감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건명	경상북도 영주시 풍기읍 동부리 504-1 제11층 제1102호 외
감정서번호	FK250725-A001

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.

퍼스트감정평가법인

경기지사 | 경기도 화성시 동탄대로 683, Sh스퀘어2 4층 428호 | 031-385-5031 | first-k@naver.com

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
김 훈 회 (인)

㈜퍼스트감정평가법인
경 기 지 사 장 김 훈 회 (서명 또는 인)

감정평가액	구억구천만원정(₩990,000,000.-)			
의 뢰 인	엠씨아이대부(주)	감정평가 목 적	일반거래(시가참고용)	
채 무 자	-	제 출 처	엠씨아이대부(주)	
소유자 (대상업체명)	우리자산신탁주식회사	기준가치	시 장 가 치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근거	귀 제시자료 등	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
		2025. 08. 05	2025.07.31 ~ 2025.08.05	2025. 08. 05

감정평가 내용	공 부(公 簿) (의 뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	5세대	구분건물	5세대	—	990,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					**₩ 990,000,000 .-**

심사확인

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

심 사 자 감 정 평 가 사 (인)

1. 감정평가 개요

1.1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 영주시 풍기읍 동부리 소재 "풍기중학교" 남서측 인근에 위치하는 공동주택(아파트) "동원스타네홈(통칭)" 제 11 층 제 1102 호" 외 4 개호에 대한 일반거래(시가참고용) 목적의 감정평가임.

1.2. 감정평가의 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「부동산 가격공시에 관한 법률」 등 관계법령과 「감정평가에 관한 규칙」,「감정평가 실무기준」,「감정평가 실무기준 해설서」 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

1.3. 기준가치

본건은「감정평가에 관한 규칙」 제 5 조 제 1 항의 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음.

1.4. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

1.5. 감정평가방법

1.5.1. 관련규정

1.5.1.1. 「감정평가에 관한 규칙」 제 7 조(개별물건기준 원칙 등)

① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

1.5.1.2. 「감정평가에 관한 규칙」 제 12 조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 감정평가업자는 제 14 조부터 제 26 조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제 1 항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제 11 조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 감정평가업자는 제 2 항에 따른 검토 결과 제 1 항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

1.5.1.3. 「감정평가에 관한 규칙」 제 16 조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제 7 조제 2 항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

1.5.2. 평가방법의 결정

본건은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」상 구분소유권의 대상이 되는 구분건물로 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 감정평가 하였음.

원가법, 수익환원법 등 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란한 대상물건의 특성상「감정평가에 관한 규칙」제 12 조 제 2 항의 시산가액의 합리성 검토는 생략하되, 인근지역 내 유사한 구분건물의 거래사례, 평가 사례, 유사 물건의 가격수준(호가) 등을 참고하여 감정평가액을 결정하였음.

1.6. 가격시점(기준시점)

본건의 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제 9 조 제 2 항에 의거 가격조사완료일인 2025 년 08 월 05 일로 하였음.

1.7. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석을 위한 실지조사는 2025 년 07 월 31 일에 실시하였음.

1.8. 그 밖의 사항

본건 감정평가는 공동주택가격 자문 목적으로 작성되었는 바, 담보 및 기타 목적 등으로 사용할 수 없으며, 타 목적의 감정평가 결론과 그 금액이 상이할 수 있음.

2. 대상물건의 개요

2.1. 대상물건 현황

2.1.1. 집합건축물대장 표제부

대지위치	경상북도 영주시 풍기읍 동부리 504-1		
도로명주소	경상북도 영주시 기주로 41 번길 10 (풍기읍 동부리)		
건물명	-		
대지면적(㎡)	1,464	**연면적(㎡)**	2,940.813
건축면적(㎡)	269.666	**용적면적(㎡)**	2,768.478
건폐율(%)	18.4198	**용적률(%)**	189.1037
주구조	철근콘크리트구조	**지붕**	(철근)콘크리트
호/가구/세대	2/0/26	**주용도**	공동주택 외 1
층수	1/15	**승강기**	1
자주식주차	37	**기계식주차**	0
허가일	2018-05-09	**사용승인일**	2019-09-05

