

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 금현태 소유물건(2025타경100256)

의뢰인: 대구지방법원 안동지원
사법보좌관 김은숙

감정평가서번호: UN2025-02-013

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 | 사천구백오십육만원정(₩49,560,000.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 대구지방법원 안동지원 사법보좌관 김은숙 | | 감정평가 목적 | 법원경매 | | |
| 제출처 | 대구지방법원 안동지원 경매2계 | | 기준가치 | 시장가치 | | |
| 소유자 (대상업체명) | 금현태 (2025타경100256) | | 감정평가 조건 | - | | |
| 목록표시 근거 | 귀 제시목록 | | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | |
| 기타 참고사항 | - | | 2025.03.07 | 2025.03.06 ~ 2025.03.07 | 2025.03.11 | |
| 감 정 평 가 내 용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
| | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 종류 | 면적(㎡) 또는 수량 | 단가 | 금액 |
| | 토지 | 2,360 | 토지 | 2,360 | 21,000 | 49,560,000 |
| | | 이 | 하 | 여 | 백 | |
| | 합계 | | | | ₩49,560,000 | |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 | | | | | | |
| " 별 지 참 조 " | | | | | | |

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가의 개요

1. 평가목적

본건은 경상북도 영주시 봉현면 두산리 소재 "두산3리경로당" 남동측에 위치하는 부동산(토지)으로서, 대구지방법원 안동지원 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 03월 07일로 하였습니다.

2) 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2025년 03월 06일 ~ 2025년 03월 07일에 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

1) 부동산에 대한 감정평가방법은 비용성의 원리에 기초한 원가법, 시장서의 원리에 기초한 거래사례비교법 및 공시지가기준법, 수익성의 원리에 기초한 수익환원법이 있습니다.

2) 원가법이란 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

3) 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

- 4) 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 사정하는 감정평가방법입니다.
- 5) 공시지가기준법이란 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사항 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

7. 평가방법의 적용

본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조의 규정에 의거 상기 감정평가방법 중 공시지가기준법을 적용하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서 규정에 근거 다른 방식에 의한 시산가액과의 비교 합리성 검토는 생략하였습니다.

8. 기타 참고사항

- 1) 본건은 인접지와의 경계구분이 곤란한바, 정확한 경계확정을 위해 경계측량이 필요하다고 사료됩니다.
- 2) 년도별 위성사진상 분묘가 소재하는 것으로 보이며, 현장조사 당시 지상에 눈이 쌓인 상태로 외관상 뚜렷이 구분이 곤란하나 분묘로 추정되는 지점(사진참조)이 소재하며, 이를 감안하여 평가하였으니 업무진행시 재확인 하시기 바랍니다.
- 3) 대상토지 지상에 자연생 수목이 자생하고 있으며 거래관행 및 경제적 가치가 별무 하다고 보아 토지에 포함하여 평가하였으니 업무진행시 참고하시기 바랍니다.
- 4) 소재지, 위치, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였으니 업무진행시 재확인하시기

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

바랍니다.

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

| 일련 번호 | 소재지 | 면적(㎡) | | 지목 | 이용 상황 | 용도지역 | 도로 교통 | 형상 지세 | 공시지가 (2024) |
|----------|-----------------------|-------|-------|----|----------|------|----------|------------|----------------|
| | | 의뢰 | 사정 | | | | | | |
| 1 | 영주시 봉현면 두산리 469- 1 | 2,360 | 2,360 | 전 | 목전 | 보전관리 | 맹지 | 부정형 완경사 | 17,400 |

2. 표준지 공시지가 선정

(2025. 1. 1. 기준)

| 기호 | 소재지 | 면적 (㎡) | 지목 | 이용 상황 | 용도 지역 | 주위환경 | 도로 교통 | 형상 지세 | 공시지가 (원/㎡) | 비고 |
|----|---------------|-----------|---------|----------|----------|------------|-----------|------------|---------------|----|
| 가 | 두산리 465- 5 | 2,132 | 과수 원 | 전 | 보전 관리 | 산간 농경지대 | 세로 (불) | 부정형 완경사 | 18,500 | - |

