

최고의 인재 최상의 팀워크 최적의 솔루션

HANA (주)하나감정평가법인

문서번호 : 하나 241008-10-070
시행일자 : 2024-11-11
수 신 : 대구지방법원(경매11계)
사법보좌관 김 영 규
참 조 :
제 목 : 감 정 평 가 회 보

1. 우리 (주)하나감정평가법인 대구경북지사의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리며, 귀 원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2024. 10. 08자 귀 제 2024타경 9594로 의뢰하신 "김 임 숙 소유물"건에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

3. 우리법인은 부가가치세법 제32조(법인의 전자세금계산서의무발행)에 따라 2010년 1월 1일부터 전자세금계산서를 발행하오니 필요사항을 하단에 기재된 재무팀 팩스나 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

(필요사항 : 사업자등록증사본, 담당자성명, 유무선 전화번호, 이메일주소)

별	1. 감 정 평 가 서	2 부
첨	2. 청 구 서	1 부
	3. 공 부 서 류	2 부
	끝.	



(주)하나감정평가법인 대구경북지사
지사장 정해정



담당감정평가사 : 김돌근
우편 42403 대구광역시 남구 명덕로 104 4층401호(대명동,대명캠퍼스 전문관)
TEL 053-752-8114 FAX 053-753-8115 <http://www.haac.co.kr>
E-mail : hana10@kapaland.co.kr

수수료 청구서

대구지방법원(경매1계)
사법보좌관 김 영 규 귀하

감정평가서번호 : 241008-10-070

구십삼만육천일백원정 (₩936,100.-)

2024-10-08 자 귀 제 『2024타경 9594』호로 의뢰하신 『김 임 숙 소유물』 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 "감정인등 선정과 감정료 산정기준 등에 관한 예규" 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

구분	산출근거	금액	
감정평가 수수료		607,219 원	
실비	자료	토지조사비	—
		물건조사비	—
	수집비	공부발급비	15,200 원
		기타 실비	8,000 원
		특별용역비	—
	여비		220,800 원
합계	천원미만 절사	851,000 원	
정산액	부가가치세 포함	936,100 원	

* (주)하나감정평가법인 대구경북지사 대구경북지사 사업자등록번호 : 502-85-20061

송금처

◆ 신한은행.BPR

: 100-025-468848

예금주 [(주)하나감정평가법인]

(주)하나감정평가법인 대구경북지사

지사장 정해정

(Tel : 053-752-8114 Fax : 053-753-8115)

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인 : 대구지방법원(경매11계)
사법보좌관 김 영 규
건명 : 김 임 숙 소유물
(2024타경 9594)
감정평가서 번호 : 하나 241008-10-070



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보
감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作),
전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 당 감정평가법인은 책임을 지지
않습니다.

(주)하나감정평가법인 대구경북지사



HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel : 053-752-8114 Fax : 053-753-8115
대구광역시 남구 명덕로 104 4층401호(대명동,대명캠퍼스 전문관)

(토지) 감정평가표

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

(주)하나감정평가법인 대구경북지사 (인) 감정평가사
 지사장 정해정 김돌근

김 돌 근 (인)

감정평가액 **오억이천삼백팔십칠만삼천원정 (₩523,873,000.-)**

의뢰인	대구지방법원(11계) 사법보좌관 김영규	감정평가 목적	경매	
채무자	-	제출처	경매 11계	
소유자 (대상업체명)	김임숙 (2024타경 9594)	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
물건목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
		2024. 10. 16	2024. 10. 16	2024. 10. 18

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
토지		8,470	토지	8,470	-	522,927,000
(제시외 건물)		(10.75)	제시외건물	10.75	-	946,000
		이	하	여	백	
합계						₩523,873,000.-

심사확인
 본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.
 심사자 감정평가사 이 평 기 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 영천시 범어동 소재 '범어앞들' 북서측 인근에 위치하는 부동산에 대한 대구지방법원(경매11계)의 경매 목적의 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사완료일인 2024년 10월 16일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024년 10월 16일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

- ① 본건 기호 1) 토지 지상에 철거가능한 하우스 시설 소재하는 바, 경매 진행 시 참고하시기 바람.
- ② 본건 기준시점 현재 기호 4), 5) 토지 지상에 자생하는 자연생 입목은 거래관행상 토지와 일체로 거래되는 점 및 감정평가목적 등을 고려하여 토지에 포함하여 감정평가하였음.

