

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 김형수 소유물건(2025타경15)

의뢰인: 대구지방법원 상주지원 사법보좌관
김규현

감정평가서번호: SIH25-0120-001

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.

(주)씨브감정평가법인 대구경북지사

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
정기철

김

기

김 (인)
정기철 (서명또는인)

(주)써브감정평가법인 대구경북지사 이사장 이광동

감정평가액	이억오천일백삼십칠만일천오십원정 (₩251,371,050.-)					
의뢰인	대구지방법원 상주지원 사법보좌관 김규현		감정평가목적	경매		
채무자	-		제출처	대구지방법원 상주지원 경매1계		
소유자 (대상업체명)	김형수 (2025타경15)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.02.04	2025.02.03 ~ 2025.02.04	2025.02.04	
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
	토지	500	토지	500	-	108,644,000
	건물	198.05	건물	198.05	-	128,279,050
	제시외건물	(69.28)	건물	69.28	-	14,448,000
합 계						₩251,371,050
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 배금용					

배

금용

배 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상 물건 개요

본건은 경상북도 상주시 계산동 소재 '성신여자중학교' 북동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 대구지방법원 상주지원의 경매목적의 감정평가입니다.

II. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 1항의 “시장가치”를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

III. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2025년 02월 04일로 하였습니다.

IV. 감정평가의 근거

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론 등에 근거하여 감정 평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

1) 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식 및 공시지가기준법, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있습니다.

□ 원가방식

원가법은 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로, 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법을 말합니다.

□ 비교방식

비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식입니다.

□ 공시지가기준법

공시지가기준법이란 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 방식입니다.

□ 수익방식

수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 본 토지의 평가는 상기 감정평가방식 중 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하되, 다른 평가방법(비교방식-거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였으며, 제시외 건물은 건물만의 거래가 극히 희소하여 정확한 건물가액의 추출이 어렵고, 토지와 건물에 각각 귀속된 수익가치의 산출이 어려워 원가방식(원가법-관찰감가법 병용)으로 평가하여 이를 합산하여 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 그 밖의 사항

1) 본건 지상에 별첨 '지적 및 건물개황도'와 같이 제시외건물 ㉠~㉡이 소재하며, 개략적 목적에 의한 실측사정면적을 기준하여 감정평가하였으며, 소유권 및 일괄경매 여부를 경매진행시 진행시 재확인바랍니다.

2) 본건 지상에 별첨 "사진용지"와 같이 이동이 가능한 컨테이너 1동이 소재합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

VI. 토지 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지가액

1) 감정평가대상 토지의 현황

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
1	상주시 계산동 424	238	대	단독 주택	1종 일주	세로 (가)	세장형 평지	54,600
3	상주시 계산동 424-1	262	대	업무용	1종 일주	세각 (가)	가장형 평지	55,200

2) 비교표준지의 선정

가) 인근지역 표준지 공시지가

「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령에 의거 기준시점이전에 공시된 공시지가 중 기준시점에 가장 가까운 2025년도 공시지를 선정하였습니다.

(공시기준일: 2025. 01. 01)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	상주시 계산동 429	561	대	단독 주택	1종 일주	세각 (가)	사다리 평지	57,200

나) 비교표준지 선정 및 그 사유

비교표준지는 평가대상 토지와 인근지역에 위치한 표준지공시지가 중 대상 토지와 용도지역, 이용상황 등이 유사하여 비교성이 인정되며, 지리적으로 근접한 상기 표준지를 기준하여 본 평가에 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로 지가 변동률에 의한 방법과 생산자물가상승률에 의한 방법이 있으나, 생산자물가상승률은 일반재화를 기준으로 하여 산정한 전국적인 물가지수로서 당해지역의 현실적인 지가변동추이를 적정히 반영치 못하고 있다고 판단되어 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 시점수정 하였습니다.

용도지역	기 간	지가변동률 (%)	비 고
주거 지역	2025.01.01 ~ 2025.02.04	0.077% (1.00077)	경상북도 상주시 (25.01.01~25.02.04) (주거) 2024.12.01 ~ 2024.12.31 : 0.068 (1 + 0.00068 * 35/31) ≒ 1.00077

※ 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전 월의 지가변동률을 추정 적용하였습니다.

