

감정평가서

APPRAISAL REPORT

경상북도 영천시 고경면 단포리 407-153
아름드리 제102동 제1층 제105호 外 4세대

울릉군수산업협동조합 범어지점장

(SIH151215002호)

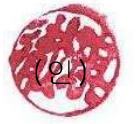
(주) 씨브감정평가법인

대구경북
지사

대구광역시 수성구 무열로 137 2층
Tel.(053)755-2077 Fax.(053)755-0488



(구분건물) 감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명날인합니다.					
감정평가사 이 광 동					
감정평가액	일금 오억삼천오백만원정 (₩535,000,000.-)				
의뢰인	울릉군수산업협동조합 범어지점장	감정평가 목적	담보		
채무자	정기영	제출처	울릉군수산업협동조합 범어지점		
소유자 (대상업체명)	정기영	기준가치	시장가치		
		감정평가조건	—		
목록표시근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일	
		2015. 12. 10	2015. 12. 10	2015. 12. 15	
감정평가내용					
공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
구분건물	5세대	구분건물	5세대	-	535,000,000
		< 이 하 여 백 >			
합계					₩535,000,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 				

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상물건 개요

본건은 경상북도 영천시 고경면 단포리 소재 “단포초등학교” 북측 인근에 위치하는 “아름드리 제102동 제1층 제105호 외 4세대”로서 ‘울릉군수산업협동조합 범어지점’의 담보 목적을 위한 감정평가건임.

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치

기준가치는 본건에 대한 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 시장가치란 통상적인 시장에서 충분한 기간 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 말하며, 본건의 경우 시장가치를 기준으로 감정평가하였음.

2. 기준시점

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 **2015.12.10** 을 기준시점으로 정함.

3. 감정평가조건

--

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

본건은 구분건물로서, 물건의 특성 및 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령 및 감정평가에 관한 제 이론에 의거 감정평가 3방식(비교방식, 원가방식, 수익방식) 중 아래와 같은 방식으로 평가하였음.

원가법에 의한 원가방식은 정확한 원가자료의 미비로 투입원가 등의 추정이 어렵고, 대상 구분건물이 토지(대지권)와 건물 일체로 거래되는 시장현실 등을 고려할 때 적용하기에 부적합하며, 수익방식(수익환원법)은 장래에 발생하는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

따라서, 본건 구분건물의 평가에서는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제31조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하여 평가하되, 인근 유사 구분건물의 참고가격 분석내용 및 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액 산출과정

가. 대상부동산의 개요

1) 대상부동산의 기본적 사항

물건 소재지		경상북도 영천시 고경면 단포리 407-153					
건물명 · 동 · 호수		아름드리 제102동 제1층 제105호, 제2층 제205호, 제2층 제206호, 제3층 제305호, 제3층 제306호					
건물의 구조		철근콘크리트구조 슬래브지붕 지상4층			건물의 사용승인일		2015.02.10
설비개요		냉 · 난방 설비	위생 · 급배 수설비	소화전 설비	화재탐지 설비	도시가스 설비	기타 설비
		○	○	○	○	○	승강기 등
구 분		대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	분양면적		용 도	
기호	동.호수			㎡	3.3㎡형	공부	현황
가	제102동 제1층 제105호	107.6668	53.575	67.075	20.29	도시형 생활주택 (단지형연립 주택)	도시형 생활주택 (단지형연립 주택)
나	제102동 제2층 제205호	107.6668	53.575	67.075	20.29	도시형 생활주택 (단지형연립 주택)	도시형 생활주택 (단지형연립 주택)
다	제102동 제2층 제206호	107.6668	53.575	67.075	20.29	도시형 생활주택 (단지형연립 주택)	도시형 생활주택 (단지형연립 주택)
라	제102동 제3층 제305호	107.6668	53.575	67.075	20.29	도시형 생활주택 (단지형연립 주택)	도시형 생활주택 (단지형연립 주택)
마	제102동 제3층 제306호	107.6668	53.575	67.075	20.29	도시형 생활주택 (단지형연립 주택)	도시형 생활주택 (단지형연립 주택)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 본건 인근의 지역개황 및 가격동향

본건은 경상북도 영천시 고경면 단포리 소재 연립주택으로서 영천시 인근 주택단지로서 제반 주위환경은 보통시됨.

