감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명: 이상민 소유물건(2024타경104119)

의 뢰 인: 대구지방법원 안동지원 사법보좌관 김은숙

감정평가서번호: 영남(경)241203-01

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.

영남감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
이 보 석

감정평가액	구백구십오만일천삼백육십원정(₩9,951,360.-)			
의 뢰 인	대구지방법원 안동지원 사법보좌관 김은숙	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	대구지방법원 안동지원 경매3계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	이상민 (2024타경104119)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.01.06	2025.01.06 ~ 2025.01.06	2025.01.13

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	3,504 이	토지	467.20 하	21,300 여	9,951,360 백
	합 계					₩9,951,360

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 안동시 서후면 광평리 소재 '추산마을' 남동측 인근에 위치하는 토지에 대한 대구지방법원 안동지원의 경매목적을 위한 감정평가건임.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

(1) 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은『감정평가에 관한 규칙』제5조에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가하였음.

시장가치란 "대상물건이 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"을 말함.

(2) 의뢰이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

본건 감정평가와 관련한 별도의 감정평가 조건은 없음.

3. 기준시점

(1) 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 일자인 기준시점은 별도의 제시가 없는바 따라서『감정평가에 관한 규칙』제 9조에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 일자인 2024.01.06으로 정함.

(2) 실지조사 실시기간

대상물건의 확인을 위한 실지조사 실시기간은 2024.01.06 - 2024.01.06임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가 방법의 적용

(1) 감정평가 방식

감정평가방식에는 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식(원가방식), 거래사례비교법 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법(비교방식), 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식(수익방식) 등 3방식이 있음.

(2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가 방법

『감정평가에 관한 규칙』에서 정한 대상물건별 감정평가방법(주된 방법)을 적용하되 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있음 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액(시산가액)을 동규칙 제11조의 각 호의 감정평가방식중 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니함.

(3) 본건 감정평가에 적용한 감정평가 방법

1) 대상물건의 감정평가 방법 적용에 관한 규정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조(토지의 감정평가)에서는 “토지를 감정평가할 때에 『부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률』 제21조 제1항 본문에 따라 공시지가기준법을 적용하여야 한다” 라고 규정하고 있으며 『감정평가에 관한 규칙』 제15조(건물의 감정평가)에서는 “건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다” 라고 규정하고 있음 이에 따른 본건 감정평가에 적용한 감정평가 방법은 다음과 같음.

2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가 방법

가)토지

본건 토지는 조성지, 매립지, 개간지 등 최근에 개량된 토지가 아니므로 원가방식의 적용은 적절하지 아니함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

또한 토지만의 임대사례를 포착하는 것이 어렵고 토지와 건물은 일체로서 수익을 창출하는 것이 일반적이므로 수익방식의 적용 역시 적절하지 아니하므로 본건 평가대상 토지는 비교방식에 의하여 평가하였음.

따라서 본건 토지의 평가는 상기 규정에 따라 주된 방법인 공시지가기준법을 적용하여 산출 및 결정하였으며, 『감정평가에 관한 규칙』 제12 제2항 단서에 따라 다른 감정평가 방법 적용이 불필요한 경우라 판단되어 다른 감정평가방법에 의한 시산가격 비교검토는 생략하였음.

(4) 일괄,구분,부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없음

5. 그 밖의 사항

(1) 본건 토지는 공유지분 토지이나 본건 공유지분권자의 지분위치를 확인할 수 없는바 전체를 기준으로 가격산정후 본건 공유지분비율을 적용하여 가격산정하였음.

(2) 본건 토지에는 항공사진 검토 및 개략적인 목측 결과 각 분묘 수기 내외가 소재하는 것으로 보이나 본건 토지 전체를 직접 육안으로 확인할 수는 없었고 또한 본건 토지상에는 무연묘 등의 분묘가 소재할 수도 있는바 경매 참여 등의 경우에는 이에 대한 별도 확인절차가 필요한 것으로 판단되며, 본건 평가에서는 평가목적을 고려하여 이에 구애없이 토지를 평가하였음.

