

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 대구지방법원 영덕지원
사법보좌관 윤승준

건명 : 정재용 소유물 (2025타경158)

번호 : 삼창 제 C20252-02043 호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인 (의뢰인 또는 제출처가 아닌자)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]삼창감정평가법인
Samchang Appraisal Co.,Ltd.

대구광역시 수성구 동대구로 194
7층

TEL.053-762-5806 / FAX.053-762-5808



(부동산) 감정평가표

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

감정평가사 이석진 (인)

(주) 삼창 감정평가법인 대구경북지사장 이현우 (서명 또는 인)

감정평가액	일역사천일백구십사만구천원정 (₩141,949,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 영덕지원 사법보좌관 윤승준		감정평가 목적	법원경매		
제출처	경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	정재용 (2025타경158)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 04. 25	2025. 04. 25	2025. 05. 16	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(㎡)또는 수량	종별	면적(㎡)또는 수량	단가	금액
	토지	3,798	토지	3,798	-	141,949,000
	합계					₩141,949,000
	이	하	여	백		
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 감정평가사					(인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

대상물건은 경상북도 울진군 북면 나곡리 소재 '나곡4리마을회관' 북측 근거리(일련번호 1), 북면 부구리 소재 '부구교' 남서측 인근(일련번호 2), 죽변면 후정리 소재 '후정교' 동측 근거리(일련번호 3)에 각각 위치하는 부동산(토지)으로서, 대구지방법원 영덕지원에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라, 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 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음.

나. 감정평가조건

-

3. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련 규정은 다음과 같음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.
 - ② 감정평가법인등은 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가 할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.
 1. 비교표준지 선정 : 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있다.
 2. 시점수정 : 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용할 것. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그러하지 아니하다.
 - 가. 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황 별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 것
 - 나. 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니한 경우에는 「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가상승률을 적용할 것
 3. 지역요인 비교
 4. 개별요인 비교
 5. 그 밖의 요인 보정 : 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려할 것
 - ③ 감정평가법인등은 법 제3조제1항 단서에 따라 적절한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.
 - ④ 감정평가법인등은 법 제3조제2항에 따라 토지를 감정평가할 때에는 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하되, 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가할 수 있다.
- 나. 위 규정에 따라, 토지는 공시지가기준법으로 감정평가하였으며, 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례 비교법에 의한 시산가액을 각각 산출하고 비교함으로써 토지 감정평가액의 합리성 여부를 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 그 밖의 사항

대상물건 일련번호 2,3) 토지 전체는 도시계획시설 자동차정류장 및 연구시설에 각각 저촉되는 바, 공법상 제한의 정도를 감안하여 감정평가 하였음.

5. 대상물건의 확정

가. 토지

일련번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	도로교통	형상지세	개별공시지가 (원/㎡) (2025년)	비고
1)	북면 나곡리 999	1,200	1,200	답	계획관리	전	맹지	부정형 평지	7,330	-
2)	북면 부구리 404-12	239	239	답	자연녹지	전	중로 한면	부정형 평지	36,500	-
3)	죽변면 후정리 695-9	2,359	2,359	임야	자연녹지	토지임야	맹지	부정형 평지	7,100	-
합계	-	3,798	3,798	-	-	-	-	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 위치도



6. 기준시점 등

가. 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일을 기준으로 2025년 4월 25일로 함.

나. 실지조사(2025년 4월 25일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 지가수준을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상토지의 감정평가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지단가

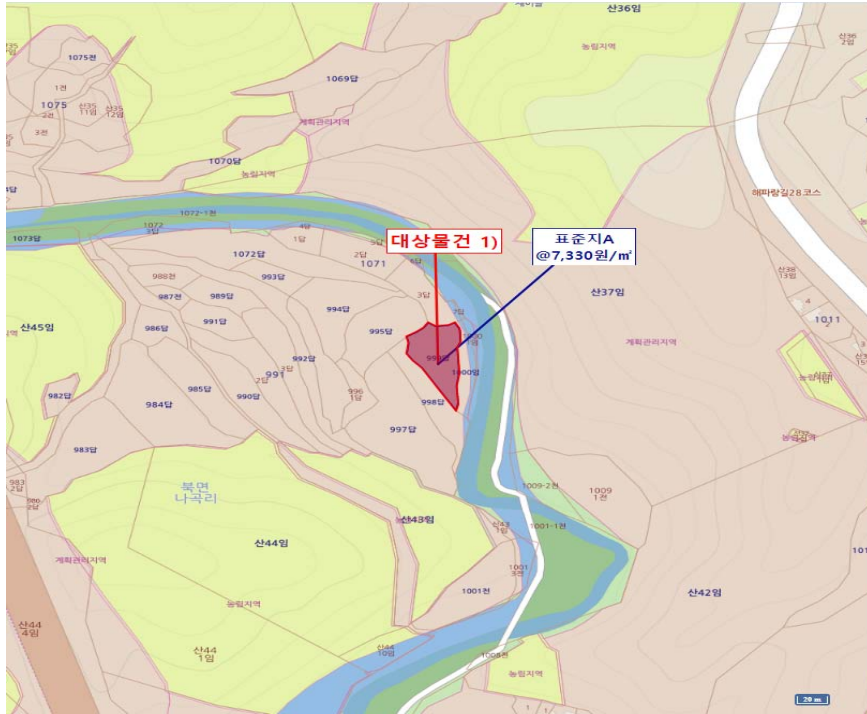
가. 비교표준지 선정(공시기준일: 2025.01.01)

인근지역에 소재하는 표준지 공시지가 중 대상토지와 용도지역, 이용상황, 공법상 제한사항, 주위환경, 지목 등이 동일 또는 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

