MS Your Valuation Partner

감정평가서 Appraisal Report

평 가 의 뢰 인	우리자산신탁 주식회사
건 명	경상북도 칠곡군 북삼읍 인평리 231-1번지 외 소재 부동산
감정평가서번호	미래새한 2408-71-01009호



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(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

미래새한감정평가법인 대구경북지사
Mirae&Saehan Appraisal Co.,LTD
TEL : (053)741-9757 FAX : (053)741-9754

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
김 영 민 김영민 (인)

(주)미래새한감정평가법인 대구경북지사
대표자 민 세 식 (인)

감정평가액	삼십삼억오천사백칠십오만오천사백이십원정 (₩3,354,755,420.-)

의 뢰 인	우리자산신탁 주식회사	감정평가 목적	공매		
채 무 자	--	제 출 처	우리자산신탁 주식회사		
소 유 자 (대상업체명)	우리자산신탁	기 준 가 치	시장가치		
		감정평가 조건	--		
목록 표시 근거	등기사항전부증명서	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일	
		2024-08-02	2024-08-02	2024-08-05	

감정평가내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토지	1,708	토지	1,708	-	2,863,940,000
	건물	669.8	건물	669.8	-	490,815,420
			이 하 여 백			
	합 계					₩3,354,755,420.-

심사확인

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

심 사 자
감정평가사 김세상 (인)

토지와 건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	경상북도 칠곡군 북삼읍 인평리	231-1	대	제1종일반 주거지역	984	1,686	1,680,000	2,832,480,000	'일단지'
2	경상북도 칠곡군 북삼읍 율리	31-3	대	제1종일반 주거지역	702				
가	경상북도 칠곡군 북삼읍 인평리 경상북도 칠곡군 북삼읍 율리 [도로명주소] 경상북도 칠곡군 북삼읍 금오대로 208	231-1 31-3	제1,2종 근린생활 시설	철근콘크리트조 및 경량철골조 슬래브지붕 및 판넬지붕 2층					
			일반음식점	1층	299.73	494.61	817,000	404,096,370	950,000 x 43/50 철근콘크리트, 기존부분
			휴게음식점	1층	86.94	175.19	495,000	86,719,050	600,000 x 33/40 경량철골조, 증축부분
			휴게음식점	2층	210.63				
			사무소	2층	72.5				

토지와 건물 감정평가 명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
3	경상북도 칠곡군 북삼읍 인평리	231-4	답	제1종일반 주거지역	12	12	1,430,000	17,160,000	
4	경상북도 칠곡군 북삼읍 율리	31-5	답	제1종일반 주거지역	10	10	1,430,000	14,300,000	
	합 계							**₩3,354,755,420.-**	
				이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 경상북도 칠곡군 북삼읍 인평리 소재 '인평성당' 남측 인근에에 위치하는 부동산(토지,건물)으로서, 우리자산신탁 주식회사에서 의뢰된 공매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 기본적 사항

가. 토 지

일련번호	소재지	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	지목	용도지역	이용상황	도로교통	형상지세	2024년도 개별공시지가(원/㎡)	비고
1	인평리 231-1	984	1,686	대	1종일주	상업용	광대한면	부정형평지	761,300	일단지
2	율리 31-3	702		대	1종일주				891,700	
3	인평리 231-4	12	12	답	1종일주	상업나지	광대한면	부정형평지	745,400	-
4	율리 31-5	10	10	답	1종일주	상업나지	광대한면	사다리형평지	361,400	-
합 계		1,708	1,708	-	-	-	-	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 건 물

[일반건축물대장 기준]

소재지 (도로명주소)	경상북도 칠곡군 북삼읍 인평리 231-1 외 1필지 (경상북도 칠곡군 북삼읍 금오대로 208)					
주구조	철근콘크리트구조, 경량철골구조		지붕		스라브, 판넬	
용도	제1,2종 근린생활시설		사용승인일자		2016-10-20	
			증축일자		2016-11-30 (일부증축)	
일련번호	연면적 (㎡)	용적률 (%)	건축면적 (㎡)	건폐율 (%)	규모 (지하/지상)	비고
가	669.8	39.73	398.76	23.65	-/2	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기준가치

가. 개 요

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 “시장가치”를 기준으로 결정함을 원칙으로 함. 다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 “시장가치 외의 가치”를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

나. 기준가치 결정 및 그 이유

“기준가치”란 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 대상물건에 대한 감정평가는 “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 하되, 감정평가 목적(공매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

5. 기준시점 결정 및 그 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 08월 02일을 기준시점으로 정함.

6. 실지조사 실시기간 및 그 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따르면, 감정평가법인등이 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는 바, 대상물건은 2024년 08월 02일자 현장실사를 통해 실지조사를 실시하였음.

II 감정평가의 관련규정 및 적용방법

1. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」 등에 의거하여 평가함.

2. 감정평가 관련 규정

감정평가에 관한 규칙 제7조 [개별물건기준 원칙 등]

① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.

② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가 할 수 있다.

③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가 할 수 있다.

④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가 하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가 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 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

감정평가에 관한 규칙 제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]

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 검토해야 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.

감정평가에 관한 규칙 제14조 [토지의 감정평가]

① 감정평가법인등은 법 제3조 제1항 본문에 따라 토지를 감정평가 할 때에는 공시지가기준법을 적용해야 한다.