나. 대상부동산의 가격산정

1) 감정평가선례의 선정

① 인근 유사부동산의 평가선례

기호	소재지	전유면적		전유면적 당 단가(㎡)	평가금액	기준시점	비고
		㎡	3.3㎡				
a	단포리 407-91 아름드리 101동 101호	73.09	22.10	1,778,629	130,000,000	2014.09.04	담보
b	단포리 407-91 아름드리 101동 201호	73.09	22.10	1,805,993	132,000,000	2014.09.04	담보
c	단포리 407-91 아름드리 101동 301호	73.09	22.10	1,833,356	134,000,000	2014.09.04	담보
d	단포리 407-91 아름드리 101동 401호	73.09	22.10	1,833,356	134,000,000	2014.09.04	담보
e	단포리 407-153 아름드리 102동 103호	53.575	16.20	2,036,958	109,130,000	2015.02.16	담보
f	단포리 407-153 아름드리 102동 203호	53.575	16.20	2,036,958	109,130,000	2015.02.16	담보
g	단포리 407-153 아름드리 102동 303호	53.575	16.20	2,143,910	114,860,000	2015.02.16	담보
h	단포리 407-153 아름드리 102동 403호	53.575	16.20	2,143,910	114,860,000	2015.02.16	담보

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	전유면적		전유면적 당 단가(㎡)	거래금액	기준시점	비고
		㎡	3.3㎡				
A	단포리 407-91 아름드리 101동 101호	73.09	22.10	2,052,264	150,000,000	2015.06.26	-
B	단포리 407-91 아름드리 101동 205호	73.09	22.10	2,052,264	150,000,000	2015.06.26	-
C	단포리 407-91 아름드리 101동 304호	73.09	22.10	2,052,264	150,000,000	2015.06.26	-
D	단포리 407-91 아름드리 101동 403호	73.09	22.10	2,079,628	152,000,000	2015.07.08	-
E	단포리 407-153 아름드리 102동 103호	53.575	16.20	2,426,505	130,000,000	2015.03.03	-
F	단포리 407-153 아름드리 102동 105호	53.575	16.20	2,426,505	130,000,000	2015.12.11	본건 거래
G	단포리 407-153 아름드리 102동 205호	53.575	16.20	2,426,505	130,000,000	2015.12.11	본건 거래
H	단포리 407-153 아름드리 102동 206호	53.575	16.20	2,426,505	130,000,000	2015.12.11	본건 거래
I	단포리 407-153 아름드리 102동 305호	53.575	16.20	2,519,832	135,000,000	2015.12.11	본건 거래
J	단포리 407-153 아름드리 102동 306호	53.575	16.20	2,519,832	135,000,000	2015.12.11	본건 거래

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 거래사례의 선정

본건 구분건물의 평가에 적용할 거래사례는 감정평가대상 구분건물과 인근지역에 위치한 거래사례 중 대상과 용도지역, 이용상황 및 건물구조 등이 유사하여 비교성이 인정되며, 지리적으로 근접한 상기 거래사례중 거래사례(D)를 선정함.

2) 사정보정

본건 거래사례(D)는 인근지역 구분건물 가격수준 등을 고려할 때 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.000)

3) 시점수정

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항 제2호 의 자가변동률에 의한 시점수정이 적절치 않아 한국감정원이 조사·발표하는 “전국주택가격동향조사 연립다세대매매가격지수”를 기준으로 산정하였음.

