

감정평가서

APPRAISAL REPORT

의뢰인: 대구지방법원 영덕지원
사법보좌관 윤승준

건명: 주효정
[2025타경 10181] ✓

평가서번호: 증양 032025-0227-005

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

(주)중앙감정평가법인

Joong-ang Appraisal Co., Ltd
대구광역시 동구 동북로 500 태왕메트로시티701동
7층 (효목동)
대구경북지사 : T) 053-751-3600 F) 751-5232
e-mail : jungang3@kapaland.co.kr
home-page : <http://www.jaa.co.kr>

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 오 대 원

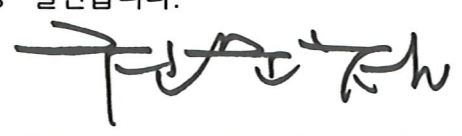



(주)중앙감정평가법인 대구경북지사장

권 순 철



감정평가액	일억일천만원정 (₩110,000,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 영덕지원 사법보좌관 윤승준		감정평가목적	경매		
제출처	대구지방법원 영덕지원 (경매1계)		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주 효 정 (2025타경 10181)		감정평가조건	--		
목 록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.03.13	2025.03.12 ~2025.03.13	2025.03.17	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종류	면적(m) 또는 수량	종류	면적(m) 또는 수량	단가	금액(원)
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	110,000,000
			이	하 여	백	
	합 계					₩110,000,000

심사 확 인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.</p> <p>심사자 : 감정평가사 권 순 철</p>  
--------------	---

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상북도 영덕군 영덕읍 남석리 소재 '영덕시장' 남동측 인근에 위치하는 '삼호강변빌라' 제4층 제401호(아파트)로서, 대구지방법원 영덕지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계 법령의 규정과 제반 감정평가 이론을 적용하여 감정평가 하였음.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 "시장가치" 를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 별도의 감정평가 조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 3월 13일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 본건 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 3월 12일 ~ 2025년 3월 13일에 시행하여 대상물건의 현황 등을 직접 조사하고 가격자료를 수집하여 분석하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가 방법

가. 감정평가 방식

- 1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가 방식
- 2) 비교방식 : 공시지가기준법 및 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가 방식
- 3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가 방식

나. 구분건물

1) 구분건물의 감정평가 방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 동 규칙 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 함.

2) 적용 감정평가 방법

- (1) 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가 방법임.
- (2) 시산가액 조정 : 본건은 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 본건은 아파트로서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 다른 감정평가 방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

다. 일괄 · 구분 · 부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 제7조 제2항에 근거하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 기타 감정평가 관련 사항

해당 없음.

7. 그 밖의 사항

1) 임대관계 : 미상임.

2) 기 타 : 본건은 현장조사시 거주인 폐문부재로 인하여 건축물대장 및 주민 탐문조사에 의거 통상적인 관리상태를 상정하여 평가하였는 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개황

1. 감정평가 대상 개요

가. 전체 단지 개요

소재지	경상북도 영덕군 영덕읍 남석리 28-17 [도로명주소] 경상북도 영덕군 강변길 116-8 (영덕읍 남석리)		
건물명	삼호강변빌라		
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	층수(지하/지상)	9층
주용도	공동주택	단지규모	18세대
사용승인일	2003.10.22	대지면적(㎡)	922
연면적(㎡)	1,710.72 ㎡	비고	-

나. 대상 구분건물 개요

기호	층/호수	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
가	4층/401호	아파트	84.93	10.11	95.04	51.2222

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 거래사례비교법에 의한 가액산출

1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 유사부동산의 사례자료

■ 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원)	전유단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인
#1	매매	남석리 28-17 삼호강변빌라 -/9/901	84.93	512,222	116,000,000	1,366,000	2024.04.23
							2003.10.22
#2	매매	남석리 288 동문아파트 -/4/405	59.48	353,905	73,000,000	1,227,000	1900.07.20
							1994.11.08

■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS]

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가금액(원)	전유단가 (원/㎡)	기준시점
						사용승인
(1)	담보	우곡리 348-1 동보팰리스 동보팰리스/3/303	81.8706	180,000,000	2,199,000	2023.05.25
						2014.03.27

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 비교거래사례의 선정

비교적 최근에 거래되고 본건과 제반 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높다고 판단되는 <거래사례#1>을 비교거래사례로 선정함.

3. 사정보정

비교사례는 거래 당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되므로 사정보정 요인은 없음. (1.00)

4. 시점수정

■ 비교거래사례#1 기준

국토교통부에서 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "아파트(경북)"를 활용하여 시점수정치를 결정함.

