

# 감정평가서

건명	권민서 외 1명 소유물건(2025타경8286)
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 신우탁
감정서번호	S2506-1-15

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.

신라감정평가사사무소

# (토지및건물)감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
추용우

감정평가액	사익이천사백일십오만오천원정(₩424,155,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 신우탁	감정평가 목적	법원경매			
제출처	대구지방법원 경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	권민서 외 1명 (2025타경8286)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.07.28	2025.07.24 ~ 2025.07.25	2025.07.29		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단가	금액
	토지	660	토지	660	-	388,515,000
	건물	26.4	건물	26.4	-	35,640,000
		이	하	여	백	
<b>합계</b>					<b>₩424,155,000</b>	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 가. 대상 물건의 개요

### 1. 대상 물건의 개요

본건은 경상북도 경산시 여천동 소재 “여유지” 동측 인근에 위치하는 토지 및 건축물에 대한 대구지방법원의 경매목적의 감정평가임.

(※별첨 “평가요항표” 참조)

### 2. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 의거 가격조사완료일인 2025년 07월 28일로 함.

### 3. 실지조사 실시기간, 내용 및 기타참고사항

가) 2025년 07월 24일, 25일 현장조사 및 탐문조사 등의 실지조사를 행하였음.

나) 대상물건의 위치, 지목, 이용상황, 도로교통, 형상·지세 및 주변환경 확인 등의 실지조사를 행하였음.

다) 본건 기호 (1) 지상에 별첨 ” 사진용지” 와 같이 소유자 미상의 이동이 용이한 컨테이너가 소재하여 감정평가외하고 토지만을 정상평가하였으니, 경매진행시 참고바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 기준가치, 감정평가조건 및 방법

### 1. 기준가치(시장가치) 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지등(이하 “대상물건” 이라한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 결정하였음.

### 2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

### 3. 감정평가방법의 적용

#### 가) 감정평가의 방식

부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

- ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법인 “원가법” ,
- ② 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법” ,
- ③ 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 “공시지가 기준법” ,

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원 하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있음.

## 나) 감정평가방법 적용에 관한 규정

### (1) 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조 제1항

감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 부동산 가격공시에 관한 법률에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.

### (2) 감정평가에 관한 규칙

#### - 제14조(토지의 감정평가)

감정평가법인등은 법제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

#### - 제15조(건물의 감정평가)

감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에는 원가법을 적용해야 한다.

#### - 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

#### - 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액(이하 “시산가액”이라 한다)을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

다) 대상물건에 적용한 감정평가방법

(1) 토지

본건 토지는 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조와 감정평가에 관한 규칙 제14조 및 제12조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 산정한 시산가액을 거래사례비교법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.

(2) 건물

본건 건물은 감정평가에 관한 규칙 제15조 및 제12조제2항 단서에 따라 원가법을 적용하여 평가하되, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하므로 주된 평가방법에 의한 시산가액에 대한 합리성 검토를 생략함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 토지평가액의 산출근거

### 1. 공시지가기준 평가법에 따른 토지평가액

#### 가) 비교표준지 선정

##### (1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일: 2025.01.01]

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)	비고
가	여천동 90	2,387	전	과수원	자연녹지	세로(가)	부정형 평지	104,200	-
나	여천동 480-2	520	대	단독주택	자연녹지	소로한면	사다리 평지	362,200	

##### (2) 선정이유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 평가대상토지와 용도지역·이용상황·지목·주변환경 등이 같거나 비슷한 인근지역에 소재하는 표준지를 선정함.

#### 나) 시점수정

- 지가변동률 -

기간	지가변동률(%)	비고
누계	0.364 (1.00364)	경상북도 경산시 (25.01.01~25.07.28) (녹지)  2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.311 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.057  ( 1 + 0.00311 ) * ( 1 + 0.00057 * 28/30 ) ≒ 1.00364

▷ 미고시월은 직전월의 지가변동률을 연장적용 하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다) 지역요인 비교

본건은 표준지의 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 대등함. (1.00)

## 라) 개별요인 비교

### 【 농경지대 】

개 별 요 인		
조건	항목	세 항목
접근조건	교통의 편부	취락과의 접근성
		농로의 상태
자연조건	일조 등	일조, 통풍 등
	토양, 토질	토양, 토질의 양부
	관개, 배수	관개의 양부
배수의 양부		
획지조건	면적, 경사등	면적
		경사도
		경사의 방향
	경작의 편부	형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	보조금, 융자금 등 조장의 정도
		규제의 정도
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 【 주택지대 】

개 별 요 인		
조건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조등의 상태	폭
		포장
		보도
		계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 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
		자루형 획지
	방위, 고저 등	방위
		고저
		경사지
	접면도로 상태	각지
		2면획지
3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기 타	장래의 동향
		기타

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	비교표준지	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1	가	1.03	1.00	1.40	1.00	1.00	1.442
본건은 비교표준지 접근조건(농로의 상태) 및 획지조건(형상, 지세 등)에서 우세함.							

