

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김세화 외 1명  
소유물건(2024타경18986)

의뢰인: 대구지방법원 김천지원 사법보좌관  
신범식

감정평가서번호: HS250105-302

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.

호산감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
권 기 란

감정평가액	이억일천삼백만원정 (₩213,000,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 김천지원 사법보좌관 신범식		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대구지방법원 김천지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김세화 외 1명 (2024타경 18986)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	등기사항전부증명서 귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.01.31	2025.01.24 ~ 2025.01.31	2025.02.03	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	5개호  이	구분건물	5개호  하  여	-  백	213,000,000
	합계					₩213,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 1. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경상북도 구미시 공단동 소재 '순천향네거리' 남측 인근에 위치하는 “낙동상가” 제1층 제116호, 제117호, 제118호, 제119호, 제120호에 대한 경매목적의 감정평가입니다.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 의거 “시장가치” 를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없습니다.

### 3. 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 **거래사례비교법**으로 시산가액을 산정하되, 대상 물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격 수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 기준시점

본건 평가시 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격 조사완료일자인 2025.01.31.을 기준시점으로 합니다.

## 5. 기 타

- (1) 본건(기호 가~라)은 등기사항전부증명서 및 집합건축물대장상 구분건물로 등재되어 있으나, 현황 일체로 이용중인바, 경매 진행시 참조하시기 바랍니다.
- (2) 본건(기호 가~마)의 위치확인은 호별배치도면 및 현장탐문조사 등을 기준으로 하였으며 대상물건의 소재지, 면적 등은 귀 법원의 제시목록 및 집합건축물대장 등에 의거한 바, 경매 진행 시 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 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 적용하였습니다.

### 2. 대상물건의 개요

<b>소재지</b>	경상북도 구미시 공단동 262 [ 도로명주소 : 경상북도 구미시 산호대로 187 ]			
<b>건물명, 층, 호수</b>	“낙동상가” 제1층 제116호, 제117호, 제118호, 제119호, 제120호			
<b>용 도</b>	근린생활시설	<b>사용승인일</b>	1998.12.7.	
<b>면 적</b>	<b>구분</b>	<b>전유면적(㎡)</b>	<b>공용면적(㎡)</b>	<b>대지권면적(㎡)</b>
	116호	14.74	3.109	4.01
	117호	11.78	2.486	3.21
	118호	9.20	1.94	2.5
	119호	10.22	2.156	2.78
	120호	45.90	9.682	12.49

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 3. 거래사례의 선정

### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서 등]

기호	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래금액 (천원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
A	공단동 262	낙동상가	*층 *호	26.60	7.24	60,000	2,255,639	2021.08.17
								1998.12.7
B	공단동 262	낙동상가	*층 *호	68.88	16.9	70,000	1,016,260	2023.05.18
								1998.12.7
C	공단동 262	낙동상가	*층 *호	117.78	30.68	110,000	933,944	2023.06.20
								1998.12.7
D	공단동 262	낙동상가	*층 *호	64.88	16.9	62,000	955,610	2022.12.02
								1998.12.7

▶ 거래단가 = 거래금액/전유면적

### (2) 비교사례의 선정

상기 인근지역 사례 중 본건과 위치적·물적 유사성 인정되는 최근 거래사례(A)를 선정하였습니다.

## 4. 사정보정치의 산정

본 거래사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상 거래사례로 판단됩니다.(1.00)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 시점수정치의 산정

### (1) 시점수정 기준

- 1) 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 감정평가의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가치수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업입니다.
- 2) 시점수정은 대상물건의 지역 및 용도를 기준으로 한국부동산원 통계지수를 활용하여 산정하였으며, 조사·발표되지 아니한 시점의 지수는 기준시점에 가장 가까운 시점의 지수를 적용하였습니다.

