감정평가서

감정의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 손현정
건　　명	배미선 소유물건 (2025타경3580)
감정서번호	25021021호

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.

PAC
프라임감정평가법인(주) 경북지사
(37729) 경상북도 포항시 북구 문화로 16, 2층(덕산동)
TEL.(054)232-2112　　FAX.(054)232-2123

25021021

(토지및건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
김 상 태 (인)

프라임감정평가법인(주) 경북지사 지사장 김상태 (서명또는인)

감정평가액	육천육백일십오만이천이백사십원정(₩66,152,240.-)			
의 뢰 인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 손현정	감정평가목적	법원경매	
채 무 자	-	제 출 처	대구지방법원 포항지원 경매5계	
소 유 자 (대상업체명)	배미선 (2025타경3580)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가 조 건	-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2025.02.28	2025.02.27 ~ 2025.02.28	2025. 05. 07

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액
	토지	1 589x-4	토지	147.25	-	60,372,500
	건물	1 96.3x-4	건물	24.075	-	3,370,500
	제시외건물	1 (141.5)x-4	제시외건물	35.39	-	2,409,240
	합 계					₩66,152,240

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한의견

가. 대상 물건의 개요

(1) 평가목적 등

본건은 경상북도 포항시 남구 대송면 송동리 소재 "대송면 행정복지센터" 서측 인근에 위치하는 부동산(토지 및 건물)으로서, 경매 목적의 감정평가임.

(2) 대상 물건의 개요

경상북도 포항시 남구 대송면 공수리									
토지	기호	소재지 지 번	면 적 (㎡)	지 목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상및 지 세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
	1	94	589× 1/4	대	단독 주택	자연 녹지	소로 한면	부정형 평지	135,000
건물	기호	용 도	구 조		연면적(㎡)		사용승인일자		비 고
	가	주택	시멘트블럭조 슬래브지붕 단층		96.3× 1/4		1986.12.10		-

(3) 기준시점 등

현장조사 완료일인 2025년 02월 28일임.

PAC 프라임감정평가법인(주)

감정평가액 산출근거 및 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

- 본건은 공유지분으로서 대상 지분의 위치 및 경계확인이 곤란하여 전체면적을 기준으로 평가하되, 지분비율을 적용하여 평가하였음.

- 본건 토지는 일부 도시계획시설도로에 저촉되나, 그 면적이 극히 미미하여 별도 감안없이 토지를 평가하였음.

- 본건 지상에는 별첨 "지적 및 건물개황도" 및 "사진용지"에서와 같이 제시외건물(기호 ㄱ~ㅂ)이 소재하는바, 소규모 부합물 및 종물로서 평가 목적 등을 감안하여 개략적인 실측에 의한 면적 사정으로 평가하되, 관찰감가를 병용하여 평가하였음.

- 본건 제시외건물중 일부(기호 ㄴ,ㄷ,ㅁ)는 별첨 "지적및 건물개황도"에서와 같이 국유지인 북측 인접지(공수리 328번지)와 경계부분에 걸쳐 소재하는 것으로 추정되는바 정확한 점유위치는 측량을 요하는바, 경매진행시 및 입찰참여시 이점 유의하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한의견

- 본건 지상에는 별첨 "사진용지" 에서와 같이 제시외수목(소나무, 주목, 감나무, 모과나무, 연산홍 등)이 수십주 식재되어 있는바 수목을 포함한 가액을 '토지,건물 감정평가명세표' 비고란에 별도로 표기하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

- 본건은 기준시점 현재 이해관계인 부재로 내부확인이 곤란한바, 내부현황 및 내부파손, 건물구조변경 등의 유무는 확인이 불가능하여 인근 평가선례 및 탐문조사 등을 통하여 동류형 또는 유사형 물건의 일반적인 상황 등을 상정하여 평가하였으니, 이점 참조하시기 바랍니다.

