

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	진주 소유물건 (2024타경2099)
의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 조성권
감정서번호	WS2406-0058-13

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

완성감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

송현주

감정평가액	일십칠억칠천오백오만팔천사백이십원정(₩1,775,058,420.-)					
의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 조성권		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대구지방법원 포항지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	진주 (2024타경2099)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.06.28	2024.06.17 ~ 2024.06.28	2024.06.28	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	529	토지	529	545,000	288,305,000
	건물	862.14	건물	862.14	-	879,318,420
	제시외건물	(20.5)	제시외건물	(20.5)	70,000	1,435,000
	구분건물	5세대	구분건물	5세대	-	606,000,000
합계					₩1,775,058,420	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 포항시 남구 오천읍 구정리 소재 '서문사거리' 북동측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물, 구분건물)으로서 대구지방법원 포항지원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가의 대상 물건

(1) 토지

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	포항시 남구 오천읍 구정리 27-2	대	529	2종일주	사다리 평 지	364,600

(2) 건물

기호	소재지 지번	용도	면적 (㎡)	층 수	구조	사용승인일	
2	포항시 남구 오천읍 구정리 27-2	가동	단독주택, 소매점	740.92	4층	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	2012.12.12. (2013.09.30. 일부증축)
3	포항시 남구 오천읍 구정리 27-2	나동	단독주택	121.22	3층	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	2018.05.23 (2018.07.17 일부증축)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 구분건물

가. 기호 (4~8)이 속한 건물의 개요

소재지	경상북도 포항시 남구 오천읍 구정리 27-1외 유니파크2차 [도로명주소] 경상북도 포항시 남구 오천읍 정몽주로670번길 22		
주용도	다세대주택	사용승인일	2013.07.25
건물의 구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	규모	8세대
층수	5층	용도지역	2종일주

나. 대상물건의 개요

기호	구분	전유(㎡)	공용(㎡) ¹⁾	공용포함(㎡) ²⁾	대지권(㎡)
4	제2층 제201호	68.81	13.28	82.09	47.9443
5	제4층 제401호	68.81	13.28	82.09	47.9443
6	제4층 제402호	68.97	13.32	82.29	48.0557
7	제5층 제501호	68.81	13.28	82.09	47.9443
8	제5층 제502호	68.97	13.32	82.29	48.0557

¹⁾집합건축물대장 전유부의 공용부분 중 '주'부분 면적입니다.

²⁾집합건축물대장 전유부의 공용부분 중 '주'부분 면적과 전유면적을 합한 면적입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준시점 및 실지조사

(1) 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 대상물건의 가격조사를 완료일인 2024년 06월 28일입니다.

(2) 가격조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 대상물건에 대하여 2024년 06월 17일부터 2024년 06월 28일까지 가격조사를 실시하였으며 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건 등

(1) 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 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 하여 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

(2) 감정평가의 조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가방법

(1) 감정평가 기준

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가하였습니다. 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항에 따라 토지와 구분건물의 주된 방법을 적용하여 원가방식에 의한 시산가액을 산정하였습니다.

(2) 토지의 평가방법

토지는 시장자료가 풍부하여 시장성의 원리에 기초한 비교방식으로 감정평가하되, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 제12조에 의거 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하였으며, 또한 비교방식인 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 주된 방법에 의한 시산가액의 합리성을 검토하였습니다.

공시지가기준법이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 “비교표준지”라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

(3) 건물의 평가방법

건물은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

및 제15조에 따라 건물의 구조, 용재, 시공의 정도, 관리 및 이용상태, 경과년수 등 제 현상을 종합 감안한 원가법으로 평가하였습니다. 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항의 단서에 따라 주된방법으로 산정한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였습니다.

(4) 구분건물의 평가방법

가. 평가방법

구분건물은 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우로, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 건물과 토지에 대한 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하였습니다.

위에 따라 거래사례비교법을 적용할 때는 부근지대의 상황, 제반 입지조건, 교통 및 접근조건 등과 건물의 구조, 규모, 용재, 부대설비, 층·향·위치별 효용도 및 동 유형·유사형 물건의 정상적인 거래가격수준, 기타 가치형성상의 제 요인 등을 종합적으로 고려하였습니다.

또한 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 합리적이지 않다고 판단되어, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가선례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토는 생략하여 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 토지, 건물 배분내역

구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 또한 구분건물과 토지를 일체로 하여 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 의거 한국감정평가사협회 「집합건물 구분평가시 토지, 건물 배분비율에 관한 지침」, 대상 물건의 개별적 특성 등을 종합 고려하여 토지

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

및 건물 가격을 배분한 후 감정평가명세표 상에 부기하였으니 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

6. 기타 검토 및 참고 사항

가. 본건 평가시 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 의뢰목록과 관련 공부 등에 의거하여 확인하였습니다.

나. 본건 기호 (1) 토지의 지적경계 및 현황 도로의 확인은 측량성과도에 의한 것이 아닌 지적공부, 현장에서의 목측을 통한 주위의 지형, 지물, 주변 토지의 이용 상황 등으로 확인하였으니, 정확한 지적경계 및 그에 따른 현실적 이용 상황 등은 경매 참여 시 별도로 확인하시기 바랍니다.

다. 본건 기호 (1) 토지 상의 바닥포장, 화단, 조경수 등은 토지와 일체로 거래되는 거래관행 등을 고려하여 토지에 포함 평가하였고, 기호 (2)의 발코니 부분과 옥탑 계단실은 건물의 부합물로서 별도의 제시외건물로 따로 구분하지 않고 건물 평가시 이를 포함하여 평가하였는 바 경매 진행시 참고 바랍니다.

