감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

평가 의뢰인 : 부산행복신용협동조합 이사장

건 명 : 경상북도 영천시 화산면 연계리 556-14번지 소재 부동산

감정 평가서 번호 : 미래새한 2203-71-04006호



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)미래새한감정평가법인 대구경북지사

TEL : (053)741-9757 FAX : (053)741-9754

2203-71-04006

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사
김 장 우 김 장 우 (인)

(주)미래새한감정평가법인 대구경북지사
대표자 김 상 걸 (인)

감 정 평 가 액	이십일억사백삼십칠만칠천원정 (₩2,104,377,000.-)			
의 뢰 인	부산행복신용협동조합 이사장	감정 평가 목적	공매	
채 무 자	--	제 출 처	부산행복신용협동조합	
소 유 자 (대 상 업 체 명)	(주)피엔피컴퍼니	기 준 가 치	시장가치	
		감정 평가 조건	--	
목록 표시 근거	등기사항전부증명서	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2022. 03. 07	2022. 03. 07	2022. 03. 08

감정평가내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종 별	면적(㎡) 또는 수량	종 별	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	토 지	6,032.0	토 지	6,032	126,000	760,032,000
	건 물	2,323.0	건 물	2,323.0	-	1,344,345,000
			이 하	여 백		
	합 계					₩2,104,377,000.-

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)

(주)미래새한감정평가법인

토지와 건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	경상북도 영천시 화산면 연계리	556-14	공장용지	계획관리지역	6,032	6,032	126,000	760,032,000	
가	" [도로명주소] 경상북도 영천시 화산면 연유길 179-7	556-14 에이동	공장	일반철골구조 판넬지붕 단층	1,290	1,290	570,000	735,300,000	600,000 x 38/40
나	"	" 부속건물	사무실, 직원식장, 화장실	일반철골구조 판넬지붕 1층	112.5	213	665,000	141,645,000	700,000 x 38/40
			직원 복지실	일반철골구조 판넬지붕 2층	100.5				
다	"	556-14 씨동	창고	일반철골구조 판넬지붕 단층	820	820	570,000	467,400,000	600,000 x 38/40
	합 계							**₩2,104,377,000.-**	
				이 하 여 백					

(주)미래새한감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 대상물건 개요

1. 감정평가목적

대상물건은 경상북도 영천시 화산면 연계리 소재 '연계공단' 내에 위치하는 부동산(토지,건물)으로서, 부산행복신용협동조합에서 의뢰된 공매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 기본적 사항 등

가. 대상물건의 기본적 사항

1) 토지

일련번호	소재지	공부면적(㎡)	사정면적(㎡)	지목	용도지역	이용상황	도로교통	형상지세	2021년 개별공시지가(원/㎡)	비고
1)	연계리 556-14	6,032	6,032	공장용지	계획관리	공업용	소로각지	사다리완경사지	65,000	-
합계	-	**6,032**	**6,032**	-	-	-	-	-	-	-

2) 건물

[일반건축물대장 기준]

일련번호	소재지	경상북도 영천시 화산면 연계리 556-14 (경상북도 영천시 화산면 연유길 179-7)					
	주구조	일반철골구조			주용도	공장	
가)~다)	건축면적(㎡)	건폐율(%)	연면적(㎡)	용적률(%)	층수(지하/지상)	사용승인일	증축일
	2,238.62	37.11	2,323	38.51	-/2	2019.03.08	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 공법상 제한사항 (토지이용계획사항)

■ 일련번호 1) 계획관리지역, 가축사육제한구역(일부제한800m(한육우 300마리 미만 허용))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>.

다. 주위 환경

부근일대는 중·소규모의 공장 및 창고, 인근 농경지 등으로 형성되어 있으며, 제반 주위환경 보통임.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 **2022년 03월 07일**자를 기준시점으로 정함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따르면, 감정평가법인등이 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는바, 본건은 **2022년 03월 07일** 실지조사를 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)을 기준으로 하되, 감정평가목적(공매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법

가. 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식 및 공시지가기준법, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.

나. 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

다. 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

라. 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

마. 공시지가기준법이란 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 방식임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거함.

나. 「감정평가에 관한 규칙」 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.

