감정평가서

감정의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 김영규
건 명	김 기 중 소유물건 (2024타경11191)
감정서번호	D2412-2-1102

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며, 이로 인한 결과에 대하여 우리 법인은 책임을 지지 않습니다.

PAC

프라임감정평가법인㈜ 대구지사

대구광역시 달서구 용산로 84(장기동,천연빌딩) 4층

TEL.(053)759-0067 FAX.(053)759-0068

D2412-2-1102

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

프라임감정평가법인㈜ 대구지사 지사장 김 해 웅 (서명 또는 인)

감정평가액	金일십팔억사천오백이십이만팔천원정(₩1,845,228,000.-)			
의 뢰 인	대구지방법원 사법보좌관 김영규	감정평가 목적	경 매	
제 출 처	경매11계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김 기 중 (2024타경11191)	감정평가조건	-	
목록표시근거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기타 참고사항	-	2025. 01. 16	2025. 01. 15 2025. 01. 16	2025. 01. 16

감 정 평 가 내 용

공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액(원)
구분건물 (아파트)	100개호	구분건물 (아파트)	100개호	-	1,845,228,000
	이	하	여 백		
합 계					₩1,845,228,000

심사확인

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

심사자 : 감정평가사 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 경상북도 칠곡군 약목면 관호리 소재 "경북칠곡경찰서" 북서측 인근에 위치하는 구분건물[공사중단된 아파트 제102동 제1층 제101호 外 99개호]에 대한 "대구지방법원[경매11계]" 의 "경매" 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 대상물건의 개요

경상북도 칠곡군 약목면 관호리 727-1번지					
	기호	구조	면적(㎡)	사용승인일자	대지권
건물	제102동 제1층 제101호 ~ 제10층 제1010호 [총 100개호]	철근콘크리트조 슬래브지붕 13층 [15층 변경승인]	각 세대당 59.91㎡	미 사용승인	없음

3. 실지조사 및 기준시점

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 01월 16일자로 하였음.

나. 실지조사 및 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가의 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2025년 01월 15일, 16일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

PAC 프라임감정평가법인(주)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 기준가치

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 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)을 기준으로 하였음.

5. 감정평가조건

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 사항

1) 본건은 대지권이 없는 공사 중단된 미완공 아파트 중 일부[제102동 제1층 제101호~제10층 제1010호(총 100개호)]만의 감정평가로서, 칠곡군청 건축과의 자료 미공개로 건축허가서 등의 관련자료는 발급받지 못하였으나, 본건 감정평가사례 및 탐문조사 등에 의해 조사된 본건과 관련된 자료[공사중단된 아파트 현황-사업개요]는 아래와 같음.
[1996.10. 착공~2001.04. 중단 이후 별도의 허가사항의 변경은 없는 것으로 조사됨.]

- 위치: 경상북도 칠곡군 약목면 관호리 727-1번지
- 사업량: 지상15층/지하3층,2동,270세대
- 용도: 공동주택(아파트)
- 용도지역: 계획관리지역
- 대지면적: 10,009.00㎡
- 건축면적: 2,015.105㎡
- 연면적: 26,291.71㎡
- 건폐율: 20.13%
- 용적률: 216.64%
- 구조: 철근콘크리트구조
- 사업주체: (주)삼성주택
- 사업승인: 1996.05.02.(2001년 04월 부도로 인한 공사중단)
- 착공신고: 1996.10.08.(2001년 04월 부도로 인한 공사중단)
- 현공정: 70% 정도(최상층 골조공사 중)

※ 실제현황: 골조공사는 101동은 13층까지, 102동은 15층까지 되어있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 본건의 기준시점일 현재 제102동의 현장상태는 전체 골조(벽체포함), 외부 및 내부 일부 창호 등의 공사가 진행되어 있으나, 장기간 공사중단으로 현장이 훼손되어 있으며, 대지권 등 관련 제반 권리관계가 정리되지 않아 구분건물로서의 구조상, 이용상 세대별 독립성을 갖추지 못한 상태임.

[참고: 제101동은 골조공사가 13층까지만 되어있는 상태임.]

3) 본건은 건축법상 사용승인을 받지 못한 미완공(공정률 70% 정도) 건물로서, 칠곡군청 등 탐문내용을 참고하면 최초 채권자 측에서 공사 중단된 아파트의 건물부분에 대한 채권확보를 위해 대위등기가 진행된 것으로 추정되오니, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

4) 본건은 사용승인을 받지 못한 미완공 구분건물로서, 현장조사시 식별가능한 식별명판 등이 부착되어 있지 않고, 미 사용승인으로 인한 건축물대장상의 건축물현황도 등도 존재하지 않아 본건의 호별배치는 본건의 평가선례 등을 참조하여 도시하였는 바, 차후 사용승인 후 실제 호별배치는 현재와 상이할 수 있으니, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

Ⅱ. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법

가. 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익방식 및 공시지가기준법이 있음.

나. 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가 라는 비용성에 근거하며, 공급 측면에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

다. 비교방식이란 대상물건이 어느 정도 가격으로 시장에서 거래되고 있는가 라는 시장성에 근거하며, 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

라. 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익(편익)을 얻을 수 있는가 라는 수익성에 근거하며, 투자 측면에서 수익과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

마. 공시지가기준법이란 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 방식임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가방법의 선택

가. 건물의 감정평가방법

1) 본 감정평가는『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』,『부동산 가격공시에 관한 법률』 및『감정평가에 관한 규칙』등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였음.

2) 본건은 대지권이 없는 공사 중단된 미완공(공정률 70% 정도) 상태 아파트의 일부 건물로서 본건과 유사한 정상적인 아파트의 거래사례 포착이 어려운 바, 거래사례비교법에 의한 가액 산정하기가 현실적으로 불가능한 것으로 사료되어 본건 구분건물은『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』제3조 제3항 및『감정평가에 관한 규칙』제15조에 의거 에 의거 구조, 사용자재, 시공정도, 부대설비 등을 기초로 한 재조달원가에 감가수정을 가하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하여 감정평가하였음.

