

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

PAGE : 1

1. 평가개요

1. 대상물건 개요

본건은 경상북도 포항시 북구 흥해읍 옥성리 소재 "흥해중학교" 북동 측 인근에 위치하는 부동산(토지·건물)으로서, "대구지방법원 포항지원" 의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 및 기준시점

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라, '시장가치'를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2024년 11월 08일을 기준으로 평가함.

나. 실지조사 실시기간

물건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2024년 11월 07일 ~ 2024년 11월 08일에 실시하였음.

다. 감정평가조건

없음.

3. 감정평가의 근거 및 적용

가. 감정평가의 근거

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 제법규, 감정평가 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 감정평가방법의 적용

1) 감정평가방법

- 부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방법에는 '비용성'에 기초한 원가방식, '시장성'에 기초한 비교방식, '수익성'에 기초한 수익방식이 있음.
- 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가라는 '비용성'에 근거하며, 공급측면에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.
- 원가방식에는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 '원가법', 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속적으로 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 '적산법' 등이 있음.
- 비교방식이란 대상물건이 '어느 정도 가격으로 시장에서 거래되고 있는가'라는 '시장성'에 근거하며, 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.
- 비교방식에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)을 산정하는 '거래사례비교법(임대사례비교법)', 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 '공시지가기준법' 등이 있음.
- 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 '어느 정도 수익(편익)을 얻을 수 있는가'라는 '수익성'에 근거하며, 투자측면에서 수익과 가치의 상관관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 수익방식에는 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 '수익환원법', 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 '수익분석법' 등이 있음.

2) 감정평가방법의 적용

- 본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제1항에 의거하여 감정평가하였음.
- 본건 토지의 평가에서는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제 3조, 『감정평가에 관한 규칙』 제 14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인(기타요인)의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용하여 평가하되, 인근지역 내 최근 매매사례 중 대상과 비교가능성이 높은 사례를 선정하여 현황에 맞게 사정보정 및 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 통해 합리성을 검토하였음.
- 본건 건물은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조, 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 구조, 사용자재, 시공정도, 부대설비 등을 종합적으로 참작하여 원가법을 주된방법으로 적용하되 본건의 감가수정은 현상·관리상태, 개·보수의 정도, 증축 및 장래이용가능연수 등을 고려하여 감정평가하였으며, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서에 의거 건물의 경우 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

4. 그 밖의 사항

- 본건 기호가) 일반건축물대장 상 건축년도 1940년인바, 현상, 관리상태 및 장래이용 가능연수 등을 고려하여 관찰감가하였음.
- 제시외 건물은 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 관찰감가법에 의거 감가상각하였으니, 경매진행시 소유권 및 일괄경매 여부를 재확인 하시기 바람.
- 본건 기준시점 현재 제시외 건물⊖은 일부 타인지상에 걸쳐서 소재하는 것으로 현장 조사되었으나, 정확한 지적경계, 위치 등은 측량이 필요한바, 경매진행시 재확인 하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산 개황

1. 토지

일련 번호	소재지 (포항시 북구)	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	2024년 개별공시지가 (원/㎡)
1	흥해읍 옥성리 143-4	대	182.0	2종일주	주거용	세로(불)	부정형사 부완경사	333,300

2. 건물

일련 번호	소재지 (포항시 북구)	층	면적 (㎡)	용도	구조	사용승인/증축	관리 상태	비고
가	흥해읍 옥성리 143-4	지상1층	20.4	주택	목조 슬레이트위 판넬지붕	1940.	열세	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 토지가액 산출

1. 공시지가기준법

가. 산출개요

『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하였음.

나. 비교표준지의 선정

1) 비교표준지 선정기준

인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있음.

2) 비교표준지 선정

이상의 선정기준을 종합적으로 고려하여 가장 적합한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

[공시기준일:2024.01.01]

기호	소재지 (포항시 북구)	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	형상 지세	접면 도로	공시지가 (원/㎡)
A	흥해읍 옥성리 160	대	284	2종일주	단독주택	사다리 완경사	세로 (가)	375,400



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

- 비교표준지(A) 시점수정치

대상지역	용도지역	산정기간	변동률(%)	비 고
경상북도 포항시 북구	주거지역	2024.01.01 ~ 2024.11.08	1.126 (1.01126)	2024.01.01 ~ 2024.09.30 : 1.042 2024.09.01 ~ 2024.09.30 : 0.064 $(1 + 0.01042) \times (1 + 0.00064 \times 39/30)$ ≒ 1.01126

※ 조사·발표되지 아니한 월의 자가변동률은 기준시점에 가장 가까운 월의 자가변동률을 연
장 추정하여 적용하였음.

라. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 소재하는 바, 지역요인은 유사함(1.000).



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

조건	개별요인 비교(주택지대)	
	항 목	세 부 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조등의 상태	폭
		포장, 보도
		계통 및 연속성
접근조건	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
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
	방위, 고저 등	형상 등
		방위
		고저
접면도로 상태	경사지	
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	각지, 2면획지, 3면획지
		용도지역, 지구, 구역
기타조건	기타	기타규제(입체이용제한 등)
		장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 개별요인 비교

일련번호	표준지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	소계
1	A	0.90	0.90	1.00	0.95	1.00	1.00	0.770

본건은 비교표준지와 비교하여 가로의 폭, 구조등의 상태, 교통시설과의 접근성, 경사 등에서 열세함.

바. 그 밖의 요인

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조의 규정 및 대법원 판례 [2003다 38207(2004.05.14선고), 2002두 5054(2003.07.25선고)], 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인(기타요인) 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 평가대상 토지가 속하고 있는 인근지역 내 평가전례 등을 참작하여 그 밖의 요인으로 보정하고자 함.

2) 최근 3년간 본건 개별공시지가 변동추이

연도	2022년	2023년	2024년
기호1)	360,100	335,000	333,300

3) 인근 지가수준

일련번호	용도지역	지목	도로조건	가격수준 (원/㎡)	비고
기호1)	제2종 일반주거지역	대	맹지~세로	약 450,000 ~ 600,000(원/㎡) 수준	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 평가사례

[출처: 협회 감정평가정보]

기호	소재지 (포항시 북구)	지목	평가목적	용도지역	형상·지세	토지단가 (원/㎡)	비고
		면적(㎡)	기준시점	이용상황	도로교통		
#ㄱ	흥해읍 옥성리 ***	대	경매	2종일주	부정형 완경사	590,000	-
		337.0	2022.06.09	단독주택	세로(가)		
#ㄴ	흥해읍 옥성리 ****~*	종교용지	지적재조사	2종일주	부정형 완경사	523,000	-
		497.0	2024.01.31	주거기타	세로(가)		

5) 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서 및 KAIS]

기호	소재지 (포항시 북구)	토지 면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점	용도지역	형상·지세	비고 (사용승인일)
		연면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)		지목/이용상황	도로교통	
#a	흥해읍 마산리 **	357.0	172,800,000	2021.10.07	2종일주	사다리 평지	-
		-	484,034		대/단독주택	세각(가)	

토지만의 거래사례임.

#b	흥해읍 중성리 ***	188.0	96,700,000	2021.03.28	2종일주	세장형 평지	-
		-	514,362		대/주거나지	소로한면	

토지만의 거래사례임.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 경매통계분석

[출처: INFOCARE]

경북 포항시 북구 2023년 11월 ~ 2024년 10월

구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
대지	7,101,953,000	4,607,384,214	64.90%	54	15	27.80%
단독주택	7,387,920,660	4,116,671,200	55.70%	57	21	36.80%

7) 그 밖의 요인(기타요인) 보정치의 결정

가) 평가사례(거래사례)의 선정

상기의 평가사례 및 거래사례 중 대상 표준지와 위치적, 물적 유사성이 인정되어 비교가능성이 가장 크다고 사료되는 평가사례 중 "#ㄱ" 을 선정하였음.

나) 평가사례 "#ㄱ" 을 기준으로 한 표준지가액

- 비교표준지(A)와 평가사례 "#ㄱ" 의 비교

구 분	사례단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정가액 (원/㎡)
평가사례기준 표준지가액	590,000	1.02721	1.000	1.000	606,054

(1) 시점수정

적용사례	시점수정 기간	시점수정치	비 고
평가사례#ㄱ	2022.06.09 ~ 2024.11.08	1.02721	경상북도 포항시 북구 주거지역

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률은 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 추정하여 적용하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 지역요인

인근에 소재하여 지역요인은 동일함(1.000).

(3) 개별요인

표준지 기호	평가사례 (거래사례) 기호	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
A	#7	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

비교표준지는 평가사례와 비교하여 개별요인 대등함.