다. 본 대상물건에 대한 감정평가방법은, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제14조(토지의 감정평가) 및 제15조(건물의 감정평가) 등을 적용함.

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본 토지의 평가는 상기 감정평가방식 중 공시지가기준법을 주된 방법으로 적용하되, 다른 평가방법(비교방식-거래사례비교법)에 의하여 산출된 시산가액과 비교하여 그 합리성을 검토하였으며, 건물은 건물만의 거래가 극히 희소하여 정확한 건물가액의 추출이 어렵고, 토지와 건물에 각각 귀속된 수익가치의 산출이 어려워 원가방식(원가법)으로 평가하여 이를 합산하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 그 밖의 사항

--

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅴ. 토지 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지가액

가. 비교표준지의 선정

■ 비교표준지 선정 및 그 사유

(공시기준일 : 2022.01.01)

구분	소재지	면적(㎡)	지목	용도지역	이용상황	도로교통	형상지세	공시지가(원/㎡)
표준지 A	덕암리 92-1	3,170	공장용지	계획관리	공업용	세로(가)	사다리 완경사지	70,000

■ 비교표준지는 감정평가 대상 토지와 인근지역에 있는 표준지 중 대상토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 유사하여 비교성이 인정되며, 지리적으로 근접한 상기 표준지 A)를 본 감정평가에 적용하였음.

나. 시점수정

대상지역	기 간	지가변동률(%)	시점수정치	비 고
경상북도 영천시 '계획관리지역'	2022.01.01~2022.03.07	0.249	1.00249	2022년 01월 연장적용

다. 지역요인 비교

비교표준지가 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 개별요인 비교

※ 공업지대[일련번호 1)/표준지A]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상/표준지A)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.05	가로조건(가로의 폭, 구조 등) 우세.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성 등	0.95	접근조건(교통시설과의 거리 등) 열세.
		철도전용인입선, 전용부두 등		
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원, 공업용수, 공장배수 등	1.00	대등함.
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저 등	1.00	대등함.
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 규제의 정도, 기타규제 등	1.00	대등함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치			0.998	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 그 밖의 요인 보정

1) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

『감정평가에 관한 규칙』제14조, 대법원판례 "2003다38207판결(2004.5.14선고)", "2002두5054(2003.7.25선고)", 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28) 등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 감정평가사례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

2) 인근지역의 지가수준

용도지역	용도	도로조건	지가수준	비고
계획관리	공업용	소로	125,000~130,000원/㎡	-

3) 인근지역의 감정평가사례

기호	소재지	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	감정평가 목적	기준시점	토지면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	기준시점 당시 개별공시지가 (원/㎡)	격차율
①	덕암리 92-1	공장용지	공업용	계획관리	세로(가)	경매	2020.08.24	3,170	124,000	62,500	1.98
②	연계리 556-1	공장용지	공업용	계획관리	소로한면	경매	2022.01.13	7,513	122,000	65,000	1.88
③	연계리 556-9	임야	공업용	계획관리	소로한면	담보	2021.05.07	5,794	120,000	65,000	1.85

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 인근지역의 거래사례

기호	소재지	지목	이용상황	용도지역	토지면적 (㎡)	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점
㉠	연계리 556-16외	공장용지	공업용	계획관리	4,018	446,000,000	111,000	2018.11.20
비 고	<토지단가 산출개요> ■ 상기 내역은 토지만의 거래사례임. ■ 토지 추정단가 : [446,000,000원/4,018㎡]≒111,000원/㎡							

(출처: 등기사항전부증명서 및 국토교통부 실거래가 자료)

5) 인근지역 기간별 낙찰가율 통계(6개월 평균)

지역통계	경북			영천시			화산면		
구분	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)
공장/공장	72.10	75.92	132	68.68	67.45	16	67.66	67.66	1

(출처: 인포케어, www.infocare.co.kr)

6) 그 밖의 요인 보정률 결정

① 사례 선정

대상 토지와 인근지역에 위치한 상기 사례 중 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 유사하여 비교가능성이 높은 평가사례 ①을 선정함.

