

감정평가서

Appraisal Report

의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 손현정
건명	배현미 소유물건 (2024타경33413)
감정서번호	가람 1524-07-20072

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 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)가람감정평가법인 대구경북지사
KAARAM APPRAISAL CO., LTD.
TEL:054)232-0251 FAX:054)232-0250

(부동산) 감정평가표

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

감정평가사

이웅

(인)

(주)가람감정평가법인 대구경북지사 지사장 유남용

(인)

감정평가액	이십팔억삼천오백구십오만칠백원정(₩2,835,950,700.-)			
의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 손현정	감정평가목적	경매	
채무자	-	제출처	경매5계	
소유자 (대상업체명)	배현미 (2024타경33413)	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
		2024.10.18	2024.10.18	2024.10.21

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가(원/m)	금액(원)
토지	773.6	토지	773.6	-	641,553,100	
건물	1,532.33	건물	1,532.33	-	2,192,047,200	
제시외건물	(20.8)	건물	20.8	113,000	2,350,400	
		이	하	여	백	
합계						₩2,835,950,700

심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 유남용	(인)
----------	---	-----

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 포항시 남구 오천읍 원리 소재 "포은중학교" 북동측 인근에 위치하는 부동산(토지 및 건물)으로서 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 대상 물건

가. 토지

기호	소재지, 지번	공부면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	개별공시지가 (원/㎡)
1	경상북도 포항시 남구 오천읍 원리 901-2	456.3	대	1종일주	주상용	410,500
3	경상북도 포항시 남구 오천읍 원리 920-7	317.3	대	1종일주	주상용	404,500
합계		773.6				

나. 건물

■ 기호 2

소재지	경상북도 포항시 남구 오천읍 원리 901-2 [도로명 주소 : 경상북도 포항시 남구 오천읍 냉천로284번길 8]					
주구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트		주용도	단독주택, 근린생활시설 등		
건축면적(㎡)	건폐율(%)	연면적(㎡)	용적률(%)	층수 (지하/지상)	사용승인일	증축일
251.89	55.2	909.91	199.41	-/4층	2022.08.23	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 기호 4

소재지	경상북도 포항시 남구 오천읍 원리 920-7 [도로명 주소 : 경상북도 포항시 남구 오천읍 냉천로298번길 28-6]					
주구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트			주용도	단독주택, 근린생활시설 등	
건축면적(㎡)	건폐율(%)	연면적(㎡)	용적률(%)	층수 (지하/지상)	사용승인일	증축일
190.08	59.91	622.42	196.16	-/4층	2022.08.23	-

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날
짜인 2024년 10월 18일임.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건은 2024년 10월 18일 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였음.

4. 기준가치 및 감정평가의 조건

가. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래
를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성
립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적
을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가의 조건

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기타 참고사항

가. 본건은 기준시점일 현재 이해관계인 부재인바, 내부현황 및 내부파손, 건물구조변경 등의 유무는 확인이 불가하여 탐문조사, 일반건축물대장 평면도면 등을 통하여 일반적인 상황을 상정하여 평가하였으니 경매 진행 및 입찰시 유의하시기 바람.

나. 본건 기호(2,4)건물의 발코니(확장형 포함)는 연면적에 포함되지 않는 서비스 면적에 해당되는바, 이를 감안하여 본 건물에 포함평가하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 감정평가 방법 및 절차

1. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

나. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

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

■ 감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)

- ① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적절한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

■ 감정평가에 관한 규칙 제15조(건물의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다.

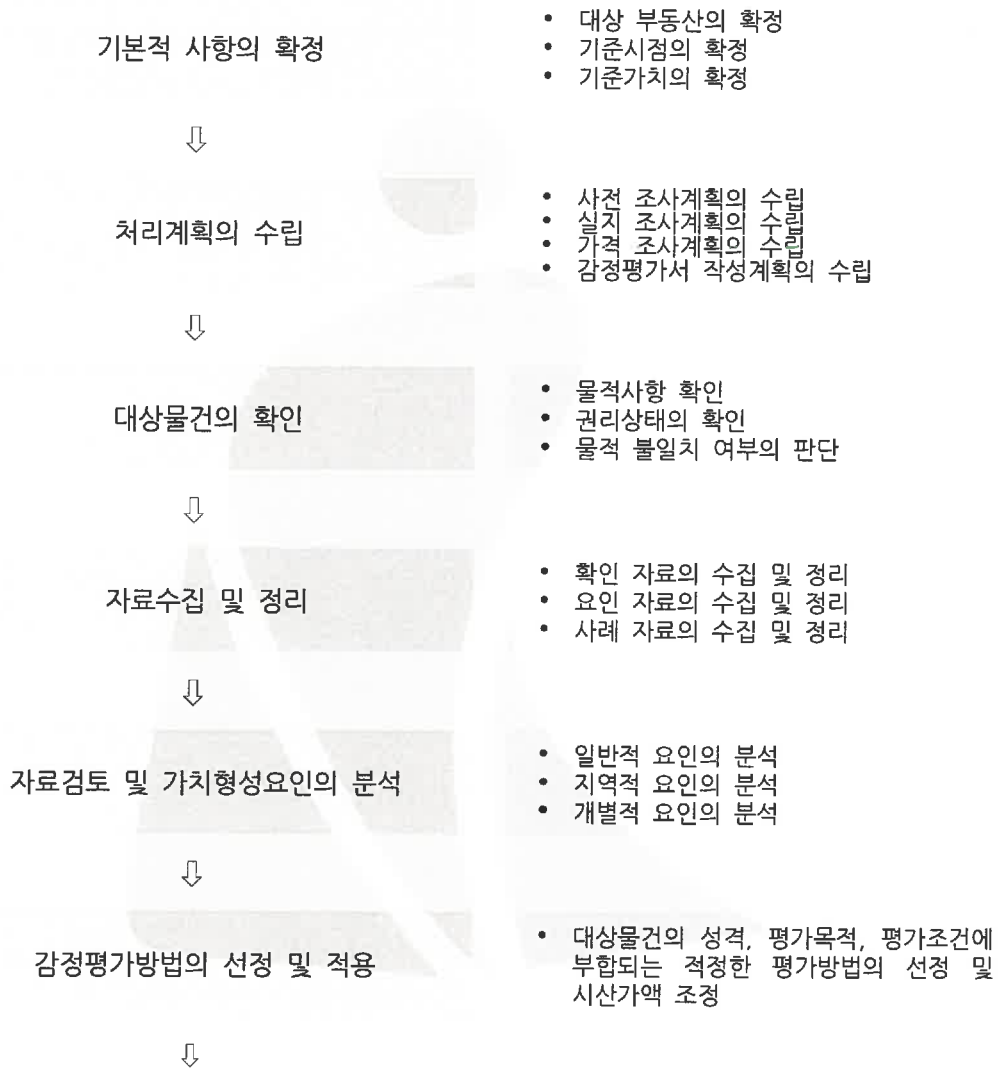
다. 본건에 적용한 감정평가방법

- 1) 본건의 토지는 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 감정평가방법인 “공시지가기준법”으로 평가하되, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.
- 2) 본건의 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 거래사례 포착이 힘들고, 수익환원법의 적용이 어려운 바, 주된 평가방법인 “원가법” 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”으로 평가하되, 일부 용도 및 가치 등을 달리하는 부분은 구분평가 하였음.
- 3) 본건 기호(3)토지에 소재하는 제시외건물 기호(ㄱ)은 동일인 소유로 추정되어 구조, 용재, 시공정도, 부대설비, 관리상태 및 현상 등을 참작하여 원가법으로 평가하되, 면적은 개략적인 실측으로 사정평가 하였으며, 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였으니 경매진행시 소유관계 및 일괄경매 여부를 재확인 하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가 절차

본 감정평가서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였음.



감정평가액의 결정 및 표시

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 감정평가액 결정에 참고한 자료

1. 인근 지가수준

용도지역	토지용도	도로조건	가격 수준(원/㎡)	비고
1종일주	주거용	소로한면	840,000원 내외	본건 유사

2. 인근 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지 지번	지목	토지면적(㎡) 건물면적(㎡)	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점 사용승인일	실거래가액 (원)	사례단가(원/㎡) 당해개별지가 (원/㎡)
#1	원리 ○○○	대	462.9	1종일주	정방형	2024.03.27	392,000,000	846,835
			-	주거나지	소로각지	-		443,200

비고 사례는 토지만의 거래사례임.

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당 자료의 출처를 기준하였음.

