

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 차순득 소유물건
(2025타경462)

의뢰인: 대구지방법원 포항지원
사법보좌관 조성권

감정평가서번호: SIX25-0818-006

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 (인)
우대영

(주)써브감정평가법인 포항지사 지사장 이해성 (서명또는인)

감정평가액	일십오억오천칠백팔십삼만사천이백사십원정(₩1,557,834,240.-)					
의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 조성권		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대구지방법원 포항지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	차순득 (2025타경462)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.08.20	2025.08.19 ~ 2025.08.20	2025.08.21	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	673	토지	673	-	1,043,150,000
	건물	596.88	건물	596.88	-	510,634,240
	(제시외 건물)	(24.5)	제시외 건물	24.5	-	4,050,000
합계					₩1,557,834,240	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 이해성				(인)	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I

감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상북도 포항시 북구 장성동 소재 "포항장원초등학교" 북서측 인근에 위치하는 부동산으로서 '대구지방법원 포항지원'의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거, 대상물건이 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 가액인 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였습니다.

3. 감정평가조건

없습니다.

4. 실지조사기간 및 기준시점

(1) 실지조사기간

본건 실지조사기간은 2025년 08월 19일, 08월 20일 입니다.

(2) 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 08월 20일로 합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가의 근거 및 방법 적용

(1) 감정평가의 근거

본 감정평가는 『부동산 가격공시에 관한 법률』 및 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였습니다.

(2) 감정평가방법의 적용

1) 감정평가방법

■ 부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방식(방법)에는 ‘비용성’에 기초한 원가방식(원가법 및 적산법 등), ‘시장성’에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법 등), ‘수익성’에 기초한 수익방식(수익환원법 및 수익분석법 등)이 있습니다.

■ 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가라는 ‘비용성’에 근거하며, ‘공급측면’에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

원가방식에는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘원가법’, 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 ‘적산법’ 등이 있습니다.

■ 비교방식이란 대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는가라는 ‘시장성’에 근거하며, ‘실증적인 교환측면’에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

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,

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 ‘공시지가기준법’ 등이 있습니다.

- 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익을 얻을 수 있는 가라는 ‘수익성’에 근거하며, ‘수요측면’에서 수익과 가치의 상관관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

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 있습니다.

2) 감정평가방법의 적용

- 본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제1항에 의거하여 토지와 건물을 개별로 감정평가 하였습니다.

- 본건 토지가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제14조 등에 따라 공시지가기준법으로 가액을 산출하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료 및 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

- 본건 건물가액, 제시외건물가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제15조 등에 의거하여 구조, 사용자재, 시공의 정도, 부대설비 및 관리상태 등을 종합 참작한 재조달원가에서 물리적·기능적·경제적 감가수정(별도 경우에 따라 관찰감가법의 적용 및 병용가능)을 고려한 원가법으로 감정평가하되(제시외건물은 감가수정에서 관찰감가법을 적용)건물의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우이므로 합리성 검토는 생략하였습니다.

6. 그 밖의 사항

- 본건 기호(1) 토지의 지적은 측량성과도에 의한 것이 아닌 지적공부에 의하며, 지적경계는 주위의 지형, 지물, 주변 토지의 이용상황 등을 이용하여 확인하였으며, 정확한 지적경계 및 그에 따른 현실적 이용상황 등은 경매 진행 및 참여시 별도 확인하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 본건 현장 방문시 기호(2) 건물 소유자, 이해관계인 등의 부재로 인하여 내부구조와 내부현황 및 구조 변경의 유무 등의 정확한 확인이 불가능하여 건축물대장상의 건물관련자료, 인근 탐문조사 및 외부관찰 등을 통하여 동 유형 내지 유사 유형 물건의 일반적인 상황 등을 상정하여 평가하였으니(대체로 귀 제시목록과 면적 등이 일치하는 것으로 조사되어 귀 제시목록으로 면적을 표시하였습니다.) 경매 진행 및 참여시 참고 하시기 바랍니다.

