

감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

평가 의뢰인 : 한국대체투자자산운용(주)

건 명 : 경상북도 영천시 조교동 352-1 외 31필지 소재
토지

감정 평가서 번호 : 미래새한 2304-21-12011호



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 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)미래새한감정평가법인 경기지사

TEL : (031)221-7878 FAX : (031)221-0666



감정평가 심의인증서

제 출 처	용인농업협동조합 외		
발 의 처	경기지사	감정서번호	2304-21-12011
평가목적	공매	담당평가사	박성민
물건소재지	경상북도 영천시 조교동 352-1 외		
감정평가액	\ 25,005,391,200		

◆ 심의 내용

1. 감정평가 가격의 적정성
2. 감정평가 방법의 적정성
3. 평가자료채택 및 기재내용의 적정성
4. 관련법규 및 제규정과의 적합성
5. 협약내용 및 협조사항의 이행
6. 기타 감정평가에 관련된 사항

본 감정평가서는 우리 법인의 감정평가심의위원회 규정에 따라 심의하였으며,
제 규정의 절차 및 방법에 따라 적정하게 작성되었음을 확인합니다.

감정평가심의위원회 위원



위 감정평가서는 우리 법인의 감정평가심의위원회 규정의 심의절차 및 방법에 따라
공정하게 수행되었기에 본 심의인증서를 발행합니다.

(주)미래새한감정평가법인



(토 지)감정평가표

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

감정평가사
박성민


 




(주)미래새한감정평가법인 경기지사
대표자 공찬호



감정평가액	이백오십억오백삼십구만일천이백원정 (₩25,005,391,200.-)				
의뢰인	한국대체투자자산운용(주)		감정평가목적	공매	
채무자	--		제출처	용인농업협동조합 외	
소유자 (대상업체명)	주식회사거목(수탁자:대한토지신탁주식회사)		기준가치	시장가치	
			감정평가조건	--	
목록표시근거	등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일
			2023. 04. 13	2023. 04. 13	2023. 04. 13
감정평가 내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액
	종별	면적(m ²) 또는 수량	종별	면적(m ²) 또는 수량	단가 금액
	토지	24,538	토지	24,538	-
			이하	여백	
	합계				₩25,005,391,200.-

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





토지 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지	지 번	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 영천시 조교동	352-1	답	제2종일반 주거지역	180	22,656.3	1,080,000	24,468,804,000	일단의 공동 주택예정부지
2	"	353-1	답	제2종일반 주거지역	1,037	1,043.7	356,000	371,557,200	도로예정지 부분
3	"	354	답	제2종일반 주거지역	509				
4	"	355	과수원	제2종일반 주거지역	502				
5	"	356-6	과수원	제2종일반 주거지역	500				
6	"	356-7	과수원	제2종일반 주거지역	1,014				
7	"	356-8	과수원	제2종일반 주거지역	17				
8	"	356-10	과수원	제2종일반 주거지역	1,669				
9	"	356-11	대	제2종일반 주거지역	654				
10	"	356-16	대	제2종일반 주거지역	38				
11	"	360	답	제2종일반 주거지역	1,140				
12	"	361-5	답	제2종일반 주거지역	1,594				
13	"	883-103	하천	제2종일반 주거지역	1,100				
14	"	883-109	하천	제2종일반 주거지역	1,963				

토지 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지	지 번	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	
15	경상북도 영천시 조교동	883-110	하천	제2종일반 주거지역	323				
16	"	883-112	하천	제2종일반 주거지역	56				
17	"	883-113	하천	제2종일반 주거지역	165				
18	"	883-244	답	제2종일반 주거지역	3,250				
19	"	883-247	하천	제2종일반 주거지역	662				
20	"	883-248	답	제2종일반 주거지역	4,844				
21	"	883-249	답	제2종일반 주거지역	2,299				
22	"	929	도로	제2종일반 주거지역	184				
23	"	352	답	제2종일반 주거지역	223	223	164,000	36,572,000	현)하천 등
24	"	353	답	제2종일반 주거지역	1	1	164,000	164,000	현)하천
25	"	361-2	답	제2종일반 주거지역	22	22	164,000	3,608,000	현)하천
26	"	361-4	답	제2종일반 주거지역	146	146	349,000	50,954,000	
27	"	883-111	답	제2종일반 주거지역	14	14	206,000	2,884,000	현)하천 등
28	"	883-115	하천	제2종일반 주거지역	419	419	164,000	68,716,000	

토지 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지	지 번	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	
29	경상북도 영천시 조교동	883-121	답	제2종일반 주거지역	1	1	164,000	164,000	현)하천
30	"	883-122	답	제2종일반 주거지역	7	7	164,000	1,148,000	현)하천
31	"	883-245	하천	제2종일반 주거지역	4	4	164,000	656,000	
32	"	883-246	하천	제2종일반 주거지역	1	1	164,000	164,000	
합 계							\	25,005,391,200.-	
				이	하	여	반		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상물건 개요

1. 감정평가목적

대상물건은 경상북도 영천시 조교동 소재 '영천동부초등학교' 동측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 한국대체투자 자산운용(주)에서 의뢰된 공매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 기본적 사항 등

가. 대상물건의 기본적 사항

1) 토지

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	2022년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1)	조교동 352-1	180	180	답	2종 일주	일단의 공동주택 예정부지 및 도로예정지	광대 교통	부정형 평지	229,600	-
2)	조교동 353-1	1,037	1,037	답	2종 일주				287,000	-
3)	조교동 354	509	509	답	2종 일주				287,000	-
4)	조교동 355	502	502	과수원	2종 일주				287,000	-
5)	조교동 356-6	500	500	과수원	2종 일주				351,400	-
6)	조교동 356-7	1,014	1,014	과수원	2종 일주				374,100	-
7)	조교동 356-8	17	17	과수원	2종 일주				334,600	-
8)	조교동 356-10	1,669	1,669	과수원	2종 일주				287,000	-
9)	조교동 356-11	654	654	대	2종 일주				389,200	-
10)	조교동 356-16	38	38	대	2종 일주				356,300	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	2022년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
11)	조교동 360	1,140	1,140	답	2층 일주	일단의 공동주택 예정부지 및 도로예정지	광대 한면	부정형 평지	287,000	-
12)	조교동 361-5	1,594	1,594	답	2층 일주				342,600	-
13)	조교동 883-103	1,100	1,100	하천	2층 일주				374,100	-
14)	조교동 883-109	1,963	1,963	하천	2층 일주				315,000	-
15)	조교동 883-110	323	323	하천	2층 일주				318,100	-
16)	조교동 883-112	56	56	하천	2층 일주				273,000	-
17)	조교동 883-113	165	165	하천	2층 일주				273,000	-
18)	조교동 883-244	3,250	3,250	답	2층 일주				318,100	-
19)	조교동 883-247	662	662	하천	2층 일주				118,100	-
20)	조교동 883-248	4,844	4,844	답	2층 일주				283,800	-
21)	조교동 883-249	2,299	2,299	답	2층 일주				287,000	-
22)	조교동 929	184	184	도로	2층 일주				287,000	-
23)	조교동 352	223	223	답	2층 일주	하천 등	맹지	부정형 평지	229,600	-
24)	조교동 353	1	1	답	2층 일주	하천	맹지	부정형 평지	287,000	-
25)	조교동 361-2	22	22	답	2층 일주	하천	맹지	부정형 평지	378,000	-
26)	조교동 361-4	146	146	답	2층 일주	답기타	맹지	부정형 평지	321,300	-
27)	조교동 883-111	14	14	답	2층 일주	하천 등	세로 (가)	부정형 평지	318,100	-
28)	조교동 883-115	419	419	하천	2층 일주	하천	맹지	부정형 평지	118,100	-
29)	조교동 883-121	1	1	답	2층 일주	하천	맹지	부정형 평지	283,800	-
30)	조교동 883-122	7	7	답	2층 일주	하천	맹지	부정형 평지	287,000	-
31)	조교동 883-245	4	4	하천	2층 일주	하천	맹지	부정형 평지	273,000	-
32)	조교동 883-246	1	1	하천	2층 일주	하천	맹지	부정형 평지	273,000	-
합계	-	24,538	24,538	-	-	-	-	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 공법상 제한사항 (토지이용계획사항)

