감 정 평 가 서

건 명	임산성 소유물건(2024타경36740)
의 뢰 인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 조성권
감정서번호	나노2411-0801

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 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.

나노감정평가사사무소

대구광역시 수성구 지범로39길 21-5 제2층 제202호 (범물동 1277-2)
TEL. 053-783-6793 FAX. 053-782-4528

(아파트)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

김 태 암

감정평가액	이억이천삼백만원정(₩223,000,000.-)			
의 뢰 인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 조성권	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	대구지방법원 포항지원 경매3계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	임산성 (2024타경36740)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록 집합건축물대장, 등기사항전부증명서	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.11.12	2024.11.11 ~ 2024.11.12	2024.11.15

감정평가내용	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
	아파트	1세대 이	아파트	1세대 하	- 여	223,000,000 백
	합 계					₩223,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 대구지방법원 포항지원에서 의뢰한 임산성 소유물건(2024타경36740)으로서 경상북도 포항시 북구 양덕동 467-1번지에 소재하는 “양덕삼구트리니엔2차” 공동주택(아파트) 제205동 제12층 제1203호 단위세대에 대한 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요

기호(명칭)	기호 가(양덕삼구트리니엔2차 아파트 제205동 제12층 제1203호)		
소재지	경상북도 포항시 남구 양덕동 467-1 [도로명주소] 경상북도 포항시 북구 장량중앙로 40		
주구조	철근콘크리트구조 경사지붕	층수	18층
층·호수	205동 12층 1203호	세대수	9개동 820세대
전유면적	65.3959㎡	공용면적	53.2245㎡
대지권면적	46.9044㎡	사용승인일	2014.06.16
유형	판상형, 계단식, 4bay	향	남향
경과년수	10년	부대설비	급배수, 위생, 난방, 승강기설비, 지하주차장시설

3. 기준시점 및 실지조사

가. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 관계법령이 정하는 바에 따라 가격조사를 완료한 날짜인 **2024년 11월 12일**입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

감정평가 대상물건에 대하여 2024년 11월 11일~11월 12일에 실지조사를 실시하였으며, 대상물건의 존재 여부, 공부 및 의뢰된 목록과 현황의 부합 여부, 물건의 특성, 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

4. 기준가치 및 감정평가의 조건 등

가. 기준가치 결정 및 그 이유

감정평가에 관한 규칙 제5조 제①항이 정하는 바에 따라 대상물건이 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 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

다. 기타 검토 및 참고사항

1) 아파트의 소재지, 지번, 전유면적, 대지권 면적 등의 확인은 의뢰목록과 관련공부(집합건축물대장, 등기사항 전부증명서 등)에 의거하였습니다.

2) 본 아파트는 거주자의 부재로 내부조사가 불가능하여 아파트의 표준적인 상황을 전제로 하여 평가하였으며, 집합건축물대장 및 동종유사 아파트의 평가선례 등을 참작하고, 내부구조에 대한 탐문 등을 통하여 조사하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 감정평가방법 결정

1. 감정평가의 근거

가. 법적 근거

본건 평가는 『부동산 가격공시에 관한 법률』, 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 제 법령과 감정평가의 실무기준 및 일반이론에 근거하였습니다.

나, 감정평가에 관한 규칙

제11조(감정평가방식)	감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다. 1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식 2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법 3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식
제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액조정)	① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다. ② 감정평가법인 등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다. ③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.
제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)	① 감정평가법인 등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 대상물건 감정평가방법 결정

가. 본 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의거하여 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 건물과 토지지분을 일체로 분양 및 거래가 되므로 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가하였습니다.

나. 구분건물은 거래가 활발히 이루어지는 높은 시장성으로 인하여 거래사례비교법 이외의 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요하므로 주된 방법 외에 다른 방법에 의한 시산가액 비교·검토는 생략하였습니다.

