

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 장동식 소유물건(2025타경10947)

의뢰인: 대구지방법원 김천지원 사법보좌관
신범식

감정평가서번호: 달서202504-28

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.

감정평가사 (인)
황재창

감정평가액	이억삼천구백만원정 (₩239,000,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 김천지원 사법보좌관 신범식	감정평가 목적	법원경매			
제출처	대구지방법원 김천지원 경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	장동식 (2025타경10947)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.04.22	2025.04.21 ~ 2025.04.22	2025.04.22		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1세대 이	아파트 하	1세대 여	- 백	239,000,000
	합계					₩239,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 구미시 공단동에 소재하는 '강변파라디아 102동 2층 205호 아파트 단위 세대'로서, 대구지방법원 김천지원의 '경매'목적 감정평가임.

2. 대상물건 개요

□ 구분건물

소재지(도로명주소)	경상북도 구미시 공단동 759 (수출대로3길 118 (공단동)) 강변 파라디아 제102동 2층 205호
------------	--

■ 단지 내역

단지명	강변 파라디아	단지세대수	704세대
대지면적	26,148.6㎡	연면적	97,099.1011㎡
건축면적	6,479.8229㎡	용적율산정용 연면적	73,060.7012㎡
건폐율	24.78%	용적률	279.41%

> 동별 건물내역

동명칭	102동	동 세대수	117세대
주구조	철근콘크리트구조	연면적	12,477.8877㎡
건축면적	901.7841㎡	용적율산정용 연면적	12,477.8877㎡
층수	지상 20 층	사용승인일	2017-07-20

> 호별 건물내역

기호	동	층	호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권비율
가	102동	2층	205호	84.9392	62.2479	26,148.6 중 40.1837/ 26,148.6

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준시점 및 조사기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 04월 22일을 기준시점으로 정함.

나. 실지조사 실시기간

현장조사 및 관련자료조사 : 2025년 04월 21일 ~ 04월 22일.

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 아파트의 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 단서 규정에 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 바랍.

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 바랍.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 구분건물감정평가액 산출근거

1. 비교사례 선정

가) 인근지역의 실거래사례

(출처 : 감정평가정보체계)

기호	소재지	해당층 /최고층	전유면적 (㎡)	대지권 지분	사용승인일	거래가격 (전유면적당가)	사례일자
(가)	공단동 759 강변파라디아 102동 13층 130*호	13층 /20층	84.9392	26,148.6 중 40.1837	2017.07.20	260,000,000 (@3,061,013/㎡)	2024.09. 19
(나) **	공단동 759 강변파라디아 102동 4층 405호	4층 /20층	84.9392	26,148.6 중 40.1837	2017.07.20	238,000,000 (@2,802,004/㎡)	2024.09. 26
(다)	공단동 759 강변파라디아 103동 4층 40*호	4층 /17층	84.9392	26,148.6 중 40.1837	2017.07.20	240,000,000 (@2,825,550/㎡)	2024.09. 21
(라)	공단동 759 강변파라디아 102동 14층 140*호	14층 /20층	84.8543	26,148.6 중 40.1435	2017.07.20	273,000,000 (@3,217,279/㎡)	2024.08. 26
(마)	공단동 759 강변파라디아 102동 4층 40*호	4층 /20층	84.9392	26,148.6 중 40.1837	2017.07.20	235,000,000 (@2,766,684/㎡)	2024.06. 18
(바)	공단동 759 강변파라디아 103동 6층 60*호	6층 /17층	84.9392	26,148.6 중 40.1837	2017.07.20	260,000,000 (@3,061,013/㎡)	2025.04. 11

나) 비교사례의 선정

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

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

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 사정보정

비교거래사례는 인근지역의 유사물건 정상적인 가격수준, 수요성, 거래동향 등을 고려할 때 다소 상향보정이 필요하다고 판단되어 사정보정요인 상향조정함.(1.03).

3. 시점수정

가) 시점수정 자료의 선정

· 주거용 구분건물(아파트, 연립주택, 다세대주택)은 한국부동산원 간행 「전국주택가격동향조사」의 월간동향중 주택유형에 따른 지역별/월별 매매가격지수 활용하되, 세분화 지역별 매매가격지수를 우선 적용하여 산정함.

나) 시점수정의 산정

(1) 경북 구미시 / 아파트 매매가격지수 (2024-09-26~2025-04-22)

시점자료	(평가)기준시점 당시(a)	(거래)사례시점 당시(b)	시점수정치(c=a/b)
경북 구미시 / 아파트 매매가격지수	92.9	95.4	0.97379 (-2.621% 하락)

▷시점수정치계산 : [경북 구미시] - [아파트] 매매가격지수(2024-09-26-2025-04-22)

사례시점 : 2024-09-26 : 거래시점의 직전달인 2024년 08월지수(95.4)를 적용함.

기준시점 : 2025-04-22 : 기준시점의 직전달인 2025년 03월지수(92.9)를 적용함.

▶매매가격지수 변동률 : $92.9 / 95.4 \approx 0.97379$

4. 지역요인 비교

사례물건과 대상물건은 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등함(1.00).

