

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

감정의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 조성권
건명	권옥빈 소유물건 (2025타경3798)
감정평가서번호	DE252-052301

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



감정평가법인

대일감정원 대구·경북지사

42453 대구광역시 남구 큰골8길 14, 1층(대명동)

TEL : 053-742-0706 | FAX : 053-742-0764 | [www.idab.co.kr](http://www.idab.co.kr)

# (토지및건물)감정평가표

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

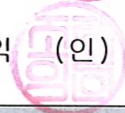
감정평가사 채지혜

채 지 혜



(주)감정평가법인 대일감정원 대구경북지사

지사장 조재익 (인)



감정평가액	사천팔백사십사만팔천이백팔십원정 (₩48,448,280.-)		
의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 조성권	감정평가 목적	법원경매
제출처	대구지방법원 포항지원 경매3계	기준가치	시장가치
소유자 (대상업체명)	권옥빈 (2025타경3798)	감정평가 조건	-
목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간
기타 참고사항	-	2025.06.24	2025.06.23 ~ 2025.06.24
			작성일 2025. 06. 25

감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
토지	3 202x-	3 5	토지	121.2	346,000	41,935,200
건물	3 58.84x-	3 5	건물	35.3	-	3,203,720
제시외건물	3 (62x-)	3 5	제시외건물	37.2	-	3,309,360
합계						₩48,448,280

심사  
확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사

조 재 익



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 포항시 남구 동해면 도구리 소재 “동해초등학교” 남서측 인근에 위치하는 부동산 (토지·건물)으로서, 대구지방법원 포항지원 경매3계의 경매 목적을 위한 감정평가임.

## II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

## III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

### 1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 시장가치를 기준으로 하되, 평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.06.24.임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.06.23. 및 2025.06.24.자에 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

## IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위해 가치형성요인에 대한 다음과 같은 감정평가방법을 적용하고 있음.
  - ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "원가법"
  - ② 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 "공시지가 기준법"
  - ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "거래사례비교법"
  - ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "수익환원법"
2. 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제3조, 제14조에 의거 감정평가의 대상이 된 토지와 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 공시지가기준법을 적용하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 본건은 2인 공유지분 중 “권옥빈” 지분만의 평가로서 평가대상 부분의 위치확인이 곤란하여 전체를 기준으로 단가를 산정하였고, 면적사정은 제시목록상 지분비율에 의거하였음.
4. 본건 지상에 소재하는 제시외건물(㉠ ~ ㉡)은 개략적인 실측 사정·평가하되, “권옥빈” 지분 비율로 면적 사정하였으며, 경매 진행 시 소유권 및 일괄경매 여부를 재확인하시기 바람.
5. 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제15조에 의거 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하되, 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법을 병용하였음.
6. 본건 지상에 소재하는 제시외건물(※후첨 “지적 및 건물개황도” 참조)은 건물의 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법을 병용하였음.
7. 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건은 시장성을 지니는 부동산으로서 본건 토지는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음. 다만, 본건 건물은 유사한 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등의 사유로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

## V. 감정평가조건

해당사항 없음.

## VI. 그 밖의 사항

해당사항 없음.

# (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 남구 동해면 도구리	480	대	제2종 일반주거지역	202 × 3/5	121.2	346,000	41,935,200	권옥빈 지분 전부
가	경상북도 포항시 남구 동해면 도구리  [도로명주소] 경상북도 포항시 남구 동해면 일월로 56번길 51	480 위지상	주택	시멘트 벽돌조 스래트지붕 단층	31.8 × 3/5	19.08	88,000	1,679,040	관찰감가 800,000 × 5/45 권옥빈 지분 전부
나	"	"	주택	시멘트 벽돌조 시멘트 기와지붕 단층	27.04 × 3/5	16.22	94,000	1,524,680	관찰감가 850,000 × 5/45 권옥빈 지분 전부
소 계								₩45,138,920	
ㄱ	경상북도 포항시 남구 동해면 도구리	480 위지상	(주택 일부)	(시멘트 벽돌조 시멘트 기와지붕 단층)	55.4 × 3/5	33.24	94,000	3,124,560	850,000 x 5/45 관찰감가 권옥빈 지분 전부
ㄴ	"	"	(주택 일부)	(시멘트 벽돌조 스래브지붕 단층)	4.4 × 3/5	2.64	55,000	145,200	500,000 x 5/45 관찰감가 권옥빈 지분 전부

