

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 오수경 소유물건(2025타경10822)

의뢰인: 대구지방법원 김천지원 사법보좌관  
차원섭

감정평가서번호: 달서202502-15

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.

달서감정평가사사무소

# (토지및건물)감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
황재창

감정평가액	육억오천육백칠십육만이천이백원정(₩656,762,200.-)					
의뢰인	대구지방법원 김천지원 사법보좌관 차원섭		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대구지방법원 김천지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	오수경 (2025타경10822)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.03.04	2025.03.03 ~ 2025.03.04	2025.03.07	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	279.40	토지	279.40	-	257,327,400
	건물	494.35	건물	494.35	-	399,434,800
		이	하	여	백	
합계					₩656,762,200	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 구미시 상모동에 소재하는 '토지, 건물(다가구주택)'로서, 대구지방법원 김천지원의 '경매'목적 감정평가임.

### 2. 대상물건 개요

#### □ 토지

기호	소재지	지목	면적(㎡)	이용상황	주요 공법상제한사항	비고/ 개별공시지가
1	경상북도 구미시 상모동 6-6	대	279.4	주거용 (다가구주택)	제2종 일반주거지역	@485,700/㎡ (2024.01)

#### □ 건물

기호	소재지	구조 및 층수	용도	연면적 (㎡)	사용승인일자	비고
2 (가)	경상북도 구미시 상모동 6-6 지상	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층건	단독주택 (다가구주택 등)	494.35	2003-10-28	1층 13㎡ 2층 133.52㎡ 2층 26.93㎡ 3층 160.45㎡ 4층 160.45㎡

### 3. 기준시점 및 조사기간

#### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 03월 04일을 기준시점으로 정함.

#### 나. 실지조사 실시기간

현장조사 및 관련자료조사 : 2025년 03월 03일 ~ 2025년 03월 04일.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 기준가치 및 감정평가조건

### 가. 기준가치 결정 및 그 이유

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

### 나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가방법의 적용

### 1. 감정평가방법

- 가. 부동산에 대한 감정평가방법은 비용성의 원리에 기초한 원가법, 시장성의 원리에 기초한 거래사례비교법 및 공시지가기준법, 수익성의 원리에 기초한 수익환원법이 있음.
- 나. 원가법이란 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 다. 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 라. 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 마. 공시지가기준법이란 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

### 2. 감정평가방법의 적용규정

- 가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 관계 법령과 『감정평가 실무기준』에 의거함.
- 나. 『감정평가에 관한 규칙』 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.
- 다. 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제1항에서는 대상물건별 주된 감정평가방법, 제14조에서는 토지의 감정평가방법, 제15조에서는 건물의 감정평가방법, 제16조에서는 토지와 건물의 일괄 감정평가방법을 규정하고 있음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 대상물건에 대한 감정평가방법의 적용

### 가. 토지의 평가방법

- 본건 토지의 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조의 규정에 의거 상기 감정평가방법 중 공시지가 기준법을 적용하였으며, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료 및 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.
- 본건 토지상의 바닥포장, 조경화단 등은 일반적인 부동산 거래관행에 따라 토지에 포함하여 평가하였음.

### 나. 건물의 평가방법

- 본건 건물의 감정평가는 「감정평가에 관한규칙」 제15조 및 일반적으로 인정된 건물평가방법에 의거 구조·용재·시공 및 부대설비, 현상 및 관리상태 등을 종합적으로 고려하여 관찰감가법을 병용한 원가법으로 평가하였으며, 거래사례비교법 및 수익환원법은 대상물건의 특성상 적용하기가 부적절하다 판단되어 적용하지 않았음.
- 본건 건물의 바닥면적에 포함되지 않은 발코니부분, 옥탑(계단실) 등은 주건물에 부합되어 이용중인 점을 감안하여 주 건물에 포함하여 평가하였음.
- 본건 건물중 일반건축물대장상 2층 일부(26.93㎡)는 2022.6.28.에 다가구주택에서 제1종근린생활시설(사무소)로 용도변경되었고, 현장조사시 폐문부재 등으로 내부확인인 하지 못하여 건축물현황도면 등을 참고하여 평가하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 토지감정평가액 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 토지가액의 산출

#### 가. 비교표준지 공시지가 선정(2025.1.1기준)

비교표준지는 감정평가대상 토지의 인근지역에 있는 표준지 중 용도지역, 공법상 규제 상황, 이용상황, 주위환경, 지리적 위치의 근접성 등을 고려하여 대상토지의 품등비교가 용이하고 가장 유사성 있는 비교표준지를 선정하였음.

