

# 감정평가서

건명	김병주 소유물건 (2024타경103499)
감정의뢰인	대구지방법원 안동지원 사법보좌관 김은숙
평가서번호	DS241002-01

디에스감정평가사사무소

TEL. 053-743-9134  
FAX. 053-745-9134

# (부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김대성

감정평가액	오억오천육백칠십만삼천칠백이십원정 (₩556,703,720.-)					
의뢰인	대구지방법원 안동지원 사법보좌관 김은숙		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	경매2계		
소유자 (대상업체명)	김 병 주 (2024타경103499)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.10.08	2024.10.07 ~ 2024.10.08	2024.10.14	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	331	토지	331	-	163,530,000
	건물	434.3	건물	434.3	-	393,173,720
		이	하	여	백	
합계					₩556,703,720	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사			(인)		
	전경식					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 감정평가개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 영주시 휴천동 소재 "남산초등학교" 남동측 인근에 위치하는 '부동산'으로서 '경매'목적의 감정평가임.

### 2. 대상물건 개요

#### ▫ 토지

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	주요 공법상제한사항	비고/ 개별공시지가
(1)	경상북도 영주시 휴천동 193	대	297	건부지	제2종일반주거지역	@323,800/㎡ (2024.01)
(2)	경상북도 영주시 휴천동 193-18	도로	34	도로	제2종일반주거지역	@110,100/㎡ (2024.01)

#### ▫ 건물

기호	소재지	구조 및 층수	용도	연면적 (㎡)	사용승인일자	비고
(가)	경상북도 영주시 휴천동 193	철근콘크리트구조 스라브지붕 3층	단독주택 및 제1종근린 생활시설	434.3	2017-12-22	-

### 3. 기준시점 및 조사기간

#### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 10월 08일을 기준시점으로 정함.

#### 나. 실지조사 실시기간

현장조사 및 관련자료조사 : 2024년 10월 07일, 2024년 10월 08일.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## 4. 기준가치 및 감정평가조건

### 가. 기준가치 결정 및 그 이유

본건의 평가목적은 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

### 나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가방법의 적용

### 1. 감정평가방법

- 가. 부동산에 대한 감정평가방법은 비용성의 원리에 기초한 원가법, 시장성의 원리에 기초한 거래사례비교법 및 공시지가기준법, 수익성의 원리에 기초한 수익환원법이 있음.
- 나. 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 다. 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 라. 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 마. 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 감정평가방법임.

### 2. 감정평가방법의 적용규정

- 가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 관계 법령과 『감정평가 실무기준』에 의거함.
- 나. 『감정평가에 관한 규칙』 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.
- 다. 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제1항에서는 대상물건별 주된 감정평가방법, 제14조에서는 토지의 감정평가방법, 제15조에서는 건물의 감정평가방법, 제16조에서는 토지와 건물의 일괄 감정평가방법을 규정하고 있음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 대상물건에 대한 감정평가방법의 적용

### 가. 토지의 평가방법

- 1) 본건 토지의 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조의 규정에 의거 상기 감정평가방법 중 공시지가기준법을 적용하였으며, 인근지역의 평가선례 및 거래사례검토를 통해 시장가격을 충분히 반영하여 그 가격을 결정하였는바, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요하다고 판단되어 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거 다른 평가방법에 의한 시산가액과의 비교검토는 생략하였음.

### 나. 건물의 평가방법

- 1) 본건 건물의 감정평가는 「감정평가에 관한규칙」 제15조 및 일반적으로 인정된 건물 평가방법에 의거 구조·용재·시공 및 부대설비 등을 종합적으로 고려하여 원가법으로 평가하였으며, 거래사례비교법 및 수익환원법은 대상물건의 특성상 적용하기가 부적절하다 판단되어 적용하지 않았음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 토지감정평가액 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 토지가액의 산출

#### 가. 비교표준지 공시지가 선정(2024. 1. 1기준)

비교표준지는 감정평가대상 토지의 인근지역에 있는 표준지 중 용도지역, 공법상 규제 상황, 이용상황, 주위환경, 지리적 위치의 근접성 등을 고려하여 대상토지의 품등비교가 용이하고 가장 유사성 있는 비교표준지를 선정하였음.

