

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 망 권태성의 상속재산관리인 법무사 우철락 소유  
물건(2024타경2091)

의뢰인 : 대구지방법원 안동지원 사법보좌관 김은숙

감정서번호 : 20250607

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  
감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

정성 감정평가사사무소

TEL. 010-7751-2664

FAX. 0504-440-2664

# (토지및건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

정 철 원

(인)

감정평가액	일십사억구백구십팔만구천일백구십원정(₩1,409,989,190.-)					
의뢰인	대구지방법원 안동지원 사법보좌관 김은숙	감정평가목적	법원경매			
제출처	대구지방법원 안동지원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	망 권태성의 상속재산관리인 법무사 우철락	감정평가조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.06.10	2025.06.09 ~2025.06.10	2025.06.18		
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	23,023.30	토지	23,023.30	-	914,989,190
	구분건물	2	구분건물	2	-	495,000,000
합계					₩1,409,989,190	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I

### 감정평가의 개요

#### 1. 감정평가목적

본건은 경상북도 영주시 조암동, 이산면 및 가흥동 소재 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 6월 9일 ~ 2025년 6월 10일까지 2일간입니다.

##### 나. 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 6월 10일로 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.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 감정평가방법의 적용

- 본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제1항에 의거하여 토지와 건물을 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.
- 본건 건물가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제15조 등에 의거하여 구조, 사용자재, 시공의 정도, 부대설비 및 관리상태 등을 종합 참작한 재조달원가에서 물리적·기능적·경제적 감가수정을 고려한 원가법으로 감정평가 하였으며, 대상 건물의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우이므로 합리성 검토는 생략하였습니다.

## 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	조암동 72	전	1,187	전	계획관리	세로(불)	부정형 완경사	16,300
3	이산면 신암리 505-6	답	1,012	답	농림지역	맹지	가장형 평 지	17,900
4	이산면 신암리 505-8	답	1,154	답	농림지역	맹지	가장형 평 지	17,900
5	이산면 신암리 505-14	답	883	답	농림지역	맹지	가장형 평 지	17,900
6	이산면 신암리 505-15	답	1,131	답	농림지역	맹지	가장형 평 지	17,900
7	이산면 신암리 505-16	답	764	답	농림지역	맹지	가장형 완경사	17,900
8	이산면 신암리 529-12	답	863	답	농림지역	세로(불)	가장형 평 지	18,700
9	이산면 석포리 933-1	답	56	답	농림지역	맹지	가장형 평 지	17,400
10	이산면 신암리 505-7	답	843	답	농림지역	맹지	가장형 평 지	17,900
12	이산면 신암리 722-7	답	4,581.8	답	농림지역	세각(가)	세장형 평 지	18,600
13	이산면 신암리 722-8	답	775.5	답	농림지역	세각(가)	세장형 평 지	18,600
14	이산면 신암리 508-6	답	1,937	답	농림지역	세로(가)	가장형 평 지	20,100
15	이산면 신암리 545-2	답	2,000	답	농림지역	세로(가)	부정형 평 지	20,100
16	이산면 석포리 937-3	답	66	답	농림지역	세로(불)	가장형 평 지	18,700
17	가흥동 583	답	2,233	답	생산녹지	세각(가)	세장형 평 지	43,500
18	이산면 신암리 506-6	답	3,537	답	농림지역	세로(가)	사다리 평 지	19,500

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 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.

##### 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	조암동 67	답	3,732	답	계획관리	세로(가)	부정형 완경사	18,800
B	신암리 449-1	전	886	전	농림지역	소로한면	부정형 평지	20,700
C	신암리 722-7	답	4,581.8	답	농림지역	세각(가)	세장형 평지	18,600
D	가흥동 570-1	답	3,026	답	생산녹지	세로(가)	세장형 평지	45,300

# 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	계획관리	2025.01.01 ~ 2025.06.10	0.816 (1.00816)	경상북도 영주시 (25.01.01~25.06.10) (계획관리) 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.585 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.168 ( 1 + 0.00585 ) * ( 1 + 0.00168 * 41/30 ) ≒ 1.00816

### ■ 비교표준지(B,C) 시점수정치

소재지	용도지역	산정기간	변동률(%)	비 고
경상북도 영주시	농림지역	2025.01.01 ~ 2025.06.10	0.920 (1.00920)	경상북도 영주시 (25.01.01~25.06.10) (농림) 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.638 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.205 ( 1 + 0.00638 ) * ( 1 + 0.00205 * 41/30 ) ≒ 1.00920

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ■ 비교표준지(D) 시점수정치

소재지	용도지역	산정기간	변동률(%)	비 고
경상북도 영주시	녹지지역	2025.01.01 ~ 2025.06.10	1.144 (1.01144)	경상북도 영주시 (25.01.01~25.06.10 ) (녹지) 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.745 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.290 ( 1 + 0.00745 ) * ( 1 + 0.00290 * 41/30 ) ≒ 1.01144

## 라. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하여 지역요인은 대등합니다.(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마. 개별요인 비교

### 1) 개별요인 비교항목

조 건	개 별 요 인 항 목(농경지대)	
	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
	재해의 위험성	수해의 위험성
기타 재해의 위험성		
획지조건	면적, 경사 등	면적
		경사
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 개별요인 비교치

구 분	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
기호(1) /비교표준지(A)	1.00	1.00	0.70	1.00	1.00	0.700
기호(3~7) /비교표준지(B)	0.80	1.00	1.00	1.00	1.00	0.800
기호(8) /비교표준지(B)	0.90	1.00	0.85	1.00	1.00	0.765
기호(9) /비교표준지(B)	0.80	1.00	0.90	1.00	1.00	0.720
기호(10) /비교표준지(B)	0.80	1.00	1.00	1.00	1.00	0.800
기호(12,13) /비교표준지(C)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
기호(14,16) /비교표준지(B)	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950
기호(15) /비교표준지(B)	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950
기호(17) /비교표준지(D)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
기호(18) /비교표준지(B)	0.95	1.00	0.98	1.00	1.00	0.931

### 결정의견

기호(1) /비교표준지(A)대비 획지조건(형상 등)에서 열세함.

기호(3~7) /비교표준지(B)대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 열세함.

기호(8) /비교표준지(B)대비 접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(형상 등)에서 열세함.

기호(9) /비교표준지(B)대비 접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(형상 등)에서 열세함.

기호(10) /비교표준지(B)대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 열세함.

기호(12,13) /비교표준지(C)대비 개별요인 유사함.

기호(14~15,16) /비교표준지(B)대비 접근조건(농로의 상태 등)에서 열세함.

기호(17) /비교표준지(C)대비 개별요인 유사함.

기호(18) /비교표준지(B)대비 접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(형상 등)에서 열세함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 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.

### 2) 인근지역의 평가사례

[출처: 한국감정평가사 협회 자료]

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	접면도로	토지단가(원/㎡)	기준시점	비고
ㄱ	조암동 ●●●	전	2,102	계획관리	세로(불)	36,000	2023.02.09	담보
ㄴ	석포리 ◆◆◆	답	42.39	농림지역	세로(가)	36,900	2024.06.17	경매
ㄷ	신암리 ■ ■ ■	답	1388.3	농림지역	세로(가)	33,100	2021.03.04	매입
ㄹ	가흥동 ▲▲▲	답	3605.5	생산녹지 자연녹지	세로(가)	75,000	2023.06.12	시가 참조

### 3) 인근 유사토지의 지가수준

인근 유사 토지	본건과 유사한 토지의 경우 약 @30,000원~@75,000원/㎡ 내외 정도 수준입니다.
----------	---

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4) 인근 유사부동산의 경매 통계 분석

[출처 : 태인경매]

○ 낙찰통계요약 (대상기간: 2024.06.18 ~ 2025.06.18)					
총건수	604건	낙찰건수	124건	낙찰율	20.53%
진행건수	527건				23.53%
입찰자수		297명	입찰경쟁률		2.4 대 1
감정가총액		33,066,668,464원	낙찰가총액		17,308,749,287원
총낙찰가율		52.35%	월평균변화율		-4.50%
평균낙찰가율		58.85%	월평균변화율		-17.22%
표준편차		±39.65%	사분위수(±25%)		최대 : 71.42% 최소 : 37.44%
평균입찰소요기간		320일 (10.7개월)	평균낙찰소요기간		433일 (14.4개월)

## 5) 산식

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

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

## 6) 그 밖의 요인 분석

### ■ 적용사례 선정

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

### ■ 적용사례 시점수정치

적용사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
ㄱ	2023.02.09. ~ 2025.06.10	1.04158	영주시 계획관리
ㄴ	2024.06.17. ~ 2025.06.10	1.01641	영주시 농림지역
ㄷ	2021.03.04. ~ 2025.06.10	1.06863	영주시 농림지역
ㄹ	2023.06.12. ~ 2025.06.10	1.04502	영주시 녹지지역

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 지역요인 비교

- 비교표준지와 적용사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다.(1.00)

■ 개별요인 비교

구 분	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
비교표준지(A) /적용사례(ㄱ)	1.10	1.00	1.05	1.00	1.00	1.155
결정의견						

비교표준지(A)

/적용사례(ㄱ) 대비 접근상태(농로의 상태 등), 획지조건(형상 등) 우세합니다.

구 분	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
비교표준지(B) /적용사례(ㄴ)	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00	1.100
결정의견						

비교표준지(B)

/적용사례(ㄴ) 대비 접근상태(농로의 상태 등) 우세합니다.

구 분	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
비교표준지(C) /적용사례(ㄷ)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
결정의견						

비교표준지(C)

/적용사례(ㄷ) 대비 개별요인 유사합니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구 분	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격 차 율
비교표준지(D) /적용사례(ㄹ)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

결정의견

## 비교표준지(D)

/적용사례(ㄹ) 대비 개별요인 유사합니다.

