

감정평가서

APPRAISAL REPORT

	180-12
가	02-2007-4-0082
	()

(가 가 , 가 (改作), (轉載))



()

가

.

30 30 6
: (051)632-3300 FAX : (051)632-0900

() 가

가	가	가
	가	()
()	가	()

가	(\2,472,000,000. -)				
	()	가	()		
	-		()		
		가	가		
()	:	()	가	-	
			2020. 07. 14	2020. 07. 14	2020.07.14

가	(公簿)()				가	
					가	
		22		22	-	2,472,000,000
						\2,472,000,000. -

가	가	가
가	.	.
	:	가 ()

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상물건 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 영천시 성내동 소재 “영화초등학교” 남동측 인근에 위치하는 (주)삼익에다움주건축물 제1동 제2층 제201호 외 21개 호에 대한 일반거래(공매) 목적의 감정평가임.

2. 대상물건 현황

경상북도 영천시 성내동 180-12번지 (주)삼익에다움주건축물 제1동

이용상황	공동주택(연립주택)	사용승인일자	2015. 06. 24.
건물의 구조 및 층수/ 시공 및 관리상태	철근콘크리트구조 슬래브지붕, 지하 1층, 지상 8층 /보통	배후지의 상태 및 규모	보 통
용도지역	일반상업지역	기 타 (규 모)	1호 / 22세대

기호	구 분	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지지분(㎡)	전용율(%)
1)	제2층 제201호	47.3000	13.9428	61.2428	17.8682	77.2
2)	제2층 제202호	46.9050	13.8263	60.7313	17.7189	77.2
3)	제2층 제203호	46.9050	13.8263	60.7313	17.7189	77.2
4)	제2층 제204호	46.9050	13.8263	60.7313	17.7189	77.2
5)	제3층 제301호	47.3000	13.9428	61.2428	17.8682	77.2
6)	제3층 제302호	46.9050	13.8263	60.7313	17.7189	77.2
7)	제3층 제303호	46.9050	13.8263	60.7313	17.7189	77.2
8)	제3층 제304호	46.9050	13.8263	60.7313	17.7189	77.2

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	구 분	전유면적(m ²)	공용면적(m ²)	공급면적(m ²)	대지지분(m ²)	전용율(%)
9)	제4층 제401호	74.9562	22.0951	97.0513	28.3156	77.2
10)	제4층 제402호	78.3925	23.1081	101.5006	29.6137	77.2
11)	제4층 제403호	80.1225	23.6181	103.7406	30.2673	77.2
12)	제5층 제501호	59.8875	17.6532	77.5407	22.6232	77.2
13)	제5층 제502호	59.5175	17.5441	77.0616	22.4835	77.2
14)	제5층 제503호	59.7775	17.6209	77.3984	22.5817	77.2
15)	제6층 제601호	59.8875	17.6532	77.5407	22.6232	77.2
16)	제6층 제602호	59.5175	17.5441	77.0616	22.4835	77.2
17)	제6층 제603호	59.7775	17.6209	77.3984	22.5817	77.2
18)	제7층 제702호	59.5175	17.5441	77.0616	22.4835	77.2
19)	제7층 제703호	59.7775	17.6209	77.3984	22.5817	77.2
20)	제8층 제801호	59.8875	17.6532	77.5407	22.6232	77.2
21)	제8층 제802호	59.5175	17.5441	77.0616	22.4835	77.2
22)	제8층 제803호	59.7775	17.6209	77.3984	22.5817	77.2

3. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사를 완료한 2020년 07월 14일임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2020년 07월 14일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 기준가치 및 감정평가 조건

1. 기준가치 결정 및 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지 등(이하 “대상물건”이라 한다)이 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 가액인 시장가치를 기준으로 하되 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가 조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

3. 특이 및 유의 사항

가. 본건 구분건물은 본건에 대한 평가선례 상의 호별배치도에 의거 위치확인 하였으므로, 업무 취급시 참고하시기 바람.

나. 본건 기호(9) 구분건물의 용도는 집합건축물대장등본상 근린생활시설이나, 현황 ‘주거용’으로서, 평가목적에 참작하여 현황기준으로 평가하였으므로, 업무 취급시 참고하시기 바람.

다. 본건 구분건물은 일반거래(공매)를 목적으로 하는 감정평가로서, 303호, 502호, 603호, 703호는 현장조사시 이해관계인의 폐문·부재로 내부확인이 곤란하여 인근 유사물건 및 관련공부(집합건축물대장등본상 용도)와 외부관찰, 본건에 대한 기 평가선례 등을 참작하여 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으므로, 업무 취급시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가 방법의 적용

가. 구분소유권의 평가방법은

- ① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여, 유사거래사례를 대상 부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 거래사례비교법,
- ② 대상 구분소유권이 장래 산출한 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 가액을 구하는 수익환원법,
- ③ 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 1동 전체의 가격을 구한 후 층별·향별·위치별 효용요인을 반영하여 대상구분소유권에 배분하는 방법 등이 있음.