라. 본건 기호 (1) 지상에 소재하는 제시외건물 (ㄱ)은 개략적인 실측에 의거 면적사정하여 평가하되 구조, 사용자재, 시공정도, 부대설비, 관리상태 및 현상 등을 참작하여 관찰감법을 병용한 원가법으로 평가하였고, 바닥에 부착되어 있지 않은 제시외 판넬조 창고 (후첨 '사진용지' 참조)는 이동가능성 등을 고려하여 평가외하였는 바 경매 진행시 참고 바랍니다.

마. 본건 기호 (4~8)는 거주자의 폐문부재 등으로 인하여 내부조사가 불가능하여 현장조사, 관련 공부, 동 유형의 일반적인 사용을 고려하여 평가하였는 바 경매 진행시 참고 하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지감정평가액의 산출근거

1. 감정평가액 산출근거

(1) 감정평가의 근거

가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

나. 감정평가에 관한 규칙

<p>제7조 [개별물건기준 원칙 등]</p>	<p>① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.</p> <p>② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.</p> <p>③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.</p> <p>④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.</p>
<p>제11조 [감정평가방식]</p>	<p>감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.</p> <p>1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식</p> <p>2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법</p> <p>3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식</p>

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

<p style="text-align: center;">제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]</p>	<p>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.</p> <p>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 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>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.</p>
<p style="text-align: center;">제14조 [토지의 감정평가]</p>	<p>① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.</p>

(2) 대상물건(토지)에 적용한 감정평가방법

토지는 시장자료가 풍부하여 시장성의 원리에 기초한 비교방식으로 감정평가하되, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 제12조에 의거 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하였으며, 또한 비교방식인 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 주된 방법에 의한 시산가액의 합리성을 검토하였습니다.

공시지가기준법이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다고 인정되는 표준지(이하 “비교표준지”라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

2. 토지감정평가액의 산출근거

(1) 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의하여 평가대상토지의 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 가장 비슷한 표준지 (A)를 비교표준지로 선정하였습니다.

(공시기준일 : 2024.01.01)

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	포항시 남구 오천읍 구정리 25-20	대	190.2	2종일주	단독주택	소로각지	정방형 평 지	351,000	-
B	포항시 남구 오천읍 구정리 25-78	대	183	2종일주	단독주택	세각(가)	정방형 평 지	351,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시점수정

시점수정은 표준지공시지가의 공시기준일과 기준시점의 시간적 불일치로 인해 가치 변동이 있을 경우 이를 적정하게 보정하는 절차로서, 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법 등이 있으나 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 한 전국적인 물가지수로 당해 지역의 현실적인 지가변동추이를 적절히 반영치 못한다고 판단되어 적용하지 아니하고, 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도 지역 지가변동률을 적용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하였습니다.

[경상북도 포항시 남구 주거지역]

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.06.28	1.00620	2024.01.01 ~ 2024.05.31 : 0.531 2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.098 $(1 + 0.00531) * (1 + 0.00098 * 28/31)$ ≒ 1.00620

다. 지역요인 비교

비교표준지는 본건 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일합니다. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인 비교

비교표준지와 대상토지의 개별요인을 각각의 조건에 따른 항목(세항목)으로 분류하여 비교하면 다음과 같습니다.

(가) 개별요인 비교항목

[주거지대]

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 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 등
	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 등 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(나) 개별요인 비교

기호	표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	A	1.00	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.970
본건은 비교표준지 대비 획지조건(형상 등)에서 열세합니다.								

마. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538(1991.12.28.) 및 대법원판례(2003다38207판결(2004.05.14.선고), 2002두 5054판결(2003.07.25. 선고)) 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 가치 형성요인이 유사한 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 고려하여 그 밖의 요인으로 보정하였습니다.

(나) 그 밖의 요인 보정 산식

$$\text{그 밖의 요인보정치} = \frac{\text{사례 기준 표준지 단가(사례 토지단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{개별요인 비교)}}{\text{시점수정된 표준지(표준지공시지가} \times \text{시점수정)}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(다) 인근지역 및 동일수급권 내 유사 부동산의 평가선례 및 거래사례

① 인근지역 평가선례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보)

기호	소재지 지번	용도지역	지목	토지면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가단가 (원/㎡)	비고
a	오천읍 구정리 2*-**	2종일주	대	191.1	담보	2023.10.23	541,000	-
b	오천읍 구정리 2*-**	2종일주	대	162	담보	2022.04.20	500,000	-

② 인근지역 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서 등)

기호	소재지 지번	지목	토지면적 (㎡)	용도 지역	거래시점	거래금액(원) (토지단가)	비고
c	오천읍 구정리 3**	대	112	2종일주	2022.05.20	58,000,000 (@492,076원/㎡)	토지건물 일괄거래
		· 건물 : 시멘트부력 스라브지붕(주택), 54.14㎡, 1980.01.31. 승인 · 건물가격 : 800,000 × 3 / 45 × 54.14 = 2,887,467원 · 토지단가 : (58,000,000 - 2,887,467) / 112 = @492,076					
d	오천읍 용덕리 1**-*외	대	234	2종일주	2022.07.11	140,000,000 (@598,291/㎡)	토지거래

※ 토지단가는 반올림하여 1,000원 자리까지 산정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(라) 그 밖의 요인 보정치의 결정

① 비교사례의 선정

상기 평가선례 및 거래사례 중 비교표준지와 용도지역, 이용상황, 지리적 접근성, 가치형성요인의 유사성 등을 고려하여 비교가능성이 높다고 판단되는 <평가사례a>를 선정하였습니다.

