

감정평가서

감정의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 손현정
건명	김성곤 소유물건 (2024타경36061)
감정서번호	24101011호

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



프라임감정평가법인(주) 경북지사

(37729) 경상북도 포항시 북구 문화로 16, 2층(덕산동)

TEL.(054)232-2112

FAX.(054)232-2123



프라임감정평가법인(주)

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김상태

프라임감정평가법인(주) 경북지사 지사장 김상태

(서명또는인)

감정평가액	일억칠천만원정(₩170,000,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 손현정		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	대구지방법원 포항지원 경매5계		
소유자 (대상업체명)	김성곤 (2024타경36061)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.10.16	2024.10.15 ~ 2024.10.16	2024.10.17	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	아파트	1세대 이	아파트 하	1세대 여	- 백	170,000,000
	합계					₩170,000,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사					(인)

감정가격 산출 근거 및 그 결정에 관한의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상북도 포항시 남구 대잠동 소재 “이동초등학교” 남측 인근에 위치하는 “이동우방파크빌 제102동 제13층 제1305호” 단위세대(아파트)로서, 경매 목적을 위한 감정평가건임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에관한규칙」 제5조에 의거 “시장가치” 를 기준으로 감정평가 함.

3. 기준시점

「감정평가에관한규칙」 제9조에 의거 대상물건의 가격조사 완료일인 2024. 10. 16일로 함.

4. 감정평가방법

가. 「감정평가에관한규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

나. 집합건물은 거래관행상 소유권 대지권을 포함하여 거래되고 있고 일반적으로 토지에 대한 소유권 대지권이 배분될 경우 건물 소유자에게 조건 없이 배분되나, 본 평가에서는 토지에 대한 소유권 대지권과 건물을 일체로 평가한 후 귀 요청에 의거 토지와 건물을 배분하였음.

5. 그 밖의 사항

- 본건은 기준시점 현재 이해관계인 부재로 내부확인이 곤란한바, 내부현황 및 내부파손, 건물구조변경 등의 유무는 확인이 불가능하여 인근 평가전례 및 탐문조사 등을 통하여 동류형 또는 유사형 물건의 일반적인 상황 등을 상정하여 평가하였으니, 이점 참조하시기 바랍니다.

감정가격 산출 근거 및 그 결정에 관한의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 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 포항시 남구 대잠동 470-6				
건물명, 층, 호수	이동우방파크빌 제102동 제13층 제1305호				
용도	아파트	사용승인일		2001년 10월 17일	
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	대지권면적(㎡)	전용률
	59.9839	19.0805	-	37.3663	-

3. 거래사례의 선정

본건과 입지조건 및 물적 유사성이 높은 거래사례(1)를 선정, 적용함.

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(천원)	거래단가(원/㎡)	거래시점
								사용승인일
1	대잠동 470-6	이동우방파크빌 102동	11층/****호	59.9839	-	170,000	2,834,093	2023.12.28
								-
2	대잠동 470-6	이동우방파크빌 102동	6층/***호	59.9839	-	165,000	2,750,738	2024.03.25
								-

감정가격 산출 근거 및 그 결정에 관한의견

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (1.00)

5. 시점수정

한국부동산원에서 발표하는 유형별 매매가격지수 아파트 지역별/월별 매매가격지수 “경상북도 포항시 남구” 를 활용하여 산정함.

- 지역별/월별 매매가격지수 “경상북도 포항시 남구 아파트”

(기준월 2021.06 = 100.0)

구 분	01월	02월	03월	04월	05월	06월	07월	08월	09월	10월	11월	12월
2023년	99.5	98.7	98.4	98.0	97.9	97.8	97.8	98.0	98.4	98.7	99.0	99.1
2024년	99.2	99.1	99.0	99.0	99.1	99.1	99.1	99.0	99.1	-	-	-