3) 본건 구분건물은 『감정평가에 관한 규칙』제15조에 의거 원가법으로 건물가액을 산정하되, 사용승인 전 공사중단된 상태인 바 제조달원가에 기준시점일 현재의 공정률(70%)을 적용하였고, 감가수정은 공사중단일(2001.04.)을 기준으로 하되 기능적 효용 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가법을 병용하였으며, 건물의 경우 거래사례가 포착되지 않는 등 거래사례비교법 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 건물가격 산출근거

1. 대상 건물의 개요

	기호	구조	면적(㎡)	사용승인일자	대지권
건물	제102동 제1층 제101호 ~ 제10층 제1010호 [총 100개호]	철근콘크리트조 슬래브지붕 13층 [15층 변경승인]	각 세대당 59.91㎡	미 사용승인	없음

2. 재조달원가의 산정

가. 표준단가 결정

[출처: 건축물 재조달원가 자료집 등(2023년도) 등]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
02-01-05-09	아파트	철근콘크리트조/ 6층~15층/평지붕	4	@ 1,416,000	50 (45~55)
02-01-05-09	아파트	철근콘크리트조/ 6층~15층/평지붕	5	@ 1,238,000	50 (45~55)

나. 부대설비 보정단가 결정

[출처: 건축물 재조달원가 자료집(2023년도)]

설비종류	설비내역	보정단가(원/㎡)
전기설비	-	재조달원가에 포함
위생설비, 급배수설비	-	
난방설비	-	
기타설비	-	

다. 재조달원가의 산정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도 등을 비교하고, 평가 목적 등을 감안하여 본건에 적용할 재조달원가를 아래와 같이 결정함.

구 분	재조달원가 (원/㎡)
(1)~(100)	1,100,000 × 0.7 ≒ 770,000

3. 건물가액

구 분	재조달원가 (원/㎡)	(총) 내용년수	실제 경과년수	잔존 내용년수	유효 내용년수	잔존 가치율	적용단가 (원/㎡)
(1)~(100)	770,000	50	23	27	20	20/50 [관찰감가]	308,000

※ 잔존가치율 = 잔존 내용년수 / (총)내용년수

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅴ. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액

구 분	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)
건 물	59.91	308,000	1,845,228,000
	59.91 × 308,000 ≒ 18,452,280원		
	18,452,280 × 100세대		
감정평가액(합계)			₩1,845,228,000

2. 결정의견

상기 감정평가액은『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』및『감정평가에 관한 규칙』에 근거한 원가법에 의한 건물의 건물가액으로 결정하였으며, 감정평가목적 등을 고려할 때 적정한 것으로 판단됨.

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	 사 정	감정평가액(원)	비 고
	경상북도 칠곡군 약목면 관호리	727-1 제102동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트조 슬래브지붕 13층				실제: 15층 [변경승인]
			아파트	1층	790.26			
			아파트	2층	771.03			
			아파트	3층~15층 각	771.06			
(1)				(내) 철근콘크리트조 제101호	59.91	59.91	18,452,280	대지권없음
(2)				(내) 철근콘크리트조 제102호	59.91	59.91	18,452,280	대지권없음
(3)				(내) 철근콘크리트조 제103호	59.91	59.91	18,452,280	대지권없음
(4)				(내) 철근콘크리트조 제104호	59.91	59.91	18,452,280	대지권없음
(5)				(내) 철근콘크리트조 제105호	59.91	59.91	18,452,280	대지권없음
(6)				(내) 철근콘크리트조 제106호	59.91	59.91	18,452,280	대지권없음
(7)				(내) 철근콘크리트조 제107호	59.91	59.91	18,452,280	대지권없음
(8)				(내) 철근콘크리트조 제108호	59.91	59.91	18,452,280	대지권없음
(9)				(내) 철근콘크리트조 제109호	59.91	59.91	18,452,280	대지권없음

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	 사 정	감정평가액(원)	비 고
(10)				(내) 철근콘크리트조 제110호	59.91	59.91	18,452,280	대지권없음
(11)				(내) 철근콘크리트조 제201호	59.91	59.91	18,452,280	대지권없음
(12)				(내) 철근콘크리트조 제202호	59.91	59.91	18,452,280	대지권없음
(13)				(내) 철근콘크리트조 제203호	59.91	59.91	18,452,280	대지권없음
(14)				(내) 철근콘크리트조 제204호	59.91	59.91	18,452,280	대지권없음
(15)				(내) 철근콘크리트조 제205호	59.91	59.91	18,452,280	대지권없음
(16)				(내) 철근콘크리트조 제206호	59.91	59.91	18,452,280	대지권없음
(17)				(내) 철근콘크리트조 제207호	59.91	59.91	18,452,280	대지권없음
(18)				(내) 철근콘크리트조 제208호	59.91	59.91	18,452,280	대지권없음
(19)				(내) 철근콘크리트조 제209호	59.91	59.91	18,452,280	대지권없음
(20)				(내) 철근콘크리트조 제210호	59.91	59.91	18,452,280	대지권없음
(21)				(내) 철근콘크리트조 제301호	59.91	59.91	18,452,280	대지권없음

