

감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명: 경상북도 김천시 개령면 광천리
1189<박연하(김천세무서)>
의 회 인: 한국자산관리공사 대구경북지역본부장
[2025-01202-A01]
감정평가서번호: TNB-250414-5-0602

TNB

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.

(주)티앤비감정평가법인 대구경북지사

대표전화: 053-794-2005, 팩스: 053-794-2004



(주)티앤비감정평가법인

(토지)감정평가표

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

감정평가사
주 남 중

주 남 중



(주)티앤비감정평가법인 대구경북지사 지사장 주남중

(서명또는인)

감정평가액 사전팔백칠십팔만삼천원정(W48,783,000.-)

의뢰인	한국자산관리공사 대구경북지역본부장	감정평가 목 적	공 매	
제출처	한국자산관리공사 대구경북지역본부	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	박연하	감정평가 조 건	—	
목록표시 근거	귀 의뢰목록 (2025-01202-A01)	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	—	2025.04.22	2025.04.22	2025.04.25

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	303	토지	303	161,000	48,783,000
		이	하	여	백	
	합 계					W48,783,000

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가
내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자 : 감 정 평 가 사

심사자 서명



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 김천시 개령면 남전리 소재 “남밭뚝” 남동측 근거리에 위치하는 부동산(토지)으로서, 한국자산관리공사 대구경북지역본부의 공매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가기준 및 근거

본 평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 관계법령과 감정평가이론에 따라 평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 기준가치

본건은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치”를 기준으로 하여 평가하였습니다.

나. 감정평가 조건

감정평가에 별다른 조건은 없습니다.

4. 감정평가의 3방식

가. 원가방식(원가법)

“원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 비교방식(공시지가기준법 및 거래사례비교법)

“공시지가기준법”이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

다. 수익방식(수익환원법)

“수익환원법”이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

5. 본건 토지의 감정평가방법의 적용

본건 토지는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조제1항, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법으로 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

6. 기준시점의 결정 및 그 이유

기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 일자인 2025년 04월 22일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 실지조사 실시기간 및 내용

가. 실지조사 실시기간

본건의 실지조사 실시기간은 2025년 04월 22일입니다.

나. 실지조사 내용

본건의 자세한 임대차사항 및 실지조사내용은 후첨 “토지감정평가요항표”를 참고 바랍니다.

8. 기타사항

가. 본건은 지적공부 등을 이용하여 목적에 의거 현황을 조사하였으니 업무 진행시 참고 하시기 바랍니다.

나. 본건 지상에 별첨 “사진용지”와 같이 소유자 미상의 미등기 “조적조 스텔트 지붕 건물 등(주택, 창고 등)” 및 “과수목”이 소재하나 평가목적에 고려하여 이에 구매 없이 토지를 평가하였으며, 제한받는 경우 비교란의 토지 단가를 참조하시기 바랍니다.

다. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련 공부 등에 의거하였습니다.

9. 전입세대확인서

도로명 주소: 경상북도 김천시 개령면 광한1길 234

주소: 경상북도 김천시 개령면 광천리 1189

세대주	전입일자
박연하	2007.03.07

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II . 감정평가대상물건의 개요

일련 번호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역 등	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (2024.01.01)
1	개령면 광천리 1189	대	303	계획관리	단독주택	소로한면	부정형 평지	41,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액

1. 토지 감정평가액

가. 공시지가기준법의 적용

1) 개요

인근지역 내에 소재하는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 인근지대 상황, 접근성, 획지의 형태 및 면적, 도로 및 교통상황, 공법상 제한사항, 일반 수요, 유용성 등의 제반 가치 형성요인을 종합 참작하여 산정하였습니다.

2) 비교표준지의 선정

가) 비교표준지의 선정 기준

- ① 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것.
- ② 실제 이용상황 등이 같거나 유사할 것.
- ③ 주위환경 등이 같거나 유사할 것.
- ④ 당해 또는 인접 시·군·구 안의 인근지역에 위치하며, 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것.

