

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명:	김정환 소유물건 (2025타경1938)
의뢰인:	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 조선동
감정평가서 번호:	H25-0710-222

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

흥익감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사 (인)
이 선 영

감정평가액	오억삼천팔백오만오천육백원정 (₩538,055,600.-)					
의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 조선동	감정평가 목적	법원경매			
제출처	대구지방법원 서부지원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김정환 (2025타경1938)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.09.25	2025.09.22 ~ 2025.09.25	2025.10.01		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	63,149 이	토지 하	63,149 여	-	538,055,600 백
	합계					₩538,055,600
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가의 개요

1. 평가목적

본건은 경상북도 고령군 개진면 양전리 및 고령군 다산면 송곡리, 성주군 초전면 용성리에 소재하는 부동산으로서, 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 평가에 관련된 법적근거 및 대상목록

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 법령이 정하는 바에 따라 평가하였으며, 평가대상 목록과 형상 및 이용상황 등에 대하여는 평가명세표, 평가요향표, 위치도 등을 참고하시기 바랍니다.

3. 기준가치

본건은 [감정평가에 관한 규칙] 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하였습니다.

4. 기준시점

2025년 09월 25일(가격조사 완료일)

5. 실지조사.실시기간 및 내용

본건은 [감정평가에 관한 규칙] 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2025년 09월 22일~25일이며, 가격조사완료일은 2025년 09월 25일자로 귀 제시목록으로 하여 대상물건을 확인하였습니다.

6. 평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제11조 및 제12조에 따라 감정평가 하되, 거래사례, 평가전례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 평가방법의 적용

1) 토지의 평가

「감정평가에 관한 규칙」 제14조의 규정에 따라 토지는 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 가격시점까지의 지가변동률, 생산자 물가지수 및 당해 토지의 위치, 형상, 이용상황, 주위환경 등 개별적제요인과 인근지역의 지역적 제특성 및 인근지역의 정상적인 지가수준 등을 종합 참작하였으며, 기호 1,2)지상의 자연생 입목은 거래관행 등을 고려하여 임지에 포함하여 감정평가하였습니다.

II. 토지가격의 산출

1. 대상토지의 개요

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세
1	고령군 개진면 양전리 산13	27,769	임야	자연림	농림지역	세로 (불)	부정형 급경사
2	고령군 개진면 양전리 산16-1	28,860	임야	자연림	농림지역	맹지	부정형 급경사
3	고령군 다산면 송곡리 352	1,507	전	목전	계획관리	세로 (불)	부정형 완경사
4	성주군 초전면 용성리 90	622	전	목전	계획관리	맹지	부정형 완경사
5	성주군 초전면 용성리 91	4,391	전	목전	계획관리	세로 (불)	부정형 완경사

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 표준지 공시지가 선정

본건과 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 동일 또는 유사한 표준지 공시지가 중에서 평가대상토지와 비교성이 높은 표준지를 선정하였습니다.

(2025. 01. 01 기준)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도지역	주위환경	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
가	양전리 산12	25,785	임야	자연림	농림지역	순수 산림지대	맹지	부정형 급경사	1,340	
나	송곡리 361	403	전	전	계획관리	마을주변 농경지대	세로 (불)	부정형 완경사	54,700	
다	용성리 131-4	552	전	전	계획관리	순수 농경지대	세로 (가)	부정형 완경사	17,500	

3. 시점수정(지가변동률: 용도지역기준)

국토교통부장관이 조사·발표한 비교표준지가 소재하는 시, 군, 구의 용도지역별 지가변동률을 공시기준일로부터 가격시점까지 산정하여 적용하되, 가격시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전 월의 지가변동률을 추정 적용하였습니다.

용도지역	기 간	지가변동률 (%)	지가지수	2025년 08월 지가변동률
경상북도 고령군 농림지역	2025. 01. 01 ~ 2025. 09. 25	0.666	1.00666	0.081
경상북도 고령군 계획관리지역	2025. 01. 01 ~ 2025. 09. 25	0.680	1.00680	0.044
경상북도 성주군 계획관리지역	2025. 01. 01 ~ 2025. 09. 25	0.890	1.00890	0.068

4. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역 내에 소재하여 지역적제요인 대등합니다.

(지역요인 격차율 : 1.000)

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 개별요인 비교

1) 농경지대의 개별요인 비교항목

개별요인	비 교 항 목
접근조건	교통의 편부 등
자연조건	일조, 토양, 토질, 관개, 배부 등
획지조건	면적, 경사, 경작의 편부 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도 등
기타조건	기타

2) 임야지대의 개별요인 비교항목

개별요인	비 교 항 목
접근조건	교통의 편부 등
자연조건	일조, 지세, 방위, 토양, 토질 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도 등
기타조건	기타

3) 개별요인 비교치

표준지 (기호)	대상토지 (기호)	개별요인 비교내역	개별요인 비교치
가	1	본건은 공시지가 표준지 대비 자연조건에서 우세함.	1.050
가	2	본건은 공시지가 표준지 대비 접근조건에서 열세하나, 자연조건에서 우세하여 대체로 유사함.	1.000
나	3	본건은 공시지가 표준지 대비 접근조건(농로상태), 획지조건(경작의 편부 등)에서 열세함.	0.922
다	4	본건은 공시지가 표준지 대비 접근조건에서 열세함.	0.800
다	5	본건은 공시지가 표준지 대비 접근조건에서 열세함.	0.950

