

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	이용구 소유물건 (2025타경3674)
의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 조성권
감정서번호	WS2504-0031-11

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

완성감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
송현주

감정평가액	사천이백만원정 (₩42,000,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 조성권	감정평가 목적	법원경매			
제출처	대구지방법원 포항지원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이용구 (2025타경3674)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.04.30	2025.04.29 ~ 2025.04.30	2025.04.30		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1세대 이	아파트 하	1세대 여	-	42,000,000
	합계					₩42,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상북도 포항시 북구 흥해읍 남성리 소재 “흥해남산초등학교” 북측 인근에 위치하는 ‘경동다이아몬드2차’ 제1층 제102호에 대한 대구지방법원 포항지원의 경매평가를 목적으로 하는 감정평가입니다.

2. 감정평가기준

본건은 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 제반 관계 법령 및 감정평가에 관한 일반이론에 따라 평가하였습니다.

3. 기준시점 및 실지조사기간

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2025년 04월 30일로 하였으며, 대상물건의 가격조사기간은 2025년 04월 29일부터 2025년 04월 30일까지입니다.

4. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호 및 제5조의 “시장가치”를 기준으로 하되 귀평가의뢰 및 감정평가목적에 고려하여 감정평가하였습니다.

5. 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 그 밖의 사항

1. 대상물건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록, 공부 등에 의거하였습니다.
2. 본건의 현장조사 당시 이해관계인의 폐문부재로 내부를 조사하지 못하여, 건축물현황도 및 외부관찰, 동 유형 인근 구분건물의 표준적인 이용상황 및 구조 등을 고려하여 평가하였는 바, 실제 사항과는 다소 차이가 있을 수 있으니 경매 진행시 유의 및 재확인하시기 바랍니다.

7. 토지, 건물 구분시 배분내역

구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 또한 구분건물과 토지를 일체로 하여 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 의거 한국감정평가사협회 「집합건물 구분평가시 토지, 건물 배분비율에 관한 지침」, 대상 물건의 개별적 특성 등을 종합 고려하여 토지 및 건물 가격을 배분한 후 감정평가명세표 상에 부기하였으니 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건 개요

1. 대상물건이 속한 건물의 개요

소재지	경상북도 포항시 북구 흥해읍 남성리 331 경동다이아몬드2차 [도로명주소] 경상북도 포항시 북구 흥해읍 남미질로21번길 5		
주용도	아파트	사용승인일	1992.02.25
건물의 구조	철근콘크리트조 슬래브지붕	규모	83세대
층수	6층	용도지역	제3종일반주거지역

2. 대상물건 개요

기 호	구분	용도	전유(㎡)	공용(㎡) ¹⁾	공용포함(㎡) ²⁾	대지권(㎡)
1	제1층 제102호	아파트	59.85	6.24	66.09	29.84

¹⁾집합건축물대장 전유부의 공용부분 중 '주'부분 면적입니다.

²⁾집합건축물대장 전유부의 공용부분 중 '주'부분 면적과 전유면적을 합한 면적입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방식

「감정평가에 관한 규칙」 제11조에 따르면, 감정평가의 방식은 다음과 같습니다.

- (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

2. 감정평가방법의 적용

본건은 구분건물로서 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우이므로, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 건물과 토지에 대한 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하였습니다.

위에 따라 거래사례비교법을 적용할 때는 부근지대의 상황, 제반 입지조건, 교통 및 접근조건 등과 건물의 구조, 규모, 용재, 부대설비, 층·향·위치별 효용도 및 동 유형·유사형 물건의 정상적인 거래가격수준, 기타 가치형성상의 제 요인 등을 종합적으로 고려하였습니다.

또한 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 합리적이지 않다고 판단되어, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가선례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례비교법에 의한 감정평가

(1) 평가개요

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

(2) 참고가격자료 등

가. 인근 유사부동산의 거래사례

(자료출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 감정평가정보체계)

기 호	소재지	건물명	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 거래단가 (원/㎡)	거래시점
		동/층/호수					사용승인일
A	남성리 2**외	남***	54.30	35.15	43,000,000	791,897	2025.02.04
		1**동/1층/1**호					1994.04.08
B	남성리 3**	경*****	78.26	39.02	42,000,000	536,673	2024.08.01
		-/3층/3**호					1992.02.25

나. 인근 평가선례

(자료출처 : 한국감정평가사협회)

기 호	소재지	용도 지역	건물명	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	평가금액(원)	평가 목적	기준시점
			동/층/호수			(@전유면적당단가)		사용승인
a	남성리 3**	3종일주	경*****	59.85	29.84	43,000,000	경매	2024.07.09
			-/6층/7**호			(@718,463)		1992.02.25
b	남성리 3**	3종일주	경*****	70.44	35.12	46,000,000	경매	2023.12.14
			-/3층/3**호			(@653,038)		1992.02.25

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 인근지역 가격수준

인근지역의 유사부동산의 가격수준은
전유면적(㎡) 당 @650,000원 ~ @800,000원 수준입니다.

