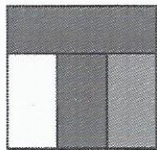


# 감정평가서

## Appraisal Report

감정의뢰인	삼익신용협동조합이사장
건 명	경상북도 영주시 하망동 95-1 제2층 제202호 外
평가서번호	통일대구 I 171214-3007호

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)통일감정평가법인 대구경북지사**  
**지 사 장 문 광 호 (인)**

대구광역시 수성구 지산동1188번지 4층

TEL.(053)764-0076

FAX.(053)764-3113



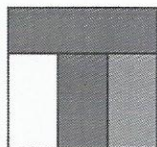
## 감정평가 가격심의 인증서

인증번호	1712-1-0017	발급일자	2017-12-18
평가의뢰처	삼익신용협동조합이사장	제 출 처	삼익신용협동조합
평가목적	공매	감정서번호	I 171214-3007
감정평가액	₩3,540,000,000.-	담당평가사	한태균
건 명	경상북도 영주시 하망동 95-1 제2층 제202호 外		
물건소재지	경상북도 영주시 하망동 95-1 2층 202호 外		

### ※ 심사사항

1. 감정평가 가격의 적정성
2. 감정평가방법의 적정성
3. 관련법규 및 제규정의 준수여부
4. 금융기관등의 협약내용 및 협조사항 준수여부

본 감정평가서의 감정평가 가격심의 업무가 제반절차에 따라 공정하게 수행되었기에 가격심의 인증서를 발행합니다.



**(주)통일감정평가법인**

**대표이사 양 원 진**



## ( 구분건물 ) 감정평가표

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

감 정 평 가 사  
한 태 균

한 태 균

(인)

(주)통일감정평가법인 대구경북지사

지 사 장

문 광 호

(인)

감정평가액	삼십오억사천만원정 (₩3,540,000,000.-)				
의뢰인	삼익신용협동조합이사장	감정평가 목적	공매		
채무자	-	제출처	삼익신용협동조합		
소유자 (대상업체명)	오창희	기준가치	시장가치		
		감정평가조건	—		
목록표시근거	귀 의뢰목록	기준시점	조사기간	작성일	
		2017. 12. 12	2017. 12. 12	2017. 12. 15	
<b>감 정 평 가 내 용</b>					
공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
구분건물	19세대	구분건물	19세대	-	3,540,000,000
		< 이 하 여 백 >			
합 계					₩3,540,000,000
심 사 확 인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.				
	<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div>심사자 : 감정평가사</div> <div style="text-align: center;"> </div> <div style="text-align: center;"> </div> </div>				

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I

## 감정평가의 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경상북도 영주시 하망동 소재 “영주여자고등학교” 북동측 인근에 위치하는 부동산(연립주택)으로서, ‘삼익신용협동조합’의 공매를 위한 감정평가 건임.

### 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 하였음.

### 3. 감정평가조건

없음.

### 4. 실지조사기간 및 기준시점

#### 가. 실지조사기간

본건 실지조사기간은 2017년 12월 12일임.

#### 나. 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2017년 12월 12일로 함.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 감정평가의 근거 및 방법 적용

### 가. 감정평가의 근거

본 감정평가는 『부동산 가격공시에 관한 법률』, 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였음.

### 나. 감정평가방법의 적용

#### 1) 감정평가방법

- 부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방식(방법)에는 ‘비용성’에 기초한 원가방식(원가법 및 적산법 등), ‘시장성’에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법 등), ‘수익성’에 기초한 수익방식(수익환원법 및 수익분석법 등)이 있음.
- 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가라는 ‘비용성’에 근거하며, ‘공급측면’에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.
  - 원가방식에는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘원가법’, 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 ‘적산법’ 등이 있음.
- 비교방식이란 대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는가라는 ‘시장성’에 근거하며, ‘실증적인 교환측면’에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.
  - 비교방식에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)을 산정하는 ‘거래사례비교법(임대사례비교법)’, 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 ‘공시지가기준법’ 등이 있음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익을 얻을 수 있는 가라는 ‘수익성’에 근거하며, ‘수요측면’에서 수익과 가치의 상관관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.
- 수익방식에는 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘수익환원법’, 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 ‘수익분석법’ 등이 있음.

## 2) 감정평가방법의 적용

- 본건 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제16조 등에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 적용하여 산출하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료와 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

## 6. 그 밖의 사항

- 본건은 귀 요청에 의거하여 소유자를 ‘오창희’로 표기하오니, 업무진행시 참고하시기 바람.
- 구분소유권물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 또한 구분건물과 토지를 일체로하여 일반적으로 분양 및 거래가 되므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 평가목적에 따라 공매 진행시 참고를 위한 토지와 건물을 「집합건물 구분평가지 토지·건물 배분비율에 관한 지침」 및 지역적 특성, 대상부동산의 성격 등에 의거하여 배분하였으니 업무진행시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II

### 대상 부동산의 개요

소재지	경상북도 영주시 하망동 95-1			
대상물건	'가보래명가' 제2층 제202호 외			
용도	연립주택		사용승인일	2013. 11. 26
구분	층/호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
(1)	2/202	78.006	12.6848	78.8909
(2)	2/203	84.952	13.8143	85.9158
(3)	2/204	82.703	13.4485	83.6413
(4)	2/205	82.631	13.4368	83.5685
(5)	2/206	81.015	13.1741	81.9342
(6)	3/302	78.006	12.6848	78.8909
(7)	3/303	84.952	13.8143	85.9158
(8)	3/304	82.703	13.4485	83.6413
(9)	3/305	82.631	13.4368	83.5685
(10)	3/306	81.015	13.1741	81.9342
(11)	4/504	82.703	13.4485	83.6413
(12)	4/505	82.631	13.4368	83.5685
(13)	4/506	81.015	13.1741	81.9342
(14)	5/601	67.286	10.9415	68.0493
(15)	5/602	78.006	12.6848	78.8909
(16)	5/603	84.952	13.8143	85.9158
(17)	5/604	82.703	13.4485	83.6413
(18)	5/605	82.631	13.4368	83.5685
(19)	5/606	81.015	13.1741	81.9342
부대설비	위생설비 급배수설비	승강기설비	소화전설비	도시가스설비
	○	○	○	○

# 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 산정하였음.

#### 2. 거래사례의 선정

##### 1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서 등]

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (천원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점
ㄱ	하망동 95-1	가보래명가	3/301	67.29	159,000	2,362,906	2015.05.20
ㄴ	하망동 546-43	트라움 하우스 101동	3/302	73.78	172,000	2,331,255	2015.03
ㄷ	하망동 81-12	하이빌	3/301	66.82	95,000	1,421,730	2016.03.

