

감정평가서

의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 손현정
건명	김용우 외 1명 소유물건 (2025타경3075)
감정서번호	250109-103

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 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.

유상감정평가사사무소

대구광역시 수성구 용학로 208, 2층 2호(지산동)

TEL. 070-5029-0119 FAX. 070-7545-7176

(토지)감정평가표

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

감정평가사 (인)
최재윤

감정평가액	육억칠천사백일만육천원정 (₩674,016,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 손현정	감정평가 목적	법원경매			
제출처	대구지방법원 포항지원 경매5계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김용우 외 1명 (2025타경3075)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.01.12	2025.01.11 ~ 2025.01.12	2025.01.13		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	8,330	토지	8,330	-	673,624,000
	<제시외 건물>	(7)	제시외건물	7	56,000	392,000
	이	하	여	백		
합계					₩674,016,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경상북도 포항시 북구 송라면 광천리 소재 “광천3리마을회관” 남동측 및 남서측 인근에 소재하는 부동산(토지)로서 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 “시장가치” 를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

“시장가치” 란 감정평가의 대상이 되는 토지등이 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 가액을 말한다.

3. 대상물건의 개요

◇ 토지

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	비고
1	송라면 방석리 558-1	1,246	전	답등	농림지역	-
2	송라면 방석리 560	1,088	전	답	농림지역	-
3	송라면 방석리 559-1	916	답	답	농림지역	-
4	송라면 방석리 559-2	1,660	전	답	농림지역	-
5	송라면 방석리 569-1	166	전	전	농림지역	-
6	송라면 방석리 573-1	793	전	답	농림지역	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	비고
7	송라면 방석리 574-2	2,461	답	답	농림지역	-

4. 조사기간 및 기준시점

가. 실지조사기간

본건 실지조사기간은 2025년 01월 11일, 12일임.

나. 기준시점

본건 기준시점은 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 01월 12일자로 하였음.

5. 감정평가방법의 적용

가. 감정평가의 근거

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

나. 감정평가방법

부동산에 대한 감정평가방법은 공시지가기준법, 시장성의 원리에 기초한 거래사례비교법, 비용성의 원리에 기초한 원가법, 수익성의 원리에 기초한 수익환원법이 있음.

- 1) 공시지가기준법 : 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 방법으로 토지가액 산정시 주로 활용됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 2) 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 3) 원가법 : 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법으로 통상적으로 건물평가에 널리 이용되며, 토지감정평가의 경우 조성원가 산정 등의 경우 주로 활용됨.
- 4) 수익환원법: 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법으로 주로 수익용 부동산의 감정평가시 활용됨.

다. 감정평가방법의 적용

- 1) 본건은 토지에 대한 평가로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조에 따라 대상물건(토지)마다 개별로 감정평가하며, 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조와 제12조에 의하여 공시지가기준법으로 평가액을 산정하였음.
- 2) 본건 토지가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조 등에 따라 공시지가기준법으로 가액을 산출하되, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당한다고 판단되는바, 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 과정을 생략함.
- 3) 제시외건물은 구조, 사용자재, 시공정도 및 부대설비 등을 종합적으로 참작하여 개략적인 실측에 의거 원가법으로 평가하되, 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가를 병용하였으니 경매진행시 소유권 및 일괄 경매여부를 재확인 바람.

6. 기 타

- 1) 기호(1) 토지는 지상에 '지적 및 건물개황도'와 같이 소유자 미상의 제시외건물이 소재하나, 평가의 목적을 고려하여 이에 구매없이 토지를 평가하였으며, 제시외건물이 토지가격에 영향을 미치는 경우를 감안하여 평가할 경우의 토지가격은 "토지평가명세표"의 비교란에 기재하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 2) 기호(3) 토지는 일부가 소하천구역에 저촉되나 저촉면적이 미미하여 이를 별도로 감안하지 아니하였음.
- 3) 기호(5~7) 토지는 일부가 접도구역에 저촉되는바, 제한의 정도를 감안하여 평가하였음.
- 4) 기호(7) 토지 중 동측 일부가 도로로 이용중인 것으로 추정되나 면적이 미미하여 이를 별도로 감안하지 아니하였으며, 정확한 사항은 측량이 필요한 바 경매진행시 참조하시기 바람.

