

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 박건호(개명 전 : 박영삼)  
소유물건(2025타경10549)

의뢰인: 대구지방법원 안동지원 사법보좌관  
김은숙

감정평가서번호: HS250521-340

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.

호산감정평가사사무소

# (토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사  
권 기 란 (인)

감정평가액	사천삼백사십구만원정(W43,490,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 안동지원 사법보좌관 김은숙		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	대구지방법원 안동지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	박건호(개명 전 : 박영삼) (2025타경10549)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.07.23	2025.07.21 ~ 2025.07.23	2025.07.25	
감 정 평 가 내 용	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	3,514	토지	3,514	-	43,490,000
		이	하	여	백	
합 계					W43,490,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경상북도 안동시 녹전면 사신리 소재 “안지마을” 동측 인근(기호1) 및 서측 인근(기호2)에 위치하는 부동산(토지)에 대한 경매목적의 감정평가입니다.

### 2. 감정평가에 관련된 법적근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 법령 및 감정평가 제이론에 의거하여 평가하였습니다.

### 3. 실지조사 실시기간, 기준시점 및 기준가치

#### (1) 실지조사 실시기간 및 기준시점

본건의 실지조사 실시기간은 2025년 07월 23일로 대상물건의 이용상황 및 지가수준 등을 확인하였으며, 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 07월 23일로 하였습니다.

#### (2) 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

### 4. 감정평가의 조건

없습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 대상물건의 개요

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	2025년 개별지가(원/㎡)	비고
1	녹전면 사신리 896	전	684	생산관리지역	589	-
2	녹전면 사신리 1018	전	2,830	생산관리지역	578	-

## 6. 그 밖의 사항

- 1) 본건 지상에는 별첨 '사진용지'에서와 같이 수목이 소재하며, 토지와 일체로 거래되는 관행을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였습니다.
- 2) 본건 지상에는 외관상 분별이 어려운 분묘가 소재할 수 있습니다.
- 3) 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 법원에서 제시한 감정의뢰서에 의하였으며 토지의 지적은 측량성과도에 의한 것이 아닌 지적공부에 의하였는 바, 정확한 지적경계 및 그에 따른 현실적인 이용 상황 등은 경매 참여시 별도 확인하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

- ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”,
- ② 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 감정평가방법인 “공시지가기준법”,
- ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”,
- ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있습니다.

### 2. 감정평가방법의 결정

본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 **공시지가기준법**으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의해 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교·검토 및 조정은 생략하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 토지의 평가

### 1. 공시지가기준법에 의한 평가

#### (1) 평가개요

대상 토지는 감정평가대상토지와 동일 또는 유사한 특성과 이용가치를 지닌 인근지역 내 표준지 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동추이 및 당해 토지의 위치·형상·환경 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근 지가수준 등을 종합적으로 참작하여 **공시지가기준법**으로 평가하였습니다.

#### (2) 비교표준지의 선정

##### 1) 비교표준지 선정

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항에 따라 기준시점 현재 공시된 공시지가표준지 중 평가대상 토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정하였습니다.

##### 2) 비교표준지 공시지가

[ 공시기준일: 2025. 01. 01 ]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	녹전면 사신리 830	답	3,405	전	생산관리 지역	세로(불)	부정형 완경사	3,020

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 시점수정 - 지가변동률

[경상북도 안동시]

용도지역	기 간	지가변동률(%)	비 고
생산관리 지역	2025.01.01.~ 2025.07.23.	0.519% (1.00519배)	2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.474 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.059  $( 1 + 0.00474 ) * ( 1 + 0.00059 * 23/30 )$ $\approx$ <b>1.00519</b>

▶ 지가변동률 고시 기준: 부동산 거래 신고 등에 관한 법률 제19조, 동법 시행령 제17조.

(4) 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역 내에 소재하는 바, 지역요인 대등합니다.

