

| | |
|-----|-------------------------------|
| 건 명 | 이 병 열 소유물 (2007타경 15455) |
| 번 호 | 대 화 7053-023호 |

(토 지) 감정평가표

본 감정평가서는 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 등 관련 법규에 따라 성실
공정하게 작성하였기에 이에 서명 날인합니다.

감 정 평 가 사 (인)

| | | | | | | |
|------------------|---------------------------|------------------------------|--------------|--------------|--------|---------------|
| 감정평가액 | | 금이천삼백구십팔만팔천원정(₩23,988,000.-) | | | | |
| 평가의뢰인 | 대구지방법원 사법보좌관 황복인 | 평가목적 | 경매 | | | |
| 채무자명 | -- | 제출처 | 경매 9계 | | | |
| 소유자또는 대상업체명 | 이 병 열 (2007타경 15455) | 평가조건 | -- | | | |
| 물건목록 표시근거 | 귀제시목록 | 가격시점 | 조사기간 | 작성일자 | | |
| | | 2007. 06. 08 | 2007. 06. 08 | 2007. 06. 11 | | |
| 평 가 내 용 | 공부(의뢰) | | 사정 | | 감정가액 | |
| | 종별 | 면적 또는 수량(㎡) | 종별 | 면적 또는 수량(㎡) | 단가 | 금액 |
| | 대 | 198 | 대 | 198 | -- | 23,760,000 |
| | 제시외 건물 | (3.8) | 제시외 건물 | 3.8 | 60,000 | 228,000 |
| | | 0 | 하 여 | 백 | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | 합 계 | | | | | ₩23,988,000.- |

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 본건은 경상북도 영천시 신녕면 화성리 소재 "신녕면사무소" 남서측 인근에 위치하는 부동산임.
2. 본건 토지는 당해토지와 동일 또는 유사한 이용가치를 지닌 인근지역내 표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로 부터 가격시점까지의 지가변동추이 및 당해 토지의 위치, 형상, 환경등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근지 지가수준등을 종합적으로 참작하여 평가하되, 기호 2)토지의 도시계획시설도로저촉부분은 그 저촉의 정도가 미미하여 이에 구애없이 평가하였음.
3. 본건 기호 1) 및 의뢰외 번지(835-3번지) 양지상에 소재하는 제시외건물(기호 ㉠)은 평가목적 등을 고려하여 개략적인 실측에 의거하여 사정평가하였으니, 경매진행시 소유권을 확인하여 일괄경매 여부를 판단하시기 바랍니다.
4. 토지가격 산출개요
가. 비교공시지가 표준지

(2007. 1. 1. 기준)

| 일련번호 | 소재지 | 면적 | 지목 | 이용상황 | 용도지역 | 도로 | 형상 | 공시지가 |
|------------|-----------|-------------|----|------|------|-------|------|---------|
| 47230-1686 | 화성리 838-8 | (일단지) 145.0 | 대 | 단독주택 | 2종일주 | 세각(가) | 부정형지 | 125,000 |

나. 지가변동률

건설교통부에서 고시한 경상북도 영천시 주거지역의 2007년 4월 지가변동률은 0.012%(누계:0.748%)인 바, 공시기준일로부터 가격시점까지의 지가변동률은 약 0.764%임.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

다. 제요인 비교

1) 지역요인

비교공시지가 표준지의 인근 지역에 소재하여 지역요인은 대등함.

2) 개별요인

비교공시지가 표준지와 비교할때 획지조건에서 다소 열세함.

3) 기타요인

인근 유사 토지의 호가수준 등을 참작하였음.

라. 토지가격 결정

상기 제반사항을 종합 참작하여 기호 1), 2) : 120,000원/㎡ 으로 가격 결정함.

