

# 감정평가서

감정의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 조성권
건 명	이유애 소유물건 (2025타경3968)
감정서번호	25081001호

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



**프라임감정평가법인(주) 경북지사**

(37729) 경상북도 포항시 북구 문화로 16, 2층(덕산동)

TEL.(054)232-2112

FAX.(054)232-2123



**프라임감정평가법인(주)**

# (구분건물 및 토지)감정평가표

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

감정평가사  
김상태

 (인)

프라임감정평가법인(주) 경북지사 지사장 김상태

(서명또는인)

감정평가액	육십억칠천구백삼만팔천원정 (₩6,079,038,000.-)		
의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 조성권	감정평가목적	법원경매
채무자	-	제출처	대구지방법원 포항지원 경매1계
소유자 (대상업체명)	이유애 (2025타경3968)	기준가치	시장가치
		감정평가 조건	-
목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간
		2025.08.07	2025.08.06 ~ 2025.08.07
		작성일	2025. 08. 08

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	아파트	1세대	아파트	1세대	-	530,000,000
토지	2 2,967.4x- 4	토지	1,483.7	-	5,549,038,000	
	이	하	여	백		
합계					₩6,079,038,000	

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사  (인)

[구분건물]

경상북도 포항시 남구 대잠동 1009  
대잠세트럴하이츠아파트 102동 2층 201호

# 감정평가액 산출 근거 및 결정에 관한의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건(기호1)은 경상북도 포항시 남구 대잠동 소재 “포항시청” 북서측 인근에 위치하는 “대잠센트럴하이츠아파트 제102동 제2층 제201호” 단위세대(아파트)로서, 경매 목적을 위한 감정평가건 임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 의거 “시장가치” 를 기준으로 감정평가 함.

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 의거 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.08.07일로 함.

### 4. 감정평가방법

가. 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

나. 집합건물은 거래관행상 소유권 대지권을 포함하여 거래되고 있고 일반적으로 토지에 대한 소유권 대지권이 배분될 경우 건물 소유자에게 조건 없이 배분되나, 본 평가에서는 토지에 대한 소유권 대지권과 건물을 일체로 평가한 후 귀 요청에 의거 토지와 건물을 배분하였음.

# 감정평가액 산출 근거 및 결정에 관한 의견

## 5. 그 밖의 사항

- 본건은 기준시점 현재 이해관계인 부재로 내부확인이 곤란한바, 내부현황 및 내부파손, 건물구조변경 등의 유무는 확인이 불가능하여 인근 평가선례 및 탐문조사 등을 통하여 동류형 또는 유사형 물건의 일반적인 상황 등을 상정하여 평가하였으니, 이점 참조하시기 바랍니다.

# 감정평가액 산출 근거 및 결정에 관한의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

### 2. 대상물건 개요

소재지	경상북도 포항시 남구 대잠동 1009				
건물명, 층, 호수	대잠센트럴하이츠아파트 제102동 제2층 제201호				
용도	아파트	사용승인일		2010년 03월 29일	
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	대지권면적(㎡)	비고
	157.4693	25.5943 (95.9166)	-	79.5087	-

### 3. 거래사례의 선정

본건과 입지조건 및 물적 유사성이 높은 거래사례(1)를 선정, 적용함.

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(천원)	거래단가(원/㎡)	거래시점
								사용승인일
1	대잠동 1009	대잠센트럴 하이츠아파트 102동	12층/ ****호	158.3365	-	560,000	3,536,771	2025.04.29
								2010.03.29
2	대잠동	대잠센트럴 하이츠아파트 102동	6층/ ***호	157.4693	-	570,000	3,619,759	2024.02.17
								2010.03.29

# 감정평가액 산출 근거 및 결정에 관한의견

## 4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (1.00)

## 5. 시점수정

한국부동산원에서 발표하는 유형별 매매가격지수 아파트 지역별/월별 매매가격지수 “경상북도 포항시 남구” 를 활용하여 산정함.

