

감정평가서

	1252
	(-3256)
가	-887-2016

가	가	(
가)	, (改作), (轉載)
,	가	.



한국감정원

KOREA APPRAISAL BOARD

평가서 문의 : 대구지사 조사담당 김종현

고객상담 : 심사평가부장

41260 /

441[111]

TEL. (053)754-7642

FAX. (053)742-6110

<http://www.kab.co.kr>

(www.kab.co.kr)

(053-663-8061)

가

가

가

.

가

, 「

가

」

가

가

.

가

,

가

.

가

가

가

,

가

가

.

가

.

가

.

가

정관석



()

가

.

가

이정아



()

가

APPRAISAL STATEMENT

9

가	가	가	
가	<input style="width: 100px; height: 20px;" type="text"/>	경관석	() ()

가	금 (₩24,800,000-)
	가
	2017.01.01~2017.12.31
가	--
	(-3256)
	2017.01.01 2016.08.03 2016.08.19

가		()		가
		57.27㎡		24,800,000
			57.27㎡	₩24,800,000.-

가	가	가	
:	가	<input style="width: 100px; height: 20px;" type="text"/>	이정아

가

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

1. 평가대상 물건개요

본 평가는 대구광역시 달서구 이곡동 소재 대구2호선 '성서산업단지' 북측 인근에 위치한 성서우체국내 1층 부분에 대한 임대차(임료평가) 목적의 감정평가입니다.

2. 평가액 결정의 주된 방법

가. 평가방법

1) 임료의 평가방법은 임대사례비교법, 적산법, 수익분석법이 있으며, 임대사례비교법은 동일 또는 유사물건의 임대사례를 포착하여야 하나 임대사례의 포착이 용이하지 않으며 개별요인 비교치의 객관성 및 계량화에 어려움이 많아 적용하기 곤란하고, 수익분석법은 일반 기업경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 임료를 산정하는 방법으로 감정 목적물은 부동산인 바 이를 적용함이 적절치 못한 것으로 판단됩니다.

2) 적산법은 기준시점에 있어서의 대상물건의 가격을 기대이율로 곱하여 산정한 금액에 대상물건을 계속하여 임대차하는데 필요한 경비를 가산하여 임료를 산정하는 방법으로서 본건의 특성상 적산법으로 산정하는 것이 적절하다고 판단되는 바 이를 적용하기로 결정하였습니다.

나. 기초가격

1) 기초가격은 적산임료를 구할 때 기초가 되는 가격으로서, 『부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률』 제21조, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 및 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하되, 공시지가기준법 적용시 인근지역의 시장상황이 적절히 반영되어 있고 비교가능성이 높은 거래사례를 참작하여 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제3항 제5호 그 밖의 요인을 별도로 보정하였으므로 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서에 의해 거래사례비교법을 적용한 시산가액의 합리성 검토를 생략하였습니다.

가

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

2) 공시지가기준법의 시산가액은 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(비교표준지)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 산정하였습니다.

3) 건물은 구조·사용자재·시공정도·부대설비 및 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 원가법으로 평가하였으며, 건물 중 일부만의 감정평가로서 전체 토지 건물의 기초가격에 증별 이용별 배분비율을 곱하여 산정하였습니다.

4) 건물의 임차는 관습상 토지와 건물을 일체로 하여 임차되는 점과 평가목적을 고려하여 토지의 적정 지분이 건물에 배분될 것을 전제로 평가하였습니다.

다. 기대이율

기대이율은 임대차에 제공되는 물건을 취득하는데 투입된 일정액의 자본에 대하여 기대되는 임대수익의 자본에 대한 비율로서 각종 지표 및 관계법령에 의거 결정하였습니다.

라. 그 밖의 사항

1) 임료는 연간 실질임료이며, 임료산정기간은 2017.01.01 ~ 2017.12.31(1년간)입니다.

2) 본건의 기준시점은 임대개시 예정일인 2017.01.01입니다.

