

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 장명훈 소유물건(2025타경338)

의뢰인: 대구지방법원 포항지원
사법보좌관 조성권

감정평가서번호: 대구25-05-044

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

대구감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
최재환

감정평가액	일억육천육백만원정 (₩166,000,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 조성권	감정평가 목적	법원경매			
제출처	대구지방법원 포항지원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	장명훈 (2025타경338)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.05.09	2025.05.08 ~ 2025.05.09	2025.05.13		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1세대 이	아파트 하	1세대 여	-	166,000,000 백
	합계					₩166,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 포항시 북구 장성동 “낙천대삼거리” 북측 인근에 소재하는 “장성동롯데아파트”제101동 1층 106호 아파트 단위세대로서, 대구지방법원 포항지원의 경매집행을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가함.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정함.

나. 별도의 감정평가 조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 5월 9일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 2025.05.08. ~ 2025.05.09.에 대상물건의 현황 등에 대한 실지조사 및 가격자료를 수집하여 분석함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가 방법

가. 감정평가방식

- 1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 2) 비교방식 : 공시지가기준법 및 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

나. 구분건물

1) 구분건물의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 동 규칙 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 함.

2) 적용 감정평가방법

- (1) 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- (2) 시산가액 조정 : 본건은 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하며, 본건은 공동주택(아파트)로서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략함.

다. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 제7조 제2항에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정 평가함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 기타 감정평가 관련 사항

본건은 잠금장치 및 점유자 부재로 내부 조사가 불가하여 외부에서의 개략적인 조사와 통상적인 관리 상태 등을 상정하여 평가함.

7. 그 밖의 사항

가. 임대 관계 : 잠금장치 및 점유자 부재로 임대여부 및 임대조건은 확인하지 못함.

나. 본건의 위치 확인은 현장 조사에 의거하였으며, 공부상 면적 및 이용 상황 등을 종합적으로 검토 한 결과 물적 동일성이 인정됨.

다. 집합건물의 구분소유권은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 따라 구분 건물과 대지권이 일체성을 가지며, 공급 및 거래 시 구분 건물과 대지권이 일체로 이루어지는 것이 통상적인 상황이므로 토지·건물의 가격을 구분하기 어려우나, 평가목적에 고려하여 「집합건물 구분 평가시 토지·건물 배분기준」 및 지역적 특성, 대상 부동산의 상황 등을 고려한 토지·건물의 가격 배분액을 제시하였으니 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개황

1. 감정평가 대상 개요

가. 전체 단지 개요

소재지	경상북도 포항시 북구 장성동 1455-1 [도로명주소] 경상북도 포항시 북구 법원로40번길 38		
건물명	장성동롯데(낙천대)아파트		
구조	철근콘크리트벽식구조 철근콘크리트경사지붕	층수(지하/지상)	2/20
주용도	공동주택(아파트)	단지규모	9개동 820세대
사용승인일	2004.03.26	대지면적(m ²)	32,929.4
연면적(m ²)	108,567.99	비고	건폐율: 18.54 % 용적률: 271.39 % 주차대수 : 903대

나. 대상 구분건물 개요

기호	동/층/호수	용도	전유면적(m ²)	공용면적(m ²)	공급면적(m ²)	대지권면적(m ²)	전용률(%)
가	101/1/106	아파트	84.99	52.25	137.24	41.2095	61.9

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 거래사례비교법에 의한 평가가격

1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 유사부동산의 사례자료

■ 거래사례

[자료출처 : KAIS, 등기사항전부증명서]

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원)	전유단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인
가	직거래	북구 장성동 1455-1 장성동롯데아파트 106/15/150×	84.99	41.2095	171,000,000	2,012,000	2025.03.17
							2004.03.26
나	중개거래	북구 장성동 1455-1 장성동롯데아파트 106/18/180×	84.99	41.2095	171,000,000	2,012,000	2025.01.14
							2004.03.26
다	중개거래	북구 장성동 1455-1 장성동롯데아파트 106/16/160×	84.99	41.2095	174,000,000	2,047,000	2025.02.21
							2004.03.26
라	중개거래	북구 장성동 1455-1 장성동롯데아파트 109/16/160×	84.99	41.2095	177,000,000	2,082,000	2025.01.08
							2004.03.26
마	중개거래	북구 장성동 1455-1 장성동롯데아파트 101/15/150×	84.99	41.2095	236,000,000	2,776,000	2024.06.06
							2004.03.26

