

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명	경상북도 구미시 고아읍 문성리 1203 외 남촌블루스타 1동 202호외 소재 부동산
평가서 번호	대화 02-2004-4-0050
의뢰인	북부산 새마을금고 남산정지점장



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시
확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載) 할 수 없으며 이로 인한
결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.



(주)대화감정평가법인 부산.경남지사

부산광역시 부산진구 황령대로 30번길 30전문건설회관 6층
대표전화 : (051)632-3300 FAX : (051)632-0900

(구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사 한동욱 (인)

(주)대화감정평가법인

부산경남지사 지사장 장 세 용 (서명 또는 인)

감정평가액	삼십구억팔천오백만원정 (₩3,985,000,000.-)					
의뢰인	북부산 새마을금고 남산정지점장	감정평가 목적		일반거래(공매)		
		제출처		북부산 새마을금고 남산정지점		
채무자	-	기준가치		시장가치		
소유자 (대상업체명)	남촌개발주식회사 (수탁자 : 국제자산신탁(주))	감정평가조건		-		
		기준시점	조사기간	작성일		
목록표시 근거	등기사항전부증명서	2020. 05. 06	2020. 05. 06	2020.05.06		
		공부(公簿)(의뢰)		사 정		감정평가액
평	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	구분건물	23개호	구분건물	23개호	-	3,985,000,000
가	합계					₩3,985,000,000.-
		이	하	여	백	
내						
용						
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명·날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사					(인)
	한기섭					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상물건 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 구미시 고아읍 문성리 소재 “구미문성초등학교” 북동측 인근에 위치하는 남촌블루스타 제1동 제2층 제202호 외 22개호(아파트)에 대한 일반거래(공매) 목적의 감정평가임.

2. 대상물건 현황

경상북도 구미시 고아읍 문성리 1203번지 외 남촌블루스타 제1동						
이용상황	아파트	사용승인일자	2015.12.16.			
건물의 구조 및 층수/ 시공 및 관리상태	철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 지상9층 / 보통	배후지의 상태 및 규모	보통			
용도지역	제2종일반주거지역	기 타 (규 모)	28세대			
기호	구 분	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지지분(㎡)	전용율(%)
1)	제2층 제202호	82.2778	17.8376	100.1154	47.5725	82.18%
2)	제2층 제203호	78.8242	17.5432	96.3674	45.5757	81.80%
3)	제2층 제204호	77.482	18.3607	95.8427	44.7996	80.84%
4)	제3층 제301호	82.772	17.4171	100.1891	47.8583	82.62%
5)	제3층 제302호	82.2778	17.8376	100.1154	47.5725	82.18%
6)	제3층 제303호	78.8242	17.5432	96.3674	45.5757	81.80%
7)	제3층 제304호	77.482	18.3607	95.8427	44.7996	80.84%

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	구 분	전유면적(m ²)	공용면적(m ²)	공급면적(m ²)	대지지분(m ²)	전용율(%)
8)	제4층 제401호	82.772	17.4171	100.1891	47.8583	82.62%
9)	제4층 제402호	82.2778	17.8376	100.1154	47.5725	82.18%
10)	제4층 제403호	78.8242	17.5432	96.3674	45.5757	81.80%
11)	제4층 제404호	77.482	18.3607	95.8427	44.7996	80.84%
12)	제5층 제501호	82.772	17.4171	100.1891	47.8583	82.62%
13)	제5층 제502호	82.2778	17.8376	100.1154	47.5725	82.18%
14)	제5층 제503호	78.8242	17.5432	96.3674	45.5757	81.80%
15)	제5층 제504호	77.482	18.3607	95.8427	44.7996	80.84%
16)	제6층 제602호	82.2778	17.8376	100.1154	47.5725	82.18%
17)	제6층 제603호	78.8242	17.5432	96.3674	45.5757	81.80%
18)	제6층 제604호	77.482	18.3607	95.8427	44.7996	80.84%
19)	제7층 제702호	82.2778	17.8376	100.1154	47.5725	82.18%
20)	제7층 제703호	78.8242	17.5432	96.3674	45.5757	81.80%
21)	제7층 제704호	77.482	18.3607	95.8427	44.7996	80.84%
22)	제8층 제802호	82.2778	17.8376	100.1154	47.5725	82.18%
23)	제9층 제902호	82.2778	17.8376	100.1154	47.5725	82.18%

3. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사를 완료한 2020년 05월 06일임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2020년 05월 06일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 기준가치 및 감정평가 조건

1. 기준가치 결정 및 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지 등(이하 “대상물건” 이라 한다)이 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 가액인 시장가치를 기준으로 하되 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가 조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

3. 특이 및 유의 사항

가. 본건 구분건물은 본건에 대한 평가선례 상의 호별배치도에 의거 위치확인하였으므로, 업무 취급 시 참고하시기 바람.

