감 정 평 가 서
APPRAISAL REPORT

감정의뢰처	울릉군수산업협동조합 범어지점
건 명	경상북도 경산시 하양읍 금락리 80외 소재 부동산 "공매"
감정평가서번호	DE224-051901

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.

감정평가법인
대일감정원 대구·경북지사
42453 대구광역시 남구 큰골8길 14, 1층(대명동)
TEL : (053)742-0706 | FAX : (053)742-0764 | www.idab.co.kr

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 김 동 진 (인)

(주)감정평가법인 대일감정원 대구·경북지사 지 사 장 이 주 석 (인)

감 정 평 가 액	일십억칠백삼십구만육천삼백원정(₩1,007,396,300.-)			
의 뢰 인	울릉군수산업협동조합 범어지점장	감정평가목적	공매	
제 출 처	울릉군수산업협동조합 범어지점	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김영만	감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서(토지,건물), 토지대장등본, 일반건축물대장등본	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
(기타참고사항)	-	2022.05.19.	2022.05.19.	2022.05.23.

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 별	면적(㎡) 또는 수량	종 별	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금 액(원)
토지	415	토지	415	-	374,727,500
건물	659.03	건물	659.03	960,000	632,668,800
합 계					₩1,007,396,300.-
	- 이 하 여 백 -				

심사확인

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

심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)

대일감정원 Daeil Appraisal Board

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 경산시 하양읍 금락리 소재 "하양초등학교" 북서측 인근에 위치하는 부동산(토지,건물)에 대한 공매 목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

III.기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 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 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2022.05.19.임.

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2022.05.19자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

Ⅳ. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

1. 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
   ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "원가법"
   ② 대상토지와 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 감정평가방법인 "공시지가기준법"
   ③ 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "거래사례비교법"
   ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "수익환원법"

2. 본건 토지는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제14조에 의거 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 공시지가기준법을 적용하였음.

3. 일련번호(1),(2) 토지는 2필지 일단의 주거용 건부지로 이용중이며 각 필지는 용도상 불가분의 관계에 있다고 판단되어 일단지로 감정평가하였음.

4. 일련번호(1),(2) 토지중 일부 도로공제 부분(22.5㎡)은 공법상 제한의 정도를 감안하여 감정평가하였으며, 면적사정은 일반건축물대장상 대지면적 및 건축물현황도면에 의하였음.

5. 본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제15조에 의거 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

6. 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 대상물건은 시장성을 지니는 부동산으로서 본건 토지는 공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음. 다만, 본건 건물은 유사한 거래사례의 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등의 사유로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

7. 본건 토지와 건물에 대하여 공부(등기사항전부증명서와 토지대장 및 일반건축물대장 등)와 현황 토지 및 건물의 면적·구조 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

VI. 그 밖의 사항

본건 건물은 공부상 2~4층이 각 "6가구" 이나, 실제 각 "7가구"임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 대상물건 개요

1. 평가대상 토지

일련번호	소재지	지목	면적(㎡)	용도지역 이용상황	도로교통	형상 지세	개별공시지가 (2022년, 원/㎡)	비고
1	금락리 80	대	327	2종일주 주거용	세로(가)	사다리형 완경사지	704,700	일단지
2	금락리 80-4	대	78	2종일주 주거용			704,700	
3	금락리 80-5	대	10	2종일주 주거나지	세로(가)	부정형 완경사지	798,400	
합계			415					

※ 평가대상 토지의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 토지감정평가요항표 참조.

2. 평가대상 건물

일련번호	소재지	구조 및 층수	용도	면적(㎡)	사용승인일	비고
가	금락리 80외	철근콘크리트구조 스라브지붕 4층	단독주택 (다가구주택)	659.03	2011.11.22	

※ 평가대상 건물의 구조, 이용상황 및 기타설비 등에 대한 상세내역은 건물감정평가요항표 참조.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 토지가액 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

가. 산출개요

본건 토지는 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 평가)에 의거 인근지역내의 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 하여 공시기준일부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정하고, 위치, 부근지대 상황 및 성숙도, 접근성, 획지의 형태 및 이용상황, 도로 및 교통상황, 공법상제한상태, 일반수요와 유용성 등의 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인을 종합 참작한 공시지가기준법을 적용하였음.

