

감정평가서

감정의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 손현정
건 명	변정이 소유물건 (2025타경3626)
감정서번호	25031007호

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



(토지)감정평가표



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

감정평가사
김상태

 (인)

프라임감정평가법인(주) 경북지사 지사장 김상태

(서명또는인)

감정평가액	오천오백삼십삼만팔천원정 (₩55,338,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 손현정		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	대구지방법원 포항지원 경매5계		
소유자 (대상업체명)	변정이 (2025타경3626)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.03.20	2025.03.19 ~ 2025.03.20	2025. 03. 21	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	138	토지	138	-	55,338,000
		이	하	여	백	
	합계					₩55,338,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사		 (인)			

감정평가액 산출 근거 및 결정에 관한의견

가. 대상 물건의 개요

(1) 평가목적 등

본건은 경상북도 포항시 남구 오천읍 용덕리 소재 “서문사거리” 남서측 인근에 위치하는 부동산(토지)으로서, 경매 목적의 감정평가임.

(2) 대상 물건의 개요

경상북도 포항시 남구 오천읍 용덕리									
	기호	지 번	면 적 (㎡)	지 목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 및 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
토 지	1	495	118	천	주거 나지	2종 일주	세로 (가)	가장형 평지	259,100
	2	420-64	20	천	주거 나지	2종 일주	세로 (가)	가장형 평지	261,600

(3) 기준시점 등

현장조사 완료일인 2025년 03월 20일임.

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

- 본건 토지 기호(1,2)는 지목 '하천' 이나 현황 '주거나지' 임.
- 본건 지상에는 별첨 "사진용지" 에서와 같이 제시외 수목 2주(매실나무 등)가 식재되어 있는바 토지에 포함평가 하였으며, 별도 수목가격을 '토지 감정평가명세표' 상 비교란에 병기하였으니 경매진행시 일괄경매 여부 등에 참고하시기 바랍니다.

감정평가액 산출 근거 및 결정에 관한의견

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 공시지가 기준으로 감정평가액을 결정하되, 거래사례 비교법에 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/㎡)	비고
가	오천읍 용덕리 487	대	132.9	단독 주택	2종 일주	세로 (가)	가장형 평지	261,100	

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) 시점 수정

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 01월 지가변동률 연장적용)

기 간	지가변동률(%)	비 고
비교표준지(가) 경상북도 포항시 남구 주거지역 2025.01.01 ~ 2025.03.20	1.00148 (1.00148)	2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.058 $(1 + 0.00058) * (1 + 0.00058 * 48/31)$ ≈ 1.00148

다) 지역요인 비교

비교표준지와 인근지역내 소재하는바, 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액 산출 근거 및 결정에 관한의견

라) 개별요인 비교

[기호(1,2) / 비교표준지(가)]

개 별 요 인			격차율	비고
조건	항목	세항목		
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도 계통 및 연속성	1.00	대등함
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대등함
	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	1.00	대등함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
특별고압선 등과의 거리				
획지조건	면적, 접면, 넓이, 깊이, 형상 등	면적, 접면넓이, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	1.00	대등함
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면 획지, 3면 획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역등	0.97	지목 등 행정적조건 열세함
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함
		기타		
격 차 율 계			0.970	

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
#A	오천읍 용덕리 34*-*	전	2020.07.01	450,000	경매	2종일주
#B	오천읍 용덕리 35*-13*	대	2024.05.30	635,000	경매	2종일주

감정평가액 산출 근거 및 결정에 관한의견

㉠ 인근 거래사례 현황

(경상북도 포항시 남구)

(자료출처 : 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지 지 번	지목	거래시점	거래단가 (원/㎡)	용도지역	비고
#a	오천읍 용덕리 34*-2*	답	2024.05.16	604,000	2종일주	-
#b	오천읍 용덕리 34*-3*	전	2023.07.27	451,127	2종일주	-

