

감정평가서

의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 조성권
건명	김정자 소유물건 (2024타경4736)
감정서번호	명석 241231-A01

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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

명석감정평가사사무소

대구광역시 수성구 지범로39길 21-5, 제2층 제202호 (범물동 1277-2)

TEL. 053-763-4528 FAX. 053-782-4528

(토지)감정평가표

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

감정평가사
서명철

(인)

감정평가액	구천칠백육십삼만오천원정 (₩97,635,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 조성권		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	대구지방법원 포항지원 경매2계		
소유자 (대상업체명)	김정자 (2024타경4736)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록 등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.01.06	2025.01.06	2025.01.10	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	849	토지	849	-	97,635,000
		이	하	여	백	
	합계					₩97,635,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 포항시 북구 청하면 덕천리 소재 ‘청하행정복지센터’ 북동측 인근에 위치하는 ‘토지’에 대한 대구지방법원 포항지원 ‘경매’ 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가의 기준

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가조건

대상물건에 대한 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 결정하였으며, 별도로 부가된 감정평가조건은 없습니다.

4. 실지조사기간 및 기준시점

가. 본건 실지조사기간은 2025년 1월 6일입니다.

나. 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2025년 1월 6일로 하였습니다.

5. 기타

대상물건의 목록, 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대하여는 토지건물감정평가명세표, 토지감정평가요항표, 위치도 등을 참고 하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

II. 감정평가액 산출근거

1. 토지의 감정평가방법의 적용 및 채택사유

- ① 본건 토지는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 제1항 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 감정평가하였으며, 공시지가기준법을 적용한 시산가액을 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.
- ② 공시지가기준법의 시산가액은 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 산정하였습니다.
- ③ 거래사례비교법의 시산가액은 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 토지의 거래사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 산정하였습니다.
- ④ 본건 토지의 일부 접도구역에 저축된 부분은 저축에 따른 공법상 제한의 정도를 감안하여 감정평가하였습니다.
- ⑤ 본건 토지 지상에 성장하는 수목은 토지와 입목이 함께 거래되는 관행을 고려하여 입지에 포함하여 감정평가하되, 수목이 경매에서 제외될 경우의 감정평가액은 ‘토지건물감정평가명세표’ 비교란에 기재하였으니 경매업무에 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

2. 감정평가액 산정

[토지 감정평가액 산정]

가. 감정평가대상 토지의 개요

번호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	접면 도로	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	경상북도 포항시 북구 청하면 필화리 590	답	849	답기타	농림지역	소로 한면	삼각형 평지	39,300

나. 공시지가기준법의 적용

(1) 비교표준지의 선정

(2024.1.1.기준)

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
47113-2273	경상북도 포항시 북구 청하면 필화리 688-2	2,001	답	답	농림지역	소로 각지	세장형 평지	46,600

※ 비교표준지는 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷한 상기의 표준지를 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

(2) 시점수정치의 산정(기준시점: 2025.01.06.)

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 국토교통부장관이 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하여 공시시점부터 기준시점까지의 시점수정치를 산정하였습니다.

(2024년 12월 이후의 지가변동률은 미발표로 인해 직전 월인 11월의 지가변동률을 연장적용 일할 계산함)

기 간		경상북도 포항시북구 농림지역 지가변동률	비 고
초일	말일		
2024.01.01.	2024.11.30.	1.321%	
2024.12.01.	2025.01.06.	0.109%	2024년 11월 0.088%
2024.01.01.	2025.01.06.	1.431%	$(1 + 0.01321) \times$ $(1 + 0.00088 \times 37/30)$ ≈ 1.01431

(3) 지역요인비교치의 산정

본건은 비교표준지와 지리적으로 인근에 소재하고 가치형성에 있어 상호 대체 및 경쟁 관계에 있는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일합니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

(4) 개별요인비교치의 산정

번호 (1) / 비교표준지 일련번호 47113-2273 (농경지대)

