감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰인 :	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 배철형
건 명 :	권원지 소유물건 (2024타경38902)
감정평가서번호 :	경일(대구)17-240809-301

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 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.

감정평가 · 부동산컨설팅전문기관

(주)경일감정평가법인 대구경북지사

대구광역시 수성구 국채보상로207길 54-5

☎ (053)752-8900 FAX.(053)756-7562

KYUNGIL

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 권종오 (인)

(주)경일감정평가법인 대구경북지사장 박 근 호 (서명 또는 인)

감정평가액	육억오천오백구십칠만오백원정(₩655,970,500.-)		
의 뢰 인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 배철형	감정평가 목적	경 매
채 무 자	-	제 출 처	경매3계
소 유 자 (대상업체명)	권원지 (2024타경38902)	기준가치	시장가치
		감정평가조건	-
목록표시 근거	귀 제시목록 (토지 · 건물 등기사항전부증명서, 일반건축물대장)	기준시점	조사기간 / 작 성 일
		2024.11.26	2024.11.25, 2024.11.26 / 2024.11.28

감정평가내용	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
	토지	4,112	토지	4,112	-	347,485,000
	건물	367.69	건물	367.69	-	297,093,520
	(제시외 건물)	(64.12)	제시외 건물	(64.12)	-	11,391,980
	합 계					₩655,970,500.-

심사확인

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

심 사 자: 감 정 평 가 사 (인)

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 성주군 금수강산면 광산리 소재 '금수강산면행정복지센터' 남서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 대구지방법원 서부지원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

■ **기준가치**

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

■ **감정평가조건**

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

3. 감정평가의 방법

(1) 본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

(2) 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제15조에 따라 구조, 용재, 시공 및 관리상태, 용도, 현상, 부대설비 및 그 밖의 비용성에 영향을 주는 제요인을 종합적으로 고려하여 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 주된 방법으로 적용하되, 건물의 경우 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였습니다.

KYUNGIL

4. 기준시점 및 실지조사 실시기간

■ 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 11월 26일로 하였습니다.

■ 실지조사 실시기간 및 그 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2024년 11월 25일, 2024년 11월 26일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기타 참고사항

■ 본건 기호(3,4)토지는 2필 일단의 주거용 건부지로 이용중인 바, 일단지로 감정평가 하였습니다.

■ 본건 기호(가),(나)건물은 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부구조는 건축물대장상 등록된 건축물현황도면 등에 의거 확인하였으며 마감재 및 설비 등은 동유형 건물의 표준적인 마감 및 설비 등을 상정하여 감정평가 하였으니 경매 진행시 필히 참고바랍니다.

■ 본건에 제시외 건물 기호㉠,㉡(벽돌조 합판지붕 단층(보일러실) 약5.6㎡, 약2.88㎡)이 소재하나, 부합물 및 종물성격으로 구조·규모·이용상황 등으로 보아 본건의 사용, 수익, 처분에 미치는 영향은 없을 것으로 판단되며 구조, 규모, 용재, 이용상태 등을 고려하여 현황 개략적인 실측에 의거 사정평가하였는바, 경매 진행시 필히 참고바랍니다.

■ 본건 기호(7)토지상에 소재하는 제시외 건물 기호㉢[돌담 및 토담조(주택) 43.34㎡] 및 제시외 건물㉣[목조(주택) 12.3㎡]은 "일반건축물대장"상 등재된 합법적인 "박성규" 소유 건물로서, 기준시점 현재 "건물등기사항전부증명서"상 미등기 상태인 바, "일반건축물대장"을 기준으로 구조, 규모, 용재, 이용상태 및 시공정도 등을 고려하여 원가법으로 평가하되, 감가수정은 내용연수 경과되어 현상 및 관리상태, 이용상황 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였으니 경매 진행시 일괄경매 여부를 재확인 하시기 바랍니다.

■ 본건은 귀 제시목록상 소재지가 "경상북도 성주군 금수면 광산리"이나, 2024.08.01.자에 "경상북도 성주군 금수강산면 광산리"로 행정구역 명칭변경 되었는 바, 명칭 변경 후의 소재지로 표기 하였으니 경매 진행시 참조 하시기 바랍니다.

KYUNGIL

Ⅱ. 감정평가액 산출

1. 토지의 감정평가액 산출

(1) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

"공시지가기준법"이란 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가 방법입니다.

산식 : 표준지공시지가 × 시점수정 × 지역요인비교 × 개별요인비교 × 그 밖의 요인 보정

■ 대상토지의 개요

기호	소재지 지번	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	도로조건	형상 지세	이용상황	용도지역	개별지가 (원/㎡) (2024)	비고
1	광산리 973	400	400	대	세로(가)	부정형 완경사지	주거나지	계획관리	34,100	-
2	광산리 957	258	258	대	세로(불)	부정형 완경사지	주거나지	계획관리	34,100	-
3	광산리 956	1,329	1,795	대	세로(가)	부정형 완경사지	단독주택	계획관리	34,100	일단지
4	광산리 975	466		대				계획관리	34,100	
5	광산리 974	334	334	대	세로(불)	부정형 완경사지	주거나지	계획관리	34,100	-
6	광산리 971	604	604	대	맹지	부정형 완경사지	주거나지	계획관리	34,100	-
7	광산리 972	390	390	대	세로(가)	부정형 완경사지	단독주택	계획관리	34,100	-
8	광산리 959	331	331	대	세로(불)	부정형 완경사지	주거나지	계획관리	34,100	-

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1) 비교표준지의 선정(2024.01.01 기준)

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 유사한 표준지를 선정하였습니다.

구 분	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	도로조건	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	광산리 693-1	430	대	계획관리	단독주택	세로(가)	사다리 완경사지	51,600

2) 시점수정치의 산정

본건 시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부 장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였으며, 기준시점 당시 해당월의 지가변동률이 발표되지 않은 경우 최종 발표월의 지가변동률을 연장적용 하였습니다.