이상의 선정기준을 종합적으로 고려하여 가장 적합한 표준지를 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 비교표준지의 선정

(2025.01.01 기준)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
가	광천리 1150-2	635	대	단독주택	계획관리	세로 (가)	부정형 평지	42,900	-

3) 시점수정 (경상북도 김천시 계획관리지역)

기 간	지가변동률 (%)	시점수정치	비 고
2025. 01. 01 ~ 2025. 04. 22	0.662	1.00662	경상북도 김천시 (25.01.01~25.04.22) (계획관리) 2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.523 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.195 $(1 + 0.00523) * (1 + 0.00195 * 22/31) \approx 1.00662$

※ 2025년 04월 이후 지가변동률 미고시로 2025년 03월 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

4) 지역요인 비교

본건은 표준지의 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 개별요인 비교

<주택지대의 조건별 비교항목>

구 분			표준지 (가)	대상토지 (1)	격차율	비고
조건	항목	세항목				
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	100	115	1.15	가로의 폭 등에서 우세함.
		포장				
		보도				
		계통 및 연속성				
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	100	105	1.05	인근대중교통시설 과의 거리 및 편의시설과의 접근성 등에서 우세함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성				
	공공 및 편의 시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성				
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	100	100	1.00	대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등				
	인근환경	인근토지의 이용상황				
		인근토지의 이용상황과의 적합성				
	공급 및 처리시설 의 상태	상수도				
		하수도				
	위험 및 협오시설 등	도시가스 등				
변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리						
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	100	100	1.00	대등함.
		접면너비				
		깊이				
		형상				
	방위, 고저 등	방위				
		고저				
		경사지				
접면도로상태	각지, 2면획지 등					
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	100	100	1.00	대등함.
		기타규제 (입체이용제한 등)				
기타 조건	기타	장래의 동향	100	100	1.00	대등함.
		기타				
누 계					1.208	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 그 밖의 요인 보정

가) 개념 및 필요성

‘그 밖의 요인 보정’이란, 토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 거래사례 및 평가사례를 참작하여 보정하는 것으로 『감정평가에 관한 규칙』 제14조제2항제5호, 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1993.09.10 선고 92누16300, 2004.05.14 선고 2003다38207) 등의 취지에 따라 시장가치 산정을 위해 필요합니다.

나) 산정방법

표준지의 공시지가 기준가격과 평가사례 또는 거래사례 기준 표준지 가격과의 격차율을 검토하여 산정하되 인근지역의 거래가능시세 등을 고려하여 결정하였습니다.

$$\text{그 밖의 요인보정치} = \frac{\text{평가사례(거래사례)기준 표준지가격}}{\text{표준지의 가격시점 현재가격}}$$

- 평가사례기준 표준지가격 = 평가사례 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인
- 거래사례기준 표준지가격 = 거래사례 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인
- 표준지의 가격시점 현재가격 = 표준지 공시지가 × 시점수정

다) 비교사례(인근지역 내의 평가사례)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	토지단가 (원/㎡)	평가사례
						기준시점
1	광천리 1161-3	268	대	계획관리	147,000	공매
						2025.01.14

[출처: 협회 감정평가정보]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라) 인근 지역의 지가수준

본건과 비교가능한 인근 지역의 거래가능 지가수준은 다음과 같습니다.

토지용도	주위환경	가격수준(원/㎡)	도로교통	용도지역
단독주택	주택지대	@150,000원/㎡ ~ @180,000원/㎡	소로한면	계획관리

마) 그 밖의 요인 보정치의 결정

① 비교사례의 선정

평가사례는 표준지와 용도지역 및 이용상황 등이 동일 또는 유사하고 비교표준지와 비교 가능성이 있는 <평가사례 1>을 선정합니다.

