

감정평가서

Appraisal Report

경상북도 포항시북구 용흥동 515 소재
부동산

NH2019-0502-0017

2019-05-08

삼익신용협동조합

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



나라감정평가법인

전화:053-471-0900 전송:053-471-8600



Appraisal Summary

1. 감정평가의 대상물건

소재지	경상북도 포항시북구 용흥동 515번지		
건물명 동, 층, 호수	유니파크 제2층 제206호 외		
건물구조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕	물건종류	구분건물
용도	연립주택	사용승인일자	2015년 04월 14일

2. 감정평가액

기호	동, 층, 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단가(원/㎡)	비고
(1)~(6)	제2층 제206호 외	-	850,000,000	-	-
합계			850,000,000	-	-

3. 시세분석 자료

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비고
용흥동 일대	소로한면	연립주택	@1,80,000원/㎡ ~ @2,100,000원/㎡	2층 이상

인근지역의 가격수준에 관한의견

인근 상가는 층별 효용 및 면적에 따른 규모별 시세편차가 존재함.

4. 임대현황

임대현황	임대보증금(원)	-	월 임대료(원)	-
참고 및 유의사항	미상임.			

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
김명근

(주)나라감정평가법인 대구경북지역본부
본부장 김기석 (서명 또는 인)



감정평가액	팔억오천만원정 (₩850,000,000.-)				
의뢰인	삼익신용협동조합이사장	감정평가목적	공매		
채무자	—	제출처	삼익신용협동조합		
소유자 또는 대상업체명	김홍덕	기준가치	시장가치		
		감정평가조건	—		
목적특 표시 근거	등기사항전부증명서	기준시점	조사기간	작성일	
		2019.05.07	2019.05.07	2019.05.08	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가
	구분건물	6세대	구분건물	6세대	금액
		이	하	여	—
					백
합계					₩850,000,000.-

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

심사자 감정평가사

이 상 원



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 포항시북구 용흥동 소재 “용흥초등학교” 서측 인근에 위치하는 “유니파크” 제2층 제206호 외 구분건물 5세대로서 공매를 목적으로 하는 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가조건

감정평가조건 없음.

4. 감정평가방법

- 1) 본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였음.
- 2) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일괄로 거래되는 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등 참고 가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 기준시점

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2019년 05월 07일자 임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2019년 05월 07일자 이고, 가격조사 완료일은 2019년 05월 07일자이며, 목록표시근거 상의 공부 등을 기준으로 하여 대상물건을 확인하였음.

7. 그 밖의 사항

1) 물적 동일성 등 종합의견

물적 동일성	구조, 규모, 및 이용상황 등 제반 현황으로 보아 물적 동일성은 인정됨.
안정성, 환가성, 시장성, 주위환경 및 관리시 유의사항 및 기타 참고사항	본건의 이용상황 및 주위환경 등으로 보아 시장성 및 안정성, 환가성은 보통시 됨.

2) 위치확인

본건의 위치 확인은 집합건축물대장등본 도면 및 실제 점유 사용부분으로 위치 확인하였음.

3) 참고사항

본건 기호1)은 누수로 인하여 바닥 및 천정부분에 추가 공사가 필요하니 업무 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개요

소재지		경상북도 포항시북구 용흥동 515번지 외				
건물명 동, 층, 호수		유니파크 제2층 제206호 외				
기 호		전유(㎡) (A)	공용(㎡) (B)	전체(㎡) (A+B)	토지지분 (㎡)	전용률
(1)	2층 206호	64.8954	19.2562	84.1516	75.69	77.12%
(2)	3층 307호	64.8954	19.2562	84.1516	75.69	77.12%
(3)	4층 401호	71.502	19.7633	91.2653	83.40	78.34%
(4)	4층 403호	64.8754	19.2318	84.1072	75.67	77.13%
(5)	5층 501호	71.502	19.7633	91.2653	83.29	78.34%
(6)	5층 502호	69.642	19.1069	88.7489	81.22	88.33%
용 도		연립주택		사용승인일자	2015년 04월 14일	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 대상 부동산의 현황

