

감정평가서

건명	권상미 소유물건 (2024타경491)
의뢰인	대구지방법원 안동지원 사법보좌관 정석훈
감정서번호	K2403-1-034

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가서 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.

(주)금호감정평가법인



(부동산)감정평가표

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

감정평가사

추응우



(주)금호감정평가법인 대표이사

김시권

(서명또는인)



감정평가액		칠억오백사십육만칠천팔백원정 (₩705,467,800.-)				
의뢰인	대구지방법원 안동지원 사법보좌관 정석훈		감정평가목적	법원경매		
채무자	--		제출처	대구지방법원 안동지원 경매3계		
소유자 (대상업체명)	권상미 (2024타경491)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	--		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.04.18	2024.04.17 ~ 2024.04.18	2024.04.22	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	36,078	토지	36,078	--	705,467,800
	건물	30	건물	--	--	별실
		이	하	여	백	
	합계					₩705,467,800
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사		김시권		(인)	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상북도 영주시 봉현면 대촌리 소재 “봉현초등학교” 남측 인근에 위치하는 토지 및 건물에 대한 대구지방법원 안동지원의 임의경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조에 따라 대상물건마다 개별로 평가하되, 토지의 경우 주된 평가방법인 공시지가기준법으로 시산가액을 산정하고 다른 감정평가방식에 속하는 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였으며, 건물의 경우 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 참고가격자료 등을 고려하여 주된 평가방법인 원가법에 의하여 감정평가액을 결정함.

4. 기준시점

본건 평가시 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2024.04.18일을 기준시점으로 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기타 참고사항

- (1) 본건 기호 (1), (2), (7), (9), (10)지상에 토지에 화체된 것으로 판단되는 석축 등의 부합물이 존재하며, 독자적 경제적 가치가 미미한 수목 등이 소재하고 있으나 본건 토지의 사용수익에 미치는 영향은 미미한 것으로 사료되니 경매진행시 참고바람.
- (2) 본건 기호 (6), (8)토지상에 자생하는 입목은 현지 거래관행상 토지와 일체로 거래되는 사정 및 평가목적 등을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였으며, 자연림 상태로서 지상에는 식별이 용이치 않은 무연분묘 등이 소재할 수 있는 바, 경매진행 시 참고하시기 바람.
- (3) 본건 기호 (8)토지는 둘 이상의 용도지역에 걸쳐있는 토지로서, 주된 용도지역(보전관리지역)을 기준하여 평가하되, 각 용도지역 부분의 위치·형상·이용상황, 그 밖에 다른 용도지역 부분에 미치는 영향 등을 개별요인 비교시 고려하여 평가하였음.
- (4) 본건 기호 (10)지상에 등기사항 전부증명서 및 일반건축물대장상 경량철골구조 다가구주택 (가), (나)가 등재되어 있으나 기준시점 현재 “멸실” 된 것으로 현장조사되니 경매진행시 참고바람.
- (5) 본건 토지 및 건물의 소재지, 위치, 면적 등은 귀 원의 제시목록 등을 기준한바 경매진행 시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지가액의 산출근거

가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

“공시지가기준법”이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.

1. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 의하여 평가대상토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황 및 주위환경 등이 같거나 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정함.

(공시기준일: 2024.01.01.)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)	비고
가	봉현면 한천리 394	1,531	과	과수원	보전관리	세로(불)	부정형 완경사	10,800	
나	봉현면 한천리 산24-4	5,339	임	자연림	보전관리 농림지역	맹지	부정형 급경사	1,210	
다	봉현면 노좌리 328-1	648	대	단독주택	보전관리	세로(가)	사다리 완경사	19,600	

2. 시점수정치의 산정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(경상북도 영주시 보전관리지역)

기 간	지가변동률	비 고
2024.01.01 ~ 2024.04.18.	0.817% (1.00817배)	2024.01.01 ~ 2024.02.29 : 0.506 2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.183 (1 + 0.00506) * (1 + 0.00183 * 49/29) ≒ 1.00817

▷ 미고시월은 직전월의 지가변동률을 연장적용 하였음.

3. 지역요인 비교치의 산정

본건 토지는 비교표준지와 인근지역 내에 소재하고 있어 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 개별요인 비교치의 산정

- 본건 기호(1) / 비교표준지(가)

조건	항 목	세 항 목	비교치	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.95	본건은 표준지 대비 취락과의 접근성 및 농로의 상태 등 접근조건 열세함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부		
획지조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향	1.20	본건은 표준지 대비 경작의 편부 등 획지조건 우세함.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	대등함.
		규제의 정도		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
비교치	0.95 × 1.00 × 1.20 × 1.00 × 1.00		1.140	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본건 기호(2) / 비교표준지(가)

조건	항 목	세 항 목	비교치	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.95	본건은 표준지 대비 취락과의 접근성 및 농로의 상태 등 접근조건 열세함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부		
획지조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향	1.20	본건은 표준지 대비 경작의 편부 등 획지조건 우세함.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	대등함.
		규제의 정도		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
비교치	0.95 × 1.00 × 1.20 × 1.00 × 1.00		1.140	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본건 기호(3) / 비교표준지(나)

조건	항 목	세 항 목	비교치	비 고
접근 조건	교통의 편부	인근역과의 접근성	0.95	본건은 표준지 대비 인근취락과의 접근성, 임도의 배치 등 접근조건 열세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	2.80	본건은 표준지 대비 일조 등 자연조건 우세함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
토양, 토질	토양, 토질의 양부			
행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	본건은 표준지(일부 농림지역 1% 미만) 대비 용도지역 등 획지조건 대등함.
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기 타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
비교치	0.95 × 2.80 × 1.00 × 1.00		2.660	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본건 기호(4) / 비교표준지(다)

조건	항 목	세 항목	비교치	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.90	본건은 표준지 대비 가로의 폭 등 가로조건 열세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.90	본건은 표준지 대비 교통시설과의 접근성 등 접근조건 열세함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.90	본건은 표준지 대비 인근토지의 이용상황 등 환경조건 열세함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
	위험 및 혐오시설 등	도시가스 등		
변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무				
	특별고압선 등과의 거리			
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.33	본건은 표준지 대비 접면도로 상태 등 획지조건 우세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형 획지		
		방위		
		고저		
	접면도로 상태	경사지		
		각지		
		2면획지		
	3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.33	본건(지목 도로)은 표준지 대비 지목 등 행정적조건 열세함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
비교치	0.90 × 0.90 × 0.90 × 1.33 × 0.33 × 1.00		0.320	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본건 기호(5) / 비교표준지(나)

