

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이우주 소유물건(2025타경3723)

의뢰인: 대구지방법원 포항지원
사법보좌관 손현정

감정평가서번호: 대구25-04-039

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.

대구감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
최재환

(인)

감정평가액	삼억칠천이백만원정 (₩372,000,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 손현정		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대구지방법원 포항지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이우주 (2025타경3723)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.04.29	2025.04.28 ~ 2025.04.29	2025.05.02	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1 세대 이	아파트 하	1 세대 여	- 백	372,000,000
	합계					₩372,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 포항시 남구 효자동 “연일대교 복단” 북서측 대로변에 소재하는 “포항효자웰빙타운 에스케이뷰3차” 제302동 4층 406호 아파트 단위세대로서, 대구지방법원 포항지원의 경매집행을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거 및 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론을 적용하여 감정평가함.

3. 기준가치 및 감정평가 조건

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치” 를 기준으로 하되, 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정함.

나. 별도의 감정평가 조건은 없음.

4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 4월 29일을 기준시점으로 결정함.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 2025.04.28. ~ 2025.04.29.에 대상물건의 현황 등에 대한 실지조사 및 가격자료를 수집하여 분석함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 감정평가 방법

가. 감정평가방식

- 1) 원가방식 : 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
- 2) 비교방식 : 공시지가기준법 및 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가 방식
- 3) 수익방식 : 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

나. 구분건물

1) 구분건물의 감정평가방법 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 동 규칙 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 함.

2) 적용 감정평가방법

- (1) 거래사례비교법 : 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- (2) 시산가액 조정 : 본건은 구분소유건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하며, 본건은 공동주택(아파트)로서 「감정평가에 관한 규칙」 제12조에 따라 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략함.

다. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 제7조 제2항에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정 평가함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 기타 감정평가 관련 사항

본건은 잠금장치 및 점유자 부재로 내부 조사가 불가하여 외부에서의 개략적인 조사에 의하였으므로 내부 조사 결과에 따라 다소의 가격변동이 있을 수 있음을 참고하시기 바랍니다.

7. 그 밖의 사항

가. 임대 관계 : 잠금장치 및 점유자 부재로 임대여부 및 임대조건은 확인하지 못함.

나. 본건의 위치 확인은 현장 조사에 의거하였으며, 공부상 면적 및 이용 상황 등을 종합적으로 검토 한 결과 물적 동일성이 인정됨.

다. 집합건물의 구분소유권은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조에 따라 구분 건물과 대지권이 일체성을 가지며, 공급 및 거래 시 구분 건물과 대지권이 일체로 이루어지는 것이 통상적인 상황이므로 토지·건물의 가격을 구분하기 어려우나, 평가목적에 고려하여 「집합건물 구분 평가시 토지·건물 배분기준」 및 지역적 특성, 대상 부동산의 상황 등을 고려한 토지·건물의 가격 배분액을 제시하였으니 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개황

1. 감정평가 대상 개요

가. 전체 단지 개요

소재지	경상북도 포항시 남구 효자동 609 [도로명주소] 경상북도 포항시 남구 효성로 88		
건물명	포항효자웰빙타운에스케이뷰3차		
구조	철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕	층수(지하/지상)	1/34
주용도	공동주택	단지규모	4개동 561세대
사용승인일	2009.12.30	대지면적(m ²)	25,978.2
연면적(m ²)	99,435.12	비고	건폐율: 48.91 % 용적률: 297.78 % 주차대수 : 850대

나. 대상 구분건물 개요

기호	동/층/호수	용도	전유면적 (m ²)	공용면적 (m ²)	공급면적 (m ²)	대지권면적 (m ²)	전용률 (%)
가	302/4/406	아파트	84.92	63.741	148.661	35.559	57.1

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 거래사례비교법에 의한 평가가격

1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

2. 거래사례의 선정

가. 인근지역 유사부동산의 사례자료

■ 거래사례

[자료출처 : KAIS, 등기사항전부증명서]