3. 인근 평가전례

(출처: 한국감정평가사협회)

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	도로 조건	토지단가 (원/㎡)	기준 시점	평가 목적	기준시점 개별공시지가 (원/㎡)
#ㄱ	원리 ○○○	대	318.8	1종일주 주거나지	중로 각지	943,000	2022.12.07	시가 참고	558,100
#ㄴ	원리 ○○○	대	548.1	1종일주 단독주택	소로 각지	870,000	2024.01.26	경매	409,500
#ㄷ	원리 ○○○	대	445.1	1종일주 단독주택	소로 각지	860,000	2021.09.24	경매	415,900

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 토지 감정평가액 산출과정

1. 공시지가기준법에 의한 평가

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거, 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지로서 다음의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

(공시기준일: 2024년 1월 1일)

비교 표준지	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 조건	형상 지세	표준지 공시지가 (원/㎡)
A	원리 902-5	382.1	대	단독주택	1종일주	소로한면	가장형 평지	394,800
B	원리 920-6	428.4	대	단독주택	1종일주	소로한면	정방형 평지	396,600

나. 시점수정

시점수정은 표준지공시지가의 공시기준일과 기준시점이 시간적인 불일치로 인하여 가치의 변동이 있을 경우 이를 적정하게 보정하는 절차로서 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

비교 표준지	시·군·구 (산정기간)	용도 지역	시점 수정치	비고
A, B	경상북도 포항시 남구 (2024.01.01~2024.10.18)	주거지역	0.877% (1.00877)	2024.01.01 ~ 2024.08.31 : 0.765 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.072 $(1 + 0.00765) * (1 + 0.00072 * 48/31) \approx 1.00877$

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 지역요인의 비교

결정의견	대상토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.
지역요인 비교치	1.000

라. 개별요인의 비교

■ 주택지대 [본건 기호 1 / 표준지 A]

조건	항목	세항목	비교치	검토의견
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	대등함.
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대등함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	일조 등, 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대등함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황 인근 토지의 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	1.02	본건은 비교표준지 대비 획지조건(접면도로 상태 등)에서 우세함.
		부정형지, 삼각지, 자루형획지		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
격차율			1.020	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 주택지대 [본건 기호 3 / 표준지 B]

조건	항목	세항목	비교치	검토의견
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	대등함.
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대등함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	일조 등, 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대등함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황		
		인근 토지의 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	1.00	대등함.
		부정형지, 삼각지, 자루형획지		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
격차율			1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례 (98두6067(1998.7.10), 92누16300(1993.9.10)) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일 수급권내 유사지역의 매매사례, 평가전례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

2) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 비교사례의 선정

본건 기호	표준지 기호	비교사례 선정
1	A	#ㄱ
3	B	#ㄴ

■ 선정 사유

인근 평가전례 및 거래사례 중 용도지역이 동일하고, 지리적으로 근접하며, 평가가격 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 본건과 비교성이 있다고 인정되는 비교사례를 선정하였음.

■ 선정된 비교사례

선정된 비교사례는 감정평가 목적, 감정평가조건 또는 기준가치 등이 해당 감정평가와 유사하고, 기준시점으로부터 3년 이내에 감정평가된 사례임.

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	도로 조건	토지단가 (원/㎡)	기준 시점	평가 목적	기준시점 개별공시지가 (원/㎡)
#ㄱ	원리 ○○○	대	318.8	1종일주 주거나지	중로 각지	943,000	2022.12.07	시가 참고	558,100
#ㄴ	원리 ○○○	대	548.1	1종일주 단독주택	소로 각지	870,000	2024.01.26	경매	409,500

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 비교사례 기준 표준지 가액과 기준시점 표준지 가액의 격차율 산정

■ 기호 1

비교사례 비교표준지	구분	사례단가(원/㎡) 공시지가(원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (①/②)
#ㄱ	① 사례기준 표준지 가액	943,000	1.01717	1.000	0.855	820,109	2.059
A	② 기준시점 표준지 가액	394,800	1.00877	-	-	398,262	
비교사례 기준 표준지 가액 산출근거	시점수정	경상북도 포항시 남구(2022.12.07 ~ 2024.10.18) 주거지역 지가변동률 적용함.					
	지역요인	인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.					
	개별요인	표준지는 비교사례 대비 가로조건(폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성 등), 접근조건(인근 상가와 거리 및 편의성 등)에서 개별요인 열세함.					
		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건
	0.90	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	0.855

■ 기호 3

비교사례 비교표준지	구분	사례단가(원/㎡) 공시지가(원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (①/②)
#ㄴ	① 사례기준 표준지 가액	870,000	1.00772	1.000	0.941	824,990	2.062
B	② 기준시점 표준지 가액	396,600	1.00877	-	-	400,078	
비교사례 기준 표준지 가액 산출근거	시점수정	경상북도 포항시 남구(2024.01.26 ~ 2024.10.18) 주거지역 지가변동률 적용함.					
	지역요인	인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.					
	개별요인	표준지는 비교사례 대비 가로조건(폭, 계통 및 연속성 등), 획지조건(접면도로 상태 등)에서 개별요인 열세함.					
		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건
	0.98	1.00	1.00	0.96	1.00	1.00	0.941

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 비교사례를 종합분석하고, 인근 유사토지의 지가수준, 거래동향, 거래사례, 평가전례, 공시지가의 현실화정도, 지역의 개발정도 및 주위환경의 변화, 기타 지가에 미치는 영향 등을 종합적으로 참작하고 평가목적에 고려하여 가장 현실성 및 타당성이 있는 가격에 접근하기 위해 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.

본건 기호	표준지 기호	그 밖의 요인 보정치
1	A	2.05
3	B	2.06

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

$$\text{시산가액(원/㎡)} = \text{표준지 공시지가(원/㎡)} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} \times \text{그 밖의 요인}$$

기호	비교 표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	A	394,800	1.00877	1.000	1.020	2.05	832,767	833,000
3	B	396,600	1.00877	1.000	1.000	2.06	824,161	824,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 평가

가. 비교사례의 선정

■ 비교사례 선정 및 그 사유

대상과 용도지역이 동일하고, 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있으며, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례를 비교사례로 선정하였음.

본건 기호	비교사례 선정
1,3	#1

■ 선정된 비교사례

선정된 비교사례는 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격으로서 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례이고, 기준시점으로부터 3년 이내에 거래된 사례임.

기호	소재지 지번	지목	토지면적(㎡) 건물면적(㎡)	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점 사용승인일	실거래가액 (원)	사례단가(원/㎡) 당해개별지가 (원/㎡)
#1	원리 ○○○	대	462.9	1종일주	정방형	2024.03.27	392,000,000	846,835
			-	주거나지	소로각지	-		443,200
비고	사례는 토지만의 거래사례임.							

나. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나 거래당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

결정의견	본 비교사례는 실지조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.
사정보정치	1.000

다. 시점수정

시점수정은 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반 재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

비교 사례	시·군·구 (산정기간)	용도 지역	시점 수정치	비고
#1	경상북도 포항시 남구 (2024.03.27~2024.10.18)	주거지역	0.579% (1.00579)	2024.03.01 ~ 2024.03.31 : 0.100 2024.04.01 ~ 2024.04.30 : 0.119 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.098 2024.06.01 ~ 2024.06.30 : 0.060 2024.07.01 ~ 2024.07.31 : 0.101 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.072 $(1 + 0.00100 * 5/31) * (1 + 0.00119) * (1 + 0.00098) * (1 + 0.00060) * (1 + 0.00101) * (1 + 0.00072) * (1 + 0.00072 * 48/31) \approx 1.00579$

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였음.

라. 지역요인 비교

결정의견	대상토지와 비교사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

■ 주택지대 [본건 기호 1 / 비교사례 #1]

조건	항목	세항목	비교치	검토의견
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	대등함.
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대등함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	일조 등, 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대등함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황		
		인근 토지의 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	0.98	본건은 비교사례 대비 획지조건(접면도로 상태 등)에서 열세함.
		부정형지, 삼각지, 자루형획지		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
격차율			0.980	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 주택지대 [본건 기호 3 / 비교사례 #1]

조건	항목	세항목	비교치	검토의견
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	대등함.
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대등함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경조건	일조 등, 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대등함.
	인근환경	인근 토지의 이용상황		
		인근 토지의 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	0.97	본건은 비교사례 대비 획지조건(접면도로 상태 등)에서 열세함.
		부정형지, 삼각지, 자루형획지		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
격차율			0.970	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

$$\text{시산가액(원/㎡)} = \text{사례단가(원/㎡)} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

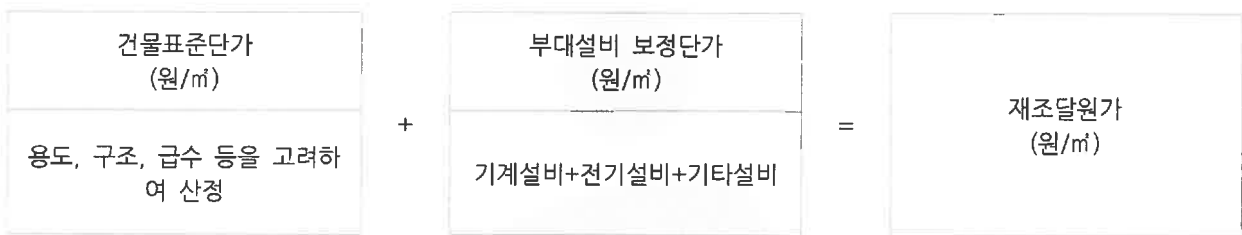
기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	#1	846,835	1.000	1.00579	1.000	0.980	834,703	835,000
2	#1	846,835	1.000	1.00579	1.000	0.970	826,186	826,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V 건물 감정평가액 산출과정

