

# 감정평가서

건명	김기임 소유물건(2025타경31911)
의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 최상욱
감정서번호	동국2510-2-004

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.

동국감정평가사사무소

# (부동산)감정평가표

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

**감 정 평 가 사** (인)  
이 종 규

감정평가액	구천일백구십사만오천구백원정 (₩91,945,900.-)					
의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 최상욱		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	대구지방법원 서부지원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김기임 (2025타경31911)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025. 10. 30	2025. 10. 27 ~ 2025. 10. 30	2025. 10. 30	
감 정 평 가 내 용	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
	토 지	1 529X-	토 지	264.5	297,000	78,556,500
	건 물	1 56.1X-	건 물	46.8	-	12,464,400
	(제시외건 물)	1 (36.4)X-	제시외건물	18.2	-	925,000
합 계					₩91,945,900	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.  심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)					

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 1. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본 평가는 경상북도 고령군 개진면 인안리 소재 “인안1리마을회관” 북서측 인근에 위치하는 부동산에 대한 대구지방법원 서부지원의 경매 목적의 감정평가입니다.

### 2. 대상물건 개요

토 지	기호	소재지	지 목	면적(㎡)	용도지역	비 고 ( '25개별공시지가)
	1	개진면 인안리 276	대	529	계획관리	83,300
건 물	기호	용 도	구 조		연면적 (㎡)	비 고
	2-가	단독주택	목조 기와지붕 1층		33	사용승인일: 1950.01.17
	2-나	부속건물 (주택)	목조 슬레이트지붕 1층		23.1	

### 3. 실지조사 및 기준시점

#### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 10월 30일로 하였습니다.

#### 나. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2025년 10월 27일부터 2025년 10월 30일까지 각종자료 및 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였습니다.

### 4. 기준가치

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치” 를 기준으로 감정평가 하였습니다.

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5. 감정평가조건

감정평가조건 없습니다.

## 6. 감정평가방법

### 가. 감정평가 근거 및 기준

본 감정평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 평가하였습니다.

### 나. 부동산의 감정평가방법

- 1) 부동산에 대한 감정평가방법은 비용성의 원리에 기초한 원가법, 시장성의 원리에 기초한 거래사례비교법 및 공시지가기준법, 수익성의 원리에 기초한 수익환원법이 있습니다.
- 2) 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.
- 3) 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.
- 4) 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.
- 5) 공시지가기준법이란 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 7. 본건 부동산에 적용한 감정평가 방법

- 가. 본건 토지는 「부동산 가격공시에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준한 “공시지가기준법”으로 감정평가하되, 거래사례 및 평가선례 등을 통하여 시산가액의 합리성을 검토하여 토지의 감정평가액을 결정하였습니다.
- 나. 본건 건물은 그 특성상 거래사례비교법이나 수익환원법 등의 적용이 곤란한 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조·용도·사용자재·시공정도·부대설비 상태 등을 기초로 한 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법으로 평가하되, 정액법을 적용하여 평가하였습니다.
- 다. 본건 건물은 공부상 면적과 개략적인 실측에 의한 면적의 차이가 과다하여 실측에 의한 면적으로 사정하였습니다.
- 라. 본건 토지 및 건물은 는 공유지분 부동산으로서 소유자별 위치 등의 파악이 곤란하여 대상 부동산 전체를 기준으로 평가하여 지분비율에 의거 면적 사정하여 평가액을 결정하였습니다.
- 마. 본건 지상에 소유 불명의 제시외 건물이 소재하나, 감정목적 등을 고려하여 이에 구애없이 토지를 평가하되, 본 제시외 건물이 경매 대상에서 제외되어 본건 대지가 소유권 행사를 제한 받는 경우의 가액을 별도로 부기하였으니 일괄 경매 여부 등에 대하여 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

## 8. 기타 참고사항

본건 토지의 북측 부분은 부정형 형상 등의 특성으로 북측 임야 하단부 및 주변 인접지와의 경계가 불명확하므로 상세한 경계 등을 파악하기 위해서는 전문기관의 측량이 필요할 것으로 판단되니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 감정평가액의 산출근거

