

감정평가서

건 명	김은래 외 1명 소유물건 (2023타경3637)
의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 신 규 철
감정서번호	포항 2023-10-07

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 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.

포항감정평가사사무소

TEL : (054)232-2740 FAX : (054)232-2741

(부동산) 감정평가표

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

감정평가사
박희찬

차희찬 (인)

감정평가액	— 金삼억사천팔십일만삼천칠백일십원整 (₩340,813,710.-)					
의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 신규철		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	경매5계		
소유자 (대상업체명)	김은래 외 1명 (2023타경3637)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2023. 11. 01	2023. 11. 01	2023. 11. 06	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(m ²)	종류	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	토지	1,986	토지	1,986	-	278,578,000
	건물	83.56	건물	83.56	266,000	22,226,960
	(제시외 건물)	(426.25)	제시외 건물	426.25	-	40,008,750
		이	하	여	백	
	합계					₩ 340,813,710

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본 건은 경상북도 포항시 남구 동해면 금광리에 소재하는 부동산(토지, 건물)으로서, 대구지방법원 포항지원의 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 대상 물건

가. 토지

번호	소재지/지번	공부상면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	용도지역	2023.01.01 개별공시지가 (원/㎡)
1	경상북도 포항시 남구 동해면 금광리 78	730	730	답	자연녹지지역	38,200
2	경상북도 포항시 남구 동해면 금광리 78-1	601	601	대	자연녹지지역	151,700
4	경상북도 포항시 남구 동해면 금광리 589-2	655	655	전	자연녹지지역	73,400

나. 건물

번호	소재지	용도	구조	연면적 (㎡)	사용승인일	비고
3	경상북도 포항시 남구 동해면 금광리 78-1	주택	시멘트벽돌조 슬래브지붕 단층	83.56	1990.09.15	-

3. 기준시점 결정

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2023년 11월 01일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 실지조사 실시기간

대상은 2023년 11월 01일 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였음.

5. 기준가치

본 건은 「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 시장가치를 기준으로 평가하였음.

6. 감정평가의 조건

없음.

7. 기타 참고사항

- 가. 본 건 토지의 지적은 측량성과도에 의한 것이 아닌 지적공부에 의하고, 지적경계는 주위의 지형, 지물, 주변 토지의 이용 상황 등을 이용하여 확인하였으나, 정확한 지적경계 및 그에 따른 현실적 이용 상황 등은 경매 참여 시 별도 확인하시기 바랍니다.
- 나. 본 건 기호(2,4) 지상에 별첨 “지적 및 건물개황도” 및 “사진용지” 와 같이 제시외 건물이 소재하고 있으니, 경매 진행 시 소유권 관계 및 일괄 매각 여부를 확인하시기 바라며, 제시외 건물의 면적 사정은 개략적인 실측에 의하였으며, 제시외 건물의 용도 및 이용상황은 실제와 다소 차이가 있을 수 있으니, 경매 진행 및 참여 시 참고하시기 바랍니다.
- 다. 본 건 기호(1) 지상에 철거 가능한 비닐하우스 1개동, 기호(4) 지상에 이동 가능한 이동식화장실 1식, 제시외건물(ㄹ) 내부에 이동 가능한 냉동창고 2개, 컨테이너 2개 소재하고 있으니, 경매 진행 및 참여 시 참고하시기 바랍니다.
- 라. 본 건 기호(1)의 서측 일부는 ‘유지’ (조성된 연못)이며, 기호(2)의 서측 일부는 현황 ‘도로’ 이나, 정확한 경계 및 이용 상황의 확인은 측량이 필요하다고 판단되니, 경매 참여 시 유의하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

1. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

2. 본 건에 적용한 감정평가방법

가. 본 건 토지는 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”으로 평가하되, 본 건의 경우 비교가능성 있는 사례의 포착이 힘들어 “거래사례비교법” 등의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로, 인근 유사부동산의 감정평가 전례 및 가격 수준 등을 종합적으로 고려하여, “공시지가기준법”에 의해 산정된 시산가액의 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였음.

나. 본 건 건물 및 제시외 건물은 대상 물건의 특성 등으로 인하여 거래사례 포착이 힘들고, 수익환원법의 적용이 어려운바, 주된 평가방법인 “원가법” 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법 “원가법”으로 평가하되, 감가수정은 현상 등을 감안하여 “관찰감가법”을 병용하고, 제시외 건물의 면적 사정은 개략적인 실측에 의하였음.

다. 본 건 기호(1,2) 지상의 수목은 일반적인 거래 관행에 따라 토지에 포함하여 평가하였으며, 기호(2)의 서측 일부는 현황 도로인 바, 이를 감안하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 토지 감정평가액 산출과정

1. 공시지가기준법에 의한 평가

가. 비교 표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 의거, 대상 토지와 인근지역에 위치하며 용도지역, 지구, 구역 등의 공법상 제한, 실제 지목 및 이용상황, 주위환경 등 제반가격 형성요인이 같거나 유사하면서 지리적으로 근접한 표준지로서 다음의 표준지를 비교 표준지로 선정하였음.

(공시기준일 : 2023.01.01)

비교 표준지	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	계획시설 저촉률
A	동해면 금광리 77	1,534	전	전	자연 녹지	세각 (가)	부정형 환경사	48,700	-
B	동해면 금광리 71	410	대	단독 주택	자연 녹지	세로 (가)	부정형 환경사	120,400	-
C	동해면 금광리 636-3	1,437	전	답	자연 녹지	세로 (불)	부정형 평지	72,300	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 시점수정

시점수정은 표준지공시지가의 공시기준일과 기준시점이 시간적인 불일치로 인하여 가치의 변동이 있을 경우 이를 적정하게 보정하는 절차로서 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 별도로 적용하지 아니하고, 『부동산거래 신고 등에 관한 법률』 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였음.

