

# 감정평가서

건명	이창배 소유물건(2025타경31483)
의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 최상욱
감정서번호	동국2507-2-005

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.

동국감정평가사사무소

# (부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
이 종 규

감정평가액	팔천사백삼십팔만오천원정 (₩84,385,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 최상욱	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	대구지방법원 서부지원 경매6계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이창배 (2025타경31483)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.07.30	2025.07.28 ~ 2025.07.30	2025.07.30		
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
	토 지	24,110 7정9단6무보x----- 78,942	토 지	24,110	3,500	84,385,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩84,385,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 대구광역시 달성군 논공읍 노이리 소재 “노홍지” 남측 인근에 위치하는 부동산(자연림)에 대한 대구지방법원 서부지원의 경매 목적의 감정평가입니다.

### 2. 대상물건 개요

	기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	비 고
토 지	1	달성군 논공읍 노이리 산229	임야	24,110 78,942 중 24,110	보전녹지지역	25년 개별지가: 876원/㎡

### 3. 실지조사 및 기준시점

#### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 7월 30일로 하였습니다.

#### 나. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2025년 7월 28일부터 2025년 7월 30일까지 각종자료 및 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였습니다.

### 4. 기준가치

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였습니다.

### 5. 감정평가조건

감정평가조건 없습니다.

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 감정평가방법

- 가. 부동산에 대한 감정평가방법은 비용성의 원리에 기초한 원가법, 시장성의 원리에 기초한 거래사례비교법 및 공시지가기준법, 수익성의 원리에 기초한 수익환원법이 있습니다.
- 나. 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.
- 다. 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.
- 라. 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금 흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.
- 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 감정평가방법입니다.

## 7. 본건에 적용한 감정평가방법

- 가. 감정평가 근거 및 기준  
본 감정평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 평가하였습니다.
- 나. 본건 토지는 「부동산 가격공시에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준한 “공시지가기준법”으로 감정평가하되, 거래사례 및 평가선례 등을 통하여 시산가액의 합리성을 검토하여 토지의 감정평가액을 결정하였습니다.

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 본건은 산림지대 내의 임야로 임지상의 입목은 토지와 일체로 거래되는 관행 등을 고려하여 토지와 일괄하여 감정평가하였으며 본건 임지상에 일부 분묘가 소재하는 것으로 조사되어 이를 감안하여 평가하였습니다.

라. 본건은 공유지분에 의한 소유관계에 있는 토지로서 소유자별 위치 등이 특정되지 않아 전체 토지의 평가액에서 지분에 의한 면적을 사정하여 평가하였습니다.

## II. 감정평가액의 산출근거

### 1. 토지 감정평가액 산출근거

#### 가. 비교표준지의 선정

(공시기준일 : 2025. 01. 01.)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
가	논공읍 노이리 산259-2	임야	27,612	자연림	보전 녹지	맹지	부정형 급경사	894	-

#### ※ 비교표준지의 선정이유

평가대상토지의 인근지역에 소재하는 공시지가 표준지 중 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 동일 또는 유사한 상기 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

#### 나. 시점수정

1) 기준시점 : 2025년 7월 30일

2) 지가변동률(국토교통부에서 조사·발표한 지가동향에 의함)

용도지역	기 간	지가변동률(%)	비 고
대구광역시 달성군 “녹지지역”	2025.01.01 ~ 2025.7.30	0.433 (1.00433)	2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.375 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.058 ( 1 + 0.00375 ) * ( 1 + 0.00058 * 30/30 ) ≒ 1.00433

※ 2025년 7월 이후 지가변동률 미발표로 2025년 6월분 지가변동률을 연장적용하였습니다.

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 3) 생산자물가지수 (2020=100)

$$\frac{2025년\ 6월\ 지수}{2024년\ 12월\ 지수} = \frac{119.77}{119.52} \approx 1.00209 \quad (\text{약 } 0.209\% \text{ 상승})$$

### 4) 시점수정치의 결정

시점수정치로서는 생산자물가지수도 있으나, 생산자물가지수는 일반경제재 전반에 관한 변동추이를 나타내므로, 특정지역의 지가변동상황을 파악하는데는 적합하지 아니한 바, 국지적 지가변동상황을 충실히 반영하는 상기 지가변동률을 시점수정치로 결정하였습니다.

