감 정 평 가 서

Appraisal Report

건　　명 : 태명자 소유물건(2025타경100367)

의 뢰 인 : 대구지방법원 안동지원 사법보좌관 김은숙

감정서번호 : 20250516

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

정성 감정평가사사무소

TEL. 010-7751-2664　　FAX. 0504-440-2664

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사

정 철 원 (인)

감정평가액	**일천오백구십만구천원정(₩15,909,000.-)**			
의 뢰 인	대구지방법원 안동지원 사법보좌관 김은숙	감정평가목적	법원경매	
제 출 처	대구지방법원 안동지원 경매1계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	태명자 (2025타경100367)	감정평가조건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.05.22	2025.05.22	2025.05.22

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금 액
	토지	5,303	토지	5,303	-	15,909,000
	합 계					₩15,909,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상북도 영주시 순흥면 덕현리 소재 '석천폭포' 남측에 위치하는 부동산(토지)으로서, 대구지방법원 안동지원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』제5조 제1항에 의거, 대상물건이 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 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였습니다.

3. 감정평가조건

없습니다.

4. 실지조사기간 및 기준시점

가. 실지조사기간

본건 실지 조사기간은 2025년 5월 22일 ~ 2025년 5월 22일까지 1일간입니다.

나. 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 ***2025년 5월 22일로*** 합니다.

5. 감정평가의 근거 및 방법 적용

가. 감정평가의 근거

본 감정평가는『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 』및『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』등 감정평가 관련 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 감정평가방법의 적용

1) 감정평가방법

■ 부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방식(방법)에는 '비용성'에 기초한 원가방식(원가법 및 적산법 등), '시장성'에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법 등), '수익성'에 기초한 수익방식(수익환원법 및 수익분석법 등)이 있습니다.

■ 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있을거라는 '비용성'에 근거하며, '공급측면'에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

- 원가방식에는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 '원가법', 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 '적산법' 등이 있습니다.

■ 비교방식이란 대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있을거라는 '시장성'에 근거하며, '실증적인 교환측면'에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

- 비교방식에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)을 산정하는 '거래사례비교법(임대사례비교법)', 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 '공시지가기준법' 등이 있습니다.

■ 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익을 얻을 수 있을 거라는 '수익성'에 근거하며, '수요측면'에서 수익과 가치의 상관관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

- 수익방식에는 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 '수익환원법', 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 '수익분석법' 등이 있습니다.

2) 감정평가방법의 적용

■ 본건은 『감정평가에 관한 규칙』제7조 제1항에 의거하여 토지만을 개별로 감정평가하였습니다.

■ 본건 토지가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제14조 등에 따라 공시지가기준법으로 가액을 산출하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료 및 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

6. 그 밖의 사항

■ 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ 대상 부동산의 개요

1. 평가대상 토지

구분	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	접면도로	형상 지세	2025.01.01 개별공시지가(원/㎡)
1	덕현리 254	임야	2,251	답	자연환경	세로(불)	부정형 급경사	2,760
2	덕현리 255	임야	1,230	답	자연환경	세로(불)	부정형 급경사	2,760
3	덕현리 256	임야	202	답	자연환경	세로(불)	부정형 급경사	2,760
4	덕현리 257	임야	1,620	답	자연환경	세로(불)	부정형 급경사	2,760

Ⅲ 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 산출개요

『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 비교표준지의 선정

1) 비교표준지의 선정기준

① 용도지역 · 지구 ·구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것.
② 실제 이용상황 등이 같거나 유사할 것.
③ 주위환경 등이 같거나 유사할 것.
④ 당해 또는 인접 시 ·군 ·구 안의 인근지역에 위치하며, 지리적으로 가능한 가까이 있을 것.

2) 비교표준지 선정

이상의 선정기준을 종합적으로 고려하여 가장 적합한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정합니다.

(공시기준일 : 2025. 01. 01)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	접면도로	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
A	덕현리 산43	임야	32,926	자연림	자연환경	맹지	부정형 급경사	499

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제2호 및 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』제19조에 의거하여 국토교통부장관이 조사 · 발표하는 비교표준지가 있는 시 · 군 · 구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 수정하였습니다.

■ 비교표준지(A) 시점수정치

소재지	용도지역	산정기간	변동률(%)	비 고
경상북도 영주시	자연환경	2025.01.01 ~ 2025.05.22	0.209 (1.00209)	경상북도 영주시 (25.01.01~25.05.22) (자보) 2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.147 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.037 (1 + 0.00147) * (1 + 0.00037 * 52/31) ≒ 1.00209

※ 2025년 01월 이후의 지가변동률이 미고시되어 직전월의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

라. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하여 지역요인은 대등합니다.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

조건	개 별 요 인 항 목	
	항 목	세 부 항 목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개, 배수의 양부
	지세 등	경사도 경사의 굴곡
		토양, 토질의 양부
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	행정상의 조장도 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

2) 개별요인 비교치

구 분	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
기호(1) /비교표준지(A)	0.90	1.00	1.00	1.00	0.90
결정의견					

기호(1) /비교표준지(A) 대비 접근조건 열세합니다.

