

# 감정평가서

건명	조필성 외 1명 소유물건 (2025타경10518)
의뢰인	대구지방법원 안동지원 사법보좌관 김은숙
감정서번호	대경250422-01

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사  
확인은행이 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.

## 대경감정평가사사무소

대구광역시 수성구 범어동 달구벌대로 489안길 8-2 1호  
TEL. 053-753-9616 FAX. 053-753-9733

# (토지)감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
김효중

감정평가액	삼억삼천오백삼십칠만육천원정 (₩335,376,000.-)		
-------	---------------------------------	--	--

의뢰인	대구지방법원 안동지원 사법보좌관 김은숙	감정평가 목적	법원경매
제출처	대구지방법원 안동지원 경매3계	기준가치	시장가치
소유자 (대상업체명)	조필성 외 1명 (2025타경10518)	감정평가 조건	-
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간
기타 참고사항	-	2025.04.30	2025.04.29 ~ 2025.04.30
			작성일 2025.05.01

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	5,784	토지	5,784	-	251,376,000
	(제시외 건물)	(400)	건물	400	210,000	84,000,000
	이	하	여	백		
<b>합계</b>					₩335,376,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 감정평가개요

본건은 경상북도 봉화군 춘양면 도심리 소재 “우촌마을” 북서측 인근[기호(1)토지] 및 춘양면 도심리 소재 “죽기마을” 동측 인근[기호(2)토지]에 위치하는 토지로서 경매 목적의 감정평가임.

### 1. 대상물건 개요

#### 1) 토지

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	공법상제한사항	비고
1	봉화군 춘양면 도심리 321	2,670.0	답	답	농림지역	-
2	봉화군 춘양면 도심리 471	3,114.0	전	신축중인 축사부지	농림지역	-

### 2. 기준가치 및 감정평가 조건

#### 1) 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 04월 30일임.

#### 2) 실지조사 실시기간 및 내용

현장조사 및 관련자료조사 : 2025년 04월 29일, 30일.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 기준가치 및 감정평가조건

### 1) 기준가치 결정 및 그 이유

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

### 2) 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

## II. 감정평가방법의 적용

### 1. 토지의 평가방법

가. 본건 토지의 평가는 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제21조, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조의 의거하여 공시지가 기준법으로 적용하며 당해토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 가격시점까지의 지가변동률과 위치·형상·환경·이용상황·주변상황 및 기타 제반사항을 종합참작하여 평가하였으며, 거래사례비교법은 인근의 거래사례가 충분하지 않고 거래에 개입된 사정에 대한 보정요인의 파악이 곤란하며, 수익환원법은 수익자료의 확보가 곤란하여 적용하지 않았음.

나. 본건 토지 중 기호(2)토지의 지상에는 소유자 미상의 신축중인 제시외 건물(우사)이 소재하여 토지의 가격에 영향을 미치는 것으로 판단되나 이에 구매됨이 없이 정상 평가하였으며, 제시외 건물을 감안한 토지의 가격을 감정명세표의 비교란에 표기하였으니 참고하시기 바랍니다.

다. 본건 토지 중 기호(2)토지의 지상에 소재하는 신축중인 제시외 건물(우사)은 개략적인 실측에 의거 공사진척도 등을 감안하여 원가법으로 평가하였으니 경매 진행시 소유권 및 일괄처분 여부를 확인하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 본건 토지 중 기호(2)토지는 아래와 같이 건축허가를 득한 것으로 탐문조사 되었는데 자세한 허가 내용 및 진행사항 등은 봉화군청 해당부서에 확인을 요하는 사항이오니 참고하시기 바랍니다.

\* 건축허가 내역

\* 허가번호 : 2016-종합민원과-신축신고-247

1) 위치 : 경상북도 봉화군 춘양면 도심리 471

2) 용도 : 동.식물관련시설 (우사)

3) 대지면적 : 3,114㎡

4) 건축면적 : 600㎡

5) 연면적 : 600㎡

6) 건폐율 : 19.27%

7) 용적율 : 19.27%

## III. 감정평가액 산출근거

### 1. 토지가격의 산출개요

#### 가. 비교표준지 공시지가 선정(2025. 1. 1기준)

본건 대상토지의 인근지역에는 다수의 표준지가 소재하고 있으나 인근지역의 용도지역, 공법상 규제상황, 이용상황, 주위환경, 지리적 위치의 근접성 등을 고려하여 대상토지의 품등비교가 용이하고 가장 유사성 있는 비교표준지를 선정하였음.

