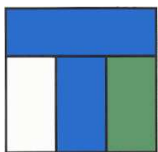


# 감정평가서

## Appraisal Report

감정의뢰인	김천신용협동조합이사장
건 명	경상북도 경주시 신평동 242-17 외 소재 부동산
평가서번호	통일대구I 180903-3002호

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 대구경북지사**  
**지 사 장 문 광 호 (인)**

대구광역시 수성구 지산동1188번지 4층  
TEL.(053)764-0076 FAX.(053)764-3113

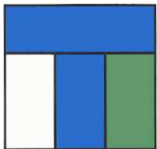
# 감정평가 가격심의 인증서

인증번호	1809-I-0006	발급일자	2018-09-06
평가의뢰처	김천신용협동조합이사장	제 출 처	김천신용협동조합
평가목적	공매	감정서번호	I 180903-3002
감정평가액	₩2,734,179,320.-	담당평가사	한태균
건 명	경상북도 경주시 신평동 242-17 외 소재 부동산 토지, 건물		
물건소재지	경상북도 경주시 신평동 242-17 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)통 일 감 정 평 가 법 인  
대표이사 양 원 진



( 부동산 ) 감정평가표

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

감정평가사  
한태균

한태균



(주)통일감정평가법인 대구경북지사

지사장

문광호



감정평가액		이십칠억삼천사백일십칠만구천삼백이십원정(₩2,734,179,320.-)			
의뢰인	김천신용협동조합이사장	감정평가 목적	공매		
채무자	-	제출처	대한토지신탁(주)		
소유자 (대상업체명)	(주)한국산삼코리아	기준가치	시장가치		
		감정평가조건	—		
목록표시근거	토지, 건물 등기사항전부증명서 등본	기준시점	조사기간	작성일	
		2018. 09. 05	2018. 09. 05	2018. 09. 05	
감정평가내용					
공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지	2,709	토지	2,709	-	1,090,000,000
건물	2,907.63	건물	2,907.63	-	1,414,501,200
<제시외건물>	(261.8)	건물	261.8	-	88,228,000
부가가치세	-	부가가치세	-	-	141,450,120
		< 이 하 여 백 >			
합계					₩2,734,179,320
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.  심사자 : 감정평가사				

문광호



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I

## 감정평가의 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경상북도 경주시 신평동 소재 “경주힐튼호텔” 동측 인근에 위치하는 부동산 (토지 및 건물)으로서, ‘공매’ 목적을 위한 감정평가 건임.

### 2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거, 대상물건이 통상적인 시장에 서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사 자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정 되는 대상물건의 가액인 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.

### 3. 감정평가조건

없음.

### 4. 실지조사기간 및 기준시점

#### 가. 실지조사기간

본건 실지조사기간은 2018년 09월 05일임.

#### 나. 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조 사 완료일자인 2018년 09월 05일로 함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 감정평가의 근거 및 방법 적용

### 가. 감정평가의 근거

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

### 나. 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 있음.
- 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가 라는 ‘비용성’에 근거하며, ‘공급측면’에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.
  - 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 있음.
- 비교방식이란 대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는가 라는 ‘시장성’에 근거하며, ‘실증적인 교환측면’에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.
  - 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 있음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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

## 2) 감정평가방법의 적용

- 본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제1항에 의거하여 토지와 건물을 개별로 감정평가하였음.
- 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 검토하였음.
- 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 생략하였음.
- 제시외건물은 구조, 사용자재, 시공정도 및 부대설비 등을 종합적으로 참작하여 개략적인 실측에 의거 원가법으로 평가하되, 감가수정은 현상 및 관리상태 등을 감안하여 관찰감가를 병용하였으니 업무진행시 소유권 및 일괄여부를 재확인 바람.

## 6. 그 밖의 사항

- 본건 기호(1),(2) 토지는 2필 일단의 상업용건부지로 사용 및 일반건축물대장상 관련 필지로 등재되어 있으며, 이러한 이용이 사회적·경제적·행정적 측면에서 합리적으로 당해 토지의 가치 형성 측면에서도 타당하다고 인정되어 일괄하여 평가하였음.
- 본 건물에 대한 부가가치세는 귀 요청에 의거 별도로 산정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II

### 대상 부동산의 개요

#### 1. 평가대상 토지

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	접면 도로	형상 지세	2018년 개별공시지가 (원/㎡)
1	신평동 242- 17	잡종지	1,872	상업용	자연녹지	소로한면	2필 일단의 사다리 완경사	360,000
2	신평동 산66- 4	임야	412	상업용	자연녹지	소로한면		218,700
3	신평동 242- 21	잡종지	106	잡종지	자연녹지	맹지	부정형 완경사	58,800
4	신평동 242- 23	잡종지	319	잡종지	자연녹지	맹지	부정형 완경사	221,900

