

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 안시락 소유물건(2025타경100176)

의뢰인: 대구지방법원 안동지원
사법보좌관 김은숙

감정평가서번호: UN2025-01-008

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.

운심감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사 (인)
최근택

감정평가액	삼억육백오십오만팔천원정 (₩306,558,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 안동지원 사법보좌관 김은숙	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	대구지방법원 안동지원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	안시락 (2025타경100176)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.02.14	2025.02.07 ~ 2025.02.14	2025.02.17		
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	6,499 이	토지	6,499 하 여	-	306,558,000 백
	합 계					₩306,558,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가의 개요

1. 평가목적

본건은 경상북도 영주시 봉현면 대촌리 소재 "영주일반산업단지" 남동측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 평가에 관련된 법적근거 및 대상목록

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련법령이 정하는 바에 따라 평가하였으며, 평가대상 목록과 형상 및 이용상황 등에 대하여는 평가명세표, 평가요향표, 위치도 등을 참고하시기 바랍니다.

3. 실지조사 및 기준시점

1) 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 02월 14일로 하였습니다.

2) 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2025년 02월 07일, 2025년 02월 14일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였습니다.

4. 기준가치

1) 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 하였습니다.

다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있습니다.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 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 가액인 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였습니다.

5. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

1) 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있습니다.

2) 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없습니다.

6. 평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조에 따라 대상물건마다 개별로 감정평가하되, 거래사례, 평가전례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 토지는 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌 표준지의 공시지가를 기준(공시지가기준법)으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동을, 생산자 물가지수 및 당해 토지의 위치, 형상, 이용상황, 주위환경 등 개별적제요인과 인근지역의 지역적 제특성 및 인근지역의 정상적인 지가수준 등을 종합 참작하여 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거, 타 방식에 의하여 산출된 시산가액과 비교 합리성 검토는 생략하였습니다.

8. 기타 참고사항

- 1) 본건은 인접지와와의 경계구분이 곤란한바, 정확한 경계확정을 위해 경계측량이 필요하다고 사료됩니다.
- 2) 일련번호 1)은 절토 및 성토 등이 되어 있으며 동측 일부에 자연석 등을 이용 토 사유출 방지 옹벽 시설이 있으며 이를 감안하여 평가하였으며, 업무진행시 해당 절토 및 성토 등에 대한 신고여부를 반드시 확인하시고 신고유무에 따른 행정상 규제여부를 재확인 하시기 바랍니다.
- 3) 일련번호 2) 일부는 도로 등으로 이용되고 있으며 이를 감안하여 평가하였으며, 또한, 위성사진 및 현장조사시 일부가 인접토지 지지를 위해 자연석 석축이 소재하는 것으로 보이며, 그 지상에 소유자 미상의 수목이 소재하며, 이에 구매됨이 없이 평가하였으니 업무진행시 경계를 재확인하시어 석축 등의 소재를 확인하시기 바랍니다.
- 4) 일련번호 1) 지상에 수기의 소유자 미상의 분묘가 소재하며 이를 감안하여 평가하였으니 업무진행시 참고하시기 바랍니다.
- 5) 소재지, 위치, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였으니 업무진행시 재확인하시기 바랍니다.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 토지가액의 산출

“공시지가기준법”이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가 방법입니다.

1. 대상토지의 개요

일련번호	소재지	면적(㎡)		지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(2024)
		의뢰	사정						
1	영주시 봉현면 대촌리 420- 15	5,603	5,603	전	전	계획관리	세로(불)	부정형평지	32,400
2	영주시 봉현면 대촌리 432- 2	331	331	전	도로 등	계획관리	세로(불)	부정형평지	32,400

※일련번호 1,2)는 지적도상 맹지입니다.

2. 표준지 공시지가 선정

(2025. 1. 1. 기준)

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	주위환경	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)	비고
가	봉현면 대촌리 399- 7	4,595	답	과수원	계획관리	마을주변 농경지대	세로(불)	부정형완경사	28,700	-

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 시점수정(지가변동률: 용도지역기준)

국토교통부장관이 조사·발표한 비교표준지가 있는 시,군,구의 용도지역별 지가변동률을 공시기준일로부터 가격시점까지 산정하여 적용하되, 가격시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전 월의 지가변동률을 추정 적용하였습니다.

