

감정평가서

Appraisal Report

감정평가서번호	D42307-2-1701
건명	경상북도 영주시 가흥동 2057 소재 영주가흥더리브스위트엠 제판매시설동 제1층 제A07호 외 부동산 감정평가
의뢰인	대한토지신탁(주)

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)태평양감정평가법인

Pacific Appraisal Co., Ltd

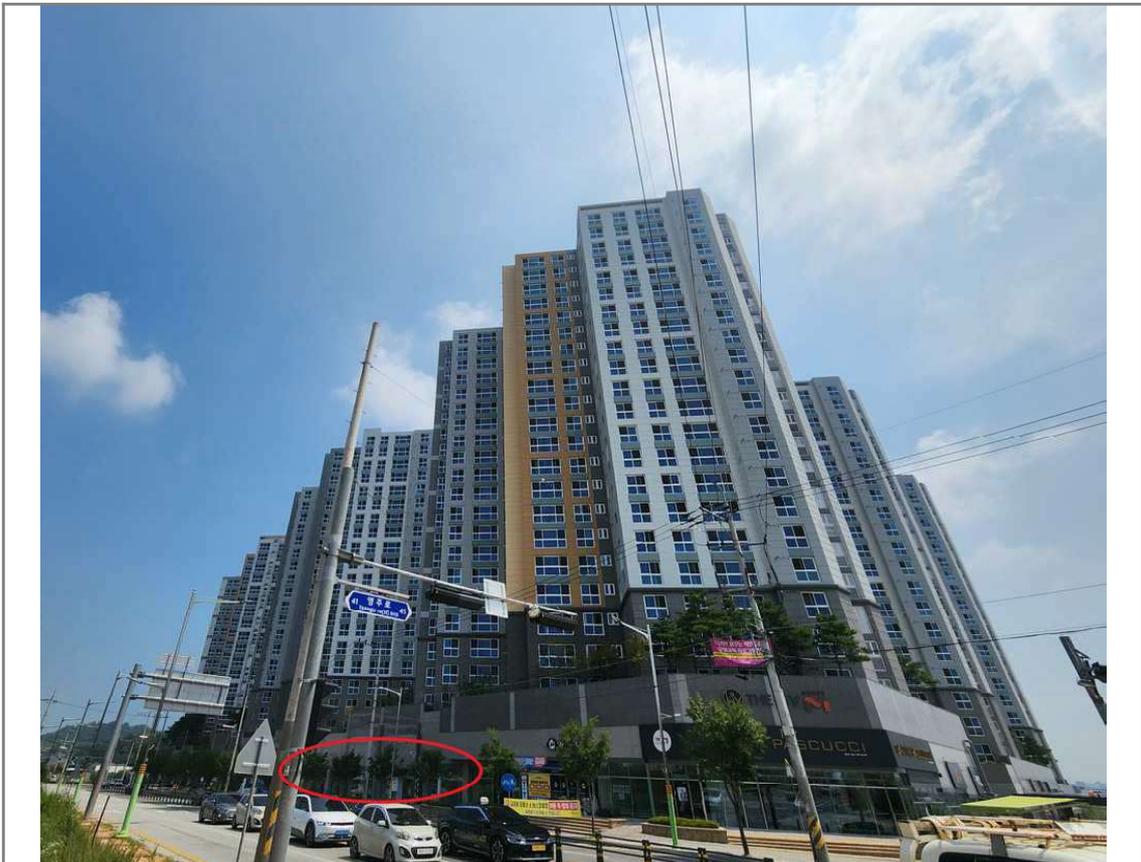
서울특별시 중구 다산로 32(신당동, 남산타운5번상가 4층)

대표전화 : 02-514-8811 FAX : 02-514-8812



대 상 물 건 현 황

건 명	경상북도 영주시 가흥동 2057 소재 영주가흥더리브스위트엠 제판매시설동 제1층 제A07호 외 부동산 감정평가
소재지	경상북도 영주시 가흥동 2057 영주가흥더리브스위트엠 제판매시설동 제1층 제A07호 외





인증서번호 : P230725-D101

심의일자 : 2023-07-25

가 격 심 의 인 증 서

감정서 번호	D42307-2-1701	발 의 처	본사
감정평가액	一 金 五 十 九 百 九 十 五 萬 圓 整 (₩5,995,000,000.-)		
물건소재지	경상북도 영주시 가흥동 2057 영주가흥더리브스위트엠 판매시설동 1층 에이07호외		
평 가 목 적	공 매		
거 래 처	대한토지신탁(주)	제 출 처	대한토지신탁(주)
담당평가사	김갑식		

※ 심사사항

1. 감정평가 가격의 적정성
2. 감정평가 대상물건의 기본적사항의 확정
3. 평가방법의 적정성
4. 관련법규 및 제규정의 준수여부
5. 기타 유의사항의 참작여부

심사의견

적정

본 감정평가서에 대하여 면밀하게 검토한 결과 심사운영규정의 심사절차 및 방법에 따라 적정하게 작성되었기에 가격심의 인증서를 발행합니다.

(주)태평양감정평가법인



(구 분 건 물) 감 정 평 가 표

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

감정평가사
(김갑식)
(주)태평양감정평가법인
대표이사

김갑식
정해욱

(인)
(서명 또는 인)

감정평가액 오십구억구천오백만원정 (₩5,995,000,000.-)						
의뢰인	대한토지신탁(주)		감정평가목적	공매 (승인번호 : P230725-D101)		
제출처	대한토지신탁(주)		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사중흥개발 (수탁자:대한토지신탁주식회사)		감정평가조건	-		
목록표시근거	등기사항전부증명서 집합 건축물대장		기준시점	조사기간	작성일	
기타참고사항	-		2023. 07. 20	2023. 07. 20	2023. 07. 20	
감정평가내용	공부(公簿)(의리)		사정		감정평가액	
	종별	면적(㎡) 또는 수량	종별	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	12개	구분건물	12개	-	5,995,000,000
			이하여백			
	합계					₩5,995,000,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사		김현우		(인)	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 영주시 가흥동 “영주종합터미널” 남측 인근에 소재하는 부동산(구분건물)에 대한 공매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가 기준 및 근거

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가관계법규와 감정평가 이론에 근거하여 감정평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가조건

3.1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정하였습니다. “시장가치”란 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 가액을 말합니다.