▶ 지역요인 비교치 : 1.000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 개별요인 비교

1) 조건별 비교내용

[ 농경지대 ]

개 별 요 인		
조건	항목	세항목
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
재해의 위험성	수해의 위험성	
	기타 재해의 위험성	
획지 조건	면적, 경사 등	면적
	경작의 편부	경사
행정적 조건		행정상의 조장 및 규제정도
	보조금, 용자금 등 조장의 정도	
	규제의 정도	
기타 조건	기타	장래의 동향
		기타

2) 개별요인 비교치 결정

기호	비교표준지	접근조건	자연조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
1	가	2.50	1.00	1.00	1.00	1.00	2.500
본건은 비교표준지 대비 접근조건(취락과의 접근성 등)에서 우세합니다.							
2	가	0.95	1.00	0.80	1.00	1.00	0.760
본건은 비교표준지 대비 접근조건(농로의 상태 등) 및 획지조건(경작의 편부 등)에서 열세합니다.							

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (6) 그 밖의 요인 보정

### 1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례[2003다38207판결(2004.05.14선고), 2002두5054판결(2003.07.25선고)], 국토교통부 유권해석[건설부토정 30241-36538(1991.12.28)] 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근지역의 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정합니다.

### 2) 인근 평가사례

[출처: 한국감정평가사협회]

기호	소재지	지목	용도지역	평가목적	토지단가 (원/㎡)	기준시점
ㄱ	녹전면 사신리 *	답	생산관리지역	담보	22,000	2025.04.07
ㄴ	녹전면 사신리 *	전	생산관리지역	담보	21,000	2024.01.25
ㄷ	녹전면 서삼리 *	전	생산관리지역	경매	19,000	2021.11.17

### 3) 인근 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서 및 KAIS]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래가액(원)	거래시점
a	녹전면 사신리 *	전	1,283	생산관리지역	19,485	25,000,000	2024.12.16
	- 토지거래단가: 25,000,000원 / 1,283㎡ ≒ 19,485원/㎡						
b	녹전면 사신리 *	답	2,889	생산관리지역	17,307	50,000,000	2023.04.20
	- 토지거래단가: 50,000,000원 / 2,889㎡ ≒ 17,307원/㎡						

▶ 기호 a, b) : 거래가액 / 토지면적.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4) 경매통계분석 (1년간 평균)

[출처: 인포케어]

구 분	토지/전	
	낙찰가율	낙찰건수
안동시	51.39	38

## 5) 그 밖의 요인 산정

비교표준지의 용도지역, 이용상황, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 상기 거래 및 평가사례 중 [ 사례 b ]을 선정하였습니다.

비교표준지 (가)	기준시점현재 비교표준지가격 (A)	공시지가 (2025.01.01)	시점수정 (2025.01.01 ~ 2025.07.23.)				기준시점현재 비교표준지가격
	사례기준 비교표준지가격 (B)	사례(b)	사정보정 (*)	시점수정치 (**)	지역요인 (***)	개별요인 (****)	사례기준 비교표준지가격
		3,020	1.00519				3,036
		17,307	1.00	1.02205	1.000	0.640	11,321
	그 밖의 요인 보정치	그 밖의 요인 보정치 산정(B/A)					
		11,321 / 3,036 ≙ 3.729					

\*. 별도의 사정보정은 필요하지 않습니다.

\*\*. 해당지역 동일 용도지역의 지가변동률을 적용합니다. (2023.04.20.~2025.07.23.)

\*\*\*. 비교표준지 가)는 사례(b)의 인근지역에 위치하는 바, 지역요인은 대등합니다.

\*\*\*\*. 비교표준지 가)는 사례(b) 대비 접근조건(취락과의 접근성 등) 및 획지조건(경작의 편부 등)에서 열세합니다.

접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
0.80	1.00	0.80	1.00	1.00	0.640

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 그 밖의 요인 보정률의 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 평가사례, 거래사례 등을 고려하고 최근 부동산 경기의 추세 및 전반적인 경기상황 등을 종합 참작하여 그 밖의 요인 보정치를 [ 비교표준지 가 : 3.72 ]으로 결정하였습니다.

