

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 대구지방법원 영덕지원 판사 서동민

건명 : 정흥민 소유물(2025타경10056)

번호 : 삼창제 C20252-01074 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	사천삼백오십구만육천육십사원정 (₩43,596,064.-)					
의뢰인	대구지방법원 영덕지원 판사 서동민		감정평가 목적	법원경매		
제출처	경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	정흥민 (2025타경10056)		감정평가조건	--		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 02. 10	2025. 02. 10	2025. 02. 21	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(㎡)또는 수량	종별	면적(㎡)또는 수량	단가	금액
	토지	1 341,086x-- 11	토지	44,438.63	-	43,596,064
		11,504 1 40,463x-- 21				
합계					₩43,596,064	
	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

## 1. 감정평가 개요

### 1. 대상물건 개요

대상물건은 경상북도 영양군 석보면 원리리 '석보면사무소' 남동측 원거리(일련번호 1, 2), 북동측 원거리(일련번호 3), 북서측 원거리(일련번호 4)에 각각 위치하는 부동산(토지)으로서, '대구지방법원 영덕지원'에서 의뢰된 '법원경매' 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

- 가. 대상물건 일련번호 1), 2), 4) 토지는 공유지분의 토지로서, 감정평가 대상(‘정흥민’ 지분 전부)의 위치 및 경계확인이 곤란하여, 전체면적을 기준으로 귀 제시목록상 지분비율에 의거 사정 감정평가하였는 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 나. 대상물건 일련번호 1)~4) 토지 지상에 자생하는 활잡목 및 소나무 등 자연생 입목은 거래관행상 토지와 일체로 거래되는 점 등을 고려하여, 토지에 포함하여 감정평가 하였음.
- 다. 대상물건 일련번호 1) 토지는 둘 이상의 용도지역(농림지역, 생산관리지역)에 걸쳐 소재하고 있으나, 주 된 용도지역(농림지역)을 기준으로 감정평가하되, 그 밖의 용도지역(생산관리지역)이 미치는 영향 등을 감안하여 감정평가 하였음.
- 라. 대상물건 일련번호 1) 토지 중 일부는 ‘선하지’에 저촉되는 바, 제한의 정도를 감안하여, 감정평가하였으며, ‘선하지’ 저촉부분은 지적도면에 의거 개략적으로 산출하였음.
- 마. 대상물건 일련번호 1) 토지 중 일부에 소유자 미상의 분묘가 소재하는 것으로 조사되나, 정확한 분묘의 수기는 확인하기 난해한 바, 후첨 ‘토지감정평가명세표’ 비교란에 분묘 감안시 감정평가 금액을 별도 표기하였 으니, 추후 경매 진행시 분묘 소재 여부 및 분묘 수기 등을 반드시 재확인하시기 바람.
- 바. 대상물건 일련번호 2) 토지 중 일부는 ‘접도구역’에 저촉되는 바, 제한의 정도를 감안하여 감정평가 하였으 며, ‘접도구역’ 저촉부분은 지적도면에 의거 개략적으로 산출하였음.
- 사. 대상물건 일련번호 2)~4) 토지 지상에 분묘의 소재 여부는 목측으로 파악하기 곤란한 바, 분묘 소재 여부 에 구매됨이 없이 토지만을 감정평가하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 대상물건의 확정

### 가. 토지

일련 번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡) (2024년)	비고
1)	석보면 화매리 산120	305,140 × 1/11	27,740	임야	농림지역 생산관리	자연림, 일부 묘지	맹지	부정형 급경사	355	'정흥민' 지분 전부
2)	석보면 화매리 산121-3	35,946 × 1/11	3,267.82	임야	농림지역	자연림	세로 (가)	부정형 급경사	363	'정흥민' 지분 전부
3)	영양읍 화천리 산151	11,504	11,504	임야	농림지역	자연림	맹지	부정형 급경사	389	-
4)	입암면 대천리 산113	40,463 × 1/21	1,926.81	임야	농림지역	자연림	세로 (가)	부정형 급경사	333	'정흥민' 지분 전부
합계	-	44,438.63	44,438.63	-	-	-	-	-	-	-

### 나. 위치도



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 기준시점 등

가. 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일을 기준으로 2025년 2월 10일로 함.

