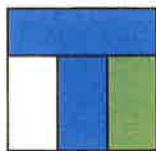


감정평가서

Appraisal Report

감정의뢰인	황 수 연
건 명	경상북도 상주시 냉림동 132-9번지 외 소재 부동산
평가서번호	통일 경북 J200605-4004호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 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.



(주)통일감정평가법인 경북지사
지 사 장 류 중 갑 (인)

경상북도 구미시 숭선로15길 6 (도량동 434-9)
Tel : (054)444-7677 , Fax : (054)444-7887



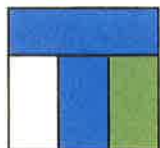
감정평가 가격심의 인증서

인증번호	2006-J-0012	발급일자	2020-06-10
평가의뢰처	황수연	제 출 처	대한토지신탁주식회사
평가목적	일반거래(시가참고)	감정서번호	J200605-4004
감정평가액	₩2,011,851,100.-	담당평가사	류종갑
건 명	경상북도 상주시 냉림동 132-9 외		
물건소재지	경상북도 상주시 냉림동 132-9 외		

※ 심사사항

1. 감정평가 가격의 적정성
2. 감정평가방법의 적정성
3. 관련법규 및 제규정의 준수여부
4. 금융기관등의 협약내용 및 협조사항 준수여부

본 감정평가서의 감정평가 가격심의 업무가 제반절차에 따라 공정하게 수행되었기에 가격심의 인증서를 발행합니다.



(주)통일감정평가법인

공동대표이사 양원진
위 승 환



(부동산) 감정평가표

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

감정평가사
류종갑

柳 龍 甲



(주)통일감정평가법인 경북지사 지사장 류종갑 (서명 또는 인)

감정평가액	이십억일천일백팔십오만일천일백원정(₩2,011,851,100.-)				
의뢰인	황수연		감정평가 목적	일반거래(시가참고)	
채무자	-		제출처	대한토지신탁주식회사	
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁주식회사		기준가치	시장가치	
			감정평가조건	-	
목록표시근거	등기사항전부증명서, 토지대장, 일반건축물대장		기준시점	조사기간	작성일
			2020. 06. 05	2020. 06. 05	2020. 06. 08
감정평가내용					
공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지	2,065	토지	2,065	-	1,698,922,000
건물	1,001.28	건물	1,001.28	-	312,929,100
		< 이 하 여 백 >			
합계					₩2,011,851,100
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 김민정				



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I

감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상북도 상주시 냉림동 소재 "상산초등학교" 북서측 인근에 위치한 부동산으로, 일반거래(시가참고) 목적의 감정평가 건입니다.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거, 대상물건이 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 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였습니다.

3. 감정평가조건

없습니다.

4. 실지조사기간 및 기준시점

(1) 실지조사기간

본건 실지조사기간은 2020년 06월 05일 입니다.

(2) 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2020년 06월 05일로 합니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가의 근거 및 방법 적용

(1) 감정평가의 근거

본 감정평가는 『부동산 가격공시에 관한 법률』 및 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였습니다.

(2) 감정평가방법의 적용

1) 감정평가방법

■ 부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방식(방법)에는 ‘비용성’에 기초한 원가방식(원가법 및 적산법 등), ‘시장성’에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법 등), ‘수익성’에 기초한 수익방식(수익환원법 및 수익분석법 등)이 있습니다.

■ 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가라는 ‘비용성’에 근거하며, ‘공급측면’에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

원가방식에는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘원가법’, 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 ‘적산법’ 등이 있습니다.

■ 비교방식이란 대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는가라는 ‘시장성’에 근거하며, ‘실증적인 교환측면’에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

비교방식에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)을 산정하는 ‘거래사례비교법(임대사례비교법)’, 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 ‘공시지가기준법’ 등이 있습니다.

■ 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익을 얻을 수 있는 가라는 ‘수익성’에 근거하며, ‘수요측면’에서 수익과 가치의 상관관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

수익방식에는 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘수익환원법’, 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 ‘수익분석법’ 등이 있습니다.

2) 감정평가방법의 적용

■ 본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제1항에 의거하여 토지와 건물을 개별로 감정평가하였습니다.

■ 본건 토지가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제14조 등에 따라 공시지가기준법으로 가액을 산출하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료 및 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

■ 본건 건물가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제15조 등에 의거하여 구조, 사용자재, 시공의 정도, 부대설비 및 관리상태 등을 종합 참작한 재조달원가에서 물리적·기능적·경제적 감가수정을 고려한 원가법으로 감정평가하였으며, 대상 건물의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우이므로 합리성 검토는 생략하였습니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 사항

- 평가대상목록, 형상 및 이용상황 등에 대하여는 평가명세표, 평가요항표, 위치도 등을 참고하시기 바랍니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II

토지가액의 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

(1) 산출개요

『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하였습니다.

