

감정평가서

의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 손현정
건명	김성곤 소유물건 (2025타경83(2))
감정서번호	250204-101

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	일억오천칠백만원정(₩157,000,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 손현정	감정평가 목적	법원경매			
제출처	대구지법 포항지원 경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김성곤 (2025타경83(2))	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.02.14	2025.02.14	2025.02.17		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	-	157,000,000 백
	합계					₩157,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상북도 포항시 북구 학산동 소재 “포항고등학교” 북측 인근에 위치하는 “우방신천지타운” 제110동 제6층 제602호 단위세대로서, 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

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

“시장가치” 란 감정평가의 대상이 되는 토지등이 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 가액을 말한다.

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 2025.02.14.을 기준시점으로 함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기 타

- 본건은 기준시점일 현재 거주인 부재로 내부현황등은 동유형의 표준적 이용상황등을 기준하여 평가하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.
- 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 두호동 753		
건물명, 층, 호수	우방신천지타운 제110동 제6층 제602호		
용 도	공동주택(아파트)	사용승인일	2004.04.22
면 적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	78.6174	39.2171	32.3626

※ 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 두호동 753	우방신천지 타운 111동	**/ ****	78.6174	32.3626	166,000	2,111,491	2024.01.17
②	북구 두호동 753	우방신천지 타운 108동	**/ ****	78.6174	32.3626	168,000	2,136,931	2024.01.24

2) 비교사례의 선정

상기사례는 본건과 동일단지에 소재하며, 규모, 향 등이 유사하여 비교성이 높다고 판단되어 이를 비교사례(②)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 12월) 가격지수	93.4
시점수정치:기준시점 지수/거래시점 지수	$93.4/96.7 \approx 0.96587$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

거래시점 : 2024.01.24, 2023년12월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.02.14, 2025년01월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2024년12월 지수를 적용함

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	0.97	본건은 사례대비 향별요인에서 불리함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등의 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
비교치계		0.970	

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	168,000,000	1.00	0.96587	0.970	78.6174 /78.6174	157,398,175	157,000,000

III. 참고가격자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

인근지역의 유사부동산의 가격수준은 전용면적당 1,800,000원~2,100,000원 내외임.

2. 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	평가금액	기준시점	평가 목적
a	북구 두호동 753	우방신천지 타운 ***동	*/ ***	78.6174	160,000,000	2024.09.25	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 두호동 753	우방신천지타운 110동	6층/ 602호	78.6174	157,000,000

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	경상북도 포항시 북구 두호동	753 우방 신천지 타운 제110동	아파트	철근콘크리트조 금속기와 박공지붕 22층				
	[도로명주소] 경상북도 포항시 북구 새천년대로 1020번길 12		지하대피실	지하1층	370.3928			
			아파트	1층	384.8376			
			아파트	2층~4층 각	380.8616			
			아파트	5층~16층 각	376.3176			
			아파트	17층~22층 각	188.1588			
				부속건축물				
			지하주차장 경비실	제201동 철근콘크리트조 철근콘크리트모임 지붕 지하2층 지상1층				
			지하주차장	지하2층	2,135.5444			
			지하주차장	지하1층	2,135.5444			
			경비실, 계단실	1층	31.7500			
			전기, 펌프실, 재활용품 창고, 경비실	제202동 철근콘크리트조 철근콘크리트모임 지붕 지하1층 지상1층				
			전기,	지하1층	500.2815			

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
			펌프실, 재활용품 보관창고					
			경비실	1층	6.2500			
			경비실	제203동 벽돌조 철근콘크리트모임 지붕 단층	6.2500			
			경비실	제204동 벽돌조 철근콘크리트모임 지붕 단층	6.2500			
			지하주차장 관리사무소 경비실, 공중변소, 주민공동 시설	제205동 철근콘크리트조 철근콘크리트모임 지붕 지하2층 지상2층				
			지하주차장	지하2층	3,875.6000			
			지하주차장	지하1층	3,875.6000			
			관리사무소 경비실, 공중변소	1층	216.9500			
			주민공동 시설	2층	196.5000			
			지하주차장 경비실,	제206동 철근콘크리트조 철근콘크리트모임				

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
			계단실	지붕 지하2층 지상1층				
			지하주차장	지하2층	2,696.9400			
			지하주차장	지하1층	2,696.9400			
			경비실, 계단실	1층	32.2500			
			경비실	제207동 벽돌조 철근콘크리트모임 지붕 단층	6.2500			
			경비실	제208동 벽돌조 철근콘크리트모임 지붕 단층	6.2500			
			지하주차장 노인정, 보육시설, 경비실, 독서실, 문고	제209동 철근콘크리트조 철근콘크리트모임 지붕 지하2층 지상2층				
			지하주차장	지하2층	4,045.4600			
			지하주차장	지하1층	4,045.4600			
			노인정, 보육시설, 경비실	1층	427.4100			
			독서실,	2층	289.0000			