(경상북도 영주시)

용도지역	기 간	지가지수	비 고
계획관리지역	2025. 01. 01 ~ 2025. 02. 14	1.00261	2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.180 (1 + 0.00180 * 45/31) ≒ 1.00261

4. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역 내에 소재하여 지역적제요인 대등합니다.

(지역요인 격차율 : 1.000)

5. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

<농경지대의 개별요인 비교항목>

개별요인	비 교 항 목
접근조건	교통의 편부 등
자연조건	일조, 토양, 토질, 관개, 배수 등
획지조건	면적, 경사, 경작의 편부 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도 등
기타조건	기타

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 개별요인 비교치

표준지 (기호)	대상토지 (일련 번호)	가로 조건	접근 조건	자연 (환경) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	합 계	비고
가	1	-	1.05	1.00	1.20	1.00	0.95	1.197	접근조건(교통의 편부 등), 획지 조건(형상, 지세, 경작의 편부 등)에서 우세하나, 기타조건(분묘 등)에서 열세합니다.
가	2	-	1.05	0.90	0.70	1.00	1.00	0.662	접근조건(교통의 편부 등)에서 우세하나, 자연조건(일조, 통풍 등), 획지조건(형상, 이용상황, 경작의 편부 등)에서 열세합니다.

6. 그 밖의 요인 보정치의 결정

1) 인근지역 내의 평가선례

기호	소재지	지목	용도지역	평가액 (원/㎡)	기준시점/ 가격시점	평가 목적	비고
①	봉현면 오현리 ***_*	과	계획관리	40,900	2022.10.12	매입	과수목 제외
②	봉현면 한천리 *_*	전	계획관리	68,000	2023.03.15	경매	과수목 포함
③	봉현면 오현리 ***	전	계획관리	36,000	2024.08.08	경매	-

2) 인근지역 내의 실거래사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	거래액 (원/㎡)	거래 시점	비고
㉠	봉현면 오현리 ***_*	2,893	답	계획 관리	54,268	2024.03.04	-
㉡	봉현면 두산리 **_*	2,912	전	계획 관리	42,616	2023.03.16	-
㉢	봉현면 대촌리 ***_*	901	전	계획 관리	46,226	2022.02.04	-

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 인근지역 가격수준

본건 인근 유사 토지의 지가수준은 위치·도로조건 등에 따라 달리하며 대체적으로 @40,000원/㎡~@60,000원/㎡내외 입니다.

4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

본건과 비교가능한 평가선례 및 지가수준과 최근 부동산 경기의 추세 및 전반적인 경기상황 등으로 보아 인근지역의 정상적인 지가수준이 공시지가수준과 괴리되어 현실가격의 반영에 미흡하다고 판단되는 바, 적절한 지가산정을 위하여 그 밖의 요인 보정치를 결정하였습니다.

가) 보정요인의 산정

상기 평가선례 및 거래사례 중 용도지역 및 이용상황 등이 같거나 비슷한 평가선례③)을 선정합니다.

비교 표준지 (가)	가격시점현재 표준지가격 (A)	공시지가 (2025.01.01)	시점수정 (2025.01.01. ~ 2025.02. 14.)				가격시점현재 표준지가격
		28,700	1.00261				28,775
	거래사례기준 표준지가격 (B)	평가선례③	사정보정	시점 수정치	지역요인	개별요인	평가선례기준 표준지가격
		36,000	1.000	1.01114	1.000	1.210	44,045
	보정치	보정치산정(B/A)					
		44,045 / 28,775 ≙ 1.531					

- 사정보정 : 평가선례로 별도의 사정보정은 필요하지 않습니다.
- 시점수정(경상북도 영주시 계획관리지역: 2024.08.08 ~ 2025.02.14)
- 지역요인 : 표준지는 사례 토지와 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다.(1.000)
- 개별요인

가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
-	1.10	1.00	1.10	1.00	1.00	1.210

비교표준지는 사례대비 접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(경작의 편부 등)에서 우세합니다.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다) 그 밖의 요인 보정치 결정

본건과 비교가능한 평가선례 및 거래사례를 기준으로 사정보정, 기준시점까지의 지가변동을, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 검토한 결과 상기 그 밖의 요인 비교치는 적정하다고 판단되는바, 그 밖의요인 비교치를 아래와 같이 결정합니다.

