

감정평가서

Appraisal Report

번호	제일 W25032401호
건명	조순애 외 3명 소유물건(2025타경 100287)

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



(주)제일감정평가법인

THE FIRST APPRAISAL & CONSULTING CO., LTD.

대구경북지사 : 대구광역시 남구 봉덕로 6길 10-24(봉덕동 984-0)

TEL : (053)763-8999 FAX : (053)763-8991



(부동산)감정평가표

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

감정평가사 장희재

상 키 재

(주)제일감정평가법인 대구경북지사장 김형식



감정평가액

삼십오억사천육백오십오만원(₩3,546,550,000.-)

평가의뢰인

대구지방법원 안동지원
사법보좌관 김은숙

감정평가 목적

경매

제 출 처

경매3계

소유자
(대상업체명)

조순애 외 3명
(2025타경100287)

기준가치

시장가치

감정평가조건

-

목 록
표 시 근 거

귀 제시목록

기준시점

조사기간

작성일자

2025. 03. 28

2025. 03. 27~
2025. 03. 28

2025. 03. 31

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

2,026.6

토지

2,026.6

1,750,000

3,546,550,000

이 하 여 백

합 계

₩3,546,550,000.-

심사확인

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

심 사 자 : 감정평가사

장 봉 준



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상물건 개요

1. 평가목적

대상물건은 경상북도 안동시 풍천면 갈전리 소재 “경상북도청” 남측 인근에 위치하는 토지로서, 대구지방법원 안동지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 평가기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

3. 감정평가 대상 물건

가. 대상 토지 개요

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	풍천면 갈전리 1723	대	2,026.6	근린상업	상업나지	광대 소각	세장형 평지	1,066,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 공법상 제한사항

	<p>근린상업지역(2015-12-31), 시가지경관지구(일반)(2015-12-31)(일반미관지구1), 지구단위계획구역(경북도청이전신도시 지구단위계획구역), 광로2류(폭 50m~70m)(광로2-1(안))(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 도청이전신도시 개발예정지구<도청이전을 위한 도시건설 및 지원에 관한 특별법> 임.</p>
<p>【 토지이용계획도 】</p>	<p>【 토지이용계획 】</p>

※ 기타 대상물건의 상세 개황은 별지 “감정평가요항표” 참조.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 03월 28일임.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사 실시기간은 2025년 03월 27일, 28일에 수행하였으며, 대상물건의 현황 등을 조사·확인하였음.

6. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 기타 참고사항

대상물건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가 방법의 적용

1. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

가. 감정평가방법의 관련 규정

관련규정 (감정평가에 관한 규칙)	주요 내용
제7조	대상물건별로 개별 평가를 원칙으로 하되, 예외적으로 일괄, 구분 또는 부분 감정평가 가능함.
제11조	감정평가는 원가방식(원가법, 적산법), 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법, 공시지가기준법), 수익방식(수익환원법, 수익분석법)에 따라 평가함.
제12조	대상물건별로 주된 방법을 적용하여 감정평가하되, 시산가액 조정을 통하여 합리성을 검토함.
제14조	토지의 감정평가는 공시지가기준법을 적용하여 평가함.

나. 세부 감정평가방법

평가방법	세부 내용
공시지가기준법	비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법.
거래사례비교법	대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
원가법	대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
수익환원법	대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

- ① 대상물건은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항에 의해 개별로 감정평가 함.
- ② 토지는 「동 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법을 주된 방법으로 하여 감정평가 하되, 「동 규칙」 제12조에 의해 다른 방법(거래사례비교법)으로 평가한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.

3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 토지 감정평가액 산출과정

1. 주된 방법(공시지가기준법)에 따른 산출내역

가. 개요

공시지가기준법이란 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지"라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지"라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

비교표준지 공시지가 (원/㎡)	×	시점 수정	×	지역요인 비교	×	개별요인 비교	×	그 밖의 요인 보정	=	대상토지의 평가단가 (원/㎡)
------------------------	---	----------	---	------------	---	------------	---	---------------	---	------------------------

나. 비교표준지 선정

① 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있음.

② 인근지역 내 표준지 중 상기 요건을 충족하는 아래의 표준지를 선정함.

