

# 감정평가서

## Appraisal Report

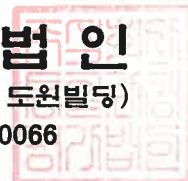
건명	경상북도 포항시 북구 흥해읍 이인리 427-2 외 1필지 소재 부동산
의뢰인	임용덕
감정평가서번호	통일A240507-4011호

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.



**(주) 통일감정평가법인**

서울특별시 마포구 마포대로 34, 10층(도화동, 도원빌딩)  
TEL.02-719-7272 FAX.02-719-0066



**(주)통일감정평가법인**  
TONG IL APPRAISAL CO., LTD

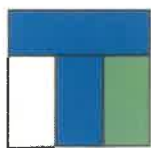
## 감정평가 가격심의 인증서

인증번호	2405-A-0378	발급일자	2024-05-21
평가의뢰처	대한토지신탁(주), 임용덕	제출처	대한토지신탁(주), 임용덕
평가목적	일반거래(시가참고용)	감정서번호	A240507-4011
감정평가액	₩3,022,974,000.-	담당평가사	신광철
건명	경상북도 포항시 북구 흥해읍 이인리 427-2 외 1필지 소재 부동산(이인지구 48B-8L)		
물건소재지	경상북도 포항시 북구 흥해읍 이인리 427-2 외 1필지		

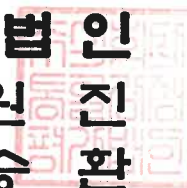
### ※ 심사사항

1. 감정평가 가격의 적정성
2. 감정평가방법의 적정성
3. 관련법규 및 제규정의 준수여부
4. 금융기관등의 협약내용 및 협조사항 준수여부

본 감정평가서의 감정평가 가격심의 업무가 제반절차에 따라 공정하게 수행되었기에 가격심의 인증서를 발행합니다.



(주)통일감정평가법인  
공동대표이사 양원진  
위승환



# (부동산)감정평가표

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

감정평가사  
신광철



(주)통일감정평가법인 공동대표이사 양원진, 위승환



(서명 또는 인)

감정평가액	삼십억이천이백구십칠만사천원정(₩3,022,974,000.-)			
의뢰인	대한토지신탁(주), 임용덕	감정평가목적	일반거래(시가참고용)	
제출처	대한토지신탁(주), 임용덕	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	임용덕, 지금자	감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서, 환지에정지지정증명원 등	기준시점	조사기간	작성일
(기타 참고사항)	-	2024.05.17.	2024.05.16. ~2024.05.17.	2024.05.20.

## 감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(m²) 또는 수량	종류	면적(m²) 또는 수량	단가	금액(원)
토지	2,168	토지	987.9	3,060,000	3,022,974,000
		< 이	하 여 백	>	
합계					₩3,022,974,000

심사자인  
본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이  
감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자: 감정평가사  
윤춘호



(주)통일감정평가법인  
TONG IL APPRAISAL CO., LTD

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I 감정평가의 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경상북도 포항시 북구 흥해읍 이인리에 위치하는 『포항 이인지구 도시개발사업』 구역 내 소재하는 부동산(토지)으로서, 대한토지신탁(주), 임용석으로부터 의뢰된 일반거래(시가참고)목적의 감정평가 건입니다.

### 2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거, 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 감정평가 하였습니다.

### 3. 감정평가조건

없습니다.

### 4. 실지조사기간·내용 및 기준시점

#### 가. 실지조사기간 및 내용

본건 실지조사기간은 2024년 05월 16일 ~ 2024년 05월 17일(2일간)이며, 실지조사 내용은 후첨 “지적개황도” 등을 참고하시기 바랍니다.

#### 나. 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 05월 17일로 하였습니다.



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 감정평가의 근거 및 방법 적용

#### 가. 감정평가의 근거

본 감정평가는 『도시개발법』, 『도시개발 업무지침』, 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였습니다.

#### 나. 감정평가방법의 적용

##### 1) 감정평가방법

■ 부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방식(방법)에는 ‘비용성’에 기초한 원가방식(원가법 및 적산법 등), ‘시장성’에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법 등), ‘수익성’에 기초한 수익방식(수익환원법 및 수익분석법 등)이 있습니다.

■ 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가라는 ‘비용성’에 근거하며, ‘공급측면’에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

－ 원가방식에는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘원가법’, 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 ‘적산법’ 등이 있습니다.

■ 비교방식이란 대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는가라는 ‘시장성’에 근거하며, ‘실증적인 교환측면’에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 비교방식에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)을 산정하는 ‘거래사례비교법(임대사례비교법)’, 대상토지와 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 ‘공시지가기준법’ 등이 있습니다.

■ 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익을 얻을 수 있는 가라는 ‘수익성’에 근거하며, ‘수요측면’에서 수익과 가치의 상관관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

- 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 있습니다.

### 2) 감정평가방법의 적용

■ 본건 토지가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제14조 등에 따라 공시지가기준법으로 가액을 산출하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료, 인근 거래사례의 거래가격과 비교하여 합리성을 검토 후 평가액을 결정하였습니다.



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 기타사항

- 본건은 포항 이인지구 도시개발구역 내 환지예정지로서, 지번 및 면적(환지 면적 기준) 등은 「환지예정 지정 증명원」을 기준으로 확인하였으며, 위치확인은 「환지예정지 지정도」를 기준으로 표기하였습니다.
- 본건 토지는 환지예정지 지정조서 및 환지예정지지정도를 기준으로 제2종일반주거지역을 기준으로 감정평가 하였습니다.
- 본건 기호(1),(2) 토지의 환지예정지 지정조서상 권리면적이 환지면적보다 큰 상태인 바 환지면적을 기준으로 감정평가 하였습니다.