비교표준지	가
그 밖의 요인 비교치	1.53

7. 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련 번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	시산가격 (원/㎡)	평가가격 (원/㎡)	비고
1	28,700	1.00261	1.00	1.197	1.53	52,699	53,000	-
2	28,700	1.00261	1.00	0.662	1.53	29,145	29,000	-

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

인근의 평가선례 및 거래사례를 검토한 바 상기에 산정된 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성 및 시장성 등이 인정된다고 판단되어 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 다음과 같이 토지가액을 결정하였습니다.

구분	일련 번호	토지면적(㎡)		적용단가 (원/㎡)	토지가액 (원)	비고
		의뢰	사정			
공시지가기준법	1	5,603	5,603	53,000	296,959,000	-
공시지가기준법	2	331	331	29,000	9,599,000	-
		합 계			306,558,000	

토지감정평가명세표

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 영주시 봉현면 대촌리	420-15	전	계획관리지역	5,603	5,603	53,000	296,959,000	분묘감안 절토 및 성토 등 감안
2	"	432-2	전	계획관리지역	331	331	29,000	9,599,000	일부 도로 감안
합 계								₩306,558,000.-	
				이	하	여	백		

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 영주시 봉현면 대촌리 소재 "영주일반산업단지" 남동측 인근에 위치하며, 부근일대는 농경지, 산업단지 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건 까지 차량접근이 가능하나, 일련번호 1)은 진입로의 경사, 비포장 등으로 일반 승용차로 접근이 곤란할 수도 있다고 사료됩니다.

(3) 형태 및 이용상태

- 일련번호 1) : 부정형의 토지로 전입입니다.
- 일련번호 2) : 부정형의 토지로 도로 등 입니다.

(4) 인접 도로상태

일련번호 1, 2)는 지적도상 맹지이나, 일련번호 1)은 남측으로 비포장 진입로가 소재하며, 일련번호 2)는 일부가 폭 약 3미터 내외의 콘크리트포장 도로 일부 입니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

- 일련번호 1) : 계획관리지역 가축사육제한구역(2024-09-23)(배출시설 설치 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공장설립승인지역(2024-12-17)(수도법시행령 제14조의3 1호)<수도법> 영농여건불리농지
- 일련번호 2) : 계획관리지역 가축사육제한구역(2024-09-23)(배출시설 설치 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-09-23)(전부제한구역(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공장설립승인지역(2024-12-17)(수도법시행령 제14조의3 2호)<수도법>

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

없습니다.

(7) 공부와의 차이

일련번호 2)는 공부상 지목이 전이나 현황 일부 도로 등입니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계 : 미상입니다.