2. 대상물건에 적용한 주된 평가방법과 합리성 검토

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, **거래사례비교법**을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 대상물건은 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 가격으로 시장에서 거래되므로 원가법의 적용이 적절하지 아니하고, 신축건물 내에 소재하여 객관적이고 적절한 수익 및 환원율의 파악이 어려워 수익환원법의 적용이 곤란한 바, 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 어려운 것으로 판단됨

3. 그 밖의 감정평가 관련 사항

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가액 산출 과정

가. 평가 개요

대상물건은 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자재, 층별·향별·위치별 효용요인, 인근 유사물건의 정상적인 가격수준, 기타 가격형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

나. 감정평가액 결정에 참고한 자료

(1) 유사 물건의 거래사례

(경상북도 영천시) (자료출처 : 한국감정원 감정평가정보체계(KAIS) 등)

구 분	거래사례 1.	거래사례 2.	거래사례 3.	거래사례 4.
소재지·건물명칭	성내동 177번지 윤창미가 주1동	교촌동 273-2번지 늘봄아트빌	완산동 910-6번지 윤창BH홈타운	완산동 1084-6번지 동부품안애
용도지역	일반상업	2종일주	일반상업	일반상업
층·호수	제4층 제404호	제2층 제201호	제101동 제17층 제1075호	제12층 제1204호
사용승인일	2013. 04. 19.	2013. 09. 05.	2016. 10. 26.	2016. 06. 14.
전유면적(㎡)	78.6988	70.56	57.7823	46.78
거래가액	170,000,000	140,000,000	160,000,000	130,000,000
전유면적 기준단가(원/㎡)	@2,160,000	@1,984,000	@2,769,000	@2,779,000
거래시점	2020. 05. 07.	2019. 09. 27.	2019. 08. 19.	2019. 12. 06.
비 고	아파트	다세대주택	아파트	도시형생활주택

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 유사 물건의 평가선례

(경상북도 영천시)

(자료출처 : 한국감정평가사협회)

구 분	평가선례 1.	평가선례 2.	평가선례 3.	평가선례 3.
소재지 · 건물명칭	성내동 177번지 윤창미가 주1동	교촌동 273-2번지, 늘봄아트빌	완산동 910-6번지 윤창BH홈타운	완산동 1084-6번지 동부품안애
용도지역	일반상업	2종일주	일반상업	일반상업
층 · 호수	제8층 제803호	제5층 제602호	제101동 제7층 제705호	제5층 제501호
사용승인일	2013. 04. 19.	2013. 09. 05.	2016. 10. 26.	2016. 06. 14.
전유면적(㎡)	78.6988	70.56	59.7823	46.41
감정평가액	200,000,000	141,000,000	160,000,000	123,000,000
전유면적 기준단가(원/㎡)	@2,541,000	@1,998,000	@2,676,000	@2,650,000
기준시점	2018. 06. 25.	2018. 11. 20.	2019. 06. 14.	2019. 08. 08.
평가목적	법원경매	법원경매	법원경매	법원경매
비 고	아파트	다세대주택	아파트	도시형생활주택

(3) 정상가격 수준 등

기준시점 현재 대상물건과 유사한 물건의 가격수준은 “기호 1) ~ 8), 10), 11) : @1,700,000원 /㎡ 내외, 기호 9) : @1,500,000원/㎡ 내외, 기호 12) ~ 22) : @2,100,000원/㎡ 내외[전유면적 기준]” 내외 수준인 것으로 조사되었음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 최근 1년간 경매 낙찰가율

<자료출처: 지지옥션>

용 도	소재지	기간	낙찰건수(건)	낙찰가율(%)	비 고
다세대	경상북도 영천시	최근1년	2	62.63	-
연립(생활주택)			-	-	-

다. 감정평가액 산출근거

(1) 비교 거래사례 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상 황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 <거래사례 1>을 선정하였음.

(경상북도 영천시)

(자료출처 : 한국감정원 감정평가정보체계(KAIS) 등)

구 분	거래사례 1.	비 고
소재지 · 건물명칭	성내동 177번지 윤창미가 주1동	별지 "위치도" 표시
용도지역	일반상업	
층 · 호수	제4층 제404호	
사용승인일	2013. 04. 19.	
전유면적(㎡)	78.6988	
거래가액	170,000,000	
전유면적 기준단가(원/㎡)	@2,160,000	
거래시점	2020. 05. 07.	
비 고	아파트	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 사정보정

가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음. (1.000)

(3) 시점수정

(가) 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

(나) 대상의 시점수정을 위하여 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률과 한국감정원이 조사·발표하는 한국감정원 아파트 매매가격지수를 검토하였으나, 지가변동률은 토지에 대한 자료로 적용하지 않고, 한국감정원 아파트 매매가격지수를 참작하여 아래와 같이 시점수정함..

(다) 경상북도 영천시 아파트 매매가격지수(2017.11 = 100)

(자료출처 : 한국감정원 부동산통계)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2020년	89.2	88.9	88.6	88.3	87.8	87.6	-	-	-	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(라) 시점수정치

[아파트(경상북도 영천시)]

“거래사례 1”의 거래시점(2020. 04.) 적용 지수	88.3
대상 물건의 기준시점(2020. 06.) 적용 지수	87.6
시점수정치: 기준시점 지수 / 거래시점 지수	$87.6 / 88.3 \approx 0.99207$

※ 거래시점 : 2020. 05. 07. 시점이 15일이 포함되는 월요일 이전으로서, 2020년 04월 지수를 적용함.

기준시점 : 2020. 07. 14. 시점이 15일이 포함되는 월요일 이후로서, 2020년 07월 지수를 적용하여야 하나, 발표이전이므로 2020년 06월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 개별요인(가격형성요인) 비교

대상물건 기호(1 ~ 8, 10, 11) / 거래사례 (1)과의 비교

요 인	세 항 목	비 고	격차율
단지 외부요인	대중교통의 편의성	사례와 본건은 서로 연결한 건축물로서 전반적인 단지 외부요인 대등함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	건축물의 경과연수에서 우세하나, 규모 및 전반적인 건물 관리상태 등에서 열세함.	0.97
	단지 내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)		
호별요인	층별 효용	대등함.	1.00
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대상물건은 주거용오피스텔로서 확장면적 등에서 열세함.	0.85
격차율 계			0.825

