

감정평가서

의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 조성권
건명	엘아이주택건설 주식회사 소유물건 (2024타경3832)
감정서번호	241126-108

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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

유상감정평가사사무소

대구광역시 수성구 용학로 208, 2층 2호(지산동)

TEL. 070-5029-0119 FAX. 070-7545-7176

(토지)감정평가표

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

감정평가사

(인)

최재윤

감정평가액	팔억오천사백오만이천원정 (₩854,052,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 조성권		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대구지방법원 포항지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	엘아이주택건설 주식회사 (2024타경3832)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.02	2024.12.01 ~ 2024.12.02	2024.12.04	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	9,660	토지	9,660	-	854,052,000
		이	하	여	백	
	합계					₩854,052,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경상북도 포항시 북구 우현동 소재 “대동고등학교” 남측 인근에 소재하는 부동산(토지)로서 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 “시장가치” 를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

- 1) 본건은 토지에 대한 평가로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 및 제12조에 따라 대상 물건(토지)마다 개별로 감정평가하며, 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조와 제12조에 의하여 공시지가기준법으로 평가액을 산정하였음.
- 2) 본건 토지가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제14조 등에 따라 공시지가기준법으로 가액을 산출하되, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당한다고 판단되는바, 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 과정을 생략함.

4. 기준시점

본건 평가시 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2024.12.02을 기준시점으로 함.

5. 기 타

- 1) 본건 임지상에 소재하는 입목은 거래관행상 토지와 일체로 거래되는 바 토지에 포함 평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 본건 임지상에는 현장조사, 위성지도등에 의하면 분묘가 없는 것으로 파악되나 임야의 특성상 정확한 사항을 조사할 수 없는바 경매진행시 참고하시기 바람.

II. 토지가액의 산출근거

가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

“공시지가기준법”이란 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.

<대상토지의 개요>

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	비고
1	북구 우현동 산73-1	4,804	임야	자연림	자연녹지	-
2	북구 우현동 산73-2	4,856	임야	자연림	자연녹지	-

1. 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 의하여 평가대상토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황 및 주위환경 등이 같거나 유사한 (A)를 비교표준지로 선정함.

(공시기준일 : 2024. 01. 01)

구분	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	북구 우현동 산73	17,904	임야	자연림	자연녹지	광대한면	부정형 급경사	51,500	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 시점수정치의 산정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 자가변동율로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 자가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정함.

(생산자물가지수는 일반재화를 기준으로한 전국적인 물가지수로 당해지역의 자가변동 상황을 적정하게 반영하지 못하는 바 자가변동율을 시점수정치로 적용하였음.)

1) 비교표준지(A) 시점수정치

소재지	용도 지역	산정기간	변동률(%)	비 고
경상북도 포항시 북구	녹지 지역	2024.01.01 ~ 2024.12.02	1.183% (1.01183)	2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 1.097 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.082 $(1 + 0.01097) * (1 + 0.00082 * 32/31)$ ≒ 1.01183

※ 2024년 11월 이후의 자가변동률이 미고시되어 직전 월의 자가변동률을 연장 적용하였음.

3. 지역요인 비교치의 산정

본건 토지는 비표표준지와 인근지역 내에 소재하고 있어서 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 개별요인 비교치의 산정

1) 개별요인 비교항목

본건 토지 및 표준지의 토지특성등을 감안하여 주택 및 상업지대의 조건을 참작하였음.

[임야지대]

조건	항목	세항목
가로조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등
접근조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성
		인근 교통시설과의 접근성
	임목의 반출 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등
		토양, 토질의 양부
획지조건	규모, 형상 등	면적
		방위
		형상
	고저, 표고 등	고저 (경사지 등)
		표고
		경사의 위치 및 굴곡
토지이용상황	토지이용상황 등	
임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령	
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제
		기타규제(고압선, 분묘 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교치

기호	비교표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	A	1.00	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	1.100
2	A	1.00	1.00	1.00	0.75	1.00	1.00	0.750
결정의견								
기호(1): 비교표준지 대비 획지조건(표고, 형상, 면적등)이 유리함. 기호(2): 비교표준지 대비 획지조건(표고, 형상등 불리, 면적 유리)이 불리함.								

