

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 유한회사소백산업
소유물건(2025타경10174)

의뢰인: 대구지방법원 안동지원 사법보좌관
김은숙

감정평가서번호: SJ9-250304-8001

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.

(주)감정평가법인세종 대구경북지사

(토지)감정평가표

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

감정평가사 (인)
이 대 하

(주)감정평가법인세종 대구경북지사 지사장 대구경북지사장 (서명또는인)

감정평가액	일억삼백오십이만삼천사백사십구원정 (₩103,523,449.-)					
의뢰인	대구지방법원 안동지원 사법보좌관 김은숙		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	대구지방법원 안동지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	유한회사소백산업 (2025타경10174)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.03.18	2025.03.18	2025.03.18	
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	39,669 78,178x----- 119,929 이	토지	25,858.99 여	- 백	103,523,449
	합 계					₩103,523,449
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심 사 자 : 감정평가사 (인) 김 병 철					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 영주시 평은면 금광리 소재 '영주댐' 북측 원거리에 위치하는 부동산(토지)으로서, '대구지방법원 안동지원'의 **경매** 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

1) 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였습니다.

2) 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

3. 기준시점 및 실지조사 기간

1) 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 **2025년 03월 18일**을 기준시점으로 하였습니다.

2) 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따른 실지조사기간은 **2025년 03월 18일**입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가의 기준 및 방법

1) 감정평가의 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였습니다.

2) 본건 감정평가시 적용한 감정평가 방법

(1) 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

가. 토지

본건 토지는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항 본문 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 평가하되, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 검토한 후, 토지가액을 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기타 참고사항

- 1) 본건은 공유지분 중 '유한회사소백산업' 지분전부에 대한 감정평가로서, 대상 부동산의 위치파악이 곤란하여 토지 전체를 기준으로 단가를 산정하였으며, 면적은 귀 의뢰목록 상 지분비율에 의거 감정평가하였으니 경매 진행시 참고바랍니다.
- 2) 본건 기호(1)~(3) 지상에 자생하는 입목은 토지와 일체로 거래되는 관행을 고려하여 토지에 포함하여 감정평가하였습니다.
- 3) 본건 기호(1), (3) 토지는 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』상 둘 이상의 용도지역에 걸쳐있는 토지(농림지역, 보전관리지역)이나, 용도지역을 달리하는 부분의 면적비율이 현저하게 낮아 가치형성에 미치는 영향이 미미하다고 판단되는바, 주된 용도지역(농림지역)을 기준으로 감정평가하였습니다.
- 4) 본건 기호(1) 토지 지상에 육안상 확인되는 연고미상의 분묘2기 소재하는 바, 제한의 정도를 감안하여 감정평가하되, 위성사진 및 육안으로 식별 어려운 분묘 소재 가능성이 있으니, 경매진행시 참고바랍니다.
- 5) 본건 기호(1) 토지 일부는 별첨 '사진용지' 와 같이 산림이 별채된 상태인 바, 경매진행시 참고바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 대상물건의 개요

1. 토 지

기호	지번	지목	면적(m ²)	이용 상황	용도 지역	2024년 개별공시지가 (원/m ²)
1	평은면 금광리 산42-1	임야	75,533×39,669 /119,929 (24,984.10m ²)	자연림	농림지역, 보전관리	1,340
2	평은면 금광리 산42-28	임야	1,400×39,669/ 119,929 (463.08m ²)	자연림	농림지역	1,430
3	평은면 금광리 산42-33	임야	1,245×39,669/ 119,929 (411.81m ²)	자연림	농림지역, 보전관리	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 토지가액 산출

1. 감정평가방법의 적용

공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법을 적용하여 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 후 대상 토지의 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 공시지가 기준법에 의한 시산가액

1) 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 높은 아래의 표준지(A)를 선정하였습니다.

