

감정평가서

APPRAISAL REPORT

평가 의뢰인 : 중앙로신용협동조합 이사장

건 명 : 경상북도 봉화군 봉화읍 삼계리 20-1
삼봉파인빌 제1동 제2층 제202호 외 소재
부동산

감정 평가서 번호 : 미래새한 1909-71-02007호



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 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
김장우

김 장 우 (인)

(주)미래세한감정평가법인 대구지사
대표자 김상걸

(인)

감정평가액	육억이천육백만원정 (₩626,000,000.-)		
의뢰인	중앙로신용협동조합 이사장	감정평가목적	공매
채무자	--	제출처	국제자산신탁주식회사
소유자 (대상업체명)	장도선	기준가치	시장가치
		감정평가조건	--
목록표시근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간
		2019. 09. 11	2019. 09. 11
			작성일
			2019. 09. 16

감정평가 내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(m ²) 또는 수량	종별	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	4개호	구분건물	4개호	-	626,000,000
			이하	여백		
	합계					₩626,000,000.-

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

심사자
감정평가사

주 권 규 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

대상물건은 경상북도 봉화군 봉화읍 삼계리 소재 '봉화중·고등학교' 동측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)으로서, 중앙로신용협동조합에서 의뢰된 구매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 기본적 사항 등

가. 대상물건의 기본적 사항

■ 대상물건 개요

일련번호	동/층/호수	면적(㎡)			대지권(㎡)	용도(현황)
		전유	공용	합계		
가)	1/2/202	79.2	14.905	94.105	90.625	도시형생활주택 (단지형연립주택)
나)	1/5/502	79.2	14.905	94.105	90.625	
다)	2/2/201	79.2	14.905	94.105	90.625	
라)	2/2/202	79.2	14.905	94.105	90.625	
합 계		316.8	59.620	376.42	362.500	-

나. 공법상 제한사항 (토지이용계획사항)

- 일련번호 1) 도시지역, 제1종일반주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>임.

다. 주위 환경

인근은 소규모의 아파트, 단독주택, 연립주택, 농경지, 임야 등이 혼재하는 지역으로 제반 주위환경은 보통시됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 **2019년 09월 11일**자를 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 **2019년 09월 11일**에 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(공매)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. 대상물건의 위치확인은 집합건축물대장상 현황도면 등에 의거하였음.
2. 본건은 집합건축물대장 및 등기사항전부증명서상 구분건물로 등재되어 있으며, 현황 벽체로 구분되어 구조 및 이용상 독립된 근린생활시설임.
3. 본건의 호별위치는 현장에서 탐문조사된 사항등을 근거로 표시하였으며, 현장조사시 거주자 및 이해관계인의 부재로 내부 확인하지 못하였는바, 표준적인 상태를 기준으로 가격을 산정하였는바, 업무진행시 참고바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 대상물건의 감정평가액 산출근거

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

가. 비교사례의 선정

1) 인근지역의 거래사례

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점 (계약일 기준)	단가 (원/전유면적㎡)	거래가액(원)	비고
㉠	삼계리 45-1	5/506	66.38	2018.02.28	2,270,000	151,000,000	-

2) 인근지역의 감정평가사례

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	기준시점	단가 (원/전유면적㎡)	감정평가액 (원)	감정평가 목적
㉠	삼계리 20-1	2/3/301	79.2	2019.08.26	2,080,000	165,000,000	경매

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준 및 경매낙찰가율

■ 거래가격수준

용도	거래가격수준	비고
주거용	전유면적당: 2,000,000원/㎡ 수준	-

■ 경매낙찰가율(6개월 평균)

지역통계 구분	경북			봉화군			봉화읍		
	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)
집합건물/전체	65.40	66.74	1,184	55.19	55.62	19	56.06	55.99	18

(출처: 인포케어, www.infocare.co.kr)

4) 비교사례의 선정

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

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점 (계약일 기준)	단가 (원/전유면적㎡)	거래가액(원)	비고
㉠	삼계리 45-1	5/506	66.38	2018.02.28	2,270,000	151,000,000	등기사항 전부증명서

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

다. 시점수정

- 연립다세대 매매가격지수(경북 지역)

2018.2월 연립다세대 매매가격지수 : 99.7

2019.8월 연립다세대 매매가격지수 : 94.6

상승률 : $\frac{94.6}{99.7} \approx 0.94885$ (약 -5.115% 상승)

※ 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.

