

감정평가서

건명	최원제 소유물건 (2025타경261)
의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 손현정
감정서번호	KS250213-2

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

경상감정평가사사무소

(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
양보식

감정평가액	오억오천팔백삼십일만육천원정 (₩558,316,000.-)		
-------	---------------------------------	--	--

의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 손현정	감정평가 목적	법원경매	
제출처	대구지방법원 포항지원 경매5계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	최원제 (2025타경261)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.05.20	2025.02.24 ~ 2025.02.25	2025.02.28

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	193	토지	193	-	133,489,000
	건물	304.42	건물	304.42	1,350,000	410,967,000
제시외건물	(14)	제시외건물	14	990,000	13,860,000	
합계					₩558,316,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 포항시 남구 대도동 소재 “포항시 남구청” 북측 인근에 위치하는 부동산으로서, 대구지방법원 포항지원의 부동산임의경매(2025타경261)를 위한 감정평가임.

2. 평가대상물건 개요

(1) 토지

일련 번호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시 지가 (2025년) (원/㎡)
1	경상북도 포항시 남구 대도동 568	대	162	다가구 주택 건부지	제2종 일반 주거 지역	세각 (가)	부정형 평 지	426,100
2	경상북도 포항시 남구 대도동 568-2	대	31	도로	제2종 일반 주거 지역	-	부정형 평 지	126,400

(2) 건물

일련 번호	소재지 지번	용도	구조	면적 (㎡)	사용 승인일
3	경상북도 포항시 남구 대도동 568 위 지상	다가구 주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 4층	1층 27.63㎡ 2층 97.08㎡ 3층 97.08㎡ 4층 82.63㎡	2020. 03.10

감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 기준시점 및 실지조사

(1) 기준시점

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2호에 따라 가격조사 완료일인 2025.05.20일로 하였음.

(2) 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 최종 실지조사 기간은 2025.05.12.~2025.05.13일이고, 토지의 고저, 도로접면, 이용상황, 주변상황 등, 건물의 구조, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 현상 및 관리상태 등 가격형성요인을 조사하였음.

4. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치

본건에 대한 감정평가액은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가하였음.

(2) 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

II. 감정평가방법의 적용 및 그 밖의 사항

1. 대상 물건에 대한 감정평가방법 적용규정

(1) 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률

1) 제3조 (기준)

③ 감정평가의 공정성과 합리성을 보장하기 위하여 감정평가법인 등이 준수하여야 할 세부적인 원칙과 기준은 국토교통부령으로 정한다.

감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 감정평가에 관한 규칙

1) 제7조 (개별물건기준원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.

2) 제11조 (감정평가방식) 감정평가법인 등은 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

※ 감정평가방식 중 대상 물건의 가액을 산정하는 감정평가방법

감정평가방법	내용
공시지가 기준법	「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(빅표준지)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법
거래사례 비교법	대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 비교사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법
원가법	대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법
수익환원법	대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법

감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 제12조 (감정평가방법의 적용 및 시산가격 조정)

- ① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법 (이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인 등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액(이하 “시산가액”이라 한다)을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방식으로 산출한 시산가격과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방식을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가격의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 어느 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가격을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

4) 제14조 (토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인 등은 법 제3조제1항 본문[본문: 감정평가업자가 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다]에 따라 토지를 감정평가할 때는 공시지가기준법을 적용하여야 한다

5) 제15조 (건물의 감정평가)

- ① 감정평가법인 등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

2. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

- (1) 본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거하여 공시지가기준법을 적용하여 감정평가액을 산정하되, 거래사례비교법에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 본건 일련번호(2)토지는 공부상 지목은 “대”이나 현황 “도로”로서 이를 감안하여 감정평가하였음.

(3) 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거하여 구조, 사용자재, 시공상태, 부대설비, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 관찰감가에 의한 원가법으로 평가하였으며, 건물의 경우 건물만의 거래사례가 포착되지 않는 등 거래사례비교법 등 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 평가방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

(4) 본건 건물 1층부분은 그 용도가 일반건축물대장상 소매점으로 등재되어있으나, 실제로는 일부는 다가구주택이고 일부는 계단실이니 참고하시기 바랍니다.