환 지 예 정 지 확 인 (증 명) 원

종 전 의 토 지					환 지 예 정 지						비 고
동명	지번	지목	대장 면적 (㎡)	편입 면적 (㎡)	브럭	롯트	권리 면적 (㎡)	환지 면적 (㎡)	과도 면적 (㎡)	부족 면적 (㎡)	
이인리	427-2	답	768	768	48	8	1,052.6	987.9	-	64.7	제2종 일반 주거지역
이인리	435-2	답	1,400	1,400	48	8					



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### II 대상 부동산의 개요

#### 1. 평가대상 토지

##### 가. 환지지정 전 대상 토지

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	형상 지세	비고
1	이인리 427-2	답	768	답	용도미지정	부정형 완경사	-
2	이인리 435-2	답	1,400	답	용도지미정	부정형 평지	

##### 나. 환지정리 후 환지에정지 기준 대상 토지

기호	브럭 (BL)	롯트 (LOT)	권리면적 (㎡)	환지면적 (㎡)	과도면적 (㎡)	부족면적 (㎡)	비고 (공유자)
1	48	8	1,052.6	987.9	0.0	64.7	임용석, 지금자
2	48	8					
소계			1,052.6	987.9	0.0	64.7	-



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 2. 환지에정지 지정 증명원 및 환지에정지지정도

환지 예정지 확인(증명)원							
소유자	주 소						
	성 명	임 용 덕 , 지 금 자			전화번호		
( 면적단위 m <sup>2</sup> )							
중전토지	동 명	지 번	지 목	면 적	비 고		
	이인리	427-2	답	768			
	이인리	435-2	답	1,400			
	소 계			2,168			
( 면적단위 m <sup>2</sup> )							
환지 예정지	블럭	롯트	권리면적	환지면적	과도면적	부족면적	감보면적
	48	8	1,052.6	987.9		64.7	
	소 계		1,052.6	987.9		64.7	
도시계획	사 업 명	포항 이인지구 도시개발사업					
	용 도 지 역	□제1종 ■제2종 □제3종 ■일반주거지역 □일반상업지역					
	용 도 구 역					도 시 계 획 시 설	
환지 예정지 지정도면			별첨				
<p>상기 중전 토지에 대한 현재의 환지에정지 및 도시계획사항을 위와 같이 확인합니다.</p> <p>※ 개별환지 면적은 환지처분(공사 준공)시 확정측량 결과에 따라 증감이 있을 수 있습니다.</p> <p>※ 건축 행위 시는 환지에정지의 성도 여부를 조합에서 밀히 확인하시기 바랍니다.</p> <p>※ 상기 환지 예정지의 효력발생일은 2016년 7월 22일부터입니다.</p>							
2024 년 5 월 2 일							
포항 이인지구 도시개발 조합장							



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견



### 포항 이인지구 도시개발사업의 개요

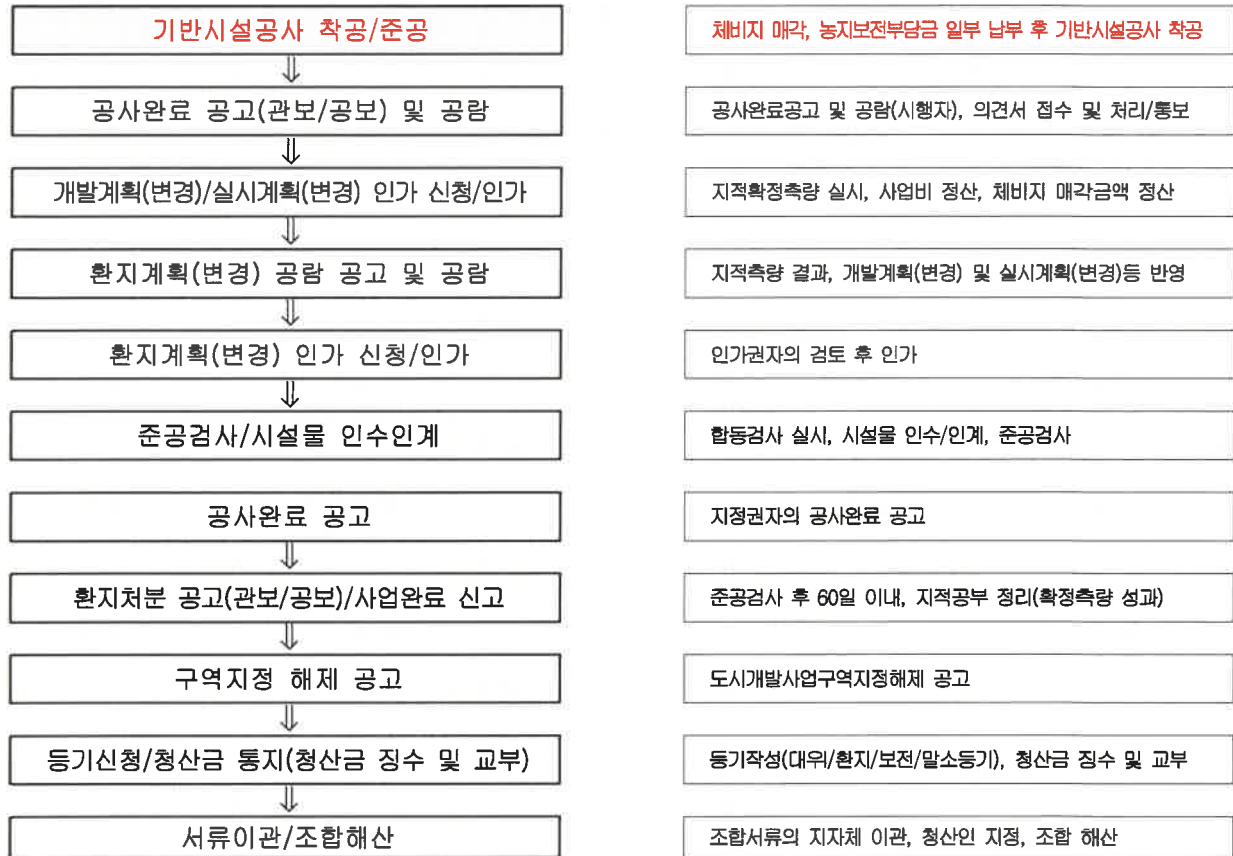
#### 1. 사업의 개요

- 사업명 : 포항 이인지구 도시개발사업(환지방식)
- 위치 : 경상북도 포항시 북구 흥해읍 이인리 등 일원
- 면적 : 947.868㎡
- 시행방식  
환지방식에 따른 도시개발사업
- 사업시행자 : 포항 이인지구 도시개발사업조합 조합장

#### 2. 도시개발사업 추진 절차(조합의 환지방식 시행)



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 사업 추진 현황

- 2006.09.12. : 도시개발구역 지정 제안 수용 통보(포항시 도시계획과-10504호)
- 2008.01.03. : 도시개발구역 지정 및 개발계획수립 고시(경상북도 고시 제2008-4호)
- 2008.08.01. : 조합설립인가 및 시행자 지정(포항시 도시계획과-10620호)
- 2011.04.20. : 실시계획 인가 고시(포항시 고시 제2011-32호)
- 2015.12.21. : 도시개발구역 및 개발계획[변경] 고시(포항시 고시 제2015-143호)

