



감정평가서 전자서명(원본) 증명서

《기본 정보》

감정서번호	260427-3-056
평가금액	22,446,000 원
평가기관 / 평가자	해온감정평가사사무소 / 여규환
서명해쉬 페이지수	총 17 페이지

《서명자 정보》

구분	소속 / 성명	서명해쉬(일부)	서명시간
담당평가사	해온감정평가사사무소 / 여규환	eyJhbGciOiJFUzI1Nils	2026-05-08 14:17:00.0

본 감정평가서는 [감정평가 및 감정평가에 관한 법률 시행령 제6조]에 따른 원본 감정평가서임을 확인합니다.

본 문서는 [전자서명법 제3조 2항]에 의거 우리 협회가 운영하는 감정평가서 전자서명 시스템으로 생성된 원본 감정평가서로,
문서의 무결성을 증명하며 법적효력을 갖습니다.

한국감정평가사협회장



본 문서는 한국감정평가사협회 웹사이트에서 확인 가능합니다.

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 경상북도 포항시 남구 장기면 모포리
474 소재 물건 (2025-15493-A01)

의뢰인: 한국자산관리공사
대구경북지역본부장

감정평가서번호: 260427-3-056



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.

해온감정평가사사무소



(토지)감정평가표

Page : 1

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

감정평가사

여규환

여 규 환



감정평가액 이천이백사십사만육천원정 (₩22,446,000.-)

의뢰인	한국자산관리공사 대구경북지역본부장	감정평가 목 적	공매(국세, 지방세)	
제출처	한국자산관리공사 대구경북지역본부	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	조병실 (2025-15493-A01)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	등기사항전부증명서	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.05.06	2026.05.06	2026.05.07

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	774	토지	774	29,000	22,446,000
	이		하	여	백	
합 계						₩22,446,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가의 개요

1. 평가목적

본건은 경상북도 포항시 남구 장기면 모포리에 소재하는 부동산으로서, 한국자산관리공사 대구경북지역본부의 공매목적에 위한 감정평가입니다.

2. 평가에 관련된 법적근거 및 대상목록

1) 본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련법령이 정하는 바에 따라 평가하였으며, 평가대상 목록과 형상 및 이용상황 등에 대하여는 평가명세표, 평가요항표, 위치도 등을 참고하시기 바랍니다.

2) 평가는 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 ‘시장가치’를 기준으로 감정평가하였습니다.

3. 기준시점

2026년 05월 06일(가격조사 완료일)

4. 실지조사·실시기간 및 내용

본건은 [감정평가에 관한 규칙] 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2026년 05월 06일이며, 가격조사 완료일은 2026년 05월 06일자로 귀 제시목록으로 하여 대상물건을 확인하였습니다.

5. 평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제11조 및 제12조에 따라 대상물건마다 개별로 감정평가하되, 거래사례, 평가전례 등을 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 평가방법의 적용

1) 토지의 평가

「감정평가에 관한 규칙」 제14조의 규정에 따라 토지는 당해 토지와 유사한 이용 가치를 지닌 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 가격시점까지의 지가변동을, 생산자 물가지수 및 당해 토지의 위치, 형상, 이용상황, 주위환경 등 개별적제요인과 인근지역의 지역적 제특성 및 인근지역의 정상적인 지가수준 등을 종합 참작하여 감정평가하였습니다.

7. 기타사항

ㄱ.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 토지가격의 산출

1. 대상토지의 개요

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로 교통	형상 지세	비 고
1	포항시 남구 장기면 모포리 474	774	전	전	생산관리	맹지	부정형 완경사	

2. 표준지 공시지가 선정

본건과 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 동일 또는 유사한 표준지 공시지가 중에서 평가대상토지와 비교성이 높은 표준지를 선정하였습니다.

(2026. 01. 01 기준)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	주위환경	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
가	모포리 472	876	전	전	생산관리	해안 농경지대	맹지	부정형 완경사	18,400	

3. 시점수정(지가변동률: 용도지역기준)

국토교통부장관이 조사·발표한 비교표준지가 있는 시, 군, 구의 같은 용도지역별 지가변동률을 공시기준일로부터 가격시점까지 산정하여 적용하되, 가격시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전 월의 지가변동률을 추정 적용하였습니다.

