

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 최봉주 소유물건
(2024타경128693)

의뢰인: 대구지방법원 사법보좌관 여진숙

감정평가서번호: TNB-241218-5-0501

TNB

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

(주)티앤비감정평가법인 대구경북지사

대표전화: 053-794-2005, 팩스: 053-794-2004



(부동산) 감정평가표

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

감정평가사
주남중

주남중



(주)티앤비감정평가법인 대구경북지사 지사장 주남중

(서명 또는 인)

감정평가액 **일십일억팔천팔백구십이만팔천사백원정 (₩1,188,928,400.-)**

의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 여진숙	감정평가 목적	경매	
제출처	대구지방법원 (경매3계)	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	최봉주 (2024타경128693)	감정평가 조건	--	
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	--	2025.01.07	2025.01.06 ~ 2025.01.07	2025.01.10

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	489.2	토지	489.2	863,000	422,179,600
건물	326.18	건물	326.18	-	766,748,800	
	이		하	여	백	
합계						₩1,188,928,400

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

심사자 : 감정평가사

홍기영



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 칠곡군 석적읍 중리 소재 “장곡초등학교” 동측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, “대구지방법원”의 경매목적에 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가기준 및 근거

본 평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 관계 법령과 감정평가이론에 따라 평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 기준가치

본건은 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 “시장가치”를 기준으로 하여 평가하였습니다.

나. 감정평가 조건

감정평가에 별다른 조건은 없습니다.

4. 감정평가의 3방식

가. 원가방식(원가법)

“원가법”이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 비교방식(공시지가기준법 및 거래사례비교법)

“공시지가기준법”이란 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

다. 수익방식(수익환원법)

“수익환원법”이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

5. 감정평가방법의 적용

가. 토지 감정평가방법의 적용

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조제1항, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법으로 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

나. 건물 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제15조에 따라 건물의 구조, 규모, 용재, 시공의 정도, 관리 및 이용상태, 경과년수 등 제 현상을 고려하여 원가법으로 평가하되, 건물의 경우 거래사례비교법이나 수익환원법 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절하여 주된방식에 대한 합리성 검토는 생략하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 기준시점의 결정 및 그 이유

기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조제2항에 의하여 가격조사를 완료한 일자인 2025년 01월 07일입니다.

7. 실지조사 실시기간 및 내용

가. 실지조사 실시기간

본건의 실지조사 실시기간은 2025년 01월 06일, 2025년 01월 07일입니다.

나. 실지조사 내용

본건의 자세한 임대차사항 및 실지조사내용은 후첨 “토지, 건물감정평가요항표” 및 “지적 및 건물개황도” 를 참고 바랍니다.

8. 기타사항

가. 본건은 지적공부 등을 이용하여 목측에 의거 현황을 조사하였으며, 정확한 지적관련 사항의 확인이 필요한 경우에는 측량 등을 통한 재확인 필요할 것으로 판단되는 바, 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

나. 본건 건물 중 출입이 불가하여 확인이 곤란한 부분의 구조 및 마감 상태 등은 일반 건축물관리대장 등을 참작하여 평가하였습니다.

다. 별첨 “지적 및 건물개황도” 와 같이 발코니 확장부분이 소재하며, 감정평가 목적을 고려하여 건물가격에 포함하여 감정평가 하였습니다.

라. 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련 공부 등에 의거하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가대상물건의 개요

1. 토지

일련 번호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	용도지역	개별공시지가 (원/㎡) (2024.01.01.)
1	석적읍 중리 239-18	대	489.2	주상용	1종일주	425,800

2. 건물

일련 번호	소재지	면적(㎡)	주용도	구조	층수	사용승인일	비고
가	석적읍 중리 239-18	756.46	단독주택, 제1종근린 생활시설	철근콘크리트조 슬래브지붕	지상4층	2014.05.27	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액

1. 토지 감정평가액

가. 공시지가기준법의 적용

1) 개요

인근지역 내에 소재하는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 인근지대 상황, 접근성, 획지의 형태 및 면적, 도로 및 교통상황, 공법상 제한사항, 일반 수요, 유용성 등의 제반 가치 형성요인을 종합 참작하여 산정하였습니다.

2) 비교표준지의 선정

가) 비교표준지의 선정 기준

- ① 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것.
- ② 실제 이용상황 등이 같거나 유사할 것.
- ③ 주위환경 등이 같거나 유사할 것.
- ④ 당해 또는 인접 시·군·구 안의 인근지역에 위치하며, 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것.

