

(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. 2025.02.18자 귀 제 『2025타경100238』호로 저희 법인에 의뢰하신 『홍정희 소유물건(2025타경100238)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨부: 1. 감정평가서 2부
2. 청구서 1부

(주)정일감정평가법인 대구경북지사



문서번호 J2502-1-027 (2025-02-24)

담당평가사 경매3계

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 : J2502-1-027

수 신 : 대구지방법원 안동지원
사법보좌관 김은숙 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.02.18 자 귀 제 2025타경100238 호로

의뢰하신 홍정희 소유물건(2025타경100238) 에

대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

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

청구내역

과 목	금 액	비 고
평가수수료	301,293	
실	여 비	280,000
	토지조사비	—
	물건조사비	10,000
	공부발급비	4,200
	기타 실비	4,000
비	소 계	298,200
특별용역비	—	
공 급 가 액	599,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	59,900	
합 계	658,900	
기납부 착수금	—	
정 산 청 구 액	658,900	

※ 수수료는 아래의 계좌로 입금 바라오며, 입금자명은 의뢰문서번호 또는 감정평가서번호 (J2502-1-027)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

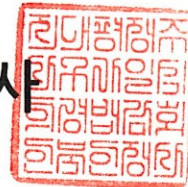
건명	홍정희 소유물건 (2025타경100238)
의뢰인	대구지방법원 안동지원 사법보좌관 김은숙
감정서번호	J2502-1-027

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	이억일천오십육만원정 (₩210,560,000.-)			
의뢰인	대구지방법원 안동지원 사법보좌관 김은숙	감정평가 목적	경매	
제출처	경매 3계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	홍정희 (2025타경100238)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.02.20	2025.02.20	2025.02.24

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지		3,620	토지	3,620	58,000	209,960,000
(제시외 건물)		(20)	제시외건물	20	30,000	600,000
		이	하	여	백	
합계						₩210,560,000

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 영주시 풍기읍 성내리 소재 "영주기상관측소" 서측 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 영주시 >

토지	일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	2024년 개별지가(원/㎡)
	1	봉현면 두산리 34-2	3,620	답	자연녹지	전	맹지	부정형 평 지	33,900

4. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사를 완료한 2025년 02월 20일임.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2025년 02월 20일임.

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. 본건 지상에 후첨 “지적 및 건물개황도”, “사진 용지”와 같이 제시외 건물이 소재하는 바, 평가목적 등을 고려하여 개략적인 실측에 의거 원가법으로 평가하되, 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법을 병용하였음.

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. 토지

「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

다. 제시외 건물

제시외 건물은 사용자제의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하여 원가법에 의해 평가하였으며, 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법을 병용하였음.

3. 기타 사항

없음.

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.

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

2. 비교표준지 선정

① 기준시점 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.

② 위의 표준지 선정 기준에 의거하여 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

<경상북도 영주시>

(공시기준일 : 2025.01.01)

기호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/m ²)	비고
A	봉현면 오현리 752-1	2,129	과수원	과수원	자연녹지	세로 (불)	부정형 평 지	40,500	-

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 ~ 2025.02.20	0.199% (1.00199)	경상북도 영주시 (25.01.01~25.02.20) (녹지) 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.121 (1 + 0.00121 * 51/31) ≒ 1.00199

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 출하지와의 접근성
환경조건	재해의 위험성	토양, 토질의 양부 일조, 통풍 등
	관개, 배수	관개의 양부 배수의 양부
		수해의 위험성 기타 재해의 위험성
	재해의 위험성	면적 형상
획지조건	규모, 형상 등	고저 (경사지 등) 경사의 방향
	고저 등	장애물에 의한 장애의 정도 토지이용상황 등
	경작의 장애 토지이용상황	토양오염 상태 및 정화비용 등
	토양오염	규제의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	장래의 동향 기타
기타조건	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	0.97	1.00	1.00	0.970
본건은 비교표준지 대비 획지조건(형상 등)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 (m ²)	지목	기준시점	평가단가 (원/m ²)	평가 목적	용도 지역	비고
a	봉현면 두산리 30	4,226	답	2022.06.03	64,000	법원 경매	자연녹지	-
b	봉현면 오현리 700	3,021중 2,841	과수원	2020.10.28	62,000	담보	자연녹지	-

라. 인근 거래사례

<출처 : 등기사항전부증명서, KAIS>

기호	소재지	지목	용도 지역	거래가액(원)	적용단가 (원/m ²)	거래시점	비고
				면적(원/m ²)			
1	풍기읍 금계리 500	전	자연녹지	73,226,000	57,253	2021.12.21	토지거래
				1,279			
2	풍기읍 금계리 400-0	전	자연녹지	160,000,000	69,686	2022.02.04	토지거래
				2,296			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 비교사례 선정

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

<출처 : 한국감정평가사협회>

기호	소재지	면적 (m ²)	지목	기준시점	평가단가 (원/m ²)	평가 목적	용도 지역	비고
a	봉현면 두산리 30	4,226	답	2022.06.03	64,000	법원 경매	자연녹지	-

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)						
평가사례a 기준 비교표준지(A) 단가	64,000	-	1.04954	1.000	0.896	60,185	1.483
기준시점 비교표준지(A) 단가	40,500	-	1.00199	-	-	40,581	
산정 내역							
사정보정	비교사례는 평가사례로서 별도의 사정보정은 필요하지 않음.						
시점수정	경상북도 영주시 녹지지역 (2022.06.03. ~ 2025.02.20.) : 1.04954						
지역요인	인근지역 내에 위치하여 대등함.(1.000)						
개별요인	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율 계
	0.87	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	0.896
비교표준지는 평가사례 대비 획지조건(형상 등)에서 우세하나, 가로조건(농로의 상태 등)에서 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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.	1.48

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	40,500	1.00199	1.000	0.970	1.48	58,258	58,000

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. 다만, 대상 토지의 위치적·물적 특성상 최근 3년 이내 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역 내 대상과 위치적·물적 유사성이 있는 사례를 선정하기 어려운 바, 최근 5년 이내 상기 요건을 갖춘 비교사례를 선정하였음.