2.1.2. 대상 물건

기호	동	층	호	전유면적 (㎡)	주공용면적 (㎡)	공급면적	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률 (%)
1	-	11	1102	73.4326	22.3938	95.8264	28.3621	101.7947	50.7009	76.63%
2	-	12	1201	73.4326	22.3938	95.8264	28.3621	101.7947	50.7009	76.63%
3	-	13	1302	73.4326	22.3938	95.8264	28.3621	101.7947	50.7009	76.63%
4	-	14	1401	73.4326	22.3938	95.8264	28.3621	101.7947	50.7009	76.63%
5	-	15	1502	73.4326	22.3938	95.8264	28.3621	101.7947	50.7009	76.63%

주: 위 사항은 등기사항전부증명서, 집합건축물대장 표제부 및 전유부를 기준으로 작성되었음.

2.1.3. 입지현황

항목	내용
지리적 위치	본건은 경상북도 영주시 풍기읍 소재 "풍기중학교" 남서측 인근에 위치함.
주위환경	본건 주위는 아파트단지, 근린생활시설, 다세대주택, 단독주택, 농경지 등이 소재하며, 주거지로서의 제반 주위환경은 보통임.
대중교통상황	본건까지 제반차량 출입이 용이하고, 인근에 버스정류장이 소재하여 대중교통상황은 보통임.
기차역과의 거리	풍기역이 1km 내외 거리에 위치함.
간선도로 및 IC 접근성	기주로가 50m 내외 거리에 위치하고, 중앙고속도로 풍기 IC 가 1.7km 내외 거리에 위치함.

2.1.4. 토지현황

항목	내용
도시계획 및 기타 공법관계	일반상업지역, 가축사육제한구역(2024-09-23)(전부제한구역(모든축종제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(풍기중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>, 중점경관관리구역(2024-12-17)(경관법)
인접도로상태	본건 동측으로 노폭 5m 내외의 포장도로에 접함.
형상 및 지세	자루형 평지임.
이용상황	공동주택(아파트) 및 오피스텔 등의 건부지로 이용 중임.
제시외 물건	-
공부와의 차이 및 그 밖의 사항	-

2.1.5. 건물현황

항목	내용
건물의 구조	2019년 09월 05일 사용승인된 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하 1층, 지상 15층 건물로, 외벽: 화강석 치장, 시멘트 몰탈 위 페인팅 등 마감, 내벽: 벽지도배 및 일부 타일 붙임 등 마감, 창호: 샷시 2중창호 등임.
이용상황	공동주택(아파트)로 이용 중임.
설비내역	기본적인 위생 · 급배수 설비, 난방설비, 소방설비, 화재탐지 및 경보설비, 승강기, 주차장, 공동현관 등이 구비되어 있음.
부합물 및 종물	-.
공부와의 차이 및 그 밖의 사항	-.
임대관계	미상임.

