

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이금 소유물건(2025타경10966)

의뢰인: 대구지방법원 김천지원 사법보좌관
신범식

감정평가서번호: 영남(경)250422-01

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.

영남감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
이 보 석

(인)

| | | | | | | |
|----------------------------|--------------------------|-------------|-------------------------|-------------|-------------|------------|
| 감정평가액 | 육천칠백만원정 (₩67,000,000.-) | | | | | |
| 의뢰인 | 대구지방법원 김천지원 사법보좌관 신범식 | 감정평가 목 적 | 법원경매 | | | |
| 제출처 | 대구지방법원 김천지원 경매4계 | 기준가치 | 시장가치 | | | |
| 소유자 (대상업체명) | 이금 (2025타경10966) | 감정평가 조 건 | - | | | |
| 목록표시 근 거 | 귀 제시목록 | 기준시점 | 조 사 기 간 | 작 성 일 | | |
| 기 타 참고사항 | - | 2025.04.28 | 2025.04.28 ~ 2025.04.28 | 2025.04.28 | | |
| 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 |
| | 아파트 | 1개호 | 아파트 | 1개호 | - | 67,000,000 |
| | | 이 | 하 | 여 | 백 | |
| | 합 계 | | | | ₩67,000,000 | |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견 | | | | | | |
| " 별 지 참 조 " | | | | | | |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적 및 근거 법령

본건은 경상북도 구미시 옥계동 소재로서 ‘양포초등학교’ 북서측 인근에 위치하는 동우대백타운 제106동 제7층 제703호에 대한 대구지방법원 김천지원의 경매목적을 위한 감정평가로서 감정평가사 및 감정평가에 관한 법률, 감정평가에 관한규칙 등 관계법령에 의거하여 평가하였음.

2. 기준가치 및 감정평가의 조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조제1호의 “시장가치” 를 기준으로 감정평가하였으며, 별도의 감정평가조건은 없음.

시장가치란 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액임.

3. 기준시점 및 실지조사 기간

본건 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙 제9조 제2항」에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.04.28이며, 대상물건의 가격조사기간은 2025.04.28 - 2025.04.28임.

4. 감정평가 방법의 적용

(1) 감정평가 방법

감정평가방법에는 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식(원가방식), 거래사례비교법 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가 기준법(비교방식), 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식(수익방식) 등 3방식이 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가 방법

『감정평가에 관한 규칙』에서 정한 대상물건별 감정평가방법(주된 방법)을 적용하되 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있음 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액(시산가액)을 동규칙 제11조의 각 호의 감정평가방식중 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니함.

(3) 본건 감정평가에 적용한 감정평가 방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지 사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

5. 그 밖의 사항

본건의 호별위치는 현장에서 탐문조사된 사항을 근거로 표시하였으며, 현장조사시 거주자 및 이해관계인의 부재로 내부 확인하지 못하였는바 따라서 표준적인 상태를 기준으로 가격 산정 하였음.

6. 토지, 건물 구분시 배분내역

구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 대상부동산의 감정 평가액을 한국감정평가사협회 『집합건물 구분 평가시 토지, 건물 배분비율에 관한 지침』 등을 참고하여 토지와 건물 가격으로 각각 배분하여 기재하였는바 경매 진행업무에 참조바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

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

2. 대상물건의 개요

| | | | | | | |
|--------|--|-------|--------|--------|------------|--------|
| 소재지 | 경상북도 구미시 옥계동 540 (도로명주소: 경상북도 구미시 흥안로 63) | | | | | |
| 건물명칭/동 | 동우대백타운/106동 | | | | | |
| 용도 | 공동주택(아파트) | | | 사용승인일 | 1994.06.20 | |
| 구분 | 층, 호 | 전유면적 | 공용면적 | 공급면적 | 대지권 | 전용률(%) |
| | 7층, 703호 | 59.85 | 32.245 | 92.095 | 33.32739 | 64.99 |

