

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명	정성진 소유물건 [ 2025타경7766, 경매3계 ]
감정의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 남기영
감정서번호	삼일 제052504-31-10015호

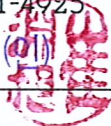
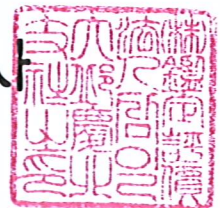
(주)감정평가법인 삼일 대구경북지사

Samil Appraisal CO.,LTD

대구광역시 수성구 동대구로 45(두산동).3층

TEL. 053-754-4925 FAX. 053-751-4925

대구경북지사장 최연욱



# (부동산)감정평가표

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

감정평가사: 김명근

김

명

근



(주)감정평가법인 삼일 대구경북지사 지사장 최연욱



감정평가액	구억삼천팔백일십이만삼천원정 (₩938,123,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 남기영		감정평가목적	경매		
기타 참고사항	-		제출처	경매3계		
소유자 (대상업체명)	정성진 (2025타경7766)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.05.16	2025.05.15, 2025.05.16	2025.05.16	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	토지	136	토지	136	6,600,000	897,600,000
	건물	268	건물	268	-	39,168,000
	제시외건물	(27.1)	제시외건물	27.1	50,000	1,355,000
합계					₩938,123,000	
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자: 감정평가사		최연욱			(인)



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

---

## I. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 영천시 완산동 소재 '영천공설시장' 남서측 인근에 위치하는 상업용부동산으로서, 대구지방법원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 5월 16일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 5월 15일, 2025년 5월 16일에 실시하였음.

### 4. 감정평가조건

.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

---

## III. 기타 참고사항

### 1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

본건은 공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

### 2. 임대사항의 확인

미상임.

### 3. 기타 참고사항

- ① 본건 지상에는 후첨 “지적 및 건물개황도, 사진용지” 와 같이 제시외건물(㉞)이 소재하는 바, 구조, 규모, 용도 등을 참작하여 개략적인 실측에 의거 원가법으로 감정평가하되, 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였으며, 실질적 소유관계 및 일괄 매각여부를 재확인 하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

소재지	경상북도 영천시 완산동 1069-18	
토 지	용도지역	일반상업지역
	이용상황	주상용
	지 목	대
	면 적	136 m <sup>2</sup>
건 물	구 조	철근콘크리트구조
	주 용 도	소매점, 창고, 주택
	사용승인	1982.07.17
	연 면 적	268 m <sup>2</sup>



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## II. 감정평가방법의 적용

### 1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 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 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

### 2. 감정평가방법의 결정

#### (1) 토지의 평가

토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

#### (2) 건물의 평가

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법 외 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## III. 감정평가액 산출과정

감정평가액 = 토지감정평가액 (공시지가기준법 및 거래사례비교법) + 건물감정평가액 (원가법)

### 1. 토지 감정평가액

#### (1) 대상 토지의 현황

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
1	영천시 완산동 1069-18	136	대	상업용	일반상업	광대한면	세장형 평 지	4,620,000

#### (2) 토지 감정평가 시 고려사항

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (3) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

#### 가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 아래의 표준지를 선정함.

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2025년 공시지가 (원/㎡)
A	영천시 완산동 987-50	116 (일단지)	대	상업용	일반상업	광대한면	부정형 평 지	4,443,000

#### 나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
A 상업지역	0.357	경상북도 영천시 (25.01.01~25.05.16) 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.316 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.076  $( 1 + 0.00316 ) * ( 1 + 0.00076 * 16/30 ) \approx 1.00357$

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

#### 다. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 라. 개별요인 비교

■ 상업지대 [일련번호1 / 표준지A]

조 건	항목	세항목	격차율	비고	
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.	
		포장			
		보도			
		계통 및 연속성			
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.	
		인근교통시설과의 거리 및 편의성			
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.	
	인근환경	인근토지의 이용상황			
		인근토지의 이용상황과의 적합성			
	자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.	
		접면너비			
		깊이			
		부정형지			
		삼각지			
	자루형 획지				
	방위, 고저 등	방 위			
		고 저			
		경사지			
	접면도로 상태	각 지			
2면획지					
		3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.	
		용적제한			
		고도제한			
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 비교표준지가 대체로 대등함.	
		기타			
개별요인비교치 (누계)			1.000	-	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 마. 그 밖의 요인 보정

