

감정평가서

APPRAISAL REPORT

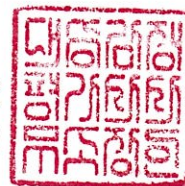
건명	이윤환 소유물건 (2025타경31961)
의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 조선동
감정평가서번호	DS02-2510-1091

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

대승감정평가사사무소

대구광역시 남구 안지랑로17길 5, 3층 302호

TEL : 053-355-4435 / FAX : 053-782-8856



[토지]감정평가표

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

감정평가사
류대영





감정평가액	일억오천구백구십사만칠천이백원정 (₩159,947,200.-)		
의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 조선동	감정평가목적	법원경매
제출처	대구지방법원 서부지원 경매3계	기준가치	시장가치
소유자 (대상업체명)	이윤환 (2025타경31961)	감정평가조건	-
목록표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간
기타참고사항	-	2025.11.07	2025.11.04 ~ 2025.11.07
			작성일
			2025.11.08

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
	토지	99,967	토지	99,967	1,600	159,947,200
	이	하	여	백		
합계						₩159,947,200

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 고령군 덕곡면 옥계리 소재 “옥계저수지” 북측 근거리에 위치하는 토지(임야)로서, 대구지방법원 서부지원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가대상물건(토지)의 개요

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	덕곡면 옥계리 산3	임야	99,967	자연림	농림지역	부정형 급경사	458	-

3. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 의하여 가격조사를 완료한 일인 2025년 11월 07일로 하였습니다.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

1) 실지조사 실시기간

본건의 실지조사 실시기간은 2025년 11월 04일 ~ 2025년 11월 07일입니다.

2) 실지조사 내용

본건의 자세한 임대차사항 및 실지조사 내용은 후첨 “감정평가요항표, 지적 및 건물개황도” 를 참고하시기 바랍니다.

5. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제2조제1호에 따른 “시장가치” 는 토지 등(이하 “대상물건” 이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)을 의미하며, 대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 “시장가치”를 기준으로 감정평가하되, 감정평가목적에 고려하여 결정하였습니다.

6. 감정평가조건

감정평가에 별다른 조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가방법

1. 감정평가액 결정의 법적근거

본건의 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관계 법령이 정하는 바와 감정평가이론에 따라 감정평가하였습니다.

2. 감정평가방법

부동산에 대한 감정평가는 다양한 감정평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

- 1) 감정평가대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 “공시지가기준법” ,
- 2) 대상물건의 재조달원가에서 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 “원가법” ,
- 3) 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 “거래사례비교법” ,
- 4) 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 “수익환원법” 이 있습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감정평가방법의 적용

대상토지의 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가이론에 의거하여 공시지가기준법으로 감정평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조제2항 단서 규정에 따라 대상물건의 특성 등으로 인하여 공시지가기준법 이외의 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교·검토 및 조정은 생략하였습니다.

4. 기타 참고사항

- 1) 본건 또는 인근 지상에 연고 미상의 분묘 내지는 묘터가 소재하는 바, 전체 면적 중 그 면적이 극소하나, 이를 감안하여 감정평가하였으니, 경매진행 및 입찰시 참고하시기 바랍니다.
- 2) 본건 지상에 자생중인 입목은 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 감정평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 토지가액의 산정

1. 개요

인근지역 내에 소재하는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 인근지대 상황, 접근성, 획지의 형태 및 면적, 도로 및 교통상황, 공법상 제한사항, 일반 수요, 유용성 등의 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 산정하였습니다.

2. 비교표준지의 선정

1) 비교표준지의 선정 기준

- ① 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것.
- ② 실제 이용상황 등이 같거나 유사할 것.
- ③ 주위환경 등이 같거나 유사할 것.
- ④ 당해 또는 인접 시·군·구 안의 인근지역에 위치하며, 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것.

➤ 이상의 선정기준을 종합적으로 고려하여 가장 적합한 표준지를 선정하였습니다.

2) 비교표준지의 선정

[공시기준일 : 2025. 01. 01.]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
가	덕곡면 옥계리 산3	99,967	임야	자연림	농림지역	세로 (가)	부정형 급경사	458	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조제2항제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 자가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 자가변동률을 적용합니다.

