감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명	경상북도 영주시 풍기읍 동부리 225-1 (부동산)
의 뢰 인	대한토지신탁㈜
감정평가서번호	경일10-230130-210

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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

감정평가 · 부동산 · 경제가치 컨설팅전문기관

(주)경일감정평가법인

서울특별시 송파구 중대로 135 (가락동, IT벤처타워동관7층)

☎ (02)2142-3800 FAX.(02)2142-3803

KYUNGIL

경일10-230130-210

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 신웅수 신 웅 수 (인)

(주)경일감정평가법인 대표이사 배 태 성 (서명 또는 인)

감정평가액	일십칠억오천일백만삼천사백일십원정(₩1,751,003,410.-)			
의 뢰 인	대한토지신탁㈜	감정평가 목적	공매	
채 무 자	-	제 출 처	대한토지신탁㈜	
소 유 자 (대상업체명)	대한토지신탁㈜	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근거	등기사항전부증명서, 귀 제시목록	기준시점	조사기간	작 성 일
		2023.02.01	2023.02.01	2023.02.03

감정평가내용	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
	토지	4,337	토지	4,337	279,000	1,210,023,000
	건물	1,381.35	건물	1,381.35	-	540,980,410
		이	하	여	백	
	합 계					₩1,751,003,410.-

심사확인

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

심 사 자 : 감 정 평 가 사 정 수 진 (인)

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 영주시 풍기읍 동부리 소재 '풍기중학교' 동측 인근 자연녹지지역 내에 위치하는 부동산(공업용-토지 및 건물)으로서, 대한토지신탁㈜의 공매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가 대상 물건

■ 토지

기호	소재지 지번	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	지목	도로조건	형상 지세	이용상황	용도지역	개별지가 (원/㎡) (2022)	비고
1	동부리 225-1	4,337	4,337	공장용지	세로(가)	부정형 평지	공업용	자연녹지	85,100	-

■ 건물

- 기호(가)

소 재 지		경상북도 영주시 풍기읍 동부리 225-1 (경상북도 영주시 풍기읍 소백로 1938-2)						
구 조		일반철골구조 (철근)콘크리트지붕						
용도	공부	공장						
	현황	공장						
연면적(㎡)		1,012.83	층 수 (지하/지상)	-/2층	사 용 승인일	2007.08.03		
기타 참고사항		제에이동						
설비현황	난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설 비	화재탐지 설 비	승강기 설 비	도시가스 설 비	기타 설비
	-	-	○	-	-	○	-	○

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 기호(나)

소 재 지		경상북도 영주시 풍기읍 동부리 225-1 (경상북도 영주시 풍기읍 소백로 1938-2)					
구 조		일반철골구조 판넬지붕					
용도	공부	공장					
	현황	사무실, 연구실, 기숙사 등					
연면적(㎡)		368.52	층 수 (지하/지상)	-/2층	사 용 승인일	2007.08.03	
기타 참고사항		제비이동					

설비현황	난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설 비	화재탐지 설 비	승강기 설 비	도시가스 설 비	기타 설비
	○	○	○	-	-	-	-	-

3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

■ 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2023년 02월 01일 로 하였습니다.

■ 실지조사 실시기간 및 그 내용

「감정평가에 관한 규칙」제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2023년 02월 01일 입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 기준가치 및 감정평가조건

■ 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

■ 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

5. 기타 참고사항

■ 본건은 현장 조사 시 이해관계인 부재 및 폐문으로 인하여 내부 확인이 불가하여 귀 의뢰인과 협의 후 2021년 02월 15일자로 평가된 감정평가서 [평가기관 : 대한감정평가법인 대구경북지사, 감정평가 번호 : 210210-17-0003, 감정평가 내용 : 토지 및 건물, 제출처 : 안동농업협동조합)]를 참고로 건물개황도 및 내부 구조 등을 기재하였는바 추후 업무 진행 시 참고 바랍니다.

■ 본건에 제시외 건물㉠, ㉡이 소재하나 구조·규모·이용상황 등으로 보아 본건 사용, 수익, 처분에 미치는 영향은 없을 것으로 판단됩니다.

■ 본 감정평가서는 공매 목적의 감정평가로서, 담보 등 다른목적으로 사용할 수 없으며, 평가목적을 달리할 경우 평가서의 기재내용, 감정평가액 등이 달라질 수 있습니다.

Ⅱ. 감정평가 방법의 적용

1. 감정평가의 근거 법령

■ **감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)**

① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
② 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

■ **감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)**

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.
1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ **감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)**

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ **감정평가에 관한 규칙 제14조(토지의 감정평가)**

① 감정평가법인등은 법 제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가기준법을 적용하여야 한다.

■ **감정평가에 관한 규칙 제15조(건물의 감정평가)**

① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

2. 본건에 적용한 감정평가방법

(1) 본건 토지는「감정평가에 관한 규칙」제14조에 따라 대상토지와 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 공시지가기준법으로 평가하되,「감정평가에 관한 규칙」제12조 제2항에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.