#### (가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

#### (나) 인근 토지의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	지가수준(원/m <sup>2</sup> )	기타
본건인근	시장주변 상가지대	광대로변	6,500,000-7,000,000	일반상업

본건 지역의 지가수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

#### (다) 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (라) 인근 평가사례

기호	소재지	토지 면적(m <sup>2</sup> )	용도지역	지목 이용상황	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
(1)	영천시 완산동 ○○○○-○○	73	일반상업	대 상업용	2024.09.19	담보	5,500,000	-
(2)	영천시 완산동 ○○○○-○	291	일반상업	대 상업용	2024.03.12	시가참고	6,550,000	-
(3)	영천시 완산동 ○○○○-○○	152 중 137	일반상업	대 주상용	2024.03.20	담보	5,660,000	-
(4)	영천시 완산동 ○○○○-○	661	일반상업	대 상업용	2024.08.27	담보	6,300,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

### (마) 인근 거래사례

기호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	영천시 완산동 ○○○-○○	일반상업 대/주상용	2,600,000,000원 (@ 6,350,000원/m <sup>2</sup> )	2023.12.05 1990.03.19	357m <sup>2</sup> 1,150.92m <sup>2</sup>	-
	의견	1) 철근콘크리트조 슬래브지붕 지하1층/지상5층 근린생활시설, 주택 건물단가 : 850,000원/m <sup>2</sup> X 17년/50년 ≒ 289,000원/m <sup>2</sup> 건물가격 : 289,000원/m <sup>2</sup> X 1,150.92m <sup>2</sup> ≒ 332,615,880원 2) 토지가격 : (2,600,000,000원 - 332,615,880원) / 357m <sup>2</sup> ≒ 6,350,000원/m <sup>2</sup>				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(바) 경매 동향

용도별	경북 영천시 2024년 05월 ~ 2025년 04월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
상가	12,628,132,350	6,181,640,000	49.0	33	9	27.3
근린상가	7,791,276,350	3,652,540,000	46.9	16	4	25.0

(출처 : 인포케어)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (사) 그 밖의 요인 보정치 산출

#### ① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출함.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례기준 표준지가격 ( 사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인 )}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 ( 표준지공시지가 x 시점수정 )}}$$

#### ② 보정치 산정

##### < 비교표준지 A >

평가사례 기준 표준지가격 (a)	사례단가 <sup>1)</sup> (원/㎡)	시점 <sup>2)</sup> 수정	지역 <sup>3)</sup> 요인	개별 <sup>4)</sup> 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	5,500,000	1.00635	1.000	1.200	6,641,910		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 <sup>5)</sup> (원/㎡)	1.490	1.49
	4,443,000	1.00357	-	-	4,458,862		

<sup>1)</sup>평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높은 평가사례(1)을 선정함.

<sup>2)</sup>시점수정(2024.09.19 ~ 2025.05.16, 영천시 상업지역 ) : 0.635% (1.00635)

<sup>3)</sup>지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(1) 인근지역에 소재하므로 지역요인 대등함.

<sup>4)</sup>개별요인 : 비교표준지A가 평가사례(1) 대비 접근조건(상업지역 중심과의 접근성 등)에서 우세함.

개별요인 비교치 (상업지대)						격차율
가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	
1.00	1.20	1.00	1.00	1.00	1.00	1.200

<sup>5)</sup>산출단가 : 원단위 미만 절사.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

---

### 바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	시산가액 (단가)(원/m <sup>2</sup> )	비고
	기호	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )							
1	A	4,443,000	1.00357	1.000	1.000	1.49	6,643,704	6,600,000	-

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (4) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

#### 가. 비교거래사례 선정

거래사례 선정에 관한 의견	비교 거래사례
본건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높은 거래사례를 비교거래사례로 선정함.	#1

기호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 사용승인일	토지면적 건물연면적	비고
#1	영천시 완산동 ○○○-○○	일반상업 대/주상용	2,600,000,000원 (@ 6,350,000원/m <sup>2</sup> )	2023.12.05 1990.03.19	357m <sup>2</sup> 1,150.92m <sup>2</sup>	-
	의견	1) 철근콘크리트조 슬래브지붕 5층 근린생활시설, 주택 건물단가 : 850,000원/m <sup>2</sup> X 17년/50년 ≒ 289,000원/m <sup>2</sup> 건물가격 : 289,000원/m <sup>2</sup> X 1,150.92m <sup>2</sup> ≒ 332,615,880원 2) 토지가격 : (2,600,000,000원 - 332,615,880원) / 357m <sup>2</sup> ≒ 6,350,000원/m <sup>2</sup>				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