( 공시기준일 : 2025.1.1 )

기호	소재지	면적(㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	상모동 12-2	191.0	대	단독 주택	2종 일주	소로 한면	정방형 평지	516,200	기호 (1)

#### 나. 시점수정

· 국토교통부장관이 고시한 비교표준지가 소재하는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용함.

지역/기간	용도지역/변동률	비 고
경상북도 구미시 (25.01.01~25.03.04)	주거지역 1.00126 (0.126% 상승)	2025.01.01~2025.01.31 : 0.062 직전월 : 2025.01.01~2025.01.31 : 0.062 2025.02.01.~2025.03.04 : (직전월 유추적용)  (1+0.00062) × (1+0.00062 × 32/31) ≒ 1.00126 (0.126% 상승)

#### 다. 지역요인 비교

비교표준지와 대상토지는 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등함( 1.00 ).

#### 라. 개별요인 비교

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

◎기호(1)토지 : 경상북도 구미시 상모동 6-6 대 279.4m<sup>2</sup>

◎비교표준지 : 기호(A) : 경상북도 구미시 상모동 12-2 대 191m<sup>2</sup>

구 분			표준지	대상토지	격차율	비 고
조건	항목	세항목				
가로 조건	가로의 구조 및 상태	폭, 보도	보통	우세	1.01	가로의 계통성 등 우세
		포장				
		계통 및 연속성				
접근 조건	인근 상가와와의 접근성	인근 상가와와의 거리 및 편의성	보통	보통	1.00	대등함
	교통의 접근성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성				
		대중교통의 유형과 노선				
	공공 및 편의시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성				
환경 조건	자연환경	일조, 통풍 등	보통	우세	1.01	인근환경 등 우세
		조망, 경관 등				
		지반, 지질 등				
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성				
	공급 및 처리시설의 상태	기반시설(상하수도, 전기, 도시가스, 정보통신기반시설 등)				
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리				
획지 조건	규모, 형상 등	면적	보통	우세	1.01	향 우세
		접면 너비 및 깊이				
		형상				
	방위, 고저 등	방위				
		고저(경사지 등)				
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등				
토지이용상황	토지이용상황 등					
토양오염	토양오염 상태 및 정화비용 등					
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역	2종일주 지목: 대 보통	2종일주 지목: 대 보통	1.00	대등함
		기타규제(입체이용제한 등)				
기타 조건	기타	장래의 동향	보통	보통	1.00	대등함
		기타				
누 계		가로조건×접근조건×환경조건×획지조건×행정적조건×기타조건			1.030	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마. 그 밖의 요인 보정

### 1) 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 대법원판례 "2003다38207 판결(2004.5.14선고)", "2002두5054(2003.7.25선고)", 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는바, 평가대상토지의 적정한 가액산출을 위하여 토지가 소재하는 인근지역의 평가사례, 가격수준 등을 참작하여, 그 밖의 요인 보정이 필요한 것으로 판단됨.

### 2) 인근지역의 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

기호	기준시점	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역/ 기타사항	평가금액 (원/㎡)	비고
ㄱ	2023.01.25	상모동 1*-6	대	355.2	제2종일반주거	877,000	시가참고
	개별지가(2023.01):@495,400/㎡						
ㄴ **	2025.02.25	상모동 7-9	대	243.2	제2종일반주거	924,000	경매평가
	개별지가(2024.01):@511,600/㎡						
ㄷ	2022.11.21	상모동 *-13	대	232.4	제2종일반주거	920,000	시가참고
	개별지가(2022.01):@551,000/㎡						
ㄹ	2022.09.30	상모동 *-4	대	219.6	제2종일반주거	910,000	담보평가
	개별지가(2022):@528,400/㎡						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3) 인근지역의 거래사례

(출처 : 감정평가정보체계)