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상물건 기호(9) / 거래사례 (1)과의 비교

요 인	세 항 목	비 고	격차율
단지 외부요인	대중교통의 편의성	사례와 본건은 서로 연결한 건축물로서 전반적인 단지 외부요인 대등함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	건축물의 경과연수에서 우세하나, 규모 및 전반적인 건물 관리상태 등에서 열세함..	0.97
	단지 내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)		
호별요인	층별 효용	대등함.	1.00
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대상물건은 공부상 근린생활시설이나 현황 '주거용'으로, 불법용도변경된 점에서 열세함.	0.78
격차율 계			0.757

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

대상물건 기호(12 ~ 22) / 거래사례 (1)과의 비교

요 인	세 항 목	비 고	격차율
단지 외부요인	대중교통의 편의성	사례와 본건은 서로 연결한 건축물로서 전반적인 단지 외부요인 대등함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	건축물의 경과연수에서 우세하나, 규모 및 전반적인 건물 관리상태 등에서 열세함.	0.97
	단지 내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)		
호별요인	층별 효용	층별효용 등에서 우세함.	1.04
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
격차율 계			1.009

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 거래사례비교법에 의한 시산가액

(가) 단가 결정

위 자료 및 평가목적 등을 고려하여 결정하였음.

산식 = 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 제요인 비교								
기호	구 분	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1)	제2층 제201호	2,160,000	1.00	0.99207	0.825	1,767,869	1,760,000	-
2)	제2층 제202호	2,160,000	1.00	0.99207	0.825	1,767,869	1,760,000	-
3)	제2층 제203호	2,160,000	1.00	0.99207	0.825	1,767,869	1,760,000	-
4)	제2층 제204호	2,160,000	1.00	0.99207	0.825	1,767,869	1,760,000	-
5)	제3층 제301호	2,160,000	1.00	0.99207	0.825	1,767,869	1,760,000	-
6)	제3층 제302호	2,160,000	1.00	0.99207	0.825	1,767,869	1,760,000	-
7)	제3층 제303호	2,160,000	1.00	0.99207	0.825	1,767,869	1,760,000	-
8)	제3층 제304호	2,160,000	1.00	0.99207	0.825	1,767,869	1,760,000	-
9)	제4층 제401호	2,160,000	1.00	0.99207	0.757	1,622,153	1,620,000	-
10)	제4층 제402호	2,160,000	1.00	0.99207	0.825	1,767,869	1,760,000	-
11)	제4층 제403호	2,160,000	1.00	0.99207	0.825	1,767,869	1,760,000	-
12)	제5층 제501호	2,160,000	1.00	0.99207	1.009	2,162,157	2,160,000	-
13)	제5층 제502호	2,160,000	1.00	0.99207	1.009	2,162,157	2,160,000	-
14)	제5층 제503호	2,160,000	1.00	0.99207	1.009	2,162,157	2,160,000	-
15)	제6층 제601호	2,160,000	1.00	0.99207	1.009	2,162,157	2,160,000	-
16)	제6층 제602호	2,160,000	1.00	0.99207	1.009	2,162,157	2,160,000	-
17)	제6층 제603호	2,160,000	1.00	0.99207	1.009	2,162,157	2,160,000	-
18)	제7층 제702호	2,160,000	1.00	0.99207	1.009	2,162,157	2,160,000	-
19)	제7층 제703호	2,160,000	1.00	0.99207	1.009	2,162,157	2,160,000	-
20)	제8층 제801호	2,160,000	1.00	0.99207	1.009	2,162,157	2,160,000	-
21)	제8층 제802호	2,160,000	1.00	0.99207	1.009	2,162,157	2,160,000	-
22)	제8층 제803호	2,160,000	1.00	0.99207	1.009	2,162,157	2,160,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(나) 시산가액 결정

산식 = 면적 × 단가						
기호	구 분	전유면적(㎡)	단가(원/㎡)	산정가액(원)	결정가액(원)	비고
1)	제2층 제201호	47.3000	1,760,000	83,248,000	83,000,000	-
2)	제2층 제202호	46.9050	1,760,000	82,552,800	82,000,000	-
3)	제2층 제203호	46.9050	1,760,000	82,552,800	82,000,000	-
4)	제2층 제204호	46.9050	1,760,000	82,552,800	82,000,000	-
5)	제3층 제301호	47.3000	1,760,000	83,248,000	83,000,000	-
6)	제3층 제302호	46.9050	1,760,000	82,552,800	82,000,000	-
7)	제3층 제303호	46.9050	1,760,000	82,552,800	82,000,000	-
8)	제3층 제304호	46.9050	1,760,000	82,552,800	82,000,000	-
9)	제4층 제401호	74.9562	1,620,000	121,429,044	121,000,000	-
10)	제4층 제402호	78.3925	1,760,000	137,970,800	137,000,000	-
11)	제4층 제403호	80.1225	1,760,000	141,015,600	141,000,000	-
12)	제5층 제501호	59.8875	2,160,000	129,357,000	129,000,000	-
13)	제5층 제502호	59.5175	2,160,000	128,557,800	128,000,000	-
14)	제5층 제503호	59.7775	2,160,000	129,119,400	129,000,000	-
15)	제6층 제601호	59.8875	2,160,000	129,357,000	129,000,000	-
16)	제6층 제602호	59.5175	2,160,000	128,557,800	128,000,000	-
17)	제6층 제603호	59.7775	2,160,000	129,119,400	129,000,000	-
18)	제7층 제702호	59.5175	2,160,000	128,557,800	128,000,000	-
19)	제7층 제703호	59.7775	2,160,000	129,119,400	129,000,000	-
20)	제8층 제801호	59.8875	2,160,000	129,357,000	129,000,000	-
21)	제8층 제802호	59.5175	2,160,000	128,557,800	128,000,000	-
22)	제8층 제803호	59.7775	2,160,000	129,119,400	129,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정

1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

기 호	거래사례비교법(원)	비 고
1) ~ 22)	2,472,000,000	22개호

2. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

대상물건의 제반 입지조건과 유사물건의 거래사례, 방매사례, 평가선례의 가격, 인근지역의 정상적인 가격수준 및 가격동향 등을 종합적으로 고려하여 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액이 적정하다고 판단되어 거래사례비교법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