3.2. 감정평가 조건에 대한 검토

감정평가 조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가방법의 선정

4.1. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 「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 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)

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 감정평가법인 등은 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 감정평가법인 등은 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 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인 등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

■ 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제1조(건물의 구분소유)

1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

4.2. 대상물건 감정평가방법의 선정

대상물건은 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 산정한 가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 합니다. 다만, 대상물건은 2021년 신축된 주상복합 건물 내 집합상가로서 상권이 성숙중인 상태이며, 임대차 시장이 형성 중인 단계인 바 적절한 예상임대로 산정 및 수익방식 적용이 곤란합니다. 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 주된 방법으로 산정한 시산가액의 합리성 검토는 생략하였습니다.

4.3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 구분소유 부동산으로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기준시점 결정 및 이유

“기준시점”이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말합니다. 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의하여 가격조사를 완료한 날짜인 2023년 7월 20일입니다.

6. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2023년 7월 20일에 실시하였습니다. 실지조사내용은 후첨 ‘호별배치도 및 임대내역’ 및 ‘구분건물 감정평가 요항표’ 등을 참고하시기 바랍니다.

7. 그 밖의 사항

- 본건은 '집합건축물대장' 및 '집합건물 등기사항전부증명서'상 구분등기 되어 있고, 실제 구조가 독립되어 있는 등, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 상 구분소유권이 성립하는 구분소유 물건입니다.
- 본건의 위치는 관리사무소에 비치된 '건축물 평면도' 및 실제 점유부분으로 확인하였으며, 공부와의 물적 동일성이 인정되는 것으로 판단됩니다.
- 구분소유 부동산은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제 20조에 따라 전유부분과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일체로 거래(분양) 됩니다. 따라서, 토지·건물의 개별평가는 곤란하나, 의뢰인의 요청에 따라 '감정평가명세표'에 토지 및 건물의 가액을 배분하여 기재하였습니다. (토지-1.5 : 건물-8.5, 한국부동산연구원, 「집합건물 구분평가지 토지·건물 배분비율에 관한 연구」 상 대도시지역 매장용빌딩 배분비율 기준)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상물건 개요

1. 부동산

소	재	지	경상북도 영주시 가흥동 2057			건 물 명	영주가흥더리브스위트엠	
주	용	도	공동주택(아파트), 업무시설(오피스텔), 판매시설			사용승인일	2021.09.23	
구		조	철근콘크리트구조			층 수	지하 3층/지상 22층	
동		수	9동			세 대 수 (호 수)	1,023호	
일련 번호	동·층·호	용 도	위 치	전유면적 (㎡)	공용면적 ¹⁾ (㎡)	전유+공용 (㎡)	전 용 률 (%)	대지권면적 (㎡)
가	판매시설동 제1층 제A07호	기타 판매시설	내부	343.2	120.6843	463.8843	73.98	108.271
나	판매시설동 제1층 제C08호	기타 판매시설	전면(서측)	48.4	17.0196	65.4196	73.98	15.2691
다	판매시설동 제1층 제C09호	기타 판매시설	전면(서측)	48.4	17.0196	65.4196	73.98	15.2691
라	판매시설동 제1층 제C10호	기타 판매시설	전면(서측)	48.4	17.0196	65.4196	73.98	15.2691
마	판매시설동 제1층 제C15호	기타 판매시설	내부	34.4	12.0966	46.4966	73.98	10.8524
바	판매시설동 제1층 제C16호	기타 판매시설	내부	34.4	12.0966	46.4966	73.98	10.8524
사	판매시설동 제1층 제C17호	기타 판매시설	내부	34.4	12.0966	46.4966	73.98	10.8524
아	판매시설동 제1층 제C18호	기타 판매시설	내부	34.4	12.0966	46.4966	73.98	10.8524
자	판매시설동 제1층 제C19호	기타 판매시설	내부	34.4	12.0966	46.4966	73.98	10.8524
차	판매시설동 제1층 제C20호	기타 판매시설	내부	36.12	12.7014	48.8214	73.98	11.395
카	판매시설동 제1층 제C21호	기타 판매시설	내부	39.56	13.911	53.471	73.98	12.4803
타	판매시설동 제1층 제C22호	기타 판매시설	내부	39.13	13.7598	52.8898	73.98	12.3446

1) 공용면적은 집합건축물대장 전유부의 '주'에 해당하는 면적만 포함하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 공법상 제한사항

가흥동 2057: 일반상업지역, 시가지경관지구, 지구단위계획구역(가흥 지구단위계획구역), 대로2류(폭 30m~35m)(주간선도로)(접합), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(저축), 중로3류(폭 12m~15m)(중로3-25호선)(저축), 가축사육제한구역(2013-02-25)(닭, 오리, 개, 돼지, 젓소)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역기타(2013-02-25)(소, 말, 사슴, 양)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비상활주로<군사기지 및 군사시설 보호법>, 비행안전구역<군사기지 및 군사시설 보호법>, 비행안전제3구역(비상)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 준보전산지<산지관리법>

2. 감정평가 시 고려할 필요가 있는 주변 상황

2.1. 공부와 실제가 상이한 경우 및 그 내용

본건은 공부와 현황이 일치하며, 물적동일성이 인정됩니다.