4) 지역요인

본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하며 지역요인 대등합니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 개별요인

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

가) 비교항목

◇ 주택지대 비교항목

조 건	비 교 항 목
가로조건	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설 접근성, 상가와와의 접근성, 공공 및 편익시설 접근성
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설, 위험험오시설
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로
행정적, 기타조건	행정상 규제, 장래동향, 기타

나) 격차율 산정

기호	비 교 항 목						격차율	개별요인 비교
	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건		
1	1.00	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.020	비교표준지(가) 대비 획지조건(면적, 형상 등)에서 개별요인 우세합니다.
3	1.03	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.081	비교표준지(가) 대비 가로조건(가로의 폭 등) 및 획지조건(면적, 형상 등)에서 개별요인 우세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 그 밖의 요인 보정

가) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 대법원판례 2003다38207판결(2004.05.14선고)”, “2002두5054(2003.07.25 선고)”, 국토해양부 유권해석(건설교통부정 30241-36538, 1991.12.28)등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 평가선례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 합니다.

나) 인근지역의 지가수준

구분	용도지역	표준적이용	주위환경	도로조건	지가수준 (원/㎡)
본건 인근	1종일주	단독주택	기존 주택지대	세로 (가)	@210,000 ~ @240,000

다) 인근지역의 평가선례 및 거래사례

기호	소재지	지목	이용상황	기준시점/거래시점	목적	총거래금액 토지단가 (원/㎡)	비고
a	계산동 181-4	대	주거나지	2024.09.23	담보	210,000	1종일주
b	계산동 357	대	주거나지	2023.08.19	매매	28,000,000 (235,294)	1종일주

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라) 그 밖의 요인 보정을 산정

① 선례선정

평가대상 토지와 인근지역에 위치한 상기선례 중 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 유사하여 비교가능성이 높은 평가선례 기호(a)를 선정하였습니다.

② 산출산식

$$\text{격차율} = \frac{\text{감정평가사례(거래사례)기준 표준지가액 (감정평가사례} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교치} \times \text{개별요인비교치)}}{\text{기준시점까지의 표준지가액 (공시지가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교치} \times \text{개별요인비교치)}}$$

③ 시점수정

- 평가선례(a) : 경상북도 상주시 주거지역, 2024.09.23. ~ 2025.02.04

시점수정	1.00407
------	---------

※ 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전 월의 지가변동률을 추정 적용하였습니다.

④ 지역요인 비교

평가선례가 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등합니다. (1.000)

⑤ 격차율 산정

기호	비 교 항 목						격차율	개별요인 비교
	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건		
가	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980	평가선례(a) 대비 획지조건(면적, 형상등)에서 개별요인 열세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

⑥ 그 밖의 요인 보정치 산정

구분	평가가액 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출가격 (원/㎡)	보정치 (사례기준/ 공시지가기준)
평가선례 (기호 a)	210,000	1.00407	1.000	0.980	206,638	3.610
비교표준지 (가)	57,200	1.00077	-	-	57,244	

마) 그 밖의 요인 보정률 결정

인근지역의 지가수준 및 평가선례, 거래사례 및 인근지역 기간별 낙찰가율 통계 등 기타 가격형성상의 제요인을 종합 참작하여 그 밖의 요인 보정치를 결정하였습니다.

[비교표준지(가) : 3.61]

7) 공시지가기준법에 의한 토지가액

기호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출가격 (원/㎡)	토지단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
1	가	57,200	1.00077	1.000	1.020	3.61	210,784	211,000
3	가	57,200	1.00077	1.000	1.081	3.61	223,390	223,000

*100원 단위에서 반올림 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지가액

1) 평가개요

토지는 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동을, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 거래사례비교법으로 평가하였습니다.

2) 거래사례의 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례(b)를 선정합니다.

기호	소재지	지목	이용 상황	기준시점/ 거래시점	목적	총거래금액 토지단가 (원/㎡)	비고
b	계산동 357	대	주거 나지	2023.08.19	매매	28,000,000 (235,294)	1종 일주

3) 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 시점수정

- 거래사례(b) : 경상북도 상주시 주거지역, 2023.08.19.~ 2025.02.04

시점수정	1.02131
------	---------

※ 기준시점 당시에 당해 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전 월의 지가변동률을 추정 적용하였습니다.