본건의 기준시점 매매가격지수(2025.01)	97.9
사례의 매매시점 매매가격지수(2024.03)	98.8
시점수정치 (본건지수/사례지수)	$97.9 / 98.8 \approx 0.99089$

※ 미발표된 월의 매매가격지수는 발표된 매매가격지수 중 기준시점에 가장 가까운 월의 매매가격지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

■ 기호(가) / 거래사례#1

요인	세부항목	격차율	비 고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지 내부 요인	건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	시공업체의 브랜드 등		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별), 내부 평면방식(베이)	0.96	본건은 사례대비 층별효용도에서 열세함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치		0.960	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	비교사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유 면적(㎡)	산정가액(원)	적용가액(원)
가	1,366,000	1.00	0.99089	0.960	1,299,413	84.93	110,359,146	110,000,000
합계	-	-	-	-	-	-	110,359,146	110,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액

기호	층/호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	전유면적당 단가 (원/㎡)
가	제4층 제401호	84.93	110,000,000	1,295,000
합 계			110,000,000	-

2. 결정의견

본건은 아파트로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가하였으며, 다른 감정평가 방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

구분건물 평가명세표

소재지	경상북도 영덕군 영덕읍 남석리 28-17(강변길 116-8)
건물명	삼호강변빌라 제4층 제401호

기 호	구 분	지 목 용 도	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
			공 부	사 정		
	1. 1동의 건물의 표시 경상북도 영덕군 영덕읍 남석리 28-17 삼호강변빌라 [도로명주소] 경상북도 영덕군 영덕읍 강변길 116-8					
	철근콘크리트조 슬래브지붕 9층	아파트				
	1층		190.08			
	2층		190.08			
	3층		190.08			
	4층		190.08			
	5층		190.08			
	6층		190.08			
	7층		190.08			
	8층		190.08			
	9층		190.08			
	전유부분의 건물의 표시 4층 401호 철근콘크리트조		84.93	84.93	110,000,000	
	대지권의 목적인 토지의 표시 토지의 표시 : 1. 경상북도 영덕군 영덕읍 남석리 28-17	대	922			

구분건물 평가명세표

소재지	경상북도 영덕군 영덕읍 남석리 28-17(강변길 116-8)
건물명	삼호강변빌라 제4층 제401호

기 호	구 분	지 목 용 도	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
			공 부	사 정		
	대지권의종류 : 1. 소유권					
	대지권의비율 : 1.		512,222 ----- 9,220,000	51.2222		
			<토지,건물 토지 : 건물 :	배분내역> 44,000,000 66,000,000		
	합 계				₩110,000,000 - 이 하 여 백 -	

구분건물 평가요항표

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 영덕군 영덕읍 남석리 소재 '영덕시장' 남동측 인근에 위치하며, 주위환경은 시장 주변 각종 점포, 아파트, 단독주택 등으로 형성되어 있음.

2. 교통상황

본건 소재 건물까지 제 차량의 출입이 가능하며, 전반적인 교통상황은 보통임.

3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상9층 건물 중 4층 401호로서,
외벽 : 몰탈위페인팅 등 마감.

내벽 : 벽지, 타일 등 마감.

바닥 : 장판지, 타일 등 마감.

창호 : 샷시 창호임.

4. 이용상태

아파트임.

5. 설비내역

도시가스보일러에 의한 난방설비, 승강기설비, 옥내소화전설비 등 되어 있음.

6. 토지의 형상 및 이용상태

인접지와 등고 평탄한 사다리형의 토지로서, 아파트 건물부지임.

구분건물 평가요항표

- | | | | |
|------------------|------------------|-----------------------|---------|
| 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

본건 동측으로 폭 약 5m 진입로 통하여 출입가능함.

8. 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 종로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(전부제한구역_200)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

9. 공부와의 차이

없 음.

