

감정평가서

Appraisal Report

건명	박인성 소유물건 [2024타경118825, 경매10계]
감정의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 권준식
감정서번호	삼일 제052408-31-10042호

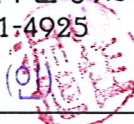
(주)감정평가법인 삼일 대구경북지사

Samil Appraisal CO.,LTD

대구광역시 수성구 동대구로 45(두산동).3층

TEL. 053-754-4925 FAX. 053-751-4925

대구경북지사장 최연욱 (인)



(토지)감정평가표

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

감정평가사: 김명근





(주)감정평가법인 삼일 대구경북지사 지사장 최연욱

(인)

(인)

감정평가액	육천육백구십사만삼천오백원정 (₩66,943,500.-)		
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 권준식	감정평가목적	경매
기타 참고사항	-	제출처	경매10계
소유자 (대상업체명)	박인성 (2024타경118825)	기준가치	시장가치
		감정평가조건	-
목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간
		2024.09.28	2024.09.28
		작성일	2024. 10. 08

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
토지		3,306	토지	8,919	-	66,943,500
		6,612x-----				
		6,612				
		1,653				
		6,703x-----				
		6,703				
		3,960				
	7,266x-----					
	7,266					
합계						₩66,943,500

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

심사자: 감정평가사






심사확인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 영천시 화산면 대기리 소재 '영천하이테크파크지구' 북동측 인근(일련번호 1) 및 서측인근(일련번호 2, 3)에 위치하는 임야로서, 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 2024년 9월 28일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024년 9월 28일에 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

미상임.

3. 기타 참고사항

- ① 본건은 공유지분 임야로 의뢰부분의 위치 및 경계확인이 곤란하여 전체면적을 기준으로 평균단가를 적용하였으며, 소유지분비율에 의거 면적사정 하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.
- ② 본건 지상에 소유자 미상의 수기의 분묘가 소재하며, 임지상의 입목은 거래관행상 임지와 일체로 거래되는 바, 임지와 입목을 일괄하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

일련번호 1)	경상북도 영천시 매산동 산67-7	
토 지	용도지역	계획관리지역
	이용상황	자연림
	지 목	임야
	면 적	6,612 중 3,306m ²
일련번호 2)	경상북도 영천시 화산면 대기리 산103-1	
토 지	용도지역	농림지역
	이용상황	자연림
	지 목	임야
	면 적	6,703 중 1,653m ²
일련번호 3)	경상북도 영천시 화산면 대기리 산103-4	
토 지	용도지역	계획관리지역
	이용상황	자연림
	지 목	임야
	면 적	7,266 중 3,960m 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.

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 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	영천시 매산동 산67-7	6,612 X (3,306 / 6,612)	임야	자연림	계획관리	맹지	부정형 경사지	1,460
2	화산면 대기리 산103-1	6,703 X (1,653 / 6,703)	임야	자연림	농림지역	세로(불)	부정형 경사지	1,160
3	화산면 대기리 산103-4	7,266 X (3,960 / 7,266)	임야	자연림	계획관리	세로(불)	부정형 경사지	2,240

(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.

기호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 공시지가 (원/m ²)
A	영천시 매산동 산89	21,025	임	자연림	계획관리	세로(불)	부정형 완경사지	2,340
B	화산면 삼부리 산22	8,825	임	자연림	농림지역	맹지	사다리 완경사지	1,160
C	화산면 대기리 산32-3	9,128	임	자연림	계획관리	세로(불)	부정형 완경사지	3,490

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

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 계획관리	1.064	경상북도 영천시 (24.01.01~24.09.28) 2024.01.01 ~ 2024.08.31 : 0.935 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.142 $(1 + 0.00935) * (1 + 0.00142 * 28/31) \approx 1.01064$
B 농림	1.008	경상북도 영천시 (24.01.01~24.09.28) 2024.01.01 ~ 2024.08.31 : 0.936 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.079 $(1 + 0.00936) * (1 + 0.00079 * 28/31) \approx 1.01008$
C 계획관리	1.064	경상북도 영천시 (24.01.01~24.09.28) 2024.01.01 ~ 2024.08.31 : 0.935 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.142 $(1 + 0.00935) * (1 + 0.00142 * 28/31) \approx 1.01064$

