

감정평가서

Appraisal Report

감정의뢰인	삼익신용협동조합이사장
건 명	경상북도 포항시 남구 오천읍 문덕리 350-1 유니파크3차 제202호 外
평가서번호	통일대구I170907-3007호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 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.



(주)통일감정평가법인 대구경북지사
지 사 장 문 광 호 (인)

대구광역시 수성구 지산동1188번지 4층
TEL.(053)764-0076 FAX.(053)764-3113



(구분건물) 감정평가표

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

감 정 평 가 사
한 태 균

한 태 균

(인)

(주)통일감정평가법인 대구경북지사

지 사 장 문 광 호

(인)

감정평가액	칠억오백만원정 (₩705,000,000.-)				
의뢰인	삼익신용협동조합이사장	감정평가 목적	공매		
채무자	—	제출처	대한토지신탁(주)		
소유자 (대상업체명)	김홍덕	기준가치	시장가치		
		감정평가조건	—		
목록표시근거	집합건물등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일	
		2017. 09. 12	2017. 19. 12	2017. 09. 14	
감 정 평 가 내 용					
공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
구분건물	5세대	구분건물	5세대	-	705,000,000
		< 이 하 여 백 >			
합 계					₩705,000,000
심 사 확 인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.				
	<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div>심사자 : 감정평가사</div> <div style="text-align: center;">문 광 호</div> <div style="text-align: right;">(인)</div> </div>				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I

감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상북도 포항시 남구 오천읍 문덕리 소재 “국민드림빌 3차아파트” 북동측 인근에 위치하는 “유니파크3차” 제2층 202호 外 4세대 단위세대로서, ‘공매’ 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거, 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가조건

없음.

4. 실지조사기간 및 기준시점

가. 실지조사기간

본건 실지조사기간은 2017년 09월 12일임.

나. 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2017년 09월 12일로 함.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가의 근거 및 방법 적용

가. 감정평가의 근거

본 감정평가는 『부동산 가격공시에 관한 법률』, 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였음.

나. 감정평가방법의 적용

1) 감정평가방법

- 부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방식(방법)에는 ‘비용성’에 기초한 원가방식(원가법 및 적산법 등), ‘시장성’에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법 등), ‘수익성’에 기초한 수익방식(수익환원법 및 수익분석법 등)이 있음.
- 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가라는 ‘비용성’에 근거하며, ‘공급측면’에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.
 - 원가방식에는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘원가법’, 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 ‘적산법’ 등이 있음.
- 비교방식이란 대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는가라는 ‘시장성’에 근거하며, ‘실증적인 교환측면’에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.
 - 비교방식에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)을 산정하는 ‘거래사례비교법(임대사례비교법)’, 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 ‘공시지가기준법’ 등이 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익을 얻을 수 있는 가라는 ‘수익성’에 근거하며, ‘수요측면’에서 수익과 가치의 상관관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.
- 수익방식에는 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘수익환원법’, 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 ‘수익분석법’ 등이 있음.

2) 감정평가방법의 적용

- 본건 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제16조 등에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 적용하여 산출하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료와 비교하여 그 합리성을 검토하였음.

6. 그 밖의 사항

- 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 공매 진행시 참고를 위한 토지와 건물을 「집합건물 구분평가시 토지·건물 배분비율에 관한 지침」 및 지역적 특성, 대상부동산의 성격 등에 의거하여 배분하였으니 공매진행시 참고하시기 바람.
- 본건 호별 위치확인은 소유자측 확인 및 현장탐문으로 조사된 내용을 근거로 하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II

대상 부동산의 개요

※기호(가~마)

소재지	경상북도 포항시 남구 오천읍 문덕리 350-1번지				
대상물건	(가~마): '유니파크3차' 제2층 제202호外 4세대				
용 도	공동주택 (연립주택)	사용승인일	2014.03.31		
구 분	층/호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)	비 고
(가)	2/202	83.24	17.26	52.8471	-
(나)	2/203	84.43	17.505	53.6026	-
(다)	4/403	84.43	17.505	53.6026	-
(라)	5/501	83.24	17.26	52.8471	-
(마)	5/502	83.24	17.26	52.8471	-
부대설비	위생설비	급배수설비	승강기설비	소화전설비	난방설비
	○	○	○	○	○

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ

거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였음.

