

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 황영조 소유물건(2024타경339)

의뢰인: 대구지방법원 상주지원 사법보좌관  
남기영

감정평가서번호: 다움240227-010

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.

다움감정평가사사무소

## (토지및건물)감정평가표

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

감정평가사  
장태

(인)

감정평가액	사억일천육백칠십구만오천오백원정(₩416,795,500.-)					
의뢰인	대구지방법원 상주지원 사법보좌관 남기영		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대구지방법원 상주지원 경매1계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	황영조 (2024타경339)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.03.08	2024.03.08	2024.03.13	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	13,585	토지	13,585	-	401,683,900
	건물	29.97	건물	29.97	280,000	8,391,600
	<제시외 건물>	(96)	<제시외 건물>	(96)	-	6,720,000
합계					₩416,795,500	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경상북도 문경시 동로면 적성리 소재 부동산으로서, 대구지방법원 상주지원의 경매목적에 위한 감정평가건임.

### 2. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 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 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음

### 3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 **2024.03.08.** 을 기준시점으로 정함.

## II. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가에 관한 적용규정

가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거함.

나. 「감정평가에 관한 규칙」 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.

다. 본건 대상물건에 대한 감정평가방법은, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가) 및 제15조(건물의 감정평가) 등을 적용함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건 평가에 있어서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거하여, 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인으로 보정하는 산출과정을 거쳐 토지의 적정가격을 산출하였는 바, 감정평가에 관한 규칙 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우로서, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하는 합리성을 검토는 생략하였음.

## 3. 기타 참고사항

가. 본건 기호1)~3)은 경사진 토지로서 현재 계단식으로 성토작업이 진행되어 있음.

나. 기호4) 지상에는 ‘제시외 건물㉠’이 소재하나, 평가목적 등을 고려하여 토지는 정상가격으로 평가하였으며, 단 ‘제시외 건물’이 경매대상에서 제외되어 그 대지가 소유권 행사를 제한 받을 시 토지가액은 별도로 ‘감정평가명세표’상의 비교란에 표기하였으니 참고바랍니다.

다. 기호4) 지상에 소재하는 제시외 건물에 설치된 소유자불명의 이동가능한 저온창고 2기 및 전기건조기 1기와 지상에 소재하는 비닐하우스형태의 창고와 천막조 창고는 평가외 하였으니 경매진행시 참고바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 토지평가액 산출

### 1. 비교표준지의 선정

가. 인근지역내 공시지가표준지(2024.01.01.기준)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역	이용상황	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)
A	동로면 적성리 259	4,724	전	농림지역	전	세로(가)	부정형완경사	9,100
B	동로면 적성리 250-1	525	대	농림지역	단독주택	세로(가)	사다리완경사	23,500
C	동로면 노은리 산50	11,901	임야	계획관리	자연림	세로(가)	부정형완경사	1,350

나. 비교표준지 선정 및 그 사유

비교표준지는 감정평가 대상 토지와 인근지역에 있는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하여 비교성이 인정되며, 지리적으로 근접한 상기 표준지 기호 (A), (B), (C)를 본 감정평가에 적용하였음.

### 2. 시점수정

※ 지가변동을 산정

- 경상북도 문경시 농림지역(2024.01.01 ~ 2024.03.08.)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.01.31	0.142	2024년 1월 지가변동률
2024.01.01 ~ 2024.03.08	0.312	$(1 + 0.00142) \times (1 + 0.00142 \times 37/31) \approx 1.00312$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 경상북도 문경시 계획관리지역(2024.01.01 ~ 2024.03.08)

기 간	지가변동률(%)	비 고
2024.01.01 ~ 2024.01.31	0.094	2024년 1월 지가변동률
2024.01.01 ~ 2024.03.08	0.206	$(1 + 0.00094) \times (1 + 0.00094 \times 37/31) \approx 1.00206$

※ 2024년 2월 이후의 지가변동률은 기준시점 현재 미고시된 상태로서 2024년 1월 지가변동률을 기준으로 연장적용하였음.

### 3. 지역요인 비교

비교표준지가 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(비교치: 1.000)

### 4. 개별요인 비교

본건 평가 대상토지와 비교표준지 간 개별요인 비교항목은 다음과 같으며, 개별요인 비교치는 각 조건별로 세분하여 비교한 후 격차율을 산정하였음.

