

# 감정평가서

건명	손동호 소유물건 (2025타경30954)
의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 최상욱
감정서번호	한창250220-02

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

## 한창감정평가사사무소

대구광역시 수성구 범어동 달구벌대로 489안길 8-2 1호  
TEL. 053-751-9733 FAX. 053-753-9733

# (토지)감정평가표

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

감정평가사  
이창한

이성호

(인)

감정평가액	오천삼백육만칠천원정 (₩53,067,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 최상욱		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	대구지방법원 서부지원 경매6계		
소유자 (대상업체명)	손동호 (2025타경30954)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.03.12	2025.03.11, 2025.03.12	2025.03.13	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	317	토지	317	167,000	52,939,000
	제시외 건물	(16.0)	건물	16	8,000	128,000
		이	하	여	백	
합계						₩53,067,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 감정평가개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 고령군 성산면 오곡리 소재 '진두마을' 내에 위치하는 '토지'로서 '경매'목적의 감정평가임.

### 2. 대상물건 개요

#### ▣ 토지

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	주요 공법상제한사항	비고/ 개별공시지가
(1)	경상북도 고령군 성산면 오곡리 70	대	317	주거나지	보전관리지역	@63,700/㎡ (2024.01)

### 3. 기준시점 및 조사기간

#### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 03월 12일을 기준시점으로 정함.

#### 나. 실지조사 실시기간

현장조사 및 관련자료조사 : 2025년 03월 11일, 2025년 03월 12일.

### 4. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치 결정 및 그 이유

본건의 평가목적에 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

#### 나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가방법의 적용

### 1. 감정평가방법

- 가. 부동산에 대한 감정평가방법은 비용성의 원리에 기초한 원가법, 시장성의 원리에 기초한 거래사례비교법 및 공시지가기준법, 수익성의 원리에 기초한 수익환원법이 있음.
- 나. 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 다. 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 라. 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 마. 공시지가기준법이란 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

### 2. 감정평가방법의 적용규정

- 가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 관계 법령과 『감정평가 실무기준』에 의거함.
- 나. 『감정평가에 관한 규칙』 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.
- 다. 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제1항에서는 대상물건별 주된 감정평가방법, 제14조에서는 토지의 감정평가방법, 제15조에서는 건물의 감정평가방법, 제16조에서는 토지와 건물의 일괄 감정평가방법을 규정하고 있음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 대상물건에 대한 감정평가방법의 적용

### 가. 토지의 평가방법

- 본건 토지의 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조의 규정에 의거 상기 감정평가방법 중 공시지가기준법을 적용하였으며, 인근지역의 평가사례 및 거래사례검토를 통해 시장가격을 충분히 반영하여 그 가격을 결정하였는바, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요하다고 판단되어 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거 다른 평가방법에 의한 시산가액과의 비교검토는 생략하였음.
- 본건 지상의 수목은 관행상 토지와 일체로 거래되는 바 토지와 수목을 일괄하여 평가하였습니다.
- 본건 토지상에 별첨 "지적 및 건물개황도"와 같이 제시외 간이건물(철파이프조 계사)이 소재하여 토지에 다소 영향을 미치고 있으나 평가목적은 고려하여 토지는 이에 구매됨이 없이 평가하였으며 제시외건물 소재 감안한 토지평가액을 부기하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 토지감정평가액 산출근거

### 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 품등비교가 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	성산면 오곡리 70	317.0	대	주거 나지	보전 관리	세로 (가)	부정형 평지	64,900	기호 (1)

#### 나. 시점수정

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

지역/기간	용도지역/변동률	비 고
경상북도 고령군 (25.01.01~25.03.12)	보전관리지역 1.00087 (0.087% 상승)	2025.01.01~2025.01.31 : 0.038 직전월 : 2025.01.01~2025.01.31 : 0.038 2025.02.01~2025.03.12 : (직전월 유추적용)  (1+0.00038) × (1+0.00038 × 40/31) ≒ 1.00087 (0.087% 상승)

※미고시월은 직전월을 유추적용함.

