

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 이호진 외 9명  
소유물건(2025타경100325)

의뢰인: 대구지방법원 안동지원  
사법보좌관 김은숙

감정평가서번호: SJ9-250512-8002

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	삼억이천칠백오십칠만원정 (₩327,570,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 안동지원 사법보좌관 김은숙		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	대구지방법원 안동지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이호진 외 9명 (2025타경100325)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.05.14	2025.05.13 ~ 2025.05.14	2025.05.14	
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	21,838	토지	21,838	15,000	327,570,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩327,570,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심 사 자 : 감정평가사 김 병 철					(인)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 봉화군 봉화읍 내성리 소재 '내성초등학교' 남측 인근에 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 05월 14일**을 기준시점으로 하였습니다.

#### 2) 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따른 실지조사기간은 **2025년 05월 13일 ~ 2025년 05월 14일(2일간)**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) 본건 지상에 자생하는 입목은 토지와 일체로 거래되는 관행을 고려하여 토지에 포함하여 감정평가하였습니다.

2) 본건 지상에 육안상 확인되는 연고 미상의 분묘1기 소재하는 바, 제한의 정도를 감안하여 감정평가하되, 위성사진 및 육안으로 식별 어려운 분묘 소재 가능성이 있으니, 경매진행시 참고바랍니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### Ⅱ. 대상물건의 개요

#### 1. 토 지

기호	지번	지목	면적(m <sup>2</sup> )	이용 상황	용도 지역	2025년 개별공시지가 (원/m <sup>2</sup> )
1	봉화읍 내성리 산56	임야	21,838	자연림	자연녹지	2,670

## 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	봉화읍 내성리 산56-1	22,097	임야	자연림	자연녹지	맹지	부정형 급경사	1,640	-

## 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
녹지지역	<b>0.298%</b> (1.00298)	경상북도 봉화군 (25.01.01~25.05.14 ) (녹지)  2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.207 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.064  $( 1 + 0.00207 ) * ( 1 + 0.00064 * 44/31 )$ $= 1.00298$

3) 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일합니다.	<b>1.000</b>

## 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	1.50	1.30	1.00	1.00	1.950
의 견		본건은 비교표준지(A) 대비 접근조건(교통의 편부 등) 및 자연조건(지세, 방위 등)에서 우세합니다.				

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

$$\begin{aligned}
 & \text{(사례기준 표준지 평가) 사례가격} \times \text{(사정보정)} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} \\
 & \text{-----} \\
 & \text{(표준지공시지가 시점수정) 공시지가} \times \text{시점수정}
 \end{aligned}$$

## 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	봉화읍 해저리 산0-0	2,555	임야	자연녹지 (자연림)	5,400	공매	2024.08.06	-
#2	봉화읍 해저리 산0-0	49,585	임야	자연녹지 (자연림)	9,700	매수	2020.11.02	평균단가

다. 인근지역 내 거래사례

[출처: 감정평가정보체계(KAIS), 등기사항전부증명서]

기호	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	거래금액 (원)	거래시점	비고
#3	봉화읍 삼계리 산00-0	777	임야	자연녹지 (자연림)	12,870	10,000,000	2021.04.29	-
#4	봉화읍 해저리 산00-0	88,661	임야	자연녹지 (자연림)	5,797	514,000,000	2023.12.26	-

라. 그 밖의 요인 보정 산정

㉞ 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

㉔ 그 밖의 요인 보정치 산정

구분	단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격차율
적용사례 #1	5,400	1.00567	1.000	1.440	7,820	4.754
표준지 A	1,640	1.00298	-	-	1,645	
산정 내용	시점 수정	경상북도 봉화군 녹지지역 자가변동률(2024.08.06 ~ 2025.05.14 : 1.00567)				
	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
		1.20	1.20	1.00	1.00	1.440
표준지(A)는 적용사례(#1) 대비 접근조건(교통의 편부 등) 및 자연조건(지세, 방위 등)에서 우세합니다.						

㉕ 인근 유사토지 지가수준

구분	인근 유사토지 지가수준
본건	인근지역 내 유사토지의 정상 지가수준은 개별토지의 위치, 형상 및 도로조건 등에 따라 차이를 보이고 있으며, 자연림의 경우 @15,000원/㎡ ~ @20,000원/㎡ 내외 수준으로 조사됩니다.