※ 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

■ 임야지대 [일련번호1 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	0.80	본건은 비교표준지 대비 교통의 편부 등에서 열세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.90	본건과 비교표준지 대비 지세, 방위 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	1.06	본건은 비교표준지 대비 분묘소재 면적 감안으로 우세함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.763	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 임야지대 [일련번호2 / 표준지B]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	1.03	본건은 비교표준지 대비 교통의 편부 등에서 우세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.95	본건과 비교표준지 대비 지세, 방위 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)			0.979	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 임야지대 [일련번호3 / 표준지C]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	0.90	본건은 비교표준지 대비 교통의 편부 등에서 열세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.92	본건과 비교표준지 대비 지세, 방위 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)			0.828	-

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
일련번호 1)	순수 야산지대	맹지	5,500-6,500	계획관리
일련번호 2)	순수 야산지대	세로(불)	5,000-6,000	농림지역
일련번호 3)	순수 야산지대	세로(불)	8,000-10,000	계획관리

본건 지역의 지가수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

(다) 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(라) 인근 평가사례

기호	소재지	토지 면적(m ²)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
(1)	화산면 암기리 산38-1	40,760	농림지역 계획관리	임야 자연림	2022.02.22	법원경매	6,700	-
(2)	화산면 대기리 산64	20,628 중 6,876	계획관리	임야 자연림	2022.08.06	조세	14,000	-
(3)	화산면 삼부리 산37-10	546	계획관리	임야 자연림	2021.11.22	가사소송	15,000	-
(4)	화산면 삼부리 산1	3,967	계획관리	임야 자연림	2024.04.30	공매 (국세,지방세)	3,700	-
(5)	화산면 당곡리 산59	15,868	농림지역	임야 자연림	2024.04.30	공매 (공기관,지자체)	2,500	-

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(마) 인근 거래사례

기호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	화산면 대기리 산38-3	계획관리 임야/자연림	15,000,000원 (@ 7,600원/m ²)	2020.04.21 -	1,983m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 15,000,000원 / 1,983m ² ≒ 7,600원/m ²				
#2	영천시 매산동 산78-4	계획관리 임야/자연림	2,923,964원 (@ 7,100원/m ²)	2022.06.14 -	412m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 2,923,964원 / 412m ² ≒ 7,100원/m ²				
#3	화산면 삼부리 산3	계획관리 임야/자연림	165,000,000원 (@ 11,000원/m ²)	2023.06.01 -	14,398m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 165,000,000원 / 14,398m ² ≒ 11,000원/m ²				
#4	영천시 녹전동 산30-2	농림지역 계획관리 임야/자연림	150,000,000원 (@ 6,200원/m ²)	2021.06.05 -	24,134.5m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 150,000,000원 / 24,134.5m ² ≒ 6,200원/m ²				
#5	영천시 녹전동 산30-5	계획관리 임야/자연림	15,000,000원 (@ 4,500원/m ²)	2021.06.02 -	3,306m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 15,000,000원 / 3,306m ² ≒ 4,500원/m ²				
#6	영천시 매산동 산73	계획관리 임야/자연림	15,000,000원 (@ 6,900원/m ²)	2019.03.15 -	2,161m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 15,000,000원 / 2,161m ² ≒ 6,900원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(바) 경매 동향

용도별	경상북도 영천시 2023년 10월 ~ 2024년 09월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
임야	7,603,147,355	3,367,495,980	44.3	156	27	17.3

(출처 : 인포케어)

(사) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

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

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

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

② 보정치 산정

< 비교표준지 A >

거래사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/m ²)	사정 ²⁾ 보정	시점 ³⁾ 수정	지역 ⁴⁾ 요인	개별 ⁵⁾ 요인	산출단가 ⁶⁾ (원/m ²)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	7,600	1.000	1.06489	1.000	0.996	8,061		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/m ²)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁶⁾ (원/m ²)	3.410	3.40	
	2,340	1.01064	-	-	2,365			

¹⁾거래사례 : 유사한 평가선례가 존재하지 않아 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 거래사례#1을 선정함.

²⁾사정보정 : 상기 거래사례#1은 정상적인 거래사례로 사료됨.(1.000)

³⁾시점수정(2020.04.21 ~ 2024.09.28, 영천시 계획관리지역) : 6.489% (1.06489)

⁴⁾지역요인 : 비교표준지A는 거래사례#1 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁵⁾개별요인 : 비교표준지A가 거래사례#1 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세하나, 기타조건(분묘소재 감안)에서 열세함.

