

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명:	허재덕 소유물건 (2025타경409)
의뢰인:	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 최상욱
감정평가서 번호:	H25-0306-046

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.

흥익감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사
이 선 영 (인)

감정평가액	칠천팔백오십만사천원정(₩78,504,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 최상욱	감정평가 목적	법원경매			
제출처	대구지방법원 서부지원 경매6계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	허재덕 (2025타경409)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.04.01	2025.04.01	2025.04.08		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	2,707 이	토지	2,707 여	-	78,504,000
	합계					₩78,504,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가의 개요

1. 평가목적

본건은 경상북도 고령군 우곡면 속리에 소재하는 부동산으로서, 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 평가에 관련된 법적근거 및 대상목록

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 법령이 정하는 바에 따라 평가하였으며, 평가대상 목록과 형상 및 이용상황 등에 대하여는 평가명세표, 평가요향표, 위치도 등을 참고하시기 바랍니다.

3. 기준가치

본건은 [감정평가에 관한 규칙] 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하였습니다.

4. 기준시점

2025년 04월 01일(가격조사 완료일)

5. 실지조사.실시기간 및 내용

본건은 [감정평가에 관한 규칙] 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2025년 04월 01일이며, 가격조사완료일은 2025년 04월 01일자로 귀 제시목록으로 하여 대상물건을 확인하였습니다.

6. 평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제11조 및 제12조에 따라 감정평가 하되, 거래사례, 평가전례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 평가방법의 적용

1) 토지의 평가

① 「감정평가에 관한 규칙」 제14조의 규정에 따라 토지는 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 가격시점까지의 지가변동을, 생산자 물가지수 및 당해 토지의 위치, 형상, 이용상황, 주위환경 등 개별적제요인과 인근지역의 지역적 제특성 및 인근지역의 정상적인 지가수준 등을 종합 참작하여 감정평가하였습니다.

② 기호 2)는 하천구역에 저촉되는 점을 감안하였으며, 기호 4)는 소하천예정지로서 가격에 미치는 영향이 미미하여 이를 고려하여 감정평가하였습니다.

8. 기타 참고사항

기호 2)지상 일부 소유자 미상의 과수목은 제외하였으며, 과수목 포함시 토지가격을 별지 “토지감정평가명세표”상 비교란에 기재하였습니다.

II. 토지가격의 산출

1. 대상토지의 개요

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세
1	고령군 우곡면 속리 8	519	전	묵전	계획관리	맹지	부정형 급경사
2	고령군 우곡면 속리 78	109	답	전 및 과수원	계획관리	세로 (불)	부정형 완경사
3	고령군 우곡면 속리 90-3	566	답	답	계획관리	세로 (불)	부정형 완경사
4	고령군 우곡면 속리 151	1,513	답	답	농림지역	세로 (가)	사다리 평지

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 표준지 공시지가 선정

본건과 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 동일 또는 유사한 표준지 공시지가 중에서 평가대상토지와 비교성이 높은 표준지를 선정하였습니다.

(2025. 01. 01 기준)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도지역	주위환경	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
가	속리 66-2	2,172	답	답	계획관리	마을주변 농경지대	세로 (불)	부정형 완경사	14,300	하천 구역
나	속리 144	2,752	답	답	농림지역	순수 경지정리지대	세각 (가)	가장형 평지	19,700	

3. 시점수정(지가변동률: 용도지역기준)

국토교통부장관이 조사·발표한 비교표준지가 소재하는 시, 군, 구의 용도지역별 지가변동률을 공시기준일로부터 가격시점까지 산정하여 적용하되, 가격시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전 월의 지가변동률을 추정 적용하였습니다.

용도지역	기 간	지가변동률 (%)	지가지수	2025년 02월 지가변동률
경상북도 고령군 계획관리지역	2025. 01. 01 ~ 2025. 04. 01	0.236	1.00236	0.066
경상북도 고령군 농림지역	2025. 01. 01 ~ 2025. 04. 01	0.192	1.00192	0.052

4. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역 내에 소재하여 지역적제요인 대등합니다.

