감 정 평 가 서

건 명	전정호 소유물건
의 뢰 인	울릉군수산업협동조합 범어지점
감정서번호	17-200827-505

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)감정평가법인 태백 대구경북지사

우)42235 대구광역시 수성구 파동로 78, 2층
TEL. 053-782-8855 FAX. 053-782-8856

감정평가 심사의견서

1. 심사 접수번호	2020 - 643	2. 발급번호	20-0831-1H643C005
3. 심사 요청일	2020-08-31		
4. 본.지사 명	㈜감정평가법인 태백 대구경북지사		
5. 감정평가서 번호	17-200827-505		
6. 심사 의견	심사 항목	심사 의견	
	감정평가가액의 적정성 및 안정성 감정평가방식 및 조건의 적정성 관련법규 및 협약사항의 준수여부 기타 유의사항의 참작여부 등	가격 적정함.	

우리법인의 가격심의위원회에서 감정평가서 심사 및 가격심의에 관한 규정에 의하여 심사하였습니다.

2020년 8월 31일

㈜감정평가법인 태백
가격심의위원회 위원장

審 査 畢

우리 법인의 감정평가서 심사 및 가격심의에 관한 규정에
의하여 심사하였음을 확인합니다.

감정평가금액 : ₩595,000,000

2020-08-31

㈜감정평가법인 태백
가격심의위원회 위원장



발급번호 : 20-0831-1H643C005

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 이 재 송 (인)

(주)감정평가법인 태백 대구경북지사 지사장 이 재 송 (서명또는인)

감정평가액	오억구천오백만원정(₩595,000,000.-)			
의 뢰 인	울릉군수산업협동조합 범어지점	감정평가목적	일반거래(시가참고용)	
채 무 자	-	제 출 처	울릉군수산업협동조합 범어지점	
소 유 자 (대상업체명)	전정호	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가 조 건	-	
목 록 표 시 근 거	등기사항전부증명서	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2020.08.28	2020.08.28	2020.08.28

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	5세대 이	구분건물	5세대 하 여	- 백	595,000,000
	합 계					₩595,000,000

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 김 춘 영 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상북도 영천시 고경면 단포리 소재 “단포초등학교” 북측 인근에 위치하는 “아름드리 제102동 제1층 제101호 외 4세대”로서, 「울릉군수산업협동조합」의 일반거래(시가참고용) 목적의 감정평가 건입니다.

2. 기준가치

본건은『감정평가에 관한 규칙』제5조 제1항에 의거, 대상물건이 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 가액인 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였습니다.

3. 감정평가조건

없습니다.

4. 실지조사기간 및 기준시점

(1) 실지조사기간

본건 평가대상 물건에 대하여 **2020년 08월 28일**에 실지조사를 실시하였으며 실지조사시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성 및 기타 대상 물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

(2) 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 2항에 따라 가격조사를 완료한 날짜인 **2020년 08월 28일**로 합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가방법

(1) 감정평가기준

■ 본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』,『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가하였습니다.

(2) 감정평가방법의 적용

■ 본건 구분건물의 평가에서는 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제2항, 제16조에 의거 위치, 주위환경, 교통상황, 건물의 구조, 용재, 용도, 부대설비, 현상 및 관리상태, 위치 및 층별 효용도, 인근 유사 부동산의 정상적인 가격수준, 수요성 등을 종합 참작하여 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 거래사례비교법을 적용하여 평가하였습니다.