조건	항 목	세 항 목	비교치	비 고
접근 조건	교통의 편부	인근역과의 접근성	0.95	본건은 표준지 대비 인근취락과의 접근성, 임도의 배치 등 접근조건 열세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	2.80	본건은 표준지 대비 일조 등 자연조건 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	본건은 표준지(일부 농림지역 1% 미만) 대비 용도지역 등 획지조건 대등함.
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기 타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
비교치	0.95 × 2.80 × 1.00 × 1.00		2.660	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본건 기호(6) / 비교표준지(나)

조건	항 목	세 항 목	비교치	비 고
접근 조건	교통의 편부	인근역과의 접근성	0.90	본건은 표준지 대비 인근취락과의 접근성, 임도의 배치 등 접근조건 열세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
	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	본건은 표준지(일부 농림지역 1% 미만) 대비 용도지역 등 획지조건 대등함.
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기 타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
비교치	0.90 × 1.00 × 1.00 × 1.00		0.900	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본건 기호(7) / 비교표준지(나)

조건	항 목	세 항 목	비교치	비 고
접근 조건	교통의 편부	인근역과의 접근성	0.95	본건은 표준지 대비 인근취락과의 접근성, 임도의 배치 등 접근조건 열세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	5.50	본건은 표준지 대비 일조 등 자연조건 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	본건은 표준지(일부 농림지역 1% 미만) 대비 용도지역 등 획지조건 대등함.
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기 타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
비교치	0.95 × 5.50 × 1.00 × 1.00		5.225	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본건 기호(8) / 비교표준지(나)

조건	항 목	세 항 목	비교치	비 고
접근 조건	교통의 편부	인근역과의 접근성	0.90	본건은 표준지 대비 인근취락과의 접근성, 임도의 배치 등 접근조건 열세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.10	본건은 표준지 대비 일조 등 자연조건 우세함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
토양, 토질	토양, 토질의 양부			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	0.98	본건(일부 농림지역 등)은 표준지(일부 농림지역 1% 미만) 대비 용도지역 등 행정적조건 열세함.
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기 타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
비교치	0.90 × 1.10 × 0.98 × 1.00		0.970	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본건 기호(9) / 비교표준지(나)

조건	항 목	세 항 목	비교치	비 고
접근 조건	교통의 편부	인근역과의 접근성	0.95	본건은 표준지 대비 인근취락과의 접근성, 임도의 배치 등 접근조건 열세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	5.50	본건은 표준지 대비 일조 등 자연조건 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	본건은 표준지(일부 농림지역 1% 미만) 대비 용도지역 등 획지조건 대등함.
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기 타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
비교치	0.95 × 5.50 × 1.00 × 1.00		5.225	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본건 기호(10) / 비교표준지(다)

조건	항 목	세 항 목	비교치	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.90	본건은 표준지 대비 가로의 폭 등 가로조건 열세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.90	본건은 표준지 대비 교통시설과의 접근성 등 접근조건 열세함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.90	본건은 표준지 대비 인근토지의 이용상황 등 환경조건 열세함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
		도시가스 등		
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무			
	특별고압선 등과의 거리			
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.33	본건은 표준지 대비 접면도로 상태 등 획지조건 우세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형 획지		
		방위		
		고저		
	접면도로 상태	경사지		
		각지		
		2면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
비교치	0.90 × 0.90 × 0.90 × 1.33 × 1.00 × 1.00		0.970	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 요인 보정치의 산정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례(1998.7.10.선고 98두6067, 1993.9.10.선고 92누16300, 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28.) 등에 의거하여 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가사례와 균형을 유지하고, 인근 지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위해 보정이 필요함.

$$\text{그 밖의 요인보정치} = \frac{\text{사례로 비준한 기준시점 당시의 비교표준지가격}}{\text{기준시점 당시 비교표준지가격}}$$

(1) 인근지역 내의 평가사례 및 거래사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보 및 등기사항전부증명서 등]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	토지단가 (원/㎡)	기준(거래) 시점	목적
A	봉현면 한천리 ***	19,940	전	보전관리	전	12,200	2023.10.04	시가참고
B	봉현면 한천리 산***~*	109,398	임	농림지역 보전관리	자연림	3,500	2023.10.04	시가참고
C	봉현면 한천리 ***	3,534	전	보전관리	과수원	23,000	2023.06.01	일반거래 (시가참고)
D	봉현면 유전리 ***~*	16,008	과	보전관리	과수원	26,000	2024.01.12	시가참고
E	봉현면 노좌리 ***	1,139	대	보전관리	단독	35,000	2022.03.25	담보
F	봉현면 노좌리 ***	1,638	대	보전관리	단독	42,000	2020.06.05	경매
G	봉현면 한천리 ***~*	32,948	대	계획관리	건부지	125,000	2024.03.25	경매
H	봉현면 유전리 산***~*	26,380중 25,980	임	보전관리	자연림	10,000	2020.06.17	담보
I	봉현면 유전리 산**	12,801	임	농림지역	자연림	5,800	2021.12.28	경매

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	토지단가 (원/㎡)	기준(거래) 시점	목적
J	봉현면 한천리 *	1,398	전	보전관리	전	64,735	2022.04.29	실거래
K	봉현면 대촌리 ***~*	4,419	과	보전관리	과	33,944	2023.02.24	실거래
L	봉현면 대촌리 산*	40,661	임	농림지역 계획관리 보전관리	임	4,426	2019.08.30	실거래
M	봉현면 한천리 산*	25,388	임	농림지역 계획관리 보전관리	임	1,969	2021.10.12	실거래
N	봉현면 한천리 산***~*	66,109	임	농림지역 보전관리 생산관리	임	2,465	2019.08.19	실거래
O	봉현면 대촌리 ***~*	329.5	대	보전관리	대	23,672	2018.07.04	실거래
P	봉현면 오현리 ***	660	대	보전관리	대	38,439	2019.09.30	실거래

사례(P) 지상 건물	용도	구조	연면적(㎡)	사용승인일자
	단독주택	블록구조	82.10	1995.06.20
사례(P) 토지 추정단가	$\{ 50,000,000 - (750,000 * 16/40 * 82.10) \} / 660.0 \approx @ 38,439\text{원}/\text{㎡}$ $\{ (\text{거래가액} - \text{건물가액}) \} / \text{토지면적} = \text{토지단가}$			

(2) 인근지역 유사토지 지가수준

지리적위치	이용상황(용도지역)	지가수준
평가대상 인근	농경지(보전관리)	@ 24,000원/㎡ 내외
평가대상 인근	임야(보전관리)	@ 4,000원/㎡ 내외
평가대상 인근	대지(보전관리)	@ 45,000원/㎡ 내외

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 그 밖의 요인보정치의 결정

1) 비교사례의 선정

표준지와 용도지역 및 이용상황 등이 동일 또는 유사하며 위치적 유사성 등을 고려, 평가사례(C), (F), (H)를 각각 선정함.