### 1. 토지 감정평가액 산출근거

#### 가. 비교표준지의 선정

(공시기준일 : 2025. 01. 01.)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
가	개진면 인안리 386	대	450	주거 나지	계획 관리	세로 (가)	사다리 평 지	97,400	-

#### ※ 비교표준지의 선정이유

평가대상토지의 인근지역에 소재하는 공시지가 표준지 중 용도지역, 이용상황, 주위 환경 및 지리적 접근성 등이 동일 또는 유사한 상기 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

#### 나. 시점수정

1) 가격시점 : 2025년 10월 30일

2) 지가변동률(국토교통부에서 조사·발표한 지가동향에 의함)

용도지역	기 간	지가변동률(%)	비 고
경상북도 고령군 “계획관리”	2025.01.01 ~ 2025.10.30	0.734 (1.00734)	2025.01.01 ~ 2025.09.30 : 0.689 2025.09.01 ~ 2025.09.30 : 0.045 (1 + 0.00689) * (1 + 0.00045 * 30/30) ≒ 1.00734

※ 2025년 10월 이후 지가변동률이 고시되지 않아 2025년 9월의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

3) 생산자물가지수 (2020=100, 한국은행 발표 생산자물가지수)

$$\frac{2025년\ 09월\ 지수}{2024년\ 12월\ 지수} = \frac{120.54}{119.52} \approx 1.00853 \quad (\text{약 } 0.853\% \text{ 상승})$$

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 4) 시점수정치의 결정

시점수정치로서는 생산자물가지수도 있으나, 생산자물가지수는 일반경제재 전반에 관한 변동추이를 나타내므로, 특정지역의 지가변동상황을 파악하는데는 적합하지 아니한 바, 국지적 지가변동상황을 충실히 반영하는 용도지역별 지가변동률을 아래와 같이 시점수정치로 결정하였습니다.

용도지역	기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
경상북도 고령군 “계획관리”	2025.01.01 ~ 2025.10.30	0.734	1.00734	-

## 다. 지역요인 비교

평가대상토지와 비교표준지는 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 대등합니다.  
(1.00)

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 라. 개별요인 비교

### 1) 개별요인 비교항목

개별요인		
조건	항목	세항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	편의시설 및 교통 시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성
		인근상가와와의 거리 및 편의성
환경조건	인근환경	인근토지의 이용상황
	자연환경	인근토지의 이용상황과의 적합성
획지조건	면적, 접면 너비, 깊이, 형상등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로의 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기 타

### 2) 개별요인 비교치의 결정

구분	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	자연 (환경) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율	비고
1	가	0.91	1.00	0.93	0.96	1.00	1.00	0.812	본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로 폭, 계통 등)과 환경조건(경사지 임야와 접한 부분의 위험성 등) 및 획지조건(조성의 정도에서 우세하나, 형상 및 도로 접면상태 등에서 열세하여 전반적으로 열세)에서 열세합니다.

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 마. 그 밖의 요인의 보정

### 1) 그 밖의요인(기타요인) 보정의 필요성

「감정평가에 관한규칙」 제14조 제3항에 근거하여 평가대상 토지와 비교표준지의 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 지가변동에 영향을 미치는 사항을 반영하고, 인근지역 및 동일수급권내 유사토지의 정상적인 가격수준과 표준지 공시지가와의 가격격차를 보정하여 평가액의 객관성 및 형평성을 유지하기 위하여 필요시됩니다.

### 2) 관련근거

「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한법률」 제9조 제1항 및 「감정평가에 관한규칙」 제 14조 제3항, 건설교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991. 12. 28) 및 대법원 판례(2003다 38207판결(2004.05.14.선고), 2002두5054(2003.07.25선고)등에서 기타요인 보정의 필요성을 인정하고 있는바, 인근의 평가선례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 기타요인을 보정하였습니다.