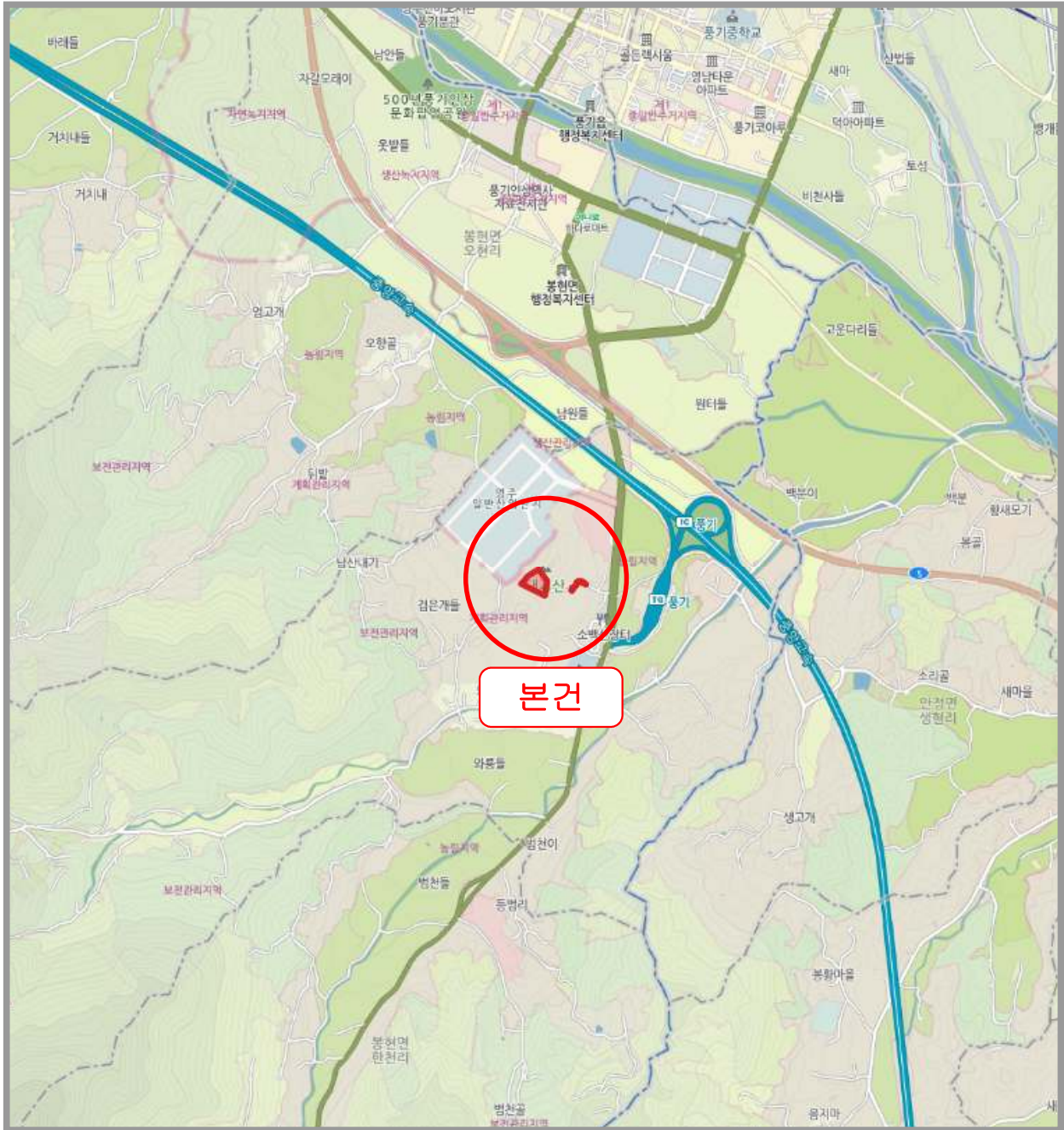
2)기타 : 일련번호 1)은 환경사지에 절토 및 성토 등에 의해 자체지반이 대체적으로 평탄하며, 업무진행시 당해 절토 등에 따른 신고여부를 반드시 확인하시기 바라며, 일련번호 2) 일부는 위성사진 등을 검토한 반 일부에 석축 등이 소재하는 것으로 보이므로 업무진행시 경계를 확정하여 석축 등이 소재하는 지를 확인하시기 바랍니다.