2) 평가사례(거래사례)기준 비교표준지 가격

표준지 기호	사례기호	사례단가 (원/㎡)	시점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	사례기준가격 (원/㎡)
가	C	23,000	1.01399	1.000	1.050	24,488

① 시점수정치(2023.06.01.~2024.04.18.) : 1.01399배(1.399%)

(한국감정평가사협회 감정평가정보센터 지가변동율계산 인용)

② 지역요인비교치 : 인근지역에 소재하여 대등함.(1.00)

③ 개별요인비교치(비교요인 및 항목은 상기 개별요인비교표 참고)

개 별 요 인		비교치	
조건	비 교 내 용	사례	표준지
접근조건	표준지는 사례 대비 제반 접근조건 대등함.	1.00	1.00
자연조건	표준지는 사례 대비 제반 자연조건 대등함.	1.00	1.00
획지조건	표준지는 사례 대비 경작의 편부 등 획지조건 열세함.	1.00	1.05
행정적조건	표준지는 사례 대비 행정적조건 대등함.	1.00	1.00
기타조건	표준지는 사례 대비 제반 기타조건 대등함.	1.00	1.00
비교치	$1.00 \times 1.00 \times 1.05 \times 1.00 \times 1.00$	1.050	

표준지 기호	사례기호	사례단가 (원/㎡)	시점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	사례기준가격 (원/㎡)
나	H	10,000	1.05886	1.000	0.425	4,500

① 시점수정치(2020.06.17.~2024.04.18.) : 1.05886배(5.886%)

(한국감정평가사협회 감정평가정보센터 지가변동율계산 인용)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- ② 지역요인비교치 : 인근지역에 소재하여 대등함.(1.00)
- ③ 개별요인비교치(비교요인 및 항목은 상기 개별요인비교표 참고)

개 별 요 인		비교치	
조건	비 교 내 용	사례	표준지
접근조건	표준지는 사례 대비 인근취락과의 접근성 등 접근조건 열세함.	1.00	0.50
자연조건	표준지는 사례 대비 지세, 방위 등 자연조건 열세함.	1.00	0.85
행정적조건	표준지(일부 농림지역 1% 미만)는 사례와 제반 행정적조건 대등함.	1.00	1.00
기타조건	표준지는 사례와 제반 기타조건 대등함.	1.00	1.00
비교치	0.50 × 0.85 × 1.00 × 1.00	0.425	

표준지 기호	사례기호	사례단가 (원/㎡)	시점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	사례기준가격 (원/㎡)
다	F	42,000	1.05920	1.000	1.050	46,711

- ① 시점수정치(2020.06.05.~2024.04.18.) : 1.05920배(5.920%)
(한국감정평가사협회 감정평가정보센터 자가변동율계산 인용)
- ② 지역요인비교치 : 인근지역에 소재하여 대등함.(1.00)
- ③ 개별요인비교치(비교요인 및 항목은 상기 개별요인비교표 참고)

개 별 요 인		비교치	
조건	비 교 내 용	사례	표준지
가로조건	표준지는 사례 대비 가로조건 대등함.	1.00	1.00
접근조건	표준지는 사례 대비 접근조건 대등함.	1.00	1.00
환경조건	표준지는 사례 대비 인근토지의 이용상황 등 환경조건 우세함.	1.00	1.05
획지조건	표준지는 사례 대비 획지조건 대등함.	1.00	1.00
행정적조건	표준지는 사례 대비 행정적조건 대등함.	1.00	1.00
기타조건	표준지는 사례 대비 기타조건 대등함.	1.00	1.00
비교치	1.00 × 1.00 × 1.05 × 1.00 × 1.00	1.050	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 기준시점(2024.04.18) 당시의 비교표준지가격

구분	비교표준지 공시지가	시점수정치	비교표준지 가격(원/㎡)
가	10,800	1.00817	10,888
나	1,210	1.00817	1,220
다	19,600	1.00817	19,760

4) 그 밖의 요인 보정치의 산정

비교표준지 기호	사례기호	평가사례 기준 비교표준지 가격(①)	기준시점의 비교표준지 가격(②)	가격격차 (=①/②)
가	C	24,488	10,888	2.249
나	H	4,500	1,220	3.689
다	F	46,711	19,760	2.364

상기에서 산정된 기준시점 당시의 비교표준지 공시지가 및 비교사례를 기준한 가격의 격차와 인근지역 내 유사토지의 지가수준, 거래사례 등을 종합적으로 고려할 때 그 밖의 요인보정은 상황 보정하는 것이 적정하다고 판단됨.

[비교표준지 (가): 2.24, 비교표준지 (나): 3.68, 비교표준지 (다): 2.36]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액

산식 = 공시지가(원/㎡) x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인 x 그 밖의 요인							
기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	10,800	1.00817	1.000	1.140	2.24	27,804	27,800
2	10,800	1.00817	1.000	1.140	2.24	27,804	27,800
3	1,210	1.00817	1.000	2.660	3.68	11,941	11,900
4	19,600	1.00817	1.000	0.320	2.36	14,923	14,900
5	1,210	1.00817	1.000	2.660	3.68	11,941	11,900
6	1,210	1.00817	1.000	0.900	3.68	4,040	4,000
7	1,210	1.00817	1.000	5.225	3.68	23,456	23,500
8	1,210	1.00817	1.000	0.970	3.68	4,355	4,400
9	1,210	1.00817	1.000	5.225	3.68	23,456	23,500
10	19,600	1.00817	1.000	0.970	2.36	45,235	45,200

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임. (「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제7항)

1. 비교 거래사례의 선정

[자료출처 : 등기사항전부증명서 등]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
J	봉현면 한천리 *	1,398	전	보전관리	전	64,735	2022.04.29	실거래
K	봉현면 대촌리 *****	4,419	과	보전관리	과	33,944	2023.02.24	실거래
L	봉현면 대촌리 산*	40,661	임	농림지역 계획관리 보전관리	임	4,426	2019.08.30	실거래
M	봉현면 한천리 산*	25,388	임	농림지역 계획관리 보전관리	임	1,969	2021.10.12	실거래
N	봉현면 한천리 산***	66,109	임	농림지역 보전관리 생산관리	임	2,465	2019.08.19	실거래
O	봉현면 대촌리 *****	329.5	대	보전관리	대	23,672	2018.07.04	실거래
P	봉현면 오현리 ***	660	대	보전관리	대	38,439	2019.09.30	실거래

사례(P) 지상 건물	용도	구조	연면적(㎡)	사용승인일자
	단독주택	블록구조	82.10	1995.06.20
사례(P) 토지 추정단가	$\{ 50,000,000 - (750,000 * 16/40 * 82.10) \} / 660.0 \approx @ 38,439\text{원}/\text{㎡}$ $\{ (\text{거래가액} - \text{건물가액}) \} / \text{토지면적} = \text{토지단가}$			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

평가대상토지의 인근지역에 소재하는 상기 거래사례 중에서 평가대상 토지와 용도지역·이용상황 및 주위환경 등이 동일 또는 유사한 거래사례(K),(L),(P)를 비교 거래사례로 각각 선정함.

