

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 서남미 소유물건(2024타경35860)

의뢰인: 대구지방법원 포항지원 사법보좌관
손현정

감정평가서번호: SIX24-0927-004

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)씨브감정평가법인 포항지사

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
이해성 (인)

(주)씨브감정평가법인 포항지사 지사장 이해성 (서명또는인)

감정평가액	일억일천일백칠십사만육천팔백원정(₩111,746,800.-)					
의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 손현정		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대구지방법원 포항지원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	서남미 (2024타경35860)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024. 10. 08	2024. 10. 04 ~ 2024. 10. 08	2024. 10. 08	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	35평	토지	116	-	44,776,000
	건물	45.90	건물	45.90	-	42,962,400
	(제시외건 물)	(39.80)	제시외건물	39.80	-	24,008,400
합계					₩111,746,800	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 대상물건의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 포항시 남구 호미곶면 구만리 소재 "구만1리마을회관" 북동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 대구지방법원 포항지원의 경매 목적의 감정평가임.

2. 대상 물건의 개요

1) 토지

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2024년 개별지가 (원/㎡)	비고
1	구만리 57-1	대	35평	계획관리	세로(가)	부정형 평지	213,400	

2) 건물

일련 번호	구조	면적 (㎡)	용도	사용승인일	비고
가	철근콘크리트구조 슬라브지붕	45.9	단독주택	2013.05.28	

3. 기준시점

기준시점은 가격조사 완료일인 **2024년 10월 08일**임.

4. 기준가치(시장가치)

「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호에 따른 “시장가치”는 토지 등(이하“대상물건”이라 한다)이 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 가액(價額)을 의미하며, 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 결정하였음.

5. 평가조건

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가방법

1. 평가액결정의 법적근거

본건의 평가는 「 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 」 및 「 감정평가에 관한 규칙 」 등 제반 관계법령이 정하는 바에 따라 평가하였음.

2. 감정평가방법

부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

- 1) 대상물건의 재조달원가에서 감가수정을 행하여 산정하는 “원가법”,
- 2) 평가대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 동일 또는 유사한 인근지역에 소재하는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동을 및 당해 토지의 위치, 형상, 환경 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근지 지가수준 등을 종합적으로 참작하여 산정하는 “공시지가 기준법”,
- 3) 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 “거래사례비교법”,
- 4) 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 “수익환원법”이 있음.

3. 감정평가방법의 적용

1) 토지의 평가

본건 평가에서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가이론에 의거하여, 토지는 공시지가기준법으로 평가하되, 다른 평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

2) 건물의 평가

본건 건물은 구조, 규모, 사용자재, 시공정도, 이용상황 및 부대설비 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 그 밖의 사항

없음.

III. 토지가격의 산출

1. 공시지가 기준법에 의한 토지의 가격

1) 비교표준지의 선정

인근 지역 및 동일 수급권내 유사지역에 소재하는 표준지 공시지가 중 용도지역, 이용 상황, 주위환경 등이 동일 또는 유사한 아래 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

(2024. 01. 01 기준)

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	구만리 62	대	453	단독주택	계획관리	세각(가)	부정형 평지	224,700	

2) 시점수정 (지가변동률- 경상북도 포항시 남구 계획관리지역)

기간	지가변동률 (%)	비고
2024. 01. 01 ~ 2024. 10. 08	1.297	경상북도 포항시 남구 (24.01.01~24.10.08) (계획관리) 2024.01.01 ~ 2024.08.31 : 1.112 2024.08.01 ~ 2024.08.31 : 0.149 $(1 + 0.01112) * (1 + 0.00149 * 38/31)$ ≒ 1.01297

*2024년 09월의 지가변동률이 미고시되어 직전월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

3) 지역요인 비교

본건 대상토지는 비교표준지의 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.

(지역요인 격차율: 1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 개별요인 비교

① 개별요인 비교항목

- 주택지대

구분		
조건	항목	세항목
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 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
		부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 개별요인 비교치

일련 번호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	A	1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.030
본건은 비교표준지 대비 획지조건(면적 등)에서 우세함.								