(3) 본건 임지상의 자연림 등의 입목은 별도의 경제적가치가 희박한 것으로 판단되는바, 따라서 거래관행 등을 고려 이를 임지에 포함하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 공시지가기준법에 의한 토지의 평가

1. 평가의 개요

본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」및 「감정평가에 관한 규칙」등에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지와 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 감정평가하였음.

2. 공시지가기준법에 의한 평가

본건 토지는 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 비교 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 대상토지의 위치 · 형상 · 환경 · 이용상황 · 기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 공시지가기준법으로 평가하였음.

3. 비교 표준지의 선정

1) 비교 표준지 선정

(공시기준일 : 2024.01.01)

구분	소재지 지 번	지 목	면 적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)	본건
가	서후면 저전리 360	전	6,791	전	계획 관리	세로 (가)	부정형 완경사	15,100	1

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 비교 표준지 선정사유

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제3항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 본건 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 "기호 가" 표준지를 비교 표준지로 선정함.

4. 시점수정

1) 시점수정의 개요

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교 표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정하였음.

2) 시점수정치

비교 표준지가 소재하는 경상북도 안동시의 경우 공시지가 기준일(2024.01.01)로부터 기준시점 현재(2025.01.06)까지 용도지역별(계획관리) 지가변동률은 다음과 같음. (2024.12 이후 지가변동률은 미고시된바 따라서 2024.11 지가변동률을 연장 적용하였음.)

기 간	지가변동률(%)	비 고(계획관리)
2024.01.01 ~ 2024.11.30	1.334	11월까지 누계
2024.11.01 ~ 2024.11.30	0.113	11월분
누 계 (2024.01.01 ~ 2025.01.06)	1.475 (1.01475배)	(1 + 0.01334) * (1 + 0.00113 * 37/30) ≒ 1.01475

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 지역요인비교

본건은 비교 표준지의 인근에 위치하는 바 지역요인은 대등함(1.00).

6. 개별요인비교

본건 및 비교 표준지의 개별요인 비교치는 다음과 같음.

개 별 요 인 비 교			격차율	비 고
조 건	항 목	세항목		
접 근 조 건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태	0.90	본건 토지는 표준지 대비 교통의 편부 등에서 열세함.
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건 토지 및 표준지는 주변토지 이용상태 등을 포함하는 환경조건에서 대체로 유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부		
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성		
획 지 조 건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향	0.80	본건 토지는 표준지 대비 경작의 편부 등에서 열세함.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도	1.00	본건 토지 및 표준지의 행정적조건은 대체로 유사함.
		규제의 정도		
기 타 조 건	기 타	장래의 동향, 기타	1.00	본건 토지 및 표준지의 기타조건은 대체로 유사함.
격차율 계			0.720	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 평가액 결정에 참고한 자료 및 그 밖의 요인의 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항 , 대법원판례 2003다38207판결(2004.05.14. 선고), 2002두5054(2003.07.25. 선고), 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28.) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는바, 인근의 감정평가전례, 지가수준 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

2) 감정평가사례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보)

기호	소재지	지목	용도지역	토지단가 (원/㎡)	감정평가 목 적	기준시점
A	서후면 광평리 ##	답	계획관리	29,000	시가참고	2023.02.23
B	서후면 광평리 ##-1	전	계획관리	26,000	담 보	2020.01.15

3) 거래사례자료

(출처: 한국부동산원 KAIS)

기호	소재지	지목	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래가액	거래일자
C	서후면 광평리 ##-5	전	계획관리	29,958	50,000,000	2022.04.11

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 그 밖의 요인 보정치 산정

(가) 비교 사례의 선정

그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 비교 사례는 이용상황, 용도지역, 지리적접근성, 가격수준, 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 다음의 사례를 선정하되 비교사례는 평가사례자료로서 제반요인 고려할 때 적정가격으로 판단되는바 별도의 사정보정은 실시하지 않음.