기호	소재지	면적	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	봉화군 춘양면 도심리 433	2,719.0	답	답	농림 지역	세로 (가)	세장형 평지	17,700	(1) 적용
B	봉화군 춘양면 도심리 670-4	745.0	답	전	농림 지역	세각 (가)	부정형 완경사	15,000	(2) 적용

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 시점수정

· 국토해양부에서 고시한 용도지역별 지가변동률을 적용함.

기 간	용도지역	비 고
경상북도 봉화군 (2025.01.01~2025.04.30)	농림지역	$2025.01.01 \sim 2025.03.31 : 0.107$ $2025.03.01 \sim 2025.03.31 : 0.029$ $( 1 + 0.00107 ) * ( 1 + 0.00029 * 30/31 )$ $\approx 1.00135$

※미고시월은 직전월을 유추적용함.

## 다. 지역요인 비교

비교표준지와 대상토지는 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 동일시됨.

(격차율 : 1.00)

## 라. 개별요인 비교

### 1) 개별요인 비교항목

구분	항목	세부항목
농 경 지 대	접근조건	취락과의 접근성, 농로의 상태 등
	자연조건	일조, 토양, 토질, 관개, 배수, 재해의 위험성 등
	획지조건	면적, 경사, 경작의 편부 등
	행정적조건	행정상의 규제정도 등
	기타조건	장래의 동향, 기타 등

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 개별요인 비교치 결정

기호	비교표준지	가로조건	접근조건	환경(자연)조건	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인비교치
1	A	-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
본건 토지는 비교표준지와 제반 개별요인에서 서로 대등한 편임								
2	B	-	0.97	1.00	1.00	1.00	1.30	1.26
본건 토지는 표준지 보다 농로의 상태에서 다소 열세이나, 본건 토지는 현황 신축중인 축사 부지임.								

### 마. 그 밖의 요인 보정

#### 1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

『 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 』, 『 감정평가에 관한 규칙 』 제14조 2항 5호, 대법원 판례 [2003다 38207(2004.05.14선고), 2002두 5054(2003.07.25선고), 국토교통부 유권해석 [건설부토정30241- 36538(1991.12.28)] 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근 지역의 평가선례, 당해 지역의 가격수준 등을 종합 참작하여 그 밖의 요인 보정치를 적용하여 평가하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 인근 평가사례

( 자료출처 : 한국감정평가사협회 )

기호	소재지	지목	면적	용도지역	기준시점	단가 (원/㎡)	평가목적
①	춘양면 도심리 327	답	2,936.0	농림지역	2021.08.19	37,000	농지매입 평가
②	춘양면 도심리 510	답	2,914.0	농림지역	2022.10.24	41,000	담보평가

\* 위의 평가사례는 평가대상 토지와 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 대체로 유사하여 그 밖의 요인 보정을 위한 적절한 사례인 것으로 판단됨.

## 3) 그 밖의 요인 보정치의 산정

\* 그 밖의 요인 보정치 산식

$$\text{평가사례가격 기준 기준시점 현재 표준지가격} / \text{기준시점 현재 표준지가격} \\ = \text{평가사례} \times \text{지가변동률} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} / \text{공시지가} \times \text{지가변동률}$$

## 4) 그 밖의 요인 보정치 산정

가) 비교표준지 (A)

비교 표준지 (A)	기준시점현재 표준지가격(A)	공시지가 (2025.01.01)	시점수정 (2025.01.01 ~ 2025.04.40)			산정가격
		17,700	1.00135			17,724
	평가사례선례 기준 표준지가격(B)	평가사례①	시점수정치	지역요인	개별요인	산정가격
		37,000	1.02856	1.00	1.00	38,057
	보정치	보정치 산정(B/A)				보정치 결정
		38,057 / 17,724 ≙ 2.147				<b>2.10</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

\*시점수정(경상북도 봉화군 농림지역) : (2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 1.00135  
(2021.08.19~ 2025.04.30) : 1.02856