(토지) 감정평가 명세표

페이지: 1

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 영천시 범어동	632	과수원	계획관리지역	4,941	4,941	74,000	365,634,000	제시외건물 감안시 토지가격 ₩360,693,000
2	경상북도 영천시 범어동	633	전	계획관리지역	450	450	67,000	30,150,000	
3	경상북도 영천시 범어동	634	전	계획관리지역	122	122	67,000	8,174,000	
4	경상북도 영천시 범어동	산143-1	임야	계획관리지역	674	674	13,000	8,762,000	입목포함
5	경상북도 영천시 범어동	산143-2	임야	계획관리지역	1,843	1,843	29,000	53,447,000	입목포함
6	경상북도 영천시 범어동	772	대	계획관리지역	440	440	129,000	56,760,000	
	소 계							₩522,927,000	
	<제시외 건물>								

(토지) 감정평가 명세표

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	
ㄱ	경상북도 영천시 범어동	632 위 지상	창고	시멘트블럭조 슬래브지붕	(10.75)	10.75	88,000	946,000	400,000 x 10/45 관찰감가
	소 계							₩946,000	
	합 계							₩523,873,000.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	경상북도 영천시 범어동 632 외 5필지	
토 지	용도지역	계획관리지역
	이용상황	과수원 외
	지 목	과수원 외
	면 적	8,470m ²



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 감정평가방법의 결정

(1) 토지의 평가

- 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.
- 본건 기호 1) 지상에 소유자불명의 제시외건물 ㄱ)이 소재하며, 추후 제시외건물이 평가에서 제외되어, 소유권 행사를 제한 받는 경우의 토지금액을 “감정평가명세표” 비교란에 별도 명기하였으니 업무진행시 참고하시기 바람.

(2) 건물의 평가

본건 기준시점 현재 지상에 후첨 지적도, 건물개황도 및 사진용지와 같이 제시외건물(ㄱ)이 소재하며, 구조·규모·용도 등을 참작하여 개략적인 실측에 의거 원가법으로 감정평가하되 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법)

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/m ²)
1	범어동 632	4,941	과수원	과수원 (휴경지)	계획관리	세로(가)	부정형 완경사	28,700
2	범어동 633	450	전	전 (휴경지)	계획관리	맹지	부정형 완경사	28,700
3	범어동 634	122	전	전 (휴경지)	계획관리	맹지	부정형 완경사	31,500
4	범어동 산143-1	674	임야	토지임야	계획관리	세로(불)	부정형 완경사	1,520
5	범어동 산143-2	1,843	임야	토지임야	계획관리	세로(가)	부정형 평 지	1,510
6	범어동 772	440	대	주거나지	계획관리	세로(가)	부정형 평 지	105,000

(2) 토지 감정평가 시 고려사항

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2024년 공시지가 (원/㎡)
A	범어동 817	1,451	답	과수원	계획관리	세로(가)	부정형 완경사	28,700
B	범어동 산109-5	25,388	임야	자연림	계획관리	세로(불)	부정형 완경사	1,540
C	범어동 843-5	311	전	단독주택	계획관리	세로(가)	부정형 평지	105,000

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비고
A), B), C) 계획관리 지역	1.130	경상북도 영천시 (24.01.01~24.10.16) (계획관리) 2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 1.062 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.126 $(1 + 0.01062) * (1 + 0.00126 * 16/30)$ ≈ 1.01130

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

라. 개별요인 비교

■ 농경지대(전 지대)[일련번호 1)/표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.05	본건이 비교표준지 대비 취락과의 접근성 등에서 우세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.050	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(전 지대)[일련번호 2]/표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.95	본건이 비교표준지 대비 농로의 상태 등에서 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
		기타 재해의 위험성		
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.950	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(전 지대)[일련번호 3)/표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.95	본건이 비교표준지 대비 농로의 상태 등에서 열세함.
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부		
		배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성		
기타 재해의 위험성				
획지 조건	면적, 경사 등	면적	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.950	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 임야지대[일련번호 4]/표준지B]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	1.55	본건이 비교표준지 대비 교통의 편부 등에서 우세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.35	본건이 비교표준지 대비 경사 등에서 우세함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		국,도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			2.093	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 임야지대[일련번호 5]/표준지B]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	1.60	본건이 비교표준지 대비 교통의 편부 등에서 우세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	2.90	본건이 비교표준지 대비 경사 등에서 우세함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		국,도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			4.640	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주택지대(일련번호 6)/표준지C