(3) 비교사례의 선정

본건 인근지역에 소재하는 거래사례로서, 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 높고 최근에 거래되어 비교가능성이 큰 <사례 A> 를 적용 거래사례로 선정하였습니다.

(4) 사정보정치의 산정

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 의미하며, 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됩니다.

(1.000)

(5) 시점수정치의 산정

시점수정은 대상물건 및 사례의 물적 특성과 해당 지역의 가격 수준변동을 잘 반영한다고 판단되는 경상북도 포항시 북구 아파트 매매가격지수(출처:한국부동산원)를 활용하여 아래와 같이 시점수정치를 산정하였습니다.

(출처 : 한국부동산원, 2021.06=100 기준)

시점	적용기준월	지 수	시점수정치
2025.02.04 (거래시점)	2025.01	93.1	92.2 / 93.1 ≙ 0.99033
2025.04.30 (기준시점)	2025.03	92.2	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 가치형성요인 비교

가치형성요인		격차율		검토의견
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	본건과 사례 서로 유사함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
건물요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건이 사례 대비 서로 유사함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
개별요인	층별 효용	1.00	0.90	본건이 사례 대비 향별 효용, 대지권의 크기 등에서 열세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	서로 유사함.
가치형성요인 비교치(1.00x1.00x0.90x1.00)			0.900	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사례가격 (천원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (전유면적)	산출가액 (천원)	비준가액(원)
							(@전유면적당단가)
1	43,000	1.000	0.99033	0.900	59.85	42,243	42,000,000
					54.30		(@701,754)

IV. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가전례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정합니다.

2. 감정평가액

기호	소재지	건물명	층·호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
1	흥해읍 남성리 331	경동다이아몬드2차	제1층 제102호	59.85	29.84	42,000,000
합 계						42,000,000

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	경상북도 포항시 북구 흥해읍 남성리 [도로명주소] 경상북도 포항시 북구 흥해읍 남미질로21번길 5	331 경동 다이아 몬드2차	아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 6층 1층 ~ 6층 각	1,040.66			
	(1) 경상북도 영일군 흥해읍 남성리	331	대	제3종일반주거지역 (내) 철근콘크리트조 제1층 제102호 (1) 소유권 ----- 대지권	2,814.4 59.85 2,984 2,814.4x----- 281,440	59.85 59.85 29.84	42,000,000	실제주소: 경상북도 포항시 북구 흥해읍 남성리 331 비준가액 (공용면적 포함가액)
합 계							₩42,000,000.-	
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 남성리 소재 "흥해남산초등학교" 북측 인근에 위치하는 '경동다이아몬드2차 제1층 제102호' 단위세대로서, 인근은 아파트, 단독주택, 학교, 근린생활 시설 등이 소재하는 지역입니다.

2. 교통상황

본건까지 차량 출입 가능하며, 인근에 노선 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통 여건은 보통입니다.

3. 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 6층 건 중 제1층 제102호로서,

- 외벽 : 몰탈위 페인트칠 등 마감,
- 내벽 : 벽지, 타일 등 마감,
- 바닥 : 장판지, 타일 등 마감,
- 창호 : 샷시 창호입니다.

4. 이용상태

아파트로 이용중입니다.

5. 설비내역

위생 설비 및 급·배수 설비, 도시가스설비 등이 있습니다.

구분건물 감정평가요항표

6. 토지의 형상 및 이용상태

인접지와 대체로 등고평탄한 부정형의 토지로 '아파트 부지'로 이용중입니다.

7. 인접 도로상태 등

본건 서측, 북측, 동측으로 폭 약 6미터의 포장도로와 각각 접하고 있습니다.

8. 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한 구역), 상대보호구역, 상대보호구역(2017-10-11), 상대보호구역(흥해남산초등학교), 역사문화환경보존지역(남미질부성3구역(포항시도시계획및관련법률에따라처리)입니다.

9. 공부와의 차이

본건 대지권의 목적인 기호 (1)은 등기사항전부증명서 토지의 표시 상 소재지번이 '경상북도 영일군 흥해읍 남성리 331'이나 실제 소재지번은 '경상북도 포항시 북구 흥해읍 남성리 331'입니다.

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 미상입니다.

