

감정평가서

의뢰인	대구지방법원 김천지원 판사 차원섭
건명	이은주 외 1명 소유물건(2025타경11033)
감정서번호	SB250515-01

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

삼백감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
이 흥 규

(인)

감정평가액	이십육억오천오백이만팔천육백팔십원정(₩2,655,028,680.-)					
의뢰인	대구지방법원 김천지원 판사 차원섭		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	대구지방법원 김천지원 경매5계		
소유자 (대상업체명)	이은주 외 1명 (2025타경11033)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.05.23	2025.05.16 ~ 2025.05.23	2025.05.23	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(m ²) 또는 수량	종 류	면적(m ²) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	1,447	토지	1,447	1,510,000	2,184,970,000
	건물	448.44	건물	448.44	-	195,225,660
	<제시외 건물>	(630.66)	건물	630.66	-	274,833,020
합 계					₩2,655,028,680	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상북도 구미시 고아읍 원호리 소재 "구미원호푸르지오아파트" 남측 인근에 위치하는 부동산[토지, 건물]로서, 대구지방법원 김천지원에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법의 적용

- 1) 본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였음.

「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.
- ② 감정평가법인등은 공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가 할 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.
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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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

나. 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니한 경우에는 「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가 상승률을 적용할 것

3. 지역요인 비교

4. 개별요인 비교

5. 그 밖의 요인 보정: 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려할 것

- ③ 감정평가법인등은 법 제3조 제1항 단서에 따라 적정한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.
- ④ 감정평가법인등은 법 제3조 제2항에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하되, 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가 할 수 있다.

「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 감정평가)

① 감정평가법인등은 건물을 감정평가 할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

2) 위 규정에 따라, 토지는 공시지가기준법으로 감정평가 하였으며, 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액을 각각 산출하고 비교함으로써 토지 감정평가액의 적정성 여부를 검토하였음.

3) 본건 건물은 그 구조, 규모, 용재, 내구연한, 현상, 이용, 관리상태, 유용성 등을 종합 고려하여 원가법으로 감정평가 하되, 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가를 병용하였으며, 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당된다고 판단되어 다른 평가방법에 의한 시산가액과의 비교검토 및 조정을 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준시점

본건 평가 시 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 05월 23일을 기준시점으로 함.

5. 그 밖의 사항

- 제시외 건물 중 기호ㄱ,ㄴ,ㄷ은 일반건축물대장상 기호2건물에 2011.07.18.일자 및 2017.6.23.일자 증축공사로 1층은 일반철골구조 및 경량철골조 소매점 508.56㎡, 2층은 경량철골조, 일반음식점 336.24㎡인 부분으로 기호2건물과 일체로 현 사용하고 있는 바, 면적사정은 일반건축물대장 면적으로 사정하였음.
- 제시외 건물 중 기호ㄹ은 일반건축물대장상 2011.07.18.일자로 증축된 건물로 구조, 용재, 시공정도, 부대설비, 관리상태 및 현상 등을 참작하여 원가법으로 평가하되, 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 적용하였으며, 면적사정은 일반건축물대장 면적으로 사정하되, 제시외 건물이 경매에서 제외 될 경우 토지에 미치는 영향을 감안한 토지단가를 토지감정평가명세표 비교란에 명기하였으니 업무진행 시 참고하시기 바랍니다.
- 본건 제시외 건물 중 기호ㄴ~ㅇ은 구조, 용재, 시공정도, 부대설비, 관리상태 및 현상 등을 참작하여 원가법으로 평가하되 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 적용하였으며, 면적사정은 개략적인 실측에 의거하였음.
- 본건 토지상에 소재하는 이동이 가능하다고 판단되는 컨테이너 1기는 평가 외 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

“공시지가기준법”이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.

[대상토지의 개요]

기호	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	형상/지세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	구미시 고아읍 원호리 199	대	1,447	2종 일주	상업용	부정형/평지	708,200	-

1) 비교표준지의 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항에 의하여 평가대상토지의 인근지역에 소재하는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역·이용상황 및 주위환경 등이 같거나 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정함.

(공시기준일: 2025.01.01)

구 분	소재지 지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	이용 상황	도로 교통	형상/지세	공시지가 (원/㎡)
표준지 A	구미시 고아읍 원호리 126	대	475	2종 일주	단독 주택	광대 한면	부정형/평지	737,800

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 시점수정치의 산정

국토교통부장관이 조사·발표한 자가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 자가변동률을 적용하여 시점수정치를 산정함.

