

감정평가서

감정의뢰인	삼익신용협동조합 이사장 대한토지신탁주식회사
건 명	경상북도 구미시 선산읍 교리 1159-1번지 관문행복나라1동 제2층 제201호 외 11개호 부동산
감정서번호	D2010-8-2304

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 우리
법인은 책임을 지지 않습니다.

프라임감정평가법인(주) 대구지사

대구광역시 달서구 용산로 84(장기동,천연빌딩) 4층
TEL.(053)759-0067 FAX.(053)759-0068

(부동산) 감정평가표

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

감정평가사

김 해 웅



프라임감정평가법인(주) 대구지사

지사장

김 해 웅

(서명 또는 인)

감정평가액	일십칠억팔천이백만원정 (₩1,782,000,000.-)		
의뢰인	삼익신용협동조합 이사장 대한토지신탁주식회사	감정평가 목적	공매
채무자	-	제출처	삼익신용협동조합 대한토지신탁주식회사
소유자 (대상업체명)	신한개발주식회사 (수탁자: 대한토지신탁주식회사)	기준가치	시장가치
		감정평가조건	-
목록표시근거	집합건물 등기사항전부증명서	기준시점	조사기간
		2020. 10. 26	2020. 10. 26
			작성일
			2020. 10. 27

감정평가내용

공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
구분건물 (연립주택)	12세대	구분건물 (연립주택)	12세대	-	1,782,000,000
	이	하	여	백	
합계					₩1,782,000,000

심사
확인

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

심사자 : 감정평가사

김 해 웅



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상북도 구미시 선산읍 동부리 소재 “선산초등학교” 북측 인근에 위치하는 “관문행복나라1동” 제2층 제201호 외 11개호(기호 가~타) 구분소유 부동산(연립주택)으로서, “삼익신용협동조합, 대한토지신탁주식회사”의 “공매” 목적을 위한 감정평가임.

2. 대상물건의 개요

가. 건물개요 [집합건축물대장등본 기준]

소재지	구조	용 도	연면적 (㎡)	규모	사용승인일자
경상북도 구미시 선산읍 교리 1159-1	철근콘크리트구조 스라브지붕 지상5층	공동주택	1,999.61	지상5층	2014. 12. 08

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 평가 대상물건개요

소재지		경북 구미시 선산읍 교리 1159-1번지			용도	연립주택
건물명		“관문행복나라” 제1동 제2층 제201호 외 11개호			사용승인일	2014. 12. 08
기 호	층/호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률 (%)
가	2/201	82.98	22.52	105.5	63.2437	78.65
나	2/204	84.93	13.81	98.74	67.2579	86.01
다	2/205	84.35	13.81	98.16	66.6576	85.93
라	3/301	82.98	22.55	105.53	63.2437	78.63
마	3/303	84.93	13.81	98.74	67.2579	86.01
바	3/304	84.93	13.81	98.74	67.2579	86.01
사	4/401	82.98	22.55	105.53	63.2437	78.63
아	4/403	84.93	13.81	98.74	67.2579	86.01
자	4/404	84.93	13.81	98.74	67.2579	86.01
차	4/405	84.35	13.81	98.16	66.6576	85.93
카	5/501	82.98	22.55	105.53	63.2437	78.63
타	5/502	84.93	13.81	98.74	67.2579	86.01

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 실지조사 및 기준시점

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2020년 10월 26일자로 하였음.

나. 실지조사 및 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가의 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2020년 10월 26일에 실지 조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

4. 기준가치

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 대상 물건의 가액(價額)을 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 감정평가조건

별도로 부과된 감정평가조건은 없음.

