감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명	경상북도 포항시 북구 장성동 1389-13번지 소재 부동산
평가서 번 호	대화 03-1610-4-0268
의뢰인	삼익신용협동조합장

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사,개작(改作),전재(轉載)할 수없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

DAE HWA (주)대화감정평가법인 대구경북지사

대구광역시 수성구 동대구로20 복음빌딩 2층
대표전화 : (053)766-8866 FAX : (053)766-8343

03-1610-4-0268

(부동산)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감 정 평 가 사 김근태 김근태 (인)

(주)대화감정평가법인

대구경북지사 지사장 박 창 봉 (서명 또는 인)

감정평가액	사억구천육백만원정 (₩496,000,000.-)				
의 뢰 인	삼익신용협동조합장	감정평가 목적	일반거래		
채 무 자	--	제 출 처	삼익신용협동조합		
소 유 자 (대상업체명)	최 재 영	기준가치	시장가치		
		감정평가조건	--		
목록표시 근거	집합건물 등기사항전부증명서	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일	
		2016. 10. 12	2016. 10. 12	2016.10.13	

평가내용	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
	연립주택	3세대	연립주택	3세대	-	496,000,000
	합 계					₩496,000,000.-
		이	하	여	백	

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.

심사자 : 감정평가사 박진욱 박 진 욱 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

가. 대상 물건의 개요

(1) 감정평가 목적

본건은 경상북도 포항시 북구 장성동 소재 "장흥중학교" 북동측 인근에 위치하는 "르씨엘빌" 제2층 제103호, 제3층 제203호, 제5층 제501호에 대한, 일반거래(공매) 목적의 감정평가임.

(2) 대상 물건의 현황

소재지 건물명(동)	경상북도 포항시 북구 장성동 1389-13번지. (르씨엘빌 제2층 제103호 외)		
이용상황	연립주택	사용승인일자	2014.07.25
건물의 구조 및 층수	철근콘크리트구조 스라브지붕 지상 5층	단지규모	16세대
용도지역	제2종일반주거지역	개별공시지가	501,000

기 호	층, 호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지지분(㎡)	전용율(%)
가	제2층 제103호	78.14	15.1767	93.3167	55.7285	83.74
나	제3층 제203호	78.14	15.1767	93.3167	55.7285	83.74
다	제5층 제501호	73.73	14.3202	88.0502	52.5833	83.74

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(3) 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사를 완료한 2016년 10월 12일임.

(4) 실지조사의 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2016년 10월 12일임.

나. 기준가치 및 감정평가조건

(1) 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지 등(이하 "대상물건"이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

(2) 감정평가조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

(3) 기 타

대상 물건의 위치확인은 집합건축물대장상 건축물현황도 및 설계도면 배치도 등에 의하여 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 감정평가액 산출근거

(1) 감정평가방법의 적용

(가) 구분소유권의 평가방법은 ① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상 부동산의 현황에 맞게 보정 · 비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 거래사례비교법, ② 1동 전체의 가격을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분소유권에 배분하는 원가방법, ③ 수익성부동산의 구분소유권 평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상 부동산의 현재가치를 구하는 수익환원법 등이 있음.

(나) 본 감정평가에 있어서는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 감정평가 실무기준 및 일반이론에 의거하여, 구분소유권의 평가는 거래사례비교법을 적용하여 감정평가액을 결정하였음. (대상물건과 같은 주거용 부동산은 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 가격으로 시장에서 거래되므로 원가법의 적용이 적절하지 아니하고, 또한 수익용 부동산이 아니므로 수익환원법의 적용이 곤란한 바, 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 어려운 것으로 판단됨.)

(2) 감정평가액 산출과정

(가) 거래사례비교법에 의한 평가

1) 평가개요

대상물건은 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자재, 층별 및 향별 효용성, 인근 유사물건의 정상적인 가격수준, 기타 가치형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 감정평가액 결정에 참고한 자료

가) 유사 물건의 거래사례

(경상북도 포항시 북구) (자료출처 : 등기사항전부증명서 등)

구 분	거래사례 1.	거래사례 2.
소재지 · 건물명칭	장성동 1383-1 (평강케레스빌)	장성동 1493-1 (삼우펠리스)
용도지역	제1종일반주거지역	제2종일반주거지역
층 · 호수	제2층 제201호	제3층 제302호
사용승인일	2016.03.17	2015.06.05
전유면적(㎡)	77.19	84.95
거래가액(원)	190,000,000	193,000,000
전유면적 기준단가(원/㎡)	2,461,459	2,271,925
거래시점	2016.07.14	2016.01.20
비 고	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 유사 물건의 평가선례