기호	거래일자	소재지		지목	면적 (㎡)		거래금액
		용도지역			토지	건물	일괄단가 (/㎡)
가	2024. 10. 29	상모동 1*9		대	223.3	368.88	545,000,000
		제2종일반주거지역					(2,440,662/㎡)
	토지 배분 단가	건물 재조달원가 [a]	감가 수정 [b]	건물적용 단가 [c]= a × b]	건물 배분금액 [d]= c × 면적]	토지 배분금액 [e]= 총금액-d]	토지배분단가 (/㎡) [e]/토지면적]
		1,500,000	27/45	900,000	331,992,000 (관찰감가)	213,008,000	<u>953,909/㎡</u>
사용승인일:2002-11-01							
개별지가(2024.01):@516,800/㎡							
나	2025.02.10	상모동 1*12		대	364.3	652.44	900,000,000
		제2종일반주거지역					(2,470,491/㎡)
	토지 배분 단가	건물 재조달원가 [a]	감가 수정 [b]	건물적용 단가 [c]= a × b]	건물 배분금액 [d]= c × 면적]	토지 배분금액 [e]= 총금액-d]	토지배분단가 (/㎡) [e]/토지면적]
		1,300,000	30/45	866,000	565,013,040 (관찰감가)	334,986,960	<u>919,535/㎡</u>
사용승인일:2012-01-12							
개별지가(2024.01):@511,100/㎡							
다	2024.11.06	상모동 *5		대	224.5	388.65	420,000,000
		제2종일반주거지역					(1,870,824/㎡)
	토지 배분 단가	건물 재조달원가 [a]	감가 수정 [b]	건물적용 단가 [c]= a × b]	건물 배분금액 [d]= c × 면적]	토지 배분금액 [e]= 총금액-d]	토지배분단가 (/㎡) [e]/토지면적]
		1,300,000	20/45	577,000	224,251,050 (관찰감가)	195,748,950	<u>871,932/㎡</u>
사용승인일:2003-08-01							
개별지가(2024.01):@511,600/㎡							

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	거래일자	소재지	지목	면적(㎡)		거래금액
		용도지역		토지	건물	일괄단가(/㎡)
라	2023.02.10	상모동 12-4	대	100.2	-	90,000,000
		제2종일반주거지역				(898,203/㎡)
개별지가(2023.01):@495,400/㎡						

## 4) 그 밖의 요인 보정치 산정

### (가) 사례의 선정

가격조사 자료중 비교표준지와 용도지역, 이용상황 등이 동일 또는 유사하고 당해지역의 정상적인 지가를 반영하고 있는 것으로 판단되는 아래사례를 격차율 산정을 위한 비교사례로 선정함.

표준지별 사례기호	표준지(A) : 사례(ㄴ)
-----------	----------------

### (나) 산정방법

인근지역 및 동일수급권내 유사지역의 평가사례 및 거래사례(이하 사례)중 본건의 기준시점과 용도지역을 검토할 때 상기 사례를 기준으로 그 밖의 요인 보정치를 산정함이 적정하다고 판단되어 비교성이 있는 사례와 비교표준지를 기준한 가격을 비교하여 그 밖의 요인 보정치를 산정함.

$$\frac{\text{평가사례 또는 거래사례} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{비교표준지 공시지가} \times \text{시점수정}}$$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (다) 보정치 산정

◎ 비교표준지 (A) : 비교성이 높은 사례( ㄴ : 상모동 7-9 ) 와 비교

비교 표준지 (A)	사례(ㄴ) 기준 표준지(A) 가격	사례 단가	사정 보정 <sup>(1)</sup>	시점 수정 <sup>(2)</sup>	지역 요인 <sup>(3)</sup>	개별 요인 <sup>(4)</sup>	사례기준 표준지가격
		924,000	1.00	1.00016	1.00	0.970	896,423
	기준시점 표준지(A) 가격	공시지가 (2025.01.01)	시점수정 (2025.01.01~2025.03.04)				기준시점현재 표준지가격
		516,200	1.00126				516,850
	보정치	사례(ㄴ) 기준 표준지가격[④]	기준시점 현재 표준지가격[⑤]		보정치시산 [④/⑤]		보정치결정
	896,423	516,850		1.734		1.73	

(1)사정보정 : 사정보정요인 없음.( 1.00 )

(2)시점수정 : 경상북도 구미시 (25.02.25~25.03.04)(주거) : ( 1.00016 )

(3)지역요인비교 : 표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함.( 1.00 )

(4)개별요인비교

가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
0.98	0.99	1.00	1.00	1.00	1.00	0.970
표준지(A)는 사례(ㄴ) 대비 가로의 계통성, 연속성 등 가로조건 열세, 교통시설, 상가 접근성 등 접근조건 열세						

## 5) 보정치 결정

인근지역의 지가수준, 평가사례 및 지가변동률을 감안하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정함.

