

# 감정평가서

|         |                           |
|---------|---------------------------|
| 건명      | 최해용 소유물건<br>(2025타경10943) |
| 의뢰인     | 대구지방법원 김천지원<br>사법보좌관 차원섭  |
| 감정평가서번호 | J250411-3003              |

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.

(주)통일감정평가법인 경북지사  
지사장 류종갑(인)

# (토지)감정평가표

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

감정평가사  
류종갑



(인)

(주)통일감정평가법인 경북지사 지사장 경북지사장

(서명또는인)

|                |   |             |            |                         |            |            |
|----------------|---|-------------|------------|-------------------------|------------|------------|
| 감정평가액          | 육백이십팔만원정(₩6,280,000.-)  |             |            |                         |            |            |
| 의뢰인            | 대구지방법원 김천지원<br>사법보좌관 차원섭  |             | 감정평가<br>목적 | 법원경매                    |            |            |
| 제출처            | 대구지방법원 김천지원 경매3계  |             | 기준가치       | 시장가치                    |            |            |
| 소유자<br>(대상업체명) | 최해용<br>(2025타경10943)  |             | 감정평가<br>조건 | -                       |            |            |
| 목록표시<br>근거     | 귀 제시목록  |             | 기준시점       | 조사기간                    | 작성일        |            |
| 기타<br>참고사항     | -   |             | 2025.04.14 | 2025.04.14 ~ 2025.04.14 | 2025.05.09 |            |
| 감정평가<br>내용     | 공부(公簿)(의뢰)  |             | 사정         |                         | 감정평가액      |            |
|                | 종류  | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류         | 면적(㎡) 또는 수량             | 단가         | 금액         |
|                | 토지  | 810         | 토지         | 810                     | -          | 6,280,000  |
|                |   | 이           | 하          | 여                       | 백          |            |
|                | 합계  |             |            |                         |            | ₩6,280,000 |
| 심사<br>확인       | 본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. |             |            |                         |            |            |
|                | 심사자 : 감정평가사<br>김민정  |             | 김민정        |                         | (인)        |            |

# 토지 감정평가명세표

| 일련<br>번호   | 소재지                       | 지번    | 지 목<br>및<br>용 도 | 용도지역<br>및<br>구 조 | 면 적 (㎡) |     | 감 정 평 가 액 |                     | 비 고                      |
|------------|---------------------------|-------|-----------------|------------------|---------|-----|-----------|---------------------|--------------------------|
|            |                           |       |                 |                  | 공 부     | 사 정 | 단 가       | 금 액                 |                          |
| 1          | 경상북도<br>구미시<br>장천면<br>오로리 | 524-1 | 임야              | 보전관리지역           | 122     | 122 | 12,000    | 1,464,000           | 일부 현황<br>'도로'감안,<br>입목포함 |
| 2          | "                         | 591   | 답               | 보전관리지역           | 688     | 688 | 7,000     | 4,816,000           | 입목포함                     |
| <b>합 계</b> |                           |       |                 |                  |         |     |           | <b>₩6,280,000.-</b> |                          |
|            |                           |       |                 | 이                | 하       | 여   | 백         |                     |                          |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I

## 감정평가의 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경상북도 구미시 장천면 오로리 소재 '오로실마을' 남측 인근(기호1), 북서측 근거리(기호2)에 위치하는 부동산(토지)으로서, 대구지방법원 김천지원의 경매 목적을 위한 감정평가 건입니다.

### 2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거, 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였습니다.

### 3. 감정평가조건

없습니다.

### 4. 실지조사기간 및 기준시점

#### (1) 실지조사기간

본건 실지조사기간은 2025년 04월 14일 입니다.

#### (2) 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 04월 14일로 합니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 감정평가의 근거 및 방법 적용

### (1) 감정평가의 근거

본 감정평가는 『부동산 가격공시에 관한 법률』 및 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였습니다.

### (2) 감정평가방법의 적용

#### 1) 감정평가방법

■ 부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방식(방법)에는 ‘비용성’에 기초한 원가방식(원가법 및 적산법 등), ‘시장성’에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법 등), ‘수익성’에 기초한 수익방식(수익환원법 및 수익분석법 등)이 있습니다.

■ 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가라는 ‘비용성’에 근거하며, ‘공급측면’에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

원가방식에는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘원가법’, 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 ‘적산법’ 등이 있습니다.

■ 비교방식이란 대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는가라는 ‘시장성’에 근거하며, ‘실증적인 교환측면’에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

비교방식에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)을 산정하는 ‘거래사례비교법(임대사례비교법)’, 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 ‘공시지가기준법’ 등이 있습니다.

- 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익을 얻을 수 있는 가라는 ‘수익성’에 근거하며, ‘수요측면’에서 수익과 가치의 상관관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

수익방식에는 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘수익환원법’, 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 ‘수익분석법’ 등이 있습니다.

