

# 감정평가서

건명	주식회사 화천개발 소유물건(2025타경252)
의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 조성권
감정서번호	KS250224-1

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.

경상감정평가사사무소

# (토지)감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
양보식

감정평가액	육억구천육백육십오만사천원정 (₩696,654,000.-)		
-------	---------------------------------	--	--

의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 조성권	감정평가 목적	법원경매	
제출처	대구지방법원 포항지원 경매2계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	주식회사 화천개발 (2025타경252)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.06.05	2025.06.02 ~ 2025.06.03	2025.06.06

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	873	토지	873	798,000	696,654,000
	이	하	여	백		
<b>합계</b>					₩696,654,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 1. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 포항시 남구 연일읍 동문리 소재 “영일중고등학교” 북서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 대구지방법원 포항지원의 부동산임의경매(2025타경252)를 위한 감정평가임.

### 2. 평가대상물건 개요

#### (1) 토지

일련번호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별 공시지가 (원/㎡) (25.01.01 기준)
1	경상북도 포항시 남구 연일읍 오천리 176-2	답	873	주거 나지	준주거 지역	지적도상 맹지 (본건 동측의, 구거부지상에 개설되어 있는 포장도로를 통하여 접근가능)	사다리 평지	340,800

### 3. 기준시점 및 실지조사

#### (1) 기준시점

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2호에 따라 가격조사 완료일인 2025.06.05일로 하였음.

#### (2) 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 최종 실지조사 기간은 2025.06.02~ 2025.06.03일이고, 토지의 고저, 도로접면, 이용 상황, 주변상황 등 가격형성요인을 조사하였음.

# 감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 4. 기준가치 및 감정평가조건

### (1) 기준가치

본건에 대한 감정평가액은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가하였음.

### (2) 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

## II. 감정평가의 방법 및 그 밖의 사항

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가실무 기준」 등 감정평가 관련 제 법규와 감정평가의 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

## 1. 대상 물건에 대한 감정평가방법 적용규정

### (1) 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률

#### 1) 제3조 (기준)

③ 감정평가의 공정성과 합리성을 보장하기 위하여 감정평가법인 등이 준수하여야 할 세부적인 원칙과 기준은 국토교통부령으로 정한다.

### (2) 감정평가에 관한 규칙

#### 1) 제7조 (개별물건기준원칙 등)

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.

# 감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 제11조 (감정평가방식) 감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

※ 감정평가방식 중 대상 물건의 가액을 산정하는 감정평가방법

감정평가방법	내용
공시지가 기준법	「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(빅표준지)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법
거래사례 비교법	대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 비교사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법
원가법	대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법
수익환원법	대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법

3) 제12조 (감정평가방법의 적용 및 시산가격 조정)

- ① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법 (이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

# 감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

② 감정평가법인 등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액(이하 “시산가액”이라 한다)을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방식으로 산출한 시산가격과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방식을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가격의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 어느 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가격을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

## 4) 제14조 (토지의 감정평가)

① 감정평가법인 등은 법 제3조제1항 본문[본문: 감정평가업자가 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다]에 따라 토지를 감정평가할 때는 공시지가기준법을 적용하여야 한다

## 2. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

(1) 본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거하여 공시지가기준법으로 가액을 산출하되, 실거래자료를 이용한 그 밖의 요인 산정 등을 통하여 시장가격의 적정성을 반영하여 그 가액을 결정하였는 바, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요하다고 판단되어 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서 규정에 의거 다른 감정평가방법에 의한 시산가격과의 비교검토는 생략하였음.

## 3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용 없음.

## 4. 그 밖의 사항

본건 토지는 지적도상으로 맹지이니 참고하시기 바랍니다.

# 감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## III. 토지 감정평가액 산출과정

### 1. 공시지가기준법의 정의

대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지 (비교표준지)의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

### 2. 비교 표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의하여 평가대상토지의 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주위환경 등이 같거나 비슷한 다음 표준지를 선정하였음.

(공시기준일 : 2025.01.01)

표준지 기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	연일읍 오천리 175-5	756	답	주거 나지	준주거	소로 각지	사다리 평지	442,600	

### 3. 시점수정

시점수정은 공시기준일 당시의 표준지 공시지가를 기준시점의 가치수준으로 수정하는 작업으로, 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있는데, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 산정한 전국적인 물가지수로서 당해 지역의 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조 및 동법 시행령 제17조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는, 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정하였음.

# 감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

경상북도 포항시 남구 주거지역(2025.01.01.~ 2025.06.05)

2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.277

2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.072

누계(2025.01.01.~ 2025.06.05) : 0.364

( 1 + 0.00277 ) \* ( 1 + 0.00072 \* 36/30 )

≒ 1.00364

\* 기준시점 현재 2025년 05월 이후 지가변동률이 미고시되어 2025년 04월 지가변동률을 연장 적용하여 기간비율로 배분하였음.

