

감정평가서

감정의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 손현정
건명	농업회사법인주식회사독도무역 소유물건 (2024타경36467)
감정서번호	24101016호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인 (의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며, 이로 인한 결과에 대하여 우리 법인은 책임을 지지 않습니다.



프라임감정평가법인(주) 경북지사

(37729) 경상북도 포항시 북구 문화로 16, 2층(덕산동)

TEL.(054)232-2112

FAX.(054)232-2123



프라임감정평가법인(주)

(토지, 건물外) 감정평가표

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

감정평가사

김상태

(인)

프라임감정평가법인(주) 경북지사 지사장 김상태

(서명또는인)

감정평가액	일십삼억오천삼백육십육만오천팔백사십원정 (₩1,353,665,840.-)					
의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 손현정		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	대구지방법원 포항지원 경매4계		
소유자 (대상업체명)	농업회사법인주식회사독도무역 (2024타경36467)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.11.14	2024.11.13 ~ 2024.11.14	2025. 02. 06	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	8,199	토지	8,199	-	964,593,000
	건물	493.86	건물	493.86	-	325,812,000
	제시외건물	(1,073.52)	제시외건물	1,073.52	-	23,460,840
	기계기구	1	기계기구	1	-	39,800,000
합계						₩1,353,665,840
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사					(인)

감정가격 산출 근거 및 그 결정에 관한의견

가. 대상 물건의 개요

(1) 평가목적 등

본건은 경상북도 포항시 북구 흥해읍 흥안리 소재 “곡강2교” 북동측 인근(기호1,2) 및 경상북도 포항시 북구 송라면 광천리 소재 “송라면 행정복지센터” 북서측 근거리(기호 3~5)에 각각 위치하는 부동산(토지, 건물, 기계기구)으로서, 경매 목적의 감정평가임.

(2) 대상 물건의 개요

[토지]

기호	소재지 지 번	면 적 (㎡)	지 목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상및 지 세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	포항시 북구 흥해읍 흥안리 929	2,548	전	전	생산녹지, 자연녹지	세로 (가)	부정형 평지	43,300	
2	포항시 북구 흥해읍 흥안리 931-2	2,164	잡종지	공업용	생산녹지	소로 한면	사다리 평지	54,900	
3	포항시 북구 송라면 광천리 410	2,988	답	휴경지	계획관리	맹지	부정형 완경사	27,400	
4	포항시 북구 송라면 광천리 410-3	350	답	휴경지	계획관리	세로 (가)	부정형 완경사	31,200	
5	포항시 북구 송라면 광천리 410-5	149	답	휴경지	계획관리	세로 (가)	부정형 완경사	31,200	

감정가격 산출 근거 및 그 결정에 관한의견

[건물]

기호	소재지 지번	용도	구조	연면적(㎡)	사용승인일자	비고
가	포항시 북구 흥해읍 흥안리 931-2	제조업소	일반철골구조 샌드위치판넬지붕 2층	493.86	2015.12.21	

[기계기구]

기호	소재지 지번	명칭	수량	비고
1	포항시 북구 흥해읍 흥안리 931-2외 5필지	캔 포장기라인	1식	공장 및 광업재단 저당법 제6조 목록 (제2018-157호)

(3) 기준시점 등

현장조사 완료일인 2024년 11월 14일임.

감정가격 산출 근거 및 그 결정에 관한의견

나. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치(시장가치)

대상물건에 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 하여 감정평가액을 결정하였음.

(2) 감정평가조건

—

(3) 기타

- 본건 기호(1) 토지는 20이상의 상이한 용도지역에 속하나, 상이한 용도지역(생산녹지지역)부분의 면적비율이 낮아 주된 용도지역(자연녹지지역)을 기준으로 평가하되, 상이한 용도지역 부분이 가치형성에 미치는 영향 정도를 감안하여 평가하였음.
- 본건 기호(2) 지상에는 별첨 “지적 및 건물개황도” 및 “사진용지” 에서와 같이 제시된 건물(기호 ㄱ~ㄴ)이 소재하는바, 개략적인 실측에 의한 면적 사정으로 관찰감가를 병용하여 평가하였으며, 별첨 “사진용지” 에서와 같이 이동용이한 구조의 컨테이너 수개동이 소재하니 경매진행시 및 입찰참여시 이점 참고하시기 바랍니다.
- 본건 기계기구는 현재 가동중단 상태로서 정상 가동여부 등에 대하여는 확인이 곤란한바 경매진행시 및 입찰참여시 이점 유의하시기 바랍니다.
- 본건 기호 5)토지는 일부 현황 ‘도로’ 인바 이용상의 제한정도를 감안하여 평가하였음.

감정가격 산출 근거 및 그 결정에 관한의견

다. 감정평가액 산출근거

(1) 감정평가방법의 적용

(가) 부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

- 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 “공시지가기준법” ,
- 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” 등이 있음.

(나) 본 평가에 있어서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 본 토지의 평가는 공시지가 기준법으로, 건물 및 기계기구는 원가법으로 평가하여 이를 합산하여 감정평가액을 결정하였으며, 토지는 거래사례비교법에 의한 시산가액을 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

감정가격 산출 근거 및 그 결정에 관한의견

(2) 토지감정평가액 산출과정

(가) 공시지가기준법 등에 의한 평가

1) 평가개요

토지는 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 대상토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 공시지가기준법으로 평가하였음.

2) 토지가액 산출근거

가) 비교표준지 선정

① 비교 표준지의 선정

(경상북도 포항시 북구)

(공시기준일 : 2024.01.01)

구분	소재지 지 번	지목	면 적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)	비고
가	흥해읍 흥안리 724-3	전	1,408	답	자연 녹지	소로 한면	부정형 평지	59,100	-
나	흥해읍 용천리 1327-2	대	966	단독 주택	생산 녹지	세로 (가)	사다리 평지	141,300	자연취락 지구
다	송라면 광천리 23	답	1,081	전	계획 관리	맹지	부정형 평지	61,100	-

② 비교 표준지 선정사유

기준시점 이전 가장 최근에 공시된 2024년 01월 01일 공시된 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황 및 주위환경 등이 동일하거나 비슷한 표준지 중에서 선정하였음.

