

(주)정일감정평가법인

수신자: 대구지방법원 안동지원
사법보좌관 김은숙
(경유)
참조: --
제목: 감정의뢰에 대한 회보

1. 저희 (주)정일감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.01.20자 귀 제 『2025타경100138』호로 저희 법인에 의뢰하신 『박창표 소유물건(2025타경100138)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨부: 1. 감정평가서 2부
2. 청구서 1부

(주)정일감정평가법인 대구경북지사



문서번호 J2501-1-035 (2025-02-04)

담당평가사 경매2계

우편번호 41576 대구광역시 북구 대현남로2길 66 2층

TEL. 053-742-2598 FAX. 053-742-2599

E-Mail : jungiltk@KAPALAND.CO.KR

수수료 청구서

(전화: 053-742-2598, FAX: 053-742-2599)

문서번호 : J2501-1-035

수신 : 대구지방법원 안동지원
사법보좌관 김은숙 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.01.20 자 귀 제

2025타경100138

』호로

의뢰하신

박창표 소유물건(2025타경100138)

』에

대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니
정산하여 주시기 바랍니다.

청구내역

과목	금액	비고
평가수수료	290,000	
실비	여비	131,200
	토지조사비	—
	물건조사비	—
	공부발급비	3,200
	기타 실비	4,000
비	소계	138,400
특별용역비	—	
공급가액	428,000	1,000원 미만 절사
부가세	42,800	
합계	470,800	
기납부 착수금	—	
정산청구액	470,800	

※ 수수료는 아래의 계좌로 입금 바라오며, 입금자명은 의뢰문서번호 또는 감정평가서번호 (J2501-1-035)로 하여
주시기 바랍니다.

※ 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화주시시오. 연락이 안될경우 국세청이 지정한 코드
(010-000-1234)로 현금영수증 발급하겠습니다.

※ 송금처 ※

동대구농협 : 351-1149-9697-93 / 대구은행 : 504-10-494262-3(예금주:(주)정일감정평가법인 대구경북지사)
BC가맹점번호 : 721850595 / 사업자등록번호 : 502-85-36317

(주)정일감정평가법인 대구경북지사

감정평가서

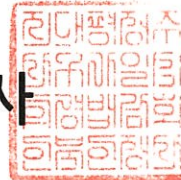
건명	박창표 소유물건 (2025타경100138)
의뢰인	대구지방법원 안동지원 사법보좌관 김은숙
감정서번호	J2501-1-035

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

(주)정일감정평가법인 대구경북지사

JUNG-IL APPRAISAL&CONSULTING CO.,LTD.

대구광역시 북구 대현남로2길 66, 2층
TEL : 053-742-2598 FAX : 053-742-2599



(토지)감정평가표

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

감정평가사
김용환

김용환 (인)

(주)정일감정평가법인 대구경북지사 지사장 김용환 (서명또는인)

감정평가액	일천삼백육십오만구천원정(₩13,659,000.-)		
의뢰인	대구지방법원 안동지원 사법보좌관 김은숙	감정평가 목적	경매
제출처	경매 2계	기준가치	시장가치
소유자 (대상업체명)	박창표 (2025타경100138)	감정평가 조건	-
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간
기타 참고사항	-	2025.01.24	2025.01.24
			작성일 2025.02.04

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1 942x- 2 이	토지	471 여	29,000 백	13,659,000
합계					₩13,659,000	

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

심사자 : 감정평가사

김태환 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 안동시 북후면 석탑리 소재 "노루목골" 북측 인근에 위치하는 부동산(토지)에 대한 대구지방법원 안동지원의 "경매" 목적의 감정평가 건임.

2. 감정평가의 기준

본건 평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가함.

3. 대상물건의 현황

<소재지 : 경상북도 안동시 >

	일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	2024년 개별지가(원/㎡)
토지	1	북후면 석탑리 737	942중 471	전	생산관리	과수원 및 일부도로	세로 (불)	사다리 평 지	6,460

4. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 01월 24일임.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2025년 01월 24일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가의 기준가치 및 조건

1. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 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 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가의 조건

없음.

3. 참고 및 유의사항

가. 본건의 위치, 면적 등은 귀 제시목록에 의거 하였음.

나. 본건은 공유지분 토지로서 평가대상 지분의 위치 및 경계확인이 불가능한 바, 전체면적을 기준으로 귀 제시 지분면적(박창표 지분전부)에 의거 면적사정 하였음.

다. 본건 토지는 공부상 지목 "전"이나, 현황 "과수원 및 일부도로"임.

라. 본건 토지 지상에 과수목이 수기 소재하는 바, 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 감정평가하였으며, 과수목을 포함하지 않은 토지가액을 "감정평가명세표" 비고에 표기하였음.

마. 본건 토지 중 일부는 현황 "도로" 인 바 이를 감안하여 평가하였으니, 업무 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가의 방법

1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제11조는 감정평가의 방식을 규정하고 있는데,

①원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 원가방식, ②거래사례비교법, 공시지가기준법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 비교방식, ③수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 수익방식이 있는데, 토지 가치평가는 공시지가기준법, 거래사례비교법이 주로 적용됨.

