

감정평가서

Appraisal Report

경상북도 안동시 풍산읍 안교리 486-6
소재 부동산

NH2019-0903-0017

2019-09-05

삼익신용협동조합

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:053-471-0900 전송:053-471-8600



Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소재지	경상북도 안동시 풍산읍 안교리 486-6		
건물명 동, 층, 호수	힐링홈 그린동 3층 301호 등 6개호		
건물구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	물건종류	구분건물
용도	다세대-도시형생활주택 (원룸형)	사용승인일자	2013년 08월 09일

2. 감정평가액

기호	동, 층, 호수	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	단가 (원/㎡)	비고
가~바	그린동 3층 301호 외	105.02	173,000,000	—	—
합계			173,000,000	—	—

3. 시세분석 자료

지리적 위치	도로 조건	이용상황	가격수준 (전유기준)	비고
본건 인근	세로 ~ 소로	연립 · 다세대주택	@1,500,000원/㎡ ~ @2,000,000원/㎡ 내외	—

인근지역의 가격수준에 관한의견

층별, 향별 및 호별 효용에 따른 가격편차가 나타남.

4. 임대현황

임대현황	임대보증금(원)	—	월 임대료(원)	—
참고 및 유의사항	임대관계는 미상임.			

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
김명근

김 명 근 


(주) 나라 감정평가법인 대구경북지역본부
본부장 김기석 (서명 또는 인)

감정평가액	일억칠천삼백만원정 (₩173,000,000.-)		
의뢰인	삼익신용협동조합이사장	감정평가목적	공매
채무자	-	제출처	삼익신용협동조합
소유자 또는 대상업체명	황중현 (수탁자 : 대한토지신탁(주))	기준가치	시장가치
		감정평가조건	-
목록 표시 근거	집합건물 등기사항전부증명서	기준시점	조사기간
		2019.09.05	2019.09.05
		작성일	2019.09.05

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
구분건물	6개	구분건물	6개	-	173,000,000	
	이	하	여	백		
합계					₩173,000,000.-	

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 감정평가사



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 안동시 풍산읍 안교리 소재 "풍산중 · 고등학교" 남동측 인근에 위치하는 도시형생활주택인 "힐링홈 그린동 3층 301호 등 6개호" 단위세대로서 공매를 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』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였음.
- 2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일괄로 거래되는 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2019년 09월 05일자 임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2019년 09월 05일자이고, 가격조사 완료일은 2019년 09월 05일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

1) 물적 동일성 등 종합의견

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

2) 위치확인

본건의 위치 확인은 집합건축물대장 상의 도면 및 현관 출입문의 표시 등으로 위치 확인하였음.

3) 임대관계

임대관계는 미상임.

4) 소유자 관계

본건의 공부상 소유자는 "황중현"이나 수탁자인 "대한토지신탁(주)"에 신탁등기되어있으니 업무진행시 참고하시기 바람.

5) 참고사항

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개요

소재지		경상북도 안동시 풍산읍 안교리 486-6				
건물명 동, 층, 호수		힐링홈 그린동 3층 301호 외				
기 호		전유(㎡) (A)	공용(㎡) (B)	전체(㎡) (A+B)	토지지분 (㎡)	전용률
가	3층 301호	15.17	7.07	22.24	12.68	68.21%
나	3층 303호	15.17	7.07	22.24	12.68	68.21%
다	3층 304호	15.17	7.07	22.24	12.68	68.21%
라	3층 306호	32.02	14.92	46.94	26.75	68.21%
마	5층 503호	15.17	7.07	22.24	12.68	68.21%
바	5층 504호	12.32	5.74	18.06	26.75	68.22%
용 도		다세대- 도시형생활주택 (원룸형)	사용승인일자	2013년	08월	09일

