

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 유한회사 소영
소유물건(2025타경10895)

의뢰인: 대구지방법원 김천지원 사법보좌관
차원섭

감정평가서번호: 달서202503-22

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.

달서감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
황 재 창

감정평가액	일억일천사백만원정 (₩114,000,000.-)			
의뢰인	대구지방법원 김천지원 사법보좌관 차원섭	감정평가 목 적	법원경매	
제출처	대구지방법원 김천지원 경매1계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	유한회사 소영 (2025타경10895)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.04.02	2025.04.01 ~ 2025.04.02	2025.04.02

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 (오피스텔)	1개호 이	구분건물 (오피스텔) 하	1개호 여	- 백	114,000,000
합 계					₩114,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 김천시 울곡동에 소재하는 '김천파크드림시티써밋 제101동 14층 1408호 오피스텔 단위세대'로서 대구지방법원 김천지원의 '경매'목적 감정평가임.

2. 대상물건 개요

□ 구분건물

소재지(도로명주소)	경상북도 김천시 울곡동 798 (혁신1로 75 (울곡동)) 김천 파크드림 시티써밋 101동 14층 1408호
------------	---

■ 단지 내역

단지명	김천 파크드림 시티써밋	단지세대수	-
대지면적	7,504.8㎡	연면적	51,043.525㎡
건축면적	3,956.038㎡	용적율산정용 연면적	38,349.555㎡
건폐율	52.71%	용적률	511%

> 동별 건물내역

동명칭	101동	동 세대수	207호
주구조	철근콘크리트구조	연면적	10,571.255㎡
건축면적	-	용적율산정용 연면적	10,571.255㎡
층수	지상 25 층	사용승인일	2017-05-25

> 호별 건물내역

기호	동	층	호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권비율
가	101동	14층	1408호	42.55	40.779	7,504.8 중 12.318/7,504.8

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준시점 및 조사기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 04월 02일을 기준시점으로 정함.

나. 실지조사 실시기간

현장조사 및 관련자료조사 : 2025년 04월 01일 ~ 04월 02일.

4. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

본건의 평가목적에 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법

- 가. 부동산에 대한 감정평가방법은 비용성의 원리에 기초한 원가법, 시장성의 원리에 기초한 거래사례비교법 및 공시지가기준법, 수익성의 원리에 기초한 수익환원법이 있음.
- 나. 원가법이란 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 다. 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 라. 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 마. 공시지가기준법이란 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

2. 감정평가방법의 적용규정

- 가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 관계 법령과 『감정평가 실무기준』에 의거함.
- 나. 『감정평가에 관한 규칙』 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.
- 다. 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제1항에서는 대상물건별 주된 감정평가방법, 제14조에서는 토지의 감정평가방법, 제15조에서는 건물의 감정평가방법, 제16조에서는 토지와 건물의 일괄 감정평가방법을 규정하고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 대상물건에 대한 감정평가방법의 적용

가. 구분소유건물의 평가방법

- 본건은 거래가 상대적으로 활발하게 이루어지고 있는 시장성이 높은 구분건물로서 인근 유사 오피스텔의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등의 제반 가치형성요인을 종합참작하여 건물부분과 대지권을 일체로 한 「거래사례비교법」을 적용하였으며, 대상물건의 특성상 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서규정에 의거 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교·검토는 생략하였음.
- 본건 구분소유건물은 감정평가를 위해 방문하였으나 이해관계인 부재 등으로 인하여 집합건축물관리대장상 현황도면, 외부관찰, 외부에서 투시가능한 내부전경, 인근탐문 등을 참작하여 표준적인 이용상황을 기준으로 감정평가 하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

나. 구분소유건물의 토지·건물 가격배분

- 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, 귀 요청에 의하여 평가대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표상에 부기하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 구분건물감정평가액 산출근거

