

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 흥정실 소유물건
(2024타경11640)

의뢰인: 대구지방법원 김천지원 사법보좌관
황승환

감정평가서번호: DN-240313-003

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
이 상 현

이

상

현



감정평가액	일십억삼십오만이천팔백원정 (₩1,000,352,800.-)					
의뢰인	대구지방법원 김천지원 사법보좌관 황승환		감정평가 목적	경매		
제출처	경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	홍정실 (2024타경11640)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.03.21	2024.03.21	2024.03.27	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	277	토지	277	1,080,000	299,160,000
	건물	651.06	건물	651.06	-	701,192,800
		이	하	여	백	
합계					₩1,000,352,800	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 구미시 비산동 소재 "비산초등학교" 북동측 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 2024년 3월 21일자입니다.

5. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 2024년 3월 21일에 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 법령 및 규칙, 감정평가의 일반이론 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

가) 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”으로 산출하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

나) 본건 토지상의 바닥포장, 화단 등은 일반적인 거래관행에 따라 토지에 포함하여 평가하였습니다.

4. 건물의 감정평가

가) 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.

나) 본건 건물에 부합된 발코니, 옥탑 등은 본건 건물에 포함하여 평가하였습니다.

5. 그 밖의 사항

본건 건물은 현장조사시 이해관계인의 부재 등으로 세대의 내부구조, 내부현황 등은 확인하지 못하였는 바, 이에 대한 사항은 외부목측, 일반건축물대장의 건축물 현황도 등에 의한 일반적 상황을 기준으로 하였으니 경매 참여시 참고하시기 바라며, 또한 건물의 사용승인 후 경과년수에 따른 수리의 필요성여부 등은 별도로 확인하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 대상부동산의 개요

【 토 지 】

일련 번호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	용도지역	개별공시지가 (원/㎡,2023년)	비 고
1	경상북도 구미시 비산동	271-7	대	277	준공업지역	467,600	

【 건 물 】

일련번호	2	도면기호	㉔		
소재지	경상북도 구미시 비산동 271-7 [도로명주소] 경상북도 구미시 비산로5안길 5-20(비산동)				
주구조	철근콘크리트구조	주용도	단독주택, 제1종근린생활시설		
연면적(㎡)	651.06㎡	층수	지상4층	사용승인일	2015.12.21
층	구 조	공부용도	면적(㎡)	(증축일자)	비 고
1층	철근콘크리트구조	소매점	69.01	(2016.03.25.)	
1층	철근콘크리트구조	다가구주택(계단실)	12.96	-	
2층	철근콘크리트구조	다가구주택(4가구)	188.43		
3층	철근콘크리트구조	다가구주택(4가구)	188.43	-	
4층	철근콘크리트구조	다가구주택(3가구)	192.23	-	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 토지가액의 산출

가. 공시지가기준법에 의한 토지단가

1. 개요

“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	비산동 112-1	234	대	단독 주택	준공업	세로 (가)	사다리 평지	508,800	

(나) 관련규정(감정평가에 관한 규칙)

제14조(토지의 감정평가) ② 감정평가법인등은 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	공업지역 (2024.01.01. ~2024.03.21)	0.359% (1.00359)	2024.01.01 ~ 2024.02.29 : 0.281 2024.02.01 ~ 2024.02.29 : 0.107 (1 + 0.00281) * (1 + 0.00107 * 21/29) = 1.00359

※ 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) ② 감정평가법인등은 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.

2. 시점수정: 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 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	1.01	1.00	1.00	1.03	1.00	1.00	1.040
본건은 비교표준지와 비교하여 가로조건(계통성 등), 획지조건(접면도로 상태 등)에서 우세함.								

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 지가수준을 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 아래 사례를 비교사례로 선정하였습니다.