( 공시기준일 : 2024. 1. 1 )

기 호	소재지	면적(m <sup>2</sup> )	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
A	휴천동 695-39	179.7	대	단독 주택	2종 일주	세로 (가)	가장형 평지	333,900	기호 (1)(2)

#### 나. 시점수정

· 국토교통부장관이 고시한 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용함.

지역/기간	용도지역/변동률	비 고
경상북도 영주시 (24.01.01~24.10.08)	주거지역 1.01415 (1.415% 상승)	2024.01.01~2024.08.31 : 1.228 직전월 : 2024.08.01~2024.08.31 : 0.151 2024.09.01~2024.10.08 : (직전월 유추적용)  (1+0.01228) × (1+0.00151 × 38/31) ≒ 1.01415 (1.415% 상승)

※미고시월은 직전월을 유추적용함.

#### 다. 지역요인 비교

비교표준지와 대상토지는 공히 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등함( 1.00 ).

#### 라. 개별요인 비교

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1) 개별요인 비교항목

구분	항목	세부항목	
주택지대	가로조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도, 포장, 계통 및 연속성
	접근조건	인근 상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
		교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성, 대중교통의 유형과 노선
		공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
	환경조건	자연환경	일조, 통풍 등, 조망, 경관 등, 지반, 지질 등
		인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성
		공급 및 처리시설의 상태	기반시설(상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)
		위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무, 특별고압선 등과의 거리
	획지조건	규모, 형상 등	면적, 접면 너비 및 깊이, 형상
		방위, 고저 등	방위, 고저(경사지 등)
		접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등
		토지이용상황	토지이용상황 등
		토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등
	행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장애의 동향, 기타	

## 2) 개별요인 비교치 결정

기호	구분	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
기호(1)	(A)		1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980
		본건 토지는 표준지(A)대비 접면도로상태(우세), 형상(열세) 등 전반적인 획지조건에서 다소 열세하고, 여타요인은 대등시됨.							
기호(2)	(A)		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	0.330
		본건 토지는 표준지(A)대비 이용상황 등 기타조건에서 열세하고, 여타요인은 대등시됨.							

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마. 그 밖의 요인 보정

### 1) 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 대법원판례 "2003다38207 판결(2004.5.14선고)", "2002두5054(2003.7.25선고)", 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는바, 평가대상토지의 적정한 가액산출을 위하여 토지가 소재하는 인근지역의 평가선례, 가격수준 등을 참작하여, 그 밖의 요인 보정이 필요한 것으로 판단됨.

### 2) 인근지역의 평가선례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

기호	기준시점	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역/ 기타사항	평가금액 (원/㎡)	비고
P1	2023.11.22	휴천동 69*-39	대	179.7	제2종일반주거	537,000	담보평가
	개별지가(2023.01):@343,400/㎡						
P2	2023.09.11	휴천동 68*-5	대	92.5	제2종일반주거	539,000	담보평가
	개별지가(2023.01):@369,900/㎡						
P3	2020.02.24	휴천동 70*-13	대	192.4	제2종일반주거	505,000	매입매각
	개별지가(2020.01):@341,900/㎡						
P4	2019.06.19	휴천동 69*-7	대	546	제2종일반주거	510,000	담보평가
	개별지가(2019.01):@347,900/㎡						