[공시기준일 : 2025.01.01]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	풍천면 갈전리 1720	대	2,027.9	상업나지	근린상업	광대소각	정방형 평지	1,083,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

[경상북도 안동시 상업지역]

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.02.28	0.092	2025년 02월까지 누계
2025.02.01 ~ 2023.02.28	0.047	2025년 02월분
누 계 2025.01.01 ~ 2025.03.28	0.139 (1.00139)	$(1+0.00092) \times (1+0.00047 \times 28/28)$

※ 2025년 03월 이후 지가변동률이 기준시점 현재 미고시되어 2025년 02월분을 연장 추정하여 적용함.

라. 지역요인 비교

대상물건은 비교표준지 인근에 위치하여 지역요인은 대등함.(1.000)

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목(상업지대)

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성, 인근환경, 자연환경
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 개별요인 비교

[일련번호 (1)/비교표준지(A)]

조건	항 목	세 항 목	비교치	비교 내용
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	상호 대등함.
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	상호 대등함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	상호 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근 토지의 이용상황 및 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지 등	1.00	상호 대등함.
		깊이, 형상 등		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 이면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	상호 대등함.
		용적율, 고도제한		
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	상호 대등함.
		기타		
누 계			1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 그 밖의 요인 보정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가) 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28.), 대법원판례(1998.07.10. 선고 98두6067, 1993.09.10. 선고 92누16300)에 근거하여 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 인근지역 내 유사 사례 등 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항을 고려하여 그 밖의 요인 보정을 이용하여 기준가치와의 격차를 보정함.

$$\text{※ 그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례 토지단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교치} \times \text{개별요인 비교치}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

1) 가격조사자료

가) 인근지역 거래사례

기호	소재지	토지 (㎡)	건물 (㎡)	용도지역 /지목	이용 상황	거래시점	거래가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
1	풍천면 갈전리 ○○○○-○	639.4	-	근린상업 /대	상업나지	2023.02.10	1,100,000,000	1,720,362	1,037,000

※ 출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계. 개별지가는 거래시점 당시 기준.

나) 인근지역 평가사례

기호	소재지	면적 (㎡)	용도지역 /지목	이용상황	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
1	풍천면 갈전리 ○○○○	1,284.7	근린상업 /대	상업나지	경매	2023.04.25	1,750,000	1,059,000
2	풍천면 갈전리 ○○○○	1,935.2	근린상업 /대	상업나지	담보	2023.03.09	1,600,000	1,032,000

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보. 개별지가는 기준시점 당시 기준.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 표준지공시지가 가격 격차율 검토

가) 사례 선정

상기 가격조사 자료 중 비교적 최근의 사례로서 비교표준지와 제반 가격형성요인 등이 유사하고, 인근지역 토지가격의 평균적인 수준을 대표하고 있는 「평가사례1」을 표준지공시지가 가격 격차율 산정을 위한 사례로 선정함.

기호	소재지	면적 (㎡)	용도지역 /지목	이용상황	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비교 표준지
1	풍천면 갈전리 ○○○○	1,284.7	근린상업 /대	상업나지	경매	2023.04.25	1,750,000	A

나) 사례 기준 비교표준지 가격

비교표준지 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	사례기준가격 (①, 원/㎡)		
A	1	1,750,000	1.00734	1.000	1.000	1,762,845		
시점수정	2023.04.25 ~ 2025.03.28 경상북도 안동시 상업지역 지가변동을 적용함.							
지역요인	사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 상호 대등함.							
개별요인	- 비교표준지(A)는 「평가사례1」 대비 상호 대등함.							
	구분	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치
	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

다) 기준시점의 비교표준지 가격

비교표준지 기호	2025.01.01 기준 공시지가	시점수정	기준시점의 비교표준지 가격 (②, 원/㎡)
A	1,083,000	1.00139	1,084,505

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라) 가격 격차율 산정

비교표준지 기호	사례 기호	사례 기준 비교표준지 가격(①)	기준시점의 비교표준지 가격(②)	가격격차율 (=①/②)
A	1	1,762,845	1,084,505	1.625

3) 그 밖의 요인 보정치 결정

표준지공시지가 가격 격차율 산정치	1.625
그 밖의 요인 보정치 결정	산정된 표준지공시지가 가격 격차율을 참작하되, 인근지역 유사 평가사례와 인근지가수준 등을 종합하여 그 밖의 요인을 <1.62> 로 결정함.

