감정평가서

Appraisal Report

전라북도 전주시 덕진구 송천동2가
882번지 (토지 · 건물)

김 병 완 담보물

NN2019-0529-0002

2019-05-30

김제Y.M.C.A 새마을금고



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인 은행이 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.

나라감정평가법인
전화:063)283-8866 전송:063)283-8855

(토지 · 건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 조 성 근 (인)

(주) 나 라 감 정 평 가 법 인 전 북 지 역 본 부
본 부 장 전 문 태 (서명 또는 인)

감정평가액	일십일억육천육십칠만육천원정 (\1,160,676,000.-)			
의 뢰 인	김제Y.M.C.A 새마을금고 이사장	감정평가 목 적	담 보	
채 무 자	김 병 완	제 출 처	김제Y.M.C.A 새마을금고	
소유자 또는 대상 업체명	김 병 완	기준가치	시 장 가 치	
		감정평가 조 건	—	
목 록 표시 근거	등기사항전부증명서, 일반건축물대장	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
		2019.05.30	2019.05.30	2019.05.30

감정평가내용

공 부(公 簿)(의 뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
토지	876	토지	876	401,000	351,276,000
건물	674.52	건물	674.5	1,200,000	809,400,000
	이	하	여	백	
합 계					\1,160,676,000.-

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)

Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소 재 지	전라북도 전주시 덕진구 송천동2가 882		
물건종류	토지, 건물	건물구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층
용도지역	자연녹지지역	이용상황	주상용
개별공시지가	@227,400원/㎡	도로조건	세로(가)

2. 감정평가액

구 분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	가액구성비율
토 지	876	401,000	351,276,000	30.3%
건 물	674.5	1,200,000	809,400,000	69.7%
합 계			**\ 1,160,676,000**	**100%**

3. 시세분석 자료

용도지역	주위환경	표준적이용	접면도로 등	시세수준(원/㎡)	비고
자연녹지	주거지대	근린생활시설, 다가구주택	세로(가)	420,000 ~ 450,000	실거래가자료 및 현장조사 등

4. 임대현황

임대현황	임대보증금(원)	10,000,000	월 임대료(원)	1,000,000
참고 및 유의사항	본건 1층은 상기와 같이 임대중이며, 2~4층은 공실상태임.			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 전라북도 전주시 덕진구 송천동1가 소재 "송원초등학교" 북서측 인근에 위치하는 부동산(토지,건물)으로서 담보를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은『감정평가에 관한 규칙』제5조 제1항의 "시장가치" 를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

4. 감정평가방법

1) 본 감정평가는『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』,『부동산 가격공시에 관한 법률』 및『감정평가에 관한 규칙』등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였음.

2) 본건 토지는『감정평가에 관한 규칙』제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "공시지가기준법"으로 산출하되『감정평가에 관한 규칙』제12조에 따라 거래사례비교법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하였음.

3) 본건 건물은『감정평가에 관한 규칙』제15조에 따라 원가법으로 건물가액을 산정하였으며, 건물의 경우 거래사례가 포착되지 않는 등 거래사례비교법 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2019년 05월 30일자임.

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일 및 가격조사 완료일은 2019년 05월 30일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

1) 물적 동일성 등 종합의견

물적 동일성	지목, 구조, 규모 및 이용상황 등 제반 현황으로 보아 물적 동일성 인정됨.
안정성, 환가성, 시장성, 주위환경 및 관리시 유의사항 및 기타 참고사항	본건의 이용상황 및 주위환경 등으로 보아 시장성 및 안정성, 환가성은 보통시 됨.

2) 참고사항

본건 건물 기호 가)는 기준시점 현재 미등기 상태인 바 일반건축물대장을 기준으로 평가하였으니 업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

전라북도 전주시 덕진구 송천동2가

	기호	지번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 및 지 세	2018년 개별공시지가 (원/㎡)
토 지	1	882	대	876.0	주상용	자연녹지	세로 (가)	사다리형 평지	227,400
	합 계			876					

	기호	구 조 (현 황)	총면적 (㎡)	용 도	층 수	사용승인일자
건 물	가	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	674.52	근린생활시설, 다가구주택	지상4층	2019.05.23
	합 계		674.52			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 대상 부동산의 현황

1. 입지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
지리적 위치	본건은 전라북도 전주시 덕진구 송천동1가 소재 "송원초등학교" 북서측 인근에 위치함.
간선도로 상황	본건까지 차량접근이 가능하며, 북측으로 와룡3길과 접하고 동측 인근으로 와룡로가 통과하고 있어 제반 간선도로 상황 보통임.
전철역과의 거 리	--.
버스정류장과의 거리	본건 동측 도보로 8~10분 거리에 버스정류장이 소재함.
주 위 환 경	본건 주위는 단독주택, 다가구주택 및 농경지 등이 혼재하는 주거지대임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 토지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
형 태	본건은 인접지와 등고 평탄하며, 사다리형의 토지임.
이 용 상 황	주상용 건부지로 이용중임.
인접도로 상태	본건 북측으로 노폭 약 5미터의 포장도로와 접함.
도시계획 및 기타 공법관계	자연녹지지역임.
제시외 물건	해당사항 없음.
공부와의 차이 그 밖의 사항	해당사항 없음.