### 3) 인근지역의 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

기호	거래일자	소재지	지목	면적 (㎡)		거래금액
		용도지역		토지	건물	일괄단가(/㎡)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	거래일자	소재지		지목	면적 (㎡)		거래금액
		용도지역			토지	건물	일괄단가(/㎡)
T1	2022.06.04	휴천동 71*52		대	158.8	86.16	130,000,000
		제2종일반주거지역					(818,639/㎡)
	토지 배분 단가	건물 재조달원가 [a]	감가 수정 [b]	건물적용 단가 [c]= a × b]	건물 배분금액 [d]= c × 면적]	토지 배분금액 [e]= 총금액-d]	토지배분단가 (/㎡) [e/토지면적]
		859,000	23/45	439,000	37,824,240	92,175,760	<b>580,451/㎡</b>
		사용승인일: 1999-08-09					
개별지가(2022.01): @401,000/㎡							

## 4) 그 밖의 요인 보정치 산정

### ① 사례의 선정

가격조사 자료중 비교표준지와 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하고 당해지역의 정상적인 지가를 반영하고 있는 것으로 판단되는 아래사례를 격차율 산정을 위한 비교사례로 선정함.

표준지별 사례기호	표준지(A) : 사례(P1)
-----------	-----------------

### ② 산정방법

인근지역 및 동일수급권내 유사지역의 평가선례 및 거래사례(이하 사례)중 본건의 기준시점과 용도지역을 검토할 때 상기 사례를 기준으로 그 밖의 요인 보정치를 산정함이 적절하다고 판단되어 비교성이 있는 사례와 비교표준지를 기준한 가격을 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정함.

$$\frac{\text{평가선례 또는 거래사례} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ③ 보정치 산정

◎ 비교표준지 (A) : 비교성이 높은 사례( P1 : 휴천동 69\*-39 ) 와 비교

비교 표준 지 (A)	사례(P1) 기준 표준지(A) 가격	사례 단가	사정 보정 <sup>(1)</sup>	시점 수정 <sup>(2)</sup>	지역 요인 <sup>(3)</sup>	개별 요인 <sup>(4)</sup>	사례기준 표준지가격
		537,000	1.00	1.01581	1.00	1.000	545,490
	기준시점 표준지(A) 가격	공시지가 (2024.01.01)	시점수정 (2024.01.01~2024.10.08)				기준시점현재 표준지가격
		333,900	1.01415				338,625
	보정치	사례(P1) 기준 표준지가격[④]	기준시점 현재 표준지가격[⑥]		보정치시산 [④/⑥]		보정치결정
		545,490	338,625		1.611		1.61

(1)사정보정 : 사정보정요인 없음.( 1.00 )

(2)시점수정 : 경상북도 영주시 (23.11.22~24.10.08)(주거) : ( 1.01581 )

(3)지역요인비교 : 표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.( 1.00 )

(4)개별요인비교

가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
사례(P1)이 비교표준지(A)로서 대등함.						

## 5) 인근지역의 지가수준

인근지역의 본건과 유사한 토지의 조사시점 현재의 호가수준은 위치, 접면도로, 개별 적상률 등에 따라 차이가 있으나 통상 490,000 ~ 580,000원/㎡ 내외인 것으로 조사됨.

## 6) 보정치 결정

인근지역의 지가수준, 평가선례 및 지가변동률을 감안하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	공시지가	그 밖의 요인 보정치	비고
표준지 (A)	휴천동 695-39	333,900	1.61	2종일주

## 바. 토지 시산단가

기호	비교표준지 공시지가	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)	비고
(1)	A 333,900	1.01415	1.00	0.980	1.61	534,282	530,000	-
(2)	A 333,900	1.01415	1.00	0.330	1.61	179,911	180,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 건물감정평가액 산출근거

### 1. 표준단가

(출처 : 한국부동산원, 2023년·2018년 건물신축단가표)