이상의 선정기준을 종합적으로 고려하여 가장 적합한 표준지를 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 비교표준지의 선정

(공시기준일: 2024.01.01)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
가	중리 219-7	363.9	대	주상용	1종일주	중로 한면	세장형 평지	468,300	-

3) 시점수정

구분	기 간	지가변동률 (%)	시점수정치	비 고
경상북도 칠곡군 주거지역	2024. 01. 01 ~ 2025. 01. 07	1.099	1.01099	경상북도 칠곡군 (24.01.01~25.01.07) (주거) 2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 1.008 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.071 (1 + 0.01008) * (1 + 0.00071 * 38/30) ≒ 1.01099

※ 2024년 12월 이후 지가변동률 미고시로 2024년 11월 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

4) 지역요인 비교

본건은 표준지의 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 개별요인 비교

<주택지대의 조건별 비교항목>

구 분			표준지 (가)	대상토지 (1)	격차율	비고
조건	항목	세항목				
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	100	90	0.90	가로의 폭 등에서 열세함.
		포장				
		보도				
		계통 및 연속성				
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	100	100	1.00	대등함.
	상가와와의 접근성	인근상가와와의 거리 및 편의성				
	공공 및 편의 시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성				
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	100	105	1.05	인근환경 등에서 우세함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등				
	인근환경	인근토지의 이용상황				
		인근토지의 이용상황과의 적합성				
	공급 및 처리시설 의 상태	상수도				
		하수도				
위험 및 혐오시설 등	도시가스 등 변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리					
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	100	106	1.06	접면도로의 상태 등에서 우수함.
		접면너비				
		깊이				
	방위, 고저 등	형상				
	경사지					
접면도로상태	각지, 2면획지 등					
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	100	100	1.00	대등함.
		기타규제 (입체이용제한 등)				
기타 조건	기타	장래의 동향	100	100	1.00	대등함.
		기타				
누 계					1.002	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 그 밖의 요인 보정

가) 개념 및 필요성

‘그 밖의 요인 보정’이란, 토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 거래사례 및 평가사례를 참작하여 보정하는 것으로 『감정평가에 관한 규칙』 제14조제2항제5호, 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1993.09.10 선고 92누16300, 2004.05.14 선고 2003다38207) 등의 취지에 따라 시장가치 산정을 위해 필요합니다.

나) 산정방법

표준지의 공시지가 기준가격과 평가사례 또는 거래사례 기준 표준지 가격과의 격차를 검토하여 산정하되 인근지역의 거래가능시세 등을 고려하여 결정하였습니다.

$$\text{그 밖의 요인보정치} \approx \frac{\text{평가사례(거래사례)기준 표준지가격}}{\text{표준지의 가격시점 현재가격}}$$

- 평가사례기준 표준지가격 \approx 평가사례 \times 시점수정 \times 지역요인 \times 개별요인
- 거래사례기준 표준지가격 \approx 거래사례 \times 사정보정 \times 시점수정 \times 지역요인 \times 개별요인
- 표준지의 가격시점 현재가격 \approx 표준지 공시지가 \times 시점수정

다) 비교사례(인근지역 내의 평가선례)

기호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역	토지단가(원/㎡)	평가목적	비고
						기준시점	
1	중리 ○○○	대	412.5	1종일주	672,000	담보	-
						2024. 10. 24	

[출처: 협회 감정평가정보]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라) 인근 지역의 지가수준

본건과 비교가능한 인근 지역의 거래가능 지가수준은 다음과 같습니다.

토지용도	용도지역	가격수준(원/㎡)	도로조건	비고
주상용	1종일주	@650,000~750,000원/㎡내외	소로각지	-

마) 그 밖의 요인 보정치의 결정

① 비교사례의 선정

평가선례(거래사례)는 표준지와 용도지역 및 이용상황 등이 동일 또는 유사하고 비교표준지와 비교 가능성이 있는 <평가선례 1>을 선정합니다.

