

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김주한 외 2명  
소유물건(2025타경8137)

의뢰인: 대구지방법원 사법보좌관 신우탁

감정평가서번호: 달서202505-42

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 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.

달서감정평가사사무소

# (토지및건물)감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
황재창

감정평가액	일억사천팔백사십팔만사천사백팔십원정(₩148,484,480.-)					
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 신우탁	감정평가 목적	법원경매			
제출처	대구지방법원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김주한 외 2명 (2025타경8137)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.06.04	2025.06.03 ~ 2025.06.04	2025.06.04		
감정 평가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	340	토지	340	-	57,800,000
	건물	96.48	건물	96.48	-	85,963,680
	제시외건물	(56.2)	제시외건물	(56.2)	-	4,720,800
<b>합계</b>					<b>₩148,484,480</b>	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 영천시 임고면 평천리에 소재하는 '토지, 건물(단독주택)'로서, 대구지방법원의 '경매'목적 감정평가임.

### 2. 대상물건 개요

#### □ 토지

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	주요 공법상제한사항	비고/ 개별공시지가
1	경상북도 영천시 임고면 평천리 113-4	대	340	주거용 (단독)	계획관리지역	@66,700/㎡ (2025.01)

#### □ 건물

기호	소재지	구조 및 층수	용도	연면적 (㎡)	사용승인일자	비고
2 (가)	경상북도 영천시 임고면 평천리 113-4 지상	경량철골구조 판넬지붕 단층	단독주택	96.48	2013-07-01	-

### 3. 기준시점 및 조사기간

#### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 06월 04일을 기준시점으로 정함.

#### 나. 실지조사 실시기간

현장조사 및 관련자료조사 : 2025년 06월 03일 ~ 06월 04일.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 기준가치 및 감정평가조건

### 가. 기준가치 결정 및 그 이유

본건의 평가목적에 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 제조달원가에 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

- 본건 토지의 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조의 규정에 의거 상기 감정평가방법 중 공시지가 기준법을 적용하였으며, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료 및 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

### 나. 건물의 평가방법

- 본건 건물의 감정평가는 「감정평가에 관한규칙」 제15조 및 일반적으로 인정된 건물평가방법에 의거 구조·용재·시공 및 부대설비 등을 종합적으로 고려하여 원가법으로 평가하였으며, 거래사례비교법 및 수익환원법은 대상물건의 특성상 적용하기가 부적정하다 판단되어 적용하지 않았음.
- 본건 지상에 소재하는 제시외 건물(부합구조)은 감정평가의 목적 등을 감안하여 개략적으로 면적 실측사정하여 관찰감가법을 병용한 원가법으로 평가하였는 바, 경매 진행 시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 토지감정평가액 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 토지가액의 산출

#### 가. 비교표준지 공시지가 선정(2025.1.1기준)

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 : 2025.1.1 )

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	임고면 평천리 103	387.0	대	단독 주택	계획 관리	세로 (불)	부정형 평지	61,200	기호 (1)

#### 나. 시점수정

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

지역/기간	용도지역/변동률	비 고
경상북도 영천시 (25.01.01~25.06.04)	계획관리지역 1.00622 (0.622% 상승)	2025.01.01~2025.04.30 : 0.478 직전월 : 2025.04.01~2025.04.30 : 0.123 2025.05.01.~2025.06.04 : (직전월 유추적용)  (1+0.00478) × (1+0.00123 × 35/30) ≒ 1.00622 (0.622% 상승)

#### 다. 지역요인 비교

비교표준지와 대상토지는 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등함( 1.00 ).

#### 라. 개별요인 비교

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

◎기호(1)토지 : 경상북도 영천시 임고면 평천리 113-4 대 340㎡

◎비교표준지 : 기호(A) : 경상북도 영천시 임고면 평천리 103 대 387㎡

구 분			표준지	대상토지	격차율	비 고
조건	항목	세항목				
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도	보통	우세	1.05	가로의 구조, 계통성, 연속성 등 우세
		포장				
		계통 및 연속성				
접근 조건	인근 상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성	보통	보통	1.00	대등함
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성				
		대중교통의 유형과 노선				
공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성					
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	보통	우세	1.02	자연환경 등 우세
		조망, 경관 등				
		지반, 지질 등				
	인근환경	인근토지의 이용상황				
공급 및 처리시설의 상태	인근토지의 이용상황과의 적합성					
	기반시설(상하수도, 전기, 도시가스, 정 보통신기반시설 등)					
위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무					
		특별고압선 등과의 거리				
획지 조건	규모, 형상 등	면적	보통	우세	1.04	형상, 점면너비 등 우세
		점면 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					
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	계획관리 지목: 대 보통	계획관리 지목: 대 보통	1.00	대등함
		기타규제(입체이용제한 등)				
기타 조건	기타	장래의 동향	보통	보통	1.00	대등함
		기타				
누 계		가로조건×접근조건×환경조건×획지조건×행정적조건×기타조건			1.114	