## 2) 감정평가방법의 적용

- 본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제1항에 의거하여 감정평가하였습니다.
- 본건 토지가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제14조 등에 따라 공시지가기준법으로 가액을 산출하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료 및 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.
- 본건 기호(1,2) 지상에 자생하는 임목의 경우 거래관행에 따라 토지에 포함평가하였습니다.
- 본건 기호(1) 토지 중 일부는 현황 “도로”인 점을 감안하여 감정평가하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## 6. 그 밖의 사항

- 없습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II 평가대상 물건의 개요

### 1. 평가의뢰 대상 토지

| 구분 | 소재지        | 지목 | 면적 (㎡) | 이용 상황    | 용도지역 | 접면 도로  | 형 상 지 세 | 2024년 개별공시지가 (원/㎡) |
|----|------------|----|--------|----------|------|--------|---------|--------------------|
| 1  | 오로리 524- 1 | 임야 | 122    | 자연림 및 도로 | 보전관리 | 세로 (가) | 부정형 완경사 | 4,950              |
| 2  | 오로리 591    | 답  | 688    | 전        | 보전관리 | 맹지     | 부정형 완경사 | 9,150              |

## III 토지가액의 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

#### (1) 산출개요

『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하였습니다.

#### (2) 비교표준지의 선정

##### 1) 비교표준지의 선정기준

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 비교표준지 선정

이상의 선정기준을 종합적으로 고려하여 가장 적합한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정합니다.

<공시기준일 : 2025.01.01.>

| 구분 | 소재지      | 지목 | 면적 (㎡) | 이용 상황 | 용도 지역 | 접면 도로  | 형상 지세   | 공시지가 (원/㎡) |
|----|----------|----|--------|-------|-------|--------|---------|------------|
| A  | 오로리 산158 | 임  | 5,554  | 자연림   | 보전관리  | 세로 (가) | 부정형 완경사 | 1,250      |
| B  | 오로리 612  | 답  | 344    | 답     | 보전관리  | 맹지     | 부정형 완경사 | 9,550      |

## (3) 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제2호 및 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 의거하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 수정하였습니다.

### - 비교표준지(A~B) 시점수정치

| 소재지      | 용도지역    | 변동률(%) | 시점수정내용  |
|----------|---------|--------|---|
| 경상북도 구미시 | 보전관리 지역 | 0.088  | 경상북도 구미시 (25.01.01~25.04.14) (보전관리)<br>2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.069<br>2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.043<br>$(1 + 0.00069) * (1 + 0.00043 * 14/31)$<br>≒ 1.00088 |

※ 2025년 04월 이후의 지가변동률이 미고시되어 직전월의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

## (4) 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하여 지역요인은 대등합니다.(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (5) 개별요인 비교

### 1) 개별요인 비교항목

- 임야지대

| 조건     | 개별요인항목         |                          |
|--------|----------------|--------------------------|
|        | 항목             | 세부항목                     |
| 접근조건   | 교통의 편부 등       | 인근 역과의 접근성               |
|        |                | 인근 취락과의 접근성              |
|        |                | 임도의 배치, 폭, 구조 등          |
|        |                | 반출지점까지의 거리               |
|        |                | 반출지점에서 시장까지의 거리          |
| 자연조건   | 일조 등           | 일조, 통풍 등                 |
|        | 지세, 방위 등       | 표고, 방위                   |
|        |                | 경사, 경사면의 위치              |
|        |                | 경사의 굴곡                   |
| 토양, 토질 | 토양, 토질의 양부     |                          |
| 행정적조건  | 행정상의 조장 및 규제정도 | 조장의 정도                   |
|        |                | 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제 |
|        |                | 기타 규제 등                  |
| 기타조건   | 기타             | 장래의 동향                   |
|        |                | 기타                       |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 전/답 지대

| 조건    | 개별요인항목              |                           |
|-------|---------------------|---------------------------|
|       | 항목                  | 세부항목                      |
| 접근조건  | 교통의 편부              | 취락과의 접근성                  |
|       |                     | 농로의 상태                    |
| 자연조건  | 일조, 관개, 재해 및 자연환경 등 | 일조, 풍속 등                  |
|       |                     | 토양, 토질의 양부 등              |
|       |                     | 관개, 배수의 양부 등              |
|       |                     | 수해, 기타 재해의 위험성 등          |
|       |                     | 인근토지의 이용상황 및 이용상황과의 적합성 등 |
| 획지조건  | 면적, 경사 및 경작의 편부 등   | 면적, 경사도                   |
|       |                     | 경사의 방향                    |
|       |                     | 형상 부정 및 장애물에 의한 장애의 정도    |
| 행정적조건 | 행정상의 조장 및 규제정도      | 보조금, 융자금 등 조장의 정도         |
|       |                     | 규제의 정도                    |
|       |                     | 기타 규제 등                   |
| 기타조건  | 기타                  | 장래의 동향                    |
|       |                     | 기타                        |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 개별요인 비교치

| 본건/표준지 | 가로 조건 | 접근 조건 | 환경 조건 | 획지 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | 격차율   |
|--------|-------|-------|-------|-------|--------|-------|-------|
| 기호1/A  | -     | 1.10  | 1.30  | -     | 0.98   | 1.00  | 1.401 |
| 기호2/B  | -     | 0.80  | 1.00  | 0.80  | 1.00   | 1.00  | 0.640 |
| 결정의견   |       |       |       |       |        |       |       |

기호(1): 비교표준지(A) 대비 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(일조 등)에서 우세하고, 행정적조건(도로감안)에서는 열세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 우세합니다.

