

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 조성권
건명	최광식 소유물건 (2025타경3876)
평가서번호	삼일 202506-31-00055

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보
감정평가 시 확인은행이 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)감정평가법인 삼일

경북지사 T:054-611-3131 F:054-611-3130

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 정민철 (인)

(주)감정평가법인 삼일 경북지사장 이정훈 (서명 또는 인)

감정평가액	삼십사억육천이백팔십육만오천사백원정(₩3,462,865,400.-)				
의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 조성권	감정평가목적	경매		
제출처	대구지방법원 포항지원 경매1계	기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	최광식 (2025타경3876)	감정평가조건	-		
목록표시근거	귀의뢰목록	기준시점	조사기간	작성일	
(기타참고사항)	-	2025.11.13.	2025.11.12. ~2025.11.13.	2025.11.14.	
감정평가내용					
공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종별	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
토지	1,422.1	토지	1,422.1	-	2,054,548,000
건물	856.12	건물	856.12	1,645,000	1,408,317,400
		< 이 하 여 백 >			
합계					₩3,462,865,400
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.				(인)
	심사자 감정평가사				(인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 평가개요

1. 대상물건 개요

본건은 경상북도 포항시 북구 창포동 소재 "창포지" 남동 측 인근(기호 1)), 흥해읍 초곡리 소재 "초곡초등학교" 동측 근거리(기호 2)) 에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, "대구지방법원 포항지원" 의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 및 기준시점

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라, '시장가치'를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2025년 11월 13일을 기준으로 평가함.

나. 실지조사 실시기간

물건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 11월 12일 ~ 2025년 11월 13일에 실시하였음.

다. 감정평가조건

없음.

3. 감정평가의 근거 및 적용

가. 감정평가의 근거

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 제법규, 감정평가 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 감정평가방법의 적용

1) 감정평가방법

- 부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방법에는 '비용성'에 기초한 원가방식, '시장성'에 기초한 비교방식, '수익성'에 기초한 수익방식이 있음 .
- 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가라는 '비용성'에 근거하며, 공급측면에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.
- 원가방식에는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 '원가법', 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속적으로 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 '적산법' 등이 있음.
- 비교방식이란 대상물건이 '어느 정도 가격으로 시장에서 거래되고 있는가'라는 '시장성'에 근거하며, 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임 .
- 비교방식에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 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 있음.
- 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 '어느 정도 수익(편익)을 얻을 수 있는가'라는 '수익성'에 근거하며, 투자측면에서 수익과 가치의 상관관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 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 있음.

2) 감정평가방법의 적용

- 본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제1항에 의거하여 감정평가하였음.
- 본건 토지의 평가에서는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제 3조, 『감정평가에 관한 규칙』 제 14조에 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 요인(기타요인)의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 평가하되, 인근지역 내 최근 매매사례 중 대상과 비교가능성이 높은 사례를 선정하여 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 통해 합리성을 검토하였음.
- 본건 건물은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조, 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 구조, 사용자재, 시공정도, 부대설비 등을 종합적으로 참작하여 원가법을 주된방법으로 적용하되 본건의 감가수정은 현상·관리상태, 개·보수의 정도, 증축 및 장래이용가능연수 등을 고려하여 감정평가하였으며, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서에 의거 건물의 경우 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 그 밖의 사항

- 본건 기준시점 현재 기호 1) 지상에 이동용이한 컨테이너 소재하니, 경매진행시 참고하시기 바람.
- 본건 기호 가) 4층 소재하는 발코니부분은 건물에 포함하여 평가하였음.
- 본건 기호 가) 건물은 현장조사시 이해관계인의 부재로 인하여 내부구조 및 마감재 확인하지 못하였으며, 이에 대한 사항은 공부(건물등기사항전부증명서 및 일반건축물대장) 상의 용도에 따라 일반적인 이용상황을 기준하였으며, 구조변경 및 내부 파손 등의 구체적 유무는 확인 할 수 없었으니, 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산 개황

1. 토지

일련 번호	소재지 (포항시 북구)	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
1	창포동 443-4	대	1,129	자연녹지	주상용	중로한면	사다리 평지	390,200
2	흥해읍 초곡리 1178	대	293.1	1종일주	주상 나지	소로한면	세장형 평지	843,900

2. 건물

일련 번호	소재지 (포항시 북구)	층	면적 (㎡)	용도	구조	사용승인/증축	관리 상태	비고
가	창포동 443-4	1~4층	856.12	주택 및 근린생활 시설	철근 콘크리트 구조 철근콘크리트 지붕	2022.02.24	보통	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 토지가액 산출

1. 공시지가기준법

가. 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 산정하였음.

나. 비교표준지의 선정

1) 비교표준지 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 있음.

2) 비교표준지 선정

이상의 선정기준을 종합적으로 고려하여 가장 적합한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

[공시기준일:2025.01.01]

기호	소재지 (포항시 북구)	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	형상 지세	접면 도로	공시지가 (원/㎡)
A	창포동 425-2	대	563	자연녹지	주상용	사다리 평지	중로 각지	541,100
B	흥해읍 초곡리 1158	대	285	1종일주	주거나지	세장형 평지	소로 한면	843,900

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

1) 비교표준지 A 시점수정치

대상지역	용도지역	산정기간	변동률(%)	비 고
경상북도 포항시 북구	녹지지역	2025.01.01 ~ 2025.11.13	0.750 (1.00750)	2025.01.01 ~ 2025.09.30 : 0.660 2025.09.01 ~ 2025.09.30 : 0.061 $(1 + 0.0066) \times$ $(1 + 0.00061 \times 44/30)$ ≒ 1.00750

2) 비교표준지 B 시점수정치

대상지역	용도지역	산정기간	변동률(%)	비 고
경상북도 포항시 북구	주거지역	2025.01.01 ~ 2025.11.13	0.710 (1.00710)	2025.01.01 ~ 2025.09.30 : 0.611 2025.09.01 ~ 2025.09.30 : 0.067 $(1 + 0.00611) \times$ $(1 + 0.00067 \times 44/30)$ ≒ 1.00710

※ 조사·발표되지 아니한 월의 자가변동률은 기준시점에 가장 가까운 월의 자가변동률을 연장 추정하여 적용하였음.

라. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 소재하는 바, 지역요인은 유사함(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

조건	개별요인 비교(상업지대)	
	항 목	세 부 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		보도
		계통의 연속성
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성 인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적
		접면너비
		깊이
		부정형지
		삼각지
		자루형 획지
	방위, 고저 등	방위
		고저
		경사지
	접면도로 상태	각지
2면획지		
3면획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한
		고도제한
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

조건	개별요인 비교(주택지대)	
	항 목	세 부 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조등의 상태	폭
		포장, 보도
		계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편의시설과의 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, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리	
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적
		접면너비
		깊이
		형상 등
	방위, 고저 등	방위
		고저
경사지		
접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지	
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 개별요인 비교

일련 번호	표준지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	소계
1	A	1.00	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.970

본건은 비교표준지와 비교하여 접면도로 상태 등에서 열세함.

2	B	1.00	1.05	1.08	1.00	1.00	1.00	1.134
---	---	------	------	------	------	------	------	-------

본건은 비교표준지와 비교하여 상업지역 중심과의 접근성, 고객의 유동성과의 적합성 등에서 우세함.

바. 그 밖의 요인

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조의 규정 및 대법원 판례 [2003다 38207(2004.05.14선고), 2002두 5054(2003.07.25선고)], 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인(기타요인) 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 평가대상 토지가 속하고 있는 인근지역 내 평가전례 등을 참작하여 그 밖의 요인으로 보정하고자 함.

2) 최근 3년간 본건 개별공시지가 변동추이

연도	2023년	2024년	2025년
1	367,900	377,800	390,200
2	793,800	818,800	843,900

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 인근 지가수준

일련번호	용도지역	지목	도로조건	가격수준 (원/㎡)	비고
1	자연녹지지역	대	중로변	약 1,050,000 ~ 1,150,000(원/㎡) 수준	-
2	제1종 일반주거지역	대	소로변	약 2,400,000 ~ 2,600,000(원/㎡) 수준	-

4) 평가사례

[출처: 협회 감정평가정보]

기호	소재지 (포항시 북구)	지목	평가목적	용도지역	형상·지세	토지단가 (원/㎡)	비고
		면적(㎡)	기준시점	이용상황	도로교통		
ㄱ	우현동 241-1*	대	공매	자연녹지	사다리 완경사	1,220,000	-
		8,874	2025.05.02	상업용	광대한면		
ㄴ	창포동 472-*	대	담보	자연녹지	사다리 평지	1,150,000	-
		587	2024.03.20	주거기타	중로한면		
ㄷ	흥해읍 초곡리 112*	대	경매	1종일주	세장형 평지	2,266,000	-
		310.1	2025.01.13	주거기타	소로한면		
ㄹ	흥해읍 초곡리 117*	대	담보	1종일주	가장형 평지	2,600,000	-
		407.2	2023.04.11	주거기타	소로한면		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서 및 KAIS]

기호	소재지 (포항시 북구)	토지 면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점	용도지역	형상·지세	비고 (사용승인일)
		연면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)		지목·이용상황	도로교통	
a	창포동 44*	29.2	29,600,000	2024.03.05	자연녹지	사다리 평지	-
		-	1,014,741		전/주상나지	중로한면	
b	우현동 266-*	1,118	1,335,000,000	2022.09.05	자연녹지	부정형 평지	-
		-	1,194,097		대/상업나지	광대세각	
c	흥해읍 초곡리 119*	179.1	479,000,000	2021.12.28	1종일주	가장형 평지	-
		199.68	2,675,230		대/주상나지	소로각지	

6) 경매통계분석

[출처: INFOCARE]

경북 포항시 북구 2024년 11월 ~ 2025년 10월						
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
단독주택	5,037,654,600	2,764,660,800	54.90%	101	22	21.80%
점포	4,382,714,840	2,119,289,822	48.40%	23	6	26.10%
대지	14,181,713,175	7,826,380,022	55.20%	100	30	30.00%

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7) 그 밖의 요인(기타요인) 보정치의 결정

가) 평가사례(거래사례)의 선정

상기의 평가사례 및 거래사례 중 대상 표준지와 위치적, 물적 유사성이 인정되어 비교가능성이 가장 크다고 사료되는 평가사례(거래사례) 중 '평가사례 ㄱ, 평가사례 ㄷ' 를 선정하였음.

나) 평가사례(거래사례)를 기준으로 한 표준지가액

- 비교표준지 A 와 평가사례 ㄱ 의 비교

구 분	사례단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정가액 (원/㎡)
평가사례기준 표준지가액	1,220,000	1.00439	1.000	0.972	1,191,046

- 비교표준지 B 와 평가사례 ㄷ 의 비교

구 분	사례단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정가액 (원/㎡)
평가사례기준 표준지가액	2,266,000	1.00685	1.000	1.000	2,281,522

(1) 시점수정

적용사례	시점수정 기간	시점수정치	비 고
평가사례 ㄱ	2025.05.02 ~ 2025.11.13	1.00439	경상북도 포항시 북구 녹지지역
평가사례 ㄷ	2025.01.13 ~ 2025.11.13	1.00685	경상북도 포항시 북구 주거지역

※ 조사·발표되지 아니한 월의 자가변동률은 기준시점에 가장 가까운 월의 자가변동률을 연장 추정하여 적용하였음.

(2) 지역요인

인근에 소재하여 지역요인은 동일함(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 개별요인

표준지 기호	평가사례 (거래사례) 기호	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
A	ㄱ	0.93	1.00	0.95	1.10	1.00	1.00	0.972
비교표준지는 평가사례와 비교하여 면적, 경사 등에서 우세하나, 가로의 폭, 구조등의 상태, 고객의 유동성과의 적합성 등에서 열세하며, 종합적인 개별요인은 비교표준지가 열세함.								
B	ㄷ	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

비교표준지는 평가사례와 비교하여 개별요인 대등함.

