

감정평가서

감정의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 조성권
건 명	순학원 소유물건 (2025타경412)
감정서번호	25071004호

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)

(부동산) 감정평가표

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

프라임감정평가법인(주) 경북지사
지사장 김상태



감정평가사
김상태



감정평가액	구천칠백팔십구만육천사백원정 (₩97,896,400.-)					
의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 조성권	감정평가 목적	경매			
제출처	대구지방법원 포항지원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	손학원 (2025타경412)	감정평가조건	-			
물건목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025. 08. 06	2025. 08. 05 ~ 2025. 08. 06	2025. 08. 27		
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	토지	495	토지	428.2	-	97,896,400
		이	하	여	백	
	합계					₩97,896,400.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 감정평가사	배원규	배원규		(인)	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 포항시 북구 흥해읍 이인리 소재 '포항 KTX신도시지구' 내(일련번호1) 및 경상북도 포항시 남구 대송면 장동리 소재 '장동3리마을회관' 남서측 인근(일련번호2)에 각각 위치하는 부동산으로서, 대구지방법원 포항지원 경매1계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 8월 6일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 8월 5일 ~ 2025년 8월 6일에 실시하였음.

4. 감정평가조건

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 임대사항의 확인



- ① 미상임.

2. 기타 참고사항

- ① 본건 일련번호(1)은 '포항 KTX신도시지구 도시개발사업구역' 내 환지예정지로서 환지예정지증명원상 (BL-A11-4, 권리면적:98.2m²)으로 환지예정인 바 '권리면적' 을 기준으로 면적 표기 및 사정하여 감정평가 하였으며, 환지예정지지정도에 의거 위치확인 하였음.
- ② 본건 일련번호(1) 종전토지는 포항 KTX신도시지구 도시개발사업조합측에 의하면 권리가격산정을 위하여 환지예정지가 지정되어 있으나 과소면적 등의 사유로 환지예정지(권리면적)에 대하여 추후 준공시점에서 금전청산대상 토지인 것으로 조사되는바 경매진행시 이점 참고하시기 바랍니다.
- ③ 본건 일련번호(1) 일대는 지구단위계획구역(포항 KTX신도시지구)로서 본건과 비교표준지A, '그 밖의 요인 보정치 산출'에 선정된 평가사례(1)과 '거래사례비교법' 에 적용된 거래사례#1의 행정상 제한내역은 동일 또는 유사하며 기준시점 현재 도시개발사업중에 있는 바, 경매진행시 및 입찰참여시 현장확인 등을 통해 사업진행정도 등을 재확인 하시기 바랍니다.
- ④ 본건 일련번호(2) 지상에 자생하는 입목은 거래관행상 임지와 함께 거래되는점 등을 참작하여 본건은 입목을 임지에 포함 평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	경상북도 포항시 북구 흥해읍 이인리 473-10 외 1필지		
토 지	용도지역	제2종일반주거지역	
	이용상황	주거나지, 자연림	
	지 목	답, 임야	
	면 적	495(428.2) m ²	
기호 1		기호 2	
			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 감정평가방법의 결정

(1) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법)

1. 토지 감정평가액

(1) 대상 토지의 현황

[종전토지]

일련 번호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/m ²)
1	홍해읍 이인리 473-10	165	답	주거나지	준주거	소로한면	세장형 평지	-
2	대송면 장동리 산73-31	330	임야	자연림	2종일주	맹지	사다리 완경사지	29,700

[환지에정지]

일련 번호	환지에정지번	권리면적 (m ²)	환지면적 (m ²)	과도면적 (m ²)	부족면적 (m ²)	용도	용도지역
1	금전청산 A11B-4L	98.2	0.0	0.0	98.2	금전청산	2종일주

(2) 토지 감정평가 시 고려사항

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

(3) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

일련 번호	소재지	면적 (m ²)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 공시지가 (원/m ²)
A	홍해읍 이인리 BL-A10-4	275	대	주거나지	2종일주	소로한면	세장형 평지	402,400
B	대송면 장동리 산73-17	330	임	조림	2종일주	맹지	세장형 완경사지	29,700

