

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 신범식
건명	권현진 소유물건 (2024타경2095)
감정평가서번호	DE242-052302

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가서 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.



감정평가법인
대일감정원 대구·경북지사

42453 대구광역시 남구 큰골8길 14, 1층(대명동)

TEL : 053-742-0706 | FAX : 053-742-0764 | www.idab.co.kr

(토지)감정평가표

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

감정평가사 김외석

김외석

조재익



(주)감정평가법인 대일감정원 대구경북지사

지사장 조재익

감정평가액	일십삼억일천구백칠십일만사천오십원정 (₩1,319,714,050.-)		
의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 신범식	감정평가 목적	법원경매
제출처	대구지방법원 서부지원 경매4계	기준가치	시장가치
소유자 (대상업체명)	권현진 (2024타경2095)	감정평가 조건	-
목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간
기타 참고사항	-	2024.07.08	2024.07.05 ~ 2024.07.08
			작성일 2024. 07. 25

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
토지		258,690	토지	258,690	-	1,319,714,050
		이	하	여	백	
합계						₩1,319,714,050

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

심사자 : 감정평가사

채지혜



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 성주군 월항면 유월리 소재 “월항일반산업단지” 북측 원거리에 위치하는 부동산(토지)에 대한 경매 목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 시장가치를 기준으로 하되, 평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024.07.08.임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024.07.05. 및 2024.07.08.자에 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위해 가치형성요인에 대한 다음과 같은 감정평가방법을 적용하고 있음.
 - ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "원가법"
 - ② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "공시지가 기준법"
 - ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "거래사례비교법"
 - ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "수익환원법"

2. 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제3조, 제14조에 의거 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, "공시지가기준법에 의한 토지단가 산정" 중 "그 밖의 요인 보정" 항목에서 인근지역의 정상적인 거래사례를 기준으로 그 밖의 요인을 산정하고 이를 고려하여 그 밖의 요인을 결정하였는 바, 거래사례비교법에 의한 합리성 검토를 생략하였음. 다만 인근지역 내 유사물건의 거래사례 등을 종합 참작하여 평가액의 합리성을 검토하고 최종감정평가액을 결정하였음.
5. 본건 일련번호(1 ~ 12) 토지는 2인 공유토지중 권현진氏 지분만의 평가로서 평가대상부분의 위치확인이 곤란하여 공유토지 전체를 기준으로 단가를 산정하였고 면적사정은 지분비율에 의하였습니다.
6. 본건 일련번호(1, 10) 토지는 도시관리계획상 둘 이상의 용도지역에 걸쳐있는 토지로서, 각 용도지역별로 구분하여 평가하였음.
7. 본건 일련번호(15, 21, 22, 23) 토지는 현황 "도로", 일련번호(20) 토지는 "도로예정지"로서, 도로로 인하여 토지이용에 제한을 받는 정도를 감안하여 감정평가하였음.
8. 본건 일련번호(16) 토지는 건축신고를 필한 토지임.
9. 본건 일련번호(17) 토지상에 타인소유건물이 소재하며, 타인소유건물이 경매대상에서 제외되어 그 대지가 소유권 행사를 제한받는 경우의 토지가격을 "토지감정평가명세표"상의 비교란에 별도 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

VI. 그 밖의 사항

1. 본건 지상에 소재하는 입목은 토지에 포함하여 감정평가하였음.
2. 본건 일련번호(1, 10) 토지상에 분묘가 수기 소재하니, 경매 진행시 참고하시기 바람.

토지건물 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 성주군 월항면 유월리	산102	임야	계획관리지역, 농림지역	35,107 × 1/2	16,053.5	3,300	52,976,550	권현진氏 지분 전부 농림지역 분묘소재 감안
						1,500			
2	경상북도 성주군 월항면 안포리	산1	임야	계획관리지역	3,868 × 1/2	1,934	15,000	29,010,000	권현진氏 지분 전부
3	경상북도 성주군 월항면 용각리	491	임야	계획관리지역	281 × 1/2	140.5	15,000	2,107,500	권현진氏 지분 전부
4	"	506	잡종지	계획관리지역	715 × 1/2	357.5	41,000	14,657,500	권현진氏 지분 전부, 현황 "목전"
5	"	506-1	잡종지	계획관리지역	635 × 1/2	317.5	41,000	13,017,500	권현진氏 지분 전부, 현황 "목전"
6	"	506-5	잡종지	계획관리지역	487 × 1/2	243.5	41,000	9,983,500	권현진氏 지분 전부, 현황 "목전"
7	"	507-1	잡종지	계획관리지역	8,015 × 1/2	4,007.5	41,000	164,307,500	권현진氏 지분 전부, 현황 "목전"
8	"	511	잡종지	계획관리지역	1,161 × 1/2	580.5	41,000	23,800,500	권현진氏 지분 전부, 현황 "목전"

토지건물 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	
9	경상북도 성주군 월항면 용각리	513-1	임야	계획관리지역	496 × 1/2	248	15,000	3,720,000	권현진氏 지분 전부
10	"	산117	임야	계획관리지역, 농림지역, 보전관리지역	150,673 × 1/2	37,575	3,300	123,997,500	권현진氏 지분 전부 농림지역 분묘소재 감안
						35,350	6,200	219,170,000	보전관리 지역 분묘소재 감안
						2,411.5	13,000	31,349,500	계획관리 지역 분묘소재 감안
11	"	산117-6	임야	계획관리지역	2,507 × 1/2	1,253.5	15,000	18,802,500	권현진氏 지분 전부
12	"	산128-1	임야	계획관리지역	2,380 × 1/2	1,190	15,000	17,850,000	권현진氏 지분 전부
13	경상북도 성주군 월항면 유월리	424-1	묘지	계획관리지역	618	618	68,000	42,024,000	현황 "묵전"
14	"	424-2	전	계획관리지역	2,268	2,268	86,000	195,048,000	
15	"	855-5	임야	계획관리지역	181	181	43,000	7,783,000	현황 "도로"
16	"	855-6	임야	계획관리지역	527	527	132,000	69,564,000	건축신고 필한 토지 현황 "잡종지"

