

	(2023 3590)
	233-1101

) , ( ) , ( )

( )

( )						
(\1, 292, 065, 680 -)						
		1				
( )	(2023 3590)				-	
	-		2023. 12. 28	2023. 12. 28		2023. 12. 29
	( ) ( )					
	( )		( )			
	410.8		410.8	703,000		288,792,400
	767.3		767.3	--		1,002,425,280
	(10.6)		10.6	80,000		848,000
						\1, 292, 065, 680
	"				"	

# 평가가격산출근거 및 그 결정에 관한 의견

PAGE : 1

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경상북도 포항시 남구 오천읍 원리 소재 부동산으로서 경매목적에 위한 감정평가 건임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조제1호의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가 함.

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 2023년 12월 28일로 함.

## II. 감정평가방법의 적용

### 1. 토지의 평가방법

가. 본건 토지의 평가는 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제21조, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조의 의거하여 공시지가 기준법을 적용하며 당해토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 가격시점까지의 지가변동률과 위치·형상·환경·이용상황·주변상황 및 기타 제반사항을 종합참작하여 평가하였으며, 거래사례비교법은 인근의 유사한 토지 신빙성 있는 거래사례가 희소하고 거래에 개입된 사정에 대한 보정요인의 파악이 곤란하며, 수익환원법은 수익자료의 확보가 곤란하여 주된 평가방법외 다른 방법에 의한 합리성검토는 생략하였음.

# 평가가격산출근거 및 그 결정에 관한 의견

PAGE : 2

## 2. 건물의 평가방법

가. 본건 건물의 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제15조 및 일반적으로 인정된 건물평가 방법에 의거하여 구조·용재·시공 및 부대설비 등을 종합적으로 고려하여 원가법으로 평가하되, 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였으며, 거래사례비교법 및 수익환원법은 대상물건의 특성상 적용하기가 부적절하다 판단되는 바, 다른 평가방법에 의한 합리성 검토는 생략하였음.

## 3. 기타

본건 토지 지상에 소재하는 제시외건물은 구조, 용재, 시공정도, 부대설비, 관리상태 및 현상 등을 참작하여 원가법으로 평가하되, 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 적용하였으며 면적사정은 개략적인 실측에 의거하여 사정평가 하였으니 경매진행시 소유권관계 및 일괄경매여부를 재확인하시기 바람.

## Ⅲ. 토지가액의 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

「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 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

# 평가가격산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2. 비교표준지의 선정

### (1) 비교표준지 공시지가

【 공시기준일: 2023. 01. 01 】

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	원리 1351	대	268.70	단독주택	1종 일주	소로 한면	세장형 평지	403,800

### (2) 선정이유

『감정평가에 관한 규칙』 제14조제3항제1호에 따라 대상토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정하였음.

## 3. 시점수정

【 포항시 남구 주거지역 】

기 간	지가변동률(%)	비 고
2023.01.01 ~ 2023.11.30	0.689%	11월까지 누계
2023.11.01 ~ 2023.11.30	0.160%	11월분
누 계 (2023.01.01 ~ 2023.12.28)	0.839% (1.00839배)	$(1 + 0.00689) * (1 + 0.00160 * 28/30)$ ≒ 1.00839

※ 2023년 12월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 직전월의 지가변동률을 연장 적용함.

# 평가가격산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 4. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하는 바, 지역요인은 동일함.(1.00)

## 5. 개별요인 비교

### (1) 개별요인 비교항목

조 건	항 목
	주택지대
가로조건	가로의 폭, 구조등의 상태
접근조건	교통시설과의 접근성, 상가 및 공공편의시설과의 접근성
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

### (2) 개별요인 비교치 결정

기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율	비교
1	A	1.00	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.97	표준지 대비 획지조건(접면 도로의 상태 등)에서 열세함.

# 평가가격산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 그 밖의 요인의 보정

### (1) 필요성 및 근거

#### 1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호 등에 근거하여 평가대상토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가변동에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권 내 유사토지의 정상적인 가격수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가가액의 객관성 및 형평성을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

#### 2) 관련근거

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항, 건설교통부유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원 판례(01두3808, 2003.02.28, 00두10106, 2002.03.29) 등에서 인정되는 점 등을 참작함.

