감 정 평 가 서
Appraisal Report

감정의뢰인	삼익신용협동조합이사장, 대한토지신탁(주)대표이사
건 명	경상북도 안동시 이천동 492-3 외 소재 제101동 제1층 제101호 외 구분건물
평가서번호	통일대구I211103-3003호

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 본 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.

(주)통일감정평가법인 대구경북지사

지 사 장 한 태 균 (인)

대구광역시 수성구 지범로 65(지산동), 4층

TEL.(053)764-0076 FAX.(053)764-3113

I211103-3003

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
한 태 균 (인)

㈜통일감정평가법인 대구경북지사 지 사 장 한 태 균 (서명 또는 인)

감정평가액	일십육억사천칠백만원정(₩1,647,000,000.-)			
의 뢰 인	삼익신용협동조합이사장, 대한토지신탁(주)대표이사	감정평가 목적	공매	
채 무 자	-	제 출 처	삼익신용협동조합,대한토지신탁(주)	
소 유 자 (대상업체명)	송미경	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가조건	—	
목록표시근거	집합건물 등기사항전부증명서	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2021. 11. 04	2021. 11. 04	2021. 11. 08

감 정 평 가 내 용

공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
구분건물	12세대	구분건물	12세대	-	1,647,000,000
		< 이 하 여 백 >			
합 계					₩1,647,000,000

심사확인

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

심사자 : 감정평가사 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상북도 안동시 이천동 소재 '제비원휴게소' 남동측 인근에 위치하는 '한울빌라트' 제101동 제1층 제101호 외 11세대 단위세대로서, **'공매'** 목적을 위한 감정평가 건입니다.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거, 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였습니다.

3. 감정평가조건

없습니다.

4. 실지조사기간 및 기준시점

가. 실지조사기간

본건 실지조사기간은 **2021년 11월 04일**입니다.

나. 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 **2021년 11월 04일**로 하였습니다

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익을 얻을 수 있는 가라는 '수익성'에 근거하며, '수요측면'에서 수익과 가치의 상관관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

- 수익방식에는 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 '수익환원법', 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 '수익분석법' 등이 있습니다.

2) 감정평가방법의 적용

■ 본건 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제16조 등에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 적용하여 산출하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료와 비교하여 그 합리성을 검토하였습니다.

6. 그 밖의 사항

■ 구분소유권물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 또한 구분건물과 토지를 일체로하여 일반적으로 분양 및 거래가 되므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 평가목적에 따라 공매 진행시 참고를 위한 토지와 건물을 「집합건물 구분평가시 토지·건물 배분비율에 관한 지침」 및 지역적 특성, 대상부동산의 성격 등에 의거하여 배분하였으니 업무진행시 참고하시기 바랍니다.

■ 본건 호별 위치확인은 건축물현황도 및 현장탐문으로 조사된 내용을 근거로 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ 대상 부동산의 개요

소재지	경상북도 안동시 이천동 492-3번지 외			
대상물건	'한울빌라트' 제101동 제1층 제101호 외 11세대			
용 도	다세대주택	사용승인일	2016.06.15	
구 분	층/호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
가	제101동 제1층 제101호	71.78	10.36	105.375
나	제101동 제2층 제201호	71.78	10.36	105.375
다	제101동 제2층 제202호	71.78	10.36	105.375
라	제101동 제3층 제301호	71.78	10.36	105.375
마	제101동 제3층 제302호	71.78	10.36	105.375
바	제101동 제4층 제501호	71.78	10.36	105.375
사	제101동 제4층 제502호	71.78	10.36	105.375
아	제102동 제1층 제101호	71.78	10.36	105.375
자	제102동 제1층 제102호	71.78	10.36	105.375
차	제102동 제3층 제301호	71.78	10.36	105.375
카	제102동 제3층 제302호	71.78	10.36	105.375
타	제102동 제4층 제501호	71.78	10.36	105.375

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나, 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 말합니다.

결 정 의 견	본건 인근 및 유사지역 내 부동산의 거래사례 및 시세 등으로 미루어 볼 때 거래 당사자 간의 특수한 사정이나 개별적인 동기가 개입되어 있지 않은 정상적인 거래로 판단되는 바 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.
사정 보정치	1.00

4. 시점수정

시점수정이란 비교사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 비교사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 수정하는 작업을 말하며, 본건 구분건물의 경우 한국부동산원에서 발표하는 연립주택 매매가격지수(경상북도)를 활용하여 산정하였습니다.

