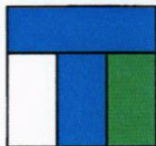


# 감정평가서

## Appraisal Report

감정의뢰인	삼익신용협동조합이사장, 대한토지신탁(주)대표이사
건명	경상북도 구미시 옥계동 831-4 소재 부동산
평가서번호	통일대구 I210527-3006호

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 본 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.



**(주)통일감정평가법인 대구경북지사**  
**지 사 장 한 태 군 (인)**

대구광역시 수성구 지범로 65(지산동), 4층

TEL.(053)764-0076

FAX.(053)764-3113



# ( 부동산 ) 감정평가표

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

감정평가사  
한태균

한태균



㈜통일감정평가법인 대구경북지사

지사장

한태균

(서명 또는 인)



감정평가액	사십삼억오천팔백삼십일만일천일백삼십원정(₩4,358,311,130.-)				
의뢰인	삼익신용협동조합이사장, 대한토지신탁(주)대표이사	감정평가 목적	공매		
채무자	-	제출처	삼익신용협동조합, 대한토지신탁(주)		
소유자 (대상업체명)	(주)굿모닝플러스	기준가치	시장가치		
		감정평가조건	-		
목록표시근거	토지, 건물 등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일	
		2021. 05. 28	2021. 05. 28	2021. 05. 31	
감정평가내용					
공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지	972.2	토지	972.2	2,800,000	2,722,160,000
건물	3,118.57	건물	3,118.57	-	1,636,151,130
		< 이 하 여 백 >			
합계					₩4,358,311,130
심사확인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p>심사자 : 감정평가사</p> <p>한태균</p>				



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I

## 감정평가의 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경상북도 구미시 옥계동 소재 “옥계지하차도” 북측 인근에 위치하는 상업용 부동산(토지 및 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 2021년 05월 28일입니다.

#### 나. 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2021년 05월 28일로 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.
  - 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.



# 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 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 토지와 건물을 개별로 감정평가하였습니다.
- 본건 토지가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제14조 등에 따라 공시지가기준법으로 가액을 산출하되, 인근 부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격 자료 및 거래사례 비교법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였습니다.
- 본건 건물가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제15조 등에 의거하여 구조, 사용자재, 시공의 정도, 부대설비 및 관리상태 등을 종합 참작한 재조달원가에서 물리적·기능적·경제적 감가수정을 고려한 원가법으로 감정평가하였으며 대상 건물의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우이므로 합리성 검토는 생략하였습니다.

## 6. 그 밖의 사항

- 본 건물 5층 철근콘크리트구조 부분은 실제 ‘계단실’이며, 경량철골구조 부분은 ‘기계실’입니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II 대상 부동산의 개요

### 1. 평가대상 토지

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	접면 도로	형상 지세	2020년 개별공시지가 (원/㎡)
1	옥계동 831-4	대	972.2	상업용	일반 상업	소로 각지	가장형 평 지	2,385,000

### 2. 평가대상 건물

구분	소재지	규모	용도 (현황)	구조	면적 (㎡)	사용승인일자
가	옥계동 831-4	지상5층	근린생활시설, 자동차관련시설 (소매점, 주차장)	일반철골구조, 철근콘크리트, 경량철골구조 스라브지붕	3,118.57	2012.11.02



# 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

- 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.

##### 2) 비교표준지 선정

이상의 선정기준을 종합적으로 고려하여 가장 적합한 아래의 표준지를 비교표준지로 선정하였습니다.

(공시기준일 : 2021. 01. 01)

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	접면 도로	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	옥계동 839-2	대	524.2	상업용	일반 상업	소로 한면	정방형 평 지	1,555,000

# 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 적용하였습니다.

### 1) 비교표준지(A) 시점수정치

소재지	용도지역	산정기간	변동률(%)	비 고
경상북도 구미시	상업지역	2021.01.01 ~ 2021.05.28	1.390 (1.01390)	2021.01.01 ~ 2021.04.30 : 1.110 2021.04.01 ~ 2021.04.30 : 0.297  $(1+0.01110) * (1+0.00297 * 28/30)$ ≈ 1.01390

※ 2021년 05월 지가변동률이 미고시되어 직전월의 지가변동률을 연장 적용하였습니다.