### ■ 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	36,000	1.04158	1.00	1.155	43,309	2.285
기준시점 표준지가격	18,800	1.00816	1.00	1.000	18,953	

#### - 비교표준지(B)와 적용사례(ㄴ)의 비교

구 분	가 격	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격 차 율
적용사례기준 표준지가격	36,900	1.01641	1.00	1.100	41,256	1.975
기준시점 표준지가격	20,700	1.00920	1.00	1.000	20,890	

#### - 비교표준지(C)와 적용사례(ㄷ)의 비교

구 분	가 격	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격 차 율
적용사례기준 표준지가격	33,100	1.06863	1.00	1.000	35,372	1.884
기준시점 표준지가격	18,600	1.00920	1.00	1.000	18,771	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 비교표준지(D)와 적용사례(≒)의 비교

구 분	가 격	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격 차 율
적용사례기준 표준지가격	75,000	1.04502	1.00	1.000	78,377	1.711
기준시점 표준지가격	45,300	1.01144	1.00	1.000	45,818	

## 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	계획관리	2.28
B	농림지역	1.97
C	농림지역	1.88
D	녹지지역	1.71

# 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	18,800	1.00524	1.00	0.70	2.26	29,897	30,000
3	20,700	1.00920	1.00	0.800	1.97	32,923	33,000
4	20,700	1.00920	1.00	0.800	1.97	32,923	33,000
5	20,700	1.00920	1.00	0.800	1.97	32,923	33,000
6	20,700	1.00920	1.00	0.800	1.97	32,923	33,000
7	20,700	1.00920	1.00	0.800	1.97	32,923	33,000
8	20,700	1.00920	1.00	0.765	1.97	31,483	31,500
9	20,700	1.00920	1.00	0.720	1.97	29,631	30,000
10	20,700	1.00920	1.00	0.800	1.97	32,923	33,000
12	18,600	1.00920	1.00	1.00	1.88	35,290	35,300
13	18,600	1.00920	1.00	1.00	1.88	35,290	35,300
14	20,700	1.00920	1.00	0.950	1.97	39,096	40,000
15	20,700	1.00920	1.00	0.950	1.97	39,096	40,000
16	20,700	1.00920	1.00	0.950	1.97	39,096	40,000
17	45,300	1.01144	1.00	1.00	1.71	78,349	78,300
18	20,700	1.00920	1.00	0.931	1.97	38,315	38,300

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

구 분	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	1,187	30,000	35,610,000	-
3	1,012	33,000	33,396,000	-
4	1,154	33,000	38,082,000	-
5	883	33,000	29,139,000	-
6	1,131	33,000	37,323,000	-
7	764	33,000	25,212,000	-
8	863	31,500	27,184,500	-
9	56	30,000	1,680,000	-
10	843	33,000	27,819,000	-
12	4,581.8	35,300	161,737,540	-
13	775.5	35,300	27,375,150	-
14	1,937	40,000	77,480,000	-
15	2,000	40,000	80,000,000	-
16	66	40,000	2,640,000	-
17	2,233	78,300	174,843,900	-
18	3,537	38,300	135,467,100	-
공시지가기준법에 의한 시산가액(합계)			914,989,190	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V

### 감정평가액의 결정

#### 1. 감정평가액의 결정의견

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

#### 2. 감정평가액 결정

구 분	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
토 지	23,023.3	914,989,190	-
감정평가액(합계)		914,989,190	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 대상물건 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 영주시 휴천동 소재 '대영중학교' 남측 인근에 위치하는 '남산현대아파트' 제 203동 제16층 제1602호 및 경상북도 영주시 가흥동 소재 '가흥1동 행정복지센터' 남측 인근에 위치하는 '세영리첼아파트' 제105동 제8층 제802호로서로서, 「대구지방법원 안동지원」에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가입니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 대상물건 현황

경상북도 영주시 휴천동 1777 남산현대아파트 203동 16층 1602호			
이용상황	공동주택	사용승인일자	1998. 8. 29.
건물의 구조 및 층수/ 시공 및 관리상태	철근콘크리트조 경사슬라브지붕 지상20층 / 보통	배후지의 상태 및 규모	보통임
동	203동	기 타	-

기호	구 분	전유면적(m <sup>2</sup> )	공용면적(m <sup>2</sup> )	공급면적(m <sup>2</sup> )	대지지분(m <sup>2</sup> )	전용율(%)
가	제16층 제1602호	59.76	22.3452	82.1052	29.27	72.78

경상북도 영주시 가흥동 1796 세영리철편아파트 105동 8층 802호			
이용상황	공동주택	사용승인일자	2011. 3. 30.
건물의 구조 및 층수/ 시공 및 관리상태	철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 지상15층 / 보통	배후지의 상태 및 규모	보통임
동	105동	기 타	-

기호	구 분	전유면적(m <sup>2</sup> )	공용면적(m <sup>2</sup> )	공급면적(m <sup>2</sup> )	대지지분(m <sup>2</sup> )	전용율(%)
나	제8층 제802호	84.6661	62.8982	147.5643	50.40	57.38

## 3. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사를 완료한 2025. 06. 10 일입니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2025. 06. 10 일입니다.

## II. 기준가치 및 감정평가 조건

### 1. 기준가치 결정 및 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지 등(이하“대상물건”이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 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 결정하였습니다.

### 2. 감정평가 조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없습니다.

### 3. 특이사항 및 유의 사항

없습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가 방법의 적용

가. 구분소유권의 평가방법은

- ① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여, 유사거래사례를 대상 부동산의 현황에 맞게 보정 • 비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 거래사례비교법,
- ② 대상 구분소유권이 장래 산출한 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 가액을 구하는 수익환원법,
- ③ 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 1동 전체의 가격을 구한 후 층별·향별·위치별 효용 요인을 반영하여 대상 구분소유권에 배분하는 방법 등이 있습니다.

### 2. 대상물건에 적용한 주된 평가방법과 합리성 검토

- 가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관계 법령과 감정평가 일반 이론에 의거하여, **거래사례비교법**을 적용하여 감정평가액을 결정하였습니다.
- 나. 대상 물건은 아파트로서 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 가격으로 시장에서 거래되므로 원가법의 적용이 적절하지 아니하고, 신축건물 내에 소재하여 객관적이고 적정한 수익 및 환원율의 파악이 어려워 수익환원법의 적용이 곤란한바, 다른 감정평가 방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 어려운 것으로 판단됩니다.

### 3. 그 밖의 감정평가 관련 사항

- 가. 대상 물건의 물적동일성이 인정됩니다.
- 나. 대상 물건의 위치는 현황 점유 부분에 의하여 확인하였습니다.
- 다. 본건은 이해 관계인의 부재로 인하여 인근 주민의 탐문 등에 의거 동 유형 단위세대의 표준적 내부구조, 사용 자재, 통상적인 이용 상황으로 감정평가하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 감정평가액 산출 과정

### 가. 평가 개요

대상 물건은 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용 자재, 층별·향별·위치별 효용 요인, 인근 유사 물건의 정상적인 가격수준, 기타 가격 형성상의 제 요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였습니다.

### 나. 감정평가액 결정에 참고한 자료

#### (1) 유사 물건의 거래사례

(경상북도 영주시)  
(자료출처 : 등기사항전부증명서 등)

구 분	거래사례 1	거래사례 2
소재지 · 건물명칭	휴천동 1777 남산현대아파트	가흥동 1796 세영리첼아파트
용도지역	3종일주	2종일주
동, 층, 호수	203동 19층 ●●●호	105동 8층 ◆◆◆호
사용승인일	1998.08.29	2011.03.30
전유면적(m <sup>2</sup> )	59.76	84.4579
거래가액	112,000,000	360,000,000
전유면적 기준단가(원/m <sup>2</sup> )	@1,874,160	@4,262,480
거래시점	2024.12.28	2024.07.18
비 고	공동주택	공동주택

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (2) 정상가격 수준 등

기준시점 현재 인근부동산 등 탐문결과, 기준시점 현재 대상물건과 유사한 물건의 가격수준은 휴천동 @1,900,000원/㎡(전유면적) 내외, 가흥동 @4,300,000원/㎡(전유면적) 내외 수준인 것으로 조사되었습니다.

## 다. 감정평가액 산출근거

### (1) 비교 거래사례 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하는 거래사례로서 <거래사례 1,2>을 선정하였습니다.

(경상북도 영주시)

(자료출처 : 등기사항전부증명서 등)

구 분	거래사례 1	거래사례 2
소재지 · 건물명칭	휴천동 1777 남산현대아파트	가흥동 1796 세영리첼아파트
용도지역	3종일주	2종일주
동. 층 . 호수	203동 19층 ●●●호	105동 8층 ◆◆◆호
사용승인일	1998.08.29	2011.03.30
전유면적(㎡)	59.76	84.4579
거래가액	112,000,000	360,000,000
전유면적 기준단가(원/㎡)	@1,874,160	@4,262,480
거래시점	2024.12.28	2024.07.18
비 고	공동주택	공동주택

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (2) 사정보정

가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.

(1.000)

## (3) 시점수정

(가) 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업입니다.

(나) 대상의 시점수정을 위하여 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률과 한국감정원이 조사·발표하는 한국감정원 아파트 매매가격지수 자료를 검토하였으나, 지가변동률은 토지에 대한 자료로 적용하지 않고, 한국감정원 아파트 매매가격지수를 참작하여 아래와 같이 시점수정하였습니다.

(다) 경상북도 영주시 아파트 매매가격지수(2021.06 = 100.0)

(자료출처 : 한국감정원 부동산통계)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2025년	99.3	99.7	100.0	100.5	100.9							
2024년	94.6	94.8	95.1	95.5	95.8	96.0	96.3	96.9	97.4	97.8	98.4	98.7

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(가) 시점수정치

“거래사례 1”의 거래시점(2024. 12. 28) 적용 지수	98.4
대상 물건의 기준시점(2025. 06. 10) 적용 지수	100.9
시점수정치: 기준시점 지수 / 거래시점 지수	$100.9 / 98.4 \approx 1.02541$

※ 거래시점 : 2024.12.28 2024년 11월 지수를 적용하였습니다.

기준시점 : 2025.06.10 2025년 06월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년 5월 지수를 적용하였습니다.

“거래사례 2”의 거래시점(2024. 07. 18) 적용 지수	96.0
대상 물건의 기준시점(2025. 06. 10) 적용 지수	100.9
시점수정치: 기준시점 지수 / 거래시점 지수	$100.9 / 96.0 \approx 1.05104$

※ 거래시점 : 2024.07.18 2024년 6월 지수를 적용하였습니다.

기준시점 : 2025.06.10. 2025년 06월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년 5월 지수를 적용하였습니다.

## (4) 개별요인(가격형성요인) 비교

“단지외부요인”은 단지를 하나의 부동산으로 보고 단지의 가격수준에 영향을 미치는 요인,

“단지내부요인”은 대상이 속한 건물 전체를 기준으로 물건의 가격수준에 영향을 미치는 요인,

“호별요인”은 호별 물건에 직접적인 영향을 미치는 층별·위치별·향별 효용 등의 요인,

“기타요인”는 참고적으로 아래와 같은 항목 등이 해당하나 담보평가 시 안정선 등을 고려하여 제한적으로 적용하여야 하는바 이점 유의하시기 바랍니다.