- 일련번호 1) 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(※해당 지구단위계획에 대하여 반드시 도시계획과에 문의하시기 바람), 가축사육제한구역(전부제한200m(전 축종 사육제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.
- 일련번호 2) 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(※해당 지구단위계획에 대하여 반드시 도시계획과에 문의하시기 바람), 가축사육제한구역(전부제한200m(전 축종 사육제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.
- 일련번호 3) 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(※해당 지구단위계획에 대하여 반드시 도시계획과에 문의하시기 바람), 가축사육제한구역(전부제한200m(전 축종 사육제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.
- 일련번호 4) 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(※해당 지구단위계획에 대하여 반드시 도시계획과에 문의하시기 바람), 가축사육제한구역(전부제한200m(전 축종 사육제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.
- 일련번호 5) 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(※해당 지구단위계획에 대하여 반드시 도시계획과에 문의하시기 바람), 대로1류(폭 35m~40m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한200m(전 축종 사육제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.
- 일련번호 6) 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(※해당 지구단위계획에 대하여 반드시 도시계획과에 문의하시기 바람), 대로1류(폭 35m~40m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한200m(전 축종 사육제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.
- 일련번호 7) 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(※해당 지구단위계획에 대하여 반드시 도시계획과에 문의하시기 바람), 대로1류(폭 35m~40m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한200m(전 축종 사육제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.
- 일련번호 8) 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(※해당 지구단위계획에 대하여 반드시 도시계획과에 문의하시기 바람), 가축사육제한구역(전부제한200m(전 축종 사육제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.
- 일련번호 9) 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(※해당 지구단위계획에 대하여 반드시 도시계획과에 문의하시기 바람), 중로3류(폭 12m~15m)(저축), 가축사육제한구역(전부제한200m(전 축종 사육제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 일련번호 10) 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(※해당 지구단위계획에 대하여 반드시 도시계획과에 문의하시기 바람), 대로1류(폭 35m~40m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(저축), 가축사육제한구역(전부제한200m(전 축종 사육제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.
- 일련번호 11) 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(※해당 지구단위계획에 대하여 반드시 도시계획과에 문의하시기 바람), 가축사육제한구역(전부제한200m(전 축종 사육제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.
- 일련번호 12) 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(※해당 지구단위계획에 대하여 반드시 도시계획과에 문의하시기 바람), 대로1류(폭 35m~40m)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(저축), 소로2류(폭 8m~10m)(2014-04-21) (접합), 중로3류(폭 12m~15m)(저축), 가축사육제한구역(전부제한200m(전 축종 사육제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.
- 일련번호 13) 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(※해당 지구단위계획에 대하여 반드시 도시계획과에 문의하시기 바람), 대로1류(폭 35m~40m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한200m(전 축종 사육제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.
- 일련번호 14) 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(※해당 지구단위계획에 대하여 반드시 도시계획과에 문의하시기 바람), 대로1류(폭 35m~40m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한200m(전 축종 사육제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.
- 일련번호 15) 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(※해당 지구단위계획에 대하여 반드시 도시계획과에 문의하시기 바람), 가축사육제한구역(전부제한200m(전 축종 사육제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.
- 일련번호 16) 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(※해당 지구단위계획에 대하여 반드시 도시계획과에 문의하시기 바람), 가축사육제한구역(전부제한200m(전 축종 사육제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.
- 일련번호 17) 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(※해당 지구단위계획에 대하여 반드시 도시계획과에 문의하시기 바람), 가축사육제한구역(전부제한200m(전 축종 사육제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.
- 일련번호 18) 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(※해당 지구단위계획에 대하여 반드시 도시계획과에 문의하시기 바람), 대로1류(폭 35m~40m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한200m(전 축종 사육제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 일련번호 19) 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(※해당 지구단위계획에 대하여 반드시 도시계획과에 문의하시기 바람), 가축사육제한구역(전부제한200m(전 축종 사육제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.
- 일련번호 20) 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(※해당 지구단위계획에 대하여 반드시 도시계획과에 문의하시기 바람), 가축사육제한구역(전부제한200m(전 축종 사육제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 하천구역(금당천)<소하천정비법>.
- 일련번호 21) 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(※해당 지구단위계획에 대하여 반드시 도시계획과에 문의하시기 바람), 가축사육제한구역(전부제한200m(전 축종 사육제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.
- 일련번호 22) 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(※해당 지구단위계획에 대하여 반드시 도시계획과에 문의하시기 바람), 가축사육제한구역(전부제한200m(전 축종 사육제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.
- 일련번호 23) 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(전부제한200m(전 축종 사육제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.
- 일련번호 24) 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(전부제한200m(전 축종 사육제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.
- 일련번호 25) 제2종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한200m(전 축종 사육제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.
- 일련번호 26) 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한200m(전 축종 사육제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.
- 일련번호 27) 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(전부제한200m(전 축종 사육제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 소하천구역(금당천)<소하천정비법>.
- 일련번호 28) 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(전부제한200m(전 축종 사육제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 소하천구역(금당천)<소하천정비법>.
- 일련번호 29) 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(전부제한200m(전 축종 사육제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 소하천구역(금당천)<소하천정비법>.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 일련번호 30) 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(전부제한200m(전 축종 사육제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 소하천구역(금당천)<소하천정비법>.
- 일련번호 31) 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(전부제한200m(전 축종 사육제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.
- 일련번호 32) 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(전부제한200m(전 축종 사육제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 소하천구역(금당천)<소하천정비법>.

다. 주위 환경

본건 주변 일대는 전, 답 등 농경지와 단독주택, 근린상가 등이 혼재하는 시가지주변의 주택지대로서 제반 여건은 보통임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 **2023년 04월 13일**자를 기준시점으로 정함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따르면, 감정평가법인등이 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는 바, 본건은 **2023년 04월 13일** 실지조사를 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)을 기준으로 하되, 감정평가목적(공매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법

- 가. 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식 및 공시지가기준법, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.
- 나. 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 다. 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 라. 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 마. 공시지가기준법이란 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 방식임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

- 가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거함.
- 나. 「감정평가에 관한 규칙」 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.
- 다. 본 대상물건에 대한 감정평가방법은, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)를 적용함.

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본 토지의 평가는 상기 감정평가방식 중 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하되, 다른 평가방법(비교방식-거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

4. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본건 토지 중 일련번호 1)~22)는 주택건설사업계획(변경)승인을 받은 일단의 사업부지로서 이용상 불가분의 관계인 점을 고려하여 일단의 토지로 감정평가 하였으니 업무시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 그 밖의 사항

1. 본건 토지 중 일련번호 1)~22)는 영천시장으로부터 2021년 8월 9일자로 주택건설사업계획(변경)승인을 받은 일단의 사업부지이며, 승인 내역은 아래와 같음. (영천시 고시 제2021-74호, 고시일자:2021.08.09)

영천시 고시 제2021 - 74호

주택건설 사업계획(변경) 승인 고시

주택법 제15조 규정에 의거 주택건설 사업계획을 승인하고, 같은 법 제15조제6항 및 같은 법 시행령 제30조 제5항의 규정에 의거 다음과 같이 고시합니다.

2021년 8월 9일
영 천 시 장

1. 사업명칭 : 영천 한라비발디 어네스트 민간임대 공동주택 신축공사

2. 사업시행자
가. 사업시행자의 명칭 및 대표자 성명 : (주)거목 대표 류금철
나. 주 소 : 대구광역시 수성구 동대구로 376 범어1번가 209호

3. 사업위치 : 경상북도 영천시 조교동 352외 25필지

4. 사업개요

구분	사업종류	사업내용	비고
1	민간임대 공동주택 (아파트)	◇ 대지면적 : 22,755.2㎡ ◇ 연 면 적 : 64,464,6172㎡ ◇ 건설규모 : 지하1층, 지상 20층, 공동주택 9동 510세대 및 부대복리시설	임대

5. 사업기간 : 2013. 9. ~ 2024. 01.

6. 다른 법률에 의한 인·허가 등의 의제 사항
○ 주택법 제19조에 따른 건축법 제11조 건축허가 등 의제사항
○ 관계서류는 영천시청 건축디자인과(054-330-6593)에 비치하여 열람.

※ 참고자료 : 도시관리계획 결정(변경) 승인 조서

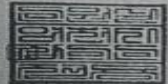
감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 본건 토지 중 일련번호 1)~22)는 영천시장으로부터 2021년 6월 23일자로 착고신고필증을 받은 일단의 사업부지이며, 착공신고필증의 내역은 아래와 같음. (승인번호:2013-건축지적과-주택건설사업계획승인-1, 착공신고일자: 2021.06.23)

착공신고필증			
건축구분	주택건설사업	승인번호	2013-건축지적과-주택건설사업계획승인-1
사업주체	류금철	법인등록번호 (생년월일)	170111-0318809
대지위치	경상북도 영천시 조교동 352		
대지면적(㎡)	22,957		
건축물명칭	조교동 000아파트	주 용 도	공동주택
건축면적(㎡)	4,250.4131	건 폐 율(%)	18.51
연면적(㎡)	64,464.6172	용 적 율(%)	237.49
착공예정일	2021년 04월 30일		

「주택법 시행규칙」 제15조제3항에 따라 귀하께서 제출하신 착공신고서에 따라 착공신고필증을 교부합니다.

2021년 06월 23일

영천시장 

3. 본건의 매매금액(계약일: 2019.07.01)은 10,688,200,000원이며(하단참조), 인근의 실거래가격, 평가사례 및 인근 유사 부동산 가격수준 조사 결과 다소 낮은 수준인 것으로 사료됨.