구분			격차율		비고
조건	항목	세항목	표준지	대상지	
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	1.00	평가대상 토지는 비교표준지와 가로의 폭 등의 가로조건 대등함.
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등			
접근 조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	1.00	1.00	평가대상 토지는 비교표준지와 접근조건 대등함.
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성			
		출하지와의 접근성			
환경 조건	자연환경	토양, 토질의 양부	1.00	1.00	평가대상 토지는 비교표준지와 환경조건 대등함.
		일조, 통풍 등			
	관개, 배수	관개의 양부			
		배수의 양부			
	재해의 위험성	수해의 위험성			
기타 재해의 위험성					
획지 조건	규모, 형상 등	면적	1.00	1.10	평가대상 토지는 비교표준지보다 형상, 도로접면 상태, 각지 등의 획지조건 우세함.
		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	1.00	0.99	평가대상 토지는 일부 접도구역 저촉으로 비교표준지보다 행정적조건 열세함.
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.15	평가대상 토지는 소나무 등 수목이 식재되어 있어 비교표준지보다 기타조건 우세함.
		기타			
누계			1.000	1.252	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

(5) 그 밖의 요인 보정치의 산정

① 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

대상 토지와 대체·경쟁 관계에 있는 인근 유사 토지의 시세는 공시지가에 비해 높게 형성되어 있는바, 공시지가기준법에 의한 감정평가액이 기준가치에 도달하지 못하는 경우에 이러한 격차를 보완하기 위하여 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상 토지의 가치에 영향을 미치는 요인인 ‘그 밖의 요인’ 으로 보정이 필요하며, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제②항, 『감정평가실무기준』, 대법원판례 등에 의거하여 인근지역 또는 동일수급권 내의 유사지역의 정상적인 거래사례나 감정평가전례 등을 고려하여 ‘그 밖의 요인 보정치’ 를 산정하였습니다.

② 인근지역 내 유사토지의 거래사례

번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	거래금액 (원/㎡)	거래시점	비고
1	경상북도 포항시 북구 청하면 덕성리 14*	답	1,368	농림지역	85,526	2021.05.07.	

③ 인근지역 내 유사토지의 감정평가전례

번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	단가 (원/㎡)	기준시점	기준가치 (감정평가목적)	비고
2	경상북도 포항시 북구 청하면 필화리 68*~* 외	답	2,527	농림지역	85,000	2020.02.17.	담보	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

④ 그 밖의 요인 보정률 산정

비교표준지 일련번호 47113-2273

평가선례 대비 비교표준지	사례가격 *1)	시점수정 *2)	지역요인 *3)	개별요인 *4)	산출단가 (A)	그 밖의 요인 산출 (A/B)	그 밖의 요인 결정
	85,000	1.08413	1.000	1.000	92,151		
기준시점의 비교표준지	공시지가		시점수정		산출단가 (B)	1.950	1.95
	46,600		1.01431		47,267		

*1) 지리적으로 근접하며 비교가능성이 있는 번호 (2) 감정평가선례를 비교사례로 선정

*2) 경상북도 포항시북구 농림지역(2020.02.17. ~ 2025.01.06.) 지가변동률

*3) 지역요인 : 인근지역에 소재하여 지역요인 동일

*4) 개별요인 : 비교표준지는 비교사례와 비교함

개 별 요 인 비 교 치						격차율
가로	접근	환경	획지	행정	기타	
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

※ 비교표준지는 비교사례와 가로조건 등의 개별요인 대등함.

⑤ 그 밖의 요인 보정치의 결정

비교표준지 일련번호 47113-2273의 그 밖의 요인 보정치는 상기 사항 및 비교표준지와 유사한 이용가치를 지닌 인근 토지의 적정 가격수준 등을 종합적으로 고려하여 1.95로 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

(6) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액(단가) 산정

상기 제반사항을 종합적으로 참작하여 다음과 같이 토지단가를 산정하였습니다.

(단위: 원/㎡)

번호	공시지가	지가변동률	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가
1	46,600	1.01431	1.000	1.252	1.95	115,397

다. 거래사례비교법의 적용

(1) 비교 거래사례의 선정

번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	거래가격 (단위:원/㎡)	거래시점
1	경상북도 포항시 북구 청하면 덕성리 14*	답	1,368	농림지역	답	85,526	2021.05.07.

※ 위치적·물적 유사성이 있고, 사정보정·지역요인 및 개별요인의 비교가 가능한 상기의 거래사례를 비교사례로 선정하였습니다.

(2) 사정보정치의 산정

비교사례는 거래당사자 간에 특수한 사정이 개입되지 않은 정상적인 사례인 것으로 판단됩니다.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

(3) 시점수정치의 산정(기준시점: 2025.01.06.)

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 국토교통부장관이 조사·발표한
 지가변동률로서 거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을
 적용하여 거래시점부터 기준시점까지의 시점수정치를 산정하였습니다.

