감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명: 노창욱 소유물건(2025타경8058)

의 뢰 인: 대구지방법원 사법보좌관 김영규

감정평가서번호: 144A-250515

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

케이원감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

정 은 경

감정평가액	일억팔천삼백오십구만사천원정(₩183,594,000.-)			
의 뢰 인	대구지방법원 사법보좌관 김영규	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	대구지방법원 경매11계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	노창욱 (2025타경8058)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.06.09	2025.05.22 ~ 2025.06.09	2025.06.11

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
	아파트	1개호	아파트	1개호	-	85,000,000
	토지	9,620	토지	9,620	10,000	96,200,000
	토지	16x-2	토지	3	798,000	2,394,000
	합 계					₩183,594,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

구분건물 감정평가명세표 (기호1)

소 재 지	경상북도 영천시 문외동 200외
건 물 명	무지개타운 제103동 제20층 제2004호

기호	구 분	지목 및 용도	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비 고
1.	1동의 건물의 표시 경상북도 영천시 문외동 200, 201 247-2, 201-10 무지개타운 제103동 [도로명주소] 경상북도 영천시 청산길 29 철근콘크리트조 스라브지붕 20층 아파트					
	1층		317.12			
	2층		301.82			
	3층		301.82			
	4층		301.82			
	5층		301.82			
	6층		301.82			
	7층		301.82			
	8층		301.82			
	9층		301.82			
	10층		301.82			
	11층		301.82			
	12층		301.82			
	13층		301.82			
	14층		301.82			
	15층		301.82			
	16층		301.82			
	17층		301.82			
	18층		301.82			
	19층		301.82			
	20층		301.82			

구분건물 감정평가명세표 (기호1)

소 재 지	경상북도 영천시 문외동 200외
건 물 명	무지개타운 제103동 제20층 제2004호

기호	구 분	지목 및 용도	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비 고
	전유부분의 건물의 표시					
	제20층 제2004호		59.8256	59.8256	85,000,000	비준가액
	철근콘크리트조					
	대지권의 목적인 토지의 표시					
	토지의 표시 :					
	1. 경상북도 영천시 문외동 200	대	6,765			
	2. 동 소 201	대	5,161			
	3. 동 소 247-2	대	67.7			
	4. 동 소 201-10	대	2,294			
	대지권의 종류 :					
	1, 2, 3, 4. 소유권 대지권					
			25.8784	25.8784		
	대지권의 비율 :		14,287.7x--	14,287.7x--		
			14,339	14,339		
				토지 · 건물	**배분내역**	
				토 지 :	**34,000,000**	
				건 물 :	**51,000,000**	
	기호1 소 계				₩85,000,000.-	
		이	하	여	백	

토지 감정평가명세표 (기호2, 기호3)

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
2.	경상북도 영천시 완산동	산23	임야	보전관리지역 계획관리지역	9,620	9,620	10,000	96,200,000	수목포함, 분묘감안평가
3.	경상북도 영천시 성내동	249-4	대	일반상업지역	16x-2	3	798,000	2,394,000	노창욱 지분 ※제시외건물 제한감안시 토지평가액 638,000원/㎡ 1,914,000원
	기호2,3 소계							₩98,594,000.-	
				이	하	여	백		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 영천시 문외동 200번지외 부동산(구분건물, 토지)으로서, 대구지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요

기호	종류	소재지	지번	지목 용도	면적(㎡)
1	구분건물 아파트	경상북도 영천시 문외동	200외	아파트	전유 : 59.8256 대지 : 14,287.7 x 25.8784/14,339
2	토지	경상북도 영천시 완산동	산23	임야	9,620
3	토지	경상북도 영천시 성내동	249-4	대	지분 3

3. 기준가치 및 감정평가 조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가액인 시장가치를 기준으로 하여 평가하였으며, 별도의 감정평가 조건은 없습니다.

4. 감정평가근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가에 관한 일반이론에 근거하여 평가하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 06월 09일로 하였습니다.

6. 감정평가방법

1) 본건 기호1 구분건물은「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 거래사례비교법을 적용하였으며, 대상 물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하여 시산가액 비교에 따른 합리성 검토는 생략하되, 인근 유사부동산의 거래사례 및 가격수준, 감정평가전례 등 참고 자료를 통해 합리성을 검토하여 감정평가가액을 결정하였습니다.

2) 본건 기호2, 기호3 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 감정평가하되, 대상 물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하여 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교검토는 생략하였습니다.

3) 기호2 토지는 둘 이상의 용도지역에 걸쳐있는 토지로서 각 용도지역 부분의 위치, 형상, 이용상황, 그 밖에 다른 용도지역 부분에 미치는 영향 등을 고려하여 면적 비율에 따른 평균가액으로 감정평가하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 기타사항

1) 기호1 구분건물

① 귀 평가명령에 의한 토지부분과 건물부분의 배분가액은 한국감정평가사협회 및 한국부동산연구원에서 제시하는 토지·건물 배분비율(집합건물의 토지·건물 배분비율표)을 참조하되, 대상물건의 가격형성상 제반요인을 종합적으로 고려하여 감정평가명세표에 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

② 본건은 현장조사시 폐문부재 등으로 인하여 건축물대장 및 인근 동유형 구분건물의 표준적이고 통상적인 마감상태 등을 참작하고, 외부관찰 및 현지 조사된 내용 등을 기초로 평가하였습니다.

