

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 조성권
건명	더포레자명 주식회사 소유물건 (2024타경35464)
평가서번호	삼일 202411-31-00052

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보
감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재
(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.



(주)감정평가법인 삼일

경북지사 T:054-611-3131 F:054-611-3130

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 윤인규 (인)

(주)감정평가법인 삼일 경북지사장 이정훈 (서명 또는 인)

감정평가액	오십사억이백팔십만육천원정(₩5,402,806,000.-)				
의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 조성권	감정평가목적	경매		
제출처	대구지방법원 포항지원 경매2계	기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	더포레자명 주식회사 (2024타경35464)	감정평가조건	-		
목록표시근거	귀 의뢰목록	기준시점	조사기간	작성일	
(기타 참고사항)	-	2025.03.21.	2025.03.20. ~2025.03.21.	2025.03.21.	
감정평가내용					
공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종별	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
토지	10,785	토지	10,785	-	2,994,128,000
건물	563.81	건물	563.81	-	867,707,000
제시외건물	(722.02)	건물	722.02	-	1,540,971,000
		< 이	하 여 백 >		
합계					₩5,402,806,000
심사 확 인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 감정평가사 (인)				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 평가개요

1. 대상물건 개요

본건은 경상북도 포항시 남구 연일읍 자명리 소재 "한숲전원마을" 동측 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 2025년 03월 21일을 기준으로 평가함.

나. 실지조사 실시기간

물건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 03월 20일 ~ 2025년 03월 21일에 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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 그 밖의 사항

- 본건 기호 1), 3), 7) 토지는 현황 "도로" 인바, 이를 감안하여 평가하였음.
- 본건 기준시점 현재 기호 2) 토지는 건축허가 득한 토지인바, 이를 감안하여 평가하였음.

[건축허가내용, 출처 : 세움터]

대지위치

경상북도 포항시 남구 연일읍 자명리 192-5

허가신고번호	허가구분	허가/신고일
2018-건축허가과-건축신고-138	건축신고	2018-07-09
대지면적(㎡)	건축면적(㎡)	연면적(㎡)
588	63.36	63.36
주용도	착공구분	착공예정
단독주택	착공	2018-07-26

- 본건 기준시점 현재 기호 2) 지상에 이동 용이한 컨테이너 소재하니, 경매진행시 참고하시기 바람.
- 본건 기호 4), 5), 6) 임지상의 자생하는 입목은 거래관행상 토지에 포함하여 평가하였음.
- 본건 기준시점 현재 기호 10), 11), 16), 17) 지상에 타인소유로 추정되는 제시외 건물 ㉠ ~ ㉡ 이 소재하며, 이로 인해 소유권이 제한받는 경우의 가액을 "토지·건물명세표" 비교란에 별도 기재하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 본건 기준시점 현재 제시외 건물 ㉠, ㉡ ~ ㉣ 은 공부(건물등기사항전부증명서 및 일반건축물대장) 상 등재되어 있는 합법적인 건물인바, 경매진행시 소유권 및 일괄 경매 여부를 재확인 하시기 바람.
- 본건 기호 가) ~ 바) 건물 및 제시외 건물 ㉠, ㉡ ~ ㉣ 의 발코니 등의 부분은 건물에 포함 평가 하였음.
- 제시외 건물은 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 관찰감가법에 의거 감가상각하였으니, 경매진행시 소유권 및 일괄경매 여부를 재확인 하시기 바람.
- 본건 기호 가) ~ 바) 건물은 현장조사시 이해관계인의 부재로 내부구조 및 마감재 확인하지 못하였으며, 이에 대한 사항은 공부(건물등기사항전부증명서 및 일반건축물대장)상의 용도에 따라 일반적인 이용상황을 기준하였으며, 구조변경 및 내부파손 등의 구체적 유무는 확인할 수 없었으니, 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산 개황

1. 토지

일련 번호	소재지 (포항시 남구 연일읍)	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	2024년 개별 공시지가 (원/㎡)
1	자명리 177-26	임야	174	자연녹지	도로	세로(가)	부정형 완경사	20,400
2	자명리 192-5	임야	596	자연녹지	잡종지 (건축허가 득한토지)	세각(가)	사다리 평지	23,200
3	자명리 192-10	임야	156	자연녹지	도로	세로(가)	부정형 완경사	23,200
4	자명리 192-11	임야	1,299	자연녹지	자연림	세로(가)	부정형 완경사	23,200
5	자명리 192-12	임야	788	자연녹지	자연림	맹지	사다리 완경사	23,200
6	자명리 192-13	임야	613	자연녹지	자연림	세로(가)	사다리 완경사	23,200
7	자명리 192-14	임야	1,283	자연녹지	도로	세로(가)	부정형 완경사	23,200
8	자명리 192-9	대	497	자연녹지	주거용	세로(가)	사다리 평지	22,800
9	자명리 192-19	대	935	자연녹지	주거용	세로(가)	사다리 평지	2024.08.30 192-9번지 분할 미공시
10	자명리 192-20	대	608	자연녹지	주거용	세로(가)	부정형 평지	
11	자명리 192-21	대	584	자연녹지	주거용	세각(가)	사다리 평지	
12	자명리 192-22	대	538	자연녹지	주거용	세로(가)	사다리 평지	
13	자명리 192-23	대	501	자연녹지	주거용	세각(가)	사다리 평지	
14	자명리 192-24	대	655	자연녹지	주거용	세로(가)	부정형 평지	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련 번호	소재지 (포항시 남구 연일읍)	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	2024년 개별 공시지가 (원/㎡)
15	자명리 192-25	대	474	자연녹지	주거용	세로(가)	사다리 평지	2024.08.30 192-9번지 분할 미공시
16	자명리 192-26	대	570	자연녹지	주거용	세로(가)	사다리 평지	
17	자명리 192-27	대	514	자연녹지	주거용	세각(가)	사다리 평지	

2. 건물

일련 번호	소재지 (포항시 남구 연일읍)	층	면적 (㎡)	용도	구조	사용승인/증축	관리 상태	비고
가	자명리 192-9	1층	59.36	단독주택	경량 철골 판넬 구조 지붕	2024.08.01	양호	-
나	자명리 192-19	1층	90.08	단독주택	경량 철골 판넬 구조 지붕			
다	자명리 192-22	1층	59.36	단독주택	경량 철골 판넬 구조 지붕			
라	자명리 192-23	1층	98.62	단독주택	철근 콘크리트 구조 지붕			
	자명리 192-23	2층	58.83	단독주택	철근 아스팔트 구조 지붕			
마	자명리 192-24	1층	59.36	단독주택	경량 철골 판넬 구조 지붕			
바	자명리 192-25	1층	79.37	단독주택	철근 콘크리트 구조 지붕			
	자명리 192-25	2층	58.83	단독주택	철근 아스팔트 구조 지붕			

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:2025.01.01]

기호	소재지 (포항시 남구 연일읍)	지목	면적 (㎡)	용도지역	이용상황	형상 지세	접면 도로	공시지가 (원/㎡)
A	자명리 177-11	대	455	자연녹지	단독주택	가장형 평지	세각 (가)	223,700
B	자명리 산40	임야	9,917	자연녹지	자연림	부정형 완경사	맹지	23,100

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

1) 비교표준지 A, B 시점수정치

대상지역	용도지역	산정기간	변동률(%)	비 고
경상북도 포항시 남구	녹지지역	2025.01.01 ~ 2025.03.21	0.176 (1.00176)	2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.068 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.068 $(1 + 0.00068) \times$ $(1 + 0.00068 \times 49/31)$ ≒ 1.00176

※ 조사·발표되지 아니한 월의 자가변동률은 기준시점에 가장 가까운 월의 자가변동률을 연장 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 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
	방위, 고저 등	형상 등
		방위
고저		
접면도로 상태	경사지	
	각지, 2면획지, 3면획지	
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

조건	개별요인 비교(임야지대)	
	항 목	세 부 항 목
접근조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성
		인근취락과의 접근성
		임도의 배치, 폭, 구조 등
		반출지점까지의 거리
		반출지점에서 시장까지의 거리
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고
		방위
		경사
		경사면의 위치
		경사의 굴곡
토양, 토질	토양, 토질의 양부	
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국·도립공원, 보안림 사방지 지정 등의 규제
		기타규제
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 개별요인 비교

일련 번호	표준지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	소계
1, 3, 7	A	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.330

본건은 비교표준지와 비교하여 행정상의 조장 및 규제정도 등에서 열세함.

2	A	1.00	1.00	1.00	1.00	0.90	1.00	0.900
---	---	------	------	------	------	------	------	-------

본건은 비교표준지와 비교하여 행정상의 조장 및 규제정도 등에서 열세함.

4, 6	B	-	1.03	1.00	-	1.00	1.00	1.030
------	---	---	------	------	---	------	------	-------

본건은 비교표준지와 비교하여 교통의 편부 등에서 우세함.

5	B	-	1.00	1.00	-	1.00	1.00	1.000
---	---	---	------	------	---	------	------	-------

본건은 비교표준지와 비교하여 개별요인 대등함.

8, 9, 12, 15, 16	A	1.00	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.970
---------------------	---	------	------	------	------	------	------	-------

본건은 비교표준지와 비교하여 접면도로 상태 등에서 열세함.

10, 14	A	1.00	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.950
--------	---	------	------	------	------	------	------	-------

본건은 비교표준지와 비교하여 접면도로 상태, 형상 등에서 열세함.

