

# (주)중앙감정평가법인

( TEL: 02-598-9500, FAX: 02-598-9600 )

문서번호 : 중앙 012023-0106-013

수 신 : 연수새마을금고

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2023.01.11 자 귀 제 『

--

』호로

의뢰하신 『

경상북도 포항북구 우현동 315-1외 소재 토지

』에

대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

## 가. 평가보수

## 청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
평 가 수 수 료	19,136,419	평가수수료 할인적용 $18,886,250 \times (35,229,315,390 / 36,188,021,390)$ $\approx 18,385,908$
실 비	여비교통비	293,400
	토지조사비	—
	물건조사비	—
	공부발급비	52,000
	기 타 실 비	—
특별용역비	—	$18,886,250 \times (958,706,000 / 36,188,021,390) \times 1.5$ 배 $\approx 750,511$
소 계	345,400	
공 급 가 액	19,481,000	1,000원 미만 절사
부 가 가 치 세	1,948,100	
합 계	21,429,100	
기납부 착수금	—	
정 산 청 구 액	21,429,100	

붙 임 : 감정평가서 1부, 수수료산정내역서

나. 송 금 처 『 사업자등록번호 : 220-86-15377 』

중소기업은행 216-043003-01-032 (주)중앙감정평가법인

\*수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호인 "0106013" 로 해주시면 감사하겠습니다.

## 대 표 이 사

# 수수료산정내역서

수 신: 연수새마을금고

평가서번호: 012023-0106-013

정산청구액: **이천일백사십이만구천일백원정 (₩21,429,100.-)**

평가배분액	0.8배분 평가액		1.5배분 평가액		총 액	
	₩35,229,315,390		₩958,706,000		₩36,188,021,390	
수수료율 및 기초수수료	평가액	적용가액	수수료율	요율	산정금액	
	5천만원까지	50,000,000	200,000		200,000	
	5천만원초과 5억원까지	450,000,000	1만분의11	x0.8	396,000	
	5억원초과 10억원까지	500,000,000	1만분의 9	x0.8	360,000	
	10억원초과 50억원까지	4,000,000,000	1만분의 8	x0.8	2,560,000	
	50억원초과 100억원까지	5,000,000,000	1만분의 7	x0.8	2,800,000	
	100억원초과 500억원까지	26,188,021,390	1만분의 6	x0.8	12,570,250	
	500억원초과 1000억원까지					
	1000억원초과 3000억원까지					
	3000억원초과 6000억원까지					
	6000억원초과 1조원까지					
	1조원 초과분					
	합 계				18,886,250	
평가수수료	0.8배	18,886,250x(35,229,315,390/36,188,021,390) ≒18,385,908			18,385,908	
	1.5배	18,886,250x(958,706,000/36,188,021,390) x 1.5배 ≒750,511			750,511	
	기 타				-	
	소 계				19,136,419	
실비	여비교통비	경상북도 포항시 출장비			293,400	
	토지조사비				-	
	물건조사비	-			-	
	공부발급비	등기사항전부증명서 26부 x 1,000원 / 토지이용계획확인원 26부 x 1,000원			52,000	
	기 타 실비	-			-	
	특별용역비				-	
	소 계				345,400	
공 급 가 액	평가수수료 + 실비(공급가액 1,000원미만 절사)			₩19,481,000		
부 가 가 치 세	공급가액 x 0.1			1,948,100		
기납부 착수금						
정 산 청 구 액	공급가액 + 부가세 - 기납부 착수금			₩21,429,100		

대 표 이 사

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

의뢰인: 연수새마을금고 이사장

건명: 경상북도 포항북구 우현동 315-1 외  
소재 토지

평가서번호: 중 앙 012023-0106-013

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 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.

### (주)중앙감정평가법인

Joong-ang Appraisal Co., Ltd  
서울특별시 서초구 서초중앙로 63 2F  
(서초동, 리더스빌딩)  
본사: T) 02-598-9500 F) 598-9600  
e-mail: jungang1@kapaland.co.kr  
home-page: <http://www.jaa.co.kr>

## (토지)감정평가표

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

감정평가사 이재민

李在敏



(주)중앙감정평가법인 대표이사

남 호 형



감정평가액	삼백육십일억팔천팔백이만일천삼백구십원정 (₩36,188,021,390.-)					
의뢰인	연수새마을금고 이사장	감정평가목적	공매			
채무자	--	제출처	연수새마을금고			
소유자 (대상업체명)	주식회사이엘산업개발 [수탁자: 코리아신탁주식회사]	기준가치	시장가치			
		감정평가조건	--			
목록 표시근거	등기사항전부증명서 토지대장 귀 제시 자료 등	기준시점	조사기간	작성일		
		2023.01.10	2023.01.10	2023.01.13		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	24,482.963	토지	24,482.963	-	36,188,021,390
			이	하	여	백
	합 계					₩36,188,021,390

심  
사  
확  
인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.

심사자: 감정평가사 신재환

신재환



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 포항북구 우현동 소재 '세화고등학교' 서측 인근에 위치하는 토지로서, 연수새마을금고의 구매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계 법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가하였음.

### 3. 기준가치 및 감정평가조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가조건은 없음.

### 4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2023년 01월 10일을 기준시점으로 결정함.

### 5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2023년 01월 10일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

# 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 공시지가기준법
- 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 가치형성요인이 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 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

##### 다) 토지 시산가액 조정

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

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 다. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본건 토지 기호 (9) 및 (22)은 둘 이상의 용도지역(제2종일반주거지역, 자연녹지지역)에 걸쳐있는 토지로서 각 용도지역별로 가치를 달리하므로 이를 용도지역별로 구분하여 평가하였음.

### 라. 기타 감정평가 관련 사항

- 1) 본건 토지 중 기호 (19)는 '주식회사이엘산업개발' 및 '포항시'의 공유 지분 중 '주식회사이엘산업개발'의 지분(지분비율: 19/54)만의 평가로, 해당 지분에 따른 위치확인이 곤란하여 전체 토지 및 건물을 기준하되, 면적은 소수점 넷째자리에서 반올림하여 소수점 셋째자리까지 표시하였음.
- 2) 본건 토지 중 도시계획시설(도로)에 저촉된 부분은 저촉에 따른 공법상의 제한의 정도를 감안하여 평가하였으며, 저촉부분의 면적은 지적도면에 의하여 개략적으로 산출하였음.
- 3) 본건은 공동주택(아파트)의 개발사업이 예정된 사업예정부지로서 본건 사업예정부지 중 사유지 전체가 감정평가 대상인 점을 감안하여 인근의 노후 주택지대의 재생사업 진행 현황, 공동주택 분양가 및 개발비용 등 사업예정부지로서의 가치형성요인을 고려하여 감정평가하였음.

## 7. 그 밖의 사항

가. 본건 평가대상 토지의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록에 의하였음.

나. 본 감정평가서는 공매 목적의 감정평가서로서, 금융기관의 담보 제공 등 본 평가 목적 이외의 용도로 사용할 수 없음.

다. '주식회사이엘산업개발'이 매수한 본건 토지의 매매금액 합계는 32,874,720,000원(출처: 등기사항전부증명서)으로, 당시의 인근 매매사례 및 인근지역 내 가격수준 등을 고려하였을 때, 적절한 수준으로 판단됨.

라. 본건 기호 (1) 지상 일부에 타인 소유 건물(경량철골조, 연면적 94.5㎡, 제2종근린생활시설)이 소재하여 영향을 미치고 있으나, 공매 목적을 감안하여 이에 구매됨 없이 감정평가하였으니 공매 진행 시 참고하시기 바람.

마. 본건 지상 일부에 소재하는 입목 등은 거래 관행 등을 고려하여 토지에 포함하여 평가하였음.