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보)

기호	소재지 지번	용도지역	지목	토지면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가단가 (원/㎡)	비고
a	오천읍 구정리 2*-**	2종일주	대	191.1	담보	2023.10.23	541,000	-

② 그 밖의 요인 보정치의 결정

구분	사례 기준 비교표준지 가격	비교표준지 (비교표준지×지가변동률)	비 고
가격(원/㎡)	541,000	351,000	-
사 정 보 정	1.000	-	-
시 점 수 정 ¹⁾	1.00955	1.00620	-
지 역 요 인 ²⁾	1.000	-	-
개 별 요 인 ³⁾	1.030	-	-
산정가격(원/㎡)	562,552	353,176	-
격 차 율	$\frac{562,552}{353,176}$	≒ 1.59284	

¹⁾시점수정 (2023.10.23. ~ 2024.06.28., 경상북도 포항시 남구 주거지역) : 0.955% (1.00955)

²⁾지역요인-비교사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하는 바 지역요인 동일합니다.

³⁾개별요인-비교표준지가 사례 대비 획지조건(접면도로 상태 등)에서 우세합니다.

개별요인 비교치						격차율
가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	
1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.030

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기에서 산정한 격차율 및 인근지역의 거래사례, 평가사례 및 유사부동산의 가치수준, 대상부동산의 감정평가 목적 등을 종합 고려하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였습니다.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치 산정	그 밖의 요인 보정치 결정
A	1.59284	1.59

(마) 공시지가기준법에 의한 토지단가

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	351,000	1.00620	1.000	0.970	1.59	544,704	545,000

(바) 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	의뢰면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
1	529	545,000	288,305,000	-
합 계			288,305,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 비교사례 선정

(가) 거래사례의 선정 기준

거래사례는 대상과 위치적(인근지역 또는 동일수급권내 유사지역) 유사성이 있고, 물적 유사성(개별요인의 비교가능성), 시점수정, 사정보정 등이 가능한 사례 중에서 가장 비교가능성이 있는 사례를 선정하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제12의2호에 의거 「부동산거래신고 등에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격(이하 “거래가격”이라 한다)으로서 거래시점이 도시지역(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조 제1항 제1호에 따른 도시지역을 말한다)은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내인 거래가격 중에서 인근지역의 지가수준 등을 고려하여 적용하기에 적당하다고 판단되는 거래가격을 선정하였습니다.

(나) 비교사례의 선정

대상 토지와 용도지역·이용상황 및 주위환경 등이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 <거래사례 c>를 비교사례로 선정하였습니다.

(출처 : 등기사항전부증명서 등)

기호	소재지 지번	지목	토지면적 (㎡)	용도 지역	거래시점	거래금액(원) (토지단가)	비 고
c	오천읍 구정리 3**	대	112	2종일주	2022.05.20	58,000,000 (@492,076원/㎡)	토지건물 일괄거래
<ul style="list-style-type: none"> · 건물 : 시멘트부력 스라브지붕(주택), 54.14㎡, 1980.01.31. 승인 · 건물가격 : $800,000 \times 3 / 45 \times 54.14 = 2,887,467$원 · 토지단가 : $(58,000,000 - 2,887,467) / 112 = @492,076$ 							

(다) 사정보정

상기 거래사례는 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(라) 시점수정

국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하였습니다.

(경상북도 포항시 남구 주거지역)

기 간	지가변동률(%)	비 고	
2022.05.20. ~ 2024.06.28	2.306	2022.05.01 ~ 2022.05.31 : 0.226	
		2022.06.01 ~ 2022.06.30 : 0.159	
		2022.07.01 ~ 2022.07.31 : 0.198	
		2022.08.01 ~ 2022.08.31 : 0.155	
		2022.09.01 ~ 2022.09.30 : 0.105	
		2022.10.01 ~ 2022.10.31 : 0.109	
		2022.11.01 ~ 2022.11.30 : 0.016	
		2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.020	
		2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.816	
		2024.01.01 ~ 2024.05.31 : 0.531	
		2024.05.01 ~ 2024.05.31 : 0.098	
		$(1 + 0.00226 * 12/31) * (1 + 0.00159) * (1 + 0.00198) * (1 + 0.00155) * (1 + 0.00105) * (1 + 0.00109) * (1 + 0.00016) * (1 + 0.00020) * (1 + 0.00816) * (1 + 0.00531) * (1 + 0.00098 * 28/31)$	
		≈ 1.02306	

(마) 지역요인 비교

인근지역 내에 소재하여 동일한 가치형성요인을 지니므로 지역요인은 동일합니다. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(바) 개별요인 비교

기호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	c	1.12	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	1.098
본건이 거래사례 “c” 대비 가로조건(가로의 폭, 구조 등)에서 우세하고, 획지조건(형상 등)에서 열세합니다.								

나. 거래사례비교법에 의한 토지단가

기호	거래사례 단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	492,076	1.000	1.02306	1.000	1.098	552,759	553,000

다. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	면적(㎡)	토지단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
1	529	553,000	292,537,000	-
합 계			292,537,000	-

(3) 토지 시산가액 검토 및 감정평가액 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 주된 방법인 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교할 때 합리성이 인정된다고 판단되므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상 토지 감정평가액으로 결정하였습니다.

기호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액(원)
1	288,305,000	292,537,000	288,305,000
합계	288,305,000	292,537,000	288,305,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 건물감정평가액 산출근거

1. 감정평가액 산출근거

(1) 감정평가방식

「감정평가에 관한 규칙」 제11조에 따르면, 감정평가의 방식은 다음과 같습니다.

- ▣ 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- ▣ 비교방식 : 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
- ▣ 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

(2) 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였습니다.

