

감정평가서

Appraisal Report

번호	제일 JA21043016호
건명	경상북도 청도군 금천면 박곡리 1041-27번지 소재 부동산

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)제일감정평가법인
THE FIRST APPRAISAL & CONSULTING CO.

부산지사: 부산광역시 수영구 광일로 20 (광안동, 농협 4층)
TEL: (051)555-3232 FAX: (051)555-3239

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 김 상 국

김 상 국



(주)제일감정평가법인 부산지사장 이 승 준 (서명 또는 인)

감정평가액	사억삼천이백팔십만일천원 (₩432,801,000.-)					
평가의뢰인	제1,2구잠수기수산업협동조합 부전동지점장		감정평가 목적	공매		
			제 출 처	제1,2구잠수기수산업협동조합 부전동지점		
소유자 (대상업체명)	(주)초록전원마을		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목 록 표 시 근 거	등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일자	
			2021. 05. 03	2021. 05. 03	2021. 05. 04	
감 정 평 가 내 용	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	651㎡	토지	651㎡	331,000	215,481,000
	건물	181.1㎡	건물	181.1㎡	1,200,000	217,320,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩432,801,000.-
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심 사 자 : 감 정 평 가 사   (인)					

토지 · 건물 감정평가명세표

[기준시점 : 2021- 05- 03]

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고	
					공 부	사 정	단 가	금 액		
1 가	경상북도 청도군 금천면 박곡리	1041- 27	임야	보전관리지역	651	651	331,000	215,481,000	현황'대지'	
	동 소 [도로명주소] 경상북도 청도군 금천면 오봉길 46- 28	1041- 27	단독주택	일반목구조 합판위싱글지붕 2층 1층 2층	102.35	181.1	1,200,000	217,320,000		1,350,000 x 40/45
	합 계							₩432,801,000.-		
				이	하	여	백			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 대상물건 개요

가. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2021년 05월 03일을 기준시점으로 함.

나. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 대상물건의 실지조사 실시기간은 2021년 05월 03일이며, 실지조사를 하여 대상물건을 확인함.

다. 토지의 개요

일련 번호	소재지	지번	지목	면적 (㎡)	용도 지역	도로 교통	형상 지세	비 고
1	경상북도 청도군 금천면 박곡리	1041-27	임야	651	보전관리	세로(가)	세장형 완경사	-

라. 건물의 개요

기호	소재지	지번	구조	용도	연면적 (㎡)	사용승인 일자	비 고
가	경상북도 청도군 금천면 박곡리	1041-27	일반목구조 합판위싱글지붕 2층	단독주택	181.1	2016.02.04	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 토지감정평가요항

1) 위치 및 부근의 상황

평가대상 물건은 경상북도 청도군 금천면 박곡리 소재 '초록전원마을' 내에 위치하며, 부근은 대부분 1,2층 규모의 주택으로 형성되어 있는 전원주택지대임.

2) 교통상황

차량 접근 가능하나, 시 외곽지역으로 대중 교통사정은 불편함.

3) 형상 및 지세

세로장방형의 토지로서, 지세는 동하향 경사지를 자체지반 평탄하게 조성하였음.

4) 이용상태

'주거용 건부지' 로 이용중임.

5) 도로상태

남측으로 노폭 약 5미터의 내외의 도로에 접함.

6) 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태

보전관리지역, 가축사육제한구역(2020-12-30)(절대제한지역(전 축종))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>임.

7) 제시목록외의 물건

없 음.

8) 공부와의 차이

없 음.

9) 임대관계

바. 건물감정평가요항 6)항 임대관계란 참조.

10) 기타 참고사항

--

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

바. 건물감정평가요항

1) 구조 및 현상

일반목구조 합판위성글지붕 2층 건물로서 2016년 02월 04일자로 사용승인되었으며, 현상은보통임.

- 외 벽 : 목재, 징크판넬, 비닐싸이딩 및 일부 타일마감 등.
- 창 호 : 하이샷시이중창 등.