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
A 주거	0.492	경상북도 포항시 북구 (25.01.01~25.08.06) 2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 0.481 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.058 (1 + 0.00481) * (1 + 0.00058 * 6/31) ≒ 1.00492
B 주거	0.543	경상북도 포항시 남구 (25.01.01~25.08.06) 2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 0.532 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.058 (1 + 0.00532) * (1 + 0.00058 * 6/31) ≒ 1.00543

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

라. 개별요인 비교

■ 주택지대 [일련번호1 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.05	본건은 비교표준지 대비 폭 등에서 우세함.
		포장		
		보도		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		상가와의 접근성		
		공공 및 편의시설과의 접근성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황		
	인근환경	인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급시설 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
	위험 및 혐오시설 등	도시가스		
변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리				
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	방위, 고저 등	방 위		
		고 저		
		경사지		
	접면도로 상태	각 지		
		2면획지		
		3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타규제(임체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.050	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

■ 임야지대 [일련번호2 / 표준지B]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		국,도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

마. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(나) 인근 토지의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	지가수준(원/㎡)	기타
일련번호(1)	도시개발사업지구	소로한면	750,000~950,000	2종일주 (주거나지)
일련번호(2)	근교 농경지대 및 임야지대	맹지 또는 세로(불)	50,000~80,000	2종일주 (자연림)

본건 지역의 지가수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

(다) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	토지 면적(m ²)	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
(1)	흥해읍 이인리 산14*~*	119.6	2종일주	임야 주거나지	2024.11.12	법원경매	803,000	BL-A1*~*
(2)	흥해읍 이인리 산14*~1*	14.55	2종일주	임야 주거나지	2025.03.20	법원경매	895,000	BL-A4*~*
(3)	대송면 장동리 산7*~2*	330	2종일주	임야 조림	2023.02.16	담보	57,000	-
(4)	대송면 장동리 산3*	463	2종일주	임야 조림	2020.09.25	공매	59,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

(라) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	흥해읍 이인리 BL9*~*	2종일주 대/주거나지	250,000,000원 (@ 978,000원/m ²)	2023.03.27 -	255.6m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 250,000,000원 / 255.6m ² ≒ 978,000원/m ²				
#2	대송면 장동리 산3*~* 외	2종일주 임야/조림	55,400,000원 (@ 62,000원/m ²)	2021.10.28 -	893m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 55,400,000원 / 893m ² ≒ 62,000원/m ²				
#3	대송면 장동리 산7*~*	2종일주 임야/조림	10,000,000원 (@ 76,000원/m ²)	2024.02.05 -	132m ² -	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 10,000,000원 / 132m ² ≒ 76,000원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

(마) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

② 보정치 산정

< 비교표준지 A >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	803,000	1.00595	1.000	0.950	767,388		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	1.897	1.89
	402,400	1.00492	-	-	404,380		

¹⁾평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(1)을 선정함.

²⁾시점수정(2024.11.12 ~ 2025.08.06, 포항시 북구 주거지역) : 0.595% (1.00595)

³⁾지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(1) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지A는 평가사례(1) 대비 가로의 폭 등에서 열세함.

개별요인 비교치 (주택지대)						격차율
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

< 비교표준지 B >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	57,000	1.02634	1.000	1.000	58,501		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	1.959	1.95
	29,700	1.00543	-	-	29,861		

¹⁾평가사례 : 비교표준지B와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(3)을 선정함.

²⁾시점수정(2023.02.16 ~ 2025.08.06, 포항시 남구 주거지역) : 2.634% (1.02634)

³⁾지역요인 : 비교표준지B는 평가사례(3) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

⁴⁾개별요인 : 비교표준지B는 평가사례(3) 대비 제반 개별요인 대등함.

