

# 감정평가서

의뢰인	대구지방법원 김천지원 사법보좌관 신범식
건명	신동승 소유물건 (2025타경10984)
감정서번호	250422-108

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.

감 정 평 가 사 (인)  
최 재 윤

감정평가액	팔천이백만원정 (₩82,000,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 김천지원 사법보좌관 신범식	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	대구지방법원 김천지원 경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	신동승 (2025타경10984)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.04.24	2025.04.24	2025.04.25		
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	1세대  이	구분건물	1세대  하  여	-	82,000,000  백
	합 계					₩82,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경상북도 구미시 임수동 소재 “이마트” 북측 인근에 위치하는 “보미더리즌 타워” 제19층 제1906호 단위세대로서, 경매 목적을 위한 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

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

“시장가치” 란 감정평가의 대상이 되는 토지등이 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 가액을 말한다.

### 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 2025.04.24.을 기준시점으로 함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 기 타

- 본건은 기준시점일 현재 거주인 부재로 내부현황등은 동유형의 표준적 이용상황등을 기준하여 평가하였으니, 경매진행시 참고하시기 바람.
- 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 구분평가시 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 임수동 92-14		
건물명, 층, 호수	보미더리즌타워 제19층 제1906호		
용 도	업무시설(오피스텔)	사용승인일	2019. 10. 21
면 적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	22.76	24.273	7.901

※ 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용면적의 합계임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 거래사례의 산정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서)

사례	소재지	건물명	층/ 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점
①	구미시 임수동 92-14	보미더리즌 타워	10/ ****	22.76	7.901	80,000	3,514,938	2023.04.27
②	구미시 임수동 92-14	보미더리즌 타워	19/ ****	22.76	7.901	90,000	3,954,305	2022.12.30

2) 비교사례의 선정

상기사례는 본건과 동일단지에 소재하며, 규모, 향 등이 유사하여 비교성이 높다고 판단되어 이를 비교사례(①)로 선정함.

## 4. 사정보정치의 산정

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

## 5. 시점수정치의 산정

1) 한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 “지방권 오피스텔 가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점 현재의 매매가격지수가 발표되지 않은 상태로서 발표된 시점까지의 가격지수만 적용하도록 함.

2) 시점수정치 산정

구 분	가격지수
거래사례의 거래시점(2023년 03월) 가격지수	103.05
대상물건의 기준시점(2025년 03월) 가격지수	96.34
시점수정치:기준시점 지수/거래시점 지수	$96.34 / 103.05 \approx 0.93489$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

거래시점 : 2023.04.27, 2023년03월 지수를 적용 함  
 기준시점 : 2025.04.24, 2025년03월 지수를 적용 함

## 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	1.10	본건은 사례대비 층별 및 위치별 효용에서 우세함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등의 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
비교치계		1.100	

# 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	80,000,000	1.00	0.93489	1.100	22.76 /22.76	82,270,320	82,000,000

## III. 참고가격자료

### 1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

인근지역의 유사부동산의 가격수준은 전용면적당 3,400,000원~3,800,000원 내외임.

### 2. 인근 평가전례

(출처 : 한국감정평가사협회)

기호	소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	평가금액	기준시점	평가 목적
a	구미시 임수동 92-14	보미더리즌 타워	19/ ****	22.76	85,000,000	2024.12.20	경매
b	구미시 임수동 92-14	보미더리즌 타워	19/ ****	22.76	80,000,000	2024.12.05	경매

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 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.

### 2. 감정평가액

기호	소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	감정평가액(원)
1	구미시 임수동 92-14	보미더리즌타워	19층/ 1906호	22.76	82,000,000

# 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		
	경상북도 구미시 임수동  [도로명주소] 경상북도 구미시 수출대로 14길 42	92-14 보미더 리즌타워	업무시설, 제1,2근린 생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층 지상19층				
1	"	92-14	대	준공업지역  (내)	3,288.5			
1				철근콘크리트구조 제19층 제1906호  소유권 1.----- 대지권	22.76  7.901 ----- 3,288.5	22.76  7.901	82,000,000	비준가액
<b>합 계</b>							<b>₩82,000,000.-</b>	
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 임수동 소재 "이마트" 북측 인근에 위치하는 "보미더리즌타워 제19층 제1906호" 단위세대로서, 부근일대는 근린생활시설, 대형마트, 중소규모의 공장 등으로 형성되어 있어 주위환경 보통시됨.