2. 사정보정치의 산정

상기의 거래사례는 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

3. 시점수정치의 산정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정함.

(경상북도 영주시)

구 분	기 간	용도지역 /지가변동률(%)	비 고
거래사례(K) 대비 본건 기호 (1),(2)	2023.02.24.~ 2024.04.18	< 보전관리지역 > 1.522 (1.01522)	$(1 + 0.00122 * 5/28) * (1 + 0.00077) * (1 + 0.00036) * (1 - 0.00013) * (1 + 0.00090) * (1 + 0.00067) * (1 + 0.00105) * (1 + 0.00072) * (1 + 0.00056) * (1 + 0.00041) * (1 + 0.00145) * (1 + 0.00506) * (1 + 0.00183 * 49/29)$ ≈ 1.01522
거래사례(L) 대비 본건 기호 (3),(5)~(9)	2019.08.30 ~ 2024.04.18	< 보전관리지역 > 7.405 (1.07405)	$(1 + 0.00150 * 2/31) * (1 + 0.00244) * (1 + 0.00216) * (1 + 0.00151) * (1 + 0.00180) * (1 + 0.01698) * (1 + 0.01763) * (1 + 0.01261) * (1 + 0.00849) * (1 + 0.00506) * (1 + 0.00183 * 49/29)$ ≈ 1.07405

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	기간	용도지역 /지가변동률(%)	비고
거래사례(P) 대비 본건 기호 (4),(10)	2019.09.30 ~ 2024.04.18	< 보전관리지역 > 7.141 (1.07141)	$(1 + 0.00244 * 1/30) * (1 + 0.00216) * (1 + 0.00151) * (1 + 0.00180) * (1 + 0.01698) * (1 + 0.01763) * (1 + 0.01261) * (1 + 0.00849) * (1 + 0.00506) * (1 + 0.00183 * 49/29)$ ≒ 1.07141

▷ 미고시월은 직전월의 지가변동률을 연장적용 하였음.

4. 지역요인 비교치의 산정

본건 토지는 거래사례와 인근지역 내에 소재하고 있어 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 개별요인 비교치의 산정

- 본건 기호(1) / 거래사례(K)

조건	항 목	세 항 목	비교치	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.70	본건은 사례 대비 취락과의 접근성 및 농로의 상태 등 접근조건 열세함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부		
획지조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향	1.20	본건은 사례 대비 경작의 편부 등 획지조건 우세함.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도	1.00	대등함.
		규제의 정도		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
비교치	0.70 × 1.00 × 1.20 × 1.00 × 1.00		0.840	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본건 기호(2) / 거래사례(K)

조건	항 목	세 항 목	비교치	비 고
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성	0.70	본건은 사례 대비 취락과의 접근성 및 농로의 상태 등 접근조건 열세함.
		농로의 상태		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부		
획지조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향	1.20	본건은 사례 대비 경작의 편부 등 획지조건 우세함.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	대등함.
		규제의 정도		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
비교치	0.70 × 1.00 × 1.20 × 1.00 × 1.00		0.840	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본건 기호(3) / 거래사례(L)

조건	항 목	세 항 목	비교치	비 고
접근 조건	교통의 편부	인근역과의 접근성	0.92	본건은 사례 대비 인근취락과의 접근성, 임도의 배치 등 접근조건 열세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	2.80	본건은 사례 대비 일조 등 자연조건 우세함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	0.99	본건은 사례(농림지역, 계획관리 등) 대비 용도지역 등 행정적조건 열세함.
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기 타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
비교치	0.92 × 2.80 × 0.99 × 1.00		2.550	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본건 기호(4) / 거래사례(P)

조건	항 목	세 항목	비교치	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.90	본건은 사례 대비 가로의 폭 등 가로조건 열세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.90	본건은 사례 대비 교통시설과의 접근성 등 접근조건 열세함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.90	본건은 사례 대비 인근토지의 이용상황 등 환경조건 열세함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
	위험 및 혐오시설 등	도시가스 등		
변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리				
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.50	본건은 사례 대비 접면도로 상태 등 획지조건 우세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형 획지		
		방위		
		고저		
	접면도로 상태	경사지		
		각지		
		2면획지 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.33	본건(지목 도로)은 사례 대비 지목 등 행정적조건 열세함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
비교치	0.90 × 0.90 × 0.90 × 1.50 × 0.33 × 1.00		0.361	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본건 기호(5) / 거래사례(L)

조건	항 목	세 항 목	비교치	비 고
접근 조건	교통의 편부	인근역과의 접근성	0.92	본건은 사례 대비 인근취락과의 접근성, 임도의 배치 등 접근조건 열세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	2.80	본건은 사례 대비 일조 등 자연조건 우세함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	0.99	본건은 사례(농림지역, 계획관리 등) 대비 용도지역 등 행정적조건 열세함.
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기 타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
비교치	0.92 × 2.80 × 0.99 × 1.00		2.550	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본건 기호(6) / 거래사례(L)

조건	항 목	세 항 목	비교치	비 고
접근 조건	교통의 편부	인근역과의 접근성	0.87	본건은 사례 대비 인근취락과의 접근성, 임도의 배치 등 접근조건 열세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	0.99	본건은 사례(농림지역, 계획관리 등) 대비 용도지역 등 행정적조건 열세함.
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기 타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
비교치	0.87 × 1.00 × 0.99 × 1.00		0.861	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본건 기호(7) / 거래사례(L)

조건	항 목	세 항 목	비교치	비 고
접근 조건	교통의 편부	인근역과의 접근성	0.92	본건은 사례 대비 인근취락과의 접근성, 임도의 배치 등 접근조건 열세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	5.50	본건은 사례 대비 일조 등 자연조건 우세함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	0.99	본건은 사례(농림지역, 계획관리 등) 대비 용도지역 등 행정적조건 열세함.
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기 타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
비교치	0.92 × 5.50 × 0.99 × 1.00		5.009	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본건 기호(8) / 거래사례(L)

조건	항 목	세 항 목	비교치	비 고
접근 조건	교통의 편부	인근역과의 접근성	0.87	본건은 사례 대비 인근취락과의 접근성, 임도의 배치 등 접근조건 열세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.10	본건은 사례 대비 일조 등 자연조건 우세함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
	경사의 굴곡			
토양, 토질	토양, 토질의 양부			
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	0.97	본건(일부 농림지역 등)은 사례(농림지역, 계획관리 등) 대비 용도지역 등 행정적조건 열세함.
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기 타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
비교치	0.87 × 1.10 × 0.97 × 1.00		0.928	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본건 기호(9) / 거래사례(L)