감정가격 산출 근거 및 그 결정에 관한의견

나) 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가 변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가 변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「부동산거래 신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

기 간	지가변동률(%)	비 고
비교표준지(가,나) 경상북도 포항시 북구 녹지지역 2024.01.01 ~ 2024.11.14	1.124 (1.01124)	2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 1.097 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.058 $(1 + 0.01097) * (1 + 0.00058 * 14/30)$ ≒ 1.01124
비교표준지(다) 경상북도 포항시 북구 계획관리지역 2024.01.01 ~ 2024.11.14	1.146 (1.01146)	2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 1.099 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.099 $(1 + 0.01099) * (1 + 0.00099 * 14/30)$ ≒ 1.01146

다) 지역요인 비교

비교표준지와 인근지역내 소재하는바, 지역요인은 대등함.(1.000)

감정가격 산출 근거 및 그 결정에 관한의견

라) 개별요인 비교

① 개별요인 비교항목

[농경지대]

개 별 요 인		
조건	항목	세항목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조등	일조, 통풍등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
	재해의 위험성	수해의 위험성
기타 재해의 위험성		
획지조건	면적, 경사등	면적
		경사도
		경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		기타규제
기타조건	기타	장래의동향
		기타

감정가격 산출 근거 및 그 결정에 관한의견

[주택지대]

개 별 요 인		
조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도
		계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편의시설과의 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, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면 획지, 3면 획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역등
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정가격 산출 근거 및 그 결정에 관한의견

② 개별요인 비교

기 호	비교 표준지	가로조건	접근조건	자연(환경) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	비교치	비고
1	가	-	0.85	1.00	0.97	0.98	1.00	0.808	-
	본건은 비교표준지(가)대비 접근조건(농로상태 등), 획지조건(형상 등), 행정적조건(일부 '생산 녹지지역')에서 열세함.								
2	나	1.05	0.85	1.00	1.00	0.90	1.00	0.803	-
	본건은 비교표준지(나)대비 가로조건(폭, 계통상태 등)우세하나, 접근조건(교통시설과의 거리 등), 행정적조건(자연취락지구여부, 지목, 일부 철도보호지구 저촉 등)에서 열세함.								
3	다	-	0.70	0.90	0.85	1.00	1.00	0.535	-
	본건은 비교표준지(다)대비 접근조건(취락과의 접근성 등), 자연조건(인근환경 등), 획지조건 (형상, 경사 등)에서 열세함.								
4	다	-	0.75	0.90	0.90	1.00	1.00	0.608	-
	본건은 비교표준지(다)대비 접근조건(취락과의 접근성 등), 자연조건(인근환경 등), 획지조건 (형상, 경사 등)에서 열세함.								
5	다	-	0.75	0.90	0.75	1.00	1.00	0.506	-
	본건은 비교표준지(다)대비 접근조건(취락과의 접근성 등), 자연조건(인근환경 등), 획지조건(형 상, 경사, 이용상태(현황 일부 '도로') 등)에서 열세함.								

감정가격 산출 근거 및 그 결정에 관한의견

마) 평가액 결정에 참고한 자료 및 그 밖의 요인 보정

① 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991. 12. 28), 대법원판례(1998.7.10선고 98두6067, 1993.9.10선고 92누16300)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가선례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

② 그 밖의 요인 보정치 산정

㉠ 인근 평가선례

(경상북도 포항시 북구)

(자료출처 : 감정평가정보(KAPAHUB) 및 감정평가정보체계(KAIS) 등)

구분	소재지 지 번	지목	기준시점	평가단가 (원/㎡)	목적	용도지역
#A	흥해읍 흥안리 92*	전	2021.09.01	120,000	담보	자연녹지
#B	흥해읍 흥안리 93*--*	잡	2023.01.02	205,000	담보	생산녹지
#C	흥해읍 용천리 5*	창	2023.12.18	200,000	담보	생산녹지
#D	흥해읍 금장리 32*	답	2022.03.11	86,000 (평균단가)	취득 처분	자연녹지
#E	송라면 광천리 1*	답	2024.07.05	224,000	담보	계획관리
#F	송라면 광천리 85*--*	전	2020.03.04	271,000	경매	계획관리

감정가격 산출 근거 및 그 결정에 관한의견

㉠ 인근 거래사례

(경상북도 포항시 북구)

(자료출처 : 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지 지 번	지목	거래시점	거래단가 (원/㎡)	용도지역
#a	흥해읍 흥안리 57*	전	2021.07.08	166,363	자연녹지 자연취락지구
#b	흥해읍 흥안리 92*, 92*	전	2022.12.01	139,145	자연녹지
#c	흥해읍 용천리 5*	창	2022.12.30	171,000	생산녹지
	[토지잔여법] $(277,650,000,000 - (*)22,579,200) \div 1,488\text{㎡}$ (토지면적) \approx @171,000원/㎡ (*)건물배분법(창고시설, 경량철골조, 사용승인:1995.08.25.) $350,000 \times 8/35 \times 282.24\text{㎡}$ (건물면적) \approx 22,579,200				
#d	흥해읍 흥안리 41*	대	2022.09.28	211,707	자연녹지
#e	송라면 광천리 22*	답	2024.03.13	110,905	계획관리
#f	송라면 광천리 22*~*	전	2021.08.20	187,311	계획관리

㉡ 비교 사례의 선정

대상토지와 위치적, 물적 유사성이 인정되어 비교가능성이 가장 크다고 사료되는 위 평가사례(#A, #B, #F)를 선택하여 비교하였음.

감정가격 산출 근거 및 그 결정에 관한의견

㉔ 격차율 산정

[비교표준지(가)와 평가선례(#A) 비교]

표준지 (가)	가격시점 현재 표준지가격(A)	공시지가 (2024.01.01)	시점수정 (2024.01.01 ~ 2024.11.14)			가격시점 현재 표준지가격
		59,100	1.01124			59,764
표준지 (가)	평가선례기준 표준지 가격(B)	평가선례(#A)	¹⁾ 시점수정	²⁾ 지역요인	³⁾ 개별요인	평가선례 기준 표준지가격
		120,000	1.04932	1.00	1.155	145,436
표준지 (가)	보정치	보정치 산정(B/A)				보정치 결정
		145,436 / 59,764 ≒ 2.434				2.43

¹⁾ 시점수정: 경상북도 포항시 북구 녹지지역(2021.09.01 ~ 2024.11.14)

²⁾ 지역요인: 인근지역내 소재하는바 지역요인은 대등함.

³⁾ 개별요인: 비교표준지(가)는 평가선례(#A)대비 접근조건(농로상태 등), 획지조건(형상 등)에서 우세함.

개별 요인	가로조건	접근조건	자연(환경) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	비교치
-	-	1.10	1.00	1.05	1.00	1.00	1.155

감정가격 산출 근거 및 그 결정에 관한의견

[비교표준지(나)와 평가선례(#B) 비교]

표준지 (나)	가격시점 현재 표준지가격(A)	공시지가 (2024.01.01)	시점수정 (2024.01.01 ~ 2024.11.14)			가격시점 현재 표준지가격
		141,300	1.01124			142,888
	평가선례기준 표준지 가격(B)	평가선례(#B)	¹⁾ 시점수정	²⁾ 지역요인	³⁾ 개별요인	평가선례 기준 표준지가격
		205,000	1.02065	1.00	1.180	246,895
	보정치	보정치 산정(B/A)				보정치 결정
		246,895 / 142,888 ≙ 1.728				1.72

¹⁾ 시점수정: 경상북도 포항시 북구 녹지지역(2023.01.02 ~ 2024.11.14)

²⁾ 지역요인: 인근지역내 소재하는바 지역요인은 대등함.

