

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 유승호 외 1명 소유물건
(2025타경3820)

의뢰인: 대구지방법원 포항지원
사법보좌관 손현정

감정서번호: SD2506-03-001

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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

시대감정평가사사무소



(토지)감정평가표

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

감정평가사
안능수

安 能 秀



감정평가액	일십삼억사백팔십삼만원정(₩1,304,830,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 손현정	감정평가 목적	법원경매			
제출처	대구지방법원 포항지원 경매5계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	유승호 외 1명 (2025타경3820)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.06.24	2025.06.23 ~ 2025.06.24	2025.07.01		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	5,407	토지	5,407	-	1,304,830,000
		이	하	여	백	
	합계				₩1,304,830,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 포항시 남구 오천읍 세계리 소재 '세계1리 마을회관' 남서측 인근(기호 1,2) 및 남동측 인근(기호3)에 위치하는 토지에 대한 대구지방법원 포항지원의 경매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 감정평가 대상물건의 개요

■ 토지

기호	소재지	면적(㎡)		지목	용도지역	2025년도 개별공시지가 (원/㎡)
		공부	사정			
1	경상북도 포항시 남구 오천읍 세계리 641-2	329	329	답	자연녹지 지역	149,600
2	경상북도 포항시 남구 오천읍 세계리 642-3	2,555	2,555	답	자연녹지 지역	149,600
3	경상북도 포항시 남구 오천읍 세계리 611-9	2,523	2,523	답	자연녹지 지역	93,600

3. 기준시점 및 실지조사기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 06월 24일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 실지조사 실시기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 대상물건에 대하여 실지조사를 실시하였으며, 가격조사기간은 2025년 06월 23일부터 2025년 06월 24일까지임.

4. 기준가치 및 감정평가의 조건

가. 기준가치의 결정 및 그 이유

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 "시장가치"를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가의 조건

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가의 근거 및 감정평가 방법

1. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 제 법령 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

2. 감정평가의 관련 규정

■ 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」

제3조 (기준)	① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적절한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
-------------	---

■ 「감정평가에 관한 규칙」

제7조 (개별물건기준 원칙 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. ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.
제11조 (감정평가방식)	감정평가법인등은 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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 「감정평가에 관한 규칙」

<p>제12조 (감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)</p>	<p>① 감정평가법인등은 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.</p> <p>② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액(이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다)을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.</p>
<p>제14조 (토지의 감정평가)</p>	<p>① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.</p>
<p>제15조 (건물의 감정평가)</p>	<p>① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.</p>
<p>제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)</p>	<p>감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.</p>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 본 건에 적용한 감정평가방법

가. 감정평가방법

감정평가의 방법은 「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”, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 “거래사례비교법”, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 “원가법”, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 “수익환원법” 등이 있음.

나. 본건에 적용한 감정평가방법

본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 “공시지가기준법”으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 “거래사례비교법”에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

4. 그 밖의 사항

- (1) 본건 기호(1)토지 지상에 소재하는 소나무 등 수목 및 기호(3) 토지 지상에 소재하는 호두나무 등 수목은 토지와 일체로 거래되는 관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였으며, 수목을 제외한 토지평가액을 감정평가명세표상 비교란에 부기하였는 바 경매진행시 참고하시기 바람.
- (2) 본건 토지의 지적은 측량성과도에 의한 것이 아닌 지적공부에 의하여졌으며, 지적경계는 주위의 지형, 지물, 주변 토지의 이용 상황 등으로 확인하였으나, 정확한 지적경계 및 그에 따른 현실적 이용 상황 등은 경매 참여 시 별도 재확인하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 토지 감정평가액 산출 및 결정

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상 토지의 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한사항, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

【공시기준일 : 2025.01.01】

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	포항시 남구 오천읍 세계리 646	1,415	답	답	자연 녹지	광대 한면	부정형 평지	172,000	-
B	포항시 남구 오천읍 세계리 625-1	2,225	답	전	자연 녹지	맹지	부정형 완경사	92,900	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 개별요인의 비교

(1) 개별요인 비교항목

【농경지대】

조건	항 목	세 항 목
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연 조건	일조, 토양, 토질 등	일조, 통풍, 토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개 및 배수의 양부
	재해의 위험성	수해 및 기타 재해의 위험성
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사, 경사의 방향 등
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타 조건	기 타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 개별요인 비교치

기호	비교 표준지	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	A	0.98	0.94	1.06	1.00	1.00	0.976
검토의견		본건은 비교표준지 대비 획지조건(접면너비 등)에서 우세하나, 접근조건(도심과의 접근성 등) 및 자연조건(토양, 토질의 양부 등)에서 열세함.					
2	A	0.75	1.00	1.02	1.00	1.00	0.765
검토의견		본건은 비교표준지 대비 획지조건(경작의 편부 등)에서 우세하나, 접근조건(농로의 상태 등)에서 열세함.					
3	B	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950
검토의견		본건은 비교표준지 대비 획지조건(경작의 편부 등)에서 열세함.					