토지건물 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	
17	경상북도 성주군 월항면 유월리	855-7	임야	계획관리지역	80	80	132,000	10,560,000	타인점유 감안시 토지가격: ₩7,392,000 현황 "잡종지"
18	"	855-8	임야	계획관리지역	6,714	6,714	18,000	120,852,000	
19	"	855-9	임야	계획관리지역	1,216	1,216	18,000	21,888,000	
20	"	855-10	임야	계획관리지역	426	426	43,000	18,318,000	도로예정지
21	"	855-11	임야	계획관리지역	9	9	43,000	387,000	현황 "도로"
22	"	1509-1	답	농림지역	27	27	30,000	810,000	현황 "도로"
23	"	1509-2	답	농림지역	17	17	30,000	510,000	현황 "도로"
24	경상북도 성주군 월항면 용각리	505-1	전	계획관리지역	1,020	1,020	86,000	87,720,000	
합 계								₩1,319,714,050	
합 계								₩1,319,714,050.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상물건 개요

1. 평가대상 토지

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	도로교통	형상 지세	비고
1	유월리 산102	임야	17,553.5	계획관리, 농림지역 자연림	맹지	부정형사 완경사	권현진氏 지분(1/2)전부
2	안포리 산1	임야	1,934	계획관리 자연림	맹지	부정형사 완경사	권현진氏 지분(1/2)전부
3	용각리 491	임야	140.5	계획관리 자연림	맹지	부정형사 완경사	권현진氏 지분(1/2)전부
4	용각리 506	잡종지	357.5	계획관리 목전	맹지	부정형사 완경사	권현진氏 지분(1/2)전부, 현황 “목전”
5	용각리 506-1	잡종지	317.5	계획관리 목전	맹지	부정형사 완경사	권현진氏 지분(1/2)전부, 현황 “목전”
6	용각리 506-5	잡종지	243.5	계획관리 목전	맹지	부정형사 완경사	권현진氏 지분(1/2)전부, 현황 “목전”
7	용각리 507-1	잡종지	4,007.5	계획관리 목전	맹지	부정형사 완경사	권현진氏 지분(1/2)전부, 현황 “목전”
8	용각리 511	잡종지	580.5	계획관리 목전	맹지	부정형사 완경사	권현진氏 지분(1/2)전부, 현황 “목전”
9	용각리 513-1	임야	248	계획관리 자연림	맹지	부정형사 완경사	권현진氏 지분(1/2)전부
10	용각리 산117	임야	75,336.5	계획관리, 농림지역, 보전관리 자연림	맹지	부정형사 급경사	권현진氏 지분(1/2)전부
11	용각리 산117-6	임야	1,253.5	계획관리 자연림	맹지	부정형사 완경사	권현진氏 지분(1/2)전부
12	용각리 산128-1	임야	1,190	계획관리 자연림	맹지	부정형사 완경사	권현진氏 지분(1/2)전부
13	유월리 424-1	묘지	618	계획관리 목전	맹지	부정형사 완경사	현황 “목전”
14	유월리 424-2	전	2,268	계획관리 목전	맹지	부정형사 완경사	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

15	유월리 855-5	임야	181	계획관리 도로	세로(가)	부정형 사완경사	현황 “도로”
16	유월리 855-6	임야	527	계획관리 잡종지	세로(가)	사다리형 평지	건축신고 필한 토지 현황 “잡종지
17	유월리 855-7	임야	80	계획관리 잡종지	세로(가)	부정형 평지	타인점유부분 현황 “잡종지
18	유월리 855-8	임야	6,714	계획관리 자연림	세로(가)	부정형 사완경사	-
19	유월리 855-9	임야	1,216	계획관리 자연림	세로(가)	부정형 사완경사	-
20	유월리 855-10	임야	426	계획관리 도로예정지	세로(가)	부정형 사완경사	현황 “도로예정지”
21	유월리 855-11	임야	9	계획관리 도로	세로(가)	부정형 사완경사	현황 “도로”
22	유월리 1509-1	답	27	농림지역 도로	세로(가)	부정형 사완경사	현황 “도로”
23	유월리 1509-2	답	17	농림지역 도로	세로(가)	부정형 사완경사	현황 “도로”
24	용각리 505-1	전	1,020	계획관리 전	맹지	부정형 평지	-
합계	-	-	<u>116,265.5</u>	-	-	-	-

※ 평가대상 토지의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 토지감정
평가요항표 참조.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지가액 산출근거

1. 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 평가)에 의거 인근지역내의 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상제한상태, 일반수요와 유용성 등의 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인을 종합 참작한 공시지가기준법을 적용하였음.

2. 비교표준지 선정

(1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2024.01.01.]

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	형상	지리적 위치	공시지가 (원/㎡)
			이용상황	도로교통	지세		
47840- 2640(A)	유월리 산47-1	48,365	임야	농림지역	부정형	유월협업단지 북서측 인근	2,710
			자연림	소로한면	급경사		
47840- 2673(B)	안포리 산3	24,595	임야	계획관리	부정형	상포마을 서측 인근	3,180
			자연림	맹지	완경사		
47840- 2628(C)	유월리 789	1,772	전	계획관리	사다리형	월곡마을 서측 인근	28,200
			전	맹지	완경사		
47840- 2697(D)	용각리 산115	25,611	임야	보전관리	부정형	죽관마을 북동측 근거리	1,320
			자연림	맹지	완경사		
47840- 2636(E)	유월리 1473	4,269.6	답	농림지역	세장형	월항지방 석재단지 북서측 인근	28,300
			답	세로(가)	평지		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교표준지로 선정하였음.