바. 본건은 공부상 면적 및 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 대체로 인정됨.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 본건 토지는 2022년 12월 23일 경상북도지사로 '건축허가 사전승인'을 득한 상태로서 허가사항은 아래와 같음.

### ■ 사업 개요

구 분	내 용			
건물명	포항시 우현동 384 공동주택			
건축위치	포항시 북구 우현동 384번지 일원			
건축주	성명	코리아신탭(주)(대표 백인균)		
	주소	서울특별시 강남구 테헤란로 508, 해성빌딩 10층		
용도지역	제2종일반주거지역	지구	지구단위계획구역	
심의내용	건축계획, 디자인, 구조, 시공, 조경, 교통 등 건축전반에 관한 사항			
승인내용	대지면적	20,995㎡	주용도	공동주택(아파트)
	건축면적	3,792.5475㎡	연면적	77,055.7130㎡
	건폐율	18.06%	용적율	249.98%
	층수	지하3층/지상25층	최고높이	71.15m
	세대수	아파트 464세대	아파트 동 수	6개동
승인조건	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 주택법, 건축법, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 기타 관련법령 등에 적합하게 하며, 개별법에 의한 인·허가 등 절차를 반드시 이행할 것</li> <li>2. 경상북도 건축위원회 사전검토 시 조치계획과 관련부서(기관) 협의 사항 및 승인조건에 대하여 사업시행 단계별 이행계획을 확인하여 적합하게 이행토록 조치할 것</li> <li>3. 경상북도 건축위원회 심의결과 수용·보완된 사항에 대하여 주택건설 사업계획 승인 시 반영하여야 하며, 주택의 설계도서 작성기준에 따라 착공 시 제출하는 실시설계 도면에 반영하여 시공할 것</li> <li>4. 본 공사의 시행으로 인하여 비산먼지, 소음, 진동 등 환경관련 민원이 발생하지 않도록 사업장 관리에 철저를 기할 것</li> <li>5. 사용검사 전 주요 도로변에 대한 소음영향을 측정하며, 관련기준에 적합하도록 소음방지대책을 수립하여 시공할 것</li> <li>6. 미술장식품 설치에 대해서는 지역 작가들이 참여할 수 있도록 권장</li> <li>7. 지역경기 활성화를 위해 지역 건설업체 참여 적극 권장</li> </ol>			

\*출처: 귀 제시자료 등

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### II. 대상 부동산의 개황

#### 1. 대상 토지의 개요

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가* (원/㎡)	비고
1	우현동 315-1	140	체육용지	주거기타	2종일주	세로(가)	부정형 평 지	316,700	-
2	우현동 315-4	4,211	체육용지	주거기타	2종일주	소로한면	부정형 평 지	378,500	-
3	우현동 316-1	3,256	주차장	주거기타	2종일주	소로한면	부정형 완경사	336,700	-
4	우현동 317-1	1,559	답	주거나지	2종일주	소로각지	부정형 완경사	349,600	-
5	우현동 317-9	4	답	주거나지	2종일주	소로한면	부정형 완경사	330,400	-
6	우현동 349-1	314	전	주거나지	2종일주	세로(불)	부정형 완경사	284,500	-
7	우현동 349-2	132	전	주거나지	2종일주	세로(불)	부정형 완경사	286,000	-
8	우현동 349-3	89	전	주거나지	2종일주	세로(불)	부정형 완경사	275,600	-
9	우현동 349-4	116	대	단독주택	2종일주	세로(불)	부정형 완경사	317,300	-
10	우현동 384	2,207	답	주거나지	2종일주	세로(가)	부정형 완경사	306,300	-
11	우현동 384-1	224	답	주거나지	2종일주	세로(가)	부정형 완경사	302,400	-
12	우현동 385-3	139	답	주거나지	2종일주	세로(가)	부정형 완경사	314,900	-
13	우현동 386-3	81	답	주거나지	2종일주	세로(가)	부정형 완경사	314,900	-
14	우현동 385-1	1,206	답	주거나지	2종일주	세로(가)	부정형 완경사	308,500	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가* (원/㎡)	비고
15	우현동 386-1	1,264	답	주거나지	2종일주	세로(가)	부정형 완경사	314,900	-
16	우현동 387-3	276	답	주거나지	2종일주	세로(가)	부정형 완경사	314,900	-
17	우현동 387-1	2,197	답	주거나지	2종일주	세로(가)	부정형 완경사	314,900	-
18	우현동 388-4	845	답	주거기타	2종일주	세로(가)	사다리 평 지	357,500	-
19	우현동 388-6	88중 30.963	답	주거기타	2종일주	세로(가)	부정형 완경사	314,900	-
20	우현동 388-3	917	답	주거기타	2종일주	세로(가)	사다리 평 지	357,500	-
21	우현동 388-1	900	답	주거기타	2종일주	세로(가)	사다리 평 지	357,500	-
22	우현동 379	2,936	답	주거나지	2종일주	세로(가)	부정형 완경사	292,700	-
23	우현동 산132-1	1,030	임야	자연림	2종일주	맹지	부정형 급경사지	95,400	-
24	우현동 381-1	302	전	전	2종일주	맹지	부정형 완경사	131,500	-
25	우현동 산133-6	12	임야	자연림	2종일주	맹지	부정형 급경사지	-	-
26	우현동 산133-7	95	임야	자연림	2종일주	맹지	부정형 급경사지	-	-
합계	-	24,482.963	-	-	-	-	-	-	-

※ 개별공시지가의 공시기준일은 2022년 1월 1일임.

※ 기호(19) 토지 중 “주식회사이엘산업개발” 지분: 54 분의 19 (약 35.19%) ≒ 30.963㎡

## 2. 토지의 개황

### 가. 지리적 위치 및 주위환경

본건은 경상북도 포항북구 우현동 소재 '세화고등학교' 서측 인근에 위치하며, 주위는 공동주택 및 단독주택, 전·답의 농경지, 임야 등이 혼재하는 주거지대임.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 나. 교통상황 및 접근성

본건까지 제 차량의 출입 가능하며, 인근에 '포항역(KTX)' 및 버스정류장이 소재하는 등 전반적인 교통상황은 보통임.

### 다. 형상 및 이용상황

본건 공히 인접 도로 대비 대체로 완만한 사다리형의 토지이고 공동주택 신축 예정부지임.

### 라. 접면도로 상태

본건 공히 토지 북동측 및 남동측으로 폭 약 6미터 내외의 포장도로에 각각 접함.

### 마. 토지이용계획사항

- 기호(1) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>.
- 기호(2) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(저축), 가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>.
- 기호(3) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>.
- 기호(4) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(저축), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>.
- 기호(5) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(저축), 가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 기호(6) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(저축), 가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>.
- 기호(7) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(저축), 가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>.
- 기호(8) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(저축), 가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>.
- 기호(9) : 도시지역, 자연녹지지역, 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(저축), 가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>.
- 기호(10) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(저축), 가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>.
- 기호(11) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(저축), 가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>.
- 기호(12) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>.
- 기호(13) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>.
- 기호(14) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(저축), 가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>.
- 기호(15) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 기호(16) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>.
- 기호(17) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>.
- 기호(18) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>.
- 기호(19) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.
- 기호(20) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.
- 기호(21) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 종로1류(폭 20m~25m)(저축), 가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.
- 기호(22) : 도시지역, 자연녹지지역, 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(저축), 종로1류(폭 20m~25m)(저축), 가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(소 젖소 돼지 닭 오리 개 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.
- 기호(23) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(저축), 가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>.
- 기호(24) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(저축), 가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>.
- 기호(25) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m), 가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 기호(26) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(저축), 가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>.