3. 감정평가액 결정

기호	구 분	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	비고
1)	제2층 제201호	47.3000	83,000,000	-
2)	제2층 제202호	46.9050	82,000,000	-
3)	제2층 제203호	46.9050	82,000,000	-
4)	제2층 제204호	46.9050	82,000,000	-
5)	제3층 제301호	47.3000	83,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	구 분	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
6)	제3층 제302호	46.9050	82,000,000	-
7)	제3층 제303호	46.9050	82,000,000	-
8)	제3층 제304호	46.9050	82,000,000	-
9)	제4층 제401호	74.9562	121,000,000	-
10)	제4층 제402호	78.3925	137,000,000	-
11)	제4층 제403호	80.1225	141,000,000	-
12)	제5층 제501호	59.8875	129,000,000	-
13)	제5층 제502호	59.5175	128,000,000	-
14)	제5층 제503호	59.7775	129,000,000	-
15)	제6층 제601호	59.8875	129,000,000	-
16)	제6층 제602호	59.5175	128,000,000	-
17)	제6층 제603호	59.7775	129,000,000	-
18)	제7층 제702호	59.5175	128,000,000	-
19)	제7층 제703호	59.7775	129,000,000	-
20)	제8층 제801호	59.8875	129,000,000	-
21)	제8층 제802호	59.5175	128,000,000	-
22)	제8층 제803호	59.7775	129,000,000	-

					(㎡)		가	
		180-12 ()	()	1 , 8				
	[] 1							
	36							
1		180-12			501			
1)				()	47.3	47.3	< 83,000,000	가
			2	201				(
					17.8682	17.8682		61.2428㎡)
			1		-----	-----	>	
					501	501		
							16,600,000	
							66,400,000	
2)				()	46.905	46.905	< 82,000,000	가
			2	202				(
					17.7189	17.7189		60.7313㎡)
			1		-----	-----	>	

가

					(㎡)		가	
3)					501	501		
							16,400,000	
							65,600,000	
				()				
				2 203	46.905	46.905	< 82,000,000	가
4)								(
					17.7189	17.7189		
				1	-----	-----	>	60.7313㎡)
					501	501		
5)							16,400,000	
							65,600,000	
				()				
				2 204	46.905	46.905	< 82,000,000	가
								(
6)								
					17.7189	17.7189		
				1	-----	-----	>	60.7313㎡)
					501	501		
							16,400,000	
7)							65,600,000	
				()				
					47.3	47.3	< 83,000,000	가

가

					(㎡)		가		
6)				3 301					(
					17.8682	17.8682			61.2428㎡)
				1	-----	-----	>		
					501	501			
								16,600,000	
								66,400,000	
				()					
				3 302	46.905	46.905	<	82,000,000	가
									(
					17.7189	17.7189			60.7313㎡)
				1	-----	-----	>		
					501	501			
								16,400,000	
								65,600,000	
				()					
				3 303	46.905	46.905	<	82,000,000	가
7)									(
					17.7189	17.7189			60.7313㎡)
				1	-----	-----	>		
					501	501			
								16,400,000	
								65,600,000	

가

					(㎡)		가	
8)				() 3 304 1	46.905 17.7189 ----- 501	46.905 17.7189 ----- 501	< -----> 82,000,000 16,400,000 65,600,000	가 (60.7313㎡)
9)				() 4 401 1	74.9562 28.3156 ----- 501	74.9562 28.3156 ----- 501	< -----> 121,000,000 24,200,000 96,800,000	가 (97.0513㎡)
10)				() 4 402 1	78.3925 29.6137 ----- 501	78.3925 29.6137 ----- 501	< -----> 137,000,000	가 (101.5006㎡)

가

					(㎡)		가	
11)				() 4 403 1	80.1225 30.2673 ----- 501	80.1225 30.2673 ----- 501	27,400,000 109,600,000 141,000,000 103.7406㎡ >	가 (
12)				() 5 501 1	59.8875 22.6232 ----- 501	59.8875 22.6232 ----- 501	28,200,000 112,800,000 129,000,000 77.5407㎡ >	가 (
13)				() 5 502	59.5175	59.5175	25,800,000 103,200,000 128,000,000 	가 (

가

					(㎡)		가	
14)				1	22.4835	22.4835		77.0616㎡)
					-----	-----	>	
					501	501		
15)				()	59.7775	59.7775	<	가
					5	503		
					22.5817	22.5817	>	
					-----	-----		
					501	501		
				()	59.8875	59.8875	<	가
					6	601		
					22.6232	22.6232	>	
					-----	-----		
					501	501		
								가
								가
								가
								가
								가
								가
								가
								가
								가
								가
								가
								가
								가
								가
								가
								가
								가
								가
								가
								가
								가
								가
								가
								가
								가
								가
								가
								가
								가
								가
								가
								가
								가
								가
								가
								가
								가
								가
								가
								가
								가
								가
								가
								가
								가
								가
								가
								가
								가
								가
								가
								가
								가
								가
								가
								가
								가
								가
								가
								가
								가
								가
								가
								가
								가
								가
								가
								가
								가
								가
								가
								가

가

					(㎡)		가	
16)				() 6 602 1	59.5175 22.4835 ----- 501	59.5175 22.4835 ----- 501	< -----> 25,600,000 102,400,000	가 (77.0616㎡)
17)				() 6 603 1	59.7775 22.5817 ----- 501	59.7775 22.5817 ----- 501	< -----> 25,800,000 103,200,000	가 (77.3984㎡)
18)				() 7 702 1	59.5175 22.4835 ----- 501	59.5175 22.4835 ----- 501	< ----->	가 (77.0616㎡)