- 지역별/월별 매매가격지수 “경상북도 포항시 남구 아파트”

(기준월 2021.06 = 100.0)

구 분	01월	02월	03월	04월	05월	06월	07월	08월	09월	10월	11월	12월
2025년	100.5	100.3	100.0	99.6	99.0	98.5	-	-	-	-	-	-

- 시점 수정치 산출

거래시점 : 2025.04.29, 2025년03월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.08.07, 2025년07월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로  
2025년06월 지수를 적용함

2025.04.29 매매 가격지수 (적용:2025년03월) : 100.0

2025.08.07 매매 가격지수 (적용:2025년06월) : 98.5

시점수정치 :  $98.5/100.0 \approx 0.98500$

# 감정평가액 산출 근거 및 결정에 관한의견

## 6. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	같은 단지내에 위치하여 외부요인에서 대등함
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍차, 경관 등) 등			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	같은 단지내에 위치하여 내부요인에서 대등함
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등			
호별요인	층별 효용	1.00	0.97	층별 효용성 등 호별요인 열세함
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	별도보정요인 없음
누계		0.970		1.00 x 1.00 x 0.97 x 1.00

# 감정평가액 산출 근거 및 결정에 관한의견

## 7. 비준가격

구분	거래사례 단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	전유면적 (㎡)	비준가격	비고
가	3,536,771	1.000	0.98500	0.970	157.4693	532,121,495	-

## III. 참고가격 자료

### 1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	@3,000,000원/㎡ ~ @3,800,000원/㎡ (전유면적 기준) 내외 수준
------	---

### 2. 인근 평가전례

[출처: 협회 감정평가정보]

구분	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	기준시점	
								사용승인일	
A	대잠동 1009	대잠센트럴 하이츠아파트 102동	15층/ ****호	157.47	-	경매	562,000	2021.08.10	
									2010.03.29
B	대잠동 1009	대잠센트럴 하이프아파트 107동	14층/ ****호	130.33	-	경매	520,000	2021.05.14	
									2010.03.29

# 감정평가액 산출 근거 및 결정에 관한의견

## IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 530,000,000원

### 2. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래 사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

## 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1  가	경상북도 포항시 남구 대잠동  [도로명주소] 경상북도 포항시 남구 희망대로 520	1009 대잠 센트럴 하이츠 아파트 제102동	아파트	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 15층			530,000,000	비준가액
				1층	602.3932			
				2층 ~ 15층 각	731.4396			
				제2종 일반주거지역	37,151.6			
				(내) 철근 콘크리트구조 제2층 제201호	157.4693	157.4693		
				1. 소유권	79.5087			
				대지권	37151.6	79.5087		
	합 계						배분내역 토 지 : 159,000,000 건 물 : 371,000,000	₩530,000,000.-
			이	하	여	백		

# 구분건물 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경                      (2) 교통상황              (3) 건물의 구조              (4) 이용상태
- (5) 설비내역                              (6) 토지의 형상 및 이용상태              (7) 인접 도로상태 등
- (8) 토지이용계획 및 제한상태      (9) 공부와의 차이              (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 경상북도 포항시 남구 대잠동 소재 ‘포항시청’ 북서측 인근에 위치하며, 부근일대는 아파트단지 및 근린생활시설, 관공서 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 가능하며, 제반교통사정은 보통시됨.

## (3) 건물의 구조

- (가) 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층건 중 제2층 제201호 단위세대로서,  
     외 벽 : 몰탈위페인팅, 화강석붙임 등 마감  
     내 벽 : 벽지 및 타일 등 마감  
     바 닥 : 바닥재 및 타일 등 마감  
     창 호 : 샷시창호임.

## (4) 이용상태

아파트로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생설비 및 급·배수설비, 도시가스에 의한 난방설비, 소화전 설비, 승강기설비 등 되어있음.

## 구분건물 감정평가요항표

- |                   |                   |                        |          |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경     | (2) 교통상황          | (3) 건물의 구조             | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역          | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등          |          |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형지로서 동측 하향 완경사지에 자체 평탄하게 조성된 아파트부지임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 동측으로 주출입구를 통해 폭 약 35미터, 서측 및 남측, 북측으로 폭 약 8~10미터 정도의 포장도로와 각 각 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역(용적률235%이하,건폐율25%이하, 높이15층이하, 지정용도-공동주택및?), 지구단위계획구역, 대로2류(폭 30m~35m)(접함), 소로1류(폭 10m~12m)(접함), 중로1류(폭 20m~25m)(접함), 중로3류(폭 12m~15m)(접함), 가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(2구역(포항시 도시계획 및 관련 법률에 따라 처리))<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 중점경관관리구역(2020-02-13)(희망대로).

### (9) 공부와의 차이

없 음.

