

감정평가서

건명	김동환 소유물건(2025타경 10206)
의뢰인	대구지방법원 의성지원 사법보좌관 유상목
감정서번호	IOS 250618-A076

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.

일오삼감정평가사사무소

대구광역시 수성구 지산로 55 제2층(지산동 1268-13)

TEL. 053-783-0153 FAX. 053-215-8541

(토지)감정평가표

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

감정평가사 (인)
지화진

감정평가액	칠백오십오만칠천육백원정 (₩7,557,600.-)					
의뢰인	대구지방법원 의성지원 사법보좌관 유상목		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대구지방법원 의성지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김동환 (2025타경10206)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.06.20	2025.06.20	2025.07.01	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,087 이	토지	1,087 여	- 백	7,557,600
	합계					₩7,557,600

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

평가가격산출근거및그결정에관한의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상북도 의성군 옥산면 전흥리 세칭 '덤니미들' 남서측 근거리에 위치하는 토지에 대한 대구지방법원 의성지원 경매2계의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항 및 제2조 제1호의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없습니다.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 현장조사를 완료한 일자인 **2025년 06월 20일**로 합니다.

4. 감정평가방법

본건은 토지에 대한 평가로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 따라 대상물건 마다 개별로 감정평가하며, 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 에 의하여 공시지가기준법으로 평가액을 산정하였으며, 동 규칙 제12조 제2항 단서 규정에 의거 다른 평가방법에 의한 시산가액과의 비교, 검토는 불필요한 것으로 판단되어 이를 생략하였습니다.

5. 기 타

기호 1,2) 공히 상당기간 경작되지 않아 임야화 된 상태이며 기호 2) 토지는 지상에 분묘 2기가 소재하며 그 외 부분은 임야 상태인 점을 감안하여 평가하였습니다.

평가가격산출근거및그결정에관한의견

II. 토지의 평가

1. 감정평가방법의 적용

「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 산정하는 공시지가기준법으로 평가하였습니다.

2. 대상토지 개요

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별지가 (원/㎡)
1	의성군 옥산면 전흥리 526	전	661	목전	보전관리	맹지	부정형 완경사	5,300
2	의성군 옥산면 전흥리 528	전	426	목전 및 묘지	농림	맹지	부정형 완경사	6,720

3. 비교표준지의 선정

(1) 비교표준지 공시지가

(공시기준일: 2025. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	의성군 옥산면 전흥리 725-3	전	3,740	과수원	보전관리	세로(가)	부정형 평지	12,600
나	의성군 옥산면 전흥리 471	전	1,968	과수원	농림	세로(불)	부정형 완경사	8,720

평가가격산출근거및그결정에관한의견

(2) 선정이유

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항에 따라 평가대상 토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정하기로 하며 기호 1)은 표준지 가), 기호 2)는 표준지 나)를 비교 표준지로 선정 하였습니다.

4. 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동 추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였습니다.

용도지역	기 간	지가변동률(%)	비 고
보전관리	2025.01.01. ~ 2025.06.20	0.607% (1.00607)	경상북도 의성군 2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.553 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.083 (1 + 0.00553) * (1 + 0.00083 * 20/31) ≒ 1.00607
농림		0.656% (1.00656)	경상북도 의성군 2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.588 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.105 (1 + 0.00588) * (1 + 0.00105 * 20/31) ≒ 1.00656

※ 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전 월의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

5. 지역요인 비교

토지는 비교표준지의 인근지역 내에 소재하는 바 지역요인 대등합니다.

(▶지역요인 비교치 : 1.000)

평가가격산출근거및그결정에관한의견

6. 개별요인 비교

개별요인 비교항목은 대상토지의 입지조건에 따라 가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건 및 기타조건으로 구분하여 격차율을 산정하여 적용하였으며, 각 조건별 세부내역은 다음과 같습니다.

