

감정평가서

Appraisal Report

번호	제일 W24112501호
건명	현수호 소유물건 (2024타경127041)

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.



(주)제일감정평가법인

THE FIRST APPRAISAL & CONSULTING CO., LTD.

대구경북지사 : 대구광역시 남구 봉덕로 6길 10-24(봉덕동 98-9)

TEL : (053)763-8999 FAX : (053)763-8991



(부동산)감정평가표

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

감정평가사 배명호



(주)제일감정평가법인 대구경북지사장 김형식 (서명 또는 인)

감정평가액	일십억삼백육십일만칠천구백이십원(₩1,003,617,920.-)			
평가의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 김영규	감정평가 목적	경매	
		제출처	경매11계	
소유자 (대상업체명)	현수호 (2024타경127041)	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일자
		2024. 12. 02	2024. 11. 29, 2024. 12. 02	2024. 12. 04

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	154,000,000	
토지	269	토지	269	-	438,863,000	
건물	418.22	건물	418.22	-	410,754,920	
		이하 여백				
합계					₩1,003,617,920.-	

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자: 감정평가사



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상물건 개요 [일련번호 가]

1. 평가목적

대상물건은 경상북도 경산시 옥산동 소재하는 “경산서부초등학교” 북측 인근에 위치하는 “옥산신화평광타운” 제103동 제11층 제1109호 단위세대로서, 대구지방법원(경매11계)의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 평가기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

3. 감정평가 대상 물건

가. 대상 물건 개요

1) 건물 개요 (건축물대장 기준)

소재지	구조	용도	면적 (㎡)	규모	사용승인일	비고
옥산동 725-2	철근콘크리트조 콘크리트슬라브지붕	아파트	10,837.44	지하 1층, 지상 17층	1996.06.29	옥산신화 평광아파트 제103동

2) 평가 대상물건

기호	층	호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	전유+공용(㎡)	전용률 (%)	대지권(㎡)
가	11	1109	59.98	33.34030	93.3203	64.273	30.0162

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

7. 기타 참고사항

- ① 대상물건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의하였음.
- ② 구분소유건물은 통상 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 이에 따라 분양, 거래되므로 토지·건물가격의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 의거 토지가격과 건물가격을 배분하여 감정평가명세표에 표기하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.
- ③ 대상물건은 기준시점 현재 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 내부 확인이 불가한 바 관련 공부 및 표준적인 이용상황·내부구조 등 통상적인 상황을 상정하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가 방법의 적용

1. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

가. 감정평가방법의 관련 규정

관련규정 (감정평가에 관한 규칙)	주요 내용
제7조	대상물건별로 개별 평가를 원칙으로 하되, 예외적으로 일괄, 구분 또는 부분 감정평가 가능함.
제11조	감정평가는 원가방식(원가법, 적산법), 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법, 공시지가기준법), 수익방식(수익환원법, 수익분석법)에 따라 평가함.
제12조	대상물건별로 주된 방법을 적용하여 감정평가하되, 시산가액 조정을 통하여 합리성을 검토함.
제16조	「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우에는 거래사례비교법을 적용하여 평가함.

나. 세부 감정평가방법

평가방법	세부 내용
공시지가기준법	비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법.
거래사례비교법	대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
원가법	대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
수익환원법	대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 평가하며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 동 규칙 제12조 제2항 단서조항에 따라 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교는 수행하지 아니함.

3. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」상 집합건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 산출과정

1. 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

거래사례 단가 (원/㎡)	×	사정보정	×	시점수정	×	가치형성요인 비교	=	대상물건 평가단가 (원/㎡)
---------------------	---	------	---	------	---	--------------	---	-----------------------

2. 가격조사자료

가. 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
1	옥산동 725-2	옥산신화 평광아파트 103동	5/ ○○○	59.98	30.0162	176,500,000	2,942,647	2023.01.13
								1996.06.29
2	옥산동 725-2	옥산신화 평광아파트 103동	11/ ○○○	59.98	30.0162	160,000,000	2,667,555	2023.07.09
								1996.06.29
3	옥산동 725-2	옥산신화 평광아파트 103동	4/ ○○○	59.98	30.0162	157,000,000	2,617,539	2023.12.05
								1996.06.29
4	옥산동 725-2	옥산신화 평광아파트 103동	16/ ○○○	59.98	30.0162	145,000,000	2,417,472	2024.04.03
								1996.06.29

※ 거래단가 = 거래금액 / 전유면적

※ 출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 인근지역 평가사례

기호	소재지	건물명	층/호	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	평가단가 (원/㎡)	평가목적	기준시점
1	옥산동 725-2	옥산신화 평광아파트 203동	8/ ○○○	59.98	155,000,000	2,584,195	경매	2024.03.07
2	옥산동 725-2	옥산신화 평광아파트 201동	5/ ○○○	59.98	155,000,000	2,584,195	경매	2023.11.16

※ 평가단가 = 평가금액 / 전유면적

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보

다. 인근지역 유사부동산 가격수준

가격수준	전유면적 기준 약 @2,600,000 내외 수준
------	----------------------------

라. 동일수급권 부동산시장 동향

인근지역의 전반적인 가격동향은 보합세 수준임

3. 비교사례 선정

대상물건과 지리적으로 근접하고 구조, 이용상황, 규모 등이 유사하며, 가장 최근 거래된 정상적인 거래사례라고 판단되는 「거래사례2」을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	건물명	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
2	옥산동 725-2	옥산신화 평광아파트 103동	11/ ○○○	59.98	30.0162	160,000,000	2,667,555	2023.07.09
								1996.06.29

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 사정보정

특별한 사정의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 사정보정 요인은 없음.(1.000)

5. 시점수정

[거래사례 2]

구 분	적 용 지 수		시점수정치	비 고
	매매시점	기준시점		
아파트 매매가격지수 (한국부동산원)	90.8	87.5	0.96366	경상북도 경산시
	2023.06	2024.10		

※ 조사·발표되지 아니한 월의 매매가격지수는 기준시점에 가장 가까운 월의 매매가격지수를 연장 추정하여 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