(경상북도 포항시 북구) (자료출처 : 한국감정평가사협회)

구 분	평가선례 1.	평가선례 2.
소재지 · 건물명칭	장성동 1383-1 (평강케레스빌)	장성동 1389-13 (르씨엘빌)
용도지역	제1종일반주거지역	제2종일반주거지역
층 · 호수	제2층 제203호	제4층 제302호
사용승인일	2016.03.17	2014.07.25
전유면적(㎡)	83.49	78.14
감정평가액(원)	180,000,000	174,000,000
전유면적 기준단가(원/㎡)	2,155,947	2,226,772
기준시점	2016.03.21	2015.09.15
평가목적	담보	법원경매
비 고	-	-

다) 호가 수준

기준시점 현재 전유면적 기준 약 2,400,000원/㎡ 내외 수준으로 조사됨.

라) 최근 1년간 경매 매각가율

(자료출처 : 지지옥션)

용 도	소 재 지	매각가율(%)	매각율평균(%)	매각 건수
연립주택	경상북도 포항시 북구	90.53	53.85	7

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 감정평가액 산출근거

가) 비교 거래사례 선정

상기의 참고자료 중 인근지역 내에 소재하는 거래사례로서 대상물건과 물적 유사성이 높고 비교적 최근에 거래된 "거래사례 1"을 선정함.

(경상북도 포항시 북구) (자료출처 : 등기사항전부증명서 등)

구 분	거래사례 1.
소재지 · 건물명칭	장성동 1383-1 (평강케레스빌)
용도지역	제1종일반주거지역
층 · 호수	제2층 제201호
사용승인일	2016.03.17
전유면적(㎡)	77.19
거래가액(원)	190,000,000
전유면적 기준단가(원/㎡)	2,461,459
거래시점	2016.07.14

나) 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다) 시점수정

① 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

② 본건의 시점수정을 위하여 국토교통부장관이 조사 · 발표하는 경상북도 포항시 북구 주거지역 지가변동률과 한국감정원이 조사 · 발표하는 조사통계 자료를 검토하였으나, 지가변동률은 토지에 대한 자료로 적용하지 않고, 한국감정원조사통계의 "경상북도 연립주택매매가격지수"를 참작하여 하기와 같이 시점수정함.

③ 연립주택 매매가격지수

(자료출처 : 한국감정원조사통계)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2016년	100.6	100.6	100.5	100.5	100.6	100.6	100.5	100.5	100.5	-	-	-

④ 시점수정치

"거래사례 1"의 거래시점(2016.07.14) 지수 (2016년 7월 지수 적용)	100.5
대상물건의 기준시점(2016.10.12) 지수 (2016년 9월 지수 적용)	100.5
시점수정치 : 기준시점 지수/거래시점 지수	100.5 / 100.5 ≒ 1.00000

※ 기준시점당시 지수가 고시되지 않아 2016년 9월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라) 제요인 비교 - 본건 기호 가), 나) / 거래사례 1

구 분	조 건	비 고	격차율
외부 요인	가로조건	본건이 인접지의 이용상황 등 제반 외부요인에서 열세함.	0.90
	접근조건		
	환경조건		
	행정조건		
	기타조건		
건물 요인	시공상태	대등함.	1.00
	노후도		
	공용시설		
	규모, 구성비		
	관리체계		
개별 요인	위치별 효용	대등함.	1.00
	층별 효용		
	대지권비율		
	기타		
격차율 계			0.900

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 본건 기호 다) / 거래사례 1

구 분	조 건	비 고	격차율
외부 요인	가로조건	본건이 인접지의 이용상황 등 제반 외부요인에서 열세함.	0.90
	접근조건		
	환경조건		
	행정조건		
	기타조건		
건물 요인	시공상태	대등함.	1.00
	노후도		
	공용시설		
	규모, 구성비		
	관리체계		
개별 요인	위치별 효용	본건이 층별 효용 등에서 우세하나, 거실 및 방의크기, 베란다확장 등에서 열세하여 전체적인 제반 개별요인에서 열세함.	0.95
	층별 효용		
	대지권비율		
	기타		
격차율 계			0.855

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마) 거래사례비교법에 의한 시산가액

① 단가결정

산식 = 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 제요인비교							
기 호	구 분	전유면적 기준단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	제요인 비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
가	제2층 제103호	2,461,459	1.000	1.00000	0.900	2,215,313	2,200,000
나	제3층 제203호	2,461,459	1.000	1.00000	0.900	2,215,313	2,200,000
다	제5층 제501호	2,461,459	1.000	1.00000	0.855	2,104,547	2,100,000