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
			문고					
			지하주차장 경비실, 계단실	제210동 철근콘크리트조 철근콘크리트모임 지붕 지하2층 지상1층				
			지하주차장	지하2층	3,172.0000			
			지하주차장	지하1층	3,172.0000			
			경비실, 계단실	1층	44.7500			
			경비실	제211동 벽돌조 철근콘크리트모임 지붕 단층	6.2500			
			정압기실	제215동 벽돌조 철근콘크리트평 슬라브지붕 단층	12.0000			
1	"	753	대	제3종일반주거지역 (내)	59,143			
1				철근콘크리트조 제6층 제602호	78.6174	78.6174	157,000,000	비준가액
				소유권 1.-----	32.3626	32.3626		
				대지권	59,143			
						토지·건물 토 지 :	배분내역 47,100,000	

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
						건 물 :	109,900,000	
	합 계			이 하	여	백	₩157,000,000.-	

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 학산동 소재 "포항고등학교" 북측 인근에 위치하는 "우방신천지타운" 제110동 제6층 제602호 단위세대로서, 부근일대는 아파트, 근린생활시설, 학교 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입 용이하며, 대중교통수단이용 등 제반교통사정 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 금속기와 박공지붕 22층건 중 제6층 제602호 단위세대로서,
외벽: 몰탈위 페인팅 마감
내벽: 벽지 및 타일 마감
바닥: 바닥재 및 타일 마감
창호: 샷시창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

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

(6) 토지의 형상 및 이용상태

완경사지대에 평탄하게 조성되어 있는 부정형의 토지로서 아파트 부지로 이용중임.

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)

(7) 인접 도로상태등

본건은 북측으로 왕복 4차선, 동측으로 폭 약 15미터의 포장도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한구역), 상대보호구역, 절대보호구역임.

(9) 공부와의 차이

없음.

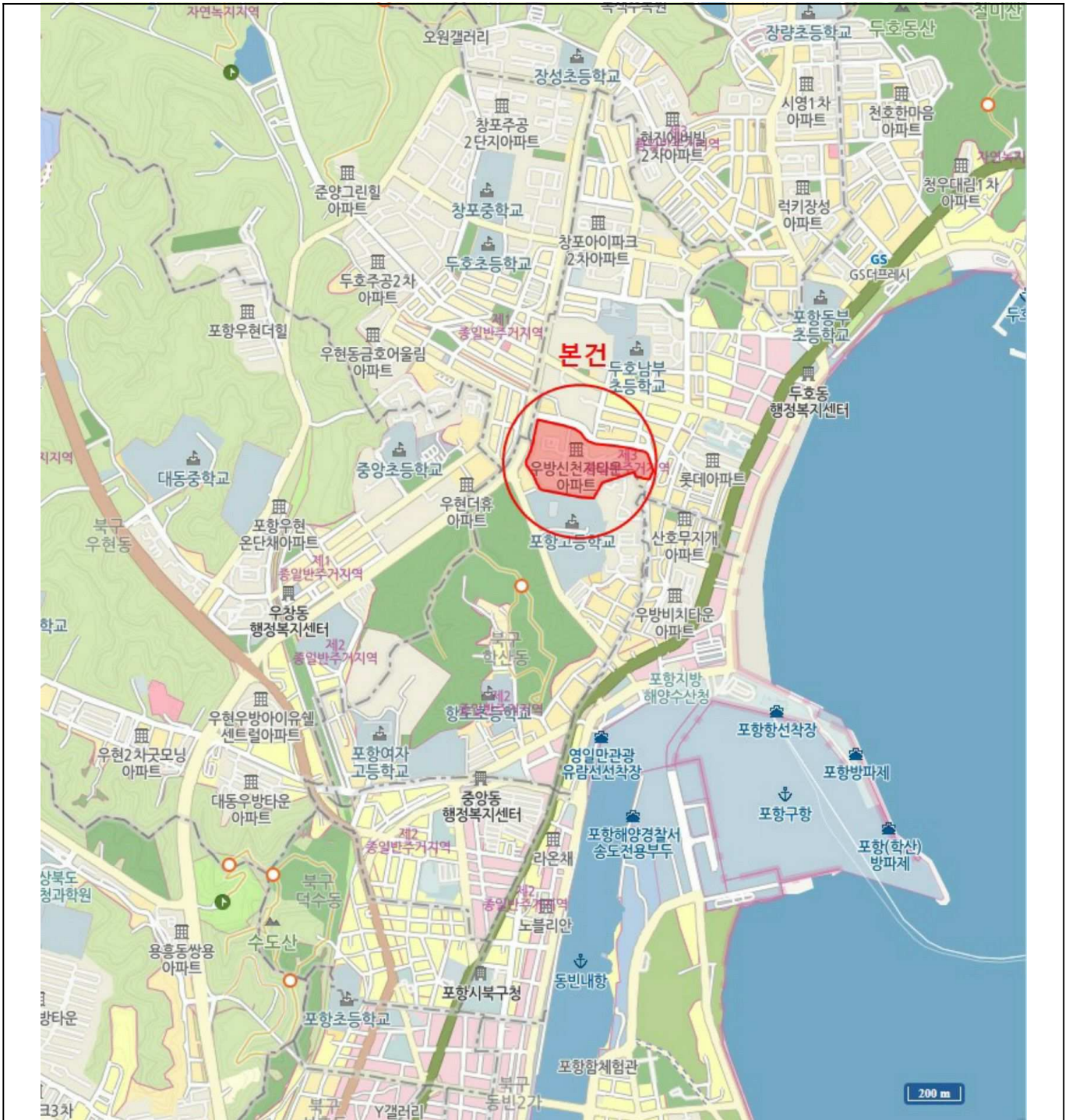
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계: 미상임.
- 2)기타: -