기호	소재지	공시지가	그 밖의 요인 보정치	비고
표준지 (A)	상모동 12-2	516,200	1.73	2중일주

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 공시지가기준법에 의한 토지 시산단가

기호	비교표준지 공시지가	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)	비고
1	A 516,200	1.00126	1.00	1.030	1.73	920,976	921,000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 거래사례 비교법에 의한 토지가액

### 가. 비교 거래사례의 선정

#### 1) 인근 거래사례

기호	거래일자	소재지		지목	면적 (㎡)		거래금액
		용도지역			토지	건물	일괄단가 (/㎡)
가	2024. 10. 29	상모동 1*9		대	223.3	368.88	545,000,000
		제2종일반주거지역					(2,440,662/㎡)
	토지 배분 단가	건물 재조달원가 [a]	감가 수정 [b]	건물적용 단가 [c]= a × b	건물 배분금액 [d]= c × 면적	토지 배분금액 [e]= 총금액-d	토지배분단가 (/㎡) [e]/토지면적
		1,500,000	27/45	900,000	331,992,000 (관찰감가)	213,008,000	<u>953,909/㎡</u>
		사용승인일: 2002-11-01					
개별지가 (2024.01): @516,800/㎡							
나	2025.02.10	상모동 1*12		대	364.3	652.44	900,000,000
		제2종일반주거지역					(2,470,491/㎡)
	토지 배분 단가	건물 재조달원가 [a]	감가 수정 [b]	건물적용 단가 [c]= a × b	건물 배분금액 [d]= c × 면적	토지 배분금액 [e]= 총금액-d	토지배분단가 (/㎡) [e]/토지면적
		1,300,000	30/45	866,000	565,013,040 (관찰감가)	334,986,960	<u>919,535/㎡</u>
		사용승인일: 2012-01-12					
개별지가 (2024.01): @511,100/㎡							
다	2024. 11. 06	상모동 *5		대	224.5	388.65	420,000,000
		제2종일반주거지역					(1,870,824/㎡)
	토지 배분 단가	건물 재조달원가 [a]	감가 수정 [b]	건물적용 단가 [c]= a × b	건물 배분금액 [d]= c × 면적	토지 배분금액 [e]= 총금액-d	토지배분단가 (/㎡) [e]/토지면적
		1,300,000	20/45	577,000	224,251,050 (관찰감가)	195,748,950	<u>871,932/㎡</u>
		사용승인일: 2003-08-01					
개별지가 (2024.01): @511,600/㎡							

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	거래일자	소재지	지목	면적 (㎡)		거래금액
		용도지역		토지	건물	일괄단가(/㎡)
라 **	2023.02.10	상모동 12-4	대	100.2	-	90,000,000
		제2종일반주거지역				(898,203/㎡)
개별지가(2023.01):@495,400/㎡						

## 2)거래사례 선정

대상토지 인근 및 유사지역에 소재하는 사례중에서 당해 토지와 용도지역 및 주위환경, 이용상황 등에서 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 사례 중 아래의 사례를 선정함.

대상토지별 사례기호	본건 기호(1) : 사례(라)
------------	------------------

## 나. 거래사례 비교법에 의한 시산

### ◎ 대상토지 기호(1)

대상토지 기호	사례(라) 단가	사정보정 <sup>(1)</sup>	시점수정 <sup>(2)</sup>	지역요인 <sup>(3)</sup>	개별요인 <sup>(4)</sup>	산출단가 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
(1)	898,203	1.00	1.01884	1.00	1.020	933,428	933,000

(1)사정보정 : 사정보정요인 없음.(1.00)

(2)시점수정 : 경상북도 구미시 (23.02.10~25.03.04)(주거) : 1.01884

(3)지역요인비교 : 사례대비 지역요인은 대등함.(1.00)

(4)개별요인비교

가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
1.01	1.00	1.00	1.01	1.00	1.00	1.020
본건 기호(1)토지는 사례(라) 대비 가로의 계통성 등 가로조건 우세, 향 등 획지조건 우세						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 토지단가의 결정

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액은 동 규칙에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액과 균형을 이루고 있어 합리성이 인정되는 것으로 판단됨.

따라서 「감정평가에 관한 규칙」에 따라 주된 방법인 공시지가기준법에 따른 시산가액을 기준으로 대상 토지의 단가로 결정함.

