

# 감정평가서

의뢰인	대구지방법원 김천지원 사법보좌관 김태수
건명	정복자 소유물건 (2024타경 16973)
감정서번호	241010-104

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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

## 유상감정평가사사무소

대구광역시 수성구 용학로 208, 2층 2호(지산동)

TEL. 070-5029-0119 FAX. 070-7545-7176

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
최재윤

(인)

감정평가액	이억일천오백만원정 (₩215,000,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 김천지원 사법보좌관 김태수		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대구지방법원 김천지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	정복자 (2024타경16973)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.10.12	2024.10.11 ~ 2024.10.12	2024.10.14	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대  이	구분건물	1세대  하  여	-  백	215,000,000
	합계					₩215,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경상북도 구미시 옥계동 소재 “해마루초등학교” 남동측 인근에 위치하는 “구미옥계세영리첼더프라임 제105동 제8층 제802호” 단위세대로서, 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 “시장가치” 를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

### 3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

### 4. 기준시점

본건 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024. 10. 12.을 기준시점으로 함.

### 5. 기 타

- 본건은 기준시점일 현재 거주인 부재로 내부현황등은 동유형의 표준적 이용상황등을 기준하여 평가하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 구분소유권물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 또한 구분건물과 토지를 일체로하여 일반적으로 분양 및 거래가 되므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 평가목적에 따라 경매 진행시 참고를 위한 토지와 건물을 「집합건물 구분평가지 토지·건물 배분비율에 관한 지침」 및 지역적 특성, 대상부동산의 성격 등에 의거하여 배분하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

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

### 2. 대상물건의 개요

소재지	경상북도 구미시 옥계동 936		
건물명, 층, 호수	구미옥계세영리첼더프라임 제105동 제8층 제802호		
용도	공동주택(아파트)	사용승인일	2019.01.31
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	73.9647	65.629	33.1645

※ 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용면적의 합계임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서)

사례	소재지	건물명	층/ 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점
①	구미시 옥계동 936	구미옥계세영 리첼더프라임 104동	**/ ****	73.9647	33.1645	220,000	2,974,391	2024.03.09
②	구미시 옥계동 936	구미옥계세영 리첼더프라임 107동	**/ ****	73.9647	33.1645	215,000	2,906,792	2024.08.25

2) 비교사례의 선정

상기사례는 본건과 동일단지에 소재하며, 규모, 향 등이 유사하여 비교성이 높다고 판단되어 이를 비교사례(②)로 선정함.

## 4. 사정보정치의 선정

본 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.(1.00)

## 5. 시점수정치의 선정

1) 한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 “경상북도 구미시 아파트매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 선정하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함.

2) 시점수정치 선정

구 분	가격지수
거래사례의 거래시점(2024년 07월) 가격지수	95.5
대상물건의 기준시점(2024년 08월) 가격지수	95.4
시점수정치:기준시점 지수/거래시점 지수	$95.4/95.5 \approx 0.99895$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

거래시점 : 2024.08.25, 2024년07월 지수를 적용 함

기준시점 : 2024.10.12, 2024년09월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2024년08월 지수를 적용함

## 6. 개별요인 비교치의 산정

구 분		비교치	비 고
조건	항목		
외부요인	대중교통의 편의성	1.00	본건은 사례대비 외부요인 대등함.
	교육시설등의 배치		
	도심지, 상업, 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	본건은 사례대비 내부요인 대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	주차의 편리성		
개별적 요인	층별, 향별 효용, 위치별 효용	1.00	본건은 사례대비 개별적요인 대등함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등의 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
비교치계		1.000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

구분	사례가격 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (본건/사례)	비준가격 (원)	결정금액 (원)
1	215,000,000	1.00	0.99895	1.000	73.9647 /73.9647	214,774,250	215,000,000

## III. 참고가격자료

### 1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

인근지역의 유사부동산의 가격수준은 190,000,000원~230,000,000원 내외임.

