

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 윤희채 외 2명 소유물건
(2025타경1020)

의뢰인: 대구지방법원 사법보좌관 김은숙

감정평가서번호: UB2025-0821-001

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

을병감정평가사사무소



(토지)감정평가표

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

감정평가사

김영철 (인)

감정평가액							육억삼천오백이십삼만원정 (₩635,230,000.-)						
의뢰인			대구지방법원 사법보좌관 김은숙				감정평가 목적		경매				
제출처			경매9계				기준가치		시장가치				
소유자 (대상업체명)			윤희채 외 2명 (2025타경1020)				감정평가 조건		-				
목록표시 근거			귀 제시목록				기준시점		조사기간		작성일		
기타 참고사항			-				2025.08.28		2025.08.27 , 2025.08.28		2025.08.29		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)				사정				감정평가액				
	종류	면적(㎡) 또는 수량			종류	면적(㎡) 또는 수량			단가	금액			
	토지	2,218			토지	2,218			-	635,230,000			
		이			하	여			백				
	합계										₩635,230,000		
감정평가액의 산출근거 및 결정의견													
" 별 지 참 조 "													

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 경산시 자인면 동부리 소재 "경산제일중학교" 남동측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서 대구지방법원의 경매를 목적으로 하는 감정평가입니다.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조제1항의 감정평가의 대상이 되는 토지등(이하 "대상물건"이라 한다)이 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 가액(價額)인 "시장가치" 를 기준으로 감정평가하였습니다.

3. 감정평가 조건

감정평가조건 없습니다.

4. 감정평가 방법

가) 본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반 이론 등에 따라 감정평가하였습니다.

나) 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "공시지가기준법"으로 산출하되 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다) 기호(1,2) 토지는 소유자가 동일하고, 용도상 불가분의 관계에 있는 경우로 이를 일 단지로 보고 일괄평가 하였습니다.

5. 감정평가 근거법령(감정평가에 관한 규칙)

제11조(감정평가방식) 감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정) ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가 기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

제14조(토지의 감정평가) ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

6. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 08월 28일자입니다.

7. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 2025년 08월 27일 및 08월 28일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였으며, 실지조사시 목록표시근거 상의 공부 및 의뢰된 목록을 기준으로 하여 대상물건의 현황, 대상물건의 특성 등을 확인하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

8. 그 밖의 사항

II. 대상 부동산의 개요

【토 지】

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡2024년)	비 고
1	경산시 자인면 울옥리 71	대	968	자연 녹지	주거 나지	세로 (가)	사다리 완경사	190,100	-
2	경산시 자인면 울옥리 71-1	대	860	자연 녹지	주거 나지	세로 (불)	사다리 완경사	163,900	-
3	경산시 자인면 울옥리 71-2	전	370	자연 녹지	전	세로 (불)	부정형 완경사	84,400	-
4	경산시 자인면 울옥리 71-3	도로	20	자연 녹지	도로	세로 (가)	부정형 완경사	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 토지가액의 산출

가. 토지 감정평가에 참고한 가격자료

1. 인근지역 감정평가사례

기호	소재지	지 목	용도지역	평가목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비 고
A	자인면 울옥리 10*	답	자연녹지	담보	2024.04.02	95,000	-
B	자인면 울옥리 23*	전	자연녹지	담보	2024.04.02	111,000	-
C	자인면 울옥리 41*	대	자연녹지	담보	2025.02.07	346,000	-
D	자인면 울옥리 421-*	대	자연녹지	담보	2023.06.22	407,000	-

※ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

2. 인근지역 거래사례

기호	소재지	지목	용도지역	거래시점	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	비고
ㄱ	자인면 울옥리 40-*	전	자연녹지	2022.09.26	249,000,000	406,199	주거나지
ㄴ	자인면 울옥리 99-*	답	자연녹지	2024.01.02	155,000,000	150,485	-
ㄷ	자인면 울옥리 11*	전	자연녹지	2024.03.20	56,000,000	105,860	-

※ 자료출처 : 등기사항전부증명서, 국토교통부 실거래자료

3. 인근 유사 토지의 지가수준

용도지역	주위환경	표준적이용	지가수준(원/㎡)	비 고
자연녹지지역	주택지대	단독주택	360,000 ~ 420,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 경매 낙찰가율(2024.08.01. ~ 2025.07.31.)