\*지역요인 : 인근지역에 소재하는 바, 지역요인 대등함.(1.00)

\*개별요인 :

가로	접근	환경(자연)	획지	행정	기타	격차율
-	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

## 나) 비교표준지 (B)

비교 표준지 (B)	기준시점현재 표준지가격(A)	공시지가 (2025.01.01)	시점수정 (2025.01.01 ~ 2025.04.40)			산정가격
		15,000	1.00135			15,020
	평가선례선례 기준 표준지가격(B)	평가사례②	시점수정치	지역요인	개별요인	산정가격
		41,000	1.01265	1.00	0.95	39,443
	보정치	보정치 산정(B/A)				보정치 결정
		39,443 / 15,020    ≙    2.626				<b>2.60</b>

\*시점수정(경상북도 봉화군 농림지역) : (2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 1.00135  
(2022.10.24~ 2025.04.30) : 1.01265

\*지역요인 : 인근지역에 소재하는 바, 지역요인 대등함.(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

\* 개별요인 :

가로	접근	환경(자연)	획지	행정	기타	격차율
-	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.95

5) 인근 토지의 적정 지가수준

현장조사 시점 현재 인근지역에 소재하는 본건 토지와 유사한 토지의 적정 지가수준은 농림지역내 농경지는 30,000원/㎡ ~ 45,000원/㎡ 내외인 것으로 조사됨.

6) 그 밖의 요인 보정치의 결정

본건 토지의 평가에서는 상기 그 밖의 요인 보정치의 산정 결과 및 기준시점 현재 인근 토지의 적정지가 수준 등을 고려하여 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 적용하여 평가하였음.

비교표준지	A	B	비 고
그 밖의 요인 보정치	<b>2.10</b>	<b>2.60</b>	-

바. 필지별 시산 단가

기호	비교 공시지가		시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)	비고
	A	17,700							
1	A	17,700	1.00135	1.00	1.00	2.10	37,220	37,000	-
2	B	15,000	1.00135	1.00	1.26	2.60	49,206	49,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV 감정평가액 결정 의견

상기 시산단가는 대상물건의 제반 가격형성요인 등을 종합 검토하고, 거래시세 및 호가수준, 매매가격지수, 평가선례, 대상물건의 면적 등을 종합적으로 참작할 때 아래 표와 같이 단가를 결정함이 타당하다 판단되어 이와 같이 가격을 결정함.

구분	기호	물건별 적용단가 (원/㎡)	비고
토지	1	37,000	공시지가 기준법
	2	49,000	공시지가 기준법

# 토지건물감정평가명세표

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 봉화군 춘양면 도심리	321	답	농림지역	2,670	2,670	37,000	98,790,000	
2	"	471	전	농림지역	3,114	3,114	49,000	152,586,000	현황 신축중인 축사부지 제시외 건물 감안 토지가격 ₩121,446, 000- (@39,000 원/㎡)
<b>소 계</b>								<b>₩251,376,000</b>	
ㄱ	<제시외 경상북도 봉화군 춘양면 도심리 소 계	건물> 471 위지상	(우사)	철파이프조 강판지붕 단층 (신축중)	(400)	400	210,000	84,000,000	210,000 X35/35
<b>소 계</b>								<b>₩84,000,000</b>	
<b>합 계</b>								<b>₩335,376,000.-</b>	
				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 봉화군 춘양면 도심리 소재 "우촌마을" 북서측 인근[기호(1)토지] 및 춘양면 도심리 소재 "죽기마을" 동측 인근[기호(2)토지]에 위치하며, 부근 일대는 농가주택, 농경지 및 임야 등으로 형성되어 있으며, 주위 환경은 보통시됨.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근의 도로 여건 등으로 보아 제반 교통 사정은 보통시됨.

## (3) 형태 및 이용상태

- \* 기호(1) : 부정형의 토지로 자체 지반은 등고 평탄하며, 현황 답으로 이용중임.
- \* 기호(2) : 부정형의 토지로 북동하향 완경사지이며, 현황 신축증인 축사부지임.