[출처 : 한국부동산원 지역별 매매가격지수]

본건	사례	산정기간	시점수정치	비고
가~타	<#1>	2020.01.28 ~ 2021.11.04	-0.789% (0.99211)	100.6/101.4 ≒ 0.99211

거래시점 : 2020.01.28, 시점이 15일이 포함되는 월요일 이후로서 2020년01월 지수를 적용 합니다.

기준시점 : 2021.11.04, 2021년10월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2021년09월 지수를 적용 합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인비교

1) 가치형성요인

[주거용]

가치형성요인	
항 목	세부항목
외부요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
건물요인	시공업체의 브랜드
	단지 내 총 세대수 및 최고 층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)
	단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등
개별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인(환가성, 안정성 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 가치형성요인 비교치

구 분	외부요인	건물요인	개별요인	기타요인	가치형성 요인
기호(가),(아),(자) /거래사례(#1)	1.00	1.05	1.05	1.00	1.103
기호(나)~(사),(차)~(타) /거래사례(#1)	1.00	1.05	1.10	1.00	1.155

결정의견

기호(가),(아),(자)

거래사례(#1) 대비 건물요인(경과연수에 따른 노후도 등), 개별요인(대지사용권의 크기 등)에서 우세합니다.

기호(나)~(사),(차)~(타)

거래사례(#1) 대비 건물요인(경과연수에 따른 노후도 등), 개별요인(층별 효용도, 대지사용권의 크기 등)에서 우세합니다.

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

비준가액 = 거래사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 비교

1) 적용단가 산정

구 분	거래사례 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
(가),(아),(자)	1,730,700	1.00	0.99211	1.103	1,893,900	1,850,000
(나)~(사), (차)~(타)	1,730,700	1.00	0.99211	1.155	1,983,187	1,950,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 시산가액

구 분	적용단가(원/㎡)	전유면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
가	1,850,000	71.78	132,793,000	101/1/101
나	1,950,000	71.78	139,971,000	101/2/201
다	1,950,000	71.78	139,971,000	101/2/202
라	1,950,000	71.78	139,971,000	101/3/301
마	1,950,000	71.78	139,971,000	101/3/302
바	1,950,000	71.78	139,971,000	101/4/501
사	1,950,000	71.78	139,971,000	101/4/502
아	1,850,000	71.78	132,793,000	102/1/101
자	1,850,000	71.78	132,793,000	102/1/102
차	1,950,000	71.78	139,971,000	102/3/301
카	1,950,000	71.78	139,971,000	102/3/302
타	1,950,000	71.78	139,971,000	102/4/501

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ 참고가격 자료

1. 인근 유사부동산의 가격수준

가격수준	본건 인근 유사부동산의 경우 면적 및 위치에 따라 전유면적당 약 @2,000,000원/㎡~@2,300,000원/㎡ 내외로 가격수준이 형성되어 있습니다.

2. 인근 유사부동산의 평가전례

[출처 : 한국감정평가사협회]

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	전유면적 기준단가(원/㎡)	감정금액(천원)	기준시점	비고
#1	이천동 492-3외	한울빌라트 102동	4/502	71.78	1,936,470	139,000	2021.10.20	경매
#2	이천동 492-4	한울빌라트 제1동	2/101 -202	72.225	1,924,540	139,000	2021.08.10	경매

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정의견

상기 평가전례, 거래사례, 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 평가목적 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 이를 기준으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 감정평가액 결정

구 분	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
가	71.78	132,000,000	101/1/101
나	71.78	139,000,000	101/2/201
다	71.78	139,000,000	101/2/202
라	71.78	139,000,000	101/3/301
마	71.78	139,000,000	101/3/302
바	71.78	139,000,000	101/4/501
사	71.78	139,000,000	101/4/502
아	71.78	132,000,000	102/1/101
자	71.78	132,000,000	102/1/102
차	71.78	139,000,000	102/3/301
카	71.78	139,000,000	102/3/302
타	71.78	139,000,000	102/4/501
감정평가액(합계)		1,647,000,000	