지역	경북			경산시			자인면		
구분	낙찰가율 (%)	낙찰율 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 (%)	낙찰건수 (건)
토지/대	52.83	61.36	224	60.13	48.59	15	51.09	51.76	2

◎ 자료출처 : 인포케어

나. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

“공시지가기준법”은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항 본문에 따라 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 감정평가방법을 말합니다.

2. 비교표준지 선정

(1) 선정기준

「감정평가에 관한 규칙」 제14조제2항제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 감정평가 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정 하였습니다.

(2) 표준지 공시지가

【경상북도 경산시】

【공시기준일 : 2025. 01. 01】

구분	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	자인면 울옥리 85-3	398 일단지	대	단독주택	자연녹지	세로(불)	사다리 평 지	163,900
나	자인면 울옥리 98	1,241	답	과수원	자연녹지	세로(가)	사다리 평 지	68,200

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 비교표준지 선정

표준지공시지가 중 대상 토지와 인근지역에 소재하고 용도지역 및 이용상황 등이 비슷하고 비교성이 있다고 판단되는 【기호 가,나】를 비교표준지로 선정하였습니다.

3. 시점수정

지역	용도지역 (산정기간)	지가변동률 (%)	산정내역
경상북도 경산시	녹지지역 (25.01.01~25.08.28)	0.351% (1.00351)	2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 0.332 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.021 $(1 + 0.00332) * (1 + 0.00021 * 28/31)$ = 1.00351

※ 지가변동률 고시 기준 : 부동산 거래 신고 등에 관한 법률 제19조, 동법 시행령 제17조.
 ※ 2025년 08월 이후의 지가변동률이 미고시 되어 2025년 07월 지가변동률을 연장 적용함.

4. 지역요인 비교

지역요인 비교치	1.000
결정 의견	본건은 비교표준지와 인근지역에 소재하여 지역요인 동일합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	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, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【농경지대】

조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
배수의 양부		
획지조건	면적, 경사 등	면적
		경사도
		경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타

(2) 개별요인 비교

일련 번호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1,2	가	1.02	1.00	1.00	0.97	0.97	1.00	0.960
		본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세하나, 획지조건(면적 등) 및 행정적조건(도시계획시설도로 저축)에서는 열세합니다.						
3	나	—	0.90	1.00	0.95	1.00	1.00	0.855
		본건은 비교표준지 대비 접근조건(농로의 상태 등) 및 획지조건(경작의 편부 등)에서 열세합니다.						
4	가	1.02	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.337
		본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세하나, 행정적조건(공부상 지목 도로)에서는 열세합니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조제2항제5호와 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991. 12. 28), 대법원 판례(2004. 05. 14 선고 2003다38207 판결, 2003. 07. 25 선고 2002두5054 외) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 가치형성요인이 같거나 비슷한 정상적인 거래사례 또는 감정평가사례 등과 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요합니다.

(2) 그 밖의 요인 보정치 산정

(가) 산정방식(표준지 기준)

$$\frac{\text{사례기준 표준지 단가(사례 토지단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인의 비교} \times \text{개별요인의 비교})}{\text{시점수정한 표준지 단가 (표준지공시지가} \times \text{시점수정)}}$$

(나) 사례 선정

1) 선정사례

기호	소재지	지 목	용도지역	평가목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비 고
B	자인면 울옥리 233	전	자연녹지	담보	2024.04.02	111,000	-
D	자인면 울옥리 421-2	대	자연녹지	담보	2023.06.22	407,000	-

2) 선정의견

감정평가대상 부동산의 인근지역, 동일수급권내 소재하는 사례로서 비교표준지와 용도지역, 이용상황, 주위환경 등 가격형성요인이 유사한 사례를 아래와 같이 비교사례로 선정하였습니다.