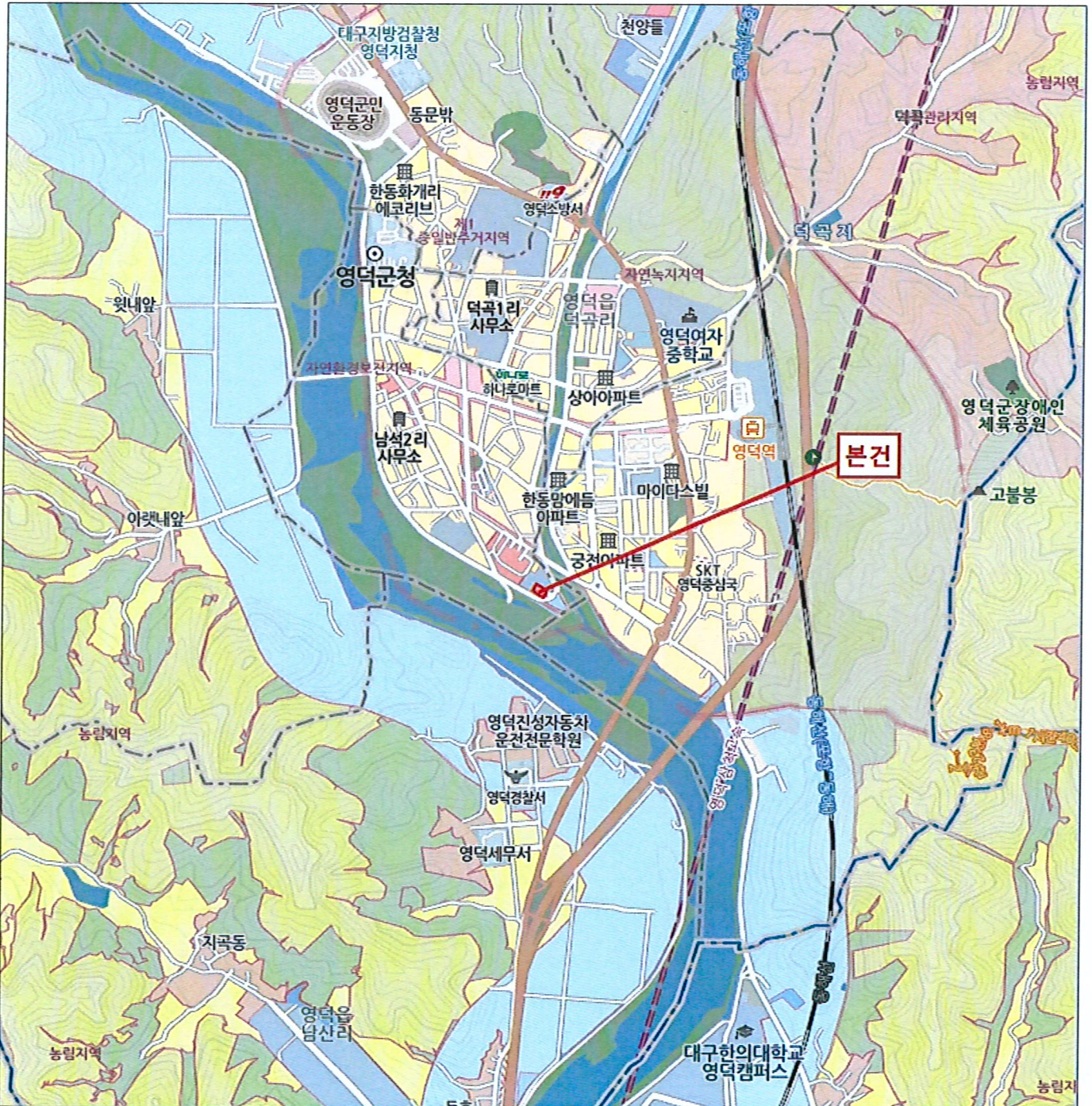
10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기 타 : 본건은 현장조사시 거주인 폐문부재로 인하여 건축물대장 및 주민탐문조사에 의거 통상적인 관리상태를 상정하여 평가 하였는 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.

광역위치도



소재지	경상북도 영덕군 영덕읍 남석리 28-17(강변길 116-8) 삼호강변빌라 제4층 제401호
-----	--



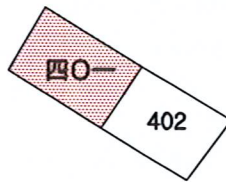
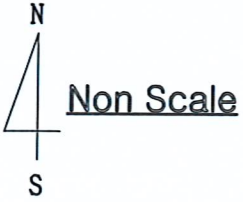
상세위치도



소재지 경상북도 영덕군 영덕읍 남석리 28-17(강변길 116-8) 삼호강변빌라 제4층 제401호



건 물 개 황 도



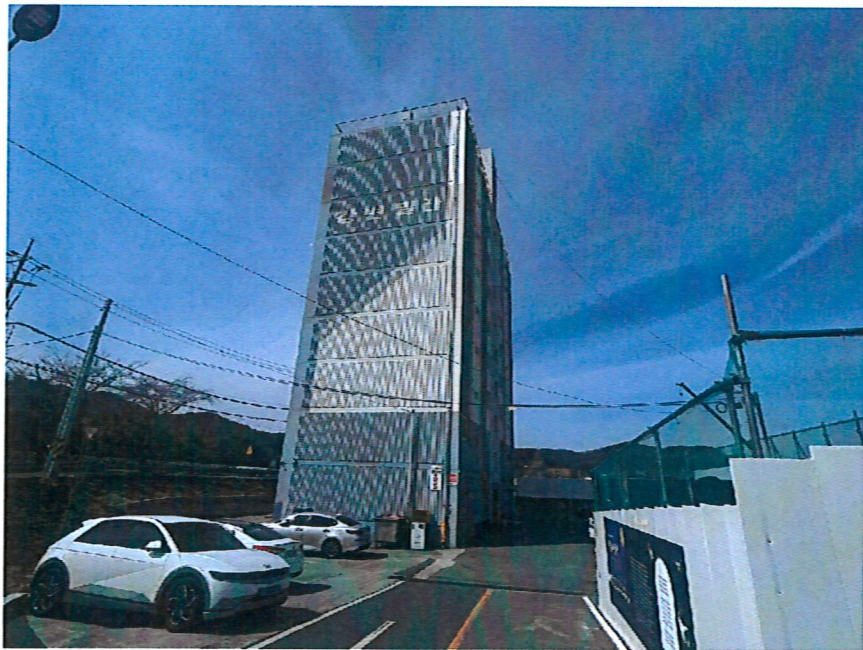
본 건(삼호강변빌라 제4층 제401호)