#### 다. 지역요인 비교

비교표준지와 대상토지는 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등함( 1.00 ).

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 라. 개별요인 비교

◎기호(1)토지 : 경상북도 고령군 성산면 오곡리 70 대 317㎡

◎비교표준지 : 기호(A) : 경상북도 고령군 성산면 오곡리 70 대 317㎡

구 분			표준지	대상토지	격차율	비 고
조건	항목	세항목				
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도	보통	보통	1.00	대등함
		포장				
		계통 및 연속성				
접근 조건	인근 상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성	보통	보통	1.00	대등함
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성				
		대중교통의 유형과 노선				
공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성					
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	보통	보통	1.00	대등함
		조망, 경관 등				
		지반, 지질 등				
	인근환경	인근토지의 이용상황				
공급 및 처리시설의 상태	인근토지의 이용상황과의 적합성					
	기반시설(상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)					
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무	특별고압선 등과의 거리				
획지 조건	규모, 형상 등	면적	보통	보통	1.00	대등함
		접면 너비 및 깊이				
		형상				
	방위, 고저 등	방위				
		고저(경사지 등)				
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등				
토지이용상황	토지이용상황 등					
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등					
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	보전관리 지목: 대 보통	보전관리 지목: 대 보통	1.00	대등함
		기타규제(입체이용제한 등)				
기타 조건	기타	장래의 동향	보통	보통	1.00	대등함
		기타				
누 계		가로조건×접근조건×환경조건×획지조건×행정적조건×기타조건			1.000	

# 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
p1	2023.11.07	성산면 삼대리 361	잡종지	1,144	계획관리지역	372,000	경매평가
p2	2022.11.14	개진면 직리 280	대	240	계획관리지역	163,000	경매평가
p3	2023.09.08	개진면 생리 307	대	98	계획관리지역	276,000	공매평가

### 3) 인근지역의 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

기호	거래일자	소재지	지목	면적 (㎡)		거래금액
		용도지역		토지	건물	일괄단가(/㎡)
d1	2023.05.01	성산면 삼대리 21*~7외 3필지	대	3,165 중402.25	-	100,000,000
		계획관리지역				(248,601/㎡)
		개별지가(2023.07):@194,600/㎡				

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	거래일자	소재지	지목	면적 (㎡)		거래금액
		용도지역		토지	건물	일괄단가(/㎡)
d2	2022.09.18	성산면 삼대리 48*1	대	793	311.05	500,000,000
		계획관리지역				(630,517/㎡)
개별지가(2022.01):@102,500/㎡						
d3	2022.03.25	성산면 오곡리 52*외 2필지	대	303	44.29	66,000,000
		계획관리지역				(217,821/㎡)
건물가격 : $650,000 \times 8/40 \approx @130,000/\text{㎡}$ (관찰감가) $@130,000/\text{㎡} \times 44.29\text{㎡} \approx 5,757,700$ (사용승인: 1989-10-01, 블록구조, 단독주택)						
토지배분단가 : $(66,000,000 - 5,757,700) / 303.0\text{㎡} \approx @198,819\text{원}/\text{㎡}$						
개별지가(2022.07):@90,000/㎡						
d4	2021.02.22	성산면 강정리 2*	대	325	51.2	100,000,000
		계획관리지역				(307,692/㎡)
매매후 철거, 개별지가(2021.01):@135,700/㎡						

## 4) 그 밖의 요인 보정치 산정

### (가) 사례의 선정

가격조사 자료중 비교표준지와 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하고 당해지역의 정상적인 지가를 반영하고 있는 것으로 판단되는 아래사례를 격차율 산정을 위한 비교사례로 선정함.