기호	공시지가 기준법 시산단가(a)	거래사례비교법 시산단가(b)	격차율 (a/b)	결정단가	비고
1	921,000	933,000	98.7%	<b>921,000</b>	공시지가 기준법 시산단가

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 건물감정평가액 산출근거

### 1. 표준단가

(출처 : 한국부동산원, 2024년 건물신축단가표)

기호	년도	분류번호 용도	구조	급수	내용 년수	표준단가
1	2024 (부동산원)	1-3-5-2 다가구주택	철근콘크리트조 슬래브 위 아스팔트싱글	3급	50 (45~55)	1,561,000

### 2. 보정단가의 산정

본건 건물에 구비된 부대 설비내역을 종합 참작하여 표준단가에 포함하여 제조달원가를 결정함.

### 3. 제조달원가 및 경제적 내용년수의 결정

본건 건물의 제반 상황과 구조, 이용상황 및 시공의 질과 상태, 노후화의 정도, 양식의 구식화, 부대설비 등을 종합적으로 고려하고 상기 건물신축단가표를 종합적으로 참작하여 제조달원가를 아래와 같이 결정함.

기호	제조달원가 (원/㎡)	경제적내용년수	설비내역
2(가) 1~4층	1,300,000	45	급배수 및 위생설비, 소방설비, 도시가스 개별난방설비 등

### 4. 감가수정

감가수정의 방법은 내용년수를 표준으로 한 정액법을 사용하며 본건 평가대상 건물의 구조·용도·시공의 정도 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법을 병용하였으며, 본건 평가에 적용할 내용년수 및 잔존내용년수를 아래와 같이 각각 결정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 건물 적용단가의 결정

(표#1)

기호	용도	적용 재조달원가(a)	잔존내용 년수(b)	전내용 년수(c)	적용단가(d) ( $d=a \times b/c$ )	비고
2(가) 1~4층	다가구주택	1,300,000	28	45	808,000	2003. 10. 28. 사용승인 (관찰감가)

※천원미만 절사함

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V. 감정평가액 결정

### 1. 감정평가액 결정의견

상기 토지·건물 시산단가는 대상물건의 제반 가격형성요인 등을 종합 검토하고, 거래시세 및 호가수준, 지가변동률, 건물의 구조·사용자재·시공정도·부대설비 및 관리상태등을 종합적으로 참작하여 결정하였는바, 그 금액의 합리성이 인정되므로 다음과 같이 감정평가액을 결정함.

### 2. 물건별 감정평가액 결정

#### □ 토지

구분	기호	지목	면적(㎡)	적용단가	감정평가액(원)	비고
토지	1	대	279.4	921,000	257,327,400	-
토지 감정평가액 합계					257,327,400	

#### □ 건물

구분	기호	용도	면적(㎡)	적용단가	감정평가액(원)	비고
건물	2(가) 1~4층	단독주택	494.35	808,000	399,434,800	관찰감가
건물 감정평가액 합계					399,434,800	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 감정평가액 합계

구분	면적 (㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	279.4	257,327,400	기호 1
건물	494.35	399,434,800	기호 2(가)
감정평가액(합계)		656,762,200	

# 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 상모동	6-6	대	제2종 일반주거지역	279.4	279.4	921,000	257,327,400	
2(가)	" [도로명주소] 경상북도 구미시 상사서로9길 16	6-6 위지상	단독주택	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕 4층					2003.10.28 사용승인 (관찰감가)
			주차장 계단실	1층	13	494.35	808,000	399,434,800	1,300,000 x 28/45
			다가구주택	2층	133.52				
			사무소	2층	26.93				
			다가구주택	3층	160.45				
			다가구주택	4층	160.45				
<b>합 계</b>								<b>₩656,762,200.-</b>	
				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 상모동 소재 '상모초등학교' 서측 인근에 위치하며, 부근일대는 다가구주택, 단독주택, 연립주택, 소공원 등으로 형성된 정비된 다가구주택지대입니다.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 용이하며, 교통시설 접근편의성, 대중교통사정 등 제반 교통사정은 보통인 편입니다.

## (3) 형태 및 이용상태

장방형의 토지로서, 인접지와 대체로 등고 평탄하게 조성하여 주거용(다가구주택) 건부지로 이용중입니다.

