

감정평가서

건명	윤운섭 소유물건(2025타경8092)
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 이종식
감정서번호	250520-104

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.

현감정평가사사무소

(토지, 건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
권 순 식

감정평가액	육억사천팔백팔십이만칠천오백원정(₩648,827,500.-)					
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 이종식	감정평가 목적	법원경매			
제출처	대구지방법원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	윤운섭 (2025타경8092)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.05.23	2025.05.22 ~ 2025.05.23	2025.05.26		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	295.5	토지	295.5	793,000	234,331,500
	건물	518.12	건물	518.12	800,000	414,496,000
		이	하	여	백	
합계					₩648,827,500	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 평가개요

1. 위치 및 평가목적

본건 기호(1)토지 및 기호(2)건물은 경상북도 칠곡군 석적읍 중리 소재 '장곡초등학교' 북서측 인근에 위치하는 부동산(다가구 주택)으로서 대구지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준시점 및 가격조사일

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 2항에 의거 가격조사 완료일인 2025년 05월 23일을 기준으로 하였으며 가격조사일은 2025년 05월 22일~ 23일임.

3. 기준가치 및 감정평가에 관한 조건

1) 기준가치: 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 1항에 의한 시장가치를 기준으로 평가하였음.

“시장가치”란 감정평가의 대상이 되는 토지등(이하 “대상물건”이라 한다)이 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 가액(價額)을 말한다.

2) 감정평가에 관한 조건: 별도 조건없음.

4. 평가대상 물건

1) 토지

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	소유자	비고
1	경상북도 칠곡군 석적읍 중리 214- 11	대	295.5	1종일반 주거	윤운섭	-

2) 건물

기호	소재지	구조	층수	주용도	면적 (㎡)	사용 승인일	비고
2	" 위지상	철근 콘크리트조 슬래브지붕	4	1층: 다가구주택 2층: 다가구주택 사무소 3,4층: 다가구주택	1층: 11.96 2층: 152.59/19.59 3층: 172.18 4층: 161.8	2003. 12.22	-

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 평가방법

1. 부동산(토지, 건물 복합부동산)의 일반적 평가방법

- 1) 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한규칙 제12조」 등 관계법령과 감정평가에 관한 일반이론 등에 의거할 때 감정평가는 복합부동산에 대한 인근거래사례와 비교하여 산출하는 비교방식, 대상 복합부동산의 조성, 건축원가 등에 의거한 원가방식, 대상부동산의 장래 기대수익을 고려하여 산정하는 수익방식 등이 있으며 그 결과에 따른 시산가액 조정절차를 거쳐 대상 부동산의 가격을 평가함이 이론적 일반평가방식임.

<감정평가에 관한 규칙>

제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다. <개정 2022. 1. 21.>

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다. <개정 2022. 1. 21.>
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 “시산가액(試算價額)”이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다. <개정 2022. 1. 21.>
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다. <개정 2022. 1. 21.>

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 그러나 위의 평가방식중 거래사례(복합부동산)에 의한 비교방식은 동종, 유사한 복합부동산의 거래사례 선택이 어렵고 또한 비준에 자의성이 개제되는 등의 한계가 있으며, 장래수익을 추정하여 현재가치화한 수익방식은 장래 수익추정의 어려움과 환원방식 및 환원이율 적용의 한계가 있어 적용에 어려움이 있는 바 시산가액 조정절차의 현실적 이용에 어려움이 있음. 그러므로 본건 복합 부동산의 평가는 아래와 같은 평가 방식으로 구분하여 접근하되 토지의 경우 공시지가기준법(기타 합리성 검토포함), 건물의 경우 원가법에 의거 접근함이 타당함.

2. 본건 부동산 평가방식의 적용

1) 본건 토지의 평가방법

본건 토지의 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제21조, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 및 「감정평가실무기준」 등에 의거 인근지역내 비교표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 시점수정 및 당해 토지의 지역요인, 개별요인 등 제반 가격형성요인과 그 밖의 요인 등을 종합적으로 고려하여 평가하는 비교방식중 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 인근 유사토지 거래사례비교법에 의거한 시산가액과 그 합리성을 검토하여 결정하였음.