1. 비교사례 선정

가) 인근지역의 실거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

기호	소재지	해당층 /최고층	전유면적 (㎡)	대지권 지분	사용승인일	거래가격 (전유면적당가)	사례일자
(가)	울곡동 798 김천파크드림 시티써밋 101동 4층 40*호	4층 /25층	42.55	7,504.8 중12.318	2017.05.25	96,190,000 (@2,260,634/㎡)	2025. 02.12
(나)	울곡동 798 김천파크드림 시티써밋 101동 9층 90*호	9층 /25층	42.55	7,504.8 중12.318	2017.05.25	97,090,000 (@2,281,786/㎡)	2025. 02.12
(다)	울곡동 798 김천파크드림 시티써밋 101동 14층 140*호	14층 /25층	42.55	7,504.8 중12.318	2017.05.25	97,500,000 (@2,291,421/㎡)	2024. 10.22
(라) **	울곡동 798 김천파크드림 시티써밋 101동 25층 2502호	25층 /25층	42.55	7,504.8 중12.318	2017.05.25	112,000,000 (@2,632,197/㎡)	2024. 07.12

나) 비교사례의 선정

상기 거래사례 중 대상물건과 위치, 규모, 용도, 층별 및 위치별 효용도, 내부구조, 가격수준 등에서 정상가격산정을 위한 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 실거래사례 중 아래의 사례를 비교사례로 선정함.

대상물건별 사례기호	본건 기호(가) : 사례(라)
------------	------------------

2. 사정보정

비교거래사례는 인근지역의 유사물건 가격수준 등을 고려할 때 정상적인 거래사례로 판단되어 사정보정요인 없음.(1.00).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점수정

가) 시점수정 자료의 선정

- 오피스텔은 한국부동산원 간행 「오피스텔가격동향조사」의 월간동향중 지역별/월별 매매가격지수 기본적으로 활용하되, 오피스텔 가격동향조사 통계자료가 제공되고 있는 지역 외의 지역은 대상물건의 실질을 고려한 시점수정방법을 적용하여 산정함.

나) 시점수정의 산정

(1) 경북 김천시 / 아파트(오피스텔)매매가격지수

(2024-07-12 ~ 2025-04-02)

시점자료	(평가)기준시점 당시(a)	(거래)사례시점 당시(b)	시점수정치(c=a/b)
경북 김천시 / 아파트 매매가격지수	110.3	110.1	1.00182 (0.182% 상승)

▷시점수정치계산 : [경북 김천시] - [아파트,오피스텔] 매매가격지수(2024-07-12~2025-04-02)

사례시점 : 2024-07-12 : 거래시점의 직전달인 2024년 06월지수(110.1)를 적용함.

기준시점 : 2025-04-02 : 기준시점의 직전달인 2025년03월지수를 적용하여야 하나 미고시로서
2025년 02월지수(110.3)를 적용함.

▶매매가격지수 변동률 : $110.3 / 110.1 \approx 1.00182$

4. 지역요인 비교

사례물건과 대상물건은 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등함(1.00).

5. 개별요인 비교(가치형성요인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

◎기호(가) : 김천시 율곡동 798 김천 파크드림 시티써밋 101동 14층 1408호

◎사례(라) : 김천시 율곡동 798 김천 파크드림 시티써밋 101동 25층 2502호

요인	항목(주거용)	사례	대상	격차율	비고
외부 요인	1. 가로의 폭 및 구조 등의 상태	보통	보통	1.00	동일단지내로 대등함
	2. 도심과의 거리 및 교통시설의 상태				
	3. 공공시설 및 편익시설과의 접근성				
	4. 자연적 환경(조망·풍치·경관 등)				
	5. 변전소·오수처리장 등 위험 및 혐오시설의 유무				
	6. 기타 사회적·경제적·행정적 요인				
건물 요인	1. 시공의 상태	보통	보통	1.00	동일단지내로 대등함
	2. 통로구조				
	3. 승강기 등의 설비상태				
	4. 건물의 층수, 세대수 등의 규모				
	5. 경과연수 및 관리체계 등에 따른 노후도				
	6. 그 밖의 공동주택의 가격수준에 영향을 미치는 요인				
개별 요인	1. 층별 효용 (방법, 승강기, 계단을 이용한 접근성 등)	101동 25층/25층 전유면적: 42.55㎡	101동 14층/25층 전유면적: 42.55㎡	1.02	층별 효용 등 우세함.
	2. 위치별 효용(조망, 개방감 등)				
	3. 향별 효용(일조, 채광 등)				
	4. 간선도로, 철도 등에 의한 소음의 정도				
	5. 1층 전용정원 및 최상층의 추가공간 유무				
	6. 전유부분의 면적 및 대지지분				
	7. 그 밖의 공동주택가격에 직접적인 영향을 미치는 요인				
외부요인 × 건물요인 × 개별요인				1.020	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 참고자료