② 산출산식

$$\text{그 밖의 요인 보정률} = \frac{\text{사례 기준 비교표준지 가격}}{\text{표준지공시지가 가격}}$$

$$= \frac{\text{사례단가} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인비교} \times \text{개별요인비교}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 그 밖의 요인 보정률 산정

순번	구분	단가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	산출단가 (원/㎡)	그 밖의 요인 보정치
1	평가사례①	124,000	1.02920	1.000	1.000	127,621	1.819
	표준지A)	70,000	1.00249	-	-	70,174	
비고	※시점수정: 경상북도 영천시 계획관리지역(2020.08.24~2022.03.07): 1.02920 ※지역요인: 비교표준지는 평가사례의 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)						

※ 공업지대[표준지A/평가사례①]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (표준지A /평가사례①)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.00	대등함.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	대등함.
		철도전용인입선, 전용부두 등		
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원, 공업용수, 공장배수 등	1.00	대등함.
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저 등	1.00	대등함.
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 규제의 정도, 기타규제 등	1.00	대등함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치			**1.000**	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

④ 그 밖의 요인 보정치 결정

보 정 내 용	표준지	결정 보정치
인근 감정평가사례, 거래사례, 인근지역 지가수준, 경매낙찰가율 및 대상토지의 감정평가목적 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정하였음.	A	1.80

바. 공시지가기준법에 의한 토지가액

일련번호	표준지공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)	70,000	1.00249	1.000	0.998	1.80	126,061	**126,000**	표준지 A

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지가액

가. 평가개요

토지는 대상토지와 인근지역에 있는 유사한 이용가치를 지닌 거래사례를 기준으로 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 지가변동률, 생산자물가상승률, 당해 토지의 위치·형상·환경·이용상황·기타 가치형성요인 등을 종합 고려하여 거래사례비교법으로 평가하였음.

나. 거래사례의 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례 ㉠을 선정함.

기호	소재지	지목	이용상황	용도지역	토지면적 (㎡)	거래금액 (원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점
㉠	연계리 556-16외	공장용지	공업용	계획관리	4,018	446,000,000	111,000	2018.11.20
비 고	<토지단가 산출개요> ■ 상기 내역은 토지만의 거래사례임. ■ 토지 추정단가 : [446,000,000원/4,018㎡]≒111,000원/㎡							

(출처: 등기사항전부증명서)

다. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.000)

라. 시점수정

구분	용도지역	기간	시점수정치
거래사례 ㉠	경상북도 영천시, 계획관리지역	2018.11.20~2022.03.07	1.08159

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 지역요인 비교

거래사례가 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)

바. 개별요인 비교

※ 공업지대[일련번호 1)/거래사례㉠]

조 건	항 목	세 항 목	격 차 율 (대상 /거래사례㉠)	비 고
가로 조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 계통 및 연속성 등	1.05	가로조건(가로의 구조 등) 우세.
접근 조건	교통시설과의 거리	인근교통시설과의 거리 및 편의성 등	1.00	대등함.
		철도전용인입선, 전용부두 등		
환경 조건	공급 및 처리시설의 상태	동력자원, 공업용수, 공장배수 등	1.00	대등함.
	자연환경	지반, 지질 등		
획지 조건	면적, 형상 등	면적, 형상, 고저 등	1.00	대등함.
행정적 조건	행정상의 조장 및 규제정도	조장의 정도, 규제의 정도, 기타규제 등	1.00	대등함.
기타 조건	기타	장래의 동향, 기타	1.00	대등함.
개별요인 비교치			**1.050**	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

사. 거래사례비교법에 의한 토지가액

일련번호	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	비고
1)	111,000	1.000	1.08159	1.000	1.050	126,059	**126,000**	-

3. 각 방법에 의해 산정된 시산가액(試算價額)

일련번호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1)	126,000	126,000	**126,000**

4. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액은 동 규칙에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액과 균형을 이루고 있어 합리성이 인정되는 것으로 판단됨.

따라서 「감정평가에 관한 규칙」에 따라 주된 방법에 따른 시산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토한 결과, 주된 방법에 따른 시산가액의 합리성이 인정되므로 주된 방법인 공시지가기준법에 따른 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정함.

