

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 정연태 소유물건  
(2025타경3677)

의뢰인: 대구지방법원 포항지원  
사법보좌관 손현정

감정평가서번호: SIX25-0407-001

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.

(주)씨브감정평가법인 포항지사

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)  
우대영

(주)써브감정평가법인 포항지사 지사장 이해성 (서명또는인)

감정평가액	이천팔백만원정 (₩28,000,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 포항지원 사법보좌관 손현정	감정평가 목적	법원경매			
제출처	대구지방법원 포항지원 경매5계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	정연태 (2025타경3677)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록, 등기사항전부증명서 등	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.04.10	2025.04.10	2025.04.11		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물 토지매각 지분 포함	1세대  이	구분건물 토지매각 지분 포함	1세대  하 여	-  백	28,000,000
	합 계					₩28,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.  심사자 : 감정평가사 (인) 이해성					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I

## 감정평가의 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경상북도 포항시 남구 오천읍 구정리 소재 "구정초등학교" 남동측 인근에 위치하는 통칭 "구정오천아파트" 제에이동호 제2층 제206호로서 "대구지방법원 포항지원"의 경매목적에 위한 감정평가입니다.

### 2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거, 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였습니다.

### 3. 감정평가조건

없습니다.

### 4. 실지조사기간 및 기준시점

#### (1) 실지조사기간

본건 실지조사기간은 2025년 04월 10일 입니다.

#### (2) 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 04월 10일로 합니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 감정평가의 근거 및 방법 적용

### (1) 감정평가의 근거

본 감정평가는 『부동산 가격공시에 관한 법률』 및 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였습니다.

### (2) 감정평가방법의 적용

#### 1) 감정평가방법

■ 부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방식(방법)에는 ‘비용성’에 기초한 원가방식(원가법 및 적산법 등), ‘시장성’에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법 등), ‘수익성’에 기초한 수익방식(수익환원법 및 수익분석법 등)이 있습니다.

■ 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가라는 ‘비용성’에 근거하며, ‘공급측면’에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

원가방식에는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘원가법’, 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 ‘적산법’ 등이 있습니다.

■ 비교방식이란 대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는가라는 ‘시장성’에 근거하며, ‘실증적인 교환측면’에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

비교방식에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)을 산정하는 ‘거래사례비교법(임대사례비교법)’, 대상토

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 ‘공시지가기준법’ 등이 있습니다.

■ 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익을 얻을 수 있는 가라는 ‘수익성’에 근거하며, ‘수요측면’에서 수익과 가치의 상관관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

수익방식에는 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 ‘수익환원법’, 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 ‘수익분석법’ 등이 있습니다.

## 2) 감정평가방법의 적용

■ 본건 구분건물의 평가에서는 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제1항의 대상 물건별로 정한 감정평가방법에 따라 『감정평가에 관한 규칙』 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가) 등에 의거 위치, 주위환경, 교통상황, 건물의 구조, 용재, 용도, 부대설비, 현상 및 관리상태, 위치 및 층별 효용도, 인근 유사 부동산의 정상적인 가격수준, 수요성 등을 종합 참작하여 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권(본건은 토지 매각지분으로 표시하였습니다.)을 일체로 거래사례비교법을 적용하여 평가하였으며 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 불필요하거나 적용에 한계가 있는 상태로 이런 점을 종합검토하여 합리성 검토는 생략하였습니다.