## 라. 지역요인 비교

본건은 비교표준지 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, 맹지 등
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지 등
	접면도로 상태	각지
		2면 획지, 3면 획지 등
행정적조건	행정상의 조장 및 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등
		용적제한
		고도제한
		기타 규제(입체이용제한 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)	0.95	1.00	1.15	1.05	1.00	1.00	1.147
결정의견							

기호(1)은 비교표준지(A) 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 열세, 환경조건(고객의 유동성과의 적합성 등), 획지조건(접면도로 상태 등)에서 우세합니다.

## 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 필요합니다.

### 2) 산식

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

### 3) 인근 유사토지의 지가수준

인근 유사 토지	인근 유사 토지는 @2,500,000원/㎡ ~ @2,800,000원/㎡ 내외 수준 입니다.
----------	---



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4) 인근 평가전례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터]

구분	소재지	지목	면적 (㎡)	용도지역 (이용상황)	평가 목적	토지단가 (원/㎡)	기준시점
a (선정)	옥계동 838-2	대	971.8	일반상업 (상업용)	담보	2,680,000	2019.06.07
b	옥계동 844-1	대	607.9	일반상업 (상업용)	담보	2,850,000	2020.02.06
c	옥계동 831-4	본건선례			담보	2,410,000	2018.02.09

## 5) 그 밖의 요인 분석

### ■ 적용사례 선정

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

### ■ 적용사례 시점수정치

적용 사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
a	2019.06.07 ~ 2021.05.28	1.03087	경상북도 구미시 상업지역

### ■ 지역요인 비교

- 비교표준지(A)와 적용사례(a)는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등합니다.(1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ■ 개별요인 비교

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
비교표준지(A) /적용사례(a)	1.05	1.00	0.85	1.00	1.00	1.00	0.893
결정의견							

비교표준지(A)는 적용사례(a) 대비 가로조건(가로의 폭 등)에서 우세,  
환경조건(고객의 유동성과의 적합성 등)에서 열세합니다.

## ■ 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	2,680,000	1.03087	1.000	0.893	2,467,119	1.565
기준시점 표준지가격	1,555,000	1.01390	1.000	1.000	1,576,615	

## 6) 그 밖의 요인보정치의 결정

인근지역 내 대상 토지와 유사한 부동산의 정상적인 지가수준을 고려하고, 인근지역 내 최근 평가전례 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 아래와 같이 결정하였습니다.

비교표준지	용도지역	그 밖의 요인 보정치
A	일반상업지역	1.56



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 사. 공시지가기준법에 의한 시산가액

### 1) 토지단가 산정

구분	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	1,555,000	1.01390	1.000	1.147	1.56	2,821,068	2,800,000

### 2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

구 분	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	2,800,000	972.2	2,722,160,000	-
공시지가기준법에 의한 시산가액(합계)			<u>2,722,160,000</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 거래사례(ㄱ)을 비교사례로 선정하였습니다.

#### 1) 인근 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서 / KAIS)

구분	소재지	용도지역 (이용상황)	사용승인일	건물연면적 (㎡)	건물적용단가 (원/㎡)	건물가격(원) (B)
			건물구조			
ㄱ	옥계동 831-2	일반상업 (상업용)	-	-	하단 건물적용단가 산출내역참조	-
			-			
	토지면적 (㎡)	지목 (접면도로)	거래시점	실거래가(원) (A)	토지가격(원) (C=A-B)	토지단가 (원/㎡)
	1,325.6	대 (중로각지)	2017.09.12	4,850,000,000	4,850,000,000	3,658,720

※ 상기 매매사례는 지상 건물 철거를 조건으로한 매매사례이며, 거래가격 전체가 토지가격이며, 기준시점 현재 기존건물 멸실하고 다른 건물이 신축되었습니다.

