

감정평가서

Appraisal Report

건명: 주식회사 위네트
소유물건(2025타경11064)

의뢰인: 대구지방법원 김천지원
사법보좌관 차원섭

감정서번호: MD25052601-01

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.

모든감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
김태일

김태일 (인)

감정평가액	일억일천칠백만원정(₩117,000,000.-)		
-------	---------------------------	--	--

의뢰인	대구지방법원 김천지원 사법보좌관 차원섭	감정평가 목적	경매	
제출처	대구지방법원 김천지원 경매1계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	주식회사 위네트 (2025타경11064)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	--	2025.06.05	2025.05.29 , 2025.06.05	2025.06.11

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1세대	아파트	1세대	-	117,000,000
합계					₩117,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 목적

1. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 구미시 봉곡동 소재 '선주중학교' 북동측에 인접하여 위치하는 "구미봉곡뜨란채아파트 제112동 1층 제101호" 단위세대에 대한 대구지방법원 김천지원의 경매(2025타경11064호)목적의 감정평가임.

2. 감정평가 대상 물건

1. 경상북도 구미시 봉곡동 5 구미봉곡 뜨란채 112동 1층 101호
철근콘크리트구조 59.79㎡(상세 내역은 후술함)

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

2. 실지조사 실시기간 및 기준시점

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025.05.29일 및 06.05일에 실시하였으며, 따라서 본 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 현장조사 완료일인 2025.06.05일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기타 참고사항

본건 현장조사 당시 거주인 부재 등으로 인하여 내부구조 및 내부 마감재 등은 단지 내 동일평형 아파트의 일반적인 상황을 기준으로 하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

III. 감정평가 대상물건의 개요

건물명칭	구미봉곡 트란체	건물 세대수 (건물 동수)	아파트 918세대 외 (아파트 14개동 외)		
주구조	철근콘크리트구조 경사지붕	연면적	74,401.98㎡		
건축면적	7,104.72㎡	용적률산정용 연면적	67,596.80㎡		
층수	112동 10층	사용승인일	2003.07.15.		
기호	세대별 계약면적(㎡)				구조 및 난방
	공급면적			대지지분	
	전용	공용(주건물)	소계		
1	59.79	18.2795	78.0695	54.8734	계단식 남동향 도시가스 개별난방설비

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 (1)대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, (2) 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, (3)「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, (4)대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 대상물건에 대한 감정평가방법의 적용

- ① 본건의 평가는 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 의거 대상물건의 인근지역 및 동일수급권 내 유사물건의 거래사례를 기준으로 하여 대상물건과 입지조건, 주위환경, 성숙도, 접근성, 건물상태 등의 제반 가격형성상의 제 요인을 상호비교한 「거래사례비교법」을 적용하였으며, 대상물건의 특성상 원가법과 공시지가기준법 및 수익환원법의 적용이 곤란하여 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서규정에 의거 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교·검토는 생략하였음.
- ② 구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 또한 구분건물과 토지를 일체로 하여 분양 및 거래가 되므로 공용부분을 포함한 구분건물과 대지권을 일괄하여 평가하였고, 귀원 요청에 의거 건물과 토지의 배분가액은 구분건물감정평가명세표에 별도로 표기하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 아파트 감정평가액 산출과정

1. 비교사례의 선정

(1) 평가대상 인근 유사물건의 거래사례

기호	소재지 건물명	동/ 호수	전유면적 (㎡)	계약일자	거래가액(원) (단가, 원/㎡)	사용승인 일자	비고
			대지지분 (㎡)				
#1	구미시 봉곡동 * 구미봉곡 트란체	101/201	51.74	'25.04.14	108,000,000 (@2,087,359)	'03.07.15	계단식 남향
			47.4852				
#2	구미시 봉곡동 * 구미봉곡 트란체	107/1201	51.74	'25.04.04	110,000,000 (@2,126,014)	'03.07.15	계단식 남향
			47.4852				
#3	구미시 봉곡동 * 구미봉곡 트란체	102/1303	59.79	'25.03.16	128,000,000 (@2,140,826)	'03.07.15	계단식 남향
			54.8734				
#4	구미시 봉곡동 * 구미봉곡 트란체	102/1504	59.79	'25.02.21	135,000,000 (@2,257,902)	'03.07.15	계단식 남향
			54.8734				

