

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 주식회사 빌드원주택  
소유물건(2024타경35785)

의뢰인: 대구지방법원 포항지원 사법보좌관  
조성권

감정평가서번호: SIX24-0925-001

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.

(주)씨브감정평가법인 포항지사

## (아파트)감정평가표

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

감정평가사  
이해성 (인)

(주)씨브감정평가법인 포항지사 지사장 이해성 (서명또는인)

감정평가액	이억삼천만원정 (₩230,000,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 조성권		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대구지방법원 포항지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	주식회사 빌드원주택 (2024타경35785)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.10.07	2024.10.04 ~ 2024.10.07	2024.10.07	
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
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인)					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 포항시 북구 용흥동 소재 "포항남부초등학교" 남측 인근에 위치하는 "빌드원르헤브3차 제2층 203호 아파트"로서, 대구지방법원 포항지원의 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가의 조건

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련법령이 정하는 바에 따라 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

### 3. 기준시점

기준시점은 가격조사 완료일인 **2024년 10월 07일**임.

### 4. 감정평가방법의 적용

- 1) 본건 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 인근지역 내 동류형 및 유사형 구분건물의 거래가격과 위치, 주위상황, 입지조건, 건물의 구조, 용재, 시공정도 및 층별 효용성 등 제 가격형성요인을 종합적으로 고려하여 건물과 대지권(소유권)을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후, 인근지역 내 동류형 및 유사형 구분건물의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통하여 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.
- 2) 본건 구분건물은 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우로서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서 규정에 의거 원가법이나, 수익환원법에 의한 합리성 검토는 생략하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 그 밖의 사항

- 1) 본건은 대지권과 건물을 일체로 평가한 후, 한국부동산연구원에서 제시한 「 공동주택 토지·건물 배분비율표 」, 대상 부동산의 개별적 특성 등을 종합적으로 고려하여 토지와 건물가격을 배분하였음.
- 2) 본건은 이해관계인 부재로 인해 내부 구조 및 마감상태 확인이 곤란하여 동단지내 동일면적 단위세대의 일반적인 마감상태를 고려하여 평가하였음.

## II. 감정평가액의 산출근거

### 1. 대상물건의 개요

소재지		경상북도 포항시 북구 용흥동 615- 21				
건물명/동/층/호		빌드원르헤브3차/- /2/203				
건물의 구조		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 14층				
건물주용도		아파트	사용승인일		2021.07.14	
일련 번호	층 / 호	면적(㎡)				용도
		전유	공용	공급	대지권	
1	2 / 203	66.8358	22.8324	89.6682	41.1803	아파트

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 인근지역내 거래사례 및 사례의 선정

### 1) 인근지역내의 거래사례

(자료출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계)

기호	소재지	건물명	동/층/호	전유 면적 (㎡)	거래가액	거래단가 (원/㎡)	거래일자 (사용승인일)
㉠	용흥동 615- 21	빌드윈 르헤브3차	*/**/****	66.8358	260,000,000	3,890,131	2024.01.16 (2021.07.14.)
㉡	용흥동 615- 21	빌드윈 르헤브3차	*/*/***	66.8358	254,900,000	3,813,824	2023.10.06. (2021.07.14.)
㉢	용흥동 615- 21	빌드윈 르헤브3차	*/**/****	66.8358	240,000,000	3,590,890	2024.01.22 (2021.07.14.)

### 2) 거래사례의 선정

본건과 동류형 및 유사형 구분건물의 거래사례로서, 평가대상물건과 접근조건, 환경조건 등의 외부요인, 건물용도 등의 건물요인 등이 유사하며, 비교가능성이 높으며, 최근에 거래된 “기호 ㉠”을 사례로 선정하였음.

## 3. 감정평가액의 산출

### 1) 사례가격

기호	소재지	건물명	동/층/호	전유 면적 (㎡)	거래가액	거래단가 (원/㎡)	거래일자 (사용승인일)
㉠	용흥동 615- 21	빌드윈 르헤브3차	*/**/****	66.8358	260,000,000	3,890,131	2024.01.16 (2021.07.14.)