(1) 조건별 비교내용

【농경지대】

개별요인	비 교 항 목
가로조건	접근도로의 상태, 농로의 상태
접근조건	교통의 편의성
환경조건	자연환경, 관개, 배수, 재해의 위험성
획지조건	규모, 형상 등, 고저 등, 경작의 장애, 토지이용상황, 토양오염
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도
기타조건	기타

(3) 개별요인 비교치 결정

기호	비교표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1	가	0.80	0.70	1.00	0.50	1.00	1.00	0.280
표준지 대비 맹지로 가로조건 및 접근조건 현저히 열세, 형상, 이용상황(임야 및 도로), 경사도 등 획지조건 현저히 열세합니다.								
2	나	0.80	0.75	0.80	0.70	1.00	1.00	0.336
표준지 대비 맹지로 가로조건, 접근조건 현저히 열세, 인근 환경조건 열세, 현황 묘지 및 임야 상태로 이용상황 등에서 획지조건 현저히 열세합니다.								

평가가격산출근거및그결정에관한의견

7. 그 밖의 요인의 보정

(1) 평가사례

[출처: 협회 감정평가정보]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적
A	의성군 옥산면 전흥리 ***-*	전	4,026	보전관리 (과수원)	21,000	2021.02.22	기타담보
B	의성군 옥산면 전흥리 ***	전	4,952	농림 (과수원)	21,000	2022.07.26	시가참고
C	의성군 옥산면 전흥리 ***	전	2,860	농림 (과수원)	20,000	2024.09.10	담보

(2) 거래사례

[출처: 한국부동산원 KAIS]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	거래가액 (원)	거래시점
a	의성군 옥산면 전흥리 ***	답	2,998	보전관리 (과수원)	19,679	59,000,000	2023.02.27
b	의성군 옥산면 전흥리 ***	전	668	보전관리 (과수원)	11,976	8,000,000	2022.12.22
c	의성군 옥산면 전흥리 ***-*	답	919	농림 (답)	10,881	10,000,000	2022.10.12
d	의성군 옥산면 전흥리 ***-*	답	2,436 중 812	농림 (전)	14,778	12,000,000	2022.12.22

(3) 인근 유사토지의 지가수준

인근 지가수준	위치, 형상, 면적, 도로조건, 이용상태 등에 따라 다소 차이 있으나 본건 부근 경작 가능한 농경지는 @15,000~25,000원/㎡ 내외 수준으로 탐문 조사되었습니다.
------------	--

평가가격산출근거및그결정에관한의견

(4) 경매 통계 분석(토지/전체)

[출처: 인포케어]

구 분	경상북도		의성군		옥산면	
	낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	낙찰건수	낙찰가율	낙찰건수
최근 1년간 평균낙찰가율	48.98%	1,869	55.20%	82	43.63%	2
6개월 평균낙찰가율	44.40%	936	51.00%	50	0%	0

[기준통계기간 : 2024/07/01 ~ 2025/06/30]

(5) 그 밖의 요인의 산정

가) 비교 사례의 선정 이유

상기 평가사례 및 거래사례는 인근지역의 유사성 있는 토지이나 표준지와 동일 용도지역이고 인근에 위치하는 비교 사례를 선정하여야 하는바 표준지 기호 가)는 거래사례 기호 a), 표준지 나)는 평가사례 기호 B)를 선정하여 그 밖의 요인을 산정하기로 합니다.

나) 보정요인의 산정

▶ 비교표준지 가)의 그 밖의 요인 : 거래사례 a)기준

비교 표준지 (가)	기준시점현재 비교표준지가격 (A)	공시지가 (2025.01.01)	시점수정 (2025.01.01 ~ 2025.06.20)			기준시점현재 비교표준지가격
		12,600	1.00607			12,676
	사례기준 비교표준지가격 (B)	거래사례(#a)	시점수정치 (*)	지역요인	개별요인 (**)	사례기준 비교표준지가격
	19,679	1.03973	1.000	1.150	23,530	
	그 밖의 요인 보정치	그 밖의 요인 보정치산정(B/A)				
		23,530 / 12,676 ≙ 1.856 ⇒ 적용 1.86				

* 해당지역 동일용도지역의 자가변동률을 적용합니다.(2023.02.27 ~ 2025.06.20.)