(5) 본건 토지상에 별첨 “지적 및 건물개황도”에서 보듯이 제시외건물이 소재하는 바, 제시외 건물의 면적은 줄자를 이용한 개략적인 실측에 의거 사정하였고, 원가법으로 감정평가하되 관찰감가를 병용하였음.

3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용
없음.

4. 기타사항
없음.

감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 토지 감정평가액 산출과정

가. 공시지가기준법에 의한 감정평가액 산정

1. 공시지가기준법의 정의

대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지 (비교표준지)의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

2. 비교 표준지의 선정

평가대상토지가 소재하는 신대리에는 생산관리지역 대지 표준지가 없어, 동일수습권내 유사 지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주위환경 등이 같거나 비슷한 다음 표준지를 선정하였음.

(공시기준일 : 2025.01.01)

표준지 기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	포항시 남구 대도동 511-1	338	대	다세대	2종 일주	세각 (가)	사다리 평 지	522,400	-

3. 시점수정

시점수정은 공시기준일 당시의 표준지 공시지가를 기준시점의 가치수준으로 수정하는 작업으로, 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있는데, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 산정한 전국적인 물가지수로서 당해 지역의 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조 및 동법 시행령 제17조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는, 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정하였음.

감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

경상북도 포항시 남구 주거지역(2025.01.01.~ 2025.05.20)

2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.277

2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.072

누계(2025.01.01.~ 2025.05.20.) : 0.325

(1 + 0.00277) * (1 + 0.00072 * 20/30)

≒ 1.00325

* 기준시점 현재 2025년 05월 이후 지가변동률이 미고시되어 2025년 04월 지가변동률을 연장 적용하여 기간비율로 배분하였음.

4. 지역요인 비교

비교 표준지와 본건 토지는 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.(1.000)

5. 개별요인 비교

본건 토지와 비교 표준지의 가로, 접근, 환경, 획지, 행정적 및 기타 조건을 비교하여 개별요인 비교치를 결정하였음.

감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

[비교표준지(A) : 일련번호(1)]

주택지대의 개별요인			격차율	비 고
조건	항 목	세 항 목		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장 계통 및 연속성	1.00	비교표준지와 본건은 가로조건 대등함
접근 조건	교통시설과의 편의성 상가와의 접근성 공공 및 편익시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 인근상가와의 거리 및 편의성 유치원, 학교, 공원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	1.00	비교표준지와 본건은 교통시설, 인근상가, 공공 및 편익시설 접근성 등 접근조건 유사함
환경 조건	일조 등 자연환경 인근환경 공급 및 처리 시설의 상태 위험 및 혐오시설	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성 상수도, 하수도, 도시가스 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리	1.00	비교표준지와 본건은 환경조건에서 대등함
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로의 상태	면적 및 접면너비 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지 등 방위, 고저, 경사지 각지 2면획지, 3면획지	0.92	비교표준지대비 본건이 형상, 면적 등에서 열세함
행정적 조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역 등 기타규제 (입체이용제한 등)	1.00	공히 제2종주거지역이며 행정적조건 대등함
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	1.00	기타조건 대등함
개별요인비교치		1.00× 1.00× 1.00× 0.92× 1.00× 1.00=0.920		

감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

[비교표준지(A) : 일련번호(2)]

주택지대의 개별요인			격차율	비 고
조건	항 목	세 항 목		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장 계통 및 연속성	1.00	비교표준지와 본건은 가로조건 대등함
접근 조건	교통시설과의 편의성 상가와의 접근성 공공 및 편익시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 인근상가와의 거리 및 편의성 유치원, 학교, 공원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	1.00	비교표준지와 본건은 교통시설, 인근상가, 공공 및 편익시설 접근성 등 접근조건 유사함
환경 조건	일조 등 자연환경 인근환경 공급 및 처리 시설의 상태 위험 및 혐오시설	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성 상수도, 하수도, 도시가스 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리	1.00	비교표준지와 본건은 환경조건에서 대등함
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로의 상태	면적 및 접면너비 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지 등 방위, 고저, 경사지 각지 2면획지, 3면획지	0.33	본건 토지는 현황 도로임
행정적 조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역 등 기타규제 (입체이용제한 등)	1.00	공히 제2종주거지역이며 행정적조건 대등함
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	1.00	기타조건 대등함
개별요인비교치		1.00× 1.00× 1.00× 0.33× 1.00× 1.00=0.330		