표준지별 사례기호	표준지(A) : 사례 (p3) (d3)
-----------	-----------------------

### (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 적정하다고 판단되어 비교성이 있는 사례와 비교표준지를 기준한 가격을 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

$\text{그 밖의 요인보정치} = \frac{\text{사례(평가사례, 거래사례)기준 표준지가액}}{\text{표준지의 기준(가격)시점 현재가액}}$
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사례(평가사례)기준 표준지가액 = 사례(평가사례) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인</li> <li>• 사례(거래사례)기준 표준지가액 = 사례(거래사례) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인</li> <li>• 표준지의 기준(가격)시점 현재가액 = 표준지공시지가 × 시점수정</li> </ul>

## (다) 보정치 산정

(i) 비교표준지 (A) : 평가사례(p3 : 개진면 생리 307 )

비교 표준지 (A)	기준시점현재 표준지가액(a)	공시지가 (2025.01.01)	시점수정 (2025.01.01~2025.03.12)				기준시점현재 표준지가액
		64,900	1.00087				64,956
사례(p3)기준 표준지가액(b)	사례단가	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	사례기준 표준지가액	
	276,000	1.00	1.01195	1.00	0.606	169,255	
보정치	보정치 산정(b/a)				(개별)보정치결정		
	169,255 / 64,956 = 2.606				2.606		

(1)사정보정 : 사정보정요인 없음.( 1.00 )

(2)시점수정 : 경상북도 고령군 (23.09.08~25.03.12)(계획관리) : ( 1.01195 )

(3)지역요인비교 : 표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.( 1.00 )

(4)개별요인비교

표준지	사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
(A)	(p3)	0.84	1.00	1.00	0.95	0.76	1.00	0.606
표준지(A)는 사례(p3) 대비 가로조건(가로의 폭 계통 등), 획지조건(형상, 경사 등), 행정적조건(규제정도 등)에서 열세함								

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(ii) 비교표준지 (A) : 거래사례(d3 : 성산면 오곡리 52\* )

비교 표준지 (A)	기준시점현재 표준지가격(a)	공시지가 (2025.01.01)	시점수정 (2025.01.01~2025.03.12)				기준시점현재 표준지가격
		64,900	1.00087				64,956
	사례(d3)기준 표준지가격(b)	사례단가	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	사례기준 표준지가격
		198,819	1.00	1.02391	1.00	0.811	165,098
	보정치	보정치 산정(b/a)				(개별)보정치결정	
165,098 / 64,956 ≒ 2.542				2.542			

(1)사정보정 : 사정보정요인 없음.( 1.00 )

(2)시점수정 : 경상북도 고령군 (22.03.25~25.03.12)(계획관리) : ( 1.02391 )

(3)지역요인비교 : 표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.( 1.00 )

(4)개별요인비교

표준지	사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
(A)	(d3)	1.10	1.00	1.00	0.97	0.76	1.00	0.811
표준지(A)는 사례(d3) 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세하나 획지조건(경사 등), 행정적조건(규제정도 등)에서 열세함								

(iii) 표준지(A)의 그밖의요인 보정치 결정

표준지 기호	평균보정치 산정	보정치 결정	비교
(A)	$(2.606+2.542) \div 2 = 2.574$	2.57	-

## 5) 보정치 결정

인근지역의 지가수준, 평가사례 및 지가변동률을 감안하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	공시지가	그 밖의 요인 보정치	비고
표준지 (A)	성산면 오곡리 70	64,900	2.57	보전관리

## 바. 토지 시산단가

기호	비교표준지 공시지가	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)	비고
(1)	A 64,900	1.00087	1.00	1.000	2.57	166,938	167,000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정

### 1. 감정평가액 결정의견

상기 토지시산단가는 대상물건의 제반 가격형성요인 등을 종합 검토하고, 거래시세 및 호가수준, 지가변동을, 평가사례, 대상물건의 면적 등을 종합적으로 참작하여 산정하였는 바, 그 금액의 합리성이 인정되므로 다음과 같이 감정평가액을 결정함.

### 2. 물건별 감정평가액 결정

#### ▫ 토지

구분	기호	지목	면적(㎡)	적용단가	감정평가액(원)	비고
토지	(1)	대	317	167,000	52,939,000	-
토지 감정평가액 합계					52,939,000	

### 3. 감정평가액 합계

구분	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	317.0	52,939,000	-
제시외건물	16.0	128,000	-
감정평가액(합계)		53,067,000	

※ 세부내역은 ‘감정평가명세표’ 를 참조하시기 바랍니다.

