

감정평가서

건명	조세영 소유물건 (2025타경3681)
의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 손현정
감정서번호	KS250407-1

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	팔천칠백팔십구만오천이백이십원정(₩87,895,220.-)		
-------	---------------------------------	--	--

의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 손현정	감정평가 목적	법원경매	
제출처	대구지방법원 포항지원 경매4계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	조세영 (2025타경3681)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.06.10	2025.06.09 ~ 2025.06.10	2025.06.11

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	66 661 × --- 83 494 × --- 494 281 698 × --- 698	토지	186.48	-	87,895,220
합계					₩87,895,220	

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 구룡포읍 삼정리 소재 “포항삼정지구 도시개발사업” 지구내에 위치하는 부동산으로서, 대구지방법원 포항지원의 강제경매(2025타경3681)을 위한 감정평가임.

2. 평가대상물건 개요

일련번호	구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세
1	종전 토지	포항시 남구 구룡포읍 삼정리 476- 91	전	661	“아래 참조”			
	환지 예정지	포항시 남구 구룡포읍 삼정리 A25블록- 10롯트		권리면적: 298.0 환지면적: 320.0	나지	2종 일반 주거	세각 (가)	사다리 환경사
	※ 매각지분		조세영 지분(661분의 66)전부					
2	종전 토지	포항시 남구 구룡포읍 삼정리 536- 2	전	494	“아래 참조”			
	환지 예정지	포항시 남구 구룡포읍 삼정리 A23블록- 4롯트		권리면적: 226.0 환지면적: 268.0	나지	2종 일반 주거	세로 (가)	세장형 환경사
	※ 매각지분		조세영 지분(494분의 53)전부					

감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3	종전 토지	포항시 남구 구룡포읍 삼정리 409	전	698	“아래 참조”			
	환지 예정지	포항시 남구 구룡포읍 삼정리 A27블록- 10롯트		권리면적: 300.7 환지면적: 295.0	나지	2종 일반 주거	세로 (가)	세장형 완경사
	※ 매각지분		조세영 지분(698분의 281)전부					

3. 기준시점 및 실지조사

(1) 기준시점

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2호에 따라 가격조사 완료일인 2025.06.10일로 하였음.

(2) 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 최종 실지조사 기간은 2025.06.09~ 2025.06.10일이고, 환지계획도면을 기준으로 토지의 고저, 도로접면, 이용상황, 주변상황 등 가격형성요인을 조사하였음.

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. 감정평가방법의 적용 및 기타사항

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가실무 기준」 등 관련 제 규정과 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 평가하였음.

감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가방법 관련 규정

(1) 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.

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(표준지)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

감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

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.
- 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) 감정평가실무기준

1.7.14 택지 등 조성공사 중에 있는 토지

- ② 「도시개발법」에서 규정하는 환지방식에 따른 사업시행지구 안에 있는 토지는 다음과 같이 감정평가한다.

1. 환지처분 이전에 환지예정지로 지정된 경우에는 환지예정지의 위치, 확정예정지번(블록, 롯트), 면적, 형상, 도로접면상태와 그 성숙도 등을 고려하여 감정평가한다. 다만, 환지면적이 권리면적보다 큰 경우로서 청산금이 납부되지 않은 경우에는 권리면적을 기준으로 한다.

감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

(1) 본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거하여 공시지가기준법으로 가액을 산출하되 실거래자료를 이용한 그 밖의 요인 산정과 시세 검토를 통하여 시장가격의 적정성을 반영하여 그 가액을 결정하였으며, 다른 평가방법을 적용하는 것이 불필요하다고 판단되어 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가격과 비교는 생략하였음.

(2) 본 환지에정지는 “포항삼정지구 도시개발사업” 지역내에 소재하는 환지에정지로서, 면적 사정은 일련번호(1)은 권리면적보다 환지면적이 적으므로 환지면적을 기준으로 하고, 일련번호(2)(3)은 권리면적보다 환지면적이 많으나 그 과도면적에 대한 청산금이 납부되지 않은 상태이므로 권리면적을 기준으로 하였음.

