

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명	경상북도 청송군 현서면 구산리 441-24번지 외 소재 구분건물
평가서 번 호	대화 03-1605-4-0166
의뢰인	삼익신용협동조합장

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나
타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이
사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며
이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.



(주)대화감정평가법인 대구경북지사

대구광역시 수성구 동대구로20 북음빌딩 2층
대표전화 : (053)766-8866 FAX : (053)766-8343



(주)대화감정평가법인

(구분건물) 감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고
공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사 김근태

(주)대화감정평가법인

대구경북지사 지사장

김근태 (인)
박창봉 (인)

감정평가액	—금일십구억이천삼백만원整 (₩1,923,000,000.-)					
의뢰인	삼익신용협동조합장		감정평가 목적	일반거래(매도)		
채무자	--		제출처	삼익신용협동조합		
소유자 (대상업체명)	박윤하		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	--		
목록표시 근거	집합건물 등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
			2016. 05. 27	2016. 05. 27	2016.05.31	
평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	다세대주택	15세대	다세대주택	15세대	-	1,923,000,000
	합계					₩1,923,000,000.-
		이	하	여	백	
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 이준욱 (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

가. 대상물건의 개요

(1) 감정평가 목적

본건은 경상북도 청송군 현서면 구산리 소재 “현서면복지회관” 남서측에 인접한 “화목한명가” 제에이동 제2층 제201호 외 14세대에 대한 일반거래(매도) 목적의 감정평가임.

(2) 대상물건의 현황

소재지	경상북도 청송군 현서면 구산리 441-151번지 외. [화목한명가 제에이동 제2층 제201호 외 14세대]		
이용상황	다세대주택	사용승인일자	2015.04.01
건물의 구조 및 층수 /시공 및 관리상태	철근콘크리트구조 스라브지붕 5층 / 양 호	배후지의 상태 및 규모(단지규모)	면소재지내 주택지대, 2개동 다세대주택 - 총 16세대
용도지역	계획관리지역	기 타 (토지 개별공시지가 등)	90,400

기호	구 분	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지지분(㎡)	전용율(%)
가	제에이동 제2층 제201호	70.2944	11.6125	81.9069	61.875	85.82
나	제에이동 제2층 제202호	70.2944	11.6125	81.9069	61.875	85.82
다	제에이동 제3층 제301호	70.2944	11.6125	81.9069	61.875	85.82
라	제에이동 제3층 제302호	70.2944	11.6125	81.9069	61.875	85.82
마	제에이동 제4층 제401호	70.2944	11.6125	81.9069	61.875	85.82
바	제에이동 제4층 제402호	70.2944	11.6125	81.9069	61.875	85.82
사	제에이동 제5층 제501호	70.2944	11.6125	81.9069	61.875	85.82
아	제에이동 제5층 제502호	70.2944	11.6125	81.9069	61.875	85.82

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	구 분	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지지분(㎡)	전용율(%)
자	제비동 제2층 제201호	70.2944	11.6125	81.9069	64.25	85.82
차	제비동 제2층 제202호	70.2944	11.6125	81.9069	64.25	85.82
카	제비동 제3층 제301호	70.2944	11.6125	81.9069	64.25	85.82
타	제비동 제3층 제302호	70.2944	11.6125	81.9069	64.25	85.82
파	제비동 제4층 제401호	70.2944	11.6125	81.9069	64.25	85.82
하	제비동 제4층 제402호	70.2944	11.6125	81.9069	64.25	85.82
거	제비동 제5층 제501호	70.2944	11.6125	81.9069	64.25	85.82

(3) 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 2016년 5월 27일임.

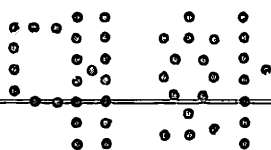
(4) 실지조사의 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2016년 5월 27일임.

나. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 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.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 감정평가조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

(3) 기 타

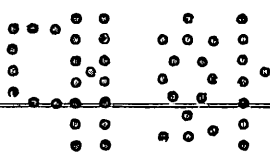
대상 물건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 설계도면 배치도 등에 의하여 확인하였음.

다. 감정평가액 산출근거

(1) 감정평가방법의 적용

(가) 구분소유권의 평가방법은 ① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 거래사례비교법, ② 1동 전체의 가격을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분소유권에 배분하는 원가방법, ③ 수익성부동산의 구분소유권 평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 수익환원법 등이 있음.