지 적 개 황 도	사 진
	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 건물 현황

기 재 항 목	기 재 사 항						
건 물 구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층건으로서, 외벽 : 석재붙임, 벽돌노출쌓기 등 마감. 내벽 : 모르타르 및 벽지붙임, 일부타일붙임 등 마감, 바닥 : 모르타르 및 장판깔기, 일부타일붙임 등 마감, 창호 : 새시창 등 마감.						
이 용 상 황	주상용 건물로서, 1층 : 사무실, 2,3층 : 다가구주택(각층 5가구) 등, 4층 : 다가구주택(4가구) 등으로 이용중임.						
부 대 설 비	전기 설비	난방 설비	냉방 설비	위생 설비	소화 설비	승강기 설비	주차 시설
	-	○	-	○	-	○	-
부 합 물 및 종 물 관 계	해당사항 없음.						
공부와의 차이 및 임대상황	본건 1층은 보증금 10,000,000원, 월임대료 1,000,000원 임대중이며, 2~4층은 공실상태임.						

건 물 배 치 도	사 진
	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 토지가액 산출

가. 공시지가기준법에 의한 시산가액

1. 감정평가 방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷한 표준지 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법을 적용함.

2. 비교 표준지 선정

1) 선정기준

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지공시지가 중에서 감정평가 대상 토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 비교 표준지를 선정함.

2) 표준지공시지가

【전라북도 전주시 덕진구】 【공시기준일 : 2019. 01. 01】

구분	소재지 지 번	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
#A	**송천동2가 883**	**대**	**380.0**	**단독주택**	**자연녹지**	**세로(가)**	**사다리 평지**	**255,500**
#B	송천동2가 769-4	대	205.0	단독주택	자연녹지	세로(가)	사다리 평지	262,000

3) 비교표준지 선정

표준지공시지가 중 대상 토지와 인근지역에 소재하고 용도지역 및 이용상황 등이 비슷하고 비교성이 있다고 판단되는 **【기호 #A】**를 비교표준지로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 시점수정

【전라북도 전주시 덕진구 녹지지역】

기 간	지가변동률(%)	비 고
2019.01.01 ~ 2019.04.30	1.019	2019년 04월 누계
2019.04.01 ~ 2019.04.30	0.283	2019년 04월
누 계 (2019.01.01 ~ 2019.05.30)	**1.305**	(1 + 0.01019) × (1 + 0.00283 × 30/30) ≒ **1.01305**

※ 지가변동률 고시 기준 : 부동산 거래 신고 등에 관한 법률 제19조, 동법 시행령 제17조.

※ 2019년 05월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 04월 지가변동률을 연장 적용함.

4. 지역요인 비교

지역요인 비교치	**1.00**
결정 의견	본건은 비교표준지 인근지역 내에 위치하는 바, 지역요인은 동일함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 개별요인 비교

1) 개별요인 비교항목

【주택지대】

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도계통 및 연속성
접근조건	교통시설과의 접근성	인근대중교통시설과의 거리 및 편의성
	상가와의 접근성	인근상가와의 거리 및 편의성
	공공 및 편익시설과의 접근성	유치원, 초등학교, 공원, 병원, 관공서 등과의 거리 및 편의성
환경조건	일조 등	일조, 통풍 등
	자연환경	조망, 경관, 지반, 지질 등
	인근환경	인근토지의 이용상황
		인근토지의 이용상황과의 적합성
	공급 및 처리시설의 상태	상수도, 하수도, 도시가스 등
	위험 및 혐오시설 등	변전소, 가스탱크, 오수처리장 등의 유무
		특별고압선 등과의 거리
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형획지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역
		기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기타	장래의 동향, 기타

2) 개별요인 비교

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	1.00	1.00	1.00	1.00	0.94	1.00	**0.940**
결정 의견	본건은 비교표준지와 비교시 행정적조건(표준지: 자연취락지구) 등에서 열세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 필요성 및 근거

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제2항 제5호와 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241 - 36538,1991. 12. 28), 대법원판례(1998. 07. 10선고 98두6067, 1993. 07. 13 선고 93누2131)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 감정평가 사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

2) 가격자료

(1) 감정평가사례

기호	소재지	지목	용도지역	도로교통	토지단가 (원/㎡)	토지 감정평가액 (원)	감정평가목적
		토지면적 (㎡)	이용상황	형상/지세	(개별공시지가) (원/㎡)		기준시점
#1	송천동2가 908-8	전	자연녹지	세로(가)	390,000	145,080,000	담보
		372.0	전	사다리/평지	(241,900)		2018.11.28
#2	송천동2가 900-12	대	자연녹지	세각(가)	575,000	205,275,000	일반거래
		357.0	단독주택	사다리/평지	(241,800)		2018.04.30

※ 토지단가 = 토지 감정평가액 / 토지면적

※ 개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 거래사례

거래사례 #1	소재지	전라북도 전주시 덕진구 송천동2가 884				
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별공시지가(원/㎡)	거래가격(원)
		용 도		총면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
	토 지	자연녹지	대	334.0	230,000	150,000,000
	건 물	-		-	-	2017.12.09
토지단가		**150,000,000** / 334 ≒ **@449,101원/㎡** 거래가격 / 토지면적 = 토지거래단가				
토지특성		사다리형 평지, 세로(가)				
건물구조		건물은 멸실됨.				

