

감정평가서

의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 손현정
건명	주식회사 빌드원주택 소유물건 (2024타경35747)
감정서번호	240925-111

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 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.

유상감정평가사사무소

대구광역시 수성구 용학로 208, 2층 2호(지산동)

TEL. 070-5029-0119 FAX. 070-7545-7176

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

최재윤

감정평가액	이억오천삼백만원정 (₩253,000,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 손현정		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대구지방법원 포항지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사 빌드원주택 (2024타경35747)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.09.29	2024.09.28 ~ 2024.09.29	2024.09.30	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	253,000,000
	합계					₩253,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상북도 포항시 북구 용흥동 소재 “포항남부초등학교” 남측 인근에 위치하는 “빌드원르헤브3차아파트” 제12층 제1203호 단위세대로서, 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 “시장가치” 를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

4. 기준시점

본건 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024.09.29.을 기준시점으로 함.

5. 기 타

- 본건은 기준시점일 현재 거주인 부재로 내부현황등은 동유형의 표준적 이용상황등을 기준하여 평가하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 구분소유권물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 또한 구분건물과 토지를 일체로하여 일반적으로 분양 및 거래가 되므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 평가목적에 따라 경매 진행시 참고를 위한 토지와 건물을 「집합건물 구분평가지 토지·건물 배분비율에 관한 지침」 및 지역적 특성, 대상부동산의 성격 등에 의거하여 배분하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 대상물건의 개요

소재지	경상북도 포항시 북구 용흥동 615-21		
건물명, 층, 호수	빌드원르헤브3차아파트 제12층 제1203호		
용도	공동주택(아파트)	사용승인일	2021.07.14
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	66.8358	22.8324	41.1803

※ 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용면적의 합계임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 산정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서)

사례	소재지	건물명	층/ 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점
①	북구 용흥동 615-21	빌드원르 헤브3차 아파트	**/ ****	66.8358	41.1803	260,000	3,890,130	2024.01.16
②	북구 용흥동 615-21	빌드원르 헤브3차 아파트	*/ ***	66.8358	41.1803	254,900	3,813,824	2023.10.06

2) 비교사례의 선정

상기사례는 본건과 동일단지에 소재하며, 규모, 향 등이 유사하여 비교성이 높다고 판단되어 이를 비교사례(①)로 선정함.

4. 사정보정치의 산정

본 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.(1.00)

5. 시점수정치의 산정

1) 한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 “경상북도 포항시 북구 아파트매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함.

2) 시점수정치 산정

구 분	가격지수
거래사례의 거래시점(2023년 12월) 가격지수	96.7
대상물건의 기준시점(2024년 08월) 가격지수	94.2
시점수정치:기준시점 지수/거래시점 지수	$94.2/96.7 \approx 0.97415$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

거래시점 : 2024.01.16, 2023년12월 지수를 적용 함
 기준시점 : 2024.09.29, 2024년08월 지수를 적용 함

6. 개별요인 비교치의 산정

구 분		비교치	비 고
조건	항목		
외부요인	대중교통의 편의성	1.00	본건은 사례대비 외부요인 대등함.
	교육시설등의 배치		
	도심지, 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	본건은 사례대비 내부요인 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	주차의 편리성		
개별적 요인	층별, 향별 효용, 위치별 효용	1.00	본건은 사례대비 개별적요인 대등함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등의 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
비교치계		1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

구분	사례가격 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	비준가격 (원)	결정금액 (원)
1	260,000,000	1.00	0.97415	1.000	66.8358 /66.8358	253,279,000	253,000,000

III. 참고가격자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

인근지역의 유사부동산의 가격수준은 전용면적당 3,000,000원~3,900,000원 내외임.

2. 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	평가금액	기준시점	평가 목적
a	북구 용흥동 615-21	빌드원르 헤브3차 아파트	**/ ****	66.8358	253,000,000	2024.09.23	경매

IV. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액

기호	소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	감정평가액(원)
1	북구 용흥동 615-21	빌드원르헤브3차 아파트	12층/ 1203호	66.8358	253,000,000

구분건물 감정평가 요항표

- (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 북구 용흥동 소재 "포항남부초등학교" 남측 인근에 위치하는 "빌드원르헤브3차아파트" 제12층 제1203호 단위세대로서, 부근일대는 아파트단지, 단독주택, 근린생활시설, 학교 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입 용이하며, 대중교통수단이용 등 제반교통사정 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 14층건 중 제12층 제1203호 단위세대로서,
외벽: 몰탈위 페인팅, 인조대리석 등 마감
내벽: 벽지 및 타일 등 마감
바닥: 내장바닥재 및 타일 등 마감
창호: 샷시창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 소화전설비, 승강기설비, 도시가스에 의한 난방설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지와 대체로 등고평탄한 가장형의 토지로 아파트 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

남동측으로 폭 약 8미터, 남서측으로 폭 약 6미터의 포장도로와 각각 접함.

구분건물 감정평가 요항표

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

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한구역), 상대보호구역, 절대보호구역임.

