감 정 평 가 서

의 뢰 인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 조성권
건 명	김상규 소유물건 (2025타경362)
감정서번호	250516-107

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

감 정 평 가 사 (인)

최 재 윤

감정평가액	일십이억육천팔백팔십만육천원정(₩1,268,806,000.-)			
의 뢰 인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 조성권	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	대구지방법원 포항지원 경매1계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김상규 (2025타경362)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.05.20	2025.05.19 ~ 2025.05.20	2025.05.23

감정평가내용	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
	토지	5,777 이	토지	5,777 하	- 여	1,268,806,000 백
	합 계					₩1,268,806,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경상북도 포항시 남구 연일읍 학전리 소재 “칠전마을” 동측 및 남동측 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	연일읍 학전리 산65-19	1,884	임야	자연림	자연녹지	-
2	연일읍 학전리 산66-7	3,893	임야	자연림	자연녹지	-

4. 조사기간 및 기준시점

가. 실지조사기간

본건 실지조사기간은 2025년 05월 19일, 20일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 기준시점

본건 기준시점은 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 05월 20일자로 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.

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.

6. 기 타

1) 본건 임지상에 소재하는 입목은 거래관행상 토지와 일체로 거래되는 바 토지에 포함평가 하였음.

2) 본건 임지상에는 현장조사 및 위성지도상으로는 분묘가 없는 것으로 추정되나 임야의 특성상 정확한 분묘소재 여부는 파악할 수 없는 바 경매진행시 참고하시기 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 감정평가방법임.

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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(공시기준일 : 2025. 01. 01)

구분	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)	비고
A	연일읍 학전리 산65-3	2,214	임야	자연림	자연녹지	세로(불)	부정형 완경사	57,600	-

2. 시점수정치의 산정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동율로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정함.
(생산자물가지수는 일반재화를 기준으로한 전국적인 물가지수로 당해지역의 지가변동상황을 적정하게 반영하지 못하는 바 지가변동율을 시점수정치로 적용하였음.)

1) 비교표준지(A) 시점수정치

소재지	용도지역	산정기간	변동률(%)	비 고
경상북도 포항시 남구	녹지지역	2025.01.01 ~ 2025.05.20	0.396% (1.00396)	2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.239 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.097 (1 + 0.00239) * (1 + 0.00097 * 50/31) ≒ 1.00396

※ 2025년 4월 이후의 지가변동률이 미고시되어 직전 월의 지가변동률을 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

[임야지대]

조건	항목	세항목
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등
접근조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성
		인근 교통시설과의 접근성
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등
		토양, 토질의 양부
획지조건	규모, 형상 등	면적
		방위
		형상
	고저, 표고 등	고저 (경사지 등)
		표고
		경사의 위치 및 굴곡
	토지이용상황	토지이용상황 등
	임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제
		기타규제(고압선, 분묘 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

2) 개별요인 비교치

기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	A	0.95	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.931
2	A	0.95	1.00	1.00	0.96	1.00	1.00	0.912
결정의견								
기호(1): 비교표준지 대비 가로조건(접근도로의 상태등) 및 획지조건(고저등)이 불리함. 기호(2): 비교표준지 대비 가로조건(접근도로의 상태등) 및 획지조건(고저등)이 불리함.								

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.

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

(1) 인근지역 내의 평가전례 및 거래사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점 /거래시점	평가목적
a	연일읍 학전리 산64-**	1,856	임야	자연녹지	226,000	2024.09.28	담보
b	연일읍 학전리 산61-**	1,586	임야	자연녹지	180,000	2023.06.20	담보
c	연일읍 학전리 산73-*	1,653	임야	자연녹지	212,000	2024.03.26	담보
d	연일읍 학전리 산65-**	1,604	임야	자연녹지	211,658	2023.10.05	매매

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점 /거래시점	평가목적
e	연일읍 학전리 산61-*	1,322	임야	자연녹지	234,493	2024.06.10	매매
f	연일읍 학전리 산65-*	2,214	임야	자연녹지	239,385	2025.03.10	매매

