

감정평가서

의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 손현정
건명	이학남 소유물건 (2025타경290)
감정서번호	250311-103

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	일십오억오천팔백삼십팔만육천원정(₩1,558,386,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 손현정	감정평가 목적	법원경매			
제출처	대구지방법원 포항지원 경매5계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이학남 (2025타경290)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.03.16	2025.03.15 ~ 2025.03.16	2025.03.17		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	918.60	토지	918.60	-	1,558,386,000
	이	하	여	백		
합계					₩1,558,386,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경상북도 포항시 북구 흥해읍 이인리 소재 “경상북도 동부청사” 북서측 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.

“시장가치”란 감정평가의 대상이 되는 토지등이 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 가액을 말한다.

3. 대상물건의 개요

◇ 토지

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	비고
1	흥해읍 이인리 1002	594.4	대	상업나지	일반상업	-
2	흥해읍 대련리 1249	324.2	대	주거나지	1종일주	-

4. 조사기간 및 기준시점

가. 실지조사기간

본건 실지조사기간은 2025년 03월 15일, 16일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 기준시점

본건 기준시점은 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 03월 16일자로 하였음.

5. 감정평가방법의 적용

가. 감정평가의 근거

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였음.

나. 감정평가방법

부동산에 대한 감정평가방법은 공시지가기준법, 시장성의 원리에 기초한 거래사례비교법, 비용성의 원리에 기초한 원가법, 수익성의 원리에 기초한 수익환원법이 있음.

- 1) 공시지가기준법 : 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 방법으로 토지가액 산정시 주로 활용됨.
- 2) 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 3) 원가법 : 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법으로 통상적으로 건물평가에 널리 이용되며, 토지감정평가의 경우 조성원가 산정 등의 경우 주로 활용됨.
- 4) 수익환원법: 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법으로 주로 수익용 부동산의 감정평가지 활용됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 감정평가방법의 적용

- 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.

6. 기 타

-

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.

1. 비교표준지의 선정

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(공시기준일 : 2025. 01. 01)

구분	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도지역	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	흥해읍 이인리 1010	881.4	대	상업 나지	일반상업	광대소각	가장형 평 지	1,004,000	-
B	흥해읍 이인리 1116	319.9	대	주거 나지	1종일주	소로한면	세장형 평 지	653,800	-

2. 시점수정치의 산정

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

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

1) 비교표준지(A,B) 시점수정치

소재지	용도 지역	산정기간	변동률(%)	비 고
경상북도 포항시 북구	상업 지역	2025.01.01 ~ 2025.03.16	0.094% (1.00094)	2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.039 $(1 + 0.00039) * (1 + 0.00039 * 44/31)$ ≒ 1.00094
경상북도 포항시 북구	주거 지역	2025.01.01 ~ 2025.03.16	0.148% (1.00148)	2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.061 $(1 + 0.00061) * (1 + 0.00061 * 44/31)$ ≒ 1.00148

※ 2025년 2월 이후의 지가변동률이 미고시되어 직전 월의 지가변동율을 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

[상업지대]

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도
		포장
		계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심 및 공공시설의 접근성	상업지역 중심의 접근성
		공공시설의 접근성 (관공서 등)
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 접근성
		주차시설의 양부
환경조건	고객의 유동성	고객의 유동성 및 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
자연환경	지반, 지질 등	
획지조건	규모, 형상 등	면적
		접면 너비 및 깊이
		형상
	방위, 고저 등	방 위
		고 저 (경사지 등)
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등
토지이용상황	토지이용상황에 따른 수익의 차이	
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등	
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한
		고도제한
		기타규제 (입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

[주택지대]

조건	항목	세항목
가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도
		포장
		계통 및 연속성
접근조건	인근 상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성 대중교통의 유형과 노선
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	자연환경	일조, 통풍 등
		조망, 경관 등
		지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설 (상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리	
획지조건	규모, 형상 등	면적
		접면 너비 및 깊이
		형상
	방위, 고저 등	방위
		고저 (경사지 등)
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등
	토지이용상황	토지이용상황 등
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등	
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제 (입체이용제한 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	0.95	1.00	0.93	1.00	1.00	0.884
2	B	0.98	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.951
결정의견								
기호(1): 비교표준지 대비 접근조건(상업중심과의 접근성등) 및 획지조건(접면도로 상태등)이 불리함.								
기호(2): 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭등) 및 획지조건(접면도로 상태등)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	흥해읍 이인리 1***	966.3	대	일반상업	2,080,000	2025.01.17	경매
b	흥해읍 이인리 1***	770.2	대	일반상업	1,790,000	2024.02.27	담보
c	흥해읍 대련리 1***	323.2	대	1종일주	1,250,000	2025.02.19	경매

