

감정평가서

감정의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 조성권
건 명	전진환(변경전:전직환) 소유물건 (2025타경3721)
감정서번호	25041028호

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



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
김상태

 (인)

프라임감정평가법인(주) 경북지사 지사장 김상태 (서명또는인)


감정평가액	사천칠백만원정 (₩47,000,000.-)		
의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 조성권	감정평가목적	법원경매
채무자	-	제출처	대구지방법원 포항지원 경매3계
소유자 (대상업체명)	전진환(변경 전 : 전직환) (2025타경3721)	기준가치	시장가치
		감정평가 조건	-
목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간
		2025.05.02	2025.05.01 ~ 2025.05.02
		작성일	2025. 05. 07

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	아파트	1세대	아파트	1세대	-	47,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩47,000,000	

심사확인
본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사  (인)


감정평가액 산출 근거 및 결정에 관한의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상북도 포항시 남구 오천읍 구정리 소재 “구정초등학교” 동측 인근에 위치하는 “오천제일맨션 제103동 제6층 제609호” 단위세대(아파트)로서, 경매 목적을 위한 감정평가가건 임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

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

3. 기준시점

「감정평가에관한규칙」 제9조에 의거 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.05.02일로 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.

감정평가액 산출 근거 및 결정에 관한 의견

5. 그 밖의 사항

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

감정평가액 산출 근거 및 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 오천읍 구정리 70-2				
건물명, 층, 호수	오천제일맨션 제103동 제6층 제609호				
용도	공동주택(아파트)	사용승인일		1990년 06월 08일	
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	대지권면적(㎡)	비고
	71.26	6.72	-	38.50	-

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	오천읍 구정리 70-2	오천제일맨션 103동	3층/ ***호	71.26	-	50,000	701,655	2024.10.14
								1990.06.08
2	오천읍 구정리 70-2	오천제일맨션 103동	3층/ ***호	71.26	-	61,000	856,020	2024.07.26
								1990.06.08

감정평가액 산출 근거 및 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
2024년	99.2	99.1	99.0	99.0	99.1	99.1	99.1	99.0	99.1	99.1	99.1	99.0
2025년	98.6	98.4	98.1	-	-	-	-	-	-	-	-	-

- 시점 수정치 산출

거래시점 : 2024.10.14, 2024년09월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.05.02, 2025년04월 지수 미발표로 2025년03월 지수를 적용 함

2024.10.14 매매 가격지수 (적용:2024년09월) : 99.1

2025.05.02 매매 가격지수 (적용:2025년03월) : 98.1

시점수정치 : $98.1/99.1 \approx 0.98991$

감정평가액 산출 근거 및 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	0.95	층별 효용성 등 호별요인 열세함
	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		0.950		1.00 x 1.00 x 0.95 x 1.00

감정평가액 산출 근거 및 결정에 관한의견

7. 비준가격

구분	거래사례 단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	전유면적 (㎡)	비준가격	비고
가	701,655	1.000	0.98991	0.950	71.26	47,020,664	-

III. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	@600,000원/㎡ ~ @900,000원/㎡ (전용면적 기준) 내외 수준
------	---

2. 인근 평가전례

[출처: 협회 감정평가정보]

구분	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (천원)	기준시점
								사용승인일
A	오천읍 구정리 70-2	오천제일맨션 103동	6층/ ***호	71.26	-	경매	46,000	2021.06.24
								1990.06.08
B	오천읍 구정리 70-2	오천제일맨션 105동	6층/ ***호	71.26	-	경매	54,000	2020.11.17
								1990.06.08

감정평가액 산출 근거 및 결정에 관한의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 47,000,000원

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

연번	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	경상북도 포항시 남구 오천읍 구정리 오천제일맨션 제103동 [도로명주소] 경상북도 포항시 남구 오천읍 정몽주로 702	70-2	아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 6층	1층	1,187.1		
					2층	1,187.1		
					3층	1,187.1		
					4층	1,187.1		
					5층	1,187.1		
					6층	1,187.1		
					7.275	7.275		
가	"	"	대	제2종 일반주거지역	71.26	71.26	47,000,000	비준가격
				(내) 철근콘크리트조 제6층 제609호	3,850	38.50		
				1. 소유권	-----			
				대지권	727,500			
	합 계						배분내역 토 지 : 18,800,000 건 물 : 28,200,000	₩47,000,000.-
			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

본건은 경상북도 포항시 남구 오천읍 구정리 소재 ‘구정초등학교’ 동측 인근에 위치하는 "오천제일맨션 제103동 제6층 제609호" 단위세대로서 부근일대는 중소규모 공동주택, 단독주택, 근린생활시설 등으로 형성되어 있는 기존 주택지대로서 주위환경 보통시됨.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 가능하며, 제반교통사정은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

- (가) 철근콘크리트조 슬래브지붕 6층건 중 제6층 제609호 단위세대로서,
(사용승인일:1990.06.08)
- 외 벽 : 몰탈위 페인트 등 마감
- 내 벽 : 벽지 및 일부 타일 등 마감
- 바 닥 : 장판지 및 일부 타일 등 마감
- 창 호 : 샷시 등 이중창호임.