가) 인근지역의 감정평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

기호	소재지	해당층 /최고층	전유면적(㎡)	사용승인일	평가금액	기준시점	비고
			대지권		전유면적단가		
(ㄱ)	울곡동 798 김천파크드림 시티써밋 101동 14층 1409호	14층 /25층	45.099	2017.05.25	150,000,000	2024.07.08	공매평가
			7,504.8 중13.06		@3,326,016/㎡		
(ㄴ)	울곡동 798 김천파크드림 시티써밋 101동 9층 902호	9층 /25층	42.55	2017.05.25	120,000,000	2024.12.10	경매평가
			7,504.8 중12.318		@2,820,211/㎡		
(ㄷ)	울곡동 798 김천파크드림 시티써밋 101동 11층 1108호	11층 /25층	42.55	2017.05.25	124,000,000	2024.12.02	경매평가
			7,504.8 중12.318		@2,914,218/㎡		
(ㄹ)	울곡동 798 김천파크드림 시티써밋 101동 12층 1208호	12층 /25층	42.55	2017-05-25	130,000,000	2024-06-05	경매평가
			7,504.8 중12.318		@3,055,229/㎡		

7. 시산가액 산출

대상 기호	비교사례(a)		사정 보정 (b)	시점 수정 (c)	지역 요인 비교(d)	개별 요인 비교(e)	면적비교 (f=대상/사례)		시산가액 (전유면적당 단가) (g=axbxcxdxexf)
	기호	가격					대상	사례	
(가)	(라)	112,000,000	1.00	1.00182	1.00	1.020	42.55	42.55	114,447,917 (@2,689,728)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정

1. 감정평가액 결정의견

상기 시산가액은 대상물건의 층별·위치별 효용비율 및 제반 가격형성요인 등을 종합 검토하고, 인근지역내 동종 유사 물건의 정상적인 가격수준, 호가수준 등을 종합 참작하여 산정하였는바, 그 금액의 합리성이 인정되므로 다음과 같이 감정평가액을 결정함.

2. 물건별 감정평가액 결정

□ 구분건물

구분	기호	전용면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권비율 환산면적	감정평가액(원)	비고
구분 건물	가	42.55	40.779	12.318	114,000,000 (@2,679,000/㎡)	-
구분건물 감정평가액 합계					114,000,000	

3. 감정평가액 합계

구분	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
구분건물	42.55	114,000,000	전유면적기준
감정평가액(합계)		114,000,000	

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 김천시 율곡동 [도로명주소] 경상북도 김천시 혁신1로 75	798 김천파크 드림시티 써밋 101동	업무시설 (오피스텔)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 25층				
				1층	132.247			
				2층	29.07			
				3층	452.606			
				4층	452.606			
				5층	452.606			
				6층	452.606			
				7층	452.606			
				8층	452.606			
				9층	452.606			
				10층	452.606			
				11층	452.606			
				12층	452.606			
				13층	452.606			
				14층	452.606			
				15층	452.606			
				16층	452.606			
				17층	452.606			