3. 시점수정(지가변동률)

- 대상기간 : 2024.01.01. ~ 2024.07.08.
- 대상지역 : 경상북도 성주군
- 용도지역 : 농림지역
- 지가변동내역

기 간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2024.01.01. ~ 2024.05.31.	0.324%	5월까지 누계
2024.06.01. ~ 2024.07.08.	$0.076\% \times 38/31$	5월 지가변동률 : 0.076%
누 계	$0.417\%(1.00417)$	$(1+0.00324) \times (1+0.00076 \times 38/31)$

- 대상기간 : 2024.01.01. ~ 2024.07.08.
- 대상지역 : 경상북도 성주군
- 용도지역 : 계획관리지역
- 지가변동내역

기 간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2024.01.01. ~ 2024.05.31.	0.358%	5월까지 누계
2024.06.01. ~ 2024.07.08.	$0.091\% \times 38/31$	5월 지가변동률 : 0.091%
누 계	$0.470\%(1.00470)$	$(1+0.00358) \times (1+0.00091 \times 38/31)$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 대상기간 : 2024.01.01. ~ 2024.07.08.
- 대상지역 : 경상북도 성주군
- 용도지역 : 보전관리지역
- 지가변동내역

기 간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2024.01.01. ~ 2024.05.31.	0.365%	5월까지 누계
2024.06.01. ~ 2024.07.08.	0.080%×38/31	5월 지가변동률 : 0.080%
누 계	0.463%(1.00463)	$(1+0.00365) \times (1+0.00080 \times 38/31)$

시점수정은 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 2024년 6월, 7월 지가변동률이 발표되지 않아 2024년 5월 지가변동률을 기준으로 당해 기간의 지가변동률을 추정하였음.

4. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 개별요인 비교

- 개별요인 비교항목

조건	항 목	세 항 목
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제, 기타규제
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타

- 개별요인 비교치

일련번호	비교표준지	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	(A)유월리 산47-1	0.70	1.00	1.00	1.00	0.700
	비교표준지(A)대비 접근조건(임도의 배치 등) 열세함.					
	(B)안포리 산3	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비교표준지(B)대비 전반적인 개별요인 대등함.						
2	(B)안포리 산3	1.00	1.20	1.00	1.00	1.200
	비교표준지(B)대비 자연조건(지세, 경사 등) 우세함.					
3	(B)안포리 산3	1.00	1.20	1.00	1.00	1.200
	비교표준지(B)대비 자연조건(지세, 경사 등) 우세함.					
9	(B)안포리 산3	1.00	1.20	1.00	1.00	1.200
	비교표준지(B)대비 자연조건(지세, 경사 등) 우세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

10	(A)유월리 산47-1	0.70	1.00	1.00	1.00	0.700
	비교표준지(A)대비 접근조건(임도의 배치 등) 열세함.					
	(D)용각리 산115	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	비교표준지(D)대비 전반적인 개별요인 대등함.					
	(B)안포리 산3	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
비교표준지(B)대비 전반적인 개별요인 대등함.						
11	(B)안포리 산3	1.00	1.20	1.00	1.00	1.200
	비교표준지(B)대비 자연조건(지세, 경사 등) 우세함.					
12	(B)안포리 산3	1.00	1.20	1.00	1.00	1.200
	비교표준지(B)대비 자연조건(지세, 경사 등) 우세함.					
18	(B)안포리 산3	1.20	1.20	1.00	1.00	1.440
	비교표준지(B)대비 접근조건(임도의 배치, 교통시설과의 접근성 등) 및 자연조건(지세, 경사 등) 우세함.					
19	(B)안포리 산3	1.20	1.20	1.00	1.00	1.440
	비교표준지(B)대비 접근조건(교통시설과의 접근성 등) 및 자연조건(지세, 경사 등) 우세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 개별요인 비교항목

조건	항 목	세 항 목
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
기타 재해의 위험성		
획지 조건	면적, 경사 등	면적
		경사
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

- 개별요인 비교치

일련번호	비교표준지	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
4	(C)유월리789	0.80	1.00	0.55	1.10	1.00	0.484
	비교표준지(C)대비 행정적조건(지목 등) 우세하나, 접근조건(교통시설과의 접근성 등) 및 획지조건(경작의 편부 등) 열세함.						
5	(C)유월리789	0.80	1.00	0.55	1.10	1.00	0.484
	비교표준지(C)대비 행정적조건(지목 등) 우세하나, 접근조건(교통시설과의 접근성 등) 및 획지조건(경작의 편부 등) 열세함.						
6	(C)유월리789	0.80	1.00	0.55	1.10	1.00	0.484
	비교표준지(C)대비 행정적조건(지목 등) 우세하나, 접근조건(교통시설과의 접근성 등) 및 획지조건(경작의 편부 등) 열세함.						
7	(C)유월리789	0.80	1.00	0.55	1.10	1.00	0.484
	비교표준지(C)대비 행정적조건(지목 등) 우세하나, 접근조건(교통시설과의 접근성 등) 및 획지조건(경작의 편부 등) 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