㉡ 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)	가격시점 현재 표준지가격(A)	공시지가 (2025.01.01)	시점수정 (2025.01.01 ~ 2025.03.20)			가격시점 현재 표준지가격
		261,100	1.00148			261,486
	평가선례기준 표준지 가격(B)	평가선례(#A)	¹⁾ 시점수정	²⁾ 지역요인	³⁾ 개별요인	평가선례 기준 표준지가격
		450,000	1.07520	1.00	0.855	413,683
	보정치	보정치 산정(B/A)				보정치 결정
		413,683 / 261,486 ≙ 1.582				1.58

¹⁾ 시점수정: 경상북도 포항시 남구 주거지역(2020.07.01 ~ 2025.03.20)

²⁾ 지역요인: 인근지역내 소재하는바 지역요인은 대등함.

³⁾ 개별요인: 비교표준지(가)는 평가선례(#A) 대비 가로조건(폭, 계통상태 등), 환경조건(인근토지 이용상황 등)에서 열세함.

개별 요인	가로조건	접근조건	자연(환경) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	비교치
	0.90	1.00	0.95	1.00	1.00	1.00	0.855

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) : 1.58배)를 그 밖의 요인으로 상향 보정함이 타당하다고 사료됨.

바) 토지단가 결정

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

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

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비 교 치	개별요인 비 교 치	그밖의요인 보 정 치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1,2	261,100	1.00148	1.000	0.970	1.58	400,754	401,000	-

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	거래시점	거래단가 (원/㎡)	용도지역	비고
#a	오천읍 용덕리 34*-2*	답	2024.05.16	604,000	2종일주	-

② 비교 거래사례 선정사유

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 상기 거래사례(#a)를 선정하였음.

감정평가액 산출 근거 및 결정에 관한의견

마) 개별요인 비교

[기호(1,2) / 거래사례(#a)]

개 별 요 인			격차율	비고
조건	항목	세항목		
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	0.92	가로의 폭, 계통상태 등 가로조건 열세함
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	0.85	교통시설과의 거리 등 접근조건 열세함
	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	0.90	인근토지 이용상황 등 환경조건 열세함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
특별고압선 등과의 거리				
획지조건	면적, 접면, 넓이, 깊이, 형상 등	면적, 접면넓이, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	1.00	대등함
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면 획지, 3면 획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역등	0.97	지목 등 행정적조건 열세함
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함
		기타		
격 차 율 계			0.683	

감정평가액 산출 근거 및 결정에 관한의견

바) 토지단가 결정

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

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

기 호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1,2	604,000	1.000	1.00715	1.000	0.683	415,482	415,000	-

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 1	401,000	47,318,000	415,000	48,970,000	
	기호 2	401,000	8,020,000	415,000	8,300,000	

(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
토지	기호 1	118	401,000	47,318,000	-
	기호 2	20	401,000	8,020,000	-
합 계				55,338,000	-

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	
1	경상북도 포항시 남구 오천읍 용덕리	495	하천	제2종 일반주거지역	118	118	401,000	47,318,000	현황 '주거나지', 제시외 수목가격 (300,000원)
2	"	420-64	하천	제2종 일반주거지역	20	20	401,000	8,020,000	현황 '주거나지'
합 계				이	하	여	백	₩55,338,000.-	

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 오천읍 용덕리 소재 "서문사거리" 남서측 인근에 위치하며, 부근일대는 주택지대로서 단독주택, 아파트, 각종 근린생활시설 등으로 형성되어 있으며 주위환경은 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 제반교통사정은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

가장형지로서 인접지와 대체로 등고 평탄하며 '주거나지' 상태임.

(4) 인접 도로상태

남서측으로 폭 약 4미터 정도의 포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1,2): 도시지역, 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(오천제일유치원)<교육환경보호에 관한 법률>, 비행안전제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>.

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

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

공부상 지목 '하천' 이나 현황 '주거나지' 임.