2.2. 대상물건을 감정평가에서 제외하는 경우 및 그 내용

해당사항 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

1. 거래사례

[단가: 원 미만 절사]

기호	소재지	명칭 동·층·호	용도 위치	전유면적 (㎡)	거래일자 사용승인일	거래금액 (원)	단가 (원/전유㎡)
ㄱ	가흥동 2057	영주가흥더리브스위트엠 판매시설동 제1층 제B05호	판매시설 전면(남측)	60.6638	2021.11.08 2021.09.23	697,000,000	11,489,553
ㄴ	가흥동 2057	영주가흥더리브스위트엠 판매시설동 제1층 제A04호	판매시설 전면(남측)	39.9544	2021.08.31 2021.09.23	460,000,000	11,513,124
ㄷ	가흥동 2057	영주가흥더리브스위트엠 판매시설동 제1층 제B02호	판매시설 전면(서측)	38.27	2021.08.31 2021.09.23	445,000,000	11,627,906
ㄹ	가흥동 2057	영주가흥더리브스위트엠 판매시설동 제1층 제D02호	판매시설 전면(서측)	28.86	2021.08.31 2021.09.23	315,569,000	10,934,476
ㅁ	가흥동 2057	영주가흥더리브스위트엠 판매시설동 제1층 제C13호	판매시설 내부	30.96	2022.01.26 2021.09.23	295,000,000	9,528,423

[출처: 등기사항전부증명서]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가사례

[단가: 원 미만 절사]

기호	소재지	명칭 동·층·호	용도 위치	전유면적 (㎡)	기준시점 사용승인일	감정평가 목적	감정평가액 (원)	단가 (원/전유㎡)
a	가흥동 2057	영주가흥더리브스위트엠 판매시설동 제1층 제C13호	판매시설 내부	30.96	2023.05.31 2021.09.23	담보	270,000,000	8,720,930
b	가흥동 2057	영주가흥더리브스위트엠 판매시설동 제1층 제C07호	판매시설 전면(서측)	48.4	2022.06.11 2021.09.23	담보	486,000,000	10,041,322
c	가흥동 2057	영주가흥더리브스위트엠 판매시설동 제1층 제C11호	판매시설 전면(서측)	48.4	2022.04.26 2021.09.23	담보	512,000,000	10,578,512
d	가흥동 2057	영주가흥더리브스위트엠 판매시설동 제1층 제A05호	판매시설 전면(남측)	234.7764	2022.04.26 2021.09.23	담보	2,073,000,000	8,829,677

[출처: 한국감정평가사협회]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 인근지역 가격수준

주위환경	용도	층	위치	가격수준(원/전유㎡)	비 고
성숙중인 상가지대	근린생활시설	1	전면	10,000,000 내외	본건 기호(나~라) 유사
성숙중인 상가지대	근린생활시설	1	내부	7,000,000 ~ 8,000,000 내외	본건 기호(가, 마~타) 유사

4. 경매통계

지 역	기 간	물건종류	낙찰가율(%)	평균낙찰가율(%)	낙찰건수(건)
경상북도 영주시	최근 1년	근린생활시설	24.01	24.01	1

[출처: 태인법원경매정보]

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 부동산 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법의 적용

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말합니다. 비준가액이란 거래사례비교법에 따라 산정된 가액을 말합니다.

$$\text{비준가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

1.1. 거래사례 선정

1.1.1. 거래사례 선정 기준

- ① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례
- ② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례
- ③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례

1.1.2. 거래사례 선정

거래사례 선정 기준을 모두 충족하는 거래사례 중에서 대상물건의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 다음의 거래사례를 선정하였습니다.

일련 번호	기호	소재지	명칭 동·층·호	용도	전유면적 (㎡)	거래일자	거래금액 (원)	단가 (원/전유㎡)
				위치		사용승인일		
가 ~ 타	ㄱ	가흥동 2057	영주가흥더리브스위트엠	판매시설	60.6638	2021.11.08	697,000,000	11,489,553
			판매시설동 제1층 제B05호	전면(남측)		2021.09.23		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.2. 사정보정

“사정보정”이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 것을 말합니다.

결정 의견	사정보정치
거래사례의 거래가격은 인근지역 가격수준을 참작할 때 정상적인 거래사례라고 판단되어 다음과 같이 결정하였습니다.	1.000

1.3. 시점수정

“시점수정”이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 적정화 하는 것을 말합니다. 시점수정은 대상물건의 지역 및 용도를 기준으로 한국부동산원 통계지수를 활용하여 산정하였으며, 조사·발표되지 아니한 시점의 지수는 기준시점에 가장 가까운 시점의 지수를 적용하였습니다.

1.3.1. 한국부동산원 통계지수

일련 번호	지 역	유 형	적용 통계지수
가 ~ 타	경북 계	상업용	- 집합상가 자본수익률 2021년 04분기 : 0.44% 2022년 01분기 : 0.51% 2022년 02분기 : 0.28% 2022년 03분기 : 0.3% 2022년 04분기 : -0.2% 2023년 01분기 : -0.45% 2023년 02분기 : -0.45% (2023년 01분기 자료) 2023년 03분기 : -0.45% (2023년 01분기 자료)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.3.2. 시점수정치 산정

[시점수정치: 소수점 여섯째 자리에서 반올림]

일련 번호	기호	기 간	계 산 식	시점수정치
가~타	ㄱ	2021.11.08 ~ 2023.07.20	$(1+0.0044 \times 54 \div 92) \times (1+0.0051) \times (1+0.0028) \times (1+0.003) \times (1-0.002) \times (1-0.0045) \times (1-0.0045) \times 91 \div 90) \times (1-0.0045 \times 20 \div 90) \doteq 1.00139$	1.00139

1.4. 가치형성요인 비교

“가치형성요인”이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인, 개별요인 등을 말합니다. “가치형성요인 비교”란 거래사례와 대상물건 간의 종별·유형별 특성에 따라 가치형성요인에 차이가 있는 경우에 이를 각각 비교하여 대상물건의 가치를 개별화·구체화하는 것을 말합니다.