감정평가액 산출근거 및 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 건물은 원가법으로 평가하여 이를 합산하여 감정평가액을 결정하되, 거래사례비교법에 의한 시산가액을 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

감정평가액 산출근거 및 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 남구) (공시기준일 : 2025.01.01)

구분	소재지 지 번	지목	면 적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형 상 지 세	공시지가 (원/㎡)	비고
가	대송면 공수리 94	대	589	단독 주택	자연 녹지	소로 한면	부정형 평지	135,000	도로저촉 1%

※비교표준지(가)는 일부 도로저촉이나, 편입면적 비율이 극히 미미한바 별도 감안없이 적용하였음.

② 비교 표준지 선정사유

기준시점 이전 가장 최근에 공시된 2025년 01월 01일 공시된 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역 · 이용상황 및 주위환경 등이 동일하거나 비슷한 표준지 중에서 선정하였음.

PAC 프라임감정평가법인(주)

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한의견

나) 시 점 수 정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 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) 경상북도 포항시 남구 녹지지역 2025.01.01 ~ 2025.02.28	0.142 (1.00142)	2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.142 (1 + 0.00142) ≒ 1.00142

다) 지역요인 비교

비교표준지와 인근지역내 소재하는바, 지역요인은 대등함.(1.000)

PAC 프라임감정평가법인(주)

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한의견

라) 개별요인 비교

[기호(1) / 비교표준지(가)]

개 별 요 인			격차율	비고
조건	항목	세항목		
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	대등함
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대등함
	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	1.00	대등함
	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, 접면, 넓이, 깊이, 형상 등	면적, 접면넓이, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	1.00	대등함
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면 획지, 3면 획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역등	1.00	대등함
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함
		기타		
격 차 율 계			1.000	

PAC 프라임감정평가법인(주)

감정평가액 산출근거 및 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 남구) (자료출처 : 감정평가정보(KAPAHUB) 및 감정평가정보체계(KAIS) 등)

구분	소재지 지 번	지목	기준시점	평가단가 (원/㎡)	목적	용도지역
#A	대송면 공수리 20*-*	대	2023.08.28	202,000	공매	자연녹지
#B	대송면 공수리 10*-*	잡	2023.11.14	325,000	담보	자연녹지
#C	**대송면 공수리 10*-***	**답**	**2024.06.04**	**369,000**	**담보**	**자연녹지**
#D	대송면 공수리 9*	대	2025.02.03	410,000	공매	자연녹지

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한의견

㉡ 인근 거래사례 현황

(경상북도 포항시 남구) (자료출처 : 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	거래시점	거래가액 (토지단가)	용도지역
#a	대송면 공수리 10*-*	잡종지	307	2023.05.17	116,731,461원 (@380,232원/㎡)	자연녹지

㉢ 비교 사례의 선정

대상토지와 위치적, 물적 유사성이 인정되어 비교가능성이 가장 크다고 사료되는 위 **평가선례(#C)**를 선택하여 비교하였음.

PAC 프라임감정평가법인(주)

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한의견

㉣ 격차율 산정

[비교표준지(가)와 평가선례(#C) 비교]

표준지 (가)	가격시점 현재 표준지가격(A)	공시지가 (2025.01.01)	시점수정 (2025.01.01 ~ 2025.02.28)			가격시점 현재 표준지가격
		135,000	1.00142			135,192
	평가선례기준 표준지 가격(B)	평가선례(#C)	[1]시점수정	[2]지역요인	[3]개별요인	평가선례 기준 표준지가격
		369,000	1.00909	1.00	1.103	410,707
	보정치	보정치 산정(B/A)				보정치 결정
		410,707 / 135,192 ≒ 3.038				3.03

[1]시점수정: 경상북도 포항시 남구 녹지지역(2024.06.04 ~ 2025.02.28)

[2]지역요인: 인근지역내 소재하는바 지역요인은 대등함.

[3]개별요인: 비교표준지(가)는 평가선례(#C) 대비 접근조건(교통시설과의 거리 등), 획지조건(면적, 형상 등)에서 우세함.

