

# 감정평가서

의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 손현정
건명	이영진 소유물건 (2024타경35396)
감정서번호	9124-09-003

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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

구일감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김이영

감정평가액	이억삼천만원정 (₩230,000,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 손현정		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대구지방법원 포항지원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이영진 (2024타경35396)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.09.20	2024.09.20	2024.09.26	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1세대 이	아파트 하	1세대 여	- 백	230,000,000
	합계					₩230,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

PAGE : 1

## I 평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 포항시 북구 장성동 소재 “장성초등학교” 남동측 인근에 위치하는 “현진에버빌아파트” 제204동 제16층 제1603호 단위세대 아파트로서 경매목적의 감정평가입니다.

### 2. 기준가치 및 감정평가의 조건

#### 2-1. 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 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 시장가치를 기준으로 평가하였으며, 본건 평가의 목적 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였습니다.

#### 2-2. 감정평가 조건

해당 사항 없습니다.

### 3. 실지조사기간 및 기준시점

#### 3-1. 기준시점

기준시점은 평가대상 물건의 가격조사를 완료한 2024년 09월 20일입니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

PAGE : 2

## 3-2. 실지조사기간

현장 조사 및 관련자료 조사 : 2024년 09월 20일 입니다.

## 4. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가격을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가격의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

## 5. 그 밖의 사항

(1) 구분 건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 또한 구분건물과 토지를 일체로 하여 일반적으로 분양 및 거래가 되므로 토지.건물의 구분 평가는 곤란하나, 평가목적에 따른 경매진행 시 참고를 위해 토지와 건물가격을 <한국부동산연구원의 <주거용(비주거용) 집합 건물 토지.건물배분비율표> 및 지역적 특성, 대상 부동산의 성격 등에 의거하여 배분하였으니 참고하시기 바랍니다.

(2) 본건 구분 건물은 이해관계인 부재 및 잠금장치 등으로 내부 현황, 이용상황 등은 표준적인 이용 상태 등에 의거하여 감정평가하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II 감정평가액의 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다.(거래사례비교법)

### 2. 대상물건의 개요

소재지	경상북도 포항시 북구 장성동 1608번지 (도로명주소 : 포항시 북구 성실로 50)			
건물명, 층, 호수	현진에버빌아파트 204동 16층 1603호			
용도	아파트	사용승인일	2008.08.25	
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	합계	대지권면적(㎡)
	84.96	63.279	148.239	38.471

### 3. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	거래금액(천원)	자료출처	거래시점
							사용승인일
#1	장성동 1608	현진에버빌 아파트 203동	18/000	84.96	240,000	국토교통부	2023.11.30
							2008.08.25
#2	장성동 1608	현진에버빌 아파트 201동	15/000	84.96	220,000	국토교통부	2023.11.02
							2008.08.25

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## (2) 비교사례의 선정

대상물건과 물적 유사성이 높은 <사례#1>을 선정하였습니다.

## 4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단하였습니다.(1.00)

## 5. 시점수정

- 한국부동산원이 발표하는 아파트 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경상북도 포항시 북구 아파트 매매가격지수”를 활용하여 선정하였습니다.

- 월별 매매가격지수

【 2021.06 = 100.0 】

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2022년	103.8	103.9	103.9	104.0	104.1	104.1	104.0	103.9	103.8	103.3	101.9	100.4
2023년	99.6	98.6	97.5	97.0	96.7	96.6	96.4	96.4	96.5	96.5	96.7	96.7
2024년	96.4	96.0	95.5	95.2	94.9	94.7	94.3	94.2				

거래시점 : 2023.11.30 - 2023년 10월 지수를 적용함.(96.5)

기준시점 : 2024.09.20 - 2024년 08월 지수를 적용함.(94.2)

- 시정 수정치 산출

▶ 사례 #1의 매매 당시 가격지수 :96.5 (2023.10)

▶ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 94.2 (2024.08)

▶ 시정 수정치 :  $94.2/96.5 \approx 0.97617$

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 가치 형성 요인 비교

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 항 목	사 례	대 상	
외부 요인	대중교통과의 편의성	1.00	1.00	본건은 거래사례 #1과 같은 단지 내에 소재하는 바 외부요인은 유사함
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업시설과의 접근성			
	차량이용의 편의성			
	공공시설 및 편의시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건은 거래사례 #1과 같은 단지 내에 소재하는 바 내부요인은 유사함.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과년수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(계단식, 복도식) 등			
호별 요인	층별, 위치별(동별, 라인별), 향별 차이	1.00	0.98	본건은 거래사례 #1과 비교시 층별 등에서 호별 요인 다소 열세함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	내부 평면 방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 대한 소음			
기타 요인	기타 가치에 미치는 영향	1.00	1.00	본건은 거래사례 #1과 비교시 기타 요인 유사함.
누 계		0.98		1.00×1.00×0.98×1.00

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 7. 기타 참고사항

### (1) 인근 부동산 가격수준

본건 유사 아파트 가격수준	전유 부분 기준으로 2,300,000/㎡원 ~ 2,800,000원/㎡ 수준으로 조사됨.
----------------	---

### (2) 인근 평가전례

【 출처 : 협회 감정평가정보 】

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	기준시점
							사용승인일
장성동 1608	현진에버빌 아파트 201동	12/000	84.96	38.471	경매 평가	235,000,000	2023.12.15
							2008.08.25