5) 지역요인 비교

거래사례가 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등합니다. (1.000)

6) 개별요인 비교

기호	비 교 항 목						격차율	개별요인 비교
	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건		
1	1.00	0.90	1.00	1.03	1.00	1.00	0.927	거래사례(b) 대비 접근조건(편의시설과의 접근성 등)에서 열세하며, 획지조건(경사도 등)에서 우세하여 개별요인 열세합니다.
3	1.03	0.90	1.00	1.06	1.00	1.00	0.982	거래사례(b) 대비 가로조건(가로의 폭 등) 및 획지조건(경사도, 접연도로 상태 등)에서 우세하며, 접근조건(편의시설과의 접근성 등)에서 열세하여 개별요인 열세합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7) 거래사례비교법에 의한 토지가액

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	235,194	1.000	1.02131	1.000	0.927	222,671	223,000
3	235,194	1.000	1.02131	1.000	0.982	235,882	236,000

*1,000원 단위에서 반올림 하였습니다.

3. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

구 분	공시지가기준법 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법 토지단가(원/㎡)	비 고
1	211,000	223,000	-
3	223,000	236,000	

4. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액은 동 규칙에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액이 비교 합리성이 인정되는 것으로 판단됩니다.

따라서 「감정평가에 관한 규칙」에 따라 주된 방법에 따른 시산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 주된 방법인 공시지가기준법에 따른 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가액 결정

구 분	면적(㎡)		적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
	공부면적	사정면적			
토 지 (1)	238	238	211,000	50,218,000	-
토 지 (3)	262	262	223,000	58,426,000	
감정평가액(합계)		500		<u>108,644,000</u>	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅶ. 건물 산출근거

1. 대상 건물의 개요

구분	구 조	용도	면적 (㎡)	지상/지하	사용승인일자	비고
2	경량철골구조 샌드위치판넬 지붕	단독 주택	98.65	1/-	2014.05.26	현황 "아스팔트 싱글지붕"
4	경량철골구조 샌드위치판넬 지붕	제2종 근린생활시설 (제조업소)	99.4	1/-	2017.05.08	-

2. 표준단가 결정

(한국부동산연구원 발행 2023년 건물신축단가표)

구분	구 조	용 도	등급	표준단가 (원/㎡)	내용년수
01-01-06-06	철골조/철골지붕틀/아스팔트싱글	일반주택	4	1,744,000	40 (35~45)
05-01-06-10	철골조/철골지붕틀 (총고4.5m)/샌드위치판넬	일반공장	4	640,000	35 (30~40)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 부대설비 보정단가

[출처: 건물신축단가표]

설비종류	설비내역	보정단가(원/㎡)
전기설비	기본적인 전기설비	표준단가에 포함.
위생설비, 급배수	기본적인 위생설비 등	
난방설비	(2) 보일러에 의한 난방설비	
기타설비	기타 부대설비 일체	

4. 재조달원가의 산정

본 건물은 구조, 사용자재, 현황 등을 고려한 표준단가에 부대설비 등을 참작하여 재조달원가를 결정하였고, 이에 경과연수, 현상 및 관리상태 및 지방간 차이 등을 감안한 적절한 감가수정을 행하여 기준시점 현재의 단가를 산정하되, 본 건물의 부대설비에 대하여는 별도로 보정하지 아니하고 신축단가 결정과정에서 감안하여 본건에 적용할 재조달원가를 아래와 같이 결정하였습니다.

구분	재조달원가 (원/㎡)	비고
2	1,200,000	-
4	550,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 건물단가산정

재조달원가를 기준으로 경과년수, 현상 및 수선, 관리상태 등을 감안한 적정한 감가수정(관찰감가 병용)을 행하여 기준시점 현재의 단가를 산정하였습니다.