- 시점 수정치 산출

거래시점 : 2023.12.28, 2023년 11월 지수를 적용함

기준시점 : 2024.10.16, 2024년 09월 지수를 적용함

2023.12.28 매매 가격지수 (적용 : 2023년 11월) : 99.0

2024.10.16 매매 가격지수 (적용 : 2024년 09월) : 99.1

시점수정치 : $99.1/99.0 \approx 1.00101$

감정가격 산출 근거 및 그 결정에 관한의견

6. 가치형성요인비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	같은 단지내에 위치하여 외부요인에서 대등함
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	같은 단지내에 위치하여 내부요인에서 대등함
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등			
호별요인	층별 효용	1.00	1.00	층별 효용성 등 호별요인 대등함
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	별도보정요인 없음
누계		1.000		1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00

감정가격 산출 근거 및 그 결정에 관한의견

7. 비준가격

구분	거래사례 단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	전유면적 (㎡)	비준가격	비고
가	2,834,093	1.00	1.00101	1.000	59.9839	170,171,651	-

III. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	@2,500,000원/㎡ ~ @3,200,000원/㎡ (전용면적 기준) 내외 수준
------	---

2. 인근 평가전례

[출처: 협회 감정평가정보]

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	가격시점
							사용승인일
대잠동 470-6	이동우방파크빌 102동	1층/ ***호	59.9839	-	경매	174,000	2022.11.01
							-
대잠동 470-6	이동우방파크빌 102동	9층/ ***호	59.9839	-	취득 처분	170,000	2022.08.05
							-

감정가격 산출 근거 및 그 결정에 관한의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 170,000,000원

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래 사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

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		
	경상북도 포항시 남구 대잠동 이동우방 파크빌 제102동 [도로명주소] 경상북도 포항시 남구 포스코대로 159	470-6	아파트	철근 콘크리트벽식조 철근콘크리트 경사슬래브지붕 17층 1층 2층 ~ 3층 각 4층 ~17층 각 부속건축물 철근콘크리트조 경사슬래브지붕 2층 기계실, 전기실, 발전기실, 펌프실 경비실 경비실 지하 주차장	643.8472 641.6072 630.4072 220.5 415.0 9.0 9.0 976.8			

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

본건은 포항시 남구 대잠동 소재 '이동초등학교' 남측 인근에 위치하는 "이동우방파크빌 제102동 제13층 제1305호" 단위세대로서 부근일대는 기존 주택지대로서 아파트단지, 다가구 및 다세대주택, 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 가능하며, 제반교통사정은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

(가) 철근콘크리트벽식조 철근콘크리트경사슬래브지붕 17층건 중
 제13층 제1305호 단위세대로서,
 외 벽 : 몰탈위페인팅 등 마감
 내 벽 : 벽지 및 타일 등 마감
 바 닥 : 바닥재 및 타일 등 마감
 창 호 : 샷시창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비 및 급·배수설비, 도시가스에 의한 난방설비, 승강기설비 등 되어있음.

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

사다리형지로서 인접지와 대체로 등고 평탄하며 아파트 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 폭 약 35미터 정도의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 대로1류(폭 35m~40m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2015-12-16)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2015-12-16)<교육환경 보호에 관한 법률>.

(9) 공부와의 차이

없 음.