마. 그 밖의 요인의 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 및 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12. 28) 및 대법원판례[2003다38207(2004.05.14.선고), 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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 인근 유사토지의 비교사례

1) 인근 유사토지의 평가사례

【출처: 한국감정평가사협회】

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	평가 목적	토지단가 (원/㎡)	기준 시점	비고
(a)	오천읍 세계리 6**	답	1,669	자연 녹지	담보	320,000	2023.05.31	-
(b)	오천읍 세계리 6**-*	답	961	자연 녹지	경매	337,000	2025.06.05	-
(c)	오천읍 세계리 6**-*	답	519	자연 녹지	담보	240,000	2023.06.20	-
(d)	오천읍 세계리 5**-*	전	195	자연 녹지	담보	246,000	2024.05.22	-
(e)	오천읍 세계리 6**-*	답	476	자연 녹지	담보	210,000	2023.05.04	-

2) 인근 유사토지의 거래사례

【출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)】

기호	소재지 지번	지목	면적(㎡)	용도 지역	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래 시점	비고
(f)	오천읍 세계리 6**-*	답	2,383	자연 녹지	850,000,000	356,693	2023.05.20	-
(g)	오천읍 세계리 1**-*	답	303	자연 녹지	70,570,000	232,904	2024.08.22	자연취락 지구

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

1) 그 밖의 요인 보정치의 산식

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례 기준 표준지 가액[사례 토지단가(×사정보정)×시점수정×지역요인×개별요인]}}{\text{시점수정된 표준지 공시지가[표준지 공시지가×시점수정]}}$$

2) 비교사례의 선정

상기 비교사례 중 용도지역이 같거나 비슷하고 지리적으로 근접하며, 가치형성요인의 유사성 및 인근 유사 토지의 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 비교가능성이 높다고 판단되는 다음의 비교사례를 선정하였음.

본건 기호	비교표준지 기호	선정된 비교사례
1,2	A	평가사례(a)
3	B	평가사례(d)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 그 밖의 요인 보정치 산출을 위한 격차율 산정

■ 비교표준지(A)

구분	비교사례	사례단가(원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율 (①/②)
	비교표준지	공시지가(원/㎡)					
① 비교사례 기준 비교표준지가액	평가사례 (a)	320,000	1.03067	1.000	1.020	336,411	1.946
② 시점수정된 표준지 공시지가	(A)	172,000	1.00493	-	-	172,848	

비교사례 기준 비교표준지가액의 산출내역	시점수정	(2023.05.31 ~ 2025.06.24) 경상북도 포항시 남구 녹지지역 지가변동률					
	지역요인	인근지역에 위치하여 지역요인 상호 대등함.					
	개별요인	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
		1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.020
비교표준지는 비교사례 대비 획지조건(경작의 편부 등)에서 우세함.							

■ 비교표준지(B)

구분	비교사례	사례단가(원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율 (①/②)
	비교표준지	공시지가(원/㎡)					
① 비교사례 기준 비교표준지가액	평가사례 (d)	246,000	1.01311	1.000	0.900	224,303	2.403
② 시점수정된 표준지 공시지가	(B)	92,900	1.00493	-	-	93,358	

비교사례 기준 비교표준지가액의 산출내역	시점수정	(2024.05.22 ~ 2025.06.24) 경상북도 포항시 남구 녹지지역 지가변동률					
	지역요인	인근지역에 위치하여 지역요인 상호 대등함.					
	개별요인	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
		1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.900
비교표준지는 비교사례 대비 획지조건(경작의 편부 등)에서 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기에서 산정한 격차율과 인근지역내 유사 부동산의 평가사례, 거래사례, 인근지역의 지가수준, 기타 참고 자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합 참작하여 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.

본건 기호	비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
1,2	A	1.95
3	B	2.40

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

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

본건 기호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
	기호	공시지가(원/㎡)						
1	A	172,000	1.00493	1.000	0.976	1.95	328,964	329,000
2	A	172,000	1.00493	1.000	0.765	1.95	257,846	258,000
3	B	92,900	1.00493	1.000	0.950	2.40	212,856	213,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 비교 거래사례의 선정

대상토지와 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있으며, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이거나 정상적인 것으로 보정 가능한 다음의 사례를 비교 거래사례로 선정하였음.

