

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 박만홍 소유물건(2025타경3303)

의뢰인: 대구지방법원 포항지원
사법보좌관 조성권

감정서번호: SD2501-03-005

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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

시대감정평가사사무소



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
안능수

安 能 秀



감정평가액	일억칠천이백만원정(₩172,000,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 조성권	감정평가 목적	법원경매			
제출처	대구지방법원 포항지원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	박만홍 (2025타경3303)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.02.17	2025.02.17	2025.02.18		
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
	아파트	1세대 이	아파트 하	1세대 여	- 백	172,000,000
	합 계					₩172,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 포항시 남구 대도동 소재 "상공회의소 앞 교차로" 북서측 인근에 위치하는 '휴앤아이 제1동 제3층 제303호'에 대한 대구지방법원 포항지원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가 대상물건의 개요

■ 기호(가)

소재지	경상북도 포항시 남구 상도동 5-7 [도로명주소] 경상북도 포항시 남구 대해로90번길 46					
건물명	휴앤아이 1동					
전체건물 개요	주구조	주용도	용도지역	사용승인일	층수	세대수
	철근콘크리트구조 철근콘크리트 슬라브지붕	아파트	일반상업 지역	2017.04.07	지상10층	오피스텔: 3호 아파트: 24세대
대상물건 개요	동·층·호	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	공동주택가격 (원)
	제1동 제3층 제303호	공동주택 (아파트)	79.04	28.99	30.2575	109,000,000 (2024.1.1)

※ 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용부분 면적의 합계임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기준시점 및 실지조사기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 02월 17일임.

나. 실지조사 실시기간

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 대상물건에 대하여 2025년 02월 17일 실지조사를 실시하였음.

4. 기준가치 및 감정평가의 조건

가. 기준가치의 결정 및 그 이유

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 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 “시장가치”를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가의 조건

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가의 근거 및 감정평가 방법

1. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 제 법령 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

2. 본건에 적용한 감정평가방법

가. 본건은 구분건물로서 토지, 건물이 일체로 거래되는 시장관행을 반영하여 「감정평가에 관한 규칙」 제 16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 “거래사례비교법”으로 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성상 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 본건 구분건물에 대하여 “거래사례비교법”을 적용하여 평가시 부근지대의 상황, 제반 입지조건, 교통 및 접근조건 등과 건물의 구조, 규모, 용재, 부대설비, 층별·위치별 효용도 및 동류형·유사형 물건의 정상적인 거래가격수준, 기타 가치형성상의 제 요인 등을 종합적으로 고려하여 평가하였음.

3. 기타 참고 사항

가. 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 규정에 따라 구분건물(전유부분)과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지고 있으므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 의거 한국감정평가사협회의 「집합건물 구분평가시 토지·건물 배분비율에 관한 지침」 및 지역적 특성, 대상 물건의 개별적 특성 등을 종합 고려하여 토지가격과 건물가격을 배분하여 '구분건물 감정평가명세표'에 기재하였으니 경매 진행시 업무에 참고하시기 바람.

나. 본 감정평가에 있어 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 의뢰목록과 관련 공부서류에 의거하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 "거래사례비교법"을 적용하였음.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 참고가격자료

가. 인근 거래사례

【출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)】

기호	소재지	건물명 동·층·호수	전유 면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적당 거래단가 (원/㎡)	층수	거래시점	비고
							사용승인일	
A	포항시 남구 상도동 5-*	휴앤아이 제1동 제7층 제***호	81.44	180,000,000	2,210,216	지상10층	2024.10.11	-
							2017.04.07	
B	포항시 남구 상도동 5-*	휴앤아이 제1동 제10층 제****호	81.44	185,000,000	2,271,611	지상10층	2023.12.10	-
							2017.04.07	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 인근 평가사례

【출처: 한국감정평가사협회】

기호	소재지	건물명 동·층·호수	전유 면적 (㎡)	평가가액 (원)	전유면적당 평가단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적
						사용승인일	
a	포항시 남구 상도동 5-*	휴앤아이 제1동 제4층 제***호	81.44	179,000,000	2,197,937	2024.08.05	경매
						2017.04.07	

3. 비교 거래사례의 선정

본건 인근지역에 소재하는 거래사례로서, 대상 물건과 위치적·물적 유사성이 높고 최근에 거래되어 비교 가능성이 큰 아래의 사례를 비교사례로 선정함.

【출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)】

기호	소재지	건물명 동·층·호수	전유 면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적당 거래단가 (원/㎡)	층수	거래시점	비고
							사용승인일	
A	포항시 남구 상도동 5-*	휴앤아이 제1동 제7층 제***호	81.44	180,000,000	2,210,216	지상10층	2024.10.11	-
							2017.04.07	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 사정보정치의 산정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장 사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

사정보정에 관한 의견	사정보정치
본 비교사례는 실거래신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.	1.000

5. 시점수정치의 산정

시점수정은 한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사 중 “경상북도 포항시 남구 아파트 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 적용하도록 함.