구분	소재지	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
표준지 A	북면 나곡리 999	1,200	답	계획관리	전	맹지	부정형 평지	7,330
표준지 B	북면 부구리465	1,203	답	자연녹지	답	세로(가)	사다리평지	12,400
표준지 C	죽변면 후정리279-1	502	전	자연녹지	전	맹지	부정형완경사	35,700

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

위 치 도



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

위 치 도



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

위 치 도



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하며, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 당해월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 최종 발표월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
표준지 A	경상북도 울진군 '계획관리지역'	2025.01.01~2025.04.25	0.328	1.00328	2025년 3월 연장적용
표준지 B	경상북도 울진군'녹지지역'	2025.01.01~2025.04.25	0.306	1.00306	2025년 3월 연장적용
표준지 C	경상북도 울진군'녹지지역'	2025.01.01~2025.04.25	0.306	1.00306	2025년 3월 연장적용

다. 지역요인 비교

결정의견	대상토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 동일함. (※ 일련번호 1) 토지는 비교표준지 A 임.)
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

■ 농경지대(전) [일련번호1)/표준지A]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지A)	비 고	
접 조	근 건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	1.00	동일함.
자 조	연 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	동일함.
		토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
		관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
획 조	지 건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향 등	1.00	동일함.
		경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행 정 조	적 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등, 조장의 정도	1.00	동일함.
			규제의 정도 등		
기 조	타 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	동일함.
개별요인 비교치			1.000		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 농경시대(답) [일련번호2]/표준지B

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지B)	비 고	
접 조	근 건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	1.15	교통의 편부에서 우세함.
자 조	연 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	유사함.
		토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
		관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
		재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성 등		
획 조	지 건	면적, 경사 등	면적, 경사 등	1.10	경작의 편부에서 우세함.
		경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행 정 조	적 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등, 조장의 정도	0.90	행정상의 조장 및 규제정도에서 열세함.
			규제의 정도 등		
기 조	타 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			1.139		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 임야지대 [일련번호3)/표준지C]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지)	비 고
접 조	근 건	교통의 편부	0.70	교통의 편부, 인근취락과의 접근성 등에서 열세함.
자 조	연 건	일조 등	1.00	유사함.
		지세, 방위 등		
		토양, 토질		
행 조	정 건	조장의 정도	0.72	행정상의 조장 및 규제정도에서 열세함.
		행정상의 조장 및 규제정도		
		기타규제		
기 조	타 건	기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.504	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인의 보정

1) 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석 및 대법원판례(2003다38207, 2004.05.14) 등에 근거하여 인근 지역의 전반적인 가격수준과 인근지역의 감정평가전례를 참작하여 감정평가액의 형평성을 유지하고 시장가치를 산정하기 위하여 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

2) 감정평가전례 및 거래사례

가) 감정평가전례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	감정 평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	기준시점의 개별공시지가 (원/㎡)	격차율
①	북면 나곡리 ○○○	전	1,275	계획 관리	전	상속	2024.05.29	44,000	5,000	8.8
②	북면 나곡리 ○○○	전	436	계획 관리	전	협의보상	2023.12.15	18,300	-	-
③	북면 부구리 ○○○	전	730	자연 녹지	전	매각	2024.01.05	137,500	35,100	3.92
④	북면 부구리 ○○○	답	748	생산 녹지	답	법원경매	2020.12.18	121,000	29,700	4.07
⑤	죽변면 후정리 ○○○	전	502	자연 녹지	전	법원경매	2023.10.13	57,000	34,600	1.65

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 거래사례 내역

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	용도 지역	토지면적 (㎡)	이용 상황	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일기준)	거래시점의 개별공시지가 (원/㎡)
㉠	북면 나곡리 ○○○	전	계획관리	1,765.4	답	70,000,000	약 40,000	2024.08.23	10,200
비고	■ 토지만의 거래사례임.								
㉡	북면 부구리 ○○○	전	자연녹지	598	전	77,000,000	약 129,000	2021.08.26	48,800
비고	■ 토지만의 거래사례임.								
㉢	울진읍 연지리 ○○○	전	자연녹지	748	전	46,000,000	약 61,000	2023.08.31	17,700
비고	■ 토지만의 거래사례임.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근지역 지가수준 및 경매낙찰가율

가) 지가수준

용도지역	용도	도로조건	지가수준	조사처	비고
계획관리	전	맹지	24,000원/㎡~30,000원/㎡ 수준	인근 부동산	북면 나곡리
자연녹지	전	중로한면	140,000원/㎡ 내외 수준	인근 부동산	북면 부구리
자연녹지	토지임야	맹지	30,000원/㎡~35,000원/㎡ 수준	인근 부동산	죽변면 후정리

나) 경매낙찰가율(1년간 평균낙찰가율)

(출처: 인포케어, www.infocare.co.kr)

지역통계	경북			울진군			북면		
	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)
토지/전	51.63	50.40	521	124.01	72.95	23	43.47	105.64	3
토지/답	50.09	51.29	594	89.82	76.74	19	61.68	61.68	1
지역통계	경북			울진군			죽변면		
토지/전	51.63	50.40	521	124.01	72.95	23	110.27	107.84	2
토지/답	50.09	51.29	594	89.82	76.74	19	0	0	0
토지/임야	49.62	55.93	468	93.22	87.74	16	0	0	0

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 산정방법

비교사례를 기준으로 기준시점의 표준지단가를 산정하고 이를 비교표준지의 기준시점단가와 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정하였음.

$$\blacksquare \text{ 그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례 단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

나) 그 밖의 요인 보정치 산정

(1) 비교사례의 선정

선정 비교사례	감정평가전례 ①, ③, ⑤
비교사례 선정의견	상기의 인근 지역 내 감정평가전례 및 거래사례 중 용도지역, 이용상황, 효용성 및 감정평가 목적 등을 감안하여 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 위의 사례를 비교사례로 선정하였음.

