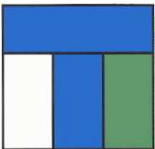


감정평가서

Appraisal Report

감정의뢰인	김천신용협동조합이사장
건 명	경상북도 안동시 풍산읍 매곡리 1125 소재 토지
평가서번호	통일대구I 180903-3001호

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)통일감정평가법인 대구경북지사
지 사 장 문 광 호 (인)

대구광역시 수성구 지산동1188번지 4층
TEL.(053)764-0076 FAX.(053)764-3113

(토 지) 감 정 평 가 표

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

감 정 평 가 사
한 태 균

한 태 균



(주)통일감정평가법인 대구경북지사 지 사 장 문 광 호



감정평가액		일십억팔백육십사만칠천오백원정(₩1,008,647,500.-)					
의뢰인		김천신용협동조합이사장	감정평가 목적		공매		
채무자		-	제출처		대한토지신탁주식회사		
소유자 (대상업체명)		주식회사 한국산삼코리아	기준가치		시장가치		
			감정평가조건		—		
목록표시근거		토지 등기사항전부증명서 등본	기준시점		조사기간	작성일	
			2018. 09. 05		2018. 09. 05	2018. 09. 05	
감정평가내용							
공부(公簿)(의뢰)			사정		감정평가액		
종류	면적(㎡) 또는 수량		종류	면적(㎡) 또는 수량		단가	금액
토지	5,763.7		토지	5,763.7		175,000	1,008,647,500
			< 이 하 여 백 >				
합계							₩1,008,647,500
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.						
	심사자 : 감정평가사		문 광 호				



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I

감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상북도 안동시 풍산읍 매곡리 소재 “경북바이오일반지방산업단지” 내에 위치하는 부동산(토지)으로서, ‘공매’ 목적을 위한 감정평가 건임.

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 하였음.

3. 감정평가조건

없음.

4. 실지조사기간 및 기준시점

가. 실지조사기간

본건 실지조사기간은 **2018년 09월 05일**임.

나. 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 **2018년 09월 05일**로 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가의 근거 및 방법 적용

가. 감정평가의 근거

본 감정평가는 『부동산 가격공시에 관한 법률』, 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였음.

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 있음.
- 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가 라는 ‘비용성’에 근거하며, ‘공급측면’에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.
 - 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 있음.
- 비교방식이란 대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는가 라는 ‘시장성’에 근거하며, ‘실증적인 교환측면’에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.
 - 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 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익을 얻을 수 있는 가라는 ‘수익성’에 근거하며, ‘수요측면’에서 수익과 가치의 상관관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.
- 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 있음.

2) 감정평가방법의 적용

- 본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제1항에 의거하여 토지를 개별로 감정평가하였음.
- 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 검토하였음.

6. 그 밖의 사항

- 해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ 대상 부동산의 개요

1. 평가대상 토지

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	접면 도로	형상 지세	2018년 개별공시지가 (원/㎡)
1	풍산읍 매곡리 1125	공장 용지	5,763.7	공업 나지	일반 공업	중로 한면	사다리 평 지	81,900

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 산정하였음.

나. 비교표준지의 선정

1) 비교표준지의 선정기준

- ① 용도지역·지구·구역 등 공법상 제한이 같거나 유사할 것.
- ② 실제 이용상황 등이 같거나 유사할 것.
- ③ 주위환경 등이 같거나 유사할 것.
- ④ 당해 또는 인접 시·군·구 안의 인근지역에 위치하며, 지리적으로 가능한 가까이 있을 것.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 비교표준지 선정

이상의 선정기준을 종합적으로 고려하여 가장 적합한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정함.

(공시기준일 : 2018. 01. 01)

구 분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	접면 도로	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	풍산읍 괴정리 1019	공장 용지	9,964.4	공업 나지	일반 공업	중로 각지	정방형 평 지	93,000

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 적용하였음.

1) 비교표준지(A) 시점수정치

소재지	용도 지역	산정기간	변동률(%)	비 고
경상북도 안동시	공업지역	2018.01.01 ~ 2018.09.05	0.789 (1.00789)	2018.01.01 ~ 2018.07.31 : 0.628 2018.07.01 ~ 2018.07.31 : 0.138 (1+0.00628) * (1+0.00138*36/31) ≒ 1.00789

※ 2018년 08월 이후의 지가변동률이 미고시되어 직전월의 지가변동률을 연장 적용하였음.