비교표준지	시군구 (산정기간)	용도지역	시점수정치	비고
A,B,C	경상북도 포항시 남구 (23.01.01~23.11.01)	녹지지역	0.757% (1.00757)	2023.01.01 ~ 2023.09.30 : 0.531 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.211 $(1 + 0.00531) * (1 + 0.00211 * 32/30)$ = 1.00757

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 추정하여 산정하였음.

다. 지역요인의 비교

결정의견	대상토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 개별요인의 비교

1) 개별요인의 비교항목

(주택지대)

조 건	항 목	세 항 목
가 로 조 건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접 근 조 건	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
환 경 조 건	일조 등, 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근 토지의 이용상황 인근 토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
획 지 조 건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이 부정형지, 삼각지, 자루형획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기 타 조 건	기 타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(농경지대)

조 건	항 목	세 항목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조, 토양, 토질 등	일조, 통풍, 토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개 및 배수의 양부
	재해의 위험성	수해 및 기타 재해의 위험성
획지조건	면적, 경사 등	면적, 경사, 경사의 방향 등
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인의 비교치

본 건 기 호	비 교 표준지	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	A	0.80	1.00	0.90	1.00	1.00	0.720
결정의견		본 건은 비교표준지 대비 접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(경사, 경작의 편부 등) 열세함.					

본 건 기 호	비 교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
2	B	1.00	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.970
결정의견		본 건은 비교표준지 대비 획지조건(일부 현황 도로 등) 열세함.						

본 건 기 호	비 교 표준지	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
4	C	1.05	1.00	1.10	1.00	1.00	1.155
결정의견		본 건은 비교표준지 대비 접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(형상, 조성의 정도, 현황 등) 우세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례 (98두6067(1998.7.10), 92누16300(1993.9.10)) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일 수급권 내 유사지역의 매매사례, 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

2) 그 밖의 요인 보정치의 결정에 참고한 자료(인근 평가사례)

(출처 : 한국감정평가사협회)

일련 번호	소재지 지번	지목 (이용상황)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	기준 시점	평가목적
①	동해면 금광리 ○○○	전	자연녹지	83,000	2022.05.23	경매
②	동해면 금광리 ○○○	대	자연녹지	249,000	2022.08.01	경매
③	동해면 금광리 ○○○	전	자연녹지	183,000 (평균가격)	2023.08.23	취득처분
④	동해면 금광리 ○○○	전	자연녹지	150,000	2021.09.23	담보
⑤	동해면 금광리 ○○○	대	자연녹지	160,000 (평균가격)	2021.07.06	취득처분
⑥	동해면 금광리 ○○○	답	자연녹지	195,000 (평균가격)	2021.07.06	취득처분

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

가) 비교사례의 선정

상기 인근 평가사례 중 용도지역이 동일하고, 지리적으로 근접하며, 평가가격 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 본 건과 비교성이 있다고 인정되는 비교사례를 선정하였음.

표준지(A)	표준지(B)	표준지(C)
평가사례(①)	평가사례(②)	평가사례(③)

나) 비교사례 기준가액과 공시지가 기준가액의 격차율 산정

㉠ 비교표준지 (A)

비교사례 비교표준지	구분	사례가격(원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (①/②)
		공시지가(원/㎡)					
①	① 비교사례 기준가액	83,000	1.01741	1.000	1.320	111,467	2.272
A	② 공시지가 기준가액	48,700	1.00757	-	-	49,069	

비교사례 기준가액 산출근거	시점수정	포항시 남구 (2022.05.23 ~ 2023.11.01) 녹지지역 지가변동률을 적용함.																
	지역요인	인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.																
	개별요인	<table border="1"> <thead> <tr> <th>접근 조건</th> <th>자연 조건</th> <th>획지 조건</th> <th>행정적 조건</th> <th>기타 조건</th> <th>개별요인 비교치</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.20</td> <td>1.00</td> <td>1.10</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>1.320</td> </tr> </tbody> </table>	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	1.20	1.00	1.10	1.00	1.00	1.320	- 비교표준지는 비교사례 대비 접근조건(농로의 상태 등), 획지조건(경사, 경작의 편부 등) 우세함.			
접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치													
1.20	1.00	1.10	1.00	1.00	1.320													

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

◎ 비교표준지 (B)

비교사례 비교표준지	구분	사례가격(원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (①/②)
		공시지가(원/㎡)					
②	① 비교사례 기준가액	249,000	1.01237	1.000	0.689	173,683	1.432
B	② 공시지가 기준가액	120,400	1.00757	-	-	121,311	

비교사례 기준가액 산출근거	시점수정	포항시 남구 (2022.08.01 ~ 2023.11.01) 녹지지역 지가변동률을 적용함.																		
	지역요인	인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.																		
	개별요인	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>가로 조건</th> <th>접근 조건</th> <th>환경 조건</th> <th>획지 조건</th> <th>행정적 조건</th> <th>기타 조건</th> <th>개별요인 비교치</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.00</td> <td>0.85</td> <td>0.90</td> <td>0.90</td> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>0.689</td> </tr> </tbody> </table> <p style="font-size: small; margin-top: 5px;">- 비교표준지는 비교사례 대비 접근조건(공공 및 편의시설과의 접근성 등), 환경 조건(인근 환경 등), 획지조건(경사 등) 열세함.</p>						가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	1.00	0.85	0.90	0.90	1.00	1.00
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치														
1.00	0.85	0.90	0.90	1.00	1.00	0.689														

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

◎ 비교표준지 (C)

비교사례 비교표준지	구분	사례가격(원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율 (①/②)
		공시지가(원/㎡)					
③	① 비교사례 기준가액	183,000	1.00508	1.000	0.855	157,260	2.159
C	② 공시지가 기준가액	72,300	1.00757	-	-	72,847	