- ※ 1)공용면적은 집합건축물(전유부) 공용부분의 “주” 부분을 합산한 면적임.
- 2)공급면적=전유부분+공용부분
- 3)전용률=전유부분/공급면적

3. 거래사례의 선정

본건 인근지역 동일한 아파트단지내 거래사례로 대상물건과 물적유사성 등을 고려하여 사례(가)를 거래사례로 선정함.

| 사례 | 소재지 | 건물 명칭/ 동명칭 | 층/ 호수 | 전유 면적 (㎡) | 대지권 (㎡) | 거래금액 | 자료 출처 | 거래시점 |
|----|-------------------|-----------------|---------------|-----------------|------------|------------|----------------|------------|
| | | | | | | | | 사용승인일 |
| 가 | 구미시 옥계동 540 | 동우대백타운 /105동 | 12층/ 12##호 | 59.85 | 33.3273 | 68,000,000 | 한국부동산원 KAIS | 2025.01.10 |
| | | | | | | | | 1994.06.20 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래 관계자의 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 인근 지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. (사정보정치:1.00)

5. 시점수정

한국부동산원 부동산통계정보시스템 전국주택가격동향조사중 본건과 비교가능성이 있다고 판단되는 “경상북도 구미시 아파트의 매매가격지수”를 활용하여 산정함.

지역 : 경상북도 구미시(25.01.10~25.04.28)

거래시점 : 2025.01.10, 2024년 12월 지수를 적용함.

기준시점 : 2025.04.28, 2025년 03월 지수를 적용함.

2025.01.10 매매 가격지수 (적용:2024년12월) : 94.2

2025.04.28 매매 가격지수 (적용:2025년03월) : 92.9

시점수정치 : $92.9/94.2 \approx 0.98620$

6. 가치형성요인비교

(1) 개별요인 비교항목

| 요인구분 | 세부항목 |
|--------|---|
| 단지외부요인 | 대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경 등 |
| 단지내부요인 | 시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성, 단지내 통로구조 등 |
| 호별 요인 | 층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식, 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등 |
| 기타 요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 개별요인 비교치 결정

| 구분 | | 격차율 | | 비고 |
|------------|----------------------|-------|------|--|
| 요인구분 | 세부항목 | 사례 | 대상 | |
| 단지 외부요인 | 대중교통의 편의성 | 1.00 | 1.00 | 본건은 사례자료 대비 접면 도로상태 등을 포함하는 단지 외부 요인에서 유사함. |
| | 교육시설 등의 배치 | | | |
| | 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성 | | | |
| | 차량이용의 편리성 | | | |
| | 공공시설 및 편익시설과의 배치 | | | |
| | 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등 | | | |
| 단지 내부요인 | 시공업체의 브랜드 | 1.00 | 1.00 | 본건은 사례자료 대비 경과 연수에 따른 노후도 등에 따른 단지 내부요인에서 유사함. |
| | 단지내 총세대수 및 최고층수 | | | |
| | 건물의 구조 및 마감 상태 | | | |
| | 경과연수에 따른 노후도 | | | |
| | 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형) | | | |
| | 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등 | | | |
| 호별요인 | 층별 효용 | 1.00 | 1.00 | 본건은 대지사용권의 크기 등을 포함하는 호별요인에서 본건은 사례자료 대비 유사함. |
| | 향별 효용 | | | |
| | 위치별 효용(동별 및 라인별) | | | |
| | 전유부분의 면적, 대지사용권의 크기 | | | |
| | 내부 평면방식(베이) | | | |
| | 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등 | | | |
| 기타요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | 1.00 | 1.00 | 기타요인 대체로 유사함. |
| 누계 | | 1.000 | | 1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00 |

7. 비준가격

| 거래사례 | 사정보정 | 시점수정 | 가치형성 요인비교 | 면적비교 | 비준가격 |
|------------|------|---------|--------------|-------------|------------|
| 68,000,000 | 1.00 | 0.98620 | 1.000 | 59.85/59.85 | 67,061,600 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 시세

| | |
|------------------|--|
| 동류형 아파트의 가격수준 | 1,000,000 - 1,200,000원/㎡(전유면적기준) 내외 수준으로 조사됨. |
|------------------|--|

