

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명	경상북도 영주시 가흥동 1922-1
의뢰인	주식회사 석씨앤디
감정평가서번호	통일I251208-3103호

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



**(주)통일감정평가법인 대구경북지사**  
**지사장 한태균 (인)**

대구광역시 수성구 지범로 65 4층  
TEL.053-764-0076

FAX.053-764-3113



## 감정평가 가격심의 인증서

인증번호	2512-A-0208	발급일자	2025-12-22
평가의뢰처	주식회사 석씨앤디	제출처	주식회사 석씨앤디
평가목적	공매	감정서번호	I251208-3103
감정평가액	₩2,615,648,400.-	담당평가사	문광호
건명	경상북도 영주시 가흥동 1922-1		
물건소재지	경상북도 영주시 가흥동 1922-1		

### ※ 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  
위승환



## (부동산)감정평가표

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

감정평가사  
문광호

문 광 호



(주)통일감정평가법인 대구경북지사 지사장 한태균 (서명 또는 인)

감정평가액	이십육억일천오백육십사만팔천사백원정(₩2,615,648,400.-)			
의뢰인	주식회사 석씨앤디	감정평가목적	공매	
제출처	주식회사 석씨앤디	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	우리자산신탁주식회사	감정평가조건	감정평가액의 산출근거 및 결정의견란 참조	
목록표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
(기타참고사항)	-	2025.12.09.	2025.12.09.	2025.12.09.

### 감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
토지	898.5	토지	898.5	2,140,000	1,922,790,000
건물	1,478.76	건물	1,478.76	-	692,858,400
		< 이	하 여 백 >		
합계					₩2,615,648,400

심사확인

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

심사자 : 감정평가사  
한태균

한 태 균





# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I 감정평가의 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경상북도 영주시 가흥동 ‘가흥초등학교’ 남서측 인근에 위치하는 부동산(토지, 건물)으로서, **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 2025년 12월 09일(1일간)입니다.

#### 나. 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 12월 09일로 하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 감정평가의 근거 및 방법 적용

### 가. 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.

### 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 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 토지, 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 지상에 기준시점 현재 차면 ‘사진용지’와 같이 건축허가를 득하여 공사 중단된 물건이 소재하는바 의뢰인의 요청 및 평가 목적을 고려하여 건설공사중인 건물가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제15조 등에 의거하여 도급공사금액, 구조, 사용자재, 시공의 정도, 부대설비 및 관리상태 등을 종합 참작한 재조달원가에서 의뢰인의 요청에 따른 공정률(30%)을 적용하여 감정평가하였으니 공매업무에 참고 하시기 바랍니다. 다만, 대상 건물의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우이므로 합리성 검토는 생략하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## 6. 그 밖의 사항

### ■ 건축 허가 내역

허가번호 : 2021-허가과-신축허가-110

대지위치 : 경상북도 영주시 가흥동 1922-1

대지면적 : 898.5㎡

용도 : 제1종근생, 제2종근생, 연립주택(17세대)

건축면적 : 518.78㎡

연면적 : 1,478.76㎡

- 본건 기호(가) 건물은 귀 의뢰인이 제시한 건축허가서 및 설계도면 등에 근거하여 평가하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II 대상 부동산의 개요

### 1. 평가대상 토지

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도지역	접면 도로	형 상 지 세	2025년 개별공시지가 (원/㎡)
1	영주시 가흥동 1922-1	대	898.5	주상용 예정지	1종일주	광대소각	가장형 평 지	780,700

### 2. 평가대상 건물

구분	소재지	규모	용도	구조	연면적 (㎡)	사용승인일자
가	영주시 가흥동 1922-1	지1/지상 4층	근린생활시설 및 연립주택	철근콘크리트구조 슬라브지붕	1,478.76	공사 중단된 상태, 의뢰인 제시 공정을 30%

※ 기준시점 현재 지상 3층 공사 중지 된 상태입니다.