나. 실지조사(2025년 2월 10일)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	석보면 옥계리 산11	45,620	임야	농림지역	자연림	맹지	부정형 급경사	330

### 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 영양군 '농림지역'	2025.01.01~2025.02.10	0.070	1.00070	2024년 12월 연장적용

### 다. 지역요인 비교

결정의견	대상토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 동일함.
지역요인 비교치	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 라. 개별요인 비교

#### ■ 임야지대[일련번호 1) / 표준지 A]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지A)	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.
		일조 등		
자 조 연 건	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사 의 굴곡 등	0.74	면적, 경사, 형상 등에서 열세함.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
행 정 적 조 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.02	선하지 저촉 등에서 열세하나, 용도지역 등에서 우세함.
		국도립공원, 보안림, 사방지 지정 등 의 규제 등		
		기타규제		
기 조 타 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.755	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ■ 임야지대[일련번호 2) / 표준지 A]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지A)	비 고
접 조	근 건	교통의 편부	1.30	임도의 배치, 폭, 구조 등에서 우세함.
자 조	연 건	일조 등	1.00	유사함.
		지세, 방위 등		
		토양, 토질		
행 조	정 적 건	조장의 정도	0.99	행정적 조건 (접도구역 저촉 등)에서 열세함.
		행정상의 조장 및 규제정도		
		기타규제		
기 조	타 건	기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			1.287	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ■ 임야지대[일련번호 3) / 표준지 A]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지A)	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.
		일조 등		
자 조	연 건  지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사 의 굴곡 등	1.03	면적 등에서 우세함.
		토양, 토질		
행 정 조	적 건  행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	유사함.
		국도립공원, 보안림, 사방지 지정 등 의 규제 등		
		기타규제		
기 조	타 건  기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			1.030	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 임야지대[일련번호 4) / 표준지 A]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지A)	비 고	
접 조	근 건  교통의 편부	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리 등	1.20	인근취락과의 접근성 등에서 열세하나, 임도의 배치, 폭, 구조 등에서 우세함.	
자 조	연 건	일조 등	1.00	유사함.	
		지세, 방위 등			일조, 통풍 등
		토양, 토질			표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사 의 굴곡 등
행 조	정 적 건	행정상의 조장 및 규제정도	1.00	유사함.	
		조장의 정도			국도립공원, 보안림, 사방지 지정 등 의 규제 등
		기타규제			기타규제
기 조	타 건	기타	1.00	유사함.	
개별요인 비교치			1.200		

## 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	석보면 소계리 ○○○	임야	17,454	농림 지역	자연림	경매	2024.05.03	1,200	337	3.56
②	석보면 소계리 ○○○	임야	3,183	농림 지역	자연림	경매	2023.05.23	1,200	352	3.41
③	석보면 소계리 ○○○	임야	2,774	농림 지역	자연림	경매	2024.05.03	1,100	555	1.98
④	진보면 고현리 ○○○	임야	237,014	농림 지역	자연림	경매	2024.10.18	1,100	306	3.59

## 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/㎡)
㉠	청기면 당리 ○○○	임야	농림지역	21,025 중 3,003.57	자연림	3,632,000	약 1,200	2023.03.24	410
비 고	■ 토지만의 거래사례임.								
㉡	석보면 화매리 ○○○	임야	농림지역 생산관리	38,083	자연림	40,000,000	약 1,100	2024.04.01	349
비 고	■ 토지만의 거래사례임.								

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 감정평가전례 및 거래사례의 위치



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 인근지역 지가수준 및 경매낙찰가율

#### 가) 지가수준

용도지역	용도	도로조건	지가수준	조사처
농림지역	자연림	맹지	800~1,200원/㎡ 수준	인근 부동산
농림지역	자연림	세로(가)	1,400~1,500원/㎡ 수준	

#### 나) 경매낙찰가율(1년간 평균낙찰가율)

(출처 : 인포케어, www.infocare.co.kr)

지역통계	경북			영양군			석보면		
	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)
토지/임야	52.84	57.64	485	66.23	51.52	14	42.09	39.63	4
토지/임야	52.84	57.64	485	66.23	51.52	14	54.85	44.44	3
토지/임야	52.84	57.64	485	66.23	51.52	14	119.10	100.89	2

### 4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

#### 가) 산정방법

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

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

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 그 밖의 요인 보정치 산정

(1) 비교사례의 선정

선정 비교사례	감정평가전례 ②
비교사례 선정의견	상기의 인근 지역 내 감정평가전례 및 거래사례 중 용도지역, 이용상황, 효용성 및 감정평가 목적 등을 감안하여 그 밖의 요인 보정치 산정을 위한 비교사례로 위의 사례를 선정하였음.