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB]

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가금액(원)	전유단가 (원/㎡)	기준시점
						사용승인
A	경매	북구 장성동 1455-1 장성동롯데아파트 107/18/180×	84.99	210,000,000	2,470,000,	2024.06.25
						2004.03.26
B	경매	북구 장성동 1455-1 장성동롯데아파트 103/7/70×	84.99	225,000,000	2,647,000	2022.01.25
						2004.03.26

나. 인근지역 유사부동산의 가격수준

거래사례, 평가사례, 인근 부동산중개업소 등을 통한 가격자료 등을 검토할 때, 인근지역 유사부동산의 가격수준은 아래와 같이 파악됨.

구분	가격수준	전유면적기준단가 (원/㎡)
본건 인근 동류형 아파트 (전유면적 84.99㎡ 기준)	170,000,000 ~ 200,000,000원	2,000,000 ~ 2,350,000원/㎡ 내외

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 비교 거래사례의 선정

기 호	구 분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원)	전유단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인
라	중개 거래	북구 장성동 1455-1 장성동롯데아파트 109/16/160×	84.99	41.2095	177,000,000	2,082,000	2025.01.08
							2004.03.26

※ 거래시점이 비슷하고 같은 단지의 같은 동으로 가치형성요인이 비슷하여 개별요인의 비교가능성이 높다고 판단되는 거래사례 (라)를 비교 거래사례로 선정함.

3. 사정보정

비교사례는 매매 당사자간에 특별한 사정이 없는 정상적인 거래로 판단됨.

※ 사정보정지수 : 1.00

4. 시점수정

■ 비교 거래사례(라) 기준

국토교통부에서 발표 유형별 매매가격지수 중 이용상황 등 물적 특성을 고려하여 경상북도 포항시 북구의 “아파트 매매가격지수” 를 적용하여 시점수정지수를 결정함.

본건의 기준시점(2025.05.09.) 매매가격지수(2025.03.지수)	92.2
사례의 거래시점(2025.01.08.) 매매가격지수(2024.12.지수)	93.4
시점수정지수 (기준시점지수/거래사례시점지수)	$92.2 \div 93.4 \approx 0.98715$

※ 미발표된 월의 매매가격지수는 발표된 매매가격지수 중 기준시점에 가장 가까운 월의 매매가격지수를 적용함.

※ 시점수정지수 : 0.98715

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

■ 본건 / 거래사례(라)

요인	세부항목	격차율	비 고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.00	같은 단지임
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지 내부 요인	건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도	1.00	같은 단지임
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	시공업체의 브랜드 등		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별), 내부 평면방식(베이)	0.95	동별효용성은 우세, 층별효용성은 열세 -종합적으로 열세
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등
가치형성요인 비교지수		0.950	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 비준가액

기호	비교사례	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정가액 (원)	적용가액(원)
가	177,000,000	1.00	0.98715	0.950	165,989,272	166,000,000

IV. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액

기호	동/층/호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	전유면적당 단가 (원/m ²)
가	101동 1층 106호	84.99	166,000,000	1,953,170
합 계			₩166,000,000	-

2. 결정의견

본건은 공동주택(아파트)으로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가하였으며, 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것은 자료수집등이 곤란하여 현실적으로 어려우며, 물건의 특성으로 보아 시장가치를 가장 잘 반영하는 거래사례비교법에 의한 평가가격이 합리적이라고 판단되므로 다른 평가방법에 의한 합리성 검토는 생략함.

