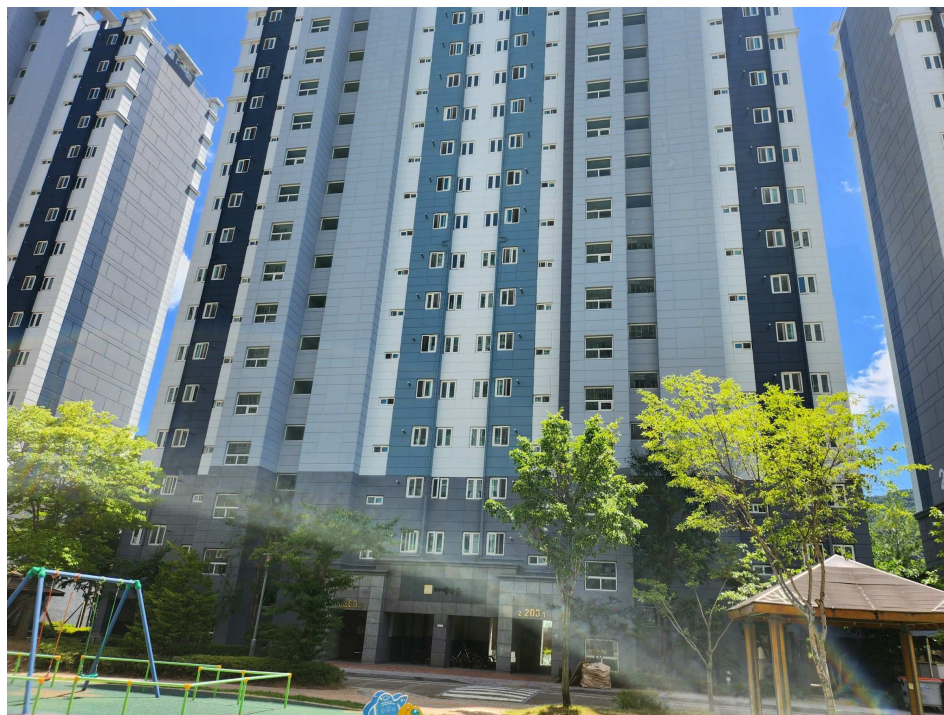


감정평가서

건명	경상북도 구미시 구평동 941 구평동영무예다움2차아파트 203동 11층 1103호 소재 물건 (2024-04318-A02)
의뢰인	한국자산관리공사 대구경북지역본부장
평가서번호	SE244-072659



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

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

최상환

감정평가액	일억오천구백만원정(₩159,000,000.-)					
의뢰인	한국자산관리공사 대구경북지역본부장		감정평가목적	공매(국세, 지방세)		
채무자	-		제출처	한국자산관리공사 대구경북지역본부		
소유자 (대상업체명)	신병근		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록, 구분건물등기사항전부증명서		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.08.06	2024.08.05 ~ 2024.08.06	2024.08.07	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1	구분건물	1	-	159,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩159,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

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 구평동 [도로명주소] 경상북도 구미시 인동가산로 337-7	941 구평동 영무 예다음 2차아파트 제203동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 경사지붕 16층			159,000,000	비준가액	
			피로티	1층	78.144				
			공동주택 (아파트)	2층-16층 각	321.8612				
	"	941	대	제2종일반주거지역	18,086.1				
				(내) 제11층 제1103호 철근콘크리트구조	59.2081	59.2081			
				1. 소유권/대지권	32.2681 ----- 18,086.1	32.2681			
합 계							₩159,000,000.-		
				이 하	여	백			

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 대상물건의 평가목적

본건은 경상북도 구미시 구평동에 소재하는 "아파트(구평동영무예다음2차아파트 203동 11층 1103호)"로서, 공매목적을 위한 감정평가임.

2. 대상물건의 개요

소 재 지		경상북도 구미시 구평동 941			
건물명/동/층/호		구평동영무예다음2차아파트 203동 11층 1103호			
건물의 구조		철근콘크리트구조 경사지붕 지상 16층			
용 도		아파트			
사용승인일		2013.12.05.			
기호	층/호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권 비율	의뢰물건 번호
가	11층 1103호	59.2081	70.2851	32.2681/18086.1	1

3. 감정평가에 관한 근거규정 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였음.

4. 기준시점 및 실지조사 실시기간

가격조사 완료일인 2024.08.06.을 기준으로 하였으며, 본건의 현황과 가격조사 등을 위

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

한 실시조사는 2024.08.05.에 실시하였음.

5. 평가방법 및 기타 평가의견

가. 본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후, 대상 물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 본건의 내부상황은 거주자 부재 등으로 인하여 탐문조사, 관련자료 등에 의거하여 일반적인 상태를 전제하였으며, 또한 이를 기준으로 조사·평가하였음.

다. 본건의 소재지, 지번, 위치 및 면적 등은 귀 제시목록에 의하였음.

II. 대상물건의 가격산출 내역

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의가액을 산정하는 거래사례비교법으로 평가액을 산정하였음.