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. 가	경상북도 김천시 울곡동	798	대	18층	452.606			
				19층	452.606			
				20층	452.606			
				21층	452.606			
				22층	452.606			
				23층	452.606			
				24층	452.606			
				25층	452.606			
				중심상업지역	7,504.8			
				< 내 >				
14층 1408호 철근콘크리트구조	42.55	42.55	114,000,000	비준가액				
소유권 1.-----	12.318	12.318						
대지권	7,504.8							
					토지·건물			
					토 지 :		배분내역	
					건 물 :		34,200,000	
							79,800,000	
합 계							₩114,000,000.-	
					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 김천시 경북김천혁신도시내 소재 "김천(구미)역" 북서측 인근에 위치하는 '김천파크드림 시티써밋 제101동 14층 1408호 오피스텔 단위세대'로서, 부근일대는 각종 오피스텔, 업무시설, 근린생활시설 점포상가, 상업용 나지 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 진출입이 용이하며, 인근에 시내버스 승강장, KTX 고속철도역 등이 있어 제반 교통사정 무난한 편입니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 25층건(101동) 중 14층 1408호로서,
 사용승인일: 2017.5.25
 외벽: 하단 화강석, 외장 페인팅 등
 내벽: 벽지, 내장마감재, 내장타일 등
 바닥: 내장 바닥재 및 타일 등
 창호: 샷시유리 창호 등 입니다.

(4) 이용상태

김천파크드림시티써밋 제101동 14층 1408호 오피스텔 단위세대로 이용중입니다.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 소방설비, 도시가스설비, 난방설비 등이 되어 있습니다.

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) | |

(6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리형의 토지로서 자체지반 평탄하게 조성하여 업무시설(오피스텔)부지로 이용중입니다.

(7) 인접 도로상태등

단지 주출입구가 위치한 남동측으로 왕복 4차선 포장도로와 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역(김천도시지역), 중심상업지역, 지구단위계획구역, 종로1류(폭 20m~25m)
(2014-02-03)(접합), 가축사육제한구역(2022-02-24)(전부제한구역(전.축종)),
접도구역(2014-01-20)(접도구역), 혁신도시개발예정지구(2016-03-17)입니다.

(9) 공부와의 차이

없습니다.