** 비교표준지 가)는 거래사례 #a) 대비 접근도로의 상태 등 가로조건 우세합니다.

가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1.15	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.150

평가가격산출근거및그결정에관한의견

▶ 비교표준지 나)의 그 밖의 요인 : 평가선례 B)기준

비교표준지 (나)	기준시점현재 비교표준지가격 (A)	공시지가 (2025.01.01)	시점수정 (2025.01.01 ~ 2025.06.20)			기준시점현재 비교표준지가격
		8,720	1.00656			8,777
	사례 기준 비교표준지가격 (B)	평가선례(#B)	시점수정치 (*)	지역요인	개별요인 (**)	사례기준 비교표준지가격
		21,000	1.05695	1.000	1.000	22,196
	그 밖의 요인 보정치	그 밖의 요인 보정치산정(B/A)				
		22,196 / 8,777 ≙ 2.529 ⇒ 적용 2.53				

* 해당지역 동일용도지역의 지가변동률을 적용합니다.(2022.07.26 ~ 2025.06.20.)

** 비교표준지 가)는 평가선례 #B)와 제반 개별요인이 대등합니다.

가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

(6) 그 밖의 요인 보정률의 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 평가사례, 거래사례, 평가목적 등을 고려하고 최근 부동산 경기의 추세 및 전반적인 경기상황 등을 종합 참작하여 그 밖의 요인 보정치를 [비교표준지 가: 1.86 나: 2.53] 으로 결정하였습니다.

8. 토지가액의 산정

(1) 적용단가의 산정

기호	비교표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	가	12,600	1.00607	1.000	0.280	1.86	6,601	6,600
2	나	8,720	1.00656	1.000	0.336	2.53	7,461	7,500

※ 적용단가는 산출단가의 유효숫자 셋째자리에서 사사오입하였습니다.

평가가격산출근거및그결정에관한의견

(2) 토지가액의 산정

구 분		면적(㎡)		적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
		공부	사정			
토지	기호 1	661	661	6,600	4,362,600	
	기호 2	426	426	7,500	3,195,000	분묘소재 감안
합 계					₩7,557,600-	

(3) 감정평가가액 결정 의견

상기와 같이 토지는 각각 필지별로 평가하되, 토지는 거래사례 및 평가선례를 종합적으로 고려하여 적정한 가액으로 사료되는 사례를 기준으로 그 밖의 요인치를 산출하여 지가변동률, 지역 및 개별요인을 분석하여 토지 가격을 산정하였습니다.

본건 기호 1)은 상당기간 경작되지 아니한 경사지로 현황이 임야 상태이며 일부는 농로 또는 산길로 이용되는 부분이 있으며 장차 농경지로 이용될 가능성이 희박한 것으로 판단되며, 기호 2)는 일부 묘지, 일부 임야로 이용되며 역시 장차 농경지로 이용될 가능성이 희박한 상태로 판단됩니다. 다만 기호 2) 남측 토지는 과수원으로 이용되었으나 2025.3-4월 의성군 지역 등의 대형 산불피해지역에 속하여 과수목이 대부분 불에 타 현재는 과수원에 수풀이 우거져 본건 기호 2)까지 진입이 지극히 어려운 상태인 점을 감안하였으며, 이러한 상황을 검토하여 평가한 시산가액이 대체로 인근의 평가선례, 거래사례와 균형이 유지되므로 이를 본건 토지의 감정평가액으로 결정하였습니다.

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	단 가	금 액	
1	경상북도 의성군 옥산면 전흥리	526	전	보전관리지역	661	661	6,600	4,362,600	
2	"	528	전	농림지역	426	426	7,500	3,195,000	분묘소재 감안
합 계								₩7,557,600.-	
				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 의성군 옥산면 전흥리 세칭 '덤니미들' 남서측 근거리에 위치하며 주위는 농경지, 임야 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량 접근이 곤란하며 제반 교통사정은 불편시됩니다.

(3) 형태 및 이용상태

기호 1,2) 공히 남동측 하향 완경사지에 위치한 부정형 토지로서 기호 1)은 목전 및 일부 농로 또는 산길, 기호 2)는 목전 및 묘지 상태 입니다.