토 지 감정평가명세표

| 일련 번호 | 소재지 | 지 번 | 지 목 및 용도 | 용도지역 및 구 조 | 면 적 (㎡) | | 평 가 가 액 | | 비 고 |
|----------|-------------------|------------------------|-------------|--------------------|---------|-----|---------|---------------|-------------------|
| | | | | | 공 부 | 사 정 | 단 가 | 금 액 | |
| 1 | 영천시 신녕면 화성리 | 836-4 | 대 | 제2종 일반주거지역 | 99 | 99 | 120,000 | 11,880,000 | |
| 2 | 동 소 | 836-5 | 대 | 제2종 일반주거지역 | 99 | 99 | 120,000 | 11,880,000 | 도시계획시설 도로저촉 |
| | 소 계 | | | | | | | ₩23,760,000 | |
| ㄱ | (제시외 건물) | | | | | | | | |
| | 영천시 신녕면 화성리 | 836-4, 835-3 양지상 | 변소 | 블록조 스레트지붕 단층 | (3.8) | 3.8 | 60,000 | 228,000 | 120,000 x20/40 |
| | 소 계 | | | | | | | ₩228,000 | |
| | 합 계 | | | | | | | ₩23,988,000.- | |
| | | | | 이 하 | | 여 | 백 | | |

토 지 감 정 평 가 요 항 표

기 호 : (1, 2)

- | | | |
|----------------|------------------------|--------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 4. 인접 도로상태 | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교 통 상 황 | 5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태 | |
| 3. 형태 및 이용상황 | 6. 제시목록외의 물건 | 8. 임대관계 및 기타 |

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 경상북도 영천시 신녕면 화성리 소재 "신녕면사무소" 남서측 인근에 위치하며, 부근 일대는 면소재지내 주택지대로서 주위환경 보통임.

2. 교 통 상 황

본건까지 차량접근 가능하며, 면소재지 내에 위치하여 제반교통사정 보통임.

3. 형태 및 이용상황

기호 1), 2) : 공히 부정형의 토지로서 인접지와 등고·평탄하며, 주거나지임.

4. 인접 도로상태

기호 1), 2) : 공히 서측 폭 약4~5미터 포장도로와 접함.

5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태

- 기호 1) : 국토의 계획 및 이용에 관한 법률상 제2종일반주거지역, 소로3류접함임.
- 기호 2) : 국토의 계획 및 이용에 관한 법률상 제2종일반주거지역, 소로3류저촉임.

6. 제시목록외의 물건

별첨 "지적 및 건물개황도" 참조(기호 ㉠).

7. 공부와의 차이

없음.

8. 임대관계 및 기타

(1)임대관계 : 임대관계는 미상임.

(2)기 타 : 본건 기호 1)지상에 소재하는 제시외 건물(기호 ㉠)은 일부 의뢰외 지상(835-3번지)에 소재함.

