

감정평가서

의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 손현정
건명	안상천 소유물건(2025타경3859)
감정서번호	2025-06008

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.

대호감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사

한성규

감정평가액	일십팔억팔천팔백칠십만일천원정 (₩1,888,701,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 손현정		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	대구지방법원 포항지원 경매4계		
소유자 (대상업체명)	안상천 (2025타경3859)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목록표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.06.25	2025.06.25	2025. 06. 25	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	2,952	토지	2,952	-	1,888,701,000
		이	하	여	백	
	합계					₩1,888,701,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 포항시 북구 장성동에 위치하는 부동산으로서 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건은 없음.

4. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2025년 06월 25일임.

5. 실지조사, 실시기간

대상은 2025년 06월 25일 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였음.

6. 감정평가 방법

1) 본 감정평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙과 감정평가의 일반이론 등에 따라 평가하였음.

2) 본건 토지는 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” 으로 평가하되, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법인 “거래사례비교법” 에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여, 그 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 기호(1)지상에 수목이 자생하고 있으나, 사회통념상 입목과 임지를 일체로하여 거래되는 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였음.

4) 기호(3)은 도시계획시설 도로 및 현황 “도로” 인바 이를 감안하여 평가하였음.

7. 그 밖의 사항

1) 본건 토지의 지적은 측량성과도에 의한 것이 아닌 지적공부에 의하고, 지적경계는 주위의지형, 지물, 주변 토지의 이용상황 등을 이용하여 확인하였으나, 정확한 지적경계 및 그에 따른 현실적 이용상황 등은 별도 확인하시기 바랍니다.

2) 기호(2)는 세움터에 확인한바 일단의 신축허가 부지인바 경매진행시 건축관련 제반사항은 재확인 및 참고하시기 바랍니다.

경상북도 포항시 북구 장성동 산154-3	
허가신고번호 2021-건축허가과-신축허가-7	허가구분: 신축허가 허가/신고일: 2021.01.20. 대지면적(㎡): 1,757 건축면적(㎡): 198 연면적(㎡): 198 주용도: 제2종근린생활시설 기타용도: 일반음식점 착공구분: 착공 착공예정: 2021.02.24

3) 기호(2)는 부지조성을 위하여 옹벽 등 공사가 되어 있으며, 계단식으로 조성되어 있는 바, 이를 고려하였으니 이점 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지가액의 산출

가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 감정평가 방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

2. 비교표준지 선정

1) 선정 기준

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함.

2) 비교표준지 공시지가

(공시기준일: 2025. 01. 01)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	장성동 산152	임야	5,131	자연림	자연녹지	세로(가)	부정형 급경사	56,200
B	장성동 829	대	3,140	상업용	자연녹지	광대세각	사다리 평지	573,700
C	장성동 961	전	198	단독주택	3종일주	세로(가)	사다리 평지	580,100

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점수정

【경상북도 포항시 북구 녹지지역】

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.05.31	0.380	5월 누계
2025.05.01 ~ 2025.05.31	0.078	5월분
2025.01.01 ~ 2025.06.25	1.00449	누계

【경상북도 포항시 북구 주거지역】

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.05.31	0.361	5월 누계
2025.05.01 ~ 2025.05.31	0.066	5월분
2025.01.01 ~ 2025.06.25	1.00414	누계

4. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 동일함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목				
	상업지대	주택지대	공업지대	농경지대	임야지대
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	가로의 폭, 구조 등의 상태	가로의 폭, 구조 등의 상태	-	-
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	교통시설, 상가, 공공 및 편의시설과의 접근성	교통시설과의 거리 및 접근성 등	교통의 편부 등	교통의 편부 등
환경조건 (자연조건)	고객의 유동성과의 적합성, 인근환경, 자연환경	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등	공급 및 처리시설의 상태, 자연환경	일조, 토양, 토질, 관개, 배수, 재해의 위험성	일조 등, 지세, 방위 등, 토양, 토질
획지조건	면적, 접면넓이, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등	면적, 접면넓이, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등	면적, 형상 등	면적, 경사 등, 경작의 편부	-
행정적조건	행정상의 규제정도	행정상의 규제정도	행정상의 조장 및 규제정도	행정상의 조장 및 규제정도	행정상의 조장 및 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타	장래의 동향, 기타	장래의 동향, 기타	장래의 동향, 기타	장래의 동향, 기타