# 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 평가사례, 가격수준 등을 참작하여, 그 밖의 요인 보정이 필요한 것으로 판단됨.

### 2) 인근지역의 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

기호	기준시점	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역/ 기타사항	평가금액 (원/㎡)	비고
ㄱ **	2023.09.26	임고면 평천리 113-3	대	291	계획관리지역	157,000	담보평가
ㄴ	2024.06.28	임고면 평천리 59*-1	도로	31	계획관리지역	170,000	협의보상
ㄷ	2022.06.10	임고면 평천리 66*	대	524	계획관리지역	215,000	담보평가

### 3) 인근지역의 거래사례

(출처 : 감정평가정보체계)

기호	거래일자	소재지		지목	면적 (㎡)		거래금액
		용도지역	용도지역		토지	건물	일괄단가(/㎡)
가	2024.07.29	임고면 평천리 25*-2	계획관리지역	대	288	-	40,000,000
							(138,888/㎡)
		개별지가(2024.01):@60,600/㎡					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	거래일자	소재지		지목	면적(㎡)		거래금액 일괄단가(/㎡)
		용도지역			토지	건물	
나	2023.09.28	임고면 평천리 113-3		대	291	105.04	101,000,000
		계획관리지역					(347,079/㎡)
	토지 배분 단가	건물 재조달원가 [㉠]	감가 수정 [㉡]	건물적용 단가 [㉢= ㉠ × ㉡]	건물 배분금액 [㉣= ㉢ × 면적]	토지 배분금액 [㉤= 총금액-㉣]	토지배분단가 (/㎡) [㉤/토지면적]
		1,000,000	20/45	444,000	46,637,760 (관찰감가)	54,362,240	<b>186,811/㎡</b>
		사용승인일: -					
개별지가(2023.01):@63,800/㎡							
다	2024.05.01	임고면 평천리 9*		대	294	19.6	64,000,000
		계획관리지역					(217,687/㎡)
	토지 배분 단가	건물 재조달원가 [㉠]	감가 수정 [㉡]	건물적용 단가 [㉢= ㉠ × ㉡]	건물 배분금액 [㉣= ㉢ × 면적]	토지 배분금액 [㉤= 총금액-㉣]	토지배분단가 (/㎡) [㉤/토지면적]
		1,000,000	15/45	333,000	6,526,800 (관찰감가)	57,473,200	<b>195,487/㎡</b>
		사용승인일:1905-01-01					
개별지가(2024.01):@65,700/㎡							

## 4) 그 밖의 요인 보정치 산정

### (가) 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(-)
-----------	----------------

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (나) 산정방법

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

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

## (다) 보정치 산정

◎ 비교표준지 (A) : 비교성이 높은 사례( ㄱ : 임고면 평천리 113-3 ) 와 비교

비교 표준 지 (A)	사례(ㄱ) 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
			157,000	1.00	1.02240	1.00	0.950
	기준시점 표준지(A) 가격	공시지가 (2025.01.01)	시점수정 (2025.01.01~2025.06.04)				기준시점현재 표준지가격
		61,200	1.00622				61,581
	보정치	사례(ㄱ) 기준 표준지가격[②]	기준시점 현재 표준지가격[⑥]		보정치시산 [②/⑥]		보정치결정
		152,491	61,581		2.476		2.47

(1)사정보정 : 사정보정요인 없음.( 1.00 )

(2)시점수정 : 경상북도 영천시 (23.09.26~25.06.04)(계획관리) : ( 1.02240 )

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

(4)개별요인비교

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950
표준지(A)는 사례(ㄱ) 대비 가로의 계통성, 연속성 등 열세						