5. 그 밖의 요인 보정치의 산정

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항, 대법원판례(1998.7.10.선고 98두 6067, 1993.9.10.선고 92누16300, 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에 의거 하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위해 보정이 필요함.

그 밖의 요인 보정치 = $\frac{\text{사례로 비준한 기준시점 당시의 비교표준지가격}}{\text{기준시점 당시 비교표준지가격}}$

(1) 인근지역 내의 평가전례 및 거래사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점 /거래시점	평가목적
a	북구 우현동 산***-**	3,303	임야	자연녹지	100,000	2024.05.03	담보
b	북구 우현동 산***-**	19,722	임야	자연녹지	96,000	2024.04.16	담보
c	북구 우현동 산***-*	3,107	임야	자연녹지	108,000	2024.08.14	경매
d	북구 우현동 산***-**	2,126	임야	자연녹지	190,000	2023.05.15	담보

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점 /거래시점	평가목적
e	북구 우현동 산**~**	992	임야	자연녹지	105,846	2022.03.14	매매
f	북구 우현동 산***~*	2,645	임야	자연녹지	69,565	2022.06.02	매매

(2) 비교사례의 선정

상기 거래사례 중에서 비교표준지와 용도지역 · 이용상황 및 주위환경 등에서 동일 또는 유사하고 정상적인 거래로 비교성이 있다고 판단되는 사례(d)를 비교사례로 선정함.

(3) 그 밖의 요인보정치의 결정

표준지 (A)	사례 기준 표준지가격	사례(d)	시점수정	지역요인	개별요인	사례 기준 표준지가격
		190,000	1.02324	1.000	0.495	96,236
	가격시점 현재 표준지가격	공시지가	시점수정			가격시점 현재 표준지가격
		51,500	1.01183			52,109
	보정치	보정치 산정				그 밖의 요인 보정치
		96,236/52,109 ≃ 1.847				1.84

※지가변동률: 경상북도 포항시 북구 녹지지역, 2023.05.15~2024.12.02: 1.02324

※지역요인: 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.(1.00)

※개별요인

가로	접근	환경	획지	행정	기타	격차율
1.00	1.00	0.75	0.66	1.00	1.00	0.495

표준지는 사례지 대비 환경조건(인근 토지의 이용상황등) 및 획지조건(면적, 방위, 표고, 경사등)이 불리함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액

1) 토지단가 산정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	51,500	1.01183	1.000	1.100	1.84	105,469	105,000
2	51,500	1.01183	1.000	0.750	1.84	71,911	72,000

2) 토지가액의 결정

기호	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	105,000	4,804	504,420,000	-
2	72,000	4,856	349,632,000	-
감정평가액(합계)			<u>854,052,000</u>	

III. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

상기의 평가전례와 거래사례가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가격의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정함이 적정하다고 판단됨.

2. 감정평가액

구 분	면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
토 지	9,660	854,052,000	-
감정평가액(합계)		<u>854,052,000</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 북구 우현동	산73-1	임야	자연녹지지역	4,804	4,804	105,000	504,420,000	입목포함
2	경상북도 포항시 북구 우현동	산73-2	임야	자연녹지지역	4,856	4,856	72,000	349,632,000	입목포함
합 계								₩854,052,000.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가 요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 북구 우현동 소재 "대동고등학교" 남측 인근에 위치하며, 부근일대는 일부 근린생활시설이 산재하나, 시가지주변 임야지대이며 대로 월편은 아파트단지로 구성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 대중교통시설의 이용 등으로 보아 제반 교통사정 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1,2): 사다리형 또는 자루형 형태의 자연림으로서 경사는 다소 급한편임.

(4) 인접 도로상태

기호(1,2): 북동측으로 폭 약 30미터의 포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1): 도시지역, 자연녹지지역, 대로1류(폭 35m~40m)(접함), 가축사육제한구역(모든축종 제한구역), 준보전산지임.

기호(2): 도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한구역), 준보전산지임.

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(7) 공부와의 차이

없음.

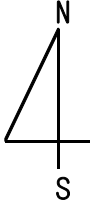
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계: 미상임.