2) 개별요인 비교

기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	A	-	1.00	1.00	-	1.00	1.00	1.00
2	B	0.80	0.95	0.90	0.95	1.00	1.00	0.65
3	C	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.33

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례 (98두6067(1998.7.10), 92누16300(1993.9.10)) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일 수급권내 유사지역의 평가사례, 매매사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

2) 그 밖의 요인 보정치의 결정에 참고한 자료

가) 인근 평가전례

(출처: 한국감정평가사협회)

일련 번호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적
①	장성동 ○○○	임야	496	자연녹지	111,000	2024.06.28	공매
②	장성동 ○○○	대	3,140	자연녹지	1,440,000	2025.01.13	담보
③	장성동 ○○○	대	277	3종일주	1,180,000	2024.08.28	담보

나) 인근 거래사례

일련 번호	소재지 지번	지목	토지면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래시점	출처
㉠	장성동 ○○○	임야	2,061	자연녹지	145,560	2023.03.02	감정평가 정보체계
㉡	장성동 ○○○	답	119	자연녹지	907,563	2023.06.23	감정평가 정보체계
㉢	장성동 ○○○	전	331	3종일주	906,344	2023.01.18	감정평가 정보체계

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당 자료의 출처를 기준하였으며, 기타 거래 조건 등은 통상적인 것으로 전제하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 비교사례의 선정

인근 평가전례 및 거래사례 중 용도지역이 동일하고, 지리적으로 근접하며, 평가가격 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 본 건과 비교성이 있다고 인정되는 비교사례를 선정하였음.

본건 기호	표준지 기호	비교사례 선정
1	A	①
2	B	②
3	C	③

나) 비교사례 기준가액과 공시지가 기준가액의 격차율 산정

◎ 비교표준지 (A)

비교사례 비교표준지	구분	사례가격(원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (①/②)	
		공시지가(원/㎡)						
①	① 비교사례 기준가액	111,000	1.00961	1.00	1.60	179,306	3.176	
A	② 공시지가 기준가액	56,200	1.00449	-	-	56,452		
비교사례 기준가액 산출근거	시점수정	포항시 북구 녹지지역(2024.06.28. ~ 2025.06.25)						
	지역요인	인근지역에 위치하여 지역요인 대등시함.(1.00)						
	개별요인	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
		-	1.60	1.00	-	1.00	1.00	1.60

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

◎ 비교표준지 (B)

비교사례 비교표준지	구분	사례가격(원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (①/②)	
		공시지가(원/㎡)						
②	① 비교사례 기준가액	1,440,000	1.00432	1.00	1.00	1,446,220	2.509	
B	② 공시지가 기준가액	573,700	1.00449	-	-	576,275		
비교사례 기준가액 산출근거	시점수정	포항시 북구 녹지지역(2025.01.13. ~ 2025.06.25)						
	지역요인	인근지역에 위치하여 지역요인 대등시함.(1.00)						
	개별요인	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00

◎ 비교표준지 (C)

비교사례 비교표준지	구분	사례가격(원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (①/②)	
		공시지가(원/㎡)						
③	① 비교사례 기준가액	1,180,000	1.00761	1.00	0.81	963,073	1.653	
C	② 공시지가 기준가액	580,100	1.00414	-	-	582,501		
비교사례 기준가액 산출근거	시점수정	포항시 북구 주거지역(2024.08.28. ~ 2025.06.25)						
	지역요인	인근지역에 위치하여 지역요인 대등시함.(1.00)						
	개별요인	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
		0.90	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.81

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 비교사례를 종합적으로 분석하고, 인근 유사토지의 지가수준, 거래동향, 거래사례, 평가전례, 공시지가의 현실화 정도, 지역의 개발정도 및 주위환경의 변화, 기타 지가에 미치는 영향 등을 참작하고 가장 현실성 및 타당성이 있는 가격에 접근하기 위해, 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.

본건 기호	표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
1	A	3.18
2	B	2.51
3	C	1.65

7. 공시지가기준법에 의한 시산가액

토지 시산가액 = 표준지 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 그 밖의 요인

기호	비교 표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	A	56,200	1.00449	1.00	1.00	3.18	179,518	179,000
2	B	573,700	1.00449	1.00	0.650	2.51	940,194	940,000
3	C	580,100	1.00414	1.00	0.33	1.65	317,172	317,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례비교법에 의한 평가

1. 비교사례의 선정

대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례를 비교사례로 선정하였음.

본건 기호	비교사례 선정
1	거래사례 (㉠)
2	거래사례 (㉡)
3	거래사례 (㉢)

2. 사정보정

‘사정보정’이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 본 비교사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.