② 그 밖의 요인 보정치의 산정

구분	평가사례1	시점수정	지역요인	개별요인	산출금액	격차율		
	672,000	1.00188	1.000	1.280	861,777	1.820		
	표준지 공시지가 (가)	시점수정치			산출금액			
	468,300	1.01099		473,447				
산정 내역	시점수정	경상북도 칠곡군 주거지역 (2024.10.24 ~ 2025.01.07.): 1.00188						
	지역요인	인근지역 내에 위치하여 지역요인은 대등합니다.(1.000)						
	개별요인 (표준지/사례)	가로조건	접근조건	환경(자연) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	격차율
		1.15	1.05	1.06	1.00	1.00	1.00	1.280
표준지는 사례 대비 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설 등과의 접근성 등) 및 환경조건(인근환경 등)에서 우세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 유사부동산의 가격수준 및 평가전례, 평가목적 등을 고려할 때 평가의 적정성을 기하기 위하여 그 밖의 요인 보정률로 표준지 가) 82%(1.82) 상향 보정합니다.

7) 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련 번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	468,300	1.01099	1.000	1.002	1.82	863,396	863,000

나. 거래사례비교법의 적용

1) 개요

대상토지와 가치형성요인이 같거나 유사한 토지의 거래사례와 비교하여 대상토지의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 등을 종합 참작하여 산정하였습니다.

2) 거래사례의 선정

가) 인근 거래사례의 분석

기호	소재지	지목	토지(㎡)	용도지역	토지매매단가 (원/㎡)	거래가액	거래시점
			건물(㎡)				
1	중리 ○○○	대	198.4	1종일주	1,164,238	270,000,000	2023.02.21
			86.7				

[출처: 등기사항전부증명서 및 한국부동산원]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 토지배분단가 산정

- 산식: (거래금액 - 거래당시 건물가액)/토지면적
- 구조: 시멘트벽돌구조 / 연면적: 86.70㎡ / 용도: 단독주택 / 사용승인일: 2000.09.04
- 건물추정단가: (1,000,000 × 18/40) = 450,000원
- 건물추정가액: (450,000 × 86.7㎡) = 39,015,000원
- 토지배분단가: (270,000,000 - 39,015,000) / 198.4 ≈ 1,164,238원/㎡

나) 거래사례의 선정

거래사례 선정에 관한 결정의견
상기 거래사례 중 본건과 위치적, 물적 유사성이 있고 사정보정, 지역요인 및 개별요인 등 가격형성요인에서 가장 비교가능성이 높은 <거래사례#1>을 선정하였습니다.

3) 사정보정

사정보정에 관한 결정의견	보정치
거래사례의 거래가격과 최근 시세수준을 감안할 때, 거래 당사자간의 특수한 사정이나 개별적인 동기가 없는 것으로 판단됩니다.	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 시점수정

구분	기 간	지가변동률 (%)	시점수정치	비 고
경상북도 칠곡군 주거지역	2023. 02. 21 ~ 2025. 01. 07	1.179	1.01179	경상북도 칠곡군 (23.02.21~25.01.07) (주거) 2023.02.01 ~ 2023.02.28 : -0.134 2023.03.01 ~ 2023.03.31 : -0.101 2023.04.01 ~ 2023.04.30 : -0.052 2023.05.01 ~ 2023.05.31 : -0.039 2023.06.01 ~ 2023.06.30 : -0.008 2023.07.01 ~ 2023.07.31 : 0.032 2023.08.01 ~ 2023.08.31 : 0.021 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.092 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.098 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.054 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.021 2024.01.01 ~ 2024.11.30 : 1.008 2024.11.01 ~ 2024.11.30 : 0.071 $(1 - 0.00134 * 8/28) * (1 - 0.00101) * (1 - 0.00052) * (1 - 0.00039) * (1 - 0.00008) * (1 + 0.00032) * (1 + 0.00021) * (1 + 0.00092) * (1 + 0.00098) * (1 + 0.00054) * (1 + 0.00021) * (1 + 0.01008) * (1 + 0.00071 * 38/30)$ ≙ 1.01179

※ 2024년 12월 이후 지가변동률 미고시로 2024년 11월 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

5) 지역요인 비교

본건은 거래사례의 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등합니다. (1.000)

6) 개별요인 비교

본건/사례	가로조건	접근조건	자연(환경) 조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	계
일련번호 1) / 사례 1)	0.90	0.86	0.95	1.00	1.00	1.00	0.735
일련번호 1)은 사례1) 대비 가로조건(가로의 폭 등), 접근조건(교통시설과의 접근성 등) 및 환경조건(인근토지의 이용상황 등)에서 열세합니다.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7) 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련 번호	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	1,164,238	1.000	1.01179	1.000	0.735	865,804	866,000

다. 시산가액의 조정 및 토지가액의 결정

대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 시산가액(試算價額)을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 제3조제1항 본문 및 『감정평가에 관한 규칙』 제14조제1항에 따라 공시지가기준법에 의하여 산정된 토지단가로 결정하였습니다.

