

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 구미시 인의동 소재 “인동네거리” 북동측 인근에 위치하는 “구미 인동우체국” 청사 내의 근린생활시설에 대한 임대료 산정 목적의 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정 평가 하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건은 없음.

4. 감정평가방법

1) 본 감정평가는 『부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 평가하였음.

2) 본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제22조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 임대사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법인 임대사례비교법을 적용하여 평가하여야 하나 신뢰성 있는 임대사례의 포착이 곤란하여 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 1항 단서에 의거 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료)를 산정하는 감정평가방법인 적산법에 의거하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

PAGE : 2

3) 본건 임대료는 산정기간 동안에 임대인에게 귀속되는 모든 경제적 대가에 해당하는 실질임대료로서 임대료의 산정기간은 의뢰인이 제시하신 임대개시일로부터 1년간으로 산정하였으며 임료지급시기에 따른 기간이익은 배제하였음.

4) 본건은 전체 건물 중 일부만의 평가로서 평가대상건물의 면적은 의뢰인이 제시하신 임대부분 전용면적에 의하였으며 임대개시 시 임대면적 및 임대기간 등의 변동이 있을 수 있으니 업무진행 시 참고하시기 바람.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항 단서에 따라 의뢰인이 제시하신 임대개시일자인 2017년 01월 01일자임.

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2016년 09월 08일자이고 가격조사 완료일은 2016년 09월 08일자로 귀 제시목록을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

1) 물적 동일성 및 종합의견

지적규모 및 이용상황 등 제반 현황으로 보아 본건은 공부와 물적 동일성이 인정됨.

2) 본건 건물은 신축중인 건물로서 조사일 현재 미승인 상태이나 의뢰인 요청에 의거 준공 및 사용승인 된 상태를 기준하여 귀 제시도면 및 건립 공사계약금액 등을 근거로 평가하였으니 업무진행 시 참고하시기 바람.

3) 본건 임대료에는 임차인의 사용수익에 수반하여 발생하는 전기료, 수도료 등 부가사용료와 공익비 등은 포함되지 않았음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 임대기간

본건의 임대기간은 귀 제시일인 2017년 01월 01일 ~ 2017년 12월 31일자임.

5) 기 타

없 음.

II. 대상 부동산의 개요

1. 대상 부동산

경상북도 구미시 인의동 372-1외									
토 지	기호	지번	지목 (실제)	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	2016년 개별공시지 가 (원/㎡)
		1,2	인의동 372-1외	대	906.0중 862.0	상업 기타	일반 상업	중로 각지	사다리 평지
합 계				862.0	기호(1)(2)토지는 일단지 평가대상면적은 도로공제면적 제외				
건 물	기호	구 조		연면적 (㎡)	용 도		층 수	사용승인일자	
	가	철근콘크리트조 철근콘크리트지붕		1,086.06	근린생활시설		지상3층	-	
	합 계				1,086.06	건물은 신축중			

2. 평가대상 부분

구 분	전용면적(㎡)	용도	비 고
1층	319.59	근린생활시설	귀 제시면적
3층	253.96	근린생활시설	귀 제시면적
소계	573.55		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 대상 부동산의 현황

1. 입지 현황

1) 지리적 위치

경상북도 구미시 인의동 소재 “인동네거리” 북동측 인근에 위치함.

2) 간선도로 상황

본건까지 제반차량의 출입이 용이하고 남동측 인근으로 왕복 2차선 “인동중앙로”와 접하며 남서측 인근으로 왕복 6차선 “인동가산로”가 통과함.

3) 전철역과의 거리

해당사항 없음.

4) 버스정류장과의 거리

북서측 및 북동측 인근 도로변에 버스정류장이 소재함.

5) 주위환경

부근일대는 소매점, 일반음식점, 패스트푸드점, 병·의원 및 금융기관 등 각종 상업용 및 업무용 부동산으로 형성된 정비된 상가지대임.

2. 토지 현황

1) 형태 및 이용상황

2필 일단의 사다리형 토지로서 자체지반은 대체로 평탄하며 상업용 건부지로 이용중임.