기호	소재지	지 목	용도 지역	평가 목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비 고
A	구미시 비산동 3**	대	준공업	경 매	2024.02.15	1,010,000	

※ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 격차율 산정

【 표준지 기호 가) / 사례 A) 】

비교 표준지 가)	시점수정한 표준지단가 (a)	공시지가 (2024.01.01) 508,800	시점수정 (2024.01.01 ~ 2024.003.21.) 1.00359				산정가격 510,627
	사례기준 표준지단가 (b)	사례단가 1,010,000	사정 보정 1.00	시점 수정 1.00133	지역 요인 1.00	개별 요인 1.030	산정가격 1,041,684
	보정치	보정치 산정(b/a)					보정치
		1,041,684 / 510,627 =	2.040				2.040

- ① 사정보정: 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 없음.(1.00)
- ② 시점수정 (2024.02.15 ~ 2024.03.21, 공업지역) : 1.00133
- ③ 지역요인 : 인근지역에 소재하여 제반 지역요인 대등함.(1.00)
- ④ 개별요인 비교(표준지/사례)

항 목	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
비교치	1.01	1.00	1.00	1.02	1.00	1.00	1.030
비교내용	표준지는 사례대비 가로조건(가로의 상태, 계통성 등), 획지조건(도로접면 폭 등)에서 우세함.						

(4) 그 밖의 요인 보정치 결정

본건은 사례가액(단가)을 기준으로 산정한 그 밖의 요인 보정치, 당해지역의 정상적인 지가수준 등을 종합적으로 참작하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였습니다.

비교 표준지	가
그 밖의 요인 보정치	2.04

7. 공시지가기준법에 의한 토지단가

일련 번호	공시지가		시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비 고
	기호	단가(원/㎡)							
1	가	508,800	1.00359	1.000	1.040	2.04	1,083,345	1,080,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 거래사례비교법에 의한 토지단가

1. 개요

“거래사례비교법”은 감정평가 대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 사례 물건의 거래 사례와 비교하여 상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다.

2. 거래사례 선정

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

기호	소재지	지목	용도지역	거래시점	토지면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	비고
ㄱ	구미시 비산동 3*-.**	대	준공업	2022.07.12	307	1,102,000	배분단가

※ 자료출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계

거래 사례 (ㄱ)	소재지	경상북도 구미시 비산동 3*-.**				
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별공시지가(원/㎡)	거래가격(원)
		용 도		총면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
토 지	준공업	대	307	-	900,000,000	
건 물	다가구주택, 사무소		607.07	2008.11.19	2022.07.12	
토지단가	$\frac{900,000,000 - \{(1,250,000 \times 37 / 50 \times 607.07)\}}{307} = @1,102,000\text{원/㎡}$ [거래가격 - {(재조달원가 × 잔존연수/내용연수) × 건물면적}] / 토지면적 = 토지거래단가					
건물구조	철근콘크리트					

※ 건물추정가격은 공부상 건물구조의 일반적인 재조달원가에 관리상태, 현상 등을 고려하여 산정하였음.

3. 사정보정

사정보정치	1.00
결정 의견	사례는 인근지역의 지가수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률로서 비교사례가 있는 시·군·구의 같은 용도 지역별 지가변동률을 적용하여 거래시점으로부터 기준시점까지의 지가변동률을 시점수정치로 산정하였으며, 기준시점당시 조사·발표되지 않은 월의 지가변동률은 기준시점 당시 발표된 월의 지가변동률을 기준으로 연장적용하였습니다.

사례기호	지 역 (용도지역)	산 정 기 간	지가변동률(% (시점수정치)	비 고
ㄱ	경상북도 구미시 (공업지역)	2022.07.12.~2024.03.21	3.176% (1.03176)	

5. 지역요인 비교

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

6. 개별요인 비교

일련 번호	거래 사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	ㄱ	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건은 거래사례와 비교하여 제반 개별요인 대등함.								

7. 거래사례비교법에 의한 토지단가

일련 번호	비교사례		사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비 고
	기호	단가(원/㎡)							
1	ㄱ	1,102,000	1.00	1.03176	1.000	1.000	1,137,000	1,140,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 기타 참고자료

1. 인근 평가사례

소재지	지 목	용도지역	평가목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비 고
구미시 비산동 2**	대	준공업	경 매	2023.12.21	1,100,000	
구미시 비산동 3**-*	대	준공업	경 매	2023.10.06	970,000	
구미시 비산동 8*-*	대	준공업	경 매	2023.09.22	1,009,000	
구미시 비산동 1**	대	준공업	담 보	2022.04.07	1,010,000	

※ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

2. 인근 거래사례

소재지	용도지역	거래시점	토지면적(㎡)	거래금액 (원)	토지면적기준 거래단가(원/ ㎡)	비고
	지목	사용승인일	건물면적(㎡)			
구미시 비산동 3*	준공업	2023.04.27	364	830,000,000	2,280,220	
	대	2008.11.20	659.33			
구미시 비산동 3**-*	준공업	2023.04.18	432	1,190,000,000	2,754,630	
	대	2013.10.15	659.37			
구미시 비산동 3*-*	준공업	2022.06.05	266	850,000,000	3,195,489	
	대	2008.11.17	521.48			

