감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	이상민 소유물건(2025타경10862)
의 뢰 인:	대구지방법원 김천지원 사법보좌관 차원섭
감정평가서번호:	HS250313-319

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.

호산감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

권 기 란

감정평가액	**칠천삼백만원정(₩73,000,000.-)**			
의 뢰 인	대구지방법원 김천지원 사법보좌관 차원섭	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	대구지방법원 김천지원 경매3계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	이상민 (2025타경10862)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.04.30	2025.04.28 ~ 2025.04.30	2025.05.02

감정평가내용	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	73,000,000 백
	합 계					₩73,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상북도 구미시 고아읍 원호리 소재 '원호초등학교' 남측 인근에 위치하는 "도시한누리타운 제201동" 제12층 제1210호에 대한 경매목적의 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」제5조에 의거 "시장가치"를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없습니다.

3. 감정평가방법

(1) 본건은 구분건물로서「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 **거래사례비교법**으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

(2) 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의거, 구분소유권의 대상이 되는 구분건물 부분과 그 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로, 토지·건물의 구분 평가는 곤란하나, 평가목적에 따라 경매 진행시 참고를 위해 감정평가액을 한국부동산연구원에서 제시한 '주거용 토지/건물 배분비율표' 등을 참고하여 토지가격과 건물가격으로 배분하여 "구분건물 감정평가명세표" 상에 부기하였으니, 경매 진행 시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 기준시점

본건 평가시 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2025.04.30.을 기준시점으로 합니다.

5. 기　　타

본건의 위치확인은 호별배치도면 및 현장탐문조사 등을 기준으로 하였으며 대상물건의 소재지, 면적 등은 귀 법원의 제시목록 및 집합건축물대장 등에 의거한 바, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

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 적용하였습니다.

2. 대상물건의 개요

소재지	경상북도 구미시 고아읍 원호리 454 [도로명주소 : 경상북도 구미시 고아읍 문장로22길 40]		
건물명, 층, 호수	“도시한누리타운 제201동” 제12층 제1210호		
용　도	아파트	**사용승인일**	1997.04.16.
면　적	**전유면적(㎡)**	**공용면적(㎡)**	**대지권면적(㎡)**
	59.96	17.8428	33.1431

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서 등]

기호	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	거래금액 (천원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점 사용승인일
A	구미시 고아읍 원호리 454	도시한누리타운 201동	*층 *호	59.96	33.1431	73,000	1,217,478	2025.03.11 1997.04.16
B	구미시 고아읍 원호리 454	도시한누리타운 201동	*층 *호	59.96	33.1431	75,000	1,250,833	2024.12.17 1997.04.16
C	구미시 고아읍 원호리 454	도시한누리타운 201동	*층 *호	59.96	33.1431	85,000	1,417,611	2024.07.01 1997.04.16

▶ 거래단가 = 거래금액/전유면적

(2) 비교사례의 선정

상기 인근지역 사례 중 본건과 위치적·물적 유사성 인정되는 최근 **거래사례(A)**를 선정하였습니다.

4. 사정보정치의 산정

본 거래사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상 거래사례로 판단됩니다.**(1.00)**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 시점수정치의 산정

(1) 시점수정 기준

1) 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 감정평가의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가치수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업입니다.

2) 한국부동산원이 발표하는 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 **유형별 매매가격지수**(경상북도 구미시, 아파트)를 비교하여 산정함.

(2) 시점수정치 산정

구 분	가격지수
거래사례의 거래시점(25년 03월 11일) : 2025년 02월 지수 적용	93.1
대상물건의 기준시점(25년 04월 30일) : 2025년 03월 지수 적용	92.9
시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수	92.90 / 93.10 ≒ **0.99785**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 개별요인 비교치의 산정

- 기호 (1) / 거래사례 (A)

구분		비교치	비 고
조건	세부항목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편의성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별요인	층별 효용	1.00	대등함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
비교치 계	1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00	1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사례가격 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교(㎡)		산정가액 (원)	감정평가액 (원)
					대상	사례		
1	73,000,000	1.00	0.99785	1.000	59.96	59.96	72,843,050	73,000,000

Ⅲ. 참고가격자료

1. 인근 유사부동산의 가격수준

유사부동산의 가격수준은 전유면적 기준 [1,200,000원/㎡] 내외 수준으로 조사됩니다.