범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도 로 선		평가건물 1층		평가제외건물(등기)
		도시계획선		평가건물 2층		평가제외건물(미등기)

사진용지

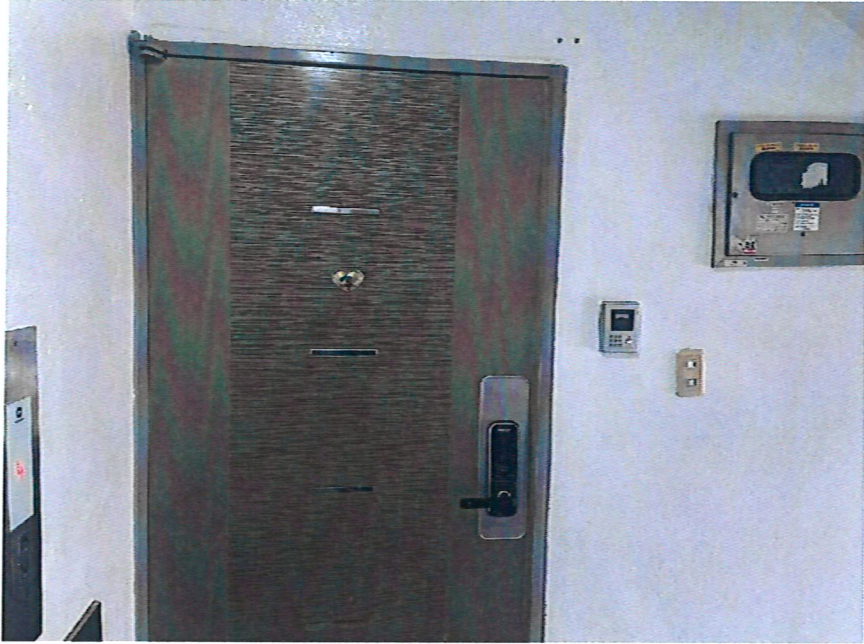


【본건 전경】



【본건 전경】

사진용지



【본건】



(주) 중앙 감정평가법인

수 신 대구지방법원 영덕지원 사법보좌관 윤승준
참 조
제 목 감정의뢰에 대한 회신

1. 항상 우리 감정평가업무에 협조하여 주심에 대하여 깊이 감사드리며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.02.24일자 귀 제 『 2025타경 10181 』로 의뢰하신 『 경상북도 영덕군 영덕읍 남석리 28-17(강변길 116-8) 소재 구분건물 』에 대하여 붙임과 같이 감정하여 회보합니다.

3. 우리 법인은 부가가치세법 제32조 제2항(법인의 전자세금계산서 의무발행)에 의거 전자세금계산서를 발행하오니 필요사항(사업자등록증 사본, 담당자명, 유·무선 전화번호, 이메일)을 기재하여 팩스나 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

붙 임 : 1) 감정평가서 2부
2) 청구서 1부 끝.

대 구 경 북 지 사 장

담당부서 : 감정팀

담당평가사 : 오대원

시행 중앙 032025-0227-005 (2025.03.17)

우41231 대구광역시 동구 동북로 500 태왕메트로시티701동 7층 (효목동)

TEL. 053-751-3600 FAX. 053-751-5232 / <http://www.jaa.co.kr>

(주)중앙감정평가법인

(TEL: 053-751-3600, FAX: 053-751-5232)

문서번호 : 중앙 032025-0227-005

수 신 : 대구지방법원 영덕지원 사법보좌관 윤승준

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.02.24 자 귀 제 『

2025타경 10181

』호로

의뢰하신 『

경상북도 영덕군 영덕읍 남석리 28-17(강변길 116-8) 소재 구분건물

』에

대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

가. 평가보수

청구내역

과 목	금 액	비 고
평가수수료	290,000	기본수수료 ≒290,000
실		
여비교통비	167,200	
토지조사비	—	
물건조사비	10,000	
공부발급비	4,000	
기타실비	7,000	
비		
특별용역비	—	
소 계	188,200	
공 급 가 액	478,000	1,000원 미만 절사
부가가치세	47,800	
합 계	525,800	
기납부 착수금	—	
정산청구액	525,800	

붙 임 : 감정평가서 2부

나. 송금처 『사업자등록번호 : 502-85-19069 』

국민은행 215401-04-060973 (주)중앙감정평가법인

*수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호인 "0227005" 로 해주시면 감사하겠습니다.