(2) 본건 건물은「감정평가에 관한 규칙」제12조 및 제15조에 따라 구조, 용재, 시공 및 관리상태, 용도, 현상, 부대설비 및 그 밖의 비용성에 영향을 주는 제요인을 종합적으로 고려하여 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 주된 방법으로 적용하되, 건물의 경우 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였습니다.

Ⅲ. 감정평가액 산출

1. 토지의 감정평가액 산출

(1) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

산식 : 표준지공시지가 × 시점수정 × 지역요인비교 × 개별요인비교 × 그 밖의 요인 보정

1) 비교표준지의 선정(2023.01.01 기준)

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 유사한 표준지를 선정하였습니다.

구 분	소재지	면적(㎡)	지목	용도지역	이용상황	도로조건	형상 지세	공시지가(원/㎡)
가	동부리 174-7	315	대	자연녹지	단독주택	세로(가)	부정형 평 지	66,500

2) 시점수정

본건 시점수정은 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 의거, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부 장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하였으며, 기준시점 당시 해당월의 지가변동률이 발표되지 않은 경우 최종 발표월의 지가변동률을 연장적용 하였습니다.

기 간	지가변동률(%)	산 식
2023.01.01 ~ 2023.02.01 (경상북도 영주시 녹지지역)	0.058 (1.00058)	(1 + 0.00056 × 32/31) ≒ 1.00058

3) 지역요인 비교

본건 토지는 비교표준지와 인근 지역에 위치하여 지역요인은 상호 동등합니다.(1.000)

KYUNGIL

4) 개별요인 비교

■ 주택지대

[본건 기호(1)/표준지 기호(가)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.10	본건은 표준지 대비 도로의 계통 및 연속성 등에서 우세한 편입니다.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.15	본건은 표준지 대비 인근 상가 및 대중교통시설과의 접근성 등에서 우세한 편입니다.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대체로 유사합니다.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	0.98	본건은 표준지 대비 형상, 면적 등에서 열세한 편입니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사합니다.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			1.240	

KYUNGIL

5) 그 밖의 요인의 보정

① 그 밖의 요인 보정근거

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례 " 2003다38207판결(2004.5.14선고) ", " 2002두5054 (2003.7.25선고) ", 국토교통부 유권해석(건설교통부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있습니다. 이에 따라 본건 인근의 거래사례, 평가사례, 지가수준 및 지가동향 등과의 형평성을 고려하여 아래와 같이 보정하였습니다.

산식 = (사례기준 표준지 평가) 사례가격 × 시점수정 × 지역요인 × 개별요인 / (표준지공시지가 시점수정) 공시지가 × 시점수정

② 그 밖의 요인 보정에 관한 자료

▷ 평가사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	기준시점	평가 목적	사례단가(원/㎡) (당해개별지가 (원/㎡))
1	동부리 225-1	4,337	공장 용지	자연녹지 공업용	부정형 세로(가)	2021.02.15	담보	254,000 (79,800)
2	동부리 191-1	2,623	전	자연녹지 과수원	부정형 중로한면	2022.03.21	담보	400,000 (174,100)
3	동부리 506	1,876	공장 용지	1종일주 공업용	부정형 세각(가)	2021.09.06	담보	368,000 (206,000)
4	오현리 179-3	495	대	자연녹지 단독주택	사다리 중로한면	2022.05.10	조세	349,000 (165,100)
5	오현리 237-5	343	공장용지	자연녹지 주상용	부정형 중로각지	2021.07.14	담보	304,000 (234,500)

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 감정평가정보검색(KAPAHub)

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

▷ 거래사례

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점	실거래가액 (원)	사례단가(원/㎡) (당해개별지가 (원/㎡))
A	동부리 174-6	191	대	자연녹지 단독주택	자루형 세각(가)	2022.05.23	42,000,000 (건물포함)	220,000 (72,600)
비고	- 사례 건물의 노후화로 거래 관행 등을 고려하여 건물은 토지가액에 포함하여 산정하였습니다. - 토지가격 : 42,000,000원 / 191㎡ ≒ 220,000원/㎡							
B	산법리 69-1	606	대	자연녹지 단독주택	사다리 세로(가)	2021.07.22	110,000,000 (건물포함)	182,000 (27,900)
비고	- 사례 건물의 노후화로 거래 관행 등을 고려하여 건물은 토지가액에 포함하여 산정하였습니다. - 토지가격 : 110,000,000원 / 606㎡ ≒ 182,000원/㎡							
C	동부리 234-3	1,191	전	자연녹지 전	부정형 중로각지	2022.05.15	400,000,000	336,000 (165,100)
비고	- 토지만의 거래사례입니다. - 토지가격 : 400,000,000원 / 1,191㎡ ≒ 336,000원/㎡							

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

▷ 인근 지가수준

위 치	도로조건	지가수준	비 고
본건 유사 인근	세로변	250,000~300,000원/㎡	-

위치, 형상, 접근성, 환경 등에 따라 지가차이가 발생 할 수 있습니다.

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 그 밖의 요인 보정치의 산출 및 결정

인근 평가사례 및 거래사례, 지가수준, 경매시장 추이, 평가목적 등을 종합 고려하여 본건 평가시 적용할 그 밖의 요인 보정치를 결정합니다.