용도지역	기 간	지가변동률 (%)	지가지수	2026년 03월 지가변동률
경상북도 포항시 남구 생산관리지역	2026. 01. 01 ~ 2026. 05.06	0.252	1.00252	0.044

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역 내에 소재하여 지역적제요인 대등합니다.

(지역요인 격차율 : 1.000)

5. 개별요인 비교

1) 농경지대의 개별요인 비교항목

개별요인	비 교 항 목
가로조건	접근도로의 상태, 농로의 상태 등
접근조건	교통의 편의성 등
환경조건	자연환경, 관개, 배수, 재해의 위험성 등
획지조건	규모, 형상, 고저, 경작의 장애, 토지이용상황, 토양오염 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도 등
기타조건	기타

2) 개별요인 비교치

표준지 (기호)	대상토지 (기호)	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
가	1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
결정의견								
본건은 표준지와 유사함.								

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 그 밖의 요인 보정치의 결정

1) 인근지역 내의 평가선례 및 거래사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 및 등기사항전부증명서]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	평가액 (원/㎡)	가격시점	평가 목적	비고
1	장기면 학계리 2**	347	전	생산관리	28,818	2022.08.05	거래 사례	
2	장기면 학계리 2**	397	답	생산관리	28,000	2022.07.28	담보	
3	장기면 모포리 4**	7,690	전	생산관리, 농림	46,000	2022.03.24	담보	

2) 그 밖의 요인 보정치의 결정

본건과 비교가능한 평가선례 및 거래사례의 지가수준과 최근 부동산 경기의 추세 및 전반적인 경기상황 등으로 보아 인근지역의 정상적인 지가수준이 공시지가수준과 괴리되어 현실가격의 반영에 미흡하다고 판단되는 바, 적절한 지가산정을 위하여 그 밖의 요인 보정치를 결정하였습니다.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

[표준지 가)와 거래사례 1)와의 비교]

구분	소재지	토지가격 (원/㎡)	시점 수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	비교치
거래사례(1) 기준 표준지(가) 감정평가가격	장기면 학계리 2**	28,818	1.04968	1.000	0.960	29,040	1.574
표준지(가)의 현재가격	장기면 모포리 472	18,400	1.00252	-	-	18,446	

*시점수정(2022.08.05 ~ 2026.05.06.): 4.968%

*개별요인

가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누계치
1.00	0.96	1.00	1.00	1.00	1.00	0.960
표준지는 사례대비 접근조건(교통의 편의성 등)에서 열세함.						

* 상기한 바와 같이 사례를 기준한 표준지 감정평가가격과 표준지 공시지가와의 격차, 지가수준 등을 참작하여 본건 감정평가에 적용할 그 밖의 요인 보정치를 1.57로 결정하였습니다.

7. 토지가격의 결정

상기 사항을 종합 참작하여 토지의 가격을 결정하였습니다.

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	시산가격 (원/㎡)	평가가격 (원/㎡)	비고
1	18,400	1.00252	1.000	1.000	1.57	28,961	29,000	-

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 감정평가액 결정의견

1. 시산가격 조정 및 감정평가액 결정

상기한 가격자료에 의해 공시지가기준법을 적용하여 산정한 토지가액을 다른 감정평가 방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가격과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나 인근의 평가전례, 거래사례, 가격수준 등을 종합 고려할 때, 다른 감정평가방법(원가법 및 수익환원법)을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하다고 판단되어 다음과 같이 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

구분	일련 번호	단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	1	29,000	774	22,446,000	
합 계				22,446,000	

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 장기면 모포리	474	전	생산관리지역	774	774	29,000	22,446,000	
합 계									₩22,446,000.-
				이	하	여	백		

토지 감정평가요항표

- | | | |
|----------------|------------|---------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 2. 교통상황 | 3. 형태,지세 |
| 4. 이용상황 | 5. 접면도로상황 | 6. 토지이용계획사항 등 |
| 7. 제시목록외의 물건 | 8. 공부와의 차이 | 9. 기타 |

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 경상북도 포항시 남구 장기면 모포리 소재 "모포2리마을회관" 남서측 인근에 소재하며 부근 일대는 농가주택, 농경지, 자연림 등으로 형성되어 있습니다.