일련 번호	공시지가기준단가 (원/㎡)	거래사례기준단가 (원/㎡)	결정단가 (공시지가기준)	면적(㎡)	감정평가액(원)
1	863,000	866,000	863,000	489.2	422,179,600
합 계				489.2	422,179,600

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 건물 감정평가액 산출근거

가. 개요

본건 건물의 설계 및 시공의 질, 표준적 건축단가 및 기타 개별적조건, 감정목적 등 제반 사항을 종합적으로 고려하여 신축 또는 유사한 물건을 재 취득하는데 필요한 재조달 원가를 결정한 후, 이에 감가수정을 행하여 기준시점 현재의 원가가격을 추정하여 평가 하였습니다.

나. 재조달원가의 산정

본건 건물의 구조, 설계 및 시공의 질, 표준적 신축단가 및 상기 부대설비와 본건의 개별적 특성, 감정목적 등 제반사항을 종합적으로 고려하여 대상 건물의 재조달원가를 다음과 같이 결정하였습니다.

(1) 한국부동산연구원의 건물신축단가표(2023년 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
01-05-05-09	다가구주택	철근콘크리트조/평지붕	4	1,408,000	50 (45~55)

(2) 부대설비 내역

부대설비 보정이란 상기 건물표준단가와 대상건물이 갖는 전기, 기계설비 수준 및 마감재 등의 차이를 보정하기 위한 것으로 이를 통해 대상건물의 적정 재조달원가를 산정하였습니다.

보정 항목	비고
위생 및 급배수설비, 소방설비, 승강기 설비 등	별도의 보정요인 없이 표준단가에 포함하여 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 재조달원가 결정

일련번호	층	용도	구조	재조달원가 (원/㎡)
가	1층	소매점	철근콘크리트구조	1,100,000
		계단실	철근콘크리트구조	900,000
	2~4층	근린생활시설	철근콘크리트구조	1,300,000

다. 감가수정을 결정

일련번호	층수	구조	전체내용 년수	경과년수		잔존 년수	잔존 가치율	비고
				실제	유효			
가	1~4층	철근콘크리트구조	50	10	10	40	0.8000	-
기타 결정 의견	건물 사용승인일: 2014.05.27							

라. 적용단가의 결정 및 감정평가액

일련번호	구분	재조달원가 (원/㎡)	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)	사정면적 (㎡)	감정평가액 (원)
가	1층 소매점	1,100,000	0.8000	880,000	97.27	85,597,600
	1층 계단실	900,000	0.8000	720,000	13.77	9,914,400
	2~4층	1,300,000	0.8000	1,040,000	645.42	671,236,800
합계					756.46	766,748,800

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

구 분	면적 (㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액
토 지	489.2	863,000	422,179,600
건 물	756.42	-	766,748,800
합 계			1,188,928,400

2. 결정의견

상기한 가격자료에 의해 표준지공시지가를 기준으로 하되 거래사례비교법으로 그 합리성을 검토하여 산정한 토지가격과 원가법에 의한 건물가격 적정성이 인정되는 바, 토지가격과 건물가격을 합산한 금액을 대상 부동산의 평가액으로 결정하였습니다.

토지, 건물 감정평가명세표

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 칠곡군 석적읍 중리	239-18	대	제1종일반 주거지역	489.2	489.2	863,000	422,179,600	
가	" [도로명주소] 경상북도 칠곡군 석적읍 장곡길 221	" 위지상	단독주택 및 제1종 근린생활 시설	철근콘크리트조 슬래브지붕 4층					
			계단실	1층	13.77	13.77	720,000	9,914,400	900,000 x 40/50
			소매점		97.27	97.27	880,000	85,597,600	1,100,000 x 40/50
			다가구주택 (6가구)	2층	215.14	645.42	1,040,000	671,236,800	1,300,000 x 40/50
			다가구주택 (6가구)	3층	215.14				
			다가구주택 (6가구)	4층	215.14				
합 계								₩1,188,928,400.-	
				이	하	여	백		



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 칠곡군 석적읍 중리 소재 "장곡초등학교" 동측 인근에 위치하며, 부근일대는 다가구주택, 근린생활시설, 교육시설 및 공원 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하며, 제반교통사정 보통입니다.