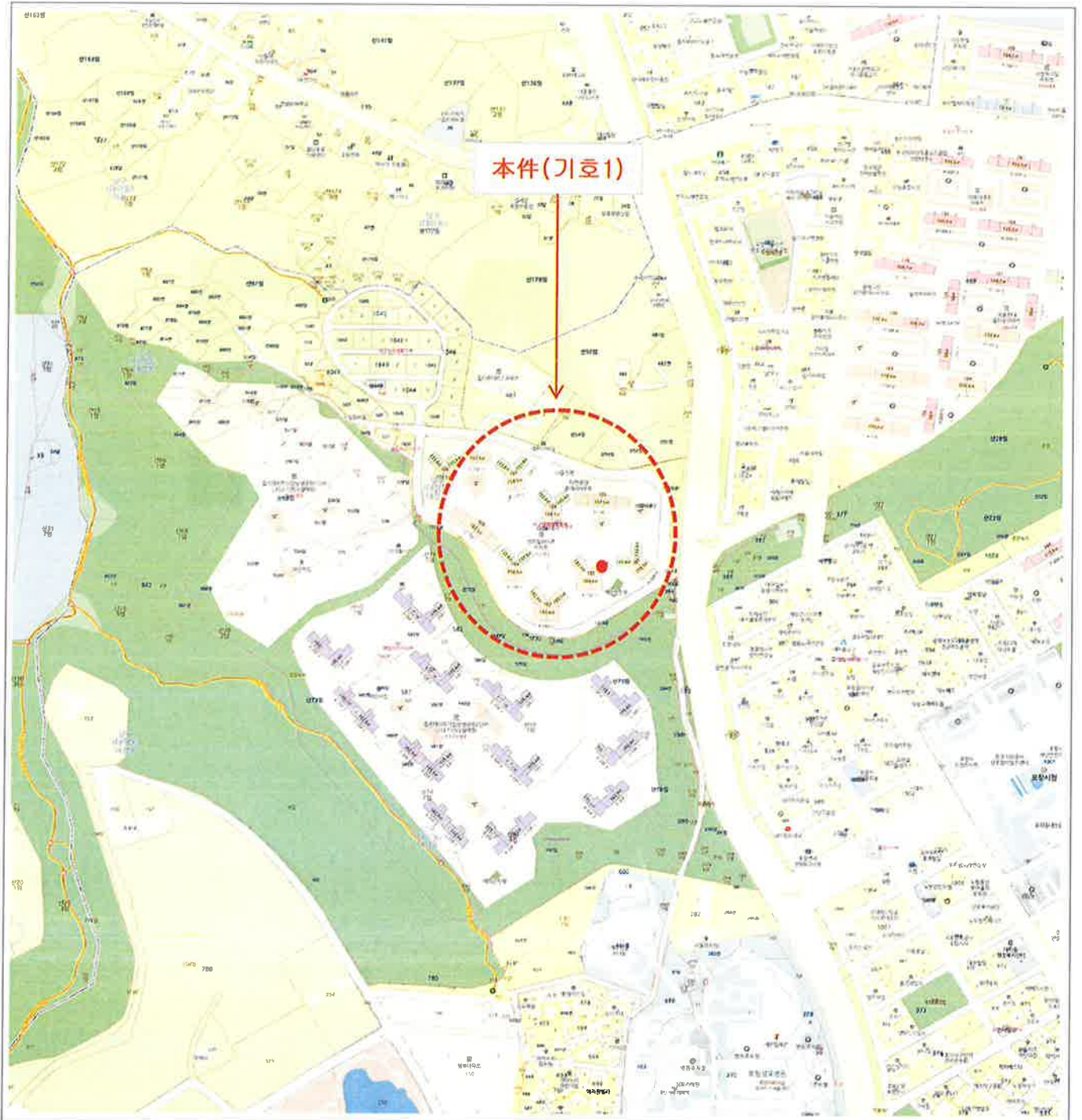
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 소 유 자 : 제시목록상 소유자는 '이유애' 임.
- 2) 임대관계 : 미상임.
- 3) 기 타 : 없 음.

# 위 치 도

소재지

경상북도 포항시 남구 대잠동 1009(대잠센트럴하이츠아파트 제102동 제2층 제201호)