(2) 시점수정

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
비교사례 ①	경상북도 울진군 '계획관리지역'	2024.05.29~2025.04.25	0.993	1.00993	2025년 3월 연장적용
비교사례 ③	경상북도 울진군'녹지지역'	2024.01.05~2025.04.25	1.462	1.01462	2025년 3월 연장적용
비교사례 ⑤	경상북도 울진군'녹지지역'	2023.10.13~2025.04.25	1.798	1.01798	2025년 3월 연장적용

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 지역요인 비교

결정의견	비교표준지는 비교사례와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함.
지역요인 비교치	1.000

(4) 개별요인 비교

■ 농경지대(전) [표준지A/비교사례①]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (표준지/비교사례①)	비 고
접 조 근 건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	0.85	취락과의 접근성 및 농로의 상태에서 열세함.
		일조 등		
자 조 연 건	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등	1.00	유사함.
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향 등		
획 조 지 건	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등	0.90	경작의 편부에서 열세함.
	행정적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도		
규제의 정도 등				
기 조 타 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.765	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 농경지대(답) [표준지B/비교사례③]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (표준지/비교사례③)	비 고
접 조 근 건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	0.90	교통의 편부에서 열세함.
자 조 연 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	유사함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
	재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성 등		
획 조 지 건	면적, 경사 등	면적, 경사 등	1.00	유사함.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등, 조장의 정도	1.00	유사함.
		규제의 정도 등		
기 조 타 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.900	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 임야지대 [표준지C/비교사례⑤]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (표준지/비교사례⑤)	비 고
접 조 근 건	교통의 편부	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리 등	1.00	유사함.
자 연 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	유사함.
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사 의 굴곡 등		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	유사함.
		국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등 의 규제 등		
		기타규제		
기 타 조 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 비교사례기준 비교표준지 단가

구분	비교사례	비교사례 단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	비교사례 기준 비교표준지단가(원/㎡)
표준지 A	①	44,000	1.00993	1.000	0.765	33,994
표준지 B	③	137,500	1.01462	1.000	0.900	125,559
표준지 C	⑤	57,000	1.01798	1.000	1.000	58,025

(6) 격차율산정

비교사례① 기준 비교표준지단가	=	33,994	=	4.622
표준지공시지가A×시점수정		7,330 × 1.00328 = 7,354		
비교사례③ 기준 비교표준지단가	=	125,559	=	10.094
표준지공시지가B×시점수정		12,400 × 1.00306 = 12,438		
비교사례⑤ 기준 비교표준지단가	=	58,025	=	1.620
표준지공시지가C×시점수정		35,700 × 1.00306 = 35,809		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 그 밖의 요인 보정치 결정

보 정 내 용	표준지	결정 보정치
인근 감정평가전례, 거래사례, 인근지역 지가수준, 경매낙찰가율 및 대상토지의 감정평가목적 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하였음.	A	4.62
	B	10.09
	C	1.62

바. 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련 번호	표준지 기호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)	A	7,330	1.00328	1.000	1.000	4.62	33,975	33,000	-
2)	B	12,400	1.00306	1.000	1.139	10.09	142,943	142,000	-
3)	C	35,700	1.00306	1.000	0.504	1.62	29,237	29,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지단가

가. 거래사례 선정

1) 선정기준

선정 비교사례	거래사례 ㉠, ㉡, ㉢
비교사례 선정의견	토지만의 거래가액이 분리 가능한 거래사례로서 인근지역 내의 실거래 중 용도지역, 실제 이용상황, 공법상 제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접한 위의 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

2) 거래사례 내역

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	지목	용도 지역	토지면적 (㎡)	이용 상황	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일기준)	거래시점의 개별공시지가 (원/㎡)
㉠	북면 나곡리 〇〇〇	전	계획관리	1,765.4	답	70,000,000	약 40,000	2024.08.23	10,200
비고	■ 토지만의 거래사례임.								
㉡	북면 부구리 〇〇〇	전	자연녹지	598	전	77,000,000	약 129,000	2021.08.26	48,800
비고	■ 토지만의 거래사례임.								
㉢	울진읍 연지리 〇〇〇	전	자연녹지	748	전	46,000,000	약 61,000	2023.08.31	17,700
비고	■ 토지만의 거래사례임.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 사정보정

결정의견	선정된 비교사례에는 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정을 하지 아니하였음.
사정보정 비교치	1.000

다. 시점수정

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
비교사례 ㉠	경상북도 울진군 '계획관리지역'	2024.08.23~2025.04.25	0.731	1.00731	2025년 3월 연장적용
비교사례 ㉡	경상북도 울진군'녹지지역'	2021.08.26~2025.04.25	5.062	1.05062	2025년 3월 연장적용
비교사례 ㉢	경상북도 울진군'녹지지역'	2023.08.31~2025.04.25	2.023	1.02023	2025년 3월 연장적용

라. 지역요인 비교

결정의견	대상토지는 비교사례와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

■ 농경지대(전) [일련번호1)/거래사례㉔]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/사례㉔)	비 고
접 조 근 건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	0.90	농로의 상태에서 열세함.
	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	유사함.
자 조 연 건	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
획 조 지 건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향 등	0.95	경작의 편부에서 열세함.
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등, 조장의 정도	1.00	유사함.
		규제의 정도 등		
기 조 타 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.855	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 농경지대(답) [일련번호2]/거래사례㉠