6. 기타 참고사항

본건은 등기사항전부증명서상 소유자가 '우리자산신탁주식회사'로 기재되어 있으나, 의뢰인의 요청에 의거 '전정호'를 소유자로 표기하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ 대상 부동산의 개요

물건 소재지	경상북도 영천시 고경면 단포리 407-153		
건물명 동호수	아름드리 제102동 제1층 제101호 외 4세대		
건물의 구조	용 도	사용승인일	상태
철근콘크리트구조 슬래브지붕 지상4층	도시형생활주택 (단지형연립주택)	2015.02.10	양호

기호	호수	대지권(㎡)	면 적(㎡)		이용	
			전유	공용	공부	현황
가	제101호	152.7914	76.029	17.22	연립주택	연립주택
나	제203호	107.6668	53.575	13.5	연립주택	연립주택
다	제104호	107.6668	53.575	13.5	연립주택	연립주택
라	제304호	107.6668	53.575	13.5	연립주택	연립주택
마	제404호	107.6668	53.575	13.5	연립주택	연립주택

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

출처: 감정평가정보체계(한국감정원)

사례	소재지	동/호	전유 면적 (㎡)	매매금액		거래시점	사용 승인일
				(원)	(원/㎡)		
1	**단포리 407-153 아름드리**	**102/ 202**	**76.029**	**172,000,000**	**2,262,294**	**2018.06.01**	**2015.02.10**
2	단포리 407-153 아름드리	102/ 301	76.029	162,000,000	2,137,342	2018.03.20	2015.02.10

2) 거래사례 선정

대상물건과 제반 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높고, 비교적 최근에 거래된 **<사례1>**을 선정합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다.(1.00)

4. 시점수정

사례의 시점과 감정평가 기준시점의 시간적 불일치로 인한 가치 변동은 한국감정원이 발표하는 전국주택가격동향(월간동향)중 경상북도 연립주택 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하였습니다.

1) 거래사례 1

지역	구분	매매가격지수		시점수정치 (b/a)	변동률(%)
		사례시점(a) (2018.06.01)	기준시점(b) (2020.08.28)		
경상북도	연립주택	99.3	92.8	0.93454	-6.546

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인비교

1) 기호 가,다 / 거래사례 1

구 분		격차율		비 고
조건	세항목	사례	본건	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	본건은 사례대비 외부요인 대체로 유사함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	1.00	1.00	본건은 사례대비 건물요인 대체로 유사함.
	노후도, 건물의 관리상태			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적 요인	층별, 평형별, 위치별 효용도 등	1.00	0.95	본건은 사례대비 층별요인에서 열세함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무 등			
	부지에 대한 지분 면적의 대소			
누 계		1.000	0.950	

1) 기호 나,라,마 / 거래사례 1

구 분		격차율		비 고
조건	세항목	사례	본건	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	본건은 사례대비 외부요인 대체로 유사함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	1.00	1.00	본건은 사례대비 건물요인 대체로 유사함.
	노후도, 건물의 관리상태			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적 요인	층별, 평형별, 위치별 효용도 등	1.00	1.00	본건은 사례대비 개별적요인 대체로 유사함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무 등			
	부지에 대한 지분 면적의 대소			
누 계		1.000	1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 적용단가 산정(산정단가=사례단가×사정보정×시점수정×가치형성요인비교)

구 분	거래사례 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
가,다	2,262,294	1.00	0.93454	0.950	2,008,494	2,000,000
나,라,마	2,262,294	1.00	0.93454	1.000	2,114,204	2,100,000

2) 시산가액

구 분	적용단가(원/㎡)	전유면적(㎡)	시산가액(원)	결정가액(원)
가	2,000,000	76.029	152,058,000	152,000,000
다	2,000,000	53.575	107,150,000	107,000,000
나,라,마	2,100,000	53.575	112,507,500	112,000,000

Ⅳ 참고가격 자료

1. 인근 유사부동산의 가격수준

가 격 수 준	유사부동산의 경우 @ 2,000,000 원/㎡ ~ @ 2,200,000 원/㎡ 내외 수준임.

2. 인근 유사부동산의 평가전례

[출처 : 한국감정평가협회]

사례	소재지	건물명	동/ 호수	전유면적 (㎡)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	기준시점	비고
a	단포리 407-153	아름드리	102/ 303	53.58	2,295,600	2019.10.18	경매

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅴ 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정의견

상기 평가전례, 거래사례, 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 평가목적 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정합니다.

