

감정평가서

의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 조선동
건명	박성건 소유물건 (2025타경2030)
감정서번호	명석 250715-A01

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

명석감정평가사사무소

대구광역시 수성구 지범로39길 21-5, 제2층 제202호 (범물동 1277-2)

TEL. 053-763-4528 FAX. 053-782-4528

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
서 명 철

감정평가액	이억일천일백일십오만이천칠백원정(₩211,152,700.-)					
의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 조선동	감정평가목적	법원경매			
채무자	-	제출처	대구지방법원 서부지원 경매1계			
소유자 (대상업체명)	박성건 (2025타경2030)	기준가치	시장가치			
		감정평가 조건	-			
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록 등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일		
		2025.07.22	2025.07.16 ~ 2025.07.22	2025.07.25		
감정평가내용	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	27,644	토지	27,644	-	211,152,700
	이	하	여	백		
합 계					₩211,152,700	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 성주군 용암면 용정리 소재 ‘용정2리마을’ 남측 원거리에 위치하는 ‘토지’에 대한 대구지방법원 서부지원 ‘경매’ 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가의 기준

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가조건

대상물건에 대한 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 결정하였으며, 별도로 부가된 감정평가조건은 없습니다.

4. 실지조사기간 및 기준시점

가. 본건 실지조사기간은 2025년 7월 16일 ~ 7월 22일입니다.

나. 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2025년 7월 22일로 하였습니다.

5. 기타

대상물건의 목록, 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대하여는 토지건물감정평가명세표, 토지감정평가요항표, 위치도 등을 참고 하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

II. 감정평가액 산출근거

1. 토지의 감정평가방법의 적용 및 채택사유

- ① 본건 토지는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 감정평가하였으며, 공시지가기준법을 적용한 시산가액을 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.
- ② 공시지가기준법의 시산가액은 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 산정하였습니다.
- ③ 거래사례비교법의 시산가액은 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 토지의 거래사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 산정하였습니다.
- ④ 본건 토지는 공유토지 중 공유자 ‘박성건’ 지분만의 감정평가로서 감정평가 대상 부분의 위치확인이 곤란하여 공유토지 전체를 기준으로 단가를 산정하였고 면적사정은 지분비율에 의하였습니다.
- ⑤ 본건 번호 (1~3) 토지 지상에 자연림상태로 성장하는 수목은 경제적가치가 희박하고 토지와 입목이 함께 거래되는 관행을 고려하여 토지에 포함하여 감정평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

- ⑥ 본건 번호 (1, 3) 토지의 일부는 송전선이 통과하는 선하지로서 구분지상권이 설정되어 있어 이를 감안하여 감정평가하였습니다.
- ⑦ 본건 번호 (1, 2, 3) 토지 지상에 육안 및 위성사진으로는 분묘가 확인되지 않으나, 임야에는 확인이 불가능한 분묘가 있을 수도 있으니 유의하시기 바랍니다.
- ⑧ 본건 번호 (1) 토지 북서측 경계지점 일부 지상에 콘테이너 1동이 소재하나, 이동식이므로 토지는 이에 구애됨이 없이 감정평가하였습니다.
- ⑨ 본건 번호 (1, 2, 3) 토지의 정확한 위치 및 인접지와의 경계구분은 전문 지적측량을 통하여 확인하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

2. 감정평가액 산정

[토지 감정평가액 산정]

가. 감정평가대상 토지의 개요

번호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	접면 도로	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
1	경상북도 성주군 용암면 용정리 산80	임야	17,330 (34,660x1/2)	자연림	계획관리 지역	맹지	부정형 완경사	1,890
2	용암면 용정리 산82	임야	991.5 (1,983x1/2)	자연림	계획관리 지역	세로 (불)	부정형 완경사	2,120
3	용암면 용정리 산83-1	임야	9,322.5 (18,645x1/2)	자연림	계획관리 지역	맹지	삼각형 완경사	1,890

나. 공시지가기준법의 적용

(1) 비교표준지의 선정

비교표준지는 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 아래의 표준지를 선정하였습니다.

(2025.1.1.기준)

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
47840-854	경상북도 성주군 용암면 용정리 산82	1,983	임야	자연림	계획관리 지역	세로 (불)	부정형 완경사	2,120

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

(2) 시점수정치의 산정(기준시점: 2025.07.22.)