### (2) 시점수정치 산정

- 집합상가 : 경북 구미산업단지 (2021.08.17.~ 2025.01.31.)
- 적용 통계지수 :
  - 2021년 03분기 : 0.38
  - 2021년 04분기 : 0.64
  - 2022년 01분기 : 0.51
  - 2022년 02분기 : 0.56
  - 2022년 03분기 : 0.29
  - 2022년 04분기 : - 0.16
  - 2023년 01분기 : - 0.82
  - 2023년 02분기 : - 0.33
  - 2023년 03분기 : - 0.4
  - 2023년 04분기 : - 0.37
  - 2024년 01분기 : - 0.13
  - 2024년 02분기 : 0.45
  - 2024년 03분기 : - 0.11
  - 2024년 04분기 이후 : - 0.11 (2024년 03분기 자료)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 시점수정치 :

$$(1+0.0038*45/92)*(1+0.0064)*(1+0.0051)*(1+0.0056)*(1+0.0029)*(1-0.0016)*(1-0.0082) \\ *(1-0.0033)*(1-0.004)*(1-0.0037)*(1-0.0013)*(1+0.0045)*(1-0.0011)*(1-0.0011*123/92) \\ \approx \mathbf{1.00157}$$

## 6. 개별요인 비교치의 산정

- 기호 (가~라) / 거래사례 (A)

구분		비교치	비 고
조건	세부항목		
단지 외부요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	대등함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편리성		
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성	1.00	대등함.
	건물 전체의 공실률		
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
호별요인	층별 효용	0.95	위치별 효용 등에서 열세함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
비교치 계	1.00 × 1.00 × 0.95 × 1.00	0.950	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 기호 (마) / 거래사례 (A)

구분		비교치	비 고
조건	세부항목		
단지 외부요인	고객의 유동성과의 적합성	1.00	대등함.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편리성		
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성	1.00	대등함.
	건물 전체의 공실률		
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고층수		
호별요인	층별 효용	1.10	위치별 효용 등에서 우세함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
비교치 계	1.00 × 1.00 × 1.10 × 1.00	1.100	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사례가격 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교(㎡)		산정가액 (원)	감정평가액 (원)
					대상	사례		
가	60,000,000	1.00	1.00157	0.950	14.74	26.6	31,635,304	32,000,000
나	60,000,000	1.00	1.00157	0.950	11.78	26.6	25,282,488	25,000,000
다	60,000,000	1.00	1.00157	0.950	9.20	26.6	19,745,237	20,000,000
라	60,000,000	1.00	1.00157	0.950	10.22	26.6	21,934,383	22,000,000
마	60,000,000	1.00	1.00157	1.100	45.90	26.6	114,066,021	114,000,000

## III. 참고가격자료

### 1. 인근 유사부동산의 가격수준

유사부동산의 가격수준은 전유면적 기준 [1층 : 2,000,000원/㎡ ~ 2,500,000원/㎡]  
내외 수준으로 조사됩니다.

### 2. 인근 평가사례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	평가금액 (천원)	단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점
								사용승인일
a	공단동 262	낙동상가	*층 *호	26.6	89,000	3,345,864	경매	2020.08.21
								1998.12.07

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액의 결정

### 1. 결정의견

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

### 2. 감정평가액

기호	층/호수	면적	감정평가액(원)	비 고
가	1층/116호	14.74	32,000,000	-
나	1층/117호	11.78	25,000,000	-
다	1층/118호	9.2	20,000,000	-
라	1층/119호	10.22	22,000,000	-
마	1층/120호	45.9	114,000,000	-
합 계			213,000,000	

## 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 공단동 [도로명주소] 경상북도 구미시 산호대로 187	262 낙동상가	근린생활 시설및업무 시설	철근콘크리트조 평슬래브지붕 8층				
			근린생활 시설	지층	1,648.02			
			근린생활 시설, 업무시설	1층	1,331.18			
			근린생활 시설, 업무시설	2층	1,200.06			
			근린생활 시설	3층	1,200.06			
			근린생활 시설	4층	1,132.56			
			업무시설	5층	1,132.56			
			업무시설	6층	1,132.56			
			근린생활 시설	7층	1,097.01			
			업무시설	8층	117.81			
	경상북도 구미시 공단동	262	공장용지	준공업지역  (내)		2,245		현황: 대

