

감정평가서

의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 손현정
건명	정윤정 소유물건 (2025타경3667)
감정서번호	9125-04-005

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.

구일감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
김 이 영

감정평가액	일천오백팔십사만원정(₩15,840,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 손현정	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	대구지방법원 포항지원 경매5계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	정윤정 (2025타경3667)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.05.02	2025.05.02	2025.05.07		
감 정 평 가 내 용	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	66 496x--- 496	토지	66	240,000	15,840,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩15,840,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

PAGE : 1

I 평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건 부동산은 경상북도 포항시 북구 흥해읍 초곡리 소재 “초곡전원주택단지” 북측 인근에 위치하는 부동산으로서 경매목적의 감정평가 건입니다.

2. 대상물건의 개요

기호	종류	소재지	지번	지목	면적(㎡)	2025년 공시지가
1	토지	경상북도 포항시 북구 초곡리	산70-22	임	496×66/496	130,500원/㎡

3. 기준가치 및 감정평가의 조건

3-1. 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 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 시장가치를 기준으로 평가하였으며, 본건 평가의 목적 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였습니다.

3-2. 감정평가 조건

별도의 조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

PAGE : 2

4. 실지조사기간 및 기준시점

4-1. 기준시점

기준시점은 평가대상 물건의 가격조사를 완료한 2025년 05월 02일입니다.

4-2. 실지조사기간

현장 조사 및 관련자료 조사 : 2025년 05월 02일 입니다.

5. 감정평가방법의 적용

5-1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있습니다.

5-2. 토지의 평가방법

토지의 가격은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서 규정에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인하여 공시지가기준법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

PAGE : 3

단되어 다른 평가방법에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

6. 그 밖의 사항

- (1) 본건은 일부 지분만의 평가로 평가 대상 부분의 위치확인이 곤란하여 공유 부분 전체를 기준으로 단가를 산정하였고 면적사정은 지분비율에 의하였습니다.
- (2) 본건 임지상의 자생하는 입목은 거래관행 상 임지와 함께 거래되는 점을 감안하여 임지에 포함하여 감정평가 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II 감정평가액의 산출근거

1. 토지의 평가

토지의 가격은 본 건 토지와 제반사항이 유사하다고 인정되는 비교표준지의 공시지가를 선정하여 공시기준일부터 가격시점까지의 지가변동률 및 선정된 비교공시지가 표준지와 본건 토지와의 가격형성에 영향을 주는 지역요인, 개별요인을 비교 분석하고 거래사례, 인근 평가 선례 등 그 밖의 요인을 종합 참작하여 평가하였습니다.

1-1. 비교표준지 선정 (2024.01.01.기준)

본건과 인근 지역에 소재하는 표준지 공시지가 중 용도지역이 동일하고, 위치, 형상, 환경, 이용 상황 등이 유사하여 비교가능성이 있다고 인정되는 표준지를 비교표준지 선정 기준으로 하였으며 그 결과 본건 토지는 <표준지A>를 비교 표준지로 선정하였습니다.

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형세	공시지가 (원/㎡)
A	흥해읍 초곡리 산70-19	331.0	임야	자연림	3종 일주	세로 (불)	부정형 완경사	136,000

1-2. 시점수정

㉠ 국토교통부에서 고시한 용도지역별 지가변동률을 적용함.

㉡ 포항시 북구 주거지역 지가변동률 (2025년 05월 02일 기준)

기 간	지가변동률(%)	계산식
2025.01.01 ~ 2025.05.02	1.00314 (0.314% 상승)	2025.01.01~2025.03.31 : 0.219 2025.03.01~2025.03.31 : 0.092 (1+0.00219) × (1+0.00092 × 32/31) ≒ 1.00314 (0.314% 상승)

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

※ 2025년 04월 이후의 자가변동률은 미고시되어, 2025년 03월의 자가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용하였습니다.

1-3. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지 A와 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.	1.00

1-4. 개별요인 비교

㉠ 개별요인의 비교항목

▶ 임야지대 개별요인

조 건	항 목
가로조건	접근도로의 상태, 임도의 상태 등
접근조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성, 임목의 반출용이성 등
환경조건	자연환경(일조, 통풍, 토양 토질 등)
획지조건	규모, 형상, 고저, 표고, 토지이용상황, 임상 등
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	장래의동향, 기타

㉡ 개별요인 비교치 결정

기호	비교표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1	A	0.92	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.92
기호 (1)은 비교표준지A 대비 가로조건(접근 도로의 상태 등)에서 열세함.								