##### 2) 거래사례 선정

대상물건과 제반 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높고, 비교적 최근에 거래된 <사례ㄱ>을 선정함.

#### 3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 시점수정

- 한국감정원이 발표하는 주요지역별 아파트 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경상북도 연립주택 매매가격지수”를 활용하여 산정함

거래시점 매매가격지수 2015.05.20	기준시점 매매가격지수 2017.12.12	시점수정치
99.7	98.8	0.99097

※ 거래시점 : 2015.05.20, 시점이 15일이 포함되는 월요일 이후로서 2015년 05월 지수를 적용 함

※기준시점 : 2017.12.12, 시점이 15일이 포함되는 월요일 이후로서 2017년 12월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2017년11월 지수를 적용함



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 가치형성요인비교

※(1),(4)~(6),(9),(10),(12)~(15),(18),(19)/ 거래사례ㄱ

구분		격차율		비 고
조건	항목	사례ㄱ	본건	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	외부요인 대등시됨.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	1.00	건물요인 대등시됨.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.00	개별적 요인 대등시됨.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누 계		1.000		1.00 x 1.00 x 1.00

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※(2),(3),(7),(8),(11),(16),(17)/ 거래사례ㄱ

구분		격차율		비 고
조건	항목	사례ㄱ	본건	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	외부요인 대등시됨.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	1.00	건물요인 대등시됨.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	0.95	위치별 차이에서 열세임.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누 계		0.950		1.00 x 1.00 x 0.95

## 6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1) 적용단가 산정

구분	거래사례 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
(1),(4),(5),(6),(9) (10),(12)~(15) (18),(19)	2,362,906	1.00	0.99097	1.000	2,341,568	2,340,000
(2),(3),(7),(8) (11),(16),(17)	2,362,906	1.00	0.99097	0.950	2,224,490	2,220,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2) 시산가액

구 분	적용단가(원/㎡)	전유면적(㎡)	시산가액(원)
(1)	2,340,000	78.006	182,534,040
(2)	2,220,000	84.952	188,593,440
(3)	2,220,000	82.703	183,600,660
(4)	2,340,000	82.631	193,356,540
(5)	2,340,000	81.015	189,575,100
(6)	2,340,000	78.006	182,534,040
(7)	2,220,000	84.952	188,593,440
(8)	2,220,000	82.703	183,600,660
(9)	2,340,000	82.631	193,356,540
(10)	2,340,000	81.015	189,575,100
(11)	2,220,000	82.703	183,600,660
(12)	2,340,000	82.631	193,356,540
(13)	2,340,000	81.015	189,575,100
(14)	2,340,000	67.286	157,449,240
(15)	2,340,000	78.006	182,534,040
(16)	2,220,000	84.952	188,593,440
(17)	2,220,000	82.703	183,600,660
(18)	2,340,000	82.631	193,356,540
(19)	2,340,000	81.015	189,575,100

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV

### 참고가격 자료

#### 1. 인근 유사부동산의 가격수준

가격수준	유사한 연립주택의 경우 전유면적당 약 @2,400,000원/㎡ 내외로 가격수준이 형성되어 있음.
------	--

#### 2. 인근 유사부동산의 평가전례

[출처 : 한국감정평가협회]

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	기준시점	비고
a	하망동 95-1	가보래 명가	4/501	67.29	2,362,906	2015.07.07	경매

## 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 결정함.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 감정평가액 결정

구분	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	층/호
(1)	78.006	183,000,000	2/202
(2)	84.952	189,000,000	2/203
(3)	82.703	184,000,000	2/204
(4)	82.631	193,000,000	2/205
(5)	81.015	190,000,000	2/206
(6)	78.006	183,000,000	3/302
(7)	84.952	189,000,000	3/303
(8)	82.703	184,000,000	3/304
(9)	82.631	193,000,000	3/305
(10)	81.015	190,000,000	3/306
(11)	82.703	184,000,000	4/504
(12)	82.631	193,000,000	4/505
(13)	81.015	190,000,000	4/506
(14)	67.286	157,000,000	5/601
(15)	78.006	182,000,000	5/602
(16)	84.952	189,000,000	5/603
(17)	82.703	184,000,000	5/604
(18)	82.631	193,000,000	5/605
(19)	81.015	190,000,000	5/606
감정평가액(합계)		<u>3,540,000,000</u>	

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	경상북도 영주시 하망동	95-1	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층					
			연립주택 (계단실)	1층	72				
			연립주택	2층	536.093				
			연립주택	3층	536.093				
			연립주택	4층	536.093				
			연립주택	5층	536.093				
	"	95-1	대	제1종 일반주거지역  (내)	1,928				
			연립주택	철근콘크리트구조 제2층제202호	78.006	78.006	183,000,000	비준가격	
			1.소유권 -----	78.8909 -----	78.8909				
			대지권	1,928					
			토지·건물 배분가격						
			토 지		64,050,000				
			건 물		118,950,000				
(2)			연립주택	철근콘크리트구조 제2층제203호	84.952	84.952	189,000,000	비준가격	
				1.소유권 -----	85.9158 -----	85.9158			
				대지권	1,928				
	토지·건물 배분가격								
	토 지			66,150,000					
	건 물			122,850,000					