일련번호	종전 토지			환지에정지					
	동명	지번	편의면적 (㎡)	블록	롯트	권리면적 (㎡)	환지면적 (㎡)	과도면적 (㎡)	부족면적 (㎡)
1	삼정리	476-91	661	A25	10	298.0	320.0	22.0	
2	삼정리	536-2	494	A23	4	226.0	268.0	42.0	
3	삼정리	409	698	A27	10	300.7	295.0		5.7

(3) 본 환지에정지는 공유 토지로 그 중 “조세영” 지분만의 평가인 바, 평가 대상 지분의 위치 및 경계 확인이 곤란하여 전체를 기준으로 한 가격을 산정하여 지분 비율에 의거 감정평가하였음.

감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(4) “포항삼정지구 도시개발사업조합”에 의하면, 경매 낙찰자는 조합에 신고하여야 조합원 자격을 취득하고, 환지에정지의 과도면적은 환지처분 공고 이후 환지처분시점으로 감정평가 하여 결정된 금액을 현금 청산(납부)하여야 하니 참고하시기 바랍니다.

3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

없음.

4. 기타사항

없음.

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·주변환경 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	삼정리 BL- A28- 10	300.4	대	주거 나지	2중 일주	소로 한면	세장형 완경사	126,200	

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.~ 2025.06.10.)

2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.277

2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.072

누계(2025.01.01.~ 2025.06.10) : 0.376

(1 + 0.00277) * (1 + 0.00072 * 41/30)

≒ 1.00376

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

4. 지역요인 비교

환지예정지는 비교 표준지와 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.(1.000)

5. 개별요인 비교

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

감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

[비교표준지(A) : (1)A25B- 10L]

주택지대의 개별요인			격차율	비 고
조건	항 목	세 항 목		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장 계통 및 연속성	1.10	비교표준지 대비 본건이 도로구조, 계통에서 우세함
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	1.00	비교표준지와 본건은 환경조건 대등함
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 획지조건 대등함
행정적 조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역 등 기타규제 (입체이용제한 등)	1.00	공히 2종일반주거지역이며 행정적조건 대등함
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	1.00	기타조건 대등함
개별요인비교치		1.10× 1.00× 1.00× 1.00× 1.00× 1.00=1.100		

감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

[비교표준지(A) : (2)A23B- 4L, (3)A27B- 10L]

주택지대의 개별요인			격차율	비 고
조건	항 목	세 항 목		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장 계통 및 연속성	1.00	비교표준지와 본건은 가로조건 대등함
접근 조건	교통시설과의 편의성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	비교표준지와 본건은 접근조건 대등함
	상가와와의 접근성	인근상가와와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 학교, 공원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	비교표준지와 본건은 환경조건 대등함
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리 시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스		
위험 및 혐오시설	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적 및 접면너비 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지 등	1.00	비교표준지와 본건은 획지조건 대등함
		방위, 고저 등		
	접면도로의 상태	각지		
		2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역 등 기타규제 (입체이용제한 등)	1.00	공히 2종일반주거지역이며 행정적조건 대등함
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	1.00	기타조건 대등함
개별요인비교치		1.00× 1.00× 1.00× 1.00× 1.00× 1.00=1.000		

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 보정을 말함.

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 평가전례와의 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위해서임.

(2) 평가사례 (출처: 감정평가정보체계)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	토지 단가 (원/㎡)	용도지역	기준시점	비고
ㄱ	구룡포읍 구룡포리 63* (환지:삼정지구 A10B *L)	답	102.8	432,000	2종 일반주거	2023. 08.25	경매
ㄴ	구룡포읍 구룡포리 608- 3* (환지:삼정지구 A10B *L)	답	23.1 (지분 평가)	441,000	2종 일반주거	2024. 05.16	경매
ㄷ	구룡포읍 구룡포리 64* 외 (환지:삼정지구 B1B *L)	전 외	5,785.1	531,000	2종 일반주거	2025. 01.15	공매