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/㎡)	거래시점	비고
				면적(원/㎡)			
1	풍기읍 금계리 500	전	자연녹지	73,226,000	57,253	2021.12.21	토지거래
				1,279			

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 않음 (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
2021.12.21 ~ 2025.02.20	6.014% (1.06014)	경상북도 영주시 (21.12.21~25.02.20) (녹지) 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.280 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 2.279 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.956 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 2.365 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.121 $(1 + 0.00280 * 11/31) * (1 + 0.02279) *$ $(1 + 0.00956) * (1 + 0.02365) *$ $(1 + 0.00121 * 51/31)$ ≒ 1.06014

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	1	1.00	1.03	1.00	0.97	1.00	1.00	0.999
대상토지는 거래사례 대비 접근조건(인근 교통시설과의 거리및접근성 등)에서 우세하나, 획지조건(형상 등)에서 열세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(단가) 결정

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

일련 번호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	57,253	1.000	1.06014	1.000	0.999	60,635	60,000

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	봉현면 두산리	34-2	58,000	60,000

2. 토지평가액의 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	3,620	3,620	58,000	209,960,000	-
합계	3,620	3,620	58,000	209,960,000	-

3. 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)	비고
토 지	209,960,000	-
제시외 건물	600,000	-
합계	210,560,000	-

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 영주시 봉현면 두산리	34-2	답	자연녹지지역	3,620	3,620	58,000	209,960,000	
소 계								₩209,960,000	
	<제시외 건물>								
ㄱ	경상북도 영주시 봉현면 두산리	34-2 지상	(참고)	목조 및 파이프조 스레트지붕	(20)	20	30,000	600,000	150,000 x 3/15 관찰감가
소 계								₩600,000	
합 계								₩210,560,000.-	
이					하				
여					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 영주시 풍기읍 성내리 소재 "영주기상관측소" 서측 인근에 위치하며 주위환경은 단독 주택, 근린생활시설, 농경지 등이 혼재하는 지역으로서 부근의 상황은 보통임.

(2) 교통상황

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

(3) 형태 및 이용상태

인접필지 대비 등고평탄한 부정형 토지이며, "전" 으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

지적도상 맹지이며, 인접 필지를 통해 출입 가능함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

자연녹지지역, 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>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>.

(6) 제시목록 외의 물건

본건 지상에 후첨 "지적 및 건물개황도", "사진 용지"와 같이 제시외 건물이 소재함.