■ 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 원 요청에 의거 『집합건물 구분평가시 토지, 건물 배분비율에 관한 지침』, 대상부동산의 개별적 특성 등을 종합 고려하여 토지 및 건물가격을 배분한 후, 감정평가명세표상에 기재하였으니 경매 진행 및 참여시 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 그 밖의 사항

■ 본건은 대지권등기가 되어 있지 아니하며 토지(경상북도 포항시 남구 오천읍 구정리 25-71)는 연립주택 소유자 등의 공유로 되어 있는 상태이며 근저당권자(경매신청자) “한국자산관리공사”가 본건 연립주택의 전유부분과 본건 연립주택이 소재하고 있는 “경상북도 포항시 남구 오천읍 구정리 25-71” 토지 중 “정연태” 지분 전부를 경매감정평가로 요청한바(공동담보 설정 등의 과정이 있을 것으로 판단되는바 이런 점은 경매 진행 및 참여시 재확인하시기 바랍니다.) 집합건물의 감정평가를 준용하여 건물전유부분과 “정연태” 토지 매각지분을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하여 평가하였으며 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 불필요하거나 적용에 한계가 있는 상태로 이런 점을 종합검토하여 합리성 검토는 생략하였습니다.

■ 본건은 현장 방문 시, 폐문 및 이해관계인 부재 등으로 인하여 내부구조와 내부현황 및 구조변경의 유무 등의 확인이 불가능하여, 집합건축물대장 등 관련 공부, 탐문조사 및 외부관찰 등을 통하여 동 유형 내지 유사 유형 물건의 일반적인 상황 등을 상정하여(내부 수리, 보수공사 여부 등은 경매 진행 및 참여시 재확인하시기 바랍니다.) 평가하였으니 경매 진행 및 참여시 참고하시기 바랍니다. (후첨 ‘호별배치도’ 등은 본건의 대략적인 위치를 표시한 것으로 실제 구분건물 형태 등과 차이날 수 있으니 경매 진행 및 참여시 참고하시기 바랍니다.)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II

### 감정평가액 산출과정

#### 1. 대상 부동산의 개요

물건 소재지	경상북도 포항시 남구 오천읍 구정리 25- 71 (도로명주소: 경상북도 포항시 남구 오천읍 정몽주로 674- 10)				
건물명 동호수	통칭 “구정오천아파트”(집합건축물대장상 명칭) 제에이동호 제2층 제206호				
건물의 구조	층 수(전체)	사용승인일	상태		
콘크리트 및 세멘트돌조 스라브층	3층	1981.09.17	보통		
기호	호수	토지매각 지분 (㎡)	면 적(㎡)		용도
			전유	공용(전체*)	
1,2 (일괄)	206	1,668 x1/42 (39.71)	46.14	-	연립주택

\* 공용면적은 집합건축물대장상 기재된 전체 공용부분 면적 기준입니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 거래사례비교법에 의한 가치산정

### (1) 거래사례의 선정

#### 1) 인근 유사부동산의 거래사례

<출처: 감정평가정보체계 실거래신고(KAIS), 등기사항전부증명서 등>

사례	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액		거래시점	사용 승인일
				(원)	(원/㎡)		
#1	경상북도 포항시 남구 오천읍 구정리 25-71 통칭 “구정오천 아파트” 제○호	○/○○○	39.83	24,500,000	615,114	2025. 01.20	1981. 09.17
#2	경상북도 포항시 남구 오천읍 구정리 25-71 통칭 “구정오천 아파트” 제○호	○/○○○	39.83	25,000,000	627,668	2023. 03.17	1981. 09.17
#3	경상북도 포항시 남구 오천읍 구정리 25-71 통칭 “구정오천 아파트” 제○호	○/○○○	46.14	24,000,000	520,156	2022. 10.08	1981. 09.17

\* 정수, 소수점 이하 수치 등은 필요자리수에 따라 반올림하여 결정하였습니다. (이하 동일)

### 2) 거래사례의 선정

거래시점이 정상적이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능하며, 기준시점으로 시점수정이 가능한 상태에서 대상물건과 제반 입지조건, 주위환경, 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 이용상황 등 대상물건과 제반 가격형성요인의 비교가능성이 높은 <거래사례#1>을 선정하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (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 의미하며, 상기 선정된 사례는 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.000)

## (3) 시점수정

사례의 시점과 감정평가 기준시점의 시간적 불일치로 인한 가치 변동은 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경상북도 연립다세대 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하였습니다.