1.4.1. 가치형성요인 비교항목 [상업용]

항 목	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인
세 부 항 목	고객의 유동성과의 적합성	단지 내 주차의 편리성	층별 효용	기타 가치에 영향을 미치는 요인
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성	건물 전체의 공실률	향별 효용	
	대중교통의 편의성	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무	위치별 효용 (동별 및 라인별)	
	배후지의 크기	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율	주출입구와의 거리	
	상가의 성숙도	건물의 구조 및 마감상태	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리	
	차량이용의 편리성	건물의 규모 및 최고층수	전유부분의 면적 및 대지권의 크기	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.4.2. 가치형성요인 비교치 산정

[가치형성요인 비교치: 소수점 넷째 자리에서 반올림]

일련 번호	기호	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
가	ㄱ	1.00	1.00	0.63	1.00	0.630
		본건은 사례대비 호별요인(위치별 효용-내부/전면 등)에서 열세합니다.				
나	ㄱ	1.00	1.00	0.85	1.00	0.850
		본건은 사례대비 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세합니다.				
다	ㄱ	1.00	1.00	0.85	1.00	0.850
		본건은 사례대비 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세합니다.				
라	ㄱ	1.00	1.00	0.85	1.00	0.850
		본건은 사례대비 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세합니다.				
마	ㄱ	1.00	1.00	0.65	1.00	0.650
		본건은 사례대비 호별요인(위치별 효용-내부/전면 등)에서 열세합니다.				
바	ㄱ	1.00	1.00	0.65	1.00	0.650
		본건은 사례대비 호별요인(위치별 효용-내부/전면 등)에서 열세합니다.				
사	ㄱ	1.00	1.00	0.65	1.00	0.650
		본건은 사례대비 호별요인(위치별 효용-내부/전면 등)에서 열세합니다.				
아	ㄱ	1.00	1.00	0.65	1.00	0.650
		본건은 사례대비 호별요인(위치별 효용-내부/전면 등)에서 열세합니다.				
자	ㄱ	1.00	1.00	0.65	1.00	0.650
		본건은 사례대비 호별요인(위치별 효용-내부/전면 등)에서 열세합니다.				
차	ㄱ	1.00	1.00	0.60	1.00	0.600
		본건은 사례대비 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세합니다.				
카	ㄱ	1.00	1.00	0.60	1.00	0.600
		본건은 사례대비 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세합니다.				
타	ㄱ	1.00	1.00	0.62	1.00	0.620
		본건은 사례대비 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세합니다.				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1.5.1. 적용단가

[적용단가: 원 미만 절사]

일련 번호	층·호	거래사례단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	적용단가(원/㎡)
가	제1층 제A07호	11,489,553	1.000	1.00139	0.630	7,248,479
나	제1층 제C08호	11,489,553	1.000	1.00139	0.850	9,779,694
다	제1층 제C09호	11,489,553	1.000	1.00139	0.850	9,779,694
라	제1층 제C10호	11,489,553	1.000	1.00139	0.850	9,779,694
마	제1층 제C15호	11,489,553	1.000	1.00139	0.650	7,478,590
바	제1층 제C16호	11,489,553	1.000	1.00139	0.650	7,478,590
사	제1층 제C17호	11,489,553	1.000	1.00139	0.650	7,478,590
아	제1층 제C18호	11,489,553	1.000	1.00139	0.650	7,478,590
자	제1층 제C19호	11,489,553	1.000	1.00139	0.650	7,478,590
차	제1층 제C20호	11,489,553	1.000	1.00139	0.600	6,903,314
카	제1층 제C21호	11,489,553	1.000	1.00139	0.600	6,903,314
타	제1층 제C22호	11,489,553	1.000	1.00139	0.620	7,133,424

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1.5.2. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

[비준가액: 유효숫자 셋째 자리 미만 반올림]

일련 번호	층·호	적용단가(원/㎡)	전유면적(㎡)	비준가액(원)
가	제1층 제A07호	7,248,479	343.2	2,490,000,000
나	제1층 제C08호	9,779,694	48.4	473,000,000
다	제1층 제C09호	9,779,694	48.4	473,000,000
라	제1층 제C10호	9,779,694	48.4	473,000,000
마	제1층 제C15호	7,478,590	34.4	257,000,000
바	제1층 제C16호	7,478,590	34.4	257,000,000
사	제1층 제C17호	7,478,590	34.4	257,000,000
아	제1층 제C18호	7,478,590	34.4	257,000,000
자	제1층 제C19호	7,478,590	34.4	257,000,000
차	제1층 제C20호	6,903,314	36.12	249,000,000
카	제1층 제C21호	6,903,314	39.56	273,000,000
타	제1층 제C22호	7,133,424	39.13	279,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 결정

1. 부동산 감정평가액 결정 및 결정 의견

거래사례, 감정평가사례, 인근지역의 가격수준 및 경매통계 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정됩니다. 따라서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제16조에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

구 분	감정평가액(원)
구분건물	5,995,000,000
합 계	5,995,000,000

2. 대상물건 감정평가액 결정

구 분	감정평가액(원)
부동산	5,995,000,000
합 계	5,995,000,000

(구 분 건 물) 감 정 평 가 명 세 표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
다				(내)		토지·건물	배분내역	
						토 지 :	70,950,000	
						건 물 :	402,050,000	
				철근콘크리트구조 제1층 제C09호	48.4	48.4	473,000,000	
소유권	15.2691							
1.----- 대지권	----- 25,017.3	15.2691						
라				(내)		토지·건물	배분내역	
						토 지 :	70,950,000	
						건 물 :	402,050,000	
				철근콘크리트구조 제1층 제C10호	48.4	48.4	473,000,000	
소유권	15.2691							
1.----- 대지권	----- 25,017.3	15.2691						
마				(내)		토지·건물	배분내역	
						토 지 :	70,950,000	
						건 물 :	402,050,000	
				철근콘크리트구조 제1층 제C15호	34.4	34.4	257,000,000	
소유권	10.8524							
1.----- 대지권	----- 25,017.3	10.8524						