6) 평가액 결정에 관한 참고 자료 및 그 밖의 요인보정에 관한 사항

① 개념 및 필요성

“그 밖의 요인보정”이란, 토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가변동에 영향을 미치는 그 밖의 요인에 대한 비교보정임.

그 밖의 요인보정은 「 감정평가에 관한 규칙 」 제25조와 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241- 36538, 1931.12.28), 대법원판례[2003다 38207(2004.05.14.선고)], 2002두 5054(2003.07.25.선고), 91두 6067(1998.07.10.선고), 92누 16300(1993.09.10. 선고) 등의 취지에 따라, 인근 유사토지의 정상거래사례나 인근 지역의 평가사례와의 형평성을 유지하기 위해서임.

② 산정방법

표준지의 공시지가 기준가격과 평가사례 또는 거래사례 기준 표준지가격과의 격차율을 검토하여 산정하되 인근지역의 거래가능시세 등을 고려하여 결정하였음.

$\cdot \text{그 밖의 요인 보정치} \approx \frac{\text{평가사례(거래사례)기준 표준지가격}}{\text{표준지의 기준시점 현재가격}}$
<ul style="list-style-type: none"> · 평가사례(거래사례)가격 \approx 평가사례(거래사례) \times 시점수정 \times 지역요인 \times 개별요인 · 표준지의 기준시점 현재가격 \approx 공시지가 \times 시점수정

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 인근지역내의 평가사례 및 거래사례

기호	소재지	지목	용도 지역	기준시점	감정평가가격 /거래단가 (원/㎡)	비고
㉠	구만리 **_*	대	계획관리	2023.08.17.	346,000	경매
㉡	구만리 **_**	대	계획관리	2022.07.20	453,000	경매
㉢	구만리 **_*	대	계획관리	2021.04.21.	359,000	담보
㉣	구만리 **_**	대	계획관리	2020.12.28.	359,580	실거래

④ 인근지역내 동일 또는 유사토지의 지가수준

지가수준 (대)	360,000 원/㎡ ~ 400,000 원/㎡ 수준인 것으로 조사됨.
---------------------	--

⑤ 가격자료에 의한 그 밖의 요인 보정치 산정

(1) 가격자료의 선택

인근지역 내 가격자료 중 비교표준지와 용도지역 및 이용상황 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접하며 최근 가격자료로서 비교가능성이 높은 “비교사례 ㉠”을 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 그 밖의 요인 보정치 산정

비교 표준지 (A)	기준시점현재 표준지가격 (a)	공시지가 (2024.01.01.)	시점수정 (2024.01.01.~ 2024.10.08.)			기준시점현재 표준지가격
		224,700	1.01297			227,614
	비교사례기준 표준지가격 (b)	사례 ㉠	시점수정치	지역요인	개별요인	비교사례기준 표준지가격
		346,000	1.02353	1.000	1.061	375,744
	그 밖의 요인 보정치	그 밖의 요인 보정치 산정(b/a)				
		375,744 / 227,614 ≙ 1.651				

※ 시점수정 (지가변동률 - 경상북도 포항시 남구 계획관리지역)

기간	지가변동률 (%)	비고
2023. 08. 17 ~ 2024. 10. 08	2.353	

※ 개별요인 비교치

비교 표준지	비교 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
A	㉠	1.00	1.03	1.00	1.03	1.00	1.00	1.061
표준지는 비교사례대비 접근조건(인근 교통시설과의 접근성 등) 및 획지조건(접면도로 상태 등)에서 우세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

인근지역내 동일 또는 유사한 토지의 적정가격수준과 표준지 공시지가 간에 가격격차가 발생하여 가격의 균형을 유지하고, 인근지역내 평가사례와의 형평성, 담보평가로서의 안정성·환가성 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하였음.