본건 기호	비교 거래사례
1,2	거래사례(f)
3	거래사례(g)

【출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)】

기호	소재지 지번	지목	면적(m ²)	용도 지역	거래금액 (원)	토지단가 (원/m ²)	거래 시점	비고
(f)	오천읍 세계리 6***	답	2,383	자연 녹지	850,000,000	356,693	2023.05.20	-
(g)	오천읍 세계리 1***	답	303	자연 녹지	70,570,000	232,904	2024.08.22	자연취락 지구

나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
선정된 비교 거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

시점수정은 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반 재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해 지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률로서, 거래사례가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

거래 사례	시·군·구 (산정기간)	용도 지역	시점 수정치	계산식
(f)	경상북도 포항시 남구 (23.05.20~25.06.24)	녹지 지역	1.03067 (3.067%)	2023.05.01 ~ 2023.05.31 : -0.001 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.055 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.096 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.244 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.211 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.173 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.181 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.185 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.395 2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.420 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.094 $(1 - 0.00001 * 12/31) * (1 + 0.00055)$ $* (1 + 0.00096) * (1 + 0.00244)$ $* (1 + 0.00211) * (1 + 0.00173)$ $* (1 + 0.00181) * (1 + 0.00185)$ $* (1 + 0.01395) * (1 + 0.00420)$ $* (1 + 0.00094 * 24/31)$ ≈ 1.03067
(g)	경상북도 포항시 남구 (24.08.22~25.06.24)	녹지 지역	1.00915 (0.915%)	2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.098 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.098 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.100 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.081 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.109 2025.01.01 ~ 2025.05.31 : 0.420 2025.05.01 ~ 2025.05.31 : 0.094 $(1 + 0.00098 * 10/31) * (1 + 0.00098)$ $* (1 + 0.00100) * (1 + 0.00081)$ $* (1 + 0.00109) * (1 + 0.00420)$ $* (1 + 0.00094 * 24/31)$ ≈ 1.00915

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 지역요인의 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건 토지는 비교사례와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 대등함.	1.000

마. 개별요인의 비교

(1) 개별요인 비교항목

【농경지대】

조건	항 목	세 항 목
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연 조건	일조, 토양, 토질 등	일조, 통풍, 토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개 및 배수의 양부
	재해의 위험성	수해 및 기타 재해의 위험성
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사, 경사의 방향 등
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타 조건	기 타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 개별요인 비교치

기호	거래 사례	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	(f)	1.00	0.94	0.97	1.00	1.00	0.912
검토의견		본건은 거래사례 대비 자연조건(토양, 토질의 양부 등), 획지조건(경작의 편부 등)에서 열세함.					
2	(f)	0.76	1.00	0.94	1.00	1.00	0.714
검토의견		본건은 거래사례 대비 접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(경작의 편부 등)에서 열세함.					
3	(g)	0.95	1.00	1.00	0.96	1.00	0.912
검토의견		본건은 거래사례 대비 접근조건(농로의 상태 등), 행정적 조건(거래사례가 자연취락 지구인 점 등)에서 열세함.					

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

$$\text{산식} = \text{거래사례 토지단가(원/m}^2\text{)} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

본건 기호	비교 거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m ²)	시산가액 (원/m ²)
	기호	거래단가(원/m ²)						
1	(f)	356,693	1.000	1.03067	1.000	0.912	335,281	335,000
2	(f)	356,693	1.000	1.03067	1.000	0.714	262,490	262,000
3	(g)	232,904	1.000	1.00915	1.000	0.912	214,352	214,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 토지 감정평가액의 결정

가. 토지 시산가액

본건 기호	시산가액	
	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)
1	329,000	335,000
2	258,000	262,000
3	213,000	214,000

나. 토지 감정평가액의 결정

상기에서 산출된 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액은 인근지역 가격수준의 범위내에서 유사하게 산출되었는바, 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성 및 적정성이 인정된다고 판단되어 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 다음과 같이 토지 감정평가액을 결정함.

본건 기호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	평가금액(원)	비고
1	329,000	329	108,241,000	-
2	258,000	2,555	659,190,000	-
3	213,000	2,523	537,399,000	-
합계	-	5,407	1,304,830,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

구분	기호	면적(㎡)		결정단가 (원/㎡)	평가금액 (원)	비고
		공부	사정			
토지	1	329	329	329,000	108,241,000	
토지	2	2,555	2,555	258,000	659,190,000	
토지	3	2,523	2,523	213,000	537,399,000	
합계	-	5,407	5,407	-	1,304,830,000	-

2. 감정평가액의 결정

인근 유사부동산의 평가전례와 거래사례가격 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정함이 적정하다고 판단됨.

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 세계리	641-2	답	자연녹지지역	329	329	329,000	108,241,000	수목 포함, 수목 제외시 토지가액: ₩104,293,000
2	경상북도 포항시 남구 오천읍 세계리	642-3	답	자연녹지지역	2,555	2,555	258,000	659,190,000	
3	경상북도 포항시 남구 오천읍 세계리	611-9	답	자연녹지지역	2,523	2,523	213,000	537,399,000	수목 포함, 수목 제외시 토지가액: ₩534,876,000
합 계				이	하	여	백	₩1,304,830,000.-	

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

기호(1),(2): 본건은 경상북도 포항시 남구 오천읍 세계리 소재 "세계1리 마을회관" 남서측 인근에 위치하며, 부근 일대는 농경지, 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

기호(3): 본건은 경상북도 포항시 남구 오천읍 세계리 소재 "세계1리 마을회관" 남동측 인근에 위치하며, 부근 일대는 농경지, 단독주택 및 유치원 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

기호(1): 본건까지 차량 접근이 가능하며, 제반교통사정은 대체로 보통시됨.