## (4) 인접 도로상태

- \* 기호(1) : 남동측으로 폭 약 3미터 내외의 포장도로와 접함.
- \* 기호(2) : 북서측으로 폭 약 3미터 내외의 포장도로와 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

- \* 기호(1) : 농림지역, 가축사육제한구역(전부제한){가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률}, 농업진흥구역{농지법}, 상수원보호기타(상수원상류 공장설립제한지역){수도법}, 공장설립제한지역(공장설립제한지역).
- \* 기호(2) : 농림지역, 가축사육제한구역(전부제한){가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률}, 농업진흥구역{농지법}, 공장설립승인지역(수도법시행령 제14조의3 1호){수도법}, 상수원보호기타(상수원상류 공장설립승인지역){수도법}임.

# 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) |                |

## (6) 제시목록 외의 물건

후첨 "지적 및 건물개황도 참조" [<기호(2)토지 지상> (ㄱ) : "우사"]

## (7) 공부와의 차이

본건 토지 중 기호(2)토지의 의뢰목록상 지목은 전이나, 현황 신축중인 축사부지임.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

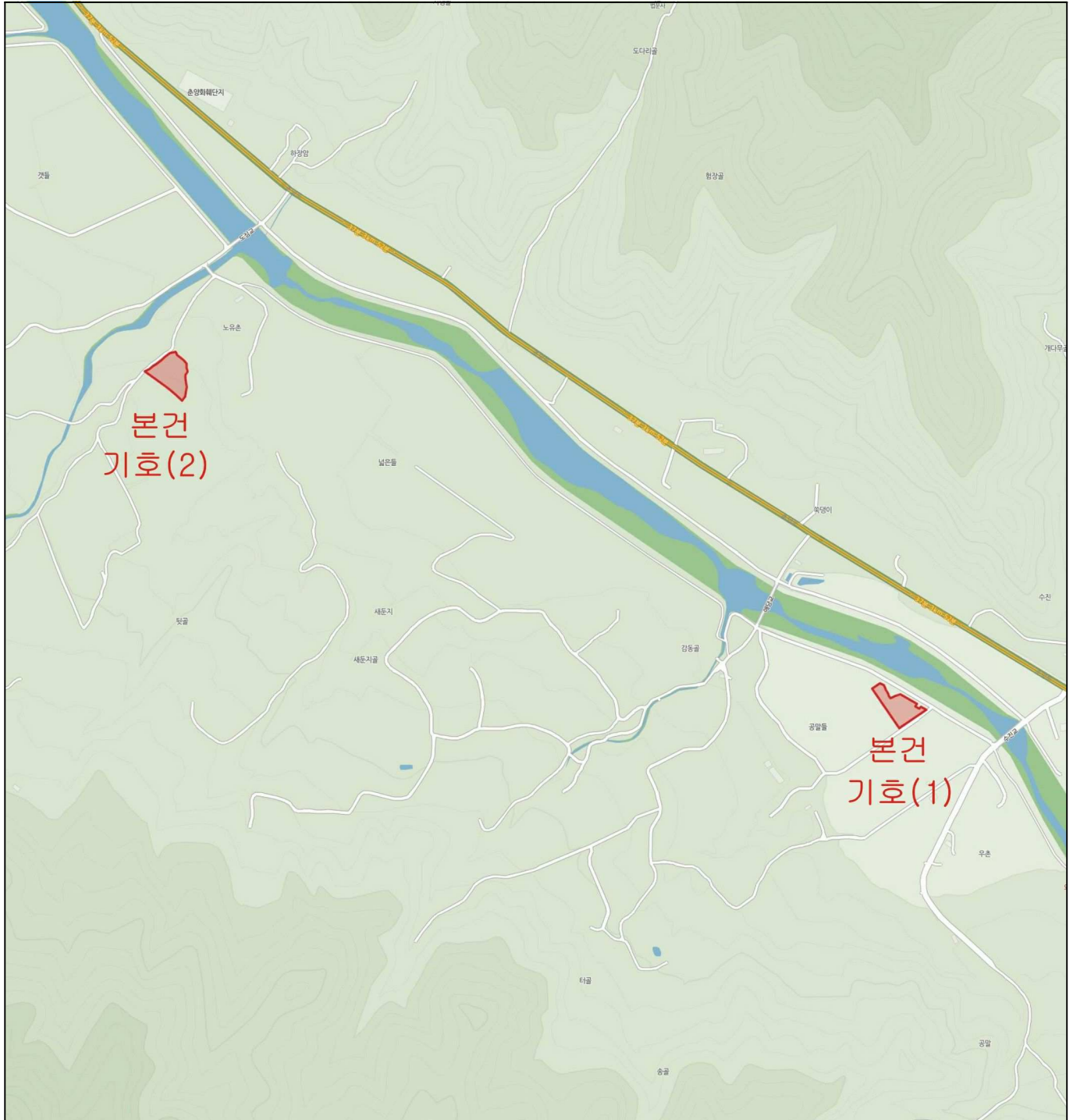
- \* 임대관계는 미상임.
- \* 본건 토지 중 기호(2)토지는 아래와 같이 건축허가를 득한 것으로 탐문조사 되었는데 자세한 허가 내용 및 진행사항 등은 해당부서에 확인을 요하는 사항이오니 참고하시기 바랍니다.
- \* 건축허가 내역
  - \* 허가번호 : 2016-종합민원과-신축신고-247
  - 1) 위치 : 경상북도 봉화군 춘양면 도심리 471
  - 2) 용도 : 동.식물관련시설 (우사)
  - 3) 대지면적 : 3,114㎡
  - 4) 건축면적 : 600㎡
  - 5) 연면적 : 600㎡
  - 6) 건폐율 : 19.27%
  - 7) 용적율 : 19.27%