기호	비교표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
2	나	0.96	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.960
본건은 비교표준지 대비 가로조건(가로의 폭, 계통 등)에서 열세함.								

## 마) 평가액 결정에 참고한 자료 및 그 밖의 요인 보정

### (1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호, 대법원 판례 [2003다 38207(2004.05.14.선고), 2002두 5054(2003.07.25.선고)], 국토교통부 유권해석 [건설부토정 30241-36538(1991.12.28)] 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는바 인근지역의 평가사례, 당해지역의 가격수준 등을 종합 참작하여 그 밖의 요인 보정치를 결정함.

### (2) 인근 평가사례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보체계 등]

기호	소재지	면적	지목	용도지역	토지단가 (원/㎡)	기준(거래) 시점	평가 목적
1	여천동 8*~*	1,695	임	자연녹지	739,000	2024.03.15	경매
2	여천동 8*~*	289.5	답	자연녹지	362,000	2022.06.20	시가 참고
3	여천동 9*~*	495	전	자연녹지	520,000	2024.02.21	담보
4	여천동 60*~*	403	대	자연녹지	602,000	2025.02.21	경매

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 그 밖의 요인 보정치의 산정

[ 비교표준지(가)와 사례(2) 비교 ]

비교 표준지 (가)	기준시점현재 표준지가격 (A)	공시지가	시점수정			기준시점현재 표준지가격
		104,200	1.00364			104,579
	평가사례기준 표준지가격 (B)	평가사례	시점수정	지역요인	개별요인	평가사례기준 표준지가격
		362,000	1.02796	1.000	0.970	360,958
	보정치	기타요인 보정치산정(B/A)				
		360,958 / 104,579 ≒ 3.452				3.45

\* 개별요인

표준지/평가사례	접근	자연	획지	행정적	기타	비교치
요인비교치	0.97	1.00	1.00	1.00	1.00	0.970
표준지는 사례 대비 접근조건(농로의 상태)에서 열세함.						

[ 비교표준지(나)와 사례(4) 비교 ]

비교 표준지 (나)	기준시점현재 표준지가격 (A)	공시지가	시점수정			기준시점현재 표준지가격
		362,200	1.00364			363,518
	평가사례기준 표준지가격 (B)	평가사례	시점수정	지역요인	개별요인	평가사례기준 표준지가격
		602,000	1.00315	1.000	1.195	721,656
	보정치	기타요인 보정치산정(B/A)				
		721,656 / 363,518 ≒ 1.985				1.98

\* 개별요인

표준지/평가사례	가로	접근	환경	획지	행정적	기타	비교치
요인비교치	1.15	1.05	1.00	1.10	0.90	1.00	1.195
비교표준지는 사례 대비 가로조건(가로의 계통), 접근조건(교통시설과의 접근성), 획지조건(면적, 형상등)에서 우세하나, 행정적 조건(자연취락)에서 열세함.							

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (4) 인근지역 유사 토지가격 수준

토 지 용 도	용도지역	가격수준	비고
상업용지	자연녹지	@600,000 ~ @750,000원/㎡	-

## (5) 그 밖의 요인 보정치의 결정

평가사례 기준의 그 밖의 요인 보정치를 고려하되, 본건과 비교 가능한 인근지역 지가수준, 최근 부동산경기의 추세 및 전반적인 경기상황 등을 종합적으로 참작하여 상기와 같이 그 밖의 요인 보정치를 상향 보정함.