#### 나. 사정보정

사정보정에 관한 의견	사정보정치
비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.00

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#1 상업지역	1.701	경상북도 영천시 (23.12.05~25.05.16) 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.142 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.214 2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.316 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.076  $( 1 + 0.00142 * 27/31 ) * ( 1 + 0.01214 ) * ( 1 + 0.00316 )$ $* ( 1 + 0.00076 * 16/30 ) \approx 1.01701$

### 라. 지역요인 비교

지역요인 결정에 관한 의견	지역요인 비교치
본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.	1.000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 마. 개별요인 비교

■ 상업지대 [일련번호1 / 거래사례#1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		포장		
		보도		
		계통 및 연속성		
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.05	본건이 사례 대비 상업지역중심과의 접근성 등에서 우세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황		
		인근토지의 이용상황과의 적합성		
자연환경	지반, 지질 등			
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		접면너비		
		깊이		
		부정형지		
		삼각지		
	방위, 고저 등	자루형 획지		
		방 위		
		고 저		
	접면도로 상태	경사지		
		각 지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.050	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/m <sup>2</sup> )	시산가액 (단가)(원/m <sup>2</sup> )
	기호	토지단가 (원/m <sup>2</sup> )						
1	#1	6,350,000	1.000	1.01701	1.000	1.050	6,780,914	6,800,000

※ 산출단가: 원단위 미만 절사.

### (5) 시산가액 조정 및 토지 평가단가의 결정

#### 가. 토지 시산가액(단가) 검토

일련번호	공시지가기준법 (원/m <sup>2</sup> )	거래사례비교법 (원/m <sup>2</sup> )	비고
1	6,600,000	6,800,000	-

#### 나. 토지 평가단가의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성, 합리성이 인정되며, 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액 보다 다소 낮게 산정되어 수요성, 환가성 등이 고려되어야 하는 평가목적에도 부합하는바 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)으로 평가단가를 결정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## 2. 건물 감정평가액

### (1) 대상 건물의 현황

일련 번호	규모	구조	용도	연면적(m <sup>2</sup> )	사용승인일	건물 관리상태
가	3층	철근콘크리트조 스라브지붕	소매점, 사무실, 주택	268	1982.07.17	중

### (2) 건물 감정평가 시 고려사항

-

### (3) 재조달원가 결정

일련 번호	구조	표준단가 (원/m <sup>2</sup> )	보정단가 (원/m <sup>2</sup> )	재조달원가 (원/m <sup>2</sup> )	내용 년수	비고
가	철근콘크리트조 스라브지붕	900,000	-	900,000	50	1층, 2층 (소매점, 창고)
		1,000,000	-	1,000,000	50	3층 (주택)
		400,000	-	400,000	50	옥탑 (창고)

※ 상기 기준단가는 '한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집'을 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 동  
. 유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적에 고려하여 재조달원가를 결정하였음.

※ 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집 (2024년 1월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/m <sup>2</sup> )	내용년수
03-01-05-09	점포 및 상가	철근콘크리트조/평지붕	4	1,196,000	50 (45~55)
01-01-05-09	일반주택	철근콘크리트조/평지붕	5	1,288,000	50 (45~55)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (4) 감가수정 및 적용단가 결정

일련 번호	이용상황	재조달원가 (원/m <sup>2</sup> )	내용 년수	경과년수		잔존 년수	잔가율	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
				실제	유효				
가	1층, 2층 (소매점, 창고)	900,000	50	42	42	8	8/50	144,000	-
	3층 (주택)	1,000,000	50	42	42	8	8/50	160,000	-
	옥탑 (창고)	400,000	50	42	42	8	8/50	64,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 평가목적 을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	897,600,000
	건 물	39,168,000
	제시외물건	1,355,000
	합 계	938,123,000

결정의견	경매로서의 안정성과 환가성 등을 참작하고 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)를 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액 및 원가법에 의한 건물 감정평가액의 합리성이 인정 되는바, 상기 평가액의 합계액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정 함.
------	---

### 2. 기타 참고사항

.