## 5) 보정치 결정

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

기호	소재지	공시지가	그 밖의 요인 보정치	비고
표준지 (A)	임고면 평천리 103	61,200	2.47	계획관리

## 바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산단가

기호	비교표준지 공시지가	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)	비고
1	A 61,200	1.00622	1.00	1.114	2.47	169,444	170,000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 거래사례 비교법에 의한 토지가액

### 가. 비교 거래사례의 선정

#### 1)인근 거래사례

기호	거래일자	소재지		지목	면적 (㎡)		거래금액 일괄단가(/㎡)
		용도지역			토지	건물	
가	2024.07.29	임고면 평천리 25*2		대	288	-	40,000,000
		계획관리지역					(138,888/㎡)
개별지가(2024.01):@60,600/㎡							
나 **	2023.09.28	임고면 평천리 113-3		대	291	105.04	101,000,000
		계획관리지역					(347,079/㎡)
	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
		1,000,000	20/45	444,000	46,637,760 (관찰감가)	54,362,240	<u>186,811/㎡</u>
사용승인일: -							
개별지가(2023.01):@63,800/㎡							
다	2024.05.01	임고면 평천리 9*		대	294	19.6	64,000,000
		계획관리지역					(217,687/㎡)
	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
		1,000,000	15/45	333,000	6,526,800 (관찰감가)	57,473,200	<u>195,487/㎡</u>
사용승인일: 1905-01-01							
개별지가(2024.01):@65,700/㎡							

#### 2)거래사례 선정

대상토지 인근 및 유사지역에 소재하는 사례중에서 당해 토지와 용도지역 및 주위환경, 이용상황 등에서 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 사례 중 아래의 사례를 선정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

대상토지별 사례기호	본건 기호(1) : 사례(나)
------------	------------------

## 나. 거래사례 비교법에 의한 시산

### ◎ 대상토지 기호(1)

대상토지 기호 (1)	사례(나) 단가	사정보정 <sup>(1)</sup>	시점수정 <sup>(2)</sup>	지역요인 <sup>(3)</sup>	개별요인 <sup>(4)</sup>	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
	186,811	1.00	1.02234	1.00	1.000	190,984	190,000

(1)사정보정 : 사정보정요인 없음.(1.00)

(2)시점수정 : 경상북도 영천시 (23.09.28~25.06.04)(계획관리) : 1.02234

(3)지역요인비교 : 사례대비 지역요인은 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
본건 기호(1)토지는 사례(나) 대비 대등함.						

## 3. 토지단가의 결정

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액은 동 규칙에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액과 균형을 이루고 있어 합리성이 인정되는 것으로 판단됨.

따라서 「감정평가에 관한 규칙」에 따라 주된 방법인 공시지가기준법에 따른 시산가액을 기준으로 대상 토지의 단가로 결정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	공시지가 기준법 시산단가(a)	거래사례비교법 시산단가(b)	격차율 (a/b)	결정단가	비고
1	170,000	190,000	89.5%	170,000	공시지가 기준법 시산단가

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 건물감정평가액 산출근거

### 1. 표준단가

(출처 : 한국부동산원, 2024년 건물신축단가표)

기호	년도	분류번호 용도	구조	급수	내용 년수	표준단가
1	2024 (부동산원)	1-1-8-9 조립식주택	샌드위치판넬 조립식샌드위치판넬	3급	35 (30~40)	756,000

(출처 : 한국감정평가사협회, 2024년 건물신축단가표)

기호	년도	분류번호 용도	구조	급수	내용 년수	표준단가
2	2024 (평가사 협회)	01-06-08-06 조립식주택	경량철골조/경량철골지붕틀/ 아스팔트청굴	3급	35 (30~40)	928,000

### 2. 보정단가의 산정

본건 건물에 구비된 부대 설비내역을 종합 참작하여 표준단가에 포함하여 제조달원가를 결정함.

### 3. 제조달원가 및 경제적 내용년수의 결정

본건 건물의 제반 상황과 구조, 이용상황 및 시공의 질과 상태, 노후화의 정도, 양식의 구식화, 부대설비 등을 종합적으로 고려하고 상기 건물신축단가표를 종합적으로 참작하여 제조달원가를 아래와 같이 결정함.

기호	제조달원가 (원/㎡)	경제적내용년수	설비내역
2(가)	1,300,000	35	급배수 및 위생설비, 난방설비 등

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 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 아래와 같이 각각 결정함.