다. 본 구분건물은 아파트 단위세대로서 제반입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도, 주거의 쾌적성 등과 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 관리상태 등을 고려하고, 인근지역 내 동종유사 아파트의 정상적인 거래사례와 평가선례 가격수준 등을 종합 참작하여 평가하였습니다.

라. 구분건물은 건물과 토지지분을 일체로 하여 거래되므로 건물과 토지의 가격을 구분하여 평가하기 곤란하나 “집합건물 구분평가시 토지, 건물 배분비율에 관한 지침”과 대상 구분건물의 가치형성요인 등을 고려하여 건물과 토지의 가격을 배분하여 감정평가명세표에 부기하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

3. 평가금액 산출방법

감정평가금액 산출산식	* 아파트 감정평가금액 = 비교거래사례가격 × 사정보정치 × 시점수정치 × 가치형성요인비교치

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 구분건물(아파트) 감정평가금액 산출

1. 인근아파트의 가격참고자료

가. 인근아파트 평가선례

기호	소재지	명칭	동 층 호	전유 면적 (㎡)	감정평가액 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	기준시점 사용승인일	평가 목적
①	포항시 북구 양덕동 467-1	양덕삼구 트리니엔2차	208동 *층 ***호	65.3959	220,000,000	3,364,125	2024.05.25 2014.06.16	경매
②	포항시 북구 양덕동 467-1	양덕삼구 트리니엔2차	201동 1*층 1***호	65.3959	226,000,000	3,455,874	2024.07.13 2014.06.16	경매
③	포항시 북구 양덕동 467-1	양덕삼구 트리니엔2차	201동 1*층 1***호	65.3959	226,000,000	3,455,874	2024.09.25 2014.06.16	경매

(출처 : 한국감정평가사협회)

나. 인근아파트 거래사례

기호	소재지	명칭	동층호	전유 면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점 사용승인일
a	포항시 북구 양덕동 467-1	양덕삼구 트리니엔2차	205동 1*층 1***호	65.3959	225,000,000	3,440,583	2022.11.26 2014.06.16
b	포항시 북구 양덕동 467-1	양덕삼구 트리니엔2차	205동 *층 ***호	65.3959	228,000,000	3,486,457	2023.03.14 2014.06.16
c	포항시 북구 양덕동 467-1	양덕삼구 트리니엔2차	205동 *층 ***호	65.3959	209,000,000	3,195,919	2024.10.08 2014.06.16

(출처 : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS))

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 아파트의 가격 산정

가. 비교사례 선정

위 평가선례 및 거래사례는 평가대상물건의 인근지역에 소재하는바 토지의 위치, 교통, 주위환경, 용도지역, 이용상황 등과 건물의 구조, 면적, 용재, 시공정도 등이 유사하여 위치적, 물적으로 비교성이 높다고 판단되는 **거래사례 b**를 비교사례로 선정하였습니다.

기호	소재지	명칭	층호	전유 면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인일
b	포항시 북구 양덕동 467-1	양덕삼구 트리니엔2차	205동 *층 ***호	65.3959	228,000,000	3,486,457	2023.03.14
							2014.06.16

나. 사정보정

1) 사정보정은 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미합니다.

2) 위 선정된 비교거래사례의 거래가격은 인근유사 아파트의 실거래 가격수준과 동종 아파트에 대한 세평가격 등과 비교할 때 적정하게 거래된 것으로 조사됩니다.

* 사정보정치 = 1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

1) 시점수정 기준

가) 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 감정평가의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가치수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업입니다.

나) 한국부동산원이 공표하는 전국주택가격동향조사(월간동향)의 아파트 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하였습니다.