기호(2): 본건 인근까지 차량 접근이 가능하며, 제반교통사정은 대체로 보통시됨.

기호(3): 본건 인근까지 차량 접근이 가능하며, 제반교통사정은 대체로 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1): 부정형의 토지로서 자체지반 대체로 평탄한 편이며, 소나무 등 수목이 소재하는 토지임.

기호(2): 부정형의 토지로서 북서측 하향의 완만한 계단식 토지이며, 농경지(답)상태임.

기호(3): 부정형의 토지로서 자체지반 대체로 평탄한 편이며, 농경지(전)으로서 호두나무 등 수목이 소재하는 토지임.

(4) 인접 도로상태

기호(1): 북동측으로 폭 약 25미터의 포장도로에 접함.

기호(2): 지적도상 맹지이나 인접 필지를 경유하여 접근 가능함.

기호(3): 지적도상 맹지이나 인접 필지를 경유하여 접근 가능함.

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) | |

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1): 도시지역, 자연녹지지역, 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 가축사육제한구역(소 젓소 돼지 닭 오리 개 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>임.

기호(2): 도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(소 젓소 돼지 닭 오리 개 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>임.

기호(3): 도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(소 젓소 돼지 닭 오리 개 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(성바오르유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>임.

(6) 제시목록 외의 물건

본건 기호(1) 토지는 지상에 소나무 등 수목이 소재하며, 기호(3) 토지는 지상에 호두나무 등 수목이 소재함.

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

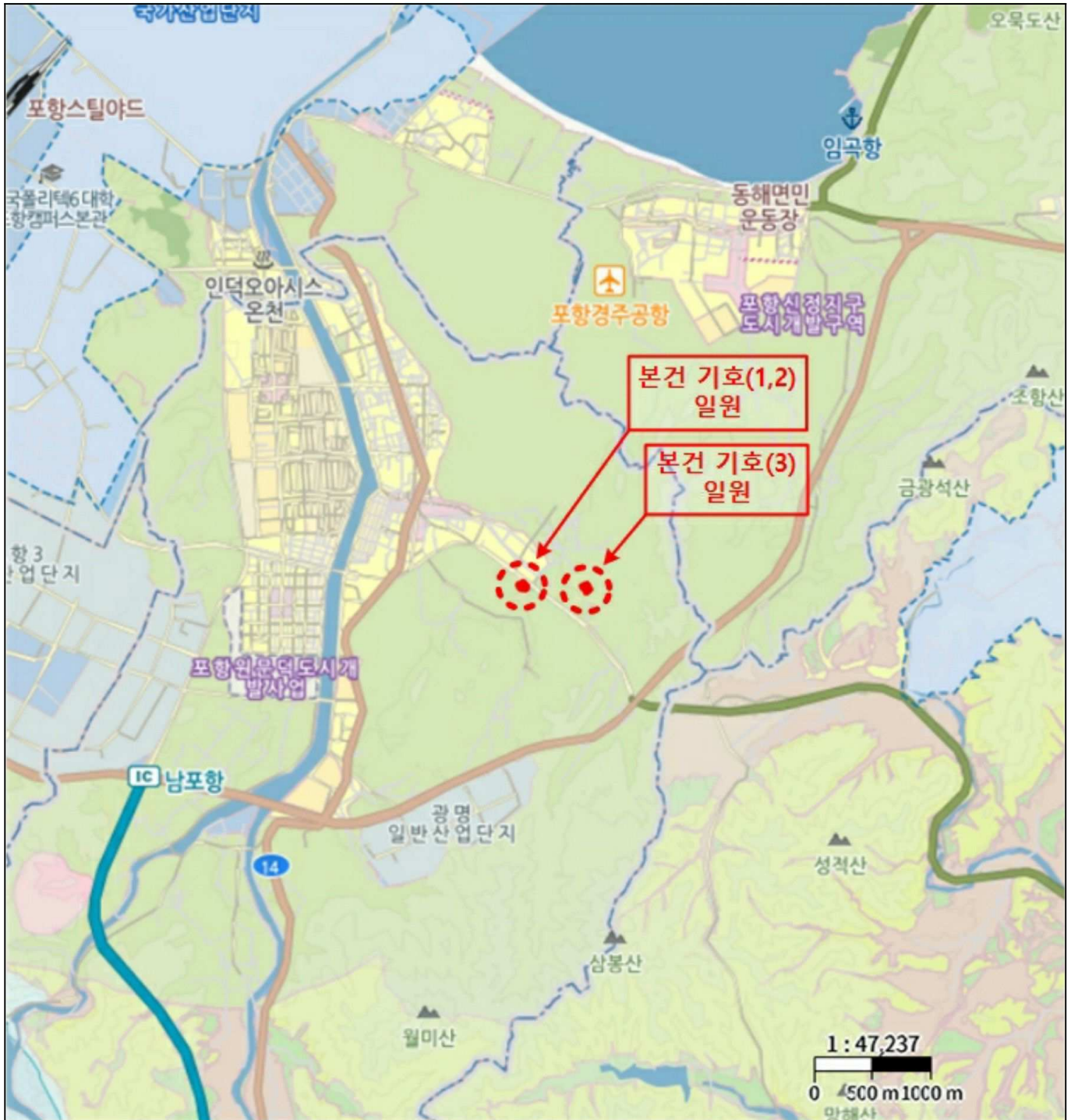
1) 임대관계: 미상임.