■ 비교표준지 (가)

사례기준 표준지 평가	사례가격※1	시점수정※2	지역요인※3	개별요인※4	산출단가(A) (원/㎡)	격차율 (A/B)	보정치 결정
	220,000	1.01455	1.000	1.010	225,433		
표준지 공시지가 시점수정	공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가(B) (원/㎡)	3.387	3.38
	66,500	1.00058	-	-	66,539		

※1 사례선택

표준지와 지리적으로 근접하고 이용상황 등에 있어 비교가능성이 높은 상기 " 거래사례(A) " 를 비교사례로 선택하였습니다.

※2 시점수정

기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
2022.05.23 ~ 2023.02.01 (경상북도 영주시 녹지지역)	1.455	1.01455	2022년 12월 연장적용

※3 지역요인 비교

비교표준지와 사례는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동등합니다.(1.000)

※4 개별요인 비교

개별요인 비교치 (주택지대)						격차율
가로	접근	환경 (자연)	획지	행정	기타	
1.00	1.00	1.00	1.01	1.00	1.00	1.010

표준지는 상기 사례 대비 획지조건(형상 등)에서 다소 우세한 편입니다.

KYUNGIL

6) 공시지가기준법에 의한 토지단가 결정

기 호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1	66,500	1.00058	1.000	1.240	3.38	278,876	279,000	-

7) 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

기 호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	4,337	279,000	1,210,023,000	-
합 계	**4,337**	-	**1,210,023,000**	-

(2) 거래사례비교법에 의한 합리성 검토

산식: 거래사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 비교

1) 비교 거래사례의 선정

① 비교 거래사례의 선정 및 사유

본건과 인근지역에 위치하며 용도지역 및 이용상황 등이 유사하여 비교가능성이 높은 사례인 상기 "거래사례(B)"를 "기호(1)"의 비교사례로 선정하였습니다.

② 거래사례 선정 내역

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	용도지역 이용상황	형 상 도로조건	거래시점	실거래가액 (원)	사례단가(원/㎡) (당해개별지가 (원/㎡))
B	산법리 69-1	606	대	자연녹지 단독주택	사다리 세로(가)	2021.07.22	110,000,000 (건물포함)	182,000 (27,900)
비고	- 사례 건물의 노후화로 거래 관행 등을 고려하여 건물은 토지가액에 포함하여 산정하였습니다. - 토지가격 : 110,000,000원 / 606㎡ ≒ 182,000원/㎡							

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조.

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

KYUNGIL

2) 사정보정

사정보정이란 가액의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가액으로 거래된 경우, 그러한 사정이 없었을 경우의 가격수준으로 사례가액을 정상화하는 작업으로서, 상기 사례의 경우 사정보정요인 없는 것으로 판단됩니다. (1.000)

3) 시점수정

기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
2021.07.22 ~ 2023.02.01 (경상북도 영주시 녹지지역)	3.676	1.03676	2022년 12월 연장적용

4) 가치형성요인 비교

① 지역요인 비교

사례와 본건 토지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 상호 동등합니다. (1.000)

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 개별요인 비교

■ 주택지대

[본건 기호(1)/사례 기호(B)]

조 건	항 목	세 항 목	비 교 치	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	대체로 유사합니다.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.45	본건은 사례 대비 인근 상가 및 대중교통시설과의 접근성 등에서 우세한 편입니다.
	상가와의 접근성	인근 상가와의 거리 및 편의성 등		
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성 등		
환경 조건	일조 등 자연환경	일조, 통풍, 조망, 경관, 지반, 지질 등	1.00	대체로 유사합니다.
	인근환경	인근 토지의 이용상황, 인근 토지 이용상황과의 적합성 등		
	공급 및 처리시설의 상태	상·하수도, 도시가스 등		
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무 등		
획지 조건	면적, 접면 너비, 형상 등	면적, 접면너비, 형상, 깊이 등	1.03	본건은 사례 대비 형상 등에서 우세한 편입니다.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지 등		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대체로 유사합니다.
		입체이용 제한 등		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대체로 유사합니다.
개별요인 비교치			1.494	

KYUNGIL

5) 거래사례비교법에 의한 토지단가 결정

기 호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성요인		산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
				지역요인	개별요인			
1	182,000	1.000	1.03676	1.000	1.494	281,903	282,000	-

6) 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

기 호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	4,337	282,000	1,223,034,000	-
합 계	**4,337**	-	**1,223,034,000**	-

7) 합리성 검토

공시지가기준법에 의한 시산가액	**1,210,023,000원**
거래사례비교법에 의한 시산가액	**1,223,034,000원**

상기와 같이 산출된 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 상호간에 유사하여 합리성이 인정된다고 판단됩니다.