광역위치도



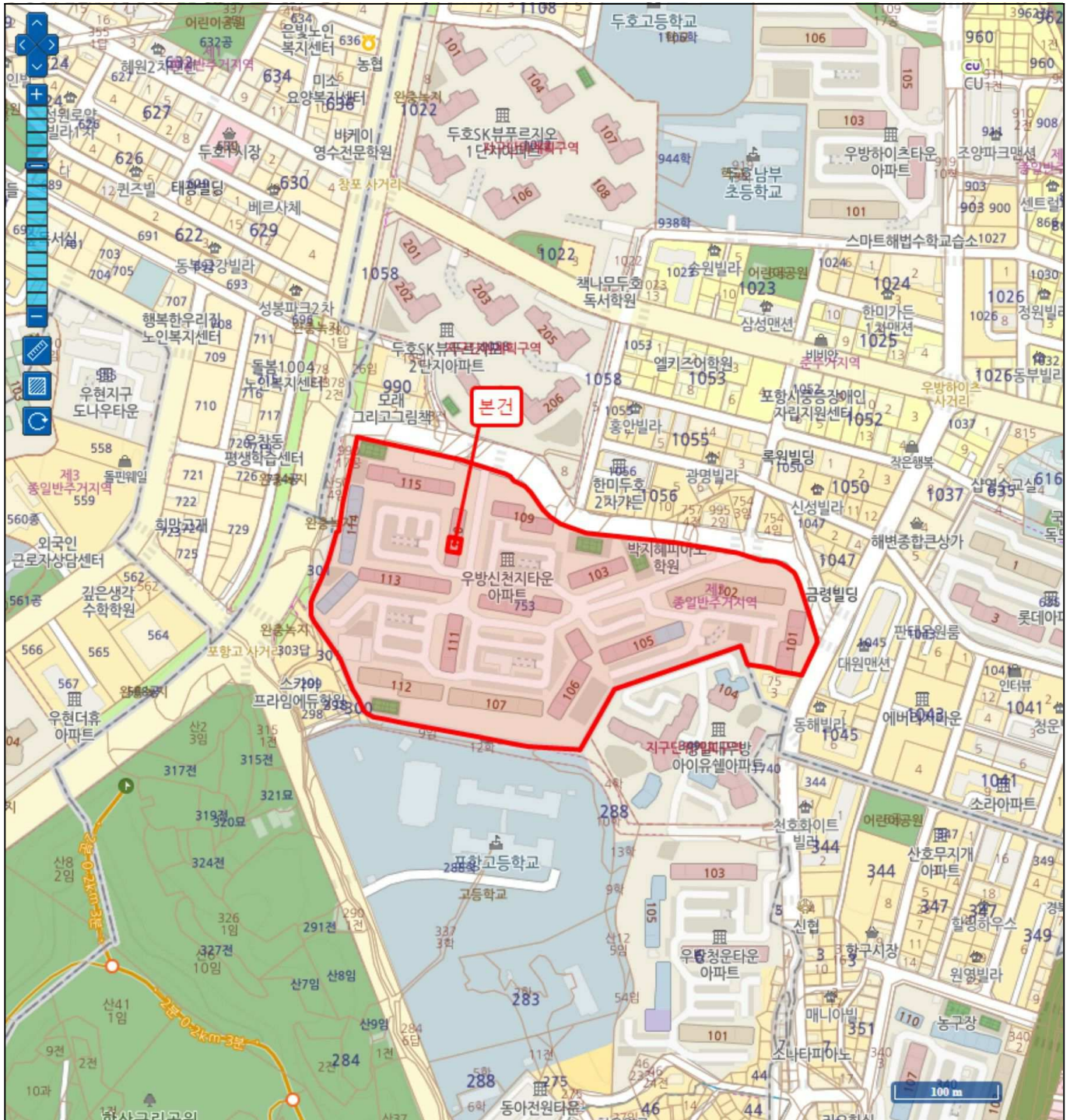
소재지	경상북도 포항시 북구 두호동 753 우방신천지타운 110동 6층 602호
-----	--