# 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 산정하였습니다.

#### 나. 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 표준지 'A'를 비교표준지로 선정하였습니다.

(공시기준일 : 2025. 01. 01)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도지역	접면 도로	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	가흥동 1883	대	411.6	상업용	1종일주	광대 소각	세장형 평지	743,600

# 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 적용하여 수정하였습니다.

### 1) 비교표준지(A) 시점수정치

소재지	용도지역	산정기간	변동률(%)	비고
경상북도 영주시	주거지역	2025.01.01 ~ 2025.12.09.	1.268 (1.01268)	2025.01.01 ~ 2025.10.31 : 1.173 2025.10.01 ~ 2025.10.31 : 0.075 $(1 + 0.01173) * (1 + 0.00075 * 39/31)$ ≒ 1.01268

※ 2025년 11월 이후 지가변동률이 미고시 되어 직전 월의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

## 라. 지역요인 비교

본건은 비교표준지(A) 인근에 위치하여 지역요인은 대등합니다.(1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마. 개별요인 비교

### 1) 개별요인 비교항목

[상업지대]

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 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한
		고도제한
		기타 규제(임체이용제한 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) /비교표준지(A)	1.00	1.00	1.00	0.98	1.00	1.00	0.980
결정의견							

### 기호(1)은

비교표준지(A) 대비 획지조건(면적 등)에서 열세합니다.

## 바. 그 밖의 요인 보정

### 1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

그 밖의 요인 보정이란 ‘토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동을, 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 필요합니다.

### 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	본건 인근의 1종일주 내 '상업용' 의 시세는 도로조건 및 접근성 등에 따라 약 @2,100,000원/㎡ 내외 수준입니다.
----------	--

## 4) 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보 KAPA HUB)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	접면 도로	토지단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점
#1	가흥동 1884	대	698.40	1종일주 (상업용)	광대 소각	2,240,000	담보	2024.11.01
#2	가흥동 1922	대	368.70	1종일주 (주상용)	광대 소각	2,220,000	경매	2025.02.21
#3	가흥동 1928-1	대	364.80	1종일주 (주상용)	광대 소각	2,170,000	담보	2025.02.28
#4	가흥동 1930-2	대	330.6	1종일주 (주상용)	광대 소각	2,140,000	담보	2024.06.04

## 5) 인근 거래사례

### ■ 토지만의 거래

(출처 : 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	토지단가 (원/㎡)	거래시점
#a	가흥동 1934-1	대	441.5	1종일주 (주상용)	1,143,820	2025.02.18
#b	가흥동 1836	대	2,430.2	1종일주 (상업나지)	1,134,350	2024.10.11

※ 토지단가 = 거래가액/토지면적.

※ 토지단가는 원단위에서 절사하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6) 그 밖의 요인 분석

### ■ 적용사례 선정

적용사례	기호 (#3)
적용사례 선정의견	상기 인근 비교사례 중 용도지역이 동일하고, 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 인정되는 비교사례를 선정하였습니다.

### ■ 적용사례 시점수정치

적용 사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
#3	2025.02.28 ~ 2025.12.09	1.00963	경상북도 영주시 주거지역

### ■ 지역요인 비교

- 비교표준지(A)와 적용사례(#3)은 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다. (1.000)

### ■ 개별요인 비교

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
비교표준지(A) /적용사례(#3)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
결정의견							

### 비교표준지(A)는

적용사례(#3) 대비 대등합니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 그 밖의 요인 보정치 산정

- 비교표준지(A)와 적용사례(#3)의 비교

구 분	가 격	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격 차 율
적용사례기준 표준지가격	2,170,000	1.00963	1.000	1.000	2,190,897	2.909
기준시점 표준지가격	743,600	1.01268	—	—	753,029	

7) 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 결정하였습니다.

