

# 감정평가서

건명	지제호 소유물건(2023타경278)
의뢰인	대구지방법원 김천지원 사법보좌관 조동혁
감정서번호	J2302-1-049

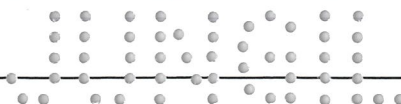
이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

(주)정일감정평가법인 대구경북지사



JUNG-IL APPRAISAL&CONSULTING CO.,LTD.

대구광역시 수성구 만촌로 140(만촌동), 3F 301호  
TEL : 053-742-2598 FAX : 053-742-2599



# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
김성기

김성기

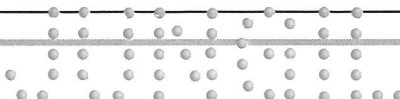


(주)정일감정평가법인 대구경북지사 지사장 김용환

(서명또는인)



감정평가액	이억육천만원정(₩260,000,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 김천지원 사법보좌관 조동혁	감정평가 목적	법원경매			
제출처	대구지방법원 김천지원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	지제호 (2023타경278)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2023.02.15	2023.02.15	2023.02.24		
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1세대	아파트	1세대	-	260,000,000
			이	하	여	백
	합계					₩260,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자: 감정평가사	김용환				



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 구미시 도량동 소재 "도산초등학교" 서측 인근에 위치하는 "도량롯데캐슬 골드파크" 제101동 제21층 제2102호 단위세대로서, 대구지방법원 김천지원의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

### 2. 감정평가의 기준

본 감정평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」등 관련 제 법령에 의거하여 감정평가함.

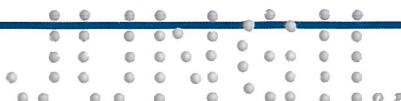
### 3. 기준가치 및 기준시점

#### 가. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라, 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 가액인 "시장가치"를 기준으로 감정평가함.

#### 나. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2023년 02월 15일임.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 감정평가 방법

본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상인 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 본건 평가대상 물건의 특성 및 현실적인 수익, 비용 자료수집의 어려움 등으로 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하여 합리성 검토는 생략함.

## 5. 실지조사 실시기간 및 내용, 감정평가 조건

### 가. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 2023년 02월 15일에 실지 조사를 하여 대상물건을 확인함.

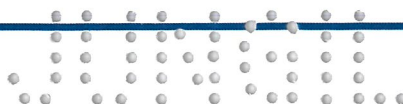
### 나. 감정평가 조건

없음.

## 6. 기타사항

가. 본건은 현장조사시 소유자 및 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부마감 등의 상태를 확인하지 못하였는 바, 인근 유사 부동산의 표준적인 마감상태 등을 기준으로 감정평가 하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.

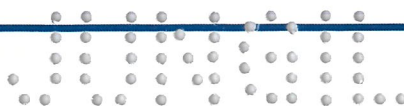
나. 본건은 집합건물로서, 귀 요청에 따라 건물 및 토지의 배분가액을 감정평가명세표상에 부기하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 대상 물건의 개황

일련 번호	소재지	건물명	동/층 /호수	이용 상황	면적 (㎡)			
					전유	주거공용	합계	소유권 대지권
가	경상북도 구미시 도량동 868	도량롯데 캐슬골드파크	101/21 /2102	아파트	64.9001	57.71	122.6101	32.1376
-사용승인일 2019년 04월 26일								



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 감정평가액 산출

### 1. 개요

본 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용함.

### 2. 거래사례의 선정

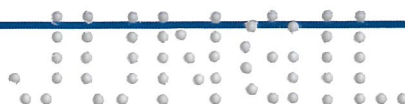
#### 가. 인근 유사 부동산의 거래사례

(자료출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서 등)

기호	소재지, 단지명	동/층/ 호수	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적당 단가(㎡)	거래시점	비 고
#1	도량동 000 00000000000	000 /0/ 000	64.9	280,000,000	4,314,329	2022.11.20	-
#2	도량동 000 00000000000	000 /00/ 0000	59.95	280,000,000	4,670,558	2022.06.27	-

#### 나. 거래사례 선정

본건과 인근 유사 건물에 위치하고 제반 가치형성요인이 유사하며 비교가능성이 높은 사례로서, 그 거래 사정이 정상적이라고 인정되는 <거래사례 #1>을 선정함.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 사정보정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 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 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않음. (1,000)