(2) 비교사례의 선정

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

(3) 그 밖의 요인보정치의 결정

<table>
<tr><td rowspan="6">표준지
(A)</td><td rowspan="2">사례 기준
표준지가격</td><td>사례(f)</td><td>시점수정</td><td>지역요인</td><td>개별요인</td><td>사례 기준
표준지가격</td></tr>
<tr><td>239,385</td><td>1.00225</td><td>1.000</td><td>1.000</td><td>239,924</td></tr>
<tr><td rowspan="2">가격시점 현재
표준지가격</td><td>공시지가</td><td colspan="3">시점수정</td><td>가격시점 현재
표준지가격</td></tr>
<tr><td>57,600</td><td colspan="3">1.00396</td><td>57,828</td></tr>
<tr><td rowspan="2">보정치</td><td colspan="4">보정치 산정</td><td>그 밖의 요인
보정치</td></tr>
<tr><td colspan="4">239,924/57,828≒4.149</td><td>4.14</td></tr>
</table>

※지가변동률: 경상북도 포항시 남구 녹지지역, 2025.03.10.~2025.05.20: 1.00225
※지역요인: 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.(1.00)
※개별요인

가로	접근	환경	획지	행정	기타	격차율
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
표준지가 사례지로 개별요인 대등함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액

1) 토지단가 산정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	57,600	1.00396	1.000	0.931	4.14	222,889	223,000
2	57,600	1.00396	1.000	0.912	4.14	218,340	218,000

2) 토지가액의 결정

기호	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	223,000	1,884	420,132,000	-
2	218,000	3,893	848,674,000	-
감정평가액(합계)			1,268,806,000	

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	5,777	1,268,806,000	-
감정평가액(합계)		1,268,806,000	

토지 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	경상북도 포항시 남구 연일읍 학전리	산65-19	임야	자연녹지지역	1,884	1,884	223,000	420,132,000	입목포함
2	경상북도 포항시 남구 연일읍 학전리	산66-7	임야	자연녹지지역	3,893	3,893	218,000	848,674,000	입목포함
	합 계							₩1,268,806,000.-	
				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 남구 연일읍 학전리 소재 "칠전마을" 동측 및 남동측 인근에 위치하며, 부근일대는 농가주택, 농경지, 임야 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건 부근까지 차량 출입 가능하며, 제반 교통사정 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1,2): 부정형 완경사지로서, "자연림"으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호(1)은 맹지, 기호(2)는 지적도상 지목이 도로인 토지와 접하고 있으나 현재는 폐쇄된 상태임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1): 도시지역, 자연녹지지역, 개발행위허가제한지역(2019-11-29), 지구단위계획구역, 가축사육제한구역(모든축종 제한구역), 준보전산지, 공장설립승인지역(2016-11-28), 공장설립제한지역(수도법 제7조의 2)임.
기호(2): 도시지역, 자연녹지지역, 개발행위허가제한지역(2019-11-29), 지구단위계획구역, 가축사육제한구역(모든축종 제한구역), 준보전산지, 공장설립승인지역(2016-11-28)임.

(6) 제시목록 외의 물건

-

(7) 공부와의 차이

없음.