사. 토지단가 산출 및 결정

일련 번호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	1,083,000	1.00139	1.000	1.000	1.62	1,756,899	1,750,000

아. 주된 방법(공시지가기준법)에 의한 시산가액

구 분		사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
토지	일련번호 1	2,026.6	1,750,000	3,546,550,000	-
합 계				3,546,550,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 따른 산출내역

가. 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

거래사례 토지단가 (원/㎡)	×	사정보정	×	시점수정	×	지역요인 비교	×	개별요인 비교	=	대상 토지의 평가단가 (원/㎡)
-----------------------	---	------	---	------	---	------------	---	------------	---	-------------------------

나. 비교 거래사례 선정

상기 공시지가기준법에 의한 시산가액 산정내역 중 그 밖의 요인 보정을 위한 인근지역 거래 사례 가격자료 중 거래사정이 정상이라고 인정되고, 기준시점으로 시점수정이 가능하며, 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 가치형성요인 비교가 가능한 「거래사례1」을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	토지 (㎡)	건물 (㎡)	용도지역 /지목	이용 상황	거래시점	거래가액 (원)	토지단가 (원/㎡)
1	풍천면 갈전리 ○○○○-○	639.4	-	근린상업 /대	상업나지	2023.02.10	1,100,000,000	1,720,362

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 토지단가 산출 및 결정

평가대상 기호	사례 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	시산가액 (원/㎡)	토지단가 (원/㎡)
1	1	1,720,362	1.000	1.00954	1.000	1.030	1,788,877	1,780,000
사정보정	별도의 사정 개입은 포착되지 않음.							
시점수정	2023.02.10 ~ 2025.03.28 경상북도 안동시 상업지역 지가변동을 적용함.							
지역요인	비교사례와 평가대상은 인근지역에 위치하여 상호 대등함.							
개별요인	- 평가대상은 「거래사례1」 대비 획지조건(형상 등)에서 우등함.							
	구분	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	누계치
	1	1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.030

라. 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액

구 분		사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
토지	일련번호 1	2,026.6	1,780,000	3,607,348,000	-
합 계				3,607,348,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 시산가액 조정 관련사항

가. 각 방법에 의해 산출된 토지 시산가액(試算價額)

일련번호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
1	3,546,550,000	3,607,348,000

나. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 각 방법에 의한 시산가액을 살펴보면 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 토지평가의 원칙적인 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액은 「동 규칙」 제 12조 제 2항에 의거 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교시 그 합리성이 인정되므로 「동 규칙」 제 12조 제1항 의거 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상물건의 토지가액으로 결정함.

IV. 그 밖의 사항

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액

구 분	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토 지	2,026.6	1,750,000	3,546,550,000	-
합 계			3,546,550,000	

2. 결정의견

상기의 평가사례 및 거래사례, 인근지역 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

토지 평가명세표

[기준시점 : 2025-03-28]

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경상북도 안동시 풍천면 갈전리 합 계	1723	대	근린상업지역	2,026.6	2,026.6	1,750,000	3,546,550,000	
				이 하 여 백				₩3,546,550,000.-	

토 지 감 정 평 가 요 항 표

- | | | |
|--------------|------------------|-------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 인접 도로상태 | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교통상황 | 5. 토지이용계획 및 제한상태 | 8. 기타참고사항 |
| 3. 형태 및 이용상태 | 6. 제시목록 외의 물건 | (임대관계 및 기타) |

1. 위치 및 주위환경

대상물건은 경상북도 안동시 풍천면 갈전리 소재 "경상북도청" 남측 인근에 위치하며, 부근일대는 관공서, 아파트, 근린생활시설 및 상업나지 등으로 형성되어 있음.

2. 교통상황

대상물건까지 차량 접근이 가능하며, 제반교통사정은 보통시 됨.

3. 형태 및 이용상태

세장형의 평지로서, 상업나지로 이용중임.

4. 인접 도로상태

북측으로 50미터 및 남측으로 12미터 내외의 도로와 각각 접함.

5. 토지이용계획 및 제한상태

근린상업지역(2015-12-31), 시가지경관지구(일반)(2015-12-31)(일반미관지구1), 지구단위 계획구역(경북도청이전신도시 지구단위계획구역), 광로2류(폭 50m~70m)(광로2-1(안))(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 도청이전신도시 개발예정지구<도청이전을 위한 도시건설 및 지원에 관한 특별법> 임.