연립다세대 매매가격지수(경상북도)

(2015.06 = 100)

사례주택가격매매지수(2015.06)	100.0
본건주택가격매매지수(2015.11)	100.7
시점수정(본건지수/사례지수)	1.00700

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 격차율 비교

① 외부요인

구분	조건	항목	의견
외부 요인	가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	비교사례(D)와 같은 건물에 소재하여 외부요인은 대등함.
	접근조건	도심과의 거리, 교통시설의 상태	
		상가의 배치상태	
		공공 및 편익시설의 배치상태	
	환경조건	기상조건	
		자연환경	
		사회환경	
		획지의 상태	
		공급 및 처리시설의 상태	
		위험 및 혐오시설	
		재해발생의 위험도	
		공해발생의 위험도	
	행정조건	행정상의 규제정도	
	기타조건	기타	

② 건물요인

구분	조건	항목	의견
건물 요인	시공상태	전체 건물의 기초, 벽체의 방습, 방음, 단열 및 안정성 등	비교사례(D)와 같은 건물내에 소재하여 건물요인은 대등함.
	설계설비 구조	설계에 따른 구조상의 양부와 설비의 유무, 종류, 수준 등	
	노후도	준공시점, 입주시점 등 실제경과연수 및 잔존내용연수	
	공용시설	주차시설규모, 집회실, 현관시설, 놀이시설, 노인정	
	규모 구성비	건물의 층수, 총세대수, 각 평형별 구성비	
	건물용도	건물이 주상복합용인가 주거단일 용도인가와 현재 이용상태	
	관리체계	관리체계 및 관리현황	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 개별적요인

구분	조건	항목	의견
개별적 요인	층별효용	일조, 채광의 정도	비교사례(D) 대비 기호 (가),(나),(다) : 층별 효용 열세함. 기호 (라),(마) : 개별적요인 유사함.
		조망, 압박감 등	
		소음의 영향	
		엘리베이터, 계단을 이용한 접근성	
		난방 및 단열	
		프라이버시 및 외부인 침입가능성	
		재해시 안전(화재, 추락)	
	위치별효용	일조, 채광의 정도	
		조망, 압박감 등	
		소음의 영향	
		엘리베이터, 계단으로의 접근성	
		난방 및 단열	
	향별효용	프라이버시 보호	
		일조, 채광의 정도	
		조망, 압박감 등	
	공용부분의 전용사용권 유무	프라이버시 보호	
		주차장 등에 대한 전용사용권	
		주차장 등에 대한 전용사용권	
	부지에 대한 지분면적	대지권의 종류 및 크기	
	관리상태	배관, 내부마감재 수선유지상태	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

④ 격차율 결정

기호	비 교 항 목			격차율
	외부요인	건물요인	개별적요인	
가	1.000	1.000	0.95	0.95
나	1.000	1.000	0.95	0.95
다	1.000	1.000	0.95	0.95
라	1.000	1.000	1.00	1.00
마	1.000	1.000	1.00	1.00

5) 참고가격 자료

① 인근 유사 구분건물의 가격수준 및 임대수준

(단가: 원/㎡)

이용상황	가격수준 (전용면적당 단가)	비 고
단지형연립주택 (신규분양기준)	2,000,000 ~ 2,200,000 내외	인근 부동산중개업소

② 인근지역 기간별 낙찰가율 통계

(자료: 인포케어)

구 분 기 간	종 별	경상북도 영천시		비 고 (낙찰건수)
		낙찰가율(%)	낙찰율평균(%)	
최근 1년간 평균	집합건물/ 연립주택	102.07	102.35	3건
최근 1년간 평균	집합건물/ 다세대주택	69.60	92.38	2건