(4) 인접 도로상태

기호 1,2) 공히 지적도상 맹지이나 기호 1) 일부가 폭 약 2-3미터 정도의 농로 또는 산길 입니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

- 기호 1) : 보전관리지역 가축사육제한구역(2022-09-01)(전부제한구역_(소, 말, 젖소, 기타))
 <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공장설립승인지역(2016-11-28)
 (수도법시행령 제14조의3 1호)<수도법>
- 기호 2) : 농림지역 가축사육제한구역(2022-09-01)(일부제한구역
 (소, 말, 젖소, 기타)_900㎡미만)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
 가축사육제한구역(2022-09-01)(전부제한구역_(소, 말, 젖소, 기타))
 <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공장설립승인지역(2016-11-28)
 (수도법시행령 제14조의3 1호)<수도법> 영농여건불리농지

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

없습니다.

(7) 공부와의 차이

없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

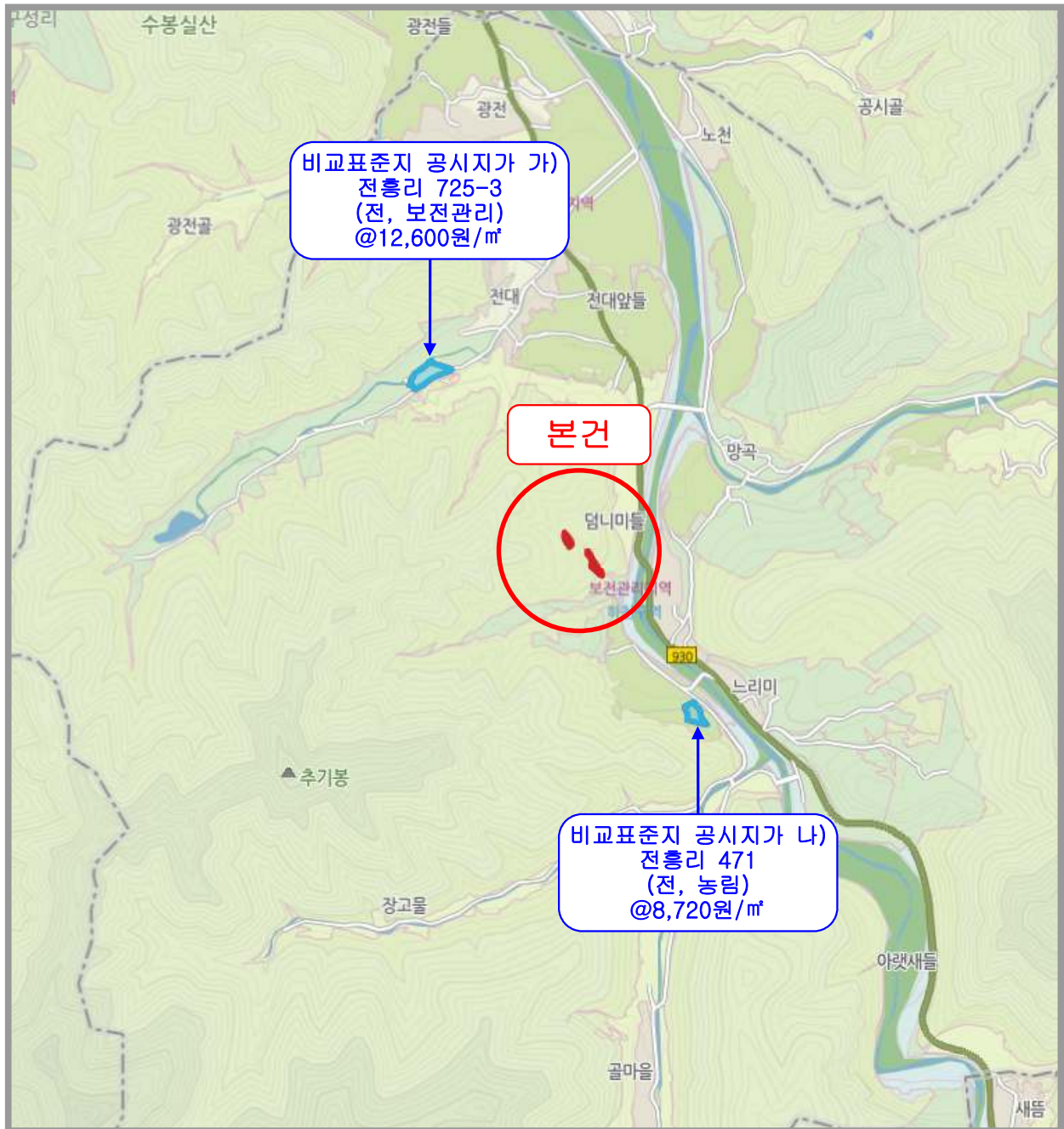
- 1) 임대관계 : 미상입니다.
- 2) 기 타 : 기호 2) 지상에 분묘 2기가 소재합니다.