(지역요인 격차율 : 1.000)

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 개별요인 비교

1) 농경지대의 개별요인 비교항목

개별요인	비 교 항 목
접근조건	교통의 편부 등
자연조건	일조, 토양, 토질, 관개, 배부 등
획지조건	면적, 경사, 경작의 편부 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도 등
기타조건	기타

2) 개별요인 비교치

표준지 (기호)	대상토지 (기호)	개별요인 비교내역	개별요인 비교치
가	1	본건은 공시지가 표준지 대비 접근조건(교통의 편부 등), 획지조건(경사, 지세 등)에서 열세하며, 행정적조건(하천구역)우세함.	0.653
가	2	본건은 공시지가 표준지 대비 접근조건(교통의 편부 등), 획지조건(경사, 형상 등), 행정적조건(하천구역)에서 열세함.	0.556
가	3	본건은 공시지가 표준지 대비 획지조건(형상, 지세 등)에서 열세하며, 행정적조건(하천구역)우세함.	0.938
나	4	본건은 공시지가 표준지 대비 접근조건(교통의 편부) 열세함.	0.980

6. 그 밖의 요인 보정치의 결정

1) 인근지역 내의 평가선례 및 거래사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	평가액 (원/㎡)	가격시점	평가목적	비고
1	속리 3**	1,296	전	계획관리	20,000	2020.12.23	담보	
2	속리 6*	50	답	계획관리	30,000	2020.12.18	거래 사례	
3	야정리 6**	3,278	답	계획관리	42,312	2022.06.16	거래 사례	
4	속리 4*외	2,978	답	농림지역	30,221	2021.05.16	거래 사례	

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 그 밖의 요인 보정치의 결정

본건과 비교 가능한 평가선례 및 거래사례의 지가수준과 최근 부동산 경기의 추세 및 전반적인 경기상황 등으로 보아 인근지역의 정상적인 지가수준이 공시지가 수준과 괴리되어 현실가격의 반영에 미흡하다고 판단되는 바, 적절한 지가산정을 위하여 그 밖의 요인 보정치를 결정하였습니다.

[표준지 가)와 거래사례 3)와의 비교]

구분	소재지	토지가격 (원/㎡)	시점 수정	사정 보정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	비교치
거래사례(3) 기준 표준지(가) 감정평가가격	야정리 6**	42,312	1.01938	1.000	1.000	0.799	34,462	2.404
표준지(가)의 현재가격	속리 66-2	14,300	1.00236	-	-	-	14,334	

(1)시점수정(2022.06.16 ~ 2025.04.01): 1.938%

(2)사정보정: 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 아니함.(1.000)

(3)개별요인

접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누계치
0.95	1.00	0.85	0.99	1.00	0.799

* 상기한 바와 같이 평가선례를 기준한 표준지 감정평가가격과 표준지 공시지가와의 격차, 지가수준 등을 참작하여 본건 감정평가에 적용할 그 밖의 요인 보정치를 2.40으로 결정하였습니다.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

[표준지 나)와 거래사례 4)와의 비교]

구분	소재지	토지가격 (원/㎡)	시점 수정	사정 보정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	비교치
거래사례(4) 기준 표준지(나) 감정평가가격	속리 4*외	30,221	1.05459	1.000	1.000	1.000	31,871	1.615
표준지(나)의 현재가격	속리 144	19,700	1.00192	-	-	-	19,738	

(1)시점수정(2021.05.16 ~ 2025.04.01): 5.459%

(2)사정보정: 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 아니함.(1.000)

(3)개별요인

접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누계치
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

* 상기한 바와 같이 평가선례를 기준한 표준지 감정평가가격과 표준지 공시지가와의 격차, 지가수준 등을 참작하여 본건 감정평가에 적용할 그 밖의 요인 보정치를 1.61으로 결정하였습니다.

7. 토지가격의 결정

상기 사항을 종합 참작하여 토지의 가격을 결정하였습니다.

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	시산가격 (원/㎡)	평가가격 (원/㎡)	비고
1	14,300	1.00236	1.000	0.653	2.40	22,464	22,000	
2	14,300	1.00236	1.000	0.556	2.40	19,127	19,000	
3	14,300	1.00236	1.000	0.938	2.40	32,268	32,000	
4	19,700	1.00192	1.000	0.980	1.61	31,142	31,000	

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 감정평가액 결정의견

1. 시산가격 조정 및 감정평가액 결정

상기한 가격자료에 의해 공시지가기준법을 적용하여 산정한 토지가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나 인근의 평가전례, 거래사례, 가격수준 등을 종합 고려할 때, 다른 감정평가방법(원가법 및 수익환원법)을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어 다음과 같이 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

구분	일련 번호	단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	평가액 (원)	비고
토지	1	22,000	519	11,418,000	
	2	19,000	109	2,071,000	과수목제외 하천구역감안
	3	32,000	566	18,112,000	
	4	31,000	1,513	46,903,000	
합 계				78,504,000	