표준지	가	나
그 밖의 요인	3.45	1.98

## 바) 공시지가기준법에 의한 토지평가액

산식 = 공시지가(원/㎡) x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인 x 그 밖의 요인							
기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	104,200	1.00364	1.00	1.442	3.45	520,271	520,000
2	362,200	1.00364	1.00	0.960	1.98	690,976	691,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 거래사례비교법에 따른 토지평가액

### 가) 거래사례의 선정

#### (1) 사례선정기준

거래사례비교법에 적용하기 위한 거래사례는 대상과 위치적(인근 지역 또는 동일수급권내 유사지역) 유사성이 있고, 물적 유사성(개별요인의 비교가능성), 시점수정, 사정보정 등이 가능한 사례 중에서 충분히 비교가능성이 있는 사례를 선정함.

#### (2) 인근 지역 거래사례

본건과 용도지역 및 이용상황이 동일·유사하며 비교가능성 높은 거래사례 A, D를 각각 선정하였음.

[ 출처: 한국부동산원 감정평가정보체계 등 ]

기호	소재지	지목	면적(㎡)		용도지역	거래시점	거래가액(원)	배분토지단가(원/㎡)
			토지	건물				
A	여천동 61*~*	답	448	-	자연녹지	2025.06.04	235,000,000	524,553
	-토지만의 거래사례임.							
B	여천동 66*~*	과수원	215	-	자연녹지	2024.03.06	125,668,000	584,502
	-토지만의 거래사례임.							
C	여천동 8*~*	대	1,084	-	자연녹지/계획관리	2023.02.28	800,000,000	738,007
	-토지만의 거래사례임.							
D	여천동 8*~*	대	253	18.19	자연녹지	2023.09.07	196,000,000	684,900
	-건물가액: $(1,350,000 \times 37/40) \times 18.19\text{㎡} = 22,714,763\text{원}$ (사용승인일:2020.06.23) -배분토지단가: $(196,000,000 - 22,714,763) \div 253\text{㎡} \approx 684,900\text{원/㎡}$							

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나) 사정보정

거래사례는 거래 당시 특별한 사정의 개입이 없는 것으로 조사되어 별도의 사정보정은 필요하지 않다고 판단됨.

## 다) 시점수정

- 지가변동률 -

기 간	지가변동률(%)	비 고
누 계	0.105 (1.00105)	경상북도 경산시 (25.06.04~25.07.28 ) (녹지) 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.057 $( 1 + 0.00057 * 27/30 ) * ( 1 + 0.00057 * 28/30 )$ ≒ 1.00105

기 간	지가변동률(%)	비 고
누 계	1.430 (1.01430)	경상북도 경산시 (23.09.07~25.07.28 ) (녹지) 2023.09.01 ~ 2023.09.30 : 0.124 2023.10.01 ~ 2023.10.31 : 0.147 2023.11.01 ~ 2023.11.30 : 0.094 2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.048 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 0.670 2025.01.01 ~ 2025.06.30 : 0.311 2025.06.01 ~ 2025.06.30 : 0.057 $( 1 + 0.00124 * 24/30 ) * ( 1 + 0.00147 ) * ( 1 + 0.00094 ) * ( 1 + 0.00048 ) * ( 1 + 0.00670 ) * ( 1 + 0.00311 ) * ( 1 + 0.00057 * 28/30 )$ ≒ 1.01430

▷ 미고시월은 직전월의 지가변동률을 연장적용 하였음.

## 라) 지역요인 비교

본건과 거래사례는 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 대등함.(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마) 개별요인 비교

기호	거래사례	접근조건	자연조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1	A	1.10	1.00	1.00	0.90	1.00	0.990
본건은 사례 대비 접근조건(농로의 상태)에서 우세하나, 행정적 조건(자연취락)에서 열세함.							

기호	거래사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
2	D	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건은 사례 대비 전반적인 개별요인은 대등함.								

## 바) 거래사례비교법에 의한 토지평가액

산식 = 사례토지가격(원/㎡) x 사정보정 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인							
기호	사례가격 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	524,553	1.00	1.00105	1.00	0.990	519,853	520,000
2	684,900	1.00	1.01430	1.00	1.000	694,694	695,000

## 3. 토지의 시산가액 조정 및 토지평가액의 결정

### 가) 각 방법에 의해 산정된 시산가액

기호	공시지가 기준 평가액 (원/㎡)	거래사례 기준 평가액 (원/㎡)	감정평가액(원/㎡)
1	520,000	520,000	520,000
2	691,000	695,000	691,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나) 시산가액 검토 및 토지감정평가액 결정

시산가액조정이란 감정평가 각 방식을 적용하여 구한 시산가액을 비교 분석하여 각 방식에 따른 시산가액에 차이가 있는 경우 이들을 상호 관련시켜 적정가격으로 조정하는 작업으로, 감정평가방법의 적절성, 자료 및 계산 등의 정확성, 증거자료의 양과 신뢰성 등으로 판단하였음. 본건 평가대상(토지)의 특성에 적합한 평가방법의 선정, 신뢰성 높은 자료의 활용, 계산의 정확성 등이 인정되어 각 평가방법에 의해 산정된 평가액이 서로 지지되고 있음. 따라서, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정 등에 의거 공시지가 기준법을 적용하고 거래사례비교법에 의한 평가액을 참고하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였음.

