

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 지온씨앤디 소유물건
(2025타경4007)

의뢰인: 대구지방법원 포항지원
사법보좌관 조성권

감정평가서번호: 대구25-09-086

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 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.

대구감정평가사사무소

(토지)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
최 재 환

감정평가액	팔억일천일백구십사만팔천원정(₩811,948,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 조성권	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	대구지방법원 포항지원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사 지온씨앤디 (2025타경4007)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.09.11	2025.09.10 ~ 2025.09.11	2025.09.15		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	12,664	토지	12,664	-	811,948,000
		이	하	여	백	
					₩811,948,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 포항시 북구 청하면 미남리 “청하삼거리” 북측 약 600m 지점 포항 ~ 울진간 국도 변에 위치하는 토지로서, 대구지방법원 포항지원의 경매집행을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가함.

3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 하되, 감정평가의 목적을 고려하여 감정평가액을 결정함.

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 9월 11일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 9월 10일 ~ 2025년 9월 11일에 시행하여 대상 물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가방법

가. 감정평가 방식

- 1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 2) 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가 기준법
- 3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

나. 토지

1) 토지의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 근거하여 토지는 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용함.

2) 적용 감정평가방법

가) 공시지가기준법

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성 요인이 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 감정평가방법임.

나) 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정 보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

다) 토지의 시산가액 조정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당 없음.

라. 기타 감정평가 관련 사항

- 기호 2) 토지는 인접 의뢰외 토지(145-1 등)와 일단으로 조성된 토지(근린생활시설부지) 중 일부이나, 건축허가 대상 토지(145-1)에 해당하지 아니함을 고려하여 평가함.
- 본건 토지는 일부 접도구역에 저촉되므로 제한의 정도를 감안하되, 저촉의 정도를 고려하여 평가함.
- 본건 기호 1)지상에 생육중인 소나무, 참나무 등의 활잡목 등 임목은 거래관행을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였으며, 분묘가 소재하였던 것으로 확인 되나, 현장조사 시 분묘의 소재여부에 대한 확인이 곤란하여 분묘 소재의 경우 토지이용에 제한이 있을 수 있음을 참고하시기 바랍니다.

7. 그 밖의 사항

가. 임대관계 : 임대여부 및 임대조건은 확인하지 못함.

나. 본건은 공부상 면적 및 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됩니다.

II. 대상 부동산의 개황

1. 대상 물건의 개요

가. 토지

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가* (원/㎡)	비고
1	포항시 북구 청하면 미남리	145-29	임야	12,318	조림	계획 관리	중로 한면	부정형 완경사	8,010	일부 접도구역
2	"	145-30	임야	346	조림	"	중로 한면	부정형 완경사	8,170	일부 접도구역

※ 개별공시지가의 공시기준일은 2025년 1월 1일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출개요

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주위환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정 한 후, 평가대상토지와 표준지의 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등에 대한 비교·분석 후 필요한 조정을 하여 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

산식 : $\text{비교표준지공시지가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교} \times \text{그 밖의요인보정} = \text{산출단가}$

나. 비교표준지 선정

1) 비교표준지 선정

[공시기준일 : 2025.01.01]

기호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	주위환경	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비교
A	포항시 북구 청하면 미남리	115-4	주유소	2,756	상업용	계획관리	성숙중인상가지대	소로한면	사다리평지	209,500	-
B	포항시 북구 청하면 하대리	산6-5	임	2,476	자연림	계획관리	국도주변야산지대	맹지	사다리완경사	12,900	-
C	"	산12-11	임	8,264	자연림	계획관리	"	중로한면	부정형완경사	15,100	접도구역저축 (약9.2%)

2) 비교표준지 선정 사유

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 소재하는 표준지 중 대상 토지와 용도지역, 이용상황 및 주위환경 등이 같거나 비슷한 기호 A, C)를 비교표준지로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역의 지가변동률을 기준함.

비교표준지	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정지수)	비고
A, C	경상북도 포항시 북구 계획관리지역 (2025.01.01 ~ 2025.09.11.)	0.821 (1.00821)	2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 0.683 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.101 $(1 + 0.00683) * (1 + 0.00101 * 42/31)$ ≒ 1.00821

※ 2025년 8월 이후는 지가변동률이 발표되지 아니하여 2025년 7월의 지가변동률로 추정함.