② 그 밖의 요인 보정치의 산정

구분	평가사례(1)	시점수정*1		지역요인*2	개별요인*3	산출금액	격차율	
	147,000	1.00598		1.000	0.903	133,535	3.092	
	표준지 공시지가	시점수정치				산출금액		
	42,900	1.00662				43,184		
산정 내역	*1시점수정	경상북도 김천시 계획관리지역 (2025.01.14 ~ 2025.04.22.): 1.00598						
	*2지역요인	인근지역내에 위치하여 지역요인은 대등합니다.(1.000)						
	*3개별요인비교	가로조건	접근조건	자연(환경) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
		0.95	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.903
		표준지는 평가사례 대비 가로조건(가로의 폭 등) 및 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 평가전례, 평가목적 등을 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 그밖의 요인 보정률로 209%(3.09)를 상향 보정합니다.

7) 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련 번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	42,900	1.00662	1.000	1.208	3.09	161,194	161,000

나. 거래사례비교법의 적용

1) 개요

대상토지와 가치형성요인이 같거나 유사한 토지의 거래사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 등을 종합 참작하여 산정하였습니다.

2) 거래사례의 선정

가) 비교사례(인근지역 내의 거래사례)

기호	소재지	지목	토지(㎡)	용도지역	토지매매단가 (원/㎡)	거래가액	거래시점
			건물(㎡)				
#1	양천리 580	대	284	계획관리	130,765	43,000,000	2024.02.17
			76				

[출처: 등기사항전부증명서, 한국부동산원]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 배분법(관찰감가법 병용)

거래 사례 (1)	소재지	경상북도 김천시 개령면 양천리 580				
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	거래가액(원)
		용 도		연면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
	토 지	계획관리	대	284.00	44,100	43,000,000
	건 물	단독주택		76	1974-01-01	2024-02-17
토지단가		$[43,000,000 - (900,000 \times 3/35 \times 76)] / 284.00$ $\approx 130,765/\text{㎡}$				

나) 거래사례의 선정

거래사례 선정에 관한 결정의견
상기 거래사례 중 본건과 위치적, 물적 유사성이 있고 사정보정, 지역요인 및 개별요인 등 가격형성요인에서 가장 비교가능성이 높은 <거래사례 #1>을 선정하였습니다.

3) 사정보정

사정보정에 관한 결정의견	보정치
거래사례의 거래가격과 최근 시세수준을 감안할 때, 거래 당사자간의 특수한 사정이나 개별적인 동기가 없는 것으로 판단됩니다.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 시점수정 (경상북도 김천시 계획관리지역)

기 간	지가변동률 (%)	시점수정치	비 고
2024. 02. 17 ~ 2025. 04. 22	2.657	1.02657	경상북도 김천시 (24.02.17~25.04.22) (계획관리) 2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.225 2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.194 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.223 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.210 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.224 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.196 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.178 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.154 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.160 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.156 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.168 2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.523 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.195 $(1 + 0.00225 \times 13/29) \times (1 + 0.00194) \times (1 + 0.00223) \times (1 + 0.00210) \times (1 + 0.00224) \times (1 + 0.00196) \times (1 + 0.00178) \times (1 + 0.00154) \times (1 + 0.00160) \times (1 + 0.00156) \times (1 + 0.00168) \times (1 + 0.00523) \times (1 + 0.00195 \times 22/31)$ ≈ 1.02657

※ 2025년 04월 이후 지가변동률 미고시로 2025년 03월 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

5) 지역요인 비교

본건은 거래사례의 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 개별요인 비교

본건/사례	가로조건	접근조건	자연(환경)조건	획지조건	행정적조건	기타조건	계
일련번호 1) /사례 #1)	1.18	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.239
대상 토지는 거래사례 대비 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서 우세합니다.							

7) 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련 번호	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	130,765	1.000	1.02657	1.000	1.239	166,323	166,000

다. 시산가액의 조정 및 토지가액의 결정

대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 시산가액(試算價額)을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조제1항 본문 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조제1항에 따라 공시지가기준법에 의하여 산정된 토지단가로 결정하였습니다.

