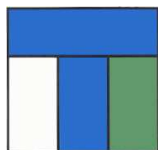


감정평가서

Appraisal Report

감정의뢰인	김천신용협동조합이사장, 대한토지신탁(주)
건 명	경상북도 김천시 삼락동 1206 소재 제2층 제202호 외 구분건물
평가서번호	통일대구I200508-3003호

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 한 태 균 (인)

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

(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사
한태균

한태균



(주)통일감정평가법인 대구경북지사 지사장 한태균 또는인)



감정평가액	오억오천팔백만원정 (₩558,000,000.-)				
의뢰인	대한토지신탁(주), 김천신용협동조합이사장		감정평가 목적	구매	
채무자	-		제출처	대한토지신탁(주), 김천신용협동조합	
소유자 (대상업체명)	김정희, 김세정		기준가치	시장가치	
			감정평가조건	—	
목록표시근거	집합건물등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일
			2020. 05. 08	2020. 05. 08	2020. 05. 11
감정평가내용					
공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
구분건물	7개호	구분건물	7개호	-	558,000,000
		< 이 하 여 백 >			
합계					₩558,000,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사				
	문 광 호 				

문광호



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I

감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상북도 김천시 삼락동 소재 “대한법률구조공단 법문화교육센터” 남측 인근에 위치하는 “두오모 1차” 제2층 202호 근린상가 및 제3층 303호 외 5세대 단위세대로서,, ‘공매’ 목적을 위한 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

가. 실지조사기간

본건 실지조사기간은 **2020년 05월 08일**입니다.

나. 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 **2020년 05월 08일**로 하였습니다.

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 하였습니다.

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 있습니다.
- 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가 라는 ‘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 있는가 라는 ‘시장성’에 근거하며, ‘실증적인 교환측면’에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.
 - 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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익을 얻을 수 있는 가 라는 ‘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

- 본건 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제16조 등에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 적용하여 산출하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료와 비교하여 그 합리성을 검토하였습니다.

6. 그 밖의 사항

- 본건 호별 위치확인은 건축물현황도 및 현장탐문으로 조사된 내용을 근거로 하였습니다.
- 구분소유권물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 또한 구분건물과 토지를 일체로하여 일반적으로 분양 및 거래가 되므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 평가목적에 따라 공매 진행시 참고를 위한 토지와 건물을 「집합건물 구분평가시 토지·건물 배분비율에 관한 지침」 및 지역적 특성, 대상부동산의 성격 등에 의거하여 배분하였으니 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II

대상 부동산의 개요

소재지	경상북도 김천시 삼락동 1206번지				
대상물건	(가)~(사): ‘두오모 1차’ 제2층 제202호(근린상가) 및 3층 303호 외 5세대				
용 도	제2종근린생활시설, 다세대주택, 업무시설		사용승인일	2016.08.30	
구 분	층/호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)	비 고
가	2/202	75.08	16.483	35.5904	제2종근린생활시설
나	3/303	28.57	10.0894	13.5431	다세대주택
다	4/402	28.57	10.0894	13.5431	다세대주택
라	4/403	28.57	10.0894	13.5431	다세대주택
마	6/603	28.57	10.0894	13.5431	다세대주택
바	7/701	32.56	10.563	15.4345	오피스텔
사	7/703	32.13	10.9197	15.2306	오피스텔
부대설비	위생설비 급배수설비	승강기설비	소방설비	난방설비	도시가스설비
	○	○	○	○	○

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ

거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서 등]

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	거래 금액 (천원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인일
ㄱ (선정)	삼락동 1206	두오모 1차 (근린생활시설)	2/201	62.31	165,000	2,648,050	2016.03.14
							2016.08.30
ㄴ (선정)	삼락동 1206	두오모 1차 (다세대주택)	3/305	32.46	80,000	2,464,570	2019.01.29
							2016.08.30
ㄷ (선정)	삼락동 1206	두오모 1차 (오피스텔)	7/705	32.56	80,000	2,457,000	2016.10.13
							2016.08.30

2) 거래사례 선정

평가대상 부동산과 제반 가치형성요인이 같거나 유사하여 비교가능성이 높고 거래사정이 정상적이라고 인정되는 <사례ㄱ,ㄴ,ㄷ>을 선정합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나, 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 말합니다.

결 정 의 견	본건 인근 및 유사지역 내 부동산의 거래사례 및 시세 등으로 미루어 볼 때 거래 당사자 간의 특수한 사정이나 개별적인 동기가 개입되어 있지 않은 정상적인 거래로 판단되는 바 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.
사정 보정치	1.00

4. 시점수정

1) 집합상가

시점수정이란 비교사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 비교사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 수정하는 작업을 말하며, 본건 구분건물의 경우 한국감정원에서 발표하는 ‘집합상가 매매가격지수(경상북도)’를 활용하여 산정하였습니다.

