

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이용구 소유물건(2025타경3664)

의뢰인: 대구지방법원 포항지원
사법보좌관 조성권

감정평가서번호: jh250418-1

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.

장환감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사
장득환



(인)

감정평가액	일천칠백칠십오만오천이백원정(₩17,755,200.-)					
의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 조성권	감정평가 목적	법원경매			
제출처	대구지방법원 포항지원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이용구 (2025타경3664)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.04.21	2025.04.20 ~ 2025.04.21	2025.04.30		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1,504	토지	1,504	-	17,755,200
		이	하	여	백	
	합계				₩17,755,200	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 포항시 기일리 소재 평창골 북서측원거리 및 남동측 근거리에 위치하는 농경지로서 포항지원의 경매 목적의 감정평가 건임.

2. 대상물건개요

1)토지

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	도로교통	형상지세	2024.01.01. 개별공시지가 (원/㎡)
1	경상북도 포항시 북구 신광면 기일리 802	전	1,276	보전관리	맹지	부정형 고지	4,790
2	경상북도 포항시 북구 신광면 기일리 325	답	59평	생산관리	세로불	부정형 저지	11,200
3	경상북도 포항시 북구 신광면 기일리 324	답	10평	생산관리	세로불	부정형 저지	11,200

3. 실지조사 및 기준시점

1) 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일자인 2025.04.21.일로 하였음.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

2) 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2025.04.20.- 04.21일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

4. 기준가치

1) 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 함. 다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

2) 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위해 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.

5. 감정평가방법

1) 감정평가 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률», 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 규정 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가 하였음.

가. 토지

본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나

감정평가액 산출근거 및 결정의견

비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준하여 감정평가한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 원가방식, 비교방식, 수익방식 중 감정평가 목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 거래사례비교법(비교방식)으로 산출한 시산가액간 합리성을 검토하여 토지의 감정평가액을 결정할수있음.

II. 토지 감정평가액의 산출근거

1. 토지 감정평가액 산출방법

본건 토지의 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조의 규정에 의거 상기 감정평가방법 중 공시지가기준법을 적용하였으며, 인근지역의 평가선례 및 거래사례검토를 통해 시장가격을 충분히 반영하여 그 가격을 결정하였는바, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요하다고 판단되어 「감정평가에 관한 규칙」 제12조제2항 단서규정에 의거 다른 평가방법에 의한 시산가액과의 비교검토는 생략하였음.

2. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 비교표준지

(공시기준일: 2025.01.01.)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	접면도로	형상지세	공시지가 (원/㎡)
A	기일리 283	답	873	답	보전관리	세로가	부정형 완경사	12,400
B	기일리 278-3	전	3343	전	생산관리	소로한면	부정형 평지	16,000

2) 비교표준지 선정

감정평가액 산출근거 및 결정의견

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제1호에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지 중 A,B 를 선정하였음.

3) 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동율에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동율을 적용하여 시점수정 하였음.

경상북도 포항시 북구 (25.01.01~25.04.21) (보전관리)

2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.100

2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.046

$(1 + 0.00100) * (1 + 0.00046 * 21/31)$

≙ 1.00131

경상북도 포항시 북구 (25.01.01~25.04.21) (생산관리)

2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.227

2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.122

$(1 + 0.00227) * (1 + 0.00122 * 21/31)$

≙ 1.00310

감정평가액 산출근거 및 결정의견

4) 지역요인 비교

비교표준지는 인접지역에 소재하는 바, 지역요인은 대등함(1.00)

5) 개별요인 비교

본건(1)/비교표준지(A)

개 별 요 인			격 차 율	비 고
조 건	항 목	세 항 목		
접근 조건	교통의 편부 등	취락과의 접근성	0.75	본건이 큰도로와의 접근성 및 농로상태 에서 열세함
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.85	본건이 자연조건에서 열세임.
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
	관개, 배수	관개의 양부 배수의 양부		
획지 조건	면적, 경사 등	면적	0.7	형상, 경사도에서 본건이 열세임
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조정의 정도	1.00	대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	0.8	본건이 열세임
		기타		
개별요인 비교치			0.357	-

