

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 지미경 소유물건(2025타경10194)

의뢰인: 대구지방법원 영덕지원
사법보좌관 윤승준

감정평가서번호: m7-250318-01

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)명문감정평가법인 대구경북지사

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
예 병 철

(주)명문감정평가법인 대구경북지사 지사장 최 윤 도 (서명또는인)

감정평가액	이억팔천오백구십일만육천팔백원정(₩285,916,800.-)					
의뢰인	대구지방법원 영덕지원 사법보좌관 윤승준		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	대구지방법원 영덕지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	지미경 (2025타경10194)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.03.19	2025.03.18 ~ 2025.03.19	2025.03.21	
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	98,592	토지	98,592	-	285,916,800
		이	하	여	백	
	합 계				₩285,916,800	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인) 최 윤 도					

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상북도 울진군 매화면 덕신리 소재 "망양휴게소" 남서측 인근에 위치하는 부동산(임야)로서 대구지방법원 영덕지원 법원경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가 하였음.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가목적 을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가 조건은 없음.

4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 3월 19 일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 3월 18일~2025년 3월 19일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

6. 감정평가 방법

가. 감정평가 방식

- 1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 2) 비교방식 : 공시지가기준법 및 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식

3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

나. 토지

1) 토지의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항을 근거하여 토지는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용함.

2) 적용 감정평가방법

가) 공시지가기준법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 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 감정평가방법임.

나) 거래사례비교법

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

다) 토지 시산가액 조정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

다. 일괄 · 구분 · 부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

없음.

라. 기타 감정평가 관련 사항

- 1) 본건 임지상의 자연생 임목은 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함 평가하였음.
- 2) 본건은 숲이 울창한 자연림 상태로서, 분묘의 소재 여부에 대한 지표의 전체조사가 불가하여 이에 구매됨이 없이 평가하였고, 정확한 경계 및 이용상황의 확인은 측량이 필요하다고 판단되오니, 경매 진행시 유의하시기 바람.

마. 기타 참고사항

없음.

II. 대상 부동산의 개황

1. 대상 물건의 개요

가. 토지

일련 번호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별 공시지가 (원/㎡)	비고
1	경상북도 울진군 기성면 망양리	산3-1	임야	98,592	자연림	농림 지역	중로 한면	부정형 급경사	1,370	일부 접도구역, 지상도로 저촉

※ 개별공시지가의 공시기준일은 2024년 1월 1일임.

III. 토지가격 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지가격

가. 산출개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정 한 후, 평가대상토지와 표준지의 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등에 대한 분석 후 필요한 조정을 하여 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

나. 비교표준지 선정

1) 비교표준지 선정

[공시기준일 : 2025.01.01]

기호	소재지	지번	지목	면적(m ²)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/m ²)
가	기성면 망양리	산71	임야	14,479	자연림	농림지역	맹지	부정형 급경사	1,420

2) 비교표준지 선정 사유

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 제1호에 따라 인근 지역에 소재하는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷한 상기 표준지를 선정함.

다. 시점수정

시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조 규정에 의하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 시점수정치로 적용하였음.

지역, 기간, 용도지역	변동률(%)	비 고
경상북도 울진군 (25.01.01~25.03.19) (농림)	0.131	경상북도 울진군 (25.01.01~25.03.19) (농림) 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.052 $(1 + 0.00052) * (1 + 0.00052 * 47/31)$ = 1.00131

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

라. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100 = 1.00)

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교 항목

■ 임야지대

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성
		인근취락과의 접근성
		임도의배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
토양, 토질	토양, 토질의 양부	
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림 사방지지점 등의 규제
		기타규제
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교치 결정

일련 번호	표준지	접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	격차율
1	가	1.20	1.00	0.99	1.00	1.188
본건은 표준지 대비 접근조건(취락과의 접근성, 임도의 배치 등)에서 우세하나 행정적조건(접도구역, 지상도로 저축 등)에서 열세함.						