2. 인근 평가사례

출처: 감정평가사협회 감정평가정보

| 사례 | 소재지 | 건물 명칭/ 동명칭 | 층/ 호수 | 전유면적 (㎡) | 감정평가액 | 평가 목적 | 기준시점 |
|----|-------------------|-----------------|-------------|-------------|------------|----------|------------|
| 가 | 구미시 옥계동 540 | 동우대백타운/ 107동 | 4층/ 4##호 | 59.85 | 68,000,000 | 경매 | 2024.05.24 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 : 67,000,000원

2. 결정의견

거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 하되 상기 참고가격 자료(평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등) 등을 종합적으로 참고하여 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

구분건물 감정평가 명세표

| 일련 번호 | 소재지 | 지 번 | 지 목 및 용 도 | 용도지역 및 구 조 | 면 적 (㎡) | | 감정평가액 | 비 고 |
|----------|--------------------------------|------------|-----------------|------------------|-------------------|-------------------------|----------------------------------|-----|
| | | | | | 공 부 | 사 정 | | |
| | (대지권의 1. 경상북도 구미시 옥계동 | 목적인 540 | 토지의 대 | 표시) | 25,584.3 | | | |
| | 대지권의 | 종류: | | 1. 소유권 | 33.32739 | | | |
| | 대지권의 | 비율: | | 1. | ----- 25,584.3 | 33.32739 | | |
| | | | | | | 토지·건물 토 지 : 건 물 : | 배분내역 20,100,000 46,900,000 | |
| | 합 계 | | | | | | ₩67,000,000.- | |
| | | | 이 | 하 | 여 | 백 | | |

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 "양포초등학교" 북서측 인근에 위치하는 동우대백타운 제106동 제7층 제703호인바, 주변일대는 아파트단지, 단독주택 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 제반차량 접근이 용이하고, 인근에 버스승강장이 소재하며 제반 교통사정은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트벽식라멘조 평슬래브지붕 15층건 중 제7층 제703호로서(사용승인일:1994.06.20)

- 외 벽 : 콘크리트위 페인팅 등 마감.
- 내 벽 : 벽지도배 및 타일 등 마감.
- 바 닥 : 바닥재 및 타일 등 마감.
- 창 호 : 샷시창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급.배수설비, 개별난방설비, 도시가스설비, 소화전설비, 승강기설비 등의 제반 시설이 구비되어 있음.

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)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

자체지반 대체로 등고평탄하게 조성된 부정형의 토지로서, '아파트건부지'로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 폭 약 21M 내외의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합)
가축사육제한구역(2024-11-20)(모든축종제한구역(환경관리과문의))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

없음.