기호(2): 비교표준지(B) 대비 접근조건(교통의 편부), 획지조건(형상, 면적, 경사 등)에서 열세합니다.

## (6) 그 밖의 요인 보정

### 1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

그 밖의 요인 보정이란 ‘토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인, 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 거래사례 및 평가전례 등을 참작하여 보정하는 것’으로 『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1993.09.10 선고 92누16300, 1998.07.10 선고 98두6067, 2004.05.14 선고 2003다38207) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요합니다.

### 2) 산식

$$\begin{aligned}
 \text{그 밖의 요인 보정치} &= \frac{\text{사례기준 표준지의 가격}}{\text{표준지공시지가 기준시점 가격}} \\
 &= \frac{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}
 \end{aligned}$$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3) 인근 평가사례

<출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등>

| 구분 | 소재지        | 지목 | 면적 (㎡)      | 용도 지역 | 토지단가 (원/㎡) | 평가 목적 | 기준시점       |
|----|------------|----|-------------|-------|------------|-------|------------|
| #1 | 오로리 1***   | 임  | 522         | 보전관리  | 6,000      | 담보    | 2021.11.10 |
| #2 | 금산리 산4-*   | 임  | 814 중 764   | 보전관리  | 8,300      | 담보    | 2022.06.30 |
| #3 | 오로리 5***-* | 전  | 1,158 중 784 | 보전관리  | 13,000     | 담보    | 2022.10.18 |
| #4 | 오로리 1***   | 답  | 1,603       | 보전관리  | 7,000      | 담보    | 2021.11.10 |

## 4) 인근 거래사례

<출처: 등기사항전부증명서 및 국토교통부 실거래가 자료 >

| 구분 | 소재지         | 지목 | 면적 (㎡)        | 용도 지역 | 거래가액 (단가, 원/㎡)      | 거래시점       |
|----|-------------|----|---------------|-------|---------------------|------------|
| #a | 목어리 7**     | 임  | 611           | 보전관리  | 11,272,192 (18,440) | 2021.05.11 |
| #b | 오로리 산1***-* | 임  | 5,370 중 1,790 | 보전관리  | 16,000,000 (8,930)  | 2022.01.17 |
| #c | 오로리 1**     | 전  | 486           | 보전관리  | 4,500,000 (9,250)   | 2022.11.25 |
| #d | 금산리 4***-*  | 전  | 189           | 보전관리  | 2,000,000 (10,580)  | 2023.01.12 |

## 5) 본건 평가사례 및 거래사례

|            |        |
|------------|--------|
| 본건 (3년 이내) | 해당사항없음 |
|------------|--------|

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6) 인근 유사토지의 지가수준

|             |  |
|-------------|--|
| 인근<br>유사 토지 | <p>본건(1)과 유사한 보전관리지역의 시세는 위치 및 접근성 등에 따라 @15,000원/㎡ 내외</p> <p>본건(2)과 유사한 보전관리지역의 시세는 위치 및 접근성 등에 따라 @10,000원/㎡ 내외로 조사되었습니다</p> |
|-------------|--|

## 7) 그 밖의 요인 분석

### ① 적용사례 선정

|           |   |
|-----------|---|
| 적용사례      | #1, #3  |
| 적용사례 선정의견 | 상기 인근 비교사례 중 용도지역이 동일하고, 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 인정되는 비교사례를 선정하였습니다. |

### ② 적용사례 시점수정치

| 적용 사례 | 시점수정 기간                 | 시점수정치   | 비교            |
|-------|-------------------------|---------|---------------|
| #1    | 2021.11.10 ~ 2025.04.14 | 1.04197 | 구미시<br>보전관리지역 |
| #3    | 2022.10.18 ~ 2025.04.14 | 1.02866 |               |

### ③ 지역요인 비교

- 비교표준지와 적용사례는 모두 인근지역에 소재하는바 지역요인은 대등합니다. (1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ④ 개별요인 비교

| 표준지/사례 | 가로 조건 | 접근 조건 | 환경 조건 | 획지 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | 격차율   |
|--------|-------|-------|-------|-------|--------|-------|-------|
| A/#1   | -     | 1.40  | 1.00  | -     | 1.00   | 1.00  | 1.400 |
| B/#3   | -     | 0.90  | 1.00  | 1.00  | 1.00   | 1.00  | 0.900 |
| 결정의견   |       |       |       |       |        |       |       |

비교표준지(A): 적용사례(#1) 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세합니다.  
 비교표준지(B): 적용사례(#3) 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세합니다.