(나) 본 감정평가에 있어서는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 실무기준 및 일반이론에 의거하여, 구분소유권의 평가는 거래사례비교법을 적용하여 감정평가액을 결정하되, 대상물건과 같은 주거용 부동산은 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 가격으로 시장에서 거래되므로 원가법의 적용이 적절하지 아니하고, 또한 수익용 부동산이 아니므로 수익환원법의 적용이 곤란한 바, 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 어려운 것으로 판단됨.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 감정평가액 산출과정

(가) 거래사례비교법에 의한 평가

1) 평가개요

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

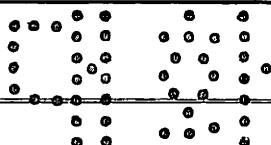
2) 감정평가액 결정에 참고한 자료

가) 유사 물건의 거래사례

(경상북도 청송군 청송읍)

(자료출처 : 감정평가정보체계)

구 분		거래사례 1.	거래사례 2.
소재지 . 건물명칭		월막리 69 외 해피타운 2동	월막리 211-1 외 발트하임 102동
용도지역		계획관리지역	제1종일반주거지역
층 · 호수		제3층 제302호	제5층 제501호
사용승인일		2014.08.27	2012.05.24
면적(㎡)	전유면적	75.42	76.06
	대지권면적	87.89	59.55
거래가액		132,000,000	120,000,000
전유면적 기준단가(원/㎡)		1,750,199	1,577,702
거래시점		2016.01.31	2015.06.16
비 고		다세대주택 (2개동 5층 건물-16세대)	다세대주택 (2개동 5층 건물-16세대)



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 유사 물건의 평가선례

(경상북도 청송군)

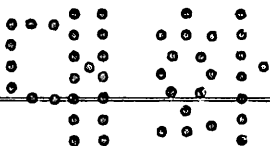
(자료출처 : 한국감정평가협회)

구 분		평가선례 1.	평가선례 2.
소재지 . 건물명칭		현서면 구산리 441-24 화목한명가 비동	청송읍 월막리 69-1 해피타운 1동
용도지역		계획관리지역	계획관리지역
층 · 호수		제2층 제201호	제3층 제301호
사용승인일		2015.04.01	2015.11.25
면적(㎡)	전유면적	70.2944	70.68
	대지권면적	64.25	82.3632
감정평가액		126,000,000	115,000,000
전유면적 기준단가(원/㎡)		1,792,461	1,627,051
기준시점		2015.04.08	2014.12.10
평가목적		담보	담보
비 고		다세대주택 (2개동 5층 건물-16세대)	다세대주택 (2개동 5층 건물-16세대)

다) 최근 1년간 경매 낙찰가율

(자료출처 : 지지옥션)

용 도	소 재 지	낙찰가율(%) (총낙찰가/총감정가)	낙찰율평균(%) (총낙찰율/총낙찰건수)	낙찰 건수
다세대주택	경상북도	77.27	45.00	135
	경상북도 청송군	-	-	-



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 감정평가액 산출근거

가) 비교 거래사례 선정

상기의 참고자료 중 인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상물건과 물적 유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 “거래사례 1”을 선정함.

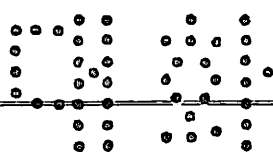
(경상북도 청송군 청송읍)

(자료출처 : 등기사항전부증명서)

구 분		거래사례 1.	비 고
소재지 . 건물명칭		월막리 69 외 해피타운 2동	
용도지역		계획관리지역	
층 · 호수		제3층 제302호	
사용승인일		2014.08.27	
면적(㎡)	전유면적	75.42	
	대지권면적	87.89	
거래가액		132,000,000	
전유면적 기준단가(원/㎡)		1,750,199	
거래시점		2016.01.31	
비 고		다세대주택 (2개동 5층 건물-16세대)	

나) 사정보정

사정보정이란 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 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 시점수정

- ① 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.
- ② 본건의 시점수정을 위하여 국토교통부장관이 조사·발표하는 경상북도 청송군 계획관리지역 지가변동률과 한국감정원이 조사·발표하는 조사통계 자료를 검토하였으나, 지가변동률은 토지에 대한 자료로 적용하지 않고, 한국감정원조사통계의 “경상북도 연립주택 매매가격지수”를 참작하여 하기와 같이 시점수정함.

③ 아파트 매매가격지수(2015.06=100.0)

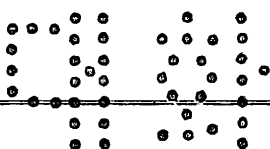
(자료출처 : 한국감정원조사통계)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2015년	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2016년	100.6	100.6	100.5	100.5	-	-	-	-	-	-	-	-

④ 시점수정치

“거래사례 1”의 거래시점(2016.01.31) 지수 (2016년 1월 지수 적용)	100.6
대상물건의 기준시점(2016.05.27) 지수	100.5
시점수정치 : 기준시점 지수/거래시점 지수	$100.5 / 100.6 \approx 0.99900$

※ 기준시점당시 지수가 고시되지 않아 전월(2016년 4월) 지수를 적용함.