[공시기준일 : 2025.01.01]

구분	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	평은면 금광리 산46	4,757	임야	자연림	농림지역	맹지	부정형 급경사	1,110	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 시점수정

시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 당해 지역의 지가 변동 추이를 보다 적절히 반영한다고 판단되는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 시점수정치로 결정하였습니다. (미발표시 직전월 지가변동률 적용, 이하동일)

용도지역	지가변동률(%)	비고
농림지역	0.137% (1.00137)	경상북도 영주시 (25.01.01~25.03.18) (농림) 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.055 $(1 + 0.00055) * (1 + 0.00055 * 46/31)$ $\quad \quad \quad = 1.00137$

3) 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일합니다.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교 항목

[임야지대]

개 별 요 인 항 목		
조 건	항 목	세 부 항 목
접근조건	교통의 편부 등	인근 역과의 접근성
		인근 취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고, 방위
		경사, 경사면의 위치
		경사의 굴곡
토양, 토질	토양, 토질의 양부	
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제
		기타 규제 등
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 개별요인 비교치

본건 기호	비교 표준지	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	비교치
1	A	1.10	0.90	1.00	1.00	0.990
의견		본건은 비교표준지(A) 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세하나, 자연조건(지세, 방위 및 면적 등)에서 열세합니다.				
2, 3	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
의견		본건은 비교표준지(A) 대비 전반적인 개별요인 대등합니다.				

5) 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

표준지공시지가는 과세, 보상 및 일반거래 목적 평가시 산정기준이 되는 공시가격으로서, 지가수준과의 균형성 및 지가동향을 보다 적절하게 반영하기 위해 그 밖의 요인 보정이 필요하며, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항, 대법원판례 2003다38207판결, 2002두 5054, 국토교통부유권해석(건설교통부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인보정의 필요성을 인정하고 있습니다.

(2) 그 밖의 요인 보정치의 산정

가. 산식

(사례기준 표준지 평가) 사례가격 × (사정보정) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인

(표준지공시지가 시점수정) 공시지가 × 시점수정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 인근지역 내 평가사례

[출처: 감정평가정보(KAPA HUB PLUS)]

기호	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	용도지역	토지단가 (원/㎡)	사례 구분	기준시점	비고
#1	문수면 수도리 산00	14,119	임야	농림지역, 보전관리 (자연림)	4,100	경매	2024.05.20	-
#2	평은면 용혈리 산00	37	임야	농림지역, 보전관리 (자연림)	7,250	보상	2019.11.29	평균단가

다. 인근지역 내 거래사례

[출처: 감정평가정보체계(KAIS), 등기사항전부증명서]

기호	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	거래금액 (원)	거래시점	비고
#3	평은면 용혈리 산00	12,694	임야	농림지역, 보전관리 (자연림)	2,363	30,000,000	2022.05.06	-
#4	문수면 만방리 산00	9,719	임야	농림지역 (자연림)	3,395	33,000,000	2018.05.04	지분 매매

라. 그 밖의 요인 보정 산정

㉓ 사례선정

인근지역 또는 동일수급권내 유사지역에 소재하고, 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하며, 제반 가치형성요인이 유사한 사정이 개입되지 아니한 거래사례 또는 평가사례 중 **적용사례 #1** 선정하였습니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉞ 그 밖의 요인 보정치 산정

구분	단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격차율
적용사례 #1	4,100	1.01001	1.000	1.000	4,141	3.724
표준지 A	1,110	1.00137	-	-	1,112	
산정 내용	시점 수정	경상북도 영주시 농림지역 지가변동률(2024.05.20 ~ 2025.03.18 : 1.01001)				
	지역 요인	표준지(A)와 적용사례(#1)는 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일합니다.(1.000)				
	개별 요인	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	비교치
		1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
표준지(A)는 적용사례(#1) 대비 전반적인 개별요인 대등합니다.						

㉟ 인근 유사토지 지가수준

구분	인근 유사토지 지가수준
본건	인근지역 내 유사토지의 정상 지가수준은 개별토지의 위치, 형상 및 도로조건 등에 따라 차이를 보이고 있으며, 농림지역 내 자연림의 경우 @3,000원/㎡ ~ @5,000원/㎡ 내외 수준으로 조사됩니다.

㊱ 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 참고자료인 정상적인 거래사례 또는 평가사례 및 대상 토지가 속한 인근지역 내 유사 토지의 정상 지가수준 등을 종합적으로 참작하여 적절한 평가를 위해 아래와 같이 증액 보정하였습니다.

