

감정평가서

Appraisal Report

건명: 김행순 소유물건
(2025타경11018)

의뢰인: 대구지방법원 김천지원
사법보좌관 차원섭

감정서번호: MD25050702-01

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



감정평가액	이역사천만원정(₩240,000,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 김천지원 사법보좌관 차원섭		감정평가 목적	경매		
제출처	대구지방법원 김천지원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김행순 (2025타경11018)		감정평가 조건	--		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	--		2025.05.12	2025.05.09, 2025.05.12	2025.05.20	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	--	240,000,000
			이	하	여	백
	합계				₩240,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 목적

1. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 구미시 광평동 소재 '홈플러스 구미점' 동측에 인접하여 위치하는 "구미광평 푸르지오1차아파트 제106동 14층 제1403호" 단위세대에 대한 대구지방법원 김천지원의 경매(2025타경 11018호)목적의 감정평가임.

2. 감정평가 대상 물건

1. 경상북도 구미시 광평동 792-15 구미광평 푸르지오1차 106동 14층 1403호
철근콘크리트구조 115.723㎡(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 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 실지조사 실시기간 및 기준시점

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025.05.09일 및 2025.05.12일에 실시하였으며, 따라서 본 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 현장조사 완료일인 2025.05.12일임.

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	구미광평 푸르지오1차		건물 세대수 (건물 동수)	아파트 394세대 외 (아파트 6개동 외)	
주구조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕		연면적	78,732.605㎡	
건축면적	5,526.253㎡		용적률산정용 연면적	58,966.379㎡	
층수	106동 17층		사용승인일	2009.02.13.	
기호	세대별 계약면적(㎡)				구조 및 난방
	공급면적			대지지분	
	전용	공용(주건물)	소계		
1	115.723	21.483	137.206	46.551	계단식 동향 도시가스 개별난방설비

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 (1)대상물건의 재조달원가에 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 광평동 792-1* 구미광평 푸르지오1차	103/504	115.723	'25.03.23	247,000,000 (@2,134,407)	'09.02.13	계단식 남향
			46.551				
#2	구미시 광평동 792-1* 구미광평 푸르지오1차	103/501	115.723	'25.03.13	230,000,000 (@1,987,504)	'09.02.13	계단식 동향
			46.551				
#3	구미시 광평동 792-1* 구미광평 푸르지오1차	103/1204	115.723	'25.03.10	264,000,000 (@2,281,309)	'09.02.13	계단식 남향
			46.551				
#4	구미시 광평동 792-1* 구미광평 푸르지오1차	104/1203	115.723	'23.10.21	240,000,000 (@2,073,917)	'09.02.13	계단식 동향
			46.551				

※ 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 광평동 792-1* 구미광평 푸르지오1차	104/304	134.968	'24.12.11	256,000,000 (@1,896,745)	'09.02.13	경매평가
			54.293				
2	구미시 광평동 792-1* 구미광평 푸르지오1차	102/402	158.125	'24.04.22	323,000,000 (@2,042,687)	'09.02.13	경매평가
			63.608				

※ 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(#2)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
2025.03.13. 매매가격지수 (2025.02월 적용)	2025.05.12. 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(#2)

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 편익시설과의 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(방범, 승강기, 계단을 이용한 접근성 등)	1.05	층별 효용에서 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		
개별요인비교치 (누계)		1.050	-

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	#2	230,000,000	1.00	0.99501	1.00	1.050	115.723/ 115.723	240,000,000 (@2,073,918)	-
합 계			-	-	-	-	-	240,000,000	

※ 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)				대지지분	감정평가액(원)
	공급면적					
	전용	공용	소계			
1	115.723	21.483	137.206	46.551	240,000,000	

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		
1	경상북도 구미시 광평동 [도로명주소] 경상북도 구미시 구미대로 186-20	792-15 구미광평 푸르지오 1차 제106동	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상17층 1층 2~17층	400.236 각 800.582			
	경상북도 구미시 광평동	792-15	대	준공업지역 (내) 철근콘크리트구조 제14층 제1403호 소유권 1.----- 대지권	20,165 115.723 46.551 20,165	115.723 46.551	240,000,000	비준가액 공용부분 포함평가
합 계							₩240,000,000.-	
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 광평동 소재 '홈플러스 구미점' 동측에 인접하여 위치한 '구미광평 푸르지오1차아파트' 제106동 14층 제1403호 단위세대로서, 주위 일대는 아파트단지 및 판매 시설, 국가산업단지 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본 단지까지 제반 차량 진출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 위치하는 등 제반 교통사정은 보통인 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 콘크리트지붕 17층 건물 중 14층 제1403호 단위세대로서,
외 벽: 몰탈위 페인팅, 화강석판재 등 마감
내 벽: 벽지, 타일 등 마감
바 닥: 강화마루, 장판지, 타일, 화강석판재 등 마감
창 호: 하이샤시 복층유리창임.

