

감정평가서

Appraisal Report

건명: 경상북도 영천시 북안면 북리 400번지
소재 토지·건물 (2024-16900-A01)

의뢰인: 한국자산관리공사 대구경북지역본부장

감정서번호: MD25032502-02

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.

모든감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
김태일

김

태

일 (인)

감정평가액	육천이백삼십일만사천팔백원정(₩62,314,800.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 대구경북지역본부장		감정평가 목적	공매		
제출처	한국자산관리공사 대구경북지역본부		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	권오익 (2024-16900-A01)		감정평가 조건	--		
목록표시 근거	귀의뢰목록 (2024-16900-A01)		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	--		2025.03.28	2025.03.28	2025.04.03	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	토지	370	토지	370	150,000	55,500,000
	건물	39.60	건물	-	-	-
	(제시외 건물)	(55.1)	건물	55.1	-	6,814,800
	합계					₩62,314,800

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 영천시 북안면 북리 소재 '나현마을' 내에 위치하는 토지·건물에 대한 한국자산관리공사 대구경북지역본부의 구매 목적을 위한 감정평가임.

< 대상토지의 개요 >

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별지가 (원/㎡)	비고
1	영천시 북안면 북 리 400	370.0	대	단독 주택	계획 관리	세각 (가)	부정형 완경사	60,100	본건이 2025년 표준지임.

< 대상건물의 개요>

기호	층	구조	용도	면적(㎡)	사용승인일	비고
가	1층	목조 시멘트기와지붕	농가주택	19.8	1934	멸실
나	1층	흙벽돌조 슬레이트지붕	농가주택	19.8	1968	멸실

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 실지조사 실시기간 및 기준시점

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 03월 28일에 실시하였으며, 이에 따라 본 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 현장조사 완료일인 2025년 03월 28일임.

3. 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기타 참고사항

- ① 기호(가,나)건물은 기준시점 현재 멸실되었음.
- ② 본건 토지상에 별첨 '지적 및 건물개황도' 및 '사진용지'에서와 같이 제시외 건물이 소재하며, 평가목적에 고려하여 개략적인 실측에 의거 면적사정, 평가하였고, 이동이 가능한 컨테이너는 평가에서 제외하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 (1)대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, (2) 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, (3)「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, (4)대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 감정평가방법의 결정

(1) 토지의 평가

본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 공시지가기준법으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

(2) 건물의 평가

본건 제시외 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 의거 구조, 사용자재, 시공상태, 마감재의 상태, 부대설비, 용도, 현상 및 관리상태 등을 종합 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상 물건의 특성 등으로 인해 원가법 외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법 외 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였고, 현상 및 관리상태 등을 고려하여 감가수정시 관찰감가법을 병용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 산출과정

1. 토지 감정평가액

(1) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상 토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 가장 높은 아래 표준지를 선정하였음.

(공시기준일 : 2025.01.01.)

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	북안면 북 리 400	370.0	대	단독 주택	계획 관리	세각 (가)	부정형 완경사	60,100	-

나. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하였음.

표준지 용도지역	지가변동률(%)	비 고
A 계획관리	0.371 (1.00371)	경상북도 영천시 (25.01.01~25.03.28) (계획관리) 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.245 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.126 (1+0.00245) * (1+0.00126*28/28) ≒ 1.00371

※ 기준시점이 속한 월의 지가변동률은 미고시 상태인 경우, 최근 발표된 지가변동률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용하였습니다.

다. 지역요인 비교

본건은 비교표준지와 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 개별요인 비교

■ 주택지대 [기호(1)/표준지 A] - 비교표준지는 본건 당해필지로서 개별요인 동일함.