감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

“그 밖의 요인 보정”이란, 토지에 대한 평가를 함에 있어서 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가변동에 영향을 미치는 그 밖의 요인에 대한 보정임. 그 밖의 요인 보정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조와 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241- 36538, 1991.12.28.), 대법원판례[003다 38207(2004.05.14.선고), 2002두5054 (2003.07.25.선고), 98두6067(1998.07.10.선고), 92누16300(1993.09.10. 선고)] 등에 의거 하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가 수준을 적정히 반영하기 위해서임.

(2) 평가사례

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	용도지역	기준시점	비고
ㄱ	포항시 남구 대도동 507- *	대	284	830,000	2종일주	2023. 12.20	담보
ㄴ	포항시 남구 대도동 56*	대	475	942,000	2종일주	2024. 03.16	경매

※ 개인 정보 보호를 위해 지번의 마지막 숫자는 *으로 처리하였음.

(3) 비교사례의 선정

위 사례 중 물적 유사성과 위치적 유사성에 있어 비교가능성이 높은 기호(ㄱ)을 비교사례로 선정하였음.

(4) 그 밖의 요인 보정치의 산정

평가사례기준 표준지 가격

◎ 그 밖의 요인 보정치 = -----

표준지의 시점수정

감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

[평가사례 “기호 (ㄱ)” : 비교표준지 “기호 (A)”]

비교 표준 지 (A)	표준지의 시점수정 (①)	공시지가 (2025.01.01)	시점수정 (2025.01.01.~ 2025.05.20)			표준지의 시점수정
		522,400	1.00325			524,098
	평가사례 기준 표준지가격 (②)	평가사례	시점수정치	지역요인	개별요인	평가사례기준 표준지가격
		830,000	1.01426	1.000	1.000	841,836
	격차율	격차율(②/①)				
		841,836 / 524,098 ≒ 1.606				

- ① 시점수정 (2023.12.20. ~ 2025.05.20, 포항시 남구 주거지역): 1.01426
- ② 지역요인 비교: 사례가 바로 표준지로서 지역요인 대등함: 1.000
- ③ 개별요인 비교(각 조건별 항목 및 세항목은 위 “5. 개별요인비교” 참조)

개별요인		비교치	
조건	비교내용	사례 (ㄱ)	표준지 (A)
가로 조건	가로조건 대등함	1.00	1.00
접근 조건	접근조건 대등함	1.00	1.00
환경 조건	환경조건 대등함	1.00	1.00
획지 조건	획지조건 대등함	1.00	1.00
행정적 조건	공히 2종일반주거지역이며 행정적조건 대등함	1.00	1.00
기타 조건	기타조건 대등함	1.00	1.00
누계		1.000	1.000

(5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

위 격차율, 인근지역 토지의 일반적인 지가수준 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 1.60으로 결정함.

감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 공시지가기준법에 의한 시산단가

일련 번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	기타요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	522,400	1.00325	1.000	0.920	1.60	771,472	771,000
2	522,400	1.00325	1.000	0.330	1.60	276,724	277,000

나. 거래사례비교법에 의한 감정평가액 산정

1. 거래사례비교법의 정의

대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

2. 비교사례의 선정

(1) 거래사례

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	용도지역	거래시점	비고
a	포항시 남구 대도동 46*	대	235	834,000	2종일주	2023. 11.11	실거래 자료
	비고	거래금액 : 261,700,000원 건물개요 : 벽돌구조 주거용, 193.38㎡(사용승인일 : 1996.06.15) 건물단가 : 900,000원/㎡ × 17/45 ≒ 340,000원/㎡ 토지단가 : (261,700,000원 - 340,000원/㎡ × 193.38㎡) ÷ 235㎡ ≒ 834,000원/㎡					
b	포항시 남구 대도동 167- *	대	200.5	872,817	2종일주	2024. 05.08	실거래 자료

※ 개인 정보 보호를 위해 지번의 마지막 숫자는 *으로 처리하였음.