6. 그 밖의 사항

- ① 본건 구분건물의 위치확인은 집합건축물대장상의 현황도 및 관리사무실에 비치된 현황도, 점유사용부분에 의거 위치확인 하였음.
- ② 본건 기호가 ~ 타)는 이해관계인 부재 및 폐문 등으로 인해 외부에서의 개략적인 실사 및 주변탐문 등을 통해 표준적인 내부 구조 및 마감상태, 통상적인 이용상황을 상정하여 평가하였으니, 업무 처리시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법

- 가. 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익방식이 있음.
- 나. 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가라는 비용성에 근거하며, 공급 측면에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.
- 다. 비교방식이란 대상물건이 어느 정도 가격으로 시장에서 거래되고 있는가라는 시장성에 근거하며, 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.
- 라. 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익(편익)을 얻을 수 있는가라는 수익성에 근거하며, 투자 측면에서 수익과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가방법의 선택

가. 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법(비교방식)으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가선례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

나. 본건 구분건물은 제반 입지조건, 주위환경, 층별·향별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 시공정도, 부대설비, 건물의 현상 및 인근 유사형 구분건물의 정상적인 거래가격 수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 거래사례비교법(비교방식)으로 평가하였음.

다. 구분소유건물은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률” 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 또한 구분건물과 토지를 일체로 하여 일반적으로 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 공매 진행시 참고를 위해 토지와 건물의 가격을 “집합건물 구분평가 시 토지·건물 배분비율에 관한 지침” 및 지역적 특성, 대상 부동산의 성격 등에 의거하여 배분하였으니, 공매 진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함 (거래사례비교법).

2. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 [전유면적당 단가(원/㎡)]	자료출처	거래시점
							사용승인일
㉠	교리 1172	e편한세상	102/4/401	84.9	168,000,000 (@1,978,798)	실거래자료 에 의함	2020.06.10
							2016.08.12
㉡	교리 1159-1	관문행복나라	5/504	84.93	165,000,000 (@1,942,776)	실거래자료 에 의함	2016.02.28
							2014.12.08
㉢	교리 1159-1	관문행복나라	3/305	84.35	164,000,000 (@1,944,279)	실거래자료 에 의함	2015.11.10
							2014.12.08

나. 비교사례의 선정

동일수급권 내의 유사 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 지리적으로 가까운 사례㉡를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00).

4. 시점수정

- 한국감정원에서 발표하는 부동산 임대동향조사 주거용(연립·다세대)을 적용하였음.

· 주거용 부동산 자본수익률 지수 적용 시점수정치 산출

(대상지역: 경상북도 연립·다세대 매매가격지수)

*거래사례 기호㉔) : 2016.02.28 ~ 2020.10.26

2016.02.28 매매 가격지수 (적용: 2016년 02월) : 101.8

2020.10.26 매매 가격지수 (적용: 2020년 09월) : 92.6

※시점수정치 : $92.6 / 101.8 \approx 0.90963$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인비교

[기호 가 ~ 타) / 거래사례⑥]

구분		비교치	비교 내용
특성요인	세부항목		
일반적 요인		1.00	대등함.
지역적 요인		1.00	대등함.
단지 외부 요인	1.고객 유동성과의 적합성	1.00	대등함.
	2.도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	3.대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	4.배후지의 크기		
	5.상가의 성숙도		
	6.차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)		
단지 내부 요인	1.단지 내 주차의 편리성	1.00	대등함.
	2.건물전체의 공실률		
	3.건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	4.건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	5.건물의 구조 및 마감상태		
	6.건물의 규모 및 최고층수		
호별 요인	1.층별 효용	1.00	대등함.
	2.위치별 효용		
	3.주출입구와의 거리		
	4.에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	5.향별 효용		
	6.전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
기타 요인	기타가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누 계		1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 비준가액