### 2) 사정보정

매도자와 매수자간의 정상적인 거래사례로 판단됨. (사정보정 비교치:1.000)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 시점수정

한국부동산원에서 조사·발표하는 “전국주택가격동향조사 경상북도 포항시 북구 아파트 매매가격지수”을 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

지역	구분	매매가격지수		시점수정치 (b/a)	변동률(%)
		거래시점(a) (2023.12)	기준시점(b) (2024.08)		
경상북도 포항시 북구	아파트	96.7	94.2	0.97415	(-) 2.585

거래시점 : 2024.01.16, 2023년12월 지수를 적용 함

기준시점 : 2024.10.07, 2024년09월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2024년08월 지수를 적용함

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4) 가치형성요인비교

개 별 요 인		사 례	대 상	격 차 율	비 교 내 역
조 건	세 향 목				
외부 요인	가로조건	보통	보통	1.00	대등함.
	접근조건				
	환경조건				
	행정조건				
	기타조건				
건물 요인	시공상태	보통	보통	1.00	대등함.
	설계/설비				
	노후도				
	공용시설				
	규모/구성비				
	건물용도				
	관리체계				
개별 요인	평형별 효용	보통	열세	0.92	층별 효용 등에서 열세함.
	층별 효용				
	위치별 효용				
	향별 효용				
	공용부분의 전용사용권 유무				
	부지에 대한 지분면적				
	관리상태				
누 계				0.920	

## 5) 전유면적당 단가 결정

일련 번호	거래단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	전유면적당 산정단가 (원/㎡)	전유면적당 적용단가 (원/㎡)
1	3,890,131	1.000	0.97415	0.920	3,486,405	3,486,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6) 호별 감정평가액

구분 (층/호)	전유면적당 적용단가 (원/㎡)	전유면적	비준가액	결정가액
2 / 203	3,486,000	66.8358	232,989,599	230,000,000

## III. 참고가격 자료

### 1. 인근지역 내 유사형 부동산의 가격수준

가격수준	전유면적당 3,100,000원/㎡ ~ 3,400,000원/㎡ 수준인 것으로 조사됨.
------	--

### 2. 인근지역 내 평가사례

기 호	소재지	건물명	동/층/호	전유면적 (㎡)	평가액	평가단가 (㎡/원)	평가 목적	기준시점 (사용승인일)
㉔	용흥동 615-21	빌드윈 르헤브3차	*/**/****	66.8358	254,000,000	3,800,358	경매	2024.09.25 (2021.07.14)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 및 결정의견

### 1. 감정평가액

일련 번호	공 부 (의 료)		사 정		감정평가액	
	종별	면적(수량)	종별	면적(수량)	단가	금액
1	아파트	1세대	아파트	1세대	-	230,000,000
감정평가액						<b>₩230,000,000</b>

### 2. 결정의견

상기 거래사례와 평가사례, 인근지역 내 유사형 부동산의 가격수준 등을 종합적으로 검토하여 거래사례비교법에 의한 비준가격의 합리성이 인정되는 바, 이를 평가대상부동산의 감정평가액으로 결정하였음.



# 구분건물 감정평가요항표

- |                   |                   |                        |          |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경     | (2) 교통상황          | (3) 건물의 구조             | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역          | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태등           |          |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 경상북도 포항시 북구 용흥동 소재 "포항남부초등학교" 남측 인근에 위치하는 빌드원르헤브3차 제2층 203호 아파트"로서, 부근일대는 아파트, 단독주택, 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

본건까지 제반 차량의 진입이 가능하며, 간선도로와의 접근성 등 제반 교통상황은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 14층 건물 내 제2층 제203호 아파트로서,

- 외 벽 : 석재 마감 및 시멘트 몰탈위 페인트 마감 등
- 내 벽 : 시멘트 몰탈위 페인트 및 인조대리석 마감 등
- 바닥 : 바닥재 및 자기질 타일 마감 등
- 창 호 : 하이새시창호 등임.

## (4) 이용상태

아파트로 이용 중임.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 소화전설비, 화재탐지설비 및 도시가스보일러에 의한 개별 난방설비 등이 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

# 구분건물 감정평가요항표

- |                   |                   |                        |          |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경     | (2) 교통상황          | (3) 건물의 구조             | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역          | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태등           |          |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

인접지 대비 대체로 등고평탄한 장방형 토지로서, 주거용 건부지임.

### (7) 인접 도로상태등

단지 주변으로 도로가 개설되어 있어 본건 출입이 용이함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

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>

### (9) 공부와의 차이

없음.