11, 13, 17	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
------------	---	------	------	------	------	------	------	-------

본건은 비교표준지와 비교하여 개별요인 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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
1	21,700	19,900	20,400
2 ~ 7	24,400	22,900	23,200
8	24,000	22,500	22,800
9 ~ 17	2024.08.30 192-9번지에서 분할 미공시		

3) 인근 지가수준

기호	용도지역	지목	도로조건	가격수준	비고
1	자연녹지지역	대	세로변	약 350,000 ~ 400,000(원/㎡) 수준	-
2	자연녹지지역	임야	맹지~세로	약 100,000 ~ 150,000(원/㎡) 수준	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 평가사례

[출처: 협회 감정평가정보]

기호	소재지 (포항시 남구 연일읍)	지목	평가목적	용도지역	형상·지세	토지단가 (원/㎡)	비고
		면적(㎡)	기준시점	이용상황	도로교통		
ㄱ	자명리 18*	대	담보	자연녹지	부정형 완경사	370,000	-
		827	2021.08.05	단독주택	세로(가)		
ㄴ	자명리 12*	대	담보	자연녹지	부정형 완경사	377,000	-
		720	2024.06.27	단독주택	세로(가)		
ㄷ	자명리 192-*	임야	담보	자연녹지	부정형 완경사	92,000	-
		1,332	2024.06.11	자연림	맹지		

5) 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서 및 KAIS]

기호	소재지 (포항시 남구 연일읍)	토지면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점	용도지역	형상·지세	비고 (사용승인일)
		연면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)		지목/이용상황	도로교통	
a	자명리 177-1*	492	250,000,000	2023.11.06	자연녹지	부정형 평지	(2004.08.31)
		155.25	375,600		대/주거용	세로(가)	
b	자명리 403-*	990	575,000,000	2022.06.18	자연녹지	부정형 평지	(2006.12.27)
		205.1	377,780		대/주거용	세로(가)	

일반철골구조 기타지붕 2층 주택, 면적 약 155.25㎡
 $[250,000,000 - (800,000 * 21/40 * 155.25)] \div 492 \approx 375,600$

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 2층 주택, 면적 약 205.1㎡
 $\{ 575,000,000 - (1,400,000 * 35/50 * 205.1) \} \div 990 \approx 377,780$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지 (포항시 남구 연일읍)	토지면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점	용도지역	형상·지세	비고 (사용승인일)
		연면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)		지목/이용상황	도로교통	
c	자명리 산35-*	1,021	117,400,000	2022. 12. 13	자연녹지	사다리 완경사	-
		-	114,985		임야/자연림	맹지	

토지만의 거래사례임.

d	자명리 산35-*	2,314	280,000,000	2022.09.16	자연녹지	사다리 완경사	-
		-	121,003		임야/자연림	맹지	

토지만의 거래사례임.

6) 경매통계분석

[출처: INFOCARE]

경북 포항시 남구 2023년 11월 ~ 2024년 10월						
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
단독주택	3,456,055,850	2,080,886,719	60.20%	64	19	29.70%
잡종지	519,708,000	261,880,000	50.40%	3	1	33.30%
대지	1,482,262,010	1,119,911,818	75.60%	31	15	48.40%
임야	3,102,053,320	1,227,663,500	39.60%	188	28	14.90%

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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 거래사례 'a,c' 를 선정하였음.

나) 평가사례(거래사례)를 기준으로 한 표준지가액

- 비교표준지 A 와 거래사례 a 의 비교

구분	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정가액 (원/㎡)
거래사례기준 표준지A가액	375,600	1.000	1.01914	1.000	1.030	394,273

※사정보정 : 정상적인 거래사례로 판단되는바, 별도의 사정보정 필요치 아니함.

- 비교표준지 B 와 거래사례 c 의 비교

구분	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정가액 (원/㎡)
거래사례기준 표준지B가액	114,985	1.000	1.02673	1.000	1.030	120,701

※사정보정 : 정상적인 거래사례로 판단되는바, 별도의 사정보정 필요치 아니함.

(1) 시점수정

적용사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
거래사례 a	2023.11.06 ~ 2025.03.21	1.01914	경상북도 포항시 남구 녹지지역
거래사례 c	2022.12.13 ~ 2025.03.21	1.02673	경상북도 포항시 남구 녹지지역

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

(2) 지역요인

인근에 소재하여 지역요인은 동일함(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 개별요인

표준지 기호	평가사례 (거래사례) 기호	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
A	a	1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.030

비교표준지는 거래사례와 비교하여 접면도로 상태 등에서 우세함.

B	c	-	1.03	1.00	-	1.00	1.00	1.030
---	---	---	------	------	---	------	------	-------

비교표준지는 거래사례와 비교하여 교통의 편부 등에서 우세함.

다) 시점수정 한 표준지가액

- 비교표준지 A

구 분	표준지공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정가액 (원/㎡)
기준시점 표준지 A 가액	223,700	1.00176	-	-	224,094

- 비교표준지 B

구 분	표준지공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산정가액 (원/㎡)
기준시점 표준지 B 가액	23,100	1.00176	-	-	23,141

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	394,273	224,094	1.759	1.75
B	120,701	23,141	5.215	5.21

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마) 그 밖의 요인 보정치 결정

표준지 기호	그 밖의 요인	비 고
A	1.75	75% 상향보정함
B	5.21	421% 상향보정함

사. 공시지가기준법에 의한 토지가액 결정

일련 번호	표준지 공시지 기호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1, 3, 7	A	223,700	1.00176	1.000	0.330	1.75	129,414	129,000
2	A	223,700	1.00176	1.000	0.900	1.75	352,947	353,000
4, 6	B	23,100	1.00176	1.000	1.030	5.21	124,180	124,000
5	B	23,100	1.00176	1.000	1.000	5.21	120,563	121,000
8, 9, 12, 15, 16	A	223,700	1.00176	1.000	0.970	1.75	380,399	380,000
10, 14	A	223,700	1.00176	1.000	0.950	1.75	372,555	373,000
11, 13, 17	A	223,700	1.00176	1.000	1.000	1.75	392,164	392,000

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 b, d' 를 선정하였음.

기호	소재지 (포항시 남구 연일읍)	토지면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점	용도지역	형상·지세	비고 (사용승인일)
		연면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)		지목/이용상황	도로교통	
a	자명리 177-1*	492	250,000,000	2023.11.06	자연녹지	부정형 평지	(2004.08.31)
		155.25	375,600		대/주거용	세로(가)	
일반철골구조 기타지붕 2층 주택, 면적 약 155.25㎡ $[250,000,000 - (800,000 * 21/40 * 155.25)] \div 492 \approx 375,600$							
b	자명리 403-*	990	575,000,000	2022.06.18	자연녹지	부정형 평지	(2006.12.27)
		205.1	377,780		대/주거용	세로(가)	
철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 2층 주택, 면적 약 205.1㎡ $\{ 575,000,000 - (1,400,000 * 35/50 * 205.1) \} \div 990 \approx 377,780$							
c	자명리 산35-*	1,021	117,400,000	2022.12.13	자연녹지	사다리완경사	-
		-	114,985		임야/자연림	맹지	

토지만의 거래사례임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	소재지 (포항시 남구 연일읍)	토지면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점	용도지역	형상·지세	비고 (사용승인일)
		연면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)		지목/이용상황	도로교통	
d	자명리 산35-*	2,314	280,000,000	2022.09.16	자연녹지	사다리 완경사	-
		-	121,003		임야/자연림	맹지	

토지만의 거래사례임.

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

라. 시점수정

적용 거래사례기호	시점수정 기간	시점수정치	비 고
b	2022.06.18 ~ 2025.03.21	1.03469	경상북도 포항시 남구 녹지지역
d	2022.09.16 ~ 2025.03.21	1.02879	경상북도 포항시 남구 녹지지역

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

마. 지역요인 비교

본건은 거래사례 'b,d' 인근에 소재하는 바, 지역요인은 동일시 됨(1.000).

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 개별요인 비교

일련 번호	거래사례 기호	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	소계
1, 3, 7	b	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.330

본건은 거래사례와 비교하여 행정상의 조장 및 규제정도 등에서 열세함.

2	b	1.00	1.00	1.00	1.03	0.90	1.00	0.927
---	---	------	------	------	------	------	------	-------

본건은 거래사례와 비교하여 접면도로 상태 등에서 우세하나, 행정상의 조장 및 규제정도 등에서 열세하며, 종합적인 개별요인은 본건이 열세함.

4, 6	d	-	1.03	1.00	-	1.00	1.00	1.030
------	---	---	------	------	---	------	------	-------

본건은 거래사례와 비교하여 교통의 편부 등에서 우세함.

5	d	-	1.00	1.00	-	1.00	1.00	1.000
---	---	---	------	------	---	------	------	-------

본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.

8, 9, 12, 15, 16	b	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
---------------------	---	------	------	------	------	------	------	-------

본건은 거래사례와 비교하여 개별요인 대등함.

10, 14	b	1.00	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	0.970
--------	---	------	------	------	------	------	------	-------

본건은 거래사례와 비교하여 형상 등에서 열세함.

11, 13, 17	b	1.00	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.030
---------------	---	------	------	------	------	------	------	-------

본건은 거래사례와 비교하여 접면도로 상태 등에서 우세함.