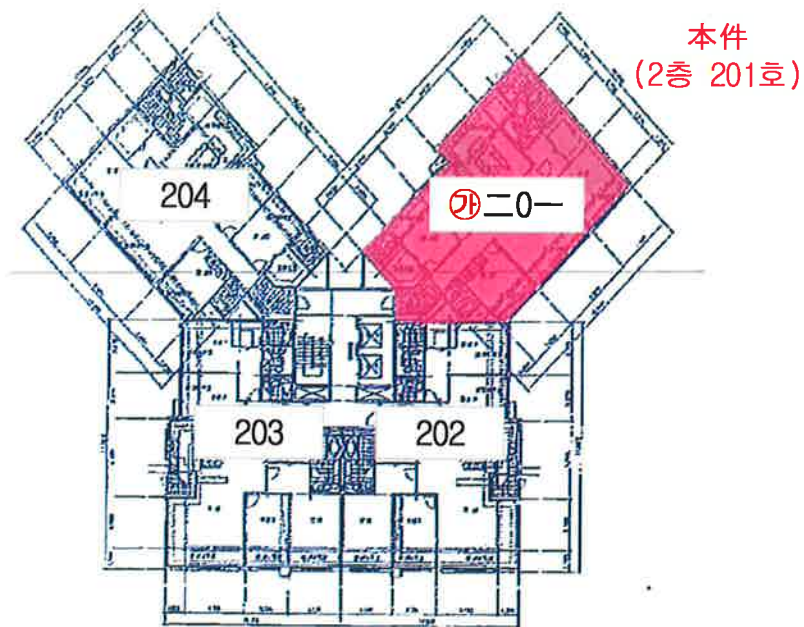


# 호 별 배 치 도



No Scale

대잠센트럴하이츠아파트 제102동



# 사 진 용 지



본건전경(공동현관-기호 1)



본건단지 전경(기호 1)

[토지]

경상북도 포항시 남구 대잠동 971-1

# 감정평가액 산출 근거 및 결정에 관한의견

## 가. 대상 물건의 개요

### (1) 평가목적 등

본건(기호2)은 경상북도 포항시 남구 대잠동 소재 “포항시청” 남측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 경매 목적의 감정평가 건임.

### (2) 대상 물건의 개요

경상북도 포항시 남구 대잠동									
토지	기호	지번	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상및지세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
	2	971-1	2,967.4 × 2/4	대	상업용	2종일주	중로각지	세장형평지	1,412,000

### (3) 기준시점 등

- 현장조사 완료일인 2025년 08월 07일임.

# 감정평가액 산출 근거 및 결정에 관한의견

## 나. 기준가치 및 감정평가조건

### (1) 기준가치(시장가치)

대상물건에 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 하여 감정평가액을 결정하였음.

### (2) 감정평가조건

—

### (3) 기타 참고사항

- 본건 지상에는 별첨 “지적 및 건물개황도” 및 “사진용지” 에서와 같이 타인 소유의 제시외건물이 소재하고 있는 바, 제시외건물 소재로 제한받는 토지가액을 “토지 감정평가 명세표” 상 비교란에 병기하였으니, 경매진행시 및 입찰참여시 이점 유의하시기 바랍니다.
- 본건은 공유지분으로서 대상 지분의 위치 및 경계확인이 곤란하여 전체면적을 기준으로 평가하되, 평가대상 지분비율을 적용하여 평가하였음.

# 감정평가액 산출 근거 및 결정에 관한 의견

## 다. 감정평가액 산출근거

### (1) 감정평가방법의 적용

(가) 부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

- ① 대상물건의 재조달원가에 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 “공시지가기준법” ,
- 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” 등이 있음.

(나) 본 평가에 있어서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 본 토지의 평가는 공시지가기준법으로 평가하여 감정평가액을 결정하되, 거래사례비교법에 의한 시산가액을 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

# 감정평가액 산출 근거 및 결정에 관한의견

## (2) 토지감정평가액 산출과정

### (가) 공시지가기준법 등에 의한 평가

#### 1) 평가개요

토지는 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 대상토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 공시지가기준법으로 평가하였음.

#### 2) 토지가액 산출근거

##### 가) 비교표준지 선정

###### ① 비교 표준지의 선정

(경상북도 포항시 남구)

(공시기준일 : 2025.01.01)

구분	소재지 지 번	지목	면 적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)	비교
가	대잠동 984-4	대	212.4	주상용	2종 일주	중로 각지	세장형 평지	1,306,000	-

###### ② 비교 표준지 선정사유

기준시점 이전 가장 최근에 공시된 2025년 01월 01일 공시된 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황 및 주위환경 등이 동일하거나 비슷한 표준지 중에서 선정하였음.

# 감정평가액 산출 근거 및 결정에 관한의견

## 나) 시 점 수 정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가 변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가 변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「부동산거래 신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

(2025년 06월 지가변동률 연장적용)

기 간	지가변동률 (%)	비 고
비교표준지(가) 경상북도 포항시 남구 주거지역 2025.01.01 ~ 2025.08.07	0.596 (1.00596)	2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.474 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.096 $( 1 + 0.00474 ) * ( 1 + 0.00096 * 38/30 )$ $\approx 1.00596$

## 다) 지역요인 비교

비교표준지와 인근지역내 소재하는바, 지역요인은 대등함.(1.000)

# 감정평가액 산출 근거 및 결정에 관한의견

## 라) 개별요인 비교

[ 기호(2) / 비교표준지(가) ]