비교사례 기준가액 산출근거	시점수정	포항시 남구 (2023.08.23 ~ 2023.11.01) 녹지지역 지가변동률을 적용함.																
	지역요인	인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.																
	개별요인	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>접근 조건</th> <th>자연 조건</th> <th>획지 조건</th> <th>행정적 조건</th> <th>기타 조건</th> <th>개별요인 비교치</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.00</td> <td>1.00</td> <td>0.95</td> <td>0.90</td> <td>1.00</td> <td>0.855</td> </tr> </tbody> </table> <p style="font-size: small; margin-top: 5px;">- 비교표준지는 비교사례 대비 획지조건(조성의 정도, 면적 등), 행정적조건(용도 지구 등) 열세함.</p>						접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치	1.00	1.00	0.95	0.90	1.00
접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치													
1.00	1.00	0.95	0.90	1.00	0.855													

다) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 비교사례를 종합분석하고, 인근 유사토지의 지가수준, 거래동향, 거래사례, 평가사례, 공시지가의 현실화정도, 지역의 개발정도 및 주위환경의 변화, 기타 지가에 미치는 영향 등을 종합적으로 참작하고 평가목적용 고려하여 가장 현실성 및 타당성이 있는 가격에 접근하기 위해 다음과 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.

표준지(A)	표준지(B)	표준지(C)
2.270	1.430	2.160

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 공시지가기준법에 의한 시산가액

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

기호	비 교 표준지	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원/㎡)
1	A	48,700	1.00757	1.000	0.720	2.270	80,198	80,000
2	B	120,400	1.00757	1.000	0.970	1.430	168,271	168,000
4	C	72,300	1.00757	1.000	1.155	2.160	181,739	182,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 건물 감정평가액 산출과정

1. 재조달원가의 결정

가. 표준단가

(출처 : 건축물재조달원가자료집, 한국부동산연구원, 2020년 1월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/㎡)	내용연수
01-01-02-09	일반주택	벽돌조/ 평지붕	4	1,042,000	45 (40~50)
01-07-02-09	농촌주택	벽돌조/ 평지붕	4	901,000	45 (40~50)

나. 재조달원가의 결정

재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액을 의미하며, 본 건은 상기의 건물신축단가표를 참고하되, 본 건 건물의 구조, 용도, 시공의 정도, 마감재 수준, 경제적특성, 건물 신축비용의 지역적 격차 등을 고려한 표준단가에 부대설비 등에 따른 보정단가를 반영하여 다음과 같이 재조달원가를 결정하였음.

기호	용도	구조	재조달원가 (원/㎡)	사용승인일	비고
3	주택	벽돌조 슬래브지붕 단층	1,000,000	1990.09.15	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감가수정 및 건물단가의 산정

감가수정이란 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, 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거하여 경제적 내용연수를 기준으로 감가수정을 하되, 건물특성을 고려하여 정액법을 적용하여 건물 단가를 산정하였음.

기호	용 도	제조달원가 (원/㎡)	내용 연수	경과연수		잔존 가치율	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
				실제	유효				
3	주택	1,000,000	45	33	-	12/45	266,667	266,000	-

3. 건물가액의 결정

기호	용 도	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	건물가액(원)
3	주택	83.56	266,000	22,226,960

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정의견

1. 토지

가. 시산가액의 검토

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조 및 동 규칙 제14조에 근거한 “공시지가기준법”에 의한 시산가액을 상기 ‘평가전례 등의 참고자료’ 등과 비교 시 그 합리성이 인정되므로 “공시지가기준법”에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

기호	공시지가기준법 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	80,000	80,000
2	168,000	168,000
4	182,000	182,000

나. 토지가액의 결정

기 호	사정면적(㎡)	결정단가(원/㎡)	결정된 토지가액(원)
1	730	80,000	58,400,000
2	601	168,000	100,968,000
4	655	182,000	119,210,000
합 계	1,986	-	278,578,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 건물

본 건 건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 주된 평가방법인 “원가법” 외에 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법” 으로 평가하였음.

기호	용도	사정면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	건물가액(원)
3	주택	83.56	266,000	22,226,960

3. 감정평가액의 결정

구분	사정면적(㎡)	결정단가(원/㎡)	감정평가액(원)
토지	1,986	-	278,578,000
건물	83.56	266,000	22,226,960
제시외건물	426.25	-	40,008,750
합계	2,495.81	-	340,813,710

토지건물감정평가명세표

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 금광리	78	답	자연녹지지역	730	730	80,000	58,400,000	수목포함 일부 현황 "유지"
2	"	78-1	대	자연녹지지역	601	601	168,000	100,968,000	수목포함 일부 현황 "도로"
3	" [도로명 주소] 경상북도 포항시 남구 동해면 조항산길9번길	" 위지상 63	주택	시멘트벽돌조 슬래브지붕 단층	83.56	83.56	266,000	22,226,960	1,000,000 ×12/45 실제: 슬래브위 강판지붕 계단실 포함평가
4	경상북도 포항시 남구 동해면 금광리	589-2	전	자연녹지지역	655	655	182,000	119,210,000	현황 "잡종지" 제시외건물 소재로인하여 소유권행사를 제한받는경우 83,447,000원
소 계								₩300,804,960	
7	경상북도 포항시 남구 동해면 금광리	78-1 지상	보일러실 및 다용도실	판넬조 판넬지붕 단층	(16)	16	40,000	640,000	120,000 ×10/30 관찰감가

토지건물감정평가명세표

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	
ㄴ	경상북도 포항시 남구 동해면 금광리	78-1 지상	창고	경량철골조 판넬지붕 단층	(50.25)	50.25	75,000	3,768,750	150,000 ×15/30 관찰감가
ㄷ	"	589-2 지상	작업장	파이프조 천막지붕 단층	(184)	184	100,000	18,400,000	150,000 ×20/30 관찰감가
ㄹ	"	"	작업장	파이프조 천막지붕 단층	(156)	156	100,000	15,600,000	150,000 ×20/30 관찰감가
ㅁ	"	"	작업장	경량철골조 판넬지붕 단층	(20)	20	80,000	1,600,000	120,000 ×20/30 관찰감가
소 계								₩40,008,750	
합 계								₩340,813,710.-	
				이	하	여	백		

토지 감정요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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

본 건은 경상북도 포항시 남구 동해면 금광리 소재 "(통칭)가는골마을" 내(기호1,2) 및 "(통칭)금광마을" 서측 인근(기호4)에 위치하고 있으며, 주위는 단독주택, 농경지, 임야 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본 건 내지 인근까지 차량 접근 가능하고, 제반 교통상황 보통시 됨.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1) : 부정형의 토지로서, 북향 하향 완경사지대 내 자체 지반 대체로 평탄하며, 농경지 상태이나, 일부 유지임.