2) 이용상태

‘주택’으로 이용중임.

3) 부대설비

위생 급·배수설비, 난방설비 등이 되어 있음.

4) 부합물 및 종물관계

별첨 ‘지적 및 건물개황도’ 참조(기호㉠): 구조·규모 및 용도 등으로 보아 토지의 사용, 수익 및 처분 등에 미치는 영향이 없는 것으로 판단됨.

5) 공부와의 차이

없 음.

6) 임대관계

평가대상 물건의 임대관계 조사는 평가목적에 고려하여 생략함.

7) 기타 참고사항

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 감정평가 목적

평가대상 물건은 경상북도 청도군 금천면 박곡리 소재 '초록전원마을' 내에 위치하는 주거용 부동산으로서, 본 평가는 공매를 목적으로 하는 감정평가임.

나. 감정평가 기준

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 제 규정과 기타 감정평가에 관한 일반이론에 근거하여 평가함.

다. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

라. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

마. 그 밖의 사항

- 1) 평가대상 건물은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 내부확인이 곤란하여 관련 공부(집합건축물대장 등), 외부관찰 등에 의거 통상적인 상태를 상정하여 평가함.
- 2) 평가대상 물건은 등기사항전부증명서상 '국제자산신탁주식회사' 에 신탁 등재되어 있음.
- 3) 평가대상 물건의 임대관계 조사는 평가목적을 고려하여 생략함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 감정평가액 산출근거

가. 감정평가방법 개관

1) 원가방식(원가법/Cost Approach)

원가방식은 원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로 원가법이란 대상물건의 제조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

2) 비교방식(거래사례비교법/Market Approach)

비교방식은 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따른 공시지가기준법이 있으며, 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이며, 공시지가기준법이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

3) 수익방식(수익환원법/Income Approach)

수익방식은 수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 감정평가방법의 적용

- 1) 평가대상 토지는 감정평가에 관한 규칙 제12조에 의거 주된 방법인 공시지가기준법을 적용하여 산정한 가액(이하 '시산가액')으로 결정하되, 다른 평가방법인 거래사례비교법을 적용하여 산출한 시산가액으로 그 합리성을 검토함.
- 2) 평가대상 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제15조, 「감정평가실무기준」에 의거 원가법을 적용하여 산정한 시산가액으로 결정하되, 대상물건의 특성상 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우로 판단되어 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거하여 다른 평가방법을 적용하여 산출한 시산가액과 비교검토는 하지 아니함.

다. 감정평가액 산출과정

1) 공시지가기준법에 의한 토지가액 산정

가) 평가방법개요

「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 평가대상 토지와 용도지역·이용상향·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 토지가액 산출근거

(1) 비교표준지 선정

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제1호에 따라 평가대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함.

(경상북도 청도군 금천면)

[공시기준일 : 2021. 01. 01]

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용상황	용도지역	도로교통	형상지세	공시지가 (원/㎡)	적용 토지
A	박곡리 1041-19	대	310.0	단독주택	보전관리	세로(가)	세장형 완경사	98,000	1

(2) 시점수정

용도지역	지가변동률 (%)	계산식
보전관리지역	0.938	경상북도 청도군 (21.01.01~21.05.03) 2021.01.01 ~ 2021.03.31 : 0.663 2021.03.01 ~ 2021.03.31 : 0.257 $(1 + 0.00663) * (1 + 0.00257 * 33/31)$ ≒ 1.00938

※ 2021년 04월 이후의 지가변동률은 기준시점 현재 조사·발표되지 아니하여, 2021년 03월의 지가변동률로 추정하여 적용함.