#### 가. 비교요인

조건	항 목	세 항 목(농경지대)
접근 조건	교통의 편부	취락과의 접근성, 농로의 상태 등
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등
	관개, 배수	관개의 양부, 배수의 양부 등
획지 조건	면적, 경사 등	면적, 경사도, 경사의 방향 등
	경작의 편부	형상의 부정 및 장애물에 의한 장애의 정도 등
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		보조금, 융자금 등 조장의 정도
		기타규제의 정도 등
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

조 건	항 목	세항목(주택지대)
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 접근성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공시설 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서와의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적
		접면너비
		깊이
		부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
접면도로의 상태	각지, 2면획지, 3면획지	
행정적 조건	행정상 조장 및 규제 등	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향 등
		기타

조건	항 목	세 항 목(임야지대)
접근 조건	교통의 편부 등	인근역과의 접근성, 인근취락과의 접근성, 임도의 배치, 폭, 구조 등, 반출지점까지의 거리, 반출지점에서 시장까지의 거리 등
자연 조건	일조 등	일조, 통풍 등
	지세, 방위 등	표고, 방위, 경사, 경사면의 위치, 경사의 굴곡 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부 등
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		국도립공원, 보안림, 사방지 지정 등의 규제 등
		기타규제
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 격차율 산정

기호	표준지	접근 조건	자연 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
1	A	1.00	1.05	1.10	1.00	0.98	1.132
본건은 비교표준지 대비 관개, 배수 등 자연조건 및 형상, 경사 등 획지조건에서 우세하고, 일부 '도로'로서 기타조건에서 열세임.							
2	A	1.00	1.05	1.12	1.75	1.00	2.058
본건은 비교표준지 대비 관개, 배수 등 자연조건 및 형상, 경사 등 획지조건에서 우세하고, 행정조건인 용도지역에서 우세함.							
3	A	1.00	1.05	0.98	1.00	1.00	1.029
본건은 비교표준지 대비 관개, 배수 등 자연조건에서 우세하고, 형상 등 획지조건에서 열세임.							
5	A	1.08	1.15	1.30	1.00	1.00	1.615
본건 토지는 비교표준지 대비 취락과의 접근성 등 접근조건과 관개, 배수 등 자연조건 및 형상, 경사 등 획지조건에서 우세함.							

기호	표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
4	B	0.97	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.970
본건은 비교표준지 대비 가로의 폭 등 가로조건에서 열세함.								
6	B	0.97	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.951
본건은 비교표준지 대비 가로의 폭 등 가로조건 및 형상 등 획지조건에서 열세함.								

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	표준지	접근 조건	자연 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
8	C	0.92	1.80	1.00	1.20	1.987
본건은 비교표준지 대비 도로상태 등 접근조건에서 열세하고, 지세 등 자연조건 및 기타조건에서 우세함.						

## 5. 그 밖의 요인 보정

### 가. 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 대법원판례 "2003다38207판결(2004.5.14.선고)", "2002두 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 감정평가선례, 지가수준 및 지가 동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정함.

### 나. 인근 지역의 감정평가선례 및 거래사례

기호	소재지	지목	용도 지역	토지단가(원/㎡) (거래가액)	기준시점/ 거래시점	비 고
ㄱ	동로면 적성리 109	답	농림 지역	33,500	2022.04.29	보상평가
ㄴ	동로면 적성리 산66	임야	계획 관리	5,700	2021.05.25	보상평가
ㄷ	동로면 적성리 120	전	농림 지역	30,254 (57,000,000)	2023.05.15	거래사례
ㄹ	동로면 적성리 217-5	전	농림 지역	25,188 (10,000,000)	2023.03.10	거래사례
ㅁ	동로면 적성리 937	전	계획 관리	46,531 (38,900,000)	2022.08.12	거래사례
ㅂ	동로면 적성리 산66-2	임야	계획 관리	3,475 (10,000,000)	2022.03.21	거래사례

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 그 밖의 요인 보정률의 산정

### 1) 선례(사례)의 선정

대상 토지와 인근지역에 위치하고 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 유사하여, 비교가 능성이 높은 상기 선례(사례) 중 기호 (ㄷ), (ㄹ), (ㅂ)을 선정하여 적용함.

### 2) 산출산식

$$\begin{aligned} \text{그 밖의 요인 보정률} &= \frac{\text{선례(사례) 기준 표준지의 가격}}{\text{표준지공시지가 기준시점 가격}} \\ &= \frac{\text{선례(사례)단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}} \end{aligned}$$

### 3) 그 밖의 요인 보정률 산정

비교 표준지 (A)	가격시점 현재 표준지가격(a)	공시지가 (2024.01.01)	시점수정 (2024.01.01 ~ 2024.03.08)			산정가격
		9,100	1.00312			9,128
	평가선례기준 표준지가격(b)	사례(ㄹ)	시점수정치	지역요인	개별요인	산정가격
		25,188	1.01110	1.000	0.979	24,933
	보정치	보정치 산정(b/a)				보정치
		24,933 / 9,128 = 2.731				

- 자가변동률(경상북도 문경시 농림지역, 2023.03.10 ~ 2024.03.08) : 1.01110

- 지역요인 : 인근지역에 위치하여 지역요인 대등합니다.(1.00)