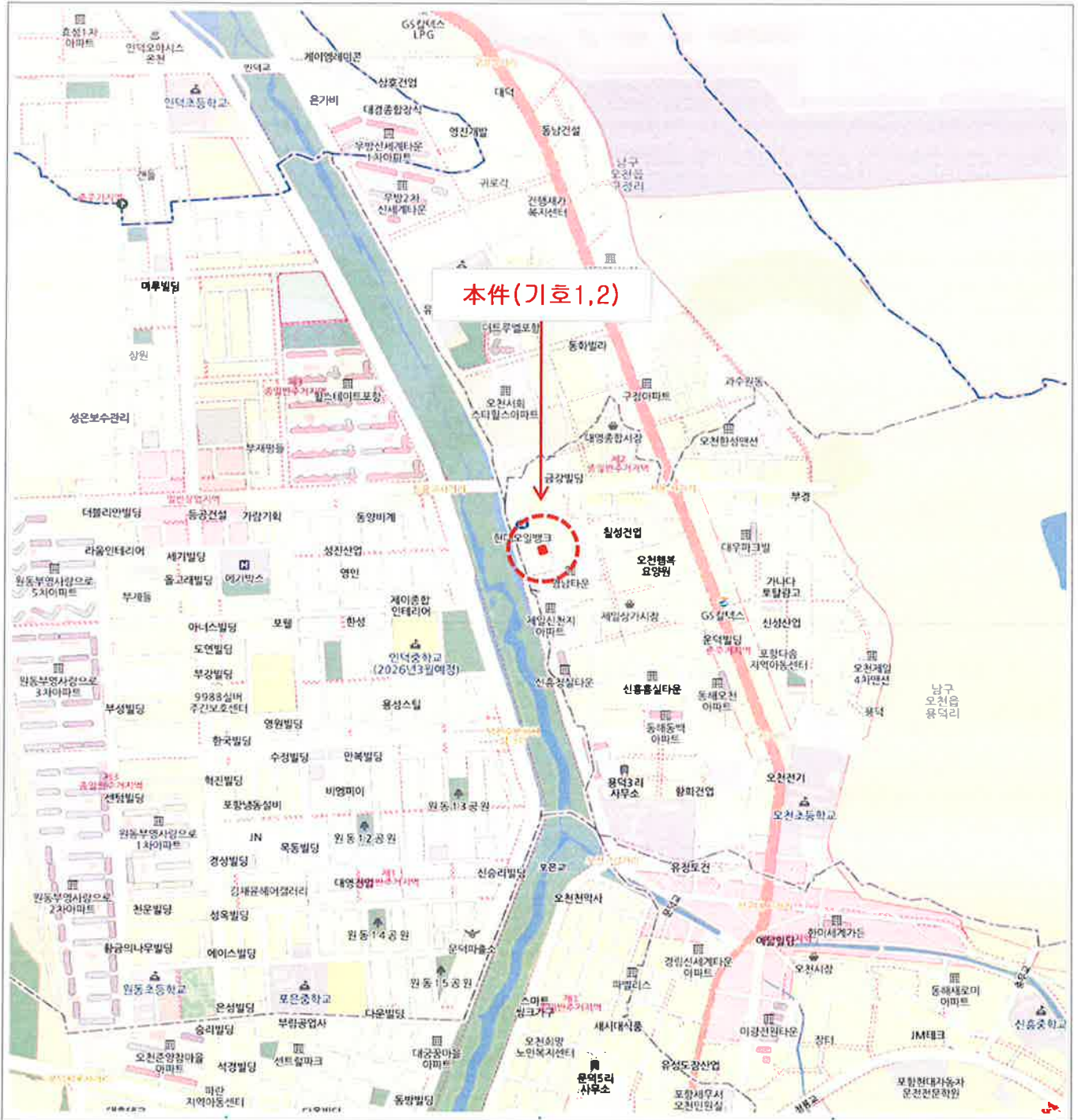
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 소 유 자 : 제시목록상 소유자는 '변정이' 임.
- 2) 임대관계 : 미상임.
- 3) 기 타 : 없음.

