

감정평가서

의뢰인 : 대구지방법원 포항지원 사법보좌관 손현정

건명 : 김위자 소유물건 (2025타경3646)

번호 : RB250321-10-3102호

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.

(주)리얼티뱅크감정평가법인 대구경북지사

대구광역시 달성군 옥포읍 비슬로 2165, 2층
TEL.(053)614-0999 FAX.(053)616-5995

(토 지) 감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

(주)리얼티뱅크감정평가법인 대구경북지사 지사장 박 종 림 (서명 또는 인)

감정평가액	₩59,792,000.-			
의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 손현정	감정평가 목적	경매	
제출처	경매4계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	김위자	감정평가조건	-	
목록표시근거	귀 제시목록 (2025타경3646)	기준시점	조사기간	작성일
기타참고사항	--	2025. 03. 25	2025. 03. 24, 2025. 03. 25	2025. 04. 04

감 정 평 가 내 용

공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액(원)
토지	592	토지	592	101,000	59,792,000
	이	하	여	백	
합 계					₩59,792,000

심사
확인

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

심사자 : 감정평가사

(인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

PAGE : 1

1. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 포항시 남구 연일읍 중명리 소재 “중명교차로” 남서측 인근에 소재하는 부동산(토지)으로서 “대구지방법원 포항지원”의 “경매” 목적의 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 「 감정평가에 관한 규칙 」 제5조제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가 조건

별도로 제시된 감정평가 조건 없음.

4. 기준시점

「 감정평가에 관한 규칙 」 제9조제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 03월 25일로 하였음.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「 감정평가에 관한 규칙 」 제10조제1항에 따라 2025년 03월 24일 25일에 사전조사 및 실지조사 하여 대상물건을 확인하였음.

6. 감정평가 근거

본건은 「 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 」, 「 감정평가에 관한 규칙 」 및 기타 감정평가에 관한 여러 규정 및 감정평가 일반 이론에 의거하여 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 그 밖의 사항

- 1) 본건 토지 위에 자생하는 입목은 사회통념상 임지와 일체로 거래되는 관행을 고려하여 토지에 포함하여 감정평가하였음.
- 2) 대상 토지의 정확한 지적경계 확인을 위해서는 측량기관의 측량이 필요함.

II. 감정평가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 개요

감정평가방법	감정평가방법의 내용
공시지가기준법	대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 평가액을 산정하는 감정평가방법임.
거래사례비교법	시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 평가액을 산정하는 감정평가방법임.
원가법	비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 평가액을 산정하는 감정평가방법임. 이때 감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 평가액을 적정화하는 작업임.
수익환원법	수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 평가액을 산정하는 감정평가방법임.

위와 같이 감정평가방식은 대상물건의 성격·평가목적 또는 평가조건에 따라 비용성의 원리에 기초한 원가방식, 시장성의 원리에 기초한 비교방식 및 수익성의 원리에 기초한 수익방식이 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가방법의 적용

- 1) 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조에 따라 개별평가하였음.
- 2) 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가) 및 대상물건의 성격, 감정평가 목적을 고려하여 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 평가액을 산정하는 공시지가기준법으로 감정평가하였음.
- 3) 「 감정평가에 관한 규칙 」 제12조제2항은 주된 감정평가방법 외에 다른 감정평가방법을 적용하여 주된 감정평가방법으로 산출한 시산가액의 합리성을 검토하도록 규정하고 있는 바, 토지의 경우 시장에서 거래된 객관적이고 실증적인 자료에 근거하여 대상 토지의 평가액을 산정하는 거래사례비교법이 합리성 검토를 위한 적절한 다른 감정평가방법으로 판단됨에 따라 거래사례비교법으로 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 대상물건의 개요

[경상북도 포항시 남구 연일읍]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별지가 (원/㎡)	비고
1	중명리 810	임야	592	자연림	자연녹지	맹지	부정형 완경사	6,530	-

Ⅳ. 토지평가액의 산출근거

가. 공시지가기준법

1. 비교표준지의 선정

1) 비교표준지 공시지가

[경상북도 포항시 남구 연일읍]

[공시기준일: 2025.01.01]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	중명리 산31	임야	10,711	조림	자연녹지	맹지	부정형 완경사	6,530

2) 선정이유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상 토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근 지역에 소재하는 표준지 A를 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 시점수정(기간 : 2025년 01월 01일 ~ 2025년 03월 25일)

1) 지가변동률

「부동산 거래 신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 경상북도 포항시 용도지역별 지가변동률을 적용함.

