

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 강정민 외 1명
소유물건(2024타경34874)

의뢰인: 대구지방법원 포항지원 사법보좌관
조성권

감정평가서번호: SIX24-0827-002

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.

(주)씨브감정평가법인 포항지사

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
이해성

(주)씨브감정평가법인 포항지사 지사장 이해성 (서명또는인)

감정평가액	사억삼천이백만원정 (₩432,000,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 조성권		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대구지방법원 포항지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	강정민 외 1명 (2024타경34874)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.09.05	2024.08.28 ~ 2024.09.05	2024.09.06	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1세대 이	아파트 하	1세대 여	- 백	432,000,000
	합계					₩432,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 포항시 북구 양덕동 소재 "양덕중학교" 북서측 인근에 위치하는 "포항 이편한세상양덕 제104동 제11층 제1101호 아파트"로서, 대구지방법원 포항지원의 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가의 조건

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련법령이 정하는 바에 따라 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

3. 기준시점

기준시점은 가격조사 완료일인 **2024년 09월 05일**임.

4. 감정평가방법의 적용

- 1) 본건 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 인근지역 내 동류형 및 유사형 구분건물의 거래가격과 위치, 주위상황, 입지조건, 건물의 구조, 용재, 시공정도 및 층별 효용성 등 제 가격형성요인을 종합적으로 고려하여 건물과 대지권(소유권)을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후, 인근지역 내 동류형 및 유사형 구분건물의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통하여 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.
- 2) 본건 구분건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우로서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서 규정에 의거 원가법이나, 수익환원법에 의한 합리성 검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 사항

- 1) 본건은 대지권과 건물을 일체로 평가한 후, 한국부동산연구원에서 제시한 「 공동주택 토지·건물 배분비율표 」, 대상 부동산의 개별적 특성 등을 종합적으로 고려하여 토지와 건물가격을 배분하였음.
- 2) 본건은 이해관계인 부재로 인해 내부 구조 및 마감상태 확인이 곤란하여 동단지내 동일면적 단위세대의 일반적인 마감상태를 고려하여 평가하였음.

II. 감정평가액의 산출근거

1. 대상물건의 개요

소재지		경상북도 포항시 북구 양덕동 1455				
건물명/동/층/호		포항이편한세상양덕/104/11/1101				
건물의 구조		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕				
건물주용도		아파트	사용승인일		2018.03.23	
일련 번호	층 / 호	면적(㎡)				용도
		전유	공용	공급	대지권	
1	11 / 1101	165.25	107.634	272.884	70.04	아파트

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 인근지역내 거래사례 및 사례의 선정

1) 인근지역내의 거래사례

(자료출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계)

기호	소재지	건물명	동/층/호	전유면적 (㎡)	거래가액	거래단가 (원/㎡)	거래일자 (사용승인일)
㉠	양덕동 1455	포항이편한 세상양덕	***/**/****	165.25	450,000,000	2,723,147	2024.05.28 (2013.08.19.)
㉡	양덕동 1455	포항이편한 세상양덕	***/**/****	165.25	455,000,000	2,753,404	2023.10.06 (2013.08.19.)
㉢	양덕동 1455	포항이편한 세상양덕	***/**/****	165.25	440,000,000	2,662,632	2023.11.13 (2013.08.19.)

2) 거래사례의 선정

본건과 동류형 및 유사형 구분건물의 거래사례로서, 평가대상물건과 접근조건, 환경조건 등의 외부요인, 건물용도 등의 건물요인 등이 유사하며, 비교가능성이 높으며, 최근에 거래된 “기호 ㉠”을 사례로 선정하였음.

3. 감정평가액의 산출

1) 사례가격

기호	소재지	건물명	동/층/호	전유면적 (㎡)	거래가액	거래단가 (원/㎡)	거래일자 (사용승인일)
㉠	양덕동 1455	포항이편한 세상양덕	***/**/****	165.25	450,000,000	2,723,147	2024.05.28 (2013.08.19.)