주거용: 개발호재 발표 및 취소, 거래사례가 나홀로 아파트사례, 재건축·재개발 사업의 편입,

경기변동, 주거용 부동산 소유형태 및 취향변화, 녹색 건축물 인증여부 등

상업용: 시점수정으로 설명되지 않는 변수 중 개발호재 발표 및 취소, 지역경제발전 및 쇠퇴,

경기변동 등

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 대상물건 기호(가) / 거래사례(1)과 비교

요 인	세 항 목	비 고	격차율
단지 외부요인	대중교통의 편의성	본건은 동일 단지내에 소재하는바 개별요인 동일합니다.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	본건은 동일 단지내에 소재하는바 개별요인 동일합니다.	1.00
	단지 내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)		
호별요인	층별 효용	본건은 거래사례와 층별요인 유사합니다.	1.00
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 가인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	본건은 동일 단지내에 소재하는바 개별요인 동일합니다.	1.00
<b>격차율 계</b>			<b>1.000</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 대상물건 기호(나) / 거래사례(2)과 비교

요 인	세 항 목	비 고	격차율
단지 외부요인	대중교통의 편의성	본건은 동일 단지내에 소재하는바 개별요인 동일합니다.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	본건은 동일 단지내에 소재하는바 개별요인 동일합니다.	1.00
	단지 내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)		
0호별요인	층별 효용	본건은 거래사례와 층별요인 유사합니다.	1.00
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 가인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	본건은 동일 단지내에 소재하는바 개별요인 동일합니다.	1.00
<b>격차율 계</b>			<b>1.000</b>

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (5) 거래사례비교법에 의한 시산가액

#### (가) 단가 결정

위 자료를 고려하여 아래와 같이 결정하였습니다.

산식 = 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 제요인 비교								
기호	구 분	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
가	16층 1602호	<b>1,874,160</b>	1.000	1.02541	1.00	1,921,782	1,921,780	-
나	8층 802호	<b>4,262,480</b>	1.000	1.05104	1.00	4,480,037	4,480,040	-

#### (나) 시산가액 결정

산식 = 면적 × 단가						
기호	구 분	전유면적(㎡)	단가(원/㎡)	산정가액(원)	결정가액(원)	비고
가	16층 1602호	59.76	1,921,780	114,845,573	115,000,000	-
나	8층 802호	84.6661	4,480,040	379,307,515	380,000,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액 결정

### 1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

기 호	거래사례비교법(원)	비 고
가	<b>115,000,000</b>	-
나	<b>380,000,000</b>	-

### 2. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

대상물건의 제반 입지조건과 유사물건의 거래사례, 방매사례, 평가선례의 가격, 인근지역의 정상적인 가격수준 및 가격동향 등을 종합적으로 고려하여 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액이 적정하다고 판단되어 거래사례비교법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됩니다.

### 3. 감정평가액 결정

기호	구 분	전유면적(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	비고
가	1층 503호	59.76	<b>115,000,000</b>	공동주택
나	8층 802호	84.66	<b>380,000,000</b>	공동주택

## 토지건물 감정평가명세표

일련 번호	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 조암동	72	전	계획관리지역	1,187	1,187	30,000	35,610,000	
3	경상북도 영주시 이산면 신암리	505-6	답	농림지역	1,012	1,012	33,000	33,396,000	
4	경상북도 영주시 이산면 신암리	505-8	답	농림지역	1,154	1,154	33,000	38,082,000	
5	경상북도 영주시 이산면 신암리	505-14	답	농림지역	883	883	33,000	29,139,000	
6	경상북도 영주시 이산면 신암리	505-15	답	농림지역	1,131	1,131	33,000	37,323,000	
7	경상북도 영주시 이산면 신암리	505-16	답	농림지역	764	764	33,000	25,212,000	
8	경상북도 영주시 이산면 신암리	529-12	답	농림지역	863	863	31,500	27,184,500	
9	경상북도 영주시 이산면 석포리	933-1	답	농림지역	56	56	30,000	1,680,000	

## 토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
10	경상북도 영주시 이산면 신암리	505-7	답	농림지역	843	843	33,000	27,819,000	
12	경상북도 영주시 이산면 신암리	722-7	답	농림지역	4,581.8	4,581.8	35,300	161,737,540	
13	경상북도 영주시 이산면 신암리	722-8	답	농림지역	775.5	775.5	35,300	27,375,150	
14	경상북도 영주시 이산면 신암리	508-6	답	농림지역	1,937	1,937	40,000	77,480,000	
15	경상북도 영주시 이산면 신암리	545-2	답	농림지역	2,000	2,000	40,000	80,000,000	
16	경상북도 영주시 이산면 석포리	937-3	답	농림지역	66	66	40,000	2,640,000	
17	경상북도 영주시 가흥동	583	답	생산녹지	2,233	2,233	78,300	174,843,900	
18	경상북도 영주시 이산면 신암리	506-6	답	농림지역	3,537	3,537	38,300	135,467,100	



## 구분건물 감정평가명세서표

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		
(1)	경상북도 영주시 휴천동	1777 지상	아파트	철근콘크리트조 경사스라브지붕 20층				
	경상북도 영주시 조암동	1187-1 지상		1층~4층 각	458.190			
		남산현대 아파트 203동		5층~20층 각	446.040			
	경상북도 영주시 휴천동	1777	대		25,727			
(2)	경상북도 영주시 조암동	1187-1	대		7,083			
2.				(내)				
				16층 1602호 철근콘크리트조	59.760	59.76	115,000,000	비준가격
				소유권	29.2746	29.2746		
				1,2.-----	-----	-----		
				대지권	32,810	32,810		

## 구분건물 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		
	경상북도 영주시 가흥동	1796 지상 세영리첼 아파트 105동	공동주택	철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 15층				
				1층	576.474			
				2층~3층	720.378			
				4층~15층 각	717.438			
(1)	경상북도 영주시 가흥동	1796	대		34,868.8			
11.				(내)				
				8층 802호 철근콘크리트조	84.6661	84.6661	380,000,000	비준가격
				소유권	50.4021	50.4021		
				1.----- 대지권	34,868.8	34,868.8		
합 계			₩495,000,000.-					
			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 조암동, 이산면 및 가흥동 소재 부동산으로 주위 일대는 농경지 및 농가주택 등으로 형성되어 있습니다.

## (2) 교통상황

본건 및 본건 인근까지 차량접근 가능하며 제반 교통사정 보통시 됩니다.

## (3) 형태 및 이용상태

기호(1): 부정형의 토지로 인접지와 대체로 등고평탄하고, '전'으로 이용중입니다.

기호(3~10, 14, 16,): 가장형의 토지로 인접지와 대체로 등고평탄하고, '답'으로 이용중입니다.

기호(12~13, 17): 세장형의 토지로 인접지와 대체로 등고평탄하고, '답'으로 이용중입니다.

기호(15): 부정형의 토지로 인접지와 대체로 등고평탄하고, '답'으로 이용중입니다.

기호(18): 사다리형의 토지로 인접지와 대체로 등고평탄하고, '답'으로 이용중입니다.

## (4) 인접 도로상태

(1):본건 북측으로 1~2m포장도로 통해 접근 가능함

(3~7,9,10,16):지적도상 맹지임

(8): 본건 북동측으로 농로 통해 접근 가능함.

(12,13): 본건 남서측 및 북동측 통해 접근 가능함.

(14,15) : 본건 북동측 농로 통해 접근 가능함.

(17):본건 남동측 농로 통해 접근 가능함.

(18):본건 남서측 농로 통해 접근 가능함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

(1): 계획관리지역, 가축사육제한구역(2024-09-23)(일부 가축(닭, 오리, 개, 돼지, 젓소, 메추리) 사육 불가) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

(3,4): 농림지역, 가축사육제한구역(2024-09-23)(배출시설 설치 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,농업진흥구역<농지법>

(5): 농림지역, 가축사육제한구역(2024-09-23)(배출시설 설치 제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,가축사육 제한구역(2024-09-23)(배출시설면적 900㎡이상 가축(소,말,양,

# 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) |                |

사슴) 사육 또는 일부 가축(닭,오리,개, 돼지,젓소,메추리) 사육 불가)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉,농업진흥구역〈농지법〉

(6,7): 농림지역, 가축사육제한구역(2024-09-23)(배출시설 설치 제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉,가축사육 제한구역(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〉,농업진흥구역〈농지법〉

(8,9,10): 농림지역, 가축사육제한구역(2024-09-23)(배출시설 설치 제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉,농업진흥구역〈농지법〉

(12,13): 농림지역, 가축사육제한구역(2024-09-23)(전부제한구역(모든축종제한))〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 농업진흥구역(2018-02-22)〈농지법〉

(14,18): 농림지역, 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〉,역사문화환경보존지 역〈경상북도문화재보호조례〉,농업진흥구역〈농지법〉

(15): 농림지역, 가축사육제한구역(2024-09-23)(배출시설 설치 제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉,가축사육 제한구역(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〉,역사문화환경보존지역〈경상북도 문화재보호조례〉,농업진흥구역〈농지법〉

(17): 생산녹지지역, 가축사육제한구역(2024-09-23)(배출시설 설치 제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉,농업보호구역〈농지법〉

(6) 제시목록 외의 물건  
없습니다.

(7) 공부와의 차이  
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) |                |

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계 : 미상
- 2)기 타 : 없습니다.

# 구분건물 감정평가요항표

- |                   |                   |                        |          |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경     | (2) 교통상황          | (3) 건물의 구조             | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역          | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등          |          |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 경상북도 영주시 휴천동 소재 "영주철도청" 남동측 인근에 위치하는 "남산현대아파트 203동 16층 1602호" 단위세대로서 부근일대는 아파트단지, 단지내 상가, 상가건물 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

본건 단지내까지 차량의 진·출입이 가능하며 제반 교통사정은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 경사스라브지붕 20층 건물 중 16층 1602호 단위세대로서  
 외 벽 : 몰탈위 페인팅  
 내 벽 : 벽지 및 타일 등 마감  
 바 닥 : 장판지 및 타일 등 마감  
 창 호 : 새시 창호임.

## (4) 이용상태

아파트로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생설비, 중앙집중식 난방설비, 옥내소화전, 화재경보설비 및 승강기설비 등이 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

2필 일단의 부정형의 토지로서 아파트부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

기호 1, 2)일단지 북측으로 인접한 폭 약 10M의 아스팔트포장도로를 이용하여 주출입함.

# 구분건물 감정평가요항표

- |                   |                   |                        |          |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경     | (2) 교통상황          | (3) 건물의 구조             | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역          | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등          |          |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

(8) 토지이용계획 및 제한상태  
3종일반주거지역

(9) 공부와의 차이  
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)  
임대관계 : 미상임.  
기타 : 없음.