2) 기호2 토지

① 본건 지상에 소재하는 수목은 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였습니다.

② 본건 지상에 분묘가 소재하고 있으며, 본건 토지는 이를 감안하여 현황 평가하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 기호3 토지

① 본건은 공유지분 부동산에 대한 지분평가로서 해당 평가대상 지분에 대한 위치확인이 곤란하여 대상 부동산 전체를 기준으로 단가를 산정하였고, 면적사정은 귀 제시 지분 면적비율에 의하였습니다.

② 본건 지상에 소유 미상의 제시외건물이 소재하고 있으며, 평가목적 등을 감안하여 감정평가에서 제외하였고, 본건 토지는 이에 구애없이 정상 평가하되, 당해 제시외건물로 인해 제한받는 상태 등을 감안한 평가액을 별도 기재하였는바, 참조하시기 바랍니다.

③ 본건은 인접지와 지적경계가 다소 불명확하여 정확한 위치 및 경계는 전문 지적 측량이 필요할 수 있는바, 참조하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅱ. 구분건물가액의 산출근거

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 거래사례의 선정

(1) 비교 거래사례

기호	소재지	동/층 /호수	사용 승인월	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점
1	문외동 200외	무지개타운 103동 14층 140□호	1993.10	59.8256	88,000,000	2025.04.19

(2) 거래사례 선정이유

대상물건의 인근지역에 소재하고 제반 가치형성요인이 유사하며, 정상적인 거래사례로 판단되는 상기의 거래사례를 선정하였습니다.

2) 사정보정

(1) 개요

사정보정이란, 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미합니다.

(2) 사정보정치 결정

결정의견	보정치
상기 비교 거래사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않으며, 정상적이고 적정한 거래사례로 판단되는바, 별도의 사정보정요인은 없습니다.	1.00

3) 시점수정

(1) 개요

본건 평가에서 시점수정은 한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하였습니다.

(2) 시정수정치 결정

가격지수	영천시 아파트 매매가격지수	시점수정치	0.99900
산정내역	아파트 지역 :경상북도 영천시(25.04.19~25.06.09) 거래시점 : 2025.04.19, 2025년03월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.06.09, 2025년05월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년04월 지수를 적용함 2025.04.19 매매 가격지수 (적용:2025년03월) : 100.0 2025.06.09 매매 가격지수 (적용:2025년04월) : 99.9 시점수정치 : 99.9/100.0≒0.99900		

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4) 가치형성요인 비교

(1) 가치형성요인 비교항목

구분	항목
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

(2) 가치형성요인 비교치

구분	가치형성요인				누계치
	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	
기호1	1.000	1.000	0.970	1.000	0.970
	※ 검토의견 : 본건은 거래사례에 비하여 층별 효용 등 호별요인에서 열세합니다.				

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 거래사례비교법에 의한 시산가액의 산정

기호	비교사례 거래금액(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	전유면적비교	시산가액(원)
1	88,000,000	1.00	0.99900	0.970	59.8256 59.8256	85,000,000

2. 인근지역 유사부동산 거래사례 [자료 : 감정평가정보체계 등]

기호	소재지	동/층 /호수	사용 승인월	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점
1	문외동 200외	무지개타운 103동 14층 140□호	1993.10	59.8256	88,000,000	2025.04.19
2	문외동 200외	무지개타운 103동 6층 60□호	1993.10	59.8256	74,000,000	2025.02.17

3. 인근지역 유사부동산 가격수준

가격수준(원)
80,000,000 ~ 90,000,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 인근지역 유사부동산 평가전례 [자료 : 한국감정평가사협회 감정평가정보 등]

기호	소재지	동/층/호수	사용승인월	전유면적(㎡)	평가가액(원)	기준시점	평가목적
1	문외동 200외	무지개타운 102동 14층 140□호	1993.10	84.95	125,000,000	2024.04.08	경매평가

5. 구분건물 감정평가액 결정 및 결정의견

1) 구분건물 감정평가액 결정

기호	감정평가액 (원)	비고 [토지건물가액배분(원)]
1	85,000,000	토지가액 : 34,000,000 건물가액 : 51,000,000
합계	**85,000,000**	

2) 결정의견

거래사례비교법에 의해 산출된 시산가액은 인근 유사부동산의 거래사례 및 가격수준, 평가전례 등 참고 자료에 의하여 그 합리성이 인정되고, 감정평가 목적 등 제반 사항을 종합 고려할 때 적정한 것으로 판단되어 이를 기준으로 대상 물건의 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 토지가액의 산출근거

1. 표준지 공시지가를 기준한 토지단가

1) 비교표준지의 선정

(1) 비교표준지 공시지가

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 규정에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 다음의 표준지를 선정하였습니다.

[공시기준일 : 2025.01.01.]