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	단가(원/㎡)	금액(원)	
1	경상북도 고령군 우곡면 속리	8	전	계획관리지역	519	519	22,000	11,418,000	묵전
2	"	78	답	계획관리지역	109	109	19,000	2,071,000	현황: 전 및 과수원 과수목제외 하천구역 감안평가 과수목포함시 토지가격: ₩2,371,000
3	"	90-3	답	계획관리지역	566	566	32,000	18,112,000	
4	"	151	답	농림지역	1,513	1,513	31,000	46,903,000	
합 계								₩78,504,000.-	
				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

본건은 경상북도 고령군 우곡면 속리 소재 "속리마을회관" 남동측 인근에 산재하여 위치하며, 부근은 주택, 농경지, 임야 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

기호 1~4): 본건 및 인근까지 차량 접근이 가능하며, 제반교통사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

- 기호 1): 경사지대 부정형의 토지로서 목전 상태임.
 기호 2): 경사지대 부정형의 토지로서 전 및 과수원으로 이용 중임.
 기호 3): 계단식 경사지대 부정형의 토지로서 답으로 이용 중임.
 기호 4): 사다리형의 토지로서 자체지반 대체로 평탄하며, 답으로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

- 기호 1): 맹지임.
 기호 2): 본건 북서측 일부 세로(불)의 진입로와 접함.
 기호 3): 본건 북측으로 폭 약 2.5미터 내외의 도로와 접함.
 기호 4): 본건 서측으로 폭 약 3미터 내외의 도로와 접하며, 서측으로 구거를 지나 폭 약 3미터 내외의 도로와 접함.

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) | |

(5) 토지이용계획 및 제한상태

- 기호 1): 계획관리지역, 가축사육제한구역(500m 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
- 기호 2): 계획관리지역, 가축사육제한구역(250m 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 소하천구역(산당골천)<소하천정비법>,
- 기호 3): 계획관리지역, 성장관리계획구역((2024-01-27)(주거형)), 가축사육제한구역(250m 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
- 기호 4): 농림지역, 가축사육제한구역(250m 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>, 소하천예정지(산당골천)<소하천정비법>.

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(7) 공부와의 차이

기호 2): 공부상 지목은 "답"이나, 현황 "전 및 과수원" 임.

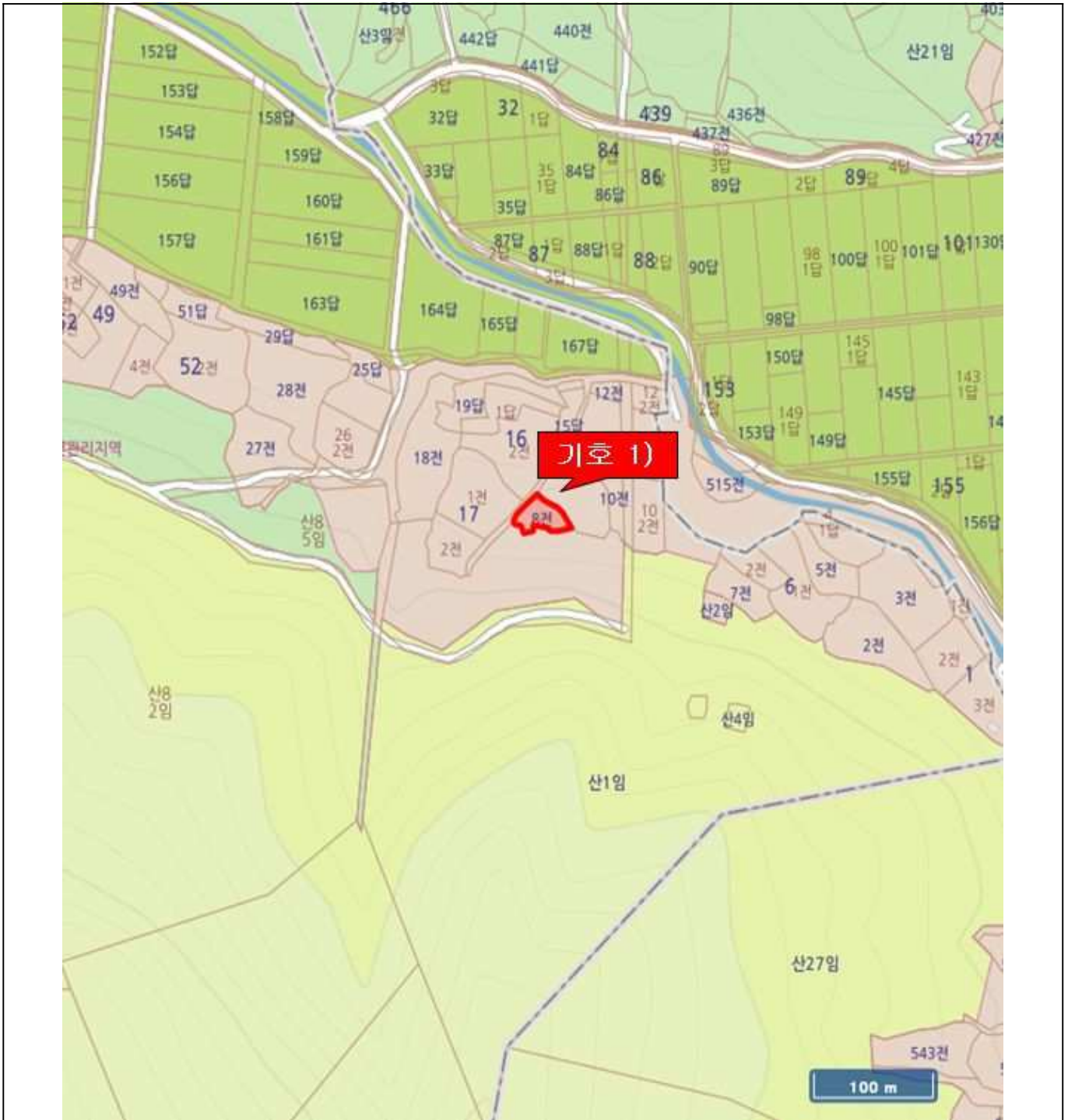
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계: 미상임.
- 2) 기타: 기호 2)지상 일부 과수목 식재되어 있음.