8	(C)유월리789	0.80	1.00	0.55	1.10	1.00	0.484
	비교표준지(C)대비 행정적조건(지목 등) 우세하나, 접근조건(교통시설과의 접근성 등) 및 획지조건(경작의 편부 등) 열세함.						
13	(C)유월리789	1.00	1.00	0.80	1.00	1.00	0.800
	비교표준지(C)대비 획지조건(경작의 편부 등) 열세함.						
14	(C)유월리789	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	비교표준지(C)대비 전반적인 개별요인 대등함.						
15	(C)유월리789	1.10	1.00	0.46	1.00	1.00	0.506
	비교표준지(C)대비 접근조건(농로의 상태 등) 우세하나, 획지조건(이용상황(현황 도로)) 열세함.						
16	(C)유월리789	1.10	1.00	1.40	1.00	1.00	1.540
	비교표준지(C)대비 접근조건(농로의 상태 등) 및 획지조건(이용상황(건축신고 필)) 우세함.						
17	(C)유월리789	1.10	1.00	1.40	1.00	1.00	1.540
	비교표준지(C)대비 접근조건(농로의 상태 등) 및 획지조건(이용상황 등) 우세함.						
20	(C)유월리789	1.10	1.00	0.46	1.00	1.00	0.506
	비교표준지(C)대비 접근조건(농로의 상태 등) 우세하나, 획지조건(이용상황(도로예정지)) 열세함.						
21	(C)유월리789	1.10	1.00	0.46	1.00	1.00	0.506
	비교표준지(C)대비 접근조건(농로의 상태 등) 우세하나, 획지조건(이용상황(현황 도로)) 열세함.						
22	(E)유월리1473	1.05	1.00	0.46	1.00	1.00	0.483
	비교표준지(E)대비 접근조건(농로의 상태 등) 우세하나, 획지조건(이용상황(현황 도로)) 열세함.						
23	(E)유월리1473	1.05	1.00	0.46	1.00	1.00	0.483
	비교표준지(E)대비 접근조건(농로의 상태 등) 우세하나, 획지조건(이용상황(현황 도로)) 열세함.						
24	(C)유월리789	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	비교표준지(C)대비 전반적인 개별요인 대등함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 및 대법원판례 등에서 인정되는 점을 근거로 하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적당히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

나. 평가사례 및 거래사례

(1) 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	토지단가 (원/㎡)	평가목적 기준시점	비고
1	유월리 산53-1	임야	19,835	농림지역, 계획관리 자연립	3,700	경매 2023.01.04	분묘 소재
2	용각리 산61-1	임야	33,124	농림지역 자연립	1,300	경매 2023.03.21	임목포함, 분묘 감안
3	유월리 산87-2	임야	8,677	계획관리 자연립	19,000	경매 2021.01.08	-
4	유월리 263	답	863	계획관리 목전	39,000	경매 2024.04.08	-
5	용각리 산21	임야	992	보전관리 자연립	3,700	시가참고 2023.08.01	-

※ 상기 평가사례(1)은 둘 이상의 용도지역(농림지역, 계획관리지역)에 걸쳐있는 토지이나, 용도지역을 달리하는 부분(계획관리지역)의 면적비율이 현저히 낮아 이를 고려하지 않았음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
1	용각리 산25	임야	18,645	농림지역, 보전관리 자연림	18,000,000	965	2022.02.07
2	안포리 산4-4	임야	4,466	계획관리 자연림	70,200,000	15,719	2021.04.19
3	유월리270	전	1,260	계획관리 전	130,000,000	103,175	2021.11.02
4	수죽리 산26	임야	8,331	보전관리 자연림	72,000,000	8,642	2019.09.15
5	유월리 1398외	답	5,999.3	농림지역 답	399,300,000	66,558	2023.06.15

※ 상기 거래사례(1)은 둘 이상의 용도지역(농림지역, 보전관리지역)에 걸쳐있는 토지이나, 용도지역을 달리하는 부분(보전관리지역)의 면적비율이 현저히 낮아 이를 고려하지 않았음.

다. 기타 참고자료

(1) 본건 및 인근 토지의 지가수준

용도지역	이용상황	지가수준 (원/㎡)	비고
농림지역	자연림	3,000 ~ 3,500	-
계획관리지역	자연림	15,000 ~ 18,000	-
계획관리지역	목전	45,000 ~ 60,000	-
계획관리지역	건축신고필한 토지	130,000 ~ 140,000	-
보전관리지역	자연림	13,000 전후수준	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 그 밖의 요인 보정치의 산정

(1) 산식

거래사례기준 표준지가액	= 거래사례 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인
표준지의 기준시점 현재가액	= 공시지가 × 시점수정

(2) 거래사례의 채택

특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래로 판단되는 거래사례중에서 용도지역, 이용상황 등에서 비교가능성이 인정되는 거래사례(1, 2, 3, 4, 5)를 선택하였음.

(3) 거래사례를 기준한 표준지가액

비교 표준지	사례토지 기호	사례가격 (원/㎡)	사정 [㉠] 보정	시점 [㉡] 수정	지역 [㉢] 요인	개별 [㉣] 요인	산정단가 (원/㎡)
A	1	965	1.00	1.02240	1.00	4.800	4,736
B	2	15,719	1.00	1.04739	1.00	0.800	13,171
C	3	103,175	1.00	1.03168	1.00	0.810	86,219
D	4	8,642	1.00	1.05129	1.00	0.693	6,296
E	5	66,558	1.00	1.00687	1.00	0.950	63,664

㉠ 사정보정

비교 거래사례에 거래과정의 특별한 사정이나 개별적인 동기 등은 발견되지 않음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉠ 시점수정(지가변동률)

기 호	기 간	사례지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
거래사례 #1	2022.02.07. ~ 2024.07.08.	경상북도 성주군 농림지역	2.240%(1.02240)
거래사례 #2	2021.04.19. ~ 2024.07.08.	경상북도 성주군 계획관리지역	4.739%(1.04739)
거래사례 #3	2021.11.02. ~ 2024.07.08.	경상북도 성주군 계획관리지역	3.168%(1.03168)
거래사례 #4	2019.09.15. ~ 2024.07.08.	경상북도 성주군 보전관리지역	5.129%(1.05129)
거래사례 #5	2023.06.15. ~ 2024.07.08.	경상북도 성주군 농림지역	0.687%(1.00687)