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

감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(3) 거래사례 (출처: 실거래자료)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	토지 단가 (원/㎡)	용도지역	거래시점	비고
a	구룡포읍 구룡포리 114*	대	286	541,958	2종일주	2025. 05.09	
b	구룡포읍 구룡포리 115*	대	490.8	539,119	2종일주	2025. 03.07	
c	구룡포읍 구룡포리 116*	대	97.2	576,131	2종일주	2025. 01.23	
d	구룡포읍 구룡포리 137*	대	417.6	448,994	2종일주	2025. 03.07	

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

(3) 비교 사례의 선정

삼정리 제2종일반주거지역의 거래사례 포착이 어려우며, 삼정도시개발사업지구 인근에 소재하는 구룡포토지구획정리지구내 사례 중 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 동일 또는 유사하고 실거래사례로 비교가능성이 높은 기호(a)를 비교 사례로 선정하였음.

(4) 그 밖의 요인 보정치의 산정

거래사례기준 표준지 가격

◎ 그 밖의 요인 보정치 ≍ -----

표준지의 시점수정

감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

[거래사례 “기호 (a)” : 비교표준지 “기호 (A)”]

비교 표준 지 (A)	표준지의 시점수정 (①)	공시지가 (2025.01.01)	시점수정 (2025.01.01.~ 2025.06.10)			표준지의 시점수정
		126,200	1.00376			126,675
	거래사례 기준 표준지가격 (②)	거래사례	시점수정치	지역요인	개별요인	거래사례기준 표준지가격
		541,958	1.00079	1.000	0.855	463,740
	격차율	격차율(②/①)				
		463,740 / 126,675 ≒ 3.661				

① 시점수정 (2025.05.09.~ 2025.06.10, 경북 포항시 남구 주거지역): 1.00079

② 지역요인 비교: 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함: 1.000

③개별요인 비교:

조건	비교내용	격차율
가로조건	가로조건 대등함	1.00
접근조건	표준지가 인근 상가, 공공편익시설 접근성 열세함	0.90
환경조건	표준지가 인근 토지 이용상황 열세함	0.95
획지조건	환경조건 대등함	1.00
행정적조건	공히 2종일반지역이며 행정적조건 대등함	1.00
기타조건	기타조건 대등함	1.00
누계		0.855

(5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

위 격차율, 인근지역 토지의 일반적인 지가수준 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 3.66으로 결정함.

감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 공시지가기준법에 의한 시산단가

환지 예정지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	기타요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
A25B-10L	126,200	1.00376	1.000	1.100	3.66	509,992	510,000
A23B-4L	126,200	1.00376	1.000	1.000	3.66	463,629	464,000
A27B-10L	126,200	1.00376	1.000	1.000	3.66	463,629	464,000

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	환지 예정지	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액	비 고
1	A25B- 10L	298× 66/661 ≒29.75	510,000	15,172,500	권리면적 기준. 조세영 지분 전부
2	A23B- 4L	226× 83/494 ≒37.97	464,000	17,618,080	권리면적 기준. 조세영 지분 전부
3	A27B- 10L	295× 281/698 ≒118.76	464,000	55,104,640	환지면적 기준. 조세영 지분 전부
합계				87,895,220	

토지감정평가명세표

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 구룡포읍 삼정리	476-91	전	제2종 일반주거지역	661 × 66/661	29.75	510,000	15,172,500	환지예정지 (A25B-10L) 권리면적: 298㎡ 기준 (298 × 66/661) 조세영 지분 전부
2	경상북도 포항시 남구 구룡포읍 삼정리	536-2	전	제2종 일반주거지역	494 × 83/494	37.97	464,000	17,618,080	환지예정지 (A23B-4L) 권리면적: 226㎡ 기준 (226 × 83/494) 조세영 지분 전부
3	경상북도 포항시 남구 구룡포읍 삼정리	409	전	제2종 일반주거지역	698 × 281/698	118.76	464,000	55,104,640	환지예정지 (A27B-10L) 환지면적: 295㎡ 기준 (295 × 281/698) 조세영 지분 전부
합 계								₩87,895,220.-	
				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 구룡포읍 삼정리 소재 "포항삼정지구 도시개발사업"지구내에 위치하며, 부근 일대는 도시개발사업지구로 기준시점 현재 토목공사 단계임.