(구 분 건 물) 감 정 평 가 명 세 표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
바				(내)		토지·건물	배분내역	
						토 지 :	38,550,000	
						건 물 :	218,450,000	
				철근콘크리트구조 제1층 제C16호	34.4	34.4	257,000,000	
소유권	10.8524							
1.----- 대지권	----- 25,017.3	10.8524						
사				(내)		토지·건물	배분내역	
						토 지 :	38,550,000	
						건 물 :	218,450,000	
				철근콘크리트구조 제1층 제C17호	34.4	34.4	257,000,000	
소유권	10.8524							
1.----- 대지권	----- 25,017.3	10.8524						
아				(내)		토지·건물	배분내역	
						토 지 :	38,550,000	
						건 물 :	218,450,000	
				철근콘크리트구조 제1층 제C18호	34.4	34.4	257,000,000	
소유권	10.8524							
1.----- 대지권	----- 25,017.3	10.8524						

(구 분 건 물) 감 정 평 가 명 세 표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
자				(내)		토지·건물	배분내역	
						토 지 :	38,550,000	
						건 물 :	218,450,000	
				철근콘크리트구조 제1층 제C19호	34.4	34.4	257,000,000	
소유권	10.8524							
1.----- 대지권	----- 25,017.3	10.8524						
차				(내)		토지·건물	배분내역	
						토 지 :	38,550,000	
						건 물 :	218,450,000	
				철근콘크리트구조 제1층 제C20호	36.12	36.12	249,000,000	
소유권	11.395							
1.----- 대지권	----- 25,017.3	11.395						
카				(내)		토지·건물	배분내역	
						토 지 :	37,350,000	
						건 물 :	211,650,000	
				철근콘크리트구조 제1층 제C21호	39.56	39.56	273,000,000	
소유권	12.4803							
1.----- 대지권	----- 25,017.3	12.4803						

(구 분 건 물) 감 정 평 가 명 세 표

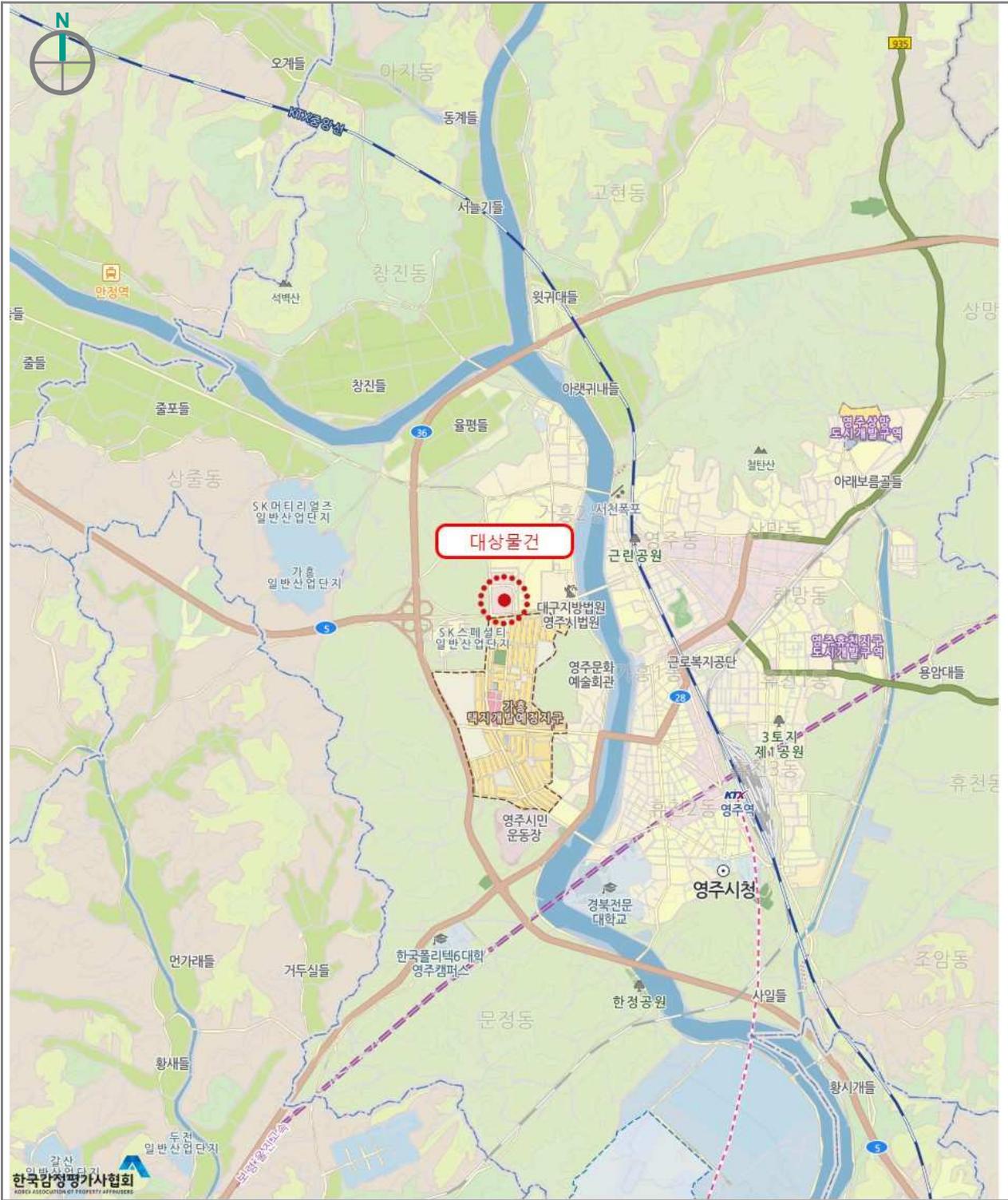
일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
타				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제C22호	39.13	토지·건물	배분내역	비준가액 (공용면적 포함 52.8898㎡)
						토 지 :	40,950,000	
						건 물 :	232,050,000	
						39.13	279,000,000	
소유권	12.3446	12.3446	279,000,000					
1.-----	-----							
대지권	25,017.3	토지·건물	배분내역					
		토 지 :	41,850,000					
		건 물 :	237,150,000					
합 계							₩5,995,000,000.-	
				이 하	여 백			