2) 시점수정치

지역	비교사례	산정기간	유형	시점수정치
경상북도 포항시 북구	b	2023.03.14 ~2024.11.12	아파트	$\frac{\text{2024년 10월}}{\text{2024년 8월}} = \frac{93.8}{98.6} \fallingdotseq$ **0.95132**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인 비교

가치형성요인		격차율	검토의견
항목	세부항목		
외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	같은 단지에 소재하므로 대등
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망 · 풍치 · 경관 등)		
건물요인	시공업체의 브랜드	1.00	같은 동 건물이므로 구조, 시공정도, 경과년수 등 대등
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형 · 중형 · 소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
개별요인	층별 효용	1.03	층별 효용 우세
	향별 효용		
	위치별 효용 (동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등
개별요인 비교치		**1.030**	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 아파트의 가격 결정

가. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 시산단가

비교거래사례가격을 기준으로 사정보정과 시점수정을 하고, 가치형성요인을 비교하여 시산단가를 산출하였습니다.

* 시산단가 = 비교거래사례단가 × 사정보정치 × 시점수정치 × 가치형성요인비교치

기호	비교사례	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정치	시점수정치	가치형성요인 비교치	산출금액 (원/㎡)	시산단가 (원/㎡)
가	b	3,486,457	1.00	0.95132	1.030	3,416,238	**3,416,000**

2) 아파트의 시산가액 산정

비교거래사례와 비교하여 산출한 위 시산단가를 적용하여 대상아파트의 시산가액을 산정하면 아래와 같습니다.

기호	명칭	동층호	전유면적 (㎡)	시산단가 (원/㎡)	산정금액 (원)	시산가액 (원)
가	양덕삼구 트리니엔2차	205동 12층 1203호	65.3959	3,416,000	223,392,394	**223,000,000**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 아파트의 가격 결정

1) 본 아파트는 제반입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도, 주거의 쾌적성 등과 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 관리상태 등을 고려하고, 인근지역 내 동종유사 아파트의 정상적인 거래사례 등을 참작하여 평가하였습니다.

2) 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액을 인근아파트의 호가수준 및 평가선례 등과 비교할 때 시산가액의 합리성이 인정되므로 **기준시점(2024.11.12.)** 현재 대상아파트의 감정평가금액으로 결정하였습니다.

기호	소재지	명칭	동층호	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	감정평가금액 (원)
가	포항시 북구 양덕동 467-1	양덕삼구 트리니엔2차	205동 12층 1203호	65.3959	46.9044	**223,000,000**

아파트 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	(1동의 건물의	표시)						
	경상북도	467-1	공동주택	철근콘크리트구조				
	포항시 북구	양덕삼구	(아파트)	경사지붕				
	양덕동	트리니엔		18층				
		2차						
	[도로명주소]	205동	보육시설	1층	171.6067			
	경상북도		경로당	1층	115.0425			
	포항시 북구		공동주택	1층	91.9322			
	장량중앙로		(아파트)					
	40		엠디에프실	1층	34.907			
				2층	355.501			
				3층	355.501			
				4층	355.501			
				5층	355.501			
				6층	355.501			
				7층	355.501			
				8층	355.501			
				9층	355.501			
				10층	355.501			
				11층	355.501			
				12층	355.501			
				13층	355.501			
				14층	355.501			
				15층	355.501			
				16층	355.501			
				17층	355.501			
				18층	355.501			
	(대지권의 목적	인 토지의	표시)					
1	경상북도	467-1	대	제3종일반주거지역	45,550.9			
	포항시 북구							
	양덕동							
				(내)				
	(전유부분의	건물의	표시)					
가	경상북도	467-1	공동주택	제12층 제1203호	65.3959	65.3959	223,000,000	
	포항시 북구		(아파트)	철근콘크리트구조				
	양덕동							

아파트 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	(대지권의 종류)			1. 소유권				
	(대지권의 비율)			1. 46.9044/45550.9	46.9044	46.9044		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	66,900,000	
						건 물 :	156,100,000	
	합 계						₩223,000,000.-	
			이	하	여	백		

아파트 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

포항시 북구 양덕동 소재 "포항송곡초등학교" 남측 인근에 위치하는 양덕삼구트리니엔2차 아파트 제205동 제12층 제1203호 단위세대이며,
부근은 정비된 주택지대로서 단독주택, 아파트단지, 근린생활시설, 학교 등이 혼재하고,
획지와 가로망이 정비되어 있습니다.