### 바. 제시목록 외의 물건

없음.

### 사. 공부와의 차이

없음.

### 아. 기타사항

없음.

## 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·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정 한 후, 평가대상토지와 표준지의 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등에 대한 분석 후 필요한 조정을 하여 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

##### 나. 비교표준지 선정

##### 1) 비교표준지 선정

[공시기준일 : 2022.01.01]

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)
A	우현동 388-1	900	답	주거기타	2종일주	세로(가)	사다리 평 지	357,500
B	우현동 312	764	전	전	자연녹지	세로(불)	사다리 완경사지	129,500

\* 표준지 A는 본건 기호(21)임.

##### 2) 비교표준지 선정 사유

감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 소재하는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황 및 주변환경 등이 같거나 비슷한 상기 표준지를 선정함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 다. 시점수정

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

비교표준지	시·군·구 및 용도지역 (산정기간)	변동률 (시점수정치)	비 고
A	경상북도 포항북구 주거지역 (2022.01.01 ~ 2023.01.10)	1.820% (1.01820)	$( 1 + 0.01791 )$ $\times ( 1 + 0.00021 \times 41/30 )$ $\approx 1.01820$
B	경상북도 포항북구 녹지지역 (2022.01.01 ~ 2023.01.10)	2.080% (1.02080)	$( 1 + 0.02033 )$ $\times ( 1 + 0.00034 \times 41/30 )$ $\approx 1.02080$

※ 미고시된 월의 지가변동률은 고시된 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 적용함.

### 라. 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함. (100/100 = 1.00)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 마. 개별요인 비교

#### ■ 주택지대

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도
		계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오스처리장 등의 유무
특별고압선 등과의 거리		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지
	방위,고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	A	1.00	1.00	1.00	0.98	1.05	1.00	1.029
2	A	1.00	1.00	1.00	0.98	1.05	1.00	1.029
3	A	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980
4	A	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980
5	A	1.00	1.00	1.00	0.98	0.91	1.00	0.892
6	A	0.98	1.00	1.00	0.98	0.96	1.00	0.922
7	A	0.98	1.00	1.00	0.98	0.96	1.00	0.922
8	A	0.98	1.00	1.00	0.98	0.93	1.00	0.893
9	A	0.98	1.00	1.00	0.98	0.96	1.00	0.922
	B	1.00	1.00	1.00	0.98	1.06	1.00	1.039
10	A	1.00	1.00	1.00	0.98	0.98	1.00	0.960
11	A	1.00	1.00	1.00	0.98	0.97	1.00	0.951
12	A	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980
13	A	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980
14	A	1.00	1.00	1.00	0.98	0.98	1.00	0.960
15	A	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980
16	A	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980
17	A	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
18	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
19	A	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980
20	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
21	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
22	A	1.00	1.00	1.00	0.98	0.96	1.00	0.941
	B	1.02	1.00	1.00	0.98	1.01	1.00	1.010
23	A	0.93	1.00	1.00	0.68	0.86	1.00	0.544
24	A	1.00	1.00	1.00	1.00	0.86	1.00	0.860
25	A	0.93	1.00	1.00	0.68	0.80	1.00	0.506
26	A	0.93	1.00	1.00	0.68	0.81	1.00	0.512

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 비고

#### ① 비교표준지 A / 본건 기호 (1~26) [기호 (9) 및 (22)는 제2종 일반주거지역 부분]

-기호 (1) ~ (2): 본건은 비교표준지 대비 형상 등 획지조건에서 열세하나, 지목 및 도시계획시설 저축 등에서 우세하여 전반적으로 우세함.

-기호 (3) ~ (4), (12), (13), (19), (24): 본건은 비교표준지 대비 형상 등 획지조건에서 열세하나, 도시계획시설 저축 등에서 우세하여 전반적으로 우세함.

-기호 (5), (10) ~ (11), (14) ~ (20), (22): 본건은 비교표준지 대비 형상 등 획지조건, 지목 및 도시계획시설 저축 등 행정적조건에서 열세함.

-기호 (6), (7), (8) ~ (9), (23), (25) ~ (26): 본건은 비교표준지 대비 가로의 폭 등 가로조건, 형상 등 획지조건, 지목 및 도시계획시설 저축 등 행정적조건에서 열세함.

-기호 (18), (20): 대체로 유사함.

-기호 (21): 본건이 표준지임.

#### ② 비교표준지 B / 본건 기호 (9), (22) [자연녹지지역 부분]

-기호 (9): 본건은 비교표준지 대비 형상 등 획지조건에서 열세하나, 지목 및 도시계획시설 저축 등 행정적조건에서 우세하여 전반적으로 우세함.

-기호 (22): 본건은 비교표준지 대비 가로의 폭 등 가로조건, 도시계획시설 저축 등에서 다소 우세하나, 형상 등 획지조건에서 열세하여 전반적으로 열세함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 바. 그 밖의 요인 보정

#### 1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

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

#### 2) 관련근거

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

#### 3) 사례자료

##### ■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS]

기호	구분	기준시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
①	담보	2021.10.29	우현동 108-16	278	대	상업용	2종 일주	중로한면 사다리	1,860,000	893,500
②	담보	2022.03.15	대신동 11-1	440	대	단독주택	2종 일주	중로한면 사다리	1,990,000	649,500
③	담보	2022.08.24	우현동 64-3	189	대	상업용	자연 녹지	광대한면 사다리	1,270,000	816,300
④	담보	2022.05.13	우현동 16	2,310	답	주상나지	자연 녹지	중로한면 사다리	1,090,000	472,000
⑤	담보	2022.09.02	우현동 306-6	661	대	상업용	자연 녹지	소로한면 사다리	880,000	422,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
①	2021.01.12	용흥동 132-30외	711	대	주거나지	2종 일주	중로한면 부정형	2,110,000	631,100
비고	거래금액 : 1,500,000,000원(토지만의 거래사례임) 토지단가 : 1,500,000,000원 ÷ 711㎡ ≃ 2,110,000원/㎡								
②	2021.08.20	용흥동 247외	645	전	주거나지	2종 일주	소로한면 가장형	1,660,000	242,900
비고	거래금액 : 1,072,500,000원(토지만의 거래사례임) 토지단가 : 1,072,500,000원 ÷ 645㎡ ≃ 1,660,000원/㎡								
③	2021.09.02	우현동 108-16	278	대	상업용	2종 일주	중로한면 사다리	2,580,000	893,500
비고	거래금액 : 750,000,000원 건물개요 : 경량철골구조 상업용, 163㎡(사용승인일: 1995.03.31) 건물단가 : 800,000원/㎡ × 9/35 ≃ 205,000원/㎡ 토지단가 : (750,000,000원 - 205,000원/㎡ × 163㎡) ÷ 278㎡ ≃ 2,580,000원/㎡								
④	2022.10.07	용흥동 333-9외	97	대	단독주택	2종 일주	세로(불) 사다리	2,530,000	365,000
비고	거래금액 : 245,000,000원(토지만의 거래사례임) 토지단가 : 245,000,000원 ÷ 97㎡ ≃ 2,530,000원/㎡								
⑤	2021.06.18	대신동 953-8	143	대	단독주택	2종 일주	세로(가) 사다리	2,200,000	443,500
비고	거래금액 : 335,000,000원 건물개요 : 벽돌구조 단독주택, 131㎡(사용승인일: 1978.08.09) 건물단가 : 1,000,000원/㎡ × 8/50 ≃ 160,000원/㎡ 토지단가 : (335,000,000원 - 160,000원/㎡ × 131㎡) ÷ 143㎡ ≃ 2,200,000원/㎡								
⑥	2021.10.31	대신동 953-19	141	대	상업용	2종 일주	소로한면 사다리	1,860,000	716,300
비고	거래금액 : 290,000,000원 건물개요 : 철근콘크리트구조 상업용, 151.04㎡(사용승인일: 1980.12.15) 건물단가 : 900,000원/㎡ × 10/50 ≃ 180,000원/㎡ 토지단가 : (290,000,000원 - 180,000원/㎡ × 151.04㎡) ÷ 141㎡ ≃ 1,860,000원/㎡								