[기호 가 / 거래사례2]

조건	세부항목	격차율	검토의견
외부요인	가로의 폭 및 구조 등의 상태	1.00	상호 대등함.
	도심과의 거리 및 교통시설의 상태		
	공공시설 및 편익시설과의 접근성		
	조망·풍치·경관 등 자연적 환경		
	변전소·오수처리장 등 위험 및 혐오시설의 유무		
	그 밖의 사회적·경제적·행정적 요인		
건물요인	시공의 상태	1.00	상호 대등함.
	통로구조		
	승강기 등의 설비상태		
	건물의 층수, 세대수 등의 규모		
	경과연수 및 관리체계 등에 따른 노후도		
	그 밖의 공동주택의 가격수준에 영향을 미치는 요인		
개별요인	방법, 승강기 및 계단을 이용한 접근성 등의 층별 효용	1.00	상호 대등함.
	조망, 개방감 등의 위치별 효용		
	일조, 채광 등의 향별 효용		
	간선도로, 철도 등에 의한 소음의 정도		
	1층 전용정원 및 최상층의 추가공간 유무		
	전유부분의 면적 및 대지지분		
	그 밖의 공동주택가격에 직접적인 영향을 미치는 요인		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	상호 대등함.
누 계		1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 감정평가액 산정

기호	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
가	2,667,555	1.000	0.96366	1.000	2,570,616	2,570,000

IV. 그 밖의 사항

-.

V. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액

기호	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	산출가액(원)	결정가격(원)
가	59.98	2,570,000	154,148,600	154,000,000
감정평가액 (합계)	-	-	-	154,000,000

2. 결정의견

평가대상 구분건물의 주위환경, 층별·위치별 효용과 인근 유사 구분건물의 정상적인 거래 시세, 거래사례, 평가사례 등을 종합적으로 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 부동산 가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

VI. 대상물건 개요 [일련번호 2, 3, 나]

1. 평가목적

대상물건은 경상북도 경산시 정평동 소재 '정평초등학교' 남서측 인근에 위치하는 부동산 (토지·건물)으로 대구지방법원(경매11계)의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 평가기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가함.

3. 감정평가 대상 물건

가. 대상토지 개요

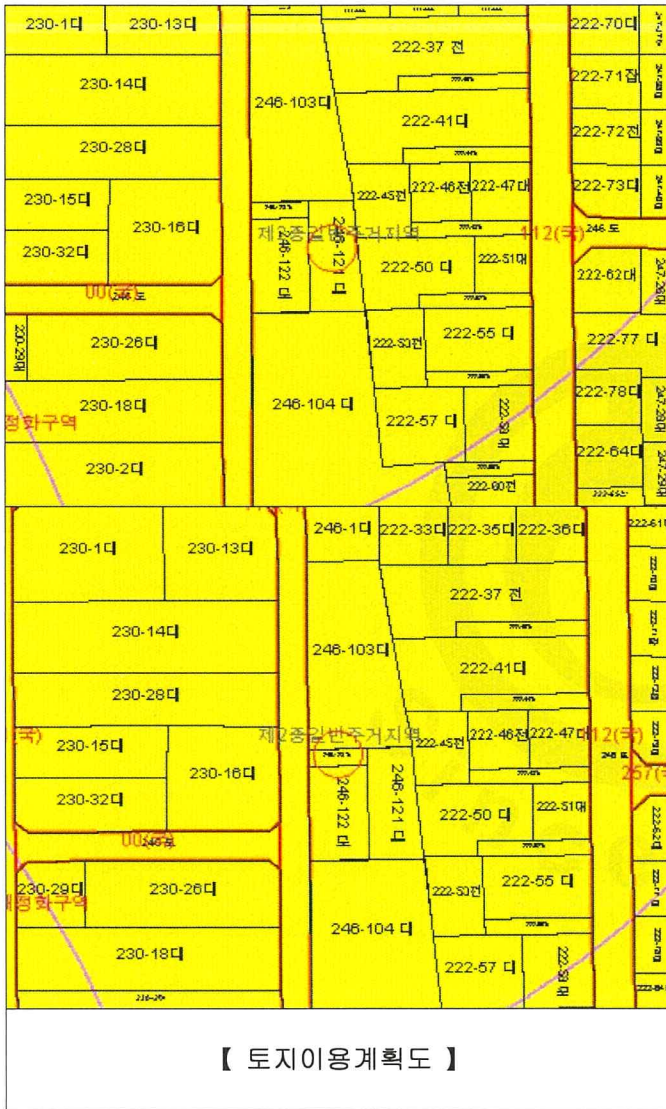
일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡) (2023년)	비고
2	경상북도 경산시 정평동 246-121	대	228	2종일주	단독 주택	세로(불)	사다리 평 지	573,800	-
3	경상북도 경산시 정평동 246-123	도로	41	2종일주	도로	세로(가)	세장형 평 지	-	

나. 대상건물 개요(일반건축물대장 기준)

일련 번호	소재지	주구조	주용도	연면적 (㎡)	규모	사용승인일	비고
가	경상북도 경산시 정평동 246-121	철근콘크리트구조	단독주택 (다가구)	418.22	지상4층	2012.01.05	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 공법상 제한사항



일련번호 2 : 제2종일반주거지역 , 고도지구(7층이하), 가축사육제한구역(2019-07-09)(공동주택(아파트) 800m(경산시고시제2019-83호(2019.7.9)))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2019-07-09)(다중이용시설 등 500m(경산시고시제2019-83호(2019.7.9)))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2019-07-09)(주거밀집 800m(경산시고시제2019-83호(2019.7.9)))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(계명유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(정평초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>

일련번호 3 : 제2종일반주거지역 , 고도지구(7층이하), 소로3류(폭 8m 미만)(255)(접합), 가축사육제한구역(2019-07-09)(공동주택(아파트) 800m(경산시고시제2019-83호(2019.7.9)))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2019-07-09)(다중이용시설 등 500m(경산시고시제2019-83호(2019.7.9)))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2019-07-09)(주거밀집 800m(경산시고시제2019-83호(2019.7.9)))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(계명유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(정평초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>

※ 기타 대상물건의 상세 개황은 별지 “감정평가요항표” 참조.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 12월 02일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사 실시기간은 2024년 11월 29일, 12월 02일에 수행하였으며, 대상물건의 현황 등을 조사·확인하였음.

6. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

7. 그 밖의 사항

- 1) 대상물건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의하였음.
- 2) 대상물건의 이용상황 및 면적 등을 조사한 결과 공부와 현황이 대체로 일치하는 바, 물적 동일성이 인정됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

VII. 감정평가 방법의 적용

1. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

가. 감정평가방법의 관련 규정

관련규정 (감정평가에 관한 규칙)	주요 내용
제7조	대상물건별로 개별 평가를 원칙으로 하되, 예외적으로 일괄, 구분 또는 부분 감정평가 가능함.
제11조	감정평가는 원가방식(원가법, 적산법), 비교방식(거래사례비교법, 임대사례 비교법, 공시지가기준법), 수익방식(수익환원법, 수익분석법)에 따라 평가함.
제12조	대상물건별로 주된 방법을 적용하여 감정평가하되, 시산가액 조정을 통하여 합리성을 검토함.
제14조	토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.
제15조	건물을 감정평가할 때에는 원가법을 적용하여야 한다.

나. 세부 감정평가방법

평가방법	세부 내용
공시지가기준법	비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역 요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법.
거래사례비교법	대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
원가법	대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
수익환원법	대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

- 1) 대상물건은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항에 의해 개별로 감정평가 함.
- 2) 토지는 「동 규칙」 제14조 제1항에 따라 공시지가기준법을 주된 방법으로 하여 감정평가 하되, 「동 규칙」 제12조에 의해 다른 방법(거래사례비교법)으로 평가한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함.
- 3) 건물은 「동 규칙」 제15조에 의해 원가법을 주된 감정평가방법으로 하고 「동 규칙」 제12조 제2항 본문 단서조항에 따라 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법의 적용이 곤란한 경우에 해당하므로 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 수행하지 아니함.

3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

VIII. 토지 감정평가액 산출과정

1. 주된 방법(공시지가기준법)에 따른 산출내역

가. 개요

공시지가기준법이란 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지"라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지"라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

비교표준지 공시지가 (원/㎡)	×	시점 수정	×	지역요인 비교	×	개별요인 비교	×	그 밖의 요인 보정	=	대상토지의 평가단가 (원/㎡)
------------------------	---	----------	---	------------	---	------------	---	---------------	---	------------------------

나. 비교표준지 선정

1) 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있음.

2) 인근지역 내 표준지 중 상기 요건을 충족하는 아래의 표준지를 선정함.

[공시기준일: 2024.01.01]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	정평동 250-10	대	296	단독 주택	2종일주	세로(가)	가장형 평지	652,100	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

[경상북도 경산시 주거지역]

기 간	지가변동률(%)	비 고
누 계 2024.01.01 ~ 2024.12.02	0.804 (1.00804)	2024.01.01 ~ 2024.10.31 : 0.756 2024.10.01 ~ 2024.10.31 : 0.046 $(1 + 0.00756) * (1 + 0.00046 * 32/31)$ ≒ 1.00804

※ 2024년 11월 이후 지가변동률이 기준시점 현재 미고시되어 2024년 10월분을 연장 추정하여 적용함.

라. 지역요인 비교

대상토지와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 개별요인 비교

[주택지대]

조 건	항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태, 계통 및 연속성 등
접근조건	교통시설, 상가, 공공 및 편익시설과의 접근성
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로상태 등
행정적조건	행정상의 규제정도
기타조건	장래의 동향, 기타

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[일련번호 2 / 비교표준지 A]

조건	항 목	세 항 목	비교치	비교 내용
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	0.90	대상물건은 비교표준지 대비 가로의 폭 등에서 열등함.
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.10	대상물건은 비교표준지 대비 교통시설, 공공시설과의 접근성에서 우등함.
	상가와와의 접근성	인근 상가와와의 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	상호 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근 토지의 이용상황 및 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지 등	0.97	대상물건은 비교표준지 대비 접면너비 등에서 열등함.
		깊이, 형상 등		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 이면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	상호 대등함.
		용적율, 고도제한		
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	상호 대등함.
		기타		
누 계			0.960	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[일련번호 3 / 비교표준지 A]

조건	항 목	세 항 목	비교치	비교 내용
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도	1.00	상호 대등함.
		계통 및 연속성		
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.10	대상물건은 비교표준지 대비 교통시설, 공공시설과의 접근성에서 우등함.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 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	상호 대등함.
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등		
	인근환경	인근 토지의 이용상황 및 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지 등	1.00	상호 대등함.
		깊이, 형상 등		
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 이면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.28	대상물건은 비교표준지 대비 지목 등에서 열등함
		용적율, 고도제한		
		기타 규제(입체이용제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	상호 대등함.
		기타		
누 계			0.308	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 그 밖의 요인 보정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가) 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28.), 대법원판례(1998.07.10. 선고 98두6067, 1993.09.10. 선고 92누16300)에 근거하여 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 인근지역 내 유사 사례 등 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항을 고려하여 그 밖의 요인 보정을 이용하여 기준가치와의 격차를 보정함.

$$\text{※ 그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례 토지단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인 비교치} \times \text{개별요인 비교치}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

1) 가격조사자료

가) 인근지역 거래사례

기호	소재지	토지 (㎡)	건물 (㎡)	용도지역 /지목	이용 상황	거래시점	거래가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
1	정평동 000	155	-	2종일주 /전	주거 나지	2023. 10. 23	270,000,000	1,741,935	683,500
	- 토지만의 거래사례임.								
2	정평동 000	485	-	2종일주 /대	상업용	2024. 10. 02	1,184,422,000	2,442,107	1,258,000
	- 토지만의 거래사례임.								