# 광역위치도



소재지

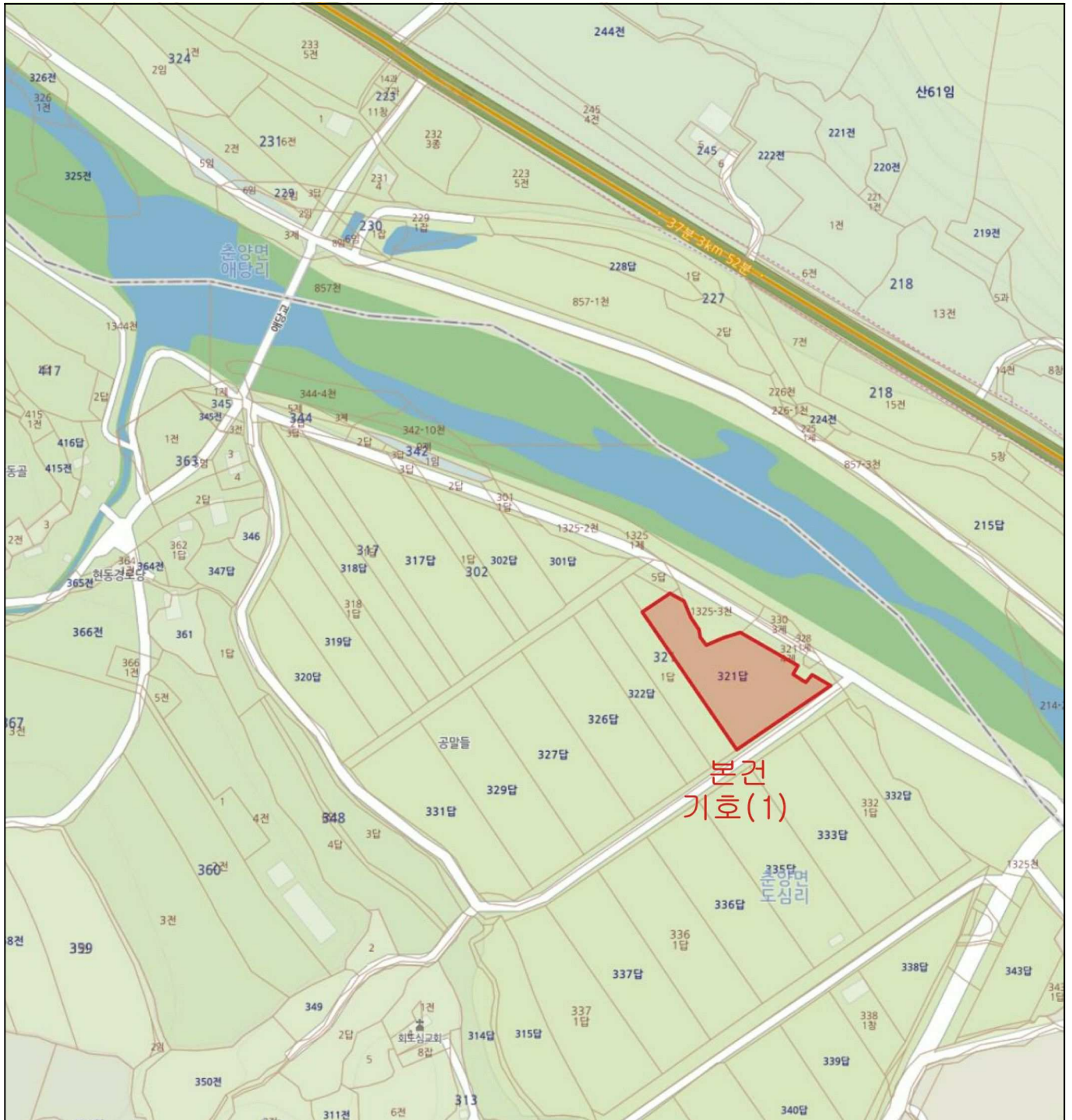
경상북도 봉화군 춘양면 도심리 321 외



# 위치도



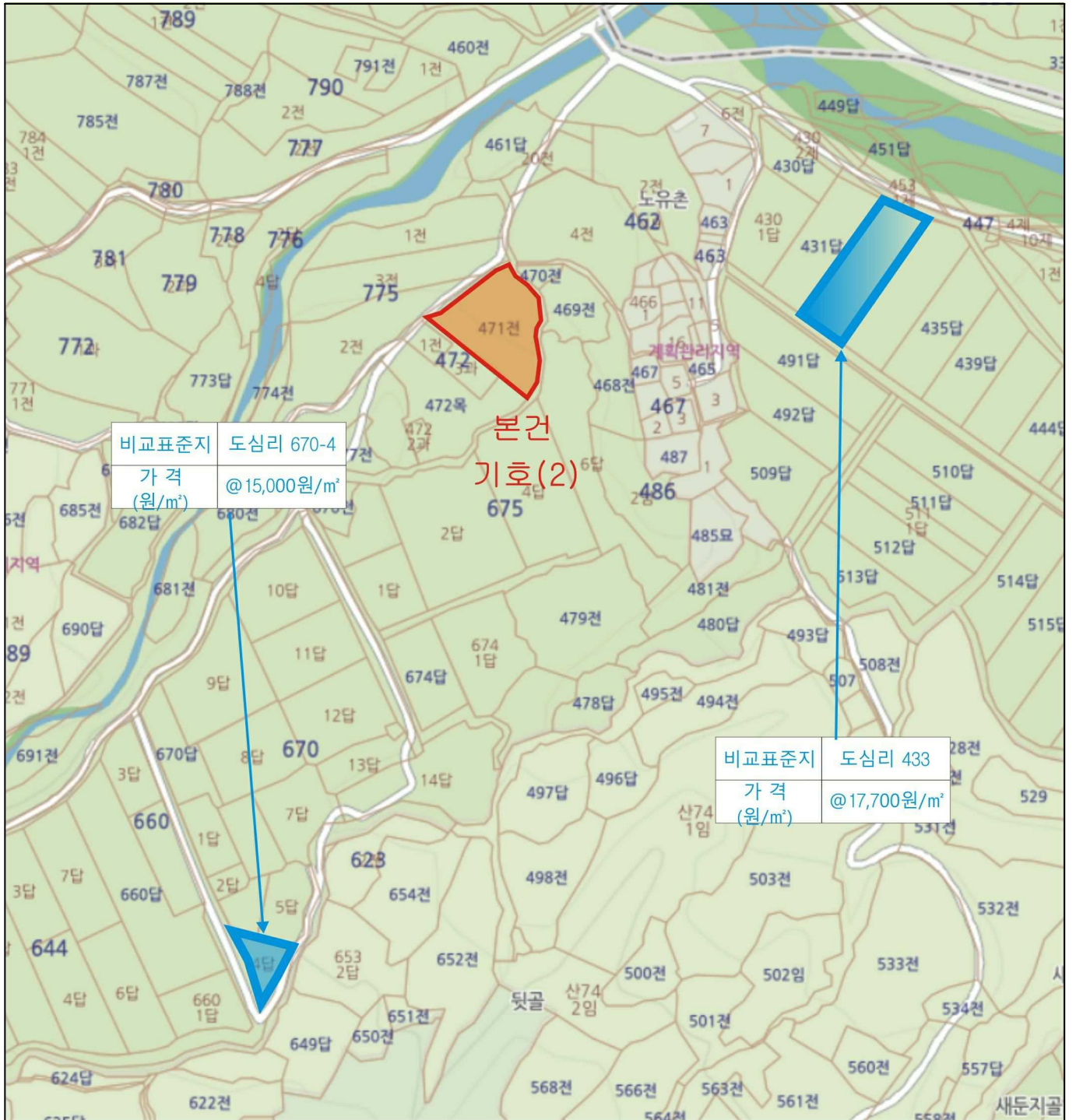
소재지 경상북도 봉화군 춘양면 도심리 321