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

-

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

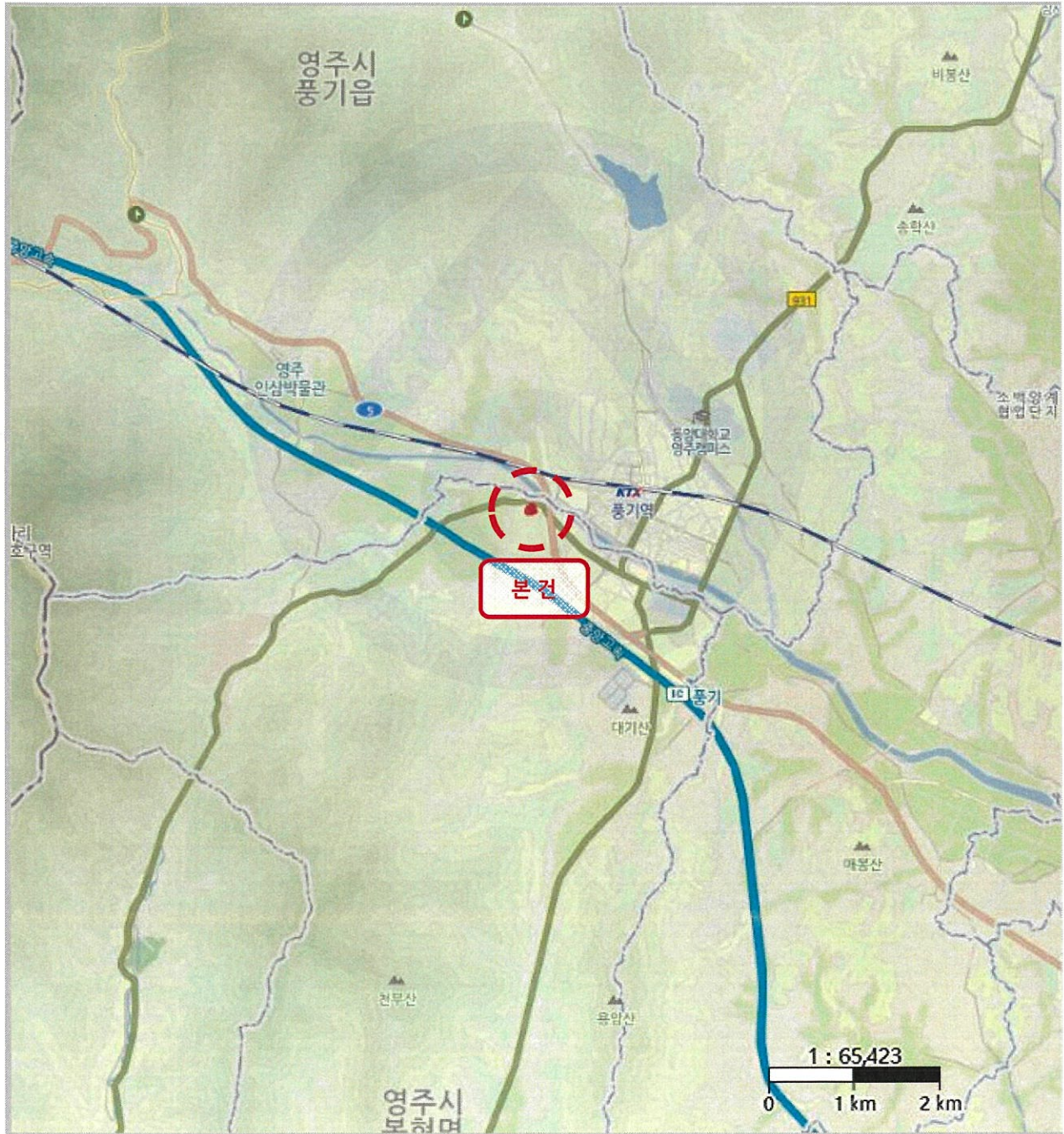
-

광역 위치도



소재지

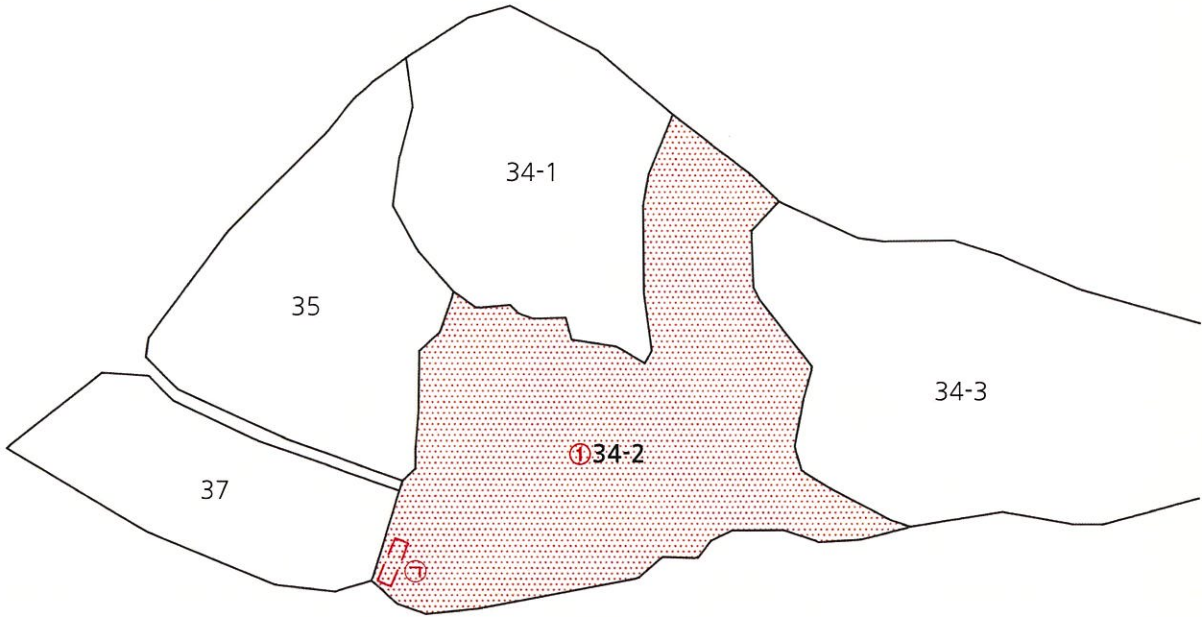
경상북도 영주시 봉현면 두산리 34-2



지적 및 건물개황도



축척: 1/1200



축척: 1/600

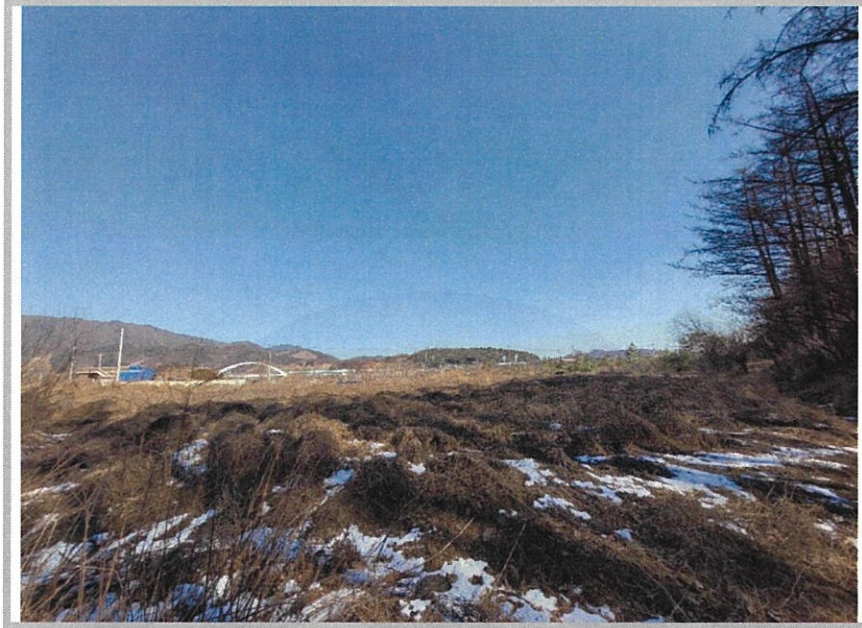


제시 외 건물

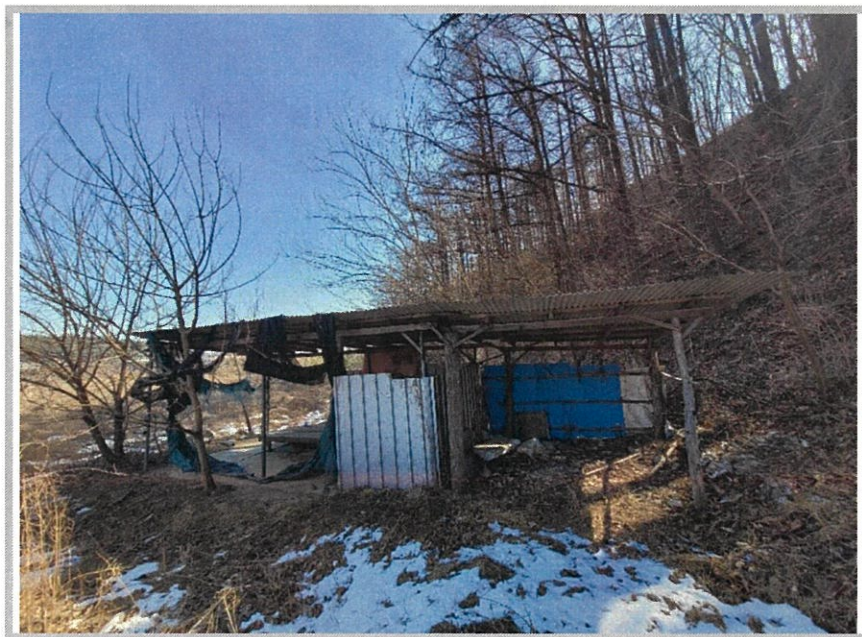
①: 목조 및 파이프조 스테트지붕 "창고" (약 20㎡)

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

사 진 용 지



본건 전경



제시의 건물 ㉠

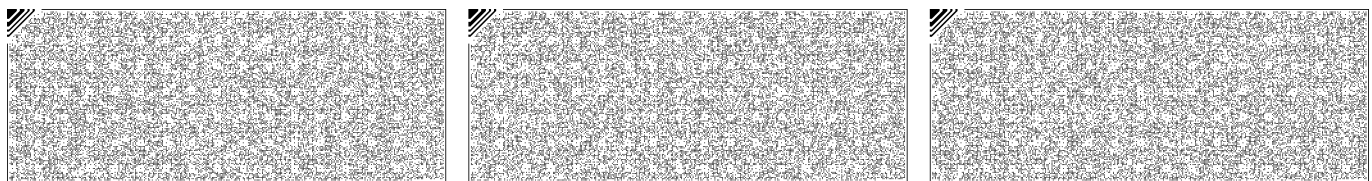


발급번호 : 202547210003936686

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 02/ 18

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 영주시 봉현면 두산리		34-2	답	3,620.0	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	자연녹지지역 [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	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>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				
확인도면						범례 □ 공장설립제한지역 □ 준보전산지 □ 생산녹지지역 □ 자연녹지지역 □ 도로구역 □ 행정구역 리 □ 상수원보호구역 □ 가축사육제한구역 □ 소로2류(폭 8m~10m) □ 법정동
						축척 1/1700
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다. 2025/ 02/ 18 경 상 북 도 영 주 시 장					수입증지 붙이는곳 수수료 전자결제 민원	



◆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.