※ 출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계, 개별공시지가는 거래시점 당시 기준.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 인근지역 평가사례

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	용도지역 /지목	이용 상황	평가 목적	기준 시점	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
1	정평동 ○○○	268	2종일주 /대	단독주택	경매	2023.04.11	2,190,000	563,700
2	정평동 ○○○	155	2종일주 /전	주거나지	담보	2022.05.11	1,620,000	746,600
3	정평동 ○○○	160	2종일주 /대	상업용	담보	2022.03.04	1,800,000	984,500

※ 출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보, 개별공시지가는 2023년도 기준.

2) 표준지공시지가 가격 격차율 검토

가) 사례 선정

상기 가격조사 자료 중 비교적 최근의 사례로서 비교표준지와 제반 가격형성요인 등이 유사하고, 인근지역 토지가격의 평균적인 수준을 대표하고 있는 「거래사례 1」를 표준지공시지가 가격 격차율 산정을 위한 사례로 선정함.

기호	소재지	토지 (㎡)	건물 (㎡)	용도지역 /지목	이용 상황	거래시점	거래가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
1	정평동 ○○○	155	-	2종일주 /전	주거 나지	2023.10.23	270,000,000	1,741,935	683,500
- 토지만의 거래사례임.									

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 사례 기준 비교표준지 가격

비교 표준지	거래 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	일반 요인	지역 요인	개별 요인	사례기준가격 (①, 원/㎡)
A	1	1,741,935	1.000	1.00936	1.000	1.000	1.078	1,895,382
사정보정	별도 사정보정 없음.							
시점수정	2023. 10. 23 ~ 2024. 12. 02 : 경상북도 경산시 주거지역 지가변동률을 적용함.							
일반요인	거래사례와 비교표준지는 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등함.							
지역요인	거래사례와 비교표준지는 인근지역에 위치하여 상호 대등함.							
개별요인	비교표준지(A)는 거래사례(1) 대비 획지조건(접면도로 상태)에서 열등하나 행정적조건(지목 등)에서 우등하여 전반적으로 우등함.							
	구분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치
	표준지 A / 거래사례 1	1.00	1.00	1.00	0.98	1.10	1.00	1.078

다) 기준시점의 비교표준지 가격

비교 표준지	2024.01.01 기준 공시지가	시점수정	기준시점의 비교표준지 가격 (②, 원/㎡)
A	652,100	1.00804	657,343

라) 가격 격차를 산정

비교 표준지	평가 사례	사례 기준 비교표준지 가격(①)	기준시점의 비교표준지 가격(②)	가격격차율 (=①/②)
A	1	1,895,382	657,343	2.883

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 그 밖의 요인 보정치 결정

비교 표준지 A	표준지공시지가 가격 격차율 산정치	2.883
	그 밖의 요인 보정치 결정	산정된 표준지공시지가 가격 격차율을 참작하되, 인근지역 유사 평가사례와 인근지가수준 등을 종합하여 그 밖의 요인을 2.88으로 결정함.

사. 토지단가 산출 및 결정

일련 번호	비교표준지 공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
2	652,100	1.00804	1.000	0.960	2.88	1,817,422	1,820,000
3	652,100	1.00804	1.000	0.308	2.88	583,089	583,000

아. 주된 방법(공시지가기준법)에 의한 시산가액

구 분		적용단가 (원/㎡)	사정면적 (㎡)	시산가액 (원)	비고
토지	일련번호 1	1,820,000	228	414,960,000	
토지	일련번호 2	583,000	41	23,903,000	
합계		-	-	438,863,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 따른 산출내역

가. 개요

거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말함.

거래사례 토지단가 (원/㎡)	×	사정보정	×	시점수정	×	지역요인 비교	×	개별요인 비교	=	대상 토지의 평가단가 (원/㎡)
-----------------------	---	------	---	------	---	------------	---	------------	---	-------------------------

나. 비교 거래사례 선정

인근지역 거래사례 가격자료 중 거래사정이 정상이라고 인정되고, 기준시점으로 시점수정이 가능하며, 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 가치형성요인 비교가 가능한 「거래사례 2」를 비교사례로 선정함.

기호	소재지	토지 (㎡)	건물 (㎡)	용도지역 /지목	이용 상황	거래시점	거래가액 (원)	토지단가 (원/㎡)	개별지가 (원/㎡)
2	정평동 000	485	-	2종일주 /대	상업용	2024.10.02	1,184,422,000	2,442,107	1,258,000
	- 토지만의 거래사례임.								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 토지단가 산출 및 결정

대상 물건	거래 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	일반 요인	지역 요인	개별 요인	시산가격 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
2	2	2,442,107	1.000	1.00092	1.000	1.000	0.756	1,847,931	1,850,000
사정보정	별도 사정보정 없음.								
시점수정	2024. 10. 02 ~ 2024. 12. 02 : 경상북도 경산시 주거지역 지가변동률을 적용함.								
일반요인	거래사례와 평가대상은 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등함.								
지역요인	거래사례와 평가대상은 인근지역에 위치하여 상호 대등함.								
개별요인	평가대상(2)는 거래사례(2) 대비 획지조건(형상 등)에서 우등하나 가로조건(가로의 폭 등) 및 환경조건(인근토지의 이용상황 등)에서 열등하여 전반적으로 열등함.								
	구분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치	
	대상2/ 거래사례2	0.80	1.00	0.90	1.05	1.00	1.00	0.756	

대상 물건	거래 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	일반 요인	지역 요인	개별 요인	시산가격 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
3	2	2,442,107	1.000	1.00092	1.000	1.000	0.241	589,089	589,000
사정보정	별도 사정보정 없음.								
시점수정	2024. 10. 02 ~ 2024. 12. 02 : 경상북도 경산시 주거지역 지가변동률을 적용함.								
일반요인	거래사례와 평가대상은 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등함.								
지역요인	거래사례와 평가대상은 인근지역에 위치하여 상호 대등함.								
개별요인	평가대상(3)는 거래사례(2) 대비 획지조건(형상 등)에서 우등하나 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(인근토지의 이용상황 등), 행정적조건(지목)에서 열등하여 전반적으로 열등함.								
	구분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계치	
	대상3/ 거래사례2	0.91	1.00	0.90	1.05	0.28	1.00	0.241	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 다른 감정평가방법(거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액