대구경북지사장

발급번호 : 202547770002964724

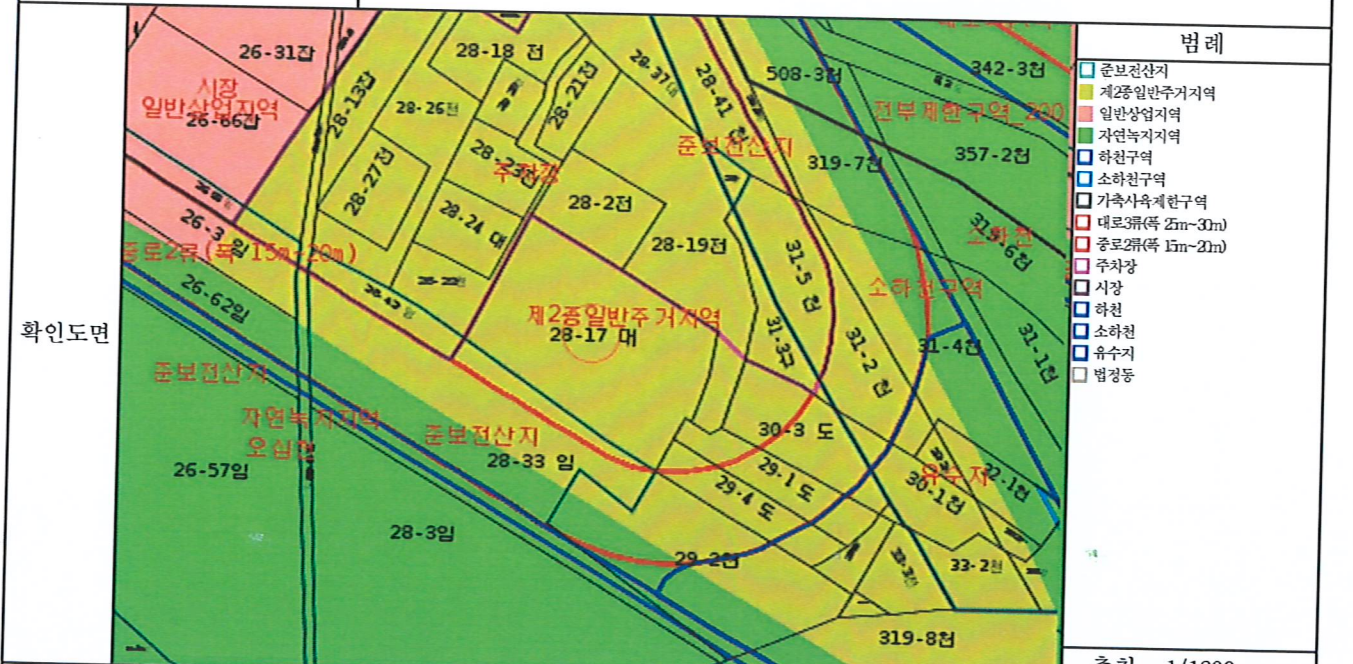
발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 02/ 27

토지이용계획확인서

처리기간
1 일

신청인	성명	중앙감정평가법인	주소	대구광역시 동구 동북로 500,		
			전화번호			
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)	
	경상북도 영덕군 영덕읍 남석리		28-17	대	922.0	
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	제2종일반주거지역, 중로2류(폭 15m~20m)(접합) [이하공란]				
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(전부제한구역_200)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> [이하공란]				
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]				



- 범례**
- 준보전산지
 - 제2종일반주거지역
 - 일반상업지역
 - 자연녹지지역
 - 하천구역
 - 소하천구역
 - 가축사육제한구역
 - 대로3류(폭 25m~30m)
 - 중로2류(폭 15m~20m)
 - 주차장
 - 시장
 - 하천
 - 소하천
 - 유수지
 - 법정동