가

					(㎡)		가	
19)				() 7 703 1	59.7775 22.5817 ----- 501	59.7775 22.5817 ----- 501	< >	25,600,000 102,400,000 129,000,000 (77.3984㎡)
20)				() 8 801 1	59.8875 22.6232 ----- 501	59.8875 22.6232 ----- 501	< >	25,800,000 103,200,000 129,000,000 (77.5407㎡)
21)				()	59.5175	59.5175	<	25,800,000 103,200,000 128,000,000 가

가

					(㎡)		가		
22)				8 802				(	
					22.4835	22.4835			
				1	-----	-----		77.0616㎡)	
					501	501	>		
								25,600,000	
								102,400,000	
				()					
				8 803	59.7775	59.7775	<	129,000,000	가
									(
				1	22.5817	22.5817			77.3984㎡)
					-----	-----			
					501	501	>		
								25,800,000	
				103,200,000					
				\ 2,472,000,000.-					

구분건물 감정평가 요항표

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 경상북도 영천시 성내동 소재 “영화초등학교” 남동측 인근에 위치하며, 부근은 공동주택, 단독주택, 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

2. 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 시내버스 운행하는 도로변에 인근에 위치하여 제반 교통사정은 보통시 됨.

3. 건물의 구조

구 분	내 용	비 고
구조 / 규모 등	철근콘크리트구조 슬래브지붕 지상 8층 건물 내 / 제2층 제201호 외 21개호	-
외벽	인조석 붙임 및 스톤코트 마감 등	-
내벽	벽지 마감 등	-
바닥	강화마루 마감 등	-
창호	샤시창 구조임	-
관리상태	2015년 06월 24일자로 사용승인 되었으며, 현상은 보통인 편임	-

4. 이용상태

구 분	내 용	비 고
1) ~ 8), 10), 11)	집합건축물대장등본상 '업무시설(오피스텔)' 용도임. (현황 : 주거용오피스텔)	-
9)	집합건축물대장등본상 '근린생활시설' 용도이나 현황 '주거용'임.	-
12) ~ 22)	집합건축물대장등본상 '공동주택(연립주택)' 용도임.	

구분건물 감정평가 요항표

5. 부대설비

구분	내용	비고
위생·급배수설비	유	-
냉·난방설비	-	-
화재탐지설비 및 경보설비	유	-
승강기설비	유	-
주차장설비	-	-
기타설비	-	-

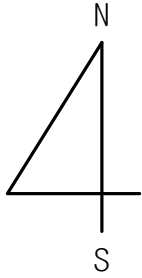
6. 임대관계

해당없음.

7. 기 타

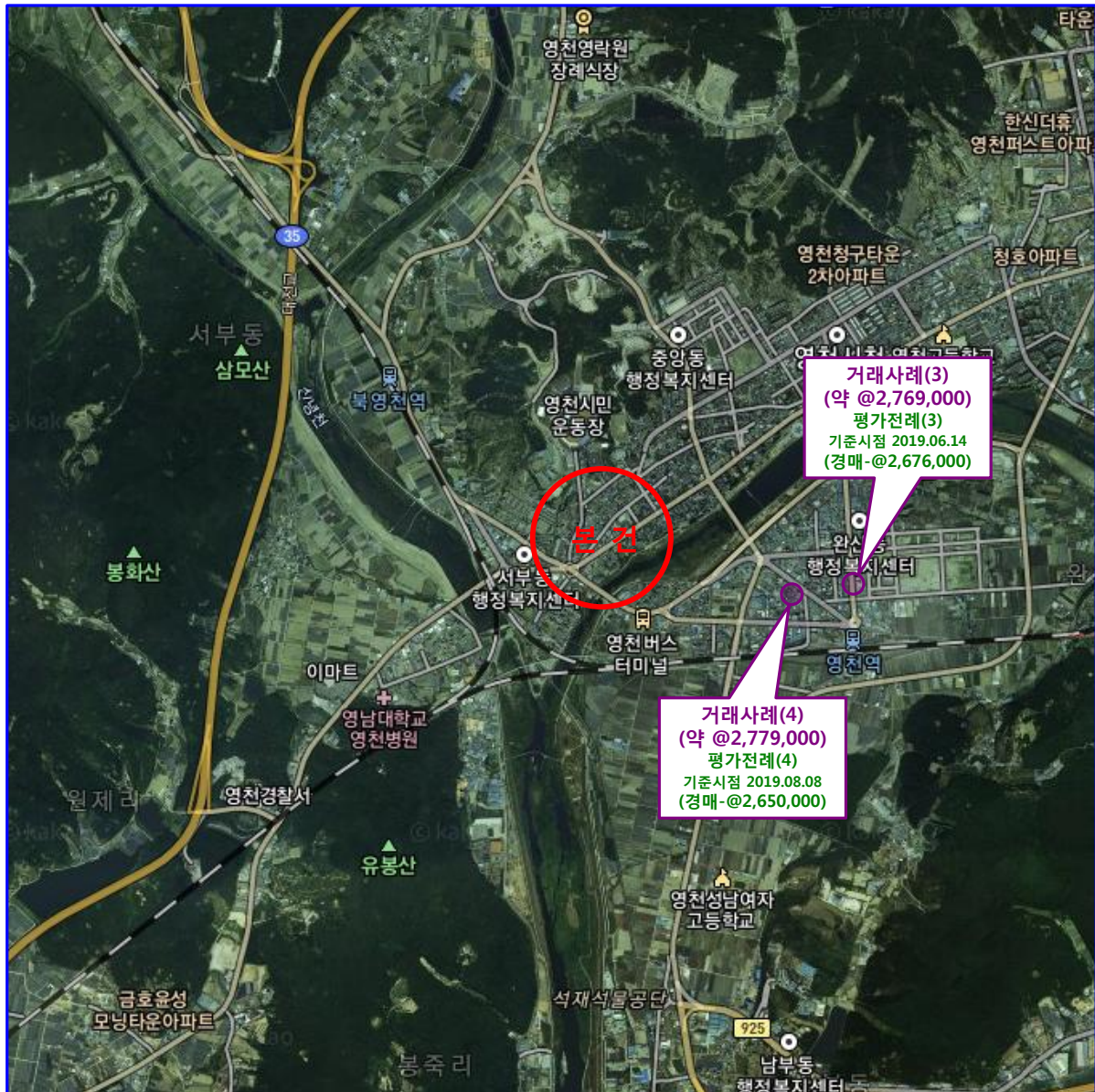
없 음.

