

감정평가서

| | |
|-------|----------------------------|
| 의뢰인 | 대구지방법원 사법보좌관 유상목 |
| 건명 | 권성대 외 1명 소유물건(2024타경11405) |
| 감정서번호 | 달성2241211 |

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

달성감정평가사사무소

(토지·건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성

감정평가사
서정국

(인)

| | | | | | | |
|--------------------|---------------------------|----------|------------|-------------|--------------|-------------|
| 감정평가액 | ₩592,923,800.- | | | | | |
| 의뢰인 | 대구지방법원 사법보좌관 유상목 | | 감정평가목적 | 법원경매 | | |
| 채무자 | - | | 제출처 | 대구지방법원 경매2계 | | |
| 소유자 (대상업체명) | 권성대 외 1명 (2024타경11405) | | 기준가치 | 시장가치 | | |
| | | | 감정평가 조건 | - | | |
| 목표시근거 | 귀 제시목록 | | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 | |
| | | | 2025.01.11 | 2025.01.11 | 2025.01.16 | |
| 감정평가 내용 | 공부(公簿)(의뢰) | | 사정 | | 감정평가액 | |
| | 종류 | 면적 또는 수량 | 종류 | 면적 또는 수량 | 단가 | 금액 |
| | 토지 | 1,120 | 토지 | 1,120 | - | 259,860,000 |
| | 건물 | 196.88 | 건물 | 196.88 | 1,680,000 | 330,758,400 |
| | <제시외 건물> | (37.1) | 제시외 건물 | 37.1 | - | 2,305,400 |
| 합계 | | | | | ₩592,923,800 | |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 | | | | | | |
| " 별 지 참 조 " | | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 칠곡군 기산면 평북리에 소재하는 토지 및 건물로서 경매 목적의 감정평가건임.

2. 대상 부동산의 개요

가. 토지

(2024. 01. 01)

| 기호 | 소재지 | 면적 (㎡) | 지목 | 이용 상황 | 용도 지역 | 도로 교통 | 형상 지세 | 개별지가 (원/㎡) |
|----|------------------------|--------|----|--------|-------|--------|---------|------------|
| 1 | 경상북도 칠곡군 기산면 평북리 928-9 | 110 | 도로 | 도로 | 계획 관리 | 세로 (가) | 부정형 완경사 | 20,800 |
| 2 | 동소 928-1 | 417 | 대 | 단독 주택 | 계획 관리 | 세각 (가) | 부정형 평지 | 69,900 |
| 3 | 동소 928-7 | 65 | 대 | 단독 주택 | 계획 관리 | 세각 (가) | 부정형 평지 | 69,900 |
| 4 | 동소 405-1 | 81 | 전 | 전 및 도로 | 계획 관리 | 세로 (가) | 부정형 평지 | 52,800 |
| 5 | 동소 928-5 | 171 | 전 | 전 및 도로 | 계획 관리 | 세로 (가) | 부정형 완경사 | 52,800 |
| 6 | 동소 405-2 | 116 | 도로 | 도로 | 계획 관리 | 세로 (가) | 부정형 완경사 | 20,800 |
| 7 | 동소 405 | 160 | 전 | 전 | 계획 관리 | 세로 (가) | 부정형 완경사 | 52,800 |

감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

나. 건물

| 기호 | 소재지 | 구조 | 주용도 | 면적 (㎡) | 사용승인일자 |
|----|-------------------------|------------------|------|--------|--------------|
| 가 | 경상북도 칠곡군 기산면 평북리 928-1외 | 철근콘크리트조 슬라브지붕 2층 | 단독주택 | 196.88 | 2016. 04. 28 |

3. 기준가치

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서 본건의 경우 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 시장가치를 기준으로 하였음.

4. 기준시점

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025. 01. 11을 기준시점으로 정함.

5. 실지조사 일자

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따르면, 감정평가업자가 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는바, 본건은 2025. 01. 11 일자 실지조사를 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

6. 기타사항

- 가. 기호2),3) 토지는 일단지로 이용 중으로 일괄평가 하였으며 기호4),5)토지의 일부 도로부분은 이를 감안 토지 평가하였음.
- 나. 본건 토지상의 제시외건물은 감정목적에 고려하여 정상평가 하였으며 이동가능한 천막창고 등은 평가에서 제외하였음.
- 다. 정원수인 향나무, 기타 수목 등은 경제적 가치가 크지 않아 거래관행을 고려하여 토지에 포함 평가하였음.
- 라. 기호 가)건물의 테크 및 2층 다락 부분 등은 건물에 포함 평가하였음.

II. 감정평가액 산출근거

1. 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

- 가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거함.
- 나. 「감정평가에 관한 규칙」 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.
- 다. 본건 대상물건에 대한 감정평가방법은, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상 물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가) 및 제15조(건물의 감정평가) 등을 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

2. 대상물건에 적용된 주된 방법과 다른 감정평가방법

가. 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거하여, 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인을 보정하는 산출과정을 거쳐 토지의 적정가격을 감정평가 하였는 바 감정평가에 관한 규칙 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우로 거래사례비교법으로 산출한 시산가액을 비교검토하는 절차는 생략하였음.

나. 건물은 그 구조, 규모, 용도, 사용자재, 시공의 정도, 부대설비 등을 고려한 대상 물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가격을 산정하는 원가법으로 감정평가하였음.