# 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		
(3)			연립주택	철근콘크리트구조 제2층제204호  1. 소유권 ----- 대지권	82.703	82.703	184,000,000	비준가격
					83.6413	83.6413		
					1,928			
					토지. 건물 배분가격			
					토 지	건 물	64,400,000 119,600,000	
(4)			연립주택	철근콘크리트구조 제2층제205호  1. 소유권 ----- 대지권	82.631	82.631	193,000,000	비준가격
					83.5685	83.5685		
					1,928			
					토지. 건물 배분가격			
					토 지	건 물	67,550,000 125,450,000	
(5)			연립주택	철근콘크리트구조 제2층제206호  1. 소유권 ----- 대지권	81.015	81.015	190,000,000	비준가격
					81.9342	81.9342		
					1,928			
					토지. 건물 배분가격			
					토 지	건 물	66,500,000 123,500,000	
(6)			연립주택	철근콘크리트구조 제3층제302호  1. 소유권 ----- 대지권	78.006	78.006	183,000,000	비준가격
					78.8909	78.8909		
					1,928			
					토지. 건물 배분가격			
					토 지	건 물	64,050,000 118,950,000	

구분건물감정평가명세표

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		
(7)			연립주택	철근콘크리트구조 제3층제303호	84.952	84.952	189,000,000	비준가격
				1. 소유권 ----- 대지권	85.9158 ----- 1,928	85.9158		
					토지·건물 배분가격			
					토 지 건 물	66,150,000 122,850,000		
(8)			연립주택	철근콘크리트구조 제3층제304호	82.703	82.703	184,000,000	비준가격
				1. 소유권 ----- 대지권	83.6413 ----- 1,928	83.6413		
					토지·건물 배분가격			
					토 지 건 물	64,400,000 119,600,000		
(9)			연립주택	철근콘크리트구조 제3층제305호	82.631	82.631	193,000,000	비준가격
				1. 소유권 ----- 대지권	83.5685 ----- 1,928	83.5685		
					토지·건물 배분가격			
					토 지 건 물	67,550,000 125,450,000		
(10)			연립주택	철근콘크리트구조 제3층제306호	81.015	81.015	190,000,000	비준가격
				1. 소유권 ----- 대지권	81.9342 ----- 1,928	81.9342		
					토지·건물 배분가격			
					토 지 건 물	66,500,000 123,500,000		



## 구분건물감정평가명세표

Page. 4

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		
(11)			연립주택	철근콘크리트구조 제4층제504호	82.703	82.703	184,000,000	비준가격
			1. 소유권		83.6413	83.6413		
			대지권		1,928			
						토지·건물 배분가격		
						토 지	64,400,000	
						건 물	119,600,000	
(12)			연립주택	철근콘크리트구조 제4층제505호	82.631	82.631	193,000,000	비준가격
			1. 소유권		83.5685	83.5685		
			대지권		1,928			
						토지·건물 배분가격		
						토 지	67,550,000	
						건 물	125,450,000	
(13)			연립주택	철근콘크리트구조 제4층제506호	81.015	81.015	190,000,000	비준가격
			1. 소유권		81.9342	81.9342		
			대지권		1,928			
						토지·건물 배분가격		
						토 지	66,500,000	
						건 물	123,500,000	
(14)			연립주택	철근콘크리트구조 제5층제601호	67.286	67.286	157,000,000	비준가격
			1. 소유권		68.0493	68.0493		
			대지권		1,928			
						토지·건물 배분가격		
						토 지	54,950,000	
						건 물	102,050,000	

~ ~ ~ ~ ~

## 구분건물감정평가명세표

Page. 5

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		
(15)			연립주택	철근콘크리트구조 제5층제602호  1. 소유권 ----- 대지권	78.006	78.006	182,000,000	비준가격
					78.8909	78.8909		
					1,928			
					토지·건물 배분가격			
					토 지	63,700,000		
	건 물	118,300,000						
(16)			연립주택	철근콘크리트구조 제5층제603호  1. 소유권 ----- 대지권	84.952	84.952	189,000,000	비준가격
					85.9158	85.9158		
					1,928			
					토지·건물 배분가격			
					토 지	66,150,000		
	건 물	122,850,000						
(17)			연립주택	철근콘크리트구조 제5층제604호  1. 소유권 ----- 대지권	82.703	82.703	184,000,000	비준가격
					83.6413	83.6413		
					1,928			
					토지·건물 배분가격			
					토 지	64,400,000		
	건 물	119,600,000						
(18)			연립주택	철근콘크리트구조 제5층제605호  1. 소유권 ----- 대지권	82.631	82.631	193,000,000	비준가격
					83.5685	83.5685		
					1,928			
					토지·건물 배분가격			
					토 지	67,550,000		
	건 물	125,450,000						

## 구분건물감정평가명세표

Page. 6

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		
(19)			연립주택	철근콘크리트구조 제5층제606호  1. 소유권 ----- 대지권	81.015	81.015	190,000,000	비준가격
					81.9342	81.9342		
					1,928			
					토지·건물 배분가격			
					토 지	건 물	66,500,000 123,500,000	
합 계							₩3,540,000,000.-	
< 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 영주시 하망동 소재 “영주여자고등학교” 북동측 인근에 위치하며, 부근 일대는 단독, 다세대주택등으로 형성되어 있음.

### 2. 교통 상황

본건까지 차량의 출입가능하며, 제반 교통사정 대체로 보통시됨.

### 3. 건물의 구조 및 이용상태

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 5층건물 제2층 제202호 외 18세대로서,

외벽:드라이비트 및 인조석등 마감

내벽:벽지 및 타일등 마감

바닥:강화마루 및 타일등 마감

창호:새시 창호임.

(1)~(19):각 연립주택으로 이용중임.

### 4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비

도시가스에 의한 난방설비, 위생, 급배수설비, 승강기설비, 소화전설비등 되어 있음.

### 5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로

부정형의 토지로서, 남향경사지에 자체지반 대체로 평탄하게 조성된 '연립주택 부지' 임.



## 구분건물감정평가요항표

- |                  |                        |            |
|------------------|------------------------|------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황   | 4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비  | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교통 상황         | 5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로  | 8. 임대관계    |
| 3. 건물의 구조 및 이용상태 | 6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태 | 9. 기타 참고사항 |

### 6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태

제1종일반주거지역, 소로3류(국지도로)(접합), 가축사육제한구역(2013-02-25)(닭, 오리, 개, 돼지, 젓소), 가축사육제한구역(소, 말, 사슴, 양), 상대보호구역임.

