

감정평가서

의뢰인 : 임오새마을금고 이사장

건명 : 경상북도 칠곡군 북삼읍 인평리 150-2외
제205호 외

번호 : RB180726-10-2402호

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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)알비감정평가법인 대구경북지사

대구광역시 달성군 옥포면 비슬로 2165, 2층
TEL.(053)614-0999 FAX.(053)616-5995

(부동산) 감정평가표

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

감 정 평 가 사

하

정

박종림

(인)

(주)알비감정평가법인 대구경북지사

지사장

박종림

(서명 또는 인)

감정평가액		삼억육천만원정 (₩360,000,000.-)			
의뢰인		임오새마을금고 이사장	감정평가 목적		구매
채무자		-	제출처		대한토지신탁(주)
소유자 (대상업체명)		-	기준가치		시장가치
			감정평가조건		-
목록표시근거		등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일
			2018. 07. 27	2018. 07. 27	2018. 07. 30
감정평가내용					
공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
구분건물	2세대	구분건물	2세대	-	360,000,000
	0	하	여백		
합계					₩360,000,000

심사확인

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

심사자 : 감정평가사

최용우

(인)



(주)알비감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

PAGE : 1

1. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 칠곡군 북삼읍 인평리 소재 “북삼중학교” 남동측 인근에 소재는 “세광에비앙(통칭) 제2층 제205호 외 1세대”로서, “공매” 목적의 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2018년 07월 27일로 하였음.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 2018년 07월 27일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

5. 감정평가 방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법인 거래사례비교법으로 감정평가 하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

PAGE : 2

6. 그 밖의 사항

- 1) 본건은 기준시점 현재 거주자의 폐문부재로 인해 내부현황 등은 동류형 연립 주택의 표준적인 이용상태 등에 의거하여 감정평가 하였음.
- 2) 본건 기호(가,나)는 “세광에비앙” 으로 통칭되고 있는바 공매 진행시 참고하시기 바람.

II. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가 방법의 적용

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

2. 대상물건 개요

소재지		경상북도 칠곡군 북삼읍 인평리 150-2		
대상물건		세광에비앙(통칭) 제2층 제205호, 206호		
용 도		연립주택	사용승인일	2014년 06월 05일
구 분		전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
면적	기호(가)	80.43	16.74375	1,556 x 1/24
	기호(나)	80.43	16.74375	1,556 x 1/24

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

PAGE : 3

3. 비교사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서]

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점
㉠	인평리 233-2 외	동신홀 그린타운 평원마을 제201동	2층/ 202호	73.745	92.2231	173,000,000	2,345,922	2018.03.13
㉡	인평리 150-3	세광 에비앙	4층/ 403호	84.911	83.67	189,375,000	2,230,276	2017.01.03
㉢	인평리 216-1 외	세광 에비앙	4층/ 401호	84.911	101.25	218,000,000	2,567,394	2018.04.19

2) 비교사례의 선정

인근 유사상가의 거래사례로 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된[거래사례㉠]을 선정함.

4. 사정보정

거래시점 당시의 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.00)

5. 시점수정

한국감정원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경상북도 연립다세대 매매가격지수”를 활용하여 산정함



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

PAGE : 4

· 월별 경상북도 연립다세대 매매가격지수

(2017.11 = 100.0)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2018년	99.8	99.7	99.6	99.5	99.3	99.2						

· 시점 수정치 산출

- ▶ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 99.2 (2018년 06월)
- ▶ 거래사례②의 매매 당시 가격지수 : 99.6 (2018년 3월)
- ▶ 시점 수정치 : 0.99598

$$99.2 / 99.6 \approx 0.99598$$



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

PAGE : 5

6. 가치형성요인 비교 - 기호(가),(나) / 거래사례③

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	<거래사례③>대비 외부요인 유사함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	<거래사례③>대비 건물요인 유사함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	0.96	<거래사례③>대비 호별요인(전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기) 열세임.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	개별요인 유사함.
누 계		0.96		1.00 x 1.00 x 0.96 x 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