2. 건물감정평가액 산출근거

(1) 재조달원가의 산정

가. 건물표준단가

(출처: 한국부동산원, 2023년 건물신축단가표)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가	내용년수
1-3-5-2	다가주택	철근콘크리트조/ 슬래브 위 아스팔트지붕	3	1,509,000	50 (45~55)
4-1-5-7	점포및상가	철근콘크리트조/ 슬래브지붕	4	1,026,000	50 (45~55)
1-1-5-8	일반주택	철근콘크리트조/ 슬래브 위 아스팔트지붕	3	1,815,000	50 (45~55)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 보정단가의 산정

본건 건물에 구비된 부대설비내역을 종합 참작하여 표준단가에 포함하여, 재조달원가를 결정하였습니다.

다. 재조달원가의 결정

건물의 적용 재조달원가는 건물신축단가표 등을 참조하되, 건물의 구조 및 용도, 규모, 사용자재 및 시공상태, 관리상태와 장래효용성 등을 고려하여 재조달원가 및 경제적 내용년수를 다음과 같이 결정하였습니다.

기호	구조	층수	용도	경제적 내용연수	재조달원가 (원/㎡)	비고
2	철근콘크리트구조 슬라브지붕	1층	근린생활시설	49	1,000,000	증축
		1층	계단실	50	500,000	-
		2층~4층	주택	50	1,300,000	-
3	철근콘크리트구조 슬라브지붕	1층	계단실	50	600,000	-
		2층	주택	50	1,500,000	-
		3층	주택	49	1,500,000	증축

※ 급배수설비 등 부대설비 포함단가입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 건물단가 산출 및 결정

기호	층수	용도	재조달원가	경제적 내용연수	유효경과년수	잔존가치율 ¹⁾	적용단가 (원/㎡)
					실제경과년수		
2	1층	근린생활 시설	1,000,000	49	10	39 / 49	795,000
					10		
	1층	계단실	500,000	50	11	39 / 50	390,000
					11		
	2층~ 4층	주택	1,300,000	50	11	39 / 50	1,010,000
					11		
3	1층	계단실	600,000	50	6	44 / 50	528,000
					6		
	2층	주택	1,500,000	50	6	44 / 50	1,320,000
					6		
	3층	주택	1,500,000	49	5	44 / 49	1,340,000
					5		

¹⁾ 잔존가치율 = 잔존내용연수/(총)내용연수

(3) 건물감정평가액 결정

기호	층수	적용단가	면적 (㎡)	감정평가액 (원)
2	1층~4층	-	740.92	722,058,700
3	1층~3층	-	121.22	157,259,720
합계				879,318,420

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 구분건물감정평가액 산출근거

1. 감정평가방식

「감정평가에 관한 규칙」 제11조에 따르면, 감정평가의 방식은 다음과 같습니다.

- (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

2. 감정평가방법의 적용

본건은 구분건물로서 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우이므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 건물과 토지에 대한 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하였습니다.

위에 따라 거래사례비교법을 적용할 때는 부근지대의 상황, 제반 입지조건, 교통 및 접근조건 등과 건물의 구조, 규모, 용재, 부대설비, 층·향·위치별 효용도 및 동 유형·유사형 물건의 정상적인 거래가격수준, 기타 가치형성상의 제 요인 등을 종합적으로 고려하였습니다.

또한 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 합리적이지 않다고 판단되어, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가선례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례비교법에 의한 감정평가

(1) 평가개요

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

(2) 참고가격자료 등

가. 인근 유사부동산의 거래사례

(자료출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계)

기 호	소재지	건물명	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 거래단가 (원/㎡)	거래시점
		층/호수					사용승인일
A	구정리 2*-*외	유*****	68.97	48.0557	120,000,000	1,739,887	2022.10.28
		2층/2**호					2013.07.25
B	구정리 5*-*	유*****	81.69	40.08	95,000,000	1,162,933	2022.04.04
		5층/5**호					2014.07.09

나. 인근 평가선례

(자료출처 : 한국감정평가사협회)

기 호	소재지	용도 지역	건물명	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	평가금액(원)	평가 목적	기준시점
			층/호수			(@전유면적당단가)		사용승인
1	구정리 2*-*외	2층 일주	유*****	68.97	48.0557	117,000,000	공매	2024.01.17
			3층/3**호			1,696,390		2013.07.25
2	구정리 2*-*외	2층 일주	유*****	68.97	48.0557	87,000,000	경매	2022.09.26
			2층/2**호			1,261,418		2013.07.25

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 인근지역 가격수준

인근지역의 유사부동산의 가격수준은
전유면적당 @1,200,000원 ~ @1,700,000원 수준입니다.

(3) 비교사례의 선정

본건 인근지역에 소재하는 거래사례로서, 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 높고 최근에 거래되어 비교가능성이 큰 <사례 A> 를 적용 거래사례로 선정하였습니다.

(4) 사정보정치의 산정

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, 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됩니다.

(1.000)

(5) 시점수정치의 산정

시점수정은 대상물건 및 사례의 물적 특성과 해당 지역의 가격 수준변동을 잘 반영한다고 판단되는 경상북도 연립다세대 매매가격지수(출처:한국부동산원)를 활용하여 아래와 같이 시점수정치를 산정하였습니다.