구분	재조달원가 (원/㎡)	경과년수	잔존 내용년수	경제적 내용년수	건물단가 (원/㎡)	비고
2	1,200,000	10	25	35	857,000	-
4	550,000	7	28	35	440,000	

6. 건물가액의 산출

구분	면적(㎡)		적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
	공부면적	사정면적			
2	98.65	98.65	857,000	84,543,050	-
4	99.4	99.4	440,000	43,736,000	
감정평가액(합계)		198.05		<u>128,279,050</u>	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

VIII. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액

구 분	면적(㎡)		적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
	공부면적	사정면적			
토지	500	500	-	108,644,000	-
건물	198.05	198.05	-	128,279,050	-
제시외건물	(56)	56	-	14,448,000	‘토지건물 감정평가명 세표’ 참조
감정평가액(합계)				<u>251,371,050</u>	

2. 토지

본건 토지는 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌 인근지역내 표준지공시지가를 기준으로 위치, 부근일대의 상황 및 지역적 요인과 면적, 형상, 이용상태, 접면가로조건 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근지역의 지가수준 등을 종합 참작하여 평가하였습니다.

3. 건물 및 제시외 건물

건물 및 제시외건물은 구조, 사용자재, 시공 및 관리상태, 부대설비 등과 현상 등을 참작한 원가법으로 평가하였습니다.

4. 종합의견

본건은 경상북도 상주시 계산동 소재 ‘성신여자중학교’ 북동측 인근에 위치하는 부동산으로서, 대상물건의 특성 등을 종합 참작하여 가격 결정하였습니다.

토지, 건물 감정평가명세서

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 상주시 계산동	424	대	제1종 일반주거지역	238	238	211,000	50,218,000	
2	" [도로명주소] 경상북도 상주시 계산3길 52	424 위지상 제1호	단독주택	경량철골구조 샌드위치판넬 지붕 단층	98.65	98.65	857,000	84,543,050	1,200,000 x 25/35 실제: 아스팔트 청글지붕
3	"	424-1	대	제1종 일반주거지역	262	262	223,000	58,426,000	
4	" [도로명주소] 경상북도 상주시 계산3길 54	424-1 위지상	제2종근린 생활시설 (제조업소)	경량철골구조 샌드위치 판넬마감지붕 단층	99.4	99.4	440,000	43,736,000	550,000 x 28/35
	소 계							₩236,923,050	
㉠	<제시외 " >	건물> 424-1 지상	창고	경량철골구조 판넬지붕 단층	(32)	32	320,000	10,240,000	400,000 x 28/35 관찰감가
㉡	"	"	창고	경량철골구조 판넬지붕 단층	(24)	24	120,000	2,880,000	150,000 x 28/35 관찰감가
㉢	"	424 지상	가추	파이프조 썬라이트지붕 단층	(13.28)	13.28	100,000	1,328,000	150,000 x 20/30 관찰감가
	소 계							₩14,448,000	
	합 계							₩251,371,050.-	

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 상주시 계산동 소재 '성신여자중학교' 북동측 인근에 위치하며, 주위는 기존주택지대 및 농경지, 임야 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건은 차량출입이 가능하며, 제반 교통사정은 보통입니다.

(3) 형태 및 이용상태

기호(1) : 세장형의 토지로서, 인접지와 등고평탄한 건(단독주택)부지로 이용 중입니다.
 기호(3) : 가장형의 토지로서, 인접지와 등고평탄한 건(업무용)부지로 이용 중입니다.

(4) 인접 도로상태

기호(1) : 북측으로 폭 약 3미터의 포장도로와 접합니다.
 기호(3) : 동측으로 폭 약 4미터, 북측으로 폭 약 3미터의 포장도로와 접합니다.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1) : 도시지역, 제1종일반주거지역 가축사육제한구역(절대제한지역(전 축종))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2015-04-13)<교육환경 보호에 관한 법률>
 기호(3) : 도시지역, 제1종일반주거지역 가축사육제한구역(절대제한지역(전 축종))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2015-04-13)<교육환경 보호에 관한 법률>

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) | |

(6) 제시목록 외의 물건

없습니다.

