

# 감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	강병근 외 4명 소유물건 (2025타경352)
의뢰인	대구지방법원 김천지원 사법보좌관 신범식
감정서번호	WS2506-0047-12

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 확인은행이 아닌자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

완성감정평가사사무소

# (토지)감정평가표

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

감정평가사  
송현주

(인)

감정평가액	일억삼천육백이십사만원정 (₩136,240,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 김천지원 사법보좌관 신범식		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대구지방법원 김천지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	강병근 외 4명 (2025타경352)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.06.26	2025.06.12 ~ 2025.06.26	2025.06.27	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	2,096	토지	2,096	65,000	136,240,000
		이	하	여	백	
	합계				₩136,240,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

대상물건은 경상북도 김천시 남면 초곡리 소재 “울곡천2교” 북측 인근에 위치하는 토지에 대한 대구지방법원 김천지원의 공유물분할을 위한 경매를 목적으로 하는 감정평가입니다.

### 2. 감정평가의 대상 물건

기호	소재지 지번	지목	면적(㎡)	용도 지역	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
1	김천시 남면 초곡리 569	답	2,096	보전관리	34,000

### 3. 기준시점 및 실지조사기간

#### (1) 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 06월 26일입니다.

#### (2) 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 대상물건에 대하여 2025년 06월 12일부터 2025년 06월 26일까지 가격조사를 실시하였으며 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## 4. 기준가치 및 감정평가조건 등

### (1) 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 하여 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

### (2) 감정평가의 조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

## 5. 기타 검토 및 참고 사항

가. 본건은 평가시 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 의뢰대상 목록 및 공부서류에 의거하였습니다.

나. 본건 지적경계 등의 표시는 측량성과도에 의한 것이 아닌 지적공부에 의하고, 지적경계는 주위의 지형, 지물, 주변 토지의 이용 상황 등을 통하여 확인하였으나 정확한 지적경계 및 그에 따른 현실적 이용 상황 등은 경매 참여시 별도 확인하시기 바랍니다.

다. 본건은 남서측 일부 ‘접도구역(경부고속도로)’으로 그 공법상 제한의 정도를 감안하여 감정평가하였습니다.

라. 본건은 등기사항전부증명서 상 면적(2,096㎡)이 토지대장 상 면적(2,163㎡)과 상이하나 귀원 요청에 의거하여 등기사항전부증명서 상의 면적(2,096㎡)을 기준하여 감정평가하였는 바 경매 진행시 참고바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가의 근거 및 적용

### 1. 감정평가의 근거

#### (1) 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

#### (2) 감정평가에 관한 규칙

<p>제7조 [개별물건기준 원칙 등]</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.</li><li>② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.</li><li>③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.</li><li>④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.</li></ul>
<p>제11조 [감정평가방식]</p>	<p>감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식</li><li>2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법</li><li>3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식</li></ul>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

<p style="text-align: center;"><b>제12조</b> [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]</p>	<p>① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.</p> <p>② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.</p>
<p style="text-align: center;"><b>제14조</b> [토지의 감정평가]</p>	<p>① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.</p>

## 2. 대상물건(토지)에 적용한 감정평가방법

토지는 시장자료가 풍부하여 시장성의 원리에 기초한 비교방식으로 감정평가하되, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 제12조에 의거 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하였으며, 인근지역의 지가수준, 평가사례 등 참고가격자료의 분석 내용 등을 종합 참작하여 평가하였고, 거래사례를 통해 기타요인부정치를 산정하였는 바 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우로서, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 생략하였습니다.

공시지가기준법이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 “비교표준지”라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 토지감정평가액의 산출근거

### 1. 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의하여 평가대상토지의 인근지역에 있는 표준지 중에서 본건과 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 가장 비슷한 아래의 표준지 A를 비교표준지로 선정하였습니다.

(공시기준일 : 2025.01.01)

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	초곡리 566-1	답	754	보전관리	답	세로(불)	세장형 평 지	31,500	-
B	초곡리 597	답	2,460	농림지역	답	세각(가)	가장형 평 지	32,000	-

### 2. 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하였습니다.

(김천시 보전관리지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.06.26	0.330	2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.278 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.062 $( 1 + 0.00278 ) * ( 1 + 0.00062 * 26/31 )$ $\approx 1.00330$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 지역요인 비교

비교표준지는 대상토지의 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일합니다. (1.000)

## 4. 개별요인 비교

비교표준지와 대상토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목(세항목)으로 분류하여 비교하면 다음과 같습니다.