(3) 토지의 감정평가액 결정 및 의견

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의해 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 시산가액이 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성이 인정되는 바, 다음과 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	1,210,023,000	-

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물의 감정평가액 산출

(1) 대상 건물

- 기호(가)

소 재 지		경상북도 영주시 풍기읍 동부리 225-1 (경상북도 영주시 풍기읍 소백로 1938-2)						
구 조		일반철골구조 (철근)콘크리트지붕						
용도	공부	공장						
	현황	공장						
연면적(㎡)		1,012.83	층 수 (지하/지상)	-/2층	사 용 승인일	2007.08.03		
기타 참고사항		제에이동						
설비현황		난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설 비	화재탐지 설 비	승강기 설 비	도시가스 설 비	기타 설비
		-	-	○	-	-	○	-	○

- 기호(나)

소 재 지		경상북도 영주시 풍기읍 동부리 225-1 (경상북도 영주시 풍기읍 소백로 1938-2)						
구 조		일반철골구조 판넬지붕						
용도	공부	공장						
	현황	사무실, 연구실, 기숙사 등						
연면적(㎡)		368.52	층 수 (지하/지상)	-/2층	사 용 승인일	2007.08.03		
기타 참고사항		제비이동						
설비현황		난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설 비	화재탐지 설 비	승강기 설 비	도시가스 설 비	기타 설비
		○	○	○	-	-	-	-	-

KYUNGIL

(2) 재조달원가

표준단가는 '건물신축단가표'를 참조하되 본건물의 신축년도, 건축자재, 동 · 유사 규모 및 용도의 신축가격, 시장에서 거래되는 동향 및 본 평가목적을 고려하여 재조달원가를 결정하였습니다.

1) 신축단가

(「건축물 재조달원가 자료집 」한국부동산연구원(KRERI) 발행: 2021년도)

분류번호	용도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
05-01-06-10	일반공장	철골조/6.0m이하,소규모/ 철골지붕틀/샌드위치패널	4	566,000	35 (30~40)
05-01-06-10	일반공장	철골조/9~20m이하, 소규모/철골지붕틀/ 샌드위치패널	4	814,000	35 (30~40)
05-06-06-10	저온창고	철골조/철골지붕틀/ 샌드위치패널	3	921,000	35 (30~40)

2) 재조달원가의 결정

기호	층	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	내용연수	비 고
가	1층	550,000	-	550,000	40	공장
		800,000	-	800,000	40	저온창고
	2층	550,000	-	550,000	40	공장
나	1층	700,000	-	700,000	40	사무실, 연구실 등
	2층	800,000	-	800,000	40	사무실, 기숙사 등
특이사항		-.				

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 감가수정 및 적용단가의 결정

감가수정은 건물의 물리적으로 존속가능한 내용연수의 범위 내에서 기능적·경제적 효용가치의 지속가능한 연한인 경제적 내용연수, 실제경과연수 등을 고려한 정액법으로 평가하였습니다.

기호	층	재조달원가 (원/㎡)	사용승인일	내용연수	잔존연수	적용단가 (원/㎡)	비 고
가	1층	550,000	2007.08.03	40	25	343,000	공장
		800,000		40	25	500,000	저온창고
	2층	550,000		40	25	343,000	공장
나	1층	700,000		40	25	437,000	사무실, 연구실 등
	2층	800,000		40	25	500,000	사무실, 기숙사 등

(4) 건물의 감정평가액

기호	층	면 적(㎡)	단 가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
가	1층	547.24	343,000	187,703,320	공장
		133.3	500,000	66,650,000	저온창고
	2층	332.29	343,000	113,975,470	공장
나	1층	184.26	437,000	80,521,620	사무실, 연구실 등
	2층	184.26	500,000	92,130,000	사무실, 기숙사 등
합 계				540,980,410	-

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 대상물건의 감정평가액

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	1,210,023,000	-
건 물	540,980,410	-
합 계	**1,751,003,410**	-

KYUNGIL

토지와 건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목•용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	경상북도 영주시 풍기읍 동부리	225-1	공장용지	자연녹지	4,337	4,337	279,000	1,210,023,000	
가	" [도로명] 경상북도 영주시 풍기읍 소백로 1938-2	225-1 위지상 제에이동	공장	일반철골구조 (철근)콘크리트 지붕 2층					
				1층	680.54	547.24	343,000	187,703,320	550,000 x 25/40 공장
						133.3	500,000	66,650,000	800,000 x 25/40 저온창고
				2층	332.29	332.29	343,000	113,975,470	550,000 x 25/40 공장
나	"	225-1 위지상 제비이동	공장	일반철골구조 판넬지붕 2층					
				1층	184.26	184.26	437,000	80,521,620	700,000 x 25/40 사무실, 연구실 등
				2층	184.26	184.26	500,000	92,130,000	800,000 x 25/40 사무실, 기숙사 등
	합 계							₩1,751,003,410.-	
				이 하		여	백		