기호	소재지	지번	지목	면적	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)	적용대상
가	범어동	산75-1	임야	7,997	자연림	보전관리	세로(불)	부정형완경사	2,980	2
나	금노동	산66	임야	13,246	자연림	계획관리	세로(가)	부정형완경사	5,460	2
다	성내동	175-12	대	337 일단지	상업용	일반상업	중로각지	부정형평 지	840,800	3

(2) 비교표준지 선정기준

① 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한사항이 같거나 비슷할 것.
② 이용상황이 같거나 비슷할 것.
③ 주위환경 등이 같거나 비슷할 것.
④ 인근지역에 위치하며, 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것.
이상의 선정기준을 종합적으로 고려하여 가장 적합한 표준지를 선정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 시점수정

(1) 개요

시정수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로서 비교표준지가 소재하는 시군구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였으며, 미고시월은 최종 고시월의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

(2) 지가변동률

용도지역	기간	변동률 (%)	계산식
영천시 보전관리지역	2025.01.01 ~ 2025.06.09	0.303	2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.229 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.055 (1 + 0.00229) * (1 + 0.00055 * 40/30) ≒ 1.00303
영천시 계획관리지역	2025.01.01 ~ 2025.06.09	0.643	2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.478 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.123 (1 + 0.00478) * (1 + 0.00123 * 40/30) ≒ 1.00643
영천시 상업지역	2025.01.01 ~ 2025.06.09	0.418	2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.316 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.076 (1 + 0.00316) * (1 + 0.00076 * 40/30) ≒ 1.00418

3) 지역요인 비교

비교표준지는 대상 토지의 인근지역 및 동일수급권 안 유사지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다. (1.000)

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4) 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교 항목

① 기호2 토지

조건	항목	세항목
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등
접근조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성
		인근 교통시설과의 접근성
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등
		토양, 토질의 양부
획지조건	규모, 형상 등	면적
		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 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제
		기타규제(고압선, 분묘 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

② 기호3 토지

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도
		포장
		계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심 및 공공시설의 접근성	상업지역 중심의 접근성
		공공시설의 접근성 (관공서 등)
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 접근성
		주차시설의 양부
		교통규제의 정도 (일방통행, 주정차 금지 등)
환경조건	고객의 유동성	고객의 유동성 및 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	규모, 형상 등	면적
		접면 너비 및 깊이
		형상
	방위, 고저 등	방 위
		고 저 (경사지 등)
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등
	토지이용상황	토지이용상황에 따른 수익의 차이
	토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한
		고도제한
		기타규제 (입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 개별요인 비교치

구분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
기호2 보전관리	1.05	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.945
	검토의견 : 본건은 비교표준지에 비하여 도로의 상태 등 가로조건에서 우세하며, 고저 및 표고 등 획지조건에서 열세합니다.						
구분	**가로 조건**	**접근 조건**	**환경 조건**	**획지 조건**	**행정적 조건**	**기타 조건**	**누계치**
기호2 계획관리	1.00	0.95	1.00	0.88	1.00	1.00	0.836
	검토의견 : 본건은 비교표준지에 비하여 취락 및 교통시설과의 접근성 등 접근조건, 고저 및 표고 등 획지조건에서 열세합니다.						
구분	**가로 조건**	**접근 조건**	**환경 조건**	**획지 조건**	**행정적 조건**	**기타 조건**	**누계치**
기호3	1.00	1.00	1.00	0.75	1.00	1.00	0.750
	검토의견 : 본건은 비교표준지에 비하여 규모, 접면도로상태 등 획지조건에서 열세합니다.						

5) 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

"그 밖의 요인 보정"이란, 토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 거래사례 및 평가전례를 참작하여 보정하는 것으로 대법원판례[2003다 38207(2004.05.14선고)], 국토교통부 유권해석[건설부토정 30241-36538(1991.12.28)] 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 거래사례나 평가전례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 인근 거래사례 및 평가전례 [자료 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	지번	용도지역	지목	기준시점	토지단가 (원/㎡)	평가목적 등
1	고경면 대의리	산4□-8	보전관리	임야	2023.01.02	6,070	거래사례
2	범어동	산14□-2	계획관리	임야	2024.10.16	29,000	경매평가
3	과전동	4□	일반상업	대	2024.07.19	1,000,000	담보평가
4	성내동	24□-48	일반상업	종교용지	2025.02.19	1,010,000	매각평가

(3) 그 밖의 요인 보정치의 산정

가. 그 밖의 요인 보정치 산식

$$\text{그 밖의 요인 보정치} \fallingdotseq \frac{\text{평가전례(거래사례)기준 표준지가격}}{\text{표준지의 기준시점 현재가격}}$$

- 평가전례(거래사례)기준 표준지가격 ≒ 평가전례(거래사례) x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인
- 표준지의 기준시점 현재가격 ≒ 표준지공시지가 x 시점수정

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

나. 평가전례 및 거래사례의 선정

상기 평가전례 및 거래사례 중 적용 표준지 공시지가와 용도지역, 이용상황 등이 동일·유사하고 제반 가치형성요인에서 비교가능성이 높다고 판단되는 다음의 평가전례 및 거래사례를 선정하였으며, 당해 거래사례는 거래 당사자간에 별도의 사정개입이 없는 정상적인 거래로 판단됩니다.