(출처 : 한국부동산원, 2021.06=100 기준)

시점	적용기준월	지 수	시점수정치
2022.10.28.(거래시점)	2022.09	101.3	100.1 / 101.3 ≒ 0.98815
2024.06.28.(기준시점)	2024.05	100.1	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 가치형성요인 비교

(1) 구분건물 요인 비교항목

가치형성요인	
조건	세항목
외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)
	공공시설 및 편의시설 등의 배치
	자연환경(조망·풍치·경관 등)
건물요인	시공업체의 브랜드
	단지내 총 세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)
	단지내 통로구조(복도식/계단식)
개별요인	층별 효용
	향별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 격차율 결정

가. 기호 4)

가치형성요인	격차율		검토의견
	사례	대상	
외부요인	1.00	1.00	본건과 사례 서로 대등함
건물요인	1.00	1.00	본건과 사례 서로 대등함
개별요인	1.00	1.00	본건과 사례 서로 유사함
기타요인	1.00	1.00	본건과 사례 서로 유사함
결정		1.000	

나. 기호 5)

가치형성요인	격차율		검토의견
	사례	대상	
외부요인	1.00	1.00	본건과 사례 서로 대등함
건물요인	1.00	1.00	본건과 사례 서로 대등함
개별요인	1.00	1.03	본건이 사례 대비 총별효용 등에서 우세함
기타요인	1.00	1.00	본건과 사례 서로 유사함
결정		1.030	

다. 기호 6)

가치형성요인	격차율		검토의견
	사례	대상	
외부요인	1.00	1.00	본건과 사례 서로 대등함
건물요인	1.00	1.00	본건과 사례 서로 대등함
개별요인	1.00	1.03	본건이 사례 대비 총별효용 등에서 우세함
기타요인	1.00	1.00	본건과 사례 서로 유사함
결정		1.030	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 기호 7)

가치형성요인	격차율		검토의견
	사례	대상	
외부요인	1.00	1.00	본건과 사례 서로 대등함
건물요인	1.00	1.00	본건과 사례 서로 대등함
개별요인	1.00	1.03	본건이 사례 대비 총별효용 등에서 우세함
기타요인	1.00	1.00	본건과 사례 서로 유사함
결정		1.030	

마. 기호 8)

가치형성요인	격차율		검토의견
	사례	대상	
외부요인	1.00	1.00	본건과 사례 서로 대등함
건물요인	1.00	1.00	본건과 사례 서로 대등함
개별요인	1.00	1.03	본건이 사례 대비 총별효용 등에서 우세함
기타요인	1.00	1.00	본건과 사례 서로 유사함
결정		1.030	

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사례가격 (천원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (전유면적)	산출가액 (천원)	비준가액(원) (@전유면적당단가)
4	120,000	1.000	0.98815	1.000	68.81	118,303	118,000,000
					68.97		(@1,714,867원)
5	120,000	1.000	0.98815	1.030	68.81	121,852	122,000,000
					68.97		(@1,772,998원)
6	120,000	1.000	0.98815	1.030	68.97	122,135	122,000,000
					68.97		(@1,768,885원)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	사레가격 (천원)	사정 보정	시정 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (전유면적)	산출가액 (천원)	비준가액(원) (@전유면적당단가)
7	120,000	1.000	0.98815	1.030	68.81	121,852	122,000,000
					68.97		(@1,772,998원)
8	120,000	1.000	0.98815	1.030	68.97	122,135	122,000,000
					68.97		(@1,768,885원)

6. 구분건물 감정평가액의 결정

(1) 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사레비교법에 의한 시산가액(비준가액)의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정합니다.

(2) 감정평가액

기호	소재지	건물명	층·호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
4	구정리 27-1외	유니파크2차	제2층 제201호	68.81	47.9443	118,000,000
5	구정리 27-1외	유니파크2차	제4층 제401호	68.81	47.9443	122,000,000
6	구정리 27-1외	유니파크2차	제4층 제402호	68.97	48.0557	122,000,000
7	구정리 27-1외	유니파크2차	제5층 제501호	68.81	47.9443	122,000,000
8	구정리 27-1외	유니파크2차	제5층 제502호	68.97	48.0557	122,000,000
합 계						606,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액의 결정

(1) 대상물건 감정평가액의 결정

구분	기호	적용단가 (원/㎡)	면적(㎡), 전유면적(㎡)	감정평가액(원)
토지	1	545,000	529	288,305,000
건물	2	-	740.92	722,058,700
	3	-	121.22	157,259,720
구분건물	4	-	68.81	118,000,000
	5	-	68.81	122,000,000
	6	-	68.97	122,000,000
	7	-	68.81	122,000,000
	8	-	68.97	122,000,000
제시외건물	ㄱ	70,000	(20.5)	1,435,000
합계				1,775,058,420

(2) 결정의견

인근지역의 가격수준, 감정평가사례, 거래사례 등을 종합적으로 검토할 때 상기의 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물 가액, 거래사례비교법에 의한 구분건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 본건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

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 오천읍 구정리	27-2	대	제2종 일반주거지역	529	529	545,000	288,305,000	
2	" [도로명주소] 경상북도 포항시 남구 오천읍 정몽주로 670번길 18	27-2 위 지상	단독주택, 소매점	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 4층 1층	97.7	13	390,000	5,070,000	500,000 x 39/50
						84.7	795,000	67,336,500	1,000,000 x 39/49 2013.09.30 증축
				2층	214.1	643.22	1,010,000	649,652,200	1,300,000 x 39/50
				3층	214.1				
				4층	215.02				
3	" [도로명주소] 경상북도 포항시 남구 정몽주로 670번길 18	27-2 위 지상	단독주택	1층	4.44	4.44	528,000	2,344,320	600,000 x 44/50
				2층	78.49	78.49	1,320,000	103,606,800	1,500,000 x 44/50
				3층	38.29	38.29	1,340,000	51,308,600	1,500,000 x 44/49 2018.07.17 증축
소 계								₩1,167,623,420	

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	
ㄱ	<제시외건물> 경상북도 포항시 남구 오천읍 구정리	27-2 위지상	창고	판별조 판별지붕	(20.5)	20.5	70,000	1,435,000	관찰감가
								₩1,435,000	
								₩1,169,058,420.-	
				이	하	여	백		