기 간	대상지역	자가변동률 (%)	비 고
2025.01.01.~ 2025.05.23	경상북도 구미시 '주거지역'	0.189 (1.00189)	2025.01.01 ~ 2025.03.31 : 0.129 2025.03.01 ~ 2025.03.31 : 0.035 $(1 + 0.00129) * (1 + 0.00035 * 53/31)$ = 1.00189

* 2025년 04월 이후의 자가변동률이 미 고시되어 2025년 03월 자가변동률을 연장 적용함.

3) 지역요인 비교치의 산정

본건 토지는 비교표준지와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 개별요인 비교치의 산정

(1) 개별요인 비교항목

【상업지대】

조건	항목	구 분	
		세항목	
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭	
		포장	
		보도	
		계통 및 연속성	
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	
		인근교통시설과의 거리 및 편의성	
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	
	인근환경	인근토지의 이용상황	
	자연환경	인근토지의 이용상황과의 적합성	
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비	
		깊이, 형상	
	방위, 고저 등	방위	
		고저	
	접면도로 상태	경사지	
		각지	
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	
		용적제한	
		고도제한	
		기타규제(입체이용제한 등)	
기타조건	기타	장래의 동향	
		기타	

(2) 개별요인 비교치 결정

기호	비교표준지	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적조건	기타조건	격차율
1	A	1.00	1.00	1.00	0.88	1.00	1.00	0.880
표준지대비 획지조건(형상, 접면너비, 접면도로의 상태 등)에서 열세함.								

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항과 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538,1991.12.28), 대법원판례[2003다 38207(2004. 05.14선고), 2002두 5054 (2003.07.25선고)]등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가 사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(2) 그 밖의 요인 보정치 산정방법

$$\text{■ 그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{비교사례 단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

(3) 인근 지역 평가사례

(출처:한국감정평가사협회 감정평가정보시스템, KAIS등)

기호	기준시점	소재지	지목	면적(m ²)	용도지역	토지단가 (원/m ²)	비고
①	2023.07.27	구미시 고아읍 원호리 000	대	1,038	2종일주	1,720,000	담보
	개별지가(2023년):@698,600/m ²						
②	2023.09.06	구미시 고아읍 원호리 000	대	843	1종일주	2,400,000	담보
	개별지가(2023년):@705,600m ²						

(4) 비교사례 선정

평가사례 중에서 비교표준지와 지리적으로 근접하여 위치하고 있으며, 규모 등 개별적요인에서 비교가능성이 높은 평가사례①을 그 밖의 요인 산정에 적용할 비교사례로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 그 밖의 요인 보정치 산정

- 비교표준지 "기호 A / 사례 "기호 ①"

비교 표준지 (A)	기준시점현재 표준지가격(a)	공시지가 (2025.01.01)	시점수정 (2025.01.01~ 2025.05.23)			기준시점현재 표준지가격
		737,800	1.00189			739,194
	사례가격기준 표준지가격(b)	사례가격①	시점수정치	지역요인	개별요인	사례가격기준 표준지가격
		1,720,000	1.02176	1.000	0.977	1,717,006
보정치	보정치산정(b/a)				적용보정치	
	1,717,006 / 739,194 = 2.323				2.32	

※ 사정요인 : 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요치 아니함.

※ 시점수정 : 경상북도 구미시 주거지역(2023.07.27~2025.05.23): 2.176%(1.02176)

※ 지역요인 : 사례토지와 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인 대등함.

※ 개별요인

표준지/ 사례	가로조건	접근조건	환경조건	획지조건	행정적 조건	기타조건	비교치
표준지(A)/ 사례①	1.05	1.00	1.00	0.93	1.00	1.00	0.977
비교내용	표준지대비 가로조건(계통 및 연속성 등)에서 우세하나, 획지조건(면적, 형상, 접면도로상태 등)에서 열세함.						

(6) 그 밖의 요인 보정치 결정

보 정 내 용	결정 보정치
감정평가사례, 거래사례, 인근지역 지가수준 및 대상토지의 감정평가목적 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정함.	2.32

6) 공시지가기준법에 의한 시산가액(토지단가)

기호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	737,800	1.00189	1.000	0.880	2.32	1,509,139	1,510,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

1) 거래사례 선정

(1) 선정기준

감정평가대상 토지의 인근지역, 동일수급권내에 소재하는 거래사례 중에서 평가대상 토지와 용도지역·이용상황 및 주위환경 등이 본건과 유사하며, 지리적으로 근접한 거래사례 기호㉠을 비교사례로 선정하였음.