다) 시점수정 한 표준지가액

- 비교표준지 A

구 분	표준지공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정가액 (원/㎡)
기준시점 표준지 A 가액	541,100	1.00750	-	-	545,158

- 비교표준지 B

구 분	표준지공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정가액 (원/㎡)
기준시점 표준지 B 가액	843,900	1.00710	-	-	849,892

라) 그 밖의 요인 보정치

표준지 기호	평가사례(거래사례) 기준 표준지가액(원/㎡)(a)	시점수정 후 표준지 가액 (원/㎡)(b)	격차율 (a/b)	적용 보정치
A	1,191,046	545,158	2.184	2.18
B	2,281,522	849,892	2.684	2.68

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마) 그 밖의 요인 보정치 결정

표준지 기호	그 밖의 요인	비 고
A	2.18	118% 상향보정함
B	2.68	168% 상향보정함

사. 공시지가기준법에 의한 토지가액 결정

일련 번호	표준지 공시지가 기호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	A	541,100	1.00750	1.000	0.970	2.18	1,152,792	1,150,000
2	B	843,900	1.00710	1.000	1.134	2.68	2,582,923	2,580,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법

가. 산출개요

평가대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였음.

나. 거래사례의 선정

본건과 용도지역, 이용상황 등이 유사하고 물적, 위치적 유사성이 인정되는 다음의 '거래사례 a,c' 를 선정하였음.

기호	소재지 (포항시 북구)	토지 면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점	용도지역	형상·지세	비교 (사용승인일)
		연면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)		지목·이용상황	도로교통	
a	창포동 44*	29.2	29,600,000	2024.03.05	자연녹지	사다리 평지	-
		-	1,014,741		전/주상나지	중로한면	
b	우현동 266-*	1,118	1,335,000,000	2022.09.05	자연녹지	부정형 평지	-
		-	1,194,097		대/상업나지	광대세각	
c	흥해읍 초곡리 119*	179.1	479,000,000	2021.12.28	1종일주	가장형 평지	-
		199.68	2,675,230		대/주상나지	소로각지	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하는데, 선정된 사례는 인근 지가수준 등을 검토할 때 특별한 사정은 개입되지 않은 것으로 판단됨(1.000).

라. 시점수정

적용 거래사례기호	시점수정 기간	시점수정치	비 고
a	2024.03.05 ~ 2025.11.13	1.01666	경상북도 포항시 북구 녹지지역
c	2021.12.28 ~ 2025.11.13	1.04699	경상북도 포항시 북구 주거지역

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률은 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 추정하여 적용하였음.

마. 지역요인 비교

본건은 거래사례 'a,c' 인근에 소재하는 바, 지역요인은 동일시 됨(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 개별요인 비교

일련 번호	거래사례 기호	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	소계
1	a	1.00	1.00	1.00	1.00	1.15	1.00	1.150

본건은 거래사례와 비교하여 행정상의 조장 및 규제정도 등에서 우세함.

2	c	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950
---	---	------	------	------	------	------	------	-------

본건은 거래사례와 비교하여 접면도로 상태 등에서 열세함.

사. 거래사례비교법에 의한 토지가액 결정

일련 번호	거래 사례 기호	거래 사례 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	a	1,014,741	1.000	1.01666	1.000	1.150	1,186,394	1,190,000
2	c	2,675,230	1.000	1.04699	1.000	0.950	2,660,892	2,660,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 토지가액 결정

가. 산정된 시산가액

일련 번호	공시지가기준법에 의한 시산가액 (원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액 (원/㎡)	비고
1	1,150,000	1,190,000	-
2	2,580,000	2,660,000	-

나. 검토 및 토지가액의 결정

산정된 시산가액은 위와 같으며, 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제 3조, 『감정평가에 관한 규칙』 제 14조에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있는 바, 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 토지 감정평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 건물가액 산출

1. 재조달원가

가. 표준단가

기준년도	구조	용도	급수	표준단가 (원/㎡)	자료출처
2024	철근콘크리트조 슬래브위 아스팔트 싱글	일반주택	2급(1-1-5-8)	2,057,000	한국부동산원
	철근콘크리트조 슬래브위 아스팔트 싱글	일반주택	3급(1-1-5-8)	1,885,000	
	철근콘크리트조 슬래브지붕	점포 및 상가	1급(4-1-5-7)	1,656,000	
	철근콘크리트조 슬래브지붕	점포 및 상가	2급(4-1-5-7)	1,520,000	

나. 부대설비

일련번호	설비종류	설비내역
가	전기설비	기본적인 전기설비
	위생설비	기본적인 위생설비
	승강기설비	기본적인 승강기설비
	난방설비	기본적인 난방설비

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 재조달원가

일련번호	층수	구조	이용상황	재조달원가(부대설비포함) (원/㎡)
가	1층 ~ 4층	철근콘크리트구조	주택 및 근린생활시설	1,750,000

2. 감가수정

일련번호	물리적감가	기능적감가	경제적감가	합계	층수(용도)
가	3/50 (0.060)	-	-	0.060	1층 ~ 4층 (주택 및 근린생활시설)

3. 적용단가

일련번호	층수(용도)	산출내역(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
가	1층 ~ 4층 (주택 및 근린생활시설)	$1,750,000 \times (1 - 0.060) \approx 1,645,000$	1,645,000

4. 건물가액

구분		사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
일련번호	층				
가	1층 ~ 4층	856.12	1,645,000	1,408,317,400	발코니 포함
건물 감정평가액(합계)				1,408,317,400	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 결정

1. 감정평가액

- 토지

일련번호		사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	1	1,129	1,150,000	1,298,350,000	-
토지	2	293.1	2,580,000	756,198,000	-
토지 감정평가액(합계)				2,054,548,000	-

- 건물

구분		사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
일련번호	층				
가	1층 ~ 4층	856.12	1,645,000	1,408,317,400	발코니 포함
건물 감정평가액(합계)				1,408,317,400	

- 토지 · 건물 합계

구분	감정평가액(원)	비고
토지·건물(합계)	3,462,865,400	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 결정의견

상기의 평가사례 및 거래사례, 인근지역 가격수준 등의 가격자료와 경매통계 낙찰가율 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 상기금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