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 대상 부동산의 현황

1. 입지 및 토지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
위 치 및 교 통 상 황	경상북도 안동시 풍산읍 안교리 소재 "풍산중 · 고등학교" 남동측 인근에 위치하며 본 건물까지 차량 출입이 가능하고 인근에 노선버스정류장 등이 소재하여 대중교통 이용편익은 보통시됨.
주 위 환 경	주위는 단독주택, 다세대주택, 아파트, 주변상가 및 농경지 등으로 형성된 주택지대임.
토지형태 및 이 용 상 태	정방형의 토지로서 자체지반은 대체로 평탄하게 정지되어 있으며 도시형생활주택 건물의 부지로 이용중임.
인 접 도 로 상 태	본건 남동측으로 노폭 약 6미터 포장도로와 접함.
전 철 역 과 의 거 리	해당사항 없음.
버 스 정 류 장 과 의 거 리	본건 단지 남동측 인근 도보 약 5 ~ 10분 이내 거리에 노선버스정류장이 소재함.
도 시 계 획 및 공 법 관 계	용도지역은 제2종일반주거지역, 종로3류(폭 12m~15m)(종로3-1호선) 접합, 가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률상 가축사육제한구역(전부제한구역)이며 교육환경 보호에 관한 법률상 상대보호구역(풍산고등학교) 및 상대보호구역(풍산중학교)임.
공 부 외 의 차 이	해당사항 없음.
그 밖 의 사 항	해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 현황

기 재 항 목	기 재 사 항						
건 물 구 조	철근콘크리트구조 철근콘크리트슬래브지붕 5층 건물 중 내 3층 301호 등 6개호로서 외벽 : 화강석 및 스톤코트 마감 내벽/천장 : 벽지도배 및 타일 마감 등 바닥 : 장판지 및 타일 깔기 등 창호 : 새시 창호						
이 용 상 황	(가)~(바)도시형생활주택으로 이용중임.						
부 대 설 비	설비	난방 설비	냉방 설비	위생 설비	소화 설비	승강기 설비	기타 설비
	유무	○	—	○	—	○	—
주 차 여 건	본 건물 1층 피로티 부분에 자주식 주차장이 있음.						
임 대 상 황	임대관계는 미상임.						
공 부 와 의 이	해당사항 없음.						
그 밖의 사항	해당사항 없음.						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 거래사례비교법에 의한 비준가액

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성 요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.(거래사례비교법)

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

【거래가격 단위 : 천원】

사례	소재지	건물명	층 /호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가)	자료 출처	거래시점
								신축년도
#1	안교리 486-6	힐링홈 그린동	5 /502	30.94	25.86	55,000 (@1,780)	실거래 신고	2017.09.26
								2013
#2	안교리 493-7	월성블루힐	5 /502	84.92	49.23	175,000 (@2,060)	실거래 신고	2018.11.20
								2010
#3	안교리 493-7	월성블루힐	10 /1002	84.92	49.23	160,000 (@1,880)	실거래 신고	2017.01.19
								2010

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된【사례 # 1】을 비교사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (1.00)

4. 시점수정

한국감정원이 발표하는 주요지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가능성이 있다고 판단되는 아래 가격지수를 활용하였음.

【월별 경상북도 전체 연립·다세대주택 매매가격지수】

(2017.11 = 100.0)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2017년	101.3	101.2	101.1	101.0	100.8	100.7	100.6	100.5	100.3	100.2	100.0	99.9
2018년	99.8	99.7	99.6	99.5	99.3	99.2	99.0	98.6	98.3	98.0	97.6	97.2
2019년	96.9	96.7	96.4	96.1	95.7	95.2	94.8	94.6	—	—	—	—

【시점수정치 산출】

구 분	기준시점 지수	거래사례시점 지수	시점수정치
매매가격 지수	94.6 (2019.08)	100.3 (2017.09)	$94.6 / 100.3 = 0.94317$

- ▶ 시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수(※ 소수점 6째 자리에서 사사오입)
- ▶ 기준시점 지수 : 시점 당시 최종 발표된 지수
- ▶ 거래시점 : 2017.09.26, 시점이 15일이 포함되는 월요일 이후로서 2017년 09월 지수를 적용함.
- ▶ 기준시점 : 2019.09.05, 시점이 15일이 포함되는 월요일 이전으로서 2019년 08월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

【기호 (가)~(바) : 비교사례 #1】

【주거용】

조 건	구 분 세 부 항 목	격 차 율		비 고
		사례	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	대상은 사례와 동일한 건물 내에 소재하여 단지외부요인은 대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대상은 사례와 동일한 건물 내에 소재하여 단지내부요인은 대등함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.00	대상은 사례와 비교하여 호별요인은 대체로 유사한 편임.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	별도의 보정요인은 없음.
누 계		1.000		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 비준가액