[대상지역 : 경상북도 고령군]

용도지역	기간	자가변동률 (%)	지가지수	비고
농림지역	2025. 01. 01. ~ 2025. 11. 07.	0.721	1.00721	경상북도 고령군 (25.01.01~25.11.07) (농림) 2025.01.01 ~ 2025.09.30 : 0.653 2025.09.01 ~ 2025.09.30 : 0.053 (1 + 0.00653) * (1 + 0.00053 * 38/30) ≒ 1.00721

※ 2025년 10월 이후의 자가변동률 미고시로, 직전 월 자가변동률을 연장 적용하였습니다.

4. 지역요인비교

본건은 표준지의 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 개별요인비교

1) 개별요인 비교항목(임야지대)

구분		
조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성
		인근취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고
		방위
		경사
		경사면의 위치
		경사의 굴곡
토양, 토질	토양, 토질의 양부	
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제
		기타규제
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

2) 개별요인의 비교

일련번호	표준지	가로조건	접근조건	자연(환경)조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1	가	—	1.00	0.95	—	1.00	1.00	0.950
본건은 비교표준지 대비 자연조건(분묘 등)에서 열세합니다.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 요인 보정

1) 개념 및 필요성

“그 밖의 요인 보정”이란, 토지에 관한 감정평가를 함에 있어서 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가변동에 영향을 미치는 그 밖의 요인에 대한 비교보정입니다.

그 밖의 요인 보정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조와 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28.), 대법원판례(2003다38207(2004.05.14. 선고), 2002두5054(2003.07.25. 선고), 98두6067(1998.07.10. 선고), 92누16300(1993.09.10. 선고)) 등의 취지에 따라, 적정가격 산정을 위해 필요합니다.

2) 산정방법

비교표준지의 기준시점 현재의 기준가액과 사례(평가사례, 거래사례) 기준 표준지가액과의 격차율을 검토하여 산정하되, 인근지역의 거래가능시세 등을 고려하여 결정하였습니다.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{사례(평가사례, 거래사례)기준 표준지가액}}{\text{표준지의 기준시점 현재가액}}$$

- 사례(평가사례)기준 표준지가액 = 사례(평가사례) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인
- 사례(거래사례)기준 표준지가액 = 사례(거래사례) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인
- 표준지의 기준시점 현재가액 = 표준지공시지가 × 시점수정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 비교사례(인근지역 내의 평가사례 및 거래사례)

기호	소재지	지목	용도지역	토지단가 (원/㎡)	유형	기준시점 (계약일자)	비고
①	덕곡면 노리산12*	임야	농림지역	1,100	경매	2025.04.07	-
②	덕곡면 용흥리산1*	임야	농림지역	1,100	소송	2023.04.26.	-
③	성주군 수륜면 백운리산21*	임야	보전관리	2,000	시가참고	2023.08.31.	-
④	덕곡면 옥계리산*	임야	농림지역	1,423	거래사례	2024.05.27.	-

[자료출처: 감정평가사협회, 등기사항전부증명서 및 한국부동산원]

4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

① 비교사례의 선정

사례는 표준지와 용도지역 및 이용상황 등이 동일 또는 유사하고 비교표준지와 비교 가능성이 있는 [사례 ①]를 선정하였습니다.

② 그 밖의 요인 보정치의 산정

(1) 비교표준지(가) / 사례①

비교 표준지 (가)	기준시점현재 표준지가액 (A)	공시지가 (2025.01.01.)	시점수정 (2025.01.01. ~ 2025.11.07.)				기준시점현재 표준지가액
		458	1.00721				461
비교 표준지 (가)	사례기준 표준지가액 (B)	사례①	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	사례기준 표준지가액
			1,100	1.000	1.00509	1.000	1.500
그 밖의 요인 보정치		그 밖의 요인 보정치 산정(B/A)					
		1,658 / 461					≒ 3.597

- 시점수정(경상북도 고령군 농림지역, 2025.04.07. ~ 2025.11.07.) : 1.00509
- 지역요인 : 표준지는 사례토지와 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다.(1.000)
- 개별요인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

표준지	사례	가로조건	접근조건	자연(환경)조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
가	①	—	1.50	1.00	1.00	1.00	1.00	1.500
비교표준지는 사례 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세합니다.								

③ 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 사례(평가사례, 거래사례), 감정평가목적 등을 고려할 때 감정평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였습니다.