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
㉗	2021.02.27	용흥동 461-2	1,333	답	전	자연 녹지	세로(가) 세장형	608,000	233,000
비고	거래금액 : 810,110,497원(토지만의 거래사례임) 토지단가 : 810,110,497원 ÷ 1,333㎡ ≒ 608,000원/㎡								
㉘	2021.12.23	용흥동 455-12	355	전	전	자연 녹지	세로(불) 부정형	577,000	170,000
비고	거래금액 : 205,000,000원(토지만의 거래사례임) 토지단가 : 205,000,000원 ÷ 355㎡ ≒ 577,000원/㎡								

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 4) 인근지역 지가수준 및 경매 낙찰가율

#### (1) 인근지역 지가수준

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

구 분	지가수준	비 고
본건 유사-2종일주	1,500,000~2,200,000원/㎡	-

#### (2) 경매 낙찰가율

[자료출처 : 인포케어]

지역 및 기간	경북 포항시 북구 2022년 01월 ~ 2022년 12월					
	낙찰가			낙찰건		
구분	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
토지	43,209,060,576	30,110,983,753	69.7	476	166	34.9
답	2,196,325,890	1,491,345,687	67.9	82	26	31.7
대지	12,217,129,336	9,312,722,480	76.2	68	27	39.7
임야	20,156,426,550	12,534,190,679	62.2	204	66	32.4
전	6,591,528,800	5,275,737,907	80	113	44	38.9

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

#### (1) 격차율 산정 산식

$$\text{가격 격차율} = \frac{\text{사례기준 표준지 단가 [= 사례단가} \times (\text{사정보정}) \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}]}{\text{기준시점의 표준지 단가 [= 표준지공시지가} \times \text{시점수정}]}$$

#### (2) 격차율 산정

#### ■ 비교표준지 (A)

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정*2)	시점 수정*3)	지역 요인*4)	개별 요인*5)	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준*1) 비교표준지 공시지가	평가 사례①	1,860,000	-	1.02109	1.00	0.821	1,559,266	4.284
비교표준지 공시지가	A	357,500	-	1.01820	-	-	364,007	

*1)선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적으로 인접하여 비교가능성이 높은 <평가사례①>을 선정함.						
*2)사정보정	해당 없음.						
*3)시점수정	경상북도 포항북구 주거지역 (2021.10.29~2023.01.10)						1.02109
*4)지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.						1.00
*5)개별요인	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	0.91	1.00	0.95	1.00	0.95	1.00	0.821
비고	비교표준지는 비교사례 대비 가로의 폭 등 가로조건, 인근토지의 이용상황 등 환경조건, 지목 및 도시계획시설저촉 등 행정적조건에서 열세함.						

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ■ 비교표준지 (B)

구분	기호	단가 (원/㎡)	사정 보정*2)	시점 수정*3)	지역 요인*4)	개별 요인*5)	산출단가 (원/㎡)	격차율
비교사례 기준*1) 비교표준지 공시지가	거래 사례⑧	577,000	1.00	1.02161	1.00	0.960	565,890	4.281
비교표준지 공시지가	B	129,500	-	1.02080	-	-	132,194	

*1) 선정사유	비교표준지와 용도지역 등 공법상 제한사항, 이용상황, 주변환경이 같거나 유사하며 지리적으로 인접하여 비교가능성이 높은 <거래사례⑧>을 선정함.						
*2) 사정보정	비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단됨.						1.00
*3) 시점수정	경상북도 포항북구 녹지지역 (2021.12.23~2023.01.10)						1.02161
*4) 지역요인	비교표준지는 비교사례의 인근지역에 소재하여 지역요인은 유사함.						1.00
*5) 개별요인	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
	0.97	1.00	1.00	1.00	0.99	1.00	0.960
비교	비교표준지는 비교사례 대비 가로의 폭 등 가로조건, 도시계획시설저촉 등 행정적조건에서 열세함.						

### (3) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 제반 가격자료를 비교 분석하고 산출된 격차율과 본건의 감정평가목적에 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

비교표준지 기호	그 밖의 요인 보정치 결정
A	4.28
B	4.28

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 사. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

#### 1) 공시지가기준법에 의한 토지단가

본건 토지의 평가는 공시지가 표준지를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인 및 그 밖의 요인 등을 종합 참작하여 다음과 같이 토지단가를 결정함.

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
1	357,500	1.01820	1.00	1.029	4.28	1,603,128	1,600,000	-
2	357,500	1.01820	1.00	1.029	4.28	1,603,128	1,600,000	-
3	357,500	1.01820	1.00	0.980	4.28	1,526,788	1,530,000	-
4	357,500	1.01820	1.00	0.980	4.28	1,526,788	1,530,000	-
5	357,500	1.01820	1.00	0.892	4.28	1,389,689	1,390,000	-
6	357,500	1.01820	1.00	0.922	4.28	1,436,427	1,440,000	-
7	357,500	1.01820	1.00	0.922	4.28	1,436,427	1,440,000	-
8	357,500	1.01820	1.00	0.893	4.28	1,391,247	1,390,000	-
9	357,500	1.01820	1.00	0.922	4.28	1,436,427	1,440,000	2종일주
	129,500	1.02080	1.00	1.039	4.28	587,854	588,000	자연녹지
10	357,500	1.01820	1.00	0.960	4.28	1,495,629	1,500,000	-
11	357,500	1.01820	1.00	0.951	4.28	1,481,608	1,480,000	-
12	357,500	1.01820	1.00	0.980	4.28	1,526,788	1,530,000	-
13	357,500	1.01820	1.00	0.980	4.28	1,526,788	1,530,000	-
14	357,500	1.01820	1.00	0.960	4.28	1,495,629	1,500,000	-
15	357,500	1.01820	1.00	0.980	4.28	1,526,788	1,530,000	-
16	357,500	1.01820	1.00	0.980	4.28	1,526,788	1,530,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
17	357,500	1.01820	1.00	0.980	4.28	1,526,788	1,530,000	-
18	357,500	1.01820	1.00	1.000	4.28	1,557,947	1,560,000	-
19	357,500	1.01820	1.00	0.980	4.28	1,526,788	1,530,000	-
20	357,500	1.01820	1.00	1.000	4.28	1,557,947	1,560,000	-
21	357,500	1.01820	1.00	1.000	4.28	1,557,947	1,560,000	-
22	357,500	1.01820	1.00	0.941	4.28	1,466,028	1,470,000	2종일주
	129,500	1.02080	1.00	1.010	4.28	571,446	571,000	자연녹지
23	357,500	1.01820	1.00	0.544	4.28	847,523	848,000	-
24	357,500	1.01820	1.00	0.860	4.28	1,339,835	1,340,000	-
25	357,500	1.01820	1.00	0.506	4.28	788,321	788,000	-
26	357,500	1.01820	1.00	0.512	4.28	797,669	798,000	-

