

감정평가서

건명	김정현 소유물건 (2025타경3758)
의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 손현정
감정서번호	KS250514-1

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

경상감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
양보식

감정평가액	이억일천만원정 (₩210,000,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 손현정	감정평가 목적	법원경매			
제출처	대구지방법원 포항지원 경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김정현 (2025타경3758)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.07.05	2025.07.01 ~ 2025.07.02	2025.07.05		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1세대 이	아파트 하	1세대 여	- 백	210,000,000
	합계					₩210,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 포항시 북구 흥해읍 초곡리 소재 초곡초등학교 서측 인근에 위치하는 “포항 초곡화산살레아파트 106동 8층 802호(건물전유면적: 84.9684㎡)” 아파트로서, 대구지방법원 포항지원의 부동산강제경매(2025타경3758)를 위한 감정평가임.

2. 평가대상물건 개요

소재지 (도로명주소)	경상북도 포항시 북구 흥해읍 초곡리 1758 (경상북도 포항시 북구 흥해읍 초곡지구로58번길 82)		
아파트단지규모	8개동 약 553세대		
건물명칭,동	포항초곡화산살레아파트 106동		
건물 구조,지붕,층수	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 18층		
건물 용도	아파트	사용승인일자	2019.04.12
감정평가 대상 세대			
층	호	건물 면적(㎡)	대지지분(㎡)
8층	802호	전유부분	49.9693
		84.9684	
		공용부분	
		62.529	

3. 감정평가 기준시점

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2호에 따라 가격조사 완료일인 2025.07.05일로 하였음.

감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 실지조사 실시기간 및 내용

본건의 실지조사 기간은 2025.07.01~2025.07.02일이고, 부지의 위치, 교통, 주위환경 등 입지적 조건, 건물의 구조, 사용 자재, 마감 상태, 층별 향별 효용성 등 가격형성요인을 조사하였음.

5. 기준가치

본건에 대한 감정평가액은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가하였음.

6. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

II. 감정평가방법의 적용 및 그 밖의 사항

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가실무 기준」 등 감정평가 관련 제 법규와 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 평가하였음.

1. 대상 물건에 대한 감정평가방법 적용규정

(1) 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률

1) 제3조 (기준)

③ 감정평가의 공정성과 합리성을 보장하기 위하여 감정평가법인 등이 준수하여야 할 세부적인 원칙과 기준은 국토교통부령으로 정한다.

(2) 감정평가에 관한 규칙

1) 제7조 (개별물건기준원칙 등)

① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.

② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.

③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.

감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 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

※ 감정평가방식 중 대상 물건의 가액을 산정하는 감정평가방법

감정평가방법	내용
공시지가 기준법	「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(표준지)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법
거래사례 비교법	대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 비교사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법
원가법	대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법
수익환원법	대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법

3) 제12조 (감정평가방법의 적용 및 시산가격 조정)

- 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.

감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- ② 감정평가법인 등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액(이하 “시산가액”이라 한다)을 제11조 각 호의 감정평가방법 중 다른 감정평가방법에 속하는 하나 이상의 감정평가 방식으로 산출한 시산가격과 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 시산가격의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 어느 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가격을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

5) 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인 등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건 아파트는 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가하였으며, 대상 물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서·규정에 따라 다른 감정평가방법에 의한 시산가격과의 비교 검토는 생략하였음.

3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

(1) 구분소유의 집합건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 의거하여 대지사용권(대지권)이 건물의 전유부분과 일체성을 지니고 있으며, 일반적인 거래 관행상 건물과 대지 사용권이 일체로 분양 및 거래가 이루어지므로 토지와 건물을 구분하여 평가하는 것이 곤란하여 건물과 대지지분을 일괄 평가하였음.

감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

PAGE : 5

(2) 귀원 요청에 의거 집합건물의 건물과 토지의 가격을 배분하되, 한국부동산연구원에서 제시한 「아파트의 토지·건물 배분비율표」를 기준으로 건물과 토지가액을 배분하여 “집합건물평가명세표”에 부기하였으니 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

4. 기타사항

본건 아파트의 실지조사시, 폐문 및 거주자 부재로 인하여 본건 아파트의 내부구조, 설비, 마감상태 등의 조사가 곤란하여 외부관찰, 탐문조사, 인근 평가전례 등에 의거 동류형 아파트의 일반적인 상태를 상정하여 평가하였으며, 건물 구조변경 및 내부하차 유무는 구체적으로 확인할 수 없으므로 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 감정평가액 산출 과정

1. 감정평가방법의 적용

본건은 아파트로서 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 거래사례의 선정

(1) 인근 거래사례[출처: 실거래자료 등]

기호	소재지	명칭 동,층,호	전유 면적 (㎡)	거래가액	거래가액 /전유면적 (원/㎡)	거래 일자
						사용 승인일
a	초곡리 1758	포항초곡화산 샬레아파트 106동 50*호	84.9684	208,000,000	2,447,968	2025 02.03
						2019. 04.12
b	초곡리 1758	포항초곡화산 샬레아파트 106동 140*호	84.9684	205,000,000	2,412,661	2025 05.12
						2019. 04.12
c	초곡리 1758	포항초곡화산 샬레아파트 101동 130*호	84.9684	205,000,000	2,412,661	2025 03.13
						2019. 04.12
d	초곡리 1758	포항초곡화산 샬레아파트 104동 40*호	84.9684	215,000,000	2,530,352	2025 02.03
						2019. 04.12

※(참고) 개인정보 보호를 위해 아파트 호수의 마지막 숫자는 *으로 표시했음.