∴ 시점수정지수 : 1.00821

라. 지역요인의 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 속하므로 지역요인은 같음.

∴ 지역요인지수 : 1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인의 비교

■ 본건(기호 1)/비교표준지(C) : 임야지대 기준

조건	항 목	세 항 목	비준지수	비 고
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	대등
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등		
접근 조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성	0.97	인근 공단과의 접근성 등 약간 열세
		인근교통시설과의 접근성		
	임목 반출의 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성		
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	0.97	일조 등 열세
		토양, 토질의 양부		
획지 조건	규모, 형상 등	면적	0.90	면적, 경사 등 열세
		방위		
		형상		
	고저, 표고 등	고저(경사지 등)		
		표고		
	경사의 위치 및 굴곡			
토지이용상황	토지이용상황 등			
임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령			
행정 적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정등의 규제	1.02	접도구역 저축률등 약간 우세
		기타규제(고압선, 분묘 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등
		기타		
개별요인 비준지수			0.864	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 본건(기호 2)/비교표준지(A) : 상업지대 기준

조건	항 목	세 항 목	비준지수	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.10	가로의 폭 등 우세, 계통 및 연속성은 약간 열세
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역 중심 및 공공시설의 접근성	상업지역 중심의 접근성	0.85	면 소재지, 인근 공단 등과의 접근성은 열세
		공공시설의 접근성(관공서 등)		
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
		주차시설의 양부		
	교통규제의 정도(일방통행, 주정차금지 등)			
환경 조건	고객의 유동성	고객의 유동성 및 적합성	0.85	인근토지의 이용상황 등 열세
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	규모, 형상 등	면적, 접면너비 및 깊이, 형상	0.75	면적, 지세, 이용상황 등 열세
	방위, 고저 등	방위		
		고저(경사지 등)		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
	토지이용상황	토지이용상황에 따른 수익의 차이		
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등			
행정 적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.81	접도구역 저축 및 불법형질변경
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등
		기타		
개별요인 비준지수			0.483	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 그 밖의 요인의 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 등에 근거하여 대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인 외의 비교 외에 지가에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가액의 객관성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

2) 관련근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호에 근거하고, 국토교통부유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29.)등에서 인정하고 있음.

3) 사례자료

■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS]

기호	구분	기준시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)	비고
ㄱ	담보	2024.02.15	청하면 미남리 산24-×	1,869	임	자연림	계획관리	중로한면 사다리 완경사	73,000	8,410	접도구역 저축제의
ㄴ	담보	2023.02.20	청하면 미남리 산22-×	4,405	임	자연림	계획관리	중로한면 가장형 완경사	66,000	8,260	접도구역 저축제의
ㄷ	경매	2023.10.30	청하면 미남리 145-2×	12,318	임	조립	계획관리	중로한면 부정형 완경사	61,000	8,010	본건 1)
ㄹ	담보	2024.06.10	청하면 하대리 543-×	1,483	주	상업용	계획관리	중로한면 사다리 평지	465,000	213,000	접도구역 저축제의
ㅁ	경매	2023.10.30	청하면 미남리 145-3×	346	임	조립	계획관리	중로한면 부정형 완경사	90,000	8,170	본건 2)
ㅂ	담보	2022.12.13	청하면 미남리 115-×	2,756	주	상업용	계획관리	소로한면 사다리 평지	368,000	209,500	표준지
ㅅ	매각 (공유)	2023.02.22	청하면 하대리 541-1×	398	임	주거나지	계획관리	세로(불) 세장형 완경사	150,000	108,500	-

※ 개별공시지가의 공시기준일은 2025.01.01.임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 거래사례

[자료출처 : KAIS, 등기사항전부증명서]

