

감정평가서

의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 조성권
건명	임호영 소유물건 (2025타경4032)
감정서번호	9125-08-005

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	사억칠천팔백칠십팔만삼천원정 (₩478,783,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 조성권	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	대구지방법원 포항지원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	임호영 (2025타경4032)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.09.03	2025.09.02 ~ 2025.09.03	2025.09.05		
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	1,366 이	토지 하	1,366 여	-	478,783,000 백
	합 계					₩478,783,000
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 “구억마을” 남서측 인근에 위치하는 부동산으로서 경매목적의 감정평가 건입니다.

2. 대상물건의 개요

기호	종류	소재지	지번	지목	면적(㎡)	2025년 공시지가
1	토지	포항시 북구 흥해읍 초전리	1090-90	전	683	109,400원/㎡
2	토지	포항시 북구 흥해읍 초전리	1090-8	전	683	106,700원/㎡

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 9월 03일입니다.

4-2. 실지조사기간

현장 조사 및 관련자료 조사 : 2025년 09월 02일 및 2025년 09월 03일 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 적용하되, 다른 평가 방법 중 하나인 거래사례비교법에 의해 산출된 시산가격과 비교하여 합리성을 검토하고 최종 토지 단가를 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

PAGE : 3

6. 그 밖의 사항

- (1) 별첨 사진용지에 도시된 바와 같이 본건 지상 위 소재한 소유자 미상의 건설자재 및 컨테이너 등은 이동 가능한 간이 구조물로 판단되어 평가에서 제외하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II 감정평가액의 산출근거

1. 공시지가 기준에 의한 토지 평가

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

1-1. 비교표준지 선정 (2025.01.01.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 202-2	4,129.0	답	답	자연 녹지	맹지	부정형 완경사	88,500

1-2. 시점수정

㉠ 국토교통부에서 고시한 용도지역별 지가변동률을 적용하였습니다.

㉡ 포항시 북구 녹지지역 지가변동률 (2025년 09월 03일 기준)

기 간	지가변동률(%)	계산식
25.01.01 ~ 25.09.03	1.00618 (0.618% 상승)	2025.01.01~2025.07.31 : 0.533 2025.07.01~2025.07.31 : 0.077 (1+0.00533) × (1+0.00077 × 34/31) ≙ 1.00618 (0.618% 상승)

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

※ 2025년 8월 이후의 자가변동률은 미고시되어, 2025년 7월의 자가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용하였습니다.

1-3. 지역요인 비교

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

1-4. 개별요인 비교

㉠ 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	접근도로의 상태, 농로의 폭, 포장 등	접근도로의 상태, 임로의 폭, 구조 등
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	교통시설, 상가, 공공 및 편의시설과의 접근성	도심 및 시장과의 접근성, 인력수급의 난이도, 교통의 편의성, 물류시설 접근성 등	인근취락과의 접근성, 교통 시설과의 거리 및 접근성 등	인근취락과의 접근성, 교통 시설과의 거리 접근성 및 임목반출 용이성 등
환경조건	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 통풍 등 토양, 토질의 양부
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등	면적, 형상, 고저, 접면도로 상태, 토지이용 상황, 토양오염 등	면적, 형상, 고저, 경사 등, 경작의 편부	면적, 방위, 형상, 고저, 표고, 토지이용상황, 임상 등

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

조 건	항 목				
	상업지대	주택지대	공업지대	농경지대	임야지대
행정적 조건	행정상의 규제정도	행정상의 규제정도	행정상의 조장 및 규제정도	행정상의 조장 및 규제정도	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타	장래의 동향, 기타	장래의 동향, 기타	장래의 동향, 기타	장래의 동향, 기타

㉔ 개별요인 비교치 결정

기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	A	1.30	1.15	1.00	1.10	1.00	1.00	1.64
		기호(1)은 비교표준지 A 대비 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(접근성 등) 및 획지조건(접면도로, 형상 및 이용상황 등)에서 개별요인 유사함.						
2	A	1.30	1.15	1.00	1.05	1.00	1.00	1.57
		기호(2)은 비교표준지 A 대비 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(접근성 등) 및 획지조건(형상 및 이용상황 등)에서 개별요인 유사함.						