기호(2) : 부정형의 토지로서, 북향 하향 완경사지대 내 자체 지반 대체로 평탄하며, 주거용건부지 상태이나, 일부 현황 도로임.

기호(4) : 사다리형에 가까운 토지로서, 인접도로 대비 등고 대체로 평탄하며, 잡종지 상태임.

(4) 인접 도로상태

기호(1) : 남동측으로 폭 약 2미터의 시멘트포장도로에 접하나, 고저차가 다소 있으며, 차량의 직접 진출입은 곤란함.

기호(2) : 서측으로 본 건 일부를 포함한 폭 약 4미터의 아스콘포장도로에 접함.

기호(4) : 동측으로 폭 약 6미터의 왕복2차로에 접함.

토지 감정요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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(1,2,4) 공히, 도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설보호법>이며, 기호(2)는 자연취락지구임.

(6) 제시목록 외의 물건

별첨 "지적 및 건물개황도" 참조.

(7) 공부와의 차이

기호(1) : 공부상 지목은 '답' 이나, 일부는 현황 '유지' 임.
 기호(2) : 공부상 지목은 '대' 이나, 일부는 현황 '도로' 임.
 기호(4) : 공부상 지목은 '전' 이나, 현황 '잡종지' 임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 미상임.

2) 기 타

- ① 기호(1) 지상에 철거 가능한 비닐하우스 1개동, 기호(4) 지상에 이동 가능한 이동식 화장실 1식, 제시외건물(ㄹ) 내부에 이동 가능한 냉동창고 2개, 컨테이너 2개 소재 하고 있으니, 참고하시기 바람.
- ② 기호(1)의 서측 일부는 '유지'(조성된 연못)이며, 기호(2)의 서측 일부는 현황 '도로' 이나, 정확한 경계 및 이용 상황의 확인은 측량이 필요하다고 판단되니, 유의하시기 바람.

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

기호(3) : 시멘트벽돌조 슬래브지붕 단층 건물로서,
 외벽 : 적벽돌치장마감, 몰탈위페인팅 등,
 내벽 : 벽지, 타일 등,
 바닥 : 장판지, 타인 등,
 창호 : 새시창호 등임.

(2) 이용상태

기호(3) : '주택' 임.

(3) 설비내역

기호(3) : 급배수설비, 위생설비, 난방설비 등 구비되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

별첨 "지적 및 건물개황도" 및 "사진용지" 참조.

(5) 공부와의 차이

공부상 '슬래브지붕' 이나, 실제 '슬래브위강판지붕' 임.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

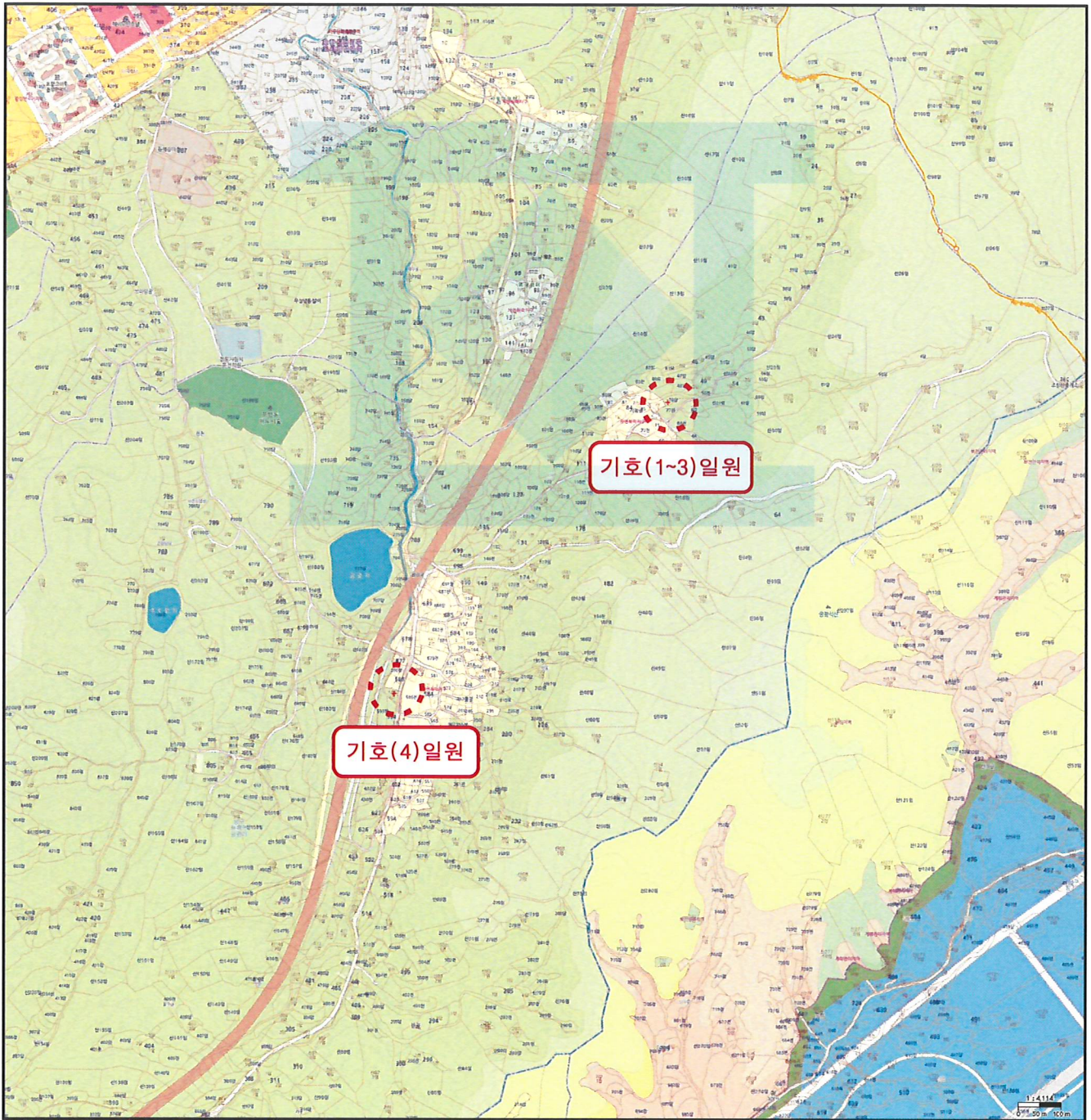
- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기 타 : 없 음.