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	동일함.
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	동일함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	동일함.
	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		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	1.00	동일함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	동일함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	동일함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부토정 30241-36538, 1991.12.28) 및 대법원판례(2003다38207(2004.05.14선고), 2002두5054(2003.07.25선고)) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 인근지역의 지가수준 및 지가균형 등을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(나) 인근 평가사례

일련 번호	소재지	지목/ 이용상황	용도지역	토지 면적(m ²)	기준시점	평가목적	토지단가 (원/m ²)	비고
1	북안면 북리 299-1	대/ 단독주택	계획관리	187.0	2023.04.20.	협의보상	216,000	-
2	북안면 북리 394	대/ 단독주택	계획관리	446.0	2021.09.07.	경매평가	141,000	일부도로 감안평가
3	북안면 용계리 396-1	대/ 단독주택	계획관리	476.0	2023.06.09.	경매평가	151,000	-
4	북안면 용계리 740-13	대/ 단독주택	계획관리	614.0	2024.08.07.	담보평가	150,000	-

(출처: 한국감정평가사협회)

(다) 인근 거래사례

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 준공일자	토지면적 건물면적	비고
#1	북안면 북리 671	계획관리 대/단독주택	126,000,000원 (@146,074원/m ²)	2020.07.11. 2016.01.08.	357.0m ² 79.41m ²	-
	토지단가 산출	1) 건물가격 : 경량철골조 판넬지붕 주택 79.41m ² X @930,000원/m ² (@1,050,000*31/35) = 73,851,300원 2) 토지가격 : (126,000,000원 - 73,851,300원) / 357.0m ² ≒ 146,074원/m ²				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(라) 그 밖의 요인 보정치 산출

① 개요 및 산식

비교표준지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 유사한 평가사례를 선정하여 아래의 산식에 의하여 그 밖의 요인 보정치를 산출하였음.

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{평가(거래)사례기준 표준지가격 (사례단가 x 시점수정 x 지역요인 x 개별요인)}}{\text{기준시점 현재 표준지가격 (표준지공시지가 x 시점수정)}}$$

② 보정치 산정

< 비교표준지 A vs 평가사례(1) >

평가(거래) 사례기준 표준지가격 (a)	사례단가 ¹⁾ (원/㎡)	시점 ²⁾ 수정	지역 ³⁾ 요인	개별 ⁴⁾ 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	격차율 (a/b)	보정치 결정
	216,000	1.02169	1.000	0.680	150,066		
기준시점 현재 표준지가격 (b)	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 ⁵⁾ (원/㎡)	2.488	2.48
	60,100	1.00371	-	-	60,323		

1)평가사례 : 비교표준지A와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하고 지리적으로 근접하여 비교가능성이 높고 현실적인 자가수준을 적절히 반영하고 있는 평가사례(1)을 선정하였음.

2)시점수정(2023.04.20 ~ 2025.03.28., 경상북도 영천시 계획관리) : 1.02169

3)지역요인 : 비교표준지A는 평가사례(1) 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.

4)개별요인 : 비교표준지A는 평가사례(1) 대비 가로의 폭, 계통 및 연속성 등 가로조건과 교통시설 및 간선도로 접근성 등 접근조건에서 열세함.

개별요인 비교치						격차율
가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	
0.80	0.85	1.00	1.00	1.00	1.00	0.680

5)산출단가 : 원단위 미만 반올림

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	비교표준지		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (단가)(원/㎡)	비고
	일련 번호	공시지가 (원/㎡)							
1	A	60,100	1.00371	1.000	1.000	2.48	149,601	150,000	-

(2) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가) 산정

가. 비교거래사례 선정

일련 번호	소재지	용도지역 지목/이용상황	거래가액 (토지단가)	거래시점 준공일자	토지면적 건물면적	비고
#1	북안면 북리 671	계획관리 대/단독주택	126,000,000원 (@146,074원/㎡)	2020.07.11. 2016.01.08.	357.0㎡ 79.41㎡	-
	토지단가 산출	1) 건물가격 : 경량철골조 판넬지붕 주택 79.41㎡ X @930,000원/㎡(@1,050,000*31/35) = 73,851,300원 2) 토지가격 : (126,000,000원 - 73,851,300원) / 357.0㎡ ≒ 146,074원/㎡				

(출처: 등기사항전부증명서 등)

나. 사정보정

위 각각의 비교거래사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.000)

다. 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교거래사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