3) 실질임료에는 임차인의 사용수익에 수반하여 발생하는 전기료, 수도료 및 청소료 등의 부가사용료와 공익비는 포함되지 아니하였습니다.

4) 본 평가는 전체 건물 중 일부만의 감정평가로서, 면적사정은 귀 제시목록을 근거로 하였으며 위치확인도 귀 제시도면에 의하였습니다.

가

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

3. 임료의 산출근거

가. 본건 기초가격 산정

1) 토지 기초가격의 산정

(1) 비교공시지가 표준지(2016.1.1기준)

일련 번호	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
27290 -401	이곡동 1244-1	2,646.2	대	상업 용	일반상업 지역	광대 소각	정방형 평지	2,850,000

* 비교표준지는 용도지역이 동일한 것 중에서 지리적으로 근접하여 있는 상기 표준지를 선정하였습니다.

(2) 지가변동률(1.04724)

국토교통부장관이 조사·발표한 대구광역시 달서구 상업지역의 기준시점까지의 지가변동률 누계입니다. (2015년 7월 이후 지가변동률은 미발표로 인해 6월의 지가변동률을 연장적용 일할 계산함) - 기준시점: 2017.01.01.

기 간		대구광역시 달서구 상업지역 지가변동률	비 고
초일	말일		
2016-01-01	2016-06-30	1.970%	1.01970
2016-07-01	2017-01-01	2.701%	$1 + 0.00438 \times 185/30 = 1.02701$ (2016년 06월 : 0.438%)
2016-01-01 ~ 2017-01-01		4.724%	$1.01970 \times (1 + 0.00438 \times 185/30) \approx 1.04724$

(3) 지역요인(1.00)

본건은 비교표준지와 지리적으로 인근에 소재하고 가치형성에 있어 상호 대체 및 경쟁 관계에 있는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일합니다.

가

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

(4) 개별요인(1.00)

비교조건	비교항목	격차율	
		표준지	본건
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	1.00	1.00
접근조건	상업지역중심 및 교통시설과의 편의성	1.00	1.00
환경조건	고객의 유동성과의 적합성, 인근환경, 자연환경	1.00	1.00
획지조건	면적, 접면너비, 깊이, 형상, 방위, 고저, 접면도로 상태 등	1.00	1.00
행정적조건	행정상의 규제정도	1.00	1.00
기타조건	기타	1.00	1.00
누계		1.00	1.00

(5) 그 밖의 요인(1.58)

본건과 대체·경쟁 관계에 있는 인근 유사 토지의 시세는 공시지가에 비해 높게 형성되어 있는바 대상 부동산의 인근 평가선례, 인근시세 등을 고려하여 현실적인 가격수준의 차이를 그 밖의 요인으로 보정합니다.

① 인근 거래사례

번호	소재지	지목	면적 (㎡)	거래금액 (원)	단가 (원/㎡)	거래시점	비고
1	이곡동 1220-2	대	676	4,740,000,000	3,898,057	2016.06.20	일반 상업

※ 상기사례는 토지와 건물이 일체로 거래된 사례이므로 거래가격에서 건물가액을 공제하여 토지가액을 산정하였습니다.

구분			금액
거래가액 (1)			4,740,000,000
건물가액(2)	적용단가(원/㎡)	면적(㎡)	
	590,000	3,567.65	2,104,913,500
토지가액	(1) - (2)		2,635,086,500
	단가(원/㎡)		3,898,057

가

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

② 인근 유사용도 토지의 평가선례

번호	소재지	지목	면적(㎡)	단가 (원/㎡)	기준시점	기준가치 (감정평가목적)	비고
1	이곡동 1220-12	대	2,269.3	4,550,000	2015.08.05	시장가치 (담보)	일반 상업

③ 그 밖의 요인 보정률 산출

거래사례 기준가격	사례가격 *1)	시점수 정 *2)	지역요 인 *3)	개별요 인 *4)	산출단가 (A)	그 밖의 요인 산출 (A/B)	그 밖의 요인 결정
	3,898,057	1.02866	1.00	1.18	4,731,535		
공시지가 기준가격 *5)	공시지가	시점수 정	지역요 인	개별요 인	산출단가 (B)	1.58	1.58
	2,850,000	1.04724	1.00	1.00	2,984,634		