Ⅲ. 토지의 감정평가

1. 비교표준지의 선정

가. 비교표준지 공시지가(2024. 01. 01 기준)

| 기호 | 소재지 | 면적 (㎡) | 지목 | 이용 상황 | 용도 지역 | 도로 교통 | 형상 지세 | 공시지가 (원/㎡) |
|----|-------------|--------|----|-------|-------|--------|---------|------------|
| A | 기산면 평북리 296 | 508 | 대 | 단독 주택 | 계획 관리 | 세로 (가) | 사다리 평지 | 92,500 |
| B | 동소 302 | 605 | 전 | 전 | 계획 관리 | 세로 (가) | 사다리 완경사 | 63,200 |

감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

나. 비교표준지 선정 및 그 사유

비교표준지는 감정평가 대상 토지와 인근지역에 있는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하여 비교성이 인정되며, 지리적으로 근접한 상기 표준지를 비교표준지로 선정함.

2. 시점수정

가. 지가변동률(칠곡군 계획관리지역)

| 기 간 | 지가변동률(%) | 비 고 |
|-----------------------------|--------------------|---|
| 2024. 01. 01 ~ 2024. 11. 30 | 0.883 | 11월까지 누계변동율 |
| 2024. 11. 01 ~ 2024. 11. 30 | 0.162 | 11월 변동율 |
| 2024. 01. 01 ~ 2025. 01. 11 | 1.112 (1.01112) | $(1+0.00883) \times (1+0.00162 \times 42/30)$ |

※ 2024년 11월 이후의 지가변동률은 기준시점 현재 미고시된 상태로서 2024년 11월 지가변동률을 기준으로 추정하였음.

나. 시점수정치 결정

시점수정을 위하여 생산자물가상승율도 고려 대상이나 생산자물가지수는 일반적으로 전국적인 물가변동상황을 나타내는 지표로서 본건 토지의 현실적인 지가변동추이를 적절히 반영하지 못한다고 판단되어 상기 지가변동율을 시점수정치로 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

| | |
|-------|---------|
| 시점수정치 | 1.01112 |
|-------|---------|

3. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(비교치: 1.000)

4. 개별요인 비교

본건 평가 대상토지와 비교표준지의 개별요인 비교항목은 다음과 같으며 개별요인 비교치는 각 조건별로 세분하여 비교한 후 격차율을 산정하였음.

가. 개별요인 비교항목

| 조 건 | 항 목 | | | | |
|-------------|--|--|--------------------------------|----------------------------------|------------------------------|
| | 상업지대 | 주택지대 | 공업지대 | 농경지대 | 임야지대 |
| 가로조건 | 가로의 폭, 구조 등의 상태 | 가로의 폭, 구조 등의 상태 | 가로의 폭, 구조 등의 상태 | 접근도로의 상태, 농로의 상태 | 접근도로의 상태, 임도의 상태 |
| 접근조건 | 상업지역중심 및 교통시설의 편의성 | 교통시설, 상가, 공공 및 편의시설과의 접근성 | 도심 및 시장 접근성, 물류시설과의 접근성 | 교통의 편의성 | 인근 취락 및 교통시설 접근성, 입목반출 용이성 등 |
| 환경조건 (자연조건) | 고객의 유동성과의 적합성, 인근환경, 자연환경 | 일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등 | 공급 및 처리시설의 상태, 자연환경 | 일조, 토양, 토질, 관개, 배수, 재해의 위험성 | 일조, 통풍, 토양, 토질 |
| 획지조건 | 면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태, 이용상황, 토양오염 등 | 면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태, 이용상황, 토양오염 등 | 면적, 형상, 고저, 접면도로, 이용상황, 토양오염 등 | 면적, 형상, 경사, 경작의 장애, 이용상황, 토양오염 등 | 규모, 형상, 고저, 표고, 이용상황, 입상 등 |
| 행정적 조건 | 행정상의 규제정도 | 행정상의 규제정도 | 행정상의 조장 및 규제정도 | 행정상의 조장 및 규제정도 | 행정상의 규제정도 |
| 기타조건 | 장래의 동향, 기타 | 장래의 동향, 기타 | 장래의 동향, 기타 | 장래의 동향, 기타 | 장래의 동향, 기타 |

감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

나. 격차율 산정

| 토지 기호 | 표준지 기호 | 비 교 항 목 | | | | | | 격차율 |
|----------|-----------|----------|----------|--------------|----------|-----------|----------|-------|
| | | 가로 조건 | 접근 조건 | 환경(자연) 조건 | 획지 조건 | 행정적 조건 | 기타 조건 | |
| 1 | B | 1.00 | 0.98 | 1.00 | 0.90 | 0.33 | 1.00 | 0.291 |
| 2,3 | A | 1.05 | 0.95 | 0.92 | 1.05 | 1.00 | 1.00 | 0.964 |
| 4 | B | 1.00 | 0.98 | 0.85 | 0.70 | 1.00 | 1.00 | 0.583 |
| 5 | B | 1.00 | 0.98 | 0.80 | 0.70 | 1.00 | 1.00 | 0.549 |
| 6 | B | 1.00 | 0.97 | 1.00 | 0.90 | 0.33 | 1.00 | 0.288 |
| 7 | B | 1.00 | 0.97 | 0.80 | 0.90 | 1.00 | 1.00 | 0.698 |

- 기호1),6) 토지는 표준지B) 대비 접근성, 획지조건 및 이용상황(도로)등에서 열세함.
- 기호2),3) 토지는 표준지A) 대비 가로의 폭, 접면도로에서 우세하나 접근성 및 자연 환경에서 열세함.
- 기호4),5) 토지는 표준지B) 대비 접근성, 자연환경, 이용상황 및 토지의 형상, 접면 도로 등에서 열세함.

