

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	황완수 소유물건 (2025타경414)
의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 조성권
감정서번호	WS2507-0058-12

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	일억사천이백구십사만육천이백오십원정(₩142,946,250.-)					
의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 조성권		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대구지방법원 포항지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	황완수 (2025타경414)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.08.01	2025.07.07 ~ 2025.08.01	2025.08.04	
감정 평가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	796	토지	796	-	80,480,000
	건물	98.65	건물	98.65	625,000	61,656,250
	제시외건물	(8.1)	제시외건물	8.1	100,000	810,000
합계						₩142,946,250
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 포항시 북구 기계면 성계리 소재 '화당마을' 남동측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서 대구지방법원 포항지원의 경매를 목적으로 하는 감정평가입니다.

2. 감정평가의 대상 물건

(1) 토지

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
2	기계면 성계리 648	대	388	농림지역	50,800
3	기계면 성계리 648-2	답	408	농림지역	25,600

(2) 건물

기호	소재지 지번	용도	면적 (㎡)	층수	구조	사용승인일
1	기계면 성계리 648	단독주택	98.65	단층	경량철골구조 샌드위치판넬지붕	2010.06.09

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 2025년 08월 01일입니다.

(2) 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 대상물건에 대하여 2025년 07월 07일부터 2025년 08월 01일까지 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 건물의 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, 인근지역의 지가수준, 평가사례 등 참고가격자료의 분석 내용 등을 종합 참작하고 거래사례에 의한 그 밖의 요인 보정을 하였던 바 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우로서, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 생략하였습니다.

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.

(3) 건물의 평가방법

건물은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제15조에 따라 건물의 구조, 용재, 시공의 정도, 관리 및 이용상태, 경과년수 등 제 현상을 종합 감안한 원가법으로 평가하였습니다. 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 다

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제 12조 제2항의 단서에 따라 주된방법으로 산정한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였습니다.

6. 기타 검토 및 참고 사항

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

나. 본건 토지의 지적경계 및 현황 도로의 확인은 측량성과도에 의한 것이 아닌 지적공부, 현장에서의 목측을 통한 주위의 지형, 지물, 주변 토지의 이용 상황 등으로 확인하였으나 본건은 지적 경계가 불분명한 지역에 위치하여 정확한 지적경계 및 그에 따른 현실적 이용 상황 등은 업무 진행시 별도 확인하시기 바랍니다.

다. 본건 기호 (1)은 현장조사 당시 이해관계인의 폐문 부재 등의 이유로 내부를 조사하지 못하여, 외부관찰, 동 유형 인근 건물의 표준적인 이용상황 및 구조 등을 고려하여 평가하였고, 내부구조 및 이용상황, 내부하차 유무, 내부 마감상태, 설비의 작동유무 등은 구체적으로 확인할 수 없었는 바 경매 진행 시 유의 및 재확인하시기 바랍니다.

라. 본건 기호 (2) 지상에 소재하는 제시외건물 (ㄱ)은 개략적인 실측에 의거 면적사정하여 평가하되 구조, 사용자재, 시공정도, 부대설비, 관리상태 및 현상 등을 참작하여 관찰감가법을 병용한 원가법으로 평가하였는 바 경매 진행시 참고 바랍니다.

마. 본건 기호 (3) 지상에 소재하는 '저온창고'는 이동가능성 등을 고려하여 감정평가외 하였는 바 경매 진행시 참고하시기 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>	<ul style="list-style-type: none">① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.
<p>제11조 [감정평가방식]</p>	<p>감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.</p> <ul style="list-style-type: none">1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

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, 인근지역의 지가수준, 평가사례 등 참고가격자료의 분석 내용 등을 종합 참작하고 거래사례에 의한 그 밖의 요인 보정을 하였는 바 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우로서, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 생략하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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.