구 분	기간 및 지가변동률(%)	비 고
경상북도 포항시 남구 녹지지역	2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.142 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.074	(1 + 0.00142) * (1 + 0.00074 * 25/28) ≒ 1.00208
	누 계 : 0.208	

2) 생산자물가변동률(2020 = 100)

구 분	생산자물가지수	생산자물가변동률(%)	비 고
2025.02	120.33	120.33/119.52 ≒ 1.00678 (0.678% 상승)	-
2024.12	119.52		

3) 시점수정치의 결정

위와 같은 변동률 중 일반상품의 전국적인 가격변동추이를 나타내는 생산자물가변동률 보다 해당지역의 지가변동추이를 보다 잘 반영한다고 판단되는 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 결정하였음(이하 동일).

3. 지역요인 비교

본건과 인근 지역에 위치하여 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

[임야지대]

조 건	항 목	세항목
접근조건	교통의 편부	인근역과의 접근성
		인근취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제
		기타규제
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

2) 개별요인 비교치 결정

개별요인		비교치	
조건	비교내용	본건	사례
접근조건	본건은 비교표준지에 비해 교통의 편부에서 우세함.	2.00	1.00
자연조건	본건은 비교표준지에 비해 표고, 경사도 등에서 우세함.	2.00	1.00
행정적조건	본건은 비교표준지와 대등함.	1.00	1.00
기타조건	본건은 비교표준지와 대등함.	1.00	1.00
비교치		4.000	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 그 밖의 요인의 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 대법원 판례[2003다38207판결(2004.05.14.선고), 2002두5054(2003.07.25 선고)], 국토교통부 유권해석[건설부토정 30241-36538 (1991.12.28.)] 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있으므로 인근지역 평가사례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

2) 인근 평가사례 및 거래사례

[경상북도 포항시 남구 연일읍]

[출처: KAPA HUB PLUS, 등기사항전부증명서 등]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	기준시점 (가격시점)	단가 (원/㎡)	평가 목적 등	비고
㉠	중명리 산**	임야	5,127	자연녹지	2022.09.18	34,000	시가참고	-
㉡	중단리 ***	임야	684	자연녹지	2022.06.13	140,000	담보	현황과수원
㉢	중명리 ***	전	2,995중 748.5	자연녹지	2021.07.09	102,000	경매	분묘감안
㉣	중명리 산**	임야	2,182	자연녹지	2024.02.14	@50,412 (110,000,000)	실거래	-

3) 비교표준지 적용시 그 밖의 요인 보정치 산정

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{사례단가} \times (\text{사정보정}) \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

4) 사례 선정

비교표준지 인근 지역에 소재하는 사례 중에서 비교표준지와 용도지역 및 주위 환경, 이용상황 등 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 사례㉣을 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정치 산정

구분	기준단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
사례㉠기준 표준지 (A)가격	34,000	-	1.02899	1.000	0.722	25,260	3.858
기준시점 현재 표준지 (A)가격	6,530	-	1.00267	-	-	6,547	
산정내역	시점수정	포항시 남구 녹지지역 2022.09.18 ~ 2025.03.25					1.02899
	지역요인	사례㉠과 표준지(A)는 인근지역 내에 위치하여 상호 대등함(1.000).					
	개별요인	접근	자연	행정	기타	누계	
		0.83	0.87	1.00	1.00	0.722	
표준지(A)는 사례㉠에 비해 접근조건(인근 취락과의 접근성 등) 및 자연조건(지세 등)에서 열세함.							

6) 그 밖의 요인 보정치

기호	그 밖의 요인 보정치
A	3.85

평가사례, 인근지역 유사부동산의 지가수준 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적에 부합하는 가장 현실성 있는 가격에 접근하기 위해 상기 자료를 토대로 위와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.

6. 공시지가기준법에 의한 토지단가 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	6,530	1.00208	1.000	4.000	3.85	100,771	101,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 거래사례비교법

1. 거래사례의 선정

본건 토지와 동일수급권내에 소재하는 사례 중에서 대상 토지와 용도지역 및 주위 환경, 이용상황 등에서 비교가능성이 가장 높고, 정상적인 거래사례로 판단되는 **사례㉔**를 선정하였음.