※ 자료출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 경매 낙찰가율

지역	경상북도 구미시	대상년월(기간)	2023.03~2024.02
구분	낙찰가율(%)	낙찰건율(%)	낙찰건수/총건수
주택(전체)	64.53%	15.5%	20/129
주택(다가구)	64.21%	29.17%	14/48

※ 자료출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계

라. 토지 감정평가액의 결정

1. 각 방법에 의한 토지단가

일련번호	공시지가기준법(원/㎡)	거래사례비교법(원/㎡)	비고
1	1,080,000	1,140,000	

2. 토지가액의 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(㎡)	감정평가액		비고
		단가(원/㎡)	금액(원)	
1	277	1,080,000	299,160,000	
합계	277	-	₩299,160,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 건물가액의 산출

1. 감정평가 방법

「감정평가에 관한 규칙」 제15조의 규정에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였습니다.

2. 재조달원가

(가) 표준단가

【한국부동산연구원 건축물 재조달원가 자료집(2023년 1월 기준)】

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
01-05-05-09	다가주택	철근콘크리트조/평지붕	3	1,606,000	50 (45~55)
01-05-05-09	다가주택	철근콘크리트조/평지붕	4	1,408,000	50 (45~55)

(나) 부대설비

본건 건물에 설치된 전기설비, 위생설비, 급·배수설비, 난방설비 등 부대설비를 종합적으로 참작하였습니다.

일련번호	설비내용	보정단가(원/㎡)	
2-㉔	전기설비, 위생설비, 급·배수설비, 난방설비, 기타설비	재조달원가에 포함	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(다) 재조달원가의 결정

본건은 유사한 구조 및 용도 건물의 표준단가와 본 건물의 구조, 용도, 규모, 부대설비 및 건물의 효용성 등 제반 사항을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 재조달원가를 결정하였습니다.

일련번호 (기호)	층별	구 조	용 도	재조달원가 (원/㎡)	비 고
2-㉔	1층	철근콘크리트조	소매점	750,000	
2-㉕	1~4층	철근콘크리트조	다가구주택	1,350,000	

3. 감가수정

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, 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 본 건물의 경제적내용연수를 기준으로 한 정액법을 적용하였습니다.

4. 건물단가 결정

건물단가는 재조달원가에 감가수정을 하여 아래와 같이 결정하였습니다.

일련번호 (기호)	층별	재조달원가 (원/㎡)	잔존 연수	내용 연수	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고 (사용승인일)
2- ㉔	1층	750,000	42	50	630,000	630,000	증축(소매점) (2016.03.25)
2- ㉕	1~4층	1,350,000	42	50	1,134,000	1,130,000	(2015.12.21.)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 건물가액 결정

일련번호 (기호)	층 별	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	단 가 (원/㎡)	건물가액 (원)	비 고
2-㉔	1층	69.01	69.01	630,000	43,476,300	소매점
2-㉔	1~4층	582.05	582.05	1,130,000	657,716,500	다가구주택
합계	-	651.06	651.06		₩701,192,800	

VI. 감정평가액 및 결정 의견

1. 감정평가액

구 분	사정면적(㎡)	감 정 평 가 액		비 고
		단가(원/㎡)	금 액(원)	
토 지	277	1,080,000	299,160,000	
건 물	651.06	-	701,192,800	
합 계			₩1,000,352,800	

2. 결정의견

상기 감정평가액은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산 가격공시에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지가액, 원가법에 의한 건물가액으로서 그 합리성이 있다고 판단되는 바, 이를 감정평가액으로 결정 하였습니다.

토지, 건물 감정평가명세표

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 비산동	271-7	대	준공업지역	277	277	1,080,000	299,160,000	
2	" [도로명주소] 경상북도 구미시 비산로5안길 5-20	271-7 위지상	단독주택, 제1종근린 생활시설	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕 4층					
			소매점	1층	69.01	69.01	630,000	43,476,300	750,000 x 42/50 (증축) 2016.03.25
			다가구주택 (계단실)	1층	12.96	582.05	1,130,000	657,716,500	1,350,000 x 42/50 (사용승인일) 2015.12.21
			다가구주택 (4가구)	2층	188.43				
			다가구주택 (4가구)	3층	188.43				
			다가구주택 (3가구)	4층	192.23				
합 계								₩1,000,352,800.-	
					이	하	여	백	

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 구미시 비산동 소재 "비산초등학교" 북동측에 위치하며, 부근은 단독주택, 다가구주택, 소규모 공장 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하며 대중교통시설, 교통시설과의 접근성 등으로 보아 제반 교통사정은 대체로 보통임.