구분	A
그 밖의 요인 보정치	1.65

6) 토지단가의 결정

일련 번호	공시지가(원/㎡)		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	시산가격 (원/㎡)	평가가격 (원/㎡)	비고
	기호	단가							
1	A	224,700	1.01297	1.000	1.030	1.65	386,831	386,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지의 가격

1) 거래사례의 선정

기호	소재지	지목	용도지역	기준시점	감정평가가격 / 거래단가 (원/㎡)	비고
㉔	구만리 **_**	대	계획관리	2020.12.28.	359,580	실거래

인근지역내 가격자료 중 대상토지와 용도지역 및 이용상황 등이 동일 또는 유사하고 지리적으로 근접하며 최근 가격자료로서 비교가능성이 높은 “거래사례 ㉔”을 선정하였음.

2) 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 의미하며, 상기 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 포함하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요치 아니함.

(사정보정치: 1.000)

3) 시점수정 (지가변동률- 경상북도 포항시 남구 계획관리지역)

기간	지가변동률 (%)	비고
2020. 12. 28 ~ 2024. 10. 08	7.860	

4) 지역요인 비교

본건 대상토지는 거래사례의 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.

(지역요인 격차율: 1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 개별요인 비교치

일련 번호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	㉔	0.95	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	0.998
본건은 거래사례대비 획지조건(형상 등)에서 우세하나, 가로조건(가로의 폭 및 계통성 등)에서 열세함.								

6) 토지단가의 결정

일련 번호	거래사례(원/㎡)		시점 수정	사정 보정	지역 요인	개별 요인	시산가격 (원/㎡)	평가가격 (원/㎡)	비고
	기호	단가							
1	㉔	359,580	1.07860	1.000	1.000	0.998	387,067	387,000	

3. 토지 가격의 결정

일련 번호	공시지가기준법에 의한 평가	거래사례비교법에 의한 평가	결정가격	비고
1	@386,000원/㎡	@387,000원/㎡	@386,000원/㎡	

시산가격이 위와 같이 산정되었는 바, 공시지가기준법에 의한 평가가격이 거래사례비교법에 의한 평가가격에 비해 그 타당성이 인정되고 평가물건의 성격, 평가목적을 고려할 때, 공시지가기준법에 의한 평가가격이 합리적이라고 판단되어 공시지가기준법에 의하여 산정된 토지가격으로 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 건물가격의 산출

1. 재조달원가의 결정방법

건물의 재조달원가(표준단가+보정단가)는 한국부동산원 발행(2023년) 건물신축단가표를 참고자료로 활용하되, 인근지역내 소재하는 대상물건과 동일 또는 유사한 건물의 평가시 적용한 단가 등을 종합 참작하여 결정하였으며, 본건 건물에 부가된 부대설비는 건물에 포함 평가하였음.

2. 재조달원가의 결정

1) 표준 단가의 결정

[한국부동산원 2023년 건축물 신축단가]

용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
일반주택	철근콘크리트조 슬래브위 아스팔트형골	3	1,815,000	50 (45- 55)

2) 부대설비 내역

제반 급배수 설비, 위생설비, 및 개별 난방설비 등이 있음.

3) 건물단가의 결정

일련 번호	용도	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	유효 경과 년수	잔존년수	잔가율	결정단가 (원/㎡)	비고
가	단독 주택	1,200,000	50	11	39	39/50	936,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 및 결정의견

1. 감정평가액

구분		면적(㎡, 식)		감정평가액		비고
종별	일련번호	공부	사정	단가	금액	
토지	1	35평	116	386,000	44,776,000	
건물	가	45.9	45.9	936,000	42,962,400	
(제시외 건물)	㉠, ㉡	(39.8)	39.8	-	24,008,400	관찰감가
감정평가액(합계)					<u>₩111,746,800</u>	

2. 결정의견

상기 평가사례와 거래사례, 자가수준 등을 종합적으로 검토하여 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되는 바, 이를 평가 대상 물건의 감정평가액으로 결정하였음.

