

감정평가서

건명	경상북도 구미시 원평동 1128외 2필지 프로그레스구미 제103동 제8층 제803호 소재 부동산(2025-02213-A01)
의뢰인	한국자산관리공사 대구경북지역본부장
감정서번호	S2504-2-13

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시
확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며
이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

신라감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

추용우

감정평가액	삼억사천칠백만원정(₩347,000,000.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 대구경북지역본부장	감정평가 목 적	공매(국세,지방세)			
제출처	한국자산관리공사 대구경북지역본부	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이상영	감정평가 조 건	-			
목록표시 근거	귀 의뢰목록, 등기사항전부증명서	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.04.07	2025.04.07	2025.04.09		
감 정 평 가 내 용	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
	아파트	1세대 이	아파트	1세대 하 여	- 백	347,000,000
	합 계					₩347,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상북도 구미시 원평동 1128번지 외 소재 “프로그레스구미” 제103동 제8층 제803호에 대한 한국자산관리공사에서 시행하는 공매목적의 감정평가로서 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 등 관계법령에 의거 평가하였음.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 의거 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

- (1) 본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격 수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.
- (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, 토지와 건물을 일괄하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2025년 04월 07일을 기준시점으로 함.

5. 실지조사 실시기간, 내용 및 기타참고사항

가) 2025년 04월 07일 현장조사 및 탐문조사 등의 실지조사를 행하였음.

나) 대상 물건의 위치, 구조, 이용상황 및 주변환경 등의 실지조사를 행하였으며, 본건의 호별 위치는 집합건축물대장등본상 건축물현황도면으로 확인하였음.

다) 대상물건의 소재지, 면적 등은 귀 공사의 의뢰목록 등에 의거한 바 업무 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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 적용하였음.

2. 대상물건의 개요

(1) 기호 가

소재지	경상북도 구미시 원평동 1128외 [도로명주소]경상북도 구미시 칠성로2길 12		
건물명, 층, 호수	“프로스레스구미” 제103동 제8층 제803호		
용 도	아파트	사용승인일	2023.02.02
면 적	전유(㎡)	(주거)공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	84.9830	67.6488	42.5512

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원 등]

기호	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액 (천원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
A	원평동 1128외	프로그레스구미 제103동	6층 6**호	84.9830	42.5512	355,500	4,183,200	2024.07.22
								2023.02.02
B	원평동 1128외	프로그레스구미 제103동	24층 24**호	84.9305	42.5249	365,000	4,297,600	2024.11.07
								2023.02.02
C	원평동 1128외	프로그레스구미 제105동	9층 9**호	84.9305	42.5249	358,200	4,217,600	2025.03.19
								2023.02.02

※ 거래단가 = 거래금액/전유면적

(2) 비교사례의 선정

기호(가)의 경우 본건 인근의 아파트 유사평형의 거래사례로서 위치적·물적 유사성이 인정되며 최근의 거래사례인 비교사례(A)를 선정함.

4. 사정보정치의 산정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나, 본 적용사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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 작업임.
- 2) 한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수(경상북도 구미시, 아파트)를 활용하여 기준시점까지 시점수정치를 산정하여 적용하였음.

(2) 시점수정치 산정

1) 기호 가

구 분	가격지수
거래사례의 거래시점(2024년 06월) 가격지수	96.2
대상물건의 기준시점(2025년 02월) 가격지수	93.1
시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수	$93.10 / 96.20 \approx 0.96778$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 개별요인 비교치의 산정

- 기호 가 / 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	1.01	층별 효용에서 다수 우세함.
	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.
비교치계	$1.00 \times 1.00 \times 1.01 \times 1.00$	1.010	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

기호	사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교(㎡)		시산가액(원)	감정평가액(원)
					대상	사례		
가	355,500,000	1.00	0.96778	1.010	84.9830	84.9830	347,486,248	347,000,000

Ⅲ. 참고가격자료

1. 인근 유사부동산의 가격수준

본건 유사물건	₩330,000,000 ~ ₩360,000,000 수준
---------	--------------------------------

2. 인근 평가사례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보]

구분	소재지	건물명	층 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	평가금액 (천원)	단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적
								사용승인일	
A	원평동 1128외	프로그레스 구미 제103동	27층 27**호	84.9305	42.5249	367,000	4,321,200	2024.02.02	경매
								2023.02.02	
B	원평동 1128외	프로그레스 구미 제101동	23층 23**호	84.9830	42.5512	340,000	4,000,800	2023.07.25	경매
								2023.02.02	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

상기의 가격 참고자료(유사부동산 가격수준, 평가사례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액

기호	구분	면적(㎡)	지분비율	감정평가액(원)	비 고
가	8층 803호	84.9830	1/1	347,000,000	
합 계				347,000,000	

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 원평동	1128, 1127	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 28층				
	경상북도 구미시 신평동	496 지상 프로 그레스						
	[도로명주소] 경상북도 구미시 칠성로2길 12	구미 제103동						
	경상북도 구미시 원평동	1128						
2	경상북도 구미시 원평동	1127	대		10,566			
3	경상북도 구미시 신평동	496	대		13,715			
가				(내) 철근콘크리트구조 제8층 제803호 1~3.소유권/대지권	817			
					84.9830	84.9830	347,000,000	비준가액
					42.5512			
					25,098*----- 25,098	42.5512		
합 계							₩347,000,000.-	
			이	하	여	백		

구분건물 감정평가요항표

- | | | |
|-------------------|------------------|------------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 2. 교통 상황 | 3. 건물의구조 및 이용상태 |
| 4. 위생,냉난방시설등 | 5. 토지의 형상 및 이용상태 | 6. 도로상태 및 주차장시설등 |
| 7. 도시계획 및 기타 공법관계 | 8. 공부와의 차이 | 9. 임대관계 및 기타 |

1. 위치 및 주위환경

본건은 경상북도 구미시 원평동에 소재하는 “프로그레스구미” 제103동 제8층 제803호 단위세대로서 주위는 아파트, 주택 및 관련 상가 등이 혼재하여 있음.