³⁾ 개별요인: 비교표준지(나)는 평가선례(#B)대비 가로조건(폭, 계통상태 등)에서 열세하나, 접근조건(교통시설과의 거리 등), 행정적조건(자연취락지구여부, 지목 등)에서 우세함.

개별 요인	가로조건	접근조건	자연(환경) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	비교치
	0.95	1.15	1.00	1.00	1.08	1.00	1.180

감정가격 산출 근거 및 그 결정에 관한의견

[비교표준지(다)와 평가선례(#F) 비교]

표준지 (다)	가격시점 현재 표준지가격(A)	공시지가 (2024.01.01)	시점수정 (2024.01.01 ~ 2024.11.14)			가격시점 현재 표준지가격
		61,100	1.01146			61,800
	평가선례기준 표준지 가격(B)	평가선례(#F)	¹⁾ 시점수정	²⁾ 지역요인	³⁾ 개별요인	평가선례 기준 표준지가격
		271,000	1.09417	1.00	0.432	128,097
	보정치	보정치 산정(B/A)				보정치 결정
		128,097 / 61,800 ≒ 2.073				2.07

¹⁾ 시점수정: 경상북도 포항시 북구 계획관리지역(2020.03.04 ~ 2024.11.14)

²⁾ 지역요인: 인근지역내 소재하는바 지역요인은 대등함.

³⁾ 개별요인: 비교표준지(다)는 평가선례(#F)대비 접근조건(농로상태 등), 자연조건(인근환경 등), 획지조건(형상, 이용상태 등)에서 열세함.

개별 요인	가로조건	접근조건	자연(환경) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	비교치
-		0.60	0.90	0.80	1.00	1.00	0.432

◎ 그 밖의 요인 보정치 결정

인근 유사토지의 거래사례, 평가선례 및 인근지역의 지가수준, 평가목적 등을 참작할 때 (표준지(가): 2.43배, 표준지(나): 1.72배, 표준지(다): 2.07)를 그 밖의 요인으로 상향 보정함이 타당하다고 사료됨.

감정가격 산출 근거 및 그 결정에 관한의견

바) 토지단가 결정

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

$$\text{산식} = \text{공시지가(원/㎡)} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인} \times \text{그 밖의 요인}$$

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인 비 교 치	개별요인 비 교 치	그밖의요인 보 정 치	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1 가	59,100	1.01124	1.000	0.808	2.43	117,344	117,000	
2 나	141,300	1.01124	1.000	0.803	1.72	197,351	197,000	
3 다	61,100	1.01146	1.000	0.535	2.07	68,441	68,000	
4 다	61,100	1.01146	1.000	0.608	2.07	77,779	78,000	
5 다	61,100	1.01146	1.000	0.506	2.07	64,731	65,000	

감정가격 산출 근거 및 그 결정에 관한의견

(나) 거래사례비교법 등에 의한 평가

1) 평가개요

토지는 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

2) 토지가액 산출근거

가) 비교 거래사례 선정

① 인근 거래사례 현황

(경상북도 포항시 북구)

(자료출처 : 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지 지 번	지목	거래시점	거래단가 (원/㎡)	용도지역
#a	흥해읍 흥안리 57*	전	2021.07.08	166,363	자연녹지 자연취락지구
#c	흥해읍 용천리 5*	창	2022.12.30	171,000	생산녹지
#f	송라면 광천리 22*~*	전	2021.08.20	187,311	계획관리

② 비교 거래사례 선정사유

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 상기 거래사례(#a,#c,#f)를 선정하였음.

감정가격 산출 근거 및 그 결정에 관한의견

나) 사정보정

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, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

다) 시점수정

기 간	지가변동률 (%)	비 고
사례(#a) 경상북도 포항시 북구 녹지지역 2021.07.08 ~ 2024.11.14	5.398 (1.05398)	2021.07.01 ~ 2021.07.31 : 0.250 2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.250 2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.257 2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.118 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.087 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.271 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 2.063 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.926 2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 1.097 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.058 $(1 + 0.00250 * 24/31) * (1 + 0.00250) * (1 + 0.00257) * (1 + 0.00118) * (1 + 0.00087) * (1 + 0.00271) * (1 + 0.02063) * (1 + 0.00926) * (1 + 0.01097) * (1 + 0.00058 * 14/30)$ ≈ 1.05398
사례(#c) 경상북도 포항시 북구 녹지지역 2022.12.30 ~ 2024.11.14	2.063 (1.02063)	2022.12.01 ~ 2022.12.31 : 0.030 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.926 2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 1.097 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.058 $(1 + 0.00030 * 2/31) * (1 + 0.00926) * (1 + 0.01097) * (1 + 0.00058 * 14/30)$ ≈ 1.02063

감정가격 산출 근거 및 그 결정에 관한의견

기 간	지가변동률 (%)	비 고
사례(#f) 경상북도 포항시 북구 계획관리지역 2021.08.20 ~ 2024.11.14	5.449 (1.05449)	2021.08.01 ~ 2021.08.31 : 0.220 2021.09.01 ~ 2021.09.30 : 0.215 2021.10.01 ~ 2021.10.31 : 0.171 2021.11.01 ~ 2021.11.30 : 0.243 2021.12.01 ~ 2021.12.31 : 0.226 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 2.204 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 1.053 2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 1.099 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.099 $(1 + 0.00220 * 12/31) * (1 + 0.00215) * (1 + 0.00171) * (1 + 0.00243) * (1 + 0.00226) * (1 + 0.02204) * (1 + 0.01053) * (1 + 0.01099) * (1 + 0.00099 * 14/30)$ ≒ 1.05449

라) 지역요인 비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.000)

감정가격 산출 근거 및 그 결정에 관한의견

마) 개별요인 비교

기 호	사 례	가 로 조 건	접 근 조 건	자 연(환 경) 조 건	획 지 조 건	행 정 적 조 건	기 타 조 건	비 교 치	비 교
1	#a	-	0.90	1.00	0.82	0.93	1.00	0.686	
	사례대비 접근조건(취락과의 접근성 등), 획지조건(형상 등), 행정적조건(본건은 일부 '생산능지지역' 및 자연취락지구 여부 등)에서 열세함.								
2	#c	-	1.00	1.00	1.12	1.02	1.00	1.142	
	사례대비 획지조건(형상 등), 행정적조건(지목 등)에서 우세함.								
3	#f	-	0.60	0.70	0.85	1.00	1.00	0.357	
	접근조건(농로상태, 취락과의 접근성 등), 자연조건(인근환경 등), 획지조건(형상, 경사 등)에서 열세함.								
4	#f	-	0.65	0.70	0.90	1.00	1.00	0.409	
	접근조건(농로상태, 취락과의 접근성 등), 자연조건(인근환경 등), 획지조건(형상, 경사 등)에서 열세함.								
5	#f	-	0.65	0.70	0.75	1.00	1.00	0.341	
	접근조건(농로상태, 취락과의 접근성 등), 자연조건(인근환경 등), 획지조건(형상, 경사, 이용상태(현황 일부 '도로' 등)에서 열세함.								