2) 본건 건물의 평가방법

(1) 건축원가 등에 의거한 원가방식이 타당하며 「감정평가에 관한 규칙」 제15조 등에 의한 구조, 사용자재, 용도와 시공정도, 부대설비, 관리상태 등 제반사항 등을 종합 참작한 원가법으로 평가하였음.

(2) 본건 2~4층 발코니 부분은 공히 확장시공 되어 있으며, 현상 및 가격형성요인을 고려 별도 평가없이 주건물에 그 정도를 감안하여 평가하였음.

III. 토지 감정평가액 산출근거

1. 대상 토지의 현황

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	비고
1	경상북도 칠곡군 석적읍 중리 214- 11	대	295.5	주거용 건부지	1종일반 주거	세로 (가)	세장형 평지	-

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 산정산식

$$\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{개별요인 비교} \times \text{그 밖의 요인보정} = \text{시산가액}$$

2) 비교표준지 선정

(1) 공시지가 비교표준지 선정

<공시기준일: 2025.01.01>

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	주위환 경	도로 교통	형상 지세	공시지 가 (원/㎡)	비고
가	칠곡군 석적읍 중리 219- 13	대	274.2	단독	1종 일반 주거	정비된 주택 지대	소로 한면	세장형 평지	351,200	-

(2) 비교표준지 선정 및 그 사유

감정평가 대상 토지의 인근지역에 위치하면서 용도지역, 주위환경, 이용상황, 도로교통, 형상, 지세 등 토지 가격에 영향을 미치는 제요인의 상관관계가 높고, 지리적으로 가까운 상기 표준지를 비교표준지로 선정하였음.

3) 시점수정

(1) 지가변동률

행정구역	용도지역	공시기준일로부터 기준시점 까지의 변동률	비고
경상북도 칠곡군	주거지역	약 0.381%(1.00381)	2025.01.01 ~ 2025.04.30 : 0.312 2025.04.01 ~ 2025.04.30 : 0.090 (1 + 0.00312) * (1 + 0.00090 * 23/30) ≒ 1.00381

※ 용도지역별(국토교통부고시) 지가변동률을 적용하였으며 적용기간은 2025.01.01.~ 2025.05.23.까지이고 05월이후 지가 미고시분은 전월 지가고시분을 연장 적용함.

(2) 시점수정치 적용

생산자물가지수 등은 참고자료로 활용하였으며, 토지의 지가 변동사항을 합리적으로 반영하는 지가변동률을 시점수정치로 결정 적용함.

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4) 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 가격형성요인이 유사한 인근지역에 위치하고 있어 지역요인 유사함.(1.00)

5) 개별요인 비교

(1) 주거지대 개별요인 비교항목

조건	비교 항목
가로조건	가로의 폭,구조 등의 상태
접근조건	교통시설과의 접근성,상가와의 접근성,공공 및 편익시설과의 접근성.
환경조건	일조등,자연환경,인근환경,공급 및 처리시설의 상태,위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적,접면너비,깊이,형상,방위,고저등,접면도로의 상태
행정조건	용도지역,지구,구역등 행정상의 규제,기타규제 등
기타조건	장래의 동향,기타

(2) 개별요인 비교내용

기호	비교 표준지 (일련 번호)	비교항목							개별요인 비교내용
		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	격차 율	
1	가	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	본건은 표준지(가)와 전반적 개별요인 대체로 유사함

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6) 그 밖의 요인보정

(1) 그 밖의 요인보정의 근거 및 필요성

그 밖의 요인보정이란 관련 법률에 따른 토지를 평가함에 있어서 지가변동률, 지역요인, 개별요인을 제외한 기타 지가형성에 영향을 미치는 요인으로서, 기준시점당시 인근 실거래가격, 평가선례, 호가수준 등을 고려한 정상적인 적정시세와 표준지공시지가와의 차이를 보정하는 절차를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 5항과 국토교통부유권해석(건설교통부정30241- 36538), 대법원관련판례(2003다38207판결등) 등의 취지에 따라 필요함.