광역(위성) 위치도

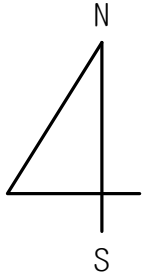


본건
소재지

경상북도 영천시 성내동 일대



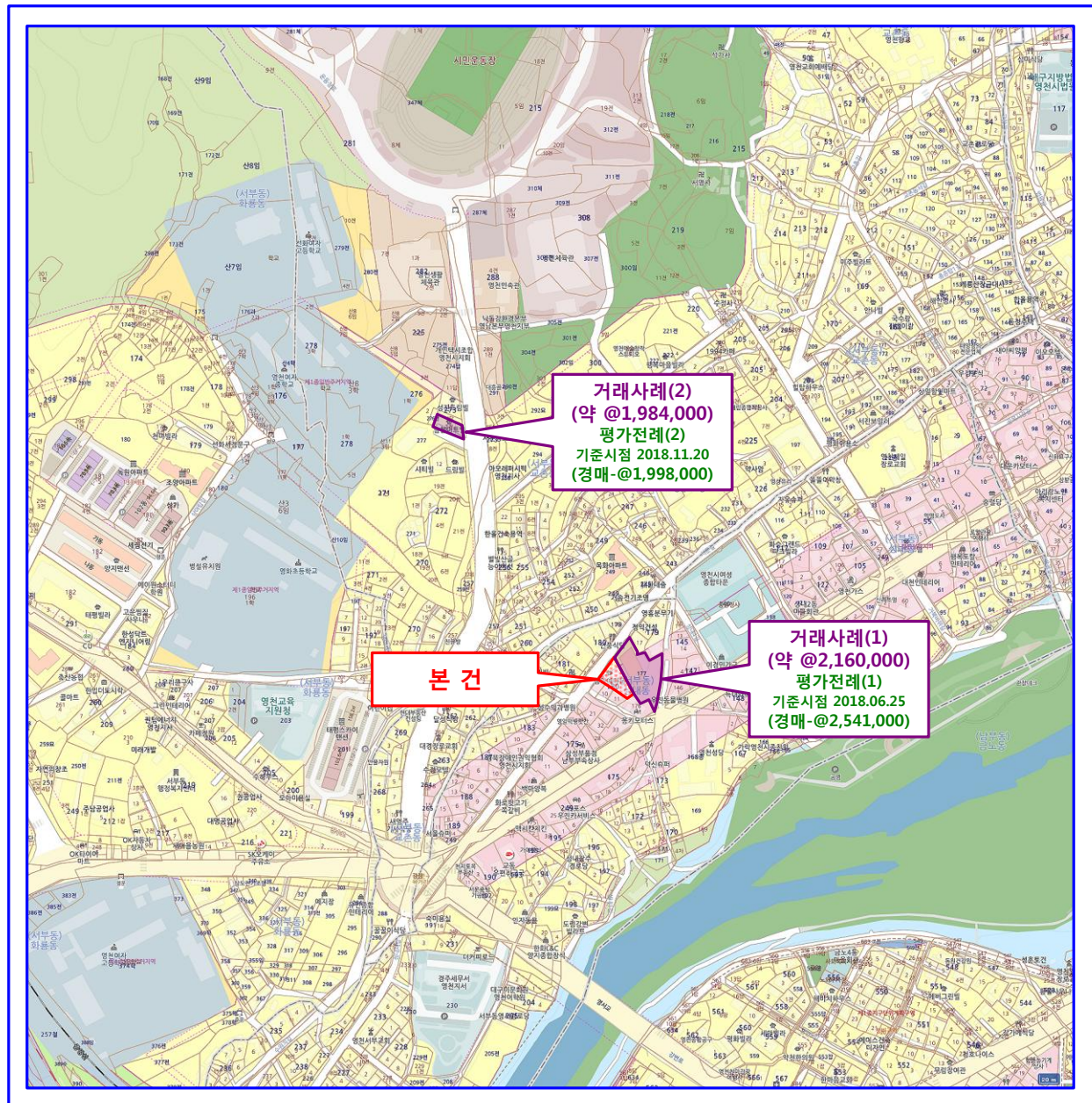
상세위치도



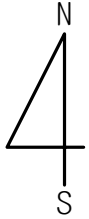
본건
소재지

경상북도 영천시 성내동 180-12번지

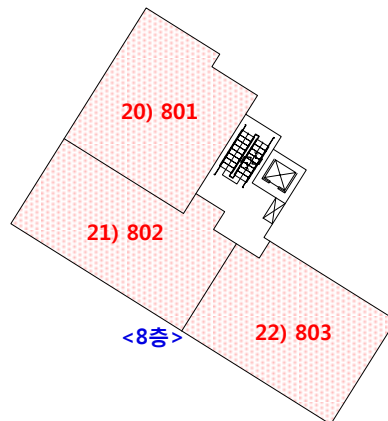
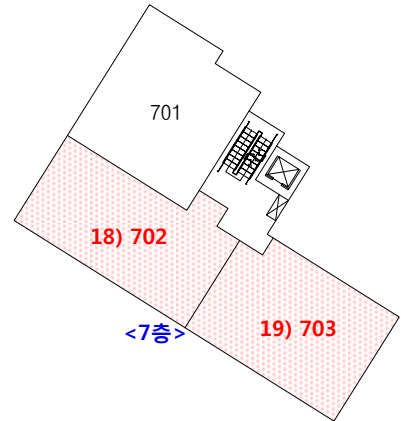
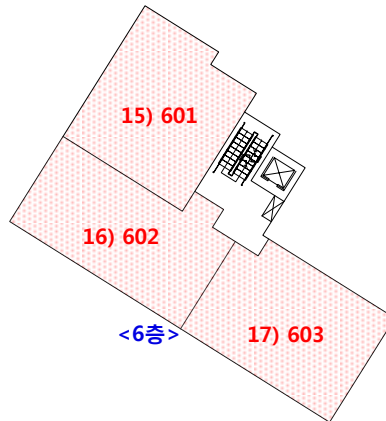
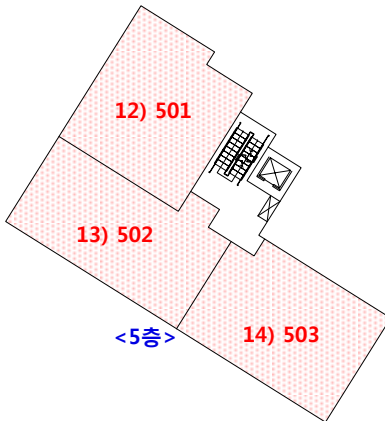
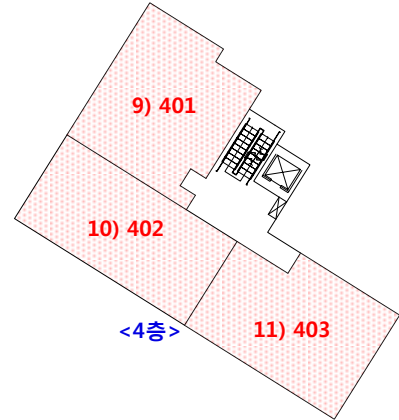
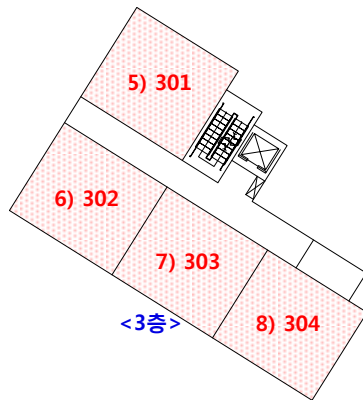
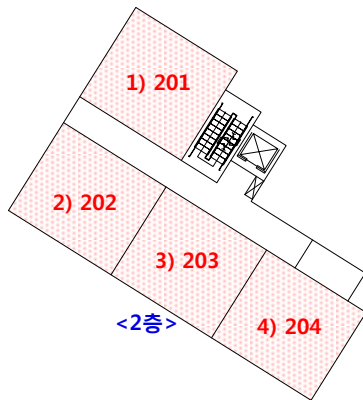
[본 건 명 : (주)삼익에다움주건축물 제1동 제2층 제201호 외]



호 별 배 치 도



2 ~ 8 층 호 별 배 치 도 (None Scale)



[(주)삼익에다움주건축물 제1동 제2층 제201호 외]

사 진 용 지



사 진 설 명	촬영 장소	촬영 일 자
주위 환경	본건 북측 인근에서	2020. 07. 14.

사 진 용 지



사 진 설 명	촬영 장소	촬영 일자
본건 전경	본건 북서측 인근에서	2020. 07. 14.