(2) 비교표준지의 선정

1) 비교표준지의 선정기준

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 있습니다.

2) 비교표준지 선정

이상의 선정기준을 종합적으로 고려하여 가장 적합한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정합니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

<공시기준일 : 2020.01.01.>

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	접면 도로	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	상주시 냉림동 358-5	대	196	단독 주택	일반상업	소로 한면	정방형 평지	345,000
B	상주시 냉림동 357	대	273	상업용	일반상업	중로 각지	세장형 평지	764,000

(3) 시점수정

시점수정은 공시기준일의 표준지 공시지가를 기준시점으로 정상화하는 작업으로, 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제2호 및 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 제19조에 의거하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 수정하였습니다.

1) 비교표준지(A,B) 시점수정치

소재지	용도지역	변동률(%)	시점수정내용
경상북도 상주시	상업지역	0.63	경상북도 상주시 (20.01.01~20.06.05)(상업) 2020.01.01 ~ 2020.04.30 : 0.476 2020.04.01 ~ 2020.04.30 : 0.128 $(1 + 0.00476) * (1 + 0.00128 * 36/30)$ ≈ 1.00630

※ 2020년 05월 이후의 지가변동률이 미고시되어 직전월의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

(4) 지역요인 비교

본건은 비교표준지 인근에 위치하여 지역요인은 대등합니다.(1.00)



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

- 상업지대

조건	개별요인항목	
	항목	세부항목
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 및 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
		부정형, 삼각지, 자루형 획지, 맹지 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등
	접면도로 상태	각지, 2면 획지, 3면 획지 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한
		고도제한
		기타 규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 주택지대

조건	개별요인항목	
	항목	세부항목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		보도
		계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등
환경조건	자연환경	일조, 통풍, 조망, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황 및 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무
		특별고압선 등과의 거리 등
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이
		부정형, 삼각지, 자루형 획지, 맹지 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등
	접면도로 상태	각지
		2면 획지, 3면 획지 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타 규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향
		기타



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 개별요인 비교치

본건/표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
기호1/A	1.04	1.00	1.00	0.90	1.00	1.00	0.936
기호2/B	1.00	1.00	1.00	0.72	1.00	1.00	0.720
기호3/B	1.00	1.00	1.00	0.75	1.00	1.00	0.750

결정의견

기호(1): 비교표준지(A) 대비 가로조건(도로 폭 등)에서 우세하고, 획지조건(형상, 면적 등)에서 열세합니다.

기호(2): 비교표준지(B) 대비 획지조건(형상, 도로접면 등)에서 열세합니다.

기호(3): 비교표준지(B) 대비 획지조건(형상, 도로접면 등)에서 열세합니다.

(6) 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

그 밖의 요인 보정이란 '토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동률, 생산자물가상승률, 지역요인, 개별요인의 비교 외에 인근의 정상적인 거래사례 및 평가전례 등을 참작하여 보정하는 것'으로 『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 국토교통부 유권해석(건설부토정30241-36538, 1991.12.28), 대법원판례(1993.09.10 선고 92누16300, 1998.07.10 선고 98두6067, 2004.05.14 선고 2003다38207) 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가사례, 거래사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인의 보정이 필요합니다.

2) 산식

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{사례기준 표준지의 가격}}{\text{표준지공시지가 기준시점 가격}}$$

$$= \frac{\text{사례당가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근 평가사례

<출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보 KAPA DB>

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	평가 목적	기준 시점
#1	상주시 냉림동 358-6	대	194	일반상업	780,000	담보	2017.09.19
#2	상주시 냉림동 357	대	273중 271	일반상업	2,030,000	담보	2019.08.19
#3	상주시 냉림동 360외 1필지	답	2,297	일반상업	1,310,000	담보	2019.01.10

4) 인근 거래사례

<출처: 감정평가정보체계 실거래신고 KAIS >

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	거래시점
#4	상주시 냉림동 354-7	답	397	일반상업	1,612,090	2016.07.25
#5	상주시 냉림동 360	답	2,149	일반상업	1,193,730	2017.03.20
#6	상주시 무양동 248	대	288	일반상업	2,178,530	2017.06.20

※ 토지단가 = 거래가액/토지면적.