※ 출처 : 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서

(2) 평가대상 인근 유사물건의 평가선례

기호	소재지 건물명	동/ 호수	전유면적 (㎡)	기준시점	평가가액(원) (단가, 원/㎡)	사용승인 일자	평가 목적
			대지지분 (㎡)				
1	구미시 봉곡동 * 구미봉곡 트란체	101/404	51.74	'24.08.09	120,000,000 (@2,319,288)	'03.07.15	경매평가
			47.4852				
2	구미시도량동 22* 도량그린빌	204/903	84.84	'24.08.07	191,000,000 (@2,251,296)	'03.12.24	공매평가
			66.6763				

※ 출처 : 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 비교사례의 선정

상기 거래사례 중 인근지역에 위치하여 가격형성요인이 유사하며, 거래유형과 시중시세를 고려할 때 적절한 수준으로 계약된 것으로 보여 가장 비교가능성이 높다고 판단되는 기호(#3)사례를 비교 사례로 선정함.

2. 사정보정

상기 비교사례는 거래당사자간에 특수한 사정의 개입이 없어 보이며, 인근 거래사례수준과 비교할 때 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 불필요함.(1.00)

3. 시점수정

(1) 시점수정자료의 채택

시점수정은 한국부동산원 발표 '경상북도 구미시 아파트 매매가격지수'를 활용하여 산정함.

(2) 시점수정치 결정(경상북도 구미시 아파트)

사례의 매매시점 매매가격지수	본건 기준시점 매매가격지수	시점수정치
2025.03.16. 매매가격지수 (2025.02월 적용)	2025.06.05. 매매가격지수 (2025.04월 적용)	본건지수/사례지수
100.3	99.8	$99.8/100.3 \approx 0.99501$

4. 지역요인 비교

비교거래사례와 대상물건은 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 개별요인 비교(가치형성요인비교)

■ 기호(1)/비교거래사례(#3)

구분	항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	1. 가로의 폭 및 구조 등의 상태	1.00	대등함.
	2. 도심과의 거리 및 교통시설의 상태		
	3. 공공시설 및 편의시설과의 접근성		
	4. 자연적 환경(조망·풍치·경관 등)		
	5. 변전소·오수처리장 등 위험 및 혐오시설의 유무		
	6. 기타 사회적·경제적·행정적 요인		
단지 내부요인	1. 시공의 상태	1.00	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		
호별요인	1. 층별 효용(방법, 승강기, 계단을 이용한 접근성 등)	0.92	사례 대비 층별 효용 및 향별 효용에서 열세함.
	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		
개별요인비교치 (누계)		0.920	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 시산가격의 산출

일련 번호	비교거래사례		사정 보정 (b)	시점 수정 (c)	지역 요인 (d)	개별 요인 (e)	면적비교 (대상/사례) (f)	시산가격 (단가)(원/m ²) (a×b×c×d×e×f)	비 고
	기호	사례가격(a)							
1	#3	128,000,000	1.00	0.99501	1.00	0.920	59.79/ 59.79	117,000,000 (@1,956,849)	-
합 계			-	-	-	-	-	117,000,000	

※ 시산가격은 유효숫자 세자리 미만에서 반올림하였음.

VI. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 결정의견

상기의 시산가격은 대상물건의 입지조건, 주위환경, 건물의 상태 등 제반 가격형성요인 등을 종합 검토하고, 인근지역 내 동종 유사물건의 정상적인 시세수준, 호가수준 등을 종합 참작하여 산정하였는 바, 그 금액의 합리성이 인정되므로 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

2. 감정평가액 결정

기호	세대별 계약면적(m ²)				감정평가액(원)
	공급면적			대지지분	
	전용	공용(주건물)	소계		
1	59.79	18.2795	78.0695	54.8734	117,000,000

