

감정평가서

APPRAISAL REPORT

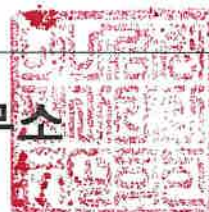
건명: 주식회사다판다 소유물건
(2023타경3758)

의뢰인: 대구지방법원 김천지원
사법보좌관 김태수

감정평가서번호: DN-240108-001

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.

다나감정평가사사무소



(토지및건물)감정평가표

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

감정평가사

시 상 혁



감정평가액	칠억이천팔백팔십오만일천오백원정 (₩728,851,500.-)		
의뢰인	대구지방법원 김천지원 사법보좌관 김태수	감정평가 목적	경매
제출처	경매4계	기준가치	시장가치
소유자 (대상업체명)	주식회사다판다 (2023타경3758)	감정평가 조건	-
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간 작성일
기타 참고사항	-	2024.01.16	2024.01.15 ~ 2024.01.16 2024.01.29

감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지		142,814	토지	358.44	720,000	258,076,800
		1,019x----- 406,000				
건물		740.895	건물	740.895	-	470,774,700
		이				
합계						₩728,851,500

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 구미시 오태동 소재 "오태중학교" 남동측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서 대구지방법원 김천지원의 경매를 목적으로 하는 감정평가입니다.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조제1항의 감정평가의 대상이 되는 토지등(이하 "대상물건"이라 한다)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 가액(價額)인 "시장가치" 를 기준으로 감정평가하였습니다.

3. 감정평가 조건

감정평가조건 없습니다.

4. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사를 완료한 날짜인 2023년 1월 16일자입니다.

5. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 2023년 1월 15일, 1월 16일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였으며, 실지조사시 의뢰목록 및 공부를 기준으로 하여 대상물건의 현황, 대상물건의 특성 등을 확인하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가 근거법령, 방법 및 의견

1. 감정평가 근거법령

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반 이론 등에 따라 감정평가하였습니다.

2. 감정평가 관련규정(감정평가에 관한 규칙)

제11조(감정평가방식) 감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정) ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 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 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"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.

제14조(토지의 감정평가) ① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

제15조(건물의 감정평가) ① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다.

3. 토지의 감정평가

본건 토지는 감정평가대상 토지와 용도지역, 이용상황, 주위환경 등 가격형성요인이 유사한 인근지역내에 소재하는 거래사례를 기준으로 그 밖의 요인보정치를 산정하였으며 이는 당해지역의 거래사례, 평가사례, 정상적인 지가수준을 적정하게 반영하고 있는 것으로 판단되어 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서 규정의 대상물건의 특성 등으로 인하여 공시지가 기준법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우로 판단되어 다른 평가방법에 의한 시산가액과의 비교, 검토 및 조정은 생략하였습니다.

4. 건물의 감정평가

건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 원가법으로 건물가액을 산정하였으며, 건물의 경우 거래사례가 포착되지 않는 등 거래사례비교법 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였습니다.

5. 그 밖의 사항

- 가) 본건 토지는 공유지분 토지 중 "주식회사다판다"지분에 대한 평가로서 위치확인은 합법적으로 건축된 건물과 건축허가도면으로 확인하였으며, 본 토지상의 포장, 화단 등은 일반적인 거래관행에 따라 토지에 포함하여 평가하였습니다.
- 나) 본건 다세대주택의 발코니부분, 옥탑부분은 본 건물 재조달원가에 반영하여 평가하였습니다.
- 다) 본건 건물은 현장조사시 이해관계인의 부재로 전반적인 세대의 내부구조, 내부 현황 등은 확인하지 못하였으며, 이에 대한 사항은 확인세대와 외부목측, 일반건축물대장에 의한 일반적 상황을 기준으로 하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 대상부동산의 개요

【 토 지 】

일련 번호	소재지	지목	면 적(m ²)		용도지역	개별공시지가 (원/m ² ,2023년)	비 고
			제시(공부)	사 정			
1	경상북도 구미시 오태동 763-3	대	1,019m ² 중 142814/406000	358.44	제2종 일반주거지역	441,400	주식회사 다판다 지분