1. 재조달원가의 결정

가. 재조달원가 산정방법



나. 표준단가

(출처: 건물신축단가표, 한국부동산원, 2023년 1월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
1-4-5-1	다중주택	철근콘크리트조 슬래브지붕	3	1,661,000	50(45~55)

다. 재조달원가의 결정

1) 건물표준단가 결정

건물표준단가는 정부고시 표준품셈과 실적공사비 등을 적용하여 산정한 순수 건축공사비에 제경비(간접노무비, 산재보험료, 안전관리비, 기타경비, 일반관리비, 이윤 등), 설계감리비 및 전기기본설비비(전등, 전열공사비)등이 포함된 금액으로서, 상기의 건물신축단가표를 참고하여 본건 건물의 구조, 용도, 시공의 정도, 마감재 수준, 경제적 특성 등을 고려하여 다음과 같이 표준단가를 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	구분	용도	구조	표준단가(원/㎡)
2	1층~2층	근린생활시설	철근콘크리트구조	1,050,000
2	2층~4층	다가구주택	철근콘크리트구조	1,650,000
4	1층	근린생활시설	철근콘크리트구조	1,050,000
4	2층~4층	다가구주택	철근콘크리트구조	1,650,000

2) 부대설비 보정단가 결정

부대설비 보정단가는 건물 표준단가에 포함되지 않은 전기설비, 위생설비, 냉난방설비 등 부대설비에 대한 설치비용으로서 부대설비의 종류 및 현상, 시공의 정도 등을 감안하여 다음과 같이 부대설비 보정단가를 결정하였음.

기호	구분	용도	부대설비 보정단가(원/㎡)	비고
2	1~2층	근린생활시설	표준단가에 포함.	위생 및 급배수설비, 화재경보설비, 승강기설비 등
2	2~4층	다가구주택	표준단가에 포함.	위생 및 급배수설비, 냉난방설비, 화재경보설비, 승강기설비 등
4	1층	근린생활시설	표준단가에 포함.	위생 및 급배수설비, 화재경보설비, 승강기설비 등
4	2~4층	다가구주택	표준단가에 포함.	위생 및 급배수설비, 냉난방설비, 화재경보설비, 승강기설비 등

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 재조달원가의 결정

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액을 의미하며, 표준단가에 부대설비 등에 따른 보정단가를 반영하여 다음과 같이 재조달원가를 결정하였음.

기호	구분	용도	표준단가(원/㎡)	부대설비 보정단가(원/㎡)	재조달원가(원/㎡)
2	1층~2층	근린생활시설	1,050,000	-	1,050,000
2	2층~4층	다가구주택	1,650,000	-	1,650,000
4	1층	근린생활시설	1,050,000	-	1,050,000
4	2층~4층	다가구주택	1,650,000	-	1,650,000

2. 감가수정 및 건물단가의 산정

감가수정이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거하여 경제적 내용연수를 기준으로 감가수정을 하되, 건물특성을 고려하여 정액법을 적용하여 건물단가를 산정하였음.

기호	구분	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	경과연수		잔존 가치율	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
				실제	유효			
2	1층~2층	1,050,000	50	2	2	48/50	1,008,000	1,008,000
2	2층~4층	1,650,000	50	2	2	48/50	1,584,000	1,584,000
4	1층	1,050,000	50	2	2	48/50	1,008,000	1,008,000
4	2층~4층	1,650,000	50	2	2	48/50	1,584,000	1,584,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 건물가액의 결정

기호	구분	용도	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가(원/㎡)	건물가액(원)
2	1층~2층	근린생활시설	909.91	313.79	1,008,000	316,300,320
2	2층~4층	다가구주택		596.12	1,584,000	944,254,080
4	1층	근린생활시설	94.48	94.48	1,008,000	95,235,840
4	2층~4층	다가구주택	527.94	527.94	1,584,000	836,256,960
합계			1,532.33	1,532.33		2,192,047,200

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

VI 감정평가액 결정의견

1. 각 평가방법에 의해 산정된 시산가액의 검토

가. 토지

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 동 규칙 제14조에 근거한 “공시지가기준법”에 의한 시산가액은 동 규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”으로 산출한 시산가액과 비교 시 그 합리성이 인정되므로 “공시지가기준법”에 의한 시산가액을 기준으로, 본건의 평가목적 및 최근의 부동산 가격동향 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

기호	사정면적 (㎡)	공시지가기준법 (원/㎡)	거래사례비교법 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	결정된 토지가액 (원)
1	456.3	833,000	835,000	833,000	380,097,900
3	317.3	824,000	826,000	824,000	261,455,200
합계	773.6				641,553,100

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 건물

본건 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 주된 평가방법인 “원가법” 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”으로 평가하되, 본건의 평가목적 및 최근의 부동산 가격동향 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

기호	구분	용도	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가(원/㎡)	건물가액(원)
2	1층~2층	근린생활시설	909.91	313.79	1,008,000	316,300,320
2	2층~4층	다가구주택		596.12	1,584,000	944,254,080
4	1층	근린생활시설	94.48	94.48	1,008,000	95,235,840
4	2층~4층	다가구주택	527.94	527.94	1,584,000	836,256,960
합계			1,532.33	1,532.33		2,192,047,200

2. 감정평가액의 결정

구분	감정평가액(원)	비고
토지	641,553,100	공시지가기준법
건물	2,192,047,200	원가법
제시외 건물	2,350,400	원가법 (관찰감가)
합계	2,835,950,700	

토지, 건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경상북도 포항시 남구 오천읍 원리	901-2	대	제1종일반 주거지역	456.3	456.3	833,000	380,097,900	
2	동 소 [도로명주소] 경상북도 포항시 남구 오천읍 냉천로 284번길 8	901-2 제1동	단독주택 (다가구주택) , 1종,2종 근린생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 4층					
			소매점, 주차장	1층	211.75	313.79	1,008,000	316,300,320	1,050,000 x 48/50 근린생활시설 및 주차장 부분
			사무소, 다가구주택 (2가구)	2층	239.98	596.12	1,584,000	944,254,080	1,650,000 x 48/50 다가구주택 부분
			다가구주택 (4가구)	3층	235.42				
			다가구주택 (3가구)	4층	222.76				
	소 계							1,640,652,300	
3	동 소	920-7	대	제1종일반 주거지역	317.3	317.3	824,000	261,455,200	
4	동 소 [도로명주소] 경상북도 포항시 남구	920-7 제1동	단독주택 (다가구주택) , 1종근린 생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 4층					

토지, 건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적(㎡)		감정평가액(원)		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
7	오천읍 냉천로 298번길 28-6		소매점	1층	94.48	94.48	1,008,000	95,235,840	1,050,000 x 48/50
			다가구주택 (2가구)	2층	186.57	527.94	1,584,000	836,256,960	1,650,000 x 48/50
			다가구주택 (2가구)	3층	186.57				
			다가구주택 (2가구)	4층	154.8				
	소 계							1,192,948,000	
	동 소	920-7	다용도실 등	기존벽체이용 판넬조 판넬지붕	(20.8)	20.8	113,000	2,350,400	관찰감가 120,000 x 33/35
	소 계							2,350,400	
	합 계							₩2,835,950,700	
				이 하	여	백			

토지 감정평가요항표

- | | | |
|--------------|----------------------|---------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 2. 교통상황 | 3. 형태 및 이용상태 |
| 4. 인접 도로상태 | 5. 토지이용계획 및 제한상태 | 6. 제시목록 외의 물건 |
| 7. 공부와의 차이 | 8. 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

1. 위치 및 주위환경

기호(1,3) : 본건은 경상북도 포항시 남구 오천읍 원리 소재 “포은중학교” 북동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 인근일대는 학교, 다가구주택 및 각종 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

2. 교통상황

기호(1,3) : 본건까지 차량접근 가능하며, 주변의 제반 교통사정은 보통시 됨.

3. 형태 및 이용상태

기호(1) : 가장형 평지로서, 주상용 건부지임.

기호(3) : 세장형 평지로서, 주상용 건부지임.

4. 인접 도로상태

기호(1) : 본건 서측으로 폭 약 8미터, 남측으로 폭 약 4미터의 포장도로와 각각 접함.

기호(3) : 본건 서측으로 폭 약 8미터의 포장도로와 접함.

5. 토지이용계획 및 제한상태

■ 기호(1):

도시지역,제1종일반주거지역,고도지구,소로2류(폭 8m~10m)(접합),소로3류(폭 8m 미만)(접합),가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,상대보호구역(2015-03-10)<교육환경 보호에 관한 법률>,비행안전제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>

■ 기호(3):

도시지역,제1종일반주거지역,고도지구,소로2류(폭 8m~10m)(접합),가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,상대보호구역(2015-03-10)<교육환경 보호에 관한 법률>,비행안전제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>

토지 감정평가요항표

- | | | |
|--------------|----------------------|---------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 2. 교통상황 | 3. 형태 및 이용상태 |
| 4. 인접 도로상태 | 5. 토지이용계획 및 제한상태 | 6. 제시목록 외의 물건 |
| 7. 공부와의 차이 | 8. 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

6. 제시목록 외의 물건

--

7. 공부와의 차이

--

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계
 미상임.