### 2) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	1,600,000	140	224,000,000	-
2	1,600,000	4,211	6,737,600,000	-
3	1,530,000	3,256	4,981,680,000	-
4	1,530,000	1,559	2,385,270,000	-
5	1,390,000	4	5,560,000	-
6	1,440,000	314	452,160,000	-
7	1,440,000	132	190,080,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
8	1,390,000	89	123,710,000	-
9	1,440,000	74	106,560,000	2종일주
	588,000	42	24,696,000	자연녹지
10	1,500,000	2,207	3,310,500,000	-
11	1,480,000	224	331,520,000	-
12	1,530,000	139	212,670,000	-
13	1,530,000	81	123,930,000	-
14	1,500,000	1,206	1,809,000,000	-
15	1,530,000	1,264	1,933,920,000	-
16	1,530,000	276	422,280,000	-
17	1,530,000	2,197	3,361,410,000	-
18	1,560,000	845	1,318,200,000	-
19	1,530,000	30.963	47,373,390	-
20	1,560,000	917	1,430,520,000	-
21	1,560,000	900	1,404,000,000	-
22	1,470,000	2,460	3,616,200,000	2종일주
	571,000	476	271,796,000	자연녹지
23	848,000	1,030	873,440,000	-
24	1,340,000	302	404,680,000	-
25	788,000	12	9,456,000	-
26	798,000	95	75,810,000	-
<b>합 계</b>	-	<b>24,482.963</b>	<b>36,188,021,390</b>	-

## 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.

#### 나. 비교사례 선정

##### ■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	거래시점	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	토지 특성	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
②	2021.01.12	용흥동 132-30외	711	대	주거나지	2종 일주	중로한면 부정형	2,110,000	631,100
비교	거래금액 : 1,500,000,000원(토지만의 거래사례임) 토지단가 : 1,500,000,000원 ÷ 711㎡ ≒ 2,110,000원/㎡								

※ 거래사정이 정상이라고 인정되거나 정상적인 것으로 보정이 가능하고 기준시점으로 시점수정이 가능하며 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 판단되는 상기의 거래사례를 비교거래사례로 선정함.

#### 다. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음.(1.00)



## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 바. 개별요인 비교

#### ■ 주택지대

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도
		계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오스처리장 등의 유무
특별고압선 등과의 거리		
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지
	방위,고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	①	0.91	0.90	1.00	0.95	1.00	1.00	0.778
2	①	0.91	0.90	1.00	0.95	1.00	1.00	0.778
3	①	0.91	0.90	1.00	0.95	0.95	1.00	0.739
4	①	0.91	0.90	1.00	0.95	0.95	1.00	0.739
5	①	0.91	0.90	1.00	0.95	0.86	1.00	0.669
6	①	0.89	0.90	1.00	0.95	0.90	1.00	0.685
7	①	0.89	0.90	1.00	0.95	0.91	1.00	0.692
8	①	0.89	0.90	1.00	0.95	0.87	1.00	0.662
9	①	0.89	0.90	1.00	0.95	0.65	1.00	0.495
9	①	0.89	0.90	1.00	0.95	0.65	1.00	0.495
10	①	0.91	0.90	1.00	0.95	0.92	1.00	0.716
11	①	0.91	0.90	1.00	0.95	0.91	1.00	0.708
12	①	0.91	0.90	1.00	0.95	0.95	1.00	0.739
13	①	0.91	0.90	1.00	0.95	0.95	1.00	0.739
14	①	0.91	0.90	1.00	0.95	0.93	1.00	0.724
15	①	0.91	0.90	1.00	0.95	0.95	1.00	0.739
16	①	0.91	0.90	1.00	0.95	0.95	1.00	0.739
17	①	0.91	0.90	1.00	0.95	0.95	1.00	0.739

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
18	①	0.91	0.90	1.00	0.97	0.95	1.00	0.755
19	①	0.91	0.90	1.00	0.95	0.95	1.00	0.739
20	①	0.91	0.90	1.00	0.97	0.95	1.00	0.755
21	①	0.91	0.90	1.00	0.97	0.94	1.00	0.747
22	①	0.91	0.90	1.00	0.95	0.78	1.00	0.607
22	①	0.91	0.90	1.00	0.95	0.78	1.00	0.607
23	①	0.85	0.90	1.00	0.65	0.81	1.00	0.403
24	①	0.91	0.90	1.00	0.97	0.80	1.00	0.636
25	①	0.85	0.90	1.00	0.65	0.75	1.00	0.373
26	①	0.85	0.90	1.00	0.65	0.76	1.00	0.378

### 비고

-기호 (1) ~ (2): 본건은 거래사례 대비 가로의 폭 등 가로조건, 인근 상업시설과의 접근성 등 접근조건, 형상 등 획지조건에서 열세함.

-기호 (3) ~ (4), (12) ~ (13) (15) ~ (20): 본건은 거래사례 대비 가로의 폭 등 가로조건, 인근 상업시설과의 접근성 등 접근조건, 형상 등 획지조건, 지목 등 행정적조건에서 열세함.

-기호 (5) ~ (8), (10), (11), (14), (21), (23) ~ (26): 본건은 거래사례 대비 가로의 폭 등 가로조건, 인근 상업시설과의 접근성 등 접근조건, 형상 등 획지조건, 도시계획시설 저축 및 지목 등 행정적조건에서 열세함.

-기호 (9): 본건은 거래사례 대비 가로의 폭 등 가로조건, 인근 상업시설과의 접근성 등 접근조건, 형상 등 획지조건, 도시계획시설 저축 및 용도지역 비율 등 행정적조건에서 열세함.

-기호 (22): 본건은 거래사례 대비 가로의 폭 등 가로조건, 인근 상업시설과의 접근성 등 접근조건, 형상 등 획지조건, 도시계획시설 저축 및 용도지역 비율, 지목 등 행정적조건에서 열세함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 사. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

#### 1) 거래사례비교법에 의한 토지의 적용단가

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

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	2,110,000	1.00	1.04121	1.00	0.778	1,709,230	1,710,000	-
2	2,110,000	1.00	1.04121	1.00	0.778	1,709,230	1,710,000	-
3	2,110,000	1.00	1.04121	1.00	0.739	1,623,548	1,620,000	-
4	2,110,000	1.00	1.04121	1.00	0.739	1,623,548	1,620,000	-
5	2,110,000	1.00	1.04121	1.00	0.669	1,469,762	1,470,000	-
6	2,110,000	1.00	1.04121	1.00	0.685	1,504,913	1,500,000	-
7	2,110,000	1.00	1.04121	1.00	0.692	1,520,292	1,520,000	-
8	2,110,000	1.00	1.04121	1.00	0.662	1,454,383	1,450,000	-
9	2,110,000	1.00	1.04121	1.00	0.495	1,087,492	1,200,000	-
10	2,110,000	1.00	1.04121	1.00	0.716	1,573,018	1,570,000	-
11	2,110,000	1.00	1.04121	1.00	0.708	1,555,443	1,560,000	-
12	2,110,000	1.00	1.04121	1.00	0.739	1,623,548	1,620,000	-
13	2,110,000	1.00	1.04121	1.00	0.739	1,623,548	1,620,000	-
14	2,110,000	1.00	1.04121	1.00	0.724	1,590,594	1,590,000	-
15	2,110,000	1.00	1.04121	1.00	0.739	1,623,548	1,620,000	-
16	2,110,000	1.00	1.04121	1.00	0.739	1,623,548	1,620,000	-
17	2,110,000	1.00	1.04121	1.00	0.739	1,623,548	1,620,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
18	2,110,000	1.00	1.04121	1.00	0.755	1,658,700	1,660,000	-
19	2,110,000	1.00	1.04121	1.00	0.739	1,623,548	1,620,000	-
20	2,110,000	1.00	1.04121	1.00	0.755	1,658,700	1,660,000	-
21	2,110,000	1.00	1.04121	1.00	0.747	1,641,124	1,640,000	-
22	2,110,000	1.00	1.04121	1.00	0.607	1,333,551	1,380,000	-
23	2,110,000	1.00	1.04121	1.00	0.403	885,372	890,000	-
24	2,110,000	1.00	1.04121	1.00	0.636	1,397,262	1,400,000	-
25	2,110,000	1.00	1.04121	1.00	0.373	819,464	820,000	-
26	2,110,000	1.00	1.04121	1.00	0.378	830,448	830,000	-

