

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 장수옥 소유물건
(2025타경3551)

의뢰인: 대구지방법원 포항지원
사법보좌관 손현정

감정평가서번호: SIX25-0221-001

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)씨브감정평가법인 포항지사

(토지)감정평가표

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

감정평가사 (인)
우대영

(주)써브감정평가법인 포항지사 지사장 이해성 (서명또는인)

감정평가액	삼억사천일백팔만칠천오백원정 (₩341,087,500.-)					
의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 손현정		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대구지방법원 포항지원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	장수옥 (2025타경3551)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록, 토지등기사항전부증명서 등		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.02.25	2025.02.24 ~ 2025.02.25	2025.02.26	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	1 2,099x- 2 이	토지	1,049.5 여	325,000 백	341,087,500
	합계					₩341,087,500
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인) 이해성					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I

감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상북도 포항시 남구 호미곶면 구만리 소재 "호미곶면행정복지센터" 서측 인근에 위치하는 토지로서 '대구지방법원 포항지원'의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거, 대상물건이 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 가액인 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였습니다.

3. 감정평가조건

없습니다.

4. 실지조사기간 및 기준시점

(1) 실지조사기간

본건 실지조사기간은 2025년 02월 24일, 02월 25일 입니다.

(2) 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 02월 25일로 합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가의 근거 및 방법 적용

(1) 감정평가의 근거

본 감정평가는 『부동산 가격공시에 관한 법률』 및 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였습니다.

(2) 감정평가방법의 적용

1) 감정평가방법

- 부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방식(방법)에는 ‘비용성’에 기초한 원가방식(원가법 및 적산법 등), ‘시장성’에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법 등), ‘수익성’에 기초한 수익방식(수익환원법 및 수익분석법 등)이 있습니다.

- 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가라는 ‘비용성’에 근거하며, ‘공급측면’에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

원가방식에는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘원가법’, 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 ‘적산법’ 등이 있습니다.

- 비교방식이란 대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는가라는 ‘시장성’에 근거하며, ‘실증적인 교환측면’에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

비교방식에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)을 산정하는 ‘거래사례비교법(임대사례비교법)’, 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 ‘공시지가기준법’ 등이 있습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익을 얻을 수 있는 가라는 ‘수익성’에 근거하며, ‘수요측면’에서 수익과 가치의 상관관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

수익방식에는 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘수익환원법’, 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 ‘수익분석법’ 등이 있습니다.

2) 감정평가방법의 적용

- 본건 토지가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제14조 등에 따라 공시지가기준법으로 가액을 산출하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료 및 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

6. 그 밖의 사항

- 본건은 공유지분 토지로서 평가대상 지분의 위치 및 경계확인이 불가능하여 전체 토지가격산정 후 귀 법원 제시 소유지분(장수옥 지분) 비율로 면적사정하여 평가하였으니 경매 진행 및 참여시 참고하시기 바랍니다.

- 본건 토지의 지적은 측량성과도에 의한 것이 아닌 지적공부에 의하며, 지적경계는 주위의 지형, 지물, 주변 토지의 이용상황 등을 이용하여 확인하였으며, 정확한 지적경계 및 그에 따른 현실적 이용상황 등은 경매 진행 및 참여시 별도 확인하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II

대상 부동산의 개요

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도지역	형 상 지 세	2024년01월01일 개별공시지가 (원/㎡)
1	경상북도 포항시 남구 호미곶면 구만리 383- 1	전	2,099 x1/2 (1,049.5)	농경지 (전)	계획관리 지역	부정형 평지	119,200

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

(1) 산출개요

『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 산정하였습니다.

(2) 비교표준지의 선정

1) 비교표준지의 선정기준

- ① 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것.
- ② 실제 이용상황 등이 같거나 유사할 것.
- ③ 주위환경 등이 같거나 유사할 것.
- ④ 당해 또는 인접 시·군·구 안의 인근지역에 위치하며, 지리적으로 가능한 가까이 있을 것.

2) 비교표준지 선정

이상의 선정기준을 종합적으로 고려하여 아래 표준지<A>를 비교표준지로 선정합니다.

(공시기준일 : 2025. 01. 01)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	호미곶면 구만리 384- 4	전	1,979	전	계획관리	소로 한면	사다리 평지	126,800

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제2호 및 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 의거하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 수정하였습니다.

소재지	용도지역	변동률(%)	시점수정내용
경상북도 포항시 남구	계획관리 지역	0.304 (1.00304)	(25.01.01~ 25.02.25) 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.168 $(1 + 0.00168) * (1 + 0.00168 * 25/31)$ ≒ 1.00304

※ 2025년 02월의 지가변동률이 미고시되어 직전월의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

(4) 지역요인 비교

- 본건은 비교표준지 인근에 위치하여 지역요인은 대등합니다. (1.000)

(5) 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 농경지대

조건	개별요인항목	
	항목	세부항목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조, 관개, 재해 및 자연환경 등	일조, 풍속 등
		토양, 토질의 양부 등
		관개, 배수의 양부 등
		수해, 기타 재해의 위험성 등
획지조건	면적, 경사 및 경작의 편부 등	면적, 경사도
		경사의 방향
		형상 부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
		기타 규제 등
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

2) 개별요인 비교치

본건/표준지	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
기호1/A	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980

결정의견

기호(1): 비교표준지(A) 대비 획지조건(형상 등)에서 열세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(6) 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

그 밖의 요인 보정이란 ‘토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인, 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 거래사례 및 평가전례 등을 참작하여 보정하는 것’으로 『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1993.09.10 선고 92누16300, 1998.07.10 선고 98두6067, 2004.05.14 선고 2003다38207) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요합니다.