#### 2. 평가대상 건물

구분	소재지	규모	용도 (현황)	구조	면적 (㎡)	사용승인일자
가	신평동 242- 17 외	지하/ 4층	숙박시설, 근린생활시설	철근콘크리트조 슬래브지붕	2,907.63	1996.04.24

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ

## 토지가액의 산출근거

### 1. 공시지가기준법에 의한 시산가액

#### 가. 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 산정하였음.

#### 나. 비교표준지의 선정

##### 1) 비교표준지의 선정기준

- ① 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것.
- ② 실제 이용상황 등이 같거나 유사할 것.
- ③ 주위환경 등이 같거나 유사할 것.
- ④ 당해 또는 인접 시·군·구 안의 인근지역에 위치하며, 지리적으로 가능한 가까이 있을 것.

##### 2) 비교표준지 선정

이상의 선정기준을 종합적으로 고려하여 가장 적합한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정함.

(공시기준일 : 2018. 01. 01)

구 분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	접면 도로	형상 지세	공시지가 (원/㎡)	비고
A	신평동 242- 13	대	2,250	상업용	자연녹지	소로 한면	세장형 평 지	360,000	-



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 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 적용하였음.

### 1) 비교표준지(A) 시점수정치

소재지	용도지역	산정기간	변동률(%)	비고
경상북도 경주시	녹지지역	2018.01.01 ~ 2018.09.05	2.052 (1.02052)	2018.01.01 ~ 2018.07.31 : 1.631 2018.07.01 ~ 2018.07.31 : 0.357  $(1+0.01631) \times (1+0.00357 \times 36/31)$ $\approx 1.02052$

※ 2018년 08월 이후의 지가변동률이 미고시되어 직전월의 2018년 07월 지가변동률을 연장 적용하였음.

## 라. 지역요인 비교

본건은 비교표준지(A) 인근에 위치하여 지역요인은 대등함.(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마. 개별요인 비교

### 1) 개별요인 비교항목

조 건	개 별 요 인 항 목	
	항 목	세 부 항 목
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

## 2) 개별요인 비교치

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
기호(1),(2) /비교표준지(A)	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	1.00	0.970
기호(3) /비교표준지(A)	0.85	1.00	0.97	0.60	1.00	1.00	0.495
기호(4) /비교표준지(A)	0.85	1.00	0.97	0.95	1.00	1.00	0.783
결정의견							

- 기호(1),(2)는 비교표준지(A) 대비 환경조건(고객의 유동성과의 적합성 등)에서 열세임.
- 기호(3),(4)는 비교표준지(A) 대비 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(고객의 유동성과의 적합성 등) 및 획지조건(형상 및 깊이 등)에서 열세임.

## 바. 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 제2항 제5호, 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 필요함.

### 2) 산식

$$\begin{aligned}
 \text{그 밖의 요인 보정치} &= \frac{\text{사례기준 표준지의 가격}}{\text{표준지공시지가 기준시점 가격}} \\
 &= \frac{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}
 \end{aligned}$$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3) 인근 유사토지의 지가수준

인근 유사 토지	인근 자연녹지지역 내 대지의 경우 약 @450,000 원/㎡ 내외 수준임.
----------	---

## 4) 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가사협회)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	평가목적	토지단가 (원/㎡)	기준시점
a (선정)	신평동 242- 19	대	2,681	자연녹지 (상업용)	담보	440,000	2017.06.13
b	신평동 242- 13	대	2,250	자연녹지 (상업용)	담보	430,000	2018.02.06
c	신평동 611- 16	대	1,372	자연녹지 (상업용)	담보	800,000	2018.01.15
d	신평동 719- 143	대	3,233	자연녹지 (상업용)	경매	589,000	2015.10.07

## 5) 본건 평가전례

(출처 : 한국감정평가사협회)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	평가목적	토지단가 (원/㎡)	기준시점
본건	신평동 242- 17외	잡종지, 임야	2,284	자연녹지 (상업용)	담보	390,000	2017.05.30
	신평동 242- 21	잡종지	106	자연녹지 (잡종지)	담보	190,000	2017.05.30
	신평동 242- 23	잡종지	319	자연녹지 (잡종지)	담보	330,000	2017.05.30

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6) 그 밖의 요인 분석

### ■ 적용사례 선정

적용사례	기호 a
적용사례 선정의견	상기 인근 비교사례 중 용도지역이 동일하고, 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 인정되는 비교사례를 선정하였음.