# (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	
ㄷ	경상북도 포항시 남구 동해면 도구리	480 위지상	(창고)	(판넬조 판넬지붕 단층)	2.2 ×3/5	1.32	30,000	39,600	150,000 x 5/25 관찰감가 권속빈 지분 전부
	합 계			이	하	여	백	₩48,448,280.-	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 대상물건 개요

### 1. 평가대상 토지

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	도로교통	형상 지세	개별공 시지가 (2025년, 원/㎡)	비고
1	도구리 480	대	202 ×3/5	2종일주 단독주택	세로(가)	사다리형 평지	196,000	권옥빈 지분 전부

※ 평가대상 토지의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 토지감정  
평가요향표 참조.

### 2. 평가대상 건물

일련 번호	소재지	구조 및 층수	용도	면적 (㎡)	사용승인일	비고
가	도구리 480	시멘트 벽돌조 스래트지붕 단층	주택	31.8 ×3/5	1969	권옥빈 지분 전부
나	도구리 480	시멘트 벽돌조 시멘트 기와지붕 단층	주택	27.04 ×3/5	1925	권옥빈 지분 전부
합계	-	-	-	35.3	-	-

※ 평가대상 건물의 구조, 이용상황 및 기타설비 등에 대한 상세내역은 건물감정평가  
요향표 참조.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅱ. 토지가액 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

#### 가. 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 평가)에 의거 인근지역내의 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상제한상태, 일반수요와 유용성 등의 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인을 종합 참작한 공시지가기준법을 적용하였음.

#### 나. 비교표준지 선정

##### (1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2025.01.01.]

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	형상	지리적 위치	공시지가 (원/㎡)
			이용상황	도로교통	지세		
47111- 2235(A)	도구리 463	278	대	2종일주	부정형	아랫도구마을 내	188,500
			단독주택	세로(가)	평지		

##### (2) 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교표준지로 선정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 시점수정(지가변동률)

- 대상기간 : 2025.01.01. ~ 2025.06.24.
- 대상지역 : 경상북도 포항시 남구
- 용도지역 : 주거지역
- 지가변동내역

기 간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2025.01.01. ~ 2025.05.31.	0.377%	5월까지 누계
2025.06.01. ~ 2025.06.24.	$0.100\% \times 24/31$	5월 지가변동률 : 0.100%
누 계	0.455% (1.00455)	$(1+0.00377) \times (1+0.00100 \times 24/31)$

시점수정은 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 2025년 6월 지가변동률이 발표되지 않아 2025년 5월 지가변동률을 기준으로 당해 기간의 지가변동률을 추정하였음.

## 라. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마. 개별요인 비교

### - 개별요인 비교항목(주택지대)

조건	항 목	세 항 목
가로 조건	가로의 폭, 구조등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경 조건	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
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면 획지, 3면 획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타

### - 개별요인 비교치

일련번호	비교표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	(A)도구리 463	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건은 비교표준지 대비 전반적인 개별요인 대등함.								

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 바. 그 밖의 요인 보정

### (1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 및 대법원판례 등에서 인정되는 점을 근거로 하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적당히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

### (2) 평가사례 및 거래사례

#### (가) 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	토지단가 (원/㎡)	평가목적 기준시점	비고
1	도구리 550	대	155	2종일주 주거용	332,000	경매 2022.12.09	-
2	도구리 491-6	전	380	2종일주 주거나지	310,000	경매 2023.07.27	일부 도시계획시설 도로 저축 감안
3	도구리 546-1	답	581 중 432	2종일주 주거나지	320,000	공매 2023.06.23	지분 평가

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(나) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
		건물		이용상황			사용승인일
1	도구리 439	대	152	2종일주	70,000,000	340,000	2023.05.08
		건물	60.84	단독주택			1983.08.19
건물가액 산정 : $60.84 \times 300,000(900,000 \times 15/45) = 18,252,000\text{원}$ 토지거래단가 산정 : $\{ 70,000,000 - 18,252,000 = 51,748,000 \} \div 152.0 = 340,000\text{원/㎡}$							

토지와 건물이 일괄 거래된 거래사례는 거래금액에서 사례건물의 구조, 용도, 사용승인일 등을 고려하여 거래시점 당시 건물가액을 추정하여 공제한 후 토지면적을 기준으로 한 토지 단가임.