기호	거래사례	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례)			비준가액 (원)
가	165,000,000	1.00	0.90963	1.000	82.98	/	84.93	146,642,895
나	165,000,000	1.00	0.90963	1.000	84.93	/	84.93	150,088,950
다	165,000,000	1.00	0.90963	1.000	84.35	/	84.93	149,063,970
라	165,000,000	1.00	0.90963	1.000	82.98	/	84.93	146,642,895
마	165,000,000	1.00	0.90963	1.000	84.93	/	84.93	150,088,950
바	165,000,000	1.00	0.90963	1.000	84.93	/	84.93	150,088,950
사	165,000,000	1.00	0.90963	1.000	82.98	/	84.93	146,642,895
아	165,000,000	1.00	0.90963	1.000	84.93	/	84.93	150,088,950
자	165,000,000	1.00	0.90963	1.000	84.93	/	84.93	150,088,950
차	165,000,000	1.00	0.90963	1.000	84.35	/	84.93	149,063,970
카	165,000,000	1.00	0.90963	1.000	82.98	/	84.93	146,642,895
타	165,000,000	1.00	0.90963	1.000	84.93	/	84.93	150,088,950

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	유사 공동주택의 경우 층별, 향별 등에 따라 가격수준은 전유면적당 @1,600,000 ~ @2,000,000원/㎡ 내외 수준으로 조사됨.
------	--

2. 본건 및 인근 평가사례

[출처: 협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 [전유면적당 단가(원/㎡)]	기준시점
							사용승인일
㉠	교리 1159-1	관문 행복나라	(본건 기호가) 2/201	82.98	공매	153,000,000 (@1,843,818)	2019.01.07
							2014.12.08
㉡	교리 1164-4	성우 빌리지	1/102	113.00	공매	153,000,000 (@1,353,982)	2019.04.04
							2000.12.30

3. 경상북도 구미시 선산읍 “다가구” 경매낙찰사례 및 낙찰가율 통계분석

[출처: 인포케어]

지역통계	용도	낙찰가율(%)	낙찰율평균(%)	낙찰건수
최근 1년간 평균	집합건물 (다가구)	0.00	0.00	0

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액

구 분	기호	층/호수	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원) (비준가액)
구분건물	가	2/201	82.98	1,759,460	146,000,000
	나	2/204	84.93	1,766,160	150,000,000
	다	2/205	84.35	1,766,449	149,000,000
	라	3/301	82.98	1,759,460	146,000,000
	마	3/303	84.93	1,766,160	150,000,000
	바	3/304	84.93	1,766,160	150,000,000
	사	4/401	82.98	1,759,460	146,000,000
	아	4/403	84.93	1,766,160	150,000,000
	자	4/404	84.93	1,766,160	150,000,000
	차	4/405	84.35	1,766,449	149,000,000
	카	5/501	82.98	1,759,460	146,000,000
	타	5/502	84.93	1,766,160	150,000,000
감정평가액(합계)					<u>₩1,782,000,000</u>

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가선례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 경매낙찰가를 통계분석 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 비준가액의 합리성이 인정되므로 비준가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

구분건물 감정평가 명세표

Page. 3

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
아 자 차 카				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제403호	84.93	84.93	150,000,000	비준가액 [전유+공용 :98.74㎡]
				소유권	67.2579	67.2579		
				대지권	1,326.7			
							토지. 건물 배분가격	
						토 지	49,500,000	
						건 물	100,500,000	
				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제404호	84.93	84.93	150,000,000	
				소유권	67.2579	67.2579		
				대지권	1,326.7			
							토지. 건물 배분가격	
				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제405호	84.35	84.35	149,000,000	비준가액 [전유+공용 :98.16㎡]
				소유권	66.6576	66.6576		
				대지권	1,326.7			
							토지. 건물 배분가격	
						토 지	49,170,000	
						건 물	99,830,000	
				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제501호	82.98	82.98	146,000,000	
				소유권	63.2437	63.2437		
				대지권	1,326.7			
							토지. 건물 배분가격	
						토 지	48,180,000	
						건 물	97,820,000	

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
타				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제502호	84.93	84.93	150,000,000	비준가액 [전유+공용 :98.74㎡]
				소유권	67.2579	67.2579		
				대지권	1,326.7			
				토지.건물 배분가격				
				토 지	49,500,000			
건 물	100,500,000							
합 계							₩1,782,000,000.-	
				< 이 하 여 백 >				

구분건물 감정평가 요항표

Page. 1

- | | | |
|------------------|------------------------|------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비 | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교통 상황 | 5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로 | 8. 임대 관계 |
| 3. 건물의 구조 및 이용상태 | 6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태 | 9. 기타 참고사항 |

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 경상북도 구미시 선산읍 동부리 소재 "선산초등학교" 북측 인근에 위치하며, 부근일대는 연립·다세대주택, 아파트 및 단독주택으로 형성된 주택지대임.