개별요인 비교치 (임야지대)				격차율
접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.06	1.00	1.00	0.94	0.996

⁶⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

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
	6,700	1.0348	1.000	0.816	5,657		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	4.828	4.82
	1,160	1.01008	-	-	1,172		

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

²⁾시점수정(2022.02.22 ~ 2024.09.28, 영천시 농림지역) : 3.48% (1.0348)

³⁾지역요인 : 비교표준지B는 평가사례(1) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지B가 평가사례(1) 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세하나, 행정적조건(용도지역 등)에서 열세함.

개별요인 비교치 (임야지대)				격차율
접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.02	1.00	0.80	1.00	0.816

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

< 비교표준지 C >

거래사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/m ²)	사정 ²⁾ 보정	시점 ³⁾ 수정	지역 ⁴⁾ 요인	개별 ⁵⁾ 요인	산출단가 ⁶⁾ (원/m ²)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	7,600	1.000	1.06489	1.000	1.430	11,573		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/m ²)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁶⁾ (원/m ²)		3.281	3.28
	3,490	1.01064	-	-	3,527			

¹⁾거래사례 : 유사한 평가선례가 존재하지 않아 비교표준지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 거래사례#1을 선정함.

²⁾사정보정 : 상기 거래사례#1은 정상적인 거래사례로 사료됨.(1.000)

³⁾시점수정(2020.04.21 ~ 2024.09.28, 영천시 계획관리지역) : 6.489% (1.06489)

⁴⁾지역요인 : 비교표준지C는 거래사례#1 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁵⁾개별요인 : 비교표준지C가 거래사례#1 대비 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(일조, 방위 등)에서 우세함.

개별요인 비교치 (임야지대)				격차율
접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.30	1.10	1.00	1.00	1.430

⁶⁾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 ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)	비고
	기호	공시지가 (원/m ²)							
1	A	2,340	1.01064	1.000	0.763	3.40	6,135	6,000	임야지대
2	B	1,160	1.01008	1.000	0.979	4.82	5,528	5,500	임야지대
3	C	3,490	1.01064	1.000	0.828	3.28	9,579	9,600	임야지대

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(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.	#2,#3,#4

기호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#2	영천시 매산동 산78-4	계획관리 임야/자연림	2,923,964원 (@ 7,100원/m ²)	2022.06.14 -	412m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 2,923,964원 / 412m ² ≒ 7,100원/m ²				
#4	영천시 녹전동 산30-2	농림지역 계획관리 임야/자연림	150,000,000원 (@ 6,200원/m ²)	2021.06.05 -	24,134.5m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 150,000,000원 / 24,134.5m ² ≒ 6,200원/m ²				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

기호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#3	화산면 삼부리 산3	계획관리 임야/자연림	165,000,000원 (@ 11,000원/m ²)	2023.06.01 -	14,398m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 165,000,000원 / 14,398m ² ≈ 11,000원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

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
#2 계획관리	2.338	경상북도 영천시 (22.06.14~24.09.28) 2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.213 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.165 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 ~ 2024.08.31 : 0.935 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.126 $(1 + 0.00213 * 17/30) * (1 + 0.00165) * (1 + 0.00163)$ $* (1 + 0.00123) * (1 + 0.00111) * (1 + 0.00027)$ $* (1 + 0.00044) * (1 + 0.00511) * (1 + 0.00935) * (1 + 0.00126$ $* 28/30) \approx 1.02338$
#4 농림	5.353	경상북도 영천시 (21.06.05~24.09.28) 2021.06.01 ~ 2021.06.30 : 0.209 2021.07.01 ~ 2021.07.31 : 0.185 2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.200 2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.213 2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.232 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.209 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.197 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 2.116 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.700 2024.01.01 ~ 2024.08.31 : 0.936 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.081 $(1 + 0.00209 * 26/30) * (1 + 0.00185) * (1 + 0.00200)$ $* (1 + 0.00213) * (1 + 0.00232) * (1 + 0.00209)$ $* (1 + 0.00197) * (1 + 0.02116) * (1 + 0.00700)$ $* (1 + 0.00936) * (1 + 0.00081 * 28/30) \approx 1.05353$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#3 계획관리	1.404	경상북도 영천시 (23.06.01~24.09.28) 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.039 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.012 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.023 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.080 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.058 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.057 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.077 2024.01.01 ~ 2024.08.31 : 0.935 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.126 $(1 + 0.00039) * (1 + 0.00012) * (1 + 0.00023) * (1 + 0.00080)$ $* (1 + 0.00058) * (1 + 0.00057) * (1 + 0.00077)$ $* (1 + 0.00935) * (1 + 0.00126 * 28/30) \approx 1.01404$