㉡ 지역요인

표준지와 거래사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

㉢ 개별요인

비교 표준지	사례토지 기호	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
A	1	3.00	1.60	-	1.00	1.00	4.800
	거래사례(1)대비 접근조건(임도의 배치, 교통시설과의 접근성 등) 및 자연조건(경사, 지세 등) 우세함.						
B	2	0.80	1.00	-	1.00	1.00	0.800
	거래사례(2)대비 접근조건(임도의 배치 등) 열세함.						
C	3	0.90	1.00	0.90	1.00	1.00	0.810
	거래사례(3)대비 접근조건(농로의 상태 등) 및 획지조건(경작의 편부 등) 열세함.						
D	4	0.90	0.77	-	1.00	1.00	0.693
	거래사례(4)대비 접근조건(임도의 배치 등) 및 자연조건(경사, 지세 등) 열세함.						
E	5	0.95	1.00	-	1.00	1.00	0.950
	거래사례(5)대비 접근조건(농로의 상태 등) 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 표준지의 기준시점 현재가액

비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	산정단가 (원/㎡)
A	2,710	1.00417	2,721
B	3,180	1.00470	3,195
C	28,200	1.00470	28,333
D	1,320	1.00463	1,326
E	28,300	1.00417	28,418

(5) 거래사례 기준 표준지가액과 표준지의 기준시점 현재가액과의 보정치

비교 표준지	거래사례 기준 표준지가액(원/㎡)	표준지의 기준시점 현재가액(원/㎡)	산출 보정치
A	4,736	2,721	1.74
B	13,171	3,195	4.122
C	86,219	28,333	3.043
D	6,296	1,326	4.748
E	63,664	28,418	2.24

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 거래사례를 기준한 표준지가액과 표준지의 기준시점을 기준한 현재가액 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 현지조사 가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합 참작할 때 아래와 같이 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

비교표준지 일련번호	비교표준지	사례토지 기호	그 밖의 요인 보정치	적용 대상토지 (일련번호)
47840-2640(A)	유월리 산47-1	거래사례 #1	1.74	1, 10
47840-2673(B)	안포리 산3	거래사례 #2	4.12	1, 2, 3, 9, 10, 11, 12, 18, 19
47840-2628(C)	유월리789	거래사례 #3	3.04	4, 5, 6, 7, 8, 13, 14, 15, 16, 17, 20, 21, 24
47840-2697(D)	용각리 산115	거래사례 #4	4.74	10
47840-2636(E)	유월리1473	거래사례 #5	2.24	22, 23

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 토지단가의 결정

일련번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	(A)2,710	1.00417	1.00	0.700	1.74	3,315	3,300
	(B)3,180	1.00470	1.00	1.000	4.12	13,163	13,000
2	(B)3,180	1.00470	1.00	1.200	4.12	15,796	15,000
3	(B)3,180	1.00470	1.00	1.200	4.12	15,796	15,000
4	(C)28,200	1.00470	1.00	0.484	3.04	41,687	41,000
5	(C)28,200	1.00470	1.00	0.484	3.04	41,687	41,000
6	(C)28,200	1.00470	1.00	0.484	3.04	41,687	41,000
7	(C)28,200	1.00470	1.00	0.484	3.04	41,687	41,000
8	(C)28,200	1.00470	1.00	0.484	3.04	41,687	41,000
9	(B)3,180	1.00470	1.00	1.200	4.12	15,796	15,000
10	(A)2,710	1.00417	1.00	0.700	1.74	3,315	3,300
	(D)1,320	1.00463	1.00	1.000	4.74	6,286	6,200
	(B)3,180	1.00470	1.00	1.000	4.12	13,163	13,000
11	(B)3,180	1.00470	1.00	1.200	4.12	15,796	15,000
12	(B)3,180	1.00470	1.00	1.200	4.12	15,796	15,000
13	(C)28,200	1.00470	1.00	0.800	3.04	68,905	68,000
14	(C)28,200	1.00470	1.00	1.000	3.04	86,131	86,000
15	(C)28,200	1.00470	1.00	0.506	3.04	43,582	43,000
16	(C)28,200	1.00470	1.00	1.540	3.04	132,642	132,000
17	(C)28,200	1.00470	1.00	1.540	3.04	132,642	132,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

18	(B)3,180	1.00470	1.00	1.440	4.12	18,955	18,000
19	(B)3,180	1.00470	1.00	1.440	4.12	18,955	18,000
20	(C)28,200	1.00470	1.00	0.506	3.04	43,582	43,000
21	(C)28,200	1.00470	1.00	0.506	3.04	43,582	43,000
22	(E)28,300	1.00471	1.00	0.483	2.24	30,746	30,000
23	(E)28,300	1.00471	1.00	0.483	2.24	30,746	30,000
24	(C)28,200	1.00470	1.00	1.000	3.04	86,131	86,000

Ⅲ. 감정평가액의 결정

상기와 같이 거래사례 및 인근지역의 현지조사 가격수준 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되어 감정평가액으로 결정하였음.