# 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		
가			소매점	철근콘크리트조 제1층 제116호	14.74	14.74	32,000,000	비준가액
					4.01	4.01		
					2,245			
				(내)				
							토지·건물	
							토 지 :	9,600,000
							건 물 :	22,400,000
							배분내역	
나			소매점	철근콘크리트조 제1층 제117호	11.78	11.78	25,000,000	비준가액
					3.21	3.21		
					2,245			
				(내)				
							토지·건물	
							토 지 :	7,500,000
							건 물 :	17,500,000
							배분내역	
다			소매점	철근콘크리트조 제1층 제118호	9.20	9.20	20,000,000	비준가액
					2.5	2.5		
					2,245			
				(내)				
							토지·건물	
							토 지 :	6,000,000
							건 물 :	14,000,000
							배분내역	



# 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 구미시 공단동 소재 "순천향네거리" 남측 인근에 위치하며, 부근 일대는 근린생활시설, 아파트, 상가, 공장 등으로 형성되어 있습니다.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 간선도로와의 접근성 등을 고려할 때 제반 대중교통사정은 보통시 됩니다.

## (3) 건물의 구조

가~마) 철근콘크리트조 평슬래브지붕 8층건 중 1층 116호, 117호, 118호, 119호, 120호로서,  
외 벽 : 외장타일, 몰탈위 페인팅 등 마감,  
내 벽 : 몰탈위 페인팅 등 마감,  
바 닥 : 타일 등 마감,  
창 호 : 샷시 등 마감입니다.

## (4) 이용상태

가~마): 단위상가로 이용중입니다.

## (5) 설비내역

위생 및 급·배수설비 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 도로상태 등
- (8) 토지이용계획 및 제한상태                      (9) 공부와의 차이                      (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

장방형의 토지로서, 인접지 대비 대체로 등고 평탄한 상업용 건부지입니다.

### (7) 인접 도로상태등

동측으로 폭 약 25미터, 북측으로 폭 약 18미터, 서측으로 폭 약 10미터 정도의 도로와 각각 접합니다.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

준공업지역, 지구단위계획구역(지원시설단지), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(2024-11-20)(모든축종제한구역(환경관리과문의))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 재생사업지구(구미국가1단지)<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 지원시설구역(2015-07-08)<산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률>입니다.

### (9) 공부와의 차이

기호1)토지의 공부상 지목은 '공장용지'이나, 현황 '대'입니다.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계 : 미상입니다.
- 2)기 타 : 없습니다.