#### 4. 지역요인 비교

비교 표준지와 본건 토지는 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.(1.000)

#### 5. 개별요인 비교

본건 토지와 비교 표준지의 가로, 접근, 환경, 획지, 행정적 및 기타 조건을 비교하여 개별요인 비교치를 결정하였음.

# 감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

[비교표준지(A) : 본건 토지]

주택지대의 개별요인			격차율	비 고
조건	항 목	세 항 목		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장 계통 및 연속성	0.75	비교표준지 대비 본건이 가로조건 상당히 열세함
접근 조건	교통시설과의 편의성 상가와의 접근성 공공 및 편익시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 인근상가와의 거리 및 편의성 유치원, 학교, 공원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	1.00	비교표준지와 본건은 접근조건 대등함,
환경 조건	일조 등 자연환경 인근환경 공급 및 처리 시설의 상태 위험 및 혐오시설	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성 상수도, 하수도, 도시가스 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리	0.90	본건 북측은 연일빗물펌프장 유수지이며 본건이 인근 토지의 이용환경에서 열세함
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로의 상태	면적 및 접면너비 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지 등 방위, 고저, 경사지 각지 2면획지, 3면획지	1.00	비교표준지와 본건은 공히 사다리형 평지이며 획지조건 대등함
행정적 조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역 등 기타규제 (입체이용제한 등)	1.00	공히 준주거지역이며 행정적조건 대등함
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	1.00	기타조건 대등함
개별요인비교치		0.75× 1.00× 0.90× 1.00× 1.00× 1.00=0.675		

# 감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 그 밖의 요인 보정

### (1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

“그 밖의 요인 보정”이란, 토지에 대한 평가를 함에 있어서 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가변동에 영향을 미치는 그 밖의 요인에 대한 보정임. 그 밖의 요인 보정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조와 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241- 36538, 1991.12.28.), 대법원판례[ 003다 38207(2004.05.14.선고), 2002두5054 (2003.07.25.선고), 98두6067(1998.07.10.선고), 92누16300(1993.09.10. 선고)] 등에 의거 하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례 또는 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위해서임.

### (2) 인근지역 평가사례 (출처: 감정평가정보체계)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	용도지역	기준시점	비고
ㄱ	연일읍 오천리 16*	대	915	1,240,000	준주거	2024. 09.30	담보
ㄴ	연일읍 오천리 176- *	대	2,036	1,160,000	준주거	2024. 08.26	담보
ㄷ	연일읍 오천리 176- *	대	702	1,220,000	준주거	2024. 08.26	담보

※(참고) 개인정보 보호를 위해 지번의 마지막 숫자는 \*으로 표시했음.

### (3) 인근지역 거래사례 (출처: 실거래자료)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	용도지역	기준시점	비고
a	연일읍 오천리 166- 1*	대	8	1,250,000	준주거	2021. 11.03	실거래 사례
b	연일읍 오천리 178- 3*	대	364	1,442,415	준주거	2024 02.21	실거래 사례
c	연일읍 생지리 17*	대	40	1,250,000	준주거	2022. 02.28	실거래 사례

※(참고) 개인정보 보호를 위해 지번의 마지막 숫자는 \*으로 표시했음.

# 감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

※ 배분법에 의한 거래사례 기호(b) 토지가격 산정

건물 구조	용도	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	건물가격 산출금액	사용승인일
경량철골조	일반음식점	249.87	750,000× 14/35≒ 300,000	300,000× 249.87= 74,961,000	2002. 03.05
[ 총거래금액- 건물가격산출금액=토지가격 산정] 600,000,000- 74,961,000=525,039,000÷ 364≒1,442,415원/㎡					

(3) 비교사례의 선정

위 사례 중 비교표준지와 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 동일 또는 유사하고 실거래사례로서 비교가능성이 높다고 판단되는 사례(b)를 비교사례로 선정하였음.

