감 정 평 가 서

의 뢰 인 : 대구지방법원 포항지원 사법보좌관 손현정

건 명 : 문미경 소유물건 (2025타경3518)

번 호 : RB250206-10-3101호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 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)리얼티뱅크감정평가법인 대구경북지사
대구광역시 달성군 옥포읍 비슬로 2165, 2층
TEL.(053)614-0999 FAX.(053)616-5995

250206-10-3101

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

㈜리얼티뱅크감정평가법인 대구경북지사 지사장 박 종 림 (서명 또는 인)

감정평가액	金팔억일백일십만팔천원정(₩801,108,000.-)			
의 뢰 인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 손 현 정	감정평가 목적	경 매	
제 출 처	경매4계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	문 미 경 (2025타경3518)	감정평가조건	-	
목록표시근거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기타 참고사항	--	2025. 02. 12	2025. 02. 11, 2025. 02. 12	2025. 03. 11

감 정 평 가 내 용

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(원)
토지	198.8	토지	198.8	2,250,000	447,300,000
건물	315.9	건물	315.9	-	353,808,000
	이	하	여 백		
합 계					₩801,108,000

심사확인

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. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 포항시 북구 양덕동 소재 “대구지방법원 포항지원” 남동측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서 “대구지방법원 포항지원”의 “경매” 목적 감정평가임.

2. 기준가치

본건은「 감정평가에 관한 규칙 」제5조제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였음.

3. 감정평가조건

별도로 제시된 감정평가조건 없음.

4. 기준시점

「 감정평가에 관한 규칙 」제9조제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 02월 12일로 하였음.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「 감정평가에 관한 규칙 」제10조제1항에 따라 2025년 02월 11일, 2025년 02월 12일에 사전조사 및 실지조사 하여 대상물건을 확인하였음.

6. 감정평가 근거

본건은「 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 」,「 감정평가에 관한 규칙 」 및 기타 감정평가에 관한 여러 규정 및 감정평가 일반 이론에 의거하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 그 밖의 사항

1) 본건 1층과 2층은 폐문 부재로 인하여 건축물의 내부구조 및 이용상황 등은 인근 주민의 탐문조사, 건축물현황도 등을 통하여 개략적으로 파악하였으며, 내부는 인근 동 유형 건축물의 일반적인 마감상태 등을 참고하였으니 실제 이용상황 등은 경매 진행시 재확인하시기 바람.

2) 본건 건물 1~3층 계단내벽은 상당부분 판손되어 이를 고려하여 감정평가 하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.

2) 본건 건물 3층은 내부 다락부분을 감안하여 감정평가 하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 감정평가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 개요

감정평가방식은 대상물건의 성격·평가목적 또는 평가조건에 따라 비용성의 원리에 기초한 원가방식, 시장성의 원리에 기초한 비교방식 및 수익성의 원리에 기초한 수익방식이 있음.

감정평가방법	감정평가방법의 내용
공시지가기준법	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 평가액을 산정하는 감정평가방법임.
거래사례비교법	시장성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 평가액을 산정하는 감정평가방법임.
원가법	비용성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 평가액을 산정하는 감정평가방법임. 이때 감가수정은 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 평가액을 적정화하는 작업임.
수익환원법	수익성의 원리에 기초한 감정평가방법으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 평가액을 산정하는 감정평가방법임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가방법의 적용

1) 본건은 「감정평가에 관한 규칙」제7조에 따라 개별평가하였음.

2) 토지는「감정평가에 관한 규칙」제14조(토지의 감정평가) 및 대상물건의 성격, 감정평가 목적을 고려하여 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 평가액을 산정하는 공시지가기준법으로 감정평가하였음.

3) 「 감정평가에 관한 규칙 」제12조제2항은 주된 감정평가방법 외에 다른 감정평가방법을 적용하여 주된 감정평가방법으로 산출한 시산가액의 합리성을 검토하도록 규정하고 있는 바, 토지의 경우 시장에서 거래된 객관적이고 실증적인 자료에 근거하여 대상 토지의 평가액을 산정하는 거래사례비교법이 합리성 검토를 위한 적절한 다른 감정평가방법으로 판단됨에 따라 거래사례비교법으로 합리성을 검토하였음.