「감정평가에 관한 규칙」 제12조는 제1항은 규정에서 대상물건별로 정한 주된 평가방법의 적용을 원칙으로 하며, 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액을 다른 방법으로 산정한 시산가액과의 합리성을 비교하여 합리성을 검토하되, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 합리성의 검토를 생략할 수 있도록 규정하고 있음.

2. 평가방법의 적용

가. 개요

평가대상 물건은 토지로 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법 및 거래사례비교법에 의한 시산가액을 산정, 비교·검토하여 평가액을 결정함.

나. 평가방법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조 제2항에 의거 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 주된 평가방법으로 하되, 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여 평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 개요

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항 본문에 따라 대상토지와 가치형성요인(개별요인)이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

$$\boxed{\text{공시지가기준법에 의한 시산가액 (원/m}^2\text{)}} = \boxed{\text{비교표준지 공시지가 (원/m}^2\text{)}} \times \boxed{\text{시점수정}} \times \boxed{\text{지역요인 비교}} \times \boxed{\text{개별요인 비교}} \times \boxed{\text{그 밖의 요인 보정}}$$

2. 비교표준지 선정

①기준시점 현재 공시되어 있는 표준지 중에서 기준시점에 가장 가까운 시점인 2025년 1월 1일을 공시기준일로 하는 표준지로서, 대상토지와 용도지역·이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하고 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이에 있는 표준지를 선정하여야 함.

②위의 표준지 선정 기준에 의거하여 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

<경상북도 안동시>

(공시기준일 : 2025.01.01)

기호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/m ²)	비고
A	북후면 석탑리 746-2	3,491	답	전	생산관리	세로 (불)	부정형 평 지	6,460	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점수정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지 소재 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우에는 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

적용기간	지가변동률 (시점수정치)	비고
2025.01.01 ~ 2025.01.24	0.072% (1.00072)	경상북도 안동시 (25.01.01~25.01.24) (생산관리) 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.093 (1 + 0.00093 * 24/31) ≒ 1.00072

4. 지역요인 비교

대상토지는 비교표준지의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 개별요인 비교

가. 개별요인 비교항목

비교표준지와 대상토지의 가치형성요인 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하기 위한 개별요인 비교항목은 다음과 같음.

■ 농경지대 개별요인 비교

개별요인		
조건	항목	세항목
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등
접근조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성
환경조건	재해의 위험성	출하지와의 접근성
		토양, 토질의 양부
	관개, 배수	일조, 통풍 등
		관개의 양부
재해의 위험성	배수의 양부	
	수해의 위험성	기타 재해의 위험성
획지조건	규모, 형상 등	면적
		형상
	고저 등	고저 (경사지 등)
		경사의 방향
경작의 장애 토지이용상황	장애물에 의한 장애의 정도	
	토지이용상황 등	토지이용상황 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	토양오염
		토양오염 상태 및 정화비용 등
기타조건	기타	규제의 정도
		장래의 동향
		기타

나. 개별요인의 비교

일련 번호	비교 표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	개별요인 비교치
1	A	1.00	1.00	1.00	0.99	1.00	1.00	0.990
본건은 비교표준지 대비 획지조건(형상에서 우세하나, 토지이용상황에서 열세함)에서 열세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1998.7.10. 선고 98두6067, 1993.9.10. 선고 92누16300) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가 수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

나. 그 밖의 요인 보정치 산정 방식

$$\frac{\text{비교사례 기준 비교표준지 단가}}{\text{기준시점 비교표준지 단가}} = \frac{\text{비교사례 단가} \times \text{시점수정치} \times \text{지역요인 비교치} \times \text{개별요인 비교치}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정치}}$$

다. 인근 평가사례

<출처 : 한국감정평가사협회>

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	기준시점	평가단가 (원/㎡)	평가 목적	용도 지역	비고
a	서후면 재품리 100-0	314	답	2024.07.17	30,000	담보	생산관리	-
b	문수면 조제리 900-0	2,060	답	2024.10.21	31,000	담보	생산관리	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 인근 거래사례

<출처 : 등기사항전부증명서, KAIS>

기호	소재지	지목	용도 지역	거래가액(원)		적용단가 (원/m ²)	거래시점	비고
				면적(원/m ²)	면적(원/m ²)			
1	북후면 월전리 300-0외	전, 답	생산관리	150,000,000	4,291	34,957	2021.01.26	토지거래
2	북후면 월전리 600-1	답	생산관리	100,000,000	3,117중 2,337.75	42,776	2023.07.10	토지거래

마. 비교사례 선정

인근지역에 위치하며 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교 가능성이 있는 다음의 사례를 비교사례로 선정하였음.