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
본건 2층 내부	본건 내부에서	2020. 07. 14.



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
본건 2층 내부 (201호)	본건 내부에서	2020. 07. 14.

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
본건 2층 내부 (202호)	본건 내부에서	2020. 07. 14.



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
본건 2층 내부 (203호)	본건 내부에서	2020. 07. 14.

사진용지



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
본건 2층 내부 (204호)	본건 내부에서	2020. 07. 14.



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
본건 3층 내부	본건 내부에서	2020. 07. 14.

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
본건 3층 내부 (301호)	본건 내부에서	2020. 07. 14.

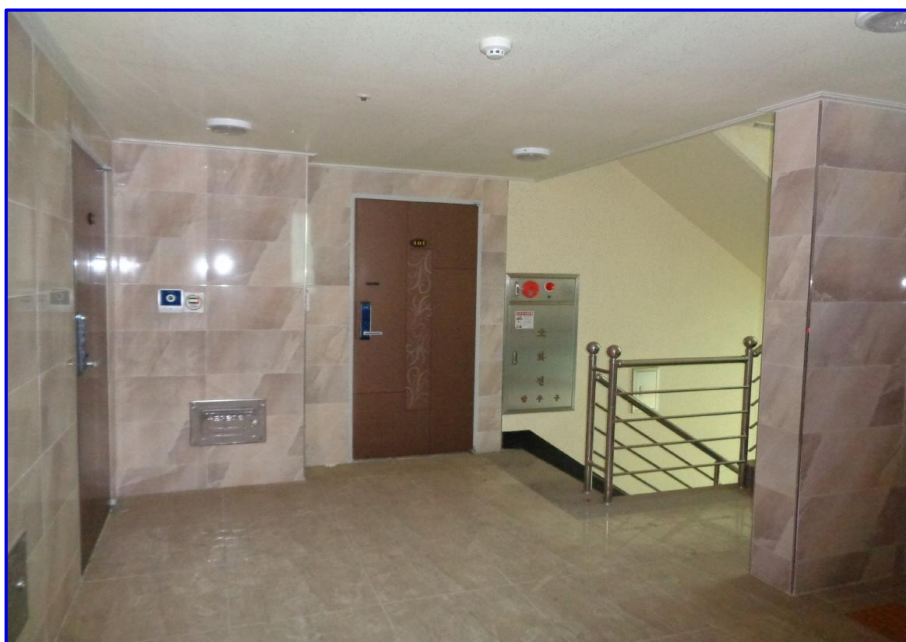


사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
본건 3층 내부 (302호)	본건 내부에서	2020. 07. 14.