5. 토지 감정평가액

일련번호	소재지	공부면적 (㎡)	사정면적 (㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비고
1)	경상북도 영천시 화산면 연계리 556-14	6,032	6,032	126,000	760,032,000	-
합 계		**6,032**	**6,032**	-	**760,032,000**	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅵ. 건물 산출근거

1. 재조달원가 산정

가. 표준단가

■ 건물 신축 단가 예시

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용년수
6-1-6-16	일반공장	철골조 철골지붕틀 샌드위치판넬잇기(층고 9M 기준)	3	644,000	35 (30~40)

(한국부동산원 2021년도 건물신축단가표)

■ 표준단가

일련번호	층별	용도	표준단가 (원/㎡)	시공의 정도 및 관리상태	비 고
가)	1층	공장	600,000	중	-
나)	1,2층	사무실,직원식당, 화장실,직원복지실	700,000	중	-
다)	1층	창고	600,000	중	-

나. 재조달원가 산정

일련번호	층별	용도	적용 표준단가 (원/㎡)	부대설비(보정)단가 (원/㎡)	적용 재조달원가 (원/㎡)
가)	1층	물품 제조공장	600,000	표준단가에 포함	600,000
나)	1,2층	사무실, 직원식당, 화장실,직원복지실	700,000	표준단가에 포함	700,000
다)	1층	창고	600,000	표준단가에 포함	600,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물단가산정

본건 건물은 건물신축단가표상 등급과 구조, 사용자재, 현황 등을 고려한 표준단가에 부대설비 등을 참작하여 재조달원가를 결정하였고, 이에 경과년수, 현상 및 관리상태 및 지방간 차이 등을 감안한 적정한 감가수정을 행하여 기준시점 현재의 단가를 산정하되, 본 건물의 부대설비에 대하여는 별도로 보정하지 아니하고 신축단가 결정과정에서 감안하였음.

일련번호	층별	재조달원가 (원/㎡)	잔존 내용년수	내용 년수	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)	사용승인일
가)	1층	600,000	38	40	570,000	570,000	2019.03.08
나)	1,2층	700,000	38	40	665,000	665,000	
다)	1층	600,000	38	40	570,000	570,000	

3. 건물 감정평가액

일련 번호	층별	공부 면적(㎡)	사정 면적(㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
가)	1층	1,290	1,290	570,000	735,300,000	-
나)	1층	112.5	213	665,000	141,645,000	-
	2층	100.5				
다)	1층	820	820	570,000	467,400,000	-
합 계		2,323	2,323	-	1,344,345,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅶ. 감정평가액 결정 의견

1. 토 지

본건 토지는 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌 인근지역 내 표준지 공시지가를 기준으로 위치, 부근지대의 상황 및 지역적 요인과 면적, 형상, 이용상황, 접면가로조건 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근지역의 지가수준 등을 종합 참작하여 평가하였음.

2. 건 물

본건 건물은 구조, 사용자재, 시공정도, 부대설비 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하였음.

3. 종합의견

대상물건은 경상북도 영천시 화산면 연계리 소재 '연계공단' 내에 위치하는 부동산(토지,건물)으로서, 대상물건의 특성 등을 종합 참작하고 감정평가 목적을 고려하여 토지는 공시지가기준법, 건물은 원가법으로 감정평가액을 결정하였음.

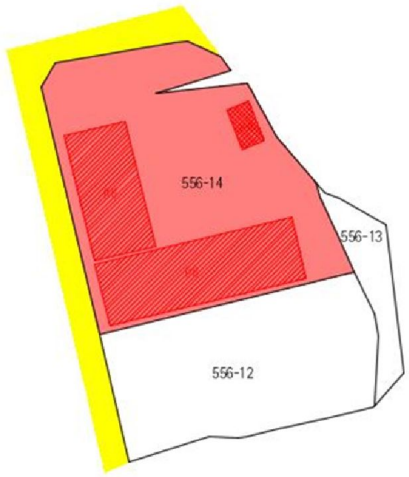
구 분	감정평가액(원)	비 고
토 지	760,032,000	상세내역은 명세표 참조
건 물	1,344,345,000	
합 계	2,104,377,000	-

끝.

