

감정평가서

건명	김호영 소유물건 (2025타경3464(2))
의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 손현정
감정서번호	포항 2025-02-03

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

포항감정평가사사무소

TEL : (054)232-2740 FAX : (054)232-2741

(구분건물) 감정평가표

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

감정평가사
박희찬

차
홍
익

(인)

감정평가액	— 金 칠 천 만 원 整 (₩70,000,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 손현정		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	경매4계		
소유자 (대상업체명)	김호영 (2025타경3464(2))		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025. 02. 10	2025.02.07~2025.02.10	2025. 02. 13	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(㎡)	종류	면적 또는 수량(㎡)	단가	금액
	아파트	1세대	아파트	1세대	-	70,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩ 70,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본 건은 경상북도 포항시 북구 죽도동에 소재하는 “꽃동네국민주택 제나동 제2층 제203호” 단위세대 (아파트)로서, 대구지방법원 포항지원의 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가의 대상 물건

소재지	경상북도 포항시 북구 죽도동 635-5 '꽃동네국민주택' 제나동				
이용상황	아파트	건물의 구조 및 규모	철근콘크리트조 슬래브지붕 5층	사용승인일	1985.05.09

기호	층	호수	이용상황	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	2024.01.01 공동주택가격
1	제2층	제203호	아파트	65.94	57.925	40,800,000

3. 기준시점 결정

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 02월 10일임.

4. 실지조사 실시기간

대상은 2025년 02월 07일 ~ 2025년 02월 10일 간 현장을 방문하여 실지조사를 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기준가치

본 건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후, 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 평가하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

6. 감정평가의 조건

없음.

7. 기타 참고사항

가. 본 건은 현장 방문 시 폐문 및 이해관계인 부재 등으로 인하여, 내부 구조와 내부 현황 및 구조 변경의 유무 등의 확인이 불가하여, 집합건축물대장과 인근 탐문조사 및 외부관찰 등을 통하여 동 유형 내지 유사 유형 물건의 일반적인 상황 등을 상정하여 평가하였으니, 경매 참여 시 이 점 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가의 근거 법령 및 감정평가 방법

1. 감정평가의 근거 법령 등

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

2. 본 건에 적용한 감정평가방법

가. 본 건은 구분건물로서 토지와 건물이 일체로 거래되는 시장관행을 반영하여 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 의거 인근 지역 내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례와 위치, 입지조건, 부근 상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등 제반 가격 형성요인을 종합 참작하여 대지권인 토지와 건물을 일체로 평가하는 “거래사례비교법”에 의하여 평가하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고 가격자료를 검토하여 거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액의 합리성을 검토한 후 감정평가액을 결정하였음.

나. 구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 의거하여 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지고 있으므로, 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제②항에 따라 일괄하여 평가하였으며, 이러한 경우 토지가액과 건물가액을 구분하기는 곤란하나, 귀 요청(평가목적)에 따라 토지와 건물의 가격을 ‘구분건물 감정평가명세표’에 구분하여 표기하였으며, 배분비율은 한국감정평가사협회에서 제시하는 토지·건물 배분비율표를 참조하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 결정에 참고한 자료

1. 인근 유사부동산의 가격수준

지리적 위치	이용상황	가격수준 (원/전유면적㎡)	비고
본 건	아파트	900,000 ~ 1,300,000 수준	본건 유사

2. 인근 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, KAIS)

기호	소재지 층·호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점	비고
㉠	죽도동 635-5 “꽃동네국민주택” 제○동 제○○○호	아파트	65.94	71,000,000	1,076,736	2022.03.28	-
㉡	죽도동 635-5 “꽃동네국민주택” 제○동 제○○○호	아파트	65.94	85,000,000	1,289,051	2022.02.12	-

※ 사례의 거래가격 및 거래시점은 해당 자료의 출처를 기준하였으며, 기타 거래조건 등은 통상적인 것으로 전제하였음.

3. 인근 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지 층·호수	이용 상황	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준 시점	평가 목적
①	죽도동 635-5 “꽃동네국민주택” 제○동 제○○○호	아파트	65.94	65,000,000	985,745	2023.05.31	경매

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

VI. 거래사례비교법에 의한 가격

1. 비교사례의 선정

상기 참고자료 중 대상과 인근지역에 위치하여 위치적 유사성이 있고, 용도지역, 이용상황 등에서 물적 유사성이 있어 가치형성요인의 비교가 가능한 사례로서, 거래사정이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정 가능한 사례인 다음의 거래사례를 비교사례로 선정하였음.

비교사례		거래사례 (㉠)				
소재지 동·호수		죽도동 635-5 “꽃동네국민주택” 제○동 제○○○호				
거래시점	거래가격(원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	이용 상황	사용 승인일
2022.03.28	71,000,000	1,076,736	65.94	57.925	아파트	1985.05.09

※ 거래사례의 거래가격 및 거래시점은 등기사항전부증명서를 기준하였으며, 기타 거래조건 등은 통상적인 것으로 전제하였음.

2. 사정보정

사정보정이란 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 의미함.