구분	적용 표준지 공시지가	적용 평가전례 및 거래사례
A	가	거래사례 기호1
B	나	평가전례 기호2
C	다	평가전례 기호3

다. 그 밖의 요인 보정치 산정

A. 표준지 기호 가 적용 그 밖의 요인 보정치

구분	거래사례 (원/㎡)	시점수정 - a)	지역요인 - b)	개별요인 - c)	산출단가 (원/㎡)	보정치
거래사례기준 표준지가격	6,070	1.02097	1.000	1.328	8,230	
구분	**표준지공시지가 (원/㎡)**	**시점수정**			**산출단가 (원/㎡)**	2.753
기준시점현재 표준지가격	2,980	1.00303			2,989	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- a) 시점수정

구분	기간	변동률 (%)	계산식
영천시 보전관리지역	23.01.02~ 25.06.09	2.097	2023.01.01 ~ 2023.01.31 : 0.014 2023.02.01 ~ 2023.02.28 : 0.006 2023.03.01 ~ 2023.03.31 : 0.006 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : 0.021 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.028 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.031 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.009 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.028 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.087 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.113 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.090 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.118 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.230 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.229 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.055 (1 + 0.00014 * 30/31) * (1 + 0.00006) * (1 + 0.00006) * (1 + 0.00021) * (1 + 0.00028) * (1 + 0.00031) * (1 + 0.00009) * (1 + 0.00028) * (1 + 0.00087) * (1 + 0.00113) * (1 + 0.00090) * (1 + 0.00118) * (1 + 0.01230) * (1 + 0.00229) * (1 + 0.00055 * 40/30) ≒ 1.02097

- b) 지역요인 : 거래사례는 표준지의 인근지역 및 동일수급권 내 유사지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다.

- c) 개별요인

구분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
격차율 및 검토의견	1.10	1.05	1.00	1.15	1.00	1.00	1.328
	검토의견 : 비교표준지는 거래사례에 비하여 도로의 상태 등 가로조건, 취락 및 교통시설과의 접근성 등 접근조건, 형상 및 고저 등 획지조건에서 우세합니다.						

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

B. 표준지 기호 나 적용 그 밖의 요인 보정치

구분	평가전례 (원/㎡)	시점수정 - a)	지역요인 - b)	개별요인 - c)	산출단가 (원/㎡)	보정치
평가전례기준 표준지가격	29,000	1.00919	1.000	0.599	17,531	
구분	표준지공시지가 (원/㎡)	시점수정			산출단가 (원/㎡)	3.190
기준시점현재 표준지가격	5,460	1.00643			5,495	

- a) 시점수정

구분	기간	변동률 (%)	계산식
영천시 계획관리지역	24.10.16~ 25.06.09	0.919	2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.120 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.095 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.117 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.478 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.123 (1 + 0.00120 * 16/31) * (1 + 0.00095) * (1 + 0.00117) * (1 + 0.00478) * (1 + 0.00123 * 40/30) ≒ 1.00919

- b) 지역요인 : 평가전례는 표준지의 인근지역 및 동일수급권 내 유사지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- c) 개별요인

구분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
격차율 및 검토의견	1.00	0.95	0.90	0.70	1.00	1.00	0.599
	검토의견 : 비교표준지는 평가전례에 비하여 취락 및 교통시설과의 접근성 등 접근조건, 주위 환경 등 환경조건, 형상 및 고저, 이용상황 등 획지조건에서 열세합니다.						

C. 표준지 기호 다 적용 그 밖의 요인 보정치

구분	평가전례 (원/㎡)	시점수정 - a)	지역요인 - b)	개별요인 - c)	산출단가 (원/㎡)	보정치
평가전례기준 표준지가격	1,000,000	1.00877	1.000	1.050	1,059,209	
구분	표준지공시지가 (원/㎡)	시점수정			산출단가 (원/㎡)	1.255
기준시점현재 표준지가격	840,800	1.00418			844,315	

- a) 시점수정

구분	기간	변동률 (%)	계산식
영천시 상업지역	24.07.19~ 25.06.09	0.877	2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.142 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.068 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.086 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.072 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.064 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.107 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.316 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.076

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

구분	기간	변동률 (%)	계산식
			(1 + 0.00142 * 13/31) * (1 + 0.00068) * (1 + 0.00086) * (1 + 0.00072) * (1 + 0.00064) * (1 + 0.00107) * (1 + 0.00316) * (1 + 0.00076 * 40/30) ≒ 1.00877

- b) 지역요인 : 평가전례는 표준지의 인근지역 및 동일수급권 내 유사지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다.

- c) 개별요인

구분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
격차율 및 검토의견	1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050
	검토의견 : 비교표준지는 평가전례에 비하여 형상 및 접면도로상태 등 획지조건에서 우세합니다.						

(4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 산정된 그 밖의 요인 보정치를 기준으로 하되, 인근 유사 토지의 지가수준, 거래사례가격 및 시장상황, 인근 유사토지의 평가전례, 감정평가목적 등을 종합적으로 고려하여 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였습니다.