2. 인근 평가사례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	평가금액 (천원)	단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점
								사용승인일
a	구미시 고아읍 원호리 454	대동한누리타운 202동	*층 *호	59.96	73,000	1,217,478	경매	2025.01.20
								1997.04.16

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가사례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)의 합리성이 인정되므로 **비준가액**을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액

기호	층/호수	면적	감정평가액(원)	비 고
1	12층/1210호	59.96	73,000,000	-
합 계			73,000,000	

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	경상북도 구미시 고아읍 원호리 [도로명주소]	454 도시한누리타운 제201동	아파트	철근콘크리트 (벽식)조 슬래브지붕 15층				
	경상북도 구미시 고아읍 문장로22길 40		대피소, 독서실 주민공동시설	지층	971.6			
				1층~15층 각	998.2			
				부속건물				
			관리사무소,전기실,기계실	철근콘크리트조 슬래브지붕 지하1층	338.5			
			관리사무소,전기실,기계실	철근콘크리트조 슬래브지붕 1층	161			
			노인정	철근콘크리트조 슬래브지붕 1층	155.76			
			지하주차장	철근콘크리트조 슬래브지붕 지하1층	1,273.75			
			지하주차장	철근콘크리트조 슬래브지붕 1층	15.6			
1-1	경상북도 구미시 고아읍 원호리	454	대	제2종 일반주거지역	42,262			

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
				(내)				
1				철근콘크리트조	59.96	59.96	73,000,000	비준가액
				(벽식)				
				제12층 제1210호				
				소유권	33.1431			
				1-1.----------	----------	33.1431		
				대지권	42,262			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	21,900,000	
						건 물 :	51,100,000	
	합 계						**₩73,000,000.-**	
			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 고아읍 원호리 소재 "원호초등학교" 남측 인근에 위치하며, 부근 일대는 학교, 아파트, 주택, 근린생활시설 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 간선도로와의 접근성 등을 고려할 때 제반 대중교통사정은 보통시 됩니다.

(3) 건물의 구조

1.: 철근콘크리트(벽식)조 슬래브지붕 15층 건 중 12층 1210호 단위세대로서,
외 벽 : 몰탈위 페인팅 등 마감,
내 벽 : 벽지도배, 타일붙임 등 마감,
바 닥 : 타일붙임 등 마감,
창 호 : 샷시 등 마감입니다.

(4) 이용상태

아파트로 이용중입니다.

(5) 설비내역

위생 및 급·배수설비, 승강기설비, 도시가스에 의한 난방설비 등이 되어 있습니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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)

부정형의 토지로서, 인접지 대비 대체로 등고 평탄한 아파트 부지입니다.

(7) 인접 도로상태등

서측으로 왕복 4차선, 북측 및 동측, 남측으로 세로와 각각 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역,제1종지구단위계획구역,소로2류(폭 8m~10m)(접합),소로3류(폭 8m미만)(접합),중로1류(폭 20m~25m)(2016-02-22)(접합),가축사육제한구역(2024-11-20)(모든축종제한구역(환경관리과문의))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>,절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>,절대보호구역(2015-02-09)<교육환경 보호에 관한 법률>,배출시설설치제한지역<물환경보전법>입니다.

(9) 공부와의 차이

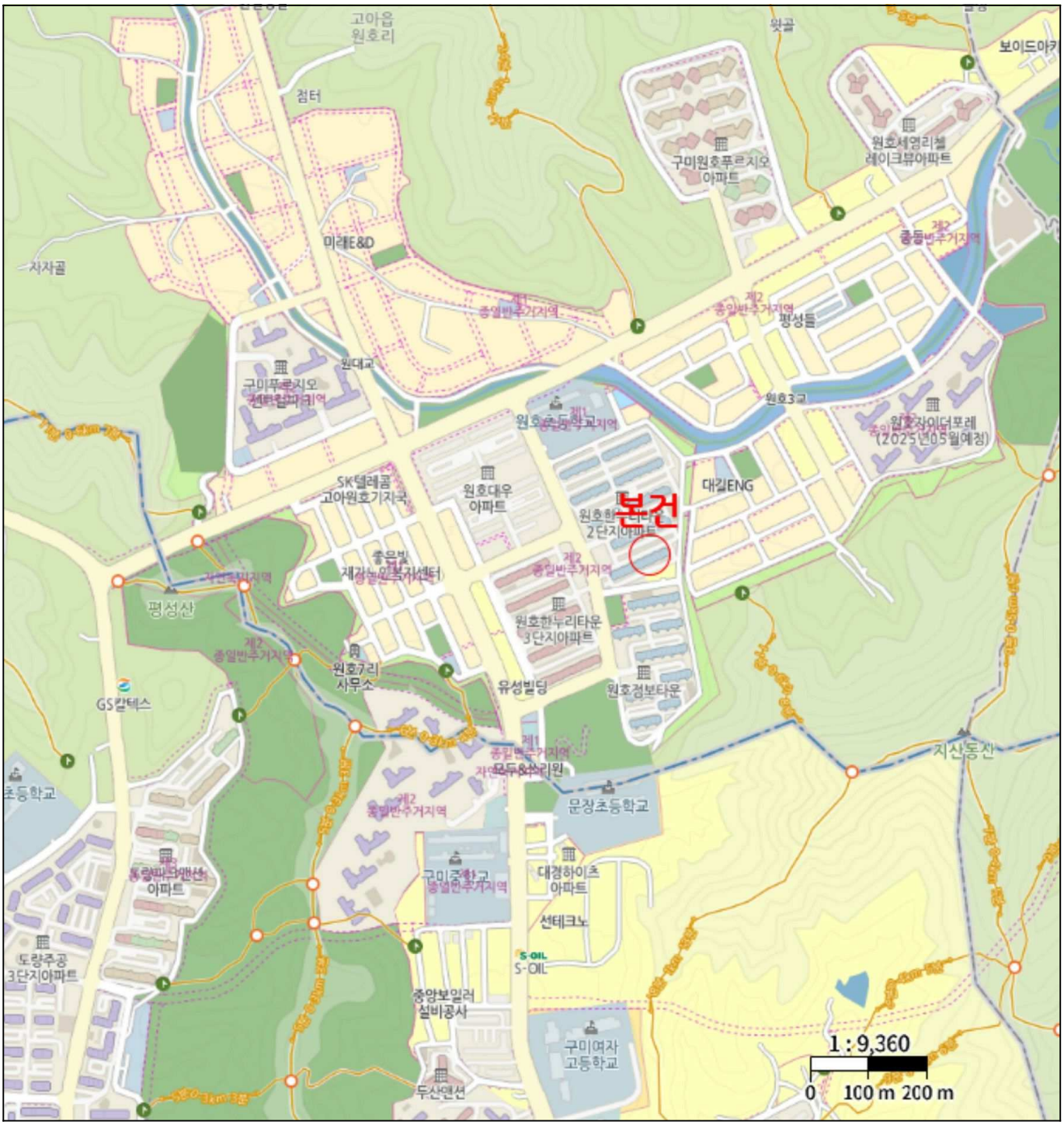
없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계 : 미상입니다.
2)기 타 : 본건은 현장방문시 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 내부확인이 불가하여 유사 유형의 일반적인 상황을 상정하여 평가하였으니, 참고하시기 바랍니다.