나. 본건 구분건물은 일반거래(공매)를 목적으로 하는 감정평가로서 현장조사시 이해관계인의 폐문·부재로 내부확인이 곤란하여 인근 유사물건 및 관련공부(집합건축물대장등본상 용도)와 외부관찰, 본건에 대한 기 평가선례 등을 참작하여 통상적인 상태를 상정하여 평가하였으므로, 업무 취급 시 참고하시기 바람.

다. 본건은 구분건물로서, 관련법규에 의하면 건물의 전유부분과 대지권은 불가분의 관계에 있고, 거래관행도 일체로 이루어지고 있으나, 귀 요청에 의거 건물과 토지의 소유권·대지권의 가격을 배분할 경우의 금액을 감정평가명세표상에 부기하였으므로, 업무 취급시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가 방법의 적용

가. 구분소유권의 평가방법은

- ① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여, 유사거래사례를 대상 부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 거래사례비교법,
- ② 대상 구분소유권이 장래 산출한 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 가액을 구하는 수익환원법,
- ③ 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 1동 전체의 가격을 구한 후 층별·향별·위치별 효용요인을 반영하여 대상구분소유권에 배분하는 방법 등이 있음.

2. 대상물건에 적용한 주된 평가방법과 합리성 검토

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, **거래사례비교법**을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 대상물건은 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 가격으로 시장에서 거래되므로 원가법의 적용이 적절하지 아니하고, 신축건물 내에 소재하여 객관적이고 적정한 수익 및 환원율의 파악이 어려워 수익환원법의 적용이 곤란한 바, 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 어려운 것으로 판단됨.

3. 그 밖의 감정평가 관련 사항

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 감정평가액 산출 과정

가. 평가 개요

대상물건은 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자재, 층별·향별·위치별 효용요인, 인근 유사물건의 정상적인 가격수준, 기타 가격형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

나. 감정평가액 결정에 참고한 자료

(1) 유사 물건의 거래사례

(경상북도 구미시 고아읍)

(자료출처 : 한국감정원 감정평가정보체계(KAIS) 등)

구 분	거래사례 1.	거래사례 2.	거래사례 3.	거래사례 4.
소재지·건물명칭	문성리 806-1, 800-49 헬리오폴리스1단지 제1동	문성리 806-2, 806-3 현청 '헬리오폴리스' 제2동	문성리 1098 문성경남아너스빌 제106동	문성리 1187, 1188 우성행복타운 제101동
용도지역	2종일주	2종일주	3종일주	2종일주
층·호수	제3층 제302호	제3층 제302호	제17층 제1703호	제4층 제401호
사용승인일	2014.02.14.	2016.10.21.	2009.02.11.	2015.01.30.
전유면적 (㎡)	59.995	72.185	84.889	82.4193
거래가액	145,000,000	151,700,000	221,000,000	195,000,000
전유면적 기준단가 (원/㎡)	@2,417,000	@2,102,000	@2,603,000	@2,366,000
거래시점	2018.05.31.	2018.06.01.	2019.06.10.	2019.03.04.
비 고	다세대주택 (도시형생활주택)	다세대주택 (도시형생활주택)	아파트	아파트

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(경상북도 구미시 고아읍)

(자료출처 : 한국감정원 감정평가정보체계(KAIS) 등)

구 분	거래사례 5.	거래사례 6.	거래사례 7.	거래사례 8.
소재지 · 건물명칭	문성리 1190 미도힐스 제101동	문성리 1274 신화오페라하우스 제301동	문성리 1288 행복정원 제102동	문성리 1324-1 구미문성태왕아너스 제102동
용도지역	2종일주	근린상업	근린상업	2종일주
층 · 호수	제5층 제502호	제4층 제403호	제8층 제901호	제12층 제1203호
사용승인일	2015.09.18.	2013.09.04.	2014.12.24.	2015.08.31.
전유면적 (㎡)	59.9136	59.6647	84.4644	59.62
거래가액	145,000,000	141,000,000	180,000,000	140,000,000
전유면적 기준단가 (원/㎡)	@2,420,000	@2,363,000	@2,131,000	@2,348,000
거래시점	2017.12.12.	2018.01.31.	2019.02.01.	2019.03.18.
비 고	아파트	아파트	아파트	아파트

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 유사 물건의 평가선례

(경상북도 구미시 고아읍)

