

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 이광우 외 2명 소유물건(2025타경100391)

의뢰인 : 대구지방법원 안동지원 사법보좌관 김은숙

감정서번호 : 20250617

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나
타인(의뢰인 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.

정성 감정평가사사무소

TEL. 010-7751-2664

FAX. 0504-440-2664

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사

정 철 원

(인)

감정평가액	칠천일백사만일천삼백원정(₩71,041,300.-)					
의뢰인	대구지방법원 안동지원 사법보좌관 김은숙	감정평가목적	법원경매			
제출처	대구지방법원 안동지원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이광우 외 2명 (2025타경100391)	감정평가조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.06.23	2025.06.23	2025.06.23		
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	2,297	토지	2,297	-	63,903,000
	제시외건물	(99.90)	제시외건물	(99.90)	-	7,138,300
합계					₩71,041,300	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I

감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상북도 봉화군 법전면 놀산리 소재 ‘놀산1리 마을회관’ 북동측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 대구지방법원 안동지원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거, 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였습니다.

3. 감정평가조건

없습니다.

4. 실지조사기간 및 기준시점

가. 실지조사기간

본건 실지 조사기간은 2025년 6월 23일 ~ 2025년 6월 23일까지 1일간입니다.

나. 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 6월 23일로 합니다.

5. 감정평가의 근거 및 방법 적용

가. 감정평가의 근거

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 감정평가방법의 적용

1) 감정평가방법

■ 부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방식(방법)에는 ‘비용성’에 기초한 원가방식(원가법 및 적산법 등), ‘시장성’에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법 등), ‘수익성’에 기초한 수익방식(수익환원법 및 수익분석법 등)이 있습니다.

■ 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있을거라는 ‘비용성’에 근거하며, ‘공급측면’에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

- 원가방식에는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘원가법’, 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 ‘적산법’ 등이 있습니다.

■ 비교방식이란 대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있을거라는 ‘시장성’에 근거하며, ‘실증적인 교환측면’에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

- 비교방식에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)을 산정하는 ‘거래사례비교법(임대사례비교법)’, 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 ‘공시지가기준법’ 등이 있습니다.

■ 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익을 얻을 수 있을 거라는 ‘수익성’에 근거하며, ‘수요측면’에서 수익과 가치의 상관관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

- 수익방식에는 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘수익환원법’, 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 ‘수익분석법’ 등이 있습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 감정평가방법의 적용

- 본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제1항에 의거하여 토지만을 개별로 감정평가 하였습니다.
- 본건 토지가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제14조 등에 따라 공시지가기 준법으로 가액을 산출하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료 및 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

6. 그 밖의 사항

- 대상토지 기호(2) 지상에 연고자 미상의 분묘 2기 소재함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 대상 부동산의 개요

1. 평가대상 토지

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	접면도로	형상 지세	2025.01.01 개별공시지가 (원/㎡)
1	논산리 1064	대	314	단독주택	계획관리	세로(가)	가장형 평지	10,500
2	논산리 1065	전	1,983	전	계획관리	세로(가)	부정형 완경사	7,000

III 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 산출개요

『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하였습니다.

나. 비교표준지의 선정

1) 비교표준지의 선정기준

- ① 용도지역 · 지구 · 구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것.
- ② 실제 이용상황 등이 같거나 유사할 것.
- ③ 주위환경 등이 같거나 유사할 것.
- ④ 당해 또는 인접 시 · 군 · 구 안의 인근지역에 위치하며, 지리적으로 가능한 가까이 있을 것.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 비교표준지 선정

이상의 선정기준을 종합적으로 고려하여 가장 적합한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정합니다.

(공시기준일 : 2025. 01. 01)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	접면도로	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)
A	눌산리 1135-5	대	725	단독주택	계획관리	세로(가)	부정형 완경사	15,700
B	눌산리 1138	전	3,918	전	계획관리	세로(가)	부정형 완경사	10,200

다. 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제2호 및 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 의거하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 수정하였습니다.