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6) 감정평가액의 결정

① 대상 부동산의 비준가격

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	격차율	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
가	2,079,628	1.000	1.00700	0.95	1,989,476	1,980,000
나	2,079,628	1.000	1.00700	0.95	1,989,476	1,980,000
다	2,079,628	1.000	1.00700	0.95	1,989,476	1,980,000
라	2,079,628	1.000	1.00700	1.00	2,094,185	2,090,000
마	2,079,628	1.000	1.00700	1.00	2,094,185	2,090,000

② 감정평가액의 결정

기호	동.층.호별	전유면적 ㎡	결정단가 (원/㎡)	산출가격 (원)	평가가격 (원)
가	제102동 제1층 제105호	53.575	1,980,000	106,078,500	105,000,000
나	제102동 제2층 제205호	53.575	1,980,000	106,078,500	105,000,000
다	제102동 제2층 제206호	53.575	1,980,000	106,078,500	105,000,000
라	제102동 제3층 제305호	53.575	2,090,000	111,971,750	110,000,000
마	제102동 제3층 제306호	53.575	2,090,000	111,971,750	110,000,000

※ 본건 기호(가)~(마)는 2015년 02월에 사용승인 되었으나 기준시점 현재 분양준비중에 있는 연립주택으로서 담보안정성 및 환가성 등 제반상황을 종합적으로 고려 하여 평가금액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 그 밖의 사항

본건은 기준시점 현재 매매로 인하여 소유권이전증에 있으며, 귀 요청에 의거 소유자를 ‘정기영’으로 표기하였으니 담보 진행시 재확인 바랍니다.

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

본건은 경상북도 영천시 고경면 단포리 소재 “단포초등학교” 북측 인근에 위치하는 “아름드리 제102동 제1층 제105호 외 4세대”로서 대상물건의 수요성 및 환가성, 매매 동향과 대상물건의 특성 등을 종합 참작하여 토지(대지권)와 건물을 일체로 한 시장가치를 기준으로 결정하였음.

구분건물감정평가명세표

Page. 1

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고	
					공 부	사 정			
1 가 나 다	경상북도 영천시 고경면 단포리	407-153	도시형 생활주택 (단지형 연립주택)	철근 콘크리트구조 슬래브지붕 4층					
	[도로명주소] 경상북도 영천시 고경면 방천길 52	아름드리 제102동		1층	454.798				
				2층	454.798				
				3층	454.798				
				4층	454.798				
	1	동소	407-153	대		2,945		105,000,000	비준가격
	가			(내) 철근 콘크리트구조 제1층 제105호	53.575	53.5			
					107.6668	107.6			
					----- 2,945				
	나			(내) 철근 콘크리트구조 제2층 제205호	53.575	53.5			
					107.6668	107.6			
					----- 2,945				
	다			(내) 철근 콘크리트구조 제2층 제206호	53.575	53.5			
					107.6668	107.6			
					----- 2,945				

구분건물감정평가명세표

Page. 2

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
라				(내) 철근 콘크리트구조 제3층 제305호	53.575	53.5	110,000,000	비준가격
				1. 소유권 / 대지권	107.6668 ----- 2,945	107.6		
라				(내) 철근 콘크리트구조 제3층 제306호	53.575	53.5	110,000,000	비준가격
				1. 소유권 / 대지권	107.6668 ----- 2,945	107.6		
합 계							₩535,000,000.-	
				< 이 하	여	백		>

구분건물감정평가요항표

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 영천시 고경면 단포리 소재 "단포초등학교" 북측 인근에 소재하는 "아름드리 제102동 제1층 제105호 외 4세대"로서 부근은 아파트, 학교, 단독주택, 농경지 등으로 형성되어 있음.

2. 교통 상황

본건까지 제반 차량 출입 양호하며 버스정류장 인근에 위치하여 제반교통사정 보통임.