### 2) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	1,710,000	140	239,400,000	-
2	1,710,000	4,211	7,200,810,000	-
3	1,620,000	3,256	5,274,720,000	-
4	1,620,000	1,559	2,525,580,000	-
5	1,470,000	4	5,880,000	-
6	1,500,000	314	471,000,000	-
7	1,520,000	132	200,640,000	-
8	1,450,000	89	129,050,000	-
9	1,200,000	116	139,200,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
10	1,570,000	2,207	3,464,990,000	-
11	1,560,000	224	349,440,000	-
12	1,620,000	139	225,180,000	-
13	1,620,000	81	131,220,000	-
14	1,590,000	1,206	1,917,540,000	-
15	1,620,000	1,264	2,047,680,000	-
16	1,620,000	276	447,120,000	-
17	1,620,000	2,197	3,559,140,000	-
18	1,660,000	845	1,402,700,000	-
19	1,620,000	30.963	50,160,060	-
20	1,660,000	917	1,522,220,000	-
21	1,640,000	900	1,476,000,000	-
22	1,380,000	2,936	4,051,680,000	-
23	890,000	1,030	916,700,000	-
24	1,400,000	302	422,800,000	-
25	820,000	12	9,840,000	-
26	830,000	95	78,850,000	-
<b>합 계</b>	-	<b>24,482.963</b>	<b>38,259,540,060</b>	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 토지가액의 결정

#### 가. 토지 시산가액

구 분	시산가액(원)	비 고
공시지가기준법에 의한 시산가액	36,188,021,390	-
거래사례비교법에 의한 시산가액	38,259,540,060	-

#### 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 시산가액 범위 내에서 합리성이 인정되므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항 및 12조에 의거하여 공시지가기준법에 의하여 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

#### 다. 토지 감정평가액의 결정

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

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	1,600,000	140	224,000,000	-
2	1,600,000	4,211	6,737,600,000	-
3	1,530,000	3,256	4,981,680,000	-
4	1,530,000	1,559	2,385,270,000	-
5	1,390,000	4	5,560,000	-
6	1,440,000	314	452,160,000	-
7	1,440,000	132	190,080,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
8	1,390,000	89	123,710,000	-
9	1,440,000	74	106,560,000	2종일주
	588,000	42	24,696,000	자연녹지
10	1,500,000	2,207	3,310,500,000	-
11	1,480,000	224	331,520,000	-
12	1,530,000	139	212,670,000	-
13	1,530,000	81	123,930,000	-
14	1,500,000	1,206	1,809,000,000	-
15	1,530,000	1,264	1,933,920,000	-
16	1,530,000	276	422,280,000	-
17	1,530,000	2,197	3,361,410,000	-
18	1,560,000	845	1,318,200,000	-
19	1,530,000	30.963	47,373,390	지분평가
20	1,560,000	917	1,430,520,000	-
21	1,560,000	900	1,404,000,000	-
22	1,470,000	2,460	3,616,200,000	2종일주
	571,000	476	271,796,000	자연녹지
23	848,000	1,030	873,440,000	-
24	1,340,000	302	404,680,000	-
25	788,000	12	9,456,000	-
26	798,000	95	75,810,000	-
합 계	-	24,482.963	36,188,021,390	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### IV. 감정평가액의 결정에 관한 의견

#### 1. 감정평가액의 결정

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	1,600,000	140	224,000,000	-
2	1,600,000	4,211	6,737,600,000	-
3	1,530,000	3,256	4,981,680,000	-
4	1,530,000	1,559	2,385,270,000	-
5	1,390,000	4	5,560,000	-
6	1,440,000	314	452,160,000	-
7	1,440,000	132	190,080,000	-
8	1,390,000	89	123,710,000	-
9	1,440,000	74	106,560,000	2종일주
	588,000	42	24,696,000	자연녹지
10	1,500,000	2,207	3,310,500,000	-
11	1,480,000	224	331,520,000	-
12	1,530,000	139	212,670,000	-
13	1,530,000	81	123,930,000	-
14	1,500,000	1,206	1,809,000,000	-
15	1,530,000	1,264	1,933,920,000	-
16	1,530,000	276	422,280,000	-
17	1,530,000	2,197	3,361,410,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기 호	적용단가(원/㎡)	사정면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
18	1,560,000	845	1,318,200,000	-
19	1,530,000	30.963	47,373,390	-
20	1,560,000	917	1,430,520,000	-
21	1,560,000	900	1,404,000,000	-
22	1,470,000	2,460	3,616,200,000	2종일주
	571,000	476	271,796,000	자연녹지
23	848,000	1,030	873,440,000	-
24	1,340,000	302	404,680,000	-
25	788,000	12	9,456,000	-
26	798,000	95	75,810,000	-
합 계	-	24,482.963	36,188,021,390	-

## 2. 결정의견

본건은 제2종일반주거지역 및 자연녹지지역 내 공동주택(아파트) 신축사업 예정부지임. 주위 환경 및 인근 토지의 이용상황 등을 고려할 때 예정된 이용상황은 최유효이용으로 판단되며, 거래사례비교법에 의해 합리성이 인정되는 공시지가기준법에 의한 가액을 토지평가액으로 결정하였음.

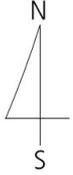
# (토지)감정평가명세표

기 호	소재지	지번	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 포항북구 우현동	315-1	체육용지	제2종일반주거지역	140	140	1,600,000	224,000,000	
2	"	315-4	체육용지	제2종일반주거지역	4,211	4,211	1,600,000	6,737,600,000	
3	"	316-1	주차장	제2종일반주거지역	3,256	3,256	1,530,000	4,981,680,000	
4	"	317-1	답	제2종일반주거지역	1,559	1,559	1,530,000	2,385,270,000	
5	"	317-9	답	제2종일반주거지역	4	4	1,390,000	5,560,000	
6	"	349-1	전	제2종일반주거지역	314	314	1,440,000	452,160,000	
7	"	349-2	전	제2종일반주거지역	132	132	1,440,000	190,080,000	
8	"	349-3	전	제2종일반주거지역	89	89	1,390,000	123,710,000	
9	"	349-4	대	제2종일반주거지역 자연녹지지역	116	74	1,440,000	106,560,000	2종일주
						42	588,000	24,696,000	자연녹지
10	"	384	답	제2종일반주거지역	2,207	2,207	1,500,000	3,310,500,000	
11	"	384-1	답	제2종일반주거지역	224	224	1,480,000	331,520,000	
12	"	385-3	답	제2종일반주거지역	139	139	1,530,000	212,670,000	
13	"	386-3	답	제2종일반주거지역	81	81	1,530,000	123,930,000	
14	"	385-1	답	제2종일반주거지역	1,206	1,206	1,500,000	1,809,000,000	
15	"	386-1	답	제2종일반주거지역	1,264	1,264	1,530,000	1,933,920,000	

