

감정평가서

의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 손현정
건명	박미화 소유물건 (2024타경37057)
감정서번호	명석 241122-A01

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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

명석감정평가사사무소

대구광역시 수성구 지범로39길 21-5, 제2층 제202호 (범물동 1277-2)

TEL. 053-763-4528 FAX. 053-782-4528

(아파트)감정평가표

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

감정평가사
서명철

(인)

감정평가액	일억삼천오백만원정 (₩135,000,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 손현정		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	대구지방법원 포항지원 경매4계		
소유자 (대상업체명)	박미화 (2024타경37057)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록 등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.11.29	2024.11.25 ~ 2024.11.29	2024.12.02	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1	아파트	1	-	135,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩135,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 포항시 북구 장성동 소재 ‘신덕로’의 ‘신덕사거리’ 남동측 인근에 위치하는 ‘현대아파트’ 제106동 제11층 제1108호 아파트 단위세대에 대한 대구지방법원 포항지원 ‘경매’ 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가의 기준

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가조건

대상물건에 대한 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 결정하였으며, 별도로 부가된 감정평가조건은 없습니다.

4. 실지조사기간 및 기준시점

가. 본건 실지조사기간은 2024년 11월 25일 ~ 11월 29일입니다.

나. 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2024년 11월 29일로 하였습니다.

5. 기타

가. 대상물건의 목록, 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대하여는 구분건물감정평가명세표, 구분건물감정평가요항표, 위치도 등을 참고 하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

나. 본건 집합건물의 구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 구분건물과 토지의 소유권대지권이 일체성을 가지므로 구분건물과 토지의 소유권대지권을 일체로 한 가격으로 감정평가하고, 귀 요청에 의거 『집합건물 구분평가지 토지·건물 배분비율에 관한 지침』, 대상 부동산의 개별적 특성 등을 고려하여 토지가격과 건물가격을 배분하여 구분건물감정평가명세표에 기재하였으니 경매진행시 업무에 참고하시기 바랍니다.

다. 본건 구분소유부동산은 이해관계인의 부재로 인하여 집합건축물대장의 ‘건축물현황도’, 관리사무소, 인근주민의 탐문 등에 의거 동유형 단위세대의 표준적 내부구조, 사용자재, 통상적인 이용상황으로 감정평가하였습니다.

II. 감정평가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

① 본건 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유부동산은 『감정평가에 관한 규칙』 제12조, 제7조 제2항, 제16조에 따라 구분건물과 토지의 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하여 감정평가하되, 주거용 구분소유 부동산의 특성상 원가법 및 수익환원법을 적용하는 것이 곤란하여 제12조 제2항에 따른 합리성 검토는 생략하였습니다.

② 거래사례비교법의 시산가액은 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역 내 동유형·유사형 집합건물의 정상적인 거래가격수준 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 산정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

2. 감정평가액의 산정

가. 대상 부동산의 개요

물건소재지	경상북도 포항시 북구 장성동 1408-1		
건물명	현대아파트		
건물의 구조	용도	사용승인일	상태
철근콘크리트벽식조 평슬래브지붕 18층	아파트	1999.03.03.	보통

번호	동호수	이용		전유면적(㎡)	대지권(㎡)
		공부	현황		
1	제106동 제11층 제1108호	아파트	아파트	76.980	42.771

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액의 산정

(1) 인근지역 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명	동,층,호	전유면적(㎡)	대지지분(㎡)	거래가격	거래시점	비고(사용승인)
A	경상북도 포항시북구 장성동 1408-1	현대아파트	제105동 제10층 제10**호	76.98	42.771	140,000,000 (@1,819,000/㎡)	2024.05.20. 매매	1999.03.03.

(2) 비교사례의 선정

최근에 매매된 사례이고, 대상 부동산과 지리적으로 근접하고 있으며, 비교 가능성이 높은 기호 'A' 거래사례를 비교사례로 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

(3) 사정보정

상기 비교사례 기호 'A'는 매도자와 매수자 사이의 특수한 사정이 개입되지 않은 정상적인 거래사례로 판단됩니다.(1.00)

(4) 시점수정치

① 통계법 제17조에 의하여 한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사 월간 주택가격지수 중 아파트 매매가격지수를 적용하였습니다.