비교표준지	가	나
비 교 사 례	D	B

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(다) 격차율 산정

【 표준지 기호 가) / 사례 D) 】

비교 표준지 (가)	시점수정한 표준지단가 (a)	공시지가 (2025.01.01)	시점수정 (2025.01.01 ~ 2025.08.28)				산정가격
		163,900	1.00351				164,475
	사례기준 표준지단가 (b)	사례단가	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정가격
		407,000	—	1.01796	1.00	0.819	339,320
	보정치	보정치 산정(b/a)					보정치
	339,320 / 164,475 = 2.063					2.06	

- ① 사정보정 : 해당사항 없음.
- ② 시점수정 (2023.06.22. ~ 2025.08.28., 경산시 녹지지역) : 1.01796
- ③ 지역요인 : 인근지역에 소재하여 제반 지역요인 대등함.(1.00)
- ④ 개별요인 비교(표준지/사례)

항 목	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
비교치	0.85	0.90	1.05	1.02	1.00	1.00	0.819
비교내용	표준지는 사례대비 가로조건(가로의 폭 등) 및 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서 열세하나, 환경조건(인근환경 등) 및 획지조건(토지의 형상 등)에서는 우세합니다.						

【 표준지 기호 나) / 사례 B) 】

비교 표준지 (나)	시점수정한 표준지단가 (a)	공시지가 (2025.01.01)	시점수정 (2025.01.01 ~ 2025.08.28)				산정가격
		68,200	1.00351				68,439
	사례기준 표준지단가 (b)	사례단가	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정가격
		111,000	—	1.00835	1.00	1.103	123,455
	보정치	보정치 산정(b/a)					보정치
	123,455 / 68,439 = 1.804					1.80	

- ① 사정보정 : 해당사항 없음.
- ② 시점수정 (2024.04.02. ~ 2025.08.28., 경산시 녹지지역) : 1.00835
- ③ 지역요인 : 인근지역에 소재하여 제반 지역요인 대등함.(1.00)
- ④ 개별요인 비교(표준지/사례)

항 목	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
비교치	—	1.05	1.00	1.05	1.00	1.00	1.103
비교내용	표준지는 사례대비 접근조건(농로의 상태 및 취락과의 접근성 등) 및 획지조건(토지의 형상 등)에서 우세합니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(라) 그 밖의 요인 보정치 결정

본건은 사례가액을 기준으로 산정한 그 밖의 요인 보정치, 당해지역의 정상적인 거래가격수준 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였습니다.

비교 표준지	가	나
그 밖의 요인 보정치	2.06	1.80

7. 공시지가기준법에 의한 토지단가

대상 토지	공시지가		시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)	비 고
	기호	단가(원/m ²)							
1,2	가	163,900	1.00351	1.000	0.960	2.06	325,266	325,000	-
3	나	68,200	1.00351	1.000	0.855	1.80	105,328	105,000	-
4	가	163,900	1.00351	1.000	0.337	2.06	114,182	114,000	-

8. 공시지가기준법에 의한 시산가액

대상토지	사정면적(m ²)	토지단가(원/m ²)	시산가액(원)	비고
1	968	325,000	314,600,000	-
2	860	325,000	279,500,000	-
3	370	105,000	38,850,000	-
4	20	114,000	2,280,000	-
합 계	2,218	-	635,230,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 거래사례비교법에 의한 토지단가

1. 개요

“거래사례비교법”은 감정평가 대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 사례 물건의 거래 사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

2. 거래사례 선정

(1) 거래사례

기호	소재지	지목	용도지역	거래시점	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	비고
ㄱ	자인면 울옥리 40-*	전	자연녹지	2022.09.26	249,000,000	406,199	주거나지
ㄷ	자인면 울옥리 11*	전	자연녹지	2024.03.20	56,000,000	105,860	-

(2) 거래사례 선정의견

감정평가대상 부동산의 인근지역, 동일수급권내 소재하는 사례로서 용도지역, 이용 상황과 주위 환경 등 본건과 비교 유사성이 높은 거래 사례 (ㄱ,ㄷ)을 비교 거래사례로 선정하였습니다.

대 상 토 지	1,2,4	3
비교 거래사례	ㄱ	ㄷ

3. 사정보정

사정보정치	1.00
결정 의견	상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표한 비교사례가 소재하는 시·군·구의 용도지역 지가변동률을 적용하여 거래시점으로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하였으며, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 연장적용하였습니다.