일련번호	소재지	지목	이용상황	용도지역	토지면적 (㎡)	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점
본건 외	조교동 352외	답, 대 과수원 등	공동주택 예정지	2종 일주	24,549	10,688,200,000	435,000	2019.07.01

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 본건 일련번호 **1)~22)**의 주택건설사업예정지 중 서측일부(약 **1,043.7㎡**)는 지구단위계획상 도로예정지로서 공법 및 이용상제한의 정도를 감안하여 감정평가 하였음.[면적은 토지이용계획확인 도면에 의거 개략적으로 산출하였음.]
5. 본건 일련번호 **23)~32)**는 도시계획시설(도로,하천) 저촉부지 및 지구단위계획 제척부지이며 현행 대부분이 하천으로 이용중인 바 이용상 제한의 정도를 감안하여 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 참고사항 (조교동 주택건설사업관련)

1. 사업개요

가. 설계 개요

사업명	영천 한라비발디 어네스트 민간임대 공동주택 신축공사
사업위치	경상북도 영천시 조교동 352번지외 25필지
대지면적	22,755.2㎡
연면적	64,464.6172
규모	지하 1층 ~ 지상 20층 / 9개동
세대수	510 세대
주차대수	법정:466대/계획:지상295대, 지하305대, 합계 600대
구조/난방설비	철근콘크리트 벽식구조+철근콘크리트조/개별난방

나. 공동주택 면적표

주택형	세대수	세대별 계약면적(㎡)					세대별 대지지분
		세대별 공급면적			기타 공용면적	계약면적	
		전용면적	주거공용면적	공급면적			
59㎡	158	59.6906	21.8231	81.5137	16.3928	97.9065	34.5702
79㎡	38	79.7949	28.28220	108.6169	21.9141	130.531	46.2138
84㎡	314	84.7859	30.4143	115.2002	23.2847	138.4849	19.1043

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 영천 도시관리계획(지구단위계획구역, 지구단위계획) (영천시 고시 제2021-76호, 고시일자:2021.08.12)

가. 지구단위계획구역에 대한 도시관리계획 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	구역명	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	-	조교아파트 지구단위계획구역	영천시 조교동 352번지 일원	25,498.0	감)819.9	24,678.1	영천시 2014-26호 (2014.04.21)	-

나. 지구단위계획구역에 대한 도시관리계획 결정(변경) 조서

1) 토지이용 및 시설에 관한 지구단위계획 결정(변경) 조서

가) 용도지역 · 지구의 세분 및 세분된 용도지역 · 지구간의 변경에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

(1) 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
제2종 일반주거지역	25,498.0	감)819.9	24,678.1	100.0	-

나) 토지이용계획에 관한 결정(변경) 도서

구 분	면적(㎡)			비율(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합 계	25,498.0	감) 819.9	24,678.1	100	-
주거지역	22,957.0	감) 201.8	22,755.2	92.2	-
공공시설용지	2,541.0	감) 618.1	1,922.9	7.8	-

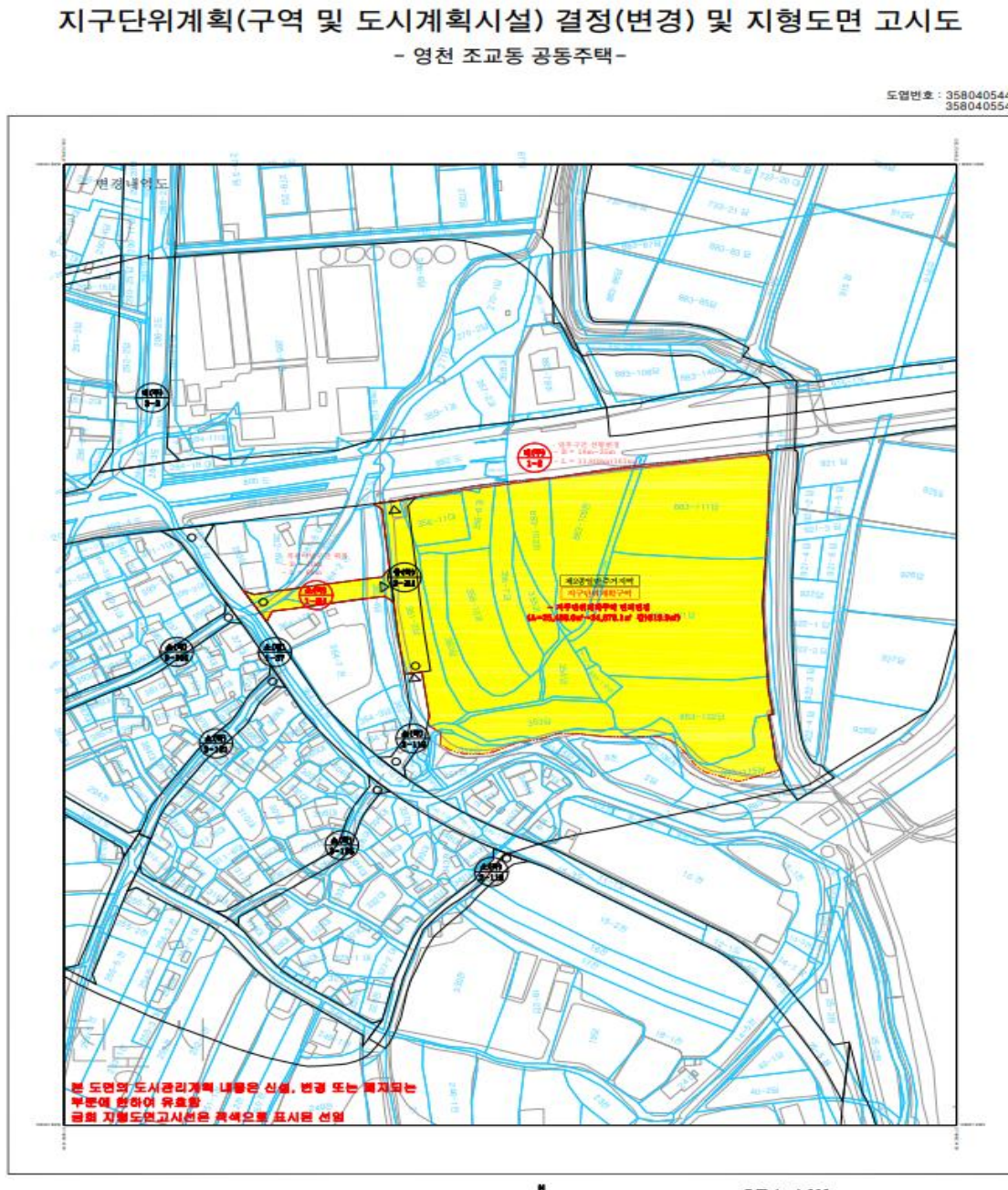
감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·건축선에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

도면 번호	위치		구 분				계획내용	비고	
	가구 번호	획지 번호							
-	A	1	용도	지정 용도	- 공동주택 및 부대복리시설			-	
				불허 용도	- 지정용도 외 불허			-	
			건폐율		- 60%이하			-	
			용적률		- 250% 이하			-	
			높 이		- 20층 이하(최고층수)			-	
			공동주택 배치		- 주변환경과 조화 및 친환경적 배치를 권장			-	
			형 태		- 주변환경과 조화되는 형태 권장			-	
			색 채		- 주변환경과 조화되는 색채 권장			-	
			건축선	변경	기정	-			-
						- 대로 1-2호선 변		- B = 4.5m, L = 162m	가로 경관 제고
						- 종로3-조1호선변		- B = 2.5m, L = 90m	
						- 서남측 경계변		- B = 4.5m, L = 30m	
					- 종로3-조1호선변		- B = 2m, L = 90m	공공보행 통로	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 지구단위계획(구역 및 도시계획시설) 결정(변경) 및 지형도면 고시도



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅵ. 대상지역 개황분석

【 광 역 지 도 】	【 세 부 지 도 】
	

1. 사회적 요인

가. 자연환경

- 영천시는 서울에서 동남쪽으로 350여km지점에 위치하고, 경상북도의 동남부에 자리 잡고 있으며 동쪽은 태백산맥 말류에 의하여 경주시와 포항시에, 서쪽은 팔공산에 의하여 경산시와 대구광역시에, 남쪽은 청도군, 북쪽은 청송군과 군위군이 접하고, 중앙부근에 시가지가 위치하여 교통 산업환경 등 생활중심지를 이루고 있음. 그리고 동쪽에는 자양면이 자양면과 임고면을 관류하고 고촌천이 고경면을 관류하여 금호강에 각각 합류하며, 서쪽은 팔공산 계곡을 상류로 하는 신령천, 남쪽의 북안천, 북쪽의 고현천이 각각 산야를 우회하여 시내에서 합류, 금호강의 상류를 형성하고 있음.