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액(원)	비고
(22)				(내) 철근콘크리트조 제302호	59.91	59.91	18,452,280	대지권없음
(23)				(내) 철근콘크리트조 제303호	59.91	59.91	18,452,280	대지권없음
(24)				(내) 철근콘크리트조 제304호	59.91	59.91	18,452,280	대지권없음
(25)				(내) 철근콘크리트조 제305호	59.91	59.91	18,452,280	대지권없음
(26)				(내) 철근콘크리트조 제306호	59.91	59.91	18,452,280	대지권없음
(27)				(내) 철근콘크리트조 제307호	59.91	59.91	18,452,280	대지권없음
(28)				(내) 철근콘크리트조 308호	59.91	59.91	18,452,280	대지권없음
(29)				(내) 철근콘크리트조 제309호	59.91	59.91	18,452,280	대지권없음
(30)				(내) 철근콘크리트조 제310호	59.91	59.91	18,452,280	대지권없음
(31)				(내) 철근콘크리트조 제401호	59.91	59.91	18,452,280	대지권없음
(32)				(내) 철근콘크리트조 제402호	59.91	59.91	18,452,280	대지권없음
(33)				(내) 철근콘크리트조 제403호	59.91	59.91	18,452,280	대지권없음

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
(34)				(내) 철근콘크리트조 제404호	59.91	59.91	18,452,280	대지권없음
(35)				(내) 철근콘크리트조 제405호	59.91	59.91	18,452,280	대지권없음
(36)				(내) 철근콘크리트조 제406호	59.91	59.91	18,452,280	대지권없음
(37)				(내) 철근콘크리트조 제407호	59.91	59.91	18,452,280	대지권없음
(38)				(내) 철근콘크리트조 제408호	59.91	59.91	18,452,280	대지권없음
(39)				(내) 철근콘크리트조 제409호	59.91	59.91	18,452,280	대지권없음
(40)				(내) 철근콘크리트조 제410호	59.91	59.91	18,452,280	대지권없음
(41)				(내) 철근콘크리트조 제501호	59.91	59.91	18,452,280	대지권없음
(42)				(내) 철근콘크리트조 제502호	59.91	59.91	18,452,280	대지권없음
(43)				(내) 철근콘크리트조 제503호	59.91	59.91	18,452,280	대지권없음
(44)				(내) 철근콘크리트조 제504호	59.91	59.91	18,452,280	대지권없음
(45)				(내) 철근콘크리트조 제505호	59.91	59.91	18,452,280	대지권없음

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	 사 정	감정평가액(원)	비 고
(46)				(내) 철근콘크리트조 제506호	59.91	59.91	18,452,280	대지권없음
(47)				(내) 철근콘크리트조 제507호	59.91	59.91	18,452,280	대지권없음
(48)				(내) 철근콘크리트조 제508호	59.91	59.91	18,452,280	대지권없음
(49)				(내) 철근콘크리트조 제509호	59.91	59.91	18,452,280	대지권없음
(50)				(내) 철근콘크리트조 제510호	59.91	59.91	18,452,280	대지권없음
(51)				(내) 철근콘크리트조 제601호	59.91	59.91	18,452,280	대지권없음
(52)				(내) 철근콘크리트조 제602호	59.91	59.91	18,452,280	대지권없음
(53)				(내) 철근콘크리트조 제603호	59.91	59.91	18,452,280	대지권없음
(54)				(내) 철근콘크리트조 제604호	59.91	59.91	18,452,280	대지권없음
(55)				(내) 철근콘크리트조 제605호	59.91	59.91	18,452,280	대지권없음
(56)				(내) 철근콘크리트조 제606호	59.91	59.91	18,452,280	대지권없음
(57)				(내) 철근콘크리트조 제607호	59.91	59.91	18,452,280	대지권없음

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감정평가액(원)	비 고
					공 부	사 정		
(58)				(내) 철근콘크리트조 제608호	59.91	59.91	18,452,280	대지권없음
(59)				(내) 철근콘크리트조 제609호	59.91	59.91	18,452,280	대지권없음
(60)				(내) 철근콘크리트조 제610호	59.91	59.91	18,452,280	대지권없음
(61)				(내) 철근콘크리트조 제701호	59.91	59.91	18,452,280	대지권없음
(62)				(내) 철근콘크리트조 제702호	59.91	59.91	18,452,280	대지권없음
(63)				(내) 철근콘크리트조 제703호	59.91	59.91	18,452,280	대지권없음
(64)				(내) 철근콘크리트조 제704호	59.91	59.91	18,452,280	대지권없음
(65)				(내) 철근콘크리트조 제705호	59.91	59.91	18,452,280	대지권없음
(66)				(내) 철근콘크리트조 제706호	59.91	59.91	18,452,280	대지권없음
(67)				(내) 철근콘크리트조 제707호	59.91	59.91	18,452,280	대지권없음
(68)				(내) 철근콘크리트조 제708호	59.91	59.91	18,452,280	대지권없음
(69)				(내) 철근콘크리트조 제709호	59.91	59.91	18,452,280	대지권없음

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	 사 정	감정평가액(원)	비 고
(70)				(내) 철근콘크리트조 제710호	59.91	59.91	18,452,280	대지권없음
(71)				(내) 철근콘크리트조 제801호	59.91	59.91	18,452,280	대지권없음
(72)				(내) 철근콘크리트조 제802호	59.91	59.91	18,452,280	대지권없음
(73)				(내) 철근콘크리트조 제803호	59.91	59.91	18,452,280	대지권없음
(74)				(내) 철근콘크리트조 제804호	59.91	59.91	18,452,280	대지권없음
(75)				(내) 철근콘크리트조 제805호	59.91	59.91	18,452,280	대지권없음
(76)				(내) 철근콘크리트조 제806호	59.91	59.91	18,452,280	대지권없음
(77)				(내) 철근콘크리트조 제807호	59.91	59.91	18,452,280	대지권없음
(78)				(내) 철근콘크리트조 제808호	59.91	59.91	18,452,280	대지권없음
(79)				(내) 철근콘크리트조 제809호	59.91	59.91	18,452,280	대지권없음
(80)				(내) 철근콘크리트조 제810호	59.91	59.91	18,452,280	대지권없음
(81)				(내) 철근콘크리트조 제901호	59.91	59.91	18,452,280	대지권없음

