

# 감정평가서

## Appraisal Report

건 명 : 유명헌 외 1명 소유물건  
(2025타경5179)

의뢰인 : 대구지방법원 사법보좌관 김영규

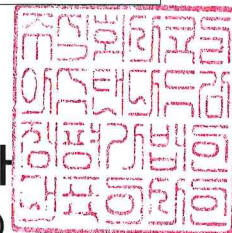
감정평가서번호 : KS03-2501-02-0001

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)코리아스탠다드감정평가법인 대구경북지사

대구광역시 북구 칠성남로 101, 상가동 201호(칠성동2가, 칠성휴먼시아)

TEL : 053-355-1000 / FAX : 053-353-7800



# ( 토지 ) 감정평가표

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

(주)코리아스탠다드감정평가법인  
 대구경북지사  
 지사장 이광기



감정평가사  
 이광기

이

광기



감정평가액 **칠억일천칠백사십구만원정 (₩717,490,000.-)**

의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 김영규		감정평가 목적	경매		
제출처	대구지방법원 경매11계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	유영헌 외 1명 (2025타경5179)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 01. 10	2025. 01. 09 ~ 2025. 01. 10	2025. 01. 14	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	종별	면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )	단가	금액
	토지	40,781	토지	40,781	-	717,490,000
		이	하	여	백	
	합계					₩717,490,000.-

심사  
확인

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

심사자  
 감정평가사

김기흥



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 영천시 금호읍 호남리 소재 '호남마을' 남측 인근에 위치하는 부동산으로서, 대구지방법원의 경매 진행을 위한 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 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 1월 10일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 1월 9일 ~ 2025년 1월 10일에 실시하였음.

### 4. 감정평가조건

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

---

## III. 기타 참고사항

### 1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

본건은 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

### 2. 임대사항의 확인

- ① 미상임.

### 3. 기타 참고사항

- ① 일련번호 1)~5),7)~15) 지상에 자생중인 입목은 통상적인 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 감정 평가하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.
- ② 일련번호 6) 토지 일부는 접도구역 저촉인 바, 제한의 정도를 감안하여 감정평가하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.
- ③ 일련번호 6) 지상에 후첨 '사진용지'와 같이 공덕비가 소재하나, 토지가액에 미치는 영향을 고려하지 않고 정상평가 하되, 토지가 제한받는 경우의 가액을 후첨 '토지감정평가명세표'상 비교란에 기재하였으니, 경매 진행시 소유권 및 일괄처분 여부를 확인하시기 바람.
- ④ 일련번호 7)~11) 지상에 연고자 미상의 분묘 수기가 소재하고 있으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	경상북도 영천시 금호읍 호남리 443-1 외 14필지	
토 지	용도지역	계획관리지역, 농림지역
	이용상황	휴경지, 자연림 등
	지 목	전, 임야
	면 적	40,781 m <sup>2</sup>

# 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 제2항 단서 규정에 따라 대상물건의 특성 등으로 인하여 공시지가기준법 이외의 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교·검토 및 조정은 생략하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### III. 감정평가액 산출과정

#### 1. 토지 감정평가액

##### (1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	금호읍 호남리 443-1	453	전	휴경지 등	계획관리	맹지	부정형 평지	26,400
2	금호읍 호남리 443-3	447	전	휴경지	계획관리	맹지	부정형 평지	26,400
3	금호읍 호남리 444-1	198	전	휴경지	계획관리	맹지	부정형 평지	26,400
4	금호읍 호남리 444-2	218	전	휴경지	계획관리	맹지	부정형 평지	26,400
5	금호읍 호남리 446-1	2,013	전	휴경지	계획관리	맹지	부정형 완경사지	26,400
6	금호읍 호남리 436-3	358	전	휴경지	계획관리	소로한면	부정형 완경사지	49,400
7	금호읍 호남리 산71-1	27,505	임야	자연림	농림지역	맹지	부정형 완경사지	2,400
8	금호읍 호남리 산71-10	6,590	임야	자연림	농림지역	맹지	부정형 완경사지	2,420
9	금호읍 호남리 산71-14	267	임야	자연림	농림지역	맹지	부정형 완경사지	2,470
10	금호읍 호남리 산81	198	임야	자연림	농림지역	맹지	부정형 완경사지	2,470