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
	경상북도 안동시 이천동 [도로명주소] 경상북도 안동시 제비원로 480-6	492-3 492-7 제101동	공동주택	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 4층				
				1층,2층 각각	165.33			
				3층,4층 각각	163.23			
1	〃	492-3	창고용지	계획관리지역	1,678			현황:대
2	"	492-7	창고용지	계획관리지역	8			현황:대
				(내)				
가	"	492-3 492-7		철근 콘크리트구조 제1층 제101호	71.78	71.78	132,000,000	비준가액
				1,2. 소유권	105.375	105.375		
				대지권	1,686	1,686		
						토지.건물 배분가격		
						토 지	26,400,000	
						건 물	105,600,000	
나	"	492-3 492-7		철근 콘크리트구조 제2층 제201호	71.78	71.78	139,000,000	비준가액
				1,2. 소유권	105.375	105.375		
				대지권	1,686	1,686		

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
						토지.건물 배분가격		
						토 지	27,800,000	
						건 물	111,200,000	
다	"	492-3 492-7		철근 콘크리트구조 제2층 제202호	71.78	71.78	139,000,000	비준가액
				1,2. 소유권	105.375	105.375		
				대지권	1,686	1,686		
						토지.건물 배분가격		
						토 지	27,800,000	
						건 물	111,200,000	
라	"	492-3 492-7		철근 콘크리트구조 제3층 제301호	71.78	71.78	139,000,000	비준가액
				1,2. 소유권	105.375	105.375		
				대지권	1,686	1,686		
						토지.건물 배분가격		
						토 지	27,800,000	
						건 물	111,200,000	
마	"	492-3 492-7		철근 콘크리트구조 제3층 제302호	71.78	71.78	139,000,000	비준가액
				1,2. 소유권	105.375	105.375		

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
				대지권	1,686	1,686		
						토지.건물 배분가격		
						토 지	27,800,000	
						건 물	111,200,000	
바	"	492-3 492-7		철근 콘크리트구조 제4층 제501호	71.78	71.78	139,000,000	비준가액
				1,2. 소유권	105.375	105.375		
				대지권	1,686	1,686		
						토지.건물 배분가격		
						토 지	27,800,000	
						건 물	111,200,000	
사	"	492-3 492-7		철근 콘크리트구조 제4층 제502호	71.78	71.78	139,000,000	비준가액
				1,2. 소유권	105.375	105.375		
				대지권	1,686	1,686		
						토지.건물 배분가격		
						토 지	27,800,000	
						건 물	111,200,000	
	경상북도 안동시 이천동 [도로명주소] 경상북도 안동시	492-3 492-7 제102동	공동주택	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 4층				

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
	제비원로 480-6			1층,2층 각각	165.33			
				3층,4층 각각	163.23			
1	〃	492-3	창고용지	계획관리지역	1,678			현황:대
2	"	492-7	창고용지	계획관리지역	8			현황:대
				(내)				
아	"	492-3 492-7		철근 콘크리트구조 제1층 제101호	71.78	71.78	132,000,000	비준가액
				1,2. 소유권	105.375	105.375		
				대지권	1,686	1,686		
						토지.건물 배분가격		
						토 지	26,400,000	
						건 물	105,600,000	
자	"	492-3 492-7		철근 콘크리트구조 제1층 제102호	71.78	71.78	132,000,000	비준가액
				1,2. 소유권	105.375	105.375		
				대지권	1,686	1,686		
						토지.건물 배분가격		
						토 지	26,400,000	
						건 물	105,600,000	

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
차	"	492-3 492-7		철근 콘크리트구조 제3층 제301호	71.78	71.78	139,000,000	비준가액
				1,2. 소유권	105.375	105.375		
				대지권	1,686	1,686		
						토지.건물 배분가격		
						토 지	27,800,000	
						건 물	111,200,000	
카	"	492-3 492-7		철근 콘크리트구조 제3층 제302호	71.78	71.78	139,000,000	비준가액
				1,2. 소유권	105.375	105.375		
				대지권	1,686	1,686		
						토지.건물 배분가격		
						토 지	27,800,000	
						건 물	111,200,000	
타	"	492-3 492-7		철근 콘크리트구조 제4층 제501호	71.78	71.78	139,000,000	비준가액
				1,2. 소유권	105.375	105.375		
				대지권	1,686	1,686		
						토지.건물 배분가격		
						토 지	27,800,000	
						건 물	111,200,000	
	합 계						₩1,647,000,000.-	

구분건물감정평가요항표

1.위치 및 부근의 상황	4.냉난방설비등 주요설비 및 기타설비	7.공부와의 차이
2.교 통 상 황	5.토지형태 및 이용상태 및 인접도로	8.임 대 관 계
3.건물의 구조 및 이용상태	6.토지이용계획 및 기타공법상 제한상태	9.기타 참고사항

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 경상북도 안동시 이천동 소재 "제비원휴게소" 남동측 인근에 위치하는 "한울빌라트" 제101동 제1층 제101호 외 11세대 단위세대로서, 부근일대는 다세대주택, 단독주택, 농경지, 임야 등이 혼재하는 시가지주변 농촌지대입니다.