5. 그 밖의 요인 보정

가. 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 대법원판례 2003다38207판결(2004.5.14. 선고

감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

), 2002두 5054(2003.7.25선고), 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28.) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바 인근의 감정평가선례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

나. 인근 지역의 평가사례 및 거래사례

| 기호 | 소재지 | 지목 | 면적 (㎡) | 용도지역 | 토지단가 (원/㎡) | 평가/거래 시점 | 비고 |
|----|---------------|----|--------|------|------------|--------------|------|
| a | 기산면 평복리 928-4 | 대 | 397 | 계획관리 | 394,000 | 2024. 10. 29 | 평가사례 |
| b | 동소 402-2 | 대 | 263 | 계획관리 | 341,000 | 2024. 05. 23 | 평가사례 |
| c | 동소 398-3 | 전 | 411 | 계획관리 | 231,000 | 2024. 05. 23 | 평가사례 |
| d | 동소 294 | 전 | 2,651 | 계획관리 | 133,308 | 2022. 03. 14 | 거래사례 |
| e | 동소 347 | 대 | 446 | 계획관리 | 233,184 | 2022. 01. 03 | 거래사례 |

다. 그 밖의 요인 보정치의 산정

1) 선례(사례)의 선정

대상 토지와 인근지역에 위치하고 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 유사하여 비교가능성이 높은 상기 사례 중 기호 a),c)를 선정하여 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

2) 산출산식

$$\begin{aligned} \text{그 밖의 요인 보정치} &= \frac{\text{선례(사례) 기준 표준지의 가격}}{\text{표준지공시지가 기준시점 가격}} \\ &= \frac{\text{선례(사례)단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}} \end{aligned}$$

3) 그 밖의 요인 보정치 산정

- 비교표준지A)

| 기호 | 구분 | 단가 (원/㎡) | 시점수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 산정가격 (원/㎡) | 보정치산정 [선례(사례)기준 /공시지가기준] |
|----|-----------------|-------------|---------|----------|----------|---------------|--------------------------------|
| 1 | 사례 (기호 a) | 394,000 | 1.00397 | 1.00 | 0.998 | 394,773 | 4.221 |
| | 비교표준지 (기호 A) | 92,500 | 1.01112 | - | - | 93,529 | |

※ 시점수정치(칠곡군 계획관리지역, 2024. 10. 29 ~ 2025. 01. 11) : 1.00397

※ 지역요인비교 : 사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.

※ 개별요인비교 (사례 대비 표준지)

| 가로조건 | 접근조건 | 환경(자연) 조건 | 획지조건 | 행정적 조건 | 기타조건 | 격차율 |
|------|------|--------------|------|-----------|------|-------|
| 0.95 | 1.05 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.00 | 0.998 |

표준지는 사례 대비 가로의 폭에서 열세, 접근성에서 우세함.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

- 비교표준지B)

| 기호 | 구분 | 단가 (원/㎡) | 시점수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 산정가격 (원/㎡) | 보정치산정 [선례(사례)기준 /공시지가기준] |
|----|-----------------|-------------|---------|----------|----------|---------------|--------------------------------|
| 2 | 사례 (기호 c) | 231,000 | 1.00875 | 1.00 | 1.050 | 244,672 | 3.829 |
| | 비교표준지 (기호 B) | 63,200 | 1.01112 | - | - | 63,903 | |

※ 시점수정치(칠곡군 계획관리지역, 2024. 05. 23 ~ 2025. 01. 11) : 1.00875

※ 지역요인비교 : 사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.

※ 개별요인비교 (사례 대비 표준지)

| 가로조건 | 접근조건 | 환경(자연) 조건 | 획지조건 | 행정적 조건 | 기타조건 | 격차율 |
|------|------|--------------|------|-----------|------|-------|
| 1.00 | 1.00 | 1.00 | 1.05 | 1.00 | 1.00 | 1.050 |

표준지는 사례 대비 접면도로에서 우세함.

라. 그 밖의 요인 보정치의 결정

본건은 표준지 공시지가를 기준으로 하되 상기에서 산정된 그 밖의 요인 보정치, 인근 지역의 지가수준 및 평가선례, 거래사례 및 인근지역 부동산 경기상황 등 기타 가격형성상의 제요인을 종합 참작하여 그 밖의 요인을 보정치를 결정함.

