

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 조성권
건명	한상복 외 1명 소유물건 (2025타경4022)
감정평가서번호	DE252-082201

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가서 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전제할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.



감정평가법인
대일감정원 대구·경북지사

42453 대구광역시 남구 큰골8길 14, 1층(대명동)

TEL : 053-742-0706 | FAX : 053-742-0764 | www.idab.co.kr

(토지)감정평가표

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

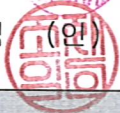
감정평가사 채지혜

채지혜



(주)감정평가법인 대일감정원 대구경북지사

지사장 조재익



감정평가액	육천오백칠십팔만이천원정 (₩65,782,000.-)		
의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 조성권	감정평가 목적	법원경매
제출처	대구지방법원 포항지원 경매1계	기준가치	시장가치
소유자 (대상업체명)	한상복 외 1명 (2025타경4022)	감정평가 조건	-
목록 표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간
기타 참고사항	-	2025.09.18	2025.09.17 ~ 2025.09.18
			작성일 2025. 09. 24

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	토지	642평	토지	2,122	31,000	65,782,000
	이	하	여	백		
합계						₩65,782,000

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사

조재익



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 포항시 북구 청하면 고현리 소재 “이곡마을” 남서측 인근에 위치하는 부동산(토지)에 대한 대구지방법원 포항지원 경매1계의 경매 목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 하되, 평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.09.18.임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.09.17. ~ 2025.09.18.자에 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

- 부동산 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위해 가치형성요인에 대한 다음과 같은 감정평가방법을 적용하고 있음.
 - ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "원가법"
 - ② 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 감정평가방법인 "공시지가 기준법"
 - ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "거래사례비교법"
 - ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "수익환원법"
- 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제3조, 제14조에 의거 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 공시지가기준법을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 본건 토지 중 일부는 소하천구역에 저촉되는 바 공법상 제한의 정도를 감안하여 감정평가 하였음.
4. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, "공시지가기준법에 의한 토지단가 산정" 중 "그 밖의 요인 보정" 항목에서 인근 지역의 정상적인 거래사례를 기준으로 그 밖의 요인을 산정하고 이를 고려하여 그 밖의 요인을 결정하였는바, 거래사례비교법에 의한 합리성 검토를 생략하였음. 다만 인근지역 내 유사물건의 평가사례 등을 종합 참작하여 평가액의 합리성을 검토하고 최종감정평가액을 결정하였음.

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

VI. 그 밖의 사항

1. 본건 토지의 공부(등기사항전부증명서, 토지대장, 지적도)와 현황을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

(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 청하면 고현리	762-1	답	보전관리지역	642평	2,122	31,000	65,782,000	소하천구역 저촉감안
	합 계							₩65,782,000.-	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상물건 개요

1. 평가대상 토지

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	도로교통	형상 지세	개별공시지가 (2025년, 원/㎡)
1	고현리 762-1	답	2,122	보전관리 답	세로(불)	부정형 완경사	20,200

※ 평가대상 토지의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 토지감정 평가요항표 참조.

II. 토지가액 산출근거

1. 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 의거 인근지역내에 소재하는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상 제한상태, 일반수요와 유용성 등의 제반 가치형성요인과 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 산출하였음.

2. 비교표준지 선정

가. 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2025.01.01.]

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	형상	지리적 위치	공시지가 (원/㎡)
			이용상황	도로교통	지세		
47113- 2549(A)	고현리 772	2,274	답	보전관리	부정형	이곡마을 서측인근	21,800
			답	세로(불)	완경사		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교표준지로 선정 하였음.

3. 시점수정(지가변동률)

- 대상기간 : 2025.01.01. ~ 2025.09.18.
- 대상지역 : 경상북도 포항시 북구
- 용도지역 : 보전관리지역
- 지가변동내역

기 간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2025.01.01. ~ 2025.07.31.	0.173%	7월까지 누계
2025.08.01. ~ 2025.09.18.	$0.021\% \times 49/31$	7월 지가변동률 : 0.021%
누 계	0.206% (1.00206)	$(1+0.00173) \times (1+0.00021 \times 49/31)$

시점수정은 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 2025년 8월, 9월 지가변동률이 발표되지 않아 2025년 7월 지가변동률을 기준으로 당해 기간의 지가변동률을 추정하였음.

4. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근 지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 개별요인 비교

- 개별요인 비교항목

조건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부
획지조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도, 규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

- 개별요인 비교치

일련번호	비교표준지	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	계
1	(A)고현리 772	0.95	1.00	1.00	0.98	1.00	0.931
비교표준지(A)대비 접근조건(농로의 상태 등) 및 행정적조건(소하천구역 저축 등) 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 및 대법원판례 등에서 인정되는 점을 근거로 하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적당히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

나. 평가사례 및 거래사례

(1) 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	토지단가 (원/㎡)	평가목적 기준시점	비고
1	고현리 763-1	답	1,028	보전관리 답	35,000	담보 2024.09.27	-

(2) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
1	청계리 888-1	전	1,607	보전관리 전	40,000,000	24,000	2023.11.20
2	고현리 545	답	2,099	생산관리 답	76,000,000	36,000	2024.12.20.
3	고현리 747	답	1,326	계획관리 답	80,000,000	60,000	2022.11.08

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 기타 참고자료

(1) 본건 및 인근 토지의 지가수준

용도지역	이용상황	지가수준 (원/㎡)	비고
보전관리	농경지	30,000 ~ 33,000	본건 유사

라. 그 밖의 요인 보정치의 산정

(1) 산식

거래사례기준 표준지가액	= 거래사례 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인
표준지의 기준시점 현재가액	= 공시지가 × 시점수정

(2) 거래사례의 채택

특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래로 판단되는 거래사례 중에서 용도지역, 이용상황 등에서 가장 유사성이 있는 거래사례(1)을 선택하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 거래사례를 기준한 표준지가액

비교 표준지	사례토지 기호	사례가격 (원/㎡)	사정 [㉠] 보정	시점 [㉡] 수정	지역 [㉢] 요인	개별 [㉣] 요인	산정단가 (원/㎡)
A	1	24,000	1.00	1.01382	1.00	1.418	34,502

㉠ 사정보정

비교 거래사례에 거래과정의 특별한 사정이나 개별적인 동기 등은 발견되지 않음.(1.00)

㉡ 시점수정(지가변동률)

기 호	기 간	대상지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
거래사례 #1	2023.11.20. ~ 2025.09.18.	경상북도 포항시 북구 보전관리지역	1.382% (1.01382)

㉢ 지역요인

표준지와 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

㉣ 개별요인

비교 표준지	사례토지 기호	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
A	1	1.35	1.00	1.05	1.00	1.00	1.418
거래사례 (1) 대비 접근조건(농로의 상태, 취락과의 접근성 등) 및 획지조건(지세 등) 우세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 표준지의 기준시점 현재가액

비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	산정단가 (원/㎡)
A	21,800	1.00206	21,845

(5) 거래사례기준 표준지가액과 표준지의 기준시점 현재가액과의 보정치

비교 표준지	거래사례 기준 표준지가액(원/㎡)	표준지의 기준시점 현재가액(원/㎡)	산출 보정치
A	34,502	21,845	1.579

(6) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 거래사례를 기준한 표준지가액과 표준지의 기준시점을 기준한 현재가액 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역 내 유사부동산의 평가사례 및 거래사례, 현지조사 가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합 참작할 때 아래와 같이 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

비교표준지 일련번호	비교표준지	사례토지 기호	그 밖의 요인 보정치
47113-2549(A)	고현리 772	거래사례 #1	1.57

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 토지단가의 결정

일련번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	(A)21,800	1.00206	1.00	0.931	1.57	31,930	31,000

III. 감정평가액의 결정

상기와 같이 거래사례 및 인근지역의 현지조사 가격수준, 경매통계 및 낙찰가율 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되어 감정평가액으로 결정하였음.

일련번호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)	비고
1	2,122	31,000	65,782,000	-

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 포항시 북구 청하면 고현리 소재 "이곡마을" 남서측 인근에 위치하며, 부근 일대는 농경지, 단독주택 및 임야 등으로 형성된 산간 농경지대임.

(2) 교통상황

본건 인근까지 차량의 접근이 가능하며, 간선도로와의 접근성 등 교통상황 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

부정형의 토지로서 인접필지와 대체로 등고 평탄하며 농경지(답)로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

남동측으로 폭 약 2미터 정도의 비포장 농로 개설되어 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

보전관리지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 소하천구역(2022-07-08)(하방천)<소하천정비법>, 소하천예정지(2022-07-08)(하방천)<소하천정비법>임.

(6) 제시목록 외의 물건

해당사항 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) | |

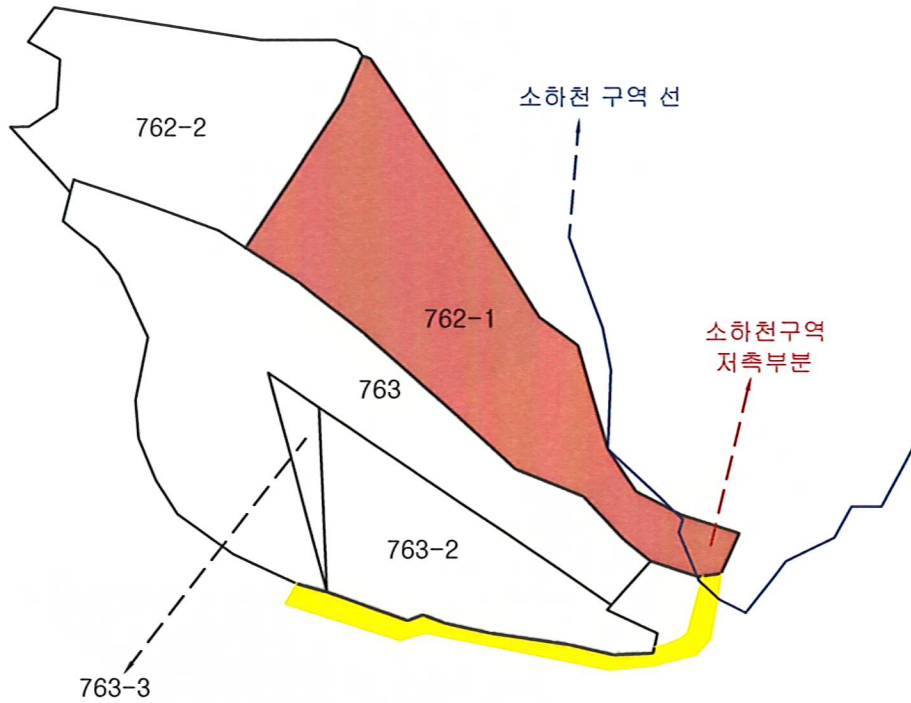
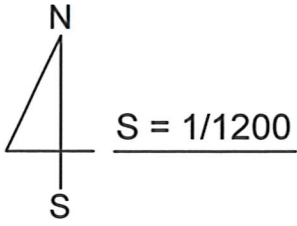
(7) 공부와의 차이










