

감정평가서

건명	이상철 소유물건 (2025타경291)
의뢰인	대구지방법원 김천지원 사법보좌관 신범식
감정서번호	이석2503-19

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.

이석감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
김 정 일

감정평가액	사천사백오만일백원정(W44,050,100.-)					
의뢰인	대구지방법원 김천지원 사법보좌관 신범식	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	대구지방법원 김천지원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이상철 (2025타경291)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.03.28	2025.03.27 ~ 2025.03.28	2025.04.03		
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	2,717 이	토지	2,717 하 여	-	44,050,100 백
	합 계					W44,050,100
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 김천시 대덕면 연화리 소재 '연화마을' 북동측 원거리(기호1) 및 김천시 감문면 남곡리 소재 '남곡지' 남동측 인근(기호2)에 위치하는 토지에 대한 경매목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	대덕면 연화리 62	1,223	답	토임	농림 지역	3,340	
2	감문면 남곡리 599	1,494	답	휴경지	생산 관리	5,090	

3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건 평가의 기준시점은 현장조사 완료일인 2025년 3월 28일 입니다.

4. 감정평가의 기준가치 및 평가조건

가. 기준가치: 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 의거 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 감정평가조건: 별도의 평가조건은 없습니다.

5. 감정평가 방법

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거하여 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌 인근지역내 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일 부터 기준시점까지의 지가변동추이 및 당해 토지의 위치, 환경, 형상, 규모, 이용도, 현황 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근 지가수준 등을 종합 참작하여 평가하되, 거래사례비교법에 의한 시산가격과 비교하여 그 합리성을 검토하여 평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거 당해 토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중 용도지역, 지목, 이용상황, 주위환경 등이 동일·유사하며, 지리적으로 인접하여 가장 비교성이 높다고 인정되는 아래 비교표준지를 선정하였습니다.

[공시기준일: 2025.01.01 기준]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	대덕면 조룡리 640	2,893	답	답	농림 지역	세로 (불)	부정형 완경사	13,100
B	감문면 남곡리 597	784	답	답	생산 관리	맹지	부정형 완경사	6,990

나. 시점수정

(1) 자가변동률

국토교통부에서 조사·발표하는 경상북도 김천시의 용도지역별 공시기준일 부터 기준시점까지의 자가변동률을 시점수정치로 하였습니다.

구 분	기 간	용도지역별	자가변동률(%)
경상북도 김천시	2025.01.01 ~2025.03.28	농림지역	1.00349(0.349)
		생산관리지역	1.00255(0.255)

(2) 시점수정치의 결정

자가변동률이 지역적 자가변동상황을 충실히 반영하는 것으로 보아 상기 자가변동률을 시점수정치로 결정 하였습니다.

다. 지역요인

평가대상토지는 비교표준지와 인근지역에 위치하여 지역요인 대등합니다.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인

(1) 비교항목

조 건	항 목
접근조건	교통의 편부 등
자연조건	일조 등, 지세, 방위, 토양, 토질 등
획지조건	면적, 경사, 경작의 편부 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도 등
기타조건	장래의 동향, 기타 등

(2) 격차율 산정

기호	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	누계
1	0.60	0.70	0.80	1.00	1.00	0.34
기호(1) 토지는 비교표준지(A)와 비교 도로사정 등 접근조건과 일조, 지세 등 자연조건 및 경사 등 획지조건에서 제반개별요인이 열세함.						

기호	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	누계
2	1.10	1.00	1.00	1.00	0.95	1.05
기호(2) 토지는 비교표준지(B) 대비 접면가로조건 등 접근조건에서 우세하나 일부가 현황도로인 점을 기타조건에서 반영함						

바. 그 밖의 요인

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

표준지의 공시지가는 인근 유사토지의 일반적인 시세수준 및 인근 유사 토지에 대한 평가선례 가격 등과 다소격차를 보이고 있는바 이의 보정을 위하여 공시지가와 실제 가격과의 격차 등을 고려한 그 밖의 요인 보정이 필요한 것으로 판단됩니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 거래사례