연립다세대

지역 : 경상북도(25.01.20~ 25.04.10)

2025.01.20 매매 가격지수 (적용:2024년12월) : 99.9

2025.04.10 매매 가격지수 (적용:2025년02월) : 99.8

시점수정치 : 99.8/99.9 ≍ **0.99900**

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (4) 가치형성요인 비교

- 본건(1,2- 일괄) / 거래사례<#1>

구분	조건	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	대등합니다.
	교육시설 등의 배치		
	도심지, 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	대등합니다.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과년수에 따른 노후도		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	주차의 편리성		
호별 요인	층별 효용	1.00	대등합니다.
	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	1.00	대등합니다.
비교치 누계		1.000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (5) 격차율 결정

기호	비 교 항 목				격차율	가치형성요인 비교
	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인		
1,2 (일괄)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	본건은 거래사례와 비교시 가치형성요인이 대등합니다.

## (6) 대상 부동산의 비준가액(산정금액)

기호	거래사례 가격(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산정금액 (원)
1,2 (일괄)	615,114	1.000	0.99900	1.000	614,499	46.14	28,352,984

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ 감정평가액의 결정

### 1. 가액결정 참고 자료

#### (1) 인근 유사 부동산의 평가사례

<출처: 감정평가정보(KAPA HUB PLUS)>

구분	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	사례금액		기준시점	목적
				(원)	(원/㎡)		
#A	경상북도 포항시 남구 오천읍 용덕리 398 영진빌라 제○동	○/○○○	58.62	45,000,000	767,656	2024. 04.05	경매
#B	경상북도 포항시 남구 오천읍 용덕리 87 제○동	○/○○○	48.58	30,000,000	617,538	2023. 04.20	경매

#### (2) 인근지역 가격수준

본건과 유사한 구분건물의 거래동향, 거래수준, 위치, 이용상황, 건물의 구조, 마감상태, 층별 효용, 위치별 효용, 향별 효용, 전유면적의 크기, 기타 가치형성에 미치는 영향 등을 종합검토시 본건 시세는 전유면적당 약 @580,000원/㎡ ~ @640,000원/㎡ 원 내 외수준입니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 감정평가액

상기의 참고가격자료(유사 부동산의 평가사례)에 의하여 거래사례비교법에 의한 비준가액의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정합니다.

기호	소재지	건물명 및 층·호수	전유면적 (㎡)	토지매각 지분 (㎡)	산정금액 (원)	평가금액 (원)
1,2 (일괄)	경상북도 포항시 남구 오천읍 구정리 25- 71	통칭 “구정오천아파트” 제에이동호 제2층 제206호	46.14	1,668x 1/42 (39.71)	28,352,984	28,000,000



# 구분건물 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경                      (2) 교통상황                      (3) 건물의 구조                      (4) 이용상태
- (5) 설비내역                                  (6) 토지의 형상 및 이용상태                      (7) 인접 도로상태등
- (8) 토지이용계획 및 제한상태                      (9) 공부와의 차이                      (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 경상북도 포항시 남구 오천읍 구정리 소재 "구정초등학교" 남동측 인근에 위치하는 통칭 "구정오천아파트" 제에이동호 제2층 제206호로서 주위환경은 아파트, 연립주택, 단독주택 등으로 형성되어 있습니다.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 등의 접근이 가능하며 인근 도로 상태 등을 고려시 제반 교통상황은 보통시됩니다.

## (3) 건물의 구조

콘크리트 및 세멘벽돌조 스라브집 3층 건물 중 2층 206호로서  
외벽: 몰탈위 페인팅 마감 등  
내벽: 벽지, 타일 등  
바닥: 장판지, 타일 등  
창호: 새시창호 등 입니다.

## (4) 이용상태

연립주택입니다.