6. 제시목록 외의 물건

없음.

7. 공부와의 차이

없음.

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계: 미상임.
- 2)기타: 없음.

광역위치도



대상물건
소재지

경상북도 안동시 풍천면 갈전리 1723

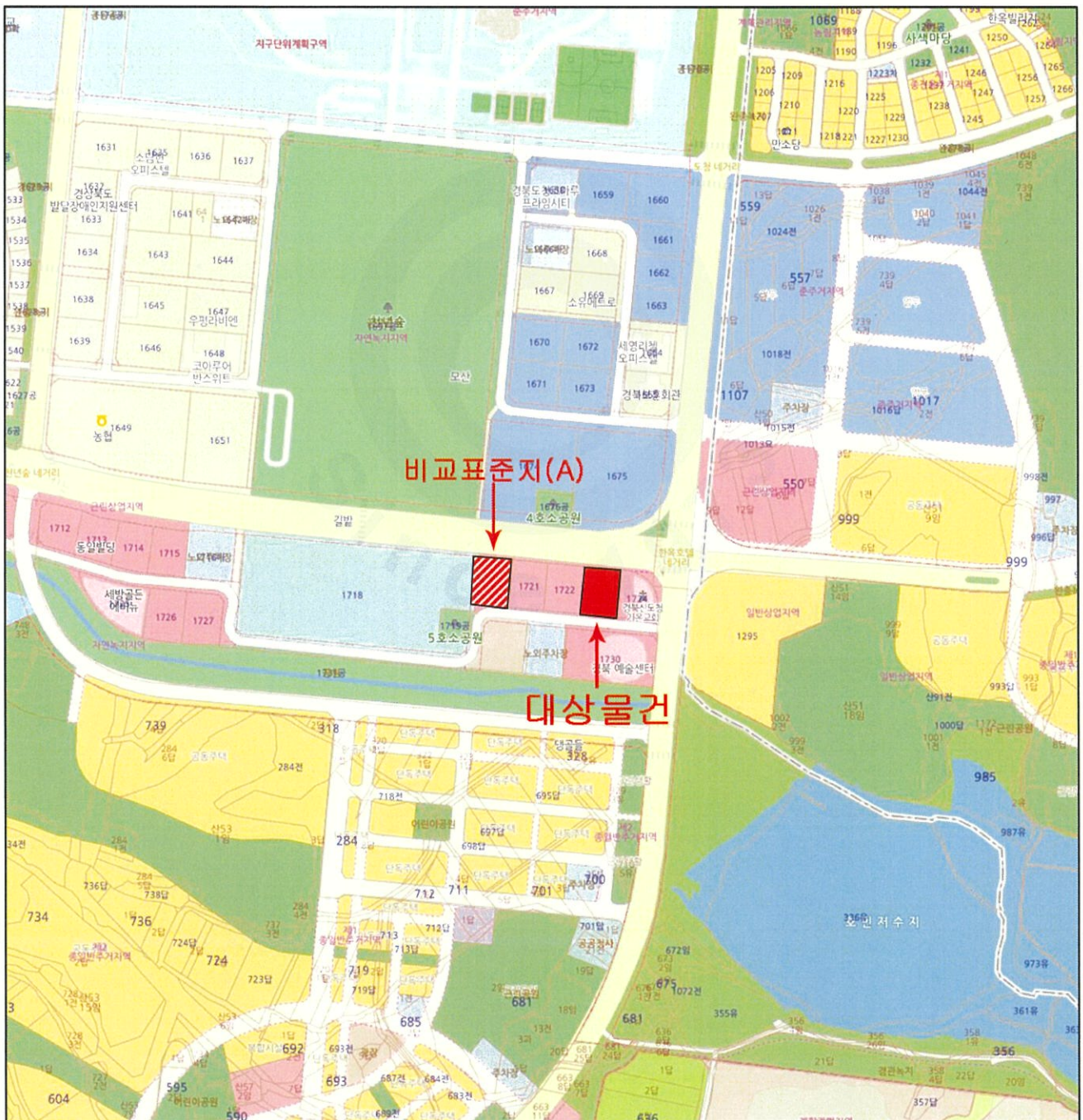


상세 위치도



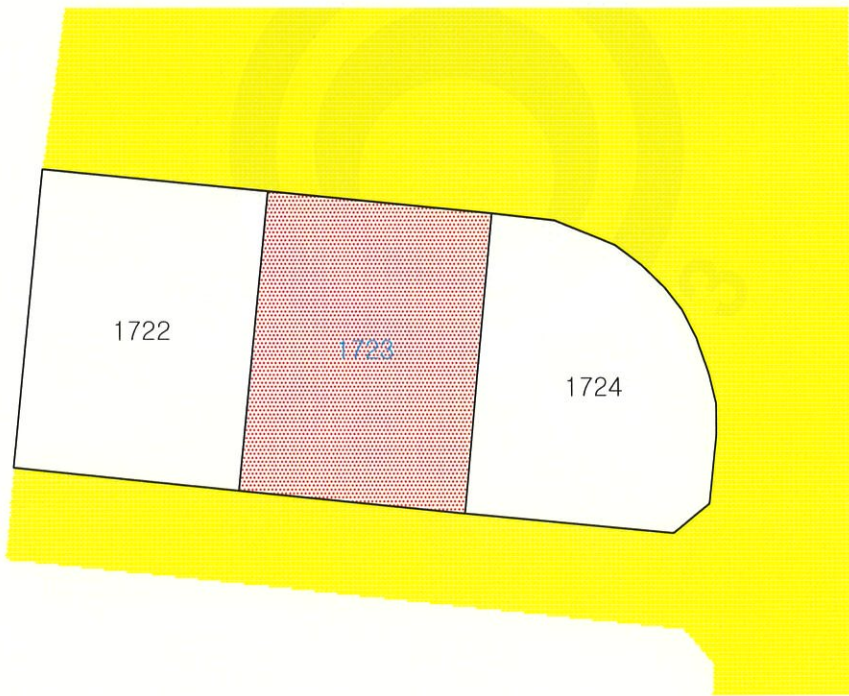
대상물건
소재지









경상북도 안동시 풍천면 갈전리 1723