기호	소재지	토지면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	토지가액(원)	비고
1	여천동 88-8	395	520,000	205,400,000	
2	여천동 88-11	265	691,000	183,115,000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 라. 건물평가액의 산출근거

### 1. 재조달원가의 산정

#### 가) 표준단가 결정

분류번호	용도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
03-01-06-09	점포 및 상가	철골조/평지붕	3	1,379,000	40 (35~45)

※출처 : 한국부동산연구원, 건축물 재조달원가자료집(2024)

#### 나) 부대설비 보정단가 결정

설비종류	설비내역	보정단가(원/㎡)
전기설비	기본적인 전기설비 등	대상건물의 평가시 재조달원가에는 기본적인 부대설비를 포함함.
위생설비, 급배수	기본적인 위생설비 등	

#### 다) 재조달원가의 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 관리상태와 장래효용성 등을 고려하여 재조달원가 및 경제적 내용년수를 다음과 같이 결정함.

기호	구분	용도	구조	경제적 내용년수	재조달원가 (원/㎡)	비고
가	1층	근린 생활시설	경량철골구조	40	1,350,000	2024.09.30

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 감가수정 및 적용단가의 결정

감가수정은 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법을 적용하였음.

기호	구분	제조달원가 (원/㎡)	물리적 경과연수	유효 잔존연수	내용연수	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	구분
가	1층	1,350,000	-	40	40	1,350,000	1,350,000	

※ 산정단가 = 제조달원가 \* 유효잔존연수 / 전 경제적내용연수

※ 적용단가는 1,000원단위에서 절사하여 적용함.

## 3. 건물가액의 결정

기호	소재지	용도	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	건물가액(원)	비고
가	여천동 88-11	근린 생활시설	26.4	1,350,000	35,640,000	
합계					35,640,000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액

구 분		면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	토지가액(원)	비고
토지	기호(1)~(2)	660	-	388,515,000	
건물	가	26.4	1,350,000	35,640,000	
합 계				424,155,000	

### 2. 결정의견

상기 산출내역 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지감정평가액과 원가법에 의한 건물감정평가액의 합리성이 인정되므로 이를 기준으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

# 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 경산시 여천동	88-8	과수원	자연녹지	395	395	520,000	205,400,000	
2	"	88-11	대	자연녹지	265	265	691,000	183,115,000	
가	" [도로명주소] 경상북도 경산시 삼성현로 864	위 지상 주1동	제1종 근린생활 시설	경량철골구조 경량철골구조 지붕 단층	26.4	26.4	1,350,000	35,640,000	
<b>합 계</b>								<b>₩424,155,000.-</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 경산시 여천동 소재 "여유지"동측 인근에 소재하는 부동산으로, 부근 일대는 단독주택, 근린생활시설 및 농경지 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

본건까지 일반 차량 출입 용이하며, 주간선도로와의 거리 등 제반 교통사정은 무난시됨.

## (3) 형태 및 이용상태

기호 (1) : 인접지와 대체로 등고평탄한 사다리형의 토지로서, "잡종지"상태임.  
 기호 (2) : 인접지와 대체로 등고평탄한 사다리형의 토지로서, "상업용 건부지"상태임.

## (4) 인접 도로상태

본건 공히 서측으로 폭 약 6미터 내외의 포장도로와 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

본건 공히 자연녹지지역 가축사육제한구역(2024-11-28)(가축사육제한구역(다중이용시설 등 500M), 경산시 고시 제2024-174호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-11-28)(가축사육제한구역(주거밀집800M), 경산시 고시 제2024-174호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>임.

## (6) 제시목록 외의 물건

본건 기호 (1) 지상에 이동이 용이한 컨테이너가 소재함.

# 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

기호 (1)의 공부상 지목은 "과수원"이나 현황 "잡종지"상태임.

## (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

기 타 : 없음.