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

■ 임야지대 [일련번호1 / 거래사례#2]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	0.88	본건이 사례 대비 교통의 편부 열세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.98	본건과 사례가 대비 지세 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 사례가 대체로 대등함.
		국,도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.862	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 임야지대 [일련번호2 / 거래사례#4]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	1.10	본건이 사례 대비 교통의 편부 등에서 우세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
	경사의 굴곡			
토양, 토질	토양, 토질의 양부			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	0.80	본건이 사례 대비 용도지역 등에서 열세함.
		국,도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.880	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 임야지대 [일련번호3 / 거래사례#3]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	0.95	본건이 사례 대비 교통의 편부 등에서 열세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.95	본건과 사례가 대비 지세, 방위 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 사례가 대체로 대등함.
		국,도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.903	-

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 (단가)(원/m ²)
	기호	토지단가 (원/m ²)						
1	#2	7,100	1.000	1.02338	1.000	0.862	6,263	6,300
2	#4	6,200	1.000	1.05353	1.000	0.880	5,748	5,700
3	#3	11,000	1.000	1.01404	1.000	0.903	10,072	10,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m ²)	거래사례비교법 (원/m ²)	비고
1	6,000	6,300	-
2	5,500	5,700	-
3	9,600	10,000	-

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되며, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 보다 다소 낮게 산정되어 수요성·환가성 등이 고려되어야 하는 평가목적에도 부합하는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 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 참작하고, 평가목적
을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	66,943,500
	합 계	66,943,500

결정의견	거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부 동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상 기 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 매산동	산67-7	임야	계획관리지역	3,306 6,612 X ---- 6,612	3,306	6,000	19,836,000	박인성지분 전부 입목포함
2	경상북도 영천시 화산면 대기리	산103-1	임야	농림지역	1,653 6,703 X ---- 6,703	1,653	5,500	9,091,500	박인성지분 전부 입목포함
3	상동	산103-4	임야	계획관리지역	3,960 7,266 X ---- 7,266	3,960	9,600	38,016,000	박인성지분 전부 입목포함
합 계								₩66,943,500.-	
					이	하	여	백	

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

본건은 경상북도 영천시 화산면 대기리 소재 '영천하이테크파크지구' 북동측 인근(일련번호 1) 및 서측인근(일련번호 2, 3)에 위치하며, 부근은 마을인근 야산지대 등으로 주위환경 보통임.

(2) 교통상황

공히 마을인근에 소재하는 등 제반교통사정 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

공히 대체로 북측 및 북동측하향 경사지에 위치하는 사다리형에 가까운 순수임야임.

(4) 인접 도로상태

일련번호 1) : 지적도상 맹지임.

일련번호 2), 3) : 지적도상 맹지이나, 본건 지상으로 폭 약 3~4m 비포장 임도가 개설되어 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호 1) : 계획관리지역, 성장관리계획구역(일반형), 가축사육제한구역(전부제한300m(전 축종 사육제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>

일련번호 2) : 농림지역(2018-04-23), 가축사육제한구역(일부제한1km(한육우2400㎡미만 젖소 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>

