

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 손현정
건명	이영순 소유물건 (2025타경3839)
감정평가서번호	DE252-061202

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.



감정평가법인
대일감정원 대구·경북지사

42453 대구광역시 남구 큰골8길 14, 1층(대명동)

TEL : 053-742-0706 | FAX : 053-742-0764 | www.idab.co.kr

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 채지혜

채지혜



(주)감정평가법인 대일감정원 대구경북지사

지사장 조재익



감정평가액	일억사천구백만원정 (₩149,000,000.-)			
의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 손현정	감정평가 목적	법원경매	
제출처	대구지방법원 포항지원 경매4계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	이영순 (2025타경3839)	감정평가 조건	-	
목표 표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.08.05	2025.08.04 ~ 2025.08.05	2025. 08. 11

감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	149,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩149,000,000	

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사

조연홍



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 포항시 북구 학산동 소재 “포항고등학교” 동측 인근에 위치하는 우방청운타운 106동 5층 505호 단위세대 부동산에 대한 경매 목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』·『감정평가에 관한 규칙』·『감정평가 실무기준』 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가하였음.

III. 기준가치 및 기준시점

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정당한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.08.05.임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 실지조사 실시시간 및 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 의거 2025.08.04. ~ 2025.08.05.자 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

- 부동산 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위해 가치형성요인에 대한 다음과 같은 감정평가방법을 적용하고 있음.
 - 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 “거래사례비교법”
 - 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분소유권에 배분하는 “원가법”
 - 수익성부동산의 구분소유권 감정평가지 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 “수익환원법”
- 본건 집합건물(아파트)은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제16조에 의거 인근 유사 아파트의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등의 제반 가치형성 요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였음.
- 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가조건

없 음.

VI. 그 밖의 사항

1. 본건은 기준시점 현재 이해관계인 부재로 내부현황 및 건물구조변경 등의 유무는 확인이 불가하여 탐문조사 등을 통하여 동일 단지내 유사단위세대의 일반적인 상황 등을 상정하여 평가하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.

(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 북구 학산동	6-2	공동주택 (아파트)	철근콘크리트 벽식조 평슬래브지붕 18층				
	경상북도 포항시 북구 항구동	5-2 우방 청운타운 106동	(대피실) (아파트)	지하층 1층 2층부터 14층 15층부터 18층	290.120 404.005 576.450 530.730			
	[도로명주소] 경상북도 포항시 북구 학전로 35		노인정, 독서실, 문고	부속, 철근콘크리트조 슬래브지붕 단층	214.20			
			관리 사무소, 보육시설 주민 공동시설	철근콘크리트조 슬래브지붕	458.36			
			전기, 평프실	철근콘크리트조 슬래브지붕 지하	4,686.40			
			주차장	철근콘크리트조 슬래브지붕 지하층	5,901.18			
			재활용품 창고	철근콘크리트조 슬래브지붕 단층	44.40			
			공중변소	철근콘크리트조 슬래브지붕	21.16			

(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 학산동	6-2	대	공중변소	21.16			
				철근콘크리트조 슬래브지붕				
2	경상북도 포항시 북구 학산동	5-2	대	제3종일반주거지역	21,476			
가				(내)			149,000,000	비준가액
				철근콘크리트 벽식조 5층 505호	59.90	59.9		
				1,2소유권 /대지권	21,681 × 32.0633 /21,681	32.0633		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :		
합 계							₩149,000,000.-	
			이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상물건 개요

소재지	경상북도 포항시 북구 학산동 6-2외		건물명	우방청운타운 106동
구조	철근콘크리트 벽식조 평슬래브지붕		규모	6개동 517세대
용도	공동주택(아파트)		사용승인일	1998.01.14
일련 번호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	
가	5층/505호	32.0633	59.9	

※ 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

대상본건 집합건물(아파트)은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 비교 거래사례의 선정

가. 비교 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
1	학산동 6-2외	우방청운타운 106동 3층/305호	59.9	155,000,000	2,587,000	2024.07.03 1998.01.14
2	학산동 6-2외	우방청운타운 105동 8층/806호	59.9	152,000,000	2,537,000	2023.12.21 1998.01.14

나. 선정사유

동일 아파트 단지 내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 높고 최근 거래사례인 사례 기호(1)을 비교 거래사례로 선정함.