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	소재지	면적 (m <sup>2</sup> )	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
11	금호읍 호남리 산82	298	임야	자연림	농림지역	맹지	부정형 완경사지	2,470
12	금호읍 호남리 산71-9	119	임야	자연림	계획관리	맹지	사다리 완경사지	2,530
13	금호읍 호남리 산71-12	1,620	임야	자연림	농림지역	세로(불)	부정형 완경사지	2,470
14	금호읍 호남리 산71-21	67	임야	자연림	농림지역	맹지	부정형 완경사지	2,420
15	금호읍 호남리 산75-1	430	임야	자연림	농림지역	맹지	부정형 완경사지	2,420

### (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.

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 공시지가 (원/㎡)
A	금호읍 호남리 450	988	답	과수원	계획관리	맹지	부정형 완경사지	36,400
B	금호읍 호남리 산45	16,264	임야	자연림	농림지역	맹지	부정형 완경사지	2,380
C	금호읍 대곡리 산123-1	6,843	임야	자연림	계획관리	세로(불)	부정형 완경사지	2,570

#### 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(%)	비 고
A,C 계획관리	1.411	경상북도 영천시 (24.01.01~25.01.10 ) 2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 1.280 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.095  $( 1 + 0.01280 ) * ( 1 + 0.00095 * 41/30 ) \approx 1.01411$
B 농림	1.276	경상북도 영천시 (24.01.01~25.01.10 ) 2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 1.178 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.071  $( 1 + 0.01178 ) * ( 1 + 0.00071 * 41/30 ) \approx 1.01276$

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

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

---

### 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) [일련번호1, 3 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.10	본건은 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	0.90	본건은 비교표준지 대비 경사 등에서 열세함.
		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)			0.990	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(전) [일련번호2, 4 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.10	본건은 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)			1.100	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(전) [일련번호5 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		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	0.90	본건은 비교표준지 대비 경사 등에서 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 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)			0.900	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 농경지대(전) [일련번호6 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성	1.30	본건은 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	0.90	본건은 비교표준지 대비 경사 등에서 열세함.
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	0.99	본건은 비교표준지 대비 접도구역에서 열세함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.158	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 임야지대 [일련번호7~11 / 표준지B]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	1.10	본건은 비교표준지 대비 인근취락과의 접근성 등에서 우세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.90	본건은 비교표준지 대비 경사 등에서 열세함.
	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)			0.990	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 임야지대 [일련번호12 / 표준지C]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	1.20	본건은 비교표준지 대비 인근취락과의 접근성 등에서 우세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.20	본건은 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)			1.440	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 임야지대 [일련번호13~15 / 표준지B]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	0.90	본건은 비교표준지 대비 인근취락과의 접근성 등에서 열세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.90	본건은 비교표준지 대비 경사 등에서 열세함.
	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)			0.810	-

## 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/㎡)	기타
일련번호 1),3),5)	지방도주변 농경지대	맹지	57,000-67,000	계획관리
일련번호 2),4)	지방도주변 농경지대	맹지	70,000-75,000	계획관리
일련번호 6)	지방도주변 농경지대	소로변	75,000-80,000	계획관리
일련번호 7)~11),14),15)	지방도주변 야산지대	맹지	11,000-13,000	농림지역
일련번호 12)	지방도주변 야산지대	맹지	40,000-42,000	계획관리
일련번호 13)	지방도주변 야산지대	세로(불)	11,000-13,000	농림지역