(2) 시점수정

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
비교사례 ②	경상북도 영양군 '농림지역'	2023.05.23~2025.02.10	0.854	1.00854	2024년 12월 연장적용

(3) 지역요인 비교

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

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### (4) 개별요인 비교

#### ■ 임야지대[표준지 A / 비교사례 ②]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (표준지/비교사례②)	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 조 연 건	일조 등	일조, 통풍 등	0.98	면적 등에서 열세함.
	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.
		국도립공원, 보안림, 사방지 지정 등 의 규제 등		
		기타규제		
기 조 타 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.980	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 비교사례기준 비교표준지 단가

구분	비교사례	비교사례 단가(원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	비교사례 기준 비교표준지단가(원/㎡)
표준지 A	㉔	1,200	1.00854	1.000	0.980	1,186

(6) 격차율산정

$$\frac{\text{비교사례㉔ 기준 비교표준지단가}}{\text{표준지공시지가A} \times \text{시점수정}} = \frac{1,186}{330 \times 1.0007} = 3.594$$

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	3.55

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	330	1.00070	1.000	0.755	3.55	885	800	-
2)	A	330	1.00070	1.000	1.287	3.55	1,508	1,500	-
3)	A	330	1.00070	1.000	1.030	3.55	1,207	1,200	-
4)	A	330	1.00070	1.000	1.200	3.55	1,406	1,400	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 거래사례비교법에 의한 토지단가

### 가. 거래사례 선정

#### 1) 선정기준

선정 비교사례	거래사례 ㉠
비교사례 선정의견	토지만의 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/㎡)
㉠	청기면 당리 〇〇〇	임야	농림지역	21,025 중 3,003.57	자연림	3,632,000	약 1,200	2023.03.24	410
비 고	■ 토지만의 거래사례임.								

### 나. 사정보정

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

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 다. 시점수정

구분	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
비교사례 ㉠	경상북도 영양군 '농림지역'	2023.03.24~2025.02.10	0.877	1.00877	2024년 12월 연장적용

### 라. 지역요인 비교

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

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 마. 개별요인 비교

#### ■ 임야지대[일련번호 1) / 거래사례 ㉠]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/사례①)	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 조 연 건	일조 등	일조, 통풍 등	0.72	면적, 경사, 형상 등에서 열세함.
	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	1.02	선하지 저촉 등에서 열세하나, 용도지역 등에서 우세함.
		국도립공원, 보안림, 사방지 지정 등 의 규제 등		
		기타규제		
기 조 타 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			0.734	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 임야지대[일련번호 2) / 거래사례 ㉠]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/사례㉠)	비 고	
접 조	근 건	교통의 편부	1.30	임도의 배치, 폭, 구조 등에서 우세함.	
					인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리 등
자 조	연 건	일조 등	0.98	면적 등에서 열세함.	
		지세, 방위 등			일조, 통풍 등
		토양, 토질			표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사 의 굴곡 등
행 조	정 건	행정상의 조장 및 규제정도	0.99	행정적 조건 (접도구역 저촉 등)에서 열세함.	
		조장의 정도			국도립공원, 보안림, 사방지 지정 등 의 규제 등
		기타규제			기타규제
기 조	타 건	기타	1.00	유사함.	
개별요인 비교치			1.261		

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ■ 임야지대[일련번호 3) / 거래사례 ㉠]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/사례㉠)	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 조	연 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.01	면적 등에서 우세함.
		지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사 의 굴곡 등		
		토양, 토질	토양, 토질의 양부 등		
행 조	정 적 건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	유사함.
			국도립공원, 보안림, 사방지 지정 등 의 규제 등		
			기타규제		
기 조	타 건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	유사함.
개별요인 비교치			1.010		

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 임야지대[일련번호 4) / 거래사례 ㉑]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/사례㉑)	비 고	
접 조	근 건	교통의 편부	1.20	인근취락과의 접근성 등에서 열세하나, 임도의 배치, 폭, 구조 등에서 우세함.	
					인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리 반출지점에서 시장까지의 거리 등
자 조	연 건	일조 등	0.98	면적 등에서 열세함.	
		지세, 방위 등			일조, 통풍 등
		토양, 토질			표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡 등
행 조	정 건	행정상의 조장 및 규제정도	1.00	유사함.	
		조장의 정도			국도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제 등
		기타규제			기타규제
기 조	타 건	기타	1.00	유사함.	
개별요인 비교치			1.176		

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 바. 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련 번호	비교사례 기호	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)	㉠	1,200	1.000	1.00877	1.000	0.734	888	800	-
2)	㉠	1,200	1.000	1.00877	1.000	1.261	1,526	1,500	-
3)	㉠	1,200	1.000	1.00877	1.000	1.010	1,222	1,200	-
4)	㉠	1,200	1.000	1.00877	1.000	1.176	1,423	1,400	-

### 3. 시산가액 검토 및 토지 감정평가액의 결정

#### 가. 시산가액

일련번호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1)	800	800	800
2)	1,500	1,500	1,500
3)	1,200	1,200	1,200
4)	1,400	1,400	1,400

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 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.