II. 토지가액의 산출근거

가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

“공시지가기준법”이란 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.

1. 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 의하여 평가대상토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황 및 주위환경 등이 같거나 유사한 (A)를 비교표준지로 선정함.

(공시기준일 : 2024. 01. 01)

구분	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	송라면 방석리 546-3	1,309	전	답	농림지역	소로한면	사다리 평 지	35,800	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 시점수정치의 산정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 자가변동율로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 자가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정함.

(생산자물가지수는 일반재화를 기준으로한 전국적인 물가지수로 당해지역의 자가변동 상황을 적정하게 반영하지 못하는 바 자가변동율을 시점수정치로 적용하였음.)

1) 비교표준지(A) 시점수정치

소재지	용도 지역	산정기간	변동률(%)	비 고
경상북도 포항시 북구	농림 지역	2024.01.01 ~ 2025.01.12	1.449% (1.01449)	2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 1.321 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.088 $(1 + 0.01321) * (1 + 0.00088 * 43/30)$ ≒ 1.01449

※ 2024년 12월 이후의 자가변동률이 미고시되어 직전 월의 자가변동률을 연장 적용하였음.

3. 지역요인 비교치의 산정

본건 토지는 비표표준지와 인근지역 내에 소재하고 있어서 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 개별요인 비교치의 산정

1) 개별요인 비교항목

[전/답 지대]

조건	항목	세항목
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등
접근조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성
		출하지와의 접근성
환경조건	자연환경	토양, 토질의 양부
		일조, 통풍 등
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
기타 재해의 위험성		
획지조건	규모, 형상 등	면적
		형상
	고저 등	고저 (경사지 등)
		경사의 방향
	경작의 장애	장애물에 의한 장애의 정도
토지이용상황	토지이용상황 등	
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교치

기호	비교표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1	A	0.80	1.00	1.00	0.85	1.00	1.00	0.680
2,3	A	0.85	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.850
4	A	0.85	1.00	1.00	0.93	1.00	1.00	0.791
5	A	1.30	1.15	1.00	1.00	0.95	1.00	1.420
6,7	A	1.20	1.12	1.00	0.97	0.98	1.00	1.278
결정의견								
기호(1): 비교표준지 대비 가로조건(농로의 상태등) 및 획지조건(토지이용상황, 형상등)이 열세함. 기호(2,3): 비교표준지 대비 가로조건(농로의 상태등)에서 열세함. 기호(4): 비교표준지 대비 가로조건(농로의 상태등) 및 획지조건(필지내 고저차이)이 열세함. 기호(5): 비교표준지 대비 가로조건(농로의 상태등) 및 접근조건(교통의 편의성등)에서 우세하나, 행정적조건(접도구역)에서 열세함. 기호(6,7): 비교표준지 대비 가로조건(농로의 상태등) 및 접근조건(교통의 편의성등)에서 우세하나, 획지조건(면적등) 및 행정적조건(접도구역등)에서 열세함.								

5. 그 밖의 요인 보정치의 산정

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항, 대법원판례(1998.7.10.선고 98두 6067, 1993.9.10.선고 92누16300, 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에 의거 하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위해 보정이 필요함.

그 밖의 요인 보정치 = $\frac{\text{사례로 비준한 기준시점 당시의 비교표준지가격}}{\text{기준시점 당시 비교표준지가격}}$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(1) 인근지역 내의 평가전례 및 거래사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점 /거래시점	평가목적
a	송라면 방석리 ***-*	197	답	농림지역	42,250 (평균단가)	2022.11.10	매각
b	송라면 방석리 ***-*	2,497	전	농림지역	130,000	2024.04.30	경매
c	송라면 방석리 ***-*	327	전	농림지역	111,000 (평균단가)	2021.09.28	처분
d	송라면 방석리 ***	691	답	농림지역	63,844	2024.05.20	매매
e	송라면 광천리 ***	2,241	전	농림지역	75,635	2021.01.15	매매

(2) 비교사례의 선정

상기 거래사례 중에서 비교표준지와 용도지역·이용상황 및 주위환경 등에서 동일 또는 유사하고 정상적인 거래로 비교성이 있다고 판단되는 사례(d)를 비교사례로 선정함.