2) 기타 : 본건은 이해관계인의 폐문 부재로 내부 상황을 확인할 수 없어 동유형 물건의 표준적인 이용상황을 기준으로 평가하였고, 건물의 구조변경 및 내부하자 등의 유무는 구체적으로 확인할 수 없는 바 경매 진행시 유의 및 재확인하시기 바랍니다.

광역위치도



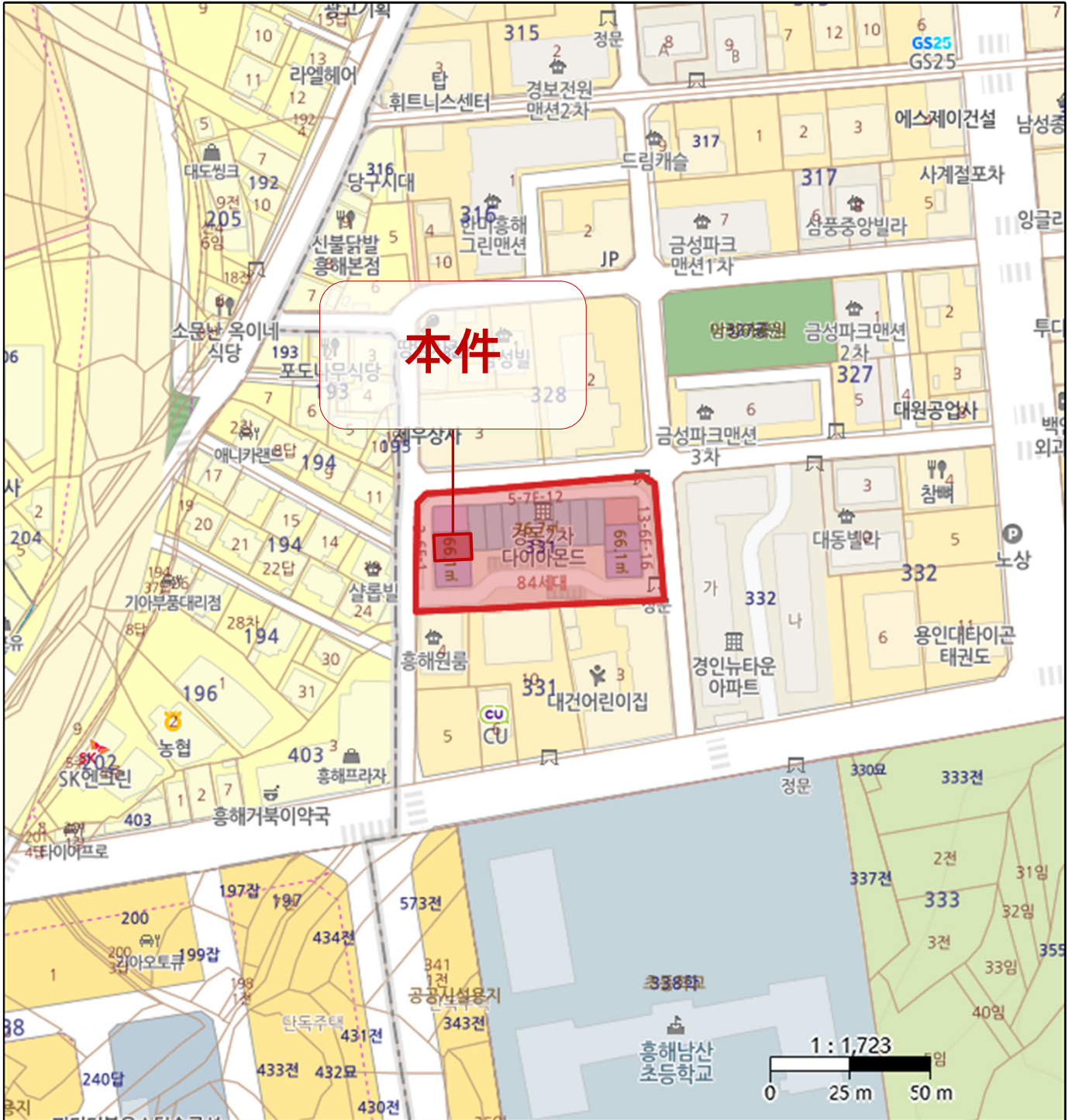
소재지	경상북도 포항시 북구 흥해읍 남성리 331 경동다이아몬드2차 제1층 제102호
-----	---------------------------------------------



위치도



소재지	경상북도 포항시 북구 흥해읍 남성리 331 경동다이아몬드2차 제1층 제102호
-----	---------------------------------------------