PAGE : 6

7. 거래사례비교법에 의한 가격

구분	거래사례 (원)	사정 보정	시정 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	산출금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)
가, 나	173,000,000	1.00	0.99598	0.96	80.43 / 73.745	180,407,024	2,243,032

III. 참고가격 자료

1. 유사부동산의 가치수준

가격수준	본 연립주택의 유사평형의 가격수준은 호수별 상황에 따라 약 2,300,000원/㎡ 내외 수준임.
------	--

2. 인근 평가선례

[출처: 협회 감정평가정보]

구분	소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액	기준시점
㉠	인평리 150-2	세광 에비앙	3층/ 306호	80.43	64.83	경매	175,000,000 (2,175,805원/㎡)	2018.07.03

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

PAGE : 7

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정

감정평가 목적을 고려하여 (가),(나): ₩180,000,000 으로 결정함.

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(거래사례, 유사부동산의 가격수준, 평가선례 등)를 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정함.



구분건물 감정평가명세표

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		
1 <								



구분건물 감정평가요항표

Page. 1

- | | | | |
|------------------|------------------|-----------------------|---------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 2. 교통상황 | 3. 건물의 구조 | 4. 이용상태 |
| 5. 설비내역 | 6. 토지의 형상 및 이용상태 | 7. 인접 도로상태 등 | |
| 8. 토지이용계획 및 제한상태 | 9. 공부와의 차이 | 10. 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

1. 위치 및 주위환경

본건은 경상북도 칠곡군 북삼읍 인평리 소재 “북삼중학교” 남동측 인근에 위치하며, 본건지 일원은 아파트단지, 주택, 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

2. 교통상황

본건까지 차량의 출입이 용이하며, 제반 교통사정은 대체로 무난함.

3. 건물의 구조

가),나): 철근콘크리트조 싱글지붕 5층건 중 2층 205호, 206호 단위세대로서,

외벽: 몰탈위페인팅 및 화강석 마감

내벽: 벽지 및 타일 등 마감

바닥: 강화마루 및 타일 등 마감

창호: 샷시창호 임.

4. 이용상태

가),나): 공히 연립주택 으로 이용중임.

5. 설비내역

위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 가스보일러에 의한 난방설비 등이 되어 있음.

6. 토지의 형상 및 이용상태

가장형의 공동주택부지로서, 인접지와 대체로 등고 평탄함.



구분건물 감정평가요항표

Page. 2

- | | | | |
|------------------|------------------|--------------|-----------------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 2. 교통상황 | 3. 건물의 구조 | 4. 이용상태 |
| 5. 설비내역 | 6. 토지의 형상 및 이용상태 | 7. 인접 도로상태 등 | |
| 8. 토지이용계획 및 제한상태 | | 9. 공부와의 차이 | 10. 기타참고사항(임대관계 및 기타) |

7. 인접 도로상태 등

북측으로 2차선도로, 동측으로 2차선도로와 접함.

8. 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제1종일반주거지역, 주거개발진흥지구, 제1종지구단위계획구역, 소로1류(접합), 중로3류(접합), 가축사육제한구역(2017-09-26)(절대제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(초록유치원)<교육환경 보호에 관한 법률> 임.

9. 공부와의 차이

본건 토지는 공부상 "답"이나 현황 "대" 임.

10. 임대관계 및 기타

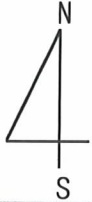
1)임대관계: 미상임.

2)기 타: ① 본건은 기준시점 현재 거주자의 폐문부재로 인해 내부현황 등은 동류형 연립주택의 표준적인 이용상태 등에 의거하였음.

② 본건 기호(가,나)는 “세광에비앙” 으로 통칭되고 있음.