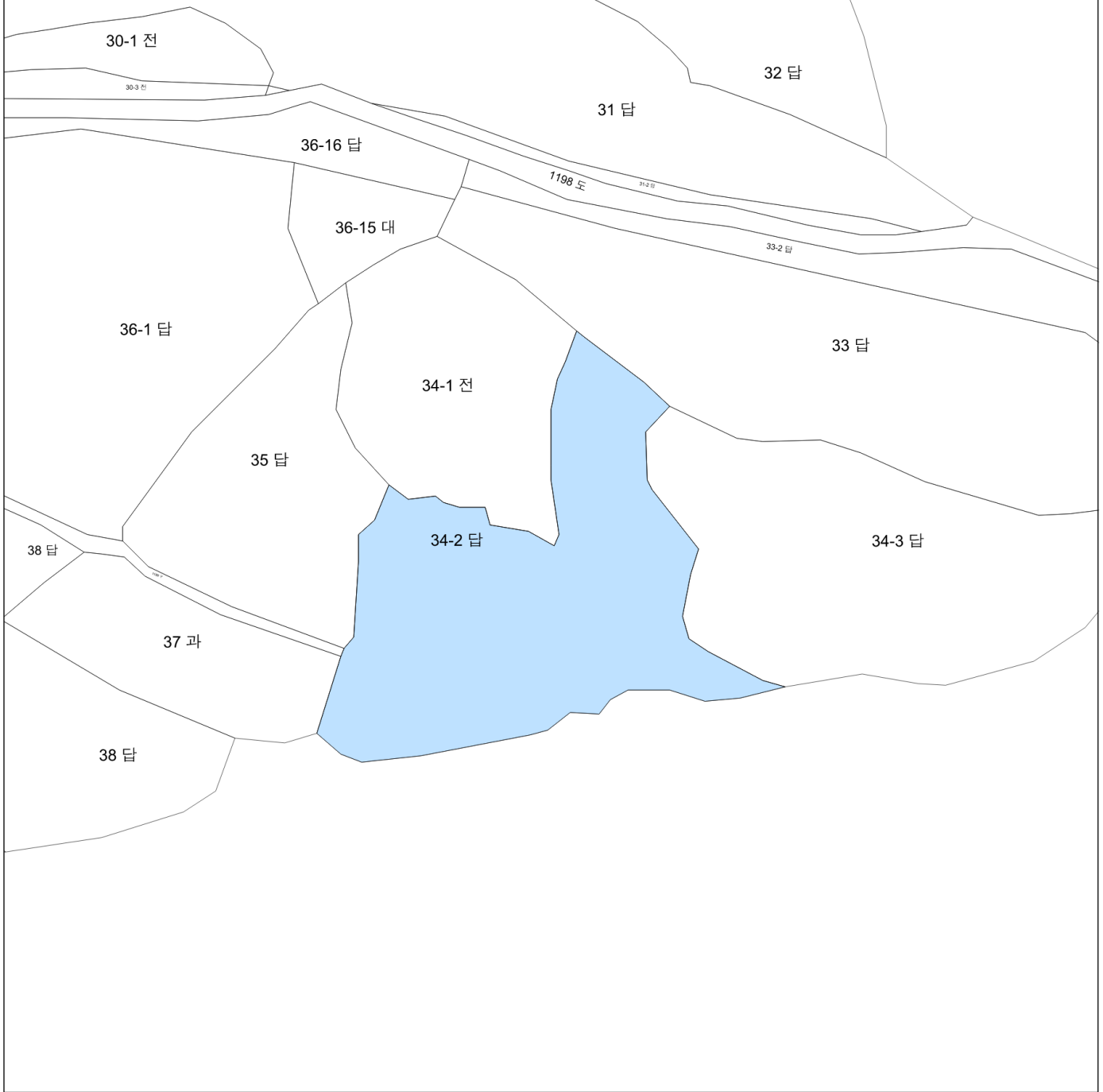


문서확인번호 : 1739-8599-4111-7265



지적도 등본

발급번호	202547210003936516	처리시각	15시 41분 59초	발급자	정부24
토지소재	경상북도 영주시 봉현면 두산리	지번	34-2번지	축척	등록:1/1200 출력:1/1200



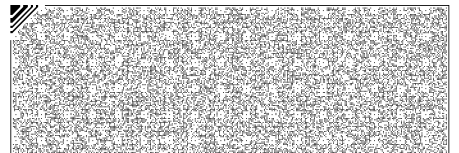
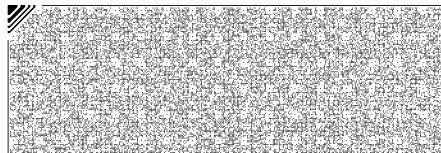
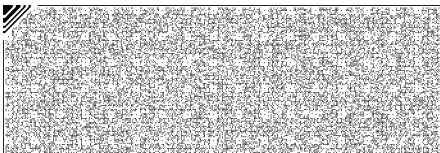
지적도등본에 의하여 작성한 등본입니다.
 이 도면등본으로는 지적측량에 사용할 수 없습니다.

2025년 02월 18일

경상북도 영주시장



◆ 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	4721036021-10034-0002			도면번호	2	발급번호	202547210-00393-6538	
토지소재	경상북도 영주시 봉현면 두산리			장 번호	2-1	처리시각	15시 42분 59초	
지번	34-2	축척	1:1200	비고		발급자	인터넷민원	
토지 표시				소유자				
지목	면적(m ²)	사유	변동일자		주소			
			변동원인		성명 또는 명칭		등록번호	
(02) 답	*3620*	(21) 1948년 04월 15일 34번에서 분할	1965년 12월 24일 (03)소유권이전		풍기면 성내동 50-12 변용화		150601-1*****	
(02) 답	*3620*	(51) 1988년 05월 02일 행정관할구역변경	1997년 11월 03일 (03)소유권이전		제천시 대량동 23 조희웅		490503-1*****	
(02) 답	*3620*	(51) 1995년 01월 01일 영풍군에서 행정관할구역변경	2012년 05월 08일 (04)주소변경		충청북도 제천시 단양로2길 25(대량동) 조희웅		490503-1*****	
		--- 이하 여백 ---	2014년 08월 21일 (04)주소변경		경상북도 영주시 풍기읍 동양대로99번길 136-8 조희웅		490503-1*****	
등급수정 년월일	1978. 10. 24. 수정	1982. 01. 01. 수정	1984. 07. 01. 수정	1986. 08. 01. 수정	1987. 04. 16. 수정	1992. 01. 01. 수정		
토지등급 (기준수량등급)	(26)	48	115	116	118	121		
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)	30400	32300	31900	34200	36600	33800	33900	

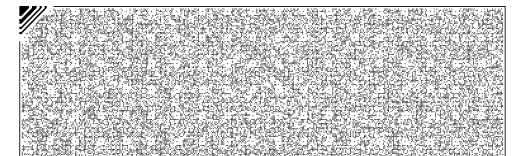
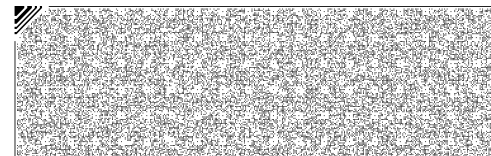
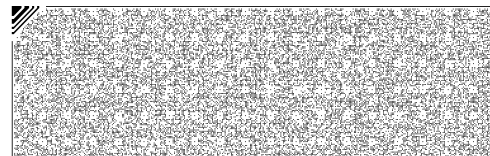
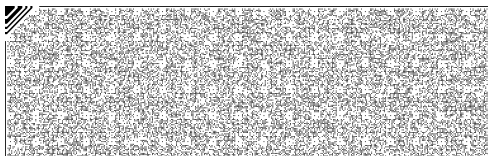
토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 2월 18일

경상북도 영주시장



◆ 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	4721036021-10034-0002			도면번호	2	발급번호	202547210-00393-6538
토지소재	경상북도 영주시 봉현면 두산리			장 번호	2-2	처리시각	15시 42분 59초
지번	34-2	축척	1:1200	비고		발급자	인터넷민원
토지 표시				소유자			
지목	면적(m ²)	사유	변동일자	주소			등록번호
			변동원인	성명 또는 명칭			
			2014년 08월 21일	경상북도 영주시 봉현면 신재로 825			
			(03)소유권이전	영농조합법인실크로드		175671-0*****	
			2023년 08월 23일	경상북도 영주시 남간로 38-10, 104동1106호(휴천동, 현대동산아파트)			
			(03)소유권이전	홍정희		820410-2*****	
				--- 이하 여백 ---			
등급수정 년월일							
토지등급 (기준수량등급)							
개별공시지가기준일							용도지역 등
개별공시지가(원/m ²)							