2) 인접도로 상태

남동측으로 노폭 약 15미터 포장도로와 접하며 남서측 및 북동측으로 노폭 약 8미터 포장도로와 각각 접함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 도시계획 및 기타 공법관계

기호(1)토지 : 용도지역은 일반상업지역, 도로, 소로2류(폭 8M~10M) 및 중로2류(폭 15M~20M)(2015-11-30) 저축, 학교보건법상 상대정화구역이며 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)임.

기호(2)토지 : 용도지역은 일반상업지역, 도로 및 소로2류(폭 8M~10M) 접합, 학교보건법상 상대정화구역이며 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)임.

4) 제시외건물

없 음.

5) 공부와의 차이

해당사항 없음.

6) 기타사항

없 음.

3. 건물 현황

1) 건물 구조

철근콘크리트조 철근콘크리트지붕 3층 건물로서
기준시점 현재 신축공사 중임.

2) 이용상황

근린생활시설

1층 : 우체국 및 소매점

2층 : 우체국

3층 : 사무소

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 부대설비

위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 소화전, 화재경보설비 및 천장매립형 시스템 에어컨 설치 예정임.

4) 부합물 및 증물관계

없음.

5) 공부와의 차이

해당사항 없음.

6) 기타사항

본건 건물은 조사일 현재 신축 중으로서 구조, 이용상황 및 부대설비 등의 확인은 귀 제시도면 및 공사비내역서 등에 의하였으니 업무진행 시 참고하시기 바람.

IV. 임료의 산출

1. 감정평가의 방법

- 1) 본건 임대료는 『감정평가에 관한 규칙』 제22조 및 제12조 1항 단서에 의거 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료)를 산정하는 감정평가방법인 적산법에 의거하여 평가하였음.

$$\boxed{\text{임대료}} = \boxed{\text{기초가액}} \times \boxed{\text{기대이율}} + \boxed{\text{필요제 경비}}$$

2) 기준시점

본건의 기준시점은 임대기간의 개시 시점인 2017년 01월 01일자임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 기초가액의 산정

가. 감정평가방법

- 1) 토지가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 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 감정평가방법인 “공시지가 기준법”으로 산출하되 『감정평가에 관한 규칙』 제12조에 따라 거래사례비교법 등 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나 『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제3항 제5호에 의거 그 밖의 요인을 별도로 보정하였으며 인근의 유사한 거래사례가 포착되지 않아 거래사례비교법 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

- 2) 건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제15조에 따라 원가법으로 건물가액을 산출하였으며 건물의 경우 거래사례가 포착되지 않는 등 거래사례비교법 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음

나. 토지가액 산출

1) 감정평가 방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제14조에 따라 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인, 개별요인 비교 및 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가 기준법”을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 비교 표준지 선정

(1) 선정 기준

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제3항 제1호에 따라 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정함.

(2) 비교표준지 공시지가

(공시기준일 : 2016.01.01)

표준지 기호	소재지 지번	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	도로 교통	형상 지세	공시지가 (원/㎡)
A	구미시 황상동 318-34	513.0	대	상업용	일반 상업	소로 각지	사다리 평지	3,450,000
B	구미시 황상동 633-30	일단지 170.0	대	상업용	일반 상업	중로 한면	사다리 평지	2,190,000

(3) 비교표준지 선정

비교표준지 공시지가 중 대상 토지와 용도지역 및 이용상황 등이 유사하고 비교성이 있다고 판단되는 【기호 B】를 비교표준지로 선정함.

3) 시점수정

기 간	지가변동율	비 고
2016.01.01 ~ 2017.01.01	4.004	경상북도 구미시 상업지역 2016.01.01 ~ 2016.07.31 : 2.042 2016.07.01 ~ 2016.07.31 : 0.387 (1 + 0.02042) * (1 + 0.00387 * 154/31) ≒ 1.04004
※ 2016년 08월 이후의 지가변동률이 미 고시되어 2016년 07월 지가변동률을 연장 적용함.		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 지역요인 비교

지역요인 비교치	1.000
결정 의견	본건은 비교표준지 인근지역 내에 위치하는 바 지역요인은 동일함.