개별요인 비교치 (임야지대)				격차율
접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

⁵⁾산출단가 : 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/m ²)							
1	A	402,400	1.00492	1.000	1.050	1.89	802,491	802,000	주택지대
2	B	29,700	1.00543	1.000	1.000	1.95	58,229	58,000	임야지대

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

(4) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견					비교 거래사례	
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.					#1,#2	
일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	홍해읍 이인리 BL9*-*	2종일주 대/주거나지	250,000,000원 (@ 978,000원/m ²)	2023.03.27	255.6m ²	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 250,000,000원 / 255.6m ² ≒ 978,000원/m ²				
#2	대송면 장동리 산3*-* 외	2종일주 임/조림	55,400,000원 (@ 62,000원/m ²)	2021.10.28	893m ²	-
	의견	1) 토지만의 거래사례임. 2) 토지가격 : 55,400,000원 / 893m ² ≒ 62,000원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서)

나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#1 주거	2.819	경상북도 포항시 북구 (23.03.27~25.08.06) 2023.03.01 ~ 2023.03.31 : -0.042 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : 0.011 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.029 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.028 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.112 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.256 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.211 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.147 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.151 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.128 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.231 2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 0.481 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.058 $(1 - 0.00042 * 5/31) * (1 + 0.00011) * (1 + 0.00029) * (1 + 0.00028) * (1 + 0.00112) * (1 + 0.00256) * (1 + 0.00211) * (1 + 0.00147) * (1 + 0.00151) * (1 + 0.00128) * (1 + 0.01231) * (1 + 0.00481) * (1 + 0.00058 * 6/31) \approx 1.02819$
#2 주거	4.552	경상북도 포항시 남구 (21.10.28~25.08.06) 2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.133 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.112 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.126 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.816 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.816 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.048 2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 0.532 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.058 $(1 + 0.00133 * 4/31) * (1 + 0.00112) * (1 + 0.00126) * (1 + 0.01816) * (1 + 0.00816) * (1 + 0.01048) * (1 + 0.00532) * (1 + 0.00058 * 6/31) \approx 1.04552$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

마. 개별요인 비교

■ 주택지대 [일련번호1 / 거래사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
접근 조건	교통시설 및 상가와의 접근성 공공 및 생활 편의시설과의 접근성	계통 및 연속성	0.90	본건은 사례 대비 인근상가와의 거리 등에서 열세함.
		인근대중교통시설과의 거리 및 편의성		
		인근상가와의 거리 및 편의성 유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.90	본건은 사례 대비 인근토지 이용상황 등에서 열세함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
	공급시설 및 처리시설의 상태	인근토지의 이용상황과의 적합성		
		상수도		
위험 및 혐오시설 등	하수도			
	도시가스			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		특별고압선 등과의 거리		
		면적		
		접면너비		
		깊이		
	방위, 고저 등	부정형지		
		삼각지		
		자루형 획지		
	접면도로 상태	방 위		
		고 저		
		경사지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	각 지	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		2면획지		
		3면획지		
기타 조건	기타	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타규제(임채이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.810	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

■ 임야지대 [일련번호2 / 거래사례#2]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
접근 조건	교통의 편부 등	인근지역과의 접근성	1.03	본건은 사례 대비 취락과의 접근성 등에서 우세함.
		인근취락과의 접근성		
		임도의 배치, 폭, 구조등		
		반출지점까지의 거리		
		반출지점에서 시장까지의 거리		
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.90	본건은 사례 대비 경사, 경사면의 위치 등에서 열세함.
	지세, 방위 등	표고		
		방위		
		경사		
		경사면의 위치		
		경사의 굴곡		
	토양, 토질	토양, 토질의 양부		
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		국,도립공원, 보안림, 사방지지정 등의 규제		
		기타규제		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.927	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (단가)(원/m ²)
	일련 번호	토지단가 (원/m ²)						
1	#1	978,000	1.000	1.02819	1.000	0.810	814,511	815,000
2	#2	62,000	1.000	1.04552	1.000	0.927	60,090	60,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

(5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m ²)	거래사례비교법 (원/m ²)	비고
1	802,000	815,000	-
2	58,000	60,000	-

나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성,합리성이 인정되며, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 보다 다소 낮게 산정되어 수요성,환가성 등이 고려되어야 하는 평가목적에도 부합하는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적
을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	97,896,400
	합 계	97,896,400
결정의견	거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.	

