

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 소미숙 소유물건(2025타경100206)

의뢰인: 대구지법 안동지원 김은숙

감정평가서번호: HS250206-310

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.

호산감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
권 기 란

| | | | | | | |
|---------------------------------------|-------------------------------|----------------|-------------------------|----------------|-----------|----------------------|
| 감정평가액 | 일억육천칠십삼만사천원정 (₩160,734,000.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 대구지법 안동지원 김은숙 | 감정평가 목 적 | 법원경매 | | | |
| 제출처 | 대구지법 안동지원 경매3계 | 기준가치 | 시장가치 | | | |
| 소유자 (대상업체명) | 소미숙 (2025타경100206) | 감정평가 조 건 | - | | | |
| 목록표시 근 거 | 등기사항전부증명서 귀 제시목록 | 기준시점 | 조 사 기 간 | 작 성 일 | | |
| 기 타 참고사항 | - | 2025.03.24 | 2025.03.17 ~ 2025.03.24 | 2025.03.31 | | |
| 감 정 평 가 내 용 | 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 | 6,352 이 | 토지 하 | 6,352 여 | - | 160,734,000 백 |
| | 합 계 | | | | | ₩160,734,000 |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 " | | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상북도 영주시 물야면 개단리 소재 “월계마을” 남동측 인근에 위치하는 부동산(토지)에 대한 경매목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가에 관련된 법적근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 법령 및 감정평가 제이론에 의거하여 평가하였습니다.

3. 실지조사 실시기간, 기준시점 및 기준가치

(1) 실지조사 실시기간 및 기준시점

본건의 실지조사 실시기간은 2025년 03월 24일로 대상물건의 이용상황 및 지가수준 등을 확인하였으며, 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 03월 24일로 하였습니다.

(2) 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

4. 감정평가의 조건

없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 대상물건의 개요

| 기호 | 소재지 | 지목 | 면적 (㎡) | 용도 지역 | 2024년 개별지가(원/㎡) | 비고 |
|----|----------------------|-----|-----------|----------|--------------------|----|
| 1 | 봉화군 물야면 개단리 110 | 전 | 552 | 보전관리지역 | 11,300 | - |
| 2 | 봉화군 물야면 개단리 109-4 | 과수원 | 5,765 | 보전관리지역 | 8,830 | - |

6. 그 밖의 사항

- (1) 본건(기호 1, 2) 지상의 과수목은 관행상 토지와 일체로 거래되는 바, 토지와 과수목을 일괄하여 평가하였으며, 평가명세표 비교란에 과수목 제외한 토지평가액을 별도 명기하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.
- (2) 본건(기호 2)의 일부는 현황 '도로'로 이용중이며, 이를 감안하여 평가하였습니다.
- (3) 본건(기호 1, 2)의 일부는 임야로서 이를 감안하여 평가하였으며, 수목은 토지와 일체로 거래되는 관행상 토지에 포함하여 평가하였습니다.
- (4) 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 법원에서 제시한 감정의뢰서에 의하였으며 토지의 지적은 측량성과도에 의한 것이 아닌 지적공부에 의하였는 바, 정확한 지적경계 및 그에 따른 현실적인 이용 상황 등은 경매 참여시 별도 확인하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

- ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”,
- ② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”,
- ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”,
- ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있습니다.

2. 감정평가방법의 결정

본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 **공시지가기준법**으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의해 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교·검토 및 조정은 생략하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 토지의 평가

1. 공시지가기준법에 의한 평가

(1) 평가개요

대상 토지는 감정평가대상토지와 동일 또는 유사한 특성과 이용가치를 지닌 인근지역 내 표준지 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동추이 및 당해 토지의 위치·형상·환경 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근 지가수준 등을 종합적으로 참작하여 공시지가기준법으로 평가하였습니다.

(2) 비교표준지의 선정

1) 비교표준지 선정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항에 따라 기준시점 현재 공시된 공시지가표준지 중 평가대상 토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정하였습니다.