라. 지역요인 비교

본건은 비교표준지(A) 인근에 위치하여 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

조 건	개 별 요 인 항 목	
	항 목	세 부 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭
		포장
		계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성
		철도전용인입선
		전용부두 등
환경조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원
		공업용수
		공장배수
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 형상 등	면적
		형상
		고저 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도
		규제의 정도
		기타규제
기타조건	기타	장래의 동향
		기타

2) 개별요인 비교치

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
기호(1) /비교표준지(A)	0.95	1.00	1.00	0.95	1.00	1.00	0.903
결정의견							

기호(1)은 비교표준지(A) 대비 가로조건(가로의 폭 구조 등) 및
획지조건(형상 및 접면도로상태 등)에서 열세임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

그 밖의 요인 보정이란 ‘토지에 관한 평가를 함에 있어서 지가변동률, 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 필요함.

2) 산식

$$\begin{aligned} \text{그 밖의 요인 보정치} &= \frac{\text{사례기준 표준지의 가격}}{\text{표준지공시지가 기준시점 가격}} \\ &= \frac{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}} \end{aligned}$$

3) 인근 유사토지의 지가수준

인근 유사 토지

인근 일반공업지역 내 공장용지의 경우
약 @180,000원/㎡ ~ @200,000원/㎡ 내외수준임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가사협회 등)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	평가목적	토지단가 (원/㎡)	기준시점
a (선정)	풍산읍 매곡리 1124- 1	공장용지	5,069.2	일반공업 (공업나지)	자산재평가	175,000	2017.12.31
b	풍산읍 매곡리 1123외	공장용지	14,225.1	일반공업 (공업용)	자산재평가	180,000	2017.12.31
c	풍산읍 괴정리 1016	공장용지	8,439.7	일반공업 (공업용)	담보	180,000	2017.09.20
본건	풍산읍 매곡리 1125	공장용지	5,763.7	일반공업 (공업나지)	담보	144,000	2017.05.29

5) 그 밖의 요인 분석

■ 적용사례 선정

적용사례	a
적용사례 선정의견	상기 인근 비교사례 중 용도지역이 동일하고, 가치형성요인의 비교가능성이 높다고 인정되는 비교사례를 선정하였음.

■ 적용사례 시점수정치

적용 사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
a	2017.12.31 ~ 2018.09.05	1.00801	경상북도 안동시 공업지역

■ 지역요인 비교

- 비교표준지 A와 적용사례(a)는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 개별요인 비교

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
비교표준지(A) / 적용사례(a)	1.05	1.00	1.00	1.06	1.00	1.00	1.113
결정의견							

비교표준지(A)는 적용사례(a) 대비 가로조건(가로의 폭 구조 등) 및 획지조건(형상 및 접면도로상태 등)에서 우세임.

■ 그 밖의 요인 보정치 산정

- 비교표준지(A)와 적용사례(a)의 비교

구 분	가 격	시점수정	지역요인	개별요인	산정가격	격 차 율
적용사례기준 표준지가격	175,000	1.00801	1.00	1.113	196,335	2.095
기준시점 표준지가격	93,000	1.00789	1.00	1.000	93,734	

6) 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 결정함.

비교표준지	용도지역	그 밖의 요인 보정치
A	일반공업지역	2.10

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1) 토지단가 산정

구 분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	93,000	1.00789	1.00	0.903	2.10	177,157	175,000

2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

구 분	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	175,000	5,763.7	1,008,647,500	-
공시지가기준법에 의한 시산가액(합계)			<u>1,008,647,500</u>	

2. 거래사례비교법

가. 산출개요

평가대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였음.

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 거래사례(ㄱ)를 비교사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1) 인근 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서 등)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역	토지단가 (원/㎡)	거래시점	비고
ㄱ (선정)	풍산읍 매곡리 1120	대	1,076	일반공업 (상업나지)	287,370	2016.08.30	-
ㄴ	풍산읍 매곡리 1099	대	1,732	일반공업 (상업나지)	332,560	2015.11	-

다. 사정보정

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

라. 시점수정

적용 사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
ㄱ	2016.08.30 ~ 2018.09.05	1.04675	경상북도 안동시 공업지역

마. 지역요인 비교

- 본건과 거래사례 기호(ㄱ)은 인근지역에 소재하여, 지역요인은 대등함.(1.00)

바. 개별요인 비교

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 (자연) 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
기호(1) /거래사례(ㄱ)	0.98	1.00	1.00	1.00	0.60	1.00	0.588
결정의견							