② 시점수정치의 산정

구 분	년 월 일	매매가격지수 (경상북도 포항시북구)	비고
거래시점	2024.05.20.	95.2	2024년 4월 적용
기준시점	2024.11.29.	93.8	2024년 10월 적용
시점수정치	-	0.98529	

거래시점 : 2024.05.20. 2024년 4월 지수를 적용함.

기준시점 : 2024.11.29. 2024년 10월 지수를 적용함.

(5) 지역요인비교치의 산정

본건은 상기 비교사례 기호 'A'와 동일한 아파트단지로서 가격형성에 있어 상호 대체 경쟁 관계에 있는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일합니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

(6) 개별요인비교치의 산정

번호 (1) 구분소유부동산 / 비교사례 기호 (A) 구분소유부동산

개 별 요 인				
요 인	조 건	항 목	대상/사례	비 고
외부 요인	가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등	1.00	본건은 비교사례와 가로조건 등의 외부요인이 대등함.
	접근조건	도심, 공공시설 및 교통시설과의 접근성 등		
	환경조건	인근환경, 조망·풍치·경관 등 자연환경 등		
	행정적조건	행정상의 규제정도 등		
	기타조건	장래의 동향, 혐오시설의 유무 등 기타		
건물 요인	시공상태	건물의 골조, 마감상태 및 안정성 등	1.00	본건은 비교사례와 시공상태 등의 건물요인이 대등함.
	설계, 설비	통로구조, 각종 설비의 유무·종류·수준 등		
	공용시설	주차시설, 현관시설 등		
	기타	건물 층수, 세대수 등 규모, 노후도 등		
기타 요인	층별·위치별 ·향별 효용	방법, 승강기·계단을 이용한 접근성 등 층별 효용	0.98	본건은 비교사례와 위치별·층별·향별 효용 등이 열세함.
		조망, 개방감, 압박감 등 위치별 효용		
		일조, 채광의 정도 등 향별 효용		
	기타	간선도로, 철도 등에 의한 소음의 정도	1.00	본건은 비교사례와 기타조건이 대등함.
		1층 전용정원 및 최상층의 추가공간 유무 등		
		주차장 등에 대한 전용 사용권		
		전유부분의 면적 및 대지권의 종류 및 크기		
누 계			0.980	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

(7) 시산가액의 산정

상기 제반사항을 종합적으로 참작하여 다음과 같이 감정평가액을 산정하였습니다.

(단위: 원)

번호	사례가격	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	면적비교	감정평가액
1	140,000,000	1.00	0.98529	1.000	0.980	76.98 / 76.98	135,000,000

Ⅲ. 참고 가격자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

본건 인근지역 유사부동산의 가격수준은 ₩130,000,000원 ~ ₩140,000,000원 정도로 조사됩니다.

2. 인근지역 유사부동산의 감정평가선례

기호	소재지	건물명	동,층,호	전유 면적 (㎡)	대지 지분 (㎡)	감정평가 가액	기준시점	비고 (사용승인)
a	경상북도 포항시북구 장성동 1408-1	현대아파트	제102동 제6층 제6**호	84.73	47.077	158,000,000 (@1,865,000/㎡)	2023.12.06.	1999.03.03.
b	경상북도 포항시북구 장성동 1408-1	현대아파트	제104동 제17층 제17**호	84.73	47.077	153,000,000 (@1,806,000/㎡)	2024.06.20.	1999.03.03.
c	경상북도 포항시북구 장성동 1408-1	현대아파트	제103동 제9층 제9**호	59.94	33.303	122,000,000 (@2,035,000/㎡)	2024.07.27.	1999.03.03.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

IV. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액 결정 의견

본건 집합건물 구분소유부동산의 상기 거래사례비교법에 의한 시산가액은 제반법령 및 『감정평가에 관한 규칙』 등에 합리적이며, 참고 가격자료(인근지역 유사부동산의 가격수준, 감정평가선례 등)에 의하여 적정성이 인정되어, 아래와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 감정평가액

번호	소재지	건물명 및 층·호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가가격 (원)
1	경상북도 포항시 북구 장성동 1408-1	현대아파트 제106동 제11층 제1108호	76.98	42.771	135,000,000