- 영천시의 면적은 919.22km²로 전체 경상북도의 면적인 19,031km² 가운데 약 4.8%를 차지하고 있으며, 이 중 지목별로 임야 68%, 경지 16%, 기타 16%로 구성되어 있고, 이 중 도시지역은 약 5.8%(53km²)를 차지하고 있음. 우리나라의 전형적인 온대몬순기후권에 속하며, 하절기에는 해양성 기후의 영향을 받아 고온다습한 반면 동절기에는 대륙성 기후로 인하여 한랭건조하여 한서의 차가 큰편임. 지난 30년간 연평균 기온은 12.25℃이며 최고 기온은 39.6℃(2016.8.13), 최저기온은 영하 20.5℃(1981.1.17)이고, 연중 강수량은 1,021.8mm이며, 연중 일조시간은 2,310 시간임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 인문환경

1) 인구변동분석

가) 시군구 단위 인구변동 추이

구분 연도별	세대수 (가구)	전년대비 증감 (%)	인구수 (명)	전년대비 증감 (%)	세대당 인구 (명)
2018	50,020	3	101,595	0.97	2
2019	51,439	2.84	102,470	0.86	2
2020.12	52,861	2.76	102,015	-0.44	2

나) 읍면동별 인구 현황

구분	인구변화			
	인구수(명)	세대수(가구)	세대당 인구(명)	전년대비 인구증감률(%)
합계	101,904	52,668	1.93	-0.55
금호읍	11,070	6,226	1.78	-0.91
청통면	4,189	2,334	1.79	-1.78
신녕면	3,875	2,277	1.7	-2.59
화산면	3,257	1,778	1.83	-1.54
화북면	2,215	1,296	1.71	0.27
화남면	3,147	1,807	1.74	0.64
자양면	1,201	742	1.62	0.59
임고면	4,230	2,312	1.83	-1.9
고경면	5,902	3,506	1.68	-5.51
북안면	4,440	2,556	1.74	-0.45
대창면	3,091	1,787	1.73	0.55
동부동	29,490	13,066	2.26	-1.87
중앙동	9,780	4,601	2.13	10.27
서부동	4,832	2,684	1.8	-2.03
완산동	6,953	3,292	2.11	-0.06
남부동	4,232	2,404	1.76	-1.95

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 경제적 요인

가. 지역경제 현황분석

1) 일반 현황

- 영천시의 주요 경제기반은 **1, 3차** 산업으로서 전체인구의 약 **40%**정도가 종사하고 있고 주로 곡물 및 과실류를 생산하고 있는 농업 및 관련서비스업임. 특히 완산동 5일장 부근의 중소규모 점포와 야사동, 망정동, 문외동의 신홍상가 등 상권밀집지역 등이 지역경제활동을 이끌고 있으며 대규모 유통할인매장은 오수동에 E-마트가 있으나 지역경제에 긍정적인 영향보다 오히려 중소영세 자영업자들의 상권형성에 있어 부정적인 영향이 존재함.
- 제2차 산업으로는 연하공단(연하동, 망정동 소재), 도남농공단지(도남동, 봉동 소재), 본촌농공단지(본촌동 소재), 오계공단(금호읍 오계리) 및 대구·경북경제자유구역 영천첨단부품소재산업지구(채신동, 금호읍 구암리 소재) 등 공업 및 농공단지가 조성되어 섬유, 자동차부품제조 등을 중심으로 한 공장들이 산재되어 있으나 그 규모가 작아 활동은 저조한 편이며, 영천하이테크파크지구, 그리고 민자유치 고경일반산업단지가 조성 진행 중에 있어 향후 신규공장들의 입주가 예상되고 있음.
- 완산동, 야사동, 망정동, 문외동을 중심으로 한 영천시 도시계획구역은 3차 산업 위주의 유통·서비스업을 중심으로 경제활동이 이루어지고 있으며, 국도, 지방도변을 제외한 기타지역은 1차 산업 위주의 농업 및 축산업을 중심으로 경제활동을 영위하고 있음. 산업체의 유치를 위하여, 시차원의 적극적 홍보와 영천하이테크파크지구, 고경일반산업단지 등이 조성 진행 중에 있고, 금호읍 성천리 일원에 한국마사회, 경북도청과 함께 렛츠런파크가 조성중인 바, 전반적인 지역경제상황이 개선될 것으로 보임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 주요개발사업 및 개발계획 현황(2020.12 영천시청)

가) 렛츠런파크 조성

① 목적

- 차별화되고 경쟁력 있는 국내 최고의 말 테마파크 조성
- 말과 사람, 자연이 어우러진 신개념 복합레저, 문화타운 조성

② 사업개요

사업기간	2010 ~ 2025
사업규모 (면적/사업비 등)	면적 : 1,475천㎡ 사업비 : 4,674억원
추진현황 및 일정	<p>2012. 09. 영천경마공원 조성사업 허가(농림부)</p> <p>2013. 11. 토지 및 지장물 등 보상 협의 통지</p> <p>2014. 08. 한국마사회 영천경마공원 건설기본계획 수립</p> <p>2016. 02. 설계 국제공모 당선작 선정</p> <p>2017. 06. 「지역개발 및 지원에 관한 법률 시행령」 개정</p> <p>2018. 03. 단계별 사업 추진계획 수립(마사회)</p> <p>2018. 11. 단계별 사업계획 변경 승인(농식품부)</p> <p>2018. 12. 「렛츠런파크 영천」설계 착수</p> <p>2020. 11. 지역개발사업구역지정, 시행자지정, 실시계획승인공고</p> <p>2025. 01. 「렛츠런파크 영천」개장</p>

③ 관련자료(도면 등)

조감도



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 영천고격일반산업단지

① 목적

민간자본 투입을 통한 산업용지 공급 확충 및 신규산업단지 조성을 통한 산업구조의 개선

② 사업개요

사업기간	2008 ~ 2021
사업규모 (면적/사업비 등)	면적 : 1,565,077㎡(473천평) 사업비 : 2,185억원
추진현황 및 일정	2009. 12. 산업단지 개발계획 승인 2018. 11. 공사착공 2021. 12. 산업단지 준공 예정

③ 관련자료(도면 등)

조감도



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다) 영천하이테크파크지구

① 목적

지역 첨단산업(전자, 메디컬)과 연계한 신성장 동력 확보

② 사업개요

사업기간	2011 ~ 2022
사업규모 (면적/사업비 등)	면적 : 1,241천㎡ (37만5천평) 사업비: 2,445억원
추진현황 및 일정	2008. 05. 경제자유구역 지정 2017. 09. 사업시행협약 체결(경제자유구역청, 영천시, LH) 2019. 05. 하이테크파크지구 실시계획 승인 2019. 08. ~ 2019. 12. 토지보상 및 공사착공

③ 관련자료(도면 등)

조감도



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 토지 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지가액

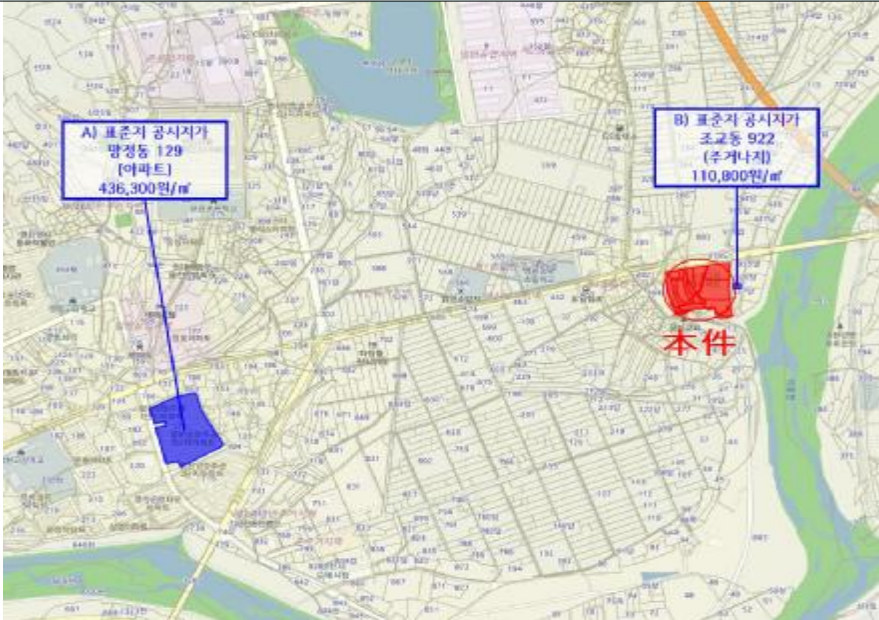
가. 비교표준지의 선정

■ 비교표준지 선정 및 그 사유

(공시기준일 : 2023.01.01)

구분	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
표준지 A	망정동 129	29,214.6	대	2종일주	아파트	중로 각지	사다리 평 지	436,300
표준지 B	조교동 922	330	답	2종일주	주거나지	맹지	사다리 평 지	110,800

위 치 도



- 비교표준지는 감정평가 대상 토지와 인근지역에 있는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하여 비교성이 인정되며, 지리적으로 근접한 상기 표준지 A),B)를 본 감정평가에 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 시점수정

대상지역	기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
경상북도 영천시 '주거지역'	2023.01.01~2023.04.13	-0.038	0.99962	2023년 02월 연장적용