사정보정치	1.000
-------	-------

3. 시점수정

본건 기호	비교 사례	시 군 구 (산 정 기 간)	용도 지역	시점 수정치	비고
1	㉠	경상북도 포항시 북구 (2023.03.02. ~ 2025.06.25)	녹지지역	1.02777	
2	㉡	경상북도 포항시 북구 (2023.06.23. ~ 2025.06.25)	녹지지역	1.02754	
3	㉢	경상북도 포항시 북구 (2023.01.18. ~ 2025.06.25)	주거지역	1.02569	

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동을 추정은 조사·발표된 월별 지가변동을 중 기준 시점에 가장 가까운 월의 지가변동을 기준으로 추정하여 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 지역요인 비교

결정의견	본건과 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 동일함.
지역요인 비교치	1.000

5. 개별요인의 비교

1) 개별요인의 비교항목

조 건	항 목				
	상업지대	주택지대	공업지대	농경지대	임야지대
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	가로의 폭, 구조 등의 상태	가로의 폭, 구조 등의 상태	-	-
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	교통시설, 상가, 공공 및 편의시설과의 접근성	교통시설과의 거리 및 접근성 등	교통의 편부 등	교통의 편부 등
환경조건 (자연조건)	고객의 유동성과의 적합성, 인근환경, 자연환경	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등	공급 및 처리시설의 상태, 자연환경	일조, 토양, 토질, 관개, 배수, 재해의 위험성	일조 등, 지세, 방위 등, 토양, 토질
획지조건	면적, 접면넓이, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등	면적, 접면넓이, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등	면적, 형상 등	면적, 경사 등, 경작의 편부	-
행정적조건	행정상의 규제정도	행정상의 규제정도	행정상의 조장 및 규제정도	행정상의 조장 및 규제정도	행정상의 조장 및 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타	장래의 동향, 기타	장래의 동향, 기타	장래의 동향, 기타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인의 비교치

본 건 기 호	비 교 사 례	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	㉠	-	1.05	1.20	-	1.00	1.00	1.26
2	㉡	1.00	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.02
3	㉢	1.00	1.05	1.00	1.00	0.33	1.00	0.346

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

$$\text{토지 시산가액} = \text{사례가격(원/㎡)} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	㉠	145,560	1.00	1.02777	1.00	1.26	188,498	188,000
2	㉡	907,563	1.00	1.02754	1.00	1.02	951,208	951,000
3	㉢	906,344	1.00	1.02569	1.00	0.346	321,651	321,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 결정의견

1. 시산가액의 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조제2항에 따라 상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 동 규칙 제14조에 근거한 “공시지가기준법”에 의한 시산가액은 동 규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”으로 산출한 시산가액과 비교 시 그 합리성이 인정되므로 “공시지가기준법”에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

기호	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	179,000	188,000	179,000
2	940,000	951,000	940,000
3	317,000	321,000	317,000

2. 토지가액의 결정

기호	결정단가(원/㎡)
1	179,000
2	940,000
3	317,000

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 장성동	산154-3	임야	자연녹지지역	1,099	1,099	179,000	196,721,000	입목포함
2	"	952-2	임야	자연녹지지역	1,773	1,773	940,000	1,666,620,000	현황"잡종지" 건축허가득
3	"	952-3	임야	제3종 일반주거지역	80	80	317,000	25,360,000	현황"도로" 도시계획 시설"도로"
합 계							₩1,888,701,000.-		
				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

본건은 포항시 북구 장성동 소재 "장량초교" 남서측 인근에 위치하며, 부근은 도시근교 임야 및 아파트단지, 근린생활시설 등이 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건 및 인근까지 차량접근 가능하며 제반교통사정 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1): 부정형 남동측 하향 경사지로서 자연림임.
 기호(2): 부정형 토지로서 계단식으로 조성되어 있는 토지임.
 기호(3): 삼각형 토지로서 "도로"임.

(4) 인접 도로상태

기호(1,2) 북동측으로 폭 약 8-10미터 도로와 접함.
 기호(3) 본건이 "도로"임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1): 도시지역, 자연녹지지역, 소로2류(폭8m-10m)(접함), 가축사육제한구역(모든축종 제한구역), 준보전산지.
 기호(2): 도시지역, 자연녹지지역, 소로2류(폭10m-12m)(접함), 가축사육제한구역(모든축종 제한구역), 준보전산지.
 기호(3): 도시지역, 제3종일반주거지역, 소로(폭10m-12m), 가축사육제한구역(모든축종 제한구역), 준보전산지.