5) 개별요인 비교

(1) 개별요인 비교항목

(상업지대)

조 건	항 목	세 항 목
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	폭, 포장, 보도, 계통 및 연속성
접근조건	상업지역중심과의 접근성	상업지역중심과의 접근성 인근교통시설과의 거리 및 편의성
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성
	인근환경	인근토지의 이용상황 인근토지의 이용상황과의 적합성
	자연환경	지반, 지질 등
획지조건	면적, 접면, 너비, 깊이, 형상 등	면적, 접면너비, 깊이, 부정형지, 삼각지, 자루형 획지, 맹지
	방위, 고저 등	방위, 고저, 경사지
	접면도로 상태	각지, 2면획지, 3면획지
행정적조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등 용적제한, 고도제한 기타규제(입체이용제한 등)
기타조건	기 타	장래의 동향, 기타

(2) 개별요인 비교

기호	비교 표준지	가로 조건	접근 조건	환경 조건	획지 조건	행정적 조건	기타 조건	개별요인 비교치
1,2	B	1.00	1.10	1.00	1.05	1.00	1.00	1.155
결정의견	일단지로서 비교표준지 대비 상업지역 중심과의 접근성 등 접근조건, 도로접면상태 등 획지조건에서 우세함							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 그 밖의 요인 보정

(1) 그 밖의 요인 보정의 필요성

『감정평가에 관한 규칙』 제14조 제3항과 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28.), 대법원판례(1998.07.10.선고 : 98두6067, 1993.09.10.선고 : 93누2131)등의 취지에 따라 인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역의 평가사례와 균형을 유지하고, 인근지역의 지가수준을 적정히 반영하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요함.

(2) 가격자료

①거래사례

거래 사례 #1	소재지	경상북도 구미시 인의동 368-3외				
	구 분	용도지역	지목	면적 (㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	거래가격 (원)
		용 도		연면적 (㎡)	사용승인일자	거래시점
토 지	일반상업	대	455.0	2,124,000	2,900,000,000	
건 물	근린시설		1,329.61	1998.12.07	2016.03.12	
토지단가	$[2,900,000,000 - \{(650,000 \times 33/50) \times 1,329.61\}] / 455.0$ $= @5,120,000\text{원}/\text{㎡}$ $[\text{거래가격} - \{(\text{재조달원가} \times \text{잔존연수}/\text{내용연수}) \times \text{건물면적}\}] / \text{토지면적} = \text{토지거래단가}$					
토지특성	상업용, 부정형평지, 종로한면					
건물구조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 3층					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

거래 사례 #2	소재지	경상북도 구미시 황상동 633-16외				
	구 분	용도지역	지목	면적 (㎡)	개별공시지가 (원/㎡)	거래가격 (원)
		용 도		연면적 (㎡)	사용승인일자	거래시점
	토 지	일반상업	대	1,057.0	2,459,000	9,020,000,000
	건 물	근린시설		766.11	1997.05.27	2013.06.07
토지단가	$[9,020,000,000 - \{(750,000 \times 34/50) \times 766.11\}] / 1,057.0$ $= @8,164,000\text{원}/\text{㎡}$ $[\text{거래가격} - \{(\text{재조달원가} \times \text{잔존연수}/\text{내용연수}) \times \text{건물면적}\}] / \text{토지면적} = \text{토지거래단가}$					
토지특성	상업용, 가장형평지, 중로각지					
건물구조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 2층 외					

※ 토지단가 = (거래가격 - 건물추정가격) ÷ 토지면적

※ 위 건물추정가격의 산정은 공부상 건물구조의 일반적인 재조달원가에 내용연수 및 잔존연수 등을 고려하여 건물추정가격을 산정하였음.