감정평가액 산출근거 및 결정의견

본건(2)/비교표준지(B)

개 별 요 인			격 차 율	비 고
조 건	항 목	세 항 목		
접근 조건	교통의 편부 등	취락과의 접근성	0.85	본건이 큰도로와의 접근성 및 농로상태 에서 열세함
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.9	본건이 열세임
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
		관개, 배수		
		배수의 양부		
획지 조건	면적, 경사 등	면적	0.5	경사도 및 이용상황에서 본건이 열세임
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조정의 정도	1.00	대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	0.9	열세임
		기타		
개별요인 비교치			0.344	-

감정평가액 산출근거 및 결정의견

본건(3)/비교표준지(B)

개 별 요 인			격 차 율	비 고
조 건	항 목	세 항 목		
접근 조건	교통의 편부 등	취락과의 접근성	0.85	본건이 큰도로와의 접근성 및 농로상태 에서 열세함
		농로의 상태		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.9	열세임
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
		관개, 배수		
획지 조건	면적, 경사 등	면적	0.55	형상, 일부도로로서 본건이 열세임
		경사도		
		경사의 방향		
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 용자금 등 조정의 정도	1.00	대등함.
		규제의 정도		
기타 조건	기타	장래의 동향	0.9	열세임
		기타		
개별요인 비교치			0.379	-

6) 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 2003다 38207판결(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고), 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28)등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 거래사례 및 평가사례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

감정평가액 산출근거 및 결정의견

나. 인근거래사례(한국부동산원)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래시점
1	기일리 1070	답	2,330	보전관리	15,879	2024.07.11
2	기일리 661-3	전	916	생산관리	103,711	2022.05.13

다. 인근 평가사례(감정평가 정보조회)

구분	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	토지 단 가 (원/㎡)	평가시점	평가목적
3	기일리 262	답	1,564	보전관리	9,800	2020.07.06	경매
4	기일리 306-3	전	950	생산관리	70,000	2024.09.20	담보

라. 격차율의 산정

(1) 개요

거래사례는 인근지역 내 용도지역, 지목, 이용상황 등 본건과 가격형성요인이 유사한 사례로서, 기준시점 현재 거래사례를 기준으로 시점수정 후 표준지와 지역요인, 개별요인 비교를 통하여 표준지의 적정가격을 산정한 후, 공시기준일로부터 현재까지의 지가변동율을 반영한 표준지의 공시지가를 비교하여 그 밖의 요인 보정치로 산정함.

(2) 사례의 선정 및 격차율 산출

감정평가액 산출근거 및 결정의견

표준지와 위치적, 용도지역 등 물적 유사성과 지가수준 등이 적정 반영되어 있는 것으로 판단되는 거래사례 기호(1),(2)를 선정하여 격차율을 산정하였음.

● 격차율 산식

거래사례기준 표준지가액: $\text{거래사례} \times \text{지가변동율} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$
시점수정 한 표준지가액: $\text{표준지 공시지가} \times \text{지가변동율}$

- 비교표준지(A)와 거래사례(1)

구분	기준단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가	격차율 산정	격차율 결정
거래사례기준 표준지가액	15,878	1.00391	1.00	1.271	20,259.845468	1.631721	1.63
시점수정 한 표준지가액	12,400	1.00131	1.00	1.000	12,416.244		
산정내역	시점수정	포항시 북구 (보전관리) (2024.07.11 ~ 2025.04.21) : 1.00391					
	지역요인	표준지와 평가사례 지역요인은 대등함(1.00).					
	개별요인	접근	자연	획지	행정적	기타	누계
		1.10	1.0	1.05	1.00	1.1	1.271
표준지는 거래사례 대비 접근, 자연, 획지, 기타조건에서 우세함.							