감정가격 산출 근거 및 그 결정에 관한의견

바) 토지단가 결정

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

$$\text{산식} = \text{사례단가(원/㎡)} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}$$

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	#a 166,363	1.000	1.05398	1.000	0.686	120,285	120,000	
2	#c 171,000	1.000	1.02063	1.000	1.142	199,311	199,000	
3	#e 187,311	1.000	1.05449	1.000	0.357	70,514	71,000	
4	#e 187,311	1.000	1.05449	1.000	0.409	80,785	81,000	
5	#e 187,311	1.000	1.05449	1.000	0.341	67,353	67,000	

감정가격 산출 근거 및 그 결정에 관한의견

(3) 건물가액 산출근거

가) 건물의 현황

기호	소재지 지번	용도	구조	연면적(㎡)	사용승인일자	비고
가	포항시 북구 흥해읍 흥안리 931-2	제조업소	일반철골구조 샌드위치판넬지붕 2층	493.86	2015.12.21	

나) 재조달원가의 결정

① 재조달원가

건물의 재조달원가(표준단가+보정단가)는 한국부동산연구원발행 건물표준단가 및 인근 유사물건의 평가시에 적용한 단가 등을 참조하였음.

② 한국부동산원 건물표준단가(2023년 기준)

분류번호	용도	구조	표준단가 (원/㎡)	급수	내용년수
6-1-6-16	일반공장	철골조 철골지붕틀 샌드위치판넬잇기(총고 9m기준)	723,000	3	35 (30 ~ 40)

감정가격 산출 근거 및 그 결정에 관한의견

③ 부대설비 보정단가

기호	구분	용도	구조	위생·급배수, 냉동설비, 냉난방설비 등	보정단가 결정 (원/㎡)
가	1층	제조업소	일반철골구조	150,000	150,000
	2층	사무실	경량철골구조	100,000	100,000

④ 재조달원가의 결정

상기 표준단가와 건물의 부대설비 등을 고려하여 하기와 같이 재조달원가를 결정함.

기호	구분	용도	구조	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)
가	1층	제조업소	일반철골구조	700,000	150,000	850,000
	2층	사무실	경량철골구조	650,000	100,000	750,000

감정가격 산출 근거 및 그 결정에 관한의견

다) 감가수정

감가수정이라 함은 대상물건에 대한 제조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 제조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 감가수정 방법에는 정액법·정률법 또는 상환기금법과 관찰감가법이 있는 바, 본건은 정액법으로 감가수정 하였음.

기호	용도	기준시점	사용승인일자	경과연수		(유효)잔존연수	내용연수	비고
				실제	유효			
가	제조업소	2024.11.14	2015.12.21	8	-	32	40	-

라) 건물단가 결정

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

$$\text{결정단가(원/㎡)} = \text{제조달원가(원/㎡)} \times \text{잔존연수} / \text{내용연수}$$

기 호	용도	제조달원가 (원/㎡)	잔존 연수	내용 연수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
가 (1층)	제조업소	850,000	32	40	680,000	680,000	냉동창고 설비감안
가 (2층)	사무실	750,000	32	40	600,000	600,000	

감정가격 산출 근거 및 그 결정에 관한의견

(4) 기계기구 감정평가액 산출근거

(가) 기계기구 현황

- 본건 기계기구는 국산 캔포장기 기계로서 본건 건물(기호 가)1층 작업장내에 설치 및 보관중이며 현상 및 관리상태는 보통시됨.
- 상세내역은 별첨 “기계기구 명세표” 참조

(나) 기계기구 평가방법

- 본건 기계기구는 ‘감정평가에 관한 규칙’ 제20조에 의거 원가법으로 평가하되 구조, 규격, 제작처 및 관리상태, 동종 및 유사 물건의 시중시세 등을 종합 참작하여 평가하였음.

(다) 기계기구 평가내역

- 별첨 “기계기구 명세표” 참조

감정가격 산출 근거 및 그 결정에 관한의견

라. 감정평가액 결정 의견

(1) 각 방법에 의해 산정된 시산가액(試算價額)

구 분	공시지가기준법		거래사례비교법		비 고	
	단가(원/㎡)	금액	단가(원/㎡)	금액		
토지	기호 1	117,000	298,116,000	120,000	305,760,000	
	기호 2	197,000	426,308,000	199,000	430,636,000	
	기호 3	68,000	203,184,000	71,000	212,148,000	
	기호 4	78,000	27,300,000	81,000	28,350,000	
	기호 5	65,000	9,685,000	67,000	9,983,000	

(2) 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지의 평가액은 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법 등에 의한 가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

감정가격 산출 근거 및 그 결정에 관한의견

(3) 감정평가액 결정

구 분		사정면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
토지	기호 1	2,548	117,000	298,116,000	-
	기호 2	2,164	197,000	426,308,000	-
	기호 3	2,988	68,000	203,184,000	-
	기호 4	350	78,000	27,300,000	-
	기호 5	149	65,000	9,685,000	현황 일부 '도로' 감안
건물	기호 가 (1층)	368.7	680,000	250,716,000	냉동창고 설비감안
	기호 가 (2층)	125.16	600,000	75,096,000	-
제시외 건물	기호 ㄱ~ㄴ	1,073.52	-	23,460,840	-
기계 기구	기호 1	1식	-	39,800,000	-
합 계				1,353,665,840	-

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 흥해읍 흥안리	929	전	자연녹지지역, 생산녹지지역	2,548	2,548	117,000	298,116,000	
2	"	931-2	잡종지	생산녹지지역	2,164	2,164	197,000	426,308,000	현황 '공장용지'
가	" [도로명주소] 경상북도 포항시 북구 흥해읍 칠포로 186	" 위지상	제조업소	일반철골구조 샌드위치 판넬지붕 2층					[사용승인: 2015.12.21]
			농산물 가공처리장	1층 일반철골구조	368.7	368.7	680,000	250,716,000	850,000 x 32/40 냉동창고 설비감안
			농산물 가공처리장	2층 경량철골구조	125.16	125.16	600,000	75,096,000	750,000 x 32/40 실제 '사무실'
	소 계 [제시외건물]							₩1,050,236,000	
ㄱ	경상북도 포항시 북구 흥해읍 흥안리	931-2	창고	조립식 판넬구조 단층	(11.88)	11.88	110,000	1,306,800	150,000 x 22/30 관찰감가, 2층소재
ㄴ	"	"	통로	조립식 판넬구조 단층	(9.24)	9.24	66,000	609,840	90,000 x 22/30 관찰감가, 2층소재
ㄷ	"	"	다용도실	조립식 판넬구조 단층	(14.4)	14.4	88,000	1,267,200	120,000 x 22/30 관찰감가, 2층소재

