

감정평가서

감정의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 손현정
건 명	김양수 소유물건 (2025타경3819)
감정서번호	25061001 호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인 (의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며, 이로 인한 결과에 대하여 우리 법인은 책임을 지지 않습니다.



프라임감정평가법인(주) 경북지사

(37729) 경상북도 포항시 북구 문화로 16, 2층(덕산동)

TEL.(054)232-2112

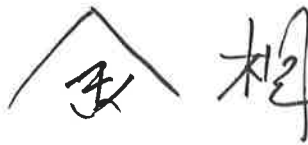
FAX.(054)232-2123



(토지)감정평가표

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

감정평가사
김상태



 (인)

프라임감정평가법인(주) 경북지사 지사장 김상태

(서명또는인)

감정평가액	팔억칠천일백삼십오만원정 (₩871,350,000.-)		
의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 손현정	감정평가목적	법원경매
채무자	-	제출처	대구지방법원 포항지원 경매4계
소유자 (대상업체명)	김양수 (2025타경3819)	기준가치	시장가치
		감정평가 조건	-
목표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간
		2025.06.09	2025.06.08 ~ 2025.06.09
			작성일
			2025. 06. 24

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	4,710	토지	4,710	-	871,350,000
	이	하	여	백		
합계					₩871,350,000	

심사확인

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

심사자 : 감정평가사



 (인)

감정평가액 산출 근거 및 결정에 관한 의견

가. 대상 물건의 개요

(1) 평가목적 등

본건은 경상북도 포항시 남구 이동 소재 “이동고등학교” 북서측 인근에 위치하는 부동산 (토지)으로서, 경매 목적의 감정평가 건임.

(2) 대상 물건의 개요

경상북도 포항시 남구 이동									
토지	기호	지번	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상및지세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
	1	산96-1	4,710	임야	자연림	자연녹지	맹지	부정형완경사	54,500

(3) 기준시점 등

- 현장조사 완료일인 2025년 06월 09일임.

감정평가액 산출 근거 및 결정에 관한의견

나. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치(시장가치)

대상물건에 대한 감정평가액은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였음.

(2) 감정평가조건

--

(3) 기타 참고사항

- 본건 임지상에 자생하는 입목은 일반거래 관행상 임지와 함께 거래되는 점 등을 감안하여 본건은 입목을 토지에 포함 평가하였음.
- 본건 토지의 지적은 측량 성과도에 의한 것이 아닌 지적공부에 의하고, 현장 확인시 지적경계, 현황 확인 등은 주위의 지형, 지물, 주변 토지의 이용상황 등을 이용하여 확인하였는바, 정확한 지적경계 및 그에 따른 현실적 이용상황, 임도개설 및 접합 여부 등에 대해서는 입찰시 별도 확인이 필요할 것으로 사료되는바 이점 유의하시기 바랍니다.

감정평가액 산출 근거 및 결정에 관한의견

다. 감정평가액 산출근거

(1) 감정평가방법의 적용

(가) 부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

- 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 “공시지가기준법” ,
- 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” 등이 있음.

(나) 본 평가에 있어서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 본 토지의 평가는 공시지가기준법으로 평가하여 감정평가액을 결정하되, 거래사례비교법에 의한 시산가액을 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

감정평가액 산출 근거 및 결정에 관한의견

(2) 토지감정평가액 산출과정

(가) 공시지가기준법 등에 의한 평가

1) 평가개요

토지는 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 대상토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 공시지가기준법으로 평가하였음.

2) 토지가액 산출근거

가) 비교표준지 선정

① 비교 표준지의 선정

(경상북도 포항시 남구)

(공시기준일 : 2025.01.01)

구분	소재지 지 번	지목	면 적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)	비고
가	이동 산97	임야	2,876	자연림	자연 녹지	맹지	부정형 완경사	50,000	-

② 비교 표준지 선정사유

기준시점 이전 가장 최근에 공시된 2025년 01월 01일 공시된 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황 및 주위환경 등이 동일하거나 비슷한 표준지 중에서 선정하였음.