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (다) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(m <sup>2</sup> )	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
(1)	금호읍 호남리 ○○○	1,607	계획관리	답 답	2023.10.05	법원경매	90,000	-
(2)	대창면 병암리 ○○○	25,125	농림지역	임야 자연림	2024.02.01	법원경매	13,000	-
(3)	금호읍 약남리 ○○○	410	계획관리	임야 자연림	2024.12.04	법원경매	44,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

### (라) 경매 동향

용도별	경북 영천시 2024년 01월 ~ 2024년 12월					
	낙찰가			낙찰건		
구 분	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
토지	36,205,073,700	17,114,020,129	47.3	831	158	19.0
과수원	3,147,550,700	1,769,669,900	56.2	48	10	20.8
답	8,876,383,920	4,210,714,899	47.4	310	60	19.4
임야	9,366,689,530	3,733,176,880	39.9	158	26	16.5
전	7,187,956,250	3,714,687,350	51.7	210	40	19.0

(출처 : 인포케어)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## (마) 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 <sup>1)</sup> (원/㎡)	시점 <sup>2)</sup> 수정	지역 <sup>3)</sup> 요인	개별 <sup>4)</sup> 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	90,000	1.01599	1.000	0.720	65,836		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/㎡)	1.783	1.78
	36,400	1.01411	-	-	36,914		

<sup>1)</sup>평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(1)을 선정함.

<sup>2)</sup>시점수정(2023.10.05 ~ 2025.01.10, 영천시 계획관리지역) : 1.599% (1.01599)

<sup>3)</sup>지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(1) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

<sup>4)</sup>개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(1) 대비 접근조건(농로의 상태 등), 자연조건(관개, 배수의 양부 등)에서 열세함.

개별요인 비교치 (농경지대(전))					격차율
접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
0.80	0.90	1.00	1.00	1.00	0.720

<sup>5)</sup>산출단가 : 원단위 미만 절사.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

**< 비교표준지 B >**

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 <sup>1)</sup> (원/m <sup>2</sup> )	시점 <sup>2)</sup> 수정	지역 <sup>3)</sup> 요인	개별 <sup>4)</sup> 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/m <sup>2</sup> )	격차율 (a/b)	보정치 결정
	13,000	1.01129	1.000	1.020	13,409		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/m <sup>2</sup> )	5.563	5.56
	2,380	1.01276	-	-	2,410		

<sup>1</sup>평가사례 : 비교표준지B와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(2)을 선정함.

<sup>2</sup>시점수정(2024.02.01 ~ 2025.01.10, 영천시 농림지역) : 1.129% (1.01129)

<sup>3</sup>지역요인 : 비교표준지B는 평가사례(2) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

<sup>4</sup>개별요인 : 비교표준지B가 평가사례(2) 대비 접근조건(인근취락과의 접근성 등)에서 우세, 자연조건(경사 등)에서 열세함.

개별요인 비교치 (임야지대)				격차율
접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.20	0.85	1.00	1.00	1.020

<sup>5</sup>산출단가 : 원단위 미만 절사.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

< 비교표준지 C >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 <sup>1)</sup> (원/m <sup>2</sup> )	시점 <sup>2)</sup> 수정	지역 <sup>3)</sup> 요인	개별 <sup>4)</sup> 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/m <sup>2</sup> )	격차율 (a/b)	보정치 결정
	44,000	1.00120	1.000	0.640	28,193		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/m <sup>2</sup> )	10.817	10.81
	2,570	1.01411	-	-	2,606		

<sup>1)</sup>평가사례 : 비교표준지C와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(3)을 선정함.

<sup>2)</sup>시점수정(2024.12.04 ~ 2025.01.10, 영천시 계획관리지역 ) : 0.120% (1.00120)

<sup>3)</sup>지역요인 : 비교표준지C는 평가사례(3) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

<sup>4)</sup>개별요인 : 비교표준지C가 평가사례(3) 대비 접근조건(인근취락과의 접근성 등), 자연조건(경사 등)에서 열세함.

개별요인 비교치 (임야지대)				격차율
접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	
0.80	0.80	1.00	1.00	0.640

<sup>5)</sup>산출단가 : 원단위 미만 절사.