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, 3, 7	b	377,780	1.000	1.03469	1.000	0.330	128,992	129,000
2	b	377,780	1.000	1.03469	1.000	0.927	362,351	362,000
4, 6	d	121,003	1.000	1.02879	1.000	1.030	128,221	128,000
5	d	121,003	1.000	1.02879	1.000	1.000	124,487	124,000
8, 9, 12, 15, 16	b	377,780	1.000	1.03469	1.000	1.000	390,885	391,000
10, 14	b	377,780	1.000	1.03469	1.000	0.970	379,159	379,000
11, 13, 17	b	377,780	1.000	1.03469	1.000	1.030	402,612	403,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 토지가액 결정

가. 산정된 시산가액

일련 번호	공시지가기준법에 의한 시산가액 (원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액 (원/㎡)	비고
1, 3, 7	129,000	129,000	현황 "도로" 감안평가
2	353,000	362,000	현황 "잡종지" (건축허가 득한토지)
4, 6	124,000	128,000	입목포함
5	121,000	124,000	입목포함
8, 9, 12, 15	380,000	391,000	-
10	373,000	379,000	타인점유로 인한 소유권 제한가액 ₩158,688,000
11	392,000	403,000	타인점유로 인한 소유권 제한가액 ₩160,016,000
13	392,000	403,000	-
14	373,000	379,000	-
16	380,000	391,000	타인점유로 인한 소유권 제한가액 ₩151,620,000
17	392,000	403,000	타인점유로 인한 소유권 제한가액 ₩140,836,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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	철근콘크리트조 평지붕	고급주택	1급(01-02-05-09)	3,341,000	한국부동산연구원
	철근콘크리트조 평지붕	고급주택	2급(01-02-05-09)	2,990,000	
	경량철골조 경량철골지붕틀 아스팔트싱글	조립식주택	3급(01-06-08-06)	886,000	
	경량철골조 경량철골지붕틀 아스팔트싱글	조립식주택	4급(01-06-08-06)	694,000	

나. 재조달원가

일련번호	층수	구조	이용상황	재조달원가(부대설비포함) (원/㎡)
가 ~ 다, 마	1층	경량철골구조 샌드위치 판넬지붕	단독주택	700,000
라, 바	1층 ~ 2층	철근콘크리트구조 아스팔트싱글지붕	단독주택	2,300,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 부대설비

일련번호	설비종류	설비내역
가 ~ 다, 마	전기설비	기본적인 전기설비
	위생설비	기본적인 위생설비
라, 바	전기설비	기본적인 전기설비
	위생설비	기본적인 위생설비
	난방설비	LPG가스 의한 난방설비

2. 감가수정

일련번호	물리적감가	기능적감가	경제적감가	합계	층수(용도)
가 ~ 다, 마	0/35 (0.000)	-	-	0.000	1층 (단독주택)
라, 바	0/50 (0.000)	-	-	0.000	1층 ~ 2층 (단독주택)

3. 적용단가

일련번호	층수(용도)	산출내역(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
가~다, 마	1층 (단독주택)	$700,000 \times (1 - 0.000) \approx 700,000$	700,000
라, 바	1층 ~ 2층 (단독주택)	$2,300,000 \times (1 - 0.000) \approx 2,300,000$	2,300,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 건물가액

구분		사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
일련 번호	층				
가	1층	59.36	700,000	41,552,000	-
나	1층	90.08	700,000	63,056,000	-
다	1층	59.36	700,000	41,552,000	-
라	1층 ~ 2층	157.45	2,300,000	362,135,000	실제 "192-23" 지상소재
마	1층	59.36	700,000	41,552,000	-
바	1층 ~ 2층	138.2	2,300,000	317,860,000	실제 "192-25" 지상소재
건물 감정평가액(합계)				867,707,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 결정

1. 감정평가액

- 토지

일련번호	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고	
토지	1	174	129,000	22,446,000	현황 "도로" 감안평가
	2	596	353,000	210,388,000	현황 "잡종지" (건축허가 득한토지)
	3	156	129,000	20,124,000	현황 "도로" 감안평가
	4	1,299	124,000	161,076,000	입목포함
	5	788	121,000	95,348,000	입목포함
	6	613	124,000	76,012,000	입목포함
	7	1,283	129,000	165,507,000	현황 "도로" 감안평가
	8	497	380,000	188,860,000	-
	9	935	380,000	355,300,000	-
	10	608	373,000	226,784,000	타인점유로 인한 소유권 제한가액 ₩158,688,000
	11	584	392,000	228,928,000	타인점유로 인한 소유권 제한가액 ₩160,016,000
	12	538	380,000	204,440,000	-
	13	501	392,000	196,392,000	-
	14	655	373,000	244,315,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

일련번호	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고	
토지	15	474	380,000	180,120,000	-
	16	570	380,000	216,600,000	타인점유로 인한 소유권 제한가액 ₩151,620,000
	17	514	392,000	201,488,000	타인점유로 인한 소유권 제한가액 ₩140,836,000
토지 감정평가액(합계)			2,994,128,000	-	

- 건물

구분		사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
일련번호	층				
가	1층	59.36	700,000	41,552,000	-
나	1층	90.08	700,000	63,056,000	-
다	1층	59.36	700,000	41,552,000	-
라	1층 ~ 2층	157.45	2,300,000	362,135,000	실제 "192-23" 지상소재
마	1층	59.36	700,000	41,552,000	-
바	1층 ~ 2층	138.2	2,300,000	317,860,000	실제 "192-25" 지상소재
제시외 건물ㄱ	1층	174.14	2,300,000	400,522,000	-
제시외 건물ㄴ	1층	50	100,000	5,000,000	관찰감가
제시외 건물ㄷ	1층	4.5	150,000	675,000	관찰감가
제시외 건물ㄹ	1층	167.74	2,300,000	385,802,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

구분		사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
일련 번호	층				
제시외 건물B	1층	147.16	2,300,000	338,468,000	-
제시외 건물B	1층	178.48	2,300,000	410,504,000	-
건물 감정평가액(합계)				2,408,678,000	

- 토지 · 건물 합계

구분	감정평가액(원)	비고
토지.건물(합계)	5,402,806,000	-

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 남구 연일읍 자명리	177-26	임야	자연녹지지역	174	174	129,000	22,446,000	현황 "도로" 감안평가
2	"	192-5	임야	자연녹지지역	596	596	353,000	210,388,000	현황 "잡종지" (건축허가 득한토지)
3	"	192-10	임야	자연녹지지역	156	156	129,000	20,124,000	현황 "도로" 감안평가
4	"	192-11	임야	자연녹지지역	1,299	1,299	124,000	161,076,000	입목포함
5	"	192-12	임야	자연녹지지역	788	788	121,000	95,348,000	입목포함
6	"	192-13	임야	자연녹지지역	613	613	124,000	76,012,000	입목포함
7	"	192-14	임야	자연녹지지역	1,283	1,283	129,000	165,507,000	현황 "도로" 감안평가
8	"	192-9	대	자연녹지지역	497	497	380,000	188,860,000	
가	경상북도 포항시 남구 연일읍 자명리	192-9 위지상	단독주택	경량철골구조 샌드위치 판넬지붕 1층					

(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	
9 나	[도로명주소] 경상북도 포항시 남구 연일읍 자명로 146번길 42-40	192-19	대	1층	59.36	59.36	700,000	41,552,000	700,000 × 35/35
	자연녹지지역			935	935	380,000	355,300,000		
	경량철골구조 샌드위치 판넬지붕 1층								
10	[도로명주소] 경상북도 포항시 남구 연일읍 자명로 146번길 42-40	192-19 위지상	단독주택	1층	90.08	90.08	700,000	63,056,000	700,000 × 35/35
	경상북도 포항시 남구 연일읍 자명리	192-20	대	자연녹지지역	608	608	373,000	226,784,000	타인점유로 인한 소유권 제한가액 ₩158,688,000

(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	
11	경상북도 포항시 남구 연일읍 자명리	192-21	대	자연녹지지역	584	584	392,000	228,928,000	타인점유로 인한 소유권 제한가액 ₩160,016,000
12	"	192-22	대	자연녹지지역	538	538	380,000	204,440,000	
다	"	192-22 위지상	단독주택	경량철골구조 샌드위치 판넬지붕 1층					
	[도로명주소] 경상북도 포항시 남구 연일읍 자명로 146번길 42-40			1층	59.36	59.36	700,000	41,552,000	700,000 × 35/35
13	"	192-23	대	자연녹지지역	501	501	392,000	196,392,000	
라	"	192-9 위지상	단독주택	철근 콘크리트구조 아스팔트 싱글지붕 2층					실제 "192-23" 지상소재
	[도로명주소] 경상북도 포항시 남구 연일읍 자명로 146번길 42-40			1층	98.62	157.45	2,300,000	362,135,000	2,300,000 × 50/50
				2층	58.83				

(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	
14 마	경상북도 포항시 남구 연일읍 자명리	192-24	대	자연녹지지역	655	655	373,000	244,315,000	
	" [도로명주소] 경상북도 포항시 남구 연일읍 자명로 146번길 42-40	192-24 위지상	단독주택	경량철골구조 샌드위치 판넬지붕 1층 1층	59.36	59.36	700,000	41,552,000	700,000 × 35/35
15	"	192-25	대	자연녹지지역	474	474	380,000	180,120,000	
바	" [도로명주소] 경상북도 포항시 남구 연일읍 자명로 146번길 42-40	192-9 위지상	단독주택	철근 콘크리트구조 아스팔트 싱글지붕 2층 1층 2층	79.37 58.83	138.2	2,300,000	317,860,000	실제 "192-25" 지상소재 2,300,000 × 50/50