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점 /거래시점	평가목적
d	흥해읍 대련리 1***	325.8	대	1종일주	1,250,000	2025.01.08	경매
e	흥해읍 이인리 1***	627.2	대	일반상업	1,945,153	2024.09.05	매매
f	흥해읍 이인리 1***	1,332.4	대	일반상업	1,960,960	2023.11.14	매매
g	흥해읍 대련리 1***	326.2	대	1종일주	1,288,341	2023.11.13	매매
h	흥해읍 대련리 1***	325.1	대	1종일주	1,252,306	2023.11.13	매매

(2) 비교사례의 선정

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 그 밖의 요인보정치의 결정

표준지 (A)	사례 기준 표준지가격	사례(e)	시점수정	지역요인	개별요인	사례 기준 표준지가격
		1,945,153	1.00328	1.000	1.124	2,193,523
	가격시점 현재 표준지가격	공시지가	시점수정			가격시점 현재 표준지가격
		1,004,000	1.00094			1,004,944
	보정치	보정치 산정				그 밖의 요인 보정치
2,193,523/1,004,944≒2.183				2.18		

※지가변동률: 경상북도 포항시 북구 상업지역, 2024.09.05.~2025.03.16: 1.00328

※지역요인: 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.(1.00)

※개별요인

가로	접근	환경	획지	행정	기타	격차율
1.00	1.05	1.00	1.07	1.00	1.00	1.124
표준지는 사례지 대비 접근조건(상업중심과의 접근성등) 및 획지조건(접근도로상태등)이 유리함.						

표준지 (B)	사례 기준 표준지가격	사례(h)	시점수정	지역요인	개별요인	사례 기준 표준지가격
		1,252,306	1.01602	1.000	1.030	1,310,539
	가격시점 현재 표준지가격	공시지가	시점수정			가격시점 현재 표준지가격
		653,800	1.00148			654,768
	보정치	보정치 산정				그 밖의 요인 보정치
1,310,539/654,768≒2.002				2.00		

※지가변동률: 경상북도 포항시 북구 주거지역, 2023.11.13.~2025.03.16: 1.01602

※지역요인: 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.(1.00)

※개별요인

가로	접근	환경	획지	행정	기타	격차율
1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.030
표준지는 사례지 대비 획지조건(접면도로 상태등)이 유리함.						

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	1,004,000	1.00094	1.000	0.884	2.18	1,936,647	1,940,000
2	653,800	1.00148	1.000	0.951	2.00	1,245,368	1,250,000

2) 토지가액의 결정

기호	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	1,940,000	594.4	1,153,136,000	-
2	1,250,000	324.2	405,250,000	-
감정평가액(합계)			<u>1,558,386,000</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)	비고
토 지	918.6	1,558,386,000	-
감정평가액(합계)		<u>1,558,386,000</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 흥해읍 이인리	1002	대	일반상업지역	594.4	594.4	1,940,000	1,153,136,000	
2	경상북도 포항시 북구 흥해읍 대련리	1249	대	제1종 일반주거지역	324.2	324.2	1,250,000	405,250,000	
합 계								₩1,558,386,000.-	
				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 흥해읍 이인리 소재 "경상북도 동부청사" 북서측 인근에 위치하며, 부근일대는 상업나지, 주거나지 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

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

(3) 형태 및 이용상태

기호(1): 세장형의 토지로 인접지와 등고평탄하며, 상업나지임.
 기호(2): 가장형의 토지로 인접지와 등고평탄하며, 주거나지임.

(4) 인접 도로상태

기호(1): 북서측으로 폭 약 35미터 내외의 포장도로와 접하며, 접면도로의 인도에 비하여 약 2미터 정도 고지임.
 기호(2): 남동측으로 폭 약 8미터 내외의 포장도로와 접하며, 접면도로에 비하여 약 1.5미터 정도 고지임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1): 도시지역, 일반상업지역, 지구단위계획구역, 대로1류(폭 35m~40m)(접합), 경제자유구역, 영농여건불리농지임.
 기호(2): 도시지역, 제1종일반주거지역, 지구단위계획구역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한구역), 경제자유구역임.

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(7) 공부와의 차이

없음.