(구 분 건 물) 감 정 평 가 요 항 표

지 리 적 위 치	본건은 경상북도 영주시 가흥동 소재 "영주종합터미널" 남측 인근에 위치합니다.
주 위 환 경	본건 주위는 성숙중인 상가지대로서 제반 입지여건은 무난합니다.
교 통 환 경	본건까지 차량 진출입 가능하며, 버스터미널 및 노선버스정류장이 인근에 소재하여 교통환경은 양호한 편입니다.
접 면 도 로	가흥동 2057 : 본건 남측으로 노폭 약 30m, 서측으로 약 25m, 북측으로 약 15m, 동측으로 약 12m의 포장도로와 접합니다.
지 세 및 형 상	가흥동 2057 : 간선도로 또는 주위의 지형지세 대비 등고평탄한 세로장방형 평지입니다.
토 지 이 용 계 획 및 공 법 상 제 한 사 항	가흥동 2057 : 일반상업지역, 시가지경관지구, 지구단위계획구역(가흥 지구단위계획구역), 대로2류(폭 30m~35m)(주간선도로)(접합), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(저축), 중로3류(폭 12m~15m)(중로3-25호선)(저축), 가축사육제한구역(2013-02-25)(닭, 오리, 개, 돼지, 젓소)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역기타(2013-02-25)(소, 말, 사슴, 양)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비상활주로<군사기지 및 군사시설 보호법>, 비행안전구역<군사기지 및 군사시설 보호법>, 비행안전제3구역(비상)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 준보전산지<산지관리법>
건 물 구 조 및 마 감 재	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트평지붕 지하 2 층 지상 1층 건물 내 제1층 제A07호 외 11개호로서, 외벽 : 석재 마감 등, 내벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등, 창호 : 스텐샷시 창호 등으로 마감하였습니다.
이 용 상 태	일련번호(가)~(타) : 판매시설로 이용중입니다.
부 대 설 비 및 관 리 상 태	일련번호(가)~(타) : 전기, 위생·급배수·급탕설비, 냉난방, 소화, 승강기 및 주차설비 등이 있으며, 관리상태는 보통입니다.
임 대 관 계	후면 "호별배치도 및 임대내역" 참조.
공 부 와 의 차 이	해당사항 없습니다.
그 밖 의 사 항	해당사항 없습니다.