### 7. 공부와의 차이

없음.

### 8. 임대관계

미상임.

### 9. 기타 참고사항

본건은 기준시점일 현재 이해관계인의 부재로 인해 내부현황 등은 동유형의 표준적 이용상황을 상정하였으니, 업무 진행시 참고바람.

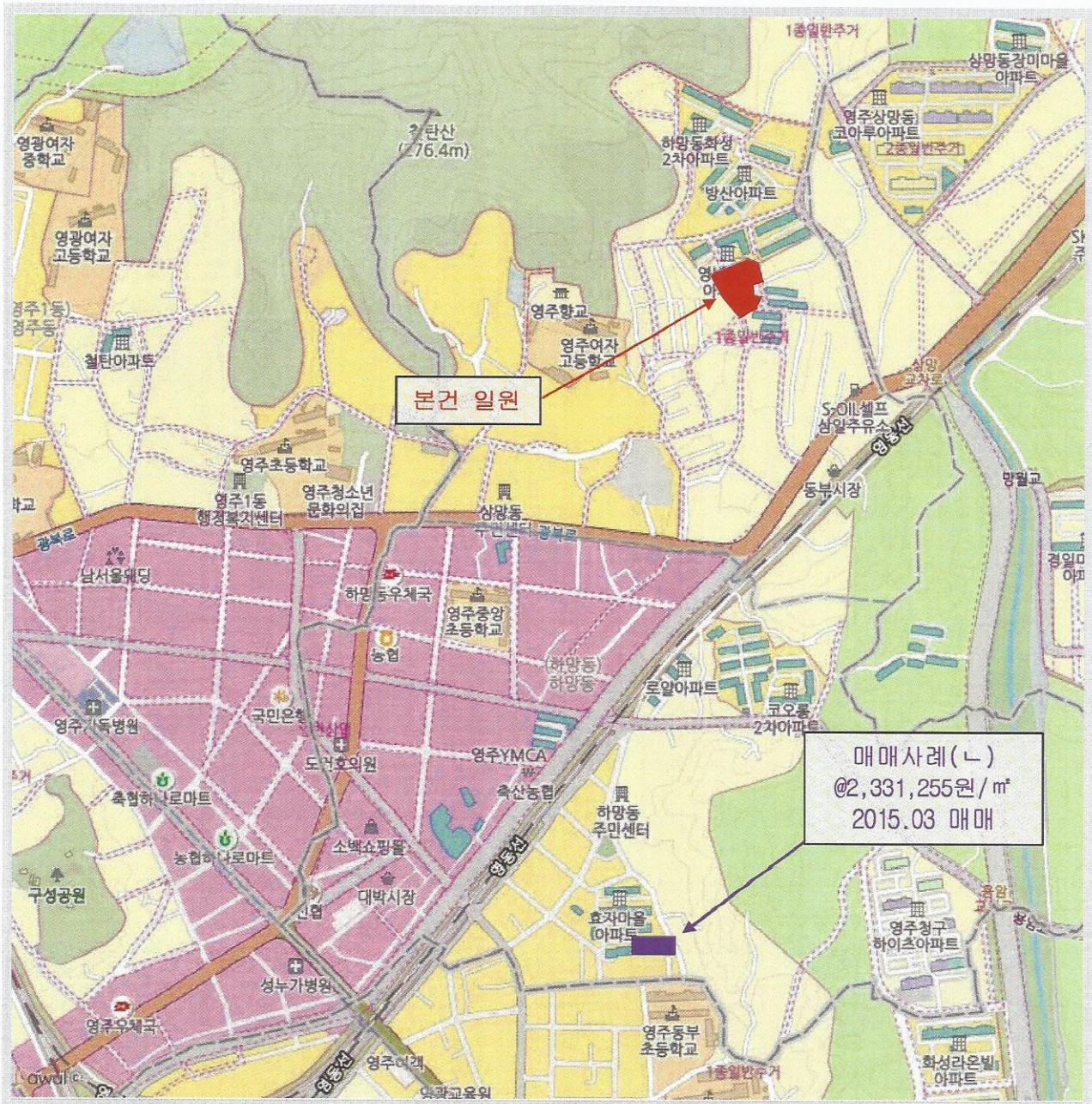
# 광역위치도

기호 : ( )