<출처 : 등기사항전부증명서, KAIS>

기호	소재지	지목	용도 지역	거래가액(원)		적용단가 (원/m ²)	거래시점	비고
				면적(원/m ²)	면적(원/m ²)			
1	북후면 월전리 300-0외	전, 답	생산관리	150,000,000	4,291	34,957	2021.01.26	토지거래

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 격차율 산정

구분	기준단가(원/m ²)	사정 보정	시점 수정치	지역요인 비교치	개별요인 비교치	시산가액 (원/m ²)	격차율
	공시지가(원/m ²)						
거래사례1 기준 비교표준지(A) 단가	34,957	1.000	1.05330	1.000	0.804	29,603	4.579
기준시점 비교표준지(A) 단가	6,460	-	1.00072	-	-	6,465	
산정 내역							
사정보정	정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.(1.000)						
시점수정	경상북도 안동시 생산관리지역 (2021.01.26. ~ 2025.01.24.) : 1.05330						
지역요인	인근지역 내에 위치하여 대등함.(1.000)						
개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율 계
	0.95	0.83	1.00	1.02	1.00	1.00	0.804
비교표준지는 거래사례 대비 획지조건(형상 등)에서 우세하나, 가로조건(농로의 상태 등), 접근조건(교통의 편의성 등)에서 열세함.							

사. 그 밖의 요인 보정치의 결정

보정 내용	그 밖의 요인 보정치
인근지역의 정상지가 수준, 평가사례, 거래사례 및 장래동향, 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 적절한 평가액 결정을 위하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 적용함.	4.57

7. 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가) 결정

■ 비교표준지 공시지가 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치 × 그 밖의 요인 보정치

일련 번호	비교표준지 공시지가 (원/m ²)	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그 밖의 요인 보정	산정단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
1	6,460	1.00072	1.000	0.990	4.57	29,248	29,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 개요

대상토지와 인근지역에 위치한 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사한 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점까지의 지가변동률, 당해 토지의 위치, 형상, 환경, 이용상황, 기타 가치형성요인 등을 고려하여 대상토지의 가액을 산정함.

2. 비교 거래사례 선정

인근지역에 위치한 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 다음의 사례를 선정하였음.

<출처 : 등기사항전부증명서, KAIS>

기호	소재지	지목	용도 지역	거래가액(원)	적용단가 (원/m ²)	거래시점	비고
				면적(원/m ²)			
2	북후면 월전리 600-1	답	생산관리	100,000,000	42,776	2023.07.10	토지거래
				3,117중 2,337.75			

3. 사정보정

수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당 사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가액수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근 지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함 (1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

사례가 속한 지역의 동일용도지역의 지가변동률을 적용하되, 기준시점 당시 해당 월의 지가변동률이 조사 발표되지 아니한 경우 최종 발표 월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

적용기간	지가변동률 (시점수정치)	비고
2023.07.10 ~ 2025.01.24	1.422% (1.01422)	경상북도 안동시 (23.07.10~25.01.24) (생산관리) 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.071 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.021 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.033 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.057 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.036 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.034 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.115 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.093 $(1 + 0.00071 * 22/31) * (1 + 0.00021) *$ $(1 + 0.00033) * (1 + 0.00057) *$ $(1 + 0.00036) * (1 + 0.00034) *$ $(1 + 0.01115) * (1 + 0.00093 * 24/31)$ ≈ 1.01422

5. 지역요인 비교

대상토지는 거래사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 비교치는 대등함(1.000).

6. 개별요인 비교

■ 대상토지 / 거래사례

일련 번호	사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	2	0.85	0.80	1.00	1.01	1.03	1.00	0.707
대상토지는 거래사례 대비 획지조건(토지이용상황에서 열세하나, 형상에서 우세함), 행정적조건(접도구역 저축 등)에서 우세하나, 가로조건(농로의 상태 등), 접근조건(교통의 편의성 등)에서 열세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(단가) 결정

■ 사례단가 × 사정보정치 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치

일련 번호	사례단가 (원/m ²)	사정 보정	시점 수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
1	42,776	1.000	1.01422	1.000	0.707	30,672	30,000

VI. 감정평가액의 결정

1. 시산가액의 검토

공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액은 다음과 같이 산출되었으며, 평가사례, 거래사례 및 인근의 지가동향 등을 감안할 때 각 시산가액의 합리성이 인정된다고 판단됨.

일련 번호	소재지	지번	공시지가기준법에 의한 시산가액(원/m ²)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/m ²)
1	북후면 석탑리	737	29,000	30,000

2. 감정평가액의 결정

상기 산정된 시산가액의 검토 결과 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지 평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 평가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있어 공시지가기준법에 의한 평가액으로 감정평가액을 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

일련 번호	공부면적 (m ²)	사정면적 (m ²)	적용단가 (원/m ²)	토지가액 (원)	비고
1	942중 471	471	29,000	13,659,000	박창표지분, 현황 "일부도로"감안, 현황 "과수원", 과수목포함
합계	942중 471	471	29,000	13,659,000	-

토지 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 안동시 북후면 석탑리	737	전	생산관리지역	1 942x- 2	471	29,000	13,659,000	박창표지분, 현황 "일부도로" 감안, 현황 "과수원", 과수목포함, 과수목제외시 토지가액: 9,184,000원
합 계				이	하	여		₩13,659,000.-	
						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 안동시 북후면 석탑리 소재 "노루목골" 북측 인근에 위치하며 주위환경은 단독 주택, 농경지, 과수원 등이 혼재하는 지역으로서 부근의 상황은 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하며, 인근에 간선도로 등이 소재하여 대중교통 사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

인접필지 대비 등고평탄한 사다리형 토지이며, "과수원" 으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

지적도상 맹지이나, 인접지 및 본건 일부 현황 "도로"를 통하여 남측으로 폭 약 3미터의 포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

생산관리지역, 가축사육제한구역(일부제한구역 모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공장설립승인지역(승인지역1호)<수도법>.