다. 지역요인 비교

비교표준지가 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 개별요인 비교

※ 주택지대[일련번호 1)~22)일단의 공동주택예정지/표준지A]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지A)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.05	본건은 비교표준지 대비 가로의 폭, 구조 등의 상태 등에서 우세함.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	0.85	본건은 비교표준지 대비 인근 교통 시설과의 거리 및 편익시설과의 접근성 등에서 열세함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	0.85	본건은 비교표준지 대비 인근 토지의 이용상황 등에서 열세함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	0.94	본건은 비교표준지 대비 택지조성정도, 형상, 접면도로 상태 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.95	본건은 비교표준지 대비 지목 등에서 열세함.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치			0.677	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 주택지대[일련번호 23)~25),29),30)/표준지B]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지B)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	대등함.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	대등함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대등함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	0.33	본건은 비교표준지 대비 이용상황 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치			0.330	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 주택지대[일련번호 26]/표준지B]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지B)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	대등함.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	대등함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대등함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.00	대등함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.70	본건은 도시계획시설 도로로서 비교표준지 대비 행정적 조건에서 열세함.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치			0.700	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 주택지대[일련번호 27]/표준지B]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지B)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.25	본건은 비교표준지 대비 가로의 폭, 구조 등의 상태에서 우세함.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	대등함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대등함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	0.33	본건은 비교표준지 대비 이용상황 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치			0.413	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 주택지대[일련번호 28),31),32)/표준지B]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지B)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	대등함.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	대등함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대등함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.00	대등함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.33	본건은 비교표준지 대비 지목 및 이용상황 등에서 열세함.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치			0.330	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』제14조, 대법원판례 "2003다38207판결(2004.5.14선고)", "2002두5054(2003.7.25선고)", 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 감정평가사례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

2) 인근지역의 지가수준

용도지역	용도	도로조건	지가수준	비고
2종일주	주거나지	대로변	1,300,000~1,500,000원/㎡	-
		세로변(후면)	700,000~800,000원/㎡	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 인근지역의 감정평가사례

기호	소재지	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	감정평가 목적	기준시점	토지면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	기준시점 당시 개별공시지가 (원/㎡)	격차율
①	망정동 315	전	주거 나지	2종 일주	광대 한면	담보	2020.11.11	637	1,200,000	324,500	3.70
②	조교동 352외	답 외	공동주택 예정부지	2종 일주	광대 한면	담보	2021.08.12	22,497.3	1,010,000	220,000	4.59
③	야사동 183-18	대	상업용	2종 일주	중로 한면	시가 참고	2021.08.13	407	1,672,000	1,025,000	1.63
④	문외동 50-44	대	단독 주택	2종 일주	소로 한면	경매	2022.01.02	305.1	1,010,000	570,600	1.77
⑤	망정동 348-1	대	상업용	2종 일주	소로 한면	담보	2022.05.27	1,188	1,300,000	575,000	2.26
⑥	야사동 334-2	대	주상용	2종 일주	중로 한면	시가 참고	2022.08.23	218.5	2,030,000	1,103,000	1.84
⑦	망정동 410-32	임야	도로	2종 일주	광대 한면	보상	2022.11.30	20	1,777,000	275,500	6.45
⑧	망정동 172-4	답	주거 나지	2종 일주	세로 (가)	담보	2022.04.27	756	1,090,000	418,400	2.61
⑨	망정동 149-11	답	주거 나지	2종 일주	세로 (불)	경매	2023.03.24	164	650,000	430,000	1.51

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 인근지역의 거래사례

기호	소재지	지목	이용상황	용도지역	토지면적 (㎡)	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점
㉠	야사동 184-13	대	상업용	2종일주	145	310,000,000 (건물포함)	1,900,000	2021.10.25
비 고	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 경량철골구조(사용승인일 : 2015.04.30), 면적 : 86.17㎡ ■ 토지 추정단가 : $\{[310,000,000\text{원} - (500,000\text{원}/\text{㎡} \times 28/35 \times 86.17\text{㎡})] / 145\text{㎡}\} \approx 1,900,000\text{원}/\text{㎡}$							
㉡	망정동 177	대	주거나지	2종일주	3,184	2,222,604,000	698,000	2022.05.28
비 고	<토지단가 산출개요> ■ 상기 내역은 토지만의 거래사례임. ■ 토지 추정단가 : $[2,222,604,000\text{원} / 3,184\text{㎡}] \approx 698,000\text{원}/\text{㎡}$							
㉢	망정동 146-8외	대	단독주택	2종일주	144	126,000,000 (건물포함)	782,000	2022.06.02
비 고	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 벽돌구조(사용승인일 : 1988.12.23), 면적 : 63㎡ ■ 토지 추정단가 : $\{[126,000,000\text{원} - (800,000\text{원}/\text{㎡} \times 12/45 \times 63\text{㎡})] / 144\text{㎡}\} \approx 782,000\text{원}/\text{㎡}$							
㉣	조교동 402-3	대	상업용	2종일주	88	160,000,000 (건물포함)	1,560,000	2022.09.17
비 고	<토지단가 산출개요> ■ 건물 개요 : 철근콘크리트구조(사용승인일 : 1992.11.23), 면적 : 91.6㎡ ■ 토지 추정단가 : $\{[160,000,000\text{원} - (700,000\text{원}/\text{㎡} \times 16/45 \times 91.6\text{㎡})] / 88\text{㎡}\} \approx 1,560,000\text{원}/\text{㎡}$							
㉤	야사동 178-20	대	주거나지	2종일주	100/173	183,800,000	1,840,000	2023.01.25
비 고	<토지단가 산출개요> ■ 상기 내역은 토지만의 거래사례임. ■ 토지 추정단가 : $[183,800,000\text{원} / 100\text{㎡}] \approx 1,840,000\text{원}/\text{㎡}$							
㉥	야사동 470-2	전	주거나지	2종일주	50	27,000,000	540,000	2022.12.05
비 고	<토지단가 산출개요> ■ 상기 내역은 토지만의 거래사례임. ■ 토지 추정단가 : $[27,000,000\text{원} / 50\text{㎡}] \approx 540,000\text{원}/\text{㎡}$							

(출처: 등기사항전부증명서)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 인근지역 기간별 낙찰가율 통계(6개월 평균)

지역통계	경북			영천시			조교동		
구분	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)
토지/대지	67.43	81.57	101	66.11	55.26	9	0	0	0

(출처: 인포케어, www.infocare.co.kr)

6) 그 밖의 요인 보정률 결정

① 사례 선정

대상 토지와 인근지역에 위치한 상기 사례 중 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 유사하여 비교가능성이 높은 평가사례 ⑧,⑨를 선정함.

② 산출산식

$$\begin{aligned} \text{그 밖의 요인 보정률} &= \frac{\text{사례 기준 비교표준지 가격}}{\text{표준지공시지가 가격}} \\ &= \frac{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}} \end{aligned}$$

③ 그 밖의 요인 보정률 산정

순번	구분	단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	그 밖의 요인 보정치
1	평가사례⑧	1,090,000	1.00591	1.000	1.458	1,598,612	3.665
	표준지A)	436,300	0.99962	-	-	436,134	
비고	※시점수정: 경상북도 영천시 주거지역(2022.04.27~2023.04.13): 1.00591 ※지역요인: 비교표준지는 평가사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)						
2	평가사례⑨	650,000	0.99992	1.000	0.770	500,460	4.518
	표준지B)	110,800	0.99962	-	-	110,758	
비고	※시점수정: 경상북도 영천시 주거지역(2023.03.24~2023.04.13): 0.99992 ※지역요인: 비교표준지는 평가사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 주택지대[표준지A/평가사례⑧]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (표준지A/평가사례⑧)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.15	비교표준지는 평가사례 대비 가로의 폭 등에서 우세함.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.05	비교표준지는 평가사례 대비 교통시설과의 접근성 등에서 우세함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대등함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.05	비교표준지는 평가사례 대비 면적에서 열세 하나, 접면도로의 상태, 형상 등에서 우세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.15	비교표준지는 아파트 용지로서 평가사례 대비 용도, 지목 등에서 우세함.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치			1.458	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 주택지대[표준지B/평가사례⑨]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (표준지B /평가사례⑨)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	0.90	비교표준지는 평가사례 대비 가로의 폭, 구조 등의 상태에서 열세함.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	0.95	비교표준지는 평가사례 대비 교통시설, 상가, 공공 및 편익시설과의 접근성 등에서 열세함.
	상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	0.90	비교표준지는 평가사례 대비 인근토지의 이용 상황 등에서 열세함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.00	대등함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치			0.770	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

④ 그 밖의 요인 보정치 결정

보 정 내 용	표준지	결정 보정치
인근 감정평가사례, 거래사례, 인근지역 지가수준, 경매낙찰가율 및 대상토지의 감정평가목적 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하였음.	A	3.65
	B	4.50

바. 공시지가기준법에 의한 토지가액

일련 번호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)~22) 일단의 공동주택 예정부지	436,300	0.99962	1.000	0.677	3.65	1,077,709	1,080,000	표준지 A
도로예정지부분은 상기 결정단가의 33% 수준인 @356,000원/㎡으로 가격 결정함.								
23)	110,800	0.99962	1.000	0.330	4.50	164,475	164,000	표준지 B
24)	110,800	0.99962	1.000	0.330	4.50	164,475	164,000	표준지 B
25)	110,800	0.99962	1.000	0.330	4.50	164,475	164,000	표준지 B
26)	110,800	0.99962	1.000	0.700	4.50	348,887	349,000	표준지 B
27)	110,800	0.99962	1.000	0.413	4.50	205,843	206,000	표준지 B
28)	110,800	0.99962	1.000	0.330	4.50	164,475	164,000	표준지 B
29)	110,800	0.99962	1.000	0.330	4.50	164,475	164,000	표준지 B
30)	110,800	0.99962	1.000	0.330	4.50	164,475	164,000	표준지 B
31)	110,800	0.99962	1.000	0.330	4.50	164,475	164,000	표준지 B
32)	110,800	0.99962	1.000	0.330	4.50	164,475	164,000	표준지 B

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지가액

가. 평가개요

토지는 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

나. 거래사례의 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례 ㉮,㉭을 선정함.