## ⑤ 그 밖의 요인 보정치 산정

| 비교 표준지 | 구분                | 가격    | 시점수정    | 지역요인 | 개별요인  | 산정가격  | 격차율   |
|--------|-------------------|-------|---------|------|-------|-------|-------|
| 기호A    | 적용사례(#1) 기준 표준지가격 | 6,000 | 1.04197 | 1.00 | 1.400 | 8,753 | 6.996 |
|        | 기준시점 표준지가격        | 1,250 | 1.00088 | 1.00 | 1.000 | 1,251 |       |

| 비교 표준지 | 구분                | 가격     | 시점수정    | 지역요인 | 개별요인  | 산정가격   | 격차율   |
|--------|-------------------|--------|---------|------|-------|--------|-------|
| 기호B    | 적용사례(#3) 기준 표준지가격 | 13,000 | 1.02866 | 1.00 | 0.900 | 12,035 | 1.259 |
|        | 기준시점 표준지가격        | 9,550  | 1.00088 | 1.00 | 1.000 | 9,558  |       |

## 6) 그 밖의 요인보정치의 결정

인근지역 내 대상 토지와 유사한 부동산의 정상적인 지가수준을 고려하고, 인근지역 내 최근 평가전례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인보정치를 아래와 같이 결정합니다.

| 비교표준지 | 그 밖의 요인 보정치 |
|-------|-------------|
| A     | 6.99        |
| B     | 1.25        |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (7) 공시지가기준법에 의한 시산가액

| 구분 | 공시지가<br>(원/㎡) | 시점수정    | 지역요인 | 개별요인  | 그 밖의<br>요인 | 산출단가<br>(원/㎡) | 적용단가<br>(원/㎡) |
|----|---------------|---------|------|-------|------------|---------------|---------------|
| 1  | 1,250         | 1.00088 | 1.00 | 1.401 | 6.99       | 12,252        | 12,000        |
| 2  | 9,550         | 1.00088 | 1.00 | 0.640 | 1.25       | 7,647         | 7,000         |

## 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### (1) 산출개요

평가대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

### (2) 거래사례의 선정

평가대상 부동산의 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 및 규모, 형상 등의 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 다음의 거래사례를 비교사례로 선정합니다.

<출처: 등기사항전부증명서 및 국토교통부 실거래가 자료 >

| 구분 | 소재지        | 지목 | 면적<br>(㎡) | 용도<br>지역 | 토지단가<br>(원/㎡) | 거래시점       |
|----|------------|----|-----------|----------|---------------|------------|
| #a | 목어리<br>7** | 임  | 611       | 보전관리     | 18,440        | 2021.05.11 |
| #c | 오로리<br>1** | 전  | 486       | 보전관리     | 9,250         | 2022.11.25 |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (3) 사정보정

상기 선정된 사례는 현장 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.(1.00)

## (4) 시점수정

| 적용 사례 | 시점수정 기간                 | 시점수정치   | 비고            |
|-------|-------------------------|---------|---------------|
| #a    | 2021.05.11 ~ 2025.04.14 | 1.04907 | 구미시<br>보전관리지역 |
| #c    | 2022.11.25 ~ 2025.04.14 | 1.02788 |               |

## (5) 지역요인 비교

- 본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등합니다.(1.00)

## (6) 개별요인 비교

| 본건/거래사례 | 가로 조건 | 접근 조건 | 환경 조건 | 획지 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | 격차율   |
|---------|-------|-------|-------|-------|--------|-------|-------|
| 기호1/#a  | -     | 0.80  | 0.90  | -     | 0.98   | 1.00  | 0.706 |
| 기호2/#c  | -     | 1.05  | 1.00  | 0.90  | 1.00   | 1.00  | 0.945 |
| 결정의견    |       |       |       |       |        |       |       |

기호(1): 거래사례(#a) 대비 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(일조 등), 행정적조건(도로감안)에서 열세합니다.

기호(2): 거래사례(#c) 대비 획지조건(형상, 면적, 경사 등)에서 열세하고, 접근조건(교통의 편부)에서는 우세하나, 종합적인 개별요인에서는 본건이 열세합니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

| 구분 | 거래사례단가<br>(원/㎡) | 사정<br>보정 | 시점<br>수정 | 지역<br>요인 | 개별<br>요인 | 산출단가<br>(원/㎡) | 적용단가<br>(원/㎡) |
|----|-----------------|----------|----------|----------|----------|---------------|---------------|
| 1  | 18,440          | 1.00     | 1.04907  | 1.00     | 0.706    | 13,657        | 13,000        |
| 2  | 9,250           | 1.00     | 1.02788  | 1.00     | 0.945    | 8,985         | 8,000         |

## 3. 토지가액의 결정

### (1) 시산가액의 조정 및 결정의견

공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 평가사례, 평가목적 등을 종합적으로 검토해볼 때, 그 합리성이 인정되는바 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

### (2) 각 방법에 의한 시산가액 및 토지단가의 결정

| 구분 | 공시지가기준법에 의한<br>토지단가(원/㎡) | 거래사례비교법에 의한<br>토지단가(원/㎡) | 결정단가<br>(원/㎡) |
|----|--------------------------|--------------------------|---------------|
| 1  | 12,000                   | 13,000                   | 12,000        |
| 2  | 7,000                    | 8,000                    | 7,000         |

### (3) 토지가액의 결정

| 구분        | 면적<br>(㎡) | 적용단가<br>(원/㎡) | 감정평가액(원)  | 비고              |
|-----------|-----------|---------------|-----------|-----------------|
| 토지        | 1         | 122           | 1,464,000 | 일부 현황<br>'도로'강안 |
|           | 2         | 688           | 4,816,000 | -               |
| 감정평가액(합계) |           |               | 6,280,000 |                 |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV

### 감정평가액의 결정

#### 1. 감정평가액의 결정의견

상기 평가전례, 거래사례, 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 평가목적 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정합니다.