소재지

경상북도 영주시 하망동 95-1  
'가보래명가' 제2층 제202호 외



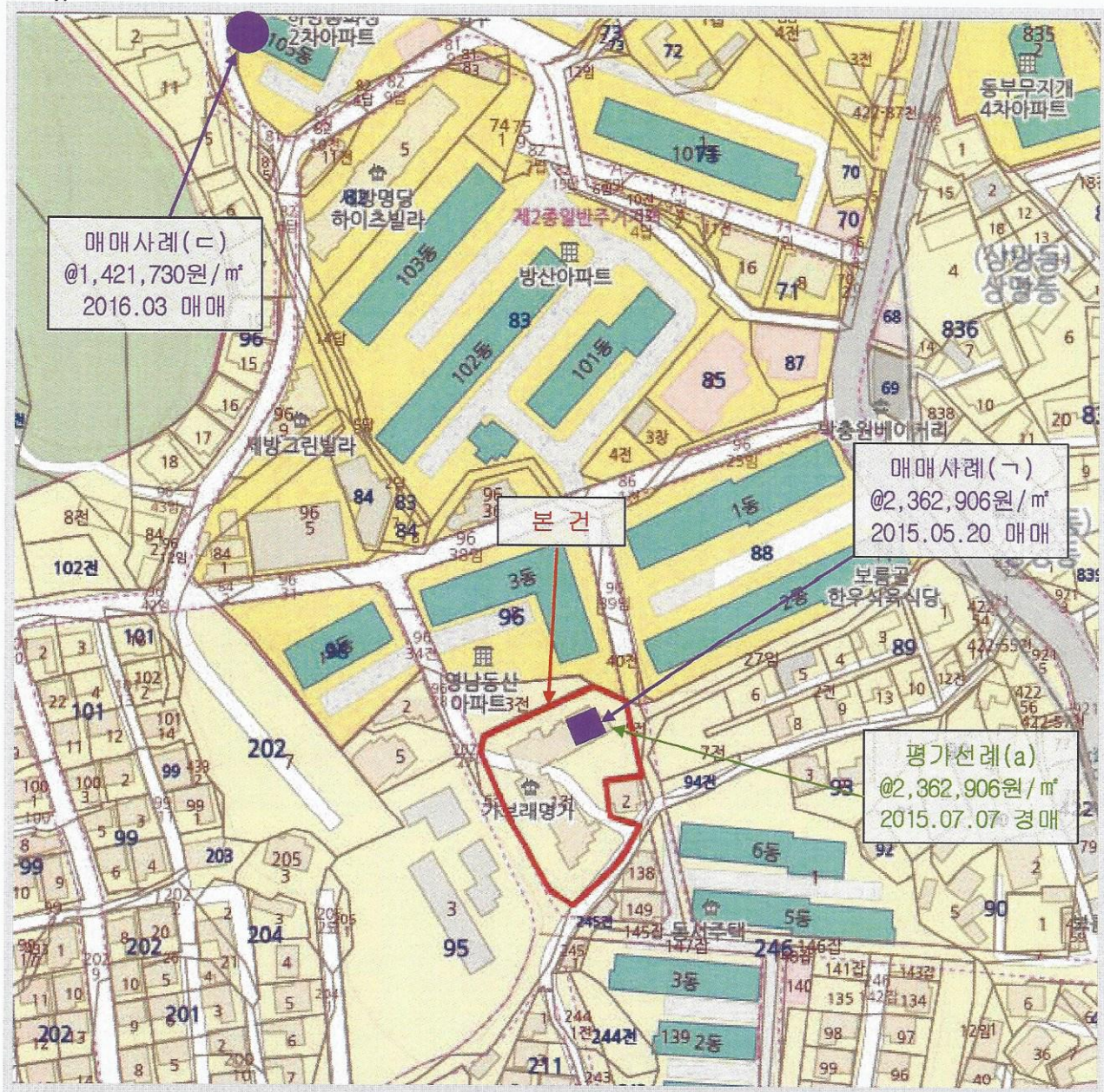
# 위 치 도

기 호 : ( )