- 비교표준지(B)와 거래사례(2)

구분	기준단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가	격차율 산정	격차율 결정
거래사례기준 표준지가액	103,711	1.03465	1.00	1.0	107,304.58615	6.685811	6.68
시점수정 한 표준지가액	16,000	1.00310	1.00	1.000	16,049.6		
산정내역	시점수정	포항시 북구 (생산관리) (2022.05.13 ~ 2025.04.21) : 1.03465					
	지역요인	표준지와 평가사례 지역요인은 대등함(1.00).					
	개별요인	접근	자연	획지	행정적	기타	누계
		1.0	1.0	1.0	1.00	1.00	1.000
표준지는 거래사례 대비 대등함							

감정평가액 산출근거 및 결정의견

마. 그밖의 요인 보정치의 결정

비교	보정치	비교
A	1.63	-
B	6.68	

7) 공시지가기준법에 의한 감정가액

기호	표준지 공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	12,400	1.00131	1.00	0.357	1.63	7,225.136546	7,200
2	16,000	1.00310	1.00	0.344	6.68	36,880	37,000
3	16,000	1.00310	1.00	0.379	6.68	40,630	41,000

토지건물 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 신광면 기일리	802	전	보전관리지역	1,276	1,276	7,200	9,187,200	분묘로 인한 지상권영향 있는경우 (7,080,000)
2	경상북도 포항시 북구 신광면 기일리	325	답	생산관리지역	59평	195	37,000	7,215,000	
3	경상북도 포항시 북구 신광면 기일리	324	답	생산관리지역	10평	33	41,000	1,353,000	현황도로부분 감안평가
합 계								₩17,755,200.-	
				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

본건1): 본건은 평창골 북서측 원거리에 소재하는 토지로서 주위는 대부분 임야이며 일부농경지가 소재하며 오지임
 본건2,3): 본건은 평창골 남동측 근거리 소재하며, 주위는 대부분 농경지 이며 일부 축사,농가주택이 위치하며 환경은 보통임

(2) 교통상황

본건1): 본건까지 차량출입이 불가능하며 대중교통사정도 불편함
 본건2):본건까지 차량출입이 불가능하며 대중교통사정도 불편함
 본건3) : 소형차량통행이 가능하나 대중교통사정은 불편함

(3) 형태 및 이용상태

기호1) : 부정형의 토지로서 경사지이며 현재휴경된 상태로 산지화 되어있음
 기호2) : 직사각형의 토지로서 경사지이며, 일부평지임, 휴경지
 기호3) : 삼각형의 토지로서 대체로 완경사이며, 동측부분은 현황도로임, 전및휴경지

(4) 인접 도로상태

기호 3): 약 3미터 폭의 포장도로와 접함

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1) : 보전관리지역, 가축사육제한구역(돼지 닭 오리 개 제한구역)
 영농여건불리농지

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) | |

기호2,3): 생산관리지역,가축사육제한구역(소 젓소 돼지 닭 오리 개 제한구역)
 소하천구역(기일천)