4) 건물은「감정평가에 관한 규칙」제15조 등에 따라 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법으로 감정평가 하였으며 대상 건물의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당되므로 합리성 검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 대상물건의 개요

[경상북도 포항시 북구]

	기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	2024년 개별지가(원/㎡)
토지	1	양덕동 752-11	대	198.8	주상용	1종일주	중로한면	정방형 평 지	1,084,000

	소재지	경상북도 포항시 북구 양덕동 752-11 (도로명 주소: 경상북도 포항시 북구 장량주택로 10)				
건물	기호	용 도	구조/지붕	연면적(㎡)	층 수	사용승인일	비고
	가	단독주택 및 제1종근린생활시설	철근콘크리트구조/슬라브지붕	315.9	지상 3층	2016.12.26.	-

Ⅳ. 토지평가액의 산출근거

가. 공시지가기준법

1. 비교표준지의 선정

1) 비교표준지 공시지가

[경상북도 포항시 북구] [공시기준일: 2025.01.01]

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)
A	양덕동 687-3	대	207	주상용	1종일주	중로한면	세장형 평 지	1,085,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 선정이유

「감정평가에 관한 규칙」제14조에 따라 대상 토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근 지역에 소재하는 **표준지A**를 **선정**함.

3. 시점수정(기간 : 2025년 01월 01일 ~ 2025년 02월 12일)

1) 지가변동률

「부동산 거래 신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 경상북도 포항시 북구 용도지역별 지가변동률을 적용함.

구 분	기간 및 지가변동률(%)	비 고
경상북도 포항시 북구 주거지역	2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.061	(1 + 0.00061) * (1 + 0.00061 * 12/31) ≒ 1.00085
	누 계 : 0.085	

※ 2025년 02월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2025년 01월 지가변동률을 연장 적용함.

2) 생산자물가변동률(2020 = 100)

구 분	생산자물가지수	생산자물가변동률(%)	비 고
2025.01	120.18	120.18/119.52 ≒ 1.00552 (0.552%)	-
2024.12	119.52		

※ 2025년 02월 이후의 생산자물가지수가 미고시 되었음.

3) 시점수정치의 결정

위와 같은 변동률 중 일반상품의 전국적인 가격변동추이를 나타내는 생산자물가변동률 보다 해당지역의 지가변동추이를 보다 잘 반영한다고 판단되는 지가변동률을 적용하여 시점수정치를 결정함(이하 동일).

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 지역요인 비교

본건 토지와 인근 지역에 위치하여 지역요인은 대등함.(1.00)

5. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

[상업지대]

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성
		인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
		부정형지, 삼각지, 자루형 획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한
		고도제한
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 개별요인 비교치 결정

개별요인		비교치	
조건	비교내용	본건	표준지
가로조건	본건은 비교표준지(A)와 대등함.	1.00	1.00
접근조건	본건은 비교표준지(A)와 대등함.	1.00	1.00
환경조건	본건은 비교표준지(A)와 대등함.	1.00	1.00
획지조건	본건은 비교표준지(A)와 대등함.	1.00	1.00
행정적조건	본건은 비교표준지(A)와 대등함.	1.00	1.00
기타조건	본건은 비교표준지(A)와 대등함.	1.00	1.00
비교치		1.000	1.000

6. 그 밖의 요인의 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조,대법원 판례[2003다38207판결(2004.05.14.선고), 2002두5054(2003.07.25 선고)], 국토교통부 유권해석[건설부토정 30241-36538 (1991.12.28.)] 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있으므로 인근지역 평가사례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 인근 평가사례 및 거래사례

[경상북도 포항시 북구] [출처: KAPA HUB PLUS, 등기사항전부증명서 등]