거래사례 #2	소재지	전라북도 전주시 덕진구 송천동2가 902-1				
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별공시지가(원/㎡)	거래가격(원)
		용 도		총면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
	토 지	자연녹지	전	625.0	229,100	217,350,000
	건 물	-		-	-	2017.07.22
토지단가		**217,350,000** / 625 ≒ **@347,760원/㎡** 거래가격 / 토지면적 = 토지거래단가				
토지특성		부정형 평지, 세각(가)				
건물구조		-				

※ 토지단가 = 거래가격 ÷ 토지면적

※ 개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

거래사례 #3	소재지	전라북도 전주시 덕진구 송천동2가 896-7				
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별공시지가(원/㎡)	거래가격(원)
		용 도		총면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
	토 지	자연녹지	전	992.0	189,700	350,000,000
	건 물	-		-	-	2017.04.24
토지단가		**350,000,000** / 992 ≒ **@352,822원/㎡** 거래가격 / 토지면적 = 토지거래단가				
토지특성		사다리형 평지, 세로(가)				
건물구조		-				

※ 토지단가 = 거래가격 ÷ 토지면적

※ 개별공시지가는 사례의 시점 해당 연도 개별공시지가임.

(3) 인근 유사 토지의 지가수준

용도지역	주위환경	표준적이용	접면도로 등	시세수준(원/㎡)	비고
자연녹지	주거지대	근린생활시설, 다가구주택	세로(가)	420,000 ~ 450,000	실거래가자료 및 현장조사 등

(4) 인근 유사 부동산의 경매 감정평가사례 및 낙찰사례

기호	소재지	지목	면적(㎡)	경매감정평가액(원)	토지단가(원/㎡)	기준시점
				낙찰가액(원)	낙찰율(%)	낙찰시점

최근 인근 유사부동산의 낙찰사례 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 보정치 산정

(1) 산정방식(표준지 기준)

$$\frac{\text{사례 토지단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인의 비교} \times \text{개별요인의 비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

(2) 사례 선정

선정 사례	감정평가 사례 #1
선정 의견	위 사례 중 비교표준지와 지리적으로 근접하며 비교성이 있는 사례를 선정하였음.

(3) 격차율 산정

※ 비교표준지 #A 격차율 산정

사례 기호 / 표준지 기호	사례단가 (원/㎡) / 공시지가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	격차율
#1	390,000	1.00	1.01618	1.00	1.100	435,941	**1.684**
#A	255,500	—	1.01305	—	—	258,834	

사정보정	담보 감정평가사례로서 적정하다고 판단되며, 별도의 보정요인 없음.						
시점수정	【전라북도 전주시 덕진구 녹지지역】 2018. 11. 28 ~ 2019. 05. 30						
지역요인	비교표준지와 사례는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함.						
개별요인	**가로 조건**	**접근 조건**	**환경 조건**	**획지 조건**	**행정적 조건**	**기타 조건**	**개별요인 비교치**
	1.00	1.00	1.00	1.00	1.10	1.00	**1.100**
	비교표준지는 사례대비 행정적조건(표준지:자연취락지구, 지목) 등에서 우세함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 그 밖의 요인 보정치 결정

그 밖의 요인 보정치	**1.65**
결정 의견	상기에서 산정한 격차율과 본 건 인근의 지가수준, 거래사례, 감정평가 사례 및 감정평가 목적 등을 종합적으로 참작하여 **65%** 상향 보정함.

7. 토지 시산가액 산정

1) 토지단가 산정

기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	255,500	1.01305	1.00	0.940	1.65	401,452	**401,000**

2) 공시지가기준법에 의한 시산가액

기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	876.0	401,000	351,276,000	-
합계	**876**	-	**351,276,000**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 개요

감정평가 대상물건과 동일성 또는 유사성이 있는 사례 물건의 거래사례와 비교하여 감정평가 대상물건의 현황에 맞게 시점수정 및 사정보정 등을 가하여 결정되는 가액임.

2. 거래사례 선정

거래사례 #1	소재지	전라북도 전주시 덕진구 송천동2가 884				
	구 분	용도지역	지목	면적(㎡)	개별공시지가(원/㎡)	거래가격(원)
		용 도		총면적(㎡)	사용승인일자	거래시점
	토 지	자연녹지	대	334.0	230,000	150,000,000
	건 물	-		-	-	2017.12.08
토지단가		**150,000,000** / 334 ≒ **@449,101원/㎡** 거래가격 / 토지면적 = 토지거래단가				
토지특성		사다리형 평지, 세로(가)				
건물구조		건물은 멸실됨.				

거래사례 선정의견	위 거래사례는 감정평가 대상 부동산의 인근지역 동일수급권 내 소재하는 사례로서 용도지역, 공법상 제한사항 및 실제 이용상황과 주위환경 등 본건과 비교 유사성이 높은 위 거래사례를 비교사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 사정보정

사정보정치	**1.00**
결정 의견	상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.

4. 시점수정

구 분	기 간	지가변동률(%)	시점수정
전라북도 전주시 덕진구 녹지지역	2017.12.08 ~ 2019.05.30	5.047	**1.05047**

5. 지역요인 비교

지역요인 비교치	**1.00**
결정 의견	동일한 인근지역 내에 위치하여 지역요인은 유사함.