(2) 교통상황

도시개발사업 완료시 본건까지 차량 접근 가능하며, 간선도로 접근성, 대중교통 이용 편의성 등으로 보아 제반 교통사정은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

(A25B-10L): 도시개발사업 완료시 사다리형 토지이며, 주거나지(현재는 토목공사 단계)임.
 (A23B-4L)(A27B-10L): 도시개발사업 완료시 세장형 토지이며, 주거나지(현재는 토목공사 단계)임.

(4) 인접 도로상태

(A25B-10L): 환지예정지지정도상 세로각지임.
 (A23B-4L)(A27B-10L): 환지예정지지정도상 세로한면임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

중전 토지: 삼정리 476-91]: 도시지역, 제2종일반주거지역, 주거용지, 주거용지(단독주택용지), 지구단위계획구역, 소로1류(폭10m~12m)(저축), 중로1류(폭20m~25m)(저축), 가축사육제한구역(모든축종 제한구역), 비행안전제3구역(전술), 토지개발구역.

[중전 토지: 삼정리 536-21][중전 토지: 삼정리 409]: 도시지역, 제2종일반주거지역, 주거용지(공동주택용지), 지구단위계획구역, 가축사육제한구역(모든축종 제한구역), 비행안전제3구역(전술), 토지개발구역.

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(7) 공부와의 차이

중전 토지의 공부상 지목이 "전"이나 환지예정지는 현재 토목공사 단계임.

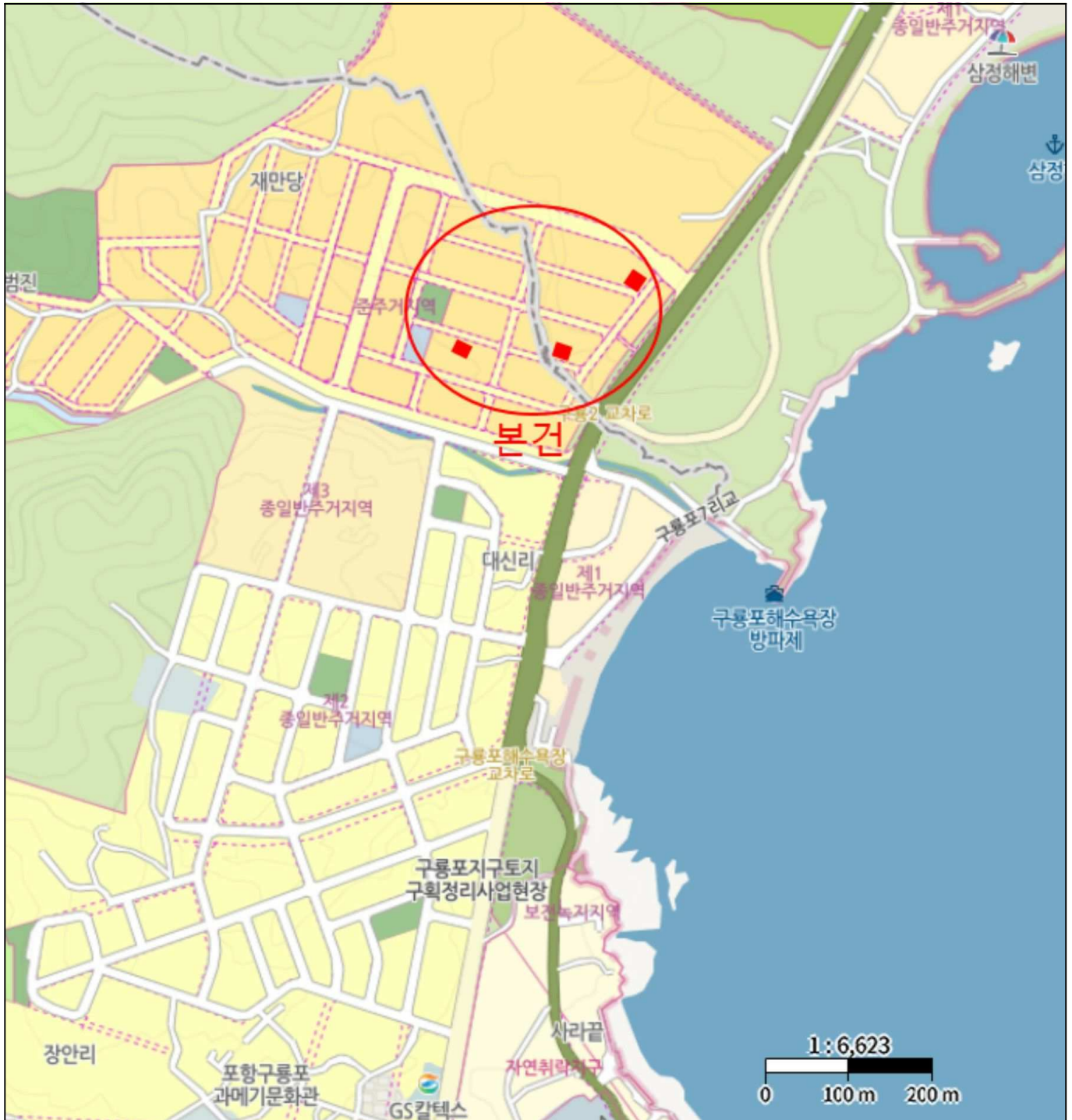
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상임
- 2) 기타 사항: 없음.