# 구분건물 감정평가요항표

- |                   |                   |                        |          |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경     | (2) 교통상황          | (3) 건물의 구조             | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역          | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등          |          |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 영주시 가흥동 소재 "가흥1동행정복지센터" 남측 인근에 위치하는 세영리첼아파트 제105동 제8층 제802호 단위세대로서, 부근일대는 아파트단지 및 근린생활시설 등으로 형성되어있음.

## (2) 교통상황

본건까지 제반차량의 출입이가능하며, 제반교통사정은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층건중 제8층 제802호 단위세대로서,  
외벽:시멘트몰탈위 페인팅, 외장타일 등 마감.  
내벽:벽지 및 일부 타일 마감 등,  
바닥:장판지 및 일부 타일마감 등,  
창호:하이샷시 이중창임.

## (4) 이용상태

아파트로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생설비 및 급,배수설비, 승강기설비, 소화전설비, 화재탐지설비 및 개별난방설비 등이 되어있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

대체로 사다리형의 자체지반 평탄한 토지로서 아파트부지로 이용중임

## (7) 인접 도로상태등

단지 북측으로 폭 약 24미터, 서측으로 폭 약 45미터, 동측 및 남측으로 폭 약 8미터 내외의 포장도로와 접함.

## 구분건물 감정평가요항표

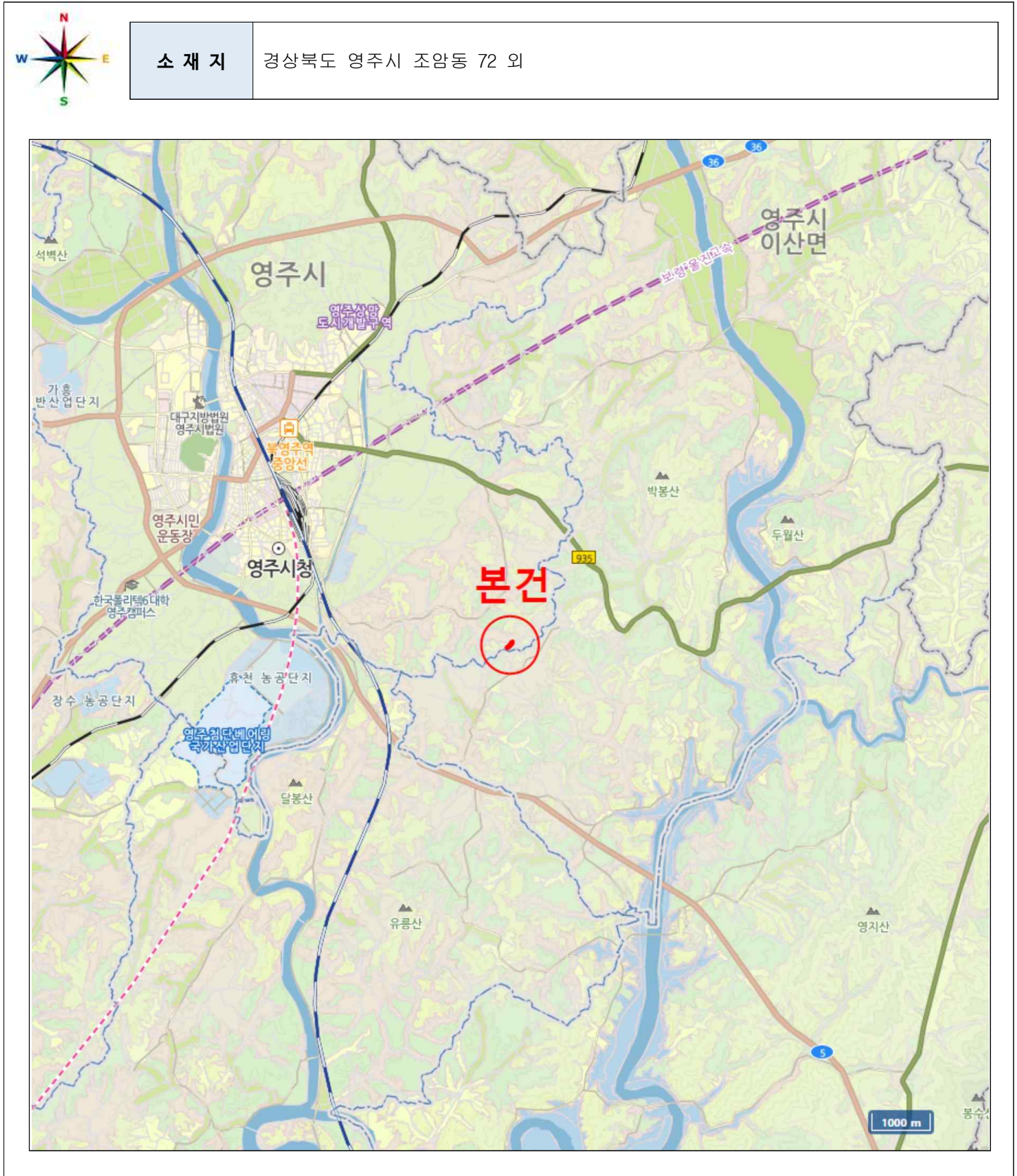
- |                   |                   |                        |          |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경     | (2) 교통상황          | (3) 건물의 구조             | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역          | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등          |          |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

(8) 토지이용계획 및 제한상태  
2종일반주거지역

(9) 공부와의 차이  
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)  
임대관계: 미상임  
기타 : 없음.