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.85	본건이 비교표준지 대비 계통 및 연속성 등에서 열세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도 하수도 도시가스		
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	0.95	본건이 비교표준지 대비 형상 등에서 열세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
2면획지				
3면획지				
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.05	본건이 비교표준지 대비 지목 등에서 우세함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.848	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(나) 인근 토지의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	지가수준(원/m ²)	기타
부근 일대	농경지대	세로	65,000 ~ 80,000원/m ²	계획관리(전)
			10,000 ~ 30,000원/m ²	계획관리(임)
			120,000 ~ 150,000원/m ²	계획관리(대)

본건 지역의 지가수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(다) 본건 평가사례

일련 번호	본건 일련번호	단가 (원/m ²)	기준시점	평가목적	비고
(1)	가)	74,000	2023.08.17	경매	-
(2)	나)	65,000	2023.08.17	경매	-
(3)	다)	65,000	2023.08.17	경매	-
(4)	라)	10,000	2023.08.17	경매	-
(5)	마)	26,000	2023.08.17	경매	-
(6)	바)	125,000	2023.08.17	경매	-

(출처: 한국감정평가사협회)

(라) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
(1)	송포리 ○○○	계획관리	전 과수원	2024.02.16	경매	61,000	-
(2)	반정리 산○○○	계획관리	임야 자연림	2023.07.13	경매	17,700	-
(3)	송포리 ○○○-○	계획관리	대 단독주택	2023.11.14	경매	158,000	-
(4)	범어동 ○○○	계획관리	대 단독주택	2022.01.11	담보	115,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(마) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	범어동 ○○○	계획관리 답/답	206,500,000 원 (@ 76,000원/m ²)	2024.08.21 -	2,733m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 206,500,000원 / 2,733m ² ≒ 76,000원/m ²				
#2	유하리 산○○-○	계획관리 임야/자연림	70,000,000 원 (@ 11,000원/m ²)	2023.12.04 -	6,486m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 70,000,000원 / 6,486m ² ≒ 11,000원/m ²				
#3	범어동 ○○○	계획관리 대/단독주택	40,000,000 원 (@ 131,000원/m ²)	2022.08.02 -	306m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 40,000,000원 / 306m ² ≒ 131,000원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(바) 경매 동향

용도별	경북 영천시 2023년 10월 ~ 2024년 09월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
토지	38,065,185,055	19,455,170,529	51.1	767	165	21.5
과수원	1,659,525,900	969,039,900	58.4	35	6	17.1
답	12,929,371,520	7,129,509,249	55.1	289	72	24.9
대지	1,135,981,360	547,853,100	48.2	82	16	19.5
임야	7,603,147,355	3,367,495,980	44.3	156	27	17.3
전	8,553,199,420	4,411,132,300	51.6	198	43	21.7

(출처: 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(사) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

② 보정치 산정

< 비교표준지 A >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/m ²)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/m ²)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	61,000	1.01002	1.000	1.150	70,853	2.441	2.44
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/m ²)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/m ²)		
	28,700	1.01130	-	-	29,024		

¹⁾평가사례 : 비교표준지(A)와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(1)을 선정함.

²⁾시점수정(2024.02.16 ~ 2024.10.16, 경상북도 영천시 계획관리) : 1.002% (1.01002)

³⁾지역요인 : 비교표준지(A)는 평가사례(1) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지(A)가 평가사례(1) 대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 우세함.

개별요인 비교치 (농경지대(전))						격차율
가로	접근	자연	획지	행정	기타	
—	1.15	1.00	1.00	1.00	1.00	1.150

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

< 비교표준지 B >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	17,700	1.01436	1.000	0.350	6,284		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	4.035	4.03
	1,540	1.01130	-	-	1,557		

¹⁾평가사례 : 비교표준지(B)와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(2)을 선정함.

²⁾시점수정(2023.07.13 ~ 2024.10.16, 경상북도 영천시 계획관리) : 1.436% (1.01436)

³⁾지역요인 : 비교표준지(B)는 평가사례(2) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지(B)가 평가사례(2) 대비 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(지세 등)에서 열세함.