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표한
 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여
 공시시점부터 기준시점까지의 시점수정치를 산정하였습니다.

(2025년 7월 이후의 지가변동률은 미발표로 인해 직전 월인 6월의 지가변동률을
 연장적용 일할 계산함)

기 간		경상북도 성주군 계획관리지역 지가변동률	비 고
초일	말일		
2025.01.01.	2025.06.30.	0.708%	
2025.07.01.	2025.07.22.	0.052%	2025년 6월 0.071%
2025.01.01.	2025.07.22.	0.760%	$(1 + 0.00708) \times$ $(1 + 0.00071 \times 22/30)$ ≈ 1.00760

(3) 지역요인비교치의 산정

본건은 비교표준지와 지리적으로 인근에 소재하고 가치형성에 있어 상호 대체 및
 경쟁 관계에 있는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일합니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

(4) 개별요인비교치의 산정

번호 (1) / 비교표준지 일련번호 47840-854 (임야지대)

구분			격차율		비고
조건	항목	세항목	표준지	대상지	
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	0.95	평가대상 토지는 비교표준지보다 접근도로의 상태 및 임도의 상태 등 가로조건 열세함.
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등			
접근 조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성	1.00	1.00	평가대상 토지는 비교표준지와 접근조건 대등함.
		인근 교통시설과의 접근성			
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성			
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.00	1.00	평가대상 토지는 비교표준지와 환경조건 대등함.
		토양, 토질의 양부			
획지 조건	규모, 형상 등	면적	1.00	0.95	평가대상 토지는 비교표준지보다 고저(경사지), 표고 등의 획지조건 열세함.
		방위			
		형상			
	고저, 표고 등	고저 (경사지 등)			
		표고			
	토지이용상황	토지이용상황 등			
	임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제	1.00	1.00	평가대상 토지는 비교표준지와 행정적 조건 대등함.
		기타규제(고압선, 분묘 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	0.97	평가대상 토지는 일부 선하지로서 구분지상권이 설정되어 있어 비교표준지보다 기타조건 열세함.
		기타			
누계			1.000	0.875	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

번호 (2) / 비교표준지 일련번호 47840-854 (임야지대)

구분			격차율		비고
조건	항목	세항목	표준지	대상지	
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	1.00	평가대상 토지는 비교표준지와 접근도로 및 임도의 배치 등 가로조건 대등함.
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등			
접근 조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성	1.00	1.00	평가대상 토지는 비교표준지와 접근조건 대등함.
		인근 교통시설과의 접근성			
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성			
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.00	1.00	평가대상 토지는 비교표준지와 환경조건 대등함.
		토양, 토질의 양부			
획지 조건	규모, 형상 등	면적	1.00	1.00	평가대상 토지는 비교표준지와 획지조건 대등함.
		방위			
		형상			
	고저, 표고 등	고저 (경사지 등)			
		표고			
		경사의 위치 및 굴곡			
	토지이용상황	토지이용상황 등			
임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령				
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제 기타규제(고압선, 분묘 등)	1.00	1.00	평가대상 토지는 비교표준지와 행정적 조건 대등함.
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	평가대상 토지는 비교표준지와 기타조건 대등함.
		기타			
누계			1.000	1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

번호 (3) / 비교표준지 일련번호 47840-854 (임야지대)

구분			격차율		비고
조건	항목	세항목	표준지	대상지	
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	0.95	평가대상 토지는 비교표준지보다 접근도로의 상태 및 임도의 상태 등 가로 조건 열세함.
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등			
접근 조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성	1.00	1.00	평가대상 토지는 비교표준지와 접근조건 대등함.
		인근 교통시설과의 접근성			
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성			
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.00	1.00	평가대상 토지는 비교표준지와 환경조건 대등함.
		토양, 토질의 양부			
획지 조건	규모, 형상 등	면적	1.00	0.90	평가대상 토지는 비교표준지보다 고저(경사지), 표고 등의 획지조건 열세함.
		방위			
		형상			
	고저, 표고 등	고저(경사지 등)			
		표고			
	토지이용상황	경사의 위치 및 굴곡			
임상 등	토지이용상황 등				
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제	1.00	1.00	평가대상 토지는 비교표준지와 행정적 조건 대등함.
		기타규제(고압선, 분묘 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	0.98	평가대상 토지는 일부 선하지로서 구분지상권이 설정되어 있어 비교표준지보다 기타조건 열세함.
		기타			
누계			1.000	0.838	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