개별요인	가로조건	접근조건	자연(환경)조건	획지조건	행정적조건	기타조건	비교치
	1.00	1.05	1.00	1.05	1.00	1.00	1.103

PAC 프라임감정평가법인(주)

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한의견

㉲ 그 밖의 요인 보정치 결정

인근 유사토지의 거래사례, 평가선례 및 인근지역의 지가수준, 평가목적 등을 참작할 때 (표준지(가) : 3.03배)를 그 밖의 요인으로 상향 보정함이 타당하다고 사료됨.

바) 토지단가 결정

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

산식 = 공시지가(원/㎡) × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 × 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	135,000	1.00142	1.000	1.000	3.03	409,631	410,000	-

PAC 프라임감정평가법인(주)

감정평가액 산출근거 및 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 남구) (자료출처 : 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	거래시점	거래가액 (토지단가)	용도지역
#a	대송면 공수리 10*-*	잡종지	307	2023.05.17	116,731,461원 (@380,232원/㎡)	자연녹지

② 비교 거래사례 선정사유

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

PAC 프라임감정평가법인(주)

감정평가액 산출근거 및 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 남구 주거지역 2023.05.17 ~ 2025.02.28	2.707 (1.02707)	2023.05.01 ~ 2023.05.31 : -0.001 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.055 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.096 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.244 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.211 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.173 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.181 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.185 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.395 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.142 (1 - 0.00001 * 15/31) * (1 + 0.00055) * (1 + 0.00096) * (1 + 0.00244) * (1 + 0.00211) * (1 + 0.00173) * (1 + 0.00181) * (1 + 0.00185) * (1 + 0.01395) * (1 + 0.00142) ≒ 1.02707

라) 지역요인 비교

대상토지와 거래사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.(1.000)

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한의견

마) 개별요인 비교

[기호(1) / 거래사례(#a)]

개별요인			격차율	비고
조건	항목	세항목		
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.05	가로의 폭, 계통상태 등 가로조건 우세함
		계통 및 연속성		
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.05	교통시설과의 거리 등 접근조건 우세함
	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	1.00	대등함
	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, 접면, 넓이, 깊이, 형상 등	면적, 접면넓이, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	0.95	면적, 형상 등 획지조건 열세함
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면 획지, 3면 획지		
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역등	1.03	자연취락지구 여부 등 행정적조건 우세함
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함
		기타		
격차율계			1.079	

PAC 프라임감정평가법인(주)

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한의견

바) 토지단가 결정

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

산식 = 사례단가(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인								
기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1	380,232	1.000	1.02707	1.000	1.079	421,376	421,000	-

PAC 프라임감정평가법인(주)

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한의견

(3) 건물가액 산출근거

가) 건물의 현황

	기호	용 도	구 조	연면적(㎡)	사용승인일자	비 고
건 물	가	주택	시멘트블럭조 슬래브지붕 단층	96.30	1986.12.10	-

나) 재조달원가의 결정

① 재조달원가

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

② 한국부동산원 건물표준단가(2024년 기준)

분류번호	용 도	구 조	표준단가 (원/㎡)	급수	내용년수
1-1-4-5	일반주택	조적조(시멘트블록) 슬래브지붕	1,185,000	5	40 (35 ~ 45)

③ 부대설비 보정단가

기호	구분	기본 전기설비, 급배수설비, 난방설비 등	보정단가 결정 (원/㎡)
가	1층	-	표준단가에 포함

PAC 프라임감정평가법인(주)

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한의견

④ 재조달원가의 결정

상기 표준단가와 건물의 부대설비 등을 고려하여 하기와 같이 재조달원가를 결정함.

기호	용 도	구 조	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)
가	주택	시멘트블럭조 슬래브지붕	900,000	-	900,000

다) 감가수정

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

기호	구분	기준시점	사용승인일자	경과연수		(유효)잔존연수	내용연수	비고
				실제	유효			
가	1층	2025.02.28	1986.12.10	38	-	7	45	-

PAC 프라임감정평가법인(주)

감정평가액 산출근거 및 결정에 관한의견

라) 건물단가 결정

상기 제요인을 참작하여 하기 산식에 의하여 단가를 결정하였음.

