

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 장수중 소유물건
(2024타경4873)

의뢰인: 대구지방법원 포항지원
사법보좌관 조성권

감정평가서번호: jh250108-1

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

장환감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
장득환

(인)

감정평가액	일억오천오백만원정 (₩155,000,000.-)		
-------	----------------------------	--	--

의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 조성권	감정평가 목적	법원경매	
제출처	대구지방법원 포항지원 경매1계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	장수중 (2024타경4873)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.01.09	2025.01.08 ~ 2025.01.09	2025.01.13

감 정 평 가 내 용	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
	아파트	1세대 이	아파트 하	1세대 여	- 백	155,000,000
합 계					₩155,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 포항시 남구 대잠동소재 “세강유니엘” 아파트 102동 6층 603호 단위세대에 대하여 경매를 위한 감정평가임.

2. 감정평가방법의 적용규정

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등 관련 제 규정과 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 평가하였음.

3. 기준가치 결정 및 그 이유

본건에 대한 감정평가액은 대상물건이 통상적인 시장에서 거래를 위하여 충분한 기간 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가하였음.

4. 감정평가조건

별도의 평가조건은 없음.

5. 실지조사 실시기간 및 내용, 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 실지조사 기간은 2025.01.08.~2025.01.09. 이고, 공부를 기준으로 건물의 위치 교통 주위환경 등 입지적 조건, 건물의 구조 및 마감상태 층별 향별 효용성 일조 및 조망상태 등을 조사하였으며, 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2호에 따라 가격조사 완료일인 2025.01.09일로 하였음.

감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 평가대상물건의 개요

소재지	경상북도 포항시 남구 대잠동 470- 4, 470- 9 102동 6층 603호			
명칭	세강유니엘	공동주택가격 (2024.01.01.)	83,400,000	
용도	아파트	사용승인일자	2008.06.02	
면적 (㎡)	전유면적	주거공용면적	분양면적	대지권
	73.8	13.0514	86.8514	33.42787

II. 감정평가의 방법 및 기타사항

- 본건의 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일괄로 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상 물건의 특성상 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가선례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.
- 본건 구분소유의 집합건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 의거하여 대지사용권(대지권)은 건물의 전유부분과 일체성을 지니고 있으며, 일반적인 거래관행상 건물과 대지사용권이 일체로 분양 및 거래가 이루어지므로 토지와 건물을 구분하여 평가하는 것이 곤란하나, 귀 원 요청에 의거 건물과 토지의 가격을 배분하여 “구분건물감정평가명세표”에 부기하였으니 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.
- 본건은 현장조사시 폐문 및 거주자 부재로 본건 건물의 내부구조, 설비, 마감상태는 외부관찰, 탐문, 평가전례 등에 의거 동류형 건물의 일반적인 상태를 상정하여 평가하였으며, 건물 구조변경 및 내부하자 유무는 구체적으로 확인할 수 없으므로 경매진행시 참조 하시기 바랍니다.

감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 평가액 결정의 주된 방법

본건은 아파트로서 대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례 [출처: 한국부동산원]

일련 번호	소재지	명칭	면적 (㎡)	거래가액	단가 (원/㎡)	거래 일자	비고
1	대잠동 470-4외	세강유니엘 102동 6층 60*	89.16	170,000,000	1,906,684	2024. 05.07	
2	대잠동 470-6	이동우방파크빌 101동 80*	59.9839	183,000,000	3,50,818	2024. 05.09	

2) 비교사례의 선택

본건 인근지역의 거래사례 중 기호(1)이 본건과 거래시기 및 물적유사성이 높으므로 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

매수자와 매도자 간 정상적인 거래사례로 보이는 바 별도의 보정요인 없음.(1.00)

4. 시점수정

1) 한국감정협회감정평가정보센터 지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 아파트 매매가격지수(2021.06 = 100.0)를 활용하여 산정하되, 기준시점 당시 발표된 지수를 적용함.