2) 기 타

--

건물 감정평가요항표

- | | | |
|-------------|------------|----------------------|
| 1. 건물의 구조 | 2. 이용상태 | 3. 설비내역 |
| 4. 부합물 및 종물 | 5. 공부와의 차이 | 6. 기타참고사항(임대관계 및 기타) |

1. 건물의 구조

기호(2,4) 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상 4층 건물로서

- 외벽 : 스타코 및 롱브릭타일 마감 등,
- 내벽 : 벽지, 타일, 일부 인테리어치장 등,
- 바닥 : 데코타일, 타일, 화강석 물갈기 등,
- 창호 : 새시 이중창호 등임.

2. 이용상태

기호(2) 단독주택(다가구주택) 및 근린생활시설

- 1층 : 근린생활시설3, 주차장, 화장실, E/V, 계단실 등
- 2층 : 근린생활시설1, 다가구주택(2가구), 화장실, E/V, 계단실 등
- 3층 : 다가구주택(4가구), E/V, 계단실 등
- 4층 : 다가구주택(3가구), E/V, 계단실 등

기호(4) 단독주택(다가구주택) 및 근린생활시설

- 1층 : 근린생활시설1, 화장실, E/V, 계단실 등
- 2~4층 : 다가구주택(각층 2가구), E/V, 계단실 등

3. 설비내역

위생 및 급배수설비, 화재경보설비, 냉난방설비, 승강기설비 등 되어 있음.

4. 부합물 및 종물

기호(3)토지상 : “지적 및 건물개황도” 참조. 기호(ㄱ)
본건 사용, 수익, 처분 등에 미치는 영향 없을 것으로 사료됨.

건물 감정평가요항표

페이지: 2

1. 건물의 구조

2. 이용상태

3. 설비내역

4. 부합물 및 종물

5. 공부와의 차이

6. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

5. 공부와의 차이

6. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계

미상임.

2) 기 타

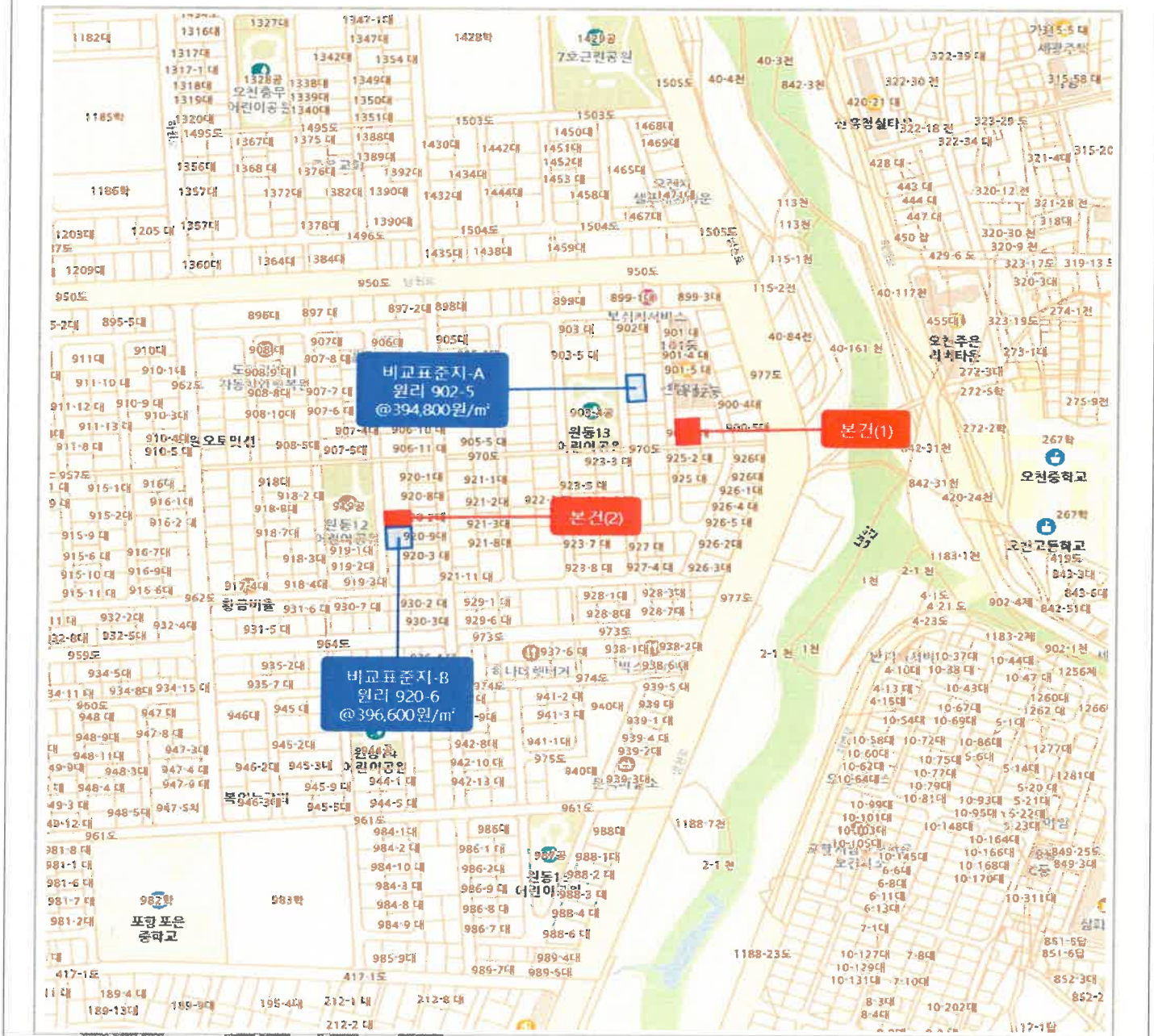
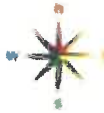
본건 기호(2,4)건물 내의 승강기는 기준시점 현재 검사미신청 등의 사유로 운행정지 상태인바, 경매진행 및 입찰 시 참고 바람.

광역 위치도



위 치 도

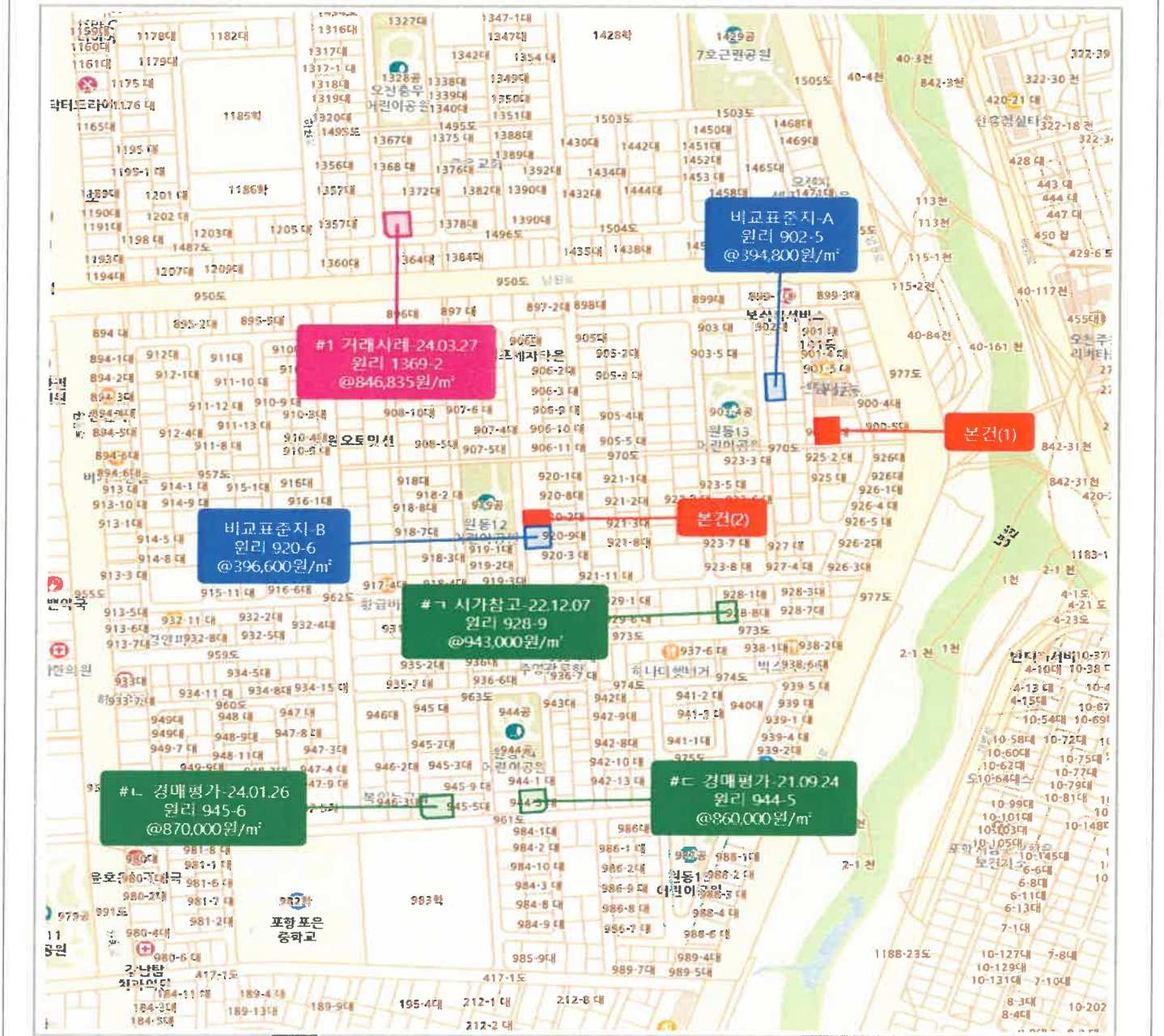
소재지	경상북도 포항시 남구 오천읍 원리 901-2 외 1필지
-----	--------------------------------