기호(1)는 거래사례(ㄱ) 대비 가로조건(가로의 폭 등) 및 행정적조건(건축물 용도 및 건폐율, 용적률 등)에서 열세임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

1) 토지단가 산정

구분	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	287,370	1.00	1.04675	1.00	0.588	176,873	176,000

2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

구 분	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	176,000	5,763.7	1,014,411,200	-
거래사례비교법에 의한 시산가액(합계)			<u>1,014,411,200</u>	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ

감정평가액의 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액

구분	공시지가기준법	거래사례비교법
토지	1,008,647,500	1,014,411,200

2. 감정평가액의 결정의견

상기 평가전례, 거래사례, 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 평가목적 등을 종합적으로 검토할 때, 공시지가기준법에 의한 토지가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

3. 감정평가액 결정

구분	면적 (㎡)	감정평가액(원)	비고
토 지	5,763.7	1,008,647,500	-
감정평가액(합계)		<u>1,008,647,500</u>	

토지감정평가명세표

Page. 1

일련 번호	소 재 지	지 번	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	경상북도 안동시 풍산읍 매곡리	1125	공장용지	일반공업지역	5,763.7	5,763.7	175,000	1,008,647,500	
								₩1,008,647,500.-	
< 이 하 여 백 >									

토지감정평가요항표

- | | | |
|--------------|---------------------|------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 인접 도로상태 | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교 통 상 황 | 5. 도시계획관계 및 공법상제한상태 | 8. 임대관계 |
| 3. 형태 및 이용상황 | 6. 제시목록외의 물건 | 9. 기타 참고사항 |

1. 위치 및 주위환경

본건은 경상북도 안동시 풍산읍 매곡리 소재 "경북바이오일반지방산업단지" 내에 위치하며, 부근일대는 중·소규모의 공장 및 공업나지 등으로 형성되어있음.

2. 교 통 상 황

본건까지 차량출입 가능하며, 제반교통사정 보통임.

3. 형태 및 이용상황

인접토지와 대체로 등고평탄한 사다리형의 유사한 토지로서, '공업나지'로 이용중임.

4. 인접 도로상태

서측으로 폭 약 15미터의 포장도로와 접함.

5. 도시계획관계 및 공법상제한상태

일반공업지역, 종로2류(폭 15m~20)(종로2-3호선)(접함), 일반산업단지(경북바이오 일반산업단지), 산업시설구역임.

6. 제시목록외의 물건

—

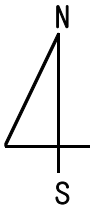
7. 공부와의 차이

없음.

토지감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 인접 도로상태	7. 공부와의 차이
2. 교 통 상 황	5. 도시계획관계 및 공법상제한상태	8. 임대관계
3. 형태 및 이용상황	6. 제시목록외의 물건	9. 기타 참고사항
<div>8. 임대관계</div> <div>미상임.</div> <div>9. 기타참고사항</div> <div>—</div>		