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	경상북도 포항시 남구 오천읍 구정리	27-1, 27-9 유니파크 2차	다세대주택	철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 5층				
	[도로명주소] 경상북도 포항시 남구 정몽주로 670번길 22		계단실	1층	21.28			
			다세대주택 (2세대)	2층 ~ 5층 각	159.06			
(1)	경상북도 포항시 남구 오천읍 구정리	27-1	답	제2종일반주거지역	266			현황 '대'
(2)	"	27-9	답	제2종일반주거지역	118			현황 '대'
4				(내) 철근콘크리트조 제2층 제201호	68.81	68.81	118,000,000	비준가액 (공용면적 포함가액)
				(1)(2) 소유권 -----	47.9443	47.9443		
				대지권 -----	384			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	23,600,000	
						건 물 :	94,400,000	
	경상북도 포항시 남구 오천읍 구정리	27-1, 27-9 유니파크 2차	다세대주택	철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 5층				
	[도로명주소] 경상북도 포항시 남구		계단실	1층	21.28			
			다세대주택	2층 ~ 5층 각	159.06			

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
(2) 6	"	27-9	답	제2종일반주거지역 (내) 철근콘크리트조 제4층 제402호 (1)(2) 소유권 ----- 대지권	118 68.97 48.0557 384	 68.97 48.0557	122,000,000	현황 '대' 비준가액 (공용면적 포함가액)
	경상북도 포항시 남구 오천읍 구정리	27-1, 27-9 유니파크 2차	다세대주택	철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 5층				
	[도로명주소] 경상북도 포항시 남구 정몽주로 670번길 22		계단실	1층	21.28			
			다세대주택 (2세대)	2층 ~ 5층 각	159.06			
(1)	경상북도 포항시 남구 오천읍 구정리	27-1	답	제2종일반주거지역	266			현황 '대'
(2) 7	"	27-9	답	제2종일반주거지역 (내) 철근콘크리트조 제5층 제501호 (1)(2) 소유권 ----- 대지권	118 68.81 47.9443 384	 68.81 47.9443	122,000,000	현황 '대' 비준가액 (공용면적 포함가액)

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 24,400,000 97,600,000	
	경상북도 포항시 남구 오천읍 구정리	27-1, 27-9 유니파크 2차	다세대주택	철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 5층				
	[도로명주소] 경상북도 포항시 남구 정몽주로 670번길 22		계단실	1층	21.28			
			다세대주택 (2세대)	2층 ~ 5층 각	159.06			
(1)	경상북도 포항시 남구 오천읍 구정리	27-1	답	제2종일반주거지역	266			현황 '대'
(2)	"	27-9	답	제2종일반주거지역	118			현황 '대'
8				(내) 철근콘크리트조 제5층 제502호	68.97	68.97	122,000,000	비준가액 (공용면적 포함가액)
				(1)(2) 소유권 -----	48.0557	48.0557		
				대지권	384			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 24,400,000 97,600,000	
합 계							₩606,000,000.-	
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 오천읍 구정리 소재 "서문사거리" 북동측 인근에 위치하는 토지로서, 주위는 단독주택, 다세대주택, 근린생활시설, 임야 등이 소재하는 지역입니다.

2. 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하며, 인근 간선도로와의 접근성 등 고려시 제반 교통 상황은 보통시 됩니다.

3. 형태 및 이용상황

본건은 인접 필지 및 도로 대비 비교적 등고평탄한 사다리형에 가까운 토지로서 주상용 건부지로 이용중입니다.

4. 인접 도로상태

본건 서측 및 북측으로 폭 약 8미터의 포장도로와 각각 접하고 있습니다.

5. 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(소로2-5)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(소로2-6)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한구역), 비행안전제5구역(전술)입니다.

토지감정평가요항표

6. 제시목록 외의 물건

없습니다.

7. 공부와의 차이

없습니다.

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상입니다.
- 2) 기타 : 없습니다.

건물감정평가요항표

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

1. 건물의 구조

기호 (2)는 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층건으로서,

- 외벽 : 석재붙임, 시멘트몰탈위 페인트칠 등 마감,
- 내벽 : 시멘트몰탈위 페인트칠, 타일 등 마감,
- 바닥 : 타일 등 마감,
- 창호 : 샷시 창호입니다.

기호 (3)은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 3층건으로서,

- 외벽 : 시멘트몰탈위 페인트칠, 스톤코트 등 마감,
- 내벽 : 시멘트몰탈위 페인트칠, 타일 등 마감,
- 바닥 : 타일 등 마감,
- 창호 : 샷시 창호입니다.

2. 이용상태

본건 기호 (2) 1층은 근린생활시설(현황 '공실'), 2~4층은 다가구주택으로 이용중이고, 기호 (3)은 단독주택으로 이용중입니다.

3. 설비내역

기호 (2, 3) 공히 위생 급·배수설비, 전기설비, 도시가스설비 등을 갖추고 있습니다.

건물감정평가요항표

4. 부합물 및 증물

후첨 '지적 및 건물개황도' 참조하시기 바랍니다.

5. 공부와의 차이

없습니다.

6. 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 임대관계는 미상입니다.
- 2) 기타 : 없습니다.

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|------------------|------------------|-----------------------|---------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 2. 교통상황 | 3. 건물의 구조 | 4. 이용상태 |
| 5. 설비내역 | 6. 토지의 형상 및 이용상태 | 7. 인접 도로상태 등 | |
| 8. 토지이용계획 및 제한상태 | 9. 공부와의 차이 | 10. 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

1. 위치 및 주위환경

본건은 경상북도 포항시 남구 오천읍 구정리 소재 '서문사거리' 북동측 인근에 위치하는 '유니파크2차 제2층 제201호 외 4개호'로서, 인근은 단독주택, 다세대주택, 근린생활시설, 임야 등이 소재하는 지역입니다.

2. 교통상황

본건까지 차량 출입 가능하며, 제반 교통 여건은 보통입니다.