(토지·건물)평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	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 포항시 북구 창포동	443-4	대	자연녹지지역	1,129	1,129	1,150,000	1,298,350,000	
가	경상북도 포항시 북구 창포동	443-4 위지상	단독주택, 제1,2종 근린생활 시설	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 4층					
	[도로명주소]			1층	214.96	856.12	1,645,000	1,408,317,400	1,750,000 × 47/50
	경상북도 포항시 북구 창흥로 87	2층		214.96					
		3층		218.56					
		4층		207.64					
2	경상북도 포항시 북구 흥해읍 초곡리	1178	대	제1종 일반주거지역	293.1	293.1	2,580,000	756,198,000	
합 계							₩3,462,865,400.-		
				이	하	여	백	-	

(토지)감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교통상황	5. 도시관리계획 및 공법상제한상태	8. 임대관계
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9. 기타 참고사항

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 경상북도 포항시 북구 창포동 소재 "창포지" 남동 측 인근(기호 1)), 흥해읍 초곡리 소재 "초곡초등학교" 동측 근거리(기호 2)) 에 위치하며, 주위일대는 근린생활시설, 대단위 아파트단지 등으로 형성되어 있음.

2. 교통상황

기호 1), 2) : 본건까지 제반차량 접근이 가능하며, 제반교통 사정은 보통임.

3. 형태 및 이용상황

기호 1) : 사다리형 토지로서, 인접도로 및 인접필지와 대체로 평탄하며, "주상용건부지" 로 이용중임.

기호 2) : 세장형 토지로서, 인접도로 및 인접필지와 대체로 평탄하며, "주상나지" 로 이용중임.

4. 인접 도로상태

기호 1) : 북동 측으로 왕복 4차선의 포장도로에 접함.

기호 2) : 서측으로 폭 약 8M의 포장도로에 접함.

5. 도시계획관리 및 공법상제한상태

기호 1) : 도시지역, 자연녹지지역, 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

기호 2) : 도시지역, 제1종일반주거지역, 주거용지(단독주택용지(건폐율 60%이하, 용적율 200%이하, 4층이하), 기타 1종지구단위계획 결정조서 참조), 지구단위계획구역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

6. 제시목록외의 물건

없 음.

(토지)감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황

4. 인접 도로상태

7. 공부와의 차이

2. 교통상황

5. 도시관리계획 및 공법상제한상태

8. 임대관계

3. 형태 및 이용상황

6. 제시목록외의 물건

9. 기타 참고사항

7. 공부와의 차이

없 음.

8. 임대관계

후첨 "건물감정평가 요항표" 참조.

9. 기타 참고사항

본건 기준시점 현재 기호 1) 지상에 이동용이한 컨테이너 소재함.

(건물)감정평가요항표

1. 건물의 구조

4. 부합물 및 종물관계

7. 기타

2. 이용상태

5. 공부와의 차이

3. 부대설비

6. 임대관계

1. 건물의 구조

기호 가) 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 건물로서,
[사용승인일 2022.02.24]
외 벽 : 벽돌치장 마감 등,
내 벽 : 벽지도배 및 타일붙임 마감 등,
바닥 : 시멘트 몰탈 및 강화마루 및 타일붙임 마감 등,
창호 : 폴딩도어, 강화유리 등임.

2. 이용상태

기호 가) 1 ~ 4층 : 주택 및 근린생활시설로 이용중임.

3. 부대설비

위생및 급배수설비, 난방설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

4. 부합물 및 종물관계

없음.

5. 공부와의 차이

없음.

6. 임대관계

본건 기준시점 현재 이해관계인의 부재로 인하여 자세한 임대내역은 미상인바, 경매진행시 재확인 하시기 바람.

(건물)감정평가요항표

1. 건물의 구조

4. 부합물 및 종물관계

7. 기타

2. 이용상태

5. 공부와의 차이

3. 부대설비

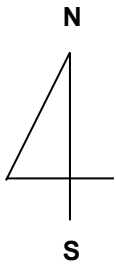
6. 임대관계

7. 기타

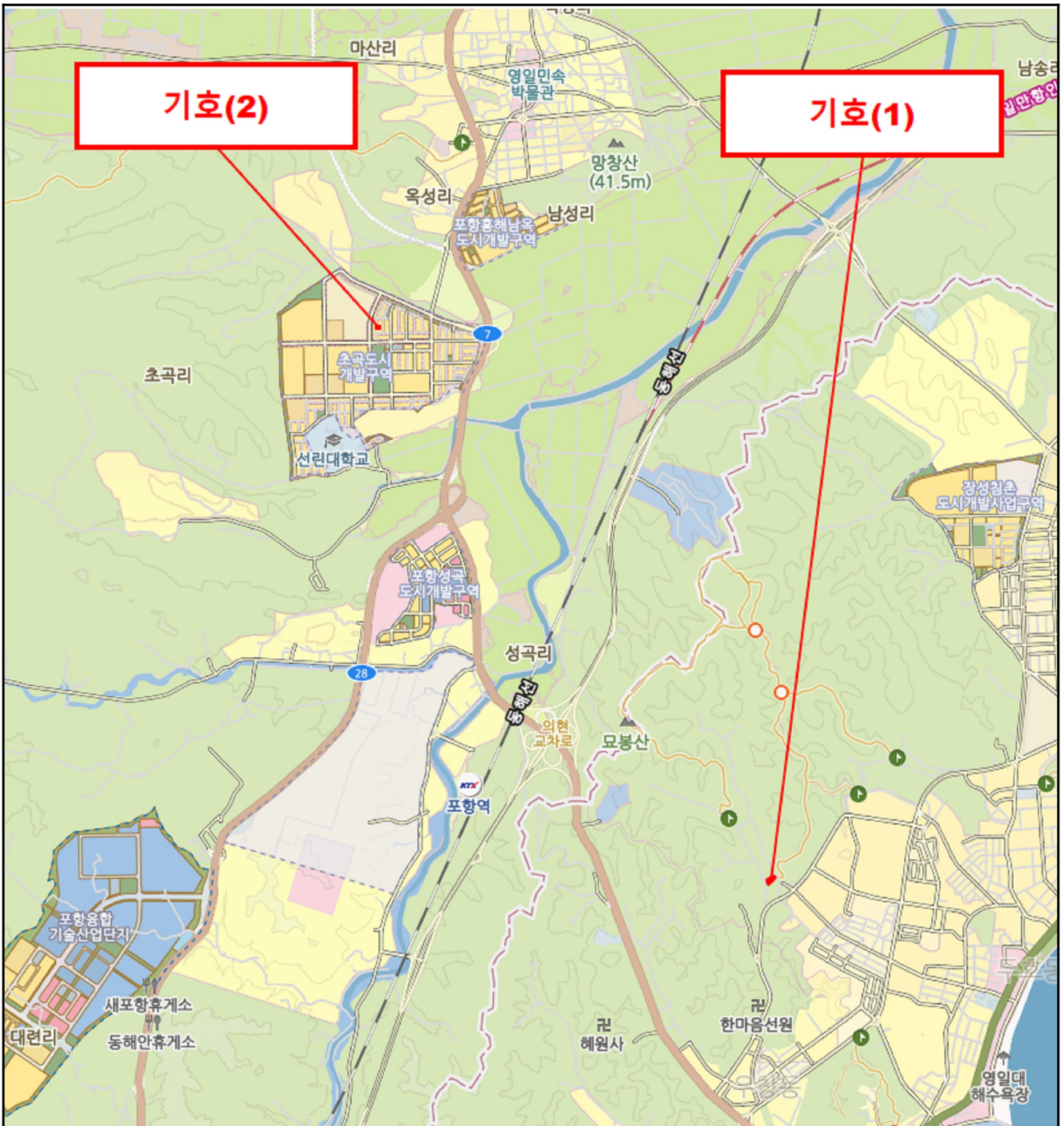
1) 본건 기호 가) 4층에 발코니 부분 소재함.

