

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

PAGE : 1

1. 평가 개요

1. 대상물건 개요

본건은 경상북도 포항시 북구 학잠동 소재 "양학초등학교" 남측 인근에 위치하는 부동산 (토지)으로서, "대구지방법원 포항지원" 의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 기준가치 및 기준시점

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라, '시장가치'를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료 일인 2025년 04월 18일을 기준으로 평가함.

나. 실시조사 실시기간

물건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실시조사는 2025년 04월 17일 ~ 2025년 04월 18일에 실시하였음.

다. 감정평가조건

없음.

3. 감정평가 근거 및 적용

가. 감정평가의 근거

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



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 감정평가방법의 적용

1) 감정평가방법

- 부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방법에는 '비용성'에 기초한 원가방식, '시장성'에 기초한 비교방식, '수익성'에 기초한 수익방식이 있음.
- 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가라는 '비용성'에 근거하며, 공급측면에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.
- 원가방식에는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 '원가법', 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속적으로 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 '적산법' 등이 있음.
- 비교방식이란 대상물건이 '어느 정도 가격으로 시장에서 거래되고 있는가'라는 '시장성'에 근거하며, 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.
- 비교방식에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)을 산정하는 '거래사례비교법(임대사례비교법)', 대상토지와가치형성요인이 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 '공시지가 기준법' 등이 있음.
- 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 '어느 정도 수익(편익)을 얻을 수 있는가'라는 '수익성'에 근거하며, 투자측면에서 수익과 가치의 상관관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

PAGE : 3

- 수익방식에는 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 '수익환원법', 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 '수익분석법' 등이 있음.

2) 감정평가방법의 적용

- 본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제1항에 의거하여 감정평가하였음.
- 본건 토지의 평가에서는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인(기타요인)의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 평가하되, 인근지역 내 최근 매매사례 중 대상과 비교가능성이 높은 사례를 선정하여 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 통해 합리성을 검토하였음.

4. 그 밖의 사항

- 본건 토지는 공유지분 토지로서, 위치 확인이 곤란하여, 전체면적을 기준으로 한 평균단가를 적용하였으며, 면적은 귀 의뢰목록 및 공부상 소유지분비율에 의거하였음.
- 본건 임지상의 자생하는 입목은 거래관행상 토지에 포함하여 평가하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 대상부동산 개황

일련 번호	소재지 (포항시 북구)	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	득량동 산30-1	임야	925 중 154.5	자연녹지	자연림	중로한면	부정형사	54,600
2	득량동 산30-8	임야	1,022 중 90	자연녹지	자연림	중로한면	부정형사	54,600

2. 공시지가기준법

가. 산출개요

『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하였음.

나. 비교표준지의 선정

1) 비교표준지의 선정기준

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 비교표준지의 선정

이상의 선정기준을 종합적으로 고려하여 가장 적합한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

[공시기준일:2025.01.01]

기호	소재지 (포항시 북구)	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	형상 지세	접면 도로	공시지가 (원/㎡)
A	득량동 산28-7	임	11,548	자연녹지	자연림	부정형사 급경사	중로 한면	56,400

다. 시점수정

- 비교표준지 A 시점수정치

대상지역	용도지역	산정기간	변동률(%)	비 고
경상북도 포항시 북구	녹지지역	2025.01.01 ~ 2025.04.18	0.305 (1.00305)	2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.140 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.094 $(1 + 0.0014) \times$ $(1 + 0.00094 \times 49/28)$ = 1.00305

※ 조사·발표되지 아니한 월의 자가변동률은 기준시점에 가장 가까운 월의 자가변동률을 연장 추정하여 적용하였음.

라. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 소재하는 바, 지역요인은 유사함(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

조건	개별요인 비교(임야지대)	
	항 목	세 부 항 목
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성
		인근취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고
		방위
		경사
		경사면의 위치
		경사의 굴곡
토양, 토질	토양, 토질의 양부	
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제
		기타규제
기타조건	기타	장래의 동향
		기타



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 개별요인 비교

일련 번호	표준지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	소계
1, 2	A	-	1.00	1.00	-	1.00	1.00	1.000

본건은 비교표준지와 비교하여 개별요인 대등함.