(5) 그 밖의 요인 보정치의 산정

① 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

대상 토지와 대체·경쟁 관계에 있는 인근 유사 토지의 시세는 공시지가에 비해 높게 형성되어 있는바, 공시지가기준법에 의한 감정평가액이 기준가치에 도달하지 못하는 경우에 이러한 격차를 보완하기 위하여 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상 토지의 가치에 영향을 미치는 요인인 ‘그 밖의 요인’ 으로 보정이 필요하며, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제②항, 『감정평가실무기준』, 대법원판례 등에 의거하여 인근지역 또는 동일수급권 내의 유사지역의 정상적인 거래사례나 감정평가전례 등을 고려하여 ‘그 밖의 요인 보정치’ 를 산정하였습니다.

② 인근지역 내 유사토지의 거래사례

번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	거래금액 (원/㎡)	거래시점	비고
1	경상북도 성주군 용암면 용정리 산7*	임야	36,496 x1/3	계획관리 지역	2,219	2023.04.18.	

③ 인근지역 내 유사토지의 감정평가전례

번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	단가 (원/㎡)	기준시점	기준가치 (감정평가목적)
2	경상북도 성주군 용암면 용정리 산6*-*	임야	3,259	계획관리 지역	12,000	2023.11.08.	담보

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

④ 그 밖의 요인 보정률 산정

비교표준지 일련번호 47840-854

평가선례 대비 비교표준지	사례가격 *1)	시점수정 *2)	지역요인 *3)	개별요인 *4)	산출단가 (A)	그 밖의 요인 산출 (A/B)	그 밖의 요인 결정
	12,000	1.02001	1.000	0.720	8,813		
기준시점의 비교표준지	공시지가		시점수정		산출단가 (B)	4.126	4.13
	2,120		1.00760		2,136		

*1) 지리적으로 근접하며 비교가능성이 있는 번호 (2) 감정평가선례를 비교사례로 선정

*2) 경상북도 성주군 계획관리지역(2023.11.08. ~ 2025.07.22.) 지가변동률

*3) 지역요인: 인근지역에 소재하여 지역요인 동일

*4) 개별요인: 비교표준지는 비교사례와 비교함

개 별 요 인 비 교 치						격차율
가로	접근	환경	획지	행정	기타	
0.90	0.80	1.00	1.00	1.00	1.00	0.720

※ 비교표준지는 비교사례보다 접근도로의 상태 및 임도의 상태 등의 가로조건 열세, 접근조건 열세함.

⑤ 그 밖의 요인 보정치의 결정

비교표준지 일련번호 47840-854의 그 밖의 요인 보정치는 상기 사항 및 비교표준지와 유사한 이용가치를 지닌 인근 토지의 적정 가격수준 등을 종합적으로 고려하여 4.13으로 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

(6) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액(단가) 산정

상기 제반사항을 종합적으로 참작하여 다음과 같이 토지단가를 산정하였습니다.

번호	표준지		지가변동률	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)
	일련번호	공시지가					
1	47840 -854	2,120	1.00760	1.000	0.875	4.13	7,719
2	47840 -854	2,120	1.00760	1.000	1.000	4.13	8,822
3	47840 -854	2,120	1.00760	1.000	0.838	4.13	7,393

다. 거래사례비교법의 적용

(1) 비교 거래사례의 선정

위치적·물적 유사성이 있고, 사정보정·지역요인 및 개별요인의 비교가 가능한 상기의 거래사례를 비교사례로 선정하였습니다.

번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	거래가격 (단위:원/㎡)	거래시점
1	경상북도 성주군 용암면 용정리 산7*	임야	36,496 x1/3	계획관리 지역	자연림	2,219	2023.04.18.

(2) 사정보정치의 산정

비교사례는 거래당사자 간에 특수한 사정이 개입되지 않은 정상적인 사례인 것으로 판단됩니다.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

(3) 시점수정치의 산정(기준시점: 2025.07.22.)