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/사례㉠)	비 고	
접 조	근 건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등	1.15	교통의 편부에서 우세함.
자 조	연 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	유사함.
		토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
		관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등		
		재해의 위험성	수해의 위험성, 기타 재해의 위험성 등		
획 조	지 건	면적, 경사 등	면적, 경사 등	1.05	경작의 편부에서 우세함.
		경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등		
행 조	정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등, 조장의 정도	0.90	행정상의 조장 및 규제정도에서 열세함.
			규제의 정도 등		
기 조	타 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			1.087		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 임야지대 [일련번호3)/거래사례㉔]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/사례㉔)	비 고
접 조	근 건	교통의 편부	0.68	교통의 편부, 인근취락과의 접근성 등에서 열세함.
자 조	연 건	일조 등	1.00	유사함.
		지세, 방위 등		
		토양, 토질		
행 조	정 건	조장의 정도	0.72	행정상의 조장 및 규제정도에서 열세함.
		행정상의 조장 및 규제정도		
		기타규제		
기 조	타 건	기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.490	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련 번호	비교사례 기호	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)	㉠	40,000	1.000	1.00731	1.000	0.855	34,450	34,000	-
2)	㉡	129,000	1.000	1.05062	1.000	1.087	147,321	147,000	-
3)	㉢	61,000	1.000	1.02023	1.000	0.490	30,494	30,000	-

3. 시산가액 검토 및 토지 감정평가액의 결정

가. 시산가액

일련번호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1)	33,000	34,000	33,000
2)	142,000	147,000	142,000
3)	29,000	30,000	29,000

나. 시산가액의 검토 및 감정평가액의 결정

1) 시산가액의 검토 및 감정평가액의 결정에 관한 의견

상기와 같이 산출된 공시지가기준법에 의하여 결정된 토지단가와 거래사례비교법에 의하여 결정된 토지단가가 상호간에 유사하여 합리성이 인정된다고 판단되는 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거하여 공시지가기준법에 의해 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 대상토지의 감정평가액

일련번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1)	경상북도 울진군 북면 나곡리 999	1,200	1,200	33,000	39,600,000	-
2)	경상북도 울진군 북면 부구리 404-12	239	239	142,000	33,938,000	도시계획시설 자동차정류장 감안평가
3)	경상북도 울진군 죽변면 후정리 695-9	2,359	2,359	29,000	68,411,000	도시계획시설 연구시설 감안평가
합 계		3,798	3,798	-	141,949,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

상기에서 기술한 바와 같이 거래사례비교법에 의하여 지지되고 있는 공시지가기준법에 의한 토지단가는 대상물건의 감정평가액 산정에 적용할 가액으로서의 합리성이 인정되므로, 다른 감정평가방법에 의한 시산가액 산출 및 조정은 불필요하다고 판단되어, 다음과 같이 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	141,949,000	상세내역은 명세표 참조
합 계	141,949,000	-

끝.

(토지) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
					공부	사정	단가(원/㎡)	금액(원)	
1	경상북도 울진군 북면 나곡리	999	답	계획관리지역	1,200	1,200	33,000	39,600,000	
2	경상북도 울진군 북면 부구리	404-12	답	자연녹지지역	239	239	142,000	33,938,000	도시계획시설 자동차정류장 감안평가
3	경상북도 울진군 죽변면 후정리	695-9	임야	자연녹지지역	2,359	2,359	29,000	68,411,000	도시계획시설 연구시설 감안평가
합계				이 하		여	백	₩141,949,000.-	

토지 감정평가요항표

- | | | |
|--------------|----------------------|---------------|
| 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

대상물건은 경상북도 울진군 북면 나곡리 소재 '나곡2리마을회관' 북측 근거리(일련번호 1), 북면 부구리 소재 '부구교' 남서측 인근(일련번호 2), 죽변면 후정리 소재 '후정교' 동측 근거리(일련번호 3)에 각각 소재하며, 부근일대는 농경지 및 임야(일련번호 1), 농경지 및 근린생활시설(일련번호 2), 연구소, 단독주택, 농경지 및 임야(일련번호 3) 등으로 형성되어 있는 지역으로서, 주위환경 보통시됨.

2. 교통상황

공히 대상물건 및 인근까지 소형차량의 접근이 가능하며, 제반 교통사정 보통시됨.

3. 형태 및 이용상태

일련번호 1) : 부정형의 토지로서, 인접지와 등고 평탄하며, 전으로 이용중임.
 일련번호 2) : 부정형의 토지로서, 인접지 및 인접도로와 등고 평탄하며, 전으로 이용중임.
 일련번호 3) : 부정형의 토지로서, 인접지와 등고 평탄하며, 토지임야 상태임.

4. 인접 도로상태

일련번호 1) : 맹지임.
 일련번호 2) : 북측으로 폭 2~3미터의 포장도로와 접하며, 동측으로 폭 약 15미터의 포장도로와 접하나 고저차이로 인해 직접적인 출입은 불가능함.
 일련번호 2) : 맹지임.

5. 토지이용계획 및 제한상태

일련번호 (1) : 계획관리지역(계획관리지역), 가축사육제한구역(기업형 전부제한, 일반형 전부제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉
 일련번호 (2) : 도시지역(북면도시지), 자연녹지지역(2024-07-04)(자연녹지지역), 자동차정류장, 가축사육제한구역(기업형 전부제한, 일반형 전부제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 농업진흥구역〈농지법〉
 일련번호 (3) : 도시지역(죽변도시지), 자연녹지지역(자연녹지지역), 연구시설, 가축사육제한구역(기업형 전부제한, 일반형 전부제한)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 비행안전제3구역(비상)〈군사기지 및 군사시설 보호법〉, 준보전산지〈산지관리법〉

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경
4. 인접 도로상태
7. 공부와의 차이

2. 교통상황
5. 토지이용계획 및 제한상태
8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

3. 형태 및 이용상태
6. 제시목록 외의 물건

6. 제시목록 외의 물건

--

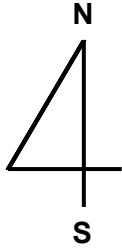
7. 공부와의 차이

없음.