■ 본건 기호(1) 토지 지상에 제시외건물 “㉠~㉡”이 소재하는 것(경계구분이 명확하지 않은 구조물 등은 제시외건물로 파악하지 않았습니다.)으로 조사되며 이는 귀 평가요청에 따른 제시 목록에 없는 부분으로 권리관계 등의 판단이 필요한 점 등이 있으며 실측 면적 등(면적은 외부관찰을 통한 현장조사, 현황도면 등을 통해 개략적으로 산출한 것으로 세부측량 등으로 산출시 다소 차이 날수 있으며 용도, 위치 등은 개략적인 조사로 판단하였는바 추후 소유자 등의 주장을 통해 다소 변동될 수 있으니 경매 진행 및 참여시 참고 하시기 바랍니다.)에 의거 사정평가(관찰감가법 적용하였습니다.)하여 ‘토지,건물 감정평가명세표’에 표기하였으니 차후 소유권 및 일괄 경매 여부를 확인하시기 바랍니다.

■ 본건 기호(1) 토지 지상에 철거 및 이동이 가능한 철제구조물, 계단실, 간판 등이 소재하고 있으며 이런 점을 종합검토하여 평가하였으니 경매 진행 및 참여시 참고 하시기 바랍니다.

■ 본건 기호(1) 토지 지상에 소재하는 제시외건물의 구조, 규모, 이용상황, 내용년수 등을 고려하여 해당부분이 경매대상에서 제외되어 이로 인해 토지가 소유권 행사를 제한 받는 가액은 별도 기재하지 않았으며 추후 법원 요청에 의거 기재 될수 있는 점을 경매 진행 및 참여시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 대상 부동산의 개요

1. 토지

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도지역	형 상 지 세	2025년01월01일 개별공시지가 (원/㎡)
1	경상북도 포항시 북구 장성동 1528- 4	대	673	주상용 건부지	2종일반 주거지역	장방형 유사 평지	996,200

2. 건물

구분	소재지	규모	용도	구조	면적 (㎡)	사용승인일 (증축일)
2	경상북도 포항시 북구 장성동 1528- 4 [도로명주소] 경상북도 포항시 북구 법원로79번길 44	지상 1~3층	계단실, 근린생활 시설, 단독주택 등	일반철골구조 샌드위치판넬지붕 (실제: 지붕은 판넬지붕, 기타지붕, 아스팔트성글지붕 등)	596.88	2011.05.12 (2011.07.25)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

(1) 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 산정하였습니다.

(2) 비교표준지의 선정

1) 비교표준지의 선정기준

- ① 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것.
- ② 실제 이용상황 등이 같거나 유사할 것.
- ③ 주위환경 등이 같거나 유사할 것.
- ④ 당해 또는 인접 시·군·구 안의 인근지역에 위치하며, 지리적으로 가능한 가까이 있을 것.

2) 비교표준지 선정

이상의 선정기준을 종합적으로 고려하여 아래 표준지<A>를 비교표준지로 선정합니다.

(공시기준일 : 2025. 01. 01)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	장성동 1528- 1	대	723	상업용	2종일주	광대 세각	정방형 평지	1,316,000

*비교표준지 A는 “2025년 표준지공시지가 평가 기초자료” 등을 검토시 지상도로 1%이내 저촉이 되나 기준시점 현재 “토지이용계획확인서”상 저촉이 되지 않는 상태이며 해당부분은 미미한 상태이며 이런 점을 종합검토하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제2호 및 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 의거하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 수정하였습니다.

소재지	용도지역	변동률(%)	시점수정내용
경상북도 포항시 북구	주거지역	0.527 (1.00527)	(25.01.01~25.08.20) 2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.423 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.061 $(1 + 0.00423) * (1 + 0.00061 * 51/30)$ ≒ 1.00527

※ 2025년 07월의 지가변동률이 미고시되어 직전월의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

(4) 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하여 지역요인은 대등합니다. (1.000)

(5) 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 주택지대

조건	개별요인항목	
	항목	세부항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		보도
		계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등
환경조건	자연환경	일조, 통풍, 조망, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무
		특별고압선 등과의 거리 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
		부정형, 삼각지, 자루형 획지 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등
	접면도로 상태	각지
2면 획지, 3면 획지 등		
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타 규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 상업지대

조건	개별요인항목	
	항목	세부항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		보도
		계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성
		인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
		부정형, 삼각지, 자루형 획지 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등
	접면도로 상태	각지, 2면 획지, 3면 획지 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한
		고도제한
		기타 규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교치

본건/표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
기호1/A	0.82	0.86	1.00	1.00	1.00	1.00	0.705
결정의견							

기호(1): 비교표준지(A) 대비 가로조건(가로의 폭, 계통 및 연속성 등), 접근조건(교통시설과의 편의성 등)에서 열세합니다.

