

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 최창락 소유물건(2025타경3687)

의뢰인: 대구지방법원 포항지원  
사법보좌관 손현정

감정평가서번호: jh250414-1

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.

장환감정평가사사무소

# (토지)감정평가표

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

감정평가사  
장득환



(인)

감정평가액	일천칠백삼십칠만이천원정 (₩17,372,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 손현정		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대구지방법원 포항지원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	최창락 (2025타경3687)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.04.16	2025.04.15 ~ 2025.04.16	2025.04.18	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	86	토지	86	-	17,372,000
		이	하	여	백	
	합계					₩17,372,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 감정평가개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 포항시 북구 청하면 덕성리 소재 “청하면행정복지센터” 남측 근거리  
에 위치하는 대지로서 '경매'목적의 감정평가임.

### 2. 대상물건 개요

#### 1. 토지

기호	소재지	지번	지목	면적(㎡)	공법상제한사항	비고
2	경상북도 포항시 북구 청하면 덕성리	314	대	86	계획관리지역	

### 3. 기준시점 및 조사기간

#### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 04월 16일을 기준시점으로 정함.

#### 나. 실지조사 실시기간

현장조사 및 관련자료조사 : 2025년 04월 15일, 16일

### 4. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치 결정 및 그 이유

본건의 평가목적에 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기준으로 감정평가액을 결정함.

## 나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

## II. 감정평가방법의 적용

### 1. 감정평가방법

- 가. 부동산에 대한 감정평가방법은 비용성의 원리에 기초한 원가법, 시장성의 원리에 기초한 거래사례비교법 및 공시지가기준법, 수익성의 원리에 기초한 수익환원법이 있음.
- 나. 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 다. 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 라. 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 마. 공시지가기준법이란 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

### 2. 감정평가방법의 적용규정

- 가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 관계 법령과 『감정평가 실무기준』에 의거함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 『감정평가에 관한 규칙』 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.

다. 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제1항에서는 대상물건별 주된 감정평가방법, 제14조에서는 토지의 감정평가방법, 제15조에서는 건물의 감정평가방법, 제16조에서는 토지와 건물의 일괄 감정평가방법을 규정하고 있음.

## 3. 대상물건에 대한 감정평가방법의 적용

### 토지의 평가방법

본건 토지의 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조의 규정에 의거 상기 감정평가방법 중 공시지가기준법을 적용하였으며, 인근지역의 평가선례 및 거래사례검토를 통해 시장가격을 충분히 반영하여 그 가격을 결정하였는바, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요하다고 판단되어 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거 다른 평가방법에 의한 시산가액과의 비교검토는 생략하였음.

## III. 토지감정평가액 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 토지가액의 산출

#### 가. 비교표준지 공시지가 선정

비교표준지는 감정평가대상 토지의 인근지역에 있는 표준지 중 용도지역, 공법상 규제 상황, 이용상황, 주위환경, 지리적 위치의 근접성 등을 고려하여 대상토지의 품등비교가 용이하고 가장 유사성 있는 비교표준지를 선정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

( 공시기준일 : 20251.1 )

기 호	소재지	면적(㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	덕성리 303	225.7	대	단독주 택	계획관 리	세로가	사다리 평지	182,300	

## 나. 시점수정

· 국토교통부장관이 고시한 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 용도지역별 지가변  
동률을 적용함.

경상북도 포항시 북구 (25.01.01~25.04.16 ) (계획관리)

2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.192

2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.078

( 1 + 0.00192 ) \* ( 1 + 0.00078 \* 47/28 )

≒ 1.00323

## 다. 지역요인 비교

비교표준지와 대상토지는 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등함. (1.00)

## 라. 개별요인 비교

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

본건/표준지(A)

조건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장 보도, 계통 및 연속성	0.9	본건이 가로조건에서 열세함
접근 조건	교통시설과의 거리	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.95	상가와의 접근성에서 본건이 다소 열세임.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공사 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.9	본건이 환경조건에서 열세임
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 사례유무 특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 토지형상, 맹지 등	0.90	본건이 맹지로서 열세임
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치			0.693	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마. 그 밖의 요인 보정

### 1) 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 대법원판례 "2003다38207 판결(2004.5.14선고)", "2002두5054(2003.7.25선고)", 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는바, 평가대상토지의 적정한 가액산출을 위하여 토지가 소재하는 인근지역의 평가선례, 가격수준 등을 참작하여, 그 밖의 요인 보정이 필요한 것으로 판단됨.