구 분		적용단가 (원/㎡)	사정면적 (㎡)	시산가액 (원)	비고
토지	일련번호 2	1,850,000	228	421,800,000	
토지	일련번호 3	589,000	41	24,149,000	
합계		-	-	445,949,000	

3. 시산가액 조정 관련사항

가. 각 방법에 의해 산출된 토지 시산가액(試算價額)

일련 번호	공시지가기준법에 의한 시산가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
2	414,960,000	421,800,000
3	23,903,000	24,149,000
합계	438,863,000	445,949,000

나. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 각 방법에 의한 시산가액을 살펴보면 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 토지평가의 원칙적인 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액은 「동 규칙」 제 12조 제 2항에 의거 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교시 그 합리성이 인정되므로 「동 규칙」 제 12조 제1항 의거 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액을 대상물건의 토지가액으로 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IX. 건물 감정평가액 산출과정

1. 재조달원가 산정 및 경제적 내용연수 결정

가. 표준단가 검토

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
1-3-5-2	다가구주택	철근콘크리트조/ 슬래브위 아프팔트싱글	3급	1,509,000	50 (45~55)

※ 출처: 한국부동산원 건물신축단가표(2023년도)

나. 부대설비 보정단가 검토

설비종류	설비내역	보정단가(원/㎡)
전기설비	기본적인 전기설비	재조달원가에 가산 보정함.
위생·급배수설비	위생·급배수설비	
냉난방설비	나) 도시가스에 의한 난방설비	
기타 설비	---	

※ 출처: 한국부동산원 건물신축단가표(2023년도)

다. 재조달원가 및 내용연수 결정

대상건물과 유사한 용도·구조 건물의 표준단가를 참작하되, 사용자재, 관리상태, 장래효용성 등을 고려하여 재조달원가 및 경제적 내용연수를 다음과 같이 결정함.

구분	층	용도	주구조	경제적 내용연수	재조달원가 (원/㎡)
나)	1층	계단실	철근콘크리트조	50	1,000,000
	2~4층	다가구주택	철근콘크리트조	50	1,300,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물단가 산출 및 결정

구분	층	용도	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용연수	실제 경과연수	유효 경과연수	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)
나)	1층	계단실	1,000,000	50	12	12	38/50	760,000
	2~4층	다가구주택	1,300,000	50	12	12	38/50	988,000

※ 잔존가치율 = 잔존 내용연수/(총)내용연수

3. 건물 감정평가액

구분		적용단가 (원/㎡)	사정면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비고	
나)	1층	계단실	760,000	10.73	8,154,800	-
	2~4층	다가구주택	988,000	407.49	402,600,120	-
합계			418.22	410,754,920		

X. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액

구분		사정면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	일련번호 2	228	1,820,000	414,960,000	-
	일련번호 3	41	583,000	23,903,000	
건물	나	418.22	-	410,754,920	-
합계				849,617,920	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 결정의견

상기 평가사례 및 거래사례, 인근지역 가격수준 등의 가격자료 등을 종합 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

XI. 감정평가총액 [가, 일련번호 2, 3, 나]

구 분		사정면적(㎡) 또는 수량	단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
구분건물	가	1세대	-	154,000,000	-
토 지	일련번호 2	228	1,820,000	414,960,000	-
	일련번호 3	41	583,000	23,903,000	-
건 물	나	418.22	-	410,754,920	-
합 계				1,003,617,920	

구분건물 감정평가명세표

[기준시점 : 2024-12-02]

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1 가	경상북도 경산시 옥산동 [도로명주소] 경상북도 경산시 경산로44길 29	725-2 옥산신화 평광타운 제103동	아파트	철근콘크리트조 슬라브지붕 17층				
				지하 1층	566.72			
				지상1층~17층	각604.16			
				제3종 일반주거지역	36,679			
				(내) 철근콘크리트조 제11층 제1109호	59.98	59.98	154,000,000	비준가액
				소유권 1.-----	30.0162			
				대지권	36,679	30.0162		
						배분내역 토지가격 건물가격	46,200,000 107,800,000	
	합 계						₩154,000,000 .-	
				이 하	여 백			

토지건물 감정평가명세표

[기준시점 : 2024-12-02]

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
2	경상북도 경산시 정평동	246-121	대	제2종 일반주거지역	228	228	1,820,000	414,960,000	
3	경상북도 경산시 정평동	246-123	도로	제2종 일반주거지역	41	41	583,000	23,903,000	
나	경상북도 경산시 정평동 [도로명주소] 경상북도 경산시 강변서로53길 20-8	246-121 위 지상	단독주택	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕					
			계단실	1층	10.73	10.73	760,000	8,154,800	1,000,000 x 38/50
			다가구 주택 (4가구)	2층	135.83	407.49	988,000	402,600,120	1,300,000 x 38/50
			다가구 주택 (4가구)	3층	135.83				
			다가구 주택 (3가구)	4층	135.83				
	합 계			이	하	여		₩849,617,920.-	
				백					

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 이 용 상 태	7. 인접 도로상태등	9. 공부와의 차이
2. 교통 상황	5. 설 비 내 역	8. 토지이용계획	10. 기타참고사항
3. 건물의 구조	6. 토지의 형상 및 이용상태	및 제한상태	(임대관계 및 기타)

1. 위치 및 주위환경

대상물건은 경상북도 경산시 옥산동 소재 '경산서부초등학교' 북측 인근에 위치하는 '옥산신화평광타운' 제103동 제11층 제1109호 단위세대로서, 부근은 아파트단지, 상가, 학교 등으로 형성되어 있음.

2. 교통상황

대상물건까지 차량진입가능하며, 제반교통사정은 보통임.

3. 건물의 구조

철근콘크리트조 슬라브지붕 17층 중 11층 1109호 단위세대로서

외벽 : 시멘트몰탈위 페인팅 마감

내벽 : 벽지 및 타일 등 마감

바닥 : 바닥재 및 타일 등 마감

창호 : 새시창호임.

4. 이용상태

아파트임.