기 간	지가변동률(%)	산 식
2024.01.01 ~ 2024.11.26 (경상북도 성주군 계획관리지역)	1.007 (1.01007)	(1 + 0.00911) × (1 + 0.00114 × 26/31) ≒ 1.01007

3) 지역요인 비교치의 산정

본건 토지는 비교표준지와 인근 지역에 위치하여 지역요인은 상호 동등합니다.(1.000)

KYUNGIL

4) 개별요인 비교치의 산정

■ 주택지대

[본건 기호(1)/표준지 기호(가)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	0.95	계통 및 연속성 등에서 열세합니다.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	대체로 유사합니다.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	0.91	공급 및 처리시설의 상태 등에서 열세합니다.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상.하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	0.98	형상 및 경사 등에서 열세합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사합니다.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			**0.847**	

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 주택지대

[본건 기호(2)/표준지 기호(가)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	0.85	가로의 폭, 계통 및 연속성 등에서 열세합니다.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	대체로 유사합니다.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	0.91	공급 및 처리시설의 상태 등에서 열세합니다.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상.하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	0.92	형상 및 경사 등에서 열세합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사합니다.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			**0.712**	

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 주택지대

[본건 기호(3,4)(일단지)/표준지 기호(가)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	0.90	계통 및 연속성 등에서 열세합니다.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	대체로 유사합니다.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대체로 유사합니다.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상.하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	0.95	형상 및 면적 등에서 열세합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사합니다.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			0.855	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 주택지대

[본건 기호(5),(8)/표준지 기호(가)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	0.80	가로의 폭, 계통 및 연속성 등에서 열세합니다.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	대체로 유사합니다.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	0.91	공급 및 처리시설의 상태 등에서 열세합니다.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상.하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	0.90	형상 및 경사 등에서 열세합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사합니다.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			**0.655**	

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 주택지대

[본건 기호(6)/표준지 기호(가)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	0.75	가로의 폭, 계통 및 연속성 등에서 열세합니다.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	대체로 유사합니다.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	0.91	공급 및 처리시설의 상태 등에서 열세합니다.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상.하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	0.90	형상 및 경사 등에서 열세합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사합니다.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			**0.614**	

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 주택지대

[본건 기호(7)/표준지 기호(가)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	0.95	계통 및 연속성 등에서 열세합니다.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	대체로 유사합니다.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대체로 유사합니다.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상.하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	0.98	형상 등에서 열세합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사합니다.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			**0.931**	

KYUNGIL

5) 그 밖의 요인 보정치의 산정

① 그 밖의 요인 보정근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 " 2003다38207판결(2004.5.14선고) ", " 2002두5054 (2003.7.25선고) ", 국토교통부 유권해석(건설교통부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있습니다. 이에 따라 본건 인근의 거래사례, 평가사례, 지가수준 및 지가동향 등과의 형평성을 고려하여 아래와 같이 보정하였습니다.

$$\text{산식} = \frac{\text{(사례기준 표준지 평가) 사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{(표준지공시지가 시점수정) 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

② 그 밖의 요인 보정에 관한 자료

▷ 인근 지가수준

위 치	도로조건	지가수준	비 고
본건 인근	세로(가)	100,000원/㎡ 내외 수준	본건과 유사(주거용)

위치, 형상, 접근성, 환경 등에 따라 지가차이가 발생 할 수 있습니다.

▷ 평가사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	기준시점	평가 목적	사례단가(원/㎡) (당해개별지가 (원/㎡))
1	광산리 697-1	330	대	계획관리 단독주택	부정형 세로(가)	2021.06.08	담보	90,000 (39,800)
2	광산리 737-2	374	답	계획관리 답	부정형 세로(가)	2024.11.05	경매	94,000 (16,300)

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 감정평가정보(KAPA HUB PLUS)

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▷ 거래사례

기호	소재지	면적(㎡)	지목	용도지역 이용상황	형상 도로조건	거래시점	실거래가액(원)	사례단가(원/㎡) (당해개별지가(원/㎡))
A	광산리 497	459	대	계획관리 단독주택	사다리 세로(가)	2020.12.15	63,000,000 (건물포함)	137,000 (44,000)
비고	- 토지만의 거래사례입니다. - 토지가격 : 63,000,000원 / 459㎡ ≒ 137,000원/㎡							
B	광산리 754	660	대	계획관리 단독주택	부정형 세로(가)	2021.11.12	134,000,000 (건물포함)	115,000 (36,200)
비고	<토지단가 산출개요> 건물개요 : 벽돌구조(사용승인일 : 1997.01.27), 면적 : 88.86㎡ 건물단가 : 1,400,000원/㎡×21/45≒653,000원/㎡ 건물가격 : 653,000원/㎡×88.86㎡≒58,025,580원 토지가격 : 134,000,000원-58,025,580원≒75,974,420원 토지단가 : 75,974,420원/660㎡≒115,000원/㎡							
C	광산리 753	159	답	계획관리 전	부정형 세로(가)	2021.11.12	6,000,000	38,000 (17,100)
비고	- 토지만의 거래사례입니다. - 토지가격 : 6,000,000원 / 159㎡ ≒ 38,000원/㎡							
D	광산리 686	132	대	계획관리 주거나지	부정형 세로(가)	2024.01.19	12,000,000	91,000 (34,100)
비고	- 토지만의 거래사례입니다. - 토지가격 : 12,000,000원 / 132㎡ ≒ 91,000원/㎡							
E	광산리 689	301	대	계획관리 주거나지	부정형 세로(가)	2024.08.14	27,300,000	91,000 (37,500)
비고	- 토지만의 거래사례입니다. - 토지가격 : 27,300,000원 / 301㎡ ≒ 91,000원/㎡							
F	광산리 685	225	대	계획관리 주거나지	부정형 세로(가)	2021.11.16	20,400,000	91,000 (34,100)
비고	- 토지만의 거래사례입니다. - 토지가격 : 20,400,000원 / 225㎡ ≒ 91,000원/㎡							

※ 거래사례(B),(C)는 동일 매도 · 매수자간 거래로서 "토지·건물 등기사항전부증명서"상 ₩140,000,000원에 일괄 매매 되었으나, "감정평가정보체계"에 의거 각 필지별로 신고 된 가액에 따라 건물가액을 배분하여 토지단가를 산정하였습니다.