(3) 그 밖의 요인보정치의 결정

표준지 (A)	사례 기준 표준지가격	사례(d)	시점수정	지역요인	개별요인	사례 기준 표준지가격
		63,844	1.00720	1.000	1.274	81,923
	가격시점 현재 표준지가격	공시지가	시점수정			가격시점 현재 표준지가격
		35,800	1.01449			36,319
	보정치	보정치 산정				그 밖의 요인 보정치
81,923/36,319≒2.256				2.25		

※지가변동률: 경상북도 포항시 북구 농림지역, 2024.05.20.~2025.01.12: 1.00720

※지역요인: 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.(1.00)

※개별요인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

가로	접근	환경	획지	행정	기타	격차율
1.18	1.08	1.00	1.00	1.00	1.00	1.274
표준지는 사례지 대비 가로조건(농로의 상태등) 및 접근조건(교통의 편의성등)이 유리함.						

6. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액

1) 토지단가 산정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	35,800	1.01449	1.000	0.680	2.25	55,568	56,000
2,3	35,800	1.01449	1.000	0.850	2.25	69,460	69,000
4	35,800	1.01449	1.000	0.791	2.25	64,638	65,000
5	35,800	1.01449	1.000	1.420	2.25	116,038	116,000
6,7	35,800	1.01449	1.000	1.278	2.25	104,435	104,000

2) 토지가액의 결정

기호	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	56,000	1,246	69,776,000	-
2,3	69,000	2,004	138,276,000	-
4	65,000	1,660	107,900,000	-
5	116,000	166	19,256,000	-
6,7	104,000	3,254	338,416,000	-
감정평가액(합계)			673,624,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

상기의 평가전례와 거래사례가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가격의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정함이 적정하다고 판단됨.

2. 감정평가액

구 분	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
토 지	8,330	673,624,000	-
제시외건물	7	392,000	-
감정평가액(합계)		<u>674,016,000</u>	

토지 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 포항시 북구 송라면 방석리	558-1	전	농림지역	1,246	1,246	56,000	69,776,000	제시외건물 감안시 토지가격 ₩68,380,480
2	"	560	전	농림지역	1,088	1,088	69,000	75,072,000	
3	"	559-1	답	농림지역	916	916	69,000	63,204,000	
4	"	559-2	전	농림지역	1,660	1,660	65,000	107,900,000	
5	"	569-1	전	농림지역	166	166	116,000	19,256,000	접도구역 감안
6	"	573-1	전	농림지역	793	793	104,000	82,472,000	접도구역 감안
7	"	574-2	답	농림지역	2,461	2,461	104,000	255,944,000	접도구역 감안
소 계								₩673,624,000	
ㄱ	<제시외건물> 경상북도 포항시 북구 송라면 방석리	558-1 지상	(참고)	시멘트블럭조 슬래브지붕 단층	(7)	7	56,000	392,000	450,000 x 5/40 관찰감가
소 계								₩392,000	
합 계								₩674,016,000.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가 요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 포항시 북구 송라면 광천리 소재 "광천3리마을회관" 남동측 및 남서측 인근에 위치하며, 부근일대는 단독주택, 광대로변 근린생활시설, 농경지, 임야 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건 및 본건 인근까지 차량출입 가능하며, 대중교통시설의 이용 등으로 보아 제반 교통사정 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1~7) 공히 부정형의 토지로서 인접지와 대체로 등고평탄하며, 기호(1) 토지는 "답, 도로, 배수로등"으로, 기호(2~4,6,7)은 "답"으로, 기호(5)는 묵전 상태이며, 기호(4)토지는 2단계로 구분되어 고저 차이가 있음.

(4) 인접 도로상태

기호(1): 인접필지를 경유하여 진입가능함.

기호(2,3,4): 북측으로 폭 약 3미터의 포장도로와 접하며, 또는 인접토지를 경유하여 출입이 가능함.