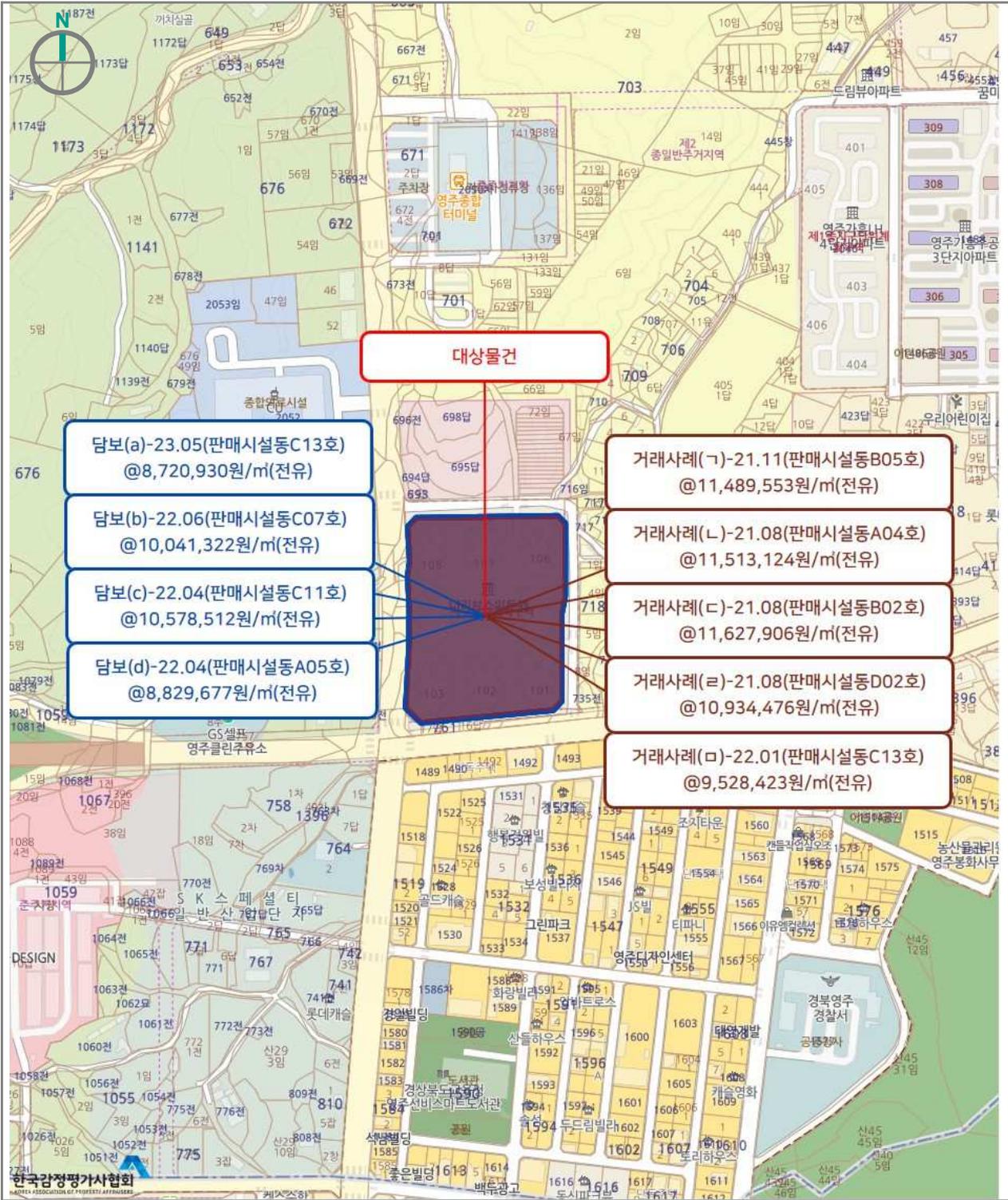
광역위치도

소재지 경상북도 영주시 가흥동 2057 영주가흥더리브스위트엠
제판매시설동 제1층 제A07호 외

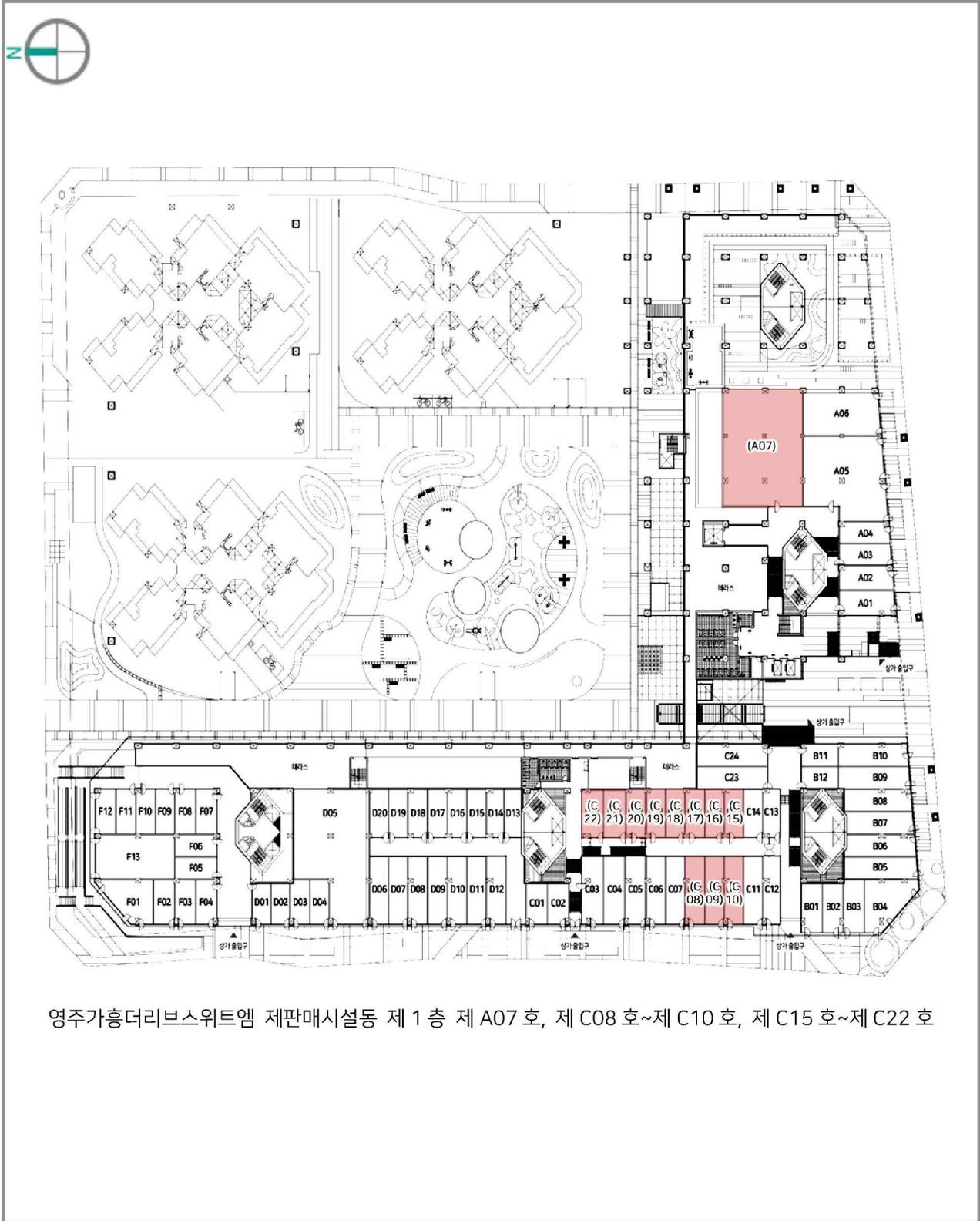


상 세 위 치 도

소재지 경상북도 영주시 가흥동 2057 영주가흥더리브스위트엠
제판매시설동 제1층 제A07호 외



호별 배치도 및 임대 내역



영주가흥더리브스위트엠 제판매시설동 제 1 층 제 A07 호, 제 C08 호~제 C10 호, 제 C15 호~제 C22 호

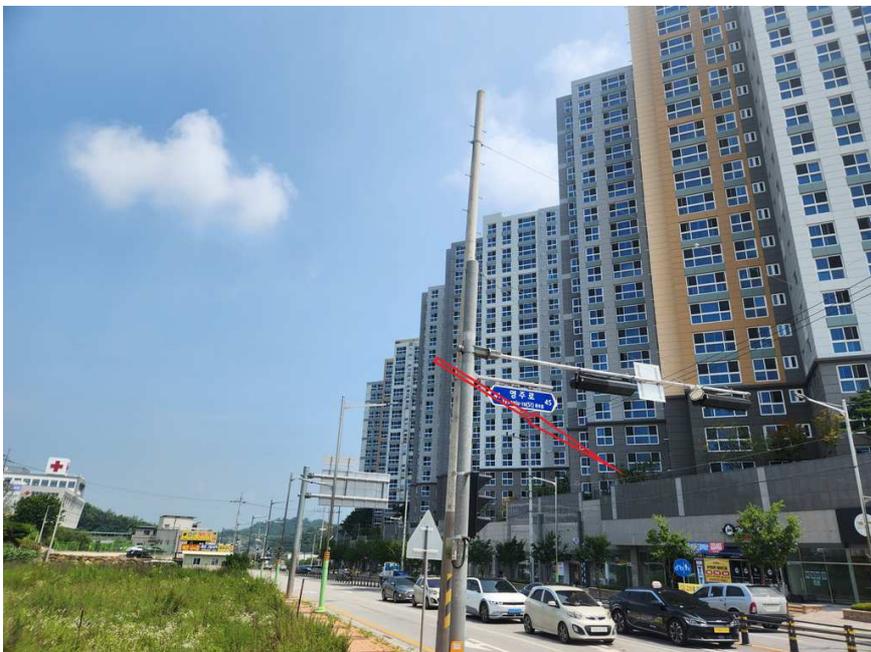
호 별 배 치 도 및 임 대 내 역

임대부분	상호명	임차인	임대내역				총 방수	사용 방수	비고
			임대보증금(원)		월임대료(원)				
(가) A07호 전체			임	대	미	상	-	-	
(나) C08호 전체			임	대	미	상	-	-	
(다) C09호 전체			임	대	미	상	-	-	
(라) C10호 전체			임	대	미	상	-	-	
(마) C15호 전체			임	대	미	상	-	-	
(바) C16호 전체			임	대	미	상	-	-	
(사) C17호 전체			임	대	미	상	-	-	
(아) C18호 전체			임	대	미	상	-	-	