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 "낙천대삼거리" 북측 인근에 소재하는 "장성동롯데아파트"제101동 1층 106호 아파트 단위세대로서, 주위는 아파트단지, 다세대, 다가구 등 단독주택 및 근린생활시설 등으로 형성된 정비된 주택지대로 북측으로 임야가 소재하며, 환경 양호함.

(2) 교통상황

차량 출입 용이하고, 간선도로와 가까우므로 대중교통사정 편리함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트벽식구조 철근콘크리트경사지붕 20층건 제101동 1층 106호 단위세대로서
 외벽 : 몰탈 위 페인팅, 노출콘크리트, 화강석판재 등 마감
 내벽 : 벽지, 타일 등 마감
 바닥 : 바닥재 및 타일 등 마감
 창호 : 샷시 유리창 등
 (사용승인일 : 2004.03.26.)

(4) 이용상태

아파트- 방 3, 거실, 주방 및 식다, 욕실 2, 발코니 등으로 조사됨

(5) 설비내역

위생·급배수 설비, 소화전 및 화재경보기등 소방시설, 승강기, 도시가스 개별난방 등

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

대략 사다리꼴의 토지로 남향 경사지대에 완만하게 계단식으로 조성된 아파트부지임.

(7) 인접 도로상태등

서측 폭 15m, 남측, 북측 및 동측으로 폭 8~10m 의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역
가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>
상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

없음

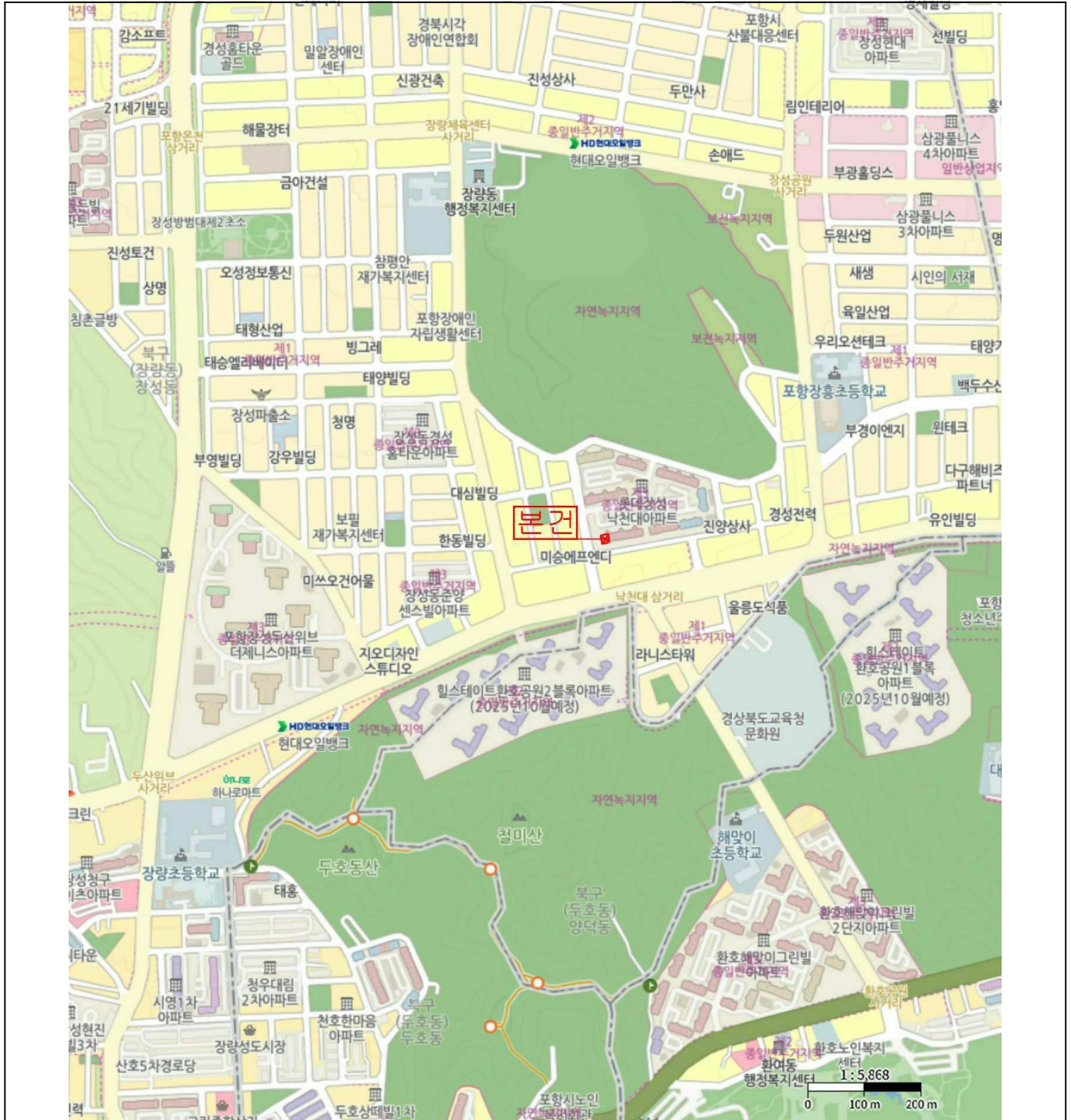
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 잠금장치 및 점유자 부재로 확인하지 못함.
- 2) 기 타 : 본건은 잠금장치 및 점유자 부재로 내부조사가 불가하여 외부에서의 개략적인 조사와 통상적인 관리상태 등을 상정하여 평가함.