2) 사정보정

매도자와 매수자간의 정상적인 거래사례로 판단됨. (사정보정 비교치:1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 시점수정

한국부동산원에서 조사·발표하는 “전국주택가격동향조사 경상북도 포항시 북구 아파트 매매가격지수”을 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

지역	구분	매매가격지수		시점수정치 (b/a)	변동률(%)
		거래시점(a) (2024.04)	기준시점(b) (2024.07)		
경상북도 포항시 북구	아파트	95.2	94.3	0.99055	(-) 0.945

거래시점 : 2024.05.28, 2024년04월 지수를 적용 함

기준시점 : 2024.09.05, 2024년08월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2024년07월 지수를 적용함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 가치형성요인비교

개 별 요 인		사 례	대 상	격 차 율	비 교 내 역
조 건	세 향 목				
외부 요인	가로조건	보통	보통	1.00	대등함.
	접근조건				
	환경조건				
	행정조건				
	기타조건				
건물 요인	시공상태	보통	보통	1.00	대등함.
	설계/설비				
	노후도				
	공용시설				
	규모/구성비				
	건물용도				
	관리체계				
개별 요인	평형별 효용	보통	열세	0.97	층별 효용 등에서 열세함.
	층별 효용				
	위치별 효용				
	향별 효용				
	공용부분의 전용사용권 유무				
	부지에 대한 지분면적				
	관리상태				
누 계				0.970	

5) 전유면적당 단가 결정

일련 번호	거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	전유면적당 산정단가 (원/㎡)	전유면적당 적용단가 (원/㎡)
1	2,723,147	1.000	0.99055	0.970	2,616,491	2,616,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6) 호별 감정평가액

구분 (층/호)	전유면적당 적용단가 (원/㎡)	전유면적	비준가액	결정가액
11 / 1101	2,616,000	165.25	432,294,000	432,000,000

III. 참고가격 자료

1. 인근지역 내 유사형 부동산의 가격수준

가격수준	전유면적당 2,600,000원/㎡ ~ 2,900,000원/㎡ 수준인 것으로 조사됨.
------	--

2. 인근지역 내 평가사례

기호	소재지	건물명	동/층/호	전유면적 (㎡)	평가액	평가단가 (㎡/원)	평가 목적	기준시점 (사용승인일)
㉔	양덕동 1455	포항이편한 세상양덕	***/**/****	165.25	493,000,000	2,983,359	담보	2022.11.17 (2013.08.19.)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 및 결정의견

1. 감정평가액

일련 번호	공 부 (의 퇴)		사 정		감정평가액	
	종별	면적(수량)	종별	면적(수량)	단가	금액
1	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	432,000,000
감정평가액						<u>₩432,000,000</u>

2. 결정의견

상기 거래사례와 평가사례, 인근지역 내 유사형 부동산의 가격수준 등을 종합적으로 검토하여 거래사례비교법에 의한 비준가격의 합리성이 인정되는 바, 이를 평가대상부동산의 감정평가액으로 결정하였음.

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.	1동의 건물의 표시							
	경상북도 포항시 북구 양덕동	1455 포항 이편한 세상양덕	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 29층				
	[도로명주소] 경상북도 포항시 북구 천마로90번길 33	104동		1층	242.31			
				2층	220.98			
				3층~29층 각	405.87			
	전유부분의 건물의 표시			철근콘크리트구조 11층 1101호	165.25	165.25	432,000,000	비준가액 강정미, 하미영 지분 전부
	대지권의 목적 인 토지의 표시							
	토지의 표시: 1. 경상북도 포항시 북구 양덕동	1455	대	제3종일반주거지역	32,072.9			
	대지권의 종류: 1. 소유권				70.04			
	대지권의 비율:			소유권/대지권	----- 32,072.9	70.04		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :		
						배분내역 129,600,000 302,400,000		
합 계						₩432,000,000.-		
			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 도로상태등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경상북도 포항시 북구 양덕동 소재 "양덕중학교" 북서측 인근에 위치하는 "포항이편한세상양덕 제104동 제11층 제1101호 아파트"로서, 부근일대는 아파트, 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량의 진입이 가능하며, 간선도로와의 접근성 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 29층 건물 내 제11층 제1101호 아파트로서,
 - 외 벽 : 화강석 및 시멘트 몰탈위 페인트 마감 등
 - 내 벽 : 벽지 및 타일 마감 등
 - 바닥 : 바닥재 및 자기질 타일 마감 등
 - 창 호 : 하이새시창호 등임.

(4) 이용상태

아파트로 이용 중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 소화전설비, 화재탐지설비 및 도시가스보일러에 의한 개별 난방설비 등이 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|--------------|------------------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |

인접지 및 인접도로 대비 대체로 등고평탄한 장방형 토지로서, 주거용 건부지임.