사례기 호	지역, 용도지역 (산정기간)	지가변동률(% (시점수정치)	산 정 내 역
ㄱ	경상북도 경산시 녹지지역 (22.09.26~25.08.28)	2.470% (1.02470)	2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.059 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.127 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.034 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.028 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 1.231 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.670 2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 0.332 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.021 $(1 + 0.00059 * 5/30) * (1 + 0.00127) * (1 + 0.00034) * (1 + 0.00028) * (1 + 0.01231) * (1 + 0.00670) * (1 + 0.00332) * (1 + 0.00021 * 28/31)$ $\cong 1.02470$
ㄴ	경상북도 경산시 녹지지역 (24.03.20~25.08.28)	0.860% (1.00860)	2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.054 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.108 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.095 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.026 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.031 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.007 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.069 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.077 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.047 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.025 2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 0.332 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.021 $(1 + 0.00054 * 12/31) * (1 + 0.00108) * (1 + 0.00095) * (1 + 0.00026) * (1 + 0.00031) * (1 + 0.00007) * (1 + 0.00069) * (1 + 0.00077) * (1 + 0.00047) * (1 + 0.00025) * (1 + 0.00332) * (1 + 0.00021 * 28/31)$ $\cong 1.00860$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 지역요인 비교

지역요인 비교치	1.000
결정 의견	본건은 거래사례와 인근지역에 소재하여 지역요인 동일합니다.

6. 개별요인 비교

대상 토지	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1,2	ㄱ	0.95	1.02	0.95	0.85	1.03	1.00	0.806
		본건은 비교사례 대비 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근환경 등), 획지조건(면적 등)에서 열세하나, 행정적조건(본건은 도시계획시설도로 저촉에서 열세, 공부상 지목에서 우세) 및 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서는 우세합니다.						
3	ㄷ	—	1.02	1.00	0.97	1.00	1.00	0.989
		본건은 비교사례 대비 접근조건(간선도로와 접근성 등)에서 우세하나, 획지조건(경작의 편부 등)에서는 열세합니다.						
4	ㄱ	0.95	1.02	0.90	1.00	0.33	1.00	0.288
		본건은 비교사례 대비 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근환경 등) 및 행정적조건(공부상 지목)에서 열세하나, 접근조건(교통시설과의 접근성 등)에서는 우세합니다.						

7. 거래사례비교법에 의한 토지단가

대상 토지	비교사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비 고
	기호	단가(원/㎡)							
1,2	ㄱ	406,199	1.00	1.02470	1.000	0.806	335,483	335,000	-
3	ㄷ	105,860	1.00	1.00860	1.000	0.989	105,595	106,000	-
4	ㄱ	406,199	1.00	1.02470	1.000	0.288	119,874	120,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

대상토지	사정면적(m ²)	토지단가(원/m ²)	시산가액(원)	비고
1	968	335,000	324,280,000	
2	860	335,000	288,100,000	
3	370	106,000	39,220,000	
4	20	120,000	2,400,000	
합 계	2,218	-	654,000,000	

라. 토지 감정평가액의 시산가액

1. 각 방법에 의한 시산가액

대상토지	공시지가기준법(원)	거래사례비교법(원)	비 고
1	314,600,000	324,280,000	
2	279,500,000	288,100,000	
3	38,850,000	39,220,000	
4	2,280,000	2,400,000	

2. 토지가액의 결정

거래사례비교법에 의한 시산가액이 공시지가기준법에 의한 시산가액과 유사하며 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 있다고 판단하여 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지가액으로 결정하였습니다.

대상토지	사정면적(m ²)	토지단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비고
1	968	325,000	314,600,000	-
2	860	325,000	279,500,000	-
3	370	105,000	38,850,000	-
4	20	114,000	2,280,000	-
합 계	2,218	-	635,230,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 및 결정 의견

1. 감정평가액

구 분	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비 고
토 지	2,218	-	635,230,000	
합 계			635,230,000	

2. 결정 의견

상기 감정평가액은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지의 감정평가액으로 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 있다고 판단되어 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였습니다.

토지 감정평가 명세표

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 경산시 자인면 을옥리	71	대	자연녹지지역	968	1,828	325,000	594,100,000	일괄평가 용도상 불가 분의 관계, 도시계획시설 도로 저촉 감안 평가
2	"	71-1	대	자연녹지지역	860				
3	"	71-2	전	자연녹지지역	370	370	105,000	38,850,000	
4	"	71-3	도로	자연녹지지역	20	20	114,000	2,280,000	
합 계								₩635,230,000.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가 요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 경산시 자인면 동부리 소재 "경산제일중학교" 남동측 인근에 위치하며, 부근일대는 지방도 주변 농가주택 및 농경지 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 지방도 주변에 위치하여 제반교통사정은 대체로 보통시 됩니다.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1,2) 토지 : 남서측 하향 완경사지에 자체 지반 대체로 평탄하게 조성된 일단의 사다리형에 가까운 토지로서, 주거나지 상태입니다.