2) 비교표준지 공시지가

[공시기준일: 2025. 01. 01]

| 기호 | 소재지 | 지목 | 면적 (㎡) | 이용 상황 | 용도 지역 | 도로 교통 | 형상 지세 | 공시지가 (원/㎡) |
|----|------------|----|--------|-------|---------|-------|---------|------------|
| 가 | 물야면 개단리 26 | 전 | 2,681 | 과수원 | 보전관리 지역 | 세로(가) | 사다리 완경사 | 10,100 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 시점수정 - 지가변동률

[경상북도 봉화군]

| 용도지역 | 기 간 | 지가변동률(%) | 비 고 |
|------------|-----------------------------|----------------------|---|
| 보전관리 지역 | 2025.01.01.~ 2025.03.24. | 0.168% (1.00168배) | 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.105 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.074 $(1 + 0.00105) * (1 + 0.00074 * 24/28)$ \approx 1.00168 |

- ▶ 지가변동률 고시 기준: 부동산 거래 신고 등에 관한 법률 제19조, 동법 시행령 제17조.
- ▶ 2025년 3월 이후의 지가변동률이 미고시 되어 2025년 2월 지가변동률 연장 적용함.

(4) 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역 내에 소재하는 바, 지역요인 대등합니다.

- ▶ 지역요인 비교치 : 1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 개별요인 비교

1) 조건별 비교내용

[농경지대]

| 개 별 요 인 | | |
|---------|----------------|-----------------------|
| 조건 | 항목 | 세항목 |
| 접근 조건 | 교통의 편부 | 취락과의 접근성 |
| | | 농로의 상태 |
| 자연 조건 | 일조 등 | 일조, 통풍 등 |
| | 토양, 토질 | 토양, 토질의 양부 |
| | 관개, 배수 | 관개의 양부 |
| | | 배수의 양부 |
| 재해의 위험성 | 수해의 위험성 | |
| | 기타 재해의 위험성 | |
| 획지 조건 | 면적, 경사 등 | 면적 |
| | 경작의 편부 | 경사 |
| 행정적 조건 | 행정상의 조장 및 규제정도 | 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 |
| | | 보조금, 용자금 등 조장의 정도 |
| 기타 조건 | 기타 | 규제의 정도 |
| | | 장래의 동향 |
| | | 기타 |

2) 개별요인 비교치 결정

| 기호 | 비교 표준지 | 접근조건 | 자연조건 | 획지조건 | 행정적 조건 | 기타조건 | 격차율 |
|---------------------------------------|--------|------|------|------|--------|------|-------|
| 1 | 가 | 0.90 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.900 |
| 본건은 비교 표준지 대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 열세합니다. | | | | | | | |
| 2 | 가 | 1.00 | 1.00 | 0.98 | 1.00 | 1.00 | 0.980 |
| 본건은 표준지 대비 획지조건(형상, 면적 등)에서 열세합니다. | | | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(6) 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례[2003다38207판결(2004.05.14선고), 2002두5054판결(2003.07.25선고)], 국토교통부 유권해석[건설부토정 30241-36538(1991.12.28)] 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근지역의 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정합니다.

2) 인근 평가사례

[출처: 한국감정평가사협회]

| 기호 | 소재지 | 지목 | 면적 (㎡) | 용도지역 | 평가 목적 | 토지단가 (원/㎡) | 기준시점 |
|----|----------------|-----|--------|----------------|-------|------------|------------|
| ㄱ | 물야면 개단리 *-* | 전 | 453 | 보전관리지역 | 경매 | 28,000 | 2024.06.20 |
| ㄴ | 물야면 개단리 *-* | 과수원 | 5,967 | 보전관리지역 농림지역 | 경매 | 20,000 | 2023.02.24 |

3) 인근 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서 및 KAIS]

| 기호 | 소재지 | 지목 | 면적 (㎡) | 용도지역 | 토지단가 (원/㎡) | 거래가액(원) | 거래시점 |
|----|----------------|----|--------|------------|------------|------------|------------|
| a | 물야면 개단리 * | 전 | 1,898 | 보전관리 지역 | 15,806 | 30,000,000 | 2023.10.22 |
| | | | | | | | |
| b | 물야면 개단리 *-* | 답 | 485 | 보전관리 지역 | 18,556 | 9,000,000 | 2021.06.28 |
| | | | | | | | |