2. 기타 참고사항

(토지) 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 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	473-10	답	준주거지역	165	98.2	802,000	78,756,400	환지에정지 포항KTX 신도시지구 금전청산 BL-A11-4, 현황'대', '제2종 일반주거 지역'
2	경상북도 포항시 남구 대송면 장동리	산73-31	임야	제2종 일반주거지역	330	330	58,000	19,140,000	입목포함
	합 계			이	하	여	백	₩97,896,400.-	

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

일련번호(1): 경상북도 포항시 북구 흥해읍 이인리 소재 '포항 KTX신도시지구 도시개발사업 구역' 내에 위치하며, 부근일대는 도시개발사업 진행중임.

일련번호(2): 경상북도 포항시 남구 대송면 장동리 소재 "장동3리마을회관" 남서측 인근에 위치하며, 부근일대는 농가주택, 농경지, 임야 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

일련번호(1): 기준시점 현재 도시개발사업 진행중인바, 향후 도시개발사업이 완료될 경우 제반교통사정 무난할것으로 예상됨.

일련번호(2): 본건까지 차량접근은 불가능하며, 제반교통사정은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

일련번호(1): 환지예정지지정도에 의하면 장방형지로서 주거나지로 조성중임.

일련번호(2): 사다리형지로서 완경사지의 자연림임.

(4) 인접 도로상태

일련번호(1): 환지예정지지정도상 동측으로 노폭 약 10미터의 도로와 접할 예정임.

일련번호(2): 지적도상 맹지이나 인접필지를 통해 접근 가능함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1): 제2종일반주거지역.

일련번호(2): 도시지역, 제2종일반주거지역, 개발행위허가제한지역, 지구단위계획구역, 가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>.

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(7) 공부와의 차이

일련번호(1)은 공부상 지목 '답' 이나 환지예정지로서 현황 '대' 이며, 종전토지는 '준주거지역' 이나, 환지예정지(BL-A11-4)는 '제2종일반주거지역' 임.

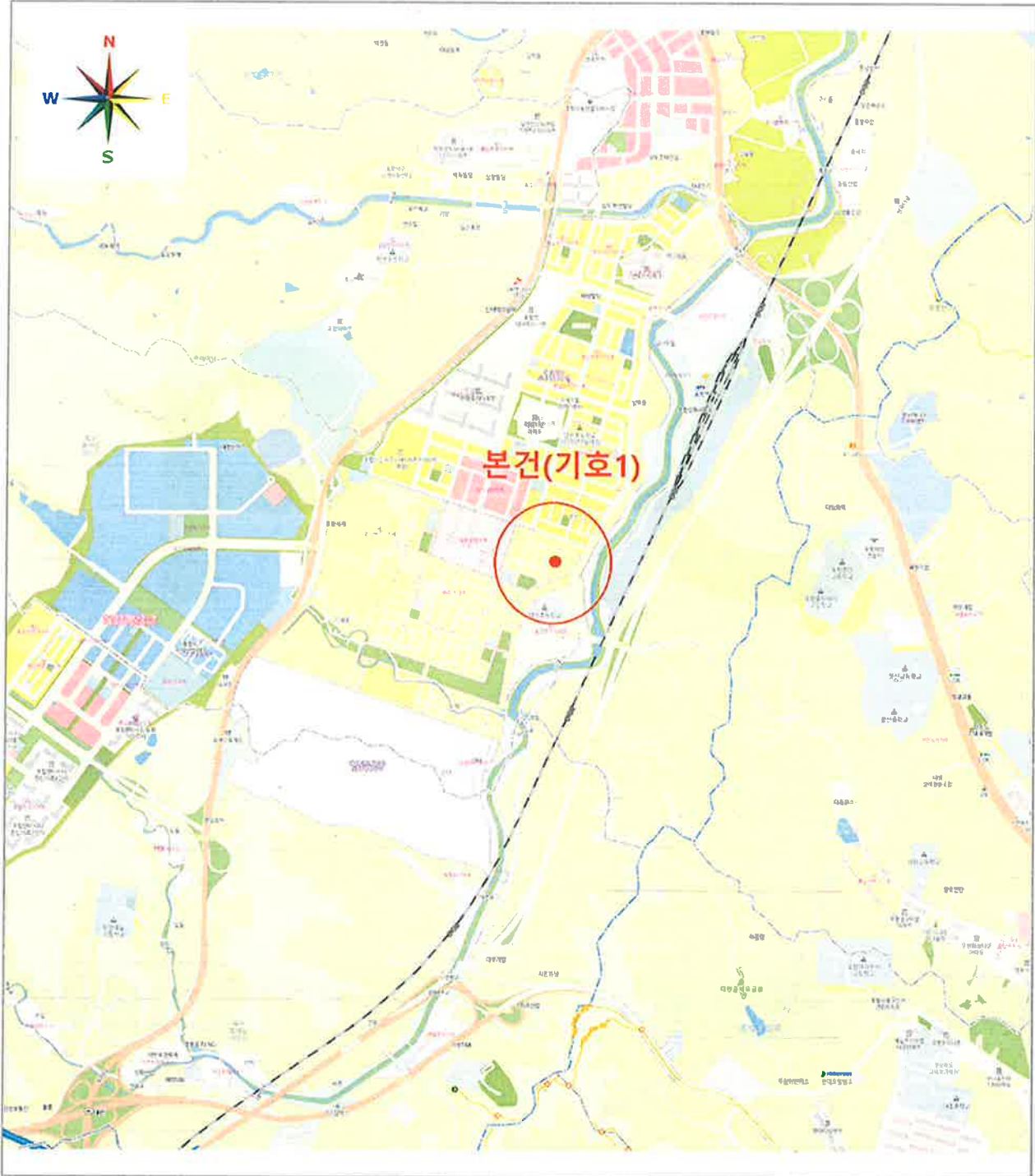
(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 소유자 : 제시목록상 소유자는 '손학원' 임.
- 2) 임대관계 : 미상임.
- 3) 기타 : 없음.