### 4. 향후 추진 계획(안)

- 2021.04.30. : 실시계획[변경] 인가 고시(포항시 고시 제2021-98호)
- 2023.05.23. : 실시계획[변경] 인가 [학림1교, 학천1교](포항시 고시 제2023-207호)
- 2023.07.27. : 환지계획[변경]인가 통보(포항시 도시계획과-10564호)
- 2023.08.01. : 환지예정지[변경] 지정 및 효력발생일[변경] 공고  
(이인조합공고 제2023-03호)
- 2023.12.21. : 개발계획[변경] 및 실시계획[변경]인가 고시, [삼도,한화 공동주택지  
교평결과 가감차선반영] (포항시 고시 제2023-434호)
- 2024.09. : 총회 개최[조합장선임]
- 2024.12. : 기반시설공사 완료, 확정측량
- 2024.12. : 환지처분 공고
- 2025.01. : 지적공부 정리, 환지등기 신청, 청산금 징수/교부
- 2025.07. : 조합서류 이관, 조합 해산

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 토지이용계획(변경)

구 분		기 정		변 경		비고
		면적(㎡)	구성비	면적(㎡)	구성비	
계		947,868	100.0%	947,868	100.0%	-
주거용지	소 계	509,773	53.8%	509,928	53.8%	증)155㎡
	일반주택용지(제1종)	98,408	10.4%	98,408	10.4%	-
	일반주택용지(제2종)	207,029	21.8%	207,184	21.9%	증)155㎡
	공동주택용지(제3종)	204,336	21.6%	204,336	21.6%	-
상업용지	일반상업용지	44,866	4.7%	44,866	4.7%	-
도시 기반 시설 용지	소 계	393,229	41.5%	393,074	41.5%	감)155㎡
	학교	55,000	5.8%	55,000	5.8%	-
	수도시설	4,275	0.5%	4,275	0.5%	-
	공용의청사	2,788	0.3%	2,788	0.3%	-
	주차장	8,148	0.9%	8,148	0.9%	-
	공원	27,883	2.9%	27,883	2.9%	-
	녹지	62,288	6.6%	61,919	6.5%	감)155㎡
	도로	232,847	24.6%	233,061	24.6%	증)214㎡



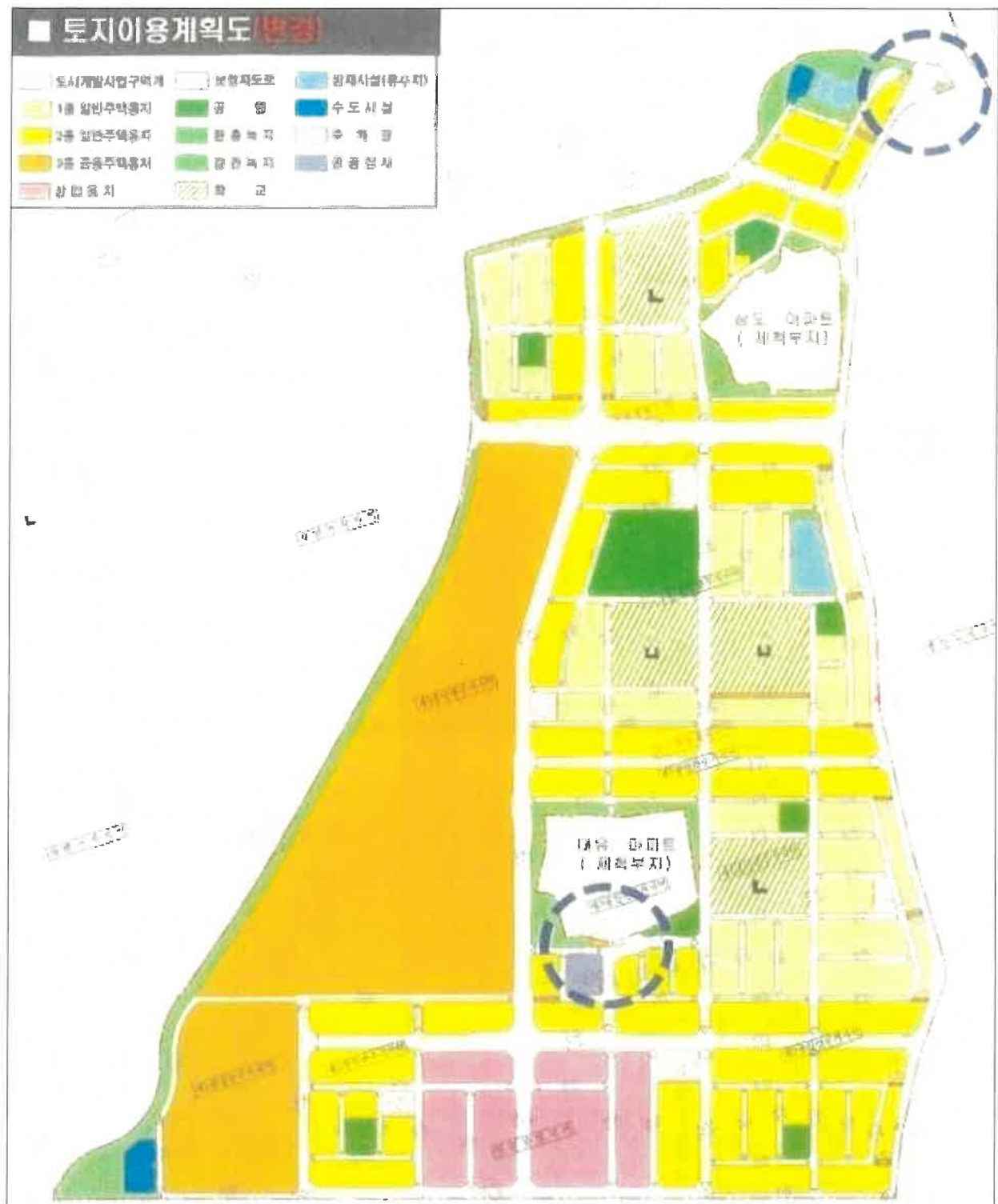
## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 위치도



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 7. 정리후 토지이용계획도





## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### IV 대상토지의 개황

#### 1. 위치 및 부근의 상황

본건은 경상북도 포항시 북구 흥해읍 이인리에 소재하는 『포항 이인지구 도시개발사업』 구역 내의 토지로서, 본건 인근일대는 조성 및 토목공사 완료된 도시개발사업구역으로 일부 공동주택 및 근린생활시설 등이 건축중으로 본건 이인지구 동측 및 포항역 서측으로 인접하며 이인2지구 도시개발사업 진행중으로 조성 후 개발환경조건은 무난할 것으로 사료됩니다.

#### 2. 교통상황

본건 및 인근까지 차량접근이 가능하며, 주변에 개설되어있는 고속도로, 국도, 지방도로, 의현교차로, 포항교차로 및 포항역 등 교통시설을 통해 포항시 전역 및 여타지역으로의 접근성 등이 용이할 것으로 판단되어 제반 교통조건은 무난할 것으로 사료됩니다.