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 그 밖의 요인 보정치의 산출 및 결정

인근 평가사례 및 거래사례, 지가수준, 경매시장 추이, 평가목적 등을 종합 고려하여 본건 평가시 적용할 그 밖의 요인 보정치를 결정합니다.

■ 비교표준지 (가)

사례기준 표준지 평가	사례가격※1	시점수정※2	지역요인※3	개별요인※4	산출단가(A) (원/㎡)	격차율 (A/B)	보정치 결정
	91,000	1.00963	1.000	1.178	108,230		
표준지 공시지가 시점수정	공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(B) (원/㎡)	2.076	2.07
	51,600	1.01007	-	-	52,120		

※1 사례선택

표준지와 지리적으로 근접하고 이용상황 등에 있어 비교가능성이 높은 상기 " 거래사례(D) " 을 비교사례로 선택하였습니다.

※2 시점수정

기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
2024.01.19 ~ 2024.11.26 (경상북도 성주군 계획관리지역)	0.963	1.00963	2024년 10월 연장적용

※3 지역요인 비교

비교표준지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동등합니다.(1.000)

※4 개별요인 비교

개별요인 비교치 (주택지대)						격차율
가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	
1.05	1.00	1.10	1.02	1.00	1.00	1.178
평가사례 대비 비교표준지는 면적에서 열세하나, 경사에서 우세하여 전반적인 획지조건 및 가로의 구조 등 가로조건 및 공급 및 처리시설의 상태 등 환경조건에서 우세합니다.						

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가 결정

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	51,600	1.01007	1.000	0.847	2.07	91,380	91,000	-
2	51,600	1.01007	1.000	0.712	2.07	76,815	77,000	-
3,4	51,600	1.01007	1.000	0.855	2.07	92,243	92,000	일단지
5	51,600	1.01007	1.000	0.655	2.07	70,666	71,000	-
6	51,600	1.01007	1.000	0.614	2.07	66,242	66,000	-
7	51,600	1.01007	1.000	0.931	2.07	100,443	100,000	-
8	51,600	1.01007	1.000	0.655	2.07	70,666	71,000	-

7) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	400	91,000	36,400,000	-
2	258	77,000	19,866,000	-
3,4	1,795	92,000	165,140,000	일단지
5	334	71,000	23,714,000	-
6	604	66,000	39,864,000	-
7	390	100,000	39,000,000	-
8	331	71,000	23,501,000	-
합 계	**4,112**	-	**347,485,000**	-

KYUNGIL

(2) 거래사례비교법에 의한 합리성 검토

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

산식: 거래사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 비교

1) 비교 거래사례의 선정

① 비교 거래사례의 선정 및 사유

본건과 인근지역에 위치하며 용도지역 및 이용상황 등이 유사하여 비교가능성이 높은 사례인 상기 "거래사례(E)"를 "기호(1)~(3,4)(일단지),(5)~(8)"의 비교사례로 선정하였습니다.

② 거래사례 선정 내역

기호	소재지	면적(㎡)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점	실거래가액(원)	사례단가(원/㎡) (당해개별지가(원/㎡))
E	광산리 689	301	대	계획관리 주거나지	부정형 세로(가)	2024.08.14	27,300,000	91,000 (37,500)
비고	- 토지만의 거래사례입니다. - 토지가격 : 27,300,000원 / 301㎡ ≒ 91,000원/㎡							

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

KYUNGIL

2) 사정보정치의 산정

사정보정이란 가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 사례가액을 정상화하는 작업으로서, 상기 사례의 경우 사정보정요인 없는 것으로 판단됩니다. (1.000)

3) 시점수정치의 산정

기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
2024.08.14 ~ 2024.11.26 (경상북도 성주군 계획관리지역)	0.400	1.00400	2024년 10월 연장적용

4) 가치형성요인 비교

① 지역요인 비교치의 산정

사례와 본건 토지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 동등합니다. (1.000)

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 개별요인 비교치의 산정

■ 주택지대

[본건 기호(1)/사례 기호(E)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	대체로 유사합니다.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	대체로 유사합니다.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대체로 유사합니다.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상.하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.02	형상 및 경사 등에서 우세합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사합니다.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			1.020	

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 주택지대

[본건 기호(2)/사례 기호(E)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	0.89	가로의 폭, 계통 및 연속성 등에서 열세합니다.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	대체로 유사합니다.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대체로 유사합니다.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상.하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	0.96	경사 등에서 열세합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사합니다.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			**0.854**	

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 주택지대

[본건 기호(3,4)(일단지)/사례 기호(D)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	0.95	가로의 구조 등에서 열세합니다.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	대체로 유사합니다.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.10	공급 및 처리시설의 상태 등에서 우세합니다.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상.하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	0.99	경사에서 우세하나, 면적에서 열세하여 전반적인 획지조건에서 열세합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사합니다.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			1.035	

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 주택지대

[본건 기호(5),(8)/사례 기호(E)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	0.84	가로의 폭, 계통 및 연속성 등에서 열세합니다.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	대체로 유사합니다.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대체로 유사합니다.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상.하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	0.94	경사 등에서 열세합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사합니다.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			**0.790**	