개 별 요 인			격차율	비고	
조건	항목	세항목			
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	대등함	
		계통 및 연속성			
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.15	교통시설 및 상가와의 접근성 등에서 접근조건 우세함	
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.05	인근환경 등에서 환경조건 우세함	
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등			
	인근환경	인근토지의 이용상황			인근토지의 이용상황과의 적합성
		공급 및 처리시설의 상태			
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무			특별고압선 등과의 거리
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	0.95	면적 등에서 획지조건 열세함	
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로 상태	각지, 2면 획지, 3면 획지			
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역등	1.00	대등함	
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함	
		기타			
격 차 율 계			1.147		

# 감정평가액 산출 근거 및 결정에 관한의견

## 마) 평가액 결정에 참고한 자료 및 그 밖의 요인 보정

### ① 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991. 12. 28), 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.9.10선고 92누16300)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

### ② 그 밖의 요인 보정치 산정

#### ㉠ 인근 평가선례

(경상북도 포항시 남구)

(자료출처 : 감정평가정보(KAPAHUB) 및 감정평가정보체계(KAIS) 등)

구분	소재지 지 번	지목	기준시점	평가단가 (원/㎡)	목적	용도지역	비고
#A	대잠동 97*~*	대	2023.04.20	3,030,000	소송	2종일주	-
#B	대잠동 97*~*	대	2022.03.29	3,200,000	담보	2종일주	-
#C	대잠동 97*~*	대	2023.07.13	3,660,000	담보	2종일주	-

# 감정평가액 산출 근거 및 결정에 관한의견

## ㉠ 인근 거래사례

(경상북도 포항시 남구)

(자료출처 : 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	거래시점	거래금액		용도지역	비고
						거래단가(원/㎡)		
#a	대잠동 99*-1*	대	336	2024.03.15	1,430,000,000	3,020,275	2종일주	-
#a	[토지잔여법] $(1,430,000,000 - (*)413,677,200) \div 336.5\text{㎡} \approx @3,020,275\text{원}/\text{㎡}$ (*)건물배분액(철근콘크리트구조, 소매점, 주택, 사용승인일:2016.10.17) 1,2층: $900,000 \times 43/50 \times 370.28\text{㎡} \approx 286,441,920$ 3층: $1,200,000 \times 43/50 \times 123.29\text{㎡} \approx 127,235,280$							
#b	대잠동 97*-*	대	435.9	2022.11.12	1,540,000,000	2,334,340	2종일주	-
#b	[토지잔여법] $(1,540,000,000 - (*)522,460,540) \div 435.9\text{㎡} \approx @2,334,340\text{원}/\text{㎡}$ (*)건물배분액(철근콘크리트구조, 소매점, 주택, 사용승인일:2013.08.28) 1,2층: $900,000 \times 41/50 \times 509.08\text{㎡} \approx 375,701,040$ 3층: $1,250,000 \times 41/50 \times 143.18\text{㎡} \approx 146,759,500$							

## ㉡ 비교 사례의 선정

대상토지와 위치적, 물적 유사성이 인정되어 비교가능성이 가장 크다고 사료되는 위 평가사례(#A)를 선택하여 비교하였음.

# 감정평가액 산출 근거 및 결정에 관한의견

## ㉔ 격차율 산정

[비교표준지(가)와 평가선례(#A) 비교]

표준지 (가)	기준시점 현재 표준지가격(A)	공시지가 (2025.01.01)	시점수정 (2025.01.01 ~ 2025.08.07)			기준시점 현재 표준지가격
			1,306,000	1.00596		
표준지 (가)	사례기준 표준지 가격(B)	평가선례(#A)	1) 시점수정	2) 지역요인	3) 개별요인	사례 기준 표준지가격
		3,030,000	1.02742	1.00	1.050	3,268,737
표준지 (가)	보정치	보정치 산정(B/A)				보정치 결정
		3,268,737 / 1,313,784 ≒ 2.488				2.48

1) 시점수정: 경상북도 포항시 남구 주거지역(2023.04.20 ~ 2025.08.07)

2) 지역요인: 인근지역내 소재하는바, 지역요인은 대등함.

3) 개별요인: 비교표준지(가)는 평가선례(#A) 대비 획지조건(면적, 형상 등)에서 우세함.

개별 요인	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	비교치
		1.00	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00

# 감정평가액 산출 근거 및 결정에 관한의견

㉔ 그 밖의 요인 보정치 결정

인근 유사토지의 거래사례, 평가선례 및 인근지역의 지가수준, 평가목적 등을 참작할 때 (표준지(가) : 2.48배)를 그 밖의 요인으로 상향 보정함이 타당하다고 사료됨.