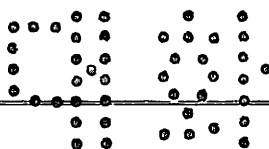


감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마) 제요인 비교

- 본건 기호 가), 나), 자), 차) / 거래사례 1

구 분	조 건	비 고	격차율
외부 요인	가로조건	사례와 대상은 교통시설과의 접근성 등에서 제 반 외부요인은 열세함.	0.90
	접근조건		
	환경조건		
	행정조건		
	기타조건		
건물 요인	시공상태	사례와 대상은 건물의 준공/노후도/남향 등에서 제반 건물요인은 대등함.	1.00
	노후도		
	공용시설		
	규모, 구성비		
	관리체계		
개별 요인	위치별 효용	대상은 사례 대비 위치별 효용 등 제반 개별요 인에서 우세함.	1.15
	층별 효용		
	대지권비율		
	기타		
격차율 계			1.035



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

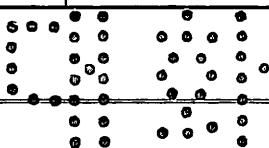
① 외부요인비교

조건	항목	세부항목	격차율		비고
			사례	대상	
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	도로의 폭, 포장상태, 보도	1.00	0.90	상업지역 중심과의 접근성, 가로의 폭, 고객의 유동성과의 적합성, 인접 토지의 이용상황 등에서 열세함.
		계통 및 연속성			
접근조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역 중심과의 접근성			
		인근 교통시설과의 거리			
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성			
	인근환경	인근 토지의 이용상황			
		인근 토지의 이용상황과의 적합성			
	자연환경	지반, 지질 등			
행정조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등			
		용적제한			
		고도제한			
		기타규제			
기타조건	기타	장래의 동향, 기타			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 건물요인비교

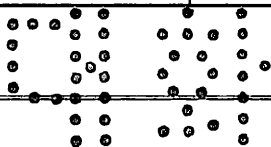
조건	항목	세부항목	격차율		비고
			사례	대상	
시공상태	전체 건물의 기초, 벽체의 방습, 방음, 단열 및 안전성 등	최근 안전성과 관련하여 관심이 높아짐.	1.00	1.00	대등함.
설계, 설비	설계에 따른 구조상의 양부와 각종 설비의 유무, 종류, 수준 등	거실 크기, 방 및 화장실수, 난방방식, 계단식, 복도식, 승강기 크기·수 등			
노후도	준공시점, 입주시점 등 실제 경과연수 및 잔존내용연수	-			
공용시설	주차시설규모, 집회실, 현관시설, 놀이시설, 노인정	지상 및 지하주차장의 편부가 공동주택의 선호도에 영향력이 증가하고 있음.			
규모 및 구성비	건물의 층수, 총세대수, 각 평형별 구성비	전체 세대수는 관리비 수준과 공용의 부대시설 수준과 관계가 있음.			
건물의 용도	대상건물이 주상복합용인가 주거단일 용도인가와 현재 이용상태	-			
관리체계	관리체계 및 관리 현황	정기적인 전체의 건물의 유지보수 등의 체계			



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 개별요인비교

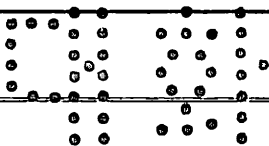
조건	항목	격차율		비고
		사례	대상	
총별 효용 (수익성 및 능률성)	총별 고객의 출입 및 흐름의 계통	1.00	1.15	조망, 채광의 정도 등에서 우세함.
	총별 설계의 양부			
	점포의 유형			
	채광의 정도, 층고			
위치별 효용 (수익성 및 능률성)	고객의 흐름의 계통과 관계위치	1.00	1.00	대등함.
	간구(접면너비)와 오행(도로깊이)			
	형상			
	엘리베이터, 계단으로의 접근성			
	협오시설에서의 거리			
	점포의 유형			
부지에 대한 지분면적	대지권의 종류 및 크기	1.00	1.00	대등함.
전용률	전유면적과 공용면적의 합에 대한 전유면적의 비율	1.00	1.00	대등함.
관리상태	배관, 내부 마감재 수선유지상태	1.00	1.00	대등함.
기타	면적 등 기타	1.00	1.00	대등함.
격차율		1.000	1.150	



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본건 기호 다)~아), 카)~거) / 거래사례 1

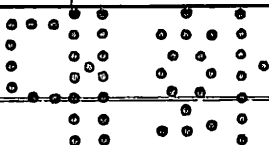
구 분	조 건	비 고	격차율
외부 요인	가로조건	사례와 대상은 교통시설과의 접근성 등에서 제 반 외부요인은 열세함.	0.90
	접근조건		
	환경조건		
	행정조건		
	기타조건		
건물 요인	시공상태	사례와 대상은 건물의 준공/노후도/남향 등에서 제반 건물요인은 대등함.	1.00
	노후도		
	공용시설		
	규모, 구성비		
	관리체계		
개별 요인	위치별 효용	대상은 사례 대비 위치별 효용 등 제반 개별요 인에서 우세함.	1.17
	층별 효용		
	대지권비율		
	기타		
격차율 계			1.053



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

① 외부요인비교

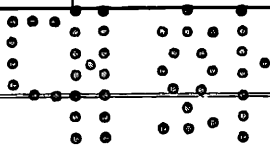
조건	항목	세부항목	격차율		비고
			사례	대상	
가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	도로의 폭, 포장상태, 보도	1.00	0.90	상업지역 중심과의 접근성, 가로의 폭, 고객의 유동성과의 적합성, 인접 토지의 이용상황 등에서 열세함.
		계통 및 연속성			
접근조건	상업지역 중심 및 교통시설과의 편의성	상업지역 중심과의 접근성			
		인근 교통시설과의 거리			
환경조건	고객의 유동성과의 적합성	고객의 유동성과의 적합성			
	인근환경	인근 토지의 이용상황			
		인근 토지의 이용상황과의 적합성			
	자연환경	지반, 지질 등			
행정조건	행정상의 규제정도	용도지역, 지구, 구역 등			
		용적제한			
		고도제한			
		기타규제			
기타조건	기타	장래의 동향, 기타			