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 주택지대

[본건 기호(6)/사례 기호(E)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	0.79	가로의 폭, 계통 및 연속성 등에서 열세합니다.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	대체로 유사합니다.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대체로 유사합니다.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상.하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	0.94	경사 등에서 열세합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사합니다.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			**0.743**	

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 주택지대

[본건 기호(7)/사례 기호(E)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	대체로 유사합니다.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	대체로 유사합니다.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.10	공급 및 처리시설의 상태 등에서 우세합니다.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상.하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.02	경사 등에서 우세합니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사합니다.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			**1.122**	

KYUNGIL

5) 거래사례비교법에 의한 토지단가 결정

기 호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성요인		산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
				지역요인	개별요인			
1	91,000	1.000	1.00400	1.000	1.020	93,191	93,000	-
2	91,000	1.000	1.00400	1.000	0.854	78,025	78,000	-
3,4	91,000	1.000	1.00400	1.000	1.035	94,562	95,000	일단지
5	91,000	1.000	1.00400	1.000	0.790	72,178	72,000	-
6	91,000	1.000	1.00400	1.000	0.743	67,883	68,000	-
7	91,000	1.000	1.00400	1.000	1.122	102,510	103,000	-
8	91,000	1.000	1.00400	1.000	0.790	72,178	72,000	-

6) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	400	93,000	37,200,000	-
2	258	78,000	20,124,000	-
3,4	1,795	95,000	170,525,000	일단지
5	334	72,000	24,048,000	-
6	604	68,000	41,072,000	-
7	390	103,000	40,170,000	-
8	331	72,000	23,832,000	-
합 계	**4,112**	-	**356,971,000**	-

KYUNGIL

7) 합리성 검토

공시지가기준법에 의한 시산가액	347,485,000원
거래사례비교법에 의한 시산가액	356,971,000원

상기와 같이 산출된 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 상호간에 유사하여 합리성이 인정된다고 판단됩니다.

(3) 토지의 감정평가액 결정 및 의견

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의해 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액이 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성이 인정되는 바, 다음과 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	347,485,000	-

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물의 감정평가액 산출

■ 대상 건물

- 기호(가)

소 재 지		경상북도 성주군 금수강산면 광산리 956 1필지 (경상북도 성주군 금수강산면 광산3길 98-9)							
구 조		시멘트벽돌조 슬래브지붕							
용도	공부	단독주택							
	현황	단독주택							
연면적(㎡)		197.59	층 수 (지하/지상)	-/1층	사 용 승인일	2005.01.12			
기타 참고사항		-.							
설비현황		난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설 비	화재탐지 설 비	승강기 설 비	도시가스 설 비	기타 설비
		○	-	○	-	-	-	-	-

- 기호(나)

소 재 지		경상북도 성주군 금수강산면 광산리 956 1필지 (경상북도 성주군 금수강산면 광산3길 98-9)							
구 조		시멘트벽돌조 슬래브지붕							
용도	공부	단독주택							
	현황	단독주택							
연면적(㎡)		170.1	층 수 (지하/지상)	-/1층	사 용 승인일	2005.01.12			
기타 참고사항		-.							
설비현황		난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설 비	화재탐지 설 비	승강기 설 비	도시가스 설 비	기타 설비
		○	-	○	-	-	-	-	-

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(1) 재조달원가

표준단가는 '건축물 재조달원가 자료집'을 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 동 · 유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적을 고려하여 재조달원가를 결정하였습니다.

1) 신축단가

(「건축물 재조달원가 자료집 」한국부동산연구원(KRERI) 발행: 2023년도)

분류번호	용도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
01-01-02-09	일반주택	벽돌조/평지붕	3	1,408,000	45 (40 ~ 50)

2) 재조달원가의 결정

기호	층	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	내용연수	비 고
가	1층	1,400,000	-	1,400,000	45	-
나	1층	1,400,000	-	1,400,000	45	-
(ㄱ)	단층	400,000	-	400,000	40	-
(ㄴ)	단층	400,000	-	400,000	40	-
(ㄷ)	1층	1,000,000	-	1,000,000	45	-
(ㄹ)	1층	600,000	-	600,000	40	-

KYUNGIL

(2) 감가수정 및 적용단가의 결정

감가수정은 건물의 물리적으로 존속가능한 내용연수의 범위 내에서 기능적·경제적 효용가치의 지속가능한 연한인 경제적 내용연수, 실제경과연수 등을 고려한 정액법으로 평가하되 제시외건물㉠~㉤은 현상 및 관리상태, 이용상황 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였습니다.

기호	층	재조달원가 (원/㎡)	사용승인일	내용연수	잔존연수	적용단가 (원/㎡)	비 고
가	1층	1,400,000	2005.01.12	45	26	808,000	-
나	1층	1,400,000	2005.01.12	45	26	808,000	-
(ㄱ)	단층	400,000	-	40	10	100,000	관찰감가
(ㄴ)	단층	400,000	-	40	10	100,000	관찰감가
(ㄷ)	1층	1,000,000	1904.	45	10	222,000	관찰감가
(ㄹ)	1층	600,000	1978.	40	5	75,000	관찰감가

(3) 건물의 감정평가액

기호	층	면 적(㎡)	단 가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
가	1층	197.59	808,000	159,652,720	-
나	1층	170.1	808,000	137,440,800	-
(ㄱ)	단층	5.6	100,000	560,000	관찰감가
(ㄴ)	단층	2.88	100,000	288,000	관찰감가
(ㄷ)	1층	43.34	222,000	9,621,480	관찰감가
(ㄹ)	1층	12.3	75,000	922,500	관찰감가
합 계				308,485,500	-

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 대상물건의 감정평가액

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	347,485,000	-
건 물	297,093,520	-
(제시외 건물)	11,391,980	관찰감가
합 계	**655,970,500**	-