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

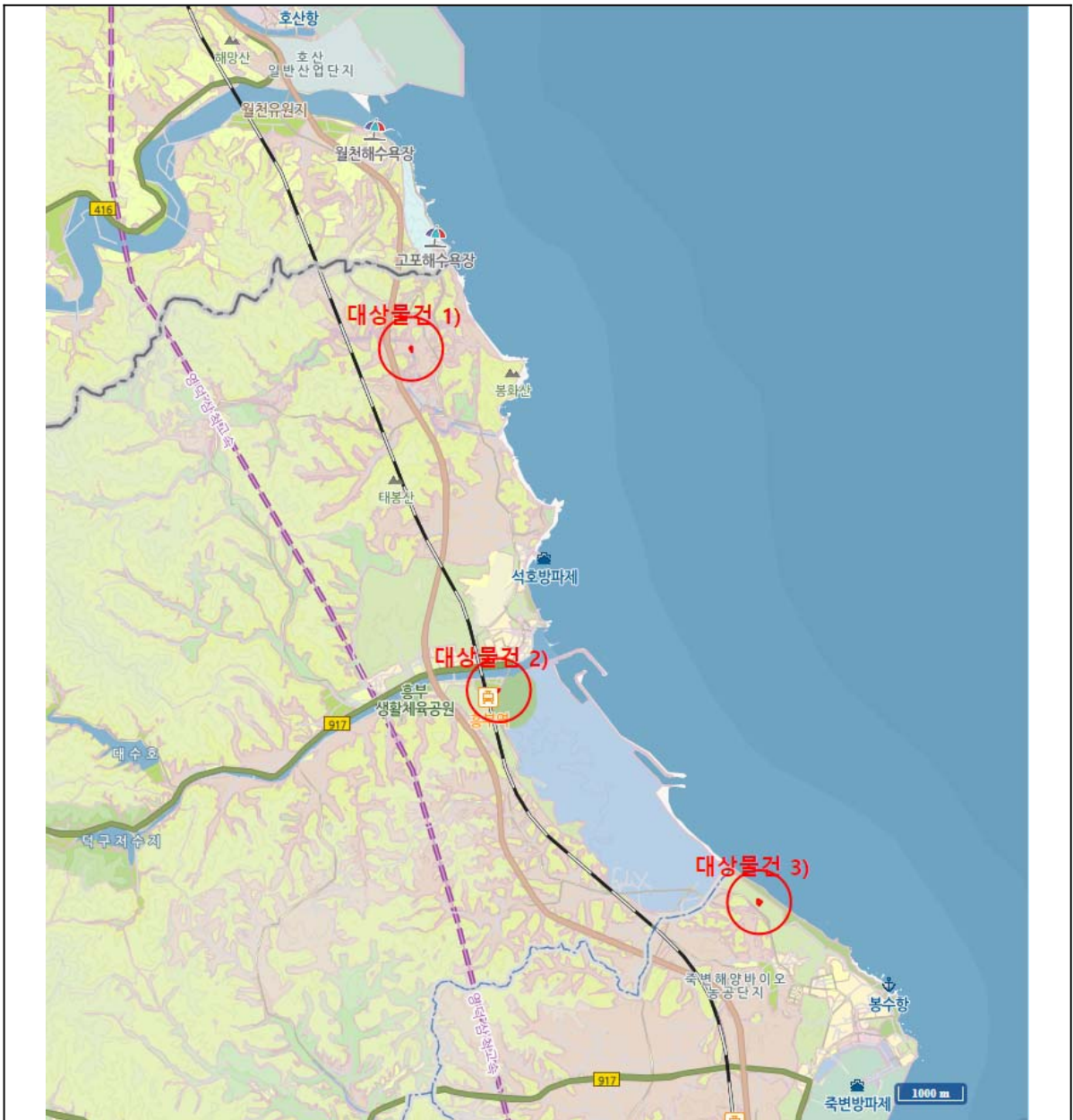
- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기타 : 없음.