## 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 <sup>2</sup> )	시산가액 (단가)(원/m <sup>2</sup> )	비고
	일련 번호	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )							
1	A	36,400	1.01411	1.000	0.990	1.78	65,049	65,000	-
2	A	36,400	1.01411	1.000	1.100	1.78	72,276	72,000	-
3	A	36,400	1.01411	1.000	0.990	1.78	65,049	65,000	-
4	A	36,400	1.01411	1.000	1.100	1.78	72,276	72,000	-
5	A	36,400	1.01411	1.000	0.900	1.78	59,135	59,000	-
6	A	36,400	1.01411	1.000	1.158	1.78	76,087	76,000	-
7	B	2,380	1.01276	1.000	0.990	5.56	13,267	13,000	-
8	B	2,380	1.01276	1.000	0.990	5.56	13,267	13,000	-
9	B	2,380	1.01276	1.000	0.990	5.56	13,267	13,000	-
10	B	2,380	1.01276	1.000	0.990	5.56	13,267	13,000	-
11	B	2,380	1.01276	1.000	0.990	5.56	13,267	13,000	-
12	C	2,570	1.01411	1.000	1.440	10.81	40,570	41,000	-
13	B	2,380	1.01276	1.000	0.810	5.56	10,855	11,000	-
14	B	2,380	1.01276	1.000	0.810	5.56	10,855	11,000	-
15	B	2,380	1.01276	1.000	0.810	5.56	10,855	11,000	-

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

# 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 참작하고, 평가목적 을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	717,490,000
	합 계	717,490,000

결정의견	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 ) 감정평가명세표

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 영천시 금호읍 호남리	443-1	전	계획관리지역	453	453	65,000	29,445,000	입목포함
2	"	443-3	전	계획관리지역	447	447	72,000	32,184,000	입목포함
3	"	444-1	전	계획관리지역	198	198	65,000	12,870,000	입목포함
4	"	444-2	전	계획관리지역	218	218	72,000	15,696,000	입목포함
5	"	446-1	전	계획관리지역	2,013	2,013	59,000	118,767,000	입목포함
6	"	436-3	전	계획관리지역	358	358	76,000	27,208,000	공덕비감안 토지평가액: ₩16,324,800
7	"	산71-1	임야	농림지역	27,505	27,505	13,000	357,565,000	입목포함
8	"	산71-10	임야	농림지역	6,590	6,590	13,000	85,670,000	입목포함
9	"	산71-14	임야	농림지역	267	267	13,000	3,471,000	입목포함
10	"	산81	임야	농림지역	198	198	13,000	2,574,000	입목포함

## ( 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	
11	"	산82	임야	농림지역	298	298	13,000	3,874,000	입목포함
12	"	산71-9	임야	계획관리지역	119	119	41,000	4,879,000	입목포함
13	"	산71-12	임야	농림지역	1,620	1,620	11,000	17,820,000	입목포함
14	"	산71-21	임야	농림지역	67	67	11,000	737,000	입목포함
15	"	산75-1	임야	농림지역	430	430	11,000	4,730,000	입목포함
<b>합 계</b>								<b>₩717,490,000.-</b>	
이					하	여	백		

## ( 토지 ) 감정평가요항표

- |   |  |                                 |
|---|--|---------------------------------|
| (1) 위치 및 주위환경<br>(4) 인접 도로상태<br>(7) 공부와의 차이 | (2) 교통상황<br>(5) 토지이용계획 및 제한상태<br>(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | (3) 형태 및 이용상태<br>(6) 제시목록 외의 물건 |
|---|--|---------------------------------|

### (1) 위치 및 주위환경

본건은 경상북도 영천시 금호읍 호남리 소재 '호남마을' 남측 인근에 위치하며, 부근일대는 농가주택, 농경지, 공장 및 임야 등으로 형성되어 있음.

### (2) 교통상황

본건 및 인근까지 차량출입이 가능하며, 제반 교통사정 보통임.