(자료출처 : 한국감정평가사협회)

구 분	평가선례 1.	평가선례 2.	평가선례 3.	평가선례 4.
소재지 · 건물명칭	문성리 806-1, 800-49 헬리오폴리스1단지 제1동		문성리 1098 문성경남아너스빌 제104동	문성리 1187, 1188 우성행복타운 제101동
용도지역	2종일주		2종일주	2종일주
층 · 호수	제2층 제202호	제5층 제501호	제14층 제1401호	제8층 제801호
사용승인일	2014.02.14.		2009.02.11.	2015.01.30.
전유면적(m ²)	59.995	59.994	84.89	84.4193
감정평가액	134,000,000	134,000,000	209,000,000	187,000,000
전유면적 기준단가(원/m ²)	@2,234,000	@2,234,000	@2,462,000	@2,215,000
기준시점	2019.09.30.	2019.09.26.	2019.02.28.	2020.02.28.
평가목적	경매	경매	경매	경매
비 고	다세대주택 (도시형생활주택)	다세대주택 (도시형생활주택)	아파트	아파트

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(경상북도 구미시 고아읍)

(자료출처 : 한국감정평가사협회)

구 분	평가선례 5.	평가선례 6.	평가선례 7.	평가선례 8.
소재지 · 건물명칭	문성리 1190 미도힐스 제101동	문성리 1278 신화오페라하우스 제601동		문성리 1324-1 구미문성태왕아너스 제101동
용도지역	2종일주	근린상업		2종일주
층 · 호수	제4층 제401호	제3층 제303호	제8층 제804호	제9층 제905호
사용승인일	2015.09.18.	2014.10.02.		2015.08.31.
전유면적(m ²)	59.9136	59.3087	59.3087	59.62
감정평가액	157,000,000	120,000,000	150,000,000	140,000,000
전유면적 기준단가(원/m ²)	@2,620,000	@2,023,000	@2,529,000	@2,348,000
기준시점	2020.02.28.	2019.06.20.	2019.06.20.	2020.04.14.
평가목적	경매	담보	경매	경매
비 고	아파트	아파트	아파트	아파트

(3) 정상가격 수준 등

기준시점 현재 대상물건과 유사한 물건의 가격수준은 “1, 2호라인(남향) : 2,050,000원/m² ~ 2,250,000원/m², 3, 4호라인(동향) : 2,000,000원/m² ~ 2,150,000원/m²(전유면적)” 내외 수준인 것으로 조사되었음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 최근 1년간 경매 낙찰가율

<자료출처: 지지옥션>

용도	소재지	기간	낙찰건수(건)	낙찰가율(%)	비고
아파트	경상북도 구미시	최근1년	125건	72.47%	-
다세대			25건	57.07%	-

다. 감정평가액 산출근거

(1) 비교 거래사례 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 <거래사례 4>을 선정하였음.

(경상북도 구미시 고아읍)

(자료출처 : 한국감정원 감정평가정보체계(KAIS) 등)

구분	거래사례 4.	비고
소재지·건물명칭	문성리 1187, 1188 우성행복타운 제101동	별지 "위치도" 표시
용도지역	2종일주	
층·호수	제4층 제401호	
사용승인일	2015.01.30.	
전유면적(m ²)	82.4193	
거래가액	195,000,000	
전유면적 기준단가(원/m ²)	@2,366,000	
거래시점	2019.03.04.	
비고	아파트	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(라) 시점수정치

“거래사례 4”의 거래시점(2019. 02.) 적용 지수	93.5
대상 물건의 기준시점(2020. 04.) 적용 지수	85.8
시점수정치: 기준시점 지수 / 거래시점 지수	$85.8/93.5 \approx 0.91765$

※ 거래시점 : 2019.03.04., 시점이 15일이 포함되는 월요일 이전으로서, 2019년 02월 지수를 적용함.

기준시점 : 2020.05.06., 시점이 15일이 포함되는 월요일 이전으로서, 2020년 04월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(4) 개별요인(가격형성요인) 비교

대상물건 기호(1 ~ 23) / 거래사례 4와 비교

요 인	세 항 목	비 고	격차율
단지 외부요인	대중교통의 편의성	거래사례와 비교적 인근에 위치하여 전반적인 단지외부요인 대등함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	경과연수에 따른 노후도 등 단지내부요인에서 다소 우세함. [거래사례 : 2015.01.30. 32세대 대상물건 : 2015.12.16. 28세대]	1.02
	단지 내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)		
호별요인	층별 효용	후첨 '개별요인표' 참고	-
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
격차율 계			-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

