

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명:	경상북도 의성군 의성읍 업리 산179-2 소재 토지 (2025-05251-A01)
의뢰인:	한국자산관리공사 대구경북지역본부장
감정평가서 번호:	H25-0520-149



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

홍익감정평가사사무소



(토지)감정평가표

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

감정평가사

이 선 영

이 선 영



감정평가액	삼천삼백팔만사천원정 (₩33,084,000.-)			
의뢰인	한국자산관리공사 대구경북지역본부장	감정평가 목 적	공매(국세, 지방세)	
제출처	한국자산관리공사 대구경북지역본부	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	이숙희 (2025-05251-A01)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근거	귀 의뢰목록 (토지 등기사항전부증명서 외)	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.05.29	2025.05.29	2025.06.02

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	27,570	토지	27,570	1,200	33,084,000
	이		하	여	백	
합 계						₩33,084,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가의 개요

1. 평가목적

본건은 경상북도 의성군 의성읍 읍리에 소재하는 부동산으로서, 한국자산관리공사 대구경북지역본부의 구매목적에 위한 감정평가입니다.

2. 평가에 관련된 법적근거 및 대상목록

- 1) 본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련법령이 정하는 바에 따라 평가하였으며, 평가대상 목록과 형상 및 이용상황 등에 대하여는 평가명세표, 평가요항표, 위치도 등을 참고하시기 바랍니다.
- 2) 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 '시장가치'를 기준으로 감정평가하였습니다.

3. 기준시점

2025년 05월 29일(가격조사 완료일)

4. 실지조사.실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2025년 05월 29일이며, 가격조사 완료일은 2025년 05월 29일자로 귀 제시목록으로 하여 대상물건을 확인하였습니다.

5. 평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제11조 및 제12조에 따라 대상물건마다 개별로 감정평가하되, 거래사례, 평가전례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 평가방법의 적용

1) 토지의 평가

「감정평가에 관한 규칙」 제14조의 규정에 따라 토지는 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 가격시점까지의 지가변동을, 생산자 물가지수 및 당해 토지의 위치, 형상, 이용상황, 주위환경 등 개별적제요인과 인근지역의 지역적 제특성 및 인근지역의 정상적인 지가수준 등을 종합 참작하였으며, 지상의 자연생 입목은 거래관행을 고려하여 임지가격에 포함하여 감정평가하였습니다.

II. 토지가격의 산출

1. 대상토지의 개요

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	비 고
1	의성군 의성읍 업리 산179-2	27,570	임야	자연림	농림지역	맹지	부정형 급경사	

2. 표준지 공시지가 선정

본건과 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 동일 또는 유사한 표준지 공시지가 중에서 평가대상토지와 비교성이 높은 표준지를 선정하였습니다.

(2025. 01. 01 기준)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	주위환경	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	업리 산77	67,835	임야	자연림	농림지역	마을주변 산림지대	세로 (불)	부정형 급경사	798

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 시점수정(지가변동률: 용도지역기준)

국토교통부장관이 조사·발표한 비교표준지가 있는 시, 군, 구의 같은 용도지역별 지가변동률을 공시기준일로부터 가격시점까지 산정하여 적용하되, 가격시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전 월의 지가변동률을 추정 적용하였습니다.

용도지역	기 간	지가변동률 (%)	지가지수	2025년 04월 지가변동률
경상북도 의성군 농림지역	2025. 01. 01 ~ 2025. 05. 29	0.615	1.00615	0.136

4. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역 내에 소재하여 지역적제요인 대등합니다.
(지역요인 격차율 : 1.000)

5. 개별요인 비교

1) 임야지대의 개별요인 비교항목

개별요인	비 교 항 목
접근조건	교통의 편부 등
자연조건	일조, 지세, 방위, 토양, 토질 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도 등
기타조건	기타

2) 개별요인 비교치

표준지 (기호)	대상토지 (기호)	개별요인 비교내역	개별요인 비교치
가	1	본건은 공시지가 표준지 대비 접근조건(교통의 편부 등), 자연조건(지세 등)에서 열세함.	0.855

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 그 밖의 요인 보정치의 결정

1) 인근지역 내의 평가선례 및 거래사례

(자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS 및 등기사항전부증명서)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	평가액 (원/㎡)	가격시점	평가 목적	비고
1	업리 산11*	26,975	임	농림지역	1,300	2024.05.17	경매	
2	석탑리 산20*	36,099	임	농림지역 보전관리	1,191	2020.12.11	거래 사례	
3	업리 산3*	20,173	임	농림지역 생산물리	3,866	2020.10.20	거래 사례	

2) 그 밖의 요인 보정치의 결정

본건과 비교가능한 평가선례 및 거래사례의 지가수준과 최근 부동산 경기의 추세 및 전반적인 경기상황 등으로 보아 인근지역의 정상적인 지가수준이 공시지가수준과 괴리되어 현실가격의 반영에 미흡하다고 판단되는 바, 적절한 지가산정을 위하여 그 밖의 요인 보정치를 결정하였습니다.