2.1.6. 현장사진

본동 전경

본동 전경

단지 진입 도로

지상주차장

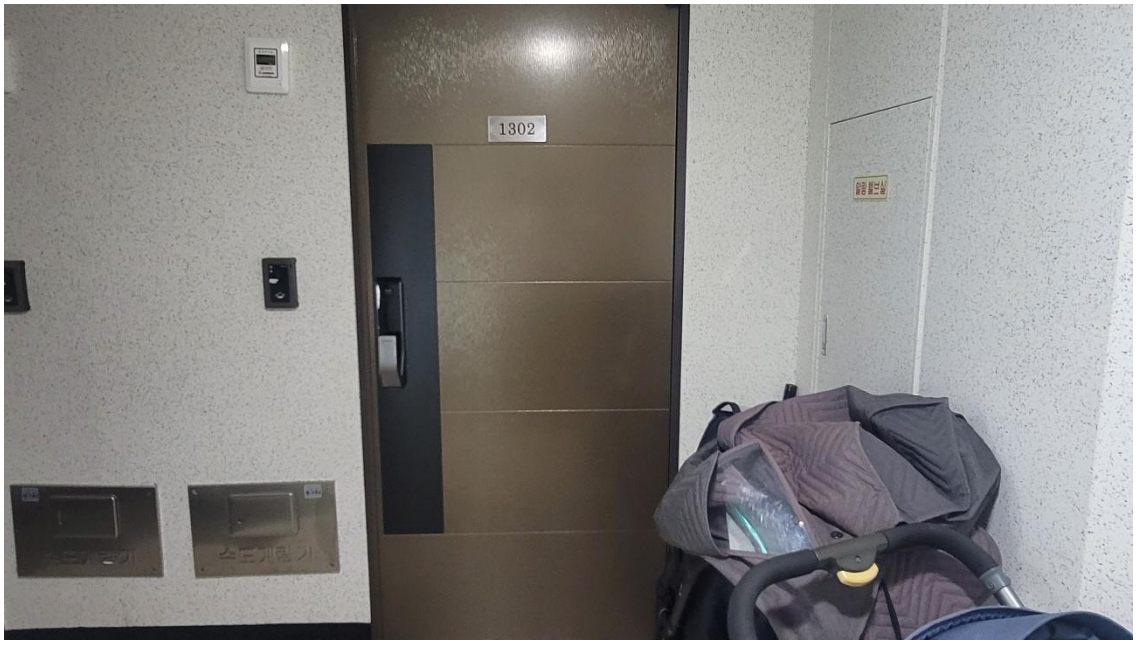
본동 공동현관

승강기

1102 호 출입문

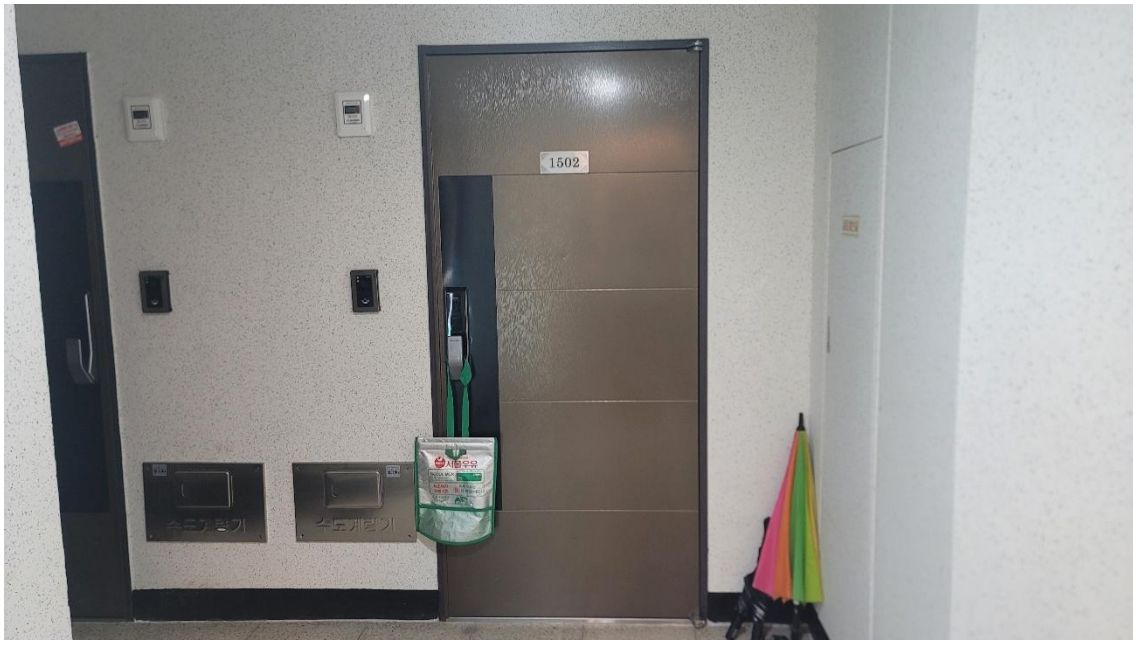
1201 호 출입문

1302 호 출입문



1401 호 출입문

1502 호 출입문



주변환경

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

3.1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법을 말함.