조건	항 목	세 항 목	비교치	비 고
접근 조건	교통의 편부	인근역과의 접근성	0.92	본건은 사례 대비 인근취락과의 접근성, 임도의 배치 등 접근조건 열세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	5.50	본건은 사례 대비 일조 등 자연조건 우세함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	0.99	본건은 사례(농림지역, 계획관리 등) 대비 용도지역 등 행정적조건 열세함.
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기 타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
비교치	0.92 × 5.50 × 0.99 × 1.00		5.009	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본건 기호(10) / 거래사례(P)

조건	항 목	세 항목	비교치	비 고
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	0.90	본건은 사례 대비 가로의 폭 등 가로조건 열세함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.90	본건은 사례 대비 교통시설과의 접근성 등 접근조건 열세함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.90	본건은 사례 대비 인근토지의 이용상황 등 환경조건 열세함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
	위험 및 혐오시설 등	도시가스 등		
변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리				
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.50	본건은 사례 대비 접면도로 상태 등 획지조건 우세함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방위		
		고저		
		경사지		
	접면도로 상태	각지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타조건	기 타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
비교치	0.90 × 0.90 × 0.90 × 1.50 × 1.00 × 1.00		1.094	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

상기 제반 가치형성요인을 종합적으로 참작하여 거래사례비교법에 의한 본건 토지의 시산가액(비준가격)을 다음과 같이 결정함.

산식 = 사례토지가격(원/㎡) x 사정보정 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인							
기호	사례가격 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	33,944	1.000	1.01522	1.000	0.840	28,947	28,900
2	33,944	1.000	1.01522	1.000	0.840	28,947	28,900
3	4,426	1.000	1.07405	1.000	2.550	12,122	12,100
4	38,439	1.000	1.07141	1.000	0.361	14,867	14,900
5	4,426	1.000	1.07405	1.000	2.550	12,122	12,100
6	4,426	1.000	1.07405	1.000	0.861	4,093	4,100
7	4,426	1.000	1.07405	1.000	5.009	23,812	23,800
8	4,426	1.000	1.07405	1.000	0.928	4,411	4,400
9	4,426	1.000	1.07405	1.000	5.009	23,812	23,800
10	38,439	1.000	1.07141	1.000	1.094	45,055	45,100

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 토지 감정평가액의 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액

구 분	기호	토지면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	토지가액(원)
공시지가기준법	1	11,424	27,800	317,587,200
	2	9,151	27,800	254,397,800
	3	654	11,900	7,782,600
	4	234	14,900	3,486,600
	5	602	11,900	7,163,800
	6	7,748	4,000	30,992,000
	7	76	23,500	1,786,000
	8	4,807	4,400	21,150,800
	9	62	23,500	1,457,000
	10	1,320	45,200	59,664,000
거래사례비교법	1	11,424	28,900	330,153,600
	2	9,151	28,900	264,463,900
	3	654	12,100	7,913,400
	4	234	14,900	3,486,600
	5	602	12,100	7,284,200
	6	7,748	4,100	31,766,800
	7	76	23,800	1,808,800
	8	4,807	4,400	21,150,800
	9	62	23,800	1,475,600
	10	1,320	45,100	59,532,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 토지의 감정평가액 결정

상기에 선정된 각 시산가액을 검토한 결과, 양 시산가액 공히 인근지역의 호가 범위 내에서 유사하게 산출되는바 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성 및 시장성 등이 인정된다고 판단되어 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 다음과 같이 토지가액을 결정함.

기호	소재지	토지면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	토지가액(원)	비고
1	봉현면 한천리 463-1	11,424	27,800	317,587,200	
2	봉현면 한천리 463-2	9,151	27,800	254,397,800	
3	봉현면 한천리 463-3	654	11,900	7,782,600	
4	봉현면 한천리 463-4	234	14,900	3,486,600	
5	봉현면 한천리 463-7	602	11,900	7,163,800	
6	봉현면 한천리 463-8	7,748	4,000	30,992,000	
7	봉현면 한천리 463-9	76	23,500	1,786,000	
8	봉현면 한천리 463-10	4,807	4,400	21,150,800	
9	봉현면 한천리 463-11	62	23,500	1,457,000	
10	봉현면 한천리 463-6	1,320	45,200	59,664,000	
합 계		36,078		705,467,800	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액

구 분		사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	토지가액(원)	비고
토지	기호(1)	11,424	27,800	317,587,200	
	기호(2)	9,151	27,800	254,397,800	
	기호(3)	654	11,900	7,782,600	
	기호(4)	234	14,900	3,486,600	
	기호(5)	602	11,900	7,163,800	
	기호(6)	7,748	4,000	30,992,000	
	기호(7)	76	23,500	1,786,000	
	기호(8)	4,807	4,400	21,150,800	
	기호(9)	62	23,500	1,457,000	
	기호(10)	1,320	45,200	59,664,000	
건물	기호(가)	15.0	-	-	멸실
	기호(나)	15.0	-	-	멸실
합 계				705,467,800	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 결정의견

상기 산출내역 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지감정평가액 및 원가법에 의한 건물감정평가액의 합리성이 인정되므로 이를 기준으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

토지, 건물 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 영주시 봉현면 한천리	463-1	과수원	보전관리지역	11,424	11,424	27,800	317,587,200	현황 : "잡종지"
2	"	463-2	과수원	보전관리지역	9,151	9,151	27,800	254,397,800	현황 : "잡종지"
3	"	463-3	임야	보전관리지역	654	654	11,900	7,782,600	현황 : "잡종지"
4	"	463-4	도로	보전관리지역	234	234	14,900	3,486,600	
5	"	463-7	임야	보전관리지역	602	602	11,900	7,163,800	현황 : "잡종지"
6	"	463-8	임야	보전관리지역	7,748	7,748	4,000	30,992,000	입목포함 평가
7	"	463-9	임야	보전관리지역	76	76	23,500	1,786,000	현황 : "잡종지"
8	"	463-10	임야	보전관리지역 농림지역	4,807	4,807	4,400	21,150,800	입목포함 평가
9	"	463-11	임야	보전관리지역	62	62	23,500	1,457,000	현황 : "잡종지"
10	"	463-6	대	보전관리지역	1,320	1,320	45,200	59,664,000	현황 : "잡종지"
가	경상북도 영주시 봉현면 한천리 [도로명주소] 경상북도 영주시 봉현면	463-6 위지상	다가구 주택	경량철골조 판넬지붕 단층	15	-	-	-	멸실

토지, 건물 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	
나	소백로 1516-150 경상북도 영주시 봉현면 한천리 [도로명주소] 경상북도 영주시 봉현면 소백로 1516-150	463-6 위지상	다가구 주택	경량철골조 판넬지붕 단층	15	-	-	-	열실
합 계								₩705,467,800.-	
					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 영주시 봉현면 대촌리 소재 '봉현초등학교' 남측에 위치하며, 주위 일대는 농경지 및 임야 등으로 형성되어 있으며, 제반 주위환경은 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량등의 접근이 곤란하며 인근취락과의 거리 등 제반 교통사정은 다소 불편함.