(7) 토지 적용단가 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	3,020	1.00519	1.000	2.500	3.72	28,232	28,000
2	3,020	1.00519	1.000	0.760	3.72	8,582	8,600

(8) 공시지가기준법에 의한 시산가액

구 분		면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
토 지	기호 1	684	28,000	19,152,000	-
	기호 2	2,830	8,600	24,338,000	-
감정평가액(합계)				<b>₩ 43,490,000</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액

구 분		면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
토 지	기호 1	684	28,000	19,152,000	-
	기호 2	2,830	8,600	24,338,000	-
감정평가액(합계)				<b>₩ 43,490,000</b>	

### 2. 결정의견

상기 평가사례와 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, **공시지가기준법**에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

# 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 안동시 녹전면 사신리	896	전	생산관리지역	684	684	28,000	19,152,000	
2	"	1018	전	생산관리지역	2,830	2,830	8,600	24,338,000	
<b>합 계</b>								<b>₩43,490,000.-</b>	
				이	하	여	백		

# 토지감정평가요항표

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

**(1) 위치 및 주위환경**

본건은 경상북도 안동시 녹전면 사신리 소재 "안지마을" 동측(1) 인근 및 서측(2) 인근에 위치하며, 부근 일대는 농경지, 농가주택, 임야 등으로 형성되어 있습니다.

**(2) 교통상황**

본건 인근까지 차량의 접근이 가능하며, 간선도로와의 접근성 등을 고려할 때 제반 대중교통 사정은 보통시(1) 또는 다소 불편시(2)됩니다.

**(3) 형태 및 이용상태**

- 1): 부정형의 토지로서 남동측으로 완경사를 이루는 휴경지입니다.
- 2): 부정형의 토지로서 남동측으로 급경사를 이루는 휴경지입니다.

**(4) 인접 도로상태**

기호1,2): 지적상 맹지입니다.

**(5) 토지이용계획 및 제한상태**

기호1): 생산관리지역, 가축사육제한구역(2025-07-07)(일부제한구역 모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>입니다.

기호2): 생산관리지역, 가축사육제한구역(2025-07-07)(일부제한구역 가금류 돼지 개 제한지역, 소 젖소 1000㎡ 이상 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 영농여건불리농지입니다.

**(6) 제시목록 외의 물건**

# 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) |                |

없습니다.