(자) C19호 전체			임	대	미	상	-	-	
(차) C20호 전체			임	대	미	상	-	-	
(카) C21호 전체			임	대	미	상	-	-	
(타) C22호 전체			임	대	미	상	-	-	
- 이 하 여 백 -									
합 계							-	-	-

사 진 용 지



주위전경 (남측)



주위전경 (서측)

사 진 용 지



기호(가) 입구



기호(가) 내부

사 진 용 지



기호(나)~(라) 입구

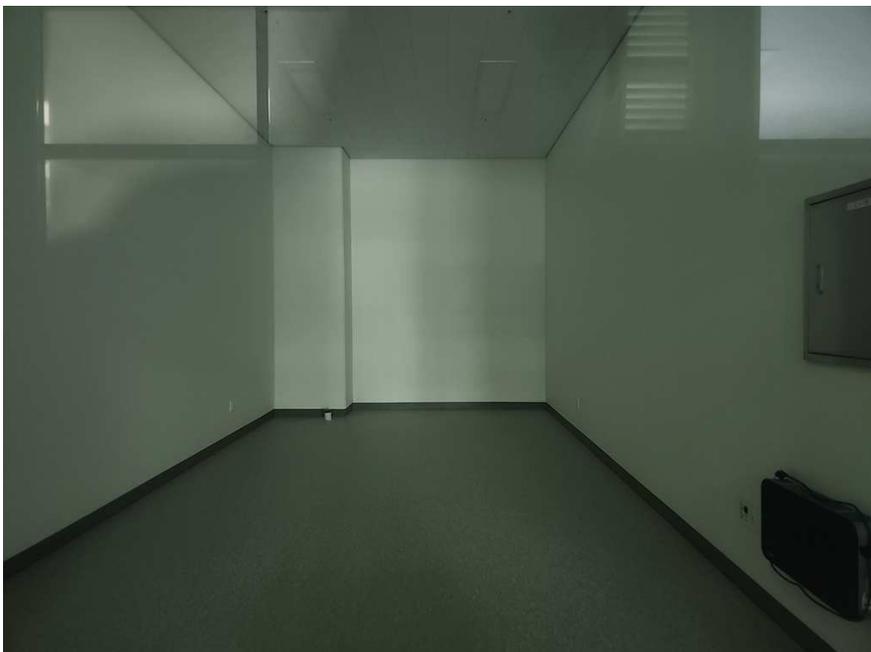


기호(나) 내부

사 진 용 지



기호(마) 입구



기호(마) 내부

사 진 용 지



기호(바) 입구



기호(바) 내부

사 진 용 지



기호(사) 입구



기호(사) 내부

사 진 용 지



기호(아) 입구



기호(아) 내부

사 진 용 지



기호(자) 입구



기호(자) 내부

사 진 용 지



기호(차) 입구

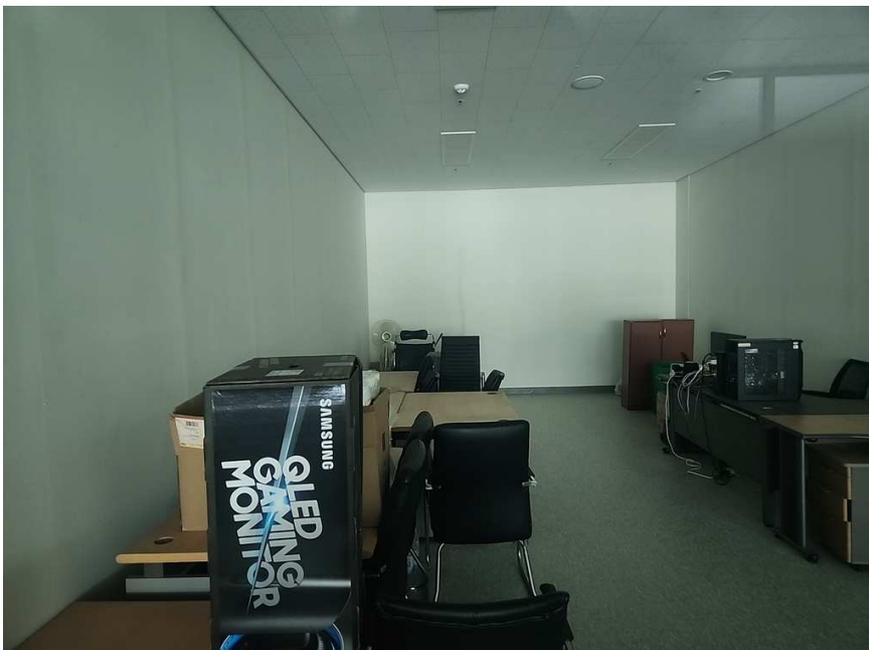


기호(차) 내부

사 진 용 지



기호(카) 입구



기호(카) 내부

사 진 용 지



기호(타) 입구



기호(타) 내부

사 진 용 지



복도전경