

감정평가서

APPRAISAL REPORT

경상북도 경주시 전북면 물천리 1220-6 소재 부동산

서윤모

(SIH160610007호)

(주) 씨브 감정평가법인

대구경북
지사

대구광역시 수성구 무열로 137 2층
Tel.(053)755-2077 Fax.(053)755-0488

(토지) 감정평가표

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

감정평가사
이광동

이 광 동



(주)씨브감정평가법인 대구경북지사 지사장 이광동

감정평가액	일금 사억육천사백삼십구만원정 (₩464,390,000.-)				
의뢰인	서윤모	감정평가 목적	담보		
채무자	서윤모	제출처	세림신용협동조합		
소유자 (대상업체명)	서윤모	기준가치	시장가치		
		감정평가조건	—		
목록표시근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일	
		2016. 06. 10	2016. 06. 10	2016. 06. 22	
감정평가내용					
공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
토지	628	토지	628	300,000	188,400,000
건물	212.38	건물	212.3	1,300,000	275,990,000
		< 이 하 여 백 >			
합계					₩464,390,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 김기환				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상 물건 개요

본건은 경상북도 경주시 천북면 소재 “물천교” 북서측 인근에 위치하는 부동산으로 ‘담보’ 목적의 감정평가건임.

II. 기준가치 및 감정평가조건

“시장가치”를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

III. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2016년 06월 10일로 하였습니다.

IV. 감정평가의 근거

「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 일반이론 등에 근거하여 감정평가 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

1) 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식 및 공시지가기준법, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있습니다.

원가방식

원가법은 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로, 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법을 말합니다.

비교방식

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 방식입니다.

공시지가기준법

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 방식입니다.

수익방식

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 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 결정하였습니다.

2. 그 밖의 사항

—

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

VI. 토지 산출근거

1. 공시지가기준법에 의한 토지가액

1) 감정평가대상 토지의 현황

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	개별공시지가 (원/㎡)
1	천북면 물천리 1220-6	628	대	다가구 주택 (펜션)	생신 녹지	세로 (가)	부정형 평지	45,400

2) 비교표준지의 선정

가) 인근지역 표준지 공시지가

(공시기준일: 2016. 01. 01)

기호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
가	천북면 물천리 874-5	367	대	단독 주택	생산 녹지	세로 (가)	사다리 평지	120,000

나) 비교표준지 선정 및 그 사유

비교표준지는 평가대상 토지와 인근지역에 위치한 표준지공시지가 중 대상 토지와 용도지역, 이용상황 등이 유사하여 비교성이 인정되며, 지리적으로 근접한 상기 표준지를 기준하여 본 평가에 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 지가변동률

가) 산정기간 : 2016.01.01 ~ 2016.06.10

나) 대상지역 : 경상북도 경주시

다) 적용변동률 : 용도지역별

용도지역	기 간	지가변동률(%)	비 고
녹지 지역	2016.01.01 ~ 2016.06.10	0.817% (1.00817)	경상북도 경주시 (16.01.01~16.06.10) 2016.01.01 ~ 2016.04.30 : 0.656 2016.04.01 ~ 2016.04.30 : 0.117 (1 + 0.00656) * (1 + 0.00117 * 41/30) ≒ 1.00817

※ 2016년 05월 이후 지가변동률은 기준시점 현재 미고시된 상태이므로 2016년 04월의 지가변동률을 기준으로 추정하였습니다.

4) 지역요인

비교표준지가 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인 동일함.(1.000)

5) 개별요인

본건 평가 대상토지와 비교표준지 간 개별요인 비교항목은 다음과 같으며, 개별요인 비교치는 각 조건별로 세분하여 비교한 후 격차율을 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

가) 비교항목

조 건	비 교 항 목
가로조건	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속선
접근조건	교통시설 접근성, 상가와의 접근성, 공공 및 편익시설 접근성
환경조건	일조, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설, 위험험오시설
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로
행정적, 기타조건	행정상 규제, 장래동향, 기타

나) 격차율 산정

기호	비 교 항 목					격차율	개별요인 비교
	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적, 기타조건		
1	1.00	0.97	1.00	1.00	1.00	0.970	본건은 비교표준지 대비 개별요인 열세함.

6) 그 밖의 요인 보정

가) 그 밖의 요인 보정의 근거 및 필요성

「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제21조, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조, 대법원판례 2003다38207판결(2004.05.14선고)”, “2002두5054(2003.07.25선고)”, 국토교통부 유권해석(건설교통부정 30241-36538, 1991.12.28)등에서 그 밖의 요인 보정의 필요성을 인정하고 있는 바, 인근의 평가선례, 지가수준 및 지가동향 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 인근지역의 지가수준

구 분	용도지역	표준적이용	주위환경	도로 조건	지가수준 (원/㎡)
본건 인근	생산녹지	단독주택 (펜션)	순수농촌 지대	세로 (가)	@300,000원/㎡ 내외 수준

다) 인근지역의 평가사례

기호	소재지	지목	이용 상황	기준 시점	평가 목적	토지단가 (원/㎡)	비고
a	물천리 879-8,880	대	단독주택 (펜션)	2015.09.15	담보	285,000	생산 녹지
b	물천리 990외	대	단독주택 (펜션)	2014.12.16	담보	300,000	생산 녹지
c	물천리 874-5	대	단독주택 (펜션)	2014.07.22	담보	240,000	생산 녹지

라) 인근지역의 거래사례

기호	소재지	토지면적 (㎡)	지목	기준시점	총거래금액	토지 추정단가 (원/㎡)	비고
		건물면적 (㎡)					
A	천북면 물천리 1000-2	666	전	2016.04.29	181,000,000	271,000	-
		-					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마) 그 밖의 요인 보정을 산정

① 선례선정

평가대상 토지와 인근지역에 위치한 상기선례 중 용도지역, 이용상황, 주위환경 등이 유사하여 비교가능성이 높은 평가선례(a)를 선정함.

② 격차율 산정

기호	비 교 항 목					격차율	개별요인 비교
	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적, 기타조건		
가	1.04	1.03	1.00	1.00	1.00	1.071	비교표준지는 평가선례(a) 대비 개별요인 우세함.

③ 그 밖의 요인 보정치 산정

구분	평가가액 (원/㎡)	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산출가격 (원/㎡)	보정치 (사례기준/공시지가기준)
평가선례 (기호 a)	285,000	1.01411	1.000	1.071	309,542	2.559
비교표준지 (가)	120,000	1.00817	-	-	120,980	

바) 그 밖의 요인 보정을 결정

인근지역의 지가수준 및 평가선례, 거래사례 및 인근지역 기간별 낙찰가율 통계 등 기타 가격형성상의 제요인을 종합 참작하여 그 밖의 요인 보정치를 2.559으로 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7) 토지 평가액의 결정

기호	비교표준지		지가 변동률	지역 요인	개별 요인	그밖의 요인	산출가격 (원/㎡)	토지단가 (원/㎡)
	기호	공시지가 (원/㎡)						
1	가	120,000	1.00817	1.000	0.970	2.559	300,301	300,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 토지가액

1) 평가개요

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

2) 거래사례의 선정

인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교성이 인정된다고 판단되는 거래사례(A)을 선정합니다.