기호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)	비고
a	2024.04.19	청하면 미남리 산24-×	2,973	임	자연림	계획 관리	중로한면 사다리 환경사	59,227	8,410	-
b	2024.04.19	청하면 미남리 9×	774	답	답	계획 관리	세로(가) 세장형 평지	66,470	12,000	-
c	2024.04.19	청하면 미남리 96-×	14,906	양	답 창고	계획 관리	중로한면 부정형 환경사	111,558	63,400	양어장
d	2024.09.16	청하면 미남리 145-×	4,524	임	전	계획 관리	세각(가) 사다리 평지	176,834	8,010	조성 택지
e	2024.08.31	청하면 미남리 644-×	607	답	전	계획 관리	소로한면 사다리 평지	156,507	50,300	-
f	2022.08.25	청하면 미남리 145-×	17,188	임	조림	계획 관리	중로한면 부정형 환경사	61,170	8,010	본건 분할 전

※ 개별공시지가는 2025.01.01.기준임

4) 인근지역 지가수준

상기 평가사례, 거래사례, 인근 부동산중개업소 등을 통한 가격자료 등을 검토할 때, 인근지역의 지가 수준은 아래와 같이 파악됨.

구 분	지가수준	비 고
기호 1) 인근 유사 토지	70,000 ~ 80,000원/㎡ 내외	국도변 임야
기호 2) 인근 유사 토지	150,000 ~ 200,000원/㎡ 내외	도로변 상업용지 등

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정지수의 결정

(1) 산 식

$$\text{그 밖의 요인 보정지수} = \frac{\text{사례기준 표준지 단가 [= 사례단가} \times (\text{사정보정}) \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}]}{\text{기준시점의 표준지 단가 [= 표준지공시지가} \times \text{시점수정}]}$$

(2) 보정지수의 산정

■ 비교표준지(A)/평가사례(ㄷ)

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정*2)	시점 수정*3)	지역 요인*4)	개별 요인*5)	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준*1) 비교표준지 공시지가	평가사 례(ㄷ)	465,000	-	1.01499	1.000	0.770	363,417	1.720
비교표준지 공시지가	A	209,500	-	1.00821	-	-	211,220	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적으로 가까워서 비교성이 높은 <평가사례(ㄷ)>을 선정함.						
*2)사정보정	해당 없음.						
*3)시점수정	경상북도 포항시 북구 계획관리지역 (2024.06.10.~2025.09.11)						
*4)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 속하므로 지역요인은 같음						
*5)개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	0.90	0.95	1.00	0.90	1.00	1.00	0.770
	비고	가로의 폭 등 가로조건 열세. 간선도로, 인근공단과의 접근성 등 열세, 접면너비 등 획지조건 열세, 평가사례는 접도구역 비저축 부분으로 행정적조건 대등세, 그 밖의 개별요인은 대등					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 비교표준지(C)/평가사례(L)

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정*2)	시점 수정*3)	지역 요인*4)	개별 요인*5)	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준*1) 비교표준지 공시지가	평가사 례(L)	66,000	-	1.03348	1.000	1.043	71,143	4.673
비교표준지 공시지가	C	15,100	-	1.00821	-	-	15,224	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적으로 가까워서 비교성이 높은 <평가사례(L)>을 선정함.						
*2)사정보정	해당 없음.						
*3)시점수정	경상북도 포항시 북구 계획관리지역 (2023.02.20.~2025.09.11)						
*4)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 속하므로 지역요인은 같음						
*5)개별요인	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	1.00	1.00	1.12	0.96	0.97	1.00	1.043
	비고	인근토지의 이용상황 등 환경조건 우세, 형상 등 획지조건 열세, 접도구역 저층정도 감안 행정적조건 열세					

(3) 그 밖의 요인 보정지수의 결정

상기 제반 가격자료를 비교 분석하고 산출된 보정지수와 그 밖의 참고자료 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정지수를 아래와 같이 결정함.

비교표준지	산정 보정지수	결정 보정지수
A	1.720	1.72
C	4.673	4.67

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

1) 공시지가기준법에 의한 토지단가

본건 토지의 공시지가 표준지를 기준으로 한 공시지가기준법으로 산정한 토지단가는 아래와 같이 결정함.

기 호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
	기호	공시지가							
1	C	15,100	1.00821	1.000	0.864	4.67	61,426	61,000	
2	A	209,500	1.00821	1.000	0.483	1.72	175,473	175,000	택지조성토지

※ 기호 2)는 공용사도임을 감안함.