표준지/ 비교사례	소재지	지목	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	감정평가 목 적	기준시점
가/A	서후면 광평리 ##	답	계획 관리	29,000	시가 참고	2023.02.23

(나) 시점수정

비교사례의 기준시점으로부터 본건 기준시점까지의 시점수정은 경상북도 안동시 용도지역별 지가변동률을 적용하였음.(2023.02.23~2025.01.06, 계획관리)

대상지역	기 간	지가변동률 (%)	보정치(배)	비 고
안동시 계획관리지역	2023.02.23 ~ 2025.01.06	2.453	1.02453	-

(다) 지역요인 비교

비교 표준지와 비교사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(라) 개별요인 비교

비 교 항 목	격차율	비 교 요 인(가/A)	비고
접 근 조 건	1.00	비교표준지와 사례자료의 접근조건은 대체로 유사함.	-
환 경 조 건	1.00	비교표준지와 사례자료의 환경조건은 대체로 유사함.	-
획 지 조 건	1.00	비교표준지와 사례자료의 획지조건은 대체로 유사함.	-
행 정 적 조 건	1.00	비교표준지와 사례자료의 행정적조건은 대체로 유사함.	-
기 타 조 건	1.00	비교표준지와 사례자료의 기타조건은 대체로 유사함.	-
격 차 율 계	1.000		-

(마) 격차율 산정

사례 기준 표준지가액					
구분	사례 (원/㎡)	시점수정치	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)
사례자료 A	29,000	1.02453	1.00	1.000	29,711

공시지가 가액 (그 밖의 요인 고려 전)			
구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	산정단가 (원/㎡)
기호 가 표준지	15,100	1.01475	15,323

사례 기준 표준지가액과 공시지가 기준 표준지가액의 격차율			
구분	사례 기준 표준지가액	공시지가 기준 표준지가액	격차율
기호 가 표준지/ 사례자료 A	29,711	15,323	1.939

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(바) 인근지역 지가수준

구 분	지가수준(원/㎡)
계획관리/전	23,000 - 30,000

(사) 그 밖의 요인 보정치 결정

본건의 평가목적, 인근지역내 평가사례 등과의 형평성을 유지하고 인근 유사토지의 적정 거래가격 수준(지가수준) 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치는 1.93으로 결정함.

8. 토지단가 결정

기호	표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	기호	공시지가						
1	가	15,100	1.01475	1.00	0.720	1.93	21,292	21,300

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 결정

1. 토지 감정평가액 결정액

구분	기호	면적	적용단가	감정평가액
토지	1	467.2	21,300	9,951,360
합계				9,951,360

2. 결정의견

비교 표준지의 공시지가에 시점수정치, 지역요인 비교치, 개별요인비교치, 그 밖의 요인비교치를 적용하여 산출한 공시지가 기준법에 의한 본건 토지의 감정평가액을 다른 평가방식에 속하는 감정평가방법으로 산출한 시산가격과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나 인근지역내 사례자료 및 적정 가격수준 등을 고려하고 본건 토지의 제반상황을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 공시지가기준법에 의한 토지가액을 대상부동산의 감정평가액으로 결정함.

토지 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	경상북도 안동시 서후면 광평리 <매각지분	63 채무자	전 이상민	계획관리지역 지분	3,504 30분의 4	467.2 전부>	21,300	9,951,360	
	합 계							**₩9,951,360.-**	
				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 안동시 서후면 광평리 소재 "추산마을" 남동측 인근에 소재하며 주위환경은 농가주택, 농경지 및 임야 등으로 형성된 농경지대임.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량출입 가능하며 인근의 도로여건 등으로 보아 제반 교통사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

부정형 완경사지의 토지로서, 현황 "전, 일부묘지 및 자연림"으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

지적도상 맹지이나, 인접지를 경유하여 접근 가능함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역 가축사육제한구역(일부제한구역 가금류 돼지 개 제한지역, 소 젖소 1000㎡ 이상 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

(6) 제시목록 외의 물건

-

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)