(3) 형태 및 이용상태

사다리형 평지의 토지로 "주상용 건부지"로 이용 중입니다.

(4) 인접 도로상태

남측으로 폭 약 10M 내외 및 서측으로 폭 약 8M 내외의 도로와 각각 접하고 있습니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제1종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한지역_전축종제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>입니다.

(6) 제시목록 외의 물건

없습니다.

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

없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계: 미상입니다.

2)기 타: 없습니다.

TNB



건물 감정평가요항표

- | | | |
|--------------|-------------|------------------------|
| (1) 건물의 구조 | (2) 이용상태 | (3) 설비내역 |
| (4) 부합물 및 증물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

(1) 건물의 구조

가)철근콘크리트조 슬래브지붕 4층 건물로
벽 체: 화강석 및 외장석재 붙임, 드라이비트 등
내 벽: 벽지 및 타일, 실내인테리어 등 마감
바 닥: 장판지 및 타일 마감 등
창 호: 샷시창호입니다.

(2) 이용상태

가): 1층: 근린생활시설, 계단실
2~4층: 다가구주택으로 이용 중입니다.

(3) 설비내역

위생설비 및 급배수설비, 도시가스에 의한 난방설비 등 되어 있습니다.

(4) 부합물 및 증물

별첨 "지적 및 건물개황도" 참조하시기 바랍니다.

(5) 공부와의 차이

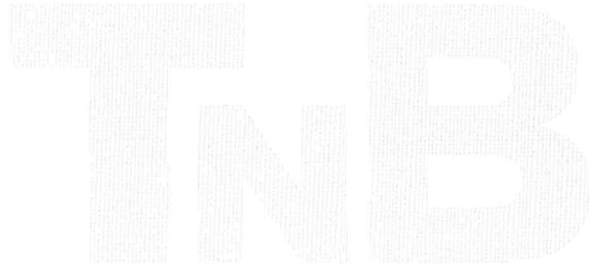
없습니다.

건물 감정평가요항표

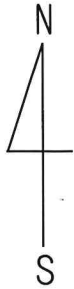
- | | | |
|--------------|-------------|------------------------|
| (1) 건물의 구조 | (2) 이용상태 | (3) 설비내역 |
| (4) 부합물 및 종물 | (5) 공부와의 차이 | (6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타) |