#### 3. 접면도로상태

본건 동측으로 노폭 약 30미터, 남측으로 노폭 약 15미터, 북측으로 노폭 약 4미터, 8미터의 포장도로와 각각 접합니다.

#### 4. 형상 및 이용상황

본건은 인접지 및 인접도로와 대체로 등고평탄한 부정형 토지로서, 상업용으로 개발 및 이용예정입니다.

#### 5. 토지이용계획사항

본건 정리 후 토지의 용도지역은 제2종일반주거지역입니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### V 대상토지의 최유효사용 분석(안)

#### 1. 설계개요

##### 가. 전체개요

대지위치	포항시 북구 흥해읍 이인지구 48B 8L		
대지면적	공부상	토지대장 의거	987.60
지역 지구	2종일반주거		

바닥면적	층별	용도	면적표
	지하층	기계실전기실	89.20(26.98py)
	1층	근린생활시설	461.01(139.46py)
	2층	근린생활시설	486.03(147.02py)
	3층	근린생활시설	486.03(147.02py)
	4층	근린생활시설	486.03(147.02py)
	5층	근린생활시설	486.03(147.02py)
	TOL		2,494.33(754.53py)

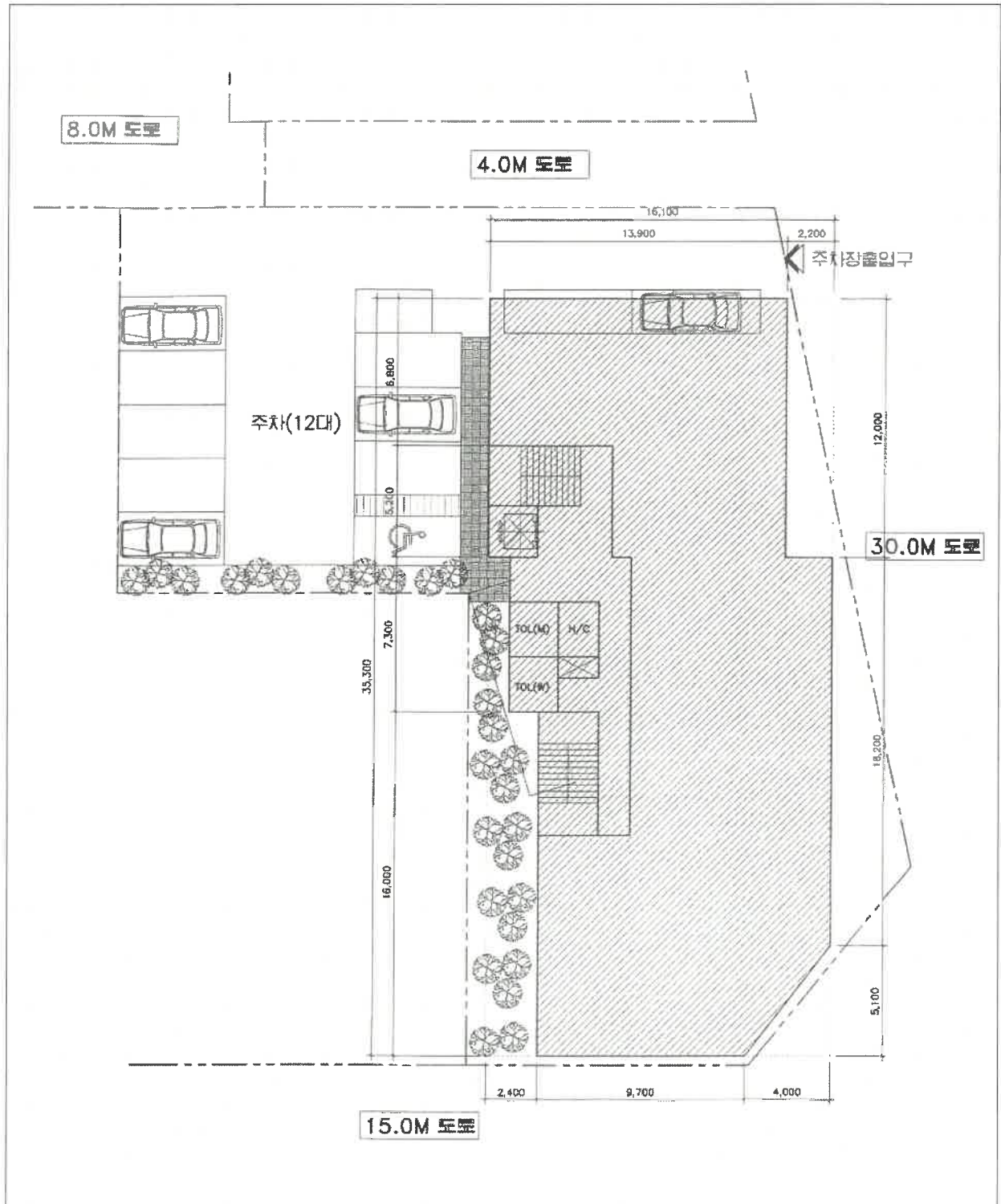
##### 나. 세대별 분양면적표

층별	호별	전용면적	공용면적	공급면적	용도
1층	101	69.50	21.55	91.05	근린생활시설
	102	42.12	13.06	55.18	근린생활시설
	103	51.70	16.03	67.73	근린생활시설
	104	59.95	18.58	78.53	근린생활시설
	105	69.87	21.66	91.53	근린생활시설
	106	59.67	18.56	78.23	근린생활시설
2-5층	201	136.64	41.36	178.00	근린생활시설
	202	123.14	37.18	160.32	근린생활시설
	203	129.54	40.16	169.70	근린생활시설
총계		1,910.09	584.24	2,494.33	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