결정의견	본 비교사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음.
사정보정치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점수정

가. 아파트 매매가격지수 (경상북도 포항시 북구)

(출처: 한국부동산원, 기준일 2021년 06월=100)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2020년	88.5	88.4	88.4	88.3	88.3	88.4	89.2	90.1	90.9	91.4	92.2	93.7
2021년	95.7	97.1	97.9	98.7	99.5	100.0	100.3	101.3	102.0	102.6	103.4	103.7
2022년	103.8	103.9	103.9	104.0	104.1	104.1	104.0	103.9	103.8	103.3	101.9	100.4
2023년	99.6	98.6	97.5	97.0	96.7	96.6	96.4	96.4	96.5	96.5	96.7	96.7
2024년	96.4	96.0	95.5	95.2	94.9	94.7	94.3	94.2	93.9	93.8	93.8	93.4
2025년	-											

나. 시점수정치

기호	비교 사례	지 역 (산 정 기 간)	유형	시점수정치
1	㉔	경상북도 포항시 북구 (2022.03.28 ~ 2025.02.10)	아파트	$\frac{2024\text{년 } 12\text{월}}{2022\text{년 } 02\text{월}} = \frac{93.4}{103.9} \approx 0.89894$

※ 기준시점이 속하는 전월의 지수를 적용하되, 기준시점이 그 달의 15일이 포함된 주의 월요일 이후 이고, 기준시점이 속한 달의 지수가 조사 발표된 경우에는 기준시점이 속하는 달의 지수로 비교하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 가치형성요인 비교

◎ 기호(1) : 사례 (㉠)

개 별 요 인		검토의견	격차율
조 건	세 항 목		
외 부 요 인	대중교통의 편의성	본 건물은 사례와 같은 단지 내에 소재하는 바, 외부요인은 동일함.	1.00
	교통시설 등의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
내 부 요 인	시공업체의 브랜드	본 건물은 사례와 같은 단지 내에 소재하는 바, 내부요인은 동일함.	1.00
	단지 내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
개 별 요 인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)	본 건물은 사례 대비 층별 효용 등 제반 개별요인 우세함.	1.10
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기 타 요 인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	본 건물은 사례와 전반적인 기타요인 동일함.	1.00
개별요인 비교치			1.100

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

$$\text{시산가액} = \text{사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인비교}$$

기호	비교 사례	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	면적 (㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
1	㉔	1,076,736	1.000	0.89894	1.100	1,064,713	65.94	70,207,175	70,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액의 결정

『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 따라 산정된 시산가액의 검토 결과, “거래사례비교법”에 의해 산정된 시산가액을 상기 “감정평가액결정에 참고한 자료” (인근 유사부동산의 가격수준, 거래동향, 감정평가전례) 등과 비교 시, 그 시산가액의 합리성이 인정되므로 “거래사례비교법”에 의한 시산가액을 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

기호	층	호수	전유면적 (㎡)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)	감정평가액 결정(원)
1	제2층	제203호	65.94	70,000,000	70,000,000

2. 감정평가액의 결정에 관한 의견

본 건 구분건물에 대한 감정평가액은 인근 시세, 거래동향의 파악 등 일련의 작업을 통하여 산출하였으며, 평가사례 및 인근 가격수준 등을 종합적으로 검토하고, 물건의 시장성 등 평가목적에 고려할 때 적정한 것으로 판단됨.

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 죽도동 [도로명 주소] 경상북도 포항시 북구 양학천로	635-5 꽃동네 국민주택 제나동 28-16	아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 5층	1층	436.14		실제: 슬래브위 강판지붕
					2층	436.14		
					3층	436.14		
					4층	436.14		
					5층	436.14		
					대	3,475.5		
1	경상북도 포항시 북구 죽도동	635-5	대	제2종 일반주거지역 (내)	철근콘크리트조	65.94	70,000,000	비준가격
					제2층			
					제203호			
					①소유권	1		
				-----	3,475.5 × ---	57.925		
				대지권	60			
합 계							70,000,000.-	
					이	하	여	백

토지·건물 배분내역
 토 지 : 21,000,000
 건 물 : 49,000,000

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

본 건은 경상북도 포항시 북구 죽도동 소재 "죽도초등학교" 북서측 인근에 위치하고 있으며, 주위는 학교, 단독주택, 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본 건 까지 차량 접근 가능하며, 제반 교통상황 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브위강판지붕 5층 건물 중 '제2층 제203호' 단위세대로서,
외벽 : 몰탈위페인팅 등,
내벽 : 벽지, 타일 등,
바닥 : 장판지, 타일 등,
창호 : 새시창호 등임.

(4) 이용상태

'아파트'로 이용 중임.

(5) 설비내역

급배수설비, 위생설비, 난방설비 등 구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 토지로서, 인접지 대비 등고 대체로 평탄하며, '아파트부지'로 이용 중임.

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

북서측으로 폭 약 8미터, 남동측으로 폭 약 6미터의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역,
소로2류(폭 8M~10M)(접함), 소로3류(폭 8M 미만)(접함),
가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>임.

(9) 공부와의 차이

공부상 '슬래브지붕' 이나, 실제 '슬래브위강판지붕' 임.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 미상임.

2) 기 타

본 건물은 현장 방문 시 폐문 및 이해관계인 부재 등으로 인하여, 내부 구조와 내부 현황 및 구조 변경의 유무 등의 확인이 불가하여, 집합건축물대장과 인근 탐문조사 및 외부 관찰 등을 통하여 동 유형 내지 유사 유형 물건의 일반적인 상황 등을 상정하여 평가 하였으니, 참고하시기 바람.

위 치 도



소재지

경상북도 포항시 북구 죽도동 635-5
꽃동네국민주택 제나동 제2층 제203호



호 별 배 치 도

No Scale



< 꽃동네국민주택 제나동 제2층 제203호 >

사 진 용 지



본건 전경(남서측에서 촬영)



본건 전경(남동측에서 촬영)

사 진 용 지



주출입구 전경



현관문 전경