▶ 기호 a, b) : 거래가액 / 토지면적

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 경매통계분석 (1년간 평균)

[출처: 인포케어]

| 구 분 | 토지/전 | |
|-----|-------|------|
| | 낙찰가율 | 낙찰건수 |
| 봉화군 | 39.58 | 28 |

5) 그 밖의 요인 산정

비교표준지의 용도지역, 이용상황, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래 및 평가사례 중 [사례 a]을 선정하였습니다.

| 비교표준지 (가) | 기준시점현재 비교표준지가격 (A) | 공시지가 (2025.01.01) | 시점수정 (2025.01.01 ~ 2025.03.24.) | | | | 기준시점현재 비교표준지가격 |
|-----------|--------------------|---------------------------------|---------------------------------|------------|------------|-------------|----------------|
| | 사례기준 비교표준지가격 (B) | 사례(a) | 사정보정 (*) | 시점수정치 (**) | 지역요인 (***) | 개별요인 (****) | 사례기준 비교표준지가격 |
| | | 10,100 | 1.00168 | | | | 10,117 |
| | | 15,806 | 1.00 | 1.01101 | 1.000 | 1.502 | 24,002 |
| | 그 밖의 요인 보정치 | 그 밖의 요인 보정치 산정(B/A) | | | | | |
| | | $24,002 / 10,117 \approx 2.372$ | | | | | |

*. 별도의 사정보정은 필요하지 않습니다.

**. 해당지역 동일 용도지역의 지가변동률을 적용합니다. (2023.10.22.~2025.03.24.)

***. 비교표준지 가)는 사례(a)의 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 대등합니다.

****. 비교표준지 가)는 사례(a) 대비 접근조건(취락과의 접근성 등), 자연조건(재해의 위험성 등) 및 획지조건(형상 등)에서 우세합니다.

| 접근조건 | 자연조건 | 획지조건 | 행정적조건 | 기타조건 | 격차율 |
|------|------|------|-------|------|-------|
| 1.30 | 1.10 | 1.05 | 1.00 | 1.00 | 1.502 |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 그 밖의 요인 보정률의 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 평가사례, 거래사례 등을 고려하고 최근 부동산 경기의 추세 및 전반적인 경기상황 등을 종합 참작하여 그 밖의 요인 보정치를

[비교표준지 가 : 2.37]으로 결정하였습니다.

(7) 토지 적용단가 결정

| 기호 | 공시지가 (원/㎡) | 시점 수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 그 밖의 요인 | 산출단가 (원/㎡) | 적용단가 (원/㎡) |
|----|---------------|----------|----------|----------|------------|---------------|---------------|
| 1 | 10,100 | 1.00168 | 1.000 | 0.900 | 2.37 | 21,579 | 22,000 |
| 2 | 10,100 | 1.00168 | 1.000 | 0.980 | 2.37 | 23,498 | 23,000 |

(8) 공시지가기준법에 의한 시산가액

| 구 분 | | 면적(㎡) | 단가(원/㎡) | 감정평가액(원) | 비 고 |
|-----------|------|-------|---------|----------------------|-----|
| 토 지 | 기호 1 | 552 | 22,000 | 12,144,000 | - |
| | 기호 2 | 5,765 | 23,000 | 132,595,000 | - |
| 감정평가액(합계) | | | | ₩ 144,739,000 | |

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

| 구 분 | | 면적(㎡) | 단가(원/㎡) | 감정평가액(원) | 비 고 |
|-----------|------|-------|---------|---------------------|-----|
| 토 지 | 기호 1 | 552 | 22,000 | 12,144,000 | - |
| | 기호 2 | 5,765 | 23,000 | 132,595,000 | - |
| 토지평가액 합계 | | | | 144,739,000 | - |
| 제시 외 건물 | | (35) | 457,000 | 15,995,000 | - |
| 감정평가액(합계) | | | | ₩160,734,000 | |