# 건물감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

- 가) 경량철골구조 경량철골구조지붕 단층 건물로서,  
 - 외벽 : 스타코 등,  
 - 내벽 : 벽지 도배 및 일부 타일 마감 등,  
 - 바닥 : 데코타일 및 일부 타일 마감 등,  
 - 창호 : 샷시 창호임.

## (2) 이용상태

- 가) 제1종근린생활시설(소매점)으로 이용중임.

## (3) 설비내역

- 위생 및 급배수설비, 난방 설비 등 되어 있음.

## (4) 부합물 및 증물

없음.

## (5) 공부와의 차이

없음.

## (6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계 : 미상임.  
 기 타 : 없음.

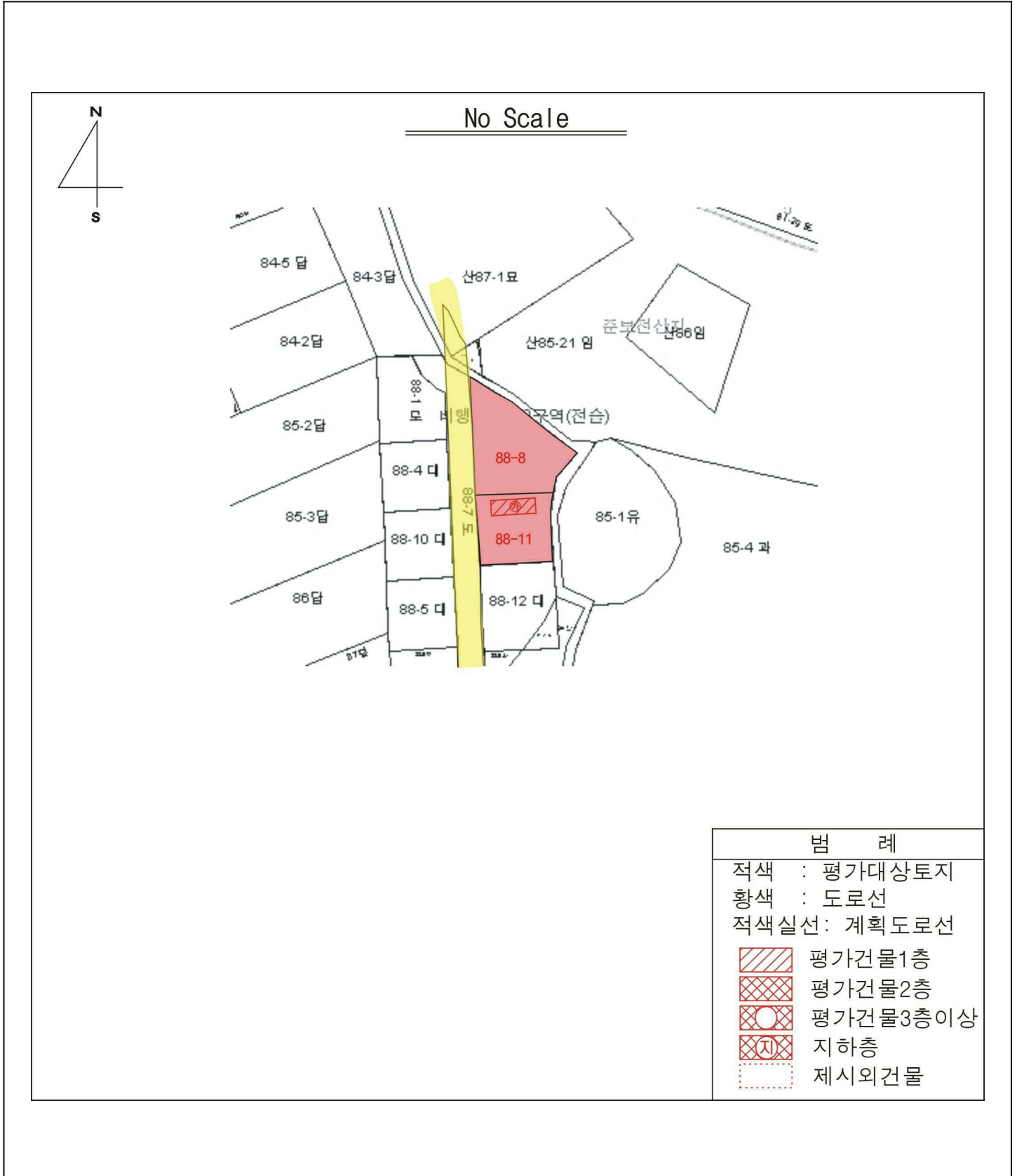
# 위 치 도



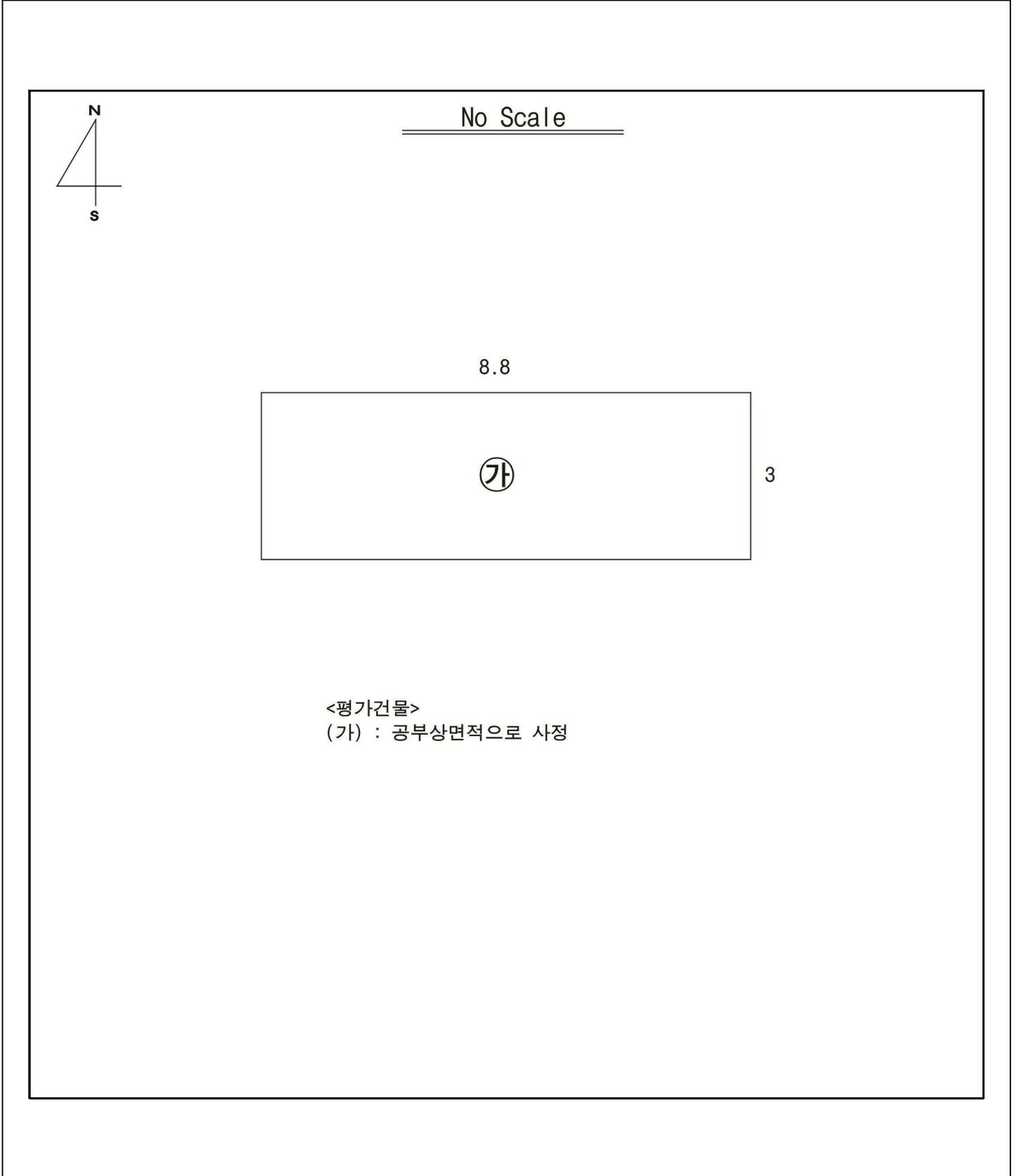
<b>소재지</b>	경상북도 경산시 여천동 88-8외
------------	--------------------



# 지 적 개 황 도



# 건 물 개 황 도



<평가건물>  
(가) : 공부상면적으로 사정



1 1



1 2



2 1



2 2



1