■ 시점수정의 결정

일련번호	시점수정치
가~라)	0.94885

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인비교

■ 주거용 : 일련번호 가),다)~라)

조 건	항 목	비교 사례㉠	일련번호 가),다),라)	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	0.98	본건은 사례대비 접근성 등이 열세함.
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	0.93	본건이 사례대비 경과연수에 따른 노후도 등이 열세함.
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	1.01	본건이 층별 효용 열세하나 대지사용권의 크기등에서 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.921	-

■ 주거용 : 일련번호 나)

조 건	항 목	비교 사례㉠	일련번호 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	0.98	본건은 사례대비 접근성 등이 열세함.
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	0.93	본건이 사례대비 경과연수에 따른 노후도 등이 열세함.
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	1.02	본건이 사례대비 대지사용권의 크기 등에서 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.930	-

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)	2,270,000	1.000	0.94885	0.921	1,983,732	1,980,000
나)	2,270,000	1.000	0.94885	0.930	2,003,117	2,000,000
다)	2,270,000	1.000	0.94885	0.921	1,983,732	1,980,000
라)	2,270,000	1.000	0.94885	0.921	1,983,732	1,980,000

2) 대상 부동산의 시산가액

일련 번호	동/층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
가)	1/2/202	79.2	1,980,000	156,816,000	157,000,000
나)	1/5/502	79.2	2,000,000	158,400,000	158,000,000
다)	2/2/201	79.2	1,980,000	156,816,000	157,000,000
라)	2/2/202	79.2	1,980,000	156,816,000	157,000,000
합 계		316.8	-	-	629,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

VI. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 결정에 관한 의견

대상물건은 경상북도 봉화군 봉화읍 삼계리 소재 '봉화중·고등학교' 동측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)으로서, 거래사례비교법을 적용한 시장가치를 기준으로 대상물건의 시설내역 등 개별적 특성, 인근 유사 구분건물 참고가격의 분석 내용 등을 종합 참작하여 감정평가액을 다음과 같이 결정하였음.

2. 감정평가액 결정

일련 번호	동/층/호수	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
가)	1/2/202	79.2	1,980,000	156,000,000
나)	1/5/502	79.2	2,000,000	158,000,000
다)	2/2/201	79.2	1,980,000	156,000,000
라)	2/2/202	79.2	1,980,000	156,000,000
합 계	-	316.8	-	626,000,000

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 용 목 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	경상북도 봉화군 봉화읍 삼계리 [도로명주소] 경상북도 봉화군 봉화읍 내성로8길 33	20-1 삼봉파인빌 제1동	공동주택	철근콘크리트구조 슬라브지붕 5층				
			도시형생활 주택 (단지 형연립 주택)	1층	27.96			
			도시형생활 주택 (단지 형연립 주택)	2층	181.22			
			도시형생활 주택 (단지 형연립 주택)	3층	181.22			
			도시형생활 주택 (단지 형연립 주택)	4층	181.22			
			도시형생활 주택 (단지 형연립 주택)	5층	181.22			
			도시형생활 주택 (단지 형연립 주택)	옥탑1층	27.96			

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 용 목 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
1 가	경상북도 봉화군 봉화읍 삼계리	20-1	대	제1층 일반주거지역	1,450		156,000,000		
				(내) 도시형생활 주택 (단지 형연립 주택)	철근콘크리트구조 제2층 제202호	79.2			79.2
				소유권 1. ----	90.625				90.625
				대지권	1,450x----- 1,450				
	경상북도 봉화군 봉화읍 삼계리 [도로명주소] 경상북도 봉화군 봉화읍 내성로8길 33	20-1 삼봉파인빌 제1동	공동주택	철근콘크리트구조 슬라브지붕 5층					
				도시형생활 주택 (단지 형연립 주택)	1층	27.96			
				도시형생활 주택 (단지 형연립 주택)	2층	181.22			
				도시형생활 주택 (단지 형연립 주택)	3층	181.22			