※ 거래사례(#6) 토지배분내역

$(665,000,000\text{원} - (700,000\text{원}/\text{㎡} \times 14/50 \times 191.74\text{㎡}))/288\text{㎡} \approx 2,178,530\text{원}/\text{㎡}$



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5) 본건 평가사례

<출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보 KAPA DB, 등기사항전부증명서>

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	평가 목적	기준 시점
#7	상주시 냉림동 132-9	대	1,873	일반상업	754,000	민사소송	2019.07.03

6) 인근 유사토지의 지가수준

인근 유사 토지	본건과 유사한 인근 일반상업지역 내 부동산의 지가수준은 위치 및 도로조건 등에 따라 종로변에 접한 경우 1,500,000 ~ 1,700,000 원/㎡, 후면지대의 경우 740,000 ~ 800,000원/㎡ 내외입니다.
----------	---

7) 그 밖의 요인 분석

① 적용사례 선정

적용사례	#1, #2
적용사례 선정의견	상기 인근 비교사례 중 용도지역이 동일하고, 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 인정되는 비교사례를 선정하였습니다.

② 적용사례 시점수정치

적용 사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
#1	2017.09.19 ~ 2020.06.05	1.05765	상주시 상업지역
#2	2019.08.19 ~ 2020.06.05	1.01825	상주시 상업지역

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 지역요인 비교

- 비교표준지와 적용사례는 모두 인근지역에 소재하는바 지역요인은 대등합니다. (1.00)

④ 개별요인 비교

표준지/사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
A/#1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
B/#2	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
결정의견							

비교표준지(A): 적용사례(#1) 대비 개별요인 대체로 대등합니다.
비교표준지(B): 적용사례(#2) 대비 개별요인 대체로 대등합니다.

⑤ 그 밖의 요인 보정치 산정

비교 표준지	구분	가격	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격차율
기호A	적용사례(#1) 기준 표준지가격	780,000	1.05765	1.00	1.000	824,967	2.376
	기준시점 표준지가격	345,000	1.00630	1.00	1.000	347,174	
비교 표준지	구분	가격	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격차율
기호B	적용사례(#2) 기준 표준지가격	2,030,000	1.01825	1.00	1.000	2,067,048	2.689
	기준시점 표준지가격	764,000	1.00630	1.00	1.000	768,813	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

8) 그 밖의 요인보정치의 결정

인근지역 내 대상 토지와 유사한 부동산의 정상적인 지가수준을 고려하고, 인근지역 내 최근 평가전례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인보정치를 아래와 같이 결정합니다.

비교표준지	그 밖의 요인 보정치
A	2.32
B	2.62

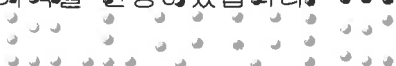
(7) 공시지가기준법에 의한 시산가액

구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	345,000	1.00630	1.00	0.936	2.32	753,894	754,000
2	764,000	1.00630	1.00	0.720	2.62	1,450,289	1,450,000
3	764,000	1.00630	1.00	0.750	2.62	1,510,718	1,510,000

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

(1) 산출개요

평가대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 거래사례의 선정

평가대상 부동산의 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 및 규모, 형상 등의 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 다음의 거래사례를 비교사례로 선정합니다.

<출처: 감정평가정보체계 실거래신고 KAIS >

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	거래시점
#5	상주시 냉림동 360	답	2,149	일반상업	1,193,730	2017.03.20
#6	상주시 무양동 248	대	288	일반상업	2,178,530	2017.06.20

※ 토지단가 = 거래가액/토지면적.

※ 거래사례(#6) 토지배분내역

$(665,000,000\text{원} - (700,000\text{원}/\text{㎡} \times 14/50 \times 191.74\text{㎡}))/288\text{㎡} \approx 2,178,530\text{원}/\text{㎡}$

(3) 사정보정

상기 선정된 사례는 현장 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.(1.00)

(4) 시점수정

적용 사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
#5	2017.03.20 ~ 2020.06.05	1.06438	상주시 상업지역
#6	2017.06.20 ~ 2020.06.05	1.06290	상주시 상업지역



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 지역요인 비교

- 본건과 거래사례는 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등합니다.(1.00)

(6) 개별요인 비교

본건/거래사례	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
기호1/#5	0.78	1.00	0.78	1.00	1.03	1.00	0.627
기호2/#6	1.00	1.00	0.82	0.77	1.00	1.00	0.631
기호3/#6	1.00	1.00	0.82	0.80	1.00	1.00	0.656

결정의견

- 기호(1): 거래사례(#5) 대비 가로조건(접면도로 폭 등), 환경조건(상업환경 등) 등에서 열세하고 행정적조건(지목) 측면에서 우세합니다.
- 기호(2): 거래사례(#6) 대비 환경조건(인근상업환경 등), 획지조건(형상, 도로접면 등)에서 열세합니다.
- 기호(3): 거래사례(#6) 대비 환경조건(인근상업환경 등), 획지조건(형상, 도로접면 등)에서 열세합니다.