기호(3) 토지 : 남서측 하향 완경사지에 자체지반 대체로 평탄하게 조성된 삼각형의 토지로서, 전으로 이용중입니다.

기호(4) 토지 : 남서측 하향 완경사의 부정형의 토지로서, 도로로 이용중입니다.

(4) 인접 도로상태

기호(1,2) 토지 : 본건 기호(4)토지를 포함하여 개설된 남동측으로 폭 약 4미터의 포장 도로와 접합니다.

기호(3) 토지 : 지적도상 맹지이나 인접토지를 통하여 경작하고 있습니다.

기호(4) 토지 : 본건이 노폭 약 4미터 도로의 일부입니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1)토지: 자연녹지지역, 소로2류(폭 8m~10m)(2024-00-00)(자36)(저축), 가축사육 제한구역(2024-11-28)(가축사육제한구역(공동주택(아파트)800M), 경산시 고시 제2024-174호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제

토지 감정평가 요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) | |

한구역(2024-11-28)(가축사육제한구역(주거밀집800M), 경산시 고시 제2024-174호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>입니다.

기호(2,3)토지: 자연녹지지역, 가축사육제한구역(2024-11-28)(가축사육제한구역(공동주택(아파트)800M), 경산시 고시 제2024-174호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-11-28)(가축사육제한구역(주거밀집800M), 경산시 고시 제2024-174호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(경산여자상업고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>입니다.

기호(4)토지: 자연녹지지역, 소로2류(폭 8m~10m)(2024-00-00)(36), 가축사육제한구역(2024-11-28)(가축사육제한구역(공동주택(아파트)800M), 경산시 고시 제2024-174호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-11-28)(가축사육제한구역(주거밀집800M), 경산시 고시 제2024-174호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>입니다.

(6) 제시목록 외의 물건

없습니다.

(7) 공부와의 차이

없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 임대관계 : 미상입니다.

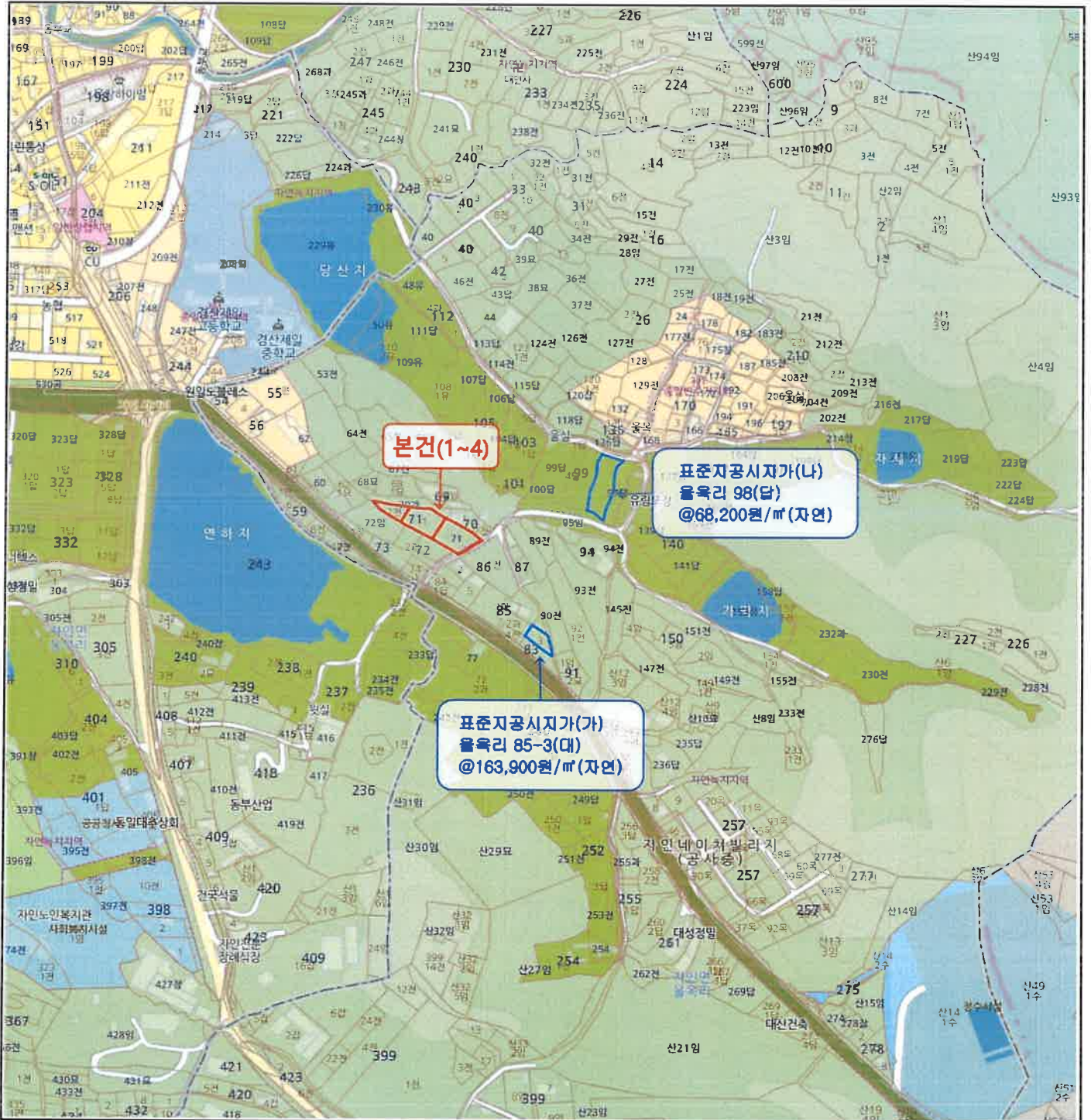
(2) 기 타 ; 기호(2) 토지상에 이동식 화장실 1개소가 소재하고 있습니다.