### 2. 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	평가금액	기준시점	평가 목적
a	구미시 옥계동 936	구미옥계세영 리첼더프라임 102동	**층/ ****호	73.9647	226,000,000	2023.11.14	경매

## IV. 감정평가액의 결정

### 1. 결정의견

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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 감정평가액

기호	소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	감정평가액(원)
1	구미시 옥계동 936	구미옥계세영 리첼더프라임 105동	8층/ 802호	73.9647	215,000,000

# 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 구미시 옥계동  [도로명주소] 경상북도 구미시 산호대로 955	936 구미옥계 세영리첼 더프라임 제105동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 36층				
				1층	354.6149			
				2층~30층 각	430.5144			
	"	936	대	제3종일반주거지역	33,308.1			
				(내)				
1				철근콘크리트구조 제8층 제802호	73.9647	73.9647	215,000,000	비준가액
				소유권 1.-----	33.1645	33.1645		
				대지권	33,308.1			
<b>합 계</b>							<b>₩215,000,000.-</b>	
이 하					여	백		

**토지·건물 배분내역**  
 토 지 : 43,000,000  
 건 물 : 172,000,000

# 구분건물 감정평가 요항표

- (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 구미시 옥계동 소재 "해마루초등학교" 남동측 인근에 위치하는 "구미옥계 세영리첼더프라임 제105동 제8층 제802호" 단위세대로서, 부근일대는 아파트 단지, 학교, 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

본건까지 제반 차량 출입 자유로우며, 인근에 버스승강장이 소재하는등 제반교통사정 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 36층건 중 제8층 제802호 단위세대로서,  
외벽: 화강석, 몰탈위페인팅 마감 등  
내벽: 벽지 및 타일마감 등  
바닥: 내장바닥재 및 타일 마감 등  
창호: 샷시 창호임.

## (4) 이용상태

아파트로 이용중임.

## (5) 설비내역

승강기설비, 위생설비, 급배수설비, 옥내소화전설비, 도시가스설비, 난방설비 등이 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

자체지반 평탄하게 조성된 사다리형의 토지로 아파트부지로 이용중임.

# 구분건물 감정평가 요항표

- |                        |                   |               |          |
|------------------------|-------------------|---------------|----------|
| (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) |                   |               |          |

## (7) 인접 도로상태등

아파트 단지 서측으로 폭 약 20미터, 남측으로 녹지를 사이에 두고 폭 약 35미터와 접하고, 동측으로 폭 약 15미터의 포장도로와 각각 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 종로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(절대제한구역(전 축종 제한)), 상대보호구역(2014-03-24), 상대보호구역(2016-04-06)(해마루중학교), 절대보호구역(2014-03-24), 절대보호구역(2016-04-06)(해마루중학교), 국가산업단지(구미국가4단지)임.

## (9) 공부와의 차이

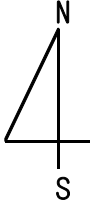
없음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계: 미상임.
- 2)기타: -

# 광역위치도

기 호 : ( )