◆ 개별요인 비교

기호	층별효용	향별효용	위치별효용	전유면적 등	내부평면방식	간선도로 등 소음	격차율
1)	0.95	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.950
2)	0.95	0.96	1.00	1.00	1.00	1.00	0.912
3)	0.95	0.96	1.00	1.00	1.00	1.00	0.912
4)	0.97	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.970
5)	0.97	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.970
6)	0.97	0.96	1.00	1.00	1.00	1.00	0.931
7)	0.97	0.96	1.00	1.00	1.00	1.00	0.931
8)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
9)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
10)	1.00	0.96	1.00	1.00	1.00	1.00	0.960
11)	1.00	0.96	1.00	1.00	1.00	1.00	0.960
12)	1.01	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.010
13)	1.01	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.010
14)	1.01	0.96	1.00	1.00	1.00	1.00	0.970
15)	1.01	0.96	1.00	1.00	1.00	1.00	0.970
16)	1.02	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.020
17)	1.02	0.96	1.00	1.00	1.00	1.00	0.979
18)	1.02	0.96	1.00	1.00	1.00	1.00	0.979
19)	1.03	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.030
20)	1.03	0.96	1.00	1.00	1.00	1.00	0.989
21)	1.03	0.96	1.00	1.00	1.00	1.00	0.989
22)	1.03	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.030
23)	1.03	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.030

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

◆ 제요인 비교

기호	구 분	외부요인	건물요인	개별요인	누계
1)	제2층 제202호	1.00	1.02	0.950	0.969
2)	제2층 제203호	1.00	1.02	0.912	0.930
3)	제2층 제204호	1.00	1.02	0.912	0.930
4)	제3층 제301호	1.00	1.02	0.970	0.989
5)	제3층 제302호	1.00	1.02	0.970	0.989
6)	제3층 제303호	1.00	1.02	0.931	0.950
7)	제3층 제304호	1.00	1.02	0.931	0.950
8)	제4층 제401호	1.00	1.02	1.000	1.020
9)	제4층 제402호	1.00	1.02	1.000	1.020
10)	제4층 제403호	1.00	1.02	0.960	0.979
11)	제4층 제404호	1.00	1.02	0.960	0.979
12)	제5층 제501호	1.00	1.02	1.010	1.030
13)	제5층 제502호	1.00	1.02	1.010	1.030
14)	제5층 제503호	1.00	1.02	0.970	0.989
15)	제5층 제504호	1.00	1.02	0.970	0.989
16)	제6층 제602호	1.00	1.02	1.020	1.040
17)	제6층 제603호	1.00	1.02	0.979	0.999
18)	제6층 제604호	1.00	1.02	0.979	0.999
19)	제7층 제702호	1.00	1.02	1.030	1.051
20)	제7층 제703호	1.00	1.02	0.989	1.009
21)	제7층 제704호	1.00	1.02	0.989	1.009
22)	제8층 제802호	1.00	1.02	1.030	1.051
23)	제9층 제902호	1.00	1.02	1.030	1.051

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 거래사례비교법에 의한 시산가액

(가) 단가 결정

위 자료 및 평가목적 등을 고려하여 결정하였음.

산식 = 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 제요인 비교								
기호	구 분	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
1)	제2층 제202호	2,366,000	1.00	0.91765	0.969	2,103,854	2,103,000	-
2)	제2층 제203호	2,366,000	1.00	0.91765	0.930	2,019,179	2,019,000	-
3)	제2층 제204호	2,366,000	1.00	0.91765	0.930	2,019,179	2,019,000	-
4)	제3층 제301호	2,366,000	1.00	0.91765	0.989	2,147,277	2,147,000	-
5)	제3층 제302호	2,366,000	1.00	0.91765	0.989	2,147,277	2,147,000	-
6)	제3층 제303호	2,366,000	1.00	0.91765	0.950	2,062,602	2,062,000	-
7)	제3층 제304호	2,366,000	1.00	0.91765	0.950	2,062,602	2,062,000	-
8)	제4층 제401호	2,366,000	1.00	0.91765	1.020	2,214,583	2,214,000	-
9)	제4층 제402호	2,366,000	1.00	0.91765	1.020	2,214,583	2,214,000	-
10)	제4층 제403호	2,366,000	1.00	0.91765	0.979	2,125,566	2,125,000	-
11)	제4층 제404호	2,366,000	1.00	0.91765	0.979	2,125,566	2,125,000	-
12)	제5층 제501호	2,366,000	1.00	0.91765	1.030	2,236,295	2,236,000	-
13)	제5층 제502호	2,366,000	1.00	0.91765	1.030	2,236,295	2,236,000	-
14)	제5층 제503호	2,366,000	1.00	0.91765	0.989	2,147,277	2,147,000	-
15)	제5층 제504호	2,366,000	1.00	0.91765	0.989	2,147,277	2,147,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