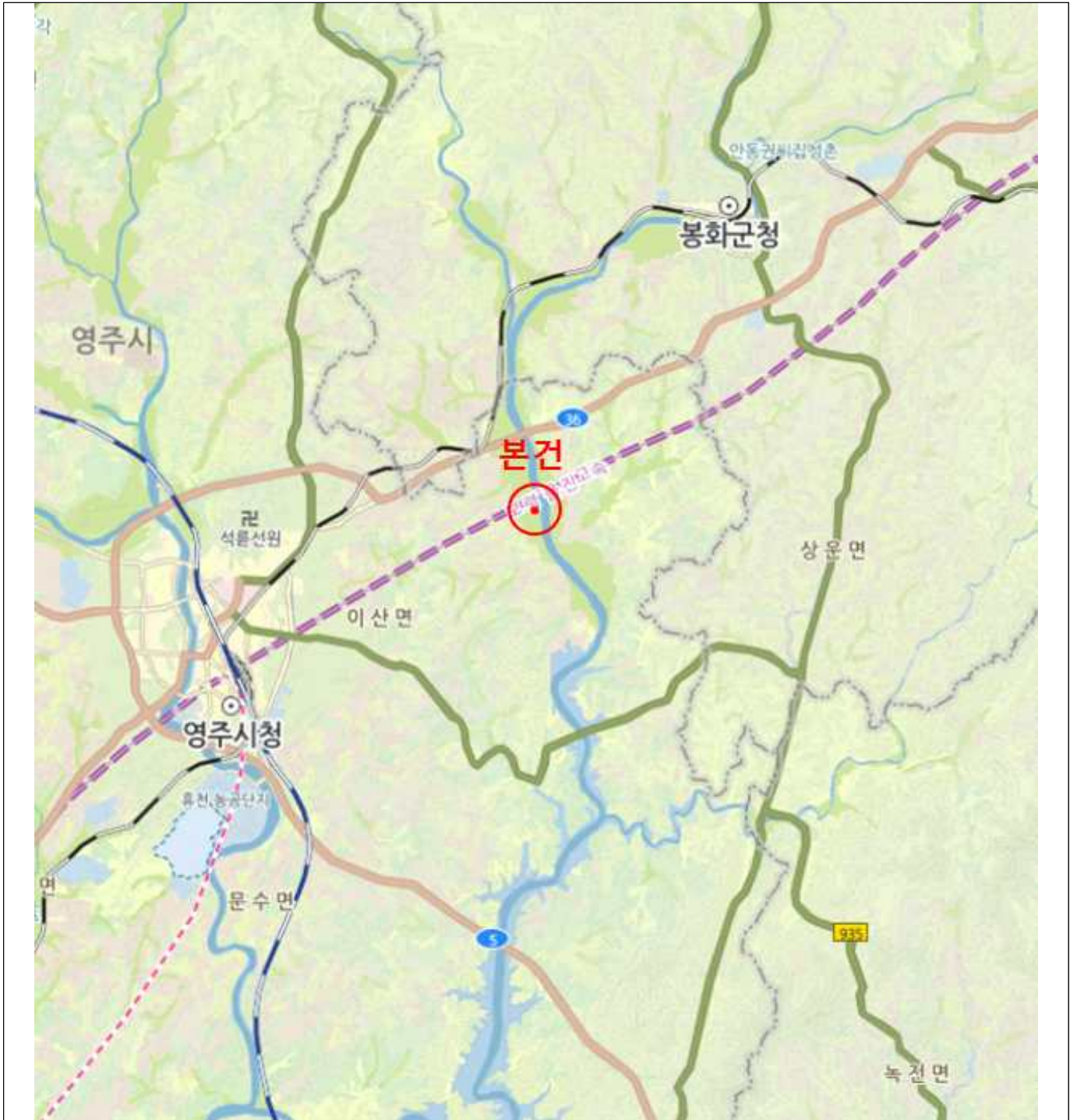
# 광역 위치도



# 광역 위치도



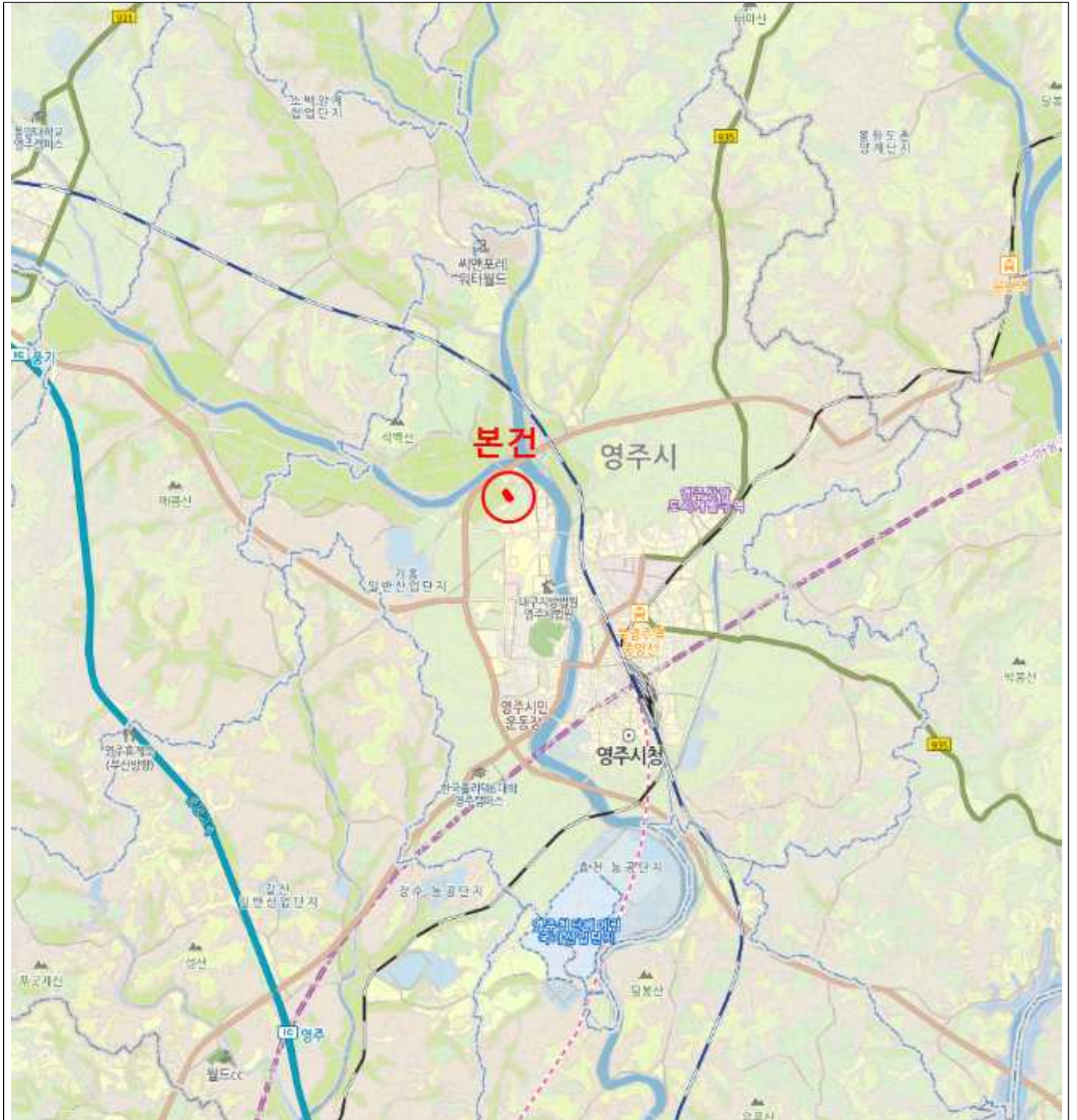
소재지	경상북도 영주시 이산면 신암리 505-6 외
-----	--------------------------



# 광역 위치도



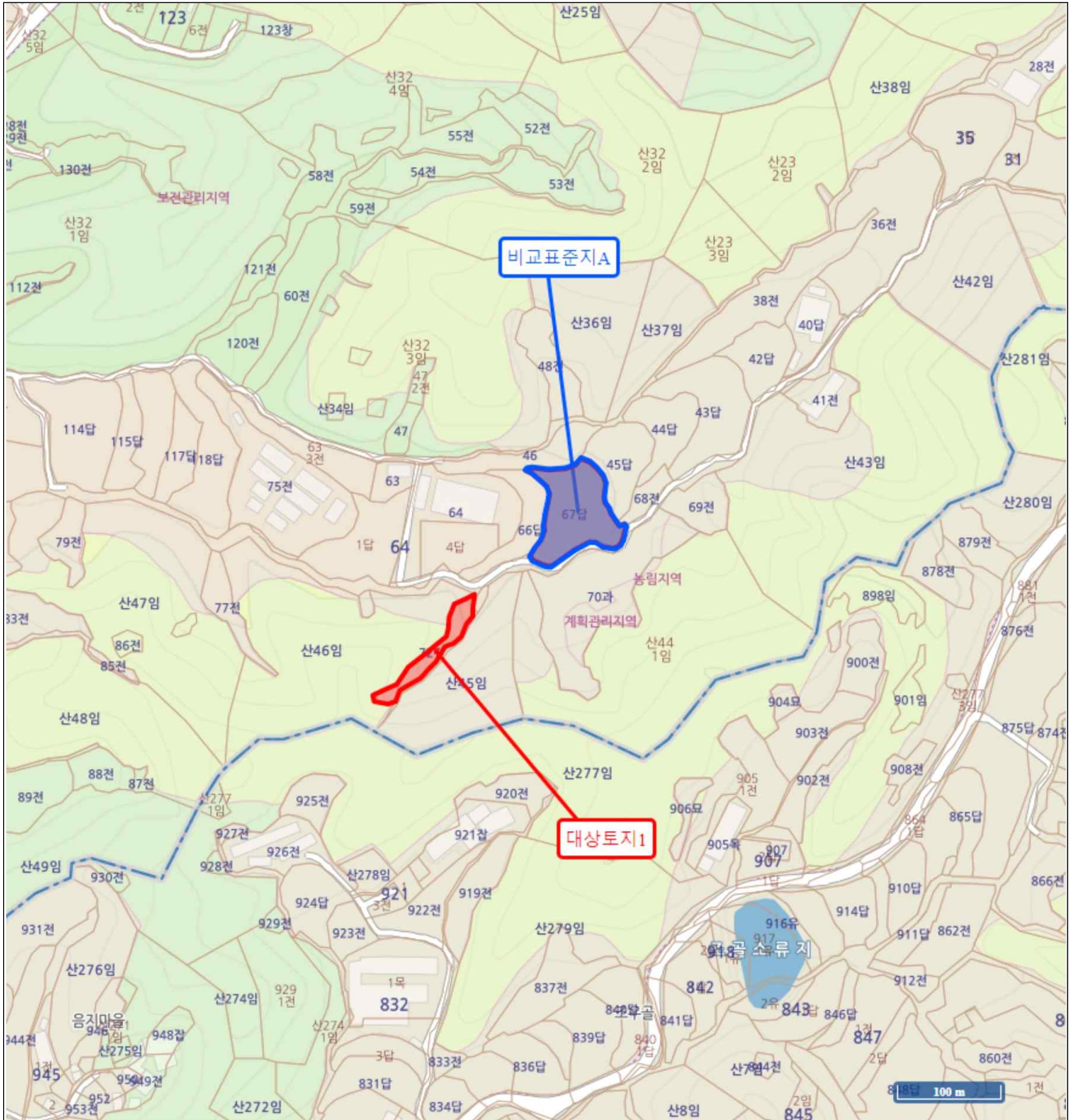
소재지	경상북도 영주시 가흥동 583
-----	------------------