일련번호	면적 (m ²)	적용단가 (원/m ²)	감정평가액 (원)	비고
1	16,053.5	3,300	52,976,550	권현진氏 지분 전부, 농림지역
	1,500	13,000	19,500,000	권현진氏 지분 전부, 계획관리지역
2	1,934	15,000	29,010,000	권현진氏 지분 전부
3	140.5	15,000	2,107,500	권현진氏 지분 전부
4	357.5	41,000	14,657,500	권현진氏 지분 전부
5	317.5	41,000	13,017,500	권현진氏 지분 전부
6	243.5	41,000	9,983,500	권현진氏 지분 전부
7	4,007.5	41,000	164,307,500	권현진氏 지분 전부
8	580.5	41,000	23,800,500	권현진氏 지분 전부

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

9	248	15,000	3,720,000	권현진氏 지분 전부
10	37,575	3,300	123,997,500	권현진氏 지분 전부, 농림지역
	35,350	6,200	219,170,000	권현진氏 지분 전부, 보전관리지역
	2,411.5	13,000	31,349,500	권현진氏 지분 전부, 계획관리지역
11	1,253.5	15,000	18,802,500	권현진氏 지분 전부
12	1,190	15,000	17,850,000	권현진氏 지분 전부
13	618	68,000	42,024,000	-
14	2,268	86,000	195,048,000	-
15	181	43,000	7,783,000	현황 도로
16	527	132,000	69,564,000	건축신고 필한 토지
17	80	132,000	10,560,000	타인점유부분
18	6,714	18,000	120,852,000	-
19	1,216	18,000	21,888,000	-
20	426	43,000	18,318,000	도로예정지
21	9	43,000	387,000	현황 도로
22	27	30,000	810,000	현황 도로
23	17	30,000	510,000	현황 도로
24	1,020	86,000	87,720,000	-
합계	<u>116,265.5</u>	-	<u>1,319,714,050</u>	-

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 성주군 월항면 유월리 소재 "월항일반산업단지" 북측 원거리에 위치하며, 부근 일대는 소규모 공장, 창고 및 지원시설, 단독주택, 농경지 및 자연림 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량의 접근이 가능하며, 간선도로와의 접근성 등 교통상황 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

- 일련번호(1): 남서측 하향 완경사지에 위치한 부정형의 토지로서, 자연림 상태임.
 일련번호(2): 남측 하향 완경사지에 위치한 부정형의 토지로서, 자연림 상태임.
 일련번호(3): 남서측 하향 완경사지에 위치한 부정형의 토지로서, 자연림 상태임.
 일련번호(4): 서측하향 완경사지에 위치한 부정형의 토지로서, 목전 상태임.
 일련번호(5): 서측하향 완경사지에 위치한 부정형의 토지로서, 목전 상태임.
 일련번호(6): 서측하향 완경사지에 위치한 부정형의 토지로서, 목전 상태임.
 일련번호(7): 북측하향 완경사지에 위치한 부정형의 토지로서, 목전 상태임.
 일련번호(8): 북측하향 완경사지에 위치한 부정형의 토지로서, 목전 상태임.
 일련번호(9): 북측하향 완경사지에 위치한 부정형의 토지로서, 자연림 상태임.
 일련번호(10): 남서측 하향 급경사지에 위치한 부정형의 토지로서, 자연림 상태임.
 일련번호(11): 서측하향 완경사지에 위치한 부정형의 토지로서, 자연림 상태임.
 일련번호(12): 북측하향 완경사지에 위치한 부정형의 토지로서, 자연림 상태임.
 일련번호(13): 동측하향 완경사지에 위치한 부정형의 토지로서, 목전 상태임.
 일련번호(14): 동측하향 완경사지에 위치한 부정형의 토지로서, 목전 상태임.
 일련번호(15): 남측하향 완경사지에 위치한 부정형의 토지로서, 도로로 이용중임.
 일련번호(16): 사다리형의 토지로서, 자체지반 대체로 등고평탄하며, 잡종지 상태임.
 일련번호(17): 부정형의 토지로서, 자체지반 대체로 등고평탄하며, 잡종지 상태임.
 일련번호(18): 동측하향 완경사지에 위치한 부정형의 토지로서, 자연림 상태임.
 일련번호(19): 남동측하향 완경사지에 위치한 부정형의 토지로서, 자연림 상태임.
 일련번호(20): 남측하향 완경사지에 위치한 부정형의 토지로서, 도로예정지임.

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) | |

일련번호(21): 남측하향 완경사지에 위치한 부정형의 토지로서, 도로로 이용중임.
 일련번호(22): 남측하향 완경사지에 위치한 부정형의 토지로서, 도로로 이용중임.
 일련번호(23): 남측하향 완경사지에 위치한 부정형의 토지로서, 도로로 이용중임.
 일련번호(24): 부정형의 토지로서, 인접필지와 대체로 등고평탄하며, 농경지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

일련번호(1 ~ 14, 24): 공히 지적도상 맹지이나, 인접필지를 경유하여 접근가능함.
 일련번호(15, 20 ~ 23): 공히 도로 및 도로예정지임.
 일련번호(16): 남서측으로 폭 약 4미터의 도로와 접함.
 일련번호(17): 동측으로 폭 약 4미터의 도로와 접함.
 일련번호(18) 남측으로 폭 약 4미터의 도로와 접함.
 일련번호(19) 남동측으로 폭 약 4미터의 도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1): 계획관리지역, 농림지역, 성장관리계획구역(일반형), 가축사육제한구역(돼지 개 닭 오리 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(젓소 돼지 개 닭 오리 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>, 준보전산지<산지관리법>임.
 일련번호(2): 계획관리지역, 성장관리계획구역(일반형), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(젓소 돼지 개 닭 오리 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>임.
 일련번호(3): 계획관리지역, 성장관리계획구역(일반형), 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>임.
 일련번호(4): 계획관리지역, 성장관리계획구역(일반형), 가축사육제한구역(돼지 개 닭 오리 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>임.

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) | |

일련번호(5): 계획관리지역, 성장관리계획구역(일반형), 가축사육제한구역(돼지 개 닭 오리 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>임.

일련번호(6): 계획관리지역, 성장관리계획구역(일반형), 가축사육제한구역(돼지 개 닭 오리 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>임.

일련번호(7): 계획관리지역, 성장관리계획구역(일반형), 가축사육제한구역(돼지 개 닭 오리 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(젓소 돼지 개 닭 오리 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>임.

일련번호(8): 계획관리지역, 성장관리계획구역(일반형), 가축사육제한구역(젓소 돼지 개 닭 오리 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>임.