2) 본건 기준시점 현재 폐문부재로 내부사항은 관련공부 및 인근주민 등의 탐문조사를 통해 개략적으로 파악하여 동류형 부동산의 일반적, 표준적 이용상황을 기준하여 평가하였는바, 경매진행시 참고하시기 바람.

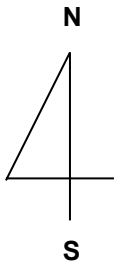
광역 위치도



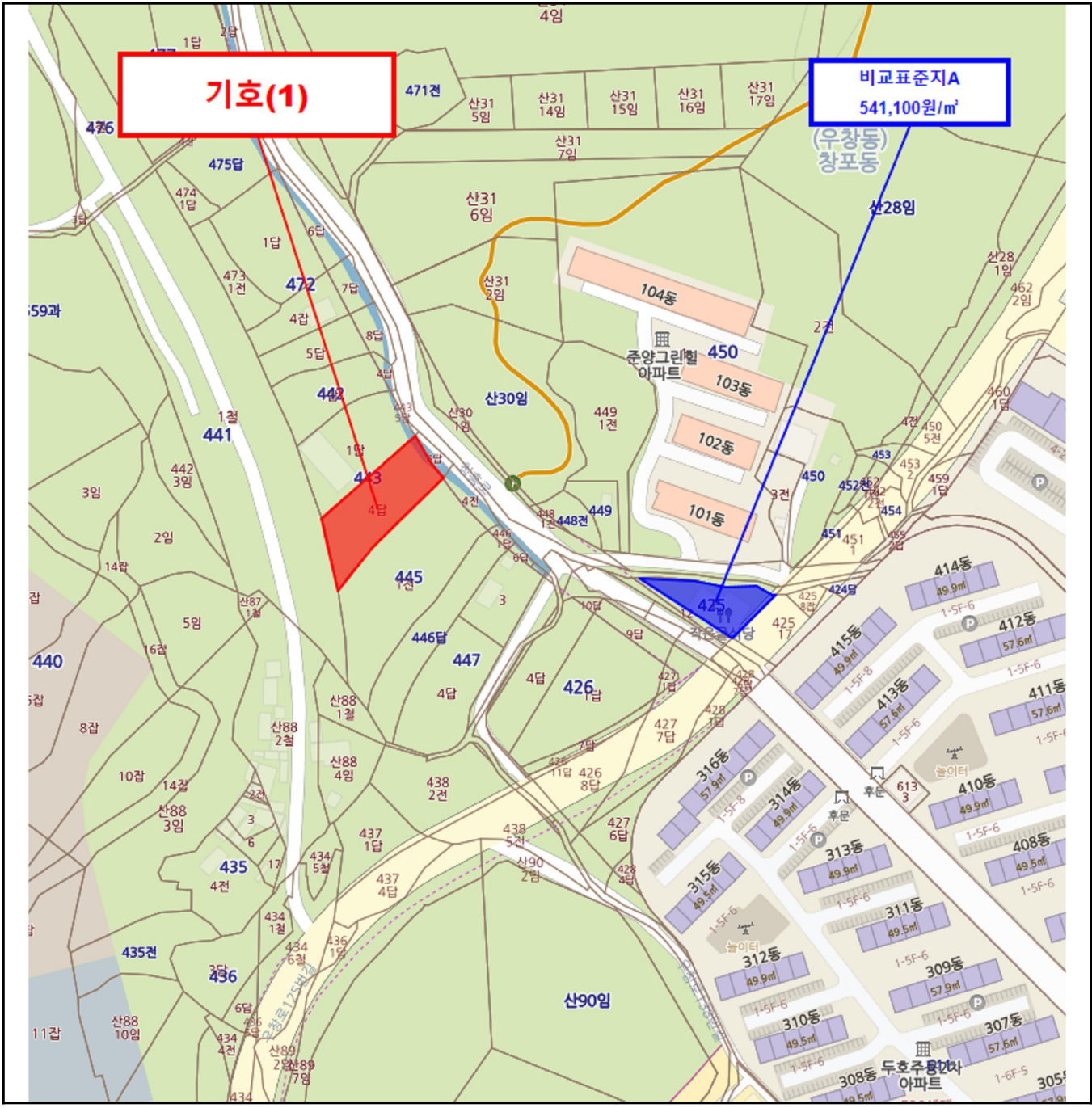
소재지	경상북도 포항시 북구 창포동 443-4 외 1
-----	---------------------------