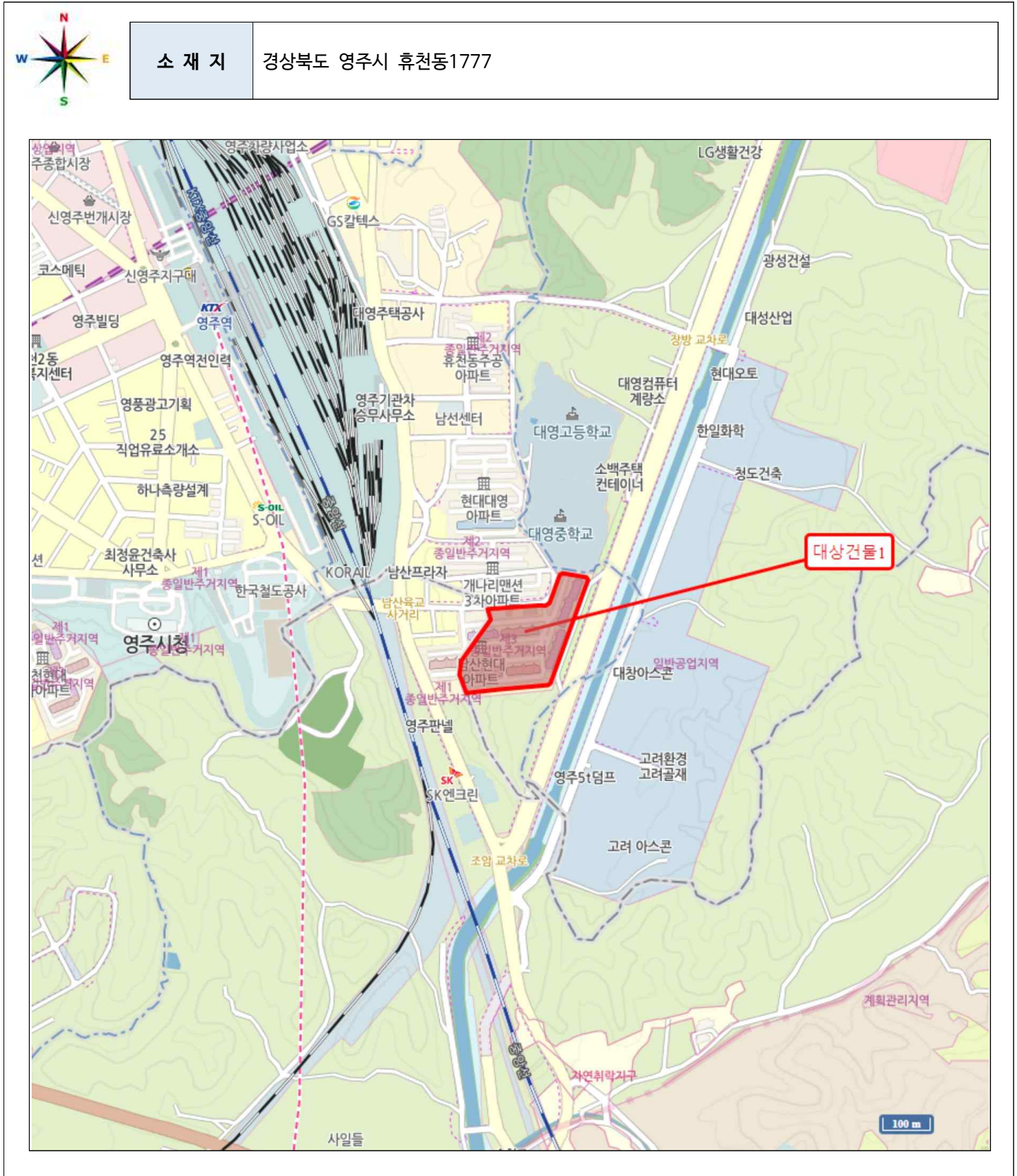
# 위치도



소재지	경상북도 영주시 조암동 72
-----	-----------------



# 위 치 도

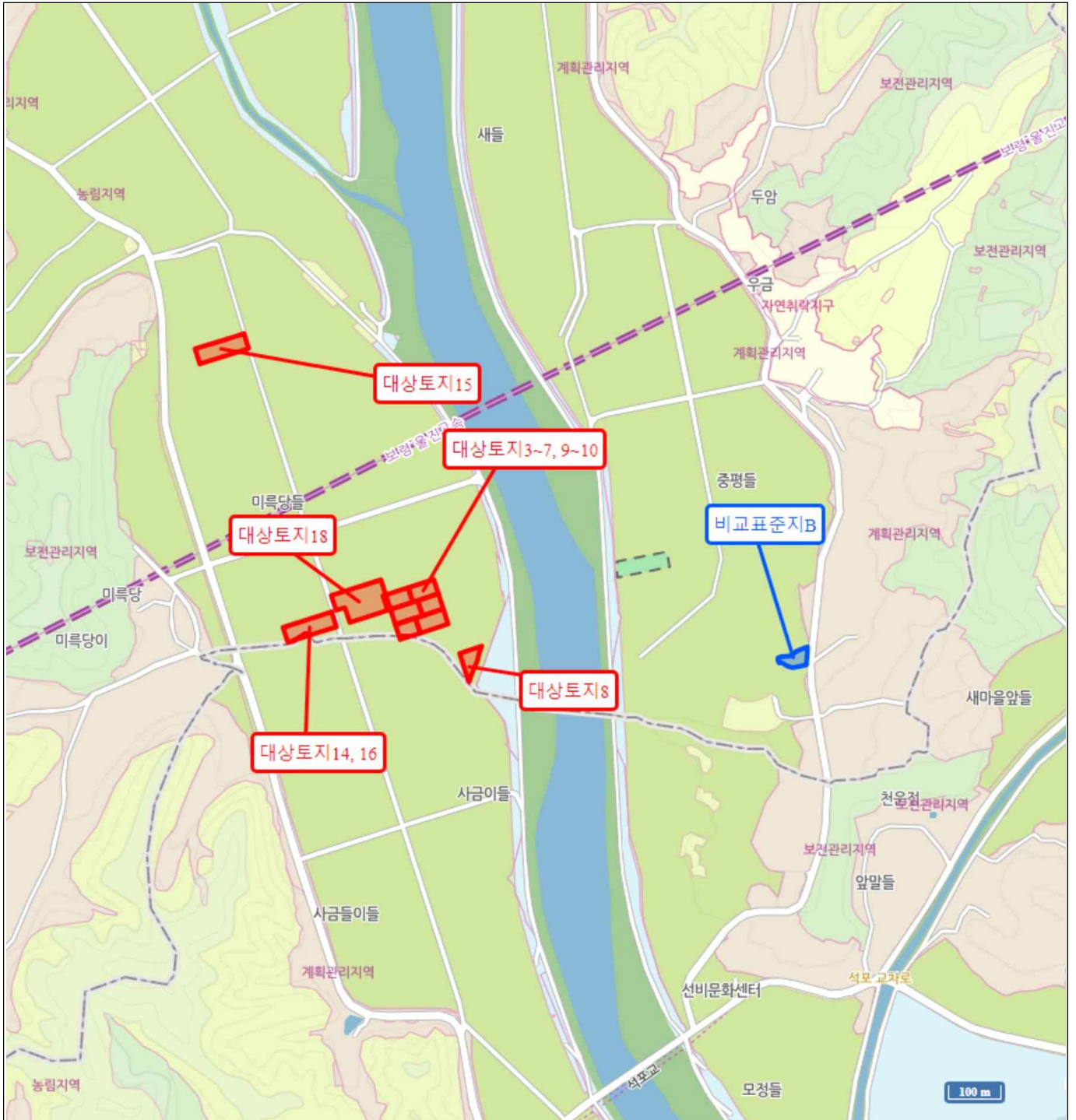


소재지	경상북도 영주시 휴천동1777
-----	------------------

# 위 치 도



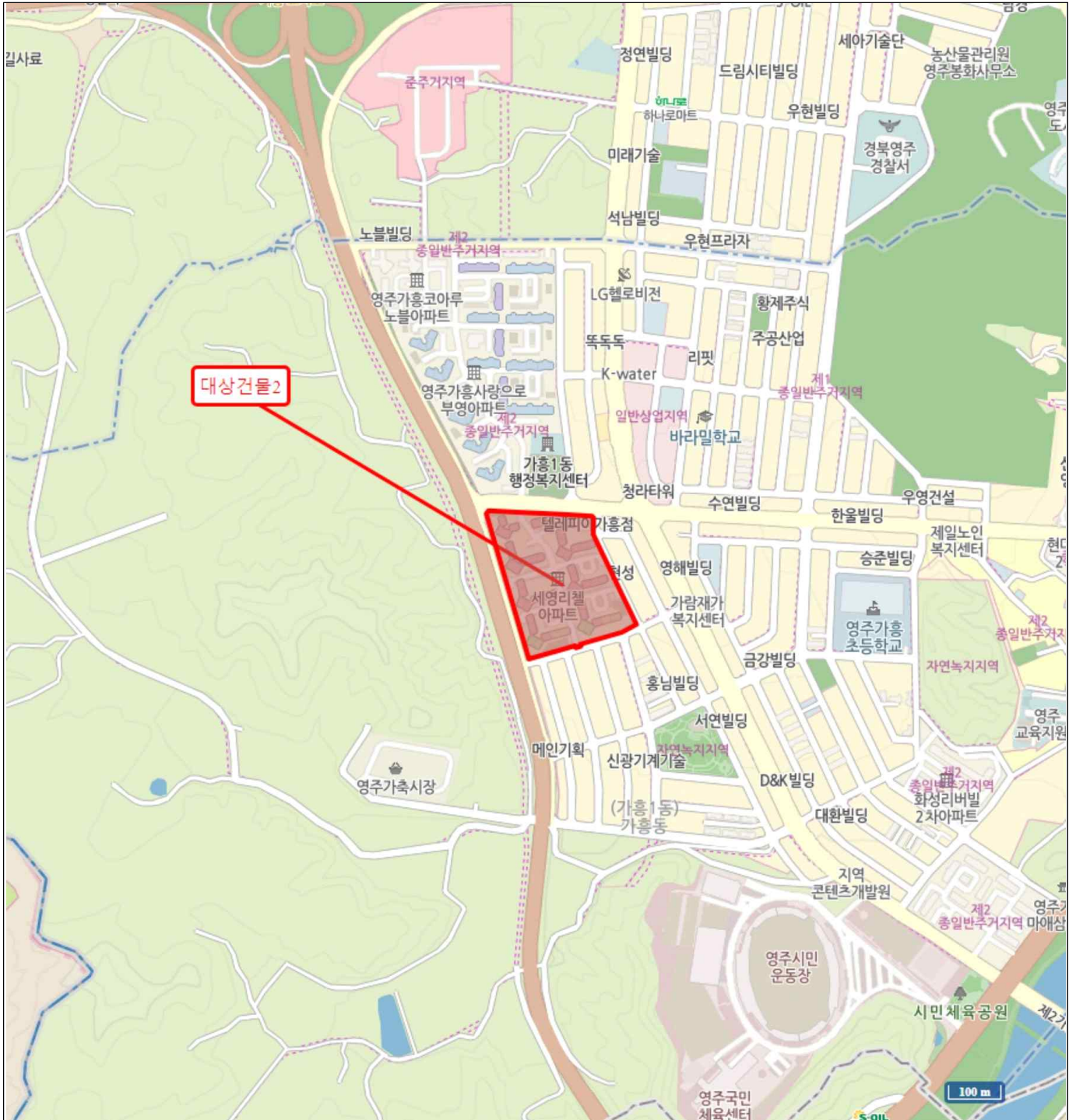
소재지	경상북도 영주시 이산면 신암리 505-6 외
-----	--------------------------



