

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 오경선 소유물건(2025타경133)

의뢰인: 대구지방법원 상주지원 사법보좌관
김규현

감정평가서번호: SIH25-0310-001

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.

(주)써브감정평가법인 대구경북지사

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
정기철

정

기

정기철 (인)

(주)써브감정평가법인 대구경북지사 지사장 이광동

(서명또는인)

감정평가액	일억삼천오백만원정 (₩135,000,000.-)		
의뢰인	대구지방법원 상주지원 사법보좌관 김규현	감정평가목적	경매
채무자	-	제출처	대구지방법원 상주지원 경매1계
소유자 (대상업체명)	오경선	기준가치	시장가치
		감정평가 조건	-
목록 표시근거	귀제시목록 (2025타경133)	기준시점	조사기간
		2025.03.14	2025.03.14
		작성일	2025.03.14

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	135,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩135,000,000	

심사확인
본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사
배금용

배금용 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상물건 개요

본건은 경상북도 문경시 흥덕동 소재 '문창고등학교' 동측 인근에 위치하는 '대화비둘기 연립주택' 제바동 제1층 제101호로서 '대구지방법원 서부지원'의 경매를 목적으로 하는 감정평가건입니다.

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치

기준가치는 본건에 대한 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 시장가치란 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)을 말하며, 본건의 경우 시장가치를 기준으로 감정평가하였습니다.

2. 기준시점

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 따라 가격조사 완료일인 **2025.03.14**을 기준시점으로 정합니다.

3. 조사기간

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따르면, 감정평가업자가 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있어, 본건은 **2025.03.14**. 실지조사를 실시하였습니다.

4. 감정평가조건

—

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

본건은 구분건물로서, 물건의 특성 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령 및 감정평가에 관한 제 이론에 의거 감정평가 3방식(비교방식, 원가방식, 수익방식) 중 아래와 같은 방식으로 평가하였습니다.

원가법에 의한 원가방식은 정확한 원가자료의 미비로 투입원가 등의 추정이 어렵고, 대상 구분건물이 토지(대지권)와 건물 일체로 거래되는 시장현실 등을 고려할 때 적용하기에 부적합하며, 수익방식(수익환원법)은 장래에 발생하는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있습니다.

따라서, 본건 구분건물의 평가에서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하여 평가하였으며, 귀 요청에 의하여 평가대상 부동산의 평가가격을 토지 가격과 건물 가격으로 배분하여 구분건물 감정평가 명세표상에 부기하였으니, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

2. 그 밖의 사항

- 본건은 현장 조사시 관계인의 부재로 내부 시설은 확인하지 못하였으며, 내부구조, 설비, 마감재 등은 인근 유사부동산의 상태 등을 기준하여 감정 평가하였으니, 경매진행시 유의바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 감정평가액 산출과정

가. 대상부동산의 개요

1) 대상부동산의 기본적 사항

물건 소재지 및 건물명		경상북도 문경시 흥덕동 790-2 대화비둘기연립주택			
건물의 구조		철근콘크리트조 슬래브지붕		건물의 사용승인일	1990.05.30
구 분		대지권 (㎡)	전용면적 (㎡)	용 도	
기호	층.호수			공부	현황
가	제바동 제1층 제101호	35.92	35.0	근린생활시설	근린생활시설

나. 대상부동산의 가격산정

1) 감정평가선례의 선정

① 인근 유사부동산의 거래사례 및 평가선례

기호	소재지	건물명 동/층/호수	전용 면적 (㎡)	전용 면적당 단가(㎡)	거래금액	거래시점	비고
						사용승인일	
A	흥덕동 796	그린연립주택 상가동 6호	146.16	5,299,548	200,000,000	2021.12.17	거래
						1990.02.03	
B	두류동 150-3	두류역아이작큐브 오피스텔 제8층 제802호	23.73	3,666,245	87,000,000	2024.11.26	법원 경매
						2018.02.27	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 거래사례의 선정

본건 구분건물의 평가에 적용할 거래사례는 감정평가대상 구분건물과 인근지역에 위치한 거래사례 중 대상과 용도지역, 이용상황 및 건물구조 등이 유사하여 비교성이 인정되며, 지리적으로 근접한 상기 거래사례 중 거래사례(A)를 선정합니다.

2) 사정보정

본건 인근지역의 거래사례(A)는 인근지역 구분건물 가격수준 등을 고려할 때 정상적인 거래사례로 판단됩니다.(1.000)

3) 시점수정

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항 제2호 의 자가변동률에 의한 시점수정이 적절치 않아 한국부동산원이 조사·발표하는 “지역별 자본수익율” 을 기준으로 산정하였습니다.