### ■ 적용사례 시점수정치

적용 사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
a	2017.06.13 ~ 2018.09.05	1.03730	경상북도 경주시 녹지지역

### ■ 지역요인 비교

- 비교표준지 A와 적용사례(a)는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

### ■ 개별요인 비교

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
비교표준지(A) / 적용사례(a)	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	1.00	0.980
결정의견							

- 비교표준지(A)는 적용사례(a) 대비 환경조건(고객의 유동성과의 적합성 등)에서 열세임.

### ■ 그 밖의 요인 보정치 산정

- 비교표준지(A)와 적용사례(a)의 비교

구 분	가 격	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격 차 율
적용사례기준 표준지가격	440,000	1.03730	1.00	0.980	447,284	1.217
기준시점 표준지가격	360,000	1.02052	1.00	1.000	367,387	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6) 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 결정함.

비교표준지	용도지역	그 밖의 요인 보정치
A	자연녹지지역	1.20

## 사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

### 1) 토지단가 산정

구 분	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1,2	360,000	1.02052	1.00	0.970	1.20	427,639	420,000
3	360,000	1.02052	1.00	0.495	1.20	218,228	210,000
4	360,000	1.02052	1.00	0.783	1.20	345,197	340,000

### 2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

구 분	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1,2	420,000	2,284	959,280,000	일단지
3	210,000	106	22,260,000	-
4	340,000	319	108,460,000	-
공시지가기준법에 의한 시산가액(합계)			<b>1,090,000,000</b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 거래사례비교법

### 가. 산출개요

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

### 나. 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 거래사례(ㄱ)를 비교사례로 선정함.

#### 1) 인근 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
ㄱ	신평동 242- 28	임야	2,322 중 1,161	자연녹지	473,720	2016.02.03	선정
ㄴ	신평동 375- 1	대	2,443	자연녹지	409,330	2014.01	-

### 다. 사정보정

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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 라. 시점수정

적용 사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
ㄱ	2016.02.03 ~ 2018.09.05	1.06937	경상북도 경주시 녹지지역

## 마. 지역요인 비교

본건과 거래사례 기호(ㄱ)은 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.(1.00)

## 바. 개별요인 비교

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
기호(1),(2) /거래사례(ㄱ)	1.00	1.00	0.97	1.00	1.00	1.00	0.970
기호(3) /거래사례(ㄱ)	0.85	1.00	0.97	0.60	1.00	1.00	0.495
기호(4) /거래사례(ㄱ)	0.85	1.00	0.97	0.95	1.00	1.00	0.783

### 결정의견

- 기호(1),(2)는 거래사례(ㄱ) 대비 환경조건(고객의 유동성과의 적합성 등)에서 열세임.
- 기호(3),(4)는 거래사례(ㄱ) 대비 가로조건(가로의 폭 등), 환경조건(고객의 유동성과의 적합성 등) 및 획지조건(형상 및 깊이 등)에서 열세임.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 사. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

### 1) 토지단가 산정

구분	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1,2	473,720	1.00	1.06937	1.00	0.970	491,384	490,000
3	473,720	1.00	1.06937	1.00	0.495	250,758	250,000
4	473,720	1.00	1.06937	1.00	0.783	396,654	390,000

### 2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

구 분	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1,2	490,000	2,284	1,119,160,000	일단지
3	250,000	106	26,500,000	-
4	390,000	319	124,410,000	-
거래사례비교법에 의한 시산가액(합계)			<u>1,270,070,000</u>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 토지가액의 결정

### 가. 각 방법에 의한 시산가액 및 결정의견

구 분	공시지가기준법	거래사례비교법	비 고
토 지	1,090,000,000	1,270,070,000	-

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 결정하였음.

### 나. 토지가액의 결정

구 분	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
1,2	420,000	2,284	959,280,000	일단지
3	210,000	106	22,260,000	-
4	340,000	319	108,460,000	-
감정 평가액(합계)			<b><u>1,090,000,000</u></b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅳ

## 건물가액의 산출근거

### 1. 산출개요

대상건물을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액인 재조달원가를 한국감정원 발간 건물신축단가표상의 표준단가와 대상물건의 특성을 감안한 보정단가로 산정한 후 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하였음.

### 2. 재조달원가 및 경제적 내용연수의 산정

#### 가. 표준단가

(출처 : 2017년도 건물신축단가표)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
7-1-5-2	여관	철근콘크리트조 슬래브지붕	3	1,130,000	50 (45~55)
7-1-5-2	여관	철근콘크리트조 슬래브지붕	4	1,024,000	50 (45~55)

#### 나. 보정단가의 산정

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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 다. 재조달원가 및 경제적 내용연수의 결정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 실제 투하된 공사비용 및 마감재의 수준, 시공방법 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 결정함.

