

감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

평가 의뢰인 : 대한토지신탁(주)

건 명 : 경상북도 칠곡군 석적읍 남율리 607-1번지
제3층 제301호 외 소재 부동산

문 서 번 호 : 도시4-331

감정 평가서 번호 : 미래새한 1902-71-15006호



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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.



(주)미래새한감정평가법인 대구지사

TEL : (053)741-9757 FAX : (053)741-9754



(부동산)감정평가표

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

감정평가사
김 장 우

김 장 우



(주)미래새한감정평가법인 대구지사
대표자 김 상 결



감정평가액	이억구천일백만원정 (₩291,000,000.-)				
의뢰인	대한토지신탁(주)		감정평가목적	매각	
채무자	--		제출처	대한토지신탁(주)	
소유자 (대상업체명)	대한토지신탁(주)		기준가치	시장가치	
			감정평가조건	--	
목록표시근거	귀의뢰목록 (도시4-331)		기준시점	조사기간	작성일
			2019. 02. 19	2019. 02. 19	2019. 02. 19
감정평가 내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액
	종별	면적(㎡) 또는 수량	종별	면적(㎡) 또는 수량	단가
	구분건물	2세대	구분건물	2세대	-
			이하	여백	
	합계				₩291,000,000.-

심사확인

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

심사자
감정평가사

김 세 석



구분건물 감정평가 명세표

페이지: 1

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1 가 나	경상북도 칠곡군 석적읍 남울리 [도로명주소] 경상북도 칠곡군 석적읍 신기길 29	607-1	도시형 생활주택	철근콘크리트구조 슬래브지붕 5층				
				1층	18.72			
				2층	159.06			
				3층	159.06			
				4층	159.06			
				5층	159.06			
		607-1	대	제1층 일반주거지역	426			
				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호	63.962	63.962	146,000,000	비준가액
				소유권 1. ----	53.5388 426x-----	53.5388		
				대지권	426			
				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호	63.272	63.272	145,000,000	비준가액
				소유권 1. ----	52.9612 426x-----	52.9612		
				대지권	426			
				합 계			₩291,000,000.-	
				이 하	여	백		



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

대상물건은 경상북도 칠곡군 석적읍 남율리 소재 '대교초등학교' 북서측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)으로서, '대한토지신탁(주)'에서 의뢰된 매각목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 기본적 사항 등

가. 대상물건의 기본적 사항

■ 총괄 개요

[집합건축물대장 기준]

소재지	경상북도 칠곡군 석적읍 남율리 607-1 (경상북도 칠곡군 석적읍 신기길 29)							
건물명 및 층·호수	포시즌 A동 제3층 제301호 외 1개호							
건물의 개 황	지목	용도지역	대지면적(㎡)		연면적(㎡)	층수(지하/지상)		
	대	1종일주	426		654.96	-/5		
	주구조		주용도		사용승인일	단지규모		
	철근콘크리트구조		도시형생활주택		2016.12.16	동수	세대/호	
설비현황	난방설비	냉방설비	위생·급 배수설비	소화설비	화재탐지 설 비	승강기 설 비	도시가스 설 비	기타설비
	○	-	○	-	○	○	-	-

■ 대상물건 개요

일련번호	동/층/호수	면적(㎡)			대지권 (㎡)	용도 (현황)
		전유	공용	합계		
가)	A/3/301	63.962	18.3432	82.3052	53.5388	다세대주택
나)	A/3/302	63.272	18.1628	81.4348	52.9612	
합 계		127.234	36.5060	163.74	106.5000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 공법상 제한사항 (토지이용계획사항)

도시지역, 제1종일반주거지역, 소로2류(저축), 가축사육제한구역(절대제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(대교초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>임.