#### 2) 대상토지의 감정평가액

일련번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1)	경상북도 영양군 석보면 화매리 산120	305,140 × 1/11	27,740	800	22,192,000	‘정흥민’ 지분 전부 입목포함, 선하지저촉감안, 현황 일부 ‘묘지’ 분묘 감안시 감정평가금액 ₩19,972,800
2)	경상북도 영양군 석보면 화매리 산121-3	35,946 × 1/11	3,267.82	1,500	4,901,730	‘정흥민’ 지분 전부 입목포함, 접도구역저촉감안
3)	경상북도 영양군 영양읍 화천리 산151	11,504	11,504	1,200	13,804,800	입목포함
4)	경상북도 영양군 입암면 대천리 산113	40,463 × 1/21	1,926.81	1,400	2,697,534	‘정흥민’ 지분 전부 입목포함
<b>합 계</b>		<b>44,438.63</b>	<b>44,438.63</b>	-	<b>43,596,064</b>	-

## 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	43,596,064	상세내역은 명세표 참조
합 계	43,596,064	-

끝.

(토지) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
					공부	사정	단가(원/㎡)	금액(원)	
1	경상북도 영양군 석보면 화매리	산120	임야	농림지역 생산물관리지역	305,140x-- 11	27,740	800	22,192,000	'정흥민' 지분 전부 입목포함, 선하지저촉 감안, 현황일부 '묘지' 분묘 감안시 감정평가금액 ₩19,972,800
2	"	산121-3	임야	농림지역	35,946x-- 11	3,267.82	1,500	4,901,730	'정흥민' 지분 전부 입목포함, 접도구역 저촉감안
3	경상북도 영양군 영양읍 화천리	산151	임야	농림지역	11,504	11,504	1,200	13,804,800	입목포함
4	경상북도 영양군 입암면 대천리	산113	임야	농림지역	40,463x-- 21	1,926.81	1,400	2,697,534	'정흥민' 지분 전부 입목포함
합계				이 하		여	백	₩43,596,064.-	

## 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 영양군 석보면 원리리 '석보면사무소' 남동측 원거리(일련번호 1, 2), 북동측 원거리(일련번호 3), 북서측 원거리(일련번호 4)에 각각 위치하며, 부근 일대는 순수 산림지대로서 자연림 등으로 형성되어 있으며, 제반 주위환경 보통시됨.

### 2. 교통상황

대상물건 및 인근까지 차량의 접근이 가능하며, 인근취락과의 접근성 등 제반 교통상황 보통시됨.

### 3. 형태 및 이용상태

일련번호 1, 2) : 공히 부정형의 토지로서 북측 하향의 급경사지대이며, '자연림' 및 일부 '묘지'로 이용 중임.  
 일련번호 3) : 부정형의 토지로서 동측 하향의 급경사지대이며, '자연림'으로 이용 중임.  
 일련번호 4) : 부정형의 토지로서 남측 하향의 급경사지대이며, '자연림'으로 이용 중임.

### 4. 인접 도로상태

일련번호 1, 3) : 지적도상 맹지이나, 인접 필지를 경유하여 출입 가능함.  
 일련번호 2) : 대상물건 북서측으로 폭 약 6~7미터의 포장도로와 접함.  
 일련번호 4) : 대상물건 남동측으로 폭 약 3~4미터의 포장도로와 접함.

### 5. 토지이용계획 및 제한상태

#### 토지이용계획확인서상

일련번호 1) : 농림지역, 생산관리지역, 가축사육제한구역(일부제한구역 100m이내)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 가축사육제한구역(일부제한구역 150m이내)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 가축사육제한구역(일부제한구역 200m이내)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 가축사육제한구역(일부제한구역 500m이내)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 가축사육제한구역(일부제한구역 800m이내)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 가축사육제한구역(절대제한구역)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 보전산지〈산지관리법〉, 임업용산지〈산지관리법〉, 준보전산지〈산지관리법〉, 공장설립승인지역〈수도법〉, 상수원보호기타(상수원상류 공장설립승인지역)〈수도법〉임.