2) 산식

$$\begin{aligned} \text{그 밖의 요인 보정치} &= \frac{\text{사례기준 표준지의 가격}}{\text{표준지공시지가 기준시점 가격}} \\ &= \frac{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}} \end{aligned}$$

3) 사례자료

[출처: 감정평가정보센터]

사례 구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	비고
#1 (경매)	호미곶면 구만리 〇〇〇-〇〇	전	1,302.9	계획관리 지역	346,000	2024.07.08	일부 접도구역에 포함이 되나 미미한 수준 등
#2 (담보)	호미곶면 구만리 〇〇	전	2,820 (일부)	계획관리 지역	329,000	2024.06.25	-
#3 (경매)	호미곶면 구만리 〇〇〇-〇	전	12	계획관리 지역	281,000	2024.01.05	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 인근 유사토지의 지가수준

인근 유사 토지 지가수준	본건 부근의 시세 및 호가수준은 위치 및 도로조건, 이용상황 등에 따라 차이가 있으나 대체로 @300,000~@350,000원/㎡내외로 조사됩니다.
------------------	------------------------------------------------------------------------------------

5) 그 밖의 요인 분석

① 적용사례 선정

적용사례	# 1
적용사례 선정의견	상기 인근 비교사례 중 용도지역이 동일하고, 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 인정되는 비교사례를 선정하였습니다.

② 적용사례 시점수정치

적용 사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
# 1	2024.07.08 ~ 2025.02.25	1.01327	경상북도 포항시 남구 계획관리지역

③ 지역요인 비교

- 비교표준지와 적용사례는 모두 인근지역에 소재하는바 지역요인은 대등합니다. (1.000)

④ 개별요인 비교

표준지/사례	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
A/# 1	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950

결정의견

비교표준지(A): 적용사례(# 1) 대비 접근조건(교통의 편부 등)에서 열세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

⑤ 그 밖의 요인 보정치 산정

비교 표준지	구분	가격	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격차율
기호A	적용사례 기준 표준지가격	346,000	1.01327	1.000	0.950	333,062	2.619
	기준시점 표준지가격	126,800	1.00304	-	-	127,185	

6) 그 밖의 요인 보정치의 결정

인근지역 내 대상 토지와 유사한 부동산의 정상적인 지가수준을 고려하고, 인근지역 내 최근 평가전례, 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 결정하였습니다.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치
A	2.61

(7) 공시지가기준법에 의한 시산가액

구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	126,800	1.00304	1.000	0.980	2.61	325,315	325,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1) 산출개요

평가대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

(2) 거래사례의 선정

평가대상 부동산의 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 및 규모, 형상 등의 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 다음의 거래사례 중 <#1>을 비교사례로 선정합니다.

[출처: 감정평가정보체계(KAIS), 등기사항전부증명서 등]

사례 구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
#1 (거래)	호미곶면 구만리 000	전	4,675	계획관리 지역	357,438	2023.06.15	-
#2 (거래)	호미곶면 구만리 000-0	전	475	계획관리 지역	315,789	2021.05.31	-

(3) 사정보정

상기 선정된 사례는 현장 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.(1.000)

(4) 시점수정

적용 사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
#1	2023.06.15 ~ 2025.02.25	1.03631	경상북도 포항시 남구 계획관리지역

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 지역요인 비교

- 본건과 거래사례는 인근지역 등에 소재하여, 지역요인은 대등합니다.(1.000)

(6) 개별요인 비교

본건/거래사례	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
기호1/#1	1.04	0.85	1.05	1.00	1.00	0.928

결정의견

기호(1): 거래사례(#1) 대비 접근조건(교통의 편부 등), 획지조건(형상 등)은 우세하나 자연조건(자연환경 등)에서 열세합니다.

(7) 거래사례비교법에 의한 산출단가

구분	거래사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	357,438	1.000	1.03631	1.000	0.928	343,747	344,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 토지가액의 결정

(1) 각 방법에 의한 시산가액 및 결정의견

구분	공시지가기준법에 의한 평가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 평가(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	325,000	344,000	325,000

공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 평가사례, 평가목적 등으로 종합적으로 검토해볼 때, 그 합리성이 인정되는바 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

(2) 토지가액의 결정

구분	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	1	325,000	341,087,500	지분비율
감정평가액(합계)			<u>341,087,500</u>	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정의견

상기 평가전례, 거래사례, 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 평가목적 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정합니다.

2. 감정평가액 결정

구분	감정평가액(원)	비고
토지	341,087,500	지분비율
감정평가액(전체 합계)	<u>341,087,500</u>	

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 호미곶면 구만리	383-1	전	계획관리지역	1 2,099x- 2	1,049.5	325,000	341,087,500	장수옥 지분전부
합 계								₩341,087,500.-	
				이	하	여	백		

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 호미곶면 구만리 소재 "호미곶면행정복지센터" 서측 인근에 위치하며 주위환경은 단독주택, 농경지 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

대체로 본건까지 차량 등의 출입이 가능하며 제반 교통상황은 보통시됩니다.

(3) 형태 및 이용상태

본건은 부정형 토지로서 인접필지 대비 대체로 등고, 평탄하며 "농경지(전)"입니다.

(4) 인접 도로상태

본건 남측으로 "경상북도" 소유 토지를 경유하여 왕복 2차선 포장도로 등에 접근이 가능합니다.(북측으로 지목 도로인 토지와 접하고 있습니다.)

(5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 성장관리계획구역(호미곶생활01), 가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>입니다.

(6) 제시목록 외의 물건

없습니다.

(7) 공부와의 차이

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) | |

없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계
미상입니다.

2)기타
없습니다.

광역위치도



소재지	경상북도 포항시 남구 호미곶면 구만리 383-1
-----	----------------------------



상세 위치도



소재지 경상북도 포항시 남구 호미곶면 구만리 383-1



지 적 개 황 도