다. 주위 환경

본건 인근으로 아파트, 단독주택 및 연립주택, 농경지 등이 혼재한 지역으로 제반 주위환경 보통임.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 **2019.02.19**일자를 기준시점으로 정함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따르면, 감정평가업자가 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는바, 본건은 **2019.02.19**일에 실지조사를 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 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 가액(價額)을 기준으로 하되, 감정평가목적(매각)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법

- 가. 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식 및 공시지가기준법, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.
- 나. 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 다. 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 방식임.
- 라. 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

2. 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

- 가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거함.
- 나. 「감정평가에 관한 규칙」 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.
- 다. 본 대상물건에 대한 감정평가방법은, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가) 등을 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건은 거래가 상대적으로 활발하게 이루어지고 있는 시장성이 높은 구분건물로서, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법(원가방식, 수익방식)의 적용이 불필요하거나, 적용에 한계가 있는바, 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 비교방식(거래사례비교법)을 주된 방법으로 적용하되, 인근 유사 구분건물의 참고가격 분석내용 및 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권으로서 「감정평가에 관한 규칙」제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 따라 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 그 밖의 사항

1. 본건 내부확인인 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 동유형 단위세대의 표준적 내부구조, 사용자재 등을 기준으로 하였으며, 대상물건의 위치확인인 집합건축물대장상 현황도면 및 현황 점유부분에 의거하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 대상물건의 감정평가액 산출근거

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

가. 비교사례의 선정

1) 인근지역의 거래사례

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점 (계약일 기준)	단가 (원/전유면적㎡)	거래가액(원)	비고
㉟	남울리 607-1	A/2/201	63.962	2018.06.26	2,342,015	149,800,000	

(출처: 등기사항전부증명서)

2) 인근지역의 감정평가사례

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	기준시점	단가 (원/전유면적㎡)	감정평가액 (원)	감정평가 목적
①	남울리 607-3	B/3/302	66.0775	2017.10.11	2,420,000	160,000,000	담보

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

3) 인근지역 유사부동산의 경매낙찰가율

■ 경매낙찰가율(1년 평균)

지역통계	경북			칠곡군			석적읍		
구분	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)
집합건물/다세대	61.96	62.69	181	60.35	56.42	24	58.41	57.25	2

(출처: 인포케어, www.infocare.co.kr)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 비교사례의 선정

감정평가대상 부동산과 위치, 층별 및 위치별 효용도 등에서 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례㉠을 비교 사례로 선정함.

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점 (계약일 기준)	단가 (원/전유면적㎡)	거래가액(원)	비고
㉠	남울리 607-1	A/2/201	63.962	2018.06.26	2,342,015	149,800,000	등기사항 전부증명서

나. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

다. 시점수정

■ 시점수정치의 산정

- 연립다세대 매매가격지수(경북 지역)

2018.6월 연립다세대 매매가격지수 : 99.2

2019.1월 연립다세대 매매가격지수 : 96.9

$$\text{상승률} : \frac{96.9}{99.2} \approx 0.97681 \text{ (약 2.319\% 하락)}$$

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하며, 다만 거래시점이나 기준시점이 매월 15일이 포함된 주의 월요일 이후이고, 해당 월의 매매가격지수가 조사·발표된 경우에는 거래시점 또는 기준시점이 속하는 달의 지수로 비교함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 시점수정의 결정

일련번호	시점수정치
가), 나)	0.97681

라. 가치형성요인비교

■ 주거용

조 건	항 목	비교사례㉠	일련번호 가),나)	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공 시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도 식/계단식) 등	1.00	1.00	대등함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.00	대등함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 대상 부동산 적용단가

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)	적용단가 (원/전유㎡)
가)	2,342,015	1.000	0.97681	1.000	2,287,704	2,290,000
나)	2,342,015	1.000	0.97681	1.000	2,287,704	2,290,000

2) 대상 부동산의 시산가액

일련 번호	동/층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
가)	A/3/301	63.962	2,290,000	146,472,980	146,000,000
나)	A/3/302	63.272	2,290,000	144,892,880	145,000,000
합 계		127.234	-	-	291,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅵ. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 결정에 관한 의견

대상물건은 경상북도 칠곡군 석적읍 남울리 소재 '대교초등학교' 북서측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)으로서, 거래사례비교법을 적용한 시장가치를 기준으로 대상물건의 안정성, 수요성 및 환가성과 대상물건의 시설내역 등 개별적 특성, 인근 유사 구분건물 참고가격의 분석내용 등을 종합 참작하여 감정평가액을 다음과 같이 결정 하였음.