### 3) 인근 평가선례(거래사례)

기호	소재지	지목	구분	용도지역	기준시점	토지단가(원/㎡)	비 고
A	인안리 36x-x	장	담보	계획관리	2023. 10. 19	375,000	-
B	인안리 40x	장	담보	계획관리	2024.02.22	380,000	-
C	인안리 8x	대	시가참고	계획관리	2025.01.30	164,000	-
D	인안리 24x-x	답	거래사례	계획관리	2025.04.21	240,987	-
E	인안리 40x-x	장	자산재평가	계획관리	2024. 12. 31	483,000	-

(자료출처: 한국감정평가사 협회, 등기사항전부증명서, KAIS)

### 4) 사례의 적정성 검토

평가대상 토지와 인근지역에 위치한 상기 사례들은 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 유사하고 인근지역의 정상적인 지가수준 범위 내에 있어 사례로서의 적정성이 인정되어 별도의 사정보정은 필요치 않습니다.

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 그 밖의 요인(기타요인)의 보정치 산정

가) 사례선정

상기 사례 중 표준지와 인근지역에 위치하고 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 유사하여 비교가능성이 높은 사례(B)를 선정하였습니다.

나) 산정방법

표준지의 기준시점 현재가격과 평가사례 또는 거래사례기준 표준지가격과의 격차를 검토하여 산정하였습니다.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가사례(거래사례) 기준 표준지가격}}{\text{표준지의 기준시점 현재가격}}$$

- 평가사례(거래사례) 기준 표준지 가격 = 평가사례(거래사례) X 시점수정 X 지역요인 X 개별요인
- 표준지의 기준시점 현재가격 = 표준지 공시지가 X 시점수정

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다) 그 밖의 요인 산정

▶ 사례(B) / 표준지(가)

표준지 (가)	기준시점 현재 표준지가격(a)	공시지가 (2025.01.01)	시점수정 (2025.01.01.~ 2025.10.30.)			기준시점 현재 표준지가격		
			97,400	1.00734			98,115	
표준지 (가)	선례기준 표준지가격(b)	사례(B)	시점수정	지역요인	개별요인	사례 기준 표준지가격		
		380,000	1.01510	1.000	0.950	366,451		
격차율		격차율 산정(b/a)						
		366,451 / 98,115 ≒ 3.735 <b>3.73</b>						
- 시점수정 : 경상북도 고령군 계획관리지역 (2024.02.22 ~ 2025.10.30.) : 1.01510 - 지역요인 : 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다.(1.000)								
- 개별요인:		가로 조건	접근 조건	자연(환경) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
		1.00	0.98	0.95	1.02	1.00	1.00	0.950
비 고		사례 대비 비교표준지는 접근조건(교통시설과의 접근성 등)과 환경조건(인근토지의 이용상황 등)에서 열세하나, 획지조건(조성의 정도에서 우세하나 형상 및 면적 등에서 우세하여 전반적으로 우세)에서 우세합니다.						

5) 그 밖의 요인 보정률의 결정

상기 제반사항을 참작하고, 부동산의 거래동향, 인근지가 및 공시지가수준, 기준 시점의 토지 이용상황 등을 종합적으로 고려하여 아래와 같이 그 밖의 요인 보정치를 적용 하였습니다.

표준지 기호	가
그 밖의 요인 보정치	3.73

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 바. 대상토지의 시산가액

구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	시산단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	시산가액 (원)	비고
1	97,400	1.00734	1.00	0.812	3.73	297,000	264.5	78,556,500	-

## 2. 건물 감정평가액 산출근거

### 가. 대상건물 개요

	기호	용도	구조	연면적 (㎡)	비고
건물	2-가	단독주택	목조 기와지붕 1층	33	사용승인일: 1950.01.17
	2-나	부속건물 (주택)	목조 슬레이트지붕 1층	23.1	

### 나. 재조달원가의 산정

1) 본건 건물의 재조달원가를 산정시, 건물의 제상황과 구조, 이용상황 및 시공상태 등을 종합 고려하여 한국부동산연구원이 건물감정평가를 전문적으로 수행하기 위하여 작성 발표한 2024년 기준 건축물재조달원가표를 일부 참고하였습니다.