(4) 이용상태

공동주택(아파트)으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비 및 급·배수설비, 개별난방설비 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

대체로 사다리형지에 가까운 자루형지로서 인접지와 대체로 등고 평탄하며 공동주택(아파트) 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 폭 약 15~20미터 정도의 간선도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>.

(9) 공부와의 차이

없 음.

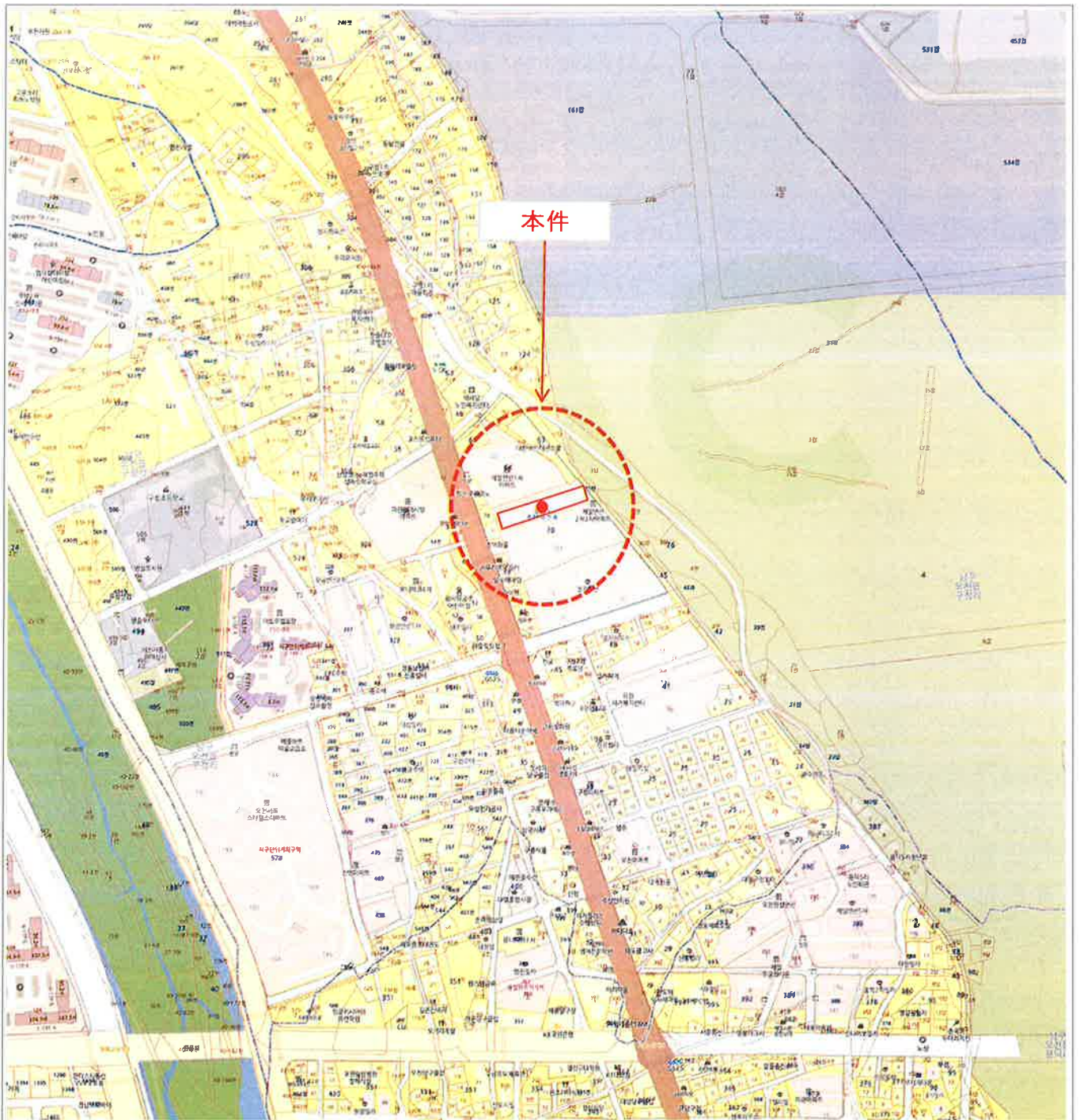
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