【 건 물 】

일련번호	2	도면기호	가		
소재지	경상북도 구미시 오태동 763-3 [도로명주소] 경상북도 구미시 금오대로22길 29-5				
주구조	철근콘크리트구조	주용도	제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설 단독주택		
연면적(m ²)	740.895m ²	층수	지상4층	사용승인일	2003.04.28
층	구 조	용 도	면적(m ²)	증축일자	비 고
1층	철근콘크리트조	의원	82.525	-	실제 '주택'
1층	철근콘크리트조	일반음식점	69.275	-	
2층	철근콘크리트조	다가구주택	196.365	-	
3층	철근콘크리트조	다가구주택	196.365	-	
4층	철근콘크리트조	다가구주택	196.365	-	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 토지가액의 산출

가. 공시지가기준법에 의한 토지단가

1. 감정평가방법의 적용

「공시지가기준법」은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

2. 비교표준지 선정

(가) 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조제2항제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 감정평가 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

【경상북도 구미시】

【공시기준일 : 2024. 01. 01】

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비 고
가	오태동 751-1	370.8	대	주상용	2종일주	소로 각지	세장형 완경사	585,100	

(나) 관련규정(감정평가에 관한 규칙)

제14조(토지의 감정평가) ②감정평가법인등은 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.

1. 비교표준지 선정: 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 시점수정

(가) 지가변동률의 산정

국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역별 지가변동률을 적용하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하였습니다.

지역	용도지역 (산정기간)	지가변동률 (%)	산정내역
경상북도 구미시	주거지역 (2024.01.01.~2024.01.16)	0.083% (1.00083)	2023.12.01 ~ 2023.12.31 : 0.160 (1 + 0.00160 x 16/31) = 1.00083

※ 지가변동률 고시 기준 : 부동산 거래 신고 등에 관한 법률 제19조, 동법 시행령 제17조.

※ 기준시점 당시 조사·발표 되지 않은 월의 지가변동률은 최종 발표된 월의 지가변동률을 연장적용함.

(나) 관련규정(감정평가에 관한 규칙)

제14조(토지의 감정평가) ②감정평가법인등은 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.

2. 시점수정: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제125조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용할 것. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그러하지 아니하다.

가. 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 것

4. 지역요인 비교

지역요인 비교치	1.000
결정 의견	본건은 비교표준지와 인근지역에 소재하여 지역요인 동일합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 개별요인 비교

(가) 개별요인 비교항목

【주택지대】

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 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, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

(나) 개별요인 비교

일련 번호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	가	1.00	0.97	0.92	0.98	1.00	1.00	0.875
본건은 비교표준지와 비교하여 접근조건(간선도로와의 접근성 등), 환경조건(주변환경, 유동성 등), 획지조건(형상, 지세 등)에서 열세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조제2항제5호와 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991. 12. 28), 대법원 판례(2004. 05. 14 선고 2003다38207 판결, 2003. 07. 25 선고 2002두5054 외) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 가치형성요인이 같거나 비슷한 정상적인 거래사례 또는 감정평가사례 등과 균형을 유지하고, 인근지역의 자가수준을 적정하게 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요합니다.

(나) 그 밖의 요인 보정치 산정

(1) 산정방식(표준지 기준)

$$\frac{\text{사례기준 표준지 단가(사례 토지단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인의 비교} \times \text{개별요인의 비교)}}{\text{시점수정한 표준지 단가 (표준지공시지가} \times \text{시점수정)}}$$

(2) 사례의 선정

감정평가대상 부동산의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역에 소재하는 사례로서 용도지역, 이용상황, 주위환경 등 가치형성요인이 유사한 아래를 비교사례로 선정하였습니다.

기호	소재지	지목	용도지역	평가목적	기준시점	토지면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	비고
A	구미시 오태동 7**.*	대	2종일주	경매	2023.11.09	241.4	770,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 격차율 산정

【 표준지 기호 가) / 사례 A) 】

비교 표준지 (가)	시점수정한 표준지단가 (a)	공시지가 (2024.01.01) 585,100	시점수정 (2024.01.01 ~ 2024.01.16) 1.00083				산정가격 585,586
	사례기준 표준지단가 (b)	사례단가 770,000	사정 보정 1.00	시점 수정 1.00381	지역 요인 1.00	개별 요인 1.068	산정가격 825,493
	보정치	보정치 산정(b/a) 825,493 / 585,586 = 1.410					보정치 1.410

- ① 사정보정: 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 없음.(1.00)
- ② 시점수정 (2023.11.09 ~ 2024.01.16, 주거지역) : 1.00381
- ③ 지역요인 : 인근지역에 소재하여 제반 지역요인 대등함.(1.00)
- ④ 개별요인 비교(표준지/사례)

항 목	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
비교치	1.00	1.03	1.08	0.96	1.00	1.00	1.068
비교내용	표준지는 사례대비 접근조건(간선도로와의 접근성 등), 환경조건(주변환경, 유동성 등)에서 우세하고 획지조건(지세, 형상, 규모 등)에서 열세함.						