②평가사례

기호	소재지	지목	면적 (㎡)	용도 지역	토지단가 (원/㎡)	토지평가액 (천원)	평가목적
							기준시점
1	인의동 368-3외	대	455.0	일반 상업	4,940,000	2,247,700	담보
							2016.03.30
2	인의동 371-12	대	119.0	일반 상업	9,400,000	1,118,600	담보
							2015.02.09
3	황상동 633-30외	대	314.0	일반 상업	6,500,000	2,041,000	담보
							2014.04.16
4	황상동 633-33외	대	217.0	일반 상업	9,000,000	1,953,000	담보
							2013.10.02

※ 토지단가 = 토지평가액 / 토지면적

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 보정치 산정

① 산식

$$\frac{\text{사례기준 표준지평가}}{\text{표준지공시지가}} \times \text{시점수정} = \frac{\text{사례가격} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

② 사례 선정

선정 사례	거래 사례 #1
선정 의견	상기 인근 사례 중 지리적으로 근접하며 비교표준지와 비교성이 있는 사례를 선정하였음.

③ 사례기준 표준지 가액

사례 기호	단 가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역요인	개별요인	표준지가액 (원/㎡)	
기호 #1	5,120,000	1.00	1.03392	1.000	1.100	5,823,037	
사정보정	별도의 사정개입 포착되지 않음.						
시점수정	(경상북도 구미시 상업지역) 2016.03.12 ~ 2017.01.01						
지역요인	사례와 비교표준지가 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	1.10	1.00	1.00	1.100
비교표준지는 사례 #1 대비 형상 등 획지조건에서 우세함.							

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

④표준지 공시지가 시점수정

표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점수정	표준지공시지가 시점수정(원/㎡)
B	2,190,000	1.04004	2,277,687

⑤격차율 산정

표준지 기호	㉠사례기준 표준지 가액(원/㎡)	㉡표준지 공시지가 시점수정(원/㎡)	격차율 (㉡/㉠)
B	5,823,037	2,277,687	2.56

⑥그 밖의 요인 보정치 결정

그 밖의 요인 보정치	2.50
결정 의견	상기에서 산정한 격차율과 본건 인근의 지가수준, 거래사 례 및 평가사례 등을 종합적으로 참작하여 상향 보정함.

7) 토지 시산가액 산정

(1) 토지 단가 산정

기호	표준지 기호	공시지가 (원/㎡)	시점 수정치	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1,2	B	2,190,000	1.04004	1.000	1.155	2.50	6,576,822	6,500,000

(2) 토지의 시산가액

기호	사정면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
1,2	862.0	6,500,000	5,603,000,000	일단지
합계	862.0		5,603,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 건물가액 산출

1) 감정평가방법의 적용

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

2) 재조달원가의 산정

(1) 표준단가 결정

①한국감정원 신축단가표상 표준단가(2014년 1월 기준)

분류번호	용도	구조	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
4-1-5-7	점포 및 상가	철근콘크리트조 슬래브지붕	1	1,107,000	50 (45~55)
8-3-5-1	공공청사	철근콘크리트조 슬래브지붕	2	988,000	50 (45~55)

②표준단가 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.

구분	구조	표준단가 (원/㎡)	비고
(가)	철근콘크리트조 철근콘크리트지붕	1,100,000	

(2) 부대설비 보정단가 결정

본건 건물에 설치된 전기설비, 위생 및 급배수설비, 난방설비 등 부대설비 내역을 종합적으로 참작하여 부대설비 보정단가를 아래와 같이 결정함.

구분	보정단가 (원/㎡)	비고
(가)	200,000	기본적인 전기설비, 위생 및 급배수설비, 승강기설비, 소화전 및 화재경보설비, 냉난방설비 등

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 재조달원가 산정

상기 표준단가와 부대설비 보정단가 등을 고려하여 재조달원가를 아래와 같이 결정함.