[표준지 가)와 평가선례 1)와의 비교]

구분	소재지	토지가격 (원/㎡)	시점 수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	비교치
평가선례(1) 기준 표준지(가) 감정평가가격	업리 산11*	1,300	1.01779	1.000	1.100	1,455	1.812
표준지(가)의 현재가격	업리 산77	798	1.00615	-	-	803	

(1)시점수정(2024.05.17 ~ 2025.05.29): 1.779%

(2)지역요인: 비교표준지 인근지역에 위치하여 지역적특성 동일함(1.000).

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(3)개별요인

접근조건	자연조건	행정적 조건	기타조건	누계치
1.10	1.00	1.00	1.00	1.100

* 상기한 바와 같이 평가선례를 기준한 표준지 감정평가가격과 표준지 공시지가와의 격차, 지가수준 등을 참작하여 본건 감정평가에 적용할 그 밖의 요인 보정치를 1.81으로 결정하였습니다.

7. 토지가격의 결정

상기 사항을 종합 참작하여 토지의 가격을 결정하였습니다.

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	시산가격 (원/㎡)	평가가격 (원/㎡)	비고
1	798	1.00615	1.000	0.855	1.81	1,243	1,200	

III. 감정평가액 결정의견

1. 시산가격 조정 및 감정평가액 결정

상기한 가격자료에 의해 공시지가기준법을 적용하여 산정한 토지가액을 다른 감정평가 방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가격과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나 인근의 평가전례, 거래사례, 가격수준 등을 종합 고려할 때, 다른 감정평가방법(원가법 및 수익환원법)을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어 다음과 같이 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

구분	일련 번호	단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	평가액 (원)	비고
토지	1	1,200	27,570	33,084,000	입목포함
합 계				33,084,000	

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	단가(원/㎡)	금액(원)	
1.	경상북도 의성군 의성읍 업리	산179-2	임야	농림지역	27,570	27,570	1,200	33,084,000	입목포함
	합 계			이	하	여	백	₩33,084,000.-	

토 지 감 정 평 가 요 항 표

- | | | |
|--------------|------------------------|--------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 도 로 상 태 | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교 통 상 황 | 5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태 | |
| 3. 형상 및 이용상황 | 6. 제시목록외의 물건 | 8. 임대관계 및 기타 |

1. 위치 및 주위환경

본건은 경상북도 의성군 의성읍 업리 소재 “우두동마을” 남서측 인근에 위치하며, 부근은 임야 등으로 형성되어 있는 순수 산림지대임.

2. 교 통 상 황

본건까지 차량 접근이 불가능하며, 제반 교통사정 다소 불편시 됨.

3. 형상 및 이용상황

급경사지대 부정형의 토지로서 자연림 상태임.

4. 도 로 상 태

맹지임.

5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태

농림지역, 가축사육제한구역(2022-09-01)(일부제한구역(개, 돼지)_1,000㎡미만) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2022-09-01)(일부제한구역[(닭(평사), 오리, 메추리)]_3,000㎡미만)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 보전산지<산지관리법>, 임업용산지<산지관리법>임.

6. 제시목록외의 물건

없 음.

7. 공부와의 차이

없 음.