5. 개별요인 비교(가치형성요인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

◎기호(가) : 구미시 공단동 759 강변 파라디아 102동 2층 205호

◎사례(나) : 구미시 공단동 759 강변 파라디아 102동 4층 405호

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)	102동 4층/20층 전유면적: 84.9392㎡	102동 2층/20층 전유면적: 84.9392㎡	1.00	층별, 위치별 효용 등 대등함
	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				1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 참고자료

가) 인근지역의 감정평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

기호	소재지	해당층 /최고층	전유면적(㎡)	사용승인일	평가금액	기준시점	비고
			대지권		전유면적당가		
(ㄱ)	공단동 759 강변파라디아 105동 18층 1807호	18층 /20층	84.9392	2017.07.20	302,000,000	2023.02.14	경매평가
			26,148.6 중40.1837		@3,555,484/㎡		
(ㄴ)	공단동 759 강변파라디아 105동 19층 1901호	19층 /20층	59.984	2017-07-20	231,000,000	2021-10-21	경매평가
			26,148.6 중28.3777		@3,851,026/㎡		

나) 인근지역의 유사 물건 가격수준

본건과 유사한 규모의 구분건물 가격수준은 층별·위치별·향별·인테리어 상태 등에 따라 차이가 있으나, 통상 240,000,000원 내외인 것으로 조사됨.

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)	(나)	238,000,000	1.03	0.97379	1.00	1.000	84.9392	84.9392	238,714,881 (@2,810,421)

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)	84.9392	62.2479	40.1837	239,000,000 (@2,813,777/㎡)	-
구분건물 감정평가액 합계					239,000,000	

3. 감정평가액 합계

구분	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
구분건물	84.9392	239,000,000	전유면적기준
감정평가액(합계)		239,000,000	

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 공단동 [도로명주소] 경상북도 구미시 수출대로3길 118	759 강변파라 디아 102동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 경사지붕 지상 20층				
				1층	410.2201			
				2층	635.1404			
				3층	635.1404			
				4층	635.1404			
				5층	635.1404			
				6층	635.1404			
				7층	635.1404			
				8층	635.1404			
				9층	635.1404			
				10층	635.1404			
				11층	635.1404			
				12층	635.1404			
				13층	635.1404			
				14층	635.1404			
				15층	635.1404			
				16층	635.1404			
				17층	635.1404			

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 구미시 공단동	759	대	18층	635.1404			
				19층	635.1404			
				20층	635.1404			
				준공업지역	26,148.6			
				< 내 >				
				2층 205호 철근콘크리트구조	84.9392	84.9392	239,000,000	비준가액
				소유권	40.1837			
				1. ----- 대지권	----- 26,148.6	40.1837		
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 71,700,000 167,300,000
				합 계				₩239,000,000.-
			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 공단동 소재 '한국폴리텍대학 구미캠퍼스' 북측 인근에 위치하는 '강변 파라디아 제102동 2층 205호 아파트 단위세대'로서, 부근일대는 아파트단지, 중소공장 및 근린생활시설 점포상가 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 가능하며, 대중교통사정, 간선도로 접근성 등 제반 교통사정은 보통인 편입니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 경사지붕 20층건(102동) 중 2층 205호 단위세대로서
 사용승인일: 2017.7.20
 외벽: 외장 페인팅 등
 내부: 벽지, 장판, 내장마감재, 내장타일 등
 창호: 샷시유리 창호 등 입니다.

(4) 이용상태

강변파라디아 제102동 2층 205호 아파트 단위세대로 이용중입니다.

(5) 설비내역

급배수설비, 위생설비, 소방설비, 승강기설비, 도시가스 개별난방설비 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

남향 완만한 완경사지대에 위치한 사다리형의 토지로서, 인접지와 대체로 등고 평탄하게 조성하여 아파트 부지로 이용중입니다.

(7) 인접 도로상태등

동측 및 서측으로 폭 약 12미터(왕복 2~3차선), 남측으로 폭 약 15미터의 포장된 도로와 각각 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준공업지역, 제1종지구단위계획구역(2주공200단지주택재건축정비구역), 종로2류(폭 15m~20m)(접합), 종로3류(폭 12m~15m)(접합)
가축사육제한구역(2024-11-20)(모든축종제한구역){가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률}, 상대보호구역, 절대보호구역{교육환경 보호에 관한 법률} 입니다.

(9) 공부와의 차이

없습니다.