(2) 인근지역 거래사례

(출처:한국감정평가사협회 감정평가정보시스템, KAIS등)

기호	소재지 지 번	지목	용도지역	거래금액(원) 단가(원/㎡)	거래시점	비고
㉠	구미시 고아읍 원호리 000	답	1종일주	154,400,000 (1,633,302원)	2024.04.18	-
㉡	구미시 고아읍 원호리 000	대	1종일주	350,000,000 (1,258,992원)	2023.10.17	-

2) 사정보정치의 산정

선정된 비교사례에는 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정을 하지 아니하였음(1.000).

3) 시점수정치의 산정

비교사례	대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
㉠	구미시 '주거지역'	2024.04.18.~2025.05.23	0.923	1.00923	2025년 03월분 연장적용

4) 지역요인 비교치의 산정

선정된 비교사례와 대상 토지는 인근지역 내에 위치하는 바 지역요인은 동일함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 개별요인 비교치의 산정

■ 상업지대[거래사례㉠/기호1]

조 건	항 목	사 례 ㉠	기호 1	비 고
가 로 조 건	가로폭, 구조 등의 상태, 계통 및 연속성	1.00	1.00	유사함.
접 근 조 건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	1.00	1.00	유사함.
환 경 조 건	고객의 유동성과의 적합성, 인근환경, 자연환경	1.00	1.00	유사함.
획 지 조 건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등	1.00	0.88	면적, 접면너비, 형상, 접면도로 상태 등에서 열세함.
행 정 적 조 건	행정상의 규제정도	1.00	1.07	사례는 제1종일반주거지역 이며, 지목이 '답'으로 우세함.
기 타 조 건	기타	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.942	-

6) 거래사례비교법에 의한 시산가액(토지단가)

기호	거래사례 (원/m ²)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/m ²)	결정단가 (원/m ²)
1	1,633,302	1.000	1.00923	1.000	0.942	1,552,771	1,550,000

3. 토지 가액의 결정

1) 각 방법에 의한 시산가액

기호	면적(m ²)	공시지가기준법		거래사례비교법	
		단가(원/m ²)	시산가액(원)	단가(원/m ²)	시산가액(원)
1	1,447	1,510,000	2,184,970,000	1,550,000	2,242,850,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 토지의 가액 결정

상기 산정된 시산가액의 검토 결과 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 토지의 평가액은 평가사례, 거래사례 및 인근토지의 가격수준 등을 종합하여 보면 그 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지가액으로 결정하였음.

기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
1	1,447	1,510,000	2,184,970,000	-

Ⅲ. 건물가액의 산출근거

건물에 대한 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 원가법으로 산정하며, "원가법"이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법임.

1. 대상건물의 개요

기호	구조	층	용도	의뢰면적(㎡)	사정면적(㎡)	비고(사용승인일)
2	일반철골구조 기타지붕 평슬라브지붕 2층	1층	일반음식점	328.02	328.02	2003.03.31
		2층	단독주택	120.42	120.42	2003.03.31 (2017.06.23. 일반음식점으로 용도변경)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1) 일반건축물대장에 등재된 제시외 건물

구조	층	용도	의뢰면적(m ²)	사정면적(m ²)	비고 (사용승인일)
일반철골구조 기타지붕 평슬라브지붕 2층	1층(증축)	소매점	(82.14)	82.14	2011.07.18. 현:음식점
	1층(증축)	소매점	(98.4)	98.4	2017.06.23 현:음식점
	2층(증축)	일반음식점	(215.82)	215.82	2017.06.23
	1층(증축)	일반음식점	(140)	140	2011.07.18.

2) 제시외 건물

구조	층	용도	의뢰면적(m ²)	사정면적(m ²)	비고 (사용승인일)
경량철골구조	2층	창고	(4.6)	4.6	-
경량철골구조	2층	야외홀	(67.2)	67.2	-
경량철골구조	1층	가추	(20)	20	-
판넬조	1층	창고	(2.5)	2.5	-

2. 재조달원가의 산정

건물의 재조달원가는 건물신축단가표상의 표준건축비를 토대로 대상 건물의 시공의 정도, 관리 및 이용상태, 유지·보수의 정도, 평가목적 등을 고려하여 다음과 같이 결정함.

