

감정평가서

건명	이재희 소유물건(2024타경4606)
의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 손현정
감정서번호	나노2412-2601

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.

나노감정평가사사무소

대구광역시 수성구 지범로39길 21-5 제2층 제202호 (범물동 1277-2)
TEL. 053-783-6793 FAX. 053-782-4528

(토지건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김태암

감정평가액	일십사억오천팔백구십팔만구천일백이십원정(₩1,458,989,120.-)					
의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 손현정		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대구지방법원 포항지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이재희 (2024타경4606)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록, 토지대장, 일반건축물대장, 등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.31	2024.12.30 ~ 2024.12.31	2025.01.08	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	301	토지	301	-	1,179,920,000
	건물	499.64	건물	499.64	-	278,799,120
	제시외건물	(4.50)	제시외건물	4.50	-	270,000
합계						₩1,458,989,120
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 대구지방법원 포항지원에서 의뢰한 이재희 소유물건(2024타경4606)으로서 경상북도 포항시 북구 신흥동 811-2번지에 소재하는 토지 및 건물에 대한 경매목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요

가. 토지

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 조건	형상 지세	개별지가 (2023년)
2	경상북도 포항시 북구 신흥동 811-2	대	301	상업용	일반 상업	중로 한면	부정형 평지	2,270,000

나. 건물

구분	기호	소재지	건물구조	용도	층	층별 용도	면적 (㎡)	사용 승인일
건물	1	경상북도 포항시 북구 신흥동 811-2	일반철골구조 그라스울 판넬지붕 3층	제 1, 2종 근린생활시설	1	소매점	200.14	2016.01.08
					2	사무소	100.73	
					3	사무소	198.77	
제시외 건물	ㄱ	“	경량철골조 판넬지붕 단층	창고	1	창고	(4.5)	미상

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기준시점 및 실지조사

가. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 관계법령이 정하는 바에 따라 가격조사를 완료한 날짜인 **2024년 12월 31일**입니다.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

감정평가 대상물건에 대하여 2024년 12월 30일 ~ 12월 31일에 실지조사를 실시하였으며, 대상물건의 존재 여부, 공부 및 의뢰된 목록과 현황의 부합 여부, 물건의 특성, 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

4. 기준가치 및 감정평가의 조건 등

가. 기준가치 결정 및 그 이유

감정평가에 관한 규칙 제5조 제①항이 정하는 바에 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 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

다. 기타 검토 및 참고사항

토지 및 건물의 소재지, 지번, 면적 등은 의뢰목록과 관련공부(토지대장, 일반건축물대장 등)에 의거하여 확인하였으며, 건물은 폐문으로 내부조사가 불가능하였으나 건축물현황도, 본건 건물의 평가선례, 내부 사진 등을 참작하고, 내부구조에 대한 탐문 등을 통하여 조사하였습니다.W

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가방법 결정

1. 감정평가의 근거

가. 법적 근거

본건 평가는 『부동산 가격공시에 관한 법률』, 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련법령과 감정평가의 실무기준 및 일반이론에 근거하였습니다.

나. 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률

제3조(기준)	① 감정평가법인 등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적절한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
---------	--

다. 감정평가에 관한 규칙

제11조(감정평가방법)	<p>감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방법에 따라 감정평가를 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 원가방법: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방법 2. 비교방법: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방법 및 공시지가기준법 3. 수익방법: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방법
제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액조정)	<ol style="list-style-type: none"> 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(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방법 중 다른 감정평가방법에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방법에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방법에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다. ③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

제 14 조 (토지의 감정평가)	① 감정평가법인 등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.
제 15 조 (건물의 감정평가)	① 감정평가법인 등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

2. 감정평가방법

가. 공시지가기준법

대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

나. 거래사례비교법

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

다. 원가법

대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법으로서 통상적으로 건물평가에 널리 이용되며, 토지감정평가에는 조성원가산정 등의 경우에 주로 활용됩니다.

라. 수익환원법

대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법으로서 주로 수익용 부동산의 감정평가에 활용됩니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 대상물건 감정평가방법 결정

가. 토지의 평가

- 1) 토지는 시장자료가 풍부하여 시장성의 원리에 기초한 비교방식으로 감정평가하되 관계법령이 정하는 바에 따라 공시지가기준법을 주된 평가방법으로 적용하였습니다.
- 2) 다른 비교방식인 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 주된 평가방법에 의한 시산가액의 합리성을 검토하였습니다.