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	 사 정	감정평가액(원)	비 고
(82)				(내) 철근콘크리트조 제902호	59.91	59.91	18,452,280	대지권없음
(83)				(내) 철근콘크리트조 제903호	59.91	59.91	18,452,280	대지권없음
(84)				(내) 철근콘크리트조 제904호	59.91	59.91	18,452,280	대지권없음
(85)				(내) 철근콘크리트조 제905호	59.91	59.91	18,452,280	대지권없음
(86)				(내) 철근콘크리트조 제906호	59.91	59.91	18,452,280	대지권없음
(87)				(내) 철근콘크리트조 제907호	59.91	59.91	18,452,280	대지권없음
(88)				(내) 철근콘크리트조 제908호	59.91	59.91	18,452,280	대지권없음
(89)				(내) 철근콘크리트조 제909호	59.91	59.91	18,452,280	대지권없음
(90)				(내) 철근콘크리트조 제910호	59.91	59.91	18,452,280	대지권없음
(91)				(내) 철근콘크리트조 제1001호	59.91	59.91	18,452,280	대지권없음
(92)				(내) 철근콘크리트조 제1002호	59.91	59.91	18,452,280	대지권없음
(93)				(내) 철근콘크리트조 제1003호	59.91	59.91	18,452,280	대지권없음

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
(94)				(내) 철근콘크리트조 제1004호	59.91	59.91	18,452,280	대지권없음
(95)				(내) 철근콘크리트조 제1005호	59.91	59.91	18,452,280	대지권없음
(96)				(내) 철근콘크리트조 제1006호	59.91	59.91	18,452,280	대지권없음
(97)				(내) 철근콘크리트조 제1007호	59.91	59.91	18,452,280	대지권없음
(98)				(내) 철근콘크리트조 제1008호	59.91	59.91	18,452,280	대지권없음
(99)				(내) 철근콘크리트조 제1009호	59.91	59.91	18,452,280	대지권없음
(100)				(내) 철근콘크리트조 제1010호	59.91	59.91	18,452,280	대지권없음
	합 계						₩1,845,228,000.-	
				< 이 하 여 백 >				

구분건물 감정평가 요항표

1.위치 및 부근의 상황	4.냉난방설비등 주요설비 및 기타설비	7.공부와의 차이
2.교 통 상 황	5.토지형태 및 이용상태 및 인접도로	8.임 대 관 계
3.건물의 구조 및 이용상태	6.토지이용계획 및 기타공법상 제한상태	9.기타 참고사항

1. 위치 및 주위환경

본건은 경상북도 칠곡군 약목면 관호리 소재 "경북칠곡경찰서" 북서측 인근에 위치하는 공사중단된 아파트 제102동 제1층 제101호 外 99개호" 단위세대로서, 부근일대는 농경지 및 농업관련시설, 임야 등으로 형성되어 있음.

2. 교 통 상 황

본건까지 제반 차량출입 가능하며, 국도 및 버스승강장 등이 인근에 위치하여 제반교통사정은 보통시됨.

3. 건물의 구조 및 이용상태

1) 건물의 구조

(1)~(100)철근콘크리트조 슬래브지붕 지상 15층건 아파트 제102동 중 제1층 제101호 外 99개호 단위세대로서,

외벽: 시멘트몰탈위 페인트, 시멘트몰탈 노출 마감 등.

내벽: 시멘트몰탈위 페인트 , 콘크리트 및 벽돌 노출 마감 등.

바닥: 콘크리트 노출 마감 등.

천정: 콘크리트 노출 마감 등.

창호: 샷시 창호시공(일부는 창틀만 시공)임.

2) 이용상태

(1)~(100)은 공사중단된 아파트임.

4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비

없 음.

구분건물 감정평가 요항표

1.위치 및 부근의 상황 4.냉난방설비등 주요설비 및 기타설비 7.공부와의 차이
2.교 통 상 황 5.토지형태 및 이용상태 및 인접도로 8.임 대 관 계
3.건물의 구조 및 이용상태 6.토지이용계획 및 기타공법상 제한상태 9.기타 참고사항

5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로

1) 토지형태 및 이용상황

대체로 북동향 완경사지를 이룬 지대에 위치한 부정형의 토지로서, 건부지(공사중단된 아파트)로 이용중임

2) 인접 도로상태

북동측으로 개설된 폭 약 6미터의 진입도로와 연계하여 통행가능함.

6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태

토지이용계획확인서상

계획관리지역, 가축사육제한구역(일부제한지역_800m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(전부제한지역_전축종제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법> 임.

7. 공부와의 차이

본건 아파트 [102동] 는 제시목록상 구조가 "13층" 이나, 실제 사업계획변경승인을 득하여 "15층" 임.

8. 임 대 관 계

현장조사시 이해관계인 부재로 미상임.

9. 기타 참고사항

본건은 기준시점일 현재 대지권이 없는 공사중단된 아파트 제102동 15층건 중 1층 [제101호~제110호] ~10층 [제1001호~제1010호] 만의 감정평가임.