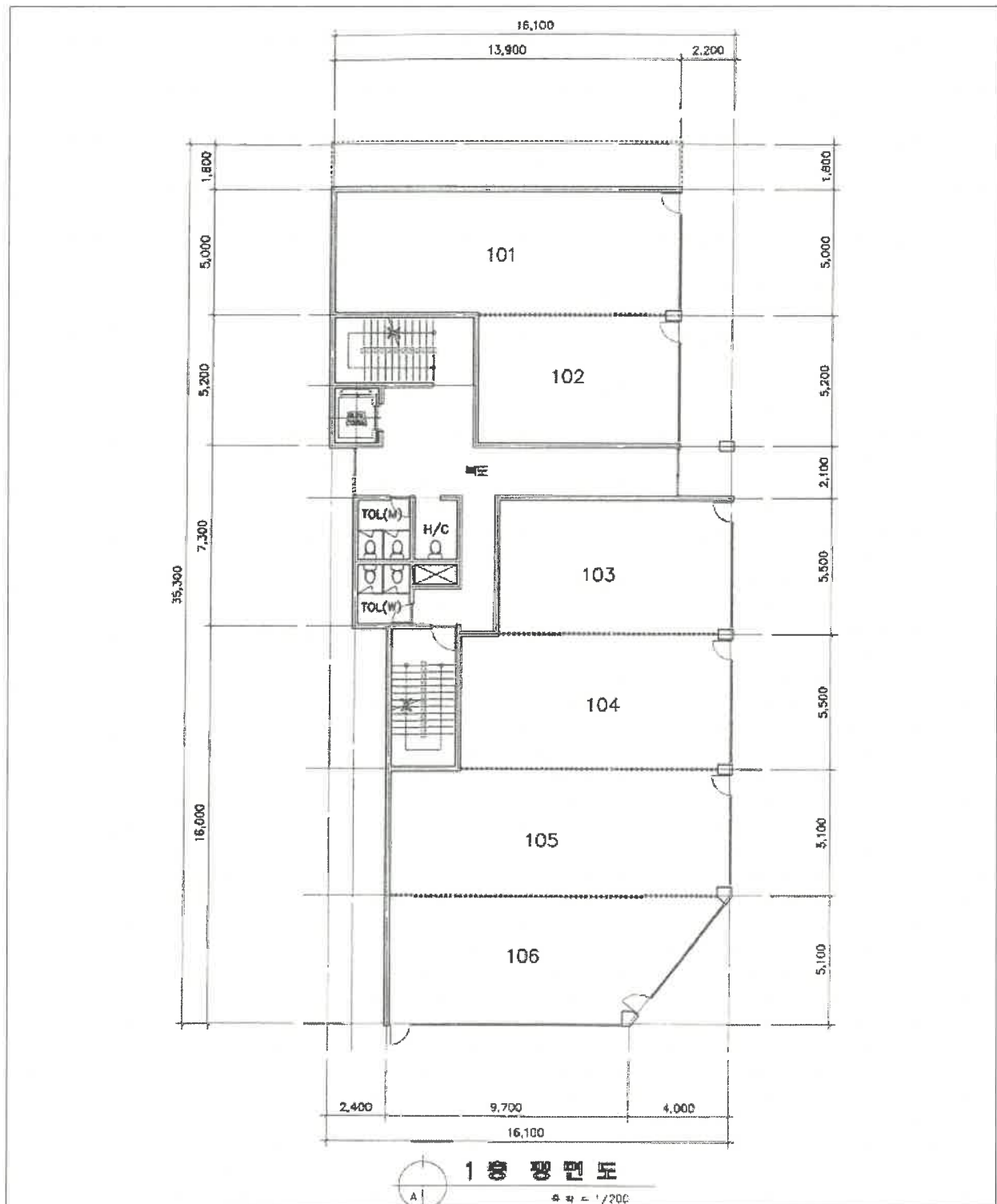
### 2. 설계도면

#### 가. 평면도

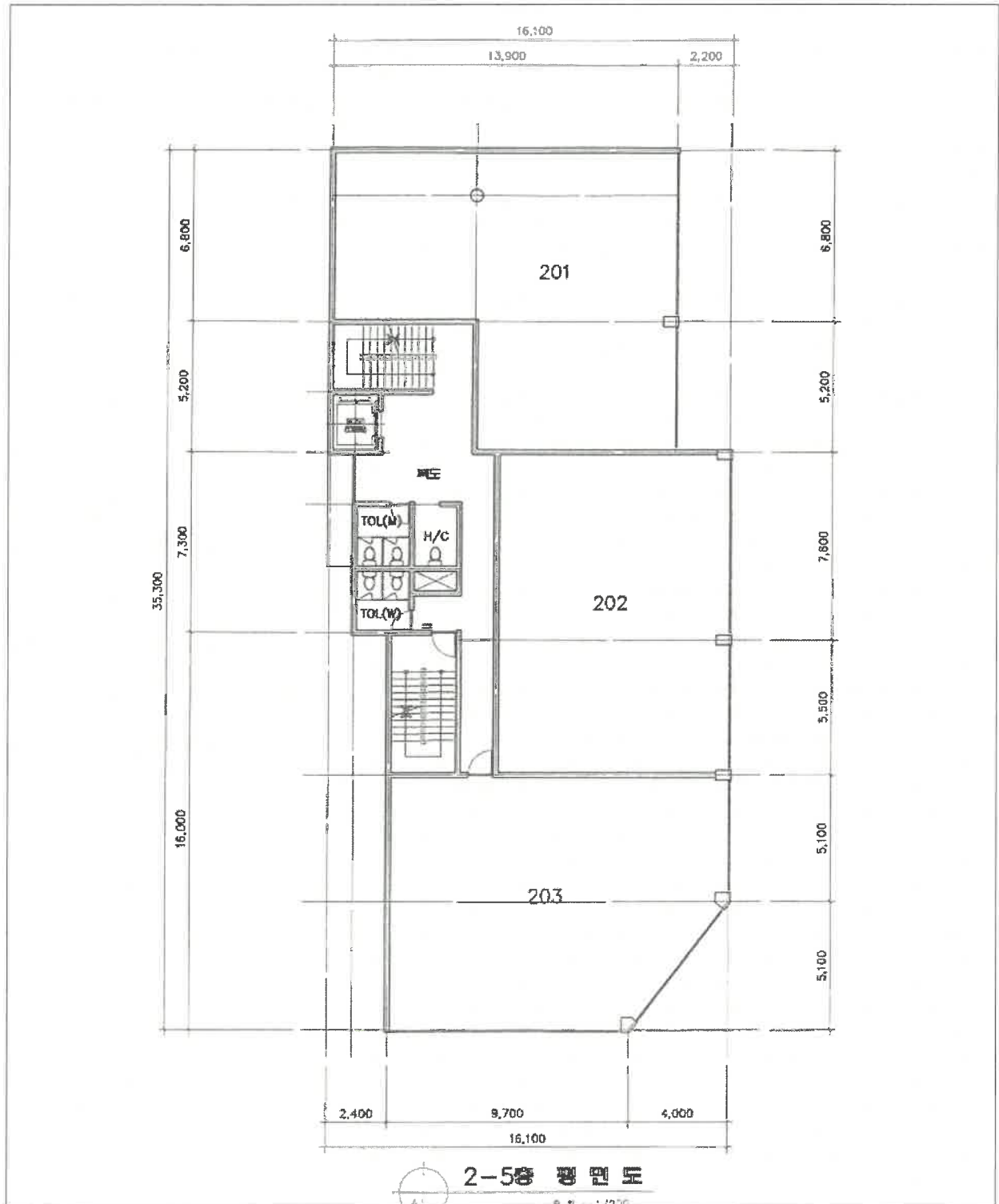


## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 나. 층별평면도



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### VI 토지가액의 산출근거

#### 1. 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 산정하였습니다.

#### 2. 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 있습니다.

##### 2) 비교표준지 선정

이상의 선정기준을 종합적으로 고려하여 가장 적합한 아래의 표준지 'A'를 비교표준지로 선정하였습니다.

