지가 소재하는 시군구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였으며, 미고시월은 최종 고시월의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

### (2) 지가변동률

용도지역	기간	변동률 (%)	계산식
성주군 계획관리지역	2025.01.01. ~ 2025.11.03.	0.949	2025.01.01 ~ 2025.09.30 : 0.888 2025.09.01 ~ 2025.09.30 : 0.053 $( 1 + 0.00888 ) * ( 1 + 0.00053 * 34/30 )$ ≒ 1.00949
성주군 보전관리지역	2025.01.01. ~ 2025.11.03.	0.475	2025.01.01 ~ 2025.09.30 : 0.433 2025.09.01 ~ 2025.09.30 : 0.037 $( 1 + 0.00433 ) * ( 1 + 0.00037 * 34/30 )$ ≒ 1.00475

### 3) 지역요인 비교

비교표준지는 대상토지의 인근지역 및 동일수급권 안 유사지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다. (1.000)

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 4) 개별요인 비교

#### (1) 개별요인 비교 항목

조건	항목	세항목
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등
접근조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성 인근 교통시설과의 접근성
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등
		토양, 토질의 양부
획지조건	규모, 형상 등	면적
		방위
		형상
	고저, 표고 등	고저 (경사지 등)
		표고
	토지이용상황	경사의 위치 및 굴곡 토지이용상황 등
임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제
		기타규제(고압선, 분묘 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### (2) 개별요인 비교치

구분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
계획관리 지역 (본건/표준지 가)	1.00	0.95	1.00	0.95	1.00	1.00	0.903
검토의견 : 본건은 비교표준지에 비하여 교통시설과의 접근성, 형상 및 토지이용상황 등 획지조건에서 열세합니다.							
구분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
보전관리 지역 (본건/표준지 나)	1.00	1.05	1.00	0.95	1.00	1.00	0.998
검토의견 : 본건은 비교표준지에 비하여 교통시설과의 접근성에서 우세하며, 형상 및 토지이용상황 등 획지조건에서 열세합니다.							

### 5) 그 밖의 요인 보정

#### (1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

“그 밖의 요인 보정”이란, 토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 거래사례 및 평가전례를 참작하여 보정하는 것으로 대법원판례[2003다 38207(2004.05.14선고)], 국토교통부 유권해석[건설부토정 30241-36538(1991.12.28)] 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 거래사례나 평가전례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하였습니다.

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 인근 거래사례 및 평가전례

[자료 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	지번	용도지역	지목	기준시점	토지단가 (원/㎡)	평가목적 등
1	선남면 신부리	산6□	계획관리	임야	2025.04.02	26,000	경매평가
2	선남면 도성리	산11□	계획관리	임야	2024.01.04	20,000	경매평가
3	선남면 도흥리	산9□-2	계획관리	임야	2025.08.20	28,000	경매평가
4	선남면 신부리	산6□	계획관리	임야	2024.02.08	26,030	거래사례
5	선남면 성원리	산4□ 외	보전관리	임야	2022.04.01	23,580	거래사례

(3) 그 밖의 요인 보정치의 산정

가. 그 밖의 요인 보정치 산식

그 밖의 요인 보정치    ≙	$\frac{\text{평가전례(거래사례)기준 표준지가격}}{\text{표준지의 기준시점 현재가격}}$
- 평가전례(거래사례)기준 표준지가격 ≙ 평가전례(거래사례) x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인 - 표준지의 기준시점 현재가격 ≙ 표준지공시지가 x 시점수정	

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 나. 평가전례 및 거래사례의 선정

상기 평가전례 및 거래사례 중 적용 표준지 공시지가와 용도지역, 이용상황 등이 동일·유사하고 제반 가치형성요인에서 비교가능성이 높다고 판단되는 평가전례 기호 <1>, 거래사례 기호<5> 를 선정하였으며, 거래사례는 거래 당사자간에 별도의 사정개입이 없는 정상적인 거래로 판단됩니다.