- 개별요인 :

구분	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누계
표준지(A) /사례	-	1.03	1.00	0.95	1.00	1.00	0.979
비교표준지(A)는 사례(ㄹ) 대비 접근조건에서 우세하고 획지조건에서 열세임							

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

비교 표준지 (B)	가격시점 현재 표준지가격(a)	공시지가 (2024.01.01)	시점수정 (2024.01.01 ~ 2024.03.08)			산정가격
		23,500	1.00826			23,694
	평가선례기준 표준지가격(b)	사례(ㄷ)	시점수정치	지역요인	개별요인	산정가격
		30,254	1.00874	1.000	1.968	60,060
	보정치	보정치 산정(b/a)				보정치
60,060 / 23,694 ≒ 2.535						

- 자가변동률(경상북도 문경시 농림지역, 2023.05.15 ~ 2024.03.08) : 1.00874
- 지역요인 : 인근지역에 위치하여 지역요인 대등합니다.(1.00)
- 개별요인 :

구분	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누계
표준지(B) /사례	1.00	1.00	1.00	1.60	1.23	1.00	1.968
비교표준지(B)는 사례(ㄷ) 대비 획지조건 및 행정적조건에서 우세함.							

비교 표준지 (C)	가격시점 현재 표준지가격(a)	공시지가 (2024.01.01)	시점수정 (2024.01.01 ~ 2024.03.08)			산정가격
		1,350	1.00206			1,353
	평가선례기준 표준지가격(b)	사례(ㄴ)	시점수정치	지역요인	개별요인	산정가격
		3,475	1.00804	1.000	1.250	4,379
	보정치	보정치 산정(b/a)				보정치
4,379 / 1,353 ≒ 3.237						

- 자가변동률(경상북도 문경시 계획관리지역, 2022.03.21 ~ 2024.03.08) : 1.00804
- 지역요인 : 인근지역에 위치하여 지역요인 대등합니다.(1.00)
- 개별요인 :

구분	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	누계
표준지(A) /사례	-	1.00	1.00	1.25	1.00	1.00	1.250
비교표준지(A)는 사례(ㄴ) 대비 획지조건에서 우세함.							

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

∴ 그 밖의 요인 보정치

비교표준지(A) : 2.73, 비교표준지(B) : 2.53, 비교표준지(C) : 3.23

## 6. 토지단가의 산정

기호	표준지 기호	표준지 공시지가	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	A	9,100	1.00312	1.000	1.132	2.73	28,210	28,200
2	A	9,100	1.00312	1.000	2.058	2.73	51,286	51,200
3	A	9,100	1.00312	1.000	1.029	2.73	25,643	25,600
4	B	23,500	1.00312	1.000	0.970	2.53	57,851	57,800
5	A	9,100	1.00312	1.000	1.615	2.73	40,247	40,200
6	B	23,500	1.00312	1.000	0.951	2.53	56,718	56,700
8	C	1,350	1.00206	1.000	1.987	3.23	8,682	8,680

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7. 토지평가액의 산정

기호	결정단가 (원/㎡)	면적(㎡)	토지가액(원)
1	28,200	1,322	37,280,400
2	51,200	3,341	171,059,200
3	25,600	1,626	41,625,600
4	57,800	400	23,120,000
5	40,200	988	39,717,600
6	56,700	783	44,396,100
8	8,680	5,125	44,485,000
합 계		13,585	401,683,900

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 건물평가액 산출

### 1. 감정평가방법의 적용

건물은 그 구조, 규모, 용도, 사용자재, 시공정도, 부대설비 등을 고려한 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법으로 평가하였으며, 건물의 경우 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등을 감안하여 다른 감정평가법에 의한 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 생략하였음.

### 2. 재조달원가의 검토

※ 참고자료

[한국부동산원 건물신축단가표]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가	내용년수
1-1-8-9	조립식주택	샌드위치판넬 조립식샌드위치판넬	4	532,000	35 (30~40)

### 3. 재조달원가의 결정

상기 “건물신축단가” 를 참고하여 본건 건물의 구조 및 용도, 사용자재, 시공상태 등 제반사항을 감안하여 표준단가를 결정하고 이에 부대설비를 고려한 보정단가를 가산하여 재조달원가를 결정하였음.

기호	구조	용도	면적 (㎡)	재조달원가 (원/㎡)	내용 년수	사용승인일	비고
7	경량철골구조 판넬지붕 단층	주택	29.97	950,000	35	2016.02.26	-

\* 본건 건물의 주택부분은 컨테이너구조임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 건물단가의 산정

상기 “건물신축단가”를 참고하여 본건 건물의 구조 및 용도, 사용자재, 시공상태 등 제반사항을 감안하여 표준단가를 결정하고 이에 부대설비를 고려한 보정단가를 가산하여 재조달원가를 산정한 후, 경제적 내용년수, 경과년수, 현상 및 관리상태 등을 감안한 관찰감가에 의한 적절한 감가수정을 행하여 기준시점 현재의 건물단가를 산정하였음.