2. 교통 상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 노선버스정류장이 소재하는 등 제반 교통사정은 보통시됨.

3. 건물의 구조 및 이용상태

1) 건물의 구조

가~타): 철근콘크리트구조 스라브지붕 지상5층건 중 제2층 제201호 외 11개호 단위 세대로서,

외벽 : 화강석, 스톤코트 및 시멘트위 몰탈 마감 등,

내벽 : 벽지 및 타일 마감 등,

천정 : 벽지 마감 등,

바닥 : 강화마루 및 타일깔기 등,

창호 : 하이샷시창호임.

2) 이용상태

가~타): 연립주택(각 방3, 거실, 주방, 욕실2, 발코니, 전실, 현관 등)으로 이용중임.

4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비

위생설비, 급·배수설비, 승강기설비 및 난방설비 등이 되어 있음.

구분건물 감정평가 요항표

Page. 2

- | | | |
|------------------|------------------------|------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비 | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교통 상황 | 5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로 | 8. 임대 관계 |
| 3. 건물의 구조 및 이용상태 | 6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태 | 9. 기타 참고사항 |

5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로

1) 토지형태 및 이용상태

남동측 하향 완경사지에 위치하나, 자체지반 평탄한 사다리형의 토지로서,
현황 "연립주택 건부지"로 이용중임.

2) 인접도로

본건 북동측 및 북서측, 남동측으로 노폭 약 8미터의 포장도로와 각각 접함.

6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태

제1종일반주거지역, 소로2류(폭 8M~10M)(접합), 가축사육제한구역(절대제한구역(전 축 종 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공장설립승인지역<수도법>, 배출시 설설치제한지역<수질 및 수생태계 보전에 관한 법률>임.

7. 공부와의 차이

없 음.

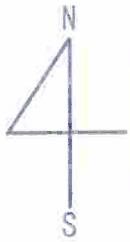
8. 임대 관계

미상임.