#### 2) 표준단가의 수준

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
01-01-01-01	일반주택	목조/목조지붕틀/ 시멘트기와	4	1,048,000	40(35~45)
01-01-01-03	일반주택	목조/목조지붕틀/ 소골슬레이트	5	860,000	40(35~45)

※(자료출처: 2024년 기준 부동산연구원 발간 건물신축단가표)

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 3) 부대설비의 보정

본건 건물의 부대설비는 급배수·위생설비 등의 기본적인 설비로서 기초단가에 감안하였습니다.

### 2) 재조달원가 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 보정단가와 수리의 정도 및 최근 건축자재비 및 인건비 등의 상승 등을 종합적으로 참작하여 본건에 적용할 재조달원가를 다음과 같이 결정하였습니다.

구분	기초단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	비 고
2-가	900,000	-	900,000	급배수 및 위생설비 등은 기초단가에 포함
2-나	500,000	-	500,000	

### 다. 감가수정

감가수정이라 함은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적, 기능적, 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 감가액을 재조달원가에서 공제하여 그 기준시점에 있어서의 대상물건의 가격을 적정화하는 작업을 말하며, 감가수정은 정액법을 적용하되, 건물의 관리상태 및 수리의 정도를 감안하여 관찰감가 방식을 병용하였습니다.

구분	구 조	내용년수	경과년수	경제적 잔존년수	감가수정	비 고
2-가	목조	40	-	15	15/40	-
2-나	목조	40	-	10	10/40	-

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 라. 건물가액 산정

구분	재조달원가 (원/㎡)	감가수정	적용단가 (원/㎡)	면적(㎡)	금액(원)	비 고
2-가	900,000	15/40	337,000	31.2	10,514,400	소유자지분
2-나	500,000	10/40	125,000	15.6	1,950,000	소유자지분

## III. 감정평가액의 결정의견

### 1. 감정평가액 결정에 관한 의견

본건 토지의 입지적 여건, 이용상황, 제반공법상의 제한 사항등과 종합적으로 상기 참고 가격자료(실거래가, 평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등) 등을 종합해볼 때 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액과 원가법에 의한 건물 가액의 합리성이 인정되므로 아래와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

### 2. 감정평가액 결정

구 분	면적(㎡)	단가(원/㎡)	금 액	비 고
토 지	264.5	297,000	78,556,500	-
건 물	46.8	-	12,464,400	-
제시외건물	18.2	-	925,000	-
합 계		-	91,945,900	-

# 토지건물 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 고령군 개진면 인안리	276	대	계획관리지역	529x1/2	264.5	297,000	78,556,500	소유자지분
2-가	동 소 [도로명주소] 경상북도 고령군 개진면 인안길 88-3	276 위 지상	단독주택	목조 기와지붕 1층	33x1/2	31.2	337,000	10,514,400	900,000 x15/40 관찰감가 실측사정
2-나	(제시외건물)			부속건물  1층	23.1x1/2	15.6	125,000	1,950,000	500,000 x10/40 관찰감가 실측사정
ㄱ	경상북도 고령군 개진면 인안리	276 위 지상	창고	조적조 슬레이트	(33)x1/2	16.5	50,000	825,000	200,000 x10/40 관찰감가
ㄴ	동 소	"	보일러실	판넬조	(3.4)x1/2	1.7	-	100,000	
<b>합 계</b>								<b>₩91,945,900.-</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

본건은 경상북도 고령군 개진면 인안리 소재 "인안1리 마을회관" 북서측 인근에 위치하며, 주위 일대는 농경지와 기존 주택 및 소규모 공장 등으로 형성되어 있습니다.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 간선도로 등이 인근에 위치하여 전반적인 교통상황은 보통입니다.

## (3) 형태 및 이용상태

부정형 평지로 "주거용 건부지" 로 이용중입니다.

## (4) 인접 도로상태

본건 남측으로 폭 약 5~6미터 정도의 마을도로에서 폭 약 3미터 정도의 진입도로를 통하여 출입합니다.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 성장관리계획구역(2024-01-27)(주거형), 가축사육제한구역(250m 제한지역).

## (6) 제시목록 외의 물건

별치 "지적 및 건물개황도" 참조하기기 바랍니다.