구분	1분기	2분기	3분기	4분기
2016	0.47	0.23	0.20	- 0.01
2017	0.20	0.23	0.22	0.02
2018	0.30	0.27	0.35	0.10
2019	0.15	0.09	0.23	0.23
2020	-	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 기호(가) 시점 수정치 산출

- ▶ 기호(가) 기준시점 당시 가격지수 : 0.23 (2019.04분기)
- ▶ 사례㉠의 매매 당시 가격지수 : 0.47 (2016.01분기)
- ▶ 시점 수정치 \div 1.03273

$$(1+0.0047*18/91)*(1+0.0023)*(1+0.002)*(1-0.0001)*(1+0.002)*(1+0.0023)*(1+0.0022)*(1+0.0002)*(1+0.003)*(1+0.0027)*(1+0.0035)*(1+0.001)*(1+0.0015)*(1+0.0009)*(1+0.0023)*(1+0.0023*221/92) \div 1.03273$$

※ 2020년도 01분기 및 02분기 자료의 미발표로 2019년도 04분기 지수를 연장 적용하였습니다.

2) 연립주택

한국감정원에서 발표하는 ‘연립주택매매가격지수(경상북도)’를 활용하여 산정하였습니다.

[출처 : 한국감정원 지역별 매매가격지수]

본건	사례	산정기간	시점수정치	비고
나~마	<㉠>	2019.01.29 ~ 2020.05.08	- 0.04128% (0.95872)	92.9/96.9 \div 0.95872

거래시점 : 2019.01.29, 시점이 15일이 포함되는 월요일 이후로서 2019년01월 지수를 적용 합니다.

기준시점 : 2020.05.08, 시점이 15일이 포함되는 월요일 이전으로서 2020년04월 지수를 적용 합니다.

[출처 : 한국감정원 지역별 매매가격지수]

본건	사례	산정기간	시점수정치	비고
바,사	<㉡>	2016.10.13 ~ 2020.05.08	- 0.08563% (0.91437)	92.9/101.6 \div 0.91437

거래시점 : 2016.10.13, 시점이 15일이 포함되는 월요일 이후로서 2016년10월 지수를 적용 합니다.

기준시점 : 2020.05.08, 시점이 15일이 포함되는 월요일 이전으로서 2020년04월 지수를 적용 합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인비교

가. 가치형성요인

■ 기호(가)

[상업용]

가치형성요인	
항 목	세부항목
외부요인	고객의 유동성과의 적합성
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)
	배후지의 크기
	상가의 성숙도
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등
건물요인	단지 내 주차의 편리성
	건물전체의 공실률
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율
	건물의 구조 및 마감상태
	건물의 규모 및 최고층수
개별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)
	주출입구와의 거리
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
	향별 효용
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인(환가성, 안정성 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 기호(나)~(사)

[주거용]

가치형성요인	
항 목	세부항목
외부요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
건물요인	시공업체의 브랜드
	단지 내 총 세대수 및 최고 층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)
	단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등
개별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인(환가성, 안정성 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 가치형성요인 비교치

구 분	외부요인	건물요인	개별요인	기타요인	가치형성 요인
기호(가) /비교사례(㉠)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
기호(나)~(마) /비교사례(㉡)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
기호(바),(사) /비교사례(㉢)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

결정의견

기호(가)

비교사례(㉠) 대비 전체적인 개별요인 대등합니다.

기호(나)~(마)

비교사례(㉡) 대비 전체적인 개별요인 대등합니다.

기호(바),(사)

비교사례(㉢) 대비 전체적인 개별요인 대등합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

비준가액 = 거래사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 비교 × 적용율

1) 적용단가 산정

구분	거래사례 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	적용률	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
가	2,648,050	1.00	1.03273	1.000	0.80	2,187,777	2,180,000
나~마	2,464,570	1.00	0.95872	1.000	0.96	2,268,319	2,260,000
바,사	2,457,000	1.00	0.91437	1.000	0.96	2,156,743	2,150,000

※ 본건 및 인근지역은 기준시점 현재 미분양 및 할인분양등을 고려할때 적용률 보정을 20% (집합상가), 4%(다세대주택)하향 적용합니다.