(3) 기타 참고자료

(가) 본건 및 인근 토지의 지가수준

용도지역	도로조건	이용상황	지가수준 (원/㎡)	비고
제2종 일반주거지역	세로(가)	주거용	340,000 전후 수준	본건 유사

(4) 그 밖의 요인 보정치의 산정

(가) 산식

평가사례기준 표준지가액	= 평가사례 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인
표준지의 기준시점 현재가액	= 공시지가 × 시점수정

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(나) 평가사례의 채택

평가사례 중에서 용도지역, 이용상황, 감정평가 목적 등에서 가장 유사성이 있는 평가사례 (1)를 선택하였음.

(다) 평가사례를 기준한 표준지가액

비교 표준지	사례토지 기호	사례가격 (원/㎡)	시점 <sup>㉠</sup> 수정	지역 <sup>㉡</sup> 요인	개별 <sup>㉢</sup> 요인	산정단가 (원/㎡)
A	1	332,000	1.02351	1.00	1.020	346,601

㉠ 시점수정(지가변동률)

기 호	기 간	사례지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
평가사례 #1	2022.12.09. ~ 2025.06.24.	경상북도 포항시 남구 주거지역	2.351% (1.02351)

㉡ 지역요인

표준지와 평가사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

㉢ 개별요인

비교 표준지	사례토지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
A	1	1.02	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.020
비교표준지는 평가사례 대비 가로조건(가로의 폭 등) 우세함.								

(라) 표준지의 기준시점 현재가액

비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	산정단가 (원/㎡)
A	188,500	1.00455	189,358

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(마) 평가사례 기준 표준지가액과 표준지의 기준시점 현재가액과의 보정치

비교 표준지	평가사례 기준 표준지가액(원/㎡)	표준지의 기준시점 현재가액(원/㎡)	산출 보정치
A	346,601	189,358	1.83

(바) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 평가사례를 기준한 표준지가액과 표준지의 기준시점을 기준한 현재가액 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역 내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 현지조사 가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합 참작할 때 아래와 같이 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

비교표준지 일련번호	비교표준지	사례토지 기호	그 밖의 요인 보정치	적용 대상토지 (일련번호)
47111-2235(A)	도구리 463	평가사례 #1	1.83	1

사. 토지단가의 결정

일련번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	(A)188,500	1.00455	1.00	1.000	1.83	346,525	346,000

아. 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	121.2	346,000	41,935,200	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 거래사례 비교법에 의한 시산가액

### 가. 산출개요

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

### 나. 비교 거래사례의 선정

#### (1) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
		건물		이용상황			사용승인일
1	도구리 439	대	152	2종일주	70,000,000	340,000	2023.05.08
		건물	60.84	단독주택			1983.08.19
건물가액 산정 : $60.84 \times 300,000(900,000 \times 15/45) = 18,252,000$ 원 토지거래단가 산정 : $\{ 70,000,000 - 18,252,000 = 51,748,000 \} \div 152.0 = 340,000$ 원/㎡							

토지와 건물이 일괄 거래된 거래사례는 거래금액에서 사례건물의 구조, 용도, 사용승인일 등을 고려하여 거래시점 당시 건물가액을 추정하여 공제한 후 토지면적을 기준으로 한 토지 단가임.

#### (2) 선정사유

본건과 용도지역, 이용상황, 규모, 입지조건 등이 유사하여, 거래사례(1)을 비교 사례자료로 채택함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 토지단가의 산정

일련번호	사례기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 <sup>㉑</sup> 보정	시점 <sup>㉒</sup> 수정	지역 <sup>㉓</sup> 요인	개별 <sup>㉔</sup> 요인	산정단가 (원/㎡)
1	1	340,000	1.00	1.02587	1.00	1.000	348,000

### ㉑ 사정보정

비교 거래사례에 거래과정의 특별한 사정이나 개별적인 동기 등은 발견되지 않음.(1.00)

### ㉒ 시점수정(지가변동률)

사례기호	기 간	사례지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
거래사례 #1	2023.05.08. ~ 2025.06.24.	경상북도 포항시 남구 주거지역	2.587% (1.02587)

### ㉓ 지역요인

대상토지와 비교 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

### ㉔ 개별요인

일련번호	사례기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1	1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건은 거래사례(1) 대비 전반적인 개별요인 대등함.								