(6) 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

그 밖의 요인 보정이란 ‘토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인, 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 거래사례 및 평가전례 등을 참작하여 보정하는 것’으로 『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241- 36538, 1991.12.28), 대법원판례(1993.09.10 선고 92누16300, 1998.07.10 선고 98두6067, 2004.05.14 선고 2003다38207) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요합니다.

2) 산식

$$\begin{aligned} \text{그 밖의 요인 보정치} &= \frac{\text{사례기준 표준지의 가격}}{\text{표준지공시지가 기준시점 가격}} \\ &= \frac{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}} \end{aligned}$$

3) 사례자료

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

<출처: 감정평가정보(KAPA HUB PLUS)>

사례 구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	비고
#1 (경매)	장성동 ○○○○-○, ○○○○-○, ○○○○-○○, ○○○○-○○	대	2,057.5 (전체)	2종일반 주거지역	2,140,000	2025. 07.04	일단지
#2 (담보)	장성동 ○○○○-○	대	417	2종일반 주거지역	2,400,000	2024. 05.31	-
#3 (경매)	장성동 ○○○○-○	대	418.7	2종일반 주거지역	2,030,000	2023. 06.15	-

4) 인근 유사토지의 지가수준

인근 유사 토지 지가수준	본건 부근의 시세 및 호가수준은 위치 및 도로조건 등에 따라 차이가 있으나 대체로 면적당 1,400,000원/㎡~1,700,000원/㎡ 내외 수준으로 조사됩니다.
---------------	--

5) 그 밖의 요인 분석

① 적용사례 선정

적용사례	#1
적용사례 선정의견	상기 인근지역 비교사례 중 용도지역이 동일하고, 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 인정되는 비교사례를 선정하였습니다.

② 적용사례 시점수정치

적용 사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
#1	2025.07.04 ~ 2025.08.20	1.00098	경상북도 포항시 북구 주거지역

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 지역요인 비교

- 비교표준지와 적용사례는 모두 인근지역에 소재하는바 지역요인은 대등합니다. (1.000)

④ 개별요인 비교

표준지/사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
A/#1	1.00	0.98	1.00	1.05	1.00	1.00	1.029
결정의견							

비교표준지(A): 적용사례(#1) 대비 접근조건(상업지역중심과의 접근성 등)은 열세하나 획지조건(면적, 형상 등)에서 우세합니다.

⑤ 그 밖의 요인 보정치 산정

비교 표준지	구분	가격	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격차율
기호A	적용사례 기준 표준지가격	2,140,000	1.00098	1.000	1.029	2,204,218	1.666
	기준시점 표준지가격	1,316,000	1.00527	-	-	1,322,935	

6) 그 밖의 요인 보정치의 결정

인근지역 내 대상 토지와 유사한 부동산의 정상적인 지가수준을 고려하고, 인근지역 내 최근 평가전례, 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 결정하였습니다.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치
A	1.66

(7) 공시지가기준법에 의한 시산가액

구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	1,316,000	1.00527	1.000	0.705	1.66	1,548,231	1,550,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1) 산출개요

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

(2) 거래사례의 선정

평가대상 부동산의 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 및 규모, 형상 등의 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 다음의 거래사례 중 <#1>를 비교사례로 선정합니다.

[출처: 감정평가정보체계(KAIS), 등기사항전부증명서 등]

사례 구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
#1 (거래)	장성동 ○○○○-○	대	560	2종일반 주거지역	1,785,714	2025. 04.04	-
#2 (거래)	장성동 ○○○○-○	대	612.6 중 288.66	2종일반 주거지역	1,506,978	2024. 11.13	-

(3) 사정보정

상기 선정된 사례는 현장 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.(1.000)

(4) 시점수정

적용 사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
#1	2025.04.04 ~ 2025.08.20	1.00299	경상북도 포항시 북구 주거지역

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 지역요인 비교

- 본건과 거래사례는 인근지역 등에 소재하여, 지역요인은 대등합니다.(1.000)

(6) 개별요인 비교

본건/거래사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
기호1/#1	0.90	0.94	1.00	1.04	1.00	1.00	0.880

결정의견

기호(1): 거래사례(#1) 대비 가로조건(가로의 폭, 계통 및 연속성 등), 접근조건(교통시설과의 편의성 등)은 열세하나 획지조건(접면도로 상태 등)에서 우세합니다.