- 그 밖의 요인 보정률

표준지 A) 4.22

표준지 B) 3.83

감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

6. 토지단가의 산정 및 결정

| 기호 | 표준지 기호 | 공시지가 (원/㎡) | 시점수정 | 지역 요인 | 개별 요인 | 그 밖의 요인 | 산출단가 (원/㎡) | 결정단가 (원/㎡) |
|-----|-----------|---------------|---------|----------|----------|---------------|---------------|---------------|
| 1 | B | 63,200 | 1.01112 | 1.00 | 0.291 | 3.83 | 71,222 | 71,000 |
| 2,3 | A | 92,500 | 1.01112 | 1.00 | 0.964 | 4.22 | 380,482 | 380,000 |
| 4 | B | 63,200 | 1.01112 | 1.00 | 0.583 | 3.83 | 142,688 | 140,000 |
| 5 | B | 63,200 | 1.01112 | 1.00 | 0.549 | 3.83 | 134,366 | 130,000 |
| 6 | B | 63,200 | 1.01112 | 1.00 | 0.288 | 3.83 | 70,487 | 70,000 |
| 7 | B | 63,200 | 1.01112 | 1.00 | 0.698 | 3.83 | 170,834 | 170,000 |

감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

IV. 건물의 감정평가

1. 감정평가방법의 적용

본건 건물은 감정평가에 관한 규칙 제15조에 따라 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하여 감정평가하였음.

2. 재조달원가의 산정

가. 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집

한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집 중 본건 건물과 동일 또는 유사한 구조를 가진 건물의 표준 신축재조달단가는 다음과 같음.

| 년도 | 분류번호 | 용도 | 구조 | 급수 | 표준단가 (원/㎡) | 내용연수 |
|------|-------------|------|----------------|----|---------------|---------------|
| 2023 | 01-02-05-09 | 고급주택 | 철근콘크리트조 평지붕 | 3 | 2,569,000 | 50 (45-55) |

나. 부대설비 보정단가(출처: 한국부동산연구원 건축물 재조달원가 - 2023년)

| 설비종류 | 설비내역 | 보정단가 (원/㎡) |
|-------------|-----------|---------------|
| 전기설비 | 기본적인 전기설비 | - |
| 위생 및 급배수 설비 | 기본적인 위생설비 | |
| 난방설비 | 기본적인 난방설비 | |
| 기타설비 | - | |

감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

다. 재조달원가의 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법, 시공정도, 및 재조달원가의 지역적 격차 등을 고려하여 본건 건물의 재조달원가 @2,000,000원/㎡로 결정함.

3. 건물단가의 감정평가

| 건물기호 | 재조달원가 (원/㎡) | 내용 년수 | 경과 년수 | 잔가율 | 결정단가 (원/㎡) | 비 고 |
|------|----------------|----------|----------|-------|---------------|----------------------|
| 가 | 2,000,000 | 50 | 8 | 42/50 | 1,680,000 | 2016. 04. 28 사용승인 |

V. 감정평가액 결정 의견

상기 평가전례와 거래사례가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때 공시지가기준법에 의한 토지가액 및 원가법에 의한 건물가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정하며 상세한 물건별 평가금액은 토지(건물)감정평가명세표를 참고하시기 바랍니다.

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 기산면 평북리 | 928-9 | 도로 | 계획관리지역 | 110 | 110 | 71,000 | 7,810,000 | |
| 가 | " [도로명주소] 경상북도 칠곡군 기산면 평북1길 102-25 | 928-1 ,928-7 지상 | 단독주택 | 철근콘크리트 준 슬래브지붕 2층 | | | | | |
| | | | | 1층 | 105.68 | 196.88 | 1,680,000 | 330,758,400 | 2,000,000 ×42/50 데크, 다락 포함 |
| | | | | 2층 | 91.2 | | | | |
| 2 | " | 928-1 | 대 | 계획관리지역 | 417 | 482 | 380,000 | 183,160,000 | 일단지 |
| 3 | " | 928-7 | 대 | 계획관리지역 | 65 | | | | |
| 4 | " | 405-1 | 전 | 계획관리지역 | 81 | 81 | 140,000 | 11,340,000 | 현황 전 및 도로 |
| 5 | " | 928-5 | 전 | 계획관리지역 | 171 | 171 | 130,000 | 22,230,000 | 현황 전 및 도로 |
| 6 | " | 405-2 | 도로 | 계획관리지역 | 116 | 116 | 70,000 | 8,120,000 | |
| 7 | " | 405 | 전 | 계획관리지역 | 160 | 160 | 170,000 | 27,200,000 | |
| 소 계 | | | | | | | | ₩590,618,400 | |
| ㄱ | <제시의건물> 경상북도 칠곡군 기산면 평북리 | 928-1 지상 | 창고 | 기존벽체이용 판넬조 | (6) | 6 | 18,000 | 108,000 | 30,000 ×12/20 |

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 | |
| ㄴ | 경상북도 칠곡군 기산면 평북리 | 928-1 지상 | 통로 | 기존벽체이용 철파이프, 썬라이트 | (13.3) | 13.3 | 18,000 | 239,400 | 30,000 ×12/20 |
| ㄷ | " | 928-1 지상 | 창고 (2층소재) | 판넬조 판넬지붕 | (17.8) | 17.8 | 110,000 | 1,958,000 | 150,000 ×22/30 |
| 소 계 | | | | | | | | ₩2,305,400 | |
| 합 계 | | | | | | | | ₩592,923,800.- | |
| | | | | 이 | 하 | 여 | 백 | | |

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 기산면 평북리 소재 "가림마을" 북서측 인근에 위치하며 주위는 농경지, 주택, 임야 등으로 이루어져 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며 제반교통사정은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

동하향 완경사지대 또는 평지에 위치하는 부정형의 토지로서 기호1),6) 도로, 기호2),3) 건부지, 기호4),5) 전(법면부 포함)및 도로, 기호7) 전으로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

기호1),6) : 본건 토지가 도로에 속함.

