

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

PAGE : 1

1. 평가개요

1. 대상물건 개요

본건은 경상북도 포항시 북구 용흥동 소재 '포항남부초등학교' 남측 인근에 위치하는 구 본건물(빌드원르헤브3차아파트 제2층 제206호)로서, 대구지방법원 포항지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 기준가치 및 기준시점

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라, '시장가치'를 기준으로 감정평가액을 결정하였으며, 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2025년 06월 10일을 기준으로 평가함.

나. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 6월 9일 ~ 2025년 6월 10일에 실시하였음.

다. 감정평가 조건

없음.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 감정평가 근거 및 적용

가. 감정평가의 근거

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 제법규, 감정평가 일반이론 등에 따라 감정평가 하였음.

나. 감정평가방법의 적용

1) 감정평가방법

- 부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방법에는 '비용성'에 기초한 원가방식, '시장성'에 기초한 비교방식, '수익성'에 기초한 수익방식이 있음.
- 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가라는 '비용성'에 근거하며, 공급측면에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.
- 원가방식에는 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 '원가법', 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속적으로 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 '적산법' 등이 있음.
- 비교방식이란 대상물건이 '어느 정도 가격으로 시장에서 거래되고 있는가'라는 '시장성'에 근거하며, 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.
- 비교방식에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)을 산정하는 '거래사례비교법(임대사례비교법)', 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 '공시지가기준법' 등이 있음.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 '어느 정도 수익(편익)을 얻을 수 있는가'라는 '수익성'에 근거하며, 투자측면에서 수익과 가치의 상관관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.
- 수익방식에는 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 '수익환원법', 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 '수익분석법' 등이 있음.

2) 감정평가방법의 적용

- 본건 구분건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제2항 및 제16조 등에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 하여 감정평가 하였음.
- 구분소유권의 대상인 건물부분과 그 대지사용권인 토지를 일괄로 감정평가함에 있어, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 '거래사례비교법'으로 감정평가 하였음.
- 본건 구분건물의 감정평가액을 결정함에 있어 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 의거하여 다른 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 본건의 특성 등으로 인하여 인근에 가치형성요인에 있어 비교가능성이 높은 유사 부동산의 적정한 임대료수준의 포착이 어려운 점 등, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서규정에 따른 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우 등에 해당하는 것으로 사료되어, 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 조정 없이, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례, 경기동향 등을 종합 참작하여 거래사례비교법에 의해 산정된 비준가액의 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였음.

4. 그 밖의 사항

- 본건은 구분건물로서, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의거 대지사용권(대지권)은 건물의 전유부분과 일체성을 가지며, 거래관행 또한 대지권을 포함하는 것이 일반적이거나, 본 평가에서는 귀 요청에 의거 대지권과 건물을 일체로 평가한 후 「집합건물 구분평가시 토지, 건물 배분비율에 관한 지침」과 당해 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성의 제요인을 고려하여 배분하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.
- 본건은 폐문부재로 내부사항은 관련 공부 및 인근주민 등의 탐문조사를 통해 개략적으로 파악하여 동류형의 부동산의 일반적, 표준적 이용상황을 기준하여 평가하였는바 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 대상 부동산 개황

소재지	경상북도 포항시 북구 용흥동 615-21 [도로명주소] 경상북도 포항시 북구 중흥로241번길 42 (용흥동)				
건물명 및 동·호수	빌드원 르헤브 3차 아파트 제2층 제206호				
건물의 개황	구 지 조봉	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	사용승인 일자	2021.07.14	
	연 면 적	9,197.913㎡	용도지역	제2종일반주거지역	
	규모	층수	지상14층	대지면적	4,268.9
		총동수	2동		
		총호수	6호 99세대		
	주 용 도(해당동)	공동주택(아파트)	지 목	대	
	용 적 율	211.81	건 폐 율	28.01	

구분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권 (㎡)	집합건축물 대장상 용도 (현황)
일련 번호	호수					
가	제2층 제206호	66.8358	22.8324	89.6682	41.1803	아파트

※ 집합건축물대장등 기준. 기타사항 후첨 '구분건물감정평가요항표' 참조 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례 비교법

가. 개요

본건은 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 제반입지조건, 부근의 상황, 건물의 구조, 층별·향별·위치별 효용성, 관리상태 등 제반 가치형성요인과 인근지역 내 동유형 유사부동산의 가격수준 등을 종합 참작하여 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 토지의 소유권·대지권을 일괄로하여 대상물건의 가액을 산정하였음.