KYUNGIL

토지 · 건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목•용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	경상북도 성주군 금수강산면 광산리	973	대	계획관리지역	400	400	91,000	36,400,000	
가	" [도로명주소] 경상북도 성주군 금수강산면 광산3길 98-9	956, 975 위 지상	주택	시멘트벽돌조 슬래브지붕 단층	197.59	197.59	808,000	159,652,720	[사용승인일 :2005.01.12] 1,400,000 x 26/45 실제 일부 "아스팔트 쉉글지붕"
나	"	"	다가구주택	시멘트벽돌조 슬래브지붕 단층	170.1	170.1	808,000	137,440,800	[사용승인일 :2005.01.12] 1,400,000 x 26/45
2	"	957	대	계획관리지역	258	258	77,000	19,866,000	
3	"	956	대	계획관리지역	1,329	1,795	92,000	165,140,000	일단지
4	"	975	대	계획관리지역	466				
5	"	974	대	계획관리지역	334	334	71,000	23,714,000	
6	"	971	대	계획관리지역	604	604	66,000	39,864,000	
7	"	972	대	계획관리지역	390	390	100,000	39,000,000	
8	"	959	대	계획관리지역	331	331	71,000	23,501,000	
ㄱ	(제시외 경상북도 성주군 금수강산면 광산리	건물) 956, 975 위 지상	보일러실	벽돌조 합판지붕 단층	(5.6)	5.6	100,000	560,000	400,000 x 10/40 관찰감가

기준시점 : 2024. 11. 26

KYUNGIL

토지 · 건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목•용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
ㄴ	"	"	보일러실	벽돌조 합판지붕 단층	(2.88)	2.88	100,000	288,000	400,000 x 10/40 관찰감가
	경상북도 성주군 금수강산면 광산리	972 지상	주택	돌담구조 슬레이트지붕 지상1층					일반건축물 대장기준 "대장상 박성규소유"
ㄷ	"	"	주택	돌담/ 슬레이트 1층	(24.93)	43.34	222,000	9,621,480	1,000,000 x 10/45 [사용승인일 :1904] 관찰감가
				돌담및토담 1층	(18.41)				
ㄹ	"	"	주택	목조 1층	(12.3)	12.3	75,000	922,500	600,000 x 5/40 [준공일 :1978] 관찰감가 실제"창고"
	합 계							₩655,970,500.-	
				이 하		여	백		

KYUNGIL

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 성주군 금수강산면 광산리 소재 '금수강산면행정복지센터' 남서측 인근에 위치하며 부근 일대는 단독주택 및 농경지, 임야 등으로 형성된 기존 주택 및 농경지대로서 제반 주위환경은 보통시됩니다.

2. 교통상황

본건 및 본건 인근까지 차량진입 가능한 바, 제반 교통상황은 보통시됩니다.

3. 형태 및 이용상태

기호(1) : 본건은 동하향 완경사지이나, 자체지반 대체로 평탄하게 조성된 부정형 토지로서 주거나지상태입니다.
기호(2),(5),(6),(8) : 본건은 남하향 완경사지의 부정형 토지로서 주거나지 상태 입니다.
기호(3,4) : 본건은 북동하향 완경사지이나, 자체지반 평탄하게 조성된 2필 일단의 부정형 토지로서 주거용 건부지로 이용중입니다.
기호(7) : 본건은 동하향 완경사지이나, 자체지반 대체로 평탄하게 조성된 부정형 토지로서 주거용 건부지로 이용중입니다.

4. 인접 도로상태

기호(1) : 지적도상 본건 필지 동측 및 남측으로 도로와 접하나, 실제 동측 도로는 미개설상태이며, 남측으로 폭 약 2~3미터 내외의 포장도로가 개설되어 진출입 가능합니다.
기호(2) : 지적도상 본건 필지 북서측 및 동측으로 도로와 접하나, 실제 북서측 도로는 미개설상태이며, 동측으로 폭 약 2미터 내외의 포장도로가 개설되어 진출입 가능합니다.
기호(3,4) : 지적도상 본건 필지 남동측으로 도로와 접하나, 실제 미개설상태이며,

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)	

본건 필지 북측으로 폭 약 3.5미터 내외의 관습상 포장도로가 개설되어 진출입 가능합니다.
기호(5) : 지적도상 본건 필지 동측으로 도로와 접하나, 실제 미개설상태로서 본건 기호(1)토지를 경유하여 진출입 가능합니다.
기호(6) : 지적도상 맹지이나, 본건 기호(7)토지를 경유하여 진출입 가능합니다.
기호(7) : 본건 필지 남측으로 폭 약 2~3미터 내외의 포장도로와 접하고 있습니다.
기호(8) : 지적도상 본건 필지 서측으로 도로와 접하나, 실제 미개설상태로서 본건 기호(2)토지를 경유하여 진출입 가능합니다.

5. 토지이용계획 및 제한상태

■ 기호 1) 계획관리지역, 성장관리계획구역(일반형), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.
■ 기호 2) 계획관리지역, 성장관리계획구역(일반형), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.
■ 기호 3) 계획관리지역, 성장관리계획구역(일반형), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.
■ 기호 4) 계획관리지역, 성장관리계획구역(일반형), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.
■ 기호 5) 계획관리지역, 성장관리계획구역(일반형), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.
■ 기호 6) 계획관리지역, 성장관리계획구역(일반형), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.
■ 기호 7) 계획관리지역, 성장관리계획구역(일반형), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.
■ 기호 8) 계획관리지역, 성장관리계획구역(일반형), 가축사육제한구역(전부제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

6. 제시목록 외의 물건

본건 기호(7)토지상에 소재하는 제시외 건물 기호㉡[돌담 및 토담조(주택) 43.34㎡]

KYUNGIL

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)	

및 제시외 건물㉣[목조(주택) 12.3㎡]은 "건물등기사항전부증명서" 미등기 상태이나, "일반건축물대장" 상 등재된 합법적인 "박성규" 소유 건물인 바, 경매 진행시 일괄 경매 여부를 재확인 하시기 바랍니다.