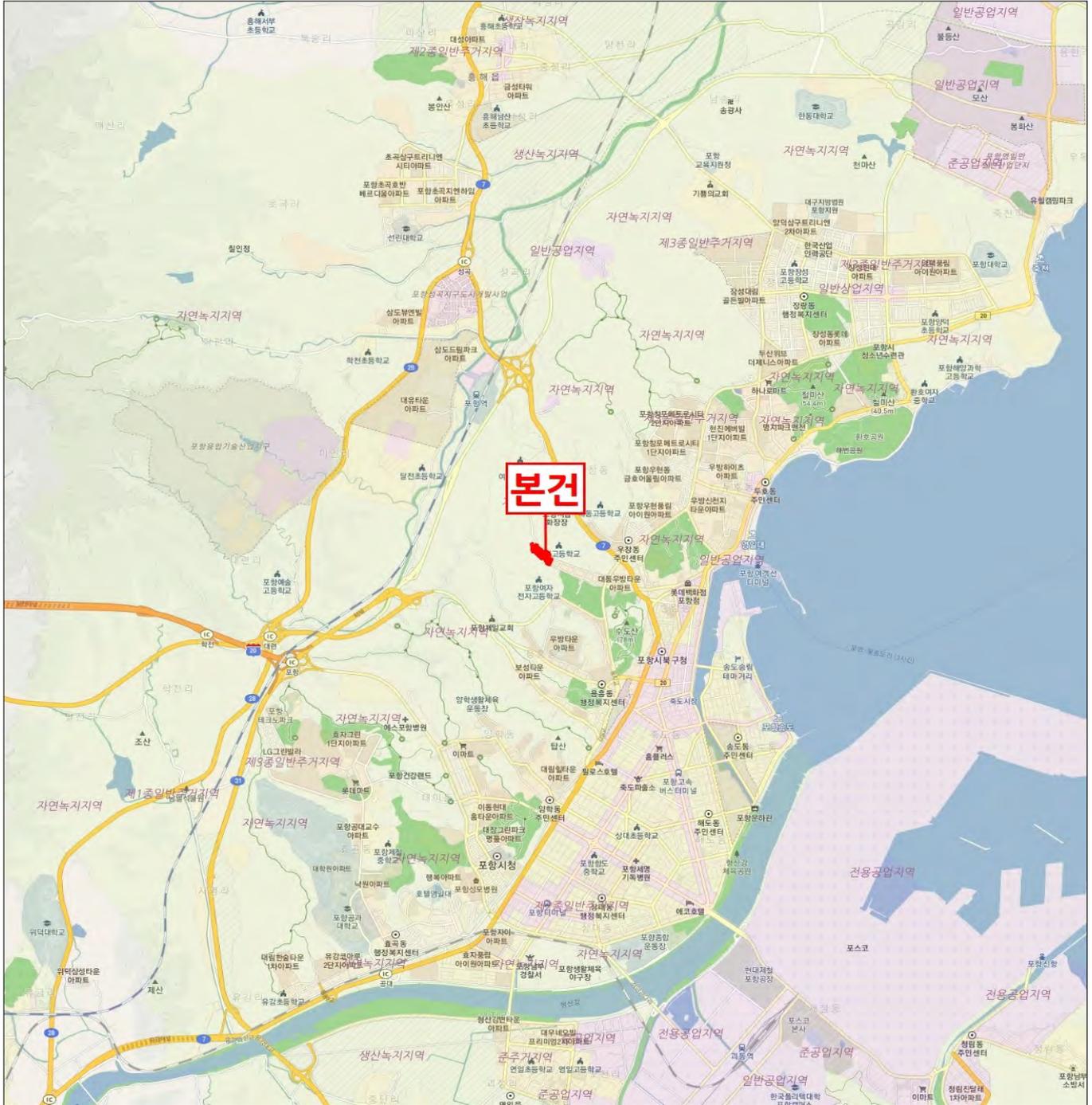
# (토지)감정평가명세표

기 호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
16	"	387-3	답	제2종일반주거지역	276	276	1,530,000	422,280,000	
17	"	387-1	답	제2종일반주거지역	2,197	2,197	1,530,000	3,361,410,000	
18	"	388-4	답	제2종일반주거지역	845	845	1,560,000	1,318,200,000	
19	"	388-6	답	제2종일반주거지역	19 88x---- 54	30.963	1,530,000	47,373,390	주식회사 이엘산업개발 소유지분
20	"	388-3	답	제2종일반주거지역	917	917	1,560,000	1,430,520,000	
21	"	388-1	답	제2종일반주거지역	900	900	1,560,000	1,404,000,000	
22	"	379	답	제2종일반주거지역 자연녹지지역	2,936	2,460 476	1,470,000 571,000	3,616,200,000 271,796,000	2종일주 자연녹지
23	"	산132-1	임야	제2종일반주거지역	1,030	1,030	848,000	873,440,000	
24	"	381-1	전	제2종일반주거지역	302	302	1,340,000	404,680,000	
25	"	산133-6	임야	제2종일반주거지역	12	12	788,000	9,456,000	
26	"	산133-7	임야	제2종일반주거지역	95	95	798,000	75,810,000	
<b>합 계</b>								<b>₩36,188,021,390</b>	
								- 이 하 여 백 -	

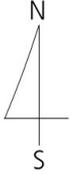
# 광역 위치도



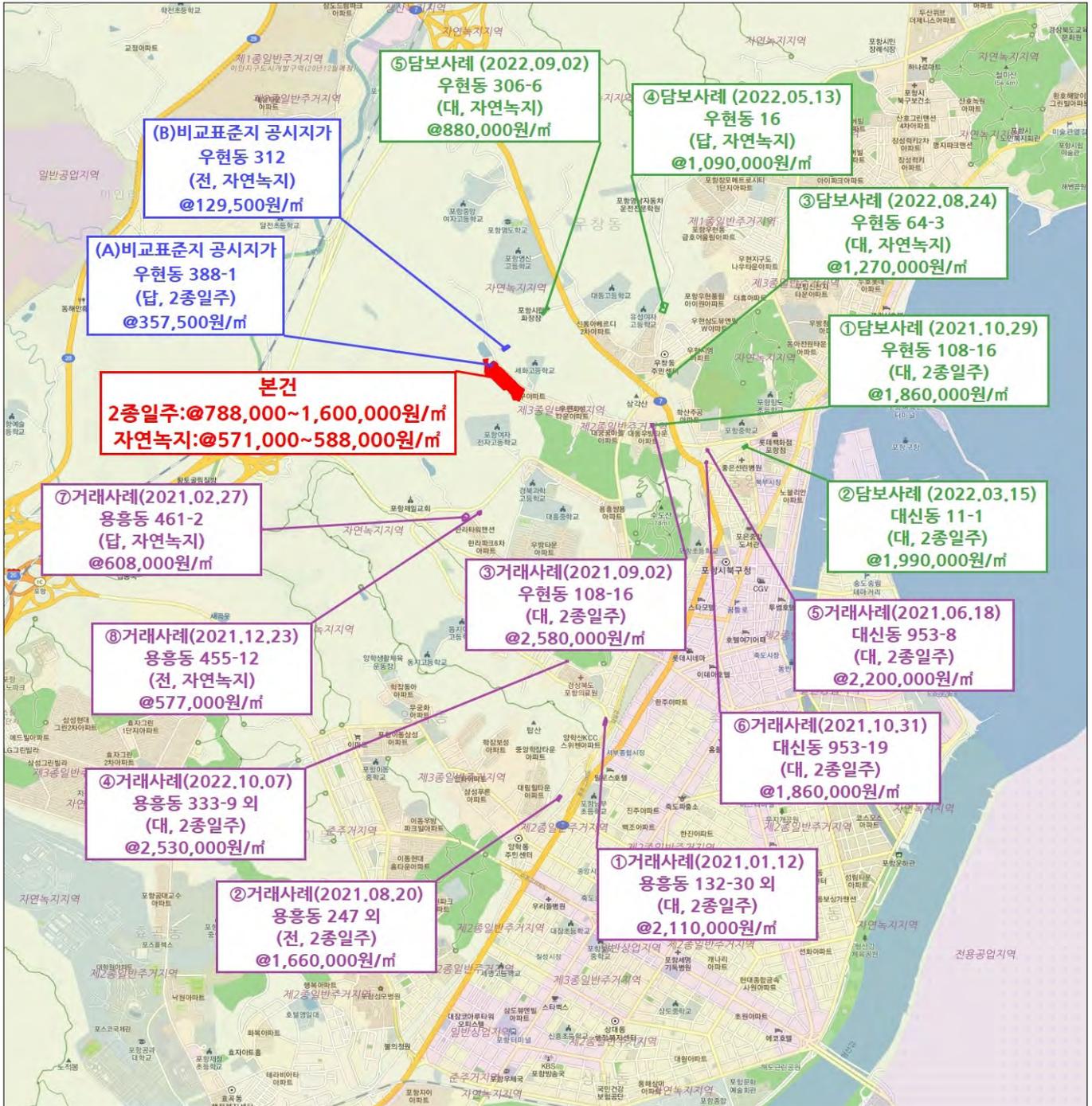
소재지	경상북도 포항북구 우현동 315-1외
-----	----------------------