바. 그 밖의 요인

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조의 규정 및 대법원 판례 [2003다 38207(2004.05.14선고), 2002두 5054(2003.07.25선고)], 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인(기타요인) 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 평가대상 토지가 속하고 있는 인근지역 내 평가전례 등을 참작하여 그 밖의 요인으로 보정하고자 함.

2) 최근 3년간 본건 개별공시지가 변동추이

연도	2022년	2023년	2024년
1, 2	58,400	54,200	54,600

3) 인근 지가수준

일련번호	용도지역	지목	도로조건	가격수준 (원/㎡)	비고
1, 2	자연녹지지역	임야	중로변	약 100,000 ~ 130,000(원/㎡) 수준	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 평가사례

[출처: 협회 감정평가정보]

기호	소재지 (포항시 북구)	지목	평가목적	용도지역	형상·지세	토지단가 (원/㎡)	비고
		면적(㎡)	기준시점	이용상황	도로교통		
ㄱ	득량동 산***	임야	시가참고	자연녹지	부정형 급경사	123,000	-
		11,548	2024. 11. 29	자연림	중로한면		
ㄴ	득량동 산**	임야	시가참고	자연녹지 3종일주	부정형 급경사	93,000	-
		15,074	2024. 11. 29	자연림	맹지		
ㄷ	학잠동 산***	임야	공매	자연녹지 3종일주	부정형 급경사	88,000	자연 녹지 약96.5%
		1,653	2022. 05. 16	자연림	맹지		

5) 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서 및 KAIS]

기호	소재지 (포항시 북구)	토지 면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점	용도지역	형상·지세	비고 (사용승인일)
		연면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)		지목/이용상황	도로교통	
a	학잠동 산***	330	40,000,000	2023. 07. 05	자연녹지 3종일주	부정형 급경사	자연녹지 약99%
		-	121,212		임야/자연림	세로(불)	
b	득량동 산***	52	5,486,000	2021. 12. 14	자연녹지	사다리 급경사	-
		-	105,500		임야/자연림	맹지	



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 경매통계분석

[출처: INFOCARE]

경북 포항시 북구 2024년 4월 ~ 2025년 3월

구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
임야	11,703,897,300	5,343,101,750	45.70%	155	27	17.40%

7) 그 밖의 요인(기타요인) 보정치의 결정

가) 평가사례의 선정

상기의 평가사례 및 거래사례 중 대상 표준지와 위치적, 물적 유사성이 인정되어 비교가능성이 가장 크다고 사료되는 '평가사례 ㄱ' 을 선정하였음.

나) 평가사례 ㄱ을 기준으로 한 표준지가액

- 비교표준지 A 와 평가사례 ㄱ 의 비교

구 분	사례단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정가액 (원/㎡)
평가사례기준 표준지가액	123,000	1.00361	1.000	1.000	123,444

(1) 시점수정

적용사례	시점수정 기간	시점수정치	비 고
평가사례 ㄱ	2024.11.29 ~ 2025.04.18	1.00361	경상북도 포항시 북구 북지지역

※ 조사·발표되지 아니한 월의 자가변동률은 기준시점에 가장 가까운 월의 자가변동률을 연장 추정하여 적용하였음.

(2) 지역요인

인근에 소재하여 지역요인은 동일함 (1.000).



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 개별요인

표준지 기호	평가사례 (거래사례) 기호	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
A	ㄱ	-	1.00	1.00	-	1.00	1.00	1.000

제반 개별요인 동일함.