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서 등]

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (천원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인일
㉠ (선정)	남구 오천읍 문덕리 350-1	유니파크3차	2/204	84.51	133,000	1,573,778	2015.05.17
							2014.03.31
㉡	남구 오천읍 문덕리 350-1	유니파크3차	3/304	84.51	135,000	1,597,444	2015.02.16
							2014.03.31
㉢	남구 오천읍 문덕리 350-1	유니파크3차	4/404	84.51	158,000	1,869,601	2014.12.24
							2014.03.31

2) 거래사례 선정

대상물건과 제반 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높고, 비교적 최근에 거래된 <사례㉠>을 선정함.

3) 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00)



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 시점수정

- 한국감정원이 발표하는 주요지역별 주거용 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경상북도 연립주택 매매가격지수”를 활용하여 산정함

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2015	98.3	99.0	99.2	99.5	99.7	100.0	100.1	100.2	100.6	100.6	100.7	100.6
2017	100.1	100.0	99.9	99.8	99.7	99.5	99.4	99.3	-	-	-	-

- 시점 수정치 산출

- ▶ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 99.3 (2017.08월)
- ▶ 사례㉠의 매매 당시 가격지수 : 99.7 (2015.05월)
- ▶ 시점 수정치 $\div 0.99599$

거래시점 : 2015.05.17, 시점이 15일이 포함되는 월요일 이후로서 2015년05월 지수를 적용 함

기준시점 : 2017.09.12, 시점이 15일이 포함되는 월요일 이후로서 2017년09월 지수를 적용하여야 하나, 발표이전 이므로 2017년 08월 지수를 적용 함

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5). 가치형성요인비교

※(가,나)/거래사례㉠

구분		격차율		비 고
조건	항목	사례㉠	본건	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	외부요인 등에서 대등시됨.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	1.00	건물요인 등에서 대등시됨.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.10	조망권, 층별, 위치별 차이에서 우세함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누 계		1.100		1.00 x 1.00 x 1.10

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※(다~마)/거래사례㉠

구분		격차율		비 고
조건	항목	사례㉠	본건	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	외부요인 등에서 대등시됨.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	1.00	건물요인 등에서 대등시됨.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.15	조망권, 층별, 위치별 차이에서 우세함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누 계		1.150		1.00 x 1.00 x 1.15

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 적용단가 산정(산정단가=사례단가×사정보정×시점수정×가치형성요인비교×적용률)

구분	거래 사례 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	적용률	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
(가,나)	1,573,778	1.00	0.99599	1.100	0.95	1,638,003	1,650,000
(다~마)	1,573,778	1.00	0.99599	1.150	0.95	1,712,458	1,750,000

※ 적용단가는 담보로서의 안정성 및 환가성 등을 고려하여 적용률(95%)를 차등 적용함.

2) 시산가액

구 분	적용단가(원/㎡)	전유면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
(가)	1,650,000	83.24	137,346,000	-
(나)	1,650,000	84.43	139,309,500	-
(다)	1,750,000	84.43	147,752,500	-
(라)	1,750,000	83.24	145,670,000	-
(마)	1,750,000	83.24	145,670,000	-

IV

참고가격 자료

1. 인근 유사부동산의 가격수준

가격수준	연립주택의 유사부동산은 @1,700,000원/㎡ ~ @1,900,000원/㎡ 내외 수준
------	--

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 인근 유사부동산의 평가전례

[출처 : 한국감정평가협회]

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	평가금액 (천원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	기준시점	비고
a	오천읍 문덕리 350-1	유니파크 3차	3/304	84.51	130,000	1,538,279	2015.04.03	공동 주택
b	오천읍 문덕리 350-1	유티파크 3차	3/302	83.24	162,000	1,946,179	2016.12.06	경매

V

감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정의견

상기 평가전례, 거래사례, 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 평가목적 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