*1) 최근 평가선례로서 비교가능성이 높은 번호(1) 거래사례를 선정

*2) 대구광역시 달서구 상업지역(2016.06.20 ~ 2017.01.01) 지가변동률

기 간		대구광역시 달서구 상업지역 지가변동률	비 고
초일	말일		
2016-06-20	2016-06-30	0.161%	$1 + 0.00438 \times 11/30 = 1.00161$ (2016년 06월 : 0.438%)
2016-07-01	2017-01-01	2.701%	$1 + 0.00438 \times 185/30 = 1.02701$ (2016년 06월 : 0.438%)
2016-06-20 ~ 2017-01-01		2.866%	$(1 + 0.00438 \times 11/30) \times (1 + 0.00438 \times 185/30) \approx 1.02866$

*3) 지역요인: 인근지역에 소재하여 지역요인 동일

*4) 개별요인: 본건은 평가선례와 비교하여 접근조건에서 개별요인이 우세

개 별 요 인 비 교 치						격차율
가로	접근	환경	획지	행정	기타	
1.18	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.18

가

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

*5) 공시지가기준가액 산출과정은 3. 나. 1)의 (1)~(4)항 참조

④ 그 밖의 요인 보정치의 결정

상기 사항 및 본건과 유사한 이용가치를 지닌 인근 토지의 적정 가격수준 등을 종합적으로 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 1.58로 결정하였습니다.

(6) 공시지가기준법에 의한 토지단가 산정

상기 제반사항을 종합적으로 참작하여 다음과 같이 토지단가를 산정하였습니다.

(단위: 원/㎡)

기호	공시지가	지가변동률	지역요인	개별요인	그 밖의 요인	적용단가
1	2,850,000	1.04724	1.00	1.00	1.58	4,720,000

(7) 토지 기초 가격의 결정

$$4,720,000\text{원}/\text{㎡} \times 3,360.9\text{㎡} = 15,863,448,000\text{원}$$

2) 건물 기초가격의 산정

(1) 재조달원가의 산정

① 표준단가의 산정

구분번호	용도	구조	등급	표준단가 (원/㎡)	내용년수
8-1-5-5	사무실	철근콘크리트조, 슬래브지붕(5층 이하)	1	1,015,000	55 (50~60)
8-3-7-2	공공청사	철골철근콘크리트조, DECK PLATE 지붕잇기	1	1,113,000	55 (50~60)

(자료: 한국감정원 건축물신축단가표 2015년 1월 기준)

당원 발간 건축물신축단가표에 의하면 표준단가는 상기와 같으나 본 건물의 신축년

가

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

도, 마감재, 관리상태 등의 제반사항을 종합적으로 고려하여 본건에 적용할 표준단가를 아래와 같이 결정하였습니다.

② 재조달원가의 산정

(단위: 원/㎡)

기호	층별구분		표준단가	보정단가	재조달원가
가	지층	기준	700,000	-	700,000
		증축	800,000	-	800,000
	1~2층	기준	1,000,000	-	1,000,000
		증축	1,200,000	-	1,200,000
	3~5층	기준	1,000,000	-	1,000,000

※ 위생 및 급배수설비, 승강기설비 등은 표준단가에 포함

(2) 적용단가

(단위: 년, 원/㎡)

기호	층별구분	내용년수	경과년수	적용 유효내용년수	적용산식	적용단가
가	지층(기준)	50	19	31	$700,000 \times 31 / 50$	434,000
	지층(증축)	32	1	31	$800,000 \times 31 / 32$	775,000
	1~2층(기준)	50	19	31	$1,000,000 \times 31 / 50$	620,000
	1~2층(증축)	32	1	31	$1,200,000 \times 31 / 32$	1,162,000
	3~5층	50	19	31	$1,000,000 \times 31 / 50$	620,000

- 사용승인일자: 1997.08.29. 증축시점: 2015.11.17

기준시점: 2017.01.01.