2. 감정평가액 결정

일련 번호	동/층/호수	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
가)	A/3/301	63.962	2,290,000	146,000,000
나)	A/3/302	63.272	2,290,000	145,000,000
합 계	-	127.234	-	291,000,000

끝.

구분건물 감정평가요항표(1)

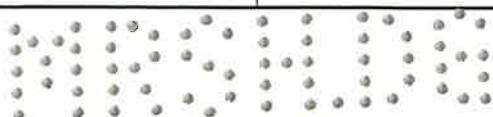


위 치	대상물건은 경상북도 칠곡군 석적읍 남울리 소재 '대교초등학교' 북서측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)임.
주 위 환 경	본건 부근으로 아파트, 단독주택 및 연립주택, 농경지 등이 혼재한 지역으로 제반 주위환경 보통임.
교 통 상 황	본건까지 차량출입 가능하며, 대중교통수단과의 접근성 등을 고려할 때 제반 교통상황 보통임.
형상, 규모 및 이용 상황	주변과 대체로 등고 평탄한 사다리형 토지임.
접면도로 상태	본건 서측 및 북측으로 폭 약3~5m의 포장도로와 각각 접함.
토지이용계획 및 공법상 제한사항	도시지역, 제1종일반주거지역, 소로2류(저축), 가축사육제한구역(절대제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(대교초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>임.

구분건물 감정평가요항표(2)



건 물 의 구 조	<p>철근콘크리트구조 슬래브지붕 지상 5층건으로,</p> <ul style="list-style-type: none"> - 외벽: 화강석돌 붙임 등 마감 - 내벽: 벽지 및 타일, 목재인테리어 등 마감 - 바닥: 장판지 및 타일 등 마감 - 천정: 벽지도배 및 목재인테리어 등 마감 - 창호: 하이샷시 이중창임.
이 용 상 태	다세대주택(방3, 주방, 거실, 욕실2, 발코니 등)으로 이용중임.
부 대 설 비	위생설비 및 급배수설비, LPG가스에 의한 난방설비, 승강기설비 등이 되어있음.
임 대 사 항	미상임.
공부 와 차이 및 기 타	--