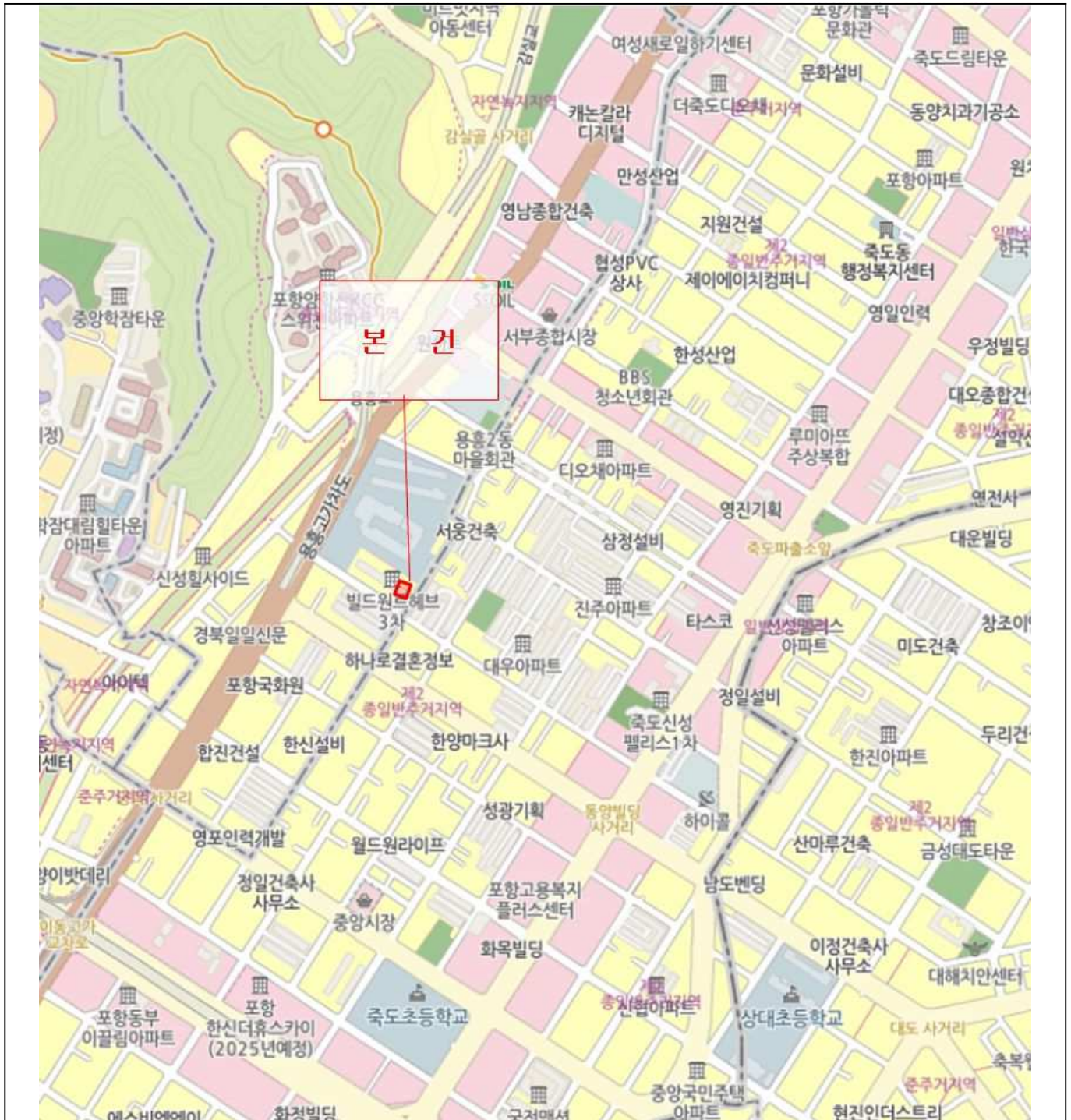
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