기호	거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (㎡)	산출가액 (원)	비준가액(원) (단가:원/㎡)
(가)	55,000,000 (@1,780,000)	1.00	0.94317	1.000	15.17	25,434,192	25,000,000 (@1,650,000)
					30.94		
(나)	55,000,000 (@1,780,000)	1.00	0.94317	1.000	15.17	25,434,192	25,000,000 (@1,650,000)
					30.94		
(다)	55,000,000 (@1,780,000)	1.00	0.94317	1.000	15.17	25,434,192	25,000,000 (@1,650,000)
					30.94		
(라)	55,000,000 (@1,780,000)	1.00	0.94317	1.000	32.02	53,685,090	53,000,000 (@1,660,000)
					30.94		
(마)	55,000,000 (@1,780,000)	1.00	0.94317	1.000	15.17	25,434,192	25,000,000 (@1,650,000)
					30.94		
(바)	55,000,000 (@1,780,000)	1.00	0.94317	1.000	12.32	20,655,850	20,000,000 (@1,620,000)
					30.94		

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 및 결정 의견

1. 가액결정 참고 자료

1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례 (담보, 경매 등) (단위 : 천원)

기호	소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정 평가 목적	감정평가액 (단가)	기준시점 신축년도
#1	안교리 66	발트하임	4/ 401	64.38	42.2988	담보	110,000 (@1,710)	2015.04.09 2012
#2	안교리 493-7	월성블루힐	3/ 301	42.46	24.48	경매	89,000 (@2,100)	2016.04.05 2010
#3	안교리 493-7	월성블루힐	8/ 801	84.46	48.96	경매	160,000 (@1,890)	2017.03.10 2010

▶ 단가 : 전유면적 기준

2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로 조건	이용상황	가격수준 (전유기준)	비 고
본건 인근	세로 ~ 소로	연립 · 다세대주택	@1,500,000원/㎡ ~ @2,000,000원/㎡ 내외	—

인근지역의 가격수준에 관한의견

층별, 향별 및 호별 효용에 따른 가격편차가 나타남.

3) 인근 유사 부동산 낙찰가율 통계 분석 (용도 : 다세대(빌라), 단위 : %)

지역통계	경상북도	안동시	풍천면
2018년도 평균	61.77	69.77	—
2019년도 평균 (2019.01.01 ~ 2019.08.31)	56.73	40.51	—

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	단 가 (원/㎡)	비 고
가	제3층 제301호	15.17	25,000,000	@1,650,000	—
나	제3층 제303호	15.17	25,000,000	@1,650,000	—
다	제3층 제304호	15.17	25,000,000	@1,650,000	—
라	제3층 제306호	32.02	53,000,000	@1,660,000	—
마	제5층 제503호	15.17	25,000,000	@1,650,000	—
바	제5층 제504호	12.32	20,000,000	@1,620,000	—
합 계			173,000,000	—	—

▶ 단가 : 전유면적 기준

3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가목적 등을 감안하여 상기 감정평가액으로 결정함.

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

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지 및 번	지 용 및 도	용도지역 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
				공 부	사 정		
(나)			(내) 철근콘크리트구조 제3층 제303호	15.17	15.17	25,000,000	
			1. 소유권대지권	12.68 ----- 373	12.68		
(다)			(내) 철근콘크리트구조 제3층 304호	15.17	15.17	25,000,000	
			1. 소유권대지권	12.68 ----- 373	12.68		
(라)			(내) 철근콘크리트구조 제3층 제306호	32.02	32.02	53,000,000	
			1. 소유권대지권	26.75 ----- 373	26.75		
(마)			(내) 철근콘크리트구조 제5층 제503호	15.17	15.17	25,000,000	
			1. 소유권대지권	12.68 ----- 373	12.68		