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 등에 근거하여 대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가액의 객관성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인보정이 필요함.

2) 관련근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호를 근거하고, 국토교통부유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29.) 등에서 인정되는 점 등을 참작함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 사례자료

■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA DB]

기호	기준시점	소재지	용도 지역	이용 상황	지목	면적(m ²)	토지 특성	토지단가 (원/m ²)	평가 목적	비고
㉠	2023.10.10	기성면 삼산리 산9*	농림 지역	자연림	임야	1,983	맹지 부정형 급경사	1,020	공매	-

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	거래시점	소재지	용도 지역	이용 상황	지목	면적 (m ²)	토지 특성	토지단가 (원/m ²)	비고
㉡	2022.01.30	기성면 망양리 산9*~*	농림지역	자연림	임야	19,525	세로(가) 급경사	2,560	-
		내역	거래가격 : 50,000,000원(토지만)						
㉢	2024.08.19	기성면 삼산리 산1**	농림지역 보전관리	자연림	임야	22,287	세로(가) 급경사	2,108	-
		내역	거래가격 : 47,000,000원(토지만)						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 그 밖의 요인보정치의 결정

(1) 격차율 산정 산식

$$\text{※ 가격 격차율} = \frac{(\text{사례기준 표준지 단가}) \times \text{사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{(\text{기준시점 당시 표준지 단가}) \times \text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

(2) 격차율 산정

표준지(가)/사례①

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준 비교표준지 공시지가	사례①	2,560	1.00	1.02184	1.000	0.950	2,485	1.748
비교표준지 공시지가	가	1,420	-	1.00131	-	-	1,422	

1) 선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적으로 인접하여 비교가능성이 높은 <사례①>를 선정함.				
2) 사정보정	당사자간 정상적인 거래로 사료되어 사정보정이 불필요함.				1.00
3) 시점수정	경상북도 울진군 농림지역 (2022.01.30 ~ 2025.03.19)				1.02184
4) 지역요인	인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.				1.000
5) 개별요인	접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	격차율
	0.95	1.00	1.00	1.00	0.950
	의견	표준지는 사례지 대비 접근조건(임도의 배치 등)에서 열세함.			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 제반 가격자료를 비교 분석하고 산출된 격차율과 인근 지가수준 등을 고려하여 그밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치 결정
가	1.74

사. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

1) 공시지가기준법에 의한 토지단가

본건 토지의 평가는 공시지가 표준지를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 결정함.

일련번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그밖의요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)	비고
1	1,420	1.00131	1.00	1.188	1.74	2,939	2,900	-

2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

일련번호	사정면적(㎡)	시산단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
1	98,592	2,900	285,916,800	-
합계	98,592	-	285,916,800	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례기준법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출 개요

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

나. 비교사례 선정

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	거래시점	소재지	용도 지역	이용 상황	지목	면적 (㎡)	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	비고
㉠	2022.01.30	기성면 망양리 산9*-*	농림지역	자연림	임야	19,525	세로(가) 급경사	2,560	-
		내역	거래가격 : 50,000,000원(토지만)						
㉡	2024.08.19	기성면 삼산리 산1**	농림지역 보전관리	자연림	임야	22,287	세로(가) 급경사	2,108	-
		내역	거래가격 : 47,000,000원(토지만)						

※ 거래사정이 정상이라고 인정되거나 정상적인 것으로 보정이 가능하고 기준시점으로 시점수정이 가능하며 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 상기 <거래사례㉠>를 선정함.

다. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표한 해당 시군구의 용도지역별 지가변동률을 적용함.