가

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

(3) 건물기초가격의 결정

기호	층별 구분	면적(㎡)	적용단가	금액	비고
가	지층(기존)	1,197.56	434,000	519,741,040	
	지층(증축)	828.83	775,000	642,343,250	
	1~2층(기존)	1,561.7	620,000	968,254,000	
	1~2층(증축)	1,127	1,162,000	1,309,574,000	
	3~5층	2,220.46	620,000	1,376,685,200	
계				4,816,597,490	

3) 토지건물 기초 가격의 결정

15,863,448,000원(토지) + 4,816,597,490원(건물) = 20,680,045,490원

4) 층별 이용별 효용비에 따른 기초가격 배분

(1) 배분비율의 결정

층수	이용상황	층별 · 이용별 효용비	면적(㎡)	효용적수(면적x효용비)	기초가격배분(해당층적수/적수합계)
1층	우체국	100	1,285.82	128,582.00	0.544
2층	사무소	30	1,402.88	42,086.40	0.178
3층	사무소	25	780.85	19,521.25	0.083
4층	사무소	25	780.85	19,521.25	0.083
5층	사무소	25	658.76	16,469.00	0.070
지층	주차장 등	5	2,026.39	10,131.95	0.043
계				236,311.85	1

가

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

(2) 본건(1층 임대예정면적)의 기초가격

$$20,680,045,490\text{원} \times 0.544 \times 57.27/1,285.82 = 501,068,840\text{원}$$

나. 기대이율과 관련된 법령

1) 국유재산법 시행령 제29조 ①항

- 경작용인 경우: 1천분의 10 이상
- 주거용인 경우: 1천분의 20 이상(「국민기초생활 보장법」 제2조제2호에 따른 수자가 주거용으로 사용하는 경우: 1천분의 10 이상)
- 행정목적의 수행에 사용하는 경우: 1천분의 25 이상
- 지방자치단체가 해당 지방자치단체의 행정목적 수행에 사용하는 경우: 1천분의 25 이상
- 공무원의 후생목적으로 사용하는 경우: 1천분의 40 이상
- 「사회복지사업법」 제2조제1호에 따른 사회복지사업에 직접 사용하는 경우 및 「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 시행령」 제5조제1항제1호·제2호에 따른 종교단체가 그 고유목적사업에 직접 사용하는 경우: 1천분의 25 이상
- 「소기업 및 소상공인 지원을 위한 특별조치법」 제2조제2호에 따른 소상공인이 경영하는 업종(「중소기업창업 지원법 시행령」 제4조 각 호의 어느 하나에 해당하는 업종은 제외한다)에 직접 사용하는 경우: 1천분의 30 이상

가

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

2) 감정평가협회 보상평가지침 제 49조 ④항(관련 별표 7의2)

토지용도		실제이용상황		
		최유효이용	임시적이용	나지
상업용지	업무·판매시설 등	7~10%	3~6%	3~4%
	근린생활시설(주택·상가 겸용 포함)	5~8%	2~5%	2~3%
주거용지	아파트·연립주택·다세대주택	4~7%	2~4%	1~2%
	다중주택·다가구주택	3~6%	2~3%	1~2%
	일반단독주택	3~5%	1~3%	1~2%
공업용지	아파트형 공장	4~7%	2~4%	1~2%
	기타 공장	3~5%	1~3%	1~2%
농지	경작여건이 좋고 수익성이 있는 순수 농경지	3~4%	-	-
	도시근교 및 기타 농경지	2%이내	-	-
임지	조림수·유실수단지·죽림지	1.5%이내	-	-
	자연림지	1%이내	-	-

3) 기대이율의 결정

본건의 임료산출에 적용할 기대이율은 임대차 물건에 대하여 임대차 기간동안 계약 내용에 알맞은 사용방법에 따라 사용할 때 기대되는 수익의 그 물건가격에 대한 비율로서 현행 금융시장에서의 이자율, 인근지역의 통상적인 임대차 사용료율, 부동산에 대한 토지의 기대수익률, 인근지역의 임대용 부동산에 대한 수요성, 지역적 특성, 인근토지의 이용상황을 고려하고 관계법령 및 관련 지침의 기대이율을 참작하여 4.50%로 결정하였습니다.