#### 2. 감정평가액 결정

| 구 분       | 면적<br>(㎡) | 감정평가액(원)         | 비고                           |
|-----------|-----------|------------------|------------------------------|
| 토 지       | 810       | 6,280,000        | 상세내역은<br>후첨 “감정평가<br>명세표” 참조 |
| 감정평가액(합계) |           | <b>6,280,000</b> |                              |

# 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 구미시 장천면 오로리 소재 '오로실마을' 남측 인근(기호1), 북서측 근거리(기호2)에 위치하며 인근은 농경지, 농가주택, 임야 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통입니다.

## (2) 교통상황

기호(1~2) : 본건 및 인근까지 차량접근 가능하며 제반 교통사정은 보통인 편입니다.

## (3) 형태 및 이용상태

기호(1) : 인접지대비 완경사의 부정형 토지로서, 현황 '자연림 및 도로'입니다.

기호(2) : 인접지대비 완경사의 부정형 토지로서, 현황 '전'입니다.

## (4) 인접 도로상태

기호(1) : 본건 서측에서 동측으로 지나는 폭 약 2미터 포장도로 소재하며, 남측으로 폭 약 3미터 포장도로와 접합니다.

기호(2) : 지적도상 맹지이나, 인접지를 경유하여 접근가능합니다.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1) :

보전관리지역, 가축사육제한구역(2024-11-20)(모든축종제한구역(환경관리과문의))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>

기호(2) :

보전관리지역, 가축사육제한구역(2024-11-20)(모든축종제한구역(환경관리과문의))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

# 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) |                |

**(6) 제시목록 외의 물건**

해당없습니다.

**(7) 공부와의 차이**

기호(1) : 공부상 지목 '임야'이나, 현황 '자연림 및 도로'입니다.

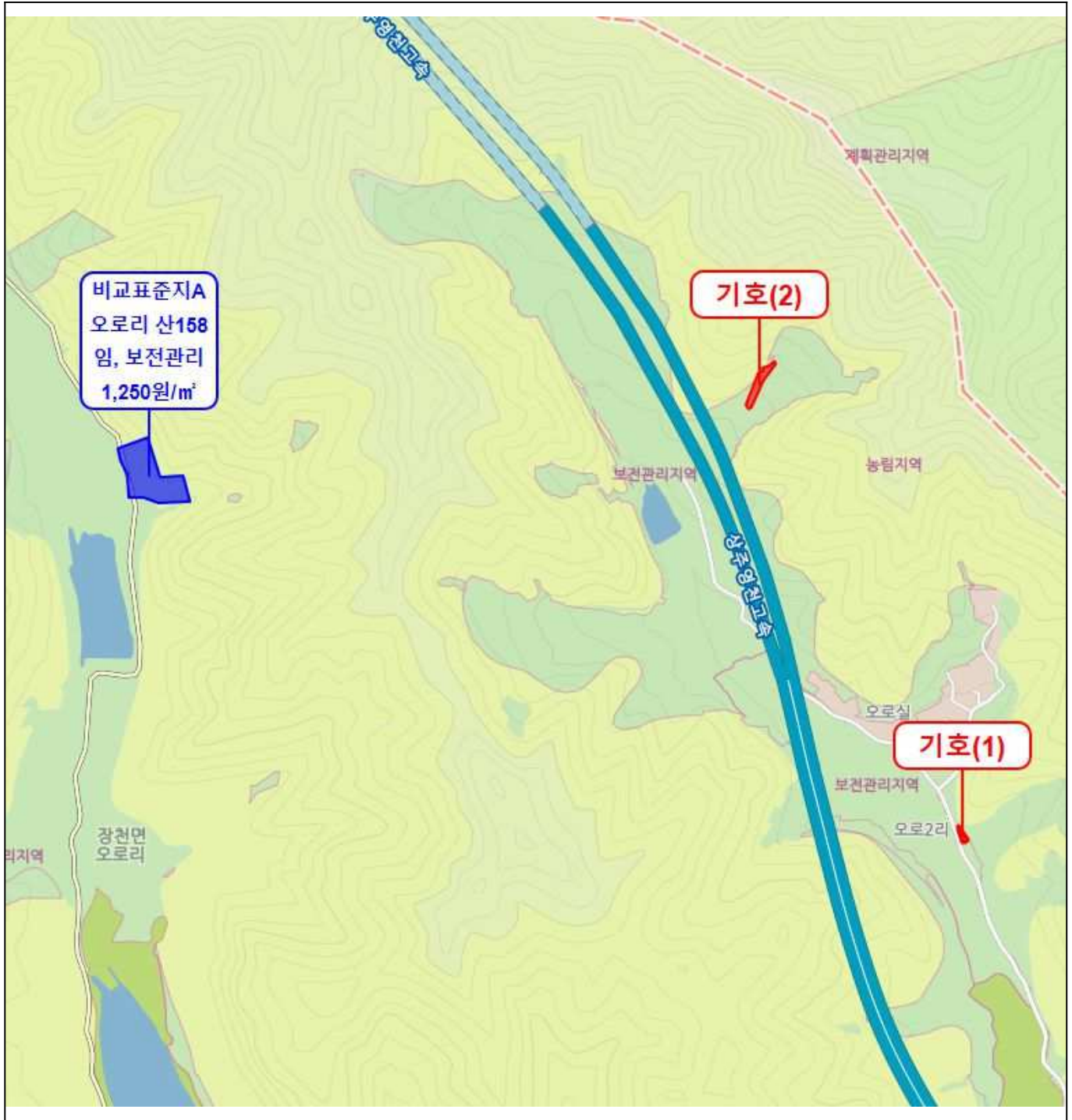
**(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