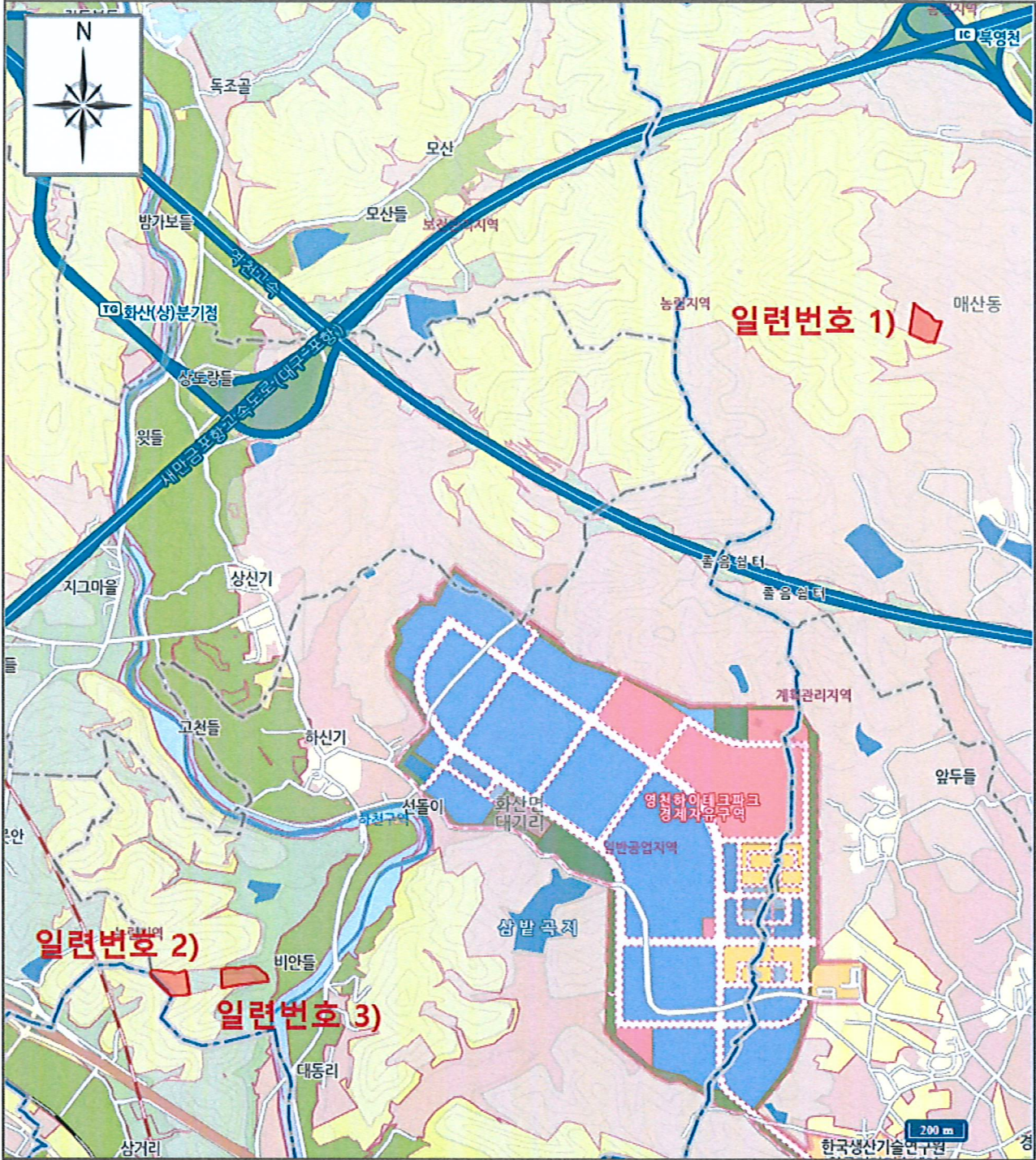
일련번호 3) : 계획관리지역, 성장관리계획구역(산업형), 성장관리계획구역(일반형), 가축사육제한구역(일부제한400m(한육우 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(전부제한300m(전 축종 사육제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>

토지 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (4) 인접 도로상태 (7) 공부와의 차이	(2) 교통상황 (5) 토지이용계획 및 제한상태 (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	(3) 형태 및 이용상태 (6) 제시목록 외의 물건
(6) 제시목록 외의 물건 없 음.	(7) 공부와의 차이 없 음.	(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) 1)임대관계 : 미상. 2)기 타 : 없음.