감정평가액 산출 근거 및 결정에 관한의견

나) 시점 수정

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

(2025년 05월 지가변동률 연장적용)

기 간	지가변동률 (%)	비 고
비교표준지(가) 경상북도 포항시 남구 녹지지역 2025.01.01 ~ 2025.06.09	0.447 (1.00447)	2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.420 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.094 $(1 + 0.00420) * (1 + 0.00094 * 9/31)$ ≈ 1.00447

다) 지역요인 비교

비교표준지와 인근지역내 소재하는바, 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액 산출 근거 및 결정에 관한의견

라) 개별요인 비교

[기호(1) / 비교표준지(가)]

개 별 요 인			격차율	비 고
조건	항목	세항목		
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	1.10	취락과의 접근성 등 접근조건 우세함
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.30	경사 및 경사면의 위치 등 자연조건 우세함
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
토양, 토질	토양, 토질의 양부			
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	대등함
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제		
		기타규제		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함
		기타		
격 차 율 계			1.430	

감정평가액 산출 근거 및 결정에 관한의견

마) 평가액 결정에 참고한 자료 및 그 밖의 요인 보정

① 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991. 12. 28), 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.9.10선고 92누16300)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

② 그 밖의 요인 보정치 산정

㉠ 인근 평가선례

(경상북도 포항시 남구)

(자료출처 : 감정평가정보(KAPAHUB) 및 감정평가정보체계(KAIS) 등)

구분	소재지 지 번	지목	기준시점	평가단가 (원/㎡)	목적	용도지역	비고
#A	이동 산9*	임야	2024.03.25	200,000	담보	자연녹지	-
#B	이동 산10*-*	임야	2024.11.21	169,000	담보	자연녹지	-

감정평가액 산출 근거 및 결정에 관한의견

㉠ 인근 거래사례

(경상북도 포항시 남구)

(자료출처 : 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	용도지역	비고
					거래단가(원/㎡)		
#a	이동 산9*	임야	16,860	2022.02.04	2,500,000,000	자연녹지	-
					148,279		
#b	이동 산9*	임야	6,942	2024.12.16	2,060,000,000	자연녹지	-
					296,744		

㉡ 비교 사례의 선정

대상토지와 위치적, 물적 유사성이 인정되어 비교가능성이 가장 크다고 사료되는 위 평가사례(#B)를 선택하여 비교하였음.

감정평가액 산출 근거 및 결정에 관한의견

㉔ 격차율 산정

[비교표준지(가)와 평가선례(#B) 비교]

표준지 (가)	기준시점 현재 표준지가격(A)	공시지가 (2025.01.01)	시점수정 (2025.01.01 ~ 2025.06.09)			기준시점 현재 표준지가격
			50,000	1.00447		
사례기준 표준지 가격(B)	평가선례(#B)	1) 시점수정	2) 지역요인	3) 개별요인	사례 기준 표준지가격	
	169,000	1.00584	1.00	0.765	130,040	
보정치	보정치 산정(B/A)					보정치 결정
	130,040 / 50,224 ≙ 2.589					2.58

1) 시점수정: 경상북도 포항시 남구 녹지지역(2024.11.21 ~ 2025.06.09)

2) 지역요인: 인근지역내 소재하는바, 지역요인은 대등함.

3) 개별요인: 비교표준지(가)는 평가선례(#B) 대비 접근조건(취락과의 접근성 등), 자연조건(경사 및 경사면의 위치 등)에서 열세함.

개별 요인	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	비교치
	-	0.85	0.90	-	1.00	1.00	0.765

감정평가액 산출 근거 및 결정에 관한의견

㉔ 그 밖의 요인 보정치 결정

인근 유사토지의 거래사례, 평가선례 및 인근지역의 지가수준, 평가목적 등을 참작할 때 (표준지(가) : 2.58배)를 그 밖의 요인으로 상향 보정함이 타당하다고 사료됨.

바) 토지단가 결정

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

산식 = 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인								
기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비 교 치	개별요인 비 교 치	그밖의요인 보 정 치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	50,000	1.00447	1.000	1.430	2.58	185,295	185,000	-

감정평가액 산출 근거 및 결정에 관한의견

(나) 거래사례비교법 등에 의한 평가

1) 평가개요

토지는 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

2) 토지가액 산출근거

가) 비교 거래사례 선정

① 인근 거래사례 현황

(경상북도 포항시 남구)

(자료출처 : 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	용도지역	비고
					거래단가(원/㎡)		
#a	이동 산9*	임야	16,860	2022.02.04	2,500,000,000	자연녹지	-
					148,279		

② 비교 거래사례 선정사유

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 “거래사례 #a” 선정하였음.

