

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 경상북도 포항시 남구 오천읍 구정리  
54-2번지 소재 아파트

의뢰인: 김천중앙새마을금고이사장

감정평가서 번호 | 대한 제180124-17-0002호

2018.02.01



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



**(주)대한감정평가법인**  
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

대구경북지사 : 대구광역시 동구 동대구로 471 대구콘텐츠펀터 8층  
TEL : (053)761-7890 FAX : (053)761-7888  
Homepage : <http://www.kosal.co.kr>

대구경북지사 지사장 김 성 훈



**(주)대한감정평가법인**  
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

# [구분건물]감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사

김

성

훈 (인)

(주)대한감정평가법인  
대구경북지사장

김

성

훈

(서명 또는 인)

감정평가액	구억이백만원정 (₩902,000,000.-)		
의뢰인	김천중앙새마을금고이사장	감정평가목적	공매
채무자	-	제출처	김천중앙새마을금고, 대한토지신탁(주)
소유자 (대상업체명)	김분능	기준가치	시장가치
		감정평가조건	-
목록표시 근거	집합건물등기사항전부증명서	기준시점	조사기간
		2018.01.25	2018.01.25
			작성일
			2018.01.31

감정평가 내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	아파트	6세대	아파트	6세대	-	902,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩902,000,000.-	

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

심사확인

심사자  
감정평가사

박

정

라 (인)



(주)대한감정평가법인  
KOREA APPRAISAL CO., LTD.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 대상물건의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 포항시 남구 오천읍 구정리 소재 “구정초등학교” 남동측 인근에 위치하는 “유니파크4차” 제2층 제201호 외 5세대에 대한 공매 목적의 감정평가입니다.

### 2. 감정평가의 근거

본건 평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

### 3. 대상물건의 개요

	구 분	기호(가~바)			
	소 재 지	경상북도 포항시 남구 오천읍 구정리 54-2번지			
	건물명 및 층·호수	유니파크4차 제2층 제201호 외			
	용도지역	제2종일반주거지역			
	구분(㎡)	전유 면적	공용 면적	공급 면적	소유권 대지권
	가 외	81.69	20.39	102.08	57.9921
	전용률	80%			
	주용도	(가~바): 아파트			
	사용 승인일	2014.07.09			



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2018년 01월 25일입니다.

## 5. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건 평가대상 물건에 대하여 2018년 01월 25일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사시 대상 물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

## II. 기준가치 및 감정평가의 조건 등

### 1. 기준가치 결정 및 그 이유

시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

### 2. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

### 3. 기타 검토 및 참고사항

해당사항 없습니다.



(주)대한감정평가법인  
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

#### 가. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

- (1) 「감정평가에 관한 규칙」 제16조는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다고 규정하고 있습니다.
- (2) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항에서는 상기의 감정평가방법을 주된 방법으로 적용하여 감정평가하여야 하며 다만 주된 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있도록 규정하고 있습니다.
- (3) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에서는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 주된 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액을 하나 이상의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하며, 다만 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니한 것으로 규정하고 있습니다.
- (4) 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제3항에서는 다른 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토 결과 주된 감정평가방법으로 산출한 시산가액이 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있도록 규정하고 있습니다.





# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 나. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

- (1) 평가방식은 대상물건의 성격·평가목적 또는 평가조건에 따라 비용성의 원리를 따르는 원가방식, 시장성의 원리를 따르는 비교방식 및 수익성의 원리를 따르는 수익방식이 있습니다.
- (2) 본 평가에서 집합건물은 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역 내 동류형·유사형 집합건물의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준 및 낙찰율 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 비교방식인 거래사례비교법을 주된 감정평가방법으로 적용하였으며 감정평가에 관한 규칙 제12조 제2항에 의거 집합건물은 거래가 활발히 이루어지는 시장성이 높은 물건인 바, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우로서 원가방식인 원가법이나 수익방식인 수익환원법에 의한 합리성 검토는 생략하였습니다.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 감정평가액 산출과정

### 가. 인근지역 거래사례

#### 1) 대상물건 거래사례

최근 해당사항 없습니다.

#### 2) 인근 거래사례의 분석

기호	소재지	건물명 및 동·호수	용도 지역	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적㎡당 단가(원/㎡)
					사용승인일		
A	오천읍 구정리 54-2	유니파크4차 제6층 제602호	2종 일주	84.54	2017.03.02	168,000,000	1,987,000
					2014.07.09		
	15 본건(가~바)은 거래사례 대비 개별요인 열세합니다.						
B	오천읍 원리 893-15	부영사랑으로 제208동 제7층 제705호	3종 일주	59.987	2017.11.10	138,000,000	2,300,000
					2007.03.30		
	15 본건(가~바)은 거래사례 대비 개별요인 열세합니다.						