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 건물요인비교

조건	항목	세부항목	격차율		비고
			사례	대상	
시공상태	전체 건물의 기초, 벽체의 방습, 방음, 단열 및 안전성 등	최근 안전성과 관련하여 관심이 높아짐.	1.00	1.00	대등함.
설계, 설비	설계에 따른 구조상의 양부와 각종 설비의 유무, 종류, 수준 등	거실 크기, 방 및 화장실수, 난방방식, 계단식, 복도식, 승강기 크기·수 등			
노후도	준공시점, 입주시점 등 실제 경과연수 및 잔존내용연수	-			
공용시설	주차시설규모, 집회실, 현관시설, 놀이시설, 노인정	지상 및 지하주차장의 편부가 공동주택의 선호도에 영향력이 증가하고 있음.			
규모 및 구성비	건물의 층수, 총세대수, 각 평형별 구성비	전체 세대수는 관리비 수준과 공용의 부대시설 수준과 관계가 있음.			
건물의 용도	대상건물이 주상복합용인가 주거단일 용도인가와 현재 이용상태	-			
관리체계	관리체계 및 관리 현황	정기적인 전체의 건물의 유지보수 등의 체계			



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

③ 개별요인비교

조건	항목	격차율		비고
		사례	대상	
총별 효용 (수익성 및 능률성)	총별 고객의 출입 및 흐름의 계통	1.00	1.17	조망, 채광의 정도 등에서 우세함.
	총별 설계의 양부			
	점포의 유형			
	채광의 정도, 층고			
위치별 효용 (수익성 및 능률성)	고객의 흐름의 계통과 관계위치	1.00	1.00	대등함.
	간구(점면너비)와 오행(도로깊이)			
	형상			
	엘리베이터, 계단으로의 접근성			
	형오시설에서의 거리			
	점포의 유형			
부지에 대한 지분면적	대지권의 종류 및 크기	1.00	1.00	대등함.
전용률	전유면적과 공용면적의 합에 대한 전유면적의 비율	1.00	1.00	대등함.
관리상태	배관, 내부 마감재 수선유지상태	1.00	1.00	대등함.
기타	면적 등 기타	1.00	1.00	대등함.
격차율		1.000	1.170	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바) 거래사례비교법에 의한 시산가액

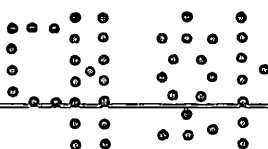
① 단가결정

산식 = 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 제요인비교							
기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	제요인 비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
가, 나, 자, 차	1,750,199	1.000	0.99900	1.035	1,809,645	1,800,000	-
다~아, 카~거	1,750,199	1.000	0.99900	1.053	1,841,117	1,840,000	-

※ 적용단가는 담보로서의 안정성 및 환가성 등을 고려하여 결정하였음.

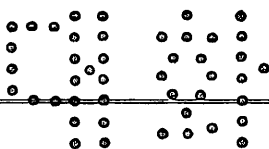
② 감정평가액결정

산식 = 면적 × 단가						
기호	구 분	면적(㎡)	단가(원/㎡)	산정가액(원)	감정평가액(원)	비고
가	제에이동 제2층 제201호	70.2944	1,800,000	126,529,920	126,000,000	-
나	제에이동 제2층 제202호	70.2944	1,800,000	126,529,920	126,000,000	-
다	제에이동 제3층 제301호	70.2944	1,840,000	129,341,696	129,000,000	-
라	제에이동 제3층 제302호	70.2944	1,840,000	129,341,696	129,000,000	-
마	제에이동 제4층 제401호	70.2944	1,840,000	129,341,696	129,000,000	-
바	제에이동 제4층 제402호	70.2944	1,840,000	129,341,696	129,000,000	-
사	제에이동 제5층 제501호	70.2944	1,840,000	129,341,696	129,000,000	-
아	제에이동 제5층 제502호	70.2944	1,840,000	129,341,696	129,000,000	-



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

산식 = 면적 × 단가						
기호	구 분	면적(㎡)	단가(원/㎡)	산정가액(원)	감정평가액(원)	비고
자	제비동 제2층 제201호	70.2944	1,800,000	126,529,920	126,000,000	-
차	제비동 제2층 제202호	70.2944	1,800,000	126,529,920	126,000,000	-
카	제비동 제3층 제301호	70.2944	1,840,000	129,341,696	129,000,000	-
타	제비동 제3층 제302호	70.2944	1,840,000	129,341,696	129,000,000	-
파	제비동 제4층 제401호	70.2944	1,840,000	129,341,696	129,000,000	-
하	제비동 제4층 제402호	70.2944	1,840,000	129,341,696	129,000,000	-
거	제비동 제5층 제501호	70.2944	1,840,000	129,341,696	129,000,000	-

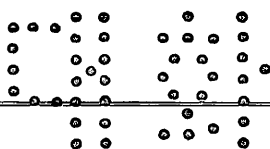


감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 감정평가액 결정 의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거한 거래사례비교법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 평가목적상 적정한 것으로 판단됨.