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원)	전유단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인
가	중개 거래	남구 효자동 609 포항효자웰방타운 에스케이뷰3차 302/23/230×	84.92	35.559	400,000,000	4,710,000	2025.04.08
							2009.12.30
나	중개 거래	남구 효자동 609 포항효자웰방타운 에스케이뷰3차 302/17/170×	84.7	35.467	418,000,000	4,935,000	2025.02.21
							2009.12.30
다	중개 거래	남구 효자동 609 포항효자웰방타운 에스케이뷰3차 301/14/140×	84.7	35.467	400,000,000	4,722,000	2024.12.17
							2009.12.30
라	중개 거래	남구 효자동 609 포항효자웰방타운 에스케이뷰3차 302/7/70×	84.7	35.467	370,000,000	4,368,000	2024.06.22
							2009.12.30
마	중개 거래	남구 효자동 609 포항효자웰방타운 에스케이뷰3차 302/5/50×	84.92	35.559	370,000.000	4,357,000	2024.04.29
							2009.12.30

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 평가사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB]

기호	구분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적 (㎡)	평가금액(원)	전유단가 (원/㎡)	기준시점
						사용승인
A	공매	남구 효자동 609 포항효자웰방타운 에스케이뷰3차 302/27/270×	84.92	444,000,000	5,228,000,	2024.08.06
						2009.12.30
B	경매	남구 효자동 609 포항효자웰방타운 에스케이뷰3차 302/27/270×	84.92	411,000,000	4,839,000	2021.03.08
						2009.12.30

나. 인근지역 유사부동산의 가격수준

거래사례, 평가사례, 인근 부동산중개업소 등을 통한 가격자료 등을 검토할 때, 인근지역 유사부동산의 가격수준은 아래와 같이 파악됨.

구분	가격수준	전유면적기준단가 (원/㎡)
본건 인근 동류형 아파트 (전유면적 84.9461㎡ 기준)	360,000,000 ~ 400,000,000원	3,800,000 ~ 4,300,000원/㎡ 내외

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 비교 거래사례의 선정

기 호	구 분	소재지 및 건물명, 동/층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원)	전유단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인
가	중개 거래	남구 효자동 609 포항효자웰빙타운 에스케이뷰3차 302/23/230×	84.92	35.559	400,000,000	4,710,000	2025.04.08
							2009.12.30

※ 거래시점이 비슷하고 같은 단지의 같은 동으로 가치형성요인이 비슷하여 개별요인의 비교가능성이 높다고 판단되는 거래사례 (가)를 비교 거래사례로 선정함.

3. 사정보정

비교사례는 매매 당사자간에 특별한 사정이 없는 정상적인 거래로 판단됨.

※ 사정보정지수 : 1.00

4. 시점수정

■ 비교 거래사례(가) 기준

국토교통부에서 발표 유형별 매매가격지수 중 이용상황 등 물적 특성을 고려하여 경상북도 포항시 남구의 “아파트 매매가격지수” 를 적용하여 시점수정지수를 결정함.

본건의 기준시점(2025.04.29.) 매매가격지수(2025.03.지수)	94.4
사례의 거래시점(2025.04.08.) 매매가격지수(2025.03.지수)	94.4
시점수정지수 (기준시점지수/거래사례시점지수)	$94.4 \div 94.4 \approx 1.00000$

※ 미발표된 월의 매매가격지수는 발표된 매매가격지수 중 기준시점에 가장 가까운 월의 매매가격지수를 적용함.

※ 시점수정지수 : 1.00000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

■ 본건 / 거래사례(가)

요인	세부항목	격차율	비 고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	1.00	같은 단지임
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지 내부 요인	건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도	1.00	같은 단지임
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	시공업체의 브랜드 등		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별), 내부 평면방식(베이)	0.93	사례는 34층 중 23층이나 본건은 34층 중 4층으로 층별효용성에서 열세임
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등
가치형성요인 비교지수		0.930	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 비준가액

기호	비교사례	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정가액 (원)	적용가액(원)
가	400,000,000	1.00	1.00000	0.930	372,000,000	372,000,000

IV. 감정평가액의 결정에 관한 의견

1. 감정평가액

기호	동/층/호수	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	전유면적당 단가 (원/m ²)
가	302동 4층 406호	84.92	372,000,000	4,380,593
합 계			₩372,000,000	-

2. 결정의견

본건은 공동주택(아파트)으로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가하였으며, 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것은 자료수집등이 곤란하여 현실적으로 어려우며, 물건의 특성으로 보아 시장가치를 가장 잘 반영하는 거래사례비교법에 의한 평가가격이 합리적이라고 판단되므로 다른 평가방법에 의한 합리성 검토는 생략함.