1. 입지 및 토지 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
위치 및 교통상황	경상북도 포항시북구 용흥동 소재 “용흥초등학교” 서측 인근에 위치하며 본건 단지까지 제반차량의 출입이 용이하고 간선도로와 접하며 인근에 버스승강장이 소재하는 등 제반교통사정은 무난한 편임.
주위 환경	부근일대는 아파트단지, 연립주택, 다세대주택, 단독주택, 나지 및 농경지, 임야 등으로 형성되어 있으며, 주위환경 및 제반입지조건은 무난한 편임
토지형태 및 이용상태	북동측 하향 완경사지에 자체지면은 대체로 등고평탄하게 조성된 세장형 토지로서 공동주택 부지로 이용중임.
인접도로 상태	본건 단지 북동측으로 노폭 약 20미터, 남동측으로 폭 약 6미터의 포장도로와 각각 접함.
전철역과의 거리	해당사항 없음.
버스정류장과의 거리	본건 인근 간선도로변(동측 인근)에 버스정류장이 소재함.
도시계획 및 기타 공법관계	도시지역, 자연녹지지역, 제3종일반주거지역, 가축사육제한구역(말_사슴_양_사육제한지역), 가축사육제한지역(모든가축_사육제한지역), 상대보호구역 및 상대보호구역(2013-04-24)임.
공부와의 차이 기타	본건은 공부상 소재지는 “용흥동 515, 산125-7 지상”이나, 등록전환 후 합병으로 “용흥동 515 지상”임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 건물 현황

기 재 항 목	기 재 사 항
건 물 구 조	<p>기호1~6) 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상5층 건물 중 각 단위세대로서</p> <p>(단지규모 : 1개동, 연립주택 28세대)</p> <p>외벽 : 화강석붙임 및 드라이비트마감</p> <p>내벽/천장 : 벽지마감 및 타일 마감</p> <p>바닥 : 강화마루 및 일부 타일 깔기</p> <p>창호 : 하이새시 2중창임.</p>
이 용 상 황	기호1~6) 연립주택(방3, 주방, 거실, 욕실2, 발코니 등)
부 대 설 비	위생설비 및 급배수설비, 화재탐지설비, 소화전설비, 승강기설비 등이 되어있으며 도시가스보일러에 의한 개별난방설비 되어있음.
주 차 여 건	본건 단지 내 지상주차장이 설치되어 있음.
임대 상황, 공부와의 차이 및 그밖의 사항	없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 거래사례비교법에 의한 비준가액

1. 감정평가방법의 적용

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

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

【거래가격 단위 : 천원】

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가격 (단가)	자료출처	거래시점 신축년도
#1	용흥동 104-10	성현 빌리지 A동	4층 404호	63.73	47.76	120,000	실거래 신고	2019.03.11
						(@1,880)		2013.12.09

▶ 단가 : 전유면적 기준

▶ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 높은 【사례 #1】을 비교사례로 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (1.00)

4. 시점수정

한국감정원이 발표하는 주요지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 아래 가격지수를 활용하였음.

【월별 경상북도 연립주택 매매가격지수】

(2017.11 = 100.0)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2018년	99.8	99.7	99.6	99.5	99.3	989.2	99	98.6	98.3	98	97.6	97.2
2019년	96.9	96.7	96.4	-	-	-	-	-	-	-	-	-

[시점수정치 산출]

구 분	기준시점 지수	거래사례시점 지수	시점수정치
매매가격 지수	96.4 (2019.03)	96.4 (2019.03)	96.4/96.4 = 1.00000

- ▶ 시점 수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수 (※ 소수점 6째 자리에서 사사오입)
- ▶ 기준시점 지수 : 시점 당시 최종 발표된 지수.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