# 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)기타사항 : 본건 북측의 경사지 임야 및 인접지들과의 경계와 본건 토지와의 경계가 다소 불확실하므로 상세한 경계를 위하여 측량 등이 필요한 것으로 판단됩니다.

# 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-가) : 목조 기와지붕 단층 건으로서,  
- 외벽 : 외장타일 및 몰탈위 페인팅 등 마감,  
- 내벽 : 벽지, 일부 타일 등 마감,  
- 바닥 : 장판지 및 일부 타일 등 마감,  
- 창호 : 샷시창호 등의 구조입니다.

기호(2-나) 목조 스투지붕 단층 건으로서,  
- 외벽 : 몰탈위 페인팅 등 마감,  
- 내벽 : 벽지, 세멘몰탈 등 마감,  
- 바닥 : 장판지 및 세멘 등 마감,  
- 창호 : 목재창호 등의 구조입니다.

## (2) 이용상태

기호(2-가) : 단독주택으로 이용중입니다.  
기호(2-나) : 주택 및 창고로 이용중입니다.

## (3) 설비내역

급배수설비, 위생설비, 난방설비 등이 되어 있으나, 가동여부는 불확실하며, 본건 건물이 상당기간 공실상태였던 것으로 추정됩니다.

# 건물 감정평가요항표

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

## (4) 부합물 및 종물

"지적 및 건물개황도"를 참고하시기 바랍니다.

## (5) 공부와의 차이

-공부상 제시공부상 부속건물이 주택으로 되어있으나, 현황 주택 및 창고입니다.  
-본건 2-가) 건물의 공부상 면적은 33㎡, 2-나)건물은 공부상 면적이 23.1㎡이나  
개략적인 실측에 의한 면적은 2-가)건물은 62.4㎡, 2-나)건물은 31.2㎡입니다.

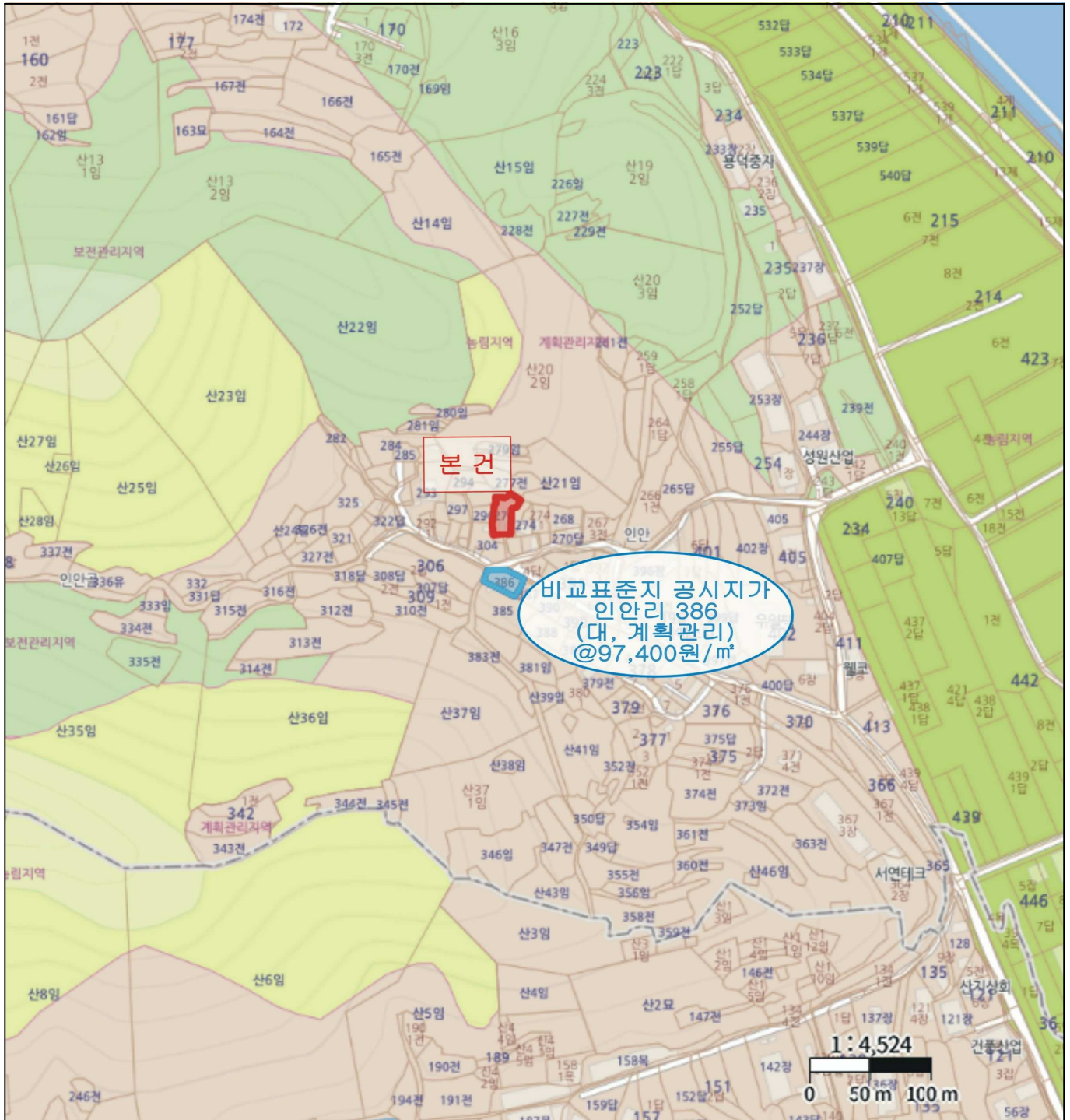
## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 임대관계는 미상입니다.
- 2) 기 타 : 본건 건물의 내부구조(설비 등)는 거주인의 부재로 인하여 관련자료와 외부  
관찰 및 탐문 등에 의거 개략적으로 조사되었습니다.