구분건물 감정평가 명세표

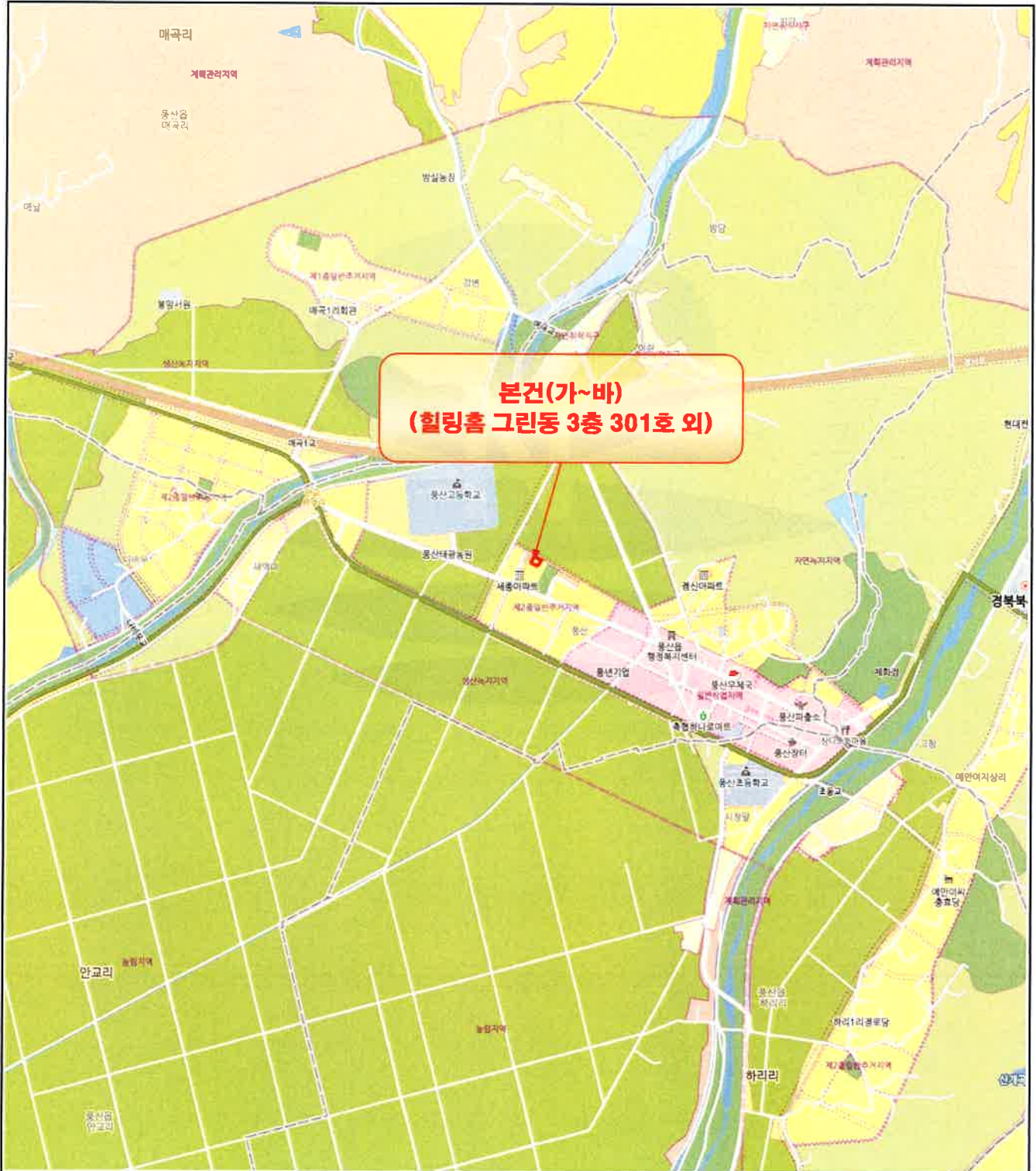
일련 번호	소재지 지번	지목 및 용도	용도지역 구조	면적 (㎡)		감정평가액	비고
				공부	사정		
(바)			(내) 철근콘크리트구조 제5층 제504호	12.32	12.32	20,000,000	
			1. 소유권대지권	10.29	10.29		
			373				
	합 계		이 하	여	백	₩173,000,000.-	