광역위치도

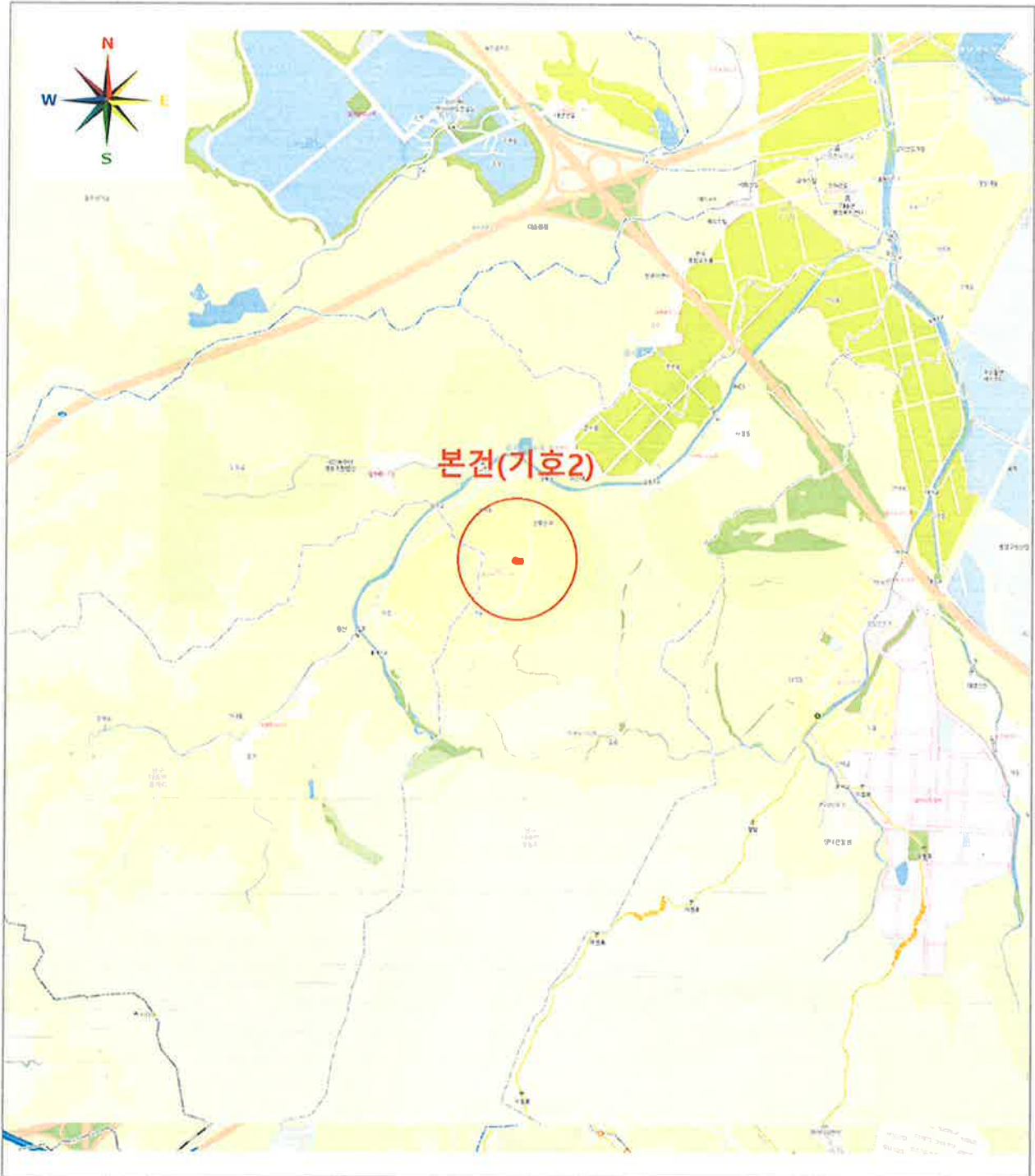
소재지

경상북도 포항시 북구 흥해읍 이인리 473-10



광역위치도

