

감정평가서

의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 조성권
건명	양진수 소유물건(2025타경3997)
감정서번호	2025-08002

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.

대호감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

한성규



감정평가액 **이억이천육백만원정 (₩226,000,000.-)**

의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 조성권	감정평가목적	법원경매	
채무자	-	제출처	대구지방법원 포항지원 경매1계	
소유자 (대상업체명)	양진수 (2025타경3997)	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
		2025.08.11	2025.08.11	2025. 08. 11

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	226,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩226,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 포항시 북구 흥해읍 초곡리 소재 “포항지엔하임 101동 8층 804호” 단위세대로서 경매를 위한 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 및 제5조에 의거 “시장가치” 를 기준으로 감정평가함.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 의거 가격조사완료일인 2025년 08월 11일로 함.

4. 평가방법

- (1) 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가격을 산정한 후 대상 물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.
- (2) 본건 구분건물은 거래관행상 소유권 대지권을 포함하여 거래되고 있고 일반적으로 토지에 대한 소유권 대지권이 배분될 경우 건물 소유자에게 조건없이 배분되나 본 평가에서는 토지에 대한 소유권 대지권과 건물을 일체로 평가한 후 귀 요청에 의거 토지와 건물을 배분하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 대상물건의 개황

(1) 본건 단지 개황 개황

(자료: 집합건축물대장 등)

대지위치	경상북도 포항시 북구 흥해읍 초곡리 1491, 1492		
도로명주소	포항시 북구 흥해읍 초곡지구로 102		
대지면적(m ²)	28,341.2	연면적(m ²)	84,889.3165
건축면적(m ²)	5,671.7334	주용도	아파트
총동수/총세대수	6동/558세대	사용승인	2018.03.23

(2) 대상 물건 본건 개황

(자료: 등기사항전부증명서 등)

기호	동	층	호	전유면적(m ²)	대지권면적(m ²)
가	101	8	804	84.9616	51.459

6. 그 밖의 사항

- (1) 본건은 기준시점일 현재 이해관계인 부재로 내부현황 및 건물구조변경 등의 유무는 확인이 불가하여 탐문조사 등을 통하여 동류형 물건의 일반적인 상황 등을 상정하여 평가하였으니, 이점 참고 바람.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 거래사례의 선정

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (천원)	자료 출처	거래시점
#1	홍해읍 초곡리 1491외	포항지엔하임	5/ ○	84.9616	224,000	국토교통부 실거래가	2025.07
#2	홍해읍 초곡리 1491외	포항지엔하임	9/ ○	84.9616	225,000	국토교통부 실거래가	2025.06

* 최근 거래 사례인(#1)을 거래사례로 선정함.

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00)

4. 시점수정

- 한국감정원이 발표하는 주요지역별 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경상북도 포항시 아파트 매매 가격지수” 를 활용하여 선정함.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 월별 경상북도 포항시 아파트 매매 가격지수

(2025.03 = 100)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2023년	-	-	-	103.1	-	-	-	-	-	-	-	-
2024년	103.2	102.9	102.5	102.3	102.2	102.0	101.8	101.6	101.6	101.4	101.4	101.1
2025년	100.8	100.4	100.0	99.7	99.2	98.7	-	-	-	-	-	-

- 시점 수정치 산출

- ▶ 사례1의 매매 당시 가격지수 : 98.7
- ▶ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 98.7
- ▶ 시점 수정치 : $98.7/98.7 \approx 1.00000$

5. 가치형성요인비교

조건	구 분	격차율		비고
	세항목	사례	대상	
외부 요인	가로조건	1.00	1.00	전반적인 외부요인 유사함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물 요인	설계, 설비, 시공상태의 양부등	1.00	1.00	전반적인 건물요인 유사함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태등			
개별적 요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.01	층별요인에서 다소 우세함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
누 계		1.01		$1.00 \times 1.00 \times 1.01$

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 비준가격

거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	시산가액	결정의견
224,000,000	1.00	1.00000	1.01	84.9616/ 84.9616	226,240,000	226,000,000

Ⅲ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액: 226,000,000

2. 결정의견

상기 참고자료 및 매매사례 등을 감안하여 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

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	경상북도 포항시 북구 흥해읍 초곡리 [도로명주소] 경상북도 포항시 북구 흥해읍 초곡지구로102	1491, 1492 포항 지연하임 제101동	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층	1층	112.5137		
					2층-13층 각	558.3702		
					14층-20층 각	462.463		
					대	5,431.5		
2	"	1492	대		22,909.7			
				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제804호	84.9616	84.9616	226,000,000	
			1,2 소유권	51.459				
			대지권	28,341.2	51.459			
	합 계						토지·건물 토 지 : 45,200,000 건 물 : 180,800,000	배분내역
							₩226,000,000.-	

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 흥해읍 초곡리 소재 "선린대학교" 북동측 인근에 위치하고 있으며, 주위는 아파트, 단독주택, 근린생활시설, 나대지 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 제반교통상황 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층 건물 중 제8층 제804호 단위세대로서,
 외벽: 몰탈위페인팅, 석재붙임 등
 내벽: 벽지, 타일 등
 바닥: 바닥재, 타일 등
 창호: 새시창호 등임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

급배수설비, 위생설비, 난방설비, 승강기설비 등 구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

2필 일단의 장방형의 토지로서, '아파트부지'로 이용중임.

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) | |

(7) 인접 도로상태등

단지 남측 및 동측으로 폭 약 20미터의 왕복4차로, 서측 및 북측으로 폭 약 10-12미터의 왕복2차로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

-

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계: 미상임.
- 2)기타: 없음.

위치도



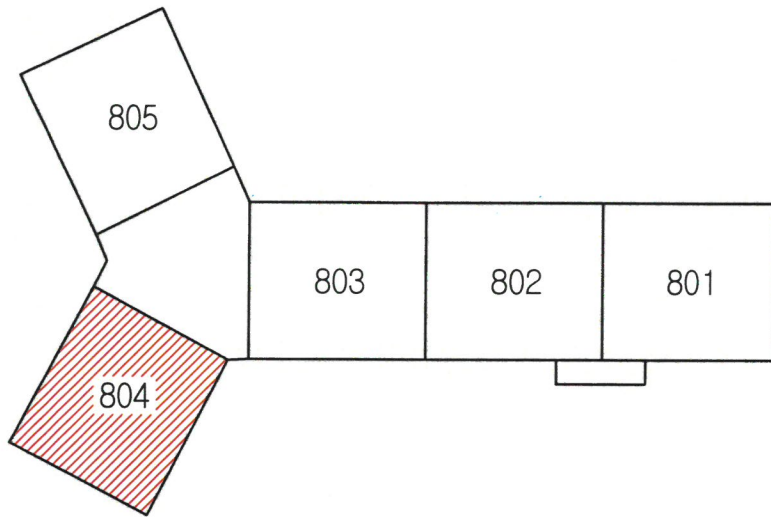
소재지	경상북도 포항시 북구 흥해읍 초곡리 1491 포항지엔하임 101동 8층 804호
-----	--



건 물 개 황 도

S : No Scale

포항지엔하임 101동



본건 8층 804호

사 진 용 지



본건전경



본건전경