위치도



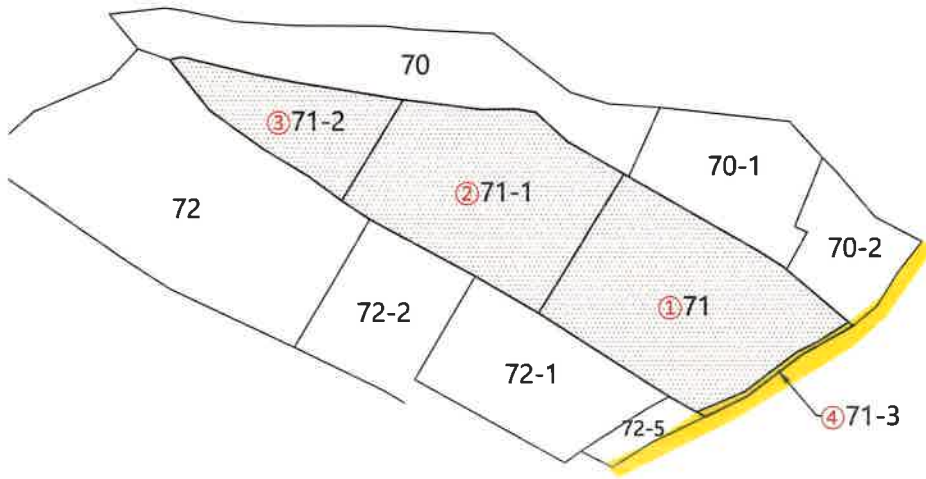
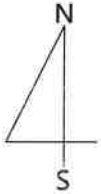
소재지







경상북도 경산시 자인면 울옥리 71 외



지적 및 건물개황도

Scale = 1/1200



법 레		평가대상토지		1층 건물		2층 건물		3층이상 건물
		제시외, 부합물, 종물		감정평가외 건물		도로		구거, 하천

사 진 용 지



기호(1,2) 토지 전경



기호(1,2) 토지 전경

사 진 용 지



기호(1,2) 토지 전경



기호(3) 토지 전경

사 진 용 지



기호(3) 토지 전경



기호(1,2) 토지 전경

사 진 용 지



기호(1,2) 토지 전경



기호(4) 토지(도로) 전경

사 진 용 지



기호(4) 토지(도로) 전경