광역 위치도

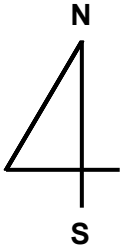


소재지

경상북도 울진군 북면 나곡리 999외 2필지

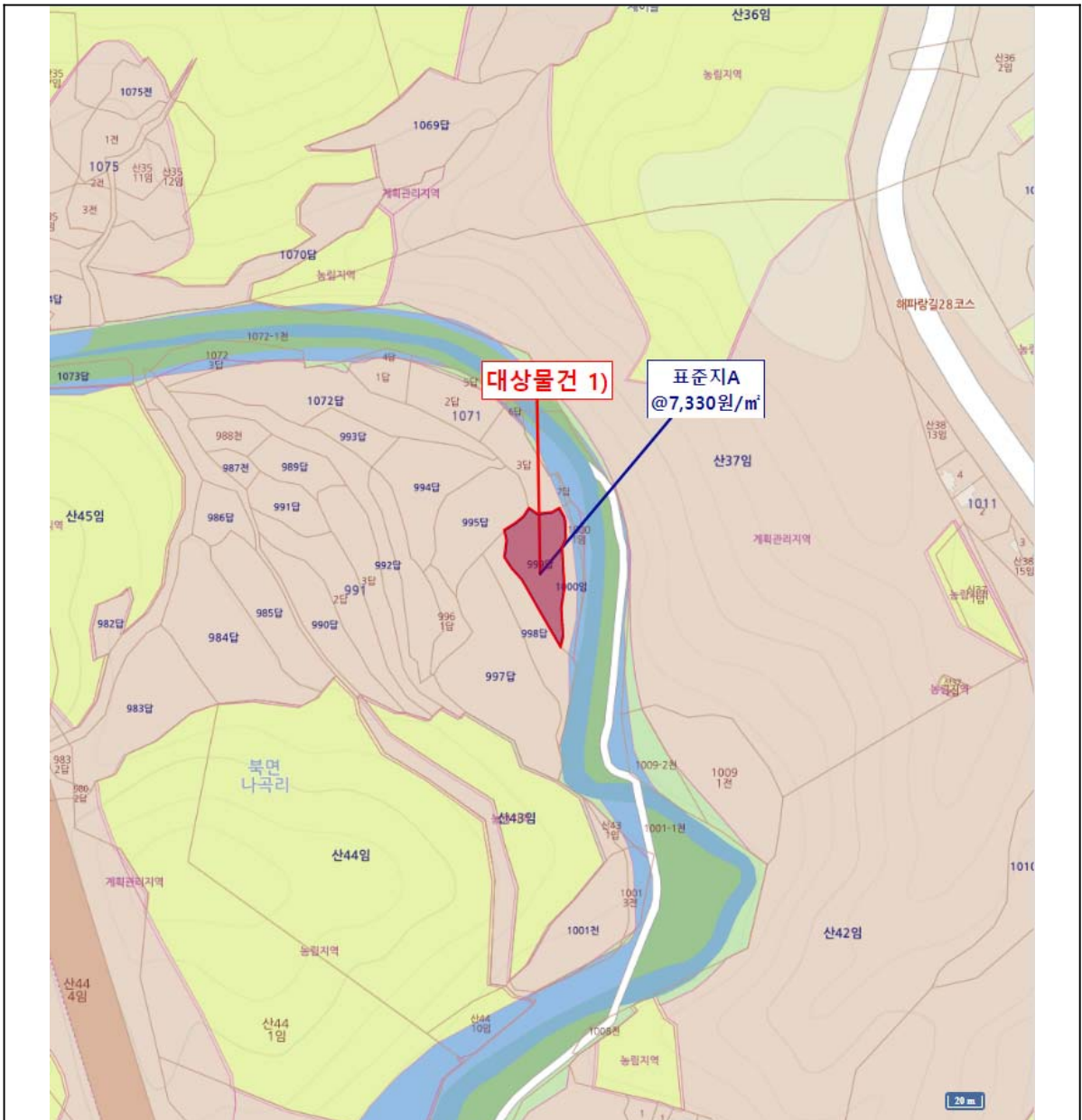


상세 위치도

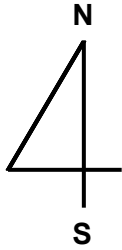


소재지

경상북도 울진군 북면 나곡리 999외 2필지



상세 위치도

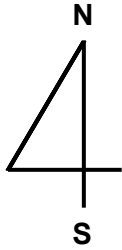