감정평가액 산출 근거 및 결정에 관한의견

나) 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

다) 시점수정

(2025년 05월 지가변동을 연장적용)

기 간	지가변동률 (%)	비 고
사례(#a) 경상북도 포항시 남구 녹지지역 2022.02.04 ~ 2025.06.09	4.978 (1.04978)	2022.02.01 ~ 2022.02.28 : 0.313 2022.03.01 ~ 2022.03.31 : 0.259 2022.04.01 ~ 2022.04.30 : 0.253 2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.277 2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.195 2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.222 2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.164 2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.203 2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.055 2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.038 2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.015 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 1.074 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.395 2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.420 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.094 $(1 + 0.00313 * 25/28) * (1 + 0.00259) * (1 + 0.00253) * (1 + 0.00277) * (1 + 0.00195) * (1 + 0.00222) * (1 + 0.00164) * (1 + 0.00203) * (1 + 0.00055) * (1 + 0.00038) * (1 + 0.00015) * (1 + 0.01074) * (1 + 0.01395) * (1 + 0.00420) * (1 + 0.00094 * 9/31)$ ≈ 1.04978

라) 지역요인 비교

대상토지와 거래사례(#a)는 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액 산출 근거 및 결정에 관한의견

마) 개별요인 비교

[기호(1) / 거래사례(#a)]

개 별 요 인			격차율	비 고
조건	항목	세항목		
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성	1.05	취락과의 접근성 등 접근조건 우세함
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조 등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.15	경사 및 경사면의 위치 등 자연조건 우세함
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
	경사의 굴곡			
토양, 토질	토양, 토질의 양부			
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	대등함
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제		
		기타규제		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함
		기타		
격 차 율 계			1.208	

감정평가액 산출 근거 및 결정에 관한 의견

바) 토지단가 결정

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

$$\text{산식} = \text{사례단가(원/㎡)} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	148,279	1.000	1.04978	1.000	1.208	188,038	188,000	-

감정평가액 산출 근거 및 결정에 관한 의견

라. 감정평가액 결정 의견

(1) 각 방법에 의해 산정된 시산가액(試算價額)

구 분		공시지가기준법		거래사례비교법		비 고
		단가(원/㎡)	금액	단가(원/㎡)	금액	
토지	기호 1	185,000	871,350,000	188,000	885,480,000	-

(2) 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지의 평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

(3) 감정평가액 결정

구 분		사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
토 지	기호 1	4,710	185,000	871,350,000	입목포함
합 계				871,350,000	

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 남구 이동	산96-1	임야	자연녹지지역	4,710	4,710	185,000	871,350,000	입목포함
	합 계			이	하	여	백	₩871,350,000.-	

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 이동 소재 "이동고등학교" 북서측 인근에 위치하며, 부근일대는 시가지 근교 산림지대 및 취락지대로서 농경지, 임야, 단독주택, 종교용지 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건은 마을주변에 위치하며, 임야로서의 제반교통사정은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

부정형지로서 동측 하향 경사지의 자연림임.

(4) 인접 도로상태

임야도상 맹지이나 북측 인접지를 경유하여 접근가능한 임도가 개설되어 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>.

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

토지 감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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