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 그 밖의 요인 보정치의 결정

1) 인근지역 내의 평가선례 및 거래사례

(출처: 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS 및 등기사항전부증명서)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	평가액 (원/㎡)	가격시점	평가목적	비고
1	양전리 산16-*	112,066 중 7,260	임야	농림지역	2,100	2025.05.26	공매	
2	양전리 산17-*	11,909	임야	농림지역	1,668	2024.03.26	거래 사례	
3	양전리 산89-*	1,231	임야	농림지역	2,030	2021.04.08	거래 사례	
4	송곡리 39*	1,104	전	계획관리	60,000	2024.12.23	담보	
5	송곡리 19**	437.2	답	계획관리	57,182	2025.06.25	거래 사례	
6	용성리 14*	2,086 중 1,806	전	계획관리	63,000	2024.04.02	시가 참고	
7	용성리 58*외	6,889	답 외	계획관리 외	65,321	2024.06.20	거래 사례	

2) 그 밖의 요인 보정치의 결정

본건과 비교 가능한 평가선례 및 거래사례의 지가수준과 최근 부동산 경기의 추세 및 전반적인 경기상황 등으로 보아 인근지역의 정상적인 지가수준이 공시지가 수준과 괴리되어 현실가격의 반영에 미흡하다고 판단되는 바, 적절한 지가산정을 위하여 그 밖의 요인 보정치를 결정하였습니다.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

[표준지 가)와 평가선례 1)와의 비교]

구분	소재지	토지가격 (원/㎡)	시점 수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	비교치
평가선례(1) 기준 표준지(가) 감정평가가격	양전리 산16-*	2,100	1.00272	1.000	1.071	2,255	1.672
표준지(가)의 현재가격	양전리 산12	1,340	1.00666	-	-	1,349	

(1)시점수정(2025.05.26 ~ 2025.09.25): 0.272%

(2)개별요인

접근조건	자연조건	행정적 조건	기타조건	누계치
1.00	1.04	1.00	1.03	1.071

* 상기한 바와 같이 평가선례를 기준한 표준지 감정평가가격과 표준지 공시지가와의 격차, 지가수준 등을 참작하여 본건 감정평가에 적용할 그 밖의 요인 보정치를 1.67로 결정하였습니다.

[표준지 나)와 평가선례 4)와의 비교]

구분	소재지	토지가격 (원/㎡)	시점 수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	비교치
평가선례(4) 기준 표준지(나) 감정평가가격	송곡리 39*	60,000	1.00696	1.000	1.082	65,372	1.187
표준지(나)의 현재가격	송곡리 361	54,700	1.00680	-	-	55,072	

(1)시점수정(2024.12.23 ~ 2025.09.25): 0.696%

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 개별요인

접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누계치
1.05	1.00	1.03	1.00	1.00	1.082

* 상기한 바와 같이 평가선례를 기준한 표준지 감정평가가격과 표준지 공시지가와의 격차, 지가수준 등을 참작하여 본건 감정평가에 적용할 그 밖의 요인 보정치를 1.18으로 결정하였습니다.

[표준지 다)와 평가선례 6)와의 비교]

구분	소재지	토지가격 (원/㎡)	시점 수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	비교치
평가선례(6) 기준 표준지(다) 감정평가가격	용성리 14*	63,000	1.01841	1.000	1.050	67,368	3.816
표준지(다)의 현재가격	용성리 131-4	17,500	1.00890	-	-	17,656	

(1)시점수정(2024.04.02 ~ 2025.09.25): 1.841%

(2) 개별요인

접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누계치
1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.050

* 상기한 바와 같이 평가선례를 기준한 표준지 감정평가가격과 표준지 공시지가와의 격차, 지가수준 등을 참작하여 본건 감정평가에 적용할 그 밖의 요인 보정치를 3.81으로 결정하였습니다.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 토지가격의 결정

상기 사항을 종합 참작하여 토지의 가격을 결정하였습니다.

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	시산가격 (원/㎡)	평가가격 (원/㎡)	비고
1	1,340	1.00666	1.000	1.050	1.67	2,365	2,400	
2	1,340	1.00666	1.000	1.000	1.67	2,253	2,300	
3	54,700	1.00680	1.000	0.922	1.18	59,916	60,000	
4	17,500	1.00890	1.000	0.800	3.81	53,815	54,000	
5	17,500	1.00890	1.000	0.950	3.81	63,905	64,000	

III. 감정평가액 결정의견

1. 시산가격 조정 및 감정평가액 결정

상기한 가격자료에 의해 공시지가기준법을 적용하여 산정한 토지가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가격과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나 인근의 평가전례, 거래사례, 가격수준 등을 종합 고려할 때, 다른 감정평가방법(원가법 및 수익환원법)을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어 다음과 같이 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

구분	일련 번호	단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	평가액 (원)	비고
토지	1	2,400	27,769	66,645,600	자연생입목 포함
	2	2,300	28,860	66,378,000	자연생입목 포함
	3	60,000	1,507	90,420,000	
	4	54,000	622	33,588,000	
	5	64,000	4,391	281,024,000	
합 계				538,055,600	