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 용 목 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
1 나	경상북도 봉화군 봉화읍 삼계리	20-1	도시형생활 주택 (단지 형연립 주택)	4층	181.22		158,000,000		
			도시형생활 주택 (단지 형연립 주택)	5층	181.22				
			도시형생활 주택 (단지 형연립 주택)	옥탑1층	27.96				
			대	제1층 일반주거지역	1,450				
			(내)	철근콘크리트구조 제5층 제502호	79.2	79.2			
	경상북도 봉화군 봉화읍 삼계리 [도로명주소] 경상북도 봉화군 봉화읍 내성로8길 33	20-1 삼봉파인빌 제2동	공동주택	철근콘크리트구조 슬라브지붕 5층	소유권 1. ----- 대지권 1,450x----- 1,450	90.625 1,450x----- 90.625			

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 용 목 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1 다	경상북도 봉화군 봉화읍 삼계리	20-1	도시형생활 주택 (단지 형연립 주택)	1층	27.96		156,000,000	
			도시형생활 주택 (단지 형연립 주택)	2층	181.22			
			도시형생활 주택 (단지 형연립 주택)	3층	181.22			
			도시형생활 주택 (단지 형연립 주택)	4층	181.22			
			도시형생활 주택 (단지 형연립 주택)	5층	181.22			
			도시형생활 주택 (단지 형연립 주택)	옥탑1층	27.96			
			대	제1층 일반주거지역	1,450			
			(내)	철근콘크리트구조 제2층 제201호	79.2	79.2		
			도시형생활 주택 (단지 형연립 주택)	소유권	90.625			
				1. ---- 대지권	1,450x----- 1,450	90.625		

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 용 목 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	경상북도 봉화군 봉화읍 삼계리 [도로명주소] 경상북도 봉화군 봉화읍 내성로8길 33	20-1 삼봉파인빌 제2동	공동주택	철근콘크리트구조 슬라브지붕 5층				
			도시형생활 주택 (단지 형연립 주택)	1층	27.96			
			도시형생활 주택 (단지 형연립 주택)	2층	181.22			
			도시형생활 주택 (단지 형연립 주택)	3층	181.22			
			도시형생활 주택 (단지 형연립 주택)	4층	181.22			
			도시형생활 주택 (단지 형연립 주택)	5층	181.22			
			도시형생활 주택 (단지 형연립 주택)	옥탑1층	27.96			

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 용 목 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1 라	경상북도 봉화군 봉화읍 삼계리	20-1	대	제1층 일반주거지역	1,450			
				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제202호	79.2	79.2	156,000,000	
				도시형생활 주택 (단지 형연립 주택) 소유권 1. ----	90.625			
				대지권	1,450x----- 1,450	90.625		
				합 계				₩626,000,000.-
				이 하	여 백			