2) 시산가액

구 분	적용단가(원/㎡)	전유면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
가	2,180,000	75.08	163,674,400	근린생활시설
나	2,260,000	28.57	64,568,200	다세대주택
다	2,260,000	28.57	64,568,200	다세대주택
라	2,260,000	28.57	64,568,200	다세대주택
마	2,260,000	28.57	64,568,200	다세대주택
바	2,150,000	32.56	70,004,000	오피스텔
사	2,150,000	32.13	69,079,500	오피스텔

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV

참고가격 자료

1. 인근 유사부동산의 가격수준

가격수준	본건 인근 유사부동산의 경우 면적 및 위치에 따라 전유면적당 약 @2,000,000원/㎡ ~ @2,200,000원/㎡(집합상가), @2,000,000원/㎡ ~ @2,300,000원/㎡(다세대주택)내외로 가격수준이 형성되어 있습니다.
------	---

2. 인근 유사부동산의 평가전례

[출처 : 한국감정평가협회]

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	기준시점	비고
a	삼락동 1205	집합건물 (소매점)	2/201	147.58	2,114,100	2019.01.07	경매
b	삼락동 1205	집합건물 (공동주택)	5/501	32.74	2,138,050	2019.01.07	경매
c	삼락동 1191	세광에비앙	5/502	80.0039	2,162,390	2018.03.20	경매
d	삼락동 1206	본건 선례 (2/202호: \ 165,000,000원정) (3/303호: \ 64,000,000원정) (4/402호,4/403호: \ 64,000,000원정) (6/603호: \ 64,000,000원정) (7/701호: \ 70,000,000원정) (7/703호: \ 69,000,000원정)				2018.04.25	공매

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정의견

상기 평가전례, 거래사례, 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 평가목적 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

2. 감정평가액 결정

구분	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	비고
가	75.08	163,000,000	-
나	28.57	64,000,000	-
다	28.57	64,000,000	-
라	28.57	64,000,000	-
마	28.57	64,000,000	-
바	32.56	70,000,000	-
사	32.13	69,000,000	-
감정평가액(합계)		558,000,000	

구분건물감정평가명세표

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		
1	경상북도 김천시 삼락동 [도로명주소] 경상북도 김천시 삼락택지2길 35	1206	공동주택 . 제2종 근린생활 시설 . 업무시설	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 지상7층				
			공동주택 (다세대주택 -계단실 . 이브이 . 주차장)	1층	16.39			
			제2종 근린생활 시설 (일반 음식점)	2층	87.37			
			업무시설 (오피 스텔-1호)	2층	78.04			
			공동주택 (다세대주택 -4세대)	3층~6층 각각	162.19			
			업무시설 (오피스텔 -4호)	7층	169.39			
가	"	1206 위지상	대 일반 음식점	일반상업지역 (내) 철근 콘크리트구조 제2층 제202호	357.9 75.08	 75.08	163,000,000	비준가액

구분건물감정평가명세표

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							
나	"	"		1.소유권 ----- 대지권	35.5904 ----- 357.9	35.5904 ----- 357.9		비준가액					
				토지. 건물 배분가액									
				토 지 건 물	48,900,000 114,100,000								
				철근 콘크리트구조 제3층 제303호	28.57	28.57	64,000,000						
				1.소유권 ----- 대지권	13.5431 ----- 357.9	13.5431 ----- 357.9							
				토지. 건물 배분가액									
				토 지 건 물	16,000,000 48,000,000								
				다	"	"			철근 콘크리트구조 제4층 제402호	28.57	28.57	64,000,000	비준가액
									1.소유권 ----- 대지권	13.5431 ----- 357.9	13.5431 ----- 357.9		
									토지. 건물 배분가액				
토 지 건 물	16,000,000 48,000,000												
라	"	"						철근 콘크리트구조 제4층 제403호	28.57	28.57	64,000,000	비준가액	
								1.소유권 ----- 대지권	13.5431 ----- 357.9	13.5431 ----- 357.9			
								토지. 건물 배분가액					
								토 지 건 물	16,000,000 48,000,000				

구분건물감정평가명세표

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		
마	"	"		철근 콘크리트구조 제6층 제603호	28.57	토지.건물 배분가격		비준가액
						토 지 건 물	16,000,000	
							48,000,000	
						28.57	64,000,000	
						1. 소유권 ----- 대지권	13.5431 ----- 357.9	
토지.건물 배분가격								
바	"	"	오피스텔	철근 콘크리트구조 제7층 제701호	32.56	토지.건물 배분가격		비준가액
						토 지 건 물	16,000,000	
							48,000,000	
						32.56	70,000,000	
						1. 소유권 ----- 대지권	15.4345 ----- 357.9	
토지.건물 배분가격								
사	"	"	오피스텔	철근 콘크리트구조 제7층 제703호	32.13	토지.건물 배분가격		비준가액
						토 지 건 물	17,500,000	
							52,500,000	
						32.13	69,000,000	
						1. 소유권 ----- 대지권	15.2306 ----- 357.9	
토지.건물 배분가격								
합 계						₩558,000,000.-		