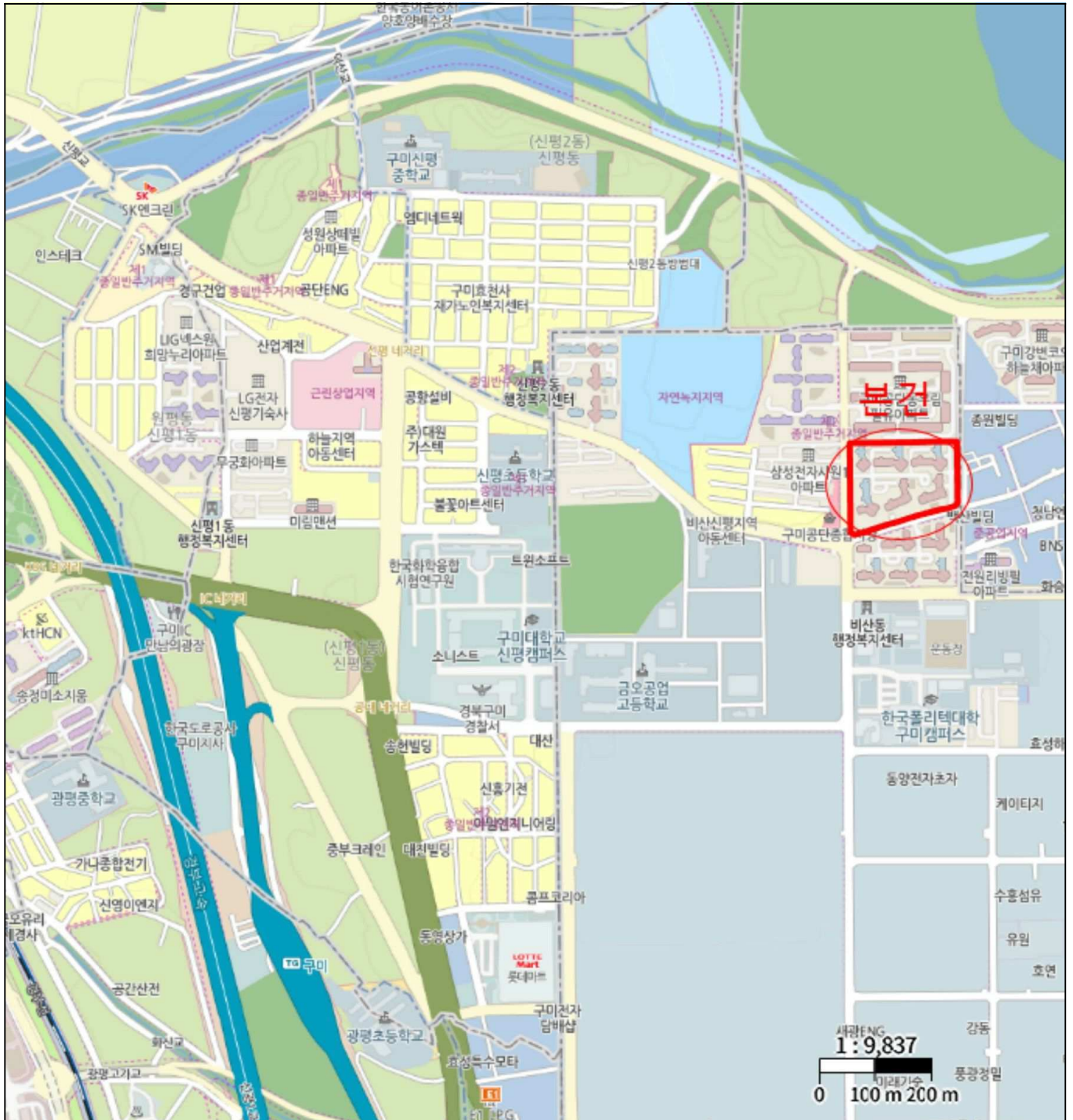
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- (1) 임대관계: 미상입니다.
- (2) 기 타: -

광역위치도



소재지	경상북도 구미시 공단동 759 강변파라디아 102동 2층 205호
-----	--------------------------------------



위치도



소재지	경상북도 구미시 공단동 759 강변파라디아 102동 2층 205호
-----	--------------------------------------



위 치 도 (위성)

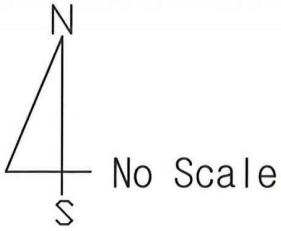


소 재 지

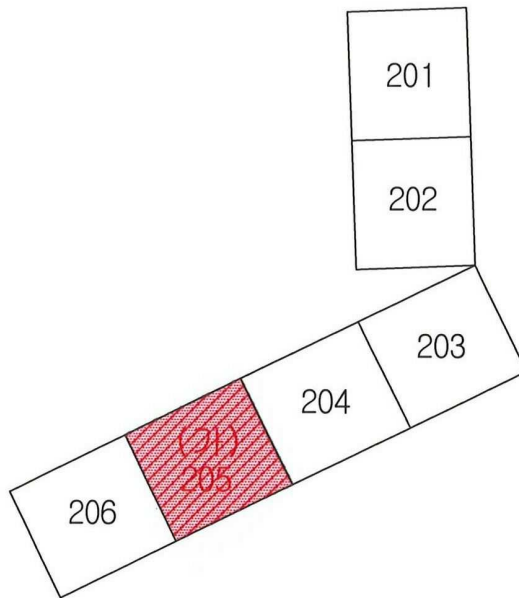
경상북도 구미시 공단동 759 강변파라디아 102동 2층 205호



호 별 배 치 도



[호 별 배 치 도]



본건 (가) : 경상북도 구미시 공단동 759
강변파라디아 102동 2층 205호





102 2 205



102 2 205



102 2 205



102 2 205