기호2),3) : 일단의 토지로서 남측 및 북동측 폭 약 4M~8M의 도로와 접함.

기호4),5) : 본건 토지의 일부가 도로에 속함.

기호 7) : 남서측 폭 약 4M의 도로와 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1)~5),7) : 계획관리지역, 가축사육제한구역, 배출설치시설제한지역임.

기호6) : 계획관리지역, 가축사육제한구역, 배출설치시설제한지역, 건축법 제2조 제1항 제11호 나목에 따른 도로(도로일부포함)임.

(6) 제시목록 외의 물건

-

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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

기호4),5) 토지는 공부상 지목 전이나 현황은 "전 및 도로"임.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 등은 미상임.

건물 감정평가 요항표

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

(1) 건물의 구조

- 가) 철근콘크리트조 슬래브지붕 2층건으로서,
- 외벽 : 외장타일, 드라이비트
- 내벽 : 벽지, 타일
- 바닥 : 장판지, 타일
- 창호 : 샷시창호임.

(2) 이용상태

본건은 단독주택으로 이용중임.

(3) 설비내역

위생 및 급배수설비, 개별난방설비 되어있음.

(4) 부합물 및 종물

지적 및 건물개황도 참조.

(5) 공부와의 차이

-

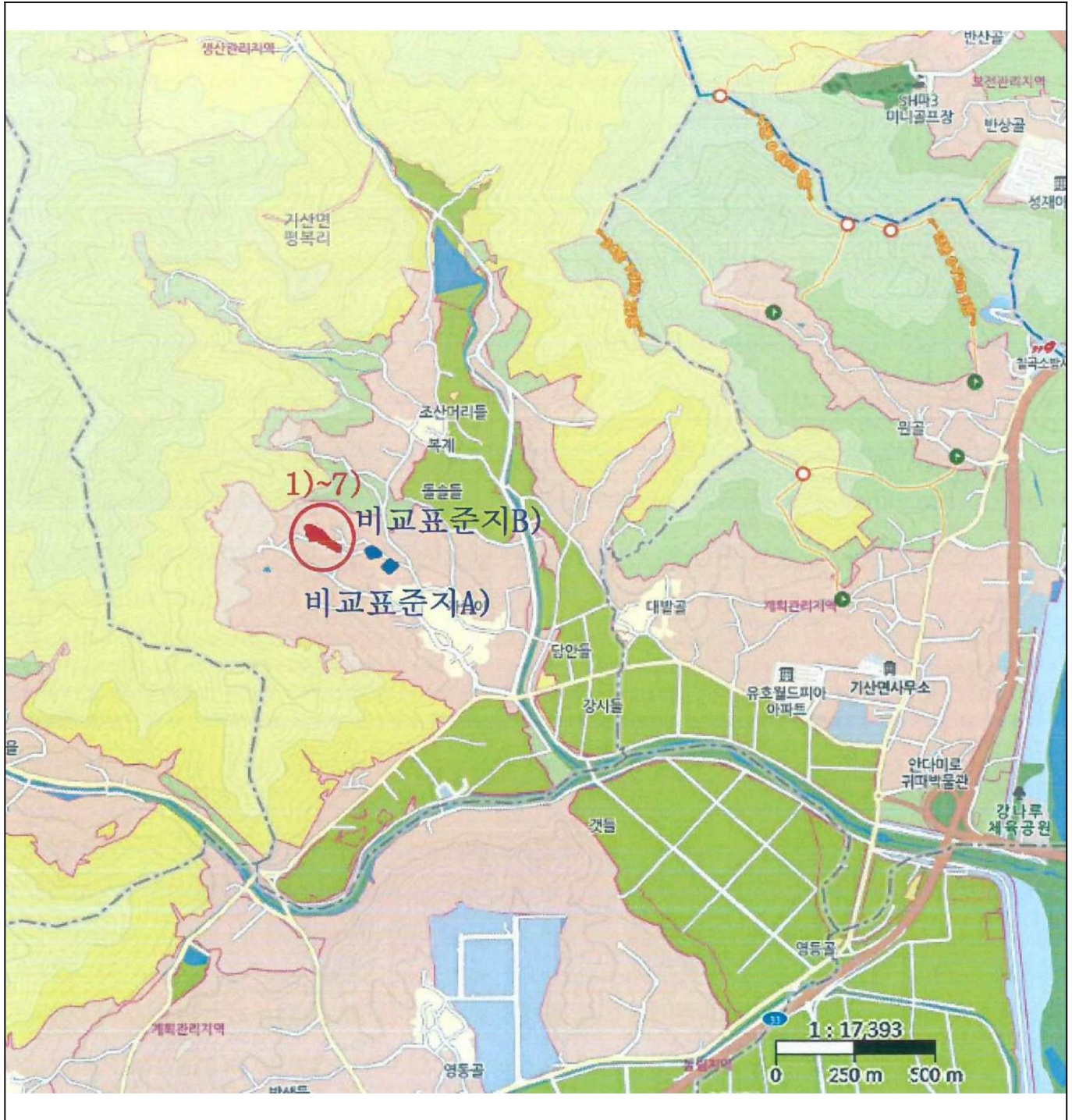
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-