## 4. 시점수정

### 가. 아파트 매매 가격지수(한국부동산원 제공, 아파트 매매 가격지수, 경상북도 구미시)

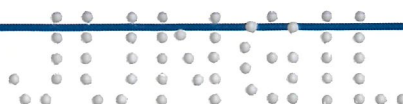
2022년 10월	2023년 01월
105.6	98.8

### 나. 시점수정치의 결정

일련 번호	기 간	지역/유형	산정내역	시점수정치
가	2022.11.20 ~2023.02.15	경상북도 구미시 /아파트 매매 가격지수	98.8/105.6	0.93561

거래시점 : 2022.11.20, 2022년 10월 지수를 적용함.

기준시점 : 2023.02.15, 2023년 01월 지수를 적용함.

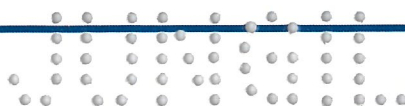


# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 가치형성요인 비교

- 본건 (가) / 사례 #1

가치형성요인		격차율 (일련번호 (가)/사례#3)	비 고
항목	세 부 항 목		
외부 요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	대등함.
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기, 상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등		
내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	대등함.
	건물전체의 공실률		
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고 층수 등		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	1.00	층별 효용에서 우세하나 위치별 효용에서 열세한바 전반적인 호별 요인 대등함.
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이트 및 엘리베이터와의 거리		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
<b>격 차 율</b>		<b>1.000</b>	-

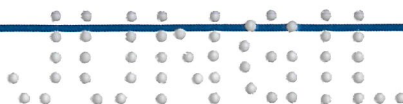


# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 거래사례비교법에 의한 감정평가액

$$\text{산식} = \text{거래사례단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인} \times \text{전유면적(m}^2\text{)}$$

일련 번호	거래사례 단가 (원/ 전유 m <sup>2</sup> )	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산출단가 (원/전유 m <sup>2</sup> )	전유면적 (m <sup>2</sup> )	산출가격 (원)	결정가격 (원)
가	4,314,329	1.000	0.93561	1.000	4,036,529	64.9001	261,971,159	<b>260,000,000</b>



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

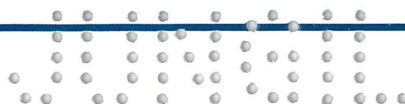
## IV. 참고가격 자료

### 1. 인근 유사부동산 평가전례

기호	소재지, 단지명	동/층/ 호수	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(㎡)	기준시점	평가 목적
A	도량동 000 0000000000	000 /0/ 000	84.9734	300,000,000	3,530,516	2020.02.07	담보

### 2. 인근 유사부동산 가격수준

동일 규모 구분건물 가격수준	전용면적 ㎡당 4,100,000 ~ 4,300,000원 내외 수준. (층별, 호별, 위치별 효용 등에 따라 가격격차 발생함.)
--------------------	---

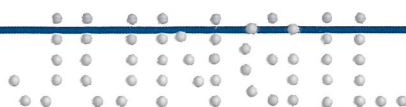


# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## V. 감정평가액의 결정의견

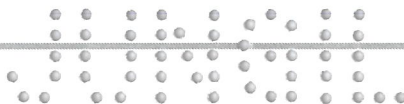
인근 유사물건의 가격수준, 참고자료(평가전례), 낙찰가율, 거래동향 등을 종합 참작한 바, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

일련 번호	소재지, 단지명	동/층 /호수	전유면적 (㎡)	감정평가액 (원)
가	경상북도 구미시 도량동 868 도량롯데캐슬골드파크	101/21 /2102	64.9001	<b>260,000,000</b>



# 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고			
					공 부	사 정					
1  가	경상북도 구미시 도량동 [도로명주소] 경상북도 구미시 문장로 111	868 도량롯데 캐슬골드 파크 제101동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 29층	388.7389						
			공동주택 (아파트)	1층							
			공동주택 (아파트)	2 ~ 24층 각							
			공동주택 (아파트)	25 ~ 29층 각							
	합 계	경상북도 구미시 도량동	868	대	제2종일반주거지역	52,681	64.9001	64.9001	260,000,000	비준가액	
					(내) 철근콘크리트구조 제21층 제2102호	32.1376					32.1376
					소유권 1.----- 대지권	----- 52,681					
						토지·건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 52,000,000 208,000,000 ₩260,000,000.-			
	이 하					여 백					



# 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 도량동 소재 "도산초등학교" 서측 인근에 위치하는 "도량롯데캐슬골드파크" 제 101동 제21층 제2102호 단위세대로서, 부근일대는 아파트단지 및 각종 근린생활시설, 단독주택 등으로 형성되어 있는 지역으로, 주위환경은 보통임.