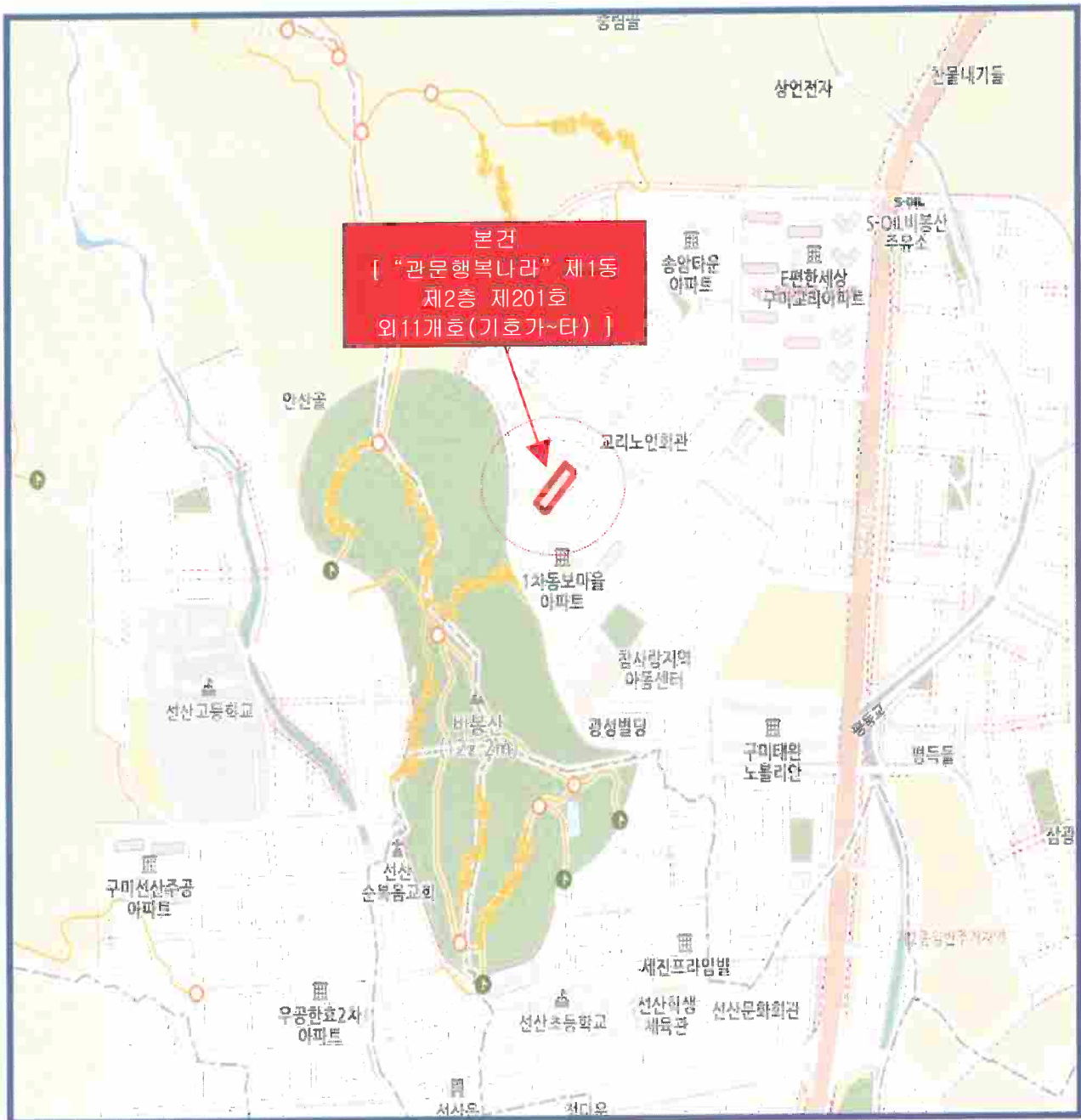
9. 기타 참고사항

없 음.