토지 감정평가요항표

지 적 개 황 도

N
S
S : No Scale



위치 및 주위환경	대상물건은 경상북도 영천시 화산면 연계리 소재 '연계공단' 내에 위치하는 부동산으로서, 부근일대는 중소규모의 공장 및 창고, 인근 농경지 등으로 형성되어 있으며, 제반 주위환경 보통임.
교통상황	본건까지 차량출입 가능하며, 대중교통시설 및 간선도로와의 접근성 등으로 보아 제반 교통사정 보통시됨.
도로상태	본건 북측 및 서측으로 폭 약 8~10미터의 포장도로와 접함.
형태 및 이용상황	북동측 하향완경사지대에 자체지반 대체로 평탄하게 조성한 사다리형의 토지로서, 공업용 건부지로 이용중임.
도시계획관계 및 공법상 제한상태	■ 일련번호 1) 계획관리지역, 가축사육제한구역(일부제한800m(한육우 300마리 미만 허용))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>.
제시목록외의 물건	--
공부와의 차이 및 기타	없 음.
임대관계	--

건물 감정평가요항표

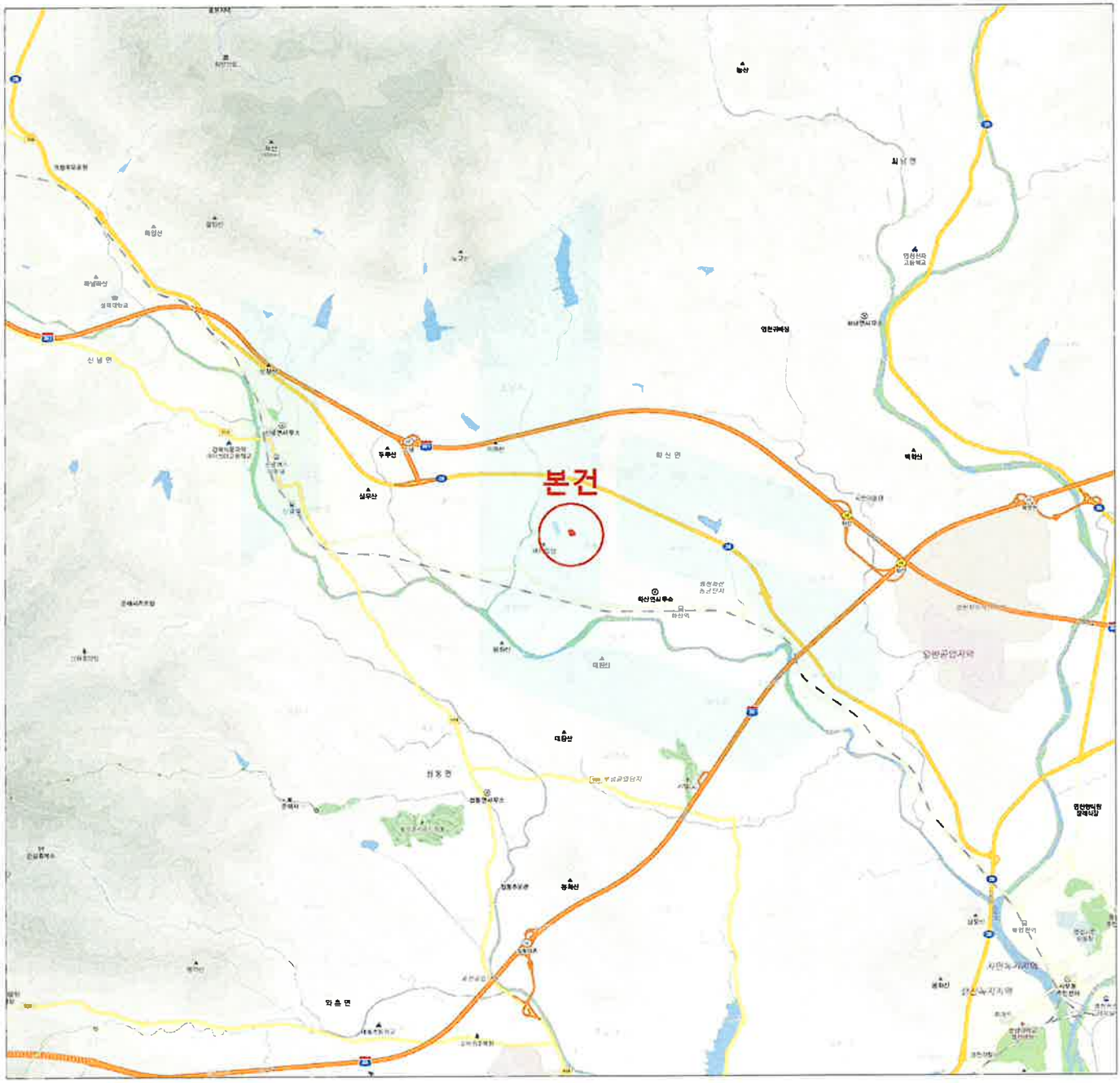
건 물 전 경



건물의 구조	일련번호 가),다) 일반철골구조 판넬지붕 단층 건물로서, 벽체: 하단조적조, 판넬 등 마감, H-Beam: 600×300mm, 500×200mm, 바닥: 하드너 등 마감, 창호: 알루미늄샷시 창호임. 일련번호 나) 일반철골구조 판넬지붕 지상 2층 건물로서, 외벽: 판넬 등 마감, 내벽: 벽지 및 타일 등 마감, 바닥: 장판지 및 타일 등 마감, 창호: 알루미늄샷시 창호임.
이용상태	일련번호 가) 공장, 일련번호 나) 사무실 등, 일련번호 다) 창고임.
위생 및 냉난방설비 등	위생 및 급·배수설비 등 되어 있음.
부합물 및 종물관계	--
공부와의 차이 및 기타	없 음.
임대관계	--