(2024년 12월 이후의 지가변동률은 미발표로 인해 직전 월인 11월의 지가변동률을
 연장적용 일할 계산함)

기 간		경상북도 포항시북구 농림지역 지가변동률	시점수정치
초일	말일		
2021.05.07.	2025.01.06.	5.644%	1.05644

(4) 지역요인비교치의 산정

본건은 비교사례와 지리적으로 인근에 소재하고 가치형성에 있어 상호 대체 및 경쟁
 관계에 있는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일합니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

(5) 개별요인비교치의 산정

번호 (1) / 비교사례 (1) (농경지대)

구분			격차율		비고
조건	항목	세항목	표준지	대상지	
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	1.00	평가대상 토지는 비교사례와 가로의 폭, 계통성 등의 가로조건 대등함.
	농로의 상태	농로의 폭, 포장 등			
접근 조건	교통의 편의성	인근 취락과의 접근성	1.00	1.00	평가대상 토지는 비교사례와 접근조건 대등함.
		인근 교통시설과의 거리 및 접근성			
		출하지와의 접근성			
환경 조건	자연환경	토양, 토질의 양부	1.00	1.00	평가대상 토지는 비교사례와 환경조건 대등함.
		일조, 통풍 등			
	관개, 배수	관개의 양부			
		배수의 양부			
재해의 위험성	수해의 위험성				
	기타 재해의 위험성				
획지 조건	규모, 형상 등	면적	1.00	1.10	평가대상 토지는 비교사례보다 형상 등의 획지조건 우세함.
		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	1.00	1.00	평가대상 토지와 비교사례는 공히 일부 접도구역 저축으로 행정적조건 대등함.
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.15	평가대상 토지에 소나무 등 수목이 식재되어 있어 비교사례보다 기타조건 우세함.
		기타			
누계			1.000	1.265	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

(6) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액(단가) 산정

상기 제반사항을 종합적으로 참작하여 다음과 같이 토지단가를 산정하였습니다.

(단위: 원/㎡)

번호	사례가격	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	시산가액
1	85,526	1.00	1.05644	1.000	1.265	114,297

라. 토지가액 단가의 결정

거래사례비교법에 따른 시산가액은 시장상황을 반영한 균형가격의 성격을 가지고 있습니다. 하기에서 보는 바와 같이 공시지가기준법에 따른 시산가액은 거래사례비교법에 따른 시산가액의 범주 내에 속하고 있어 공시지가기준법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되는 것으로 판단됩니다.

따라서, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 주된 방법에 따른 시산가액을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 주된 방법인 공시지가기준법에 따른 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

번호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/㎡)	토지가액의 결정단가 (원/㎡)
1	115,397	114,297	115,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

Ⅲ. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액 결정의견

본건 토지는 공시지가기준법에 따른 가액이 제반법령 및 『감정평가에 관한 규칙』 등에 합리성이 인정되었으므로, 아래와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 감정평가액

번호	소재지	지 목	사정면적 (㎡)	단 가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	경상북도 포항시 북구 청하면 필화리 590	답	849	115,000	97,635,000	
합 계					₩97,635,000	

토지건물감정평가명세표

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 필화리	590	답	농림지역	849	849	115,000	97,635,000	수목포함 수목 제외시 토지가격 ₩84,900,000
합 계								₩97,635,000.-	
				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

본건 토지는 경상북도 포항시 북구 청하면 덕천리 소재 '청하행정복지센터' 북동측 인근에 위치하며, 주위는 면소재지 외곽의 농경지, 농업용시설, 일부 단독주택 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건 토지는 차량 접근이 가능하며, 간선도로, 대중교통사정 등의 일반적인 교통사정은 보통인 편입니다.

(3) 형태 및 이용상태

본건 토지는 인근지와 대체로 동고평탄한 삼각형인 '답'으로 소나무 등의 수목이 식재되어 성장하고 있습니다.

(4) 인접 도로상태

본건 토지는 북측으로 구거를 사이에 두고 2차로인 아스팔트포장도로에 접합니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

본건 토지는 농림지역이며, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>, 접도구역<도로법>입니다.

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

본건 토지 지상에 중소경목인 소나무와 일부 활잡목이 식재되어 성장하고 있습니다.

(7) 공부와의 차이

없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(가) 임대관계 : 미상입니다.

(나) 기 타 : 없습니다.



1



2



3



1