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	기준시점	단가(원/㎡)	평가목적 등	비고
㉠	**양덕동 ***-***	**대**	**207**	**1종일주**	**2024.04.09**	**2,230,000**	**담보**	-
㉡	양덕동 ***-*	대	183.9	1종일주	2024.01.15	2,270,000	담보	-
ⓐ	양덕동 ***-*	대	215	1종일주	2023.04.10	2,581,000	실거래	토지건물 일괄거래가액 930,000,000
배분법	구조(사용승인일자) 및 면적: 철근콘크리트구조 슬래브지붕 지상3층(2015.12.01.) 375.76㎡ 용도: 소매점, 사무소, 다가구주택 건물가액: {(950,000 X 43/50 X 149.78) + (1,300,000 X 43/50 X 225.98)} ≒ 375,015,900원 토지단가: (930,000,000 - 375,015,900) / 215 ≒ 2,581,000원/㎡ 건물가액 = (재조달원가 X 잔존내용연수/전내용연수 X 면적) 토지단가 = (거래가액 - 건물가액) / 토지면적							

3) 비교표준지 적용시 그 밖의 요인 보정치 산정

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{사례단가} \times (\text{사정보정}) \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

4) 사례 선정

비교표준지 인근 지역에 소재하는 사례 중에서 비교표준지와 용도지역 및 주위환경, 이용상황 등 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 **사례㉠**를 **선정**함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 그 밖의 요인 보정치 산정

소재지	기준단가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	격차율
사례기준 비교표준지 가격	2,230,000	1.00903	1.000	1.000	2,250,137	2.072
기준시점 비교표준지 가격	1,085,000	1.00085	-	-	1,085,922	

산정내역								
	시점수정	포항시 북구 주거지역	2024.04.09 ~ 2025.02.12					1.00903
	지역요인	사례와 표준지는 인근지역 내에 위치하여 상호 대등함(1.000).						
	개별요인	가로	접근	환경	획지	행정	기타	누계
		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		표준지가 사례로서 제반 개별요인에서 대등함.						

6) 그 밖의 요인 보정치

기호	그 밖의 요인 보정치
A	2.07

평가사례, 인근지역 유사부동산의 지가수준 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적에 부합하는 가장 현실성 있는 가격에 접근하기 위해 상기 자료를 토대로 위와 같이 그 밖의 요인 보정치를 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 공시지가기준법에 의한 토지단가 결정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	1,085,000	1.00085	1.000	1.000	2.07	2,247,859	2,250,000

나. 거래사례비교법

1. 거래사례의 선정

본건 토지의 인근 지역에 소재하는 사례 중에서 대상 토지와 용도지역 및 주위환경, 이용상황 등에서 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 **사례ⓐ**를 **선정**함.

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	기준시점	단가 (원/㎡)	평가목적 등	비고
ⓐ	양덕동 ***-*	대	215	1종일주	2023.04.10	2,581,000	실거래	토지건물 일괄거래가액 930,000,000
배분법	구조(사용승인일자) 및 면적: 철근콘크리트구조 슬래브지붕 지상3층(2015.12.01.) 375.76㎡ 용도: 소매점, 사무소, 다가구주택 건물가액: {(950,000 X 43/50 X 149.78) + (1,300,000 X 43/50 X 225.98)} ≒ 375,015,900원 토지단가: (930,000,000 - 375,015,900) / 215 ≒ 2,581,000원/㎡ 건물가액 = (재조달원가 X 잔존내용연수/전내용연수 X 면적) 토지단가 = (거래가액 - 건물가액) / 토지면적							

2. 사정보정

정상적인 사례로 판단되므로 별도의 사정보정은 필요하지 않음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 시점수정(기간: 2023년 04월 10일 ~ 2025년 02월 12일)

「부동산 거래 신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 경상북도 경주시 용도지역별 지가변동률을 적용함.

구 분	기간 및 지가변동률(%)	비 고
경상북도 포항시 북구 주거지역	2023.04.01 ~ 2023.04.30 : 0.011 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : 0.029 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : 0.028 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.112 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.256 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.211 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.147 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.151 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.128 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.231 2025.01.01 ~ 2025.01.31 : 0.061	(1 + 0.00011 * 21/30) * (1 + 0.00029) * (1 + 0.00028) * (1 + 0.00112) * (1 + 0.00256) * (1 + 0.00211) * (1 + 0.00147) * (1 + 0.00151) * (1 + 0.00128) * (1 + 0.01231) * (1 + 0.00061) * (1 + 0.00061 * 12/31) ≒ 1.02405
	누 계 : 2.405	

※ 2025년 02월 이후의 지가변동률이 미고시되어 2025년 01월 지가변동률을 연장 적용함.