## 5. 건물 적용단가의 결정

기호	용도	적용 재조달원가(a)	잔존내용 년수(b)	전내용 년수(c)	적용단가(d) ( $d=a \times b/c$ )	비고
2(가)	단독주택	1,300,000	24	35	891,000	2013.7.1. 사용승인

# 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	340	170,000	57,800,000	-
토지 감정평가액 합계					57,800,000	

#### □ 건물

구분	기호	용도	면적(㎡)	적용단가	감정평가액(원)	비고
건물	2(가)	단독주택	96.48	891,000	85,963,680	-
건물 감정평가액 합계					85,963,680	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 감정평가액 합계

구분	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	340.0	57,800,000	기호 1
건물	96.48	85,963,680	기호 2(가)
제시외건물	(56.2)	4,720,800	기호 ㄱ
감정평가액(합계)		148,484,480	

# 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 영천시 임고면 평천리	113-4	대	계획관리지역	340	340	170,000	57,800,000	
2(가)	" [도로명주소] 경상북도 영천시 임고면 평천다산길 110	113-4 위지상	단독주택	경량철골구조 판넬지붕 단층	96.48	96.48	891,000	85,963,680	1,300,000 x 24/35
<b>소 계</b>								<b>₩143,763,680</b>	
ㄱ	[제시외 건물] 경상북도 영천시 임고면 평천리	113-4 위지상	창고	경량철골조 판넬지붕 단층(부합)	(56.2)	56.2	84,000	4,720,800	150,000 x 14/25
<b>소 계</b>								<b>₩4,720,800</b>	
<b>합 계</b>								<b>₩148,484,480.-</b>	
				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 영천시 임고면 평천리 소재 '평천초등학교' 남동측 근거리에 위치하며, 부근일대는 농촌취락, 경지정리된 농경지, 야산 등으로 형성된 소규모 농촌취락지대입니다.

## (2) 교통상황

본건까지 소형차량 진출입이 가능하며, 간선도로 접근성, 대중교통사정 등 제반 교통사정 보통인 편입니다.

## (3) 형태 및 이용상태

인접지 및 도로와 대체로 등고 평탄하게 조성한 다각형의 토지로서, 주거용(단독주택) 건부지로 이용중입니다.

## (4) 인접 도로상태

서측으로 폭 2~3미터의 아스팔트 포장된 도로(골목길)와 접합니다.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 자연취락지구, 성장관리계획구역(2024-01-25)(주거형), 가축사육제한구역(2023-11-30)(전부제한300m(전 축종 사육제한)){가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률} 입니다.

## (6) 제시목록 외의 물건

없습니다.

# 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

없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- (1) 임대관계: 미상입니다.
- (2) 기 타: -

# 건물감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

2(가) 경량철골구조 싱글판넬지붕 단층으로  
사용승인일: 2013.7.1  
벽체: 조적벽돌, 외장판넬 등  
내부: 벽지, 장판, 내장마감재, 내장타일 등  
창호: 샷시유리 창호 등 입니다.

## (2) 이용상태

2(가) 단층 단독주택으로 이용중입니다.

## (3) 설비내역

2(가) 급배수 및 위생설비, 유류보일러 난방설비 등이 되어 있습니다.

## (4) 부합물 및 종물

별첨 '지적 및 건물개황도, 사진용지'와 같이 제시외 건물이 소재하며, 개략적으로 면적  
실측사정하여 평가하였습니다.

## (5) 공부와의 차이

없습니다.