다) 시점수정 한 표준지가액

- 비교표준지 A

구 분	표준지공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정가액 (원/㎡)
기준시점 표준지 A 가액	56,400	1.00305	-	-	56,572

라) 그 밖의 요인 보정치

표준지 기호	평가사례(거래사례) 기준 표준지가액(원/㎡)(a)	시점수정 후 표준지 가액 (원/㎡)(b)	격차율 (a/b)	적용 보정치
A	123,444	56,572	2.182	2.18

마) 그 밖의 요인 보정치 결정

표준지 기호	그 밖의 요인	비 고
A	2.18	118% 상향보정함

사. 공시지가기준법에 의한 토지가액의 결정

일련 번호	표준지 공시지가 기호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1, 2	A	56,400	1.00305	1.000	1.000	2.18	123,327	123,000



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 거래사례비교법

가. 산출개요

평가대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가격을 산정하였음.

나. 거래사례의 선정

본건과 용도지역, 이용상황 등이 유사하고 물적, 위치적 유사성이 인정되는 다음의 '거래사례 b' 를 선정하였음.

기호	소재지 (포항시 북구)	토지면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점	용도지역	형상·지세	비고 (사용승인일)
		연면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)		지목/이용상황	도로교통	
a	학잠동 산***-	330	40,000,000	2023.07.05	자연녹지 3종일주	부정형 급경사	자연녹지 약99%
		-	121,212		임야/자연림	세로(불)	
b	득량동 산***-	52	5,486,000	2021.12.14	자연녹지	사다리 급경사	-
		-	105,500		임야/자연림	맹지	

다. 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 의미하는데, 선정된 사례는 인근 지가수준 등을 검토할 때 특별한 사정은 개입되지 않은 것으로 판단됨(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 시점수정

적용 거래사례기호	시점수정 기간	시점수정치	비 고
b	2021.12.14 ~ 2025.04.18	1.04735	경상북도 포항시 북구 녹지지역

※ 조사·발표되지 아니한 월의 자가변동률은 기준시점에 가장 가까운 월의 자가변동률을 연장 추정하여 적용하였음.

마. 지역요인 비교

본건은 거래사례 b 인근에 소재하는 바, 지역요인은 동일시 됨 (1.000).

바. 개별요인 비교

일련 번호	거래사례 기호	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	소계
1, 2	b	-	1.13	1.00	-	1.00	1.00	1.130

본건은 거래사례와 비교하여 교통의 편부 등에서 우세함.

사. 거래사례비교법에 의한 토지가액의 결정

일련 번호	거래 사례 기호	거래 사례 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1, 2	b	105,500	1.000	1.04735	1.000	1.130	124,860	125,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 토지가액 결정

가. 산정된 시산가액

일련 번호	공시지가기준법에 의한 시산가액 (원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액 (원/㎡)	비고
1	123,000	125,000	"윤정숙" 지분전부, 입목포함
2	123,000	125,000	"윤정숙" 지분전부, 입목포함

나. 검토 및 토지가액의 결정

산정된 시산가액은 위와 같으며, 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있는 바, 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 토지 감정평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 결정

1. 감정평가액

일련번호	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고	
토지	1	154.5	123,000	19,003,500	"윤정숙" 지분전부, 입목포함
	2	90	123,000	11,070,000	"윤정숙" 지분전부, 입목포함
토지 감정평가액(합계)			30,073,500	-	

2. 결정의견

상기의 평가사례 및 거래사례, 인근지역 가격수준 등의 가격자료와 경매통계 낙찰가율 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 상기금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

토지평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경상북도 포항시 북구 득량동	산30-1	임야	자연녹지지역	154.5 925×----- 925	154.5	123,000	19,003,500	"윤정숙" 지분전부, 입목포함
2	"	산30-8	임야	자연녹지지역	90 1,022×----- 1,022	90	123,000	11,070,000	"윤정숙" 지분전부, 입목포함
합 계				이	하	여	백	-	-
								<u>₩30,073,500.-</u>	

(토지)감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교통상황	5. 도시관리계획 및 공법상제한상태	8. 임대관계
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9. 기타 참고사항

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 경상북도 포항시 북구 학잠동 소재 "양학초등학교" 남측 인근 에 위치하며, 주위일 대는 학교, 대단위 아파트 단지, 단독주택 등으로 형성되어 있음.

2. 교통상황

기호 1), 2) : 본건까지 제반차량 접근이 가능하며, 제반교통 사정은 보통임.