광역 위치도



소재지

경상북도 의성군 옥산면 전흥리 526외 1필지

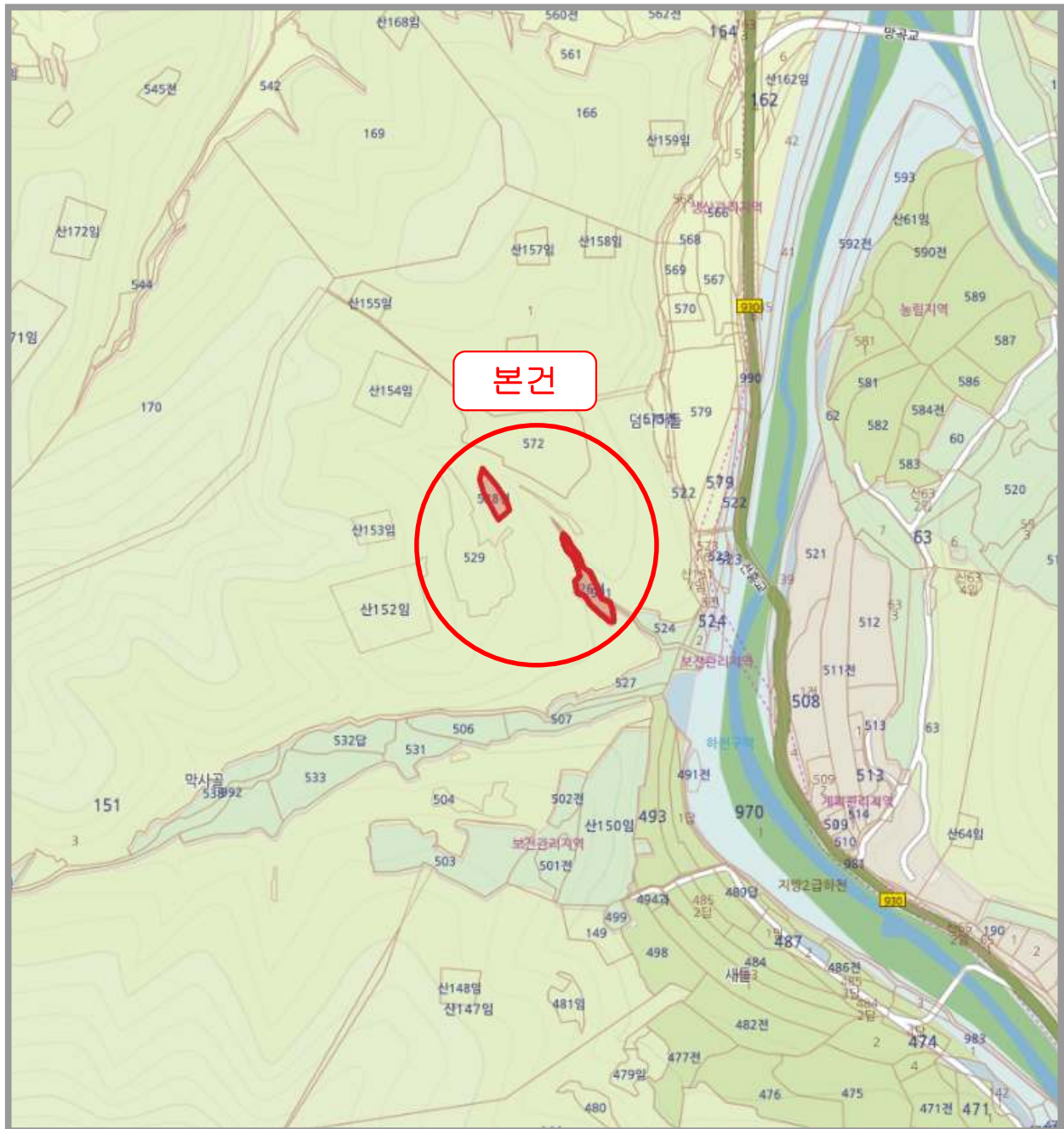


상 세 위 치 도



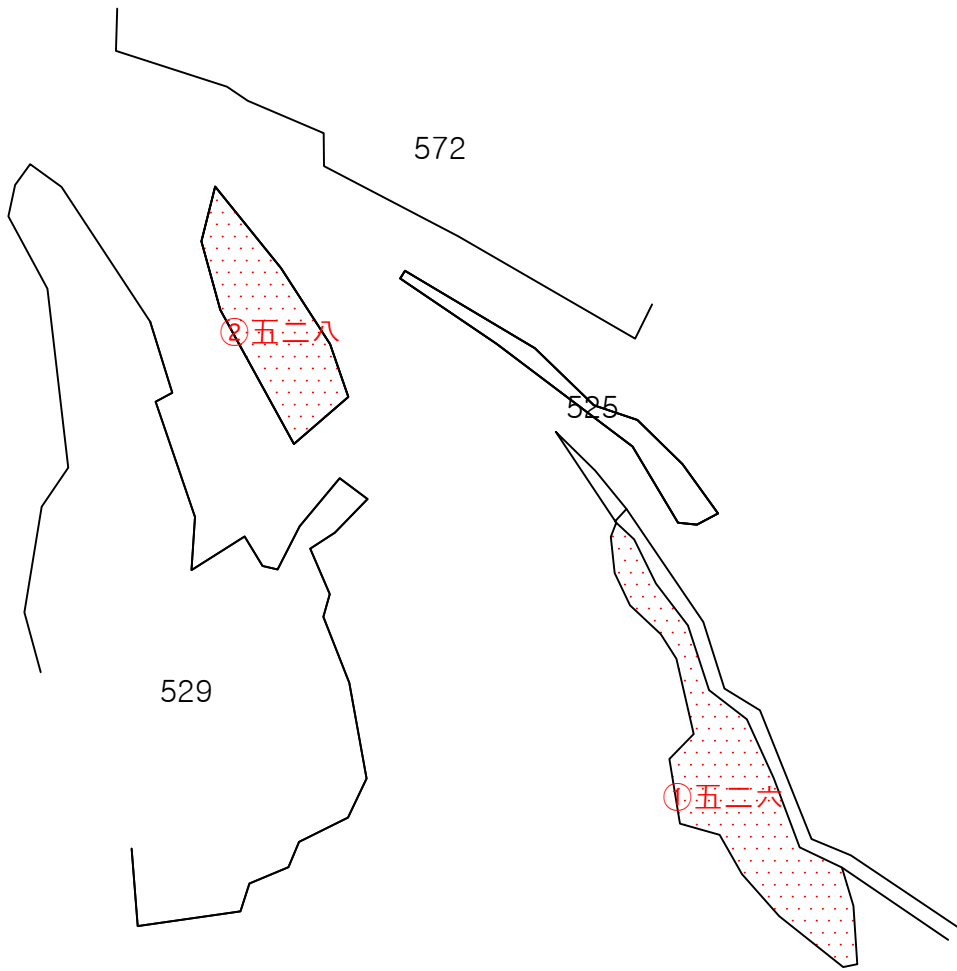
소 재 지









경상북도 의성군 옥산면 전흥리 526외 1필지



지 적 개 황 도

N
S=1/1200



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

사 진 용 지



기호 1) 동측 근경



기호 1) 중간 산길

사 진 용 지



기호 1) 중간 남측



기호 1) 중간 서측

사 진 용 지



기호 1) 중간 북측



기호 2) 남측 산길에서 촬영

사 진 용 지



기호 2) 동측 근경



기호 2) 남측 끝 부근

사 진 용 지



기호 2) 북측 부분



기호 2) 지상 묘지