위 치 도



소재지

경상북도 안동시 풍산읍 안교리 486-6



각종사례
표시도

본 건

표준지공시지가

감정평가사례

거래사례

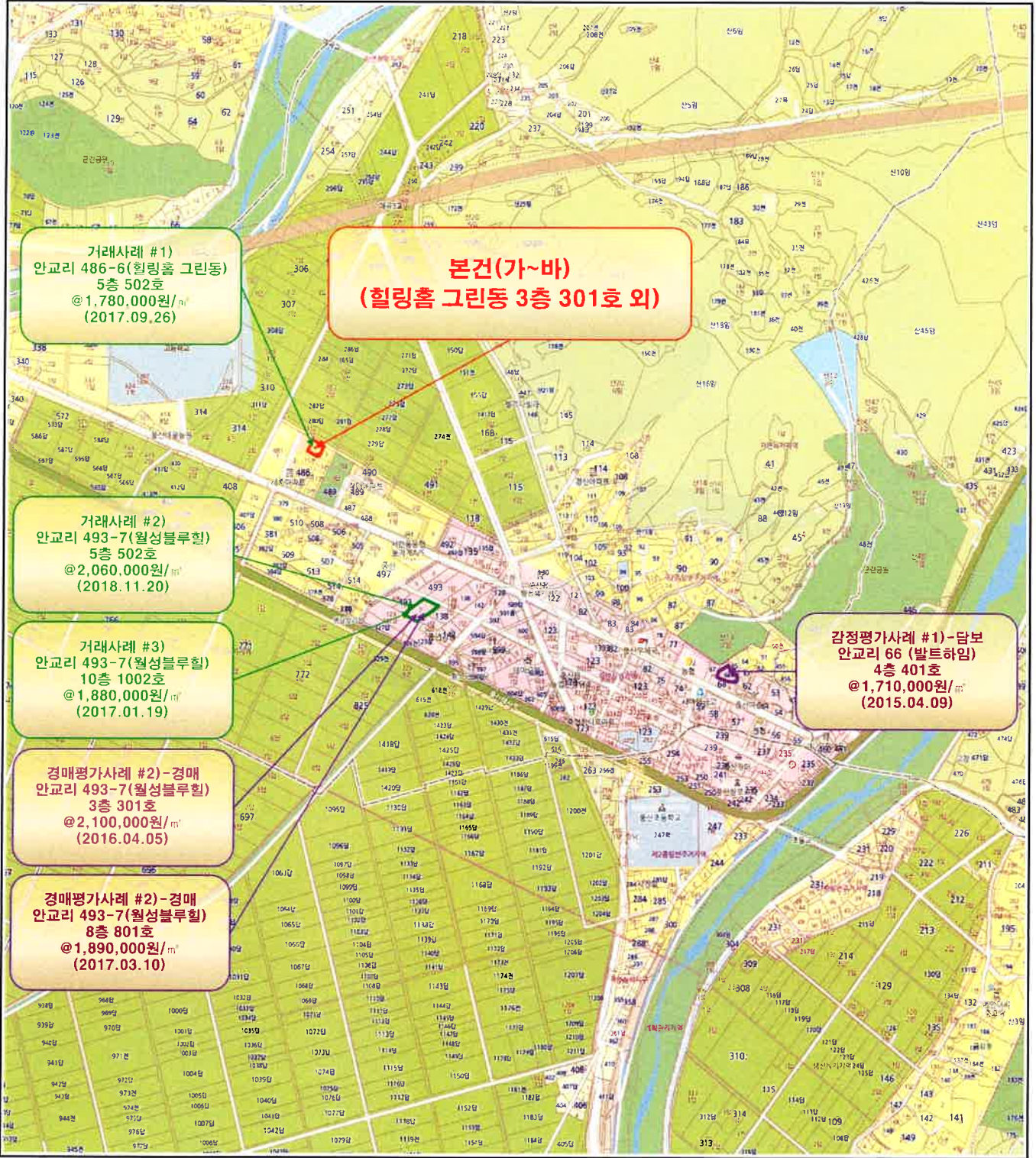
경매평가사례

위 치 도



소재지

경상북도 안동시 풍산읍 안교리 486-6



거래사례 #1
안교리 486-6(힐링홀 그린동)
5층 502호
@1,780,000원/㎡
(2017.09.26)

본건(가~바)
(힐링홀 그린동 3층 301호 외)

거래사례 #2
안교리 493-7(월성블루힐)
5층 502호
@2,060,000원/㎡
(2018.11.20)

거래사례 #3
안교리 493-7(월성블루힐)
10층 1002호
@1,880,000원/㎡
(2017.01.19)

감정평가사례 #2-경매
안교리 493-7(월성블루힐)
3층 301호
@2,100,000원/㎡
(2016.04.05)

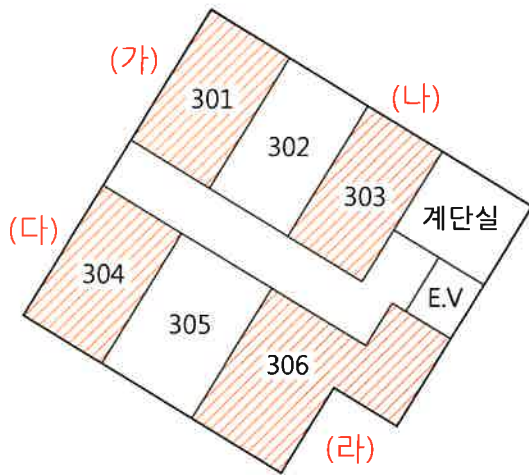
감정평가사례 #2-경매
안교리 493-7(월성블루힐)
8층 801호
@1,890,000원/㎡
(2017.03.10)