3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 건 중 제2층 제201호외 4개호로서,

- 외벽 : 드라이비트, 몰탈 위 페인트칠 등 마감,
- 내벽 : 몰탈 위 페인트칠, 타일 등 마감,
- 바닥 : 타일 등 마감,
- 창호 : 샷시 창호입니다.

4. 이용상태

기호 (4~8) 공히 공동주택(다세대주택)으로 이용중입니다.

5. 설비내역

위생 설비 및 급·배수 설비, 승강기설비, 난방설비 등이 있습니다.

구분건물 감정평가요항표

6. 토지의 형상 및 이용상태

자체지반 대체로 등고평탄한 2필 일단의 부정형 토지로서 ‘공동주택(다세대주택)’ 건부지로 이용중입니다.

7. 인접 도로상태 등

본건 단지 북측으로 폭 약 8미터의 포장도로와 접하고 있습니다.

8. 토지이용계획 및 제한상태

기호 (1)은 도시지역, 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(소로2-5)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한구역), 비행안전제5구역(전술),

기호 (2)는 도시지역, 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한구역), 비행안전제5구역(전술)입니다.

9. 공부와의 차이

기호 (1, 2) 토지는 공부상 ‘답’이나 현황 ‘대’입니다.

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 미상입니다.

2) 기타 : 본건은 이해관계인의 폐문 부재로 내부 상황을 확인할 수 없어 동유형 물건의 표준적인 이용상황을 기준으로 평가하였고, 건물의 구조변경 및 내부하차 등의 유무는 구체적으로 확인할 수 없는 바 경매 진행시 유의 및 재확인하시기 바랍니다.

광역위치도



소재지 경상북도 포항시 남구 오천읍 구정리 27-2외



위치도



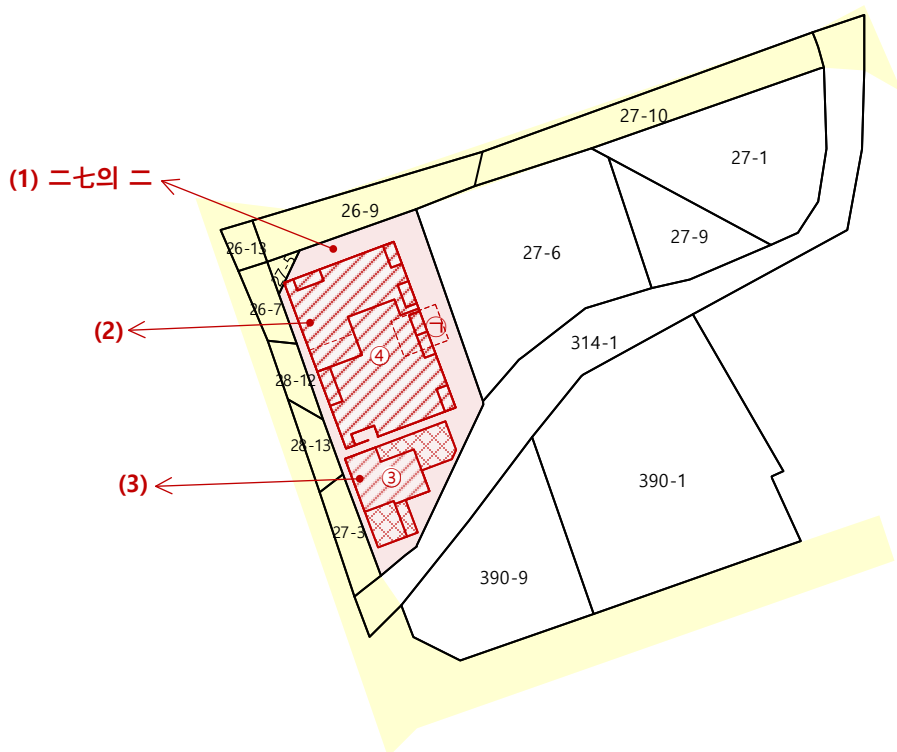
소재지 경상북도 포항시 남구 오천읍 구정리 27-2외



지적 및 건물개황도



No Scale



범례

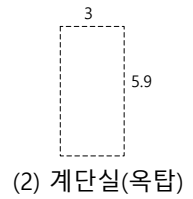
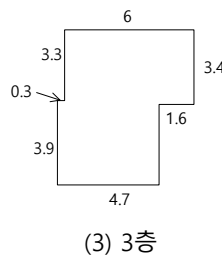
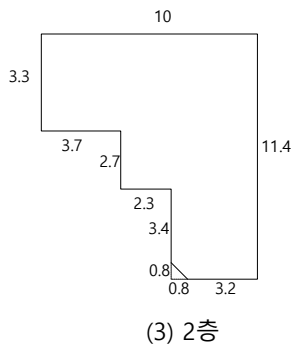
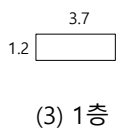
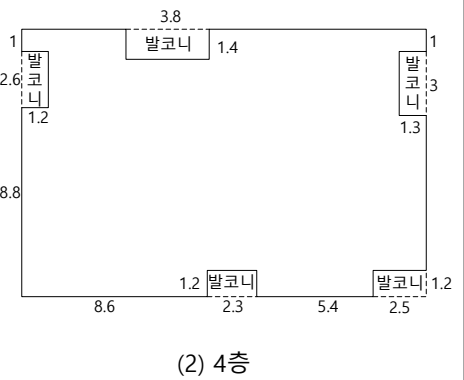
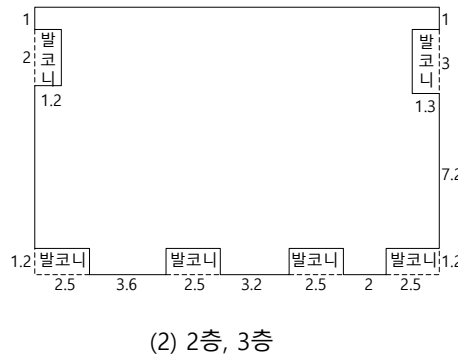
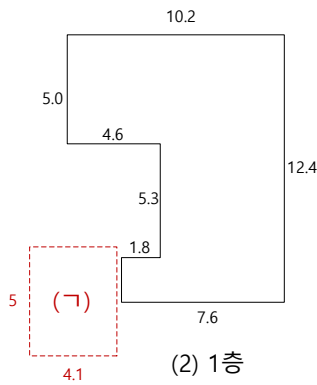
- | | | |
|---------|---------|----------|
| 평가대상토지 | 용도지역구분선 | 평가건물3층이상 |
| 도로 선 | 평가건물1층 | 제시외건물 |
| 도시계획도로선 | 평가건물2층 | 평가제외건물 |