광역 위치도



소재지

경상북도 포항시 남구 동해면 금광리 78외



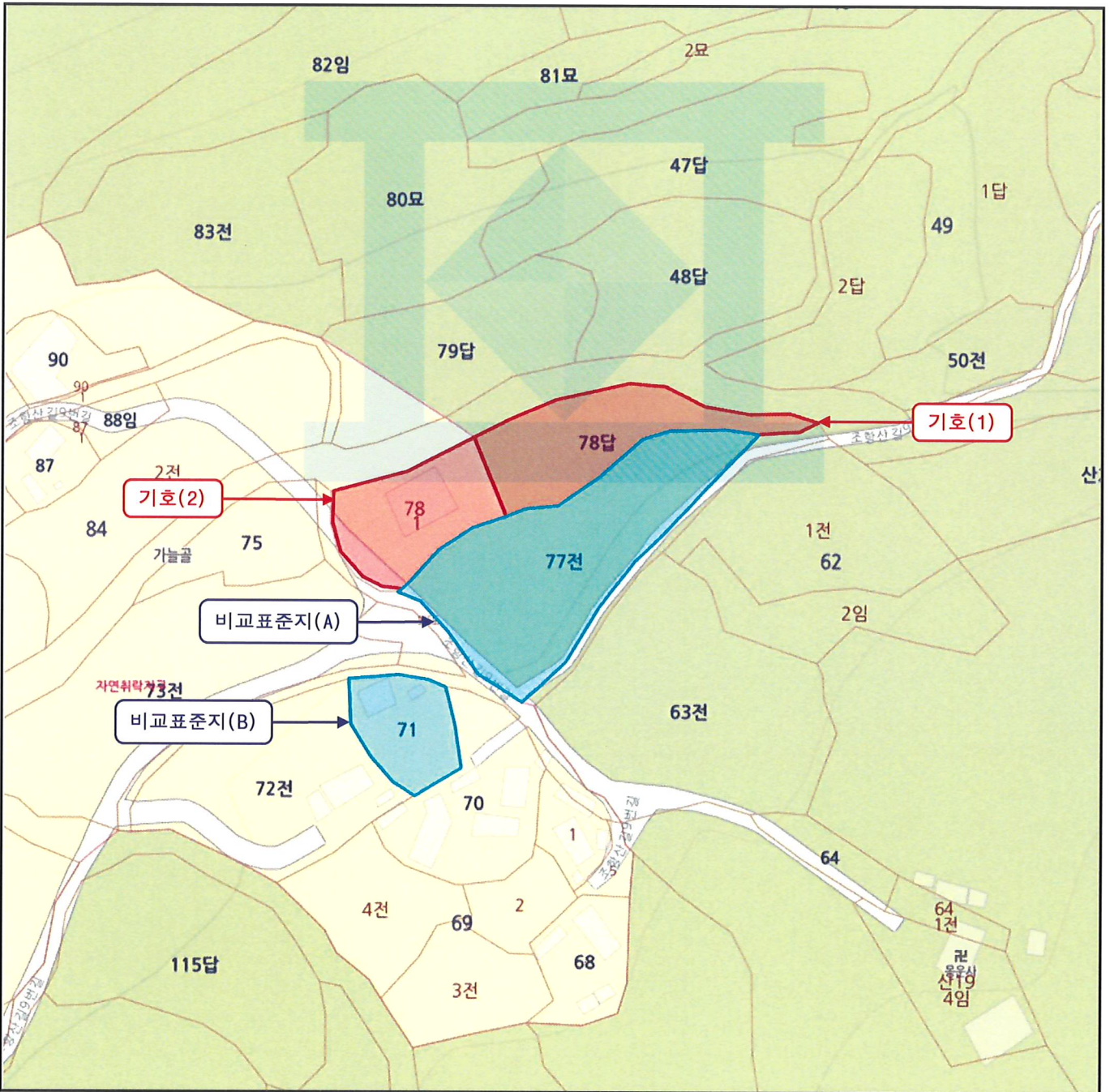
기호(4)일원

기호(1~3)일원

위 치 도



소재지 경상북도 포항시 남구 동해면 금광리 78외

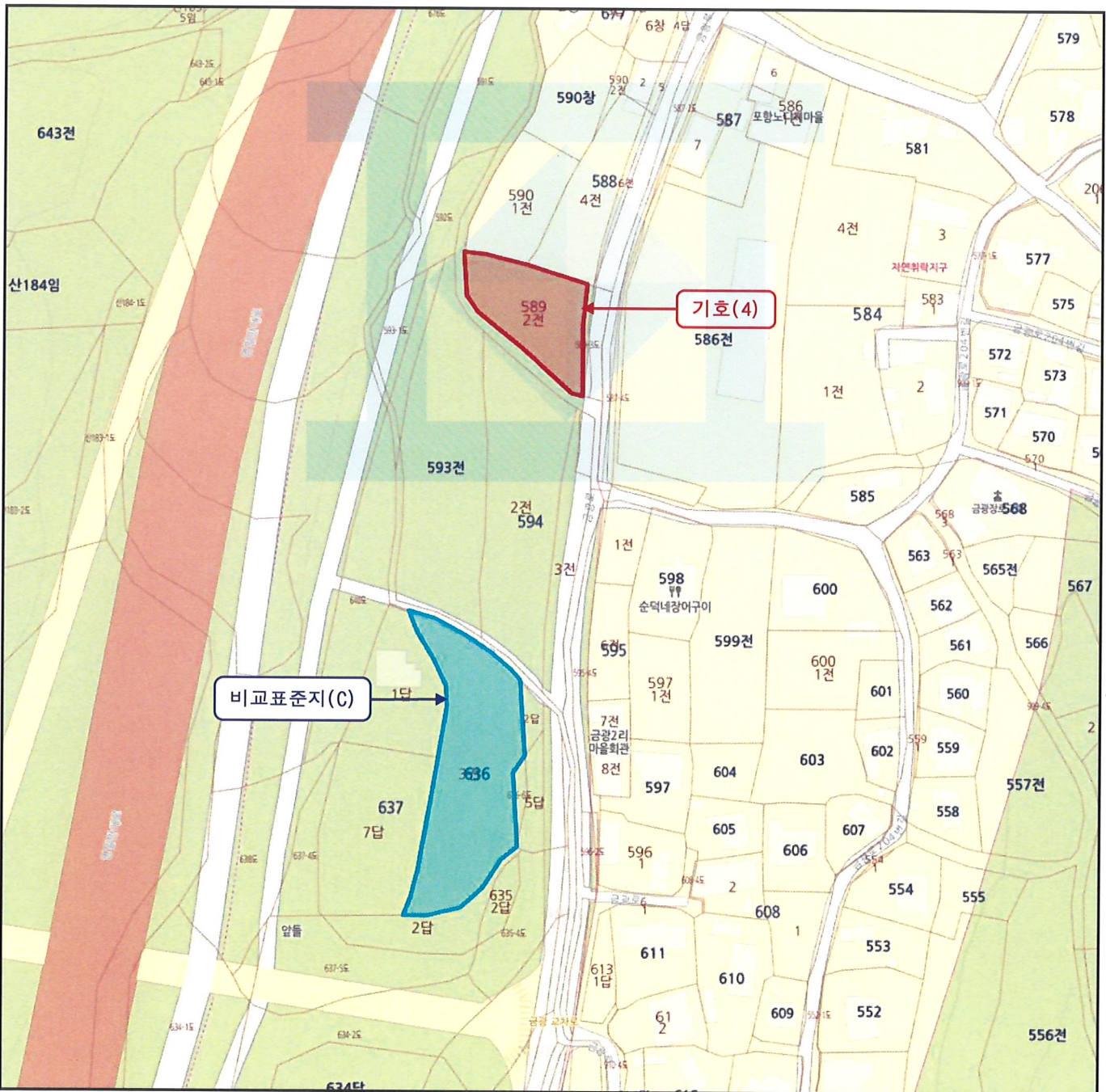


위 치 도



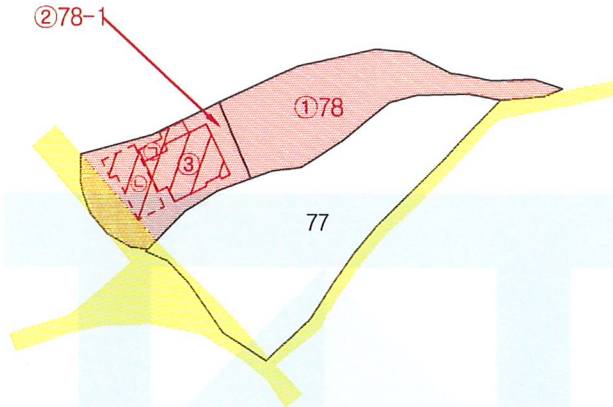
소재지

경상북도 포항시 남구 동해면 금광리 78외