(6) 제시목록 외의 물건

기호1)지상에 분묘가 소재하는것으로 사료됨

(7) 공부와의 차이

없음

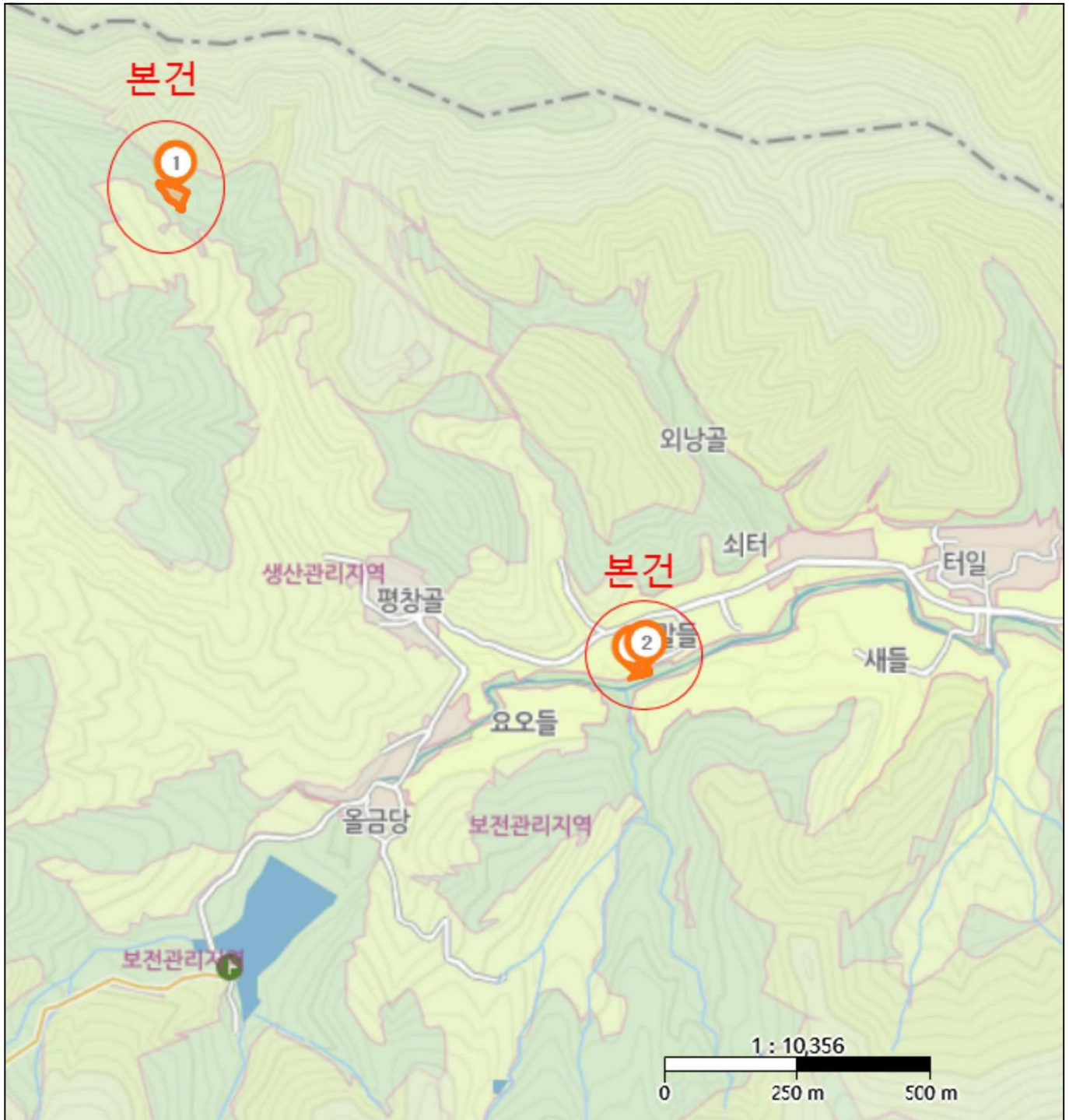
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임