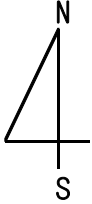


소 재 지	경상북도 구미시 옥계동 936 구미옥계세영리첼더프라임 제105동 제8층 제802호
-------	--

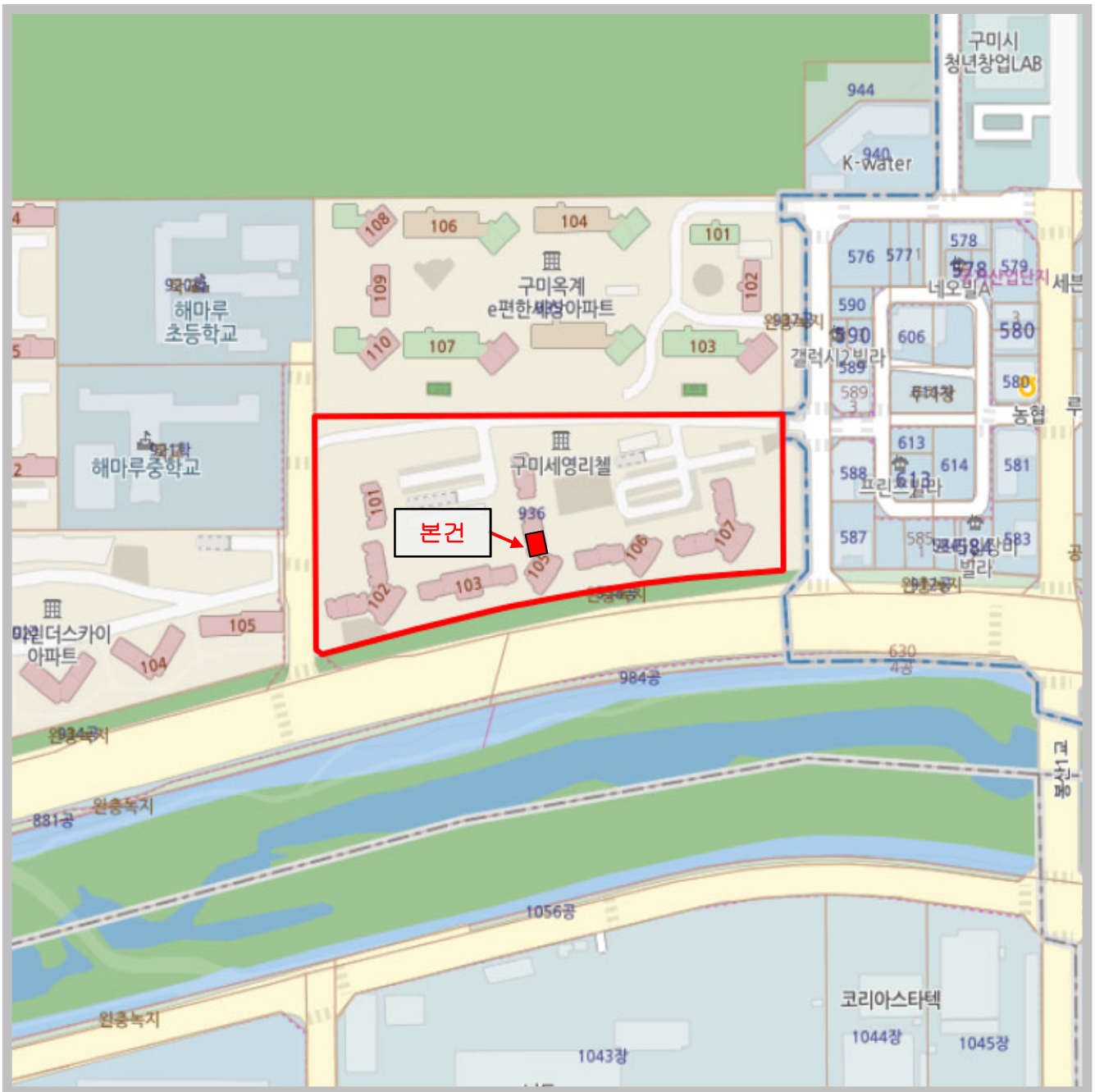


# 위 치 도

기 호 : ( )

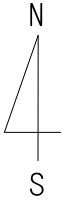


소재지	경상북도 구미시 옥계동 936 구미옥계세영리첼더프라임 제105동 제8층 제802호
-----	--

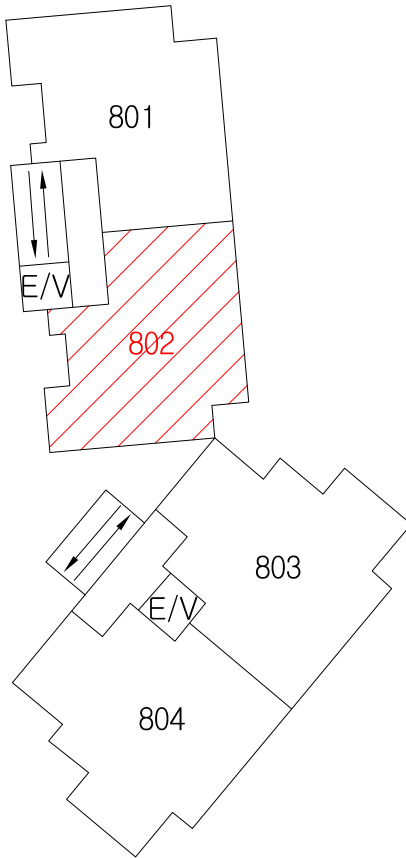


# 호 별 배 치 도

기호 : ( )



NO SCALE



**【본 건】**

[구미옥계세영리첼더프라임 제105동 제8층 제802호]



[ 105 ]



[ 105 ]



[ 1 ]



[ ]