토지 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	단가(원/㎡)	금액(원)	
1	경상북도 고령군 개진면 양전리	산13	임야	농림지역	27,769	27,769	2,400	66,645,600	자연생입목 포함
2	"	산16-1	임야	농림지역	28,860	28,860	2,300	66,378,000	자연생입목 포함
3	경상북도 고령군 다산면 송곡리	352	전	계획관리지역	1,507	1,507	60,000	90,420,000	묵전
4	경상북도 성주군 초전면 용성리	90	전	계획관리지역	622	622	54,000	33,588,000	묵전
5	"	91	전	계획관리지역	4,391	4,391	64,000	281,024,000	묵전
합 계								₩538,055,600.-	
				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

- 기호 1,2): 경상북도 고령군 개진면 양전리 소재 "양전2리마을회관" 동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 주위는 임야 등으로 형성되어 있음.
- 기호 3): 경상북도 고령군 다산면 송곡리 소재 "송곡마을마을회관" 북서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 주위는 주택, 농경지, 임야 등으로 형성되어 있음.
- 기호 4,5): 경상북도 성주군 초전면 용성리 소재 "용성보건진료소" 북측 인근에 위치하는 부동산으로서, 주위는 농경지, 임야 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

- 기호 1,2): 본건까지 차량 접근이 불가능하며, 주위 제반 교통사정은 보통시 됨.
- 기호 3): 본건 인근까지 차량 접근이 가능하며, 제반 교통사정은 보통시 됨.
- 기호 4,5): 본건 및 인근까지 차량접근이 가능하며, 제반 교통사정은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

- 기호 1,2): 급경사지대 부정형의 토지로서 자연림으로 이용 중임.
- 기호 3~5): 완경사지대 부정형의 토지로서 '목전' 상태임.

(4) 인접 도로상태

- 기호 1): 지적도상 맹지이나, 남서측 일부 비포장로를 통해 진입가능함.
- 기호 2): 맹지로서 인접필지를 통해 진입가능함.
- 기호 3): 본건 북측으로 세로(불)의 농로와 접함.
- 기호 4): 맹지로서 기호 5)를 통해 진입가능함.
- 기호 5): 본건 동측으로 폭 약 2.5미터 내외의 포장도로와 접함.

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) | |

(5) 토지이용계획 및 제한상태

- 기호 1): 농림지역, 가축사육제한구역(1000m 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 사방지<사방사업법>, 보전산지(UFM100)<산지관리법>, 임업용산지(UFM110)<산지관리법>,
 기호 2): 농림지역, 가축사육제한구역(1000m 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 보전산지(UFM100)<산지관리법>, 임업용산지(UFM110)<산지관리법>,
 기호 3): 계획관리지역, 성장관리계획구역((2024-01-27)(주거형)), 가축사육제한구역(250m 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 영농여건불리농지,
 기호 4): 계획관리지역, 성장관리계획구역(일반형),
 기호 5): 계획관리지역, 성장관리계획구역(일반형), 가축사육제한구역(돼지 개 닭 오리 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

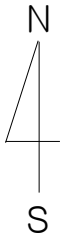
(7) 공부와의 차이

없음.