(6) 제시목록 외의 물건

-

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) | |

(7) 공부와의 차이

본건 토지는 공부상 지목 "전"이나, 현황 "과수원 및 일부도로"임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

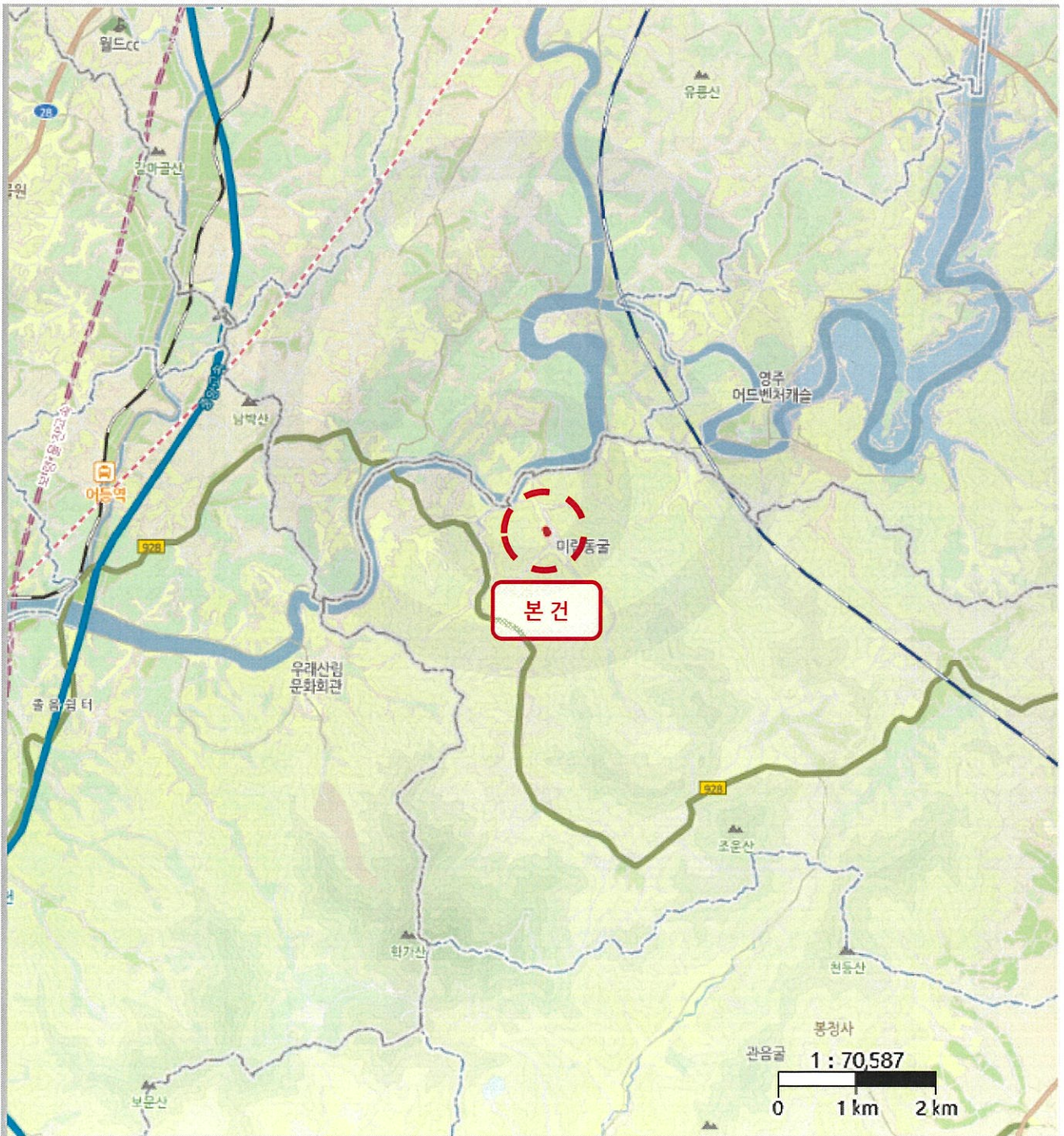
-

광역 위치도

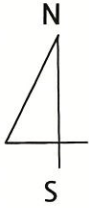


소재지

경상북도 안동시 북후면 석탑리 737

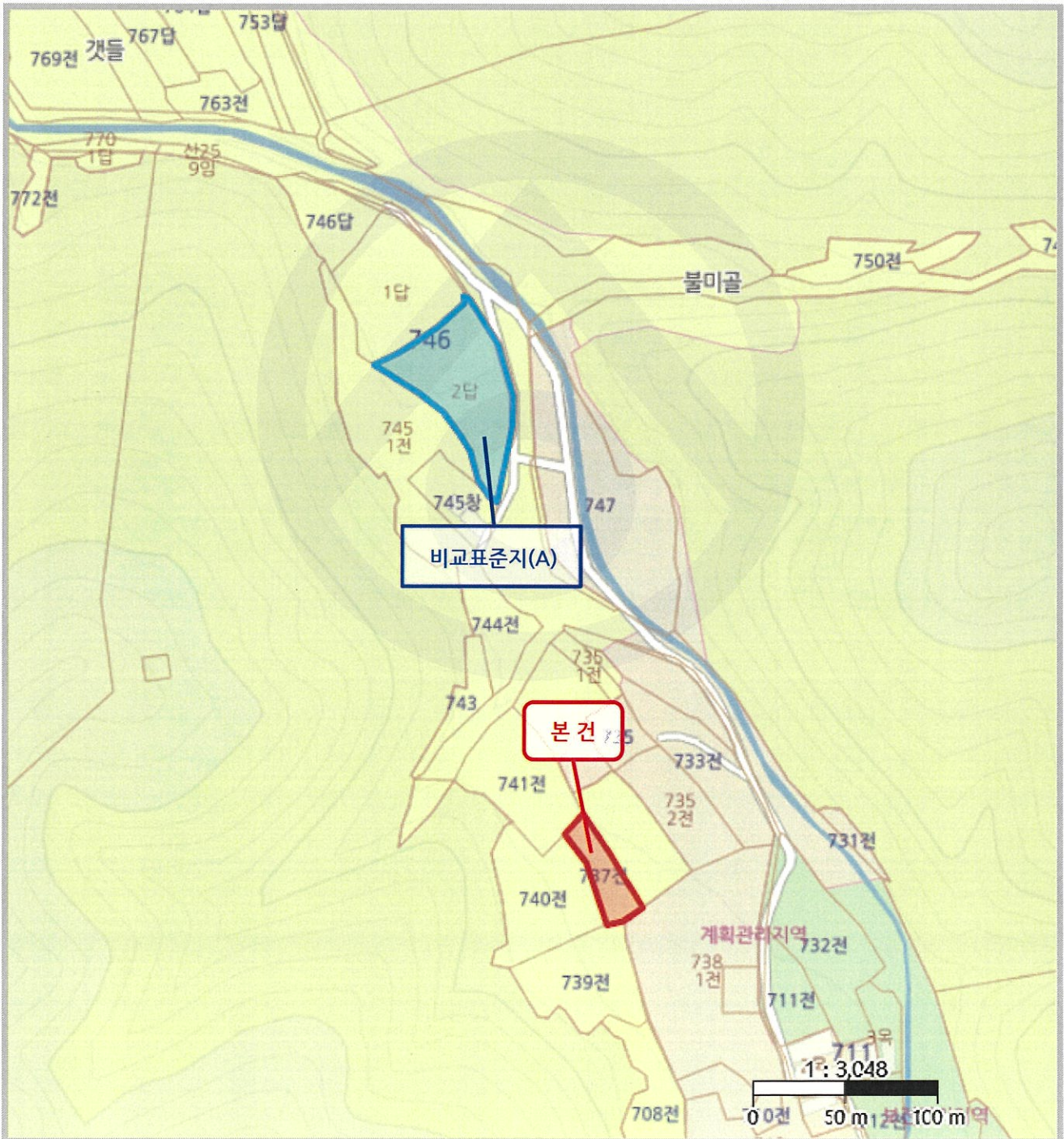


상세 위치도



소재지

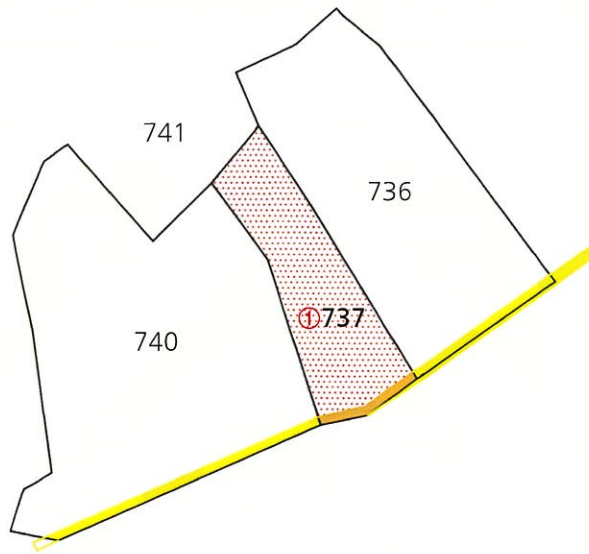
경상북도 안동시 북후면 석탑리 737












지적 및 건물개황도



축척: 1/1400



범례

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

사 진 용 지



본건 전경



본건 전경



발급번호 : 202547170006227508

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 01/ 20

토지이용계획확인서				처리기간 1 일
-----------	--	--	--	-------------

신청인	성명	정일감정평가법인	주소	대구광역시 북구 대현남로2길 66, 2층
			전화번호	053-742-2598

신청토지	소재지	지번	지목	면적(m ²)
	경상북도 안동시 북후면 석탑리	737	전	942.0

지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	생산관리지역 [이하공란]
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(일부제한구역 모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공장설립승인지역(승인지역1호)<수도법> [이하공란]

「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항

[해당없음]