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치	비고
가	3.59	-

7. 토지가액의 결정

일련 번호	비교표준지		시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
1	가	458	1.00721	1.000	0.950	3.59	1,573	1,600

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

구분		면적(㎡)		감정평가액		비고
종별	일련 번호	공부	사정	단가(원/㎡)	금액(원)	
토지	1	99,967	99,967	1,600	159,947,200	-
감정평가액(합계)					<u>₩159,947,200</u>	

2. 결정의견

상기 사례(평가사례, 거래사례)와 지가수준 등을 종합적으로 검토하여 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되는 바, 이를 감정평가대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 또는 용 도	용도지역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
1	경상북도 고령군 덕곡면 옥계리	산3	임야	농림지역	99,967	99,967	1,600	159,947,200	분묘감안평가
합 계				이	하	여	백	₩159,947,200.-	

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 고령군 덕곡면 옥계리 소재 "옥계저수지" 북측 근거리에 위치하며, 부근일대는 임야 등으로 형성된 순수 산림지대입니다.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량 접근이 가능하나, 간선도로와의 접근성 등 제반 교통 상황은 불편시 됩니다.

(3) 형태 및 이용상태

남서하향 급경사 지대에 위치하는 부정형의 토지로서 '임야'입니다.

(4) 인접 도로상태

임야도상 맹지이나, 북측 인근으로 약 3m 내외의 임도가 있습니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

농림지역, 가축사육제한구역(1000m 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>입니다.

(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.

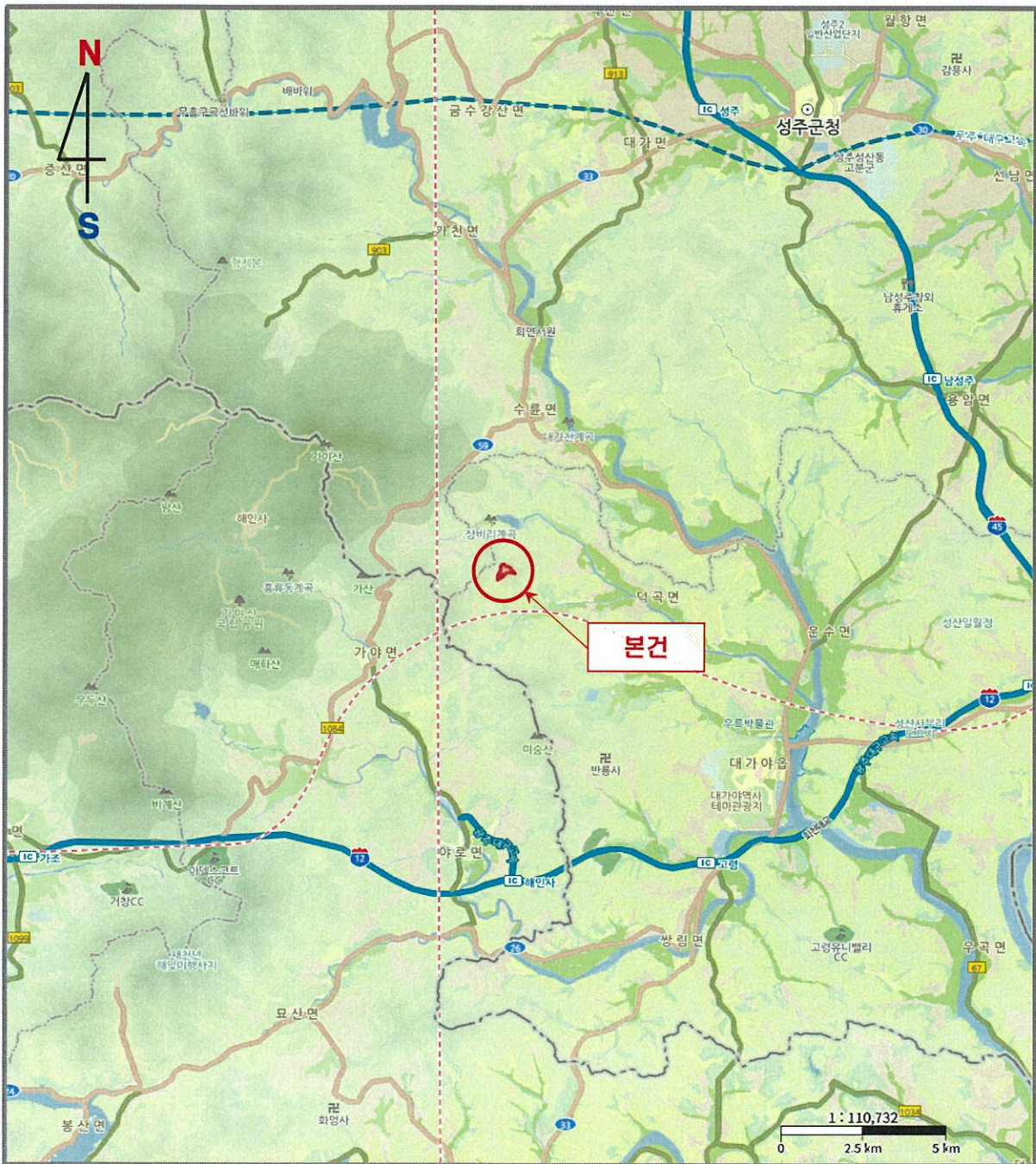
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계: 미상입니다.
- 2) 기타: '감정평가액의 산출근거 및 결정의견' 기타 참고사항(II-4.) 참조.