## 라. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1	121.2	348,000	42,177,600	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 합리성 검토 및 토지감정평가액의 결정

### 가. 각 방법에 의한 시산가액

평가방법	시산가액 (원)	비 고
공시지가기준법	41,935,200	-
거래사례비교법	42,177,600	-

### 나. 시산가액의 합리성 검토

대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가하되, 감정평가에 관한 규칙 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

대상 부동산의 각 방법에 의한 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액이 적정하게 지지하고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

### 다. 토지감정평가액의 결정

본건은 경매 목적으로서 수요성, 환가성, 공시지가와 인근지역의 현지조사 가격수준 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지감정평가액으로 결정하였음.

토지감정평가액(원)	<u>41,935,200</u>
------------	-------------------

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 건물가액 산출근거

### 1. 산출개요

건물가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 평가)에 의거 구조·용재·시공의 정도 및 부대설비 등을 고려한 대상건물의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였으며, 감가수정은 경제적 내용연수를 기준으로 하는 정액법을 적용하되 현상 및 관리상태를 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.

### 2. 제조달원가의 산정

#### 가. 건물신축단가표

[출처 : 한국부동산원, 2024년]

분류기호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
1-1-4-3	일반주택	조적조(시멘트블록) 목조지붕틀 /소골슬레이트잇기	5	903,000	40 (35~45)

#### 나. 표준단가

일련번호	해당층	면적 (㎡)	이용상황	구조	표준단가 (원/㎡)
가	1층	19.08	단독주택	시멘트 벽돌조	800,000
나	1층	16.22	단독주택	시멘트 벽돌조	850,000

※ 건물의 구조, 재질 및 현상 등을 참작하여 표준단가를 적용하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 다. 재조달원가

일련 번호	해당층	면적 (㎡)	이용상황	구조	재조달원가 (원/㎡)
가	1층	19.08	단독주택	시멘트 벽돌조	800,000
나	1층	16.22	단독주택	시멘트 벽돌조	850,000

### 3. 감가수정

일련 번호	해당층	이용상황	구조	내용 연수	경과 연수	조정 연수	잔가율
가	1층	단독주택	시멘트 벽돌조	45	56	-16	5/45
나	1층	단독주택	시멘트 벽돌조	45	100	-60	5/45

※ 본건 건물의 내용연수가 모두 경과하여 건물의 유지·보수 등 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.

### 4. 건물가액 산출

일련 번호	해당층	면적 (㎡)	재조달원가 (원/㎡)	잔가율	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
가	1층	19.08	800,000	5/45	88,000	1,679,040
나	1층	16.22	850,000	5/45	94,000	1,524,680
합계	-	35.3	-	-	-	3,203,720

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 제시외건물 : 별첨 “토지·건물 감정평가명세표” 참조.

## IV. 감정평가액의 결정

본건은 수요성, 환가성, 공시지가와 인근지역의 현지조사 가격수준, 토지 및 건물의 특성 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 시산가액의 합리성이 인정되어 감정평가액으로 결정하였음.

구분	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	121.2	346,000	41,935,200	권옥빈 지분 전부
건물	35.3	-	3,203,720	권옥빈 지분 전부
제시외 건물	(37.2)	-	3,309,360	권옥빈 지분 전부
합계	-	-	<u>48,448,280</u>	-

# 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

본건은 경상북도 포항시 남구 동해면 도구리 소재 "동해초등학교" 남서측 인근에 위치하며, 부근 일대는 학교, 단독주택 및 주거나지 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 간선도로와의 접근성 등 제반 교통상황 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

본건은 인접도로 및 인접토지와 대체로 등고 평탄한 사다리형의 토지로서, 주거용 건부지로 이용 중임.

## (4) 인접 도로상태

본건 서측으로 폭 약 3 ~ 4미터의 포장도로 및 남측으로 폭 약 3미터의 막다른 포장도로와 각각 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제2구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>임.

# 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

해당사항 없음.

(7) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기타사항 : 해당사항 없음.

# 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

일련번호(가) : 시멘트 벽돌조 스테이지붕 단층 건물로서, (사용승인일 : 1969)  
 외벽 : 몰탈위페인팅 등 마감,  
 내벽 : 벽지 및 타일 등 마감,  
 바닥 : 장판지 및 타일 등 마감,  
 창호 : 알루미늄샷시 창호임.