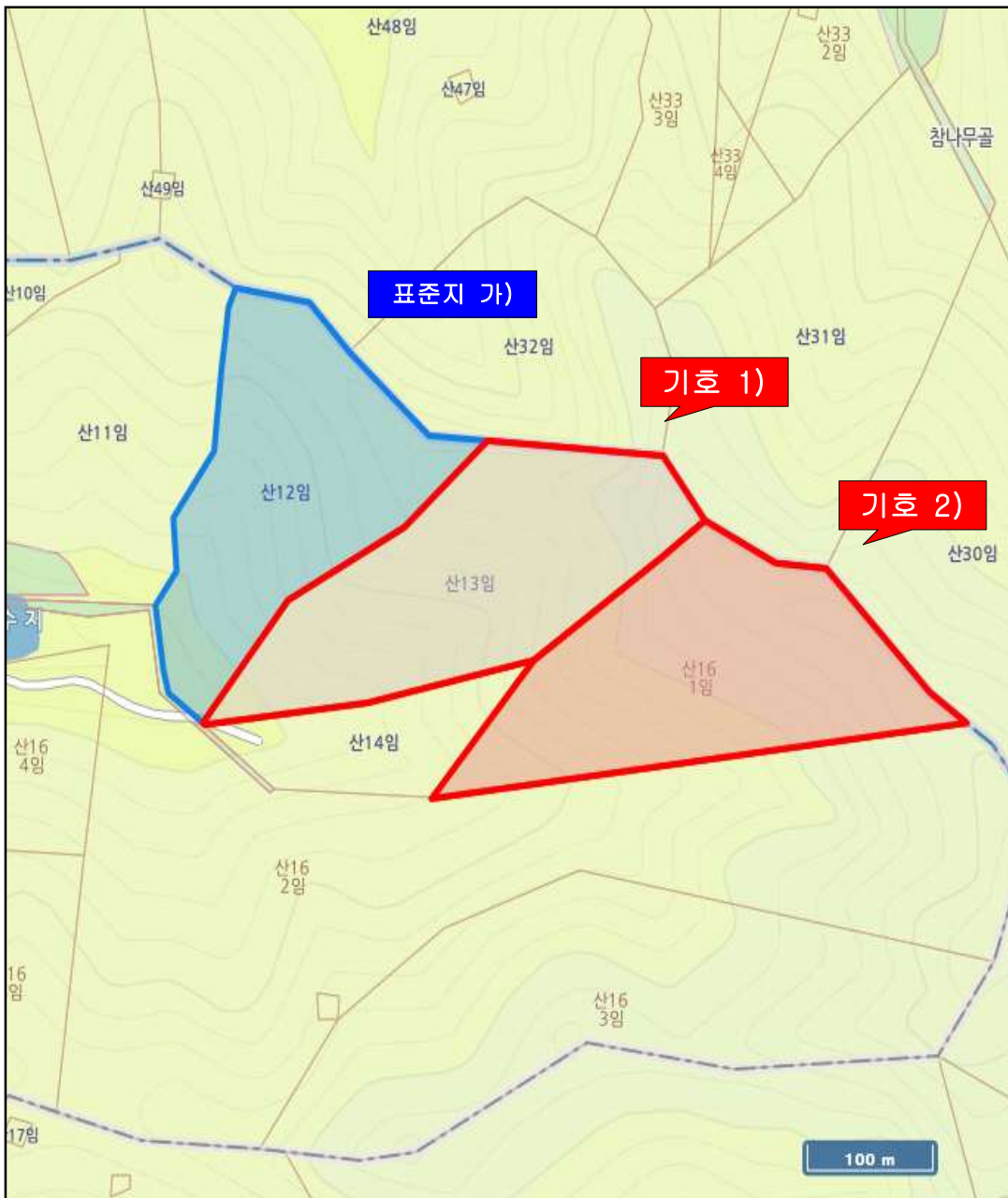
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계: 미상임.
- 2) 기 타: 없음.

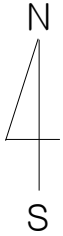
위치도



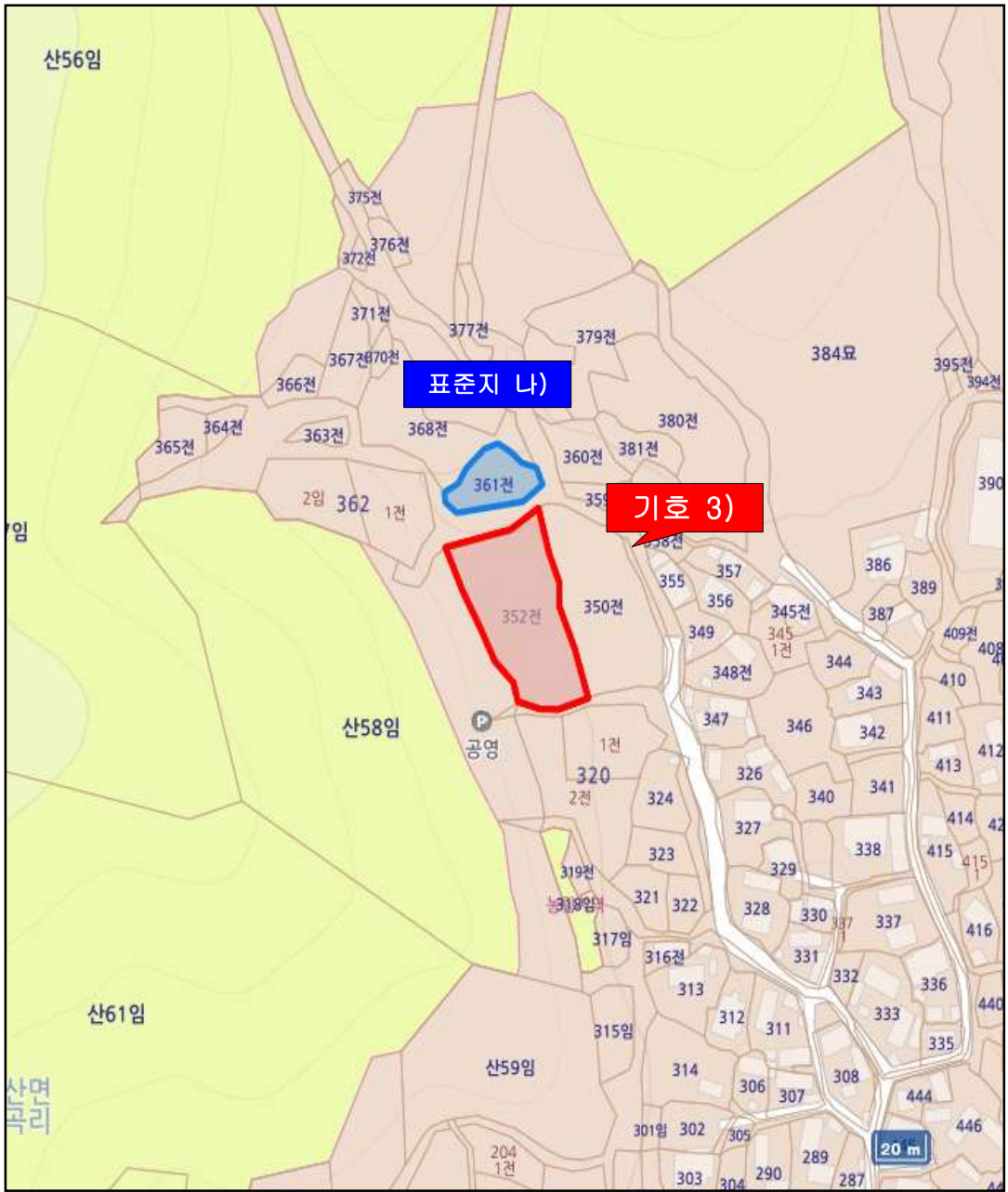
소재지	경상북도 고령군 개진면 양전리 산13번지 외 2필지
-----	------------------------------