-

# 광역위치도



소재지	경상북도 포항시 북구 용흥동 615-21 빌드원르헤브3차아파트 2층 203호
-----	--

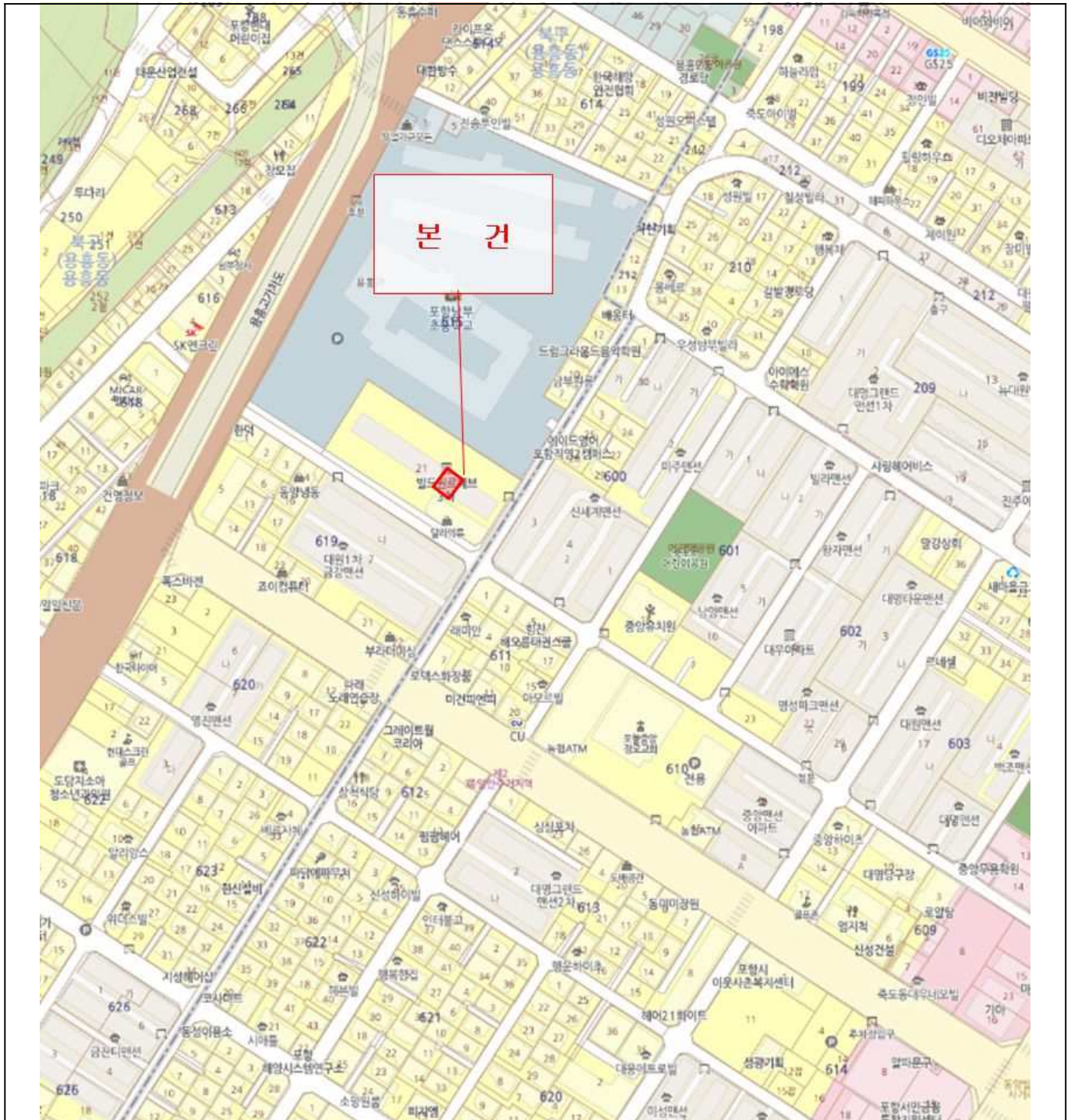


# 상세위치도



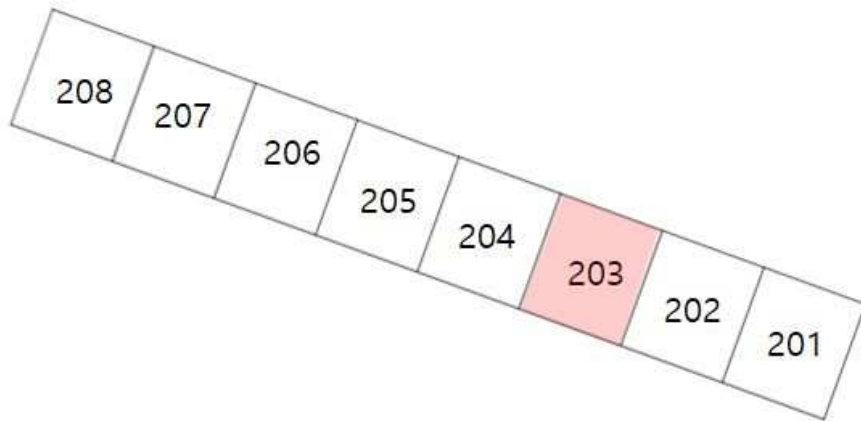
소재지







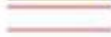

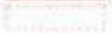
경상북도 포항시 북구 용흥동 615-21 빌드원르헤브3차아파트 2층 203호



# 호 별 배 치 도

본건 [포항시 북구 용흥동 615-21  
빌드원르헤브3차 제2층 제203호]



범 례		평가대상토지		용도지역구분선		평가건물3층이상
		도로선		평가건물1층		평가제외건물
		도시계획선		평가건물2층		제시외건물