광역 위치도



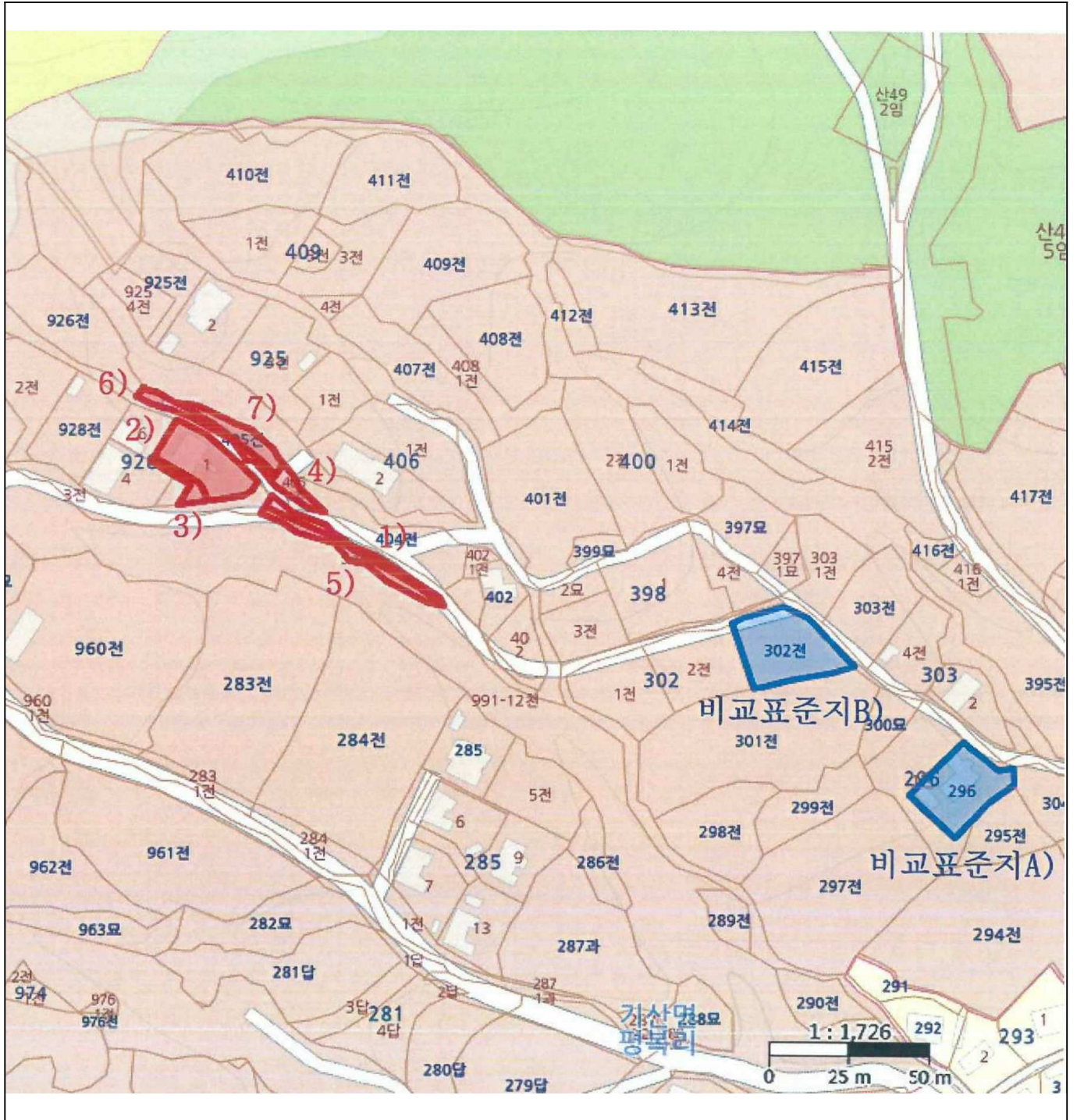
소재지 경상북도 칠곡군 기산면 평북리 928-9외



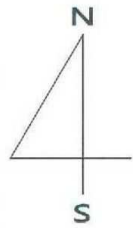
위치도



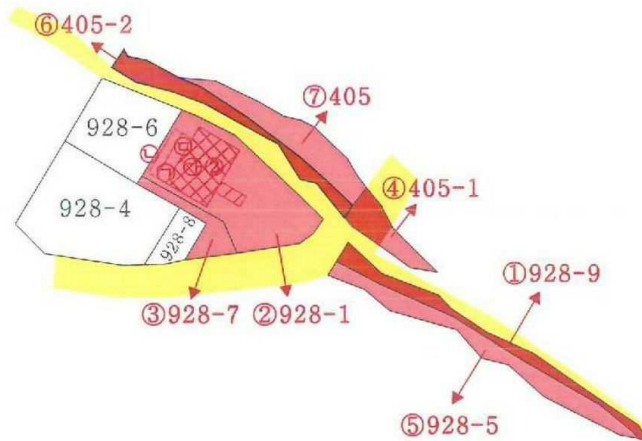
소재지 경상북도 칠곡군 기산면 평북리 928-9외



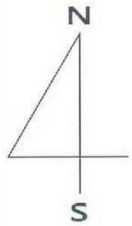
지 적 도



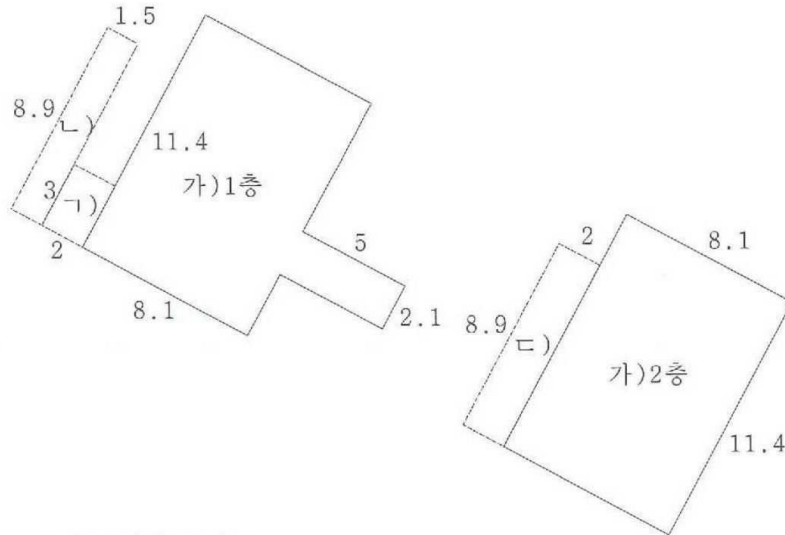
S:1/1,200



건물개황도



S:1/300



<면적산출근거>

가) 1층 : $(11.4 \times 8.1) + (5 \times 2.1) = 102.8\text{m}^2$

2층 : $11.4 \times 8.1 = 92.3\text{m}^2$

<제시외건물>

ㄱ) 기존벽체이용 판넬조 창고 약 6m^2

ㄴ) 기존벽체이용 철파이프조 썬라이트 통로 약 13.3m^2

ㄷ) 판넬조 판넬지붕 창고(2층소재) 약 17.8m^2

사 진 용 지



기호 1)



