

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	성주이씨용성공파종중회 소유물건 (2025타경31196)
의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 최상욱
감정평가서번호	D2504-027

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.

덕일감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사 (인)
이서혁

감정평가액	이천이백이십팔만칠천원정(₩22,287,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 최상욱	감정평가 목적	법원경매			
제출처	대구지방법원 서부지원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	성주이씨용성공파종중회 (2025타경31196)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.05.16	2025.05.08 ~ 2025.05.16	2025.05.19		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	토지	1 22,287x- 4	토지	5,571.75	4,000	22,287,000
		이	하	여	백	
	합계				₩22,287,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상물건 개요

1. 감정평가의 목적

본 평가는 경상북도 고령군 개진면 반운리 소재 “개진농공단지” 북동측 인근에 위치하는 토지에 대한 경매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 개요

토 지	기호	소재지	지 번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형 상 지 세	개별공시지가 (원/㎡)
	1	개진면 반운리	산28-1	22,287 x1/4	임야	자연림	농림 지역	맹지	부정형 급경사	2,480

3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건에 대한 기준시점은 가격조사완료일인 2025년 5월 16일자임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

2025.05.08. ~ 2025.05.16.까지 현장조사 및 가격자료수집 등을 실시하였음.

5. 기타사항

본건에 대한 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록에 의하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 의거 시장가치를 기준가치로 함.

2. 감정평가조건

없음.

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항

감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

나. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거하여 당해 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하되, 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

다. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 공시지가기준법에 의한 토지평가

가. 비교표준지의 선정

[공시기준일 : 2025. 01. 01]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	대가야읍 장거리 산54	임야	19,835	자연림	농림 지역	맹지	사다리 급경사	925	-
B	개진면 반운리 산36	임야	9,521	자연림	농림 지역	소로 한면	부정형 완경사	3,720	-

※비교표준지의 선정이유

평가대상토지의 인근지역에 소재하며, 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지 중에서 위치적·물적 유사성이 높은 <표준지 A>를 비교표준지로 선정하였음.

나. 시점수정

(1) 지가변동률(국토교통부에서 조사·발표한 지가동향에 의함)

지가변동률(%)	비 고
0.279	경상북도 고령군 (25.01.01~25.05.16) (농림) 2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.191 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.059 $(1 + 0.00191) \times (1 + 0.00059 \times 46/31)$ ≒ 1.00279

※미고시월은 직전월의 지가변동률을 연장적용하였음.

(2) 시점수정치의 결정

상기 지가변동률을 시점수정치로 결정하였음.(1.00279)

다. 지역요인 비교

평가대상토지와 비교표준지는 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

임야 지대	조 건	항 목
	접근조건	교통의 편부 등
	자연조건	일조, 지세, 방위, 토양, 토질 등
	행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도
	기타조건	장래의 동향, 기타

(2) 개별요인비교치의 결정

기호	비교 표준지	가로조건	접근조건	환경조건 (자연조건)	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치
1	A	—	1.20	1.00	—	1.00	0.99	1.188

본건은 비교표준지 대비 기타조건(송전철탑부지 및 선하지 등)에서 열세하나, 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세함.

마. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991. 12. 28), 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.9.10선고 92누16300) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(2) 인근 평가선례

기호	소재지	지번	지목	평가 목적	용도 지역	기준시점	토지단가 (원/㎡)
1	쌍림면 고곡리	산*	임야	담보	농림 지역	2022.04.18	4,500
2	개진면 직리	산1**	임야	공매	농림 지역	2023.07.11	2,500

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 인근 거래사례

[출처: 감정평가정보체계(한국부동산원)]

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	거래시점	거래가액 (원)	토지단가 (원/㎡)
a	개진면 개포리	산4*-3	임야	32,231	농림 지역	2024.07.11	103,000,000	3,195
b	개진면 양전리	산4*-2	임야	1,292.57 (공유지분)	농림 지역	2023.01.02	6,000,000	4,641

(4) 그 밖의 요인 보정치 산정

[비교표준지(A)와 평가선례(1)의 비교]

표준지 (A)	가격시점현재 표준지가격 (a)	공시지가	시점수정			가격시점현재 표준지가격
		925	1.00279			928
표준지 (A)	평가선례기준 표준지가격 (b)	평가선례(1)	시점수정	지역요인	개별요인	평가선례기준 표준지가격
		4,500	1.02706	1.00	0.734	3,392
표준지 (A)	보정치	그밖의 요인 보정치산정(b/a)				
		3,392 / 928 ≒ 3.66				3.66

-개별요인비교

표준지/선례	가로	접근	환경 (자연)	획지	행정적	기타	비교치
개별요인비교치	—	0.72	1.02	—	1.00	1.00	0.734

(5) 인근 유사토지의 지가수준

구분			가격수준
농림지역내 임야	맹지	본건 인근	@3,000 ~ @5,000원/㎡ 내외 수준

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 제반사항을 참작하고 최근 부동산시장의 거래동향, 인근지가 및 공시지가수준, 현재의 토지이용상황 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 결정함.