② 감정평가액결정

산식 = 면적 × 단가					
기 호	동, (층)호수	전유면적(㎡)	단가(원/㎡)	산정가액(원)	감정평가액(원)
가	제2층 제103호	78.14	2,200,000	171,908,000	171,000,000
나	제3층 제203호	78.14	2,200,000	171,908,000	171,000,000
다	제5층 제501호	73.73	2,100,000	154,833,000	154,000,000

(3) 그 밖의 사항 : 없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 감정평가액 결정 의견

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거한 거래사례비교법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 금액	비고
	경상북도 포항시 북구 장성동 [도로명주소] 경상북도 포항시 북구 법원로10번길 33	1389-13 지상	연립주택 (16세대)	철근 콘크리트구조 스라브지붕 지상5층				
			계단실	1층	49.66			
			연립주택 (4세대)	2층~4층 (각각)	367.08			
			연립주택 (4세대)	5층	340.4			
1	경상북도 포항시 북구 장성동	1389-13	대	제2종 일반주거지역	890.6			
				(내)				
가				철근 콘크리트구조 제2층 제103호	78.14	78.14	171,000,000	비준가격
			1.	소유권/대지권	55.7285 / 890.6	55.7285		

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 금액	비고
나				(내) 철근 콘크리트구조 제3층 제203호	78.14	78.14	171,000,000	비준가격
			1.	소유권/대지권	55.7285 ------- 890.6	55.7285		
다				(내) 철근 콘크리트구조 제5층 제501호	73.73	73.73	154,000,000	비준가격
			1.	소유권/대지권	52.5833 ------- 890.6	52.5833		
	합 계			이 하	여	백	₩496,000,000.-	

구분건물 감정평가요항표

기 호 : (가 ~ 다)

1. 위치 및 주위환경	4. 위생,냉난방시설등	7. 도시계획 및 기타 공법관계
2. 교 통 상 황	5. 토지의 형상 및 이용상태	8. 공부와의차이
3. 건물의구조 및 이용상태	6. 도로상태 및 주차장시설등	9. 임대관계 및 기타

1. 위치 및 주위환경

본건은 경상북도 포항시 북구 장성동 소재 "장흥중학교" 북동측 인근에 위치하는 "르씨엘빌" 제2층 제103호, 제3층 제203호, 제5층 제501호로서, 부근 일대는 정지된 나지,아파트, 연립주택, 단독주택, 학교, 근린생활시설 등으로 형성되어 있으며, 제반 주위환경 보통임.

2. 교 통 상 황

본건까지 제반 차량의 출입이 가능하며, 대중교통시설과의 거리 등에 비추어 제반 교통사정은 보통시됨.

3. 건물의구조 및 이용상태

1)건물의 구조

가)~다) 철근콘크리트구조 스라브지붕 5층건 내 제2층 제103호, 제3층 제203호, 제5층 제501호 단위세대로서,

- 외 벽 : 화강석 및 드라이비트 등 마감,
- 내 벽 : 벽지 및 타일 등 마감,
- 바 닥 : 콘크리트노출 및 타일 등 마감,
- 창 호 : 샤시창호임.

2)이용상태

기호 가)~다): 연립주택(방3, 거실, 주방, 욕실2, 베란다2)로 이용중임.

4. 위생, 냉난방 시설등

통상의 제반 위생 및 급배수설비, 도시가스보일러에 의한 개별난방설비 시설되어 있음.

5. 토지의 형상 및 이용상태

세장형의 토지로서 인접지와 대체로 등고 평탄하며, "연립주택 건부지"로 이용중임.

구분건물 감정평가요항표

기 호 : (가 ~ 다)

1. 위치 및 주위환경	4. 위생,냉난방시설등	7. 도시계획 및 기타 공법관계
2. 교 통 상 황	5. 토지의 형상 및 이용상태	8. 공부와의차이
3. 건물의구조 및 이용상태	6. 도로상태 및 주차장시설등	9. 임대관계 및 기타

6. 도로상태 및 주차장시설등

본건 남서측으로 폭 약 8미터의 포장도로와 접하며, 옥외주차장설비 되어 있음.

7. 도시계획 및 기타 공법관계

도시지역, 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8M~10M)(접함), 가축사육제한구역(모든가축_사육제한지역), 상대정화구역임.

8. 공부와의 차이

없 음.

9. 임대관계 및 기타

1)임대관계 : 별첨 "건물이용 및 임대개황도" 참조.

2)기 타 : 기호 가~다)의 전입세대 열람 내역은 별첨 "전입세대열람 내역(동거인포함)" 참고 하시기 바람.