2. 결정의견

상기 평가사례와 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

토지건물 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 봉화군 물야면 개단리 | 110 | 전 | 보전관리지역 | 552 | 552 | 22,000 | 12,144,000 | 과수목 포함, 현황 일부 '도로'감안, 과수목제외시 토지단가: @16,565원/㎡ |
| 2 | " | 109-4 | 과수원 | 보전관리지역 | 5,765 | 5,765 | 23,000 | 132,595,000 | 과수목 포함, 현황 일부 '도로'감안, 과수목제외시 토지단가: @18,316원/㎡ |
| | <제시외건물> | | | | | | | | |
| ㄱ | 경상북도 봉화군 물야면 개단리 | 109-4 지상 | (주택) | 경량철골조 판넬지붕 | (35) | 35 | 457,000 | 15,995,000 | 500,000 x 32/35 관찰감가 |
| | | | | | | | | ₩160,734,000.- | |
| | | | | 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 물야면 개단리 소재 "월계마을" 남동측 인근에 위치하며, 부근 일대는 농경지, 농가주택, 임야 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건(기호2) 및 인근(기호1)까지 소형차량의 접근이 가능하며, 간선도로와의 접근성 등을 고려할 때 제반 대중교통 사정은 다소 불편시 됩니다.

(3) 형태 및 이용상태

기호 1): 사다리형의 토지로서, 북서측 경사지대에 위치하는 과수원 및 일부 현황 '임야'로 이용중입니다.

기호 2): 부정형의 토지로서, 북서측 경사지대에 위치하는 과수원 및 일부 현황 '도로 및 임야 등'으로 이용중입니다.

(4) 인접 도로상태

기호1): 지적상 맹지입니다.

기호2): 남서측으로 폭 약 2~3미터 정도의 포장된 농로를 통하여 접근 가능합니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1): 보전관리지역, 가축사육제한구역(소(젓소 제외), 양(염소등 산양 포함), 말 사슴만 가능)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 영농여건불리농지입니다.

기호2): 보전관리지역, 보전관리지역(보전관리지역), 가축사육제한구역(소(젓소 제외), 양(염소등 산양 포함), 말 사슴만 가능)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>입니다.

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

본건 기호2) 지상에는 별첨 '지적 및 건물개황도'에서와 같이 제시 외 건물(ㄱ)이 소재합니다.

(7) 공부와의 차이

기호1,2)의 공부상 지목은 '전 및 과수원'이나, 기호1)은 현황 '과수원 및 일부 임야', 기호2)는 현황'과수원 및 일부 도로 및 임야'입니다.