2. 감정평가액 결정

구분	소재지	건물명 및 층/호수	전유면적 (㎡)	감정평가액(원)
가	고경면 단포리 407-153	아름드리 102동 101호	76.029	152,000,000
나	고경면 단포리 407-153	아름드리 102동 203호	53.575	112,000,000
다	고경면 단포리 407-153	아름드리 102동 104호	53.575	107,000,000
라	고경면 단포리 407-153	아름드리 102동 304호	53.575	112,000,000
마	고경면 단포리 407-153	아름드리 102동 404호	53.575	112,000,000
합 계				595,000,000

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	경상북도 영천시 고경면 단포리 [도로명주소] 경상북도 영천시 고경면 방천길 62	407-153 아름드리 제102동	도시형 생활주택 (단지형 연립주택)	철근콘크리트구조 슬래브지붕 4층 1층 2층 3층 4층	 454.798 454.798 454.798 454.798			
1	"	"	전	자연녹지지역 제1종일반주거지역	2,945			현황:"대"
가				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제101호 소유권 1.---------- 대지권	76.029 152.7914 -------- 2,945	76.029 152.7914	152,000,000	
나				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제203호 소유권 1.---------- 대지권	53.575 107.6668 -------- 2,945	53.575 107.6668	112,000,000	
다				(내) 철근콘크리트구조 제1층 제104호 소유권 1.---------- 대지권	53.575 107.6668 -------- 2,945	53.575 107.6668	107,000,000	

구분건물감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
라				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제304호 소유권 1.---------- 대지권	53.575 107.6668 -------- 2,945	53.575 107.6668	112,000,000	
마				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제404호 소유권 1.---------- 대지권	53.575 107.6668 -------- 2,945	53.575 107.6668	112,000,000	
	합 계						**₩595,000,000.-**	
			이 하		여	백		

구분건물평가요항표

1. 위치 및 주위환경 2. 교 통 상 황 3. 건물의구조 및 이용상태
4. 위생,냉난방시설등 5. 토지의 형상 및 이용상태 6. 도로상태
7. 도시계획 및 기타 공법관계 8. 공부와의 차이 9. 임대관계 및 기타

1. 위치 및 주위환경

본건은 경상북도 영천시 고경면 단포리 소재 "단포초등학교" 북측 인근에 위치하는 "아름드리 제102동 제1층 제101호 외 4세대"로서 부근은 아파트, 학교, 단독주택, 농경지 등으로 형성되어 있습니다.

2. 교 통 상 황

본건까지 제반 차량의 출입 양호하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통사정은 보통시됩니다.

3. 건물의구조 및 이용상태

1) 건물의 구조

가~마) 철근콘크리트구조 슬래브지붕 4층건 중 제1층 제101호 외 4세대로서

- 외벽: 스톤코트, 대리석, 몰탈위 페인팅
- 내벽: 벽지, 아트월, 타일 마감 등,
- 바닥: 강화마루, 타일 마감 등,
- 창호: 하이샷시 이중창.

2) 이용상태

가) 연립주택(방3, 거실, 주방, 욕실)

나~마) 연립주택(방2, 거실, 주방, 욕실)

구분건물평가요항표

1. 위치 및 주위환경	2. 교 통 상 황	3. 건물의구조 및 이용상태
4. 위생,냉난방시설등	5. 토지의 형상 및 이용상태	6. 도로상태
7. 도시계획 및 기타 공법관계	8. 공부와의 차이	9. 임대관계 및 기타

4. 위생,냉난방시설등

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

5. 토지의 형상 및 이용상태

인접지와 대체로 등고평탄한 부정형의 토지로 "연립주택 건부지"로 이용중입니다.

6. 도로상태

북서측 및 남동측으로 폭 약 6미터의 포장도로와 접합니다.