나. 건물의 평가

- 1) 건물은 객관적인 원가자료가 풍부하여 비용성의 원리에 기초한 원가법을 주된 감정평가방법으로 적용하였으며, 물건의 특성상 시장자료 및 수익자료의 수집, 분석, 배분이 곤란하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.
- 2) 구조, 규격, 용재, 형식, 부대설비, 시공정도 등을 참작한 재조달원가에서 경과년수, 잔존년수, 관리 상태 및 현상 등을 고려한 감가수정액을 공제하여 평가하였습니다.
- 3) 지상에 소재하는 제시외 건물은 간이구조의 부합물로서 실측으로 면적사정하고, 현황에 따라 평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 토지 감정평가금액 산출

1. 공시지가기준법에 의한 산출

가. 비교공시지가표준지 선정

1) 선정이유

가) 대상토지와 위치, 환경, 교통, 이용상황 및 공법상 제한사항 등이 유사하여 비교성이 있는 아래 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

나) 관계법령이 정하는 바에 따라 기준시점(2024년 12월 31일) 전의 시점을 공시기준일로 하는 공시지가 중에서 기준시점과 가장 가까운 시점에 공시된 2024년 1월 1일을 공시기준일로 하는 공시지가를 적용하였습니다.

2) 비교표준지

[공시기준일 : 2024.01.01]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	주위 환경	도로 조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	포항 북구 신흥동 813-19	대	172	상업용	일반 상업	변화한 상가지대	중로 한면	사다리 평지	2,382,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 시점수정

1) 지가변동률에 의한 시점수정

포항시 북구 용도지역별 지가변동률을 기준으로 시점수정치를 산출하였습니다.

구 분	기 간	변동률(%)	비 고
상업지역	2024.01.01 ~ 2024.11.30	0.910	2024년 11월 누계
	2024.11.01 ~ 2024.11.30	0.057	2024년 11월 분
누 계	2024.01.01 ~ 2024.12.31	0.969 (1.00969)	$(1 + 0.00910) \times (1 + 0.00057 \times 31/30)$ ≈ 1.00969

※ 2024년 12월 이후의 변동률은 평가시점 현재 고시되지 않아 직전월인 2024년 11월 변동률을 연장하여 적용하였습니다.

2) 생산자물가변동률에 의한 시점수정

한국은행공표 생산자물가지수를 기준으로 시점수정치를 산출하였습니다.(2020=100)

$$\frac{2024년\ 11월\ 생산자물가지수}{2023년\ 12월\ 생산자물가지수} = \frac{119.11}{117.56} \approx 1.01318 \text{ (1.318\% 상승)}$$

3) 시점수정치 결정

일반재화의 가격동향을 나타내는 생산자물가변동률은 지리적 위치가 고정되어 있는 토지의 가격동향을 적절하게 반영하지 못하는 것으로 판단되므로 지가변동률을 기준으로 산출한 시점수정치를 적용하였습니다.

* 시점수정치 = 1.00969

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 가치형성요인 비교

1) 지역요인 비교

본건 토지는 표준지의 인근지역에 위치하므로 지역요인은 대등합니다.

* 지역요인 비교치 = 1.00

2) 개별요인 비교

가) 비교내용

본건 토지와 표준지의 가로, 접근, 환경, 획지, 행정 및 기타조건을 상호 비교하여 개별요인 비교치를 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 개별요인 비교치

상업지대개별요인			비교표준지	대상토지	격차율	비고
조건	항목	세항목	기호 A	기호 2		
가로 조건	가로의 폭, 구조 및 상태	폭, 보도	중로한면	중로한면	1.00	대등
		포장				
		계통 및 연속성				
접근 조건	상업지역중심 및 공공시설의 편의성	상업지역중심과의 접근성	간선도로 및 도심접근성 양호	간선도로 및 도심접근성 양호	0.95	상업중심 접근성 열세
		공공시설의 접근성(관공서 등)				
	교통의 편의성	인근교통시설과의 거리 및 접근성				
		주차시설의 양부 교통규제의 정도(일방통행, 주정차 금지 등)				
환경 조건	고객의 유동성	고객의 유동성 및 적합성	변화한 상가지대	변화한 상가지대	0.97	인근이용상황 열세
	인근환경	인근토지의 이용상황				
		인근토지의 이용상황과의 적합성				
자연환경	지반, 지질 등					
획지 조건	규모, 형상 등	면적	사다리형 평지 상업용	부정형 평지 상업용	0.94	형상, 규모 열세
		접면너비 및 깊이				
		형상				
	방위, 고저 등	방위				
		고저(경사지 등)				
접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등					
토지이용 상황	토지이용상황에 따른 수익의 차이					
토양의 오염	토지오염상태 및 정화비용 등					
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	일반상업지역	일반상업지역	1.00	대등
		용적제한,				
		고도제한				
		기타규제(입체이용제한 등)				
기타 조건	기타	장래의 동향	보통	보통	1.00	대등
		기타				
누 계		1.00×0.95×0.97×0.94×1.00×1.00			0.866	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 그 밖의 요인 보정