2. 교통 상황

본건까지 차량 출입 용이하며 제반 교통사정은 보통시 됨.

3. 건물의 구조 및 이용상태

철근콘크리트조 철근콘크리트지붕 28층 건물중 제8층 제803호 단위세대로서

외 벽 : 외장용 화강석, 몰탈위페인팅

내 벽 : 벽지, 타일 등 마감

바 닥 : 장판지, 타일 등 마감

창 호 : 새시창호임.

4. 위생,냉난방시설등

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 도시가스보일러에 의한 난방설비 등이 되어 있음.

5. 토지의 형상 및 이용상태

3필 일단지 부정형의 아파트 건부지로 이용중임.

6. 도로상태 및 주차장시설등

북측으로 왕복4차선의 아스팔트포장도로와 접함.

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	2. 교통 상황	3. 건물의구조 및 이용상태
4. 위생,냉난방시설등	5. 토지의 형상 및 이용상태	6. 도로상태 및 주차장시설등
7. 도시계획 및 기타 공법관계	8. 공부와의 차이	9. 임대관계 및 기타

7. 도시계획 및 기타 공법관계

1) 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역, 종로1류(폭 20m~25m)(2014-11-10)(접합), 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 종로2류(폭 15m~20m)(2014-11-10)(접합), 종로2류(폭 15m~20m)(2015-07-02)(접합)가축사육제한구역(2024-11-20)(모든축종제한구역(환경관리과문의))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(절대제한구역(전 축종 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 정비구역(2014-11-10)<도시 및 주거환경정비법>

2) 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역, 종로1류(폭 20m~25m)(2014-11-10)(저축), 종로2류(폭 15m~20m)(2014-11-10)(접합)가축사육제한구역(2024-11-20)(모든축종제한구역(환경관리과문의))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(절대제한구역(전 축종 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 정비구역(2014-11-10)<도시 및 주거환경정비법>

3) 제2종일반주거지역, 지구단위계획구역, 종로2류(폭 15m~20m)(2014-11-10)(접합)가축사육제한구역(2024-11-20)(모든축종제한구역(환경관리과문의))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 정비구역(2014-11-10)<도시 및 주거환경정비법>임.

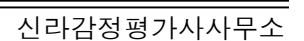
8. 공부와의 차이

없 음.

9. 임대관계 및 기타

별첨 “전입세대확인서” 참조.

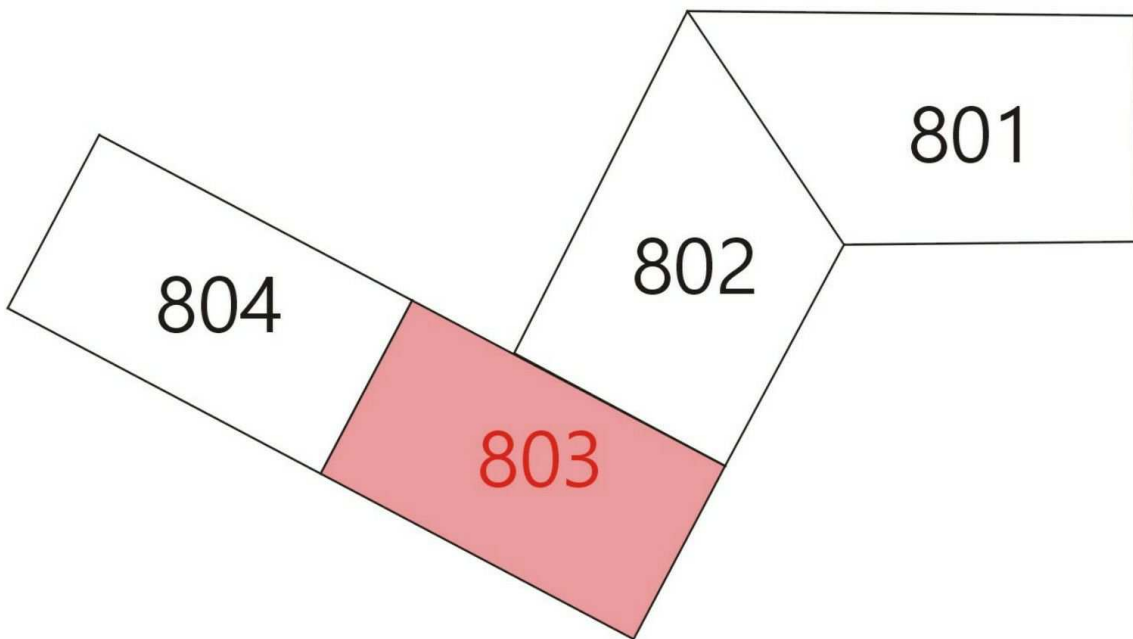
경상북도 구미시 원평동 1128외 프로그레스구미 제103동 제8층 제803호



호 별 배 치 도

Page : 1

No Scale



본 건(가)

("프로그레스구미" 제103동 제8층 제803호)