사례 기호	지역, 기간, 용도지역	지가변동률 (%)	비 고
㉔	경상북도 울진군 (24.08.19~25.03.19) (농림)	0.350	경상북도 울진군 (24.08.19~25.03.19) (농림) 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.047 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.054 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.053 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.032 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.060 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.052 $(1 + 0.00047 * 13/31) * (1 + 0.00054) * (1 + 0.00053)$ $* (1 + 0.00032) * (1 + 0.00060) * (1 + 0.00052) * (1$ $+ 0.00052 * 47/31)$ $= 1.00350$

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

마. 지역요인 비교

본건 토지와 비교사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100=1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교 항목

■ 임야지대

조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성
		인근취락과의 접근성
		임도의배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
토양, 토질	토양, 토질의 양부	
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림 사방지지역 등의 규제
		기타규제
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

2) 개별요인 비교치

일련번호	사례 기호	접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	누계	비고
1	㉞	1.25	1.20	0.95	1.01	1.439	-
의견	본건은 거래사례 대비 접근조건(교통의 편부, 취락과의 접근성 등), 자연조건(경사도, 인근 환경 등)에서 우세하나 행정적조건(접도구역, 지상도로 저축, 용도지역 등)에서 열세하고, 기타조건(분묘소재 등)에서 우세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

1) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산단가

비교거래사례를 기준으로 사정보정, 시점수정, 지역요인, 개별요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 산정함.

일련 번호	사례단가 (원/m ²)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	시산단가 (원/m ²)	비고
1	2,108	1.00	1.00350	1.00	1.439	3,044	3,000	-

2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

일련번호	사정면적(m ²)	시산단가(원/m ²)	시산가액(원)	비 고
1	98,592	3,000	295,776,000	-
합 계	98,592	-	295,776,000	-

3. 토지 감정평가액의 결정

가. 토지 시산가액

구 분	면적(m ²)	시산단가(원/m ²)	시산가액(원)	비고
공시지가기준법	98,592	2,900	285,916,800	-
거래사례비교법	98,592	3,000	295,776,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.

공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 범위 내에서 합리성이 인정되므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항 및 12조에 의거하여 공시지가기준법에 의하여 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

다. 토지 감정평가액의 결정

본건의 제반가격형성요인 및 주변시세 등을 고려하되, 상기 시산가액의 검토 결과 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지 평가액으로 결정함.

일련번호	사정면적(m ²)	적용단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비 고
1	98,592	2,900	285,916,800	-
합 계	98,592	-	285,916,800	-

IV. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

구 분	기 호	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
토지	1	98,592	2,900	285,916,800	-
합 계		-	-	285,916,800	-

2. 결정의견

본건은 농림지역 내에 소재하는 부동산(토지)으로서, 입지조건, 주위환경, 인근 거래가격 수준 및 본건 토지의 이용상황 등을 고려하여 평가하되 거래사례비교법에 의해 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 가액을 토지 감정평가액으로 결정하였음. 끝.

토지감정평가명세표

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 울진군 기성명 망양리	산3-1	임야	농림지역	98,592	98,592	2,900	285,916,800	입목 포함
합 계								₩285,916,800.-	
				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 울진군 매화면 덕신리 소재 "망양휴게소" 남서측 인근에 위치하며 주위는 자연림 및 일부 농경지 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며 제반 교통사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

부정형의 급경사지로서 자연림으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

지적도 상 동측으로 7번국도와 접하나 등고차가(본건이 고지대) 심하여 출입은 불가능함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

농림지역(2017-07-13)(농림지역), 대로3류(폭 25m~30m)(저축), 가축사육제한구역(기업형 일부제한, 일반형 일부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(기업형 전부제한, 일반형 일부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(기업형 전부제한, 일반형 전부제한)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>, 접도구역<도로법>, 사방지<사방사업법>, 공익용산지<산지관리법>

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

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

없음.