가) 보정의 필요성 및 근거

- (1) 표준지와 비교성이 있는 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역 토지의 평가선례 및 실거래사례 등을 참작하여 그 밖의 가치형성요인을 보정함으로써 평가가격의 형평성과 적정성을 도모하였습니다.
- (2) 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 2항 5호, 대법원 판례[2003다38207 (2004.5. 14.선고), 2002두 5054(2003.07.25.선고)], 국토교통부 유권해석[건설부 토정30241-36538(1991.12.28.)] 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있습니다.
- (3) 그 밖의 가치형성요인 보정치는 비교사례의 가격수준과 표준지의 가격수준을 비교하여 아래의 산식에 의거 산정하였습니다.

$$* \text{ 그 밖의 요인 보정치 } = \frac{\text{사례로 비준한 기준시점 당시의 비교표준지가액}}{\text{기준시점 당시의 비교표준지가액}}$$

나) 인근 유사토지 평가선례

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적
①	신흥동 81*~**	대	198	상업용	일반 상업	4,100,000	2023.06.09	경매
②	신흥동 81*~**	대	182	상업용	일반 상업	4,470,000	2024.11.07	경매
③	상원동 46*~**	대	97.5	상업용	일반 상업	3,800,000	2023.01.04	담보

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다) 인근 유사토지 거래사례

기호	소재지	지목	토지(㎡)	용도지역	거래시점	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	비고
			건물(㎡)	이용상황	사용승인일			
a	신흥동 69*~**	대	128	일반상업	2020.12.21	505,000,000	3,945,313	건물 포함
			266.97	상업용	1990.12.27			
b	상원동 5**	대	308	일반상업	2024.02.20	1,600,000,000	5,194,805	건물 포함
			592.21	상업용	1996.04.22			
c	대흥동 56*~**	대	60	일반상업	2024.10.16	700,000,000	11,666,667	건물 포함
			120.67	상업용	1978.11.30			
d	대흥동 72*~**	대	76	일반상업	2023.03.24	850,000,000	11,184,211	건물 포함
			238.68	상업용	1990.11.09			

라) 비교사례 선정

(1) 위 사례는 표준지의 인근유사지역에 소재하는 평가선례 및 거래사례로서 제반가격형성요인이 유사하여 비교성이 있습니다.

(2) 지리적 위치, 주위환경, 교통, 용도지역, 이용상황 등의 토지특성이 유사하여 위치적, 물적으로 비교성이 높다고 판단되는 아래 평가선례를 비교사례로 선정하였습니다.

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도지역	토지단가 (원/㎡)	기준시점	표준지 기호
㉔	신흥동 81*~**	대	182	상업용	일반 상업	4,470,000	2024.11.07	A

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마) 그 밖의 요인 보정치 산정

<표준지 A 보정치 산정>

- (1) 비교사례: 평가선례 ②
- (2) 사례가격: 4,470,000원/m²
- (3) 시점수정(포항시 북구 상업지역, 2024.11.07 ~ 2024.12.31): 1.00105
- (4) 지역요인 비교: 비교사례 토지는 표준지의 인근지역에 위치하므로 지역요인은 대등합니다.