비교표준지(A)	3.72
----------	------

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 공시지가 기준법에 의한 시산가액 산정

(1) 토지단가 산정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	1,110	1.00137	1.000	0.990	3.72	4,094	4,000
2, 3	1,110	1.00137	1.000	1.000	3.72	4,135	4,100

(2) 공시지가 기준법에 의한 시산가액

기호	사정면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
1	24,984.10	4,000	99,936,400	‘유한회사소백산업’ 지분전부
2	463.08	4,100	1,898,628	
3	411.81	4,100	1,688,421	
합계			103,523,449	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

1) 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

2) 거래사례의 선정

(1) 인근지역 내 거래사례

[출처: 감정평가정보체계(KAIS), 등기사항전부증명서]

기호	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	거래금액 (원)	거래시점	비고
#3	평은면 용혈리 산00	12,694	임야	농림지역, 보전관리 (자연림)	2,363	30,000,000	2022.05.06	-

(2) 거래사례의 선정

상기 거래사례는 대상 부동산 인근지역 및 동일수급권 내 소재하는 사례로서, 용도지역 · 이용상황 등이 유사하고 대상물건과 위치적 · 물적 유사성이 높은 **거래사례 #3** 선정하였습니다.

3) 사정보정

상기 선정된 거래사례는 정상적인 사례로 판단되어, 별도의 사정보정은 불필요합니다. **(1.00)**

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 시점수정

시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 동일 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 시점수정치로 결정하였습니다.

적용사례	시점수정기간	시점수정치	비 고
#3	2022.05.06 ~ 2025.03.18	1.03752	경상북도 영주시 농림지역

5) 지역요인 비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일합니다. (1.000)

6) 개별요인 비교

본건 기호	거래 사례	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	비교치
1	#3	1.70	1.00	1.00	1.00	1.700
의 견		본건은 거래사례(#3) 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세합니다.				
2, 3	#3	1.60	1.10	1.00	1.00	1.760
의 견		본건은 거래사례(#3) 대비 접근조건(교통의 편부 등) 및 자연조건(지세, 방위 등)에서 우세합니다.				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7) 거래사례 비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 토지단가 산정

기호	거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	2,363	1.00	1.03752	1.000	1.700	4,168	4,100
2, 3	2,363	1.00	1.03752	1.000	1.760	4,315	4,300

(2) 거래사례 비교법에 의한 시산가액

기호	사정면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
1	24,984.10	4,100	102,434,810	‘유한회사소백산업’ 지분전부
2	463.08	4,300	1,991,244	
3	411.81	4,300	1,770,783	
합계			106,196,837	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정 및 의견

1. 각 방법에 의한 시산가액

구분	공시지가기준법	거래사례비교법	비고
본건	103,523,449	106,196,837	-

2. 감정평가액 결정에 관한 의견

인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례, 거래사례 및 장래동향 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법을 적용한 토지가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

3. 감정평가액의 결정

기호	사정면적(m ²)	토지단가(원/m ²)	시산가액(원)	비고
1	24984.10	4,000	99,936,400	'유한회사소백산업' 지분전부
2	463.08	4,100	1,898,628	
3	411.81	4,100	1,688,421	
합계	25,858.99		103,523,449	

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 영주시 평은면 금광리	산42-1	임야	농림지역, 보전관리지역	39,669 75,533x----- -- 119,929	24,984.1	4,000	99,936,400	유한회사 소백산업 지분전부, 입목포함, 분묘감안
2	"	산42-28	임야	농림지역	39,669 1,400x----- -- 119,929	463.08	4,100	1,898,628	유한회사 소백산업 지분전부, 입목포함
3	"	산42-33	임야	농림지역 보전관리지역	39,669 1,245x----- -- 119,929	411.81	4,100	1,688,421	유한회사 소백산업 지분전부, 입목포함
합 계								₩103,523,449.-	
				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 영주시 평은면 금광리 소재 '영주댐' 북측 원거리에 위치하며, 부근일대는 농경지 및 자연림 등으로 형성된 순수임야지대로서, 주위환경 보통입니다.

(2) 교통상황

본건 및 인근까지 차량 접근 가능하며, 제반교통사정 보통입니다.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1): 부정형의 토지로서, 남측 하향 급경사지대내 위치하며, '자연림' 상태입니다.

기호(2): 장방형의 토지로서, 남측 하향 급경사지대내 위치하며, '자연림' 상태입니다.