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

그 밖의 요인 보정이란 '토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인, 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 거래사례 및 평가전례 등을 참작하여 보정하는 것'으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538,1991.12.28.), 대법원판례(1993.09.10 선고 92누16300, 1998.07.10 선고 98두6067, 2004.05.14 선고 2003다38207) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 인근지역의 평가사례

[출처: 한국감정평가사 협회 자료]

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	접면도로	토지단가 (원/㎡)	기준시점	비고
ㄱ	배점리 ●●●	임	1,360	자연환경	맹지	3,550	2020.03.09.	협의
ㄴ	삼가리 ◆◆◆	임	21,025	자연환경	맹지	3,000	2020.05.06.	공매

3) 인근 유사토지의 지가수준

인근 유사 토지	본건과 유사한 토지의 경우 약 @3,000 ~4,000원/㎡ 내외 정도 수준입니다.

4) 산식

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{사례기준 표준지의 가격}}{\text{표준지공시지가 기준시점 가격}}$$

$$= \frac{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

5) 그 밖의 요인 분석

■ 적용사례 선정

적용사례	기호 (ㄱ)
적용사례 선정의견	상기 인근 비교사례 중 용도지역이 동일하고, 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 인정되는 비교사례를 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 적용사례 시점수정치

적용사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
ㄱ	2020.03.09. ~ 2025.05.22.	1.04182	영주시 자연환경

■ 지역요인 비교

- 비교표준지와 적용사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다.(1.00)

■ 개별요인 비교

구 분	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
비교표준지(A) /적용사례(ㄱ)	0.90	0.90	1.00	1.00	0.81
결정의견					

비교표준지(A)
/적용사례(ㄱ)대비 접근조건 및 자연조건 열세합니다.

■ 그 밖의 요인 보정치 산정

- 비교표준지(A)와 적용사례(ㄱ)의 비교

구 분	가 격	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격 차 율
적용사례기준 표준지가격	3,550	1.04182	1.00	0.81	2,996	5.991
기준시점 표준지가격	499	1.00209	1.00	1.00	500	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7) 그 밖의 요인보정치의 결정

인근지역 내 대상 토지와 유사한 부동산의 정상적인 지가수준을 고려하고, 인근지역 내 최근 평가전례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정합니다.

비교표준지	용도지역	그 밖의 요인 보정치
A	자연환경	5.99

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 토지단가 산정

구분	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1~4	499	1.00209	1.00	0.90	5.99	2,696	3,000

2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

구 분	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1~4	5,303	3,000	15,909,000	-
공시지가기준법에 의한 시산가액(합계)			15,909,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정의견

대상물건의 경우 도서산간에 위치하여, 거래사례를 찾기 어려운바 감정평가에 관한 규칙 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로, 공시지가기준법을 적용합니다.

상기 평가전례, 거래사례, 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 평가목적 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액은 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정합니다.

2. 감정평가액 결정

구 분	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
토 지	5,303	15,909,000	-
감정평가액(합계)		15,909,000	

토지건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
1	경상북도 영주시 순흥면 덕현리	254	임야	자연환경 보전지역	2,251	2,251	3,000	6,753,000	
2	"	255	임야	자연환경 보전지역	1,230	1,230	3,000	3,690,000	
3	"	256	임야	자연환경 보전지역	202	202	3,000	606,000	
4	"	257	임야	자연환경 보전지역	1,620	1,620	3,000	4,860,000	
	합 계							**₩15,909,000.-**	
				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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)	

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경상북도 영주시 순흥면 덕현리 소재 '석천폭포' 남측에 위치하며, 부근 일대는 농가주택, 농경지, 및 임야 등으로 형성되어 있으며, 주위 환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량 접근 가능 하며, 제반 교통상황은 불편시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

부정형의 토지로 급경사지이며, 현황 '임야' 상태임.