* 본 지적 및 건물개황도의 건물배치 및 도로는 감정인의 개략적인 조사에 의한 것으로 실제와 다소 다를 수 있습니다.

지적 및 건물개황도



No Scale

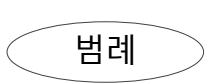


<면적 산출 근거>
: 공부상 면적으로 산출

<제시외건물>
ㄱ. 판넬조 판넬지붕 단층 (참고) 약 20.5m²

기호 (2)
1층 97.7m²
2층, 3층 각 214.1m²
4층 215.02m²

기호 (3)
1층 4.44m²
2층 78.49m²
4층 38.29m²



- | | | | | | |
|--|---------|--|---------|--|----------|
| | 평가대상토지 | | 용도지역구분선 | | 평가건물3층이상 |
| | 도로 선 | | 평가건물1층 | | 제시외건물 |
| | 도시계획도로선 | | 평가건물2층 | | 평가제외건물 |

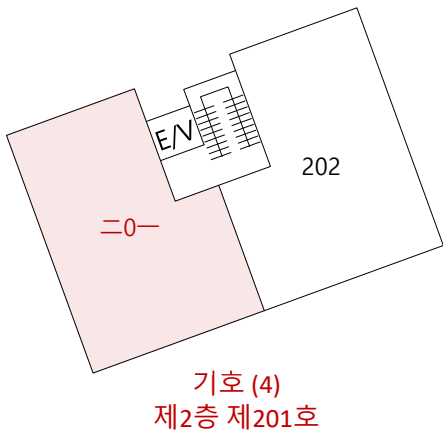
호별배치도



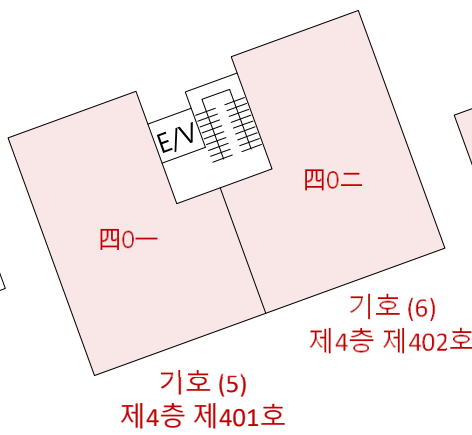
소재지 경상북도 포항시 남구 오천읍 구정리 27-1외 유니파크2차 제2층 제201호 외

No Scale

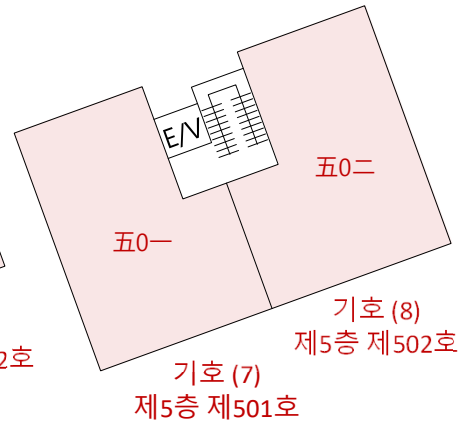
제2층
호별배치도



제4층
호별배치도



제5층
호별배치도



사 진 용 지



기호 (1 ~ 3) 전경 (남서측에서 촬영)



기호 (1 ~ 3) 전경 (북서측에서 촬영)

사 진 용 지



기호 (1 ~ 3) 전경 (동측에서 촬영)



기호 (1 ~ 3) 전경 (상층부에서 촬영)

사진용지



기호 (2) (북동측에서 촬영)



기호 (2) (북측에서 촬영)



기호 (2) 1층



기호 (2) 1층

사 진 용 지



기호 (2) 2층



기호 (2) 3층



기호 (2) 4층



기호 (2) 옥탑

사 진 용 지



기호 (3) 전경 (북서측에서 촬영)



기호 (3) 전경 (상층부에서 촬영)



기호 (3) 1층



기호 (3) 옥탑

사 진 용 지



판넬조 창고(평가외), 제시외건물 (ㄱ)



기호 (1 ~ 3) 주위환경 (남측에서 촬영)



기호 (1 ~ 3) 주위환경 (서측에서 촬영)



기호 (1 ~ 3) 주위환경 (북서측에서 촬영)

사 진 용 지



기호 (4 ~ 8) 전경 (북서측에서 촬영)



기호 (4 ~ 8) 전경 (남동측에서 촬영)

사 진 용 지



기호 (4 ~ 8) 1층 출입구



기호 (4) 현관



기호 (5, 6) 현관



기호 (7, 8) 현관

사 진 용 지



기호 (4 ~ 8) 주위환경 (북동측에서 촬영)



기호 (4 ~ 8) 주위환경 (북서측에서 촬영)