【조사기준월: 2021.06=100】

구분	사정보정치	비고
비교사례의 거래시점 당시 매매가격지수	99.1	2024년 9월 적용
기준시점 당시 매매가격지수	98.6	2025년 1월 적용
시점수정치 (기준시점 지수/거래시점 지수)	0.99495	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 가치형성요인 비교

가치형성요인		검토의견	격차율
항 목	세 부 항 목		
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	본건은 사례 대비 단지 외부요인 상호 대등함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업 . 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로외 폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망 . 풍치 . 경관 등)		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	본건은 사례 대비 단지 내부요인 상호 대등함.	1.00
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형 . 중형 . 소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
개별 요인	층별 효용	본건은 사례 대비 층별 효용 등에서 열세함.	0.99
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
가치형성요인 비교치			0.990

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

상기 제반사항을 종합적으로 참작하여 다음과 같이 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)을 산출함.

$$\text{산식} = \text{사례가격(원/㎡)} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

본건 기호	비교사례		사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	산정가액 (원)	비준가액 (원)
	기호	거래단가 (원/㎡)							
가	A	2,210,216	1.000	0.99495	0.990	2,177,064	79.04	172,075,139	172,000,000

IV. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정의견

거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액을 참고가격자료와 비교시, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액의 결정

기호	소재지	건물명	동 · 층 · 호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	감정평가액 (원)
가	경상북도 포항시 남구 상도동 5-7	휴앤아이	제1동 제3층 제303호	79.04	30.2575	172,000,000
합계						172,000,000

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 가	경상북도 포항시 남구 상도동 [도로명주소] 경상북도 포항시 남구 대해로90번길 46	5-7 휴먼아이 1동	아파트, 업무시설	철근콘크리트구조 철근콘크리트 슬라브지붕 지상10층					
				1층	64.58				
				2층	377.84				
				3층 ~ 10층 각	299.09				
		경상북도 포항시 남구 상도동	5-7	대	일반상업지역	883			
				(내)	철근콘크리트구조	79.04	79.04	172,000,000	비준가액
				3층 303호					
				1.소유권	30.2575				
				----- 대지권	883		30.2575		
		합 계			이 하	여	백	₩172,000,000.-	

	토지·건물	
	토 지 :	34,400,000
	건 물 :	137,600,000

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 남구 대도동 소재 "상공회의소 앞 교차로" 북서측 인근에 위치하는 '휴앤아이 제1동 제3층 제303호' 단위세대로서, 부근일대는 근린생활시설, 공동주택 및 단독주택 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입 가능하며, 제반교통사정은 대체로 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트 슬라브지붕 지상10층 건물 중 제3층 제303호 단위세대로서,

- 사용승인일: 2017.04.07
- 외벽: 화강석, 스톤코트 마감 등
- 내벽: 벽지도배, 타일 등
- 바닥: 바닥내장재 및 타일 등
- 창호: 새시 창호 등임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급·배수설비, 승강기설비, 도시가스에 의한 개별난방설비 등이 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

가장형의 토지로서 인접지 대비 대체로 등고 평탄한 편이며, 아파트 및 업무시설 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북동측으로 폭 약 8미터 내외의 포장도로, 남동측으로 폭 약 6미터 내외의 포장도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계: 미상임.