(공시기준일 : 2024. 01. 01)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	접면 도로	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	홍해읍 이인리 BL-51-2	대	761.4	주상 나지	2종 일주	중로 각지	가장형 평지	637,100
B	홍해읍 이인리 BL-59-2	대	321.4	상업 나지	2종 일주	중로 한면	세장형 평지	813,700

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제2호 및 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 의거하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 수정하였습니다.

#### 1) 비교표준지(A) 시점수정치

소재지	용도지역	산정기간	변동률(%)	비고
경상북도 포항시 북구	주거지역	2024.01.01. ~ 2024.05.17.	0.580 (1.00580)	2024.01.01.~2024.03.31. : 0.364 2024.03.01.~2024.03.31. : 0.142 $(1+0.00364) \times (1+0.00142 \times 47/31)$ ≒ 1.00580

※ 2024년 4월 이후의 지가변동률이 미고시되어 직전월의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

### 4. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하여 지역요인은 대등합니다. (1.00)



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 개별요인 비교

대상토지 : 기호(1),(2) / 비교표준지 (A)				
개별요인			격차율	비 고
조 건	항 목	세항목		
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.10	본건이 가로의폭, 계통 및 연속성 등에서 우세합니다.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접 근 조 건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의거리 및 편의성	1.15	본건이 인근교통시설 및 인근 상가 등과의 접근성등에서 우세합니다.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 편의성		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환 경 조 건	일조 등	일조, 통풍 등	1.10	본건은 동측에서 개발중인 이인2도시개발사업구역과 연계될 인근토지의 이용상황 등에서 우세합니다.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질		
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도		
		하수도		
		도시가스 등		
	위험, 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
특별고압성등과의 거리				
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	본건은 접면도로의 상태등에서 우세하고, 형상 등에서 열세합니다.
		접면너비, 깊이		
		부정현지		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	1.00	상호 유사합니다.
		기타규제(임채이용제한 등)		
기 타 조 건	기타	장래의 동향	1.00	상호 유사합니다.
		기타		
누 계			1.392	-



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 그 밖의 요인 보정

#### 1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

그 밖의 요인 보정이란 '토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동을, 생산자물가상승률, 지역요인, 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 거래사례 및 평가전례 등을 참작하여 보정하는 것'으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부 토정30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1993.09.10 선고 92누16300, 1998.07.10 선고 98두6067, 2004.05.14 선고 2003다38207) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요합니다.

#### 2) 산식

$$\begin{aligned} \text{그 밖의 요인 보정치} &= \frac{\text{사례기준 표준지의 가격}}{\text{표준지공시지가 기준시점 가격}} \\ &= \frac{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}} \end{aligned}$$

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 인근 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서 / KAIS)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	접면 도로	거래가액 (천원)	토지단가 (원/㎡)	거래 시점	비고
#1	홍해읍 이인리 49B-1L	대	574.2 (정리전 1,474㎡)	2종 일주	중로 각지	1,736,900	3,024,900	2023.12.05	-
#2	홍해읍 초곡리 1419	대	301.6	1종 일주	중로 한면	1,000,000	3,315,650	2021.10.18	-



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 기호(#1) 흥해읍 이인리 산184-2(49B-1L) 환지예정지 확인(증명)원

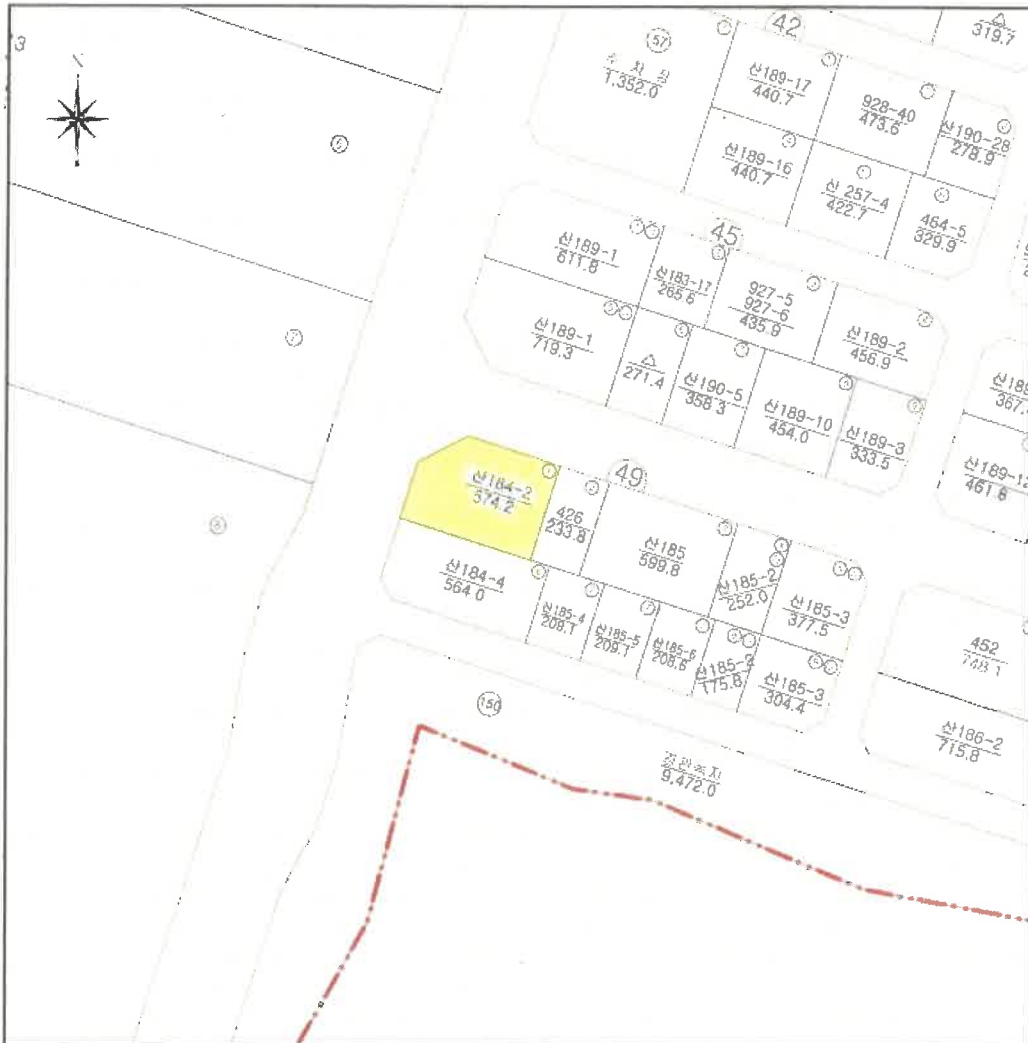
환지 예정지 확인(증명)원								
소유자	주 소							
	성 명	포항 신용협동조합					전화번호	
(면적단위 m <sup>2</sup> )								
종전토지	동 명	지 번	지 목	면 적	비 고			
	이인리	산184-2	임	1,474				
	소 계			1,474				
(면적단위 m <sup>2</sup> )								
환지예정지	블럭	롯트	권리면적	환지면적	과도면적	부족면적	감보면적	비 고
	49	1	574.2	574.2				
	소 계		574.2	574.2				
도시계획	사 업 명	포항 이인지구 도시개발사업						
	용 도 지 역	ㄱ제1종 ■제2종 ㄴ제3종 ■일반주거지역 ㄹ일반상업지역						
	용 도 구 역						도 시 계 획 시 설	
환지 예정지 지정도면			별첨					
<p>상기 종전 토지에 대한 현재의 환지예정지 및 도시계획사항을 위와 같이 확인합니다.</p> <p>※ 개별환지 면적은 환지처분(공사 준공)시 확정측량 결과에 따라 증감이 있을 수 있습니다.</p> <p>※ 건축 행위 시는 환지예정지의 성토 여부를 조합에서 팔히 확인하시기 바랍니다.</p> <p>※ 상기 환지 예정지의 효력발생일은 2016년 7월 22일부터입니다.</p>								
2024 년 5 월 2 일								
포항 이인지구 도시개발 조합장 印								