(3) 형태 및 이용상태

- 기호 (1), (2), (7), (9), (10) : 부정형의 토지로서 북측 하향완경사지대내 계단식으로 조성중인 토지로서, 현황 "잡종지"상태임.
- 기호 (3), (5) : 막대형의 토지로서 북측 하향완경사지대 내 도로로 이용하기 위해 조성 중인 토지로서, 현황 "잡종지"상태임.
- 기호 (4) : 막대형의 토지로서 건축허가를 위한 "도로"부지로 이용중임.
- 기호 (6), (8) : 동측하향경사지대를 이루는 부정형의 토지로서 "자연림"으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

지적도상 맹지이나 본건 북측으로 개설된 비포장 현황도로를 이용하여 통행가능함.

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), (4), (10) : 토지이용계획확인서상 보전관리지역, 가축사육제한구역 (2013-02-25)(닭, 오리, 개, 돼지, 젓소), 가축사육제한구역기타(2013-02-25)(소, 말, 사슴, 양), 공장설립승인지역임.
- 기호 (3) : 토지이용계획확인서상 보전관리지역, 가축사육제한구역(2013-02-25)(닭, 오리, 개, 돼지, 젓소), 준보전산지, 공장설립승인지역임.
- 기호 (5), (6), (7), (9) : 토지이용계획확인서상 보전관리지역, 가축사육제한구역 (2013-02-25)(닭, 오리, 개, 돼지, 젓소), 가축사육제한구역기타(2013-02-25)(소, 말, 사슴, 양), 준보전산지, 공장설립승인지역임.
- 기호 (8) : 토지이용계획확인서상 농림지역, 보전관리지역, 가축사육제한구역(2013-02-25)(닭, 오리, 개, 돼지, 젓소), 가축사육제한구역기타(2013-02-25)(소, 말, 사슴, 양), 보전산지, 임업용산지(임업용산지), 준보전산지, 공장설립승인지역임.

(6) 제시목록 외의 물건

본건 기호 (1), (2), (7), (9), (10) 지상에 토지에 화체된 것으로 판단되는 석축 등의 부합물이 존재하며, 독자적 경제적 가치가 미미한 수목 등이 소재하고 있으나 본건 토지의 사용수익에 미치는 영향은 미미한 것으로 사료되니 업무진행시 참고바람.

(7) 공부와의 차이

본건 기호 (1), (2) 공부상 지목은 "과수원", 기호 (3), (5), (7), (9)의 공부상 지목은 "임야", 기호 (10)의 공부상 지목은 "대"이나 현황 모두 "잡종지"상태임.

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) | |

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기 타 : 본건 토지의 소재지, 위치, 면적, 수량 등은 귀 원의 제시목록 등을 기준 하였는바, 경매진행 시 참고바람.

건물 감정평가요항표

- | | | |
|--------------|-------------|------------------------|
| (1) 건물의 구조 | (2) 이용상태 | (3) 설비내역 |
| (4) 부합물 및 종물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

(1) 건물의 구조

-.

(2) 이용상태

-.

(3) 설비내역

-.

(4) 부합물 및 종물

-.

(5) 공부와의 차이

본건 기호 (10) 지상에 등기사항 전부증명서 및 일반건축물대장상 경량철골구조 다가구 주택 (가), (나)가 등재되어 있으나 기준시점 현재 멸실된 것으로 현장조사됨.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기 타 : 본건 건물의 소재지, 면적 등은 일반건축물대장등본, 건물 등기사항전부증명서 등을 기준함.

K2403-1-034

위 치 도



소재지

경상북도 영주시 봉현면 한천리 394번지



K2403-1-034

위 치 도



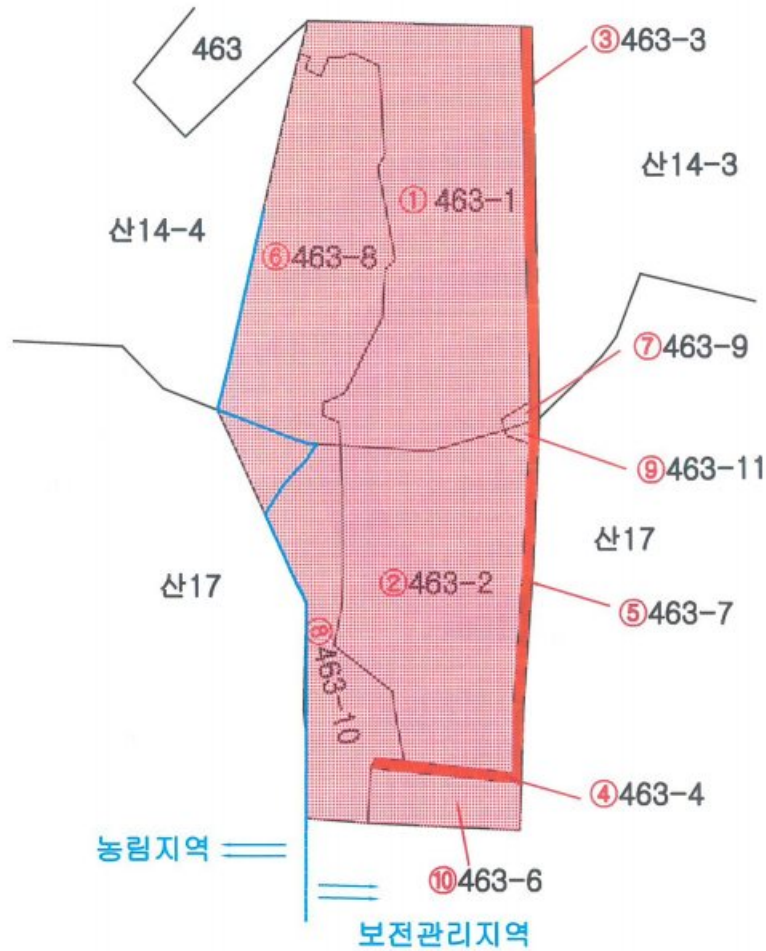
소재지

경상북도 영주시 봉현면 노좌리 328-1번지



지적 및 건물개황도

축척: 1/1200



범례	 평가대상토지	 평가건물 1층	 평가제외건물(등기)
	 도로선	 평가건물 2층	 평가제외건물(미등기)
	 계획도로선	 평가건물 3층이상	 지하층