3. 건물의 구조 및 이용상태

- (1) 구조 : 철근콘크리트구조 슬래브지붕 4층 중 1층 105호외 4세대로서
- 외벽 : 스톤코트, 대리석, 몰탈위 페인팅.
 - 내벽 : 벽지, 아트월, 타일 마감 등.
 - 바닥 : 강화마루, 타일마감 등.
 - 창호 : 하이샷시 이중창임.
- (2) 이용상태 : 연립주택 기호(가)~(마) : (방2, 거실1, 주방1, 욕실1)

4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비

도시가스보일러에 의한 개별난방시설, 승강기, 소화전, 화재경보기, 위생 및 급배수설비 등이 되어 있음.

5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로

부정형의 연립주택 건부지로서 북측 및 남서측으로 폭 약6미터 포장도로와 접함.

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

6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태

--

7. 공부와의 차이

없음.

8. 임대관계 및 기타

(1) 임대관계 : 미상임.

(2) 기 타 : 없음.

광역위치도



소재지

경상북도 영천시 고경면 단포리 **407-153**
아름드리 제**102**동 제**1**층 제**105**호 外



상 세 위 치 도



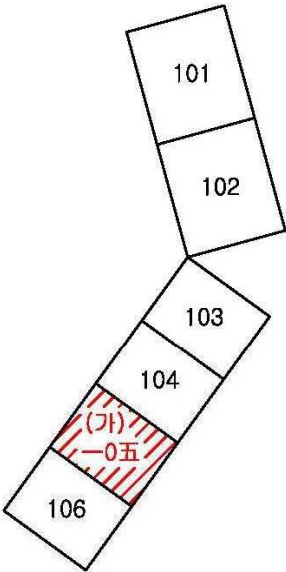
소 재 지

경상북도 영천시 고경면 단포리 **407-153**
아름드리 제**102**동 제**1**층 제**105**호 外

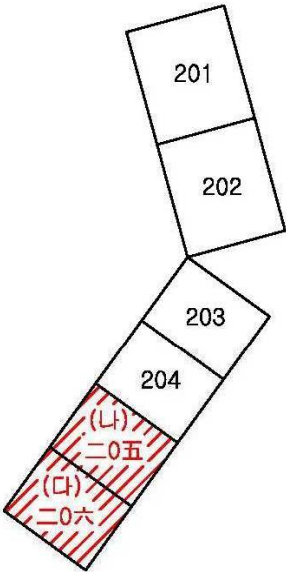


호 별 배 치 도

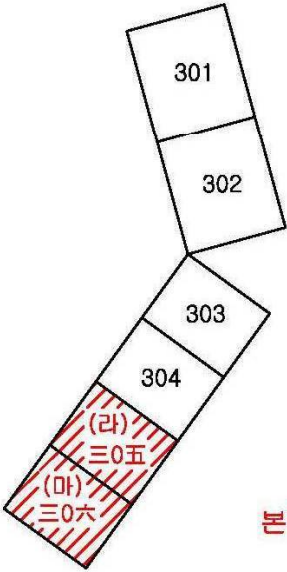
[호별배치도]



본건(아름드리 제102동 제1층)



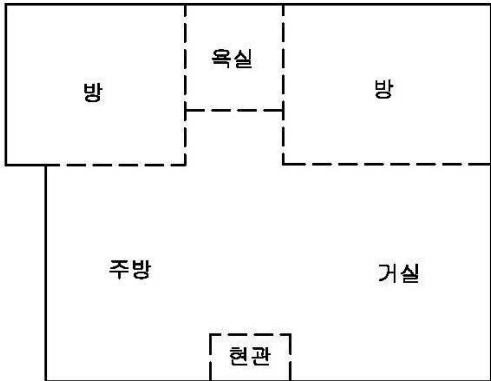
본건(아름드리 제102동 제2층)