광역위치도

소재지 경상북도 영천시 매산동 산67-7 외

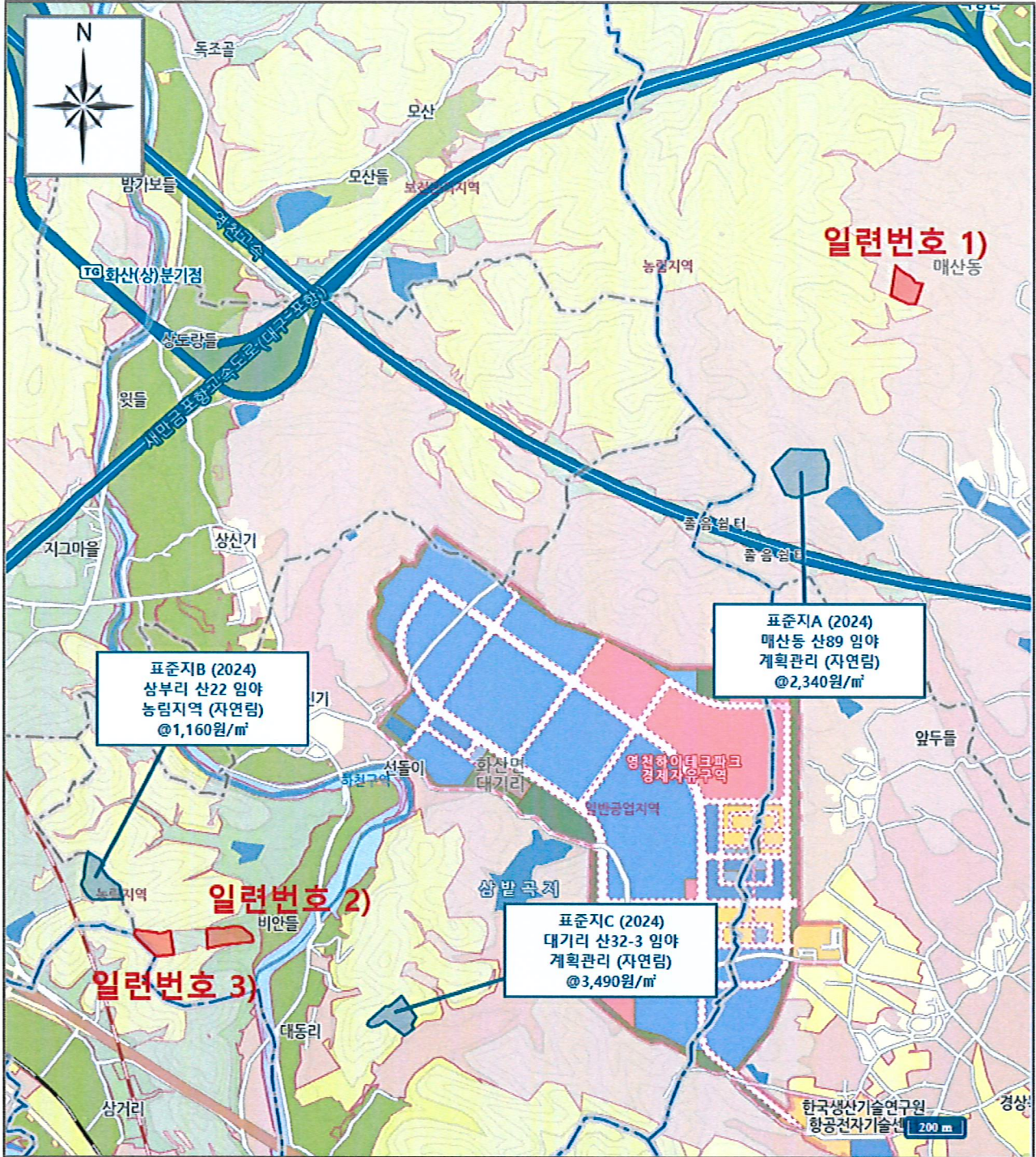


[범례] ■ 본 건 ■ 표준지 ■ 평가전례 ■ 거래사례

가격참고도

소재지

경상북도 영천시 매산동 산67-7 외



[범례]

■ 본 건

■ 표준지

■ 평가전례

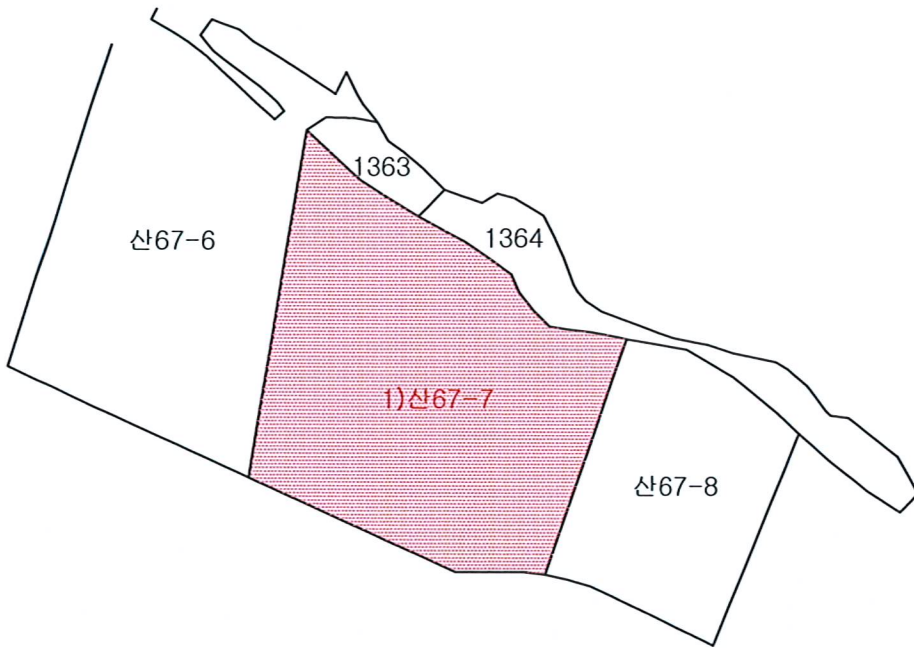
■ 거래사례

현 황 도

(지적 및 건물개황도)