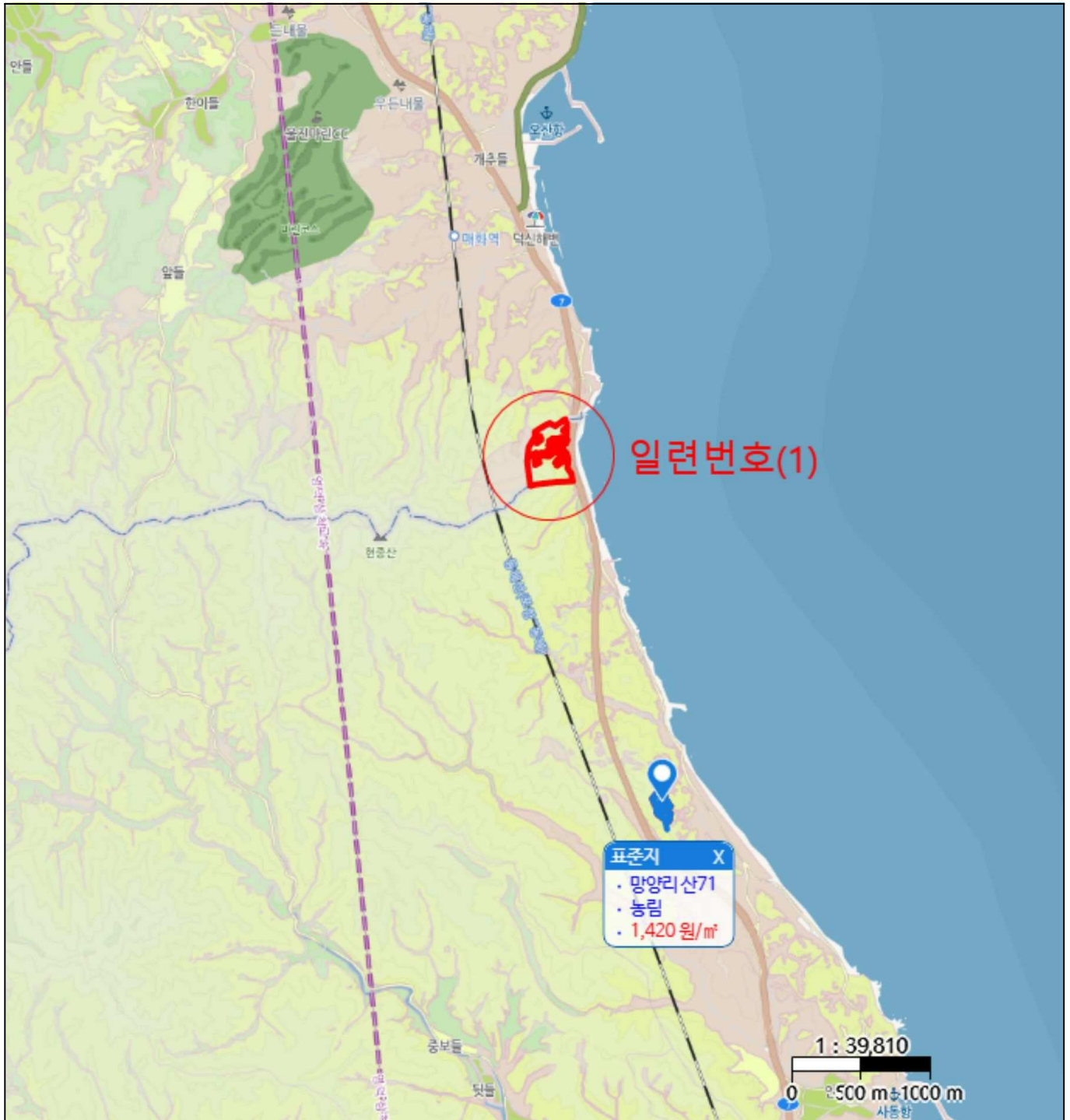
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1. 임대관계 : 미상임.
2. 기타 : 없음.