## (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 영천시 완산동	1069-18	대	일반상업지역	136	136	6,600,000	897,600,000	
가	상동 [도로명주소] 경상북도 영천시 시장로 60-1	위지상	소매점, 사무실, 주택, 옥탑	철근콘크리트조 스라브지붕 3층	86	172	144,000	24,768,000	900,000 x8/50
			소매점	1층					
			사무실	2층					
			주택	3층					
				옥탑	10	10	64,000	640,000	400,000 x8/50
	<b>소 계</b> <제시외건물>						<b>₩936,768,000</b>		
ㄱ	동 소	1069-18	창고	블럭조 스레트지붕 단층	(27.1)	27.1	50,000	1,355,000	관찰감가
	<b>소 계</b>						<b>₩1,355,000</b>		
	<b>합 계</b>						<b>₩938,123,000.-</b>		
				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

대상물건은 경상북도 영천시 완산동 소재 "영천공설시장" 남서측 인근에 위치하며, 부근 일대는 재래시장, 근린생활시설 및 주택 등으로 형성되어 있어 제반 주위환경 보통시 됨.

### (2) 교통상황

대상물건까지 차량 접근이 용이하며, 인근에 버스정류소가 소재하는 등, 제반교통사정은 무난시 됨.

### (3) 형태 및 이용상태

세장형의 토지로서, 인접지 및 인접도로와 등고 평탄하며, 주상용 건부지로 이용중 임.

### (4) 인접 도로상태

대상물건 북측으로 폭 약 25의 포장도로와 각각 접함.

### (5) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 가축사육제한구역(2023-11-30)(전부제한300m(전축종사육제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 지역개발사업구역(2016-01-25)(말죽거리(옛터지구))<지역개발 및 지원에 관한 법률> 임.

## (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) |                |

### (6) 제시목록 외의 물건

대상물건 기준시점 현재 후첨 "지적 및 건물개황도, 사진용지" 에 도시한 바와 같이 제시외건물 (㉟)이 소재하는 바, 구조, 규모, 이용상태 등을 종합 고려하여 개략적인 실측에 의거 원가법으로 감정평가하되, 현상 및 관리상태 등을 고려하여 감가수정은 관찰감가법을 병용하였으며 실질적 소유관계 및 일괄매각여부를 반드시 재확인 하시기 바람.

### (7) 공부와의 차이

없 음.

### (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계:미상임.
- 2)기 타:없 음.

## (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

일련번호 가)철근콘크리트조 스라브지붕 지상3층 건으로서,  
 - 외 벽: 몰탈위 페인팅 및 외장타일 등,  
 - 내 벽: 벽지 및 타일 마감 등,  
 - 바 닷: 장판지깔기 및 타일 마감 등,  
 - 창 호: 샷시창호 임.

### (2) 이용상태

일련번호 가)  
 1층 : 소매점  
 2층 : 창고 등  
 3층 : 주택  
 옥탑 : 창고로 이용중임.

### (3) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비 되어 있으며, 3층 주택부분에 보일러에 의한 난방설비 되어 있음.

### (4) 부합물 및 증물

없 음.

### (5) 공부와의 차이

없 음.