2. 교통상황

본건 인근까지 소형차량 접근이 가능하며 본건 남측 인근에 국도 31호선이 통과하여 제반교통사정은 보통시됩니다.

3. 형태,지세

부정형의 완경사지입니다.

4. 이용상황

현재 "목전" 상태입니다.

5. 접면도로상황

지적도상 맹지이며 인근필지를 경유하여 접근이 가능합니다.

6. 토지이용계획사항 등

생산관리지역, 가축사육제한구역(소 젓소 돼지 닭 오리 개 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>.

토지 감정평가요항표

- | | | |
|----------------|------------|---------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 2. 교통상황 | 3. 형태,지세 |
| 4. 이용상황 | 5. 접면도로상황 | 6. 토지이용계획사항 등 |
| 7. 제시목록외의 물건 | 8. 공부와의 차이 | 9. 기타 |

7. 제시목록외의 물건

없습니다.

8. 공부와의 차이

없습니다.

9. 기타

- 1) 임대관계 : 미상입니다.
- 2) 기 타 : 없습니다.

광역위치도



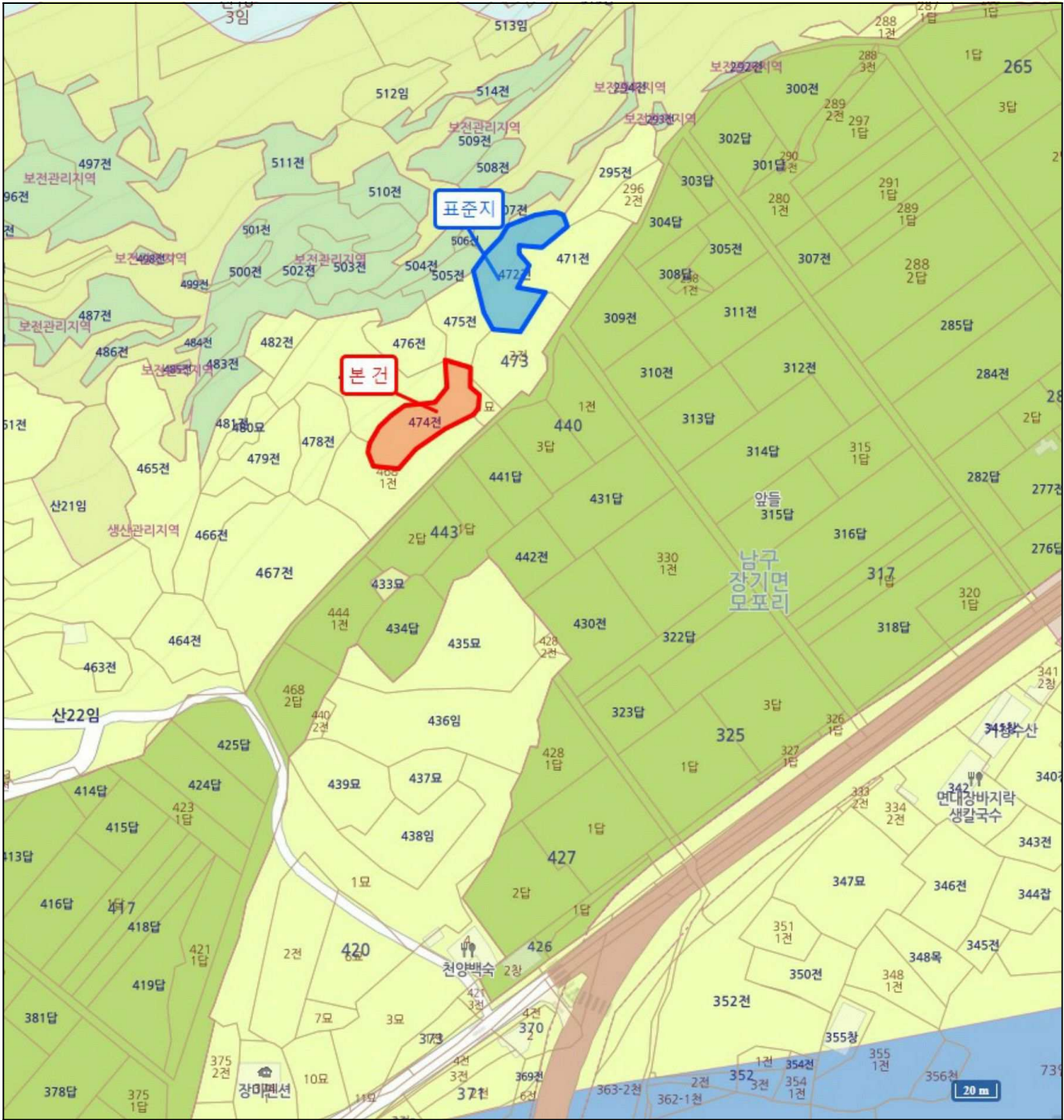
소재지	경상북도 포항시 남구 장기면 모포리 474
-----	-------------------------