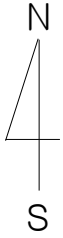
위치도



소재지	경상북도 고령군 개진면 양전리 산13번지 외 2필지
-----	------------------------------



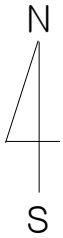
광역위치도



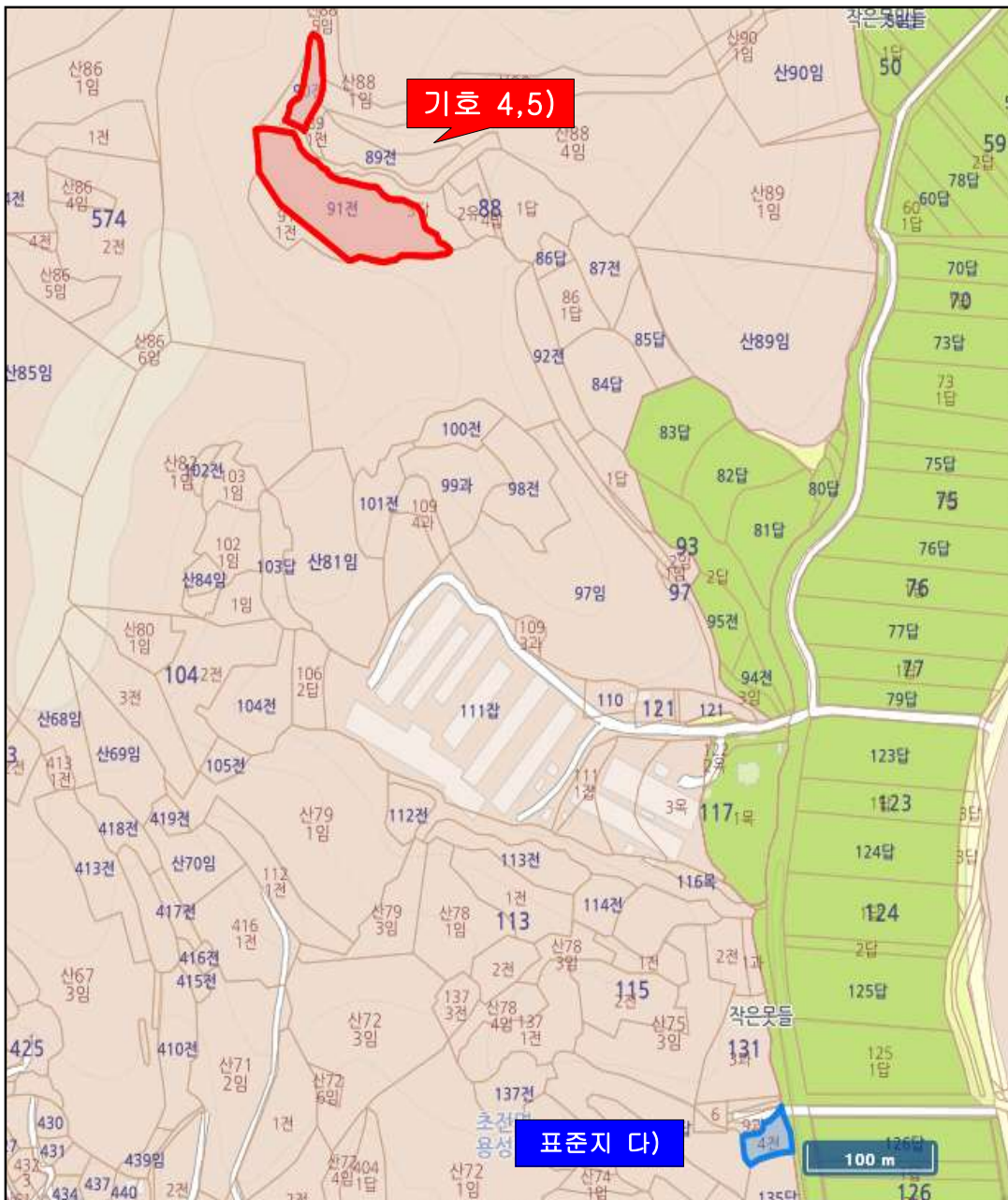
소재지	경상북도 고령군 개진면 양전리 산13번지 외 2필지
-----	------------------------------