나. 비교표준지 선정

(1) 비교표준지 공시지가

[공시기준일 : 2022.01.01.]

일련번호	소재지	면적(㎡)	지목	용도지역	형상	지리적 위치	공시지가(원/㎡)
			이용상황	도로교통	지세		
47290-663(A)	금락리 71-15	234	대	2종일주	세장형	금락교 남서측 인근	726,500
			단독주택	세로(가)	완경사		

(2) 선정사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 의거 인근지역에 있는 표준지 중에서 평가대상토지와 용도지역 · 이용상황 · 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교표준지로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 시점수정(지가변동률)

- 대상기간 : 2022.01.01. ~ 2022.05.19.
- 대상지역 : 경상북도 경산시
- 용도지역 : 주거지역
- 지가변동내역

기 간	지가변동률 (시점수정치)	비 고
2022.01.01. ~ 2022.03.31.	0.613%	3월까지 누계
2022.04.01. ~ 2022.05.19.	0.186%×49/31	3월 지가변동률 : 0.186%
누 계	0.909% (1.00909)	(1+0.00613)×(1+0.00186×49/31)

시점수정은 용도지역별 지가변동률을 적용하였으며, 2022년 4월, 5월 지가변동률이 발표되지 않아 2022년 3월 지가변동률을 기준으로 당해 기간의 지가변동률을 추정하였음.

라. 지역요인 비교

본건과 비교표준지는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

마. 개별요인 비교

- 개별요인 비교항목

조건	항 목	세 항 목
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근 조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편익성
환경 조건	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
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역, 기타규제(입체이용제한 등)
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타

- 개별요인 비교치

일련번호	비교표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1, 2	(A)금락리 71-15	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
	비교표준지(A) 대비 제반 개별요인 대등함.							
1, 2 (도로공제부분)	(A)금락리 71-15	1.00	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	0.330
	비교표준지(A) 대비 행정적조건(도로공제부분 감안)에서 열세함.							
3	(A)금락리 71-15	1.00	1.00	1.00	0.33	1.00	1.00	0.330
	비교표준지(A) 대비 획지조건(면적 및 형상 등)에서 열세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

바. 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 및 「감정평가 실무기준」 [610-1.5.2.5], 국토교통부 및 대법원판례 등에서 인정되는 점을 근거로 하여 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요함.

(2) 평가사례 및 거래사례

(가) 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	토지단가 (원/㎡)	평가목적 기준시점	비고
1	금락리 108-11	대	234	2종일주 단독주택	950,000	경매 2021.06.23	
2	금락리 108-20외	대	73	2종일주 단독주택	840,000	담보 2019.09.29	

(나) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
1	금락리 75-12	대	80	2종일주 주거나지	71,000,000	887,500	2021.07.17

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 기타 참고자료

(가) 본건 및 인근 토지의 지가수준

용도지역	이용상황	지가수준 (원/㎡)	비고
2종일주	인근 유사 주거용	900,000 ~ 1,000,000	

(나) 평가대상 지역의 경매통계분석

[출처 : www.ggi.co.kr]

소재지	기간	구분	낙찰가율 (%)	낙찰건수	비고
경북 경산시	최근1년	대지	78.52	4	총 12건 중
		단독주택	86.87	11	총 24건 중
		다가구주택	64.25	1	총 3건 중

(4) 그 밖의 요인 보정치의 산정

(가) 산식

$$\frac{\text{평가사례기준 표준지가액}}{\text{표준지의 기준시점 현재가액}} = \frac{\text{평가사례} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{공시지가} \times \text{시점수정}}$$

(나) 평가사례의 채택

평가사례 중에서 용도지역, 이용상황, 감정평가 목적 등에서 비교가능성이 인정되는 평가사례(1)를 선택하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(다) 평가사례를 기준한 표준지가액