### 다. 사정보정

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



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 라. 시점수정

적용 사례	시점수정 기간	시점수정치	비고
ㄱ	2017.09.12 ~ 2021.05.28	1.06815	경상북도 구미시 상업지역

## 마. 지역요인 비교

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

## 바. 개별요인 비교

구 분	가로 조건	접근 조건	환경 조건	확지 조건	행정적 조건	기타 조건	격차율
기호(1) /거래사례(ㄱ)	0.90	1.00	0.85	1.00	1.00	1.00	0.765
결정의견							

기호(1)은 거래사례(ㄱ) 대비 가로조건(가로의 구조 및 폭 등),  
환경조건(고객의 유동성과의 적합성 등)에서 열세합니다.

## 사. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

### 1) 토지단가 산정

구분	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
1	3,658,720	1.00	1.06815	1.000	0.765	2,989,667	2,989,000

### 2) 거래사례비교법에 의한 시산가액

구 분	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	2,989,000	972.2	2,905,905,800	-
거래사례비교법에 의한 시산가액(합계)			<u>2,905,905,800</u>	



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 토지가액의 결정

### 가. 각 방법에 의한 시산가액 및 결정의견

구 분	공시지가기준법	거래사례비교법	비 고
토지	<u>2,722,160,000</u>	<u>2,905,905,800</u>	약 94%

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	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
1	2,800,000	972.2	2,722,160,000	-
공시지가기준법에 의한 시산가액(합계)			<u>2,722,160,000</u>	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV 건물가액의 산출근거

### 1. 산출개요

대상건물을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액인 재조달원가를 한국부동산원 발간 건물신축단가표상의 표준단가와 대상물건의 특성을 감안한 보정단가로 산정한 후 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

### 2. 재조달원가 및 경제적 내용연수의 산정

#### 가. 표준단가

(출처 : 2020년도 건물신축단가표/ 한국부동산원)

분 류	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
4-1-6-1	점포 및 상가	철골조 슬래브지붕	3	989,000	40 (35~45)
16-1-7-2	주차빌딩	철골철근콘크리트조 슬래브지붕	3	695,000	55 (50~60)

#### 나. 보정단가의 산정

본건 건물에 구비된 위생설비, 전기설비, 소방설비, 스프링클러설비 등의 부대설비 내역을 종합 참작하여 표준단가에 포함하여 결정합니다.

# 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/㎡)	경제적 내용연수 결정	비 고
가	800,000	45	근린생활시설
	600,000	45	자동차관련시설 (주차장, 계단실)
	360,000	35	경량철골구조 (기계실)

## 3. 감가수정

본건 건물의 사용승인일을 고려하여 경제적 내용연수를 기준으로 물리적 감가액을 산정하며, 기준시점 현재 별도의 기능적, 경제적 감가요인은 없는 것으로 판단됩니다.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 건물가액의 결정

### 가. 건물단가 결정

구 분	재조달원가 (원/㎡)	내용 연수	경과 연수	잔존 연수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
가	800,000	45	8	37	657,778	657,000	근린생활시설
	600,000	45	8	37	493,333	493,000	자동차관련시설 (주차장, 계단실)
	360,000	35	8	27	277,714	277,000	경량철골구조 (기계실)

### 나. 건물가액의 결정

구 분	적용단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	감정평가액(원)	비고
가	657,000	643.03	422,470,710	1,2층-근린생활시설
	493,000	2,444.24	1,205,010,320	1층-경사로, 2~4층-주차장, 5층-계단실(철근콘크리트구조)
	277,000	31.3	8,670,100	5층-기계실(경량철골구조)
감정평가액(합계)			<u>1,636,151,130</u>	

# 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

구 분	면적 (㎡)	감정평가액(원)	비고
토 지	972.2	2,722,160,000	-
건 물	3,118.57	1,636,151,130	-
감정평가액(합계)		<u>4,358,311,130</u>	