2. 감정평가액 결정

구분	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
(가)	83.24	135,000,000	-
(나)	84.43	135,000,000	-
(다)	84.43	145,000,000	-
(라)	83.24	145,000,000	-
(마)	83.24	145,000,000	-
감정평가액(합계)		<u>705,000,000</u>	

구분건물감정평가명세표

Page. 1

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1 가 나	경상북도 포항시 남구 오천읍 문덕리	350-1 유니파크 3차	공동주택	철근 콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 5층				
	[도로명주소] 경상북도 포항시 남구 오천읍 문덕로37번길 12		연립주택 (계단실)	1층	45.9			
			연립주택 (4세대)	2 ~ 5층 각각	393.48			
	"	350-1	대	제2종 일반주거지역	851.8			
	"	"		(내) 철근콘크리트구조 제2층 제202호	83.24	83.24	135,000,000	비준가격
			1.소유권 ----- 대지권		52.8471 ----- 851.8	52.8471		
						토지, 건물 배분가격		
						토 지 건 물	27,000,000 108,000,000	
	"	"		철근콘크리트구조 제2층 제203호	84.43	84.43	135,000,000	비준가격
			1.소유권 ----- 대지권		53.6026 ----- 851.8	53.6026		
						토지, 건물 배분가격		
						토 지 건 물	27,000,000 108,000,000	

일련 번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
다	"	"		철근콘크리트구조 제4층 제403호	84.43	84.43	145,000,000	비준가격
				1. 소유권 ----- 대지권	53.6026 ----- 851.8	53.6026		
				토지. 건물 배분가격				
						토 지 건 물	29,000,000 116,000,000	
라	"	"		철근콘크리트구조 제5층 제501호	83.24	83.24	145,000,000	비준가격
				1. 소유권 ----- 대지권	52.8471 ----- 851.8	52.8471		
				토지. 건물 배분가격				
						토 지 건 물	29,000,000 116,000,000	
마	"	"		철근콘크리트구조 제5층 제502호	83.24	83.24	145,000,000	비준가격
				1. 소유권 ----- 대지권	52.8471 ----- 851.8	52.8471		
				토지. 건물 배분가격				
						토 지 건 물	29,000,000 116,000,000	
합 계							₩705,000,000.-	
< 이 하 여 백 >								

구분건물감정평가요항표

- | | | |
|------------------|------------------------|------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비 | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교통 상황 | 5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로 | 8. 임대 관계 |
| 3. 건물의 구조 및 이용상태 | 6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태 | 9. 기타 참고사항 |

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 경상북도 포항시 남구 오천읍 문덕리 소재 "국민드림빌 3차아파트" 북동측 인근에 위치하는 "유니파크3차" 제2층 제202호 외 4세대 단위세대로서, 부근일대는 아파트, 연립주택, 단독주택, 학교, 근린생활시설 및 기타생활편익시설등의 접근성 등으로 보아 주위환경 보통시됨.

2. 교통 상황

본건까지 차량출입 용이하며, 대중교통수단인 시내버스승강장 인근에 위치하여 기타제반교통사정 보통시됨.

3. 건물의 구조 및 이용상태

(가~마) 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층건 중 제2층 제202호 외 4세대 단위세대로, [사용승인일: 2014.03.31]

외벽: 드라이비트 및 일부 화강석 돌붙임 등 마감

내벽: 벽지 및 일부 타일, 목재인테리어 등 마감

바닥: 장판지 및 일부 타일 등 마감

창호: 목재유리 및 알루미늄새시 창호임.

이용상태 : (가~마) - 연립주택(방3, 주방, 거실, 욕실2, 발코니)으로 이용중임.

구분건물감정평가요항표

- | | | |
|------------------|------------------------|------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비 | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교통 상황 | 5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로 | 8. 임대 관계 |
| 3. 건물의 구조 및 이용상태 | 6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태 | 9. 기타 참고사항 |

4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비

위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 소방설비, 도시가스 보일러에 의한 개별 난방설비 되어있음.

5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로

1) 토지형태 및 이용상태

세장형의 토지로서, '연립주택 건부지'로 이용중임.