산식 = 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 제요인 비교								
기호	구 분	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
16)	제6층 제602호	2,366,000	1.00	0.91765	1.040	2,258,006	2,258,000	-
17)	제6층 제603호	2,366,000	1.00	0.91765	0.999	2,168,989	2,168,000	-
18)	제6층 제604호	2,366,000	1.00	0.91765	0.999	2,168,989	2,168,000	-
19)	제7층 제702호	2,366,000	1.00	0.91765	1.051	2,281,889	2,281,000	-
20)	제7층 제703호	2,366,000	1.00	0.91765	1.009	2,190,700	2,190,000	-
21)	제7층 제704호	2,366,000	1.00	0.91765	1.009	2,190,700	2,190,000	-
22)	제8층 제802호	2,366,000	1.00	0.91765	1.051	2,281,889	2,281,000	-
23)	제9층 제902호	2,366,000	1.00	0.91765	1.051	2,281,889	2,281,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(나) 시산가액 결정

산식 = 면적 × 단가						
기호	구 분	전유면적(m ²)	단가(원/m ²)	산정가액(원)	결정가액(원)	비고
1)	제2층 제202호	82.2778	2,103,000	173,030,213	173,000,000	-
2)	제2층 제203호	78.8242	2,019,000	159,146,060	159,000,000	-
3)	제2층 제204호	77.482	2,019,000	156,436,158	156,000,000	-
4)	제3층 제301호	82.772	2,147,000	177,711,484	177,000,000	-
5)	제3층 제302호	82.2778	2,147,000	176,650,437	176,000,000	-
6)	제3층 제303호	78.8242	2,062,000	162,535,500	162,000,000	-
7)	제3층 제304호	77.482	2,062,000	159,767,884	159,000,000	-
8)	제4층 제401호	82.772	2,214,000	183,257,208	183,000,000	-
9)	제4층 제402호	82.2778	2,214,000	182,163,049	182,000,000	-
10)	제4층 제403호	78.8242	2,125,000	167,501,425	167,000,000	-
11)	제4층 제404호	77.482	2,125,000	164,649,250	164,000,000	-
12)	제5층 제501호	82.772	2,236,000	185,078,192	185,000,000	-
13)	제5층 제502호	82.2778	2,236,000	183,973,161	183,000,000	-
14)	제5층 제503호	78.8242	2,147,000	169,235,557	169,000,000	-
15)	제5층 제504호	77.482	2,147,000	166,353,854	166,000,000	-
16)	제6층 제602호	82.2778	2,258,000	185,783,272	185,000,000	-
17)	제6층 제603호	78.8242	2,168,000	170,890,866	170,000,000	-
18)	제6층 제604호	77.482	2,168,000	167,980,976	167,000,000	-
19)	제7층 제702호	82.2778	2,281,000	187,675,662	187,000,000	-
20)	제7층 제703호	78.8242	2,190,000	172,624,998	172,000,000	-
21)	제7층 제704호	77.482	2,190,000	169,685,580	169,000,000	-
22)	제8층 제802호	82.2778	2,281,000	187,675,662	187,000,000	-
23)	제9층 제902호	82.2778	2,281,000	187,675,662	187,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액 결정

1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

기 호	거래사례비교법(원)	비 고
1) ~ 23)	3,985,000,000	-

2. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

대상물건의 제반 입지조건과 유사물건의 거래사례, 방매사례, 평가선례의 가격, 인근지역의 정상적인 가격수준 및 가격동향 등을 종합적으로 고려하여 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액이 적정하다고 판단되어 거래사례비교법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

3. 감정평가액 결정

기호	구 분	전유면적(m ²)	감정평가액(원)	비고
1) ~ 23)	제2층 제202호 외 22개호	82.2778 외	3,985,000,000	-

구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정	금 액	
	경상북도 구미시 고아읍 문성리 남촌 블루스타 [도로명주소] 경상북도 구미시 고아읍 들성로11길 45-16	1203 1204 1205	아파트	철근콘크리트조 (철근)콘크리트 (지붕) 9층				
1	동 소	1203	대		607.8			
2	동 소	1204	대		234.5			
3	동 소	1205	대		463.4			
1)				(내) 철근콘크리트조 제2층 제202호 1~3.소유권대지권	82.2778 82.2778 ----- 2,258.2356	82.2778 82.2778 ----- 2,258.2356	173,000,000 배분내역 토지 34,600,000 건물 138,400,000	비준가격 (집합건축물 대장등본상 100.1154㎡)