기호	거래시점	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)
1	2024.07.03	59.9	2,587,000

3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교 거래사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단되어 사정보정 요인 없음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

가. 아파트 매매가격지수

[출처 : 한국부동산원 전국주택가격동향조사(2025.03=100)]

사례 기호	구분	매매가격지수	산출내역	상승률 (%)
거래사례 #1	2024년 06월	102.7	$(98.8-102.7) / 102.7 \times 100$	-3.797% (0.96203)
	2025년 06월	98.8		

매매가격지수는 전국 주택의 매매가격의 변동과 시장동향을 조사·분석한 지수로서, 한국부동산원 전국주택가격동향조사상 경상북도 포항시 북구 매매가격지수를 적용함.

나. 시점수정치의 결정

본건은 주거용부동산으로서 인근지역 내 주거용부동산의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 매매가격지수(아파트)를 기준으로 비교 거래사례의 거래시점으로 부터 기준시점 현재까지의 시점수정치를 산정하였음.

5. 지역요인 비교(가치형성요인)

비교 거래사례는 본건과 동일 아파트 단지 내에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 개별요인 비교(가치형성요인)

- 개별요인 비교항목 (주거용)

조건	항 목
단지외부 요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부 요인	시공업체의 브랜드
	단지내 층세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별 효용
	향별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

- 개별요인의 비교분석

일련 번호	비교 사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	계
가	(1)학산동 6-2외 우방청운타운 106동 3층/305호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건은 거래사례(1) 대비 전반적인 개별요인 대등함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 기타 참고자료

가. 본건 및 인근 가격수준

지리적위치 (건물명)	구분	가격수준 (원/㎡)	비고
우방청운타운	인근 유사 구분세대	2,400,000 ~ 2,600,000	-

나. 평가사례

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일
1	학산동 6-2외	우방청운타운 106동 12층/1208호	42.84	경매	101,000,000	2,357,000	2023.05.11 1998.01.14

8. 전유면적당 단가의 결정

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
가	(1)2,587,000	1.00	0.96203	1.00	1.000	2,488,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 동일 아파트 단지 내 거래사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래 가격수준 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)
가	5층/505호	59.9	2,488,000	149,000,000

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

본건은 경상북도 포항시 북구 학산동 소재"포항고등학교"동측 인근에 위치하며, 부근은 아파트, 학교, 주택 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 출입이 용이하며, 간선도로와의 접근성 등 제반 교통상황 보통임.

(3) 건물의 구조

일련번호(가): 철근콘크리트 벽식조 평슬래브지붕 18층 중 5층 505호로서,
 외벽: 몰탈위페인팅 등 마감,
 내벽: 벽지 및 타일 등 마감,
 바닥: 강화마루 및 타일 등 마감,
 창호: 샷시창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급·배수설비, 승강기설비, 소화전설비 및 도시가스에 의한 난방설비 등 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

본건은 2필 일단의 부정형 토지로서 자체 지반 대체로 등고 평탄하며, 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지 동측으로 폭 약 15미터, 북측 및 남측으로 폭 약 8미터의 포장도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1): 도시지역, 제3종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률> 임.

일련번호(2): 도시지역, 제3종일반주거지역, 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한 구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호 구역<교육환경 보호에 관한 법률>임.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