기호	소재지	토지면적 (㎡)	지목	기준시점	총거래금액	토지 추정단가 (원/㎡)	비고
		건물면적 (㎡)					
A	천북면 물천리 1000-2	666	전	2016.04.29	181,000,000	271,000	-
		-					

3) 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 아니합니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 시점수정 (경상북도 경주시 녹지지역, 2016.04.29 ~ 2016.06.10)

시점수정	1.00168
------	---------

5) 지역요인 비교

거래사례가 속한 인근지역 내에 위치하여 지역요인 대등함.(1.000)

6) 개별요인 비교

기호	비 교 항 목					격차율	개별요인 비교
	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적, 기타조건		
1	1.07	0.97	1.00	1.00	1.10	1.142	본건은 거래사례(A) 대비 개별요인 우세합니다.

7) 거래사례비교법에 의한 토지가액

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	271,000	1.000	1.00168	1.000	1.142	310,002	310,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

구 분	공시지가기준법 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법 토지단가(원/㎡)	비 고
1	295,000	310,000	-

4. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 근거한 공시지가기준법에 의한 시산가액은 동 규칙에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교 합리성이 인정되는 것으로 판단됩니다. 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 결정합니다.

5. 감정평가액 결정

구분	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	시산가액 (원)	비고
토지	628	300,000	188,400,000	공시지가기준법
합계			<u>188,400,000</u>	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅶ. 건물 산출근거

1. 대상 건물의 개요

구분	구 조	용도	연면적 (㎡)	지상/지하	사용승인일자	비고
가	철근 콘크리트구조 일반목구조지붕	다가구주택 (펜션)	212.38	2층/-층	2016.05.25	-

※ 주요설비: 위생설비 되어 있으며, 상하수도 설비, 난방설비 등 되어 있음.

2. 표준단가 결정

(한국감정원 발행 2015년 건물신축단가표)

구분	구 조	용 도	등급	표준단가 (원/㎡)	내용년수
1-5-5-2	철근콘크리트조 슬라브위 아스팔트싱글	다가구주택	2	928,000	50 (45~55)

3. 재조달원가의 산정

상기 사항을 기준으로 사용자재의 품질, 시공방법 및 시공정도, 등을 비교하고, 부대 설비 및 평가목적 등을 감안하여 본건에 적용할 재조달원가를 아래와 같이 결정함.

구 분	재조달원가 (원/㎡)
기호(가)	1,300,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 건물단가산정

재조달원가를 기준으로 경과년수, 현상 및 수선, 관리상태 등을 감안한 적절한 감가 수정을 행하여 기준시점 현재의 단가를 산정하였음.

구분	재조달원가 (원/㎡)	잔존 내용년수	경제적 내용년수	건물단가 (원/㎡)	비고
가	1,300,000	45	45	1,300,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅷ. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액

구 분	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
토 시	628	300,000	188,400,000	
건 물	212.3	1,300,000	275,990,000	
감정평가액(합계)			<u>464,390,000</u>	

2. 결정의견

- 1) 본건 토지는 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌 인근지역내 표준지공시지가를 기준으로 위치, 부근일대의 상황 및 지역적 요인과 면적, 형상, 이용상태, 접면가로조건 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근지역의 지가수준 등을 종합 참작하여 평가하였음.
- 2) 본건 건물은 구조, 사용자재, 시공 및 관리상태, 부대설비 등과 현상 등을 참작한 원가법으로 평가하였습니다.
- 3) 본건은 경상북도 경주시 천북면 소재 “물천교” 북서측 인근에 위치하는 부동산으로서, 담보물로서의 안전성, 수요성 및 환가성 등과 대상물건의 특성 등을 종합 참작하여 가격 결정하였음.

부동산 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
					공부	사정	단가	금액	
1	경상북도 경주시 천북면 물천리	1220-6	대	생산녹지지역	628	628	300,000	188,400,000	
가	" [도로명 주소] 경상북도 경주시 천북면 목실길 14-84	위지상	다가구 주택	철근 콘크리트구조 일반 목구조지붕 2층 1층 2층	111.52	212.3	1,300,000	275,990,000	1,300,000 x45/45
	합계			< 이 하 여 백 >				₩464,390,000.-	

토지감정평가요항표

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

1. 위치 및 주위환경

본건은 경상북도 경주시 천북면 물천리 소재 "물천교" 북서측 인근에 위치하며, 부근 일대는 펜션, 단독주택, 농경지 등이 혼재하고 있음.

2. 교통 상황

차량 접근 가능하며, 간선도로 인근에 위치하며, 제반 교통 사정은 보통시됨.

3. 형태 및 이용상황

부정형의 토지로서 인접지대와 등고평탄하게 조성된 주거용 건(펜션)부지로 이용중임.

4. 인접 도로상태

북동측으로 폭 약 6미터 정도의 포장도로와 전함.

5. 도시계획관계 및 공법상제한상태

생산녹지지역 가축사육제한구역(일부제한구역 100m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(일부제한구역 250m)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>



6. 제시목록외의 물건

없음.

7. 공부와의 차이

없음.

토지 감정 평가 요항 표

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

8. 임대관계 및 기타

- (1) 임대관계 : 미상임.
- (2) 기 타 : 없음.

건물감정평가요항표

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

1. 건물의 구조

- (가) 철근콘크리트구조 일반목구조지붕 2층건
- 외벽 : 목재마감 및 몰탈위 페인팅 마감 등.
- 내벽 : 벽지 도배 등.
- 바닥 : 장판지 깔기 등.
- 창호 : 새시 이중창호임.

2. 이용상태

- (가) 1층 : 객실4(침실1, 주방, 욕실)
- 2층 : 객실2(침실2, 거실, 주방, 욕실)

3. 냉난방설비

개별난방설비 되어 있음.

4. 위생 및 기타설비

위생설비되어 있음.

5. 부합물 및 종물관계

없음.

6. 공부와의 차이

없음.