【기호 (1,2,4) : 비교사례 #1】

조 건	구 분 세 부 항 목	격 차 율		비 고
		사례	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.10	사례대비 교육시설 등의 배치 등 단지외부요인에서 우세함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.05	본건은 사례대비 시공업체의 브랜드 등 단지내부요인에서 우세함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.00	본건은 사례대비 호별요인 유사함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	기타 가치에 영향을 미치는 요인 별도 고려치 않음.
누 계		1.155		-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

【기호 (3,5,6) : 비교사례 #1】

조 건	구 분 세 부 항 목	격 차 율		비 고
		사례	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.10	사례대비 교육시설 등의 배치 등 단지외부요인에서 우세함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.05	본건은 사례대비 시공업체의 브랜드 등 단지내부요인에서 우세함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	0.95	본건은 사례대비 호별 효용 등 호별요인에서 열세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	기타 가치에 영향을 미치는 요인 별도 고려치 않음.
누 계		1.097		-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 비준가액

기호	거래사례(원) (단가:원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례) (㎡)	산출가액(원)	비준가액(원) (단가:원/㎡)
(1,2)	120,000,000	1.00	1.00000	1.155	64.8954	141,134,512	140,000,000
	(@1,880,000)				63.73		(@2,150,000)
(3,5)	120,000,000	1.00	1.00000	1.097	71.502	147,693,759	145,000,000
	(@1,880,000)				63.73		(@2,020,000)
(4)	120,000,000	1.00	1.00000	1.155	64.8754	141,091,016	140,000,000
	(@1,880,000)				63.73		(@2,150,000)
(6)	120,000,000	1.00	1.00000	1.097	69.642	143,851,763	140,000,000
	(@1,880,000)				63.73		(@2,010,000)

▶ 단가 : 전유면적 기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 및 결정 의견

1. 가액결정 참고 자료

1) 인근 유사 부동산의 감정평가사례 (담보, 경매 등)

(단위 : 천원)

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정 평가 목적	감정평가액 (천원)	기준시점 신축년도
#1	용흥동 515	유니파크	2층 205호	65.6154	76.5374	공매	155,000	2018.09.12
							(@2,360)	2014.03.31

▶ 단가 : 전유면적 기준

2) 인근지역 가격수준

지리적 위치	도로조건	이용상황	가격수준(전유기준)	비 고
용흥동 일대	소로한면	연립주택	@1,80,000원/㎡ ~ @2,100,000원/㎡	2층 이상

인근지역의 가격수준에 관한의견

인근 상가는 층별 효용 및 면적에 따른 규모별 시세편차가 존재함.

3) 인근 유사 부동산 낙찰가율 통계 분석

(용도 : 연립주택, 단위 : %)

지역통계	경상북도	포항시북구
2017년 평균 (2017.01.01~2017.12.31)	80.86	74.53
2018년 평균 (2018.01.01~2018.12.31)	84.19	60.25

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액

기호	층, 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	단 가(원/㎡)	비 고
(1)	2층 206호	64.8954	140,000,000	@2,150,000	-
(2)	3층 307호	64.8954	140,000,000	@2,150,000	-
(3)	4층 401호	71.502	145,000,000	@2,020,000	-
(4)	4층 403호	64.8754	140,000,000	@2,150,000	-
(5)	5층 501호	71.502	145,000,000	@2,020,000	-
(6)	5층 502호	69.642	140,000,000	@2,010,000	-
합 계			850,000,000	-	-

▶ 단가 : 전유면적 기준

3. 결정 의견

상기 참고가격 자료(감정평가사례, 거래사례 및 인근 유사 부동산 탐문조사에 의한 가격 수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 앞에서 살펴본 참고자료 및 대상 목적물의 특수성, 감정평가목적 등을 감안하여 상기 감정평가액으로 결정함.