기호	재조달원가 (원/㎡)	잔존 내용년수	총내용년수	산정단가(원/㎡)
7	350,000	28	35	280,000

## 5. 건물평가액의 산정

기호	건물단가 (원/㎡)	적용면적(㎡)	건물평가액(원)	비고
7	280,000	29.97	8,391,600	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정 및 의견

토지는 인근의 유사한 토지의 평가전례 및 거래사례가격 및 정상적인 가격수준 등을 검토할 시 주된 감정평가방법으로 산출한 시산가액의 합리성이 인정되므로 주된 방법인 공시지가 기준법에 따른 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였고, 건물의 경우 그 구조, 규모, 용도, 사용자재, 시공정도, 부대설비 등을 고려한 대상건물의 재조달원가에 건물의 관리상태 등 현상을 반영한 감가수정을 하여 원가법으로 평가하였습니다.

구분	기호	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	감정평가액(원)
토지	1~6,8	13,585	-	401,683,900
건물	7	29.97	280,000	8,391,600
제시외 건물	ㄱ), ㄴ)	(96)	-	6,720,000
합 계				416,795,500

# 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 문경시 동로면 적성리	274	전	농림지역	1,322	1,322	28,200	37,280,400	일부 '도로'
2	"	274-1	전	계획관리지역	3,341	3,341	51,200	171,059,200	
3	"	273	전	농림지역	1,626	1,626	25,600	41,625,600	
4	"	214	대	농림지역	400	400	57,800	23,120,000	제시외건물 소재 감안 토지가격: 20,800,000.-
5	"	215	전	농림지역	988	988	40,200	39,717,600	
6	"	216	대	농림지역	783	783	56,700	44,396,100	입목 포함
7	" [도로명주소] 경상북도 문경시 동로면 저작거리길 8-12	216 위 지상	단독주택	경량철골구조 판넬지붕 단층	29.97	29.97	280,000	8,391,600	관찰감가
8	"	산38	임야	계획관리지역	5,125	5,125	8,680	44,485,000	일부 '도로' 입목 포함
<b>소 계</b>								<b>₩410,075,500</b>	
ㄱ	<제시외 건물> "	214 위 지상	(참고)	경량철골조 칼라강판지붕 단층	(52)	52	120,000	6,240,000	관찰감가
ㄴ	"	216 위 지상	(참고)	판넬조 판넬지붕 단층	(6)	6	80,000	480,000	관찰감가



# 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 문경시 동로면 적성리 소재 "저작거리마을" 인근에 산재하여 위치하며, 부근 일대는 농경지, 단독주택 및 임야 등으로 형성된 산간 농경지대임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 산간 농촌지대로서 제반 교통사정은 보통임.

## (3) 형태 및 이용상태

기호1),2),3): 일단의 남서하향 완경사 부정형 토지로서, 현재 성토 및 개간작업이 진행된 상태이며, 기호1) 일부는 '도로'로 이용중임.

기호4): 남서하향 완경사지에 대체로 평탄한 부정형 토지로서 농사용저장시설 및 창고 등의 부지로 이용중임.

기호5): 남서하향 완경사지에 대체로 평탄한 부정형 토지로서 '전'으로 이용중임.

기호6): 남서하향 완경사지에 대체로 평탄한 부정형 토지로서 주택건물부지로 이용중임.

기호8): 완경사의 자연림으로서 하단부는 일부 성토되고 일부는 '도로'가 통과함.

## (4) 인접 도로상태

기호1),2),3),8): 공히 지적도상 맹지이나, 인접지를 경유하여 본건을 거쳐 개설된 폭 약 3미터의 포장도로에 접하고 있음.

기호4),5),6): 본건 남동측으로 폭 약 3미터의 포장도로에 접하고 있음.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

기호1),3),4),5),6): 공히 농림지역,가축사육제한구역(전축종제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,농업보호구역<농지법>.

기호2),8): 공히 계획관리지역, 가축사육제한구역(전축종제한구역)<가축분뇨의 관리 및

# 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) |                |

이용에 관한 법률> 임.

## (6) 제시목록 외의 물건

기호4) 지상에 '제시외 건물㉠(참고)', 기호6) 지상에는 '제시외 건물㉡(참고)'가 소재하고 있음.

## (7) 공부와의 차이

기호8): 공부상 지목은 '임야' 이나, 일부 '도로' 및 '잡종지' 상태임.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계는 미상임.
- 기호4) 지상의 '제시외 건물㉠'내에는 저온창고시설 2기 및 전기건조기 1기가 설치되어 있으며, 지상에 비닐하우스형태의 창고와 천막조 창고가 소재하고 있으니 참고바랍니다.