광역위치도



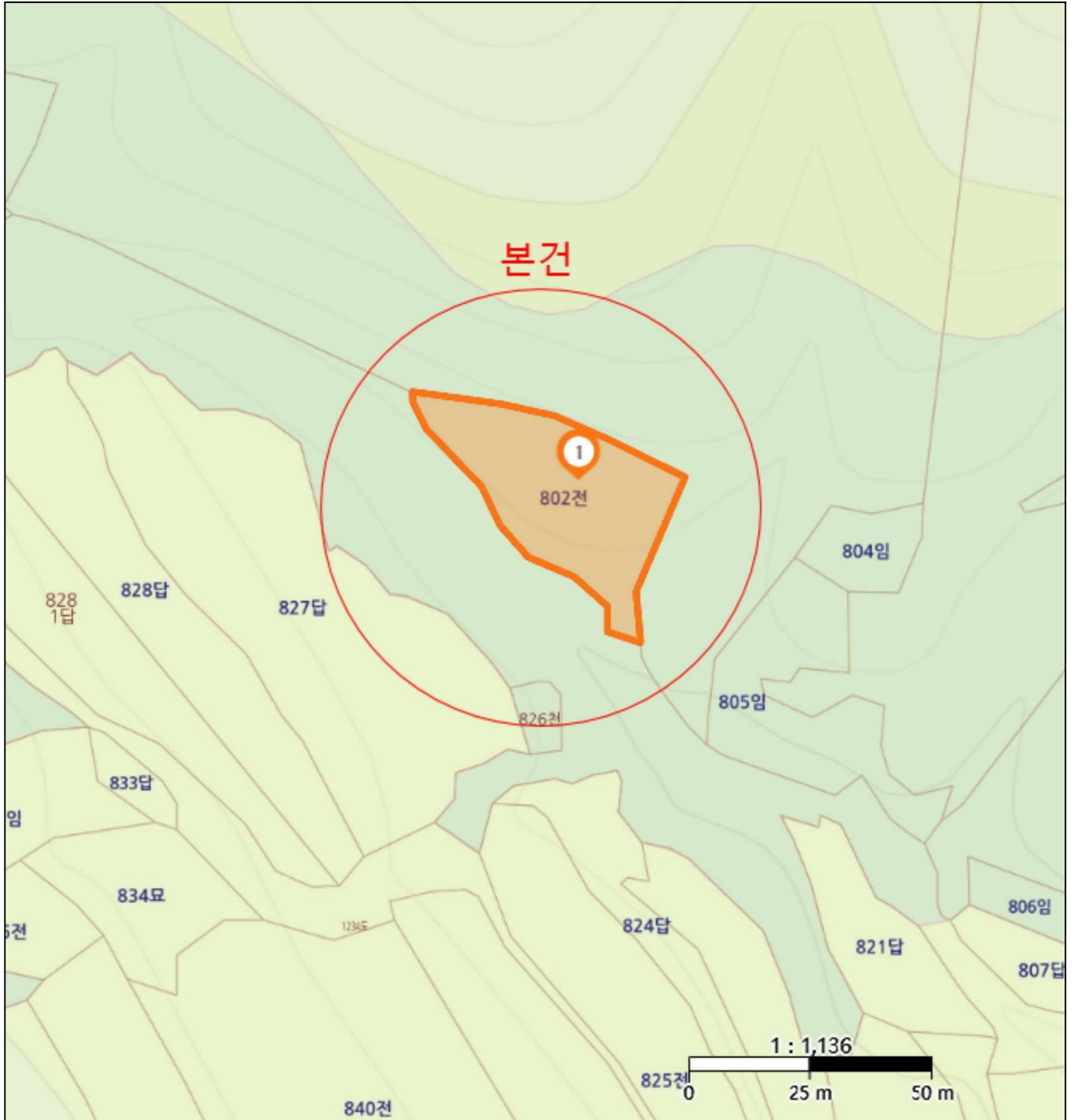
소재지 경상북도 포항시 북구 신광면 기일리 802 외



위치도



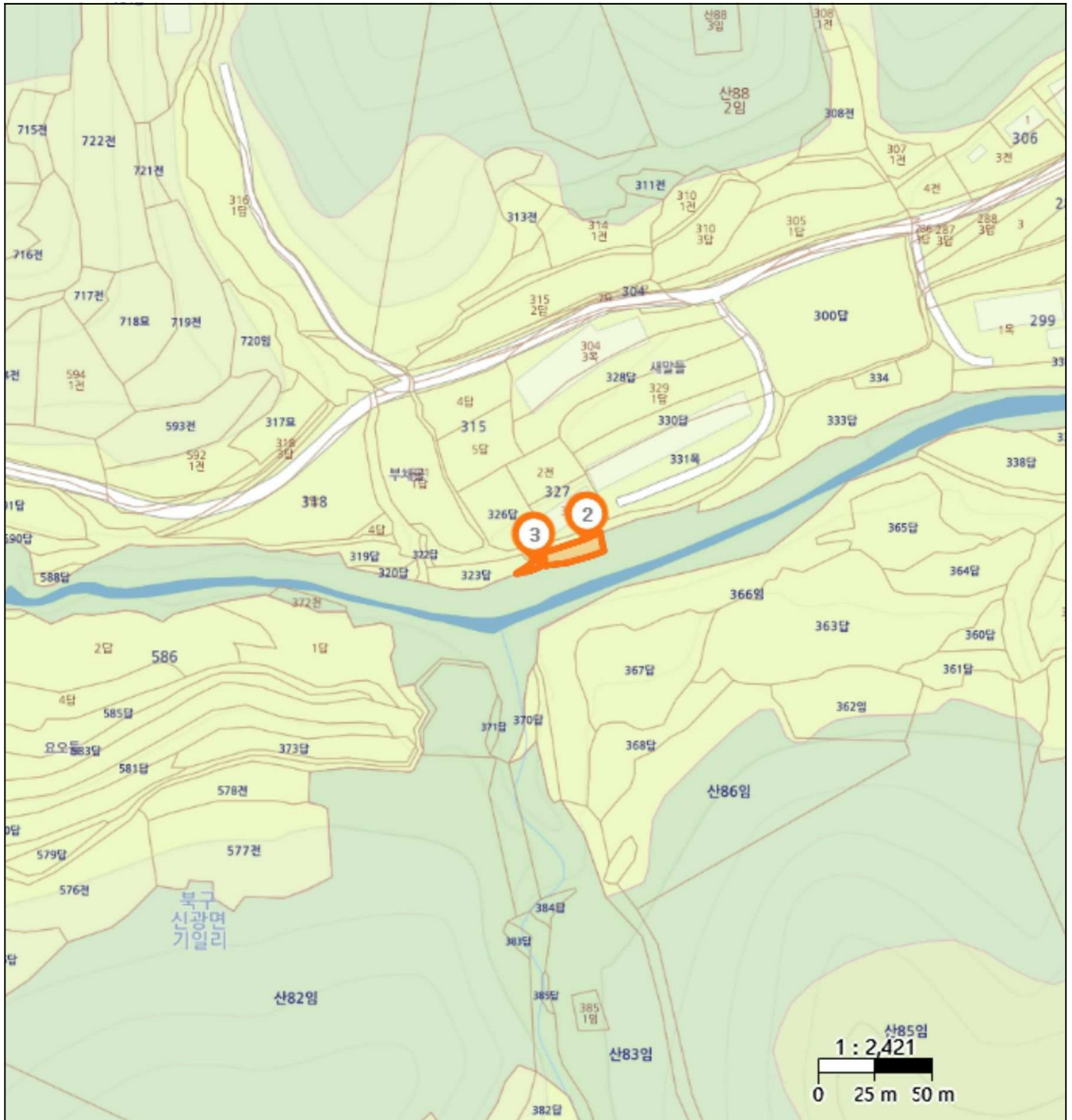