개별요인 비교치 (임야지대)						격차율
가로	접근	자연	획지	행정	기타	
—	0.50	0.70	—	1.00	1.00	0.350

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

< 비교표준지 C >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	158,000	1.01240	1.000	0.950	151,961		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	1.431	1.43
	105,000	1.01130	-	-	106,187		

¹⁾평가사례 : 비교표준지(C)와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(3)을 선정함.

²⁾시점수정(2023.11.14 ~ 2024.10.16, 경상북도 영천시 계획관리) : 1.240% (1.01240)

³⁾지역요인 : 비교표준지(C)는 평가사례(3) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지(C)가 평가사례(3) 대비 획지조건(각지 등)에서 열세함.

개별요인 비교치 (주택지대)						격차율
가로	접근	환경	획지	행정	기타	
1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (원/m ²)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/m ²)							
1	A	28,700	1.01130	1.000	1.050	2.44	74,360	74,000	-
2	A	28,700	1.01130	1.000	0.950	2.44	67,278	67,000	-
3	A	28,700	1.01130	1.000	0.950	2.44	67,278	67,000	-
4	B	1,540	1.01130	1.000	2.093	4.03	13,136	13,000	-
5	B	1,540	1.01130	1.000	4.640	4.03	29,122	29,000	-
6	C	105,000	1.01130	1.000	0.848	1.43	128,766	129,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(4) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#1,#2,#3

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	범어동 ○○○	계획관리 답/답	206,500,000 원 (@ 76,000원/m ²)	2024.08.21 -	2,733m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 206,500,000원 / 2,733m ² ≒ 76,000원/m ²				
#2	유하리 산○○-○	계획관리 임야/자연림	70,000,000 원 (@ 11,000원/m ²)	2023.12.04 -	6,486m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 70,000,000원 / 6,486m ² ≒ 11,000원/m ²				
#3	범어동 ○○○	계획관리 대/단독주택	40,000,000 원 (@ 131,000원/m ²)	2022.08.02 -	306m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 40,000,000원 / 306m ² ≒ 131,000원/m ²				

나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#1 계획관리 지역	0.244	경상북도 영천시 (24.08.21~24.10.16) (계획관리) 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.142 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.126 $(1 + 0.00142 * 11/31) * (1 + 0.00126) * (1 + 0.00126 * 16/30)$ ≒ 1.00244
#2 계획관리 지역	1.200	경상북도 영천시 (23.12.04~24.10.16) (계획관리) 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.077 2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 1.062 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.126 $(1 + 0.00077 * 28/31) * (1 + 0.01062) * (1 + 0.00126 * 16/30)$ ≒ 1.01200
#3 계획관리 지역	2.118	경상북도 영천시 (22.08.02~24.10.16) (계획관리) 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.163 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.123 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.111 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.027 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.044 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.511 2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 1.062 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.126 $(1 + 0.00163 * 30/31) * (1 + 0.00123) * (1 + 0.00111) * (1 + 0.00027) * (1 + 0.00044) * (1 + 0.00511) * (1 + 0.01062) * (1 + 0.00126 * 16/30)$ ≒ 1.02118

라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 개별요인 비교

① 농경지대(전지대)의 개별요인

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
기타 재해의 위험성		
획지조건	면적, 경사 등	면적
		경사
	경사의 방향	
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
		보조금, 용자금 등 조장의 정도
기타조건	기타	규제의 정도
		장래의 동향
기타조건	기타	기타

② 임야지대의 개별요인

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부 등	인근지역 및 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조, 반출지점까지의 거리 및 반출지점에서 시장까지의 거리 등
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 국,도립공원, 보안림, 사방지정 등의 규제, 기타규제 등
기타조건	기타	장래의 동향 및 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

③ 주택지대의 개별요인

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 상가와와의 접근성 공공 및 편익시설과의 접근성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	인근환경 및 자연환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성 조망, 경관, 지반, 지질 등
	공급시설 및 처리시설의 상태 위험 및 혐오시설 등	상수도, 하수도, 도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등 유무
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지 삼각지, 자루형 획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 용적제한 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향 및 기타

④ 개별요인 비교치의 결정

일련 번호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	기타
1	#1	—	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	농경 (전)
2	#1	—	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950	농경 (전)
3	#1	—	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950	농경 (전)
4	#2	—	1.15	1.10	—	1.00	1.00	1.265	임야
5	#2	—	1.20	2.35	—	1.00	1.00	2.820	임야
6	#3	1.00	1.05	1.00	0.95	1.00	1.00	0.998	주택

기호 1) : 거래사례 #1와 대체로 대등함.