## (5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 도시가스에 의한 개별난방설비 등이 되어 있습니다.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

# 구분건물 감정평가요항표

- (1) 위치 및 주위환경                      (2) 교통상황                      (3) 건물의 구조                      (4) 이용상태
- (5) 설비내역                                  (6) 토지의 형상 및 이용상태                      (7) 인접 도로상태등
- (8) 토지이용계획 및 제한상태                      (9) 공부와의 차이                      (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

부정형 토지로서 인접필지 대비 대체로 등고, 평탄하며 "연립주택 부지 등"으로 이용 중입니다.

### (7) 인접 도로상태등

본건 연립주택 단지 북측, 동측으로 폭 약 6미터 내외의 포장도로, 남측으로 폭 약 8미터 내외의 포장도로와 각각 접하고 있습니다.(남측도로 인근은 기준시점 현재 도로 관련 공사 등이 진행 중인것으로 조사되오니 경매 진행 및 참여시 참고 하시기 바랍니다.)

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

경상북도 포항시 남구 오천읍 구정리 25-71: 도시지역, 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(소로2-5)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(소로3-7)(접합), 가축사육제한구역(모든축종 제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>입니다.

### (9) 공부와의 차이

없습니다.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계  
미상입니다.

2)기타  
평가의견서를 참고 하시기 바랍니다.

# 광역위치도



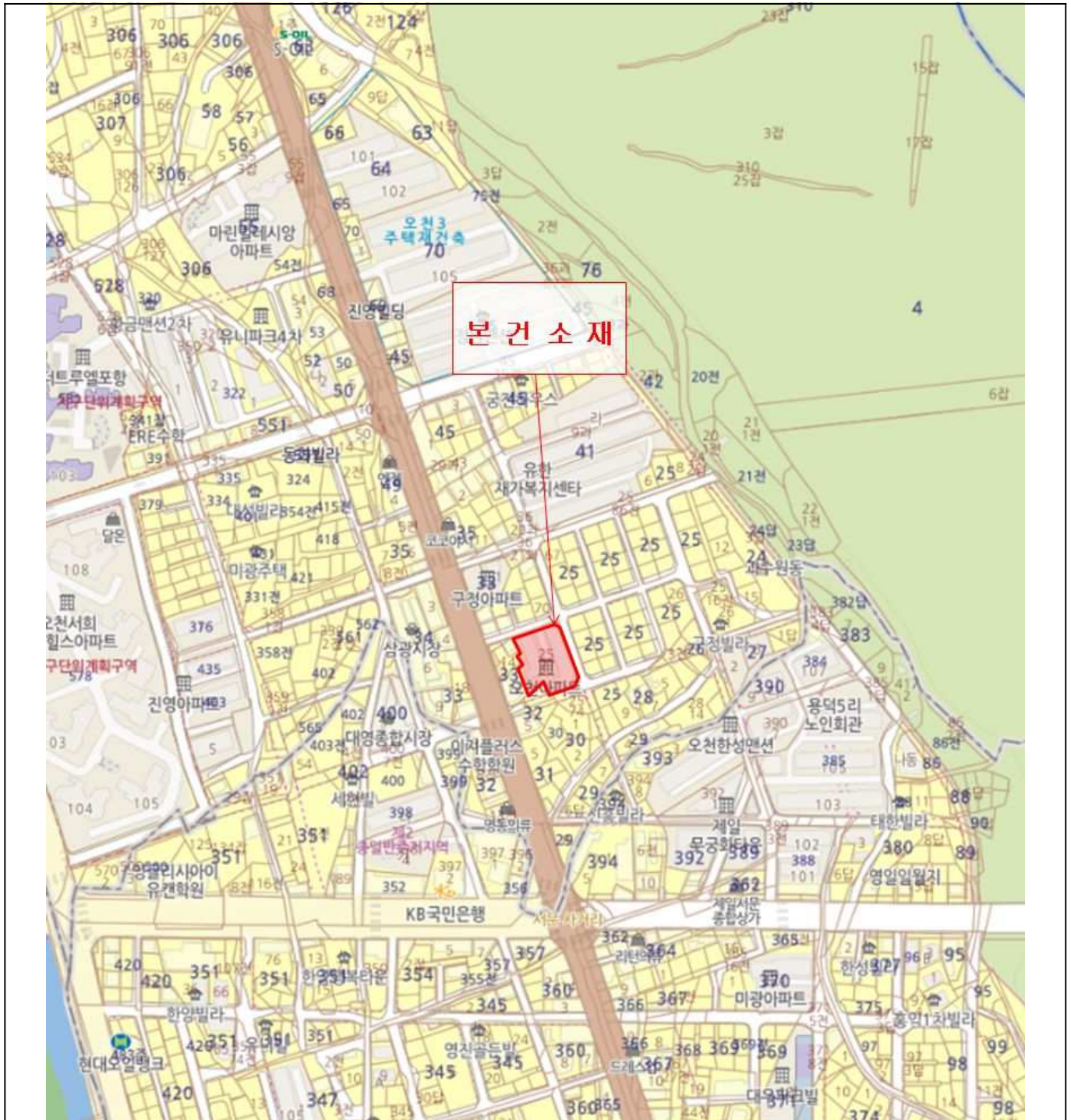
<b>소재지</b>	경상북도 포항시 남구 오천읍 구정리 25-71 통칭 "구정오천아파트" 제에이동호 제2층 제206호
------------	--