기호 2),3) 원경

사 진 용 지

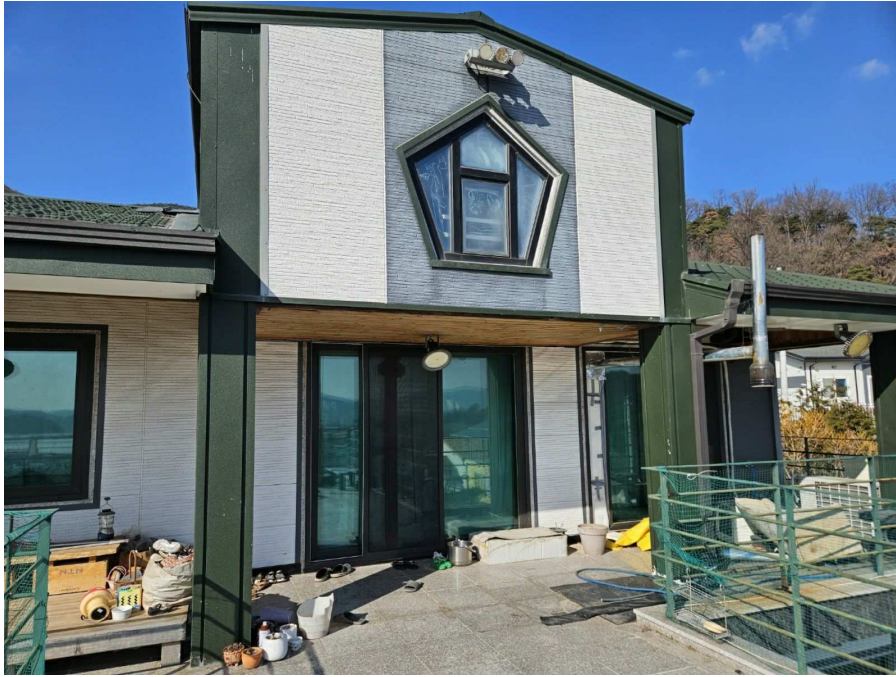


기호 2),3) 근경

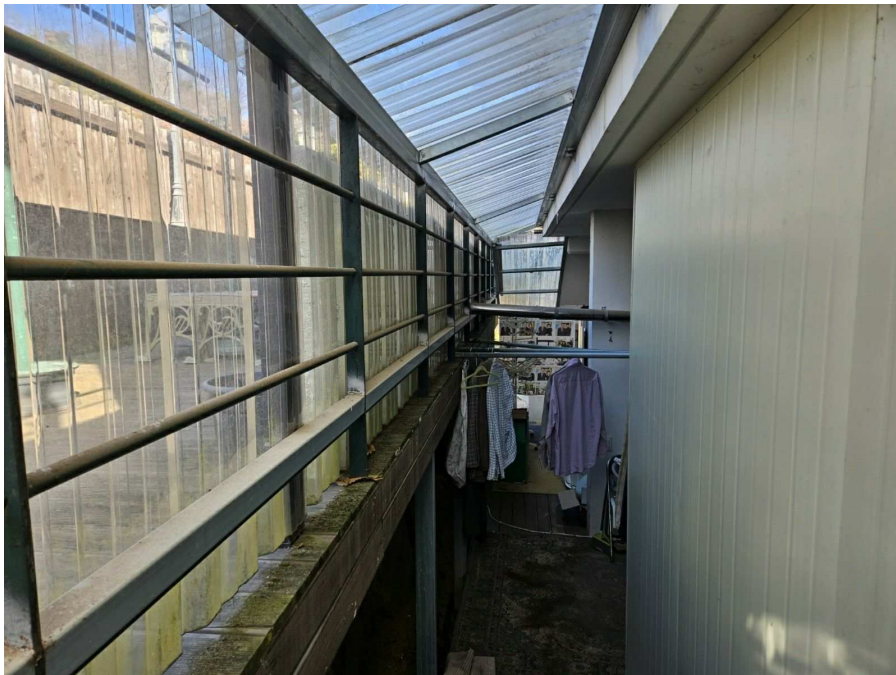


기호 가)건물

사 진 용 지



기호 가) 2층