감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(2) 비교사례의 선정

위 사례 중 물적 유사성과 위치적 유사성에 있어 비교가능성이 높은 기호(a)를 비교사례로 선정하였음.

3. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나, 거래 당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적절하지 않는 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격 수준으로 정상화하는 작업을 말함.

본건 거래 시의 개별적 사정을 제3자인 감정인이 판단하기에는 한계가 있으나, 본 사례는 실거래 신고된 사례로 인근 지역 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상적인 거래사례로 보임(1.00).

4. 시점수정

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조 및 동법 시행령 제17조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정하였음.

경상북도 포항시 남구 주거지역(2023.11.11.~2025.05.20.)

2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.160

2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.126

2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.048

2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.277

2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.072

누계(2025.01.01.~2025.05.20) : 1.613

$(1 + 0.00160 * 20/30) * (1 + 0.00126) * (1 + 0.01048) * (1 + 0.00277) * (1 + 0.00072 * 20/30)$

≒ 1.01613

감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

PAGE : 14

* 기준시점 현재 2025년 05월 이후 지가변동률이 미고시되어 2025년 04월 지가변동률을 연장 적용하여 기간비율로 배분하였음.

4. 지역요인 비교

본건 토지는 비교 사례와 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.(1.000)

5. 개별요인 비교

본건 토지와 비교 사례의 가로, 접근, 환경, 획지, 행정적 및 기타 조건을 비교하여 개별요인 비교치를 결정하였음.

감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

[비교사례(a) : 일련번호(1)]

주택지대의 개별요인			격차율	비 고
조건	항 목	세 항 목		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장 계통 및 연속성	1.00	비교사례와 본건은 가로조건 대등함
접근 조건	교통시설과의 편의성 상가와의 접근성 공공 및 편익시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 인근상가와의 거리 및 편의성 유치원, 학교, 공원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	1.00	비교사례와 본건은 교통시설, 인근상가, 공공 및 편익시설 접근성 등 접근조건 대등함
환경 조건	일조 등 자연환경 인근환경 공급 및 처리 시설의 상태 위험 및 혐오시설	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성 상수도, 하수도, 도시가스 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리	1.00	비교사례와 본건은 환경조건 대등함
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로의 상태	면적 및 접면너비 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지 등 방위, 고저, 경사지 각지 2면획지, 3면획지	0.93	비교사례 대비 본건이 형상 등 획지조건에서 열세함
행정적 조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역 등 기타규제 (입체이용제한 등)	1.00	공히 2종일반주거지역으로 행정적조건 유사함
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	1.00	기타조건 대등함
개별요인비교치		1.00× 1.00× 1.00× 0.93× 1.00× 1.00=0.930		

감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

[비교사례(a) : 일련번호(2)]

주택지대의 개별요인			격차율	비 고
조건	항 목	세 항 목		
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭 포장 계통 및 연속성	1.00	비교사례와 본건은 가로조건 대등사함
접근 조건	교통시설과의 편의성 상가와와의 접근성 공공 및 편익시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성 인근상가와와의 거리 및 편의성 유치원, 학교, 공원, 관공서 등과의 거리 및 편의성	1.00	비교사례와 본건은 교통시설, 인근상가, 공공 및 편익시설 접근성 등 접근조건 대등함
환경 조건	일조 등 자연환경 인근환경 공급 및 처리 시설의 상태 위험 및 혐오시설	일조, 통풍 등 조망, 경관, 지반, 지질 등 인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성 상수도, 하수도, 도시가스 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리	1.00	비교사례와 본건은 환경조건 대등함
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등 방위, 고저 등 접면도로의 상태	면적 및 접면너비 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지 등 방위, 고저, 경사지 각지 2면획지, 3면획지	0.33	본건 토지는 현황 도로임
행정적 조건	행정상의 규제 정도	용도지역, 지구, 구역 등 기타규제 (입체이용제한 등)	1.00	공히 제2종주거지역이며 행정적조건 대등함
기타 조건	기타	장래의 동향 기타	1.00	기타조건 대등함
개별요인비교치		1.00× 1.00× 1.00× 0.33× 1.00× 1.00=0.330		