감정평가에 관한 규칙 제15조 [건물의 감정평가]

① 감정평가법인등은 건물을 감정평가 할 때에 원가법을 적용해야 한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

가. 대상물건에 대한 감정평가방법은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가) 및 제15조(건물의 감정평가) 등을 적용하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 시산가액(試算價額) 조정 및 합리성 검토를 통해 감정평가액을 결정하였음.

나. 대상토지의 감정평가는 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”으로 평가하되, 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 토지의 가액을 산정하는 방법인 “거래사례비교법”에 의해 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

다. 대상건물의 감정평가는 구조 · 용도 · 사용자재 · 시공정도 · 부대설비 상태 등을 기초로 한 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 주된 감정평가방법인 “원가법”을 적용하되, 건물만의 거래사례를 포착하는 것이 어려워 거래사례비교법을 적용함이 적절하지 않고 건물만의 임대사례 등 자료수집이 곤란하여 수익환원법을 적용함이 적절하지 않은 바 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항의 단서규정에 따라, 합리성 검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 그 밖의 사항

가. 일련번호 1,2 토지는 2필지 일단의 건축사용승인을 득한 '상업용' 건부지로서, 용도상 불가분관계에 인정되어 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제②항에 의거 일괄하여 감정평가 하였음.

나. 후첨 '건물이용 및 임대개황도' 와 같이 제시외 건물 ㉠,㉡이 소재하나, 구조 · 규모 및 이용상황 등으로 보아 대상물건의 사용 · 수익 · 처분에 미치는 영향은 크지 않을 것으로 사료됨.

다. 일련번호 2 토지는 '소하천구역' 에 저촉되나 그 면적이 극히 미미하여 이에 구애됨이 없이 평가하였음.

Ⅲ 감정평가액의 산출근거

1. 토지 감정평가액

가. 공시지가기준법에 의한 토지가액

1) 비교표준지의 선정 및 그 사유

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 같거나 비슷하여 비교가능성이 있는 표준지 A를 비교표준지로 선정하였음.

[공시기준일 : 2024-01-01]

표 준 지	A
소 재 지	인평리 1100-8
면 적 (㎡)	654.2
지 목	대
용 도 지 역	1종일주
이 용 상 황	상업용
도 로 교 통	광대한면
형상, 지세	세장형 평지
공 시 지 가 (원 / ㎡)	1,128,000



2) 시점수정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 적용함.

비교 표준지	시 군 구	용도지역	산 정 기 간	지가변동률 (%)	시점수정치	비 고
A	경상북도 칠곡군	주거	2024-01-01 ~ 2024-08-02	0.641	1.00641	2024년 06월 연장적용

3) 지역요인 비교

결 정 의 견	대상토지는 비교표준지가 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.
지역요인 비교치	1.000

4) 개별요인 비교

■ 일련번호 1,2 일단지 / 표준지A

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	대등함.
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	0.97	상업지역중심과의 접근성에서 열세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형지	0.90	형상, 면적 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용 제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치			0.873	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 일련번호 3,4 / 표준지A

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	대등함.
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	0.97	상업지역중심과의 접근성에서 열세함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형지	0.90	형상, 면적 등에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.85	행정상의 규제정도(지목)에서 열세함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용 제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치			0.742	

5) 그 밖의 요인 보정

가) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조, 대법원판례 2003다38207판결(2004.5.14선고)", "2002두5054(2003.7.25선고)", 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등의 취지에 따라 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려하여 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

나) 본건 및 인근지역의 감정평가사례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등]

기호	소재지	지목	토지면적(㎡)	이용상황	용도지역	도로조건	평가목적	기준시점	토지단가(원/㎡)	기준시점당시 개별공시지가(원/㎡)
①	**인평리 231**	**대**	**1,107**	**상업용**	**1종 일주**	**광대 한면**	**담보**	**2023-03-09**	**1,850,000**	**774,900**
②	인평리 1101-6	대	756.3	상업용	1종 일주	광대 한면	담보	2024-06-03	1,810,000	1,128,000
③	인평리 1101-1	대	651	상업용	1종 일주	광대 세각	담보	2023-09-08	2,100,000	1,208,000
④ (본건 1,2)	인평리 231-1외	대	1,686	상업용	1종 일주	광대 한면	담보	2020-08-18	1,670,000	688,200

다) 인근지역의 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서]

기호	소재지	지목	이용 상황	용도 지역	토지면적 (㎡)	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점
㉠	인평리 1028-3	대	상업용	1종일주	530.1	1,310,000,000 (건물포함)	2,150,000	2022-01-22
	· 건물 개요 : 일반철골구조(사용승인일 : 2000-03-31), 연면적 : 294.4㎡ · 건물 추정단가 : 1,000,000원/㎡ × 29/50 ≒ 580,000원/㎡ · 건물 추정가격 : 580,000원/㎡ × 294.4㎡ ≒ 170,752,000원 · 토지 추정단가 : (1,310,000,000원 - 170,752,000원) ÷ 530.1㎡ ≒ 2,150,000원/㎡							
	비 고	건물가격 배분 토지 추정단가임.						