6. 개별요인 비교

기 호	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1	1.00	1.00	1.00	1.00	0.94	1.00	**0.940**
결정 의견	본건은 사례대비 행정적조건(사례:자연취락지구) 등에서 열세함.						

7. 토지단가 산정

기호	거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	449,101	1.00	1.05047	1.00	0.940	443,461	**443,000**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	시산가액(원)	비 고
1	876.0	443,000	388,068,000	-
합계	**876**	-	**388,068,000.-**	-

다. 토지가액의 결정

1. 각 방법에 의한 시산가액

구 분	공시지가기준법(원)	거래사례비교법(원)	비 고
토지	**351,276,000**	**388,068,000**	-

2. 토지가액의 결정

거래사례비교법에 의한 시산가액이 공시지가기준법에 의한 시산가액을 지지하고 있어 공시지가기준법에 의한 시산가액의 합리성이 있다고 판단하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지가액으로 결정함.

기 호	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	토지가액(원)	비 고
1	876.0	401,000	351,276,000	-
합 계	**876**	**-**	**\ 351,276,000.-**	**-**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅴ. 건물가액 산출

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 대상건물의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상건물의 가액을 산정하는 원가법을 적용함.

2. 재조달원가의 산정

1) 표준단가 결정

(1) 건축물 재조달원가 자료집【2018년 1월 기준】

분 류	용 도	구 조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
03-01-05-09	점포및상가	철근콘크리트/평지붕	2	964,000	50 (45~55)
01-05-05-09	다가구주택	철근콘크리트/평지붕	2	1,079,000	50 (45~55)

(2) 표준단가 결정

상기에서 제시된 표준단가 결정을 위한 참고자료 등을 고려하되, 실제 투하된 공사비용 및 마감자재의 수준, 기본 설비의 사양 등 건축비 관련 사항을 종합적으로 참고하여 표준단가를 아래와 같이 결정함.

구 분	구 조	표준단가(원/㎡)	비 고
가	철근콘크리트구조	1,200,000	1~4층

2) 부대설비 보정단가 결정

본건 건물에 설치된 위생설비, 난방설비, 승강기설비 등 부대설비 내역을 종합적으로 참작하여 부대설비 보정단가를 아래와 같이 결정함.

구 분	보정단가(원/㎡)	비 고
가	—	표준단가에 포함

3) 재조달원가 산정

상기 표준단가와 부대설비 보정단가 등을 고려하여 재조달원가를 아래와 같이 결정함.

구 분	표준단가(원/㎡)	보정단가(원/㎡)	재조달원가(원/㎡)	비 고
가	1,200,000	—	1,200,000	1~4층

3. 감가수정 및 건물단가 결정

1) 감가수정 방법의 결정

『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 대상건물의 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법을 적용하였음.

2) 잔존 내용연수 결정

구 분	사용승인일자 (증축일자)	총 내용연수	경과연수	잔존 내용연수	비 고
가	2019.05.23	50	-	50	-

3) 건물단가 결정

구 분	용 도	재조달원가 (원/㎡)	잔존 내용연수	총 내용연수	적용단가 (원/㎡)	비 고
가	근린생활시설, 다가구주택	1,200,000	50	50	**1,200,000**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 건물가액 결정

구 분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	건물가액(원)	비 고
가	674.5	1,200,000	809,400,000	-
합 계	**674.5**	-	**809,400,000**	-

Ⅵ. 감정평가액 및 결정 의견

1. 감정평가액

구 분	사정면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비 고
토 지	876	401,000	351,276,000	-
건 물	674.5	1,200,000	809,400,000	-
합 계			**\ 1,160,676,000.-**	-

2. 결정 의견

상기 감정평가액은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』,『부동산 가격공시에 관한 법률』에 근거한 공시지가기준법 및 원가법에 의한 토지 및 건물의 감정평가액으로 동 규칙 제12조 제2항에 근거한 거래사례비교법에 의한 가액에 의하여 적정성이 지지되고 있으므로 공시지가기준법 및 원가법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적 상 적정한 것으로 판단됨.

▶ 대상 부동산의 지리적 여건, 인근 주변상황, 이용상태 및 일반적인 수요성 등 제반 여건으로 보아 환가성은 보통임.

토지 · 건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지 및 지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	전라북도 전주시 덕진구 송천동2가 882	대	자연녹지지역	876	876	401,000	351,276,000	
가	전라북도 전주시 덕진구 송천동2가 882	단독주택	철근콘크리트 구조 (철근)콘크리트 지붕 4층					일반건축물 대장기준
	[도로명주소] 전라북도 전주시 덕진구 와룡3길 29	제2종 근린생활시설 (사무소)	1층	174.93	674.5	1,200,000	809,400,000	1,200,000 x 50/50
		다가구주택 (5가구)	2층	165.93				
		다가구주택 (5가구)	3층	165.93				
		다가구주택 (4가구)	4층	167.73				
	합 계						\1,160,676,000.-	
		이	하	여	백			