## 8. 비준가격

구분	거래사례	사정보정	시점수정	가격형성 요인비교	면적비교		산출금액	결정금액
					본건	사례		
가	240,000,000	1.000	0.97617	0.98	84.96	84.96	229,595,184	230,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## III 감정평가액 결정

### 1. 감정평가액의 결정

평가 대상 부동산에 대해 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」에 의해 거래시세 및 호가수준, 평가선례, 대상물건의 특성 등을 종합적으로 참작할 때, 평가목적상 적정한 것으로 판단되므로 다음과 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

### 2. 감정평가액

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	평가금액(원)
가	경상북도 포항시 북구 장성동 1608	현진에버빌 아파트 204동	16층 603호	84.96	38.471	230,000,000

### 3. 기타 참고사항

-

# 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			
1.	1동의 건물의 표시  경상북도 포항시 북구 장성동  현진에버빌 아파트 204동 [도로명주소] 경상북도 포항시 북구 성실로 50	1608	아파트	철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 24층	지상 1층	259.72			
					지상2층~지상17층	459.09			
					지상18층~지상21층	247.73			
					지상22층~지상24층	142.45			
			부속건물	1. 경비실2-1	14.16				
				2. 경비실2-2	14.16				
				3. 경비실2-3	9				
				4. 경비실2-4	9				
				5. 경비실2-5	9				
				6. 경비실2-6	9				
				7. 재활용창고	35.1				
				8. 주민공동시설	1,645.35				
				9. 펌프실, 전기실	428.02				
				10. 지하주차장2-1	6,913.72				
11. 지하주차장2-2	9,131.66								
12. 지하주차장2-3	3,167.37								

# 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		
	전유부분의 건물의 표시			13. 지하주차장2-4	2,846.34			
	16층 1603호		대	철근콘크리트구조	84.96	84.96	230,000,000	'비준가격'
	대지권의목적인 토지의 표시							
	토지의 표시: 1. 경상북도 포항시 북구 장성동	1608	대	제3종 일반주거지역	35,042.8			
	대지권의 종류: 1. 소유권							
	대지권의 비율: 1.				38.471			
					-----	38.471		
					35,042.8			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	69,000,000	
						건 물 :	161,000,000	
	<b>합 계</b>						<b>₩230,000,000.-</b>	
			이	하	여	백		

# 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 소재 "장성초등학교" 남동측 인근에 위치하는 "현진에버빌아파트" 제204동 16층 1603호 단위세대 아파트로서 부근일대는 아파트단지, 근린생활시설, 녹지 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 출입 가능하며, 대중교통이용 및 제반교통사정 보통시됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 아파트24층 건중 16층 1603호 단위세대로서

- 외 벽 : 몰탈위 페인트, 화강석등 마감.
- 내 벽 : 벽지, 일부타일등 마감.
- 바 닷 : 내장바닥재, 일부타일등 마감.
- 창 호 : 샷시창호등.

## (4) 이용상태

아파트로 이용중임.

## (5) 설비내역

급배수 및 위생설비, 승강기시설, 소화전, 도시가스에 의한 개별난방설비등 되어 있음.

# 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

부정형의 토지로 아파트 부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

단지 주변으로 집입도로 개설되어 있으며, 서측으로 왕복2~5차선의 포장도로를 주진입도로로 이용함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 주거용지(건폐율 30, 용적율 300, 28층이하, 연면적140,000이하), 지구단위계획구역, 종로1류(폭 20M~25M)(접함), 종로2류(폭15M~20M)(접함), 종로3류(폭 12M~15M)(접함), 가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 정비구역(주택재건축)<도시 및 주거환경 정비법>임.

### (9) 공부와의 차이

-

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

기 타 : 본건은 이해관계인 부재 및 잠금장치 등으로 내부 현황, 이용상황은 외부 및 인근 주민을 통한 탐문 조사에 의하였음.

# 위 치 도



**소재지** 경상북도 포항시 북구 장성동 1608 현진에버빌아파트 204동 16층 1603호

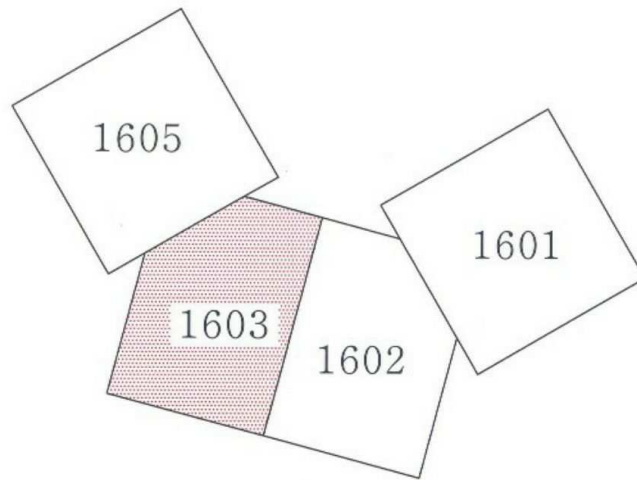


# 호별 배치도

## 호별 배치도

기호( )

호별배치도 : 축척 방위 없음



204동 16층 1603호

구일감정평가사사무소