감정평가사례 #1-담보
안교리 66 (발트하임)
4층 401호
@1,710,000원/㎡
(2015.04.09)

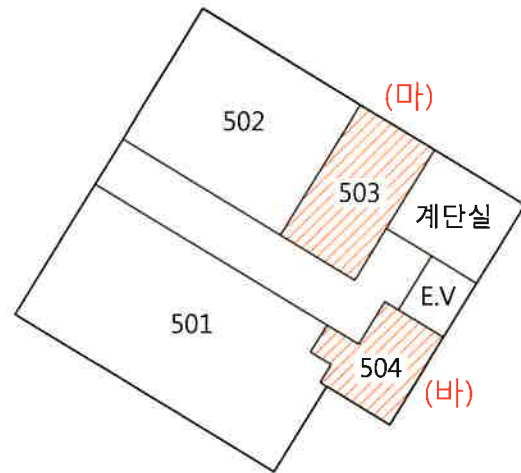
각종사례 표시도 □ 본 건 □ 표준지공시지가 □ 감정평가사례 □ 거래사례 □ 경매평가사례

호별 배치도, 이용상태 및 임대상황

[호별 배치도]



본건(가~라)
(힐링홈 그린동 3층 301호 외)



본건(마,바)
(힐링홈 그린동 5층 503호 외)

[임대 상황]

임대부분	임차인	임대내역		비고
		임대보증금	월 임대료	
	—	—	—	
합계		—	—	

사 진 용 지



본건 전경(남동측에서 촬영)



본건 전경(남서측에서 촬영)

사 진 용 지



본건 주변 전경(남서측에서 촬영)



본건 내부

(주) 나라 감정평가법인

주 소 : 우)42433 대구광역시 남구 이천동 198-34 [도로명주소] 명덕로68길 26-5
전 화 : 053-471-0900 전 송 : 053-471-8600

문서번호 : NH2019-0903-0017

시행일자 : 2019-09-05

수 신 : 삼익신용협동조합이사장

참 조 :

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회보

선결			지시	
접	일 자		결재·공람	
수	번 호			
	처 리 과			
	담 당 자			

1. 우리 법인의 업무에 항상 협조하여 주심에 깊이 감사드리며, 귀사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2019-09-03자 귀 제 「 - 」호로 우리 법인에 의뢰하신 『경상북도 안동시 풍산읍 안교리 486-6 소재 부동산』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 감 정 평 가 서 1 부
감정평가 보수료 청구서 1 부. 끝.



(주) 나라 감정평가법인

대구경북지역본부 본부장 김 기 석



감정평가 보수료 청구서

삼익신용협동조합이사장 귀하(귀중)
 一 金 사 십 구 만 육 백 원 정 (₩490,600.-)

감정평가서번호 : NH2019-0903-0017

의뢰문서번호 :

의뢰일자 : 2019-09-03

건명 : 경상북도 안동시 풍산읍 안교리 486-6 소재 부동산

청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
가. 감정평가수수료	308,240	$((173,000,000 \times 11/10,000) \times 0.8) + 156,000 = 308,240$
나. 실비	토지조사비	0
	물건조사비	18,000
	여비교통비	94,400
	공부발급비	21,700
	특별용역비	0
	기타 실비	4,000
	실비 소계	138,100
소 계	446,000	₩1,000원 미만 절사
다. 부가가치세	44,600	소계 금액의 10%
합 계	490,600	
기납부착수금	0	
정산청구액	490,600	

상기 금액을 감정평가업자의보수에관한기준의 규정에 의거 청구하오니 아래의 예금 계좌로 송금하신 후 연락하여 주시기 바랍니다.

※ 송금시 입금자 명의를 감정서번호 우측 12자리 "19-0903-0017" 로 하여주시기바랍니다.

법인 사업자 등록번호 : 503-85-14126

※ 송금처
삼익신협

131-018-820781

(주)나라감정평가법인대구경북

(주) 나라 감정평가법인
 대구경북지역본부 본부장 김기석