(2) 교통상황

간선대로 인근에 소재하고, 노선버스 승강장이 가까이 있어 대중교통사정이 편리하며,
차량출입이 용이합니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 18층 중 12층 1203호로서
판상형, 계단식, 4bay 유형이며,
외벽: 몰탈 위 페인팅, 화강석판 붙임,
내벽: 벽지 및 타일 붙임, 바닥: 강화마루 및 타일 붙임,
창호: 하이샷시 유리창입니다.

(4) 이용상태

아파트로 이용 중이며, 내부구조는 방3, 거실, 주방, 욕실겸화장실2, 드레스룸 등인 것으로 탐문조사됩니다.

(5) 설비내역

급배수설비, 위생설비, 도시가스보일러에 의한 개별난방설비, 승강기설비, 소방설비,
지하주차장시설 등이 되어 있습니다.

아파트 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

부정형 토지로서 인접지와 등고평탄하며, 아파트부지로 이용 중입니다.

(7) 인접 도로상태등

남측으로 폭 40미터, 서측 및 북측으로 폭 25미터, 동측으로 폭 15미터 정도의 포장도로에 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 주거용지(공동주택용지(건폐율 20%이하, 용적율180%이하, 높이 18층이하) , 기타 1종지구단위계획구역 결정조서 참조), 지구단위계획구역, 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(특수도로(보행자전용도로))(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합) 가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2013-05-15)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2015-03-10) <교육환경 보호에 관한 법률>에 속합니다.

(9) 공부와의 차이

없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

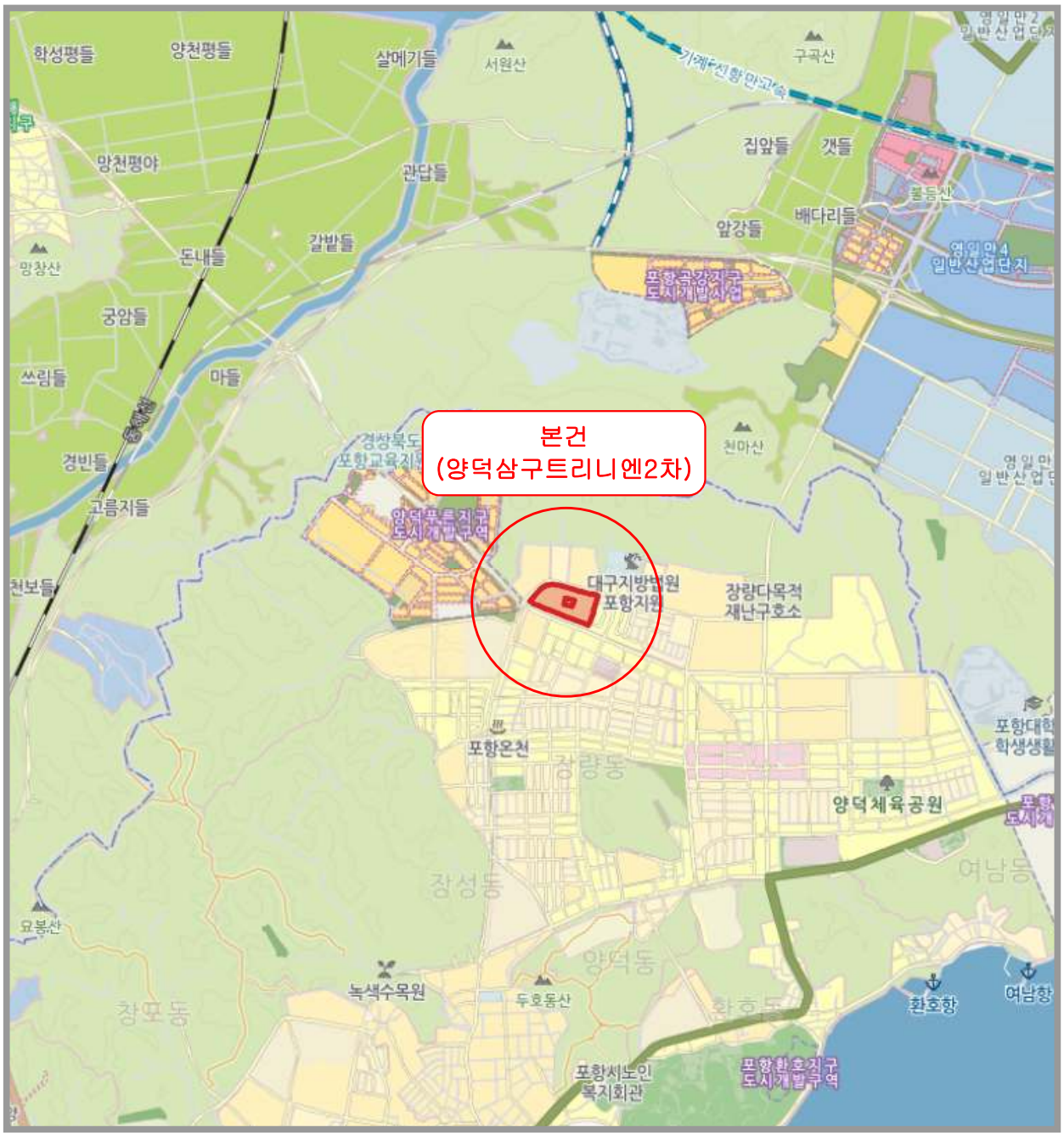
임대관계는 미상입니다.