(7) 공부와의 차이

없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상입니다.
- 2) 기 타 : 본건 지상에 별첨 "사진용지"와 같이 이동이 가능한 컨테이너 1동이 소재합니다.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

기호(2) 경량철골구조 아스팔트싱글지붕 지상1층으로서,
 외벽 : 사이딩패널 및 일부 몰탈위 페인팅 등 마감,
 내벽 : 벽지도배 및 시트지붙임, 타일 붙임 등 마감,
 바닥 : 내장바닥재 및 타일 붙임 등 마감,
 창호 : 하이새시 창호입니다.

기호(4) 경량철골구조 샌드위치판넬마감지붕 지상1층으로서,
 외벽 : 사이딩패널 및 일부 몰탈위 페인팅 등 마감,
 내벽 : 판넬 노출 등 마감,
 바닥 : 타일 붙임 등 마감,
 창호 : 하이새시 창호입니다.

(2) 이용상태

기호 (2) : 단독주택,
 기호 (4) : 제조업소로 이용 중입니다.

(3) 설비내역

위생 및 급배수설비 되어 있으며, 기호(2)는 보일러에 의한 난방설비 시설 되어 있습니다.

(4) 부합물 및 종물

별첨 ' 지적 및 건물개황도'와 같이 제시외건물 ㉠~㉢이 소재합니다.

(5) 공부와의 차이

기호 (2) 건물은 공부상 "샌드위치판넬지붕"이나, 현황 "아스팔트싱글지붕"입니다.

건물 감정평가요항표

- | | | |
|--------------|-------------|------------------------|
| (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 : 없습니다.