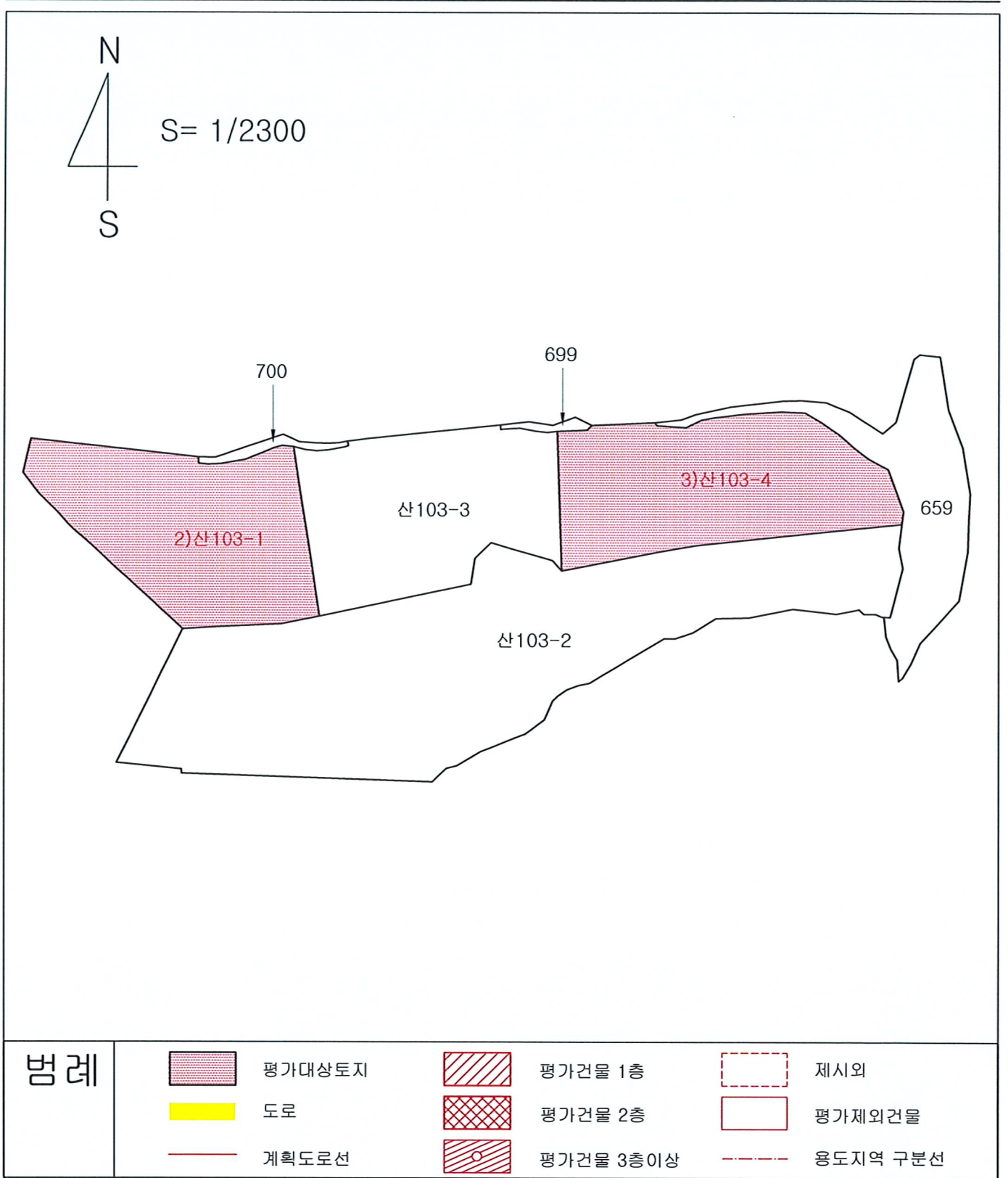
S= 1/2000



범례	평가대상토지	평가건물 1층	제시외
		평가건물 2층	
	도로		평가제외건물
		평가건물 3층이상	
	계획도로선		용도지역 구분선

현 황 도

(지적 및 건물개황도)



