

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 조성권
건명	전수정 소유물건 (2025타경3628)
감정평가서번호	DE252-041701

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가서 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.



감정평가법인
대일감정원 대구·경북지사

42453 대구광역시 남구 큰골8길 14, 1층(대명동)

TEL : 053-742-0706 | FAX : 053-742-0764 | www.idab.co.kr

(토지)감정평가표

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

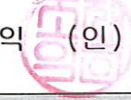
감정평가사 채지혜

채지혜 (인)



(주)감정평가법인 대일감정원 대구경북지사

지사장 조재익 (인)



감정평가액	일억팔천만원정 (₩180,000,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 조성권		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대구지방법원 포항지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	전수정 (2025타경3628)		감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.06.09	2025.06.05 ~ 2025.06.09	2025. 06. 09	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	토지	240	토지	240	750,000	180,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩180,000,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사		김은성 (인)			
			김은성 (인)			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 포항시 남구 동해면 도구리 소재 “동해초등학교” 동측 인근에 위치하는 부동산(토지)에 대한 경매 목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 하되, 평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.06.09.임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.06.05. 및 2025.06.09.자에 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위해 가치형성요인에 대한 다음과 같은 감정평가방법을 적용하고 있음.
 - ① 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "원가법"
 - ② 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "공시지가 기준법"
 - ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "거래사례비교법"
 - ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "수익환원법"

2. 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제3조, 제14조에 의거 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, "공시지가기준법에 의한 토지단가 산정" 중 "그 밖의 요인 보정" 항목에서 인근지역의 정상적인 거래사례를 기준으로 그 밖의 요인을 산정하고 이를 고려하여 그 밖의 요인을 결정하였는 바, 거래사례비교법에 의한 합리성 검토를 생략하였음. 다만 인근지역 내 유사물건의 거래사례 등을 종합 참작하여 평가액의 합리성을 검토하고 최종감정평가액을 결정하였음.

V. 감정평가조건

없 음.

VI. 그 밖의 사항

없 음.

(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 동해면 도구리	688-1	답	제2종 일반주거지역	140	140	750,000	105,000,000	
2	"	688-6	답	제2종 일반주거지역	100	100	750,000	75,000,000	
	합 계			이	하	여	백	₩180,000,000.-	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상물건 개요

1. 평가대상 토지

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	도로교통	형상 지세	비고
1	도구리 688-1	답	140	2종일주 주거나지	중로한면	사다리형 평지	-
2	도구리 688-6	답	100	2종일주 주거나지	중로한면	사다리형 평지	-
합계	-	-	<u>240</u>	-	-	-	-

※ 평가대상 토지의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 토지감정
평가요항표 참조.

II. 토지가액 산출근거

1. 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 의거 인근지역내에 소재하는
비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로
시점수정하고, 위치, 부근지대상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및
교통상황, 공법상 제한상태, 일반수요와 유용성 등의 제반 가치형성요인과 그 밖의 요인의
보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 산출하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 비교표준지 선정

가. 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2025.01.01.]

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	형상	지리적 위치	공시지가 (원/㎡)
			이용상황	도로교통	지세		
47111- 2254(A)	도구리 719-1	179	전	2종일주	사다리	동해초등학교 북동측 인근	212,900
			주거나지	세로(불)	평지		

나. 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교표준지로 선정하였음.

3. 시점수정(지가변동률)

- 대상기간 : 2025.01.01. ~ 2025.06.09.
- 대상지역 : 경상북도 포항시 남구
- 용도지역 : 주거지역
- 지가변동내역

기 간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2025.01.01. ~ 2025.04.30.	0.277%	4월까지 누계
2025.05.01. ~ 2025.06.09.	0.072%×40/30	4월 지가변동률 : 0.072%
누 계	0.373% (1.00373)	(1+0.00277)×(1+0.00072×40/30)

시점수정은 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 2025년 5월, 6월의 지가변동률이 발표되지 않아 2025년 4월 지가변동률을 기준으로 당해 기간의 지가변동률을 추정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근 지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

5. 개별요인 비교

- 개별요인 비교항목

조건	항 목	세 항 목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성, 인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면 획지, 3면 획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등, 용적제한, 고도제한, 기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타

- 개별요인 비교치

일련번호	비교표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1, 2	(A)도구리 719-1	1.25	1.00	1.10	1.00	1.00	1.00	1.375
	비교표준지(A) 대비 가로조건(가로의 폭 등) 및 환경조건(인근 환경 등) 우세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 및 대법원판례 등에서 인정되는 점을 근거로 하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적당히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