# 건물 감정평가요항표

- |                            |                         |                                    |
|----------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| (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

기호7): 경량철골구조 판넬지붕 단층건 주택으로서,  
지붕 아래의 본체부분은 컨테이너하우스구조임.

## (2) 이용상태

주택임.

## (3) 설비내역

급배수설비, 수전설비, 보일러설비 등 되어 있음.

## (4) 부합물 및 종물

기호4) 지상에 '제시외 건물㉠(참고)'이 기호6) 지상에는 '제시외 건물㉡(참고)'가 소재하고 있음.

## (5) 공부와의 차이

없음

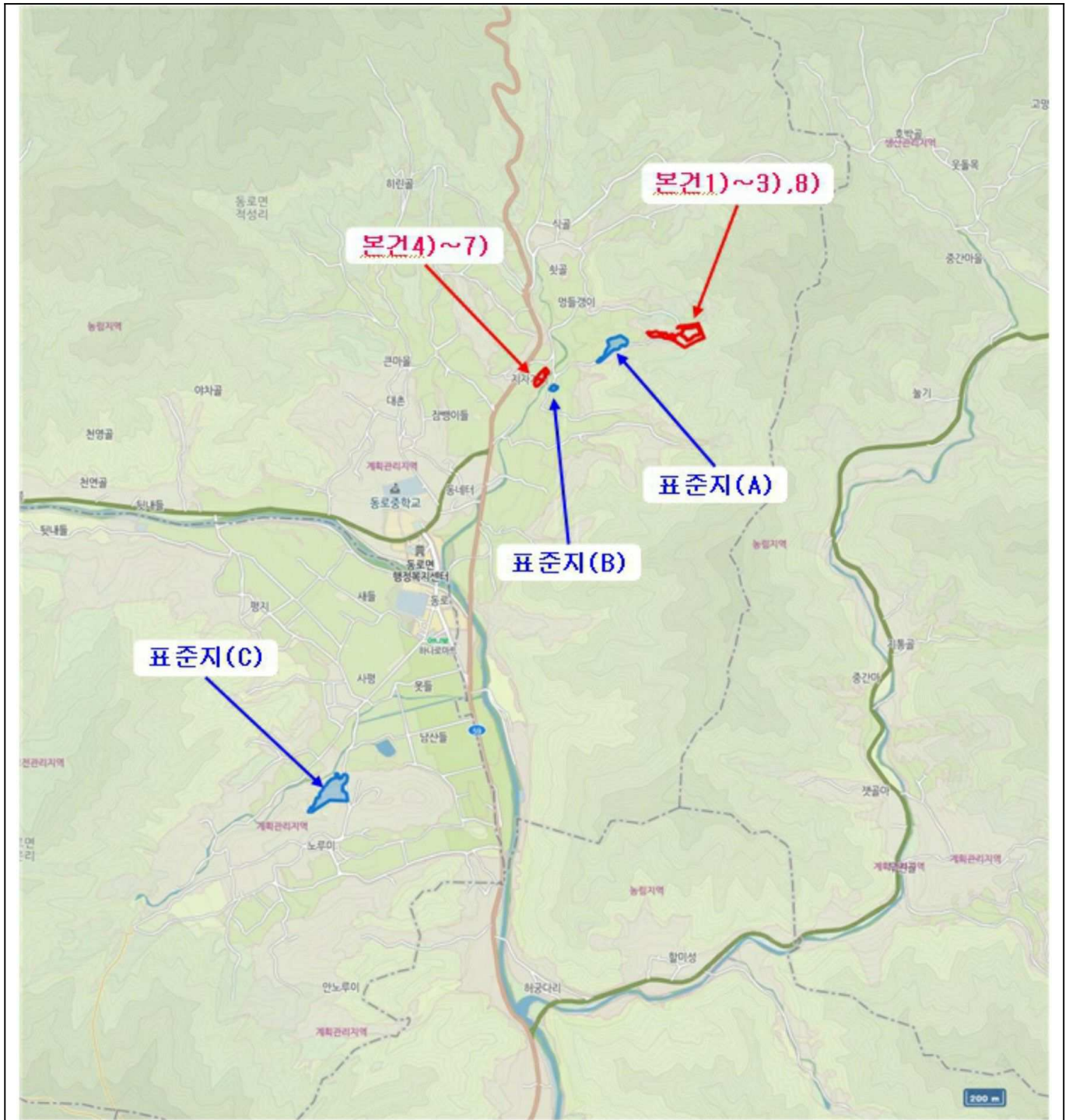
## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