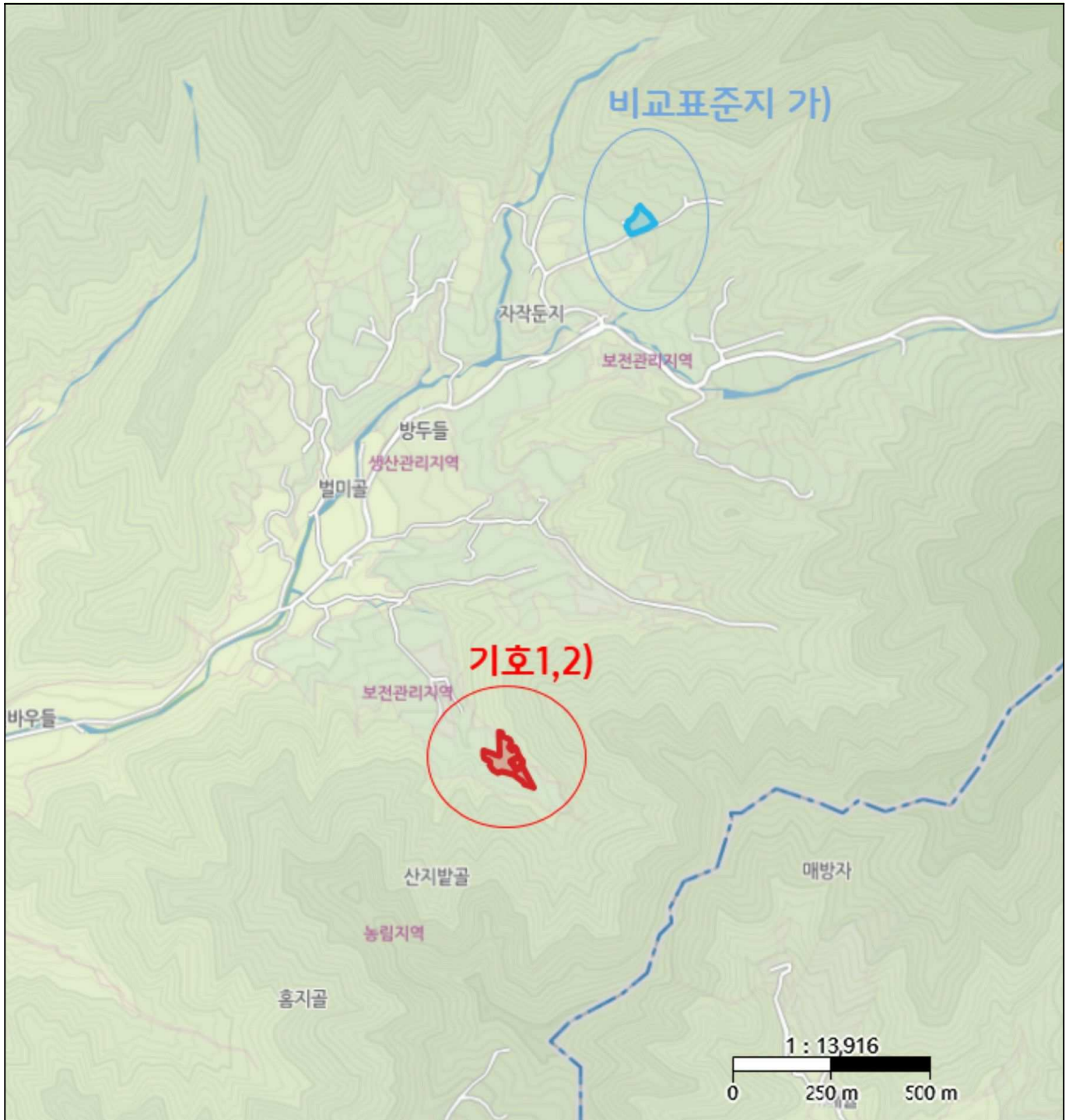
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계 : 미상입니다.
- 2)기 타 : 본건 지상에는 과수목이 다수 식재되어 있으며, 기호1,2)의 임야부분에 외관상 분별이 어려운 분묘가 소재할 수 있는바, 참고하시기 바랍니다.