# 토지 · 건물감정평가명세표

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 구미시 옥계동	831-4	대	일반상업지역	972.2	972.2	2,800,000	2,722,160,000	
가	" [도로명주소] 경상북도 구미시 산호대로29길 13-17	831-4	제1,2종 근린생활 시설	일반철골구조및 철근콘크리트조 및경량철골구조 스라브지붕 5층					
			제2종 근린생활 시설 (에어로 빅장)	1층 일반철골구조	237.83	643.03	657,000	422,470,710	800,000 x37/45 근린생활 시설
			제1종 근린생활 시설 (소매점)	1층 일반철골구조	206.22				
			제2종 근린생활 시설 (사무소)	1층 일반철골구조	198.98				
			제1종 근린생활 시설 (경사로)	1층 일반철골구조	86.2	2,444.24	493,000	1,205,010,320	600,000 x37/45 주차장 계단실
			제1종 근린생활 시설 (주차장)	2층 일반철골구조	776.09	31.3	277,000	8,670,100	360,000 x27/35 경량철골 구조 기계실
			제1종 근린생활 시설 (주차장)	3층 일반철골구조	776.09				



## 토지 · 건물감정평가명세표

Page. 2

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	
			제1종 근린생활 시설 (주차장)	4층 일반철골구조	776.09				
			제1종 근린생활 시설 (창고및 기계실등)	5층 철근콘크리트조 경량철골구조	61.07				
	합 계							₩4,358,311,130.-	
				< 이 하 여 백 >					

## 토지감정평가요항표

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

### 1. 위치 및 주위환경

본건은 경상북도 구미시 옥계동 소재 '옥계지하차도' 북측 인근에 위치하는 상업용 부동산으로서, 부근일대는 숙박시설, 일반음식점, 업무용시설, 각종상가, 금융기관 및 기타생활편익시설 등이 소재하는 상가지대입니다.

### 2. 교통 상황

본건까지 차량출입 용이하며, 대중교통수단이 인근에 위치하여 기타 제반교통사정은 양호합니다.

### 3. 형태 및 이용상황

가장형의 토지로서 인접토지 및 도로와 등고 평탄한, '상업용 건부지'로 이용중입니다.

### 4. 인접 도로상태

동측 폭 약 10미터 포장도로, 남측 폭 약 8미터 보행자 전용도로, 서측 완충녹지를 사이에 두고 왕복 6차선 포장도로가 있습니다.

### 5. 도시계획관계 및 공법상제한상태

국토의 계획 및 이용에 관한 법률상 일반상업지역, 소로1류(폭 10M~12M)(접합), 특수도로(보행자전용도로)(접합), 가축사육제한구역, 국가산업단지입니다.

### 6. 제시목록외의 물건

없습니다.



## 토지감정평가요항표

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

### 7. 공부와의 차이

없습니다.

### 8. 임대관계

미상입니다.

### 9. 기타참고사항

없습니다.





## 건물감정평가요항표

1. 건물의 구조	4. 위생 및 기타설비	7. 임대관계
2. 이용상태	5. 부합물 및 종물관계	8. 기타
3. 냉난방설비	6. 공부와의 차이	

### 1. 건물의 구조

(가) 일반철골구조 및 철근콘크리트조, 경량철골구조 스라브지붕 5층건으로,

[사용승인일: 2012.11.02]

외벽: 복합판넬, 세멘물탈위 페인팅, 일부 화강석돌붙임 마감.

내벽: 화강석돌붙임 및 세멘물탈위 페인트, 일부 인테리어 마감.

바닥: 타일 및 칼라하드너, 화강석등 마감.

천장: 데코플레이트 및 석고보드, 인테리어 마감.

창호: 알미늄새시 창호입니다.

[경량철골조]

벽체: 판넬 마감.

바닥: 콘크리트 마감.

### 2. 이용상태

(가) 1층: 근린생활시설,경사로(주차장).

2~4층: 주차장.

5층: 계단실,기계실로 이용중 입니다.

### 3. 냉난방설비

-

### 4. 위생 및 기타설비

위생설비 및 급배수설비, 승강기설비, 소화전설비, 화재경보 및 탐지설비, 스프링클러 설비등이 되어 있습니다.