(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	
16	경상북도 포항시 남구 연일읍 자명리	192-26	대	자연녹지지역	570	570	380,000	216,600,000	타인점유로 인한 소유권 제한가액 ₩151,620,000
17	"	192-27	대	자연녹지지역	514	514	392,000	201,488,000	타인점유로 인한 소유권 제한가액 ₩140,836,000
소 계								3,861,835,000	
(제시외건물)									
ㄱ	경상북도 포항시 남구 연일읍 자명리	192-20	주택	기타강구조 아스팔트 싱글지붕 2층	(174.14)	174.14	2,300,000	400,522,000	2,300,000 × 50/50
ㄴ	"	192-20	창고 및 가차	철파이프조 판넬지붕 단층	(50)	50	100,000	5,000,000	100,000 × 25/25 관찰감가
ㄷ	"	192-20	창고	판넬조 판넬지붕 단층	(4.5)	4.5	150,000	675,000	150,000 × 30/30 관찰감가
ㄹ	"	192-21	주택	기타강구조 아스팔트 싱글지붕 2층	(167.74)	167.74	2,300,000	385,802,000	2,300,000 × 50/50

(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	
ㄱ	경상북도 포항시 남구 연일읍 자명리	192-26	주택	기타강구조 아스팔트 싱글지붕 2층	(147.16)	147.16	2,300,000	338,468,000	2,300,000 × 50/50
ㄴ	"	192-27	주택	철근 콘크리트구조 아스팔트 싱글지붕 2층	(178.48)	178.48	2,300,000	410,504,000	2,300,000 × 50/50
	소 계							1,540,971,000	
	합 계							<u>₩5,402,806,000.-</u>	
				이	하	여	백	-	

(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

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 경상북도 포항시 남구 연일읍 자명리 소재 "한숲전원마을" 동측 인근 에 위치하며, 주위일대는 전원주택단지 내 단독주택, 마을인근 농경지 및 임야 등으로 형성되어 있음.

2. 교통상황

기호 1) ~ 17) : 본건 및 인근까지 제반차량 접근이 가능하며, 제반교통 사정은 보통임.

3. 형태 및 이용상황

기호 1) : 부정형 토지로서, 남하향 완경사지이며, 현황 "도로" 로 이용중임.

기호 2) : 사다리형 토지로서, 토목공사 완료되어 대체로 평탄하며, "잡종지(건축허가 득한 토지)" 로 이용중임.

기호 3) : 부정형 토지로서, 남하향 완경사지이며, "도로" 로 이용중임.

기호 4) : 부정형 토지로서, 남동하향 완경사지이며, "자연림" 으로 이용중임.

기호 5) : 사다리형 토지로서, 동하향 완경사지이며, "자연림" 으로 이용중임.

기호 6) : 사다리형 토지로서, 일부 동하향 완경사, 일부 서하향 완경사지이며, "자연림" 으로 이용중임.

기호 7) : 부정형 토지로서, 일부 동하향 완경사지, 일부 평탄하며, 현황 "도로" 로 이용중임.

기호 8), 11), 12), 13), 15), 16), 17) : 사다리형 토지로서, 토목공사 완료되어 대체로 평탄하며, "주거용 건부지" 로 이용중임.

기호 9) : 사다리형에 가까운 토지로서, 토목공사 완료되어 대체로 평탄하며, "주거용 건부지" 로 이용중임.

기호 10), 14) : 부정형 토지로서, 토목공사 완료되어 대체로 평탄하며, "주거용 건부지" 로 이용중임.

(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

4. 인접 도로상태

기호 1), 3) : 남측 및 북측으로 폭 약 6M의 포장도로에 각각 접하며, 본건 자체가 폭 약 6M포장도로의 일부임.

기호 2) : 북측 및 동측으로 폭 약 6M의 포장도로에 각각 접함.

기호 4) : 동측으로 폭 약 4~5M의 비포장도로에 접함.

기호 5) : 지적도상 맹지이나, 동측 및 북측 인접필지를 경유하여 도보로 접근가능함.

기호 6), 9), 12), 14), 15) : 동측으로 폭 약 6M의 포장도로에 접함.

기호 7) : 남측으로 폭 약 6M의 포장도로에 접하며, 본건 자체가 폭 약 6M 포장도로의 일부임.

기호 8), 16) : 남측으로 폭 약 6M 포장도로에 접함.

기호 10) : 서측으로 폭 약 6M 포장도로에 접함.

기호 11) : 서측 및 남측 및 동측으로 남측으로 폭 약 6M 포장도로에 각각 접함.

기호 13) : 북측 및 동측으로 남측으로 폭 약 6M 포장도로에 각각 접함.

기호 17) : 동측 및 남측으로 남측으로 폭 약 6M 포장도로에 각각 접함.

5. 도시계획관리 및 공법상제한상태

기호 1) ~ 3), 5) ~ 17) : 도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>, 공장설립제한지역(수도법 제7조의 2)<수도법>

기호 4) : 도시지역, 자연녹지지역, 가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(소 젓소 돼지 닭 오리 개 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>, 공장설립제한지역(수도법 제7조의 2)<수도법>임.

6. 제시목록외의 물건

없음.

(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

7. 공부와의 차이

본건 기준시점 현재 기호 1), 2), 3), 7) 토지는 공부상 지목 "임야" 로 등재되어 있으나, 실제 기호 1), 3), 7) 현황 "도로", 기호 2) 현황 "잡종지(건축허가 득한토지)" 임.

8. 임대관계

[후첨 "건물감정평가 요항표"] 참조

9. 기타 참고사항

- 1) 본건 기준시점 현재 기호 2) 토지는 건축허가 득한토지임.
- 2) 본건 기준시점 현재 기호 2) 지상에 이동 용이한 컨테이너 소재함.
- 3) 본건 기준시점 현재 기호 10), 11), 16), 17) 지상에 건물등기사항전부증명서상 타인소유로 추정되는 다수의 제시외 건물이 소재함.

(건물)감정평가요항표

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

1. 건물의 구조

기호 가) ~ 다), 마) 경량철골구조 샌드위치 판넬지붕 단층 건물로서,
[사용승인일 2024.08.01]
외 벽 : 사이딩 판넬잇기 마감 등,
내 벽 : 판넬잇기 마감 등,
바닥 : 콘크리트 타설 마감 등,
창호 : 하이새시창임.

기호 라), 바) 철근 콘크리트구조 아스팔트 싱글지붕 2층 건물로서,
[사용승인일 2024.08.01]
외 벽 : 외장타일붙임 및 드라이비트 및 몰탈위 페인팅 마감 등,
내 벽 : 벽지도배 및 타일붙임 마감 등,
바닥 : 강화마루 및 타일붙임 마감 등,
창호 : 하이새시창 및 강화유리임.

2. 이용상태

기호 가) ~ 바) - 단독주택으로 이용중임.

3. 부대설비

위생 및 급배수설비 등이 되어 있으며, 기호 라), 바) LPG 가스에 의한 난방설비 되어 있음.

4. 부합물 및 종물관계

[별첨 "지적 및 건물개황도"] 와 같이 제시외 건물 ㉠ ~ ㉢ 소재함.

5. 공부와의 차이

본건 기준시점 현재 기호 라), 바) 건물은 귀 의뢰목록 및 공부상 "192-9번지" 에 소재하는 것으로 등재되어 있으나, 실제 분할되어 기호 라) "192-23 번지", 기호 바) "192-25 번지" 에 소재함.

(건물)감정평가요항표

1. 건물의 구조

4. 부합물 및 종물관계

7. 기타

2. 이용상태

5. 공부와의 차이

3. 부대설비

6. 임대관계

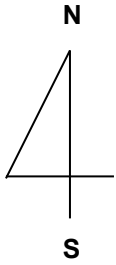
6. 임대관계

본건 기준시점 현재 이해관계인의 부재로 인하여 자세한 임대내역은 미상인바, 경매진행시 재확인 하시기 바람.