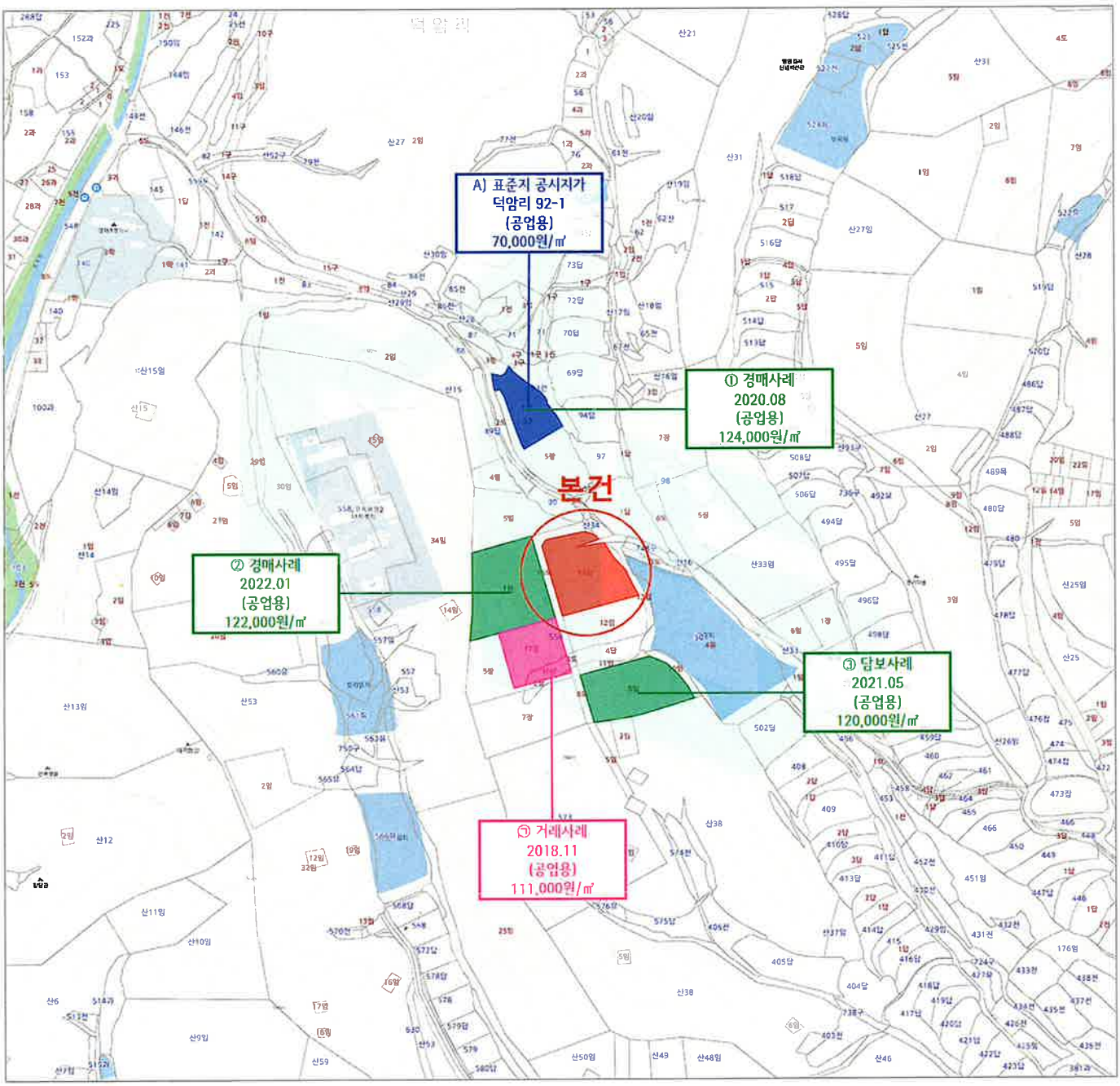
광 역 위 치 도

소 재 지	경상북도 영천시 화산면 연계리 556-14



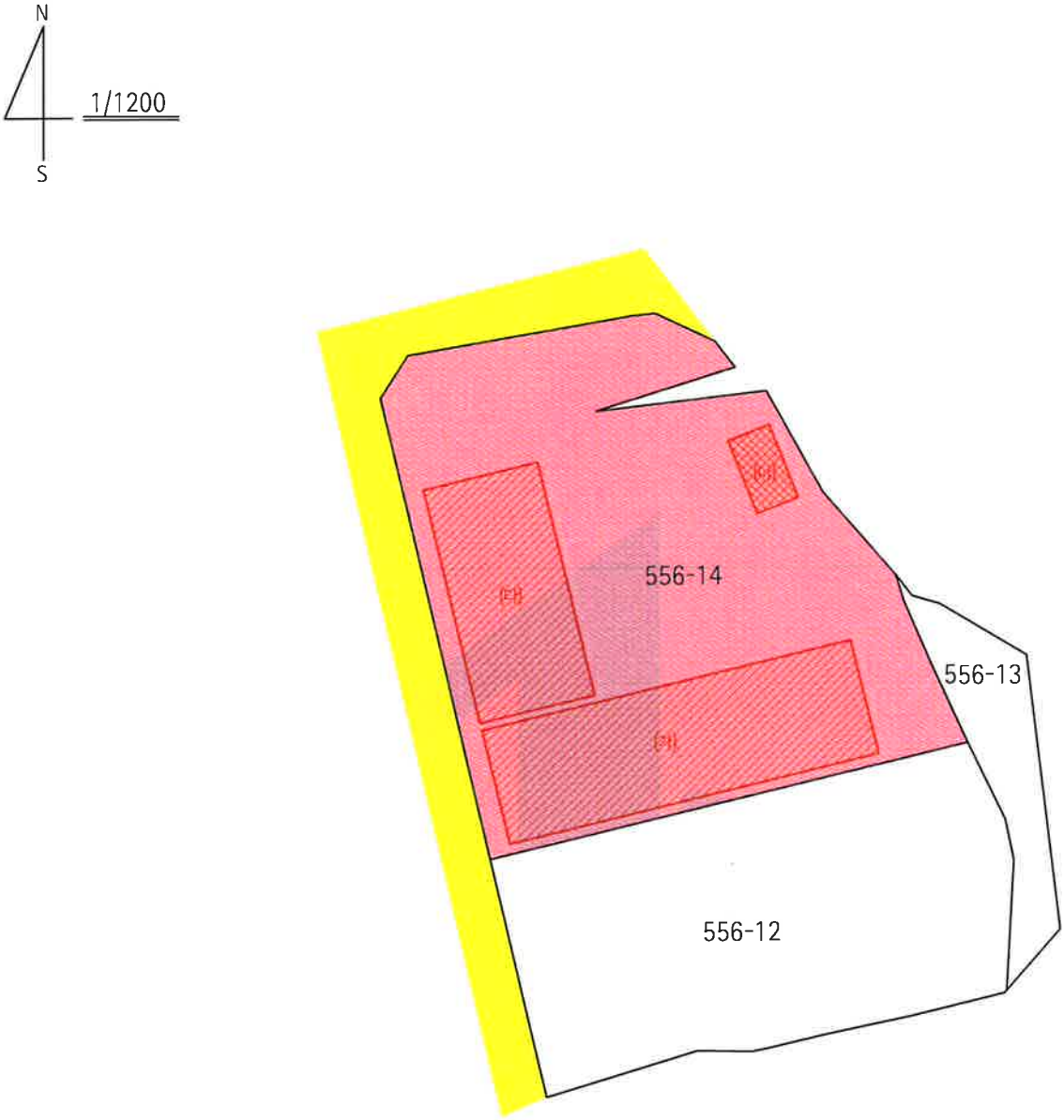
상 세 위 치 도

소 재 지	경상북도 영천시 화산면 연계리 556-14



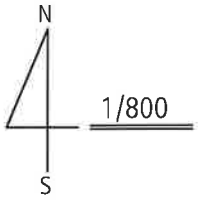
(주)미래새한감정평가법인