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) | |

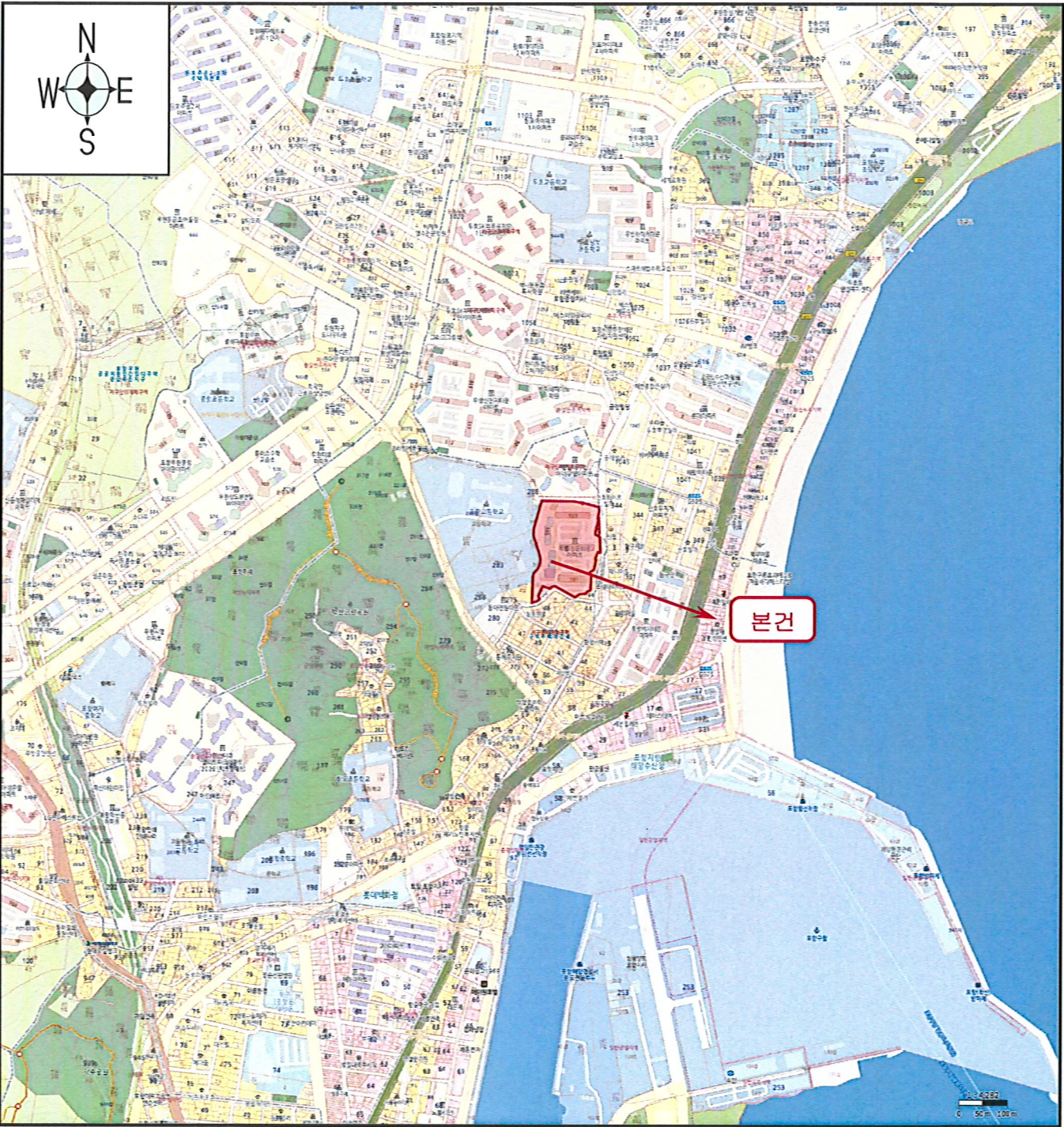
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계: 미상임.

2)기 타: 본건의 내부마감상태 등은 이해관계인의 부재로 외부에서 투시가능한 전경, 관리사무소 및 인근 주민의 탐문 등에 의거, 인근 동유형 아파트 표준적인 내부구조, 사용자재 및 통상적인 이용상황을 상정하여 평가하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.