기호(3): 부정형의 토지로서, 남측 하향 급경사지대내 위치하며, '자연림' 상태입니다.

(4) 인접 도로상태

본건 남측으로 왕복2차선 도로와 접합니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1): 농림지역, 보전관리지역,
가축사육제한구역(2024-09-23)(전부제한구역(모든축종제한)), 보전산지, 임업용산지,
준보전산지, 중점경관관리구역(2022-12-27)입니다.

기호(2): 농림지역, 가축사육제한구역(2024-09-23)(전부제한구역(모든축종제한)), 보전산지,
임업용산지, 중점경관관리구역(2022-12-27)입니다.

기호(3): 농림지역, 보전관리지역,
가축사육제한구역(2024-09-23)(전부제한구역(모든축종제한)), 보전산지, 임업용산지,
준보전산지, 중점경관관리구역(2022-12-27)입니다.

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

—

(7) 공부와의 차이

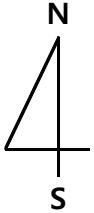
없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

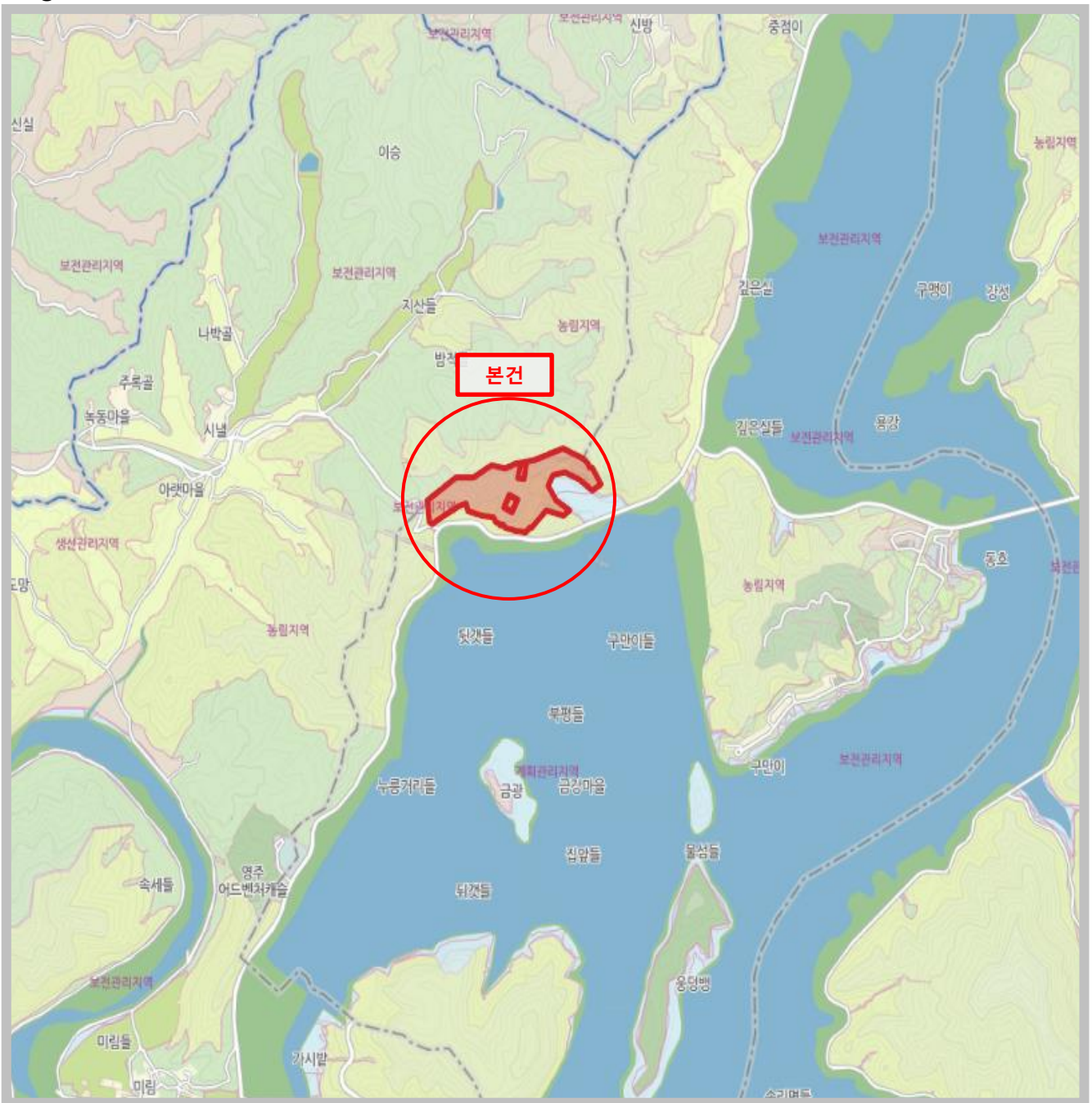
1)임대관계: 미상입니다.