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1-5. 그 밖의 요인

㉠ 필요성 및 근거

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 5호, 감정평가실무기준 및 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538 1991.12.28.), 대법원판례(2003다38027 : 2004.05.14 선고, 2002두 5054 :2003.07.25 선고) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근 지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가 선례와 균형을 유지하고 평가목적(시가감정)을 고려하여 표준지 공시지가를 기준으로 산정한 평가가격의 현실화와 대상 및 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요합니다.

㉡ 그밖의 요인 보정치의 결정

㉠ 산식 : $\text{격차율} = \frac{\text{선례(매매사례) 기준 표준지의 평가가격}}{\text{표준지의 현재가격}}$

선례(매매사례)기준
표준지가액 : 감정평가사례 × 지가변동률 × 지역요인 × 개별요인

시점수정한
표준지가액 : 표준지공시지가 × 지가변동률

㉢ 인근지역의 평가선례

(출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS)

기호	기준시점	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	평가금액 (원/㎡)	비고
#1	2024.09.11	흥해읍 초곡리 산000	임야	3,306	제3종일반주거	235,000	경매 평가
#2	2024.04.19	흥해읍 초곡리 산000	임야	231	제3종일반주거	220,000	경매 평가

㉣ 비교사례의 선정

기호 #1 토지가 인근 토지의 적정한 시세를 나타내고 있으며 대상 토지와 위치적, 물적 유사성이 인정되어 비교가능성이 높다고 사료되어 비교표준지 A는 기

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

호 #1을 비교사례로 선정함.

㉔ 사례 #1를 기준한 표준지 A 보정치 산정

표준지 A	기준시점 현재 표준지가격(a)	공시지가 (2025.01.01)		시점수정 (2025.01.01.~2025.05.02)			기준시점 현재 표준지가격
		136,000		1.00314			136,427
	사례기준 표준지가격(b)	사례#1	사정보정 (※1)	시점수정 (※2)	지역요인 (※3)	개별요인 (※4)	선례기준 표준지가격
		235,000	1.00	1.00545	1.00	1.103	260,618
보정치	보정치산정(b/a)						보정치
	260,618 / 136,427 ≒ 1.910						1.91

※1. 사정보정 : 사정보정요인 없음(1.00)

※2. 시점수정치(포항시 북구 주거지역, 24.09.11 ~ 25.05.02 : 1.00545

※3. 지역요인비교: 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.(1.00)

※4. 선례를 기준으로 한 비교표준지의 개별요인 비교

기호	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
#1	1.00	1.02	1.00	1.02	1.06	1.00	1.103

비교표준지 A 는 평가선례 #1 대비 접근조건(접근성 등), 획지조건(면적 등) 및 행정적 조건(용도 지역 등)에서 다소 우세함.

㉕ 지가수준

인근 지역 지가	인근 지역 유사 토지의 지가 수준은 교통 및 위치 등에 따라 @200,000원/㎡ ~ @300,000원/㎡ 수준인 것으로 조사됨.
----------	--

㉖ 그 밖의 요인 격차율 산정 및 적용

인근지역의 지가수준, 평가선례 또는 거래사례 및 지가변동률 등을 종합적으로 감안할

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

PAGE : 8

때 대상토지의 적정한 가격을 산정하기 위하여 그 밖의 요인을 보정함이 필요하다고 판단되어 비교표준지 A를 91% 상향 보정함.(그 밖의 요인 보정치 : 1.91)

1-6. 토지 단가의 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	136,000	1.00314	1.00	0.92	1.91	239,730	240,000

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III 감정평가액 결정

1. 감정평가액의 결정

평가 대상 부동산에 대해 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제9조 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가 기준법에 의한 토지가격이 거래시세 및 호가수준, 지가변동률, 평가선례, 대상물건의 특성 등을 종합적으로 참작할 때, 평가목적상 적정한 것으로 판단되므로 다음과 같이 감정평가액을 결정함.