### 나. 인근지역 평가사례

#### 1) 대상물건 평가사례

최근 해당사항 없습니다.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2) 인근 평가사례의 분석

기호	소재지	건물명 및 동 · 호수	용도 지역	전유면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액(원)	전유면적㎡당 단가(원/㎡)
						사용승인일		
C	오천읍 문덕리 350-1	유니파크3차 제5층 제501호	2종 일주	83.24	공매	2017.09.12	145,000,000	1,741,000
						2014.03.31		
						본건(가~바)은 상기 평가사례 대비 개별요인이 우세합니다.		

## 다. 인근지역 내 유사부동산의 가치수준

가 치 수 준
본건(가~바) 및 인근 유사 아파트의 시세는 전유면적을 기준으로 @1,800,000원/㎡ ~ @1,900,000원/㎡ 수준으로 조사됩니다.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 라. 경매 낙찰가율

경북 포항시 남구 2017년 01월 ~ 2017년 12월						
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
주택	6,854,405,014	5,722,760,490	83.5 %	56	27	48.2 %
집합건물	8,537,000,000	6,525,229,849	76.4 %	185	75	40.5 %
다세대	1,641,000,000	1,122,308,100	68.4 %	62	23	37.1 %
아파트	5,778,000,000	4,588,406,739	79.4 %	95	41	43.2 %
연립	587,000,000	426,015,010	72.6 %	12	6	50 %
오피스텔	430,000,000	328,000,000	76.3 %	12	4	33.3 %
오피스텔(주거)	101,000,000	60,500,000	59.9 %	3	1	33.3 %
주상복합(주거)	0	0	0 %	1	0	0 %
상가	2,075,605,890	1,470,850,000	70.9 %	20	8	40 %
공장	42,265,050,300	20,144,200,000	47.7 %	9	6	66.7 %
특수부동산	7,577,848,730	4,935,855,900	65.1 %	12	5	41.7 %
토지	11,057,948,620	8,696,600,500	78.6 %	144	60	41.7 %
기타토지	1,435,663,000	1,224,841,599	85.3 %	8	3	37.5 %
차량외 기타	3,198,762,610	2,117,510,050	66.2 %	107	45	42.1 %
합 계	83,002,284,164	50,837,848,388	61.2 %	541	229	42.3 %

<최근 1년간 경상북도 포항시 남구 용도별 평균 낙찰률(출처:인포케어)>

## 마. 비교방식인 거래사례비교법에 의한 감정평가

### 1) 비교사례의 선정 [거래사례(A)]

기호	소재지	건물명 및 동·호수	용도 지역	전유면적 (㎡)	거래시점	거래금액(원)	전유면적㎡당 단가(원/㎡)
					사용승인일		
A	오천읍 구정리 54-2	유니파크4차 제6층 제602호	2종 일주	84.54	2017.03.02	168,000,000	1,987,000
					2014.07.09		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2) 사정보정

사정보정이란 감정평가에 있어서 비교사례로 선정한 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가치수준으로 정상화하는 작업을 의미하는 것으로, 상기 선정된 거래사례는 인근지역의 정상적인 가치수준과 부합하는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않습니다. (1.00)

## 3) 시점수정

### ① 시점수정 기준

ㄱ. 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 감정평가의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가치수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업입니다.

ㄴ. 한국감정원이 발표하는 전국주택가격동향조사(월간동향)의 아파트 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 해당 월의 가격지수가 미고시된 경우 직전 월의 가격지수를 적용하였습니다.

### ② 시점수정치 산정

지 역	시점수정치	시점수정치 산정
경상북도 포항시 남구 (2017. 03. 02 ~ 2018. 01. 25)	0.96518	$99.8 / 103.4 \approx 0.96518$





# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4) 지역요인 비교

대상물건 동일수급권 내 유사지역에 소재하여 가치형성요인이 유사하므로 지역요인은 1.00으로 적용하였습니다.

## 5) 개별요인

### ① 비교항목

구 분	조 건
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)
단지내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인





# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ② 격차율 산정

기호	사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	격차율
가,나	A	1.00	1.00	0.94	1.00	0.940
	본건은 상기 사례 대비 호별요인(층별 효용)에서 열세합니다.					
다,라	A	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950
	본건은 상기 사례 대비 호별요인(층별 효용)에서 열세합니다.					
마	A	1.00	1.00	0.96	1.00	0.960
	본건은 상기 사례 대비 호별요인(층별 효용)에서 열세합니다.					
바	A	1.00	1.00	0.97	1.00	0.970
	본건은 상기 사례 대비 호별요인(층별 효용)에서 열세합니다.					