비교표준지	용도지역	그 밖의 요인 보정치
A	제1종일반주거지역	2.90

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

### 1) 토지단가 산정

구 분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	743,600	1.01268	1.000	0.980	2.90	2,140,108	2,140,000

### 2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

구 분	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	898.5	2,140,000	1,922,790,000	-
공시지가기준법에 의한 시산가액(합계)			<u>1,922,790,000</u>	

# 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 산정하였습니다.

### 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 거래사례를 비교사례로 선정하였습니다.

#### 1) 인근 거래사례

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	접면 도로	토지단가 (원/㎡)	거래시점
#b	가흥동 1836	대	2,430.2	1종일주 (상업나지)	중로 각지	1,134,350	2024.10.11

### 다. 사정보정

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

### 라. 시점수정

적용 사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
#b	2024.10.11 ~ 2025.12.09	1.01619	경상북도 영주시 주거지역

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마. 지역요인 비교

- 본건과 거래사례 기호(#b)은 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등합니다.(1.000)

## 바. 개별요인 비교

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
기호(1) /거래사례(#b)	1.40	1.16	1.00	1.15	1.00	1.00	1.867
결정의견							

### 기호(1)은

거래사례(#b)대비 가로조건(가로의 폭, 계통성), 접근조건(공공시설(공원)과의 거리) 및 획지조건(면적 및 형상)에서 우세시됩니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

## 1) 토지단가 산정

구분	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	1,134,350	1.00	1.01619	1.000	1.867	2,152,119	2,152,000

## 2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분	면적(㎡)	적용단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
1	898.5	2,152,000	1,933,572,000	-
거래사례비교법에 의한 시산가액(합계)			<u>1,933,572,000</u>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 토지가액의 결정

### 가. 각 방법에 의한 시산가액 및 결정의견

구 분	공시지가기준법	거래사례비교법	비 고
토지	<u>1,922,790,000</u>	<u>1,933,572,000</u>	99.4%

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.

### 나. 토지가액의 결정

구 분	면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	898.5	1,922,790,000	-
감정평가액(합계)		<u>1,922,790,000</u>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV 건물가액의 산출근거

### 1. 산출개요

대상건물을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액인 재조달원가를 한국감정평가사협회 발간 건축물 재조달원가 자료집 상의 표준단가와 대상물건의 특성을 감안한 보정단가로 산정한 후 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하여야 하나, 본건은 공정을 30%로 공사 중단된 점 및 감정평가 목적을 고려하여 도급 공사금액을 기준으로 별도의 감가상각 없이 건물가액을 평가하였습니다.

### 2. 재조달원가 및 경제적 내용연수의 산정

#### 가. 도급 공사 금액

2,309,528,000원 (2021년 07월 26일)

#### 나. 보정단가의 산정

본건 건물에 구비된 위생설비, 전기설비, 난방설비 등의 부대설비 내역은 상기 도급 공사 금액에 포함되어 있습니다.

# 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 결정하였습니다.

구 분	재조달원가 (원)	보정단가 (원)	재조달원가 결정 (원/㎡)	경제적 내용연수 결정	비 고
가	2,309,528,000	도급금액에 포함	2,309,528,000	해당사항 없음	-

## 3. 감가수정

본건 건물은 미준공 건물로서 평가목적에 고려하여, 기준시점 현재 별도의 기능적, 경제적 감가요인은 없는 것으로 판단됩니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 건물가액의 결정

### 가. 건물가격 결정

구 분	재조달원가 (원)	내용 연수	경과 연수	잔존 연수	공정률	결정금액 (원)	비고
가	2,309,528,000	-	-	-	30%	692,858,400	-

# 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 결정하였습니다.

### 2. 감정평가액 결정

구분	면적 (㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	898.5	1,922,790,000	-
건물	1,478.76	692,858,400	공정률 30%적용
감정평가액(합계)		<u>2,615,648,400</u>	