적용 표준지 공시지가	그 밖의 요인 보정치
가	2.75
나	3.19
다	1.26

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가

(1) 기호2 토지

기호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
2 보전 관리	2,980	1.00303	1.00	0.945	2.75	7,768	10,000
2 계획 관리	5,460	1.00643	1.00	0.836	3.19	14,655	

※ 용도지역별 면적비율은 보전관리지역 67%, 계획관리지역 33%을 적용하였습니다.
(7,768 x 0.67) + (14,655 x 0.33) ≒ 10,000원/㎡

(2) 기호3 토지

기호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
3	840,800	1.00418	1.00	0.750	1.26	797,877	798,000

※ 제시외건물로 인해 제한받을 경우 토지평가액 : 638,000원/㎡

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 토지평가액 결정 및 결정의견

1) 각 감정평가방법에 의한 시산가액

기호	공시지가기준법(원/㎡)
2	10,000
3	798,000

2) 토지가액의 결정

상기 각 시산가액을 검토할 때 공시지가기준법에 의한 시산가액은 제반 가격자료에 의하여 그 합리성이 인정된다고 판단되고 감정평가 목적 등에도 부합하는바, 다음과 같이 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상 토지의 최종 감정평가액으로 결정하였습니다.

기호	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)		금액(원)
		공부	사정	
2	10,000	9,620	9,620	96,200,000
3	798,000	6 x 1/2	3	2,394,000
합계				**98,594,000**

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅳ. 감정평가액 결정 및 결정의견

1. 감정평가액

기호	종별	면적(㎡)		적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)
		의뢰	사정		
1	구분건물	1개호	1개호	-	85,000,000
2	토지	9,620	9,620	10,000	96,200,000
3	토지	6 x 1/2	3	798,000	2,394,000
합계					**183,594,000**

2. 결정의견

상기 평가방법의 적정성과 거래사례 및 평가전례, 참고 가격자료 등을 종합적으로 검토할 때 감정평가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다. [끝]

구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
(5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
(8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경상북도 영천시 문외동 소재 영천시청 북서측 인근에 위치하며, 주변은 아파트, 단독주택, 근린생활시설 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건 인근에 버스정류장이 소재하며, 주요 교통시설과의 접근성 등을 종합할때, 제반 교통상황은 보통입니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 스라브지붕 20층 내 20층 2004호로서,
사용승인일 : 1993.10.14
외 벽 : 몰탈위페인트 등 마감.
내 벽 : 벽지 및 타일 등 마감.
창 호 : 새시창호입니다.

(4) 이용상태

아파트 1개 호수 입니다.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 난방설비, 승강기설비 등 있습니다.

구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
(5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
(8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

4필지 일단의 부정형 토지로서, 아파트 부지로 이용 중입니다.

(7) 인접 도로상태등

남측으로 노폭 약6미터 정도의 포장도로에서 접근이 가능합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

(문외동 200, 201, 247-2, 201-10 동일)

제2종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합) 가축사육제한구역(2023-11-30)(전부제한 300m(전 축종 사육제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상입니다.

토지감정평가요항표

(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 완산동 소재 영록교 남동측 인근에 위치하며, 주변은 농경지, 임야 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건 인근 교통시설 및 편익시설과의 접근성 등을 종합할때, 제반 교통상황은 보통입니다.

(3) 형태 및 이용상태

부정형의 토지로서, 임야(자연림)입니다.

(4) 인접 도로상태

본건 북서측 구거상으로 개설된 폭 약2~2.5미터 정도의 콘크리트 포장도로에서 접근이 가능합니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 보전관리지역(2018-04-23), 성장관리계획구역(2024-01-25)(일반형) 가축사육제한구역(2023-11-30)(전부제한300m(전 축종 사육제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 제한보호구역(폭발물관련:1km)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 준보전산지<산지관리법>

(6) 제시목록 외의 물건

없습니다.

토지감정평가요항표

(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)

(7) 공부와의 차이

없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계는 미상입니다.

2) 본건 지상에 수목, 분묘가 소재하고 있습니다.

토지감정평가요항표

(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 성내동 소재 서문육거리 북동측 인근에 위치하며, 주변은 근린생활시설, 단독주택 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건 인근 교통시설 및 편익시설과의 접근성 등을 종합할때, 제반 교통상황은 보통입니다.

(3) 형태 및 이용상태

부정형의 토지로서, 상업용 부지로 이용 중입니다.

(4) 인접 도로상태

남측으로 왕복 4차선의 포장도로에 접합니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 중로1류(폭 20m~25m)(2025-05-22)(접합) 가축사육제한구역(전부제한300m(전 축종 사육제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경보호에 관한 법률>

(6) 제시목록 외의 물건

제시외건물 : 경량철골조기타지붕 단층 근린생활시설, 약6㎡
[도로명주소 : 최무선로211-1]

토지감정평가요항표

(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)