토지건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경상북도 포항시 남구 호미곶면 구만리	57-1	대	계획관리지역	35평	116	386,000	44,776,000	
가	동소 [도로명주소] 경상북도 포항시 남구 호미곶면 해맞이로 208번길 11	57-1 위 지상	단독주택	철근 콘크리트구조 슬라브지붕 1층	45.9	45.9	936,000	42,962,400	1,200,000 x 39/50
소 계								₩87,738,400	
㉠	<제시외 건물> 경상북도 포항시 남구 호미곶면 구만리	"	창고 외	기존벽체이용 판넬 위 아스팔트싱글 지붕	25.2	25.2	546,000	13,759,200	700,000 x 39/50 관찰감가
㉡	"	"	주택 외	기존벽체이용 판넬 위 아스팔트싱글 지붕	14.6	14.6	702,000	10,249,200	900,000 x 39/50 관찰감가
소 계								₩24,008,400	
합 계								₩111,746,800.-	
				이	하	여	백		

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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

본건은 경상북도 포항시 남구 호미곶면 구만리 소재 "구만1리마을회관" 북동측 인근에 위치하며, 부근일대는 단독주택, 펜션, 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 일반 차량의 접근이 가능하며, 간선도로와의 접근성 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

인접지 및 인접도로 대비 대체로 등고평탄한 부정형 토지로서, 주거용 건부지임.

(4) 인접 도로상태