(4) 그 밖의 요인 보정치 결정

본건은 사례가액을 기준으로 산정한 그 밖의 요인 보정치, 당해지역의 정상적인 거래 가격수준 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였습니다.

비교 표준지	가
그 밖의 요인 보정치	1.41

7. 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련 번호	공시지가		시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비 고
	기호	단가(원/㎡)							
1	가	585,100	1.00083	1.000	0.875	1.41	722,466	720,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 기타 참고자료

1. 인근 평가사례

소재지	지 목	용도지역	평가목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비 고
구미시 오태동 7**-**	대	2종일주	경매	2020.06.18	710,000	
구미시 오태동 7**-*	대	2종일주	경매	2020.08.26	740,000	
구미시 오태동 7**-*	대	2종일주	담보	2021.04.08	570,000	

※ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

2. 인근 거래사례

소재지	지목	용도지역	거래시점	거래금액 (원)	토지면적 (㎡)	토지면적기준 거래단가(원/㎡)	비고
구미시 오태동 7**-*	대	2종일주	2022.03.03	525,000,000	685	662,000	배분단가
구미시 오태동 7**-*	대	2종일주	2022.10.07	225,000,000	226.2	994,695	
구미시 오태동 7**-*	대	2종일주	2023.03.27	12,000,000	645.7중 20.1781	594,704	

※ 자료출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계

거래 사례 (A)	소재지	경상북도 구미시 오태동 7**-*				
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별공시지가(원/㎡)	거래가격(원)
		용 도		총면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
	토 지	2종일주	대	685	-	525,000,000
건 물	근생시설(제조업소)		396	2004.04.22	2022.03.03	
토지단가	$[525,000,000 - \{(350,000 \times 18 / 35 \times 396)\}] \div 685 = @662,000\text{원}/\text{㎡}$ $[\text{거래가격} - \{(\text{재조달원가} \times \text{잔존연수}/\text{내용연수}) \times \text{건물면적}\}] / \text{토지면적} = \text{토지거래단가}$					
건물구조	경량철골구조					

※ 건물추정가격은 공부상 건물구조의 일반적인 재조달원가에 내용연수 및 잔존연수 등을 고려하여 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 인근 토지의 지가수준

용도지역	주위환경	표준적이용	지가수준(원/㎡)	비 고
2종일주	주택지대	단독주택, 근생시설	650,000 ~ 800,000	

4. 경매 낙찰가율

지 역	물건의 종류	기 간	낙찰가율(%)	낙찰건수	낙찰건율(%)	총건수
경상북도 구미시	전체	2022.10~2023.09	63.96%	15	35.71%	42
	단독주택	2022.10~2023.09	71.15%	4	22.22%	18

※ 자료출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계

다. 토지 감정평가액의 결정

「감정평가 및 감정평가에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지가액이 인근지역 거래사례, 평가사례, 정상적인 지가수준 등을 고려할 때 합리성이 있다고 판단하여 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거하여 공시지가기준법에 의한 가액을 토지가액으로 결정하였습니다.

일련번호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	358.44	720,000	258,076,800	주식회사 다판다 지분
합 계	358.44	-	258,076,800	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 건물가액의 산출

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였습니다.

2. 재조달원가의 결정

(가) 표준단가

[한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집(2022년 1월 기준)]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
01-05-05-09	다가구주택	철근콘크리트조 평지붕	4	1,329,000	50 (45~55)
06.01.05.09	점포주택 (상가+주택)	철근콘크리트조/저층 (5층이하)평지붕	3	1,292,000	50 (45~55)

(나) 부대설비

본건 건물에 설치된 전기설비, 위생설비, 급·배수설비, 난방설비 등 부대설비 내역 등을 종합적으로 참작하였습니다.

일련번호 (기호)	설비내용	보정단가(원/㎡)	
2(가)	전기설비, 위생설비, 난방설비, 기타설비	재조달원가에 포함	

(다) 재조달원가의 결정

본건 건물의 구조, 이용상황, 부대설비, 효용성, 본건과 유사한 건물의 구조 및 용도별 표준단가 등 제반사항을 종합적으로 참작하여 재조달원가를 아래와 같이 결정하였습니다.