일련 번호	공시지가기준 단가(원/㎡)	거래사례기준 단가(원/㎡)	결정단가 (공시지가기준)	면적(㎡)	감정평가액(원)
1	161,000	166,000	161,000	303	48,783,000
합 계				303	48,783,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

구 분	면적 (㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액
토 지	303	161,000	48,783,000
합 계			48,783,000

2. 결정의견

상기한 가격자료에 의해 표준지공시지가를 기준으로 하되 거래사례비교법으로 그 합리성을 검토하여 산정한 토지가격의 적정성이 인정되는 바, 토지가격을 대상토지의 평가액으로 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 김천시 개령면 광천리	1189	대	계획관리지역	303	303	161,000	48,783,000	제시 외 건물 등으로 소유권행사 제한받는 경우: ₩34,148,100
합 계								₩48,783,000.-	
				이	하	여	백		



토 지 감 정 평 가 요 항 표

Page : 1

- | | | |
|----------------|----------------------|--------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 2. 교 통 상 황 | 3. 형태 및 이용상태 |
| 4. 도 로 상 태 | 5. 도시계획관계 및 공법상 제한상태 | 6. 제시목록외의 물건 |
| 7. 공부와의 차이 | 8. 임대관계 및 기타 | |

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 경상북도 김천시 개령면 남전리 소재 “남밭못” 남동측 근거리에 위치하며, 부근 일대는 단독주택, 농경지 등으로 형성되어 있습니다.

2. 교 통 상 황

본건 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통사정 보통입니다.

3. 형태 및 이용상태

부정형의 토지로 인접 도로와 대체로 평탄한 단독주택 건부지로 이용 중입니다.

4. 도 로 상 태

남동측으로 폭 약 8미터 내외의 포장도로와 접합니다.

5. 도시계획관계 및 공법상 제한상태

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

6. 제시목록외의 물건

본건 지상에 "사진용지"와 같이 소유자 미상의 미등기 "조적조 스텔트 지붕 건물 등(주택, 창고 등)" 및 "과수목"이 소재합니다.

토 지 감 정 평 가 요 항 표

Page : 2

1. 위치 및 부근의 상황
2. 교통 상황
3. 형태 및 이용상태
4. 도로 상태
5. 도시계획관계 및 공법상 제한상태
6. 제시목록외의 물건
7. 공부와의 차이
8. 임대관계 및 기타

7. 공부와의 차이

없습니다.

8. 임대관계 및 기타

1) 임대관계: 미상입니다.