동측으로 폭 약 4m, 남측으로 폭 약 3m 포장도로와 각각 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 성장관리계획구역(호미곶생활01) 가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> 중점경관관리구역(2020-02-13)(호미곶)

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(7) 공부와의 차이

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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) | |

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

- 가) 철근콘크리트조 슬라브지붕 단층 건물로서,
- 외벽 : 적벽돌 및 드라이비트 마감 등
- 내벽 : 벽지 및 타일 마감 등
- 바닥 : 바닥재 및 타일 마감 등
- 창호 : 하이새시창호 등임.

(2) 이용상태

- 가) 단독주택 등으로 이용 중임.

(3) 설비내역

제반 급배수 설비, 위생설비 및 개별 난방설비 등이 있음.

(4) 부합물 및 종물

별첨 "지적 및 건물개황도" 참조

(5) 공부와의 차이

없음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

건물감정평가요항표

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

-

광역위치도



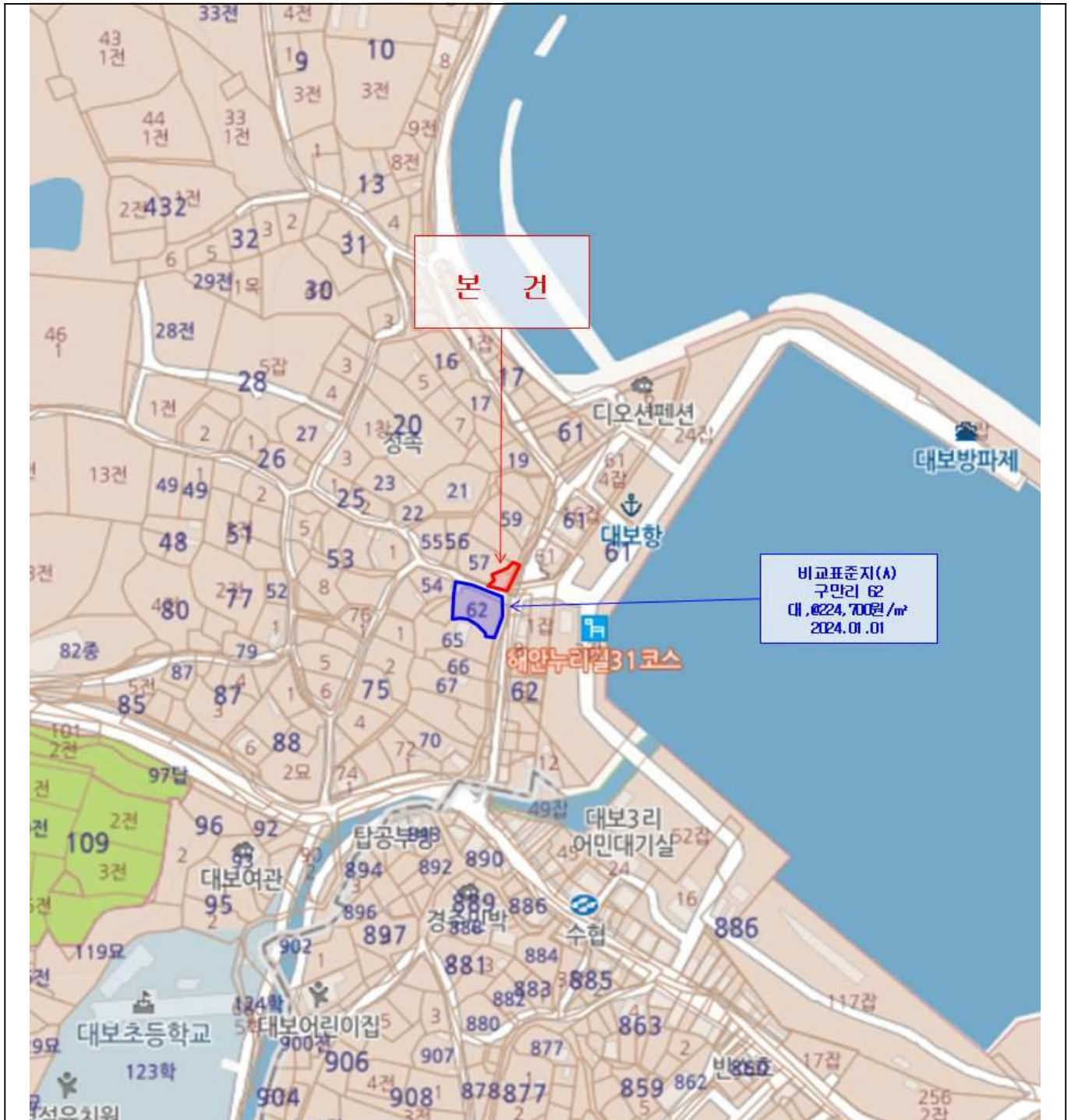
소재지	경상북도 포항시 남구 호미곶면 구만리 57-1
-----	---------------------------