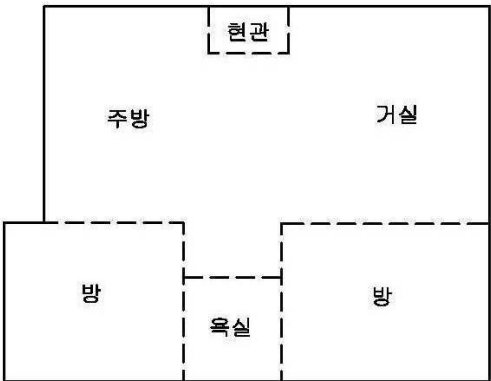
본건(아름드리 제102동 제3층)

내부이용상태 및 임대상황

[내부이용상태]



(가)제1층 제105호, (나)제2층 제205호, (라)제3층 제305호



(다)제2층 제206호, (마)제3층 제306호

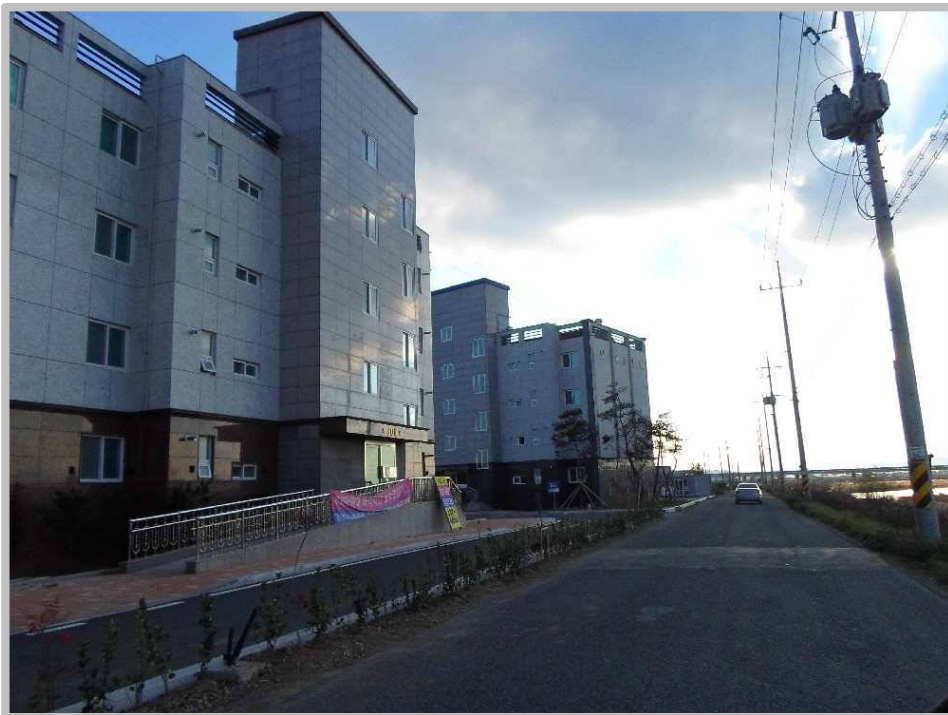
임대상황

임대 상황	임대부분	임 차 인	임 대 내 역		비 고
			임대차보증금	월임대료	