(7) 거래사례비교법에 의한 산출단가

구분	거래사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	1,785,714	1.000	1.00299	1.000	0.880	1,576,127	1,580,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 토지가액의 결정

(1) 각 방법에 의한 시산가액 및 결정의견

구분	공시지가기준법에 의한 평가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 평가(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	1,550,000	1,580,000	1,550,000

공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 평가사례, 평가목적 등으로 종합적으로 검토해볼 때, 그 합리성이 인정되는바 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

(2) 토지가액의 결정

구분	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비고	
토지	1	673	1,550,000	1,043,150,000	-
감정평가액(합계)			<u>1,043,150,000</u>		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV 건물가액의 산출근거

1. 산출개요

대상건물을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액인 재조달원가를 한국부동산원 등에서 발간한 건물신축단가표상의 표준단가와 대상물건의 특성을 감안한 보정단가로 산정한 후 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

2. 재조달원가 및 경제적 내용연수의 산정

(1) 표준단가

(출처 : 2024.07.31기준 건물신축단가표/한국부동산원 발간)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
4-1-6-1	점포 및 상가	철골조/ 슬래브지붕	3급	1,214,000	40 (35~45)
1-1-5-8	일반주택	철근콘크리트조/ 슬래브위 아스팔트층	3급	1,885,000	50 (45~55)

(2) 보정단가의 산정

본건 건물에 구비된 위생설비, 급배수설비, 일부 난방설비 등의 내역을 종합 참작하여 표준단가에 포함하여 결정합니다.

(3) 재조달원가 및 경제적 내용연수의 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 실제 투하된 공사비용 및 마감재의 수준, 시공 방법 및 시공정도 등을 비교하고, 평가목적 등을 종합적으로 참고하여 본건에 적용할 '재조달원가'와, 물리적 내용연수를 기준으로 대상 건물의 유용성이 지속될 것으로 예측되는 사용가능기간 등을 고려하여 본건의 '경제적 내용연수'를 아래와 같이 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용연수 결정	비고
2- 1,2층	1,200,000	45	-
2- 3층	1,350,000	45	-

3. 감가수정

본건 기호(2) 건물의 사용승인일을 고려하여 경제적 내용연수를 기준으로 물리적 감가액을 산정하며, 기준시점 현재 별도의 기능적, 경제적 감가요인은 없는 것으로 판단됩니다.

4. 건물단가의 결정

구분	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	경과 연수	유효 적용 연수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
2- 1,2층	1,200,000	45	14	31	826,667	826,000	-
2- 3층	1,350,000	45	14	31	930,000	930,000	-

5. 건물가액의 결정

구분		면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비고
건물	2- 1,2층	427.54	826,000	353,148,040	-
	2- 3층	169.34	930,000	157,486,200	-
감정평가액(합계)				<u>510,634,240</u>	

* 제시외 건물가액은 후첨 “토지, 건물 감정평가명세표”를 참고 하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V

감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정의견

상기 평가전례, 거래사례, 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 평가목적 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액 등을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정하였으며 제시외건물가액은 별도 제시하되 감정평가액 결정에 합산하여 표시하였으니 경매 진행 및 참여시 참고하시기 바랍니다.

2. 감정평가액 결정

구분	감정평가액(원)	비고
토지	1,043,150,000	-
건물	510,634,240	-
제시외건물	4,050,000	관찰감가법 적용
감정평가액(전체 합계)	<u>1,557,834,240</u>	

토지, 건물 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 북구 장성동	1528-4	대	제2종일반 주거지역	673	673	1,550,000	1,043,150,000	
2	" [도로명주소] 경상북도 포항시 북구 법원로79번길 44	1528-4 위지상	제2종근린 생활시설 및 단독주택	일반철골구조 샌드위치 판넬지붕 3층 1층 2층 3층	30.71 396.83 169.34	427.54 169.34	826,000 930,000	353,148,040 157,486,200	실제: 지붕은 판넬지붕, 기타지붕, 아스팔트싱글 지붕 등 1,200,000 x 31/45 계단실, 근린생활시설 등 1,350,000 x 31/45 증축부분, 단독주택 등
소 계								₩1,553,784,240	
㉠	(제시외건물) 경상북도 포항시 북구 장성동	1528-4 위지상	다용도실 등	새시조 폴리카보네이트 지붕 등 "2" 3층 소재	(4)	4	100,000	400,000	300,000 x 10/30 관찰감가
㉡	"	1528-4 위지상	통로 등	철파이프조 폴리카보네이트 지붕 등 "2" 3층 소재	(10)	10	50,000	500,000	150,000 x 10/30 관찰감가
㉢	"	1528-4 위지상	발코니 등	기존벽체이용 및 판넬지붕 ,아스팔트 싱글지붕 등 "2" 3층 소재	(10.5)	10.5	300,000	3,150,000	900,000 x 15/45 관찰감가
소 계								₩4,050,000	