사 진 용 지



기호(1)

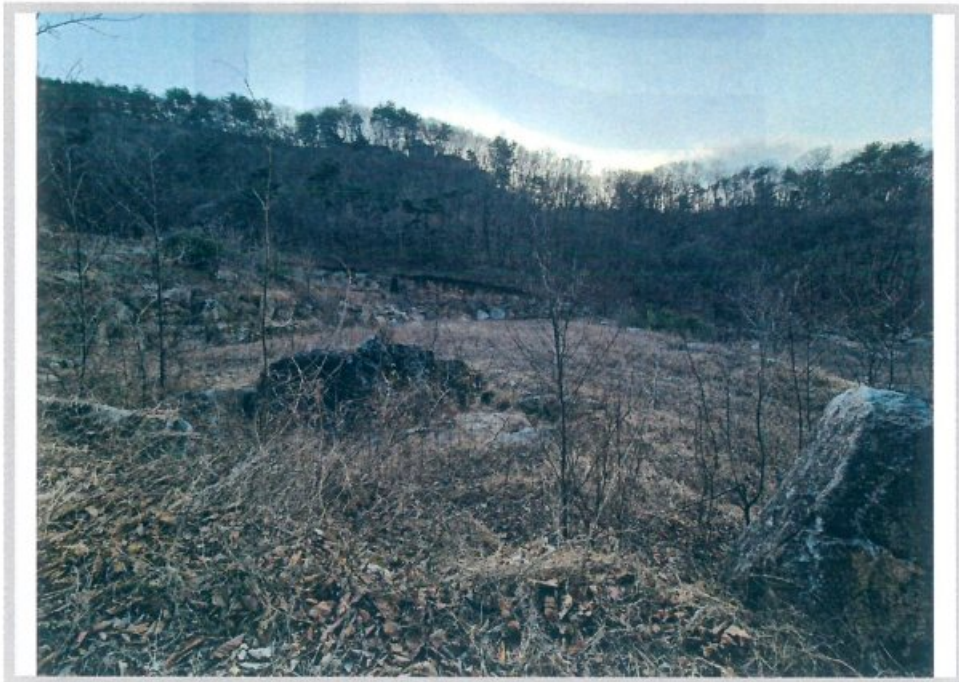


기호(1)

사 진 용 지



기호(2)

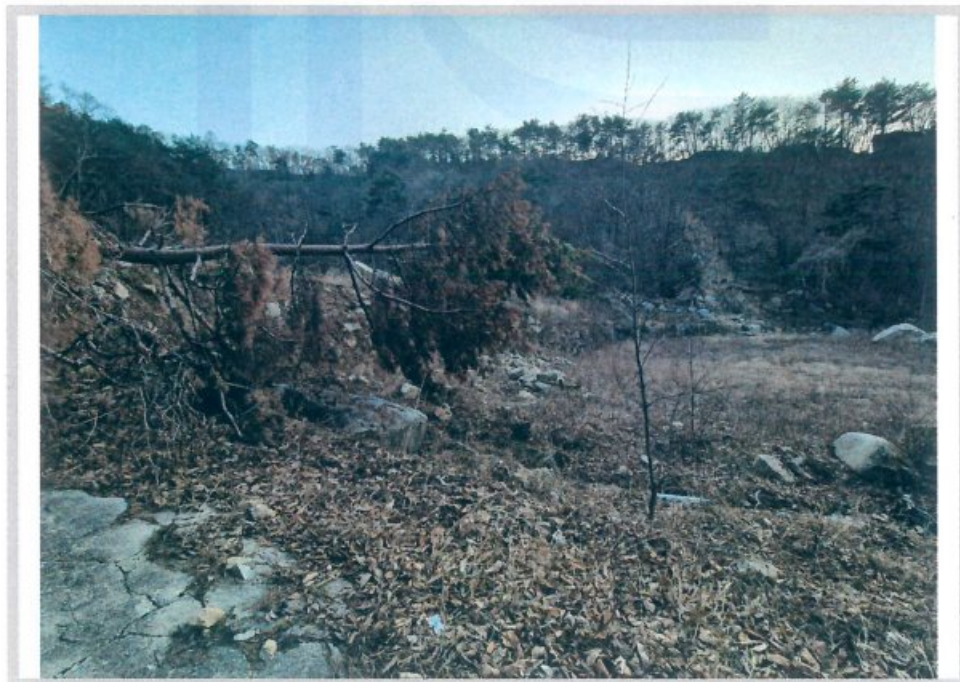


기호(2)

사 진 용 지



기호(3)

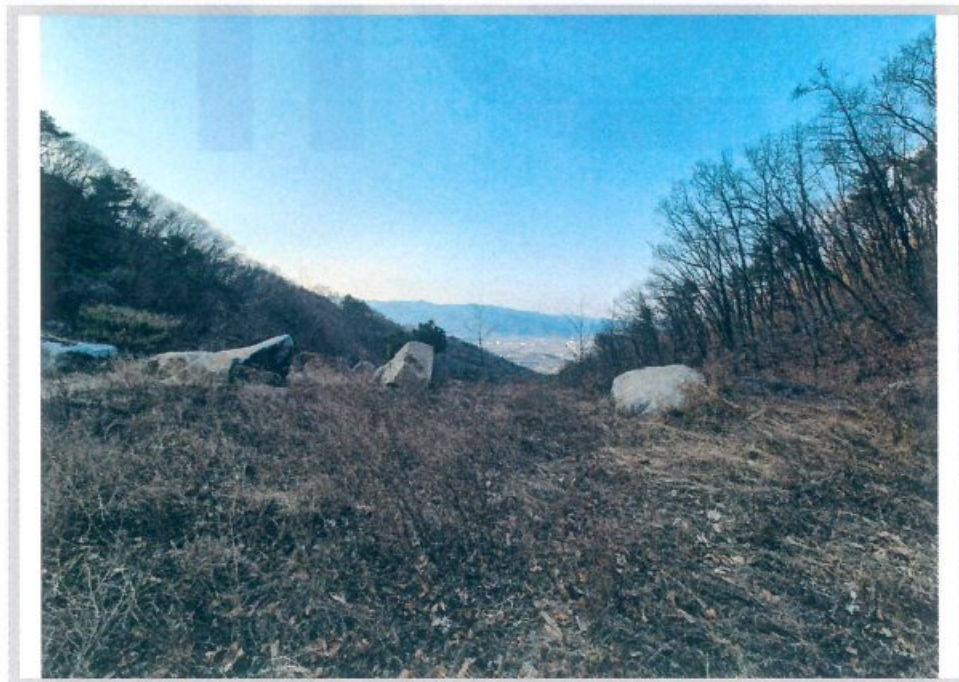


기호(4)