[출처: KAPA HUB PLUS, 등기사항전부증명서 등]

기 호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	가격시점	단가 (원/㎡)	평가 목적 등	비고
㉔	증명리 산**	임야	2,182	자연녹지	2024.02.14	@50,412 (110,000,000)	실거래	-

2. 사정보정

정상적인 사례로 판단되므로 별도의 사정보정은 필요하지 않음.(1.00)

3. 시점수정(기간: 2024년 02월 14일 ~ 2025년 03월 25일)

「부동산 거래 신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 경상북도 포항시 남구 용도지역별 지가변동률을 적용함.

구 분	기간 및 지가변동률(%)	비 고
경상북도 포항시 북구 녹지지역	2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.131	$(1 + 0.00131 * 16/29) *$ $(1 + 0.00131) *$ $(1 + 0.00095) *$ $(1 + 0.00109) *$ $(1 + 0.00124) *$ $(1 + 0.00166) *$ $(1 + 0.00098) *$ $(1 + 0.00098) *$ $(1 + 0.00100) *$ $(1 + 0.00081) *$ $(1 + 0.00109) *$ $(1 + 0.00142) *$ $(1 + 0.00074 * 25/28)$ ≒ 1.01400
	2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.131	
	2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.095	
	2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.109	
	2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.124	
	2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.166	
	2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.098	
	2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.098	
	2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.100	
	2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.081	
	2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.109	
	2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.142	
	2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.074	
	누 계 : 1.400	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 지역요인 비교

본건 토지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함.(1.00)

5. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

[임야지대]

조 건	항 목	세항목
접근조건	교통의 편부	인근역과의 접근성
		인근취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제
		기타규제
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 개별요인 비교치 결정

개별요인		비교치	
조건	비교내용	본건	사례
접근조건	본건은 사례㉔에 비해 인근취락과의 접근성에서 우세함.	2.20	1.00
자연조건	본건은 사례㉔에 비해 표고, 경사도 등에서 열세함.	0.90	1.00
행정적조건	본건은 사례㉔와 대등함.	1.00	1.00
기타조건	본건은 사례㉔와 대등함.	1.00	1.00
비교치		1.980	1.000

6. 거래사례비교법에 의한 토지단가 결정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	50,412	1.000	1.01400	1.000	1.980	101,213	101,000

다. 각 방법에 의한 토지단가

기호	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
1	101,000	101,000	101,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액 결정

기 호	토지단가(원/㎡)	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
1	101,000	592	592	59,792,000	-
합 계				59,792,000	

2. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정에 대한 의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에서 규정한 공시지가기준법 의한 단가가 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 의한 시산가액과 비교할 때 그 합리성이 인정된다고 판단됨.

또한 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 등에 따라 감정평가하였으며, 본건 감정평가액은 공시지가 및 인근 시세 분석, 거래 동향 파악 등 일련의 작업을 통하여 산출하였으며, 감정평가사례 및 거래사례, 인근 지가 수준, 대상물건의 시장성 및 특성, 감정평가 목적 등을 종합적으로 고려할 때 적정한 것으로 판단됨.

토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 또는 용도	용도지역 또는 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
					공부	사정	단가(원/㎡)	금액(원)	
1	경상북도 포항시 남구 연일읍 중명리	810	임야	계획관리지역	592	592	101,000	59,792,000	입목 포함
합계				< 이 하 여 백 >				₩59,792,000.-	

토 지 감 정 평 가 요 항 표

기호 : (1)

Page. 1

- | | | |
|----------------|------------------------|--------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 4. 인접 도로상태 | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교통 상황 | 5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태 | |
| 3. 형태 및 이용상황 | 6. 제시목록외의 물건 | 8. 임대관계 및 기타 |

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 경상북도 포항시 남구 연일읍 중명리에 소재하는 "중명교차로" 남서측 인근에 위치하며, 부근 일대는 농경지, 임야 및 묘지 등이 혼재하는 마을주변 야산지대로서 주위환경은 보통임.

2. 교통 상황

본건 인근까지 소형 차량의 접근이 가능하며, 간선도로 등과 위치 등을 고려할 때 임야지대로서의 전반적인 교통사정은 보통시됨.

3. 형태 및 이용상황

부정형 토지로서 북동측 하향 완경사지대의 자연림으로 이용되고 있음.