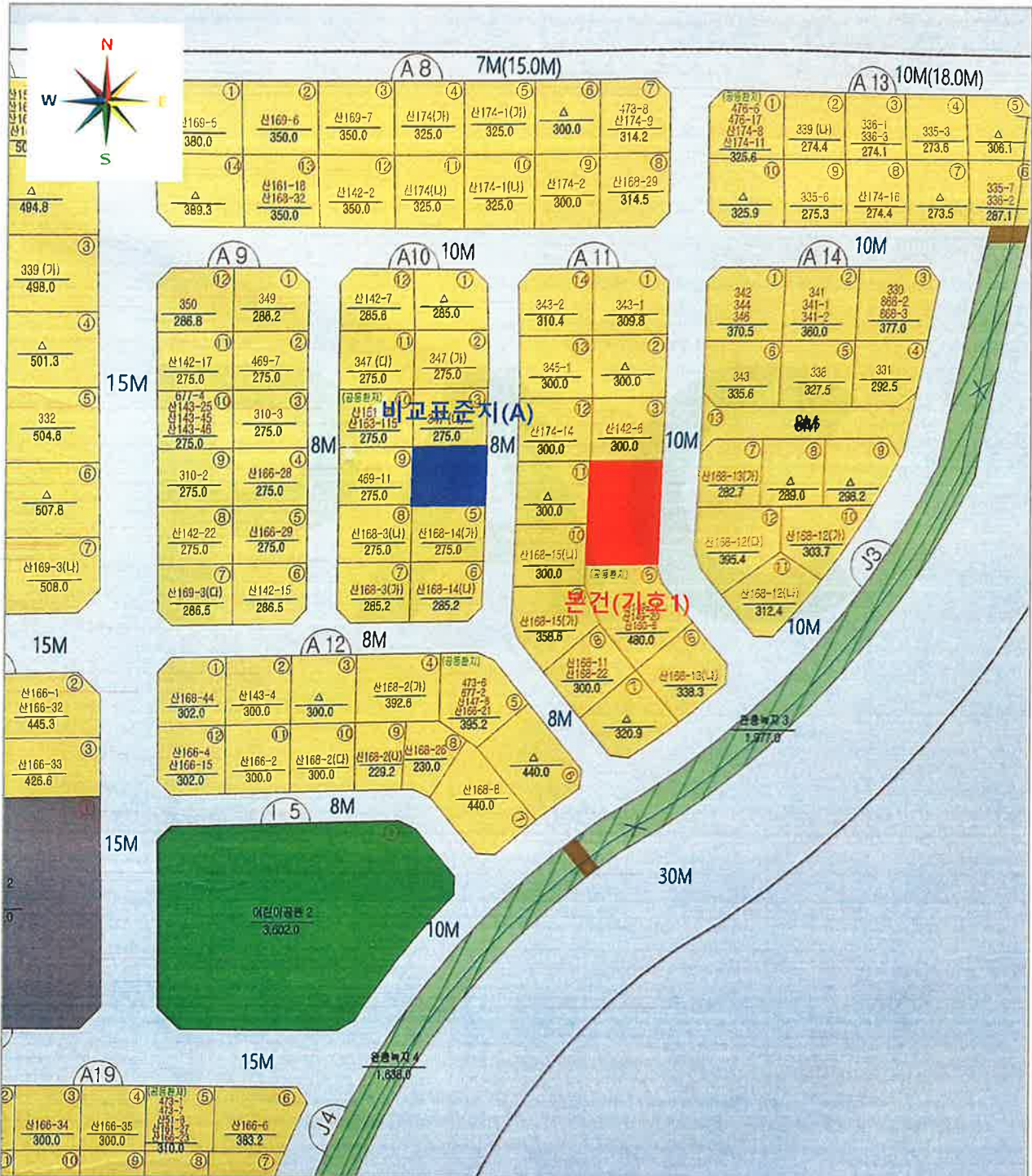
소재지	경상북도 포항시 남구 대송면 장동리 산73-31
-----	----------------------------