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

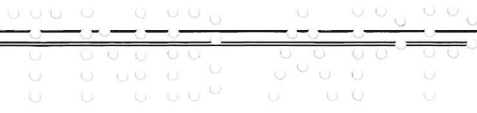
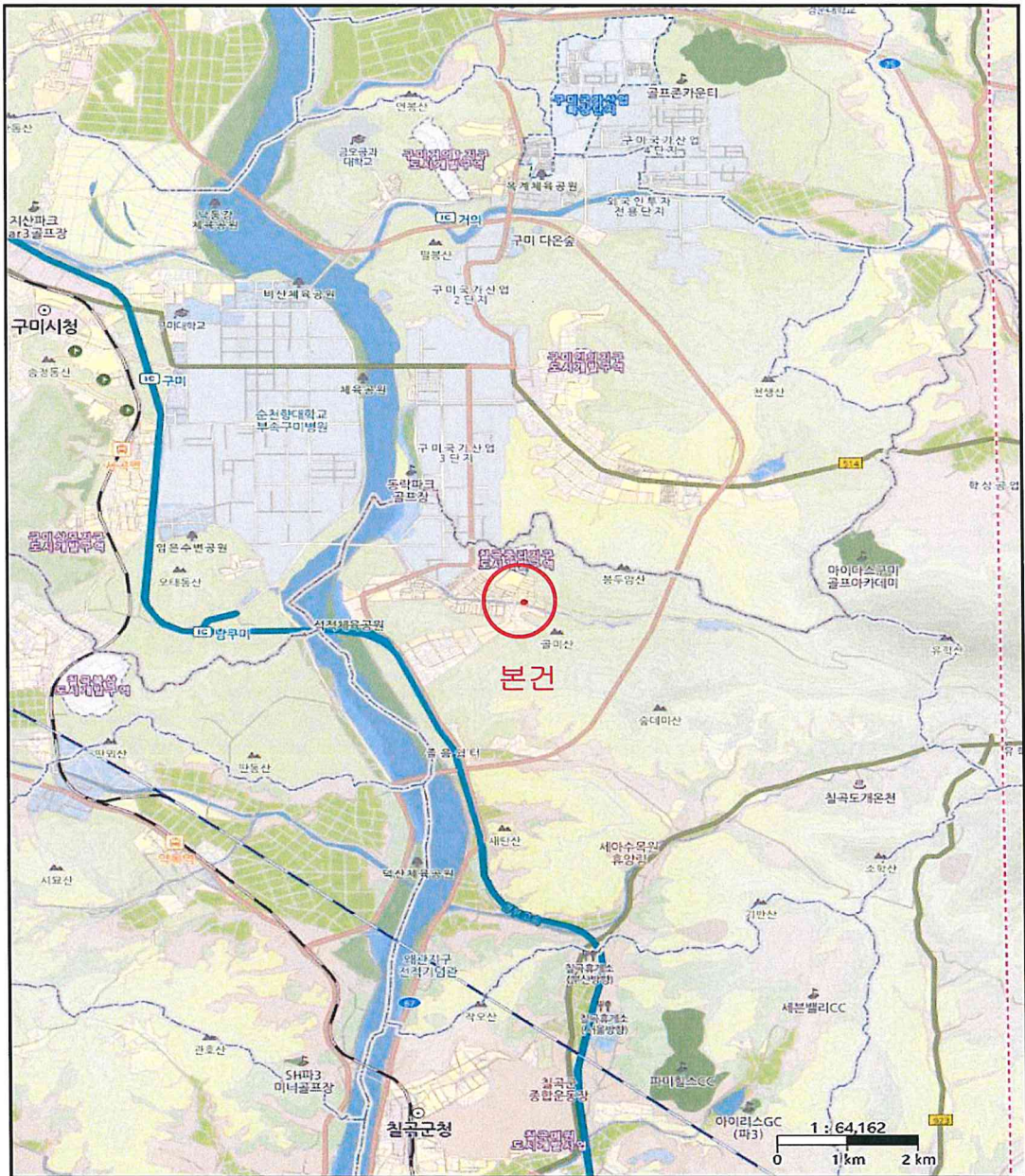