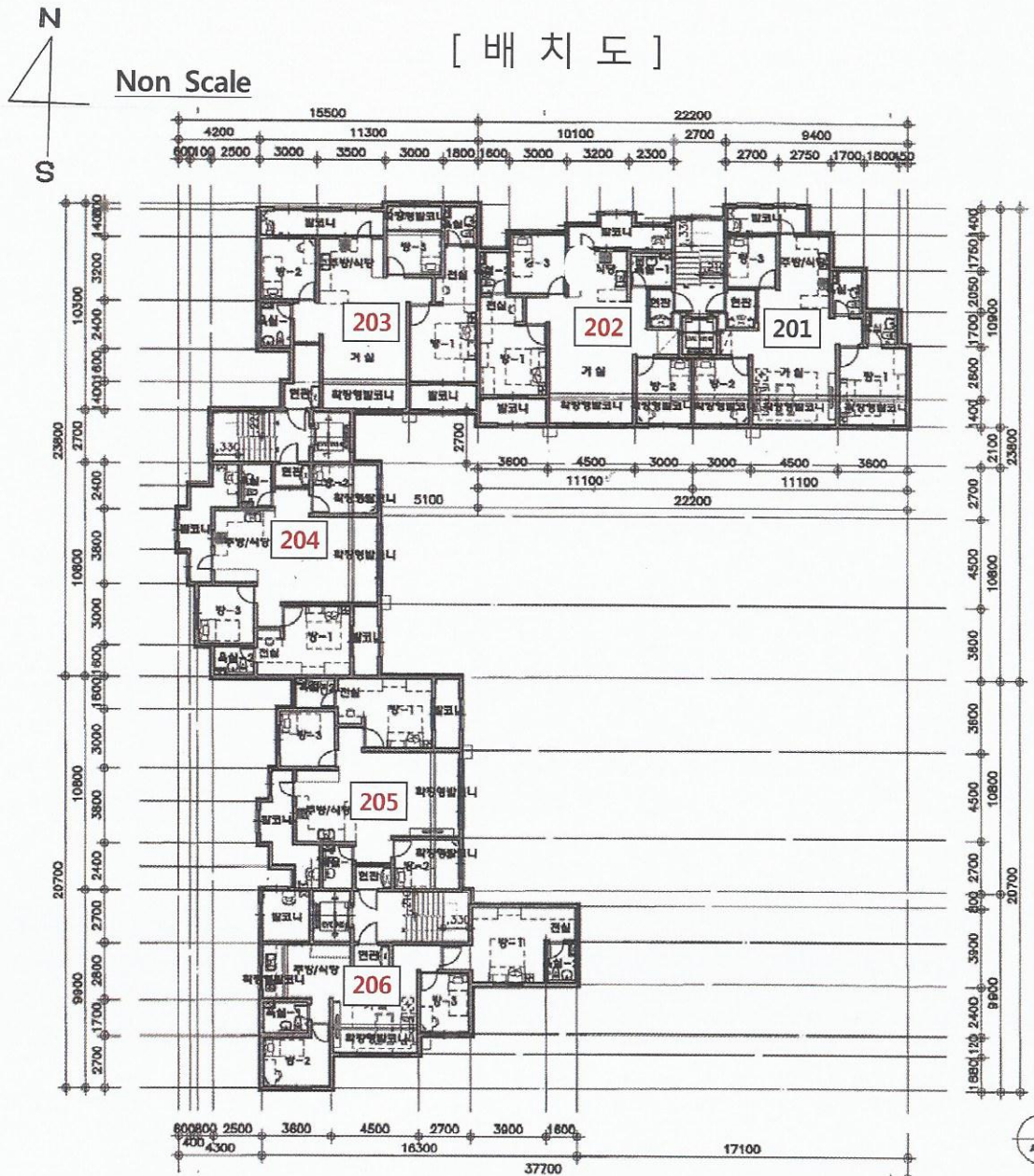


소 재 지

경상북도 영주시 하망동 95-1  
'가보래명가' 제2층 제202호 외



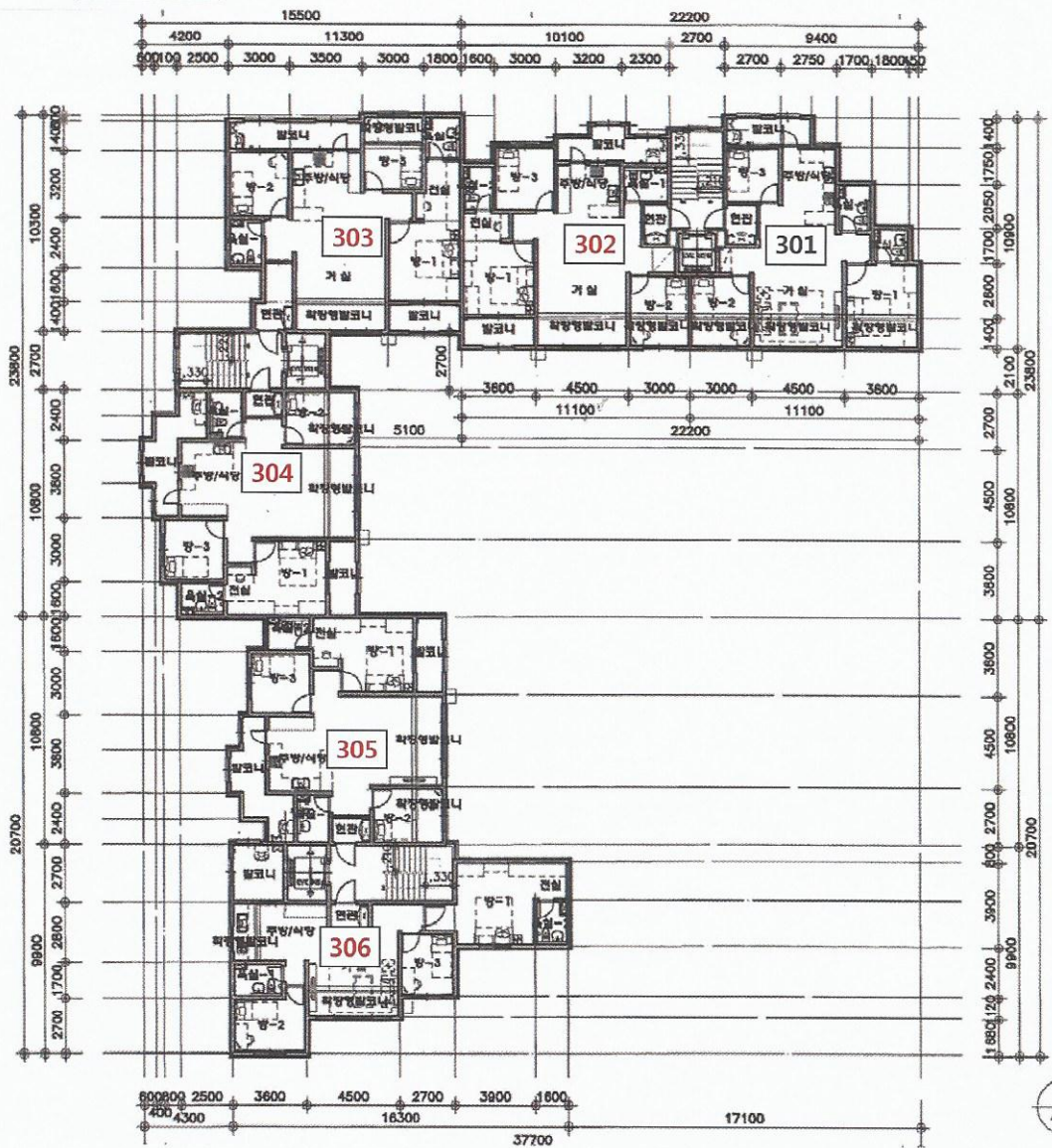
# 건물이용 및 임대상황



- 본건 경상북도 영주시 하망동 가보래명가
- |               |               |
|---------------|---------------|
| (1)-제2층 제202호 | (2)-제2층 제203호 |
| (3)-제2층 제204호 | (4)-제2층 제205호 |
| (5)-제2층 제206호 |               |