2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

공시지가기준법에 의한 본건 토지의 시산가액은 아래와 같이 결정함.

기 호	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)		시산가액(원)	비 고
		공부	사정		
1	61,000	12,318	12,318	751,398,000	임야
2	175,000	346	346	60,550,000	택지조성토지
합 계	-	12,664	12,664	₩811,948,000.-	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

가. 산출 개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

산식 : $\text{비교사례단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교} = \text{산출단가}$

나. 비교사례 선정

■ 거래사례

기호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)	비교
a	2024.04.19	청하면 미남리 산24-×	2,973	임	자연 립	계획 관리	중로한면 사다리 완경사	59,227	8,410	-
d	2024.09.16	청하면 미남리 145-×	4,524	임	전	계획 관리	세각(가) 사다리 평지	176,834	8,010	조성 택지

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

■ 거래사례 선정기준

거래사정이 정상이라고 인정되거나 정상적인 것으로 보정이 가능하고, 기준시점으로 시점수정이 가능하며, 대상물건과 지리적·물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 판단되는 위의 거래사례를 비교 거래사례로 선정함.

다. 사정보정

비교사례는 별도의 보정요인 없는 정상적인 거래로 판단됨.

∴ 사정보정지수 : 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

가. 시점수정

시점수정은 거래사례가 소재하는 시·군·구의 동일 용도지역의 지가변동률을 기준함.

거래 사례	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정지수)	비 고
a	경상북도 포항시 북구 계획관리지역 (2024.04.19 ~ 2025.09.11)	1.713 (1.01713)	2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.146 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.113 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.130 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.107 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.078 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.068 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.114 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.099 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.114 2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 0.683 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.101 $(1 + 0.00146 * 12/30) * (1 + 0.00113) * (1 + 0.00130) * (1 + 0.00107) * (1 + 0.00078) * (1 + 0.00068) * (1 + 0.00114) * (1 + 0.00099) * (1 + 0.00114) * (1 + 0.00683) * (1 + 0.00101 * 42/31)$ ≈ 1.01713
d	경상북도 포항시 북구 계획관리지역 (2024.09.16 ~ 2025.09.11)	1.185 (1.01185)	경상북도 포항시 북구 (24.09.16~25.09.11) (계획관리) 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.068 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.114 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.099 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.114 2025.01.01 ~ 2025.07.31 : 0.683 2025.07.01 ~ 2025.07.31 : 0.101 $(1 + 0.00068 * 15/30) * (1 + 0.00114) * (1 + 0.00099) * (1 + 0.00114) * (1 + 0.00683) * (1 + 0.00101 * 42/31)$ ≈ 1.01185

※ 2025년 8월 이후는 지가변동률이 발표되지 아니하여 2025년 7월의 변동률로 추정함.

∴ 시점수정지수 : 거래사례별로 위와 같이 적용함.

라. 지역요인 비교

본건 토지는 비교 거래사례의 인근지역에 속하므로 지역요인은 같음.

∴ 지역요인지수 : 1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

■ 본건(기호 1)/거래사례(a) : 임야지대 기준

조건	항 목	세 항 목	비준지수	비 고
가로 조건	접근도로의 상태	접근도로의 배치, 폭, 구조 등	1.00	대등
	임도의 상태	임도의 배치, 폭, 구조 등		
접근 조건	인근 취락 및 교통시설과의 접근성	인근 취락과의 접근성	1.00	대등
		인근교통시설과의 접근성		
	임목 반출의 용이성	임목 반출의 용이성 및 시장 접근성		
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	1.00	대등
		토양, 토질의 양부		
획지 조건	규모, 형상 등	면적	0.90	면적, 형상 등 열세
		방위		
		형상		
	고저, 표고 등	고저(경사지 등)		
		표고		
		경사의 위치 및 굴곡		
토지이용상황	토지이용상황 등			
임상 등	임상, 조림, 자연림, 수종, 수령			
행정 적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도 및 국·도립공원, 보안림, 사방지 지정등의 규제	1.02	접도구역 저축률 등 우세
		기타규제(고압선, 분묘 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.15	인접지와 일괄 거래로 신고가격 낮음
		기타		
개별요인 비준지수			1.056	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 본건 (기호 2)/ 거래사례(d) : 상업지대 기준