다. 필요제경비의 산정

필요제경비는 일정기간에 대상 부동산을 임대하여 투자수익을 확보하는데 필요한 제경비를 말하는 것으로 감가상각비, 유지관리비, 공조공과, 손해보험, 대손손실비

가

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

등으로 구성되는 바 대상물건의 성격 등을 종합 참작하여 순임료의 10%로 결정하
 니다.

라. 임대료의 결정(2017.01.01 ~ 2017.12.31)

기호	순임료			②필요 제경비 (순임료 10%)	임대료 (①+②)	비 고
	기초가격	기대이율	①순임료			
가	501,068,840	4.50%	22,548,097	2,254,809	24,802,908	1년치

(단위: 원)

기호	임대료 총액	기준월임료
가	24,800,000	2,060,000

4. 평가액 결정에 관한 의견

본건 임료 평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 및 제반법령 등에 의거 적정하게 산정하
 였습니다.

가

APPRAISAL FOR RENT SPECIFICATIONS

					(㎡)		가	
가	대구광역시 달서구 이곡동 [도로명주소] 대구광역시 달서구 성서로 406	1252 지상 대구성 서우체 국청사	공공업무 시설	철근콘크리트조 평슬래브지붕 5층 1층	57.27	57.27	24,800,000	· 적산임료 · 임대료기간 : 2017.01.01~ 2017.12.31 · 기준월임료 : 2,060,000
							₩24,800,000.-	

가

LAND DESCRIPTION

1. 위치 및 부근의 상황 (Location & Neighborhood)

본건은 대구광역시 달서구 이곡동 소재 대구2호선 '성서산업단지역' 북측 인근에 위치하며, 부근 일대는 상업·업무시설, 관공서, 아파트 등으로 형성되어 있음.

2. 교통상황 (Traffic)

본건까지 차량의 출입이 자유로우며, 버스승강장 및 지하철2호선 성서산업단지역 인근에 위치하여 대중교통사정은 양호한 편임.

3. 형태 및 이용상태 (Shape & Use)

인접필지 및 인접도로와 등고평탄한 정방형의 토지로서, 공공청사(성서우체국)로 이용중임.

4. 도로상태 (Access)

본건 서측으로 폭 약 50m(왕복 8차선), 북측으로 폭 약 25m(왕복 4차선)의 아스팔트 포장도로와 접함.

5. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태 (Zoning & Regulations)

'국토의 계획 및 이용에 관한 법률'상 일반상업지역, 방화지구, 중심지미관지구, 지구단위계획구역, 공공청사, 도로(접함), '가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률'상 가축사육제한구역, '택지개발촉진법'상 택지개발예정지구기타(택지개발사업완료)임.

6. 제시목록외의 물건 (Unsubmitted Building)

없음.

7. 공부와의 차이 (Discrepancy Between Legal Description And Actual Use)

없음.

8. 기타사항 (Other Findings)

가. 소유자: 등기사항전부증명서상 '국(미래창조과학부)'임.

나. 임대관계: 미상.

가

BUILDING DESCRIPTION

1. 건물의 구조 (Building Structure)

(가) 5 1
: 1997.08.29,
:
:
:
:
:

2. 이용상태 (Use)

(가) () .

3. 위생 및 냉난방 설비 (Utilities)

.

4. 기타설비 (Miscellaneous Equipments)

.

5. 부합물 및 종물관계 (Appurtenances & Accessory Buildings)

.

6. 공부와의 차이 (Discrepancy Between Legal Description And Actual Use)

.