소규모상가

지역 : 경북 문경점촌흥덕(21.12.17~25.03.14)

2021년 04분기 : 0.33

2022년 01분기 : 0.35

2022년 02분기 : 0.33

2022년 03분기 : 0.31

2022년 04분기 : -0.11

2023년 01분기 : -0.23

2023년 02분기 : -0.09

2023년 03분기 : -0.05

2023년 04분기 : 0.01

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2024년 01분기 : 0.02

2024년 02분기 : 0.04

2024년 03분기 : 0.08

2024년 04분기 : 0.08

2025년 01분기 : 0.08 (2024년 04분기 자료)

$(1+0.0033*15/92)*(1+0.0035)*(1+0.0033)*(1+0.0031)*(1-0.0011)*(1-0.0023)*(1-0.0009)*(1-0.0005)*(1+0.0001)*(1+0.0002)*(1+0.0004)*(1+0.0008)*(1+0.0008)*(1+0.0008*73/92) \approx 1.00859$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 격차율 비교

① 격차율 비교항목

조건	세항목	비교
외부요인	고객유동성과의 적합성	고객유동성과의 적합성등에서 열세합니다.
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성	
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	
	배후지의 크기	
	상가의 성숙도	
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)	
내부요인	단지내 주차의 편의성	대등합니다.
	건물전체의 공실률	
	건물관리상태 및 각종 설비의 유무	
	건물전체의 임대료수준 및 임대비율	
	건물의 구조 및 마감상태	
	건물의 규모 및 최고층수 등	
개별요인	층별, 위치별(동별, 라인별), 향별 효용	위치별효용에서 열세합니다.
	주출입구와의 거리	
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리	
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기	
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등합니다.

④ 격차율 결정

기호	비 교 항 목				격차율
	외부요인	건물요인	개별적요인	기타요인	
1	0.80	1.00	0.90	1.00	0.72

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 참고가격 자료

① 인근 유사 구분건물의 가격수준

(단가: 원/㎡)

이용상황	기준시점당시 가격수준	비 고
구분상가의 가격수준	3,300,000원/㎡ ~ 4,200,000원/㎡ 정도	인근지역 유사면적

② 인근지역 기간별 낙찰가율 통계

(자료: 인포케어)

구 분 기 간	종 별	경상북도 문경시		흥덕동		비 고
		낙찰가율 (%)	건수	낙찰가율 (%)	건수	
최근 1년간 평균	집합건물 /상가	65.85	8	0	0	-

6) 감정평가액의 결정

① 대상 부동산의 비준가격

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	격차율	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	5,299,548	1.000	1.00859	0.720	3,848,451	3,850,000

*천원단위에서 반올림 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 감정평가액의 결정

기호	동.층.호별	전유면적 ㎡	결정단가 (원/㎡)	산출가격 (원)	평가가격 (원)
1	제바동 제1층 제101호	35.0	3,850,000	134,750,000	135,000,000

*십만원 단위에서 반올림 하였습니다.

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

본건은 경상북도 문경시 흥덕동 소재 '문창고등학교' 동측 인근에 위치하는 '대화비둘기 연립주택' 제바동 제1층 제101호로서, 대상물건의 수요성 및 환가성, 매매 동향과 대상물건의 특성 등을 종합 참작하여 토지와 건물을 일체로 한 시장가치를 기준으로 결정하였습니다.

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 문경시 흥덕동 동소	790-2 790-2	근린생활 시설 대	철근콘크리트 슬래브지붕 2층			135,000,000	비준가액
				1층	205.4			
				2층	205.4			
				제2종 일반주거지역	423.1	423.1		
				(내) 철근콘크리트조 제1층 제101호	35.0	35		
			1 소유권대지권	35.92 ----- 423.1	35.92			
	합 계			이 하	여	백	₩135,000,000.-	
							배분내역 토 지 : 54,000,000 건 물 : 81,000,000	

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 문경시 흥덕동 소재 "문창고등학교" 동측 인근에 위치하는 "대화비둘기연립주택" 제바동 제1층 제101호 구분상가로서, 부근 일대는 연립주택, 노선 상가, 시장 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하며, 인근에 버스승강장이 위치하여 제반 교통사정은 보통입니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 지상 2층 건 중 제1층 제101호 단위상가로서,
 외벽 : 외장타일 붙임 및 몰탈위 페인트 등 마감
 내벽 : 페인트 및 벽지도배 등 마감
 바닥 : 인조석물갈기, 장판지갈기 등
 창호 : 알루미늄샷시 창호

(4) 이용상태

근린생활시설로 이용 중입니다.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비 등 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

인접지대와 등고 평탄하게 조성되어 있는 가각 정리된 세장형에 가까운 토지로서, 상업용 건부지로 이용 중입니다.

(7) 인접 도로상태등

남서측으로 폭 약 15미터 및 서측으로 폭 약 10미터의 포장도로와 각각 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역(개발계획수립), 제1종지구단위계획 구역(공동주택용지(건축제한은 별도확인)), 소로1류(폭 10m~12m)(국지도로)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(보조간선도로)(접합) 가축사육제한구역(전축종제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계 : 미상입니다.

2)기 타 : 없습니다.

광역위치도



소재지 경상북도 문경시 흥덕동 790-2
 대화비둘기연립주택 제바동 제1층 제101호



상 세 위 치 도



소재지

경상북도 문경시 흥덕동 790-2
대화비둘기연립주택 제바동 제1층 제101호



본건(대화비둘기연립주택
제바동 제1층 제101호)

Non Scale

<호별배치도>

관리실	101	102	103	계단실	화장실	104	105
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

본건(대화비둘기연립주택 제1층 제101호)

사 진 용 지



본건 전경



본건 전경

사 진 용 지



본건 전경