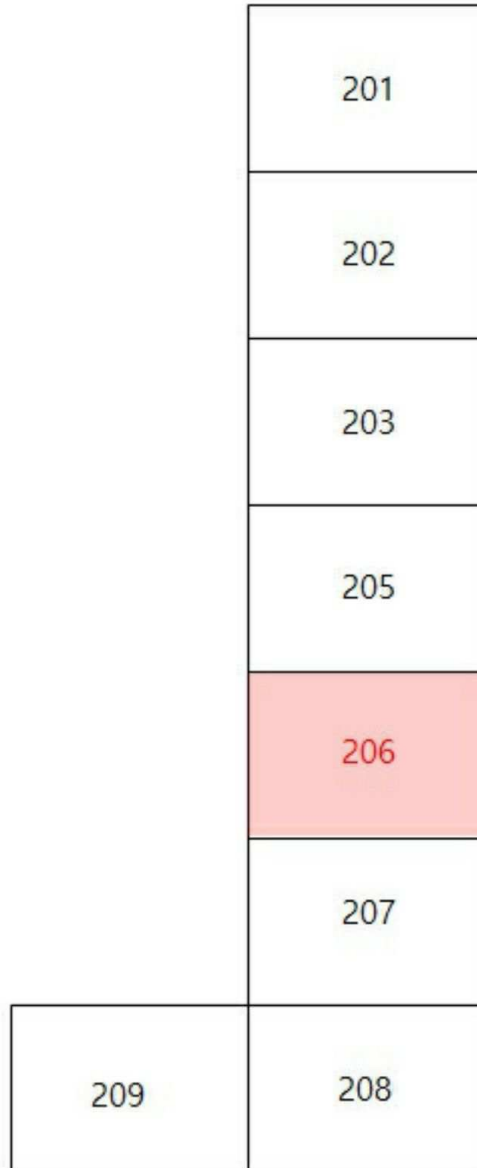
# 상세위치도



<b>소재지</b>	경상북도 포항시 남구 오천읍 구정리 25-71 통칭 "구정오천아파트" 제에이동호 제2층 제206호
------------	--



# 건 물 개 황 도(배 치 도)



**본건 : [경상북도 포항시 남구 오천읍 구정리 25-71  
통칭 '구정오천아파트' 제에이동호 제2층 206호]**