구 분	기 간	지가변동률	시점수정치
대구광역시 달성군 “녹지지역”	2025.01.01 ~ 2025.07.30	0.443	1.00433

### 다. 지역요인 비교

평가대상토지와 비교표준지는 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 대등합니다.  
(1.00)

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 라. 개별요인 비교

### 1) 개별요인 비교항목

#### ◆ 임야지대의 조건별 비교항목

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

### 2) 개별요인 비교치의 결정

기호	비교 표준지	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	격차율	비고
1	가	0.90	0.86	-	1.00	0.98	0.759	본건은 표준지 대비 접근조건(취락과의 접근 및 교통시설과의 접근성 등)과 자연조건(지세 등) 및 기타조건(분묘소재)에서 열세합니다.

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 마. 그 밖의 요인의 보정

### 1) 그 밖의요인(기타요인) 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한규칙」 제14조 제2항에 근거하여 평가대상 토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가변동에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권내 유사토지의 정상적인 가격수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가액의 객관성 및 형평성을 유지하기 위하여 필요시되며 [ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률]제3조, [감정평가에 관한 규칙]제14조, 대법원판례[2003다38207(2004.05.14선고), 국토교통부유권해석[건설부토정30241-36538(1991.12.28)] 등에서 기타요인 보정의 필요성을 인정하고 있습니다.

### 2) 인근지역 내 거래사례(평가사례)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	구분	용도지역	기준시점	토지단가(원/㎡)	비고
A	논공읍 노이리 산 20x-x	임야	10,026	공매	보전녹지	2022.07.07	7,900	-
B	논공읍 노이리 산2xx	임야	17,058	소송	보전녹지	2024.03.15	3,600	-
C	논공읍 노이리 산2xx-x	임야	39,741	거래사례	보전녹지	2023.01.16	3,774	-
D	논공읍 노이리 산2xx	임야	15,603	거래사례	보전녹지	2022.03.14	9,613	-

### 3) 기타요인보정치의 산정

#### 가) 산정방법

표준지의 기준시점 현재가격과 평가사례 또는 거래사례기준 표준지가격과의 격차를 검토하여 산정하였습니다.

<p>그 밖의 요인 보정치 = <math>\frac{\text{거래(평가)사례 기준 표준지가격}}{\text{표준지의 가격시점 현재가격}}</math></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>거래(평가)사례기준 표준지가격 = 거래(평가)사례 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인</li> <li>표준지의 가격시점 현재가격 = 공시지가 × 시점수정</li> </ul>
---

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 나) 그 밖의 요인 보정치의 산정

평가대상 토지와 인근지역에 위치한 상기 거래(평가)사례 중 표준지와 용도지역, 이용상황, 지목 등이 동일하거나 유사하여 비교성이 뛰어난 기호(C)를 선정하여 상호 비교하였습니다.

### ▶ 표준지(가)/ 사례(C)

표준지 (가)	기준시점 현재 표준지가격(a)	공시지가 (2025.01.01)	시점수정 (2025.01.01.~ 2025.07.30)			기준시점 현재 표준지가격	
		894	1.00433			898	
	선례기준 표준지가격(b)	사례(C)	시점수정	지역요인	개별요인	사례 기준 표준지가격	
		3,774	1.02451	1.000	1.177	4,551	
	격차율	격차율 산정(b/a)					
		4,551 / 898 ≙ 5.068 <b>5.07</b>					
- 시점수정(대구광역시 달성군 보전녹지 : 2023.01.16 ~ 2025.07.30) : 1.2451 - 사정보정: 사례는 정상적인 가격수준으로 추정되어 별도의 사정보정 없습니다. - 지역요인: 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다.(1.000)							
- 개별요인:	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
	-	1.07	1.10	-	1.00	1.00	1.177
비 고	표준지는 사례 대비하여 접근조건(취락과의 접근성 등)과 자연조건(등고, 지세, 면적 등)에서 우세합니다.						

## 4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 제반사항을 참작하고, 부동산의 거래동향, 인근지가 및 공시지가수준, 기준시점의 토지 이용상황 등을 종합적으로 고려하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 적용하였습니다.