(4) 인접 도로상태

본건 동측으로 폭 약 1.5m 포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

1. 자연환경보전지역, 가축사육제한구역(2024-09-23)(전부제한구역(모든축종제한))〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 공익용산지(공익용산지)〈산지관리법〉, 보전산지(보전산지)〈산지관리법〉, 국립공원(2024-12-17)(자연공원법)〈자연공원법〉, 공원자연환경지구(2024-12-17)(자연공원법)〈자연공원법〉

2. 자연환경보전지역, 가축사육제한구역(2024-09-23)(전부제한구역(모든축종제한))〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 공익용산지〈산지관리법〉,보전산지〈산지관리법〉,국립공원(2024-12-17)(자연공원법)〈자연공원법〉,공원 자연환경지구(2024-12-17)(자연공원법)〈자연공원법〉

3. 자연환경보전지역, 가축사육제한구역(2024-09-23)(전부제한구역(모든축종제한))〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 공익용산지〈산지관리법〉,보전산지〈산지관리법〉,국립공원(2024-12-17)(자연공원법)〈자연공원법〉,공원 자연환경지구(2024-12-17)(자연공원법)〈자연공원법〉

4. 자연환경보전지역, 가축사육제한구역(2024-09-23)(전부제한구역(모든축종제한))〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 공익용산지(공익용산지)〈산지관리법〉, 보전산지(보전산지)〈산지관리법〉, 국립공원(2024-12-17)(자연공원법)〈자연공원법〉, 공원자연환경지구(2024-12-17)(자연공원법)〈자연공원법〉

(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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)	

(7) 공부와의 차이

없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

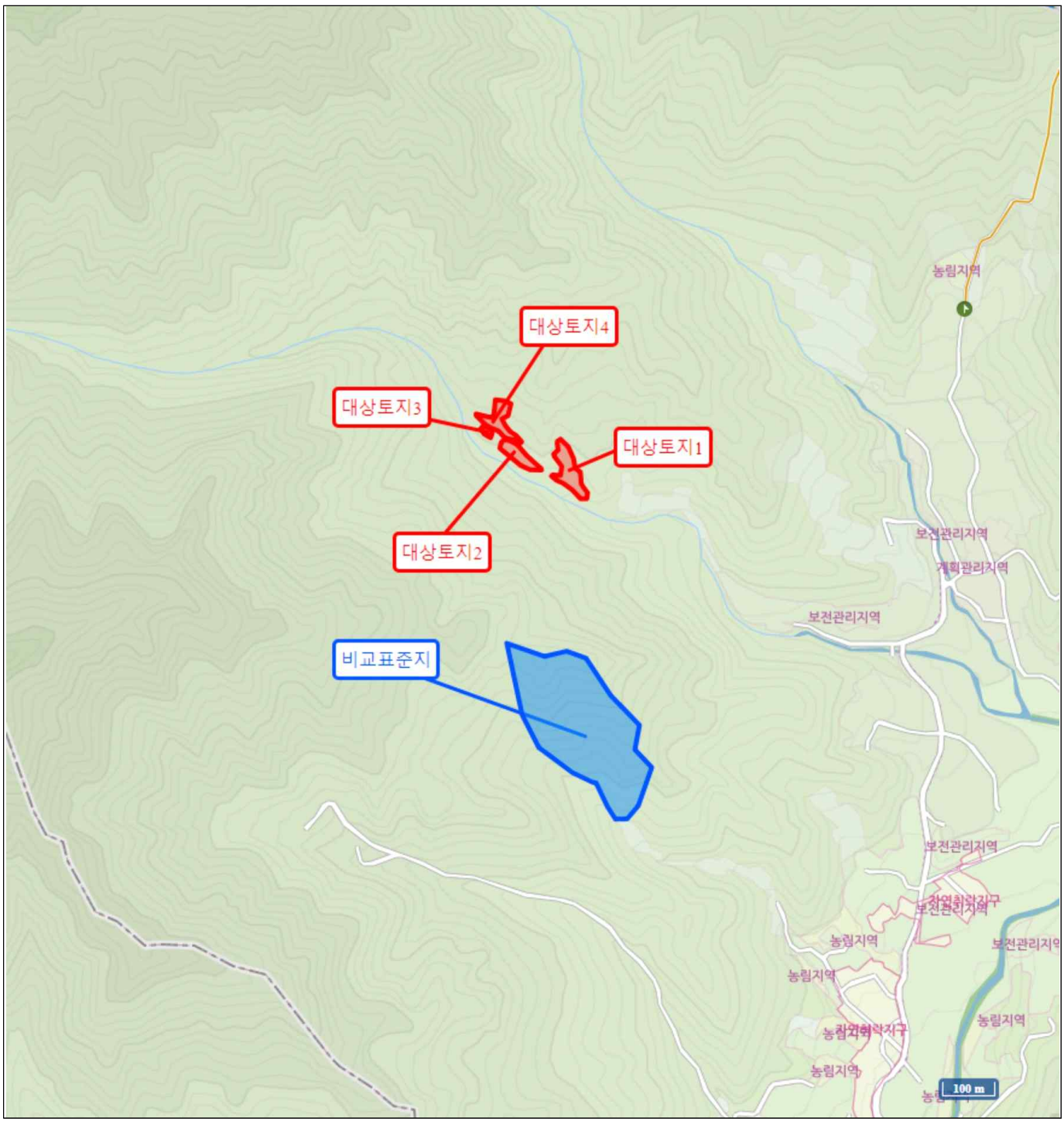
기타 : 없습니다.