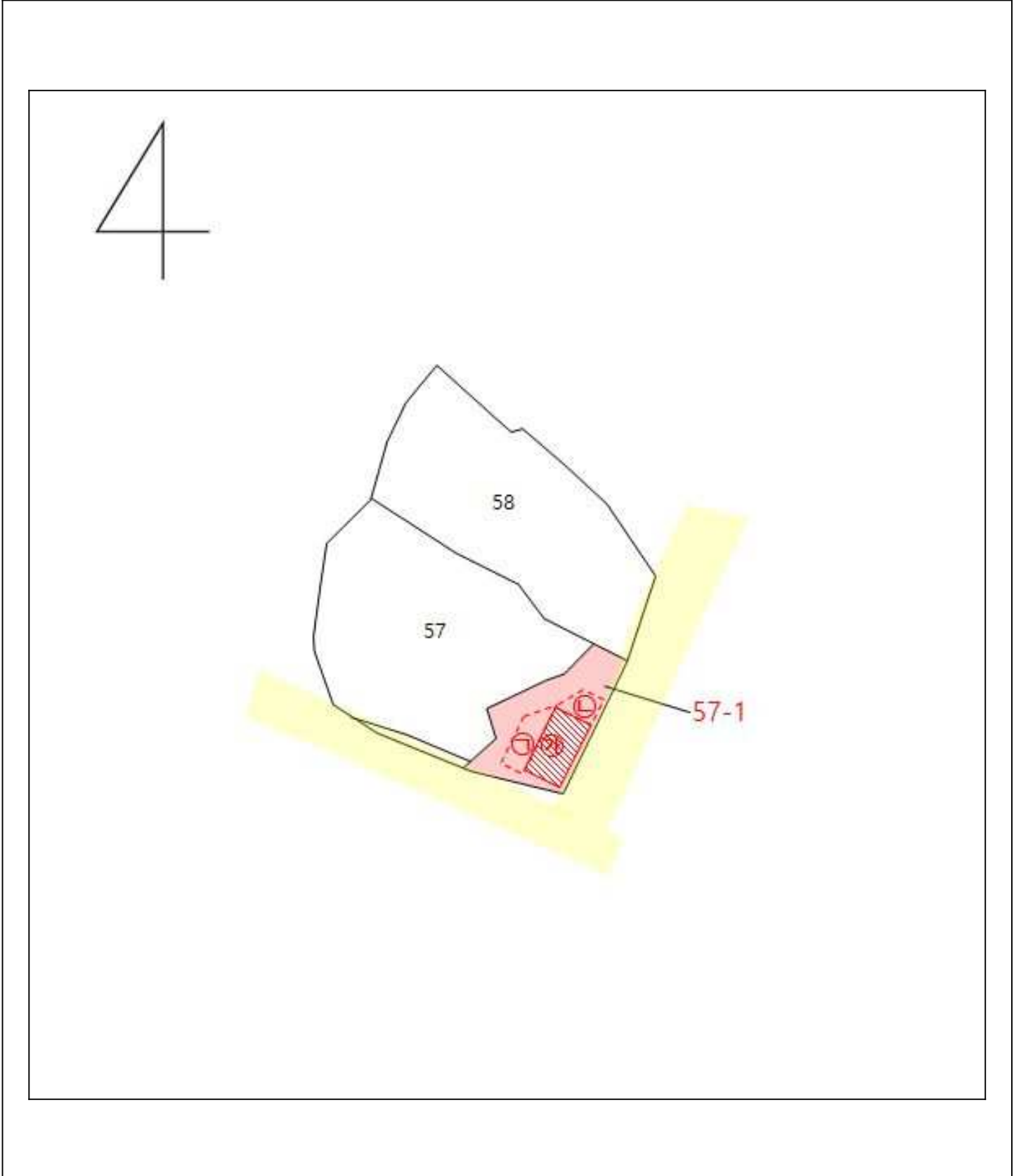
상세위치도



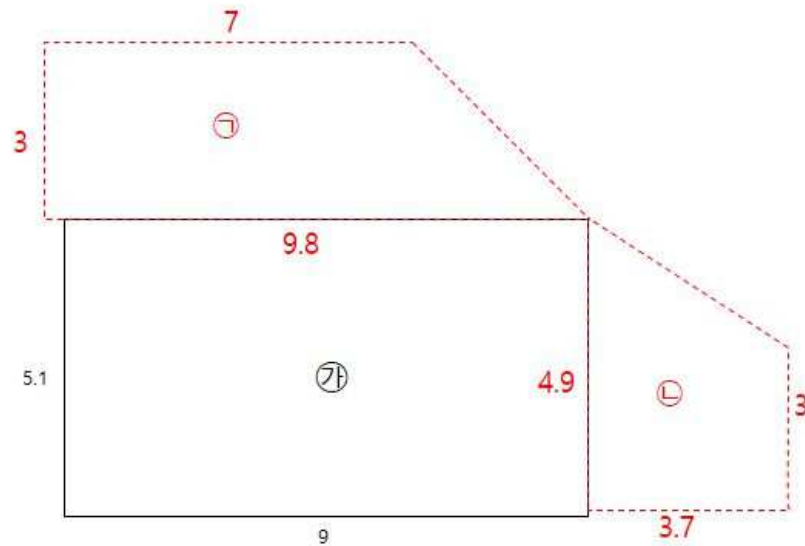
소재지 경상북도 포항시 남구 호미곶면 구만리 57-1



지 적 도



건물개황도



<면적산출근거>

$$\textcircled{㉠} : 9 \times 5.1 \approx 45.9\text{m}^2$$

<제시외건물>

- ㉡ 기존 벽체이용 판넬 위 아스팔트 싱글지붕 (창고 외)
 $(7+9.8) \times 3 \times \frac{1}{2} \approx 25.2\text{m}^2$
- ㉢ 기존 벽체이용 판넬 위 아스팔트 싱글지붕 (주택 외)
 $(4.9+3) \times 3.7 \times \frac{1}{2} \approx 14.6\text{m}^2$