감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

일련 번호	토지단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	834,000	1.00	1.01613	1.000	0.930	788,131	788,000
2	834,000	1.00	1.01613	1.000	0.330	279,659	280,000

다. 토지의 감정평가액 산정

1. 각 방법에 의한 시산가액

일련 번호	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)	비고
1	771,000	788,000	-
2	277,000	280,000	-

2. 토지의 감정평가액

공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의하여 그 합리성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지의 감정평가액으로 결정함.

감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 건물 감정평가액 산출근거

1. 평가액 결정의 주된 방법

본건 건물의 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조, 사용자재, 시공상태, 부대설비 및 관리상태 등을 종합 참작하여 기준시점 현재 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였음.

2. 재조달원가의 산정

(1) 개요

재조달원가란 대상물건을 기준시점에서 재생산하거나 재취득하는 것을 상정하는 경우에 필요한 적정원가의 총액을 말하며, 건물의 재조달원가는 “건물물재조달원가자료집(한국감정평가협회)” 등 자료와 본건 건물을 종합 참작하여 산정한 표준단가에 부대설비 보정단가를 가산하여 산정함.

(2) 표준단가의 결정

1) 건물물재조달원가자료집상 표준단가(한국감정평가협회 발행, 2023년 01월 기준)

분류번호	용도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
01- 05- 05- 09	다가구주택	철근콘크리트조/ 평지붕	3	1,606,000	50 (45~ 55)
01- 05- 05- 09	다가구주택	철근콘크리트조/ 평지붕	4	1,408,000	50 (45~ 55)

2) 표준단가의 결정

상기 건물신축단가표상 표준단가, 본건 건물의 구조, 사용자재, 시공방법, 시공상태 등을 종합 참작하여 본건 건물의 표준단가를 다음과 같이 결정함.

일련 번호	용도	구 조	표준단가 (원/㎡)	비고
3	다가구주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	1,500,000	

감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

(3) 부대설비 보정단가의 결정

별도의 부대설비 보정없이 표준단가에 포함 평가함.

(4) 재조달원가의 산정(원/㎡)

일련 번호	용도	표준단가	부대설비 보정단가	재조달원가	비 고
3	다가구주택	1,500,000	-	1,500,000	

3. 감가수정 및 적용단가의 결정

(1) 개요

감가수정이라 함은 가격시점에서 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 가격시점에 있어서 대상물건의 가격을 적정화하는 작업을 말하며, 본건 대상건물의 평가에서 감가수정은 경제적 내용연수를 기준으로 하는 방법 중 정액법에 의하되 현상, 관리상태 등을 고려하여 유효경과년수를 조정하였음..

(2) 감가수정 및 적용단가의 결정

◎감가상각율=유효경과년수/내용연수

◎잔존가치율=1 - 감가상각율

◎적용단가=재조달원가 × 잔존가치율 (적용단가는 천원이하는 절사하여 결정하였음)

일련 번호	사용승인 일자	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	실제 경과 년수	유효 경과 년수	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)
3	2020. 03.10	1,500,000	50	5	5	45/50	1,350,000

감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

V. 감정평가액 결정 의견

1. 결정의견

공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

2. 감정평가액

구분	일련 번호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액	비고
토지	1	162	771,000	124,902,000	-
	2	31	277,000	8,587,000	현황:도로
건물	3	304.42	1,350,000	410,967,000	
제시외건물	ㄱ	(14)	990,000	13,860,000	
합계				558,316,000	