일련번호(나) : 시멘트 벽돌조 시멘트 기와지붕 단층 건물로서, (사용승인일 : 1925)  
 외벽 : 몰탈위페인팅 등 마감,  
 내벽 : 벽지 및 타일 등 마감,  
 바닥 : 장판지 및 타일 등 마감,  
 창호 : 알루미늄샷시 창호임.

## (2) 이용상태

일련번호(가, 나) : 공히 주택임.

## (3) 설비내역

급·배수설비, 위생설비 및 난방설비 등 되어 있음.

## (4) 부합물 및 종물

후면 "지적 및 건물개황도" 참조.

# 건물 감정평가요항표

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

(5) 공부와의 차이

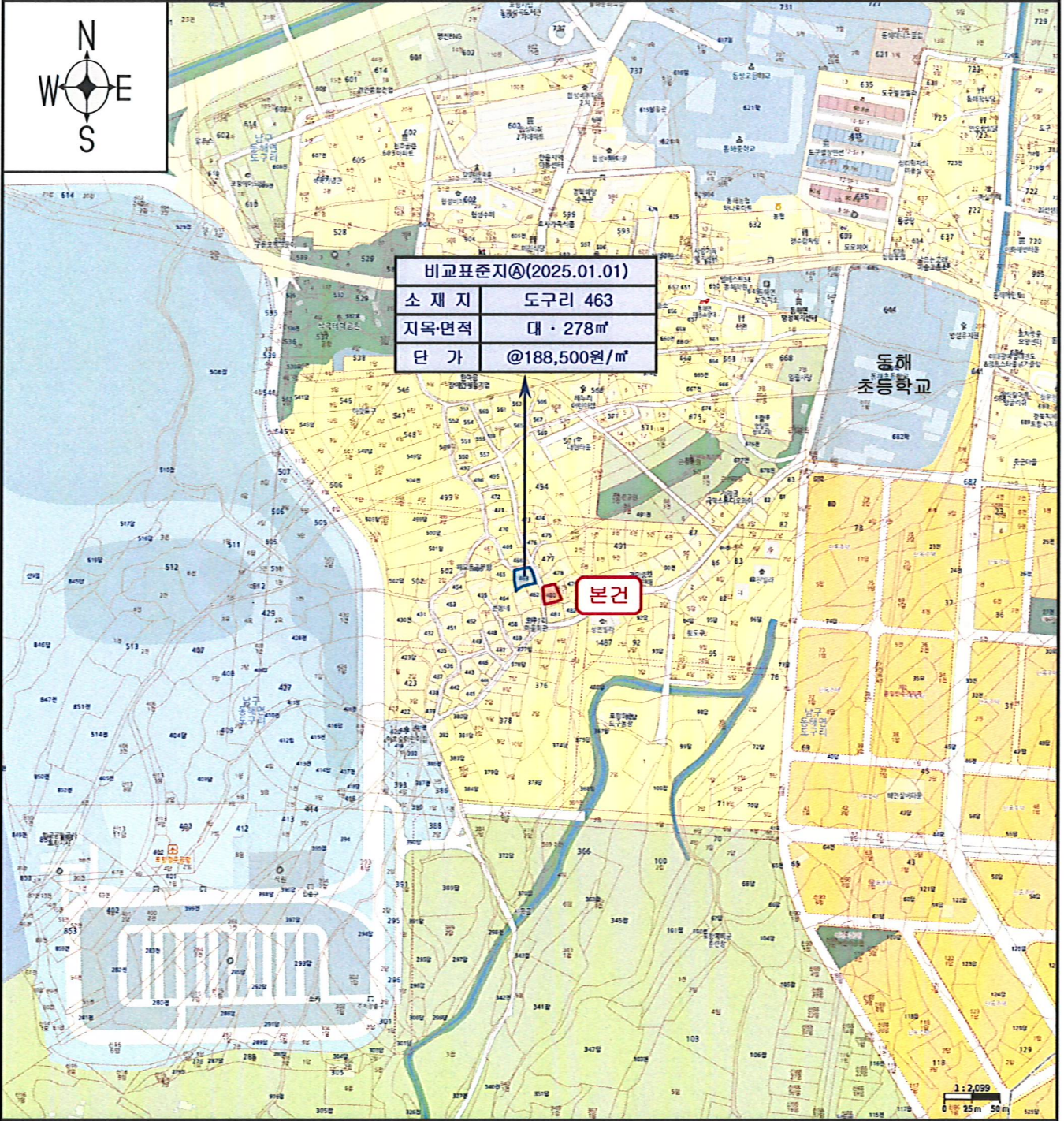
해당사항 없음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