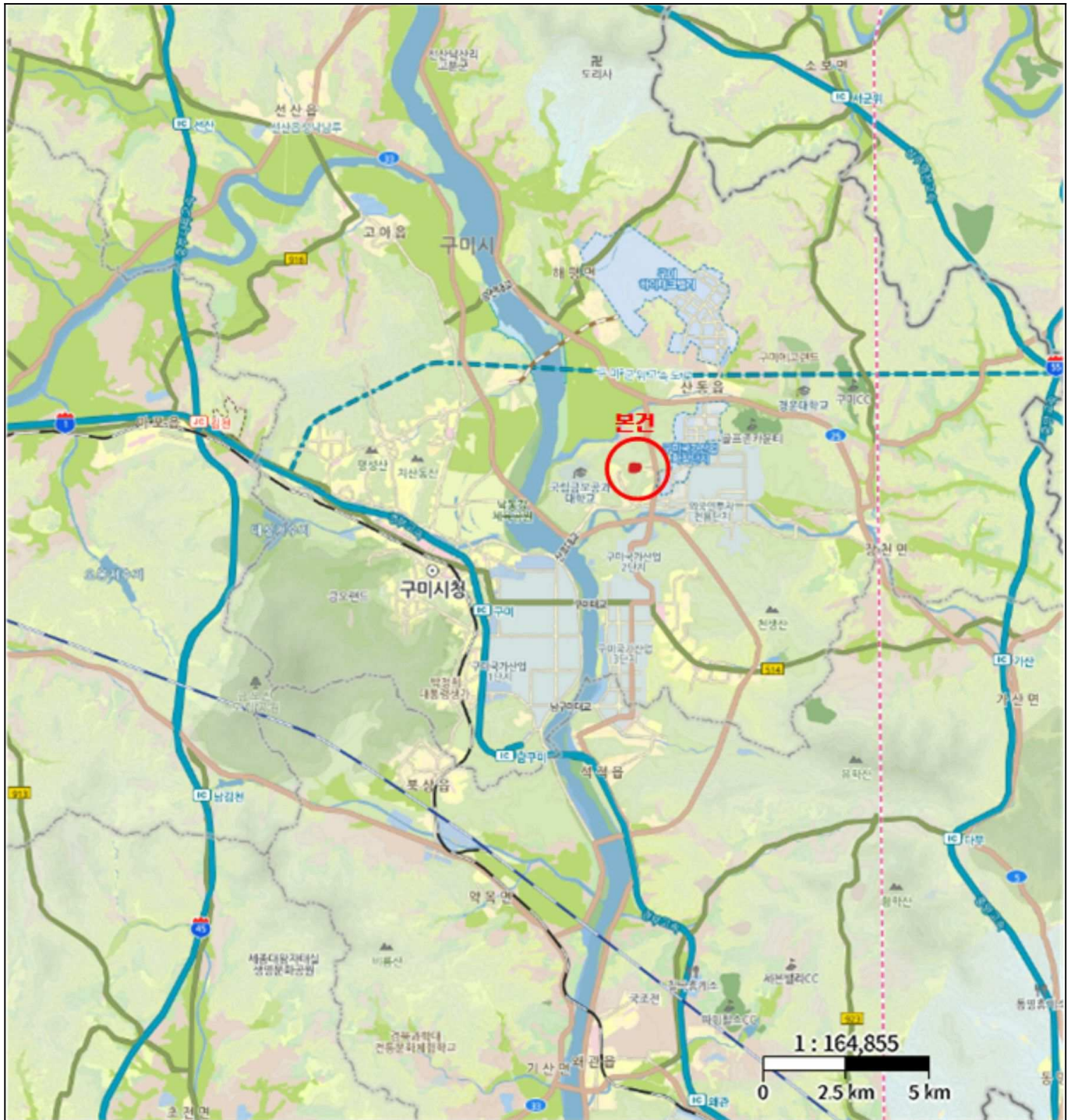
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계 : 미상
- 2)기 타 : 관계인 부재로 발코니 확장여부는 미상인바 경매 참여 등의 경우에 참고바랍니다.