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	거래가격 (원/㎡)	거래 일자	비고
a	대덕면 조룡리 18*	전	3,636	농림 지역	17,300	2023.03.06	
b	대덕면 연화리 31-*	답	1,273	농림 지역	29,300	2022.08.19	
c	감문면 남곡리 59*	답	774	생산 관리	18,400	2022.02.05	
d	감문면 남곡리 60*	답	1,022	생산 관리	14,700	2021.07.21	

(3) 평가사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	평가 목적	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	기준 시점	비고
e	대덕면 조룡리 산6*	98,183	임야	교환	농림 지역	1,450	2024.12.13	
f	증산면 황항리 471-*	965	전	소송	농림 지역	4,000	2022.05.20	
g	감문면 남곡리 514-*	26	전	보상	생산 관리	50,000	2024.03.11	
h	감문면 남곡리 58*	1,316	답	기타	생산 관리	33,000	2023.09.01	

(4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기의 평가사례, 거래사례, 지가수준, 지가동향 등을 종합 참작하여 비교표준지에 적용할 그 밖의 요인 보정치를 비교표준지(A)는 1.50, 비교표준지(B)는 3.20으로 적용하였습니다.

사. 공시지가기준법에 의한 시산가격산정

기호	공시지가	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가	결정가격 (원/㎡)
1	13,100	1.00349	1.00	0.34	1.50	6,700	6,700
2	6,990	1.00255	1.00	1.05	3.20	23,500	24,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

가. 거래사례의 선정

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	거래가격 (원/㎡)	거래 일자	비고
a	대덕면 조룡리 18*	전	3,636	농림 지역	17,300	2023.03.06	
c	감문면 남곡리 59*	답	774	생산 관리	18,400	2022.02.05	

*평가대상 토지와 근거리에 위치하며 최근사례인 상기사례를 비교사례로 선정 하였습니다.

나. 사정보정

인근의 다른 거래사례, 평가사례 등을 볼 때 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됩니다.(1.00)

다. 시점수정

기 간	지가변동률(%)	비 고
2023.03.06 ~ 2025.03.28	1.03469(3.469)	경상북도 김천시 농림지역
2022.02.05 ~ 2025.03.28	1.03684(3.684)	경상북도 김천시 생산관리지역

라. 개별요인 비교

기호	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	누계
1	0.60	0.70	0.80	1.00	1.00	0.34
기호(1)토지는 거래사례지(a)대비 도로사정 등 접근조건과 일조,지세 등 자연조건 및 경사 등 획지조건에서 제반개별요인이 열세함.						

기호	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	누계
2	1.20	1.00	1.00	1.00	0.95	1.14
기호(2)토지는 거래사례지(c)대비 접면가로조건 등 접근조건에서 우세하나 일부가 현황도로인 점을 기타조건에서 감안함						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가격산정

기호	사례가격	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정단가	결정가격 (원/㎡)
1	17,300	1.03469	1.00	0.34	6,080	6,100
2	18,400	1.03684	1.00	1.14	21,700	22,000

III. 감정평가액의 결정

1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액의 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 산정된 시산가액의 검토결과 공시지가 기준법에 의한 토지의 시산가격은 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교시 그 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정 하였습니다.

기호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	6,700	6,100	6,700
2	24,000	22,000	24,000

2. 감정평가액의 결정

토지 감정평가명세표 참조.

토지건물 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 김천시 대덕면 연화리	62	답	농림지역	1,223	1,223	6,700	8,194,100	
2	경상북도 김천시 감문면 남곡리	599	답	생산물리지역	1,494	1,494	24,000	35,856,000	
합 계								₩44,050,100.-	
				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

- 기호(1): 본건은 경상북도 김천시 대덕면 연화리 소재 '연화마을' 북서측 원거리에 위치하며 부근은 산간 임야지대로서 임야 및 일부 개간지 등으로 형성되어있음.
- 기호(2): 본건은 경상북도 김천시 감문면 남곡리 소재 '남곡지' 남동측 인근에 위치하며 부근은 농경지, 축사, 농촌마을 등으로 형성된 순수농경지대임.

(2) 교통상황

- 기호(1): 산간오지에 위치하며 제반교통사정 불편함.
- 기호(2): 본건까지 소형차량 출입 가능하며 제반교통사정 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

- 기호(1): 부정형 남서향의 경사지대에 위치하며 '토임' 상태의 토지임.
- 기호(2): 부정형의 토지로서 남서향의 완경사지대에 위치하는 '휴경지'이며 본건 토지의 북동측 일부는 현황이 '도로'로서 인근토지의 통행로로 이용되고 있음.