상 세 위 치 도

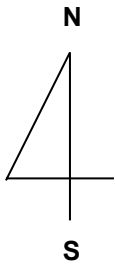


소재지	경상북도 포항시 북구 창포동 443-4 외 1
-----	---------------------------



범례	 본 건	 표준지	 평가선례	 매매·방매
----	---	--	--	--

상 세 위 치 도

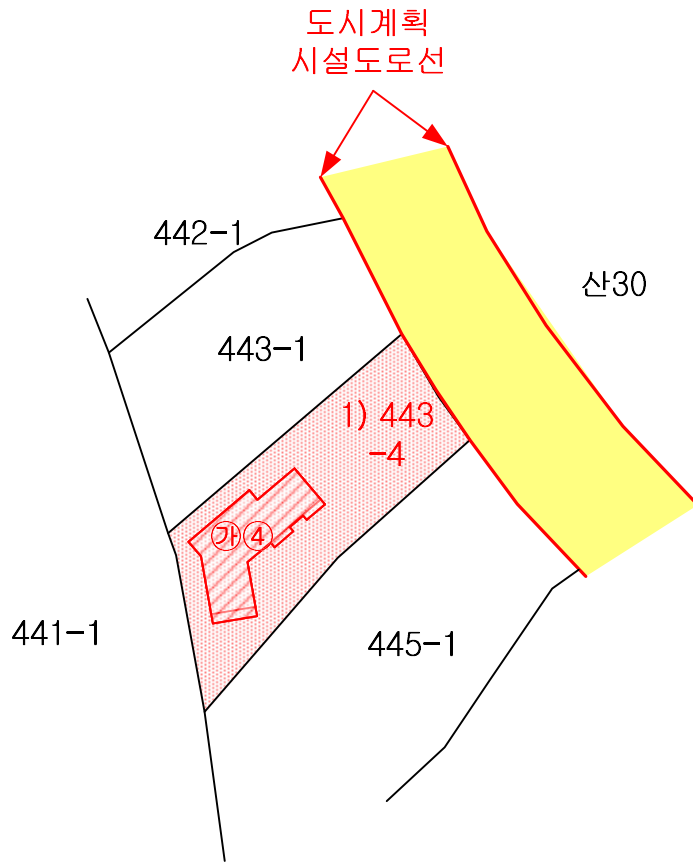
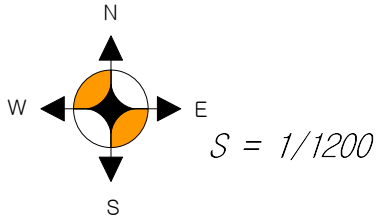


소재지 경상북도 포항시 북구 창포동 443-4 외 1



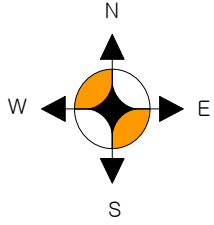
범례	 본 건	 표준지	 평가선례	 매매·방매
----	--	---	---	---

지적 및 건물개황도



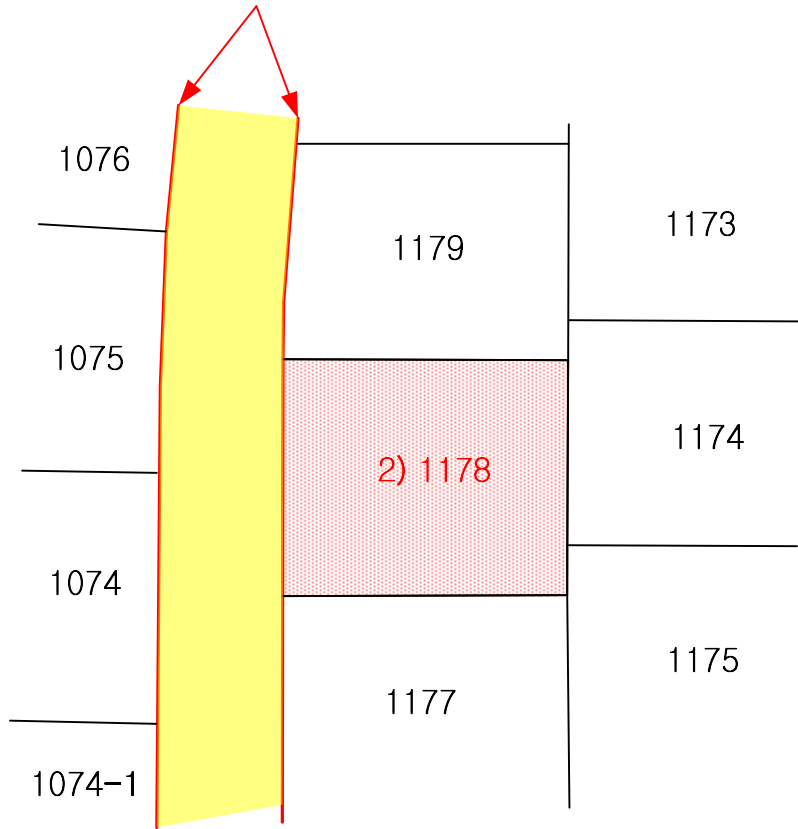
범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층이상
		도 로 선		평가건물 1층		평가제외건물
		계획도로선		평가건물 2층		제시외 건물