2) 인접도로

북측으로 폭 약 15미터, 서측으로 폭 약 8미터, 남측으로 폭 약 6미터의 포장도로와 각각 접함.

6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태

국토의 계획 및 이용에 관한 법률상 제2종일반주거지역, 소로2류(8M~10M)(접합), 소로3류(8M 미만)(접합), 종로2류(15M~20M)(접합), 가축사육제한구역, 비행안전제6구역임.

7. 공부와의 차이

없음.

8. 임대 관계

미상임.

구분건물감정평가요항표

- | | | |
|------------------|------------------------|------------|
| 1. 위치 및 부근의 상황 | 4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비 | 7. 공부와의 차이 |
| 2. 교통 상황 | 5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로 | 8. 임대 관계 |
| 3. 건물의 구조 및 이용상태 | 6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태 | 9. 기타 참고사항 |

9. 기타 참고사항

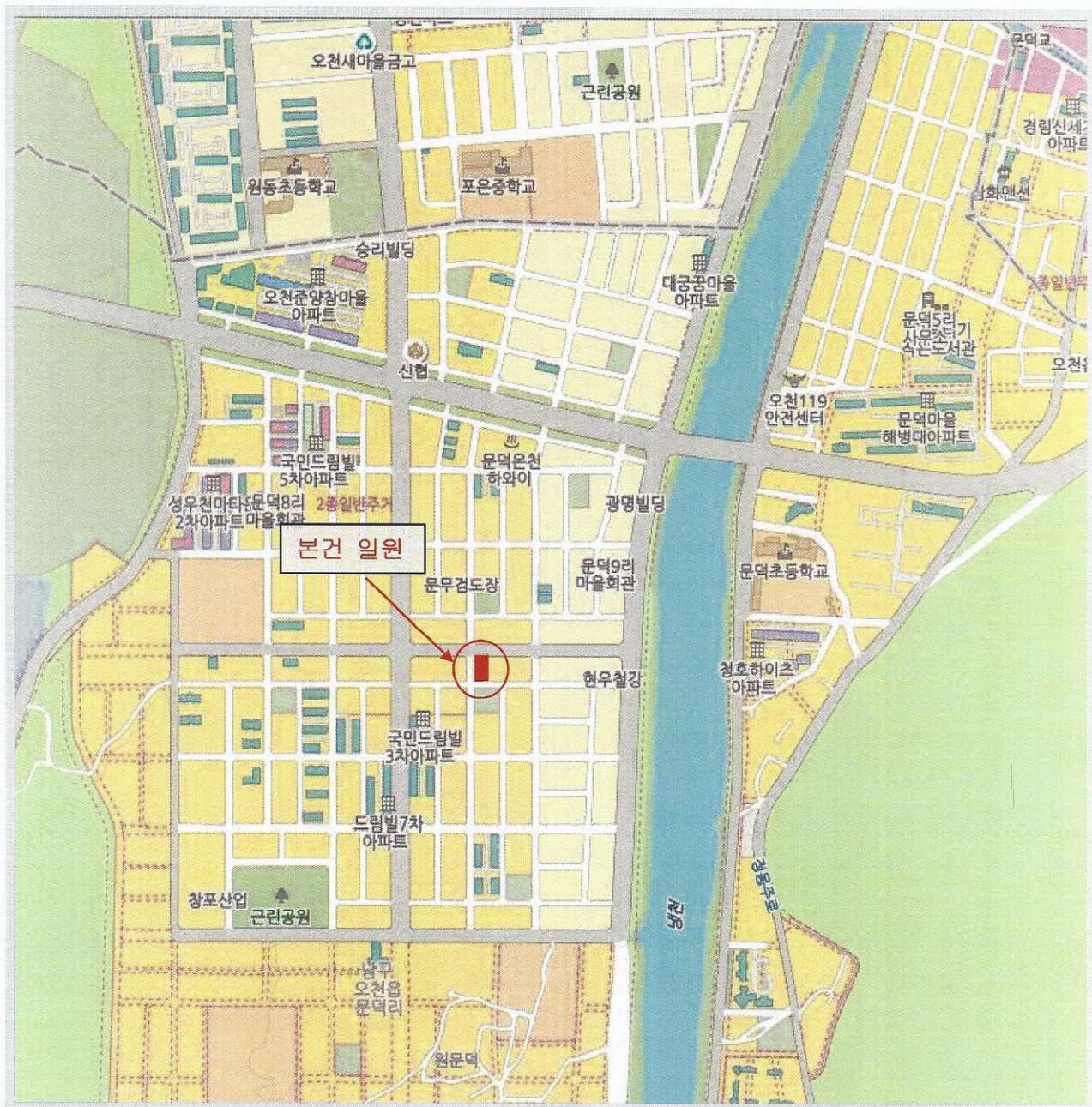
없 음.