기호(5): 북서측으로 왕복 6차선 포장도로에 접근이 가능하며, 남측으로 왕복 2차선 포장도로와 접함.

기호(6,7): 북서측으로 왕복 6차선 포장도로에 접하나 고저차이로 직접출입이 곤란한 상태이며, 남동측으로 폭 약 3미터의 비포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1,4): 농림지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한구역), 가축사육제한구역(소 젖소 돼지 닭 오리 개 제한구역), 농업진흥구역임.

기호(2): 농림지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한구역), 농업진흥구역임.

기호(3): 농림지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한구역), 가축사육제한구역(소 젖소 돼지 닭 오리 개 제한구역), 농업진흥구역, 소하천구역(방석천)임.

기호(5~7): 농림지역, 종로1류(폭 20m~25m)(접함), 가축사육제한구역(모든축종 제한구역), 농업진흥구역, 접도구역(부산지방국토관리청 고시 제2008-402호)임.

토지 감정평가 요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

별첨 "지적 및 건물개황도" 참조.

(7) 공부와의 차이

기호(1): 공부상 지목이 "전"이나, 현황 "답,도로,구거(배수로)등임.

기호(2,4,6): 공부상 지목이 "전"이나, 현황 "답"임.

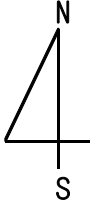
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계: 미상임.