# 광역위치도



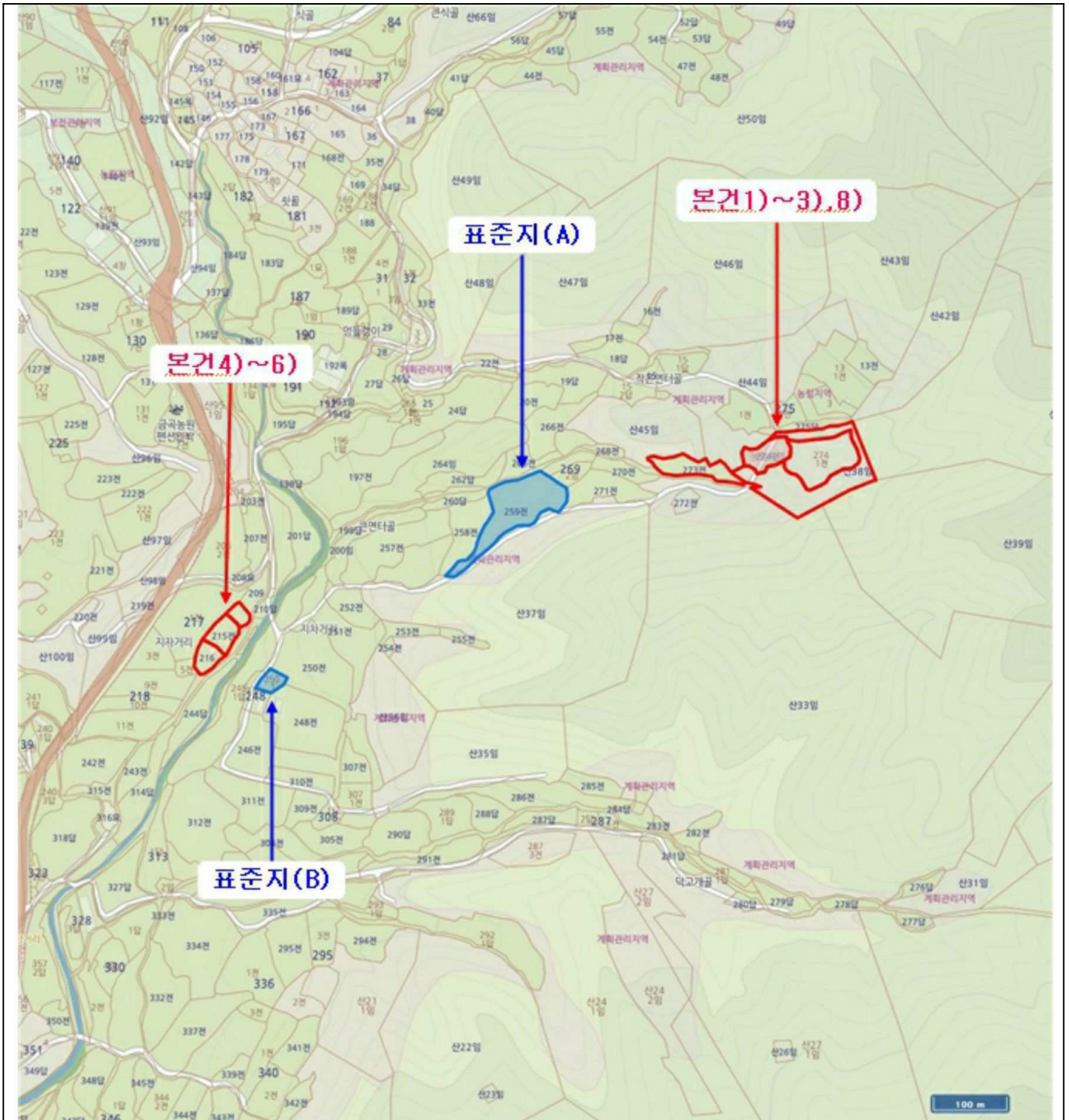
**소재지** 경상북도 문경시 동로면 적성리 274 외



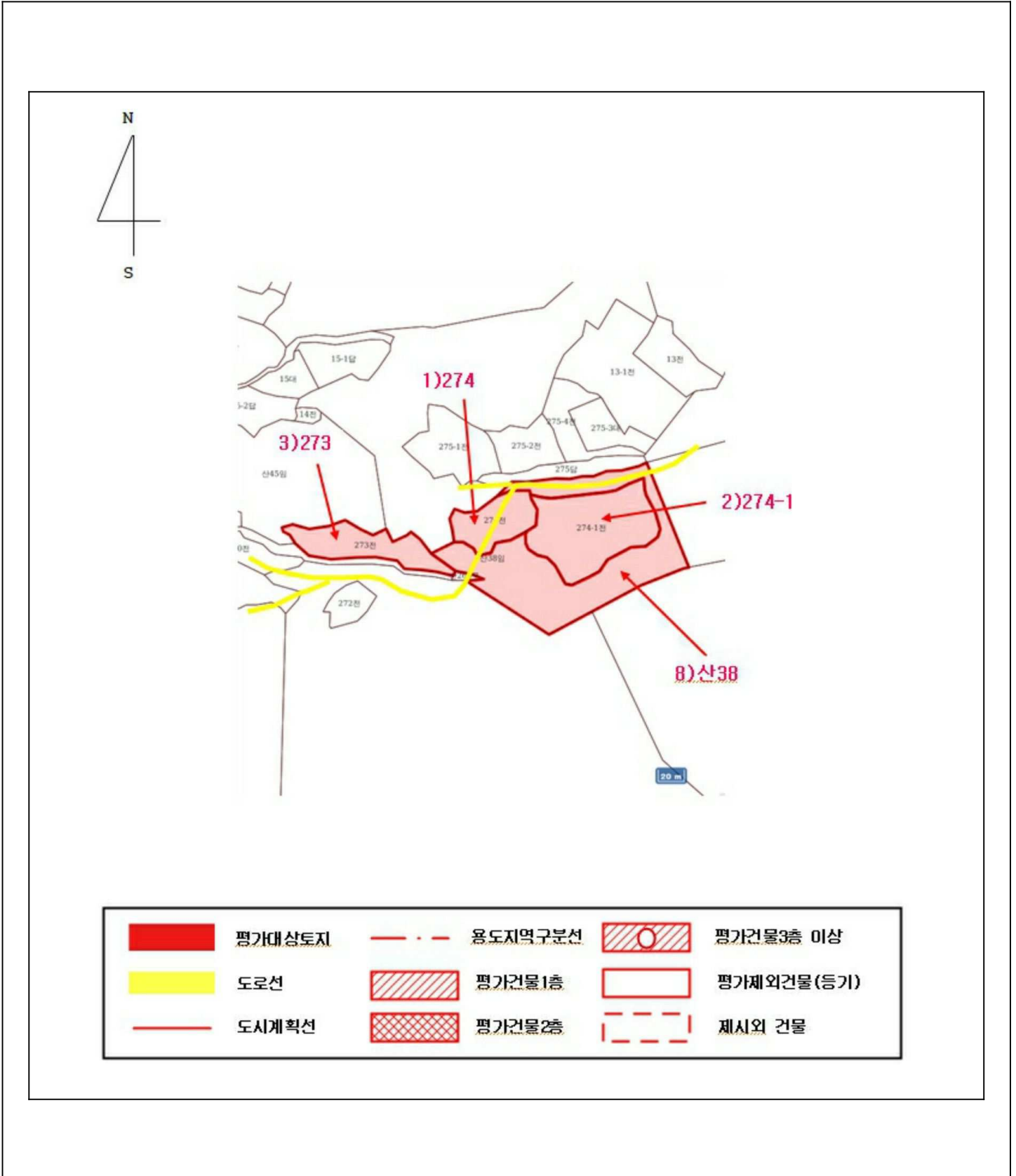