다) 시점수정 한 표준지가액

- 비교표준지(A)

구 분	표준지공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정가액 (원/㎡)
기준시점 표준지(A) 가액	375,400	1.01126	-	-	379,627

라) 그 밖의 요인 보정치

표준지 기호	평가사례(거래사례) 기준 표준지가액(원/㎡)(a)	시점수정 후 표준지 가액 (원/㎡)(b)	격차율 (a/b)	적용 보정치
A	606,054	379,627	1.596	1.59

마) 그 밖의 요인 보정치 결정

표준지 기호	그 밖의 요인	비 고
A	1.59	59% 상향보정함



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 공시지가기준법에 의한 토지가액 결정

일련 번호	표준지 공시지가 기호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	A	375,400	1.01126	1.000	0.770	1.59	464,777	465,000



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법

가. 산출개요

평가대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였음.

나. 거래사례의 선정

본건과 용도지역, 이용상황 등이 유사하고 물적, 위치적 유사성이 인정되는 다음의 거래사례 중 "#a" 를 선정하였음.

기호	소재지 (포항시 북구)	토지면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점	용도지역	형상·지세	비고 (사용승인일)
		연면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)		지목/이용상황	도로교통	
#a	홍해읍 마산리 **	357.0	172,800,000	2021.10.07	2종일주	사다리 평지	-
		-	484,034		대/단독주택	세각(가)	

토지만의 거래사례임.

#b	홍해읍 중성리 ***	188.0	96,700,000	2021.03.28	2종일주	세장형 평지	-
		-	514,362		대/주거나지	소로한면	

토지만의 거래사례임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 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 의미하는데, 선정된 사례는 인근 지가수준 등을 검토할 때 특별한 사정은 개입되지 않은 것으로 판단됨(1.000).

라. 시점수정

적용 거래사례기호	시점수정 기간	시점수정치	비 고
#a	2021.10.07 ~ 2024.11.08	1.04194	경상북도 포항시 북구 주거지역

※ 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률은 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 연장 추정하여 적용하였음.

마. 지역요인 비교

본건은 거래사례 "#a" 인근에 소재하는 바, 지역요인은 동일시 됨(1.000).

바. 개별요인 비교

일련 번호	거래사례 기호	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	소계
1	#a	0.95	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.922

본건은 거래사례와 비교하여 가로의 폭, 구조등의 상태, 경사 등에서 열세함.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 거래사례비교법에 의한 토지가액 결정

일련 번호	거래 사례 기호	거래 사례 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	#a	484,034	1.000	1.04194	1.000	0.922	464,996	465,000

3. 토지가액 결정

가. 산정된 시산가액

일련 번호	공시지가기준법에 의한 시산가액 (원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액 (원/㎡)	비고
1	465,000	465,000	-

나. 검토 및 토지가액의 결정

산정된 시산가액은 위와 같으며, 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제 3조, 『감정평가에 관한 규칙』 제 14조에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액은 거래사례비교법에 의한 시산가액에 의하여 그 적정성이 지지되고 있는 바, 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 토지 감정평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 건물가액 산출

1. 재조달원가

가. 표준단가

기준년도	구조	용도	급수	표준단가 (원/㎡)	자료출처
2023	목조 목조지붕틀, 소골슬레이트잇기	일반주택	5급(1-1-1-1)	830,000	한국부동산원
	목조 목조지붕틀, 소골슬레이트	일반주택	5급(01-01-01-02)	821,000	한국부동산연구원

나. 재조달원가

일련번호	층수	구조	이용상황	재조달원가(부대설비포함) (원/㎡)
가	1층	목조 슬레이트위 판넬지붕	주택	550,000

다. 부대설비

일련번호	설비종류	설비내역
가	전기설비	기본적인 전기설비
	위생설비	기본적인 위생설비

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감가수정

일련번호	물리적감가	기능적감가	경제적감가	합계	층수(용도)
가	35/40(0.875)	-	-	0.875	1층(주택)

3. 적용단가

일련번호	층수(용도)	산출내역(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
가	1층(주택)	$550,000 \times (1 - 0.875) \approx 68,000$	68,000

4. 건물가액

구분		사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
일련번호	층				
가	1층	20.4	68,000	1,387,200	관찰감가, 실제 "슬레이트위 판넬지붕"
ㄱ	1층	10.8	61,000	658,800	관찰감가
ㄴ	1층	16.4	43,000	705,200	관찰감가, 일부 타인지상소재
건물 감정평가액(합계)				2,751,200	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 결정