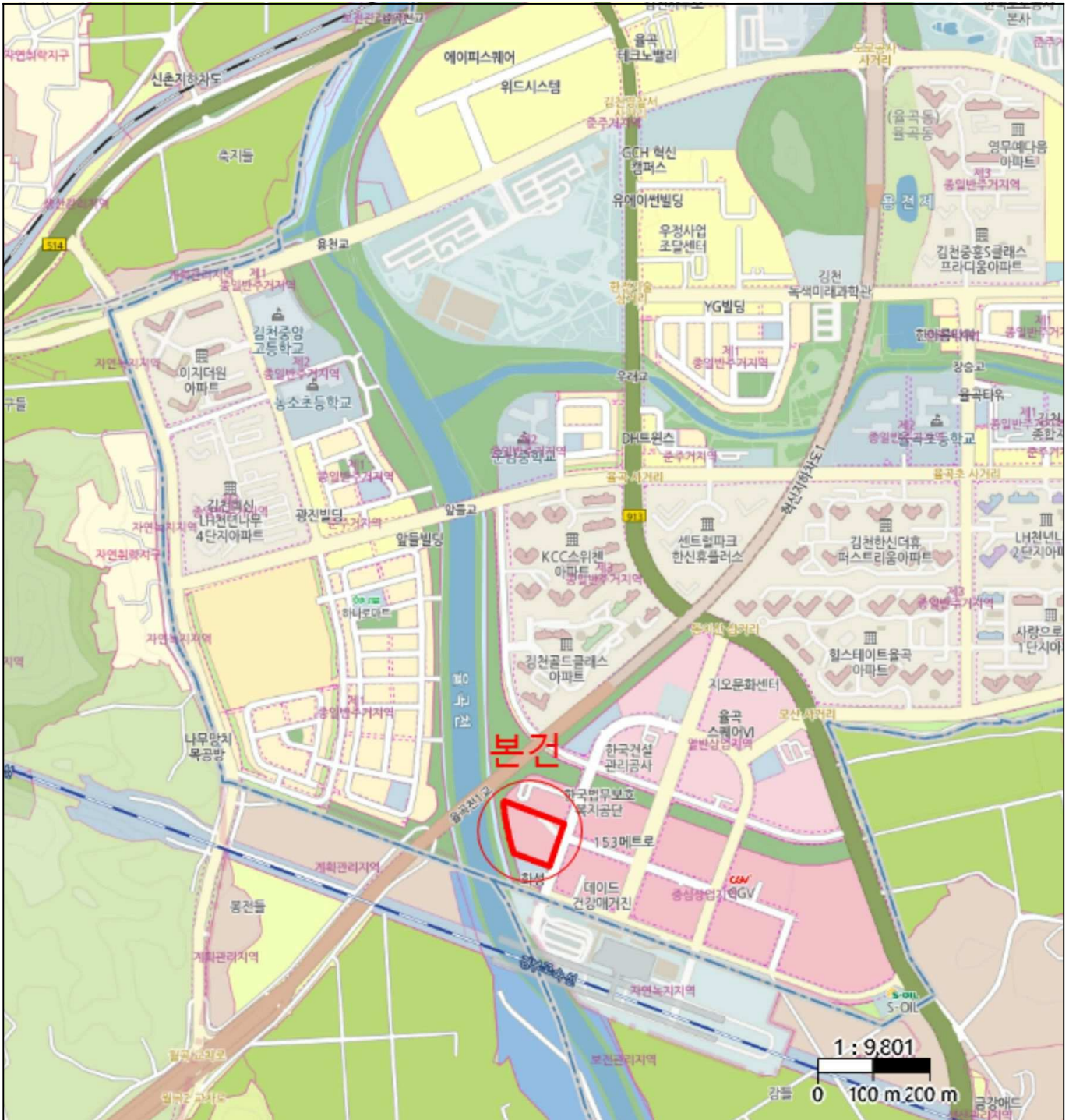
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- (1) 임대관계: 미상입니다.
- (2) 기 타: -