토지, 건물 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	
	합 계			이	하	여	백	₩1,557,834,240.-	

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): 본건은 경상북도 포항시 북구 장성동 소재 "포항장원초등학교" 북서측 인근에 위치하며 주위환경은 아파트단지, 각종 근린생활시설 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

기호(1): 본건까지 차량 등의 접근이 가능하며 인근 도로 상태 등을 고려시 제반 교통상황은 보통입니다.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1): 장방형 유사 토지로서 인접필지 대비 대체로 등고, 평탄하며 "주상용 건부지"로 이용 중입니다.

(4) 인접 도로상태

기호(1): 남측으로 폭 약 8미터 내외의 포장도로, 서측으로 폭 약 6미터 내외의 포장도로와 각각 접하고 있습니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1): 도시지역, 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(목원유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, <추가기재>지하수개발금지구역입니다.

(6) 제시목록 외의 물건

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) | |

없습니다.

(7) 공부와의 차이

없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계
미상입니다.

2)기타
없습니다.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

기호(2): 일반철골구조 샌드위치판넬지붕 지상 3층 건물로서
 외벽: 알루미늄 복합판넬붙임, 스톤코트 마감, 화강석 마감 등
 내벽: 인테리어치장, 무늬코트, 벽지, 타일 등
 바닥: 데코타일, 화강석 물갈기, 자기질타일, 타일, 장판지 등
 창호: 복층유리창호, 새시창호 등 입니다.

(2) 이용상태

기호(2): 근린생활시설, 단독주택 등으로 이용 중 입니다.
 기호(2)-1,2층: 계단실, 근린생활시설 등
 기호(2)-3층: 계단실, 단독주택 등

(3) 설비내역

기호(2): 위생설비, 급배수설비, 화재경보설비, 주택부분은 난방설비 등이 되어 있습니다.

(4) 부합물 및 종물

평가의견서를 참고 하시기 바랍니다.

(5) 공부와의 차이

(2): 공부상 지붕은 "샌드위치 판넬지붕"으로 기재되어 있으나 실제 "판넬지붕,기타지붕,아스팔트씽글지붕 등"입니다.