1. 감정평가액

- 토지

일련번호		사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	1	182.0	465,000	84,630,000	-
토지 감정평가액(합계)				84,630,000	-

- 건물

구분		사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
일련번호	층				
가	1층	20.4	68,000	1,387,200	관찰감가, 실제 "슬레이트위 판넬지붕"
ㄱ	1층	10.8	61,000	658,800	관찰감가
ㄴ	1층	16.4	43,000	705,200	관찰감가, 일부 타인지상소재
건물 감정평가액(합계)				2,751,200	

- 토지 · 건물 합계

구분	감정평가액(원)	비고
토지·건물(합계)	87,381,200	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 결정의견

상기의 평가사례 및 거래사례, 인근지역 가격수준 등의 가격자료와 경매통계 낙찰가율 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 상기금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

(토지·건물)평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	경상북도 포항시 북구 흥해읍 옥성리	143-4	대	제2중 일반주거지역	182	182	465,000	84,630,000	
가	" [도로명주소] 경상북도 포항시 북구 흥해읍 동해대로 1530번길 19-9	" 위지상	주택	목조 스레이트지붕 단층	20.4	20.4	68,000	1,387,200	550,000 × 5/40 관찰감가, 실제 "슬레이트우 판널지붕"
	소 계 (제시외건물)							86,017,200	
ㄱ	경상북도 포항시 북구 흥해읍 옥성리	143-4 위지상	주택	시멘트블럭조 슬래브지붕 단층	(10.8)	10.8	61,000	658,800	550,000 × 5/45 관찰감가
ㄴ	"	"	창고	시멘트블럭조 슬레이트지붕 단층	(16.4)	16.4	43,000	705,200	350,000 × 5/40 관찰감가 일부 타인 지상소재
	소 계 합 계							1,364,000	
				이	하	여	백	<u>₩87,381,200.-</u>	



(토지)감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교통상황	5. 도시관리계획 및 공법상제한상태	8. 임대관계
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9. 기타 참고사항

<p>1. 위치 및 부근의 상황</p> <p>본건은 경상북도 포항시 북구 흥해읍 옥성리 소재 "흥해중학교" 북동 측 인근 에 위치하며, 주위일대는 학교, 종교시설, 마을내 단독주택, 마을인근 농경지 및 임야 등으로 형성되어 있음.</p>	<p>2. 교통상황</p> <p>본건 인근까지 제반차량 접근이 가능하며, 제반교통 사정은 보통임.</p>	<p>3. 형태 및 이용상황</p> <p>부정형 토지로서 남측 인접지 대비 다소 고지이며, 남 하향 완경사지에 본건 자체는 대체로 평탄하며, "주거용 건부지" 로 이용중임.</p>
<p>4. 인접 도로상태</p> <p>지적도상 맹지이나, 동측 인접필지를 경유하여 폭 약 2~3M의 포장도로로 출입가능함.</p>	<p>5. 도시계획관리 및 공법상제한상태</p> <p>도시지역, 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역, 가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 정비구역<도시 및 주거환경정비법>, 역사문화환경보존지역(2015-07-13)(2구역(건축물최고높이(평지붕 5m이하,경사지붕7.5m이하))<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>임.</p>	<p>6. 제시목록외의 물건</p> <p>없음.</p>
<p>7. 공부와의 차이</p> <p>없음.</p>		



(토지)감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교통상황	5. 도시관리계획 및 공법상제한상태	8. 임대관계
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9. 기타 참고사항

8. 임대관계
[후첨 "건물감정평가요항표" 참조]
9. 기타 참고사항
없음.

(건물)감정평가요항표

- | | | |
|-----------|---------------|-------|
| 1. 건물의 구조 | 4. 부합물 및 종물관계 | 7. 기타 |
| 2. 이용상태 | 5. 공부와의 차이 | |
| 3. 부대설비 | 6. 임대관계 | |

1. 건물의 구조

기호가) 목조 슬레이트위 판넬지붕 단층 건물로서,
외 벽 : 몰탈위 페인팅 등,
내 벽 : 벽지도배 등,
바 닥 : 장판지 등,
창 호 : 목재창 및 알루미늄새시창임.

2. 이용상태

기호가) - 주택으로 이용중임.

3. 부대설비

위생 및 급배수설비 등이 되어 있음.

4. 부합물 및 종물관계

별첨 "지적 및 건물개황도" 와 같이 제시외 건물㉠,㉡이 소재하나, 본건의 사용, 수익 및 처분에 미치는 영향은 미미할 것으로 판단됨.