토지 감정평가 요항표

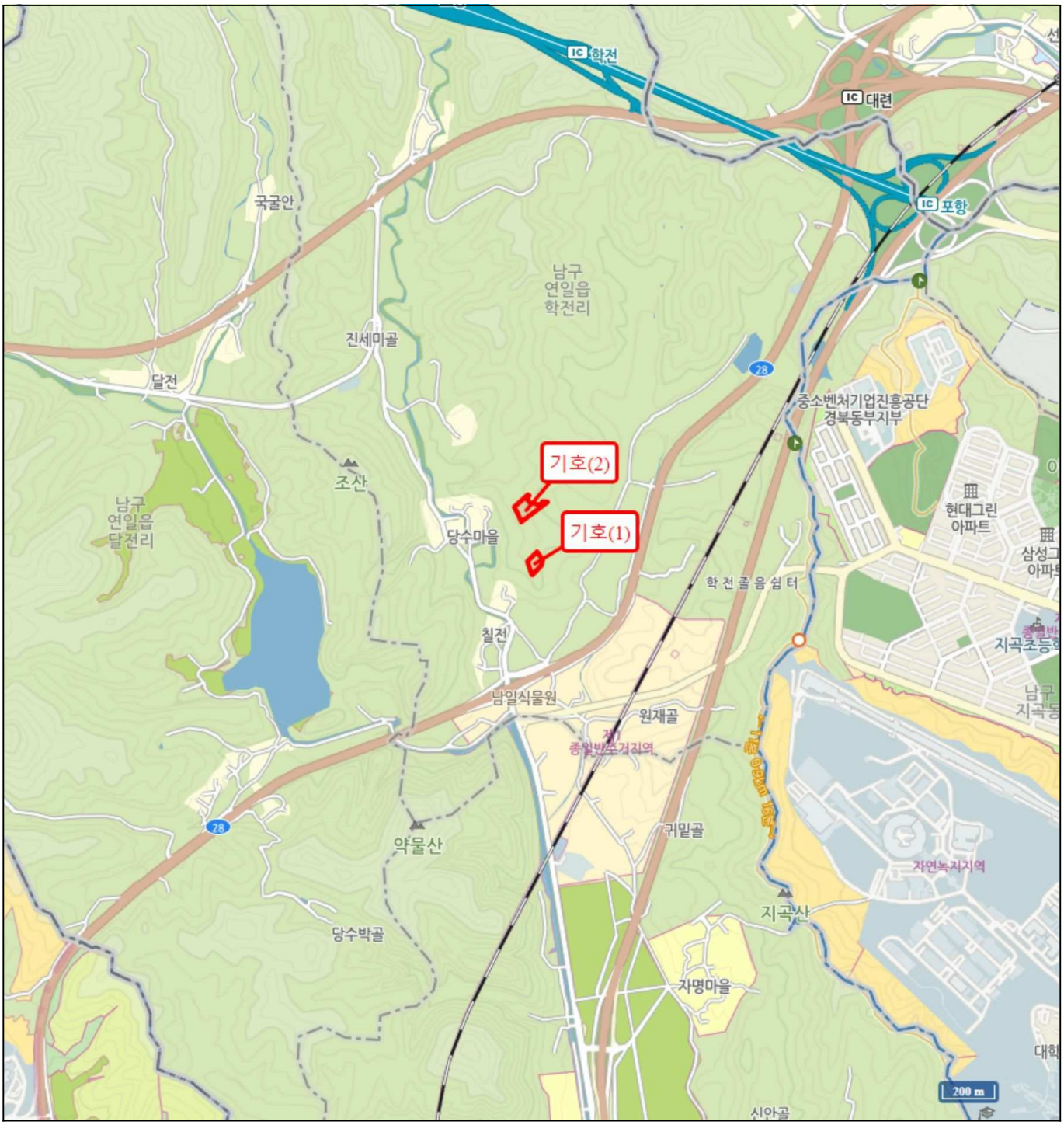
(1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 형태 및 이용상태
(4) 인접 도로상태 (5) 토지이용계획 및 제한상태 (6) 제시목록 외의 물건
(7) 공부와의 차이 (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계: 미상임.
2)기타: -