㉖ 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)	4.75
----------	------

## 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	1,640	1.00298	1.000	1.950	4.75	15,236	15,000

(2) 공시지가 기준법에 의한 시산가액

기호	사정면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
1	21,838	15,000	327,570,000	-
<b>합계</b>			<b>327,570,000</b>	

## 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	봉화읍 삼계리 산00-0	777	임야	자연녹지 (자연림)	12,870	10,000,000	2021.04.29	-

(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	2021.04.29 ~ 2025.05.14	1.02387	경상북도 봉화군 녹지지역

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	1.50	0.85	1.00	1.00	1.275
의 견		본건은 거래사례(#3) 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 우세하나, 자연조건(지세, 방위 및 면적 등)에서 열세합니다.				

## 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	12,870	1.00	1.02387	1.000	1.275	16,801	16,000

(2) 거래사례 비교법에 의한 시산가액

기호	사정면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
1	21,838	16,000	349,408,000	-
<b>합계</b>			<b>349,408,000</b>	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### IV. 감정평가액의 결정 및 의견

#### 1. 각 방법에 의한 시산가액

구분	공시지가기준법	거래사례비교법	비고
본건	327,570,000	349,408,000	-

#### 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 <sup>2</sup> )	토지단가(원/m <sup>2</sup> )	시산가액(원)	비고
1	21,838	15,000	327,570,000	-
<b>합계</b>	<b>21,838</b>		<b>327,570,000</b>	

# 토지건물 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 봉화군 봉화읍 내성리	산56	임야	자연녹지지역	21,838	21,838	15,000	327,570,000	입목포함, 분묘감안
<b>합 계</b>								<b>₩327,570,000.-</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 봉화읍 내성리 소재 '내성초등학교' 남측 인근에 위치하며, 부근일대는 아파트, 단독주택, 근린생활시설, 농경지 및 자연림 등으로 혼재되어 형성된 마을주변 산림지대로서, 주위환경 보통입니다.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 진출입 가능하며, 제반교통사정 보통입니다.

## (3) 형태 및 이용상태

본건은 부정형의 토지로서, 북서측 하향 완경사지대 내 위치하며, '자연림' 상태입니다.

## (4) 인접 도로상태

본건 북측으로 왕복4차선 포장도로와 접하며, 서측으로 일부 도로 개설 공사 진행중에 있습니다.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 자연녹지지역(2016-12-15), 가축사육제한구역(전부제한), 상대보호구역(2014-07-23), 준보전산지(준보전산지)입니다.

## (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) |                |

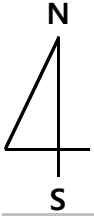
(7) 공부와의 차이

없습니다.