위치도



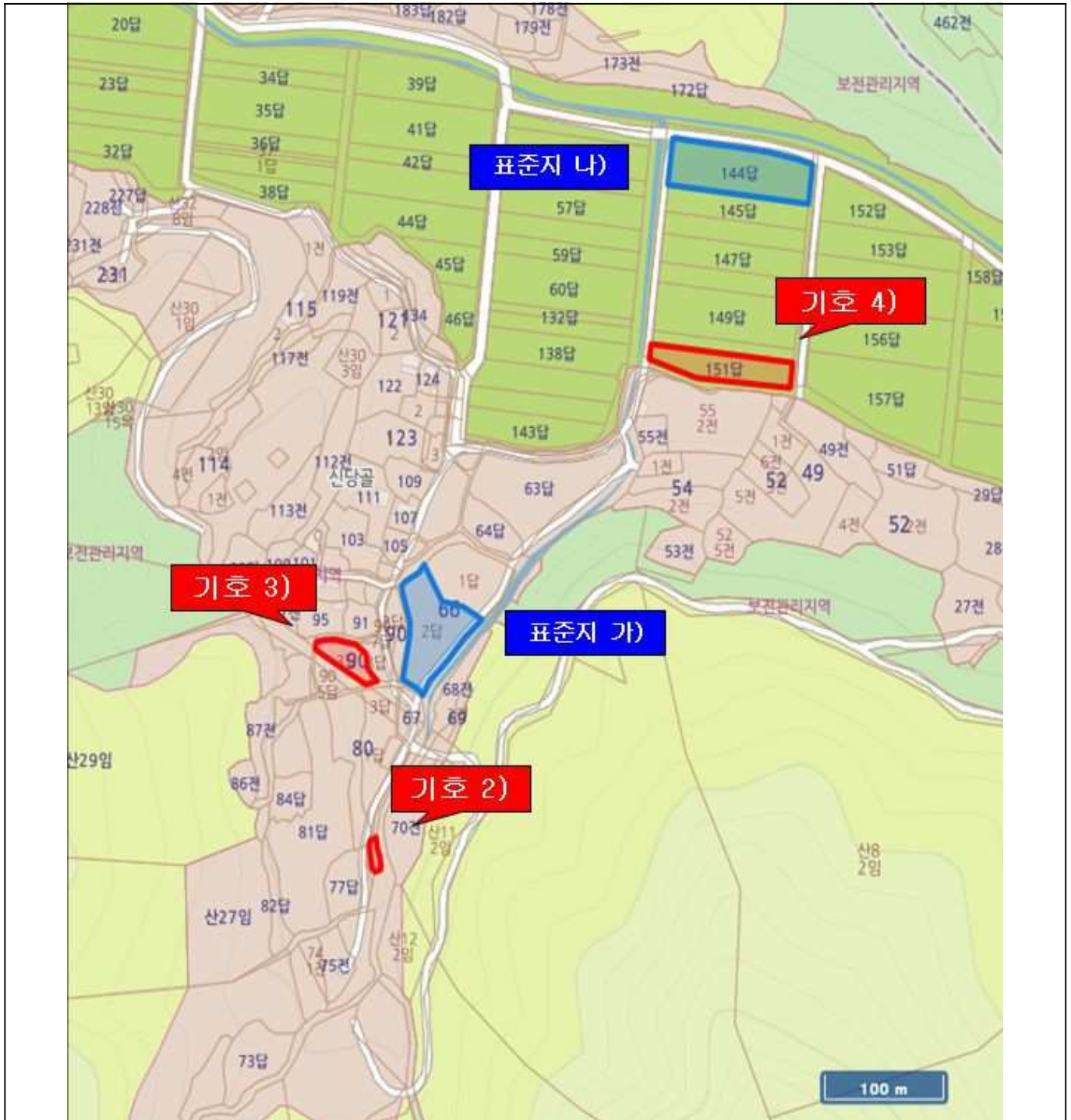
소재지 경상북도 고령군 우곡면 속리 8외



위치도