2) 기타: 없음.

광역위치도



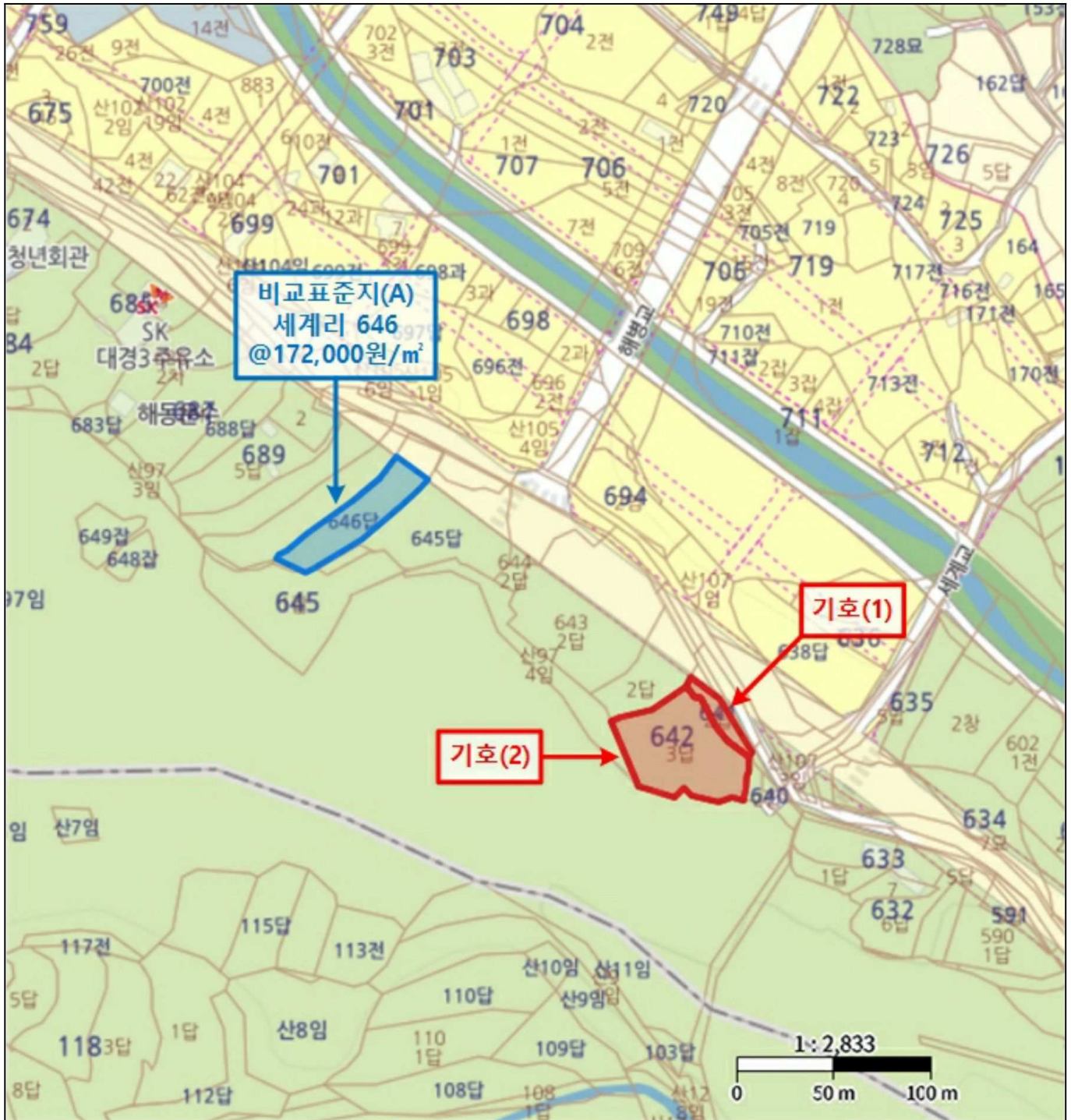
소재지	경상북도 포항시 남구 오천읍 세계리 641-2 외
-----	-----------------------------



위 치 도[기호(1),(2)]