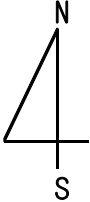
광역위치도



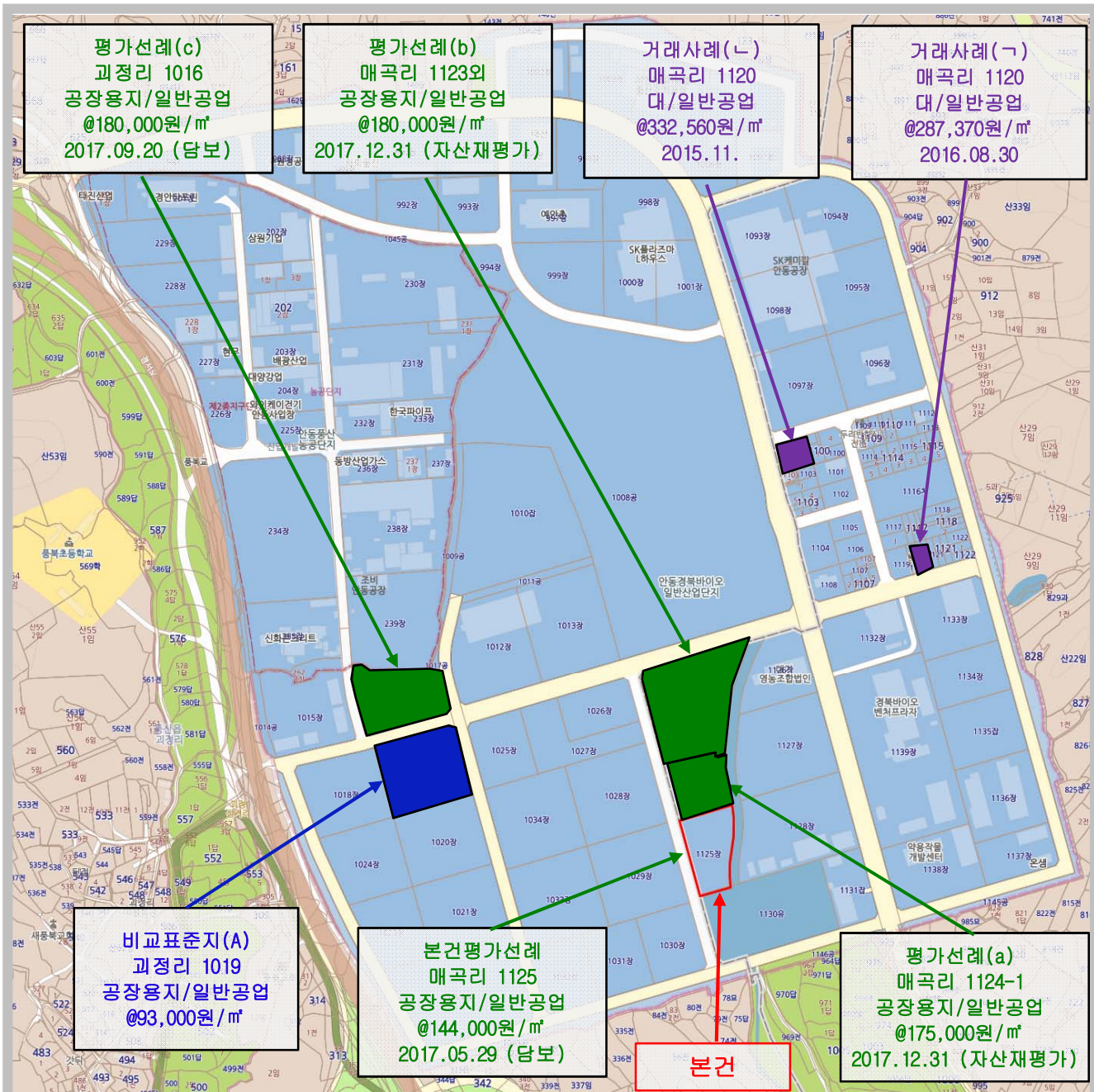
소재지	경상북도 안동시 풍산읍 매곡리 1125
-----	-----------------------