건물감정평가요항표

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

7. 임대관계 및 기타

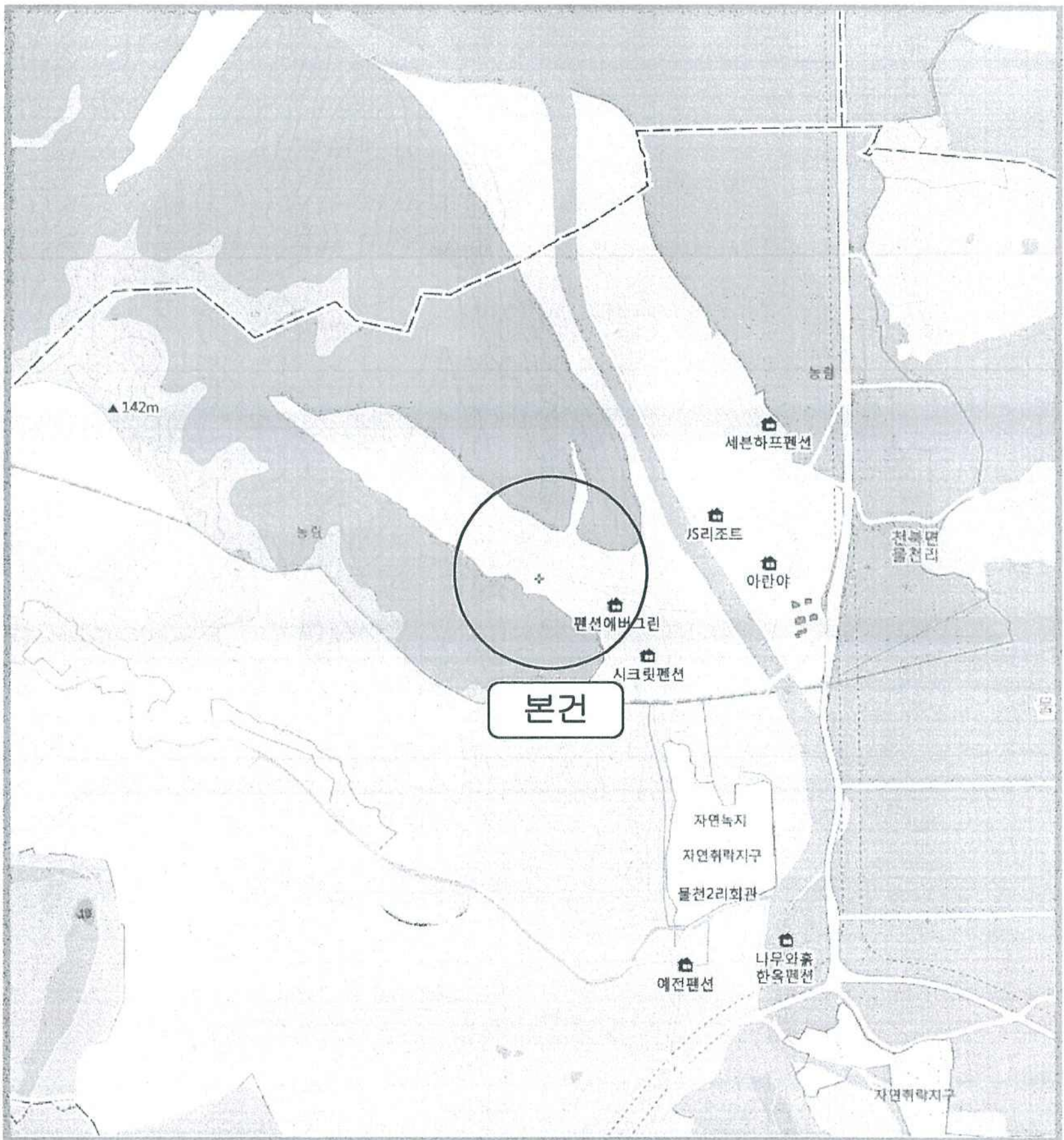
- (1) 임대관계 : 미상임.
- (2) 기 타 : 본건 건물 2층부분은 일부 복층구조임.