- 1)임대관계: 미상입니다.
- 2)기 타: 없습니다.



광역위치도



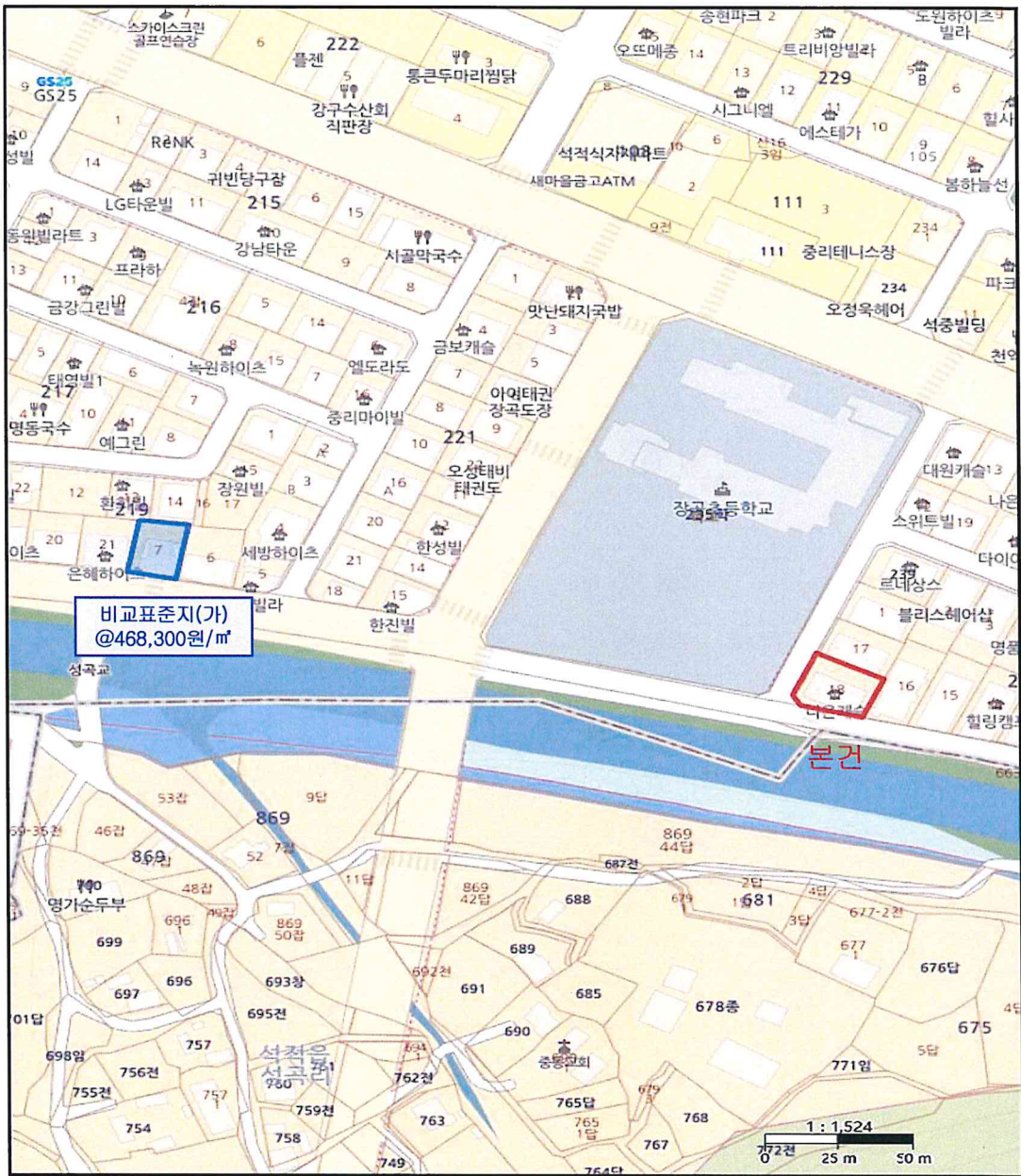
소재지	경상북도 칠곡군 석적읍 중리 239-18
-----	------------------------