지 적 및 건물 개 황 도



$S = 1/500$

도시계획
시설도로선



범 례



평가대상토지
도 로 선
계획도로선

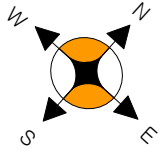


용도지역구분선
평가건물 1층
평가건물 2층

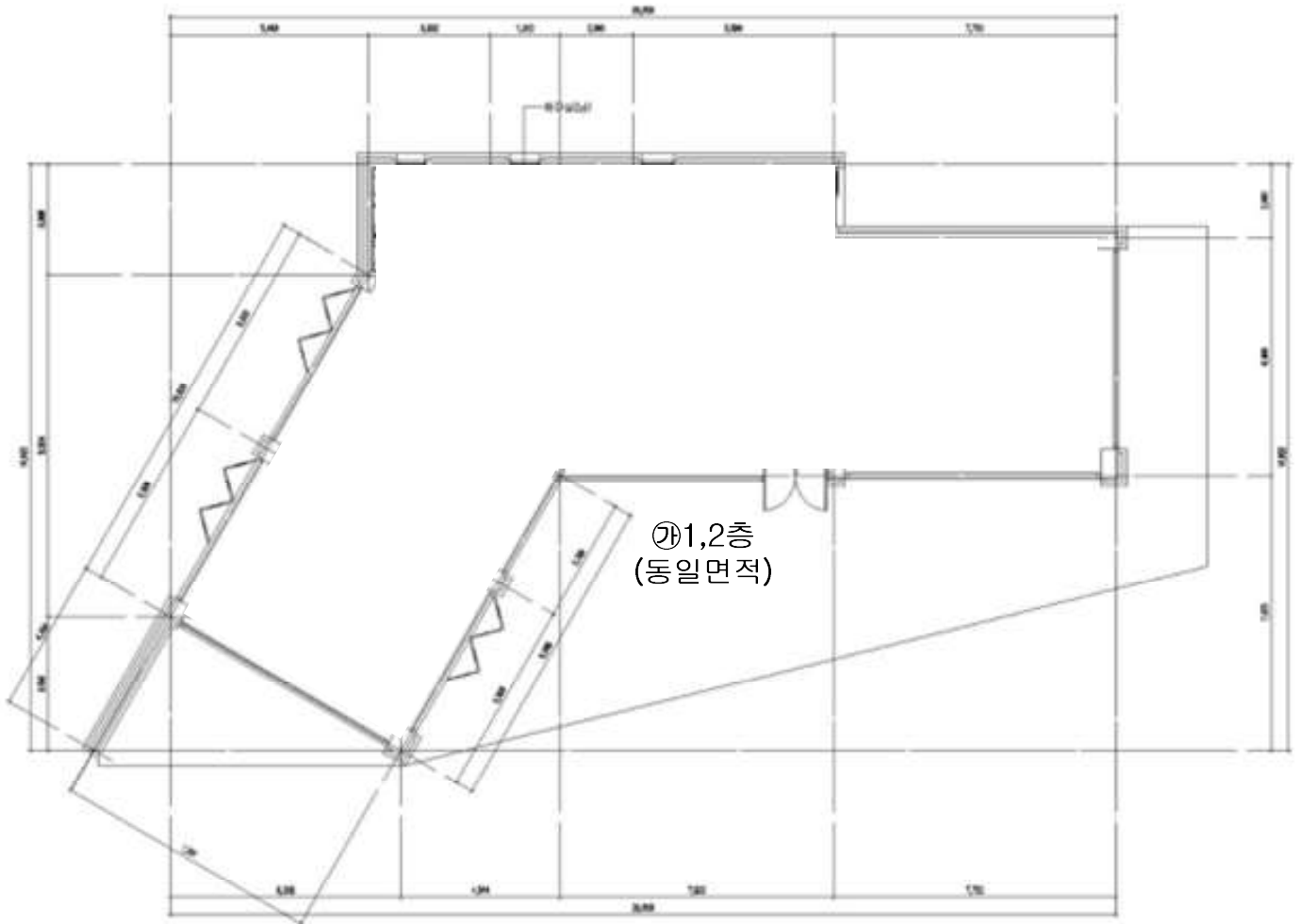











평가건물 3층이상
평가제외건물
제시외 건물

지 적 및 건물개황도

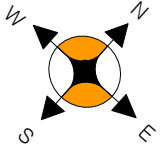


S = NONE

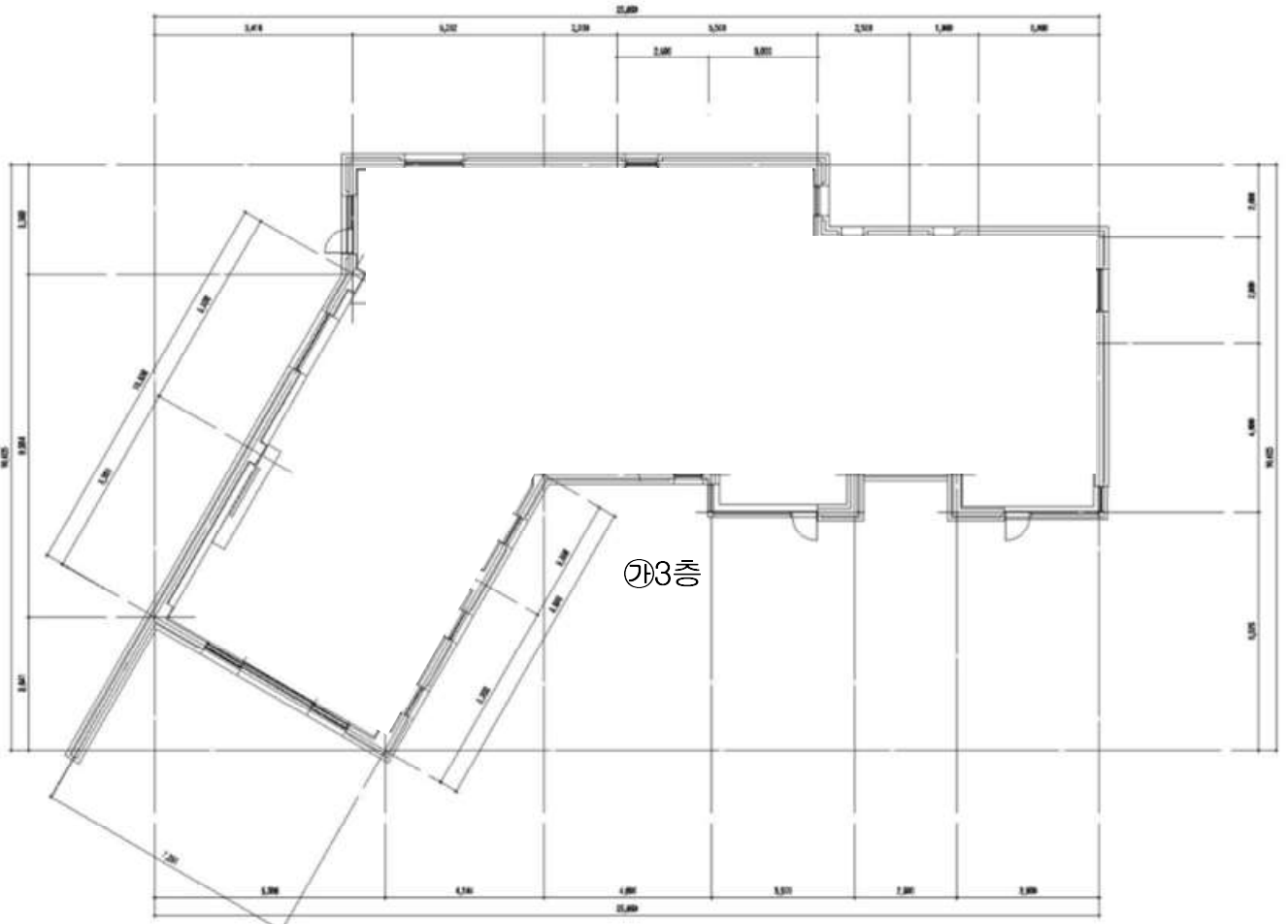











범례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층이상
		도로선		평가건물 1층		평가제외건물
		계획도로선		평가건물 2층		제시외 건물

지적 및 건물개황도

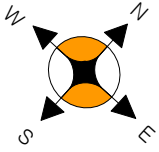