구분건물감정평가명세표

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 경상북도 포항시 북구 장성동 [도로명주소] 경상북도 포항시 북구 장랑로113번길 30	표시)						
		1408-1	아파트	철근콘크리트벽식조 평슬래브지붕 18층				
		현대 아파트 제106동	지하대피소	지1층	1,080.639			
			아파트	1층	1,008.190			
			아파트	2층 ~ 18층	978.970			
		공용부분	노인정, 관리소, 보육시설, 문고, 집회소	철근콘크리트조 평슬래브지붕 2층	599.415			
			전기, 기계실	철근콘크리트조 평슬래브지붕 1층	366.600			
			지하 주차장	철근콘크리트조 슬래브지붕 지1층	1,237.500			
			지하 주차장	철근콘크리트조 슬래브지붕 지1층	1,965.360			
			지하 주차장	철근콘크리트조 슬래브지붕 지1층	1,149.750			
	경비실	철근콘크리트벽식조 경사슬래브지붕 1층	32.400					
	(상기 공	용부분은	현대아파트 전세대	공유부분의	부속건축물임)			

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	(대지권의	목적인	토지의	표시)				
	1. 경상북도 포항시 북구 장성동	1408-1	대	제3종일반주거지역	30,663.9			
	(전유부분의	건물의	표시)					
		제11층 제1108호		철근콘크리트벽식조	76.980	76.980	135,000,000	비준가격
	(대지권의	표시)						
	대지권의 종류	및 비율 :	1 소유권 대지권		42.771	42.771		
					----- 30,663.9			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 40,500,000 94,500,000	
	합 계						₩135,000,000.-	
			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 북구 장성동 소재 ‘신덕로’의 ‘신덕사거리’ 남동측 인근에 위치하는 ‘현대아파트’ 제106동 제11층 제1108호 아파트 단위세대로서, 주위는 아파트단지, 단독주택, 근린생활시설, 학교 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건 집합건물인 아파트는 제차량출입 가능하며, 간선도로, 대중교통 등 일반교통사정은 보통인 편입니다.

(3) 건물의 구조

본건 집합건물인 아파트는 철근콘크리트벽식조 평슬래브지붕 18층 아파트 중 동향인 제106층 제11층 제1108호 아파트 단위세대로서

- 사용승인일 : 1999.03.03.
- 외벽 : 콘크리트몰탈위페인트 등 마감
- 내벽 : 벽지 또는 일부 타일 등 마감
- 바닥 : 바닥재 또는 일부 타일 등 마감
- 창호 : 샤시2중창호에 유리끼움 등입니다.

(4) 이용상태

본건 집합건물의 구분소유건물은 아파트 단위세대입니다.

(5) 설비내역

본건 집합건물인 아파트는 도시가스설비, 승강기설비, 화재탐지 및 소방설비, 개별난방설비, 위생 및 급배수설비 등이 되어 있습니다.

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

본건 집합건물의 토지는 인근지와 대체로 동고평탄한 대략 삼각형으로 '아파트' 부지입니다.

(7) 인접 도로상태등

본건 집합건물의 토지는 서측 폭 8m 아스팔트포장도로, 북동측 폭 8m 아스팔트포장도로, 남측 폭 8m 아스팔트포장도로에 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

본건 집합건물의 토지는 제3종일반주거지역이며,
소로2류(폭 8m~10m)(접합),
가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>,
상대보호구역(2015-03-10)<교육환경 보호에 관한 법률>,
절대보호구역(2018-03-20)<교육환경 보호에 관한 법률>입니다.

(9) 공부와의 차이

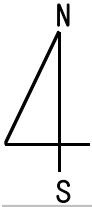
없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