기호 2), 3) : 거래사례 #1 대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 열세함.

기호 4), 5) : 거래사례 #2 대비 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(지세 등)에서 우세함.

기호 6) : 거래사례 #3 대비 접근조건(교통시설과의 거리 등)에서 우세하나, 획지조건(형상 등)에서 열세함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (원/m ²)
	일련 번호	토지단가 (원/m ²)						
1	#1	76,000	1.000	1.00244	1.000	1.000	76,185	76,000
2	#1	76,000	1.000	1.00244	1.000	0.950	72,376	72,000
3	#1	76,000	1.000	1.00244	1.000	0.950	72,376	72,000
4	#2	11,000	1.000	1.01200	1.000	1.265	14,082	14,000
5	#2	11,000	1.000	1.01200	1.000	2.820	31,392	31,000
6	#3	131,000	1.000	1.02118	1.000	0.998	133,507	134,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	비고
1	74,000	76,000	-
2	67,000	72,000	-
3	67,000	72,000	-
4	13,000	14,000	-
5	29,000	31,000	-
6	129,000	134,000	-

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	522,927,000 원
	제시외건물	946,000 원
	합 계	523,873,000 원

결정의견	거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.
------	--

2. 기타 참고사항

토지 감정평가요항표

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) ~ 6) : 본건은 경상북도 영천시 범어동 소재 '범어앞들' 북서측 인근에 위치하며, 부근 일대는 농경지, 농가주택, 임야 등으로 형성되어 있음.

2. 교통상황

기호 1) ~ 6) : 공히 본건 및 본건 인근까지 차량출입 가능하며, 제반교통사정 보통시됨.

3. 형태 및 이용상태

기호 1) : 부정형의 토지로서, 완경사지대내에 위치하는 '과수원'으로, '전' 상태의 휴경지임.

기호 2), 3) : 부정형의 토지로서, 완경사지대내에 위치하는 '전'이며, '휴경지' 상태임.

기호 4) : 부정형의 토지로서, 완경사지대내에 위치하는 '토지임야'임.

기호 5) : 부정형의 토지로서, 인접지 및 인접도로와 대체로 등고 평탄한 '토지임야'임.

기호 6) : 부정형의 토지로서, 인접지 및 인접도로와 대체로 등고 평탄한 '주거나지'임.

4. 인접 도로상태

기호 1) : 본건 서측으로 폭 약 3미터의 포장도로와 접함.

기호 2), 3) : 현황 맹지이나, 인접필지를 경유하여 접근 가능함.

기호 4) : 본건 서측으로 폭 약 3미터의 포장도로와 접함.

기호 5) : 본건 남측으로 폭 약 2미터의 포장도로와 접함.

기호 6) : 본건 남동측으로 폭 약 2미터의 포장도로와 접함.

토지 감정평가요항표

- | | | |
|--------------|----------------------|---------------|
| 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) | |

5. 토지이용계획 및 제한상태

기호 1), 2) : 계획관리지역, 성장관리계획구역(주거형), 가축사육제한구역(전부제한300m(전 축종 사육제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역(폭발물관련:1km)<군사기지 및 군사시설 보호법>.

기호 3) : 계획관리지역, 성장관리계획구역(주거형), 가축사육제한구역(전부제한300m(전 축종 사육제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

기호 4), 5) : 계획관리지역, 성장관리계획구역(주거형), 가축사육제한구역(전부제한300m(전 축종 사육제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역(폭발물관련:1km)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 준보전산지<산지관리법>.

기호 6) : 계획관리지역, 자연취락지구, 성장관리계획구역(주거형), 가축사육제한구역(전부제한300m(전 축종 사육제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

6. 제시목록 외의 물건

본건 기준시점 현재 지상에 후첨 지적도, 건물개황도 및 사진용지와 같이 제시외건물 (ㄱ)이 소재함.

7. 공부와의 차이

없음.