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.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(경상북도 영주시)

| 용도지역 | 기 간 | 지가지수 | 비 고 |
|--------|--------------------------------|---------|---|
| 보전관리지역 | 2025. 01. 01 ~ 2025. 03. 07 | 1.00192 | 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.090 (1 + 0.00090) * (1 + 0.00090 * 35/31) ≒ 1.00192 |

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 |

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 | - | 0.90 | 1.00 | 0.80 | 1.00 | 0.99 | 0.713 | 접근조건(교통의 편부 등), 획지 조건(경사, 경작의 편부 등), 기타 조건(분묘 등)에서 열세함. |

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 그 밖의 요인 보정치의 결정

1) 인근지역 내의 평가선례

| 기호 | 소재지 | 지목 | 용도지역 | 평가액 (원/㎡) | 기준시점/ 가격시점 | 평가 목적 | 비고 |
|----|------------------|-----|------|---------------|-------------------|----------|----|
| ① | 봉현면 두산리 ***_* | 과수원 | 보전관리 | 31,000 | 2021.06.10 | 담보 | - |
| ② | 봉현면 오현리 ***_* | 과수원 | 보전관리 | 23,000 | 2021.05.12 | 담보 | - |
| ③ | 봉현면 두산리 *** | 전 | 보전관리 | 10,000 | 2021.08.03 | 경매 | - |
| ④ | 봉현면 두산리 ***_* | 과수원 | 보전관리 | 29,000 | 2024.11.05 | 경매 | - |

2) 인근지역 내의 실거래사례

| 기호 | 소재지 | 면적 (㎡) | 지목 | 용도 지역 | 거래액 (원/㎡) | 거래 시점 | 비고 |
|----|----------------|---------------|----|----------|--------------|------------|----|
| ㉠ | 봉현면 두산리 *** | 932 /1,864 | 답 | 보전관리 | 33,261 | 2020.08.03 | - |
| ㉡ | 봉현면 두산리 *** | 1,352 | 전 | 보전관리 | 45,118 | 2023.02.07 | - |
| ㉢ | 봉현면 두산리 *** | 5,167 | 전 | 보전관리 | 29,030 | 2021.03.12 | - |
| ㉣ | 봉현면 대촌리 *** | 2,496 | 전 | 보전관리 | 34,455 | 2024.05.14 | - |

3) 인근지역 가격수준

본건 인근 유사 토지의 지가수준은 위치·도로조건 등에 따라 달리하며 대체적으로 @20,000원/㎡~@30,000원/㎡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.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

가) 보정요인의 산정

상기 평가선례 및 거래사례 중 용도지역 및 이용상황 등이 같거나 비슷한 평가선례④)을 선정합니다.

| | | | | | | | |
|------------------|------------------------|-------------------------|------------------------------------|-----------|-------|-------|-----------------|
| 비교 표준지 (가) | 가격시점현재 표준지가격 (A) | 공시지가 (2025.01.01) | 시점수정 (2025.01.01. ~ 2025.03.07) | | | | 가격시점현재 표준지가격 |
| | | 18,500 | 1.00192 | | | | 18,536 |
| | 평가선례기준 표준지가격 (B) | 평가선례④ | 사정보정 | 시점 수정치 | 지역요인 | 개별요인 | 평가선례기준 표준지가격 |
| | | 29,000 | 1.000 | 1.00409 | 1.000 | 1.000 | 29,119 |
| | 보정치 | 보정치산정(B/A) | | | | | |
| | | 29,119 / 18,536 ≙ 1.571 | | | | | |

- 사정보정 : 평가선례로 별도의 사정보정은 필요하지 않습니다.
- 시점수정(경상북도 영주시 보전관리지역: 2024.11.05 ~ 2025.03.07)
- 지역요인 : 표준지는 사례 토지와 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다.(1.000)
- 개별요인

| 가로조건 | 접근조건 | 환경(자연) 조건 | 획지조건 | 행정적조건 | 기타조건 | 격차율 |
|------|------|--------------|------|-------|------|-------|
| - | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.000 |

비교표준지는 사례대비 대등합니다.