1-5. 그 밖의 요인

㉕ 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.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

㉔ 그밖의 요인 보정치의 결정

㉔ 산식 : 격차율 = 선례(매매사례) 기준 표준지의 평가가격 / 표준지의 현재가격

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

시점수정한
표준지가액 : 표준지공시지가 × 지가변동률

㉕ 인근지역의 평가선례

(출처 : 감정평가정보센터)

기호	기준시점	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	평가금액 (원/㎡)	비고
#1	2024.08.08	흥해읍 초곡리 000	대	389	자연녹지지역	277,000	공매 평가
#2	2024.06.24	흥해읍 초곡리 000	대	826	자연녹지지역	453,000	담보 평가

* 기호 #1 평가선례는 2개 감정기관의 평균가격입니다

㉖ 인근지역의 거래사례

(출처 : 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서)

기호	소재지	구분	면적 (㎡)	지목	용도 지역	이용 상황	토지단가 (원/㎡)	거래가액	거래시점
#3	흥해읍 초곡리 000	토지	660	대	자연 녹지	주거용	457,290	410,500,000	2024.11.27
		건물	201.27						
	토지·건물 거래가격 배분내역								
구조(사용승인일자) : 경량철골구조 기타지붕 용도 : 단독주택 건물가격산정 : 201.27 × (900,000 × 24/40) ≒ 108,685,800 토지단가산정 : (410,500,000 - 108,685,800) ÷ 660 ≒ 457,290원/㎡									

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

㉔ 비교사례의 선정

위 가격조사 자료 중 대상 토지와 위치적, 물적 유사성이 인정되어 비교가능성이 높다고 사료되는 기호 #1 토지를 비교표준지 A의 비교사례로 선정하였습니다.

㉕ 사례 #1를 기준한 표준지 A 보정치 산정

표준지 A	기준시점 현재 표준지가격(a)	공시지가 (2025.01.01)	시점수정 (2025.01.01~2025.09.03)				기준시점현재 표준지가격
		88,500	1.00618				89,047
	사례기준 표준지가격(b)	사례#1	사정보정 (※1)	시점수정 (※2)	지역요인 (※3)	개별요인 (※4)	선례기준 표준지가격
		277,000	1.00	1.01000	1.00	0.78	218,221
	보정치	보정치산정(b/a)					보정치
		218,221 / 89,047 ≙ 2.451					2.45

※1. 사정보정 : 사정보정요인 없음(1.00)

※2. 시점수정치(포항시 북구 녹지지역, 24.08.08 ~ 25.09.03) :1.01000

※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	0.93	1.00	0.93	0.90	1.00	0.78

비교표준지 A는 비교사례 #1에 대비 접근조건(접근성 등) 및 획지조건(형상, 이용상태 등) 및 행정적 조건(지목 등)에서 열세함.

㉖ 지가수준

인근 지역 지가	인근 지역 유사 토지의 지가 수준은 교통 및 위치 등에 따라 @300,000원/㎡ ~ @400,000원/㎡ 수준인 것으로 조사됨.
----------	--

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

㉔ 그 밖의 요인 격차율 산정 및 적용

인근지역의 지가수준, 평가선례 또는 거래사례 및 지가변동을 등을 종합적으로 감안할 때 대상토지의 적절한 가격을 산정하기 위하여 그 밖의 요인을 보정함이 필요하다고 판단되어 비교표준지 A를 145% 상향 보정하였습니다.(그 밖의 요인 보정치 : 2.45)

1-6. 토지 단가의 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	88,500	1.00618	1.00	1.64	2.45	357,791	358,000
2	88,500	1.00618	1.00	1.57	2.45	342,519	343,000

2. 거래사례비교법에 의한 토지가격의 산정

2-1. 거래사례의 선정

거래 사례 중 대상토지와 지리적 위치, 주위환경, 용도지역, 이용상황 등이 유사하고 비교 가능성이 높은 기호 #3을 비교사례로 선정하여 토지가격을 산정하였습니다.

기호	기준시점	소재지		지목	면적(㎡)		거래금액(원)
		용도지역			토지	건물	토지단가(원/㎡)
#3	2024.11.27	흥해읍 초곡리 000		대	660	201.27	410,500,000
		자연녹지지역					(457,290/㎡)

2-2. 사정 보정

사정보정이라 함은 가격의 선정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 못한 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격 수준으로 정상화하는 작업을 말하며

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

선정된 사례 기호 #3은 적정한 시세를 반영한 매매사례로서 판단되어지므로 각각의 사정보정치는 고려하지 않았하였습니다.(사정보정치 : 1.000)

2-3. 시점 수정

기호	시군구	용도지역	지가변동률	비고
#3	포항시 북구	녹지지역	1.00678	2024.11.27~ 2025.09.03

2-4. 지역요인 비교

기호	지역요인 결정에 관한 의견	지역요인비교치
1	거래사례 #3의 토지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.00

2-5. 개별요인 비교

기호	거래사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1	#3	1.00	1.00	0.90	0.97	0.90	1.00	0.786
		기호(1)은 매매사례 #3 대비 환경조건(인근 환경 등), 획지조건(이용상황 등) 및 행정적조건(지목 등)에서 개별요인 열세함.						
2	#3	1.00	1.00	0.90	0.93	0.90	1.00	0.753
		기호(2)은 매매사례 #3 대비 환경조건(인근 환경 등), 획지조건(이용상황 등) 및 행정적조건(지목 등)에서 개별요인 열세함.						