(7) 공부와의 차이

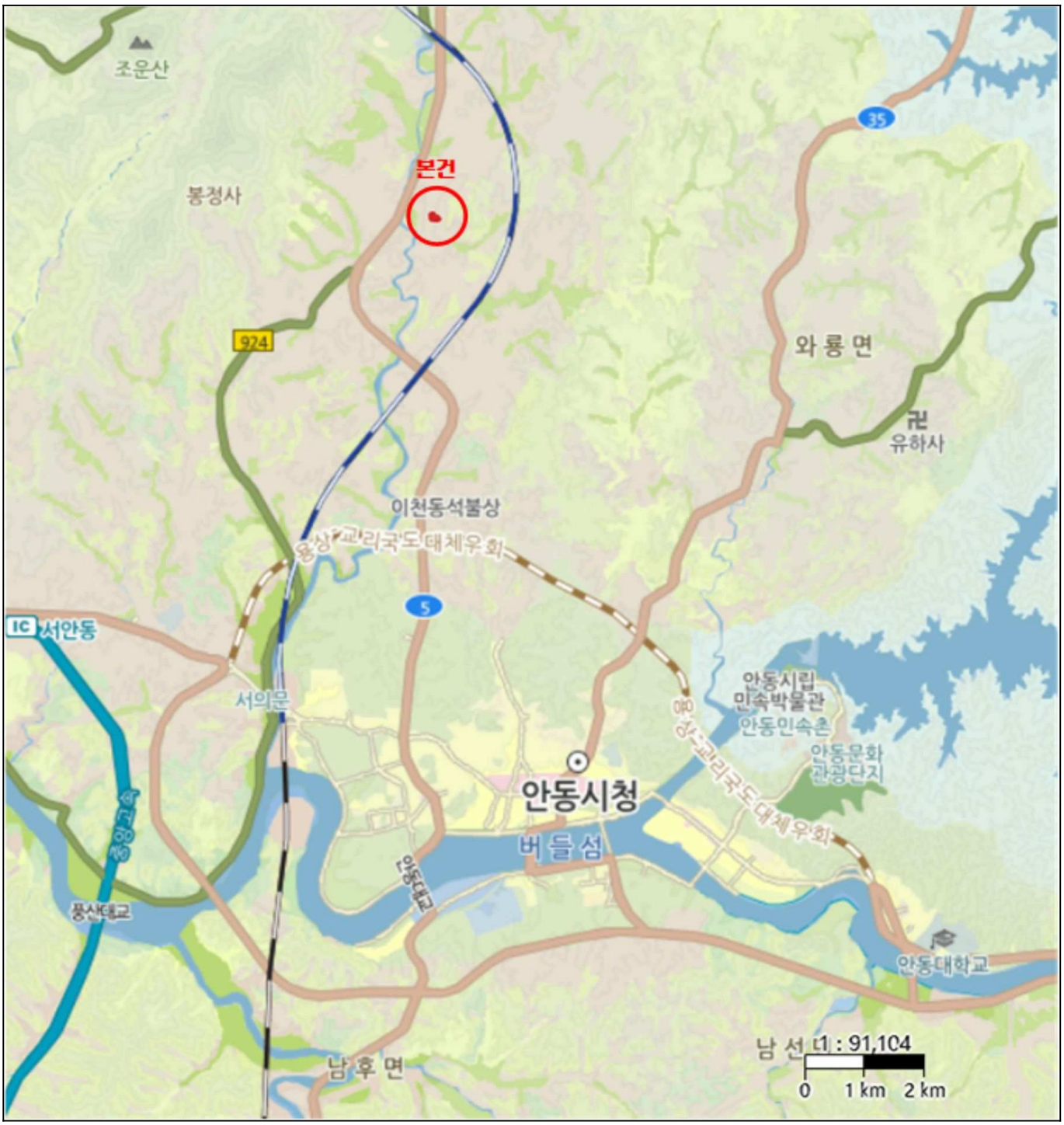
공부상 지목은 '전'이나, 현황은 '전, 일부 묘지 및 자연림'으로 이용중임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이며 기타참고사항은 없음.