(7) 인접 도로상태등

단지 주변으로 도로가 개설되어 있어 본건 출입이 용이함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합) 가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-

광역위치도



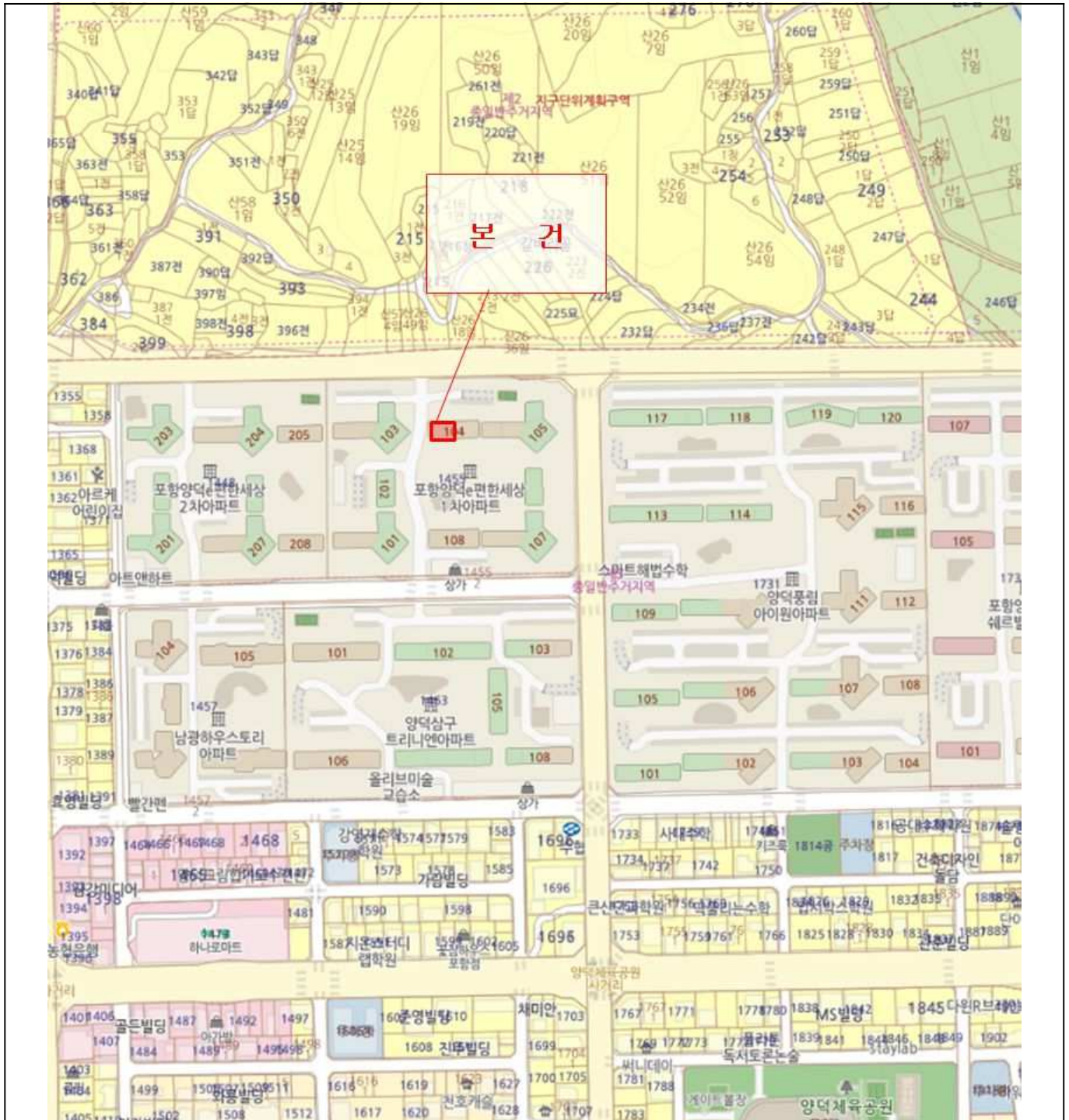
소재지	경상북도 포항시 북구 양덕동 1455 포항이편한세상양덕 104동 11층 1101호
-----	---



상세위치도



소재지	경상북도 포항시 북구 양덕동 1455 포항이편한세상양덕 104동 11층 1101호
-----	---



호 별 배 치 도

본건 [포항시 북구 양덕동 1455
포항이편한세상양덕 제104동 제11층 제1101호]



범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로선		평가건물1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물2층		제시외건물