7. 공부와의 차이

-.

8. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-.

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

(가)시멘트벽돌조 슬래브지붕 및 일부 아스팔트쉉글지붕 단층 건물로서,
외　벽 : 적벽돌 마감 등
내　벽 : 벽지 및 타일 마감 등
바　닥 : 모노륨 및 타일 마감 등
창　호 : 샤시창호 마감 등입니다.
(나)시멘트벽돌조 슬래브지붕 단층 건물로서,
외　벽 : 적벽돌 마감 등
내　벽 : 벽지 및 타일 마감 등
바　닥 : 모노륨 및 타일 마감 등
창　호 : 샤시창호 마감 등입니다.

2. 이용상태

(가),(나)단독주택으로 이용중입니다.

3. 설비내역

(가),(나)위생설비 및 급·배수설비, 난방설비 등이 구비되어 있습니다.

4. 부합물 및 종물

본건에 제시외 건물 기호㉠,㉡(벽돌조 합판지붕 단층(보일러실) 약5.6㎡, 약2.88㎡)이 소재하나, 부합물 및 종물성격으로 구조·규모·이용상황 등으로 보아 본건의 사용, 수익, 처분에 미치는 영향은 없을 것으로 판단되오니 경매 진행시 참조 하시기 바랍니다.

건물 감정평가요항표

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

5. 공부와의 차이

-.

6. 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계

-.

2)기 타

본건 기호(가),(나)건물은 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부구조는 건축물대장상 등록된 건축물현황도면 등에 의거 확인하였으며 마감재 및 설비 등은 동유형 건물의 표준적인 마감 및 설비 등을 상정하여 감정평가 하였으니 경매 진행 시 필히 참고바랍니다.