구 분	재조달원가 (원/㎡)	경제적 내용연수 결정	비 고
가	500,000	50	지하층
	1,000,000	50	1~4층

## 3. 감가수정

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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 건물가액의 결정

### 가. 건물단가 결정

구 분	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	경과 연수	잔존 연수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
가	500,000	50	22	28	280,000	280,000	지하층
	1,000,000	50	22	28	560,000	560,000	1~4층

### 나. 건물가액의 결정

구 분	적용단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	감정평가액(원)	비고
가	280,000	763.47	213,771,600	지하층
	560,000	2,144.16	1,200,729,600	1~4층
감정평가액(합계)			<b><u>1,414,501,200</u></b>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V

### 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 결정함.

#### 2. 감정평가액 결정

구 분	면적 (㎡)	감정평가액(원)	비고
토 지	2,709	1,090,000,000	-
건 물	2,907.63	1,414,501,200	-
제시외건물	(261.8)	88,228,000	-
감정평가액(합계)		<b><u>2,592,729,200</u></b>	

[illegible]

토지건물감정평가명세표

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
	<제시외 건물>								
ㄱ	경상북도 경주시 신평동	242-17, 산66-4 양지상	(홀일부)	경량철골조 기타지붕 단층	(24.4)	24.4	224,000	5,465,600	400,000 x28/50 관찰감가
ㄴ	"	"	(식당일부)	조적조 및 판넬조 판넬지붕 단층	(144)	144	280,000	40,320,000	500,000 x28/50 관찰감가
ㄷ	"	"	(다용도실)	조적조 판넬지붕 단층	(12)	12	308,000	3,696,000	550,000 x28/50 관찰감가
ㄹ	"	"	(객실일부)	조적조 판넬지붕 단층	(32.4)	32.4	476,000	15,422,400	850,000 x28/50 관찰감가
ㅁ	"	"	(객실일부)	조적조 경사지붕 단층	(49)	49	476,000	23,324,000	850,000 x28/50 관찰감가
	소계							₩88,228,000	
	합 계							₩2,734,179,320.-	
				< 이 하 여 백 >					



# 토지감정평가요항표

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 경주시 신평동 소재 "경주힐튼호텔" 동측 인근에 위치하며, 부근일대는 경주보문 관광단지 내 숙박시설, 각종 근린생활시설, 임야 등으로 형성되어있음.

2. 교 통 상 황

본건까지 차량출입 가능하며, 제반교통사정 보통임.

3. 형태 및 이용상황

기호(1),(2): 남서측 하향 완경사지대내 자체지반 대체로 평탄한 2필 일단의 사다리형의 유사한 토지로서, '상업용건부지'로 이용중임.

기호(3) : 남서측 하향 완경사지대내 부정형의 토지로서 인접토지 대비 다소 저지대에 위치하며, '잡종지'로 이용중임.

기호(4) : 남서측 하향 완경사지대내 부정형의 토지로서, '잡종지 : 기호(1),(2)부속부지'로 이용중임.

4. 인접 도로상태

기호(1),(2) : 북서측으로 폭 약 8미터의 포장도로와 접함.

기호(3),(4) : 지적도상 맹지이나, 기호(1),(2)를 경유하여 출입 가능함.

# 토지감정평가요항표

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

**5. 도시계획관계 및 공법상제한상태**

기호(1)~(4): 자연녹지지역, 유원지(2015-01-19), 가축사육제한구역(일부제한지역 100m), 관광단지, 온천지구(온천원보호지구), <추가기재> 도시관리계획 (재정비) 입안 중임.

**6. 제시목록외의 물건**

—

**7. 공부와의 차이**

공부상 기호(1),(2) 지목은 각각 '잡종지', '임야'이나, 현황 공히 '대'임.

**8. 임대관계**

미상임.

**9. 기타참고사항**

—

# 건물감정평가요항표

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)철근콘크리트조 슬래브지붕 4층건으로서,  
외벽: 드라이비트 및 몰탈위 페인팅 등 마감  
내벽: 벽지, 화강석, 타일 등 마감  
바닥: 장판지 및 일부 타일 등 마감  
창호: 새시창호임.

2. 이용상태

(가) 지하: 기계실, 강당 등  
1층: 안내실, 식당, 객실, 로비 등  
2~4층: 객실

3. 냉난방설비

가스보일러에 의한 난방설비 되어있음.

4. 위생 및 기타설비

위생설비, 급배수설비, 온수 및 급탕설비, 승강기설비, 소화전설비, 방화셔터 등이 되어있음.