기호	소재지	지목	용도지역	토지면적 (㎡)	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점
㉮	조교동 402-3	대	2종일주	88	160,000,000 (건물포함)	1,560,000	2022.09.17
㉭	야사동 470-2	전	2종일주	50	27,000,000	540,000	2022.12.05

(출처: 등기사항전부증명서)

다. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 시점수정

구분	용도지역	기간	시점수정치
거래사례 ㉔	경상북도 영천시, 주거지역	2022.09.17~2023.04.13	0.99999
거래사례 ㉕	경상북도 영천시, 주거지역	2022.12.05~2023.04.13	0.99959

마. 지역요인 비교

거래사례가 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 개별요인 비교

※ 주택지대[일련번호 1)~22)일단의 공동주택예정부지/거래사례㉔]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상 /거래사례㉔)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	대등함.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	대등함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	0.90	본건은 거래사례 대비 인근 토지의 이용상황 등에서 열세함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	0.87	본건은 거래사례 대비 면적, 형상 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.90	본건은 거래사례 대비 지목 등에서 열세함.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치			0.705	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 주택지대[일련번호 23)~25),29),30)/거래사례⑥]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상 /거래사례⑥)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	대등함.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	대등함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대등함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	0.33	본건은 거래사례 대비 이용상황 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치			0.330	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 주택지대[일련번호 26]/거래사례㉔]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상 /거래사례㉔)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	대등함.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	대등함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대등함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.00	대등함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.70	본건은 도시계획시설도 로로서 거래사례 대비 행정적 조건에서 열세 함.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치			0.700	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 주택지대[일련번호 27/거래사례㉔]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상 /거래사례㉔)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.25	본건은 거래사례 대비 가로의 폭, 구조 등의 상태 등에서 우세함.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	대등함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대등함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	0.33	본건은 거래사례 대비 이용상황 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치			0.413	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

※ 주택지대[일련번호 28),31),32)/거래사례㉔]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상 /거래사례㉔)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	대등함.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	대등함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대등함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.00	대등함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.33	본건은 거래사례 대비 지목 및 이용상황 등에서 열세함.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치			0.330	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 거래사례비교법에 의한 토지가액

일련 번호	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)~22) 일단의 공동주택 예정부지	1,560,000	1.000	0.99999	1.000	0.705	1,099,789	1,100,000	-
23)	540,000	1.000	0.99959	1.000	0.330	178,127	178,000	-
24)	540,000	1.000	0.99959	1.000	0.330	178,127	178,000	-
25)	540,000	1.000	0.99959	1.000	0.330	178,127	178,000	-
26)	540,000	1.000	0.99959	1.000	0.700	377,845	378,000	-
27)	540,000	1.000	0.99959	1.000	0.413	222,929	223,000	-
28)	540,000	1.000	0.99959	1.000	0.330	178,127	178,000	-
29)	540,000	1.000	0.99959	1.000	0.330	178,127	178,000	-
30)	540,000	1.000	0.99959	1.000	0.330	178,127	178,000	-
31)	540,000	1.000	0.99959	1.000	0.330	178,127	178,000	-
32)	540,000	1.000	0.99959	1.000	0.330	178,127	178,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 각 방법에 의해 산정된 시산가액(試算價額)

일련번호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1)~22) 일단의 공동주택 예정부지)	1,080,000 (도로예정지부분: 356,000)	1,100,000	1,080,000 (도로예정지부분: 356,000)
23)	164,000	178,000	164,000
24)	164,000	178,000	164,000
25)	164,000	178,000	164,000
26)	349,000	378,000	349,000
27)	206,000	223,000	206,000
28)	164,000	178,000	164,000
29)	164,000	178,000	164,000
30)	164,000	178,000	164,000
31)	164,000	178,000	164,000
32)	164,000	178,000	164,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액은 동 규칙에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액과 균형을 이루고 있어 합리성이 인정되는 것으로 판단됨.

따라서 「감정평가에 관한 규칙」에 따라 주된 방법에 따른 시산가액을 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 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 토지 감정평가액

일련번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1)~22)	경상북도 영천시 조교동 352-1외 21필지	23,700	22,656.3	1,080,000	24,468,804,000	일단의 공동주택 예정부지
			1,043.7	356,000	371,557,200	도로예정지 부분
23)	경상북도 영천시 조교동 352	223	223	164,000	36,572,000	현)하천 등
24)	경상북도 영천시 조교동 353	1	1	164,000	164,000	현)하천
25)	경상북도 영천시 조교동 361-2	22	22	164,000	3,608,000	현)하천
26)	경상북도 영천시 조교동 361-4	146	146	349,000	50,954,000	-
27)	경상북도 영천시 조교동 883-111	14	14	206,000	2,884,000	현)하천 등
28)	경상북도 영천시 조교동 883-115	419	419	164,000	68,716,000	-
29)	경상북도 영천시 조교동 883-121	1	1	164,000	164,000	현)하천
30)	경상북도 영천시 조교동 883-122	7	7	164,000	1,148,000	현)하천
31)	경상북도 영천시 조교동 883-245	4	4	164,000	656,000	-
32)	경상북도 영천시 조교동 883-246	1	1	164,000	164,000	-
합 계		24,538	24,538	-	25,005,391,200	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅵ. 감정평가액 결정 의견

1. 토 지

본건 토지는 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌 인근지역 내 표준지 공시지가를 기준으로 위치, 부근지대의 상황 및 지역적 요인과 면적, 형상, 이용상황, 접면가로조건 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근지역의 지가수준 등을 종합 참작하여 평가하였음.

2. 종합의견

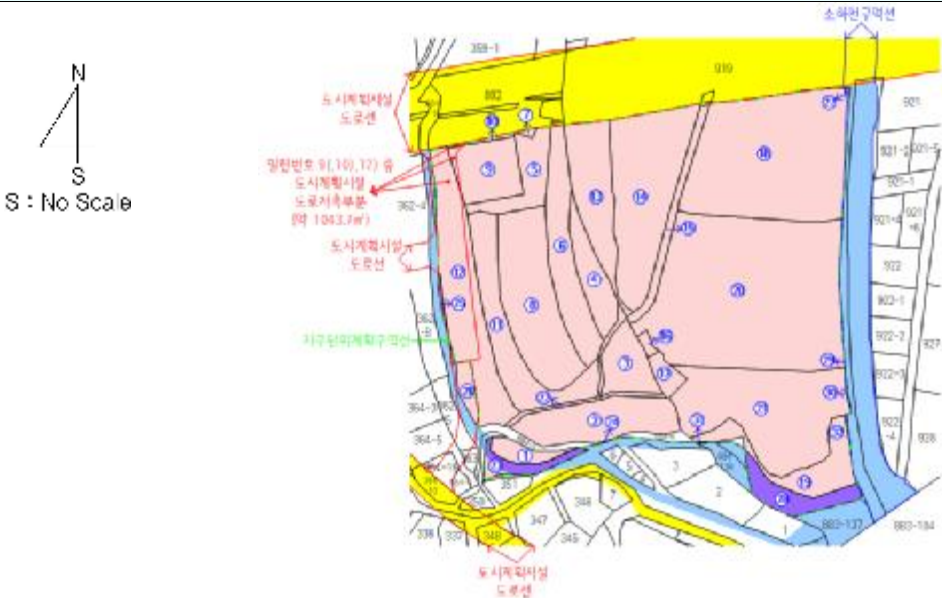
대상물건은 경상북도 영천시 조교동 소재 '영천동부초등학교' 동측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 대상물건의 특성 등을 종합 참작하고 감정평가 목적을 고려하여 공시지가기준법으로 감정평가액을 결정하였음.

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	25,005,391,200	상세내역은 명세표 참조
합 계	25,005,391,200	-

끝.