(2) 표준지 인근 평가선례 검토

일련번호	소재지	지목	용도지역 (이용상황)	평가금액 (원/㎡)	평가목적/ 기준시점	비고
가	칠곡군 석적읍 중리 216- **	대	1종일반 주거 (단독)	850,000	소송시가/ 2024.11.26	표준지(가)와 전반적 개별요인 유사한 토지임
나	칠곡군 석적읍 중리 214- *	대	1종일반 주거 (단독)	790,000	경매평가/ 2024.04.18	표준지(가)와 전반적 개별요인 유사한 토지임
다	칠곡군 석적읍 중리 215- **	대	1종일반 주거 (단독)	790,000	경매평가/ 2024.08.22	표준지(가)와 전반적 개별요인 유사한 토지임
라	칠곡군 석적읍 중리 214- *	대	1종일반 주거 (단독)	792,000	시가참조/ 2024.03.15	표준지(가)와 전반적 개별요인 유사한 토지임

(3) 표준지 인근 호가수준 등에 의한 적정지가 수준

표준지(가)주변 토지의 실거래가 파악 및 지역탐문 등에 의거할 때 표준지가 소재하고 있는 주변 1종일반주거지역내 주거용건부지의 지가수준은 해당 토지의 가로 및 접근 조건과 면적, 형태 등 획지조건 등에 따라 다소 차이가 있으나 통상 @750,000원/㎡ ~ @850,000원/㎡ 수준을 보이고 있음.

(4) 평가선례에 의한 표준지의 그 밖의 요인보정치 적용 검토

① 평가선례중 표준지와 인접하여 비교성이 있으며 또한 당시의 시가반영이 적정하다고 판단되는 일련번호(다)를 기준으로 그 밖의 요인보정치 적용을 검토함.

② 검토방법

평가선례기준 기준시점당시 표준지의 가격/표준지의 기준시점당시가격 = 격차율

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

③ 검토내용
<표준지(가)>

구분	소재지	단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인 비교	개별 요인 비교	산정단가 (원/㎡)	격차율
선례(다)기준 기준시점당시 표준지가격	석적읍 중리 215- **	790,000	1.00	1.00724	1.00	1.000	795,719	약 2.257 배
표준지의 기준시점 당시가격	석적읍 중리 219- 13	351,200	1.00	1.00381	1.00	1.00	352,538	

※특이한 사정보정요인 없음.(1.00)

※선례기준 시점수정: 2024.08.22.~2025.05.23.(경상북도 칠곡군 주거지역 지가변동률)

※선례기준 표준지의 지역요인 비교: 상호 인근지역에 위치하여 지역요인 유사함.(1.00)

※선례기준 표준지의 개별요인 비교:

	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	개별요인 비교치	비교
개별요인 비교내용	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	-
표준지(가)는 선례(다)와 전반적 개별요인 대체로 유사함								

(5) 표준지의 그 밖의 요인보정치 결정

표준지 인근 평가선례와 인근 호가수준 및 평가선례 기준 그 밖의 요인보정치 적용에
시 등을 종합 고려할 때 표준지가격 대비 적정시세가 다소 높아 그 차이 보정을 위해
그 밖의 요인으로 상향보정 적용할 필요성이 있으며 본건 표준지의 경우 다음과 같이
상향보정 적용함이 타당시됨.

표준지 일련번호	표준지 소재지	그 밖의 요인 보정치	비교
가	칠곡군 석적읍 중리 219- 13	2.25	-

7) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)의 결정

기호	비교표준지		시점수정 (지가 변동률)	지역 요인 비교	개별 요인 비교	그 밖의 요인 보정	산정 가액 (원/㎡)	시산 가액 (원/㎡)	비교
	일련 번호	공시지가 (원/㎡)							
1	가	351,200	1.00381	1.00	1.000	2.25	793,210	793,000	-

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 산정산식

$$\text{거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교} \times \text{개별요인 비교} = \text{시산가액}$$

2) 비교 거래사례의 선정

(1) 거래사례

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 (이용상황)	거래금액 (원/㎡)	거래시점	사유 (출처)	비고
가	석적읍 중리 206- *	395.4	대	1종일반 주거 (단독)	780,380	2023.07.05	실거래 (국토부 실거래가)	-
		토지, 건물거래액: 800,000,000원 건물가추정액: 634.11*1,250,000*31/50=491,435,250원 토지잔가액: (800,000,000- 491,435,250)/395.4=780,380원 건물사용승인일: 2005.07.15						

(2) 선정 및 그 사유

감정평가 대상 토지 인근지역에 위치하면서 용도지역, 주위환경, 이용상황, 도로교통, 형상, 지세 등 토지가격에 영향을 미치는 제요인의 상관관계가 높고, 지리적으로 가까운 여러사례 중 거래의 신뢰성이 있고 비교가능성이 높은 위의 사례(가)를 선정하였음.

