



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	D2604-012
평가금액	560,180,000 원
평가기관 / 평가자	덕일감정평가사사무소 / 이서혁
서명해쉬 페이지수	총 21 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	덕일감정평가사사무소 / 이서혁	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-05-06 13:52:00.0

본 감정평가서는 [감정평가 및 감정평가에 관한 법률 시행령 제6조]에 따른 원본 감정평가서임을 확인합니다.

본 문서는 [전자서명법 제3조 2항]에 의거 우리 협회가 운영하는 감정평가서 전자서명 시스템으로 생성된 원본 감정평가서로,
문서의 무결성을 증명하며 법적효력을 갖습니다.

한국감정평가사협회장



본 문서는 한국감정평가사협회 웹사이트에서 확인 가능합니다.

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	경상북도 칠곡군 왜관읍 금산리 산28-9 소재 부동산(2025-16381-A02)
의뢰인	한국자산관리공사 대구경북지역본부장
감정평가서번호	D2604-012

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	오억육천일십팔만원정(₩560,180,000.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 대구경북지역본부장	감정평가 목 적	공매(국세,지방세)			
제출처	한국자산관리공사 대구경북지역본부	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김성은 (2025-16381-A02)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근거	귀 의뢰목록, 등기사항전부증명서	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2026.05.06	2026.04.27 ~ 2026.05.06	2026.05.06		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	56,018	토지	56,018	10,000	560,180,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩560,180,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상물건 개요

1. 감정평가의 목적

본 평가는 경상북도 칠곡군 왜관읍 금산리 소재 “왜관1 일반산업단지” 남동측 인근에 위치하는 토지에 대한 공매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 개요

토 지	기호	소재지	지 번	면적 (㎡)	지목	용도지역	개별공시지가 (원/㎡)
	1	왜관읍 금산리	산28-9	56,018	임야	자연녹지	5,870

3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건에 대한 기준시점은 가격조사완료일인 2026년 5월 6일자임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

2026.04.27. ~ 2026.05.06.까지 현장조사 및 가격자료수집 등을 실시하였음.

5. 기타사항

본건에 대한 소재지, 지번, 면적 등은 귀 의뢰목록에 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

없 음.

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 : 2026. 01. 01]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형지상세	공시지가 (원/㎡)	비고
가	왜관읍 금산리 산33-4	임야	10,612	자연림	자연녹지	맹지	부정형 급경사	5,990	-

※비교표준지의 선정이유

평가대상토지의 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 상기 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

나. 시점수정

(1) 지가변동률(국토교통부에서 조사·발표한 지가동향에 의함)

지가변동률(%)	비고
0.133	경상북도 칠곡군 (26.01.01~26.05.06) (녹지) 2026.01.01 ~ 2026.03.31 : 0.097 2026.03.01 ~ 2026.03.31 : 0.031 $(1 + 0.00097) \times (1 + 0.00031 \times 36/31)$ ≈ 1.00133

※미고시월은 직전월의 지가변동률을 연장적용하였음.

(2) 시점수정치의 결정

상기 지가변동률을 시점수정치로 결정하였음.(1.00133)

다. 지역요인 비교

평가대상토지와 비교표준지는 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

■ 임야지대

조건	항목	세항목
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등
접근조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성
		인근 교통시설과의 접근성
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등
		토양, 토질의 양부
획지조건	규모, 형상 등	면적
		방위
		형상
	고저, 표고 등	고저 (경사지 등)
		표고
		경사의 위치 및 굴곡
	토지이용상황	토지이용상황 등
	임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제
		기타규제(고압선, 분묘 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 개별요인비교치의 결정

기호	비교 표준지	비교항목	격차율	비 고
1	가	가로조건	1.00	대등함.
		접근조건	1.04	인근 교통시설과의 접근성 등에서 우세함.
		환경조건	1.00	대등함.
		확지조건	1.05	지세 등에서 우세함.
		행정적조건	1.00	대등함.
		기타조건	1.00	대등함.
		누 계	1.092	