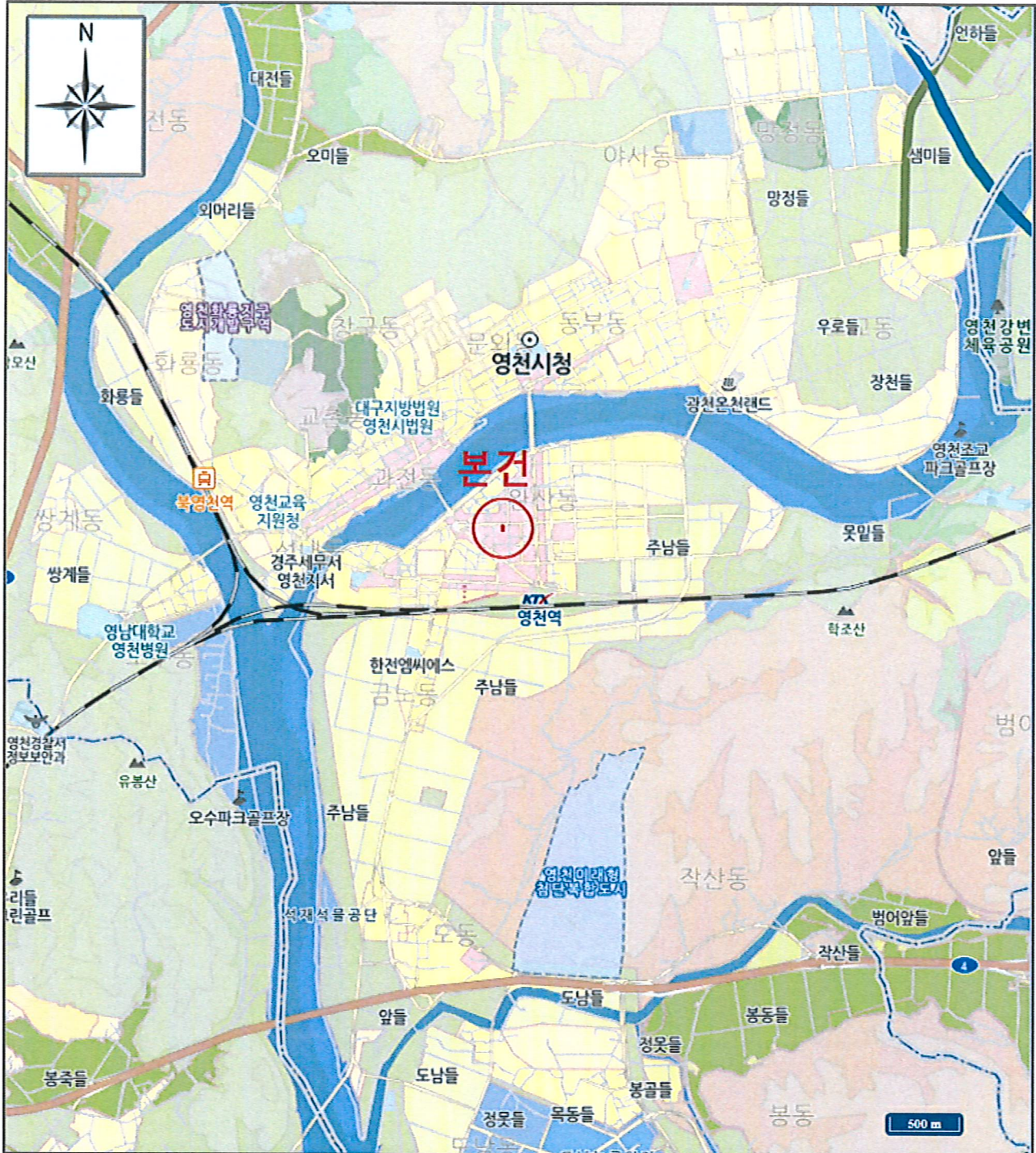
### (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계:미상임.
- 2)기 타:없 음.

# 광역위치도

소재지

경상북도 영천시 완산동 1069-18



[ 범례 ]