소재지

경상북도 울진군 북면 나곡리 999외 2필지

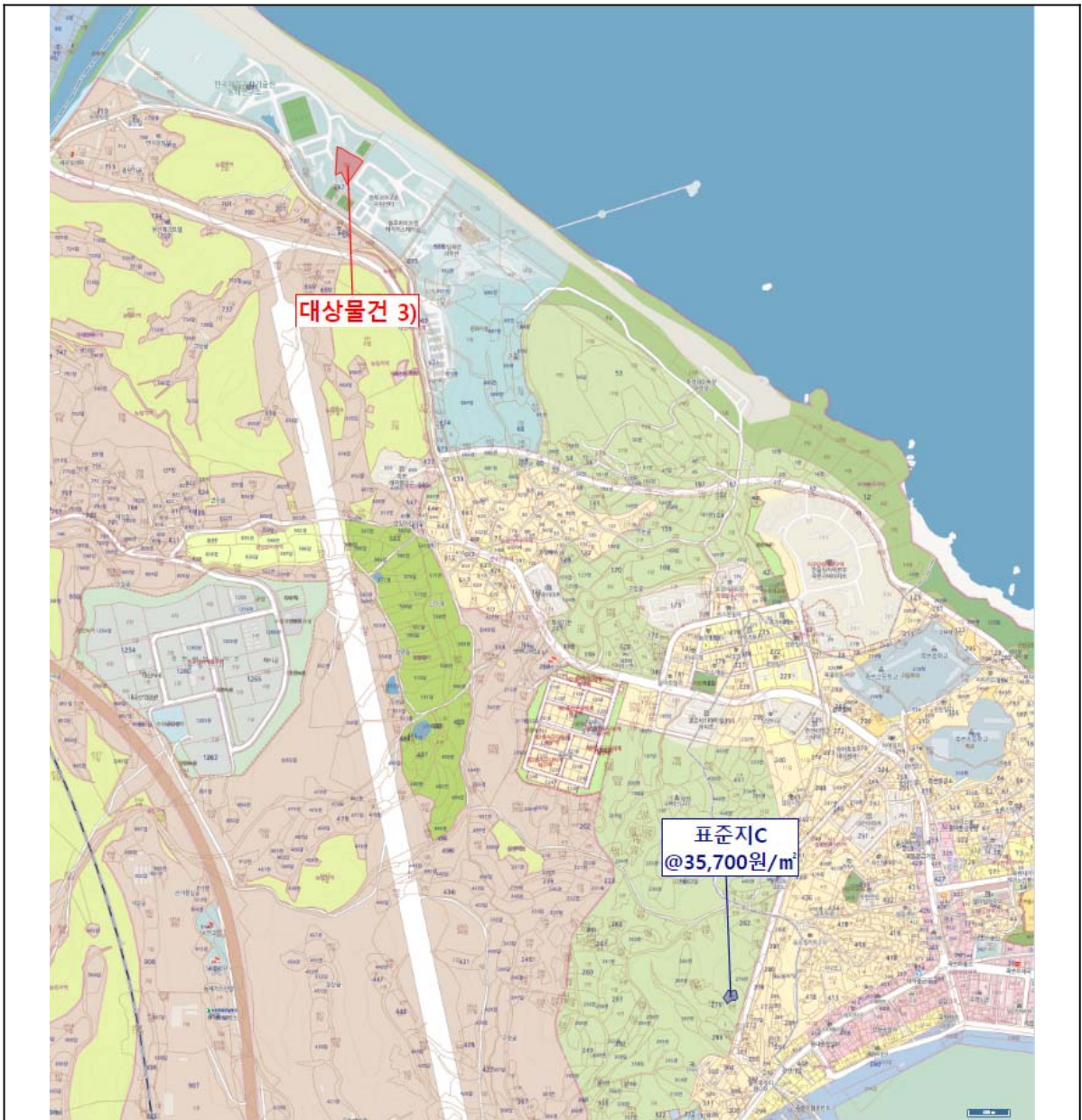


상세 위치도



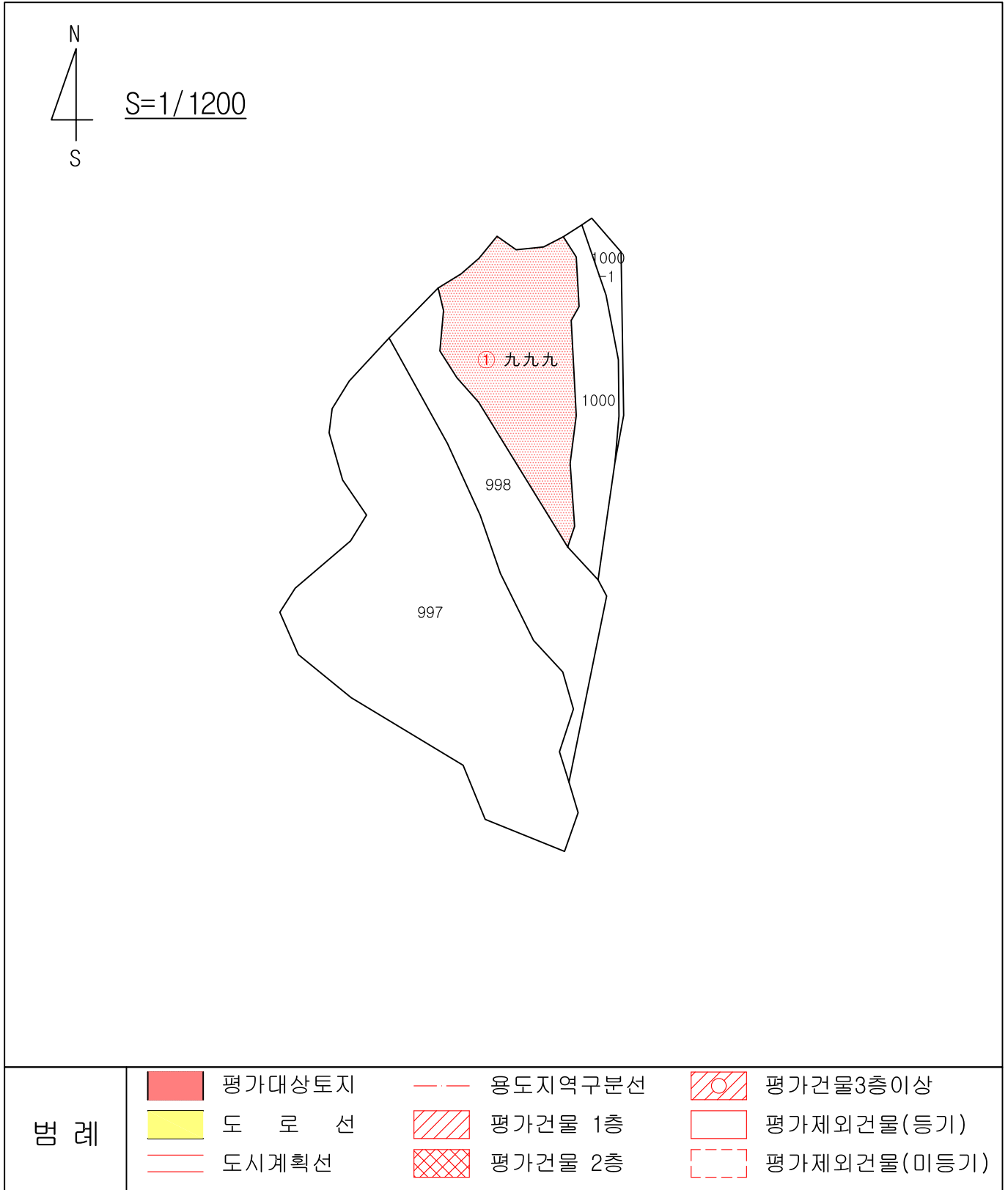
소재지

경상북도 울진군 북면 나곡리 999외 2필지



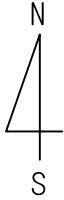
지 적 및 건 물 개 황 도

기호 : ()