(3) 지역요인 비교

평가대상 토지는 비교 표준지의 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 개별요인 비교

개 별 요 인			비교표준지	대상토지	비 고	
조 건	항 목	세 항 목	기호(A)	일련번호 (1)		
가로 조건	가로 폭, 구조상 등의 태	폭	1.00	1.00	상호 대등함.	
		포장				
		보도				
		계통 및 연속성				
접근 조건	교통시 설접 과근성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	상호 대등함.	
		상가와 접근성				인근 상가와 의 거리 및 편의성
		공공의 편의성				유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.00	상호 대등함.	
		자연환경				조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근 토지의 이용상황				
		인근 토지의 이용상황과의 적합성				
	공급 및 처리 시설 의 상태	상수도				
		하수도 도시가스 등				
위험 및 오염 시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리 장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리					
획지 조건	면적, 접 면너비, 형 깊이, 등	면적	1.00	1.00	상호 대등함.	
		접면너비				
		깊이				
		부정형지				
		삼각지				
		자루형 획지				
	방위, 고 저 등	방위				
		고저				
		경사지				
	접면도로 상태	각지				
2면획지						
3면획지						
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	1.00	상호 대등함.	
		기타규제(입체이용제한 등)				
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	상호 대등함.	
		기타				
개 별 요 인 비 교 치			1.00	1.00		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 그 밖의 요인 보정

(가) 그 밖의 요인 보정의 필요성

“감정평가에 관한 규칙” 제14조와 대법원판례[2003다 38207(2004. 05. 14 선고), 2002두 5054(2003. 07. 25 선고)] 등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

(나) 인근지역 평가사례

(경상북도 청도군 금천면)

(자료출처: 한국감정평가사협회)

일련 번호	구분	물건내용	기준시점	평가액 (원/㎡)	기준시점 기준년도 개별공시지가 (원/㎡)	비고
1	공매평가	박곡리 1041-31 (임, 634㎡)	2021. 01. 22	329,000	89,000	보전관리 현황 ‘대’
2	경매평가	박곡리 1041-33 (임, 652㎡)	2021. 01. 19	331,000	89,000	보전관리 현황 ‘대’
3	경매평가	박곡리 1041-34 (대, 663㎡)	2020. 01. 07	329,000	89,000	보전관리

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(다) 인근지역 거래사례

(경상북도 청도군 금천면)

(자료출처: 감정평가정보체계)

기호	물건내용	거래시점	거래금액(원)	거래시점 기준년도 개별공시지가 (원/㎡)	비고
A	오봉리 368 (대, 440㎡ 건, 70.93㎡)	2018. 05. 19	\140,000,000. - (약 235,000/㎡)	30,500	보전관리
의견	1) 상기 거래금액은 토지, 건물 일괄 거래금액으로서 배분법에 의한 토지 단가를 추정함. 2) 건물가액 추정 (경량철골구조 1층, 단독주택 사용승인일: 2012.06.21.) $70.93\text{㎡} \times 514,000 (\text{@}600,000 \times 30/35) = 36,458,020$ 3) 토지단가: $(140,000,000 - 36,458,020) \div 440\text{㎡} \approx 235,000/\text{㎡}$				

(라) 평가대상 물건 거래사례

기호	물건내용	거래시점	거래금액(원)	기준시점 기준년도 개별공시지가 (원/㎡)	비고
-	-	-	-	-	-
의견	-				

(마) 평가대상 토지의 개별공시지가

공시기준일	2018. 01. 01	2019. 01. 01	2020. 01. 01	비고
일련번호(1)	70,000	82,000	89,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(바) 지가수준

물건내용	가격수준 (단위: 원/㎡)	조사처
평가대상 토지 및 인근 유사토지	330,000/㎡ 내외 수준	인근 부동산 중개업소

(사) 그 밖의 요인 보정치의 산정

구분	금액 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출금액 (원/㎡)			
①평가사례(2) 기준 표준지의 가액	331,000	주1) 1.00825	주2) 1.00	주3) 1.00	333,730			
②표준지의 기준시점 현재가액	98,000	1.00938	-	-	98,919			
주1) 시점수정	경상북도 청도군 보전관리지역 (2021. 01. 19 ~ 2021. 05. 03)				1.00825			
주2) 지역요인	평가사례는 표준지 인근에 위치하여 지역요인 대등함.				1.00			
주3) 개별요인	조건	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	누계
	격차율	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	비고	-						
그 밖의 요인 보정치 격차율(①/②)					3.374			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(아) 그 밖의 요인 보정치의 결정