■ 비교표준지(A) 시점수정치

소재지	용도지역	산정기간	변동률(%)	비 고
경상북도 봉화군	계획관리	2025.01.01 ~ 2025.06.23	0.611 (1.00611)	경상북도 봉화군 (25.01.01~25.06.23) (계획관리) 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.428 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.101 (1 + 0.00428) * (1 + 0.00101 * 54/30) ≒ 1.00611

※ 2025년 01월 이후의 지가변동률이 미고시되어 직전월의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

라. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하여 지역요인은 대등합니다.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

조 건	개 별 요 인 항 목(주거지대)	
	항 목	세 부 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장, 보도
		계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등, 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근 토지의 이용상황
		인근 토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무
특별고압성 등과의 거리		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
		부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획, 3면획지
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

조 건	개 별 요 인 항 목(농경지대)	
	항 목	세 부 항 목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개, 배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
기타 재해의 위험성		
획지조건	면적, 경사 등	면적
		경사
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교치

구 분	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
기호(1) /비교표준지(A)	1.00	0.90	1.00	0.95	1.00	1.00	0.855
기호(2) /비교표준지(B)	1.00	0.80	1.00	0.90	1.00	1.00	0.720

결정의견

기호(1) /비교표준지(A) 대비 접근조건(접면도로의 상태 등) 및 획지조건(형상 등)에서 열세합니다.

기호(2) /비교표준지(B) 대비 접근조건 및 획지조건 다소 열세합니다.

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

그 밖의 요인 보정이란 ‘토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인, 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 거래사례 및 평가전례 등을 참작하여 보정하는 것’으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538,1991.12.28.), 대법원판례(1993.09.10 선고 92누16300, 1998.07.10 선고 98두6067, 2004.05.14 선고 2003다38207) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 인근지역의 평가사례

[출처: 한국감정평가사 협회 자료]

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	접면도로	토지단가(원/㎡)	기준시점	비고
ㄱ	논산리 ●●●	대	398	계획관리	세로(가)	32,000	2024.05.18	공매
ㄴ	소천리 ◆◆◆	전	110	계획관리	세로(가)	30,000	2024.01.29	담보

3) 인근 유사토지의 지가수준

인근 유사 토지	본건과 유사한 토지의 경우 약 @30,000원/㎡ 내외 정도 수준입니다.
----------	--

4) 산식

$$\begin{aligned}
 \text{그 밖의 요인 보정치} &= \frac{\text{사례기준 표준지의 가격}}{\text{표준지공시지가 기준시점 가격}} \\
 &= \frac{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}
 \end{aligned}$$

5) 그 밖의 요인 분석

■ 적용사례 선정

적용사례	기호 (ㄱ, ㄴ)
적용사례 선정의견	상기 인근 비교사례 중 용도지역이 동일하고, 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 인정되는 비교사례를 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 적용사례 시점수정치

적용사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
ㄱ	2024.05.18. ~ 2025.06.23.	1.01332	봉화군 계획관리
ㄴ	2024.01.29. ~ 2025.06.23.	1.01554	

■ 지역요인 비교

- 비교표준지와 적용사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다. (1.00)

■ 개별요인 비교

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
비교표준지(A) / 적용사례(ㄱ)	1.00	1.20	1.00	1.00	1.00	1.00	1.200
결정의견							

비교표준지(A)

/적용사례(ㄱ)대비 접근조건 우세합니다.

구 분	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
비교표준지(B) / 적용사례(ㄴ)	1.25	1.00	1.00	1.00	1.00	1.25
결정의견						

비교표준지(B)

/적용사례(ㄴ)대비 접근조건(농로의 상태 등) 우세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 그 밖의 요인 보정치 산정

- 비교표준지(A)와 적용사례(ㄱ)의 비교

구 분	가 격	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격 차 율
적용사례기준 표준지가격	32,000	1.01332	1.00	1.20	38,911	2.463
기준시점 표준지가격	15,700	1.00611	1.00	1.000	15,796	

- 비교표준지(B)와 적용사례(ㄴ)의 비교

구 분	가 격	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격 차 율
적용사례기준 표준지가격	30,000	1.01554	1.00	1.25	38,083	3.711
기준시점 표준지가격	10,200	1.00611	1.00	1.000	10,262	

7) 그 밖의 요인보정치의 결정

인근지역 내 대상 토지와 유사한 부동산의 정상적인 지가수준을 고려하고, 인근지역 내 최근 평가전례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정합니다.

비교표준지	용도지역	그 밖의 요인 보정치
A	계획관리지역	2.46
B		3.71

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 토지단가 산정

구분	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	15,700	1.00611	1.00	0.855	2.46	33,224	33,000
2	10,200	1.00611	1.00	0.720	3.71	27,413	27,000

2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

구 분	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1,2	2,297	-	63,903,000	-
공시지가기준법에 의한 시산가액(합계)			<u>63,903,000</u>	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ

감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정의견

상기 평가전례, 거래사례, 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 평가목적 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정합니다.