비교 표준지	사례토지 기호	사례가격 (원/㎡)	시점㉠ 수정	지역㉡ 요인	개별㉢ 요인	산정단가 (원/㎡)
A	1	950,000	1.02541	1.00	0.980	954,656

㉠ 시점수정(지가변동률)

기 호	기 간	대상지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
평가사례 #1	2021.06.23. ~ 2022.05.19.	경상북도 경산시 주거지역	2.541% (1.02541)

㉡ 지역요인

표준지와 평가사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

㉢ 개별요인

비교 표준지	사례토지 기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
A	1	0.98	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.980
	평가사례(1) 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세함.							

(라) 표준지의 기준시점 현재가액

비교 표준지	공시지가 (원/㎡)	시점수정	산정단가 (원/㎡)
A	726,500	1.00909	733,104

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(마) 평가사례 기준 표준지가액과 표준지의 기준시점 현재가액과의 보정치

비교 표준지	평가사례 기준 표준지가액(원/㎡)	표준지의 기준시점 현재가액(원/㎡)	산출 보정치
A	954,656	733,104	1.302

(바) 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기와 같이 평가사례를 기준한 표준지가액과 표준지의 기준시점을 기준한 현재가액 간에 일정한 격차가 발생하며, 인근지역내 유사부동산의 평가사례, 거래사례, 현지조사 가격수준, 기타 참고자료를 분석하고 본건 감정평가 목적 등을 종합 참작할 때 아래와 같이 보정요인이 있는 것으로 판단됨.

비교표준지 일련번호	비교표준지	사례토지 기호	그 밖의 요인 보정치	적용 대상토지 (일련번호)
47290-663(A)	금락리 71-15	평가사례 #1	1.30	1, 2, 3

사. 토지단가의 결정

일련번호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1, 2	(A)726,500	1.00909	1.00	1.000	1.30	953,035	953,000
1, 2 (도로공제 부분)	(A)726,500	1.00909	1.00	0.330	1.30	314,502	314,000
3	(A)726,500	1.00909	1.00	0.330	1.30	314,502	314,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

아. 공시지가기준법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1, 2	382.5	953,000	364,522,500	
	22.5	314,000	7,065,000	도로공제 부분
3	10	314,000	3,140,000	
합계	415		374,727,500	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 산출개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 산출하였음.

나. 비교 거래사례의 선정

(1) 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

사례 기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 이용상황	거래금액 (원)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
1	금락리 75-12	대	80	2종일주 주거나지	71,000,000	887,500	2021.07.17

(2) 선정사유

본건과 용도지역, 이용상황, 규모, 입지조건 등이 유사하여, 거래사례(1)를 비교 사례자료로 채택함.

다. 토지단가의 산정

일련번호	사례기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정㉠ 보정	시점㉡ 수정	지역㉢ 요인	개별㉣ 요인	산정단가 (원/㎡)
1, 2	1	887,500	1.00	1.02299	1.00	1.050	953,000
1, 2 (도로공제 부분)	1	968,000	1.00	1.10476	1.00	0.347	371,000
3	1	968,000	1.00	1.10476	1.00	0.347	371,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

㉠ 사정보정

비교 거래사례에 거래과정의 특별한 사정이나 개별적인 동기 등은 발견되지 않음.(1.00)

㉡ 시점수정(지가변동률)

사례기호	기 간	대상지역 용도지역	지가변동률 (시점수정치)
거래사례 #1	2021.07.17. ~ 2022.05.19.	경상북도 경산시 주거지역	2.299% (1.02299)

㉢ 지역요인

대상토지와 비교 거래사례는 인근지역에 소재하므로 지역요인은 대등함.(1.00)

㉣ 개별요인

일련번호	사례기호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	계
1, 2	1	1.00	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00	1.050
	거래사례(1) 대비 접근조건(인근 교통시설 및 상가와의 접근성 등)에서 우세함.							
1, 2 (도로공제 부분)	1	1.00	1.05	1.00	1.00	0.33	1.00	0.347
	거래사례(1) 대비 접근조건(인근 교통시설 및 상가와의 접근성 등)에서 우세하나, 행정적조건(도로공제부분 감안)에서 열세함.							
3	1	1.00	1.05	1.00	0.33	1.00	1.00	0.347
	거래사례(1) 대비 접근조건(인근 교통시설 및 상가와의 접근성 등)에서 우세하나, 획지조건(면적 및 형상 등)에서 열세함.							

라. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	면적 (㎡)	산정단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
1, 2	382.5	953,000	364,522,500	
	22.5	371,000	8,347,500	도로공제 부분
3	10	371,000	3,710,000	
합계	415		376,580,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 합리성 검토 및 토지감정평가액의 결정

가. 각 방법에 의한 시산가액

평가방법	시산가액 (원)	비 고
공시지가기준법	374,727,500	
거래사례비교법	376,580,000	

나. 시산가액의 합리성 검토

대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

대상부동산의 각 방법에 의한 시산가액을 검토하여 보면 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 유사하게 산정되고 있으므로, 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됨.

다. 토지감정평가액의 결정

본건은 수요성, 환가성, 공시지가와 인근지역의 현지조사 가격수준 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지감정평가액으로 결정하였음.

토지감정평가액(원)	374,727,500

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 건물가액 산출근거

1. 산출개요

건물가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조(건물의 평가)에 의거 구조·용재·시공의 정도 및 부대설비 등을 고려한 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였으며, 감가수정은 경제적 내용연수를 기준으로 하는 정액법을 기준으로 하였음.

2. 재조달원가의 산정

가. 건물신축단가표

[출처 : 한국부동산원, 2021년]

분류기호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
1-3-5-2	다가구주택	철근콘크리트조 슬래브 위 아스팔트쉉글	3	1,291,000	50 (45~55)

나. 표준단가

일련번호	해당층	면적 (㎡)	이용상황	구조	표준단가 (원/㎡)
가	1층 ~ 4층	659.03	다가구주택	철근콘크리트구조 스라브지붕	1,200,000

※ 건물의 구조, 재질 및 현상 등을 참작하여 표준단가를 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

다. 보정단가

설비명	내 역	보정단가 (원/㎡)
전기설비	기본적인 전기설비	본건 건물의 사용에 필요한 설비로서 표준단가에 포함
위생, 급배수설비	기본적인 위생설비 등	
난방설비	보일러설비	
기타설비	-	

※ 본건 건물에 설치된 전기설비, 위생설비 등 부대설비 내역을 종합적으로 참작하여 부대설비 보정단가를 표준단가에 포함하여 산정하였음.

라. 재조달원가

일련번호	해당층	면적 (㎡)	이용상황	구조	재조달원가 (원/㎡)
가	1층 ~ 4층	659.03	다가구주택	철근콘크리트구조 스라브지붕	1,200,000

3. 감가수정

일련번호	해당층	이용상황	구조	내용연수	경과연수	잔가율	비고
가	1층 ~ 4층	다가구주택	철근콘크리트구조 스라브지붕	50	10	40/50	

4. 건물가액 산출

일련번호	해당층	면적 (㎡)	재조달원가 (원/㎡)	잔가율	적용단가 (원/㎡)	금액 (원)
가	1층 ~ 4층	659.03	1,200,000	40/50	960,000	632,668,800

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 감정평가액의 결정

본건은 공매물로서의 수요성, 환가성, 공시지가와 인근지역의 현지조사 가격수준, 토지 및 건물의 특성 등을 종합적으로 고려하여 공시지가기준법 등에 의한 시산가액을 감정평가액으로 결정하였음.