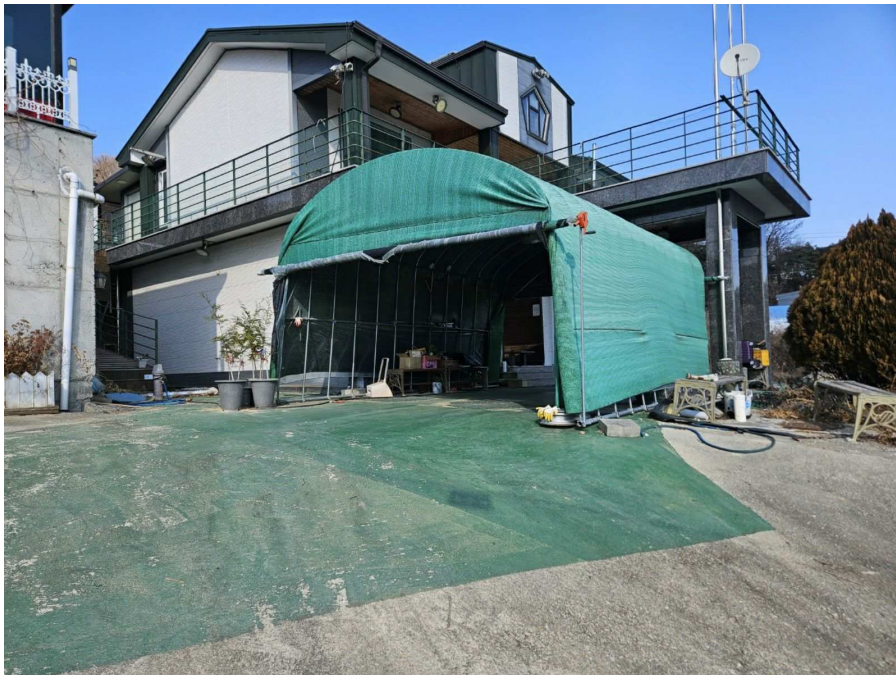


제시외건물 가), 나)

사진용지



제시외건물 ㄷ)



이동가능 창고

사진용지



정원수

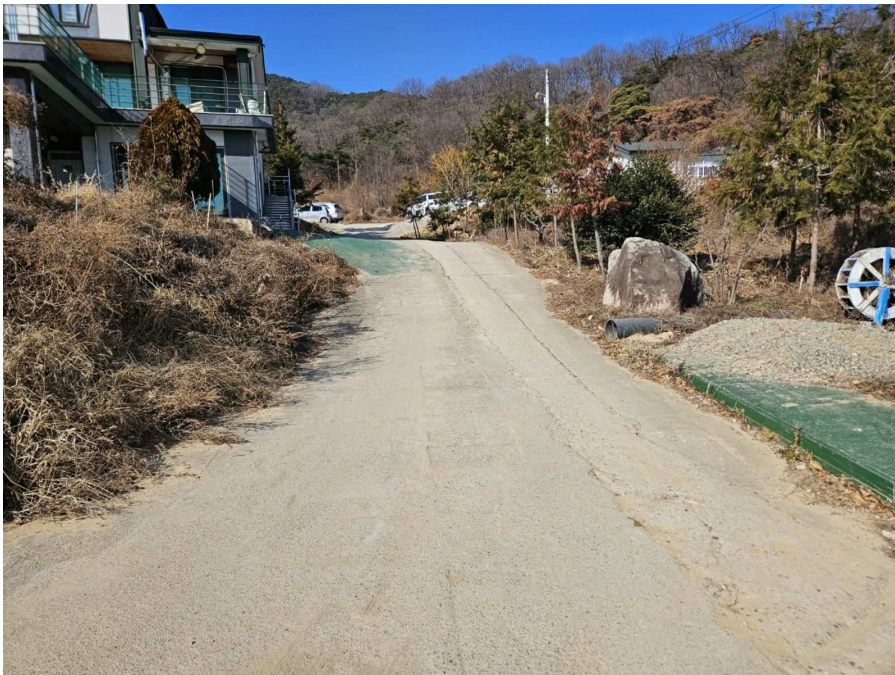


기호 4)

사 진 용 지



기호 5)



기호 6)

사 진 용 지



기호 7)