### 2) 인근지역의 평가선례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

기호	기준시점	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역/ 기타사항	평가금액 (원/㎡)	비고
1	2022.03.28	덕성리 318-4	대	328.9	계획관리지역	310,000	시가참고
2	2024.11.07	덕성리 318-6	대	331.6	계획관리지역	580,000	담보
3	2023.02.06	덕성리 320-2	대	512.7	계획관리지역	240,000	담보

### 3) 인근지역의 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

기호	계약일자	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역/ 기타사항	평가금액 (원/㎡)	비고
4	2024.01.05	덕성리 296-20	대	173.3	계획관리지역	272,239	-

### 4) 그 밖의 요인 보정치 산정

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ① 사례의 선정

가격조사 자료중 비교표준지와 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하고 당해 지역의 정상적인 지가를 반영하고 있는 것으로 판단되는 아래사례를 격차율 산정을 위한 비교사례로 선정함.

표준지별 사례기호	표준지(A) : 사례(1)	
-----------	----------------	--

## ② 산정방법

인근지역 및 동일수급권내 유사지역의 평가사례 및 거래사례(이하 사례)중 본건의 기준시점과 용도지역을 검토할 때 상기 사례를 기준으로 그 밖의 요인 보정치를 산정함이 적정하다고 판단되어 비교성이 있는 사례와 비교표준지를 기준한 가격을 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정함.

$$\frac{\text{평가사례 또는 거래사례} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

## ③ 보정치 산정

◎ 비교표준지 (A) : 비교성이 높은 사례( 1 ) 와 비교

비교표준지(A)	사례(d2) 기준 표준지(A) 가격	사례 단가	사정 보정 <sup>(1)</sup>	시점 수정 <sup>(2)</sup>	지역 요인 <sup>(3)</sup>	개별 요인 <sup>(4)</sup>	사례기준 표준지가격
		310,000	1.00	1.04213	1.00	0.9	290,754
	기준시점 표준지(A) 가격	공시지가 (2024.01.01)	시점수정 (2025.01.01.~2025.04.16)		기준시점현재 표준지가격		
	182,300	1.00323				182,889	
보정치	사례(d1) 기준 표준지가격[@]	기준시점 현재 표준지가격[㉔]		보정치시산 [@/㉔]			
	290,754	182,889		1.590			

(1)사정보정 : 사정보정요인 없음.( 1.00 )

(2)시점수정 : 경상북도 포항시 북구 (22.03.28~25.04.16)(계획관리지역) : ( 1.04213)

(3)지역요인비교 : 표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.( 1.00 )

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (4) 개별요인비교

조건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장	1.00	대등함
		보도, 계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 거리	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.9	표준지가 사례보다 상가와의 접근성에서 열세함
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공사 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 사례유무		
특별고압선 등과의 거리				
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 토지형상, 맹지 등	1.00	대등함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정 적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치			0.900	-

## 5) 보정치 결정

인근지역의 자가수준, 평가선례 및 자가변동률을 감안하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	그 밖의 요인 보정치	비고
표준지 (A)	1.59	계획관리

## 바. 토지 시산 단가

기호	비교표준지 공시지가	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)	비고
1	A 182,300	1.00323	1.00	0.693	1.59	201,520	202,000	-

## 사. 결정단가

평가전례, 거래사례, 인근지가수준 등을 고려할 때 상기 가격이 적정시됨

₩202,000

# 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 청하면 덕성리	314	대	계획관리지역	86	86	202,000	17,372,000	
<b>합 계</b>								<b>₩17,372,000.-</b>	
				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 청하면 덕성리 소재 "청하면행정복지센터" 남측 근거리에 위치하는 토지로서 주위는 대부분 단독주택등으로 형성되어 있으며 동측도로변은 상가가 소재함

## (2) 교통상황

본건은 맹지로서 차량출입이 불가능함

## (3) 형태 및 이용상태

직사각형의 토지로서 현재 전으로 이용중임

## (4) 인접 도로상태

맹지임

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역 , 성장관리계획구역(2024.07.03)(청하생활(04)  
가축사육제한구역(모든축종제한구역),  
상대보호구역, 역사문화환경보존구역(5구역(포항시도시계획등  
관련법률에 따라처리))

## (6) 제시목록 외의 물건

없음

# 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) |                |

(7) 공부와의 차이

없음

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임

# 광역위치도



소재지 경상북도 포항시 북구 청하면 덕성리 314



# 위치도



소재지 경상북도 포항시 북구 청하면 덕성리 314



# 지 적 도





1



2