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 대도동	568	대	제2종 일반주거지역	162	162	771,000	124,902,000	
2	경상북도 포항시 남구 대도동	568-2	대	제2종 일반주거지역	31	31	277,000	8,587,000	현황:도로
3	경상북도 포항시 남구 대도동 (도로명 주소) 경상북도 포항시 남구 상공로18번길 21-3	568 위 지상	다가구주택	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 4층 1층 2층 3층 4층					
					27.63	304.42	1,350,000	410,967,000	1,500,000 x 45/50
					97.08				
					97.08				
					82.63				
소 계								₩544,456,000	
ㄱ	(제시외건물) 경상북도 포항시 남구 대도동	568 위 지상	다가구 주택	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 단층	(14)	14	990,000	13,860,000	1,100,000 x 45/50 관찰감가
소 계								₩13,860,000	
합 계								₩558,316,000.-	
				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 대도동 소재 "포항시 남구청" 북측 인근에 위치하며, 부근 일대는 대체로 다가구주택, 단독주택, 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건 토지까지 차량 진입가능하며(건물 1층 일부가 주차장), 간선도로와의 접근성 등 제반교통사정 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

- (1) : 인접지 및 인접도로 대비 대체로 등고 평탄한 부정형 토지로서, 주거용 건부지임.
 (2) : 부정형의 토지로서, 현황 '도로' 임.

(4) 인접 도로상태

- (1): 동측 및 남측으로 폭 약 6미터 내외 포장도로, 서측으로 일련번호(2) 토지를 포함하여 폭 약 4미터 내외의 포장도로와 각각 접함.
 (2): 본건 토지가 폭 약 4미터 내외의 도로의 일부임.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

(1,2) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>.

(6) 제시목록 외의 물건

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) | |

없 음.

(7) 공부와의 차이

본건 (2)토지는 공부상 지목이 '대' 이나 현황은 '도로' 임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- ① 임대관계 : 미 상 임.
- ② 기 타 : 없 음.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 건물로서,
(사용승인일: 2020.03.10)

- 외 벽 : 드라이비트 및 타일 붙임 마감
- 내 벽 : 벽지 및 타일 등 마감
- 바 닥 : 내장바닥재 및 타일 등 마감
- 창 호 : 샷시 창호임.

(2) 이용상태

1층: 다가구주택 및 계단실임
2층~4층: 다가구주택으로 이용중임.

(3) 설비내역

급·배수설비, 위생설비, 도시가스에 의한 개별난방시설 등 되어있음.

(4) 부합물 및 종물

제시외건물 (ㄱ)이 소재함.

(5) 공부와의 차이

[참고사항] 본건 건물 1층부분은 그 용도가 일반건축물대장상 '소매점'으로 등재되어 있으나, 실제로는 "다가구주택 및 계단실" 임.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