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지 지 번	지 용	목 도	용 도 지 역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1	경상북도 포항시북구 용흥동 515, 산125-7 유니파크	공동주택		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층				
	[도로명 주소] 경상북도 포항시북구 용흥로 125-1							
1	경상북도 포항시북구 용흥동 515	답			1,807			현황"대"
2	동소 산125-7	임야			308			515-4번지 372㎡ 로 등록전환, 515번지로 합병

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지 지 락 번	지 용 및 도	용 도 지 역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
				공 부	사 정		
(1)			(내) 철근콘크리트구조 제2층 제206호	64.8954	64.8954	140,000,000	
			1. 소유권/대지권	73.4698 2,179x----- 2,115	75.69		
						배분내역	
						토지 : 46,200,000	
						건물 : 93,800,000	
(2)			(내) 철근콘크리트구조 제3층 제307호	64.8954	64.8954	140,000,000	
			1. 소유권/대지권	73.4698 2,179x----- 2,115	75.69		
						배분내역	
						토지 : 46,200,000	
						건물 : 93,800,000	

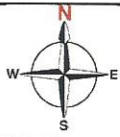
구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소 재 지 및 지 번	지 용 및 목 도	용 도 지 역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
				공 부	사 정		
(3)			(내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호	71.502	71.502	145,000,000	
			1. 소유권/대지권	80.9516 2,179x----- 2,115	83.40	배분내역 토지 : 47,850,000 건물 : 97,150,000	
(4)			(내) 철근콘크리트구조 제4층 제403호	64.8754	64.8754	140,000,000	
			1. 소유권/대지권	73.4434 2,179x----- 2,115	75.67	배분내역 토지 : 46,200,000 건물 : 93,800,000	

구분건물 감정평가 명세표

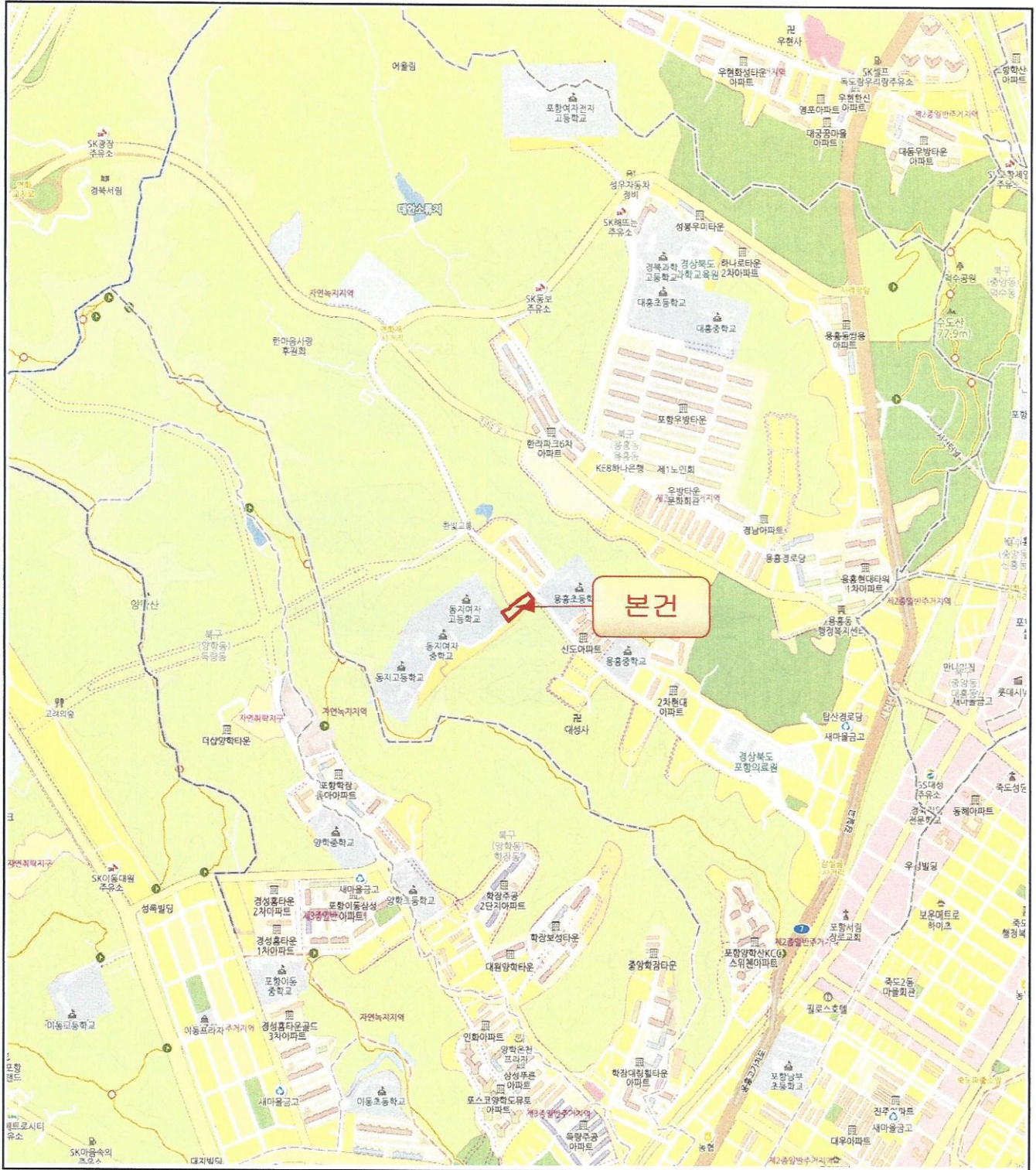
일련 번호	소 재 지 지 및 번	지 용 목 및 도	용 도 지 역 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
				공 부	사 정		
(5)			(내) 철근콘크리트구조 제5층 제501호	71.502	71.502	145,000,000	
			1. 소유권/대지권	80.9516 2,176x----- 2,115	83.29		
						배분내역	
						토지 : 47,850,000	
						건물 : 97,150,000	
(6)			(내) 철근콘크리트구조 제5층 제502호	69.642	69.642	140,000,000	
			1. 소유권/대지권	78.8366 2,179x----- 2,115	81.22		
						배분내역	
						토지 : 46,200,000	
						건물 : 93,800,000	
		합 계				₩850,000,000.-	
			이 하	여	백		