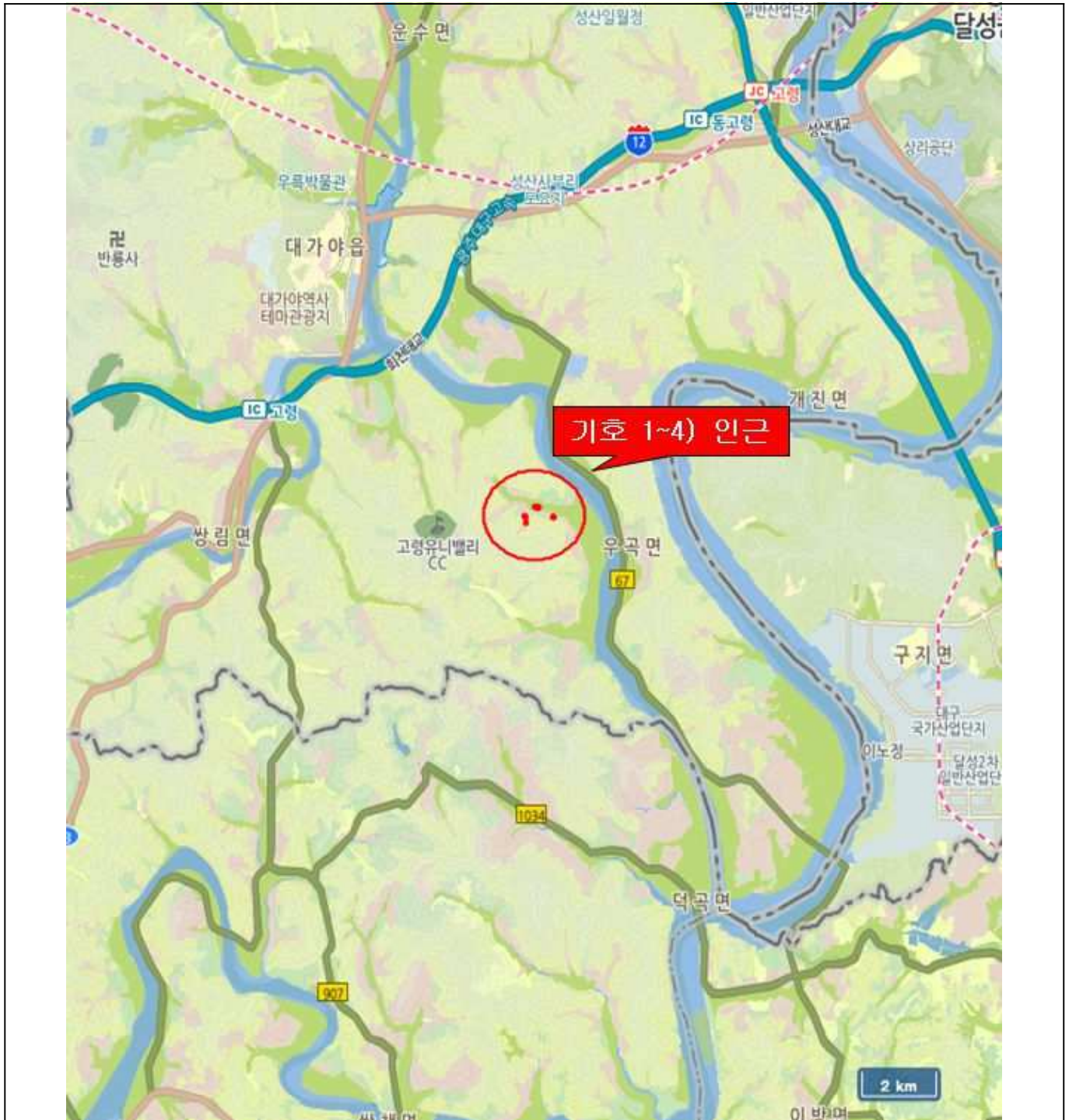
소재지 경상북도 고령군 우곡면 속리 8외



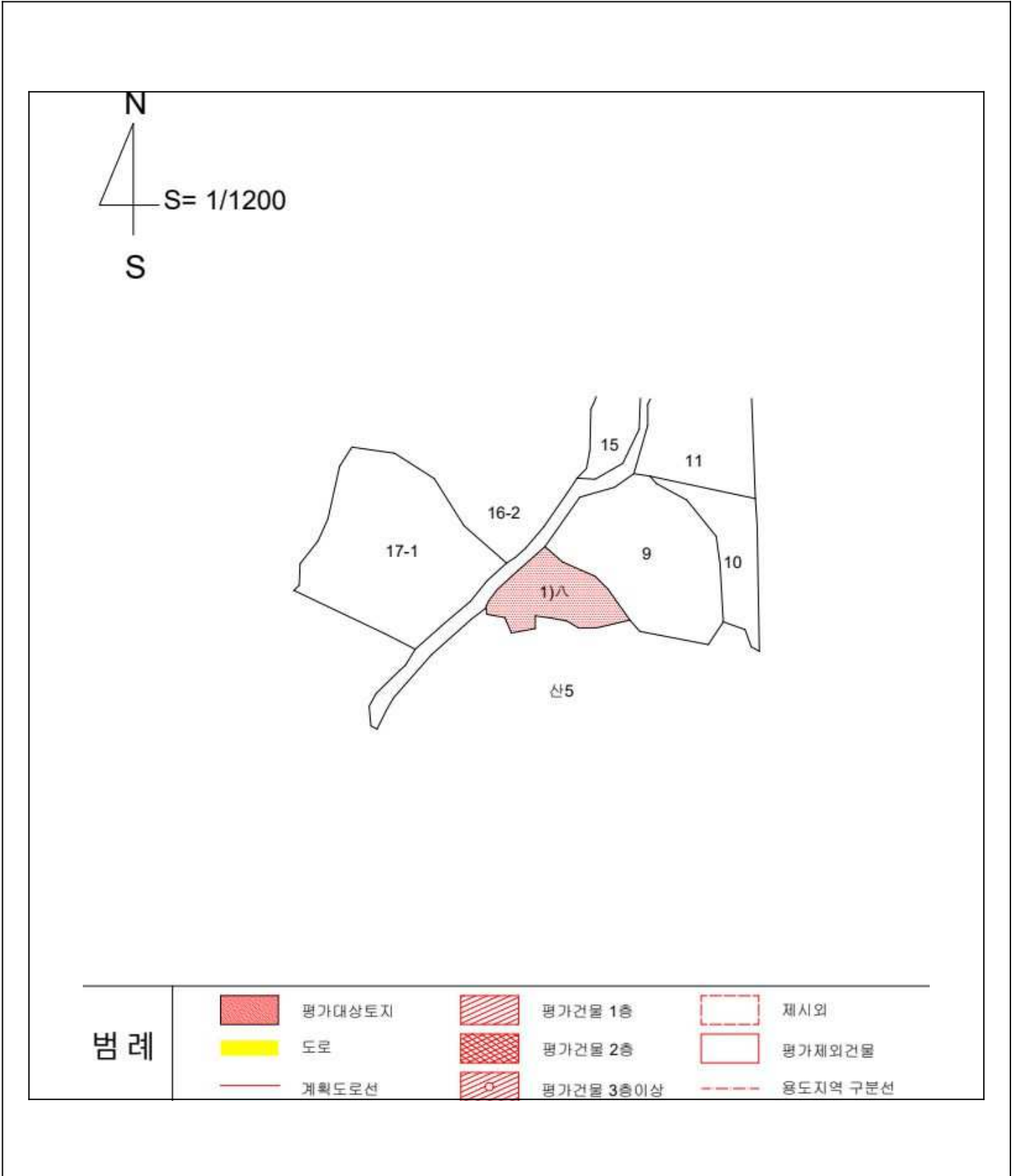