(4) 인접 도로상태

- 기호(1): 맹지임.
- 기호(2): 서측으로 폐구거를 이용한 폭약 3미터의 진입로가 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

- 기호(1): 농림지역, 가축사육제한구역(2022-02-24)(일부제한구역(돼지, 닭, 오리, 개))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 영농여건불리농지
- 기호(2): 생산관리지역, 가축사육제한구역(2022-02-24)(전부제한구역(전.축종))<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

기호(1) 없음.
기호(2) 없음.

(7) 공부와의 차이

기호(1) 없음.
기호(2) 없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계는 미상임.
- 2) 기호(1)토지는 남측입구 부분이 철재울타리 등으로 출입로가 차단되어 있는 등 현장 접근이 곤란하여 부득히 부근의 토지상황과 위성지도 등을 참작하여 평가하였음.

위치도



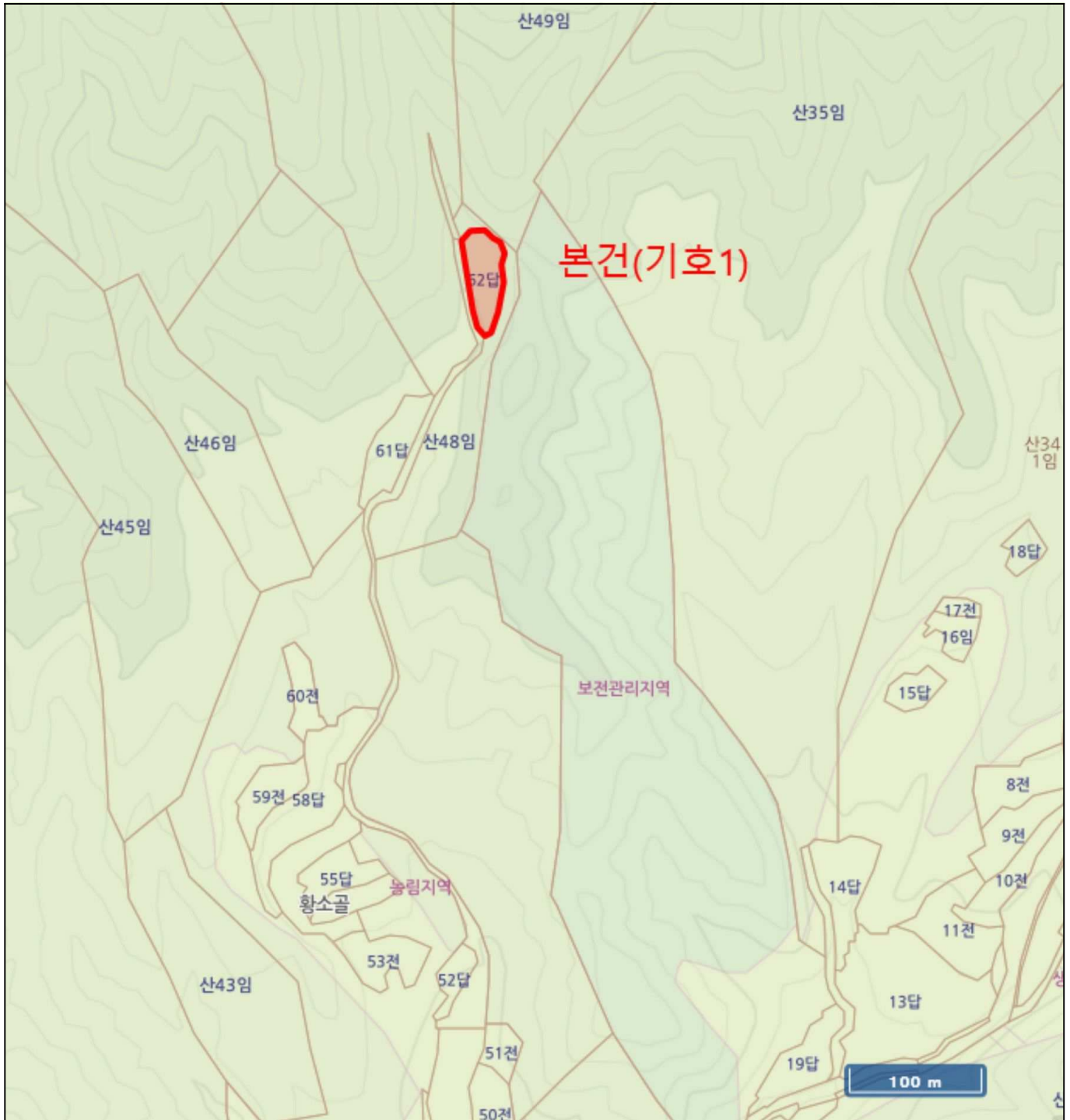
소재지	경상북도 김천시 대덕면 연화리 62
-----	---------------------