(2) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 본건과 동일 단지, 동일 동, 인근 층, 동일 전유면적의 사례로 비교가능성이 높은 기호(a)를 비교사례로 선정하였음.

감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 사정보정

사정보정이란 거래사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나, 거래 당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적절하지 않는 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 가격 수준으로 정상화하는 작업을 말함.

본건 거래 시의 개별적 사정을 제3자인 감정인이 판단하기에는 한계가 있으나, 본 사례는 실거래 신고된 사례로 인근 지역 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상적인 거래사례로 보임(1.00).

4. 시점수정

(1) 주거용 구분건물의 시점수정 방법

주거용 구분건물 시점수정치는 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 주택가격지수를 비교하여 산정함. 만일 직전 달의 주택가격지수가 발표되지 않은 경우 가장 가까운 달의 주택가격지수를 비교함.

[다만, 거래시점 또는 기준시점이 통계작성 변경(2021년7월) 이전인 경우에는 거래시점 또는 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 거래시점 또는 기준시점이 매월 15일이 포함된 주의 월요일 이후이고 감정평가시점 당시에 거래시점 또는 기준시점이 속하는 달의 매매가격지수가 조사·발표된 경우에는 거래시점 또는 기준시점이 속하는 달의 지수로 비교함.]

(2) 매매가격지수

한국부동산원이 발표하는 지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 위치에서 비교 가능성이 있다고 판단되는 “경상북도 포항시 북구 아파트 매매가격지수”를 활용하여 산정하였음.

감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

기 간	경상북도 포항시 북구 아파트 매매가격지수	비 고
2025년 01월 지수 (거래시점: 2025.02.03)	100.96	
2025년 05월 지수 (기준시점: 2025.07.05)	99.33	2025년 06월,07월 지수 미발표

(3) 시점수정치의 결정

2025년 05월 지수/2025년 01월 지수=99.33/100.96≒0.98385

감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 가치형성요인비교

[거래사례 기호(d) : 본건 일련번호(1)]

구 분		격 차 율	비 고
조 건	세 부 항 목		
외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	사례와 본건은 동일 단지내에 소재하여 외부요인 대등함
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량 이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
건물 요인	시공업체의 브랜드	1.00	사례와 본건은 동일 단지내, 동일 건물에 소재하여 외부요인 대등함
	단지 내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감 상태		
	경과 연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)		
개별적 요인	층별 효용	1.03	사례 대비 본건이 층별 효용에서 우세함
	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	1.00	사례와 본건은 기타요인 대등함
개별요인비교치		1.00× 1.00× 1.03× 1.00=1.030	

감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	거래사례	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	시산가액(원)
1	208,000,000	1.00	0.98385	1.030	84.9684 /84.9684	210,780,024

IV. 참고 자료

1. 인근 평가사례[출처: 협회 감정평가정보]

기호	소재지	명 칭	전유면적 (㎡)	평가금액	평가금액 / 전유면적 (원/㎡)	기준 시점 사용 승인일	평가 목적
ㄱ	초곡리 1758	포항초곡화산 살레아파트 106동 80*호	84.9684	210,000,000	2,471,507	2023. 05.19	경매
						2019. 04.12	
ㄴ	초곡리 1758	포항초곡화산 살레아파트 107동 70*호	84.9684	219,000,000	2,577,429	2024 12.24	경매
						2019. 04.12	
ㄷ	초곡리 1758	포항초곡화산 살레아파트 104동 160*호	84.9684	220,000,000	2,589,198	2025 05.09	경매
						2019. 04.12	

※(참고) 개인정보 보호를 위해 아파트 호수의의 마지막 숫자는 *으로 표시했음.

2. 인근 유사부동산의 가격수준

본건이 소재하는 아파트단지에서 본건과 전용면적이 동일한 아파트의 가격수준은 위치별 · 층별 · 향별 효용, 내부 인테리어 상태 등에 따라 차이가 있으나 대체로 통상 전유면적 ㎡당 2,250,000 ~ 2,590,000 내외인 것으로 조사됨.

감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

V. 감정평가액 결정의견

1. 결정의견

위 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 참고가격자료 등을 참조하여 본건 아파트의 감정평가액을 아래와 같이 결정하였음.