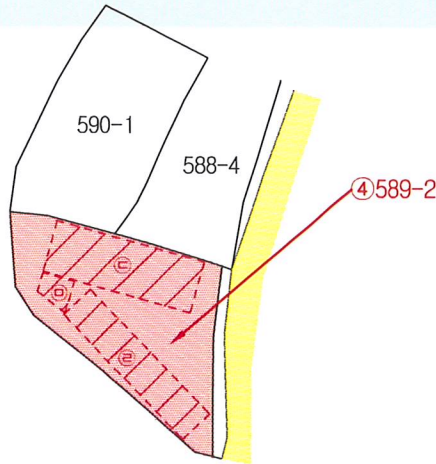


지적 및 건물개황도

지적개황도 S : 1 / 1100



지적개황도 S : 1 / 1100



범례



평가대상토지



도로선



계획도로선



평가건물 1층



평가건물 2층



평가건물 3층이상



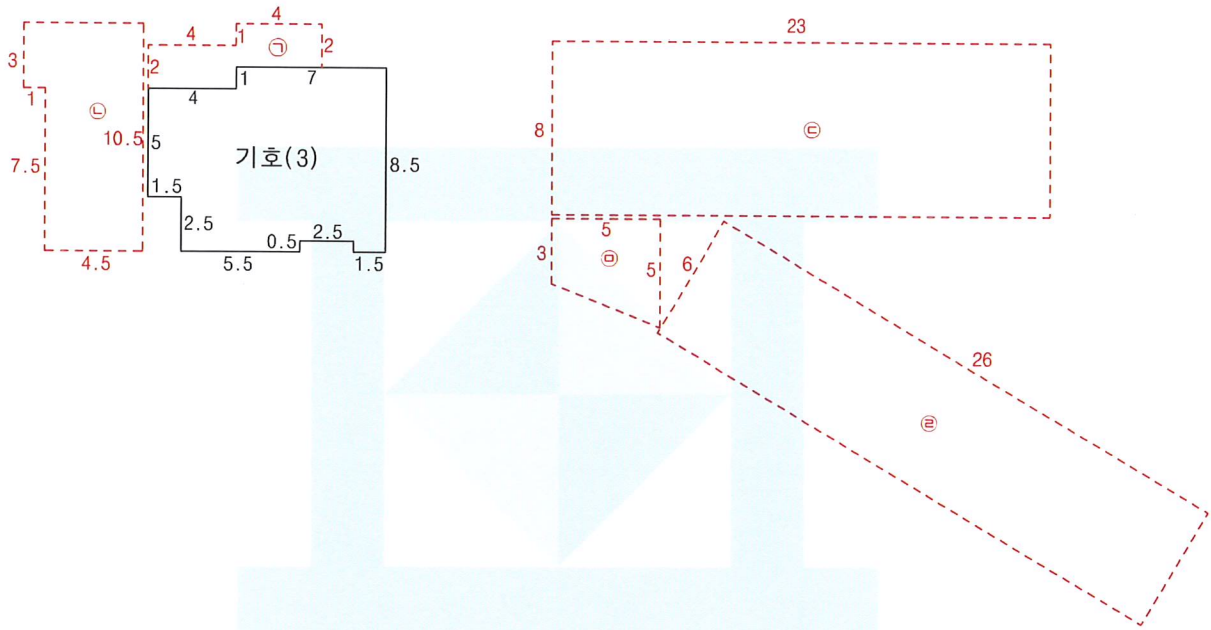
제시외건물(평가)



제시외건물(평가외)

건물개황도

No Scale



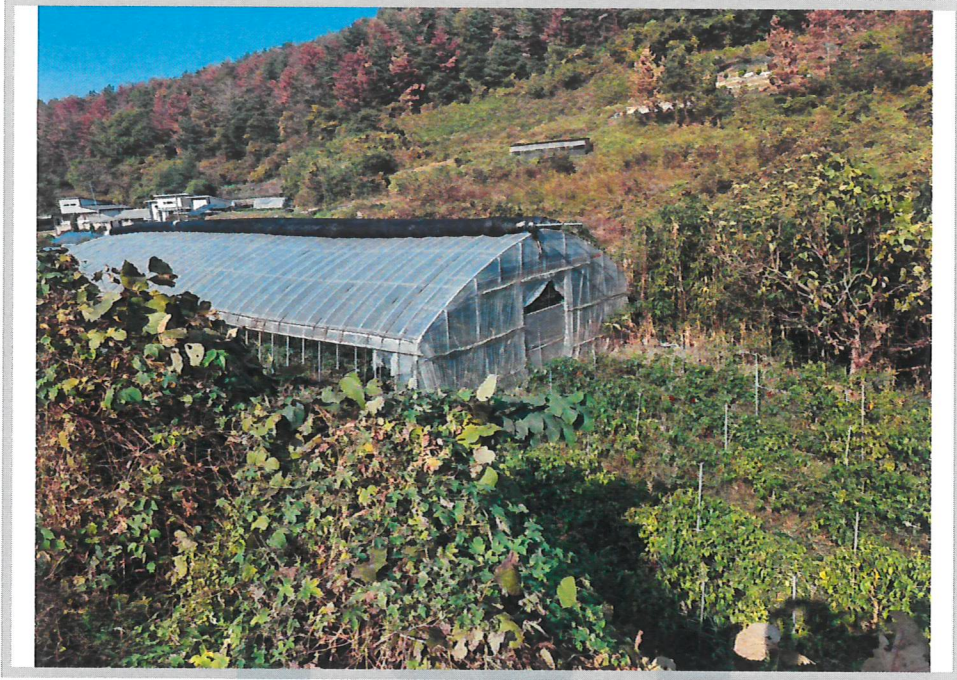
< 면 적 산 출 근 거 >

기호(3): 공부상 면적으로 사정

< 제 시 외 건 물 >

- ㉠판넬조 판넬지붕 단층 보일러실 및 다용도실 : 약 16㎡
- ㉡경량철골조 판넬지붕 단층 창고 : 약 50.25㎡
- ㉢파이프조 천막지붕 단층 작업장 : 약 184㎡
- ㉣파이프조 천막지붕 단층 작업장 : 약 156㎡
- ㉤경량철골조 판넬지붕 단층 작업장 : 약 20㎡

사진용지



기호(1) 전경(남동측에서 촬영)



기호(1) 전경(남서측에서 촬영)