7. 도시계획 및 기타 공법관계

자연녹지지역, 제1종일반주거지역, 개발행위허가제한지역(2018-12-13), 지구단위계획구역(2018-05-03)(※해당 지구단위계획에 대하여 반드시 도시계획과에 문의하시기 바람), 하천(2018-04-23)(저촉) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 하천구역(2014-07-31)<하천법>

8. 공부와의 차이

없습니다.

9. 임대관계 및 기타

1) 임대관계: 미상입니다.

2) 기 타: —

17-200827-505

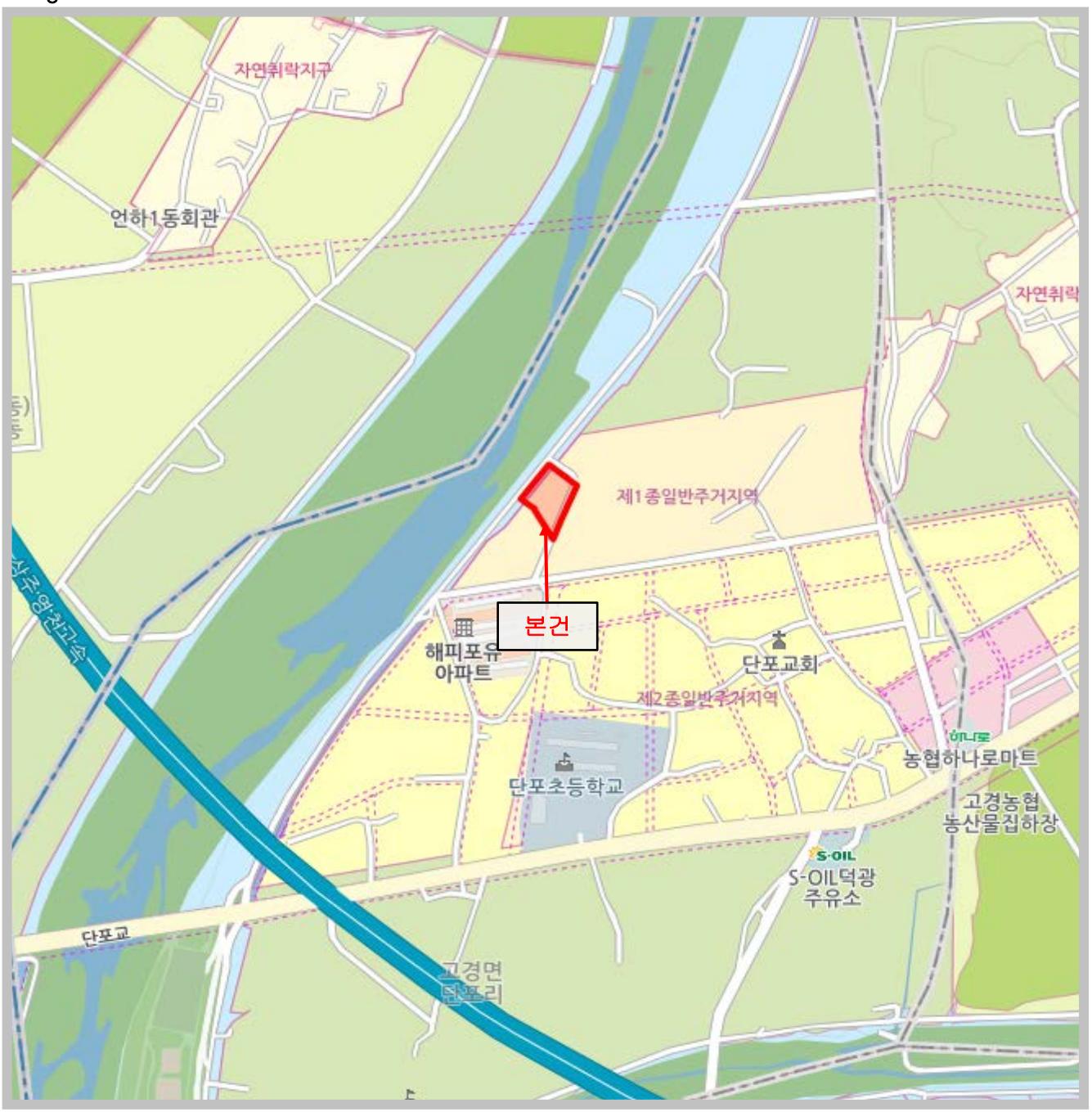
광 역 위 치 도

기 호 : ( )