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	
ㄹ	"	"	창고	철파이프조 천막지붕 단층	(33)	33	48,000	1,584,000	80,000 x 12/20 관찰감가
ㅁ	"	"	재배장	철파이프조 비닐하우스 구조	(1,005)	1,005	18,600	18,693,000	40,000 x 7/15 관찰감가
	소 계							₩23,460,840	
3	경상북도 포항시 북구 송라면 광천리	410	답	계획관리지역	2,988	2,988	68,000	203,184,000	
4	"	410-3	답	계획관리지역	350	350	78,000	27,300,000	
5	"	410-5	답	계획관리지역	149	149	65,000	9,685,000	현황 일부 '도로' 감안
	소 계							₩240,169,000	
	합 계			이	하	여	백	₩1,313,865,840.-	

기계기구 감정평가명세서

공장 및 광업재단 저당법 제6조 목록(제2018-157호)

일련 번호	명 칭 (종 류) 구조·규격·형식·용량	제 작 자 제 작 번 호 제작(취득)일자 수입 신고 일자	수량	감 정 평 가 액		비 고
				단 가	금 액	
1	캔 포장기라인 1)캔 에어크린 브로와 Model: C5502 S/N: C5502218 캔 에어 세척장치 Size: 1,000×500×1,050(H)mm 2)저점도 액상 자동 충전기 Model: C5501 S/N: C5501218 충전노즐: 2헤드 속도: 1,000~1,400캔/hr 충전량: 20~500ml 3)원형캔 자동 캡 씰링기 Model: C550 S/N: C550218 Size: 2,600×900×1,500(H)mm 속도: 1,000~1,400캔/hr 캔 규격범위: 50~330mm 활용 캔 직경: Φ35~130mm 제품이송 Conveyor 4)잉크젯 날인기 Model: KT750 S/N: KT7502018 문자높이: 1.2~15mm 인쇄속도: 1,600자/sec 5)열균기 Model: KT870 S/N: KT870218 Size: 1,300×900×800(H)mm 내부채반 Size: 770×580×180mm(4ea) 발열채: 물(최고 100℃) 6)기타부대설비	대영케이티팩 2018.11	1식	-	39,800,000	100,000,000 x 0.398(9/15)
	합 계				₩39,800,000.-	

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(1,2): 경상북도 포항시 북구 흥해읍 흥안리 소재 "곡강2교" 북동측 인근에 위치하며, 주위일대는 근교 농경지대로서 농경지 및 농사용창고 등으로 형성되어 있음.

기호(3~5): 경상북도 포항시 북구 송라면 광천리 소재 "송라면행정복지센터" 북서측 근거리 에 위치하며, 주위일대는 산간농경지대로 농경지, 임야 및 농가주택 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

기호(1,2): 본건까지 차량출입 가능하며, 제반교통사정은 보통시됨.

기호(3~5): 기호(3)은 본건 인근까지, 기호(4,5)는 본건까지 소형차량 접근 가능하며, 제반교통사정은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1): 부정형지로서 자체 평탄하게 조성된 농경지로 이용중임.

기호(2): 가장형지로서 북동측 도로변과 등고평탄한 건(제조업소)부지로 이용중임.

기호(3~5): 공히 부정형지로 완경사지의 농경지 및 기호(5)는 일부 도로로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호(1): 남측으로 폭 약 3미터 정도의 농로와 접함.

기호(2): 북동측으로 폭 약 9~12미터 정도의 포장도로와 접함.

기호(3): 지적도상 맹지이나 인접지를 경유하여 접근 가능함.

기호(4,5): 본건 기호(5) 일부 포함 남서측 및 북서측으로 폭 약 3~4미터의 세멘포장농로와 접함.

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) | |

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1): 도시지역, 생산녹지지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(돼지 닭 오리 개 제한 구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

기호(2): 도시지역, 생산녹지지역, 종로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(돼지 닭 오리 개 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 철도보호지구(철도보호지구)<철도안전법>.

기호(3~5): 계획관리지역, 가축사육제한구역(돼지 닭 오리 개 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

(6) 제시목록 외의 물건

없음.

(7) 공부와의 차이

기호(2)는 지목 '잡종지' 이나 현황 '공장용지' 이며, 기호(5)는 지목 '답' 이나 현황 일부 '도로' 임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 소 유 자 : 제시목록상 소유자는 "농업회사법인주식회사독도무역" 임.
- 2) 임대관례 : 미상임.
- 3) 기 타 : 없 음.

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

(가) 일반철골구조 샌드위치판넬 지붕 2층건으로서(사용승인:2015.07.04)

외 벽 : 그라스울판넬 및 비닐사이딩 마감

내 벽 : 벽지 및 판넬 노출

바 닥 : 칼라하드너 및 타일 등 마감

창 호 : 하이샷시 2중창임.

(2) 이용상태

(가) 1층: 제조업소(냉동창고, 포장실, 전처리실, 사무실 등).

2층: 제조업소(사무실, 휴게실 등)

(3) 설비내역

위생설비, 냉동창고설비, 냉난방설비, 유류보일러설비, 클린룸설비 등 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

본건 토지 기호(2) 지상에는 별첨"지적 및 건물개황도" 및 "사진용지" 에서와 같이 제시외건물(기호 ㄱ~ㄴ)이 소재하는바, 개략적인 실측에 의한 면적 사정으로 평가하였으니, 경매진행시 이점 참고하시기 바랍니다.

(5) 공부와의 차이

없음.