광 역 위 치 도

N

S

경상북도 칠곡군 약목면 관호리 727-1번지
[제102동 제1층 제101호 외 99개호(기호 1~100)]



PAC 프라임감정평가법인(주)

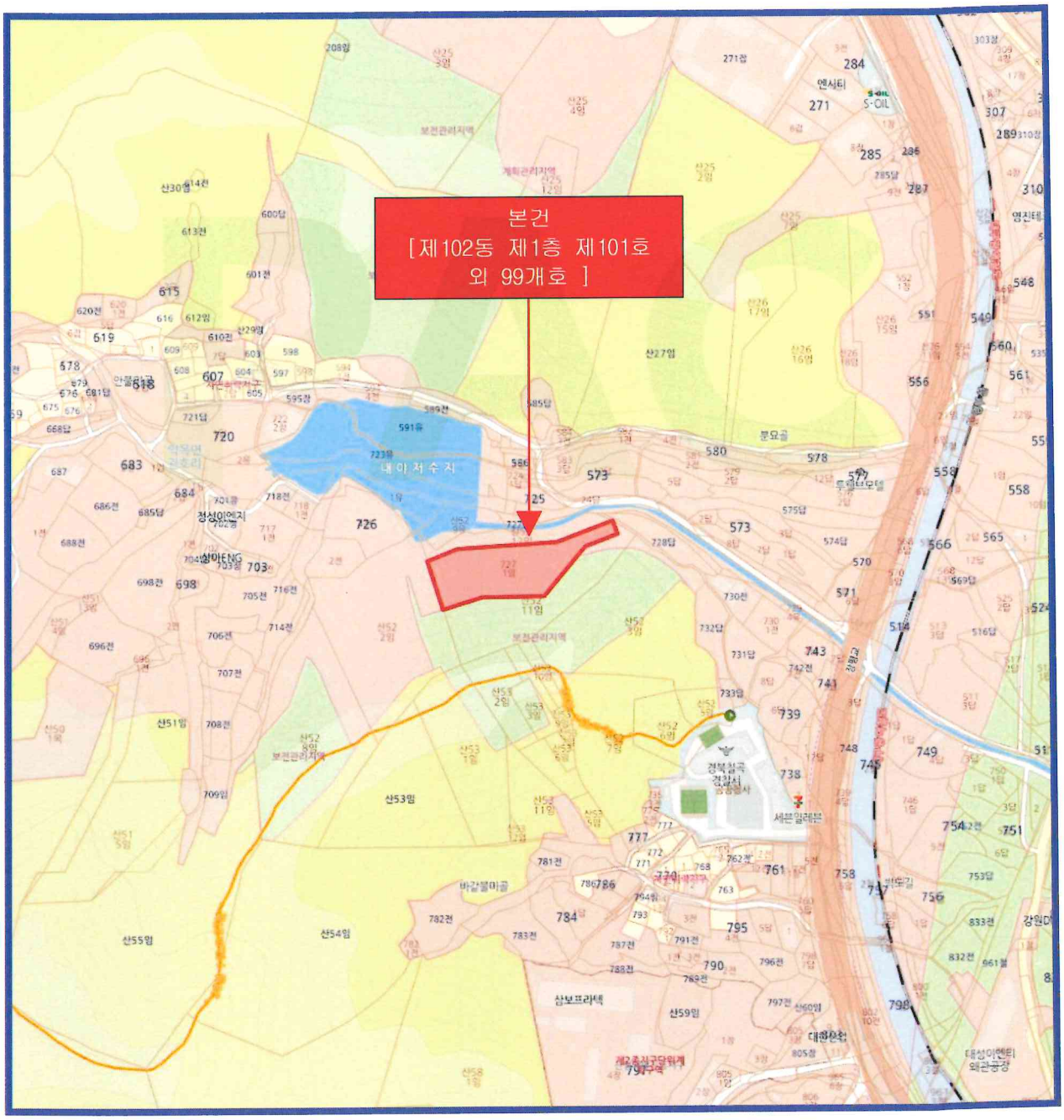
위 치 도

N

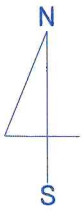
S

경상북도 칠곡군 약목면 관호리 727-1번지

[제102동 제1층 제101호 외 99개호(기호 1~100)]



호 별 배 치 도



No Scale

[102동]

[1층]	(1) 101	(2) 102	(3) 103	(4) 104	(5) 105	(6) 106	(7) 107	(8) 108	(9) 109	(10) 110
[2층]	(11) 201	(12) 202	(13) 203	(14) 204	(15) 205	(16) 206	(17) 207	(18) 208	(19) 209	(20) 210
[3층]	(21) 301	(22) 302	(23) 303	(24) 304	(25) 305	(26) 306	(27) 307	(28) 308	(29) 309	(30) 310
[4층]	(31) 401	(32) 402	(33) 403	(34) 404	(35) 405	(36) 406	(37) 407	(38) 408	(39) 409	(40) 410
[5층]	(41) 501	(42) 502	(43) 503	(44) 504	(45) 505	(46) 506	(47) 507	(48) 508	(49) 509	(50) 510
[6층]	(51) 601	(52) 602	(53) 603	(54) 604	(55) 605	(56) 606	(57) 607	(58) 608	(59) 609	(60) 610
[7층]	(61) 701	(62) 702	(63) 703	(64) 704	(65) 705	(66) 706	(67) 707	(68) 708	(69) 709	(70) 710
[8층]	(71) 801	(72) 802	(73) 803	(74) 804	(75) 805	(76) 806	(77) 807	(78) 808	(79) 809	(80) 810
[9층]	(81) 901	(82) 902	(83) 903	(84) 904	(85) 905	(86) 906	(87) 907	(88) 908	(89) 909	(90) 910
[10층]	(91) 1001	(92) 1002	(93) 1003	(94) 1004	(95) 1005	(96) 1006	(97) 1007	(98) 1008	(99) 1009	(100) 1010