2. 토지감정평가액의 산출근거

(1) 비교표준지의 선정

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

(공시기준일 : 2025.01.01)

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	도로교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	학야리 4	대	441	농림	단독주택	소로한면	세장형 평 지	58,200	(2)
B	성계리 599	답	258	계획관리	단독주택	세각(가)	사다리 평 지	98,100	-
C	성계리 643	답	2,994	농림	답	세로(가)	세장형 평 지	26,400	(3)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 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 북구 농림지역]

기 간	지가변동률(%)	비 고
2025.01.01 ~ 2025.08.01	0.498	2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.397 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.094 $(1 + 0.00397) * (1 + 0.00094 * 32/30)$ ≈ 1.00498

(3) 지역요인 비교

비교표준지는 본건 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일합니다. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 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

[농경지대]

조 건	항 목	세 항 목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
		배수의 양부
획지조건	면적, 경사 등	면적, 경사도 등
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

(가) 개별요인 비교

기호	표준지	가로 조건	접근 조건	환경(자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
2	A	0.90	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.882
		본건은 비교표준지 "A" 대비 접근조건(가로의 폭 등), 획지조건(형상 등)에서 열세합니다.						
3	C	-	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980
		본건은 비교표준지 "C" 대비 획지조건(경작의 편부 등)에서 열세합니다.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 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

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

다. 인근지역 및 동일수급권 내 유사 부동산의 평가선례 및 거래사례

(가) 인근지역 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보)

기호	소재지 지번	용도지역	지목	토지면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가단가 (원/㎡)	비고
a	기계면 내단리 2**	농림	대	1,246	일반거래	2024.12.03	138,000	-
b	기계면 현내리 7**-*	농림	대	300 (지분면적)	경매	2020.10.13	159,000	-
c	기계면 성계리 6**	농림	답	1,636	농지매입	2025.07.15	48,000	-
d	기계면 성계리 6**	농림	답	1,819	경매	2022.10.21	46,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(나) 인근지역 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서 등)

기호	소재지 지번	용도지역	지목	토지면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	비 고
						(토지단가)	
e	기계면 내단리 9**	농림	대	358	2023.06.29	55,000,000	토지거래
						(@153,631원/㎡)	
f	기계면 성계리 6**	농림	답	1,819	2025.07.23	87,312,000	토지거래
						(@48,000원/㎡)	

라. 그 밖의 요인 보정치의 결정

(가) 비교표준지 A

① 비교사례의 선정

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

(출처 : 등기사항전부증명서 등)

기호	소재지 지번	용도지역	지목	토지면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	비 고
						(토지단가)	
e	기계면 내단리 9**	농림	대	358	2023.06.29	55,000,000	토지거래
						(@153,631원/㎡)	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 그 밖의 요인 보정치의 산정

구분	사례 기준 비교표준지 가격	비교표준지 (비교표준지×지가변동률)	비 고
가격(원/㎡)	153,631	58,200	-
사 정 보 정	1.000	-	-
시 점 수 정 ¹⁾	1.02927	1.00498	-
지 역 요 인 ²⁾	1.000	-	-
개 별 요 인 ³⁾	1.138	-	-
산정가격(원/㎡)	179,949	58,490	-
격 차 율	$\frac{179,949}{58,490}$	≒ 3.07658	

¹⁾시점수정 (2023.06.29 ~ 2025.08.01., 경상북도 포항시 북구 농림지역) : 2.927% (1.02927)

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

³⁾개별요인-비교표준지가 사례 대비 환경조건(인근환경 등)에서 열세하고, 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세합니다.

개별요인 비교치						격차율
가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	
1.15	1.00	0.99	1.00	1.00	1.00	1.138

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	3.07658	3.07

(나) 비교표준지 C

① 비교사례의 선정

상기 평가사례 및 거래사례 중 비교표준지와 용도지역, 이용상황, 지리적 접근성, 가치형

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

성요인의 유사성 등을 고려하여 비교가능성이 높다고 판단되는 <거래사례 f>를 선정하였습니다.

(출처 : 등기사항전부증명서 등)

기호	소재지 지번	용도지역	지목	토지면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	비 고
						(토지단가)	
f	기계면 성계리 6**	농림	답	1,819	2025.07.23	87,312,000 (@48,000원/㎡)	토지거래

② 그 밖의 요인 보정치의 산정

구분	사례 기준 비교표준지 가격	비교표준지 (비교표준지×지가변동률)	비 고
가격(원/㎡)	48,000	26,400	-
사 정 보 정	1.000	-	-
시 점 수 정 ¹⁾	1.00031	1.00498	-
지 역 요 인 ²⁾	1.000	-	-
개 별 요 인 ³⁾	1.000	-	-
산정가격(원/㎡)	48,015	26,531	-
격 차 율	$\frac{48,015}{26,531}$	≒ 1.80977	

¹⁾시점수정 (2025.07.23 ~ 2025.08.01., 경상북도 포항시 북구 농림지역) : 0.031% (1.00031)

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

³⁾개별요인-비교표준지와 사례가 전반적으로 유사합니다.

