

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	서희숙 소유물건 (2025타경3559)
의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 조성권
감정서번호	WS2502-0013-12

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 확인은행이 아닌자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

완성감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감정평가사 (인)
송현주

감정평가액	일억일백사십구만사천이백원정(₩101,494,200.-)		
-------	--------------------------------	--	--

의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 조성권	감정평가 목적	법원경매	
제출처	대구지방법원 포항지원 경매1계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	서희숙 (2025타경3559)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.03.06	2025.02.21 ~ 2025.03.06	2025.03.10

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	$\frac{9,918}{36,893 \times \frac{1,106,790}{1,106,790}}$ 이	토지	330.6	307,000	백
합계						₩101,494,200

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 경상북도 포항시 남구 대송면 대각리 소재 “운제산 산림욕장” 북동측 인근에 위치하는 토지에 대한 대구지방법원 포항지원의 경매를 목적으로 하는 감정평가입니다.

2. 감정평가의 대상 물건

기호	소재지 지번	지목	면적(㎡)	용도 지역	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	포항시 남구 대송면 대각리 산124	임야	36,893 × 9,918 / 1,106,790 *)	일반상업, 준주거	83,100

*) 서희숙 지분

3. 기준시점 및 실지조사기간

(1) 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 03월 06일 입니다.

(2) 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 대상물건에 대하여 2025년 02월 21일부터 2025년 03월 06까지 가격조사를 실시하였으며 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성 및 기타 대상물건

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건 등

(1) 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 하여 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

(2) 감정평가의 조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

5. 기타 검토 및 참고 사항

가. 본건은 평가시 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 의뢰대상 목록 및 공부서류에 의거하였습니다.

나. 본건 지적경계 등의 표시는 측량성과도에 의한 것이 아닌 지적공부에 의하고, 지적경계는 주위의 지형, 지물, 주변 토지의 이용 상황 등을 통하여 확인하였으나 본건은 지적경계가 불분명한 지역에 위치하는 바 정확한 지적경계 및 그에 따른 현실적 이용 상황 등은 경매 참여시 별도 확인하시기 바랍니다.

다. 본건은 공유 중인 토지로 본 평가는 공유 지분 중 ‘서희숙 지분(9,918/1,106,790)’만의 평가로 위치를 특정하기 곤란하여 전체를 기준으로 한 가격의 평균단가를 기준으로 귀 의뢰목록 및 공부상 지분비율로 면적 사정하여 평가하였습니다.

라. 본건 기호 (1)은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상의 둘 이상의 용도지역(일반상업지역, 준주거지역)에 속하는 토지이나 종된 용도지역(준주거지역)의 면적이 미미하여 주된 용도지역(일반상업지역)을 기준으로 종된 용도지역(준주거지역)이 가격에 미치는

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

영향을 감안하여 평가하였습니다.

마. 본건 기호 (1)은 일부 도시계획시설도로, 공원에 저촉되어 공법상 제한의 정도를 감안하여 감정평가하였습니다.

바. 본건 기호 (1) 지상의 자생하는 활·잡목 등의 입목은 토지와 일체로 거래되는 관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 감정평가하였습니다.

사. 본건 기호 (1) 지상에 현장조사 당시 육안으로 분묘를 확인하지 못하였으나, 탐문조사 결과 위치가 특정되지 않은 분묘 수기가 있는 것으로 조사되었고, 본건 토지는 인접 경계가 불분명한 지역에 위치한 광평수의 토지로 현장 상황상 수풀, 낙엽, 잡목 등으로 인하여 육안으로 식별하지 못한 분묘가 소재할 수 있는 바 경매 진행시 유의 및 재확인하시기 바랍니다.