보 정 내 용	보정치
표준지 공시지가와 인근 지가수준과의 격차, 인근 유사토지의 평가사례, 인근 실거래 지가수준 등을 종합적으로 고려하여 요인 보정함.	3.35

(6) 적용단가 결정

일련 번호	비교표준지 공시지가	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	98,000	1.00938	1.00	1.00	3.35	331,379	331,000

(7) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액

일련번호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
1	651	331,000	215,481,000	-
합 계			215,481,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 거래사례비교법에 의한 토지가액 산정

가) 평가방법 개요

토지는 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

나) 토지가액 산출근거

(1) 거래사례 선택

(경상북도 청도군 금천면)

(자료출처: 감정평가정보체계)

기호	소재지	용도 지역	지목	면적 (㎡)	거래단가 (원/㎡)	거래시점	거래시점 기준년도 개별공시지가 (원/㎡)	비 고
A	오봉리 368	보전 관리	대	440	235,000	2018. 05. 19	30,500	-

※ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인, 개별요인 등 가치형성 요인의 비교가 가능한 거래사례 ‘기호A’ 를 선택함.

(2) 사정보정

선택한 거래사례는 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 시점수정

용도지역	지가변동률 (%)	계산식
보전관리지역	5.523	경상북도 청도군 (18.05.19~21.05.03) 2018.05.01 ~ 2018.05.31 : 0.226 2018.06.01 ~ 2018.06.30 : 0.332 2018.07.01 ~ 2018.07.31 : 0.201 2018.08.01 ~ 2018.08.31 : 0.248 2018.09.01 ~ 2018.09.30 : 0.231 2018.10.01 ~ 2018.10.31 : 0.037 2018.11.01 ~ 2018.11.30 : 0.138 2018.12.01 ~ 2018.12.31 : 0.243 2019.01.01 ~ 2019.12.31 : 1.823 2020.01.01 ~ 2020.12.31 : 1.118 2021.01.01 ~ 2021.03.31 : 0.663 2021.03.01 ~ 2021.03.31 : 0.257 $(1 + 0.00226 * 13/31) * (1 + 0.00332) *$ $(1 + 0.00201) * (1 + 0.00248) * (1 + 0.00231) *$ $(1 + 0.00037) * (1 + 0.00138) * (1 + 0.00243) *$ $(1 + 0.01823) * (1 + 0.01118) * (1 + 0.00663) *$ $(1 + 0.00257 * 33/31) \approx 1.05523$

※ 2021년 04월 이후의 지가변동률은 기준시점 현재 조사·발표되지 아니하여, 2021년 03월의 지가변동률로 추정하여 적용함.

(4) 지역요인 비교

평가대상 토지는 거래사례와 인근지역에 위치하여 지역요인 대등함. (1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 개별요인 비교