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

-

(7) 공부와의 차이

기호(2): 의뢰목록상 지목 "임야"이나 현황 "잡종지"임.
 기호(3): 의뢰목록상 지목 "임야"이나 현황 "도로"임.

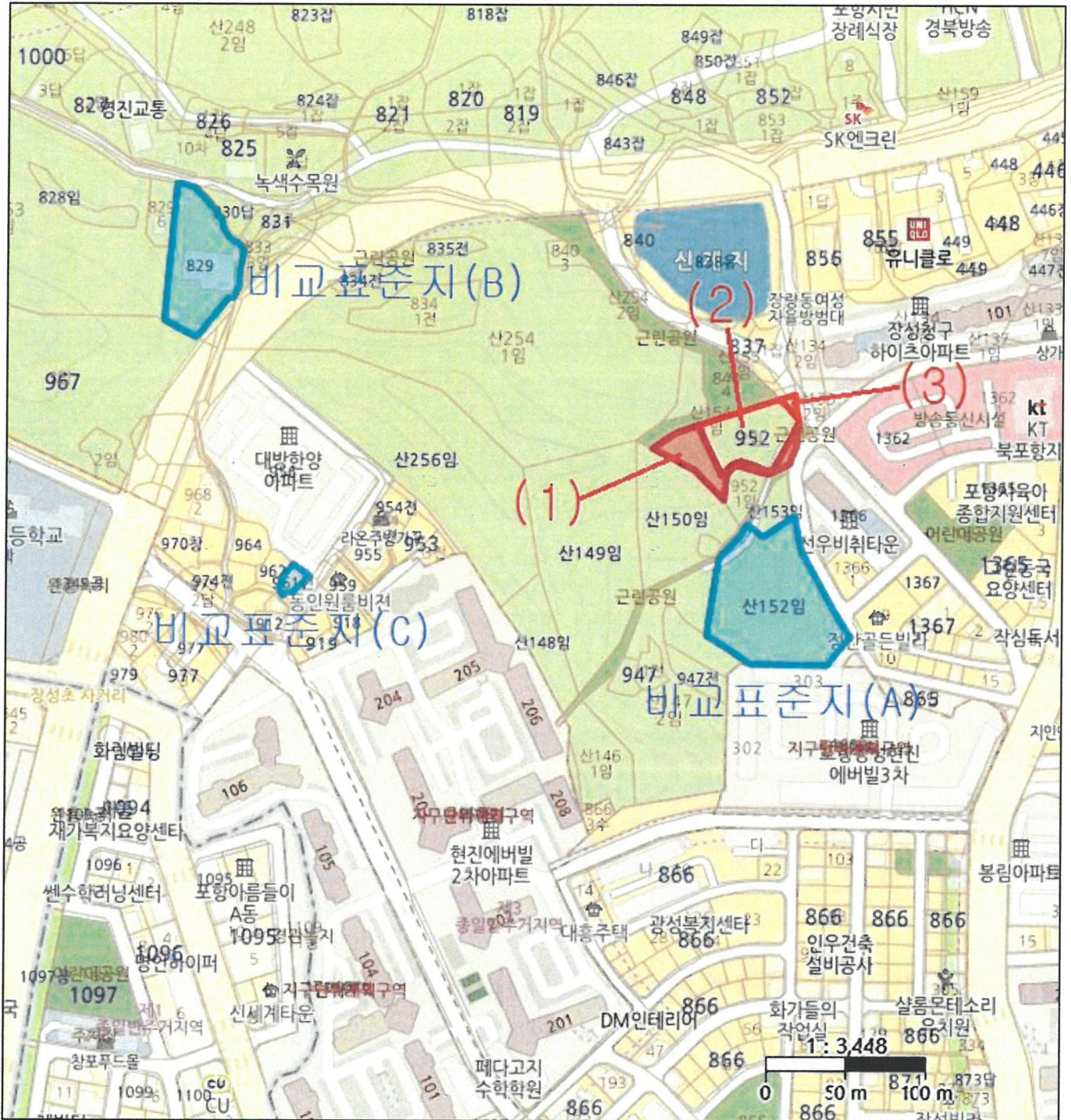
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계: 미상임.
- 2)기타: 없 음.