(9) 공부와의 차이

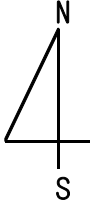
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

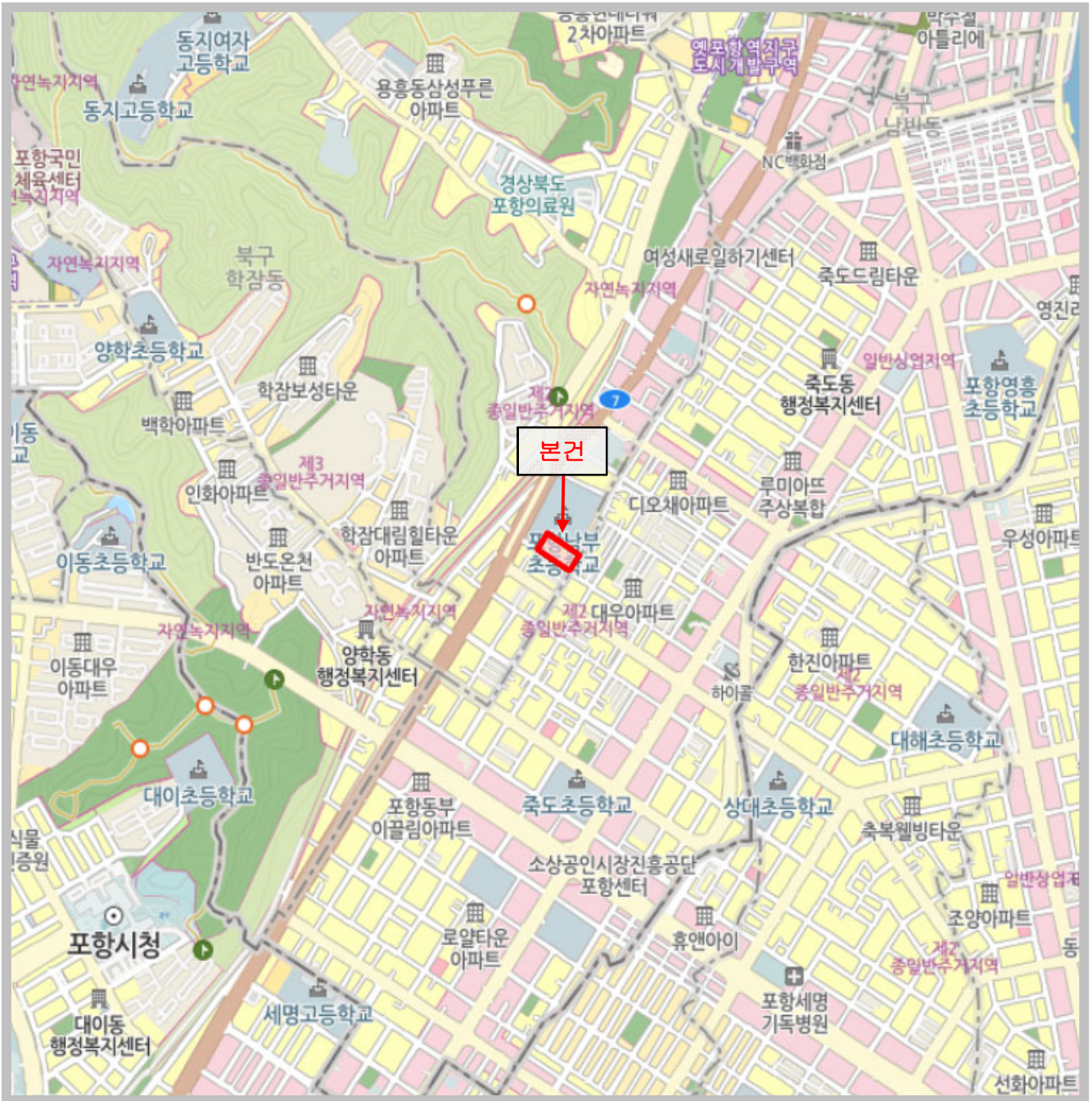
- 1)임대관계: 미상임.
- 2)기타: -

광역위치도

기호 : ()