개 별 요 인			거래사례	대상토지	비 고
조 건	항 목	세 항 목	기호(A)	일련번호 (1)	
가로 조건	가로 폭, 구조 등의 상태	폭	1.00	1.10	사례 대비 대상토지는 가로의 폭에서 우등함.
		포장			
		보도			
		계통 및 연속성			
접근 조건	교통시 설 과의 접근 성	인근 대중교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	상호 대등함.
		상가와 의 접근 성			
		공공 편의 시설 과의 접근 성			
환경 조건	일조 등	일조, 통풍 등	1.00	1.15	사례 대비 대상토지는 인근환경에서 우등함.
		자연환경			
	인근환경	인근 토지의 이용상황			
		인근 토지의 이용상황과의 적합성			
	공급 및 처리시설 의 상태	상수도			
		하수도 도시가스 등			
위험 및 오염시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리 장 등의 유무 특별고압선 등과의 거리				
획지 조건	면적, 점 면적, 점 면적, 깊이, 형 상 등	면적	1.00	1.06	사례 대비 대상토지는 형상에서 우등함.
		점면적			
		깊이			
		부정형지			
		삼각지			
		자루형 획지			
	방위, 고 저 등	방위			
		고저			
		경사지			
	점면도로 상태	각지			
		2면획지 3면획지			
행정적 조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등	1.00	1.00	상호 대등함.
		기타규제(입체이용제한 등)			
기타 조건	기타	장래의 동향	1.00	1.00	상호 대등함.
		기타			
개 별 요 인 비 교 치			1.00	1.34	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(6) 토지단가의 결정

일련 번호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	235,000	1.00	1.05523	1.00	1.34	332,291	332,000

(7) 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액

일련번호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비고
1	651	332,000	216,132,000	-
합 계			216,132,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 원가법에 의한 건물가액 산정

가) 평가방법 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제15조에 따라 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상 건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용함.

나) 건물가액 산출근거

(1) 건물표준신축단가 [2018년 한국부동산연구원 발행 건물재조달원가 참조]

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
01-01-01-04	일반주택	목조 목조지붕틀 한식(점토)기와지붕잇기	1	1,211,000	35 (30~40)
01-03-01-06	통나무주택	목조 목조지붕틀 아스팔트싱글	3	1,740,000	45 (40~50)

(2) 적용 표준단가 결정

기호	해당층	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
가	1,2층	단독주택	일반목구조 합판위싱글지붕	3급이하	1,350,000	45

(3) 부대설비 보정요인

설비명	설치장소	산 정 내 역	보정단가 (원/㎡)	비 고
위생설비	건물내	표준단가에 포함	-	-
난방설비	건물내	표준단가에 포함	-	-
소 계			-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 재조달원가 결정

기호	구분	적용 급수	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	합 계	적용단가 (원/㎡)	비고
가	1,2층	3급 이하	1,350,000	-	1,350,000	1,350,000	-

(5) 건물단가의 결정

기호	구분	사용 승인일자	재조달원가 (원/㎡)	잔존 년수	경제적 내용년수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
가	1,2층	2016. 02. 04	1,350,000	40	45	1,200,000	1,200,000	-
관찰감가 적용사유			-					

(6) 원가법에 의한 건물 시산가액

기호	구분	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	시산가액(원)	비고
가	1,2층	181.1	1,200,000	217,320,000	-
합 계				217,320,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가액 결정 의견

가. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

구분	토지 시산가액 (원)	건물 시산가액 (원)	비고
공시지가기준법	215,481,000	-	-
거래사례비교법	216,132,000	-	-
원가법	-	217,320,000	-

나. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정의견

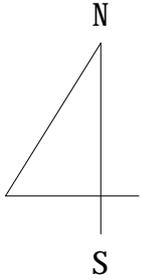
- 1) 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액은 거래사례비교법에 의한 토지 시산가액의 범주 내에 속하고 있어 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액의 합리성이 인정되는 것으로 판단됨. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 주된 방법에 따른 시산가액을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 주된 방법인 공시지가기준법에 의한 토지 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정함.
- 2) 평가대상 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제15조에 의거 원가법을 적용하여 산정한 가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하는 것이 원칙이나 본 평가는 동규칙 제12조 제2항 단서규정에 따라 대상물건의 특성으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우를 판단되어 원가법에 의한 건물 시산가액을 대상건물의 감정평가액으로 결정함.
- 3) 평가대상 물건의 감정평가액은 공시지가기준법에 의한 토지평가액과 원가법에 의한 건물평가액의 합계액으로 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 감정평가액 결정