위치도

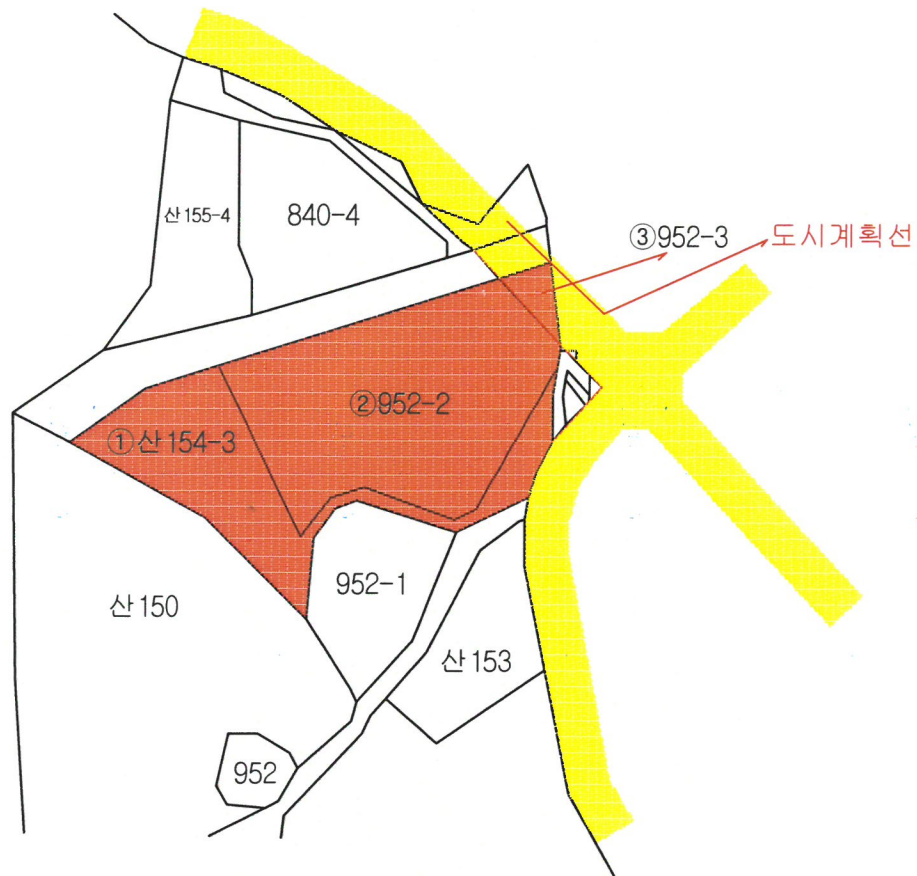


소재지	경상북도 포항시 북구 장성동 산154-3외
-----	-------------------------

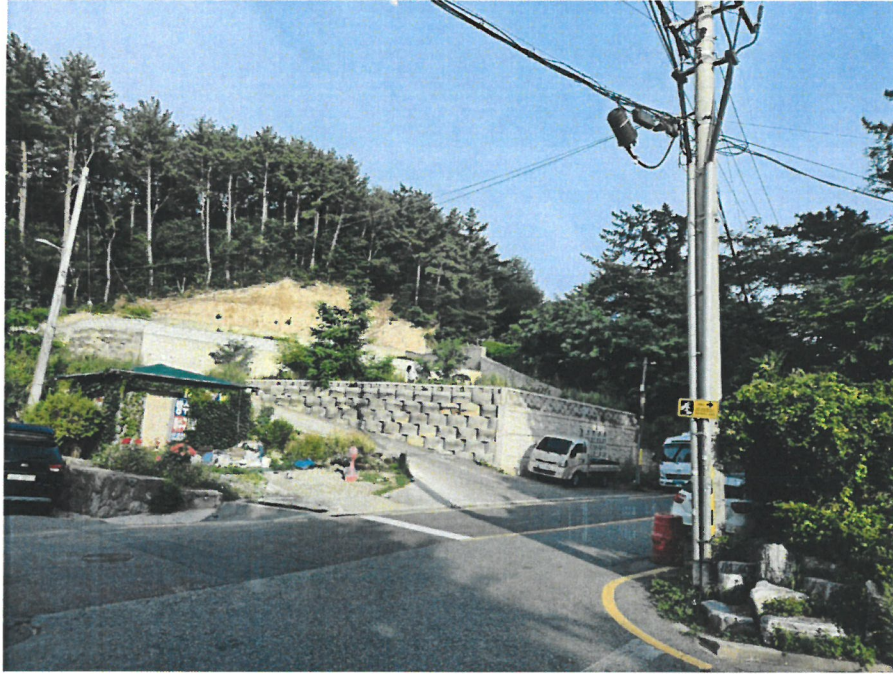


지적 및 건물개황도

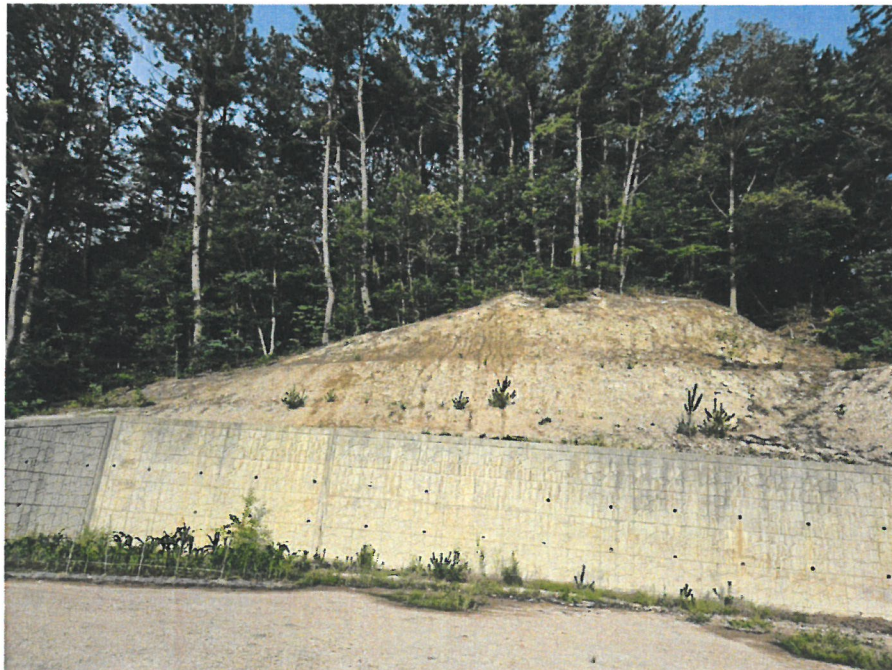