구분건물감정평가요항표

1.위치 및 부근의 상황	4.냉난방설비등 주요설비 및 기타설비	7.공부와와의 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 부근의 상황

본건은 경상북도 김천시 삼락동 소재 "대한법률구조공단 법문화교육센터" 남측에 위치하는 "두오모 1차" 제2층 202호 근린상가 및 제3층 303호외 5세대 단위세대로서, 부근 일대는 아파트, 연립주택, 학교, 공공기관, 근린생활시설 및 기타생활편익시설등이 소재하는 주·상 혼용지대입니다.

2. 교 통 상 황

본건까지 차량출입 가능하며, 대중교통수단인 시내버스승강장이 인근에 위치하여 기타 제반교통사정 보통시됩니다.

3. 건물의 구조 및 이용상태

(가)~(사) 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 7층건 중 2층 202호 외, 구분상가 및 단위세대로서, [사용승인일: 2016.08.30]

- 외벽: 드라이비트 및 화강석 돌붙임 마감
- 내벽: 벽지 및 일부 타일, 목재인테리어 등 마감
- 바닥: 장판지 및 일부 타일 등 마감
- 천정: 목재인테리어 마감
- 창호: 목재유리 및 알루미늄새시 창호입니다.

이용상태:(가)-근린생활시설(일반음식점-공실)입니다.
(나)~(마)-다세대주택으로 이용중입니다.
(바),(사)-주거용 오피스텔로 이용중입니다.

구분건물감정평가요항표

1.위치 및 부근의 상황	4.냉난방설비등 주요설비 및 기타설비	7.공부와와의 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

4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비

위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 소방설비, 도시가스 보일러에 의한 난방설비 등이 되어있습니다.

5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로

- 1) 토지형태 및 이용상태
- 정방형의 토지로서 인접토지 및 도로와 등고 평탄한, '근린상가 및 다세대주택 건부지'로 이용중입니다.
- 2) 인접도로
- 서측으로 폭 약 10미터의 포장도로와 접합니다.

6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태

일반상업지역, 제1종지구단위계획구역, 소로1류(접합), 가축사육제한구역, 문화재보존영향 검토대상구역, 상대보호구역 임.

7. 공부와와의 차이

없습니다.

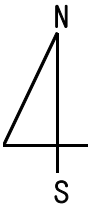
8. 임 대 관 계

미상입니다.

9. 기타 참고사항

본건은 기준시점일 현재 이해관계인의 부재로 인해 내부현황등은 건축도면을 참고로 이용상황을 상정하였으니, 업무 진행시 참고 하시기 바랍니다.