기호	년도	분류번호 용도	구조	급수	내용 년수	표준단가
a	2023 (부동산원)	1-3-5-2 다가구주택	철근콘크리트조 슬래브 위 아스팔트층	3급	50 (45~55)	1,509,000
	2018 (부동산원)	1-3-5-2 다가구주택	철근콘크리트조 슬래브 위 아스팔트층	3급	50 (45~55)	1,200,000
b	2023 (부동산원)	4-1-5-7 점포및상가	철근콘크리트조 슬래브지붕	3급	50 (45~55)	1,221,000
	2018 (부동산원)	4-1-5-7 점포및상가	철근콘크리트조 슬래브지붕	3급	50 (45~55)	960,000

※표준단가 세부구성비

분류기호	㎡당 공사비	제경비	설계비	감리비	전기공사비	신축단가
1-3-5-2 다가구주택 (3급) (2018년도)	881,598 (73.47%) [재료비:505,944원 인건비:375,654원]	218,402 (18.2%)	22,000 (1.83%)	14,000 (1.17%)	64,000 (5.33%)	1,200,000
4-1-5-7 점포및상가 (3급) (2018년도)	691,973 (72.07%) [재료비:409,547원 인건비:282,426원]	172,027 (17.92%)	18,000 (1.88%)	12,000 (1.25%)	66,000 (6.88%)	960,000

### 2. 보정단가의 산정

본건 건물에 구비된 부대설비내역을 종합참작하여 표준단가에 포함하여 재조달원가를 결정함.

### 3. 재조달원가 및 경제적 내용년수의 결정

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

본건 건물의 제반 상황과 구조, 이용상황 및 시공의 질과 상태, 노후화의 정도, 양식의 구식화, 부대설비 등을 종합적으로 고려하고 상기 건물신축단가표를 종합적으로 참작하여 재조달원가를 아래의 표#1과 같이 결정함.

## 4. 감가수정

감가수정의 방법은 내용년수를 표준으로 한 정액법을 사용하며 본건 평가대상 건물의 구조·용도·시공의 정도 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법을 병용하였으며, 본건 평가에 적용할 내용년수 및 잔존내용년수를 아래의 표#1과 같이 각각 결정함.

## 5. 건물 적용단가의 결정

(표#1)

기호	용도	적용 재조달원가(a)	잔존내용 년수(b)	전내용 년수(c)	적용단가(d) ( $d=a \times b/c$ )	비고
(가)	제1종근린 생활시설	810,000	44	50	712,000	1층
	단독주택	1,080,000	44	50	950,000	2,3층

※천원미만 절사함

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V. 감정평가액 결정

### 1. 감정평가액 결정의견

상기 토지·건물 시산단가는 대상물건의 제반 가격형성요인 등을 종합 검토하고, 거래시세 및 호가수준, 지가변동률, 건물의 구조·사용자재·시공정도·부대설비 및 관리상태등을 종합적으로 참작하여 결정하였는바, 그 금액의 합리성이 인정되므로 다음과 같이 감정평가액을 결정함.

### 2. 물건별 감정평가액 결정

#### ▫ 토지

구분	기호	지목	면적(㎡)	적용단가	감정평가액(원)	비고
토지	(1)	대	297	530,000	157,410,000	-
토지	(2)	도로	34	180,000	6,120,000	-
토지 감정평가액 합계					163,530,000	

#### ▫ 건물

구분	기호	용도	면적(㎡)	적용단가	감정평가액(원)	비고
건물	(가)	제1종근린 생활시설	81.56	712,000	58,070,720	1층
		단독주택	352.74	950,000	335,103,000	2,3층
건물 감정평가액 합계					393,173,720	

### 3. 감정평가액 합계

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

구분	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	331.0	163,530,000	-
건물	434.3	393,173,720	-
감정평가액(합계)		556,703,720	