결정단가(원/㎡) ≒ 재조달원가(원/㎡) × 잔존연수 / 내용연수						
기 호	용도	재조달원가 (원/㎡)	잔존 연수	내용 연수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
가	주택	900,000	7	45	140,000	140,000

PAC 프라임감정평가법인(주)

감정평가액 산출근거 및 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	410,000	60,372,500	421,000	61,992,250	-

(2) 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 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 **공시지가기준법**에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

(3) 감정평가액 결정

구 분		사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
토지	기호(1)	147.25	410,000	60,372,500	지분평가
건물	기호(가)	24.075	140,000	3,370,500	지분평가
제시외 건물	기호(ㄱ~ㅂ)	35.39	-	2,409,240	지분평가, 관찰감가
합 계				66,152,240	-

PAC 프라임감정평가법인(주)

토지,건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	경상북도 포항시 남구 대송면 공수리	94	대	자연녹지지역	1 589x-4	147.25	410,000	60,372,500	배미선지분 (4분의1)전부 (수목포함시 토지가액: ₩62,812,500) [사용승인일: 1986.12.10]
가	〃 [도로명주소] 경상북도 포항시 남구 대송면 홍계길 64	〃 위지상	주택	시멘트블럭조 슬래브지붕 단층	1 96.3x-4	24.075	140,000	3,370,500	900,000 x 7/45 배미선지분 (4분의1)전부
	소 계							**₩63,743,000**	
	[제시외건물]								
ㄱ	경상북도 포항시 남구 대송면 공수리	94 위지상	주택증축 부분	시멘트블럭조 강판 및 스레트지붕 단층	1 (32.2)x-4	8.05	77,000	619,850	500,000 x 7/45 관찰감가, 배미선지분 (4분의1)전부
ㄴ	〃	94, 328 양지상	주택증축 부분	시멘트블럭조 강판지붕 단층	1 (54.4)x-4	13.6	70,000	952,000	450,000 x 7/45 관찰감가, 배미선지분 (4분의1)전부
ㄷ	〃	〃	보일러실 등	시멘트블럭조 스레트지붕 단층	1 (14.9)x-4	3.73	14,000	52,220	90,000 x 7/45 관찰감가, 배미선지분 (4분의1)전부

PAC 프라임감정평가법인(주)

토지,건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
ㄹ	경상북도 포항시 남구 대송면 공수리	94 지상	주택증축 부분	시멘트블럭조 스레트지붕 단층	1 (16.1)x-4	4.03	77,000	310,310	500,000 x 7/45 관찰감가, 배미선지분 (4분의1)전부
ㄷ	〃	94, 328 양지상	창고, 방	시멘트블럭조 강판 및 슬래브지붕 단층	1 (20.3)x-4	5.08	77,000	391,160	500,000 x 7/45 관찰감가, 배미선지분 (4분의1)전부
ㅂ	〃	94 지상	화장실	시멘트블럭조 슬래브지붕 단층	1 (3.6)x-4	0.9	93,000	83,700	600,000 x 7/45 관찰감가, 배미선지분 (4분의1)전부
	소 계							₩2,409,240	
	합 계			이	하	여	백	₩66,152,240.-	

PAC 프라임감정평가법인(주)

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

본건은 경상북도 포항시 남구 대송면 송동리 소재 "대송면 행정복지센터" 서측 인근에 위치하며, 주위일대는 근교 농촌취락지대로서 단독주택, 농경지, 창고용지 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 제반교통사정은 보통시됨.

(3) 형태 및 이용상태

부정형지로서 인접지와 대체로 등고 평탄하며 건(단독주택)부지임.