### (1) 개별요인 비교항목

[농경지대]

조 건	항 목	세 항 목
접근조건	취락과의 접근성	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
획지조건	면적, 경사 등	면적, 경사도 등
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (2) 개별요인 비교

기호	표준지	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	A	1.07	1.00	1.00	0.98	1.00	1.049
본건이 비교표준지 A 대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 우세하고, 행정적조건(본건 일부 점도구역 저축 등)에서 열세합니다.							

## 5. 그 밖의 요인 보정

### (1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538(1991.12.28.) 및 대법원판례(2003다38207판결(2004.05.14.선고), 2002두 5054판결(2003.07.25. 선고)) 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 가치 형성요인이 유사한 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 고려하여 그 밖의 요인으로 보정하였습니다.

### (2) 그 밖의 요인 보정 산식

$$\text{그 밖의 요인보정치} = \frac{\text{사례 기준 표준지 단가(사례 토지단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{개별요인 비교)}}{\text{시점수정된 표준지(표준지공시지가} \times \text{시점수정)}}$$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (3) 인근지역 및 동일수급권 내 유사 부동산의 평가사례 및 거래사례

### 가. 인근지역 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보)

기호	소재지 지번	용도 지역	지목	평가면적 (㎡)	이용 상황	평가 목적	기준시점	평가단가 (원/㎡)	비고
a	개령면 황계리 1***-**	보전관리	전	2,817	과수원	담보	2025.04.04	55,000	-
b	남면 초곡리 5**-*	보전관리	전	1,359	전	담보	2023.09.19	74,000	-
c	남면 초곡리 5**	보전관리	답	524 (지분면적)	답	경매	2022.12.25	61,000	-
d	개령면 서부리 5**	보전관리	답	469	답	담보	2021.10.14	58,000	-

### 나. 인근지역 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서 등)

기호	소재지 지번	용도 지역	지목	면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	비고
						(토지단가)	
e	초곡리 5**-*	보전관리	전	1,359	2023.09.22	100,000,000	토지거래
						(@73,584원/㎡)	
f	초곡리 6**-*	보전관리	답	371	2022.05.11	23,000,000	토지거래
						(@61,995원/㎡)	
g	초곡리 5**	보전관리	전	832	2021.12.24	60,000,000	토지거래
						(@72,115원/㎡)	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

### 가. 비교사례의 선정

상기 평가사례 및 거래사례 중 비교표준지와 용도지역, 이용상황, 지리적 접근성, 가치형성 요인의 유사성 등을 고려하여 비교가능성이 높다고 판단되는 <거래사례 f>를 선정하였습니다.

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보)

기호	소재지 지번	용도 지역	지목	면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	비 고
						(토지단가)	
f	초곡리 6**-*	보전관리	답	371	2022.05.11	23,000,000 (@61,995원/㎡)	토지거래

### 나. 그 밖의 요인 보정치의 결정

구분	사례 기준 비교표준지 가격	비교표준지 (비교표준지×지가변동률)	비 고
가격(원/㎡)	61,995	31,500	-
사 정 보 정	1.000	-	-
시 점 수 정 <sup>1)</sup>	1.02771	1.00330	-
지 역 요 인 <sup>2)</sup>	1.000	-	-
개 별 요 인 <sup>3)</sup>	0.966	-	-
산정가격(원/㎡)	61,547	31,604	-
격 차 율	$\frac{61,547}{31,604}$	≒ 1.94743	

<sup>1)</sup>시점수정 (2022.05.11 ~ 2025.06.26., 김천시 자연보전관리지역) : 2.771% (1.02771)

<sup>2)</sup>지역요인-비교사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하는 바 지역요인 동일합니다.

<sup>3)</sup>개별요인-비교표준지가 사례 대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 열세하고, 행정적조건(사례 일부 접도구역 저축 등)에서 우세합니다.