기 호	면적(㎡)	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
가	70.2944	-	126,000,000
나	70.2944	-	126,000,000
다	70.2944	-	129,000,000
라	70.2944	-	129,000,000
마	70.2944	-	129,000,000
바	70.2944	-	129,000,000
사	70.2944	-	129,000,000
아	70.2944	-	129,000,000
자	70.2944	-	126,000,000
차	70.2944	-	126,000,000
카	70.2944	-	129,000,000
타	70.2944	-	129,000,000
파	70.2944	-	129,000,000
하	70.2944	-	129,000,000
거	70.2944	-	129,000,000
합 계			1,923,000,000



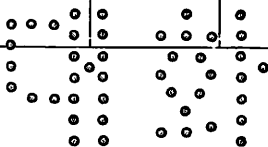
구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정	금 액	
1 								

구분건물 감정평가명세표

Page : 2

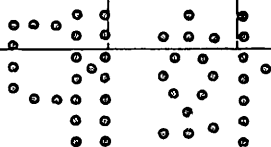
일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 금 액	비 고
					공 부	사 정		
다			1.	(내) 제3층 제301호 철근 콘크리트구조	70.2944	70.2944	129,000,000	비준가격
					61.875			
				소유권/대지권	----- 495	61.875		
라			1.	(내) 제3층 제302호 철근 콘크리트구조	70.2944	70.2944	129,000,000	비준가격
					61.875			
				소유권/대지권	----- 495	61.875		
마			1.	(내) 제4층 제401호 철근 콘크리트구조	70.2944	70.2944	129,000,000	비준가격
					61.875			
				소유권/대지권	----- 495	61.875		



구분건물 감정평가명세표

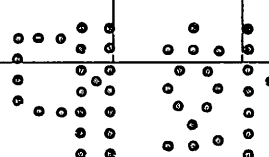
Page : 3

일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 금 액	비 고
					공 부	사 정		
바				(내) 제4층 제402호 철근 콘크리트구조	70.2944	70.2944	129,000,000	비준가격
					61.875			
				1. 소유권/대지권	----- 495	61.875		
사				(내) 제5층 제501호 철근 콘크리트구조	70.2944	70.2944	129,000,000	비준가격
					61.875			
				1. 소유권/대지권	----- 495	61.875		
아				(내) 제5층 제502호 철근 콘크리트구조	70.2944	70.2944	129,000,000	비준가격
					61.875			
				1. 소유권/대지권	----- 495	61.875		



구분건물 감정평가명세표

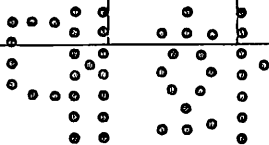
일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정	금 액	
1 자 차	경상북도 청송군 현서면 구산리 [도로명주소] 경상북도 청송군 현서면 금성현서로 2493	441-24	화목한 명가 제비동 다세대 주택	철근 콘크리트구조 스라브지붕 5층				
			다세대 주택 (계단실)	1층	18.58			
			다세대 주택	2층~5층 각각	159.1688			
			대	(내) 제2층 제201호 철근 콘크리트구조	514			
	"	441-24	1.	소유권/대지권	70.2944	70.2944	126,000,000	비준가격
					64.25			
					514	64.25		
			1.	(내) 제2층 제202호 철근 콘크리트구조	70.2944	70.2944	126,000,000	비준가격
			1.	소유권/대지권	64.25			
					514	64.25		



구분건물 감정평가명세표

Page : 5

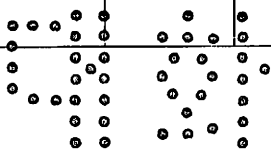
일련 번호	소재지	지번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 금 액	비 고
					공 부	사 정		
카			1.	(내) 제3층 제301호 철근 콘크리트구조	70.2944	70.2944	129,000,000	비준가격
				소유권/대지권	64.25 ----- 514	64.25		
타			1.	(내) 제3층 제302호 철근 콘크리트구조	70.2944	70.2944	129,000,000	비준가격
				소유권/대지권	64.25 ----- 514	64.25		
파			1.	(내) 제4층 제401호 철근 콘크리트구조	70.2944	70.2944	129,000,000	비준가격
				소유권/대지권	64.25 ----- 514	64.25		



구분건물 감정평가명세표

Page : 6

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 금 액	비 고
					공 부	사 정		
하				(내) 제4층 제402호 철근 콘크리트구조	70.2944	70.2944	129,000,000	비준가격
			1.	소유권/대지권	64.25 ----- 514	64.25		
거				(내) 제5층 제501호 철근 콘크리트구조	70.2944	70.2944	129,000,000	비준가격
			1.	소유권/대지권	64.25 ----- 514	64.25		
	합 계			이 하 여 백			₩1,923,000,000.-	



구분건물 감정평가요항표

기 호 : (가 ~ 거)

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

1. 위치 및 주위환경

본건은 경상북도 청송군 현서면 구산리 소재 "현서면복지회관" 남서측에 인접한 "화목한명가" 제에이동 제2층 제201호 외 14개호 단위세대로서, 부근 일대는 현서면 소재지로서 인근은 학교, 공공기관, 금융기관, 단독주택, 농경지 등이 소재하는 면소재지 주택지대임.