# [ 배치도 ]

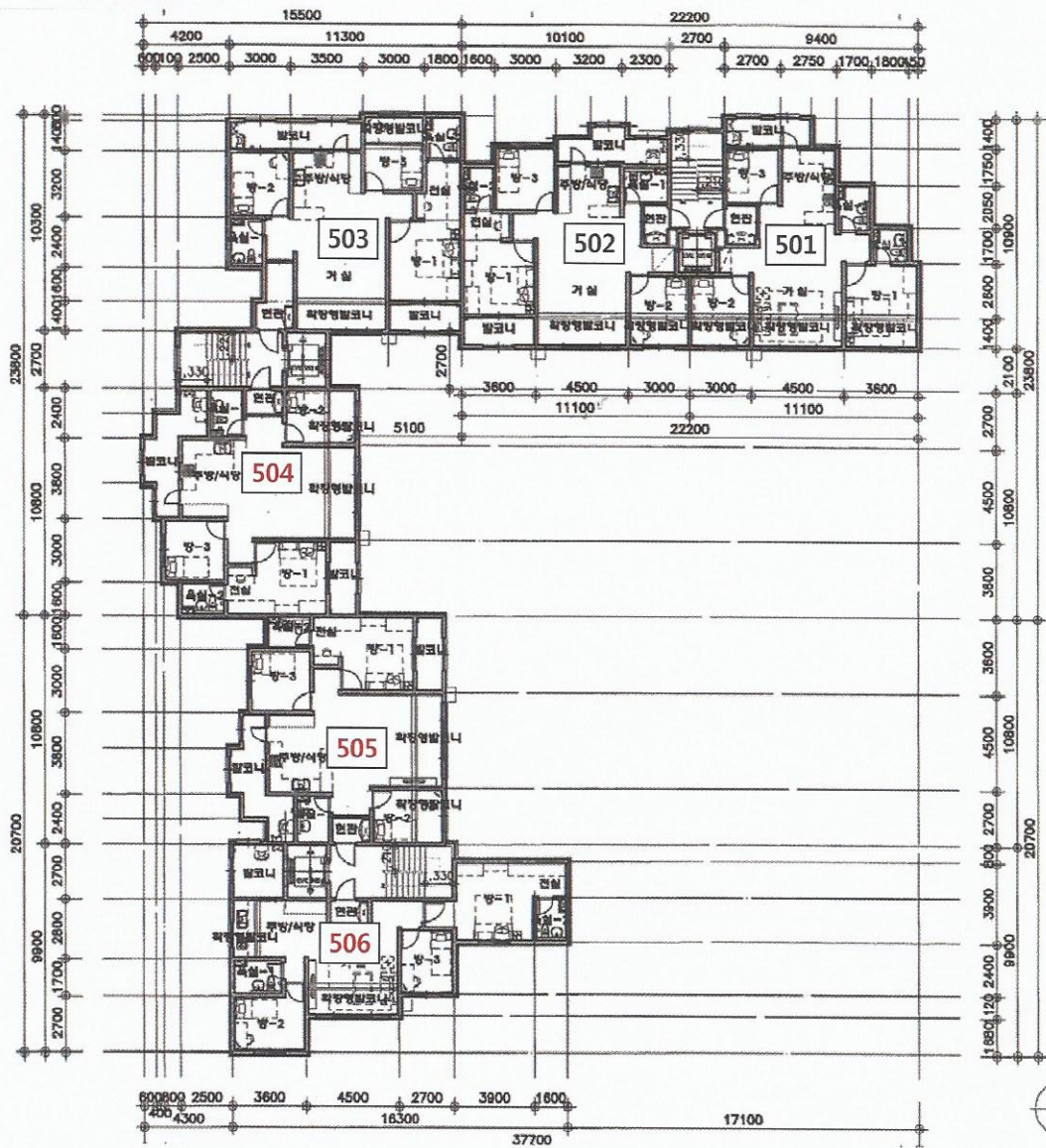
Non Scale



본건 경상북도 영주시 하망동 가보래명가  
 (6)-제3층 제302호      (7)-제3층 제303호  
 (8)-제3층 제304호      (9)-제3층 제305호  
 (10)-제3층 제306호