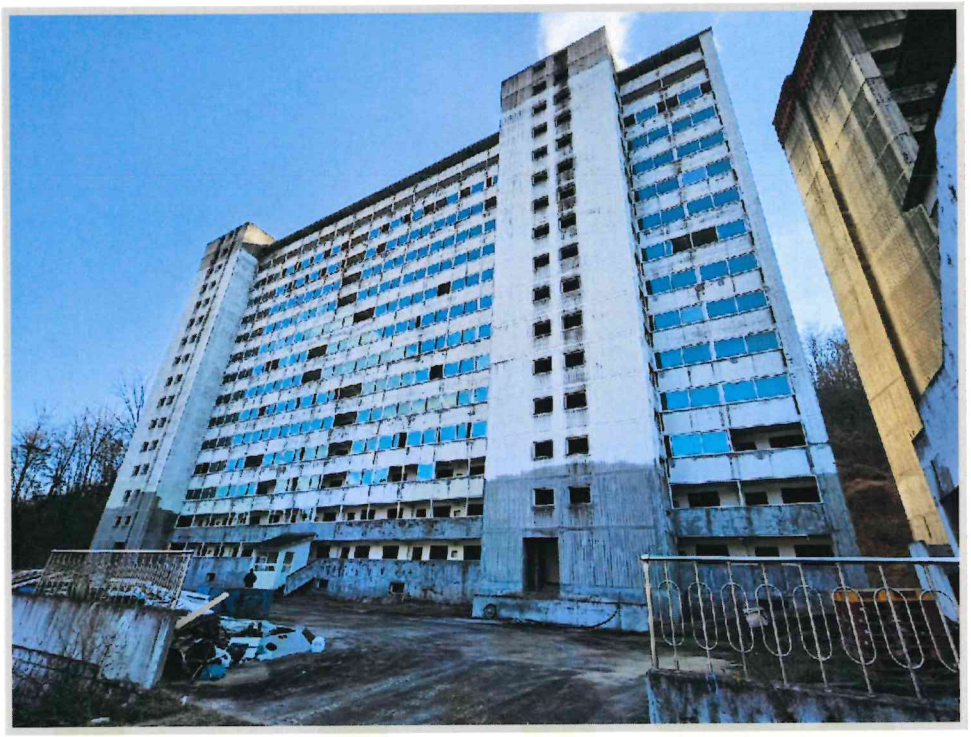
본건[경상북도 칠곡군 약목면 관호리 727-1번지 제102동 제1층 제101호 외 99개호(기호 1~100)]

사 진 용 지



[본건단지전경]

사 진 용 지



[본건 동전경]

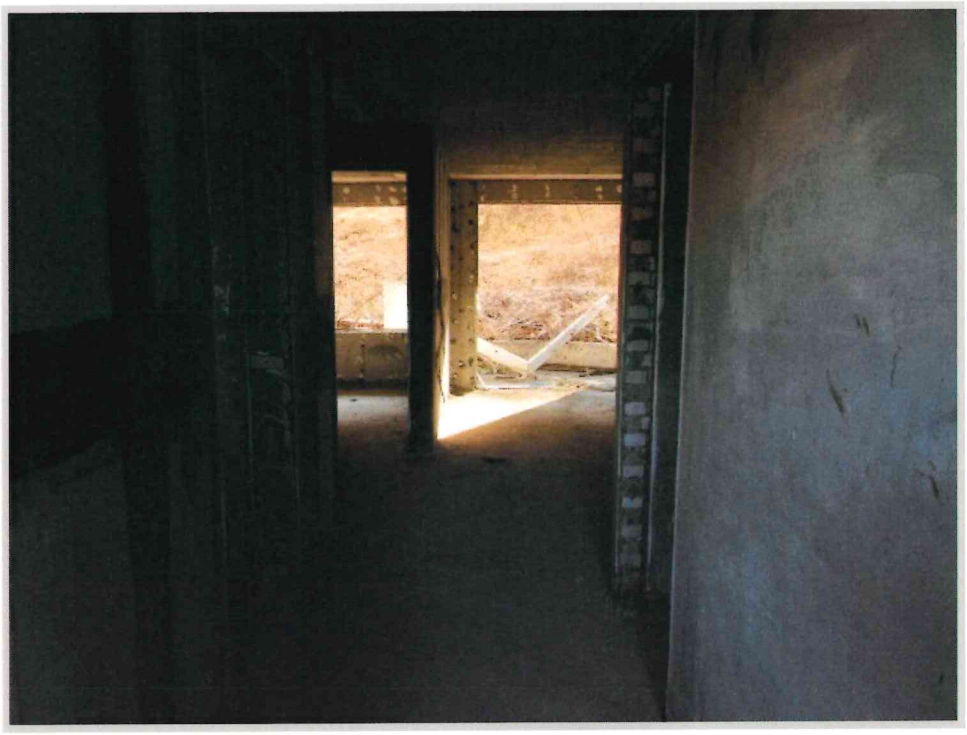


[본건 동전경]

사 진 용 지



[본건 기호1)~10) 1층전경]



[본건 기호1)~10) 1층내부전경]

사 진 용 지



[본건 기호11)~20) 2층전경]



[본건 기호11)~20) 2층내부전경]

사 진 용 지



[본건 기호21)~30) 3층전경]



[본건 기호21)~30) 3층내부전경]

사 진 용 지



[본건 기호31)~40) 4층전경]



[본건 기호31)~40) 4층내부전경]

사 진 용 지



[본건 기호41)~50) 5층전경]