위치도

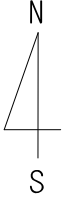


소재지	경상북도 포항시 북구 두호동 753 우방신천지타운 110동 6층 602호
-----	--

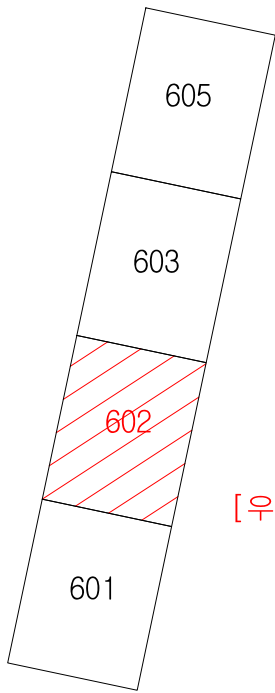


호 별 배 치 도

기호 : ()

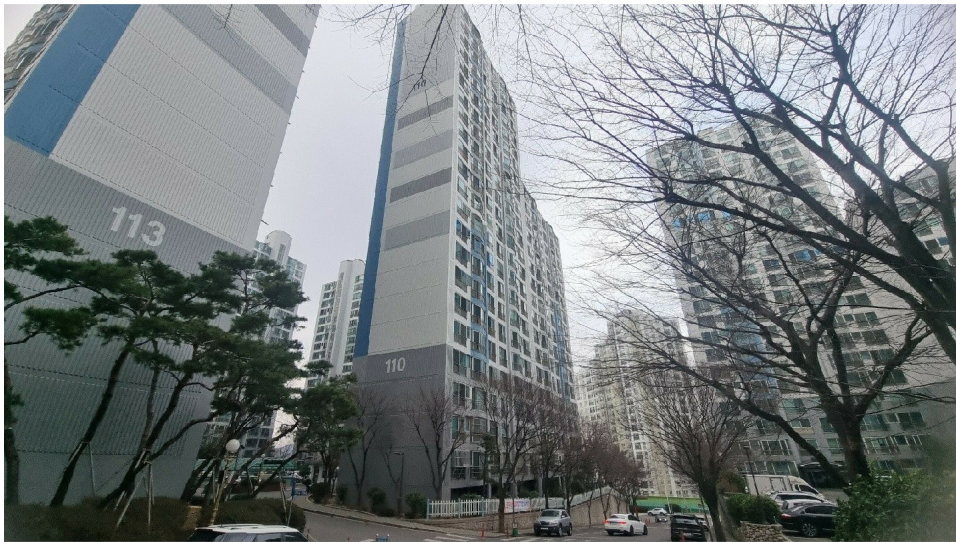


NO SCALE



【본 건】

[우방신천지타운 제110동 제6층 제602호]



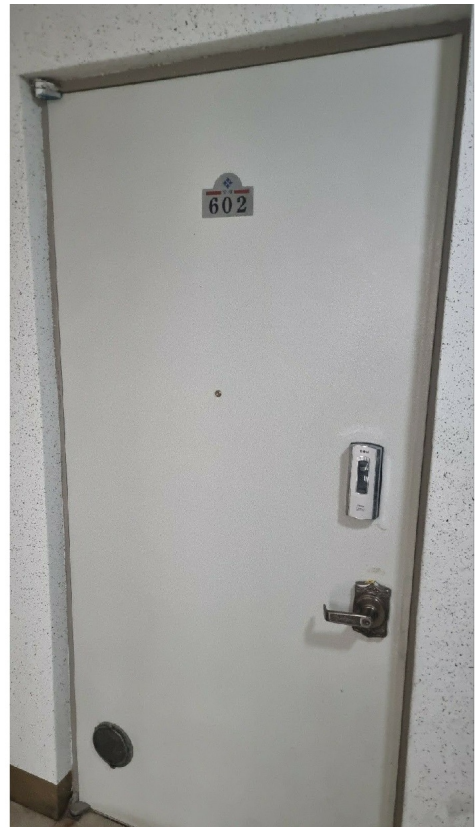
[110]



[110]



[1]



[]