축척 1/1200
수입증지 붙이는곳

수수료
전자결제
민원

「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

2025/ 02/ 27

경 상 북 도 영 덕 군 수



유의사항	<ol style="list-style-type: none">1. 토지이용계획확인서는 「토지이용규제 기본법」 제5조 각 호에 따른 지역·지구등의 지정 내용과 그 지역·지구등에서의 행위제한 내용, 그리고 같은 법 시행령 제9조제4항에서 정하는 사항을 확인해 드리는 것으로서 지역·지구·구역 등의 명칭을 쓰는 모든 것을 확인해 드리는 것은 아닙니다.2. 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항 단서에 따라 지형도면을 작성·고시하지 않는 경우로서 「철도안전법」 제45조에 따른 철도보호지구, 「학교보건법」 제5조에 따른 학교환경위생 정화구역 등과 같이 별도의 지정 절차 없이 법령 또는 자치법규에 따라 지역·지구등의 범위가 직접 지정되는 경우에는 그 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못할 수 있습니다.3. 「토지이용규제 기본법」 제8조제3항 단서에 따라 지역·지구등의 지정 시 지형도면등의 고시가 곤란한 경우로서 「토지이용규제 기본법 시행령」 제7조제4항 각 호에 해당되는 경우에는 그 지형도면등의 고시 전에 해당 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못합니다.4. “확인도면”은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다.5. 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인의 편의를 도모하기 위하여 관계 법령 및 자치법규에 규정된 내용을 그대로 제공해 드리는 것으로서 신청인이 신청한 경우에만 제공되며, 신청 토지에 대하여 제공된 행위제한 내용 외의 모든 개발행위가 법적으로 보장되는 것은 아닙니다.
지역·지구등에서의 행위제한 내용	<p>※ 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인이 확인을 신청한 경우에만 기재되며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역에 해당하는 경우에는 담당 과를 방문하여 토지이용과 관련한 계획을 별도로 확인하셔야 합니다.</p>



집합건축물대장 (표제부, 갑)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (법지 제2호서시) 개정 2023. 8. 1. >

건물ID 2120043380001298

고유번호

4777025023-3-00280017

명칭

삼호강변빌라

호수/기구수/세대수

(2쪽 중 제1쪽)

0호/0기구/18세대

대지위치 경상북도 영덕군 영덕읍 남석리

* 대지면적

연면적

지번

28-17

도로명주소

경상북도 영덕군 영덕읍 강변길 116-8

건축면적

922.00 m²

용적률 산정용 연면적

1,710.72 m²

* 지역

일반주거지역

* 지구

공동주택

* 구역

* 건물용

193.41 m²

* 용적률

1,710.72 m²

주구조

철근콘크리트구조

주용도

중수

지하: 층, 지상: 9층

* 조건면적

20.98 %

* 용적률

185.54 %

높이

23.7 m

지붕

공동주택

부속건축물

동 m²

* 공개 공개/공인 면적

m²

* 건축신 후퇴면적

m²

* 건축신 후퇴거리

m²

* 건축신 후퇴거리

(철근) 콘크리트

중수

지하: 층, 지상: 9층

건축물 현황

구분	층별	구조	용도	면적 (m ²)	구분	층별	구조	용도	면적 (m ²)
주1	1층	철근콘크리트구조	아파트	190.08	주1	7층	철근콘크리트구조	아파트	190.08
주1	2층	철근콘크리트구조	아파트	190.08	주1	8층	철근콘크리트구조	아파트	190.08
주1	3층	철근콘크리트구조	아파트	190.08	주1	9층	철근콘크리트구조	아파트	190.08
주1	4층	철근콘크리트구조	아파트	190.08			- 이하여백 -		
주1	5층	철근콘크리트구조	아파트	190.08					
주1	6층	철근콘크리트구조	아파트	190.08					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 02월 27일

영덕군수



담당자: 도시디자인과
전 화:

* 표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

◆ 본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서화단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

297mm X 210mm [백상지(80g/m²)]



집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제5호서식] 개정 2023. 8. 1.]

건물ID 2220043380000194 고유번호 4777025023-3-00280017

대지위치 경상북도 영덕군 영덕읍 남석리 면적 28-17 도로명주소 경상북도 영덕군 영덕읍 강변길 116-8 호명칭 401

전유부분

구분	층별	※구조	용도	면적 (㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주효정			
주	4층	철근콘크리트구조	아파트	84.93	660727-2*****	주효정	경상북도 영덕군 영덕읍 우곡길 36, 103호(남영로얄타운)	1/1	2022.5.4. 소유권이전
구분	층별	구조	용도	면적 (㎡)	공용부분				
주	4층	철근콘크리트구조	계단실, 엘리베이터실	10.11	- 이하여백 -				

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

영덕군수



담당자 : 도시디자인과
전화 :

발급일 : 2025년 02월 27일

※건축계획이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 건축계획이 없음을 기재합니다.
◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 매뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.
297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

건물ID	222004338000194	고유번호	4777025023-3-00280017	명칭	삼호강변빌라	호명칭
대지위치	경상북도 영덕군 영덕읍 남석리			지번	28-17	도로명주소
				영역	경상북도 영덕군 영덕읍 강변길 116-8	401

구분	종별	※구조	용도	면적 (㎡)	공동주택 (아파트) 가격 (단위 : 원)	
					기준일	공동주택 (아파트) 가격
					2024.1.1.	57,200,000
					2023.1.1.	53,600,000
					2022.1.1.	55,000,000
					2021.1.1.	54,700,000
					2020.1.1.	49,000,000
					2019.1.1.	51,000,000
					2018.1.1.	48,000,000
					2017.1.1.	49,000,000
					2016.1.1.	46,000,000
					2015.1.1.	42,000,000
					2014.1.1.	38,000,000

* 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제 18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.