3.2. 거래사례의 선정

3.2.1. 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	동 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원) 거래단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
1	풍기읍 동부리 50○-○	-	6/6○○	73.4326	50.7009	184,800,000 (@2,517,000)	2025.03.17 2019.09.05
2	풍기읍 동부리 50○-○	-	5/5○○	73.4326	50.7009	205,000,000 (@2,792,000)	2024.11.26 2019.09.05
3	풍기읍 동부리 50○-○	-	3/3○○	73.4326	50.7009	172,000,000 (@2,342,000)	2024.11.25 2019.09.05
4	풍기읍 동부리 50○-○	-	4/4○○	73.4326	50.7009	172,000,000 (@2,342,000)	2024.10.02 2019.09.05

출처: 건축물대장, 등기사항전부증명서, KAIS
주: 거래단가는 전유면적당 가격임.

3.2.2. 거래사례의 선정

본건의 인근에 소재하는 사례로서, 위치별 효용 등 물적사항의 비교가능성이 가장 높은 사례인 〈거래사례 #1〉을 선정함.

3.3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨(1.00).

3.4. 시점수정

3.4.1. 적용지수 선정

한국부동산원이 조사 · 발표하는 전국주택가격동향조사 "경북 영주시 아파트 매매가격지수"를 활용하여 산정함.

단위: %

구분	01 월	02 월	03 월	04 월	05 월	06 월	07 월	08 월	09 월	10 월	11 월	12 월
2023 년	91.5	91.8	92.1	92.3	92.6	93.0	93.2	93.4	93.6	93.8	94.1	94.4
2024 년	94.6	94.8	95.1	95.5	95.8	96.0	96.3	96.9	97.4	97.8	98.4	98.7
2025 년	99.3	**99.7**	100.0	100.5	100.9	**101.4**	-	-	-	-	-	-

출처: 한국부동산원 전국주택가격동향조사

3.4.2. 시점수정치 산출

비교사례의 매매 당시 가격지수	99.7(2025 년 02 월)
본건 기준시점의 가격지수	101.4(기준시점에 가장 근접한 2025 년 06 월)
시점수정치 결정	101.4 / 99.7 ≒ 1.01705

거래시점과 기준시점(이하 "기준시점 등"이라 한다)의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하였음. 다만, 기준시점 등이 2021 년 6 월 13 일 이전이면서 매월 15 일이 포함된 주의 월요일 이후이고, 감정평가 시점 당시에 기준시점 등이 속하는 달의 매매가격지수가 조사·발표된 경우에는 기준시점 등이 속하는 달의 지수로 비교함.

3.5. 가치형성요인 비교

3.5.1. 집합건물의 가치형성요인

구분	항목
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

3.5.2. 가치형성요인 비교

기호	동	층	호	비교사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인
1	-	11	1102	#1	1.000	1.000	1.055	1.000	**1.055**
2	-	12	1201	#1	1.000	1.000	1.055	1.000	**1.055**
3	-	13	1302	#1	1.000	1.000	1.055	1.000	**1.055**
4	-	14	1401	#1	1.000	1.000	1.055	1.000	**1.055**
5	-	15	1502	#1	1.000	1.000	1.055	1.000	**1.055**

* 단지외부요인: 상호 대등함.
* 단지내부요인: 상호 대등함.
* 호별요인: 층별 효용 등에서 우세함..

3.6. 비준가액

단위: 원/㎡, 원

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적 (㎡)	적용단가 (원/㎡)	비준가액 (원)
1	2,517,000	1.00	1.01705	1.055	73.4326	2,701,000	**198,000,000**
2	2,517,000	1.00	1.01705	1.055	73.4326	2,701,000	**198,000,000**
3	2,517,000	1.00	1.01705	1.055	73.4326	2,701,000	**198,000,000**
4	2,517,000	1.00	1.01705	1.055	73.4326	2,701,000	**198,000,000**
5	2,517,000	1.00	1.01705	1.055	73.4326	2,701,000	**198,000,000**
				1			2,517,000

주 1: 적용단가는 천 원 단위에서 반올림 처리하였음.
주 2: 비준가액은 백만 원 단위에서 반올림 처리하였음.