임대미상입니다.

# 광역 위치도



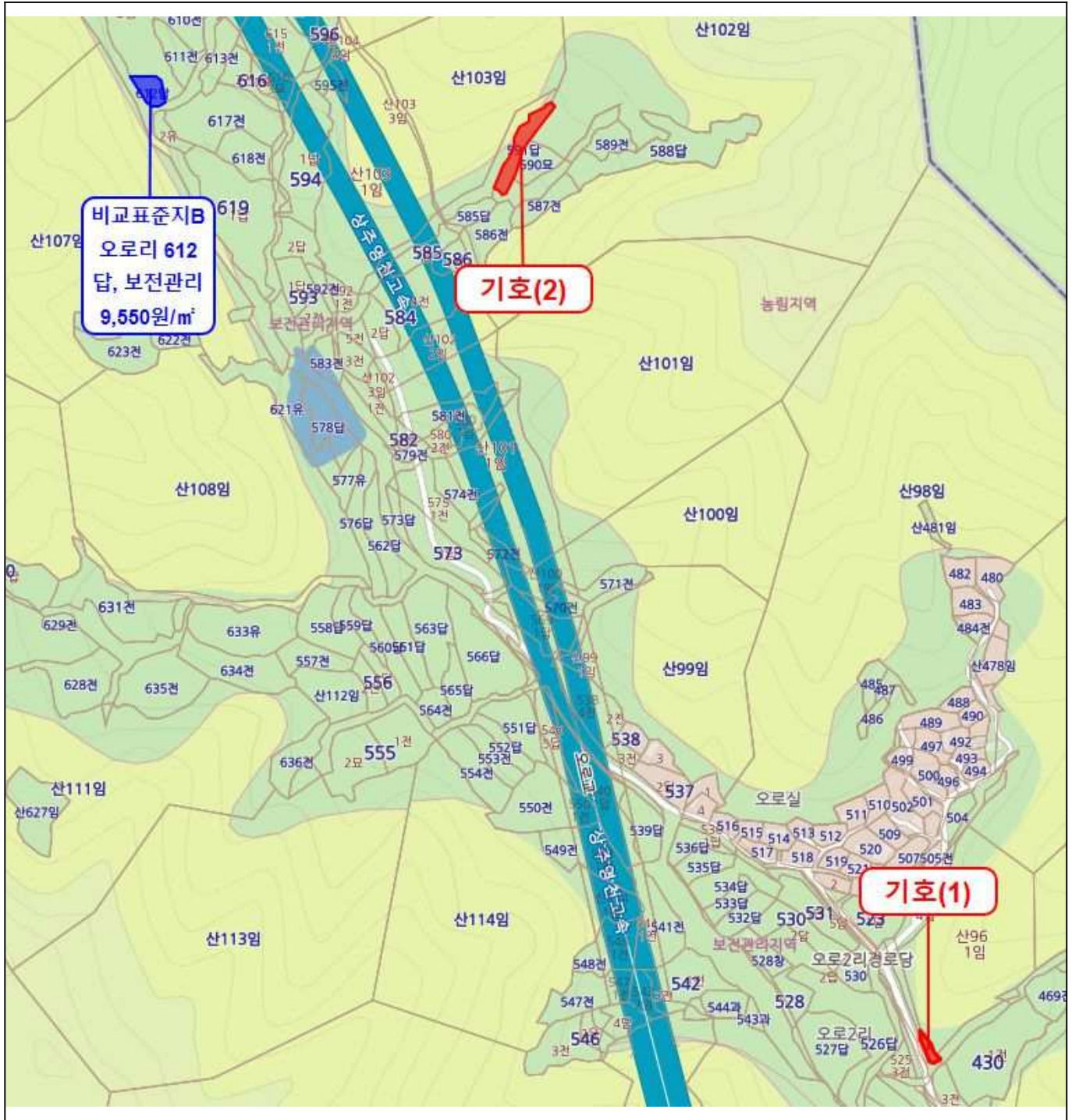
소재지 경상북도 구미시 장천면 오로리 524-1번지 외



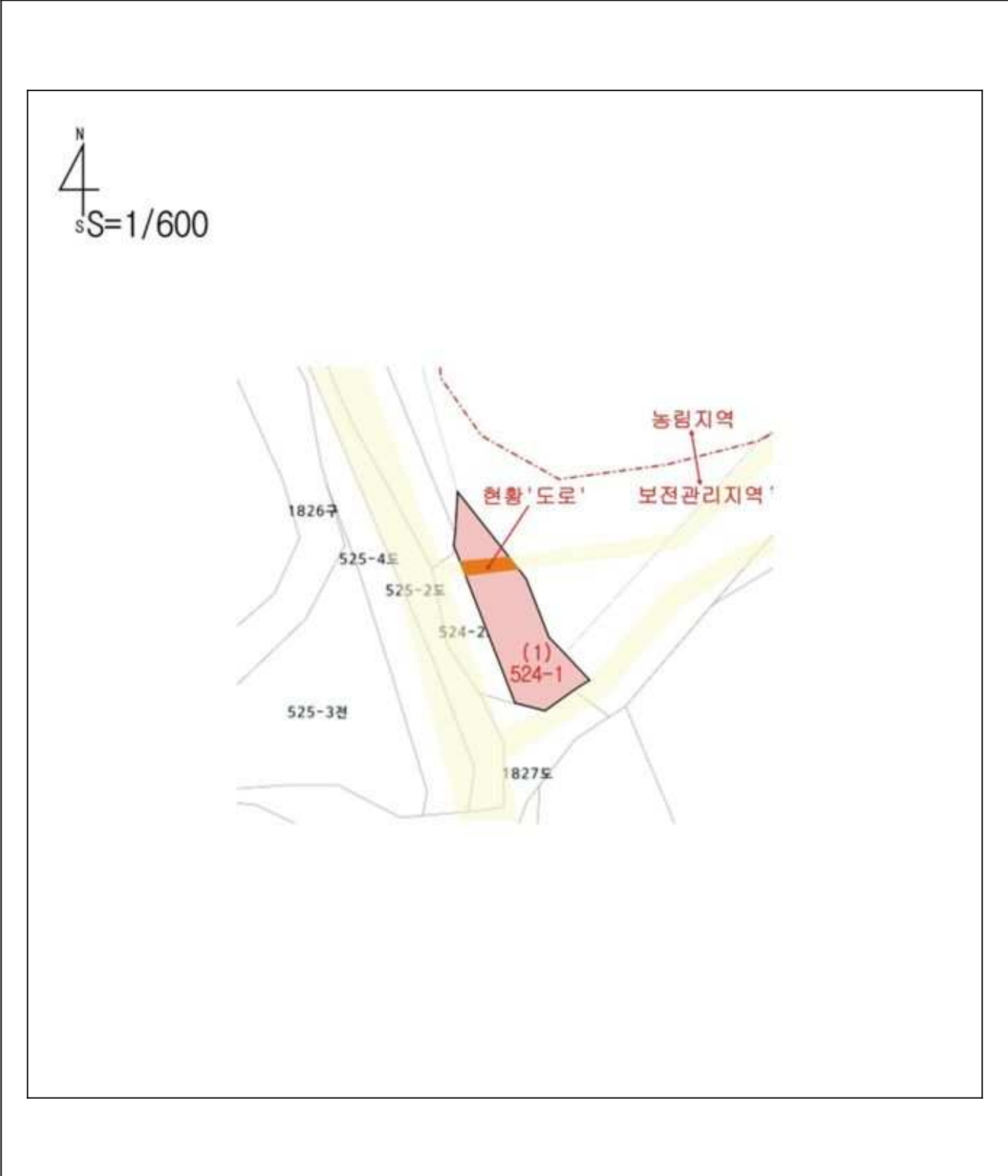
# 위치도



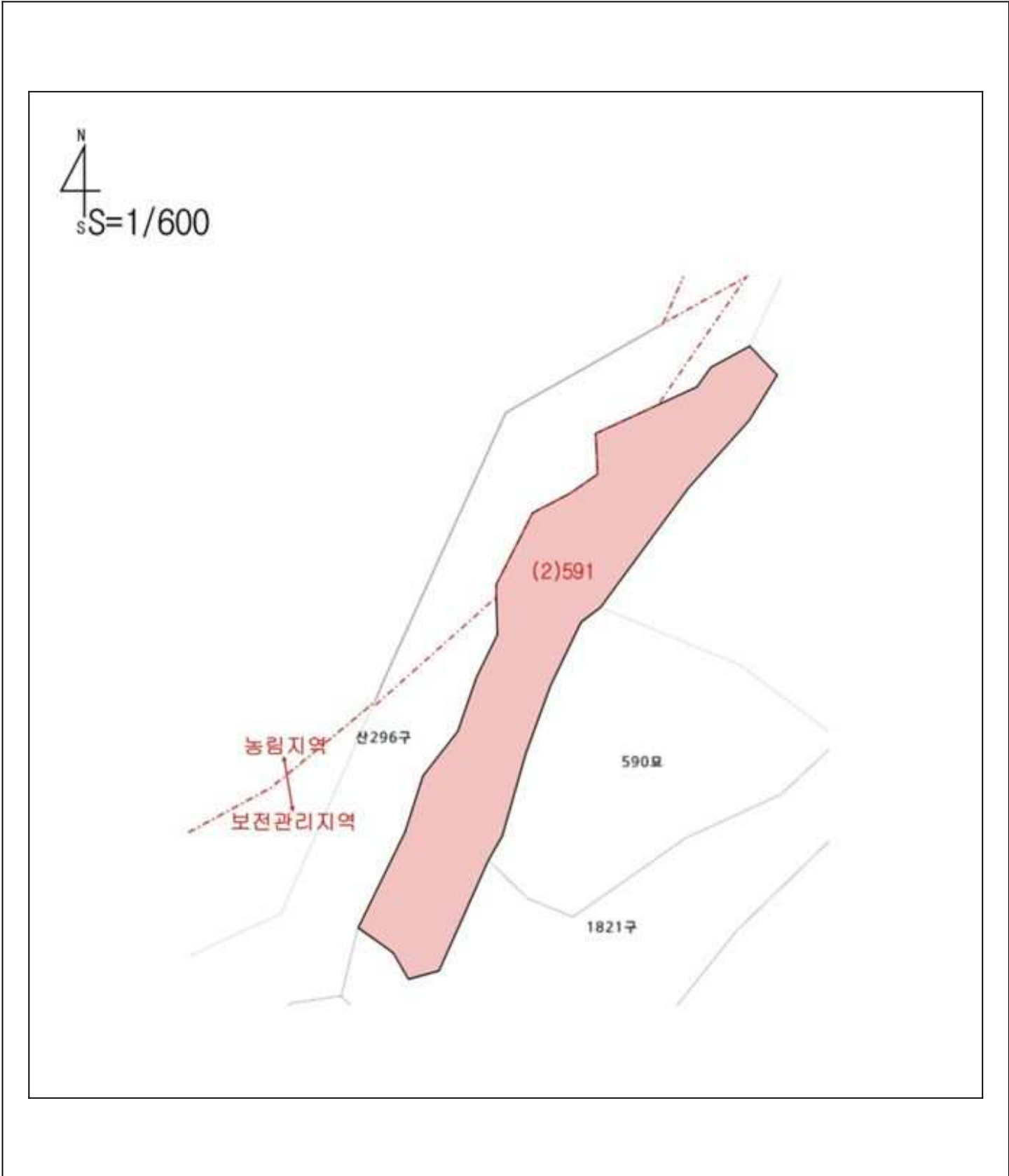
|     |                            |
|-----|----------------------------|
| 소재지 | 경상북도 구미시 장천면 오로리 524-1번지 외 |
|-----|----------------------------|



# 지 적 도



# 지 적 도





(1) , : (1)



(1) , : (1)



(2) , : (2)



(2) , : (2)

# 회 보 서

우)39215 경상북도 구미시 송선로15길 6(도량동)  
E-Mail : tj1001@KAPALAND.CO.KR

TEL. 054-444-7677  
FAX. 054-444-7887

문서번호 : J250411-3003

시행일자 : 2025-05-09

수 신 : 대구지방법원 김천지원 사법보좌관 차원섭

참 조 : 경매3계

제 목 : 감 정 의 회 에 대 한 회 보

|             |          |  |                       |  |  |
|-------------|----------|--|-----------------------|--|--|