※ 세부내역은 ‘감정평가명세표’ 를 참조하시기 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 영주시 휴천동	193	대	제2종 일반주거지역	297	297	530,000	157,410,000	
2	"	193-18	도로	제2종 일반주거지역	34	34	180,000	6,120,000	
가	" [도로명주소] 경상북도 영주시 번영로24번길 23-19	193 지상 주 건축물 제1동	단독주택 및 제1종 근린생활 시설	철근 콘크리트구조 스라브지붕 3층					
			소매점	1층	81.56	81.56	712,000	58,070,720	810,000 x 44/50
			다가구주택	2층	176.37	352.74	950,000	335,103,000	1,080,000 x 44/50
			다가구주택	3층	176.37				
<b>합 계</b>								<b>₩556,703,720.-</b>	
				이	하	여	백		

# 토지감정평가요항표

기호 : ( 1 , 2 )

Page : 1

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 공히 경상북도 영주시 휴천동 소재 "남산초등학교" 남동측 인근에 위치하며, 부근일대는 단독주택, 빌라, 소규모아파트, 상가 및 업무용건물, 주상용건물, 종교시설, 관공서, 역사, 학교, 근린생활시설 및 임야 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

본건까지 공히 차량의 접근이 가능하며, 도심에 소재 대중교통수단의 이용사정도 무난시됨.

## (3) 형태 및 이용상태

기호(1): 남서측 하향경사지대내에 자체지반 비교적 평탄하게 조성된 사다리형에 가까운 토지로서, 다가구주택 및 근린생활시설의 부지로 이용중이며, 지상일부에 조경되어 있음.

기호(2): 남서측으로 하향경사를 이루는 부정형의 토지로서, 도로임.

## (4) 인접 도로상태

기호(1): 동측으로 폭 약5~6미터의 포장도로, 서측으로 폭 약2~3미터의 포장도로와 각각 접하고 있음.

기호(2): 기호(1)이 서측으로 접하고 있는 폭 약2~3미터 포장도로의 일부임.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1): 제2종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(소로3-108호선)(접합), 가축사육제한구역(2013-02-25)(닭, 오리, 개, 돼지, 젓소)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역기타(2013-02-25)(소, 말, 사슴, 양)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역<경상북도문화재

# 토지감정평가요항표

기호 : ( 1 , 2 )

Page : 2

(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)	

보호조례>, 상대보호구역(2014-08-26)(남산초등학교, 병설유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>이며,

기호(2): 제2종일반주거지역, 가축사육제한구역(2013-02-25)(닭, 오리, 개, 돼지, 쫓소)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역기타(2013-02-25)(소, 말, 사슴, 양)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역<경상북도문화재보호조례>, 상대보호구역(2014-08-26)(남산초등학교, 병설유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>임.

**(6) 제시목록 외의 물건**

없 음.

**(7) 공부와의 차이**

없 음.

**(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

- 가. 임대관계  
미상임.
- 나. 기타  
없 음.

# 건물감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

(가) 철근콘크리트구조 스라브지붕 3층건으로서,  
 (건축물대장상 사용승인일: 2017. 12.22)  
 외벽: 석재판재붙임, 스톤코트 등 마감,  
 내벽: 벽지, 타일 등 마감,  
 바닥: 장판지 깔기, 석재타일, 일반타일 등 마감,  
 창호: 샷시 이중창 등의 구조임.

## (2) 이용상태

(가) 1층: 근린생활시설, 계단실,  
 2,3층: 다가구주택 으로 이용중임.

## (3) 설비내역

본건은 위생 및 급배수설비, 가스보일러에 의한 난방설비(주택부분), 화재발신설비 등이 되어 있음.

## (4) 부합물 및 종물

없 음.

## (5) 공부와의 차이

없 음.

## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

# 건물감정평가요항표

(1) 건물의 구조  
(4) 부합물 및 증물

(2) 이용상태  
(5) 공부와의 차이

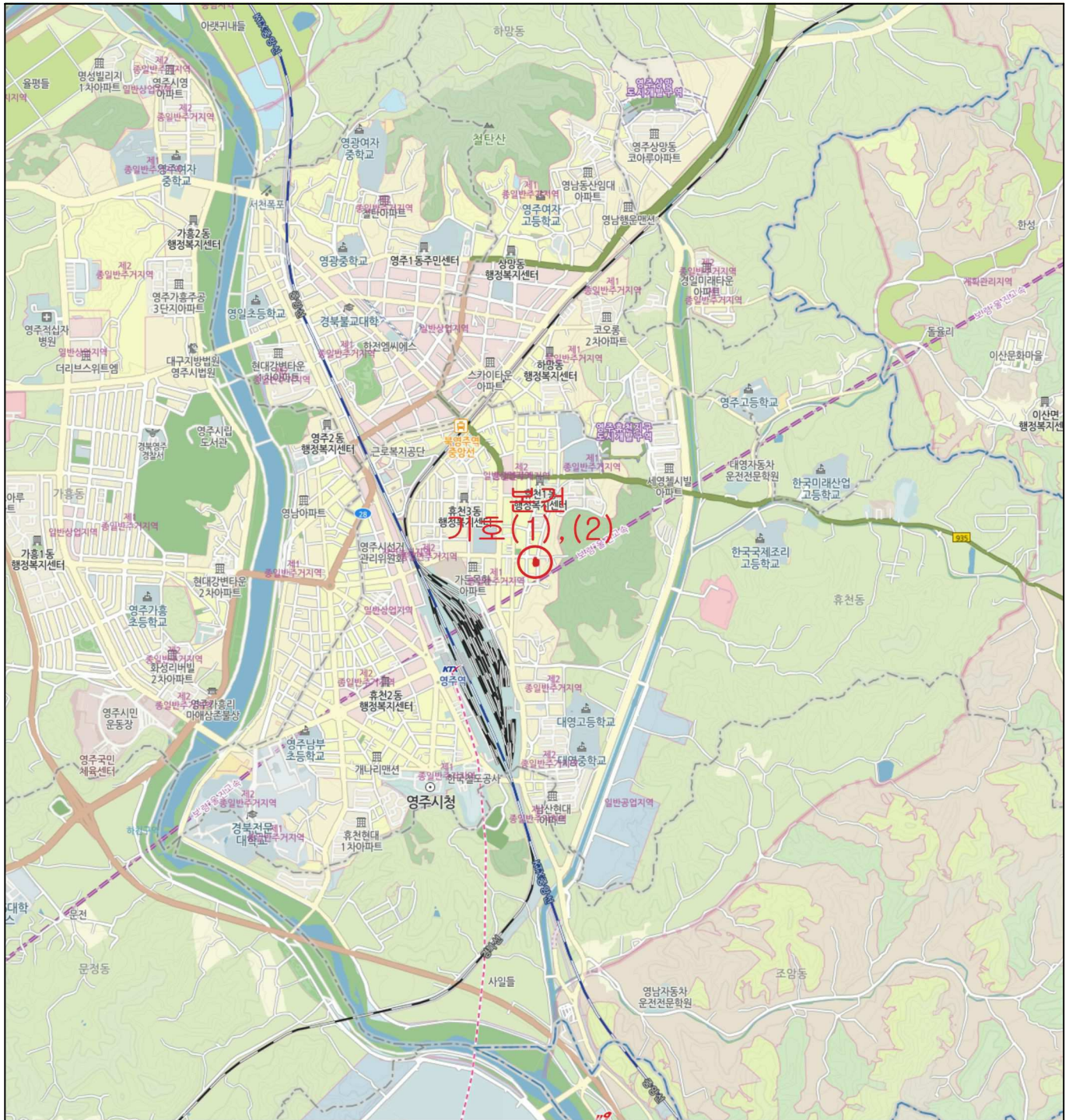
(3) 설비내역  
(6) 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

가. 임대관계  
    미상임.  
나. 기타  
    없 음.