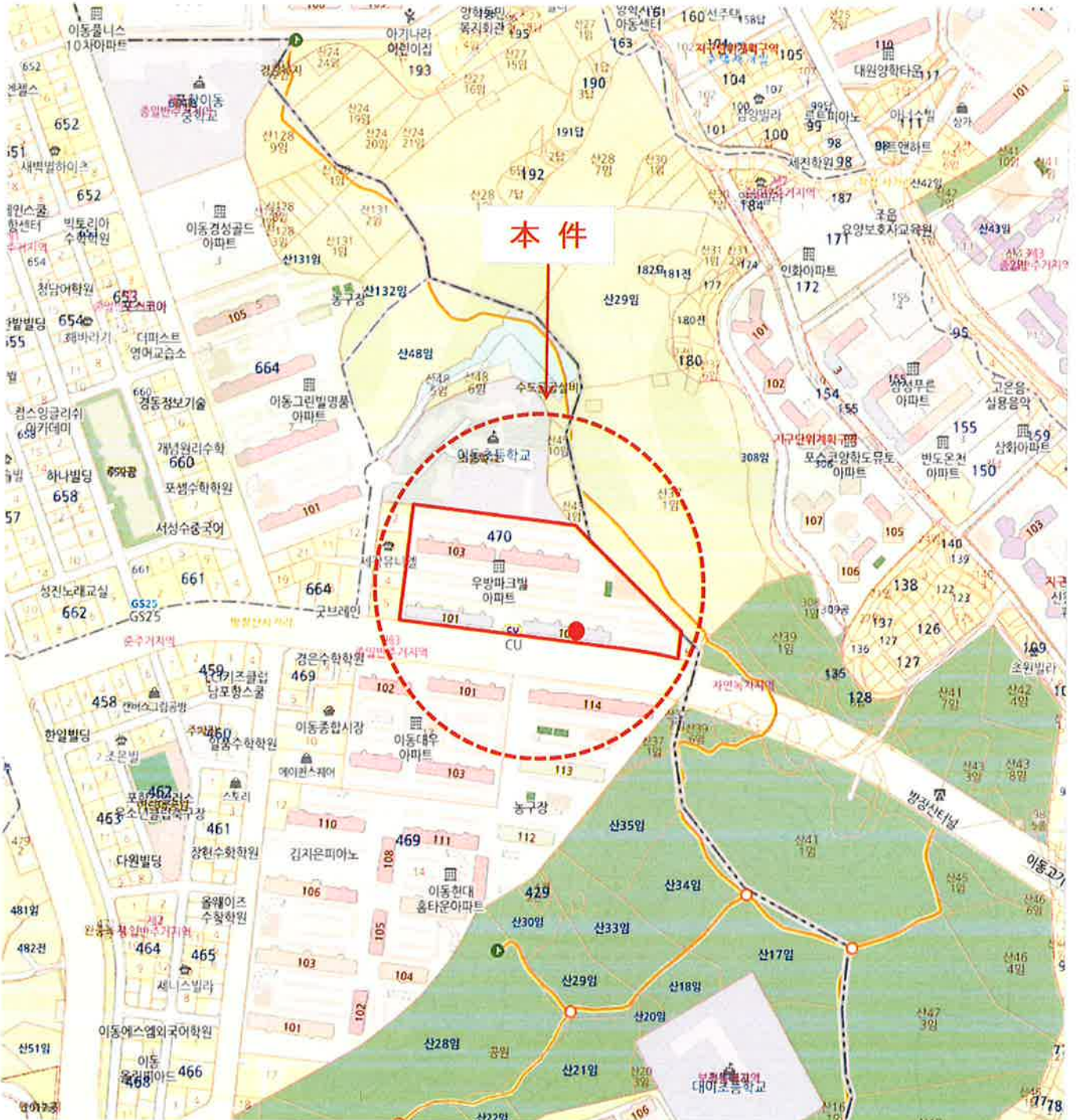
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 소 유 자 : 제시목록상 소유자는 "김성곤"임.
- 2) 임대관계 : 미상임.
- 3) 기 타 : 없 음.

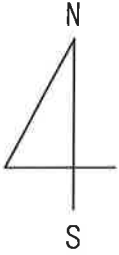
위 치 도

소재지

경상북도 포항시 남구 대잠동 470-6(이동우방파크빌 제102동 제13층 제1305호)

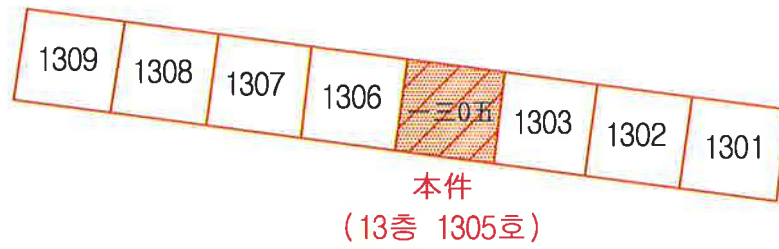


호별배치도 및 임대차내역표



층별·위치별 구조도 S : 축척없음

이동우방파크빌
제102동 13층



임대상황

임대부분	임차인	임대보증금	월임대료	전입신고일자	비고
<input type="text"/>	임대내역 미상임				
합계					

사 진 용 지



본건전경



본건전경