(3) 형태 및 이용상태

자체지면 평탄한 사다리형의 토지로서 다가구주택부지로 이용중임.

(4) 인접 도로상태

본건 동측 및 북측으로 폭 약 6미터의 포장도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

준공업지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합) 가축사육제한구역(절대제한구역(전 축종 제한)) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

(6) 제시목록 외의 물건

없 음.

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) | |

(7) 공부와의 차이

없 음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기 타 : 없 음.

건물 감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층 건물로서

(사용승인일:2015.12.21)

- 외 벽 : 외장석, 스톤코트 등 마감,
- 내 벽 : 벽지, 타일 등 마감,
- 바 닥 : 바닥재, 타일 등 마감,
- 창 호 : 샷시창호임.

증축부분(증축:2016.03.25)

- 외 벽 : 외장석, 스톤코트 등 마감,
- 내 벽 : 몰탈위페인팅, 타일 등 마감,
- 바 닥 : 타일 등 마감,
- 창 호 : 강화유리창임.

(2) 이용상태

단독주택, 제1종근린생활시설로 이용중임.

- 1 층 : 다가구주택(계단실), 소매점(증축부분)
- 2 층 : 다가구주택(4가구)
- 3 층 : 다가구주택(4가구)
- 4 층 : 다가구주택(3가구)

(3) 설비내역

위생설비, 급·배수설비, 난방설비(도시가스) 등 되어 있음.

(4) 부합물 및 증물

없 음.

건물 감정평가요항표

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

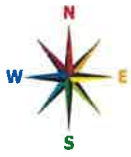
(5) 공부와의 차이

없 음.

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

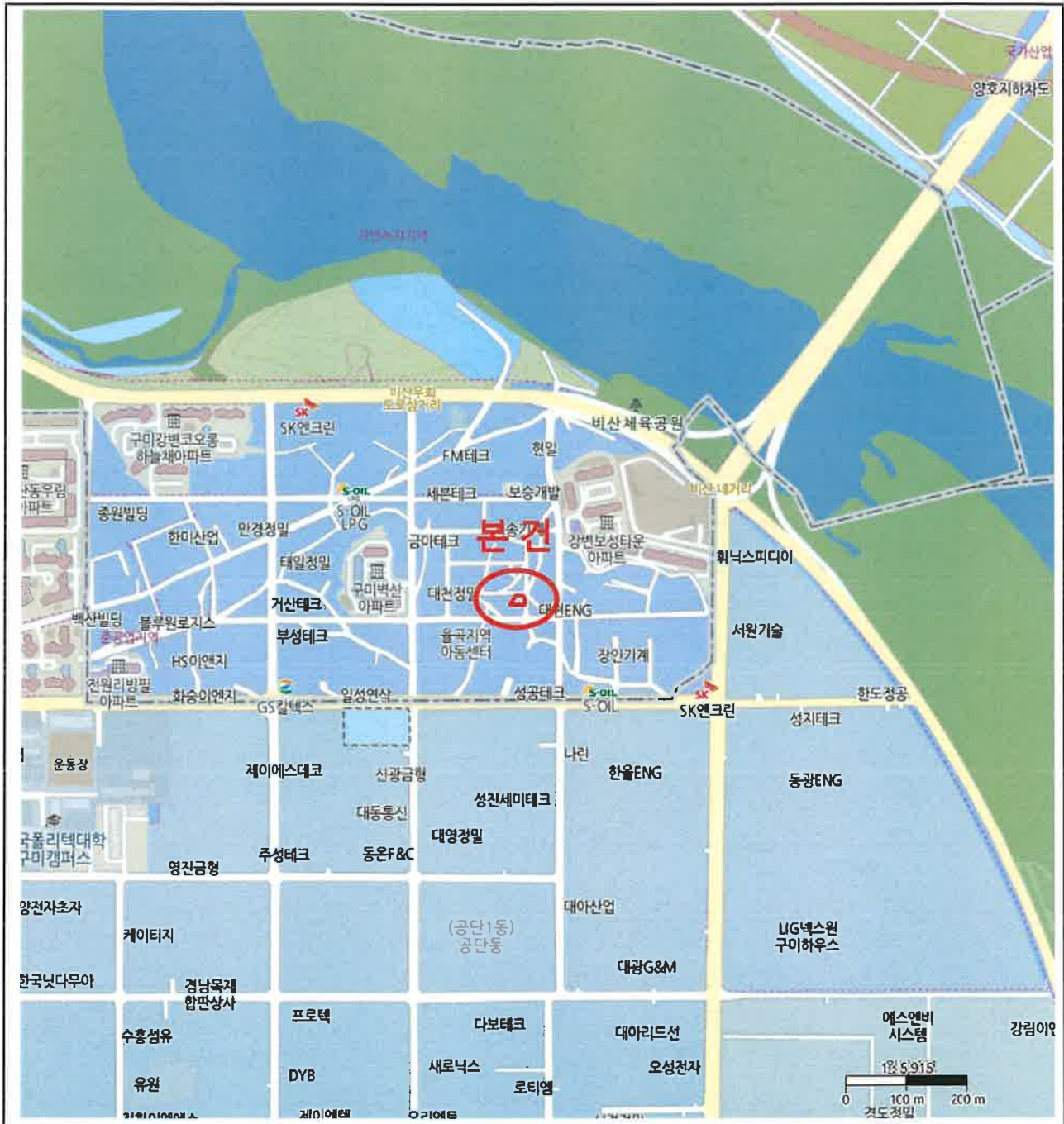
- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기 타 : 본건물은 현장조사시 이해관계인의 부재로 내부구조, 내부현황 등은 외부목적, 일반건축물대장의 건축물 현황도 등에 의한 일반적 상황을 기준으로 하였으니 참고하시기 바람.