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고		
					공 부	사 정				
1	경상북도 구미시 봉곡동 [도로명주소] 경상북도 구미시 도봉로5길 13	5 구미봉곡 뜨란채 제112동	공동주택 피트통로	철근콘크리트구조 경사지붕 10층			117,000,000	비준가액 공용부분 포함평가		
				지하1층	34.005					
				1층	308.064					
				각 307.606						
		5	대	제2종일반주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제1층 제101호 소유권 1.----- 대지권		47,473.1				
						59.79			59.79	
						54.8734				
						-----			54.8734	
						47,473.1				
					토지건물 토지 : ₩35,100,000 건물 : ₩81,900,000				배분가액	
합 계							₩117,000,000.-			
			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 봉곡동 소재 '선주중학교' 북동측에 인접하여 위치하는 "구미봉곡 뜨란채아파트 제112동 1층 제101호" 단위세대로서, 부근일대는 택지개발지구 내 정비된 주택지대로서 아파트단지 및 단독주택지대, 학교, 근린생활시설, 공원 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본 단지까지 제반 차량 진출입 용이하고, 인근에 버스정류장과 경부고속도로 북구미 하이패스 I.C. 가 입지하는 등 제반 교통사정은 대체로 보통인 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 경사지붕 10층건 중 제1층 제101호로서
외 벽 : 몰탈위 페인팅 마감
내 벽 : 벽지, 내장타일 등 마감
바 닥 : 장판지, 타일 등 마감
창 호 : 알미늄새시 및 하이새시 창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 화재탐지 및 경보설비, 옥내소화전설비, 승강기설비, 도시가스에 의한 난방설비 등이 되어 있음.

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

남측 하향의 완경사지대를 대체로 평탄하게 조성한 사다리형에 가까운 아파트부지임.

(7) 인접 도로상태등

남측으로 폭 약23미터, 남서측으로 폭 약12~15미터, 북서측으로 폭 약8미터의 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역(도량2택지), 보행자전용도로(접합), 소로1류(폭 10~12m)(접합), 중로1류(폭 20~25m)(접합), 중로3류(폭 12~15m)(접합), 가축사육제한구역(모든축종제한구역), 상대보호구역, 절대보호구역에 속함.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

광역위치도



소재지	경상북도 구미시 봉곡동 5 구미봉곡 트란체 112동 1층 101호
-----	--------------------------------------



위치도



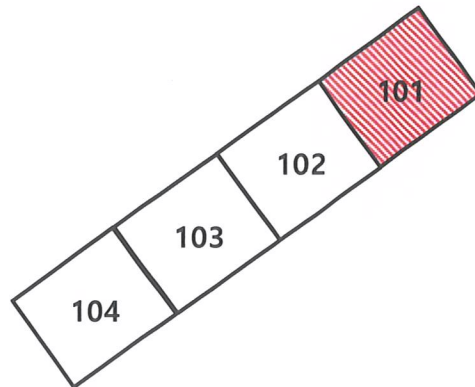
소재지 경상북도 구미시 봉곡동 5 구미봉곡 뜨란채 112동 1층 101호



MD25052601-01

호 별 배 치 도

Non Scale



본건('구미봉곡 뜨란채' 제112동 제1층 제101호)

사 진 용 지



본 단지 전경
(남서측에서 촬영)



본건 전경
(남동측에서 촬영)

사 진 용 지



본건 출입구



본건 전경

발급번호 : 202547190006087085

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 05/ 26

토지이용계획확인서				처리기간	
				1 일	
신청인	성명	주소			
		전화번호			
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)
	경상북도 구미시 봉곡동		5	대	47,473.1
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	제2종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역(도량2택지), 보행자전용도로(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합) [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(2024-11-20)(모든축종제한구역(환경관리과문의))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면					범례
					<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> 제1종일반주거지역 <input type="checkbox"/> 제2종일반주거지역 <input type="checkbox"/> 제3종일반주거지역 <input type="checkbox"/> 자연녹지지역 <input type="checkbox"/> 준보전산지 <input type="checkbox"/> 지구단위계획구역 <input type="checkbox"/> 제1종지구단위계획구역 <input type="checkbox"/> 가축사육제한구역 <input type="checkbox"/> 절대보호구역 <input type="checkbox"/> 상대보호구역 <input type="checkbox"/> 교육문화기타용도지역지구기타 <input type="checkbox"/> 도로 <input type="checkbox"/> 보행자전용도로 <input type="checkbox"/> 중로1류(폭 21m~25m) <input type="checkbox"/> 중로2류(폭 15m~20m) <input type="checkbox"/> 중로3류(폭 12m~15m) <input type="checkbox"/> 소로1류(폭 10m~12m) <input type="checkbox"/> 소로2류(폭 8m~10m) <input type="checkbox"/> 소로3류(폭 8m 미만) <input type="checkbox"/> 어린이공원 <input type="checkbox"/> 경관녹지 <input type="checkbox"/> 학교 <input type="checkbox"/> 법정동
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.					축척 1/3900 수입증지 붙이는곳
2025/ 05/ 26 경 상 북 도 구 미 시 장					수 수 료 전 자 결 제 민 원