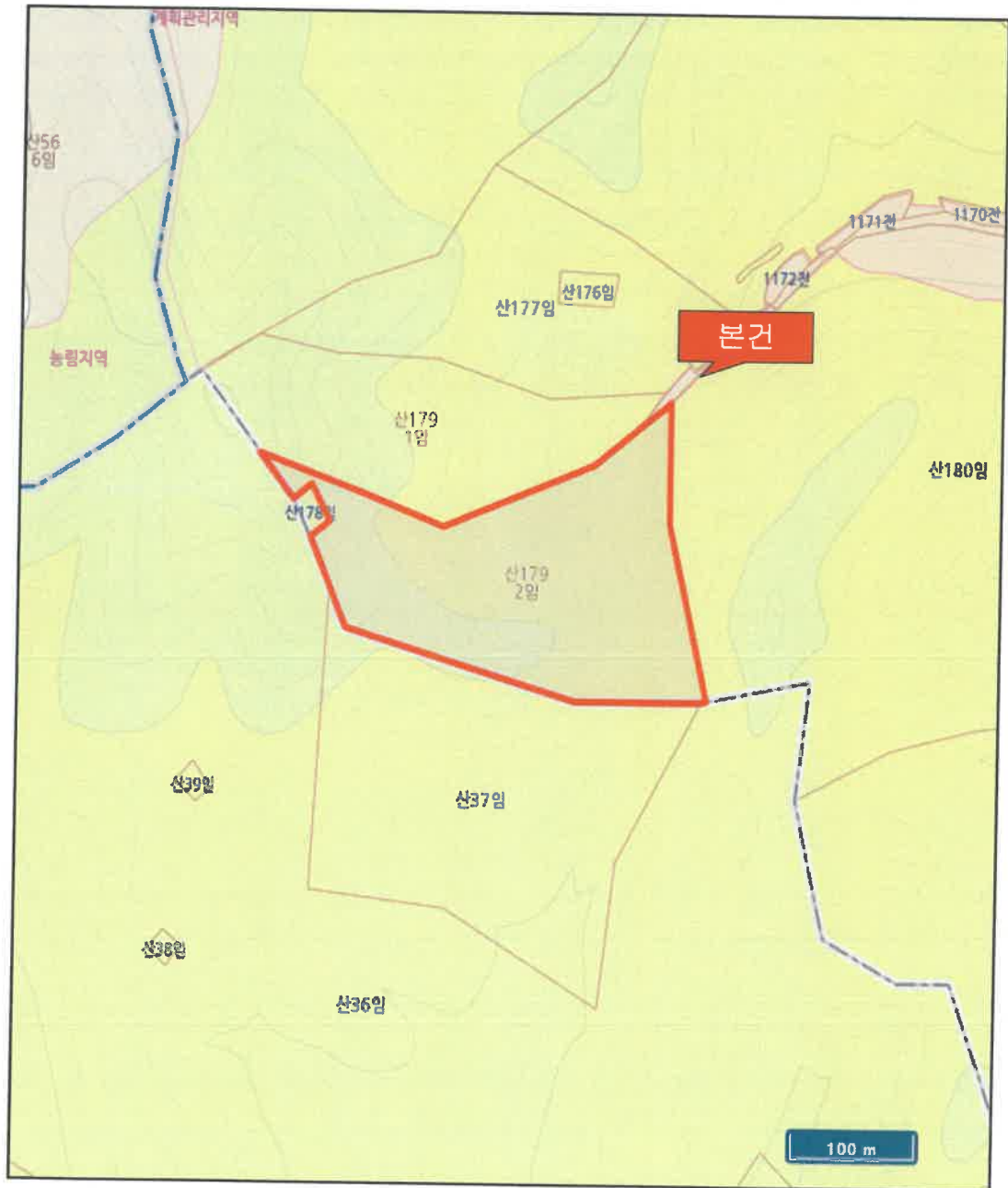
8. 임대관계 및 기타

- 1) 임대관계: 미상임.
- 2) 기 타: 없 음.