2. 감정평가액 결정

구 분	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
토 지	2,297	63,903,000	-
감정평가액(합계)		<u>63,903,000</u>	

토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		단 가	금 액	비 고
					공 부	사 정			
1	경상북도 봉화군 법전면 눌산리	1064	대	계획관리지역	314	314	33,000	10,362,000	
2	"	1065	전	계획관리지역	1,983	1,983	27,000	53,541,000	제시외건물 감안한 토지가격 37,478,700
	(제시외건물)								
ㄱ	경상북도 봉화군 법전면 눌산리	1065 위지상	주택	목조 기와지붕 단층	(48.4)	48.4	92,800	4,491,520	650,000 x 5/35 관찰감가
ㄴ	"	1065 외 지상	창고	목조 스레트지붕 단층	(44.4)	44.4	56,200	2,495,280	450,000 x 5/40 관찰감가
ㄷ	"	"	창고	목조 스레트지붕 단층	(5.2)	5.2	20,000	104,000	120,000 x 5/30 관찰감가
ㄹ	"	"	변소	목조 스레트지붕 단층	(1.9)	1.9	25,000	47,500	150,000 x 5/30 관찰감가
합 계								₩71,041,300.-	
				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) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)	

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경상북도 봉화군 법전면 눌산리 소재 "눌산1리 마을회관" 북동측 인근에 위치하며, 부근 일대는 농촌 취락지대로서 단독주택 및 농경지 등으로 형성된 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진입이 가능하며, 제반 교통사정은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

- (1): 가장형의 토지로서 '주거나지'로 이용중임.
 (2): 부정형의 토지로서 '전' 및 '묘지', 일부 '주거용 건부지'로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 남동측으로 폭 약 3미터의 포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 가축사육제한구역(전부제한)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률)

(6) 제시목록 외의 물건

별첨 "지적 및 건물개황도"에 도시한 바와 같이 제시외건물 기호 ㄱ~ㄴ이 소재함.