위 치 도

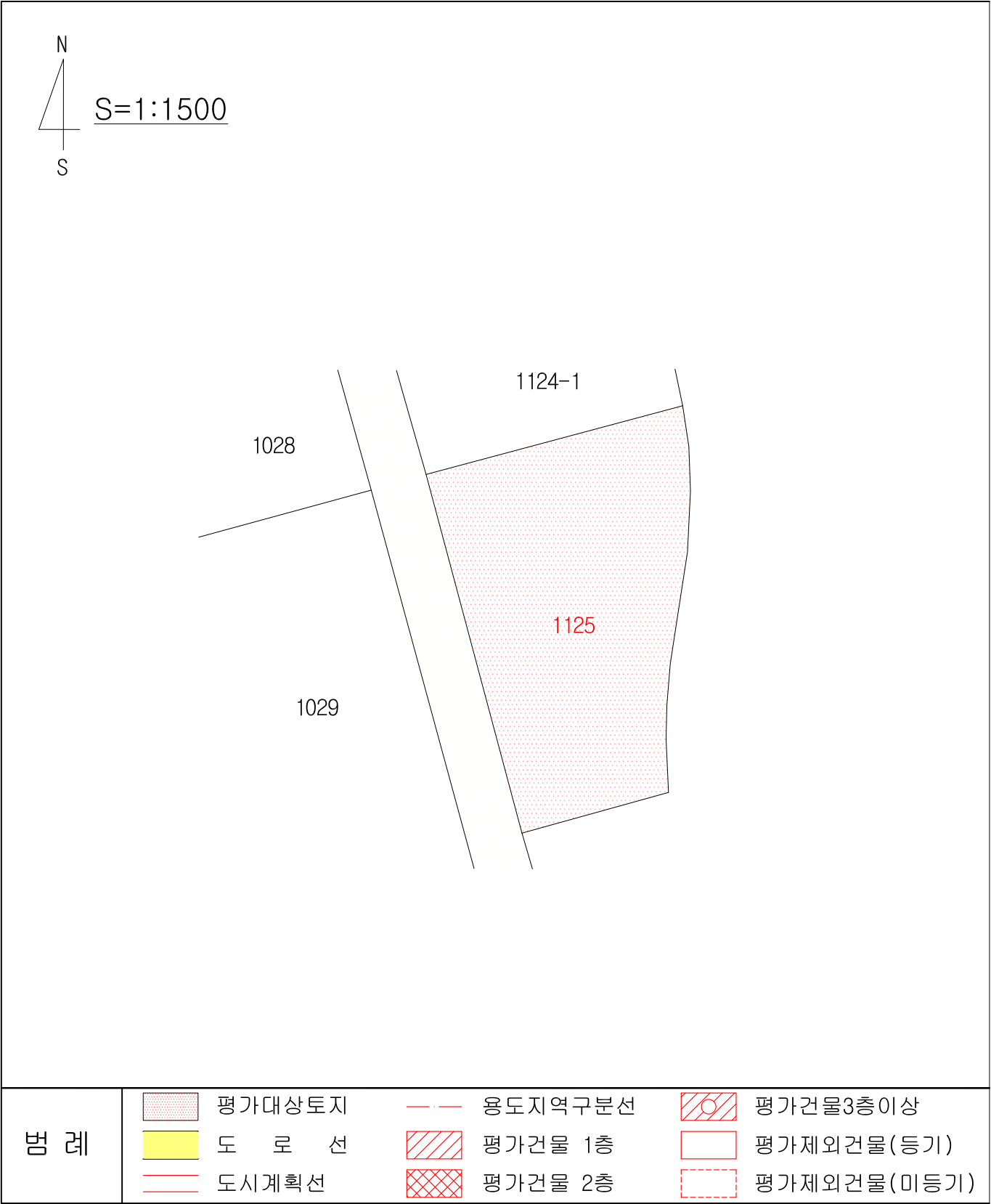


소재지	경상북도 안동시 풍산읍 매곡리 1125
-----	-----------------------



지 적 개 황 도

기호 : ()



사 진 용 지



[본 건 전 경]



[주 변 전 경]

사 진 용 지



[주 변 전 경]

(주)통일감정평가법인

우)706-800 대구광역시 수성구 지산동 1188번지 (4층) /TEL.(053)764-0076 /FAX.(053)764-3113

문서번호: I 180903-3001
시행일자: 2018. 09. 05
수 신: 김천신용협동조합이사장
참 조:
제 목: 감 정 평 가 회 보

선결			지시		
접	일자 시간		결재		
수	번호				
처리과			공람		
담당자					

1. 우리 (주)통일감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀사의
무궁한 발전을 기원합니다.
2. 관련문서 2018. 09. 03.자로 의뢰하신 『경상북도 안동시 풍산읍 매곡리 1125 소재
부동산 토지』건에 대하여 붙임과 같이 감정평가서를 회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

붙 임 : 1. 감 정 평 가 서 2 부
2. 청 구 서 1 부 끝.

(주)통일감정평가법인 대구경북지사장
지 사 장 문 광 호

청 구 서

감정평가서번호 : 통일대구I180903-3001호

김천신용협동조합이사장 귀하

일금 일백삼십칠만구천사백원정 (₩1,379,400.-)

2018. 09. 03자로 의뢰하신 『 경상북도 안동시 풍산읍 매곡리 1125 소재 부동산 토지 』 건
에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 ‘감정평가업자의 보수에 관한 기준’ 에 의거 청
구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목		금 액	비 고
(가)	평 가 수 수 료	1,151,918	● 평 가 수 수 료 ● (1,008,647,500 x 8/10,000) + 345,000 = ₩1,151,918
(나) 실 비	여 비	88,800	
	물 건 조 사 비	-	
	공 부 발 급 비	2,000	
	기 타 실 비	12,000	
	특 별 용 역 비	-	
	소 계	102,800	
합 계(가 + 나,천원미만 절사함)		₩1,254,000	
부 가 가 치 세		₩125,400	
총 계		₩1,379,400	
기 납 부 착 수 금		—	
정 산 청 구 액		₩1,379,400	

★ 계 좌 번 호 ★

◆ 신용협동조합 131-017-959992 (주)통일감정평가법인

(주)통일감정평가법인 대구경북지사

대구광역시 수성구 지산동 1188번지 4층
TEL.(053)764-0076 FAX.(053)764-3113