# 위치도



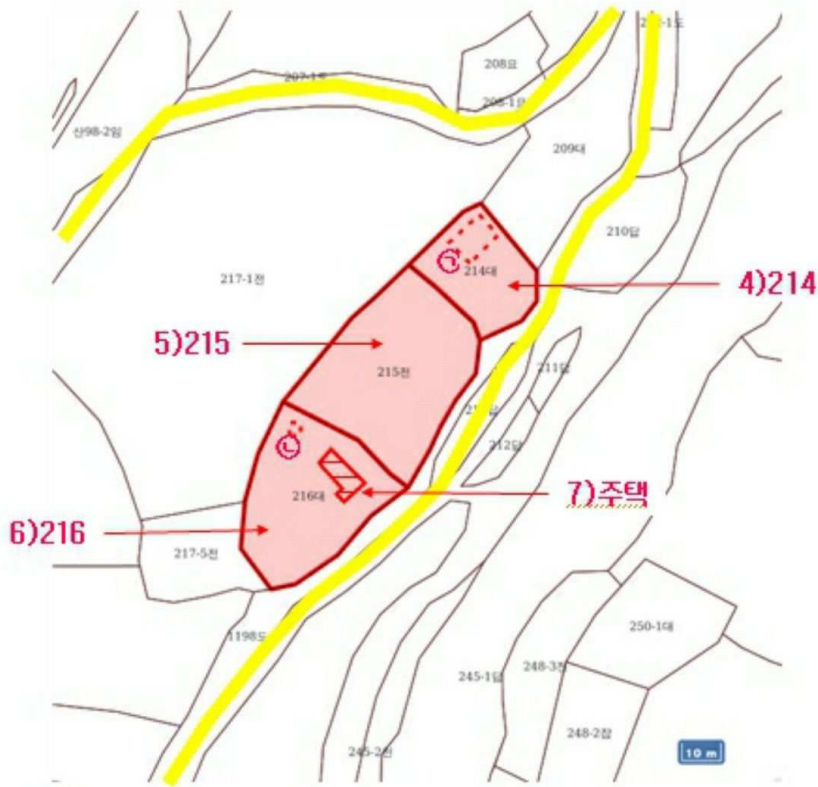
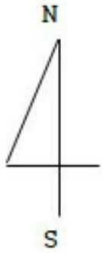
소재지 경상북도 문경시 동로면 적성리 274 외