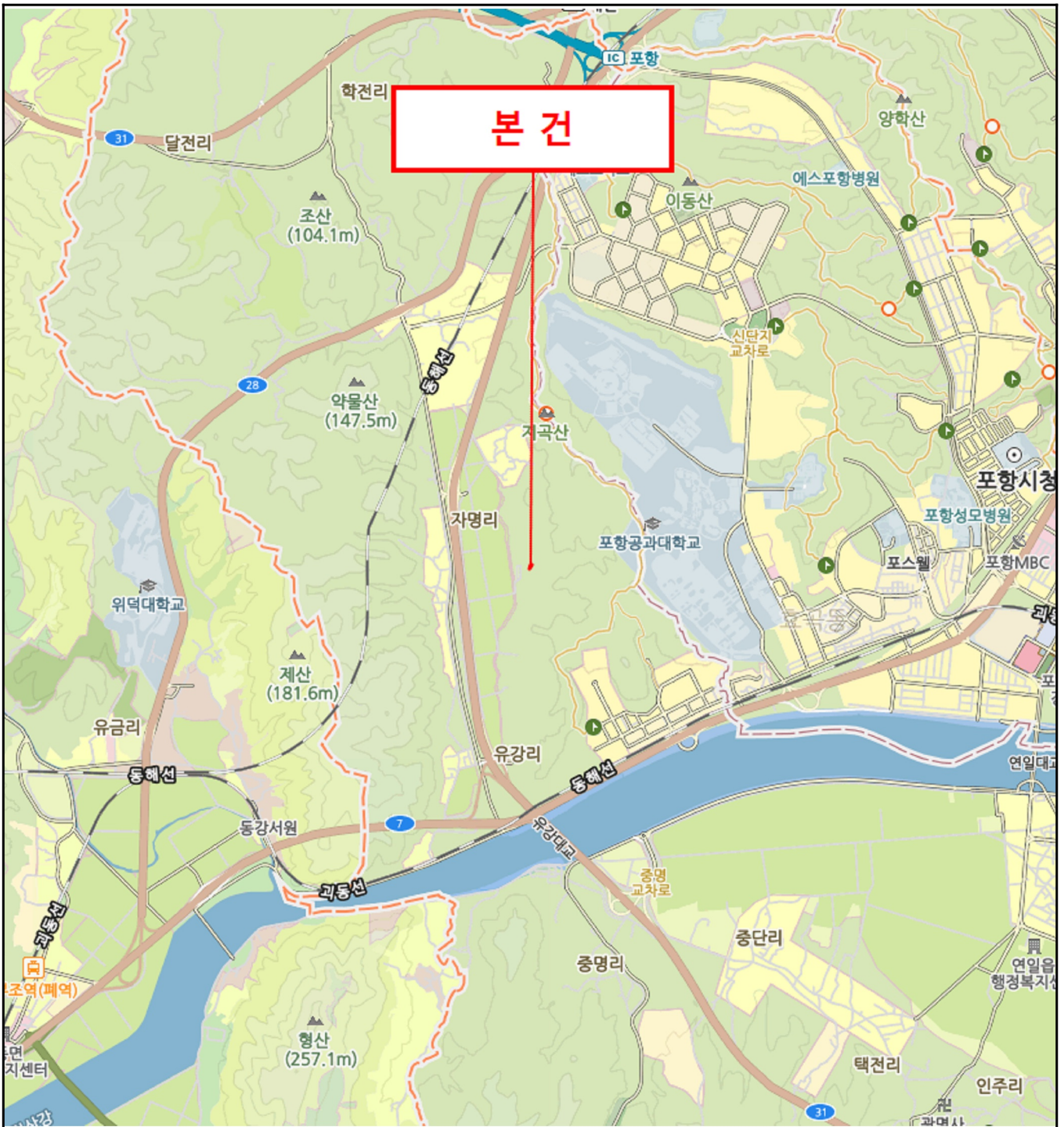
7. 기타

- 1) 본건 기준시점 현재 제시외 건물 ㉠, ㉡, ㉢, ㉣ 은 공부상 등재된 합법적인 건축물임.
- 2) 본건 기호 가) ~ 바) 건물은 현장조사시 이해관계인의 부재로 인한 내부구조 및 마감재 확인하지 못하였으며, 이에 대한 사항은 공부(건물등기사항전부증명서 및 일반건축물대장)상의 용도에 따라 일반적인 이용상황을 기준하였으며, 구조변경 및 내부파손 등의 구체적 유무는 확인할 수 없었으니, 경매진행시 참고하시기 바람.

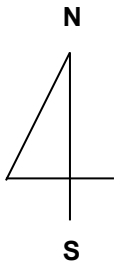
광역위치도



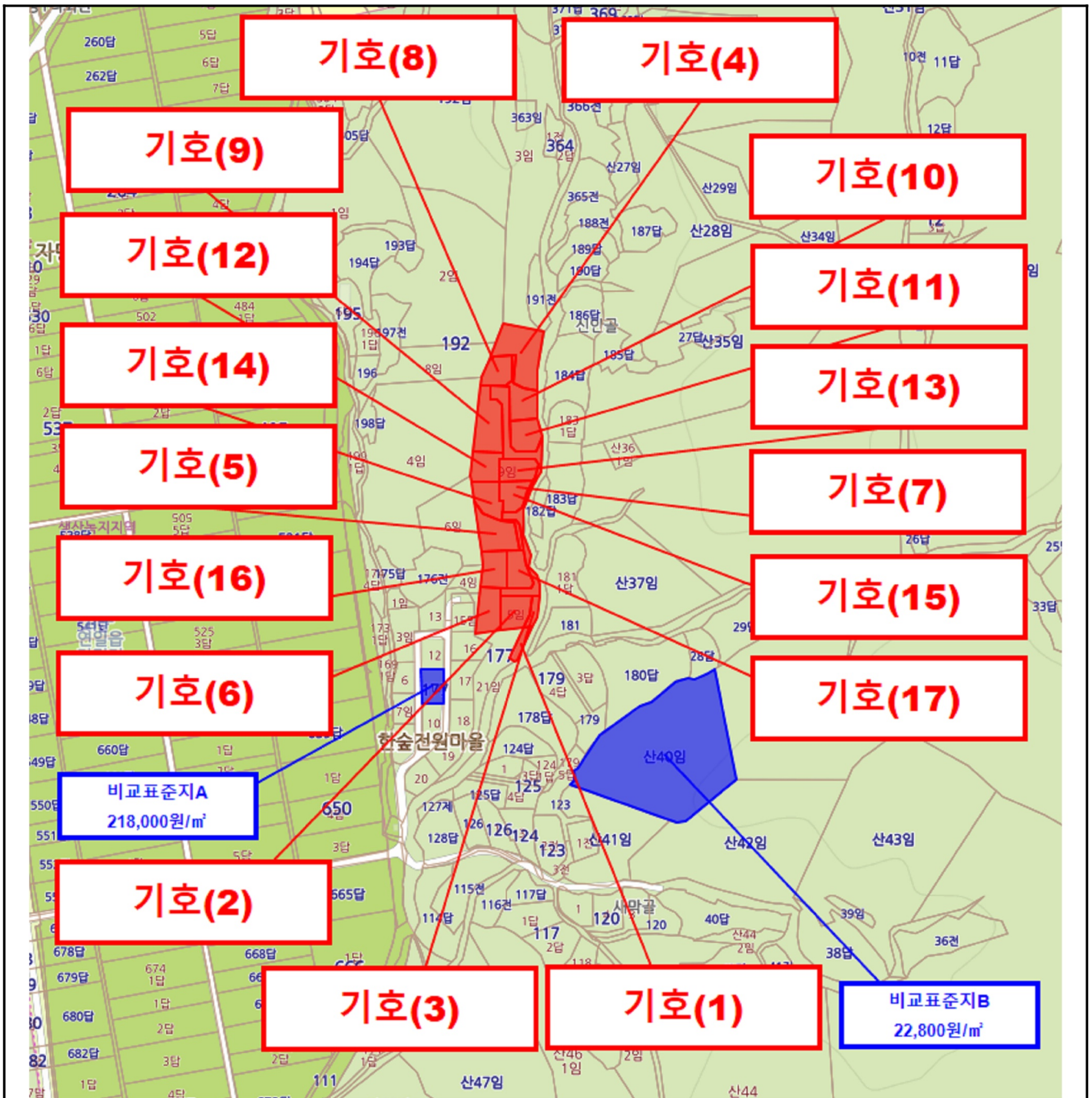
소재지	경상북도 포항시 남구 연일읍 자명리 177-26 외 16
-----	---------------------------------



상 세 위 치 도



소재지	경상북도 포항시 남구 연일읍 자명리 177-26 외 16
-----	---------------------------------

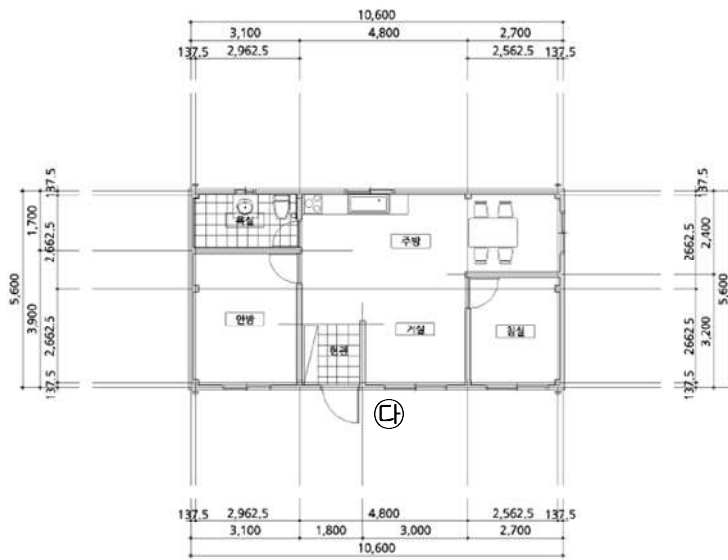
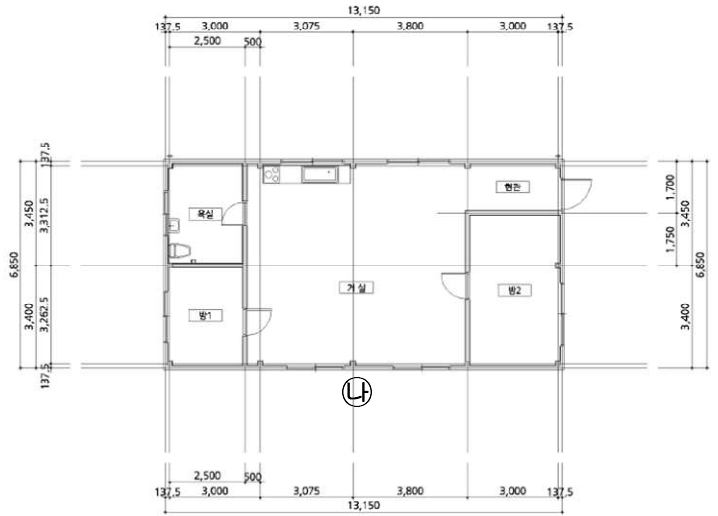
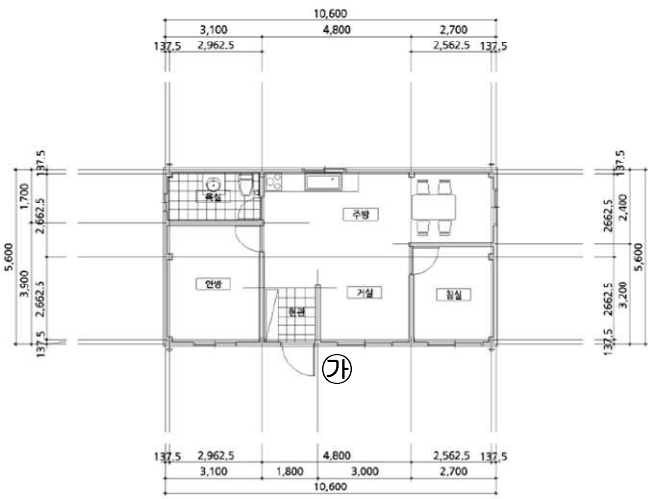
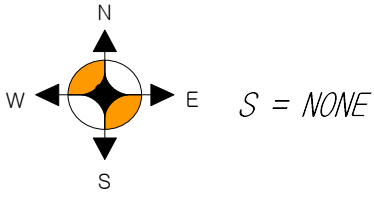