광역위치도



소재지

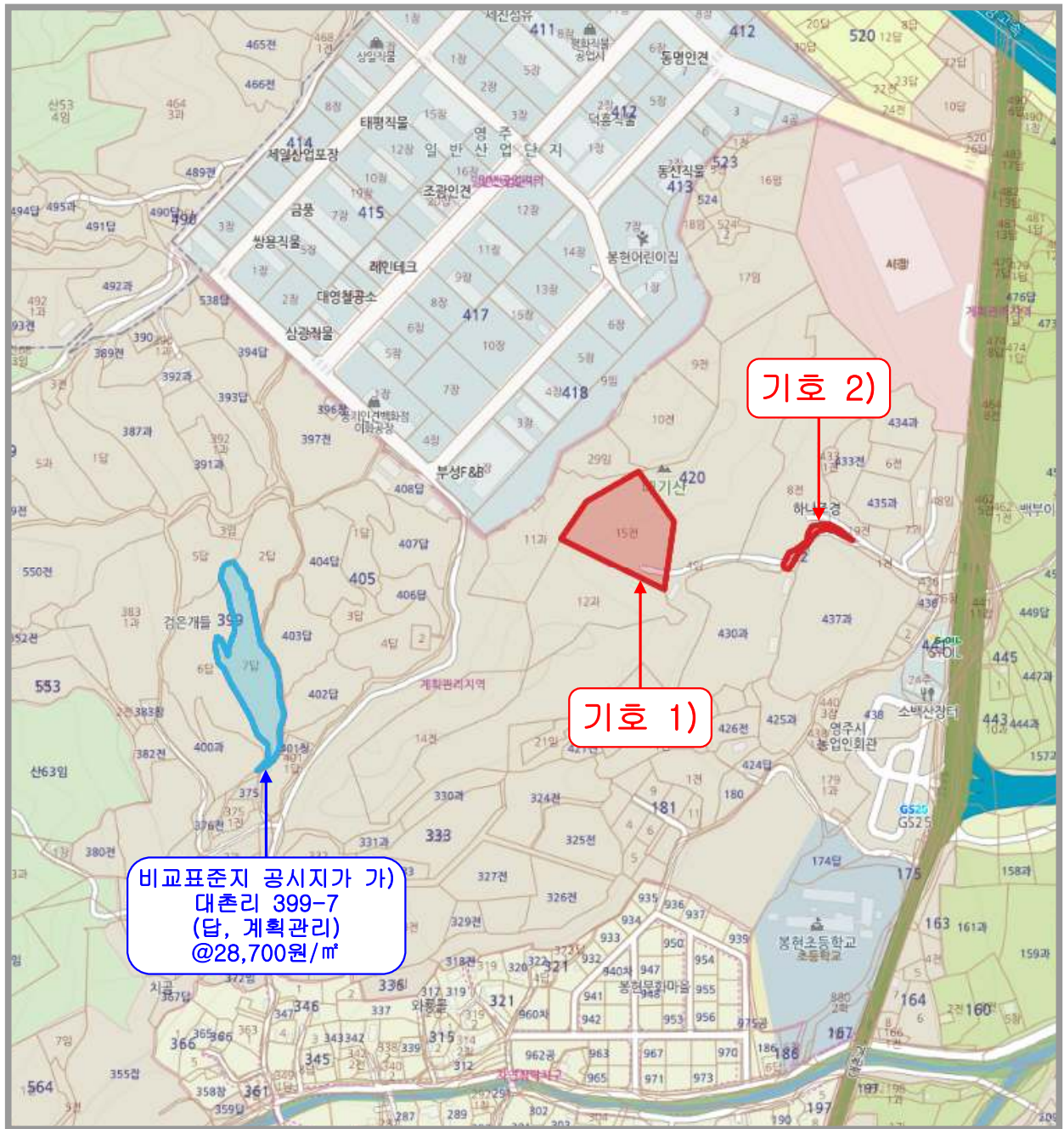
경상북도 영주시 봉현면 대촌리 420-15외 1필지



상 세 위 치 도

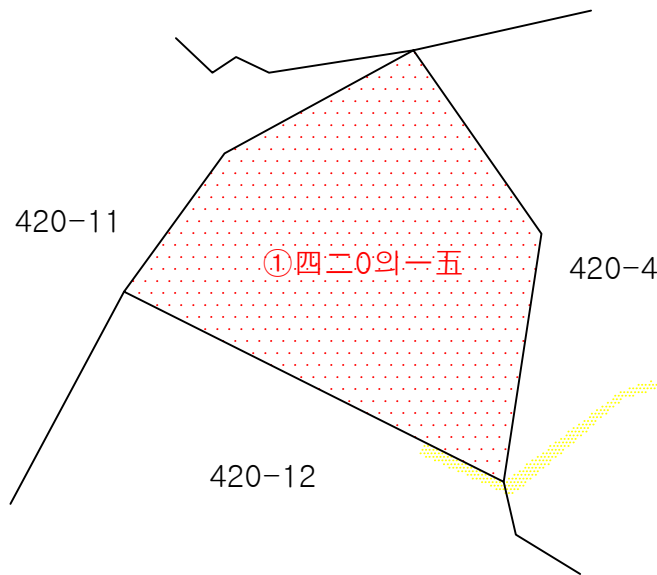










소재지 경상북도 영주시 봉현면 대촌리 420-15외 1필지



지 적 개 황 도

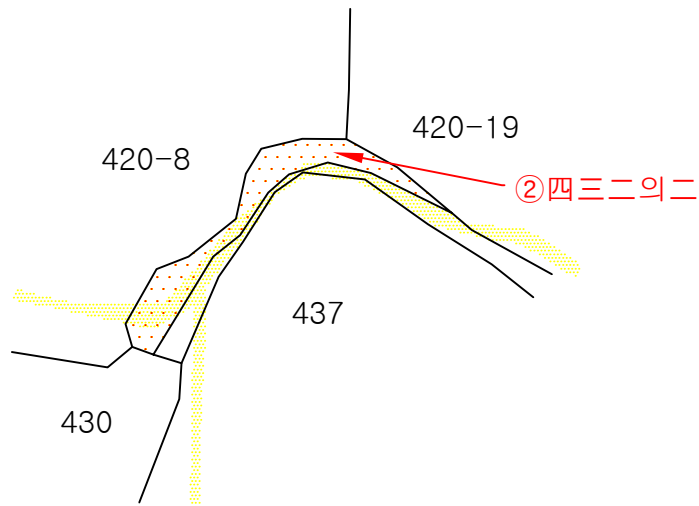
N
S=1/1800











범례	 평가대상토지	 평가건물 1층	 제시외
	 도로	 평가건물 2층	 평가제외건물
	 계획도로선	 평가건물 3층이상	

지 적 개 황 도

N
S=1/1400