2. 감정평가액

기호	소재지	지목	사정면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	평가금액(원)
1	포항시 북구 흥해읍 초곡리 산70-22	임야	66	240,000	15,840,000

3. 기타 참고사항

-

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 북구 흥해읍 초곡리	산70-22	임야	제3종 일반주거지역	66 496x--- 496	66	240,000	15,840,000	지분평가 입목포함평가
합 계								₩15,840,000.-	
				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

본건 토지는 포항시 북구 흥해읍 초곡리 소재 '초곡전원주택단지' 북측 인근에 위치하며 주변은 임야, 전원주택, 농경지 등으로 혼재한 마을인근 야산지대로 주위환경 보통시됨.

(2) 교통상황

본건 인근까지 승용차 출입이 가능하며 제반교통사정 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

남측 하향 경사지의 부정형 토지로 현황 자연림임.

(4) 인접 도로상태

지적도상 맹지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 개발행위허가제한지역, 지구단위계획구역, 가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>임.

(6) 제시목록 외의 물건

-.

(7) 공부와의 차이

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) | |

-

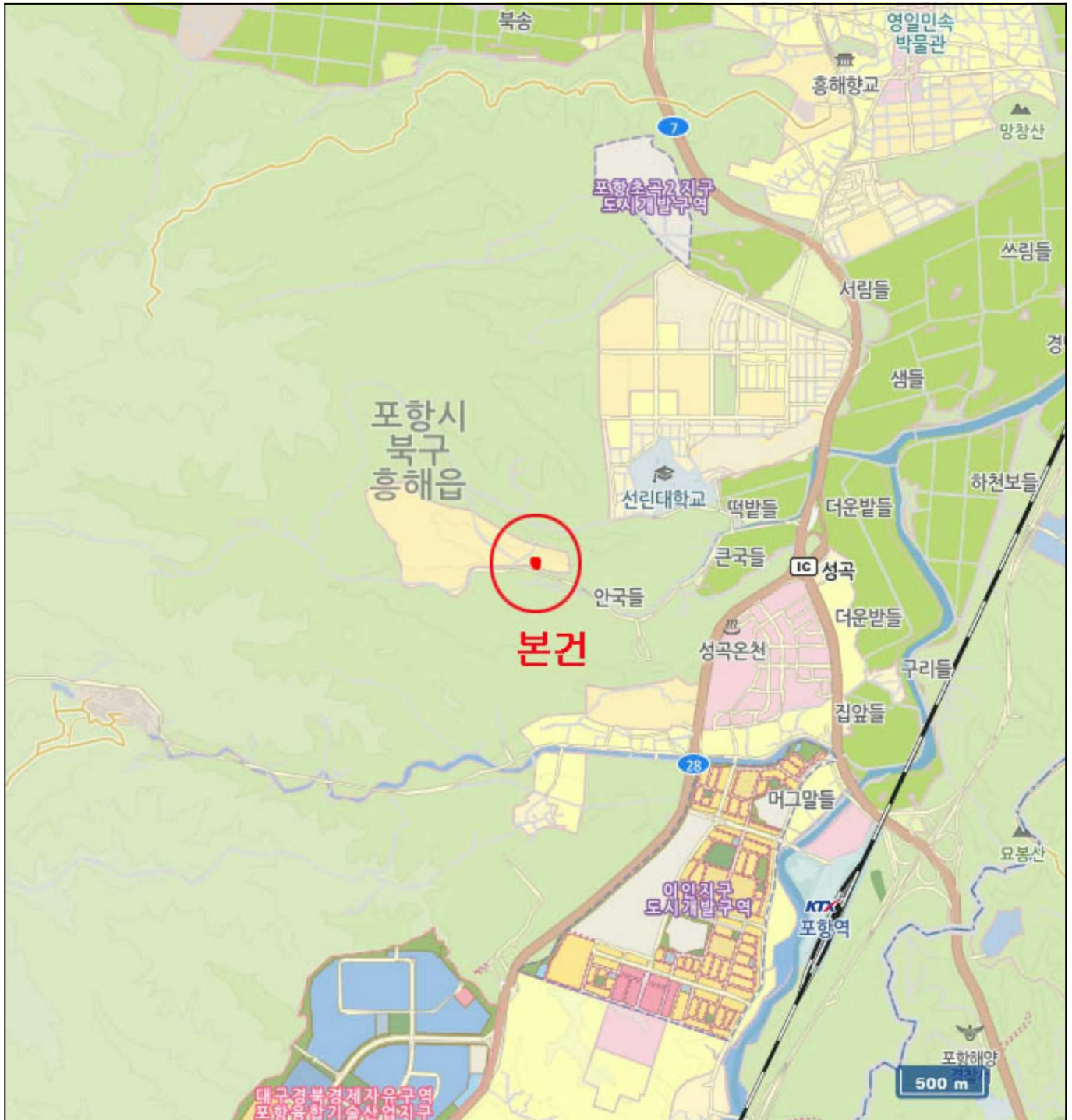
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- (1) 임대관계 : 미상임.
- (2) 기 타 : 없음.