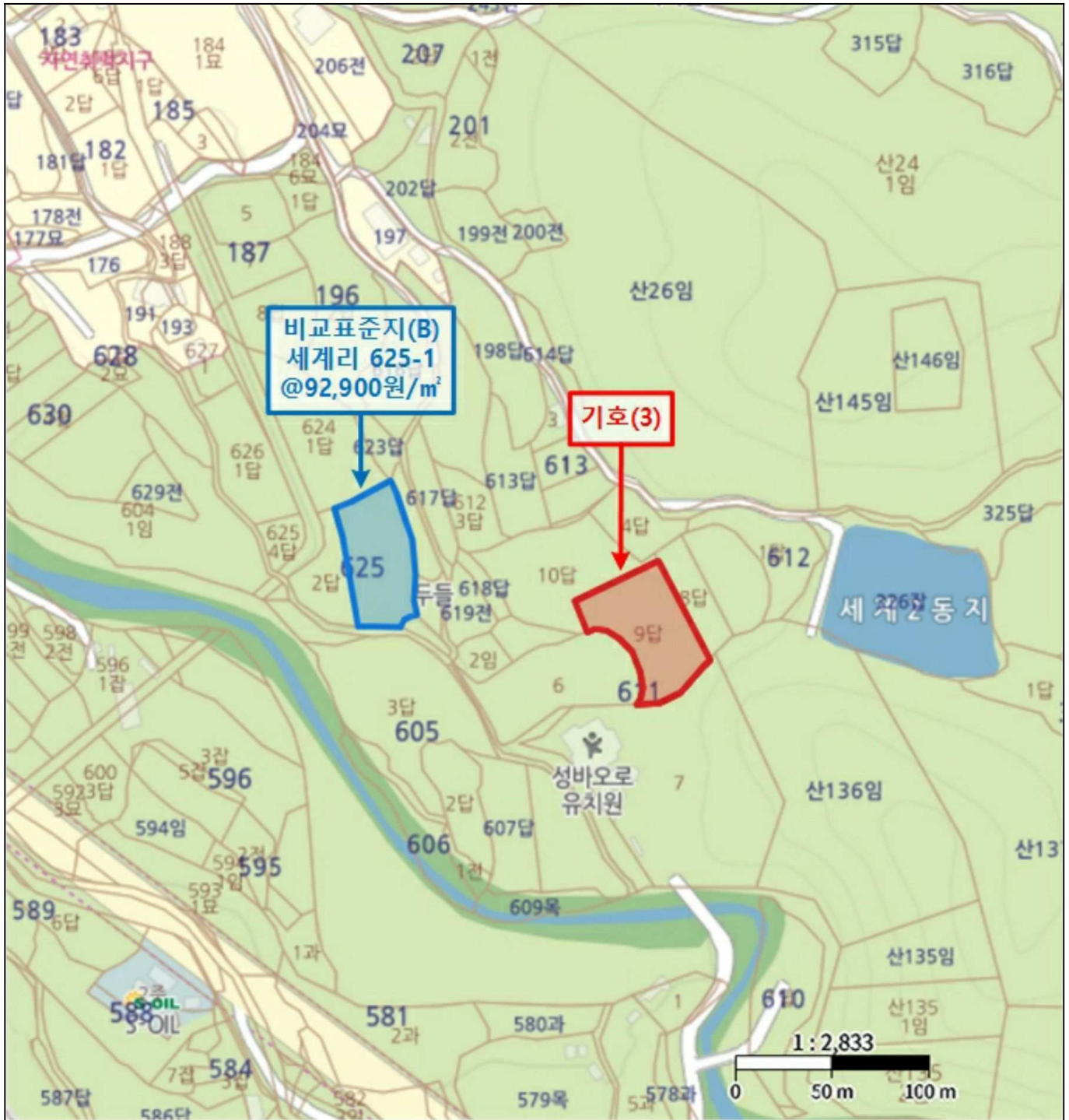
소재지 경상북도 포항시 남구 오천읍 세계리 641-2, 642-3



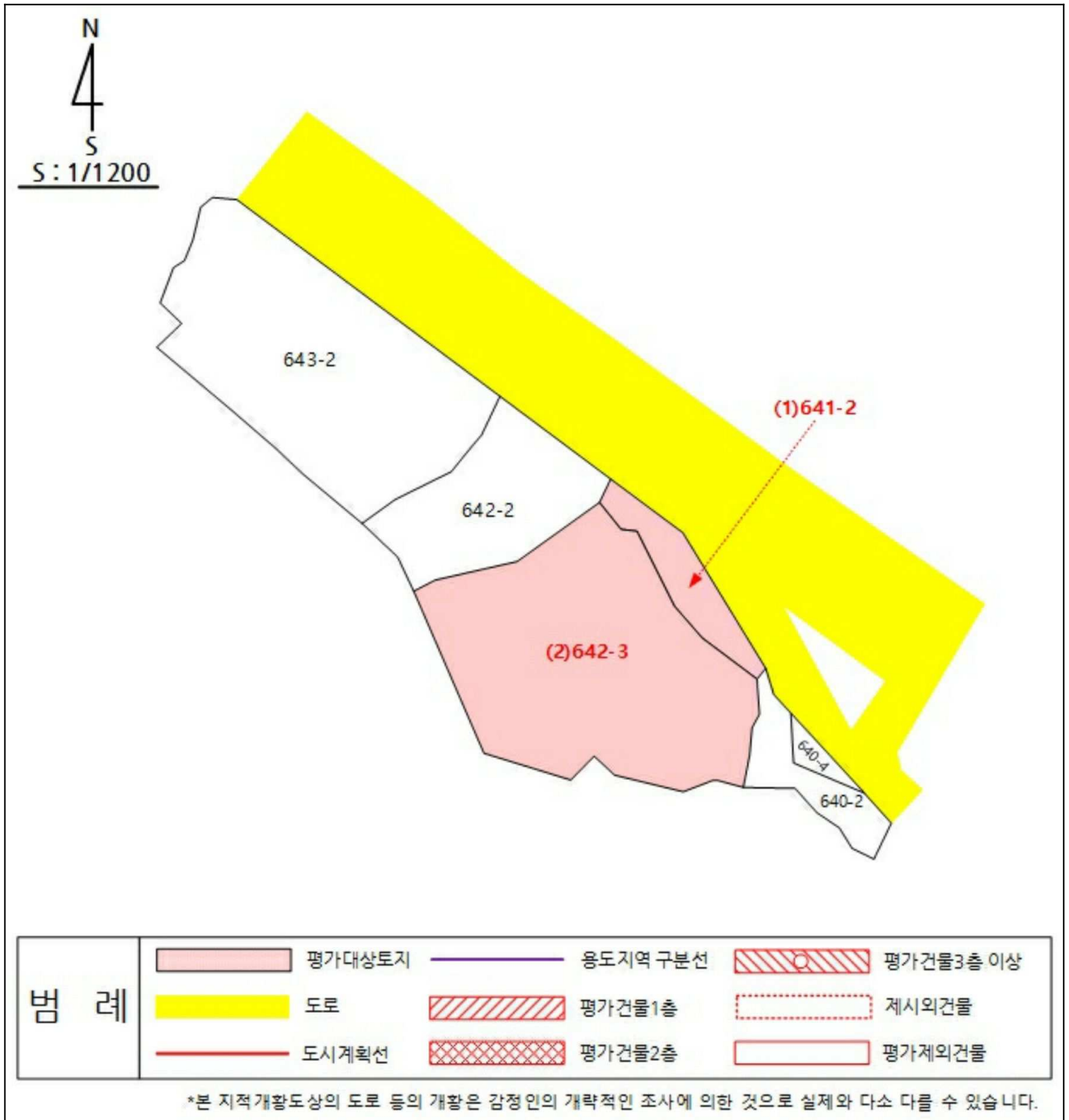