라) 인근지역 경매통계 분석

■ 6개월 평균

[출처: 인포케어]

용도	경 북			칠 곡 군			북 삼 읍		
	낙찰 가율	낙찰률 평균	낙찰 건수	낙찰 가율	낙찰률 평균	낙찰 건수	낙찰 가율	낙찰률 평균	낙찰 건수
토지 / 대지	66.20	68.55	114	81.05	72.61	8	84.96	81.96	2
상가 / 근린상가	57.71	55.70	67	50.85	59.50	2	0	0	0

마) 그 밖의 요인 보정치 결정

① 비교사례 선정

상기 사례 중 용도지역, 이용상황, 주위환경 등 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

비교표준지	선정사례
A	평가사례 ①

② 그 밖의 요인 보정치 산식

$$\text{그 밖의 요인 보정치} \fallingdotseq \frac{\text{사례단가} \times (\text{사정보정}) \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

③ 그 밖의 요인 보정치 산정

구분		토지단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	그 밖의 요인 보정치 산정
평가사례	①	1,850,000	1.00786	1.000	1.038	1,935,394	1.705
표 준 지	A	1,128,000	1.00641	-	-	1,135,230	

산출내역								
	시점수정	· 경상북도 칠곡군 주거(2023-03-09~2024-08-02): 1.00786						
	지역요인	· 비교표준지는 사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)						
	개별요인	가로조건 (택지조성)	접근조건	환경조건 (자연조건)	획지조건	행정적조건	기타조건	개별요인 비교치
		1.00	0.97	1.00	1.07	1.00	1.00	1.038
		· 접근조건(상업지역중심과의 접근성) 열세, 획지조건(형상, 면적 등) 열세함.						

④ 그 밖의 요인 보정치 결정

상기 감정평가 사례, 거래사례, 인근지역 지가수준, 경매낙찰가율 등을 종합분석하고, 대상토지의 감정평가 목적 및 공시지가의 현실화율 등을 종합 참작하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였음.

일련번호	표 준 지	그 밖의 요인 보정치 산정	그 밖의 요인 보정치 결정
1,2(일단지)	A	1.705	1.70
3,4	A	1.705	1.70

6) 공시지가기준법에 의한 토지가액

일련번호	표준지공시지가 (원/㎡)		시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1,2	A	1,128,000	1.00641	1.000	0.873	1.70	1,684,796	1,680,000	일단지
3	A	1,128,000	1.00641	1.000	0.742	1.70	1,431,980	1,430,000	-
4	A	1,128,000	1.00641	1.000	0.742	1.70	1,431,980	1,430,000	-

나. 거래사례비교법에 의한 토지가액

1) 평가개요

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법으로서, 대상 토지의 합리성 검토는 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치 · 형상 · 환경 · 이용상황 · 기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 거래사례비교법을 적용하였음.

2) 거래사례의 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례를 아래와 같이 선정함.

일련번호	거래사례
1~4	㉠

기호	소재지	지목	이용 상황	용도 지역	토지면적 (㎡)	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점
㉠	인평리 1028-3	대	상업용	1종일주	530.1	1,310,000,000 (건물포함)	2,150,000	2022-01-22
	· 건물 개요 : 일반철골구조(사용승인일 : 2000-03-31), 연면적 : 294.4㎡ · 건물 추정단가 : 1,000,000원/㎡ × 29/50 ≒ 580,000원/㎡ · 건물 추정가격 : 580,000원/㎡ × 294.4㎡ ≒ 170,752,000원 · 토지 추정단가 : (1,310,000,000원 - 170,752,000원) ÷ 530.1㎡ ≒ 2,150,000원/㎡							
	비 고	건물가격 배분 토지 추정단가임.						

[출처: 등기사항전부증명서]

3) 사정보정

"사정보정(事情補正)"이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

4) 시점수정

시점수정은 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 비교사례가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용하여 사례의 거래시점으로부터 대상토지의 기준시점까지 지가변동률로 시점수정치를 산정하되, 대상토지의 기준시점까지 조사·발표되지 않은 기간의 지가변동률은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 대상토지의 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 적용함.

거래사례	시 군 구	용도지역	산 정 기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
㉠	경상북도 칠곡군	주거	2022-01-22 ~ 2024-08-02	1.757	1.01757	2024년 06월 연장적용

5) 지역요인 비교

결 정 의 견	대상토지는 거래사례가 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.
지역요인 비교치	1.000

6) 개별요인 비교

■ 일련번호 1,2 일단지 / 거래사례㉠

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/사례)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	대등함.
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	대등함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형지	0.86	형상, 면적, 접면도로 상태에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	대등함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용 제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치			0.860	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 일련번호 3,4 / 거래사례㉠

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/사례)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성	1.00	대등함.
접근 조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역중심과의 접근성	1.00	대등함.
		인근교통시설과의 거리 및 편의성		
환경 조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성	1.00	대등함.
	인근환경	인근토지의 이용상황, 인근토지의 이용상황과의 적합성		
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형지	0.86	형상, 면적, 접면도로 상태에서 열세함.
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지		
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지		
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	0.85	행정상의 규제정도(지목)에서 열세함.
		용적제한		
		고도제한		
		기타규제(입체이용 제한 등)		
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치			0.731	

7) 거래사례비교법에 의한 토지가액

일련번호	사례단가 (원/㎡)		사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1,2	㉠	2,150,000	1.00	1.01757	1.000	0.860	1,881,487	1,880,000	일단지
3	㉠	2,150,000	1.00	1.01757	1.000	0.731	1,599,264	1,600,000	-
4	㉠	2,150,000	1.00	1.01757	1.000	0.731	1,599,264	1,600,000	-