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	왜관읍 금산리	산9*	임야	시가 참고	자연 녹지	2025.10.28	15,000
2	왜관읍 금산리	산1**-4	임야	경매	자연 녹지	2022.11.25	21,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 인근 거래사례

[출처: 감정평가정보체계(한국부동산원)]

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	거래시점	거래가액 (원)	토지단가 (원/㎡)
a	왜 관읍 왜 관리	산5*	임야	419 (공유지분)	자연 녹지	2023.08.25	10,000,000	23,866
b	왜 관읍 삼청리	산2*-3*	임야	3,305	자연 녹지	2023.03.03	50,000,000	15,128

(4) 그 밖의 요인 보정치 산정

[비교표준지(가)와 평가선례(1)의 비교]

표준지 (가)	가격시점현재 표준지가격 (a)	공시지가	시점수정			가격시점현재 표준지가격
		5,990	1.00133			5,998
	평가선례기준 표준지가격 (b)	평가선례	시점수정	지역요인	개별요인	평가선례기준 표준지가격
		15,000	1.00232	1.00	0.605	9,096
보정치	그밖의 요인 보정치산정(b/a)					
	9,096 / 5,998 ≒ 1.52					1.52

-개별요인비교

표준지/선례	가로	접근	환경 (자연)	획지	행정적	기타	비교치
개별요인비교치	1.00	0.80	1.00	0.70	1.08	1.00	0.605

(5) 인근 유사토지의 지가수준

구분		가격수준
자연녹지지역내 임야	맹지	@10,000 ~ @20,000원 / ㎡ 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	가
그밖의 요인 보정치	1.52

바. 공시지가기준법에 의한 대상토지가격의 산정

기호	비교표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	가	5,990	1.00133	1.00	1.092	1.52	9,956	10,000

3. 거래사례비교법에 의한 토지평가

가. 거래사례의 선정

[출처: 감정평가정보체계(한국부동산원)]

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	거래시점	거래가액 (원)	토지단가 (원/㎡)
a	왜관읍 왜관리	산5*	임야	419 (공유지분)	자연 녹지	2023.08.25	10,000,000	23,866
b	왜관읍 삼청리	산2*-3*	임야	3,305	자연 녹지	2023.03.03	50,000,000	15,128

-대상토지와 용도지역 및 이용상황이 동일 또는 유사하며, 비교가능성이 높은 <사례 a>를 거래사례로 선정하였음.

덕일감정평가사사무소

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

■ 임야지대

조건	항목	세항목
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등
접근조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성
		인근 교통시설과의 접근성
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등
		토양, 토질의 양부
획지조건	규모, 형상 등	면적
		방위
		형상
	고저, 표고 등	고저 (경사지 등)
		표고
		경사의 위치 및 굴곡
	토지이용상황	토지이용상황 등
	임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제
		기타규제(고압선, 분묘 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 개별요인비교치의 결정

기호	거래 사례	비교항목	격차율	비 고
1	a	가로조건	1.00	대등함.
		접근조건	0.60	인근 교통시설과의 접근성 등에서 열세함.
		환경조건	1.00	대등함.
		획지조건	0.70	지세 등에서 열세함.
		행정적조건	1.00	대등함.
		기타조건	1.00	대등함.
		누 계	0.420	

바. 거래사례비교법에 의한 대상토지가격의 산정

기호	거래 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	a	23,866	1.00	1.02050	1.00	0.420	10,229	10,200

4. 그 밖의 사항

가. 본건 지상에 자생하는 임목은 별도의 경제적 가치가 거의 없으며, 토지와 일체로 거래되는 관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였음.

나. 본건 토지는 ‘임야’로서, 육안으로 관찰되지 않은 분묘가 소재할 수 있는 바, 공매입찰시 유의하시기 바람.