아. 본건 기호 (1) 토지는 토지구획정리사업지구에 속하는 토지로 이를 감안하여 평가하였으며 환지예정지로 지정 전이므로 사업의 진행 상황에 따른 환지예정면적 등에 차이가 발생할 수 있으니 경매 진행 시 유의 및 재확인하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가의 근거 및 적용

1. 감정평가의 근거

(1) 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

(2) 감정평가에 관한 규칙

<p>제7조 [개별물건기준 원칙 등]</p>	<ul style="list-style-type: none">① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.
<p>제11조 [감정평가방식]</p>	<p>감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.</p> <ul style="list-style-type: none">1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

<p style="text-align: center;">제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]</p>	<p>① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.</p> <p>② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.</p>
<p style="text-align: center;">제14조 [토지의 감정평가]</p>	<p>① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.</p>

2. 대상물건(토지)에 적용한 감정평가방법

토지는 시장자료가 풍부하여 시장성의 원리에 기초한 비교방식으로 감정평가하되, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 제12조에 의거 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하였으며, 인근지역의 지가수준, 평가사례 등 참고가격자료의 분석 내용 등을 종합 참작하여 평가하였고, 거래사례를 통해 그 밖의 요인 보정치를 결정하였는 바 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우로서, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 생략하였습니다.

공시지가기준법이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 “비교표준지”라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 토지감정평가액의 산출근거

1. 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의하여 평가대상토지의 인근지역에 있는 표준지 중에서 본건과 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 가장 비슷한 아래의 표준지 (A)를 비교표준지로 선정하였습니다.

(공시기준일 : 2025.01.01)

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	대각리 산127	임야	661	일반상업	자연림	맹지	부정형 완경사	81,800	-
B	대각리 465-1	답	512	일반상업	상업나지	맹지	부정형 평 지	129,400	-

2. 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하였습니다.

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.03.06	0.082	경상북도 포항시 남구 (상업지역) 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.039 (1 + 0.00039) * (1 + 0.00039 * 34/31) ≒ 1.00082

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 지역요인 비교

비교표준지는 대상토지의 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일합니다. (1.000)

4. 개별요인 비교

비교표준지와 대상토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목(세항목)으로 분류하여 비교하면 다음과 같습니다.

(1) 개별요인 비교항목

[임야지대]

조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성
		인근취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조등
		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 사방지 지정 등의 규제
		기타규제
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 개별요인 비교

기호	표준지	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	A	1.08	0.90	1.10	1.00	1.069
본건은 비교표준지와 비교해 자연조건(지세 등)에서 열세하고, 접근조건(교통의 편부 등), 행정적 조건(행정상의 조장 및 규제정도 등)에서 우세합니다.						

5. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538(1991.12.28.) 및 대법원판례(2003다38207판결(2004.05.14.선고), 2002두 5054판결(2003.07.25. 선고)) 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 가치 형성요인이 유사한 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 고려하여 그 밖의 요인으로 보정하였습니다.

(2) 그 밖의 요인 보정 산식

$$\text{그 밖의 요인보정치} = \frac{\text{사례 기준 표준지 단가(사례 토지단가 x 사정보정 x 시점수정 x 지역요인 비교 x 개별요인 비교)}}{\text{시점수정된 표준지(표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 인근지역 및 동일수급권 내 유사 부동산의 평가사례 및 거래사례

가. 인근지역 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보)

기호	소재지 지번	용도 지역	지목	평가면적 (㎡)	이용 상황	평가 목적	기준시점	평가단가 (원/㎡)	비고
a	대각리 산1**~*	일반상업	임야	1,551	자연림	경매	2023.10.11	297,000	-
b	대각리 산1**~*	일반상업	임야	165 (지분면적)	자연림	경매	2024.04.25	303,000	-
c	대각리 산1**~*	일반상업	임야	5.5 (지분면적)	자연림	경매	2024.05.28	274,000	-
d	대각리 산1**	일산상업, 준주거	임야	307.59 (지분면적)	자연림 등	경매	2024.09.26	304,000	-

나. 인근지역 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서 등)

기호	소재지 지번	용도 지역	지목	면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	비고
						(토지단가)	
e	대각리 산1**~**	일반상업	임야	33.05 (지분면적)	2022.09.15	9,500,000 (@287,443원/㎡)	지분거래
f	대각리 산1**~**	일반상업	임야	82.7 (지분면적)	2022.03.07	17,500,000 (@211,608원/㎡)	지분거래
g	대각리 산1**~*	일반상업	임야	992	2021.02.03	420,000,000 (@423,387원/㎡)	토지거래

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가. 비교사례의 선정

상기 평가사례 및 거래사례 중 비교표준지와 용도지역, 이용상황, 지리적 접근성, 가치형성 요인의 유사성 등을 고려하여 비교가능성이 높다고 판단되는 <거래사례 e>를 선정하였습니다.