광역 위치도



소재지

경상북도 경주시 천북면 물천리 1220-6

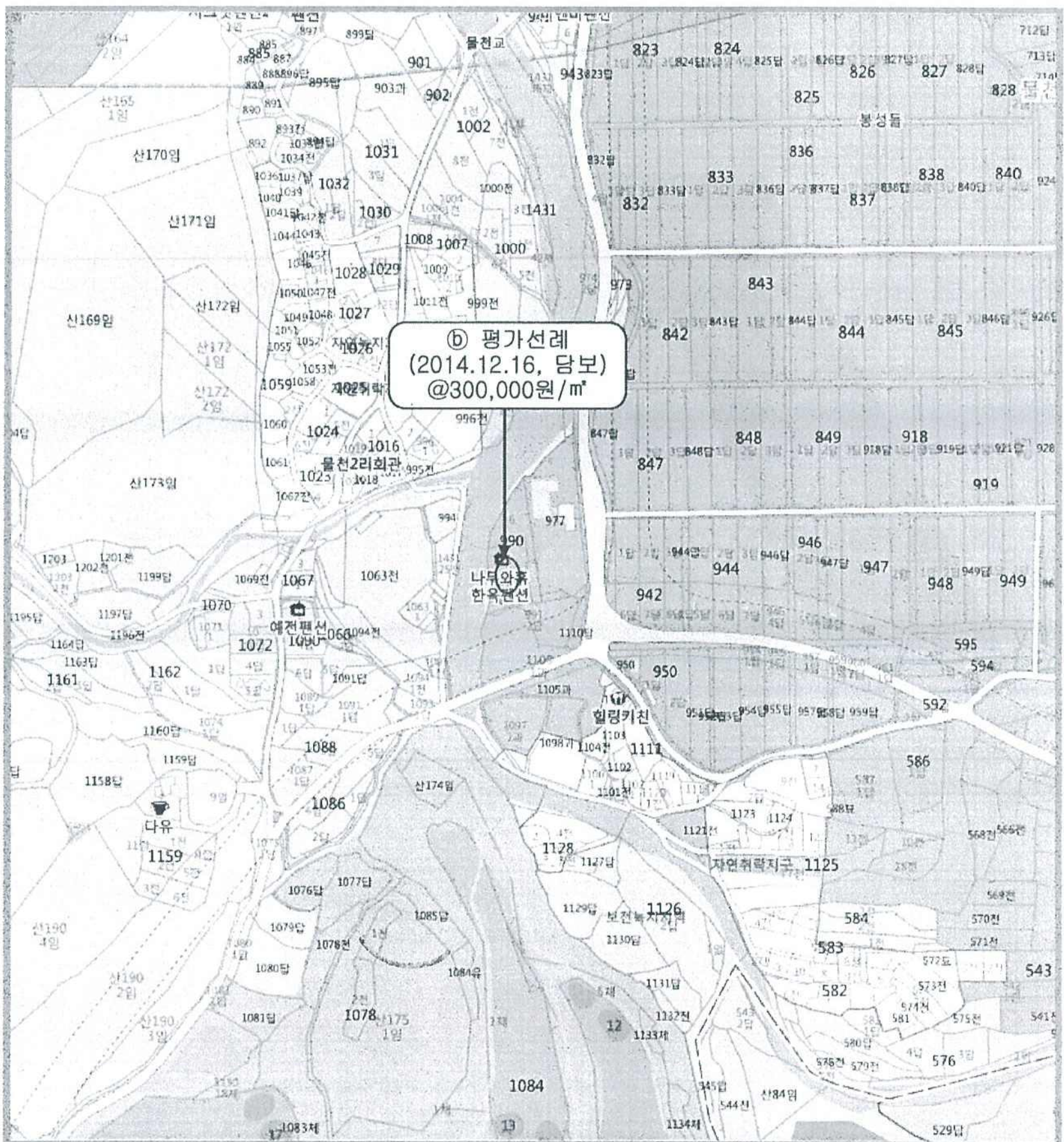


상세 위치도

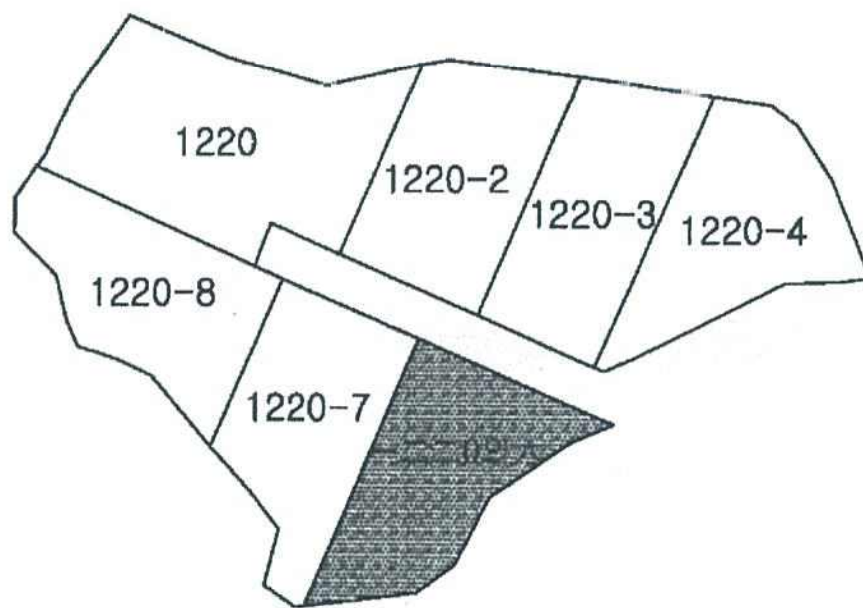
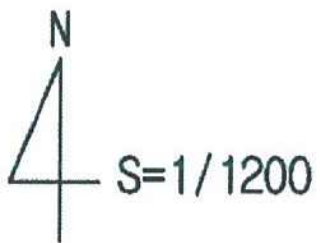