# 위 치 도



소 재 지	경상북도 영주시 가흥동 1796
-------	-------------------



# 위 치 도



소재지

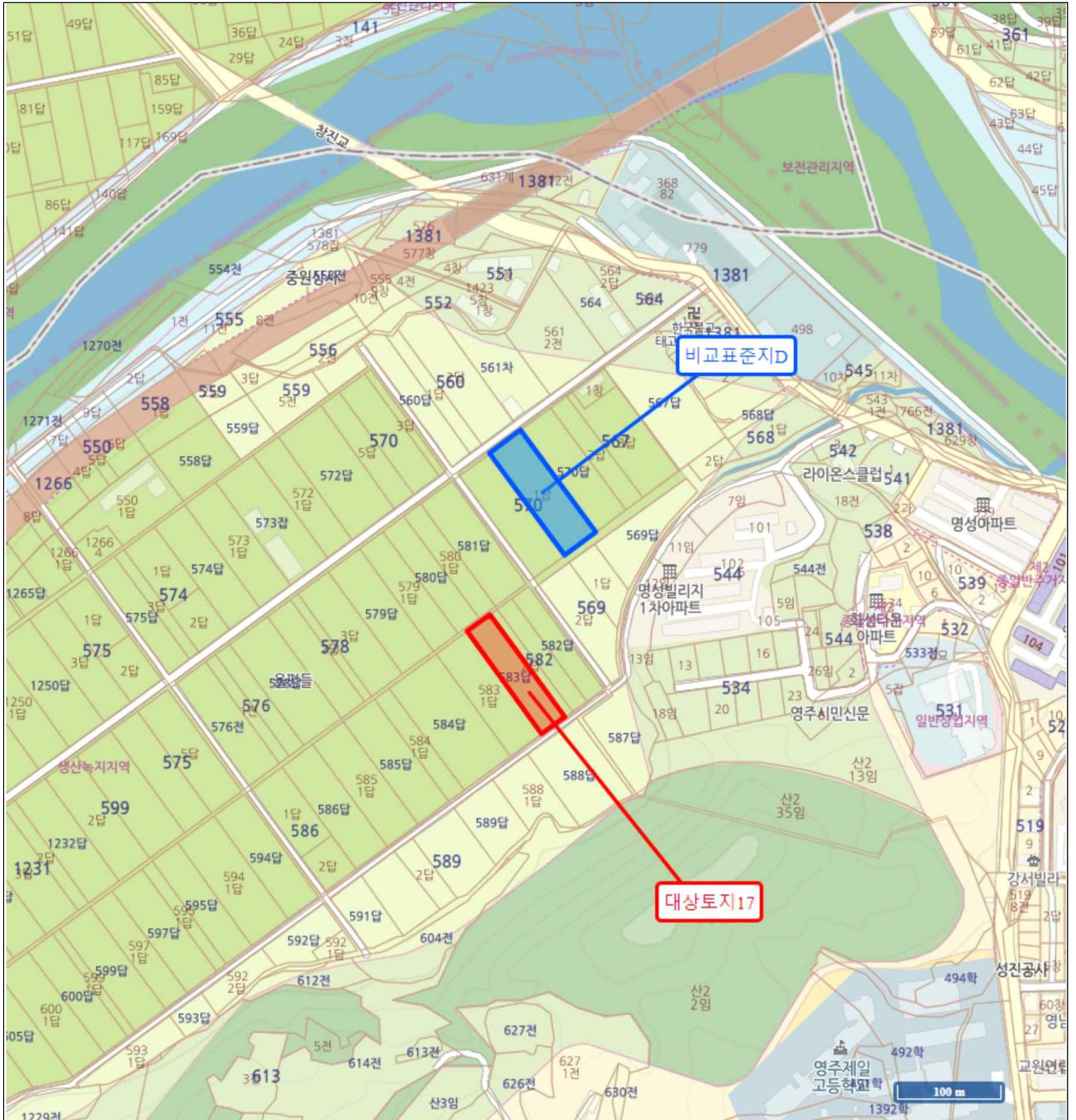
경상북도 영주시 이산면 신암리 722-7 외



# 위 치 도



소재지	경상북도 영주시 가흥동 583
-----	------------------

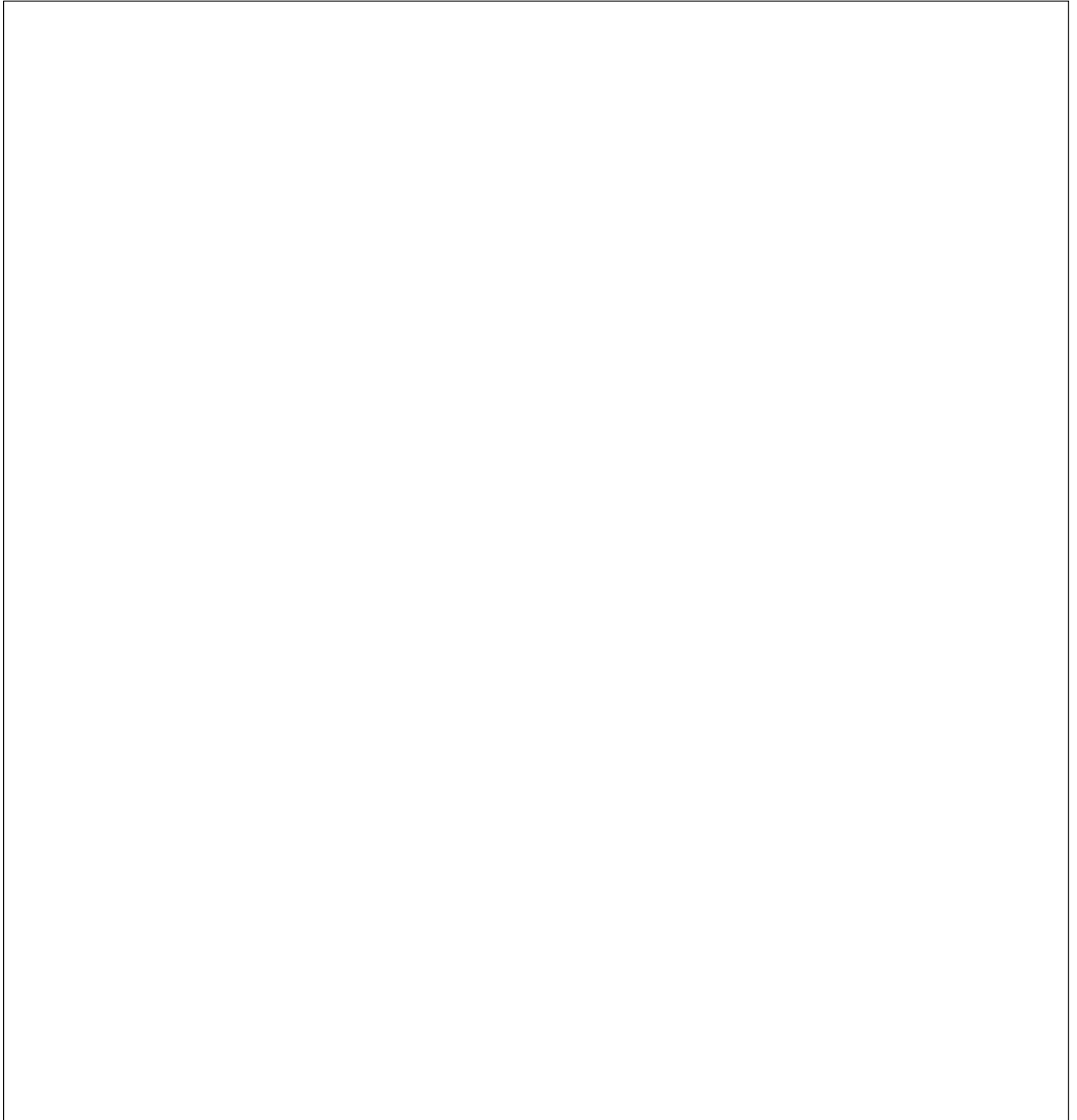


# 위 치 도

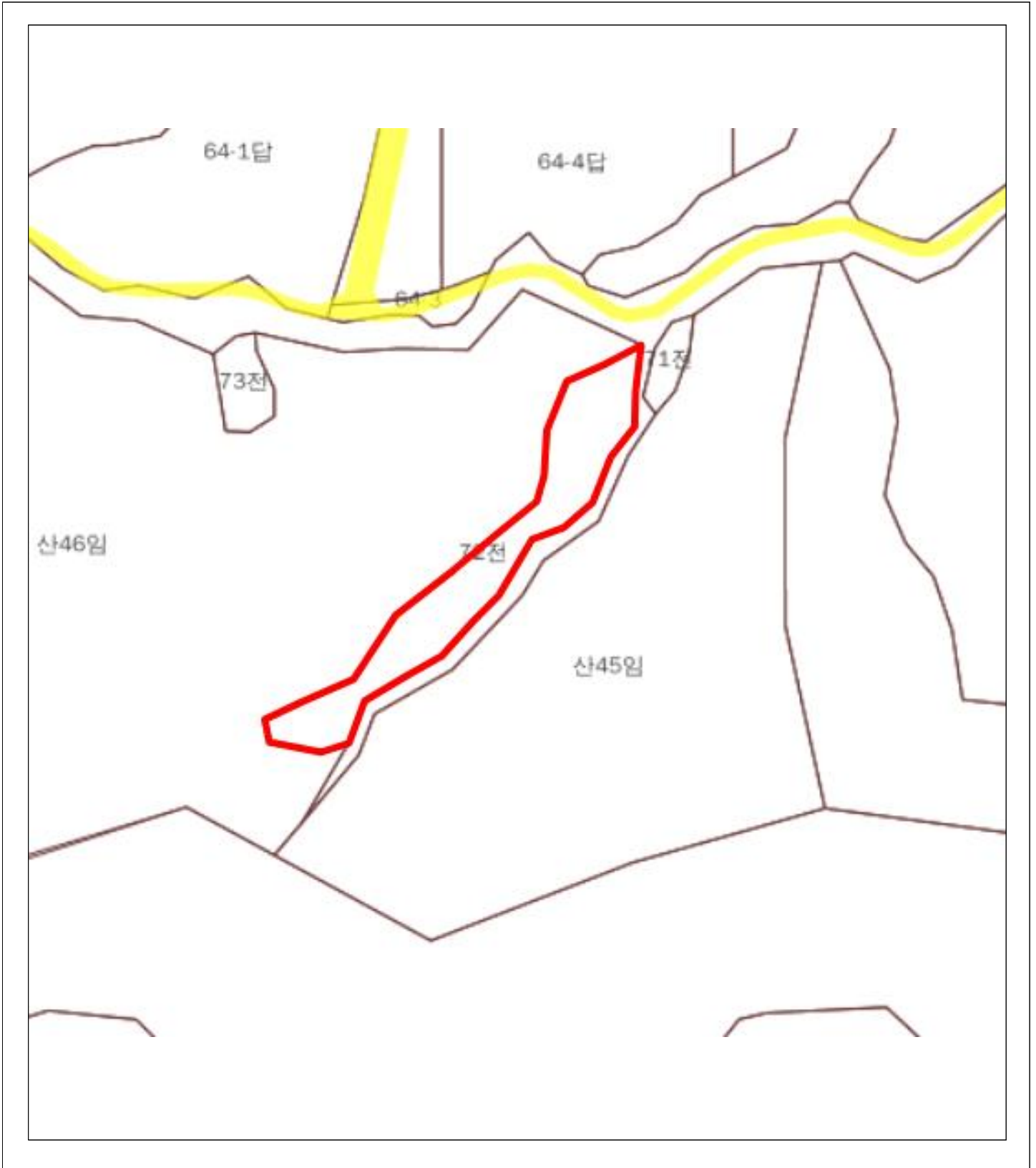


소재지

경상북도 영주시 조암동 72

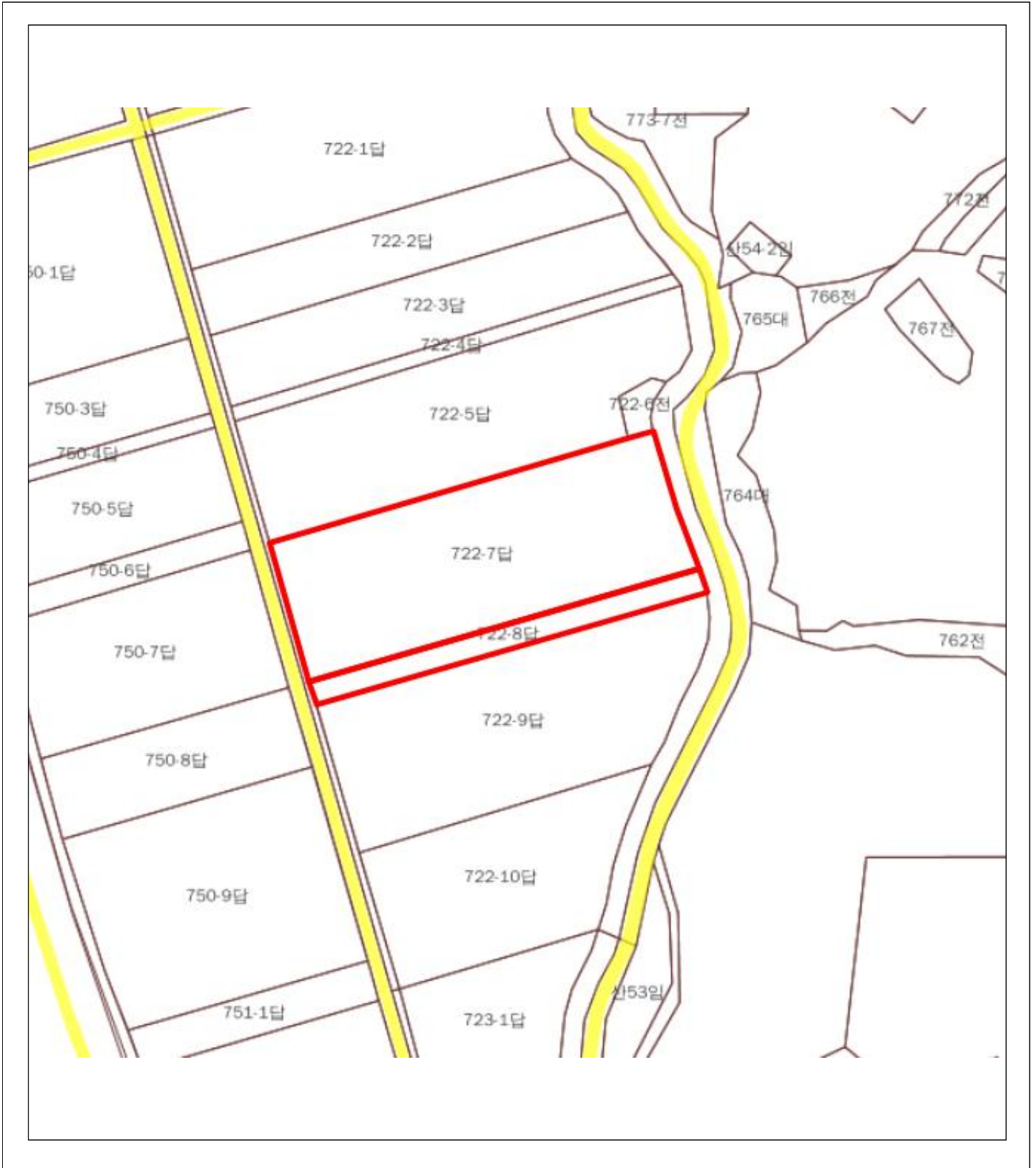


# 지 적 도



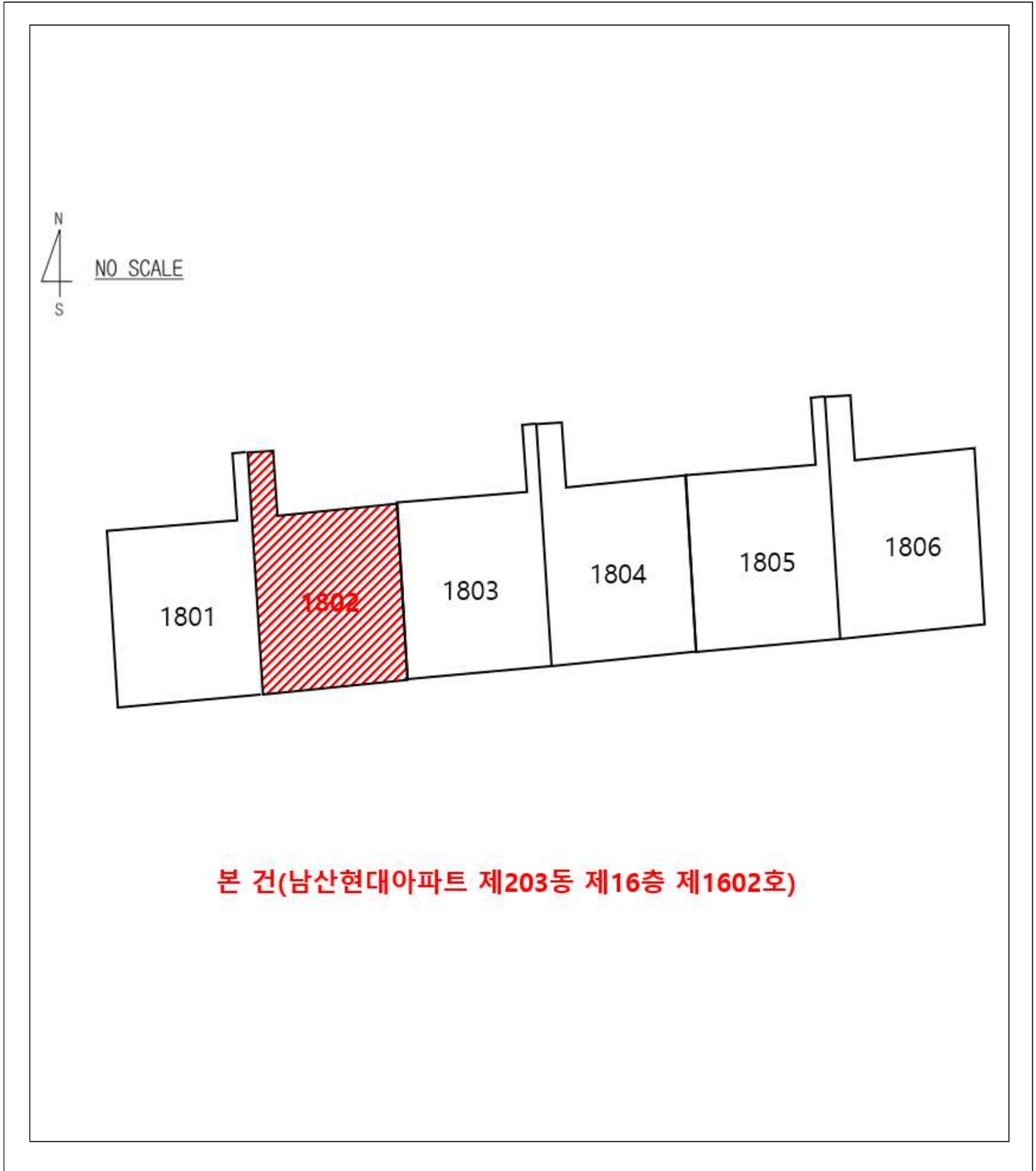