감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

PAGE : 4

2) 매매가격지수

아파트

지역 : 경상북도 경주시(24.05.07~ 25.01.09)

거래시점 : 2024.05.07, 2024년04월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.01.09, 2024년12월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로
2024년11월 지수를 적용함

2024.05.07 매매 가격지수 (적용:2024년04월) : 98.9

2025.01.09 매매 가격지수 (적용:2024년11월) : 98.7

시점수정치 : $98.7/98.9 \approx 0.99798$

감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 가치형성요인비교

조 건	구 분 세 부 항 목	격 차 율		비 고
		사례	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	동일단지내 외부요인 동일함
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대등함
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.00	대등함
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계		1.000		1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00

감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 비준가격

기호	거래사례	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	면적비교	시산가격	비고
1	170,000,000	1.00	0.99798	1.00	73.8/89.16	140,000,000	

IV. 가액 결정 참고자료

1. 본건 및 인근 평가선례[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	명칭	면적(㎡)	평가금액	단가(원/㎡)	가격시점	평가목적
대잠동 470-4외	세강유니엘 102동 601	89.16	173,000,000	1,940,332	2022 09.23	공동주택자문

2. 본건 유사 동류형 아파트 시세수준 호가는 **160,000,000 ~ 165,000,000** 수준임

V. 감정평가액 결정의견

1. 결정의견

상기 거래사례비교법에 의한 시산가격과 인근 평가선례 가격 수준, 수요성등을 종합 고려하여 본건 아파트의 감정평가액을 다음과 같이 결정하였음.

2. 감정평가액 결정

155,000,000원

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
1	(1 동의 건물의 경상북도 포항시 남구 대잠동	표시) 470-4 470-9 위양지상 세강유니 엘 102동	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상 8층				(도로명주소) 경상북도 포항시 남구 포스코대로 147-4	
	(대지권의 경상북도 포항시 남구 대잠동	목적인 470-4	토지의 대	표시) 3종 일주		420.6			
	"	470-9	대	3종일주		331.5			
2	(전유부분의 경상북도 포항시 남구 대잠동	건물의 470-9	표시) (내)	6층603호 철근 콘크리트조 1,2. 소유권 대지권		73.8	73.8	155,000,000	비준가격
		대지권 종류	1,2. 소유권 대지권		33.42787		33.4		
		대지권 비율	1,2. 소유권		752.1X	752.1			
				(토지, 건물 배분)	[토지: 건물:	46,500,000 108,500,000		
합 계								₩155,000,000.-	
			이	하	여	백			

구분건물 감정평가요항표

- (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

경상북도 포항시 남구 대잠동 소재 "세강유니엘" 102동 6층 603호 단위 세대로서
 부근은 대부분 아파트로 구성되어 있으며 남측 대로변은 상가로 형성되어 있고
 주위 환경은 보통시됨

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 자유로우며 대중교통사정도 대체로 편리한편임

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 철근콘크리트지붕 8층건으로

외벽: 콘크리트외벽위 페인트 및 화강석마감

내벽: 벽지 타일 내장인테리어

바닥: 시멘위 석재마감

창호:알미늄 및 하이샤시 마감

(4) 이용상태

아파트로 이용중임

(5) 설비내역

상하수도, 위생설비, 도시가스에의한 난방시설, 엘리베이터 시설되어있음

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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) | |

(6) 토지의 형상 및 이용상태

2필일단의 정사각형에 가까운 아파트 부지로서
인접토지와 대체로 등고 평탄함

(7) 인접 도로상태등

서측으로 약 10미터 폭의 도로와 접함

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종 일반주거지역임, 소로1류(접함),가축사육제한구역,상대보호구역