기준시점 : 2023. 02. 01

KYUNGIL

토지감정평가요항표

위 치	본건은 경상북도 영주시 풍기읍 동부리 소재 '풍기중학교' 동측 인근 자연녹지지역 내에 위치합니다.
주 위 환 경	본건 인근으로 근린생활시설, 단독주택, 공장, 농경지 등이 소재하고 있는 바 주위환경은 보통 시 됩니다.
교 통 상 황	본건까지 차량 진입이 가능하며, 인근으로 버스정류장이 소재하는 등 교통상황은 보통 시 됩니다.
형 상 및 이 용 상 황	본건은 인접 필지 및 도로 대비 등고 평탄한 부정형 토지로서, 공업용 건부지로 이용 중입니다.
인 접 도 로 상 황	본건 필지 북측으로 폭 약 4미터 내외의 포장도로와 접하고 있습니다.
토지이용계획 관 계	자연녹지지역, 가축사육제한구역(2013-02-25)(닭, 오리, 개, 돼지, 젖소)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역기타(2013-02-25)(소, 말, 사슴, 양)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>.
제시외 물건	-.
임 대 상 황	미상입니다.
공부와의 차이 및 기타사항	-.
주 위 전 경	

건물감정평가요항표

건물의 구조 및 마감재 등	기호(가) : 일반철골구조 (철근)콘크리트지붕 2층 건물로서, (사용승인일 : 2007.08.03, H-Beam : 390×300mm, 층고 : 10.9m) 외 벽 : 판넬 마감 등 내 벽 : 판넬 마감 및 우레탄 뿜칠 및 타일 붙임 마감 등 바 닥 : 칼라하드너 및 타일 마감 창 호 : 하이샤시창호 마감 등 입니다. 기호(나) : 일반철골구조 판넬지붕 2층 건물로서, (사용승인일 : 2007.08.03, 층고 : 8.2m) 외 벽 : 판넬 마감 등 내 벽 : 몰탈 위 페인트 마감 및 판넬, 벽지, 타일 붙임 마감 등 바 닥 : 모노륨 및 타일 마감 창 호 : 하이샤시창호 마감 등 입니다.
이 용 상 황	본건 기호(가), (나)는 공업용으로 이용 중입니다. ※ 자세한 사항은 후면 " 지적 및 건물개황도 " 참고 바랍니다.
부 대 설 비	본건 기호(가)는 기본적인 위생 및 급·배수설비, 승강기설비, 태양광발전설비(옥상설치) 등이 구비되어 있으며, 기호(나)는 기본적인 위생 및 급·배수설비, 천정형 냉.난방설비, 바닥 난방설비(2층-기숙사) 등이 구비되어 있습니다.
부 합 물 및 종 물 관 계	본건에 제시외 건물㉠, ㉡이 소재하나 구조·규모·이용상황 등으로 보아 본건 사용, 수익, 처분에 미치는 영향은 없을 것으로 판단됩니다.
임 대 상 황	미상입니다.
공부와의 차이 및 기타사항	-.
본 건 전 경	