광역 위치도

소재지

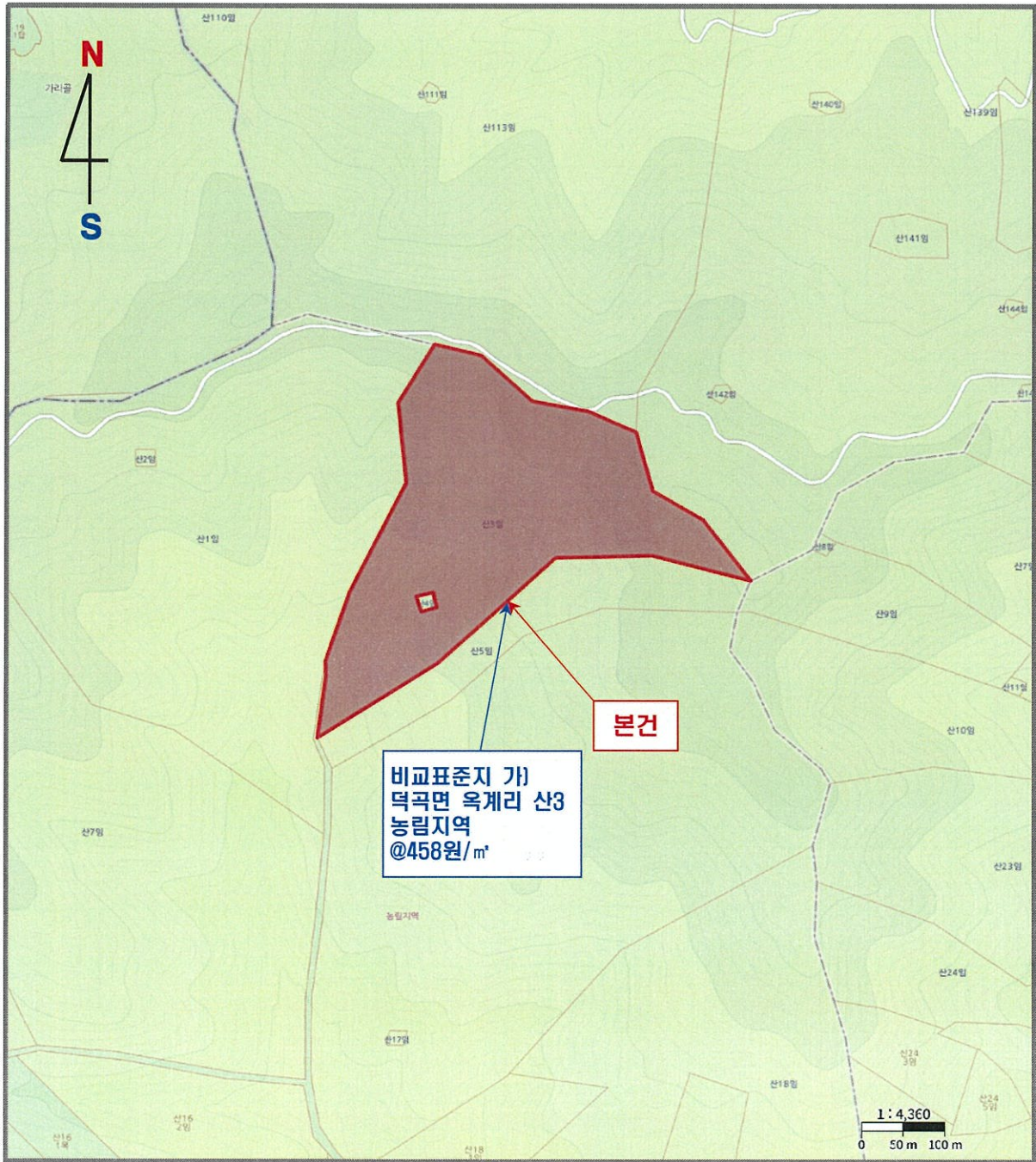
경상북도 고령군 덕곡면 옥계리 산3번지



상세 위치도

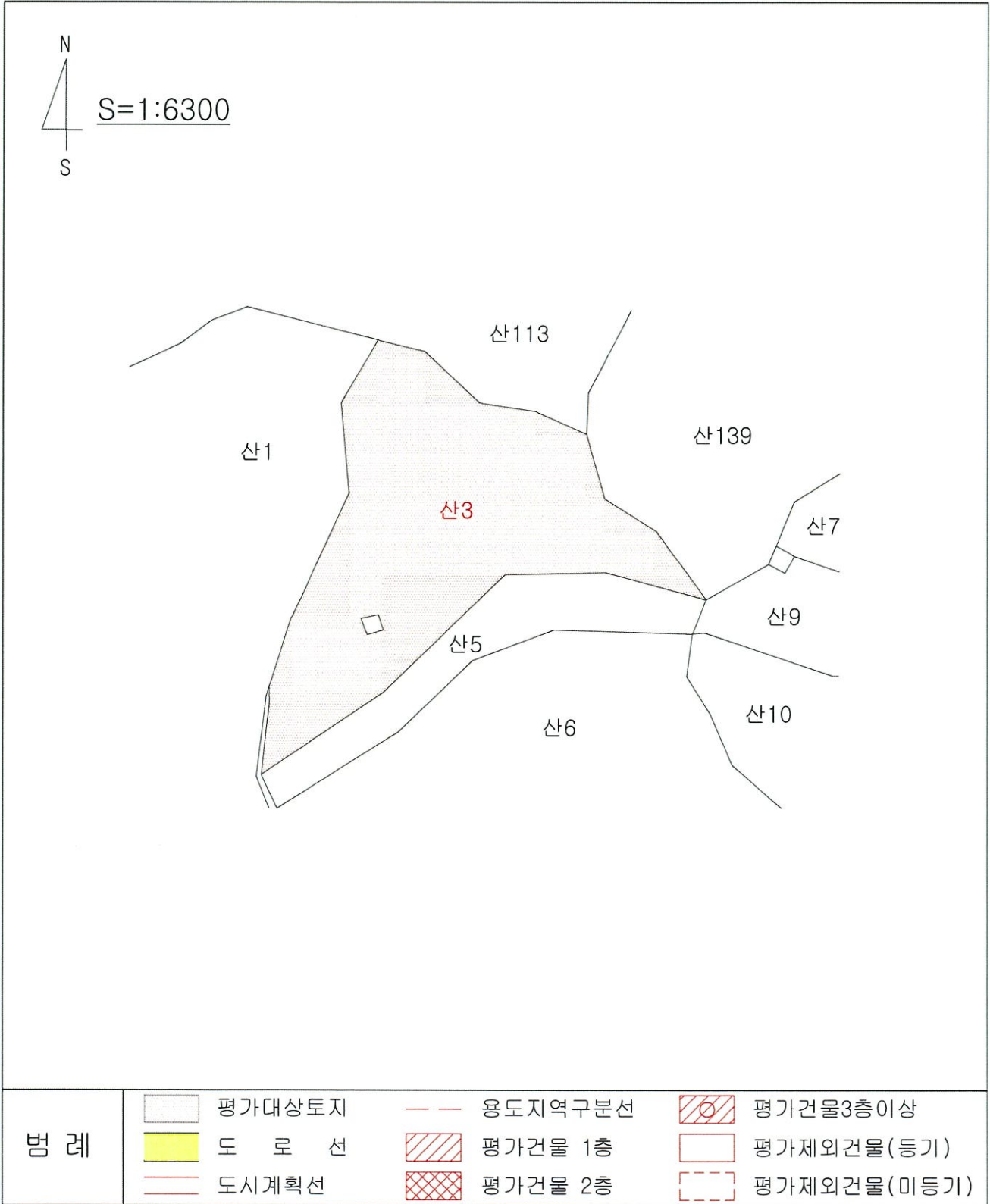
소재지

경상북도 고령군 덕곡면 옥계리 산3번지



지 적 및 건 물 개 황 도

기호 : ()



사진용지



[본건 전경]



[본건 내부]

사 진 용 지



[본건 내부]



[본건 내부(분묘추정)]