# 상세위치도



소재지 경상북도 포항북구 우현동 315-1외





# 사진용지



본건 전경(남동측 인근에서 촬영)



본건 전경(북동측 인근에서 촬영)

# 사진용지



본건 전경(북서측 인근에서 촬영)



본건 전경(북측 인근에서 촬영)

# 사진용지



본건 주위 환경(남동측 인근에서 촬영)

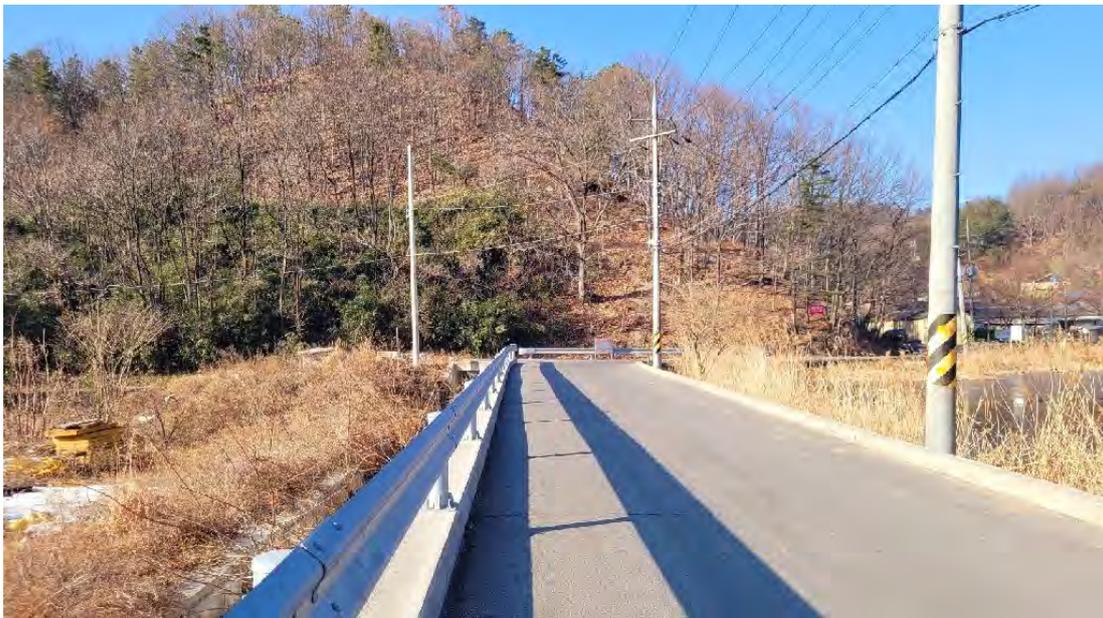


본건 주위 환경(남동측 인근에서 촬영)

# 사진용지



본건 주위 환경(북동측 인근에서 촬영)



본건 주위 환경(북측 인근에서 촬영)



# 경 상 북 도



수신 포항시장(공동주택과)  
(경유)

제목 건축허가의 사전승인 통보[포항 우현동 384 공동주택]

1. 포항시 공동주택과-37339(2022.11.4.)호 및 -43365(2022.12.22.)호와 관련입니다.
2. 귀 시 북구 우현동 384번지 일원 「포항시 우현동 384 공동주택 주택건설사업계획」 건축허가의 사전승인 신청 건에 대하여 「건축법」 제11조에 따라 붙임과 같이 승인 통보 하오니, 경상북도 건축위원회 심의 시 제시된 사항과 승인조건, 관련부서 협의사항 등이 준수될 수 있도록 사업계획 승인에 만전을 기하여 주시기 바랍니다.

- 붙임 1. 건축허가 사전승인서 1부.  
2. 심의결과 및 조치내용 1부. 끝.

경 상 북 도 지 사



주무관	<b>백종민</b>	주택팀장	<b>이진석</b>	건축디자인과	<b>권대수</b>	건설도시국장	전결 2022. 12. 23. <b>박동엽</b>
협조자	주무관	<b>임서영</b>	주무관	<b>최진식</b>			
시행	건축디자인과-27425	(2022. 12. 23.)		접수			
우	36759	경상북도 안동시 풍천면 도청대로 455, 경북도청			/	<a href="http://www.gb.go.kr">http://www.gb.go.kr</a>	
전화번호	054-880-4020	팩스번호	054-880-4039	/	<a href="mailto:jmbaek@korea.kr">jmbaek@korea.kr</a>	/	비공개(5,6)

# 건축허가 사전승인서

건 물 명	포항시 우현동 384 공동주택			
건축위치	포항시 북구 우현동 384번지 일원			
건축주	성 명	코리아신탭(주)(대표 백인균)		
	주 소	서울특별시 강남구 테헤란로 508, 해성빌딩 10층		
용도지역	제2종일반주거지역	지 구	지구단위계획구역	
심의내용	건축계획, 디자인, 구조, 시공, 조경, 교통 등 건축전반에 관한 사항			
승인내용	대지면적	20,995㎡	주 용 도	공동주택(아파트)
	건축면적	3,792.5475㎡	연 면 적	77,055.7130㎡
	건 폐 율	18.06%	용 적 율	249.98%
	층 수	지하3층/지상25층	최고높이	71.15m
	세 대 수	아파트 464세대	아파트 동 수	6개동
승인조건	<ol style="list-style-type: none"> <li>주택법, 건축법, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 기타 관련법령 등에 적합하게 하며, 개별법에 의한 인·허가 등 절차를 반드시 이행할 것</li> <li>경상북도 건축위원회 사전검토 시 조치계획과 관련부서(기관) 협의 사항 및 승인조건에 대하여 사업시행 단계별 이행계획을 확인하여 적합하게 이행토록 조치할 것</li> <li>경상북도 건축위원회 심의결과 수용·보완된 사항에 대하여 주택건설 사업계획 승인 시 반영하여야 하며, 주택의 설계도서 작성기준에 따라 착공 시 제출하는 실시설계 도면에 반영하여 시공할 것</li> <li>본 공사의 시행으로 인하여 비산먼지, 소음, 진동 등 환경관련 민원이 발생하지 않도록 사업장 관리에 철저를 기할 것</li> <li>사용검사 전 주요 도로변에 대한 소음영향을 측정하며, 관련기준에 적합하도록 소음방지대책을 수립하여 시공할 것</li> <li>미술장식품 설치에 대해서는 지역 작가들이 참여할 수 있도록 권장</li> <li>지역경기 활성화를 위해 지역 건설업체 참여 적극 권장</li> </ol>			