# 건물감정평가요항표

1. 건물의 구조	4. 위생 및 기타설비	7. 임대관계
2. 이용상태	5. 부합물 및 종물관계	8. 기타
3. 냉난방설비	6. 공부와의 차이	

5. 부합물 및 종물관계

없습니다.

6. 공부와의 차이

본 건물 5층 제1종근린생활시설(철근콘크리트구조-창고) 부분은 실제 '계단실'입니다.

7. 임대관계

미상입니다.

8. 기타

없습니다.





# 광역위치도



소재지

경상북도 구미시 옥계동 831-4번지



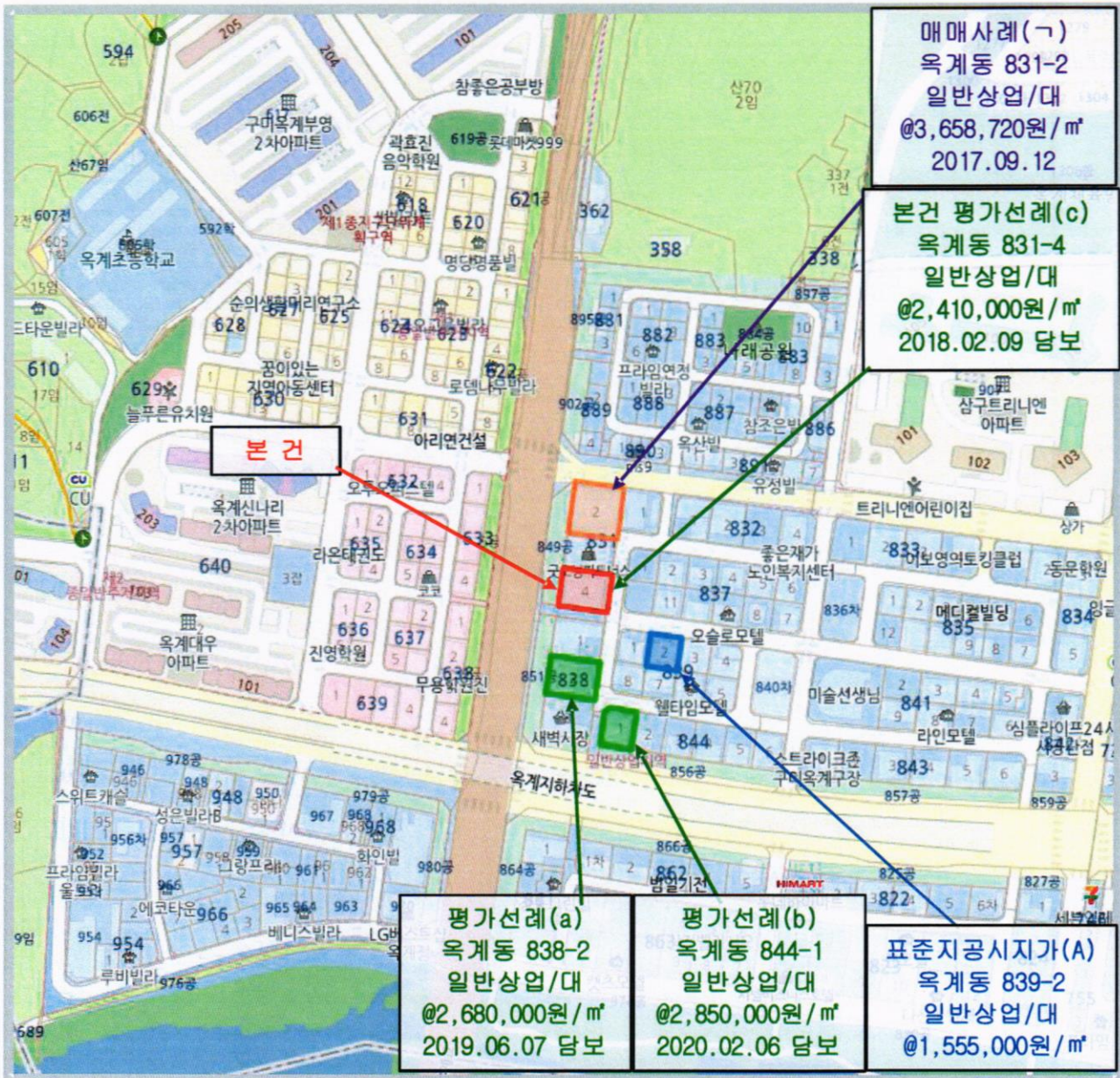


# 위 치 도



소재지

경상북도 구미시 옥계동 831-4번지



# 지 적 및 건 물 개 황 도

기호 : ( )