(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

인접지와 대체로 등고, 평탄한 정방형의 아파트부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

남측 및 동측으로 왕복5차선, 북측 및 서측으로 왕복2차선도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준공업지역, 가축사육제한구역(모든축종제한구역)에 속함.

(9) 공부와의 차이

없 음.

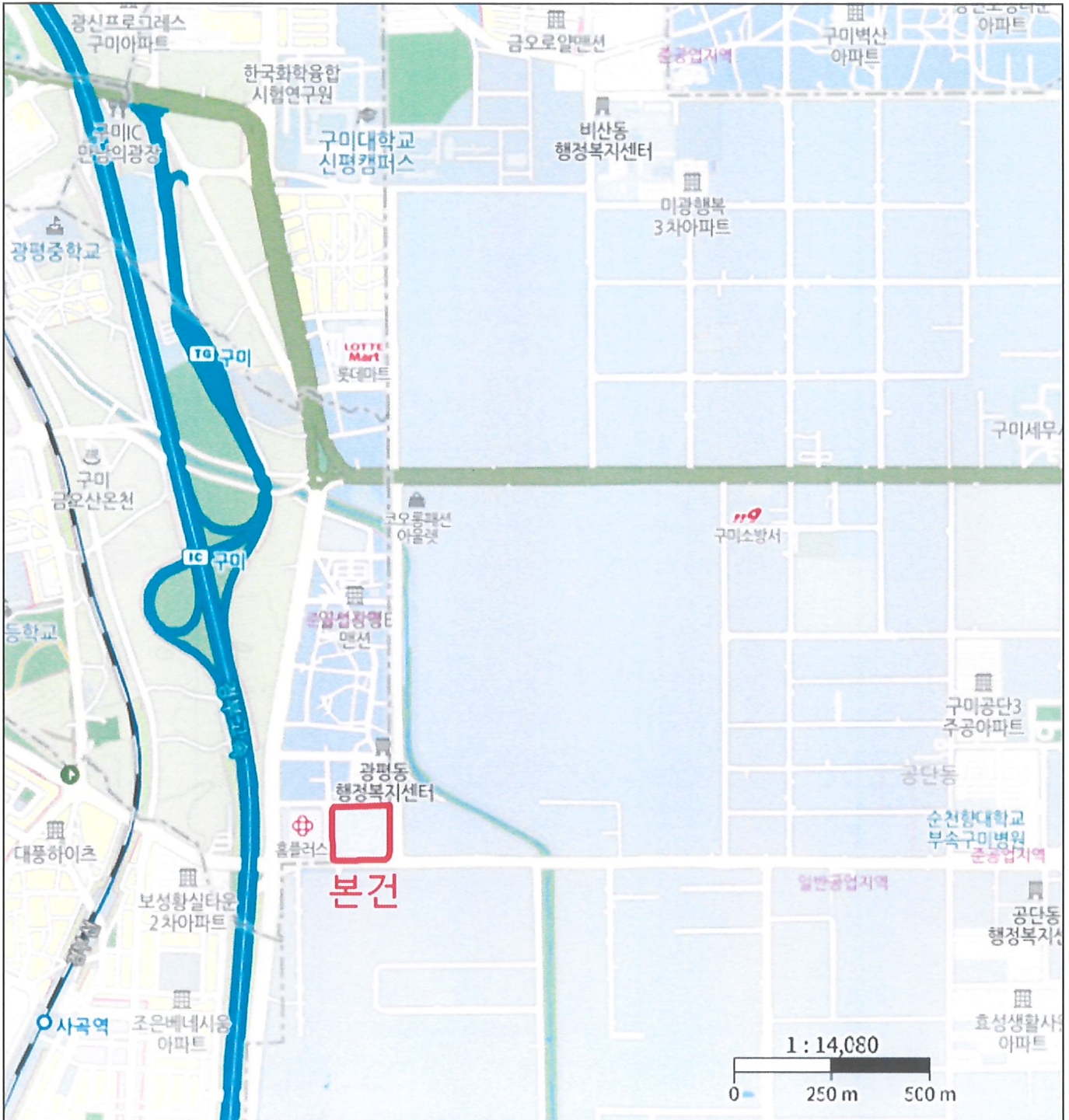
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