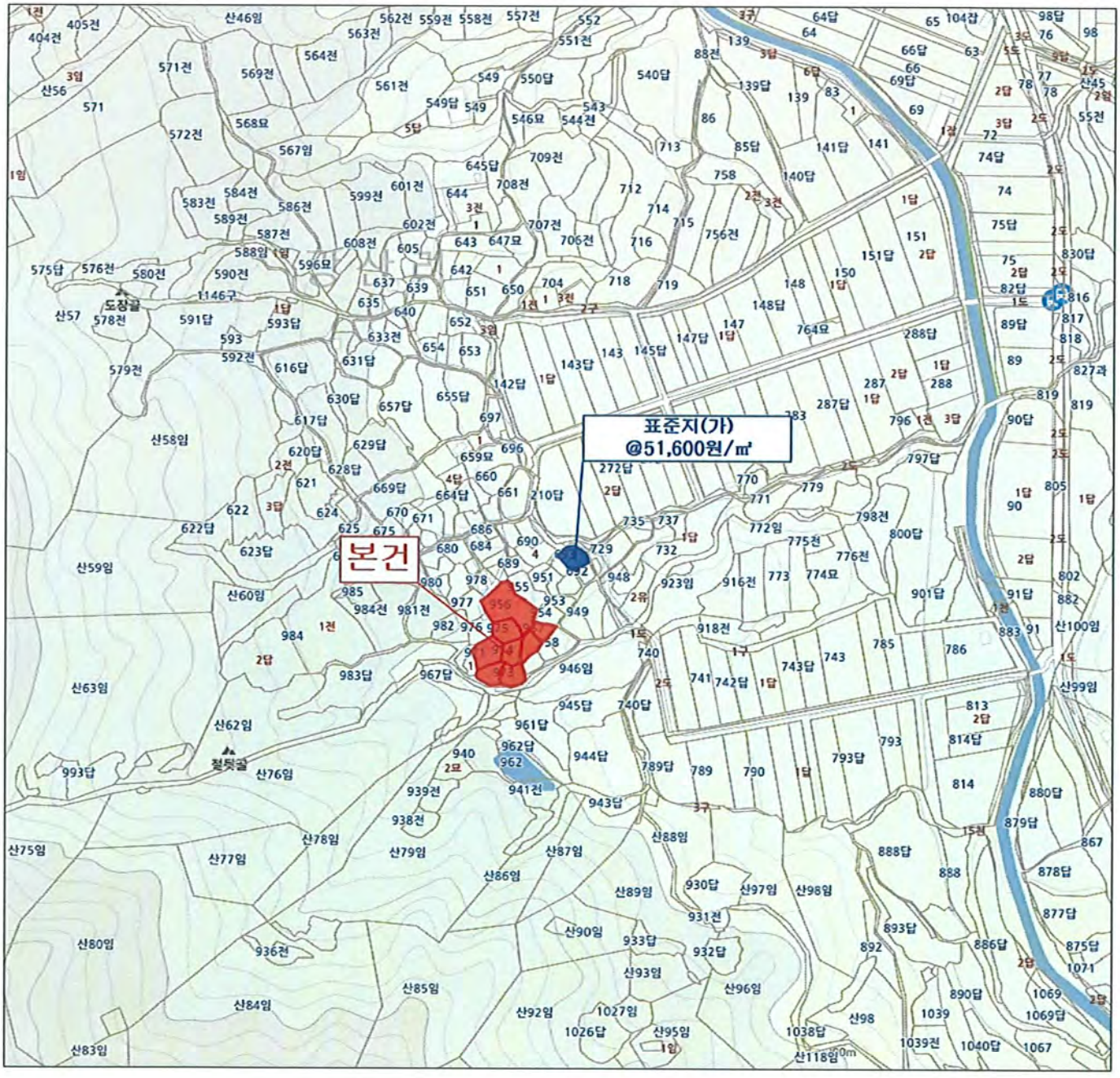
KYUNGIL

위 치 도

N

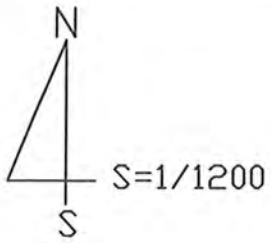
S

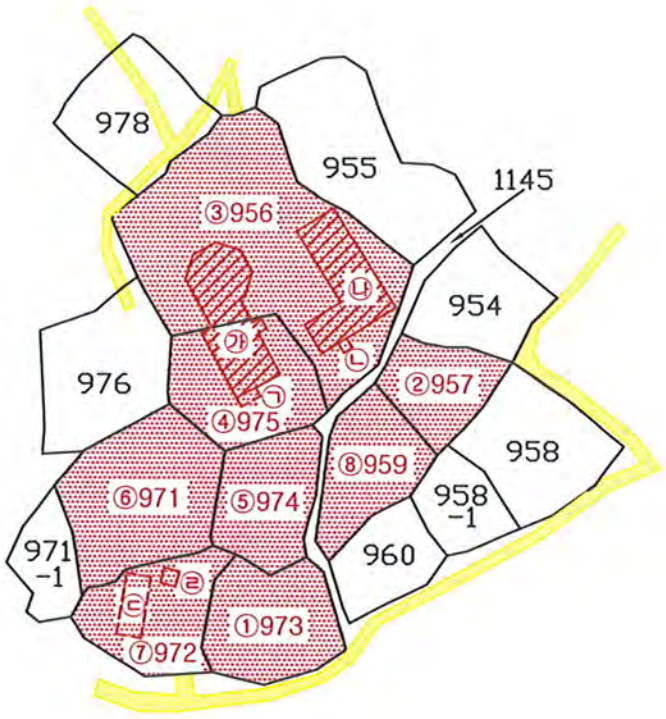
소 재 지	경상북도 성주군 금수강산면 광산리 973 외



KYUNGIL

지적 및 건물개황도



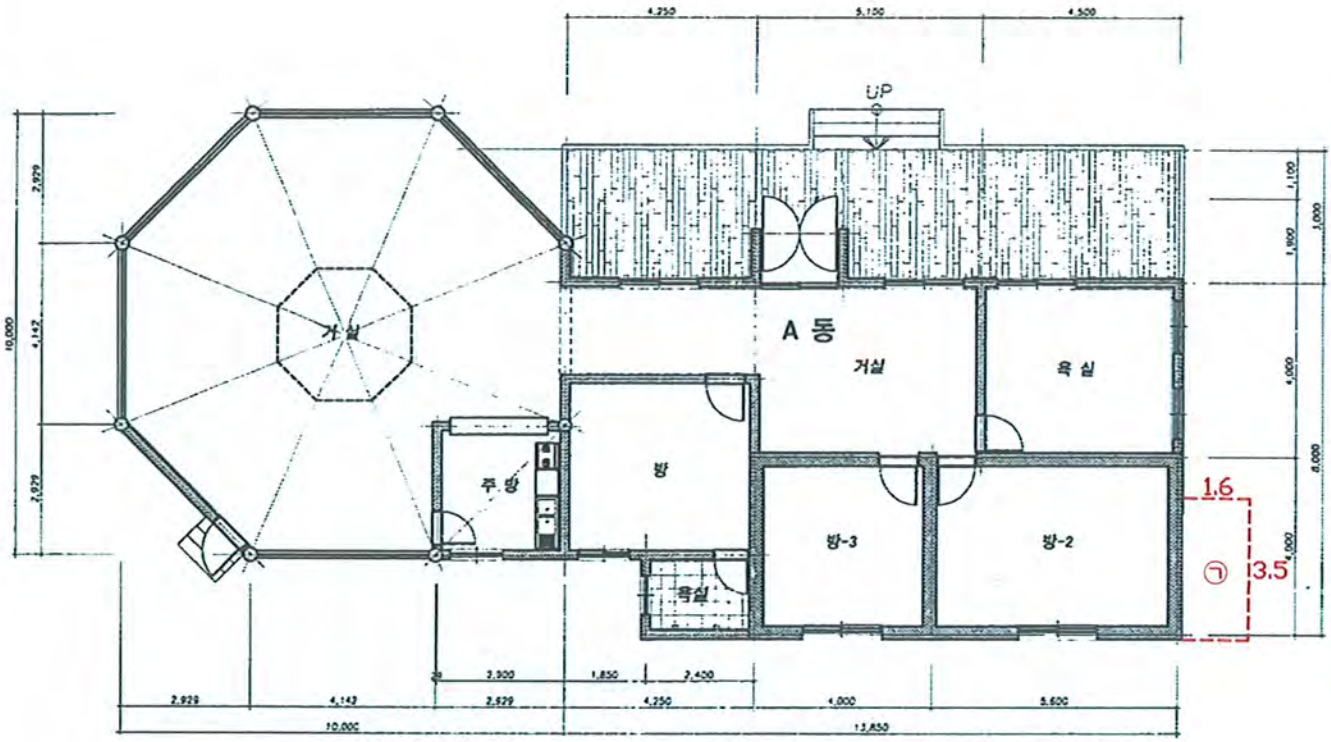


범 례					
적색 : 평가대상토지 황색 : 도로선 적색실선 : 계획도로선		평가건물 1층 평가건물 2층 평가건물 3층 이상		평가제외건물(등기) 평가제외건물(미등기) 지하층	