토지 감정평가요항표

지 적 개 황 도



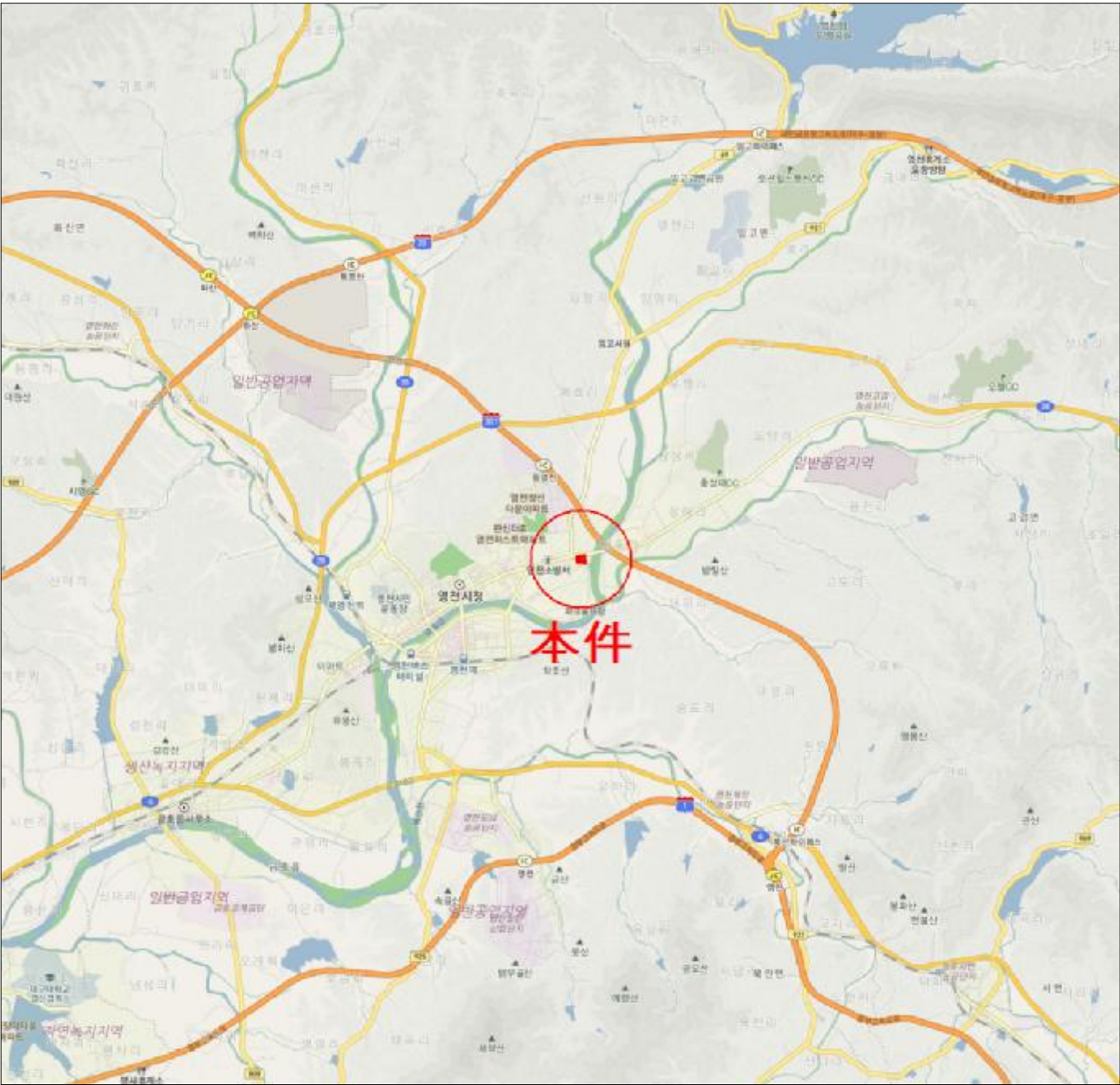
위치 및 주위환경	대상물건은 경상북도 영천시 조교동 소재 '영천동부초등학교' 동측 인근에 위치하며, 본건 주위는 근린상가, 주택, 전, 답 등이 혼재된 지역으로서 제반 주위환경은 보통시됨.
교통상황	일련번호 1)~22)와 일련번호 27)은 차량 접근이 용이하나 일련번호 23)~26),28)~32)는 차량접근이 불가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하여 제반 대중교통상황은 보통임.
도로상태	일련번호 1)~22)와 일련번호 27)은 북측으로 호국로와 그 부체도로에 각각 접하며, 일련번호 23)~26),28)~32)는 맹지임.
형태 및 이용상황	일련번호 1)~22)는 일단의 부정형 평지로서 주택건설사업계획(변경)승인(영천시 고시 제2021-74호)을 받은 토지로서 일부 토목공사가 진행된 공동주택예정부지 및 도로예정부지임. 일련번호 23)~32)는 공히 부정형 평지로서 대부분 하천부지이며 일련번호 26)은 묵전상태임.[일련번호 23)의 일부는 마을공동휴게소부지로 이용중임.]

토지 감정평가요항표

도시계획관계 및 공법상 제한상태	'감정평가액의 산출근거 및 결정 의견'의 2의 나. 공법상 제한사항' 참조.
제시목록외의 물건	없 음.
공부와의 차이 및 기타	일련번호 1)~22)의 공부상 지목은 '답, 과수원, 대, 답, 하천, 도로'이나 현황 영천시장으로부터 2021년 8월 9일자로 주택건설사업계획(변경)승인(영천시 고시 제2021-74호)을 받은 토지로서 일부 토목공사가 진행된 공동주택예정부지 및 도로예정부지이며, 일련번호 23)~25),27),29),30)의 공부상 지목은 '답'이나 현황 일련번호 23)은 하천부지 및 일부 마을공동휴게소부지, 일련번호 24),25),27),29),30)은 '하천부지'로 이용중임.
임대관계	미 상 임.

광역위치도

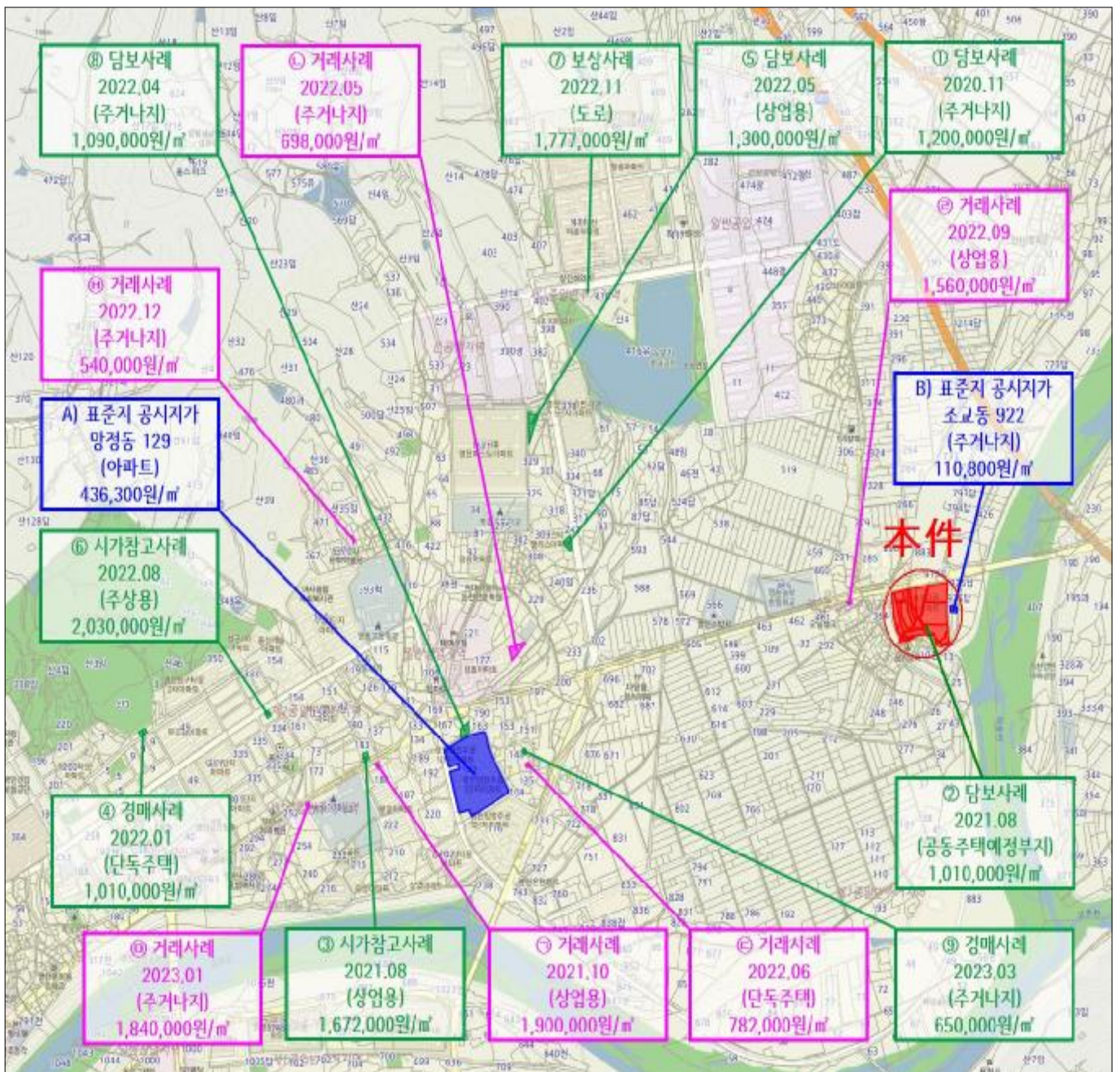
소재지	경상북도 영천시 조교동 352-1 외
-----	----------------------