### (3) 형태 및 이용상태

- 일련번호 1),3) : 부정형 평지로서, 휴경지 상태이며, 일부 경사면 및 유지임.
- 일련번호 2),4) : 부정형 평지로서, 휴경지 상태임.
- 일련번호 5) : 남동측 하향 완경사 부정형의 토지로서, 휴경지 상태임.
- 일련번호 6) : 남동측 하향 완경사 부정형의 토지로서, 휴경지 상태임.
- 일련번호 7)~11) : 남동측 하향 완경사 부정형의 토지로서, 자연림 상태임.
- 일련번호 12) : 북동측 하향 완경사 사다리형의 토지로서, 자연림 상태임.
- 일련번호 13~15) : 북동측 하향 완경사 부정형의 토지로서, 자연림 상태임.

### (4) 인접 도로상태

- 일련번호 1)~5),7)~12),14),15) : 지적도 및 임야도상 맹지임.
- 일련번호 6) : 남측으로 왕복 2차선 포장도로에 접함.
- 일련번호 13) : 지적도상 북측 일부가 폭 약 2미터의 농로에 접함.

## ( 토 지 ) 감 정 평 가 요 항 표

- |   |  |                                 |
|---|--|---------------------------------|
| (1) 위치 및 주위환경<br>(4) 인접 도로상태<br>(7) 공부와의 차이 | (2) 교통상황<br>(5) 토지이용계획 및 제한상태<br>(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | (3) 형태 및 이용상태<br>(6) 제시목록 외의 물건 |
|---|--|---------------------------------|

### (5) 토지이용계획 및 제한상태

- 일련번호 1),2) : 계획관리지역, 성장관리계획구역(일반형), 가축사육제한구역(일부제한400m(한육우 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(전부제한300m(전 축종 사육제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.
- 일련번호 3) : 계획관리지역, 성장관리계획구역(일반형), 가축사육제한구역(전부제한300m(전 축종 사육제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.
- 일련번호 4) : 계획관리지역, 성장관리계획구역(일반형), 가축사육제한구역(일부제한400m(한육우 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(전부제한300m(전 축종 사육제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 영농여건불리농지.
- 일련번호 5) : 계획관리지역, 성장관리계획구역(일반형), 가축사육제한구역(전부제한300m(전 축종 사육제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 영농여건불리농지.
- 일련번호 6) : 계획관리지역, 성장관리계획구역(일반형), 가축사육제한구역(전부제한300m(전 축종 사육제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 접도구역(접도구역(지방도925(경상북도)))<도로법>.
- 일련번호 7) : 농림지역, 가축사육제한구역(일부제한1km(한육우2400㎡미만 젖소 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(일부제한400m(한육우 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(전부제한300m(전 축종 사육제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>.
- 일련번호 8) : 농림지역, 가축사육제한구역(일부제한1km(한육우2400㎡미만 젖소 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(일부제한400m(한육우 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>.
- 일련번호 9) : 농림지역, 가축사육제한구역(일부제한400m(한육우 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>.
- 일련번호 10),11) : 농림지역, 가축사육제한구역(일부제한400m(한육우 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>.
- 일련번호 12) : 계획관리지역, 성장관리계획구역(일반형), 가축사육제한구역(전부제한300m(전 축종 사육제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>.
- 일련번호 13)~15) : 농림지역, 가축사육제한구역(전부제한300m(전 축종 사육제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>.