2. 거래사례의 선정

주변 유사 공동주택의 실거래사례 중에서 대상물건과 물적 유사성 및 가격 상관 관계가 높으며 거래시점이 근접하며 동일한 203동 거래사례(1)를 비교거래사례로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(자료출처_등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

사 례	소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	거래금액	거래시점	비고
1	구평동 941	구평동영무예 다음2차203동	15층/ 150*	59.2081	160,000,000	2024.03.25	-
2	구평동 941	구평동영무예 다음2차204동	14층/ 140*	59.2081	157,000,000	2024.05.21	-

3. 사정보정

거래시점 당시 시장상황 및 일반적인 시장가격수준 등을 고려할 때 특별한 사정보정 요인은 없는 것으로 판단됨.(1.000)

4. 시점수정

가. 적용

한국부동산원에서 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 아파트(경상북도 구미시) 부분 매매 가격지수를 활용하여 적용함.

나. 시점수정치 계산

- ▶ 사례 매매시점(2024.03.25.) 매매 가격지수 (적용:2024년02월) : 96.8
- ▶ 본건 기준시점(2024.08.06.) 매매 가격지수 (적용:2024년06월) : 96.2
- ▶ 시점수정치 : $96.2/96.8 \approx 0.99380$

5. 가치형성요인비교

↓

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

개별요인		격차율		비고
조건	세항목	사례 (1)	기호 (가)	
외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	본건은 사례와 대체로 대등함
	교육시설의 위치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성(가로의 폭·구조 등)			
	공공시설 및 편익시설 등의 위치			
	자연환경(조망·경관 등)			
건물요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건은 사례와 대체로 대등함
	단지세대수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 토로구조(복도식·계단식)			
개별적 요인	층별·향별·위치별(동별 및 라인별)차이	1.00	1.00	본건은 사례와 대체로 대등함
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면 방식			
기타요인	기타 가치에 미치는 요인	1.00	1.00	대등함
누계		1.000		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 시산가액

기 호	비교거래 사례가격	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교	시산가액
가	160,000,000	1.000	0.99380	1.000	59.2081/ 59.2081	159,008,000

Ⅲ. 인근 유사부동산의 가격수준

1. 시장탐문가격(유사부동산의 가격수준)

시장탐문에 의하면 본건 인근에 소재하는 유사한 공동주택의 가격수준은 건물상태, 층별, 위치별 효용성 등의 제반 개별요인에 따라 차이가 나며, 150,000,000 ~ 165,000,000원 수준으로 파악되었음.

2. 유사물건의 평가사례

사 례	소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	기준시점	평가액
1	구평동 941	구평동영무예 다음2차202동	9층/ 90*	59.21	법원 경매	2024.03.22	159,000,000
2	구평동 941	구평동영무예 다음2차204동	7층/ 70*	59.21	공매	2024.02.06	157,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액 결정

1. 결정의견

대상 물건과 유사한 인근지역내 거래사례 및 인근 유사 물건의 정상적인 거래가격수준 등을 종합적으로 검토하고, 평가목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가격의 합리성이 인정되어 다음과 같이 결정하였음.

2. 감정평가액 결정

₩159,000,000.-

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|------------------|------------------|-----------------------|---------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 2. 교통상황 | 3. 건물의 구조 | 4. 이용상태 |
| 5. 설비내역 | 6. 토지의 형상 및 이용상태 | 7. 인접 도로상태 | |
| 8. 토지이용계획 및 제한상태 | 9. 공부와의 차이 | 10. 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

1. 위치 및 주위환경

본건은 경상북도 구미시 구평동에 소재하는 "천생초등학교" 동측 근거리에 위치하며, 주위는 아파트단지, 다가구주택 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

2. 교통상황

본건까지 제반차량 접근은 가능하며, 인근에 시내버스정류장이 소재하여 제반교통사정은 보통임.

3. 건물의 구조

(가): 철근콘크리트구조 경사지붕 16층 중(203동) 11층 1103호 단위세대로서

외벽: 외장석 붙임, 몰탈위페인팅 등 마감

내벽: 벽지 및 타일 등 마감

바닥: 일반바닥재 및 타일 등 마감

창호: 샷시창호 등임

4. 이용상태

아파트임.

5. 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기, 도시가스공급설비, 개별난방설비 등이 되어 있음.

6. 토지의 형상 및 이용상태

인접지 및 인접도로와 등고평탄한 사다리형토지로서, "아파트부지"로 이용중임.

7. 인접 도로상태

동측으로 왕복4차선, 북측으로 왕복2차선도로에 각각 접함.