일련번호 (기호)	층별	구조	용도	재조달원가 (원/㎡)	비고
2(가)	1층	철근콘크리트조	근생시설, 다가구주택	900,000	발코니, 옥탑 포함
	2~4층	철근콘크리트조	다가구주택	1,100,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 감가수정 및 건물단가 결정

(가) 감가수정 방법의 결정

감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 본 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 본 건물의 경제적내용연수를 기준으로 한 정액법을 적용하였습니다.

(나) 건물단가 결정

일련번호 (기호)	층별	재조달원가 (원/㎡)	잔존 연수	내용 연수	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고 (사용승인일)
2(가)	1층	900,000	30	50	540,000	540,000	(2003.04.28.)
	2~4층	1,100,000	30	50	660,000	660,000	

4. 건물 감정평가액 결정

일련번호 (기호)	층별	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	단 가 (원/㎡)	건물가액 (원)	비 고
2(가)	1층	151.8	151.8	540,000	81,972,000	
	2~4층	589.095	589.095	660,000	388,802,700	
합계	-	740.895	740.895	-	470,774,700	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

VI. 감정평가액 및 결정 의견

1. 감정평가액

구 분	사정면적(m ²)	단가(원/m ²)	감정평가액(원)	비 고
토 지	358.44	720,000	258,076,800	주식회사 다판다 지분
건 물	740.895	-	470,774,700	
합 계			728,851,500	

2. 결정의견

감정평가액은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지 및 원가법에 의한 건물의 감정평가액으로서 그 합리성이 있다고 판단되는 바, 이를 감정평가액으로 결정하였습니다.

토지, 건물 감정평가 명세표

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 구미시 오대동	763-3	대	제2종일반주거 지역	142,814 1,019X 406,000	358.44	720,000	258,076,800	주식회사 다판다 지분
2.	" [도로명주소] 경상북도 구미시 금오대로22길 29-5	763-3 위지상	제1종 근린생활 시설, 제2종 근린생활 시설, 단독주택 의원	철근콘크리트조 슬래브지붕 4층 1층	82.525	151.8	540,000	81,972,000	900,000 x 30/50 실제 '주택'
			일반음식점	1층	69.275				
			다가구주택	2층	196.365	589.095	660,000	388,802,700	1,100,000 x 30/50
			다가구주택	3층	196.365				
			다가구주택	4층	196.365				
합 계								₩728,851,500.-	
				이	하	여	백		

토지 감정평가 요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 구미시 오태동 소재 "오태중학교" 남동측 인근에 위치하며, 부근은 다가구 주택, 다세대주택, 아파트, 근생시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량 등의 출입이 가능하며 대중교통시설, 제반교통상황 등으로 보아 제반교통상황은 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

북동측 하향 완경사지대에 위치한 자체지면 대체로 평탄한 장방형의 토지로서, 다가구주택(1층 일부 근린생활시설)부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 남동측 및 북동측으로 폭 약 8미터의 포장도로, 본건 남서측으로 폭 약 6미터의 포장도로와 접함

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축 사육제한구역(절대제한구역(전 축종 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>.

토지 감정평가 요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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

없 음.

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 임대관계 : 미상임.

(2) 기 타 :

- 본건은 공유지분 토지로서 공유지분의 위치확인은 합법적으로 건축된 건물, 건축허가도면으로 확인하였음.

- 본 공유지분 토지상에 본 건물을 포함하여 3동의 건물이 소재함.

건물 감정평가 요항표

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

(1) 건물의 구조

- 가) 철근 콘크리트조 슬래브지붕 4층건물(사용승인일: 2003.04.28)로서
- 외 벽: 외장석, 시멘트몰탈위페인팅 등 마감
 - 내 벽: 벽지, 타일 등 마감
 - 바 닷: 바닥재, 타일 등 마감
 - 창 호: 샷시창임.

(2) 이용상태

- 가) 단독주택(다가구주택), 근린생활시설(1층 일부)로 이용중임.
- 1 층: 근린생활시설, 다가구주택(2가구)
 - 2 층: 다가구주택(5가구)
 - 3 층: 다가구주택(5가구)
 - 4 층: 다가구주택(5가구)

(3) 설비내역

위생설비, 급.배수설비, 난방설비(도시가스) 등 되어있음.

(4) 부합물 및 종물

없 음.