위 치 도[기호(3)]



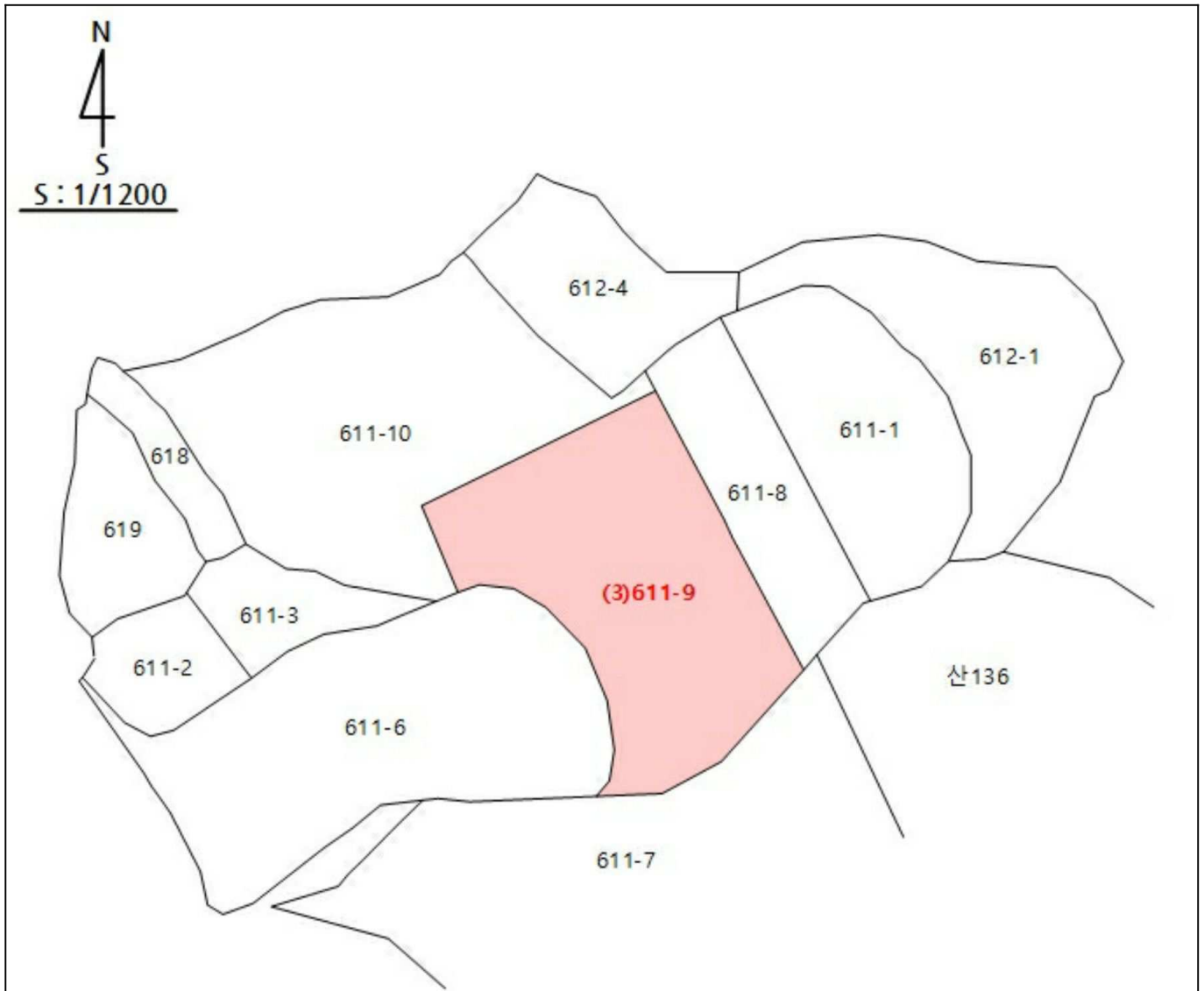
소재지	경상북도 포항시 남구 오천읍 세계리 611-9
-----	---------------------------