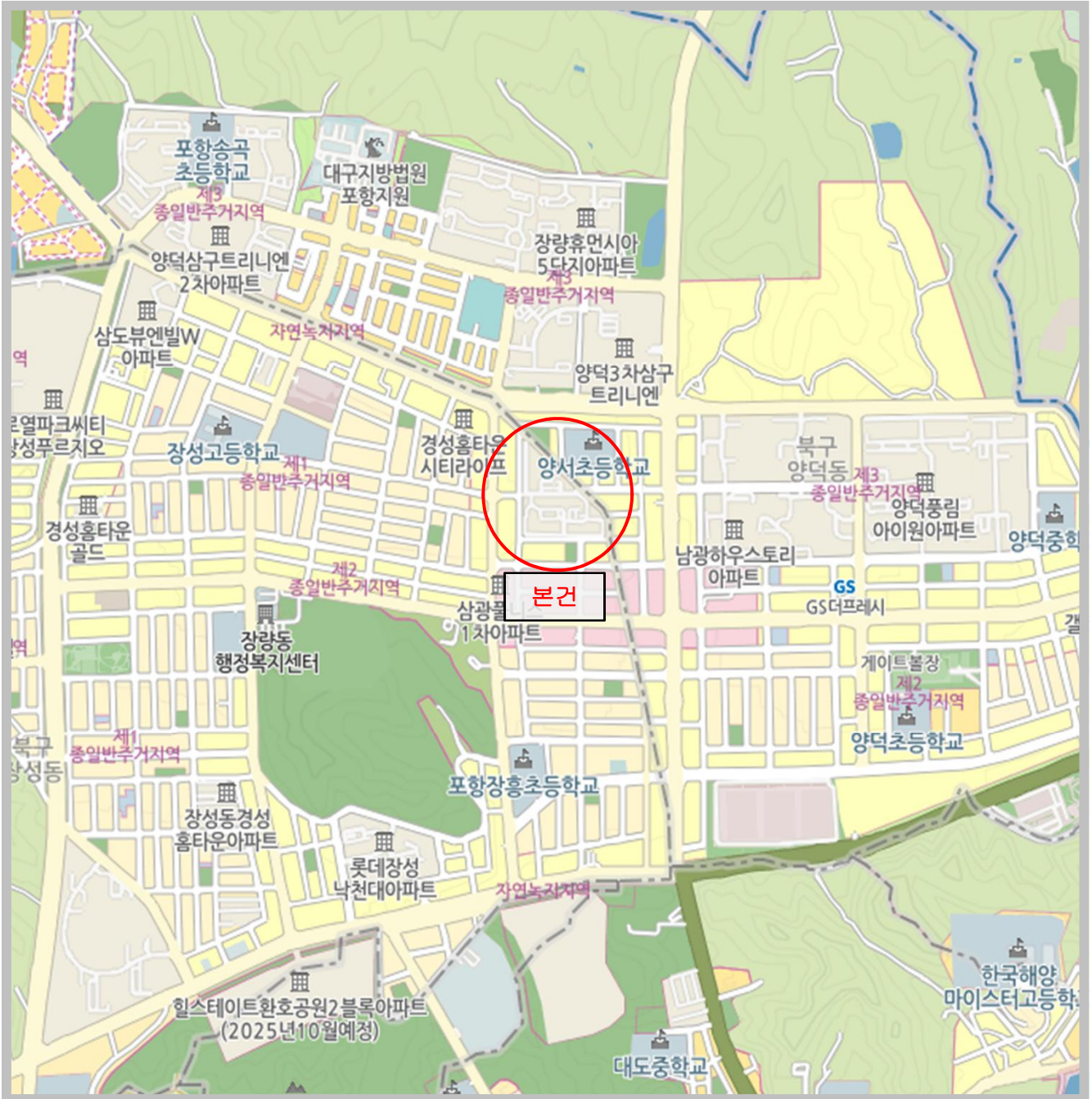
- (가) 임대관계 : 미상입니다.
- (나) 기 타 : 없습니다.

광역위치도

번호 : ()



소재지	경상북도 포항시 북구 장성동 1408-1 현대아파트 제106동 제11층 제1108호
-----	---

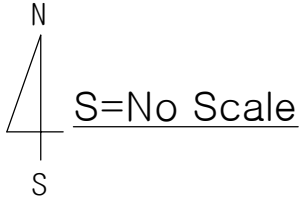


호 별 배 치 도

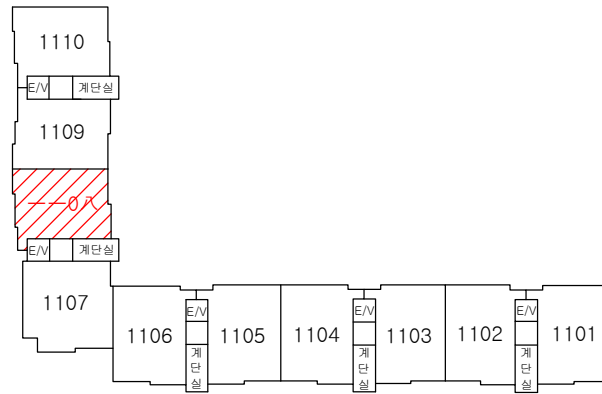
기호 : ()

S

: 1



[호별배치도]



[본 건]

(현대아파트 제106동 제11층 제1108호)



106



106



106 7-8



106 1108