## 2. 교통상황

본건 단지까지 제반차량의 진출입이 가능하며, 인근에 시내버스승강장이 소재하는 등 제반 교통사정은 보통임.

## 3. 건물의 구조

- 가) 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 29층건 중 제101동 제21층 제2102호 단위세대로서  
(사용승인일: 2019.04.26)
- 외벽: 몰탈위페인팅 등 마감,
  - 내벽: 벽지 및 타일 등 마감,
  - 바닥: 내장바닥재 및 타일 등 마감,
  - 창호: 샷시창호임.

## 4. 이용상태

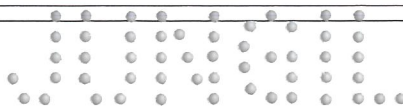
- 가) "아파트"로 이용 중임.

## 5. 설비내역

위생 및 급·배수설비, 승강기설비, 소화전설비, 난방설비 등이 되어 있음.

## 6. 토지의 형상 및 이용상태

자체지반 대체로 등고 평탄하게 조성되어 있는 부정형 토지로서, "아파트" 건부지로 이용 중임.



# 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) |         |

## 7. 인접 도로상태 등

동측으로 왕복5차선의 포장도로와 접함.

## 8. 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 지구단위계획구역(도량주공아파트 주택재건축정비구역), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역(절대제한구역(전 축종 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 정비구역(도량주공아파트 주택재건축 정비구역)<도시 및 주거환경정비법>임.

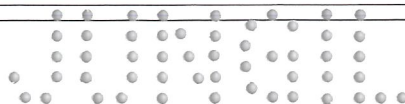
## 9. 공부와의 차이

-.

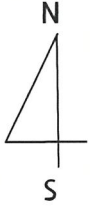
## 10. 기타 참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 미상임.

2) 기타 : 본건은 현장조사시 소유자 및 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부마감 등의 상태를 확인하지 못하였는 바, 인근 유사 부동산의 표준적인 마감상태 등을 기준으로 감정평가 하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.