기호	층수	시공의 정도	마감재 수준	관리상태 및 현상	재조달원가 (원/m ²)	비고
2	1층	중	중	중	900,000	-
	2층	중	중	중	1,150,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 일반건축물대장에 등재된 제시외 건물

기호	층수	시공의 정도	마감재 수준	관리상태 및 현상	재조달원가 (원/㎡)	비고
2-1층(증축)	1층	중	중	중	450,000	-
2-1층(증축)	1층	중	중	중	900,000	-
2-2층(증축)	2층	중	중	중	700,000	-
2-1층(증축)	1층	중	중	중	700,000	-

※ 건축물표준단가(2023년 01월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준건축비 (원/㎡)	내용년수
03-01-06-09	점포 및 상가	철골조/평지붕	3	1,379,000	40 (35~45)
01-01-06-06	일반주택	철골조/철골지붕틀/아스팔트싱글	4	1,860,000	40 (35~45)

※ 부대설비 보정내역

기호	부대설비내역	비고
2	위생, 급배수시설, 전기시설 등	재조달원가에 포함.

3. 감가수정 및 건물단가의 산정

『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 의거하여 감가수정 시 대상건물의 경제적 내용년수를 기준으로 한 정액법을 적용하되, 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 병용하였음.

기호	재조달원가 (원/㎡)	사용승인일	내용년수	잔존년수	잔가율 (%)	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
2(1층)	900,000	2003.03.31.	40	18	45.0	405,000	405,000	-
2(2층)	1,150,000	2003.03.31.	40	18	45.0	517,500	518,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 일반건축물대장에 등재된 제시외 건물

기호	재조달원가 (원/㎡)	사용승인일	내용 년수	잔존 년수	잔가율 (%)	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고	
ㄱ	2-1층 (증축)	450,000	2011.07.11	31	18	58.1	261,290	261,000	-
ㄴ	2-1층 (증축)	900,000	2017.06.23	25	18	72.0	648,000	648,000	-
ㄷ	2-2층 (증축)	700,000	2017.06.23	25	18	72.0	504,000	504,000	-
ㄹ	2-1층 (증축)	700,000	2011.07.18.	35	22	62.9	440,000	440,000	-

4. 건물 가액의 결정

기호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
2(1층)	328.02	405,000	132,848,100	-
2(2층)	120.42	518,000	62,377,560	-
합 계			195,225,660	

- 일반건축물대장에 등재된 제시외 건물

기호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고	
ㄱ	2-1층 (증축)	82.14	261,000	21,438,540	-
ㄴ	2-1층 (증축)	98.4	648,000	63,763,200	-
ㄷ	2-2층 (증축)	215.82	504,000	108,773,280	-
ㄹ	2-1층 (증축)	140	440,000	61,600,000	-
합 계			255,575,020		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액

구분	기호	적용단가 (원/m ²)	공부 면적(m ²)	사정 면적(m ²)	감정평가액 (원)	비고
토지	1	1,510,000	1,447	1,447	2,184,970,000	-
건물	2	-	448.44	448.44	195,225,660	-
제시외 건물	ㄱ~ㄴ	-	(536.36)	536.36	255,575,020	-
	ㄹ~ㅇ	-	(94.3)	94.3	19,258,000	-
합 계					2,655,028,680	

2. 결정의견

본건은 상기의 평가사례와 거래사례가격, 가격수준 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가격과 원가법에 의한 건물가격 등을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정함이 적정하다고 판단됨.

토지건물 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 고아읍 원호리	199	대	제2종 일반주거지역	1447	1,447	1,510,000	2,184,970,000	재시외건물 기호ㄹ 제외시 ₩2,103,070, 000
소 계								₩2,184,970,000	
2	" [도로명주소] 경상북도 구미시 고아읍 들성로 127	" 위 지상	제2종 근린생활 시설 일반 음식점 단독주택	일반철골구조 기타지붕 평슬라브지붕 2층					
			일반음식점	1층 일반철골구조	328.02	328.02	405,000	132,848,100	900,000 X18/40
			주택	2층 조적조	120.42	120.42	518,000	62,377,560	1,150,000 X18/40 일반음식점
소 계								₩195,225,660	
ㄱ	<제시외 건물> 경상북도 구미시 고아읍 원호리	199 위 지상	일반음식점	일반철골구조	(82.14)	82.14	261,000	21,438,540	450,000 X18/31
ㄴ	"	"	일반음식점	경량철골구조	(98.4)	98.4	648,000	63,763,200	900,000 X18/25
ㄷ	"	"	일반음식점	경량철골구조	(215.82)	215.82	504,000	108,773,280	700,000 X18/25
ㄹ	"	"	일반음식점	경량철골구조	(140)	140	440,000	61,600,000	700,000 X22/35
ㅁ	"	"	창고	경량철골구조	(4.6)	4.6	90,000	414,000	
ㅂ	"	"	야외홀	경량철골구조	(67.2)	67.2	270,000	18,144,000	