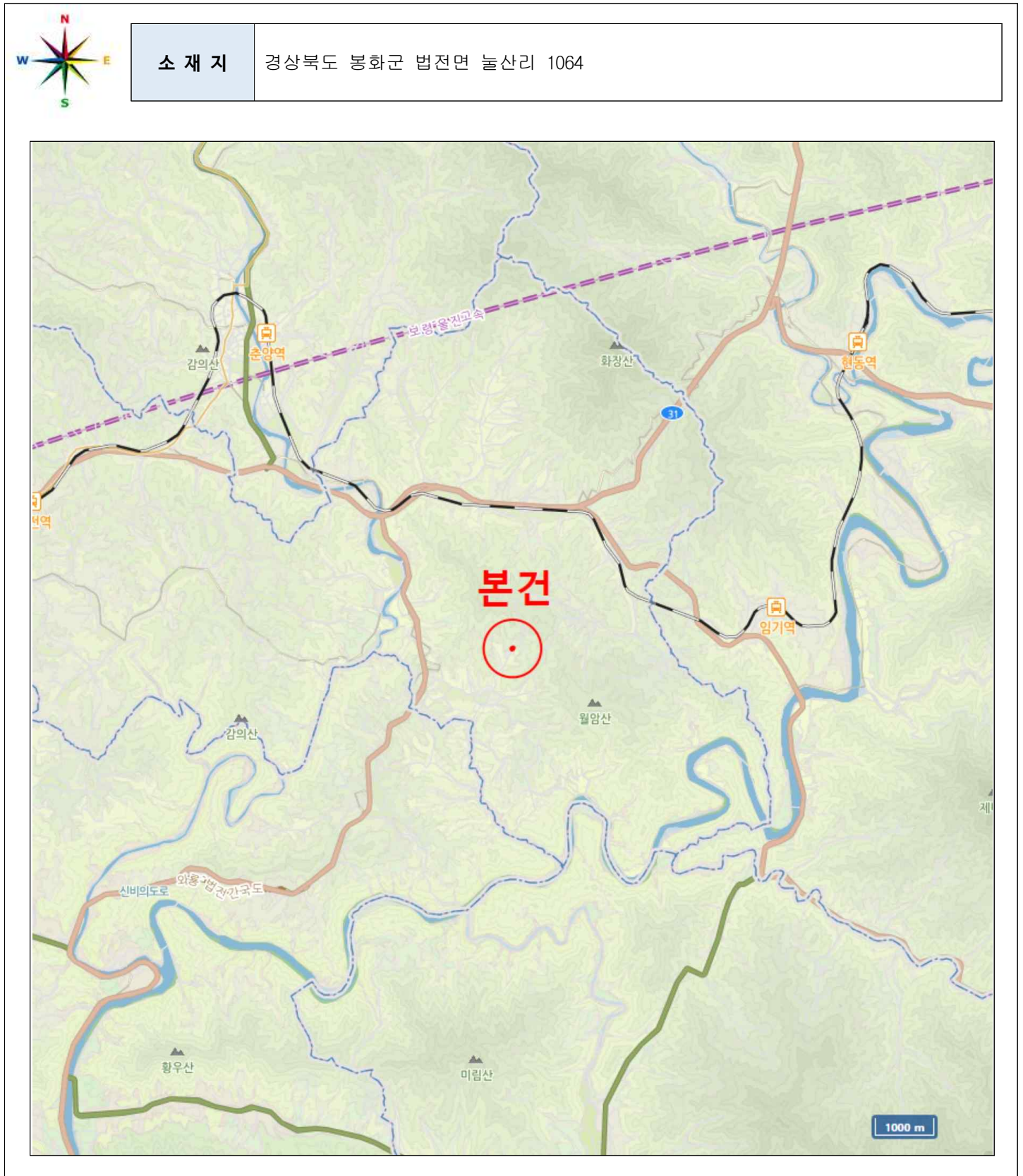
(7) 공부와의 차이

대상토지 기호(2)의 의뢰목록상 지목은 "전"이나, 현황 일부 "묘지"임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계 : 미상
 2)기 타 : 대상토지 기호(2) 지상에 연고자 미상의 분묘 2기 소재함.