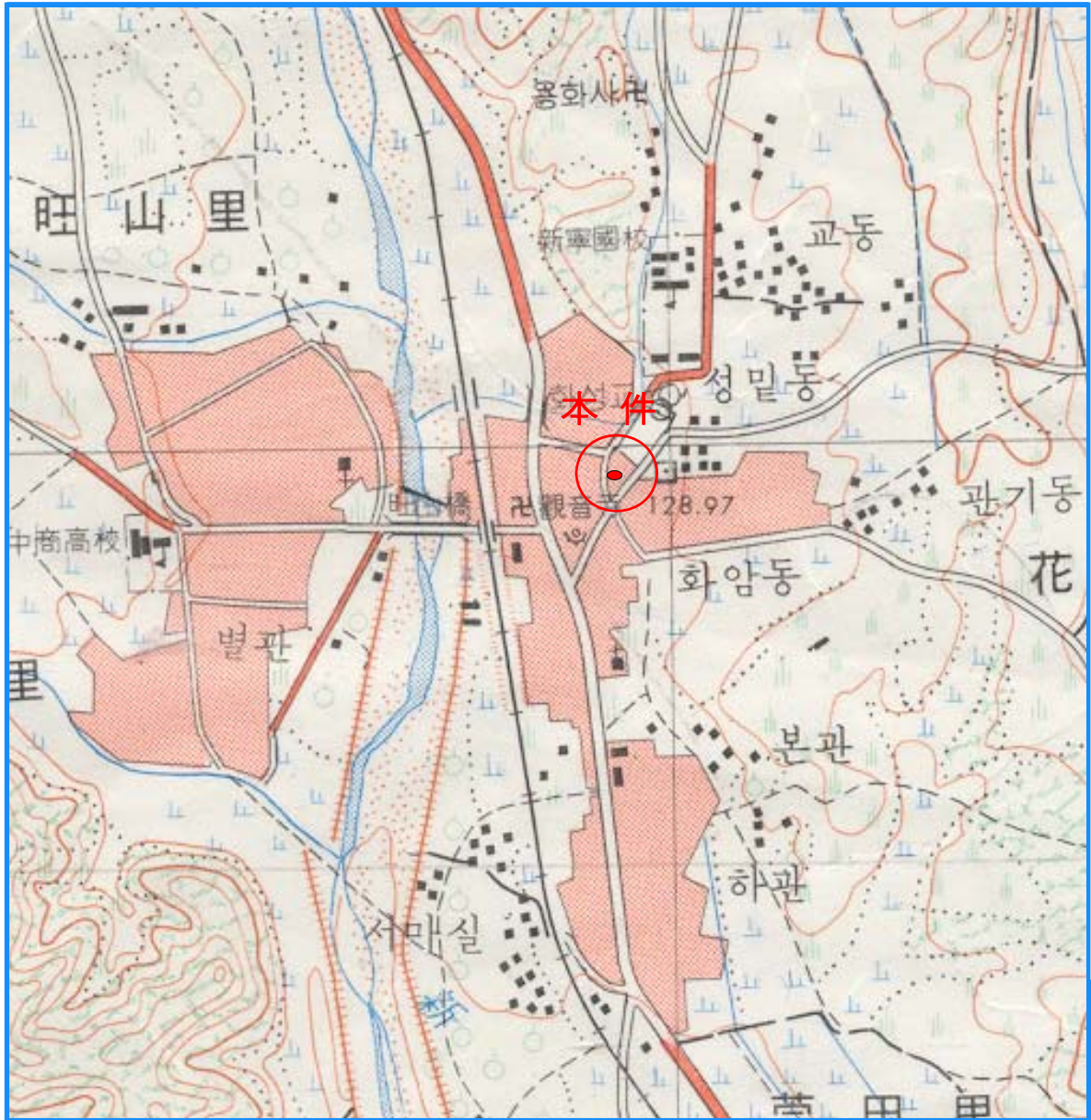
위 치 도

기호()



소재지

경상북도 영천시 신녕면 화성리 836-4번지 外.



지적 및 건물개황도

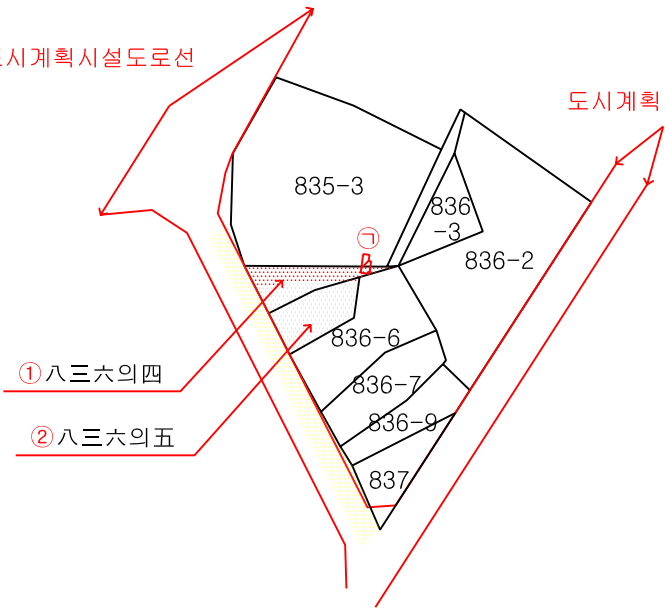
기호()



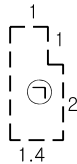
S=1/1200

도시계획시설도로선

도시계획시설도로선



S=1/ 200



<제시외 건물>

㉠블록조 스레트지붕 단층(변소) 약3.8㎡

| | | | | | | |
|--------|--|--------|--|---------|--|------------|
| 부 례 | | 평가대상토지 | | 용도지역구분선 | | 평가건물 3층이상 |
| | | 지적경계선 | | 평가건물 1층 | | 제시외건물(평가) |
| | | 계획도로선 | | 평가건물 2층 | | 제시외건물(평가외) |

사 진 용 지