5. 공부와의 차이

본건 기준시점 현재 공부상 "스레트지붕" 으로 되어 있으나, 실제 "슬레이트위 판넬지붕" 임.

6. 임대관계

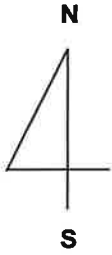
본건 기준시점 현재 공실상태로 현장조사되었으나, 이해관계인 부재로 인하여 자세한 임대 내역은 미상인바, 경매진행시 재확인 하시기 바람.

7. 기타

제시외 건물㉢ 일부는 타인지상에 걸쳐서 소재함.



광역 위치도

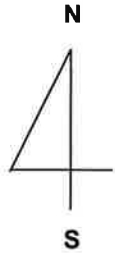


소재지

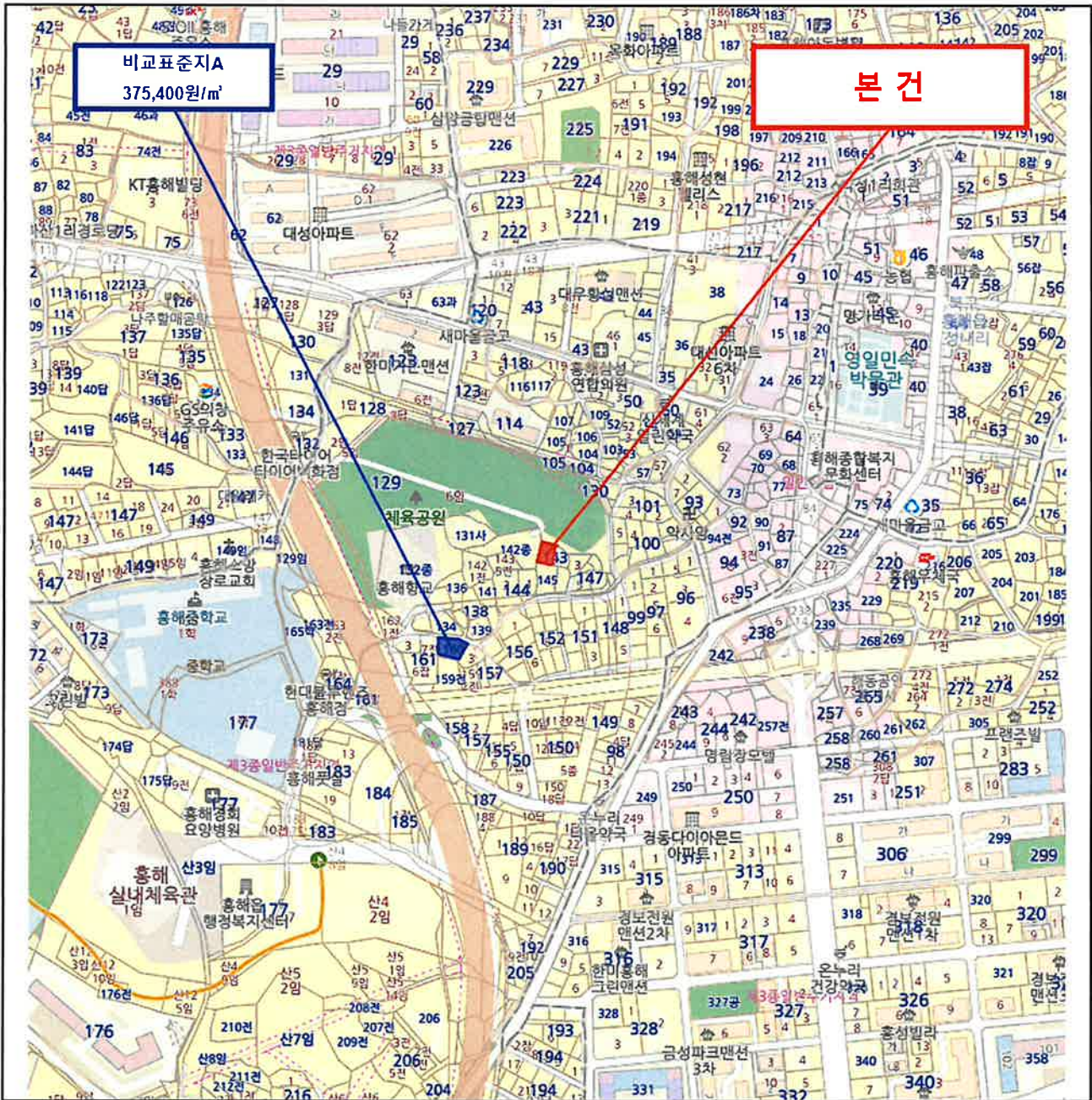
경상북도 포항시 북구 흥해읍 옥성리 143-4



상 세 위 치 도

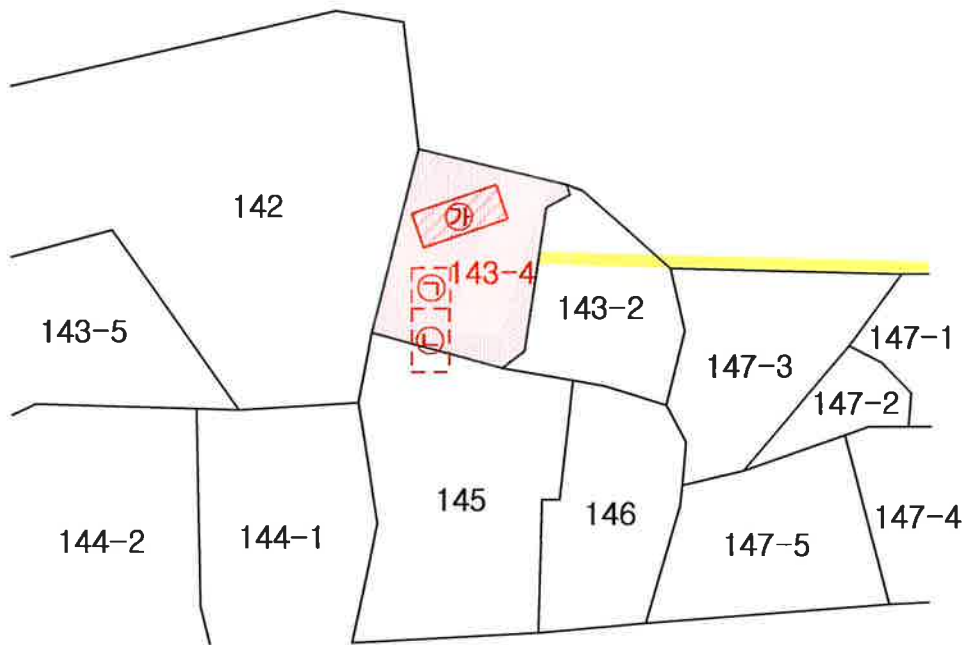
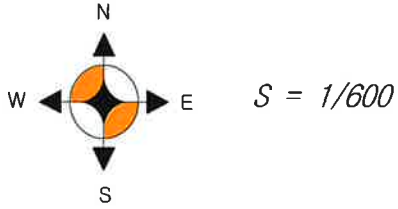


소재지	경상북도 포항시 북구 흥해읍 옥성리 143-4
-----	---------------------------



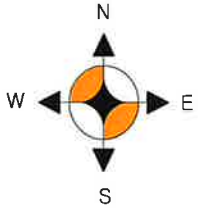