## 건물감정평가요항표

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

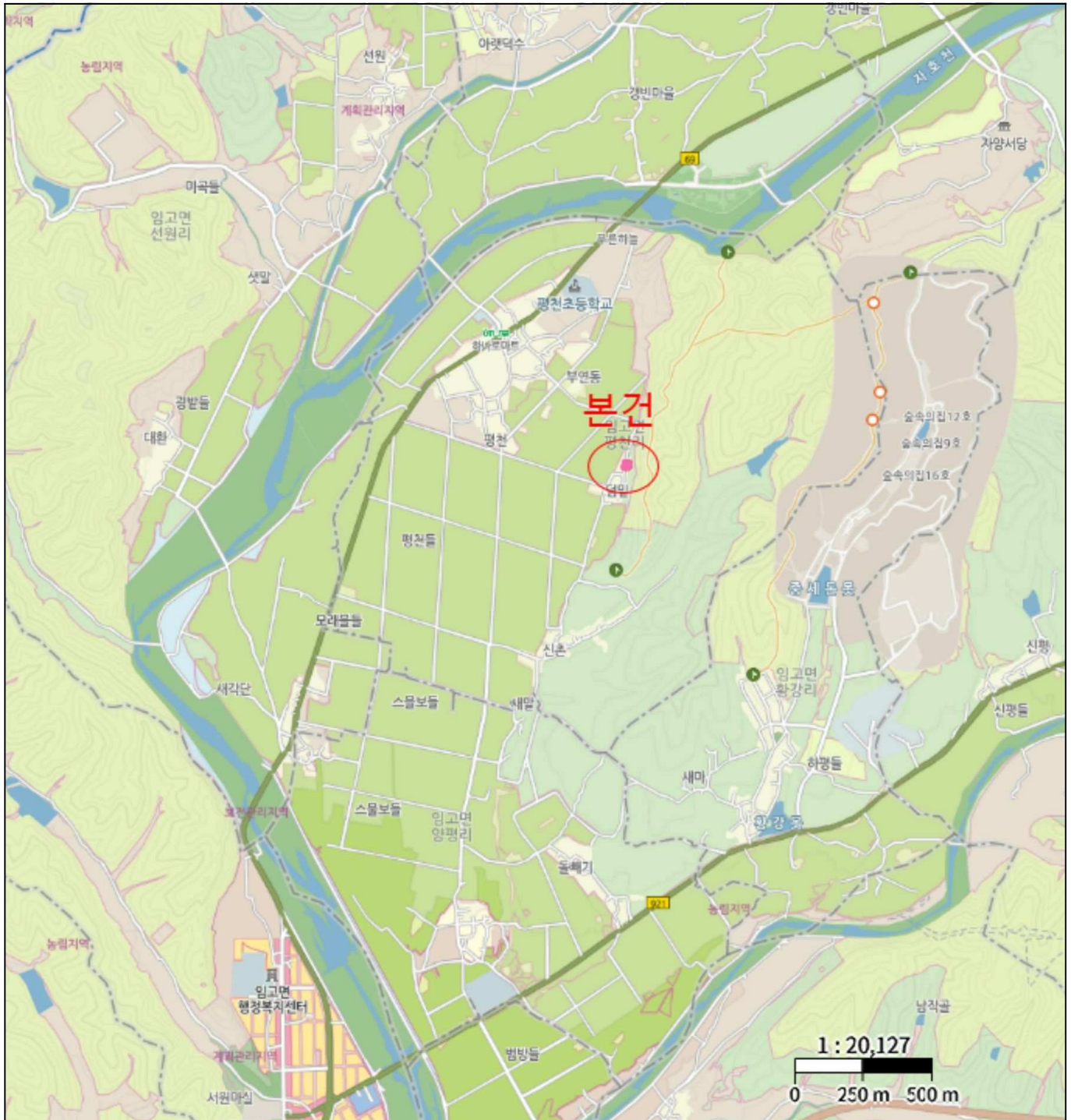
(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- (1) 임대관계: 미상입니다.  
(2) 기 타: -