광역위치도



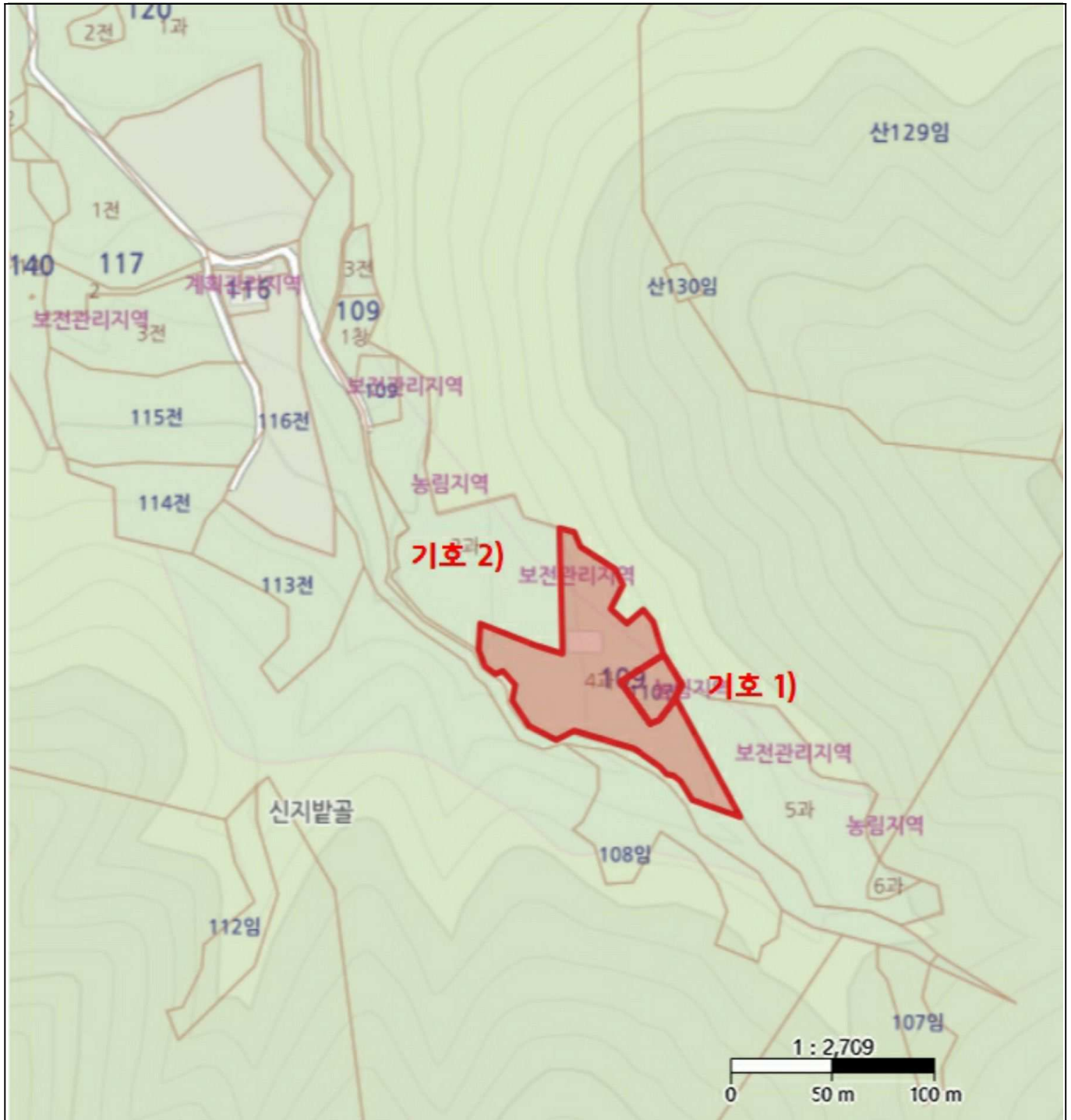
| | |
|-----|-----------------------|
| 소재지 | 경상북도 봉화군 물야면 개단리 110외 |
|-----|-----------------------|



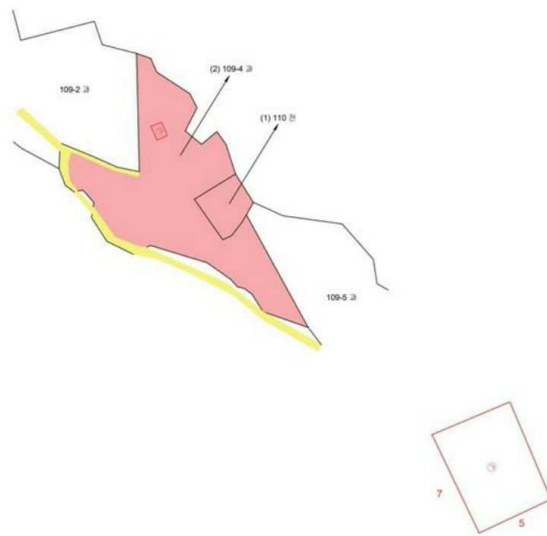
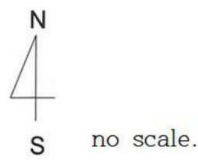
상 세 위 치 도



소재지 경상북도 봉화군 몰야면 개단리 110외



지적 및 건물개황도



- 제시 외 건물 -
 ㉠ 경량철골조 판넬지붕(주택) : 약 35㎡

| 범례 | | |
|----|----------|-------------|
| 지적 | : 평가대상토지 | 평가건물 1층 |
| 방향 | : 도로선 | 평가건물 2층 |
| 지표 | : 계획도면선 | 평가건물 3층이상 |
| | | 평가제외건물(동기) |
| | | 평가제외건물(미동기) |
| | | 지하층 |

본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있습니다.





()