건물 감정평가요항표

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

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

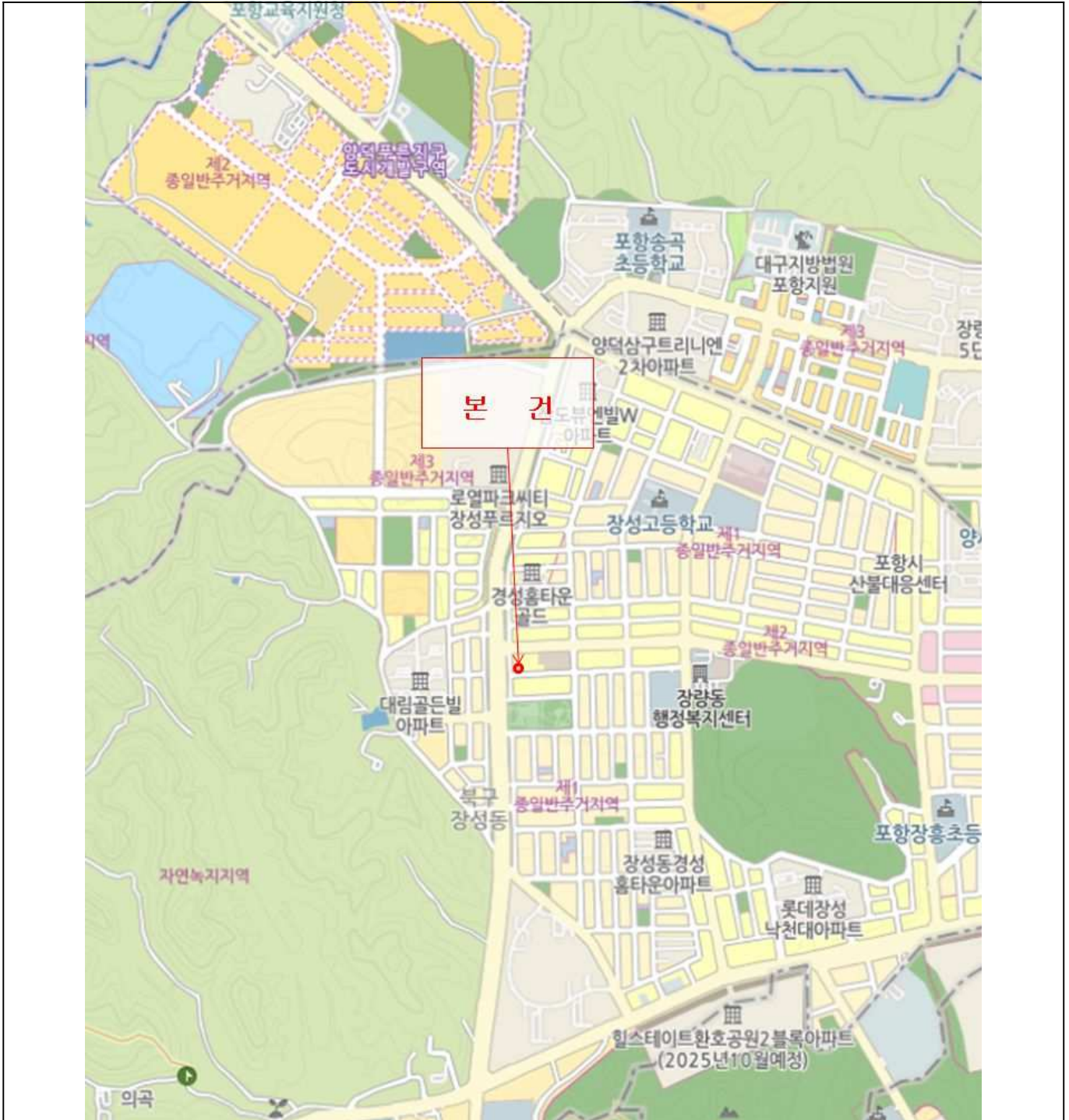
1)임대관계
미상입니다.

2)기타
평가의견서를 참고 하시기 바랍니다.