토지건물 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	
스	"	"	가추	경량철골구조	(20)	20	20,000	400,000	
오	"	"	창고	판넬조	(2.5)	2.5	120,000	300,000	
소 계								₩274,833,020	
합 계								₩2,655,028,680.-	
				이	하	여	백		

토지감정평가요항표

- | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (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 고아읍 원호리 소재 "구미원호푸르지오아파트" 남측 인근에 위치하며, 주위는 아파트,로변상가, 단독주택, 근린생활시설, 임야 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량진입 가능하며, 제반교통사정은 보통 시됨.

(3) 형태 및 이용상태

부정형의 토지로서, 대체로 등고 평탄한 상업용 건부지로 이용 중임.

(4) 인접 도로상태

본건 남측으로 왕복4선 포장도로, 북동측으로 폭 약 4미터의 도로에 접함.

(5) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 대로3류(폭 25m~30m)(접합) 가축사육제한구역(2024-11-20)(모든축종제한 구역(환경관리과문의))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역 <물환경보전법>

(6) 제시목록 외의 물건

'사진' 참조

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 |
|---|--|---------------------------------|

(7) 공부와의 차이

-

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(가) 임대관계: 미상임.

(나) 기 타: 제시외 건물 중 기호ㄹ은 일반건축물대장상 2011.07.18.일자로 증축된 건물로 구조, 용재, 시공정도, 부대설비, 관리상태 및 현상 등을 참작하여 원가법으로 평가하되 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 고려하여 관찰감가법을 적용하였으며, 면적사정은 일반건축물대장 면적으로 사정하되, 제시외 건물이 경매에서 제외 될 경우 토지에 미치는 영향을 감안한 토지단가를 토지감정평가명세표 비교란에 명기하였으니 업무진행 시 참고하시기 바랍니다.

건물감정평가요항표

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

(1) 건물의 구조

- 기호2: 일반철골구조 기타지붕 평슬라브지붕 2층건으로서,
 - 외벽: 판넬 등 외부재 마감.
 - 내벽: 벽지, 타일 등 내부재 마감.
 - 바닥: 타일 등 바닥재 마감.
 - 창호: 새시 창호임.

(2) 이용상태

- 기호2: 근린생활시설(일반음식점)

(3) 설비내역

- 기호2: 위생설비 등이 구비되어 있음.

(4) 부합물 및 종물

- '지적 및 건물개황도', 사진 참조

(5) 공부와의 차이

- 의뢰목록상 1층 328.02㎡ 일반음식점, 2층 120.42㎡ 단독주택이나, 증축으로 일반건축물대장 및 현황 1층 508.56㎡, 2층 336.24㎡ 일반음식점 상태임.

건물감정평가요항표

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

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(가) 임대관계: 미상임.

(나) 기 타: 없 음.