광역 위치도

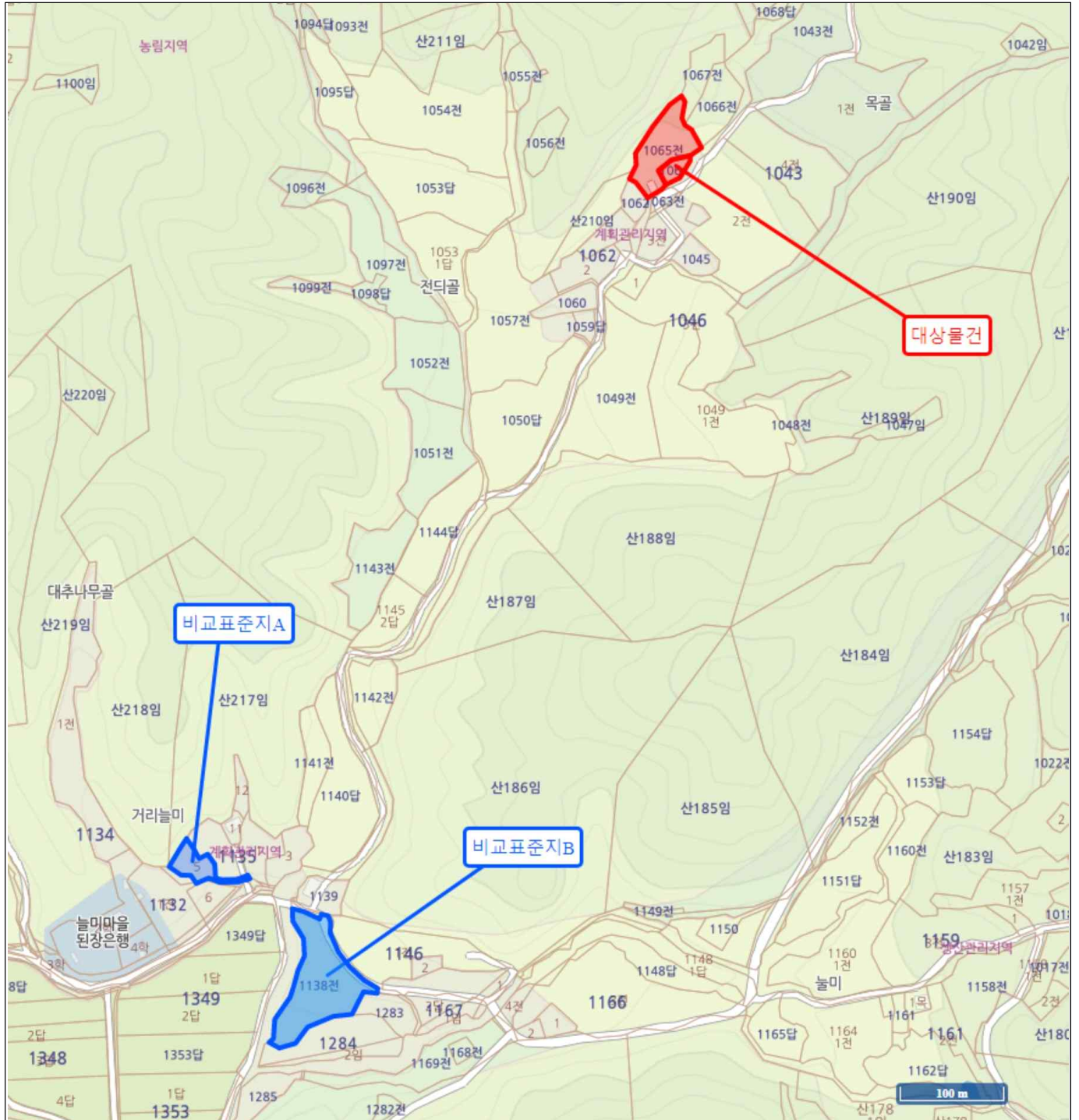


위 치 도

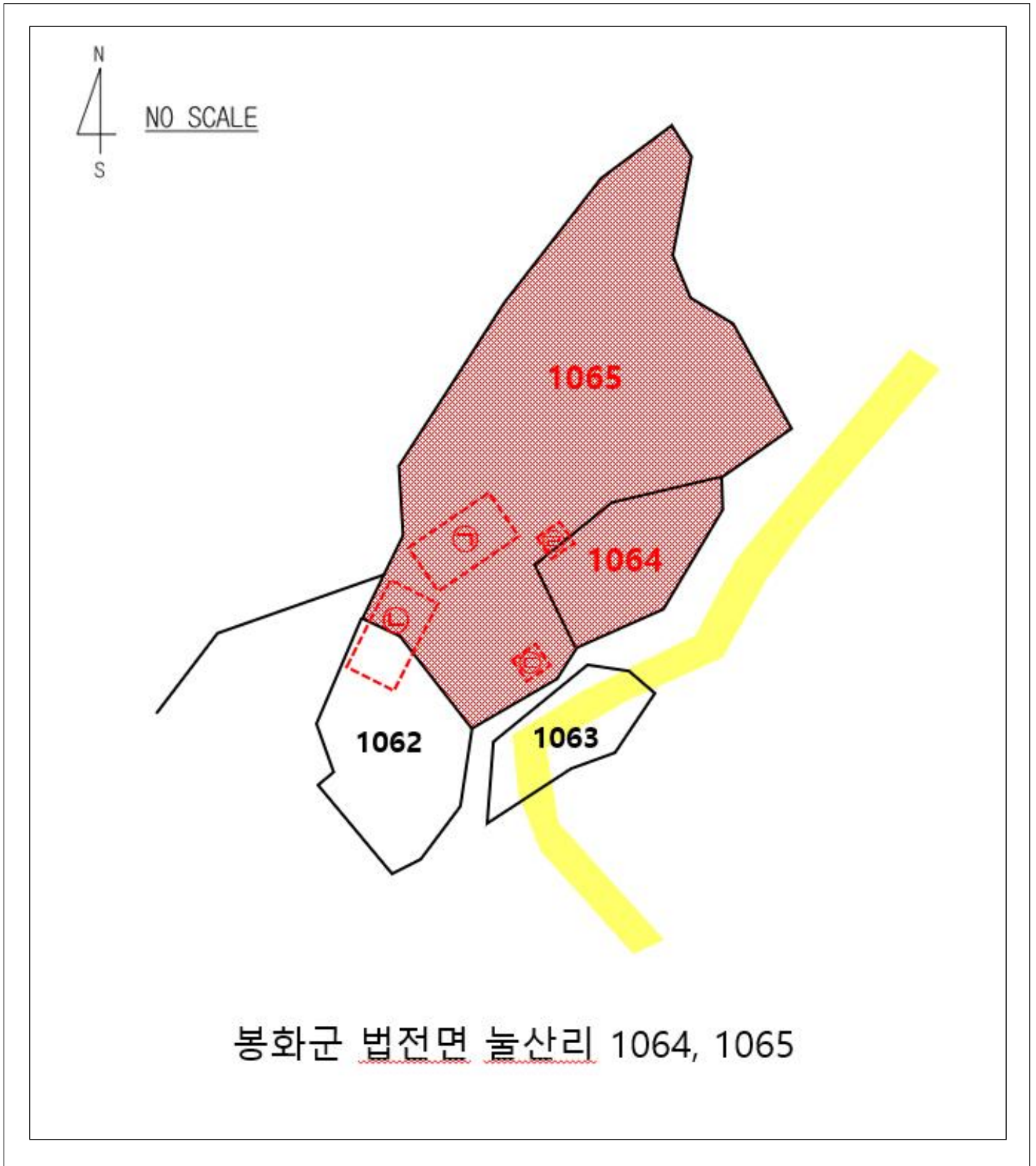


소재지

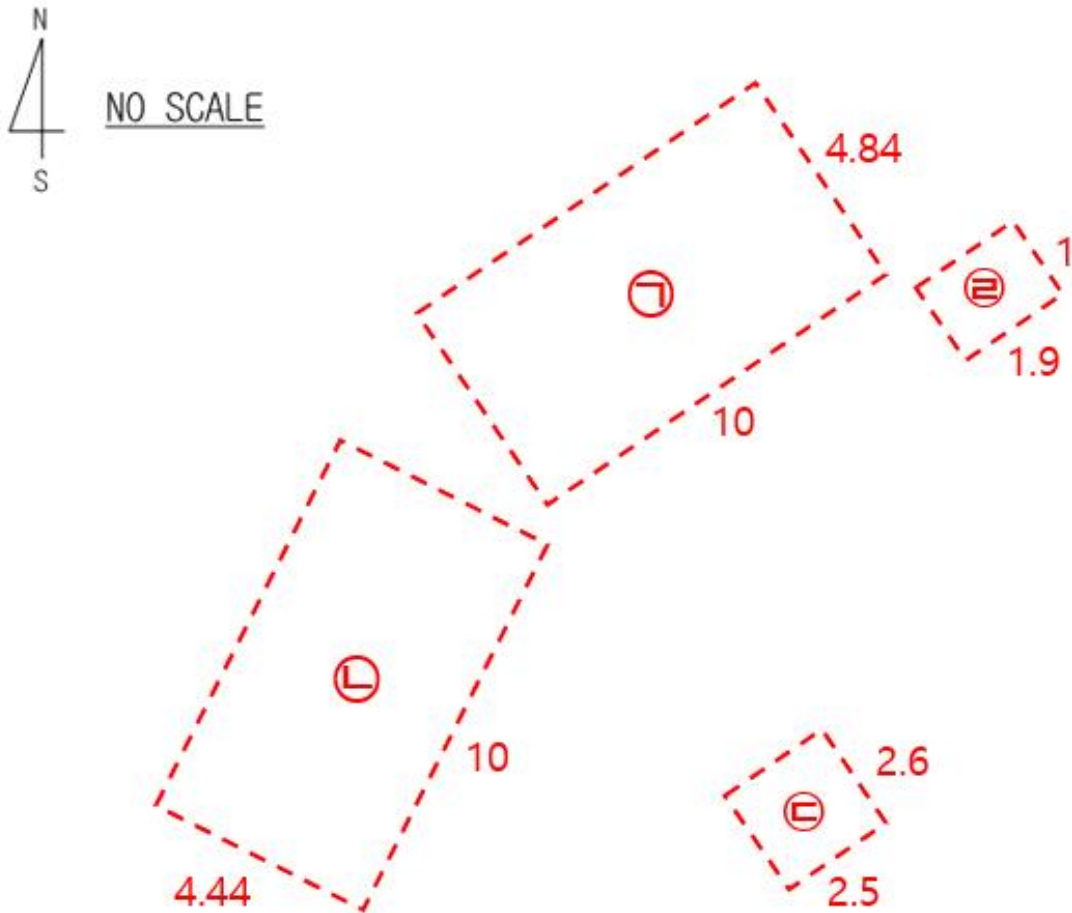
경상북도 봉화군 법전면 놀산리 1064



지 적 도



지 적 도



<제시외건물 면적산출근거>

- ㉠ 목조 기와지붕 단층(주택): 약 48.4m²
- ㉡ 목조 스레트지붕 단층(창고): 약 44.4m²
- ㉢ 목조 스레트지붕 단층(창고): 약 5.2 m²
- ㉣ 목조 스레트지붕 단층(변소): 1.8m²

사 진 용 지



본건기호(1)



본건기호(1)

사 진 용 지



본건기호(2)



제시외건물(ㄱ)

사 진 용 지



제시외건물(ㄴ)



제시외건물(ㄷ)

사 진 용 지



제시외건물(ㄹ)