사 진 용 지

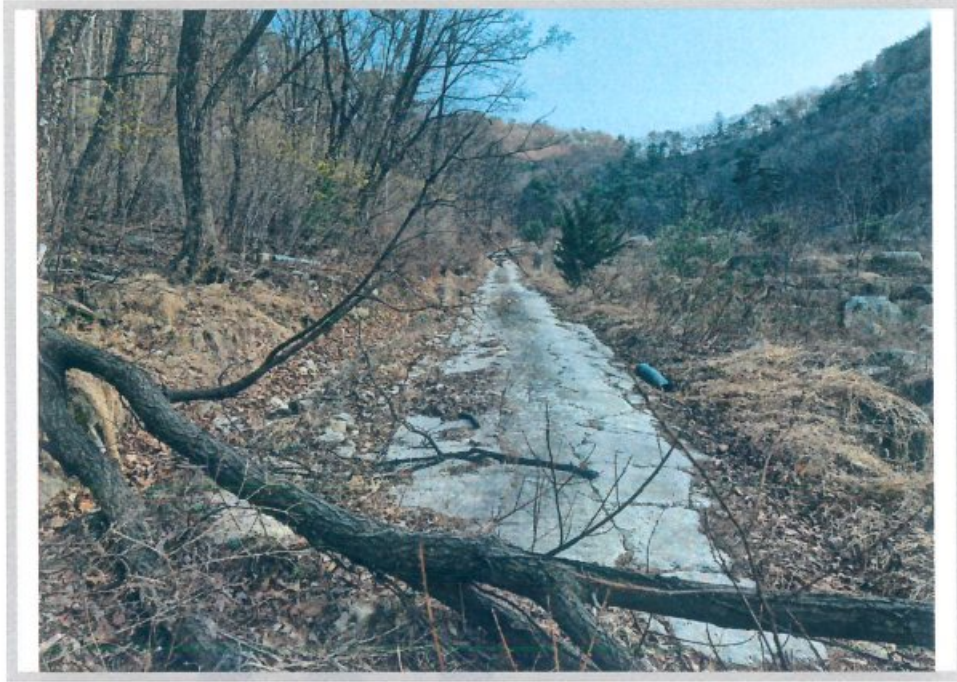


기호(4)



기호(4)

사 진 용 지



기호(5)

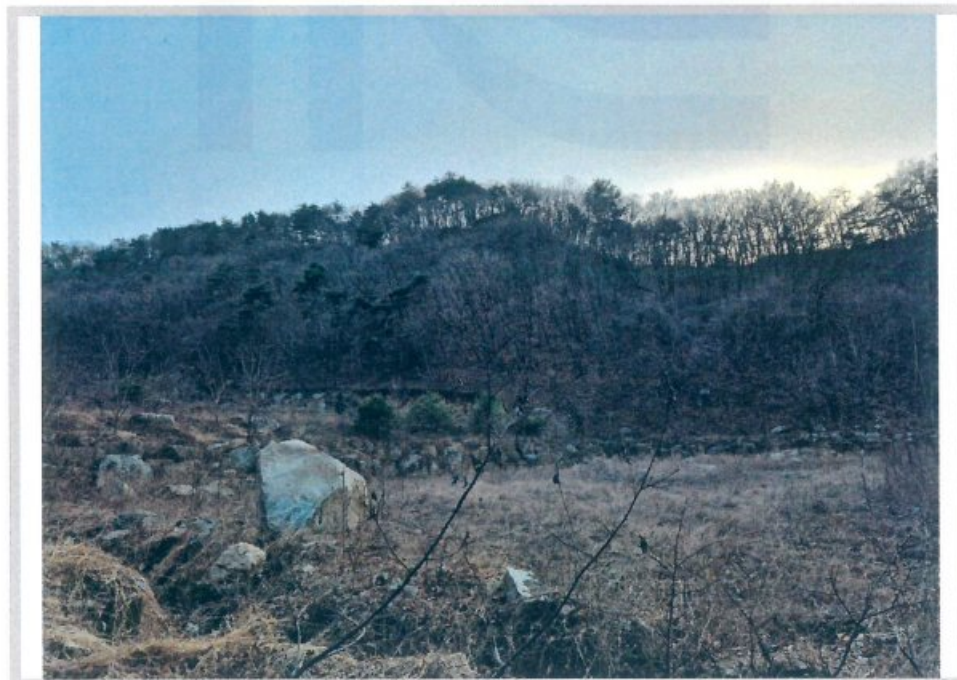


기호(6)

사 진 용 지



기호(7)



기호(8)

사 진 용 지

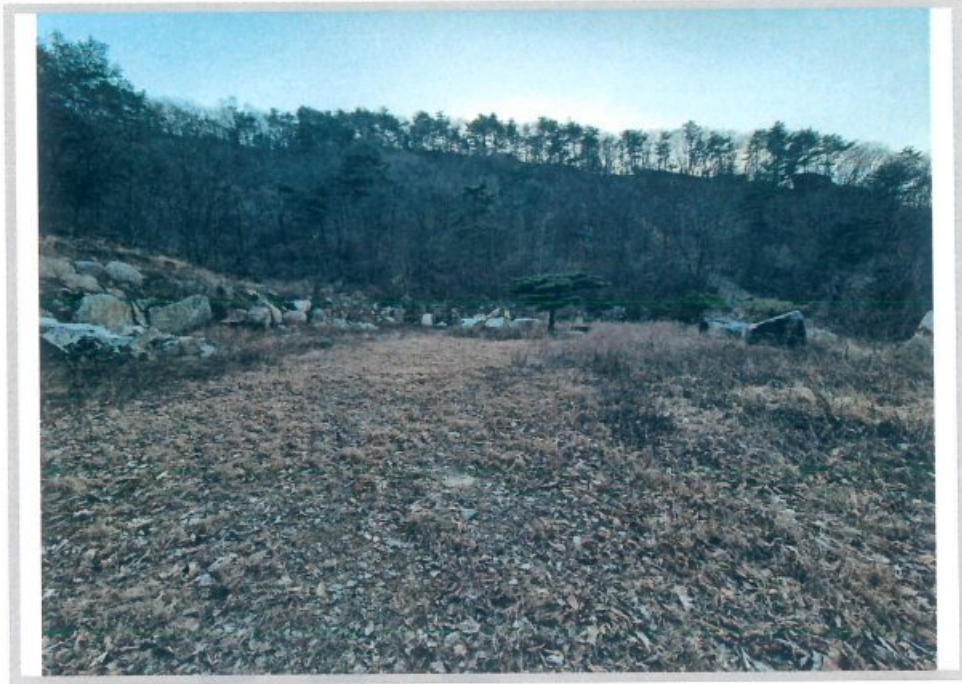


기호(9)



기호(10)

사 진 용 지



기호(10)