소재지

경상북도 경주시 천북면 물천리 1220-6



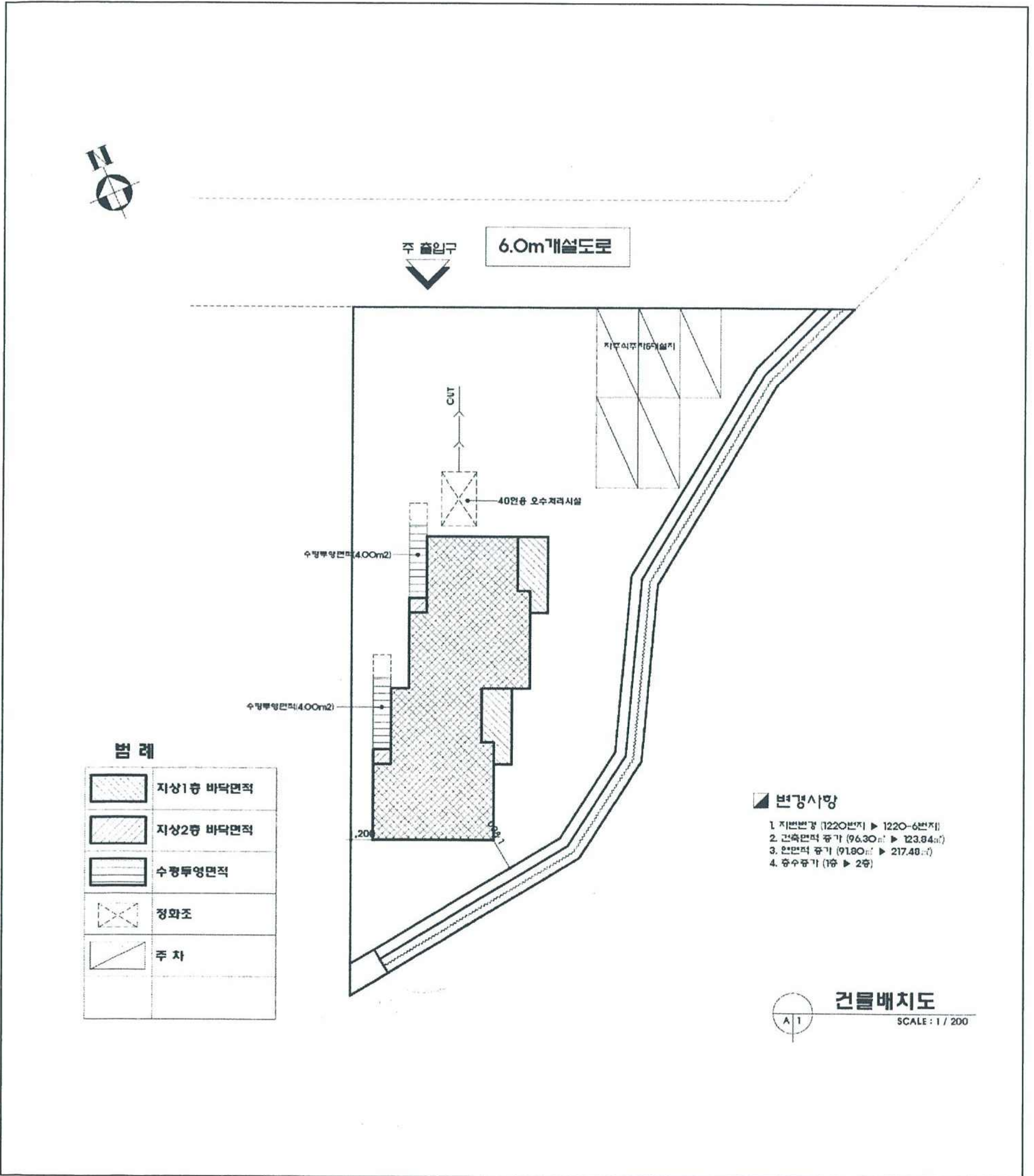
지 적 개 황 도



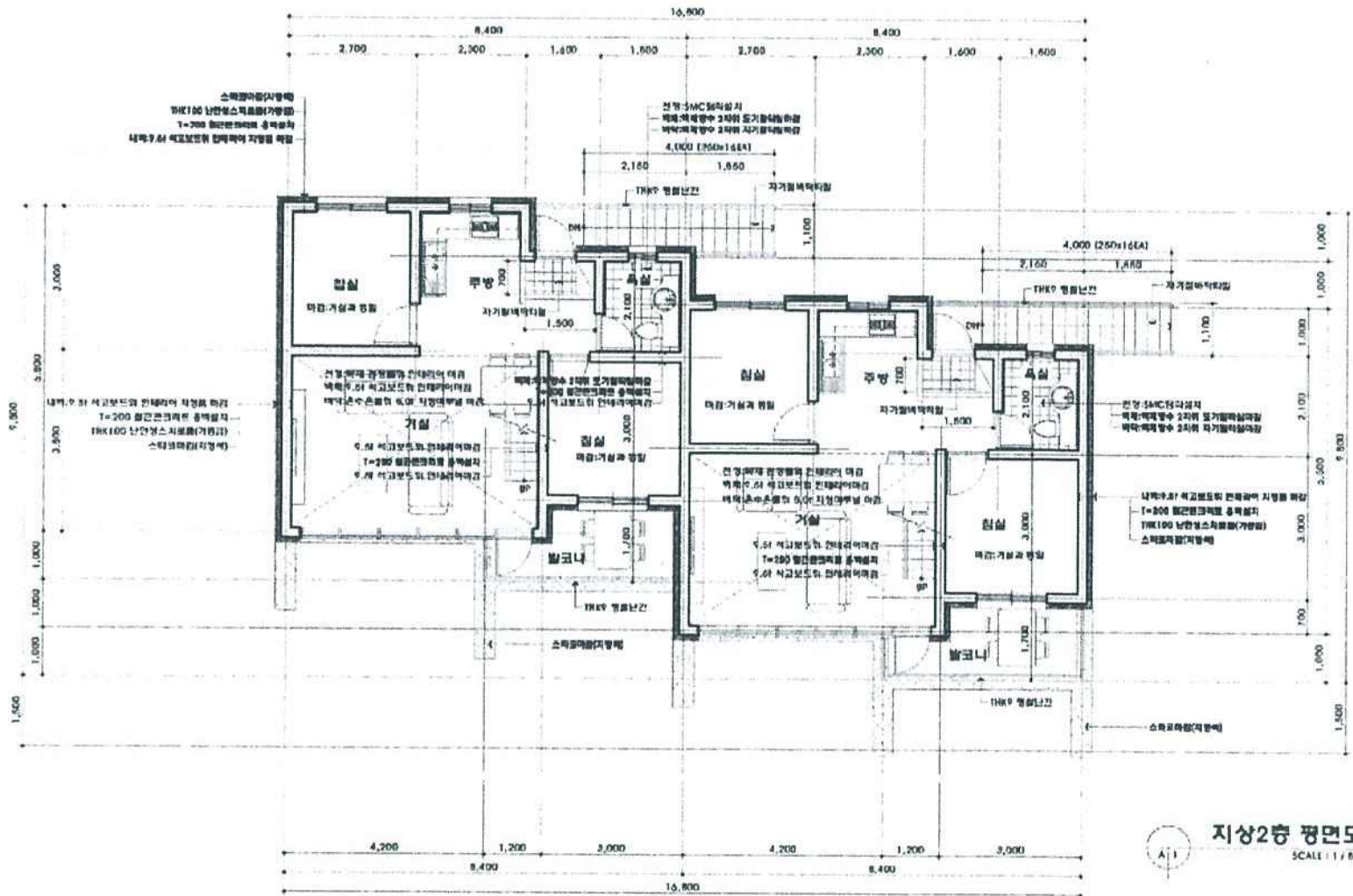
범례

 평가대상토지	 평가건물 1층	 제시외