광역위치도



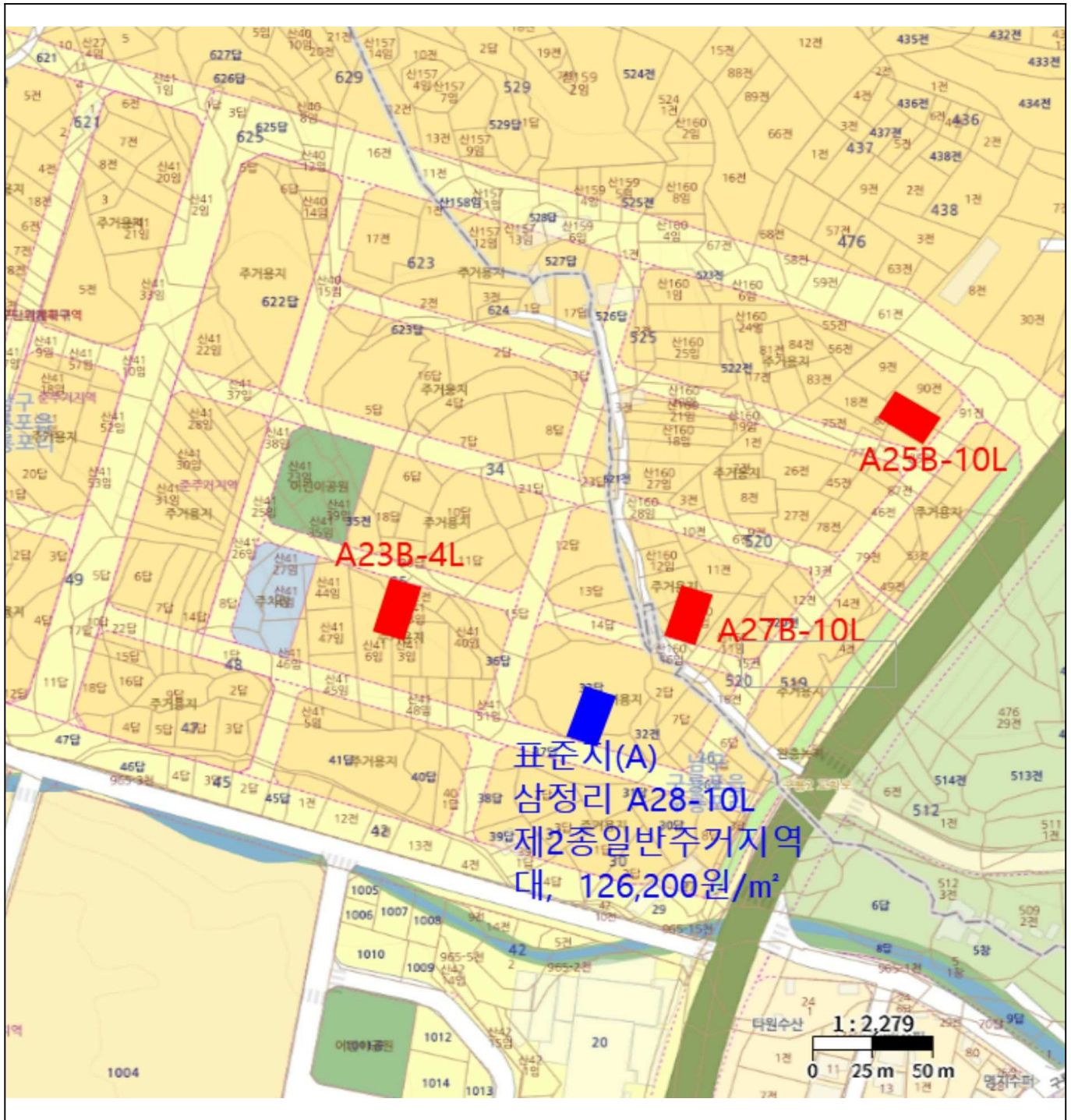
소재지	경상북도 포항시 남구 구룡포읍 삼정리 476-91외
-----	------------------------------