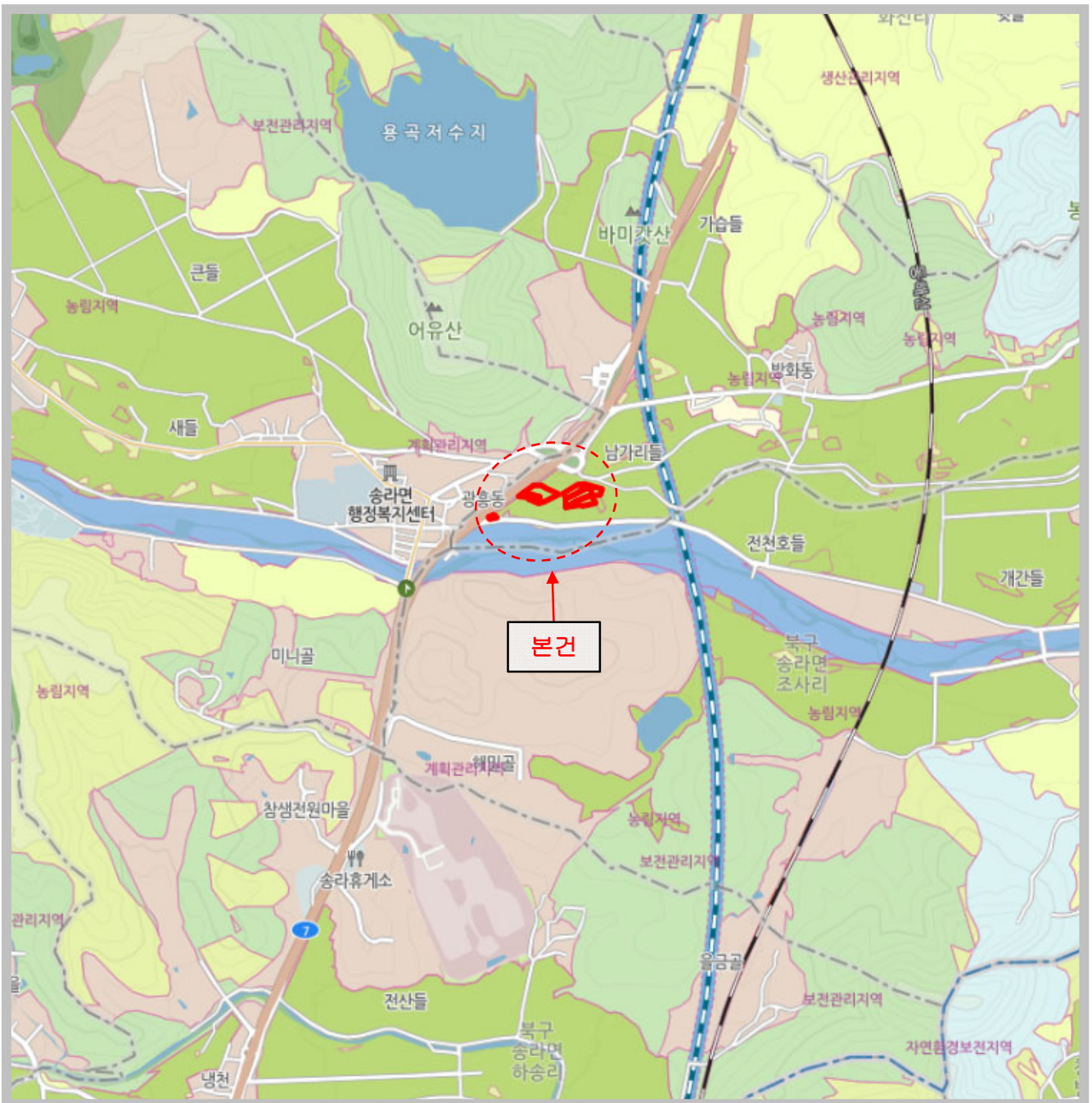
2)기타: -

광역위치도

기 호 : ()

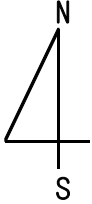


소재지	경상북도 포항시 북구 송라면 방석리 558-1 외
-----	-----------------------------



위 치 도

기 호 : ()