구분	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
토지	415	-	374,727,500	
건물	659.03	960,000	632,668,800	
합계			1,007,396,300	

(토지·건물)감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 구 조	면 적(㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단가(원/㎡)	금액(원)	
1	경상북도 경산시 하양읍 금락리	80	대	제2종 일반주거지역	327	382.5	953,000	364,522,500	일단지
2	"	80-4	대	제2종 일반주거지역	78	22.5	314,000	7,065,000	도로공제 부분
가	"	80, 80-4 위지상	단독주택	철근 콘크리트구조 스라브지붕 4층					
			계단실	1층	13	659.03	960,000	632,668,800	1,200,000 ×40/50
			다가구 주택 (6가구)	2층	219.71				실제 : (7가구)
			다가구 주택 (6가구)	3층	219.71				실제 : (7가구)
			다가구 주택 (6가구)	4층	206.61				실제 : (7가구)
3	"	80-5	대	제2종 일반주거지역	10	10	314,000	3,140,000	
	합 계							₩1,007,396,300.-	
				- 이 하 여 백 -					

토 지 감 정 평 가 요 항 표

I. 입 지 조 건

1. 지리적 위치

본건은 경상북도 경산시 하양읍 금락리 소재 "하양초등학교" 북서측 인근에 위치함.

2. 부근상황

인근은 단독주택, 다가구주택 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

3. 교통상황

본건까지 차량의 접근이 용이하며, 대중교통 접근성 등 제반 교통상황 보통임.

4. 기타사항

해당사항 없음.

토 지 감 정 평 가 요 항 표

Ⅱ. 토 지 상 황

1. 지세 및 형상

일련번호(1),(2) : 2필지 일단의 사다리형의 토지로서 남측하향 완경사지대에 자체 지반 등고 평탄함.

일련번호(3) : 부정형의 토지로서 남측하향 완경사지대에 자체 지반 등고 평탄함.

2. 이용상황

일련번호(1),(2) : 주거용(다가구주택) 건부지로 이용중임.

일련번호(3) : 주거나지 상태임.

3. 접면도로 상황

일련번호(1),(2) : 동측으로 폭 약 6미터의 포장도로와 접하며, 지적도상 서측으로 도로 공제 부분을 포함한 폭 약 4미터의 도로와 접하나, 실제 폐도임.

일련번호(3) : 동측으로 폭 약 6미터의 포장도로와 접함.

토 지 감 정 평 가 요 항 표

4. 토지이용계획 및 공법상제한사항

일련번호(1) : 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>, 공장설립승인지역(2018-02-28)(환경부고시 제2018-27호(2018.2.28))<수도법>임.

일련번호(2) : 제2종일반주거지역, 고도지구(7층이하), 소로3류(폭 8m 미만)(2020-07-01)(경산시고시제2020-130호(2020.7.2.))(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>, 공장설립승인지역(2018-02-28)(환경부고시 제2018-27호(2018.2.28))<수도법>임.

일련번호(3) : 제2종일반주거지역, 고도지구(7층이하), 소로3류(폭 8m 미만)(2020-07-01)(경산시고시제2020-130호(2020.7.2.))(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>, 공장설립승인지역(2018-02-28)(환경부고시 제2018-27호(2018.2.28))<수도법>임.

5. 제시목록외의 물건

해당사항 없음.

토 지 감 정 평 가 요 항 표

6. 공부와의 차이

해당사항 없음.

7. 기타사항

해당사항 없음.

건 물 감 정 평 가 요 항 표

1. 건물의 구조

일련번호(가) : 철근콘크리트구조 스라브지붕 4층 건물로서,(사용승인일 : 2011.11.22.)
외벽 : 스톤코트 및 외장타일 등 마감,
내벽 : 벽지 및 타일 등 마감,
바닥 : 바닥재 및 타일 등 마감,
창호 : 샷시 이중창임.

2. 이용상태

일련번호(가) 1층 : 다가구주택(계단실)
2층 : 다가구주택(7가구)
3층 : 다가구주택(7가구)
4층 : 다가구주택(7가구)

3. 위생 및 냉·난방설비, 기타설비

위생설비, 급배수설비 및 도시가스에 의한 난방설비 등이 되어 있음.

4. 부합물 및 종물관계

해당사항 없음.

5. 임대관계

해당사항 없음.