나. 거래사례의 선정

1) 거래사례의 선정기준

- ① 거래사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례.
- ② 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례.
- ③ 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가능한 사례 등.

2) 인근 유사부동산의 거래사례

(출처 : KAIS 및 등기사항전부증명서)

기호	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
		용도				전유면적당 단가(원/㎡)	사용승인일
a	용흥동 615-21	빌드원 르헤브 3차 아파트	제*층 제***호	66.8358	41.1803	210,000,000	2025.03.12
		아파트				3,142,020	2021.07.14
b	용흥동 615-21	빌드원 르헤브 3차 아파트	제*층 제***호	66.8358	41.1803	205,000,000	2024.07.26
		아파트				3,067,210	2021.07.14
c	용흥동 615-21	빌드원 르헤브 3차 아파트	제**층 제****호	66.8358	41.1803	220,000,000	2025.04.01
		아파트				3,291,640	2021.07.14



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 거래사례의 선정

본건과 위치적·물적 특성이 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례 c 를 선정함.

다. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적인 동기가 반영되어 있거나, 거래 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 거래사례의 가격이 적절하지 못한 경우에 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격수준으로 정상화하는 작업을 말함.

결정의견	본건 인근 및 동일수급권 내 유사지역 부동산의 거래사례 및 시세 등으로 미루어 볼 때 거래 당사자 간의 특수한 사정이나 개별적인 동기가 개입되어 있지 않은 정상적인 거래로 판단되는 바 별도의 사정보정은 필요하지 아니함.
사정보정치	1.000

라. 시점수정

1) 매매가격지수 기준 시점수정치

시점수정이란 비교사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 비교사례의 가격을 기준시점의 가격수준으로 수정하는 작업을 말하며, 본건 구분건물의 경우 한국부동산원에서 발표하는 전국주택가격동향조사에 따른 월간동향 중 해당물건의 '매매가격지수'를 활용하여 산정하였음.

(1) 매매가격지수

(출처 : 한국부동산원)

구분	시점		매매가격 적용지수	
			시점	지수
거래사례 #c (경상북도 포항시 북구 아파트)	기준시점	2025. 06. 10	2025. 04	99.7
	거래시점	2025. 04. 01	2025. 03	100

※ 시점수정치는 거래시점 및 기준시점 각 직전 달의 매매가격지수를 적용하여 월할 계산하되, 각 시점이 매월 1일이 포함된 주의 월요일 이후이고, 그 속한 달의 매매가격지수가 조사·발표된 경우에는 각 시점이 속하는 달의 지수를 적용하였음.



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 시점수정치

거래사례 c 시점수정치 (경상북도 포항시 북구 아파트 매매가격지수)		
기간	계산식	시점수정치
2025.04.01 ~ 2025.06.10	$99.7 / 100 \approx 0.99700$	0.99700

마. 가치형성요인 비교

1) 가치형성요인

가치형성요인 (주거용)	
항 목	세부항목
단지외부요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업,업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망,풍치,경관 등) 등
	시공업체의 브랜드
단지내부요인	단지내 총세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
	충별 효용
호별요인	향별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
	기타요인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 가치형성요인의 비교치

구분	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인
기호(가) /거래사례 c	1.00	1.00	0.96	1.00	0.960

기호	결정의견
기호(가) / 거래사례 (c)	본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(총별효용 등)에서 열세함.