광 역 위 치 도

N

S

소 재 지	경상북도 영주시 풍기읍 동부리 일대

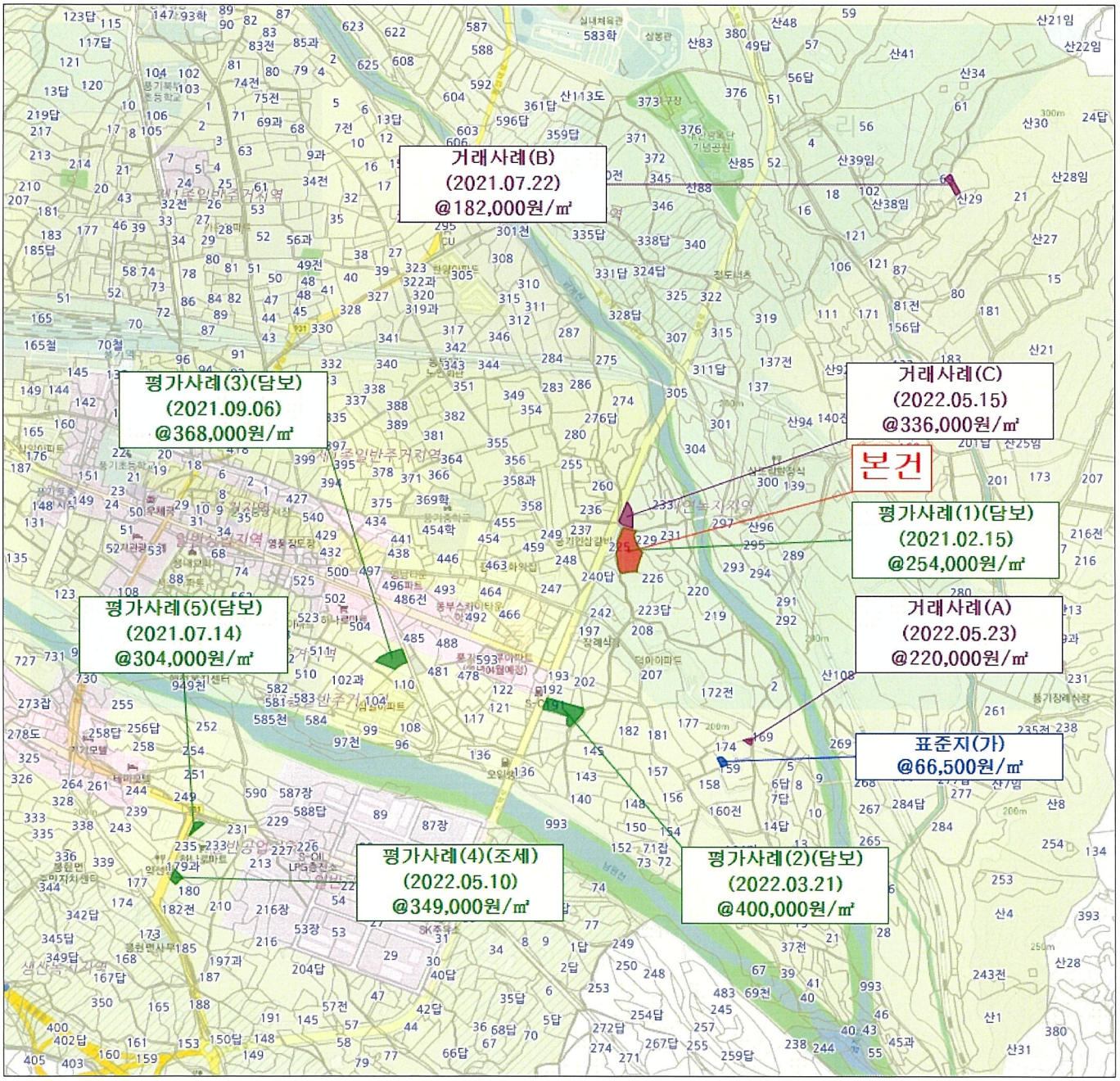
KYUNGIL

상 세 위 치 도

N

S

소 재 지	경상북도 영주시 풍기읍 동부리 225-1



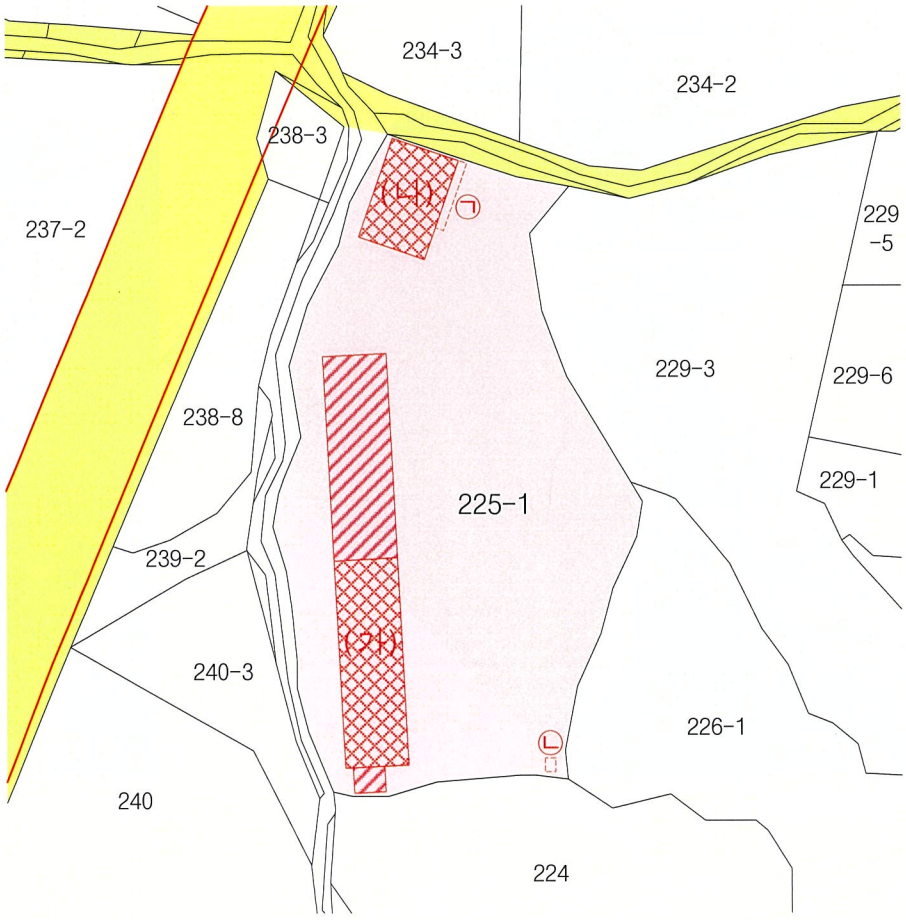
KYUNGIL