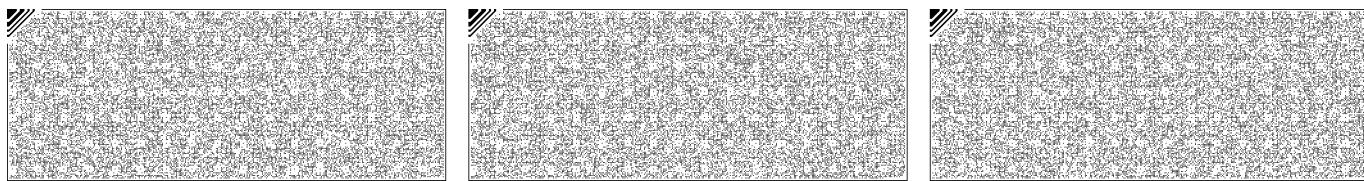


「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

2025/ 01/ 20

경 상 북 도 안 동 시 장

수 수 료
전 자 결 제
민 원



◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

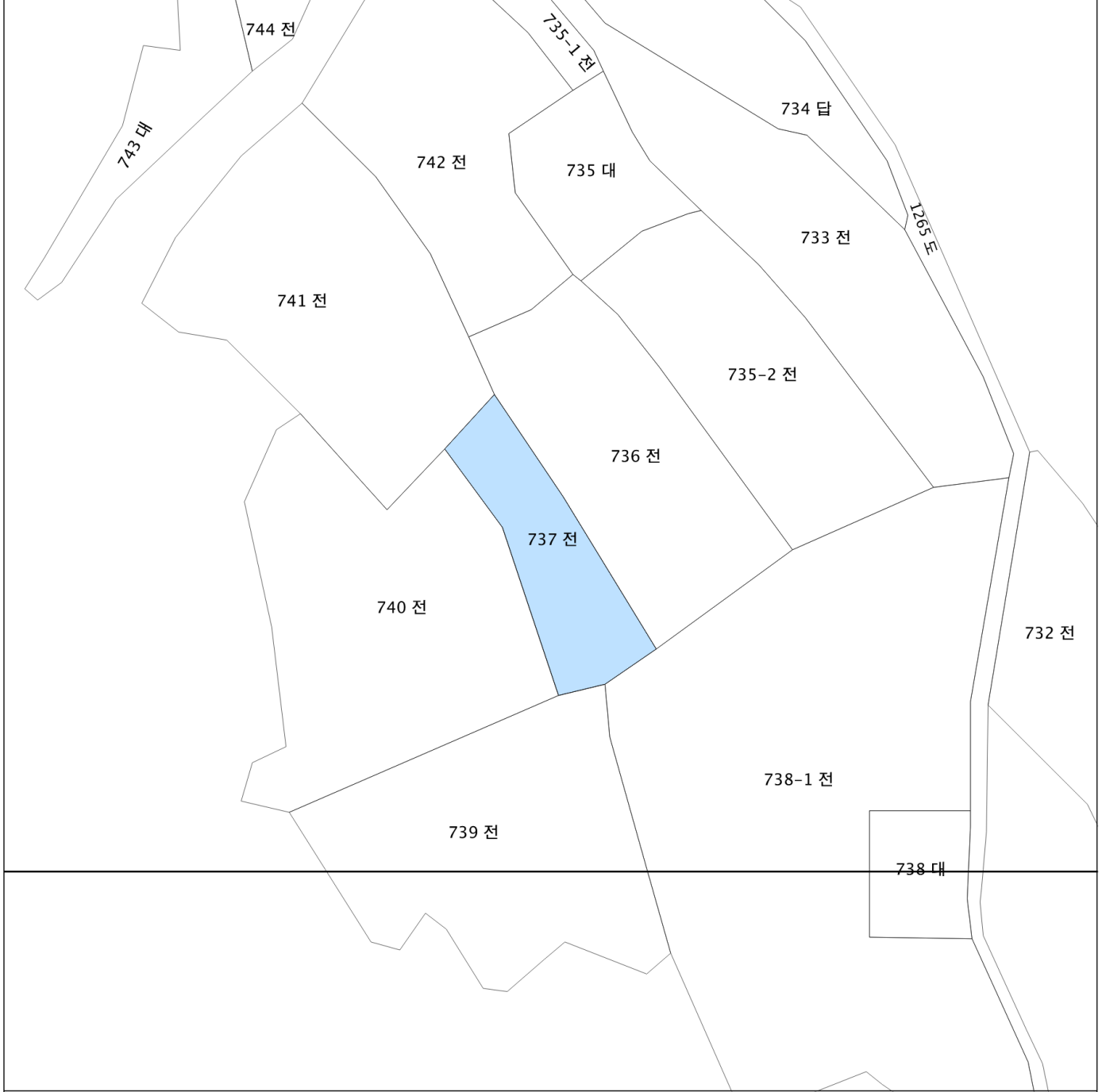


문서확인번호 : 1737-3391-5096-0123



지적도 등본

발급번호	202547170006227497	처리시각	11시 12분 30초	발급자	정부24
토지소재	경상북도 안동시 북후면 석탑리	지번	737번지	축척	등록:1/1200 출력:1/1200