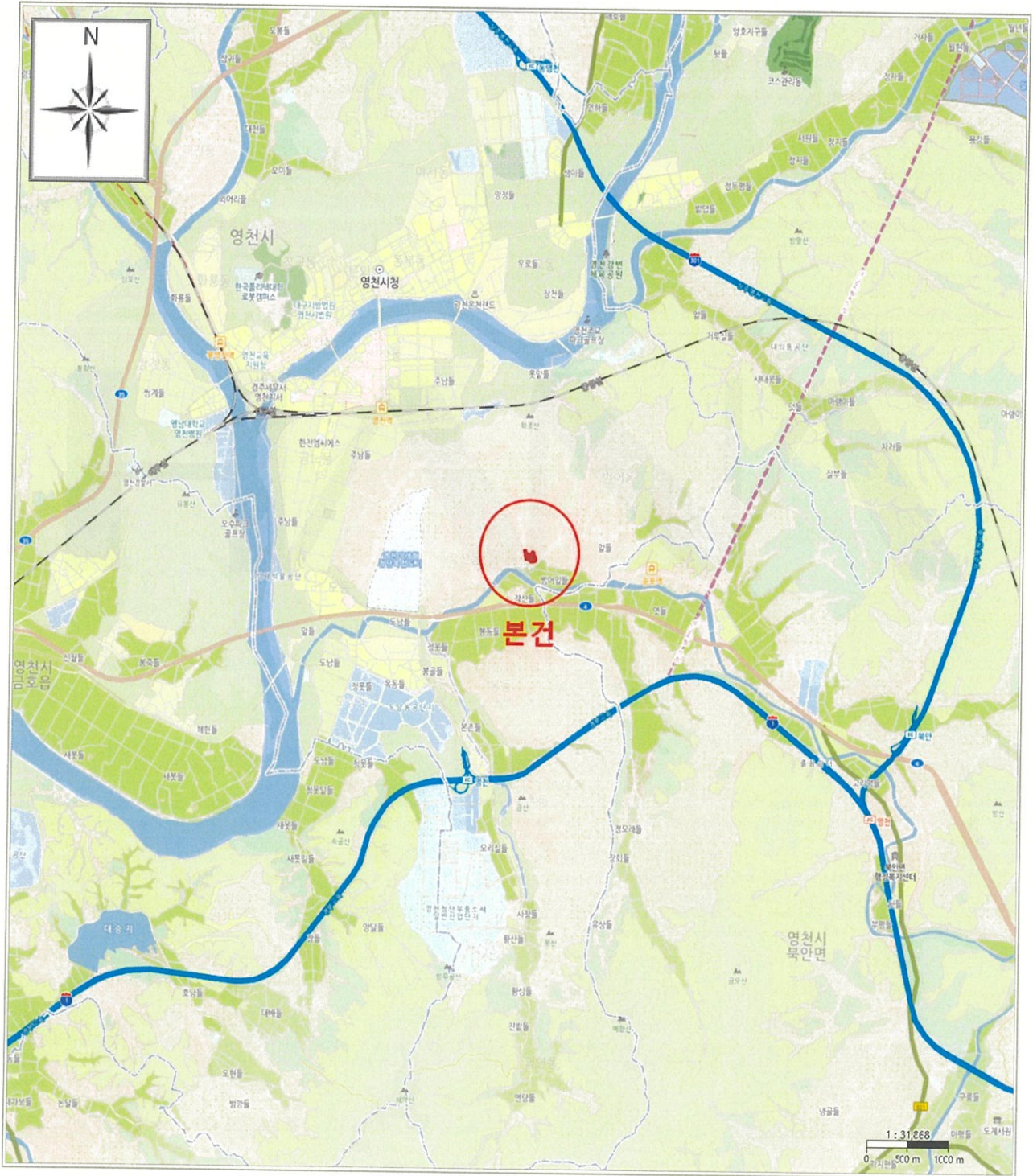
8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 미상임.

2) 기타 : 본건 기호1) 지상에 별첨 사진용지와 같이 철거가능한 하우스 시설물 1개동 소재함.