위 치 도



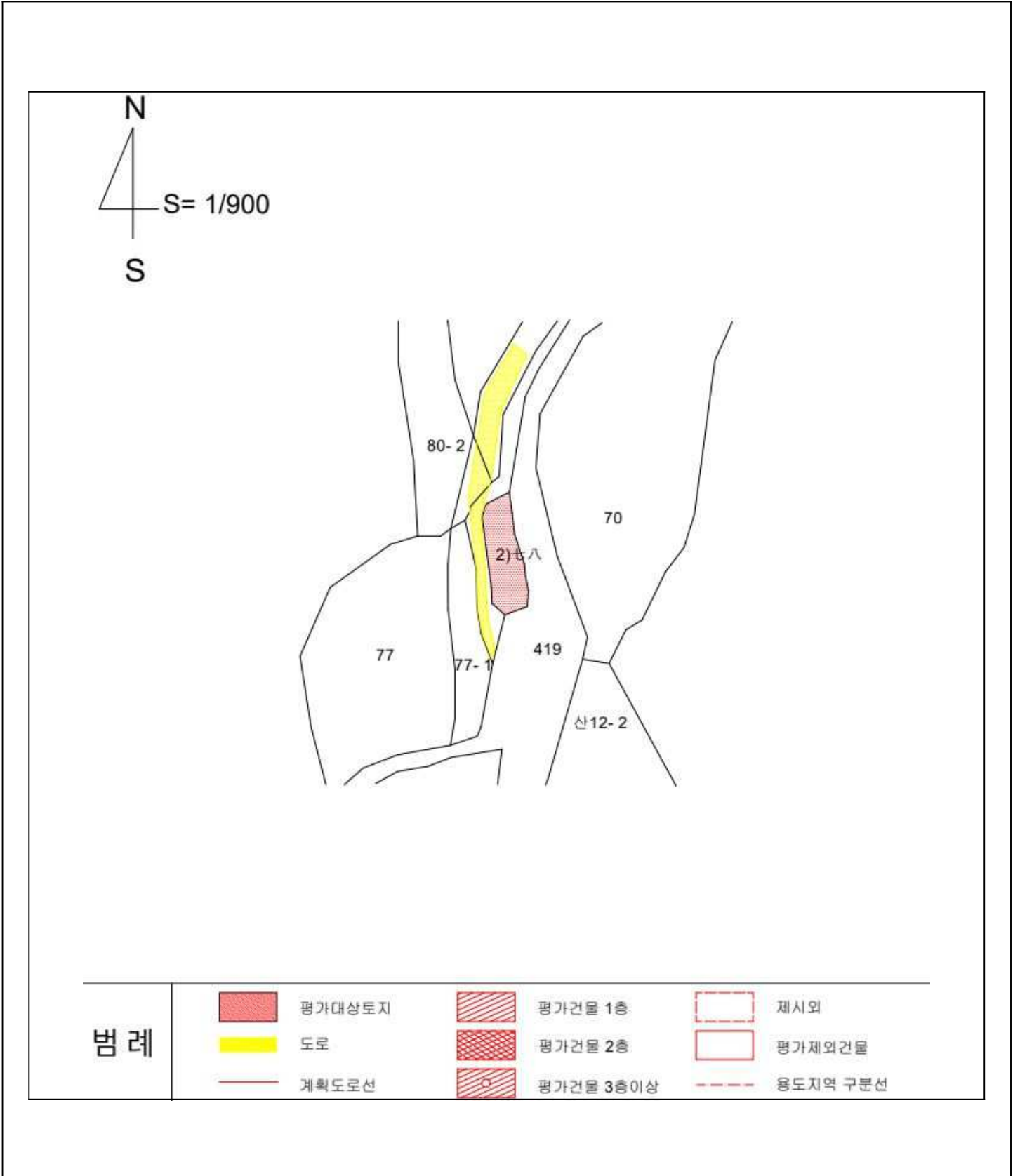
소재지	경상북도 고령군 우곡면 속리 8외
-----	--------------------



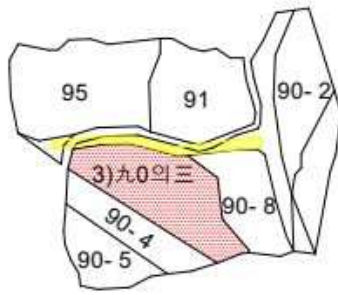
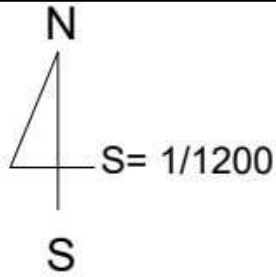
지 적 도