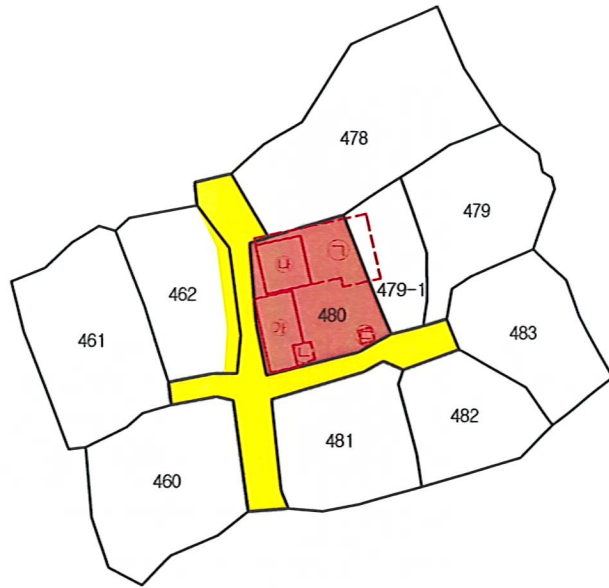
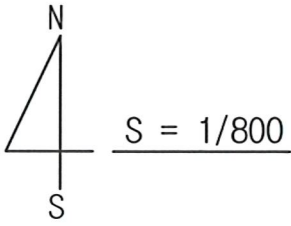
- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기타사항 : 해당사항 없음.

# 위 치 도

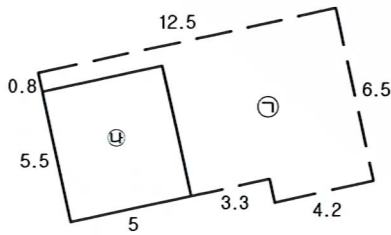
소재지      경상북도 포항시 남구 동해면 도구리 480



# 지적 및 건물개황도

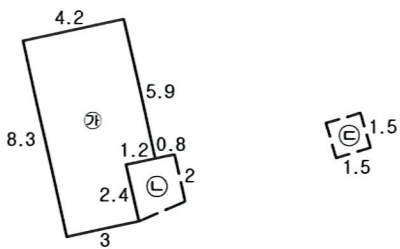


S = 1/300












<면적산출근거>

㉠, ㉡ : 공부상 면적으로 사정



<제시외건물>

- ㉠ : 시멘트 벽돌조 기와지붕 단층(주택 일부) 약 55.4㎡
- ㉡ : 시멘트 벽돌조 스래브지붕(주택 일부) 약 4.4㎡
- ㉢ : 판넬조 판넬지붕 단층(창고) 약 2.2㎡

범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층이상
		도 로 선		평가건물 1층		평가 제외 건물
		계획도로선		평가건물 2층		제 시 외 건 물

# 사 진 용 지



<본건 전경>



<본건 일련번호㉠ 및 제시외건물㉡ 전경>

# 사 진 용 지



<본건 일련번호㉠ 및 제시외건물㉡ 전경>



<제시외건물㉢ 전경>

# 청 구 서

( 전화: 053-742-0706, FAX: 053-742-0764 )

문서번호 : DE252-052301

수 신 : 대구지방법원 포항지원  
사법보좌관 조성권 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.05.23 자 귀 제 『 2025타경3798 호로 의뢰하신 『 경상북도 포항시 남구 동해면 도구리 480 에 대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

## 청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
평 가 수 수 료	290,000	
실 비	여 비	143,600
	토지조사비	-
	물건조사비	50,000
	공부발급비	4,400
	기타 실비	4,000
소 계	202,000	기본수수료 ≒290,000
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	492,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	49,200	
합 계	541,200	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	541,200	

붙 임 : 감정평가서 2 부

신한은행 100-014-221521

예금주: (주)감정평가법인 대일감정원

사업자등록번호 : 502-85-17488

(주)감정평가법인 대일감정원

대구경북지사장 조재익