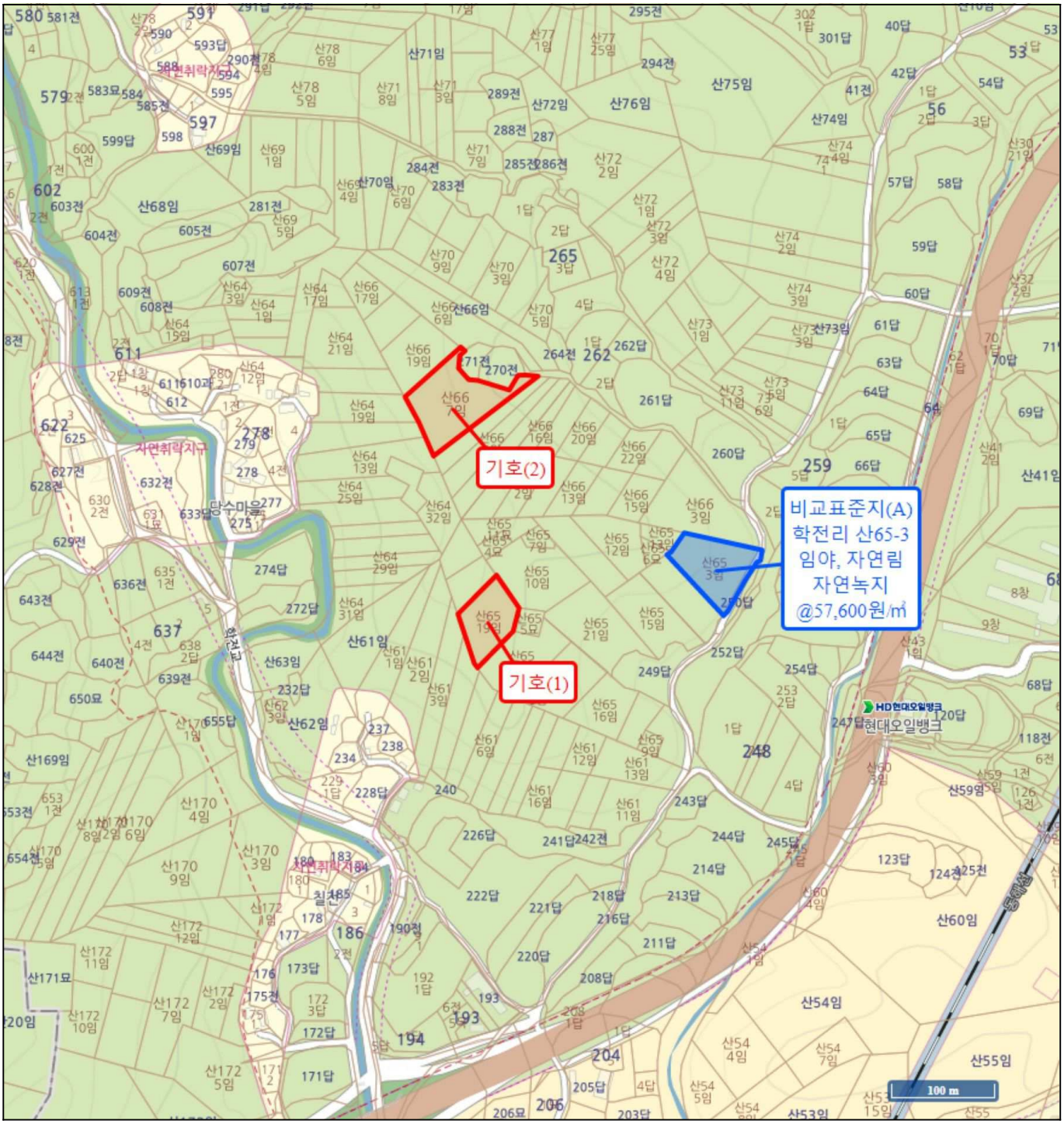
광 역 위 치 도

소 재 지	경상북도 포항시 남구 연일읍 학전리 산65-19외



위 치 도

소 재 지	경상북도 포항시 남구 연일읍 학전리 산65-19외



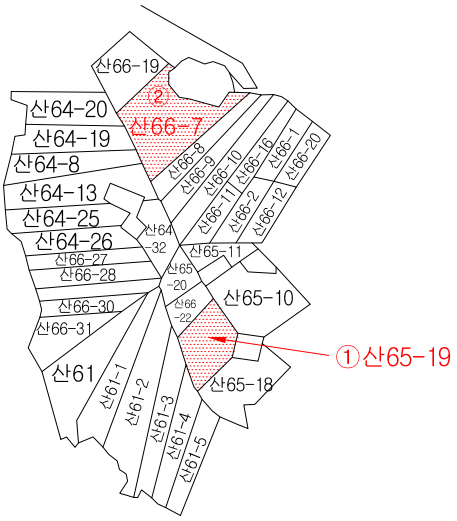
지 적 및 건 물 개 황 도

기호 : ( )

N

S

S=1:6000



범 례					
	평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
	도 로 선		평가건물 1층		평가제외건물(등기)
	도시계획선		평가건물 2층		평가제외건물(미등기)