광역위치도



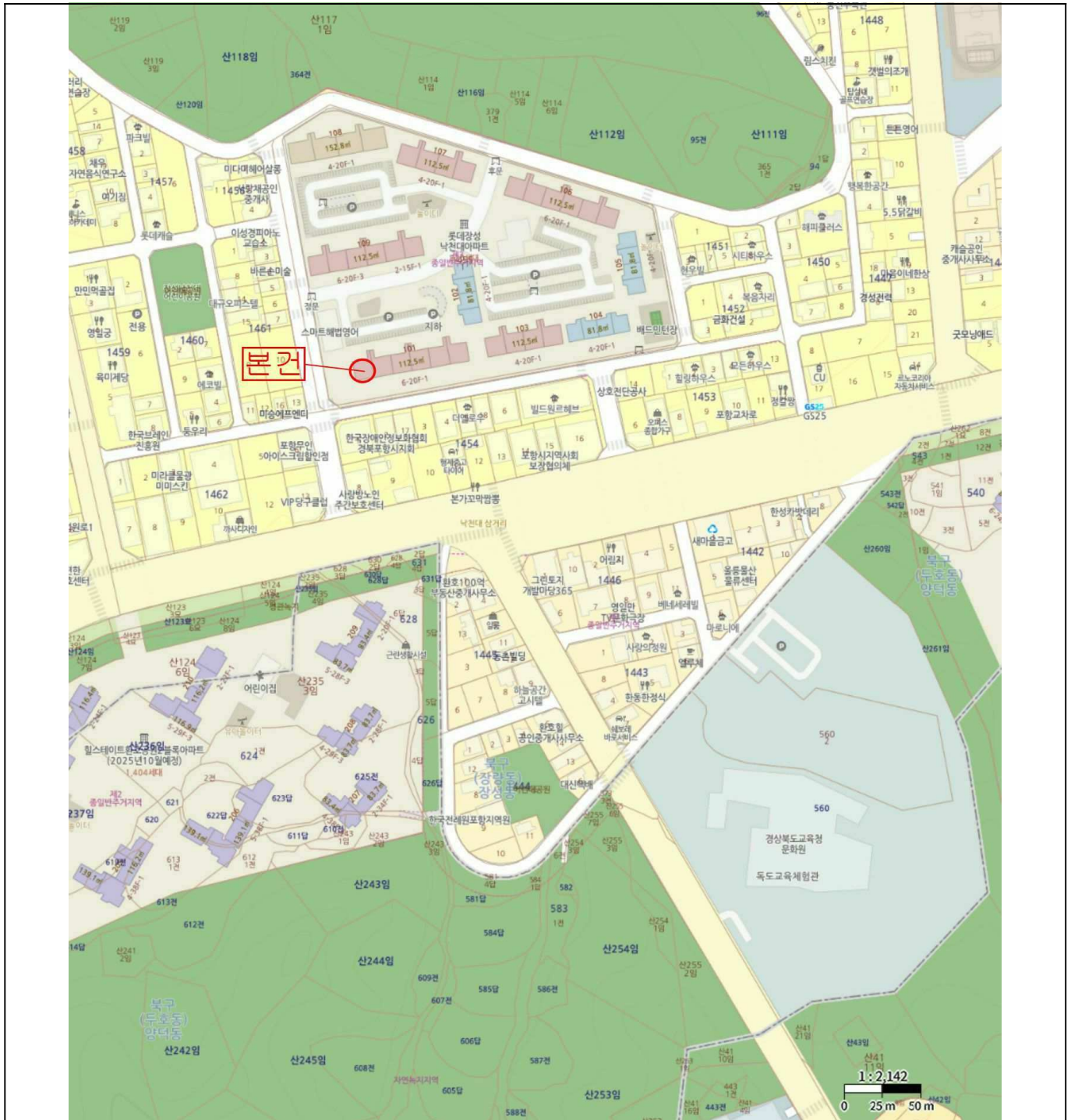
소재지	경상북도 포항시 북구 장성동 1455-1 장성동롯데아파트 101동 1층 106호
------------	--