# 지 적 개 황 도

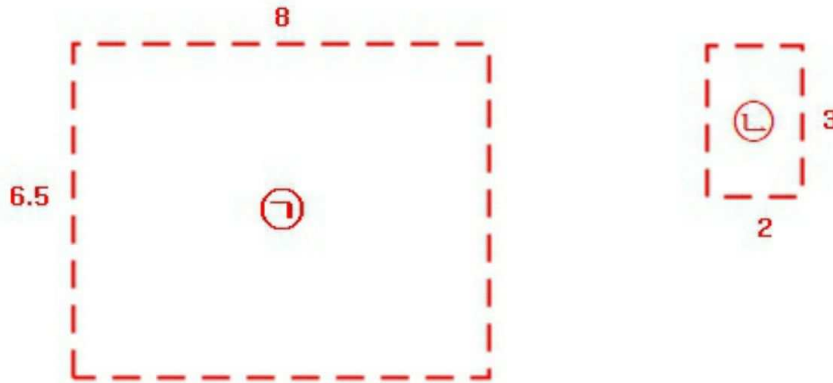
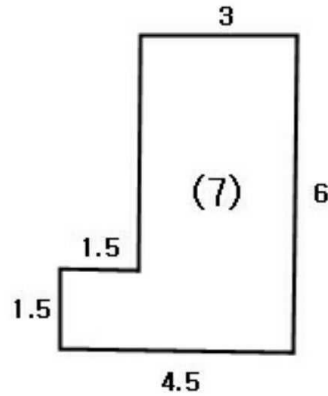


# 지 적 도



	평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층 이상
	도로선		평가건물1층		평가제외건물(등기)
	도시계획선		평가건물2층		제외외 건물

# 건물개황도



**[건물면적 산출근거]**

(7) 컨테이너조 및 판넬조 단층(주택) :  $(6 \times 3) + (1.5 \times 1.5) \approx 29.97\text{m}^2$

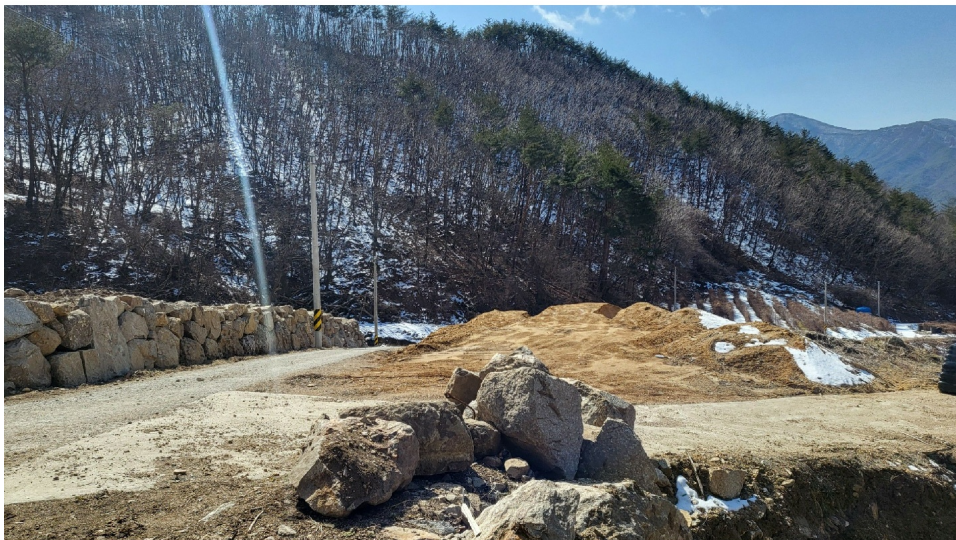
**<제시외 건물>**

㉠ 경량철골조 칼라강판지붕 단층(창고) : 약  $52\text{m}^2$

㉡ 판넬조 판넬지붕 단층(창고) : 약  $6\text{m}^2$



1), 2), 3)



1)



2) , 8) ' '



3)



8)



4)



4)



5)



6)



7)



6)