거래사례 용도지역	지가변동률(%)	비 고
#1 계획관리	6.905 (1.06905)	경상북도 영천시 (20.07.11~25.03.28) (계획관리) 2020.07.01 ~ 2020.07.31 : 0.105 2020.08.01 ~ 2020.08.31 : 0.079 2020.09.01 ~ 2020.09.30 : 0.049 2020.10.01 ~ 2020.10.31 : 0.126 2020.11.01 ~ 2020.11.30 : 0.129 2020.12.01 ~ 2020.12.31 : 0.133 2021.01.01 ~ 2021.12.31 : 2.196 2022.01.01 ~ 2022.12.31 : 1.662 2023.01.01 ~ 2023.12.31 : 0.511 2024.01.01 ~ 2024.12.31 : 1.399 2025.01.01 ~ 2025.02.28 : 0.245 2025.02.01 ~ 2025.02.28 : 0.126 $(1+0.00105 \times 21/31) \times (1+0.00079) \times (1+0.00049) \times (1+0.00126) \times$ $(1+0.00129) \times (1+0.00133) \times (1+0.02196) \times (1+0.01662) \times (1+0.00511) \times$ $(1+0.01399) \times (1+0.00245) \times (1+0.00126 \times 28/28) \approx 1.06905$

라. 지역요인 비교

본건은 비교거래사례의 인근지역에 위치하고 있어 지역요인은 동일함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

■ 주택지대 [기호(1)/거래사례 #1]

조 건	항목	세항목	격차율	비고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	대등함.
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	대등함.
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성		
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성		
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	0.97	인근환경에서 본건이 다소 열세함.
	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		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지	1.00	대등함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	대등함.
		기타		
개별요인비교치 (누계)			0.970	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액(단가)

일련 번호	거래사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	시산가액 (단가)(원/㎡)	비고
	일련 번호	토지단가 (원/㎡)							
1	#1	146,074	1.000	1.06905	1.000	0.970	151,476	151,000	-

(3) 시산가액 조정 및 토지 평가가격의 결정

가. 토지 시산가액 검토

일련 번호	면적 (㎡)	공시지가기준법 시산가격		거래사례비교법 시산가격		비고
		단가(원/㎡)	시산가격	단가(원/㎡)	시산가격	
1	370.0	150,000	55,500,000	151,000	55,870,000	-
합계	370	-	<u>55,500,000</u>	-	55,870,000	

나. 토지 평가가격의 결정 및 결정의견

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 의거 공시지가기준법에 의한 시산가액이 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 객관성·합리성이 인정되어 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법에 의한 시산가액으로 토지 평가가격을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 감정평가액

(1) 대상건물의 현황

기호	층	구조	용도	면적(m ²)	사용승인일	비고
가	1층	목조 시멘트기와지붕	농가주택	19.8	1934	멸실
나	1층	흙벽돌조 슬레이트지붕	농가주택	19.8	1968	멸실
제시외(ㄱ)	1층	목조 및 블록조 함석기와지붕	주택	50.7 (실측면적)	-	하
제시외(ㄴ)	1층	판넬조 판넬지붕	화장실	4.4 (실측면적)	-	하

(2) 표준단가의 검토

출처 : 2024년 한국부동산원 발행 건물신축단가표

분류번호	용도	구조	급수	표준단가(원/m ²)	내용연수
1-1-1-1	일반주택	목조/목조지붕틀/소골슬레이트잇기	5	869,000	30 (25~35)

(3) 부대설비 보정단가의 검토

설비종류	설비내역	보정단가(원/m ²)
전기설비	기본적인 전기설비	각 부대설비 해당건물의 표준단가에 포함
위생설비, 급배수	기본적인 위생설비, 급배수설비	
냉난방설비	보일러 난방설비	
기타설비	-	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 재조달원가 및 내용연수의 결정

기호	층	구조	용도	경제적 내용연수	재조달원가 (원/㎡)
제시외(ㄱ)	1층	목조 및 블록조	주택	45	700,000
제시외(ㄴ)	1층	판넬조	화장실	30	450,000

※ 상기 기준단가는 2024년 한국부동산원 발행 '건물신축단가표'를 참조하되, 본 건물의 신축년도, 시공정도, 건축자재, 동종 유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적에 고려하여 재조달원가를 결정하였고, 부대설비에 대한 보정단가는 표준단가에 포함하여 결정하였음.