위치도




소재지 경상북도 포항시 남구 구룡포읍 삼정리 476-91외



환지예정지 지정증명원

발급번호 : 2025-0610-07

환지예정지 지정 증명원										
신청인 주소 : 대구광역시 달서구 새동네로 34, 203동 1109호(용산동 보람타운) 성명 : 조세영										
사업명	포항 삼정지구 도시개발사업									
환지예정지 지정일	2021년 3월 26일 (삼정지구 도시개발사업조합 공고 제2021-02호)									
토지소유자	〈주소 기재 생략〉			성명	조세영 외 5인					
환지예정지 지정 내역										
종 전 토 지				환 지 예 정 지						
동명	지번	지목	면적 (㎡)	블럭	로트	면적 (㎡)	환지면적 (㎡)	과도면적 (㎡)	부족면적 (㎡)	용도
삼정리	409	답	698.0	A27	10	300.7	295.0	0.0	5.7	공동환지
삼정리	476-91	전	661.0	A25	10	298.0	320.0	22.0	0.0	공동환지
삼정리	536-2	전	494.0	A23	4	226.0	268.0	42.0	0.0	공동환지
※ 주) 1. 위 면적은 환지예정지로 지정된 면적으로서 환지처분 시 변경될 수 있습니다. 2. 과도면적 및 부족면적은 환지처분 공고 이후 환지처분시점으로 감정 평가하여 결정된 금액을 현금 청산하여야 합니다. 3. 환지된 토지의 이용에 대한 용도별 규제사항은 “삼정지구 도시개발사업 개발계획” 내용을 준용하여야 하며, 매매 또는 환지 사용전 반드시 규제사항을 확인하여야 합니다.										
위와 같이 「도시개발법」 제35조에 의한 ‘포항 삼정지구 도시개발사업’의 환지예정지로 지정되었음을 증명합니다.										
2025년 06월 10일										
삼정지구 도시개발사업조합장										
										

환지에정지지도(A25블록10롯트)

환지에정지지도

© 환지에정지 지정 위치 : 삼정지구 도시개발사업(A 블록 10 롯트)

S=1:1,200



발급번호	제 1 호	발급일자	2025년 6월 10일
확인자	삼정지구 도시개발사업조합	인	

- * 주) 1. 본 도면은 측량 및 설계에 사용될 수 없습니다.
- 2. 앞면의 환지에정지 지정 증명원의 발급번호가 일치하지 않거나, 앞면과 간인(조합장)이 되어 있지 않은 경우에는 그 효력이 없습니다.
- 3. 본 증명원의 면적과 도면은 환지에정지 지정된 내용으로서 환지처분시 그 면적과 위치가 변경될 수 있으며, 토지 사용에 대한 규제사항은 본 사업지구 지구단위계획 내용을 확인 하여야 합니다.

위 도면은 "삼정지구 도시개발사업"의 환지에정지지도임을 증명합니다.