## (4) 인접 도로상태

남측으로 폭 8미터의 포장된 도로와 접합니다.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합)  
가축사육제한구역(2024-11-20)(모든축종제한구역){가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률}  
상대보호구역{교육환경 보호에 관한 법률} 입니다.

## (6) 제시목록 외의 물건

없습니다.

# 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) |                |

(7) 공부와의 차이

없습니다.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- (1) 임대관계: 미상입니다.
- (2) 기 타: -

# 건물감정평가요항표

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

## (1) 건물의 구조

2(가) 철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 4층 건물로서  
 사용승인일: 2003.10.28  
 외벽: 외장타일, 외장 마감재 등  
 내부: 주택부분은 벽지, 장판, 내장마감재, 내장타일 등  
 계단, 복도는 화강석, 바닥타일, 무늬코팅 등  
 창호: 샷시유리 창호 등 입니다.

## (2) 이용상태

2(가) 다가구주택 (그리니치빌)  
 1층: 다가구주택(계단실), 주차장  
 2층: 다가구주택(5개호): 201,202,203,205,206호  
 3층: 다가구주택(5개호): 301,302,303,305,306호  
 4층: 다가구주택(5개호): 501,502,503,505,506호

## (3) 설비내역

급배수 및 개별 위생설비, 소방설비, 도시가스 개별난방설비 등이 되어 있습니다.

## (4) 부합물 및 종물

없습니다.

## (5) 공부와의 차이

없습니다.

# 건물감정평가요항표

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

(6) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- (1) 임대관계: 미상입니다.  
(2) 기 타: -