(7) 공부와의 차이

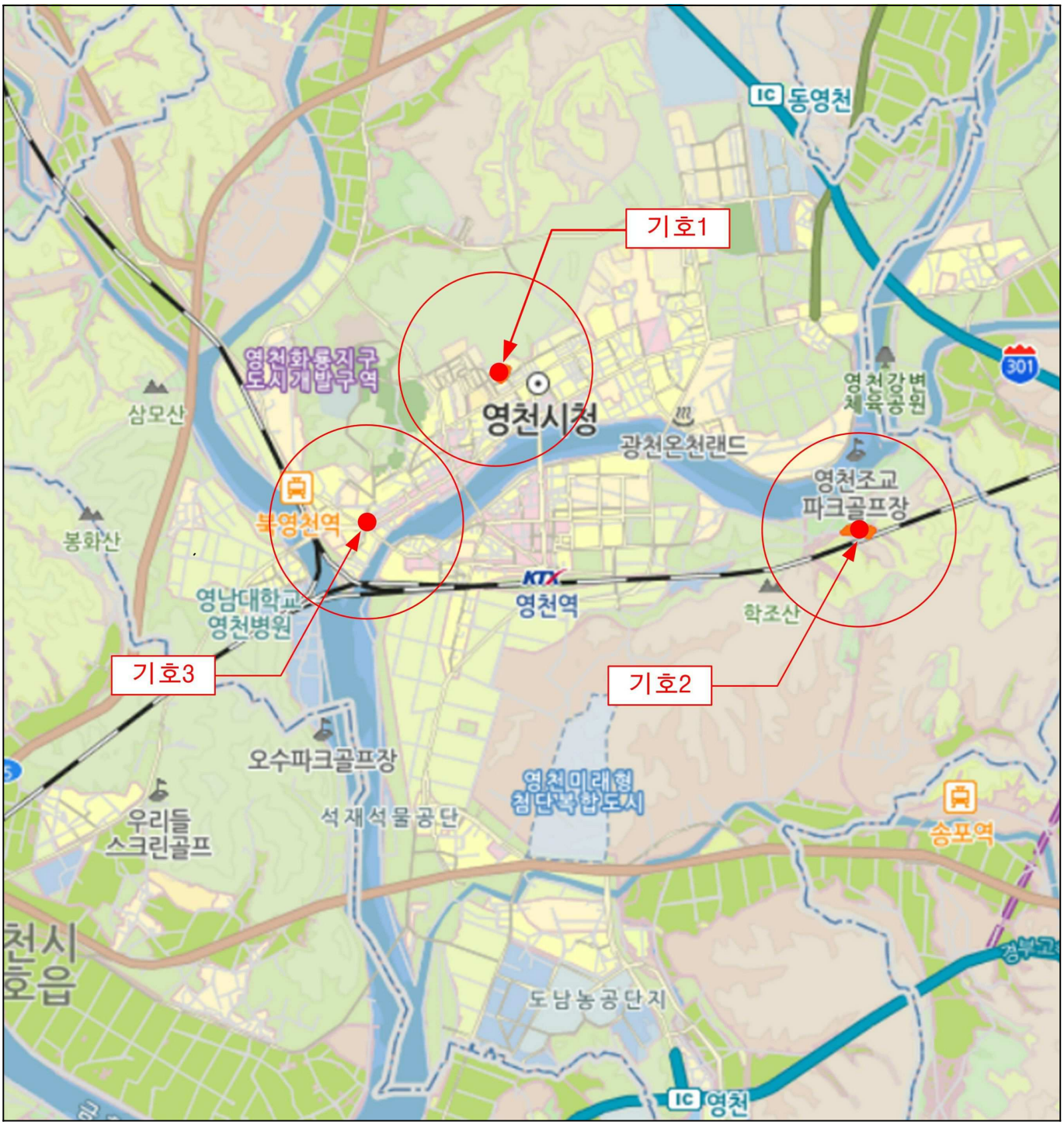
없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상입니다.