구분	감정평가액 (원)
토지	215,481,000
건물	217,320,000
합 계	432,801,000

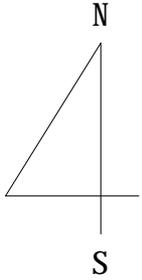
광역 위치도



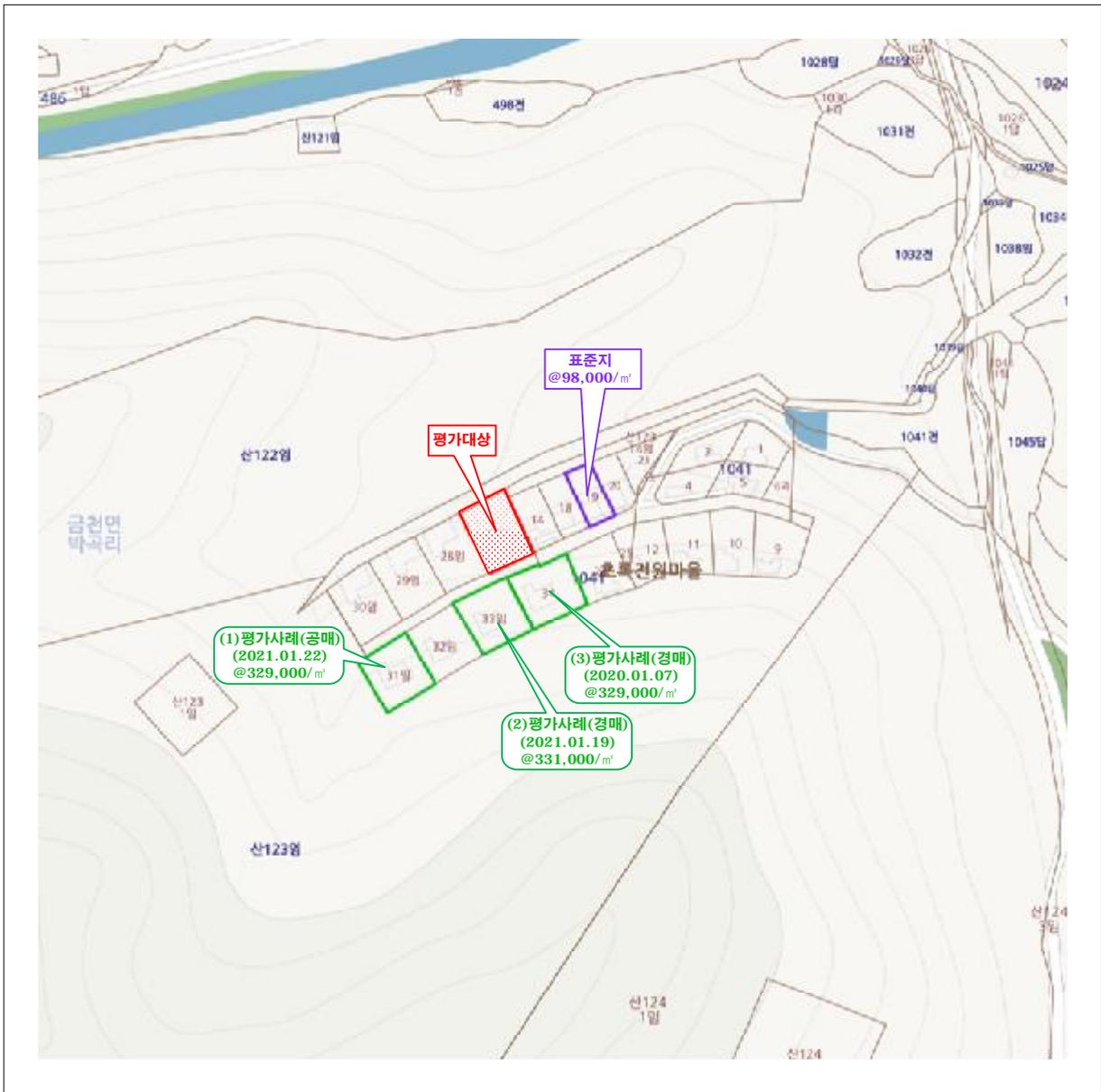
평가대상	경상북도 청도군 금천면 박곡리 1041-27
------	--------------------------