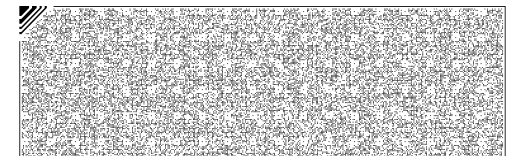
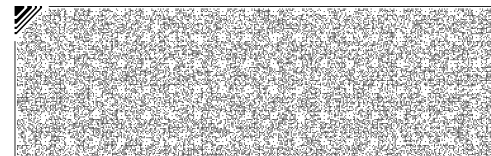
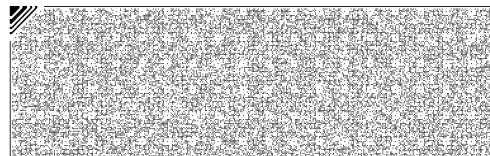
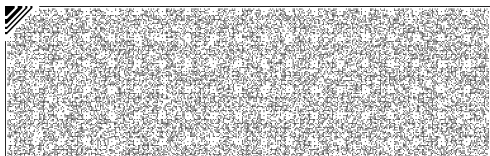
토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.

2025년 2월 18일

경상북도 영주시장



◆ 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 1756-1996-109238

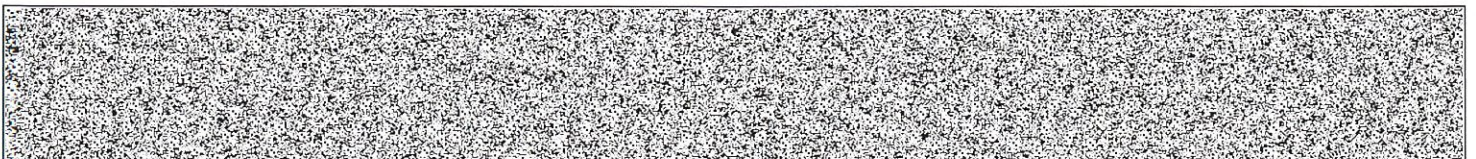


[토지] 경상북도 영주시 봉현면 두산리 34-2

【 표 제 부 】 (토지의 표시)					
표시번호	접 수	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1 (전 3)	1999년3월29일	경상북도 영주시 봉현면 두산리 34-2	답	3620㎡	부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2002년 01월 03일 전산이기

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
1 (전 2)	소유권이전	1997년11월3일 제17440호	1997년10월28일 매매	소유자 조희웅 490503-***** 계천시 대량동 23 부동산등기법 제177조의 6 제1항의 규정에 의하여 2002년 01월 03일 전산이기
1-1	1번등기명의인표시 변경	2012년5월8일 제11037호	2010년6월25일 전거	조희웅의 주소 충청북도 계천시 단양로2길 25(대량동)
1-2	1번등기명의인표시 변경		2012년11월9일 전거	조희웅의 주소 경상북도 영주시 풍기읍 동양대로99번길 136-8 2014년8월21일 부기
2	소유권이전 청구권가 등가	2012년5월8일 제11038호	2012년5월8일 매매예약	가등기권자 백찬식 560324-***** 경기도 고양시 일산서구 일현로 128, 803동 505호(탄현동, 탄현마을)
3	2번가등기말소	2012년7월17일 제16728호	2012년7월17일 해제	
4	소유권이전	2014년8월21일 제15468호	2014년8월18일 현물출자	소유자 영농조합법인실크로드 175671-0004283 경상북도 영주시 봉현면 신재로 825

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



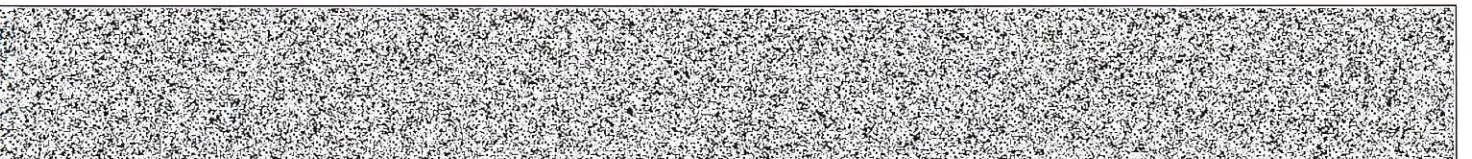
발행번호 175202DUS0619502L010961181000009252600013857001112