2. 교 통 상 황

본건까지 차량 출입 가능하며, 대중교통수단이 인근에 위치하여 기타 제반 교통사정 보통시됨.

3. 건물의구조 및 이용상태

1)건물의 구조

가)~거)철근콘크리트구조 스라브지붕 5층 건중 제에이동 제2층 제201호 외 14개호 단위세대로서,

- 외 벽 : 화강석 및 스톤코트 마감,
- 내 벽 : 벽지도배 및 타일, 목재인테리어등 마감,
- 바 닥 : 장판지 및 타일등 마감,
- 천 정 : 벽지도배 및 목재인테리어등 마감,
- 창 호 : 목재유리 및 알미늄새시 창호임,
- 부대설비 : 소방설비, 승강기설비 되어 있음.

2)이용상황

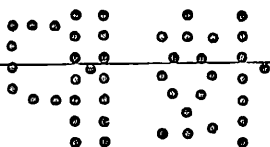
기호 가)~거) : 다세대주택(방3, 거실, 주방, 욕실2, 불박이장, 보일러실)으로 이용중임.

4. 위생, 냉난방 시설등

상.하수도 및 위생설비 되어있으며, 가스(LPG)보일러에 의한 난방설비 되어 있음.

5. 토지의 형상 및 이용상태

2필1단의 세장형의 토지로서 "다세대주택 건부지"로 이용중임.



구분건물 감정평가요항표

기 호 : (가 ~ 거)

- | | | |
|-----------------|------------------|-------------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 위생,냉난방시설등 | 7. 도시계획 및 기타 공법관계 |
| 2. 교통 상황 | 5. 토지의 형상 및 이용상태 | 8. 공부와의 차이 |
| 3. 건물의구조 및 이용상태 | 6. 도로상태 및 주차장시설등 | 9. 임대관계 및 기타 |

6. 도로상태 및 주차장시설등

남측 폭 약 10~12미터 포장도로와 접하며, 옥외주차장설비 되어 있음.

7. 도시계획 및 기타 공법관계

—

8. 공부와의 차이

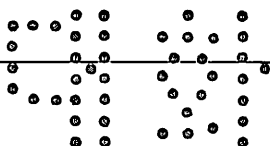
없 음.

9. 임대관계 및 기타

1)임대관계 : ① 주민탐문 조사결과 전부가 사글세(₩5,000,000만원정(12개월-대부분) ₩5,500,000만원정(12개월)-에이동 201호)로 임대하고 있음.

② 주민탐문 조사결과 공실(빈집)은 없는 것으로 확인되며, 입주시기는 2015년 5월경에 비동 201, 301호, 2016.3월경에 에이동 302, 401, 501호 여타 부분은 2016년 1월경에 입주,거주하고 있다고 설명함.