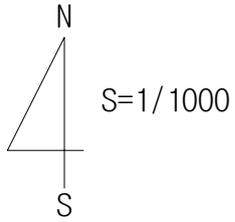
상세 위치도



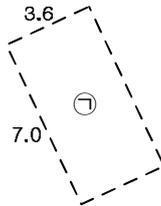
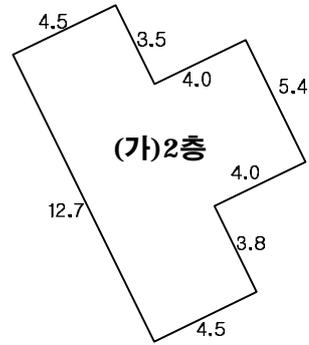
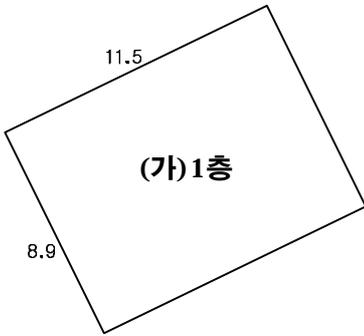
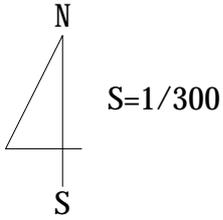
평가대상	경상북도 청도군 금천면 박곡리 1041-27
------	--------------------------



지적개황도



건물개황도



(가) 1층: 102.35㎡
2층: 78.75㎡

㉠ 경량철골조 판넬지붕, 단층, 차고 약 25.2㎡

사 진 용 지



사 진 설 명	촬영 위 치	촬영 일 자
평가대상 주위 전경	-	2021. 05. 03



사 진 설 명	촬영 위 치	촬영 일 자
평가대상 주위 전경	-	2021. 05. 03

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 위 치	촬 영 일 자
평가대상 전경	-	2021. 05. 03

사진용지



사진 설명	촬영 위치	촬영 일자
기호(가)	-	2021. 05. 03



사진 설명	촬영 위치	촬영 일자
기호 ㉠	-	2021. 05. 03

수 수 료 청 구 서

감정평가서번호 : 제일 JA21043016호

제1, 2구잠수기수산업협동조합 부전동지점 귀하

一 金 육 십 구 만 오 천 이 백 원 整 (₩695, 200. -)

1. 2021. 04. 30자로 의뢰하신 『경상북도 청도군 금천면 박곡리 1041-27번지 소재 부동산』
건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 '감정평가업자의 보수에 관한 기준'에 의거
청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목	금 액	비 고
가. 평 가 수 수 료	536, 864	$200,000 + (382,801,000 \times (11/10,000 \times 0.8)) \approx 536,864$ * 1부 발송. * 사업자등록번호 : 607-85-24120
나. 여 비	84, 400	
토 지 조 사 비	-	
물 건 조 사 비	3, 000	
공 부 발 급 비	3, 000	
기 타 실 비	5, 000	
특 별 용 역 비	-	
소 계	95, 400	
합 계	632, 000	
부 가 가 치 세	63, 200	
총 계	695, 200	
기 납 부 착 수 금	-	
정 산 청 구 액	₩695, 200. -	

※ 위 금액을 아래 구좌로 송금하여주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호 (JA21043016) 로 해주시기 바랍니다.

※ 합계액에서 천원 미만 절사하였습니다.

★ 계 좌 번 호 ★

부산시수협 2060-0010-6615 예금주: (주)제일감정평가법인

(주) 제 일 감 정 평 가 법 인

부산지사장 이 승 준

(TEL : 051-555-3232 FAX : 051-555-3239)