### 다. 표준지 기호<가> 적용 그 밖의 요인 보정치 : 평가전례 기호<1> 적용

구분	평가전례 (원/㎡)	시점수정 - a)	지역요인 - b)	개별요인 - c)	산출단가 (원/㎡)	보정치
평가전례기준 표준지가가격	26,000	1.00572	1.000	0.989	25,861	2.417
구분	표준지공시지가 (원/㎡)	시점수정			산출단가 (원/㎡)	
기준시점현재 표준지가가격	10,600	1.00949			10,701	

#### - a) 시점수정

구분	기간	변동률 (%)	계산식
성주군 계획관리지역	25.04.02. ~ 25.11.03.	0.572	2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.125 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.140 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.071 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.058 2025.08.01 ~ 2025.08.31 : 0.068 2025.09.01 ~ 2025.09.30 : 0.053 $(1 + 0.00125 * 29/30) * (1 + 0.00140) * (1 + 0.00071) * (1 + 0.00058) * (1 + 0.00068) * (1 + 0.00053) * (1 + 0.00053 * 34/30) \approx 1.00572$

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- b) 지역요인 : 평가전례는 표준지의 인근지역 및 동일수급권 내 유사지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다.

- c) 개별요인

구분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
격차율 및 검토의견	1.00	0.97	1.00	1.02	1.00	1.00	0.989
검토의견 : 비교표준지는 평가전례에 비하여 교통시설과의 접근성 등 접근조건, 에서 열세하며, 형상 및 고저 등 획지조건에서 우세합니다.							

라. 표준지 기호<나> 적용 그 밖의 요인 보정치 : 거래사례 기호<5> 적용

구분	거래사례 (원/㎡)	시점수정 - a)	지역요인 - b)	개별요인 - c)	산출단가 (원/㎡)	보정치
거래사례기준 표준지가격	23,580	1.02426	1.000	0.723	17,462	2.794
구분	표준지공시지가 (원/㎡)	시점수정			산출단가 (원/㎡)	
기준시점현재 표준지가격	6,220	1.00475			6,250	

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- a) 시점수정

구분	기간	변동률 (%)	계산식
성주군 보전관리지역	22.04.01. ~ 25.11.03.	2.426	2022.04.01 ~ 2022.04.30 : 0.144 2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.139 2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.116 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.117 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.122 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.104 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.084 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.025 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.014 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.169 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.894 2025.01.01 ~ 2025.09.30 : 0.433 2025.09.01 ~ 2025.09.30 : 0.037  $(1 + 0.00144) * (1 + 0.00139) * (1 + 0.00116) * (1 + 0.00117) * (1 + 0.00122) * (1 + 0.00104) * (1 + 0.00084) * (1 + 0.00025) * (1 + 0.00014) * (1 + 0.00169) * (1 + 0.00894) * (1 + 0.00433) * (1 + 0.00037 * 34/30) \approx 1.02426$

- b) 지역요인 : 거래사례는 표준지의 인근지역 및 동일수급권 내 유사지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다.

- c) 개별요인

구분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
격차율 및 검토의견	1.00	0.85	1.00	0.85	1.00	1.00	0.723
	검토의견 : 비교표준지는 거래사례에 비하여 교통시설과의 접근성 등 접근조건, 형상 및 고저 등 획지조건에서 열세합니다.						

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 산정된 그 밖의 요인 보정치를 기준으로 하되, 인근 유사 토지의 지가수준, 거래사례가격 및 시장상황, 인근 유사토지의 평가전례, 감정평가목적 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 표준지 기호<가> : 2.42, 표준지 기호<나> : 2.79으로 결정하였습니다.

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

기호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1 계획 관리	10,600	1.00949	1.00	0.903	2.42	23,384	20,000
1 보전 관리	6,220	1.00475	1.00	0.998	2.79	17,401	

※ 용도지역별 면적비율 평균가격 산정

- 계획관리지역 : 보전관리지역 = 45% : 55%
- $23,384 \times 0.45 + 17,401 \times 0.55 = 20,093\text{원}/\text{㎡}$

## 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### Ⅲ. 감정평가액 결정 및 결정의견

#### 1. 각 감정평가방법에 의한 시산가액

기호	공시지가기준법(원/㎡)
1	20,000

#### 2. 토지가액의 결정

상기 각 시산가액을 검토할 때 공시지가기준법에 의한 시산가액은 제반 가격자료에 의하여 그 합리성이 인정된다고 판단되고 감정평가 목적 등에도 부합하는바, 다음과 같이 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상 토지의 최종 감정평가액으로 결정하였습니다.