(7) 공부와의 차이

없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

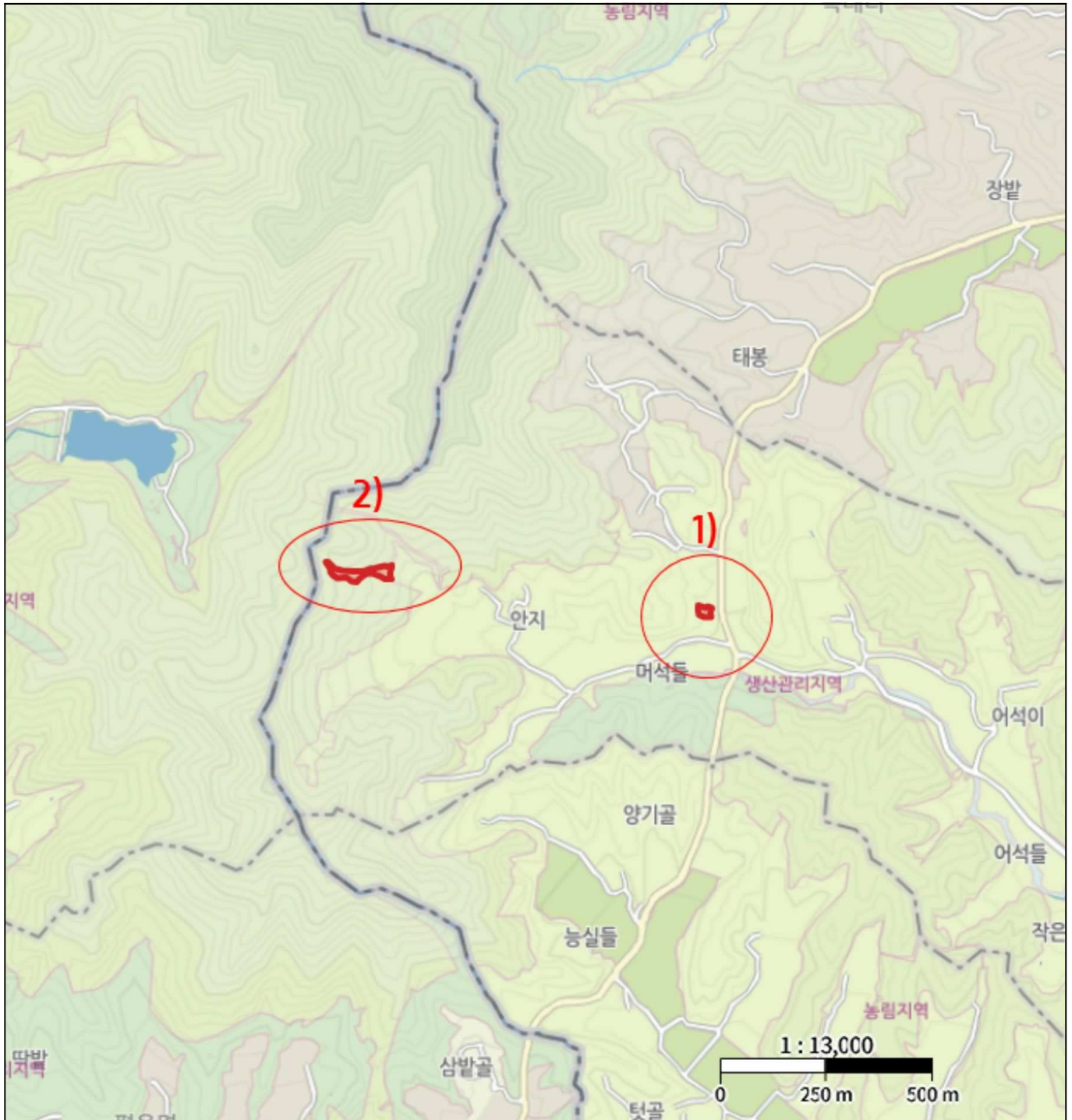
- 1)임대관계 : 미상입니다.
- 2)기 타 : 없습니다.