구분건물 감정평가요항표

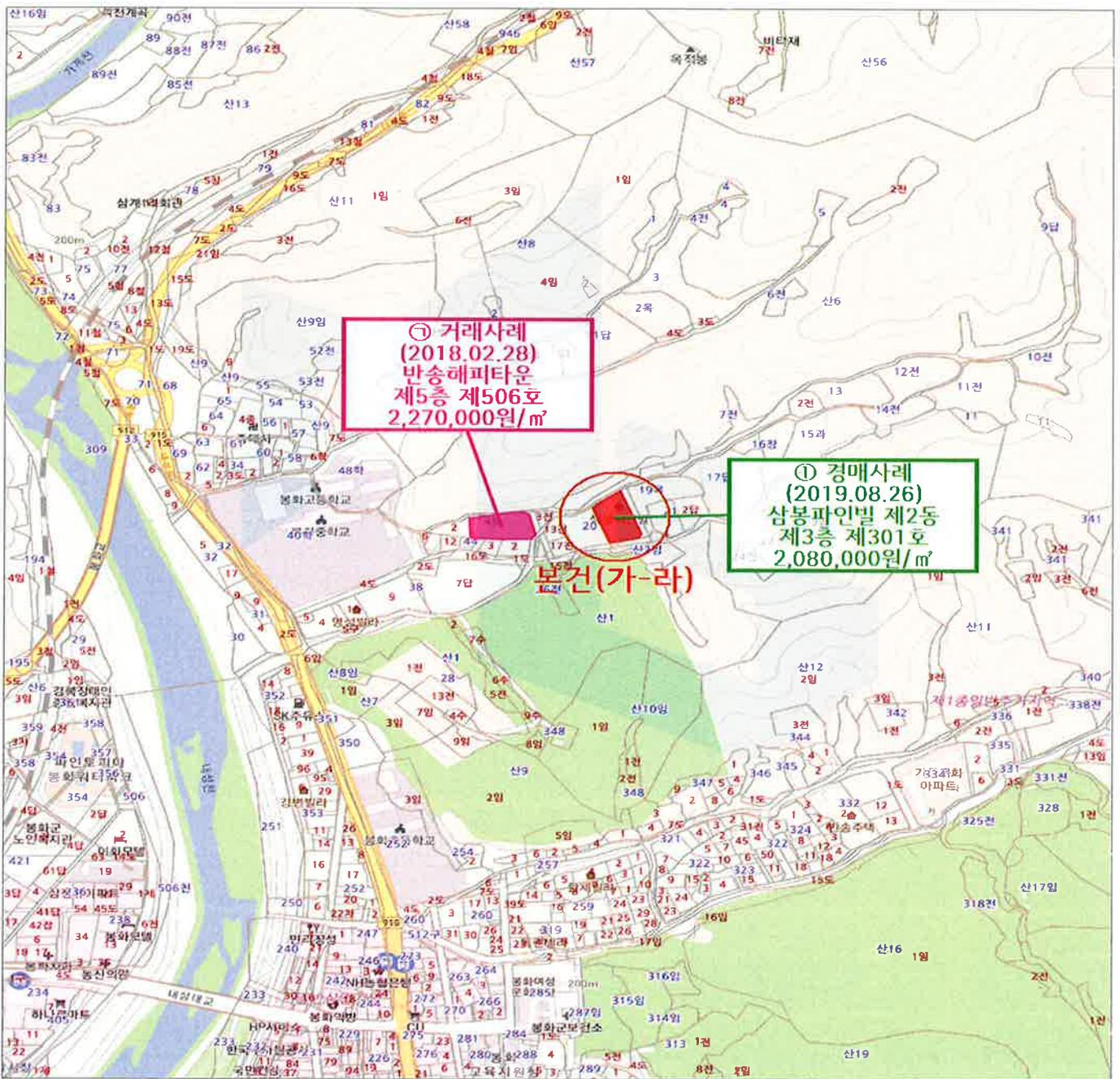
건물 전 경



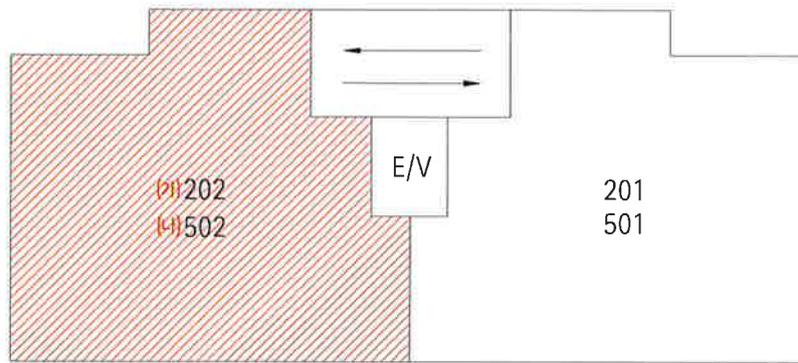
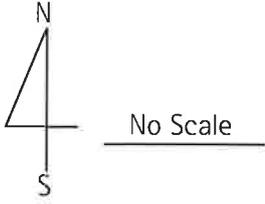
위치 및 주위환경	대상물건은 경상북도 봉화군 봉화읍 삼계리 소재 '봉화중·고등학교' 동측 인근에 위치하는 구분 건물로서 부근일대는 소규모의 아파트, 다세대주택, 농경지, 임야 등이 혼재함.
교통상황 및 도로상태	본건까지 차량접근이 가능하며, 세로(가) 등의 포장도로와 접함.
건물의 구조 및 이용상태	<ul style="list-style-type: none"> ■ 건물의 구조 철근콘크리트구조 슬라브지붕 5층건물로서, 제1동 제2층 제202호 외 3개호로서 외벽: 화강석 돌붙임 및 적벽돌 마감, 내벽: 벽지 등 마감. 바닥: 장판지 등 마감 창호: 샷시이중창 등임. ■ 이용상태 공히 연립주택(도시형 생활주택-단지형 연립주택)으로 이용중임.
위생 및 냉난방설비 등	위생 및 급배수설비, 승강기설비 등이 되어 있음.
토지의 형상 및 이용상태	대체로 등고 평탄하게 조성된 사다리형의 토지로서, 공동주택부지로 이용중임.
도시계획관계 및 공법상 제한상태	후침 '감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 1의 2의 나.공법상 제한사항' 참조
공부와의 차이	--
임대관계 및 기타	미상임.