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표한
 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여
 공시시점부터 기준시점까지의 시점수정치를 산정하였습니다.

(2025년 7월 이후의 지가변동률은 미발표로 인해 직전 월인 6월의 지가변동률을
 연장적용 일할 계산함)

기 간		경상북도 성주군 계획관리지역 지가변동률	시점수정치
초일	말일		
2023.04.18.	2025.07.22.	2.202%	1.02202

(4) 지역요인비교치의 산정

본건은 비교사례와 지리적으로 인근에 소재하고 가치형성에 있어 상호 대체 및 경쟁
 관계에 있는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일합니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

(5) 개별요인비교치의 산정

번호 (1) / 비교사례 번호 (1) (임야지대)

구분			격차율		비고
조건	항목	세항목	표준지	대상지	
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	1.05	평가대상 토지는 비교사례보다 접근도로의 상태 및 임도의 상태 등 가로조건 우세함.
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등			
접근 조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성	1.00	1.10	평가대상 토지는 비교사례보다 접근조건 우세함.
		인근 교통시설과의 접근성			
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성			
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.00	1.00	평가대상 토지는 비교사례와 환경조건 대등함.
		토양, 토질의 양부			
획지 조건	규모, 형상 등	면적	1.00	3.04	평가대상 토지는 비교사례보다 고저(경사지 등) 등의 획지조건 우세함.
		방위			
		형상			
	고저, 표고 등	고저(경사지 등)			
		표고			
	토지이용상황	토지이용상황 등			
	임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제	1.00	1.00	평가대상 토지는 비교사례와 행정적조건 대등함.
		기타규제(고압선, 분묘 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	0.97	평가대상 토지는 일부 선하지로서 구분지상권이 설정되어 있어 비교사례보다 기타조건 열세함.
		기타			
누계			1.000	3.406	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

번호 (2) / 비교사례 번호 (1) (임야지대)

구분			격차율		비고
조건	항목	세항목	표준지	대상지	
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	1.10	평가대상 토지는 비교사례보다 접근도로의 상태 및 임도의 상태 등 가로조건 우세함.
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등			
접근 조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성	1.00	1.10	평가대상 토지는 비교사례보다 접근조건 우세함.
		인근 교통시설과의 접근성			
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성			
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.00	1.00	평가대상 토지는 비교사례와 환경조건 대등함.
		토양, 토질의 양부			
획지 조건	규모, 형상 등	면적	1.00	3.20	평가대상 토지는 비교사례보다 고저(경사지 등) 등의 획지조건 우세함.
		방위			
		형상			
	고저, 표고 등	고저(경사지 등)			
		표고			
		경사의 위치 및 굴곡			
토지이용상황	토지이용상황 등				
임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령				
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제 기타규제(고압선, 분묘 등)	1.00	1.00	평가대상 토지는 비교사례와 행정적조건 대등함.
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	평가대상 토지는 비교사례와 기타조건 대등함.
		기타			
누계			1.000	3.872	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

번호 (3) / 비교사례 번호 (1) (임야지대)

구분			격차율		비고
조건	항목	세항목	표준지	대상지	
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	1.05	평가대상 토지는 비교사례보다 접근도로의 상태 및 임도의 상태 등 가로조건 우세함.
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등			
접근 조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성	1.00	1.10	평가대상 토지는 비교사례보다 접근조건 우세함.
		인근 교통시설과의 접근성			
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성			
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.00	1.00	평가대상 토지는 비교사례와 환경조건 대등함.
		토양, 토질의 양부			
획지 조건	규모, 형상 등	면적	1.00	2.88	평가대상 토지는 비교사례보다 고저(경사지 등) 등의 획지조건 우세함.
		방위			
		형상			
	고저, 표고 등	고저(경사지 등)			
		표고			
	토지이용상황	경사의 위치 및 굴곡			
임상 등	토지이용상황 등				
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제	1.00	1.00	평가대상 토지는 비교사례와 행정적조건 대등함.
		기타규제(고압선, 분묘 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	0.98	평가대상 토지는 일부 선하지로서 구분지상권이 설정되어 있어 비교사례보다 기타조건 열세함.
		기타			
누계			1.000	3.260	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

(6) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액(단가) 산정

상기 제반사항을 종합적으로 참작하여 다음과 같이 토지단가를 산정하였습니다.