건 물 감 정 평 가 요 항 표

6. 공부와의 차이

본건 건물은 공부상 2~4층이 각 "6가구" 이나, 실제 각 "7가구"임.

7. 기타사항

해당사항 없음.

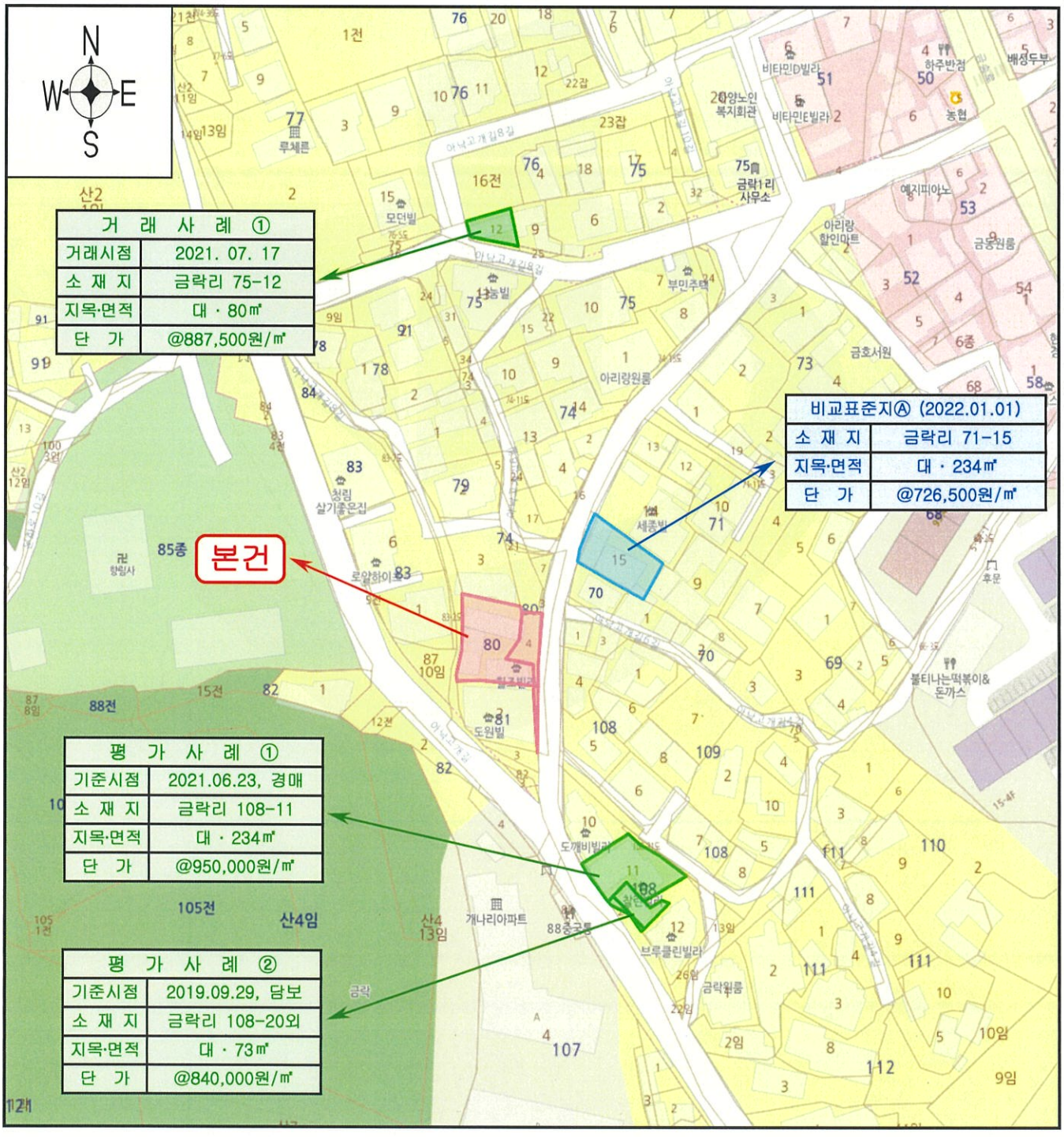
위 치 도

소 재 지	경상북도 경산시 하양읍 금락리 80외



위 치 도

소 재 지	경상북도 경산시 하양읍 금락리 80외

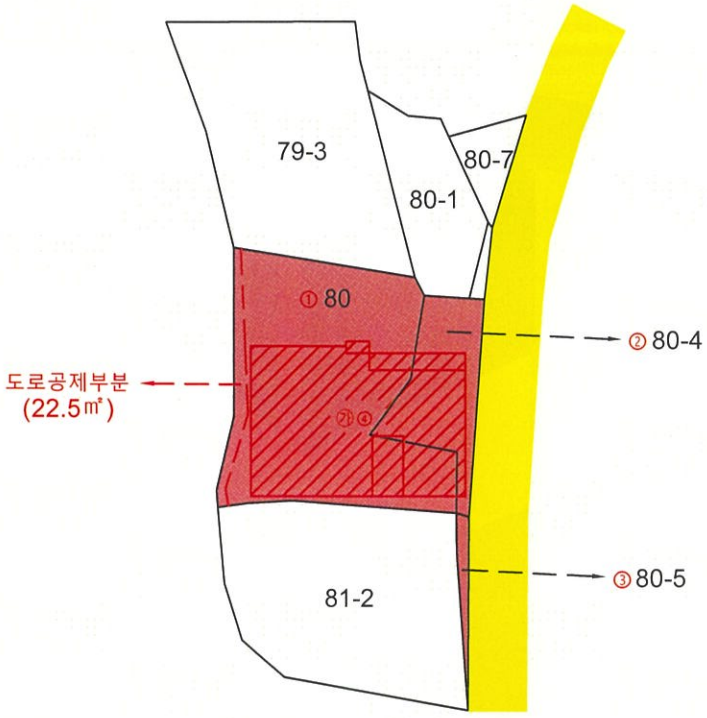


지적 및 건물개황도

N

S = 1/600