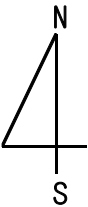
5. 부합물 및 종물관계

별첨 '지적 및 건물개황도' 참조

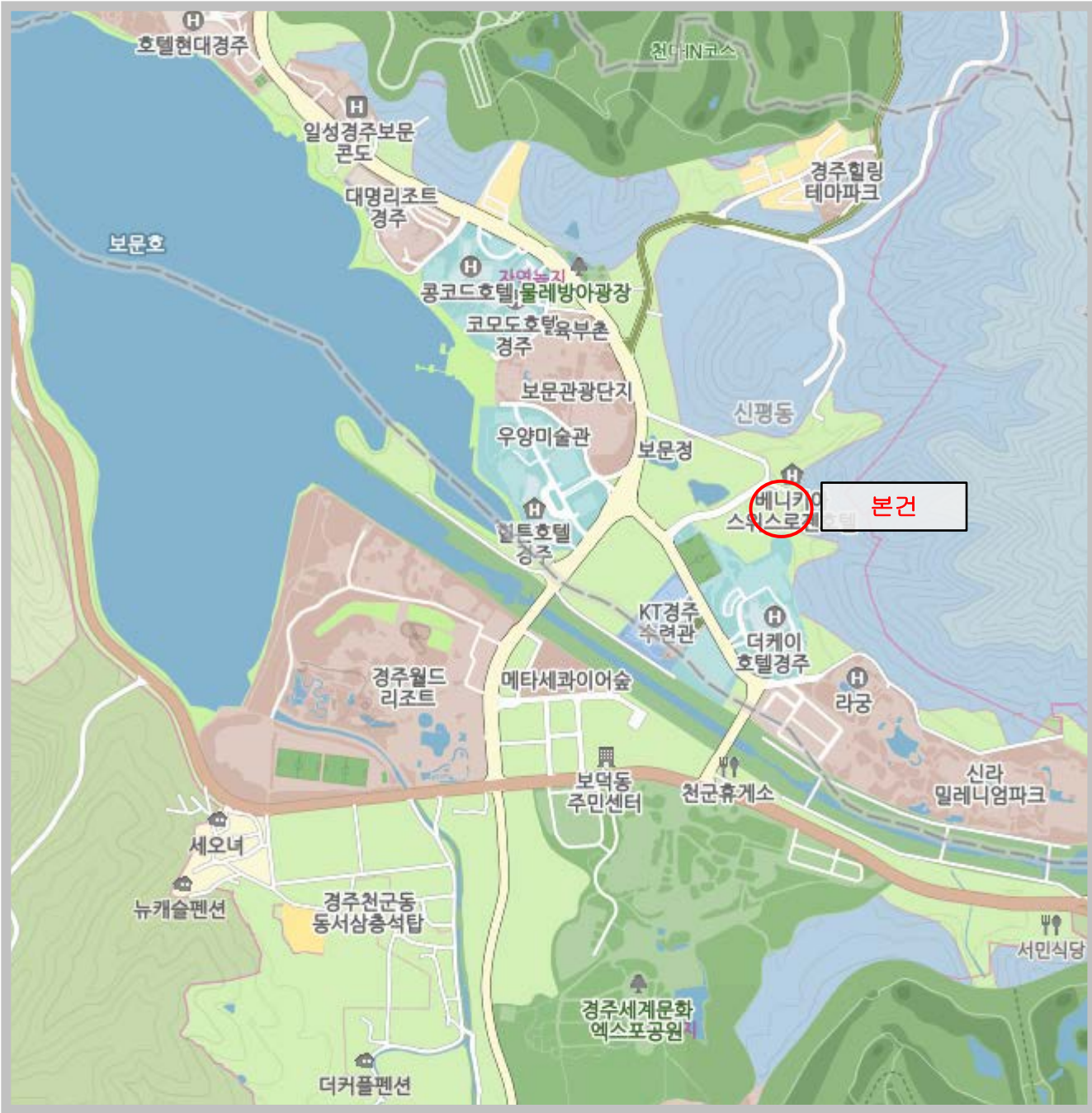
건물감정평가요항표

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

# 광역위치도

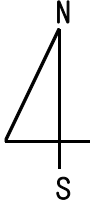


소재지	경상북도 경주시 신평동 242-17 외
-----	-----------------------