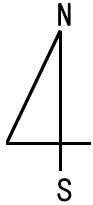
광역위치도



소재지	경상북도 김천시 삼락동 1206번지 [두오모 1차 제2층 202호 외 6개호]
-----	--

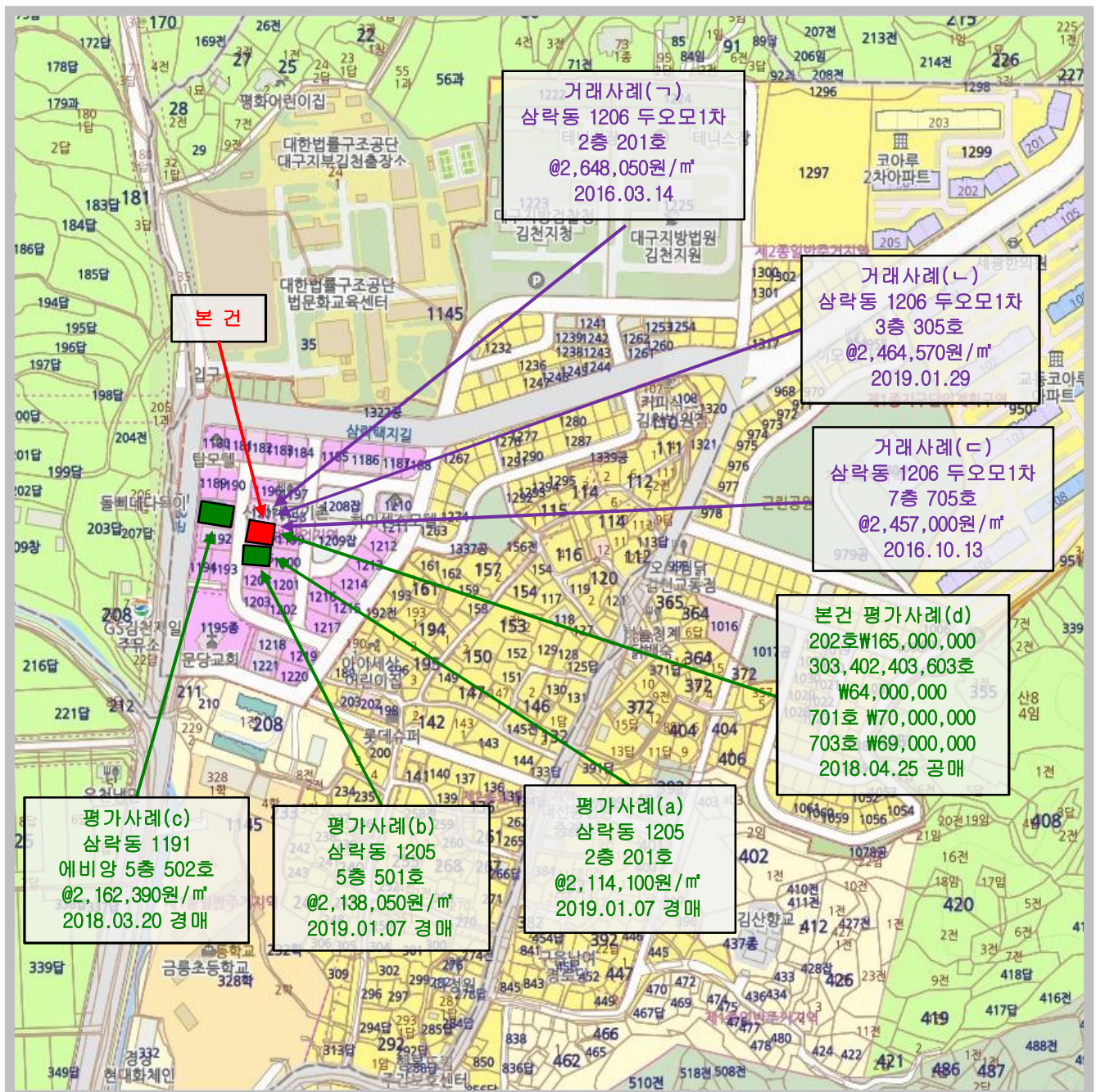


위 치 도



소재지

경상북도 김천시 삼락동 1206번지
[두오모 1차 제2층 202호 외 6개호]



S : 1



임대현황 (단위 : 원)						
구분	임차인	방	임대	조건	조사방법	비고
			전세·임대보증금	월임료		
<input type="text"/>						
<input type="text"/>						
<input type="text"/>						
<input type="text"/>						

사 진 용 지



[본건 전경]



[본건 전경]

사 진 용 지



[본건 내부 전경]



[본건 내부 전경]

(주)통일감정평가법인

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

문서번호: I200508-3003
시행일자: 2020. 05. 11
수 신: 대한토지신탁(주),
김천신용협동조합이사장
참 조:
제 목: 감 정 평 가 회 보

선 결			지 시		
접 수	일자 시간		결 재 。		
	번호		공 람		
처 리 과					
담 당 자					

1. 우리 (주)통일감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀사의
무궁한 발전을 기원합니다.
2. 관련문서 2020. 05. 08.자로 의뢰하신 『경상북도 김천시 삼락동 1206 소재 제2층
제202호 외 구분건물』 건에 대하여 불임과 같이 감정평가서를 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니
다.

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

(주)통일감정평가법인 대구경북지사장
지 사 장 한 태 균

청 구 서

감정평가서번호 : 통일대구I200508-3003호

대한토지신탁(주), 김천신용협동조합이사장 귀하

일금 팔십삼만팔천이백원정 (₩838,200.-)

2020. 05. 08자로 의뢰하신 『 경상북도 김천시 삼락동 1206 소재 제2층 제202호 외 구분건물 』 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	637,760	● 평 가 수 수 료 ● (558,000,000 x 9/10,000 x 0.8) + 236,000 = ₩637,760
(나)	여 비	91,800	
	물 건 조 사 비	21,000	
	공 부 발 급 비	8,000	
	기 타 실 비	4,000	
	특 별 용 역 비	-	
	소 계	124,800	
합 계(가 + 나, 천원미만 절사함)		₩762,000	
부 가 가 치 세		₩76,200	
총 계		₩838,200	
기 납 부 착 수 금		—	
정 산 청 구 액		₩838,200	

★ 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 (사업자 등록번호:502-85-35147)