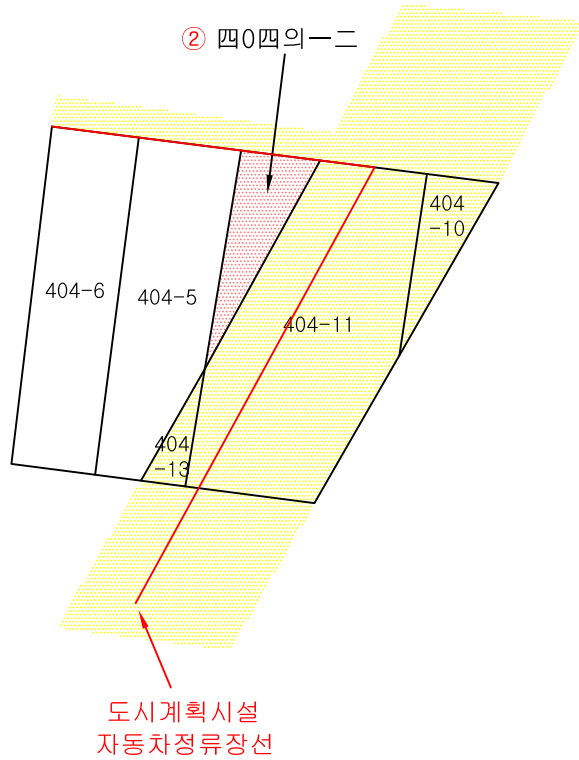











지 적 및 건 물 개 황 도

기호 : ()



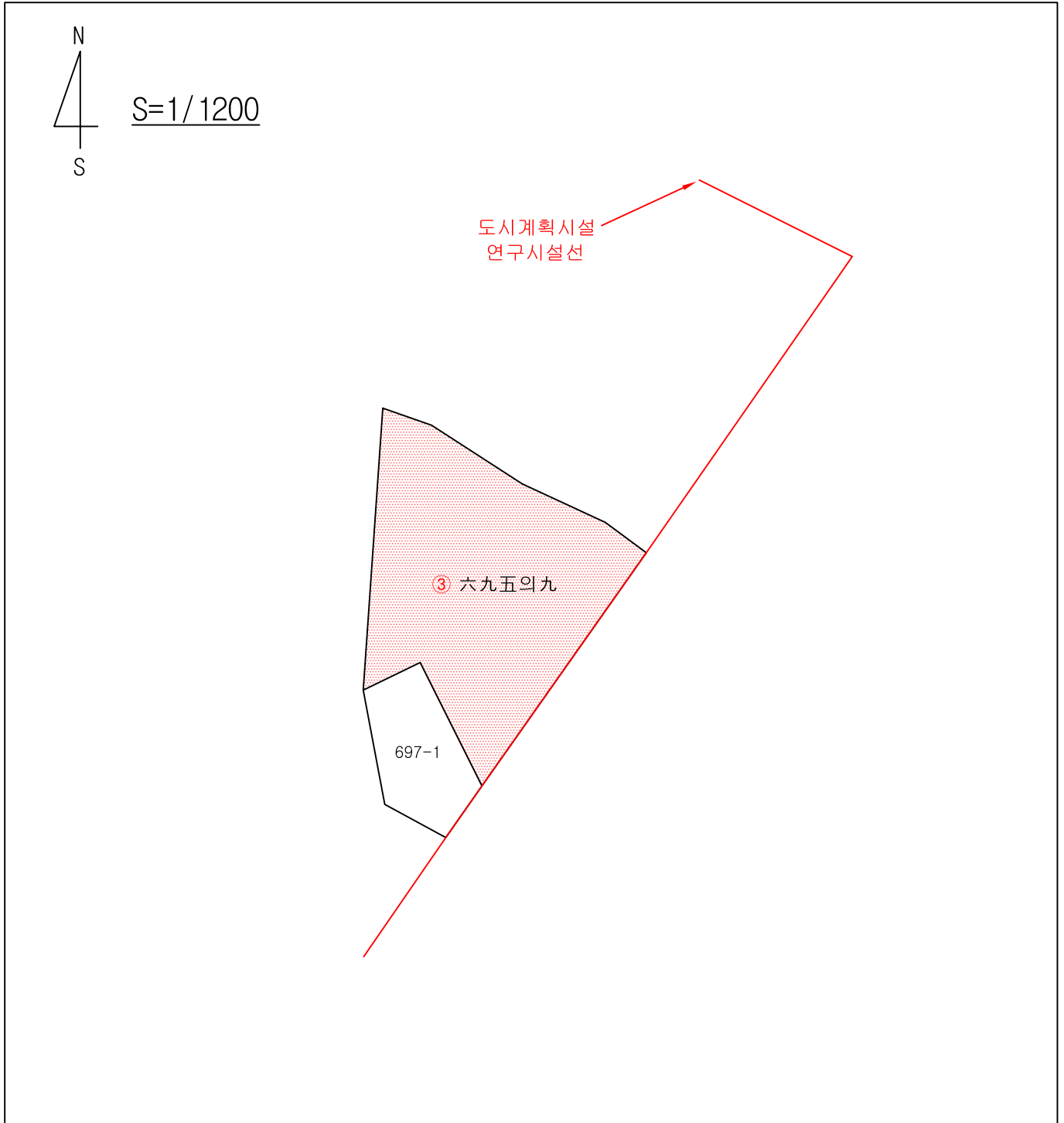
S=1/1200












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

지 적 및 건 물 개 황 도

기호 : ()



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

사 진 용 지



[대상물건 1) 인근 전경]



[대상물건 1) 전경]

사 진 용 지



[대상물건 2) 인근 전경]



[대상물건 2) 전경]

사 진 용 지



[대상물건 3) 전경]



[대상물건 3) 전경]