위 치 도



소재지

경상북도 포항시북구 용흥동 515



각종사례
표지도

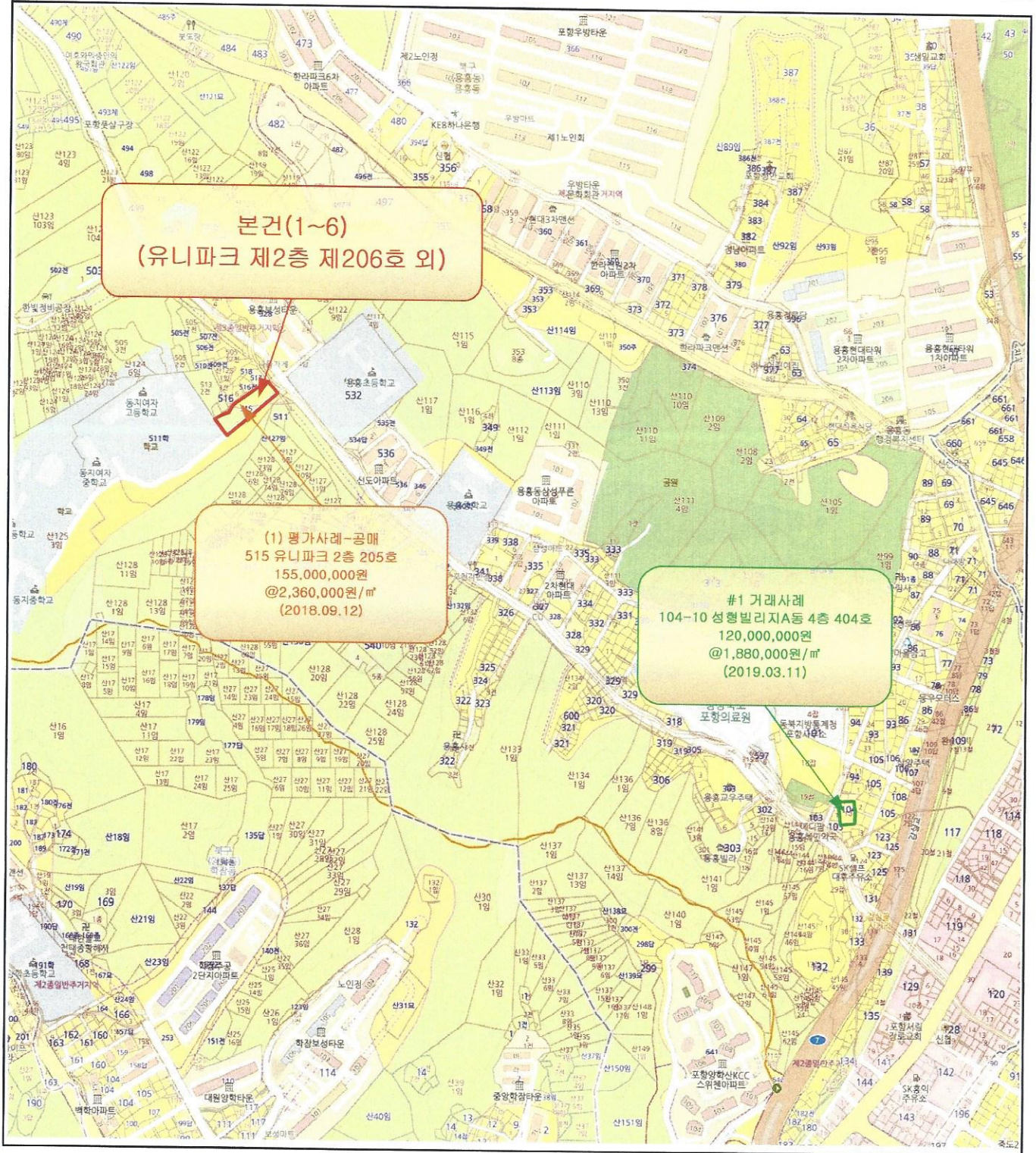
 본건
 공시지가
 경매평가사례
 거래사례
 평가사례

위 치 도



소재지

경상북도 포항시북구 용흥동 515



각종 사례
표시도



본건



공시지가