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 환지예정지 지정도

◎ 환지예정지 지정 위치 : 포항 이인지구 도시개발사업 ( 49브락 1롯트)

S=1:1,200



- \* 주) 1. 본 도면은 측량 및 설계에 사용할 수 없습니다  
2. 본 증명서의 면적과 도면은 환지예정지 지정된 내용으로서 활지처분시 그 면적과 위치가 변경될 수 있으며, 토지 사용에 대한 규제사항은 본 사업지구 지구단위계획 내용을 확인 하여야 합니다.

위 도면은 "포항 이인지구 도시개발사업"의 환지예정지도임을 증명합니다.

2024 년 5 월 2일

포항 이인지구 도시개발 조합장 (인)



(주)통일감정평가법인  
TONG IL APPRAISAL CO., LTD

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4) 인근 평가사례

(출처 : 등기사항전부증명서 / KAIS)

구분	소재지	지목	용도 지역	면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	평가 목적	기준 시점	비고
가	흥해읍 이인리 23B-6L	대	2종 일주	913.3	2,400,000	담보	2022.05.25.	-
나	흥해읍 이인리 72B-8L	대	2종 일주	380.6	2,650,000	담보	2022.01.18.	-
다	흥해읍 초곡리 1190, 1191	대	1종 일주	979.6	3,530,000	담보	2024.03.07	-
라	흥해읍 초곡리 1171	대	1종 일주	281.0	2,750,000	담보	2024.02.05	-

### 5) 인근 유사토지의 지가수준

인근 유사 토지 시세	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 본건 주변 도시개발사업구역의 2종일반주거지역 내 중로변 상업용지의 지가수준은 위치, 환경, 접근성 등에 따라 @2,800,000원~3,300,000/㎡ 내외 수준입니다.</li> </ul>
----------------------	--



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6) 인근 유사부동산의 경매 통계 분석

(출처 : 법원경매전문 INFOCARE)

<div> <div>전북</div> <div>부동산</div> <div>2024년</div> <div>2월</div> <div>2024년</div> <div>4월</div> <div>검색</div> </div>							
부동산		낙찰율(7건·낙찰가)			낙찰율(기준·낙찰가)		
		총감정가	총낙찰가	낙찰율(%)	중건수	유찰건수	낙찰건수(율)
주거		5,013,702,353원	2,919,132,100원	52.0%	15건	9건	7건(43.8%)
종합건물		3,533,000,000원	2,895,433,019원	80.8%	33건	35건	23건(39.7%)
상가		4,543,385,750원	2,851,135,800원	62.7%	117건	6건	57건(45.5%)
주택		2,105,114,250원	2,110,000,000원	100.1%	17건	0건	17건(100.0%)
특수부동산		0원	0원	0.0%	3건	3건	0건(0.0%)
토지		1,111,571,930원	1,104,616,670원	94.8%	111건	102건	38건(27.1%)
- 도로		1,731,878,370원	908,530,100원	50.9%	50건	30건	20건(40.0%)
- 매지		1,250,725,500원	662,735,000원	52.6%	12건	10건	2건(16.7%)
- 밭		2,923,500,500원	1,705,217,000원	53.3%	11건	32건	9건(22.0%)
- 전		1,730,731,410원	927,034,570원	45.0%	37건	30건	7건(18.9%)
기타토지		133,075,000원	84,735,000원	59.4%	3건	2건	1건(33.3%)
차량과 기타		1,411,212,550원	754,510,100원	51.5%	12건	6건	6건(50.0%)
합계		25,205,225,495원	15,718,512,009원	62.4%	244건	163건	81건(33.2%)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 7) 그 밖의 요인 분석

#### ■ 적용사례 선정

적용사례	기호 (#1)
적용사례 선정의견	상기 인근 비교사례 중 용도지역이 동일하고, 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 인정되는 비교사례를 선정하였습니다.

#### ■ 적용사례 시점수정치

적용 사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
(#1)	2023. 12. 05. ~ 2024. 05. 17.	1.00692 (0.692% 상승)	경상북도 포항시 북구 주거지역

#### ■ 지역요인 비교

- 비교표준지(A)와 적용사례 기호(#1)는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다. (1.00)



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### ■ 개별요인 비교

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격 차 율
비교표준지(A) /적용사례(#1)	0.94	0.90	0.90	0.95	1.00	1.00	0.723

### 결정의견

#### 비교표준지(A)

적용사례(#1) 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(인근 교통시설, 상가 등과의 접근성 등), 환경조건(인근 토지의 이용상황 등), 획지조건(접면도로 상태 등)에서 전반적으로 열세합니다.