건물 감정평가요항표

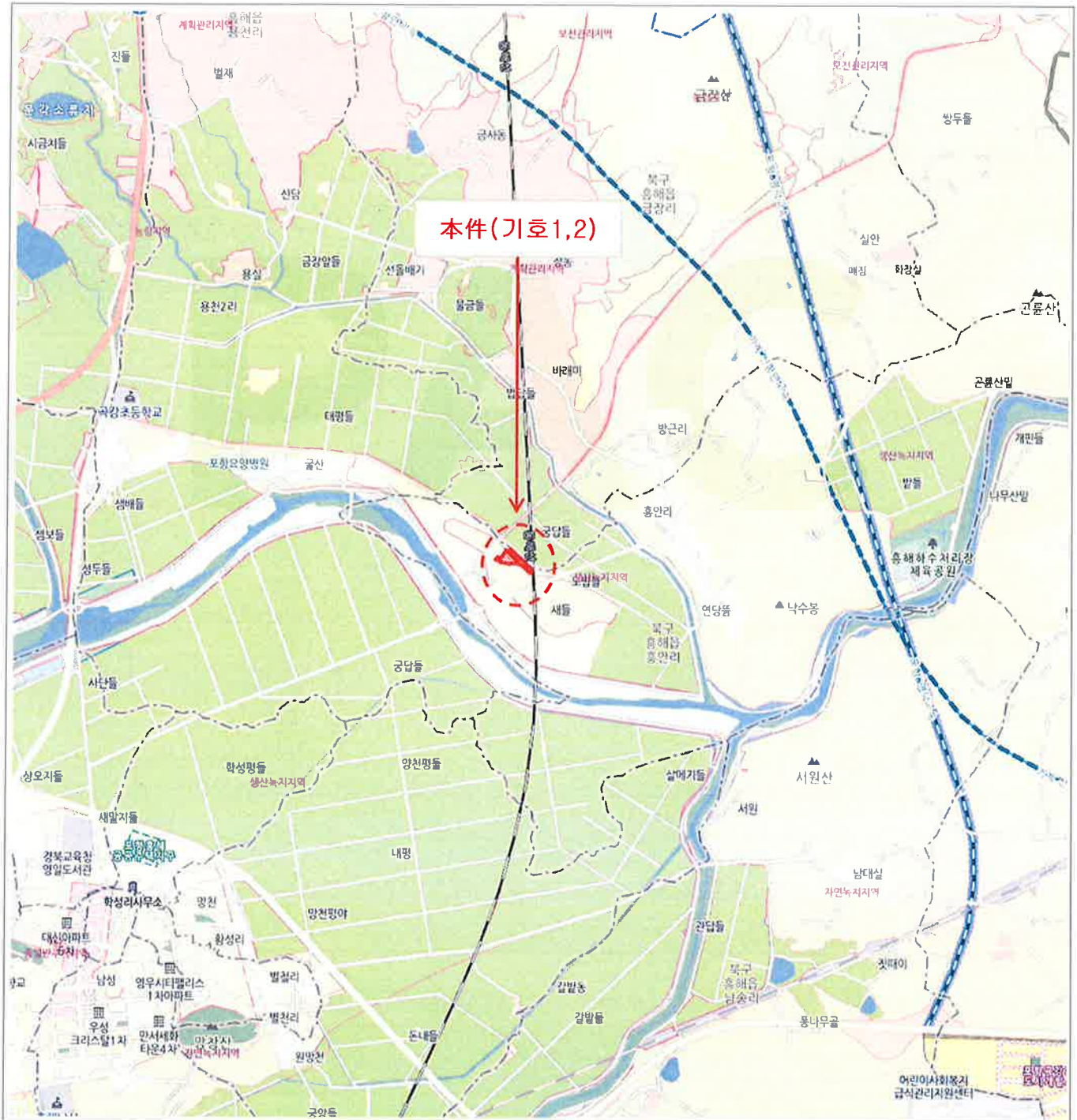
- | | | |
|--------------|-------------|------------------------|
| (1) 건물의 구조 | (2) 이용상태 | (3) 설비내역 |
| (4) 부합물 및 종물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 소 유 자 : 제시목록상 소유자는 "농업회사법인주식회사독도무역" 임.
- 2) 임대관계 : 미상임.
- 3) 기 타 : --

광역위치도

소재지	경상북도 포항시 북구 흥해읍 흥안리 929, 931-2
-----	--------------------------------



상 세 위 치 도

소 재 지

경상북도 포항시 북구 흥해읍 흥안리 929, 931-2



상 세 위 치 도

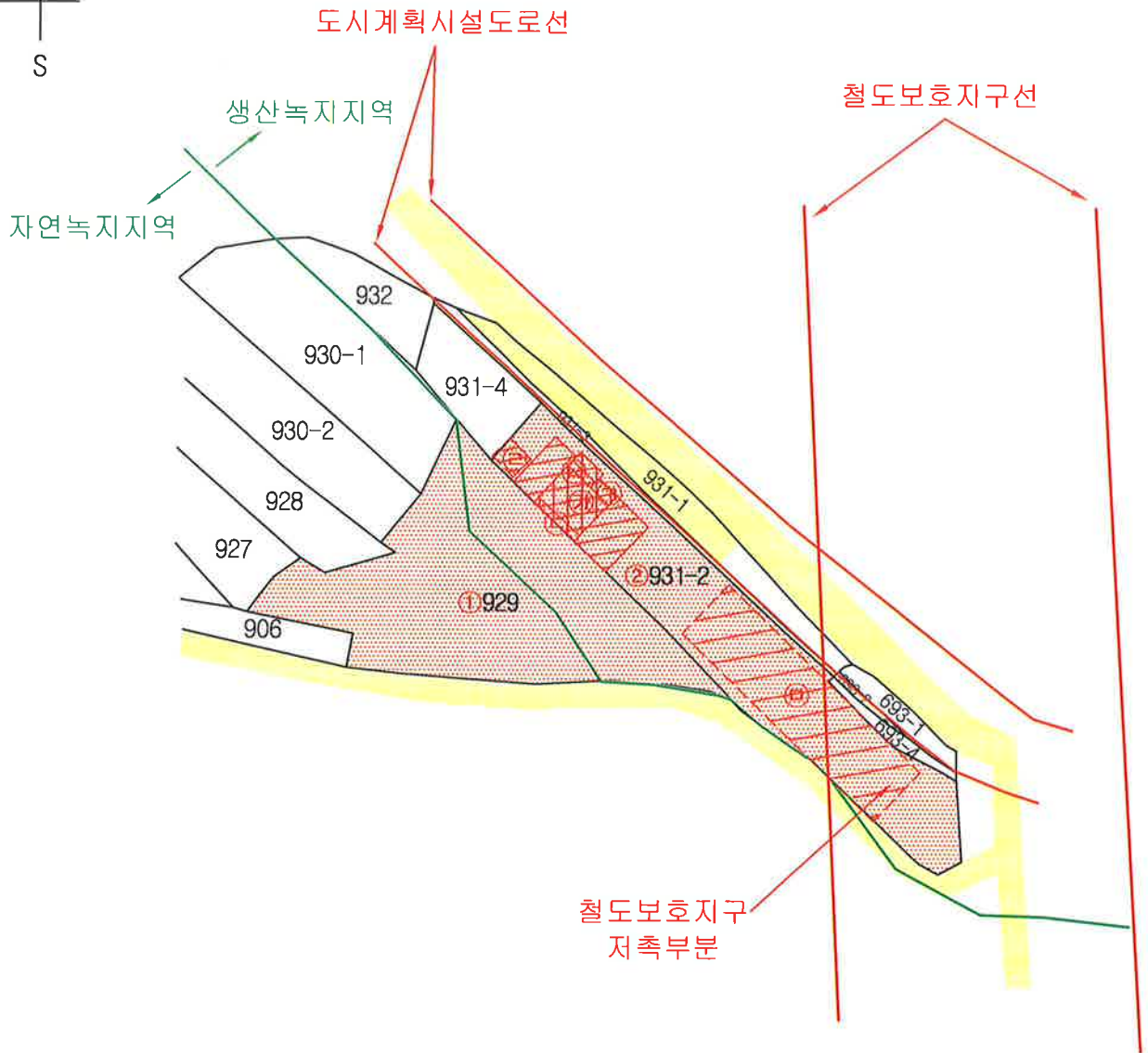
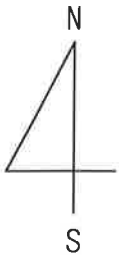
소재지