다. 각 방법에 의해 산정된 시산가액(試算價額)

일련번호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1,2(일단지)	1,680,000	1,880,000	1,680,000
3	1,430,000	1,600,000	1,430,000
4	1,430,000	1,600,000	1,430,000

라. 시산가액 조정 및 감정평가액 결정 의견

대상토지의 감정평가액을 결정하기 위하여 상기와 같이 산정된 시산가액 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따른 “공시지가기준법”에 의한 시산가액은 동 규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”으로 산출한 시산가액과 비교해 볼 때 합리성이 인정되므로 주된 평가방법인 “공시지가기준법”에 의한 시산가액을 기준으로 대상토지의 감정평가액을 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 토지 감정평가액

일련번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1,2	경상북도 칠곡군 북삼읍 인평리 231-1 외	1,686	1,686	1,680,000	2,832,480,000	일단지
3	경상북도 칠곡군 북삼읍 인평리 231-4	12	12	1,430,000	17,160,000	-
4	경상북도 칠곡군 북삼읍 율리 31-5	10	10	1,430,000	14,300,000	-
합 계		**1,708**	**1,708**	-	**2,863,940,000**	-

2. 건물 감정평가액

가. 대상 건물의 개요

1) 동별·층별 개요

일련번호	명칭	층별구조	세부용도	층별	공부면적(㎡)	사용승인일자(증축)	비고
가		철근콘크리트구조	일반음식점	1층	299.73	2016-10-20	-
		철근콘크리트구조	휴게음식점	1층	86.94	2016-10-20	-
		철근콘크리트구조	휴게음식점	2층	210.63	2016-10-20	-
		경량철골구조	사무소	2층	72.5	2016-10-20	-
합 계		-	-	-	669.8	-	-

나. 재조달원가 결정

1) 산 식

표준단가(원/㎡)		부대설비(보정)단가(원/㎡)		재조달원가 (원/㎡)
구조, 규모, 사용자재의 품질 및 시공방법 등	+	전기설비, 위생설비, 냉·난방설비 등	=	

2) 표준단가

■ 건물 표준단가 예시

"건물표준단가"는 정부고시 표준품셈과 실적공사비 등을 적용하여 산정한 순수 건축공사비에 제경비(간접노무비, 산재보험료, 안전관리비, 기타경비, 일반관리비, 이윤 등), 설계·감리비 및 전기 기본설비비(전등, 전열공사비) 등이 포함된 금액으로서, 평가대상 건물의 재조달원가 결정에 참고 할 건물표준단가는 아래와 같음.

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 예시 (원/㎡)	내용년수
4-1-5-7	점포 및 상가	철근콘크리트조 슬래브지붕	4	1,026,000	50 (45~55)

[출처: 한국부동산원 2023년도 건물신축단가표]

■ 표준단가 결정

대상건물의 표준단가는 "건물표준단가" 예시를 참고하되 건물의 구조, 용도, 시공의 정도 및 관리상태, 마감재 수준, 경제적 특성 등을 종합 고려하여 아래와 같이 표준단가를 결정하였음.

일련번호	구조	용도	층별	표준단가 결정 (원/㎡)	시공정도 및 관리상태		
					상	중	하
가	철근콘크리트구조	근린생활시설	1,2층	950,000	철근콘크리트조		
	철근콘크리트구조	근린생활시설	1,2층	600,000	경량철골조		

3) 부대설비(보정)단가

대상건물의 기본적인 부대설비(위생설비, 급배수시설, 난방설비 등)는 건물 신축단가에 포함평가 하였음.

4) 재조달원가 결정

대상건물의 구조 및 용도, 사용자재 및 시공상태 등 제반사항을 고려하여 평가에 적용할 표준단가를 아래와 같이 결정하고 이에 부대설비(보정) 단가를 가산하여 재조달원가를 결정하였음.

일련 번호	층별	용도	적용 표준단가 (원/㎡)	부대설비(보정)단가 (원/㎡)	적용 재조달원가 (원/㎡)
가 (철근콘크리트조)	1,2층	근린생활시설	950,000	표준단가에 포함	950,000
가 (경량철골조)	1,2층	근린생활시설	600,000	표준단가에 포함	600,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 감가수정 및 적용단가 결정

"감가수정(減價修正)"이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업으로서, 대상건물은 경제적 내용연수를 기준으로 감가수정 하되, 감가수정 방법은 건물의 특성 등을 종합 참작하여 "정액법"으로 건물단가를 산정하였음.

일련번호	층별	용도	재조달원가 (원/㎡)	잔존내용년수		내용연수	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	사용승인일자 (증축)
				실제	유효				
가 (철근콘크리트조)	1,2층	근린생활시설	950,000	43	43	50	817,000	817,000	2016-10-20
가 (경량철골조)	1,2층	근린생활시설	600,000	33	33	40	495,000	495,000	(2016-11-30)

라. 건물 감정평가액

일련번호	층별	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
가	1,2층	299.73	494.61	817,000	404,096,370	철근콘크리트조
	1,2층	175.19	175.19	495,000	86,719,050	경량철골조
합 계		669.8	669.8	-	490,815,420	-