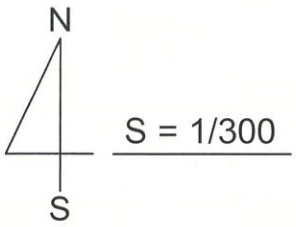
S

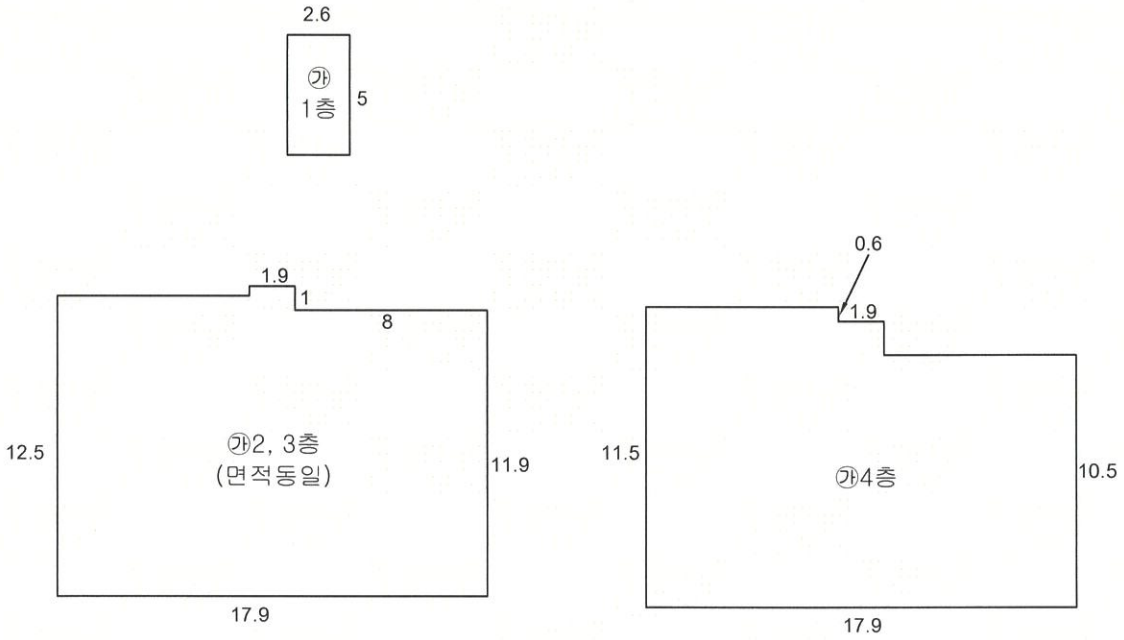


범 례					
	평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층이상
	도 로 선		평가건물 1층		평가제외건물
	계획도로선		평가건물 2층		제시외건물

대일감정원
Daeil Appraisal Board

지적 및 건물개황도





<면적산출근거>

㉮1~4층 : 공부상 면적으로 사정

범 례					