경상북도 포항시 북구 송라면 광천리 410, 410-3, 410-5



지적 및 건물개황도

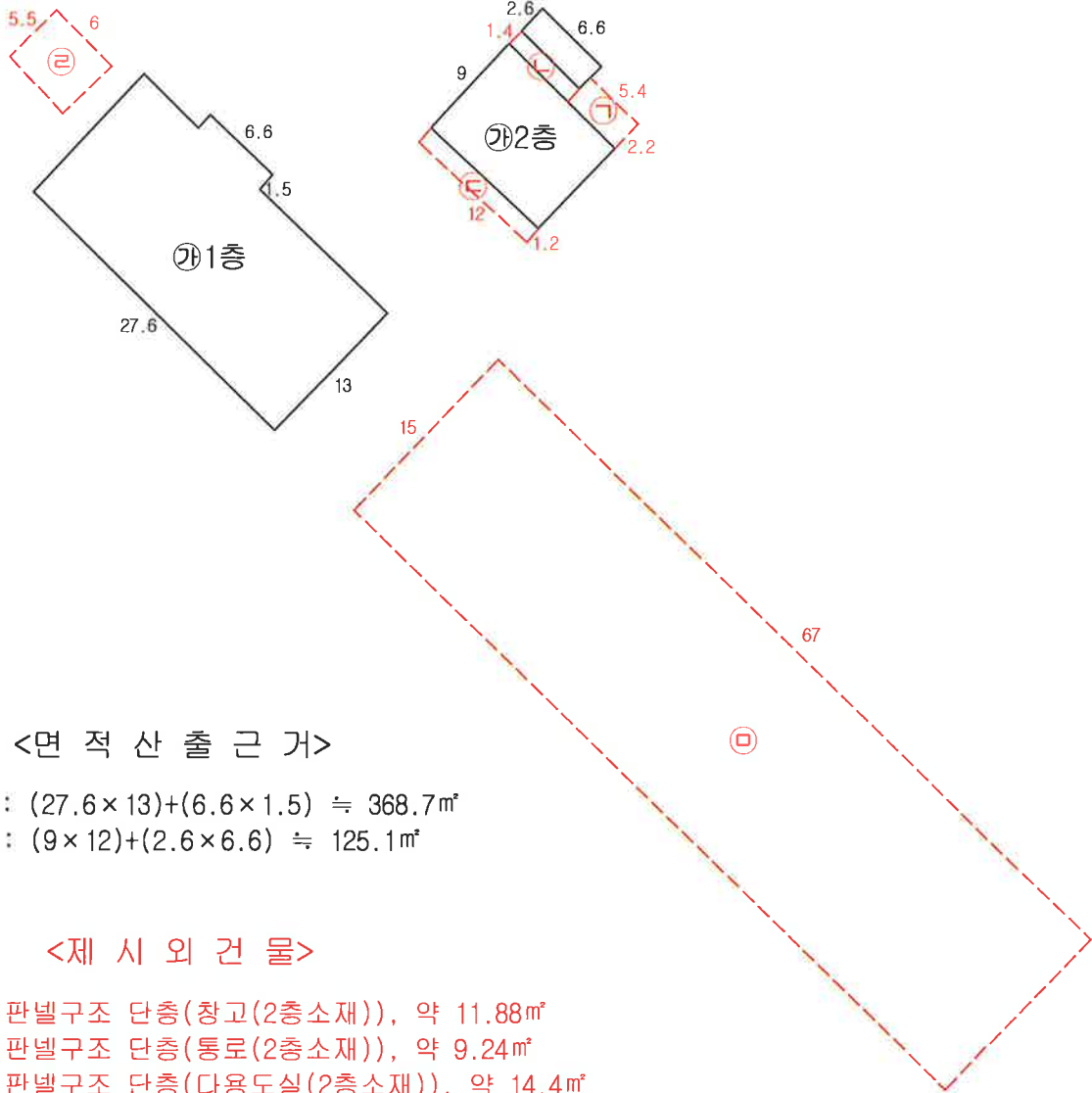
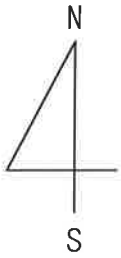
지적개황도 S : 1 / 1500



범 례		평가대상토지		평가건물 1층		제시외건물(평가)
		도로선		평가건물 2층		제시외건물(평가외)
		계획도로선		평가건물 3층이상		지하층

지적 및 건물개황도

건물개황도 S : 1 / 600




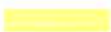







<면 적 산 출 근 거>

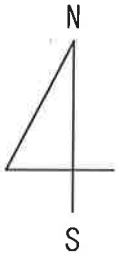
- 가1층: $(27.6 \times 13) + (6.6 \times 1.5) \approx 368.7\text{m}^2$
- 가2층: $(9 \times 12) + (2.6 \times 6.6) \approx 125.1\text{m}^2$