광역 위치도



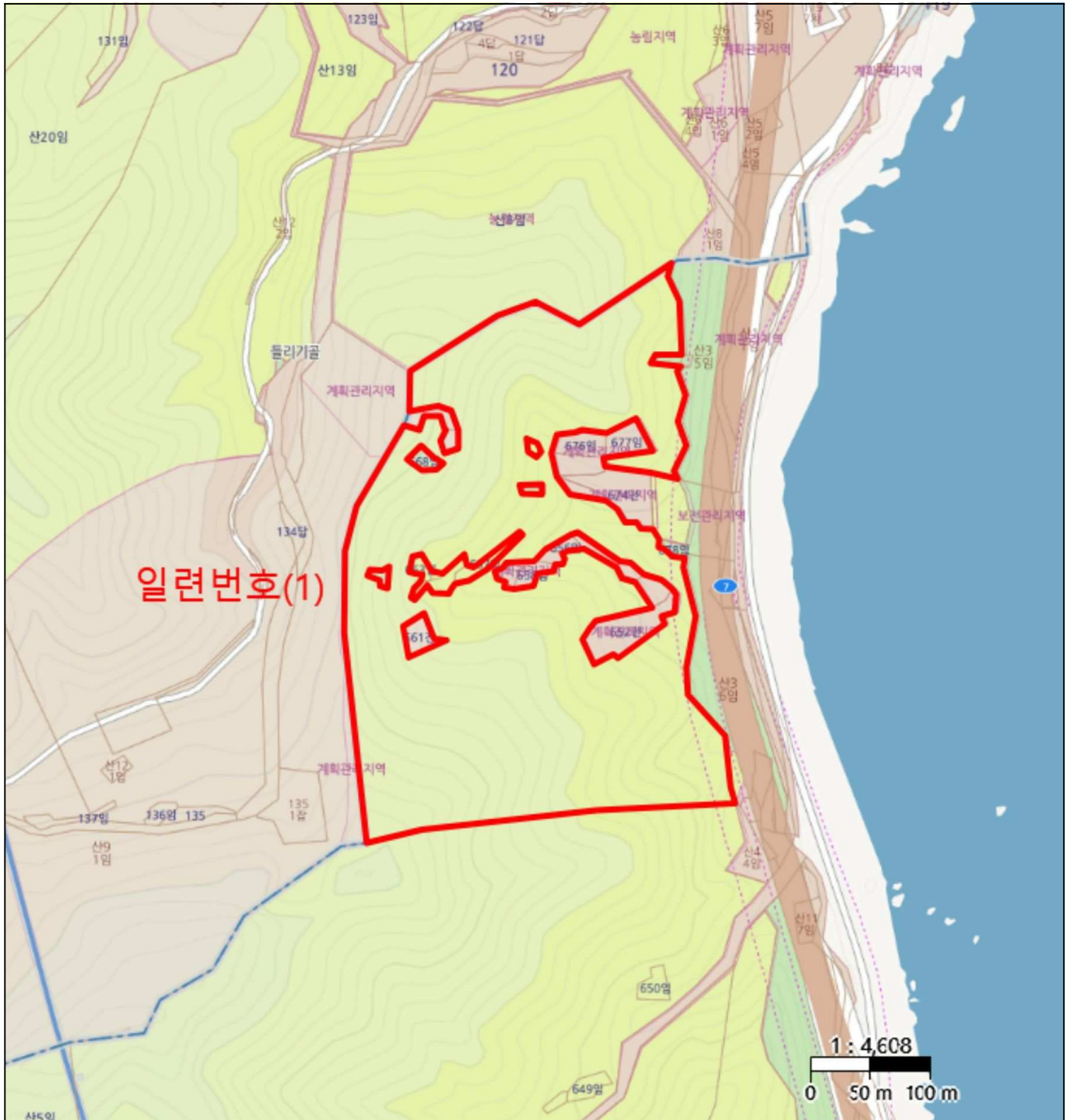
소재지 경상북도 울진군 기성면 망양리 산3-1



위치도



소재지 경상북도 울진군 기성면 망양리 산3-1





(1)



(1)