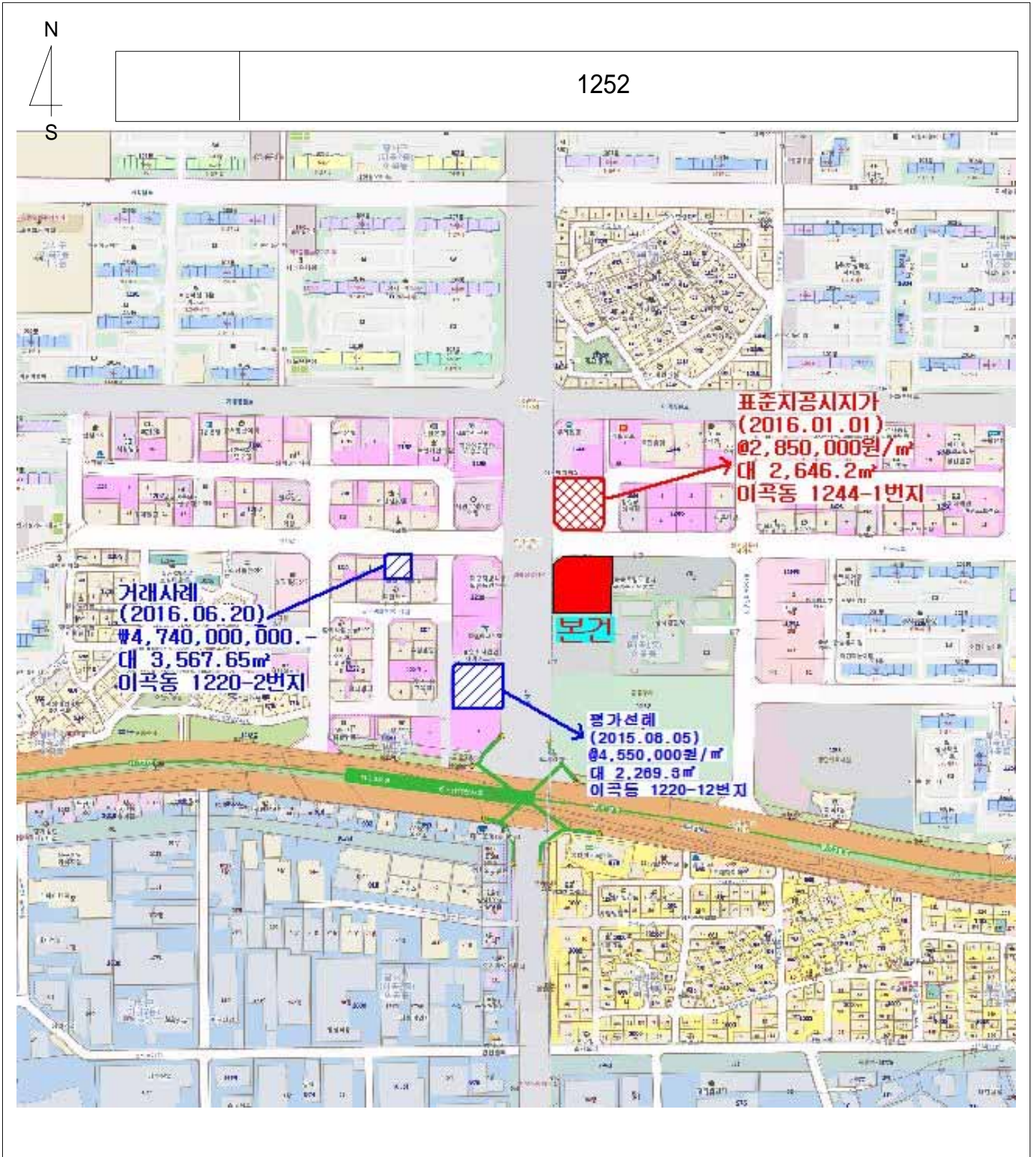
7. 기타사항 (Other Findings)

가.