■ 본 건

■ 표준지

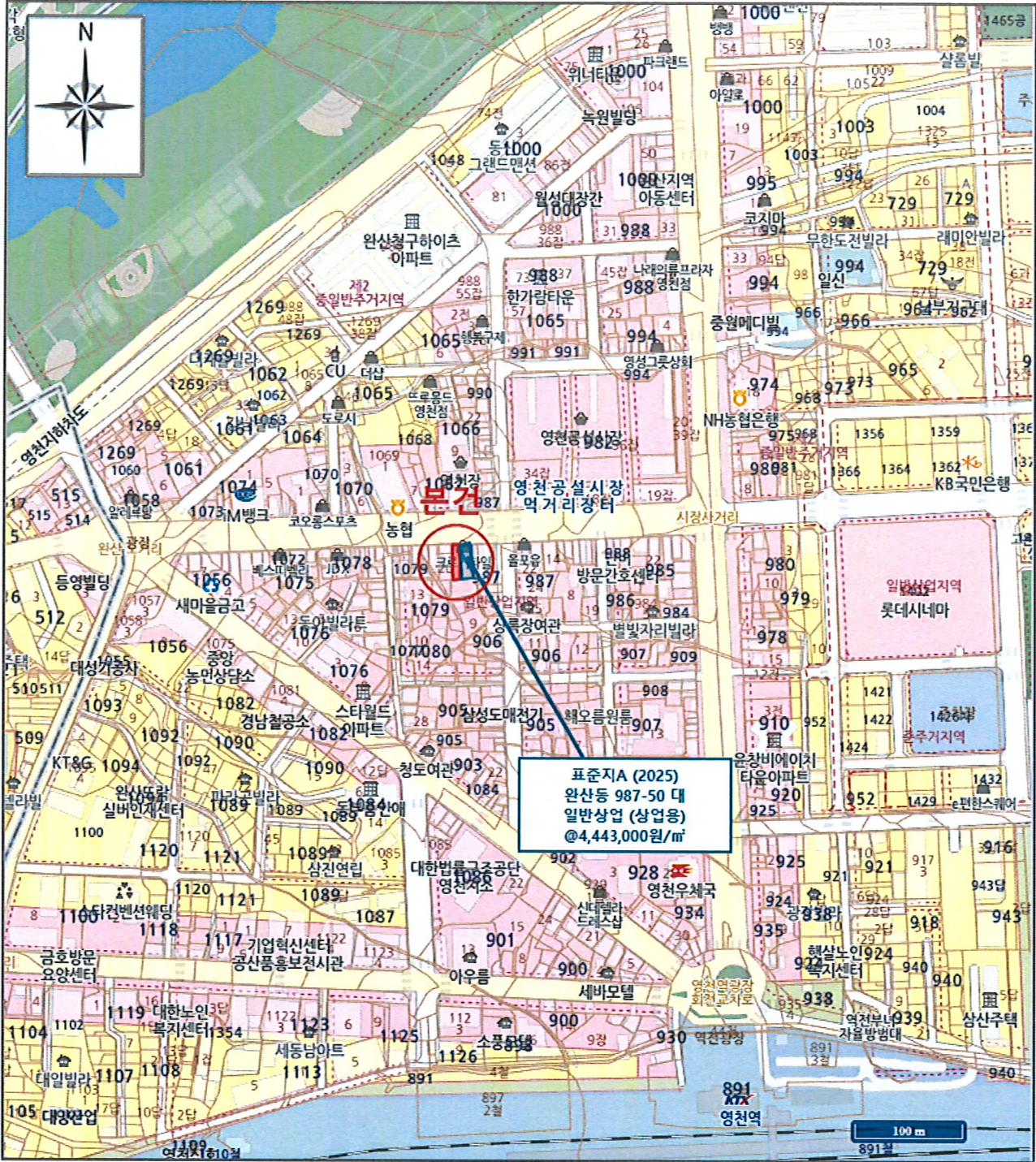
■ 평가사례

■ 거래사례

# 상세 위치도

소재지

경상북도 영천시 완산동 1069-18



[ 범례 ]

■ 본건

■ 표준지

■ 평가사레

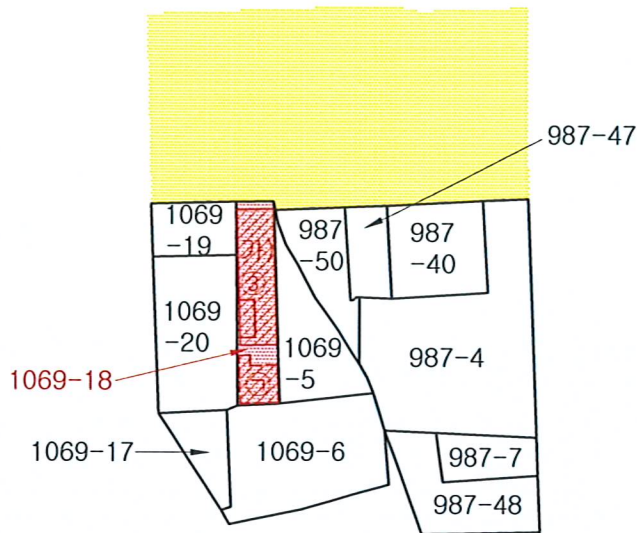
■ 거래사레










# 현 황 도

(지적 및 건물개황도)