광역위치도



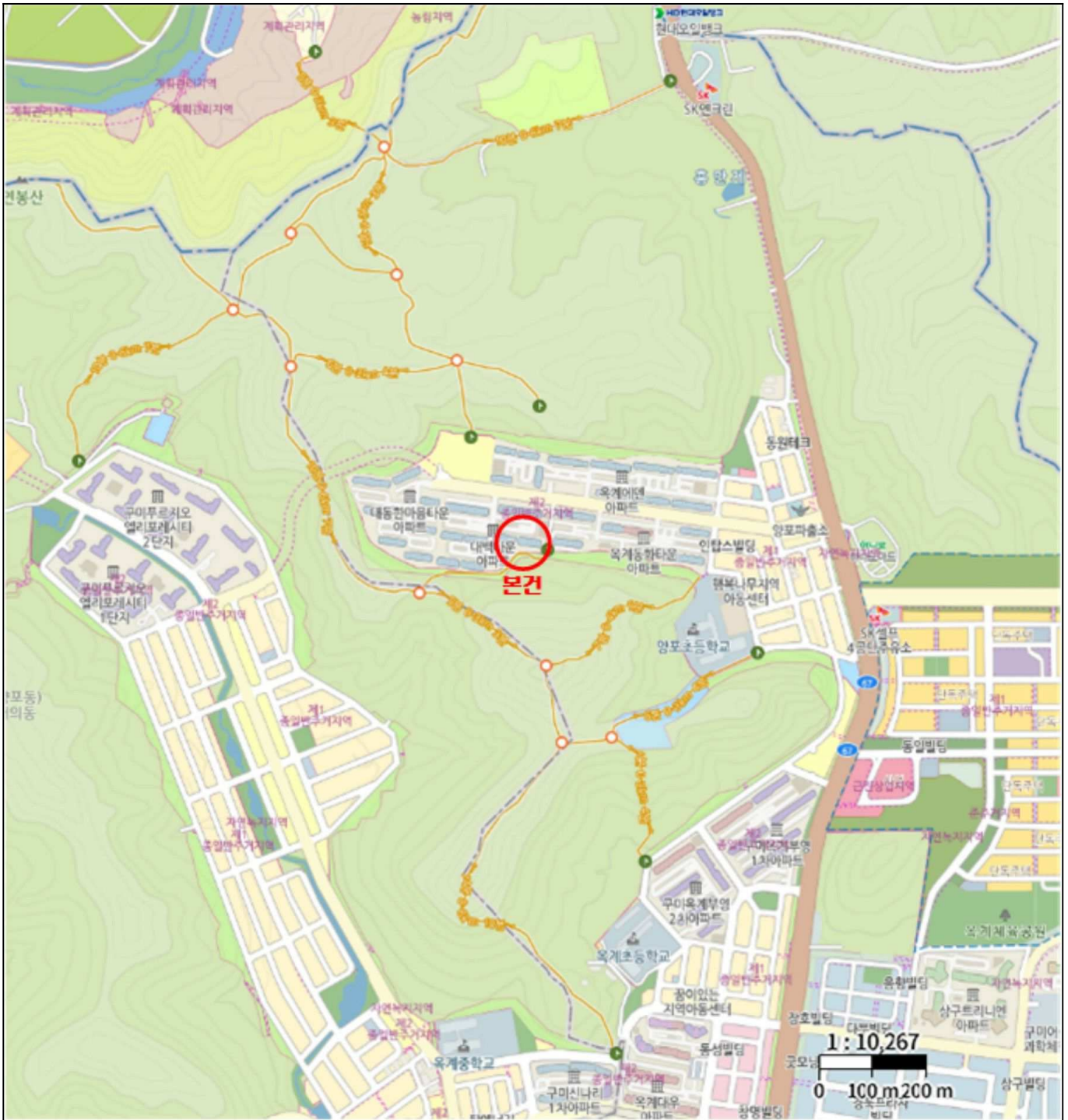
| | |
|-----|-------------------------------|
| 소재지 | 경상북도 구미시 옥계동 540 106동 7층 703호 |
|-----|-------------------------------|



위치도



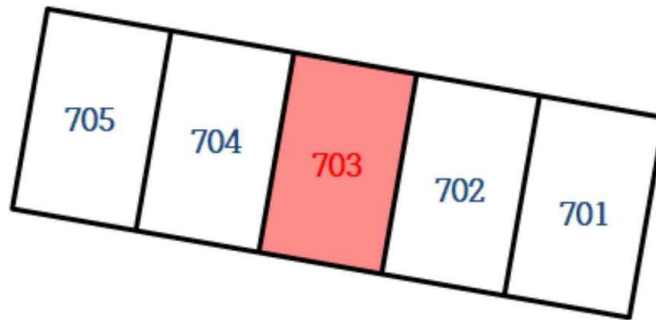
| | |
|-----|-------------------------------|
| 소재지 | 경상북도 구미시 옥계동 540 106동 7층 703호 |
|-----|-------------------------------|



건 물 개 황 도

호 별 배 치 도

S : NON SCALE



본건
동우대백타운
제106동 제7층 제703호