2. 감정평가액 결정

일련 번호	소 재 지	명칭	동,층,호	전유 면적 (㎡)	토지 지분 (㎡)	평가가액	비고
1	경상북도 포항시 북구 흥해읍 초곡리 1758	포항초곡화산 살레아파트	106동 8층 802호	84.9684	49.9693	210,000,000	

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	[1동의 경상북도 포항시 북구 흥해읍 초곡리 (도로명 주소) 경상북도 포항시 북구 흥해읍 초곡지구로 58번길 82	건물의 1758 포항초곡 화산살레 아파트 106동	표시] 아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 18층 1층				
				2층~15층	각	437.6322		
				16층~18층	각	345.5733		
						452.7444		
	[전유부분	의 건물	의 표시]	8층 802호 철근콘크리트구조	84.9684	84.9684	210,000,000	일괄평가
	[대지권의	목적인	토지의	표시]				
	1. 경상북도 포항시 북구 흥해읍 초곡리	1758	대	제3종일반주거지역 대지권의종류 1. 소유권 대지권의비율 1.	28,105.2 49.9693 ----- 28,105.2	49.9693		
	합 계						₩210,000,000.-	
			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 북구 흥해읍 초곡리 소재 "초곡초등학교" 서측 인근에 위치하며, 부근 일대는 아파트단지, 나지, 농경지, 야산 임야 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본 아파트단지까지 차량 출입 가능하고, 제반교통사정은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 18층 중 8층 802호 단위세대로서,
(사용승인일 : 2019.04.12)

- 외 벽 : 몰탈위 페인팅 및 일부 화강석 마감.
- 내 벽 : 벽지 및 일부 타일 등 마감.
- 바 닥 : 내장바닥재 및 일부 타일 등 마감.
- 창 호 : 샷시 이중창호임.
- 아파트의 향: 남향

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

급·배수설비, 위생설비, 승강기설비, 화재경보 및 옥내소화전설비, 도시가스설비, 개별 난방설비 등 되어있음.

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

자체 지반 대체로 평탄하게 조성되어 있는 사다리형 토지로서, 아파트 부지임.

(7) 인접 도로상태등

본 아파트단지는 남측으로 왕복 5차선 포장도로(양측에 인도 있음)와 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역(2015-05-13), 주거용지(공동주택용지(건폐율 20%이하
기준용적율 210%이하/허용용적율 220%이하30층이하) 기타지구단위계획시행지침 참조),
지구단위계획구역, 가축사육제한구역(모든축종 제한구역), 상대보호구역.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- ① 임대관계 : 미 상 임.
- ② 기 타 : 없 음.

광역위치도



소재지	경상북도 포항시 북구 흥해읍 초곡리 1758 포항초곡화산샬레아파트 106동 8층 802호
-----	---



위치도



소재지	경상북도 포항시 북구 흥해읍 초곡리 1758 포항초곡화산샬레아파트 106동 8층 802호
------------	---



본건(포항초곡화산샬레아파트 106동 8층 802호)

호 별 배 치 도

호별배치도 (No Scale)



본건(포항초극화산살레아파트 제106동 제8층 제802호)



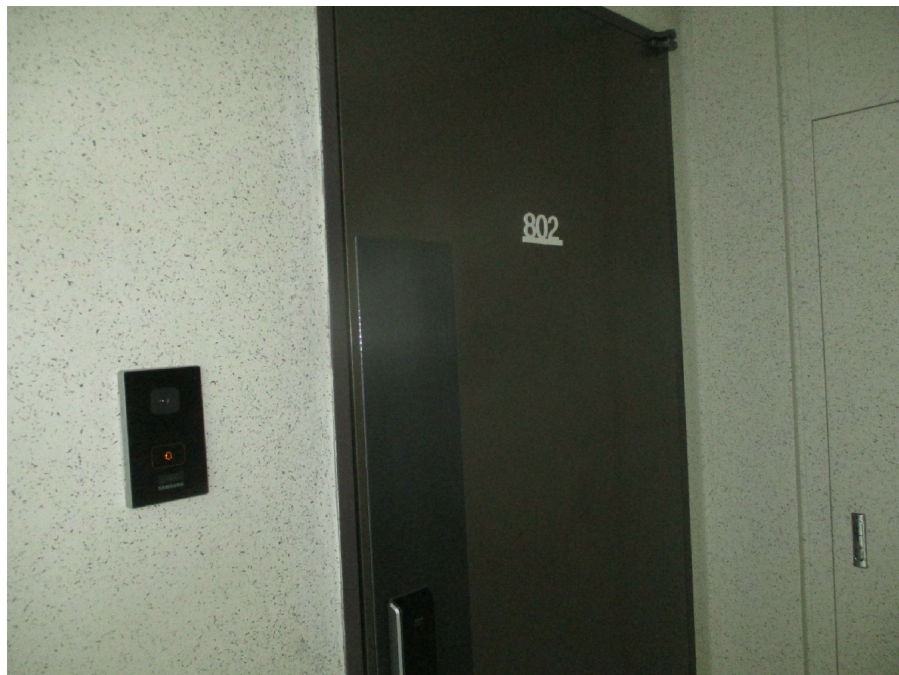
106 ()



106 ()



106 1-2



106 8 802