광역위치도



소재지	경상북도 상주시 계산동 424 외
-----	--------------------

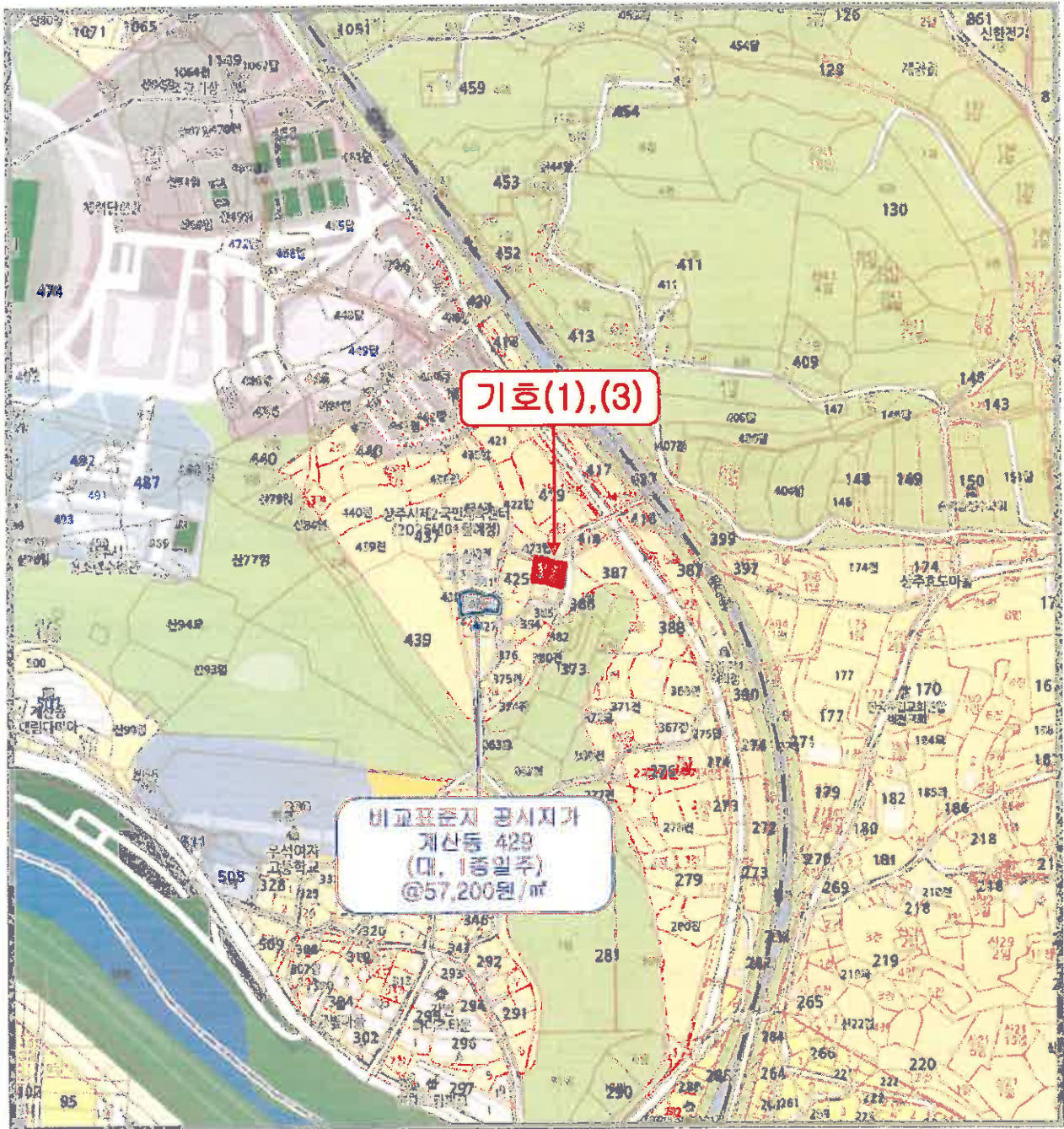


상세 위치도



소재지

경상북도 상주시 계산동 424 외

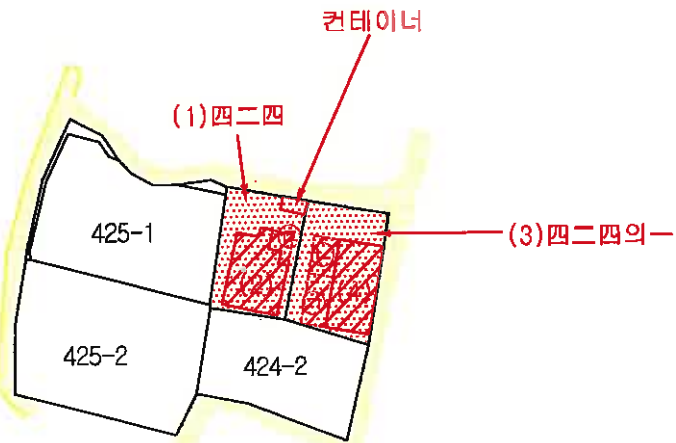










기호(1),(3)

비교표준지 공시지가
계산동 429
(대. 1종일주)
@57,200원/㎡

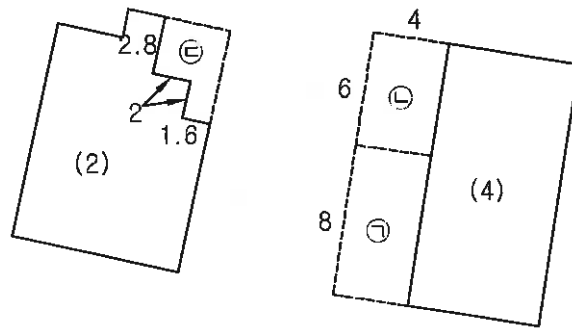
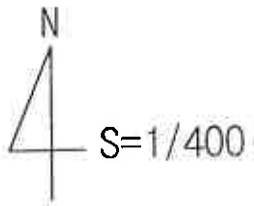
지 적 개 황 도

N
S=1/1200



범례	 평가대상토지	 평가건물 1층	 제시외
	 도로	 평가건물 2층	 평가제외건물
	 계획도로선	 평가건물 3층이상	

건물개황도



[면적산출근거]

(2), (4) : 공부면적으로 사정함.

[제시외건물]

- ㉠ 경량철골조 판넬지붕 단층(창고) : 약 32㎡
- ㉡ 경량철골조 판넬지붕 단층(창고) : 약 24㎡
- ㉢ 파이프조 썬라이트지붕 단층(가추) : 약 13.28㎡

사 진 용 지



기호 (1), (2) 전경



기호 (2), ㉠, ㉡ 전경

사 진 용 지



기호 (3), (4) 전경



㉠, ㉡

사 진 용 지



㊸



이동가능 컨테이너

사 진 용 지



주변 전경