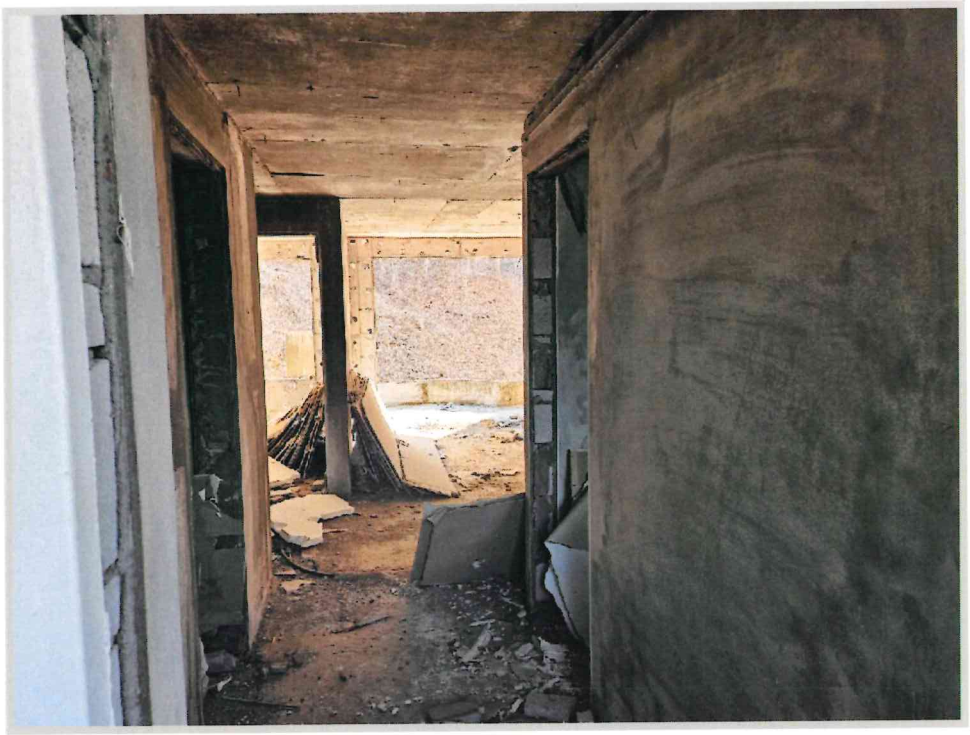


[본건 기호41)~50) 5층내부전경]

사 진 용 지

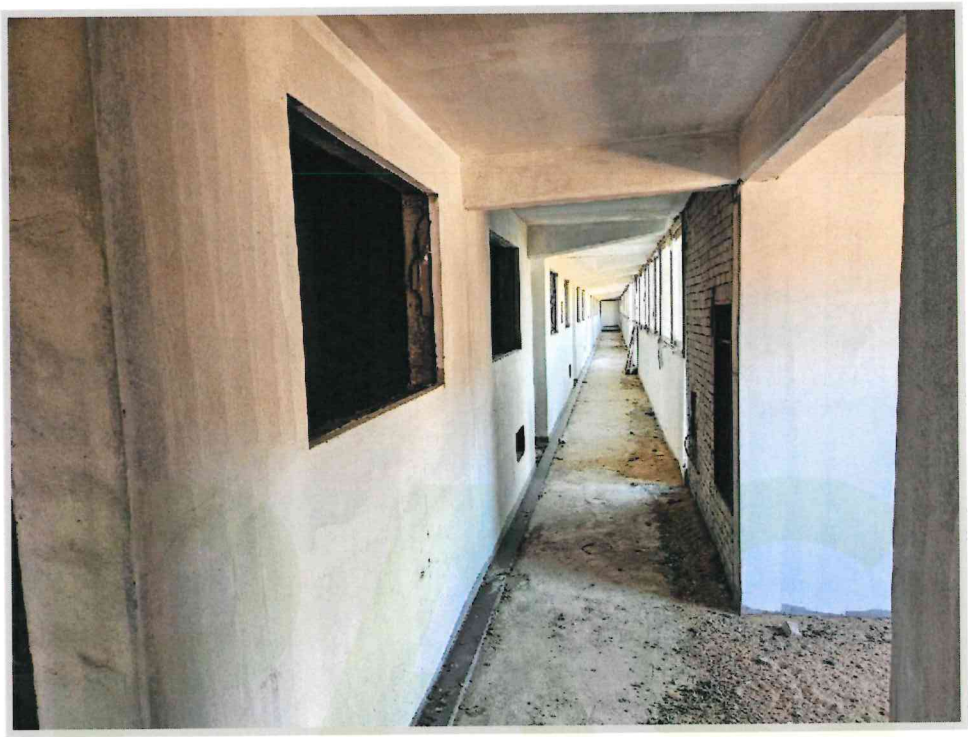


[본건 기호51)~60) 6층전경]

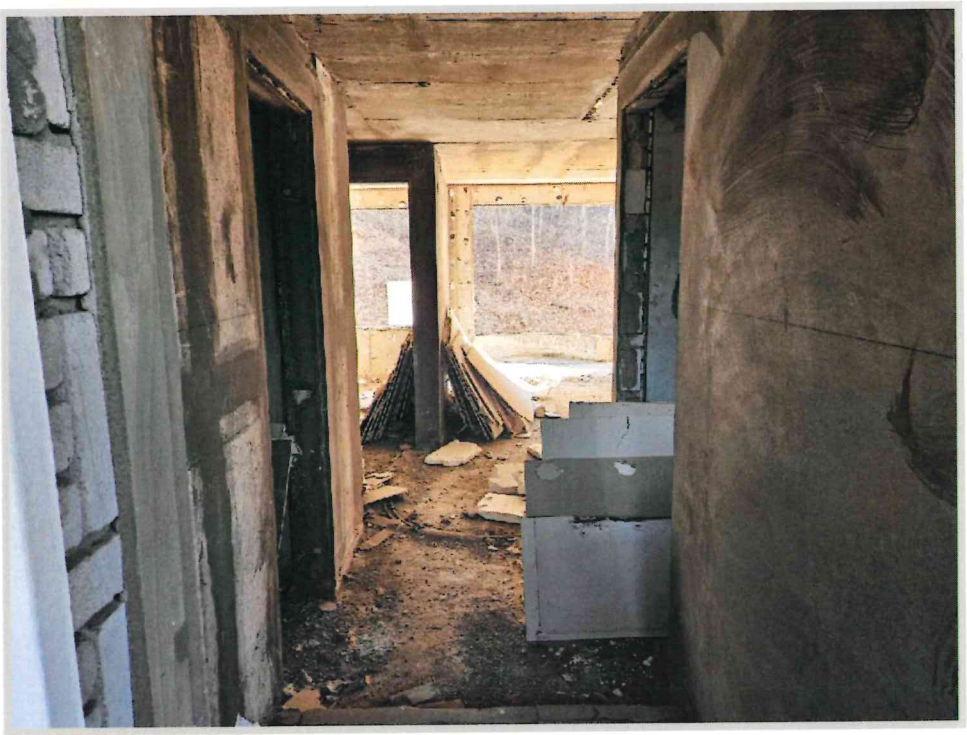


[본건 기호51)~60) 6층내부전경]