## 토지감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교통 상황	5. 도시계획관리 및 공법상제한상태	8. 임대관계
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9. 기타 참고사항
<p><b>1. 위치 및 부근의 상황</b></p> <p>본건은 경상북도 영주시 가흥동 소재 '가흥초등학교' 남서측 인근에 위치하며 부근일대는 근린생활시설, 상업나지, 주거나지, 단독주택 등이 형성된 지역으로서 주위환경 보통시 됩니다.</p>		
<p><b>2. 교통상황</b></p> <p>기호(1) : 본건까지 차량출입이 가능하며, 제반교통사정 보통시 됩니다.</p>		
<p><b>3. 형태 및 이용상황</b></p> <p>기호(1) : 가장형 토지로서 인접지와 등고 대체로 평탄하며 '주상용 예정지'입니다.</p>		
<p><b>4. 인접 도로상태</b></p> <p>기호(1) : 북동측으로 폭 약 25m, 남서측으로 폭 약 8m 내외의 포장도로에 접합니다.</p>		
<p><b>5. 도시계획관리 및 공법상제한상태</b></p> <p>기호(1) : 제1종일반주거지역(2025-03-28) , 대로3류(폭 25m~30m)(접합) , 소로2류(폭 8m~10m)(2014-09-18)(접합),가축사육제한구역(2024-09-23)(전부제한구역(모든축종제한))&lt;가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률&gt;, 상대보호구역(가흥초등학교)&lt;교육환경 보호에 관한 법률&gt;, 토지구획정리사업지구(2024-12-17)(토지구획정리사업법)&lt;토지구획정리사업법&gt;입니다.</p>		
<p><b>6. 제시목록외의 물건</b></p> <p>해당없음</p>		