Ⅳ 감정평가액 결정 의견

1. 각 평가방법에 의해 산정된 시산가액의 검토

가. 토 지

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 주된 평가방법인 “공시지가기준법”을 적용하여 산정된 대상토지의 시산가액은 동 규칙 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”으로 산정한 시산가액과 비교 시 그 합리성이 인정된다고 판단되므로 “공시지가기준법”에 의한 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

나. 건 물

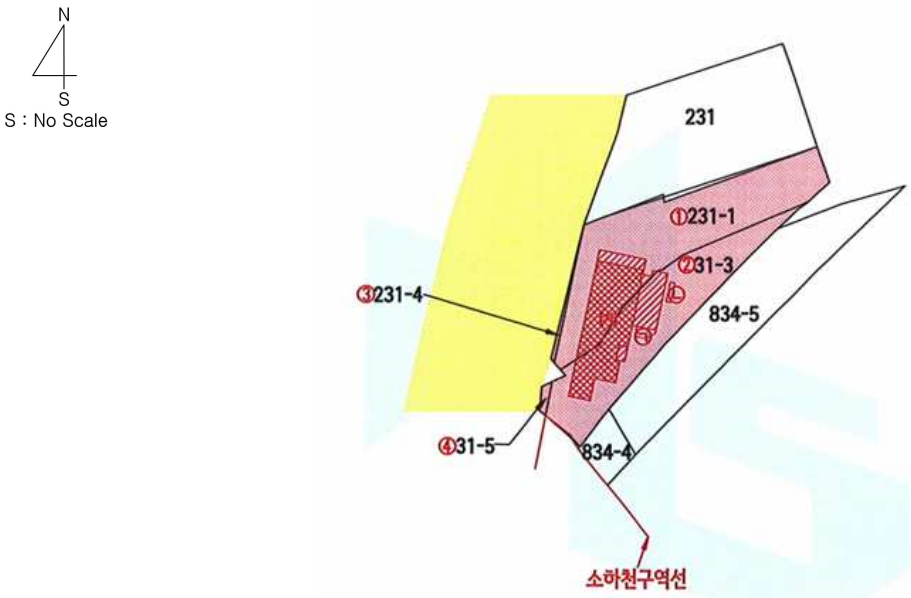
대상건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 구조 · 용도 · 사용자재 · 시공정도 · 부대설비 상태 등을 기초로 한 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 주된 감정평가방법인 “원가법”을 적용하여 감정평가액을 결정하였으며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 주된 평가방법인 “원가법” 외에 다른 감정평가방법(거래사례비교법이나 수익환원법)을 적용하는 것이 곤란한 바 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항의 단서규정에 의거하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였음.

2. 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	2,863,940,000	상세내역은 “감정평가 명세표” 참조
건 물	490,815,420	
합 계	**3,354,755,420**	-

- 끝 -

토지 감정평가 요항표

지 적 개 황 도	

지 리 적 위 치 및 주 위 환 경	대상물건은 경상북도 칠곡군 북삼읍 인평리 소재 '인평성당' 남측 인근에 위치하는 부동산(토지,건물)으로서, 부근일대는 일반음식점, 소매점 등 각종근린생활시설, 일반주택지, 주거 및 상업나지 등으로 형성되어 있으며, 주위환경 보통임.
교 통 상 황	대상물건까지 제차량진입 가능하며, 대중교통시설인 간선도로변에 위치하며, 제반 교통사정 무난시됨.
접 면 도 로 상 황	대상물건 서측으로 노폭 약 30미터의 아스팔트 포장도로와 접함.
지 세 , 형 상 및 이 용 상 황	일련번호 1),2) 인접지 및 도로와 등고 평탄한 2필1단 부정형 토지로서, '상업용' 건부지, 일련번호 3),4) 인접지 및 도로와 등고 평탄한 부정형 토지로서, '상업나지' 으로 이용중임.
토 지 이 용 계 획 및 공 법 상 제 한 사 항	■일련번호 1 : 도시지역, 제1종일반주거지역, 대로1류(폭 35m~40m)(보조간선도로)(접합), 가축사육제한구역(전부제한지역_전축종제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(북삼초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 중점경관관리구역, ■일련번호 2 : 도시지역, 제1종일반주거지역, 가축사육제한구역(전부제한지역_전축종제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(북삼초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 소하천구역(2015-09-15)(통샘천)<소하천정비법>, 중점경관관리구역, ■일련번호 3 : 도시지역, 제1종일반주거지역, 가축사육제한구역(전부제한지역_전축종제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(북삼초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 중점경관관리구역, ■일련번호 4 : 도시지역, 제1종일반주거지역, 가축사육제한구역(전부제한지역_전축종제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(북삼초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 중점경관관리구역.

토지 감정평가 요항표

제시목록 외의 물건	없 음.
공부와의 차이 및 기타사항	없 음.
임대관계 등	미상임.