4. 참고자료

4.1. 유사 부동산의 호가 및 임대 수준

인근 부동산 등 탐문조사 결과 유사한 물건의 호가 시세는 전용면적당 약 2,300,000 원/㎡~2,800,000 원/㎡ 수준임.

4.2. 최근 1 년간 경매 낙찰가율

단위: %, 건

지역통계		경상북도			영주시			풍기읍		
기간	용도	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수	낙찰가율	평균 낙찰가율	낙찰 건수
1 년간 평균	아파트	76.26%	74.60%	693	83.25%	78.02%	12	71.67%	71.67%	1
6 개월 평균	아파트	76.74%	75.93%	327	82.07%	73.64%	6	0.00%	0.00%	0

출처: 부동산태인 경매낙찰통계

4.3. 인근 평가사례

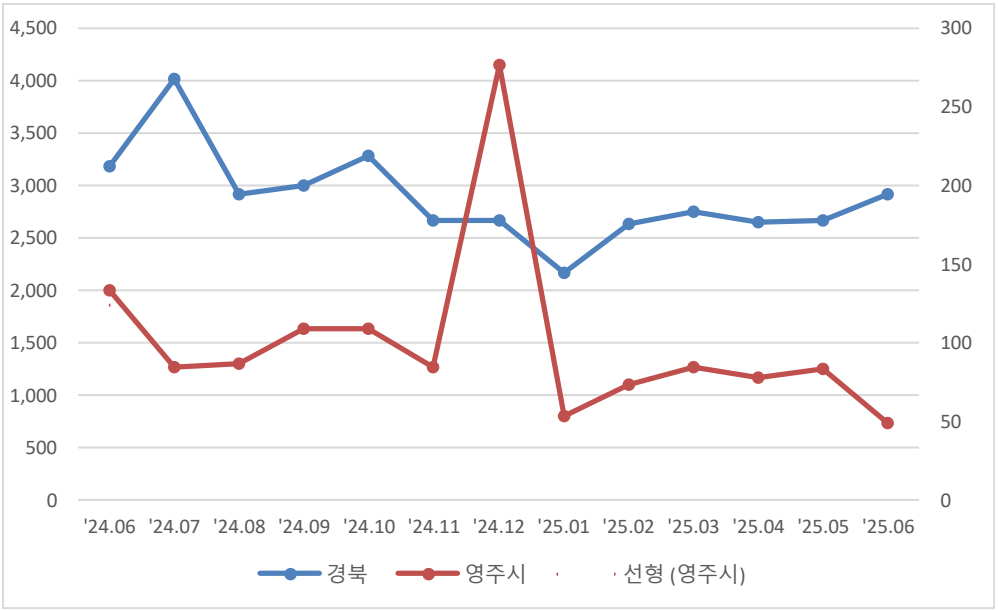
단위: 원, 원/㎡

소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	평가목적	감정평가액(원) 평가단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일
동부리 50○-○	-	3 3○○	73.4326	공동주택가격 자문	172,000,000 (@2,342,000)	2024.12.17 2019.09.05
동부리 50○-○	-	9 9○○	73.4326	시가참고	195,000,000 (@2,655,000)	2022.06.09 2019.09.05
동부리 50○-○	-	7 7○○	73.4326	법원경매	230,000,000 (@3,132,000)	2022.05.04 2019.09.05
동부리 50○-○	-	14 14○○	73.4326	시가참고	198,000,000 (@2,696,000)	2022.06.09 2019.09.05

출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보체계(KAPAHUB)

4.4. 부동산 거래량

최근 영주시의 아파트 거래는 전반적으로 하락세임.