광역위치도



소재지	경상북도 포항시 북구 흥해읍 초곡리 산70-22
-----	----------------------------



위치도



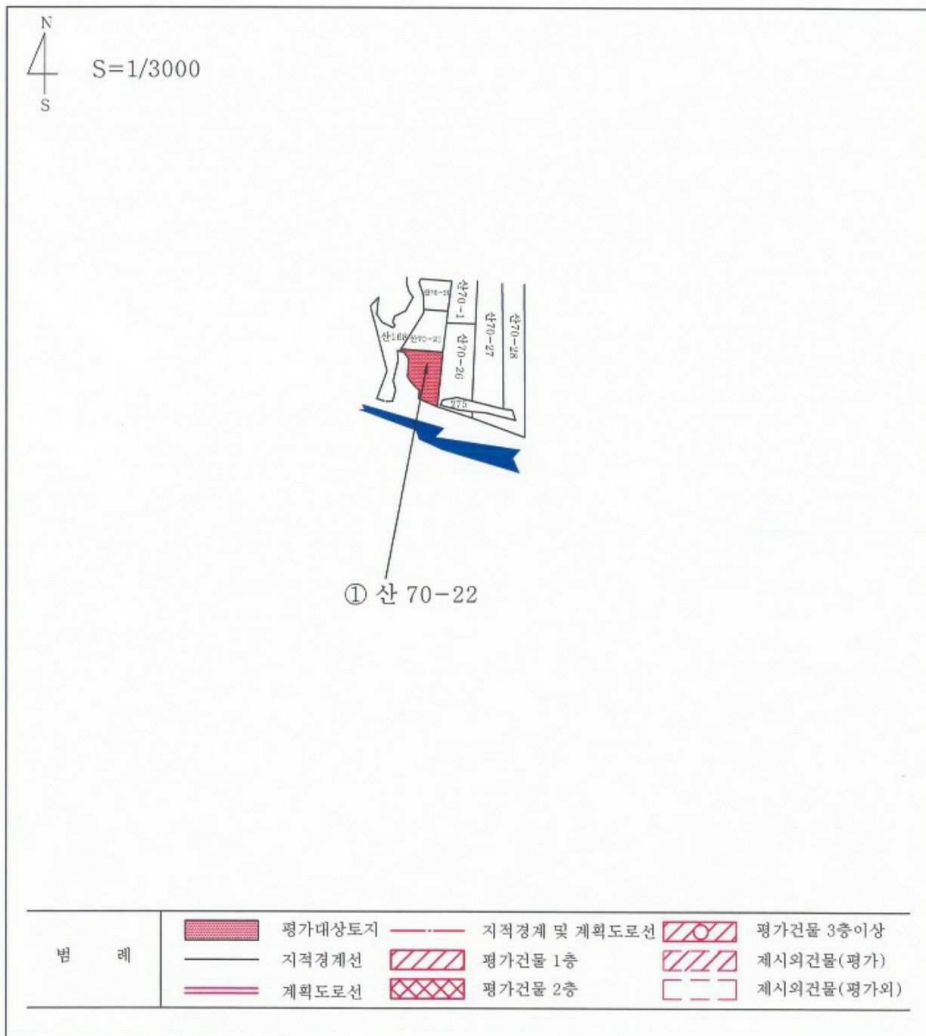
소재지	경상북도 포항시 북구 흥해읍 초곡리 산70-22
-----	----------------------------



지 적 도

지적 및 건물개황도

기호()



구일감정평가사사무소