해당사항 없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

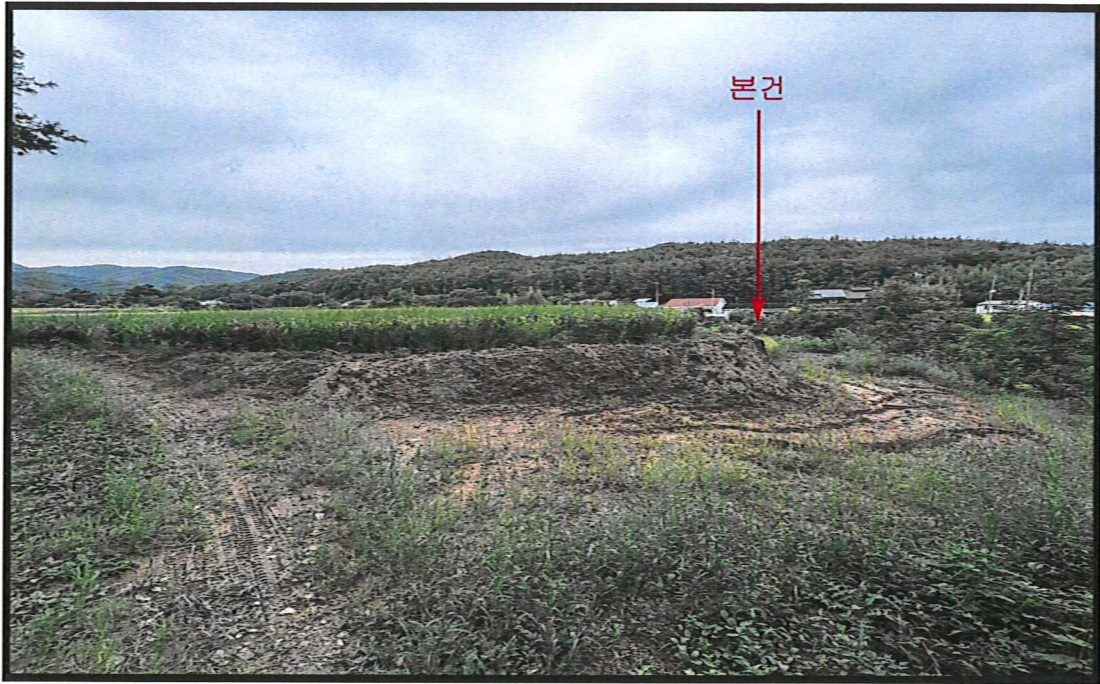
- 1)임대관계 : 미상임.
- 2)기 타 : 없 음.

지적 및 건물개황도



범례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층이상
		도로선		평가건물 1층		평가 제외 건물
		계획도로선		평가건물 2층		제시 외 건물

사 진 용 지



<본건 전경>



<본건 전경>

사 진 용 지



<본건 전경>

청 구 서

(전화: 053-742-0706, FAX: 053-742-0764)

문서번호 : DE252-082201

수 신 : 대구지방법원 포항지원
사법보좌관 조성권 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.08.22 자 귀 제 『 2025타경4022 호로 의뢰하신 『 경상북도 포항시 북구 청하면 고현리 762-1 에 대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청 구 내 역

과 목	금 액	비 고	
평 가 수 수 료	290,000	기본수수료 ≒290,000	
실	여 비		143,600
	토지조사비		-
	물건조사비		-
	공부발급비		3,700
	기타 실비		3,000
비 소 계	150,300		
특 별 용 역 비	-		
공 급 가 액	440,000	1,000원 미만 절사	
부 가 세	44,000		
합 계	484,000		
기납부 착수금	-		
정 산 청 구 액	484,000		

붙 임 : 감정평가서 2 부

신한은행 100-014-221521

예금주: (주)감정평가법인 대일감정원 대구·경북지사

사업자등록번호: 502-85-17488

(주)감정평가법인 대일감정원

대구경북지사장 조재익