3. 형태 및 이용상황

기호 1), 2) : 부정형 토지로서, 북동 하향 급경사지이며, "자연림" 으로 이용중임.

4. 인접 도로상태

기호 1), 2) : 북동 측으로 왕복 4차선의 포장도로에 각각 접함.

5. 도시계획관리 및 공법상제한상태

기호 1), 2) : 도시지역, 자연녹지지역, 종로1류(폭 20m~25m)(2023-06-29)(접함), 가축사 육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2015-12-16)<교육환경 보호에 관한 법률>, 준보 전산지<산지관리법>임.

6. 제시목록외의 물건

없 음.

7. 공부와의 차이

없 음.



(토지)감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황

4. 인접 도로상태

7. 공부와의 차이

2. 교통상황

5. 도시관리계획 및 공법상제한상태

8. 임대관계

3. 형태 및 이용상황

6. 제시목록외의 물건

9. 기타 참고사항

8. 임대관계

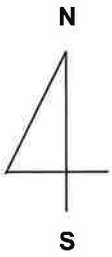
본건 기준시점 현재 이해관계인의 부재로 인하여 자세한 임대내역은 미상인바, 경매진행시 재확인 하시기 바람.

9. 기타 참고사항

없 음.

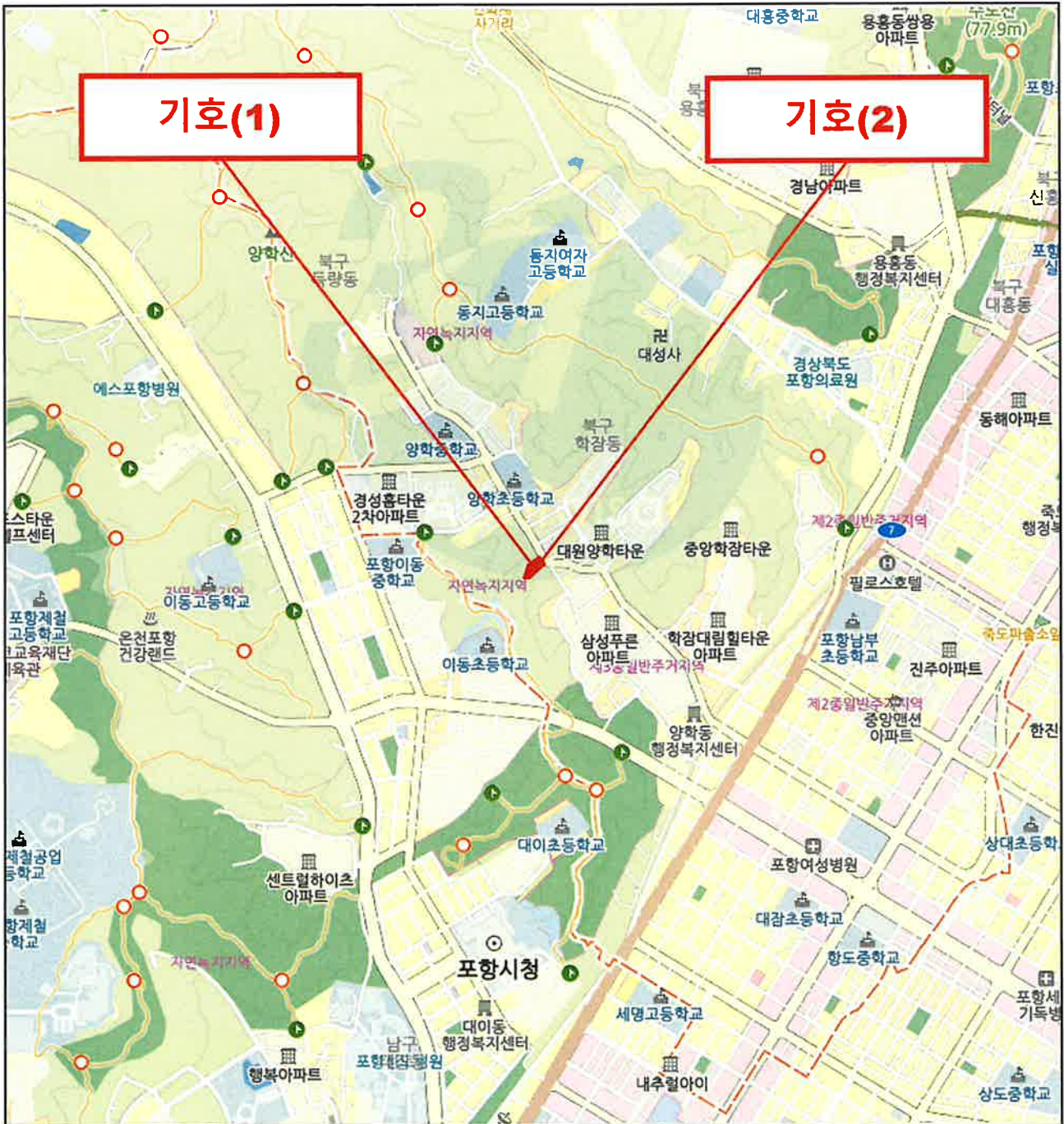


광역위치도

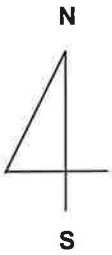


소재지