광역위치도

소재지

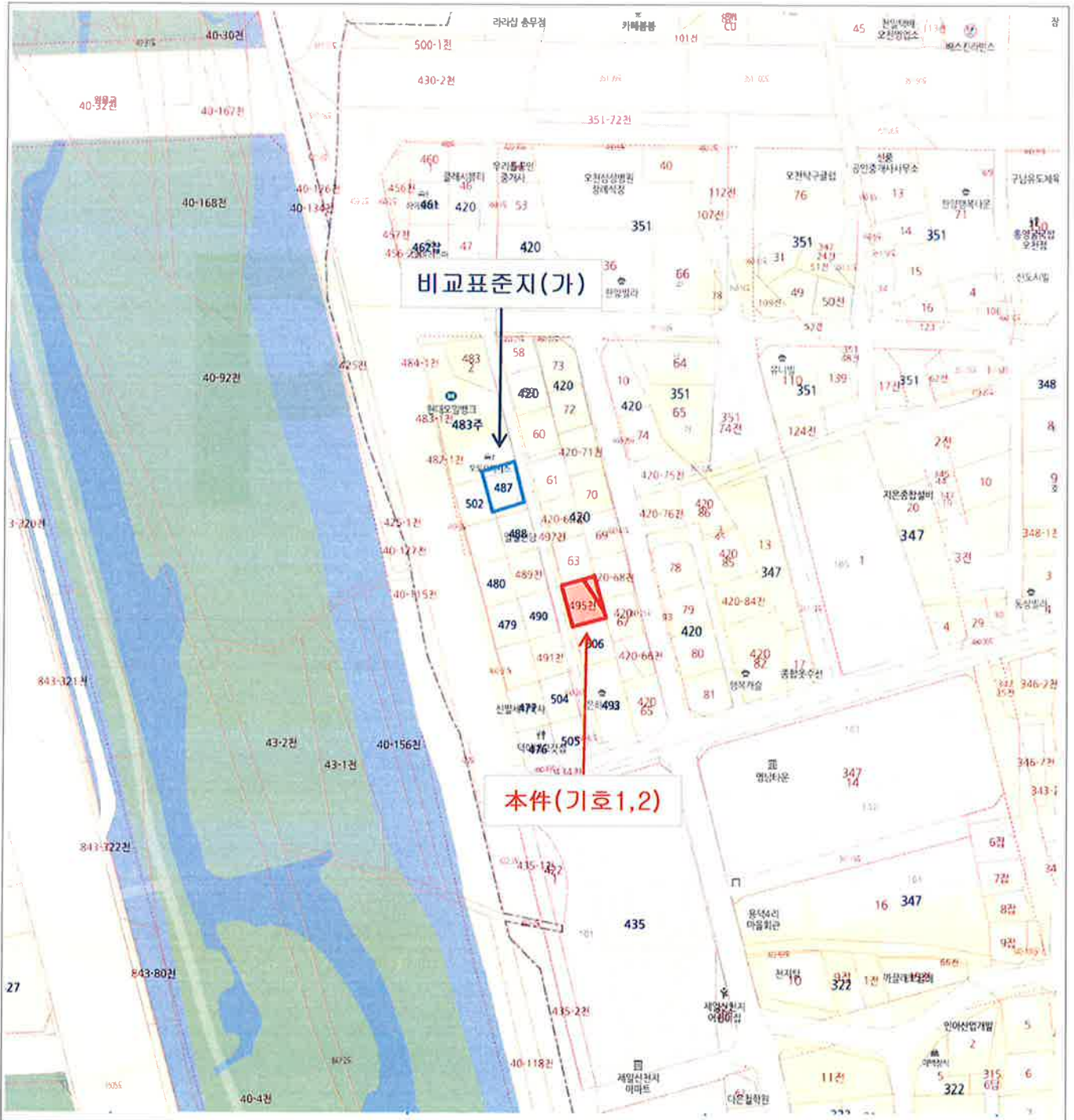
경상북도 포항시 남구 오천읍 용덕리 495외



상 세 위 치 도

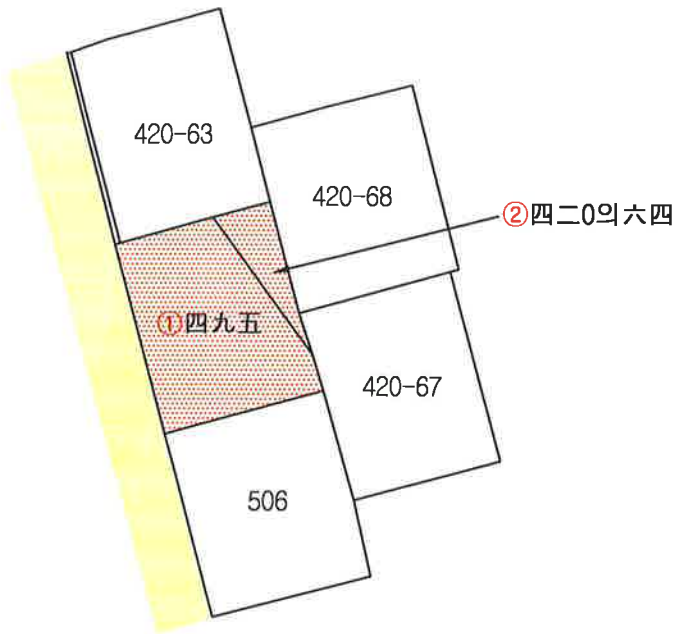
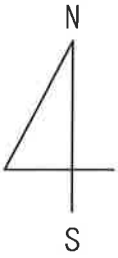
소 재 지










경상북도 포항시 남구 오천읍 용덕리 495외