위 치 도



소 재 지	경상북도 의성군 의성읍 읍리 산179-2번지
-------	--------------------------



위 치 도

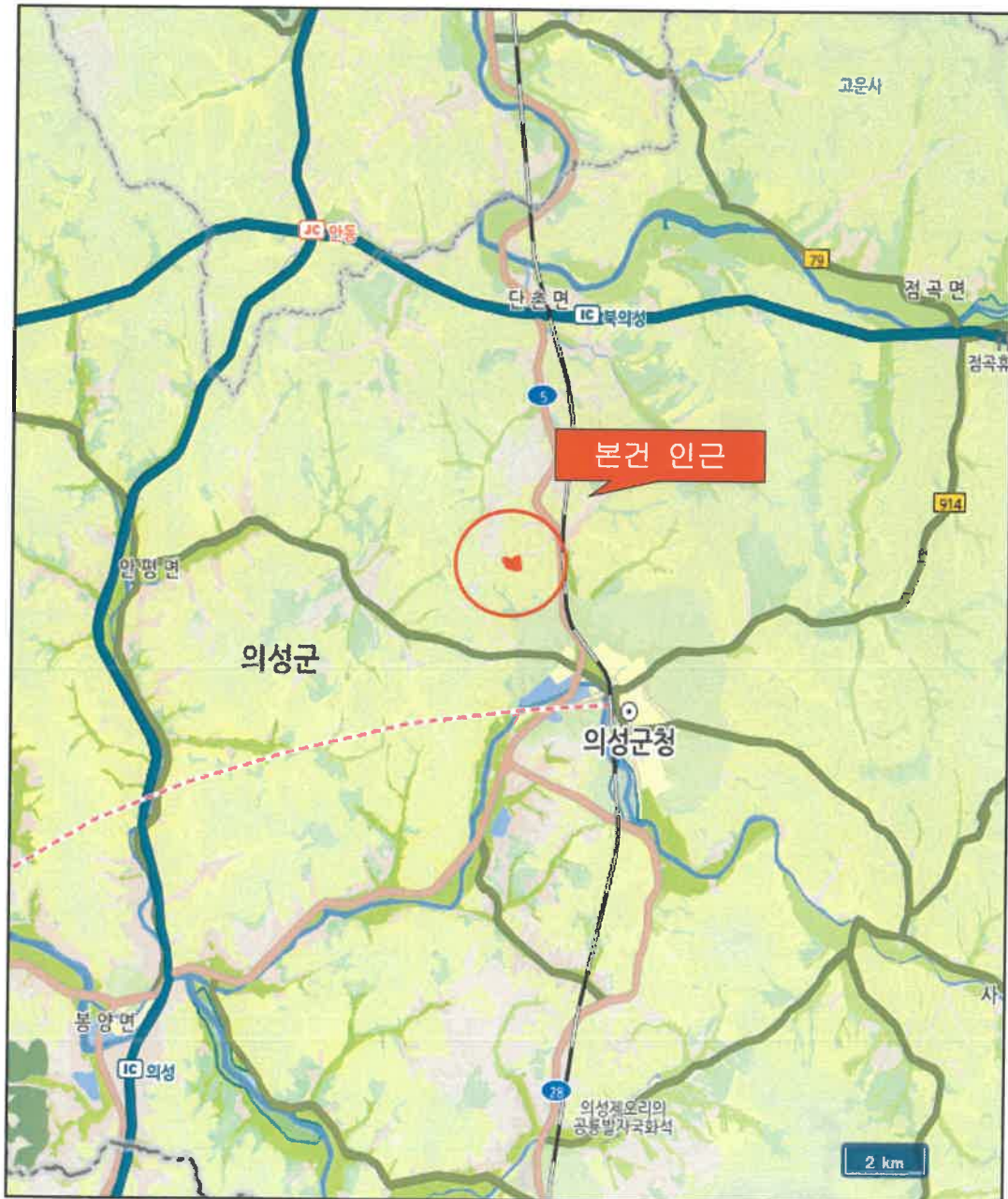


광역위치도



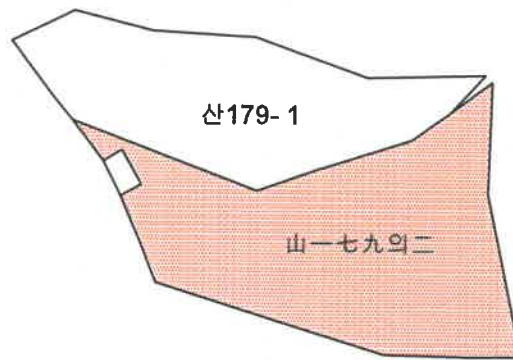
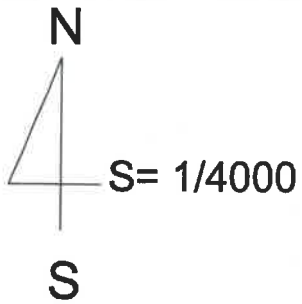
소재지

경상북도 의성군 의성읍 업리 산179-2번지

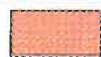


현 황 도

(지적 및 건물개황도)



범례



평가대상토지



도로



계획도로선



평가건물 1층



평가건물 2층



평가건물 3층이상



제시외



평가제외건물



용도지역 구분선

사 진 용 지



【 북동측 진입부 주위 】



【 본건 주위 】

사 진 용 지



【 위성 사진 】