## 6) 대상부동산의 가격결정

기호	거래사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정금액 (원)	결정금액 (원)
가	1,987,000	1.00	0.96518	1.00	0.940	1,802,744	81.69	147,266,157	147,000,000
나	1,987,000	1.00	0.96518	1.00	0.940	1,802,744	84.54	152,403,978	152,000,000
다	1,987,000	1.00	0.96518	1.00	0.950	1,821,922	81.69	148,832,808	148,000,000
라	1,987,000	1.00	0.96518	1.00	0.950	1,821,922	84.54	154,025,286	154,000,000
마	1,987,000	1.00	0.96518	1.00	0.960	1,841,100	81.69	150,399,459	150,000,000
바	1,987,000	1.00	0.96518	1.00	0.970	1,860,278	81.69	151,966,110	151,000,000



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 그 밖의 사항

해당사항 없습니다.

## IV. 감정평가액 결정 의견

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하여 비교방식인 거래사례비교법을 주된 감정평가방법으로 평가하되 감정평가에 관한 규칙 제12조 제2항에 의거 공동주택은 거래가 활발히 이루어지는 시장성이 높은 물건인 바, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우로서 원가법이나 수익환원법에 의한 합리성 검토는 생략하였으며, 인근 유사부동산의 가치수준, 거래사례 및 평가사례와 대상 부동산의 제반 특성, 최근 부동산 가치동향, 평가목적 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

기호	소 재 지	동·층·호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평 가 액(원)
가	경상북도 포항시 남구 오천읍 구정리 54-2번지	유니파크4차 제2층 제201호	81.69	57.9921	147,000,000
나		유니파크4차 제2층 제202호	84.54	60.0153	152,000,000
다		유니파크4차 제3층 제301호	81.69	57.9921	148,000,000
라		유니파크4차 제3층 제302호	84.54	60.0153	154,000,000
마		유니파크4차 제4층 제401호	81.69	57.9921	150,000,000
바		유니파크4차 제5층 제501호	81.69	57.9921	151,000,000
합 계		-			₩902,000,000





# [아파트]감정평가명세표

&lt;기준시점:2018-01-25&gt;

Page : 1

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1	경상북도 포항시남구 오천읍 구정리	54-2 유니파크 4차	공동주택	철근콘크리트 구조(철근) 콘크리트지붕 8층				
				아파트 (계단실)	1층	27.28		
				아파트 (2세대)	2층	203.69		
				아파트 (2세대)	3층	203.69		
				아파트 (2세대)	4층	203.69		
				아파트 (2세대)	5층	203.69		
				아파트 (2세대)	6층	203.69		
				아파트 (2세대)	7층	203.69		
				아파트 (2세대)	8층	188.19		
				대	제2종일반 주거지역	816		





# [아파트]감정평가명세표

&lt;기준시점 : 2018-01-25&gt;

Page : 2

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
가				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제201호	81.69	81.69	147,000,000	비준가액
				1소유권대지권	57.9921 ----- 816	57.9921		
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 29,400,000 117,600,000	
나				(내) 철근콘크리트구조 제2층 제202호	84.54	84.54	152,000,000	비준가액
				1소유권대지권	60.0153 ----- 816	60.0153		
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 30,400,000 121,600,000	
다				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제301호	81.69	81.69	148,000,000	비준가액
				1소유권대지권	57.9921 ----- 816	57.9921		
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 29,600,000 118,400,000	



## [아파트]감정평가명세표

&lt;기준시점 : 2018-01-25&gt;

Page : 3

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
라				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호	84.54	84.54	154,000,000	비준가액
				1소유권대지권	60.0153 ----- 816	60.0153		
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 30,800,000 123,200,000	
마				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제401호	81.69	81.69	150,000,000	비준가액
				1소유권대지권	57.9921 ----- 816	57.9921		
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 30,000,000 120,000,000	
바				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제501호	81.69	81.69	151,000,000	비준가액
				1소유권대지권	57.9921 ----- 816	57.9921		
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 30,200,000 120,800,000	



# [아파트]감정평가명세표

&lt;기준시점:2018-01-25&gt;

Page : 4

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
	합 계		0	하	여	백	₩902,000,000.-	



(주)대한감정평가법인  
KOREA APPRAISAL CO., LTD.



# [아파트]감정평가요항표

- |              |                        |              |
|--------------|------------------------|--------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 이용상태                | 7. 공부와의 차이   |
| 2. 교통 상황     | 5. 위생, 냉난방설비 및 기타설비    | 8. 임대관계 및 기타 |
| 3. 건물의구조     | 6. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태 |              |

## 1. 위치 및 주위환경

본건은 경상북도 포항시 남구 오천읍 구정리 소재 "구정초등학교" 남동측 인근에 위치하는 "유니파크4차아파트" 제2층 제201호 외 5개호로서, 부근일대는 중소규모의 아파트단지, 일반주택 및 노선상가 등으로 형성되어 있습니다.