상 세 위 치 도

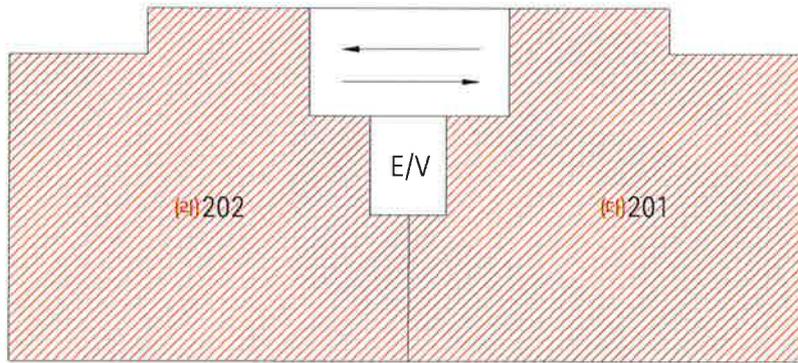
소 재 지	경상북도 봉화군 봉화읍 삼계리 20-1 삼봉파인빌 제1동 제2층 제202호 외
-------	---



호 별 배 치 도



제1동 제2층, 제5층



제2동 제2층

본건(삼봉파인빌 제1동 제2층 제202호 외 3개호)

사 진 용 지



【 본건 전경 】

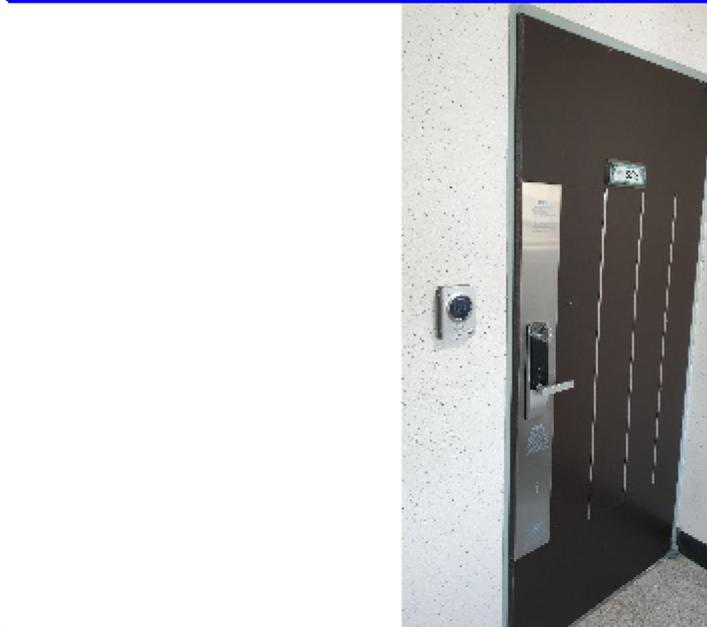


【 본건 전경 】

사 진 용 지



【 본건 일련번호 가 】



【 본건 일련번호 나 】

사 진 용 지



【 본건 일련번호 다.라 】