# 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 성산면 오곡리	70	대	보전관리지역	317	317	167,000	52,939,000	제시외건물 소재감안한 토지평가액 (₩52,305,000 @165,000/㎡)
								<b>₩52,939,000</b>	
ㄱ	<제시외 경상북도 고령군 성산면 오곡리	<건물> 70 위 지상	(계사)	철파이프조 강판지붕 단층	(16.0)	16.0	8,000	128,000	20,000 × 2/5 관찰감가
								<b>₩128,000</b>	
								<b>₩53,067,000.-</b>	
				이	하	여	백		

# 토지 감정평가요항표

- |               |                        |               |
|---------------|------------------------|---------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황               | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태   | (5) 토지이용계획 및 제한상태      | (6) 제시목록외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이   | (8) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |               |

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 경상북도 고령군 성산면 오곡리 소재 '진두마을' 내에 위치하며, 주변은 농경지, 축사, 임야 등으로 형성되어 있으며 제반 주위환경은 보통시 됨.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 바 제반교통사정은 보통시 됨.

## (3) 형태 및 이용상태

남동하향 경사지대내의 사다리형에 유사한 부정형 토지로서 '주거나지'임.

## (4) 인접 도로상태

북동측으로 지적도상 도로에 접하나 현황 폐도상태이며, 남측으로 폭 약 2.5~4미터의 콘크리트포장도로와 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

보전관리지역, 가축사육제한구역(250m 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 임.

## (6) 제시목록 외의 물건

본건 지상에 철파이프조 강판지붕 단층 계사 약 16㎡가 소재하고 있음(후첨 지적 및 건물개황도상 기호㉠ 참조).

## 토지 감정평가요항표

- |               |                        |               |
|---------------|------------------------|---------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황               | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태   | (5) 토지이용계획 및 제한상태      | (6) 제시목록외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이   | (8) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |               |

(7) 공부와의 차이

없 음.