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 | 1.57 |

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 공시지가기준법에 의한 시산가액

| 일련 번호 | 공시지가 (원/㎡) | 시점수정 | 지역요인 | 개별요인 | 그 밖의 요인 | 시산가격 (원/㎡) | 평가가격 (원/㎡) | 비고 |
|----------|---------------|---------|------|-------|------------|---------------|---------------|----|
| 1 | 18,500 | 1.00192 | 1.00 | 0.713 | 1.57 | 20,749 | 21,000 | - |

III. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정의견

상기 평가전례, 거래사례, 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 평가목적 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 이를 평가대상 부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

2. 감정평가액 결정

| 구분 | 일련 번호 | 토지면적(㎡) | | 적용단가 (원/㎡) | 토지가액 (원) | 비고 |
|---------|----------|---------|-------|---------------|-------------|----|
| | | 의뢰 | 사정 | | | |
| 공시지가기준법 | 1 | 2,360 | 2,360 | 21,000 | 49,560,000 | - |
| 합 계 | | | | | 49,560,000 | |

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 두산리 | 469-1 | 전 | 보전관리지역 | 2,360 | 2,360 | 21,000 | 49,560,000 | 분묘감안 수목포함 |
| 합 계 | | | | | | | | ₩49,560,000.- | |
| | | | | 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 두산리 소재 "두산3리경로당" 남동측에 위치하며, 부근일대는 농경지, 임야 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량접근이 가능하나, 제반교통사정은 불편시됩니다.

(3) 형태 및 이용상태

부정형의 토지로 목전입니다.

(4) 인접 도로상태

맹지입니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

보전관리지역 가축사육제한구역(2024-09-23)(배출시설 설치 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-09-23)(배출시설면적 900㎡이상 가축(소, 말, 양, 사슴) 사육 또는 일부 가축(닭, 오리, 개, 돼지, 젓소, 메추리) 사육 불가)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법> 영농여건불리농지

(6) 제시목록 외의 물건

없습니다.

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) | |

(7) 공부와의 차이

공부상 지목이 전이나 목전입니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- (1)임대관계 : 미상입니다.
- (2)기타 : 없습니다.