사 진 용 지

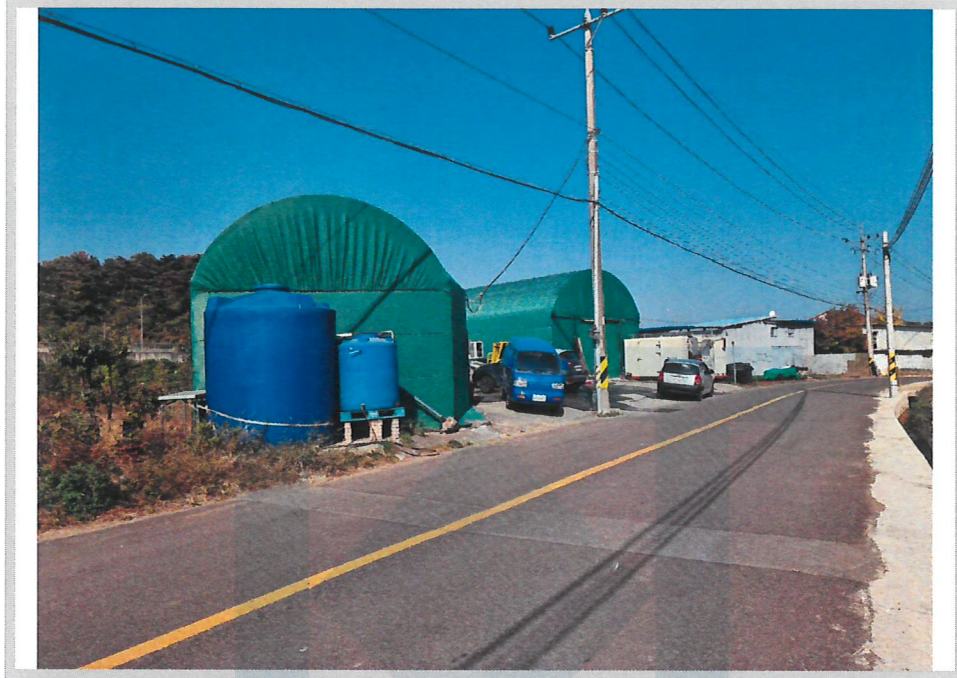


기호(2,3) 전경(남서측에서 촬영)

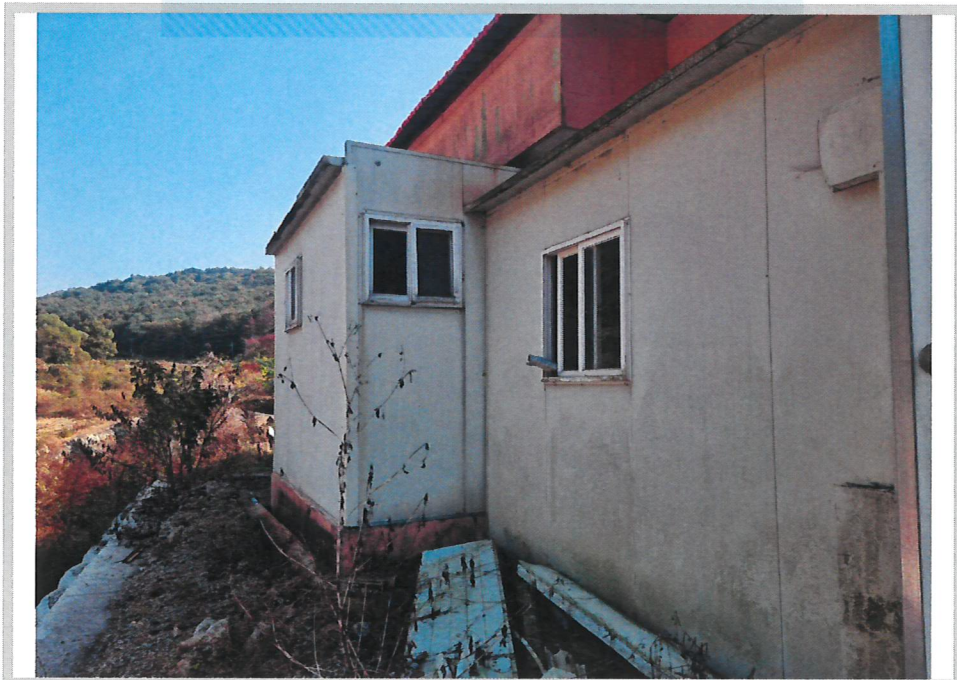


기호(3) 전경

사 진 용 지



기호(4) 전경(남동측에서 촬영)

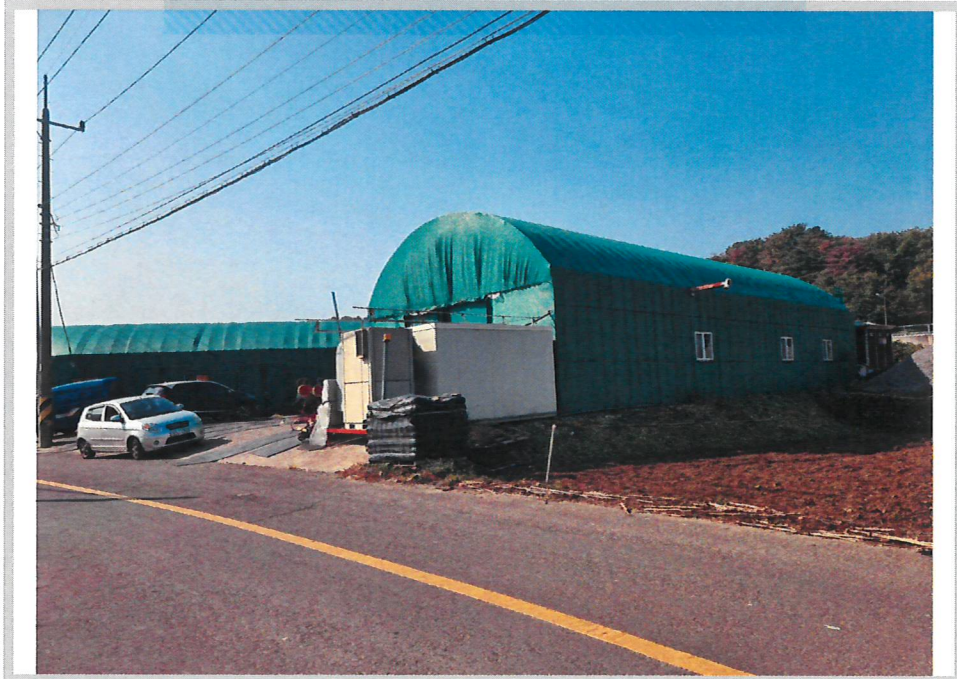


제시외건물(ㄱ) 전경

사 진 용 지



제시외건물(ㄴ) 전경



제시외건물(ㄷ) 전경

사 진 용 지



제시외건물(ㄷ) 내부 전경



제시외건물(ㄷ) 전경

사 진 용 지



제시외건물(ㄹ) 내부 전경



제시외건물(ㄹ) 전경