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		
	경상북도 포항시 남구 효자동 [도로명주소] 경상북도 포항시 남구 효성로 88	609 효자웰빙 타운에스 케이뷰 3차 302동	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 34층				
				1층	188.36			
				2층	534.58			
				3층	698.04			
				4층	698.04			
				5층	698.04			
				6층	698.04			
				7층	698.04			
				8층	698.04			
				9층	698.04			
				10층	698.04			
				11층	698.04			
				12층	698.04			
				13층	698.04			
				14층	698.04			
				15층	698.04			
				16층	698.04			
				17층	698.04			
				18층	698.04			
				19층	698.04			
				20층	698.04			
				21층	698.04			
				22층	698.04			
				23층	698.04			
				24층	698.04			
				25층	698.04			
				26층	606.33			
				27층	606.33			
				28층	606.33			
				29층	606.33			
				30층	468.94			
				31층	468.94			
				32층	468.94			
				33층	468.94			
				34층	468.94			

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		
가	경상북도 포항시 남구 효자동	609	대	[내] 4층 406호 철근콘크리트구조	84.92	84.92	372,000,000	비준가액 공용면적포함
1				제3종일반주거지역	25,978.2	35.559		
				소유권	35.559			
				1. ----- 대지권	25,978.2			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 74,400,000 297,600,000	
	합 계						₩372,000,000.-	
			이	하	여	백		

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 효자동 "연일대교 복단" 북서측 대로변에 소재하는 "포항효자월빙타운에스케이뷰3차" 제302동 4층 406호 아파트 단위세대로서, 남측으로 형산강이 흐르며, 북측 및 서측 일대는 아파트단지와 단독주택 등으로 형성된 정비된 주택지대이며, 동측 도로건너편은 유수지, 경찰서, 하수처리시설 및 운동장 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

간선도로변으로 제반 교통사정 편리함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 34층 제302동 중 4층 406호 단위세대로서
 외벽 : 하층부 일부 외장용 석재 치장, 상부는 몰탈 위 페인팅 등 마감
 내벽 : 타일, 벽지 등 마감
 바닥 : 장판지, 타일 등 마감
 창호 : 셋시 유리창 등
 (사용승인일 : 2009.12.30.)

(4) 이용상태

아파트

(5) 설비내역

위생, 급배수설비, 옥내소화전 및 화재경보시설, 승강기 및 도시가스 개별난방 등

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

정방형의 인접지대와 평탄한 아파트부지임.

(7) 인접 도로상태등

동측으로 폭 약 50m 의 간선도로와 인접하며, 북측 폭 15m, 서측 폭 약 10m의 포장도로와 접하고, 남측 폭 약 20m의 강변도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 제3종일반주거지역 , 광로3류(폭 40m~50m)(접합) , 대로2류(폭 30m~35m)(접합) , 소로1류(폭 10m~12m)(접합) , 소로2류(폭 8m~10m)(접합) , 소로3류(폭 8m 미만)(접합)
가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
상대보호구역(2013-04-24)<교육환경 보호에 관한 법률>
중점경관관리구역(2020-02-13)(형산강)