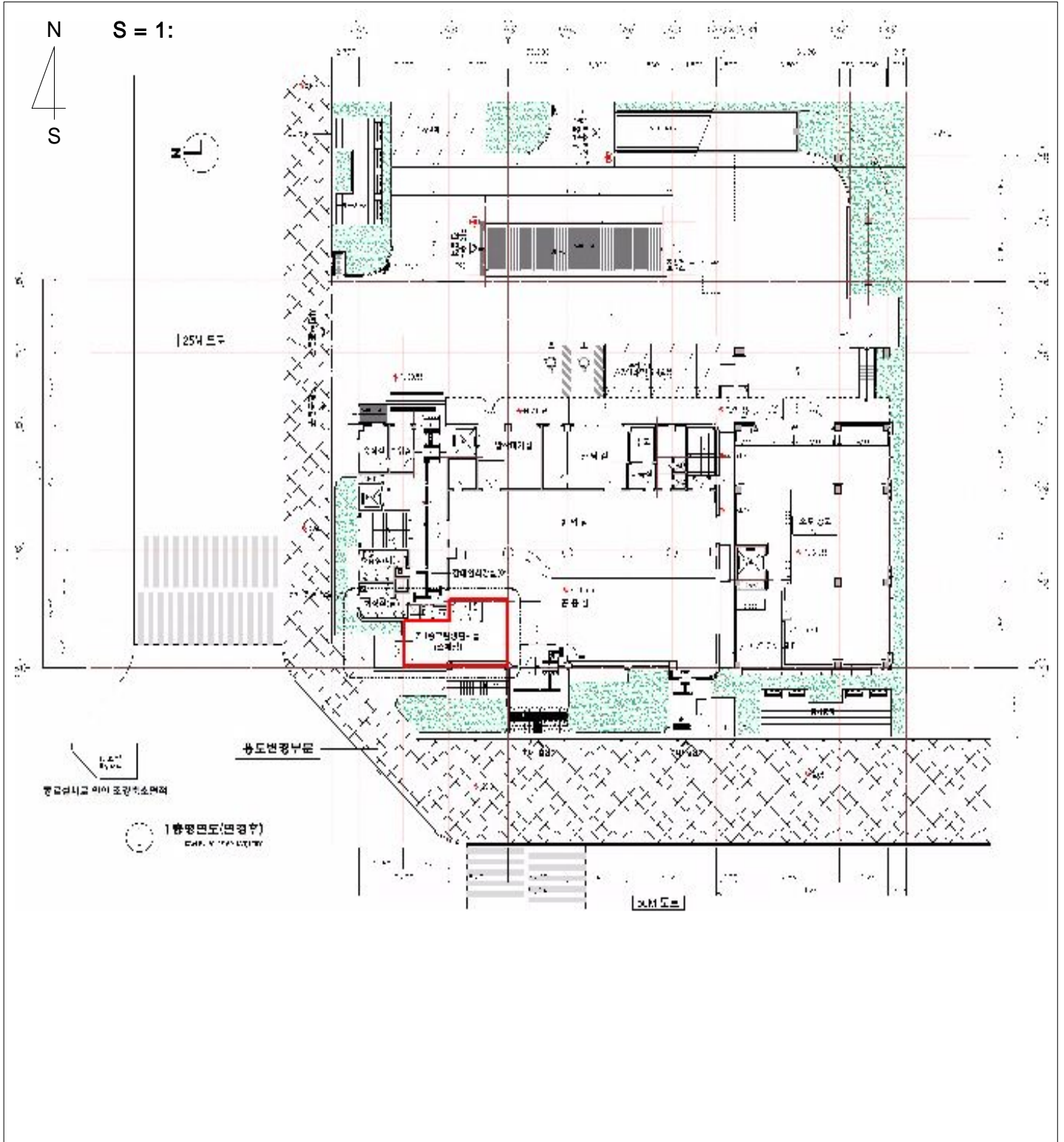
' ()' .
()

LOCATION SKETCH

()



PLAT PLAN & IMPROVEMENT SKETCH



	:		가 1		가 ()
	:		가 2		가 ()
	:		가 3		

PHOTOGRAPH