광 역 위 치 도

N

S

소 재 지	경상북도 포항시 북구 양덕동 467-1 양덕삼구트리니엔2차 제205동 제12층 제1203호



상 세 위 치 도

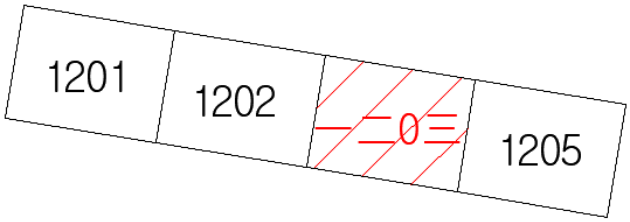
N

S

소 재 지	경상북도 포항시 북구 양덕동 467-1 양덕삼구트리니엔2차 제205동 제12층 제1203호

<호별배치도>

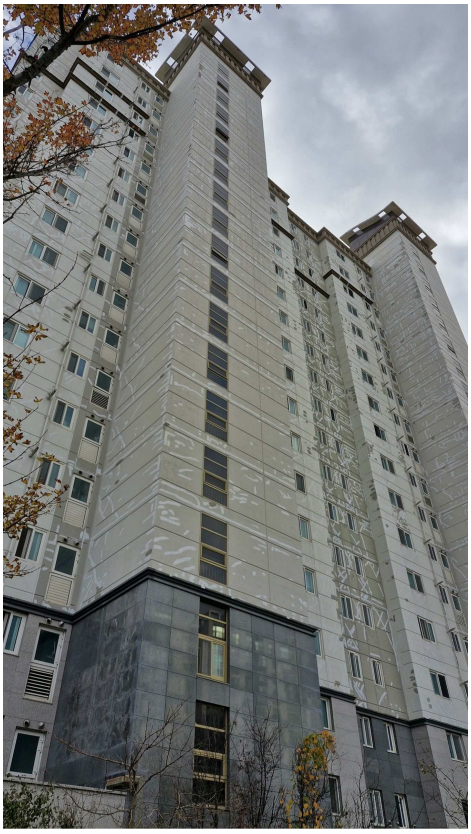
Non Scale



본건(양덕삼구트리니엔2차 제205동 제12층 제1203호)

사 진 용 지

본건 전경



본건 전경

사 진 용 지

본건 전경

본건 전경