광역위치도



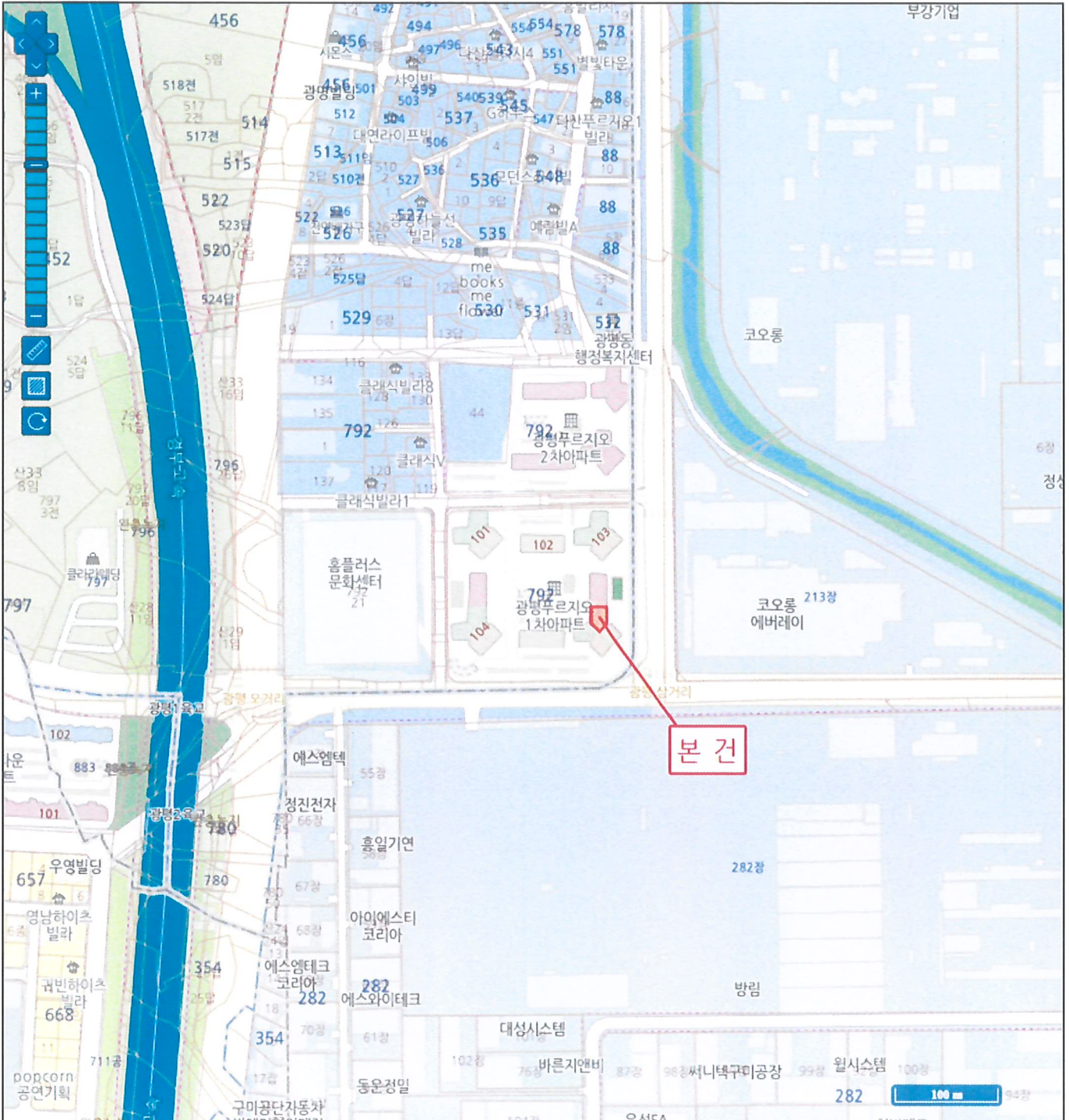
소재지	경상북도 구미시 광평동 792-15 구미광평 푸르지오1차 106동 14층 1403호
-----	--



위치도

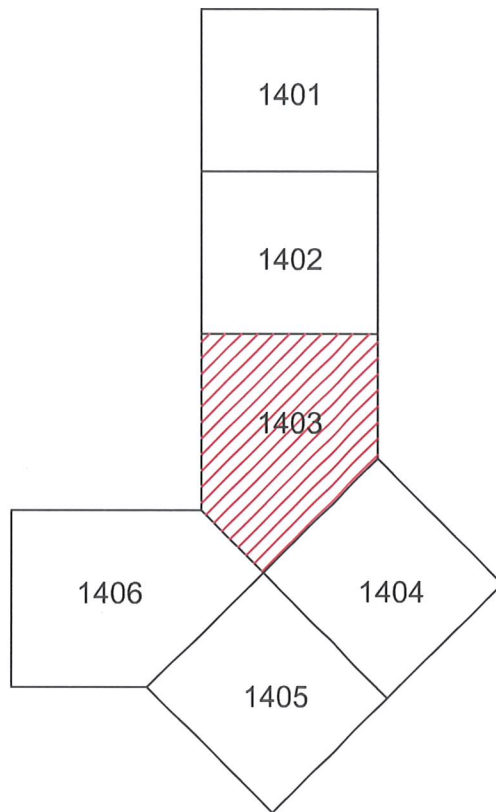


소재지	경상북도 구미시 광평동 792-15 구미광평 푸르지오1차 106동 14층 1403호
-----	--



호 별 배 치 도

축척없음



본건('구미광평푸르지오' 제106동 14층 제1403호)