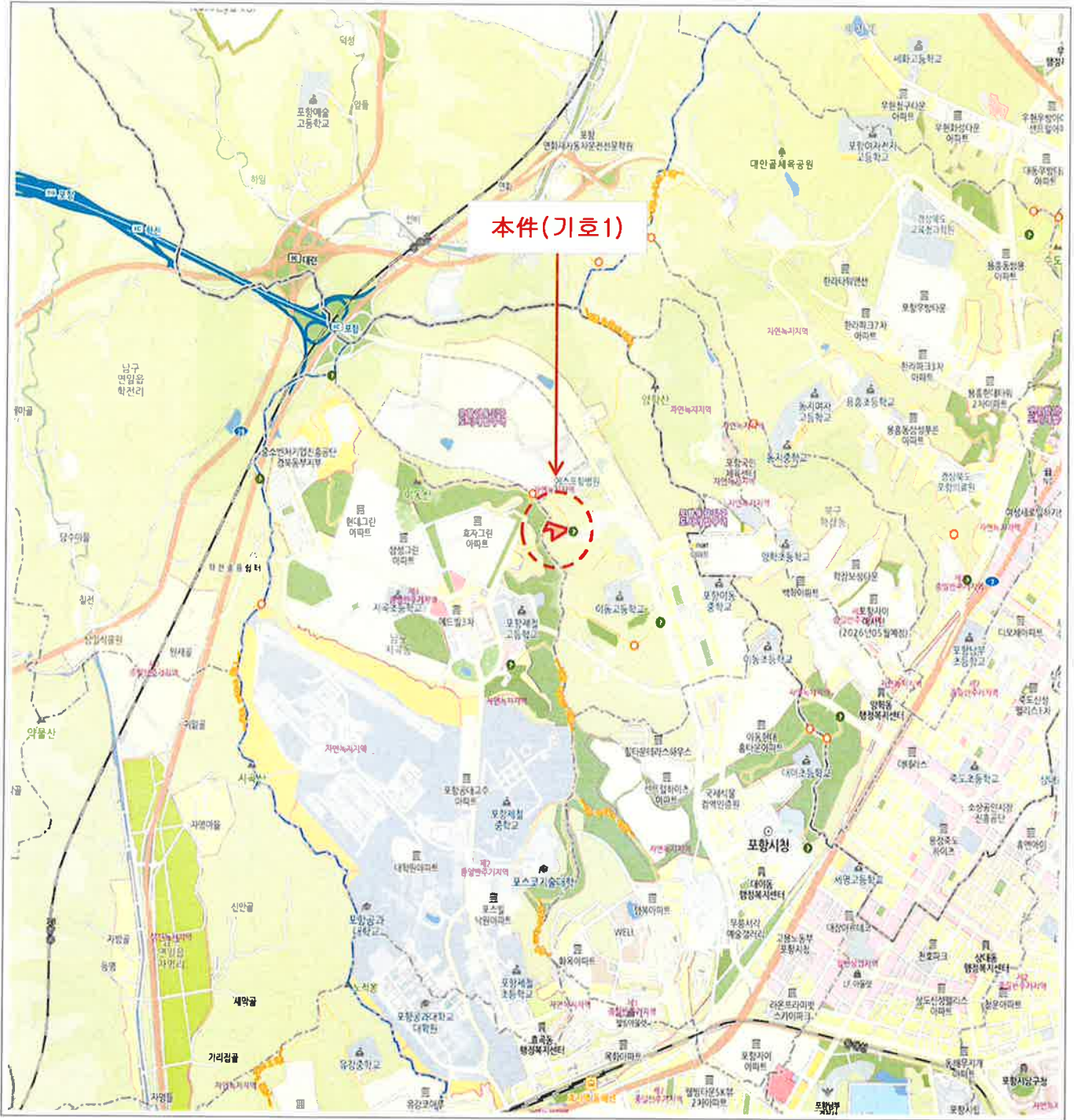
없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 소 유 자 : 제시목록상 소유자는 "김양수" 임.
- 2) 임대관계 : 미상임.
- 3) 기 타 : 없 음.