다. 본건은 인접지와의 지적경계가 대체로 불분명한 바, 본건의 정확한 위치 및 인접지와의 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	56,018	10,000	560,180,000
	거래사례 비교법	1	56,018	10,200	571,383,600

2. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 따른 공시지가기준법에 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	56,018	10,000	560,180,000

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 칠곡군 왜관읍 금산리	산28-9	임야	자연녹지지역	56,018	56,018	10,000	560,180,000	입목포함
	합 계							₩560,180,000.-	
				이	하	여	백		

토 지 평 가 요 항 표

- | | | |
|----------------|------------|---------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 2. 교통상황 | 3. 형태, 지세 |
| 4. 이용상황 | 5. 접면도로상황 | 6. 토지이용계획사항 등 |
| 7. 제시목록외의 물건 | 8. 공부와의 차이 | 9. 기타 |

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 경상북도 칠곡군 왜관읍 금산리 소재 "왜관1 일반산업단지" 남동측 인근에 위치하며, 부근 일대는 공장, 농경지 및 임야 등으로 형성되어 있음.

2. 교통상황

본건까지 차량접근 곤란하며, 제반 교통상황은 보통임.

3. 형태, 지세

북서하향의 경사지내 부정형의 토지임.

4. 이용상황

'자연림'으로 이용중임.

5. 접면도로상황

지적상 맹지임.

6. 토지이용계획사항 등

토지이용계획확인서상 도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(2025-10-28)(일부제한지역_닭(육계, 산란계) 오리 돼지 개 메추리 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2025-10-28)(일부제한지역_돼지 닭(산란계) 개 메추리 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2025-10-28)(일부제한지역_소 젖소 닭(육계, 산란계) 오리 돼지 개 메추리 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(칠곡금무봉나무고사리화석산지 천연기념물 제146호)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>임.

토 지 평 가 요 항 표

- | | | |
|----------------|------------|---------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 2. 교통상황 | 3. 형태, 지세 |
| 4. 이용상황 | 5. 접면도로상황 | 6. 토지이용계획사항 등 |
| 7. 제시목록외의 물건 | 8. 공부와의 차이 | 9. 기타 |

7. 제시목록외의 물건
없 음.

8. 공부와의 차이
없 음.

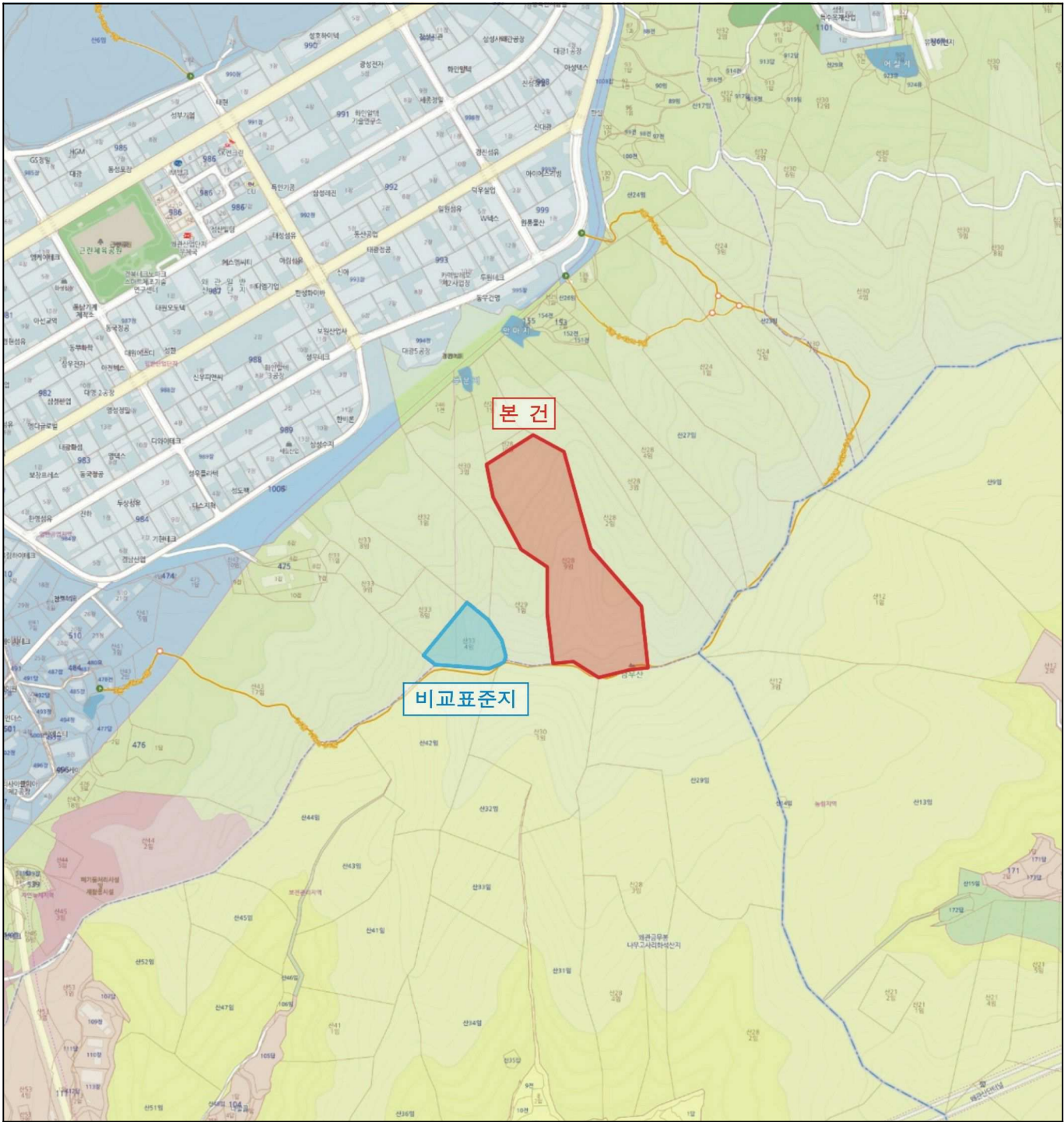
9. 기 타
1) 임대관계: 미상임.
2)기 타: 없 음.