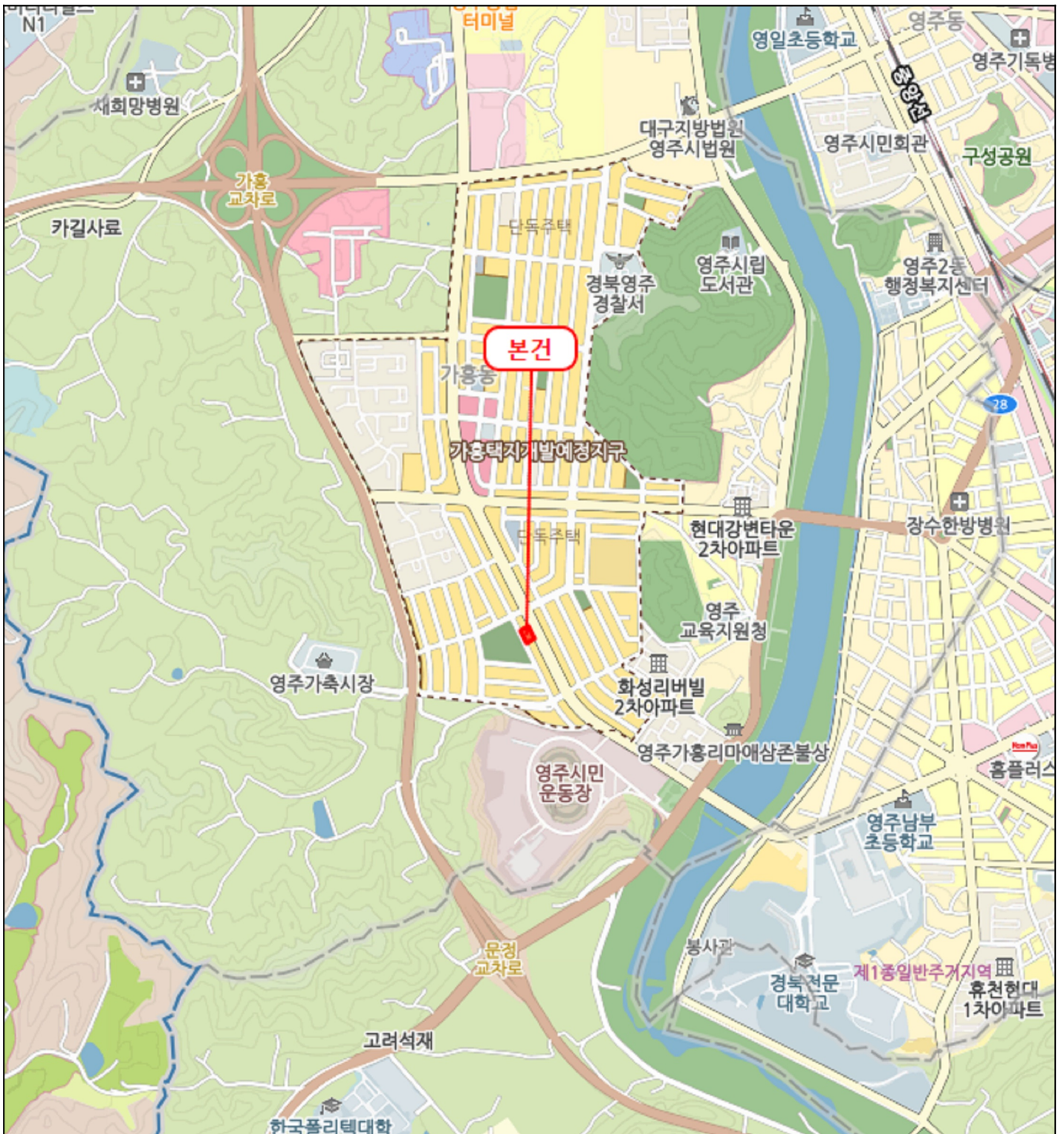
## 토지감정평가요항표

1. 위치 및 부근의 상황	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교통 상황	5. 도시계획관리 및 공법상제한상태	8. 임대관계
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9. 기타 참고사항
7. 공부와의 차이		
해당없음		
8. 임대관계		
임대미상입니다.		
9. 기타 참고사항		
해당없음		