(4) 인접 도로상태

남동측으로 폭 약 8미터 정도의 포장도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 자연녹지지역, 자연취락지구, 중로3류(폭 12m~15m)(저촉),
가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

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)

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 소 유 자 : 제시목록상 소유자는 공유자인 '배미선'임.
2) 임대관계 : 미상임.
3) 기 타 : 본건 지상에는 수목(소나무, 주목, 감나무, 모과나무, 연산홍 등)이 식재되어 있음.

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) 시멘트블럭조 슬래브지붕 단층건으로서,
(사용승인일:1986.12.10)
외 벽 : 적벽돌 치장 및 몰탈위 페인팅 등 마감
내 벽 : 벽지 등 마감
바 닥 : 타일, 장판지 등 마감
창 호 : 목재 및 하이샷시 이중창임.

(2) 이용상태

(가) : 단독주택으로 이용중임.

(3) 설비내역

급.배수 시설 및 위생설비 되어 있으며, 유류보일러에 의한 난방설비 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

본건 지상에는 별첨 "지적 및 건물개황도" 및 "사진용지" 에서와 같이 제시외건물(기호 ㄱ~ㅂ)이 소재하는바, 개략적인 실측 및 목측에 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 공유자인 "배미선"임.
2) 임대관계 : 미상임.
3) 기 타 : 없 음.