* 지역요인비교치 = 1.00

(5) 개별요인 비교

가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정조건	기타조건	비교치 (표준지/사례지)
1.00	1.00	1.00	1.01	1.00	1.00	1.010
대등	대등	대등	형상 우세	대등	대등	

(6) 그 밖의 요인 보정치 산정

비교 표준지 (A)	기준시점현재 비교표준지가액 (a)	공시지가 (2024.01.01)	시점수정 (2024.01.01.~2024.12.31)			기준시점현재 비교표준지가액
		2,382,000	1.00969			2,405,082
비교 표준지 (A)	사례기준 비교표준지가액 (b)	사례가격 (기호 ②)	시점수정 (2024.11.07.~2024.12.31)	지역 요인	개별 요인	사례기준 비교표준지가액
		4,470,000	1.00105	1.00	1.010	4,519,440
그 밖의 요인 보정치		보정치 산정(b/a)				
		4,519,440 / 2,405,082 ≒ 1.879				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바) 그 밖의 요인 보정치 결정

인근토지 평가선례 및 실거래사례 등의 가격수준과 표준지 공시지가와의 균형 등을 고려하고 지역성숙도 변화와 개발사업 동향 등을 참작하여 비교표준지의 그 밖의 가격형성요인 보정치를 아래와 같이 적의 결정하였습니다.

표준지	산정 보정치	결정보정치
A	1.879	1.88

라. 토지단가 결정

위 여러 사항을 참작하여 기준시점(2024.12.31) 현재의 토지단가를 아래와 같이 결정하였습니다.

$$* \text{산식} : \text{표준지공시지가} \times \text{시점수정치} \times \text{지역요인 비교치} \times \text{개별요인 비교치} \\ \times \text{그 밖의 요인 보정치} = \text{적용토지단가(원/㎡)}$$

본건 기호	비교표준지		시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	그밖의 요인 보정	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	기호	공시지가						
2	A	2,382,000	1.00969	1.00	0.866	1.88	3,915,665	3,920,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 산출

가. 비교거래사례 선정

1) 인근유사토지 거래사례

기호	소재지	지목	토지(㎡)	용도지역	거래시점	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	비고
			건물(㎡)	이용상황	사용승인일			
a	신흥동 69*~**	대	128	일반상업	2020.12.21	505,000,000	3,945,313	건물 포함
			266.97	상업용	1990.12.27			
b	상원동 5**	대	308	일반상업	2024.02.20	1,600,000,000	5,194,805	건물 포함
			592.21	상업용	1996.04.22			
c	대흥동 56*~**	대	60	일반상업	2024.10.16	700,000,000	11,666,667	건물 포함
			120.67	상업용	1978.11.30			
d	대흥동 72*~**	대	76	일반상업	2023.03.24	850,000,000	11,184,211	건물 포함
			238.68	상업용	1990.11.09			

2) 비교거래사례 선정

가) 위 사례는 대상토지의 인근유사지역에 소재하는 거래사례로서 제반가격형성요인이 유사하여 비교성이 있습니다.

나) 지리적 위치, 교통, 주위환경, 용도지역, 이용상황 및 기타 토지특성 등이 유사하여 위치적, 물적으로 비교성이 높은 것으로 판단되는 아래 거래사례를 비교사례로 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지	지목	토지(㎡)	용도지역	거래시점	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	대상 토지
			건물(㎡)	이용상황	사용승인일			
d	대흥동 72*~*	대	76	일반상업	2023.03.24	850,000,000	11,184,211	2
			238.68	상업용	1990.11.09			

3) 비교거래사례 분석

기호 d 거래사례는 토지, 건물이 복합된 사례이므로 토지잔여법에 의하여 토지단가를 산출하였습니다.

건물내역: 철근콘크리트조 상업용(사용승인일: 1990.11.09)로서 구조, 용재, 시공정도, 내용년수, 경과년 수 등을 고려하여 건물가격을 적용하였습니다.

건물단가: $900,000 \times 18/50 = 324,000\text{원}/\text{㎡}$

토지단가: $(850,000,000 - 324,000 \times 238.68) \div 76 \approx 10,200,000\text{원}/\text{㎡}$

나. 사정보정

1) 사정보정은 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 의미합니다.

2) 위 선정된 비교거래사례의 거래가격에 개입된 특수한 사정이나 개별적 동기를 정확하게 파악하기 어려우나 인근유사 토지의 실거래 가격수준 및 세평가격 등과 비교할 때 적정하게 거래된 것으로 조사됩니다.

* 사정보정치 = 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

일반재화의 가격동향을 나타내는 생산자물가변동률은 지리적 위치가 고정되어 있는 토지의 가격동향을 적정하게 반영하지 못하는 것으로 판단되므로 지가변동률을 기준으로 산출한 시점수정치를 적용하였습니다.