(5) 공부와의 차이

- 가) 제시목록 및 일반건축물대장(갑)상 1층 일부분의 용도가 "의원"으로 등재 되어 있으나, 실제 다가구주택(2가구)으로 이용중인 것으로 조사됨.

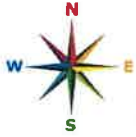
건물 감정평가 요항표

- | | | |
|--------------|-------------|------------------------|
| (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)

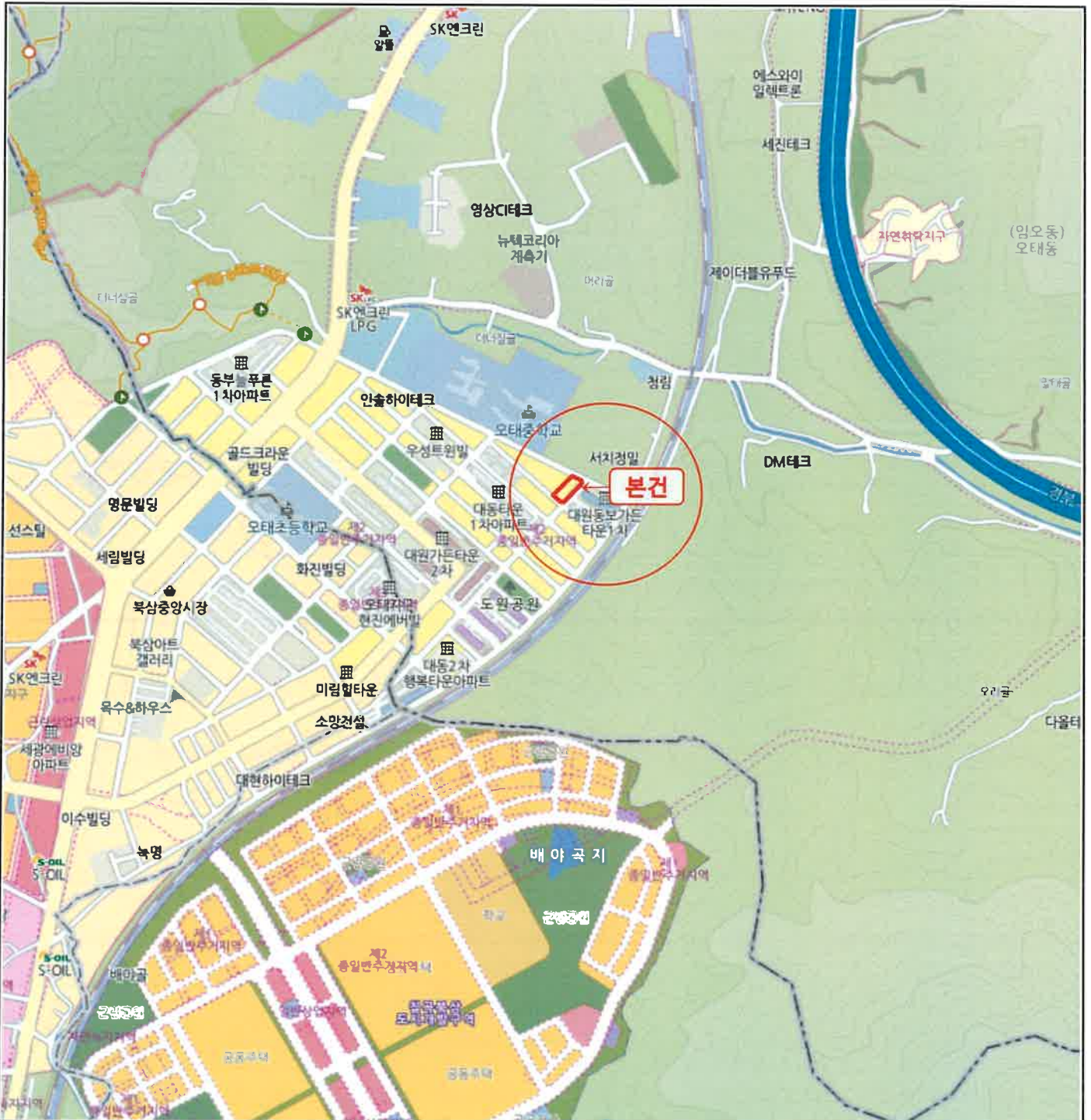
- (1)임대관계: 미상임.
- (2)기 타: 본건 다가구주택의 발코니부분, 옥탑부분 등은 본건 건물에 포함하여 평가하였음.