범례	 본 건	 표준지	 평가선례	 매매·방매
----	---	--	--	--










비교표준지A
218,000원/㎡

비교표준지B
22,800원/㎡

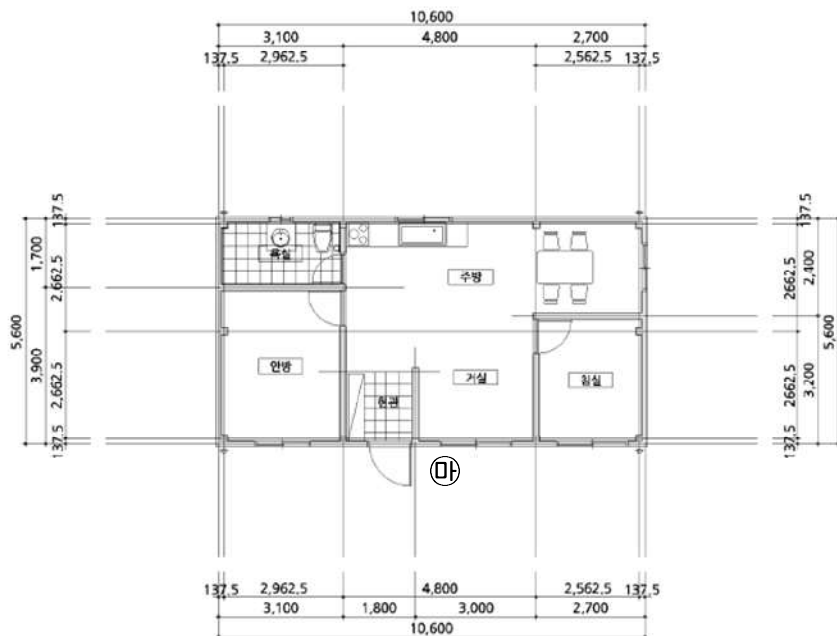
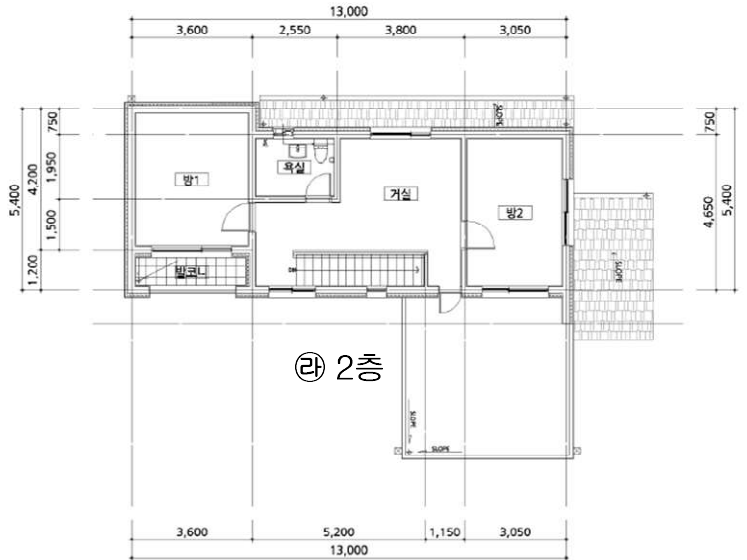
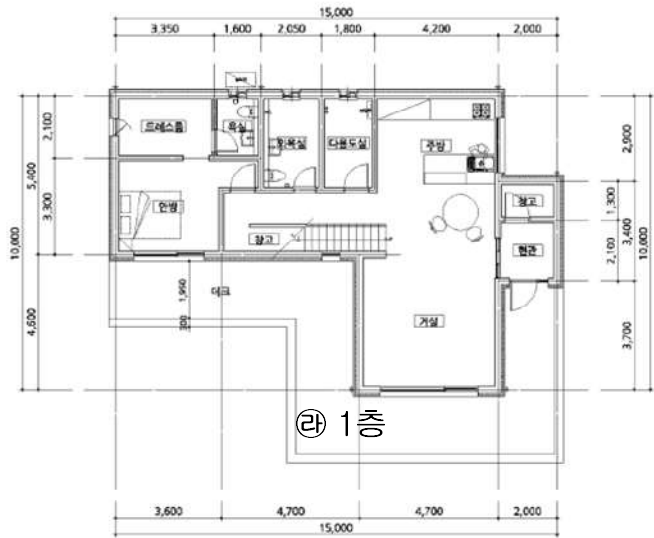
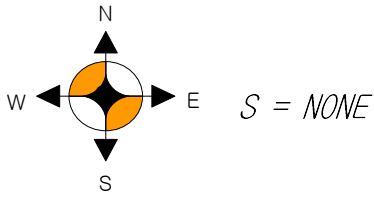
지적 및 건물개황도








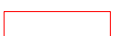



번 례

- | | | | | | |
|---|--------|---|---------|---|-----------|
|  | 평가대상토지 |  | 용도지역구분선 |  | 평가건물 3층이상 |
|  | 도 로 선 |  | 평가건물 1층 |  | 평가제외건물 |
|  | 계획도로선 |  | 평가건물 2층 |  | 제시외 건물 |

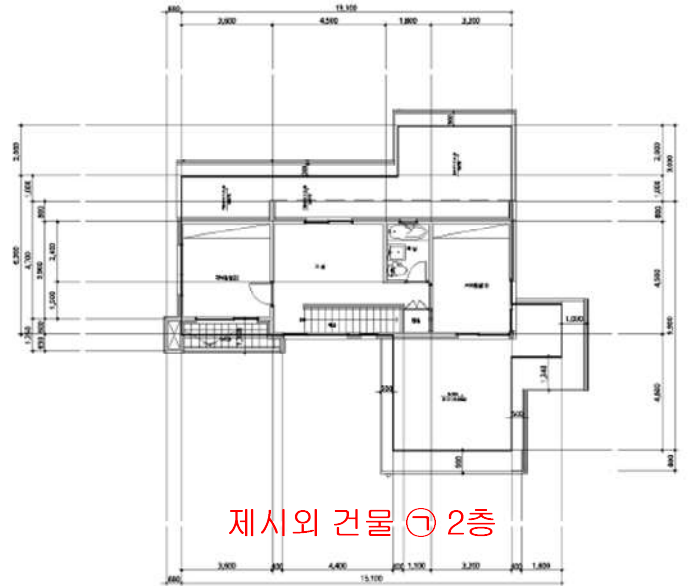
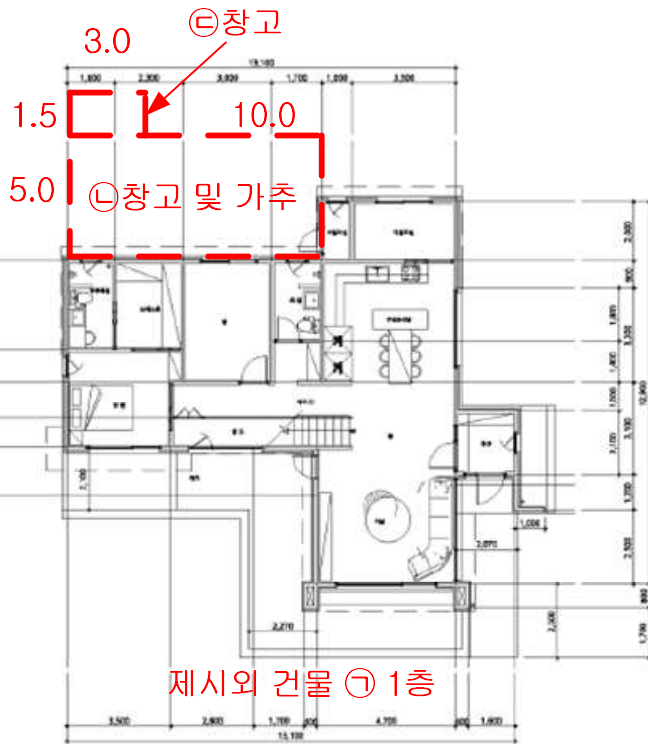
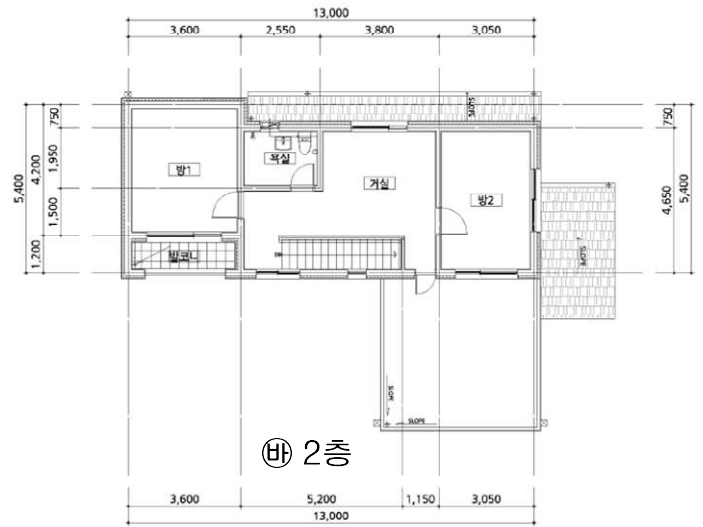
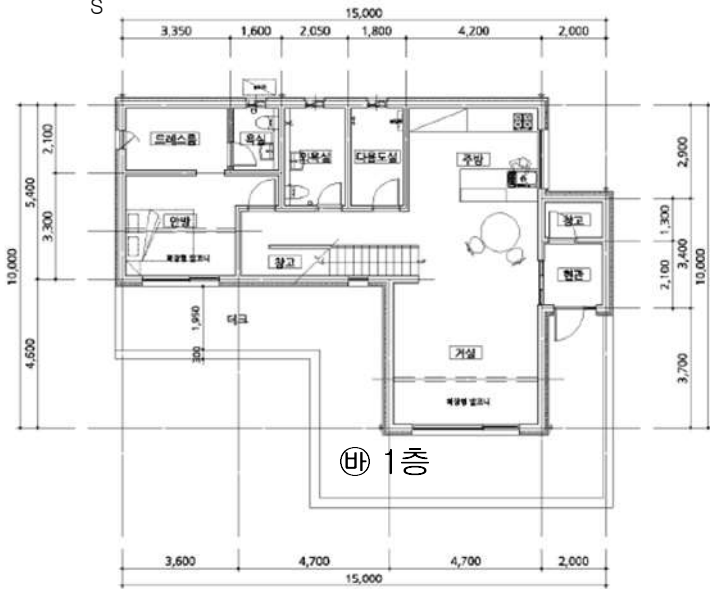
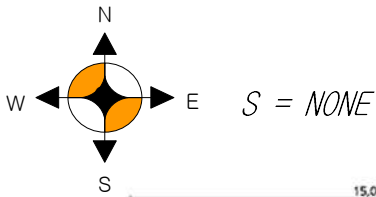
지적 및 건물개황도