(4) 그 밖의 요인 보정치의 산정

거래사례기준 표준지 가격

◎ 그 밖의 요인 보정치 ≒ -----

표준지의 시점수정

[ 거래사례 “기호 (b)” : 비교표준지 “기호 (A)” ]

비교표준지 (A)	표준지의 시점수정 (①)	공시지가 (2025.01.01)	시점수정 (2025.01.01.~ 2025.06.05)			표준지의 시점수정
		442,600	1.00364			
거래사례 기준 표준지가격 (②)	거래사례	거래사례	시점수정치	지역요인	개별요인	거래사례기준 표준지가격
	1,442,415	1.01227	1.000	0.810	1,182,692	
격차율	격차율(②/①)					
	1,182,692 / 444,211 ≒ 2.662					

# 감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- ① 시점수정 (2024.02.21.~ 2025.06.05, 경북 포항시 남구 주거지역): 1.01227
- ② 지역요인 비교: 인근지역에 소재하여 대등함: 1.000
- ③ 개별요인 비교

개별요인		비교치	
조건	비교내용	사례 (b)	표준지 (A)
가로 조건	표준지가 접면도로 열세함	1.00	0.90
접근 조건	표준지가 상가 및 공공편의시설 접근성 열세함	1.00	0.90
환경 조건	환경조건 대등함	1.00	1.00
획지 조건	획지조건 대등함	1.00	1.00
행정적 조건	공히 준주거지역이며 행정적조건 대등함	1.00	1.00
기타 조건	기타조건 대등함	1.00	1.00
누계		1.000	0.810

(5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

위 격차율, 인근지역 토지의 일반적인 지가수준 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 2.66으로 결정함.

7. 공시지가기준법에 의한 적용단가

일련 번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	기타요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	442,600	1.00364	1.000	0.675	2.66	797,581	798,000

# 감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## IV. 감정평가액 결정

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거하여 공시지가기준법으로 가액을 산출 하되, 실거래자료를 이용한 그 밖의 요인 산정과 시세 검토를 통하여 시장가격의 적정성을 반영하여 아래와 같이 토지의 감정평가액을 결정하였음.

일련 번호	소재지 지번	지목	면 적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액	비 고
1	포항시 남구 연일읍 오천리 176-2	답	873	798,000	696,654,000	
합 계					<b>696,654,000</b>	

# 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 남구 연일읍 오천리	176-2	답	준주거지역	873	873	798,000	696,654,000	(주거나지)
<b>합 계</b>								<b>₩696,654,000.-</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 경상북도 포항시 남구 연일읍 동문리 소재 "영일중고등학교" 북서측 인근에 위치하며 부근은 아파트, 주거나지 등으로 형성되어있음. 본건 토지 북측에 연일빛물펌프장 유수지가 소재함

## (2) 교통상황

본건 동측의 구거부지상에 개설되어 있는 포장도로를 통하여 본건까지 차량 접근 가능하며, 제반교통사정 보통시됨.

## (3) 형태 및 이용상태

사다리형 토지로서, 주거나지임.(일부에 두릅나무 등이 소재하나 현재 정상적으로 관리되지 않는 상태임)

## (4) 인접 도로상태

본건 토지는 지적도상 맹지임. 동측으로 구거부지(오천리 993-1번지, 지목:구거)상에 개설되어 있는 폭 약 5.5미터 정도의 콘크리트 포장도로와 접함.  
(참고로, 본건 토지 서측 인근에 소재하는 폭 약 5.5미터 정도의 포장도로와 본건 토지 사이에는 구거부지(오천리 993-1번지)가 소재함)

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한구역),  
중점경관관리구역(2020-02-13)(형산강).

## (6) 제시목록 외의 물건

# 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) |                |

없 음.

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- ① 임대관계 : 미 상 임.
- ② 기 타 : 없 음.