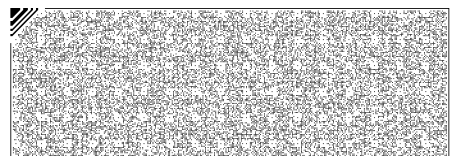
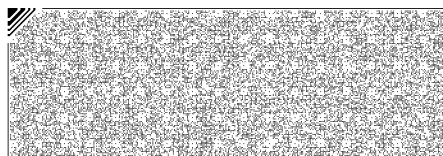
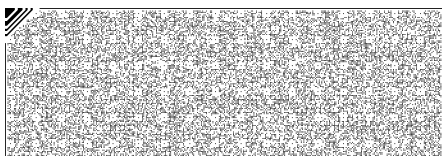
지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.
이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

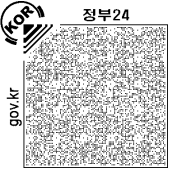
2025년 01월 20일

경상북도 안동시 장



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.
(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.





토지 대장

고유번호	4717032031-10737-0000		
토지소재	경상북도 안동시 북후면 석탑리		
지번	737	축척	1:1200

도면번호	14	발급번호	202547170-00622-7496
장번호	1-1	처리시각	11시 12분 11초
비고		발급자	인터넷민원

토지 표시				소유자				
지목	면적(m ²)	사유	변동일자	주소			등록번호	
			변동원인	성명 또는 명칭				
(01) 전	*942*		1929년 02월 26일	두산동 75				
			(03)소유권이전	박봉이				
(01) 전	*942*	(51) 1988년 08월 01일 행정관할구역변경	1994년 11월 28일	두산리 673				
			(03)소유권이전	박덕표 외 1인		420406-1*****		
(01) 전	*942*	(51) 1995년 01월 01일 안동군에서 행정관할구역변경	2010년 12월 03일	경상북도 안동시 송현동 1135 안동송현이안 108-902				
			(03)소유권이전	박성욱 외 1인		720116-1*****		
		--- 이하 여백 ---		--- 이하 여백 ---				
등급수정 년월일	1981. 01. 01. 수정	1984. 07. 01. 수정	1985. 07. 01. 수정	1994. 07. 13. 수정				
토지등급 (기준수량등급)	43	96	105	103				
개별공시지가기준일	2018년 01월 01일	2019년 01월 01일	2020년 01월 01일	2021년 01월 01일	2022년 01월 01일	2023년 01월 01일	2024년 01월 01일	용도지역 등
개별공시지가(원/m ²)	5000	5400	5390	5840	6270	6400	6460	

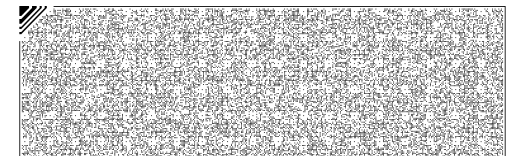
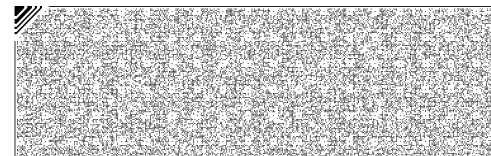
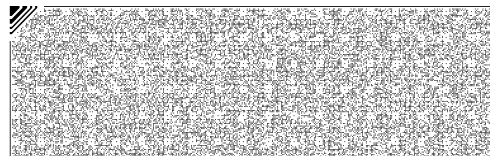
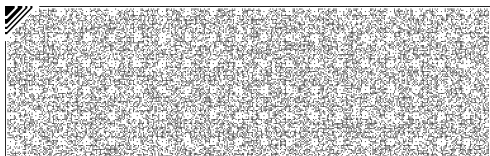
토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 1월 20일

경상북도 안동시장



◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서 하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인 프로그램)을 하실 수 있습니다.





등기사항전부증명서(말소사항 포함)

- 토지 [제출용] -

고유번호 1711-1996-709628



[토지] 경상북도 안동시 북후면 석탑리 737

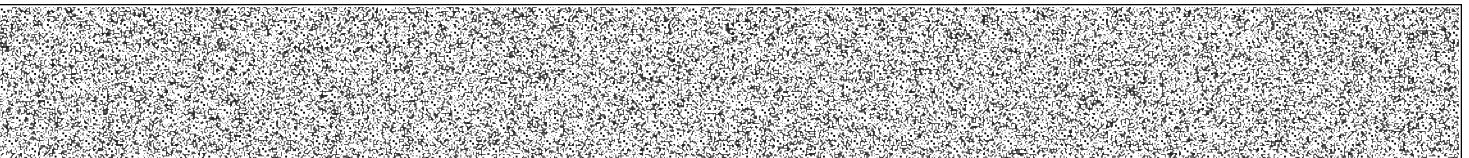
【 표 제 부 】 (토지의 표시)