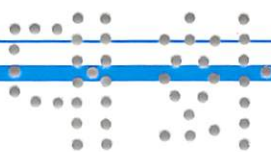
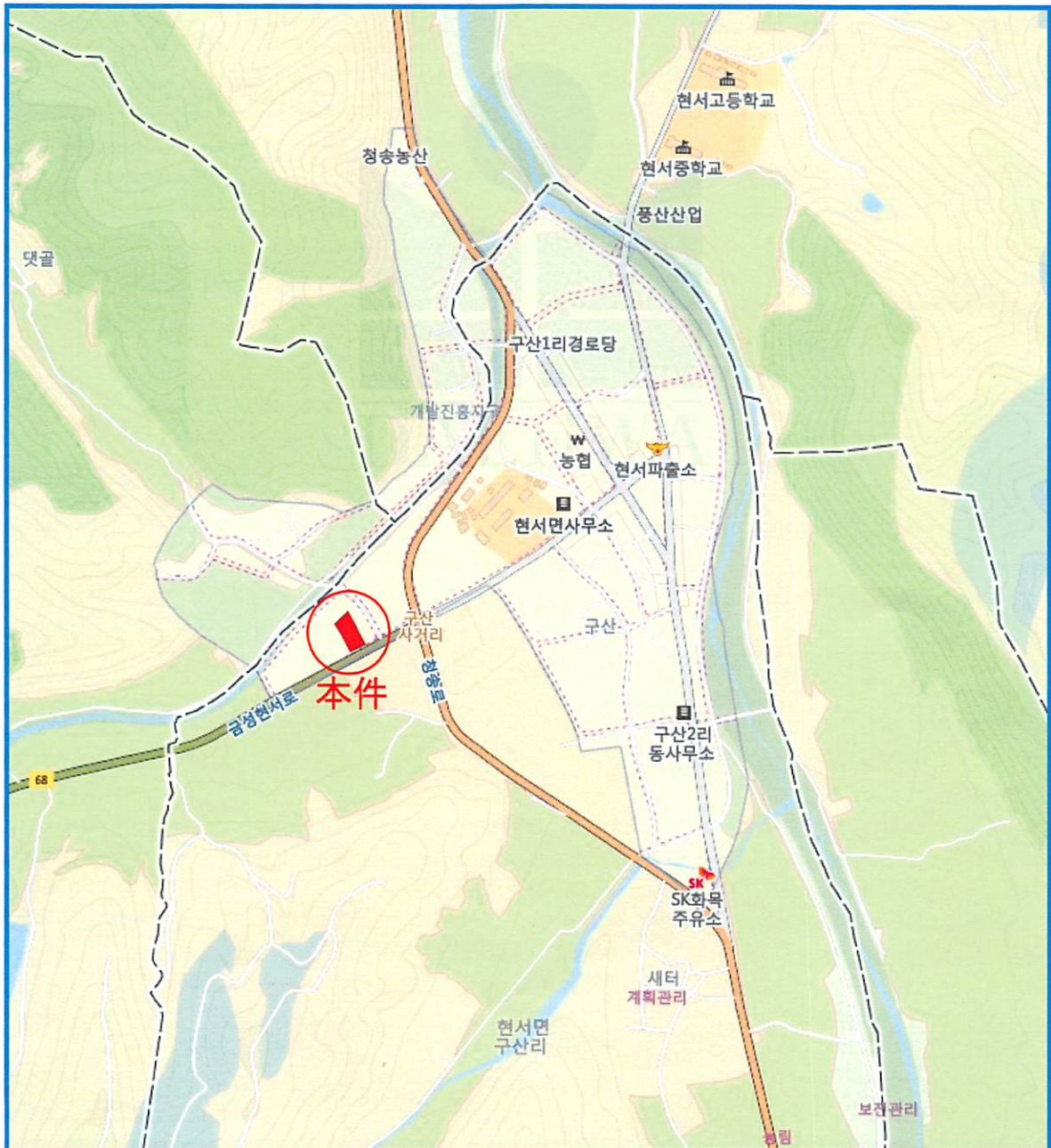
2)기 타 : 본건 기호 가)~거)의 전입세대 열람 내역은 별첨 "전입세대열람 내역(동거인포함)" 참고 바람.



기호()



경상북도 청송군 현서면 구산리 441-151번지 외.
(화목한명가 제에이동 제2층 201호 외 14세대)