광 역 위 치 도

소 재 지	경상북도 영천시 문외동 200외 무지개타운 103동 20층 2004호외



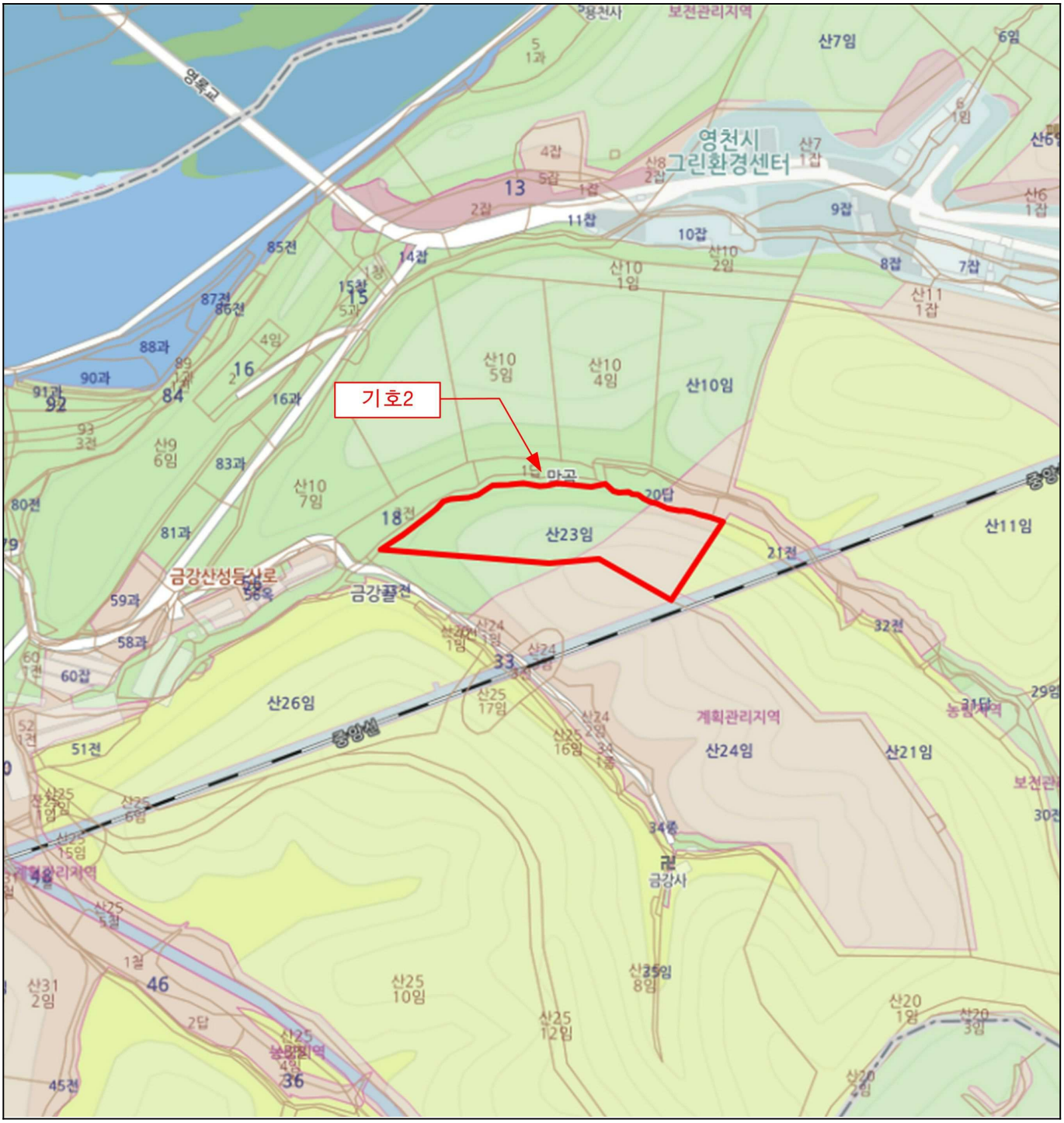
위 치 도

소 재 지	경상북도 영천시 문외동 200외 무지개타운 103동 20층 2004호



위 치 도

소 재 지	경상북도 영천시 완산동 산23



위 치 도

소 재 지	경상북도 영천시 완산동 산23



위 치 도

소 재 지	경상북도 영천시 성내동 249-4

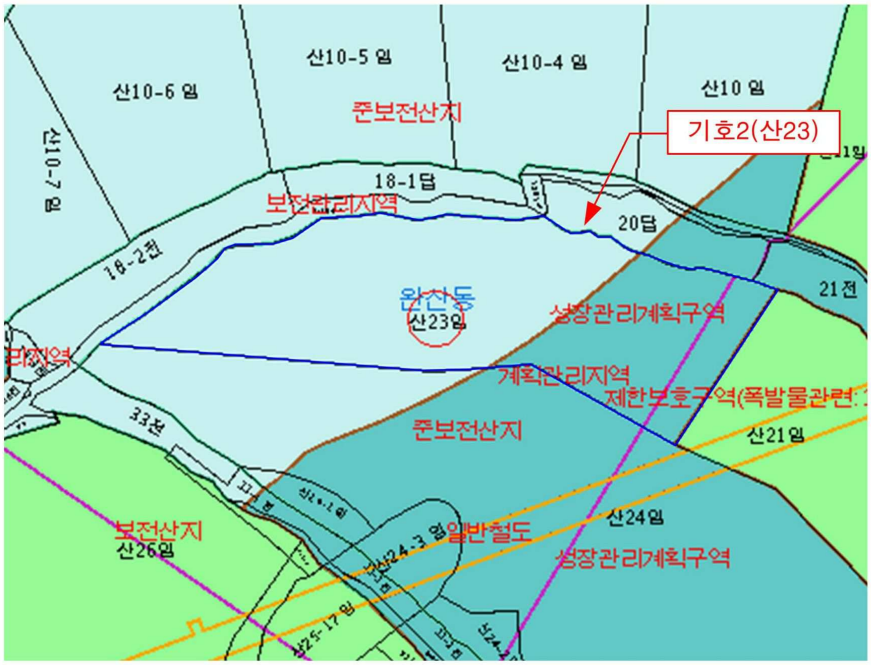


지 적 도

N

S

S : 1/2400



- 제한보호구역(폭발물관련:1km)
- 보전산지
- 임업용산지
- 준보전산지
- 계획관리지역
- 보전관리지역
- 농림지역
- 성장관리계획구역
- 법정동
- 일반철도
- 가축사육제한구역