S = NONE

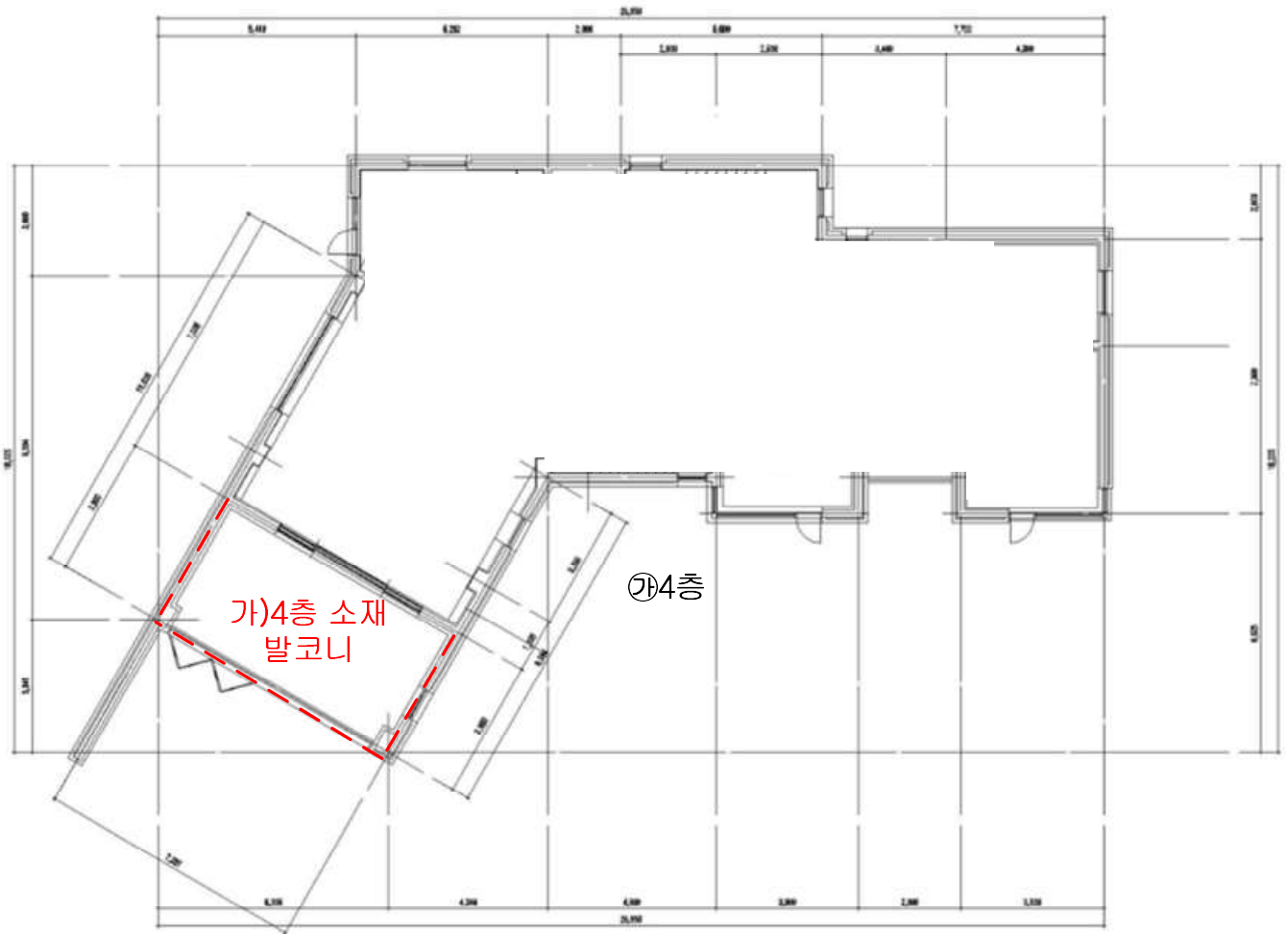


범례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층이상
		도로선		평가건물 1층		평가제외건물
		계획도로선		평가건물 2층		제시외 건물

지적 및 건물개황도




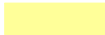







S = NONE



<면적 산출 근거>

㉠1~4층 : 공부상 면적으로 사정함.

범례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층이상
		도로선		평가건물 1층		평가제외건물
		계획도로선		평가건물 2층		제시외 건물

사 진 용 지



[기호 1) 북동측 전경]



[기호 2) 북서측 전경]

사 진 용 지



[기호 2) 서측 전경]



[기호 가) 전경]

사 진 용 지



[기호 가) 발코니]