위치도

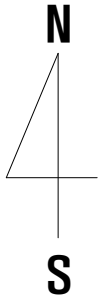


소재지	경상북도 포항시 북구 장성동 1455-1 장성동롯데아파트 101동 1층 106호
------------	--

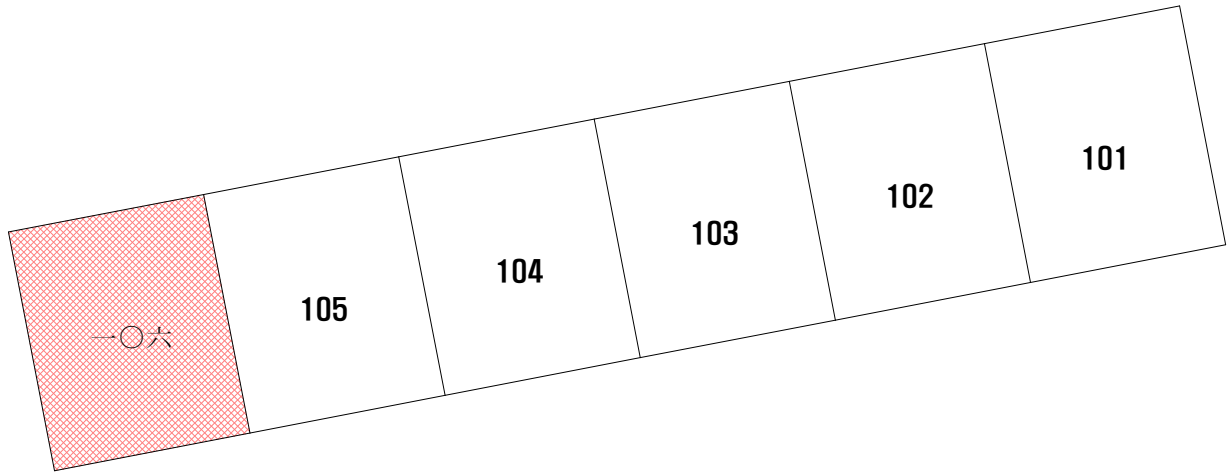


현 황 도

[지적 및 건물개황도]



SCALE FREE



본건[장성동롯데아파트 제101동 제1층 제106호]

지 적 도 (위 성 도)