10-230130-210-0267

지 적 개 황 도

4

S=1/1200



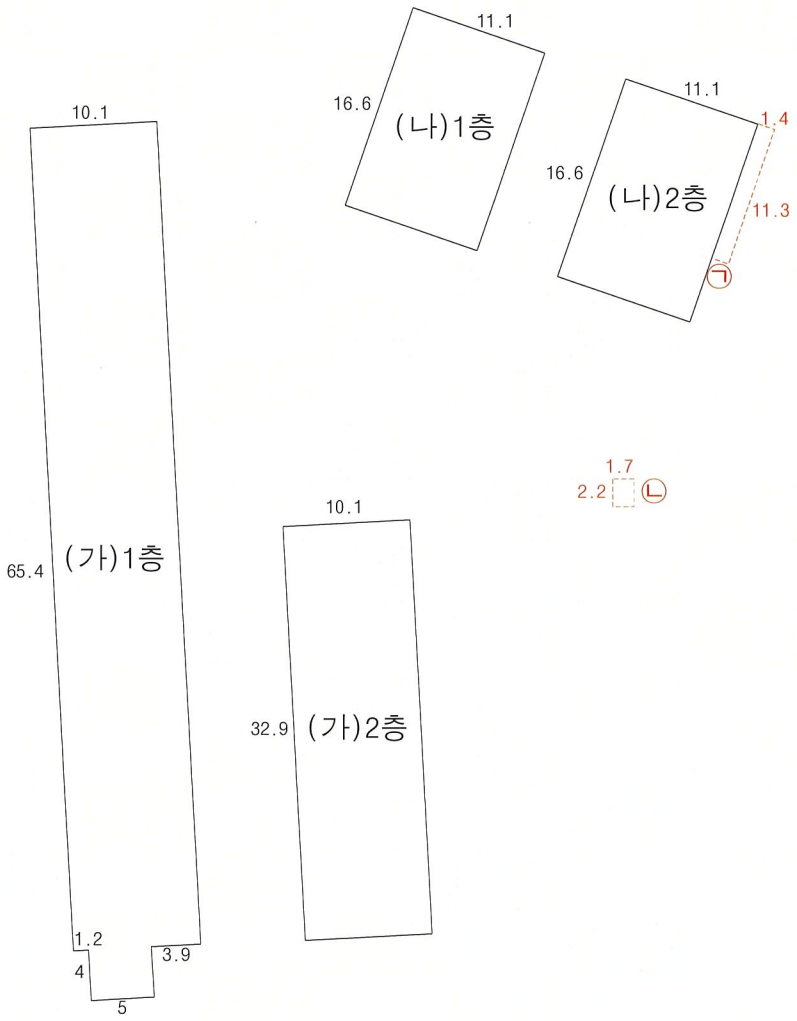
범 례					
	평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층이상
	도로선		평가건물 1층		평가제외건물
	계획도로선		평가건물 2층		제시외건물