4. 인접 도로상태

지적도상 맹지이며, 남측 인접지를 통해 진입 가능함.

5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태

도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 준보전산지 <산지관리법>, 공장설립제한지역(수도법 제7조의 2)<수도법>

6. 제시목록외의 물건

없 음.

토 지 감 정 평 가 요 항 표

기호 : (1)

Page. 2

- | | | |
|----------------|------------------------|--------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 4. 인접 도로상태 | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교통 상황 | 5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태 | |
| 3. 형태 및 이용상황 | 6. 제시목록외의 물건 | 8. 임대관계 및 기타 |

7. 공부와의 차이

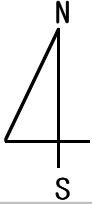
없 음.

8. 임대관계 및 기타

1) 임대관계 : 미상음.

2) 기 타 : 없 음.

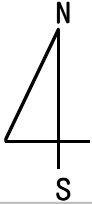
위 치 도



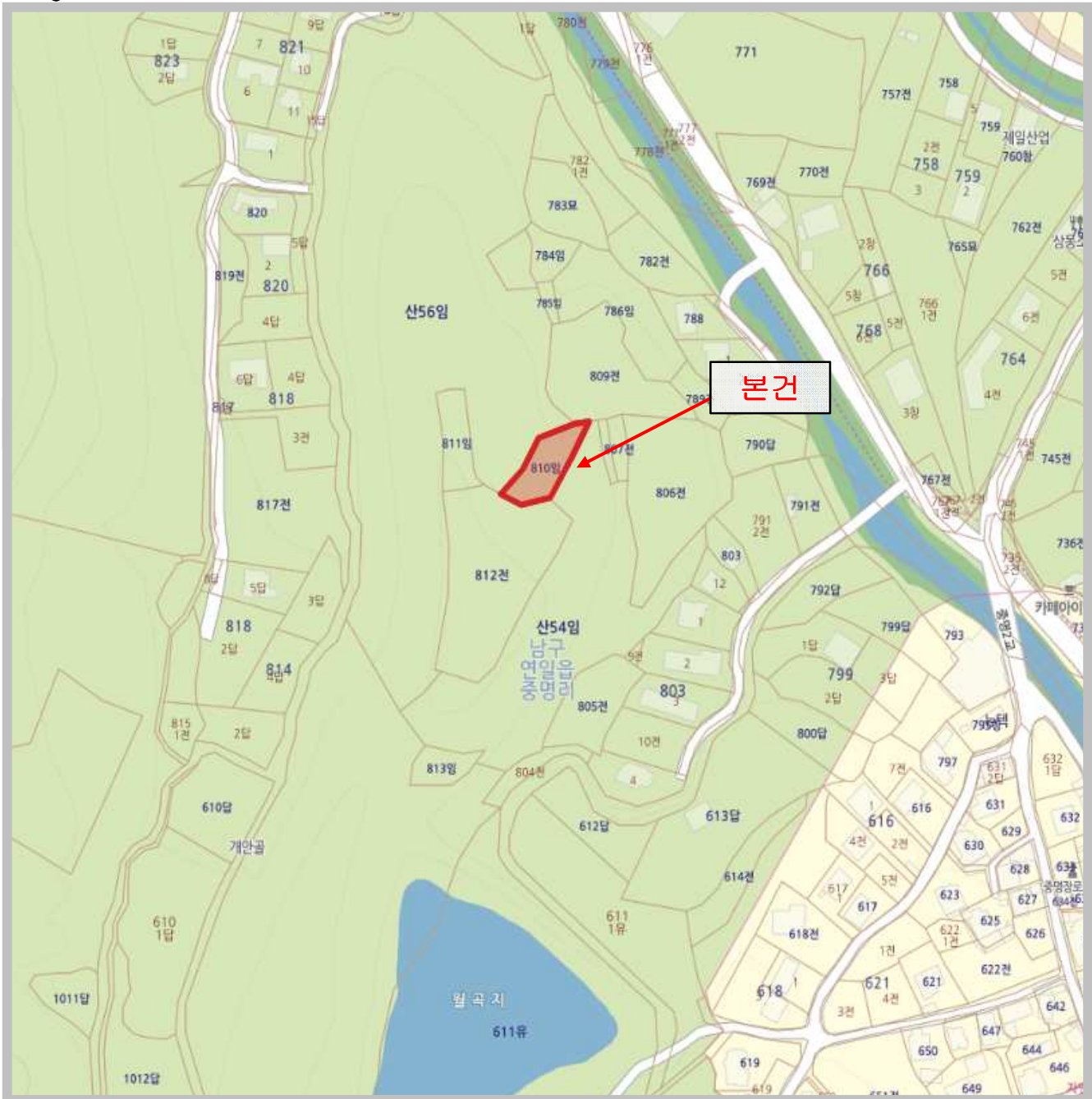
소재지	경상북도 포항시 남구 연일읍 중명리 810
-----	-------------------------