 도로	 평가건물 2층	 평가제외건물
 계획도로선	 평가건물 3층이상	

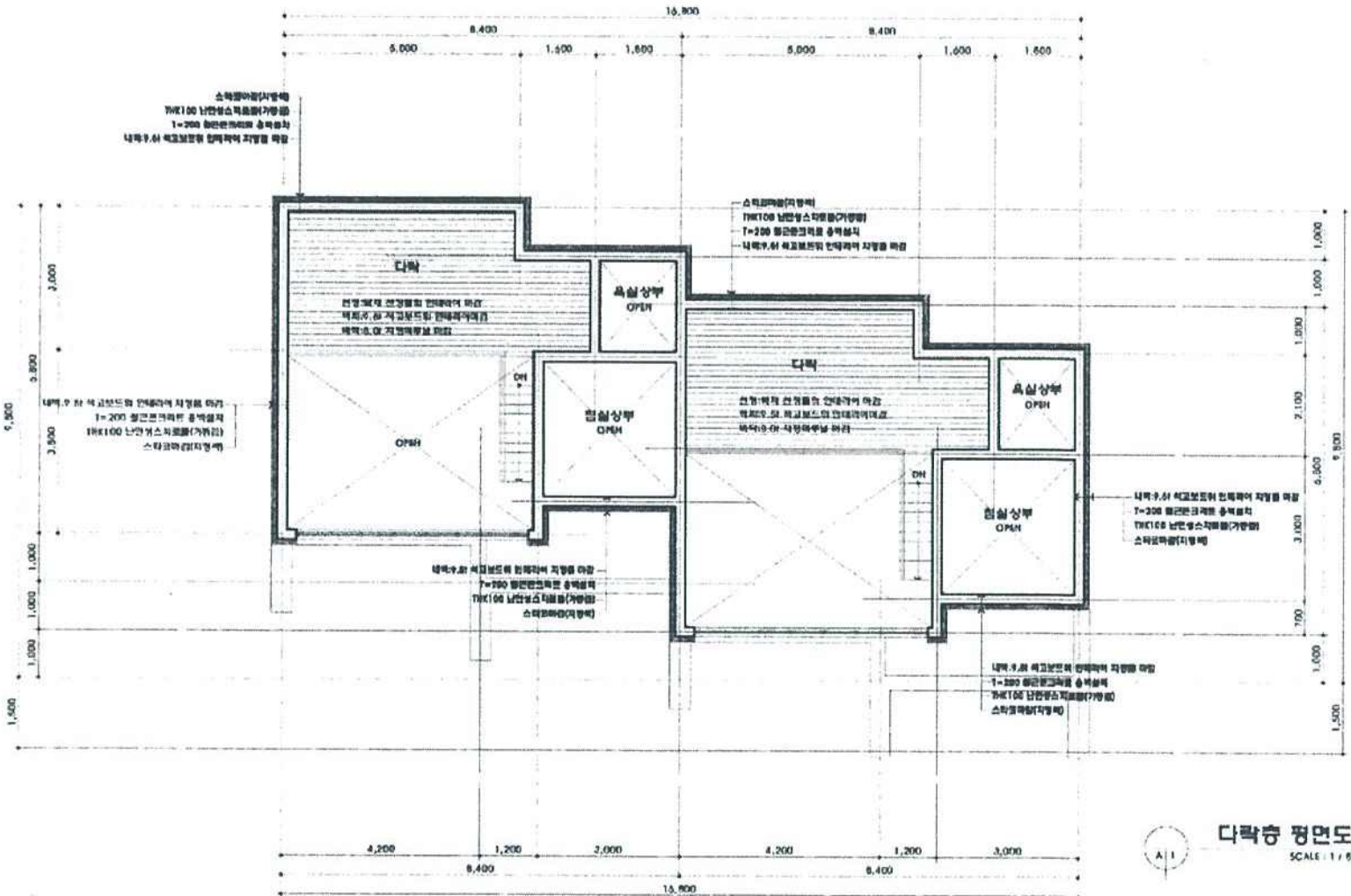
배 치 도



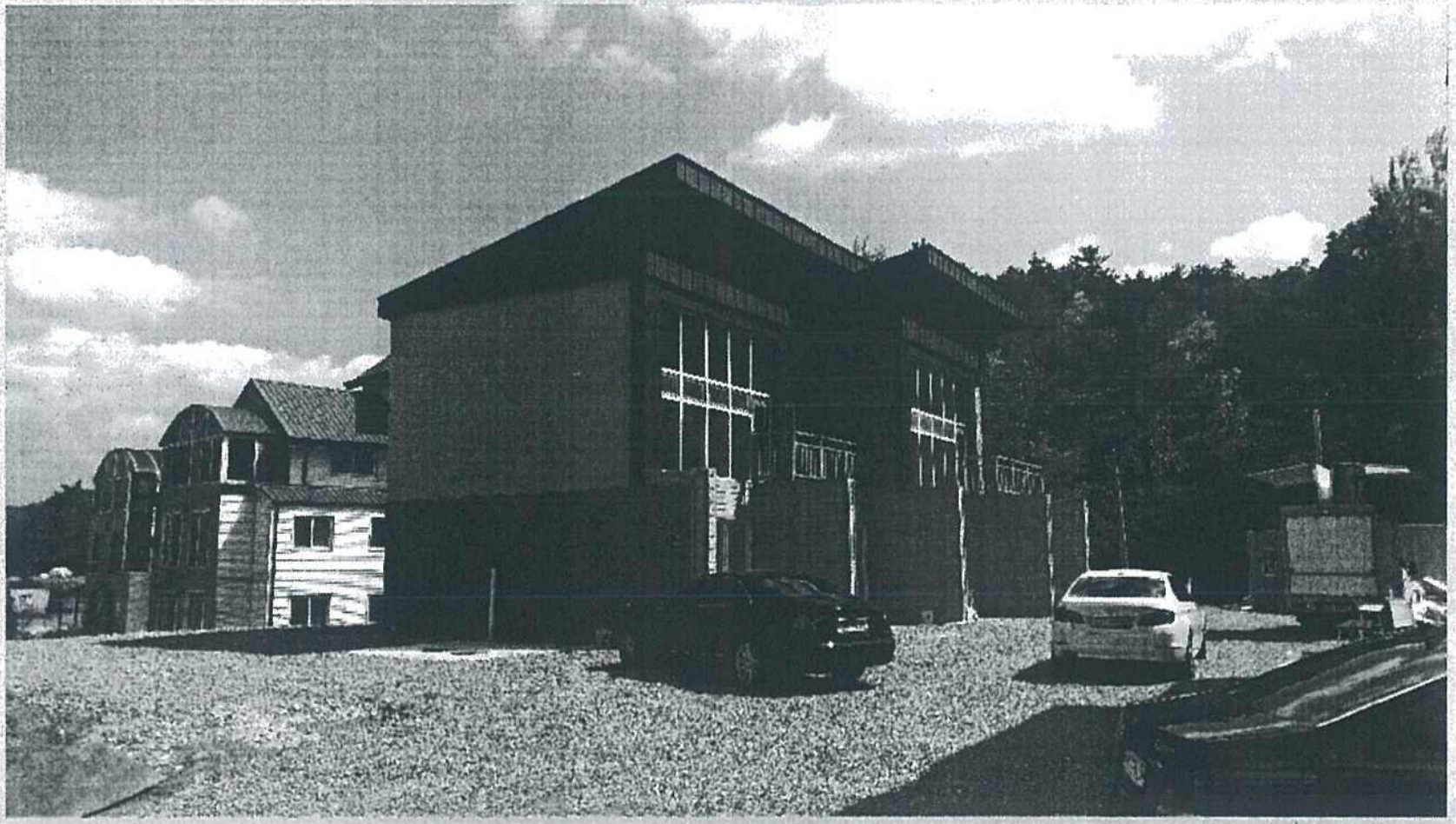