상세 위치도

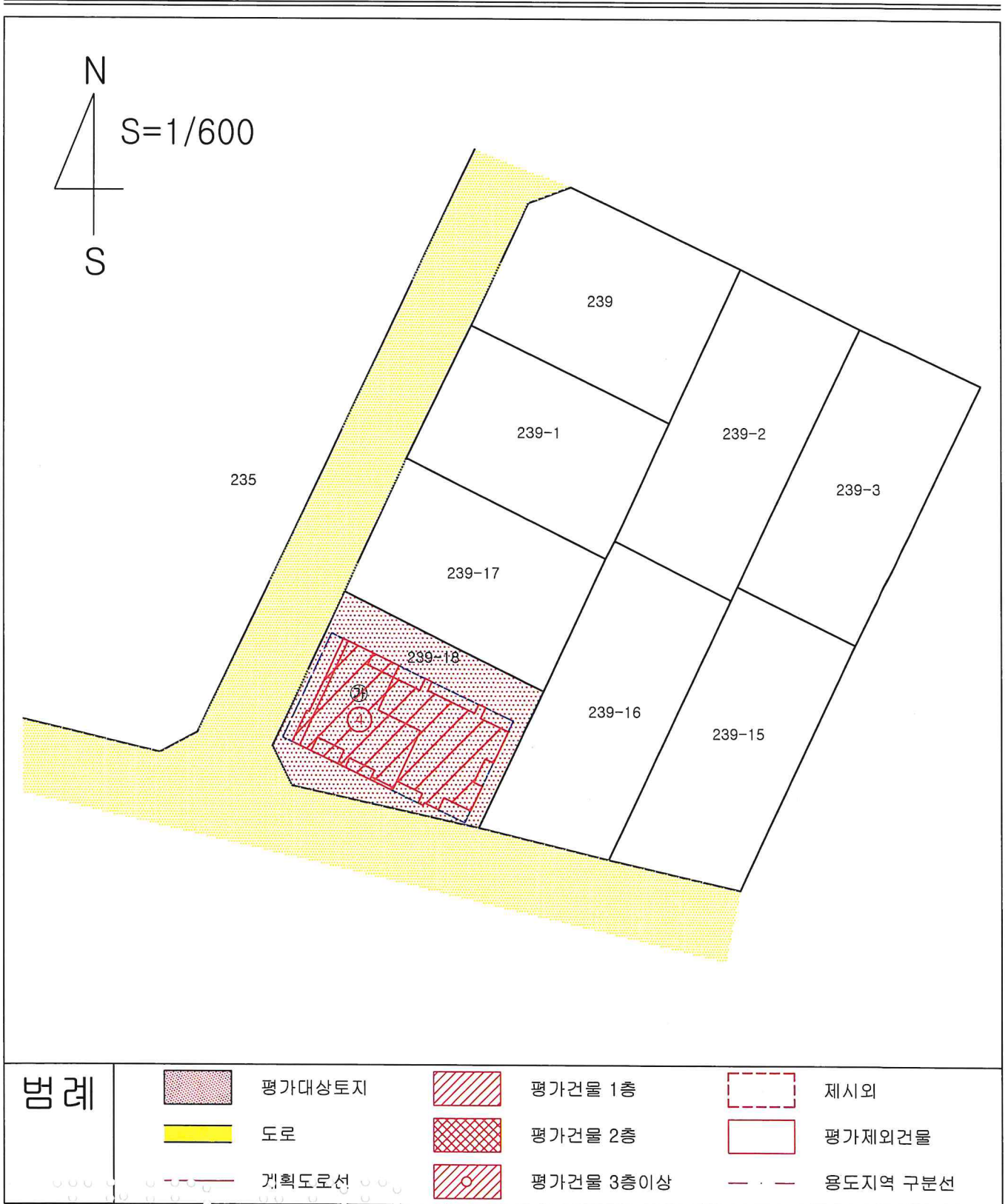


소재지 경상북도 칠곡군 석적읍 중리 239-18



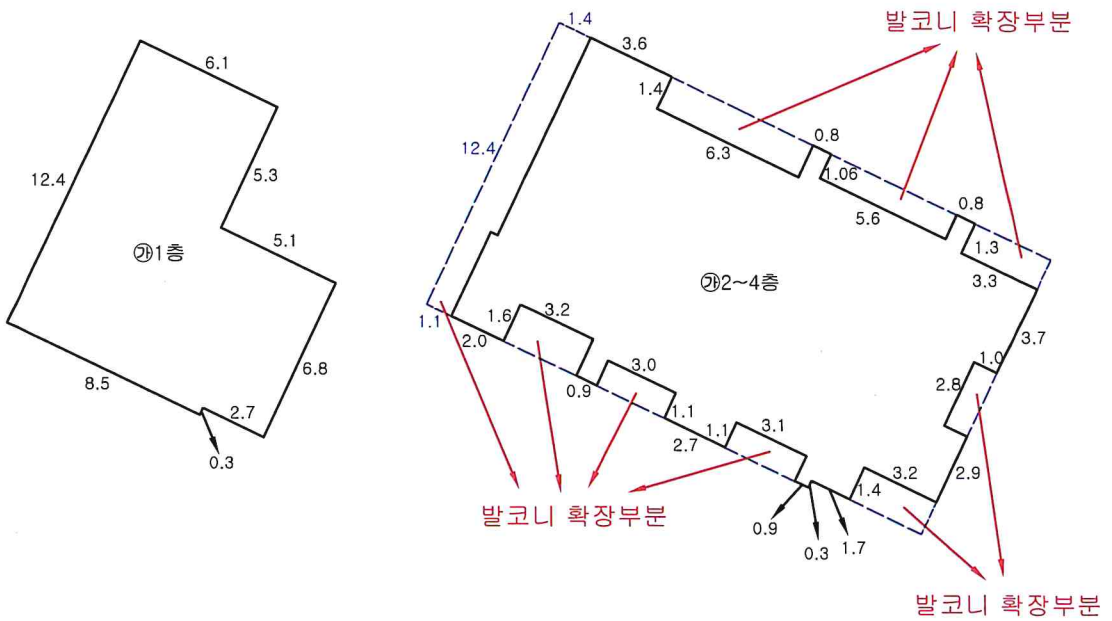
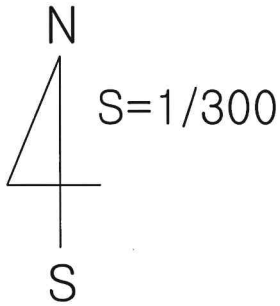
현 황 도

(지적 및 건물개황도)



현 황 도

(지적 및 건물개황도)



【면적산출근거】

㉠ 1~4층 : 공부상 면적으로 사정

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

사 진 용 지



[본건전경]



[본건전경]



사 진 용 지



[본건전경]