발급확인번호 AANU-GOQK-2387

발행일 2025/02/18

[토지] 경상북도 영주시 봉현면 두산리 34-2

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
5	압류	2017년2월2일 제1799호	2017년2월2일 압류(세무과170 202)	관리자 영주시
6	5번압류등기말소	2017년3월29일 제5360호	2017년3월29일 압류해제	
7	압류	2018년7월6일 제11324호	2018년7월6일 압류(세무과-07 06)	관리자 영주시
8	7번압류등기말소	2021년7월12일 제11050호	2021년7월12일 해제	
9	소유권이전	2023년8월23일 제11633호	2023년8월22일 대물변제	소유자 홍정희 820410-***** 경상북도 영주시 남간로 38-10, 104동1106호(휴천동, 현대동산아파트)
10	가압류	2024년6월26일 제9120호	2024년6월26일 대구지방법원 안동지원 영주시법원의 가압류 결정(2024카단1 066)	청구금액 금6,592,097 원 채권자 농협은행 주식회사 110111-4809385 서울 중구 통일로 120 (충정로1가)
11	가압류	2024년7월25일 제10401호	2024년7월25일 대구지방법원 김천지원의 가압류 결정(2024카단1 0941)	청구금액 금35,427,500 원 채권자 경북신용보증재단 176271-0001385 구미시 이계북로 7, 7층(임수동, 경북중소기업종합지원센터)
12	가압류	2024년9월20일 제12855호	2024년9월20일 대구지방법원 안동지원 영주시법원의 가압류 결정(2024카단1 108)	청구금액 금6,508,609 원 채권자 서민금융진흥원 110371-0017635 서울 중구 세종대로 14, 9층, 10층, 11층, 12층, 14층 (남대문로5가, 그랜드센트럴)
13	임의경매개시결정	2025년2월14일 제329221호	2025년2월14일 대구지방법원	채권자 봉화신용협동조합 175741-0001347 경북 봉화군 봉화읍 내성로 86 (봉화읍,

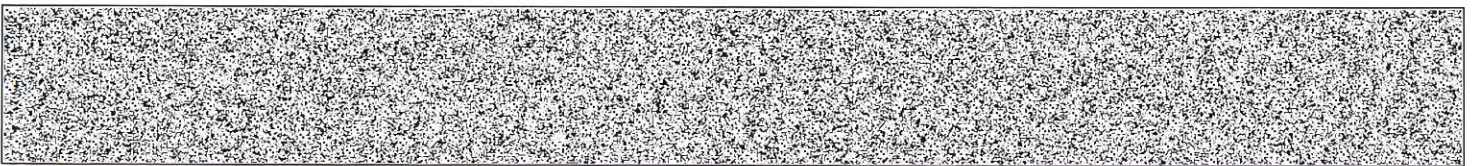


[토지] 경상북도 영주시 봉현면 두산리 34-2

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
			안동지원의 임의경매개시결 정(2025타경100 238)	봉화신용협동조합)

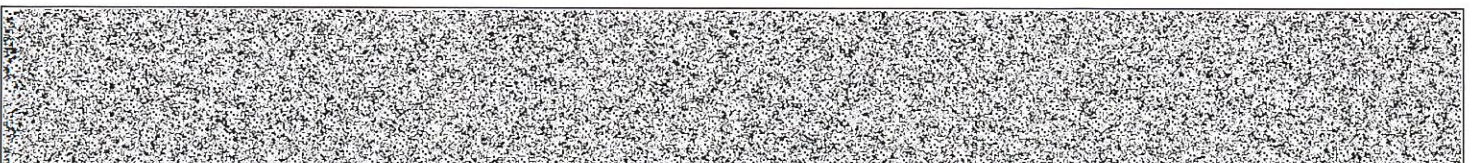
【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	근저당권설정	2006년8월10일 제12513호	2006년8월9일 설정계약	채권최고액 금98,000,000원 채무자 조희웅 재천시 대량동 23 근저당권자 재천농업협동조합 151236-0000041 재천시 의림동 40-2 공동담보 토지 경상북도 영주시 봉현면 두산리 35 토지 경상북도 영주시 봉현면 두산리 37 토지 경상북도 영주시 봉현면 두산리 38
2	지상권설정	2006년8월10일 제12514호	2006년8월9일 설정계약	목적 건물기타 공작물이나 수목의 소유 범 위 토지의 전부 존속기간 2006년 8월 10일부터 30년 지상권자 재천농업협동조합 151236-0000041 재천시 의림동 40-2
3	1번근저당권설정등 기말소	2012년5월8일 제11023호	2012년5월8일 해지	
4	2번지상권설정등기 말소	2012년5월8일 제11024호	2012년5월8일 해지	
5	근저당권설정	2012년7월17일 제16729호	2012년7월17일 설정계약	채권최고액 금455,000,000원 채무자 윤삼수 경상북도 영주시 평은면 평은로76번길 15 근저당권자 영주축산업협동조합 175637-0001546 경상북도 영주시 영주동 548-11 (휴천동기점) 공동담보 토지 경상북도 영주시 봉현면 두산리 35