# 광역 위치도

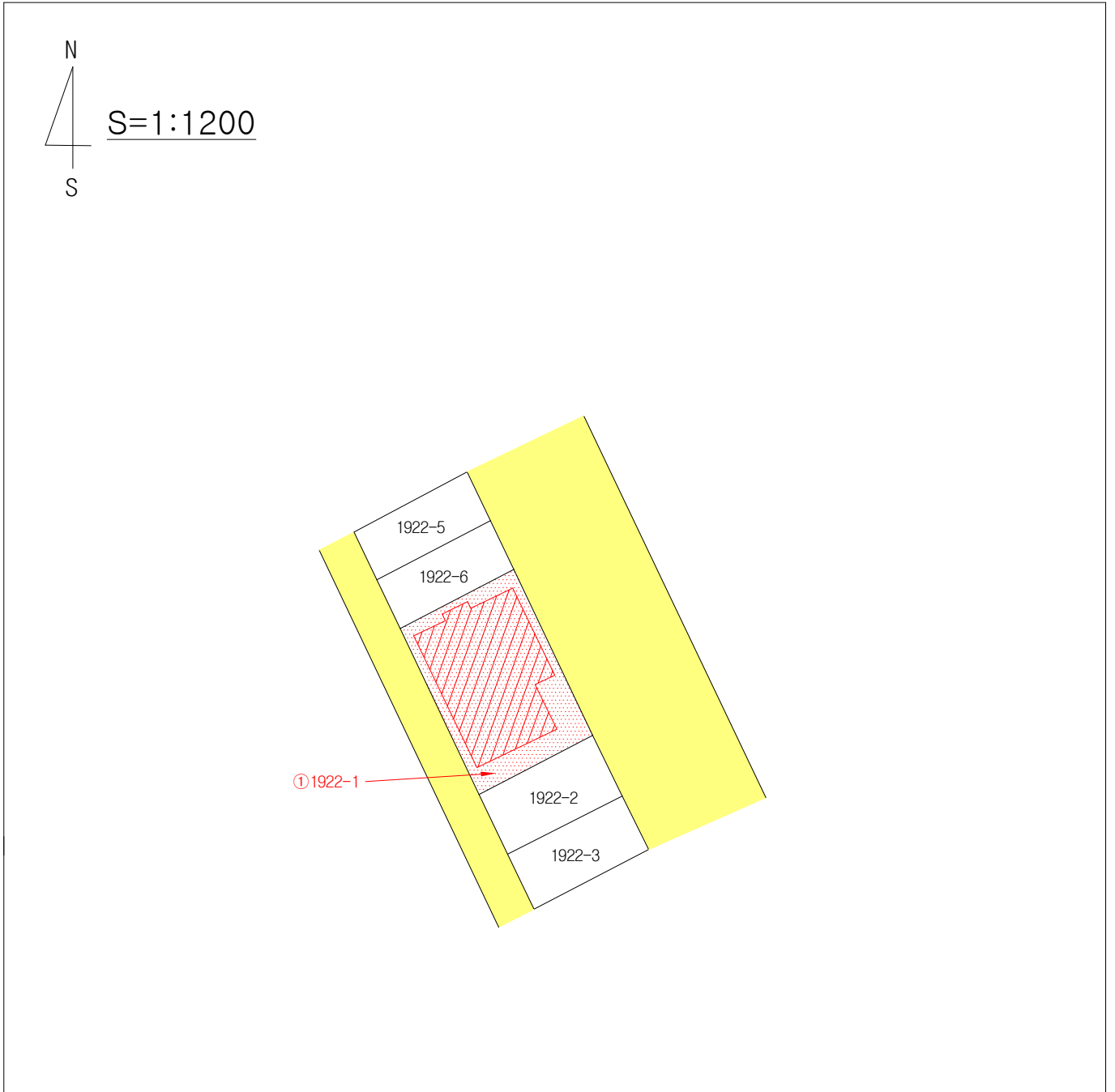
소재지

경상북도 영주시 가흥동 1922-1





# 지 적 및 건 물 개 황 도



범례	평가대상토지	용도지역구분선	평가건물3층이상
	도로 선	평가건물 1층	평가제외건물(등기)
	도시계획선	평가건물 2층	평가제외건물(미등기)

# 사 진 용 지



【 본건 전경 】



【 본건 전경 】

# 사 진 용 지



【 본건 전경 】



【 본건 전경 】

# 사 진 용 지



【 주변 전경 】



# 청 구 서

감정평가서번호 : 통일I251208-3103호

**주식회사 석씨앤디 귀하**

**일금 삼백삼십육만팔천이백원정 (₩3,368,200.-)**

2025. 12. 08자 귀 제 『SEOK 제25-0024호』 호로 의뢰하신 『경상북도 영주시 가흥동 1922-1』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 "감정평가법인등의 보수에 관한 기준" 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

## - 청구내역-

과	목	금	액	비	고
(가)	평가수수료		2,935,022	● 평가수수료 ●	
(나) 실 비	여비		105,000	▶ 물건조사비	
	물건조사비		10,000	건물 1동 × @10,000 = 10,000 원	
	공부발급비		2,000	▶ 공부발급비	
	기타실비		10,000	토지이용계획확인원 1건 × @1,000, 토지등기사항전부증명서 1건 × @1,000	
	특별용역비		-	= 2,000 원	
	소		127,000	▶ 기타실비	
합계(가 + 나, 천원미만 절사)			<b>₩3,062,000</b>	사진 10장 × @1,000 = 10,000 원	
	부가가치세		₩306,200		
	총		<b>₩3,368,200</b>		
	기납부착수금		-		
	정산청구액		<b>₩3,368,200</b>		

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(I251208-3103)로 하여주시기 바랍니다.

★ 계좌번호 ★

◆ 아이엠뱅크  
◆ 아이엠뱅크

504-10-103122-1

(주)통일감정평가법인  
가맹점번호 777-706-176

2025년 12월 09일

**(주)통일감정평가법인 대구경북지사**

대구광역시 수성구 지범로 65 4층  
TEL. 053-764-0076 FAX. 053-764-3113  
공급자(사업자)등록번호 : 502-85-35147