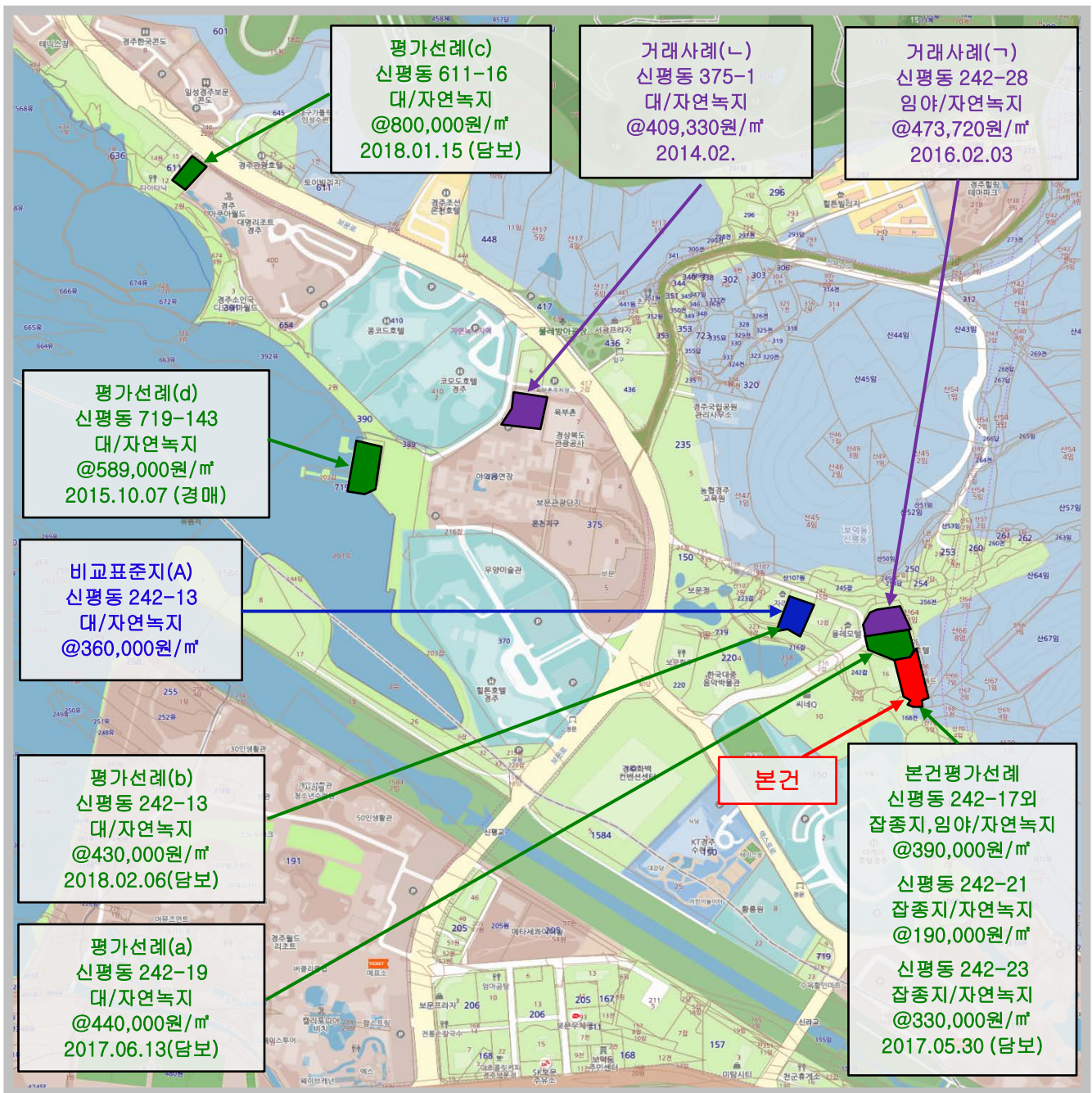


# 위 치 도



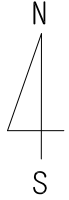
소재지

경상북도 경주시 신평동 242-17 외

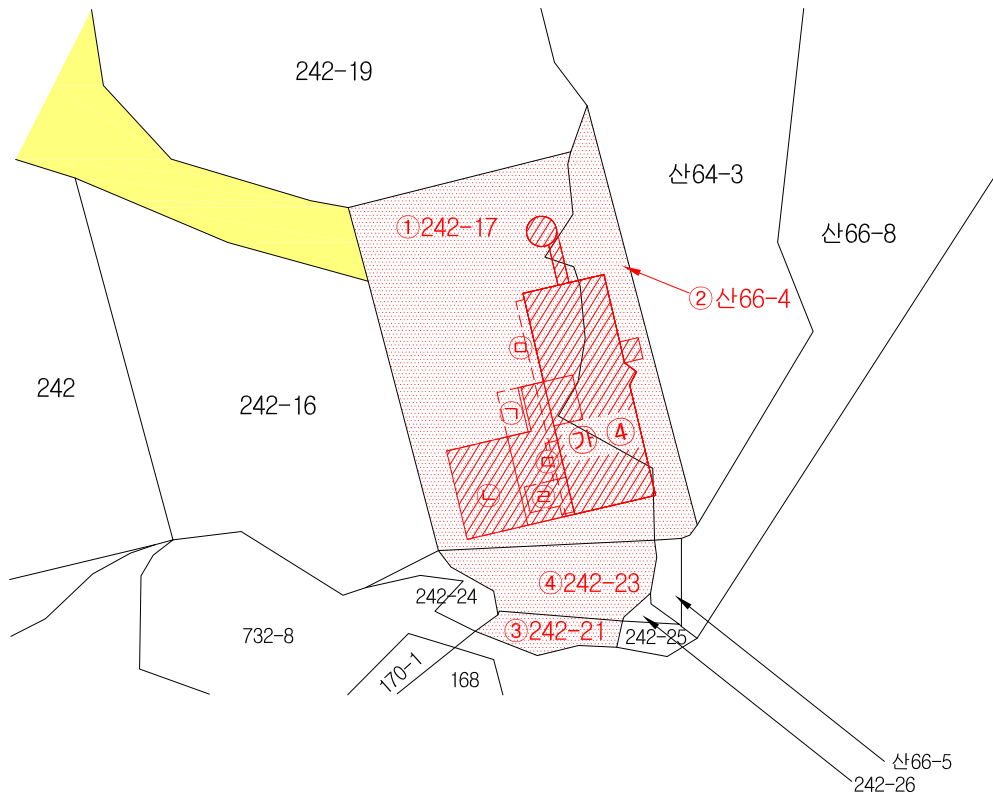


# 지 적 및 건 물 개 황 도

기호 : ( )



S=1:1200



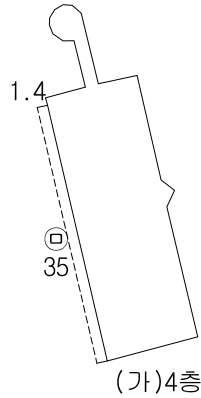
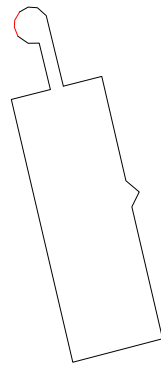