(7) 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분	거래사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	1,193,730	1.00	1.06438	1.00	0.627	796,655	796,000
2	2,178,530	1.00	1.06290	1.00	0.631	1,461,118	1,461,000
3	2,178,530	1.00	1.06290	1.00	0.656	1,519,007	1,519,000



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 토지가액의 결정

(1) 시산가액의 조정 및 결정의견

공시지가기준법에 의한 시산가액을 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 평가사례, 평가목적 등을 종합적으로 검토해볼 때, 그 합리성이 인정되는바 공시지가기준법에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

(2) 각 방법에 의한 시산가액 및 토지단가의 결정

구분	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	754,000	796,000	754,000
2	1,450,000	1,461,000	1,450,000
3	1,510,000	1,519,000	1,510,000

(3) 토지가액의 결정

구분		면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	1	1,873	754,000	1,412,242,000	-
	2	54	1,450,000	78,300,000	-
	3	138	1,510,000	208,380,000	
감정평가액(합계)				<u>1,698,922,000</u>	



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ

건물가액의 산출근거

1. 산출개요

대상건물을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액인 재조달 원가를 한국부동산연구원 발간 건축물재조달원가 자료집의 표준단가 또는 한국감정원 발간 건물신축단가표의 표준단가와 대상물건의 특성을 감안한 보정단가로 산정한 후 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

2. 재조달원가 및 경제적 내용연수의 산정

(1) 표준단가

(출처 : 2019 한국부동산연구원 건축물재조달원가 자료집)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
05-01-06-10	일반공장	철골조 / 4.5m이하, 소규모 / 철골지붕틀 / 샌드위치패널	3	527,000	35 (30~40)
05-04-06-10	일반창고	철골조 / 철골지붕틀 / 샌드위치패널	3	631,000	35 (30~40)

(2) 표준단가

(출처 : 2019년도 한국감정원 건물신축단가표)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
8-1-8-9	조립식 사무실	조립식샌드위치판넬	4급	552,000	35 (30~40)



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 보정단가의 산정

본건 건물에 구비된 위생설비, 전기설비 등의 부대설비 내역을 종합 참작하여 표준단가에 포함하여 결정합니다.

(3) 재조달원가 및 경제적 내용연수의 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 실제 투하된 공사비용 및 마감재의 수준, 시공 방법 및 시공정도 등을 비교하고, 평가목적 등을 종합적으로 참고하여 본건에 적용할 '재조달원가'와, 물리적 내용연수를 기준으로 대상 건물의 유용성이 지속될 것으로 예측되는 사용가능기간 등을 고려하여 본건의 '경제적 내용연수'를 아래와 같이 결정합니다.

구분	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용연수 결정	설비내역
가1층 사무소부분	630,000	40	위생설비 등
가1층 정비소부분	470,000	40	-
가1층 증축부분	470,000	31	-
가2층 창고부분	320,000	31	-
나	320,000	35	-
나 증축부분	320,000	26	-

3. 감가수정

본건 건물의 사용승인일을 고려하여 경제적 내용연수를 기준으로 물리적 감가액을 산정하며, 기준시점 현재 별도의 기능적, 경제적 감가요인은 없는 것으로 판단됩니다.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 건물단가의 결정

구분	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	경과 연수	잔존 연수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
가1층 사무소부분	630,000	40	14	26	409,500	409,000	사용승인일: 2005.10.11
가1층 정비소부분	470,000	40	14	26	305,500	305,000	사용승인일: 2005.10.11
가1층 증축부분	470,000	31	5	26	394,194	394,000	증축일: 2014.10.02
가2층 창고부분	320,000	31	5	26	268,387	268,000	증축일: 2014.10.02
나	320,000	35	14	21	192,000	192,000	사용승인일: 2005.10.11
나 증축부분	320,000	26	5	21	258,462	258,000	증축일: 2014.10.02

5. 건물가액의 결정

구분		면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액(원)	비고
건물	가1층 사무소부분	180	409,000	73,620,000	-
	가1층 정비소부분	636.78	305,000	194,217,900	-
	가1층 증축부분	28	394,000	11,032,000	-
	가2층 창고부분	33.5	268,000	8,978,000	-
	나	100.8	192,000	19,353,600	-
	나 증축부분	22.2	258,000	5,727,600	-
감정평가액(합계)				312,929,100	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV

감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정의견

상기 평가전례, 거래사례, 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 평가목적 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액과 원가법에 의한 건물가액을 합산한 금액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정합니다.

2. 감정평가액 결정

구분	면적 (㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	2,065	1,698,922,000	-
건물	1,001.28	312,929,100	-
감정평가액(합계)		<u>2,011,851,100</u>	

※ 세부내역은 '감정평가명세표'를 참조하시기 바랍니다.