# 위치도

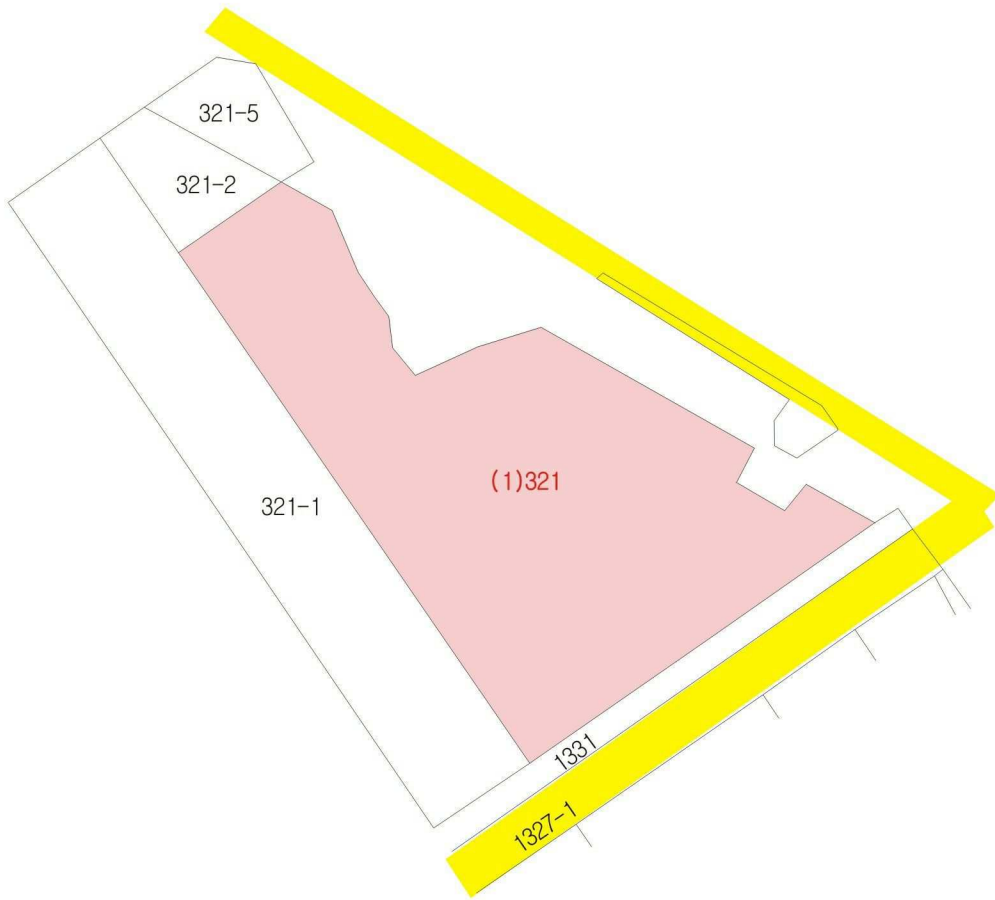


소재지	경상북도 봉화군 춘양면 도심리 471
-----	----------------------



# 지 적 도

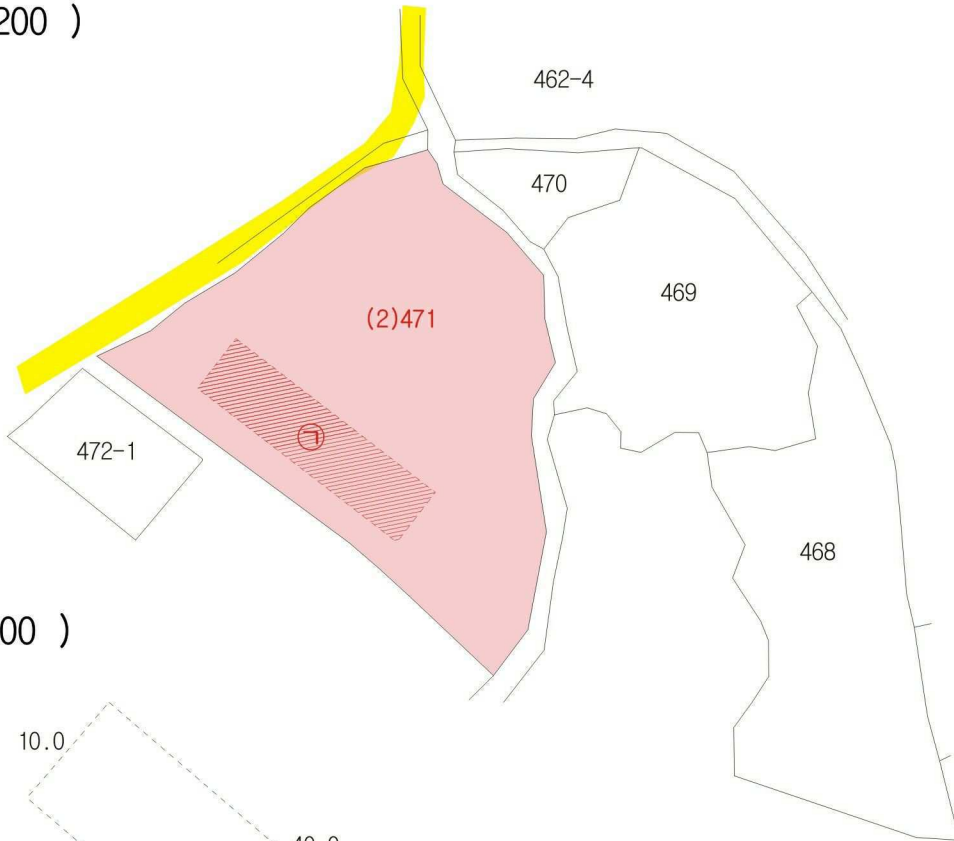
( S : 1/1200 )



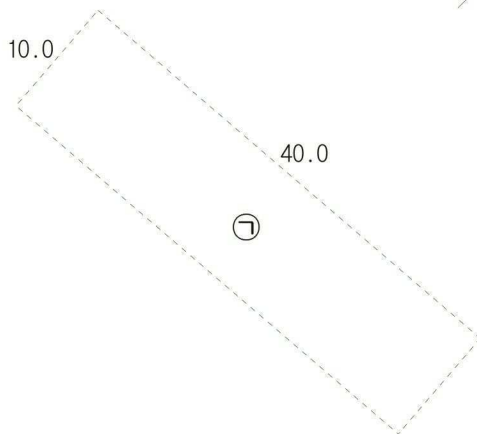
<b>범례</b>	적색 : 평가대상토지	평가건물 1층	평가제외건물(등기)
	황색 : 도로선	평가건물 2층	평가제외건물(미등기)
	적색실선 ; 계획도로선	평가건물 3층이상	지하층

# 지 적 도

( S : 1/1200 )



( S : 1/600 )



제시외 물건

ㄱ)철파이프조 강판지붕 단층 우사 (신축 중)  
40.0 X 10.0 ≒ 400.0㎡

**범례**

적색 : 평가대상토지	평가건물 1층	평가제외건물(등기)
황색 : 도로선	평가건물 2층	평가제외건물(미등기)
적색실선 ; 계획도로선	평가건물 3층이상	지하층



(1)



(1)



(1)



(2)



(2)



(2)



(2)



( )