지 적 도

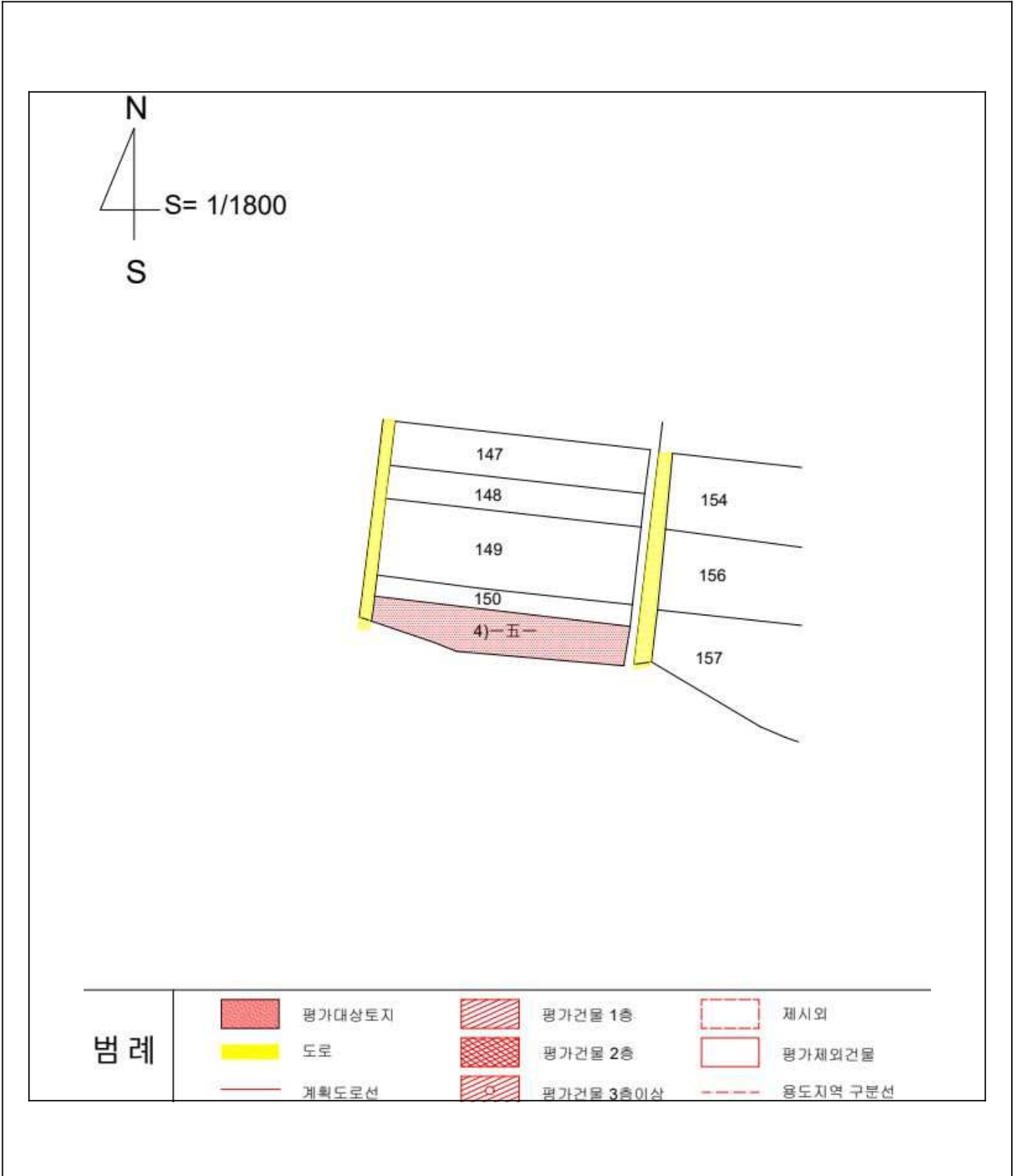


지 적 도



범례	 평가대상토지	 평가건물 1층	 제시외
	 도로	 평가건물 2층	 평가제외건물
	계획도로선	 평가건물 3층이상	 용도지역 구분선

지 적 도



사 진 용 지



【 기호 1) 주변 】



【 기호 1) 】

사 진 용 지



【 기호 1) 】



【 기호 2) 】

사 진 용 지



【 기호 2) 】



【 기호 3) 】

사 진 용 지



【 기호 3) 】



【 기호 4) 】

사 진 용 지



【 기호 4) 】