임 대 내 역 조 사 표

1. 임 대 내 역

임대부분	임 차 인	방수	임 대 내 역		법정미달액	전입일자
			보 증 금	월 임 료		
1층	(주)명인종합건설		10,000,000	1,000,000		
	이		하 여	백		
합 계			10,000,000	1,000,000		

2. 소유자 사용 및 무상거주

거주부분	거 주 인	방수	소 유 자 와 의 관 계	법정한도액	전입일자
	해 당		사 항 없 음		
합 계					

3. 기타 전입세대

거주구분	세 대 주	방수	소유자와의 관계	전입일자	비고
	해 당		사 항 없	음	

권 리 내 역 조 사 표

표 시 근 거	등기사항전부증명서	발 급 일 자	2019.05.29

1. 근저당권

순 위	채권최고액	근 저 당 권 자	설정일자	비 고
1	540,000,000	전주덕진신용협동조합	2017.12.13	토지
3	408,000,000	전주덕진신용협동조합	2018.09.21	토지
4	240,000,000	전주덕진신용협동조합	2019.01.10	토지
		이 하 여 백		
합 계	\1,188,000,000.-			

2. 전세권

순 위	전 세 권 범 위	전 세 금 액	전 세 권 자	설정일자	비 고
		해 당 사 항 없 음			
합 계					

3. 지상권

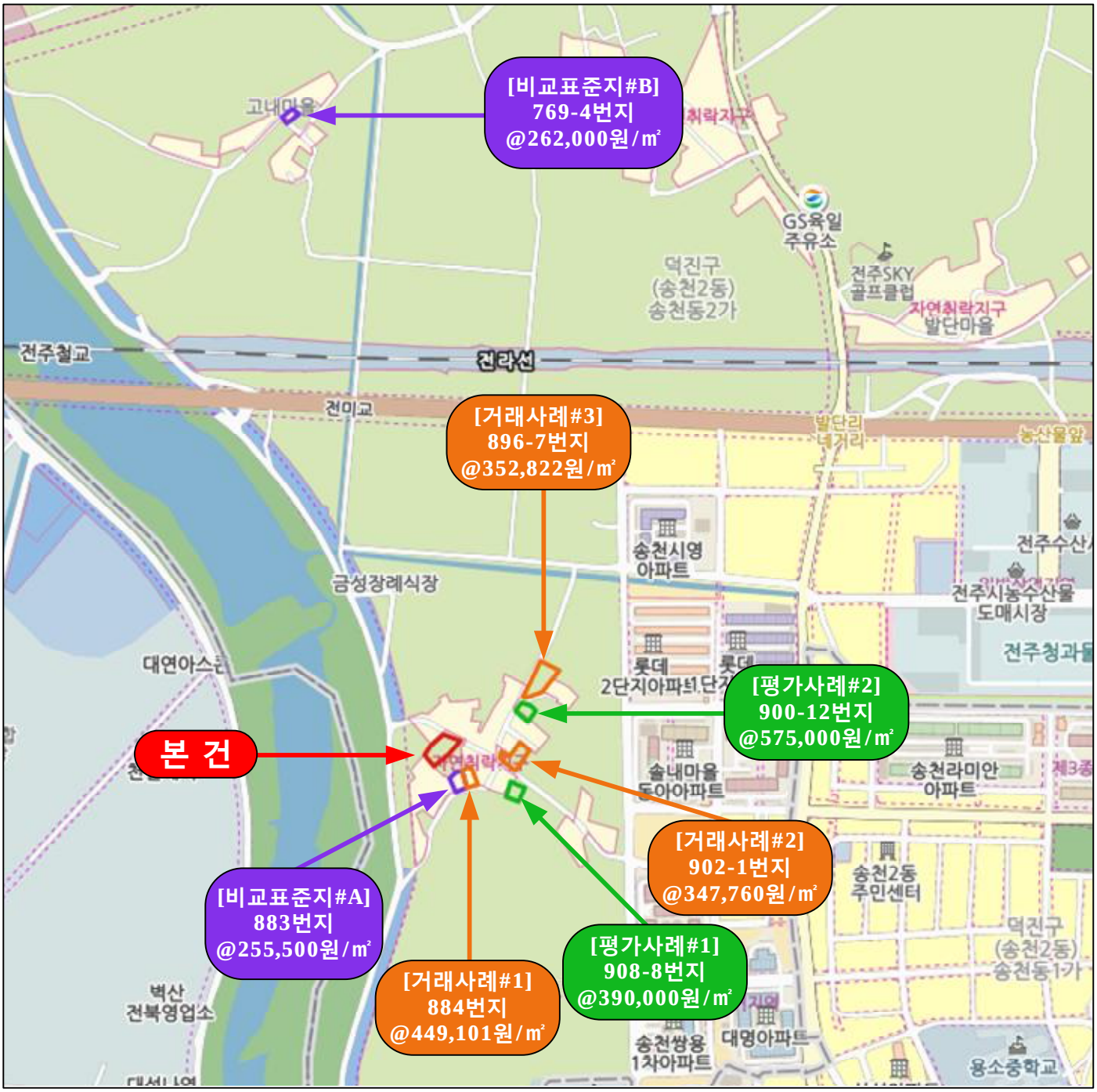
순 위	존속기간 및 범위	지 상 권 자	설정일자	비 고
2	설정등기일부터 30년	전주덕진신용협동조합	2017.12.13	토지
	토지의전부			
		이 하 여 백		
합 계				