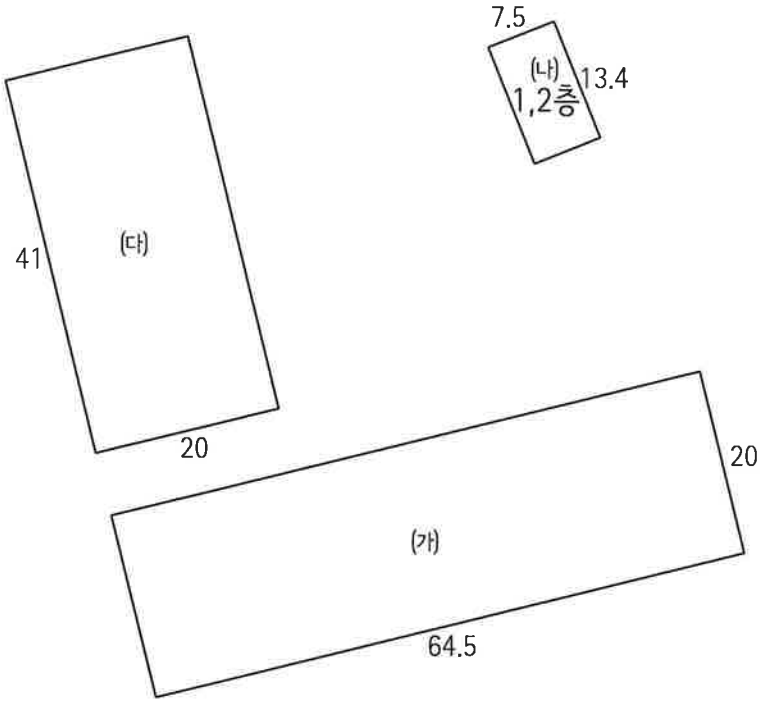
지 적 및 건 물 개 황 도



범 례					
	평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층이상
	도 로 선		평가건물1 층		평가제외건물
	계획도로선		평가건물 2층		제시외건물

지 적 및 건 물 개 황 도





면 적 산 출 근 거

(가)~(다): 공부면적으로 사정

범 례					
	평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층이상
	도 로 선		평가건물1 층		평가제외건물
	계획도로선		평가건물 2층		제시외건물

사 진 용 지



【 본건전경 】



【 본건 】

사 진 용 지



【 일련번호(가) 】



【 일련번호(가) 】

사 진 용 지



【 일련번호(가) 】



【 일련번호(나) 】

사 진 용 지



【 일련번호(나) 】



【 일련번호(다) 】