(출처 : 등기사항전부증명서 등)

기호	소재지 지번	용도 지역	지목	면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	비 고
						(토지단가)	
e	대각리 산1**~**	일반상업	임야	33.05 (지분면적)	2022.09.15	9,500,000 (@287,443원/㎡)	지분거래

나. 그 밖의 요인 보정치의 산정

구분	사례 기준 비교표준지 가격	비교표준지 (비교표준지×지가변동률)	비 고
가격(원/㎡)	287,443	81,800	-
사 정 보 정	1.000	-	-
시 점 수 정 ¹⁾	1.01799	1.00082	-
지 역 요 인 ²⁾	1.000	-	-
개 별 요 인 ³⁾	0.983	-	-
산정가격(원/㎡)	287,640	81,867	-
격 차 율	$\frac{287,640}{81,867}$	≒ 3.51350	

¹⁾시점수정 (2022.09.15. ~ 2025.03.06., 포함시 남구 상업지역) : 1.799% (1.01799)

²⁾지역요인-비교사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하는 바 지역요인 동일합니다.

³⁾개별요인-비교표준지가 사례 대비 접근조건(교통의 편부 등), 행정적조건(행정상의 조장 및 규제정도 등)에서 열세하고, 자연조건(지세 등)에서 우세합니다.

개별요인 비교치				격차율
접근조건	자연조건	행정적조건	기타조건	
0.95	1.15	0.90	1.00	0.983

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기에서 산정한 격차율 및 인근지역의 거래사례, 평가사례 및 유사부동산의 가치수준, 대상부동산의 감정평가 목적 등을 종합 고려하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였습니다.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치 산정	그 밖의 요인 보정치 결정
A	3.51350	3.51

6. 토지단가의 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	81,800	1.00082	1.000	1.069	3.51	307,181	307,000

7. 시산가액 검토 및 감정평가액의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 주된 방법인 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액은 인근지역의 지가수준, 거래사례, 평가사례 등을 종합 고려할 때 합리성이 인정된다고 판단되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상 토지의 감정평가액으로 결정하였습니다.

기호	면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
1	330.6 ^{*)}	307,000	101,494,200	-
합 계			101,494,200	

*) 전체(36,893㎡) 중 서희숙 지분(9,918/1,106,790)

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 대송면 대각리	산124	임야	일반상업지역, 준주거지역	9,918 36,893 × --- 1,106,790	330.6	307,000	101,494,200	'서희숙' 지분 전부, 도시계획 시설 도로, 공원 저촉 감안, 입목 포함, 일부 현황 '답'
합 계								₩101,494,200.-	
				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 경상북도 포항시 남구 대송면 대각리 소재 "운제산 산림욕장" 북동측 인근에 위치하는 토지로서, 주위는 농경지, 임야, 농가주택 등으로 형성되어 있는 지역입니다.

2. 교통상황

본건 인근까지 차량 접근 가능하며, 제반 교통 상황은 보통시 됩니다.

3. 형태 및 이용상황

본건은 북서하향 완경사지에 위치하여 일부 비교적 평탄한 부분이 있고, 동측은 급경사를 이루고 있는 부정형 토지로 '자연림, 답'으로 이용중입니다.

4. 인접 도로상태

지적도상 맹지이고 인접 필지를 경유하여 도보 접근 가능합니다.

5. 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 준주거지역, 공원(저축), 대로3류(폭 25m~30m)(저축), 소로2류(폭 8m~10m)(저축), 소로3류(폭 8m 미만)(저축), 중로1류(폭 20m~25m)(저축), 중로3류(폭 12m~15m)(저축), 가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법

토지감정평가요항표

를>, 가축사육제한구역(소 젓소 돼지 닭 오리 개 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(젓소 돼지 닭 오리 개 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>, 온천원보호지구(영일만)<온천법>, 토지구획정리사업지구<토지구획정리사업법>입니다.

6. 제시목록 외의 물건

없습니다.

7. 공부와의 차이

공부상 지목 '임야'이나 현황 일부 '답'으로 이용중입니다.