건물감정평가요항표

(1) 건물의 구조
(4) 부합물 및 종물

(2) 이용상태
(5) 공부와의 차이

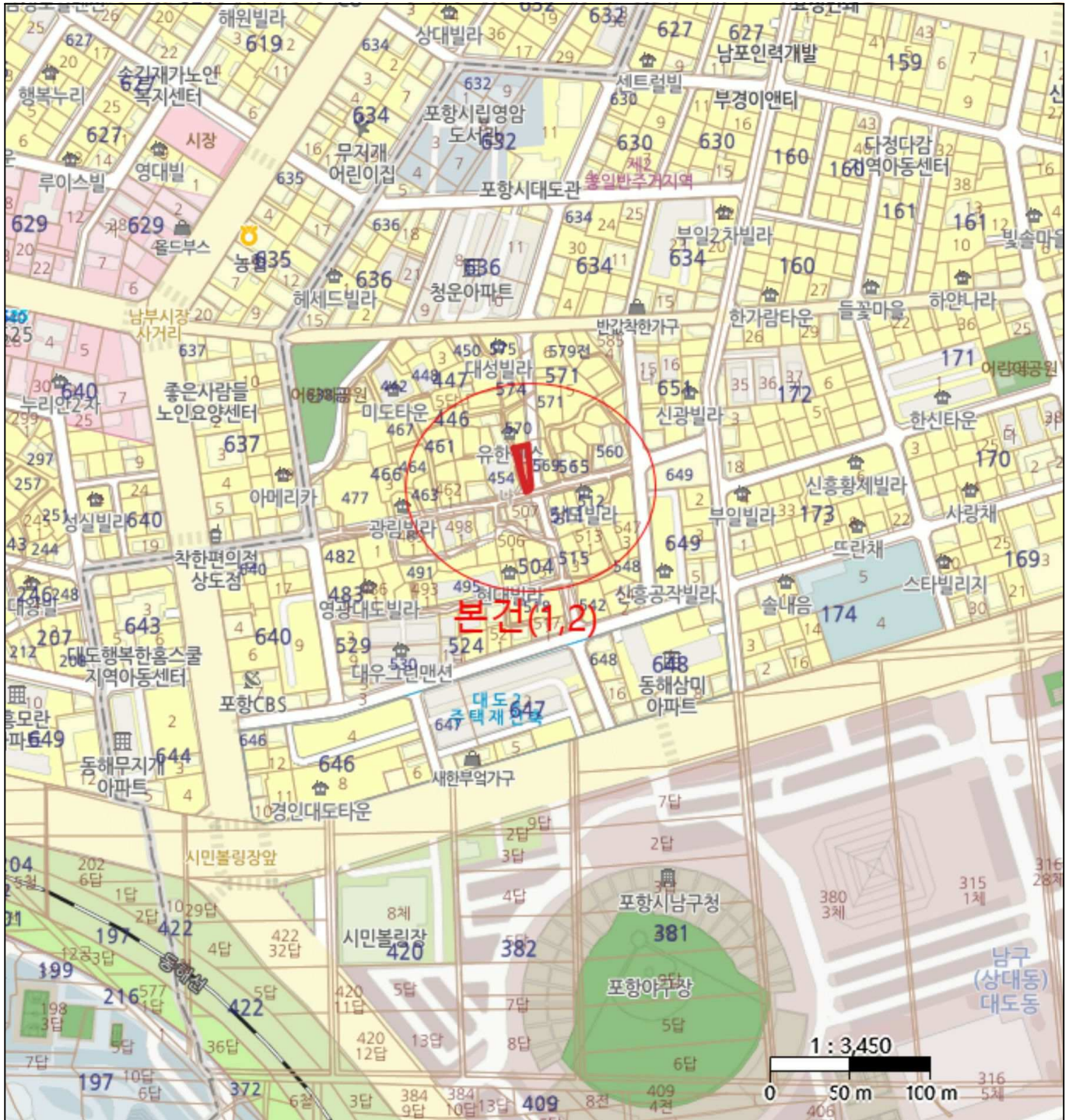
(3) 설비내역
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

- ① 임대관계 : 미상임
- ② 기 타 : 없음.