위치도

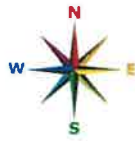


소재지

경상북도 구미시 오태동 763-3

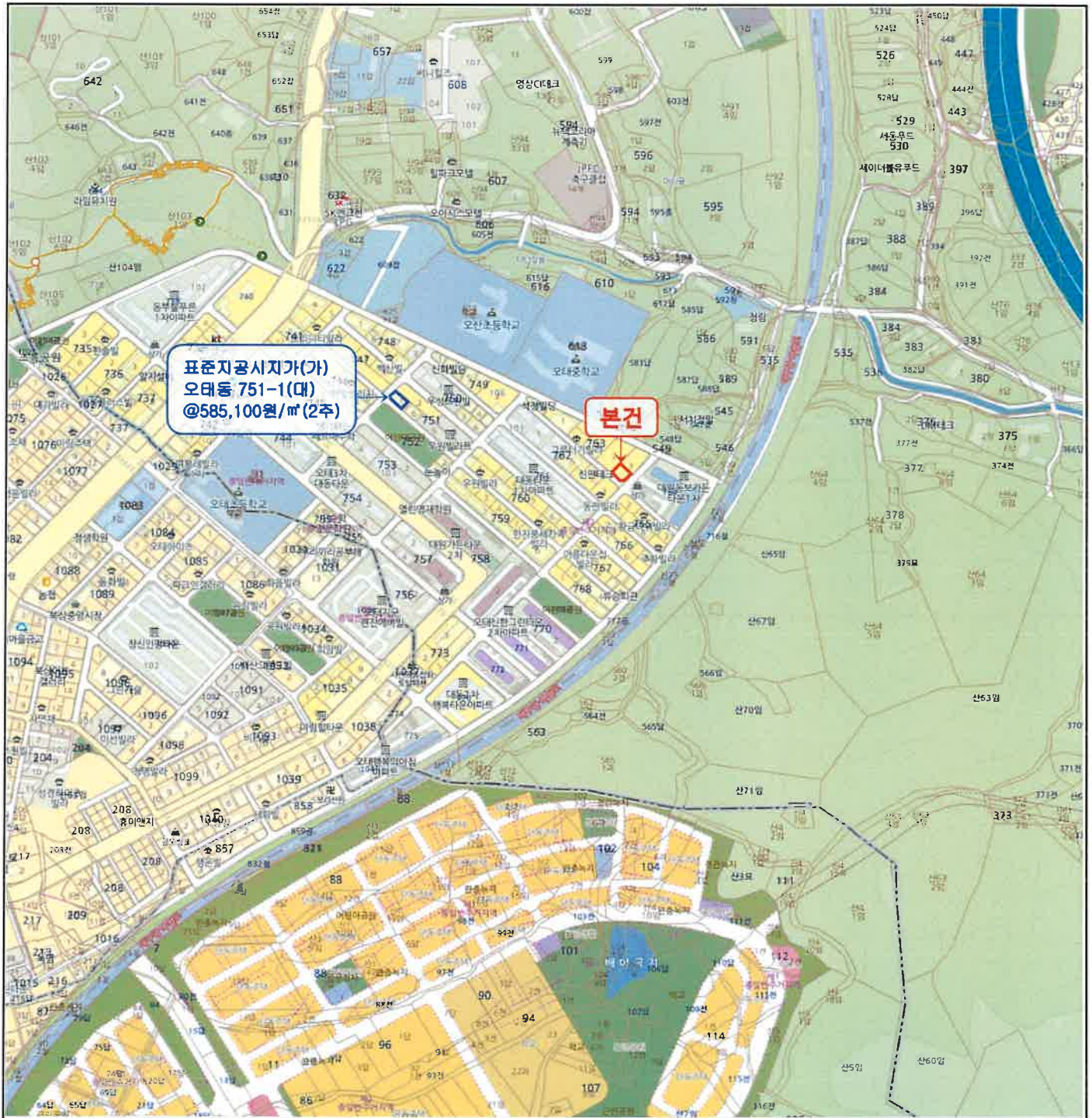


위치도



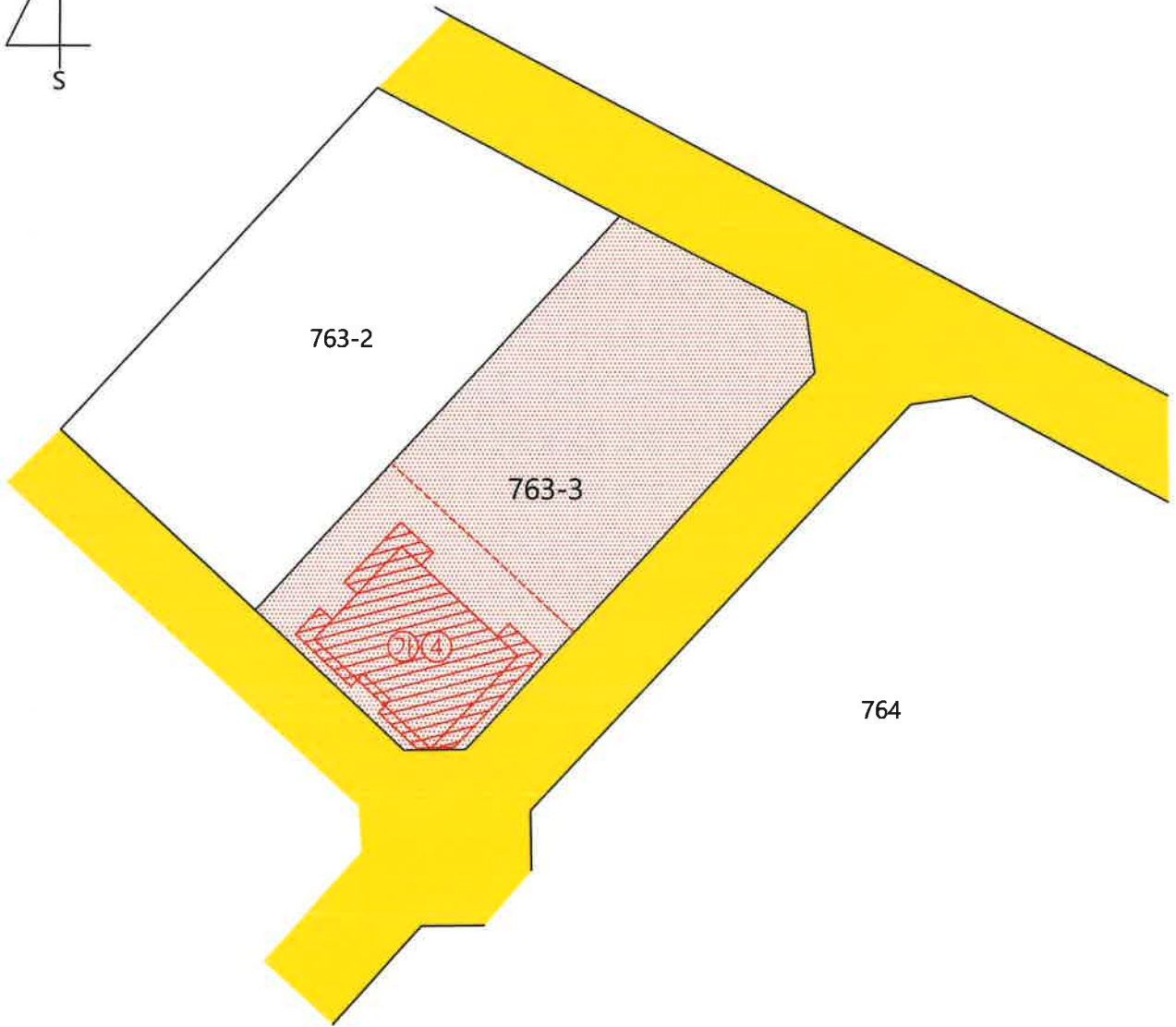