# 광역위치도



소재지	경상북도 포항시 남구 연일읍 오천리 176-2
-----	---------------------------



# 위치도

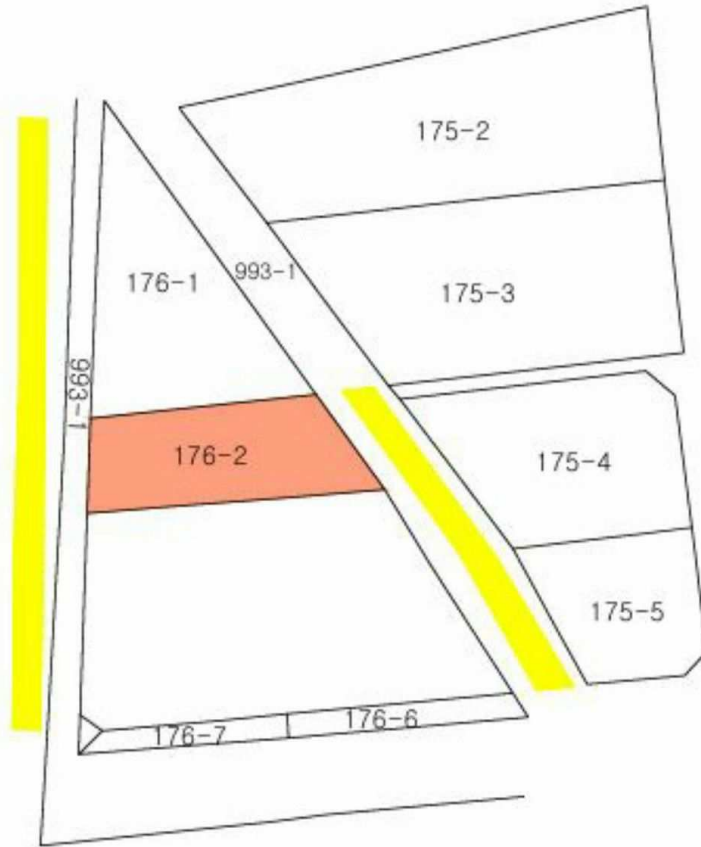


소재지	경상북도 포항시 남구 연일읍 오천리 176-2
-----	---------------------------

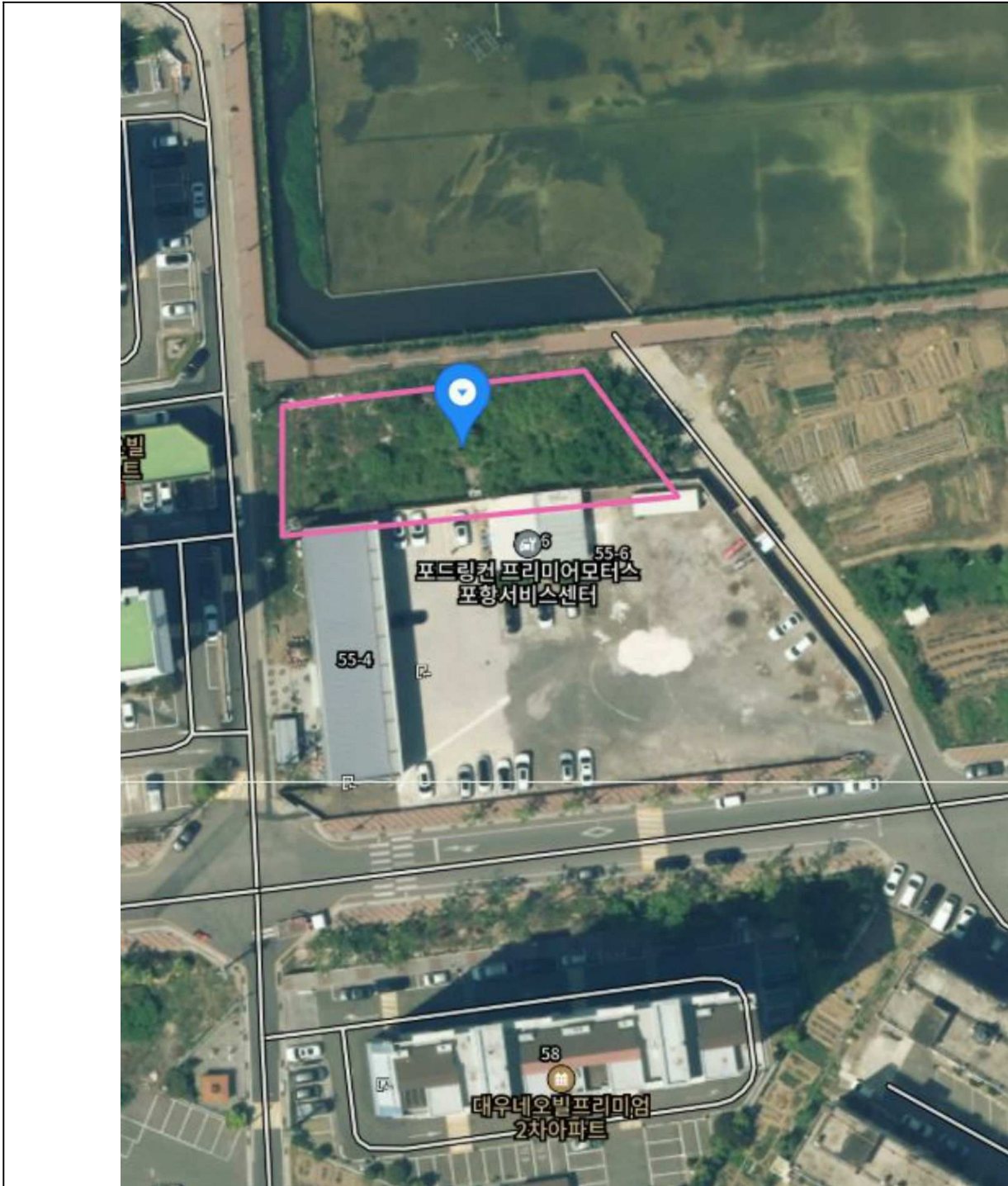


# 지 적 개 황 도

SCALE = 1/1200



# 위성사진





( )



( )