N

S

소 재 지	경상북도 영천시 고경면 단포리 407-153 아름드리 제102동 제101호 외 4세대



17-200827-505

위 치 도

기 호 : ( )

N

S

소 재 지	경상북도 영천시 고경면 단포리 407-153 아름드리 제102동 제101호 외 4세대

]



호 별 배 치 도

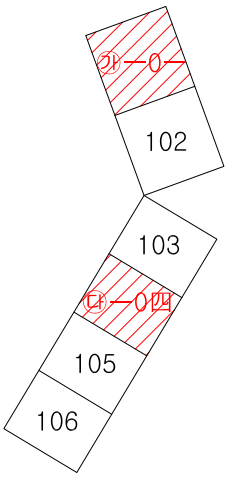
기호 : ( ) S : 1

N

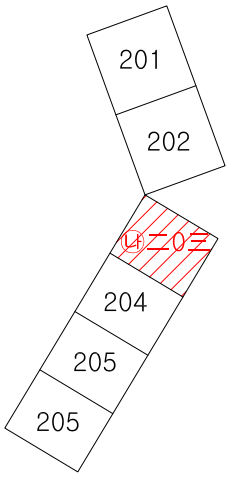
S=No Scale

S

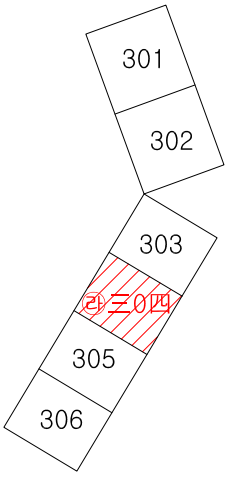
[호별 배치도]



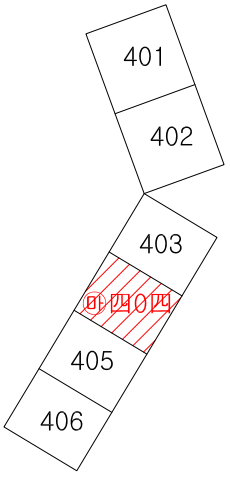
[본 건]
(아름드리 제102동 제1층)



[본 건]
(아름드리 제102동 제2층)

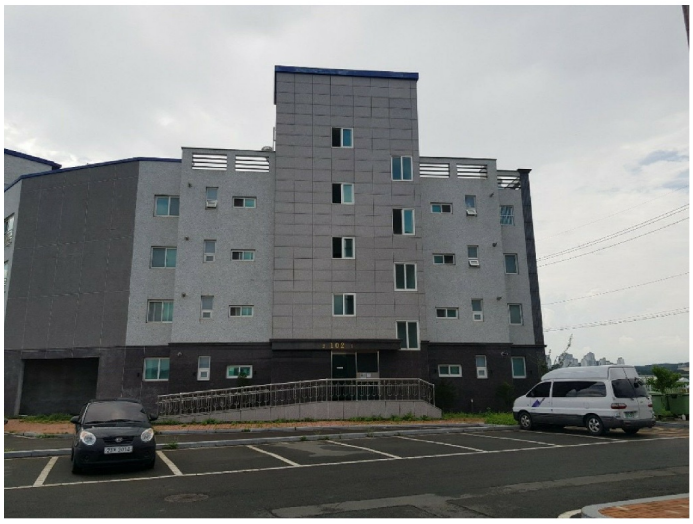


[본 건]
(아름드리 제102동 제3층)



[본 건]
(아름드리 제102동 제4층)





( )



(~)