토지, 건물 감정평가명세표

Page. 1

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
					공부	사정	단가	금액	
1	경상북도 상주시 냉림동	132-9	대	일반상업지역	1,873	1,873	754,000	1,412,242,000	
가	" [도로명 주소] 경상북도 상주시 상산로 383	위지상	자동차 관련시설	일반철골조 샌드위치판넬 지붕 2층					(사용승인일: 2005. 10. 11)
			사무소	1층	844.78	180	409,000	73,620,000	630,000 x26/40 사무소부분
						636.78	305,000	194,217,900	470,000 x26/40 정비소부분
						28	394,000	11,032,000	470,000 x26/31 (증축일: 2014. 10. 02)
			창고	2층	33.5	33.5	268,000	8,978,000	320,000 x26/31 (증축일: 2014. 10. 02)
나	"	" 제3호	자동차 관련시설 (검사장)	강파이프조 샌드위치판넬 지붕 단층	123	100.8	192,000	19,353,600	320,000 x21/35 (사용승인일: 2005. 10. 11)
						22.2	258,000	5,727,600	320,000 x21/26 (증축일: 2014. 10. 02)
2	"	132-25	대	일반상업지역	54	54	1,450,000	78,300,000	
3	"	369-4	대	일반상업지역	138	138	1,510,000	208,380,000	
합 계				< 이 하 >		여 백 >		₩2,011,851,100.-	

토지 감정평가요항표

- | | | |
|--------------|---------------------|------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 인접 도로상태 | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교 통 상 황 | 5. 도시계획관계 및 공법상제한상태 | 8. 임대관계 |
| 3. 형태 및 이용상황 | 6. 제시목록외의 물건 | 9. 기타 참고사항 |

1. 위치 및 주위환경

본건은 경상북도 상주시 냉림동 소재 "상산초등학교" 북서측 인근에 위치하고, 부근 일대는 종로변을 따라 주유소, 소매점 등 각종 상업용 건물, 아파트단지 등으로 형성된 상가지대이며, 후면지는 주택부지, 잡종지 등으로 형성된 일반주택지대입니다.

2. 교 통 상 황

본건까지 차량 접근 가능하며, 제반 교통 여건은 보통시 됩니다.

3. 형태 및 이용상황

기호(1): 사다리형에 가까운 토지로서 인접지와 대체로 등고평탄하고, '자동차정비소 부지'로 이용중입니다.

기호(2): 역삼각형에 가까운 토지로서 인접지와 대체로 등고평탄한 '상업나지'입니다.

기호(3): 사다리형에 가까운 토지로서 인접지와 대체로 등고평탄한 '상업나지'입니다.

4. 인접 도로상태

기호(1): 서측으로 폭 약 8미터, 북측으로 폭 약 6미터 내외 포장도로와 접합니다.

기호(2): 동측으로 폭 약 20미터 포장도로와 접합니다.

기호(3): 동측으로 폭 약 20미터 포장도로, 남측으로 폭 약 2미터 내외 포장도로와 접합니다.

5. 도시계획관계 및 공법상제한상태

기호(1): 도시지역, 일반상업지역, 소로2류(폭 8M~10M)(접합), 소로3류(폭 8M 미만)(국지도로)(접합), 가축사육제한구역(절대제한지역(전 축종)), 중점경관관리구역(2015-04-03)(북천 중점경관관리구역)입니다.

기호(2): 도시지역, 일반상업지역, 종로1류(폭 20M~25M)(접합), 가축사육제한구역(절대제한지역(전 축종)), 중점경관관리구역(2015-04-03)(북천 중점경관관리구역)입니다.



토지 감정평가요항표

- | | | |
|--------------|---------------------|------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 인접 도로상태 | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교통 상황 | 5. 도시계획관계 및 공법상제한상태 | 8. 임대관계 |
| 3. 형태 및 이용상황 | 6. 제시목록외의 물건 | 9. 기타 참고사항 |

기호(3): 도시지역, 일반상업지역, 중로1류(폭 20M~25M)(접합), 가축사육제한구역(절대제한지역(전 축종))입니다.

6. 제시목록외의 물건
없습니다.

7. 공부와의 차이
없습니다.

8. 임대관계
미상입니다.

9. 기타참고사항
없습니다.



건물 감정평가요항표

1. 건물의 구조	4. 위생 및 기타설비	7. 임대관계
2. 이용상태	5. 부합물 및 종물관계	8. 기타
3. 냉난방설비	6. 공부와의 차이	

1. 건물의 구조

(가)일반철골구조 샌드위치판넬지붕 2층 건물로서

사용승인일: 2005.10.11, 증축일: 2014.10.02

외 벽: 판넬 마감.

내 벽: 판넬 마감(정비소), 내장타일, 벽지, 목재 인테리어 등 마감.

천 장: 철골위 판넬노출(정비소), 인테리어 등 마감.

바 닥: 에폭시, 바닥타일 등 마감.

창 호: 새시창호

(나)강파이프구조 샌드위치판넬지붕 단층 건물로서

사용승인일: 2005.10.11, 증축일: 2014.10.02

벽 체: 판넬 마감.