광역위치도



소재지 경상북도 포항시 북구 장성동 1528-4



상 세 위 치 도

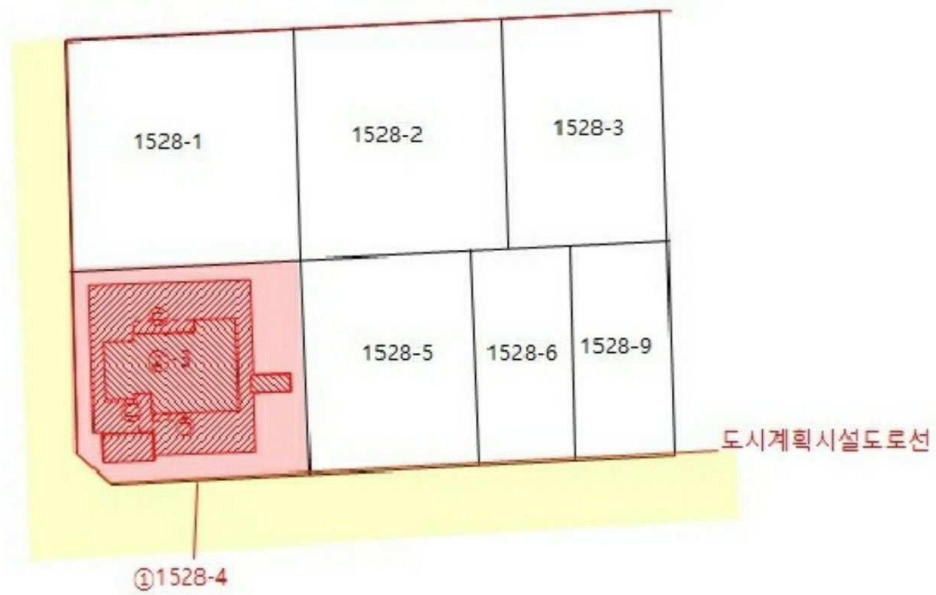





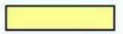

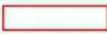


소재지 경상북도 포항시 북구 장성동 1528-4



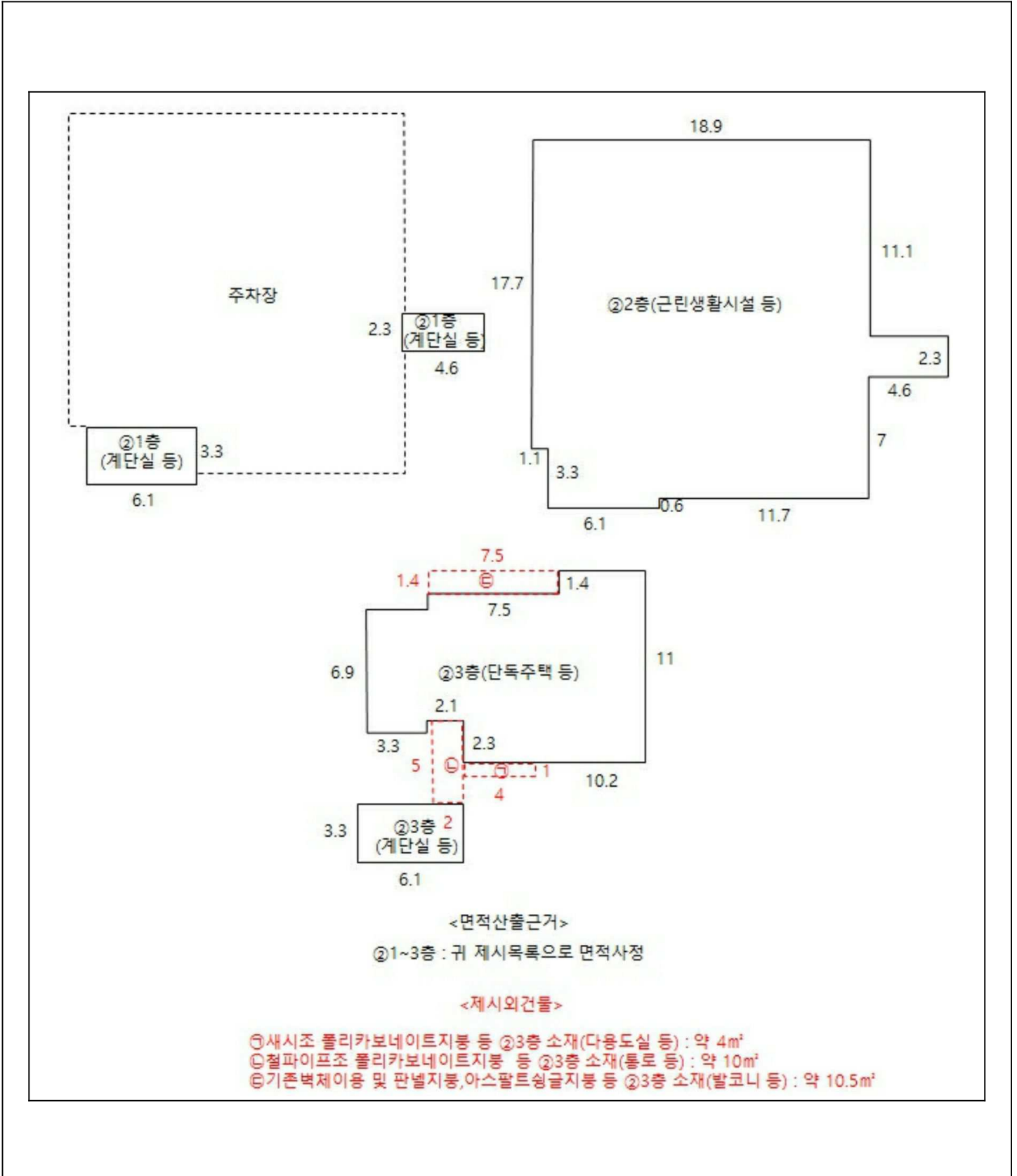
지적 및 건물개황도

축척 (No Scale)



범례		평가대상토지		응도지역구분선		평가건물3층이상
		도로선		평가건물1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물2층		제시외건물

건물개황도





(1)



(1)



(2)



(2) 1



(2) 1



(2) 2



(2) 3