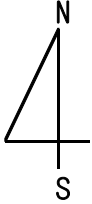


소재지	경상북도 포항시 북구 용흥동 615-21 빌드원르헤브3차아파트 제12층 제1203호
-----	---

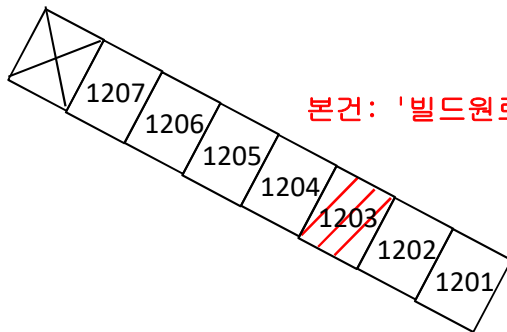
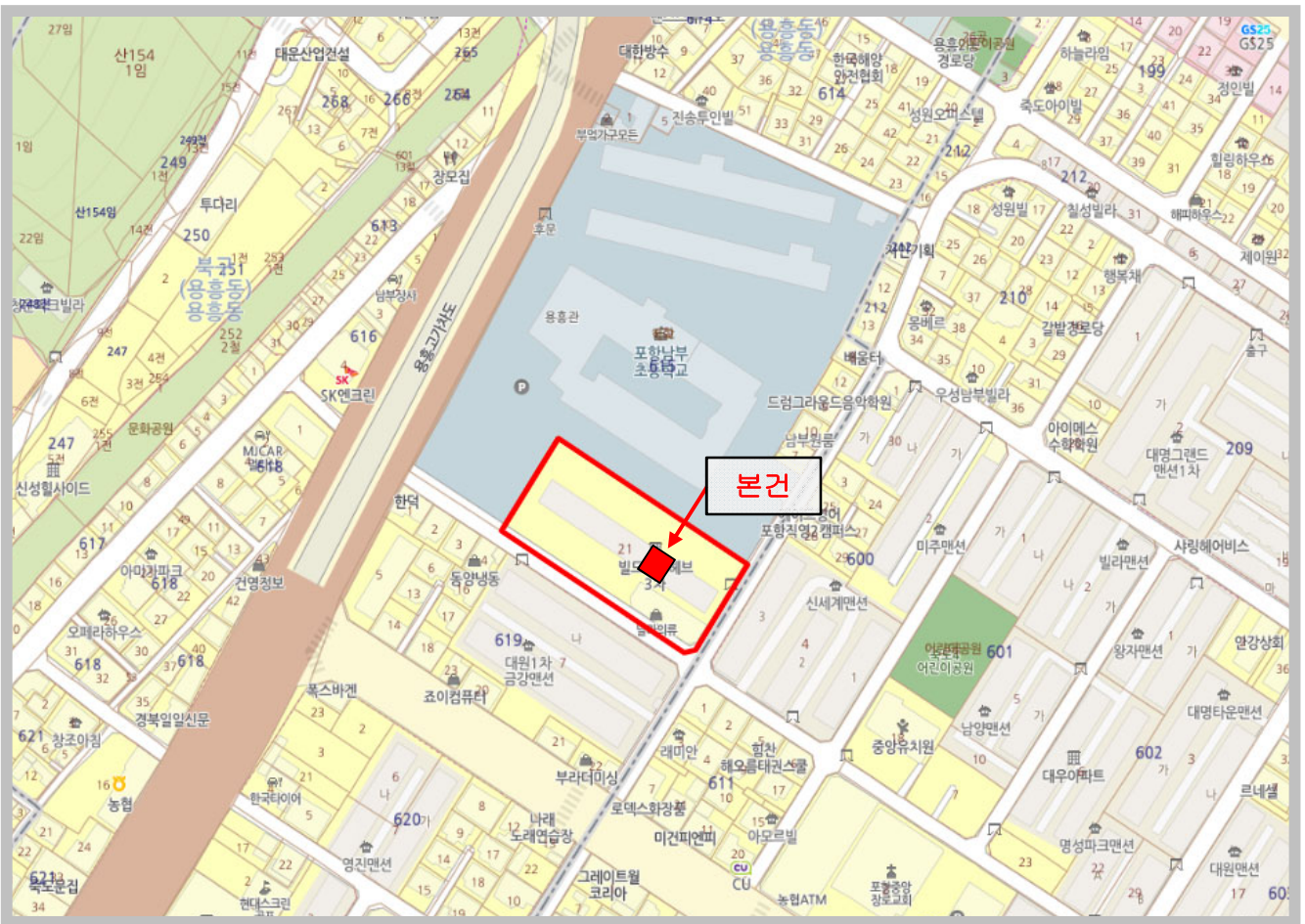


위 치 도

기 호 : ()



소 재 지	경상북도 포항시 북구 용흥동 615-21 빌드원르헤브3차아파트 제12층 제1203호
-------	---



본건: '빌드원르헤브3차아파트' 제12층 제1203호



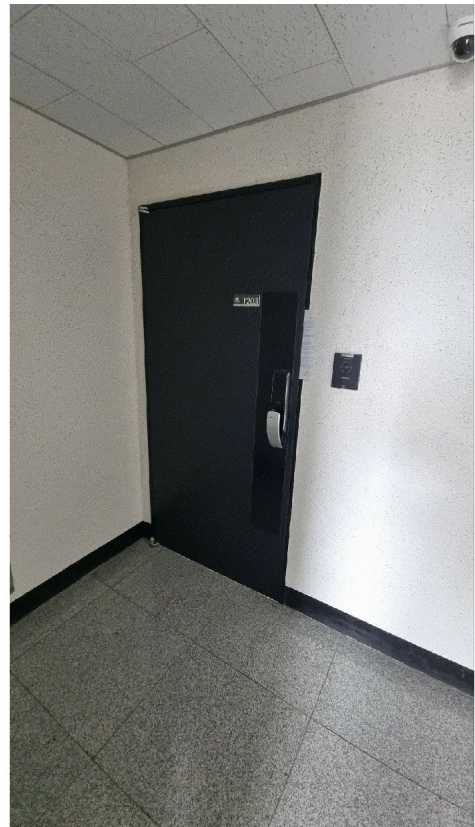
[3]



[3]



[1]



[]