소재지 경상북도 포항시 북구 신광면 기일리 802



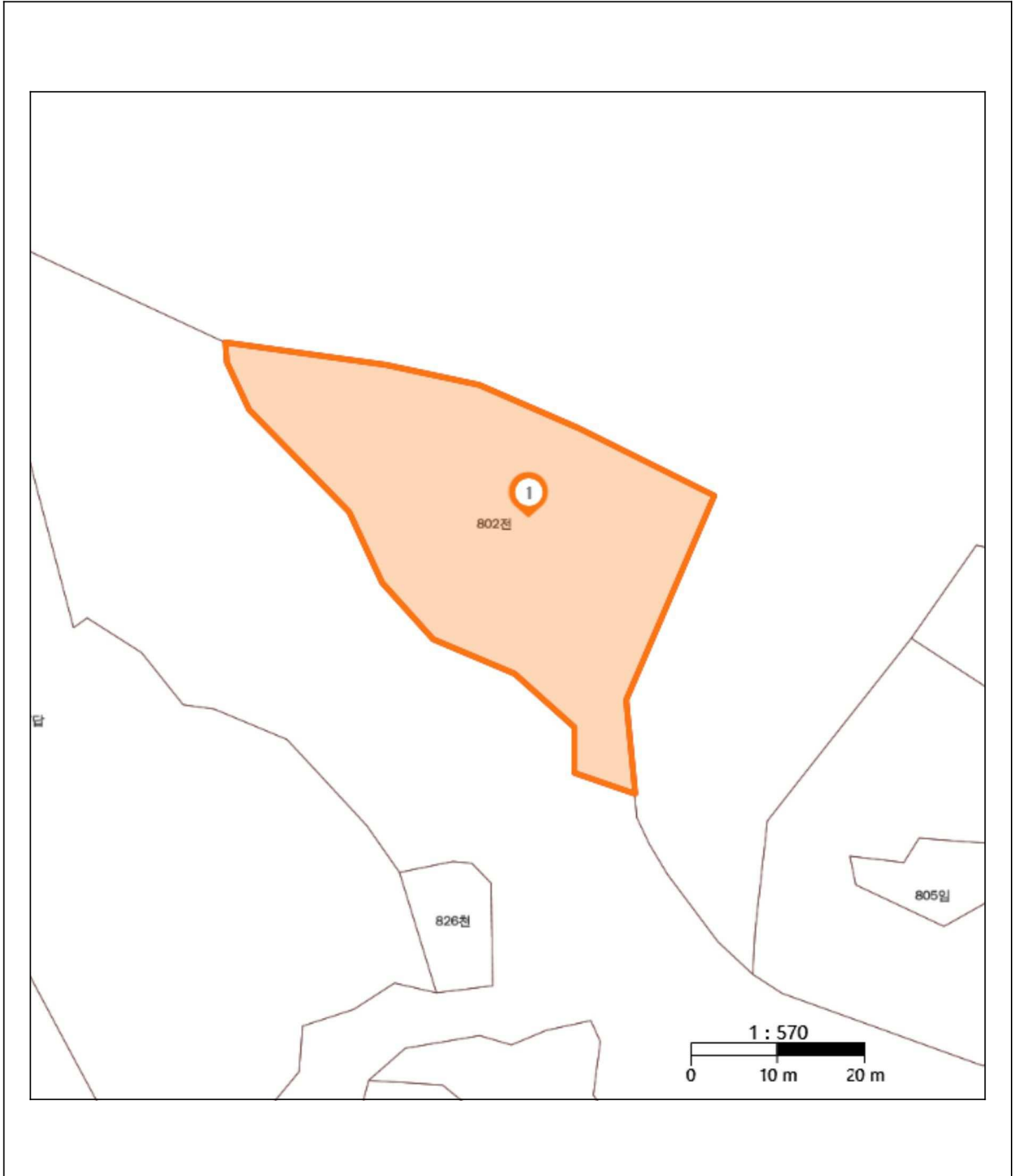
위치도



소재지 경상북도 포항시 북구 신광면 기일리 325외