2-6. 거래사례에 의한 토지단가의 산정

기호	사례	단가 (원/㎡)	시점수정	사정보정	지역요인	개별요인	산출가격 (원/㎡)	결정가격 (원/㎡)	비고
1	#3	457,290	1.00678	1.00	1.00	0.786	361,867	362,000	-
2	#3	457,290	1.00678	1.00	1.00	0.753	346,674	347,000	-

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 토지단가의 결정

3-1. 각 방법에 의한 단가

구분	비교표준지 공시지가 기준 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)
기호 (1)	358,000	362,000
기호 (2)	343,000	347,000

3-2. 시산가격의 조정 및 토지평가가격의 결정

본건 토지의 평가는 감정평가 3방식에 의해 도출된 시산가격에 대상 물건의 성격, 평가목적, 조건, 자료의 신뢰도 등을 종합적으로 고려하여 가중치를 부여하고 가중 평균하는 방법과 대상 물건의 성격, 평가목적, 조건 등에 따라 주 방식에 의한 가격을 기준으로 하고 타 방식에 의해 산출된 가격으로 검토하는 방법이 있는 바 본건의 경우는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 의거 비교표준지 공시지가를 기준하여 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 및 감정평가 실무기준에 따라 원가방식, 수익방식, 비교방식의 3방식 중 대상부동산의 성격, 평가목적 또는 평가조건을 고려하여 적정하다고 판단되는 거래사례비교법에 의한 시산가격과 비교 검토하여 최종가격을 아래와 같이 결정하였음.

기호	면적(㎡)	토지 단가(원/㎡)	가액(원)	비고
1	683	358,000	244,514,000	
2	683	343,000	234,269,000	
합계	1,366		478,783,000	

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, 지가변동을, 평가선례, 대상물건의 특성 등을 종합적으로 참작할 때, 평가목적상 적정한 것으로 판단되므로 다음과 같이 감정평가액을 결정함.

2. 감정평가액

구분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	평가금액(원)
토지	1,366	-	478,783,000

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	1010-90	전	자연녹지지역	683	683	358,000	244,514,000	
2	경상북도 포항시 북구 흥해읍 초곡리	1010-8	전	자연녹지지역	683	683	343,000	234,269,000	
합 계								₩478,783,000.-	
				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

본건 토지는 경상북도 포항시 북구 흥해읍 초곡리 소재 "구역마을" 남서측 인근에 위치하는 부동산으로서 주위 환경은 단독주택, 근린생활시설 및 농경지 등이 혼재한 지역으로 주위환경 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입가능하며, 인근 도로 상태 등 고려시 제반 교통사정은 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

북측 하향 경사지에 기호(1, 2) 토지는 인접지와 비교적 등고 평탄하게 조성된 사다리형에 가까운 토지로 현황 '잡종지' 상태임.

(4) 인접 도로상태

기호(1) : 서측 폭 약 8M, 북측 폭 약 7M 내외의 포장 도로와 접함.
 기호(2) : 북측 폭 약 7M 내외의 포장 도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1) : 도시지역, 자연녹지지역, 소로2류(폭8m~10m)접함,
 가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

기호(2) : 도시지역, 자연녹지지역,
 가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

-.

(7) 공부와의 차이

-.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 임대관계 : 미상임.

(2) 기 타 : 없음.

광역위치도



소재지 경상북도 포항시 북구 흥해읍 초곡리 1010-90 외



위치도



소재지 경상북도 포항시 북구 흥해읍 초곡리 1010-90외



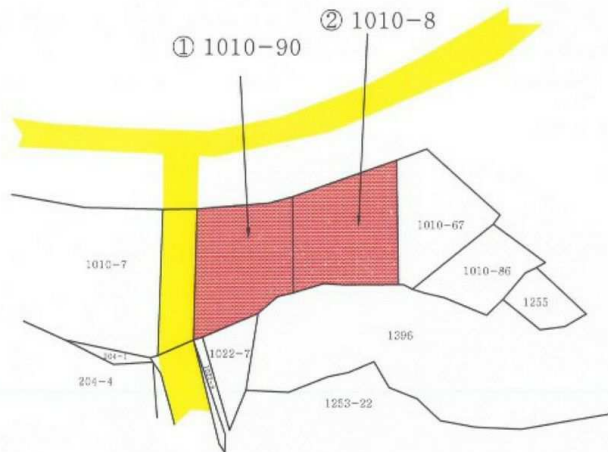
지 적 도

지적 및 건물개황도

기호()



S=1/1200



범		평가대상토지		지적경계 및 계획도로선		평가건물 3층이상
례		지적경계선		평가건물 1층		제외건물(평가)
		계획도로선		평가건물 2층		제외건물(평가외)

구일감정평가사사무소







(1)



(2)