광 역 위 치 도

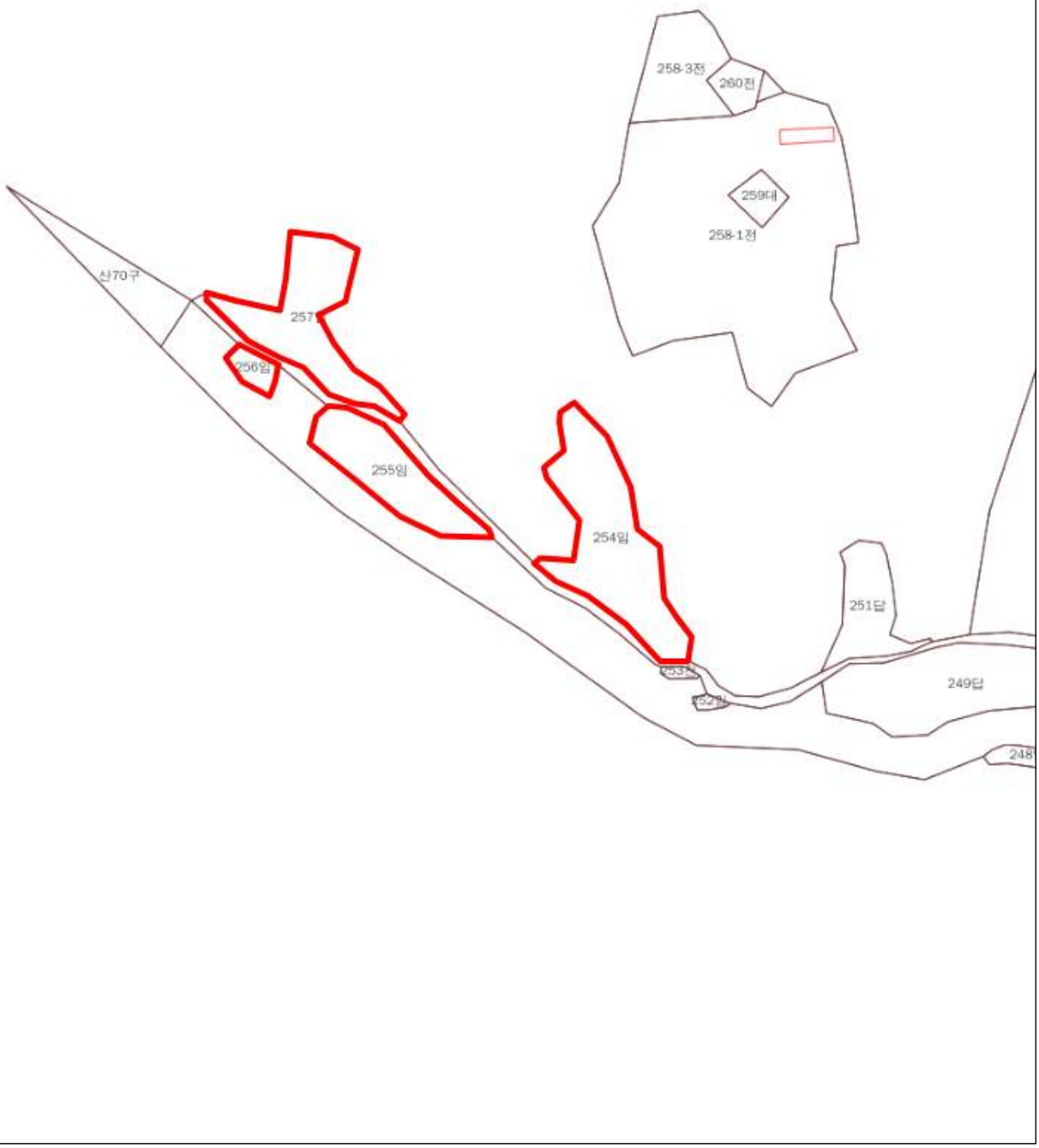
소 재 지	경상북도 영주시 순흥면 덕현리 254

위 치 도

소 재 지	경상북도 영주시 순흥면 덕현리 254



지 적 도



사 진 용 지

본건전경(1~4)