4. 기타 제한사항

순 위	권 리 별	권 리 자	설정일자	비 고
		해 당 사 항 없 음		
합 계				

위 치 도

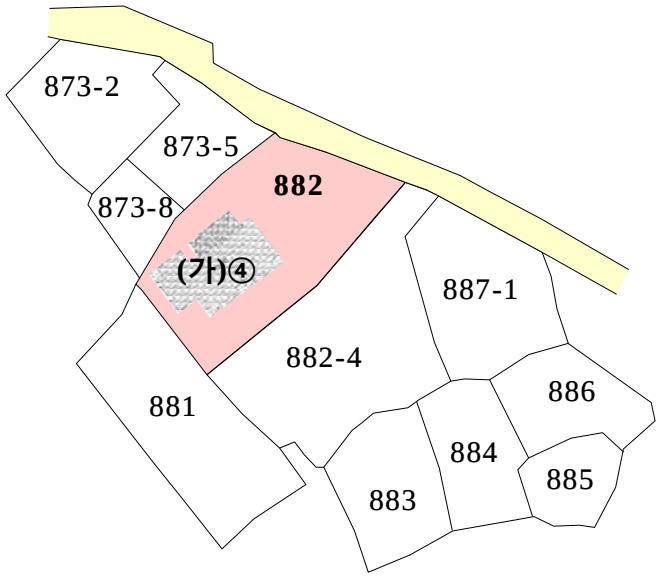
소재지 지번	전주시 덕진구 송천동2가 882번지



각종사례 표시도	본 건	공시지가	경락사례	방매사례	거래사례	평가사례

지적 및 건물 개황도

지적 개황도 :S=1/1200



< 평 가 건 물 >

(가) 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층
1층 : 174.93㎡
2층 : 165.93㎡
3층 : 165.93㎡
4층 : 167.73㎡