위치도

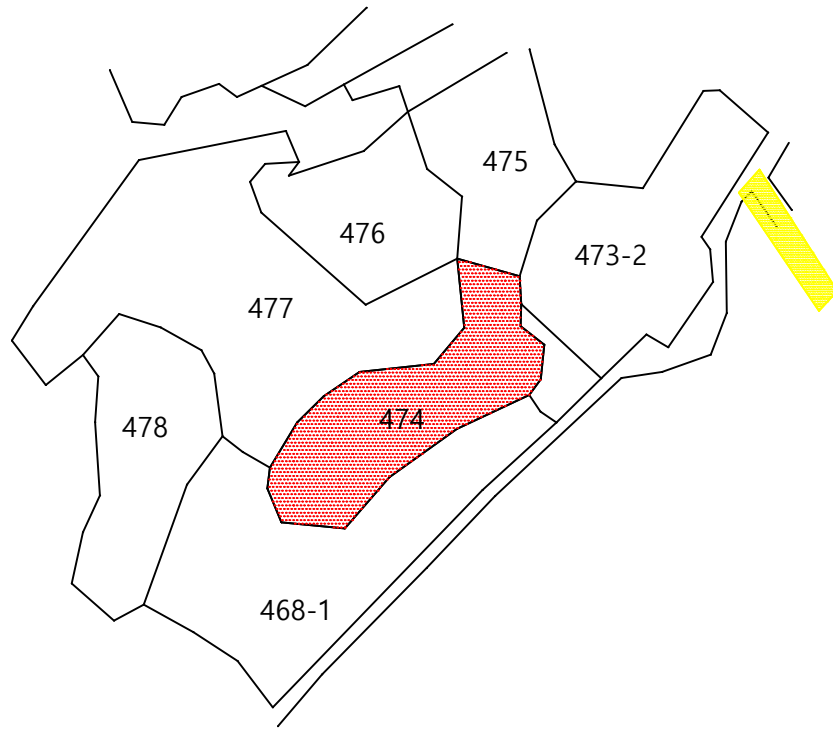
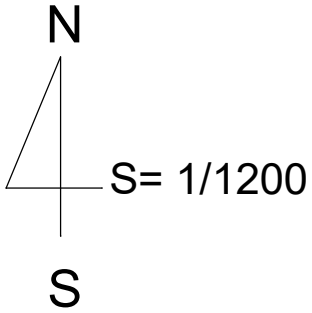


소재지 경상북도 포항시 남구 장기면 모포리 474



현 황 도

(지적 및 건물개황도)



범례

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

사 진 용 지



본건 전경



본건 주위환경