기호	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)		금액(원)
		공부	사정	
1	20,000	19,041	19,041	380,820,000
합계				380,820,000

# 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 성주군 선남면 관화리 소재 관화2리 마을회관 북서측 인근에 위치하며, 주변은 임야, 농경지, 농촌 주택마을 등으로 형성되어 있습니다.

## (2) 교통상황

본건 인근 교통시설 및 편익시설과의 접근성 등을 종합할때, 제반 교통상황은 보통입니다.

## (3) 형태 및 이용상태

부정형의 형태로서, 자연림 임야(일부 묘지, 분묘소재) 상태입니다.

## (4) 인접 도로상태

지적상 맹지이며, 인접 토지를 통하여 접근이 가능합니다.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 보전관리지역, 성장관리계획구역(일반형) 가축사육제한구역(전부제한구역) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(젓소 돼지 개 닭 오리 제한구역) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)<수도법>

## (6) 제시목록 외의 물건

없습니다.

# 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) |                |

(7) 공부와의 차이

없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계는 미상입니다.
- 2) 본건 지상에 분묘가 소재하고 있습니다.

# 광역 위치도



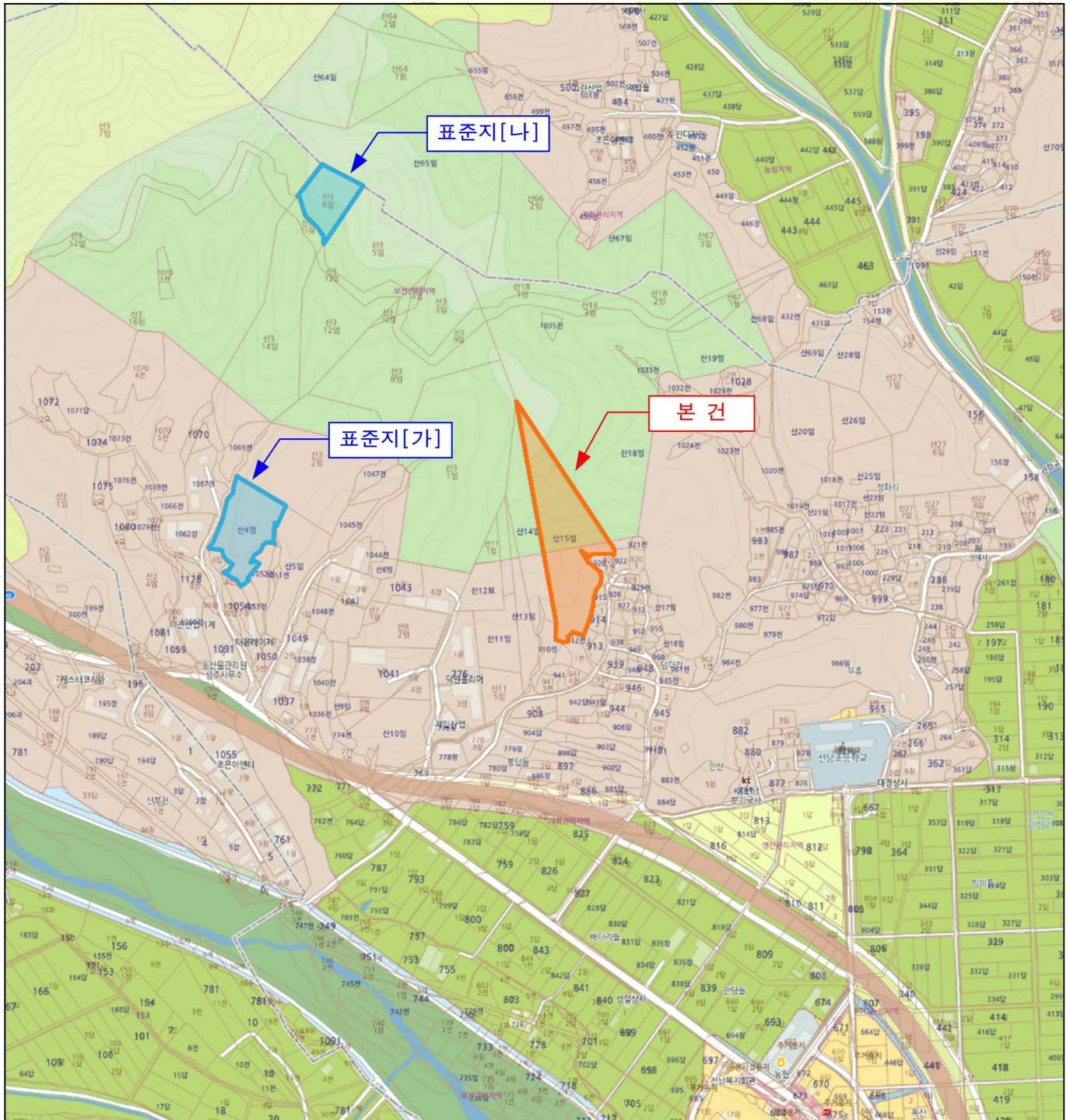
소재지	경상북도 성주군 선남면 관화리 산15
-----	----------------------