광 역 위 치 도

소 재 지	경상북도 구미시 고아읍 원호리 454 도시한누리타운 201동 12층 1210호



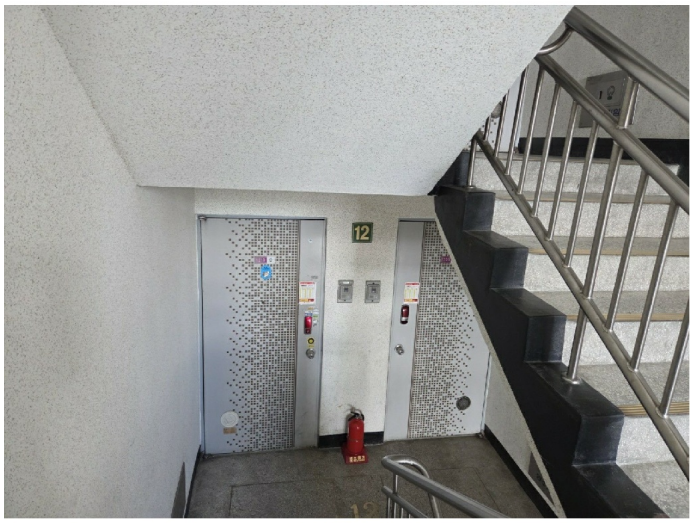
상 세 위 치 도

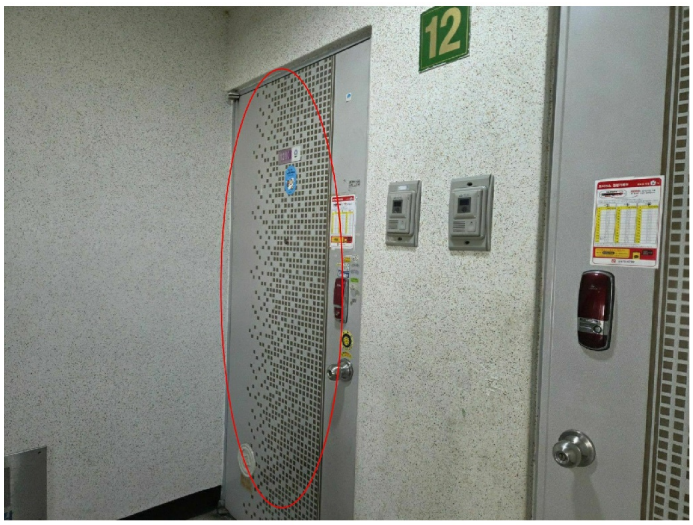
소 재 지	경상북도 구미시 고아읍 원호리 454 도시한누리타운 201동 12층 1210호

호 별 배 치 도

no scale.

[본건: 도시한누리타운 제201동 제12층 제1210호]


12


12