상세 위치도

소재지

경상북도 포항시 북구 흥해읍 이인리 473-10



[범례]

■ 본건

■ 표준지

■ 평가사레

■ 거래사레

프라임감정평가법인(주)

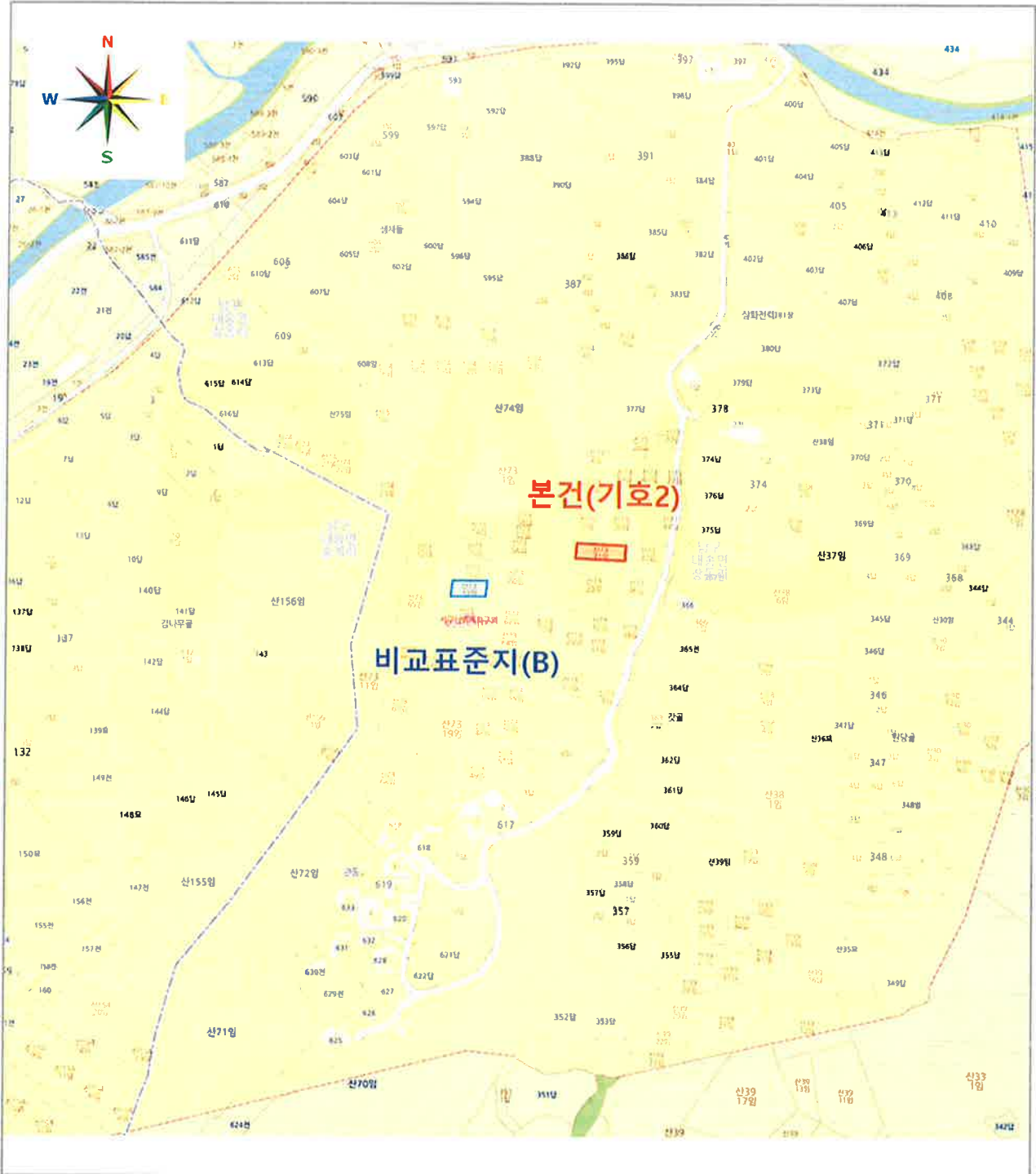


프라임감정평가법인(주)

상세 위치도

소재지

경상북도 포항시 남구 대송면 장동리 산73-31



[범례]

■ 본 건

■ 표준지

■ 평가사레

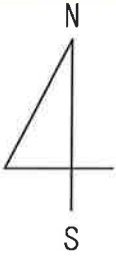
■ 거래사레

프라임감정평가법인(주)

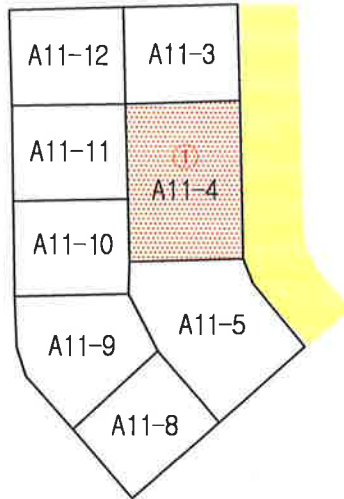
PAC










프라임감정평가법인(주)

지 적 개 황 도



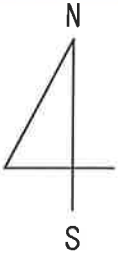
지적개황도 S : 1 / 1200