5. 설비내역

급배수 및 위생설비, 도시가스 개별난방설비, 승강기 설비, 소화전 설비 등이 되어 있음.

6. 토지의 형상 및 이용상태

인접지와 대체로 등고평탄한 장방형의 토지로서 아파트부지로 이용중임.

7. 인접 도로상태등

동측으로 폭 약20m, 남측으로 폭 약14m, 북측으로 폭 약14m 포장도로와 접함.

8. 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역(별도확인), 종로1류(폭 20m~25m)(5)(접합), 종로2류(폭 15m~20m)(15)(접합), 종로2류(폭 15m~20m)(8(집))(접합), 가축사육제한구역(2019-07-09)(공동주택(아파트) 800m(경산시고시제2019-83호(2019.7.9)))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2019-07-09)(다중이용시설 등 500M(경산시고시 제2019-83호(2019.7.9)))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2019-07-09)

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|--------------|------------------|-------------|-------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 이 용 상 태 | 7. 인접 도로상태등 | 9. 공부와의 차이 |
| 2. 교 통 상 황 | 5. 설 비 내 역 | 8. 토지이용계획 | 10. 기타참고사항 |
| 3. 건물의 구조 | 6. 토지의 형상 및 이용상태 | 및 제한상태 | (임대관계 및 기타) |

(주거밀집 800m(경산시고시제2019-83호(2019.7.9)))〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉,
 상대보호구역(2021-09-08)(경산서부초등학교)〈교육환경 보호에 관한 법률〉, 상대보호구역
 (아이누리유치원)〈교육환경 보호에 관한 법률〉, 상대보호구역(키다리아저씨유치원)〈교육환경
 보호에 관한 법률〉, 절대보호구역(아이누리유치원)〈교육환경 보호에 관한 법률〉

9. 공부와의 차이

없음.

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

토지감정평가요항표

- | | | |
|--------------|------------------|-------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 인접 도로상태 | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교통상황 | 5. 토지이용계획 및 제한상태 | 8. 기타참고사항 |
| 3. 형태 및 이용상태 | 6. 제시목록 외의 물건 | (임대관계 및 기타) |

1. 위치 및 주위환경

대상물건은 경상북도 경산시 정평동 소재 '정평초등학교' 남서측 인근에 위치하며, 부근은 아파트단지, 상가, 학교 등으로 형성되어 있음.

2. 교통상황

대상물건까지 차량진입가능하며, 제반교통사정은 보통임.

3. 형태 및 이용상태

일련번호 2) : 인접지와 대체로 평탄한 사다리형의 토지이며, 주거용건부지임.

일련번호 3) : 인접지와 대체로 평탄한 세장형의 토지이며, 도로로 이용중임.

4. 인접 도로상태

일련번호 2) : 서측으로 일련번호 3)의 폭 약4m 도로와 접함.

일련번호 3) : 서측으로 폭 약6m 도로와 접함.

5. 토지이용계획 및 제한상태

일련번호 2) : 제2종일반주거지역, 고도지구(7층이하), 가축사육제한구역(2019-07-09)
(공동주택(아파트) 800m(경산시고시제2019-83호(2019.7.9)))<가축분뇨의 관리
및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2019-07-09)(다중이용시설 등 500M
(경산시고시제2019-83호(2019.7.9)))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
가축사육제한구역(2019-07-09)(주거밀집 800m(경산시고시제2019-83호(2019.7.9)))
<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(계명유치원)<교육환경
보호에 관한 법률>, 상대보호구역(정평초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>임.

일련번호 3) : 제2종일반주거지역, 고도지구(7층이하), 소로3류(폭 8m 미만)(255)(접함),
가축사육제한구역(2019-07-09)(공동주택(아파트) 800m(경산시고시제2019-83호
(2019.7.9)))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2019
-07-09)(다중이용시설 등 500M(경산시고시제2019-83호(2019.7.9)))<가축분뇨의
관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2019-07-09)(주거밀집 800m
(경산시고시제2019-83호(2019.7.9)))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
상대보호구역(계명유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역
(정평초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>임.

토지감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교통상황	5. 토지이용계획 및 제한상태	8. 기타참고사항 (임대관계 및 기타)
3. 형태 및 이용상태	6. 제시목록 외의 물건	

6. 제시목록 외의 물건 없음.
7. 공부와의 차이 없음.
8. 기타참고사항(임대관계 및 기타) 임대관계 : 미상임.

건물 감정 평가 요항 표

1. 건물의 구조

3. 설비 내역

5. 공부와의 차이

2. 이용 상태

4. 부합물 및 종물

6. 기타참고사항
(임대관계 및 기타)

1. 건물의 구조

나) 철근콘크리트구조, (철근)콘크리트지붕 4층 건물로서
외벽 : 화강석 및 스톤코트 등 마감
내벽 : 벽지 및 타일 등 마감
바닥 : 바닥재 및 타일 등 마감
창호 : 새시창호임.

2. 이용상태

다가구주택임.

3. 설비내역

급배수 및 위생설비, 도시가스 난방설비 등 되어 있음.

4. 부합물 및 종물

없음.

5. 공부와의 차이

없음.

6. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

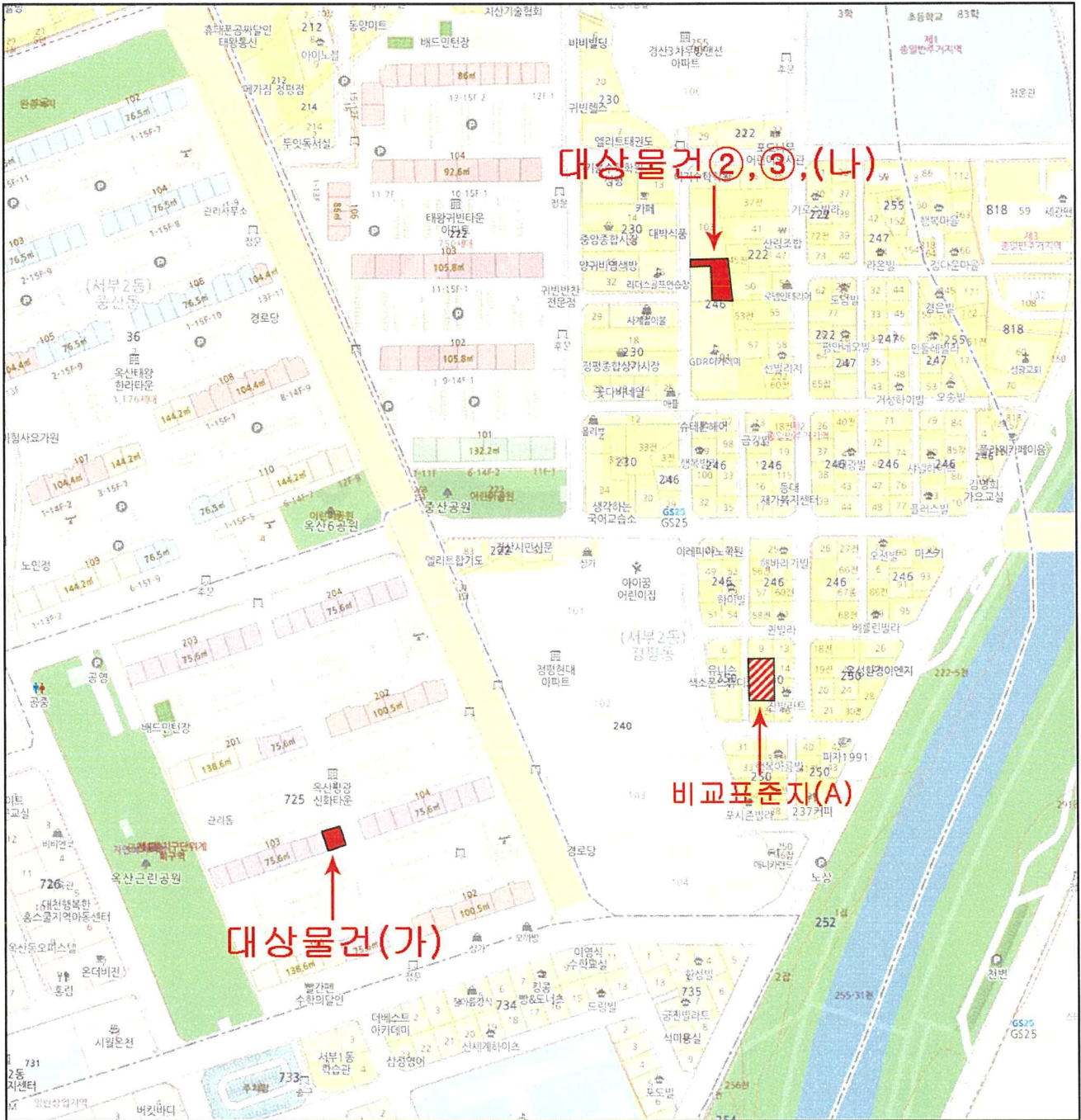
임대관계 : 미상임.

상세위치도



대상물건
소재지

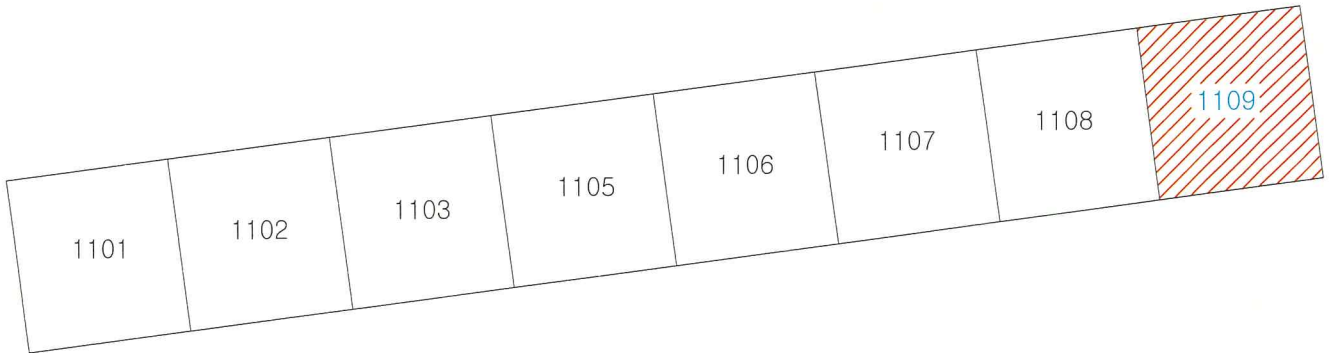
경상북도 경산시 옥산동 725-2 외
옥산신화평광타운 제103동 제11층 제1109호



호별 배치도

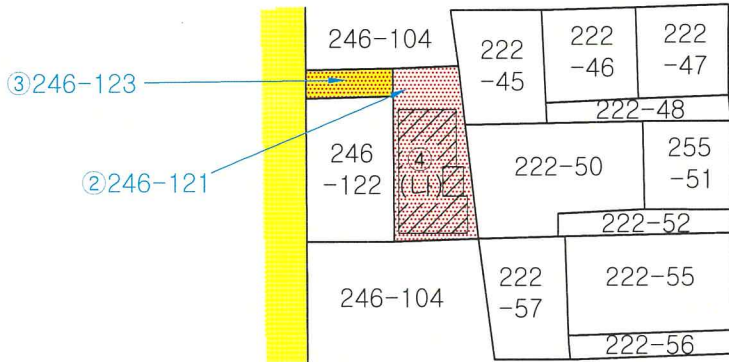
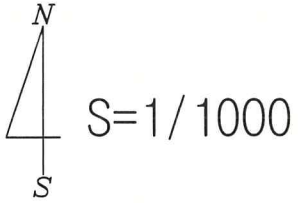


호별 배치도 (Non Scale)