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

위 치 도

소재지

경상북도 포항시 남구 오천읍 구정리 70-2(오천제일맨션 제103동 제6층 제609호)

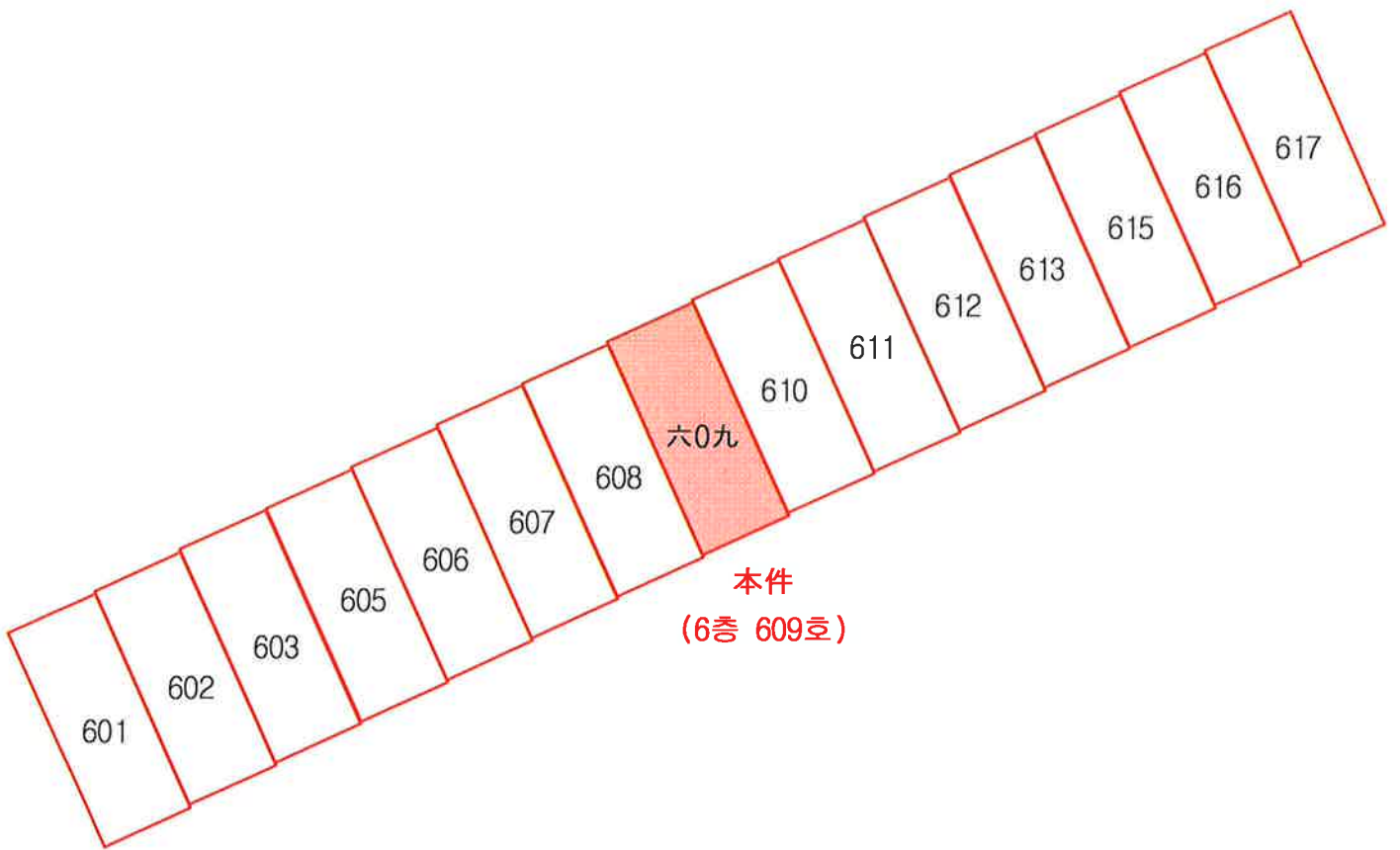


호 별 배 치 도



No Scale

오천 제일맨션 제103동



사 진 용 지



본건단지전경



본건전경(공동출입구)



본건전경(현관)