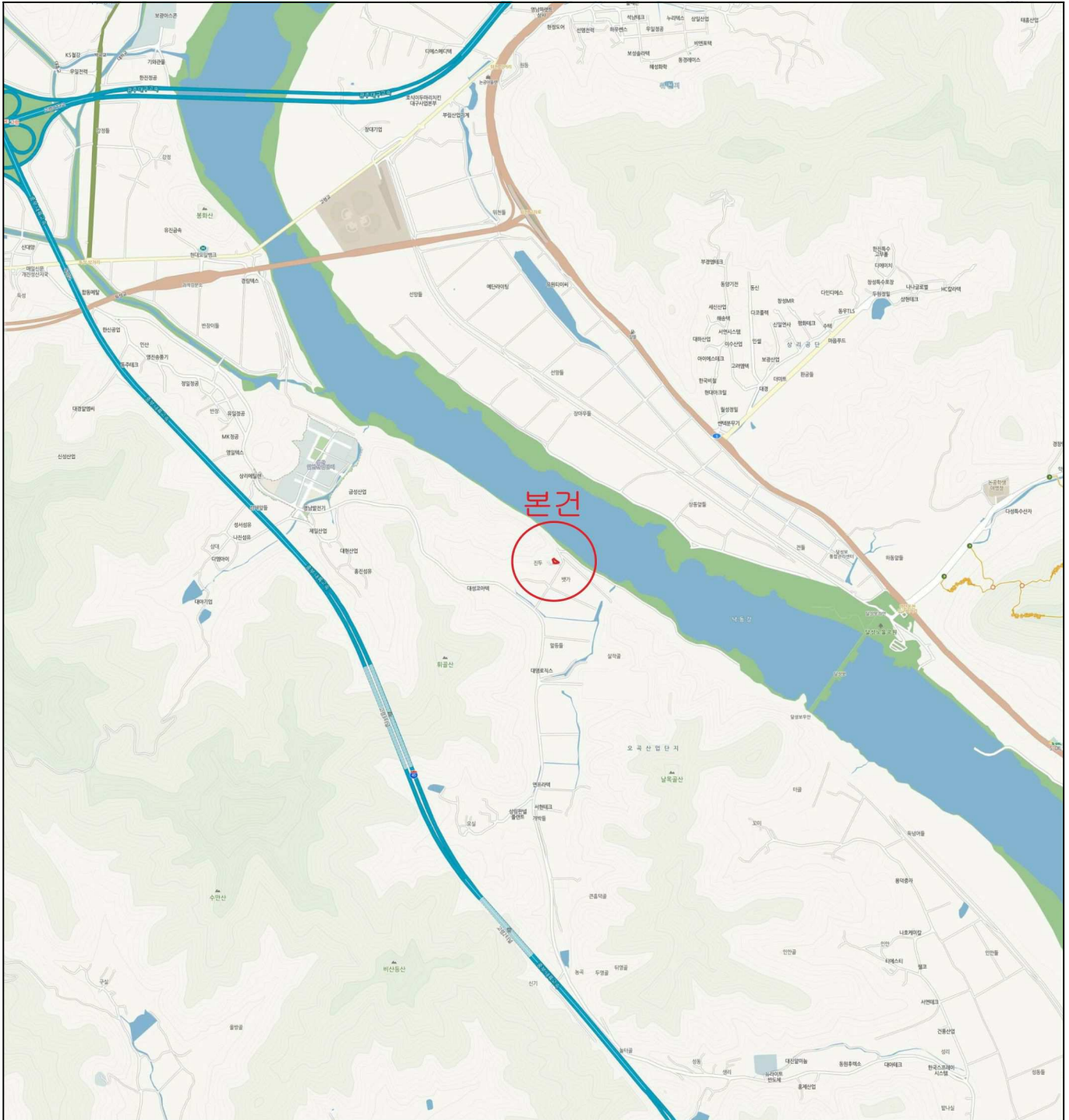
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