# 광역위치도



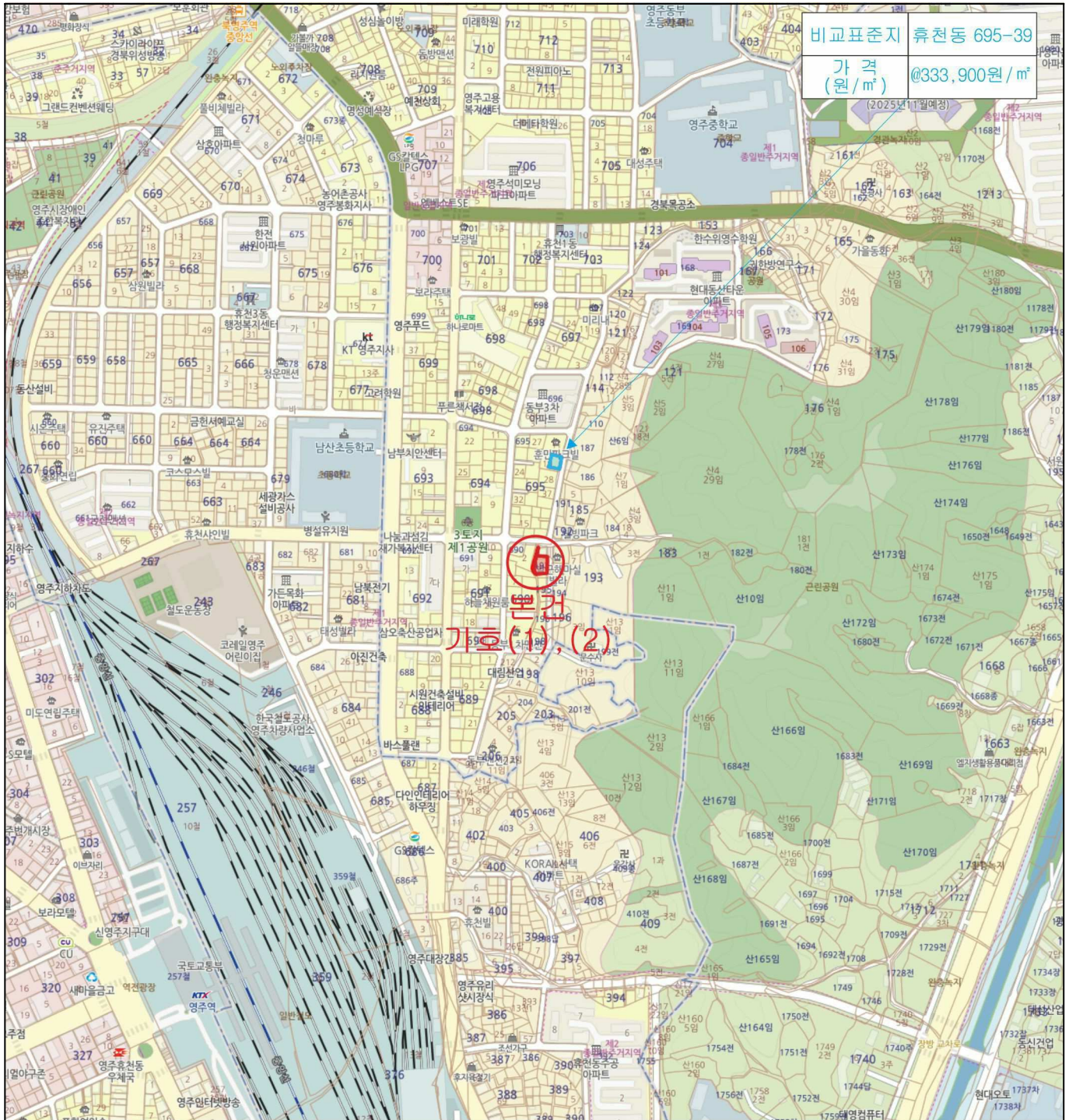
소재지	경상북도 영주시 휴천동 193외
-----	-------------------