사 진 용 지

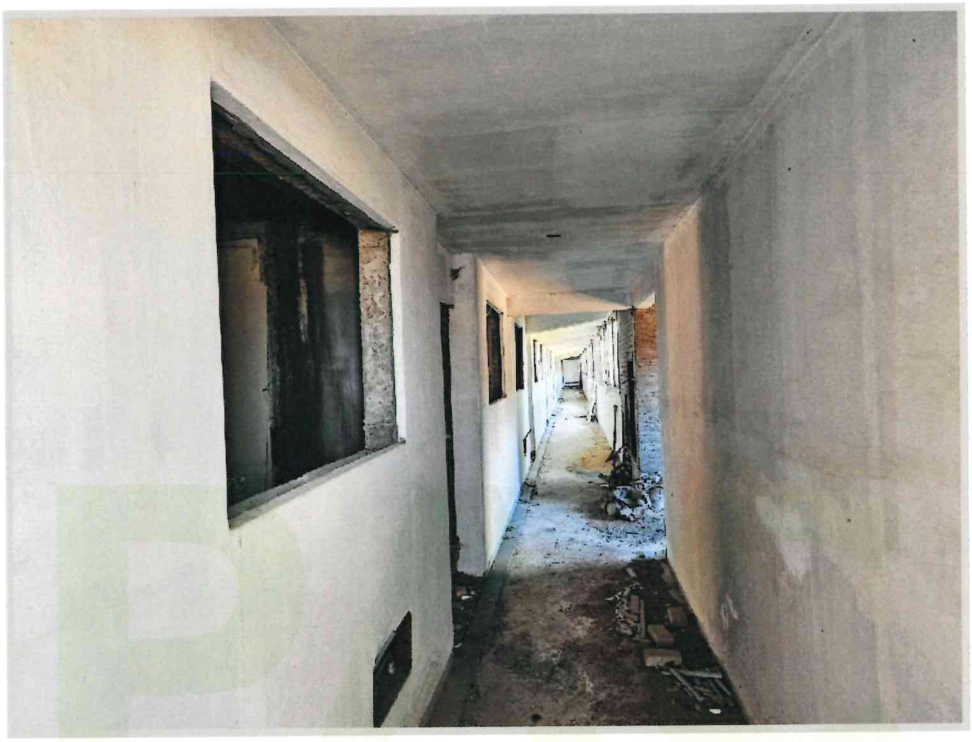


[본건 기호61)~70) 7층전경]



[본건 기호61)~70) 7층내부전경]

사 진 용 지



[본건 기호71)~80) 8층전경]

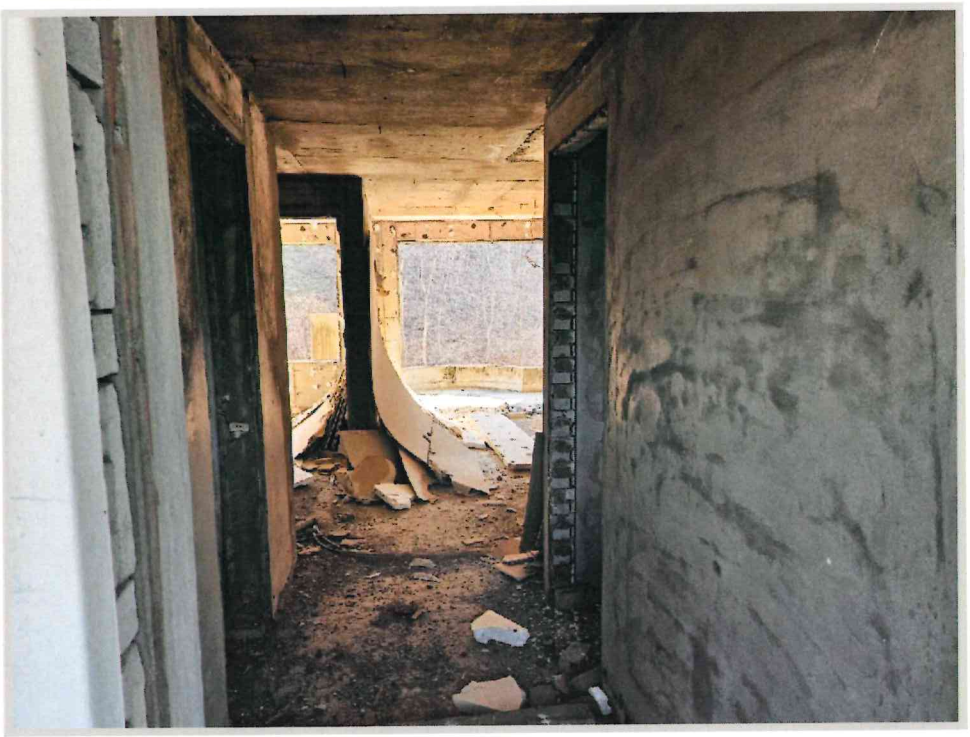


[본건 기호71)~80) 8층내부전경]

사 진 용 지



[본건 기호81)~90) 9층전경]



[본건 기호81)~90) 9층내부전경]

사 진 용 지



[본건 기호91)~100) 10층전경]



[본건 기호91)~100) 10층내부전경]