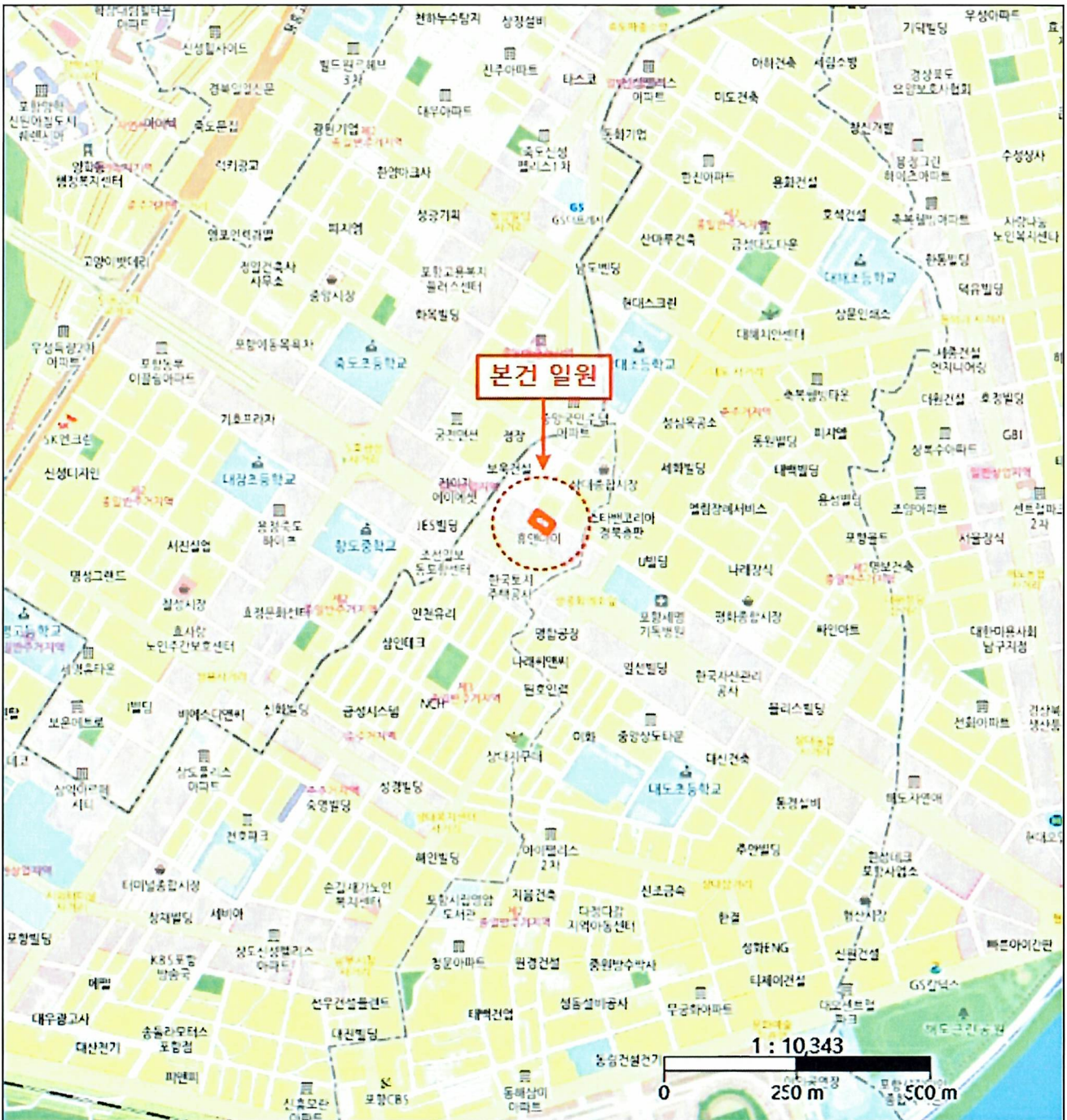
2)기타: 없음.

광역위치도



소재지

경상북도 포항시 남구 상도동 5-7 휴앤아이 1동 3층 303호



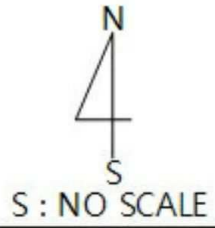
위치도



소재지	경상북도 포항시 남구 상도동 5-7 휴먼아이 1동 3층 303호
-----	-------------------------------------



호 별 배 치 도



휴앤아이 1동



본 건
【 휴앤아이 1동 3층 303호 】

사 진 용 지



주위 환경

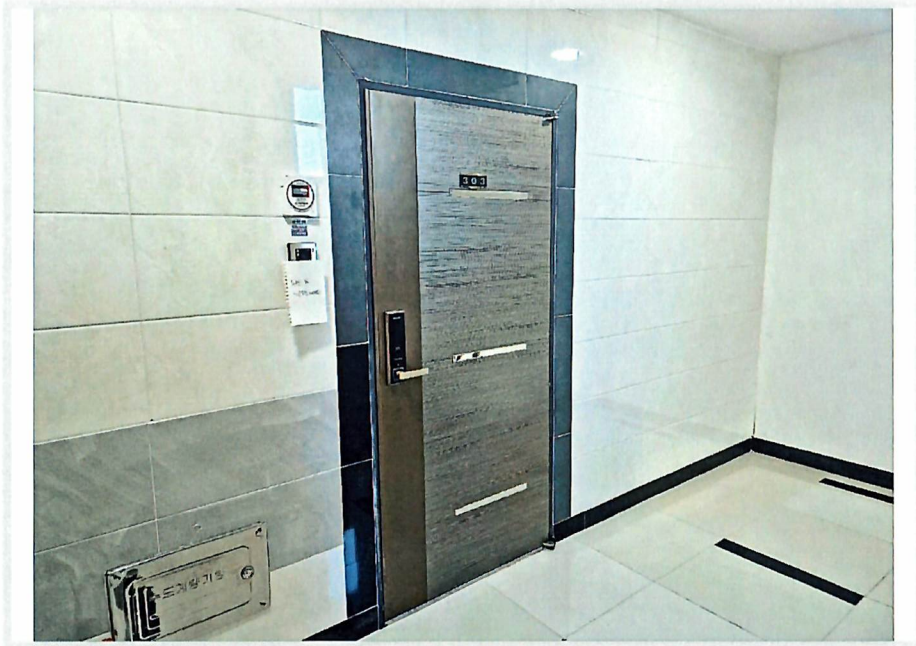


본건 전경

사 진 용 지



본건 출입구



본건 현관