개별요인 비교치					격차율
접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

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 결정하

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

였습니다.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치 산정	그 밖의 요인 보정치 결정
C	1.80977	1.80

(6) 토지단가의 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
2	58,200	1.00498	1.000	0.882	3.07	158,375	158,000
3	26,400	1.00498	1.000	0.980	1.80	46,802	47,000

(7) 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	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)
2	158,000	388	61,304,000
3	47,000	408	19,176,000
합계	-	796	80,480,000

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: 한국부동산연구원, 2024년 건물신축단가표)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가	내용년수
01-01-06-06	일반주택	철골조/ 철골지붕틀/아스팔트싱글	4	1,860,000	40 (35~45)
01-06-08-06	조립식주택	경량철골조/ 경량철골지붕틀/아스팔트싱글	4	733,000	35 (30~40)

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	층수	용도	구조	경제적 내용연수	재조달원가 (원/㎡)
1	1층	단독주택	경량철골구조 샌드위치판넬지붕	40	1,000,000

※ 부대설비 포함단가입니다.

(2) 건물단가 산출 및 결정

기호	층수	용도	재조달원가	경제적 내용연수	유효경과년수	잔존가치율 ¹⁾	적용단가 (원/㎡)
					실제경과년수		
1	1층	단독주택	1,000,000	40	15	25 / 40	625,000
					15		

¹⁾ 잔존가치율 = 잔존내용년수/(총)내용년수

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 건물감정평가액 결정

기호	층수	적용단가	면적 (㎡)	감정평가액 (원)
1	1층	625,000	98.65	61,656,250
합계				61,656,250

IV. 감정평가액의 결정

1. 대상물건 감정평가액의 결정

구분	적용단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	감정평가액(원)
토 지	-	796	80,480,000
건 물	625,000	98.65	61,656,250
제 시 외 건 물	100,000	(8.1)	810,000
합계			142,946,250

2. 결정의견

인근지역의 가격수준, 감정평가사례, 거래사례 등을 종합적으로 검토할 때 상기의 공시지가 기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물 가액을 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 북구 기계면 성계리 [도로명주소] 경상북도 포항시 북구 기계면 성계길 93-6	648 위지상	단독주택	경량철골구조 샌드위치 판넬지붕 단층	98.65	98.65	625,000	61,656,250	1,000,000 x 25/40 현황 '아스팔트 싱글 지붕'
2	"	648	대	농림지역	388	388	158,000	61,304,000	
3	"	648-2	답	농림지역	408	408	47,000	19,176,000	
소 계								₩142,136,250	
ㄱ	<제시외건물> 경상북도 포항시 북구 기계면 성계리	648 위지상	보일러실, 창고	판넬조 판넬지붕	(8.1)	8.1	100,000	810,000	관찰감가
소 계								₩810,000	
합 계								₩142,946,250.-	
				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 북구 기계면 성계리 소재 "화당마을" 남동측 인근에 위치하는 토지로 서, 주위는 경지정리된 농경지, 농가주택, 축사 등이 소재하는 지역입니다.

2. 교통상황

본건 기호 (2, 3)까지 차량 접근 가능하며, 인근 간선도로와의 접근성 등 고려시 제반 교통 상황은 보통시 됩니다.

3. 형태 및 이용상황

기호 (2)는 남서측 인접필지 대비 다소 저지이나 동측 인접필지 및 인접도로 대비 대체로 평탄한 부정형 토지로 단독주택 부지로 이용중이고 기호 (3)은 남서측 인접필지 대비 다소 저지이나 동측 인접필지 및 인접도로 대비 대체로 평탄한 세장형 토지로 '휴경지' 상태입니다.

4. 인접 도로상태

기호 (2)는 북서측 일부가 폭 약 4미터의 콘크리트 포장도로와 접하고 있고, 기호 (3)은 남동측으로 구거 등을 이용한 폭 약 3미터의 콘크리트 포장도로와 접하고 있습니다.

토지감정평가요항표

5. 토지이용계획 및 제한상태

기호 (2, 3) 공히 농림지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 농업진흥구역<농지법>, 공장설립승인지역(2012-11-21)(수도법 제7조의 2) <수도법>입니다.