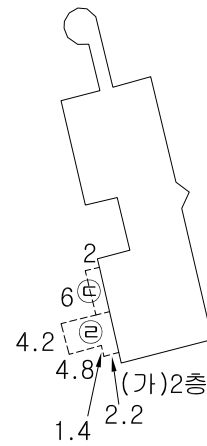
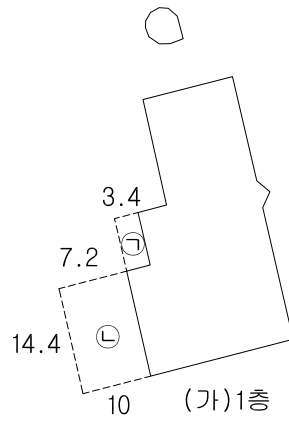
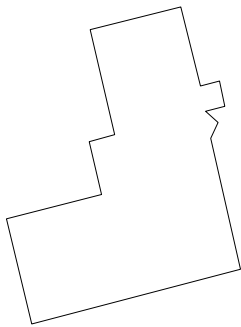
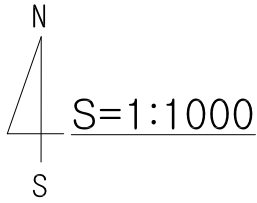
범 례

	평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
	도 로 선		평가건물 1층		평가제외건물(등기)
	도시계획선		평가건물 2층		평가제외건물(미등기)

# 지 적 및 건 물 개 황 도

기호 : ( )