구 분	용도지역	비교사례	기 간	변동률(%)	시점수정치
포항시 북구	상업지역	d	2023.03.24 ~ 2024.12.31	1.885	1.01885

* 2024년 12월 이후의 변동률은 평가시점 현재 고시되지 않아 직전월인 2024년 11월 변동률을 연장하여 적용하였습니다.

라. 가치형성요인 비교

1) 지역요인 비교

본건 토지는 거래사례 토지의 인근지역에 위치하므로 지역요인이 대등합니다.

* 지역요인 비교치 = 1.00

2) 개별요인 비교

가) 비교내용

본건 토지와 거래사례지의 가로, 접근, 환경, 획지, 행정 및 기타 조건을 상호 비교하여 개별요인 비교치를 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 개별요인 비교치

상업지대개별요인			거래사례지	대상토지	격차율	비고
조건	항목	세항목	기호 d	기호 2		
가로 조건	가로의 폭, 구조 및 상태	폭, 보도	중로한면	중로한면	1.00	대등
		포장				
		계통 및 연속성				
접근 조건	상업지역중심 및 공공 시설의 편의성	상업지역중심과의 접근성	간선도로 및 도심접근성 양호	간선도로 및 도심접근성 양호	0.90	상업중심 접근성 열세
		공공시설의 접근성(관공서 등)				
	교통의 편의성	인근교통시설과의 거리 및 접근성				
		주차시설의 양부 교통규제의 정도(일방통행, 주정차 금지 등)				
환경 조건	고객의 유동성	고객의 유동성 및 적합성	변화한 상가지대	변화한 상가지대	0.50	고객 유동성, 인근이용상황 열세
	인근환경	인근토지의 이용상황				
		인근토지의 이용상황과의 적합성				
자연환경	지반, 지질 등					
획지 조건	규모, 형상 등	면적	사다리형 평지 상업용	부정형 평지 상업용	0.85	형상, 규모 열세
		접면너비 및 깊이				
		형상				
	방위, 고저 등	방위				
		고저(경사지 등)				
접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등					
토지이용 상황	토지이용상황에 따른 수익의 차이					
토양의 오염	토지오염상태 및 정화비용 등					
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	일반상업지역	일반상업지역	1.00	대등
		용적제한,				
		고도제한				
		기타규제(입체이용제한 등)				
기타 조건	기타	장래의 동향	보통	보통	1.00	대등
		기타				
누 계		1.00×0.90×0.50×0.85×1.00×1.00			0.383	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 토지단가 결정

위 여러 사항을 참작하여 거래사례비교법에 의한 **기준시점(2024.12.31)**의 토지단가를 아래와 같이 결정 하였습니다

$$* \text{산식} : \text{거래사례토지단가} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{지역요인비교치} \times \text{개별요인비교치} \\ = \text{적용토지가격(원/㎡)}$$

본건 기호	비교사례		사정 보정	시점수정	지역요인 비교	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
	기호	거래단가						
2	d	10,200,000	1.00	1.01885	1.00	0.383	3,980,239	3,980,000

3. 토지 시산가격 조정 및 감정평가액 결정

가. 시산가격 비교

위 두 가지 평가방법에 의하여 산출된 토지의 시산가액(단가)은 아래와 같은 바, 가격 차이가 크지 않으며, 상호간에 비교성이 있습니다.

기호	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)
2	3,920,000	3,980,000

나. 감정평가액 결정의견

1) 위 시산가액은 공히 관계법령에 따른 평가기준과 평가이론 등에 의거하여 절차에 따라 적정하게 산출된 것으로 판단되며, 산정과정상 오류는 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 주된 감정평가방법인 공시지가기준법을 적용하여 산정한 토지단가는 거래사례비교법으로 산출한 토지단가, 평가선례 토지단가, 인근토지의 호가수준 등과 비교하여 합리성이 있는 것으로 판단되므로 공시지가기준법에 의한 토지단가를 감정평가대상토지의 단가로 결정하였습니다.

다. 토지 감정평가액 결정

공시지가기준법에 의한 토지단가를 적용하여 **기준시점(2024.12.31.)**의 감정평가액을 아래와 같이 결정하였습니다.

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가금액 (원/㎡)
2	경상북도 포항시 북구 신흥동 811-2	대	301	3,920,000	1,179,920,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 건물 감정평가금액 산출

1. 평가방법

가. 건물의 구조, 용재, 용도, 부대설비, 시공정도, 내용년수, 경과년수, 관리상태 및 현상 등을 고려하여 원가방식으로 평가하였습니다.