3) 사정보정

위 거래사례는 당사자간 정상적 거래사례로 판단되는 바 특이한 사정보정 요인은 없음.

(1.00)

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4) 시점수정

(1) 지가변동률

행정구역	용도지역	거래일로부터 기준시점까지의 변동률	비고
경상북도 칠곡군	주거지역	약 1.739%(1.01739)	$(1 + 0.00032 * 27/31) * (1 + 0.00021) * (1 + 0.00092) * (1 + 0.00098) * (1 + 0.00054) * (1 + 0.00021) * (1 + 0.01059) * (1 + 0.00312) * (1 + 0.00090 * 15/30) \approx 1.01739$

※용도지역별(국토교통부고시) 지가변동률을 적용하였으며 적용기간은 2023.07.05.~ 2025.05.23.까지이고 05월이후 지가 미고시분은 전월 지가고시분을 연장 적용함.

(2) 시점수정치 적용

생산자물가지수 등은 참고자료로 활용하였으며, 토지의 지가변동사항을 합리적으로 반영하는 지가변동률을 시점수정치로 결정 적용함.

5) 지역요인 비교

본건은 거래사례와 가격형성요인이 유사한 지역에 위치하는 바 제반 지역요인 유사함.
(1.00)

6) 개별요인 비교

(1) 주거지대 개별요인 비교항목

위와 같음.

(2) 개별요인 비교내용

기호	거래 사례 (일련 번호)	비교항목							개별요인 비교내용
		가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정 조건	기타 조건	격차율	
1	가	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	본건은 거래사례(가)와 전반적 개별요인 대체로 유사함

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)의 결정

기호	거래사례 가격 (원/㎡)	사정 보정	시점수정 (지가 변동률)	지역 요인 비교	개별 요인 비교	산정 가액 (원/㎡)	시산 가액 (원/㎡)	비고
1	780,380	1.00	1.01739	1.00	1.000	793,950	794,000	-

4. 토지 감정평가액의 결정 및 그 의견

- 1) 감정평가규칙 제14조 제1항 등에 따른 공시지가기준법에 의한 시산가액이 동 규칙 제 11조 제2호에 따른 거래사례비교법에 의한 시산가액과 유사하여 그 합리성이 인정됨으로 아래와 같이 공시지가기준법에 의한 시산가액(단가)을 본건 평가액으로 결정함.

기호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원/㎡)	적용(결정) 감정평가액(원/㎡)	비고
1	793,000	794,000	793,000	-

2) 감정평가액 결정

별첨 ‘(토지, 건물)감정평가명세표’ 참조.

IV. 건물 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용함.

2. 대상건물 개요

기호	구조	면적 (㎡)	용도 (공부기준)	사용승인일	비고
2	철근 콘크리트조 슬래브지붕	1층: 11.96 2층: 152.59 19.59 3층: 172.18 4층: 161.8	1층: 다가구주택 2층: 다가구주택 사무소 3,4층: 다가구주택	2003.12.22	-

※ 주요설비: 위생설비 및 급배수설비, 호별 도시가스 바닥 난방설비 등.

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 평가산식

$$\text{재조달원가} \times \text{감가수정(잔존년수/총내용년수)} = \text{감정평가액}$$

4. 재조달원가 및 내용년수의 결정

1) 표준단가 검토

[출처: 2024. 건물신축단가표(한국부동산원)]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
1-3-5-2	다가구주택	철근콘크리트조 슬래브위 아스팔트싱글지붕	3	1,561,000	50 (45~55)

2) 부대설비 보정단가 검토

설비종류	설비내역	보정단가 (원/㎡)
전기설비	기본적인 전기설비	재조달원가에 감안
위생, 급배수설비	위생설비 및 급배수설비	재조달원가에 감안
난방설비	도시가스 바닥난방설비	재조달원가에 감안
기타설비	기타설비 등	재조달원가에 감안

3) 재조달원가 및 내용년수의 결정

상기 사항을 기준으로 건물신축단가표(한국부동산원 발간) 및 본건 건물의 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 기능적, 경제적 감가요인 및 평가목적 등을 감안하여 본건에 적용할 재조달원가 및 내용년수를 아래와 같이 결정함.