# 광역위치도



소재지

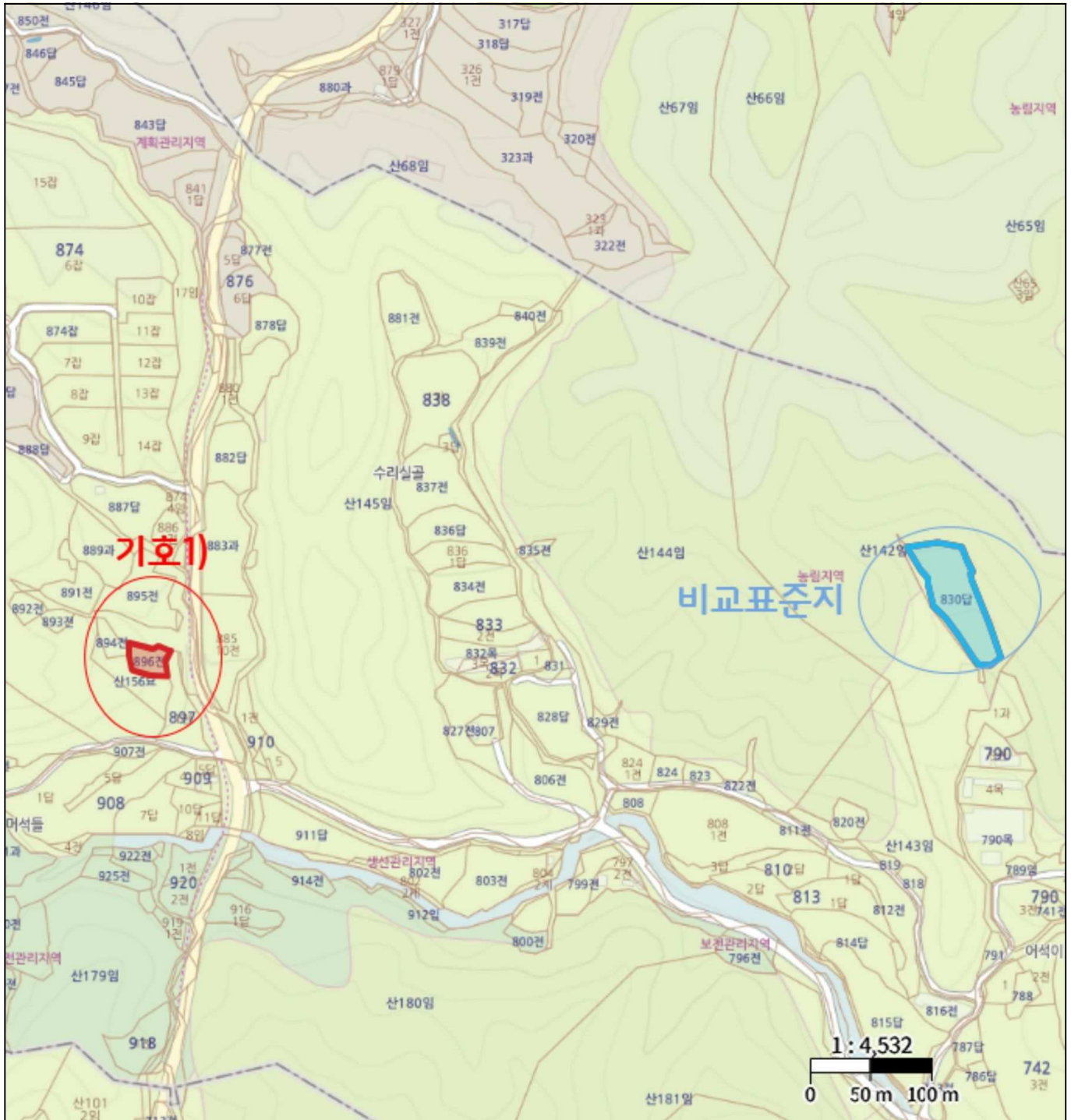
경상북도 안동시 녹전면 사신리 896외



# 상세위치도



소재지	경상북도 안동시 녹전면 사신리 896외
-----	-----------------------

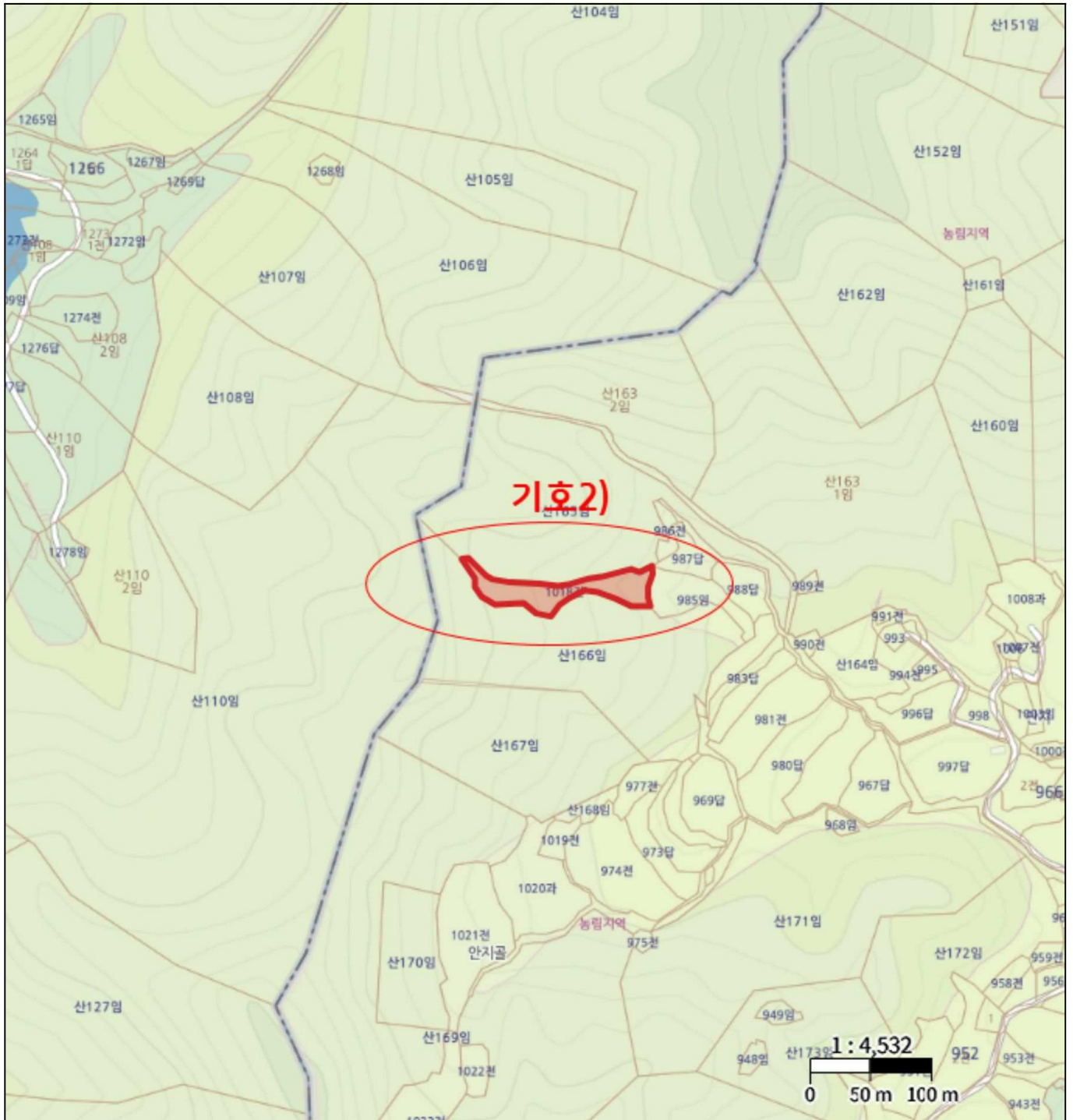


# 상세위치도

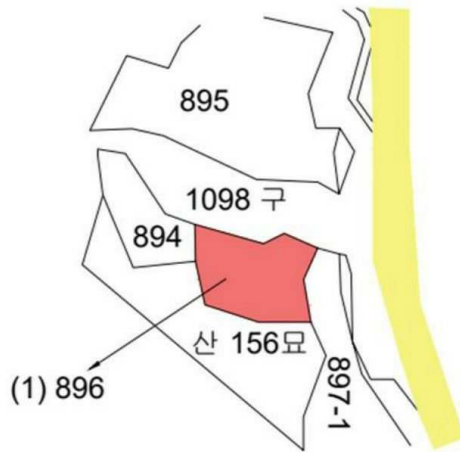


소재지

경상북도 안동시 녹전면 사신리 896외



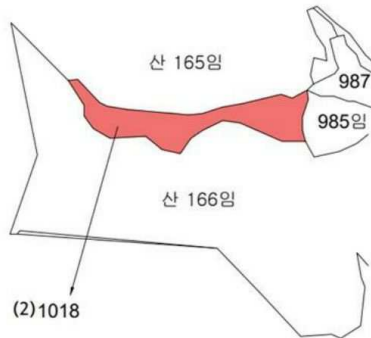
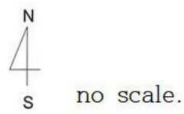
# 지 적 개 황 도



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

본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있습니다.

# 지 적 개 황 도



범례		
평가대상토지	평가건물 1층	평가제외건물(동기)
도로선	평가건물 2층	평가제외건물(미동기)
계획도면선	평가건물 3층이상	지하층

본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있습니다.



1)



1)



2)