나. 공사시공과정에서 발생하는 재료비, 노무비, 경비, 일반관리비 및 이윤 등을 고려하여 재조달가격을 산출하였으며, 시간경과 및 관리상태에 따른 감가수정을 하여 평가하였습니다.

다. 동종유사건물의 표준건축비 적산사례, 평가사례 및 실제 건축사례 등을 참작하여 평가하였습니다.

2. 표준건축비 적산사례

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
4-1-5-7	점포 및 상가	철근콘크리트조 슬래브지붕	1	1,603,000	50(45~55)
			2	1,470,000	50(45~55)
			3	1,221,000	50(45~55)
			4	1,026,000	50(45~55)
			5	780,000	50(45~55)
4-1-6-10	점포 및 상가	철골조 슬래브지붕	2	1,463,000	40(35~45)
			3	1,181,000	40(35~45)

(출처 : 건물신축단가표, 한국부동산원, 2023년 1월 기준)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 재조달가격 결정

가. 본건 건물은 공사시공과정에서 발생하는 재료비, 노무비, 경비, 일반관리비 및 이윤 등을 고려하여 재조달가격을 산정하였습니다.

나. 구조, 용재, 용도, 부대설비, 시공정도 및 동종 유사 건물의 표준건축비 적산사례, 평가사례 및 실제 건축사례 등을 참작하여 재조달가격을 아래와 같이 결정하였습니다.

기호	건물구조	용도	사용 승인일	층	표준단가 (원/㎡)	부대설비 (원/㎡)	재조달가격 (원/㎡)
1	일반철골구조 그라스울 판넬지붕 3층	제 1, 2층 근린생활 시설	2016.01.08	1~3	620,000	100,000	720,000
ㄱ	경량철골조 판넬지붕 단층	창고	미상	1	90,000	-	90,000

4. 감가수정

가. 감가수정방법

감가수정은 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법·정률법 또는 상환기금법 중에서 대상건물에 가장 적합한 방법을 적용하되 이에 따른 감가수정이 적정하지 아니한 경우에는 물리적·기능적·경제적 감가요인을 고려하여 관찰감가 등으로 조정하거나 다른 방법에 따라 감가수정할 수 있도록 규정하고 있는바 본건 감정평가 대상 물건은 건물로서 그 특성에 적합한 정액법을 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 감가수정내용

건물의 구조, 용재, 규모, 시공정도 등을 고려하여 내용년수를 결정하였으며, 사용승인일 등을 참작하여 감가수정하였습니다.

5. 건물단가 결정

위 여러 사항을 기준으로 **기준시점(2024.12.31)**의 건물단가를 아래와 같이 결정하였습니다.

기호	사용 승인일	층	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	경과 년수	잔존 년수	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)
1	2016.01.08	1~3	720,000	40	9	31	31/40	558,000
ㄱ	미상	1	90,000	30	-	20	20/30	60,000

6. 건물가격 결정

붙임 “토지건물감정평가명세표” 참조.

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 북구 신흥동 [도로명주소] 경상북도 포항시 북구 중앙상가길 63	811-2 지상	제1, 2종 근린생활 시설	일반철골구조 그라스올판빌 지붕 3층							
					소매점	1층	200.14	499.64	558,000	278,799,120	720,000 x 31/40
					사무소	2층	100.73				
					사무소	3층	198.77				
2	경상북도 포항시 북구 신흥동	811-2	대	일반상업지역	301	301	3,920,000	1,179,920,000			
소 계								₩1,458,719,120			
ㄱ	<제시외건물> 경상북도 포항시 북구 신흥동	811-2 지상	창고	경량철골조 판넬지붕 단층	(4.5)	4.5	60,000	270,000	90,000 x 20/30		
소 계								₩270,000			
합 계								₩1,458,989,120.-			
				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

포항시 북구 신흥동 소재 "포항육거리" 남서측 인근에 위치하며,

부근은 도심의 변화한 상가지대로서 일반음식점, 카페, 유흥업소, 판매시설 등이 밀집하여 있고, 중심상가지대에 인근하여 변화합니다.

(2) 교통상황

도심의 간선대로 인근에 소재하고, 노선버스승강장이 가까이 있어 대중교통사정이 편리하며, 종로변에 접하나 보행자전용도로로서 차량출입이 불가능합니다.