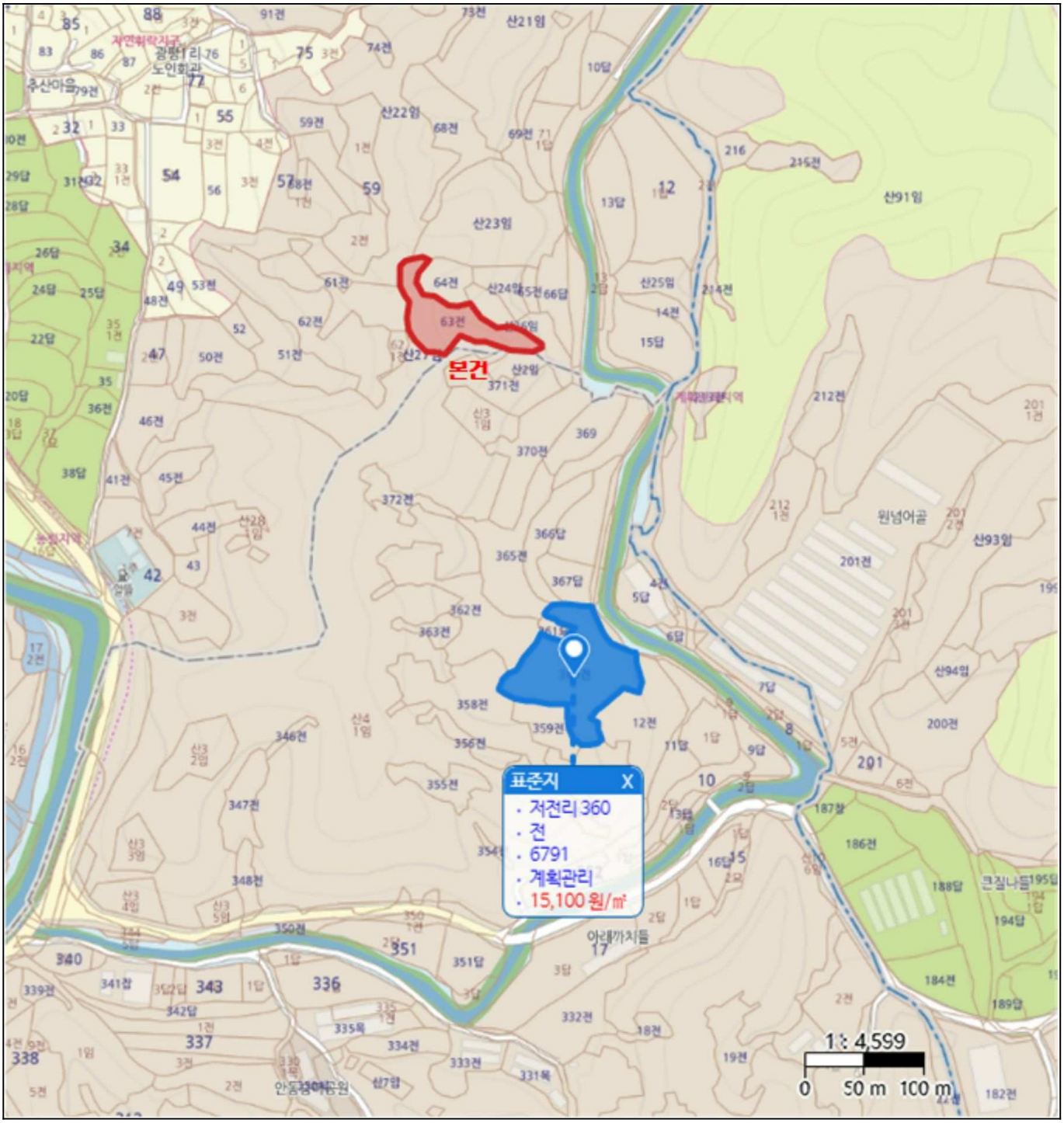
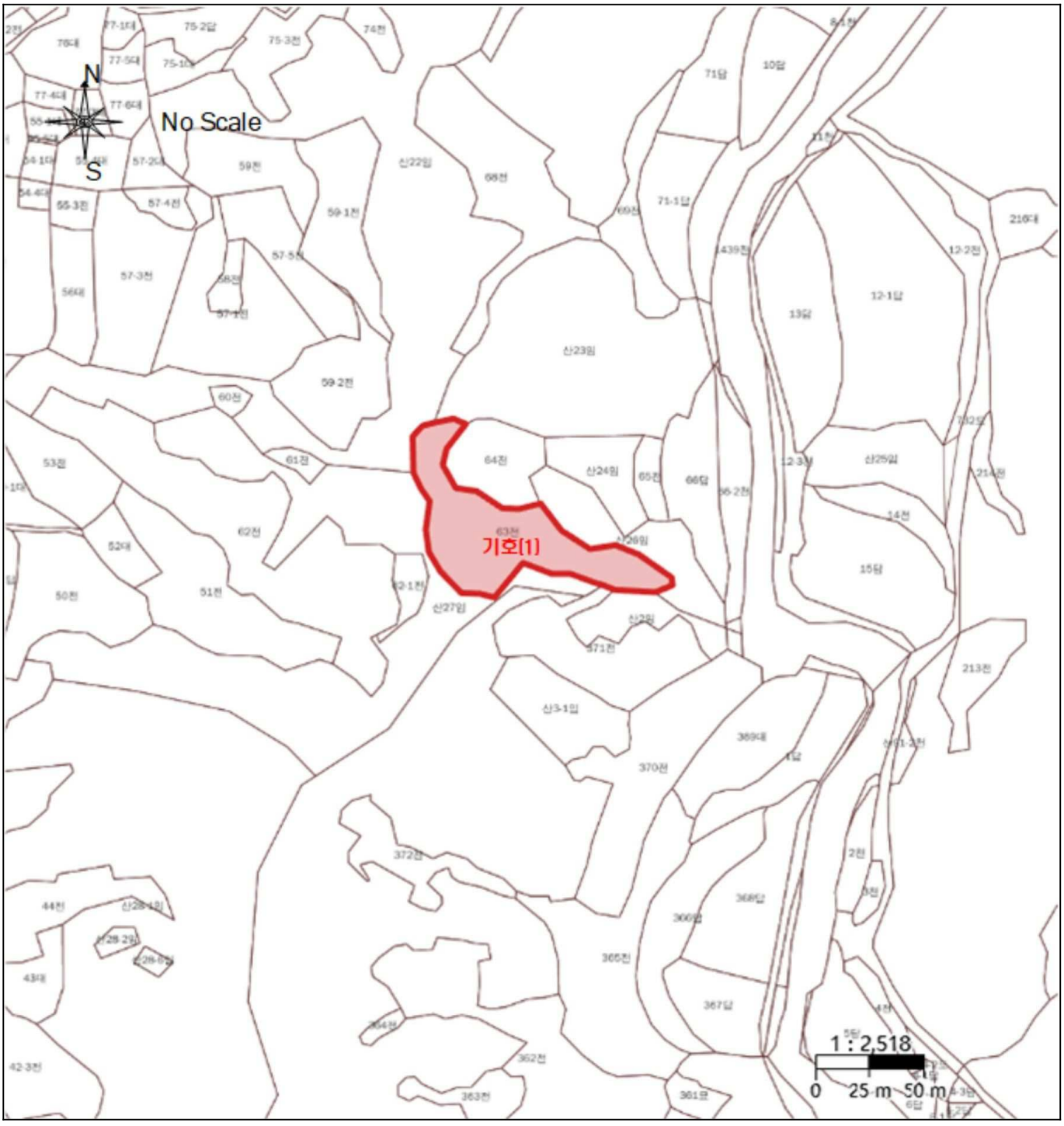
광 역 위 치 도

소 재 지	경상북도 안동시 서후면 광평리 63



위 치 도

소 재 지	경상북도 안동시 서후면 광평리 63



지 적 도