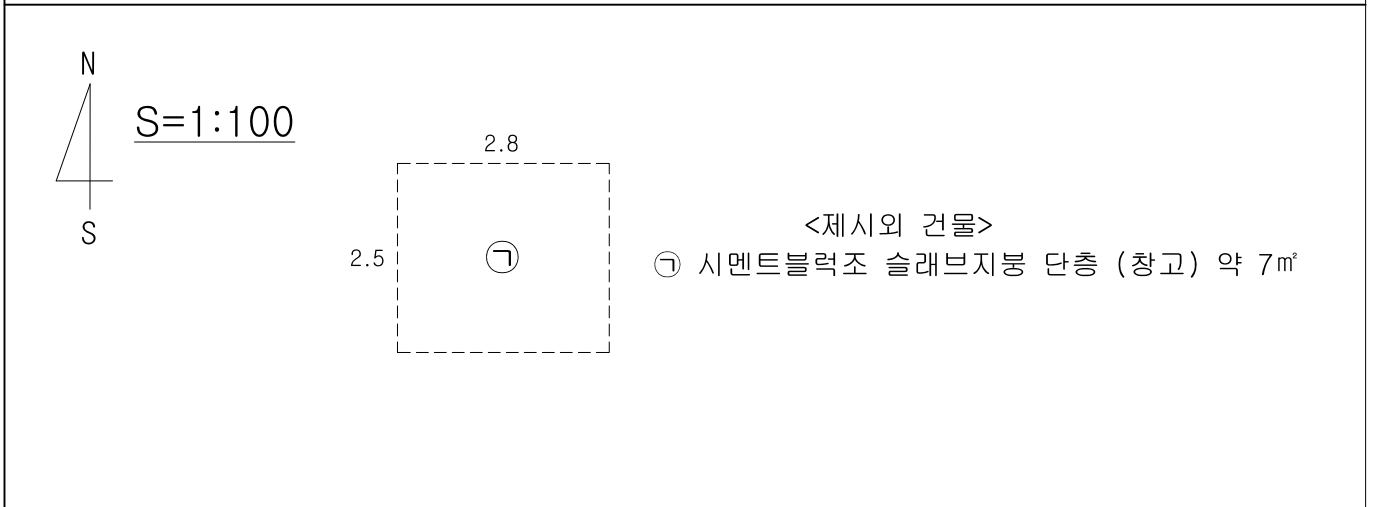
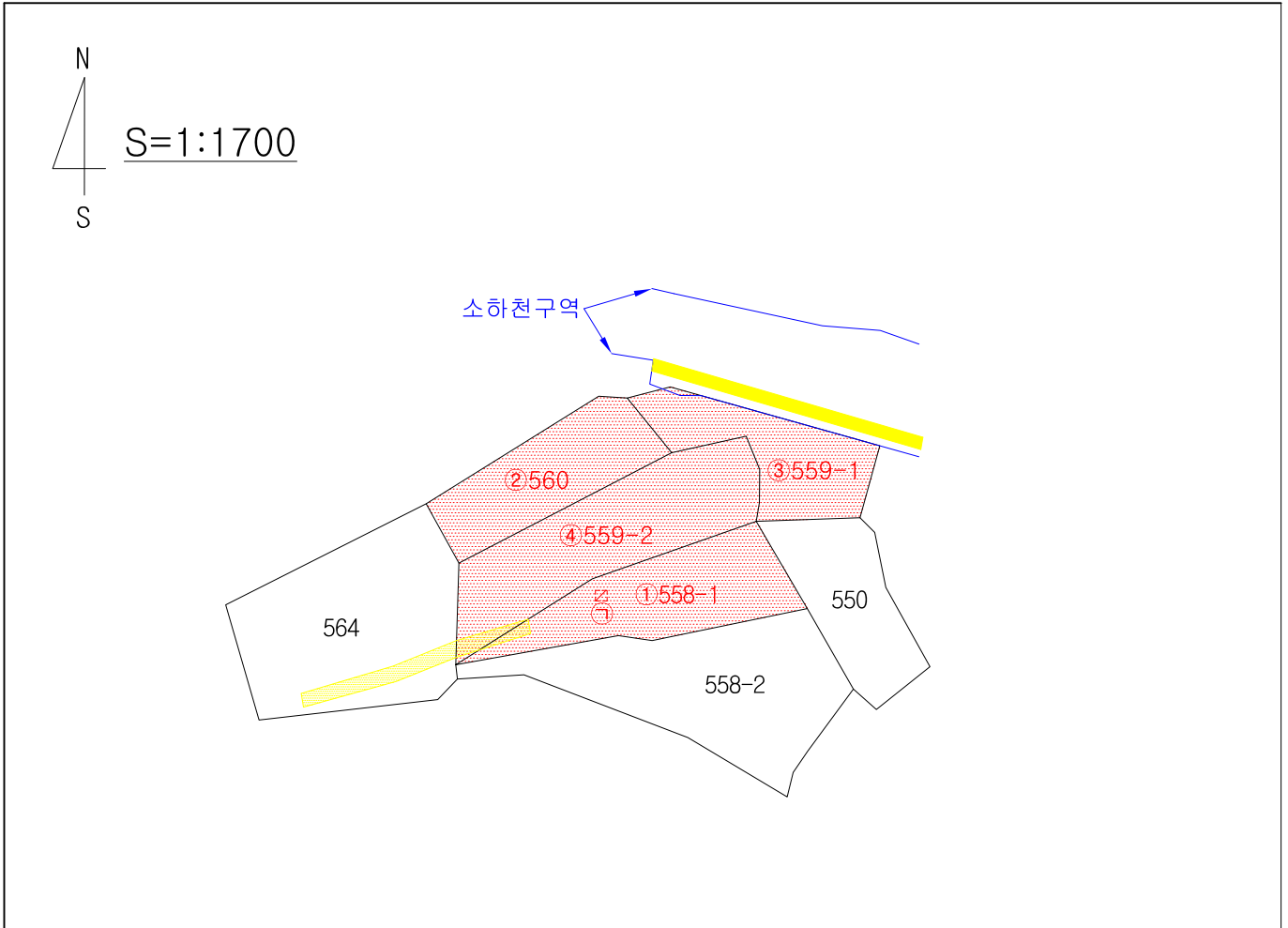