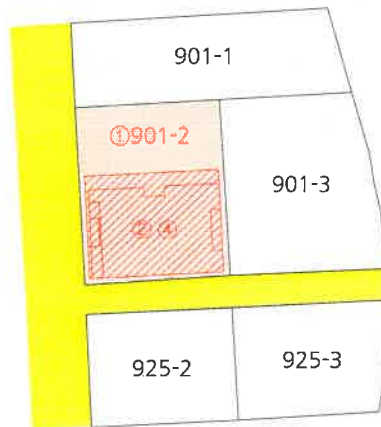
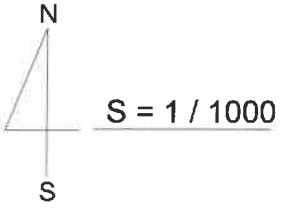
위 치 도

소재지

경상북도 포항시 남구 오천읍 원리 901-2 외 1필지



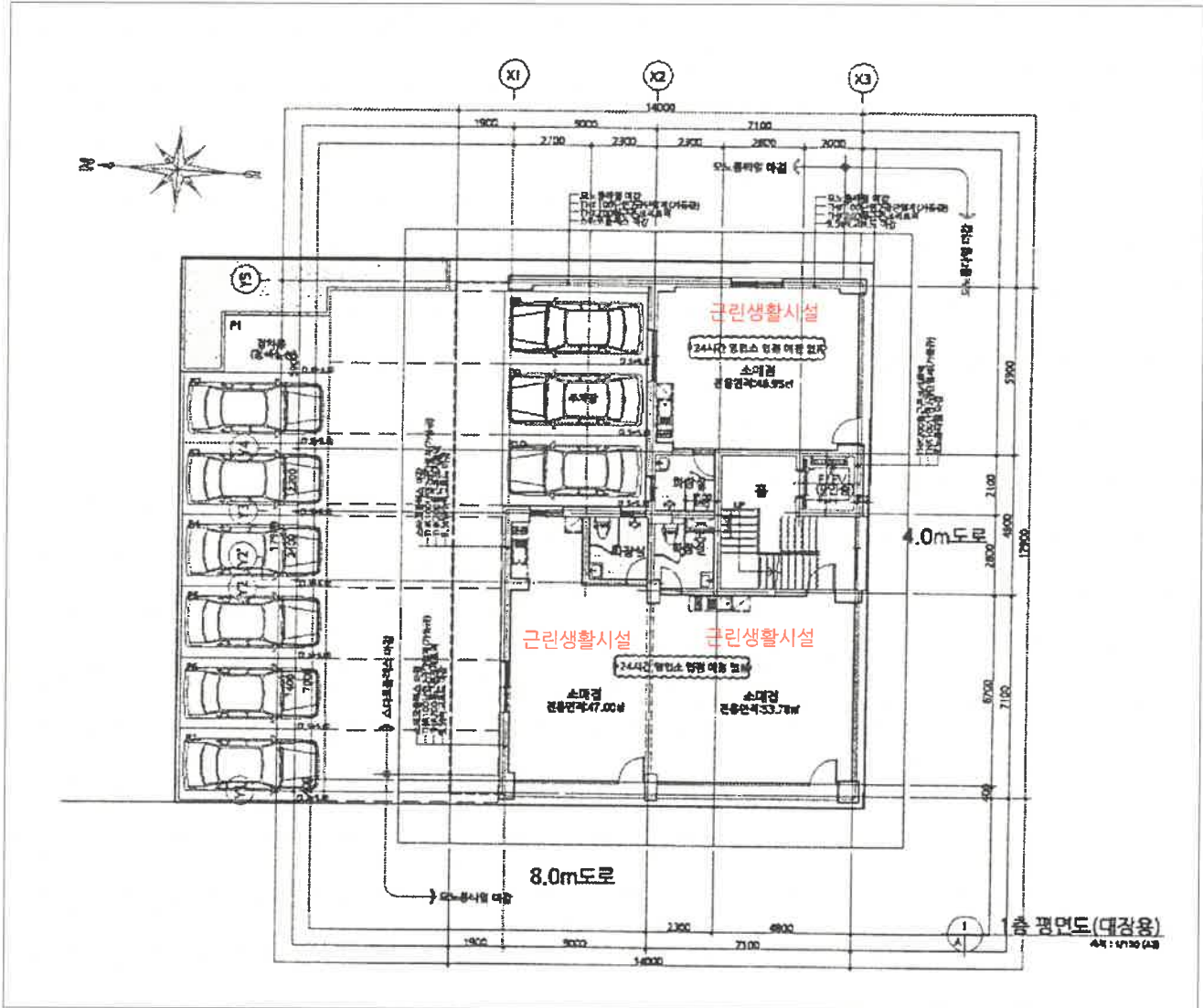
지적 및 건물 개황도



건물개황도 및 임대상황

S = No Scale

㉑1층



<면적산출근거(단위:m²)>

㉑1층 : 17.5x12.1 ≒ 211.75

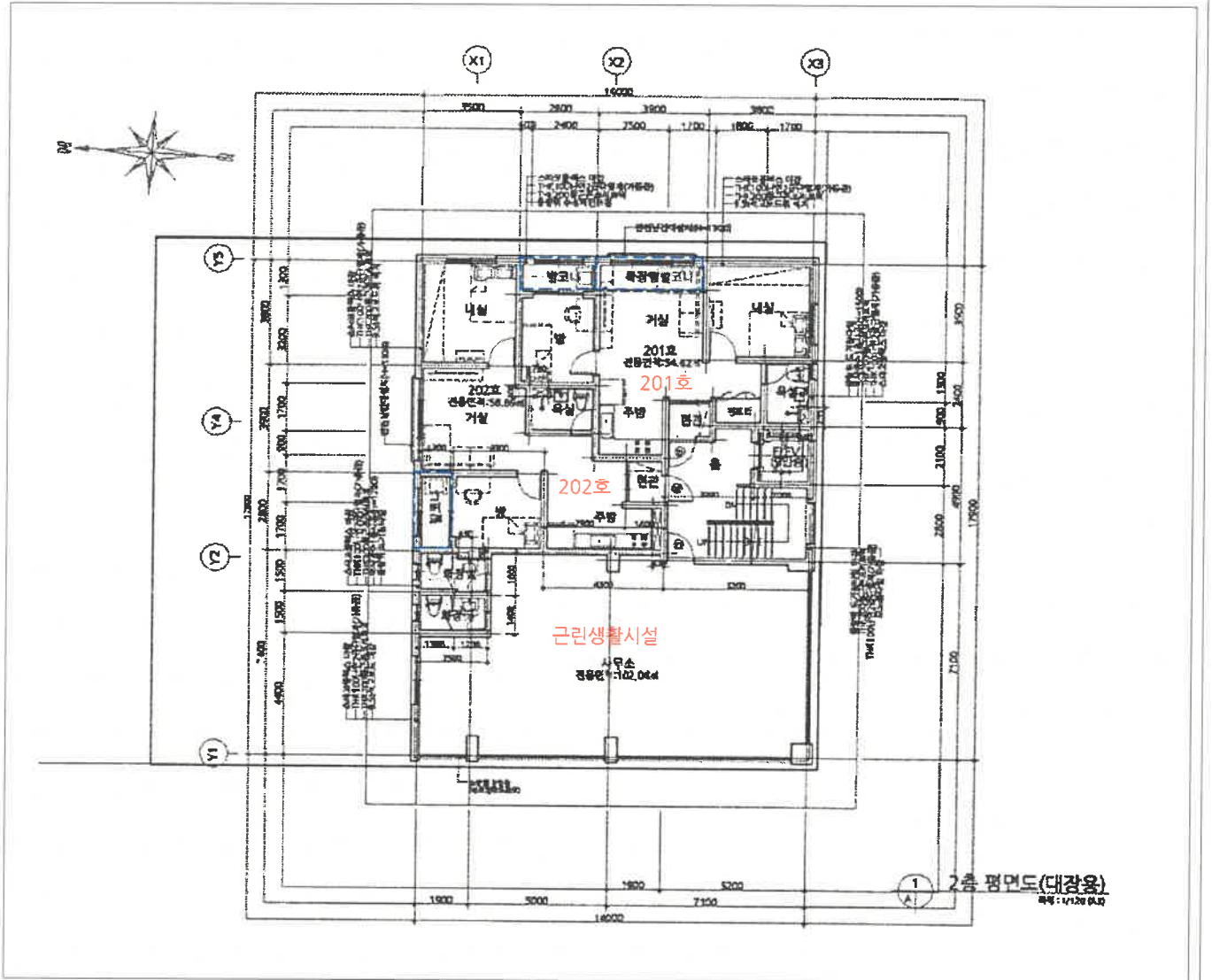
임대상황

범례	임차인 성명	임대조건		조사처	비고
		보증금	월세		
		미상임			

건물개황도 및 임대상황

S = No Scale

②2층



<면적산출근거(단위:m)>

$$\text{②2층} : (14 \times 17.9) - (2.8 \times 1.2) - (2.8 \times 1.2) - (3.9 \times 1) \approx 239.98$$