건물개황도



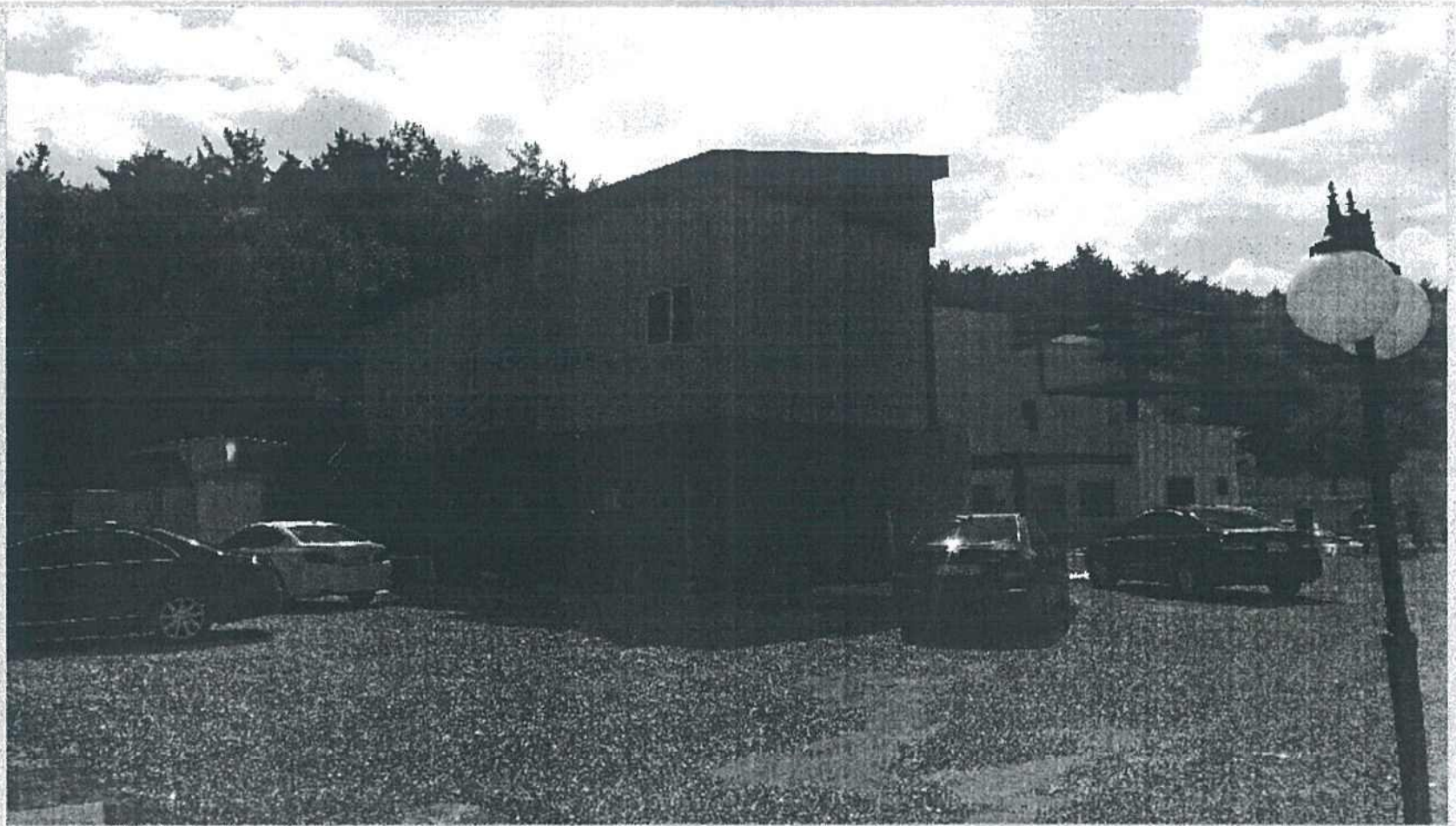
건물개황도



사 진 용 지

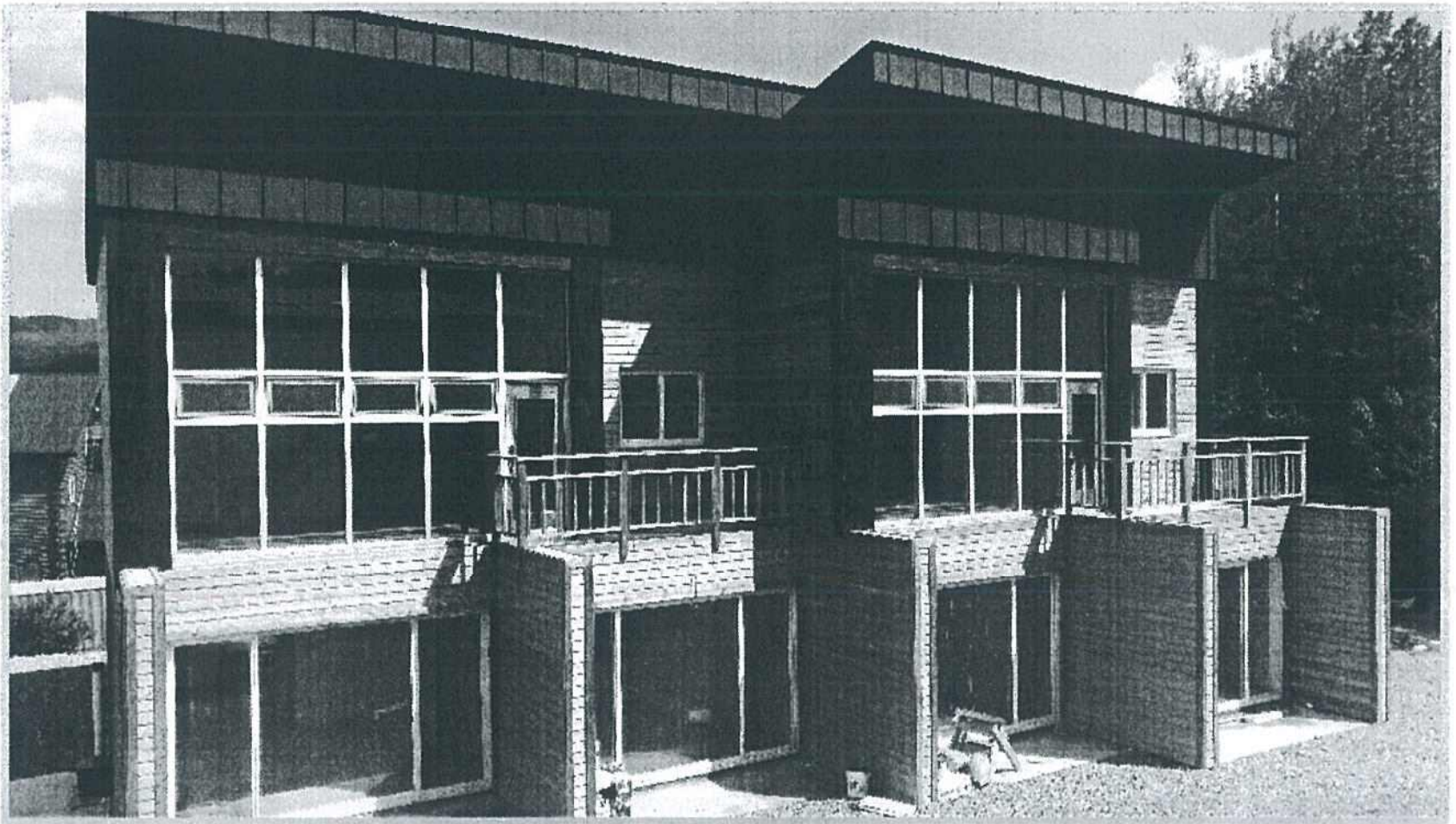


【 본건 】

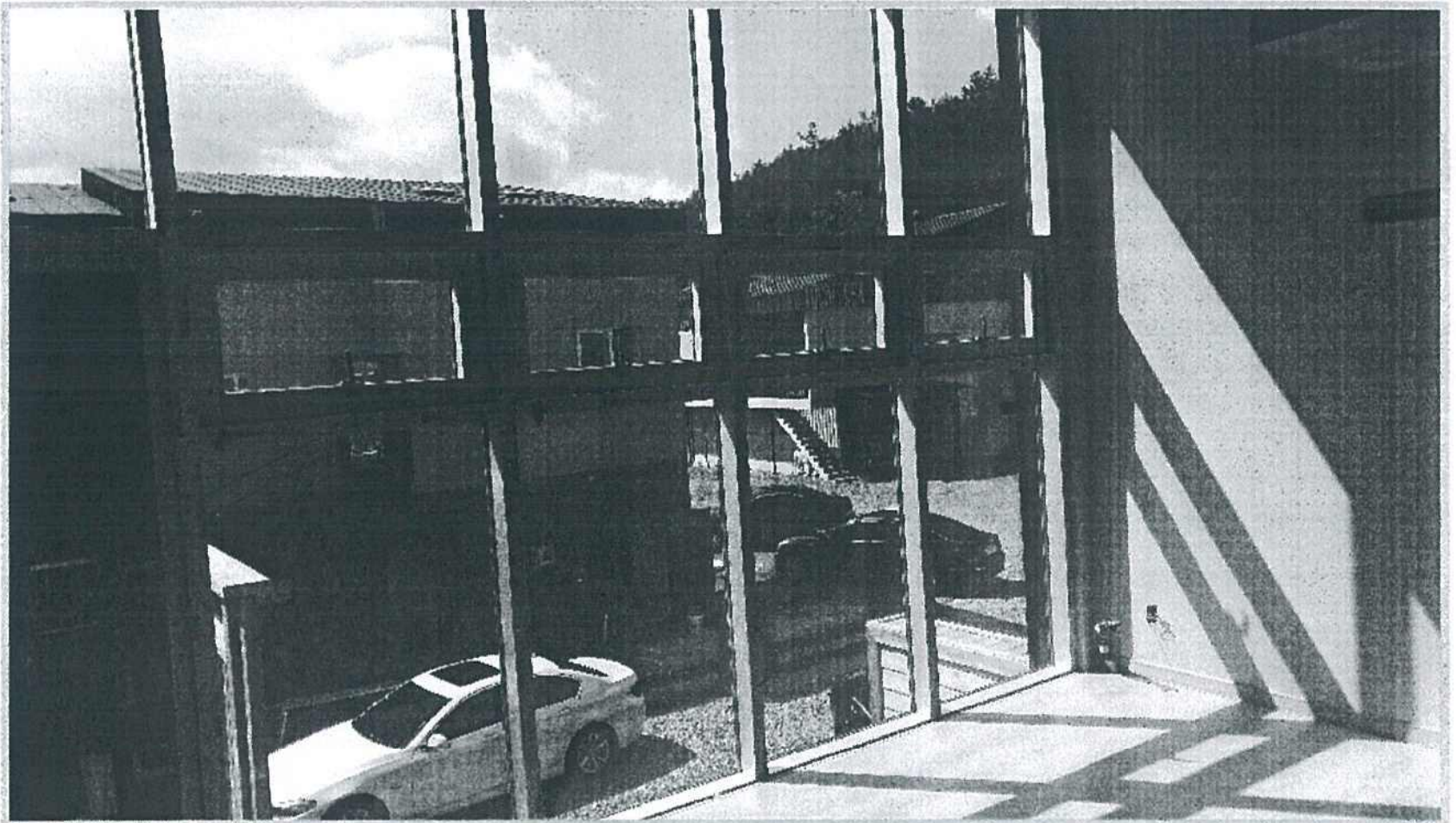