8. 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 종로1류(폭 20m~25m)(20090027)(접합), 종로 2류(폭 15m~20m)(20090027)(접합), 종로3류(폭 12m~15m)(20090027)(접합), 가축사육제한

구분건물 감정평가요항표

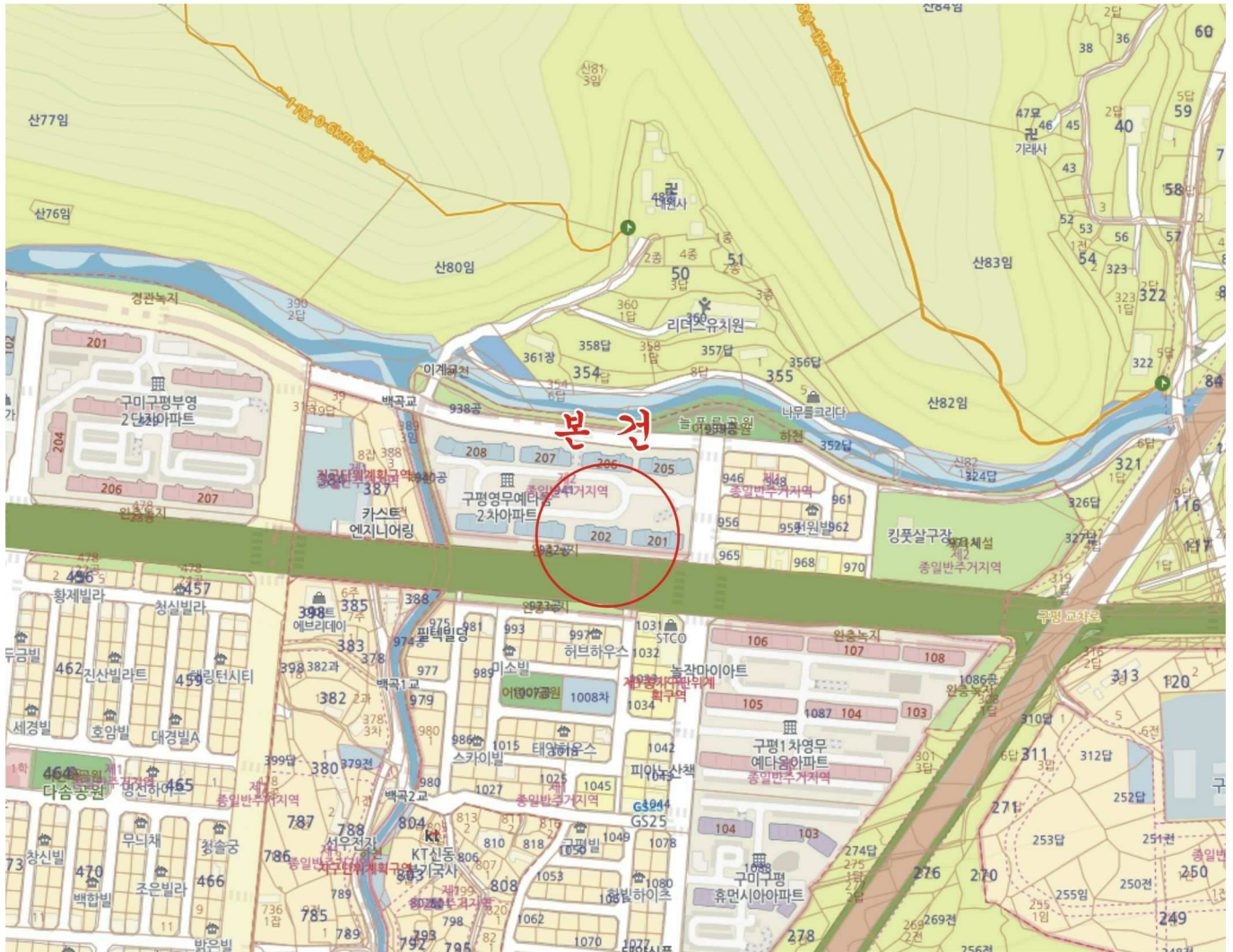
1. 위치 및 주위환경	2. 교통상황	3. 건물의 구조	4. 이용상태
5. 설비내역	6. 토지의 형상 및 이용상태	7. 인접 도로상태	
8. 토지이용계획 및 제한상태	9. 공부와의 차이	10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

구역(절대제한구역(전 축종 제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역 (2013-04-23)<교육환경 보호에 관한 법률>

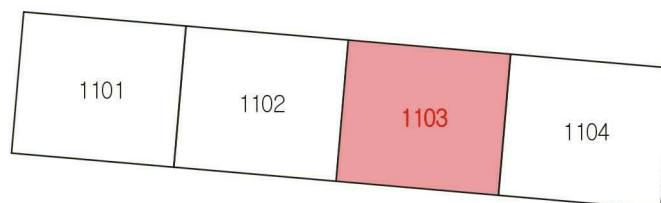
9. 공부와의 차이
없음.

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)
(1)임대관계: 별첨"전입세대확인서(동거인포함)" 참조, 집합건물등기사항전부증명서상 임차권설정(임차보증금 금165,000,000 임차권자 전*진)이 등재되어 있음.
(2)기타: 본건 내부 상황은 거주자 부재 등으로 인하여 탐문조사, 관련자료 등에 의거하여 일반적인 상태를 기준으로 평가하였음.

상세위치도



Free Scale



경상북도 구미시 구평동 941 구평동영무예다음2차아파트 203동 11층 1103호

사 진 용 지



본건 전경



입구 전경