# 지 적 도



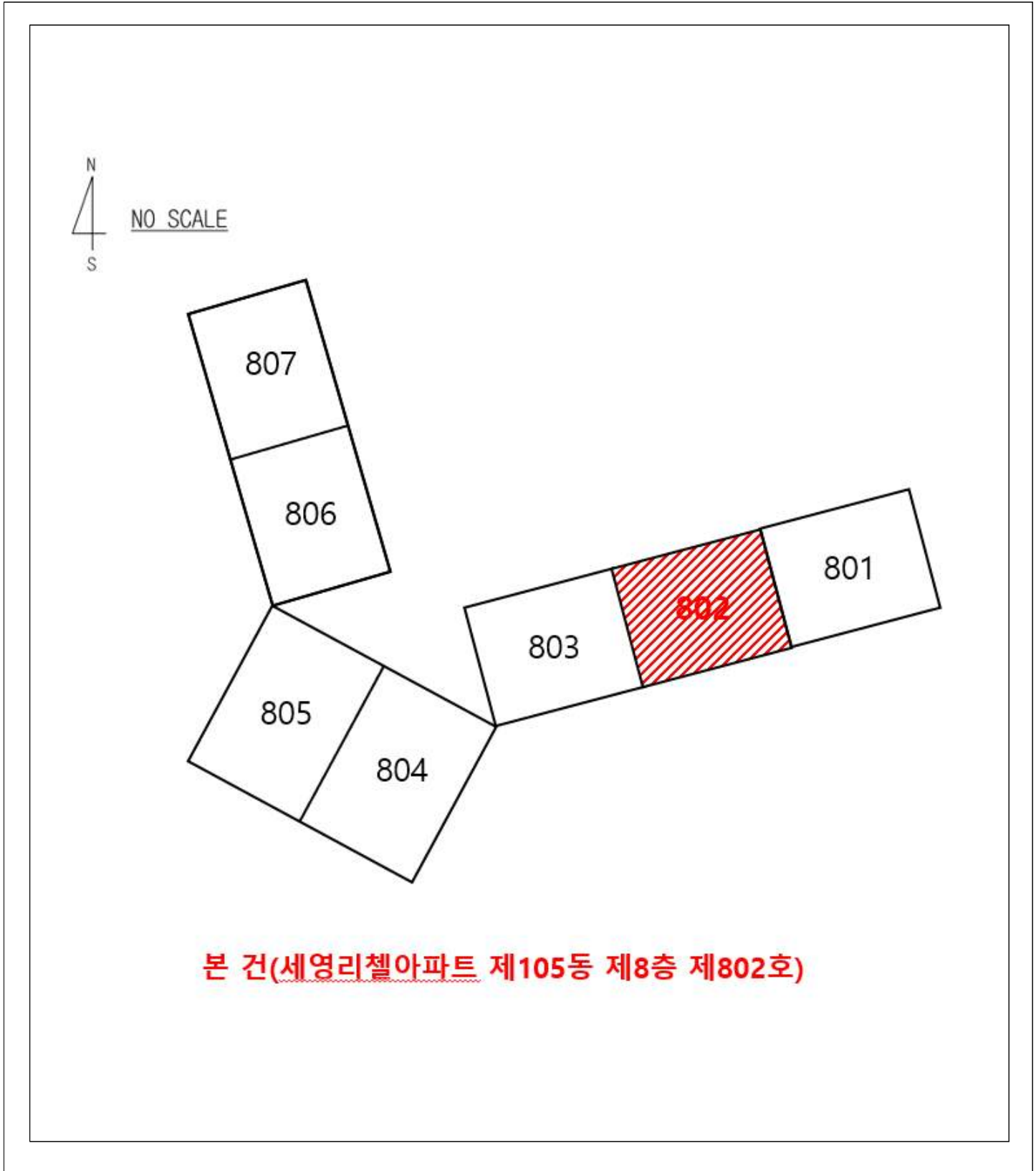


# 건물개황도



**본 건(남산현대아파트 제203동 제16층 제1602호)**

# 건물개황도



**본 건(세영리첼아파트 제105동 제8층 제802호)**

# 사 진 용 지



본건기호(1)



본건기호(1)

# 사 진 용 지



본건 기호(3~10,18) 전경



본건 기호(3~10,18) 전경

# 사 진 용 지



본건 기호(14.15) 전경



본건 기호(14.15) 전경

# 사 진 용 지



본건전경(12,13)



본건전경(12,13)

# 사 진 용 지



본건 전경(8)



본건 전경(17)

# 사 진 용 지



본건기호(2)



본건기호(11)