4. 지역요인 비교

본건 토지는 사례와 인근 지역에 위치하여 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

[상업지대]

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성
		인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 접면너비, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
		부정형지, 삼각지, 자루형 획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한
		고도제한
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 개별요인 비교치 결정

개별요인		비교치	
조건	비교내용	본건	사례
가로조건	본건은 사례ⓐ에 비해 가로의 폭에서 열세함.	0.96	1.00
접근조건	본건은 사례ⓐ와 대등함.	1.00	1.00
환경조건	본건은 사례ⓐ에 비해 인근 토지의 이용상황, 고객의 유동성과의 적합성에서 열세함.	0.95	1.00
획지조건	본건은 사례ⓐ에 비해 접면도로 상태에서 열세함.	0.95	1.00
행정적조건	본건은 사례ⓐ와 대등함.	1.00	1.00
기타조건	본건은 사례ⓐ와 대등함.	1.00	1.00
비교치		**0.866**	**1.000**

6. 거래사례비교법에 의한 토지 단가 결정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	2,581,000	1.000	1.02405	1.000	0.866	2,288,901	2,290,000

다. 각 방법에 의한 토지단가

기호	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)	결정단가(원/㎡)
1	2,250,000	2,290,000	**2,250,000**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 토지 감정평가액 결정

1) 감정평가액 결정

기 호	토지단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
1	2,250,000	198.8	447,300,000	-
합 계			447,300,000	

2) 시산가액 검토 및 감정평가액 결정에 대한 의견

「감정평가에 관한 규칙」제12조에 따라「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조제1항,「 감정평가에 관한 규칙 」제14조에서 규정한 공시지가기준법 의한 단가가 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 의한 단가와 비교할 때 그 합리성이 인정된다고 판단되므로 공시지가기준법에 의한 단가로 대상 토지의 단가를 결정함.

Ⅴ. 건물평가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

본 건물을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는데 필요한 적정원가의 총액인 재조달원가를 한국부동산연구원 발간 건축물 재조달원가 자료집 등과 대상물건의 특성 등을 고려한 보정단가로 산정한 후 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 재조달원가 결정

1) 건물표준단가

건물표준단가는 정부고시 표준품셈과 실적공사비 등을 적용하여 산정한 순수 건축공사비에 제경비(간접노무비, 산재보험료, 안전관리비, 기타경비, 일반관리비, 이윤 등), 설계감리비 및 전기기본설비비(전등 등) 등이 포함된 금액임.

[출처: 건축물 재조달원가 자료집(한국부동산연구원, 2023년)]

분류번호	용 도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
03-01-05-09	점포및상가	철근콘크리트조/평지붕	4	1,196,000	50 (45~55)
01-05-05-06	다가구주택	철근콘크리트조/평지붕	4	1,487,000	50 (45~55)

2) 재조달원가 결정

위와 같은 사항을 기준으로 사용 자재의 품질, 시공 정도, 건물의 구조 등을 비교하고 감정평가목적 등을 고려하여 본 건물에 적용할 재조달원가를 아래와 같이 결정함.

기호	구 분	용 도	적용 재조달원가 (원/㎡)	비고
가	1층	근린생활시설	1,100,000	-
	2층	다가구주택	1,300,000	-
	3층	다가구주택	1,600,000	다락포함

3. 건물단가의 결정

구분	재조달원가 (원/㎡)	(총) 내용년수	실제 경과년수	유효 경과년수	잔존가치율	결정단가 (원/㎡)
1층	1,100,000	50	8	-	42/50	**924,000**
2층	1,300,000	50	8	-	42/50	**1,092,000**
3층	1,600,000	50	8	-	42/50	**1,344,000**

※ 잔존가치율 = 잔존 내용년수/(총)내용년수

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 건물 감정평가액 결정

기 호	구분	건물단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)
가	1층	924,000	105.3	**97,297,200**
	2층	1,092,000	105.3	**114,987,600**
	3층	1,344,000	105.3	**141,523,200**
합 계				**353,808,000**

Ⅵ. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액 결정

구 분	결정단가(원)
토지	447,300,000
건물	353,808,000
합 계	**801,108,000**

2. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정에 대한 의견

본건은「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 등에 따라 감정평가하였으며, 본건 감정평가액은 공시지가 및 인근 시세 분석, 거래 동향 파악 등 일련의 작업을 통하여 산출하였으며, 감정평가사례 및 거래사례, 인근 지가 수준, 본건 물건의 시장성 및 특성, 상태, 감정평가목적 등을 종합적으로 고려할 때 적정한 것으로 판단됨.