개별요인 비교치					격차율
접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	
0.87	1.00	1.00	1.11	1.00	0.966

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기에서 산정한 격차율 및 인근지역의 거래사례, 평가사례 및 유사부동산의 가치수준, 대상부동산의 감정평가 목적 등을 종합 고려하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였습니다.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치 산정	그 밖의 요인 보정치 결정
A	1.94743	1.95

## 6. 토지단가의 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	31,500	1.00330	1.000	1.049	1.95	64,647	65,000

## 7. 시산가액 검토 및 감정평가액의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 주된 방법인 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액은 인근지역의 지가수준, 거래사례, 평가사례 등을 종합 고려할 때 합리성이 인정된다고 판단되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상 토지의 감정평가액으로 결정하였습니다.

기호	면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
1	2,096	65,000	136,240,000	-
합 계			136,240,000	-

# 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 김천시 남면 초곡리	569	답	보전관리지역	2,096	2,096	65,000	136,240,000	일부 접도 구역 저촉 감안  등기사항전부 증명서 상 면적 기준
<b>합 계</b>								<b>₩136,240,000.-</b>	
				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 김천시 남면 초곡리 소재 "울곡천2교" 북측 인근에 위치하는 토지로서, 주위는 경지정리된 농경지, 임야, 등이 소재하는 지역입니다.

## 2. 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하며, 인근 간선도로와의 접근성 등 고려시 제반 교통 상황은 보통시 됩니다.

## 3. 형태 및 이용상황

본건은 인접필지 대비 대체로 등고평탄한 세장형의 토지로 '답'으로 이용중입니다.

## 4. 인접 도로상태

본건 북서측으로 폭 약 3미터의 콘크리트 포장도로와 접하고 있습니다.

## 5. 토지이용계획 및 제한상태

보전관리지역, 가축사육제한구역(2022-02-24)(전부제한구역(전.축종))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 접도구역<도로법>, 접도구역(경부고속도로)<도로법>입니다.

# 토지감정평가요항표

---

## 6. 제시목록 외의 물건

없습니다.

## 7. 공부와의 차이

본건 등기사항전부증명서 상 면적(2,096㎡)이 토지대장 상 면적(2,163㎡)과 상이하나 귀원 요청에 의거하여 등기사항전부증명서 상의 면적(2,096㎡)을 기준으로 감정평가하였는 바 경매 진행시 참고바랍니다.

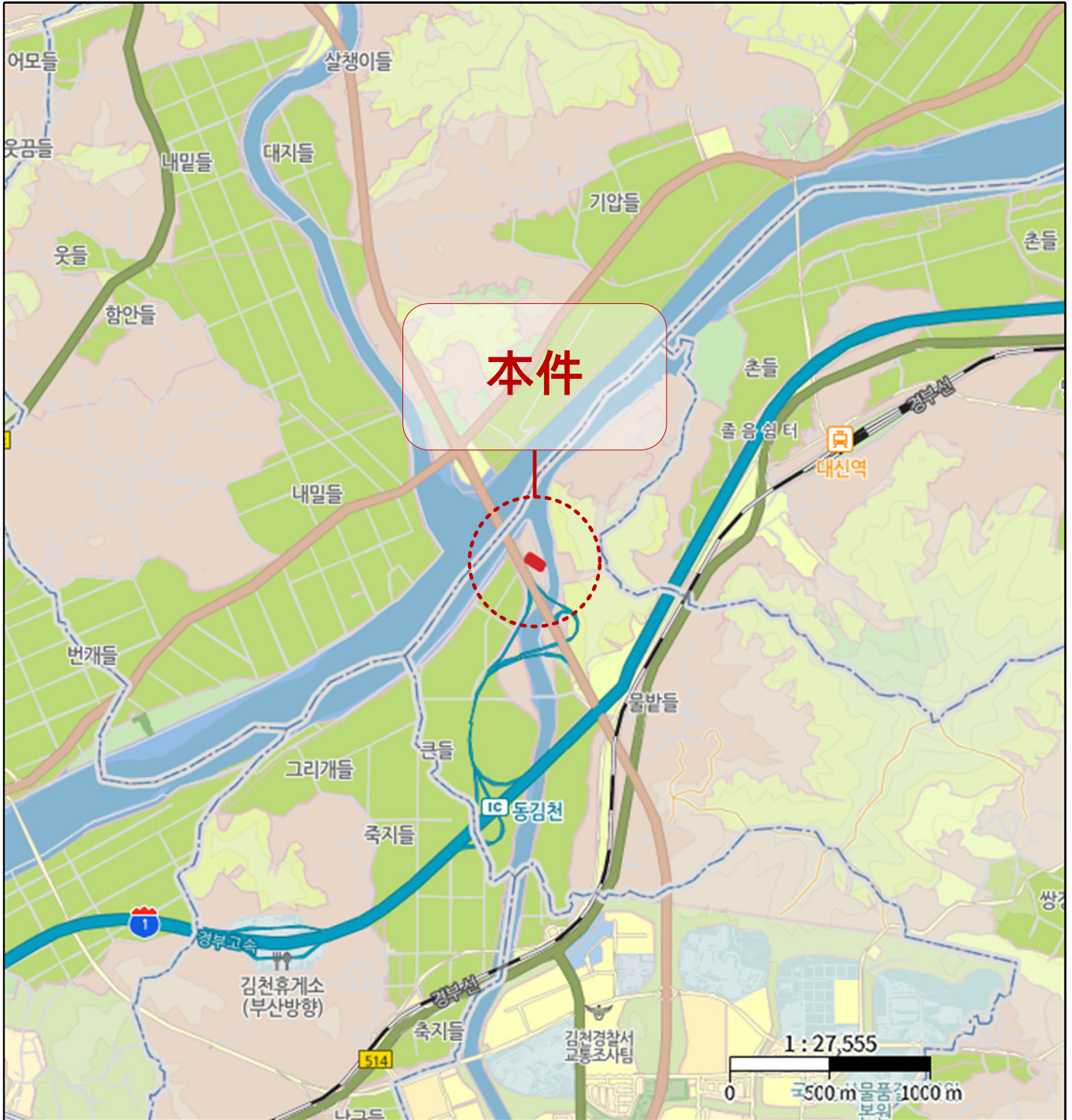
## 8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상입니다.
- 2) 기타 : 없습니다.