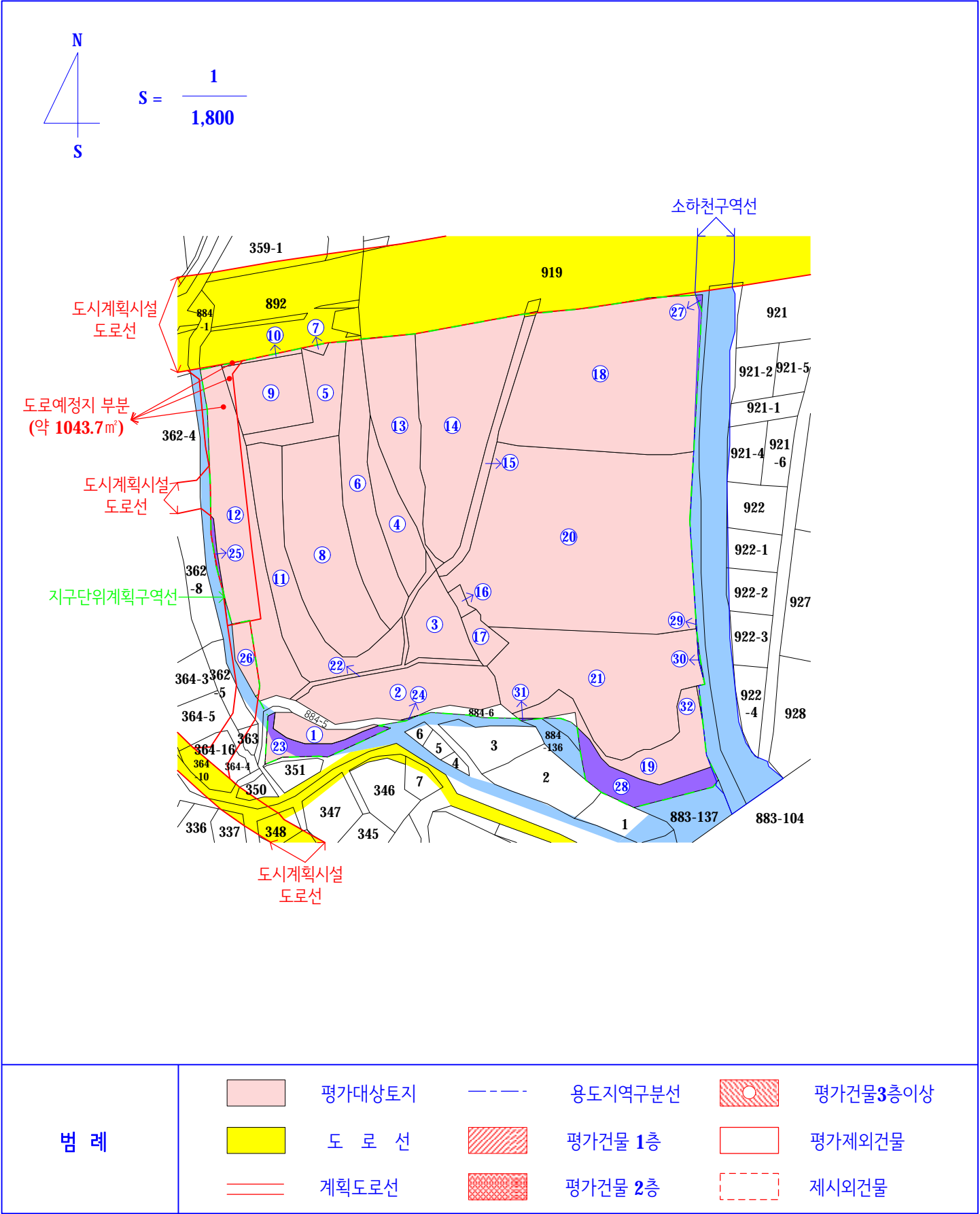
상 세 위 치 도

소 재 지

경상북도 영천시 조교동 352-1 외












지 적 개 황 도



지 적 개 황 도

일련번호	지번	지목	공부면적(㎡)	비고
1	352-1	답	180	일단의 공동주택예정부지, (도로예정지 부분 : 약 1,043.7㎡)
2	353-1	답	1,037	
3	354	답	509	
4	355	과수원	502	
5	356-6	과수원	500	
6	356-7	과수원	1,014	
7	356-8	과수원	17	
8	356-10	과수원	1,669	
9	356-11	대	654	
10	356-16	대	38	
11	360	답	1,140	
12	361-5	답	1,594	
13	883-103	하천	1,100	
14	883-109	하천	1,963	
15	883-110	하천	323	
16	883-112	하천	56	
17	883-113	하천	165	
18	883-244	답	3,250	
19	883-247	하천	662	
20	883-248	답	4,844	
21	883-249	답	2,299	
22	929	도로	184	
23	352	답	223	현) 하천 등
24	353	답	1	현) 하천
25	361-2	답	22	현) 하천
26	361-4	답	146	-
27	883-111	답	14	현) 하천 등
28	883-115	하천	419	-
29	883-121	답	1	현) 하천
30	883-122	답	7	현) 하천
31	883-245	하천	4	-
32	883-246	하천	1	-

범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도 로 선		평가건물 1층		평가제외건물
		계획도로선		평가건물 2층		제시외건물

사 진 용 지



【 본건전경-북서측에서 촬영 】



【 본건전경-북동측에서 촬영 】

사 진 용 지



【 본건전경-남서측에서 촬영 】



【 본건전경-남동측에서 촬영 】

사 진 용 지



【 주변환경-북서측에서 촬영 】



【 주변환경-북동측에서 촬영 】

수 수 료 청 구 서

감정평가서번호 : 미래새한 2304-21-12011

2023. 05. 11

용인농협, 서대전농협, 선산농협, 진천축협, 해리농협, 강릉축협 이사장 귀하

일천오백칠십구만팔천삼백원정 (\ 15,798,300.-)

2023. 04. 12 자 로 의뢰하신『경상북도 영천시 조교동 352-1 외 31필지 소재 토지』에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 「감정평가법인등의 보수에 관한 기준」에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목		금 액	비 고
수 수 료		13,518,587	6,316,000+(15,005,391,200x6/10,000x0.8) ≒ 13,518,587
실 비	여 비	843,000	* 용인농협 : 3,740,777(VAT포함) * 서대전농협 : 3,273,180(VAT포함) * 선산농협 : 2,805,582(VAT포함) * 진천축협 : 2,337,985(VAT포함) * 해리농협 : 1,870,388(VAT포함) * 강릉축협 : 1,870,388(VAT포함)
	토 지 조 사 비	-	
	물 건 조 사 비	-	
	공 부 발 급 비	64,000	
	기 타 실 비	28,000	
	특별용역비	-	
소 계		935,000	
합 계(공급가액)		\ 14,453,000.-	※ 1,000원 미만 절사
부 가 가 치 세(세 액)		1,445,300.-	
총 계		\ 15,898,300.-	
기 납 부 착 수 금		100,000.-	
정 산 청 구 액		\ 15,798,300.-	

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호【23042112011】(으)로 기재하여 아래 계좌로 송금하여 주시기 바랍니다.

【사업자등록번호 : 129-85-23766】

★ 계 좌 번 호 ★			
◆ 수원농협	: 355-0024-8003-03	예금주 :	(주)미래새한감정평가법인
◆ 수원축산농협	: 170354-55-000431	예금주 :	(주)미래새한감정평가법인

(주)미래새한감정평가법인 경기지사장

(TEL. (031)221-7878 FAX. (031)221-0666)



(주)미래새한감정평가법인

수 신 한국대체투자자산운용(주)

참 조

제 목 감 정 평 가 회 보

1. 우리 (주)미래새한감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리며, 귀 사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2023. 04. 12 자로 의뢰하신 「경상북도 영천시 조교동 352 외」에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

3. 우리법인은 부가가치세법 제16조제2항(법인의 전자세금계산서 의무발행)에 따라 2010년 1월 1일부터 전자세금계산서를 발행하오니 필요사항을 하단에 기재된 회계팀 팩스나 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

(필요사항 : 사업자등록증사본, 담당자성명, 유무선 전화번호, 이메일주소)

별 첨 : 1. 감 정 평 가 서 2 부
2. 수 수 료 청 구 서 1 부 끝.

(주)미래새한감정평가법인 경기지사장

담 당 자 감정평가사 박성민

시행일자 미래새한 2304-21-12011호 (2023. 05. 11)

우)16704 경기도 수원시 영통구 청명남로 3 (영통동, 케이티(주)영통전화국)

전화 (031)221-7878 FAX (031)221-0666 <http://www.msapp.co.kr>

E-mail : mrsh02@bill36524.com