천 장: 철골트러스위 판넬노출 등

바 닥: 에폭시 등 마감.

창 호: 새시창호

2. 이용상태

(가)1층: 자동차관련시설(사무소 및 정비공장)

2층: 자동차관련시설(정비공장-창고)

(나)자동차관련시설(검사장)

3. 냉난방설비



건물 감정평가요항표

- | | | |
|-----------|---------------|---------|
| 1. 건물의 구조 | 4. 위생 및 기타설비 | 7. 임대관계 |
| 2. 이용상태 | 5. 부합물 및 종물관계 | 8. 기타 |
| 3. 냉난방설비 | 6. 공부와의 차이 | |

없습니다.

4. 위생 및 기타설비

(가)에 제반위생설비, 화재경보설비 등 되어 있습니다.

5. 부합물 및 종물관계

없습니다.

6. 공부와의 차이

없습니다.

7. 임대관계

미상입니다.

8. 기타

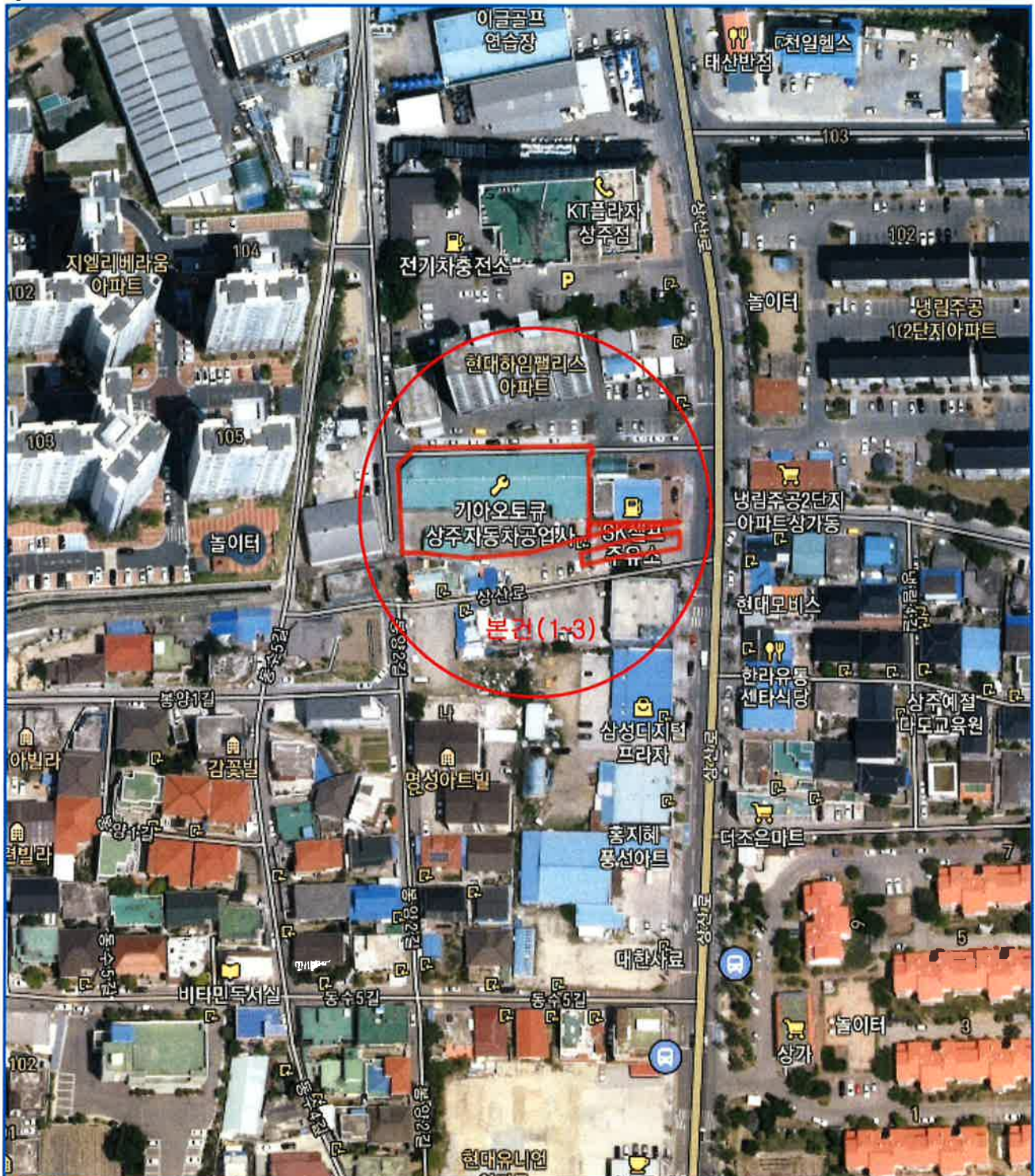
없습니다.



