

감정평가서

의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 조성권
건명	신현각 소유물건 (2025타경3533)
감정서번호	9125-02-006

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.

감 정 평 가 사 (인)
김 이 영

감정평가액	사천팔백만원정 (₩48,000,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 조성권	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	대구지방법원 포항지원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	신현각 (2025타경3533)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.04.17	2025.04.17	2025.04.18		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	-	48,000,000 백
	합 계					₩48,000,000
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 죽도동 소재 “세명고등학교” 동측 인근에 위치하는 “세종타운” 다동 3층 301호 단위세대 구분건물로서 경매목적의 감정 평가입니다.

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 2025년 04월 17일입니다.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

PAGE : 2

3-2. 실지조사기간

현장 조사 및 관련자료 조사 : 2025년 04월 17일 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 죽도동 707-23번지 (도로명주소 : 포항시 북구 중흥로 125번길 15-3)			
건물명, 층, 호수	'세종타운' 다동 3층 301호			
용도	다세대주택	사용승인일	1989. 10. 23	
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	합계	대지권면적(㎡)
	44.88	9.78.	54.66	44.6833

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	거래금액(천원)	자료출처	거래시점
							사용승인일
#1	죽도동 707-23	세종타운 다동	2/000	44.88	49,000	국토교통부	2023.05.08
							1989.10.23
#2	죽도동 707-23	세종타운 라동	3/000	44.88	45,000	국토교통부	2023.04.22
							1989.10.23

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 연립다세대 매매가격지수”를 활용하여 선정하였습니다.

- 월별 매매가격지수

【 2021.06 = 100.0 】

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2023년	100.8	100.7	100.7	100.6	100.5	100.4	100.4	100.4	100.4	100.4	100.0	99.9
2024년	99.9	100.0	100.0	100.1	100.1	100.1	100.0	100.1	100.2	100.1	100.1	99.9
2025년	99.8	99.8	99.8									

거래시점 : 2023.05.08 - 2023년 04월 지수를 적용함.(100.6)

기준시점 : 2025.04.17 - 2025년 03월 지수를 적용함.(99.8)

- 시정 수정치 산출

▶ 사례 #1의 매매 당시 가격지수 : 100.6 (2023.04)

▶ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 99.8 (2025.03)

▶ 시정 수정치 : $99.8/100.6 \approx 0.99205$

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치 형성 요인 비교

조 건	구 분 세 항 목	격 차 율		비 고
		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 편익시설과의 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	0.99	본건은 거래사례 #1과 비교시 호별요인은 층별 등에서 다소 열세임.
	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		0.99		1.00×1.00×0.99×1.00

감정평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 기타 참고사항

(1) 인근 부동산 가격수준

본건 유사 아파트 가격수준	전유 부분 기준으로 950,000/㎡원 ~ 1,200,000원/㎡ 수준으로 조사됨.
----------------	---

(2) 인근 평가전례

【 출처 : 협회 감정평가정보 】

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	기준시점
							사용승인일
죽도동 707-23	세종타운 가동	2/000	44.88	44.67	경매 평가	49,000,000	2023.09.25
							1989.10.23

8. 비준가격

구분	거래사례	사정보정	시점수정	가격형성 요인비교	면적비교		산출금액	결정금액
					본건	사례		
가	49,000,000	1.000	0.99205	0.99	44.88	44.88	48,124,346	48,000,000

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 죽도동 707-23	세종타운 다동	3/301	44.88	44.6833	48,000,000

3. 기타 참고사항

-

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 죽도동 소재 "세명고등학교" 동측 인근에 위치하는 "세종타운" 다동 3층 301호 단위세대 구분건물로서 부근일대는 학교, 노선 근린생활시설, 중소규모의 다세대 주택 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입 가능하며, 대중교통이용 및 제반교통사정 보통시됨.

(3) 건물의 구조

시멘트벽돌조 슬래브지붕 3층건중 3층 302호로서
 외 벽 : 몰탈위페인팅 등 마감.
 내 벽 : 벽지, 일부타일등 마감.
 바 닷 : 바닥재, 일부타일등 마감.
 창 호 : 샷시창호.

(4) 이용상태

다세대주택으로 이용중임.

(5) 설비내역

급배수 및 위생설비, 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

인접지와 등고평탄한 세장형의 토지로 다세대주택 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 동측으로 폭 약 4M도로 접하며 단지 출입구를 통하여 서측 폭 약 8M 도로로 출입가능함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지, 가축사육제한구역(모든축종 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>임.

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

기 타 : 본건은 이해관계인 부재 및 잠금장치 등으로 내부 현황, 이용상황은
관련자료와 내부조사 등을 통하여 유사 구분건물의 일반적인 상태를 기준으로
하여 개략적으로 조사되었으므로 경매진행시 참고 바랍니다.

위 치 도



소재지	경상북도 포항시 북구 죽도동 707-23 세종타운 다동 301호
-----	-------------------------------------



배 치 도

기호()

배 치 도

소재지	경상북도 포항시 북구 죽도동 707-23번지 세종타운 다동 3층 301호
-----	---

호별배치도(축척·방위없음)

The diagram shows two adjacent rectangular units. The unit on the left is colored red and contains the number '301'. The unit on the right is white and contains the number '302'. They are positioned side-by-side, sharing a common vertical boundary.

구일감정평가사사무소