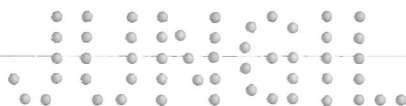
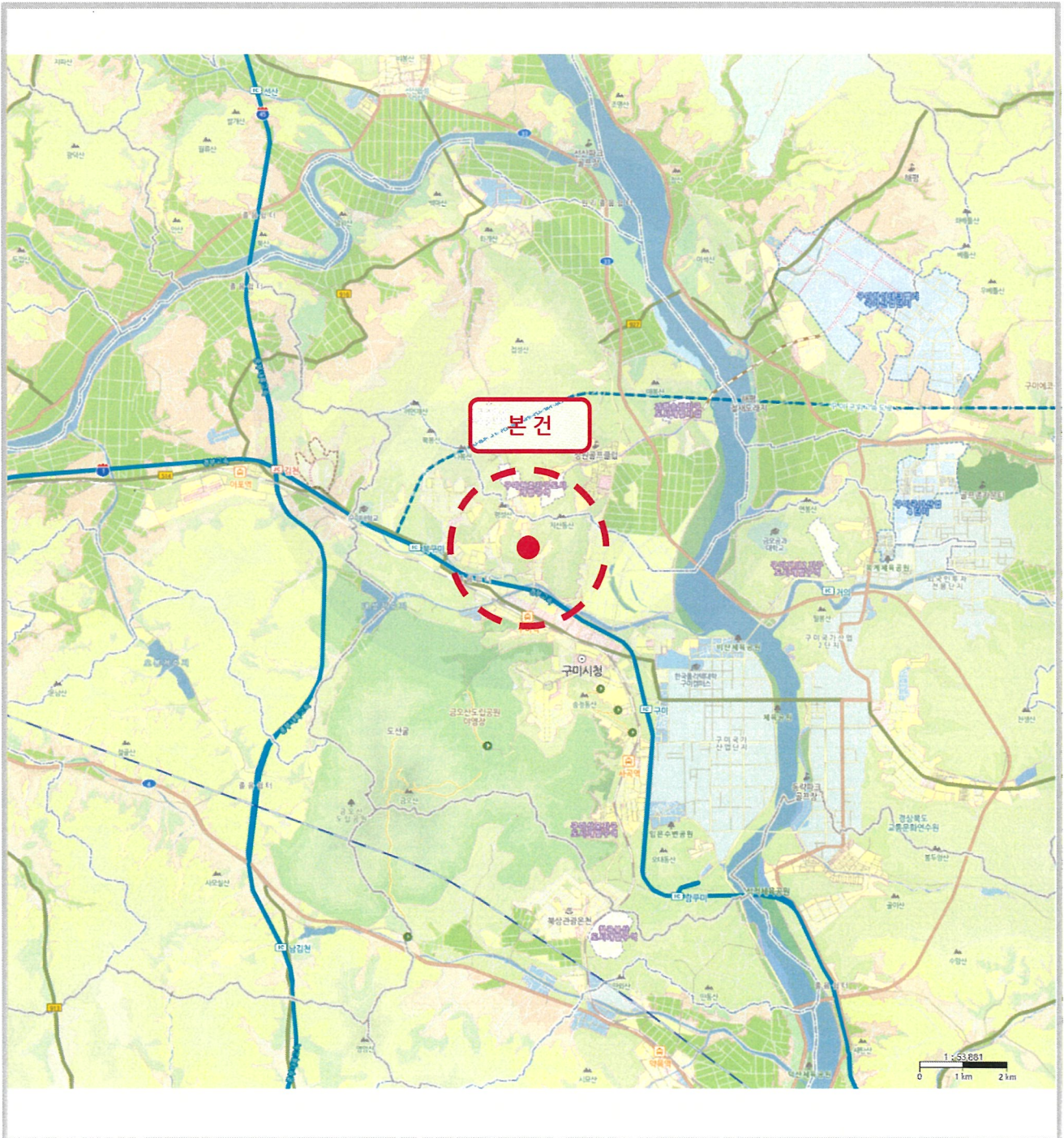


# 광역위치도

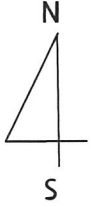


소재지

경상북도 구미시 도량동 868  
도량롯데캐슬골드파크 제101동 제21층 제2102호

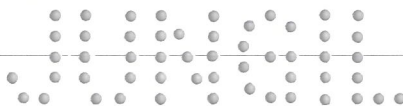
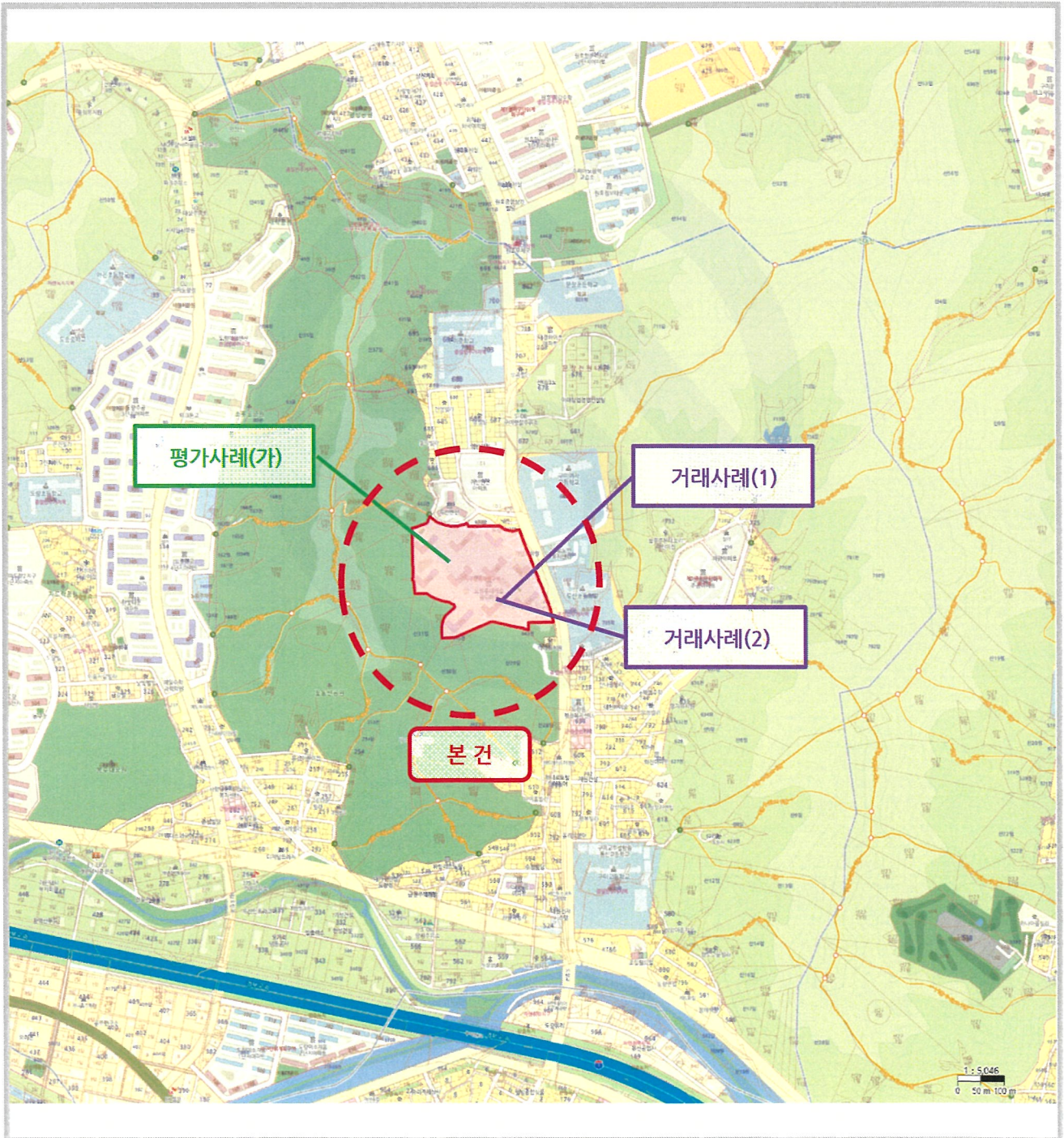