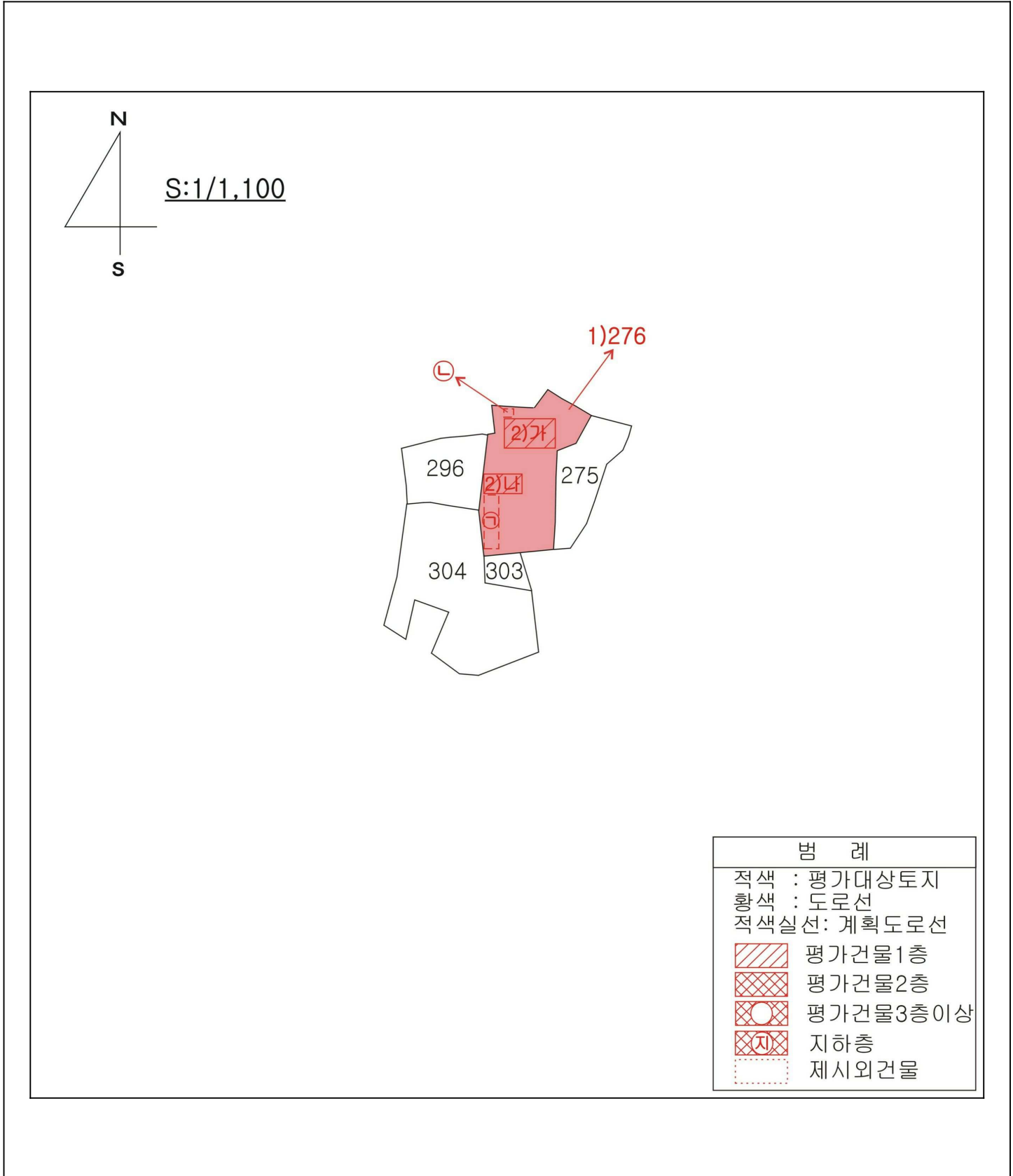
# 위치도



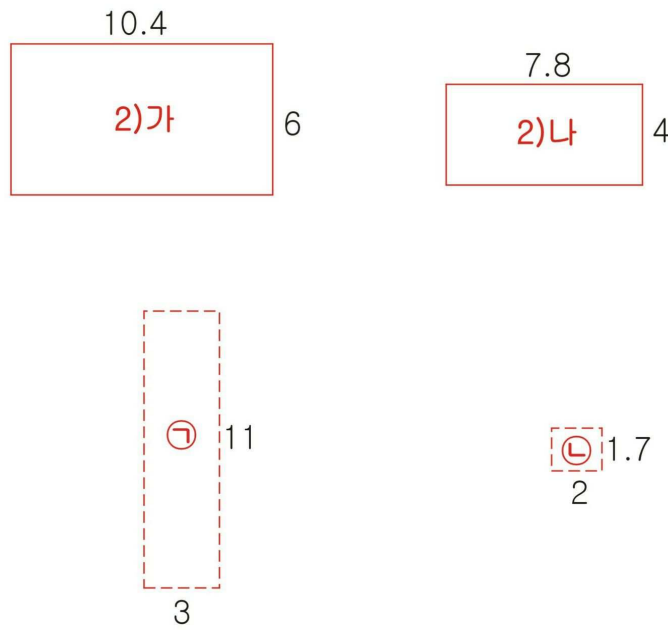
소재지	경상북도 고령군 개진면 인안리 276
-----	----------------------



# 지 적 및 건물 개 황 도



# 건물개황도



### <평가건물>

본건 건물은 공부와의 면적차이가 과대하여 실측에 의하였음

2)가 :  $10.4 \times 6 = 62.4 \text{ m}^2$

2)나 :  $7.8 \times 4 = 31.2 \text{ m}^2$

### <제시외건물>

㉠ 조적조 스텝트, 창고 : 약  $33 \text{ m}^2$

㉡ 판넬조, 보일러실 : 약  $3.4 \text{ m}^2$

# 사 진 용 지



【 본건 전경 】



【 본건 원경 】

# 사 진 용 지



【 본건 주위전경 】



【 본건 토지의 북측 끝부분 】

# 사 진 용 지



【 기호(2-가) 전경 】



【 기호(2-나) 전경 】

# 사 진 용 지



【 제시외건물(ㄱ) 】



【 제시외건물(ㄴ) 】