

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명 : 박순경 소유물권
[2025타경31700, 경매1계]

의뢰인 : 대구지방법원 서부지원 사법보좌관 조선영

감정평가서번호 : GH2508-40062

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.

건흥감정평가사사무소

Tel) 053-248-3334 Fax) 053-248-3337
대구광역시 수성구 지범로 49, 4층(지산동, 동선빌딩)



(토지)감정평가표

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

감정평가사
박재국

 (인)

감정평가액	이백구십사만삼천원정 (₩2,943,000.-)			
의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법부차관 조선봉	감정평가 목적	경매	
제출처	대구지방법원 서부지원 경매1계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	박순경 (2025타경31700)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록, 토지등기사항전부증명서 외	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.09.02	2025.09.01 ~ 2025.09.02	2025.09.03

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	109	토지	109	27,000	2,943,000
	이	하	여	백		
합계					₩2,943,000	

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사

 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 고령군 개진면 부리 소재 '부1리마을회관' 서측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 대구지방법원 서부지원 경매1계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 9월 2일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 9월 1일, 2025년 9월 2일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

본건은 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

미상임.

3. 기타 참고사항

본건 토지 지상에 소유자 미상의 활잡목이 다수 식재되어 있으니 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	경상북도 고령군 개진면 부리 284	
토 지	용도지역	계획관리지역
	이용상황	휴경지
	지 목	전
	면 적	109 m ²

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 감정평가방법의 결정

(1) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

III. 감정평가액 산출과정

$$\text{감정평가액} = \text{토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법)}$$

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/m ²)
1	개진면 부리 284	109	전	휴경지	계획관리	맹지	부정형 완경사지	28,400

(2) 토지 감정평가 시 고려사항

·

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2025년 공시지가 (원/㎡)
A	개진면 부리 279	866	진	진	계획관리	세보(불)	부정형 안경사지	29,400

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비고
A 계획관리	0.669	경상북도 고령군 (25.01.01~25.09.02) 2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 0.600 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.064 $(1 + 0.00600) * (1 + 0.00064 * 33/31) \approx 1.00669$

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 개별요인 비교

■ 농경지대(전) [일련번호1 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.75	본건은 비교표준지 대비 교통의 편부에서 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.70	본건은 비교표준지 대비 토양, 토질 등에서 열세함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	0.50	본건은 비교표준지 대비 면적, 경사, 경작의 편부 등에서 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.263	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(나) 인근 토지의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	지가수준(원/㎡)	기타
본건 인근 유사 토지	산간 농경지대	맹지	25,000-30,000	계획관리

본건 지역의 지가수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

(다) 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

(라) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(㎡)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/㎡)	비고
(1)	개진면 부리 24*	165	계획관리	임야 전	2024.09.14	공매	41,000	-
(2)	개진면 생리 9*	1,686	계획관리	전 전	2024.07.05	담보	93,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(마) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	개진면 부리 28*	계획관리 전/전	29,000,000원 (@ 76,923원/m ²)	2021.12.21 -	377m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 29,000,000원 / 377m ² ≈ 76,923원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(바) 경매 동향

용도별	경북 고령군 2024년 09월 ~ 2025년 08월					
	낙찰가			낙찰건		
구분	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
답	2,853,210,680	1,615,692,600	56.6	47	11	23.4
임야	4,358,670,045	1,501,183,000	34.4	78	11	14.1
전	511,728,000	261,000,000	51.0	69	5	7.2

(출처 : 인포케어)

(사) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

② 보정치 산정

< 비교표준지 A >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	41,000	1.00949	1.000	2.511	103,928		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	3.511	3.51
	29,400	1.00669			29,597		

¹⁾평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(1)을 선정함.

²⁾시점수정(2024.09.14 ~ 2025.09.02, 고령군 계획관리지역) : 0.949% (1.00949)

³⁾지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(1) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(1) 대비 접근조건(교통의 편부) 및 자연조건(토양, 토지 등), 획지조건(면적, 경사, 경작의 편부 등), 행정적조건(지목 등)에서 우세함.