(단위: 원/㎡)

번호	사례가격	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	시산가액
1	2,219	1.00	1.02202	1.000	3.406	7,724
2	2,219	1.00	1.02202	1.000	3.872	8,781
3	2,219	1.00	1.02202	1.000	3.260	7,393

라. 토지가액 단가의 결정

거래사례비교법에 따른 시산가액은 시장상황을 반영한 균형가격의 성격을 가지고 있습니다. 하기에서 보는 바와 같이 공시지가기준법에 따른 시산가액은 거래사례비교법에 따른 시산가액의 범주 내에 속하고 있어 공시지가기준법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되는 것으로 판단됩니다.

따라서, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 주된 방법에 따른 시산가액을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 주된 방법인 공시지가기준법에 따른 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

번호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/㎡)	토지가액의 결정단가 (원/㎡)
1	7,719	7,724	7,700
2	8,822	8,781	8,800
3	7,393	7,393	7,400

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

Ⅲ. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액 결정의견

본건 토지는 공시지가기준법에 따른 가액이 제반법령 및 『감정평가에 관한 규칙』 등에 합리성이 인정되었으므로, 아래와 같이 감정평가액을 산정하였습니다.

2. 감정평가액

번호	소재지	지 목	사정면적 (㎡)	단 가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	경상북도 성주군 용암면 용정리 산80	임야	17,330 (34,660x1/2)	7,700	133,441,000	
2	용암면 용정리 산82	임야	991.5 (1,983x1/2)	8,800	8,725,200	
3	용암면 용정리 산83-1	임야	9,322.5 (18,645x1/2)	7,400	68,986,500	
합 계					₩211,152,700	

토지건물감정평가명세표

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 용암면 용정리	산80	임야	계획관리지역	34,660 x1/2	17,330	7,700	133,441,000	박성건 지분 입목 포함 선하지 구분 지상권설정 감안평가
2	경상북도 성주군 용암면 용정리	산82	임야	계획관리지역	1,983 x1/2	991.5	8,800	8,725,200	박성건 지분 입목 포함
3	경상북도 성주군 용암면 용정리	산83-1	임야	계획관리지역	18,645 x1/2	9,322.5	7,400	68,986,500	박성건 지분 입목 포함 선하지 구분 지상권설정 감안평가
합 계								₩211,152,700.-	
				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

본건 토지는 경상북도 성주군 용암면 용정리 소재 ‘용정2리마을’ 남측 원거리에 위치하며, 주위는 농촌취락지, 농경지, 임야 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건 번호 (1, 3) 토지는 차량 접근이 불가능하고, 번호 (2) 토지는 소형차량 접근이 겨우 가능하며, 간선도로, 대중교통 등의 일반교통사정은 보통인 편입니다.

(3) 형태 및 이용상태

본건 번호 (1, 2, 3) 토지는 북측 하향 경사지대에 북측 하향 완경사인 각각 부정형, 삼각형 임야로 자연림상태의 수목이 생장하고 있습니다.

(4) 인접 도로상태

본건 번호 (1, 3) 토지는 지적도상 맹지이고 인접 토지를 통해 접근하며, 번호 (2) 토지는 지적도상 맹지이나 북서측 끝으로 폭 약 2m의 비포장 농로에 접하여 접근이 가능합니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

본건 번호 (1) 토지는 계획관리지역이며, 성장관리계획구역(일반형), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)<수도법>입니다.

<추가기재> 해당지번 중 4706㎡ 전원개발사업구역(전원개발촉진법)

「국가지리정보 보물관리규정」 제10조 및 제11조에 의거 전력·통신·가스 등 공공의 이익 및 안전과 밀접한 관계가 있는 국가기간시설이 포함된 지도는 공개제한 대상으로 분류되어 있어 도면에 표기하지 않습니다.

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 |
|---|--|---------------------------------|

번호 (2) 토지는 계획관리지역이며, 성장관리계획구역(일반형), 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)<수도법>입니다.

번호 (3) 토지는 계획관리지역이며, 성장관리계획구역(일반형), 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호)<수도법>입니다.