## 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**

일련번호 2) : 농림지역, 가축사육제한구역(일부제한구역 100m이내)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 가축사육제한구역(절대제한구역)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 접도구역〈도로법〉, 보전산지〈산지관리법〉, 임업용산지〈산지관리법〉, 공장설립승인지역〈수도법〉, 상수원보호기타(상수원상류 공장설립승인지역)〈수도법〉임.

일련번호 3) : 농림지역, 가축사육제한구역(일부제한구역 500m이내)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 보전산지〈산지관리법〉, 임업용산지〈산지관리법〉, 공장설립승인지역〈수도법〉, 상수원보호기타(상수원상류 공장설립제한지역)〈수도법〉임.

일련번호 4) : 농림지역, 가축사육제한구역(일부제한구역 500m이내)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 가축사육제한구역(일부제한구역 800m이내)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 보전산지〈산지관리법〉, 임업용산지〈산지관리법〉임.

**6. 제시목록 외의 물건**

--

**7. 공부와의 차이**

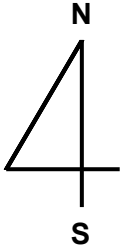
일련번호 1) 토지는 공부상 지목은 '임야'이나, 현황 '임야' 및 일부 '묘지'임.

**8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

1) 임대관계 : 미상임.

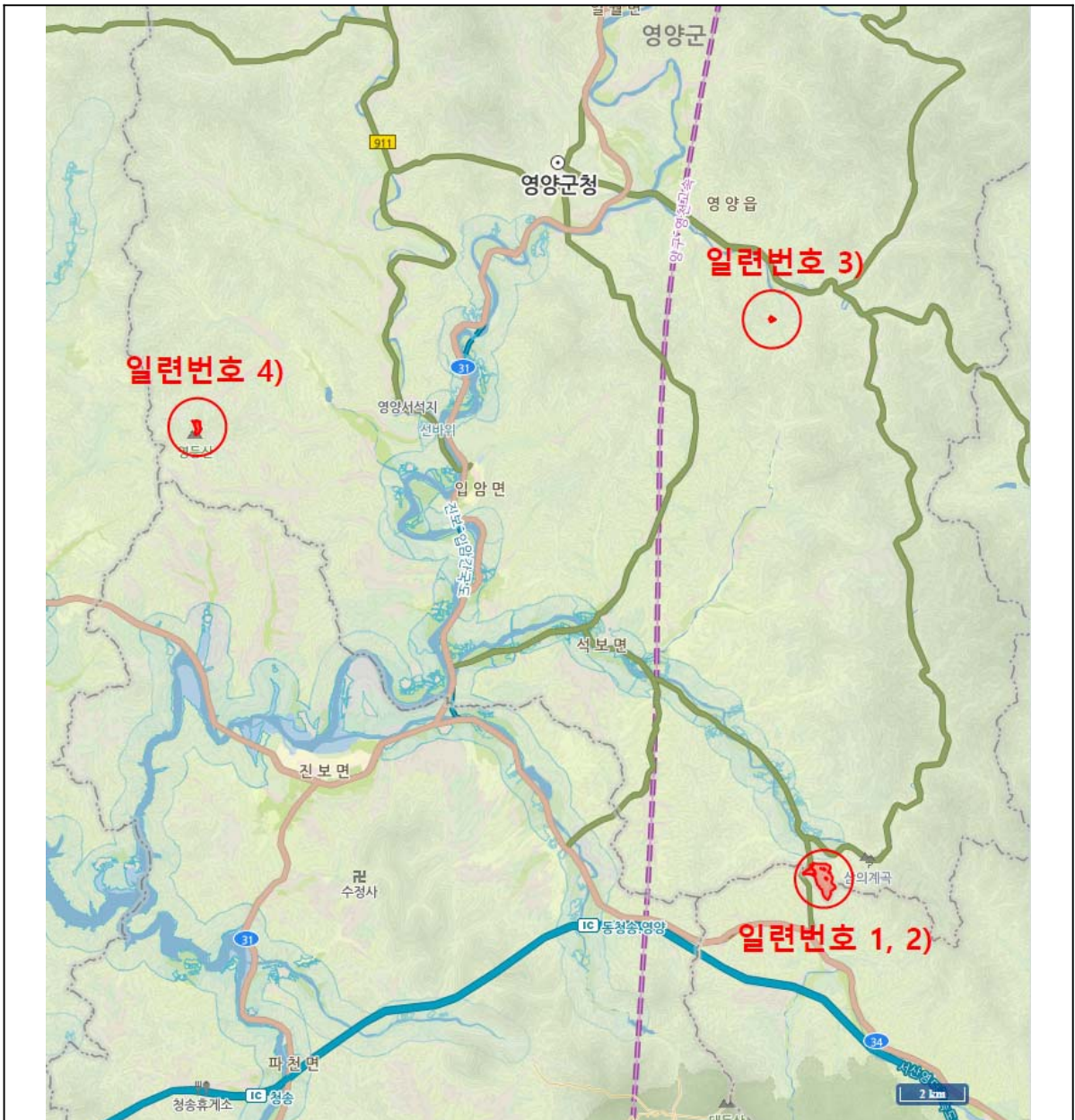
2) 기 타 : 일련번호 1) 지상에 소유자 미상의 분묘가 소재함.