토지 · 건물 감정평가명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 또는 용 도	용도지역 또는 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감 정 평 가 액 단가(원/㎡)	감 정 평 가 액 금 액(원)	비 고
1	경상북도 포항시 북구 양덕동	752-11	대	제1종 일반주거지역	198.8	198.8	2,250,000	447,300,000	
가	〃 [도로명주소] 경상북도 포항시 북구 장량주택로 10	위지상	단독주택 및 제1종 근린생활 시설	철근 콘크리트구조 슬라브지붕 3층					사용승인일 2016.12.26
			제1종 근린생활 시설 (소매점)	1층	105.3	105.3	924,000	97,297,200	1,100,000 x42/50
			다가구 주택	2층	105.3	105.3	1,092,000	114,987,600	1,300,000 x42/50
			다가구 주택	3층	105.3	105.3	1,344,000	141,523,200	1,600,000 x42/50 다락포함
	합 계							₩801,108,000.-	
				< 이 하 여 백 >					

토 지 감 정 평 가 요 항 표

기호 : (1)

1. 위치 및 부근의 상황 4. 인접 도로상태 7. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황 5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태
3. 형태 및 이용상황 6. 제시목록외의 물건 8. 임대관계 및 기타

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 경상북도 포항시 북구 양덕동 소재 "대구지방법원 포항지원" 남동측 인근에 위치하며, 주위일대는 다가구주택 및 근린생활시설 등으로 형성되어 주위환경 및 입지조건 보통시됨.

2. 교 통 상 황

본건까지 제반차량의 접근이 용이하며, 간선도로와의 거리 및 교통시설과의 접근성 등으로 보아 제반 교통사정은 대체로 무난함.

3. 형태 및 이용상황

정방형의 토지로서 주위일대와 대체로 등고 평탄한 "주상용 건부지"로 이용중임.

4. 인접 도로상태

본건 서측으로 노폭 약 15미터의 포장도로와 접함.

5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태

도시지역, 제1종일반주거지역, 주거용지(단독주택용지(건폐율60%이하, 용적율 180%이하, 3층이하), 기타 1종지구단위계획구역 결정조서 참조), 지구단위계획구역, 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>

토 지 감 정 평 가 요 항 표

기호 : (1)

1. 위치 및 부근의 상황 4. 인접 도로상태 7. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황 5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태
3. 형태 및 이용상황 6. 제시목록외의 물건 8. 임대관계 및 기타

6. 제시목록외의 물건

없 음.

7. 공부와의 차이

없 음.

8. 임대관계 및 기타

1)임대관계 : 미상임.

2)기 타 : 없 음.

건 물 감 정 평 가 요 항 표

기호 : (가)

1. 건물의 구조
2. 이 용 상 태
3. 위생 및 냉난방설비
4. 기 타 설 비
5. 부합물 및 종물관계
6. 공부와의 차이
7. 임대관계 및 기타

1. 건물의 구조

가)철근콘크리트구조 슬라브지붕 3층건으로서

(사용승인일 : 2016.12.26.)

- 외벽 : 고벽돌, 드라이비트, 징크판넬 등 마감,
- 내벽 : 벽지, 타일, 몰탈위페인트 등 내부인테리어 마감,
- 바닥 : 데코타일, 타일, 화강석 등 마감,
- 천정 : 천정지, 텍스, 무늬코트, 미장목 등 마감,
- 창호 : 하이새시 페어글라스2중창임.

2. 이용상태

가)근린생활시설 및 단독주택(다가구주택)

- 1 층 : 근린생활시설
- 2 층 : 다가구주택
- 3 층 : 다가구주택

3. 위생 및 냉·난방설비,

급배수 및 위생설비, 도시가스에 의한 난방설비 등이 되어 있음.