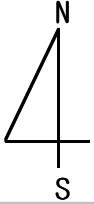
위 치 도



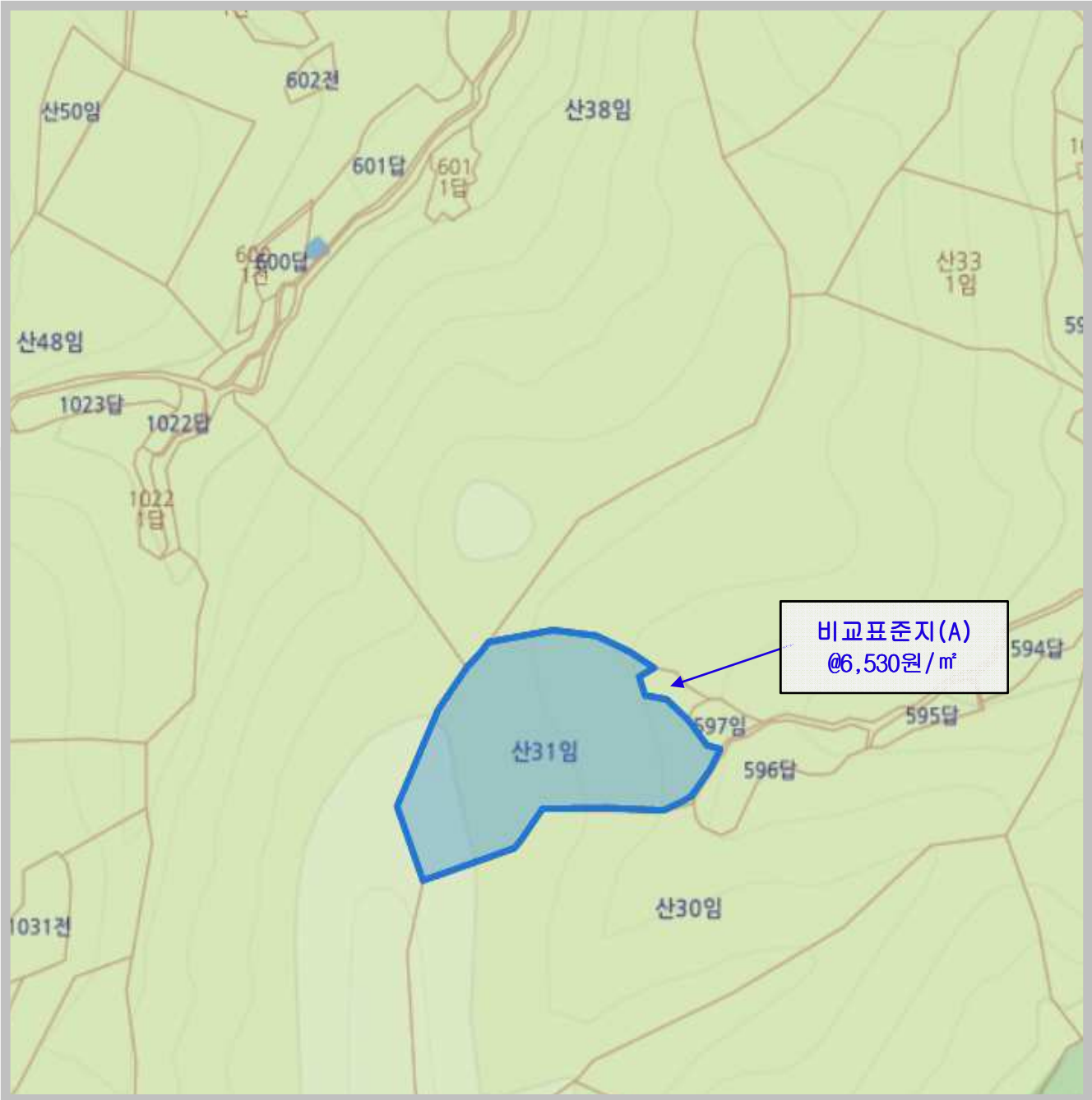
소재지	경상북도 포항시 남구 연일읍 중명리 810
-----	-------------------------