광역위치도



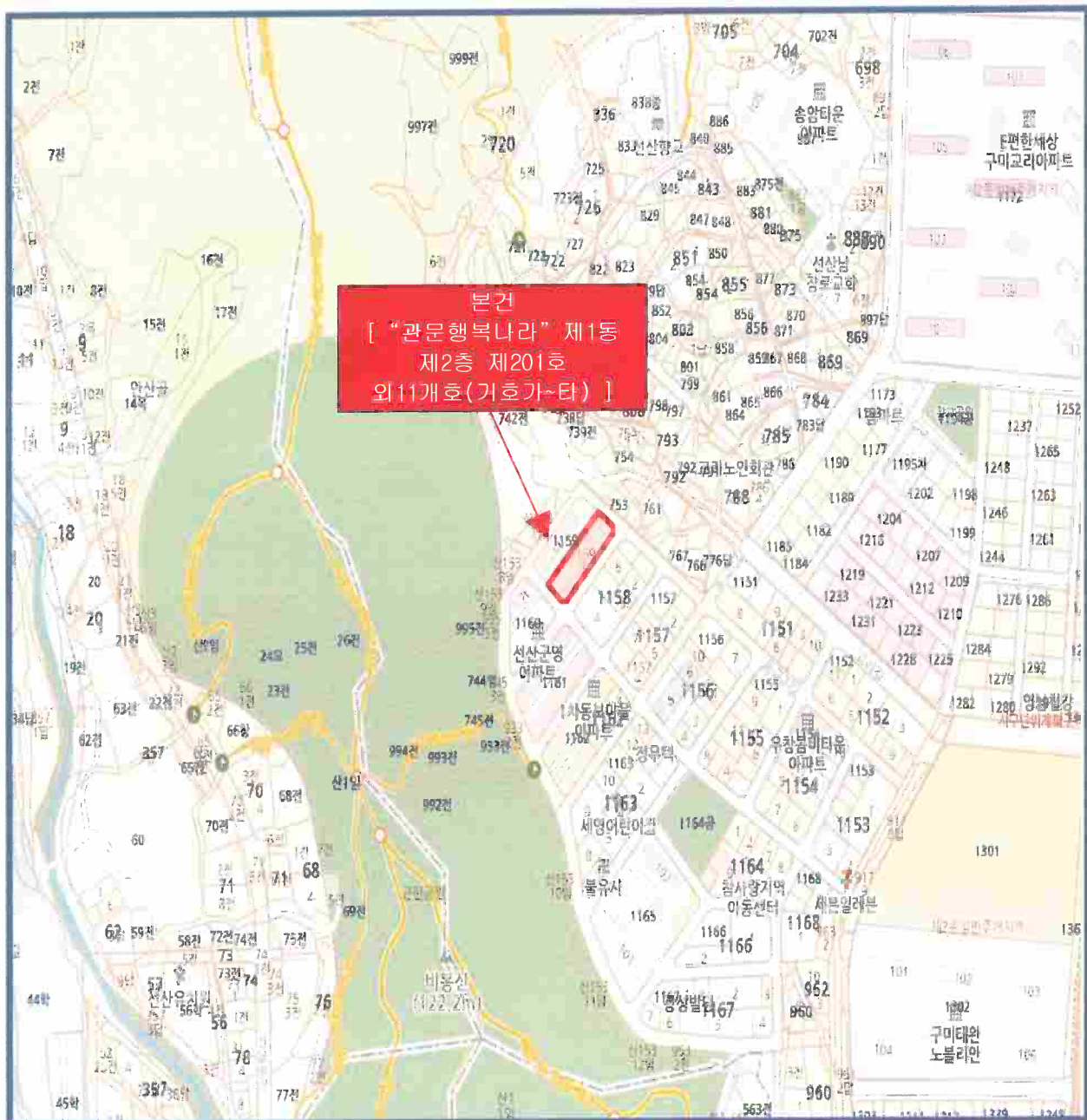
경상북도 구미시 선산읍 교리 1159-1번지
[“관운행복나라” 제1동 제2층 제201호 외11개호(기호가~타)]



위 치 도



경상북도 구미시 선산읍 교리 1159-1번지
[“관문행복나라” 제1동 제2층 제201호 외11개호(기호가~타)]