### (2) 가격 참고자료

#### 1) 인근 평가전례

【 출처 : 협회 감정평가정보 】

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	평가목적	비고
						기준시점	
#1	원리 134△	대	410.90	1종일주	699,000	경매	-
						2023.07.25	

# 평가가격산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### (3) 그 밖의 요인 보정치의 산정

구분	소재지	단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	보정치 결정
평가사례(#1)기준 표준지평가 가격	원리 134△	699,000	1.00950	1.00	1.03	726,810	1.78
표준지의 현재가격	원리 1351	403,800	1.00839	-	-	407,188	

① 시점수정(2023.07.25.~2023.12.28 : 경상북도 포항시 남구 주거지역) : 1.00950

② 비교표준지와 평가사례 지역요인 비교

비교표준지와 평가사례는 인근지역에 위치하며 지역요인은 대등함.(1.00)

③ 비교표준지와 평가사례 개별요인 비교

비교표준지는 평가사례대비 획지조건(접면도로 상태) 등에서 다소 우세함.(1.03)

### (4) 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 평가전례, 평가목적 등을 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인 보정치를 1.78로 결정함.

## 7. 토지가액 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	기타 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	403,800	1.00839	1.00	0.97	1.78	703,051	703,000

# 평가가격산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## IV. 건물가액의 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용함.

### 2. 재조달원가의 산정

#### (1) 표준단가

【 출처 : 한국부동산연구원 건축물재조달원가자료집 2022년 기준 】

분류번호	용도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
01-05-05-09	다가구주택	철근콘크리트조/평지붕	3	1,530,000	50 (45-55)
03-01-05-09	점포및상가	철근콘크리트조/평지붕	4	1,069,000	50 (45-55)

#### (2) 재조달원가의 산정

상기 예시된 ‘건축물재조달원가자료집’ 을 참조하고 본건 건물의 구조, 사용자재, 시공 정도 등 제반 사항을 고려한 표준단가에 부대설비 보정단가를 감안하여 본건에 적용할 재조달원가를 결정하였음.

구 분	기 호 가	
	1층	2~4층
재조달원가(원/㎡)	800,000	1,500,000

# 평가가격산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 3. 건물가액

구 분		제조달원가 (원/㎡)	(총) 내용년수	관찰감가후 잔존 내용년수	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)	비고
기호 가	1층	800,000	50	2	48/50	768,000	
	2~4층	1,500,000	50	2	48/50	1,440,000	

※ 잔존가치율 = 잔존 내용년수/(총)내용년수

					( )				
1		1343-1			410.8	410.8	703,000	288,792,400	
	[ " ]	"	( ) 1	( ) 4					
	26 16-14			1	125.83	152.51	768,000	117,127,680	800,000 × 48/50
				1	26.68				
				2	240.27	614.79	1,440,000	885,297,600	1,500,000 × 48/50
				3	201				
				4	173.52				
								<b>\1,291,217,680</b>	
	( )	1343-1			(6.6)	6.6	80,000	528,000	
	"	"			(4.0)	4.0	80,000	320,000	
								<b>\848,000</b>	
								<b>\1,292,065,680 -</b>	

(1)	(2)	(3)
(4)	(5)	(6)
(7)	(8)	( )

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경상북도 포항시 남구 오천읍 원리에 소재하며, '원동사거리' 북동측 인근에 위치하며, 부근일대는 단독주택, 근린상가, 소규모공장 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 제반 교통사정은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

사각형의 토지로서 다가구주택 건부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

동측으로 왕복2차선 포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제1종일반주거지역, 고도지구, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2016-01-21)<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>.