구 분	표준단가 (원/㎡)	보정단가 (원/㎡)	재조달원가 (원/㎡)	비 고
(가)	1,100,000	200,000	1,300,000	

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	사용승인 일자	총 내용연수	실제 경과연수	유효 경과연수	잔존 내용연수	비 고
(가)	2016.00.00	55	00	00	55	

(3) 건물단가 결정

구 분	용 도	재조달원가 (원/㎡)	잔존 내용연수	총 내용연수	적용단가 (원/㎡)	비 고
(가)	근린생활 시설	1,300,000	55	55	1,300,000	

4) 건물가액 결정

기 호	사정면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	비 고
가	1,086.06	1,300,000	1,411,878,000	
합 계	1,086.06		1,411,878,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 토지·건물 감정평가액

구분	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)	비고
토지	862.0	6,500,000	5,603,000,000	
건물	1,086.06	1,300,000	1,411,878,000	
합계			7,014,878,000	

마. 층별효용비율의 결정

1) 결정방법

인근지역내 유사부동산의 거래가능 가격수준, 임대수준 및 토지보상평가지침(한국감정평가협회제정)상 층별효용비율표 등을 종합참작하여 결정함.

2) 층별효용비율표(한국감정평가협회 자료)

층별	고층 및 중층 시가지		저층시가지				주택지
	A형	B형	A형	B형	A형	B형	
20	35	43					
19	35	43					
18	35	43					
17	35	43					
16	35	43					
15	35	43					
14	35	43					
13	35	43					
12	35	43					
11	35	43					
10	35	43					
9	35	43	42	51			
8	35	43	42	51			
7	35	43	42	51			
6	35	43	42	51			
5	35	43	42	51	36	100	
4	40	43	45	51	38	100	
3	46	43	50	51	42	100	
2	58	43	60	51	54	100	100
지상1	100	100	100	100	100	100	100
지하1	44	43	44	44	46	48	-
2	35	35	-	-	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 층별효용비율 및 층별가액의 결정

층 별	층별면적	층별효용비	효용적수	효용비율	비고
3	253.96	20	5,079.2	0.08	
2	389.86	30	11,695.8	0.19	
1	442.24	100	44,224	0.73	
합계	1,086.06		60,999	1.00	

1층부분 층별 가액 : 7,014,878,000원 * 0.73 = 5,120,860,940원

2층부분 층별 가액 : 7,014,878,000원 * 0.19 = 1,332,826,820원

3층부분 층별 가액 : 7,014,878,000원 * 0.08 = 561,190,240원

바. 기초가액의 결정

구 분	층별가액 (원)	임대면적	전체면적	기초가액 (원)	비고
1층	5,120,860,940	319.59	442.24	3,700,651,112	
3층	561,190,240	253.96	253.96	561,190,240	
합계	5,682,051,180	573.55	696.2	4,261,841,352	

3. 기대이율의 결정

1) 결정방법

기대이율은 임대차 등에 제공되는 부동산의 취득을 위하여 투자된 자본가격에 대한 기대수익의 비율로서 본건 이용상황, 은행금리수준, 국유재산법상 사용요율, 임대료에 따른 수익률 및 토지보상평가지침(한국감정평가협회제정)상 토지사용요율 등을 종합참작하여 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 은행금리수준(한국은행 통계 발표)

종 류	2013.1	2014.1	2015.01	2016.01
3년 만기 국공채 시장금리	2.750	2.892	2.039	1.628
1년 만기 국공채 시장금리	2.720	2.657	1.995	1.587

3) 국유재산법상의 사용요율(국유재산법 시행령 제29조)

연간 사용료는 해당 재산가액에 1천분의 50이상의 요율을 곱한 금액으로 하되 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 재산의 가액에 해당 요율을 곱한 금액으로 한다.