토지 감정평가 요항표

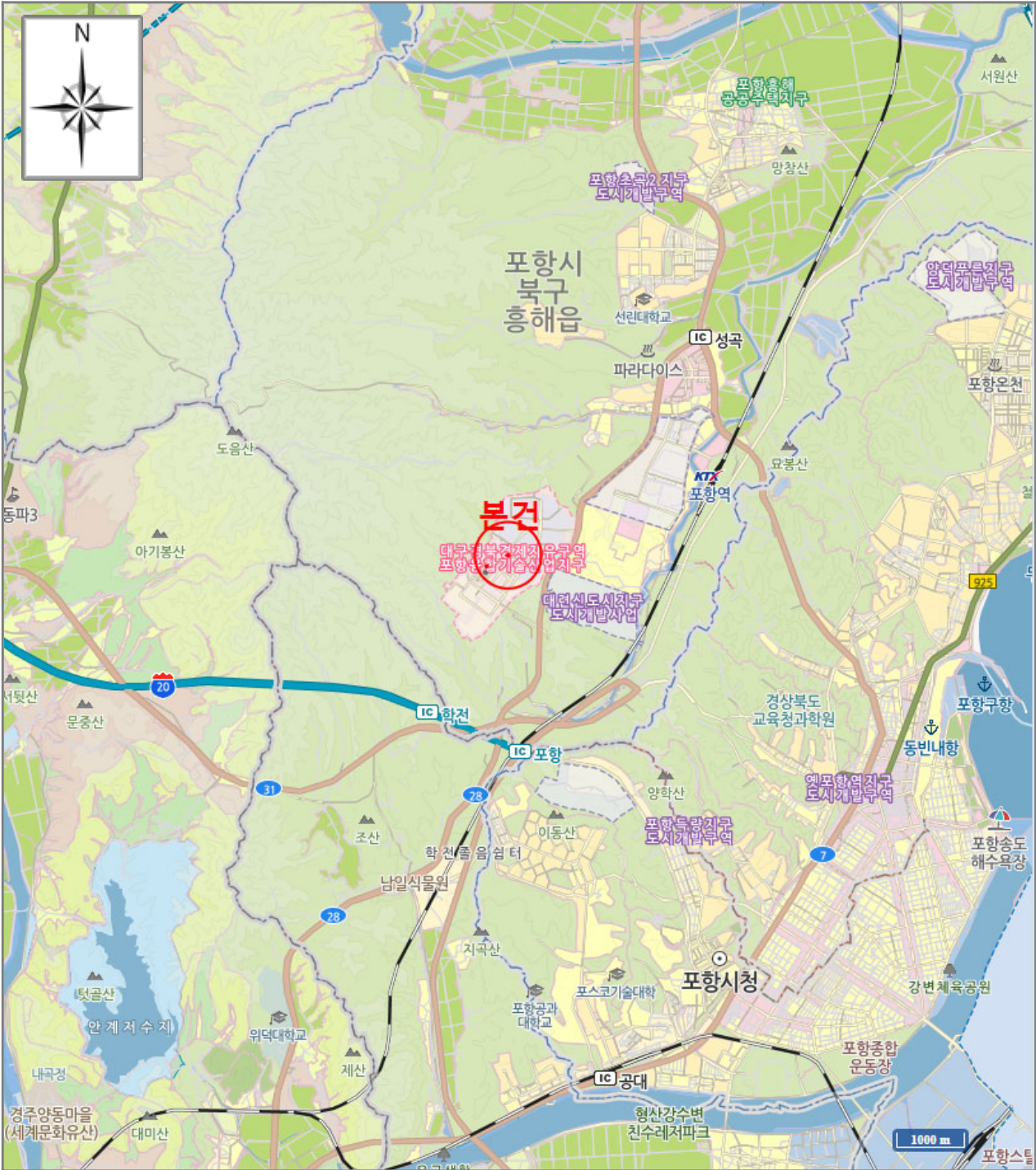
- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 형태 및 이용상태 |
| (4) 인접 도로상태 | (5) 토지이용계획 및 제한상태 | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이 | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계: 미상임.
- 2)기타: -