광역위치도

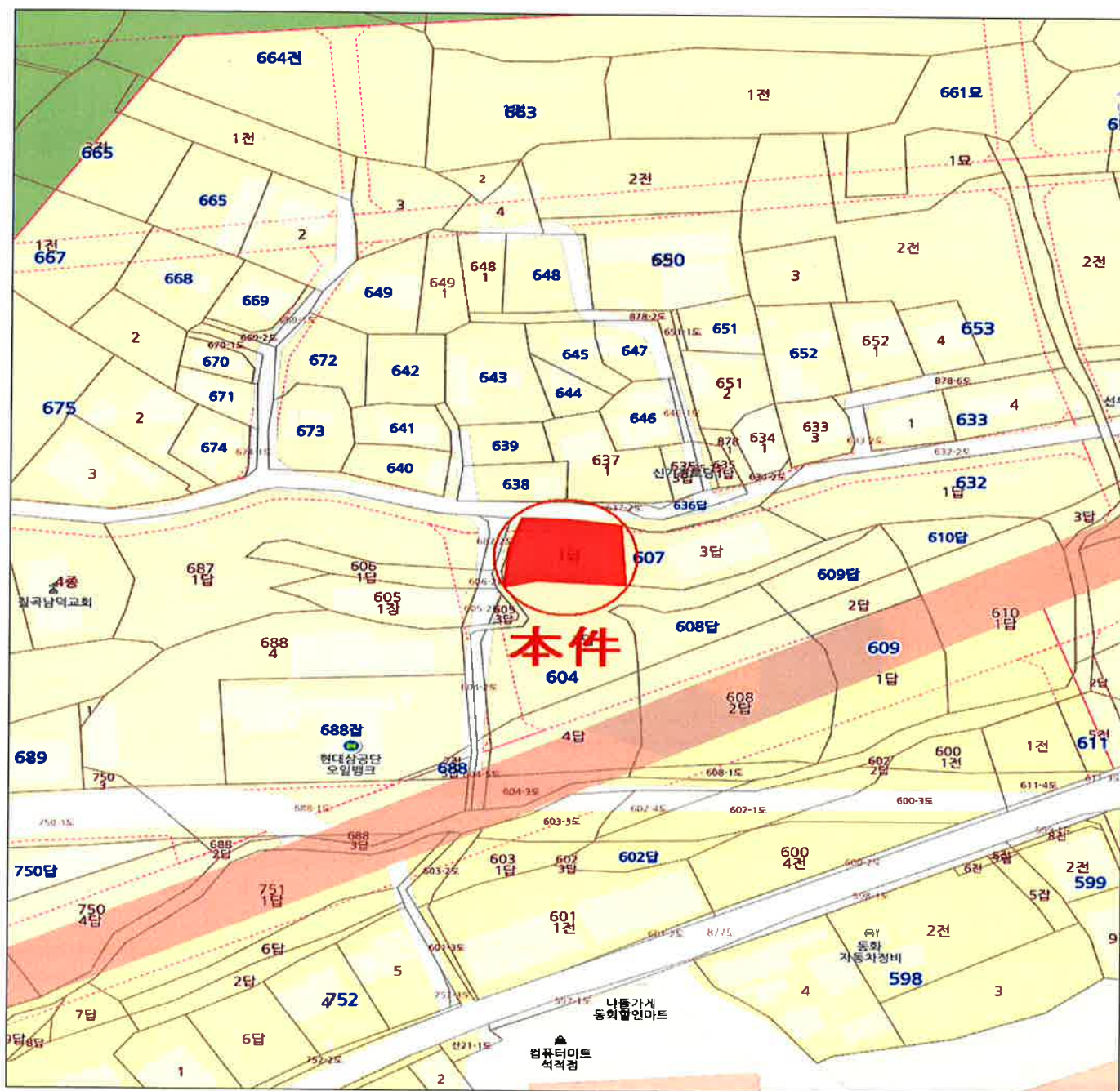
소재지	경상북도 칠곡군 석적읍 남율리 607-1 제3층 제301호 외
-----	------------------------------------



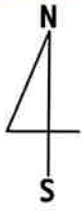
상 세 위 치 도

소 재 지

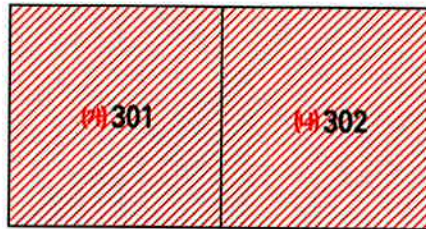
경상북도 칠곡군 석적읍 남율리 607-1 제3층 제301호 외



호 별 배 치 도



No Scale



본건(제3층 제301호~ 제3층 제302호)



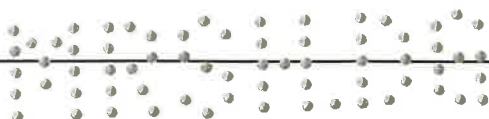
사 진 용 지



【 본건 전경 】



【 본건 인근 환경(북동측) 】



사 진 용 지



【 본건 301호 입구 】



【 본건 302호 입구 】