- (1) 경작용인 경우 : 1천분의 10이상
- (2) 주거용인 경우 : 1천분의 20이상(「국민기초생활 보장법」 제2조 제2호에 따른 수급자가 주거용으로 사용하는 경우 : 1천분의 10이상)
- (3) 행정목적의 수행에 사용하는 경우 : 1천분의 25이상
- (4) 공무원의 후생목적으로 사용하는 경우 : 1천분의 40이상
- (5) 「사회복지사업법」 제2조제1호에 따른 사회복지사업에 직접 사용하는 경우 및 「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 시행령」 제5조 제1항 제1호·제2호에 따른 종교단체가 그 고유목적사업에 직접 사용하는 경우 : 1천분의 25 이상
- (6) 「소상공인 보호 및 지원에 관한 법률」 제2조에 따른 소상공인이 경영하는 업종(「중소기업창업 지원법 시행령」 제4조 각 호의 어느 하나에 해당하는 업종은 제외한다)에 직접 사용하는 경우 : 1천분의 30 이상

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 기대이율 적용기준율표(한국감정평가협회 자료)

토 지 용 도		구 분		
		최유효이용	임시적이용	나 지
상업용지	업무·판매시설	7~10%	3~6%	3~4%
	근린생활시설(주택·상가겸용포함)	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 순수농경지	3~4%	-	-
	도시근교 및 기타 농경지	2%이내	-	-

5) 기대이율의 결정

본건의 임대료산출에 적용할 기대이율은 인근지역의 통상적인 임대차, 사용료율, 임대용 부동산에 대한 수요성, 당해 부동산이 입지한 지역적 특성과 부동산 경기추세, 임대료에 따른 수익률, 금융시장에서의 이자율 등에 따라 그 율을 달리하는 바 본건 평가에서는 이러한 제반사항과 상기 기대이율에 대한 제규정 등을 종합적으로 고려하여 다음과 같이 적정 기대이율을 결정하였음.

기 대 이 율 : 년 6.5%

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 필요제경비의 산정

1) 산정방법

적산법에 적용되는 필요제경비는 일정기간에 대상부동산을 임대하여 투자수익을 확보하는데 소요되는 비용으로서 감가상각비, 유지관리비, 제세공과, 손해보험료, 결손준비금, 공실에 의한 손실 상당액, 정상운전자금이자 등이 이에 해당됨.

2) 필요제경비의 결정

기본적인 유지관리비 및 공과금 등은 임차인이 지불하는 점을 감안하고 대상물건이 소재하는 지역여건, 대상물건의 성격 및 현실적 이용상황 등을 종합적으로 감안하여 기대이율에 포함하였음.

5. 연간임대료의 산정

(단위 : 원)

구분	순임료			연간 실질 임대료	월임대료	비고
	기초가액	기대 이율	순임료			
1층	3,700,651,112	0.065	240,542,322	240,540,000	20,045,000	
3층	561,190,240	0.065	36,477,366	36,480,000	3,040,000	
합계	4,261,841,352		277,019,688	277,020,000		

임대료 감정평가 명세표

일련 번호	소재지 및 지번	지목 용도	용도지역 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
				공부	사정	단가	금액	
1	경상북도 구미시 인의동 372-1	대	일반상업지역	516	862			도로공제 부분
2	" 황상동 633-21	대	일반상업지역	390	44			
가	"	근린생활시설	(철근콘크리트 구조 철근콘크리트 지붕 3층)					
			1층	442.24	442.24			
			2층	389.86	389.86			
			3층	253.96	253.96			
			(중)					
			1층	319.59	319.59	-	240,540,000	기간임대료 ~ 2017.01.01 2017.12.31 적정 대지 사용면적 포함

임대료 감정평가 명세표

일련 번호	소재지 지번	지목 용도	용도지역 구조	면적 (㎡)		감정평가액		비고
				공부	사정	단가	금액	
			(중) 3층	253.96	253.96	-	36,480,000	기간임대료 ~ 2017.01.01 2017.12.31 적정 대지 사용면적 포함
	합계	이	하	여	백		₩277,020,000.-	