소 재 지	경상북도 포항시 북구 송라면 방석리 558-1 외
-------	-----------------------------



지 적 및 건 물 개 황 도

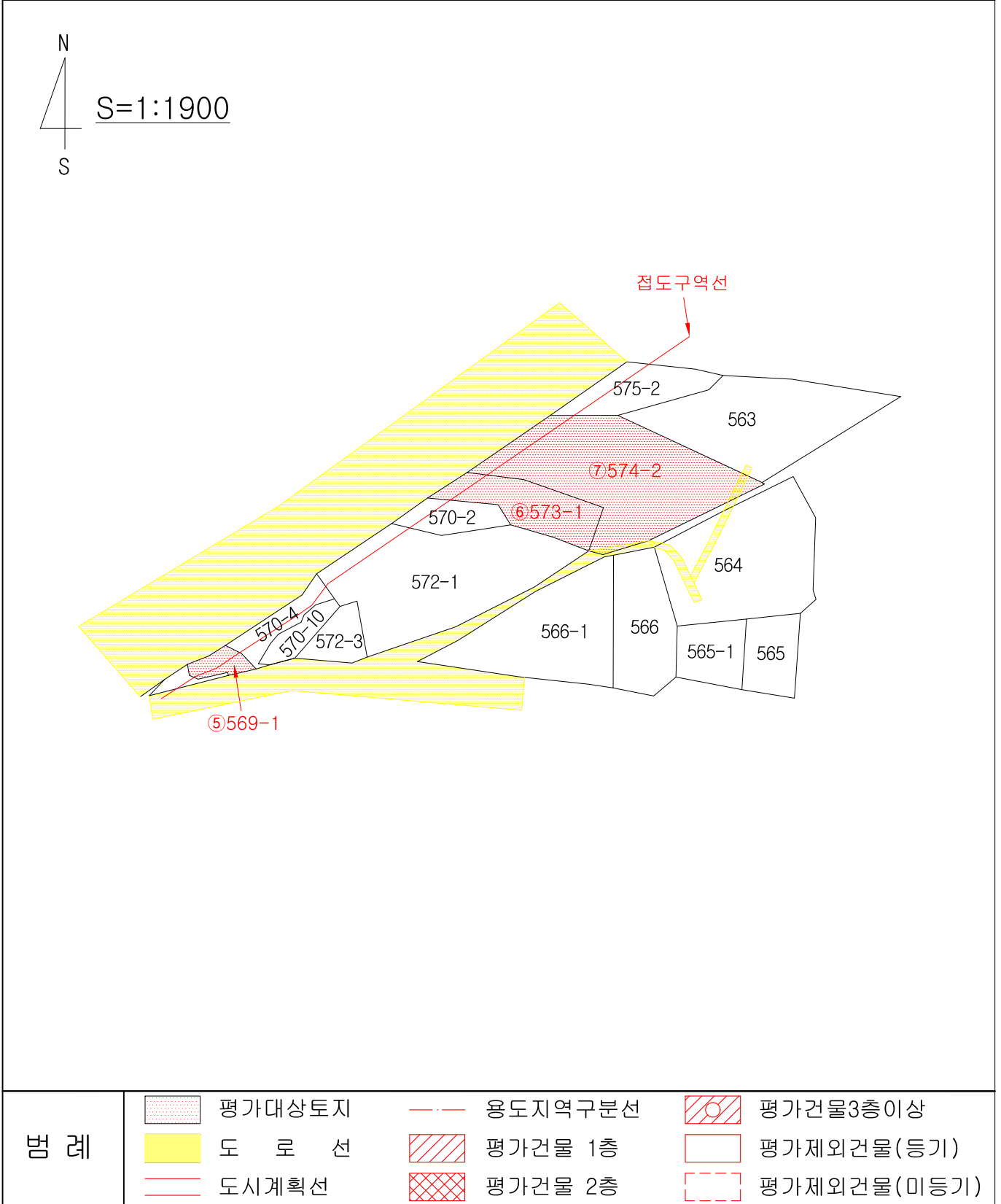
기호 : ()



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 : ()





[(1)]



[(1)]



[(1)]



[(1)]



[(1, 2, 3, 4) ()]



[(2, 3, 4)]



[(2,4)]



[(3,4)]



[(2, 3, 4)]



[(5)]



[(5)]



[(6,7) ()]



[(6.7) ()]



[(6.7) ()]



[(6,7)]



[(7)]