【 광역 위치도 】



소재지

경상북도 구미시 비산동 271-7번지



각종사례 표시도	■ 본 건	■ 표준지공시지가	■ 감정평가사례	■ 거래사례
-----------------	--	---	--	---

【 위 치 도 】



소재지

경상북도 구미시 비산동 271-7번지



각종사례
표시도



본 건



표준지공시지가



감정평가사례



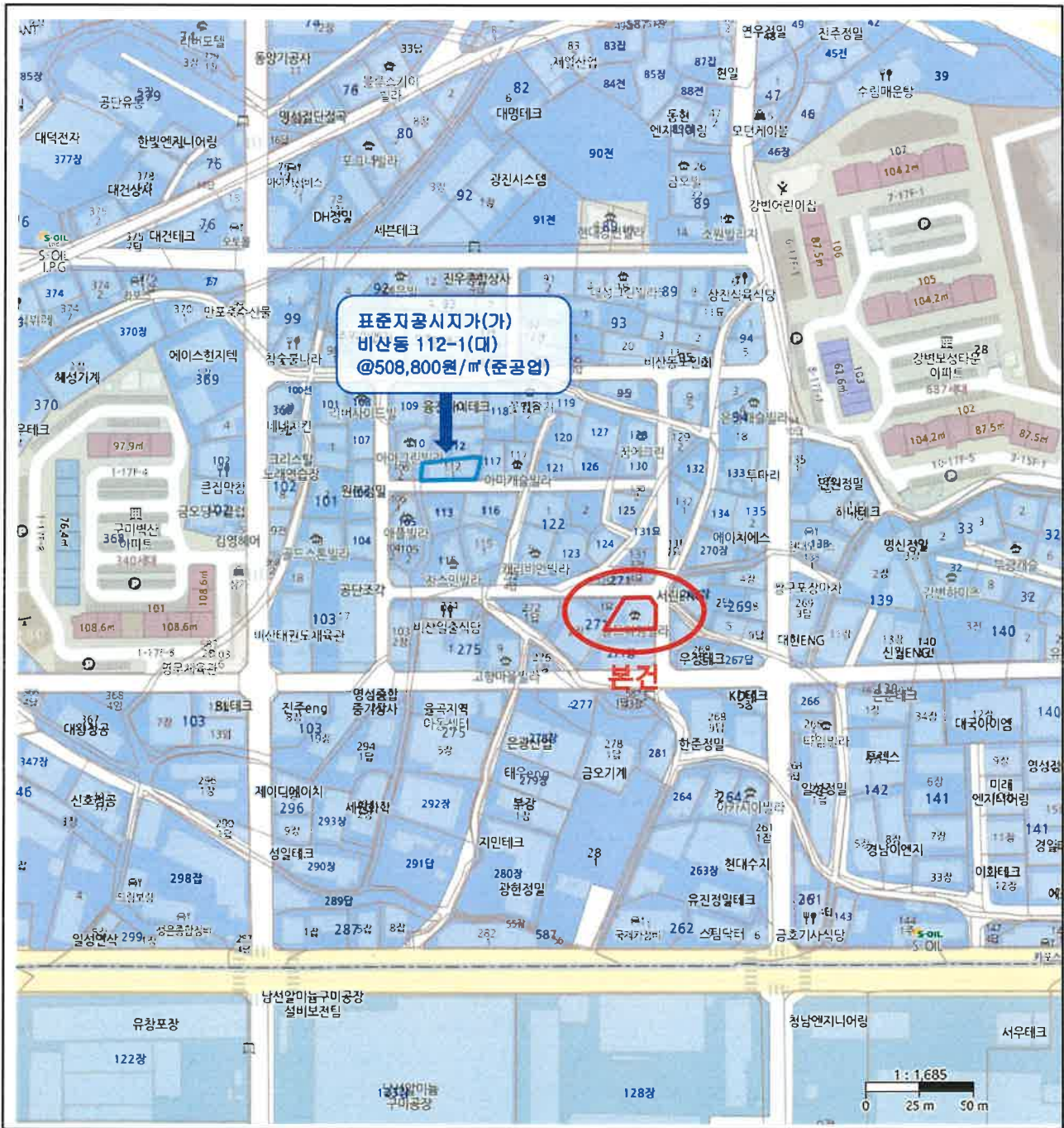
거래사례

【 위 치 도 】



소재지

경상북도 구미시 비산동 271-7번지



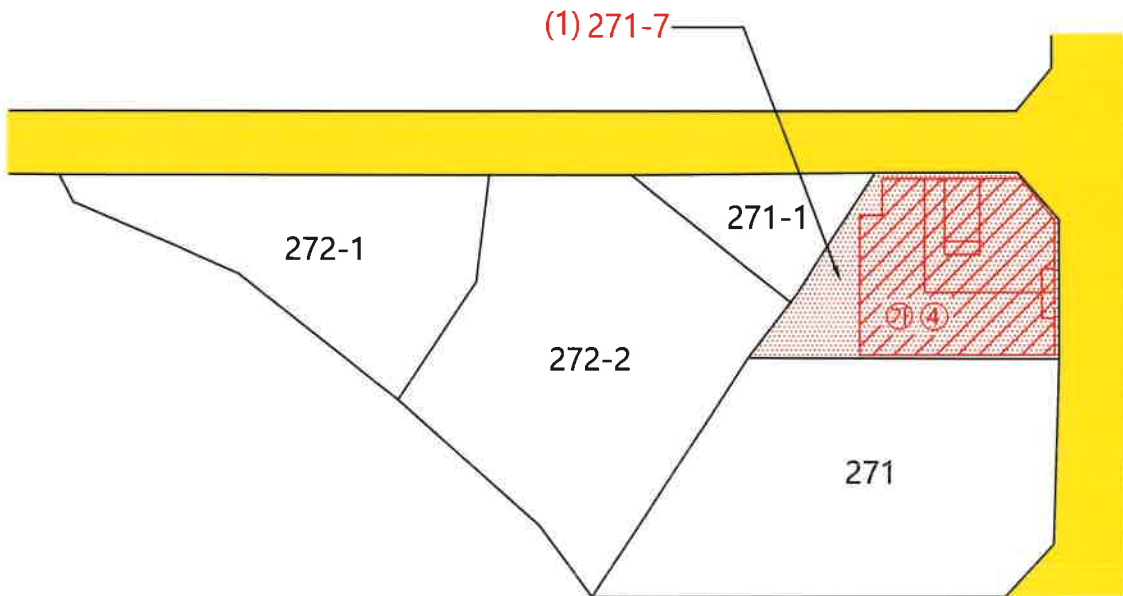
표준지공시지가(가)
비산동 112-1(대)
@508,800원/㎡ (준공업)