4. 기타설비

화재탐지설비 되어있음.

건 물 감 정 평 가 요 항 표

기호 : (가)

1. 건물의 구조
2. 이 용 상 태
3. 위생 및 냉난방설비
4. 기 타 설 비
5. 부합물 및 종물관계
6. 공부와의 차이
7. 임대관계 및 기타

5. 부합물 및 종물관계

없 음.

6. 공부와의 차이

없 음.

7. 임대관계 및 기타

1)임대관계: 미상임.

2)본건 1~3층 계단내벽은 상당부분 파손되어 이를 고려하여 감정평가하였음.

3)본건 3층은 내부 다락부분을 감안하여 감정평가 하였음.

250206-10-3101

위 치 도

N

S

소 재 지	경상북도 포항시 북구 양덕동 752-11

250206-10-3101

위 치 도

N

S

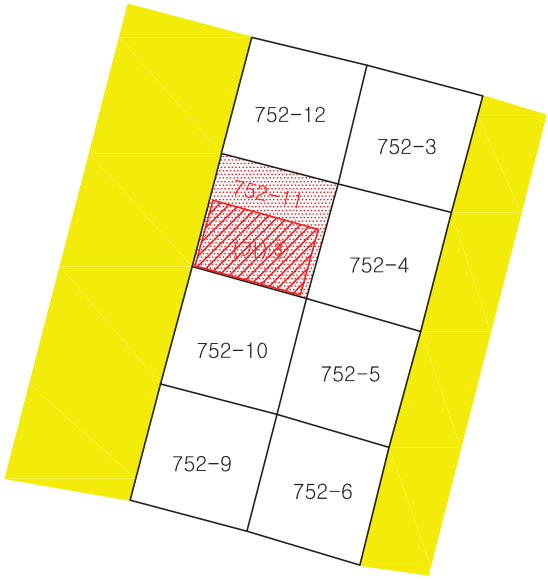
소 재 지	경상북도 포항시 북구 양덕동 752-11

지적 및 건물개황도

N