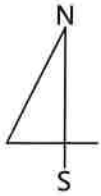
소재지

경상북도 구미시 오태동 763-3



지적 및 건물개황도

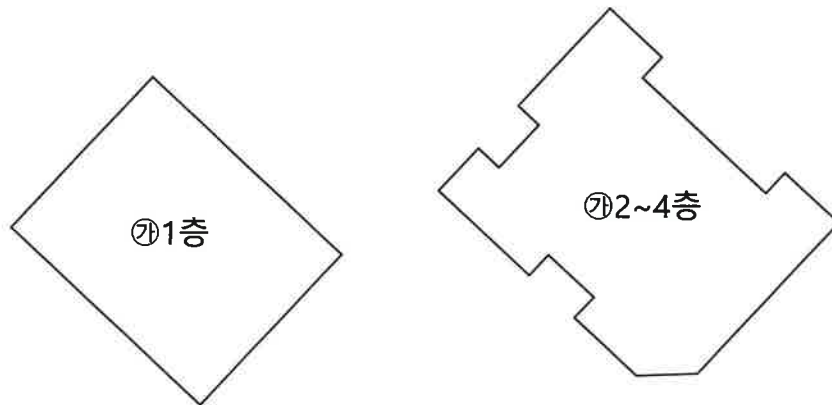
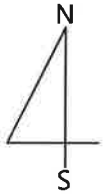
Scale = 1/600