광역 위치도



소재지

경상북도 영주시 봉현면 두산리 469-1

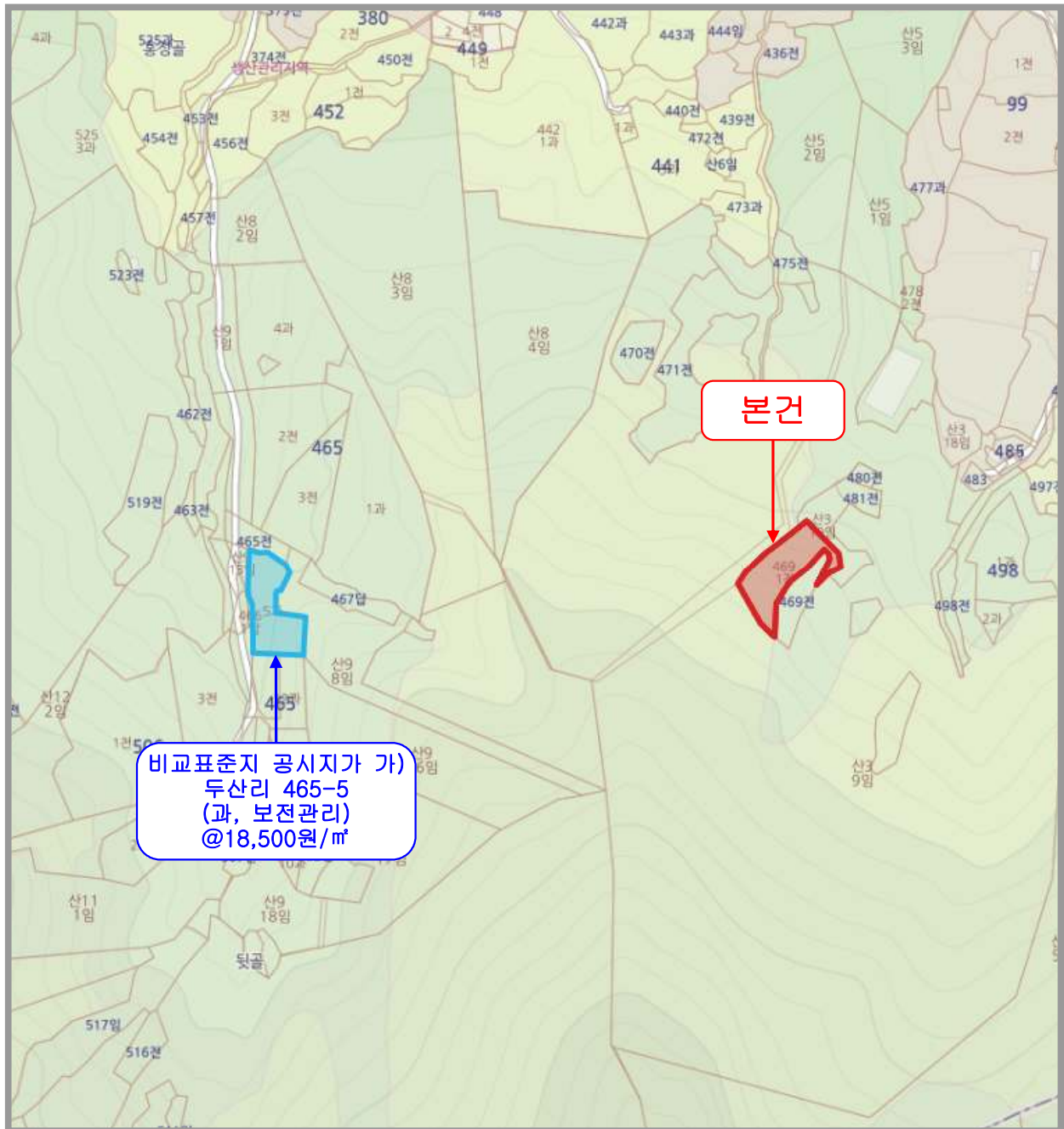


상세 위치도



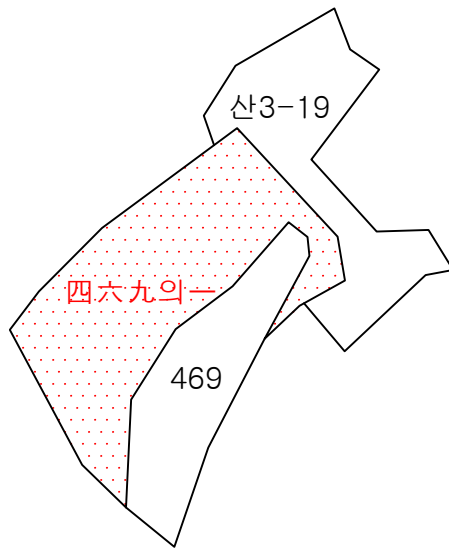
소재지

경상북도 영주시 봉현면 두산리 469-1





지 적 개 황 도


N
S=1/1700





범례


 평가대상토지

 도로


 계획도로선

 평가건물 1층

 평가건물 2층

 평가건물 3층이상

 제시외

 평가제외건물

사 진 용 지



대상 토지 외부 북서측 촬영



대상토지 내부 남서측 촬영

사 진 용 지



분묘추정 전경