S

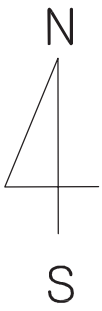
S= 1/900



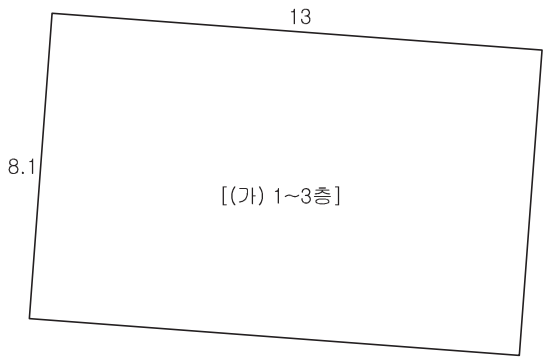
범례

평가대상토지	평가건물 1층	제시외
도로	평가건물 2층	평가제외건물
계획도로선	평가건물 3층이상	용도지역 구분선

지적 및 건물개황도



S= 1/200

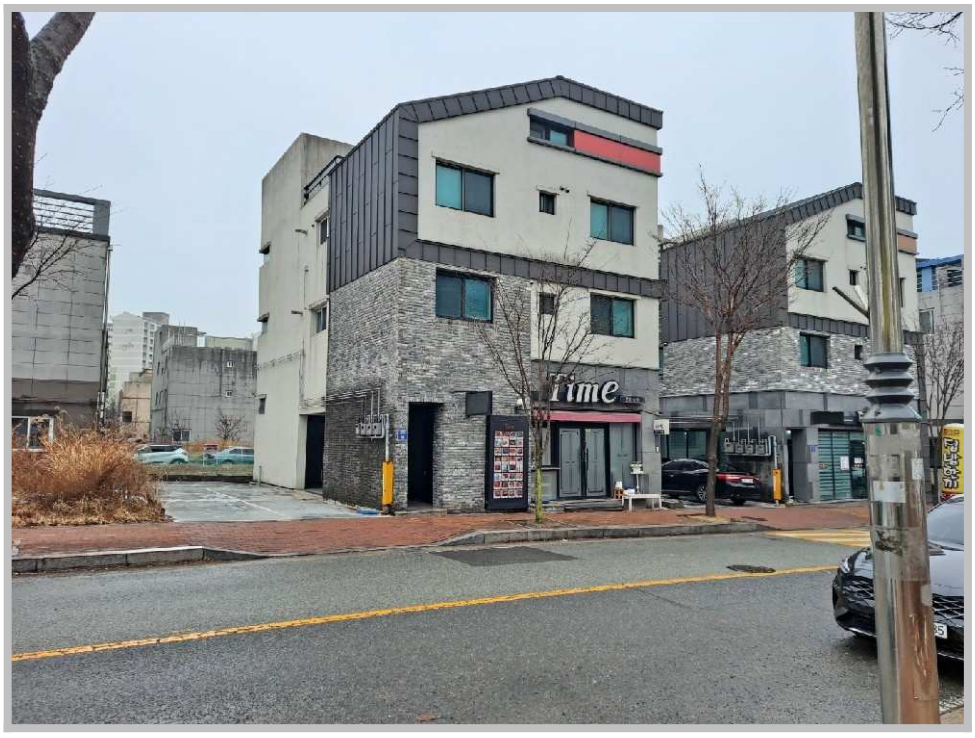


(면적산출근거)

(가)1~3층(면적동일) : 8.1 × 13 = 105.3㎡

사 진 용 지

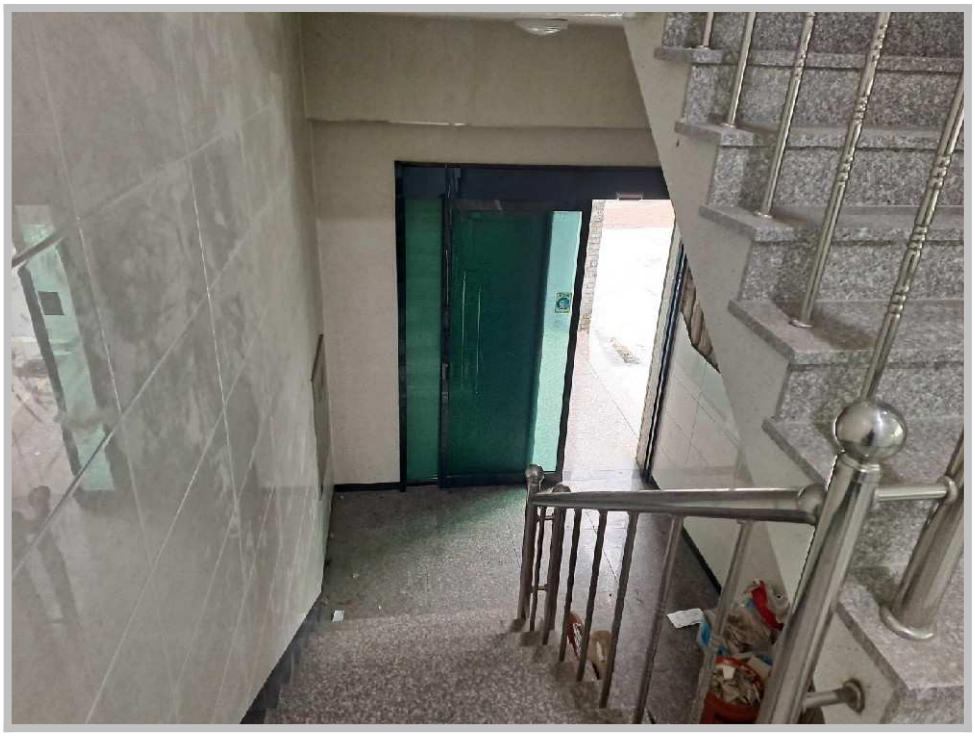
[본건 전경]



[본건 전경]

사 진 용 지

[기호 가)건물]



[기호 가)건물 계단실]

사 진 용 지

[본건 계단실 내벽 파손부분]

[기호 가)건물 3층 내부]

사 진 용 지

[기호 가)건물 3층내 다락부분]