# 광역위치도



소재지 경상북도 김천시 남면 초곡리 569



# 위치도



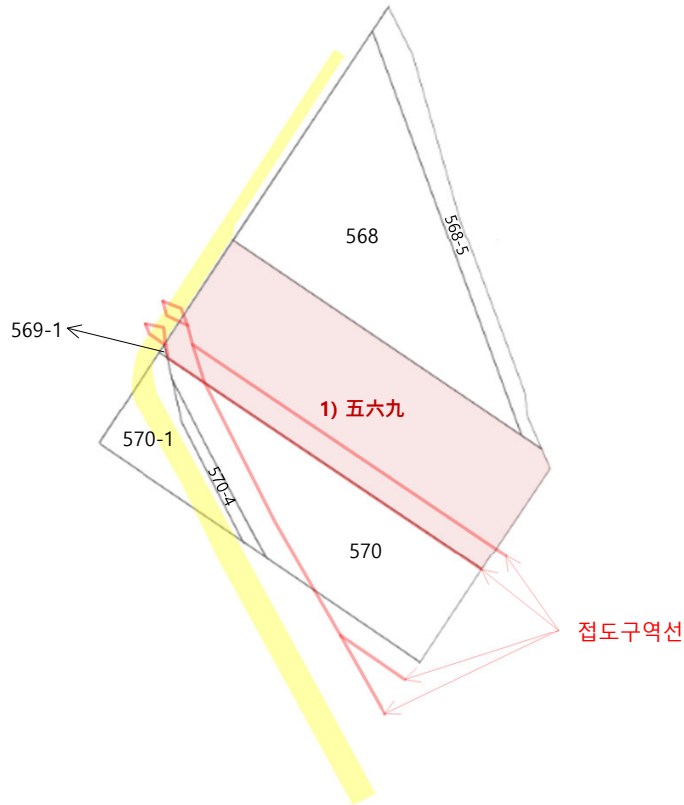
소재지 경상북도 김천시 남면 초곡리 569



# 지 적 도



**No Scale**



범례

- |         |         |          |
|---------|---------|----------|
| 평가대상토지  | 용도지역구분선 | 평가건물3층이상 |
| 도로 선    | 평가건물1층  | 제시외건물    |
| 도시계획도로선 | 평가건물2층  | 평가제외건물   |

\* 본 지적도의 도로는 감정인의 개략적인 조사에 의한 것으로 실제와 다소 다를 수 있습니다.

# 사 진 용 지



본건전경(북서측에서 촬영)



본건전경(동측에서 촬영)

# 사 진 용 지



주위환경(남서측에서 촬영)



주위환경(남동측에서 촬영)