광역 위치도



소재지	경상북도 김천시 울곡동 798 김천파크드림시티써밋 101동 14층 1408호
-----	--



위치도



소재지	경상북도 김천시 울곡동 798 김천파크드림시티써밋 101동 14층 1408호
-----	--

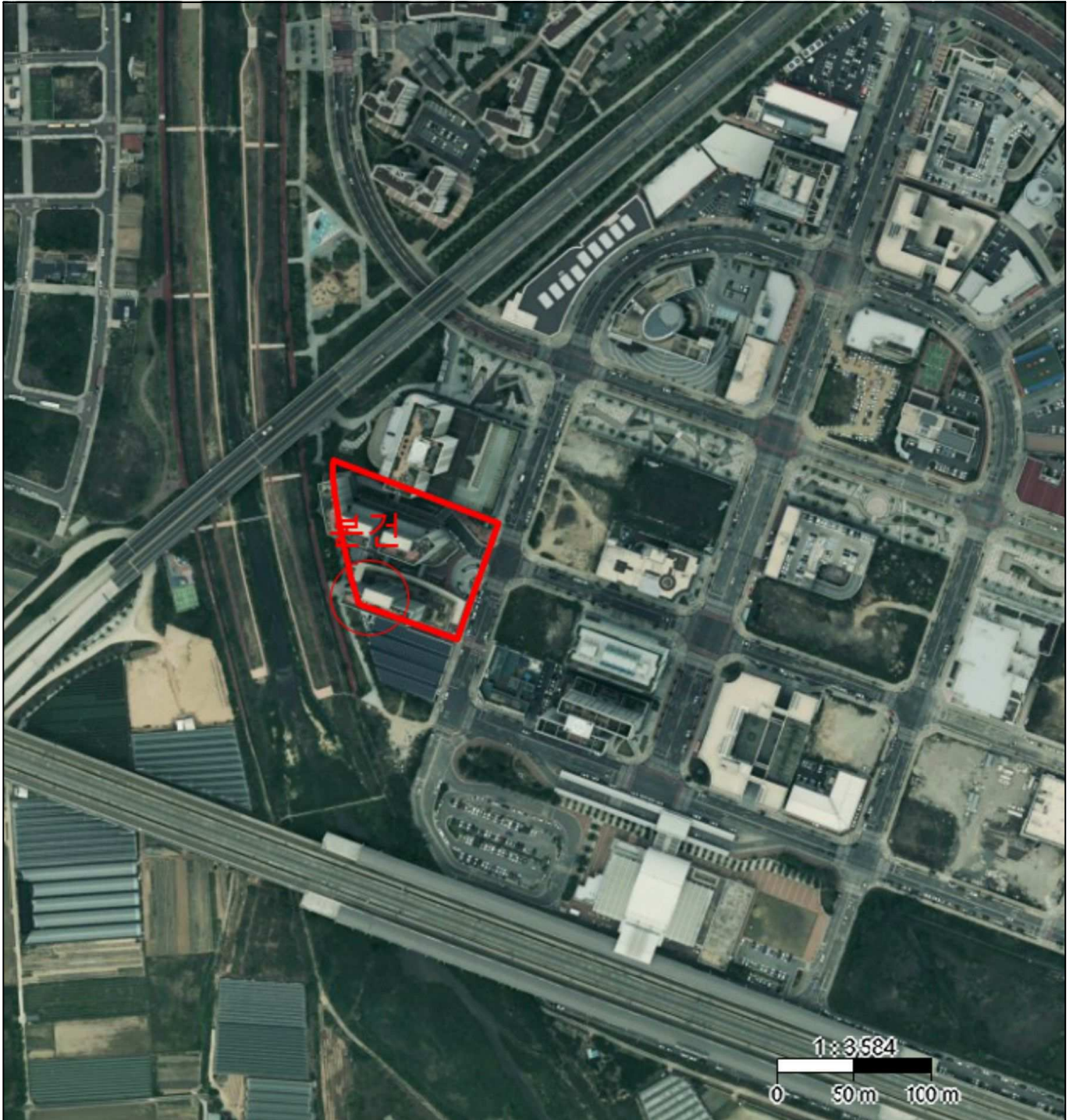


위 치 도 (위성)

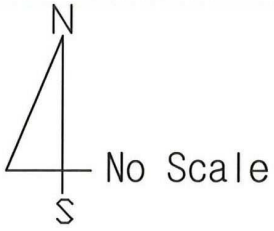


소 재 지

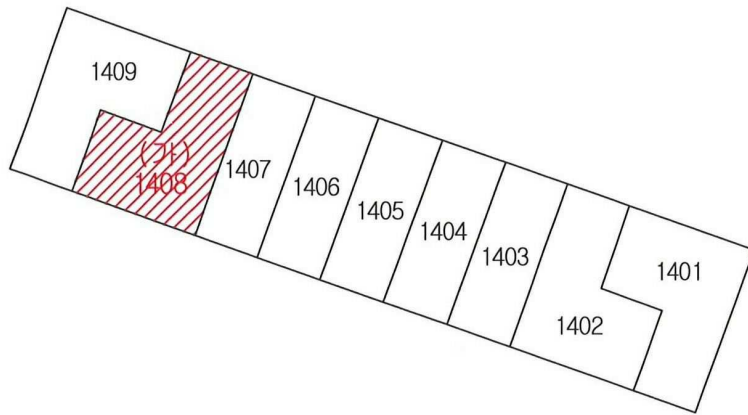
경상북도 김천시 울곡동 798 김천파크드림시티써밋 101동 14층 1408호



호 별 배 치 도



[호별배치도]



본건 (가) : 경상북도 김천시 율곡동 798
김천파크드림시티써밋 101동 14층 1408호





101



101 14



101 14 1408