2)기타: —

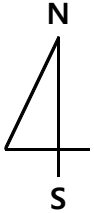
광역위치도



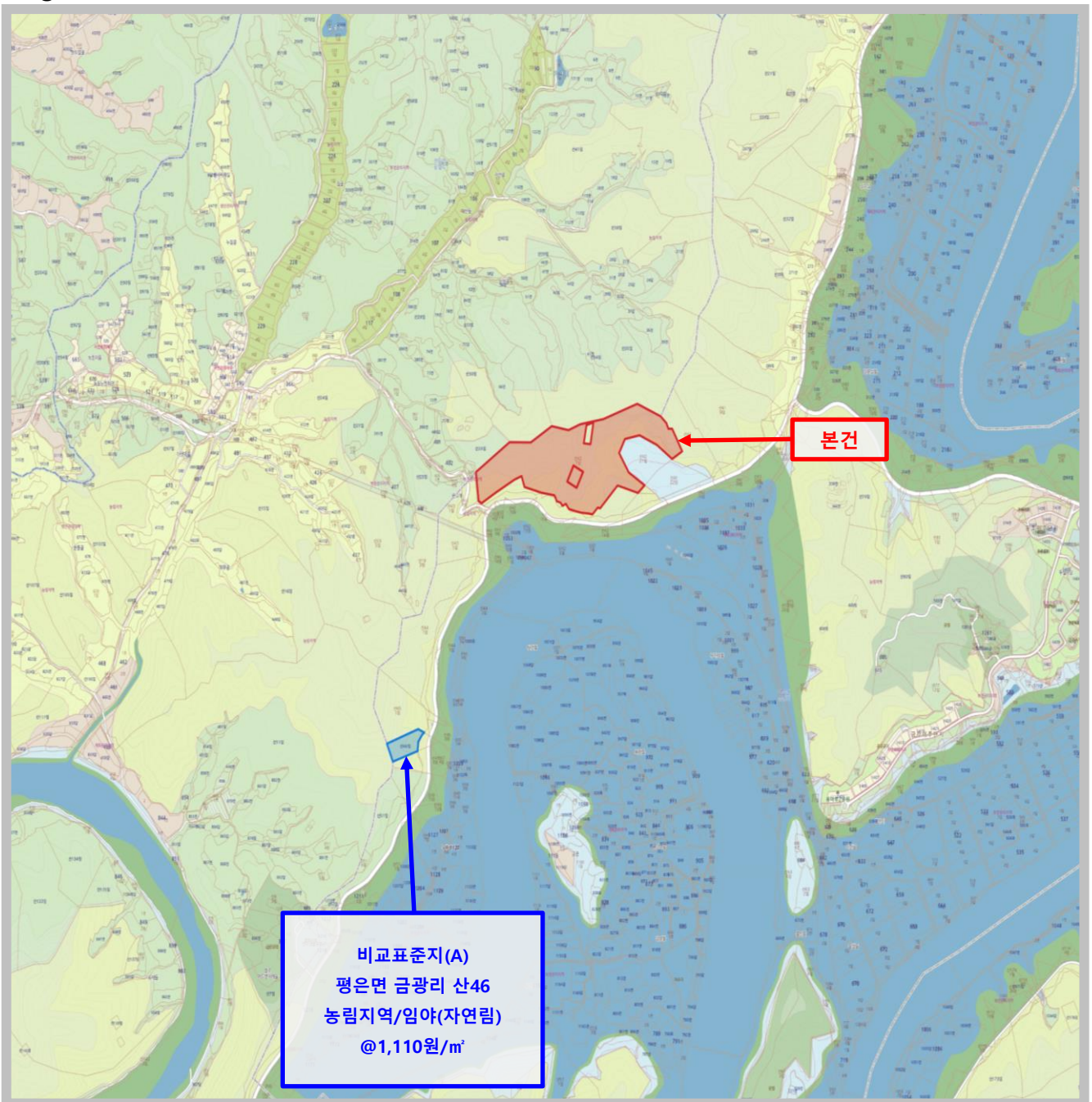
소재지	경상북도 영주시 평은면 금광리 산42-1 외
-----	--------------------------