	평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층이상
	도 로 선		평가건물 1층		평가제외건물
	계획도로선		평가건물 2층		제시외건물

대일감정원
Daeil Appraisal Board

사 진 용 지



【일련번호(1),(2) 전경】

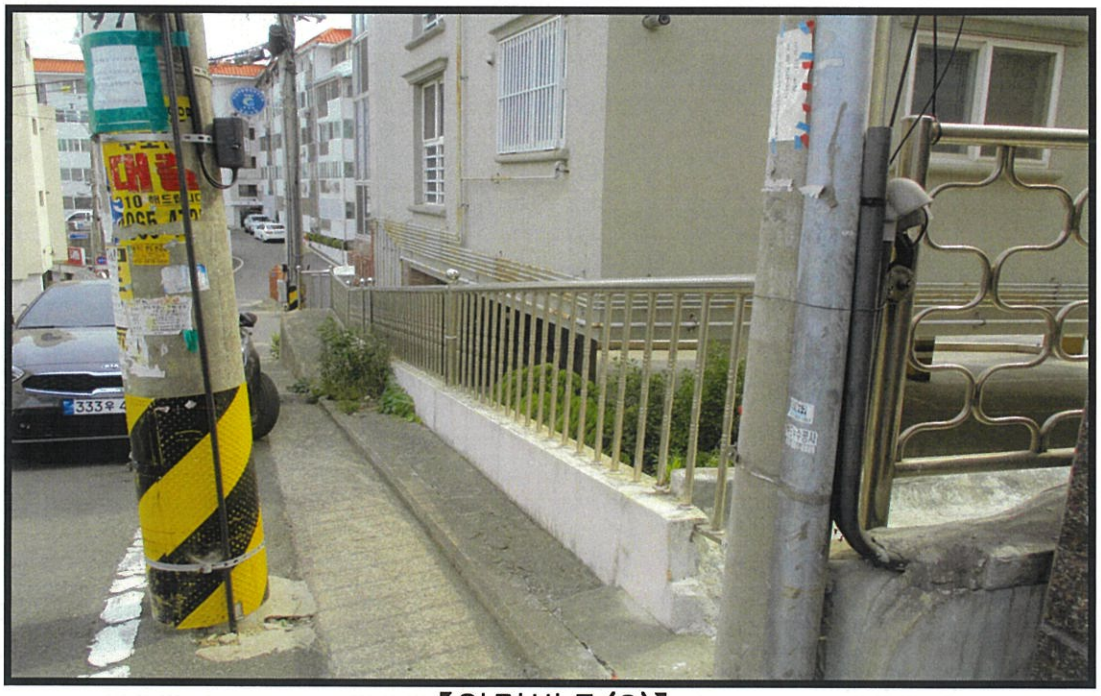


【일련번호(1),(2) 전경】

사 진 용 지



【일련번호(1),(2) 전경】



【일련번호(3)】

사 진 용 지



【일련번호(가) 내부】



【일련번호(가) 내부】