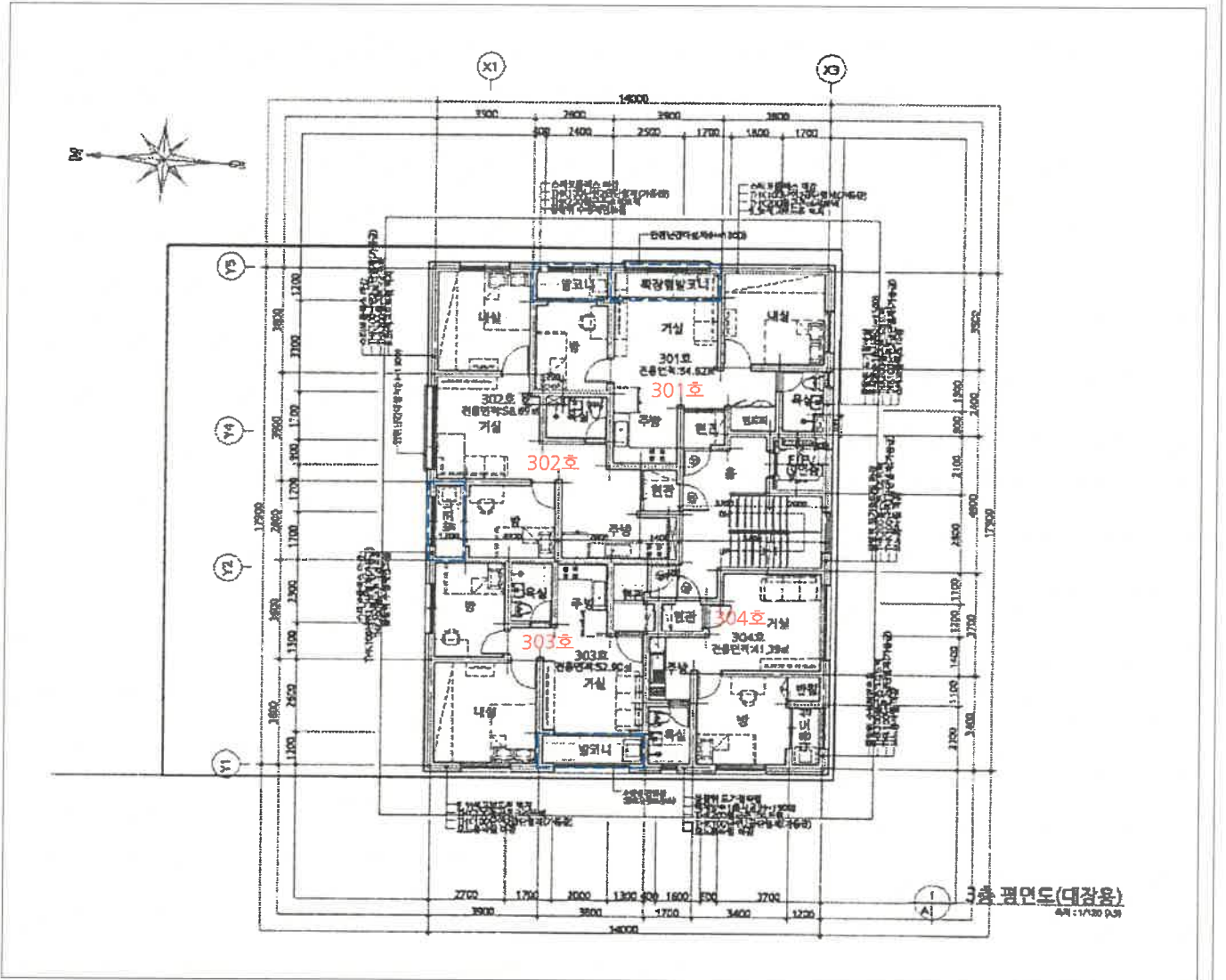
임대상황

범례	임차인 성명	임대조건		조사처	비고
		보증금	월세		
		미상임			

건물개황도 및 임대상황

S = No Scale

②3층



<면적산출근거(단위:m)>

②3층 : $(14 \times 17.9) - (2.8 \times 1.2) - (2.8 \times 1.2) - (3.9 \times 1) - (3.8 \times 1.2) \approx 235.42$

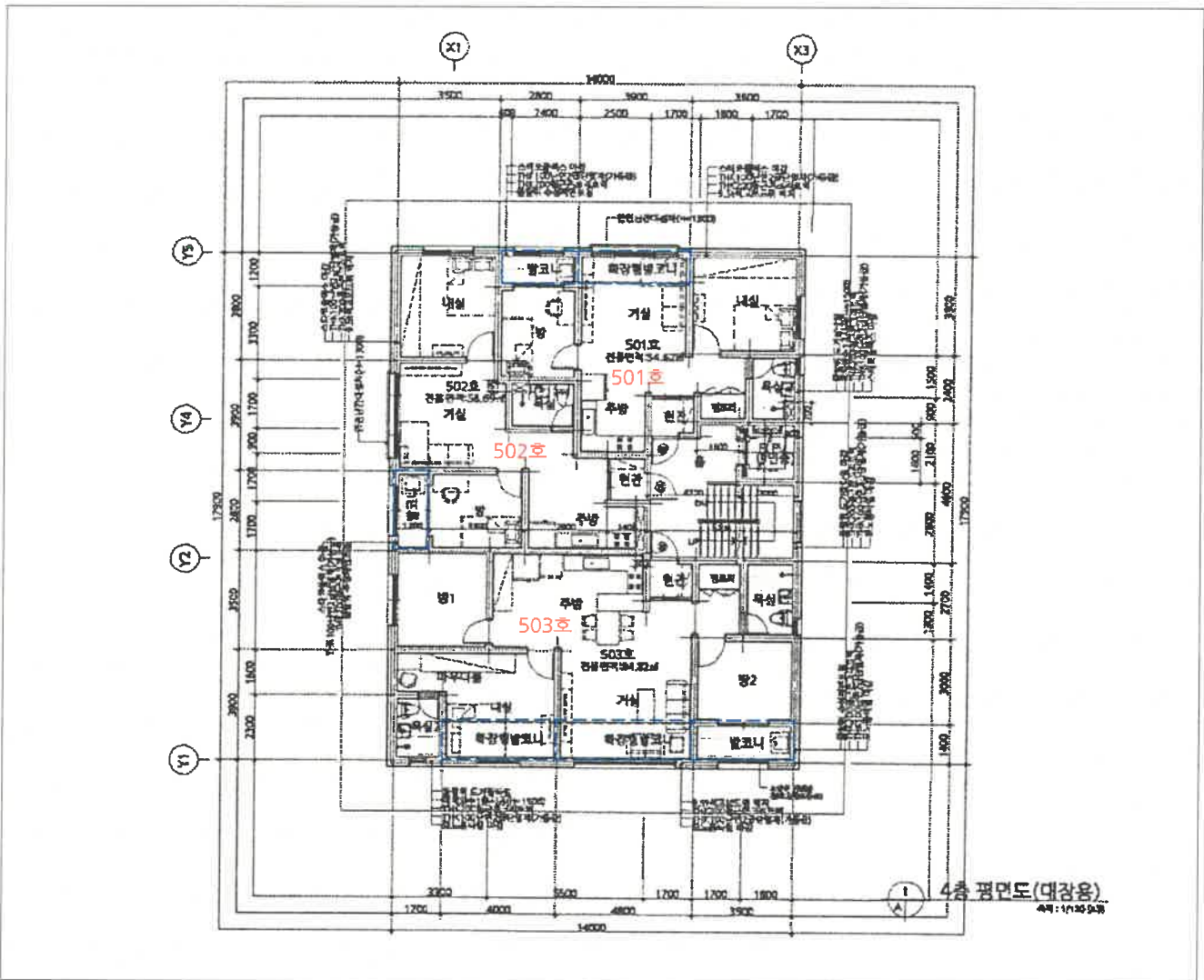
임대상황

범례	임차인성명	임대조건		조사처	비고
		보증금	월세		
<input type="checkbox"/>		미상임			

건물개황도 및 임대상황

S = No Scale

②4층



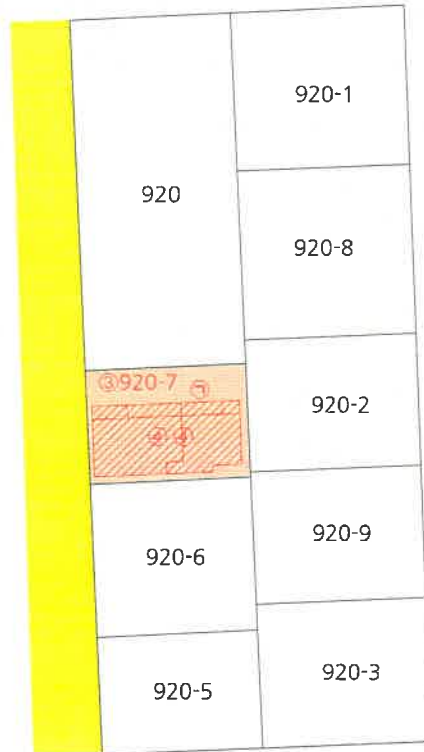
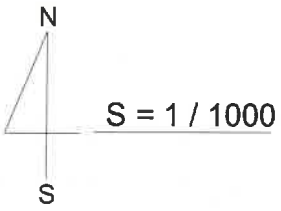
<면적산출근거(단위:m²)>