(6) 제시목록 외의 물건

---

(1) (4) (7)	(2) (5) (8)	(3) (6)
-------------------	-------------------	------------

(7) 공부와의 차이

--

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

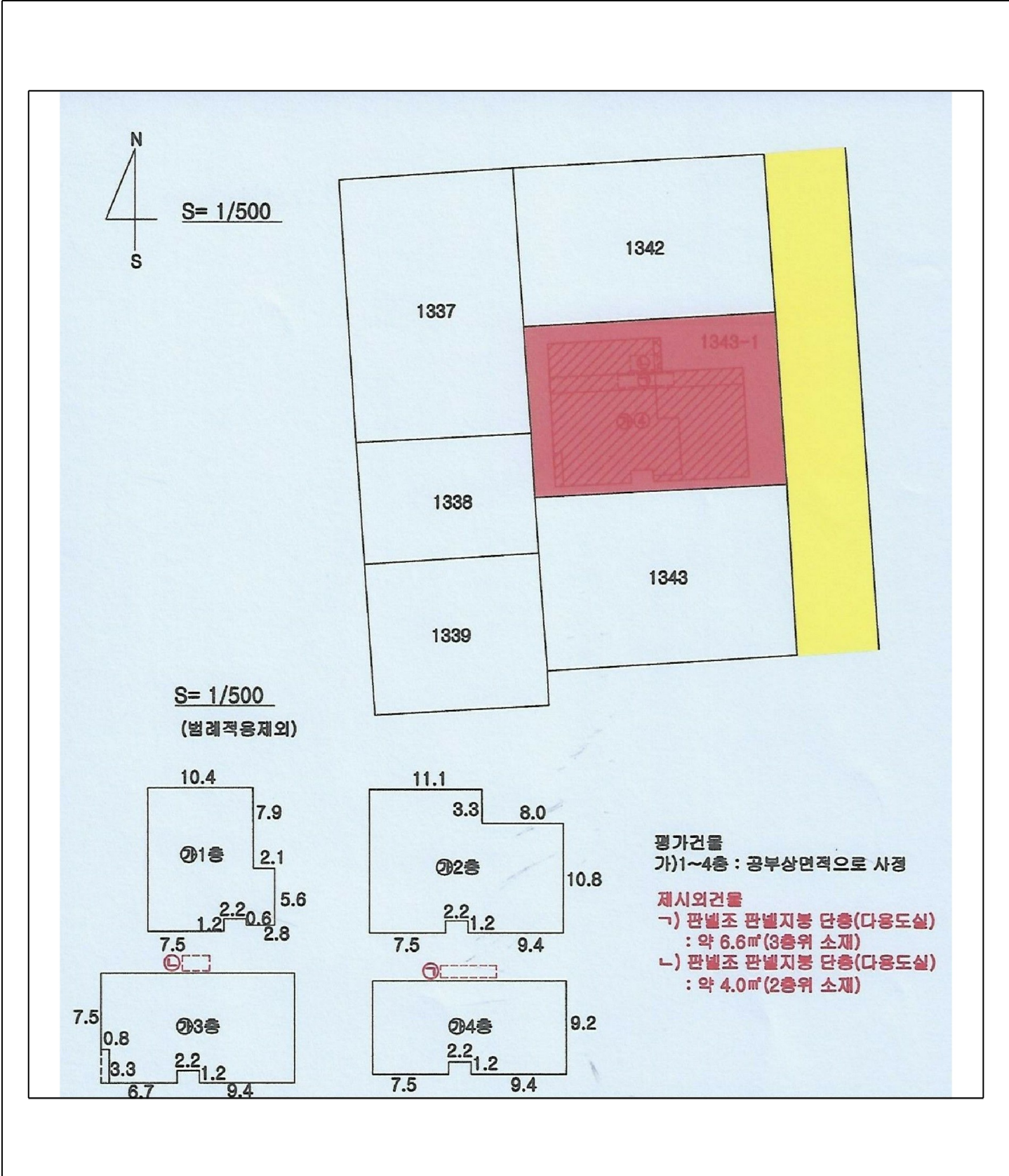
- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기 타 : 없음.

(1) (4)	(2) (5)	(3) (6)	(	)
(1) 건물의 구조				
가) 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 건물로서, 외벽 : 몰탈페인팅, 드라이비트, 외장타일. 내벽 : 벽지 등. 바닥 : 타일 등. 창호 : 샷시창 등.				
(2) 이용상태				
단독주택(다가구주택) 및 근린생활시설.				
(3) 설비내역				
위생, 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 화재탐지설비 등.				
(4) 부합물 및 종물				
--				
(5) 공부와의 차이				
--				
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)				
1) 임대관계 : 미상임. 2) 기 타 : 없음.				



1343-1







1,





1,