광역 위치도

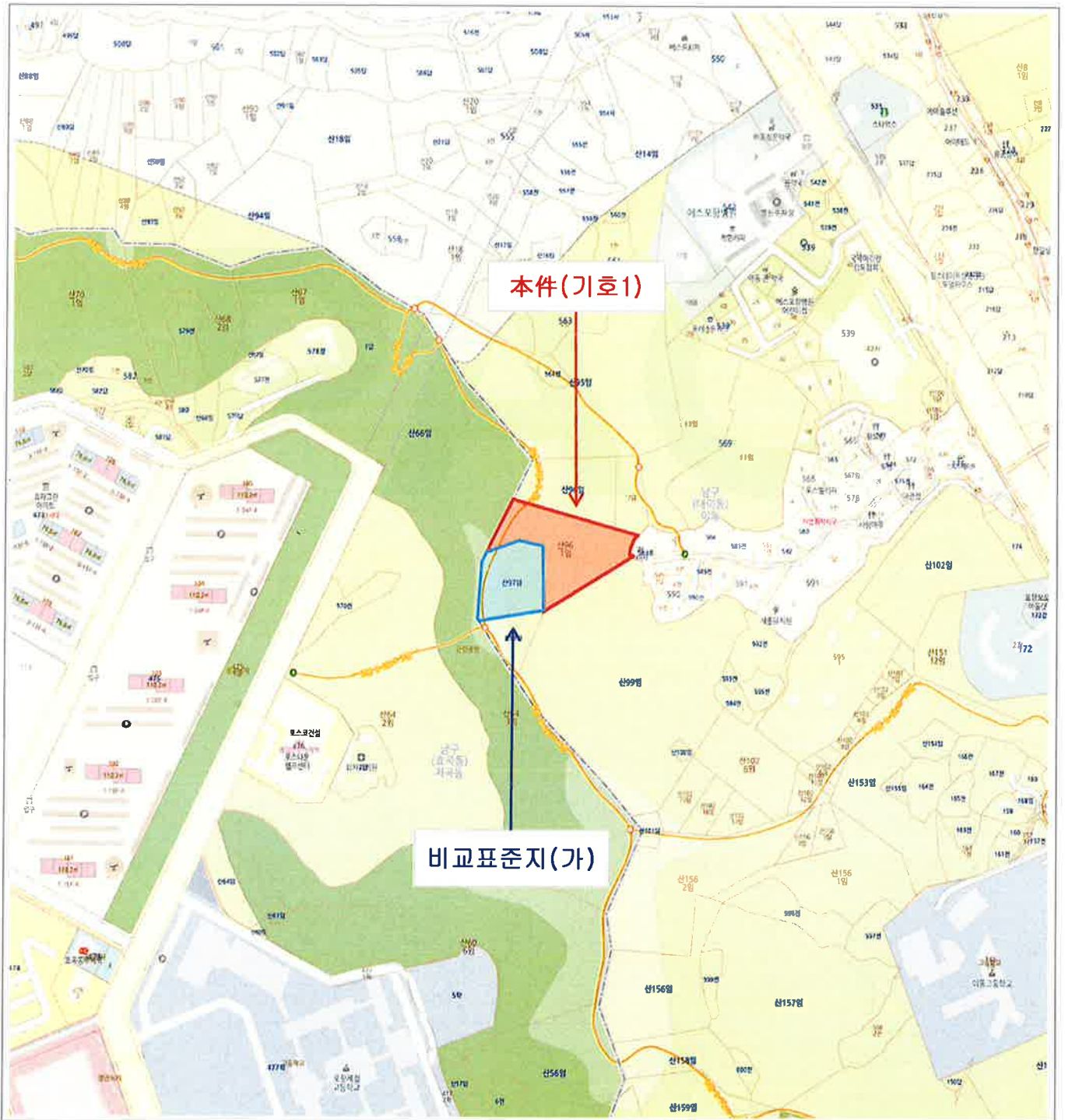
소재지	경상북도 포항시 남구 이동 산96-1
-----	----------------------



상 세 위 치 도

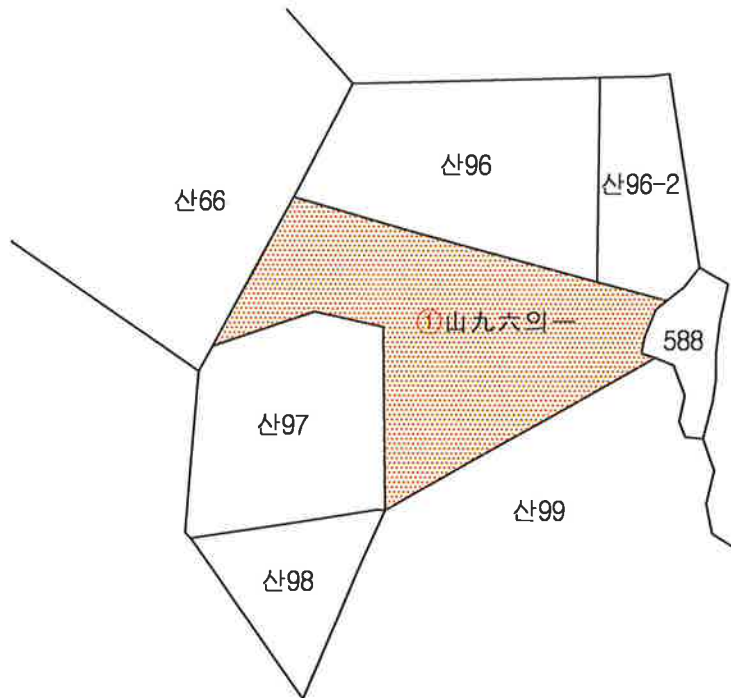
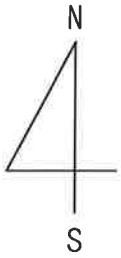
소재지

경상북도 포항시 남구 이동 산96-1



지 적 개 황 도

지적개황도 S : 1 / 2100



범 례	 평가대상토지	 평가건물 1층	 제시외건물(평가)
	 도로선	 평가건물 2층	 제시외건물(평가외)
	 계획도로선	 평가건물 3층이상	 지하층

사 진 용 지



본건전경(북동측촬영)



본건전경(북동측인근)

사 진 용 지



본건전경(임야내)



본건전경(내부임도)

사 진 용 지



주위환경(동측인근)