## ( 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) |                |

(6) 제시목록 외의 물건

-

(7) 공부와의 차이

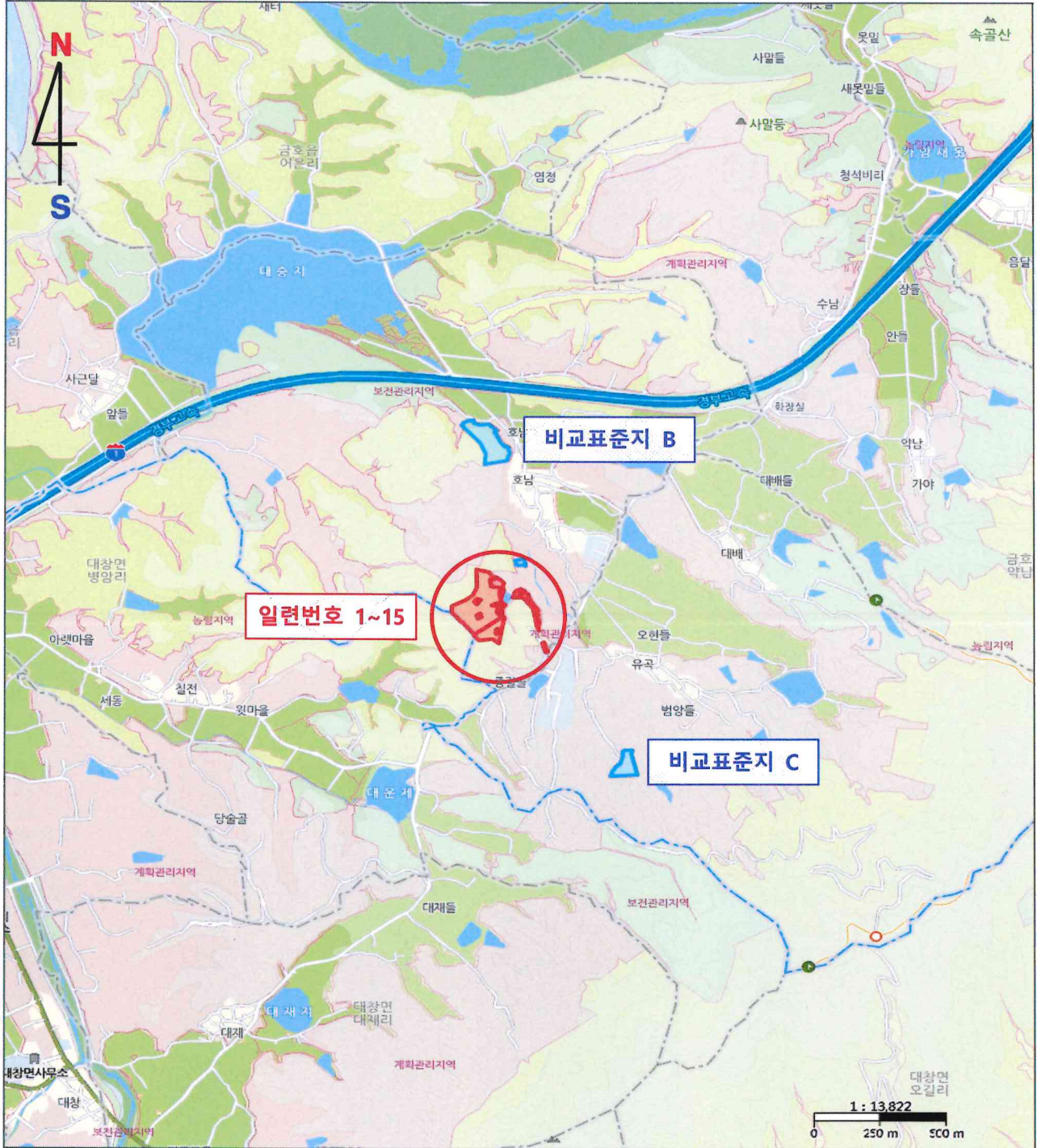
-

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기타 : 없음.