개별요인 비교치 (농경지대(전))					격차율
접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.25	1.30	1.50	1.03	1.00	2.511

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (단가)(원/㎡)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/㎡)							
1	A	29,400	1.00669	1.000	0.263	3.51	27,321	27,000	-

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(4) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#1

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	개진면 부리 28*	계획관리 전/전	29,000,000원 (@ 76,923원/m ²)	2021.12.21 -	377m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 29,000,000원 / 377m ² = 76,923원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#1 계획관리	3.417	경상북도 고령군 (21.12.21~25.09.02) 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.140 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.652 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.185 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.824 2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 0.600 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.064 $(1 + 0.00140 * 11/31) * (1 + 0.01652) * (1 + 0.00185) * (1 + 0.00824) * (1 + 0.00600) * (1 + 0.00064 * 33/31) \approx 1.03417$

라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 개별요인 비교

■ 농경지대(전) [일련번호1 / 거래사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.75	본건이 사례 대비 교통의 편부에서 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.70	본건이 사례 대비 토양, 토지 등에서 열세함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	0.70	본건이 사례 대비 면적, 경사, 경작의 편부에서 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.368	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)
	일련 번호	토지단가 (원/m ²)						
1	#1	76,923	1.000	1.03417	1.000	0.368	29,274	29,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(5) 시산가액 소정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m ²)	거래사례비교법 (원/m ²)	비고
1	27,000	29,000	-

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되며, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 보다 다소 낮게 산정되어 수요성·환가성 등이 고려되어야 하는 평가목적에도 부합하는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적 을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	투 지	2,943,000
	합 계	2,943,000

결정의견	경매로서의 안정성과 환가성 등을 참작하고 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.
------	---

2. 기타 참고사항

.

(토지) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 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 부리	284	전	계획관리지역	109	109	27,000	2,943,000	현황: 휴경지
	합 계			이	하	여	백	₩2,943,000.-	

토지 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경
(4) 인접 도로상태
(7) 공부와의 차이

(2) 교통상황
(5) 토지이용계획 및 제한상태
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(3) 형태 및 이용상태
(6) 제시목록 외의 물건

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경상북도 고령군 개진면 부리 소재 '부1리마을회관' 서측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 부근일대는 전, 답 등의 농경지, 임야, 소규모 공장, 주택 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량의 접근 가능하며, 대중교통시설과의 거리 등으로 보아 제반교통사정은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

인접필지 대비 경사지대에 위치한 부정형의 토지로서, 기준시점 현재 '휴경상태(휴경지)'임.

(4) 인접 도로상태

본건은 지적도상 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 성장관리계획구역((2024-01-27)(주거형)(도로계획선 여부 확인)), 가축사육제한 구역(250m 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 영농여건불리농지

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

토지 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경
(4) 인접 도로상태
(7) 공부와의 차이

(2) 교통상황
(5) 토지이용계획 및 제한상태
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(3) 형태 및 이용상태
(6) 제시목록 외의 물건

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계: 미상임.
2)기 타: 없음.

현황도

(지적 및 건물개황도)



S= 1/900



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

사 진 용 지

소재지

경상북도 고령군 개진면 부리 284



【 본건 인근 전경 】

사 진 용 지

소재지

경상북도 고령군 개진면 부리 284



【 본건 전경 】



【 본건 전경 】

수수료 청구서

(전화: 053-248-3334, FAX: 053-248-3337)

문서번호 : GH2508-40062

수신 : 대구지방법원 서부지원 사법보좌관 조선동 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.08.22 자 귀 제 『 2025타경31700 』 호로 의뢰하신 『 경상북도 고령군 개진면 부리 284 』 에 대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청구내역

과목	금액	비고
평가수수료	290,000	
실비	여비	114,800
	토지조사비	-
	물건조사비	-
	공부발급비	3,000
	기타실비	6,000
비소계	123,800	기본수수료 ≒290,000
특별용역비	-	
공급가액	413,000	1,000원 미만 절사
부가세	41,300	
합계	454,300	
기납부착수금	-	
정산청구액	454,300	

※ 송금처 ※

농협은행 효목금융센터 : 301-0352-4165-11(예금주:건흥감정평가사사무소)
사업자등록번호 : 408-35-95718

★ 수수료 입금시 입금자 명의를 "감정서번호"로 하여 주시기 바랍니다.

건흥감정평가사사무소



회 보 서

우)42204 대구광역시 수성구 지범로 49 4층

TEL. 053-248-3334
FAX. 053-248-3337

문서번호 : GH2508-40062

시행일자 : 2025-09-03

수 신 : 대구지방법원 서부지원 사법보좌관 조선동

참 주 : 경매1계

제 목 : 감 정 의 례 에 대 한 회 보

선결			지		
접 수	일자 시간		시		
	번호		결 재 · 공 람		
처 리 과					
담 당 자					

- 저희 건흥감정평가사사무소의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.
- 2025.08.22자 귀 제 『2025타경31700』 호로 의뢰하신 『경상북도 고령군 개진면 부리 284』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

- 첨 부 : 1. 감정평가서 2 부
2. 청구서 1 부
3. 전자세금계산서 1 부



건흥감정평가사사무소