출처: 한국부동산원, 부동산거래현황

5. 감정평가액의 결정

5.1. 감정평가액

기호	동	층	호	비준가액(원)	감정평가액(원)
1		11	1102	198,000,000	**198,000,000**
2		12	1201	198,000,000	**198,000,000**
3		13	1302	198,000,000	**198,000,000**
4		14	1401	198,000,000	**198,000,000**
5		15	1502	198,000,000	**198,000,000**
합계					**990,000,000**

5.2. 감정평가액 결정의견

본건은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분건물로,「감정평가에 관한 규칙」제 16 조에 따라 거래사례비교법으로 평가하였음. 이렇게 산정한 비준가액이 인근 부동산 탐문 등으로 파악한 유사 물건의 가격 수준 및 유사 물건의 평가사례, 인근 낙찰가율, 거래동향 등 고려할 때 그 합리성이 인정되는 바 감정평가액으로 결정하였음.

(구분건물)감정평가명세표

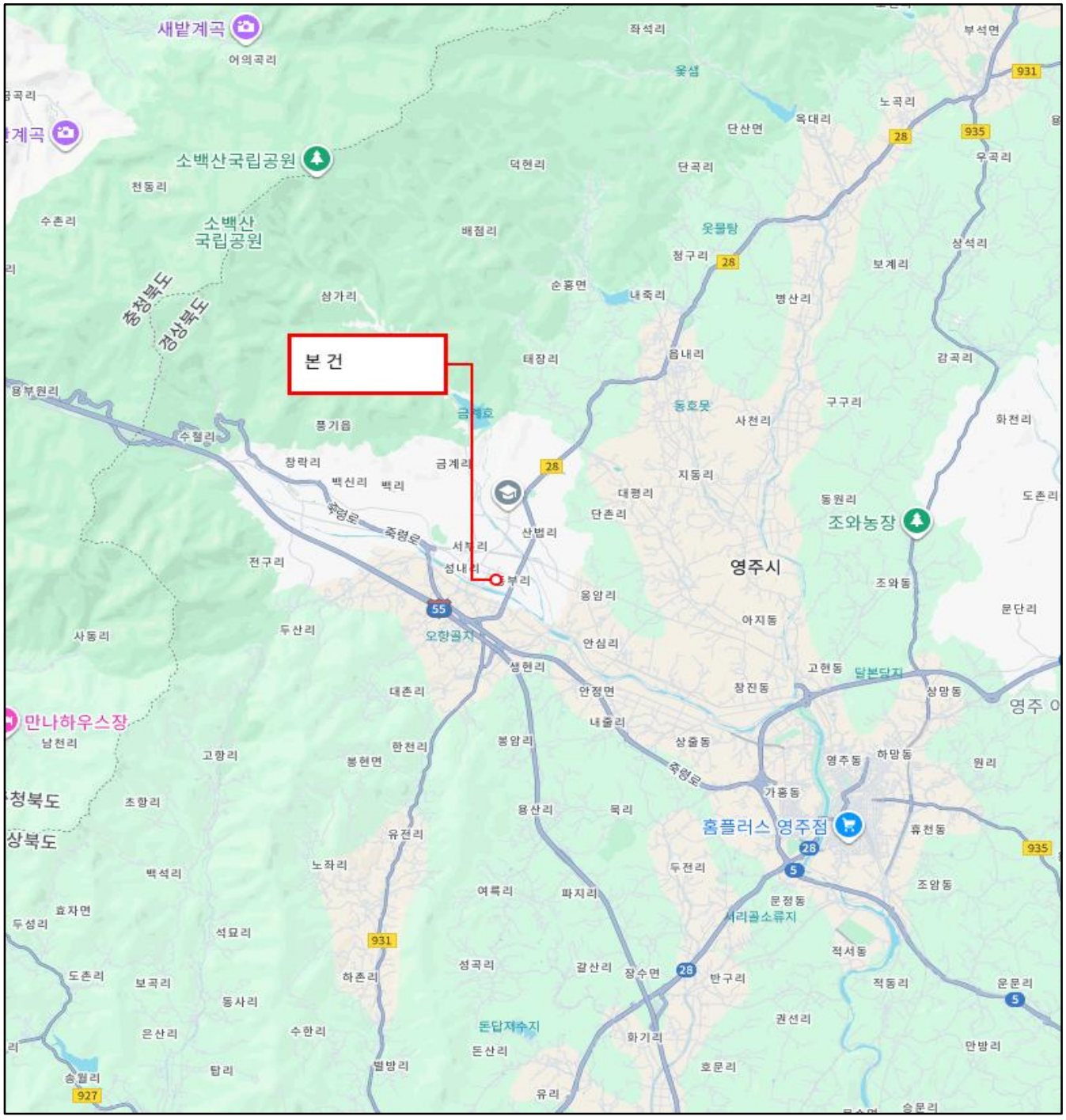
일련번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 (원)	비고
	경상북도 영주시 풍기읍 동부리 [도로명주소] 경상북도 영주시 풍기읍 기주로41번길 10	504-1	공동주택 및 업무시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층 지하1층 1층 2층 3층 ~ 15층 각	 172.3346 31.4285 262.1657 190.3757			철 (철
(1)	"	504-1	대	일반상업지역	1464			
1				(내) 철근콘크리트구조 제11층 제1102호 (1) 소유권대지권	73.4326 50.7009 ——— 1464	73.4326 50.7009	198,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함)
2				(내) 철근콘크리트구조 제12층 제1201호 (1) 소유권대지권	73.4326 50.7009 ——— 1464	73.4326 50.7009	198,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함)
3				(내) 철근콘크리트구조 제13층 제1302호 (1) 소유권대지권	73.4326 50.7009 ——— 1464	73.4326 50.7009	198,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함)
4				(내) 철근콘크리트구조 제14층 제1401호 (1) 소유권대지권	73.4326 50.7009 ——— 1464	73.4326 50.7009	198,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함)