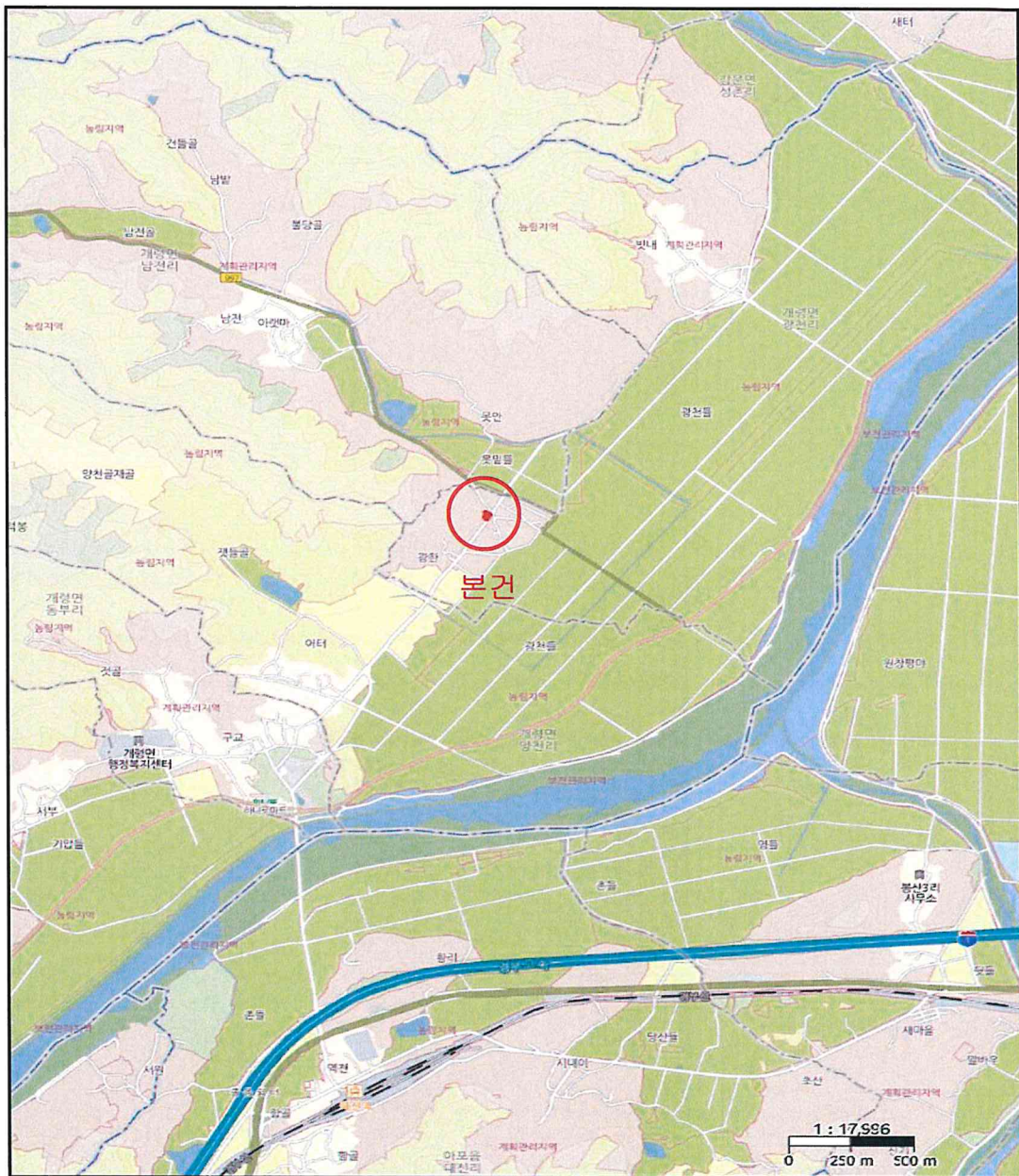
2)기 타: 없습니다.

광역위치도



소재지

경상북도 김천시 개령면 광천리 1189



상 세 위 치 도



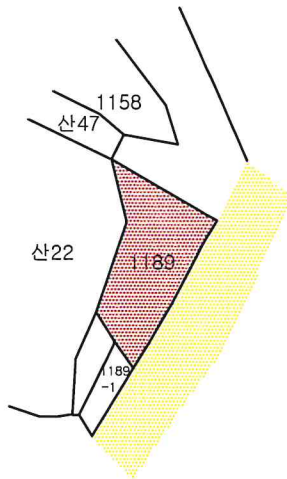
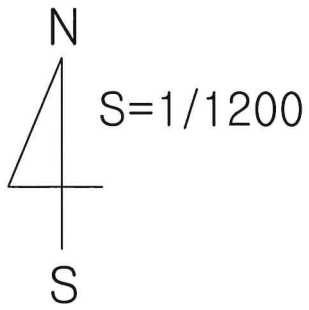
소재지

경상북도 김천시 개령면 광천리 1189



현 황 도

(지적 및 건물개황도)



범례



평가대상토지



도로



계획도로선



평가건물 1층



평가건물 2층



평가건물 3층이상



제시외



평가제외건물



용도지역 구분선

사 진 용 지



[본건전경]



[제시 외 건물 및 과수목]