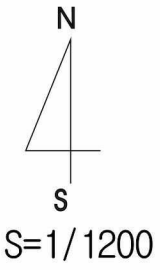
# 위치도



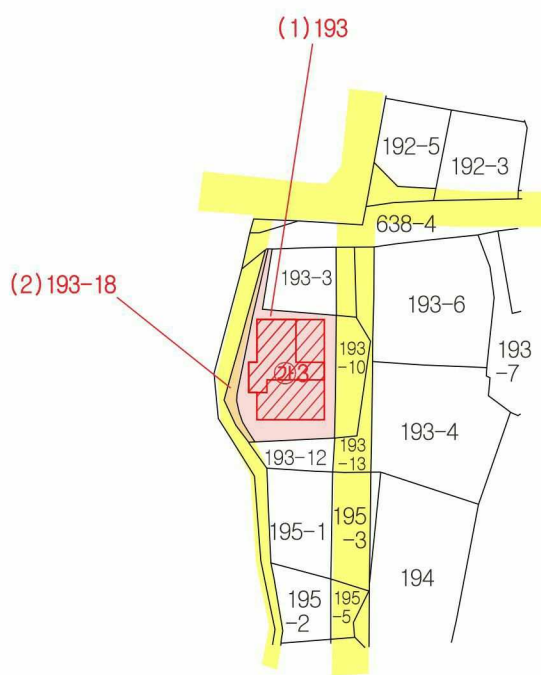
**소재지** 경상북도 영주시 휴천동 193외



# 지 적 및 건물 개 황 도

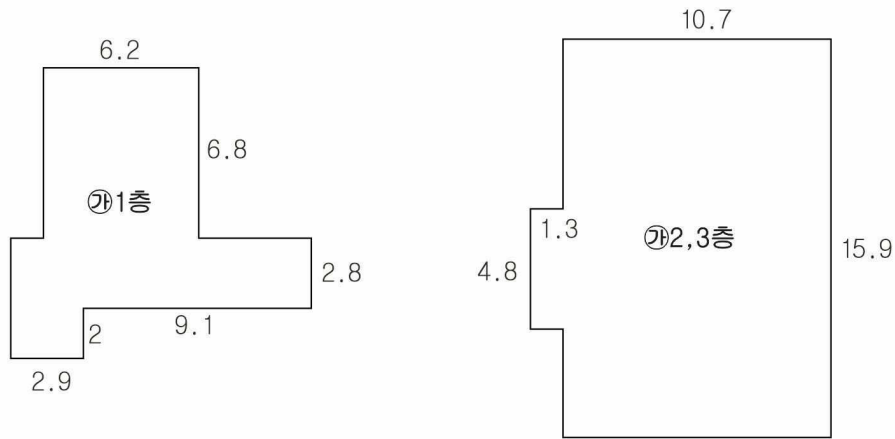


범 례	
적색	: 평가대상토지
황색	: 도로선
적색실선	: 계획도로선
	: 평가건물 1층
	: 평가건물 2층
	: 평가건물 3층이상
	: 평가제외건물(등기)
	: 평가제외건물(미등기)
	: 지하층



# 지 적 및 건 물 개 황 도

S=1/300



면적산출근거

가)1층:  $(6.8 \times 6.2) + (12 \times 2.8) + (2.9 \times 2) \approx 81.6\text{m}^2$   
 2,3층(면적동일):  $(15.9 \times 10.7) + (4.8 \times 1.3) \approx 176.4\text{m}^2$

<b>범례</b>	적색 : 평가대상토지	평가건물 1층	평가제외건물(등기)
	황색 : 도로선	평가건물 2층	평가제외건물(미등기)
	적색실선 ; 계획도로선	평가건물 3층이상	지하층



(1), ( ) ~



(1), ( ) ~



(1), (2), ( ) ~



(2) ~



( ) 1 ~



( ) 1 ~



( ) 2



( ) 3