경매평가사례



거래사례

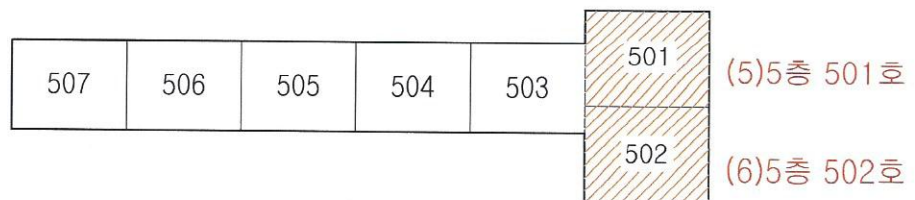
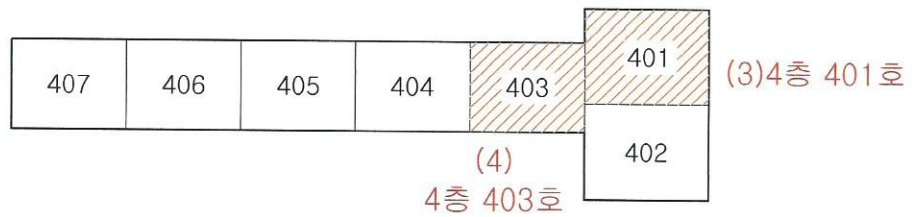
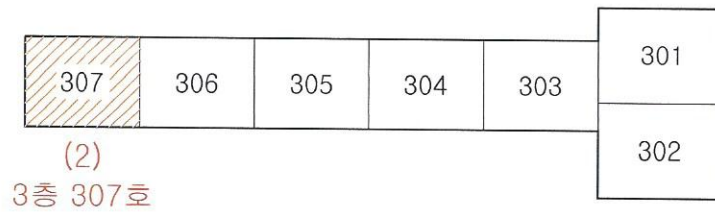
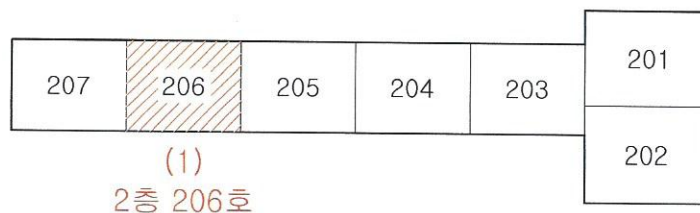