바) 토지단가 결정

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

$$\text{산식} = \text{공시지가(원/㎡)} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} \times \text{그 밖의 요인}$$

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비 교 치	개별요인 비 교 치	그밖의요인 보 정 치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
2	1,306,000	1.00596	1.000	1.147	2.48	3,737,137	3,740,000	-

# 감정평가액 산출 근거 및 결정에 관한의견

## (나) 거래사례비교법 등에 의한 평가

### 1) 평가개요

토지는 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

### 2) 토지가액 산출근거

#### 가) 비교 거래사례 선정

##### ① 인근 거래사례 현황

(경상북도 포항시 남구)

(자료출처 : 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	거래시점	거래금액		용도지역	비고
					거래단가(원/㎡)			
#a	대잠동 99*-1*	대	336	2024.03.15	1,430,000,000		2종일주	-
					3,020,275			
[토지잔여법] $(1,430,000,000 - (*)413,677,200) \div 336.5\text{㎡} \approx @3,020,275\text{원/㎡}$ (*): 건물배분액(철근콘크리트구조, 소매점, 주택, 사용승인일:2016.10.17) 1,2층: $900,000 \times 43/50 \times 370.28\text{㎡} \approx 286,441,920$ 3층: $1,200,000 \times 43/50 \times 123.29\text{㎡} \approx 127,235,280$								

##### ② 비교 거래사례 선정사유

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 “거래사례 #a” 선정하였음.

# 감정평가액 산출 근거 및 결정에 관한의견

## 나) 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

## 다) 시점수정

(2025년 06월 지가변동을 연장적용)

기 간	지가변동률 (%)	비 고
사례(#a) 경상북도 포항시 남구 주거지역 2024.03.15 ~ 2025.08.07	1.389 (1.01389)	2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.100 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.119 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.098 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.060 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.101 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.072 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.074 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.083 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.059 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.065 2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.474 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.096  $(1 + 0.00100 * 17/31) * (1 + 0.00119) * (1 + 0.00098) * (1 + 0.00060) * (1 + 0.00101) * (1 + 0.00072) * (1 + 0.00074) * (1 + 0.00083) * (1 + 0.00059) * (1 + 0.00065) * (1 + 0.00474) * (1 + 0.00096 * 38/30)$ $\approx 1.01389$

## 라) 지역요인 비교

대상토지와 거래사례(#a)는 인근지역에 위치하여 지역요인은 대등함.(1.000)

# 감정평가액 산출 근거 및 결정에 관한의견

## 마) 개별요인 비교

[ 기호(2) / 거래사례(#a) ]

개 별 요 인			격차율	비고	
조건	항목	세항목			
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성	1.25	폭, 계통상태 등 가로조건 우세함	
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.10	교통시설과의 거리 등 접근조건 우세함	
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성			
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성			
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.95	인근토지 이용상황 등 환경조건 열세함	
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등			
	인근환경	인근토지의 이용상황			인근토지의 이용상황과의 적합성
		공급 및 처리시설의 상태			
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무			특별고압선 등과의 거리
획지조건	면적, 접면너비 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	0.95	면적 등 획지조건 열세함	
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지			
	접면도로 상태	각지, 2면 획지, 3면 획지			
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역등	1.00	대등함	
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함	
		기타			
격 차 율 계			1.241		

# 감정평가액 산출 근거 및 결정에 관한의견

## 바) 토지단가 결정

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

$$\text{산식} = \text{사례단가(원/㎡)} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
2	3,020,275	1.000	1.01389	1.000	1.241	3,800,223	3,800,000	-

# 감정평가액 산출 근거 및 결정에 관한 의견

## 라. 감정평가액 결정 의견

### (1) 각 방법에 의해 산정된 시산가액(試算價額)

구 분		공시지가기준법		거래사례비교법		비 고
		단가(원/㎡)	금액	단가(원/㎡)	금액	
토지	기호 2	3,740,000	5,549,038,000	3,800,000	5,638,060,000	

### (2) 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지의 평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

### (3) 감정평가액 결정

구 분		사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
토 지	기호 2	1,483.7	3,740,000	5,549,038,000	지분감정
합 계				5,549,038,000	

# 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	
2	경상북도 포항시 남구 대잠동	971-1	대	제2종 일반주거지역	2,967.4x- 4	1,483.7	3,740,000	5,549,038,000	이유애지분 (4분의 2) 전부, 제시외건물 소재로 제한받는 토지가액 (3,884,326,600 @2,618,000원/ ㎡)
	합 계			이	하	여	백	₩5,549,038,000.-	

# 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 대잠동 소재 "포항시청" 남측 인근에 위치하며, 부근일대는 각종 근린생활시설 및 시청, 업무시설, 아파트 등이 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 제반교통사정은 보통시됨.