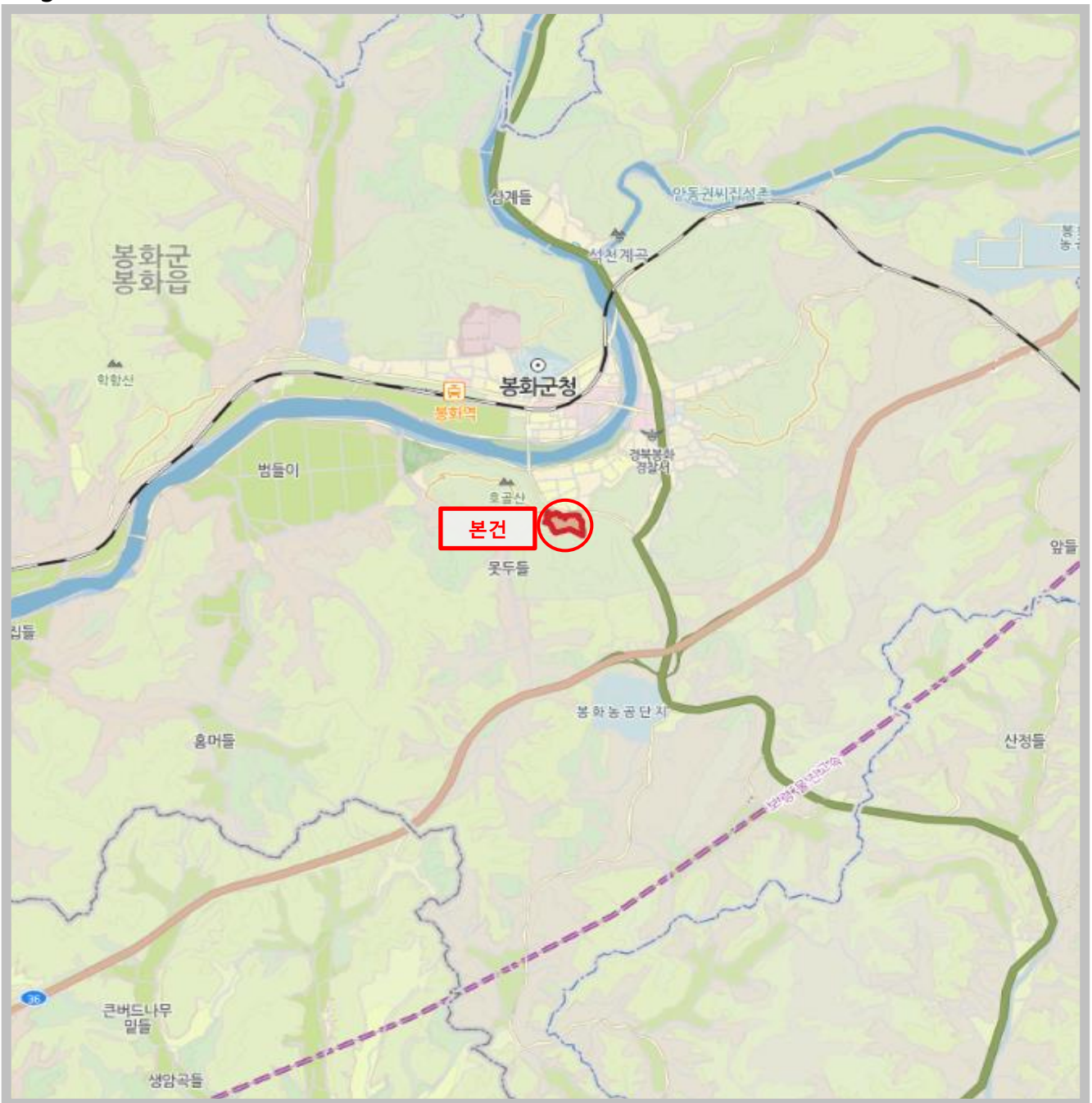
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계: 미상입니다.
- 2)기타: —

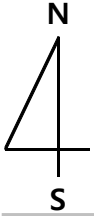
# 광역위치도



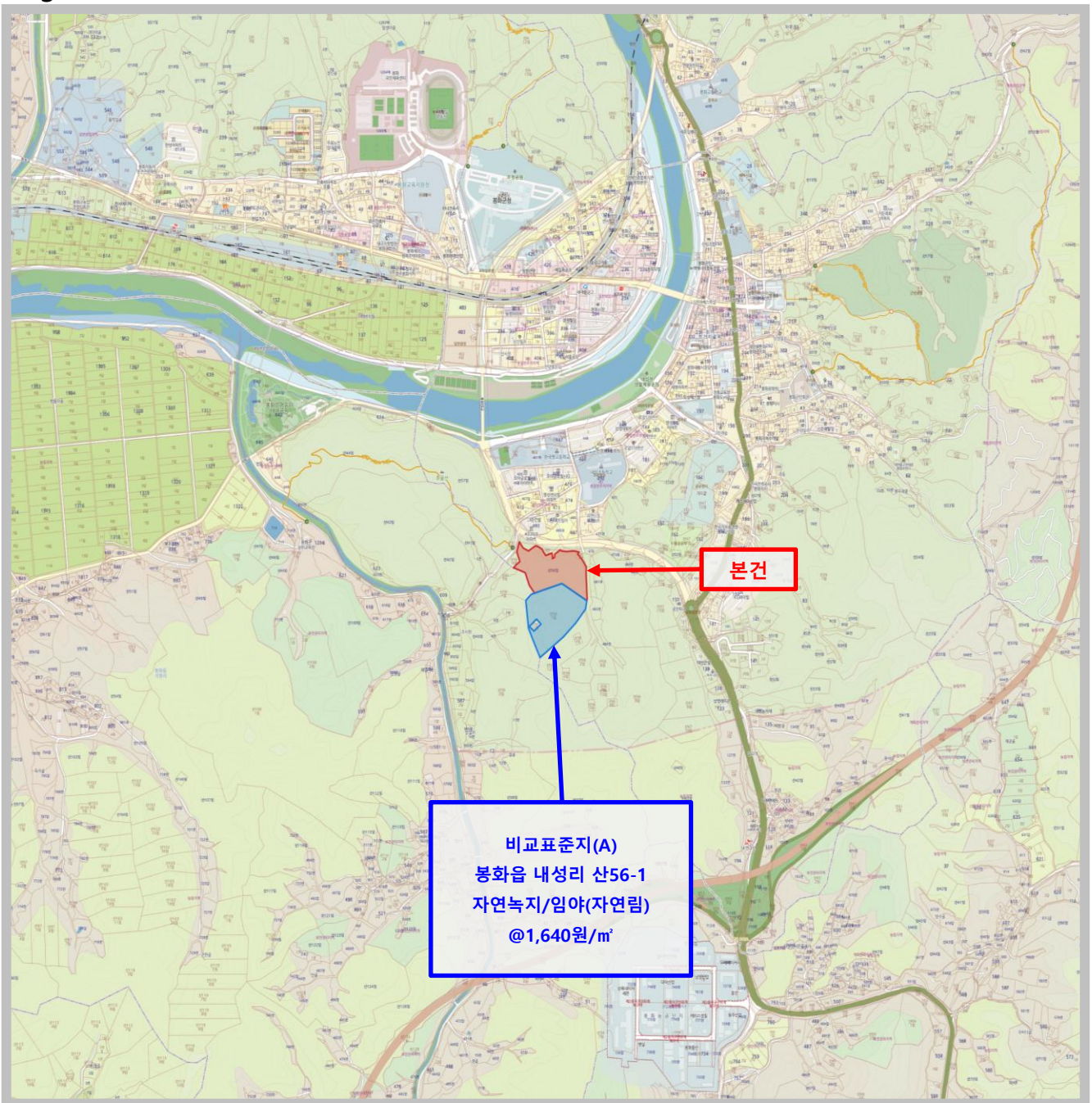
소재지	경상북도 봉화군 봉화읍 내성리 산56
-----	----------------------