범례

	평가대상토지		평가건물 1층		제시외
	도로		평가건물 2층		평가제외건물
	계획도로선		평가건물 3층이상		

사 진 용 지



일련번호 1 북측촬영



일련번호 1 서측 촬영

사 진 용 지



일련번호 1) 동측 진입로 및 자연석 석축 등



일련번호 1 소재 분묘

사 진 용 지

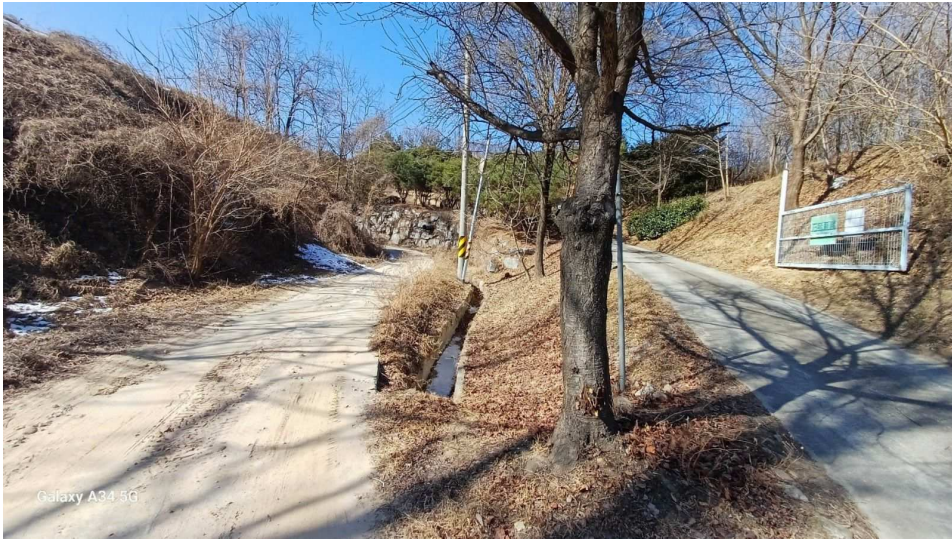


일련번호 1 소재 분묘



일련번호 1 토사 유출흔적

사 진 용 지



일련번호 2 동측 촬영



일련번호 2 남동측 촬영

사 진 용 지



일련번호 2 남서측 촬영



일련번호 2 북측소재 추정 석축 및 그 지상 수목