S : 1



## [면적산출근거]

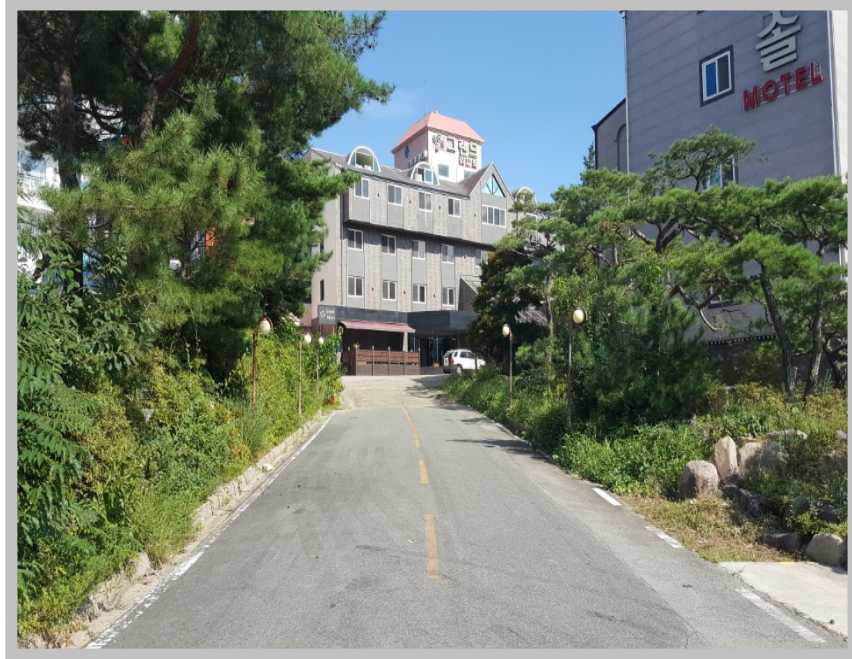
가 : 공부상 면적으로 사정

## [제시외건물]

- ㉠ 경량철골조 기타지붕 단층(홀일부) 약24.4㎡
- ㉡ 조적조 및 판넬조 판넬지붕 단층(식당일부) 약144㎡
- ㉢ 조적조 판넬지붕 단층 [기호(가)2층소재(다용도실)] 약12㎡
- ㉣ 조적조 판넬지붕 단층 [기호(가)2층소재(객실일부)] 약32.4㎡
- ㉤ 조적조 경사지붕 단층 [기호(가)4층소재(다용도실)] 약49㎡



## 사 진 용 지



[본 건 전 경]



[기호(1),(2) 전경]

## 사 진 용 지



[기호(가) 및 제시외건물 기호㉸]



[기호(가) 내부전경]



## 사 진 용 지



[기호(가) 내부전경]



[기호(가) 내부전경]

## 사 진 용 지



[기호(가) 내부전경]



[기호(가) 내부전경]

## 사 진 용 지



[기호(가) 내부전경]



[제시외건물 기호㉠]



## 사 진 용 지



[제시외건물 기호㉠]



[기호(3) 전경]

## 사 진 용 지



[기호(4) 전경]



[주 변 전 경]

(주)통일감정평가법인

우)706-800 대구광역시 수성구 지산동 1188번지 (4층) /TEL.(053)764-0076 /FAX.(053)764-3113

문서번호: I 180903-3002  
시행일자: 2018. 09. 05  
수 신: 김천신용협동조합이사장  
참 조:  
제 목: 감 정 평 가 회 보

선결			지시		
접	일자 시간		결재		
수	번호				
처리과			공람		
담당자					

1. 우리 (주)통일감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀사의  
무궁한 발전을 기원합니다.
2. 관련문서 2018. 09. 03.자로 의뢰하신 『경상북도 경주시 신평동 242-17 외 소재 부  
동산 토지,건물』건에 대하여 붙임과 같이 감정평가서를 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

붙 임 : 1. 감 정 평 가 서 2 부  
2. 청 구 서 1 부 끝.

(주)통일감정평가법인 대구경북지사장  
지 사 장 문 광 호



청 구 서

감정평가서번호 : 통일대구I180903-3002호

김천신용협동조합이사장 귀하

일금 이백팔십삼만오천팔백원정 (₩2,835,800.-)

2018. 09. 03자로 의뢰하신 『 경상북도 경주시 신평동 242-17 외 소재 부동산 토지, 건물 』  
건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 ‘감정평가업자의 보수에 관한 기준’에 의거  
청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과 목		금 액	비 고
(가)	평 가 수 수 료	2,419,183	● 평 가 수 수 료 ● (2,592,729,200 x 8/10,000) + 345,000 = ₩2,419,183
(나) 실 비	여 비	91,800	
	물 건 조 사 비	3,000	
	공 부 발 급 비	9,000	
	기 타 실 비	56,000	
	특 별 용 역 비	-	
	소 계	159,800	
합 계(가 + 나, 천원미만 절사함)		₩2,578,000	
부 가 가 치 세		₩257,800	
총 계		₩2,835,800	
기 납 부 착 수 금		—	
정 산 청 구 액		₩2,835,800	

★ 계 좌 번 호 ★

◆ 신용협동조합

131-017-959992

(주)통일감정평가법인

(주)통일감정평가법인 대구경북지사

대구광역시 수성구 지산동 1188번지 4층  
TEL.(053)764-0076 FAX.(053)764-3113