250516-107

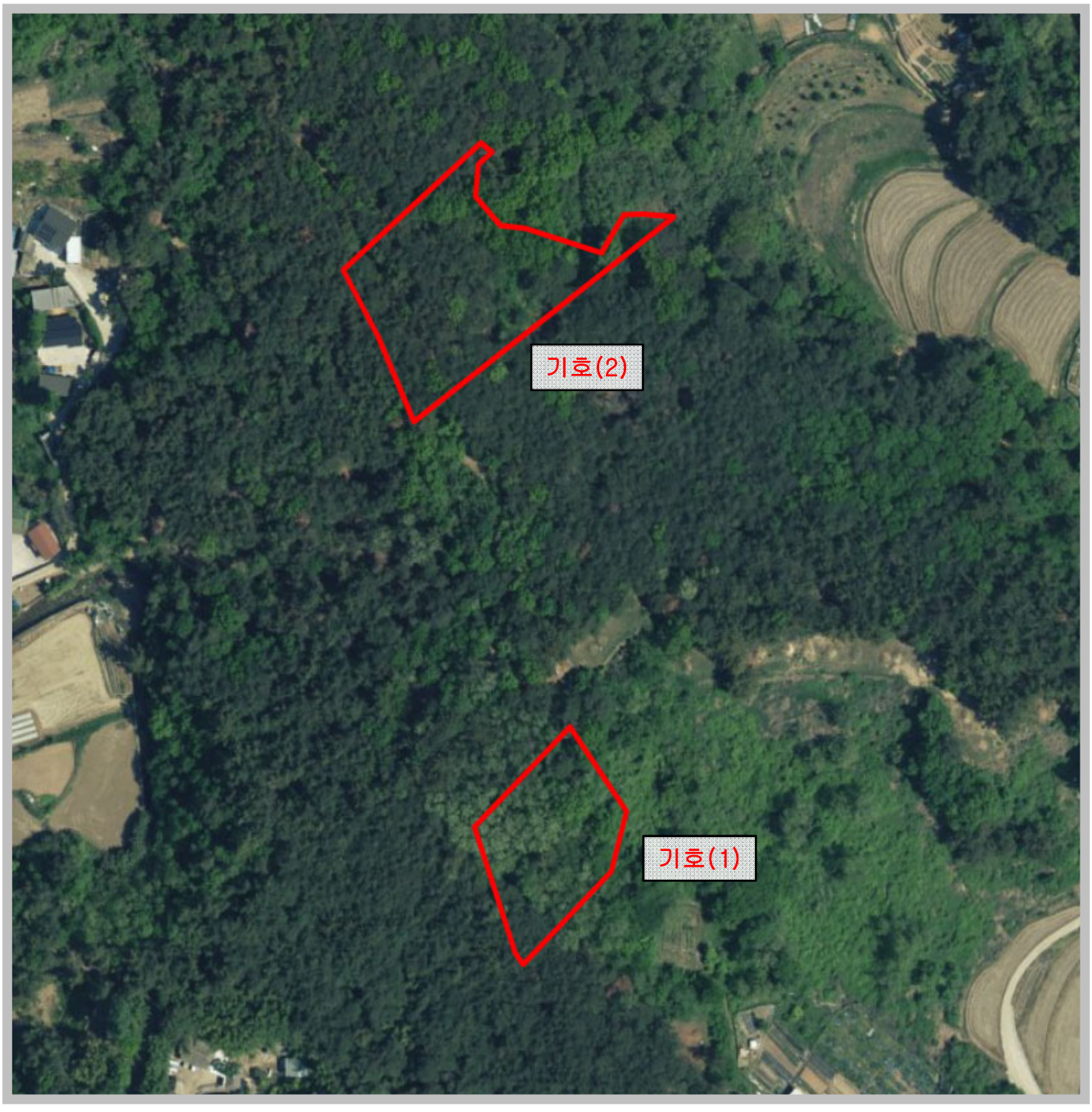
위 성 사 진

기 호 : ( )

N

S

소 재 지	경상북도 포항시 남구 연일읍 학전리 산65-19 외



[(1) ( )]

[(1)]

[(1)]

[(2) ( )]

[(2) ( )]

[(2)]