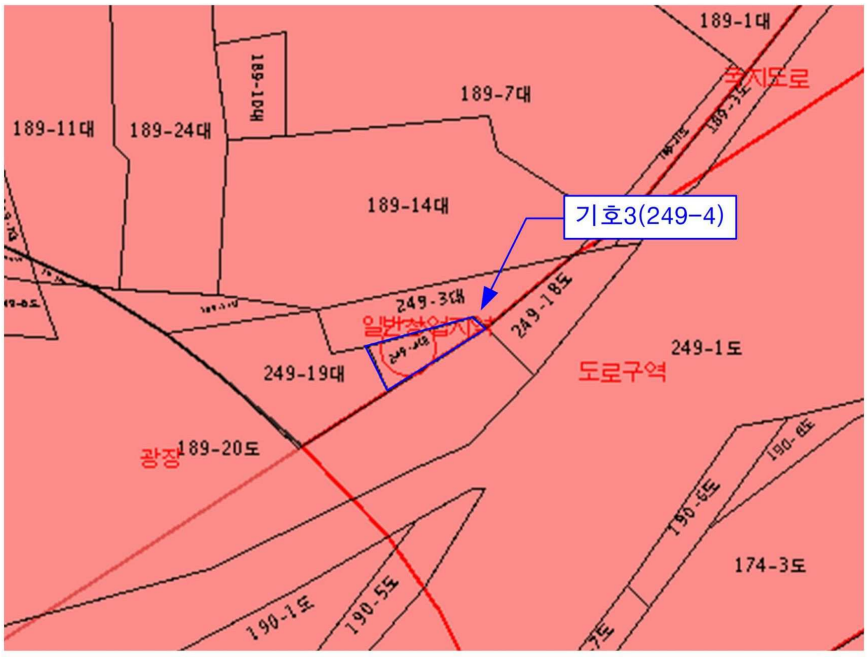


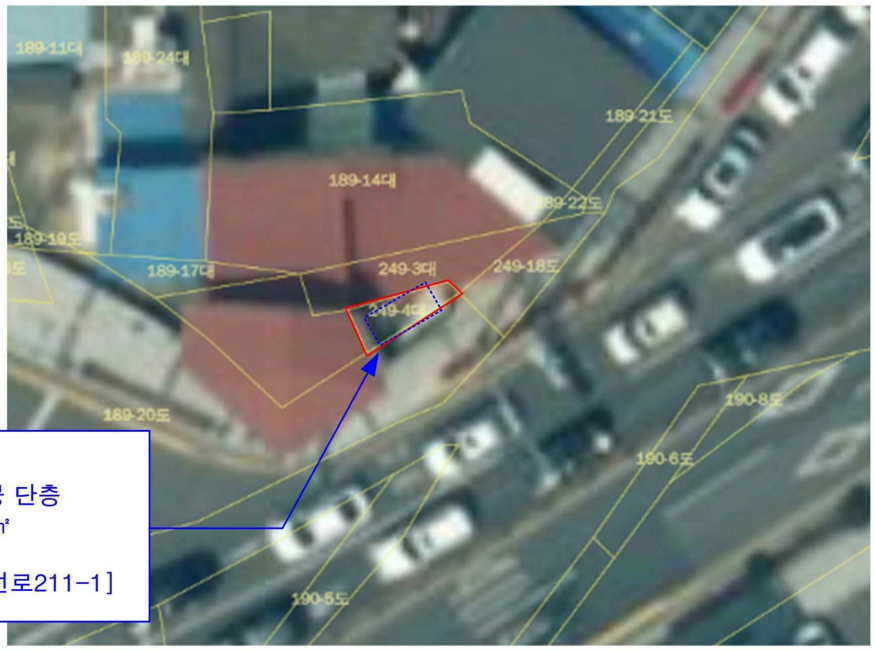
지 적 도

N

S

S : 1/300





※제시외건물
경량철골조기타지붕 단층
근린생활시설, 약6㎡

[도로명주소 : 최무선로211-1]

사 진 용 지



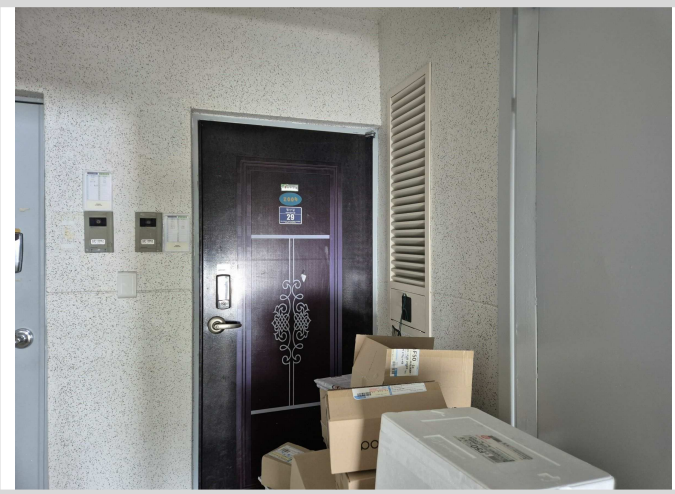
기호1 동전경



기호1 동전경



기호1 1층 출입구



기호1 현관 사진

사 진 용 지



기호2 전경



기호2 전경



기호2 전경



분묘 사진

사 진 용 지



기호3 전경



기호3 전경



제시외건물