| 선결          |          |  | 지                     |  |  |
| 접<br>수      | 일자<br>시간 |  | 시                     |  |  |
|             | 번호       |  | 결<br>재<br>·<br>공<br>람 |  |  |
| 처<br>리<br>과 |          |  |                       |  |  |
| 담<br>당<br>자 |          |  |                       |  |  |

1. 저희 (주)통일감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.04.11자 귀 제 『2025타경10943』 호로 저희 법인에 의뢰하신 『최해용 소유물건(2025타경10943)』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부  
2. 청구서 1 부

(주)통일감정평가법인 경북지사

지사장 경북지사장

# 수수료 청구서

( 전화: 054-444-7677, FAX: 054-444-7887 )

문서번호 : J250411-3003

수신 : 대구지방법원 김천지원  
사법보좌관 차원섭 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.04.11 자 귀 제 『 2025타경 10943 』 호로  
의뢰하신 『 경상북도 구미시 장천면 오로리 524-1번지 외 』 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           |
|---------|---------|--------------|
| 평가 수수료  | 375,000 |              |
| 실비      | 여비      | 108,000      |
|         | 토지조사비   | -            |
|         | 물건조사비   | -            |
|         | 공부발급비   | 4,000        |
|         | 기타 실비   | 4,000        |
| 비       | 소계      | 116,000      |
| 특별용역비   | -       |              |
| 공급가액    | 491,000 | 1,000원 미만 절사 |
| 부가세     | 49,100  |              |
| 합계      | 540,100 |              |
| 기납부 착수금 | -       |              |
| 정산청구액   | 540,100 |              |

붙임 : 감정평가서 1 부

※ 송금처 ※

농협은행 301-0108-9734-01, (주)통일감정평가법인  
기업은행 157-148980-01-011, (주)통일감정평가법인

(주)통일감정평가법인 경북지사  
지사장 경북지사장