### (2) 교통상황

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

### (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층, 지상19층건 중 제19층 제1906호로서,  
외벽: 복합판넬, 몰탈위페인팅 등 마감  
내벽: 벽지 및 타일 등 마감  
바닥: 내장바닥재 및 타일 등 마감  
창호: 샷시 창호임.

### (4) 이용상태

오피스텔로 이용중임.

### (5) 설비내역

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

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

인접필지와 대체로 등고 평탄한 가장형의 토지로 오피스텔부지로 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

남측 및 동측으로 폭 약 9미터의 포장도로와 각각 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

준공업지역, 도로(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 가축사육제한구역(2024-11-20)(모든 축종제한구역(환경관리과문의)), 국가산업단지(구미국가3단지), 지원시설구역(2015-07-08).

### (9) 공부와의 차이

없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

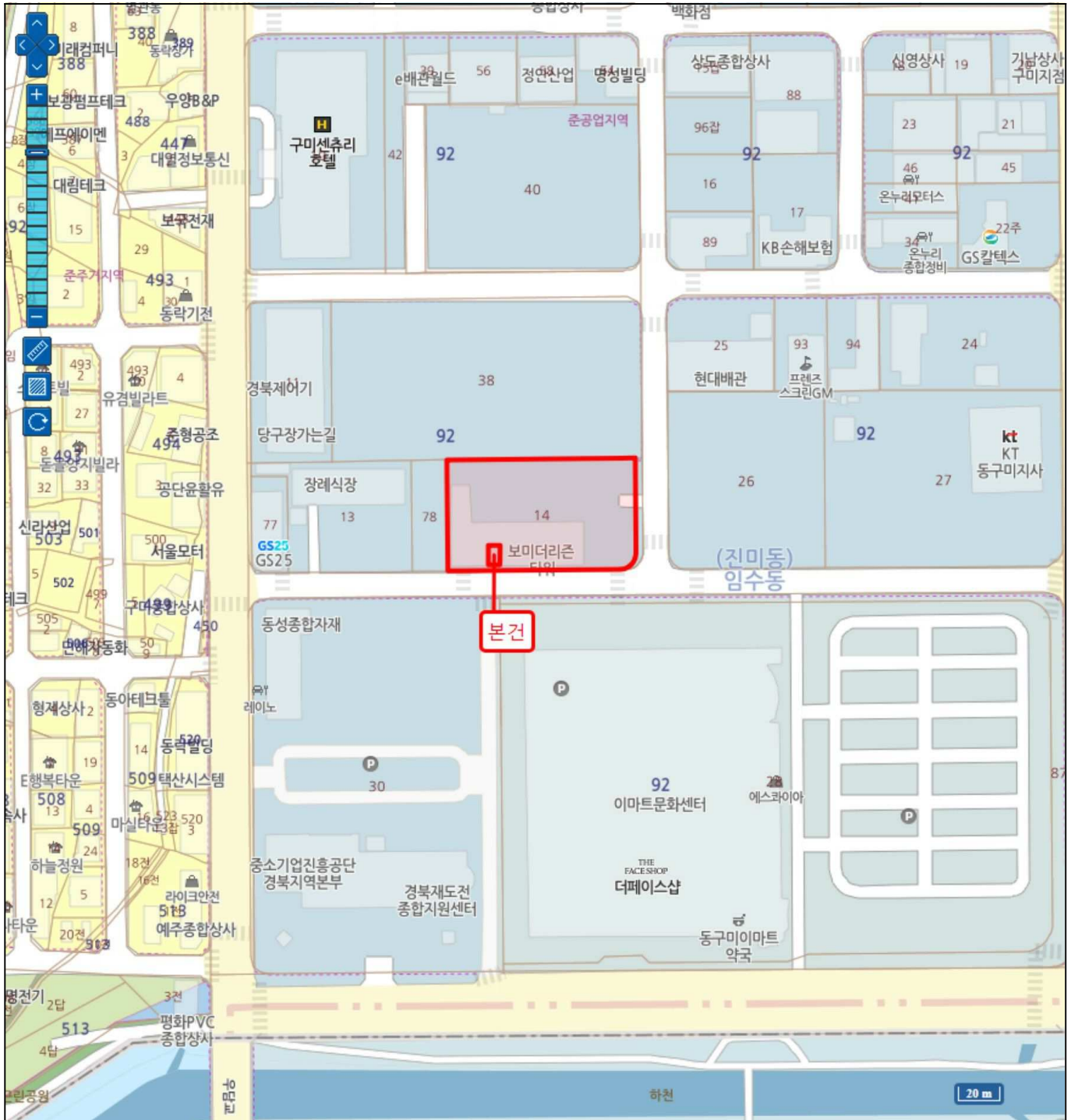
- 1)임대관계: 미상임.
- 2)기타: -



# 위치도

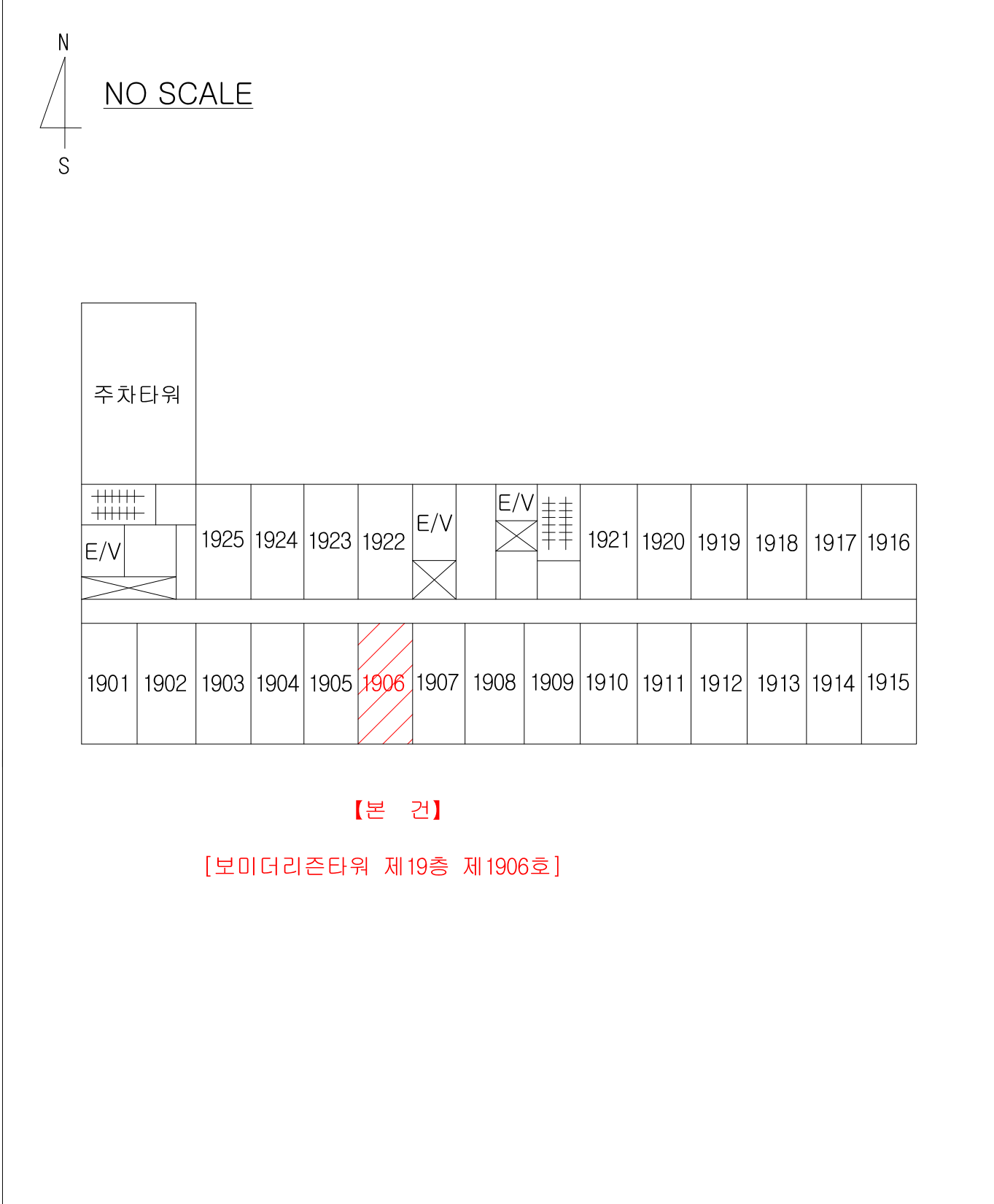


소재지	경상북도 구미시 임수동 92-14 보미더리즌타워 제19층 제1906호
-----	--



# 호 별 배 치 도

기호 : (            )





[ ]



[ ]



[ 19 ]



[ ]