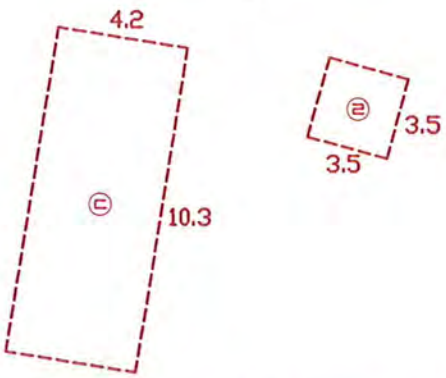
KYUNGIL

지적 및 건물개황도

NONE SCALE



㉮



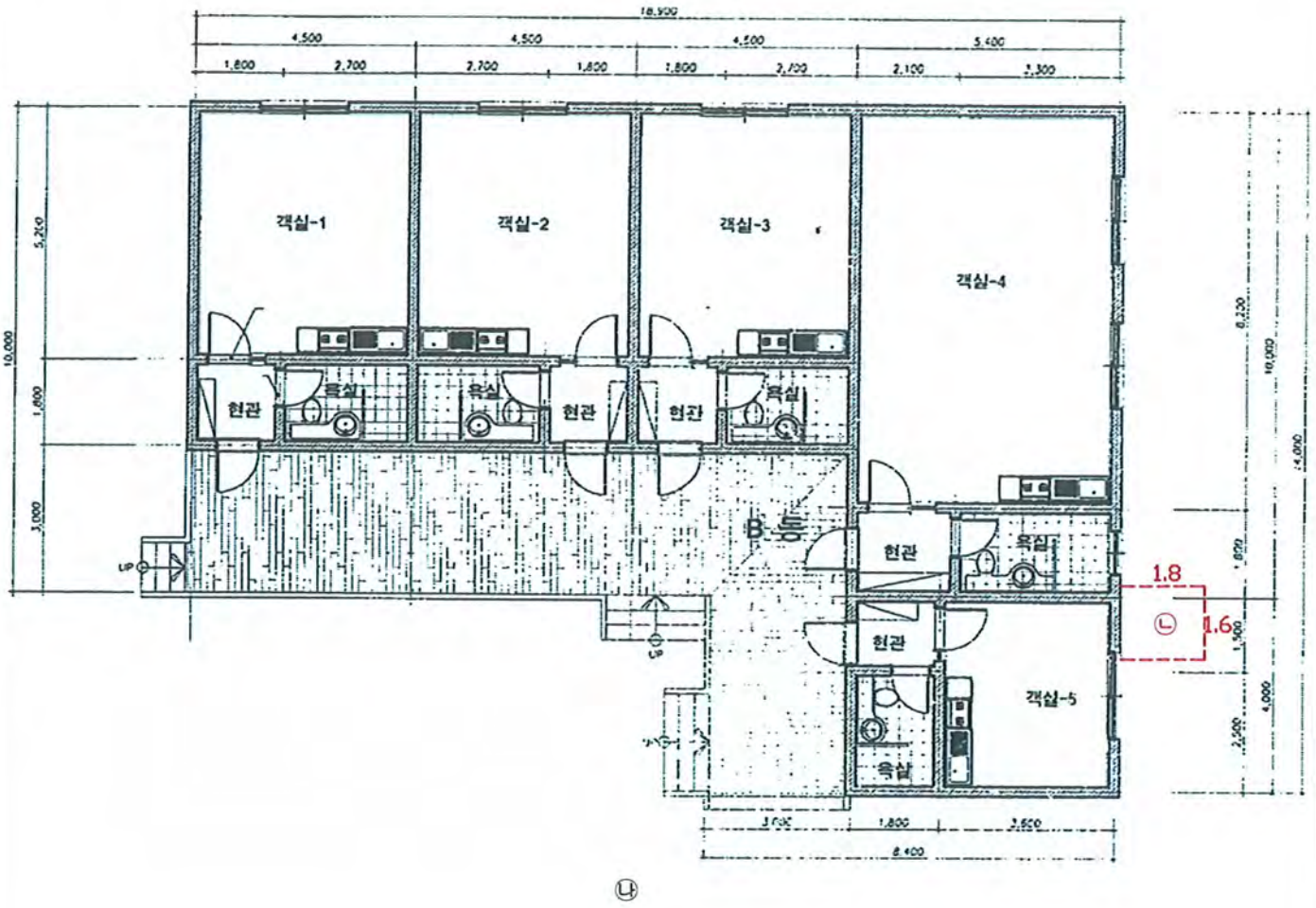
[제시외건물 ㉡,㉢ : 기호(7)(광산리 972번지) 지상 소재]

범 례					
적색 : 평가대상토지 황색 : 도로선 적색실선 : 계획도로선		평가건물 1층 평가건물 2층 평가건물 3층 이상		평가제외건물(등기) 평가제외건물(미등기) 지하층	㉠

KYUNGIL

지적 및 건물개황도

NONE SCALE



평 가 건 물

㉮,㉯: 공부상 면적으로 사정

평가 제외 건물

㉠벽돌조 합판지붕 단층 (보일러실, 약 5.6㎡)
㉡벽돌조 합판지붕 단층 (보일러실, 약 2.88㎡)
㉢돌담 및 토담조 슬레이트지붕 단층 (주택, 약 43.34㎡)
㉣목조 슬레이트 지붕 단층 (창고, 약 12.3㎡)

범 례	적색 : 평가대상토지 황색 : 도로선 적색실선 : 계획도로선	평가건물 1층 평가건물 2층 평가건물 3층 이상	평가제외건물(등기) 평가제외건물(미등기) 지하층

KYUNGIL

사 진 용 지

【주위환경 전경】

【기호(1) 전경】

KYUNGIL

사 진 용 지

【기호(2) 전경】

【기호(3,4) 전경】

KYUNGIL

사 진 용 지

【북측에서 본 기호(5) 전경】

【북측에서 본 기호(6) 전경】

KYUNGIL

사 진 용 지

【기호(7) 전경】

【북측에서 본 기호(8) 전경】

KYUNGIL

사 진 용 지

【기호(가) 전경】

【기호(나) 전경】

KYUNGIL

사 진 용 지

【제시외건물㉠】

【제시외건물㉡】

KYUNGIL

사 진 용 지

【제시외건물㉢】

【제시외건물㉣】

KYUNGIL