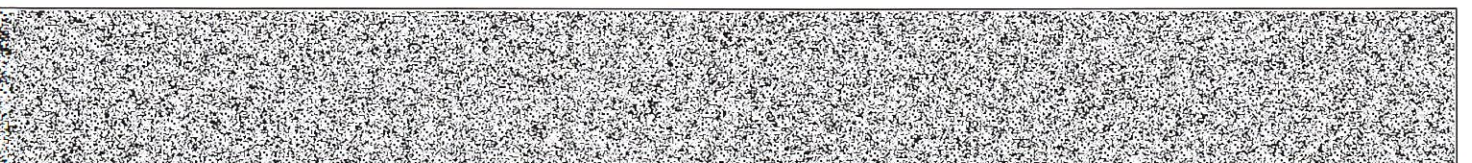
[토지] 경상북도 영주시 봉현면 두산리 34-2

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
				토지 경상북도 영주시 봉현면 두산리 37 토지 경상북도 영주시 봉현면 두산리 38
6	지상권설정	2012년7월17일 제16730호	2012년7월17일 설정계약	목적 건물 기타 공작물이나 수목의 소유 범 위 토지의 전부 존속기간 설정등기일부터 30년으로 한다 지료 없음 지상권자 영주축산업협동조합 175637-0001546 경상북도 영주시 영주동 548-11
7	근저당권설정	2014년9월15일 제16661호	2014년9월15일 설정계약	채권최고액 금196,300,000원 채무자 영농조합법인실크로드 경상북도 영주시 봉현면 신개로 825 근저당권자 봉화신용협동조합 175741-0001347 경상북도 봉화군 봉화읍 내성로 86
8	5번근저당권설정등기말소	2014년9월15일 제16727호	2014년9월15일 일부포기	
9	6번지상권설정등기말소	2014년9월15일 제16728호	2014년9월15일 해지	
10	지상권설정	2014년9월15일 제16729호	2014년9월15일 설정계약	목적 건물 기타 공작물이나 수목의 소유 범 위 토지의 전부 존속기간 2014년09월15일 부터 30년으로 한다 지료 없음 지상권자 봉화신용협동조합 175741-0001347 경상북도 봉화군 봉화읍 내성로 86
11	근저당권설정	2015년1월26일 제1600호	2015년1월26일 설정계약	채권최고액 금18,000,000원 채무자 농업회사법인주식회사예농 경상북도 영주시 봉현면 두산리 38 근저당권자 강병교 750720-***** 경상북도 영주시 풍기읍 동양대로 24 공동담보 토지 경상북도 봉화군 개산면 현동리 산186
12	11번근저당권설정등기말소	2015년10월22일 제20782호	2015년10월21일 해지	
13	7번근저당권설정등기	2017년3월30일	2017년3월30일	



[토지] 경상북도 영주시 봉현면 두산리 34-2

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
	기말소	제5520호	해지	
14	근저당권설정	2017년3월30일 제5521호	2017년3월30일 설정계약	채권최고액 금260,000,000원 채무자 김영파 경상북도 영주시 풍기읍 동양대로65번길 62-3, 비동 201호(베스트빌) 근저당권자 봉화신용협동조합 175741-0001347 경상북도 봉화군 봉화읍 내성로 86
14-1	14번근저당권변경	2020년4월24일 제6632호	2020년4월24일 계약인수	채무자 이미림 경상북도 안동시 풍산읍 장터1길 2
14-2	14번근저당권변경	2022년12월13일 제18790호	2022년12월13일 계약인수	채무자 정명현 경상북도 영주시 안정면 장안로 746
14-3	14번근저당권변경	2022년12월13일 제18791호	2022년12월13일 변경계약	채권최고액 금282,000,000원
14-4	14번근저당권변경	2023년8월23일 제11634호	2023년8월22일 계약인수	채무자 홍정희 경상북도 영주시 남간로 38-10, 104동1106호(휴천동현대동산아파트)
14-5	14번근저당권변경	2023년8월23일 제11635호	2023년8월22일 변경계약	채권최고액 금319,000,000원
15	근저당권설정	2020년5월20일 제8122호	2020년5월19일 설정계약	채권최고액 금260,000,000원 채무자 박순학 경상북도 영주시 풍기읍 대평로 423 근저당권자 현신규 670417-***** 대구광역시 수성구 수성로69길 14, 101동 116호(수성동1가, 수성대백인터빌) 공동담보목록 제2020-143호
16	15번근저당권설정등기말소	2022년2월25일 제3058호	2022년2월24일 해지	
17	근저당권설정	2023년2월20일 제2559호	2023년2월17일 설정계약	채권최고액 금12,000,000원 채무자 정명현 경상북도 영주시 안정면 장안로 746 근저당권자 강정옥 751205-***** 경상북도 영주시 평은면 평은로76번길 15
18	17번근저당권설정등	2023년8월23일	2023년8월21일	



[토지] 경상북도 영주시 봉현면 두산리 34-2

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
	기말소	제11632호	해지	

-- 이 하 여 백 --

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



이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 2월 18일

법원행정처 등기정보중앙관리소

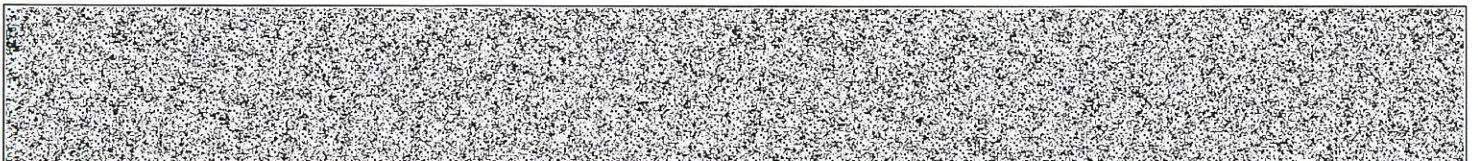
전산운영책임관



* 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(<https://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 175202DUS0619502L010961181000009252600063857001112

발급확인번호 AANU-GOQK-2387

발행일 2025/02/18

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 1756-1996-109238

[토지] 경상북도 영주시 봉현면 두산리 34-2 답 3620㎡

1. 소유지분현황 (압구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
홍정희 (소유자)	820410-*****	단독소유	경상북도 영주시 남간로 38-10, 104동1106호(휴천동, 현대동산아파트)	9

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (압구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
10	가압류	2024년6월26일 제9120호	청구금액 금6,592,097 원 채권자 농협은행 주식회사	홍정희
11	가압류	2024년7월25일 제10401호	청구금액 금35,427,500 원 채권자 경북신용보증재단	홍정희
12	가압류	2024년9월20일 제12855호	청구금액 금6,508,609 원 채권자 서민금융진흥원	홍정희
13	임의경매개시결정	2025년2월14일 제329221호	채권자 봉화신용협동조합	홍정희

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
10	지상권설정	2014년9월15일 제16729호	목 적 건물 기타 공작물이나 수목의 소유 지상권자 봉화신용협동조합	홍정희
14	근저당권설정	2017년3월30일 제5521호	채권최고액 금260,000,000원 근저당권자 봉화신용협동조합	홍정희
14-3	근저당권변경	2022년12월13일 제18791호	채권최고액 금282,000,000원	홍정희
14-5	근저당권변경	2023년8월23일 제11635호	채권최고액 금319,000,000원	홍정희

[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.

출력일시 : 2025년 2월 18일 오후 3시26분57초