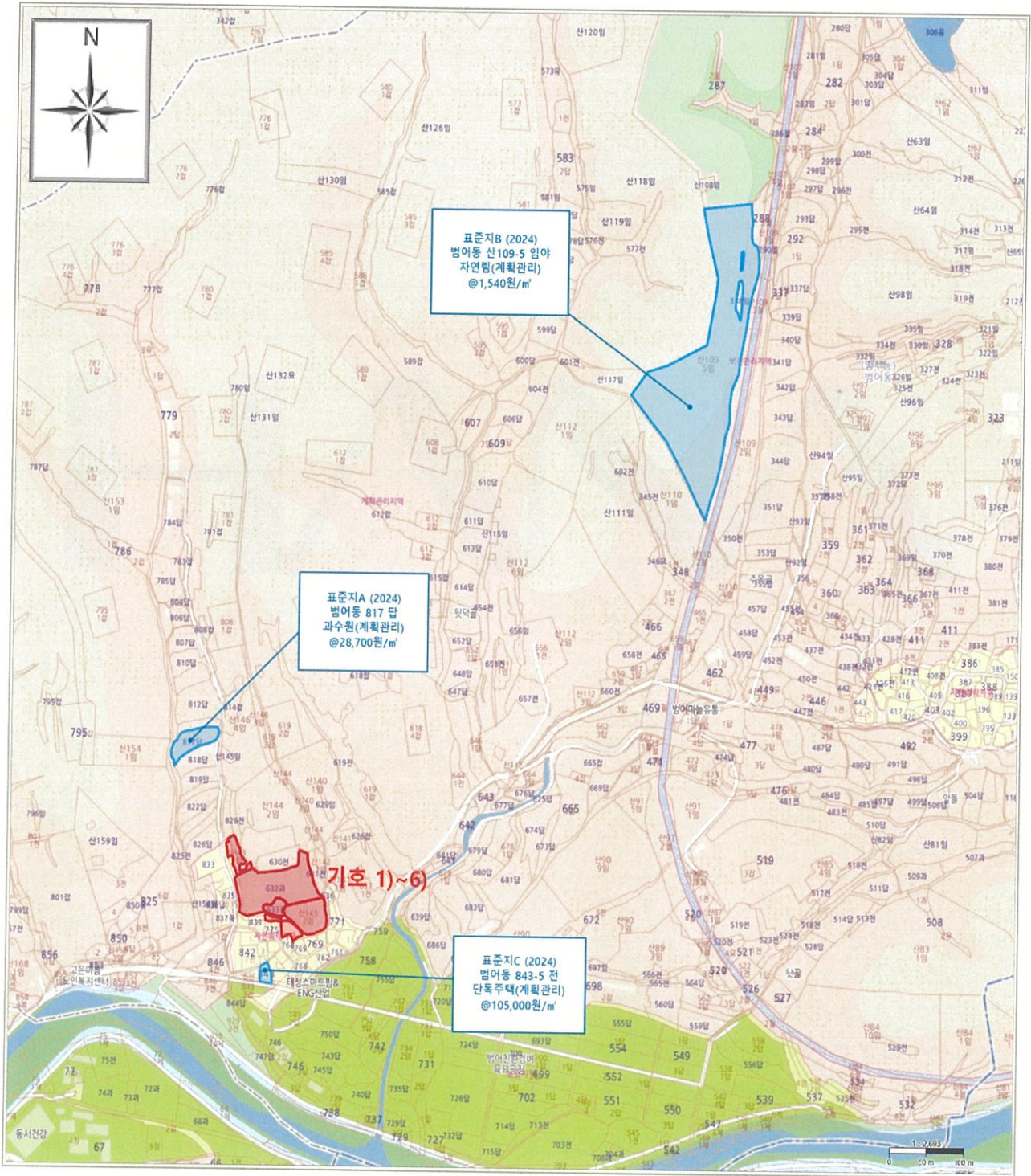
광역 위치도

소재지 경상북도 영천시 범어동 632 외



가 격 참 고 도

소재지	경상북도 영천시 범어동 632 외
-----	--------------------

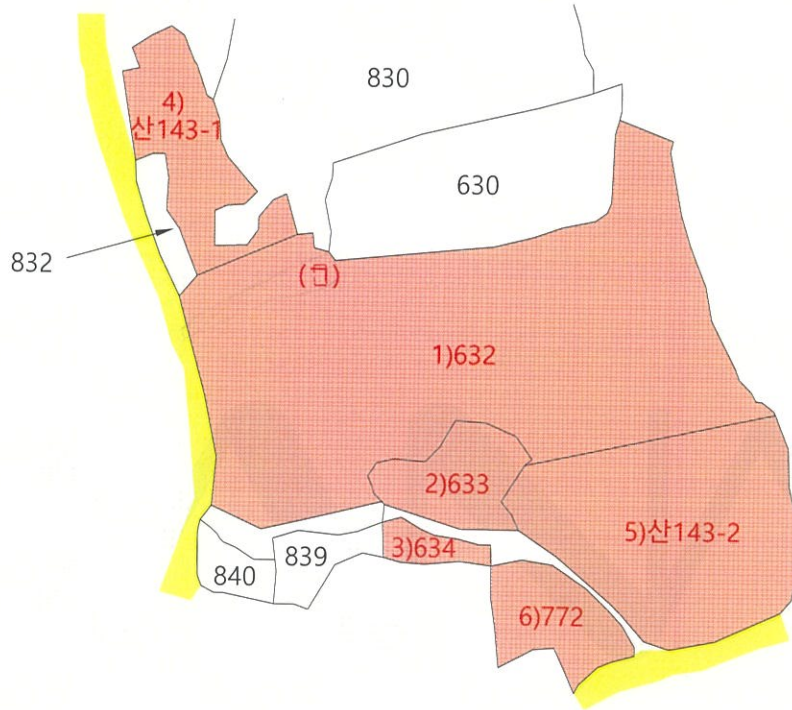


[범 례] ■ 본 건 ■ 표준지 ■ 평가사레 ■ 거래사레

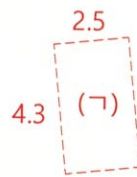
지 적 도



S : 1/1600



S : 1/250



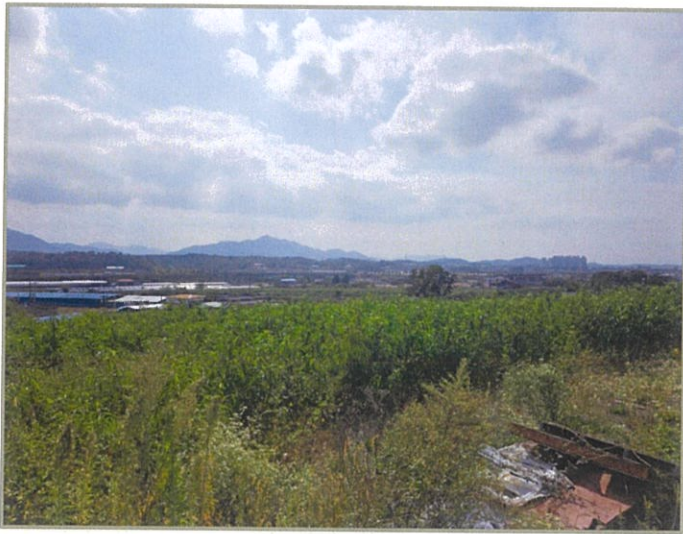
[제시외 건물]

(ㄱ) 시멘트블럭조 슬래브지붕 단층(창고) 약 10.75㎡