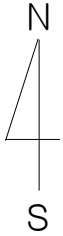
위치도



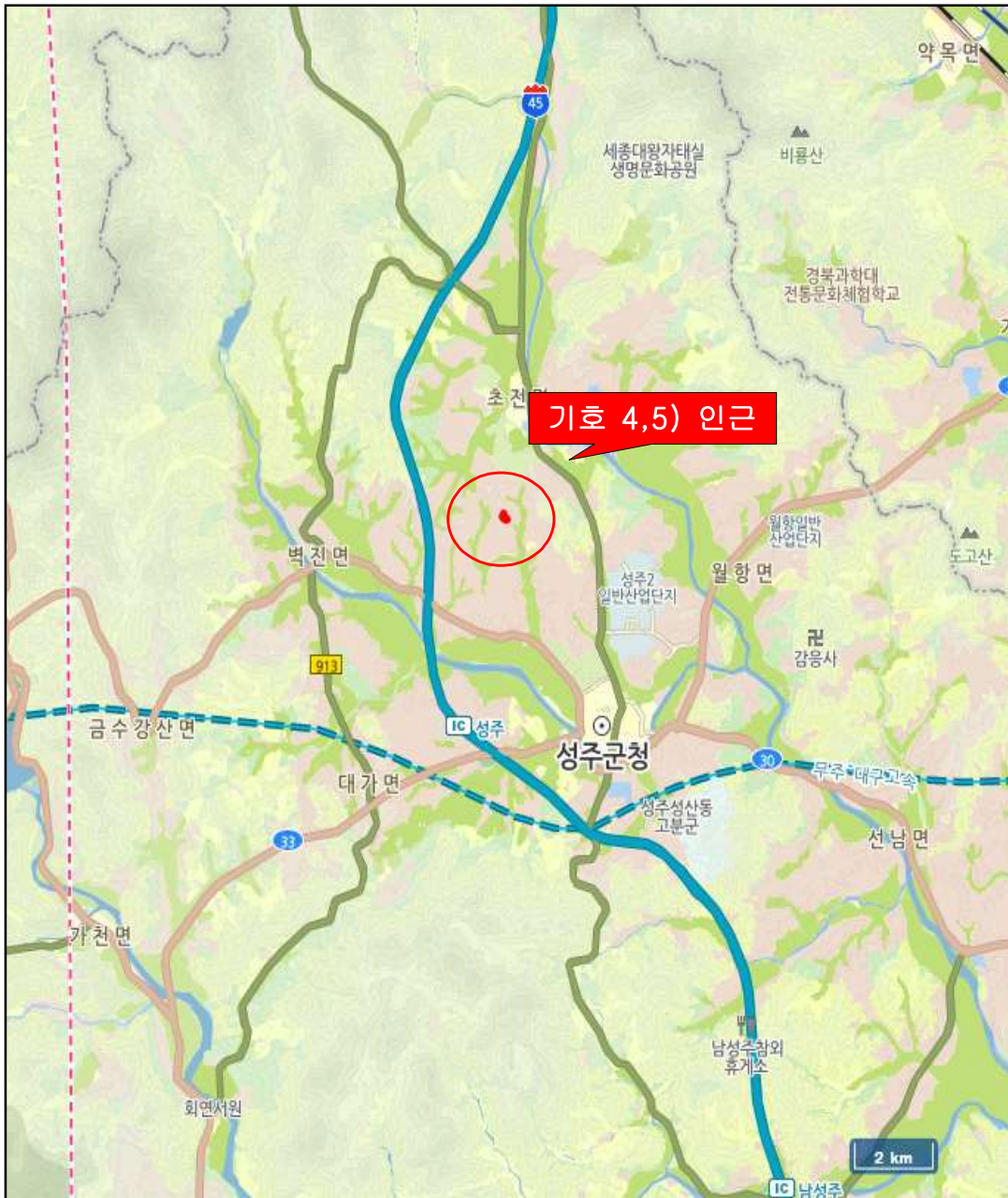
소재지 경상북도 성주군 초전면 용성리 90번지 외 1필지



광역위치도

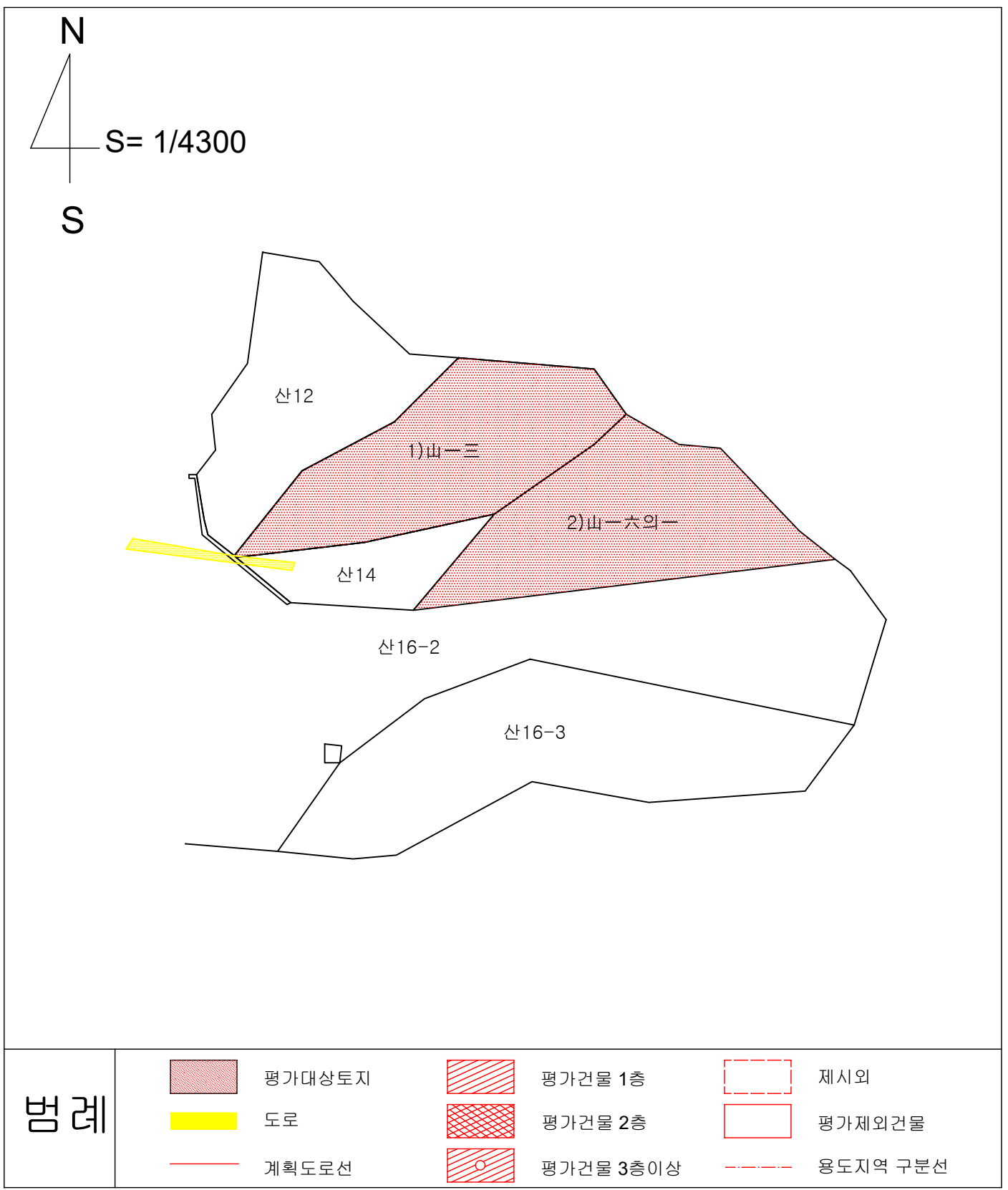