표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전 2)	2000년10월16일	경상북도 안동시 북후면 석탑리 737	전	942㎡	부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2001년 02월 02일 전산이기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 2)	소유권이전	1994년11월28일 제32915호	1984년12월20일 매매	공유자 지분 2분의 1 박덕표 420406-***** 안동군 북후면 두산리 673 지분 2분의 1 박창표 570428-***** 영풍군 풍기읍 삼가리 86 법률제4502호에의하여등기
				부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2001년 02월 02일 전산이기
2	1번박덕표지분전부 이전	2010년12월3일 제35136호	2010년11월30일 증여	공유자 지분 2분의 1 박성욱 720116-***** 경상북도 안동시 송현동 1135 안동송현이안 108-902
3	1번박창표지분강제 경매개시결정	2025년1월16일 제1025호	2025년1월16일 대구지방법원 안동지원의 강제경매개시결 정(2025타경100	채권자 서울보증보험주식회사 110111-0099774 서울 종로구 김상옥로 29 (연지동, 서울보증보험)

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 17120217101195011010967201DUS0096112L0912811051112

발급확인번호 AANR-WUEX-6289

발행일 2025/01/20

[토지] 경상북도 안동시 북후면 석탑리 737

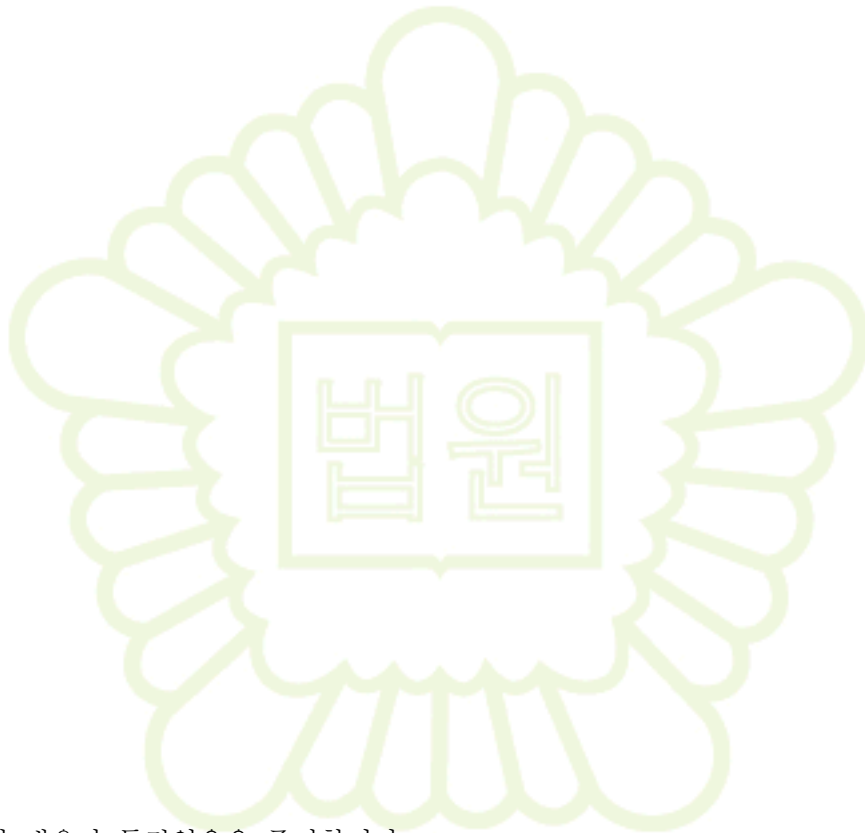
순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
			138)	

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

기록사항 없음

-- 이 하 여 백 --

관할등기소 대구지방법원 안동지원 등기계 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 1월 20일

법원행정처 등기정보중앙관리소

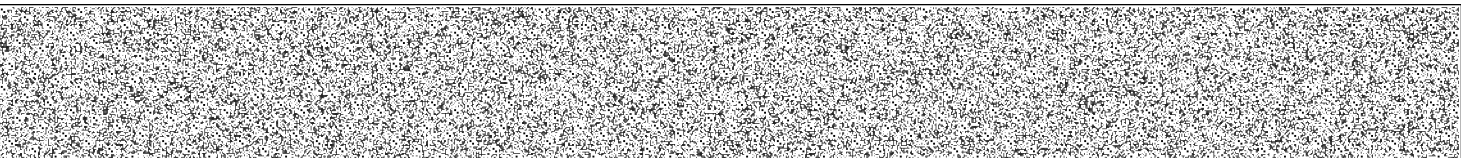
전산운영책임관



* 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.
* 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 17120217101195011010967201DUS0096112L0922811051112

발급확인번호 AANR-WUEX-6289

발행일 2025/01/20

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주의 사항]

본 주요 등기사항 요약은 증명서상에 말소되지 않은 사항을 간략히 요약한 것으로 증명서로서의 기능을 제공하지 않습니다. 실제 권리사항 파악을 위해서는 발급된 증명서를 필히 확인하시기 바랍니다.

고유번호 1711-1996-709628

[토지] 경상북도 안동시 북후면 석탑리 737 전 942㎡

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
박성욱 (공유자)	720116-*****	2분의 1	경상북도 안동시 송현동 1135 안동송현이안 108-902	2
박창표 (공유자)	570428-*****	2분의 1	영풍군 풍기읍 삼가리 86	1

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
3	강제경매개시결정	2025년1월16일 제1025호	채권자 서울보증보험주식회사	박창표

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

- 기록사항 없음

[참 고 사 항]

- 가. 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.
- 나. 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.
- 다. 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.
- 라. 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가' 로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.