# [ 배치도 ]

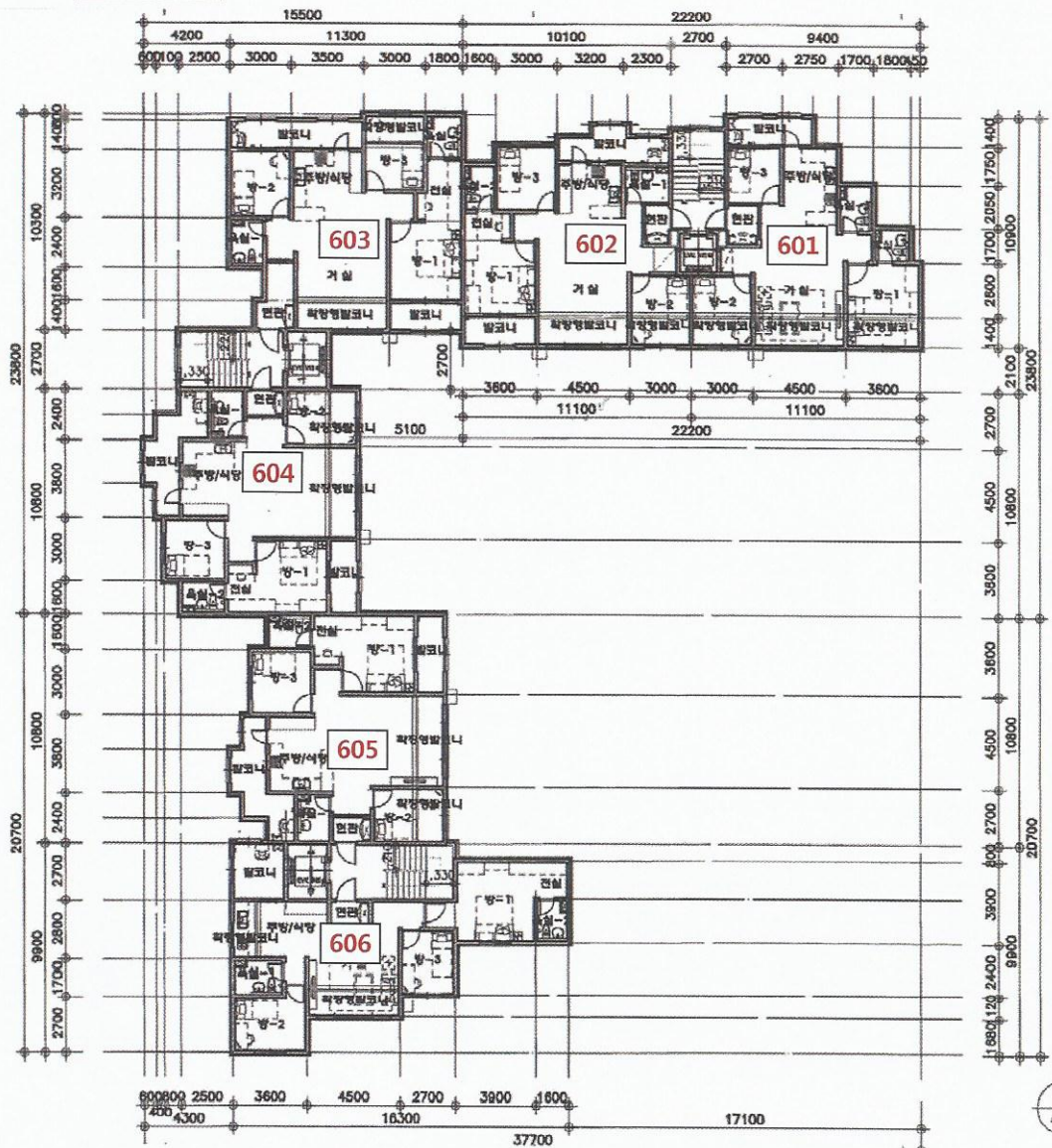
Non Scale



본건 경상북도 영주시 하망동 가보래명가  
 (11)-제4층 제504호      (12)-제4층 제505호  
 (13)-제4층 제506호

# [ 배치도 ]

Non Scale

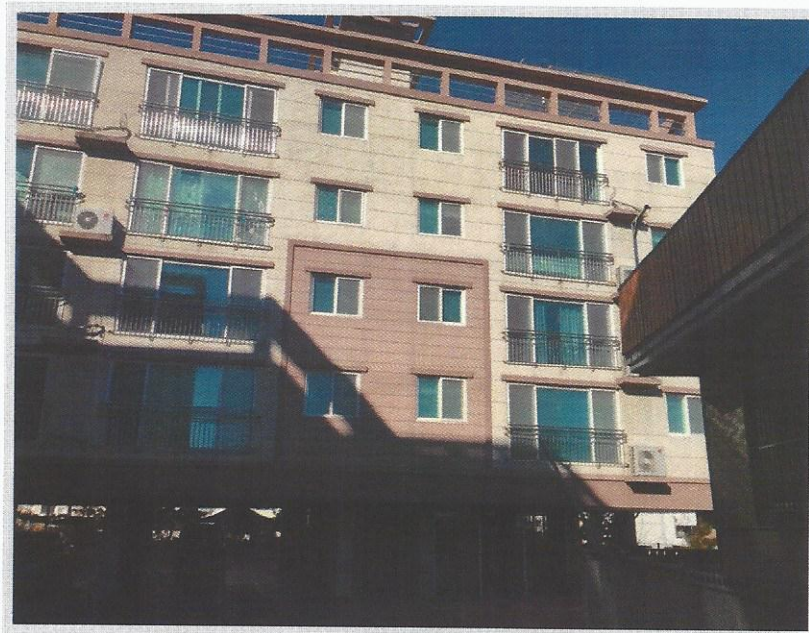


본건 경상북도 영주시 하망동 가보래명가  
 (14)-제5층 제601호      (15)-제5층 제602호  
 (16)-제5층 제603호      (17)-제5층 제604호  
 (18)-제5층 제605호      (19)-제5층 제606호

## 사 진 용 지



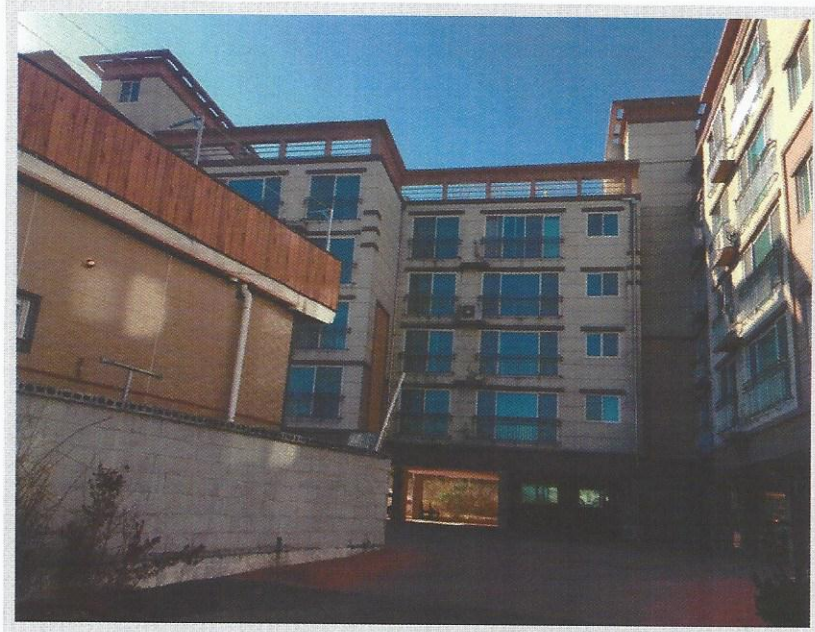
[본건 전경]



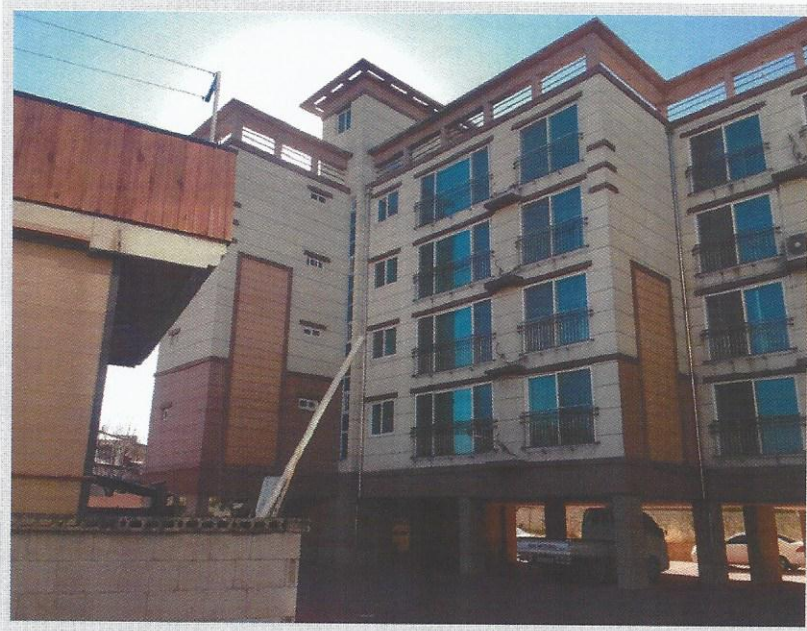
[본건 전경]



## 사 진 용 지



[본건 전경]



[본건 전경]