건물 개황도 및 내부 구조도

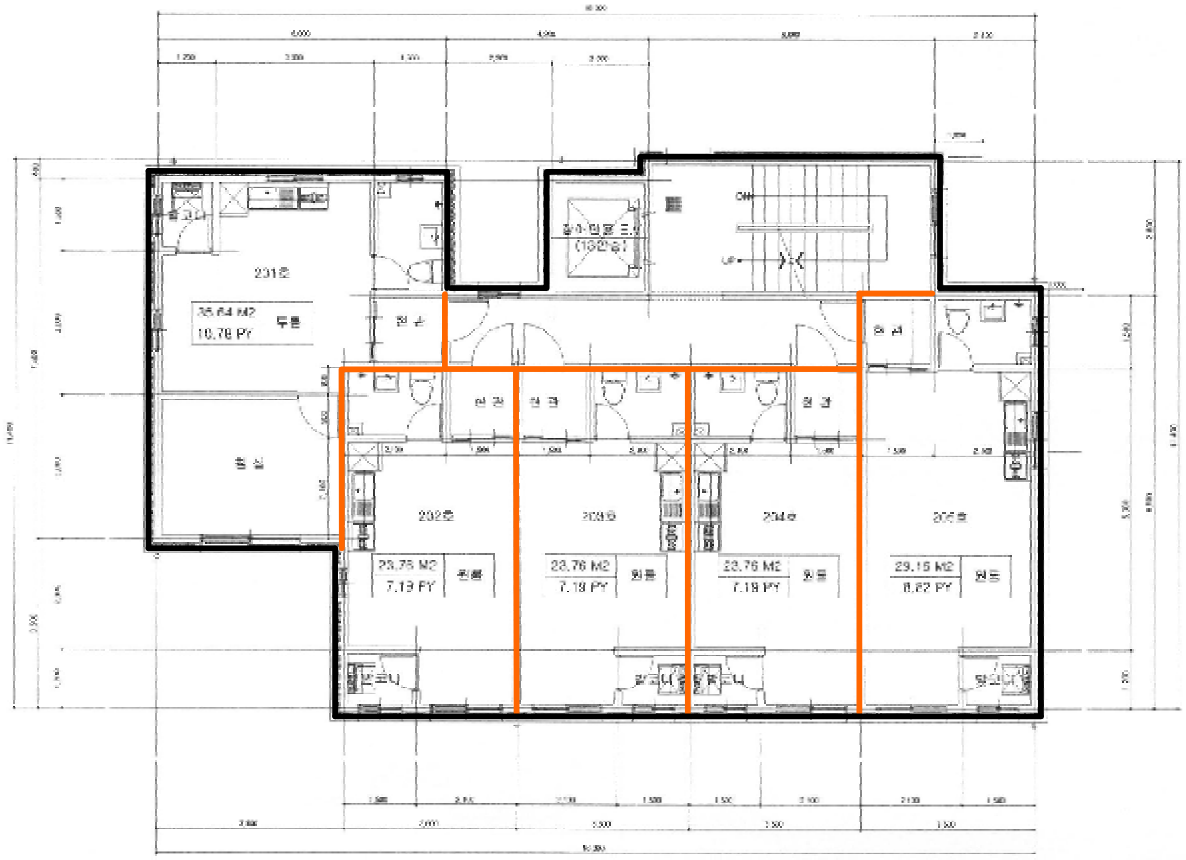
NO SCALE



(가)1층

건물 개황도 및 내부 구조도

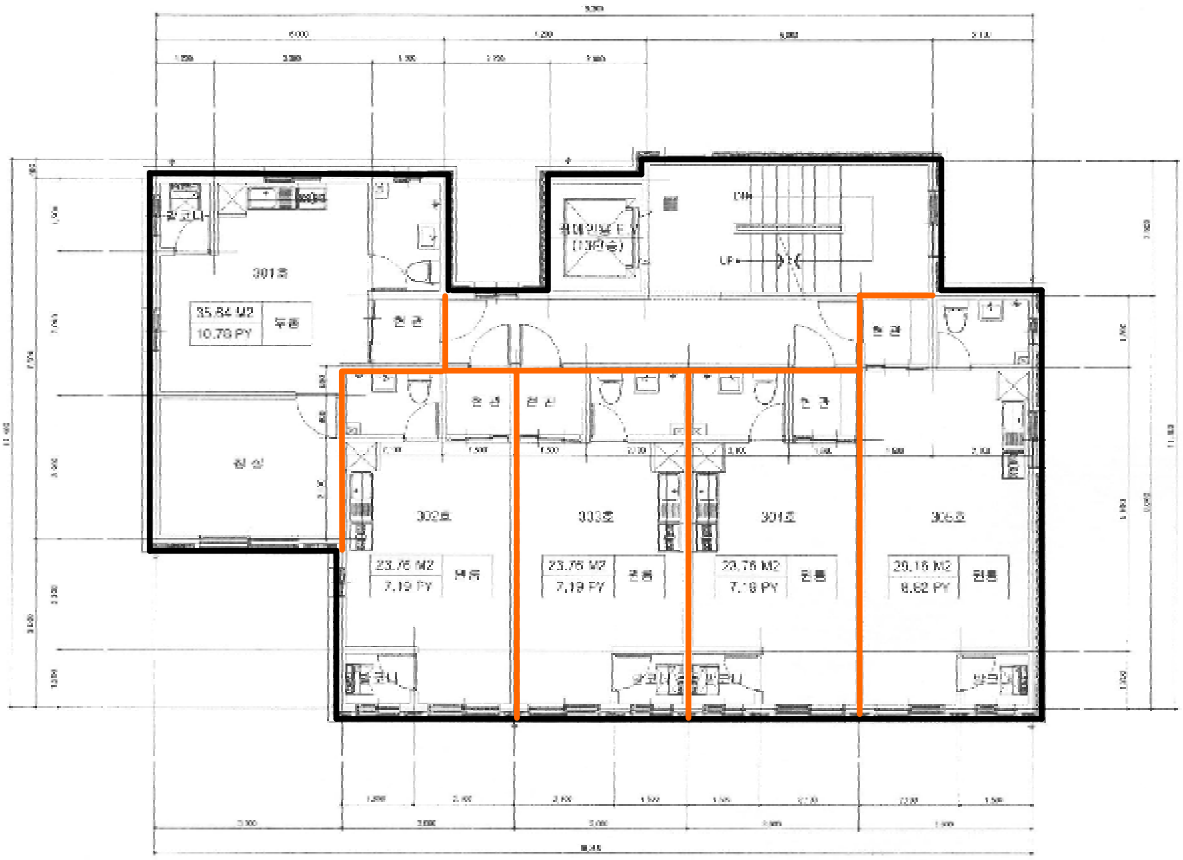
NO SCALE



(가)2층

건물 개황도 및 내부 구조도

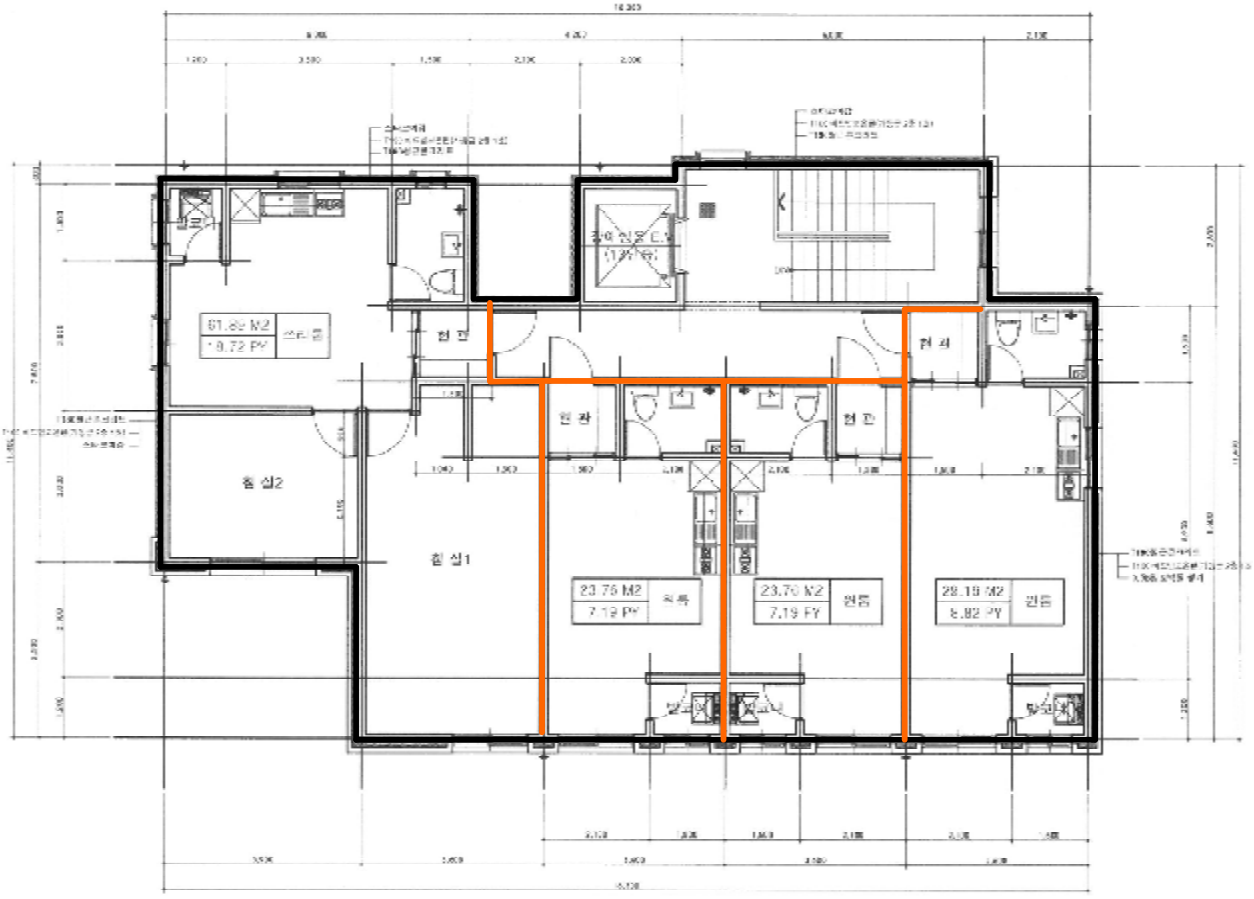
NO SCALE



(가)3층

건물 개황도 및 내부 구조도

NO SCALE



(가)4층

사 진 용 지