구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정	금 액	
2)				(내) 철근콘크리트조 제2층 제203호 1~3.소유권대지권	78.8242	78.8242	159,000,000	비준가격 (집합건축물 대장등본상 96.3674㎡)
					78.8242	78.8242		
					-----	-----		
					2,258.2356	2,258.2356	배분내역	
								토지 31,800,000
								건물 127,200,000
3)				(내) 철근콘크리트조 제2층 제204호 1~3.소유권대지권	77.482	77.482	156,000,000	비준가격 (집합건축물 대장등본상 95.8427㎡)
					77.482	77.482		
					-----	-----		
					2,258.2356	2,258.2356	배분내역	
								토지 31,200,000
								건물 124,800,000
4)				(내) 철근콘크리트조 제3층 제301호 1~3.소유권대지권	82.772	82.772	177,000,000	비준가격 (집합건축물 대장등본상 100.1891㎡)
					82.772	82.772		
					-----	-----		
					2,258.2356	2,258.2356	배분내역	
								토지 35,400,000
								건물 141,600,000

구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정	금 액	
5)				(내) 철근콘크리트조 제3층 제302호 1~3.소유권대지권	82.2778	82.2778	176,000,000	비준가격 (집합건축물 대장등본상 100.1154㎡)
					82.2778	82.2778		
					-----	-----		
					2,258.2356	2,258.2356		
							배분내역	
							토지	35,200,000
							건물	140,800,000
6)				(내) 철근콘크리트조 제3층 제303호 1~3.소유권대지권	78.8242	78.8242	162,000,000	비준가격 (집합건축물 대장등본상 96.3674㎡)
					78.8242	78.8242		
					-----	-----		
					2,258.2356	2,258.2356		
							배분내역	
							토지	32,400,000
							건물	129,600,000
7)				(내) 철근콘크리트조 제3층 제304호 1~3.소유권대지권	77.482	77.482	159,000,000	비준가격 (집합건축물 대장등본상 95.8427㎡)
					77.482	77.482		
					-----	-----		
					2,258.2356	2,258.2356		
							배분내역	
							토지	31,800,000
							건물	127,200,000

구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정	금 액	
8)				(내) 철근콘크리트조 제4층 제401호 1~3.소유권대지권	82.772	82.772	183,000,000	비준가격 (집합건축물 대장등본상 100.1891㎡)
					82.772	82.772		
					-----	-----		
					2,258.2356	2,258.2356	배분내역	
								토지 36,600,000
								건물 146,400,000
9)				(내) 철근콘크리트조 제4층 제402호 1~3.소유권대지권	82.2778	82.2778	182,000,000	비준가격 (집합건축물 대장등본상 100.1154㎡)
					82.2778	82.2778		
					-----	-----		
					2,258.2356	2,258.2356	배분내역	
								토지 36,400,000
								건물 145,600,000
10)				(내) 철근콘크리트조 제4층 제403호 1~3.소유권대지권	78.8242	78.8242	167,000,000	비준가격 (집합건축물 대장등본상 96.3674㎡)
					78.8242	78.8242		
					-----	-----		
					2,258.2356	2,258.2356	배분내역	
								토지 33,400,000
								건물 133,600,000

구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정	금 액	
11)				(내) 철근콘크리트조 제4층 제404호 1~3.소유권대지권	77.482	77.482	164,000,000	비준가격 (집합건축물 대장등본상 95.8427㎡)
					77.482	77.482		
					-----	-----		
					2,258.2356	2,258.2356	배분내역	
								토지 32,800,000
								건물 131,200,000
12)				(내) 철근콘크리트조 제5층 제501호 1~3.소유권대지권	82.772	82.772	185,000,000	비준가격 (집합건축물 대장등본상 100.1891㎡)
					82.772	82.772		
					-----	-----		
					2,258.2356	2,258.2356	배분내역	
								토지 37,000,000
								건물 148,000,000
13)				(내) 철근콘크리트조 제5층 제502호 1~3.소유권대지권	82.2778	82.2778	183,000,000	비준가격 (집합건축물 대장등본상 100.1154㎡)
					82.2778	82.2778		
					-----	-----		
					2,258.2356	2,258.2356	배분내역	
								토지 36,600,000
								건물 146,400,000