6. 제시목록 외의 물건

후첨 '지적 및 건물개황도' 참조하시기 바랍니다.

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 (1)은 경량철골구조 아스팔트싱글지붕 단층건으로서,

- 외벽 : 비닐사이딩 등 마감,
- 내벽 : 벽지 및 타일 등 마감,
- 바닥 : 타일 등 마감,
- 창호 : 샷시 창호입니다.

2. 이용상태

본건은 단독주택으로 이용중입니다.

3. 설비내역

위생 및 급·배수설비, 난방설비 등을 갖추고 있습니다.

4. 부합물 및 종물

후첨 '지적 및 건물개황도' 참조하시기 바랍니다.

건물감정평가요항표

5. 공부와의 차이

본건 공부상 지붕 '샌드위치판넬지붕'이나 현황 '아스팔트싱글지붕'입니다.

6. 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 임대관계는 미상입니다.

2) 기타 :

본건 기호 (1)은 현장조사 당시 이해관계인의 폐문 부재 등의 이유로 내부를 조사하지 못하여, 외부관찰, 동 유형 인근 건물의 표준적인 이용상황 및 구조 등을 고려하여 평가하였고, 내부구조 및 이용상황, 내부하차 유무, 내부 마감상태, 설비의 작동유무 등은 구체적으로 확인할 수 없었는 바 경매 진행 시 유의 및 재확인하시기 바랍니다.

광역위치도



위치도



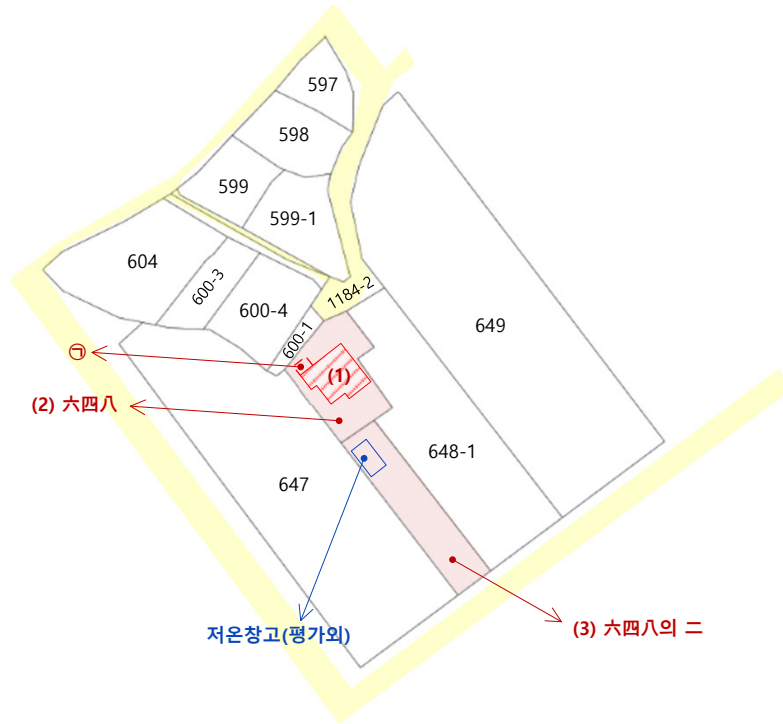
소재지 경상북도 포항시 북구 기계면 성계리 648외



지적 및 건물개황도



No Scale



범례

- | | | | | | |
|--|---------|--|---------|--|----------|
| | 평가대상토지 | | 용도지역구분선 | | 평가건물3층이상 |
| | 도로선 | | 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

기호 (1) 98.65m²

<제시외건물>
ㄱ. 판넬조 판넬지붕 단층 (보일러실, 창고) 약 8.1m²

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

사 진 용 지



기호 (1, 2) 전경 (남측에서 촬영)



기호 (1, 2) 전경 (북동측에서 촬영)

사 진 용 지



기호 (3) 전경 (남동측에서 촬영)



기호 (3) 전경 (북서측에서 촬영)

사 진 용 지



제시외건물 (ㄱ)



저온창고(평가외)

사 진 용 지



주위환경 (북동측에서 촬영)



주위환경 (북동측에서 촬영)

사 진 용 지



주위환경 (북동측에서 촬영, 원경)



주위환경 (북서측에서 촬영, 원경)