기호	재조달원가 (원/㎡)	내용년수(년)	비고
2	1,380,000	50	발코니 확장감안

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 건물 감정평가액(단가)의 결정

기호	재조달원가 (원/㎡)	사용 승인일	(총) 내용년수	실제 경과년수	유효 경과년수	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)
2	1,380,000	2003.12.22	50	21	21	29/50	800,000

※ 잔존가치율= 잔존 내용년수/(총)내용년수

※ 실제 경과년수= 물리적인 만년경과년수

※ 유효 경과년수= 물리적이 아닌 기능적, 경제적경과년수로서 본건 적용

6. 건물 감정평가액의 결정

별첨 '(토지,건물)감정평가명세표' 참조

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 상기 평가선례와 인근거래사례, 인근토지의 적정 거래가격수준, 건물의 현상 등과 본건 평가목적 등을 종합적으로 고려할 때, 공시지가기준법에 의한 위의 토지평가액과 원가법에 의한 건물평가액의 합계가 그 합리성이 인정됨으로 이를 대상부동산의 평가액으로 결정함.

2. 감정평가액

1) 요약

기호	소재지	지목/구조	용도	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	평가금액(원)	비고
1	칠곡군 석적읍 중리 214- 11	대	주거용 건부지	295.5	793,000	234,331,500	-
2	" 위지상	철근 콘크리트조 슬래브지붕	다가구주택 외	518.12	800,000	414,496,000	발코니 확장감안
합계						648,827,500	-

- 2) 상세: 별첨 '(토지,건물)감정평가명세표' 참조.

VI. 기타(그 밖의 사항)

없음.

(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	214-11	대	1종일반주거	295.5	295.5	793,000	234,331,500	
2	" [도로명주소] 경상북도 칠곡군 석적읍 동중리7길 3	214-11 위지상	단독주택 및 제1종 근린생활 시설	철근콘크리트조 슬래브지붕 4층					
			다가구주택	1층	11.96	518.12	800,000	414,496,000	1,380,000 *29/50
			다가구주택	2층	152.59				
			사무소		19.59				실제 '다가구주택'
			다가구주택	3층	172.18				2~4층: 발코니 확장
			다가구주택	4층	161.8				감안평가
합 계								₩648,827,500.-	
				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

본건 기호(1)토지는 경상북도 칠곡군 석적읍 중리 소재 '장곡초등학교' 북서측 인근에 위치하는 부동산(다가구주택)으로서 부근은 읍소재지 주변 도시지역내의 도로변 상가지대와 단독, 다세대, 아파트 등 주거지대 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건 기호(1)토지까지 일반차량 등 접근 원활하며 읍소재지 주변 시가지내에 위치하여 대중교통여건을 포함한 제반 교통사정은 무난시됨.

(3) 형태 및 이용상태

본건 기호(1)토지는 세로장방형의 토지로서 인근지대와 대체로 평탄하게 조성되어 있으며 '다가구주택의 부지'로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 기호(1)토지는 남서측으로 약 6~7미터 가량의 포장도로에 접하고 있음.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1)토지:

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

(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

없음.

(7) 공부와의 차이

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계: 미 상.
- 2) 기 타: 없 음.

(건물)감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

기호(2): 철근콘크리트조 슬래브지붕 4층 건물로서
 사용승인일자: 2003.12.22
 외벽: 치장벽돌 및 드라이비트 와 세멘뿔칠 마감 등
 내벽: 벽지 및 몰탈 마감 등.
 천정: 천정지 마감 등
 바닥: 바닥제 마감 등
 천정: 샷시 창호임

(2) 이용상태

1층: 다가구주택(계단실)
 2층: 다가구주택 6가구(공부상 사무실부분은 실제 '다가구주택'임)
 3층: 다가구주택 6가구
 4층: 다가구주택 4 가구

(3) 설비내역

급·배수시설 및 위생설비 등과 호별 도시가스에 의한 개별난방설비 되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

없 음.