위 치 도



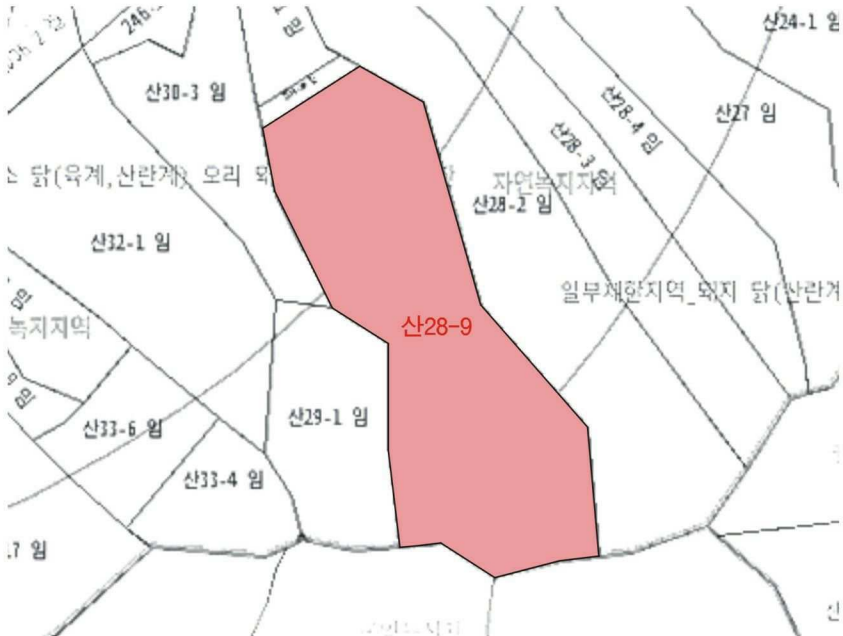
소재지

경상북도 칠곡군 왜관읍 금산리 산28-9



지 적 도

No Scale



범 레	
적색	: 평가대상토지
황색	: 도로선
적색실선	: 계획도로선
	평가건물1층
	평가건물2층
	평가건물3층이상
	지하층
	제시외건물