<추가기재> 해당지번 중 2012㎡ 전원개발사업구역(전원개발촉진법)

「국가지리정보 보물관리규정」 제10조 및 제11조에 의거 전력·통신·가스 등 공공의 이익 및 안전과 밀접한 관계가 있는 국가기간시설이 포함된 지도는 공개제한 대상으로 분류되어 있어 도면에 표기하지 않습니다.

(6) 제시목록 외의 물건

- 1) 본건 번호 (1, 2, 3) 토지 지상에 자연림상태의 수목이 생장하고 있습니다.
- 2) 번호 (1) 토지 북서측 하단부 일부 지상에 송전철탑이 소재하고, 번호 (1, 3) 토지는 송전선이 통과하는 선하지입니다.
- 3) 번호 (1) 토지 북서측 경계지점 일부 지상에 이동식 컨테이너 1동이 소재합니다.

(7) 공부와의 차이

없습니다.

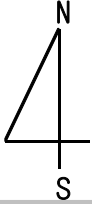
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(가) 임대관계 : 본건 번호 (1, 3) 토지는 송전선이 통과하는 선하지로서 구분지상권이 설정되어 있으며, 번호 (1) 토지는 (2013.03.13. 토지사용 3,786㎡, 2018.08.08. 토지사용 937㎡), 번호 (3) 토지는 (2013.09.10. 토지사용 2,012㎡)입니다.

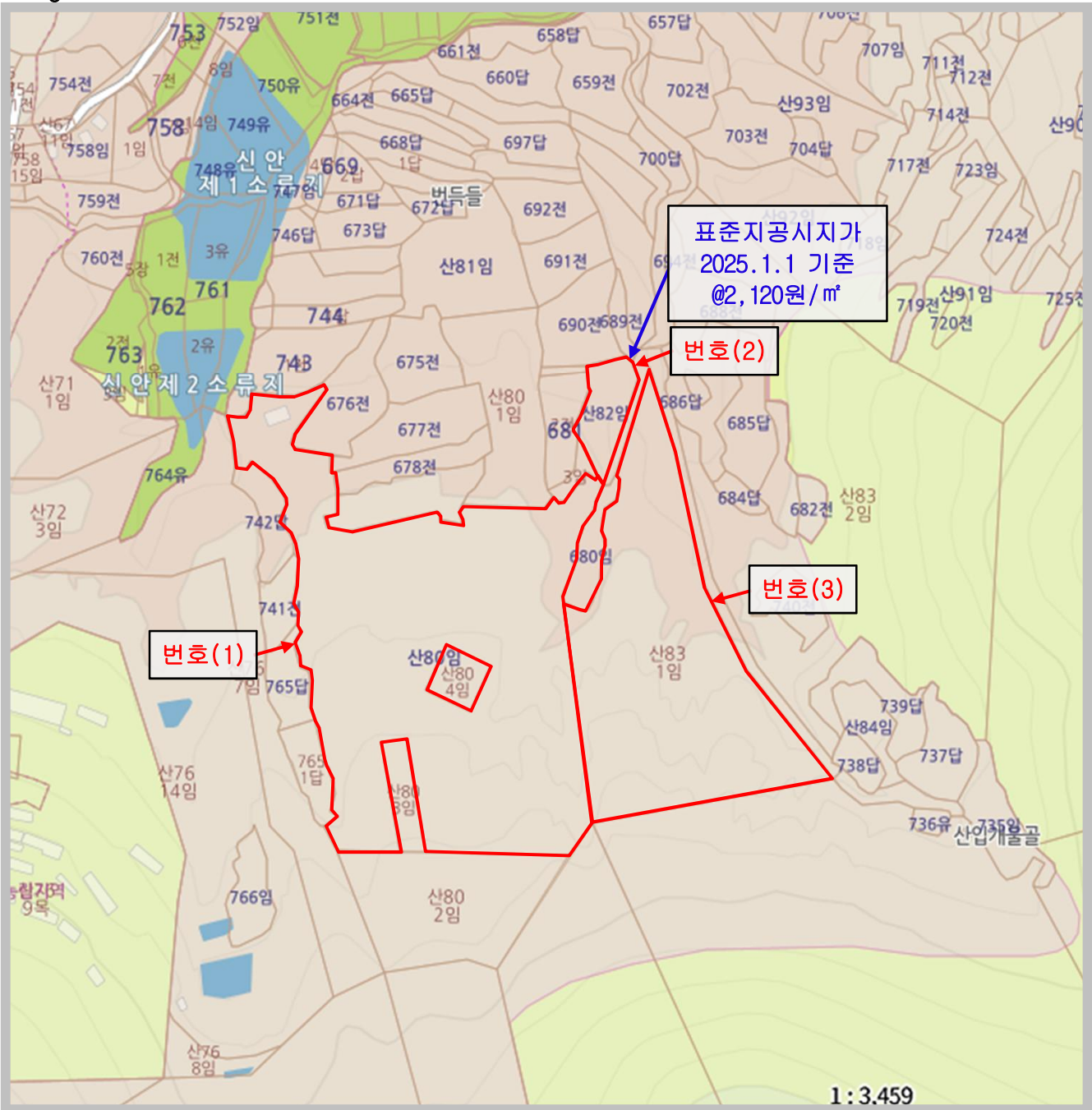
(나) 기 타 : 없습니다.