(5) 감가수정 및 건물단가의 결정

기호	층	용도	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용연수	실제 경과연수	유효 경과연수	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)
제시외(ㄱ)	1층	주택	700,000	45	-	37	8/45	124,000
제시외(ㄴ)	1층	화장실	450,000	30	-	22	8/30	120,000

※ 제시외(ㄱ,ㄴ)건물은 현상 및 관리상태 등을 고려하여 감가수정시 관찰감가법을 병용하였음.

(6) 건물 평가가격의 결정

기호	층	용도	면적 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	결정가격(원)	비고
제시외(ㄱ)	1층	주택	50.7	124,000	6,286,800	-
제시외(ㄴ)	1층	화장실	4.4	120,000	528,000	-
건물 감정평가액(합계)			55.1	-	6,814,800	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고, 본건 평가목적에 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

감정평가액	토 지	55,500,000원
	건 물	-
	제시외 건물	6,814,800원
	합 계	<u>62,314,800원</u>

결정의견	공매 목적의 감정평가인 점을 고려하고, 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 참고가격 자료(평가사례, 실거래사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)을 종합적으로 고려할 때 공시지가기준법에 의한 토지 감정평가액과 원가법에 의한 건물 감정평가액의 합리성이 인정되는바, 상기 평가액으로 대상 물건의 감정평가액을 결정함.
------	--

2. 기타 참고사항

- ① 기호(가,나)건물은 기준시점 현재 멸실되었음.
- ② 본건 토지상에 별첨 '지적 및 건물개황도' 및 '사진용지'에서와 같이 제시외 건물이 소재하며, 평가목적에 고려하여 개략적인 실측에 의거 면적사정, 평가하였고, 이동이 가능한 컨테이너는 평가에서 제외하였음.

토지·건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 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 북안면 북 리	400	대	계획관리지역	370	370	150,000	55,500,000	
가	" [도로명주소] 경상북도 영천시 북안면 광릉2길 20-1	" 위 지상	농가주택	목조 시멘트 기와지붕 단층	19.8	-	-	-	멸실임
나	"	"	농가주택	흙벽돌조 스레이트지붕 단층	19.8	-	-	-	멸실임
소 계								₩55,500,000	
ㄱ	(제시외 건물) 경상북도 영천시 북안면 북 리	400 지상	주택	목조 및 블럭조 함석기와지붕 단층	(50.7)	50.7	124,000	6,286,800	700,000 x 8/45 관찰감가
ㄴ	"	"	화장실	판넬조 판넬지붕 단층	(4.4)	4.4	120,000	528,000	450,000 x 8/30 관찰감가
소 계 합 계								₩6,814,800 ₩62,314,800.-	
이					하	여	백		

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	2. 교통상황	3. 형태,지세
4. 이용상황	5. 접면도로상황	6. 토지이용계획사항 등
7. 제시목록외의 물건	8. 공부와의 차이	9. 임대관계 및 기타
1. 위치 및 부근의 상황 본건은 경상북도 영천시 북안면 북리 소재 '나현마을' 내에 위치하며, 부근 일대는 일반 농촌지대로서 농가주택 및 농경지, 자연림 등으로 형성되어 있음. 2. 교통상황 본건까지 제반 차량 접근 가능하고, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 일반 농촌지대로서의 제반 교통 사정 보통인 편임. 3. 형태,지세, 4. 이용상황 남측 하향의 완경사지를 자체지반 대체로 평탄하게 조성한 부정형의 주거용 건부지로 이용중임. 5. 접면도로상황 남측으로 폭 4~6미터의 포장도로와 접함. 6. 토지이용계획사항 등 계획관리지역, 자연취락지구, 성장관리계획구역(주거형), 가축사육제한구역(전부제한300m(전 축종 사육 제한))에 속함.		