		미상	—	—	

사 진 용 지

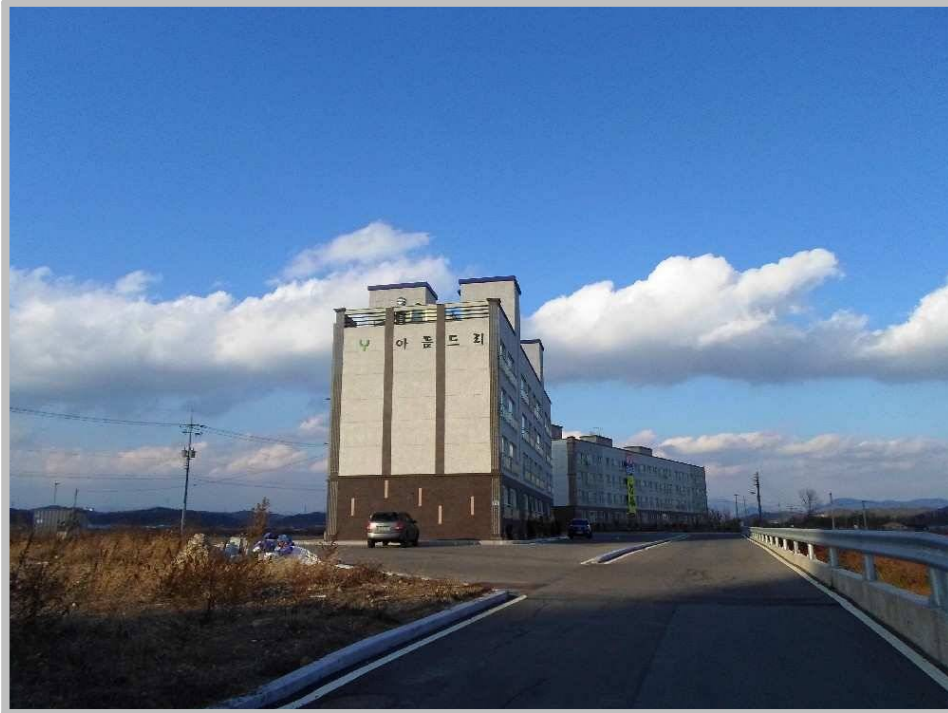


【 본건 전경 】



【 본건 전경 】

사 진 용 지



【 본건 전경 】



【 본건 전경 】

사 진 용 지



【 본건 전경 】



【 본건 내부 】

사 진 용 지

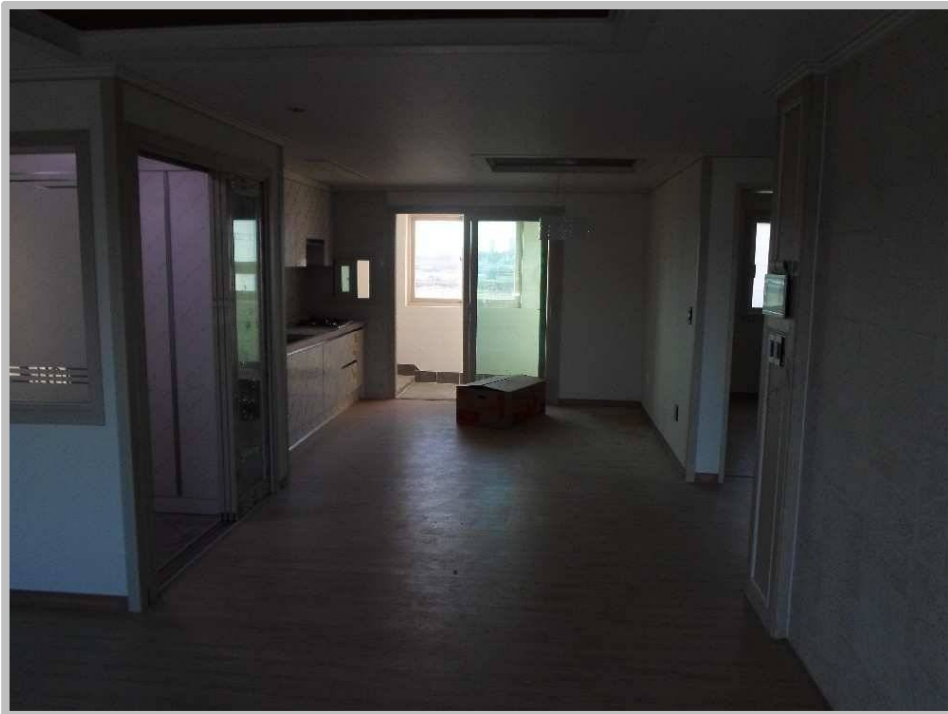


【 본건 내부 】



【 본건 내부 】

사 진 용 지



【 본건 내부 】