소재지	경상북도 성주군 초전면 용성리 90번지 외 1필지
-----	-----------------------------



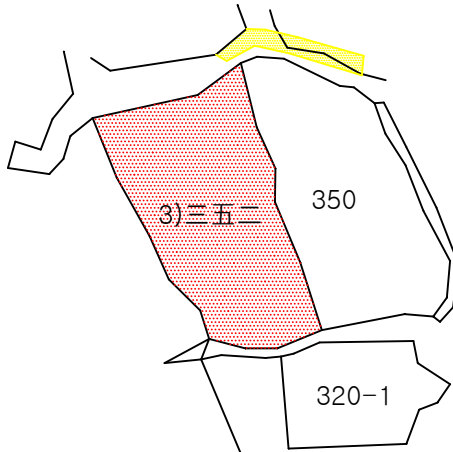
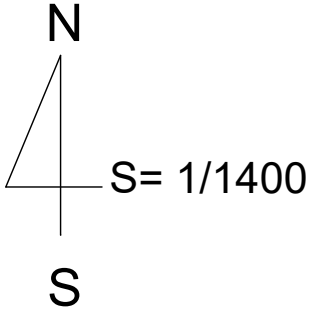
현황도

(지적 및 건물개황도)



현 황 도

(지적 및 건물개황도)