토지 감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	2. 교통상황	3. 형태,지세
4. 이용상황	5. 접면도로상황	6. 토지이용계획사항 등
7. 제시목록외의 물건	8. 공부와의 차이	9. 임대관계 및 기타
7. 제시목록외의 물건 별첨 '지적 및 건물개황도' 및 '사진용지'에서와 같이 제시외 건물이 소재하며, 평가목적에 고려하여 개략적인 실측에 의거 면적사정, 평가하였고, 이동이 가능한 컨테이너는 평가에서 제외하였음. 8. 공부와의 차이 없 음. 9. 임대관계 및 기타 미상임.		

건물 감정평가요항표

1. 건물의 구조	2. 이용상황	3. 냉난방설비
4. 기타설비	5. 부합물 및 종물관계	6. 공부와의 차이
7. 기타		
1. 건물의 구조 기호(가)(나) 기준시점 현재 멸실되었음. 제시외 (ㄱ)건물 : 목조 및 블록조 함석기와지붕 단층건으로서 - 외 벽 : 시멘트몰탈 등 마감 - 내 벽 : 벽지 등 마감 - 바 닥 : 장판지 등 마감 - 창 호 : 목재유리 단창임. 제시외 (ㄴ)건물 : 판넬조 판넬지붕 단층건으로서 - 벽 체 : 샌드위치판넬 붙임. - 바 닥 : 시멘트몰탈 등 마감임. 2. 이용상황 제시외(ㄱ)건물 : 주택 제시외(ㄴ)건물 : 화장실 3. 냉난방설비 보일러 난방설비 되어 있음. 4. 기타설비 위생 및 급배수설비 등이 되어 있음.		

건물 감정평가요항표

1. 건물의 구조	2. 이용상황	3. 냉난방설비
4. 기타설비	5. 부합물 및 종물관계	6. 공부와의 차이
7. 기타		
5. 부합물 및 종물관계 --- 6. 공부와의 차이 기호(가)(나)건물은 멸실되었음. 7. 기타 없 음.		

경상북도 영천시 북안면 북리 400



위 치 도

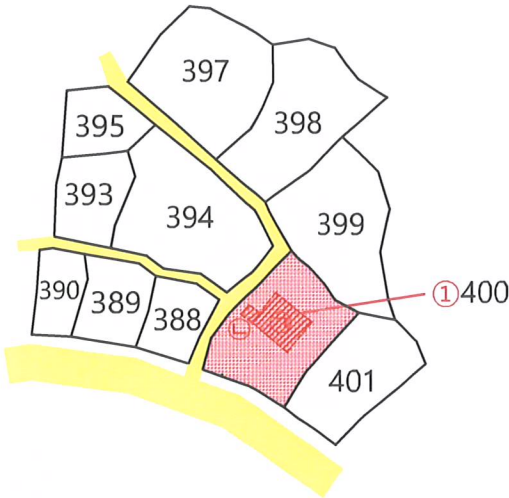


소재지	경상북도 영천시 북안면 북리 400
-----	---------------------

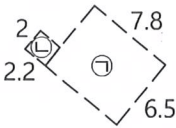


지적 및 건물개황도

축척: 1/1200



축척: 1/600



면적 산출 근거

(가),(나) : 멸실

제시외건물

- ㉠목조 및 블록조 함석기와지붕 단층(주택) : $\approx 50.7\text{m}^2$
- ㉡판넬조 판넬지붕 단층(화장실) $\approx 4.4\text{m}^2$

범례		평가대상토지		평가건물 1층		평가제외건물(등기)
		도로선		평가건물 2층		평가제외건물(미등기)
		계획도로선		평가건물 3층이상		지하층

사 진 용 지



본건 및 주변전경
(서측에서 촬영)



본건 전경
(남서측에서 촬영)

사 진 용 지



제시외(ㄱ)건물



제시외(ㄴ)건물

사 진 용 지



컨테이너박스
(평가제외)



컨테이너박스
(평가제외)