지 적 개 황 도 [기호(1),(2)]



지 적 개 황 도[기호(3)]



범 례	 평가대상토지	 용도지역 구분선	 평가건물3층 이상
	 도로	 평가건물1층	 제시외건물
	 도시계획선	 평가건물2층	 평가제외건물

*본 지적개황도상의 도로 등의 개황은 감정인의 개략적인 조사에 의한 것으로 실제와 다소 다를 수 있습니다.

사 진 용 지



본건 기호(1) 전경(남동측에서 촬영)



본건 기호(1) 전경(북서측에서 촬영)

사 진 용 지



본건 기호(2) 전경(서측에서 촬영)



본건 기호(2) 전경(남동측에서 촬영)

사진용지



본건 기호(1), (2) 전경

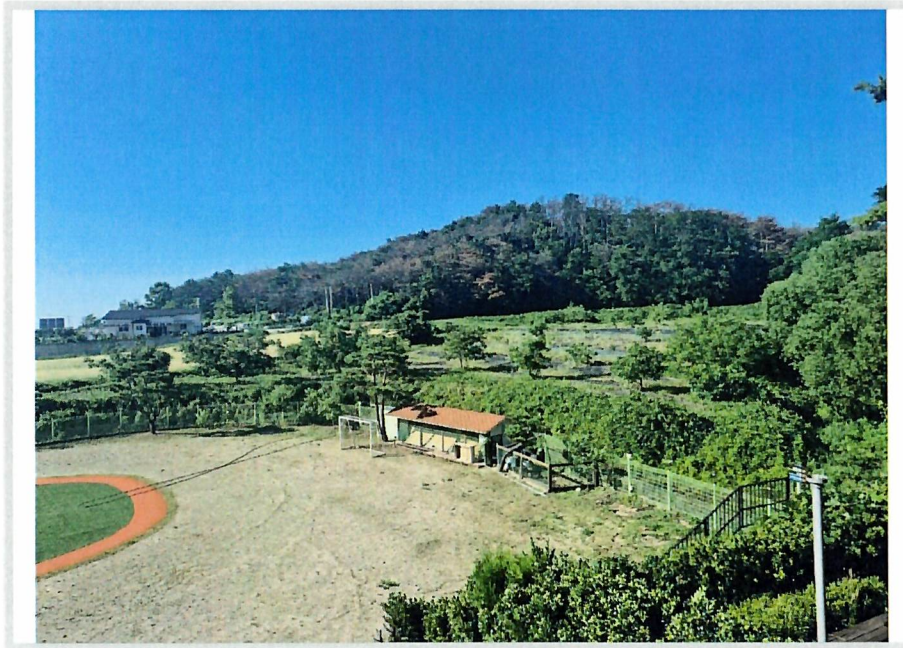


본건 기호(3) 전경(북동측에서 촬영)

사 진 용 지



본건 기호(3) 전경(동측에서 촬영)



본건 기호(3) 주위환경(남서측에서 촬영)