범례		평가대상토지		1층 건물		2층 건물		3층이상 건물
		제시외, 부합물, 종물		감정평가외 건물		도로		구거, 하천









지적 및 건물개황도

Scale = 1/400



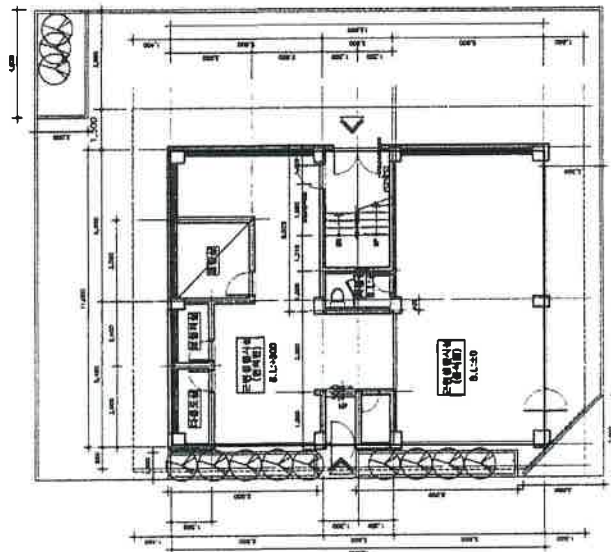
[면적산출근거]

㉑1 ~ 4층: 제시목록(공부상 면적)으로 사정

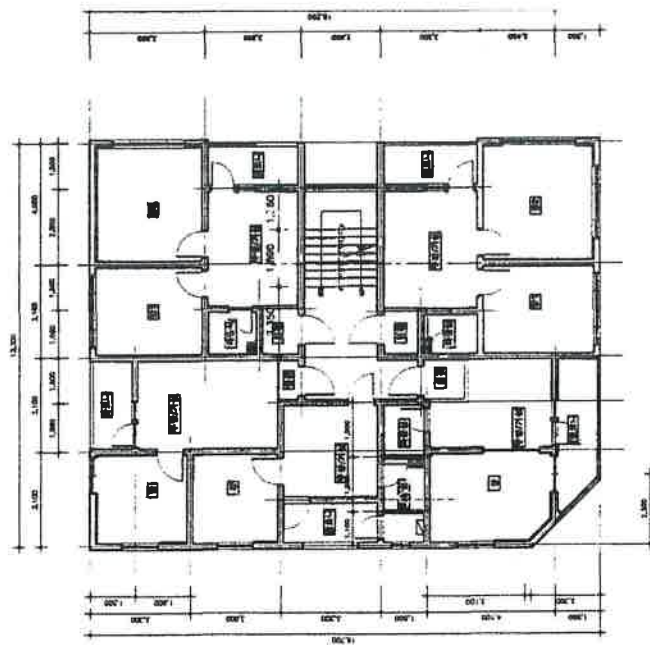
범 례		평가대상토지		1층 건물		2층 건물		3층이상 건물
		제시외, 부합물, 종물		감정평가의 건물		도로		구거, 하천

지적 및 건물개황도

Scale = No Scale

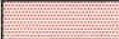






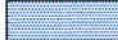


㉑1층



㉑2~4층

※ 위 도면은 "일반건축물대장(갑)의 건축물 현황도"에 의한 도면으로서, 내부구조, 세부용도 등은 실제와 다를 수 있음.

	평가대상토지		1층 건물		2층 건물		3층이상 건물
	제시외, 부합물, 종물		감정평가외 건물		도로		구거, 하천

사 진 용 지



본건전경



본건 및 부근전경

사 진 용 지



본건 토지전경



본건(1층 복도 및 계단실)

사 진 용 지



본건(1층 102호 주택출입부)



본건(2층 복도 및 계단실)

사 진 용 지



본건(3층 복도 및 계단실)



본건(4층 복도 및 계단실)

사 진 용 지



본건(가스메타함)