건물 감정평가 요항표

건 물 전 경	
건물의 구조, 규모 및 마감재 등	일련번호 가) 철근콘크리트조 슬래브지붕 및 경량철골조 판넬지붕 지상2층 건물로서, 외벽: 적벽돌치장쌓기, 징크판넬 등 마감, 내벽: 실내인테리어치장, 몰탈위페인팅, 판넬노출 및 타일 등 마감, 바닥: 에폭시코팅, 타일 등 마감, 창호: 페어글래스 및 알루미늄샷시 창호임.
이 용 상 황	일련번호 가) 1,2층 공히 '근린생활시설' 로 이용중임. (세부사항 : 후첨 '건물이용 및 임대개황도' 참조)
위생 및 냉·난방 등 부대설비	위생 및 급·배수설비, 천장형시스템냉난방설비, 화재탐지 및 경보설비 등이 되어 있음.
부합물 및 종물 관 계	후첨 '건물이용 및 임대개황도' 와 같이 제시외 건물 ㉠,㉡이 소재하나, 구조 · 규모 및 이용상황 등으로 보아 대상물건의 사용 · 수익 · 처분에 미치는 영향은 크지 않을 것으로 사료됨.
공부와의 차이 및 기타사항	없 음.
임대관계 등	미상임.

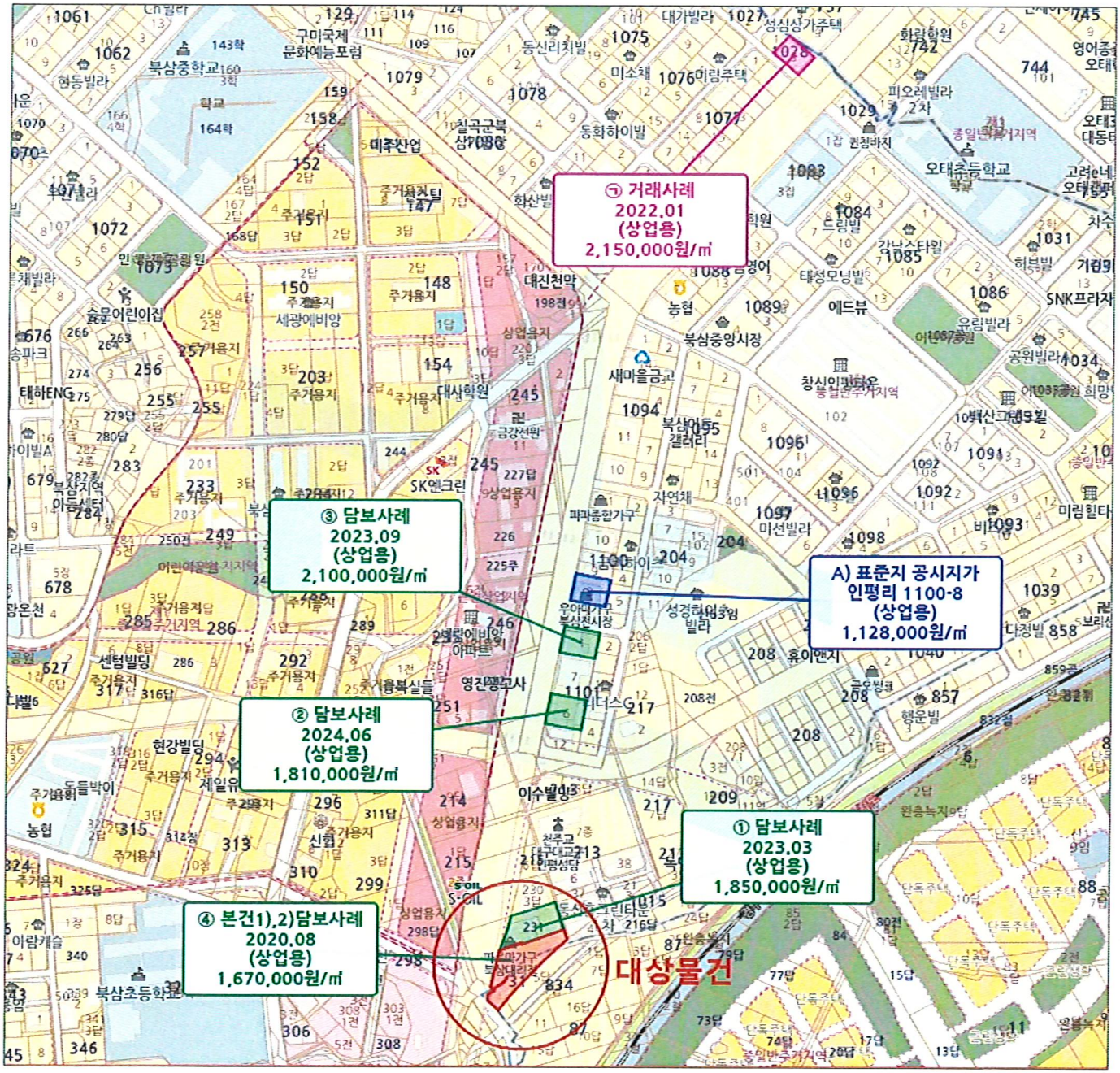
광 역 위 치 도

소 재 지	경상북도 칠곡군 북삼읍 인평리 231-1 외

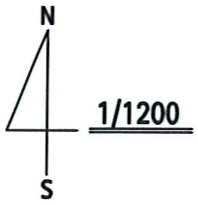


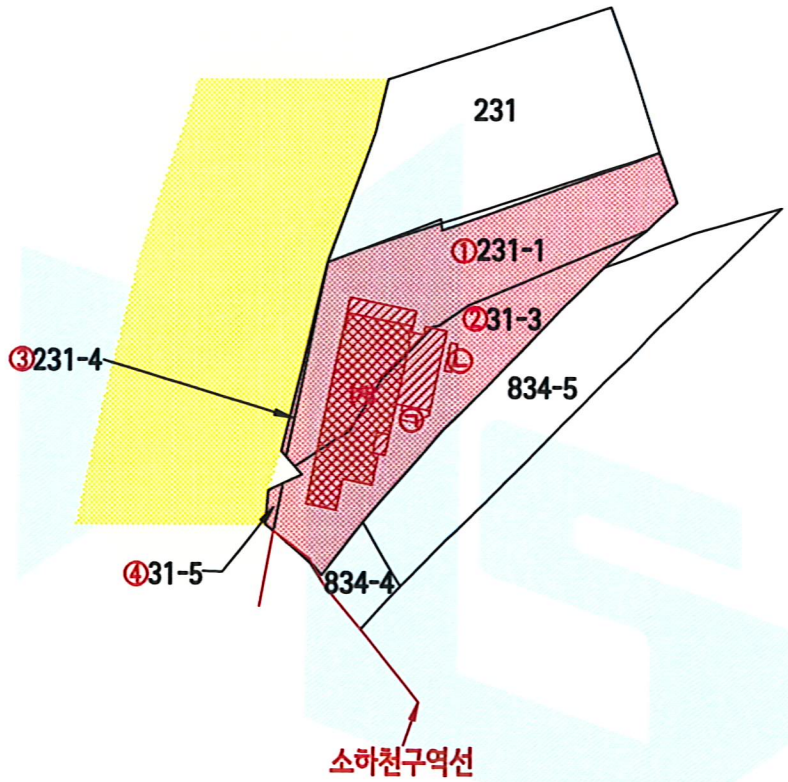
상 세 위 치 도

소 재 지	경상북도 칠곡군 북삼읍 인평리 231-1 외



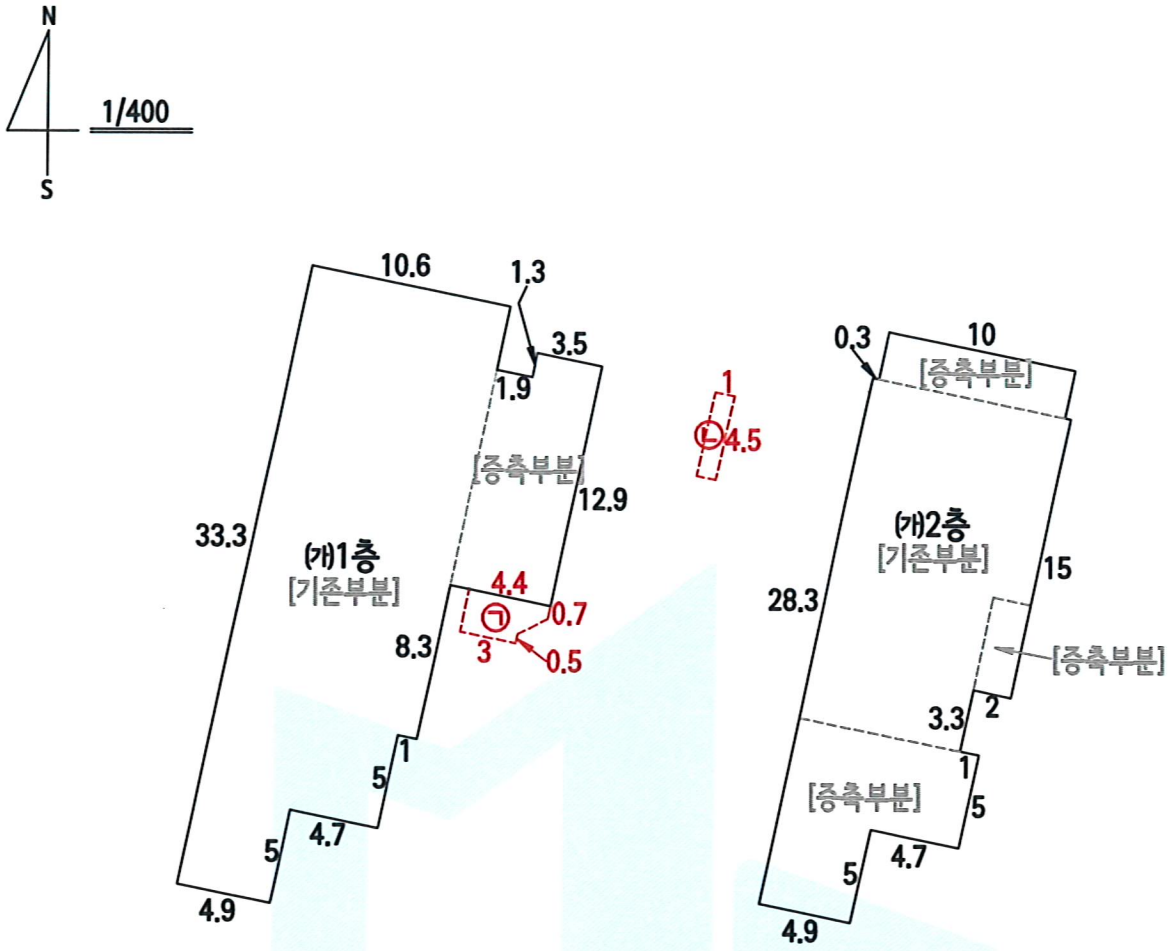
지적및건물개황도





범 례					
	평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층이상
	도 로 선		평가건물1 층		평가제외건물
	계획도로선		평가건물 2층		제시외건물