광역위치도



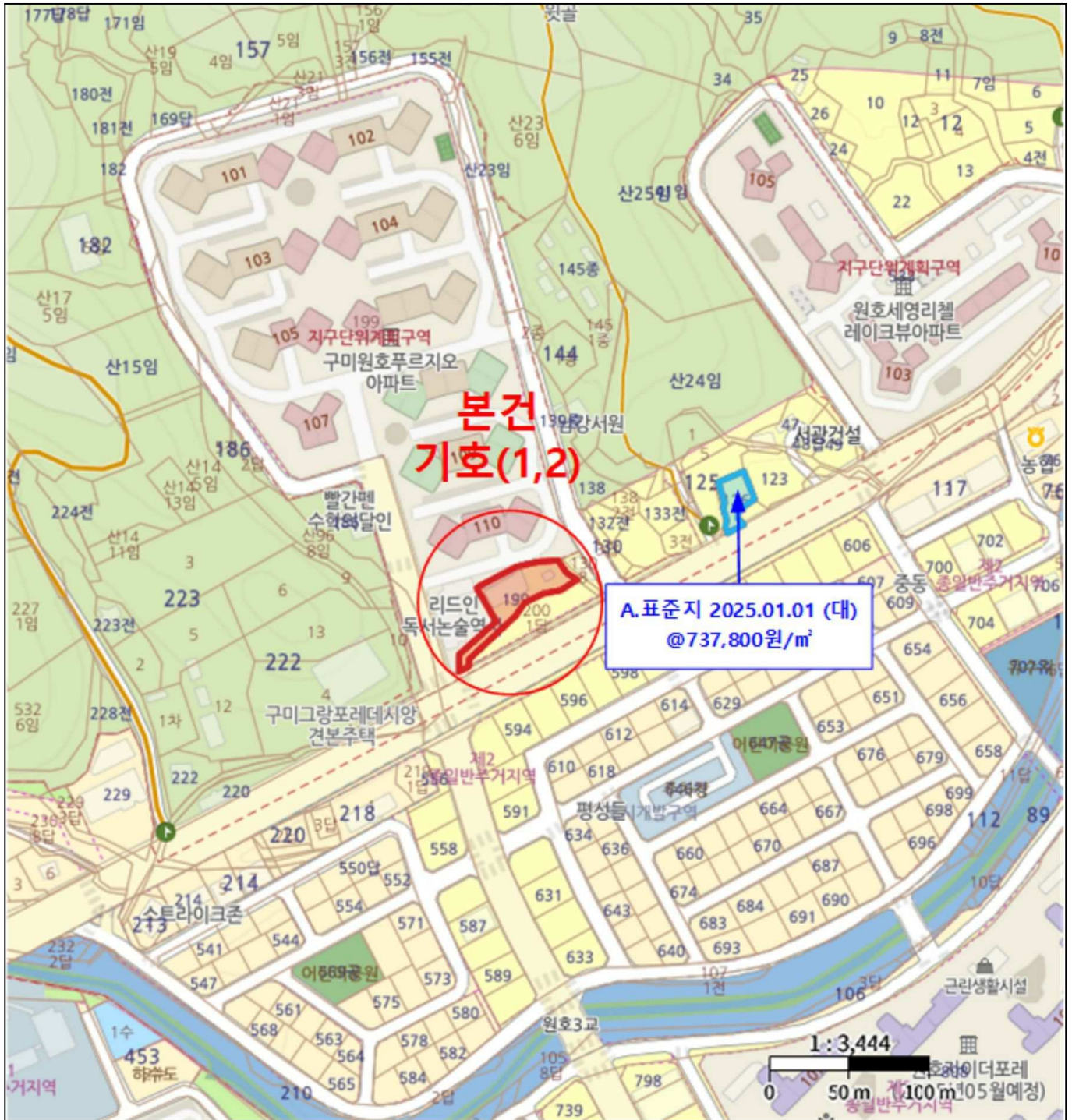
소재지	경상북도 구미시 고아읍 원호리 199
-----	----------------------