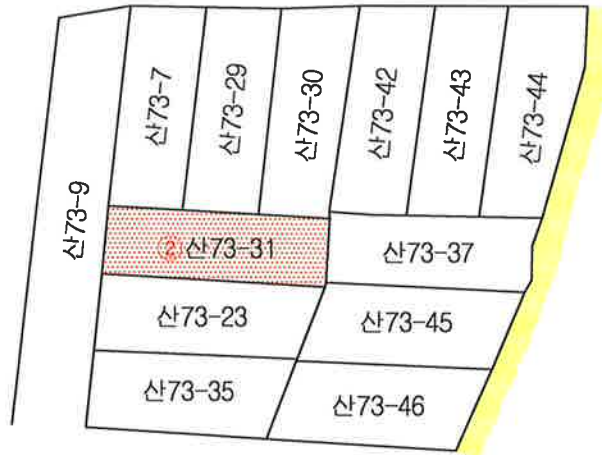
범 례	 평가대상토지	 평가건물 1층	 제시외건물(평가)
	 도로선	 평가건물 2층	 제시외건물(평가외)
	 계획도로선	 평가건물 3층이상	 지하층










프라임감정평가법인(주)

지 적 개 황 도



지적개황도 S : 1 / 1100



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

사 진 용 지

소 재 지

경상북도 포항시 북구 흥해읍 이인리 473-10 외



본건전경(기호 1)-도시개발 사업진행중



본건전경(기호 1)-도시개발사업진행중



주위환경(기호 1)-북측인근

사 진 용 지

소재지

경상북도 포항시 북구 흥해읍 이인리 473-10 외



본건전경(기호 2)



본건 및 주위환경(기호 2)-북동측 인근



주위환경(기호 2)-남측 인근