평가사례

내부구조도 및 임대상황

(No Scale)

호별 배치도

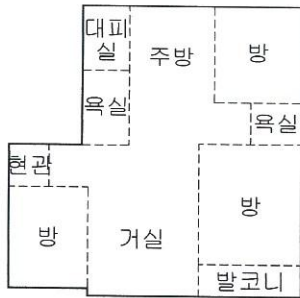


본건(1~6)
(유니파크 제2층 제206호 외)

내부구조도 및 임대상황

(No Scale)

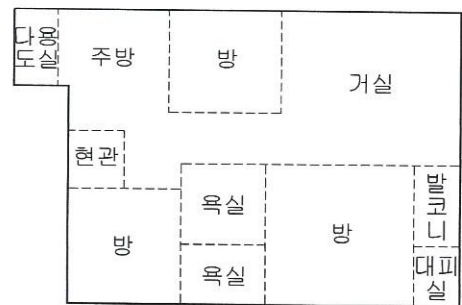
내부구조도



(1) 2층 206호



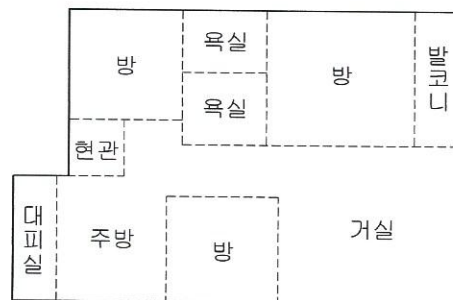
(2) 3층 307호



(3) 4층 401호, (5) 5층 501호



(4) 4층 403호



(6) 5층 502호

임대상황

임대부분	임차인	임대내역		비고
		임대보증금	월임대료	
	—	—	—	

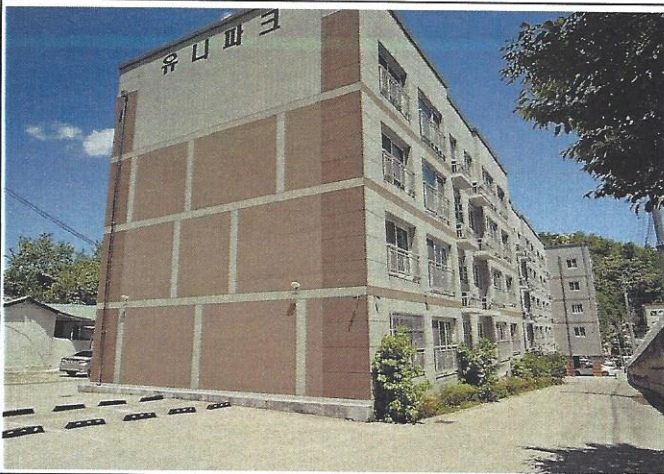
사 진 용 지



본건전경



본건전경



본건전경



2층 206호 내부



2층 206호 내부



5층 501호 내부