(9) 공부와의 차이

해당 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

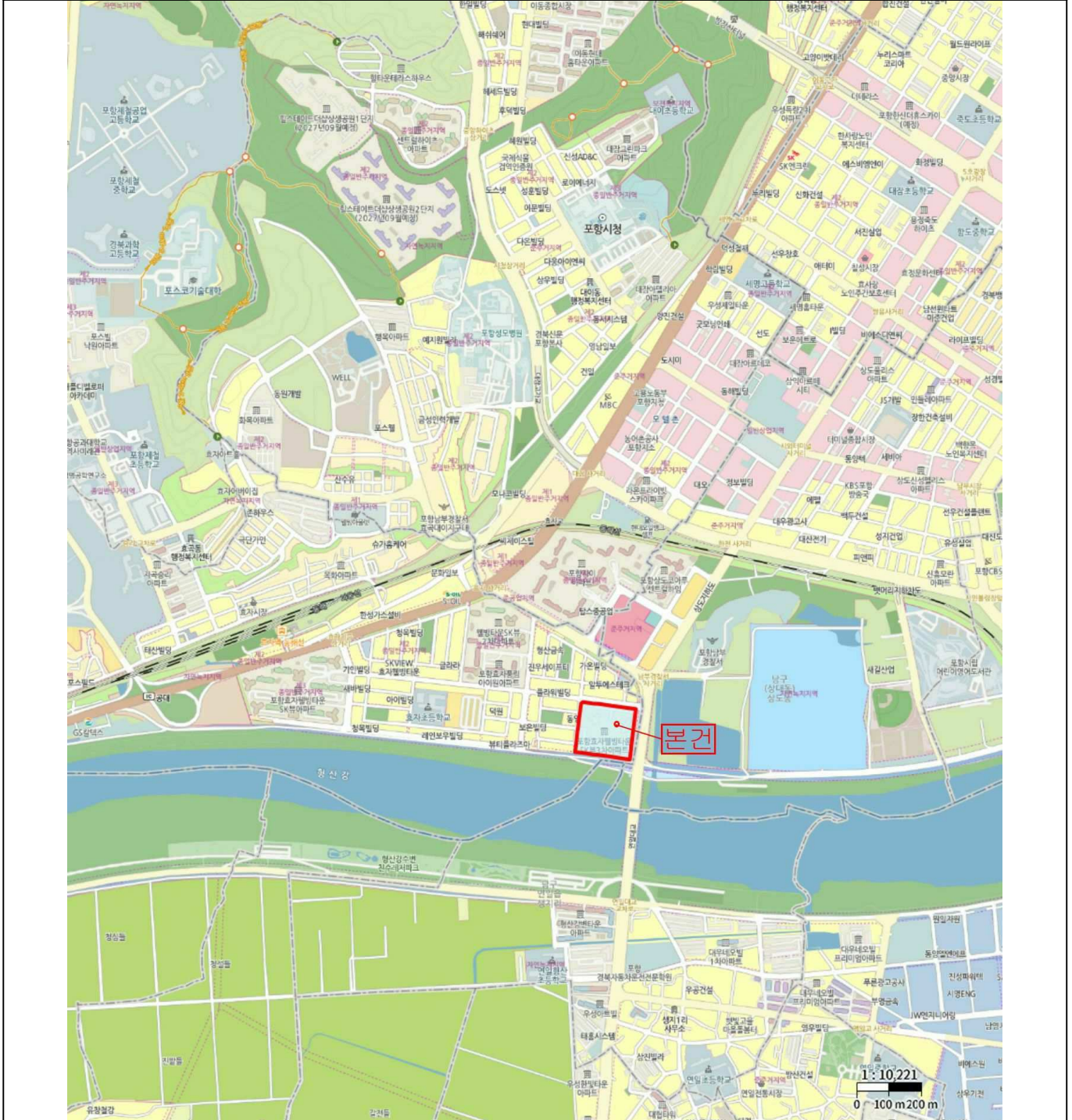
1) 임대관계 : 잠금장치 및 점유자 부재로 임대여부 및 임대조건은 확인하지 못함.

2) 기 타 : 본건은 잠금장치 및 점유자 부재로 내부 조사가 불가하여 외부에서의 개략적인 조사에 의하였으므로 내부 조사 결과에 따라 다소의 가격변동이 있을 수 있음을 참고하시기 바랍니다.

광역위치도



소재지	경상북도 포항시 남구 효자동 609 효자웰빙타운에스케이뷰3차 302동 4층 406호
------------	--



위치도



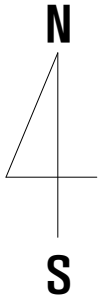
소재지

경상북도 포항시 남구 효자동 609 효자웰빙타운에스케이뷰3차 302동 4층 406호

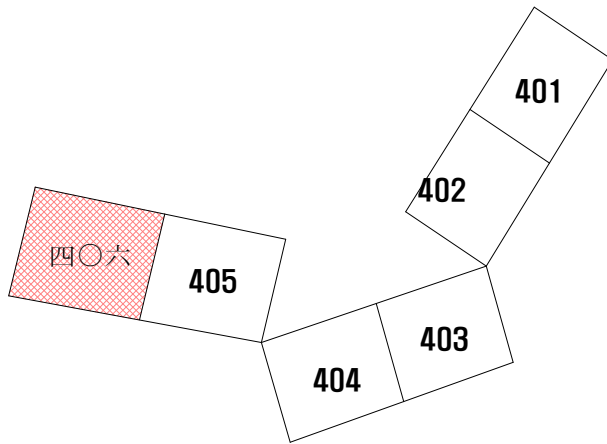


현 황 도

[지적 및 건물개황도]



Scale Free



본건[효자월빙타운에스케이뷰3차 제302동 제4층 제406호]

범례		평가대상토지		평가건물 1층		제시외
		도로		평가건물 2층		평가제외건물
		계획도로선		평가건물 3층이상		용도지역 구분선

지 적 도 (위 성 도)