위 치 도

번호 : ()

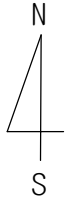


소재지	경상북도 성주군 용암면 용정리 산80 외 2필지
-----	----------------------------

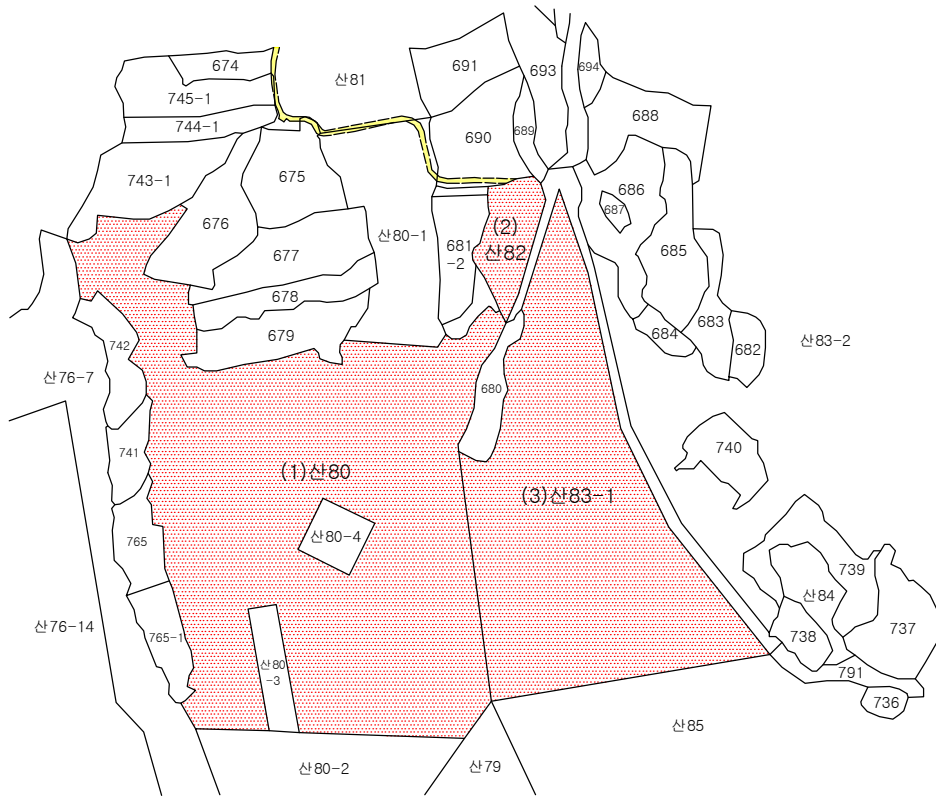


지 적 및 건 물 개 황 도

기 호 : ()