나. 평가사례 및 거래사례

(1) 평가사례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	토지단가 (원/㎡)	평가목적 기준시점	비고
1	도구리 713-2	답	916	2종일주 주거나지	486,000	시가참고 2022.12.07.	도시계획시설 도로 저축 감안
2 (본건)	도구리 688-1외	답	240	2종일주 주거나지	690,000	담보 2024.03.13.	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	토지	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
		건물					사용승인일
1	도구리 688-8	대	265	2종일주	210,000,000	792,000	2024.02.19
		-	-	주거나지			-
2	도구리 692-11	대	129	2종일주	115,000,000	817,000	2024.06.18
		건물	59.74	단독주택			1986.12.16
건물가액 산정: $59.74 \times 160,000(900,000 \times 8/45) = 9,558,400$ 원 토지거래단가 산정: $\{115,000,000 - 9,558,400 = 105,441,600\} \div 129.0$ $= 817,000$ 원/㎡							
3	약전리 406-12外	답	137	2종일주	150,000,000	1,094,000	2024.01.02
		-	-	주거나지			-

토지와 건물이 일괄 거래된 거래사례는 거래금액에서 사례건물의 구조, 용도, 사용승인일 등을 고려하여 거래시점 당시 건물가액을 추정하여 공제한 후 토지면적을 기준으로 한 토지단가임.

다. 기타 참고자료

(1) 본건 및 인근 토지의 지가수준

용도지역	이용상황	지가수준 (원/㎡)	비고
제2종 일반주거지역	주거나지	750,000 ~ 800,000	중로한면

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 그 밖의 요인 보정치의 산정

(1) 산식

거래사례기준 표준지가액	= 거래사례 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인
표준지의 기준시점 현재가액	= 공시지가 × 시점수정

(2) 거래사례의 채택

특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래로 판단되는 거래사례 중에서 용도지역, 이용상황 등에서 비교가능성 있고 비교적 최근 거래사례인 거래사례(1)을 선택하였음.

(3) 거래사례를 기준한 표준지가액

비교 표준지	사례토지 기호	사례가격 (원/㎡)	사정㉠ 보정	시점㉡ 수정	지역㉢ 요인	개별㉣ 요인	산정단가 (원/㎡)
A	1	792,000	1.00	1.01242	1.00	0.684	548,456

㉠ 사정보정

비교 거래사례에 거래과정의 특별한 사정이나 개별적인 동기 등은 발견되지 않음.(1.00)

㉡ 시점수정(지가변동률)

기 호	기 간	대상지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
거래사례 #1	2024.02.19. ~ 2025.06.09.	경상북도 포항시 남구 주거지역	1.242% (1.01242)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

㉔ 지역요인

표준지와 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

㉕ 개별요인

비교 표준지	사례토지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
A	1	0.80	1.00	0.90	0.95	1.00	1.00	0.684
	거래사례(1)대비 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근 환경 등) 및 획지조건(접면 너비 등) 열세함.							

(4) 표준지의 기준시점 현재가액

비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	산정단가 (원/㎡)
A	212,900	1.00373	213,694

(5) 거래사례 기준 표준지가액과 표준지의 기준시점 현재가액과의 보정치

비교 표준지	거래사례 기준 표준지가액(원/㎡)	표준지의 기준시점 현재가액(원/㎡)	산출 보정치
A	548,456	213,694	2.566

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 거래사례를 기준한 표준지가액과 표준지의 기준시점을 기준한 현재가액 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역 내 유사부동산의 평가사례 및 거래사례, 현지조사 가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합 참작할 때 아래와 같이 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

비교표준지 일련번호	비교표준지	사례토지 기호	그 밖의 요인 보정치	적용 대상토지 (일련번호)
47111-2254(A)	도구리 719-1	거래사례 #1	2.56	1, 2

7. 토지단가의 결정

일련번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1, 2	(A)212,900	1.00373	1.00	1.375	2.56	752,203	750,000

III. 감정평가액의 결정

상기와 같이 거래사례 및 인근지역의 현지조사 가격수준, 경매통계 및 낙찰가율 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되어 감정평가액으로 결정하였음.

일련번호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)	비고
1	140	750,000	105,000,000	-
2	100	750,000	75,000,000	-
합계	<u>240</u>	-	<u>180,000,000</u>	-

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

본건은 경상북도 포항시 남구 동해면 도구리 소재 "동해초등학교" 동측 인근에 위치함.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 시내버스 승강장이 위치하는 등 교통상황 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

일련번호(1, 2): 공히 사다리형의 토지로서, 인접필지 및 인접도로와 대체로 등고평탄함.