2)기타: -

광역위치도

기 호 : ()

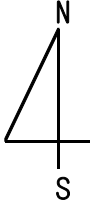


소재지	경상북도 포항시 북구 우현동 산73-1 외
-----	-------------------------



위 성 사 진

기 호 : ()

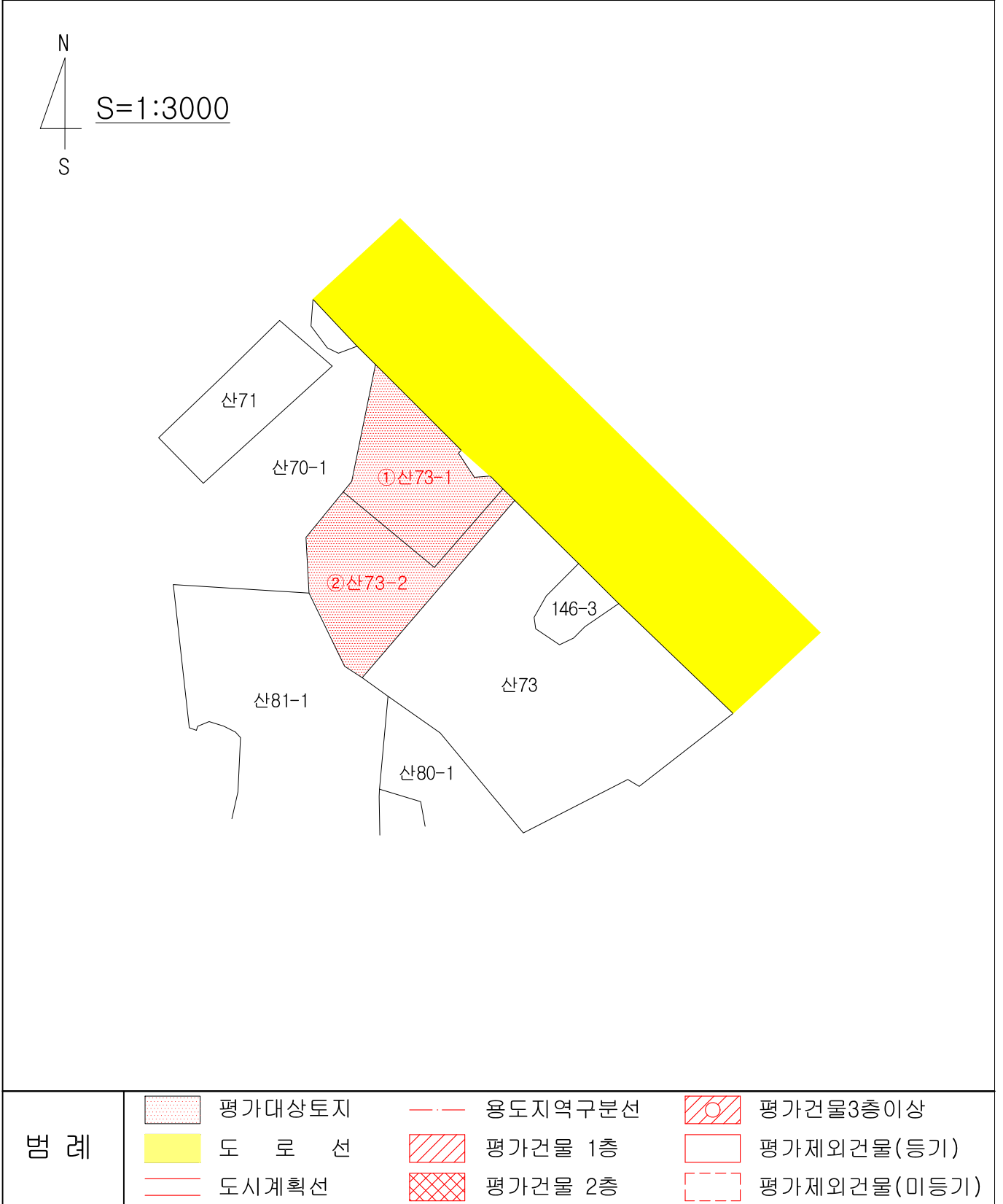


소 재 지	경상북도 포항시 북구 우현동 산73-1 외
-------	-------------------------



지 적 및 건 물 개 황 도

기호 : ()





[()]



[()]



[()]



[(1,2)]



[]