2. 교 통 상 황

본건까지 차량출입 가능하며, 대중교통수단이 인근에 위치하여 기타제반교통사정 보통시 됩니다.

3. 건물의 구조 및 이용상태

기호(가)~(타) 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 4층건 중 제1층 제101호 외 11세대로서,

- 외벽 : 드라이비트 마감,
- 내벽 : 벽지도배 및 일부 타일 등 마감,
- 바닥 : 장판지 및 일부 타일 등 마감,
- 천장 : 벽지도배 마감,
- 창호 : 목재유리 및 알미늄샤시 창호 입니다.

이용상태: 기호(가)~(타) - 공동주택(다세대주택)으로 각각 이용중 입니다.

4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비

위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 가스보일러에 의한 난방설비, 화재탐지기, 주차장

구분건물감정평가요항표

1.위치 및 부근의 상황	4.냉난방설비등 주요설비 및 기타설비	7.공부와의 차이
2.교 통 상 황	5.토지형태 및 이용상태 및 인접도로	8.임 대 관 계
3.건물의 구조 및 이용상태	6.토지이용계획 및 기타공법상 제한상태	9.기타 참고사항

등이 되어있습니다.

5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로

(1)토지형태 및 이용상태

2필1단의 부정형의 토지로서, 인근은 남동측 하향 경사지이나, 본건은 평탄하게 정지된 '다세대주택 건부지' 로 이용중입니다.

(2)인접도로

남서측 폭 약 4~6미터의 진입 포장도로 개설되어 있습니다.

6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태

국토의 계획 및 이용에 관한 법률상 기호(1),(2)는 공히 계획관리지역, 가축사육제한 구역 입니다.

7. 공부와의 차이

기호(1),(2)는 토지의 공부상 지목은 '창고용지' 이나, 현황은 '대' 입니다.

8. 임 대 관 계

미상입니다.

9. 기타 참고사항

없습니다.

I211103-3003

광 역 위 치 도

N

S

소 재 지	경상북도 안동시 이천동 492-3번지 외 [한울빌라트 제101동 제1층 제101호 외 11세대]