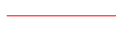


범례

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

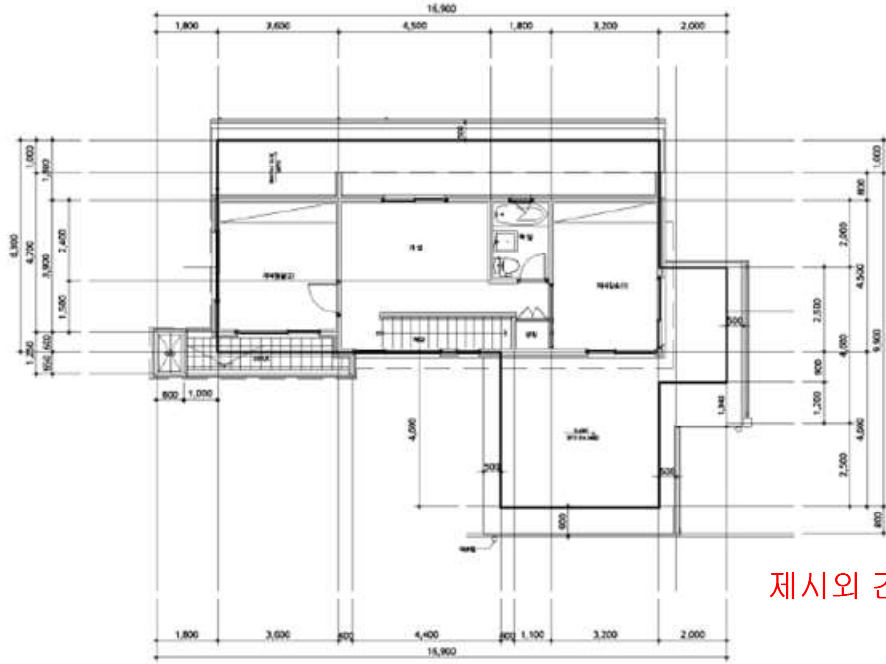
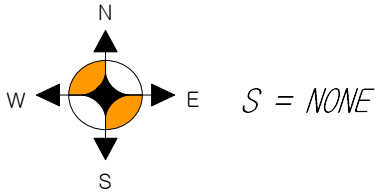
지적 및 건물개황도