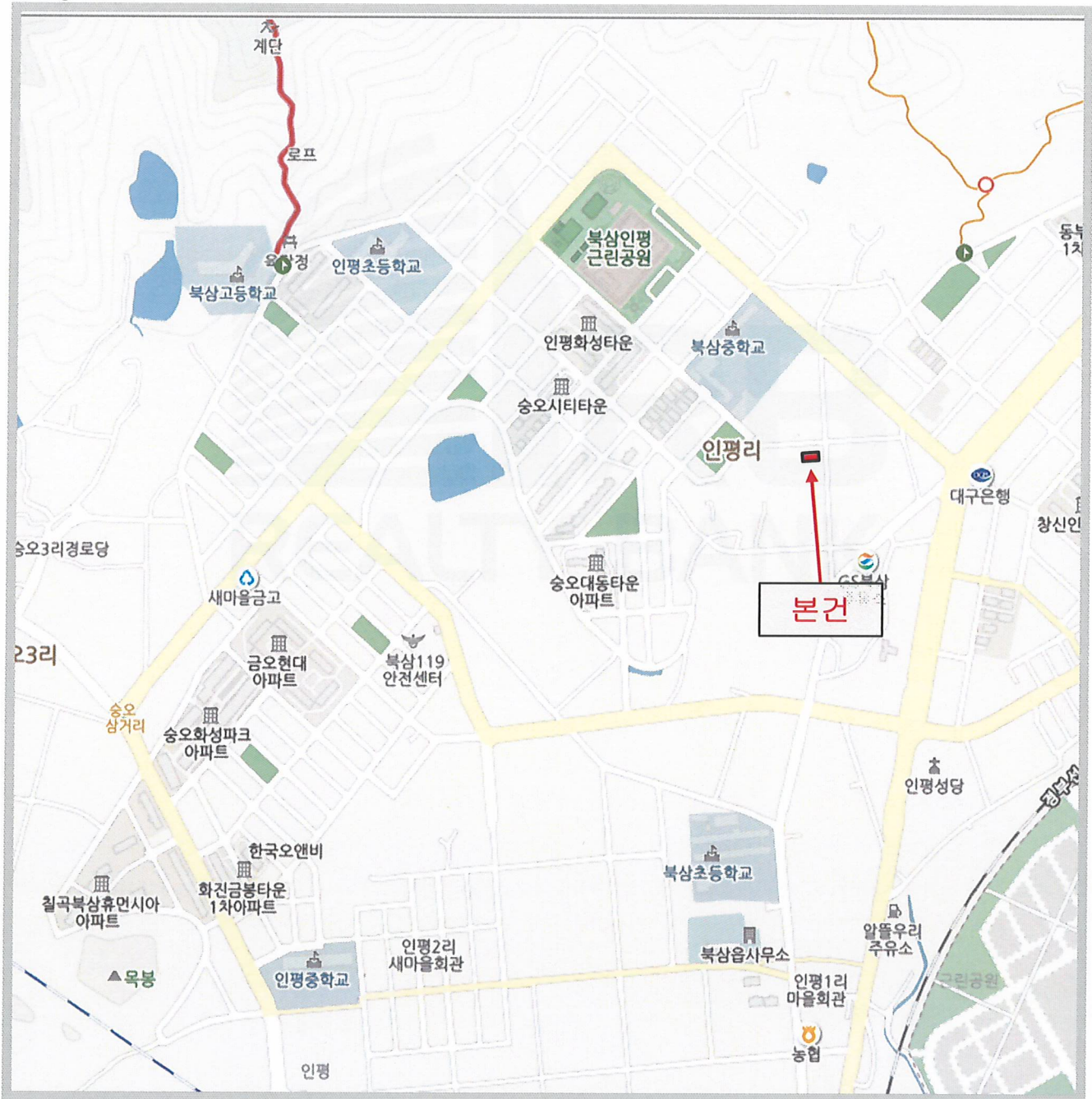


위 치 도



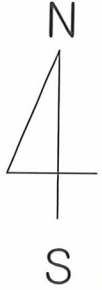
소재지

경상북도 칠곡군 북삼읍 인평리 150-2
("세광에비앙" 제2층 제205호 외)





호별배치도



None scale

201	202	203	204	(가) 205	(나) 206
-----	-----	-----	-----	------------	------------

본건["통칭" 세광에비앙 제1동 제2층 (가)제205호, (나)206호]



사 진 용 지



[기호(가,나) 전경]



[기호(가,나) 전경]