# 위치도



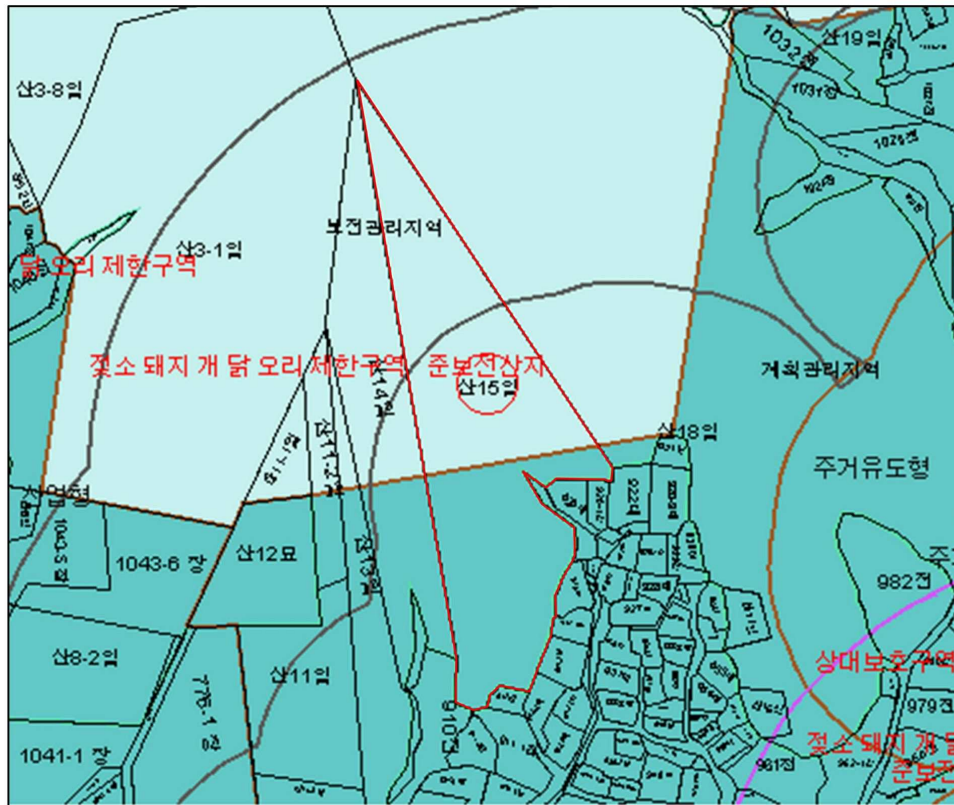
소재지 경상북도 성주군 선남면 관화리 산15



# 지 적 도



S : 1/4000



- 준보전산지
- 계획관리지역
- 보전관리지역
- 성장관리계획구역
- 배출시설설치제한지역
- 가축사육제한구역
- 상대보호구역



# 사 진 용 지



본건 전경



본건 전경

# 사 진 용 지



임야 내부



분묘 사진