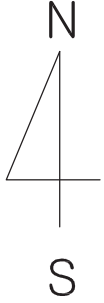
위 치 도



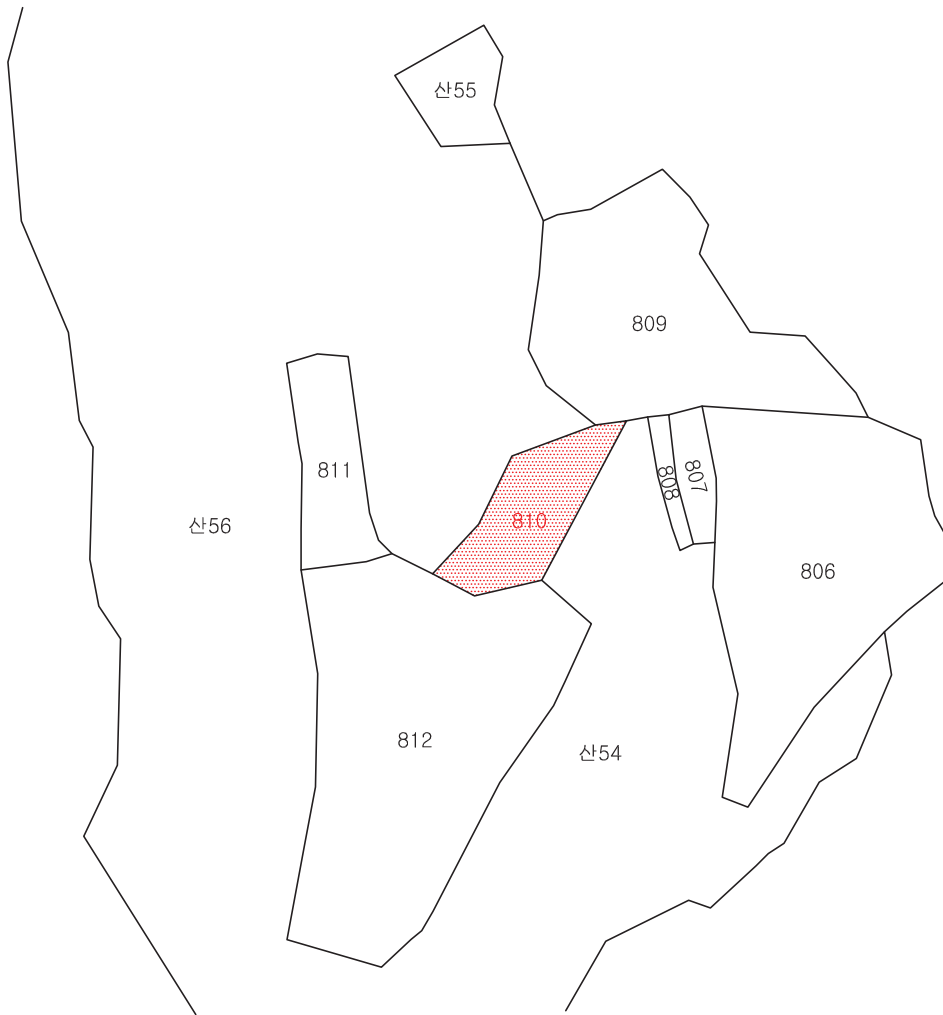
소재지	경상북도 포항시 남구 연일읍 중명리 810
-----	-------------------------



지적 및 건물개황도



S= 1/1,500



범례

- | | | | | | |
|---|--------|---|-----------|---|----------|
|  | 평가대상토지 |  | 평가건물 1층 |  | 제시외 |
|  | 도로 |  | 평가건물 2층 |  | 평가제외건물 |
|  | 계획도로선 |  | 평가건물 3층이상 |  | 용도지역 구분선 |

사 진 용 지



[본건 전경]



[본건 전경]

사 진 용 지



[본건 전경]



[본건 전경]