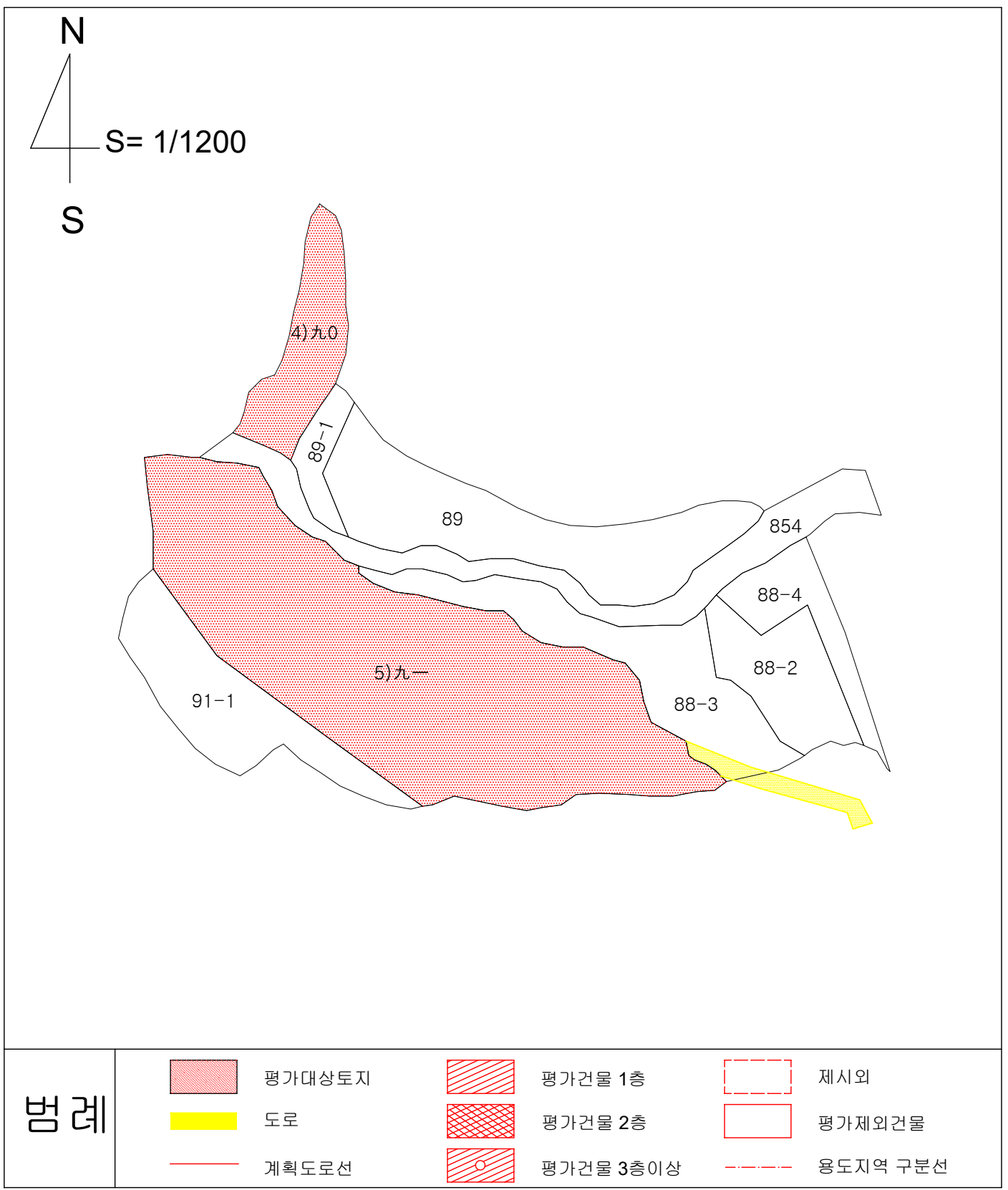


범례

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

현황도

(지적 및 건물개황도)



사 진 용 지



【 기호 1,2) 전경 】

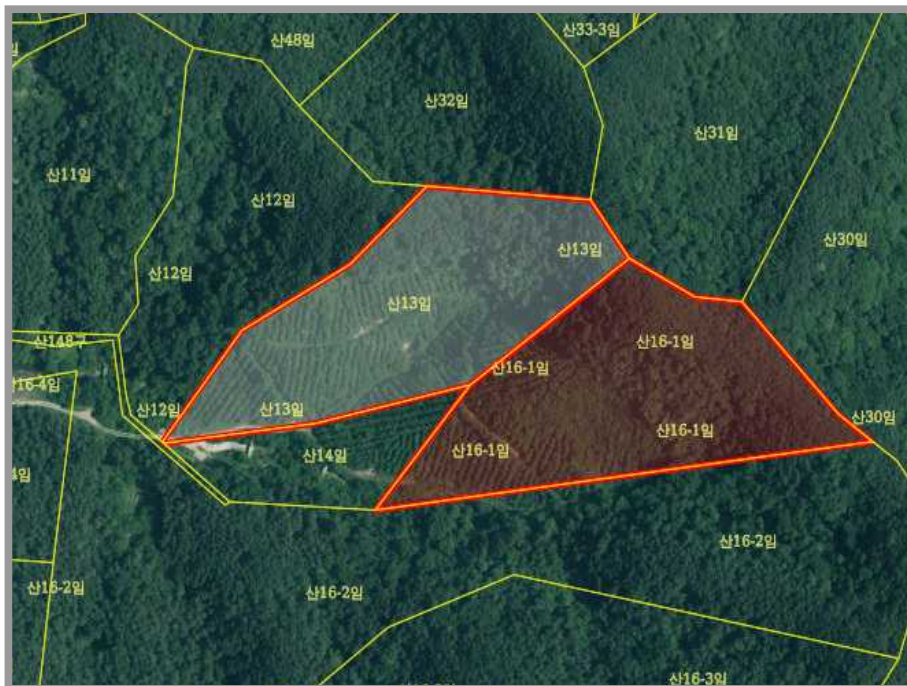


【 기호 1) 】

사 진 용 지



【 기호 2) 】



【 기호 1,2) 위성사진 】

사 진 용 지



【 기호 3) 】



【 기호 3) 】

사 진 용 지



【 기호 4) 주변 】



【 기호 4) 】

사 진 용 지



【 기호 5) 】



【 기호 5) 】