광역위치도



소재지 경상북도 포항시 남구 대도동 568외



위치도

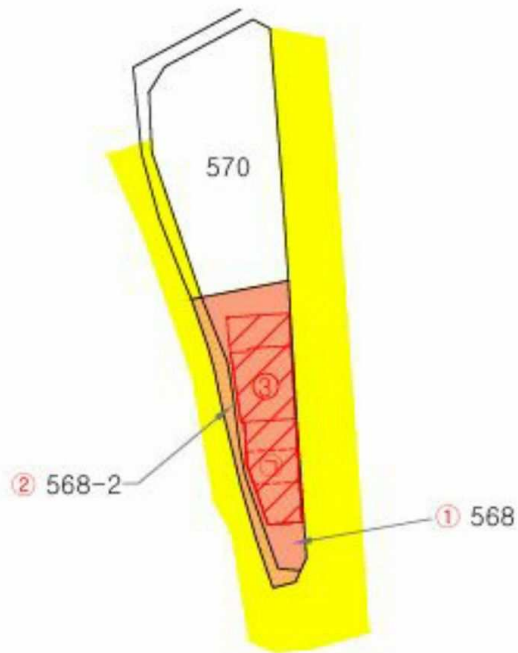


소재지 경상북도 포항시 남구 대도동 568외



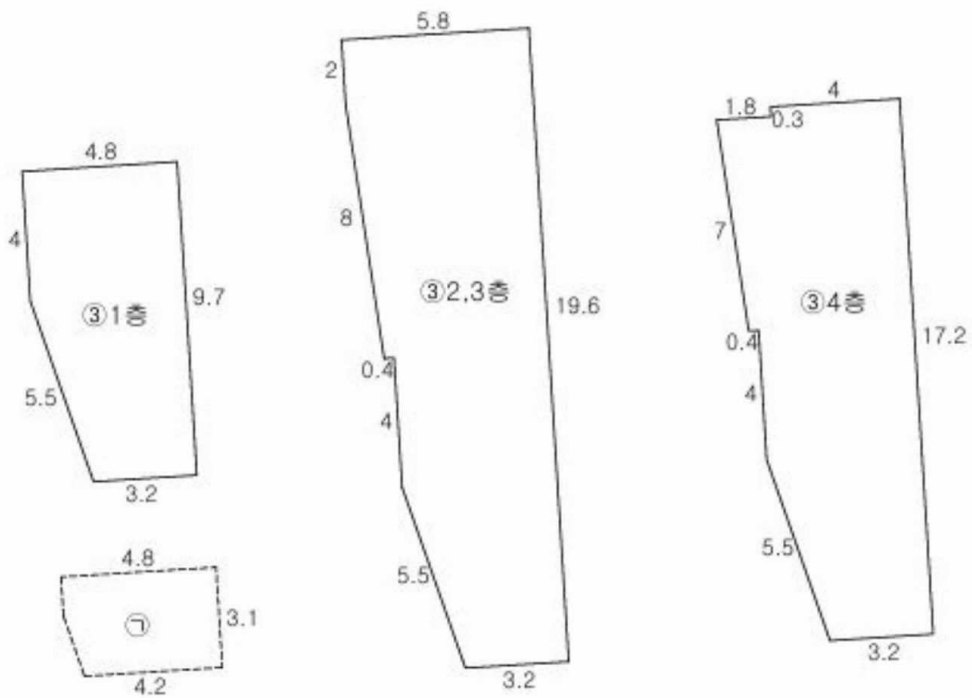
지적개황도

SCALE=1/600



건물개황도

SCALE=1/200



<면적산출근거>

③ 1~4층 : 공부상 면적으로 사정

<제시외건물>

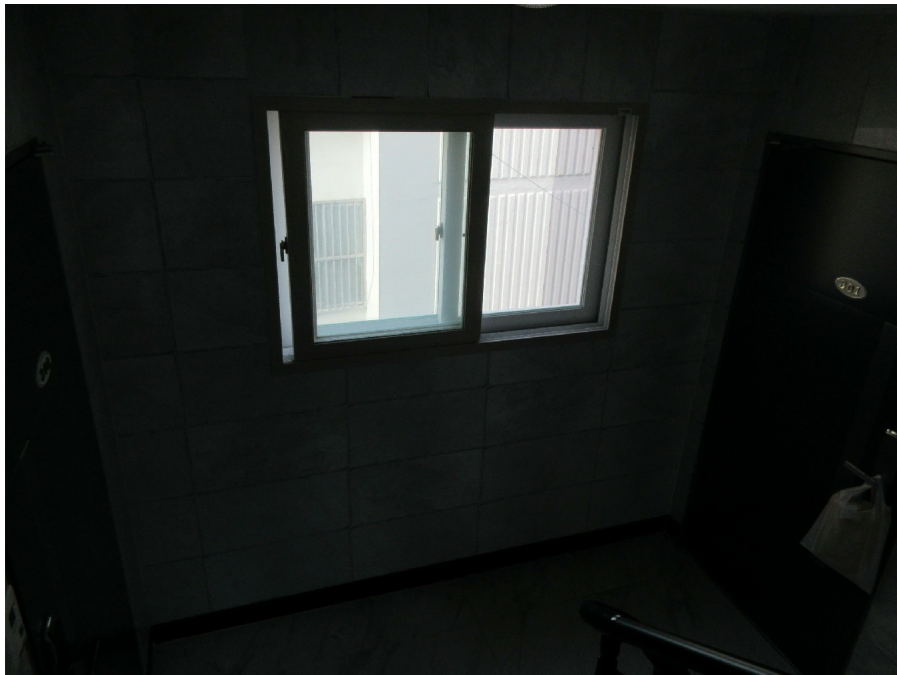
㉠ 철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 단층(주택) 약 14㎡



()



2



3



4



()



()