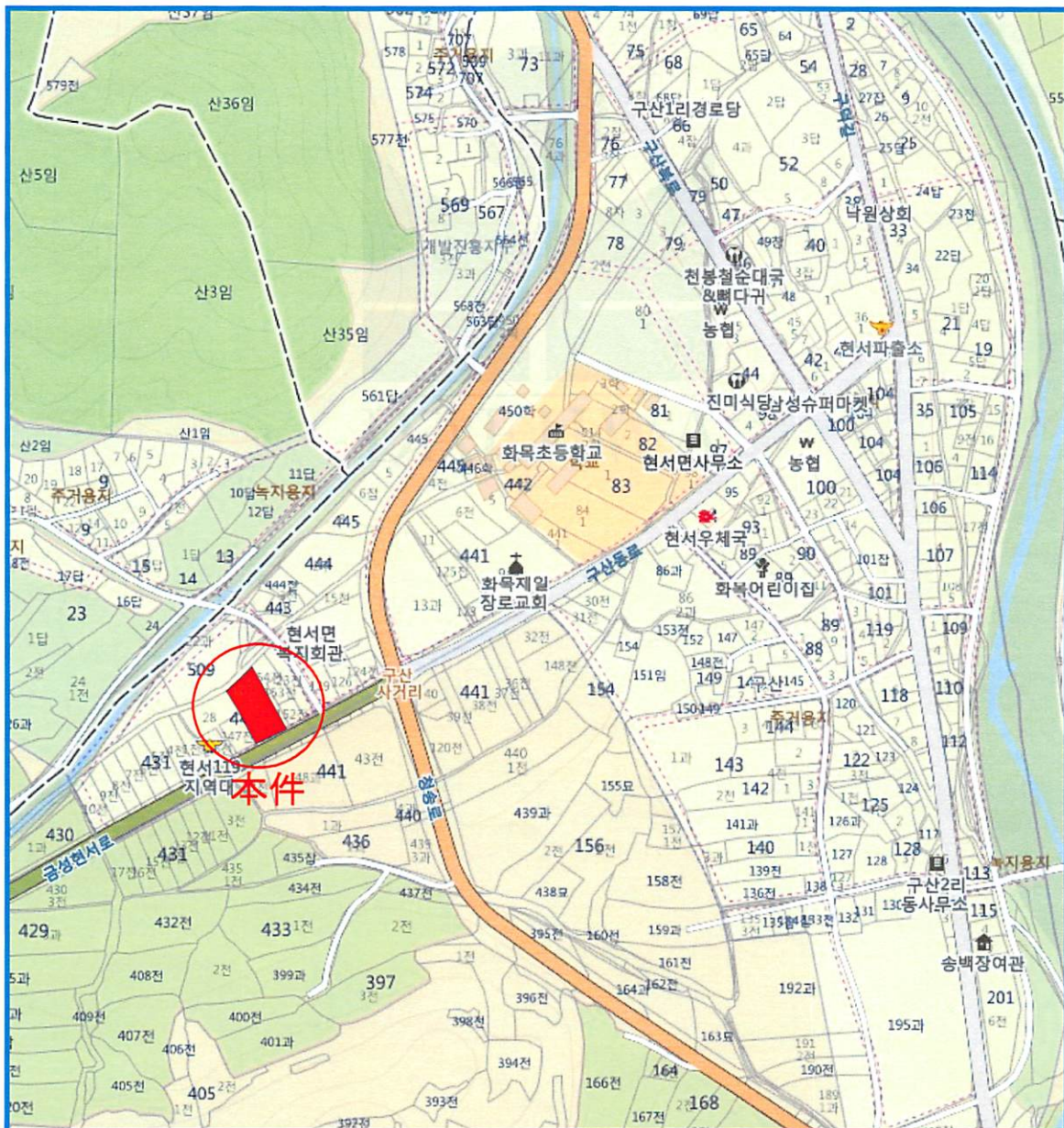
상 세 위 치 도

기호()



소재지

경상북도 청송군 현서면 구산리 441-151번지 외.
(화목한명가 제에이동 제2층 201호 외 14세대)

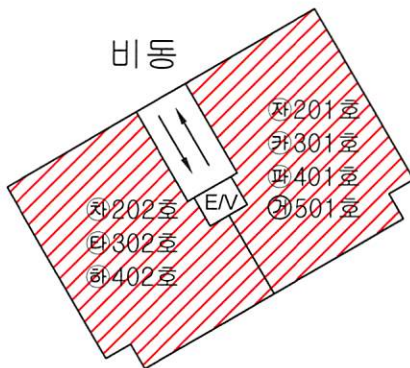
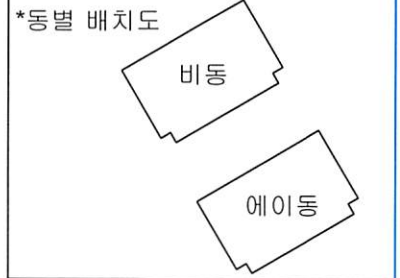


건물이용 및 임대개황도

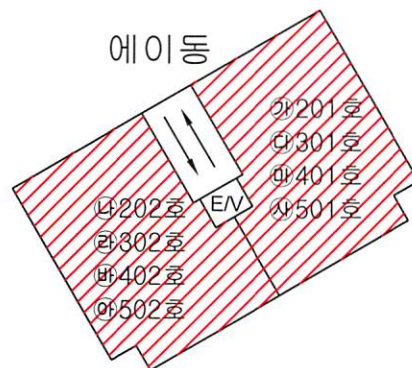


No Scale

<호별배치도>

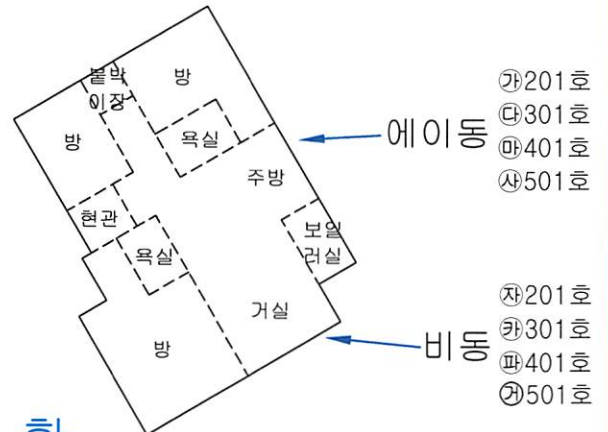


<본건㉠~㉡ 화목한명가 제비동 제2~5층
201호~501호 >



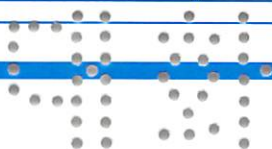
<본건㉠~㉡ 화목한명가 제에이동 제2~5층
201호~502호 >

<내부구조도>



임대상황

임대내역	임대부분	임차인	임대	내역	비고
			임대차보종금	월임대료	
	<input type="text"/>		임대관계는 미 상 임.		
	<input type="text"/>				
	<input type="text"/>	이	하	여 백	



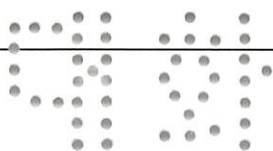
사 진 용 지



【본건전경(에이동)】



【본건전경(비동)】



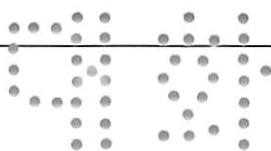
사 진 용 지



【본건전경】



【건물내부】



사 진 용 지



【건물내부】



【건물내부】

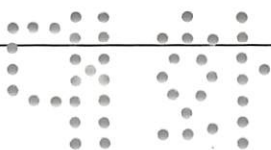
사 진 용 지



【건물내부】



【건물내부】



사 진 용 지



【건물내부】



【건물내부】