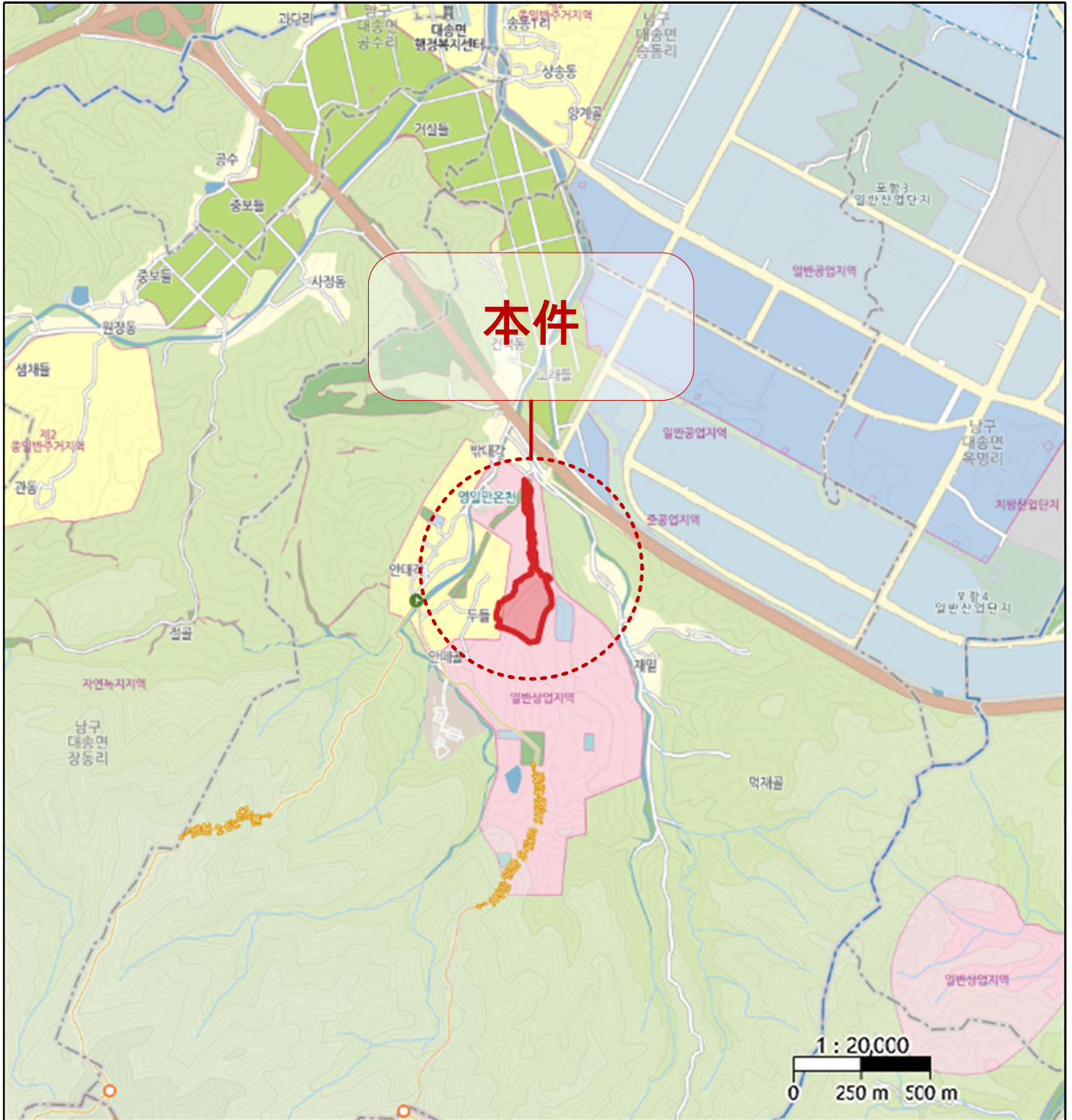
8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상입니다.
- 2) 기타 : '감정평가액의 산출근거 및 결정의견란' 참조하시기 바랍니다.

광역위치도



소재지 경상북도 포항시 남구 대송면 대각리 산124



위치도



소재지	경상북도 포항시 남구 대송면 대각리 산124
-----	--------------------------



사 진 용 지



본건 및 주위환경(남서측에서 촬영)



본건 전경(남서측에서 촬영)

사 진 용 지



본건 전경(남측에서 촬영)



본건 전경(남측 중앙에서 촬영)

사 진 용 지



본건 전경(현황 '답' 부분)



본건 전경(현황 '답' 부분)



본건 및 주위환경(북측에서 촬영)