# 광역위치도



소재지 경상북도 고령군 성산면 오곡리 70

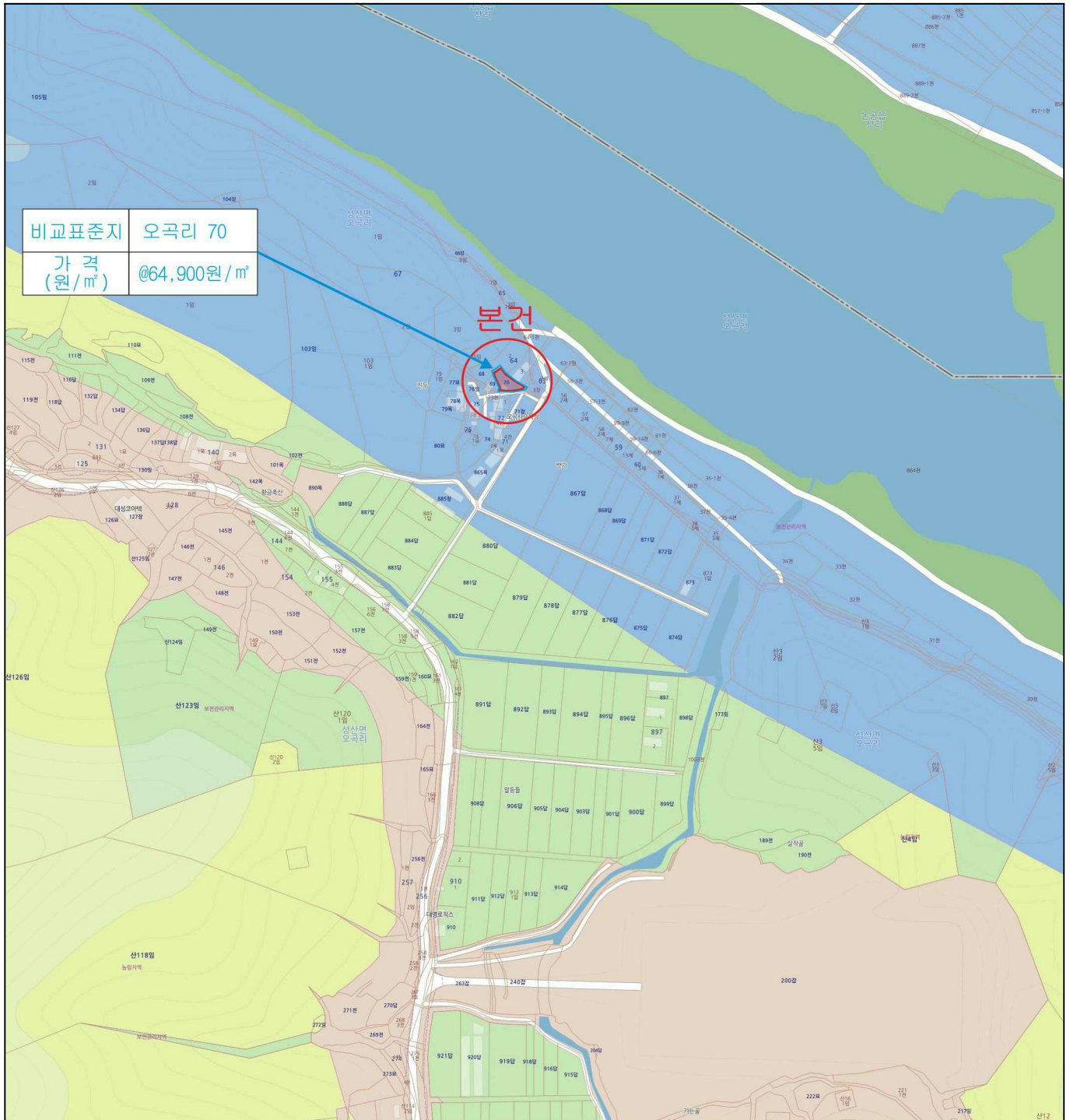


# 상세위치도



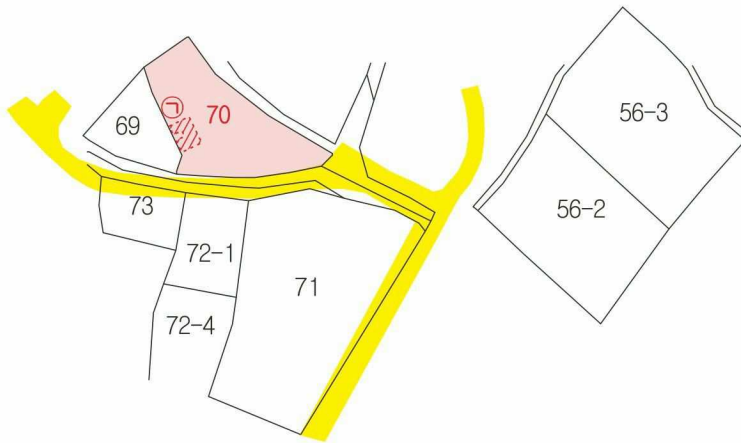
소재지	경상북도 고령군 성산면 오곡리 70
-----	---------------------

비교표준지	오곡리 70
가격 (원/㎡)	@64,900원/㎡

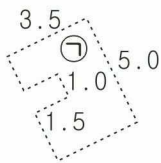


# 지적 및 건물개황도

( S : 1/1200 )



( S : 1/300 )



### 제시외 물건

ㄱ)철파이프조 강판지붕 단층 계사  
 $(5.0 \times 3.5) - (1.5 \times 1.0) \approx 16.0\text{m}^2$

<b>범례</b>	적색 : 평가대상토지	평가건물 1층	평가제외건물(등기)
	황색 : 도로선	평가건물 2층	평가제외건물(미등기)
	적색실선 ; 계획도로선	평가건물 3층이상	지하층

# 사 진 용 지



본건전경



본건전경

# 사 진 용 지



제시외(ㄱ)



주변전경