본건

각종사례 표시도	본 건	표준지공시지가	감정평가사례	거래사례
	■	■	■	■

지적 및 건물개황도

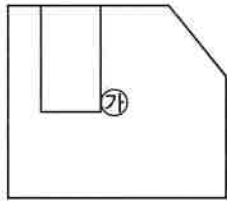
Scale = 1 / 600



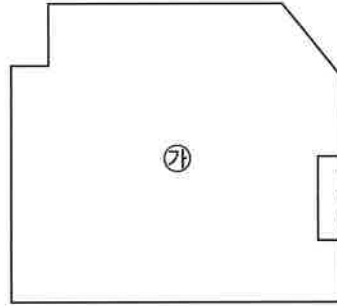
번 례		평가대상토지		1층 건물		2층 건물		3층이상 건물
		제시외,부합물,종물		감정평가외 건물		도로		구거, 하천

지적 및 건물개황도

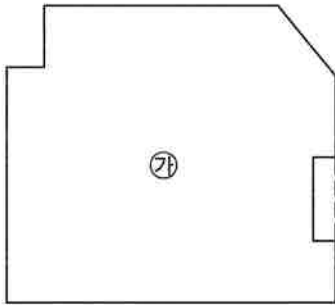
No Scale



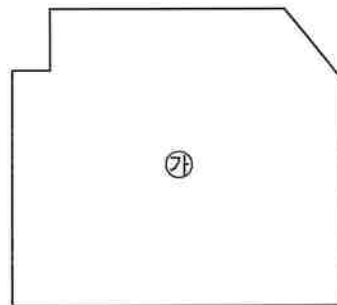
[1층 소매점, 다가구주택(계단실)]



[2층 다가구주택]



[3층 다가구주택]



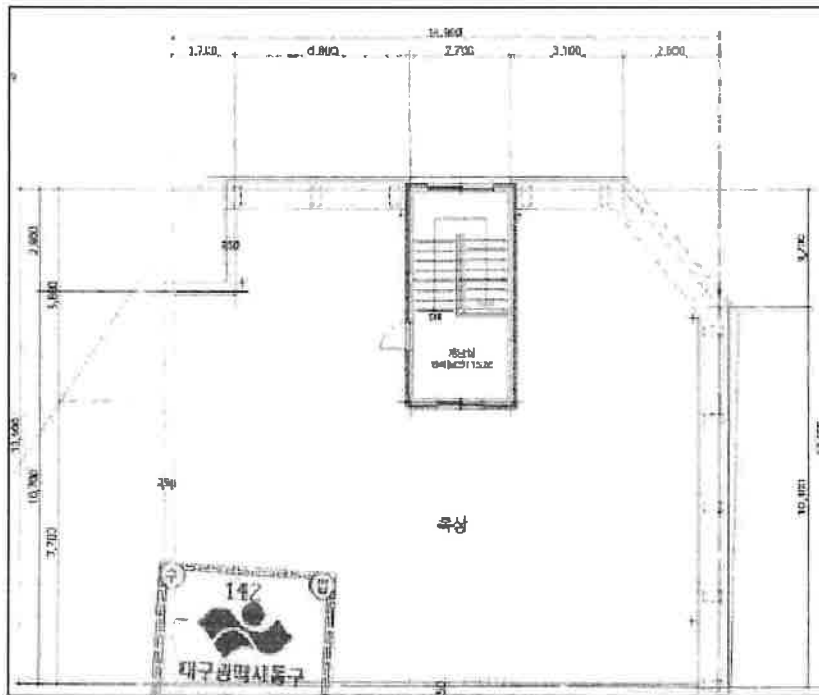
[4층 다가구주택]

[면적산출근거]

㉑1~4층: 제시면적(공부면적)으로 사정

지적 및 건물개황도

No Scale



[옥상]

※ 상기 도면은 "일반건축물대장"의 '건축물 현황도'에 의한
도면으로서 내부구조, 세부용도 등은 실제와 상이할 수 있음.

사 진 용 지



본건전경



본건전경(정면부)

사 진 용 지



본건전경(측면부)



본건전경(정면, 측면부)

사 진 용 지



본건전경(1층, 소매점)



본건전경(2층)

사 진 용 지



본건전경(3층)



본건전경(4층)

사 진 용 지



본건전경(옥탑)



본건전경(도시가스)

사 진 용 지



주위환경



주위환경

사 진 용 지



본건전경(주차장)



본건전경(화단)