(5) 공부와의 차이

2층 일부는 공부상 용도가 '사무소'이나 실제 '다가구주택'임.

(건물)감정평가요항표

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

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계: 미 상
- 2) 기 타: * 본 건물은 현장조사시 관계인 부재로 인해 직접 내부조사는 어려우나 관련 도면 및 주변탐문 등에 의거 일반적 이용상황을 기준으로 조사하였으며,
 - * 또한 2층 공부상 사무실부분은 다가구주택으로 이용되는 것으로 판단 되는 바 입찰시 재확인하시기 바랍니다.
 - * 기타 현재 수도공급금지 안내장이 부착되어 있으니 실제여부 확인 바랍니다.

위치도



소재지	경상북도 칠곡군 석적읍 중리 214-11
-----	------------------------



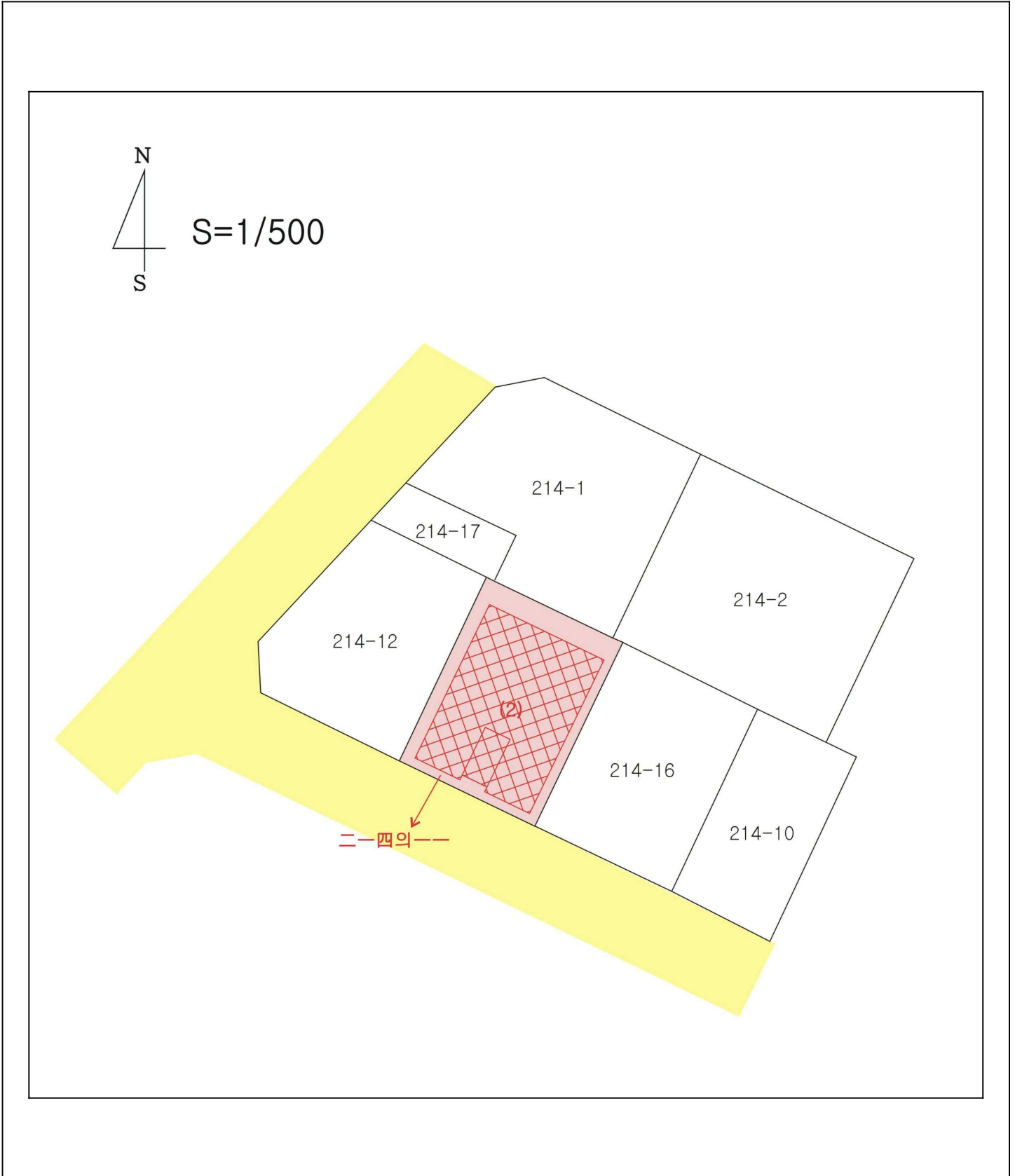
위치도



소재지	경상북도 칠곡군 석적읍 중리 214-11
-----	------------------------

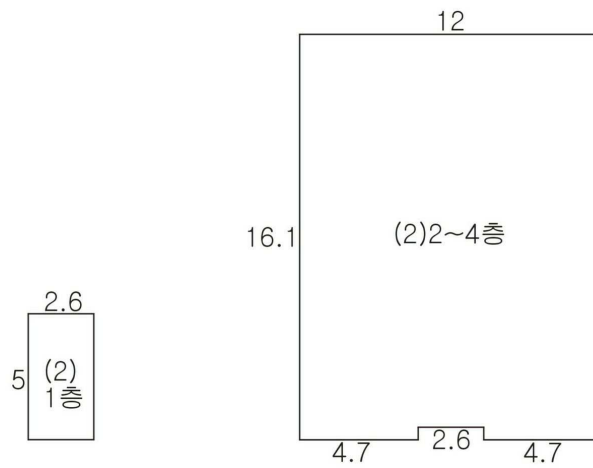


지 적 및 건물 개 황 도



건물개황도

S=1/300



<평가건물 면적산출근거>

(2)1~4층: 공부상면적과 실측면적이 유사하여
공부면적에 의거 평가하였음.

※위는 발코니 확장된 면적을 기준으로 표기하였음.

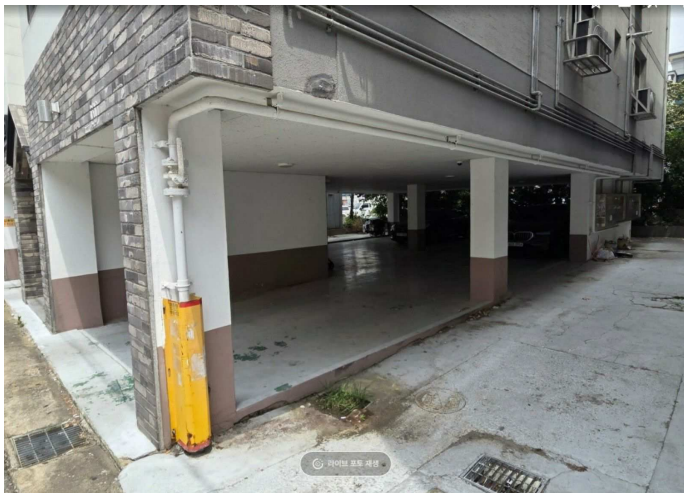
사 진 용 지



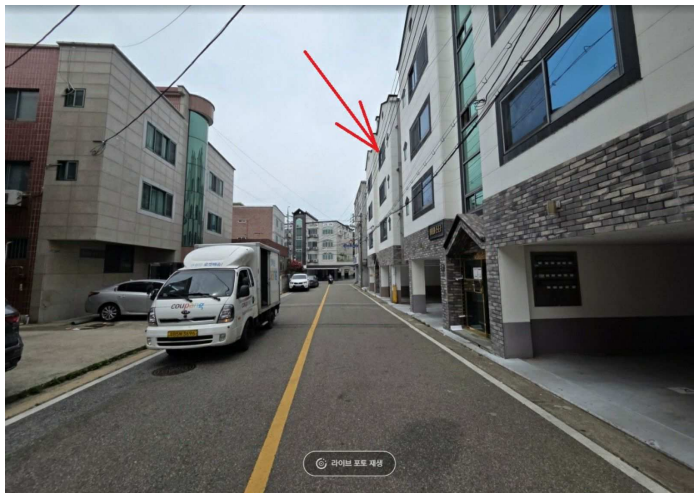
본건 전측면 전경



본건 전면 전경



본건 1층 주차장부분 전경



본건 주변전경