# 상 세 위 치 도

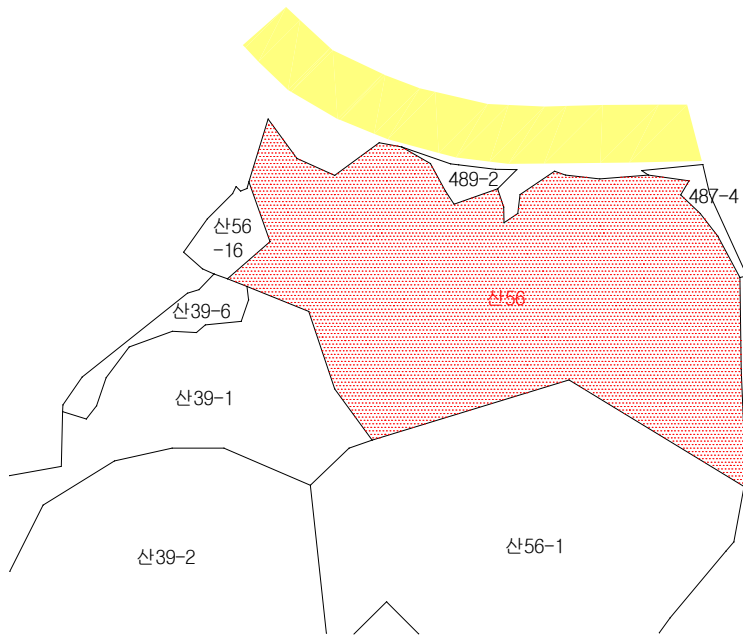


소재지	경상북도 봉화군 봉화읍 내성리 산56
-----	----------------------



# 지 적 및 건 물 개 황 도

N  
S : 1/3200  
S



범 례	<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: red; border: 1px solid black;"></span> 평가대상토지	<span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 1px dashed red;"></span> 용도지역구분선	<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, red 2px, red 4px); border: 1px solid red;"></span> 평가건물3층이상
	<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background-color: yellow; border: 1px solid black;"></span> 도 로 선	<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background: repeating-linear-gradient(-45deg, transparent, transparent 2px, red 2px, red 4px); border: 1px solid red;"></span> 평가건물 1층	<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border: 1px solid red;"></span> 평가제외건물(등기)
	<span style="display: inline-block; width: 20px; border-bottom: 1px solid red;"></span> 도시계획선	<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; background: radial-gradient(circle, red 1px, transparent 1px); background-size: 4px 4px; border: 1px solid red;"></span> 평가건물 2층	<span style="display: inline-block; width: 20px; height: 10px; border: 1px dashed red;"></span> 평가제외건물(미등기)

# 사 진 용 지



[본건 전경]



[본건 전경]

# 사 진 용 지



[본건 전경]



[본건 지상위 분묘부분]