②4층 : (14x17.9)-(2.8x1.2)-(2.8x1.2)-(3.9x1)-(12.3x1.4) ≃ 222.76

임대상황

범례	임차인 성명	임대조건		조사처	비고
		보증금	월세		
<input type="checkbox"/>		미상임			

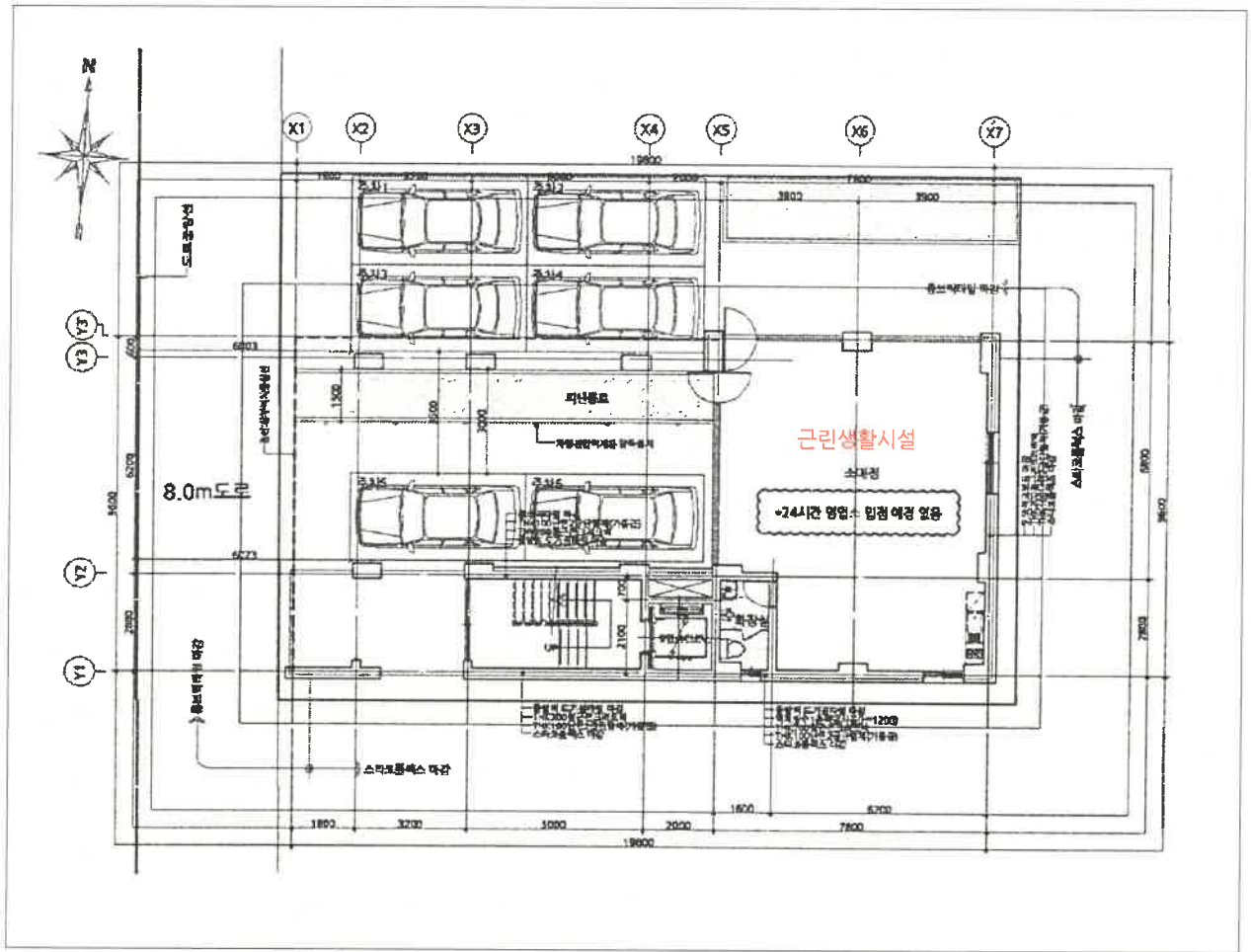
지적 및 건물 개황도



건물개황도 및 임대상황

S = No Scale

④1층



<면적산출근거(단위:m)>

④1층 : $(9.6 \times 7.8) + (7 \times 2.8) \approx 94.48$

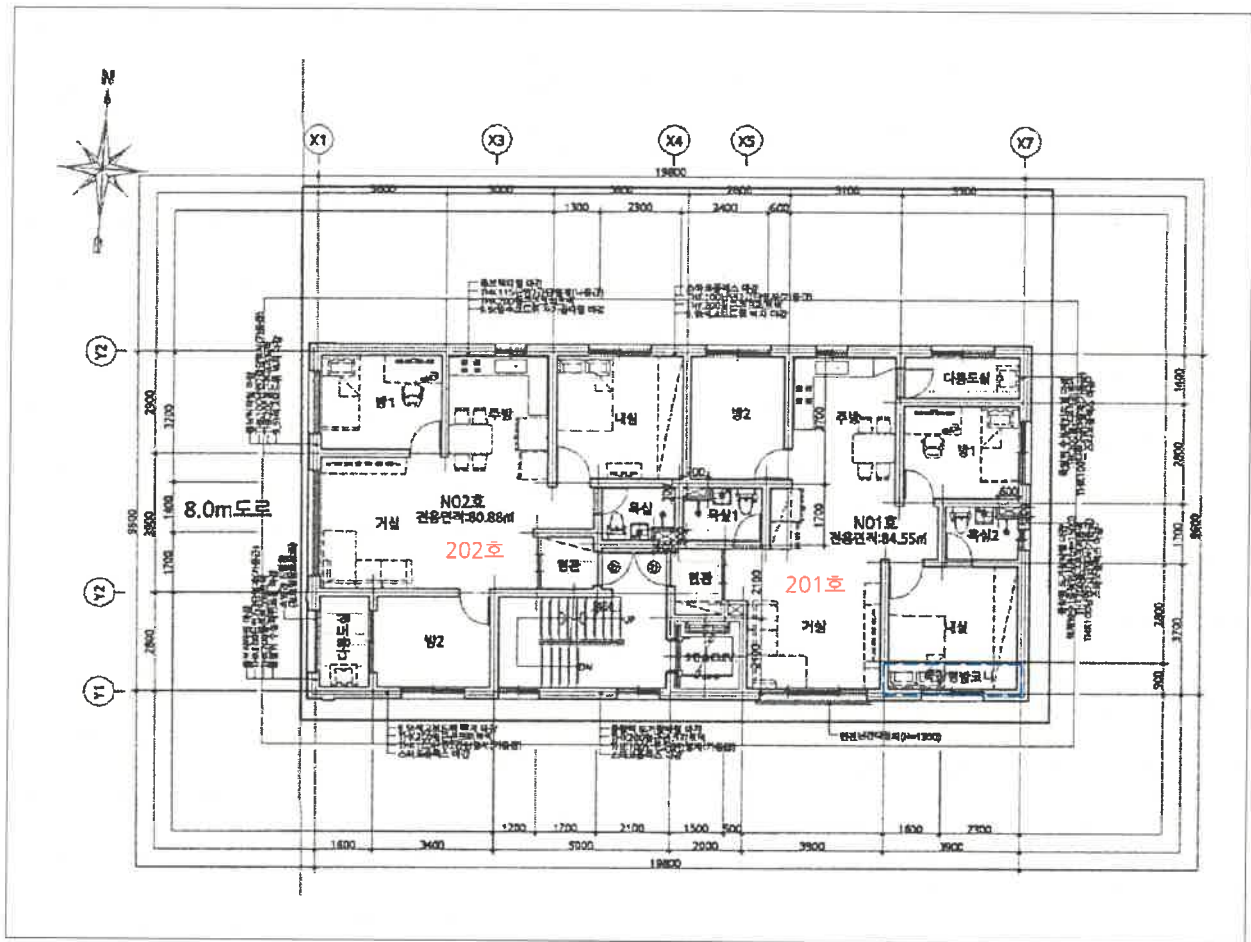
임대상황

범례	임차인 성명	임대조건		조사처	비고
		보증금	월세		
		미상임			

건물개황도 및 임대상황

S = No Scale

④2층



<면적산출근거(단위:㎡)>

④2층 : $(19.8 \times 9.6) - (3.9 \times 0.9) \approx 186.57$

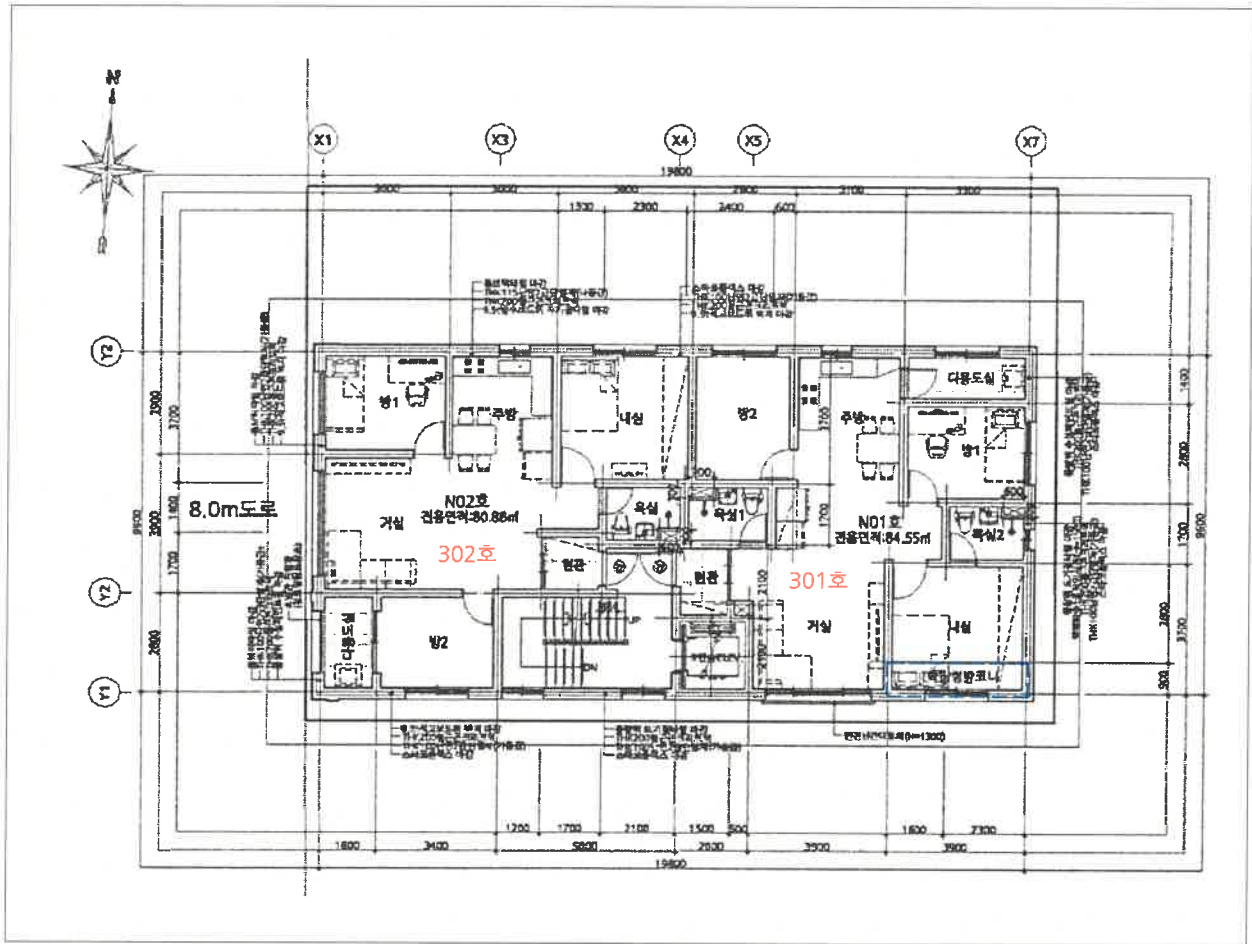
임대상황

범례	임차인 성명	임대조건		조사처	비고
		보증금	월세		