<제 시 외 건 물>

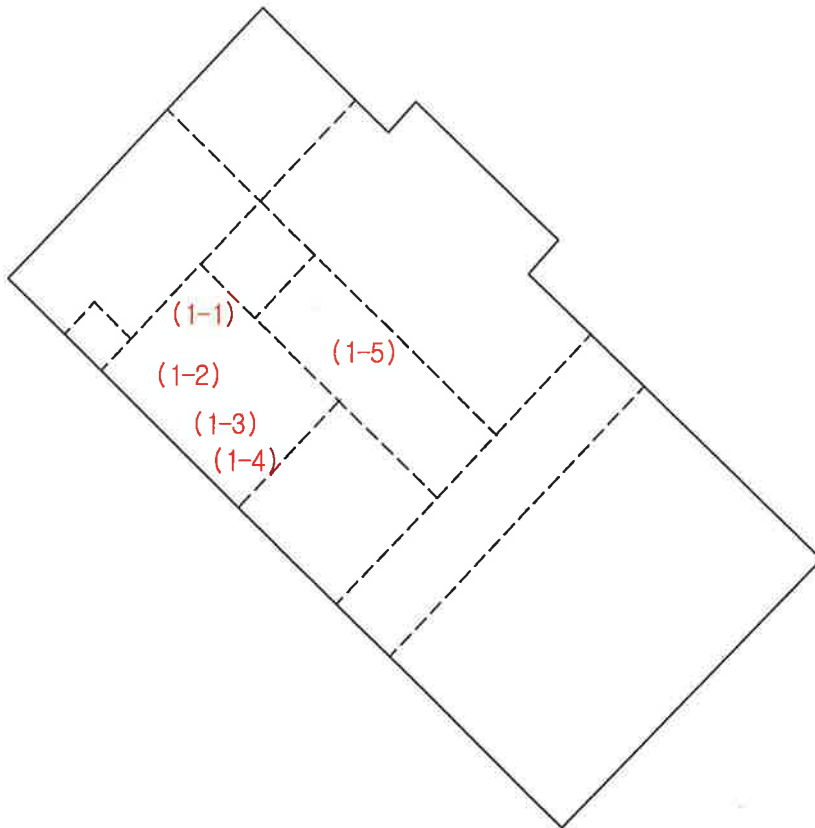
- 가 조립식 판넬구조 단층(창고(2층소재)), 약 11.88㎡
- 나 조립식 판넬구조 단층(통로(2층소재)), 약 9.24㎡
- 다 조립식 판넬구조 단층(다용도실(2층소재)), 약 14.4㎡
- 라 철파이프조 천막지붕 단층(창고), 약 33㎡
- 마 철파이프조 비닐하우스 구조(재배장), 약 1,005㎡

범 례		평가대상토지		평가건물 1층		제시외건물(평가)
		도로선		평가건물 2층		제시외건물(평가외)
		계획도로선		평가건물 3층이상		지하층

기 계 시 설 배 치 도



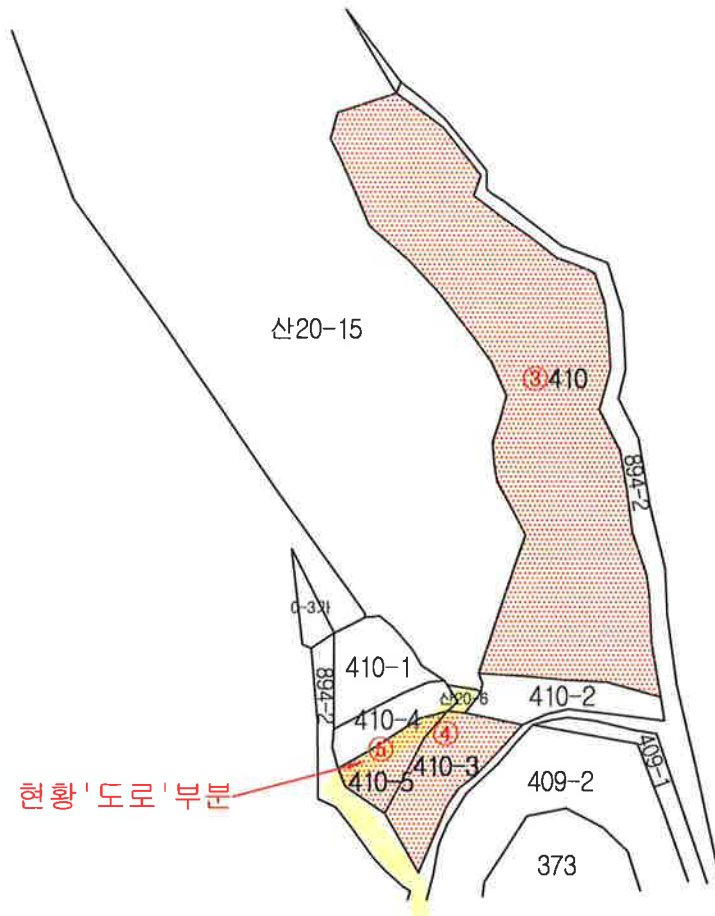
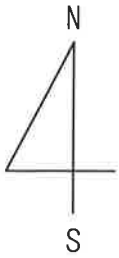
No Scale



<경상북도 포항시 북구 흥해읍 흥안리 931-2번지
기호(가)동 1층 작업장내에 소재>

지 적 개 황 도

지적개황도 S : 1 / 1500



범 례		평가대상토지		평가건물 1층		제시외건물(평가)
		도로선		평가건물 2층		제시외건물(평가외)
		계획도로선		평가건물 3층이상		지하층

사 진 용 지



본건전경(기호 1 - 북측 인근)



본건전경(기호 1 - 남동측 인근)



본건전경(기호 2, 가)



본건전경(기호 3)



본건전경(기호 3 - 내부 농로)



본건전경(기호 4,5)

사 진 용 지



본건전경(기호 5) - 현황 '도로' 부분



본건 건물(기호 가), 제시외건물(기호 ㄱ)



본건 건물(기호 가), 제시외건물(기호 ㄴ)



본건 건물(기호 가) 및 제시외건물(기호 ㄷ, ㄹ)



본건 건물(1층 내부)



본건 건물(1층 내부)1

사 진 용 지



제시외건물(기호 ㄹ)



제시외건물(기호 ㄴ)



제시외건물(기호 ㄴ) - 내부전경



본건(기호 2)지상 컨테이너 건물



본건(기계기구 1-1)

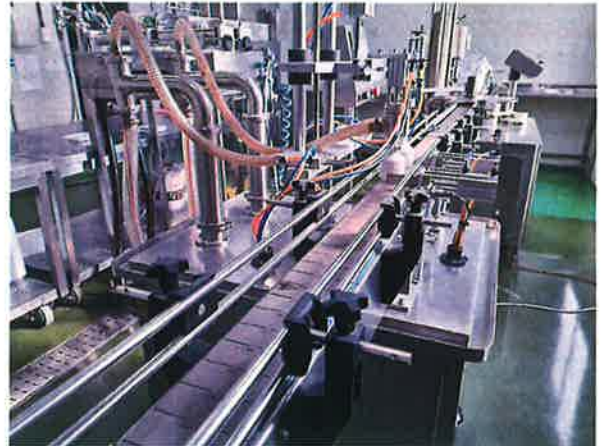


본건(기계기구 1-2)

사 진 용 지



본건(기계기구 1-3)



본건 (기계기구 1-2~1-4)



본건(기계기구 1-5)



주위환경(기호 1,2)



주위환경(기호 3~5)