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 대상 부동산의 적용단가

일련 번호	거래사례 전유면적당 단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인	적용단가 (원/㎡)
가	3,291,640	1.000	0.99700	0.960	3,150,494

2) 거래사례비교법 의한 시산가액

일련 번호	적용단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정가액(원)	결정가액 (원)	비 고
가	3,150,494	66.8358	210,565,787	210,000,000	-
합계				210,000,000	



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 참고자료

1. 인근 부동산 탐문조사

인근 유사부동산	본건이 소재하는 인근 유사 부동산의 가격수준은 전유면적당 3,000,000원 ~ 3,300,000원/㎡ 수준이며 층별 및 위치별 효용 등에 따라 가격차이가 존재함.
-------------	---

2. 인근 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보 KAPA HUB)

기호	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가금액(원)	평가목적	기준시점	비고
		용도			전유면적당단가 (원/㎡)		사용승인일	
ㄱ	용흥동 615-21	빌드윈드 3차 아파트	제*층 제***호	66.8358	212,000,000	경매	2025.05.19	-
		아파트			3,171,950		2021.07.14	
ㄴ	용흥동 615-21	빌드윈드 3차 아파트	제*층 제***호	66.8358	209,000,000	경매	2025.03.17	-
		아파트			3,127,060		2021.07.14	

3. 최근 1년간 낙찰가율 통계분석

경북 포항시 북구 2024년 5월 ~ 2025년 4월						
구분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가(원)	총낙찰가(원)	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	18,592,637,000	14,668,794,820	78.90	270	102	37.80



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정의견

1. 감정평가액의 결정의견

거래사례비교법에 의해 산정된 비준가액을 기준으로 상기 참고가격 자료(인근 유사부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 평가사례, 낙찰가율 통계분석 등)의 분석내용 등을 종합적으로 참작하여 대상부동산의 감정평가액을 결정함.

2. 감정평가액의 결정

일련번호	호수	감정평가액(원)
가	제2층 제206호	210,000,000
구분건물 감정평가액(합계)		210,000,000

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1 가	경상북도 포항시 북구 용흥동	615-21 빌드원 르헤브 3차 아파트	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 14층 1층		128.1152		
	[도로명주소] 경상북도 포항시 북구 중흥로241번길 42			2층 ~ 9층 각		669.248		
				10층 ~ 14층 각		626.9556		
	경상북도 포항시 북구 용흥동	615-21	대	제2종 일반주거지역		4,268.9		
				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제206호	66.8358	66.8358	210,000,000	비준가액
				1 소유권 /대지권	41.1803 4,268.9*	41.1803		
		합 계		-	이 하	여 백	-	<u>₩210,000,000.-</u>



(구분건물)감정평가요항표

1. 위치	4. 토지의 형상 및 이용상태 등	7. 건물의 구조	10. 임대사항
2. 주위환경	5. 인접도로상태	8. 이용상황	11. 공부와의 차이
3. 교통상황	6. 도시계획 및 기타 공법관계	9. 부대설비	12. 기타 참고사항

1. 위치

본건은 경상북도 포항시 북구 용흥동 소재 '포항남부초등학교' 남측 인근에 위치함.

2. 주위환경

인근은 아파트단지, 단독주택 및 근린생활시설 등이 혼재하는 지역으로 주위환경은 보통임

3. 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는등 대중교통 이용편의도는 보통시됨.

4. 토지의 형상 및 이용상태 등

본건은 인접도로 대비 대체로 등고 평탄한 장방형의 토지로서, '공동주택(아파트) 건물 부지'로 이용 중임.

5. 인접도로상태

본건 남동측으로 폭 약 8미터 및 남서측으로 폭 약 6미터 내외의 포장도로와 각각 접함.

6. 도시계획 및 기타 공법관계

기호(1) : 도시지역, 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률> 임.



(구분건물)감정평가요항표

1. 위치	4. 토지의 형상 및 이용상태 등	7. 건물의 구조	10. 임대사항
2. 주위환경	5. 인접도로상태	8. 이용상황	11. 공부와의 차이
3. 교통상황	6. 도시계획 및 기타 공법관계	9. 부대설비	12. 기타 참고사항

7. 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 14층 건물 내 제2층 제206호로서,
(사용승인일 2021.07.14)

외 벽 : 외장 석재 및 몰탈위 페인팅 등 마감.