# 광역 위치도

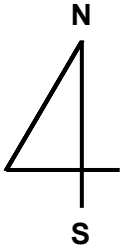


소재지

경상북도 영양군 석보면 화매리 산120 외

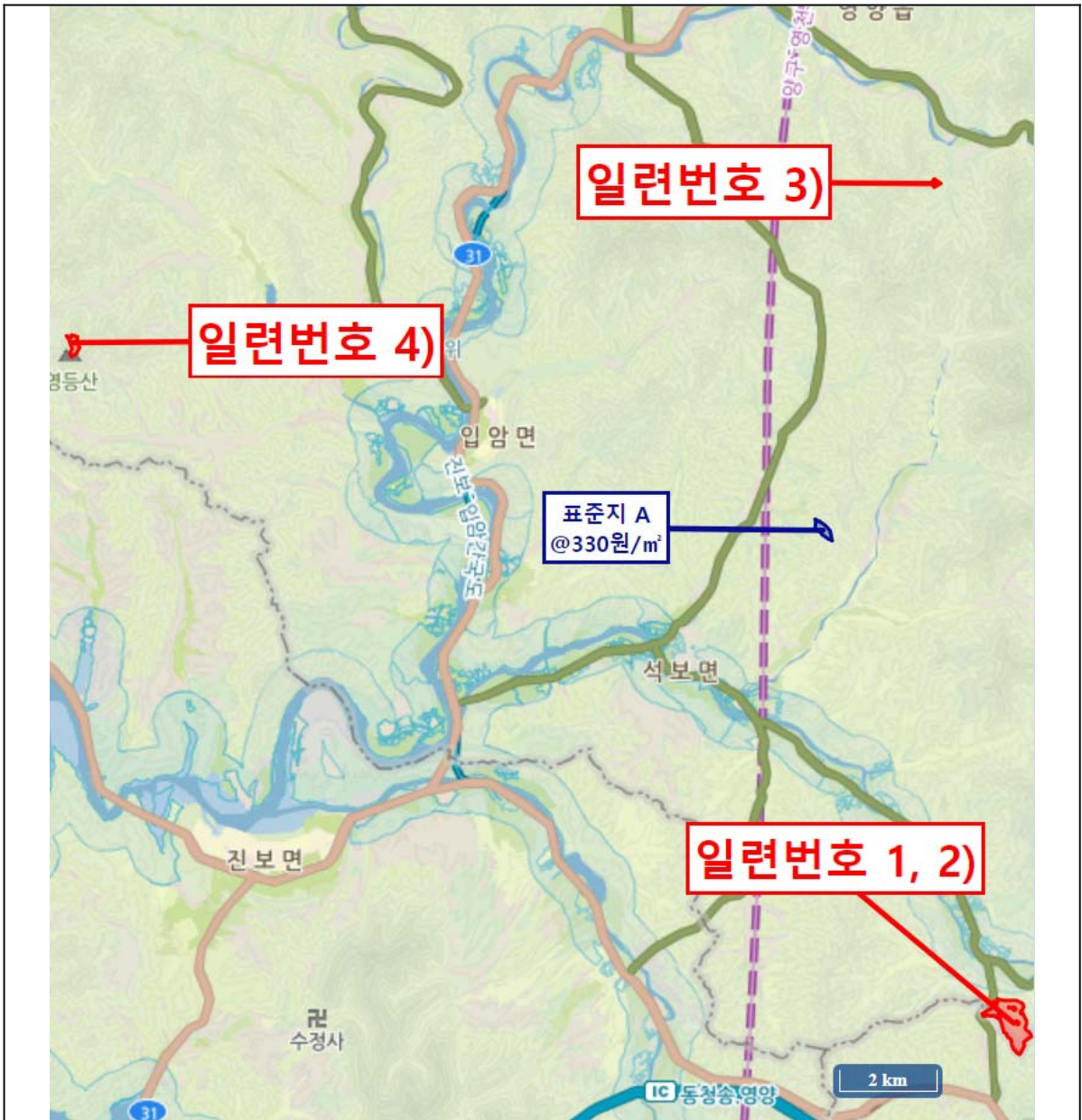