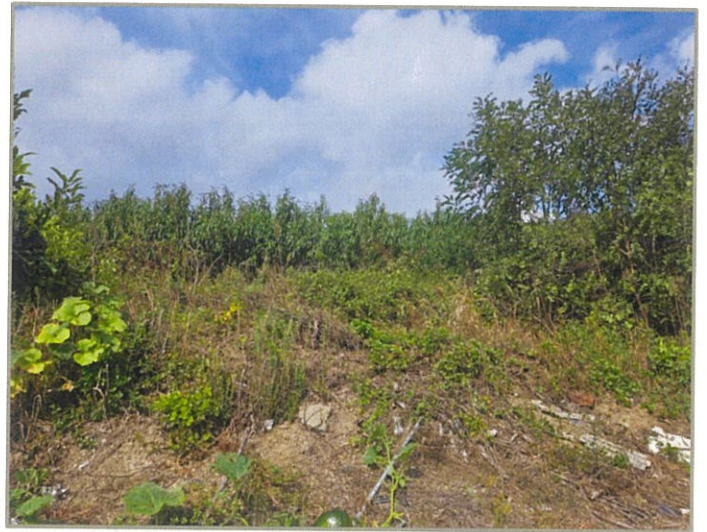
범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층이상
		도 로 선		평가건물 1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물 2층		제시외건물

사 진 용 지

소재지	경상북도 영천시 범어동 632 외
-----	--------------------



기호 1) 전경



기호 2) 전경



기호 3) 전경



기호 4) 전경

사 진 용 지

소재지	경상북도 영천시 범어동 632 외
-----	--------------------



기호 5) 전경



기호 6) 전경



제시외건물 (ㄱ) 부분



기호 1) 지상 하우스 시설물