KYUNGIL

건 물 개 황 도

4

S=1/600



면적산출근거

(가)1층 : (10.1 × 65.4) + (5 × 4) ≒ 680.54㎡

(가)2층 : 10.1 × 32.9 ≒ 332.29㎡

(나)1층,2층(동일) : 11.1 × 16.6 ≒ 184.26㎡

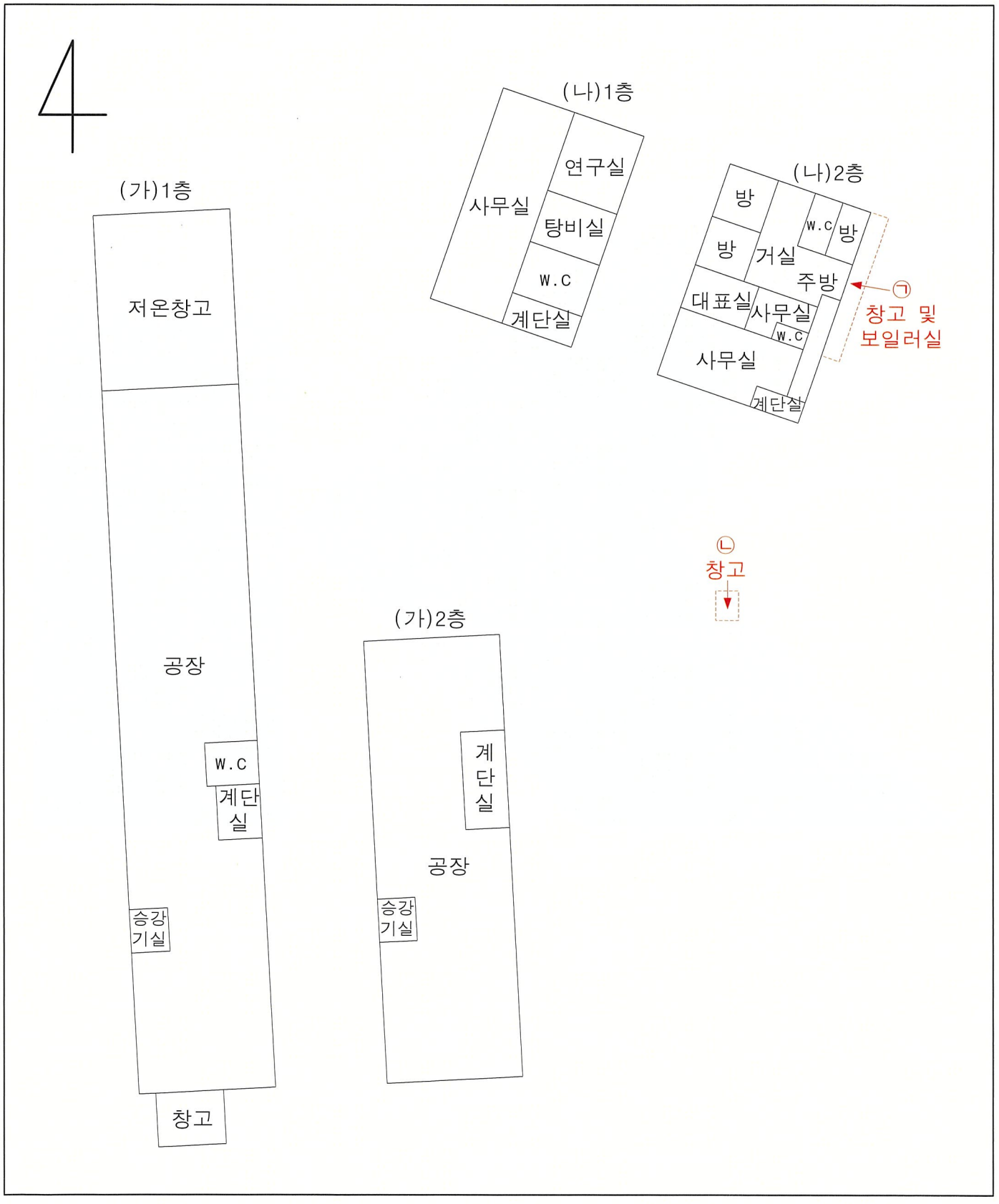
부합물 및 종물

㉠ 샷시조 썬라이트지붕 (나)2층소재(창고 및 보일러실) 약 15.8㎡

㉡ 판넬조 판넬지붕 단층(창고) 약 3.7㎡

KYUNGIL

건 물 개 황 도



KYUNGIL

사 진 용 지

【본건전경】

【주위환경】

사 진 용 지

【기호(가) 전경】

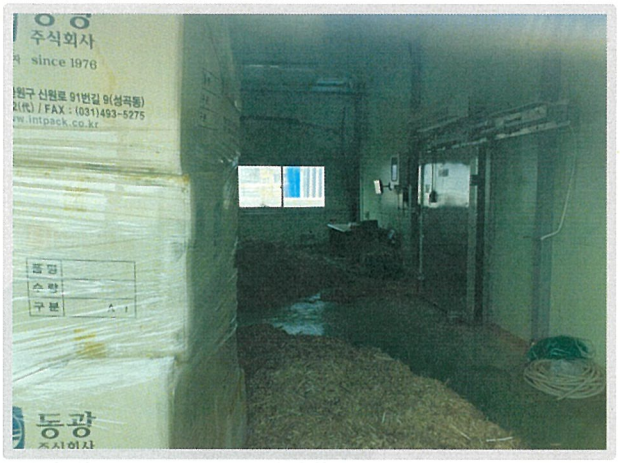
【기호(가) 전경】

【기호(가) 전경】

【기호(가) 전경】

사 진 용 지

【기호(가) 저온창고 전경】

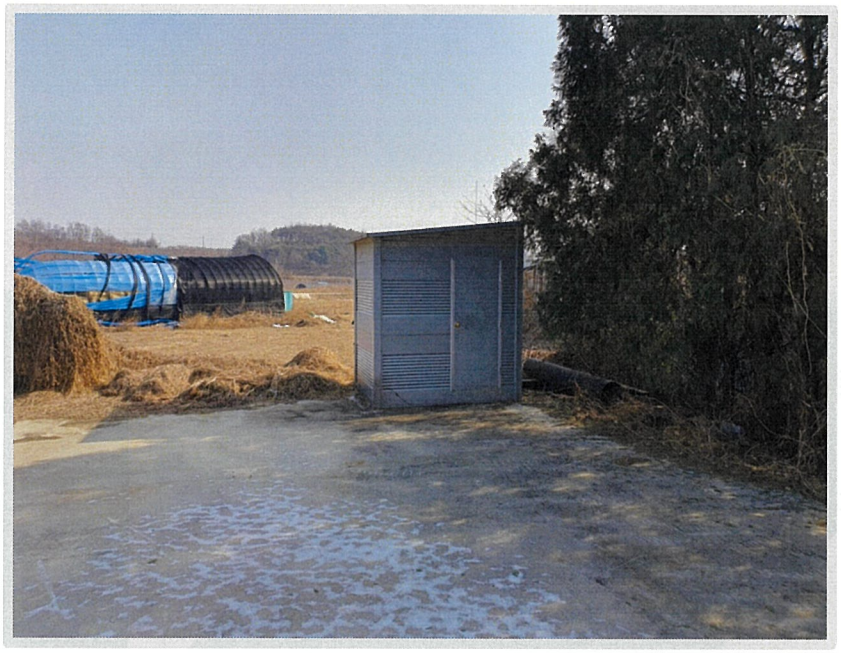


【기호(가) 내부전경】

【기호(나) 전경】

【기호(나) 전경, 제시 외 ㉠ 전경】

사 진 용 지



【제시 외 ㉡ 전경】

【제시 외 ㉡ 내부전경】