호별배치도



소재지 경상북도 포항시 북구 흥해읍 남성리 331 경동다이아몬드2차
제1층 제102호

No Scale

포항시 북구 흥해읍 남성리 331 경동다이아몬드2차
제1층 호별배치도

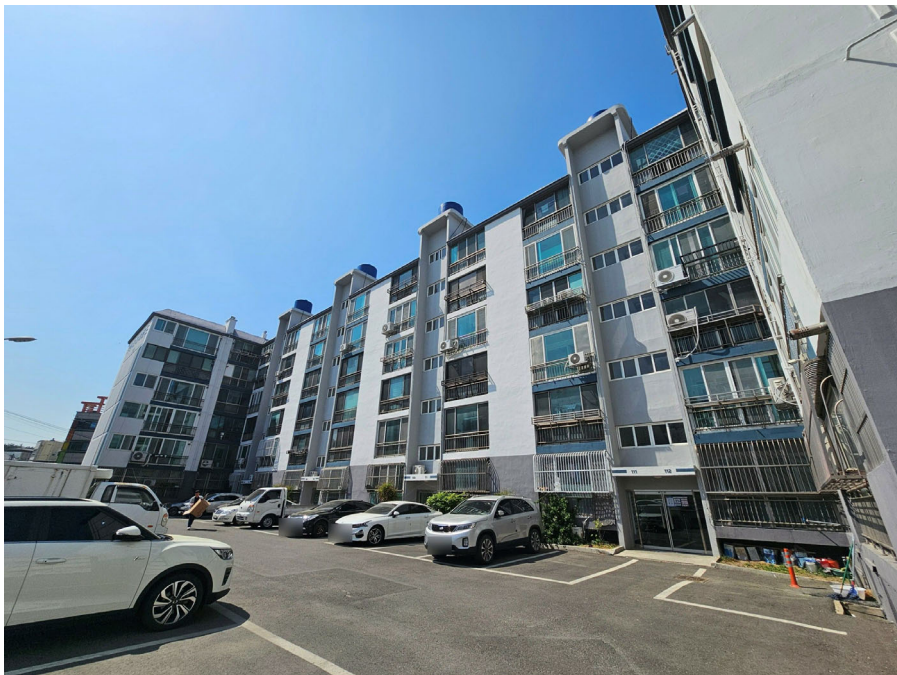
기호 (1)
제1층 제102호

103									113
	105	106	107	108	109	110	111	112	
									115
101									116

사 진 용 지



본건동 전경(남서측에서 촬영)

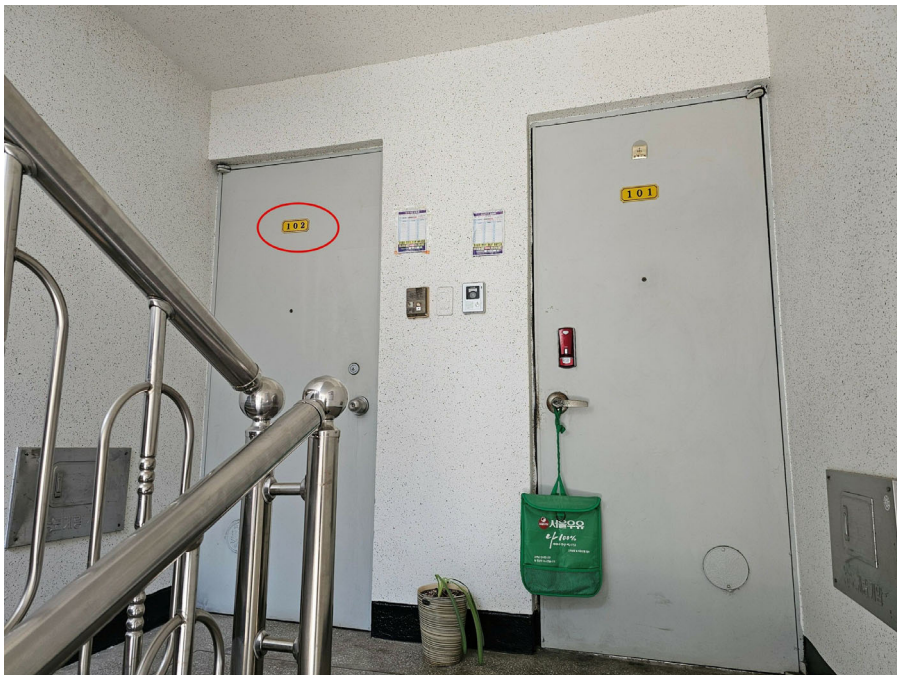


본건동 전경(남동측에서 촬영)

사 진 용 지



본건동 전경(북서측에서 촬영)



본건 현관

사 진 용 지



1층 출입구



주위환경(남서측에서 촬영)

사 진 용 지



주위환경(북서측에서 촬영)



주위환경(북동측에서 촬영)