## 2. 교통 상황

본건까지 차량의 출입이 가능하며, 인근에 간선도로 및 버스 승강장이 소재하는 등 제반 교통사정은 보통입니다.

## 3. 건물의구조

가~바)철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 8층건 중 제2층 제201호 외 5세대로서,  
외벽: 드라이비트 및 화강석치장 등 마감,  
내벽: 벽지, 타일 등 마감,  
바닥: 모노륨 및 타일 등 마감,  
창호: 하이새시 창호입니다.

## 4. 이용상태

가~바)아파트

## 5. 위생, 냉난방설비 및 기타설비

위생설비 및 급배수설비, 화재탐지설비 및 승강기설비 등 되어 있으며, 도시가스 보일러에 의한 난방설비 되어 있습니다.

## 6. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 소로3류(폭 8M 미만)(2016-04-18)(접합), 소로3류(폭 8M 미만)(접합), 가축사육제한구역(모든가축\_사육제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>입니다.

## 7. 공부와의 차이

없습니다.

## [아파트]감정평가요항표

- |              |                        |              |
|--------------|------------------------|--------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 이용상태                | 7. 공부와의 차이   |
| 2. 교통 상황     | 5. 위생, 냉난방설비 및 기타설비    | 8. 임대관계 및 기타 |
| 3. 건물의구조     | 6. 토지이용계획관계 및 공법상 제한상태 |              |

### 8. 임대관계 및 기타

- 1)임대관계: 기준시점 현재 상세 임대관계는 미상입니다.  
2)기 타: 없습니다.





# 위 치 도

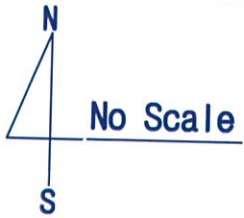


경상북도 포항시 남구 오천읍 구정리 54-2번지

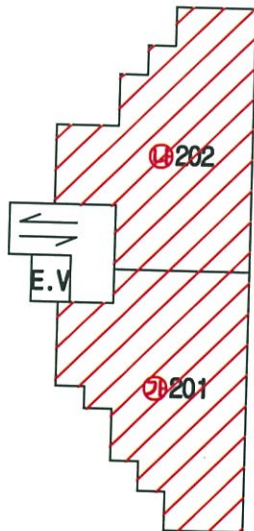




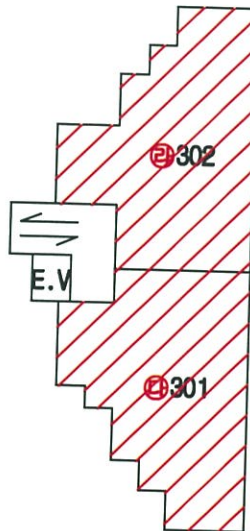
## 건물개황도 및 임대상황



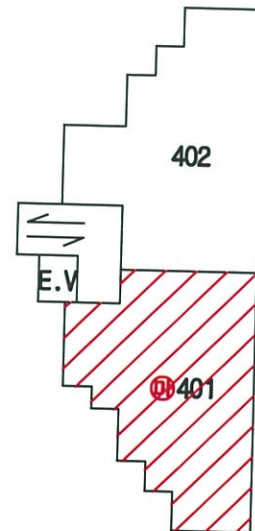
[2층]



[3층]

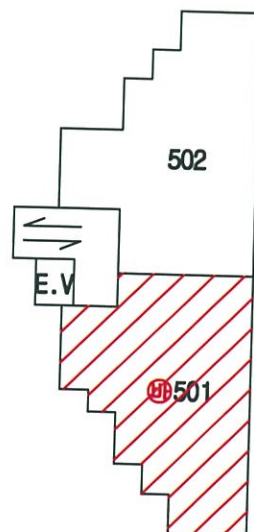


[4층]



본건(제2층 ㉠제201호, ㉠제202호) 본건(제3층 ㉠제301호, ㉠제302호) 본건(제4층 ㉠제401호)

[5층]



본건(제5층 ㉠제501호)



(주)대한감정평가법인  
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

# 사 진 용 지



[본건 전경]



[본건 전경]



# 사 진 용 지



[(가,나) 전경]



[(다,라) 전경]



(주)대한감정평가법인  
KOREA APPRAISAL CO., LTD.



## 사 진 용 지



[(마) 전경]



[(바) 전경]



(주)대한감정평가법인  
KOREA APPRAISAL CO., LTD.