상 세 위 치 도

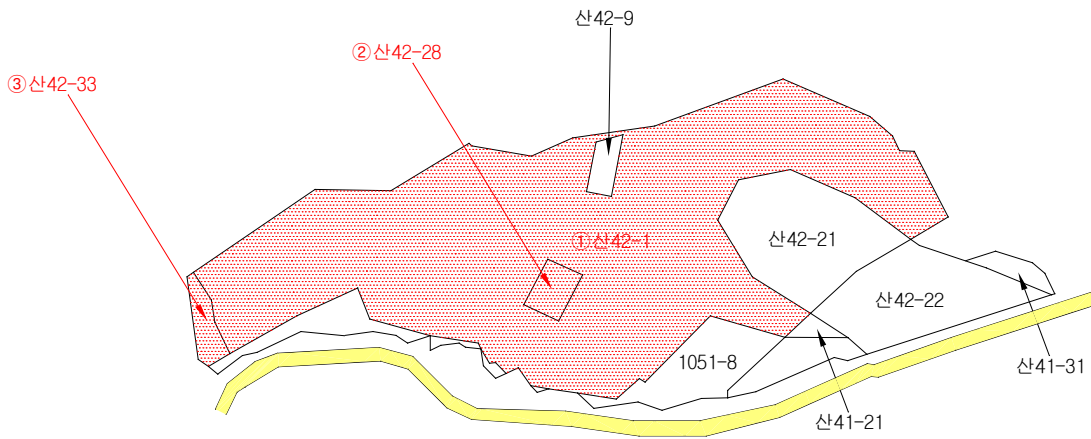











소재지	경상북도 영주시 평은면 금광리 산42-1 외
-----	--------------------------



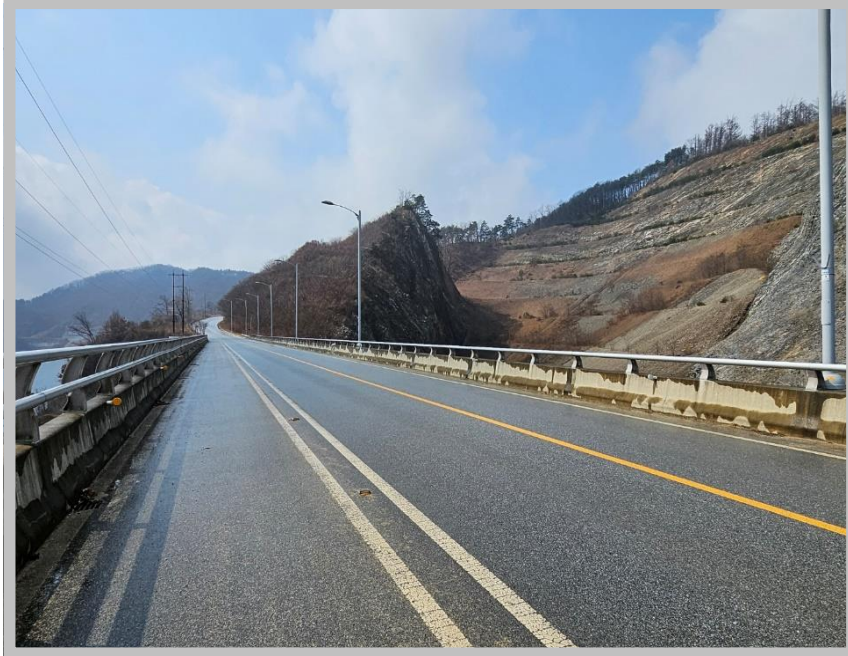
지 적 및 건 물 개 황 도

N
S : 1/6000
S

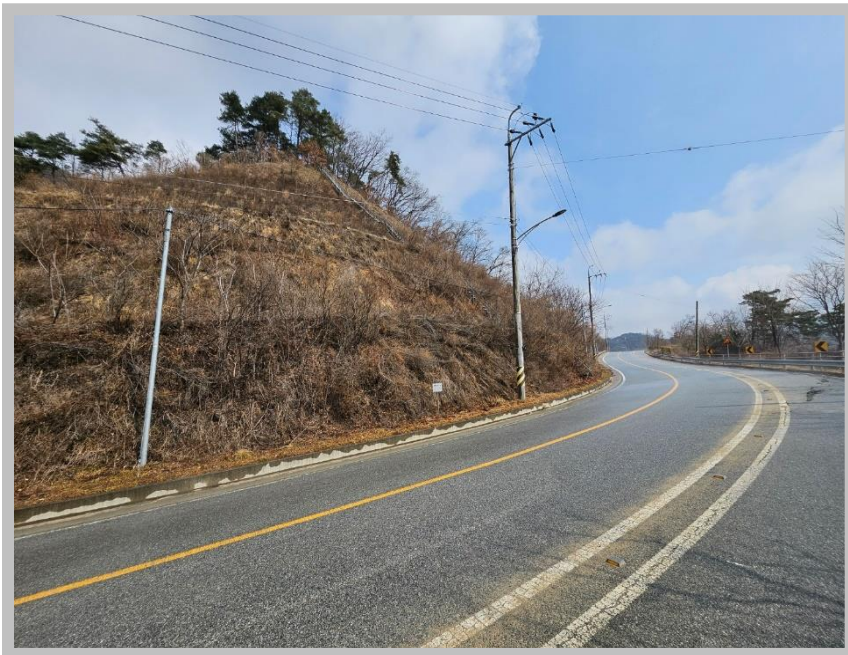