조건	항 목	세 항 목	비준지수	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	대등
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역 중심 및 공공시설의 접근성	상업지역 중심의 접근성	1.00	대등
		공공시설의 접근성(관공서 등)		
	교통의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 접근성		
		주차시설의 양부 교통규제의 정도(일방통행, 주정차금지 등)		
환경 조건	고객의 유동성	고객의 유동성 및 적합성	1.00	대등
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	규모, 형상 등	면적, 접면너비 및 깊이, 형상	1.15	면적, 형상 등 획지조건 우세
	방위, 고저 등	방위		
		고저(경사지 등)		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
	토지이용상황	토지이용상황에 따른 수익의 차이		
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등			
행정 적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.92	접도구역 저축물등 열세
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등
		기타		
개별요인 비준지수			1.058	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액의 결정

1) 거래사례비교법에 의한 토지의 적용단가

비교거래사례를 기준으로 사정보정, 시점수정, 지역요인, 개별요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 산정함.

기호	비교사례		사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(원/㎡)	적용단가(원/㎡)	비고
	기호	사례단가(원/㎡)							
1	a	59,227	1.00	1.01713	1.000	1.056	63,615	64,000	임야
2	d	176,834	1.00	1.01185	1.000	1.058	189,307	189,000	택지조성토지

2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기호	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)		시산가액(원)	비고
		공부	사정		
1	64,000	12,318	12,318	788,352,000	임야
2	189,000	346	346	65,394,000	택지조성토지
합계	-	12,664	12,664	₩853,746,000.-	

※ 거래사례 a)의 2024.02.15.의 공매 평가사례는 79,300원/㎡(접도구역 저축 등 감안)임을 참고함

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 토지가액의 결정

가. 토지 시산가액

구 분	시산가액(원)	비 고
공시지가기준법에 의한 시산가액	811,948,000	-
거래사례비교법에 의한 시산가액	853,746,000	-

나. 시산가액의 합리성 검토

「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 방법으로 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.

공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교 시 합리성이 인정되므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항 및 12조에 의거하여 공시지가기준법에 의하여 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정함.

다. 토지 감정평가액의 결정

본건의 시장성 등을 고려하되, 상기 시산가액의 검토 결과 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지 평가액으로 결정함.

기 호	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)		시산가액(원)	비 고
		공부	사정		
1	61,000	12,318	12,318	751,398,000	임야
2	175,000	346	346	60,550,000	택지조성토지
합 계	-	12,664	12,664	₩811,948,000.-	

토지건물 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 청하면 미남리	145-29	임야	계획관리지역	12,318	12,318	61,000	751,398,000	
2	경상북도 포항시 북구 청하면 미남리	145-30	임야	계획관리지역	346	346	175,000	60,550,000	실제조성택지
합 계								₩811,948,000.-	
				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 북구 청하면 미남리 "청하삼거리" 북측 약 600m 지점 포항 ~ 울진간 국도변에 위치하는 토지로서, 주위는 국도변 야산지대로서 임야와 농경지 및 쉼터, 휴게소 등이 산재하는 지역이며, 서측으로 군사시설이 소재함.

(2) 교통상황

남동측으로 국도(7호선)와 접하며, 제반 차량 출입 용이한 편이며 대중교통사정은 편리한 편임.

(3) 형태 및 이용상태

기호1) : 부정형으로 표고가 낮은 조림에 가까운 자연림으로 능선부를 기준으로 남서향 및 북향의 완경사이며, 남동측 인접 국도 보다는 고지임.

기호2) : 대략 사다리꼴의 토지로 남동측 국도보다는 높게 평탄하게 조성된 토지(근린생활시설 예정부지)의 일부임.