표준지 기호	가
그 밖의 요인 보정치	5.07

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

바. 대상토지의 시산단가

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)	비고
1	894	1.00433	1.00	0.759	5.07	3,455	3,500	-

사. 대상토지의 시산가액

기호	시산단가 (원/㎡)	면적(㎡)	금액(원)	비고
1	3,500	24,110	84,385,000	-

## III. 감정평가액의 결정의견

### 1. 감정평가액 결정에 관한 의견

본건 토지의 입지적 여건, 이용상황, 제반공법상의 제한 사항등과 종합적으로 상기 참고 가격자료(실거래가, 평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등) 등을 종합해볼 때 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액의 합리성이 인정되므로 아래와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

### 2. 감정평가액 결정

구분	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	24,110	84,385,000	임목 포함
합계		84,385,000	-

# 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	대구광역시 달성군 논공읍 노이리	산229	임야	보전녹지지역	7정9단6무보 24,110 x ----- 78,942	24,110	3,500	84,385,000	입목 포함 분묘 감안
<b>합 계</b>								<b>₩84,385,000.-</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) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이   | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 대구광역시 달성군 논공읍 노이리 소재 "노홍지" 남측 인근에 위치하며 주위일대는 순수임야지대이나 북측 인근에는 소규모공장과 취락지 및 농경지, 저수지 등으로 형성되어 있습니다.

## (2) 교통상황

본건 남측 인근까지 차량 접근이 가능하며, 인근 도로여건 및 취락과의 접근성 등을 감안해 볼 때 임야로서의 전반적인 교통상황은 보통입니다.

## (3) 형태 및 이용상태

북동측 하향경사지내 부정형의 토지로서 "자연림"입니다.

## (4) 인접 도로상태

맹지상태입니다.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

보전녹지지역, 가축사육제한구역 공익용산지, 보전산지.

# 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) |                |

(6) 제시목록 외의 물건

없습니다.

(7) 공부와의 차이

없습니다.

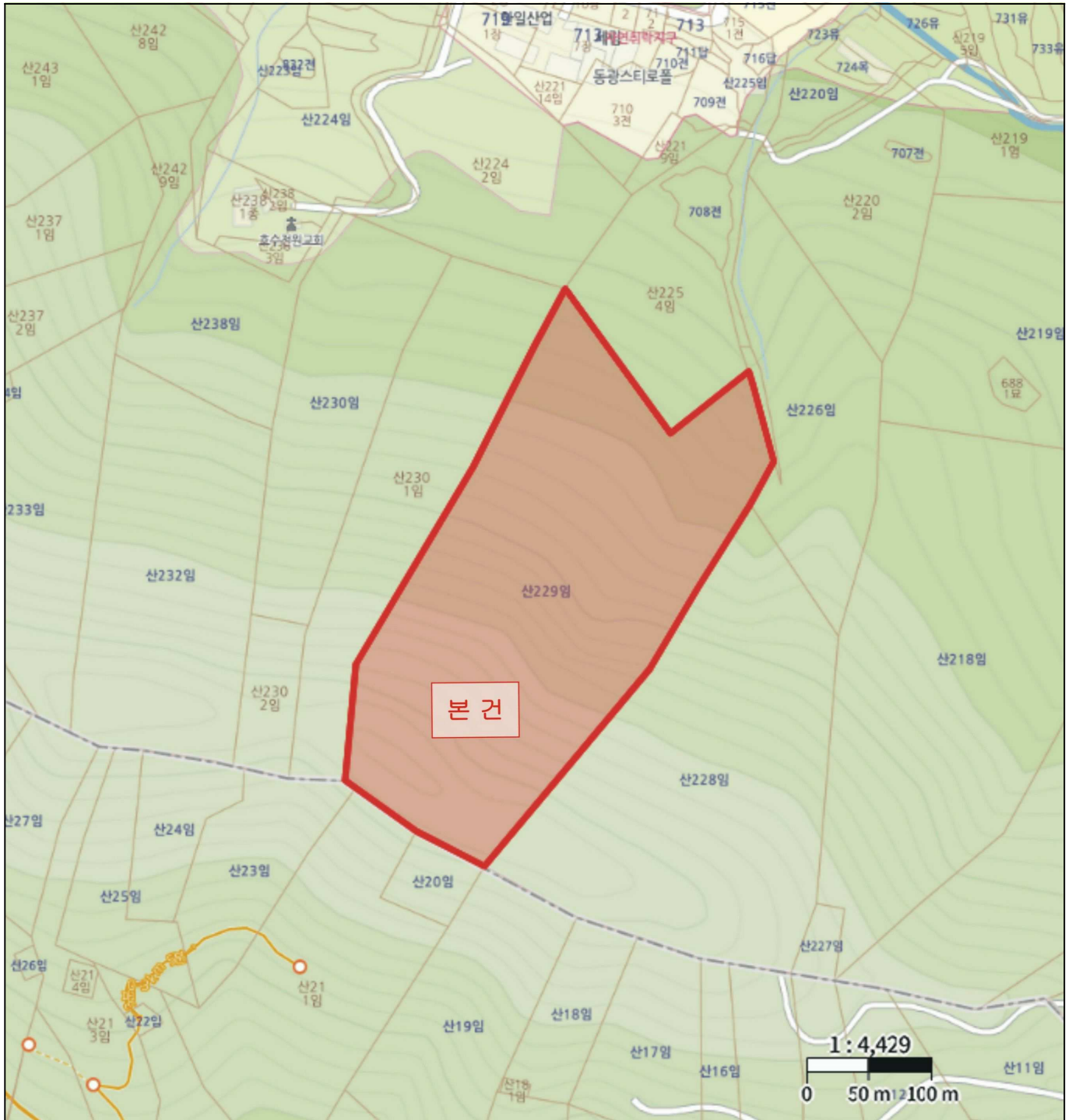
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 임대관계는 미상입니다.
- 2) 기 타 : 없습니다.