광역위치도



경상북도 상주시 냉림동 132-9번지 외



상 세 위 치 도

N
4
S

소재지

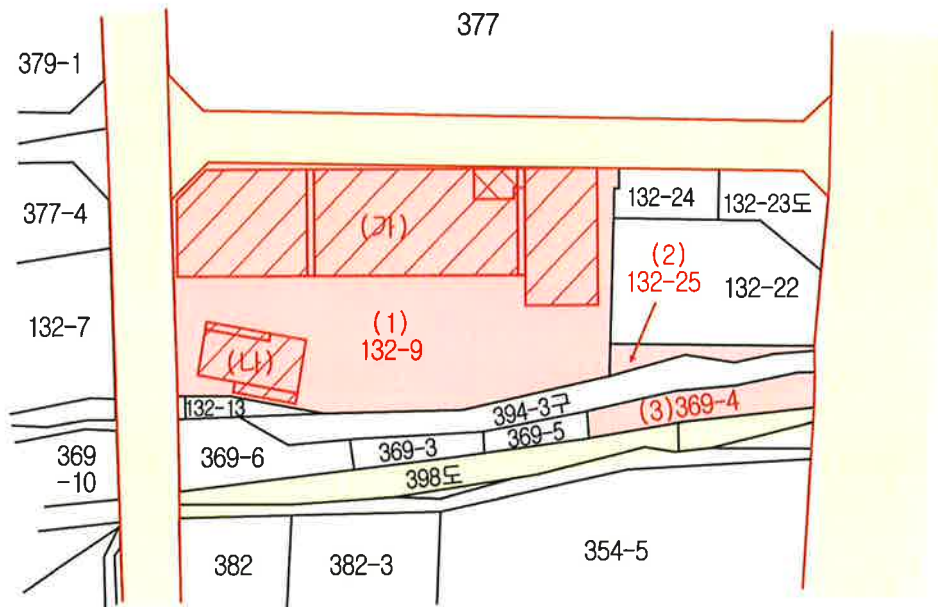
경상북도 상주시 냉림동 132-9번지 외



지적 및 건물개황도



S=1/1,000

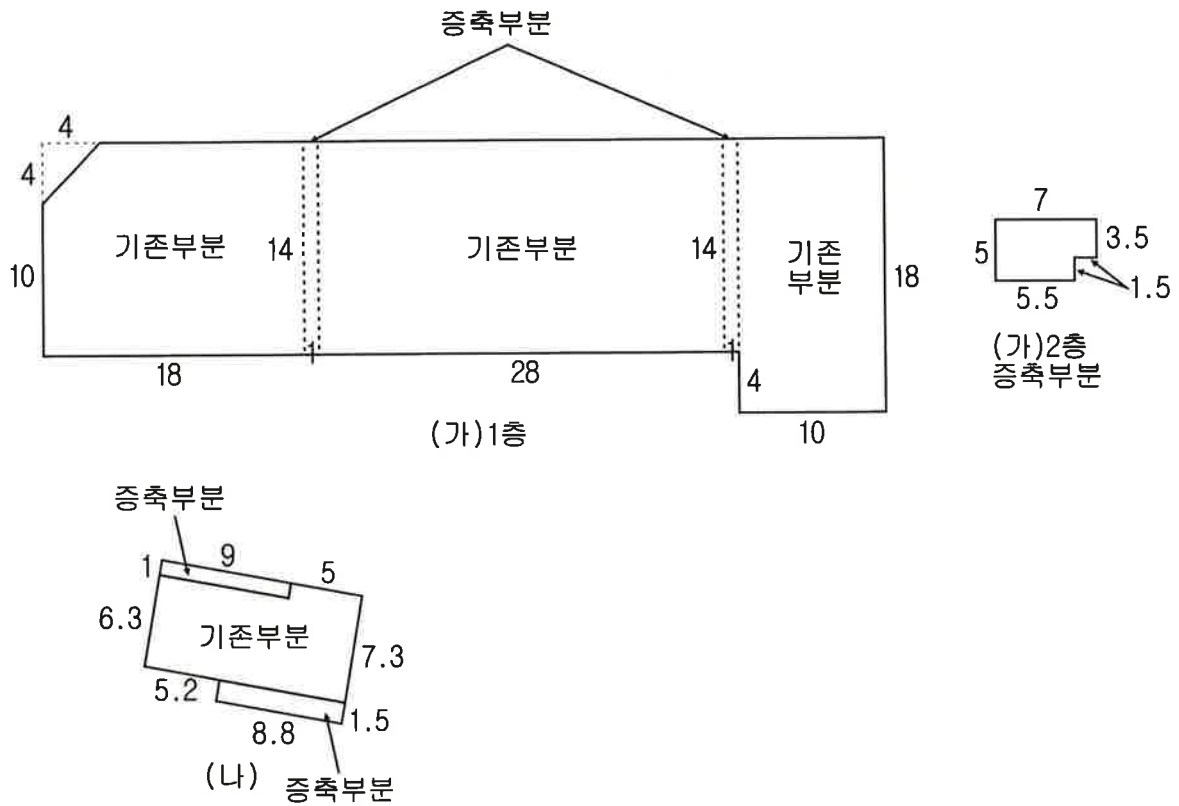


범례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로선		평가건물1층		평가제외건물
		계획도로선		평가건물2층		제시외건물

지적 및 건물개황도



S=1/500



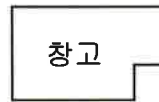
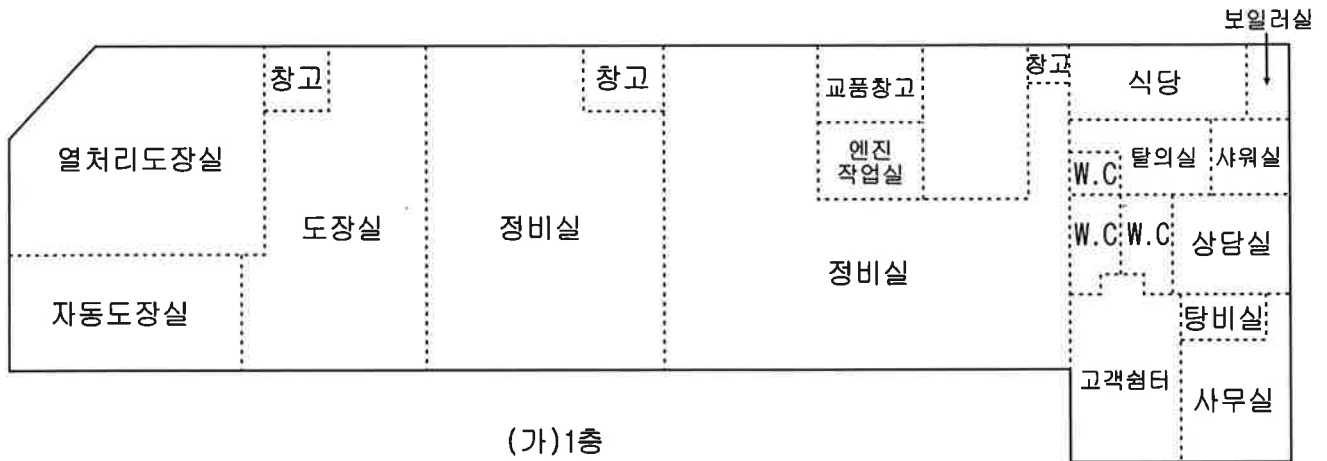
[건물면적 산출내역]

(가) 1층 (기존부분): $(18 \times 14) - (4 \times 4 \times 1/2) + (28 \times 14) + (10 \times 18) \approx 816 \text{ m}^2$
 (증축부분): $14 \times 1 \times 2 \approx 28 \text{ m}^2$
 (가) 2층 (증축부분): $(7 \times 5) - (1.5 \times 1.5) \approx 32.75 \text{ m}^2$
 (나) 기존부분: $6.3 \times 14 + 5 \approx 93.2 \text{ m}^2$