광 역 위 치 도

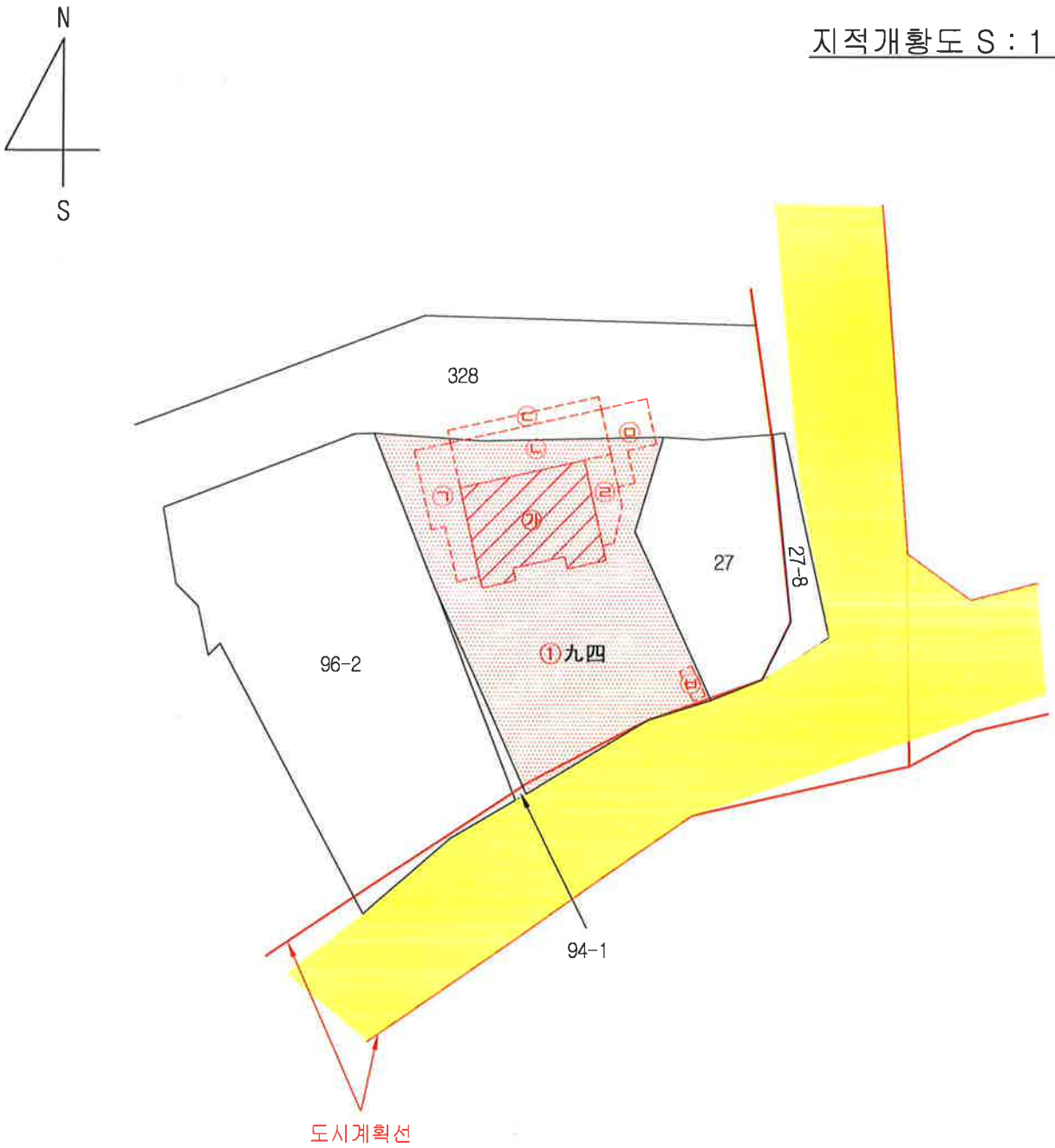
소 재 지	경상북도 포항시 남구 대송면 공수리 94

상 세 위 치 도

소 재 지	경상북도 포항시 남구 대송면 공수리 94

지적 및 건물개황도

지적개황도 S : 1 / 600



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

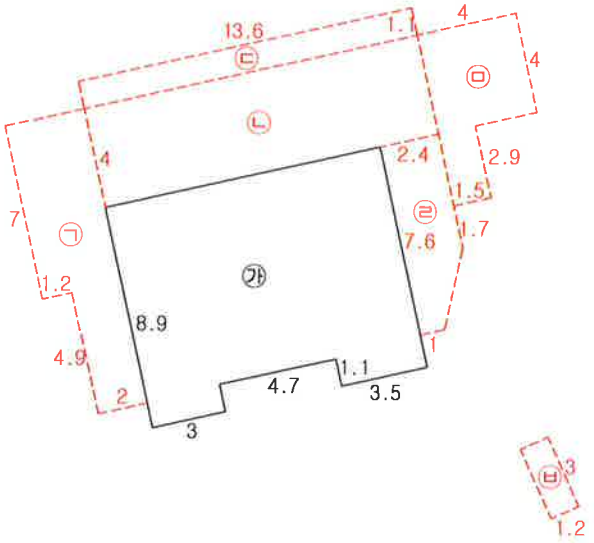
PAC 프라임감정평가법인(주)

지적 및 건물개황도

N

S

건물개황도 S : 1 / 300



<면 적 산 출 근 거>

㉮ : 공부상 면적으로 면적산출

<제 시 외 건 물>

㉠ 시멘트블럭조 강판 및 스레트지붕 단층(주택증축부분) 약 32.2㎡
㉡ 시멘트블럭조 강판지붕 단층(주택증축부분) 약 54.4㎡
㉢ 시멘트블럭조 스레트지붕 단층(보일러실 등) 약 14.9㎡
㉤ 시멘트블럭조 스레트지붕 단층(주택증축부분) 약 16.1㎡
㉣ 시멘트블럭조 강판 및 슬래브지붕 단층(창고, 방) 약 20.3㎡
㉥ 시멘트블럭조 슬래브지붕 단층(화장실) 약 3.6㎡

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

PAC 프라임감정평가법인(주)

사 진 용 지

본건전경

본건전경

본건건물(기호 가)

사 진 용 지

제시외건물(기호 ㄱ)

제시외건물(기호 ㄴ,ㄷ)

제시외건물(기호 ㄹ)

사 진 용 지

제시외건물(기호 ㅁ)

제시외건물(기호 ㅂ)

제시외수목

사 진 용 지

제시외수목

제시외수목

주위환경