【 본건 】

사 진 용 지

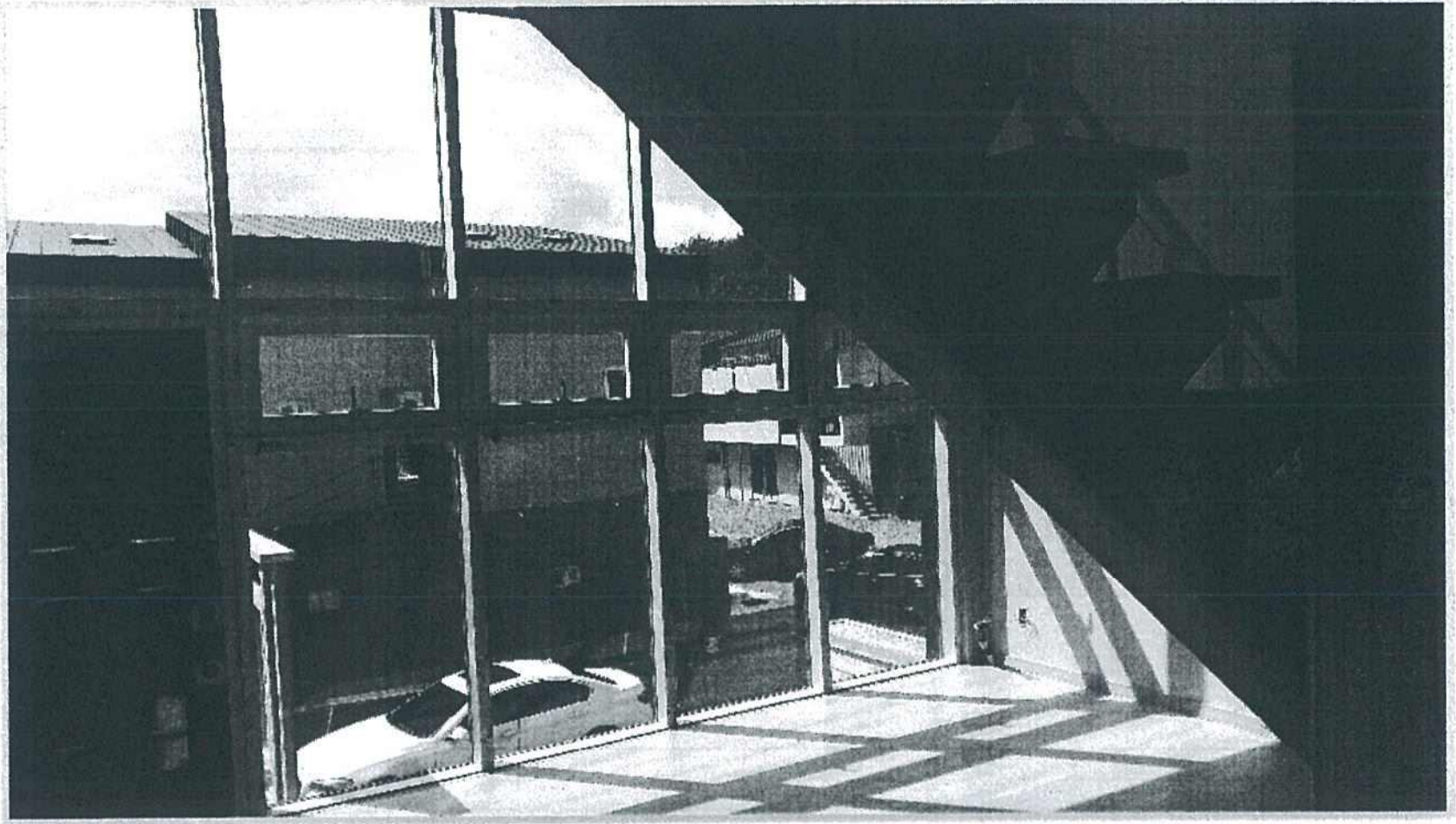


【 기호(가) 】



【 기호(가) 내부 】

사 진 용 지



【 기호 (가) 내부 】



【 기호 (가) 내부 】