2025년 6월 16일

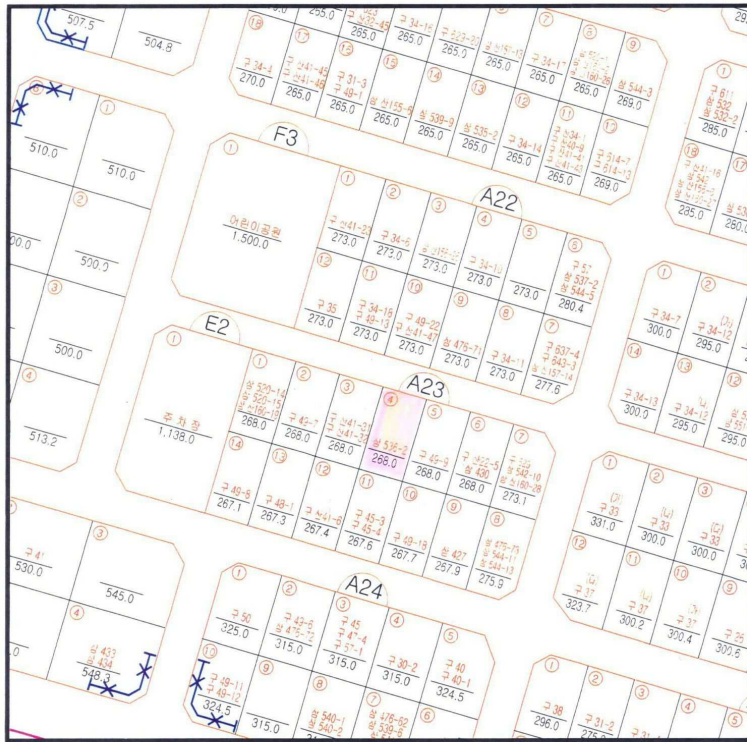
삼정지구 도시개발사업조합장 (인)

환지에정지지도 (A23블록4롯트)

환지에정지지도

© 환지에정지 지정 위치 : 삼정지구 도시개발사업(A23블록 4롯트)

S=1:1,200



발급 번호	제 7 호	발급일자	20 25년 6 월 10일
확 인 자	삼정지구 도시개발사업조합		인

- * 주) 1. 본 도면은 측량 및 설계에 사용할 수 없습니다.
- 2. 앞면의 환지에정지 지정 증명원의 발급번호가 일치하지 않거나, 앞면과 간인(조합장)이 되어 있지 않은 경우에는 그 효력이 없습니다.
- 3. 본 증명원의 면적과 도면은 환지에정지 지정된 내용으로서 환지처분시 그 면적과 위치가 변경될 수 있으며, 토지 사용에 대한 규제사항은 본 사업지구 지구단위계획 내용을 확인 하여야 합니다.

위 도면은 "삼정지구 도시개발사업"의 환지에정지도임을 증명합니다.

20 년 월 일

삼정지구 도시개발사업조합장



환지예정지 지정도 (A27블록 10롯트)

환지예정지 지정도

© 환지예정지 지정 위치 : 삼정지구 도시개발사업(A27) 블록 10 롯트

S=1:1,200



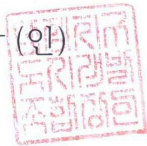
발급 번호	제 1 호	발급일자	20 25년 6 월 10 일
확 인 자	삼정지구 도시개발사업조합		인

- * 주) 1. 본 도면은 측량 및 설계에 사용할 수 없습니다.
- 2. 앞면의 환지예정지 지정 증명원의 발급번호가 일치하지 않거나, 앞면과 간인(조합장)이 되어 있지 않은 경우에는 그 효력이 없습니다.
- 3. 본 증명원의 면적과 도면은 환지예정지 지정된 내용으로서 환지처분시 그 면적과 위치가 변경될 수 있으며, 토지 사용에 대한 규제사항은 본 사업지구 지구단위계획 내용을 확인 하여야 합니다.

위 도면은 "삼정지구 도시개발사업"의 환지예정지도임을 증명합니다.

20 25년 6월 10일

삼정지구 도시개발사업조합장 (인)





()



()