위치도



소재지 경상북도 김천시 대덕면 연화리 62

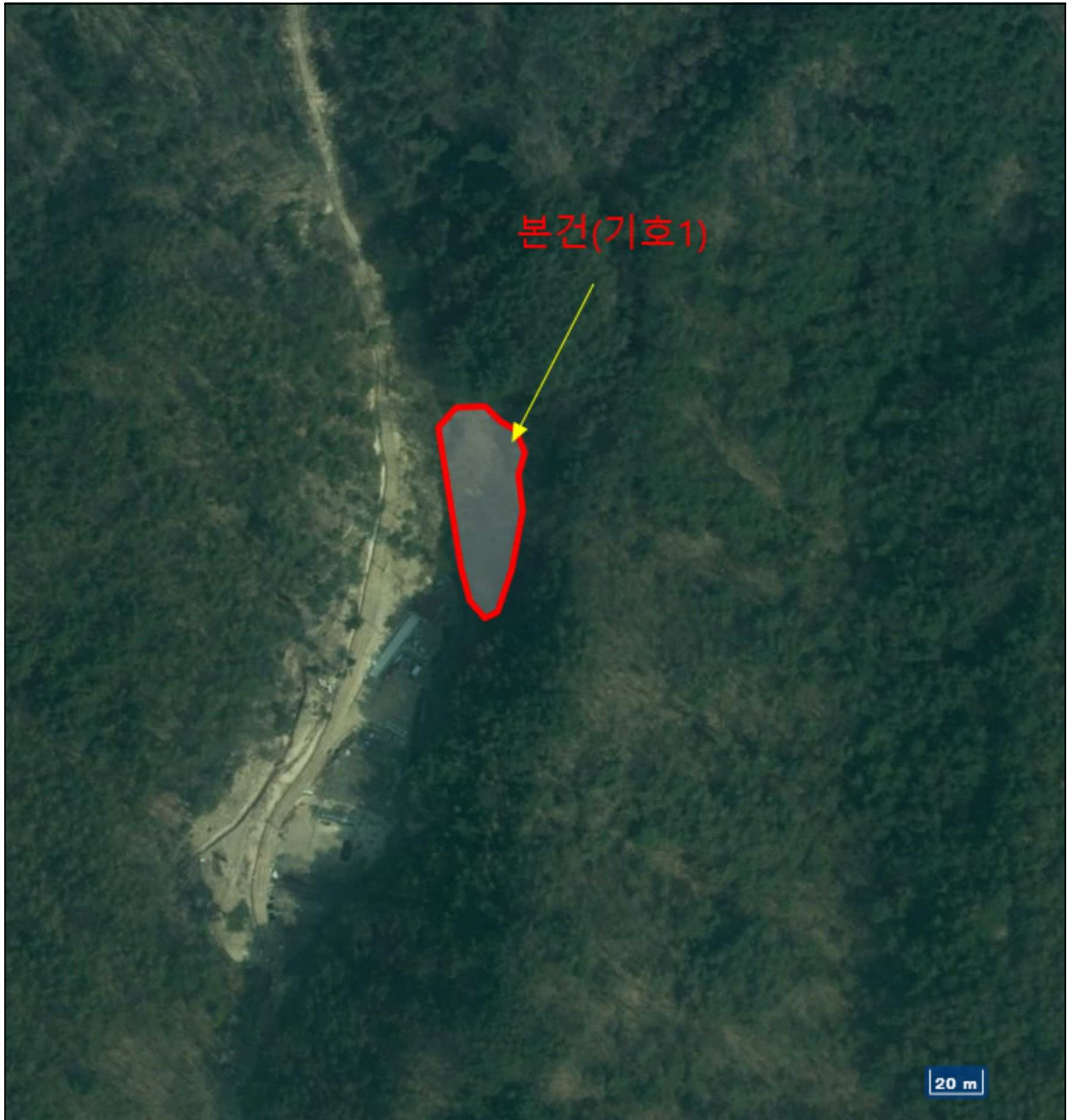


위 치 도



소 재 지

경상북도 김천시 대덕면 연화리 62



위치도



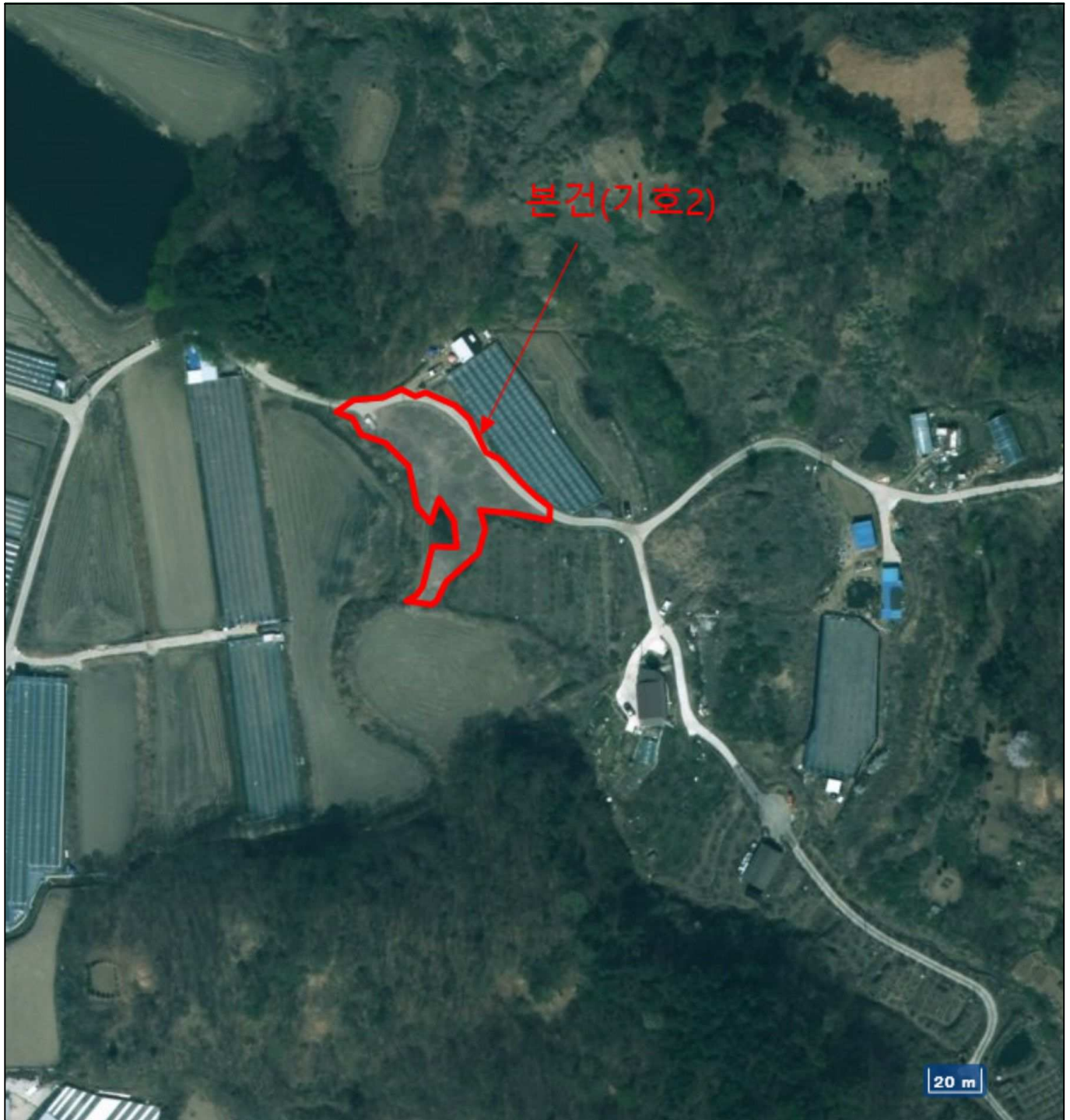
소재지 경상북도 김천시 감문면 남곡리 599