## 상세 위치도



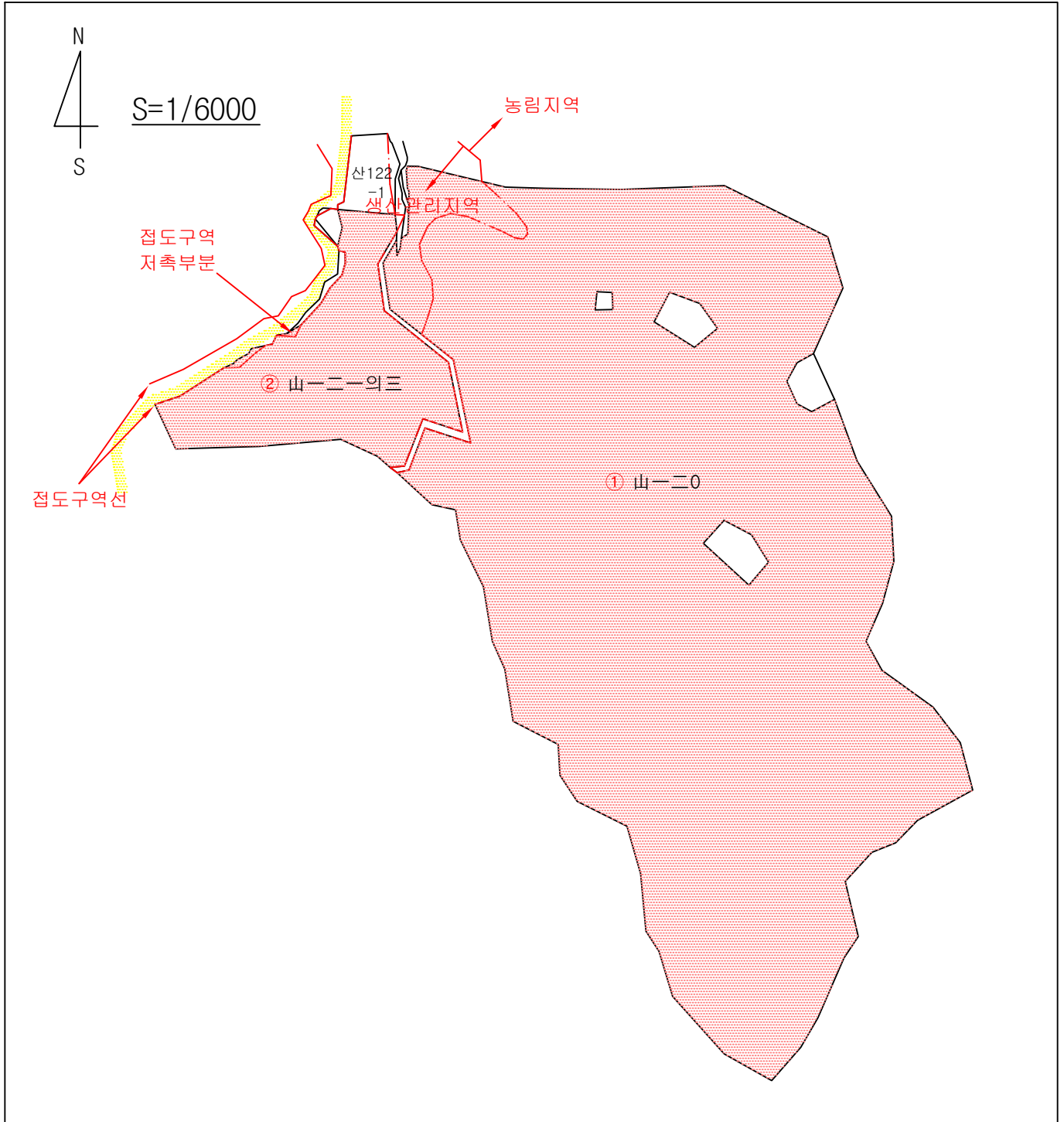
소재지










경상북도 영양군 석보면 화매리 산120 외



# 지 적 및 건 물 개 황 도

기호 : ( )