변동사항			
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2003.10.22	신규작성(신축) - 이하여백 -		
			그 밖의 기재사항 - 이하여백 -

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다. 297mm X 210mm 백상지(80g/㎡)]



등기사항전부증명서(현재 유효사항) - 집합건물 [제출용] -

고유번호 1716-2003-001470



[집합건물] 경상북도 영덕군 영덕읍 남석리 28-17 삼호강변빌라 제4층 제401호

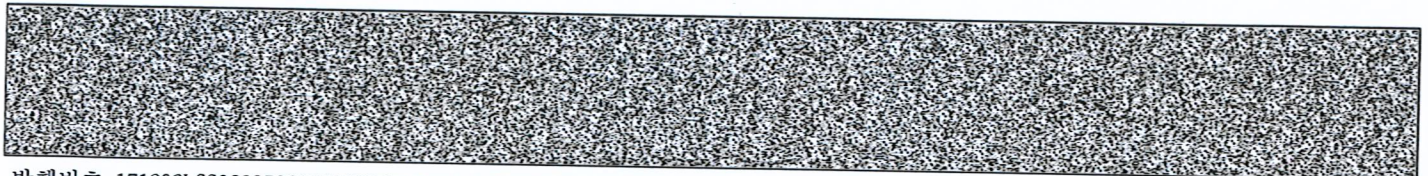
【 표 제 부 】 (1동의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번, 건물명칭 및 번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
2		경상북도 영덕군 영덕읍 남석리 28-17 삼호강변빌라 [도로명주소] 경상북도 영덕군 영덕읍 강변길 116-8	철근콘크리트조 슬래브지붕 9층 아파트 1층 190.08㎡ 2층 190.08㎡ 3층 190.08㎡ 4층 190.08㎡ 5층 190.08㎡ 6층 190.08㎡ 7층 190.08㎡ 8층 190.08㎡ 9층 190.08㎡	도로명 주소 2012년6월13일 등기

(대지권의 목적인 토지의 표시)

표시번호	소 재 지 번	지 목	면 적	등기원인 및 기타사항
1	1. 경상북도 영덕군 영덕읍 남석동 28-17	전	922㎡	2003년10월23일
2	1. 경상북도 영덕군 영덕읍 남석동 28-17	대	922㎡	2003년10월22일 1토지 지목변경 2003년11월3일
3	1. 경상북도 영덕군 영덕읍 남석리 28-17	대	922㎡	2004년11월23일 1토지 행정구역명칭변경 2004년11월30일

【 표 제 부 】 (전유부분의 건물의 표시)				
표시번호	접 수	건 물 번 호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2003년10월23일	제4층 제401호	철근콘크리트조 84.93㎡	

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<https://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 171202LGS06205023010030271000001401300017002001111

발급확인번호 AANV-CWQS-4709

발행일 2025/02/27

[집합건물] 경상북도 영덕군 영덕읍 남석리 28-17 삼호강변빌라 제4층 제401호

(대지권의 표시)

표시번호	대지권종류	대지권비율	등기원인 및 기타사항
1	1 소유권대지권	9220000분의 512222	2003년10월22일 대지권 2003년10월23일

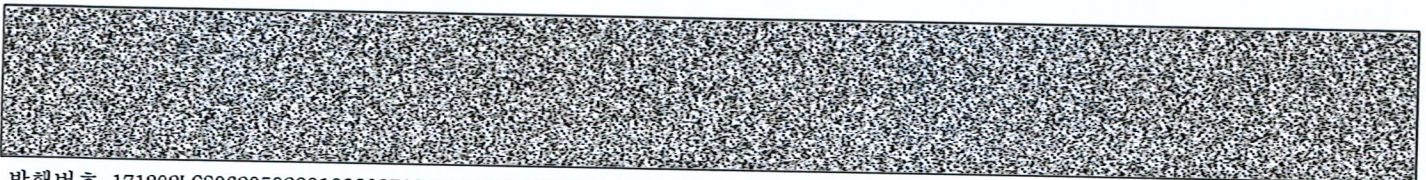
【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
13	소유권이전	2022년5월4일 제4991호	2022년5월3일 매매	소유자 주효정 660727-***** 경상북도 영덕군 영덕읍 우곡길 36, 103호(남영로알타운) 거래가액 금137,000,000원
18	임의경매개시결정	2025년2월20일 제452951호	2025년2월19일 대구지방법원 영덕지원의 임의경매개시결 정(2025타경101 81)	채권자 영덕새마을금고 171644-0000232 경상북도 영덕군 영덕읍 덕곡길 110 (영덕읍, 새마을금고)