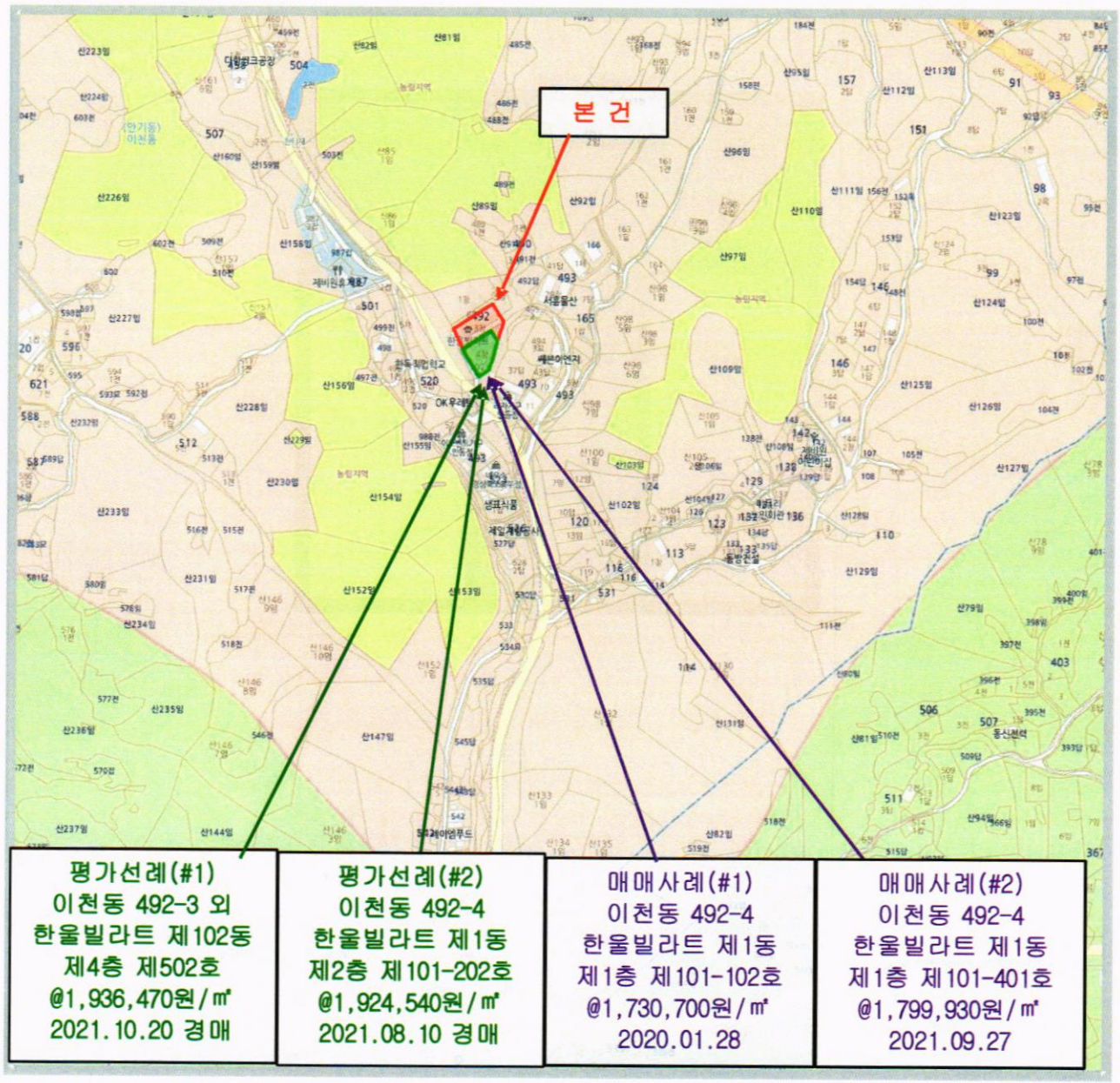
I211103-3003

위 치 도

N

S

소 재 지	경상북도 안동시 이천동 492-3번지 외 [한울빌라트 제101동 제1층 제101호 외 11세대]



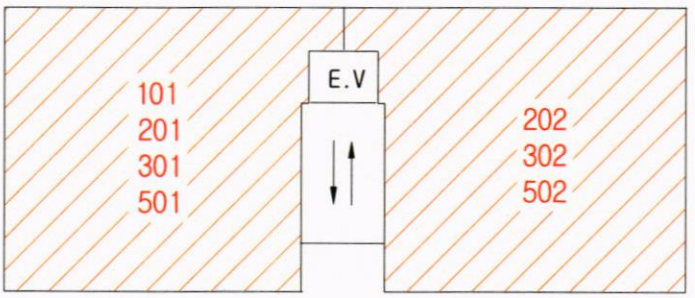
호별배치도 및 임대현황

N

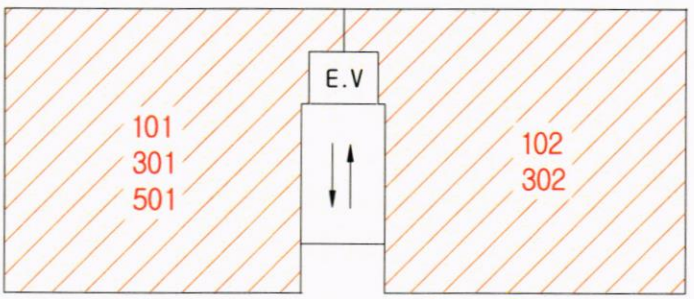
S=1:NO

S

호별배치도



본건 기호(가)~(사)[한울빌라트 제101동 제1층 제101호 외 6세대]



본건 기호(아)~(타)[한울빌라트 제102동 제1층 제101호 외 4세대]

임 대 현 황

(단위 : 원)

구 분	임 차 인	방	임 대 조 건		조 사 방 법	비 고
			전세 · 임대보증금	월 임 료		
	미 상 입 니 다	-	-	-	-	-

I211103-3003

사 진 용 지

[본건 전경]

[본건 전경]

I211103-3003

사 진 용 지

[본건 전경]

[본건 전경]

사 진 용 지

[본건 내부 전경]

[본건 내부 전경]

I211103-3003

사 진 용 지

[본건 내부 전경]

[본건 내부 전경]

사 진 용 지

[본건 내부 전경]

[본건 내부 전경]

I211103-3003

사 진 용 지

[본건 내부 전경]

[본건 내부 전경]