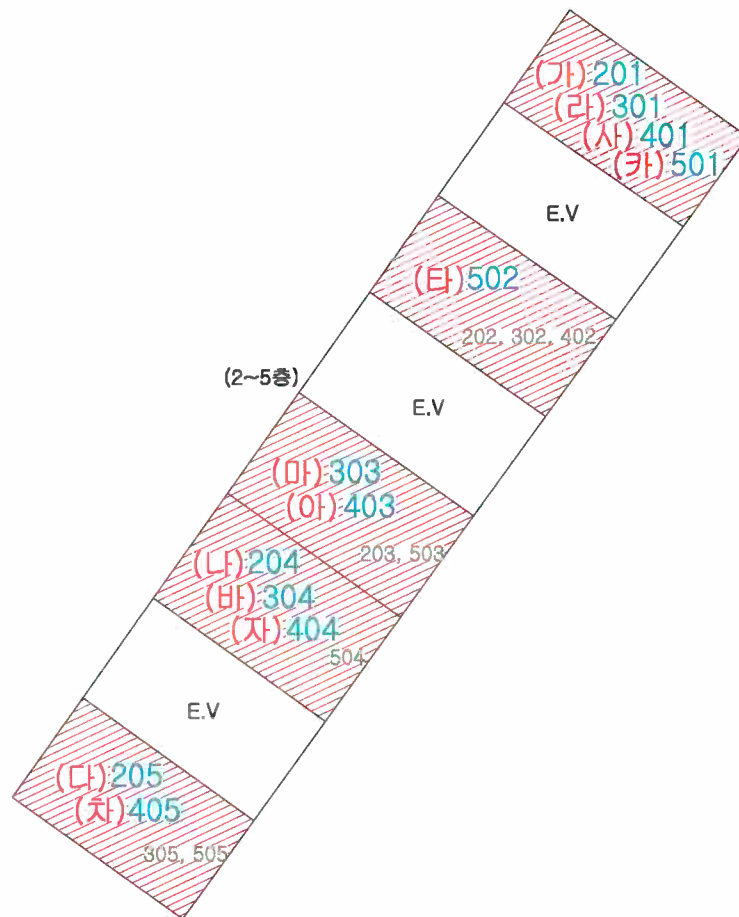


호 별 배 치 도



No Scale

※기호가~타): 각 방3, 거실, 주방, 욕실2, 발코니, 전실, 현관 등



본건[“관문행복나라”제1동 제2층 제201호 외11개호(기호가~타)]

사 진 용 지

Page. 1



[본건 남동측 전경]



[본건 남측 전경]

사 진 용 지

Page. 2



[본건 북서측 전경]



[본건 인근전경]

청 구 서

감정평가서번호 : D2010-8-2304

삼익신용협동조합 이사장, 대한토지신탁주식회사 귀하

—금일백칠십육만오천오백원정 (₩1,765,500.-)

2020. 10. 23자로 의뢰하신 『경상북도 구미시 선산을 교리 1159-1번지 관문행복나라1동 제2층 제201호 외 11개호 부동산』 건에 대한 감정평가가 완료되었으므로 상기 금액을 ‘감정평가업자의 보수에 관한 기준’에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과 목		금 액	비 고
(가)	평 가 수 수 료	1,456,480	※ 평가수수료 (요율 하한가 80% 적용) $956,000 + (1,782,000,000 - 1,000,000,000) \times 8/10,000 \times 0.8$ = ₩1,456,480
(나)	여 비	91,800	
	토 지 조 사 비	-	
	물 건 조 사 비	36,000	
	공 부 발 급 비	13,000	
	기 타 실 비	8,000	
	특 별 용 역 비	-	
	소 계	148,800	
합 계 (가+나, 천원미만 절사함)		₩1,605,000	
부 가 가 치 세		₩160,500	
총 계		₩1,765,500	
기 납 부 착 수 금		—	
정 산 청 구 액		₩1,765,500	

※가맹점번호 : 780226658

◆ 신탁

★ 계 좌 번 호 ★

131-019-644801

프라임감정평가(주)대구지사

프라임감정평가법인(주) 대구지사

대구광역시 달서구 용산로 84(장기동, 천연빌딩) 4층

TEL.(053)759-0067 FAX.(053)759-0068

[공급자(사업자)등록번호 : 502-85-29965]



프라임감정평가법인(주)

프 라 임 감 정 평 가 법 인 (주)

(42687) 대구광역시 달서구 용산로 84(장기동,천연빌딩)4층 TEL.(053)759-0067 FAX.(053)759-0068

문서번호: D2010-8-2304

시행일자: 2020. 10. 27

수 신: 삼익신용협동조합 이사장
대한토지신탁주식회사

참 조:

제 목: 감 정 평 가 회 보

선 결			지 시		
접	일자 시간		결 재 · 공 람		
수	번호				
처 리 과					
담 당 자					

1. 우리 프라임감정평가법인(주)의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀사의
무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2020. 10. 23.자로 의뢰하신 『경상북도 구미시 선산을 교리 1159-1번지
관문행복나라1동 제2층 제201호 외 11개호 부동산』건에 대하여 붙임과 같이 감정평가서를
회보하오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

붙 임 : 1. 감 정 평 가 서 2 부
2. 청 구 서 1 부 끝.

프라임감정평가법인(주) 대구지사장