(4) 인접 도로상태

일련번호(1, 2): 공히 서측으로 폭 약 15미터의 포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1, 2): 공히 도시지역, 제2종일반주거지역, 종로2류(폭 15m~20m)(접합),
가축사육제한구역(모든축종 제한구역), 절대보호구역, 비행안전제2구역
(전술)임.

(6) 제시목록 외의 물건

해당사항 없음.

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) | |

(7) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계: 미상임.

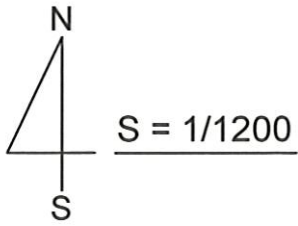
2) 기 타: 해당사항 없음.






위 치 도

소재지 경상북도 포항시 남구 동해면 도구리 688-1외



지적 및 건물개황도



범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층이상
		도로선		평가건물 1층		평가 제외 건물
		계획도로선		평가건물 2층		제시 외 건물

사 진 용 지



<본건 전경>

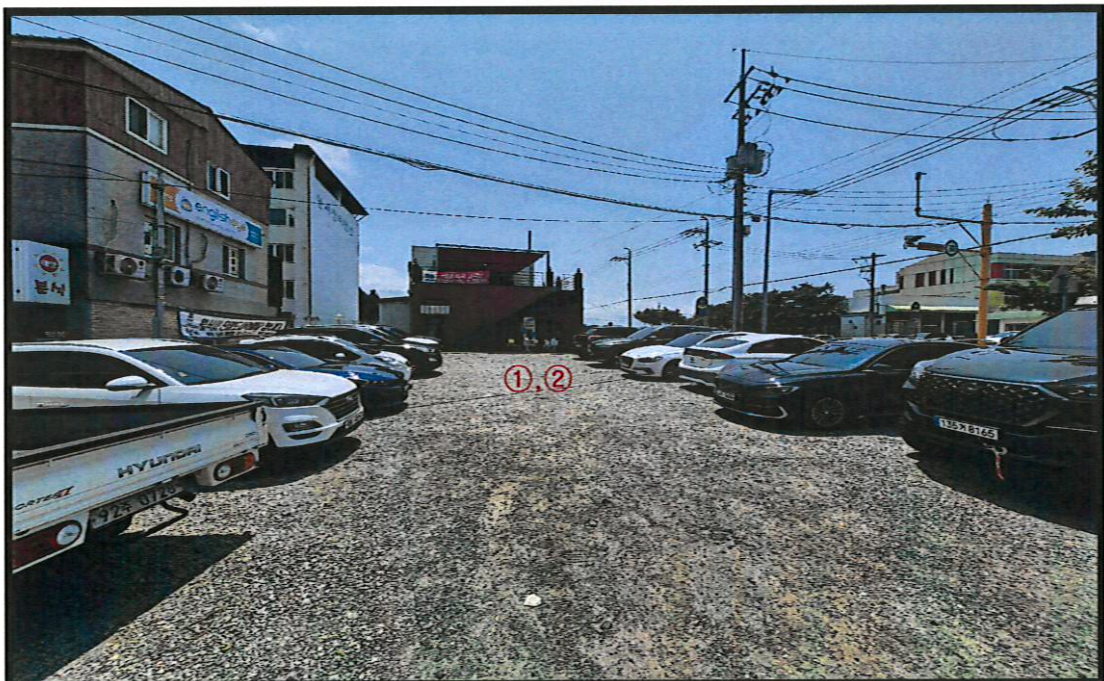


<본건 전경>

사 진 용 지



<본건 전경>



<본건 전경>

청 구 서

(전화 : 053-742-0706, FAX : 053-742-0764)

문서번호 : DE252-041701

수 신 : 대구지방법원 포항지원
사법보좌관 조성권 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.04.17 자 귀 제 『 2025타경3628 』 호로

의뢰하신 『 경상북도 포항시 남구 동해면 도구리 688-1 외 』 에

대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
평 가 수 수 료	314,400	
실	여 비	143,600
	토지조사비	-
	물건조사비	-
	공부발급비	5,400
	기타 실비	4,000
비 소 계	153,000	(250,000+130,000,000 x 11/10,000)x 0.8배 ≈ 314,400
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	467,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	46,700	
합 계	513,700	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	513,700	

불 임 : 감정평가서 2 부

신한은행 100-014-221521

예금주: (주)감정평가법인 대일감정원

사업자등록번호 : 502-85-17488

(주)감정평가법인 대일감정원

대구경북지사장 조재익