범례	■ 본 건	■ 표 준 지	■ 평가선례	■ 매매 · 방매
----	--	---	---	---

지적 및 건물개황도

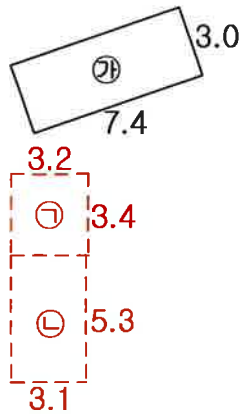


범례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층이상
		도로선		평가건물 1층		평가제외건물
		계획도로선		평가건물 2층		제시외 건물

지 적 및 건물 개 황 도



S = 1/300



< 면 적 산 출 근 거 >

㉠ : 공부상 면적으로 사정함.

< 제 시 외 건 물 >

㉠ 시멘트블럭조 슬래브지붕 단층(주택) : 면적 약 10.8㎡

㉡ 시멘트블럭조 슬레이트지붕 단층(창고) : 면적 약 16.4㎡

범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층이상
		도 로 선		평가건물 1층		평가제외건물
		계획도로선		평가건물 2층		제시외 건물



사 진 용 지



[동측 전경]



[북동측 전경]

사 진 용 지



[북측 전경]



[기호가)]

사 진 용 지



[제시외 건물㉠]



[제시외 건물㉡]