(9) 공부와의 차이

없음

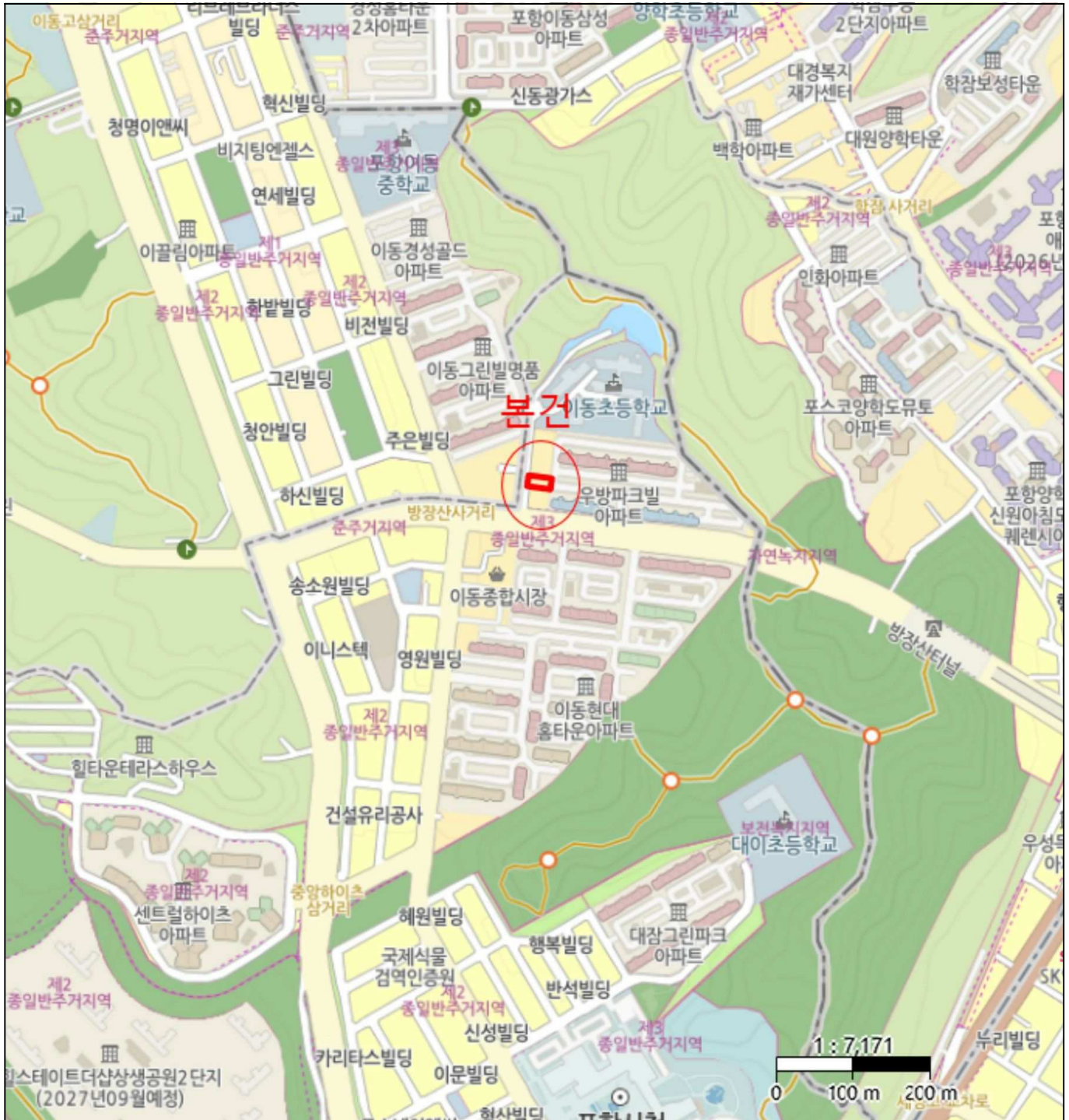
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임

광역 위치도



소재지	경상북도 포항시 남구 대잠동 470-4 외 세강유니엘102 6층 603호
-----	--



건물개황도

상세위치도



장환감정평가사사무소