# 광역위치도



소재지	경상북도 영천시 임고면 평천리 113-4
-----	------------------------



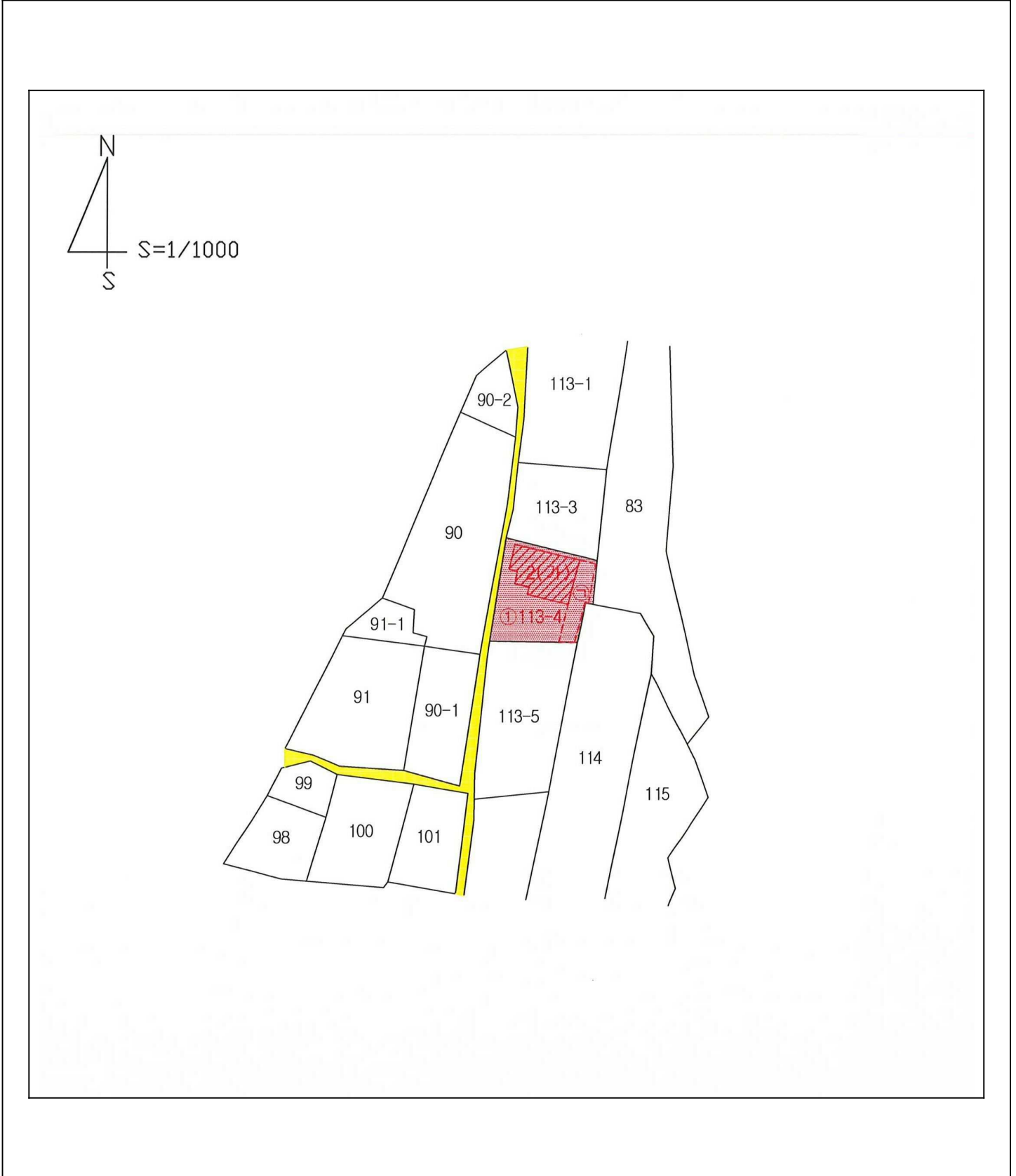
# 위치도



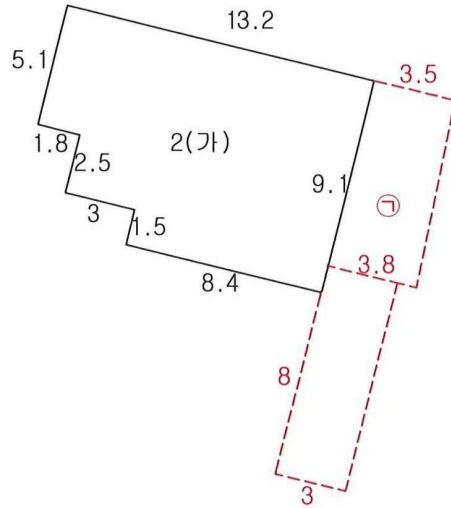
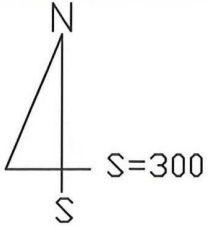
소재지 경상북도 영천시 임고면 평천리 113-4



# 지 적 도



# 건물개황도



[ 평가건물 면적산출 ]

2(가) : 공부(제시)면적에 의거 면적사정

[ 제시외건물 ]

(ㄱ) 경량철골조 판넬지붕 단층(부합), 창고, 약56.2㎡





2( )



2( )



( )