내 벽 : 벽지 및 타일 등 마감.

바닥 : 바닥재 및 타일 등 마감.

창 호 : 새시창호 등임.

8. 이용상황

기호 (가) : 아파트

9. 부대설비

위생 및 급·배수설비, 소화전설비, 승강기설비, 도시가스보일러에 의한 난방설비 등이 되어있음

10. 임대사항

임대미상임.

11. 공부와의 차이

없음.

12. 기타 참고사항

없음.

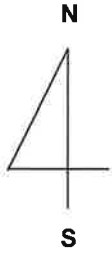


(구분건물)감정평가요항표

1. 위치	4. 토지의 형상 및 이용상태 등	7. 건물의 구조	10. 임대사항
2. 주위환경	5. 인접도로상태	8. 이용상황	11. 공부와의 차이
3. 교통상황	6. 도시계획 및 기타 공법관계	9. 부대설비	12. 기타 참고사항

--	--	--	--

광역위치도

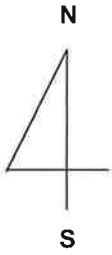


소재지

경상북도 포항시 북구 용흥동 615-21 빌드원르헤브3차아파트
제2층 제206호

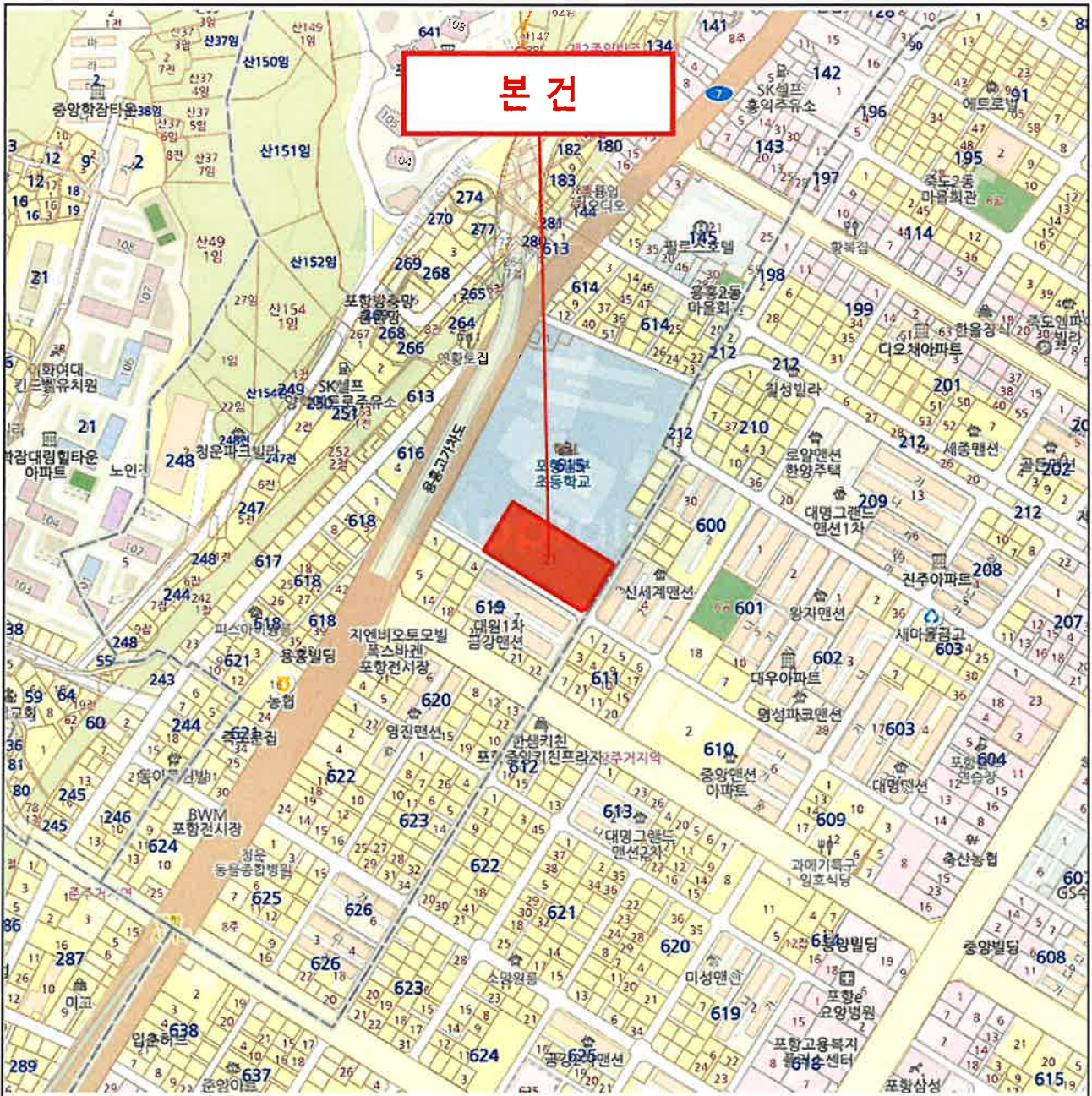


상 세 위 치 도



소재지

경상북도 포항시 북구 용흥동 615-21 빌드원르헤브3차아파트
제2층 제206호



번례

본 건

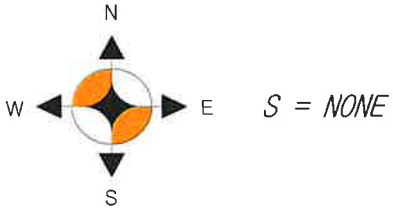
표준지

평가선례

매매·방해

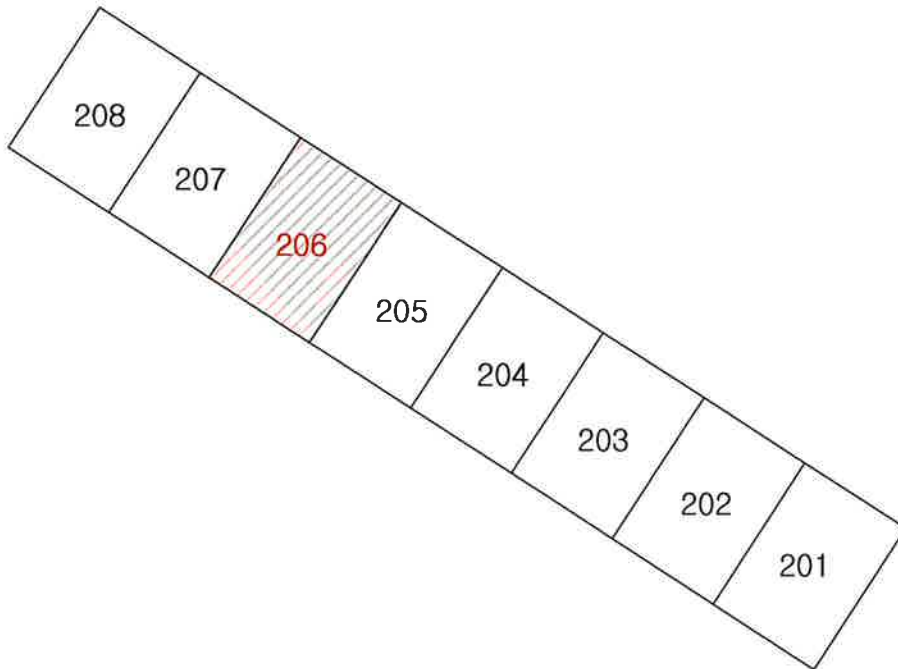


지적 및 건물개황도



빌드원 르헤브 3차아파트 제2층 제206호

<호 별 배 치 도>



범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층이상
		도 로 선		평가건물 1층		평가제외건물
		계획도로선		평가건물 2층		제시외 건물

사 진 용 지



[본건 전경]



[본건 전경]