# 광역위치도



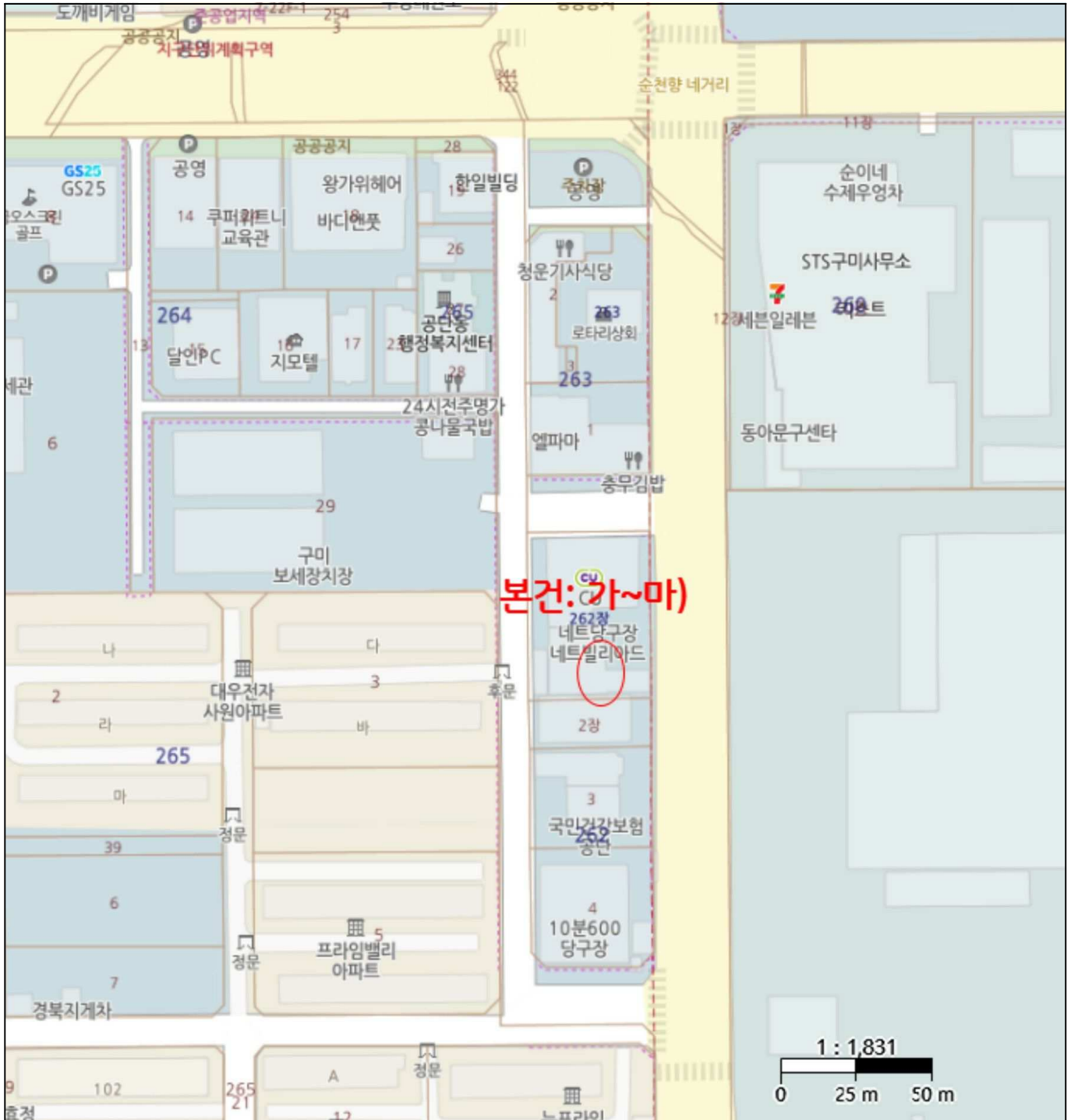
소재지	경상북도 구미시 공단동 262 낙동상가 1층 116호 외
-----	---------------------------------



# 상 세 위 치 도

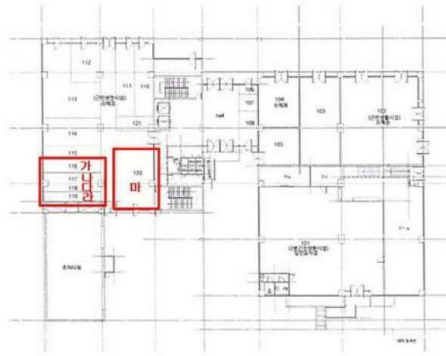


소재지 경상북도 구미시 공단동 262 낙동상가 1층 116호 외



# 호 별 배 치 도

no scale.



<본건 기호 가~마 '낙동상가' 1층 116,117,118,119,120호>

본 도면은 현장조사에 의해 표시한 개략적인 개황도로서 실제와 다소 차이가 있을 수 있습니다.



~ )



~ )



)