위 치 도

기호( )

N

S

소재지	경상북도 포항시 북구 장성동 一三八九의 一三번지. [르씨엘빌 제2층 제103호 외]

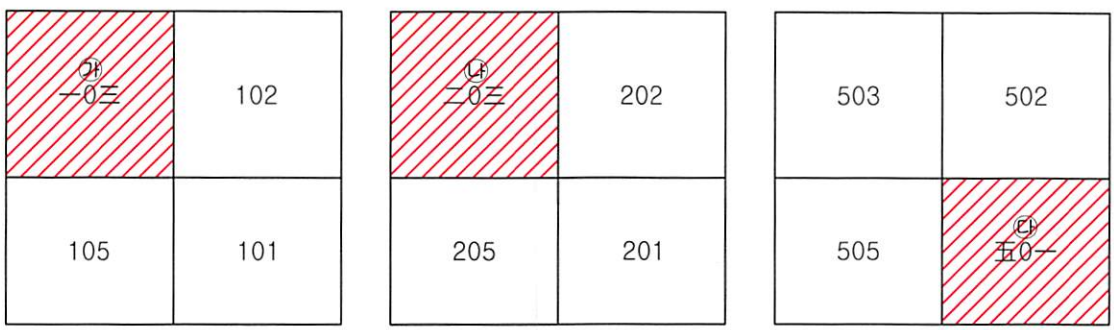
건물이용 및 임대개황도

N

S

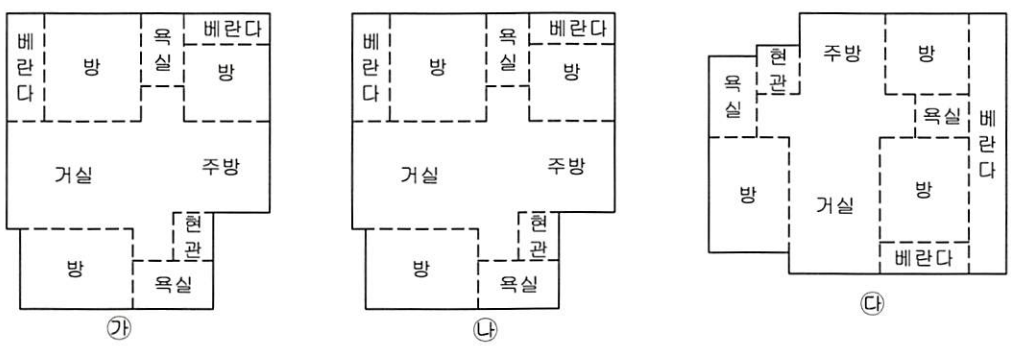
No Scale

<호별배치도>



<본건㉮~㉰ 103호 외 2개호>

<내부구조도>



임 대 상 황

임대내역	임대부분	임차인	임대 / 임대차보증금	내역 / 월임대료	비고
			임대관계는 미 상 임.		
		[담보실행시 임대관계는 재확인하시기 바랍니다.]			
		이	하	여 백	

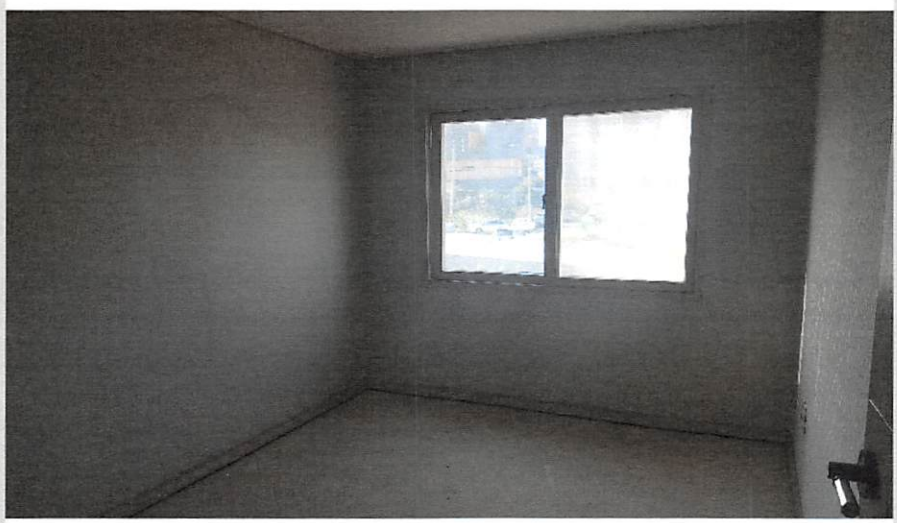
사 진 용 지

【본건 전경】

【본건 내부】

사 진 용 지

【본건 내부】



【본건 내부】