(4) 인접 도로상태

남동측으로 폭 약20미터의 포장도로와 접하나, 기호 1)은 남서측 일부로 차량 접근이 가능하나 본건과 접하는 도로 부지는 경사지로서 차량 출입이 곤란함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1, 2) : 계획관리지역 , 중로1류(폭 20m~25m)(접합)
가축사육제한구역(돼지 닭 오리 개 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 접도구역(부산지방국토관리청 고시 제2008-402호)<도로법>, 준보전산지<산지관리법>

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

본건 기호 1) 지상의 임목은 거래관행을 고려하여 토지에 포함하여 평가함

(7) 공부와의 차이

기호 2) 토지는 공부상 지목은 임야이나 실제 인접지와 일단으로 구성된 근린생활시설부지임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 ; 확인하지 못함

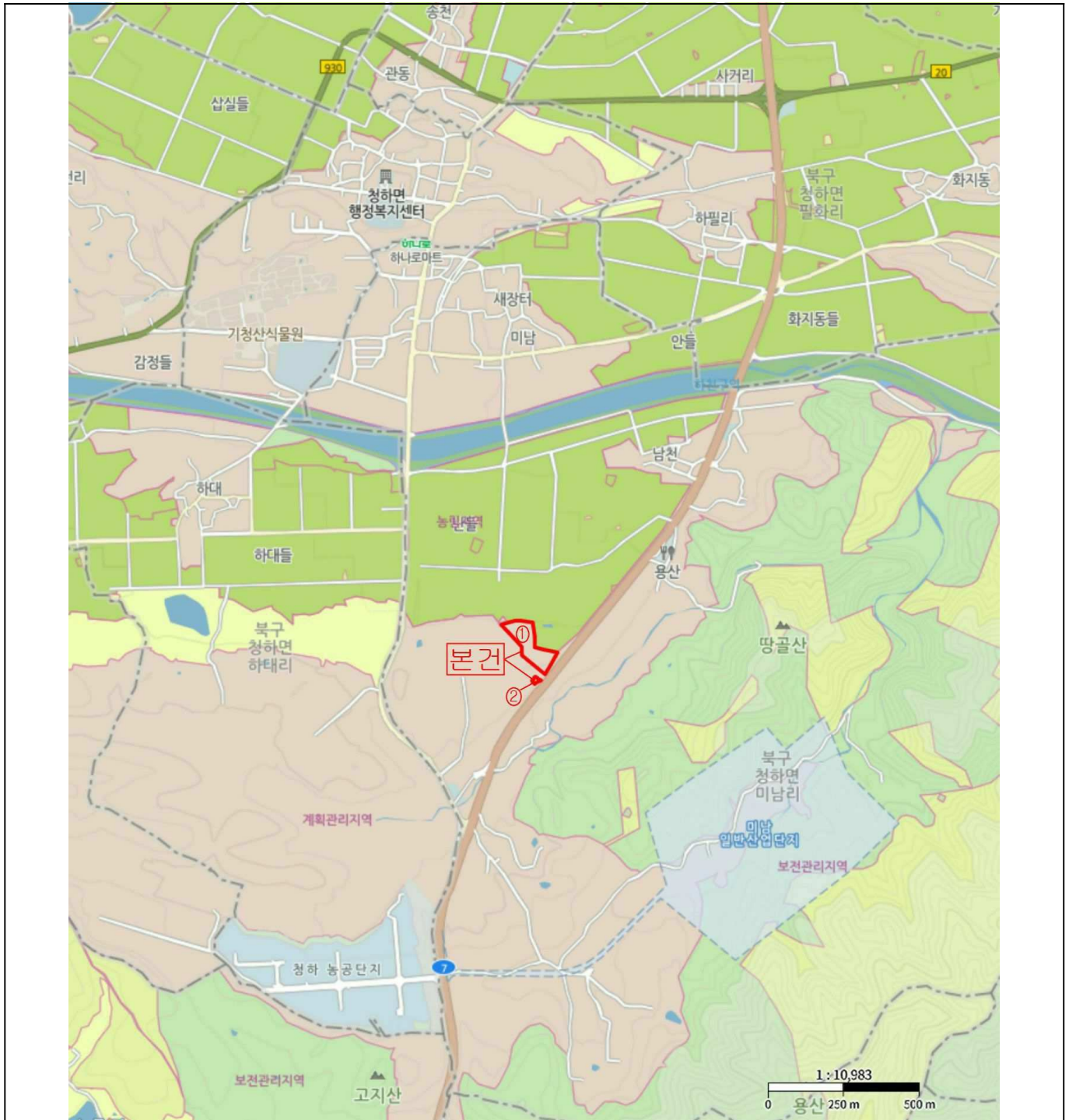
2) 기 타 : 기호 2) 토지는 인접 의뢰외 토지(145-1 등)와 일단으로 구성된 토지(근린생활시설부지) 중 일부이나, 건축허가 대상 토지(145-1)에 해당하지 아니함을 고려하여 평가하였음을 참고하시기 바랍니다.