# 광역 위치도

소재지	경상북도 영천시 금호읍 호남리 443-1 외
-----	--------------------------

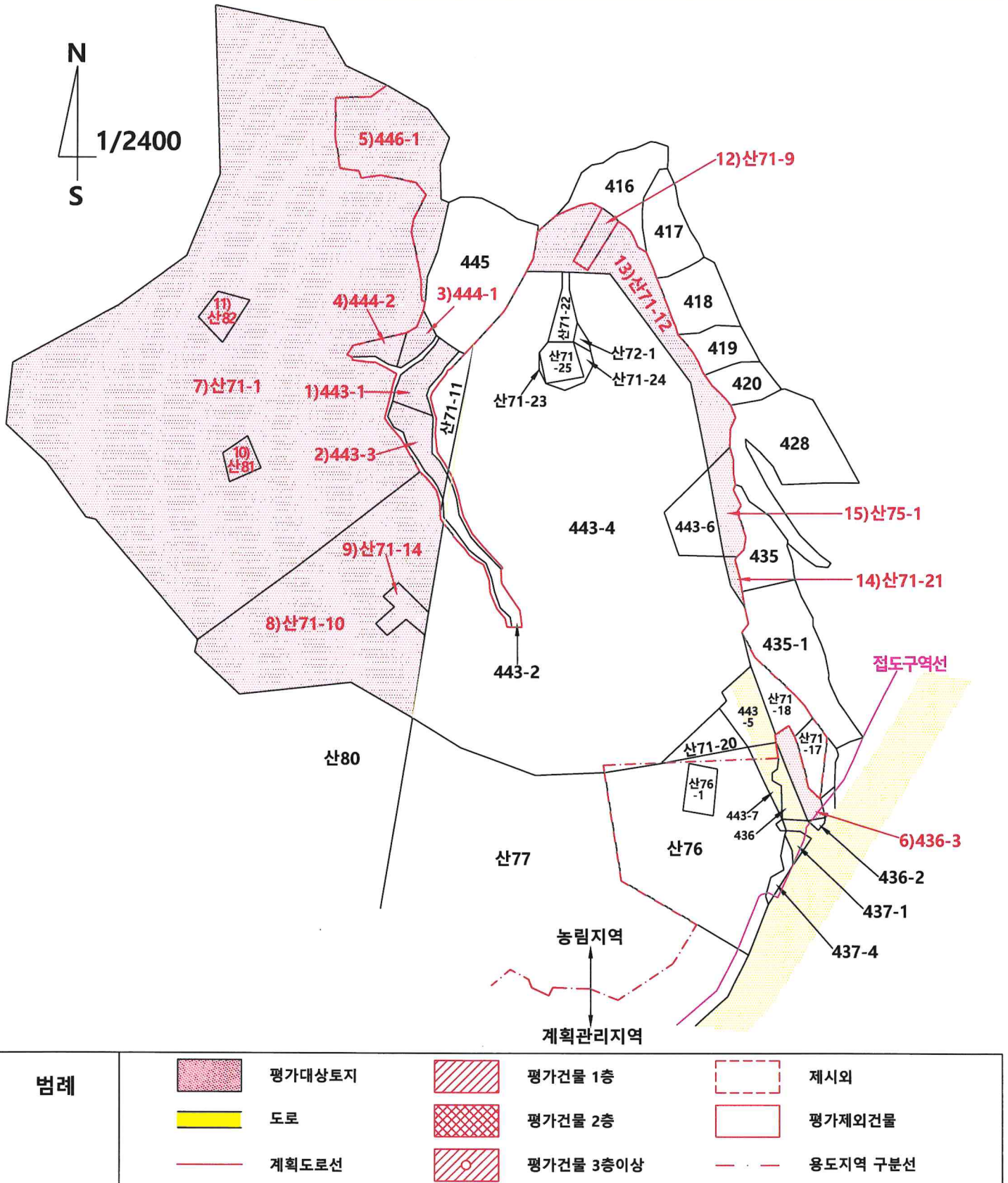








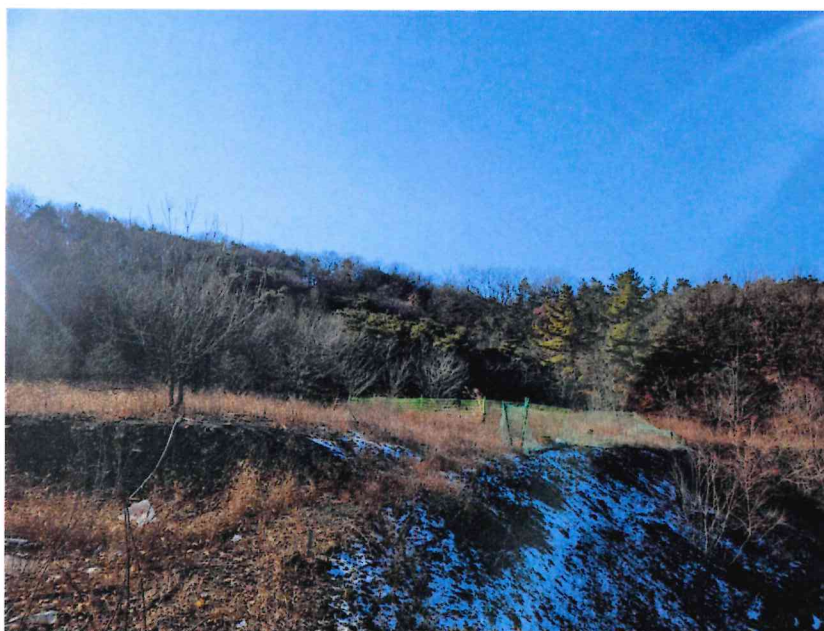
# 지적 및 건물 개황도



# 사 진 용 지

소재지

경상북도 영천시 금호읍 호남리 443-1 외



[ 일련번호 1),3) ]



[ 일련번호 2),4) ]

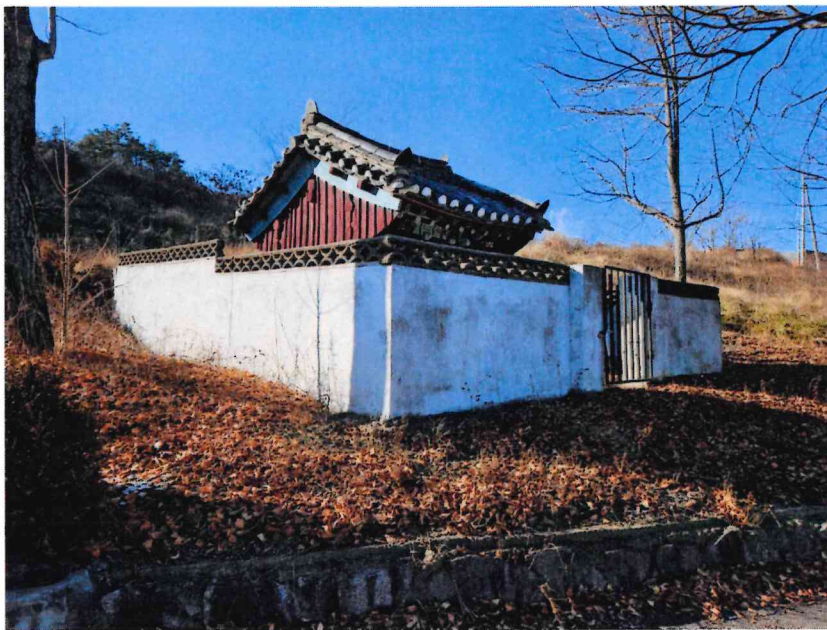
# 사 진 용 지

소재지

경상북도 영천시 금호읍 호남리 443-1 외



[ 일련번호 5 ) ]



[ 일련번호 6 ) ]

# 사 진 용 지

소재지

경상북도 영천시 금호읍 호남리 443-1 외



[ 일련번호 7),10),11) ]



[ 일련번호 8),9) ]

# 사 진 용 지

소재지

경상북도 영천시 금호읍 호남리 443-1 외



[ 일련번호 12) ]



[ 일련번호 13) ]

# 사 진 용 지

소재지

경상북도 영천시 금호읍 호남리 443-1 외



[ 일련번호 14),15) ]