### ■ 그 밖의 요인 보정치 산정

#### - 비교표준지(A)와 적용사례(#1)의 비교

구 분	가 격 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격 차 율
적용사례기준 표준지가격	3,024,900	1.00692	1.00	0.723	2,202,137	3.437
기준시점 표준지가격	637,100	1.00580	-	-	640,795	

### 8) 그 밖의 요인보정치의 결정

인근지역 내 대상 토지와 유사한 부동산의 정상적인 지가수준을 고려하고, 인근지역 내 최근 평가전례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인보정치를 아래와 같이 결정하였습니다.

비교표준지	용도지역	산정보정치	결정보정치
A	제2종 일반주거지역	3.437	3.43





## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 7. 공시지가기준법에 의한 시산가액

#### 1) 토지단가 산정

구 분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
기호 (1), (2)	637,100	1.005800 .99364	1.00	1.392	3.43	3,059,515	3,060,000

#### 2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

구분	환지면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비 고
기호 (1), (2)	987.9	3,060,000	3,022,974,000	환지에정지 (포항 이인지구 48블럭 8롯트)
공시지가비교법에 의한 시산가액(합계)			3,022,974,000	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 8. 토지가액의 결정

#### 가. 개요

공시지가기준법에 의한 시산가액과 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 평가사례, 평가목적 등을 종합적으로 검토해볼 때, 그 합리성이 인정되는바 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

#### 나. 토지가액의 결정

구분	면적 (㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	987.9	3,022,974,000	환지예정지 (포항 이인지구 48블럭 8롯트)
감정평가액(합계)		<u>3,022,974,000</u>	-

## (토지·건물)감정평가명세표

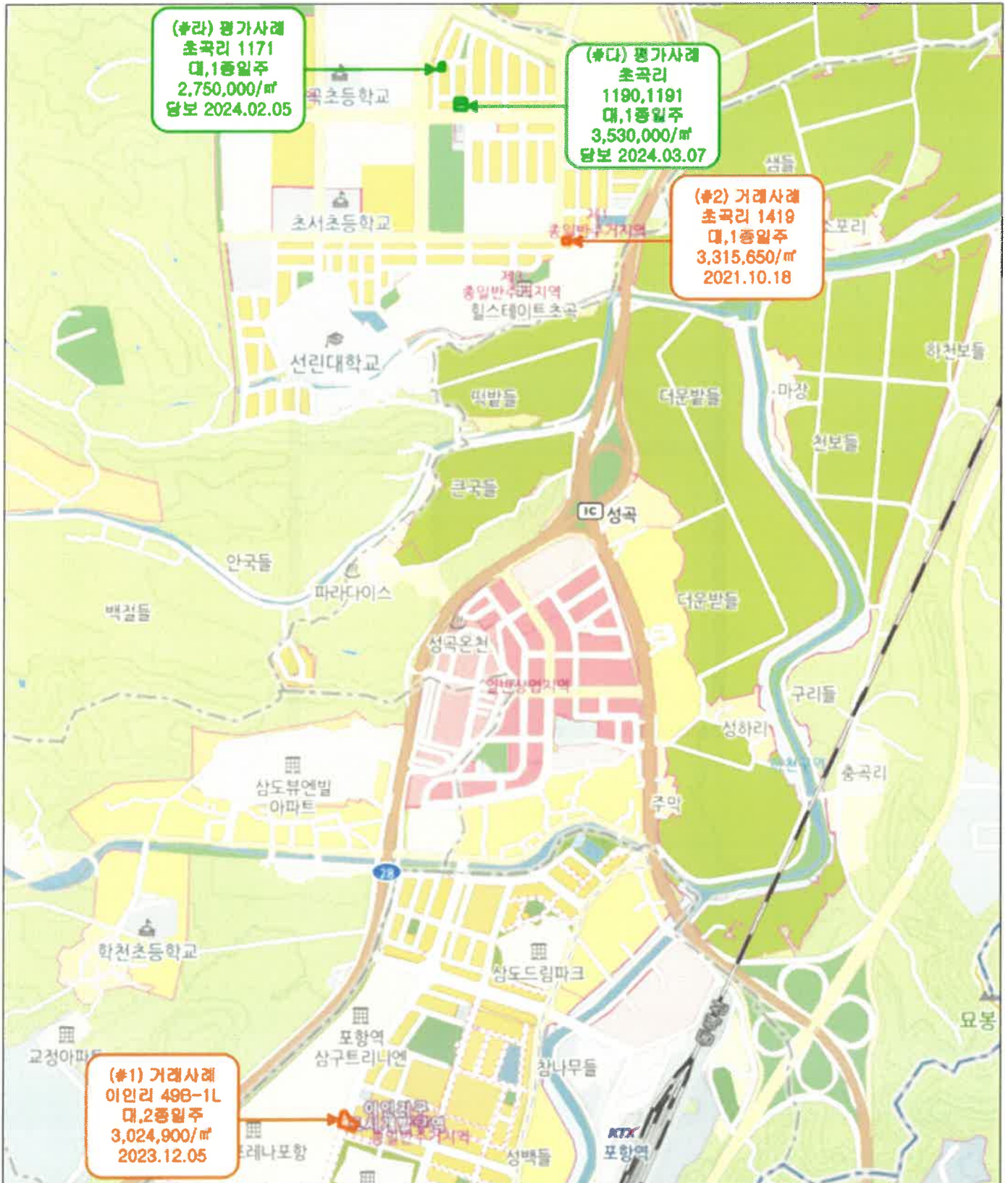
Page. 1

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
1	경상북도 포항시 북구 흥해읍 이인리	427-2	답	제2종 일반주거지역	768	987.9	3,060,000	3,022,974,000	환지예정지 (포항 이인지구 48블럭 8롯트)
2	"	435-2	답	제2종 일반주거지역	1,400				
합 계								₩3,022,974,000	-
- 이 하 여 백 -									



(주)통일감정평가법인  
TONG IL APPRAISAL CO., LTD

# 광역위치도





## 위 치 도



(주)통일감정평가법인  
TONG IL APPRAISAL CO., LTD

# 위 치 도



(주)통일감정평가법인  
TONG IL APPRAISAL CO., LTD



## 사 진 용 지



【 본건 및 주위환경 】



【 본건 전경 】



(주)통일감정평가법인  
TONG IL APPRAISAL CO., LTD

## 사 진 용 지



【 본건 전경 】



【 본건 전경 】





## 사 진 용 지



【 본건 남서측 도로변 전경 】



【 본건 북동측 도로변 전경 】





【 본건 동측 도로변 전경 】