대상물건(가)
<옥산신화평광타운 103동 11층 1109호>

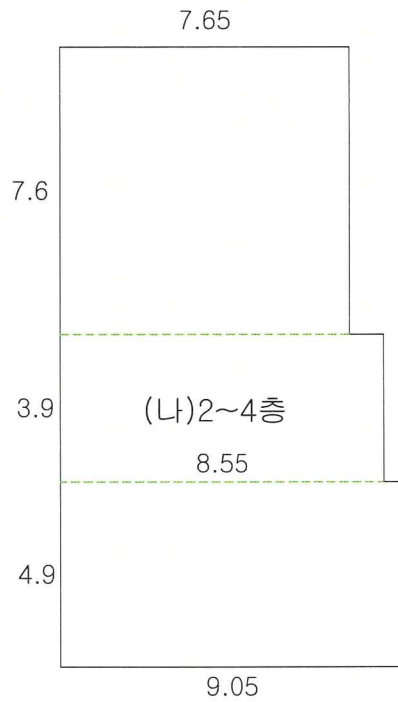
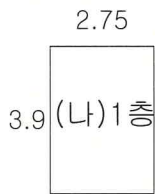
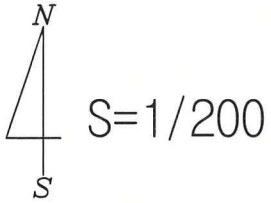
지적 및 건물 개황도



범례

- | | | | |
|--|--|--|---|
|  : 평가대상토지 |  : 지하층 |  : 평가건물3층이상 |  : 계획도로선 |
|  : 도로선 |  : 평가건물1층 |  : 제시외건물(평가) |  : 용도지역구분선 |
|  : 구거 |  : 평가건물2층 |  : 제시외건물(평가외) |  : 행정구역구분선 |

지적 및 건물 개황도



- 제시 건물 -

나. 1층: $2.75 \times 3.9 \approx 10.7 \text{ m}^2$

2~4층(면적동일): $(7.65 \times 7.6) + (8.55 \times 3.9) + (9.05 \times 4.9) \approx 135.8 \text{ m}^2$

사 진 용 지



【 대상물건 전경 】



【 대상물건 출입구 】

사 진 용 지



【 대상물건 현관 및 복도 】



【 대상물건 현관 】

사 진 용 지

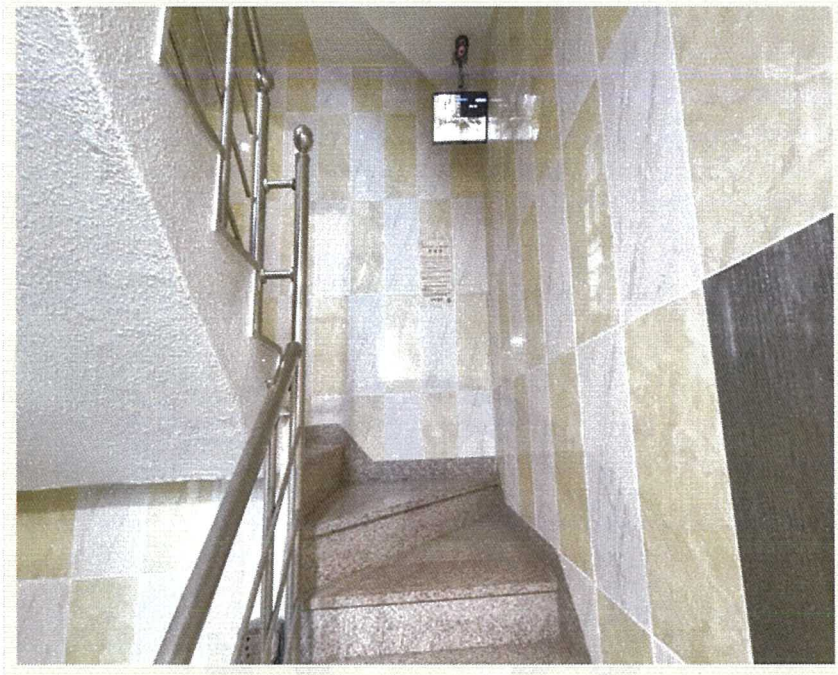


【 대상물건 기호 나 및 일련번호 2) 】

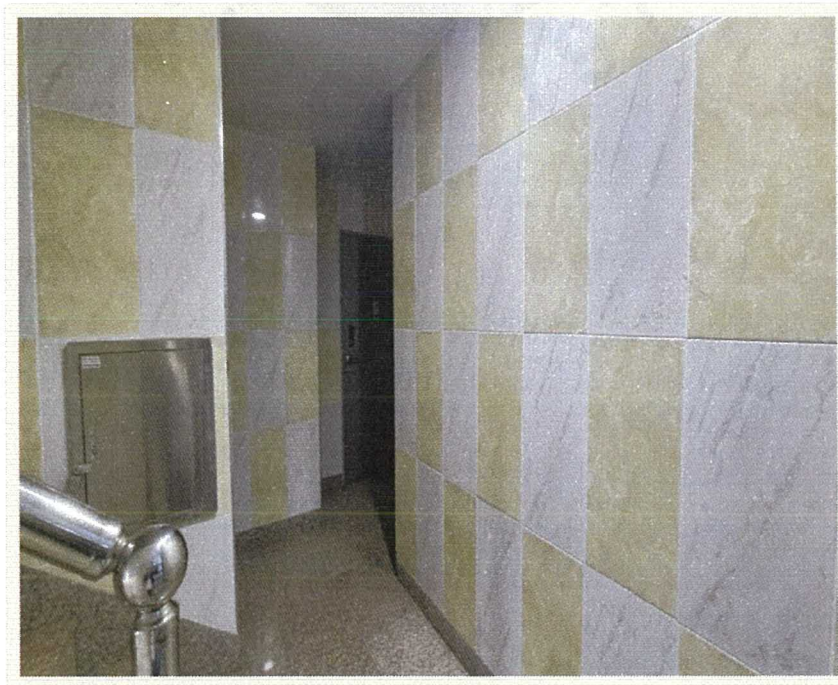


【 대상물건 진입로 및 일련번호 3) 】

사 진 용 지



【 기호 나) 1층 계단 】



【 기호 나) 2층 복도 】

사 진 용 지



【 기호 나) 3층 】



【 기호 나) 4층 】