(3) 형태 및 이용상태

부정형 토지로서 인접지와 등고평탄하며, 상업용부지로 이용 중입니다.

(4) 인접 도로상태

남동측으로 폭 11~12미터 정도의 포장도로에 접합니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합) 가축사육제한구역(모든축종 제한구역) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 관광특구(포항영일만관광특구) <관광진흥법> 중점경관관리구역(2020-02-13)(시가지)에 속합니다.

(6) 제시목록 외의 물건

해당사항 없습니다.

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) | |

(7) 공부와의 차이

없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상입니다.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

기호 1: 일반철골구조 그라스울판넬지붕 3층으로
 주기둥: H-Beam 350×350mm(1층 일부 층고 7m 정도)
 외벽: 샌드위치판넬 불임에 전면 유리벽 치장
 내벽: 샌드위치판넬 노출, 내부인테리어, 타일 불임
 바닥: 투명에폭시 마감, 타일 불임 등
 창호: 칼라알미늄샷시 유리창

기호 ㄱ: 경량철골조 샌드위치판넬지붕 단층으로
 기호 1 건물 1층에 연결된 부합물이며,
 벽체: 샌드위치판넬 불임입니다.

(2) 이용상태

기호 1: 제1, 2종 근린생활시설- 1층(소매점: 공실)
 2층(사무소: 공실)
 3층(사무소: 공실)

기호 ㄱ: 참고

(3) 설비내역

기호 1: 급배수설비, 위생설비, 천장형 냉난방설비 등이 있습니다.

(4) 부합물 및 종물

해당사항 없습니다.

건물감정평가요항표

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

(5) 공부와의 차이

없습니다.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대내역은 미상입니다.

광역위치도



소재지	경상북도 포항시 북구 신흥동 811-2
-----	-----------------------



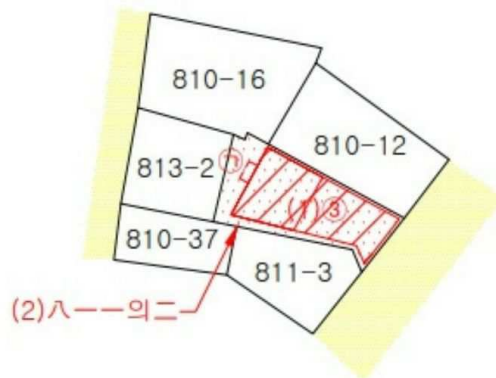
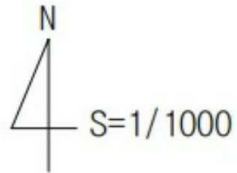
위치도




소재지 경상북도 포항시 북구 신흥동 811-2

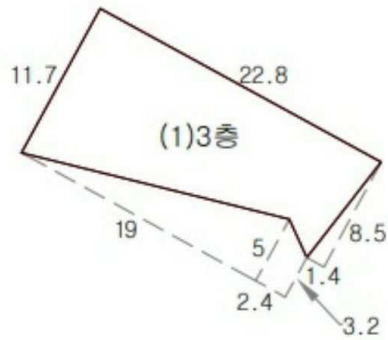
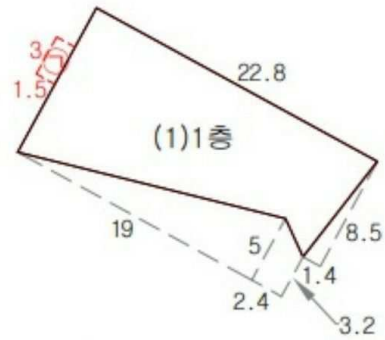
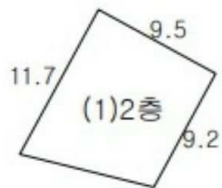
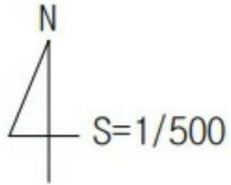


지 적 도



범례	 평가대상토지	 평가건물 1층	 제시외
	 도로	 평가건물 2층	 평가제외건물
	 계획도로선	 평가건물 3층이상	

건물개황도



<면적산출근거>

(1): 공부상 면적으로 사정.

<제시외건물>

㉠ 경량철골조 판넬지붕 단층 (창고) 약 4.5㎡





1



1



1



1



1