일련번호(9): 계획관리지역, 성장관리계획구역(일반형), 가축사육제한구역(젓소 돼지 개 닭 오리 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>임.

일련번호(10): 계획관리지역, 농림지역, 보전관리지역, 성장관리계획구역(일반형), 가축사육제한구역(돼지 개 닭 오리 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(젓소 돼지 개 닭 오리 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>, 준보전산지<산지관리법>임.

일련번호(11): 계획관리지역, 성장관리계획구역(일반형), 가축사육제한구역(돼지 개 닭 오리 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>임.

일련번호(12): 계획관리지역, 성장관리계획구역(일반형), 가축사육제한구역(돼지 개 닭 오리 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(젓소 돼지 개 닭 오리 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>임.

일련번호(13): 계획관리지역, 성장관리계획구역(일반형), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>임.

일련번호(14): 계획관리지역, 성장관리계획구역(일반형), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>임.

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) | |

일련번호(15): 계획관리지역, 성장관리계획구역(일반형), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>임.

일련번호(16): 계획관리지역, 성장관리계획구역(일반형), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>

(6) 제시목록 외의 물건

해당사항 없음.

(7) 공부와의 차이

1. 본건 일련번호(4 ~ 8)의 공부상 지목은 "잡종지"이나, 현황 "목전"임.
2. 본건 일련번호(13)의 공부상 지목은 "묘지"이나, 현황 "목전"임.
3. 본건 일련번호(15, 20, 21)의 공부상 지목은 "임야"나, 현황 "도로 및 도로예정지"임.
4. 본건 일련번호(16, 17)의 공부상 지목은 "임야"나, 현황 "잡종지"임.
5. 본건 일련번호(22, 23)의 공부상 지목은 "답"이나, 현황 "도로"임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계: 미상임.
- 2)기 타: 본건 일련번호(1, 10) 지상에 분묘가 수기 소재하니, 경매진행시 참고하시기 바람.

위 치 도

소재지

경상북도 성주군 월항면 유월리 산102 외

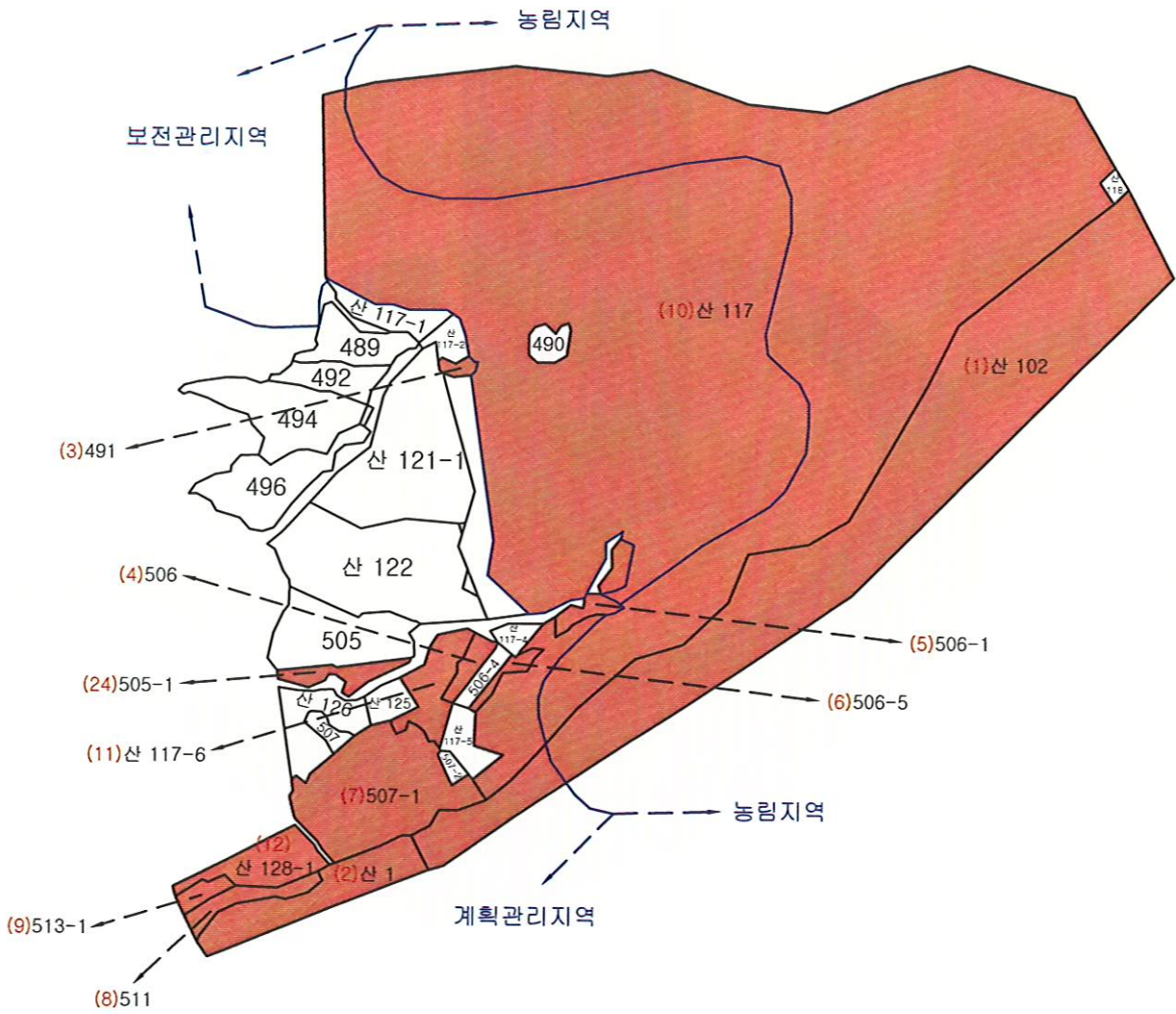
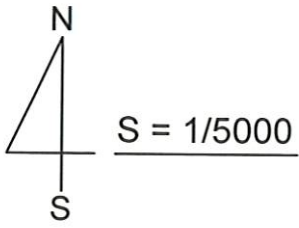