광역위치도

소재지	경상북도 포항시 북구 흥해읍 이인리 1002 외
-----	----------------------------



- [범례]
- 본 건
- 표준지
- 평가전례
- 거래사례

위 치 도

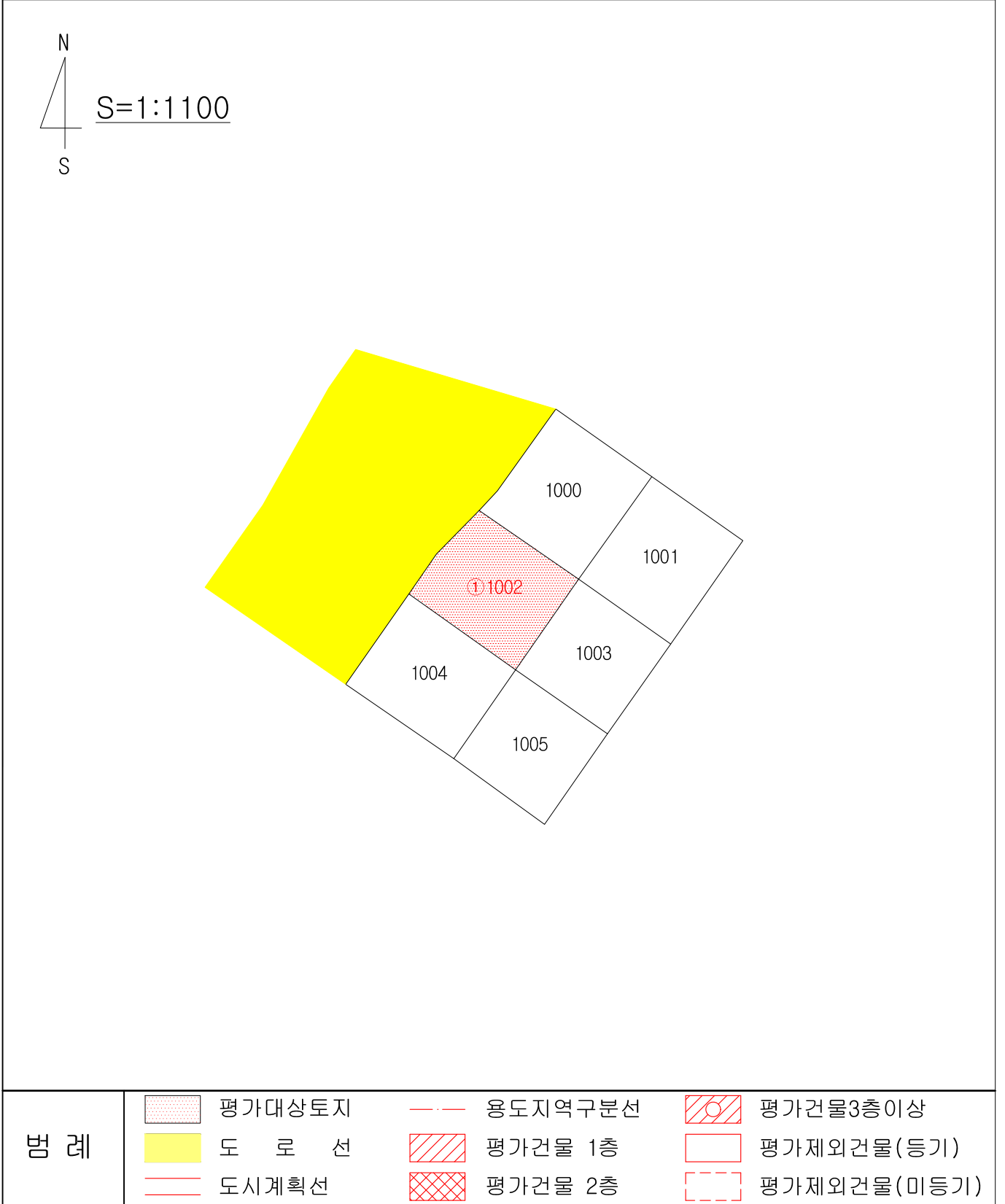
소재지	경상북도 포항시 북구 흥해읍 이인리 1002 외
-----	----------------------------



[범례]	■ 본 건	■ 표준지	■ 평가사례	■ 거래사례
--------	-------	-------	--------	--------

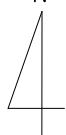
지 적 및 건 물 개 황 도

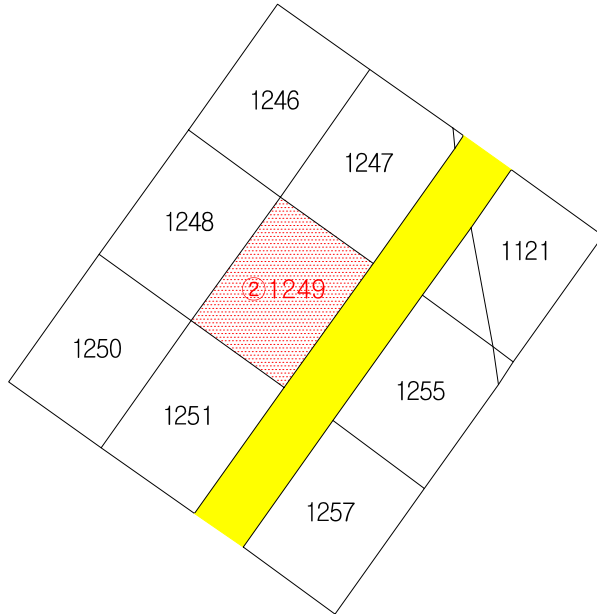
기호 : ()












지 적 및 건 물 개 황 도

기호 : ()

N

 S
S=1:1000



범 례	 평가대상토지	 용도지역구분선	 평가건물3층이상
	 도 로 선	 평가건물 1층	 평가제외건물(등기)
	 도시계획선	 평가건물 2층	 평가제외건물(미등기)



[(1) ()]



[(1) ()]



[(1) ()]



[(2) ()]



[(2)]



[(2)]