 증축부분: $(8.8 \times 1.5) + (9 \times 1) \approx 22.2 \text{ m}^2$

범례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로선		평가건물1층		평가제외건물
		계획도로선		평가건물2층		제시외건물

내부구조 및 임대상황표

Free Scale



임대상황표

임대부분	임차인	임대내역		비고
		임대차 보증금	월임대료	
<input type="text"/>	-	-	-	-
<input type="text"/>		이 하 여 백		
<input type="text"/>				
<input type="text"/>				
<input type="text"/>				
<input type="text"/>				
합계				



사 진 용 지



[사진설명: 본건(1~3) 및 주변전경, 촬영위치: 본건 남동측]



[사진설명: 본건(1) 및 주변전경, 촬영위치: 본건 북서측]



사 진 용 지



[사진설명: 본건(1) 및 건물(가)전경, 촬영위치: 본건 남동측]



[사진설명: 본건(2,3) 및 주변전경, 촬영위치: 본건 서측]



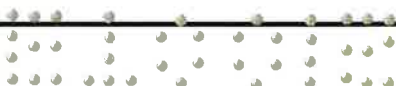
사 진 용 지



[사진설명: 건물(나) 전경]



[사진설명: 건물(가) 사무소 내부전경]



사 진 용 지



[사진설명: 건물(가) 정비소 내부전경]