■ 건축물대장의 기계 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식] <개정 2023. 8. 1>

집합건축물대장(표제부, 갑)

(2쪽 중 1쪽)

건물ID	2120043280006367	고유번호	4719010400-3-00050000	명칭	구미봉곡 도란채 112동	호수/가구수/세대수	0호/07가구/40세대
대지위치	경상북도 구미시 봉곡동			지번	5	도로명주소	경상북도 구미시 도봉로5길 13 (봉곡동)
※대지면적	0 m ²	연면적	3,110.523 m ²	※지역	※지구	※구역	
건축면적	373.964 m ²	용적률 산정용 연면적	3,076.518 m ²	주구조	철근콘크리트구조	주용도	공동주택
※건폐율	0 %	※용적률	0 %	높이	29.11 m	지붕	경사지붕
※조경면적	m ²	※공개 공지/공간 면적	m ²	※건축선 후퇴면적	m ²	※건축선 후퇴거리	m

건축물 현황				건축물 현황					
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)	구분	층별	구조	용도	면적(m ²)
주12	지1층	철근콘크리트구조	피트통로	34.005	주12	4층	철근콘크리트구조	아파트	307.606
주12	1층	철근콘크리트구조	아파트	308.064	주12	5층	철근콘크리트구조	아파트	307.606
주12	2층	철근콘크리트구조	아파트	307.606	주12	6층	철근콘크리트구조	아파트	307.606
주12	3층	철근콘크리트구조	아파트	307.606	주12	7층	철근콘크리트구조	아파트	307.606

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일: 2025년 5월 26일

구미시장



담당자: 전 화:

※ 표시 항목은 공람폐제가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.

297mm×210mm [백상지 80g/m²]

집합건축물대장(표제부, 을) 변동사항

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2120043280006367	고유번호	4719010400-3-00050000	명칭	구미북곡 도란채 112동	호수/가구수/세대수	0호/07가구/40세대
대지위치	경상북도 구미시 봉곡동			지번	5	도로명주소	경상북도 구미시 도봉로5길 13(봉곡동)

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2019.5.28.	국토교통부 건축정책과-281(2018.1.11)호에 의거 건축물대장 내진설계 여부 기재 - 이항여백 -		

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제5호서식) (개정 2023. 8. 1.)

집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	2220043280012859	고유번호	4719010400-3-00050000	명칭	구미북곡도민채 112동	호명칭	101호
대지위치	경상북도 구미시 봉곡동			지번	5	도로명주소	경상북도 구미시 도봉로5길 13 (봉곡동)

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	소유자 현황			
					성명(명칭)	주소		
주	1층	철근콘크리트구조	아파트	59.79	주식회사위네트	서울특별시 서초구 범원로3길 19, 2934호(서초동, 양지원)	1/1	2022.6.30.
					-이하야백-	110111-6-*****	소유권이전	
공용부분								
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.			
주		철근콘크리트구조	계단실, 승강기	18.2795				
부		철근콘크리트구조	지하주차장	6.3482				

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일자: 2025년 5월 26일

구미시장

담당자: 전 화:



※ 경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

297mm×210mm [백상지 (80g/㎡)]

건물ID	2220043280012859	고유번호	4719010400-3-00050000	명칭	구미광역시도민채 112동	호명칭	101호
------	------------------	------	-----------------------	----	---------------	-----	------

대지위치	경상북도 구미시 봉곡동	지번	5	도로명주소	경상북도 구미시 도봉로5길 13 (봉곡동)
------	--------------	----	---	-------	-------------------------

공용부분				공동주택(아파트) 가격 (단위: 원)			
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	기준일	공동주택(아파트) 가격	공용주택(아파트) 가격
주		철근콘크리트구조	피트동로	1.1277	2025.1.1.	66,800,000	
부		철근콘크리트구조	주민복지관	1.0283	2024.1.1.	69,600,000	
부		철근콘크리트구조	재활용품보관소	0.1087	2023.1.1.	71,000,000	
부		철근콘크리트구조	경비실	0.0416	2022.1.1.	89,200,000	
		- 이하여백 -			2021.1.1.	70,100,000	
					2020.1.1.	69,300,000	
					2019.1.1.	73,000,000	
					2018.1.1.	79,000,000	
					2017.1.1.	82,000,000	
					2016.1.1.	100,000,000	

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항
2003.8.25.	2003.7.15 사용검사(주지58511-783호)되어 신규작성 (신축) - 이하여백 -			