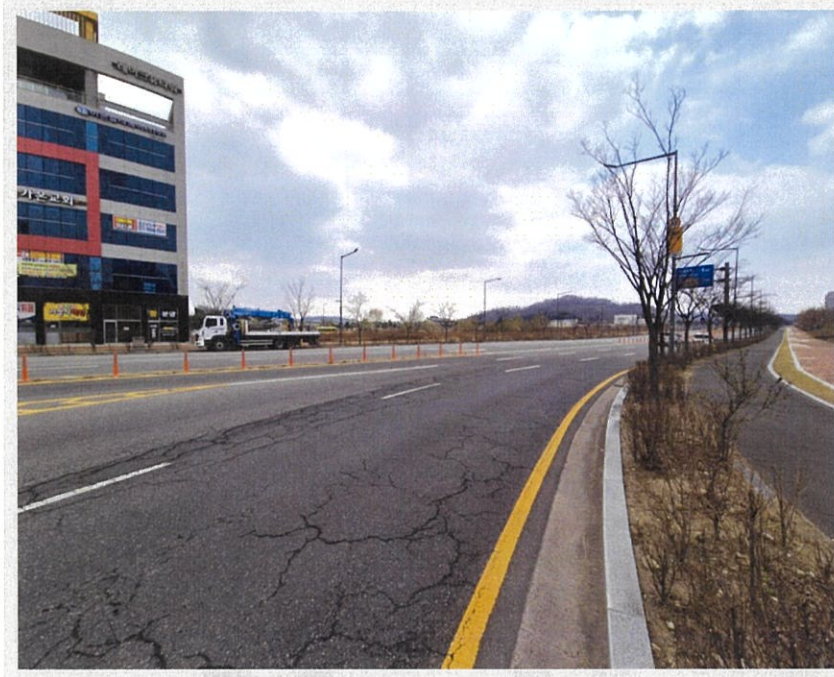
지적 및 건물 개황도

N
S
S=1/1300



범례	 : 평가대상토지	 : 지하층	 : 평가건물3층이상	: 계획도로선
	 : 도로선	 : 평가건물1층	 : 제시외건물(평가)	: 용도지역구분선
	 : 구거	 : 평가건물2층	 : 제시외건물(평가외)	: 행정구역구분선

사 진 용 지



【 대상물건 인근 환경 】



【 대상물건 인근 환경 】

사 진 용 지



【 대상물건 전경 】



【 대상물건 전경 】