# 위치도



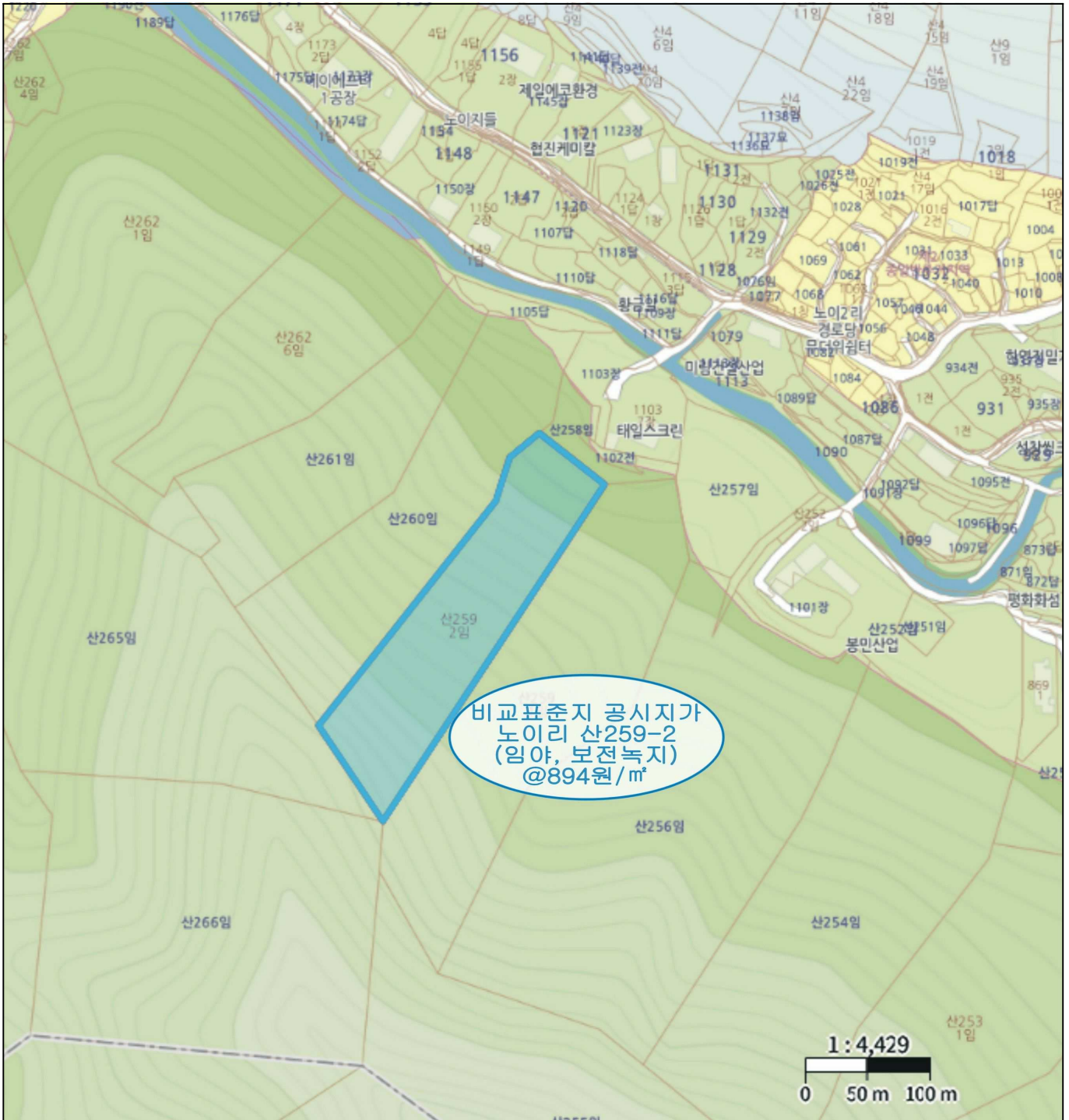
소재지 대구광역시 달성군 논공읍 노이리 산229



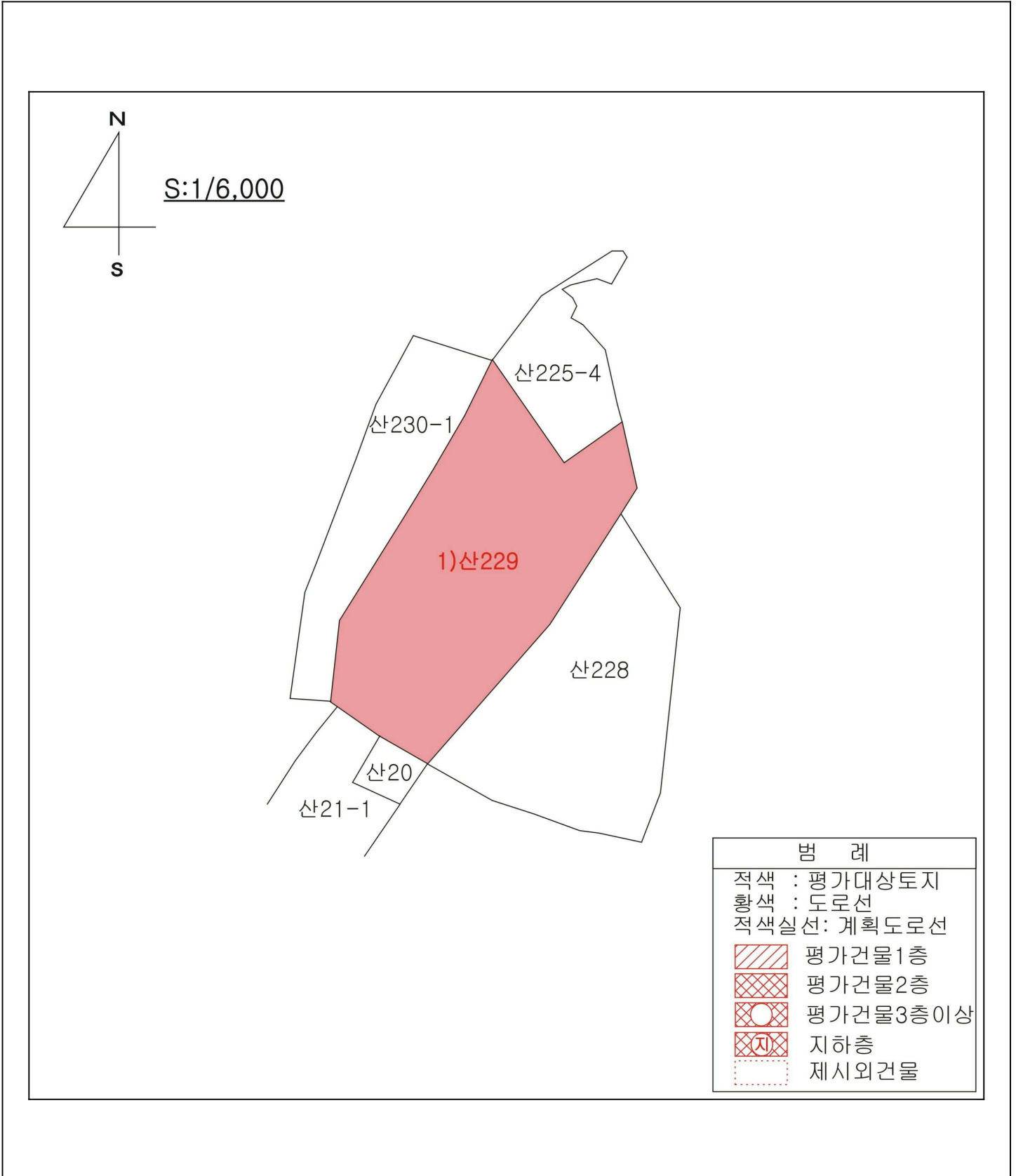
# 위치도



소재지 대구광역시 달성군 논공읍 노이리 산229



# 임 야 도



# 사 진 용 지



【 본건 전경 】



【 본건 전경 】

# 사 진 용 지



【 본건 근경 】



【 본건 북측 하단부 주위전경 】