사 진 용 지



사 진 설 명	촬영 장 소	촬영 일 자
본건 3층 내부 (304호)	본건 내부에서	2020. 07. 14.



사 진 설 명	촬영 장 소	촬영 일 자
본건 4층 내부	본건 내부에서	2020. 07. 14.

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
본건 4층 내부 (401호)	본건 내부에서	2020. 07. 14.

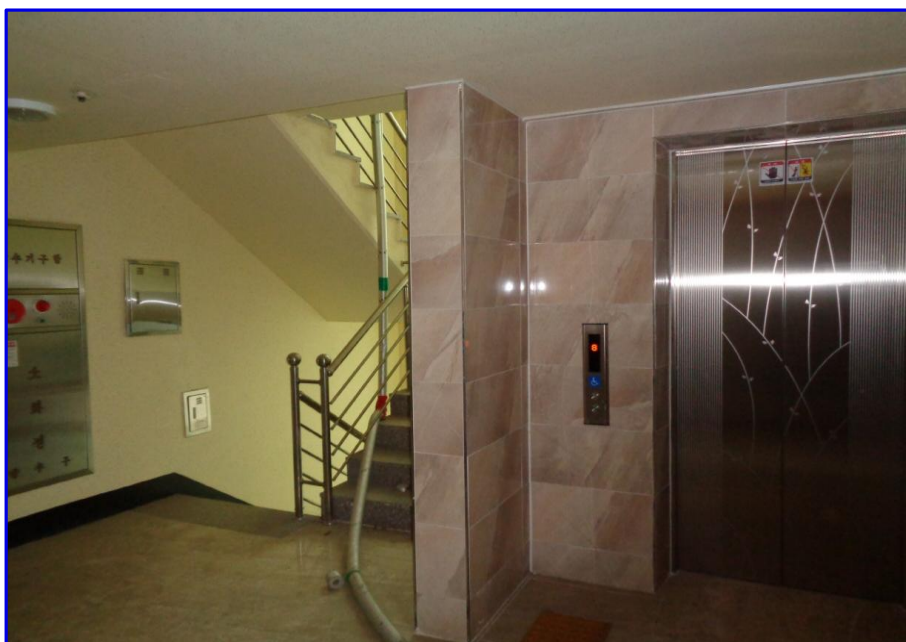


사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
본건 4층 내부 (402호)	본건 내부에서	2020. 07. 14.

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
본건 4층 내부 (403호)	본건 내부에서	2020. 07. 14.



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
본건 5층 내부	본건 내부에서	2020. 07. 14.

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
본건 5층 내부 (501호)	본건 내부에서	2020. 07. 14.



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
본건 5층 내부 (503호)	본건 내부에서	2020. 07. 14.

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
본건 6층 내부	본건 내부에서	2020. 07. 14.

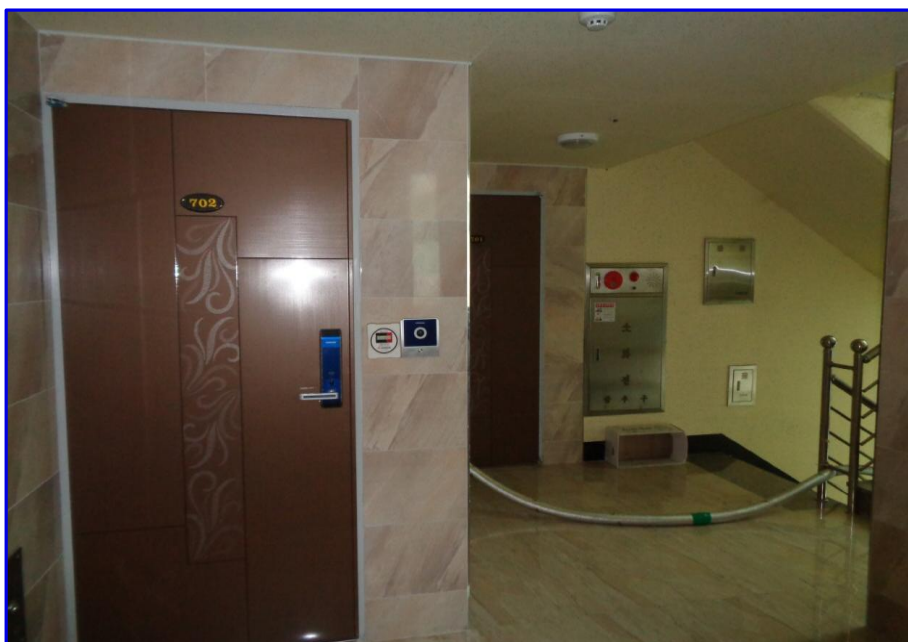


사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
본건 6층 내부 (601호)	본건 내부에서	2020. 07. 14.

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
본건 6층 내부 (602호)	본건 내부에서	2020. 07. 14.



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
본건 7층 내부	본건 내부에서	2020. 07. 14.

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
본건 7층 내부 (702호)	본건 내부에서	2020. 07. 14.



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
본건 8층 내부	본건 내부에서	2020. 07. 14.

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
본건 8층 내부 (801호)	본건 내부에서	2020. 07. 14.



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
본건 8층 내부 (802호)	본건 내부에서	2020. 07. 14.

사 진 용 지



사 진 설 명	촬 영 장 소	촬 영 일 자
본건 8층 내부 (803호)	본건 내부에서	2020. 07. 14.