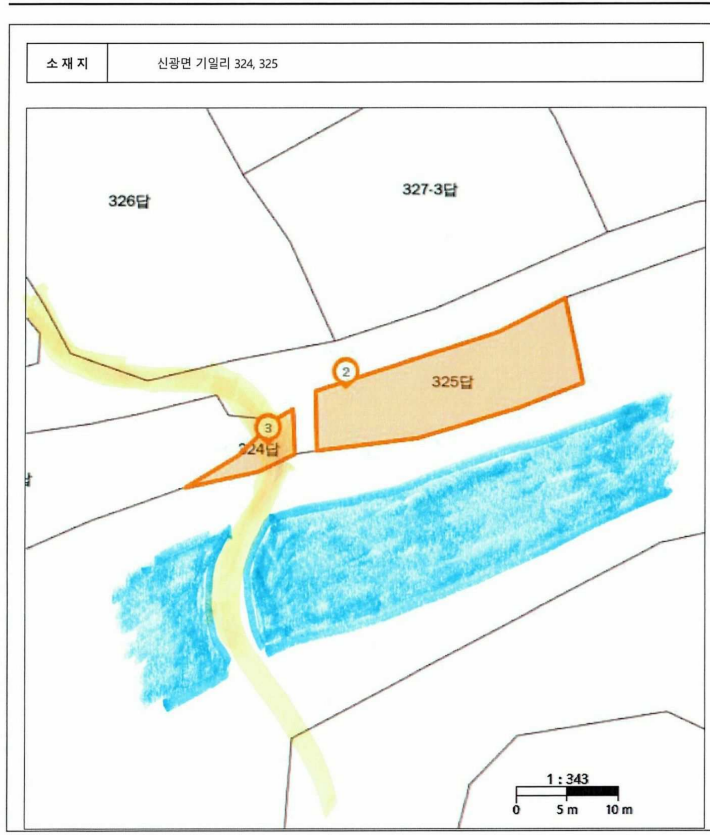


지 적 도



지 적 도

위 치 도



장환감정평가사사무소



1



1



2



2



3



3