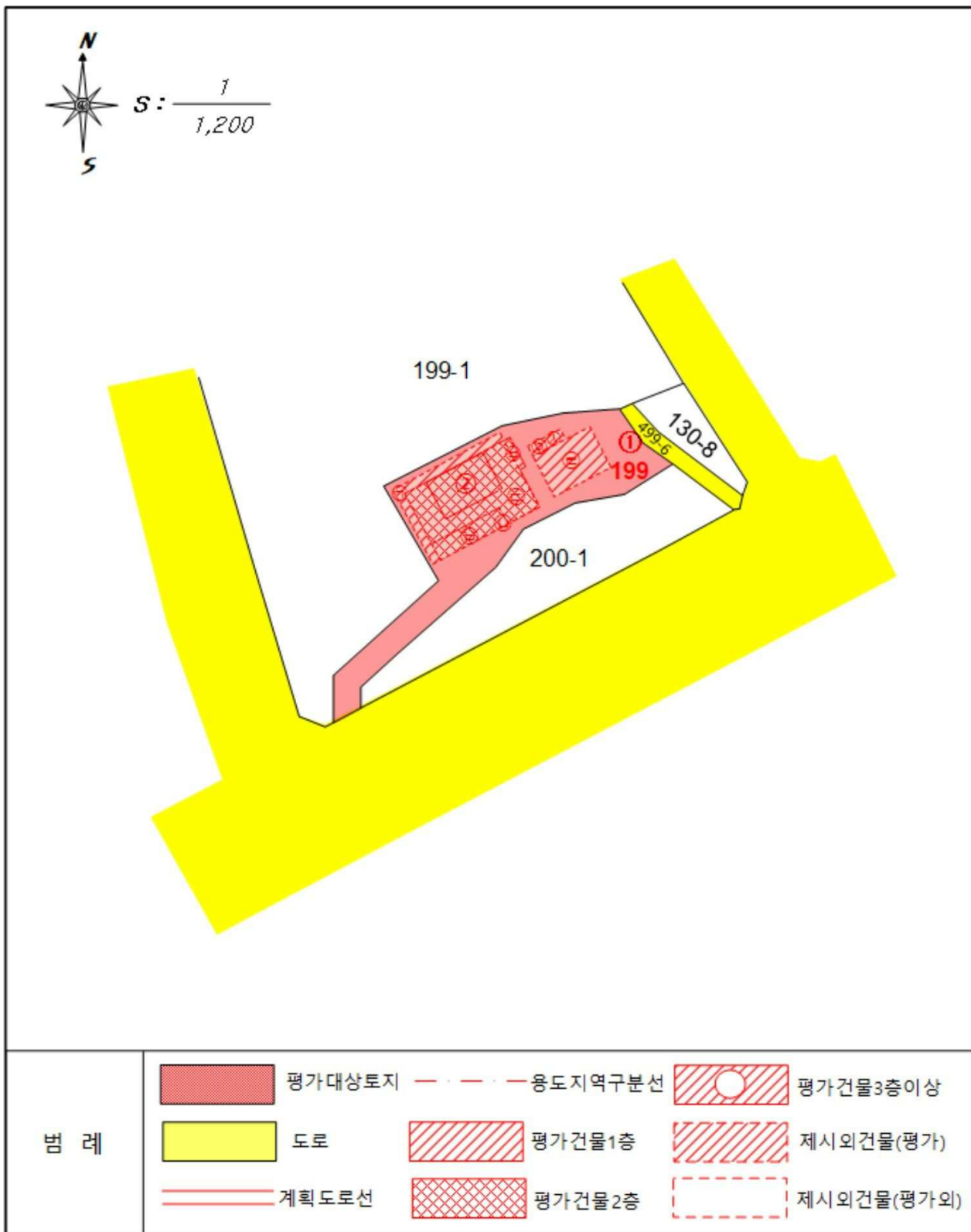
위치도



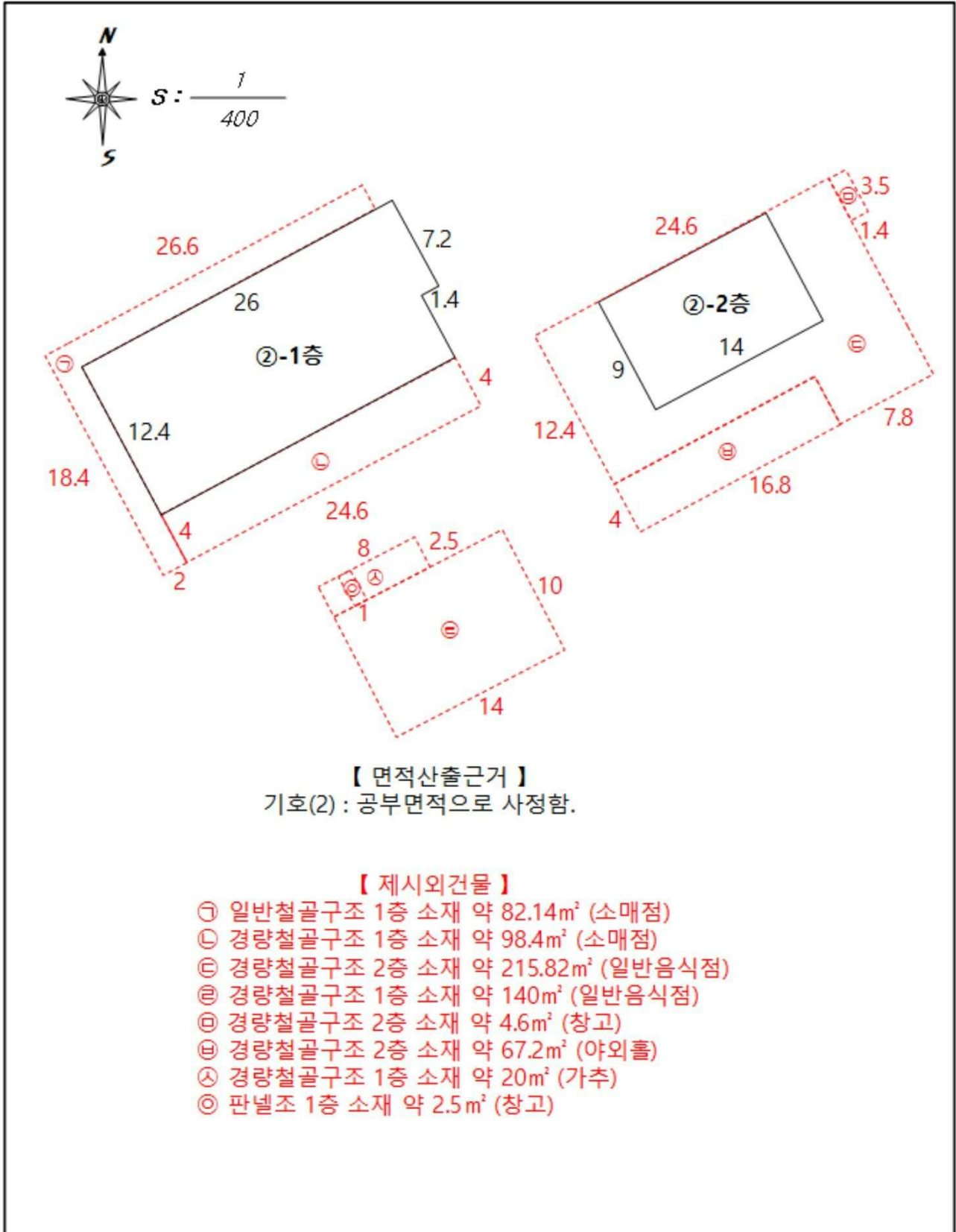
소재지	경상북도 구미시 고아읍 원호리 199
------------	----------------------



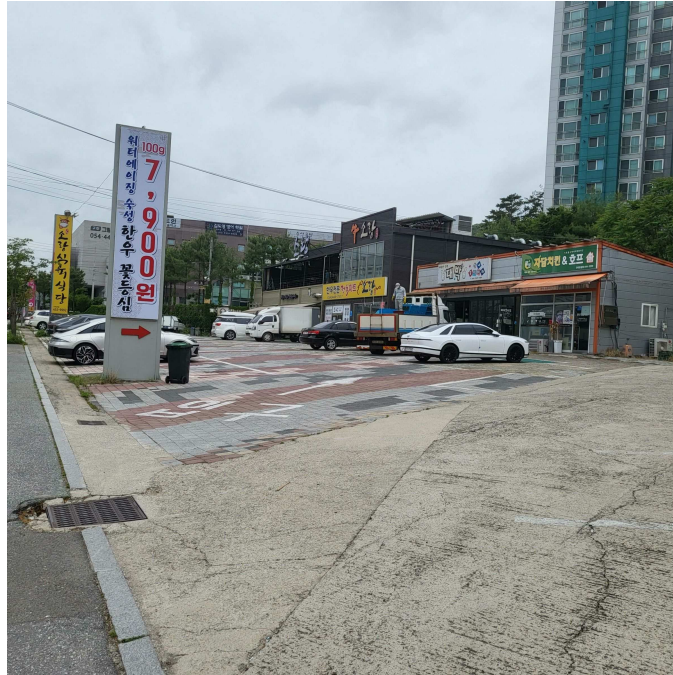
지적 및 건물개황도



건물개황도



사진용지



본건 남동측 전경



본건 남서측 전경

사진용지



본건 기호2 남동측 전경



제시의 건물 기호 ㄱ 전경

사진용지



제시외 건물 기호 ㄱ 전경



제시외 건물 기호 ㄴ 전경

사 진 용 지



제시외 건물 기호 ㄷ 전경



제시외 건물 기호 ㄹ 전경

사 진 용 지



제시의 건물 기호 □ 전경



제시의 건물 기호 ▨ 전경

사진용지



제시외 건물 기호 ㄱ 전경



제시외 건물 기호 ㉠ 전경

사 진 용 지



이동이 가능한 컨테이너 전경