구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정	금 액	
14)				(내) 철근콘크리트조 제5층 제503호 1~3.소유권대지권	78.8242	78.8242	169,000,000	비준가격 (집합건축물 대장등본상 96.3674㎡)
					78.8242	78.8242		
					-----	-----		
					2,258.2356	2,258.2356		
							배분내역	
							토지	33,800,000
							건물	135,200,000
15)				(내) 철근콘크리트조 제5층 제504호 1~3.소유권대지권	77.482	77.482	166,000,000	비준가격 (집합건축물 대장등본상 95.8427㎡)
					77.482	77.482		
					-----	-----		
					2,258.2356	2,258.2356		
							배분내역	
							토지	33,200,000
							건물	132,800,000
16)				(내) 철근콘크리트조 제6층 제602호 1~3.소유권대지권	82.2778	82.2778	185,000,000	비준가격 (집합건축물 대장등본상 100.1154㎡)
					82.2778	82.2778		
					-----	-----		
					2,258.2356	2,258.2356		
							배분내역	
							토지	37,000,000
							건물	148,000,000

구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정	금 액	
17)				(내) 철근콘크리트조 제6층 제603호 1~3.소유권대지권	78.8242	78.8242	170,000,000	비준가격 (집합건축물 대장등본상 96.3674㎡)
					78.8242	78.8242		
					-----	-----		
					2,258.2356	2,258.2356	배분내역	
								토지 34,000,000
								건물 136,000,000
18)				(내) 철근콘크리트조 제6층 제604호 1~3.소유권대지권	77.482	77.482	167,000,000	비준가격 (집합건축물 대장등본상 95.8427㎡)
					77.482	77.482		
					-----	-----		
					2,258.2356	2,258.2356	배분내역	
								토지 33,400,000
								건물 133,600,000
19)				(내) 철근콘크리트조 제7층 제702호 1~3.소유권대지권	82.2778	82.2778	187,000,000	비준가격 (집합건축물 대장등본상 100.1154㎡)
					82.2778	82.2778		
					-----	-----		
					2,258.2356	2,258.2356	배분내역	
								토지 37,400,000
								건물 149,600,000

구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정	금 액	
20)				(내) 철근콘크리트조 제7층 제703호 1~3.소유권대지권	78.8242	78.8242	172,000,000	비준가격 (집합건축물 대장등본상 96.3674㎡)
					78.8242	78.8242		
					-----	-----		
					2,258.2356	2,258.2356	배분내역	
								토지 34,400,000 건물 137,600,000
21)				(내) 철근콘크리트조 제7층 제704호 1~3.소유권대지권	77.482	77.482	169,000,000	비준가격 (집합건축물 대장등본상 95.8427㎡)
					77.482	77.482		
					-----	-----		
					2,258.2356	2,258.2356	배분내역	
								토지 33,800,000 건물 135,200,000
22)				(내) 철근콘크리트조 제8층 제802호 1~3.소유권대지권	82.2778	82.2778	187,000,000	비준가격 (집합건축물 대장등본상 100.1154㎡)
					82.2778	82.2778		
					-----	-----		
					2,258.2356	2,258.2356	배분내역	
								토지 37,400,000 건물 149,600,000

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정	금 액	
23)				(내) 철근콘크리트조 제9층 제902호 1~3.소유권대지권	82.2778	82.2778	187,000,000	비준가격 (집합건축물 대장등본상 100.1154㎡)
					82.2778	82.2778		
					-----	-----		
					2,258.2356	2,258.2356		
							배분내역	
							토지 37,400,000	
							건물 149,600,000	
	합 계						₩3,985,000,000.-	
				이	하	여		백

구분건물 감정평가 요항표

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 경상북도 구미시 고아읍 문성리 소재 “구미문성초등학교” 북동측 인근에 위치하며, 부근은 단독주택 및 저·고층형 공동주택 단지, 소규모 판매시설 등이 혼재하는 간선도로 이면의 주택지대임

2. 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 시내버스 운행하는 도로변에 인근에 위치하여 제반 교통사정은 보통시 됨.

3. 건물의 구조

구분	내용	비고
구조/규모 등	철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 지상9층 건물 내 / 제2층 제202호 외 22개호	-
외벽	인조석 붙임 및 스톤코트 마감 등	-
내벽	-	폐문 · 부재
바닥	-	폐문 · 부재
창호	샤시창 구조임	-
관리상태	2015년 12월 16일자로 사용승인 되었으며, 현상은 보통인 편임	-

4. 이용상태

구분	내용	비고
1) ~ 23)	집합건축물대장등본상 '아파트' 용도임.	-

구분건물 감정평가 요항표

5. 부대설비

구분	내용	비고
위생·급배수설비	유	-
냉·난방설비	유	-
화재탐지설비 및 경보설비	유	-
승강기설비	유	-
주차장설비	유	-
기타설비	-	-

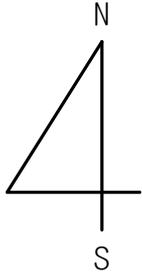
6. 임대관계

해당없음.