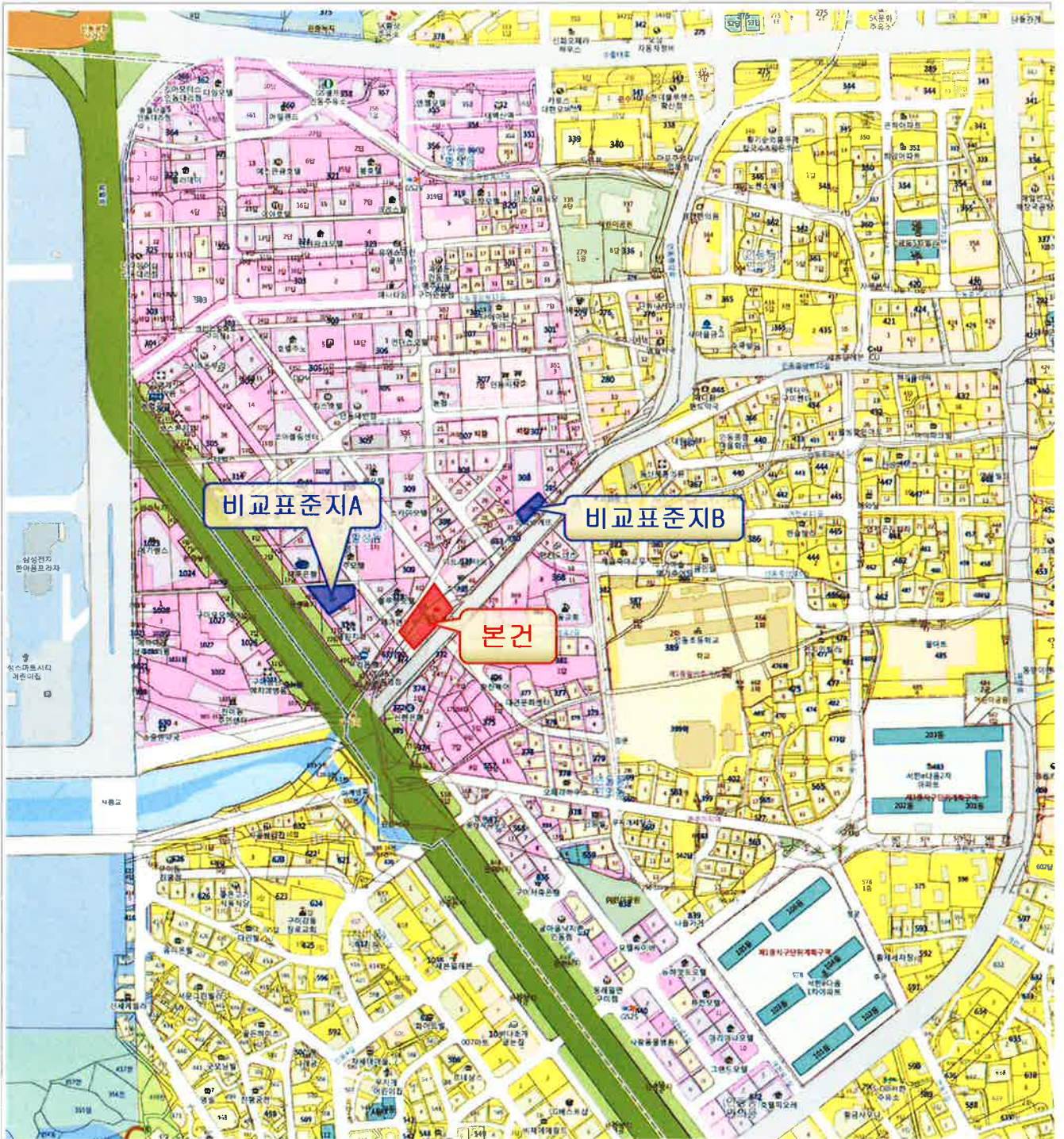
위 치 도

기 호: ()



소재지

경상북도 구미시 인의동三七二의 一 外



사 진 용 지



본건 전경(동측에서 촬영)



본건 전경(남서측에서 촬영)

사 진 용 지



본건 주변 전경(동측에서 촬영)



본건 주변 전경(남서측에서 촬영)

사 진 용 지



기호(가)건물



기호(가)건물