지적및건물개황도



면적산출근거

(개)1층[기존부분]: (10.6*23.3)+(4.9*10)+(4.7*5)≒ 319.4㎡
[증축부분]: (12.9*3.5)+(1.9*11.6)≒ 67.1㎡
2층[기존부분]: (18.3*8.6)+(2*10)≒ 177.3㎡
[증축부분]: (2.55*10)+(2*5)+(4.7*5)+(4.9*10)≒ 108㎡

제시외건물

㉠판넬조 판넬지붕 단층(창고) 약 8.6㎡
㉡철골조 강판지붕 단층(휴게실) 약 4.5㎡

범 례					
	평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층이상
	도 로 선		평가건물1 층		평가제외건물
	계획도로선		평가건물 2층		제시외건물

전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	2117-5603-0264-2610	발급일자	2024년 8월 5일 14:34:22

말소 또는 거주불명 등록된 사람의 성명과 전입일자 표시 여부	표시됨 ■ / 표시되지 않음 □

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지		
	도로명 주소	경상북도 칠곡군 북삼읍 금오대로 208
	지번 주소	경상북도 칠곡군 북삼읍 율리 31-3

세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
		최초 전입자의 전입일자							

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2024년 8월 5일

대구광역시 북구 산격2동장

담당자 의견

유의사항

1. 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
2. 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.

수입 102 대구광역시북구 500원 2024.08.05 G22016581 종지

문서발행일: 2024년08월05일

이 증명서는 원본과 틀림없음을 인증합니다
대구광역시 북구 산격2동장
(수입증지가 인영(첨부)되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다)

전입세대확인서(동거인포함)

발급번호	2817-5003-0264-2450	발급일자	2024년 8월 5일 14:34:07

말소 또는 거주불명 등록된 사람의 성명과 전입일자 표시 여부	표시됨 ■ / 표시되지 않음 □

열람 또는 교부 대상 건물 또는 시설 소재지		
	도로명 주소	경상북도 칠곡군 북삼읍 금오대로 208
	지번 주소	경상북도 칠곡군 북삼읍 인평리 231-1

세대순번	세대주 / 최초 전입자	성명	전입일자	등록구분	동거인 사항	순번	성명	전입일자	등록구분
		최초 전입자의 전입일자							

해당주소의 세대주가 존재하지 않음.

「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다.

2024년 8월 5일

대구광역시 북구 산격2동장

담당자 의견

유의사항

1. 확인하려는 전입세대의 주소가 사실과 다르게 기재된 경우에는 전입세대확인서를 통해 해당 전입세대를 확인할 수 없습니다.
2. 외국인 및 외국국적동포는 세대주 또는 주민등록표 상의 동거인이 될 수 없으므로, 외국인 및 외국국적동포의 세대주 및 동거인 여부는 전입세대확인서를 통해 확인할 수 없습니다.

위 증명서는 틀림없음을 인증합니다
대구광역시 북구 산격2동장
(수입증지가 인영(첨부)되지 아니한 증명은 그 효력을 보증할 수 없습니다.)

수 101 입
대구광역시북구
500원
2024.08.05
G22016581
출 지
문서발행일:
2024년08월05일

사 진 용 지



대상물건전경



대상물건전경

사 진 용 지



대상물건(가)



대상물건(가)1층(내부현황)

사 진 용 지

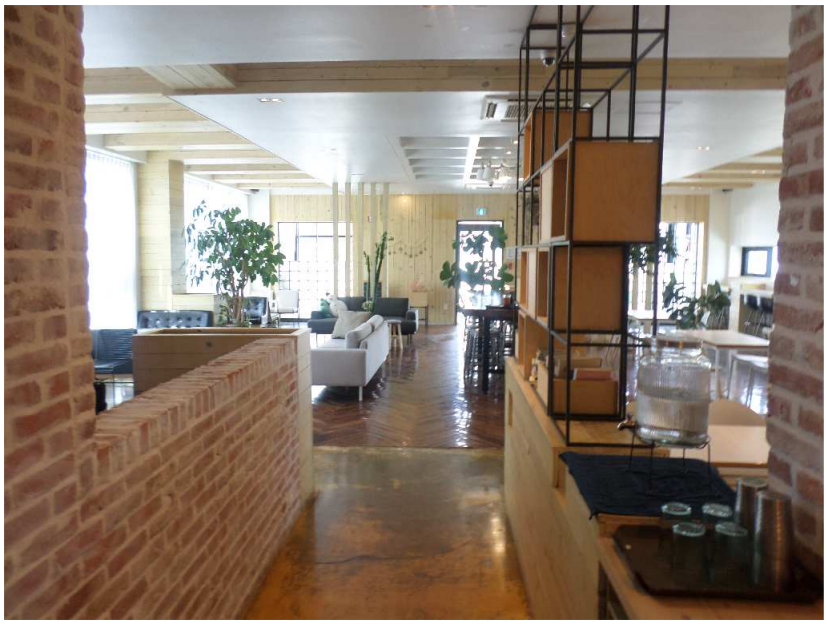


대상물건(가)1층(내부현황)



대상물건(가)1층(내부현황)

사 진 용 지



대상물건(가)2층(내부현황)



제시외건물(ㄱ)

사 진 용 지



제시외건물(ㄴ)