비교표준지	A
그밖의 요인 보정치	3.66

바. 공시지가기준법에 의한 대상토지가격의 산정

기호	적용 공시지가	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	A	925	1.00279	1.00	1.188	3.66	4,033	4,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례비교법에 의한 토지평가

가. 거래사례의 선정

[출처: 감정평가정보체계(한국부동산원)]

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	거래시점	거래가액 (원)	토지단가 (원/㎡)
a	개진면 개포리	산4*-3	임야	32,231	농림 지역	2024.07.11	103,000,000	3,195

-대상토지의 인근지역에 소재하며, 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 거래사례 중에서 위치적·물적 유사성이 높은 <거래사례 a>를 선정하였음.

나. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 조사된 인근지역의 가격수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

다. 시점수정

지가변동률(%)	비 고
0.637	경상북도 고령군 (24.07.11~25.05.16) (농림)
	2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.070
	2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.031
	2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.074
	2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.065
	2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.111
	2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.028
	2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.191
	2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.059
	$(1 + 0.00070 \times 21/31) \times (1 + 0.00031) \times (1 + 0.00074) \times (1 + 0.00065) \times (1 + 0.00111) \times (1 + 0.00028) \times (1 + 0.00191) \times (1 + 0.00059 \times 46/31) \approx 1.00637$

※미고시월은 직전월의 지가변동률을 연장적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 지역요인 비교

평가대상토지와 비교표준지는 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

마. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

임야 지대	조 건	항 목
	접근조건	교통의 편부 등
	자연조건	일조, 지세, 방위, 토양, 토질 등
	행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도
	기타조건	장래의 동향, 기타

(2) 개별요인비교치의 결정

기호	적용 사례	가로조건	접근조건	환경조건 (자연조건)	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치
1	a	—	1.20	1.05	—	1.00	0.99	1.247

본건은 거래사례 대비 기타조건(송전철탑부지 및 선하지 등)에서 열세하나, 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(지세 등)에서 우세함.

바. 거래사례비교법에 의한 대상토지가격의 산정

기호	적용 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	a	3,195	1.00	1.00637	1.00	1.247	4,010	4,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 그 밖의 사항

- 가. 본건 임지상에 자생하는 입목은 별도의 경제적 가치가 거의 없으며, 임지와 일체로 거래되는 관행 등을 고려하여 임지에 포함하여 평가하였음.
- 나. 본건 지상에 분묘가 소재하는 바, 이를 감안하여 평가하였음.
- 다. 본건 토지 일부는 송전철탑부지 및 공중으로 송전선이 통과하는 선하지인 바, 이를 감안하여 평가하였음.
- 라. 본건은 공유토지 중 ‘성주이씨용성공파종중회’ 지분만의 평가로서, 평가대상부분의 위치확인이 곤란하여 전체 토지를 기준으로 단가를 산정하였고, 면적사정은 지분비율에 의하였음.
- 마. 본건은 인접지와의 지적경계가 대체로 불분명한 바, 본건의 정확한 위치 및 인접지와 의 경계구분은 전문지적측량을 통하여 확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

구분		기호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)
토지	공시지가 기준법	1	5,571.75	4,000	22,287,000
	거래사례 비교법	1	5,571.75	4,000	22,287,000

2. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 따른 공시지가 기준법에 의한 토지시산가액을 거래사례비교법에 의한 토지시산가액과 비교·검토한 결과, 합리성이 인정되는 것으로 판단되어 공시지가기준법에 의한 토지시산가액을 감정평가액으로 결정하였음.

3. 감정평가액 결정

구분	기호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
토지	1	5,571.75	4,000	22,287,000

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	경상북도 고령군 개진면 반운리	산28-1	임야	농림지역	1 22,287x- 4	5,571.75	4,000	22,287,000	'성주이씨 용성공파 종중회'지분, 임목포함, 분묘소재, 송전철탐소재 및 선하지 감안
합 계								₩22,287,000.-	
				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 개진면 반운리 소재 "개진농공단지" 북동측 인근에 위치하며, 부근 일대는 주택, 공장, 농경지 및 임야 등으로 형성되어 있음.

2. 교통상황

본건까지 차량접근 곤란하며, 제반 교통상황은 보통임.

3. 형태 및 이용상태

남서하향의 경사지내 부정형의 토지로서, '자연림'임.

4. 인접 도로상태

지적상 '맹지'임.

5. 토지이용계획 및 제한상태

토지이용계획확인서상 농림지역, 가축사육제한구역(250m 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(500m 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 보전산지(UFM100)<산지관리법>, 임업용산지(UFM110)<산지관리법>임.

6. 제시목록 외의 물건

본건 일부 지상에 송전철탑이 소재함.

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) | |

7. 공부와의 차이
없 음.

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계: 미상임.

2)기 타

-본건 지상에 분묘가 소재하는 바, 경매진행시 참고하시기 바람.

-본건 토지 일부는 송전철탑부지 및 공중으로 송전선이 통과하는 선하지인 바, 경매진행시 참고하시기 바람.

위 치 도



소재지	경상북도 고령군 개진면 반운리 산28-1
------------	------------------------



지 적 도