# 상 세 위 치 도



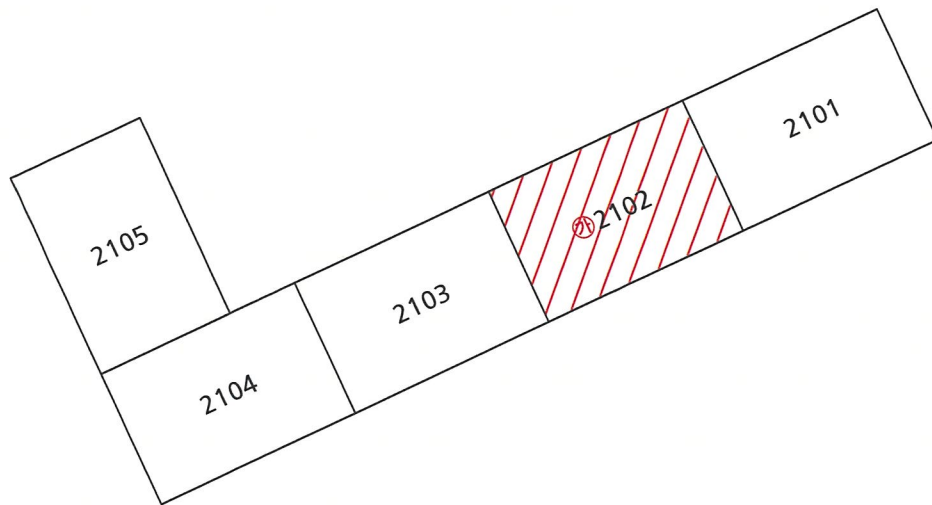
소재지

경상북도 구미시 도량동 868  
도량롯데캐슬골드파크 제101동 제21층 제2102호

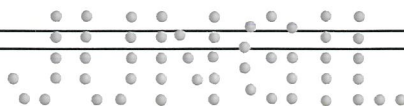


# 호 별 배 치 도

Free Scale



<경상북도 구미시 도량동 868 도량롯데캐슬골드파크 제101동 제21층 제2102호>



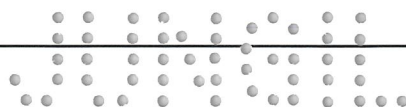
# 사 진 용 지



본건 단지 전경



본건 전경



# 사 진 용 지



본건 입구 전경



본건 호수 전경