본건 기호1) 지상에는 분묘가 소재하였던 것으로 확인 되나, 현장조사 시 분묘의 소재여부에 대한 확인이 곤란하여 분묘 소재의 경우 토지이용에 제한이 있을 수 있음을 참고하시기 바랍니다.

광역위치도



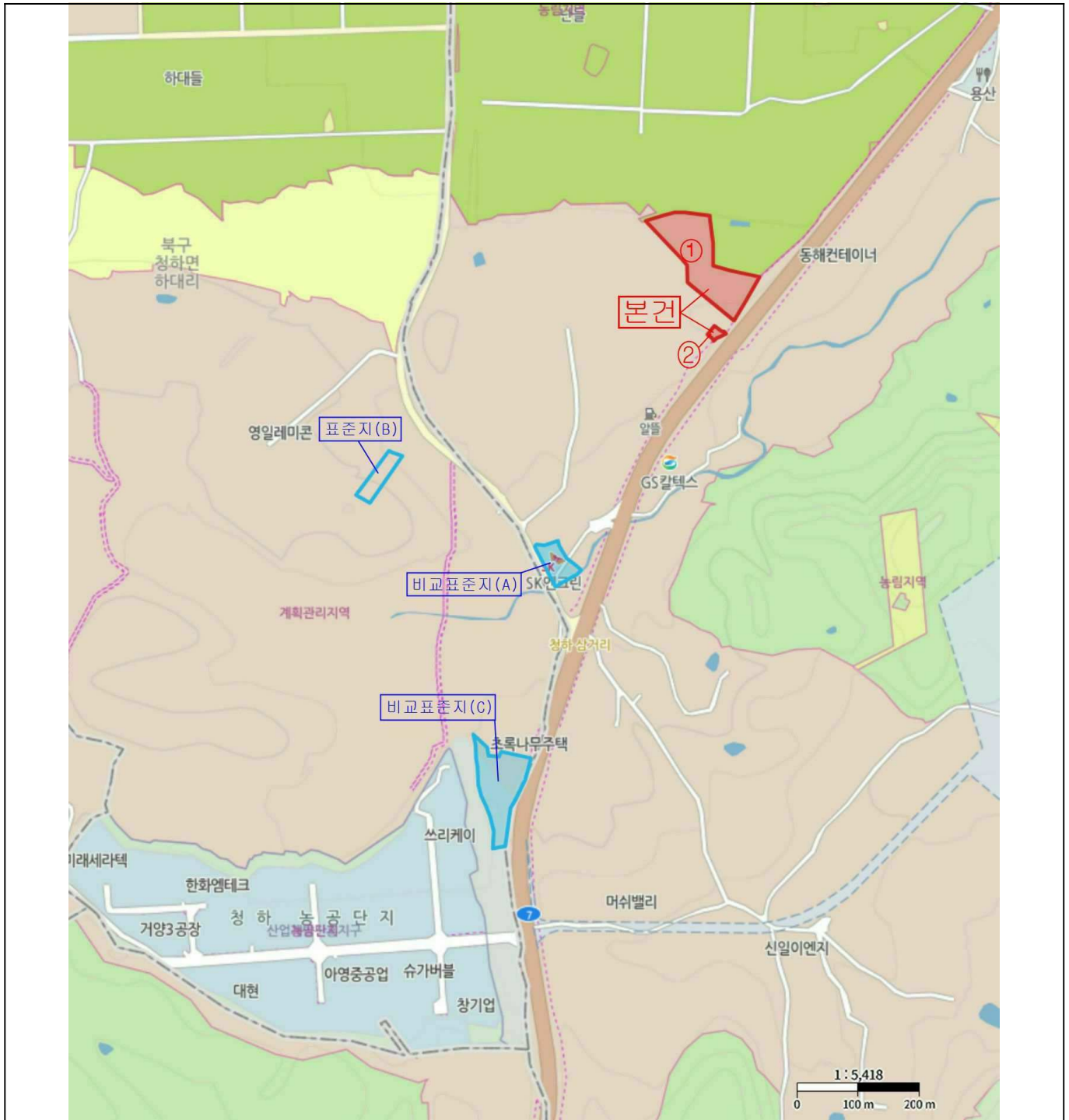
소재지 경상북도 포항시 북구 청하면 미남리 145-29 외



위치도

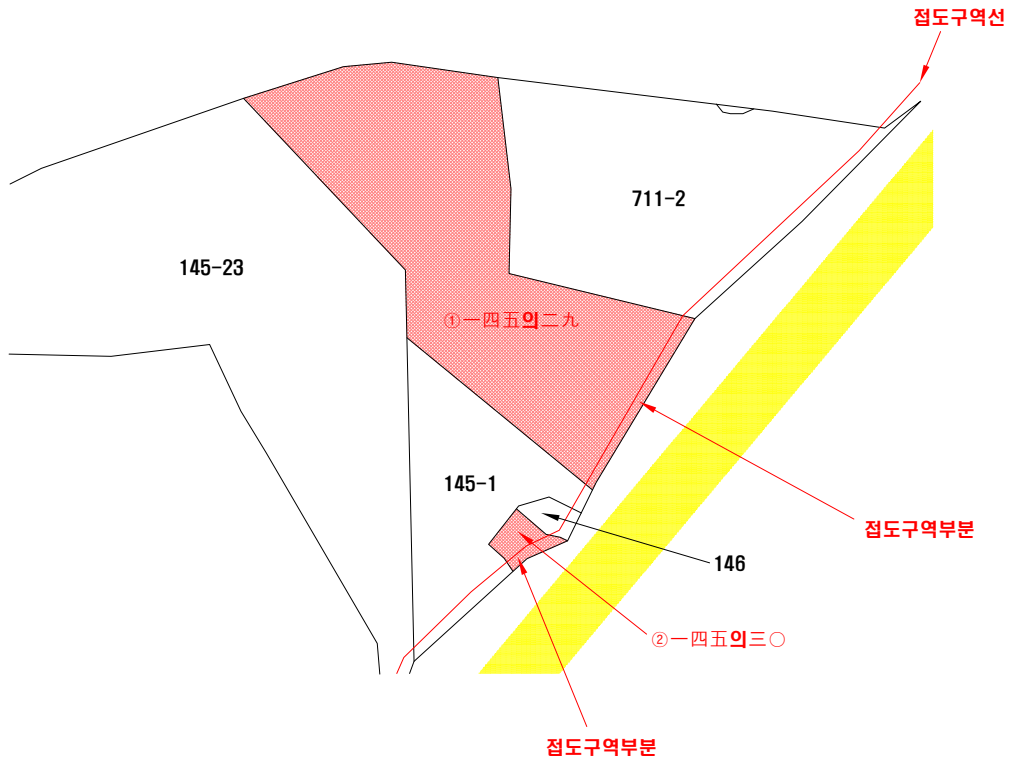
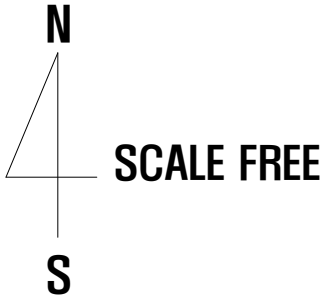


소재지	경상북도 포항시 북구 청하면 미남리 145-29
-----	----------------------------



현 황 도

[지적 및 건물개황도]



범례		평가대상토지		평가건물 1층		제시외
		도로		평가건물 2층		평가제외건물
		계획도로선		평가건물 3층이상		용도지역 구분선

지 적 도 (위 성 도)







1)

(145-1)



1)



1)



(711-2)



(711-2)



1)

()



1)



2)