지 적 개 황 도

지적개황도 S : 1 / 500



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

사 진 용 지

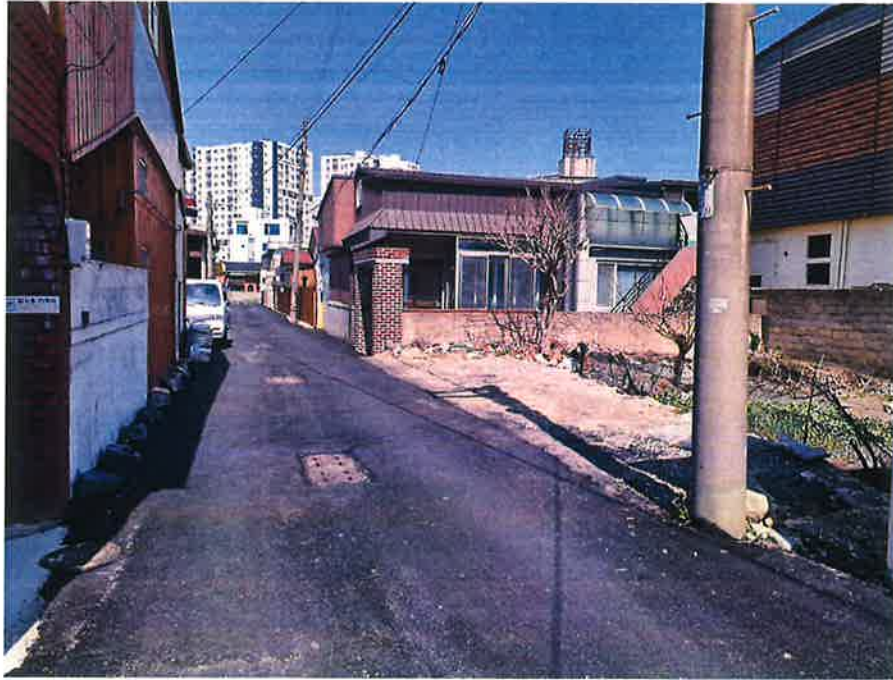


본건전경(기호 1,2)



본건(제시외 수목)

사 진 용 지



주위환경(남서측 인근)



주위환경(북서측 인근)