S : 1/1200



사 진 용 지



본건전경



본건전경(기호1)

사 진 용 지



본건전경(기호1)



본건전경(기호2)

사 진 용 지



본건전경(기호2)

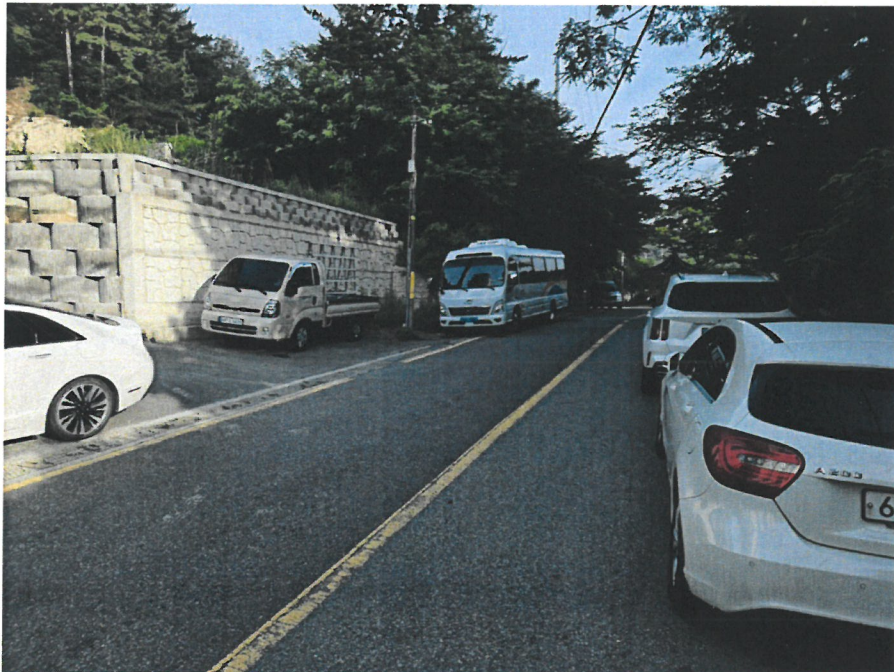


본건전경(기호2)

사 진 용 지



본건전경(기호2)



본건전경(기호3)