# 광역위치도



소재지	경상북도 구미시 상모동 6-6
-----	------------------



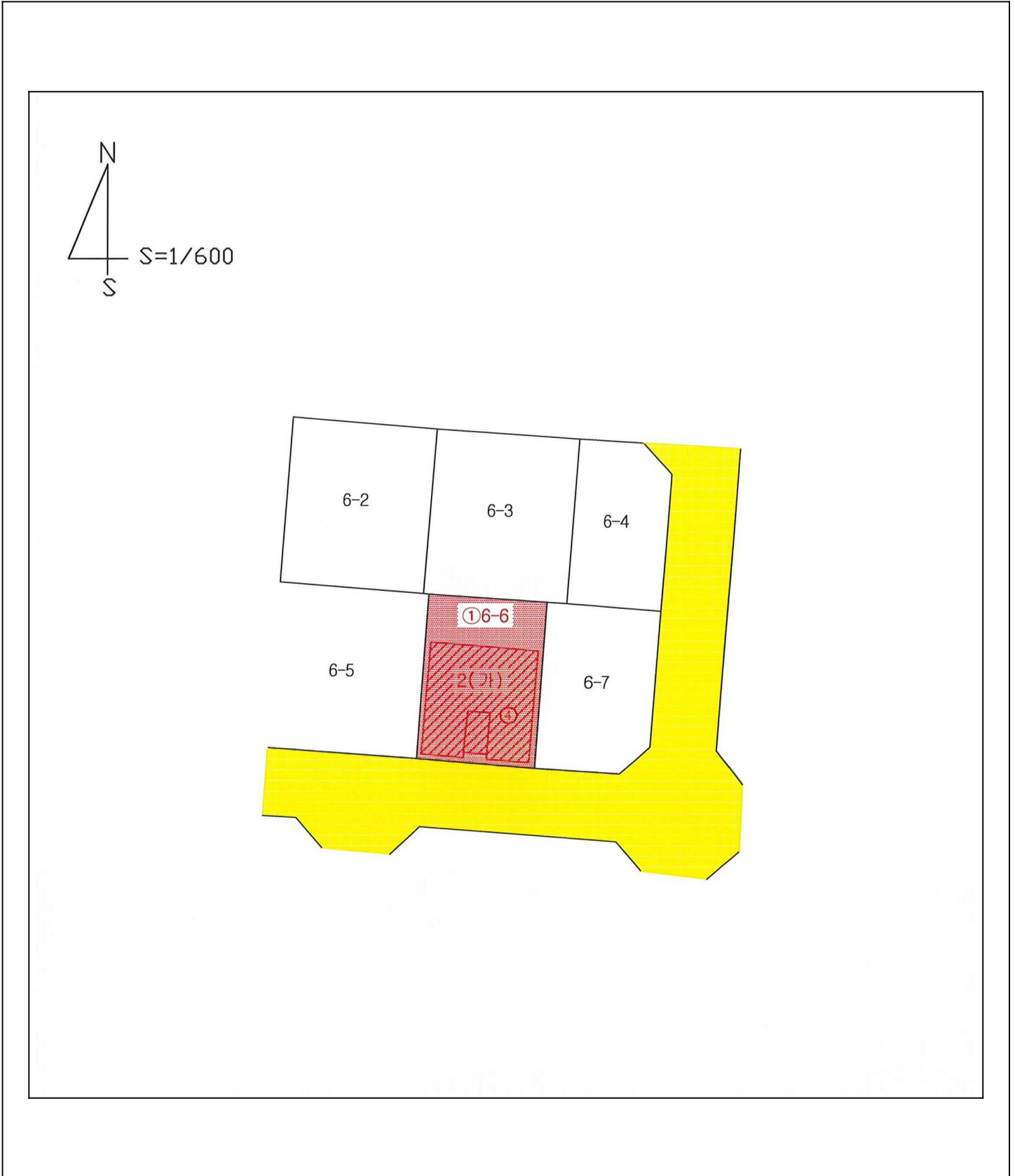
# 위치도



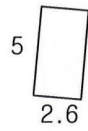
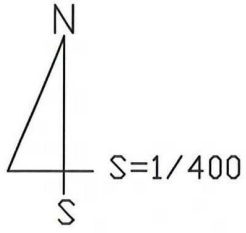
소재지 경상북도 구미시 상모동 6-6



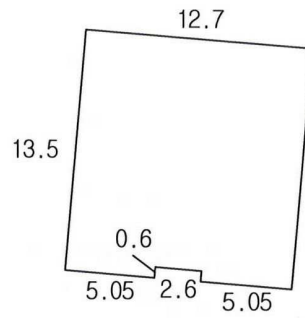
# 지 적 도



# 건물개황도



2(가)1층



2(가)2~4층

[ 평가건물 면적산출 ]

2(가)1층~4층 : 공부(제시)면적에 의거 면적사정





2( )

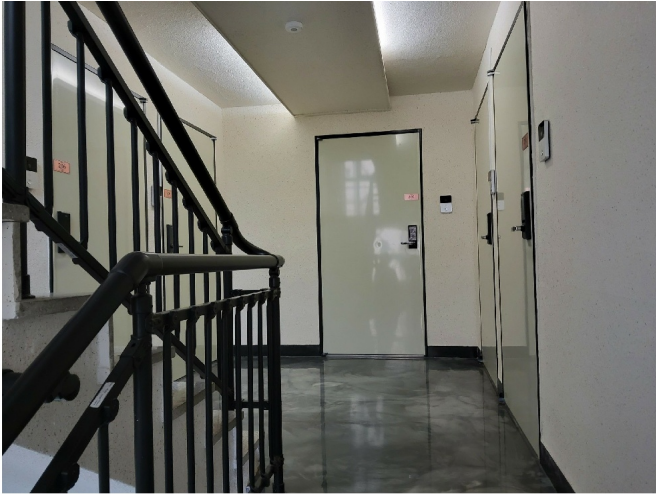


2( )

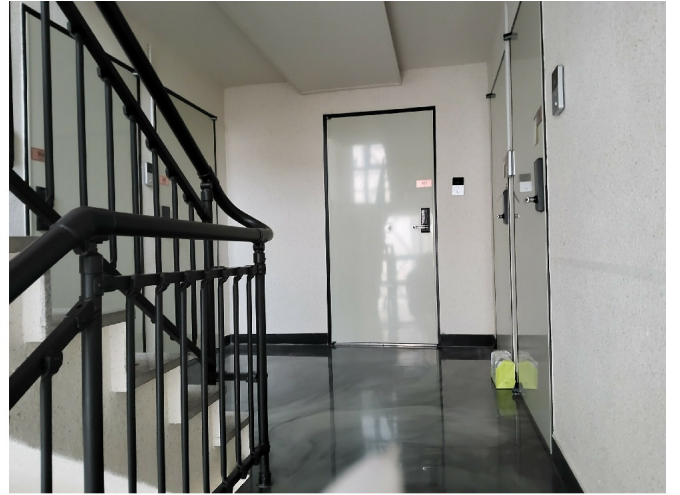


2( ) 1





2( ) 2



2( ) 3



2( ) 4



2( ) , ( )



1