광역위치도

기 호 : ()



소재지	경상북도 포항시 남구 오천읍 문덕리 350-1 [유니파크3차 제2층 제202호 外 4세대]
-----	---



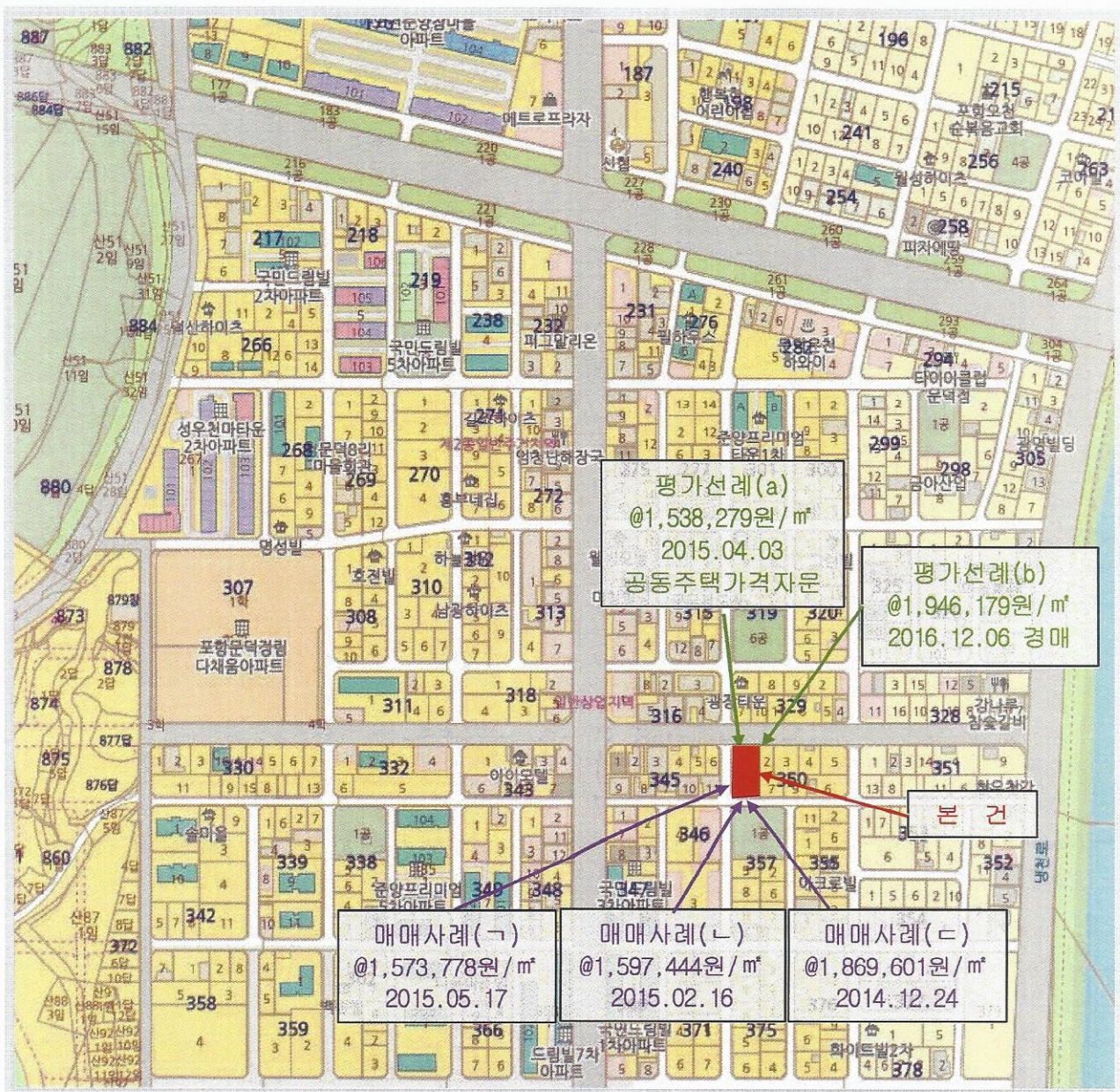
위 치 도

기 호 : ()



소재지

경상북도 포항시 남구 오천읍 문덕리 350-1
[유니파크3차 제2층 제202호 外 4세대]



건 물 이 용 및 임 대 현 황

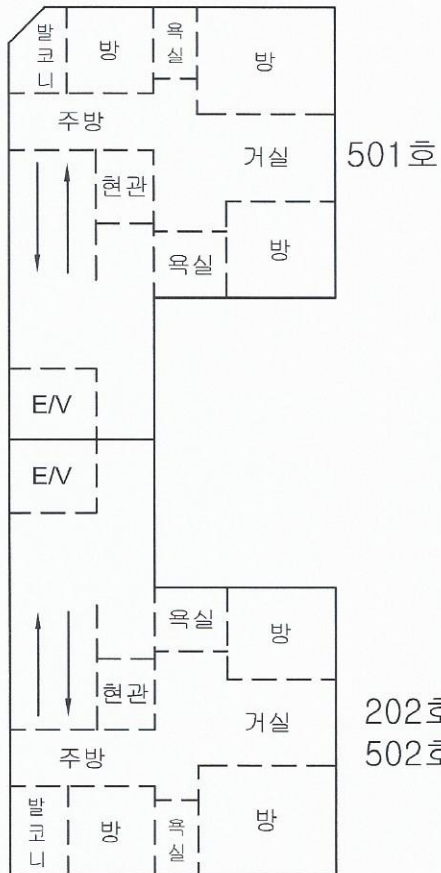
기호 : ()

S : 1



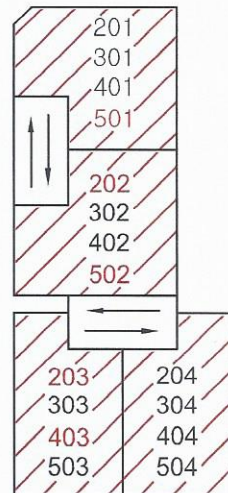