위 치 도

소재지 경상북도 포항시 북구 학산동 6-2외
 우방청운타운 106동 5층 505호

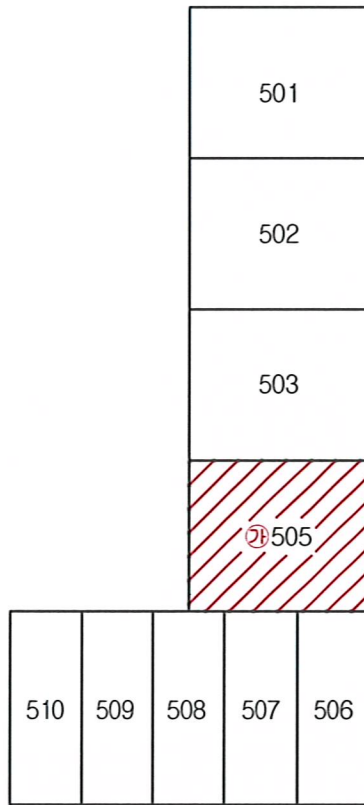


임대 및 건물이용개황도



NO SACLE

<호별배치도>



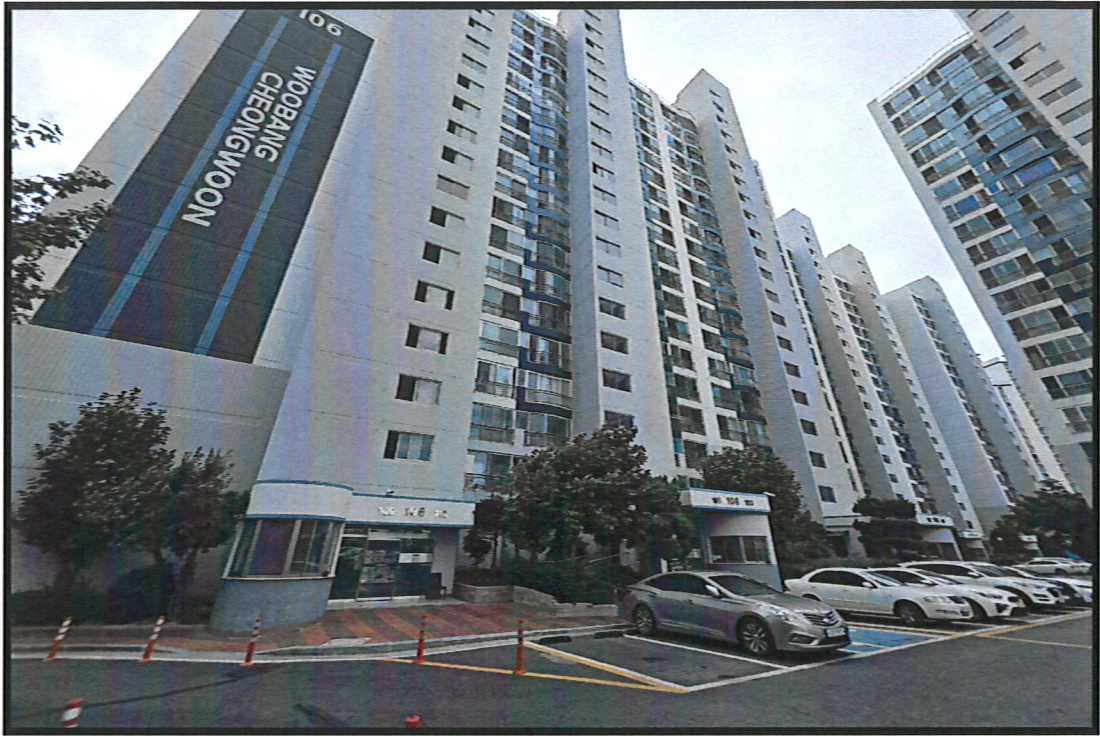
일련번호㉠

(우방청운타운 106동 5층 505호)

임대상황표

범례	임차인	임대내역		조사처	비고
		보증금	월세		
□		임대내역 미상임.			
□			- 이 하 여	백 -	
□					
□					
□					

현황 사진



【본건】



【본건】

청 구 서

(전화: 053-742-0706, FAX: 053-742-0764)

문서번호 : DE252-061202

수 신 : 대구지방법원 포항지원
사법보좌관 손현정 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.06.12 자 귀 제 「 2025타경3839 」 호로

의뢰하신 「 경상북도 포항시 북구 학산동 6-2 우방청운타운 106동 5층 505호 」 에

대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를
청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
평 가 수 수 료	290,000	
실 비	여 비	143,600
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	2,700
	기타 실비	2,000
소 계	158,300	기본수수료 ≒290,000
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	448,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	44,800	
합 계	492,800	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	492,800	

붙 임 : 감정평가서 2 부

신한은행 100-014-221521

예금주: (주)감정평가법인 대일감정원 대구·경북지사

사업자등록번호: 502-85-17488

(주)감정평가법인 대일감정원

대구경북지사장 조재익