범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도 로 선		평가건물 1층		평가제외건물(등기)
		도시계획선		평가건물 2층		평가제외건물(미등기)

사 진 용 지

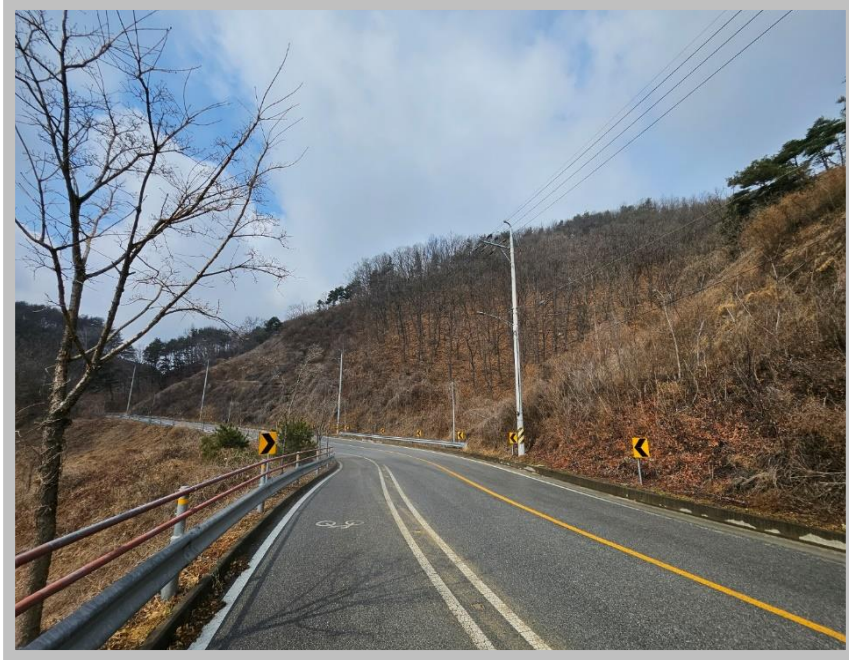


[본건 전경]



[본건 전경]

사 진 용 지



[본건 전경]



[본건 전경]

사 진 용 지



[기호(1) 전경]



[기호(1) 지상위 분묘]

사 진 용 지



[기호(1) 지상위 분묘]