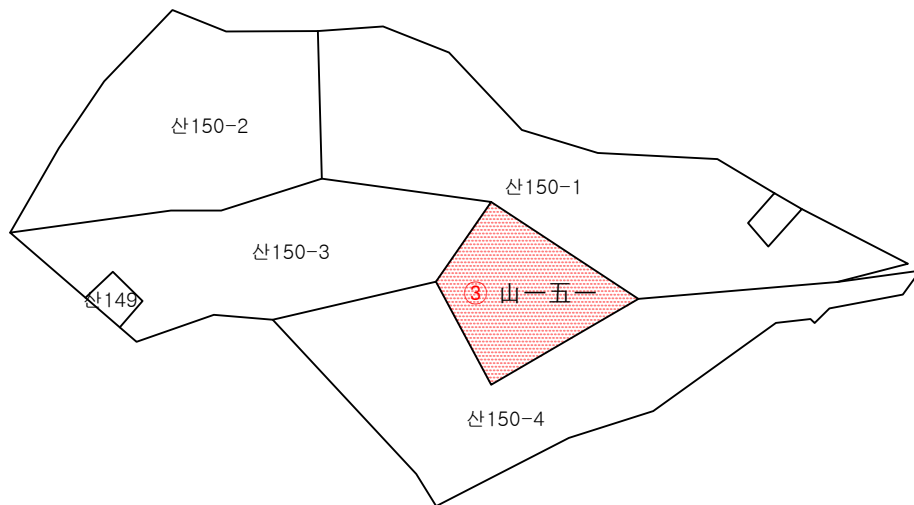
범 례	 평가대상토지	 용도지역구분선	 평가건물3층이상
	 도 로 선	 평가건물 1층	 평가제외건물(등기)
	 도시계획선	 평가건물 2층	 평가제외건물(미등기)










# 지 적 및 건 물 개 황 도

기호 : ( )



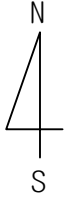
S=1/6000



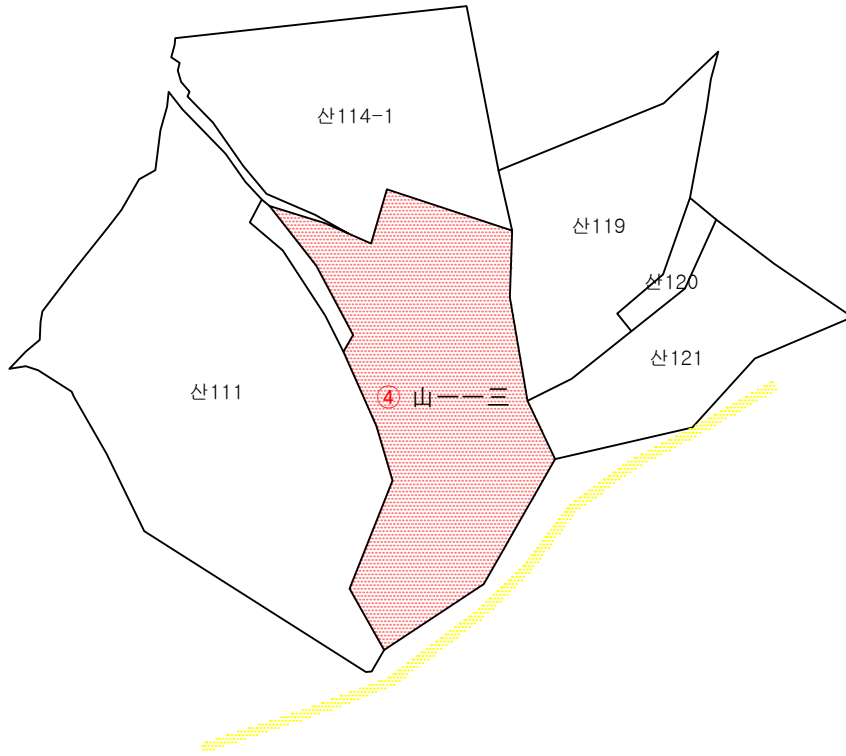
범 례	 평가대상토지	 용도지역구분선	 평가건물3층이상
	 도 로 선	 평가건물 1층	 평가제외건물(등기)
	 도시계획선	 평가건물 2층	 평가제외건물(미등기)










# 지 적 및 건 물 개 황 도

기호 : ( )



S=1/6000



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

사 진 용 지



[ 일련번호 1, 2) 전경 ]



[ 일련번호 1, 2) 전경 ]

사 진 용 지



[ 일련번호 3) 전경 ]



[ 일련번호 4) 전경 ]