사 진 용 지

소재지

경상북도 영천시 매산동 산67-7 외



일련번호 1)



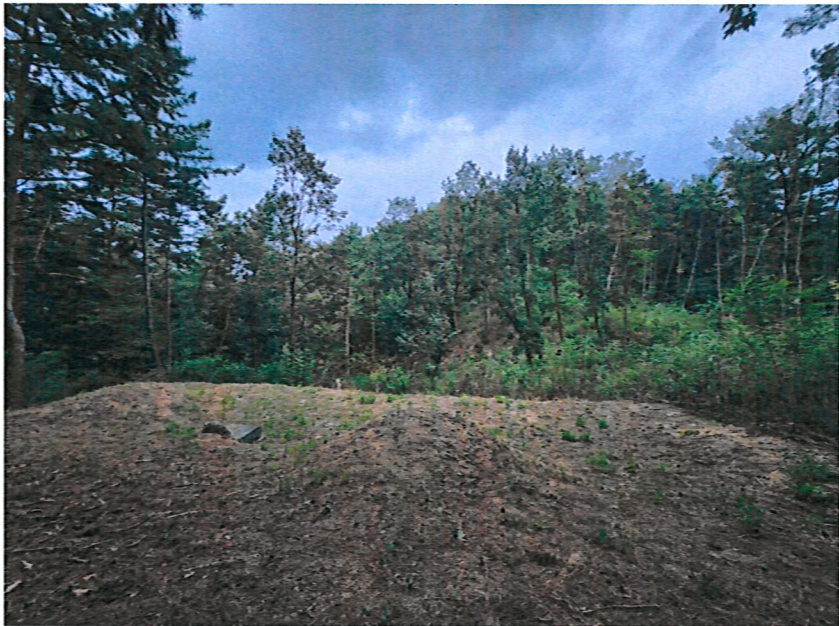
일련번호 1)

사 진 용 지

소재지	경상북도 영천시 매산동 산67-7 외
-----	----------------------



일련번호 2)



일련번호 2)

사 진 용 지

소재지

경상북도 영천시 매산동 산67-7 외



일련번호 3)



일련번호 3)

수수료 청구서

문서번호 : 삼일 제052408-31-10042호

수신 : 대구지방법원 사법보좌관 권준식 귀하

제목 : 감정평가의뢰에 대한 회신 및 평가수수료 정산요청

1. 2024.08.26 자 귀 제 「 2024타경118825 」 호로 감정평가 의뢰하신 「 경상북도 영천시 매산동 67-7외 」 에 대하여 첨부와 같이 감정평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가업자의 보수에 관한 기준에 의거하여 아래와 같이 감정평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

--- 청구내역---

과목	금액	비고	
평가수수료	290,000		
실비	여비	기본수수료 = 290,000	
	토지조사비		
	물건조사비		
	공부발급비		8,000
	기타 실비		12,000
소계	130,400		
특별용역비			
공급가액	420,000	1,000원 미만 절사	
부가세	42,000		
합계	₩462,000		
기납부 착수금			
정산청구액	₩462,000		

※ 송금처 ※

◎ 대구은행 504-10-149089-7 (주)감정평가법인삼일

◎ 사업자등록번호 502-85-30064 (주)감정평가법인삼일

(주)감정평가법인 삼일 대구경북지사장

(TEL: 053-754-4925, FAX: 053-751-4925)



(주)감정평가법인 삼일

우)42175 대구광역시 수성구 동대구로 45 (두산동)3층
E-Mail : samil6@kapalnd.co.kr

TEL. 053-754-4925
FAX. 053-751-4925

문서번호 : 삼일 제052408-31-10042호

시행일자 : 2024-10-29

수 신 : 대구지방법원 사법보좌관 권 준 식

참 조 : 경매10계

제 목 : 감 정 의뢰 에 대 한 회 보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재 · 공람		
	번호				
처리과					
담당자					

1. 우리 (주)감정평가법인 삼일의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2024.08.26자 귀 제 「2024타경118825」 호로 우리 법인에 의뢰하신 「박 인 성 소유물건 【 2024타경118825, 경매10계 】」 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.



첨 부 : 1 감정평가서 2 부
2 청구서 1 부
3 세금계산서 1 부

(주)감정평가법인 삼일 대구경북지사장