NO SCALE

< 내 부 구 조 도 >

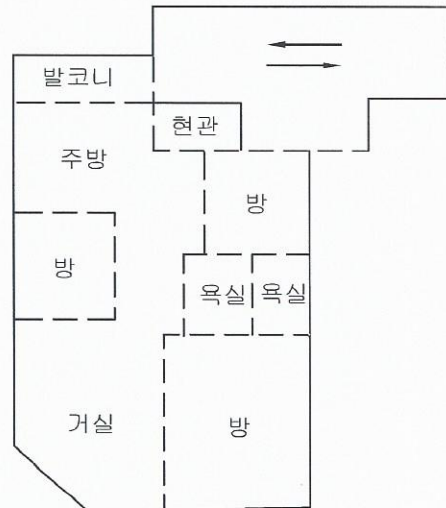


< 호 별 배 치 도 >

본건가~마 "유니파크3차"
제2층 202호 외 4개호



203호
403호



임 대 현 황

(단위 : 원)

구 분	임 차 인	방	임 대 조 건		조 사 방 법	비 고
			임대보증금	월 임 료		
			임대관계는	미 상 임.	—	—
		이	하	여 백	—	—
계						

사 진 용 지



[본건 전경]



[본건 전경]

사 진 용 지



[본건 전경]



[본건 전경]