(구분건물)감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡)		감정평가액 (원)	비고
					공부	사정		
5				(내) 철근콘크리트구조 제15층 제1502호 (1) 소유권대지권	73.4326 50.7009 ——— 1464	73.4326 50.7009	198,000,000	비준가액 (집합건축물 대장상 공용 면적 포함)
	합 계						**₩990,000,000**	
				이 하 여 백				

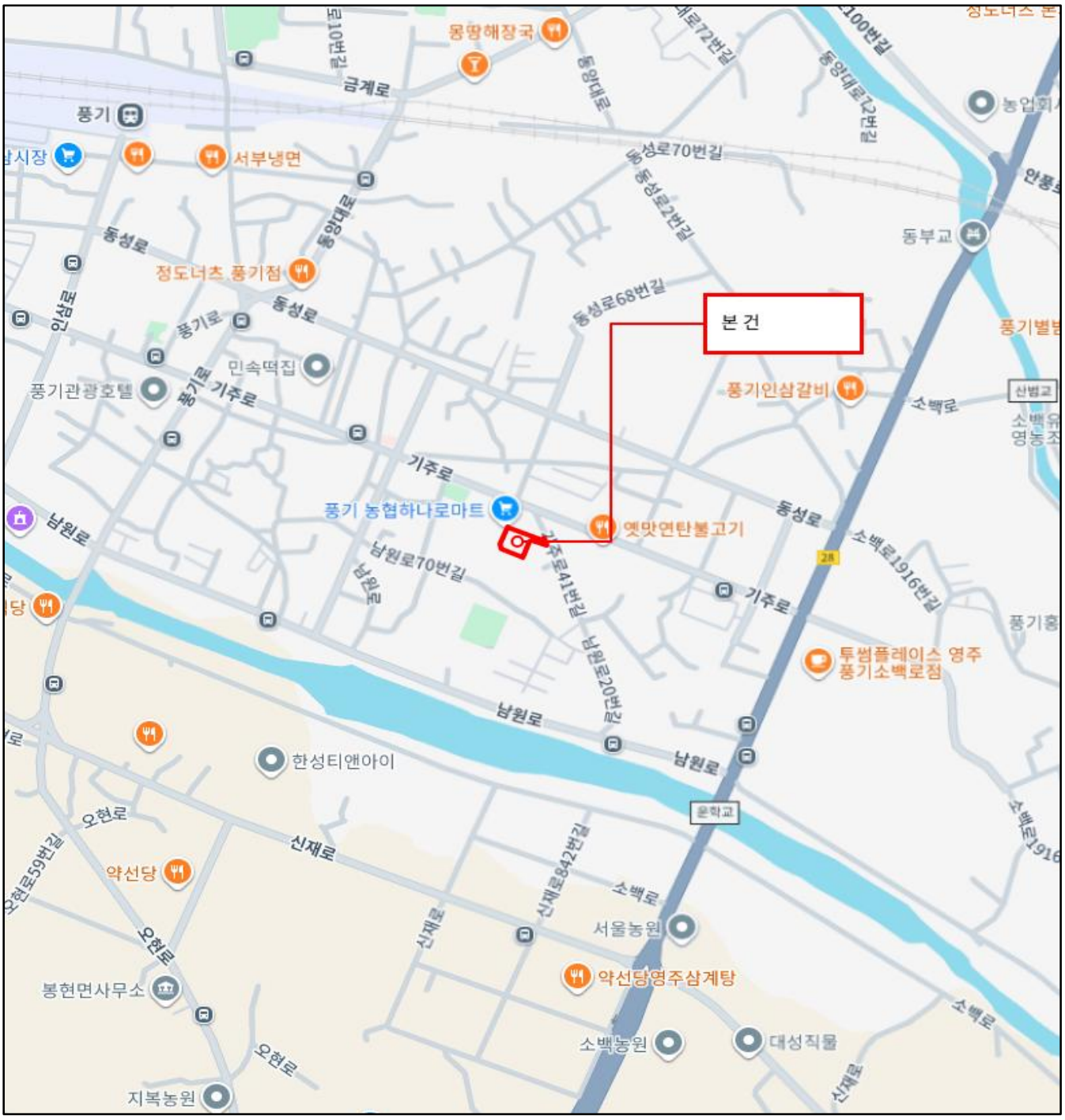
광 역 위 치 도

경상북도 영주시 풍기읍 동부리 504-1
제11층 제1102호 외



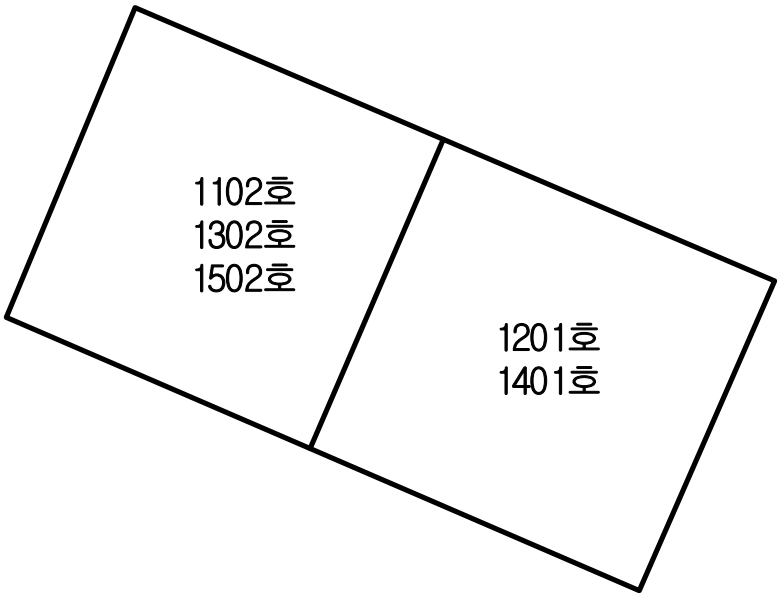
상 세 위 치 도

경상북도 영주시 풍기읍 동부리 504-1
제11층 제1102호 외



위 성 도

경상북도 영주시 풍기읍 동부리 504-1
제11층 제1102호 외

호 별 배 치 도

경상북도 영주시 풍기읍 동부리 504-1
제11층 제1102호 외