경상북도 포항시 북구 득량동 산30-1 외 1

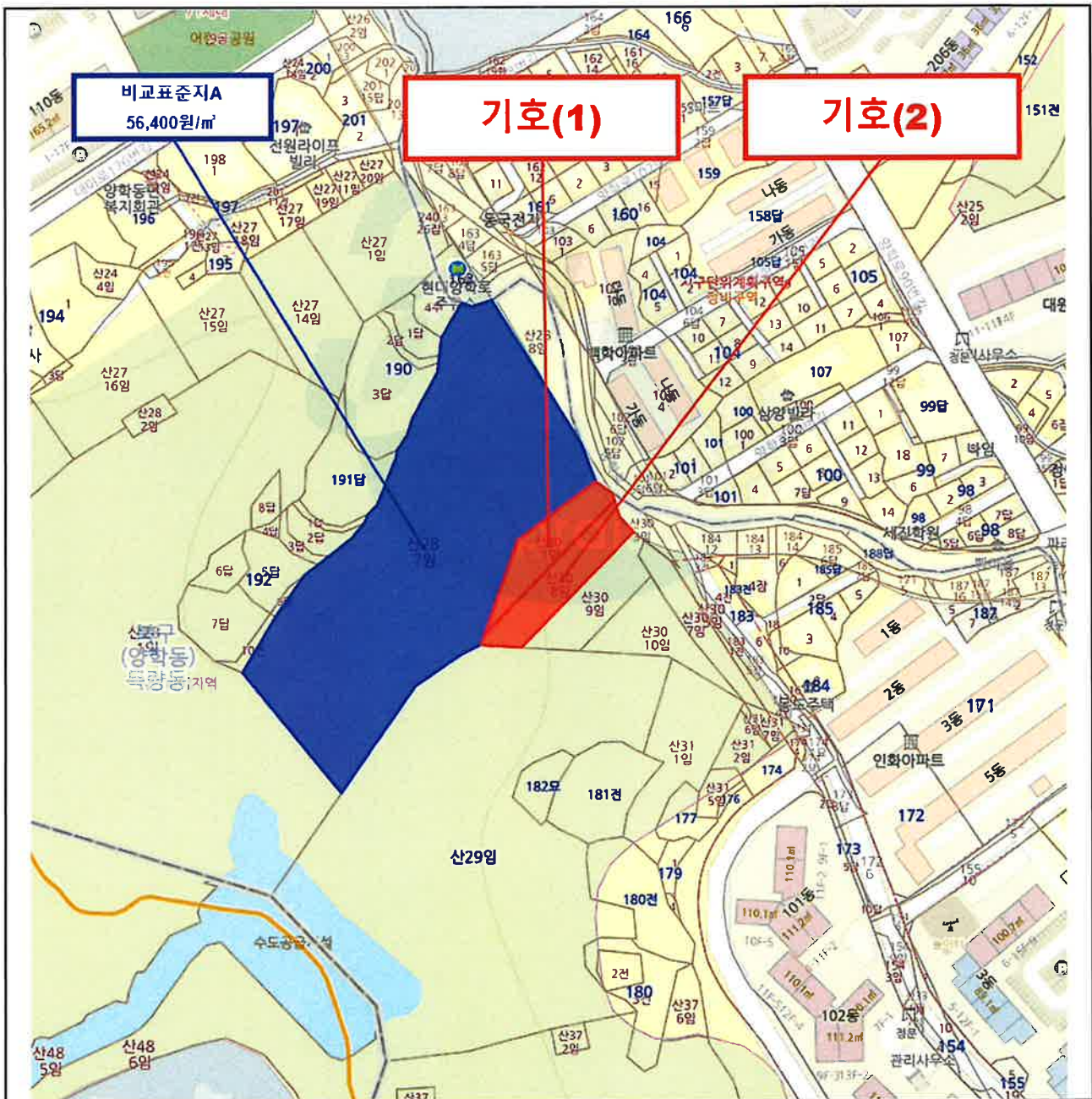


상세 위치도



소재지

경상북도 포항시 북구 득량동 산30-1 외 1



판례

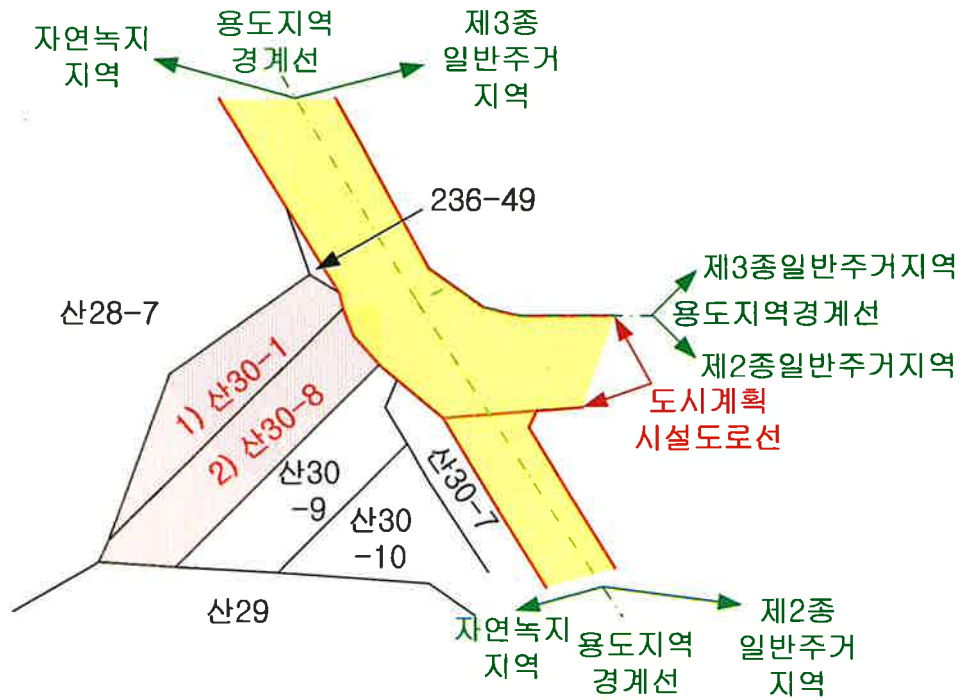
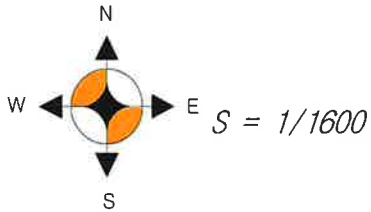
본 건

표준지

평가선례

매매·방매

지 적 및 건물개황도



범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층이상
		도 로 선		평가건물 1층		평가제외건물
		계획도로선		평가건물 2층		제시외 건물

사 진 용 지



[본건 남동측 전경]



[본건 북동측 전경]