## (3) 형태 및 이용상태

세장형지로 인접지와 대체로 등고 평탄한 상업용(예식장) 건부지 임.

## (4) 인접 도로상태

본건 남서측으로 폭 약 20미터 및 북서측으로 폭 약 8미터 정도의 포장도로와 각각 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합),  
 ◦가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,  
 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>.

## (6) 제시목록 외의 물건

본건 지상에는 타인 소유의 제시외건물이 소재하고 있는바, 제시외건물 소재로 제한받는 토지가액을 "토지 감정평가명세표" 상 비고란에 병기하였으니 경매진행시 및 입찰참여시 이점 참고하시기 바랍니다.

# 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

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 소 유 자 : 제시목록상 소유자 및 공유자는 "이유애" 임.
- 2) 임대관계 : 미상임.
- 3) 기 타 : 없 음.

# 광역위치도

소재지

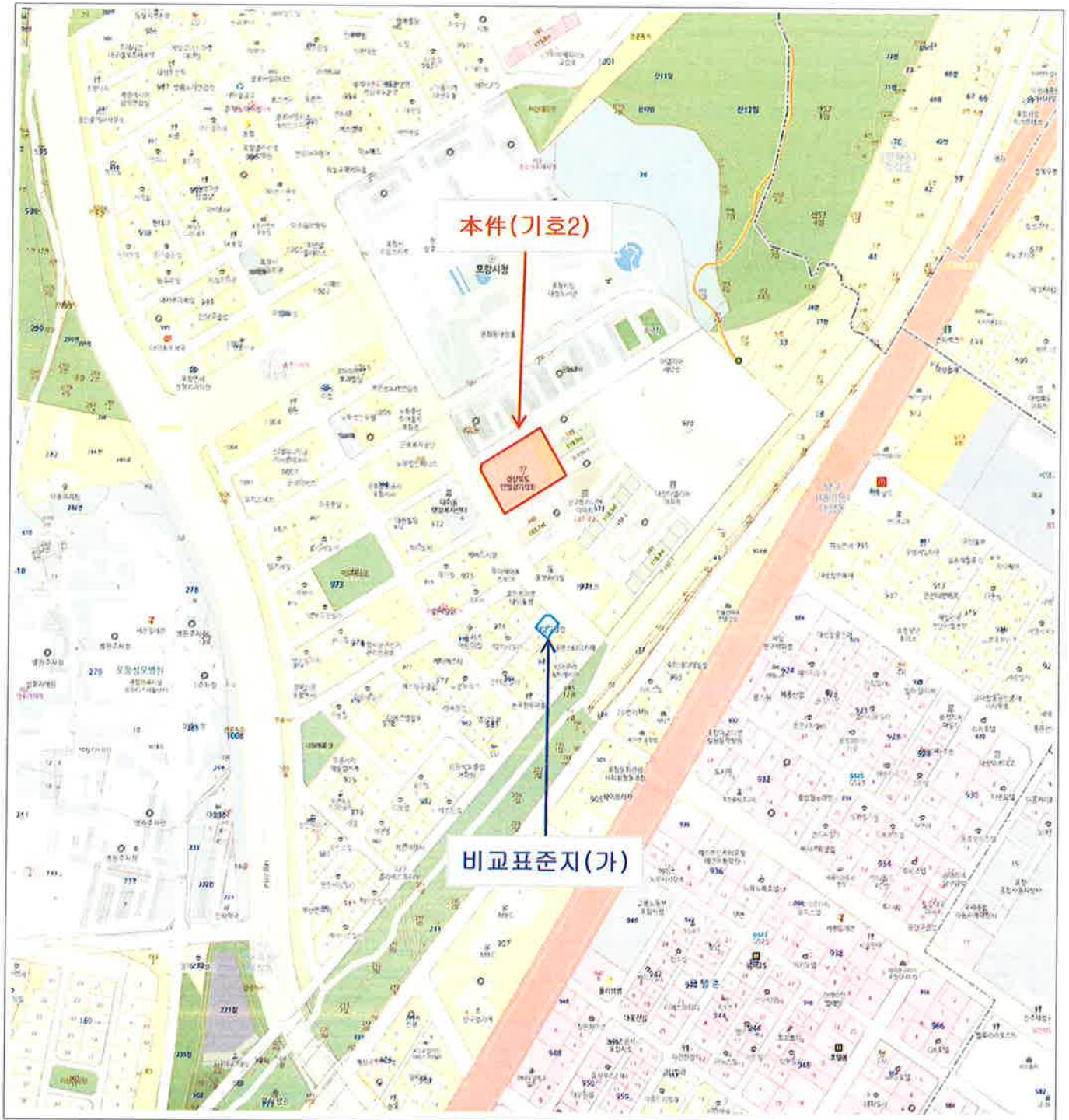
경상북도 포항시 남구 대잠동 971-1



# 상 세 위 치 도

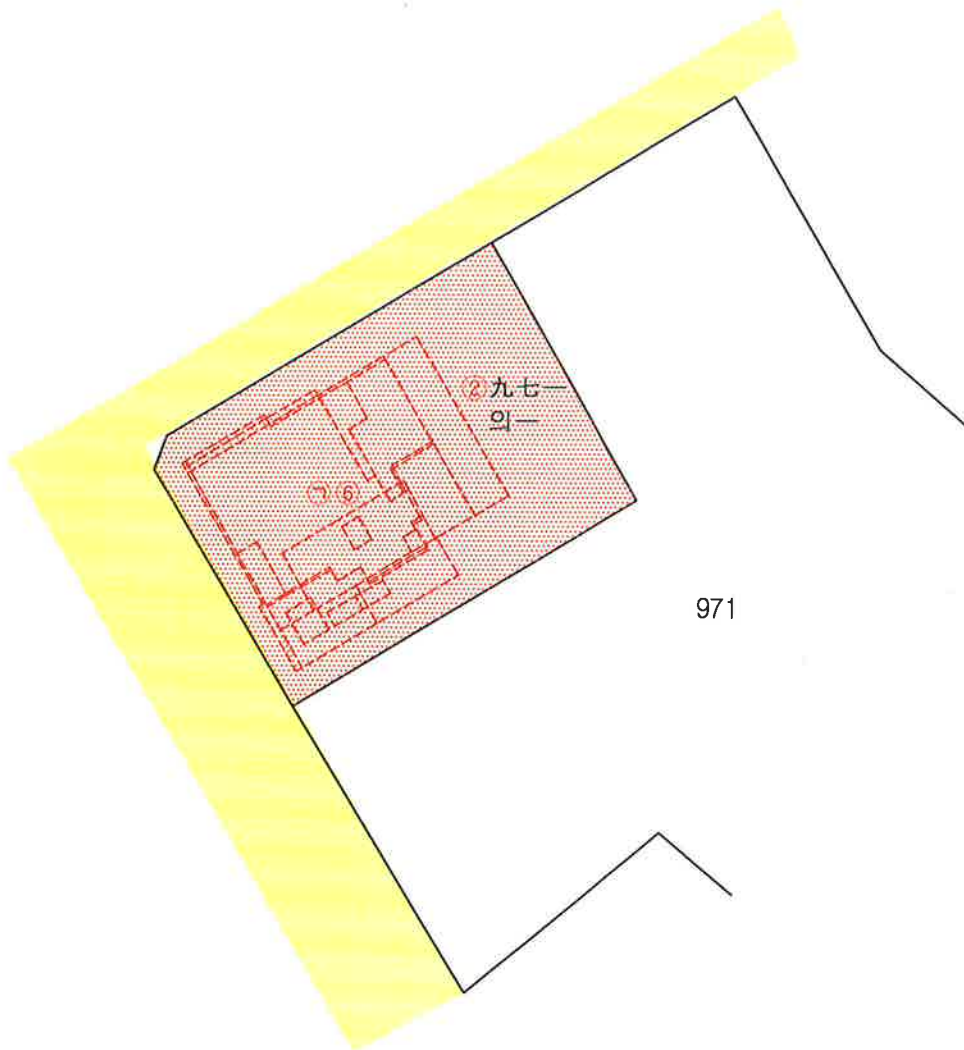
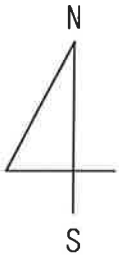
소 재 지

경상북도 포항시 남구 대잠동 971-1



# 지적 및 건물개황도

지적개황도 S : 1 / 1200



## <제 시 외 건 물>

- ㉠ 철골철근콘크리트, 일반철골조 (철근)콘크리트지붕 지하1층, 지상6층  
 (일반음식점 및 예식장)  
 일반건축물대장상 건축면적: 1,395.61㎡  
 연면적: 6,328.13㎡

범 례		평가대상토지		평가건물 1층		제시외건물(평가)
		도로선		평가건물 2층		제시외건물(평가외)
		계획도로선		평가건물 3층이상		지하층

# 사 진 용 지



본건전경(기호 2)



주위환경(남서측 인근-기호 2)



주위환경(북서측 인근-기호 2)

# 사 진 용 지



주위환경(기호 2)



제시외건물(기호 ㄱ)