		미상임			

건물개황도 및 임대상황

S = No Scale

④3층



<면적산출근거(단위:m)>

④3층 : $(19.8 \times 9.6) - (3.9 \times 0.9) \approx 186.57$

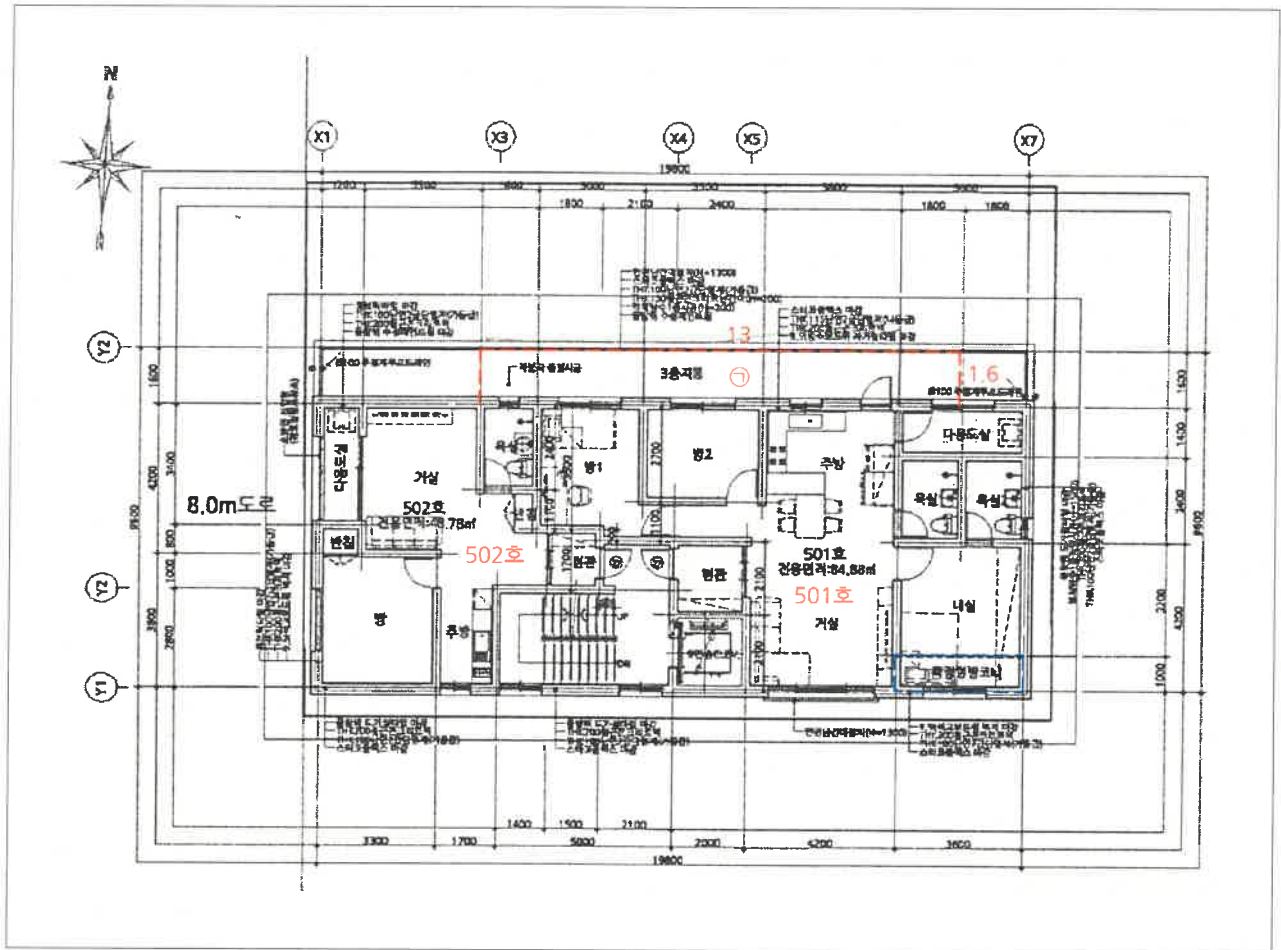
임대상황

범례	임차인 성명	임대조건		조사처	비고
		보증금	월세		
		미상임			

건물개황도 및 임대상황

S = No Scale

④4층



<면적산출근거(단위:㎡)>

④4층 : $(19.8 \times 8) - (3.6 \times 0.9) \approx 154.8$

<제시외 건물(단위:m)>

㉠ 기존벽체이용판넬조 판넬지붕 단층(4층소재:다용도실 등) : 약 20.8

임대상황

범례	임차인 성명	임대조건		조사처	비고
		보증금	월세		
<input type="checkbox"/>		미상임			

사 진 용 지



기호(1,2)전경



기호(1,2)전경



기호(2) 내부전경



기호(2) 내부전경

사 진 용 지



기호(3,4)전경



기호(3,4)전경



기호(3,4) 내부전경



기호(3,4) 내부전경