N  
S=1:1200  
S



범 례

평가대상토지

도 로 선

도시계획선

용도지역구분선

평가건물 1층

평가건물 2층

평가건물3층이상

평가제외건물(등기)

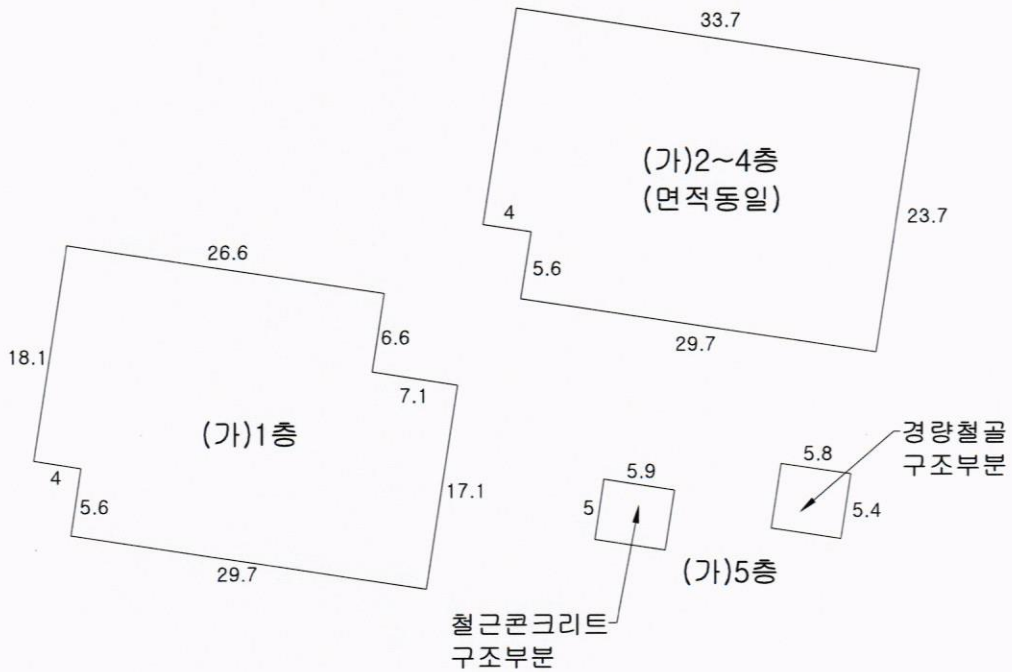
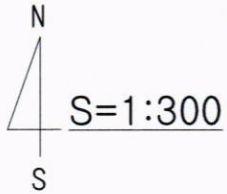
평가제외건물(미등기)



# 건 물 개 황 도

기호 : ( )

S : 1



[면적산출근거]

(가) 1층:  $(26.6 \times 18.1) + (17.1 \times 7.1) + (22.6 \times 5.6) \approx 729.4\text{m}^2$

2~4층:  $(33.7 \times 23.7) - (4 \times 5.6) \approx 776.2\text{m}^2$

5층: 철근콘크리트구조 -  $5.9 \times 5 \approx 29.5\text{m}^2$

경량철골구조 -  $5.8 \times 5.4 \approx 31.3\text{m}^2$



## 사 진 용 지



[본건 전경]



[본건 전경]





## 사 진 용 지



[본건 전경]



[본건 내부전경]



## 사 진 용 지



[본건 (5층)전경]



[본건 내부전경]





## 사 진 용 지



[본건 내부전경]



[본건 전경]