위 치 도

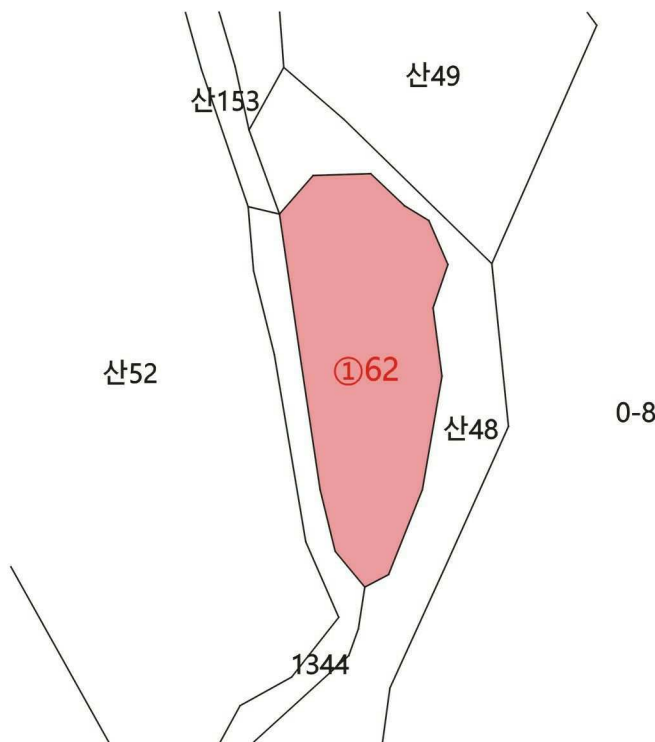


소재지	경상북도 김천시 감운면 남곡리 599
-----	----------------------



지 적 도

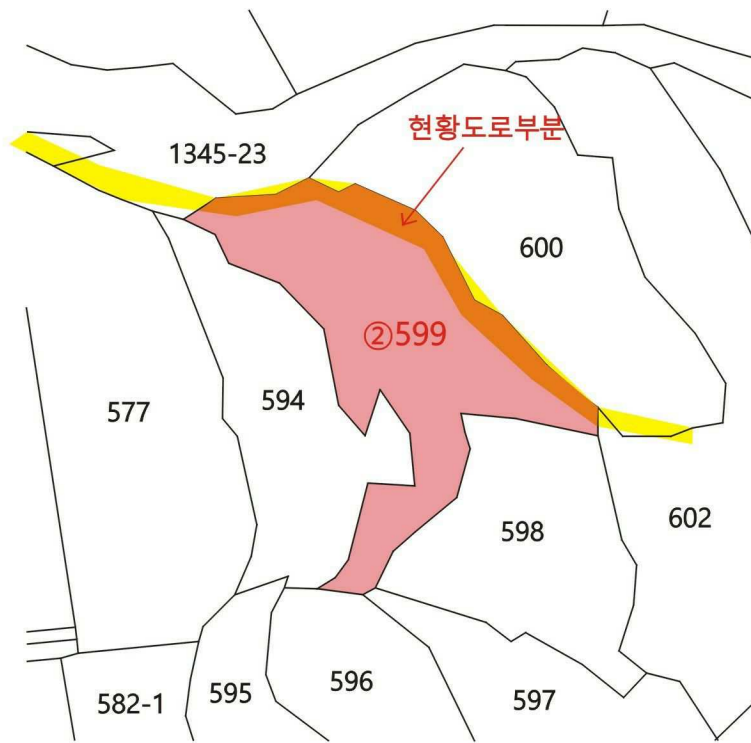
S:1/1,200







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

지 적 도

S:1/1,200



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



[(1)]



[(1)]



[(1)]



[(1)]



[(2)]



[(2)]



[(2)]



[(2)]