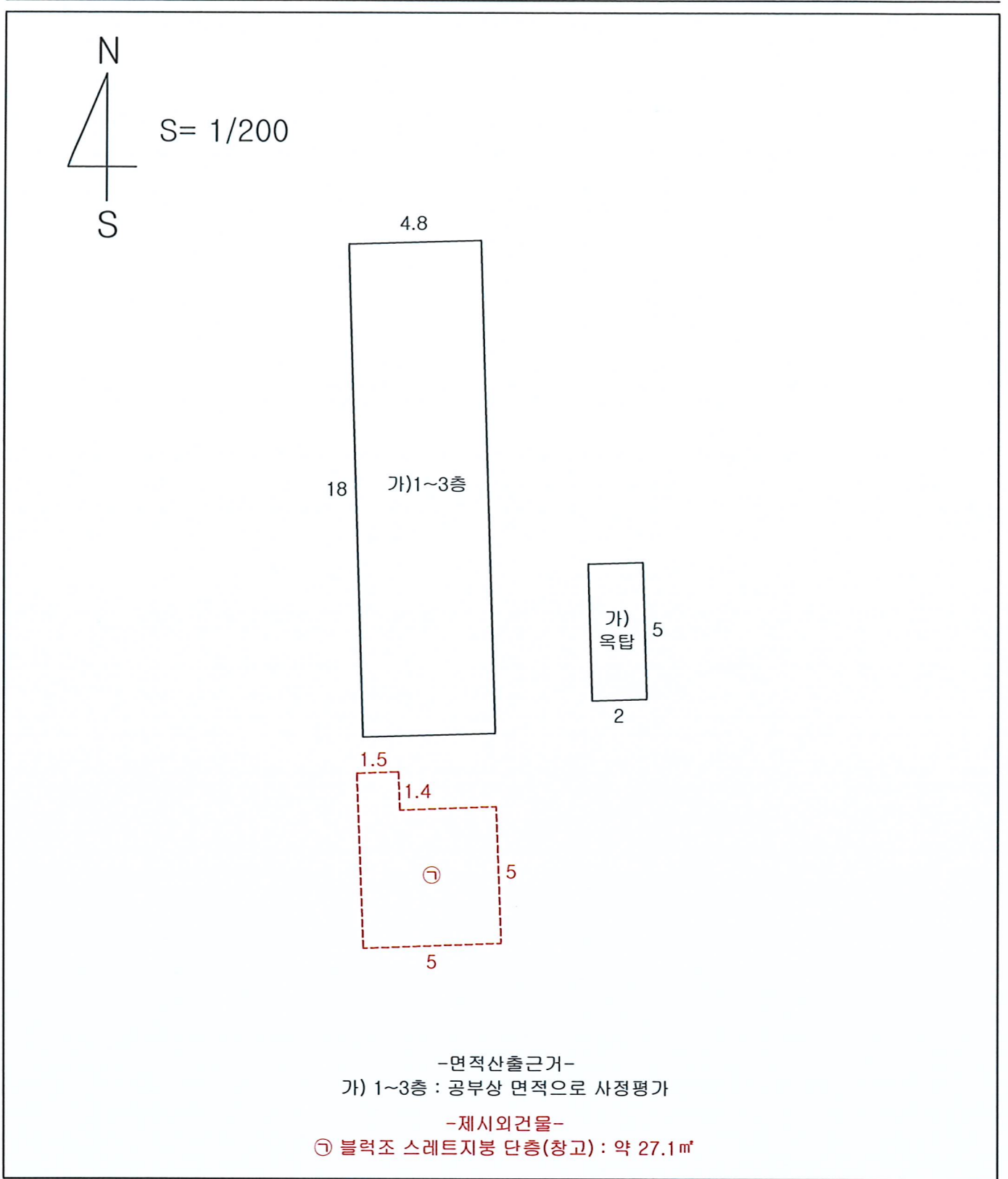
S= 1/1000



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

# 현 황 도

(지적 및 건물개황도)



-면적산출근거-

가) 1~3층 : 공부상 면적으로 사정평가

-제시외건물-

㉠ 블럭조 스테이지붕 단층(참고) : 약 27.1㎡

# 사 진 용 지

소재지

경상북도 영천시 완산동 1069-18



본건 및 주위환경



본건 전경

# 사 진 용 지

소재지

경상북도 영천시 완산동 1069-18



일련번호 가)건물



일련번호 가)건물 내부

# 사 진 용 지

소재지	경상북도 영천시 완산동 1069-18
-----	----------------------



일련번호 가) 건물 옥탑



제시의건물 ㄱ)