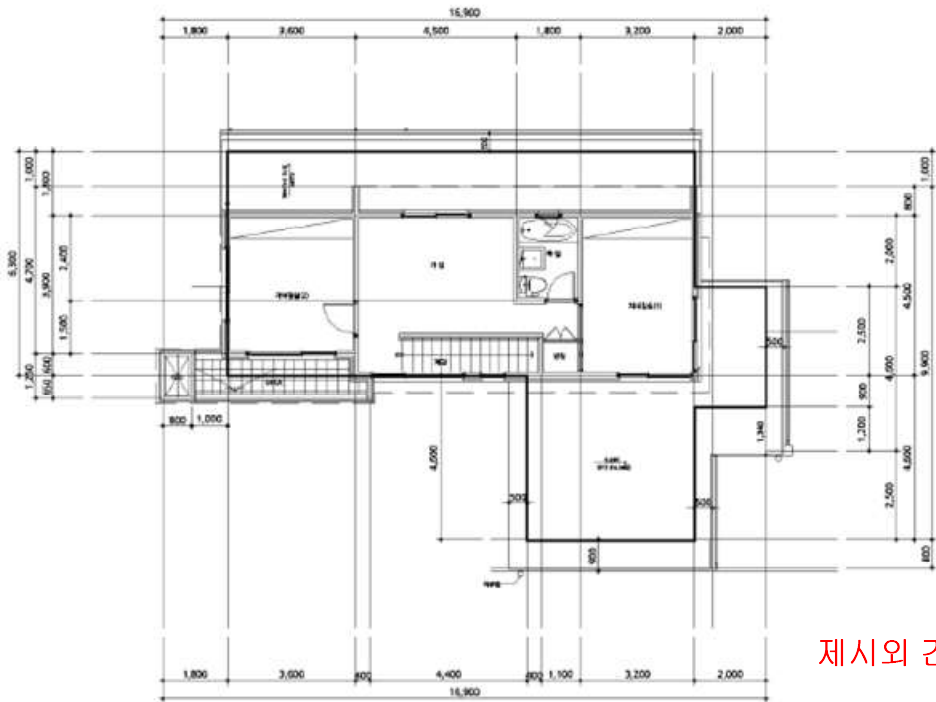
범례

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




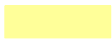





지적 및 건물개황도



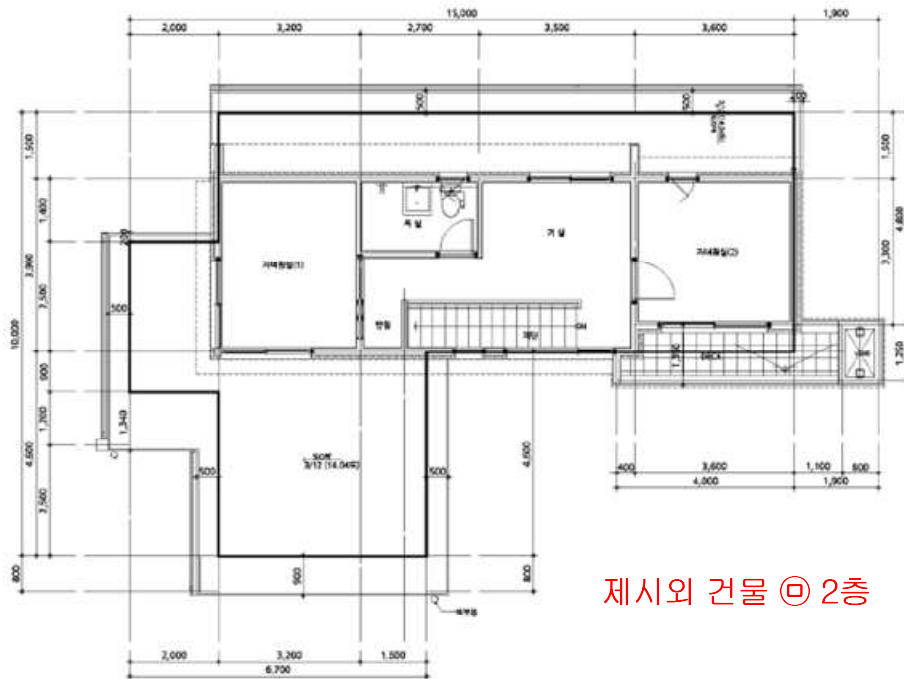
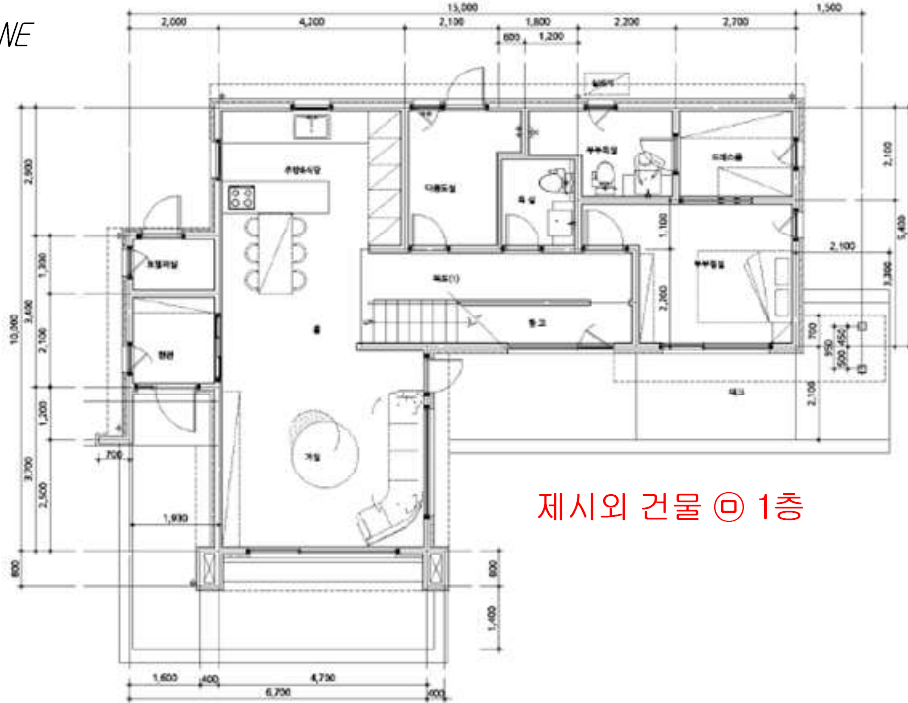
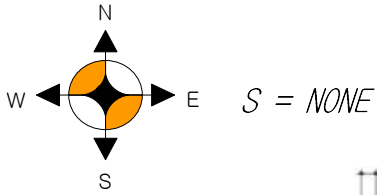
제시외 건물 ㉠ 1층



제시외 건물 ㉠ 2층

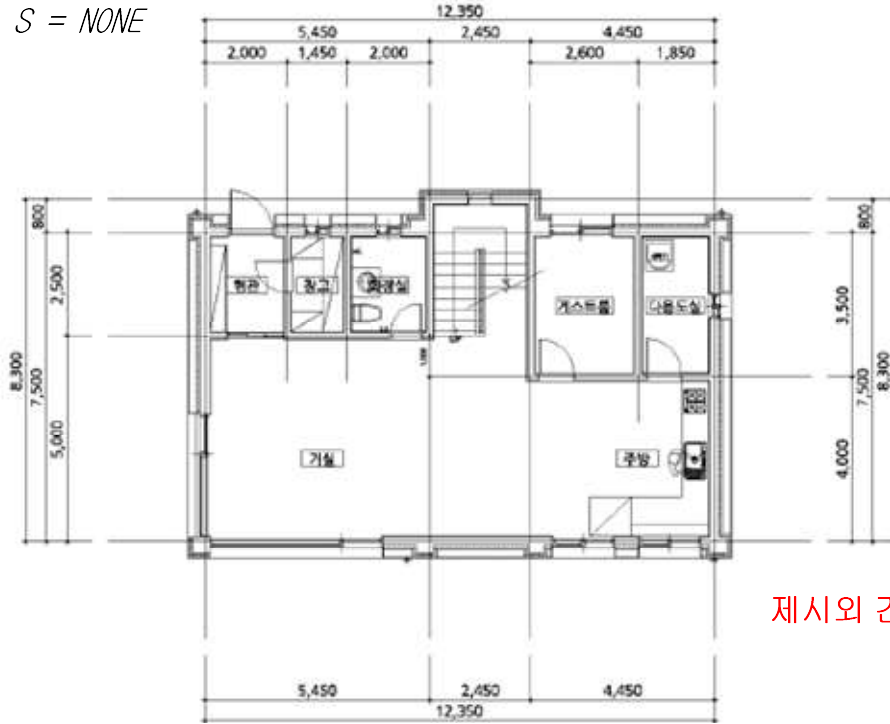
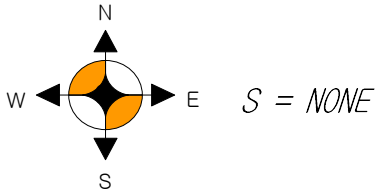
범례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층이상
		도로선		평가건물 1층		평가제외건물
		계획도로선		평가건물 2층		제시외 건물

지적 및 건물개황도

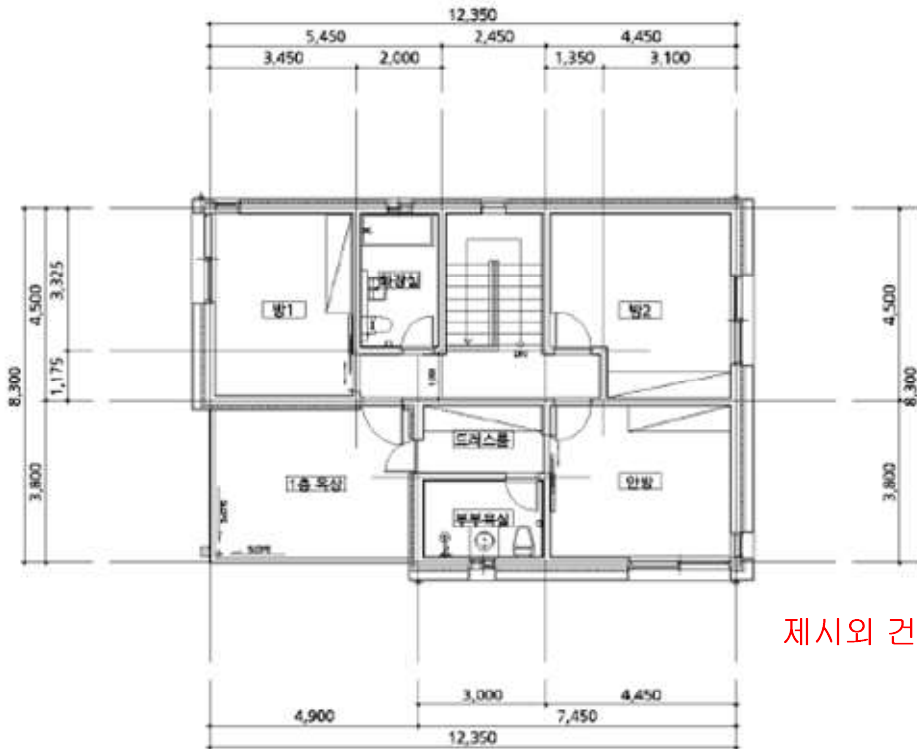


범례	평가대상토지	용도지역구분선	평가건물 3층이상
	도로선	평가건물 1층	평가제외건물
	계획도로선	평가건물 2층	제시외 건물







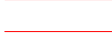


지적 및 건물개황도



제시외 건물 ㉠ 1층



제시외 건물 ㉠ 2층

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






지 적 및 건 물 개 황 도

< 면 적 산 출 근 거 >

㉠~㉢: 공부상 면적으로 사정함.

< 제 시 외 건 물 >

- ㉠ 기타강구조 아스팔트 싱글지붕 2층 (주택) : 면적 약 174.14㎡
- ㉡ 철파이프조 판넬지붕 단층 (창고 및 가추) : 면적 약 50.0㎡
- ㉢ 판넬조 판넬지붕 단층 (창고) : 면적 약 4.5㎡
- ㉣ 기타강구조 아스팔트싱글지붕 2층 (주택) : 면적 약 167.74㎡
- ㉤ 기타강구조 아스팔트싱글지붕 2층 (주택) : 면적 약 147.16㎡
- ㉥ 철근콘크리트구조 아스팔트싱글지붕 2층 (주택) : 면적 약 178.48㎡

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

사 진 용 지



[기호 1) 남측 전경]



[기호 2) 북서측 전경]

사 진 용 지



[기호 3) 북측 전경]



[기호 4) 남동측 전경]

사 진 용 지



[기호 5) 북동측 전경]



[기호 6) 북동측 전경]

사 진 용 지



[기호 7) 남측 전경]



[기호 8) 남측 전경]

사 진 용 지



[기호 9) 북측 전경]



[기호 10) 남서측 전경]

사 진 용 지



[기호 11) 남서측 전경]



[기호 12) 동측 전경]

사 진 용 지



[기호 13) 북서측 전경]



[기호 14) 남측 전경]

사 진 용 지



[기호 15) 남동측 전경]



[기호 16) 남동측 전경]

사 진 용 지



[기호 17) 남서측 전경]



[기호 가) 전경]

사 진 용 지



[기호 나) 전경]



[기호 다) 전경]

사 진 용 지



[기호 라) 전경]



[기호 마) 전경]

사 진 용 지



[기호 바) 전경]



[제시외 건물 ㉠]

사 진 용 지



[제시외 건물 ㉠]



[제시외 건물 ㉡]

사 진 용 지



[제시외 건물 ㉔]



[제시외 건물 ㉕]

사 진 용 지



[제시외 건물 ㉸]