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
12	근저당권설정	2022년11월28일 제11858호	2022년11월28일 설정계약	채권최고액 금78,000,000원 채무자 주효정 경상북도 영덕군 영덕읍 우곡길 36, 103호(남영로알타운) 근저당권자 영덕새마을금고 171644-0000232 경상북도 영덕군 영덕읍 덕곡길 110

-- 이 하 여 백 --



[집합건물] 경상북도 영덕군 영덕읍 남석리 28-17 삼호강변빌라 제4층 제401호

관할등기소 대구지방법원 영덕지원 등기계 / 발행등기소 법원행정처 등기정보중앙관리소
수수료 1,000원 영수함

이 증명서는 등기기록의 내용과 틀림없음을 증명합니다.
서기 2025년 2월 27일

법원행정처 등기정보중앙관리소

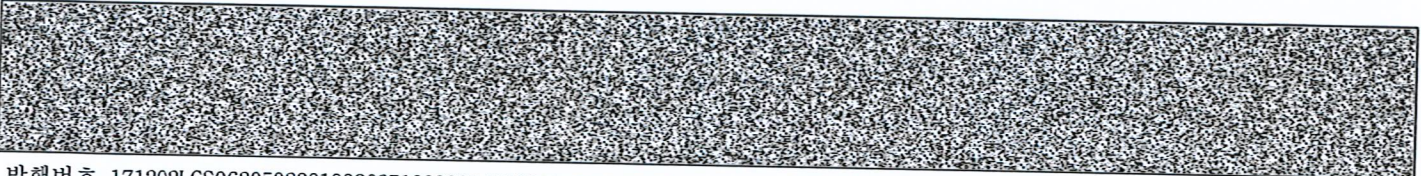
전산운영책임관



- * 실선으로 그어진 부분은 말소사항을 표시함.
- * 증명서는 컬러 또는 흑백으로 출력 가능함.

* 기록사항 없는 갑구, 을구는 '기록사항 없음' 으로 표시함.

[인터넷 발급] 문서 하단의 바코드를 스캐너로 확인하거나, 인터넷등기소(<https://www.iros.go.kr>)의 발급확인 메뉴에서 발급확인번호를 입력하여 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. 발급확인번호를 통한 확인은 발행일부터 3개월까지 5회에 한하여 가능합니다.



발행번호 171202LGS06205023010030271000001401300037002001111

발급확인번호 AANV-CWQS-4709

발행일 2025/02/27

주요 등기사항 요약 (참고용)

[주의 사항]

본 주요 등기사항 요약은 증명서상에 말소되지 않은 사항을 간략히 요약한 것으로 증명서로서의 기능을 제공하지 않습니다. 실제 권리사항 파악을 위해서는 발급된 증명서를 필히 확인하시기 바랍니다.

[집합건물] 경상북도 영덕군 영덕읍 남석리 28-17 삼호강변빌라 제4층 제401호

고유번호 1716-2003-001470

1. 소유지분현황 (갑구)

등기명의인	(주민)등록번호	최종지분	주 소	순위번호
주효정 (소유자)	660727-*****	단독소유	경상북도 영덕군 영덕읍 우곡길 36, 103호(남영로알타운)	13

2. 소유지분을 제외한 소유권에 관한 사항 (갑구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
18	임의경매개시결정	2025년2월20일 제452951호	채권자 영덕새마을금고	주효정

3. (근)저당권 및 전세권 등 (을구)

순위번호	등기목적	접수정보	주요등기사항	대상소유자
12	근저당권설정	2022년11월28일 제11858호	채권최고액 금78,000,000원 근저당권자 영덕새마을금고	주효정

[참 고 사 항]

- 가. 등기기록에서 유효한 지분을 가진 소유자 혹은 공유자 현황을 가나다 순으로 표시합니다.
- 나. 최종지분은 등기명의인이 가진 최종지분이며, 2개 이상의 순위번호에 지분을 가진 경우 그 지분을 합산하였습니다.
- 다. 지분이 통분되어 공시된 경우는 전체의 지분을 통분하여 공시한 것입니다.
- 라. 대상소유자가 명확하지 않은 경우 '확인불가' 로 표시될 수 있습니다. 정확한 권리사항은 등기사항증명서를 확인하시기 바랍니다.