일련번호
(1~12, 24)

일련번호
(13~23)










1:4,725
0 50m 100m

지적 및 건물개황도

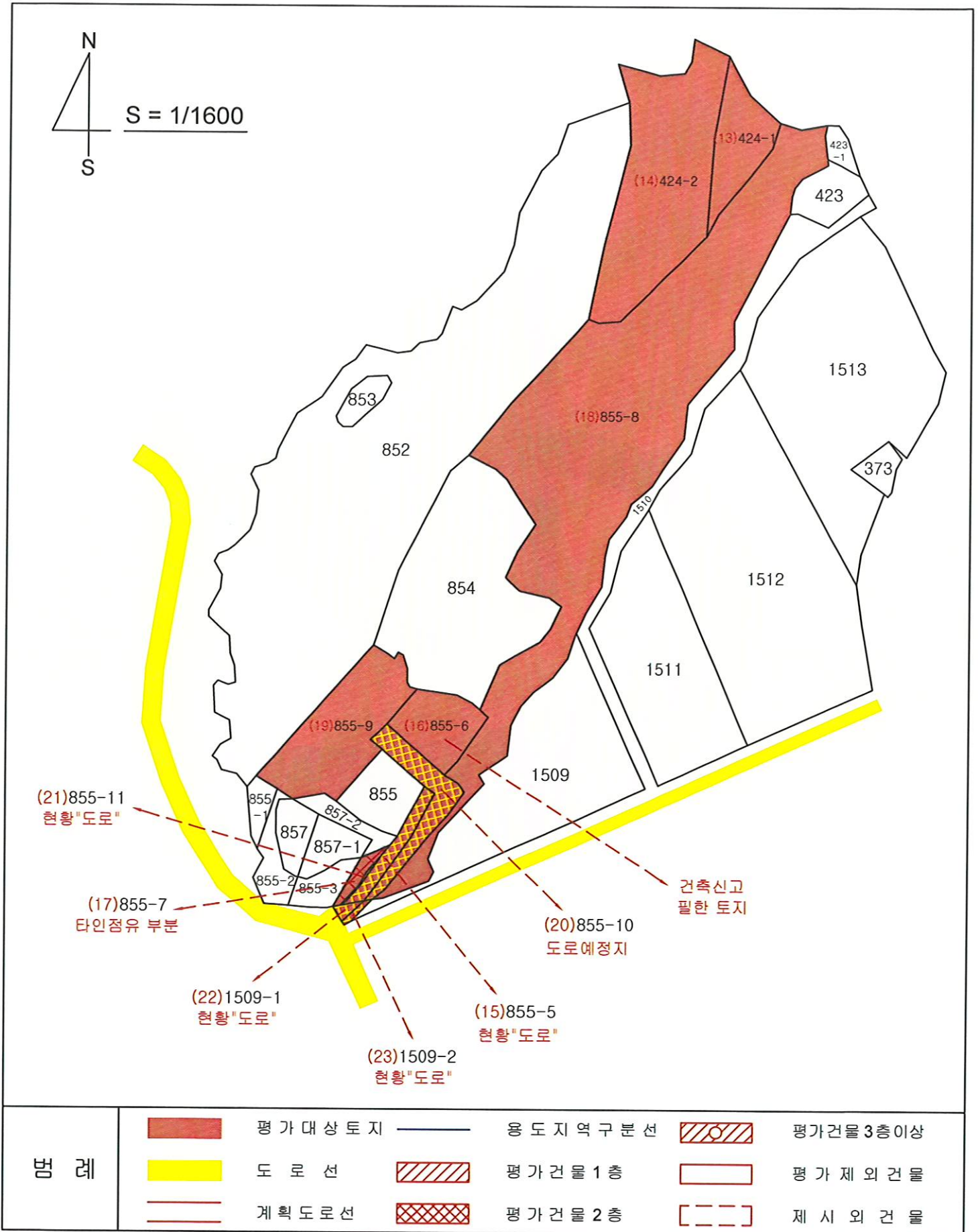


※ (1)~(12) 권현진 지분전부

표
례

	평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층이상
	도로선		평가건물 1층		평가 제외 건물
	계획도로선		평가건물 2층		제시 외 건물

지적 및 건물개황도



사 진 용 지



<본건 전경>



<본건 전경>

사 진 용 지



<본건 전경>



<현황 도로 부분>

사 진 용 지



<타인점유부분>



<본건 전경>

사 진 용 지



<본건 전경>



<본건 전경>

청 구 서

(전화: 053-742-0706, FAX: 053-742-0764)

문서번호 : DE242-052302

수 신 : 대구지방법원 서부지원
사법보좌관 신범식 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.05.23 자 귀 제 『 2024타경2095 호로
의뢰하신 『 경상북도 성주군 월항면 유월리 102외 에
대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를
청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
평 가 수 수 료	1,120,617	
실	여 비	264,800
	토지조사비	-
	물건조사비	-
	공부발급비	42,800
	기타 실비	8,000
비 소 계	315,600	(1,145,000+319,714,050 x 8/10,000)x 0.8배 ≈ 1,120,617
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	1,436,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	143,600	
합 계	1,579,600	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	1,579,600	

붙 임 : 감정평가서 2 부

신한은행 100-014-221521

예금주: (주)감정평가법인 대일감정원

사업자등록번호: 502-85-17488

(주)감정평가법인 대일감정원

대구경북지사장 조재익