사 진 용 지



본 단지 전경
(남동측 인근에서 촬영)



본 단지 전경
(남서측 인근에서 촬영)

사 진 용 지



본건 제106동 전경
(북서측에서 촬영)



본건 입구 전경

발급번호 : 202547190006062032

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 05/ 07

토지이용계획확인서				처리기간 1 일	
신청인	성명	김태일	주소	대구광역시 수성구 옥수천로 55,	
			전화번호		
신청토지	소재지		지번	지목	면적(m ²)
	경상북도 구미시 광평동		792-15	대	20,165.0
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	준공업지역 [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(2024-11-20)(모든축종제한구역(환경관리과문의))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면					범례
					<input type="checkbox"/> 산림시설구역 <input type="checkbox"/> 공공시설구역 <input type="checkbox"/> 일반공업지역 <input type="checkbox"/> 준공업지역 <input type="checkbox"/> 재생사업지구 <input type="checkbox"/> 가축사육제한구역 <input type="checkbox"/> 대로3류(폭 25m-30m) <input type="checkbox"/> 중로1류(폭 20m-25m) <input type="checkbox"/> 소로2류(폭 8m-10m) <input type="checkbox"/> 병정동
					축척 1/2400
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.					수입증지 붙이는곳
2025/ 05/ 07					<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;"> 수수료 전자결제 민원 </div>
경상북도 구미시장 <div style="float: right; border: 1px solid black; padding: 2px; margin-top: 5px;"> </div>					



집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제5호서시) 개정 2023. 8. 1. >

건물 ID 2220093280001334 고유번호 4719011400-3-07920015 명칭 구미광역시 광평 푸르지오1차 106동 호명칭 1403

대지위치 경상북도 구미시 광평동 지번 792-15 도로명주소 경상북도 구미시 구미대로 186-20 (광평동)

구분	층별	※구조	용도	면적 (㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	김행순			
주	14층	철근콘크리트구조	아파트	115.723	800411-2*****	경상북도 구미시 구미대로 186-20, 106동 1403호 (광평동, 구미광평푸르지오1차)	1/1	2023.8.16. 등기명의인표시변경	
공용부분									
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	- 이하여백 -				
부	지2	철근콘크리트구조	전기실, 기계실, 감시실, 발전기실	1.101					
부	각층	철근콘크리트구조	지하주차장	45.219					
주	각층	철근콘크리트구조	벽체, 계단실, 승강기, 홀	21.483					
부	각층	철근콘크리트구조	경로당, 관리사무실, 주민공동시설	0.73					

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 05월 07일

구미시장



담당자 : 토지정보과
전화 : 054-480-5642

*경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재합니다.

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(www.gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위 확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

문서확인번호 : 1746-6051-5548-8862

(2쪽 중 제2쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 권리 등에 관한 규칙 (별지 제5호서식)

건물ID	2220093280001334	고유번호	4719011400-3-07920015	명칭	구미광평 푸르지오1차 106동	호명칭	1403
대지위치	경상북도 구미시 광평동			지번	792-15	도로명주소	경상북도 구미시 구미대로 186-20 (광평동)
공용부분				공동주택 (아파트) 가격 (단위 : 원)			
구분	층별	※구조	용도	면적 (㎡)	기 준 일	공동주택 (아파트) 가격	
주	1층	철근콘크리트구조	문고	0.136	2024.1.1.	144,000,000	
부	1층	철근콘크리트구조	경비실	0.082	2023.1.1.	151,000,000	
		- 이하여백 -			2022.1.1.	155,000,000	
					2021.1.1.	135,000,000	
					2020.1.1.	140,000,000	
					2019.1.1.	145,000,000	
					2018.1.1.	152,000,000	
					2017.1.1.	167,000,000	
					2016.1.1.	189,000,000	
					2015.1.1.	188,000,000	
					2014.1.1.	180,000,000	
				* 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제 18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.			
변동사항							
변동일		변동내용 및 원인		변동일		변동내용 및 원인	
2009.2.18		2009.02.13. 신규작성(2006-건축과-주택건설사업계획승인-4) - 이하여백 -				- 이하여백 -	
						297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]	

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서화단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.