S=1:4000



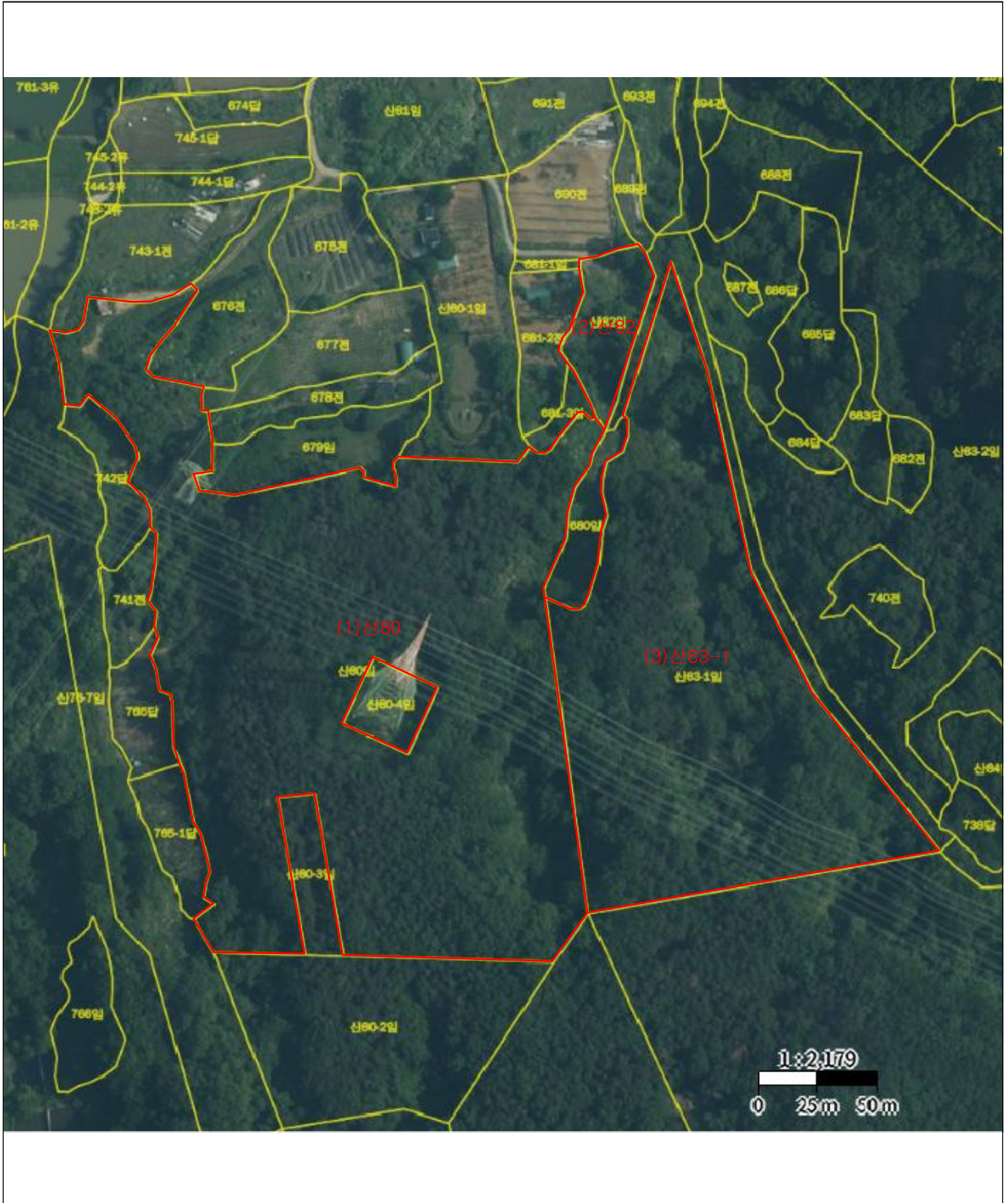
범례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도 로 선		평가건물 1층		평가제외건물(등기)
		도시계획선		평가건물 2층		평가제외건물(미등기)

지 적 및 건물 개황도

기호 : ()

S

: 1



사 진 용 지



본건 번호 (1~3) 토지 및 인근 전경



본건 번호 (1~3) 토지 전경

사 진 용 지



본건 번호 (1) 서측부분 전경



본건 번호 (1) 동측부분 전경

사 진 용 지



본건 번호 (1) 북서측하단부분 전경



본건 번호 (1) 토지 지상 송전철탐 전경

사 진 용 지



본건 번호 (1) 북서측하단부 컨테이너 전경



본건 번호 (2) 토지 전경

사 진 용 지



본건 번호 (3) 토지 전경1



본건 번호 (3) 토지 전경2