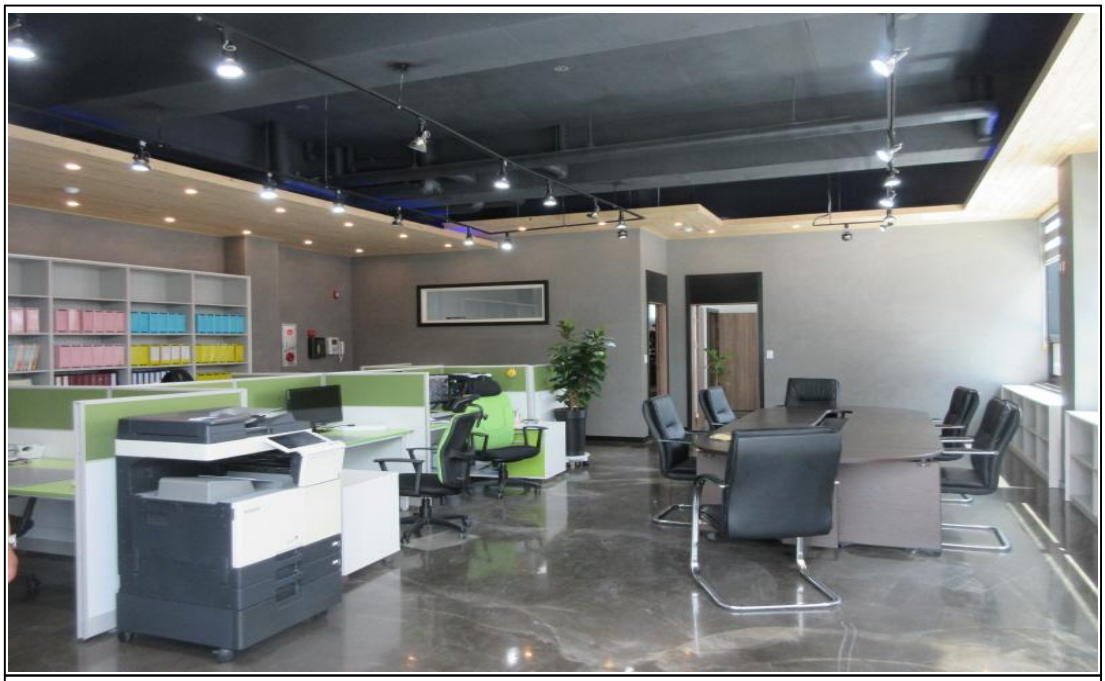


[본건 토지]



[기호 가) 건물]

사 진 용 지



[기호 가) 1층]



[기호 가) 2층]

사 진 용 지



[기호 가) 3층]



[기호 가) 4층]

사 진 용 지



[기호 가) 2~4층 내부]



[기호 가) 2~4층 내부]

사 진 용 지



[기호 가) 2~4층 내부]



[기호 가) 2~4층 내부]

사 진 용 지



[기호 가) 2~4층 내부]



[기호 가) 2~4층 내부]