7. 기 타

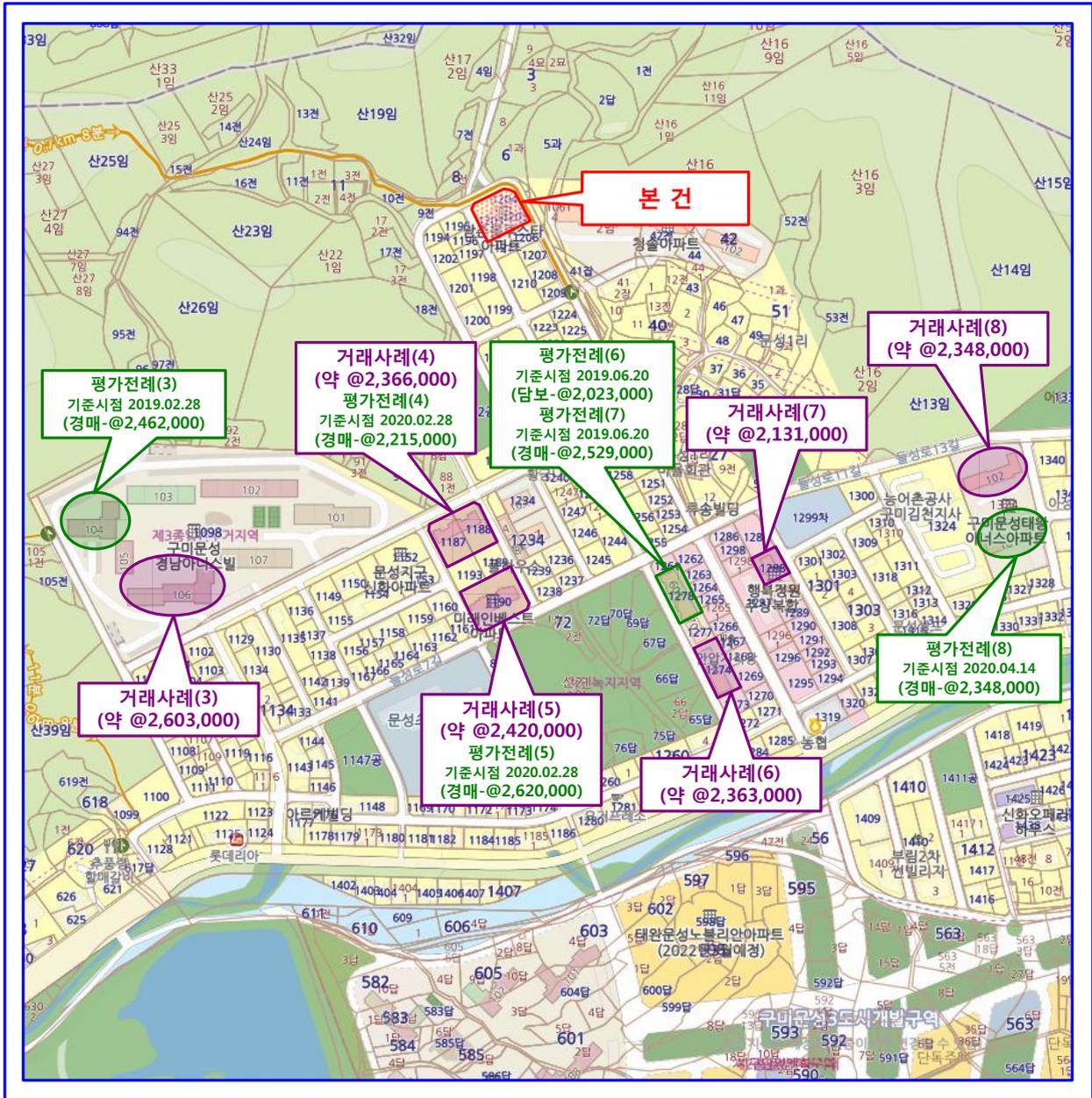
없 음.

상세 위치도

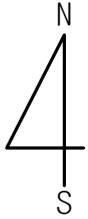


본건 소재지 경상북도 구미시 고아읍 문성리 1203번지 외

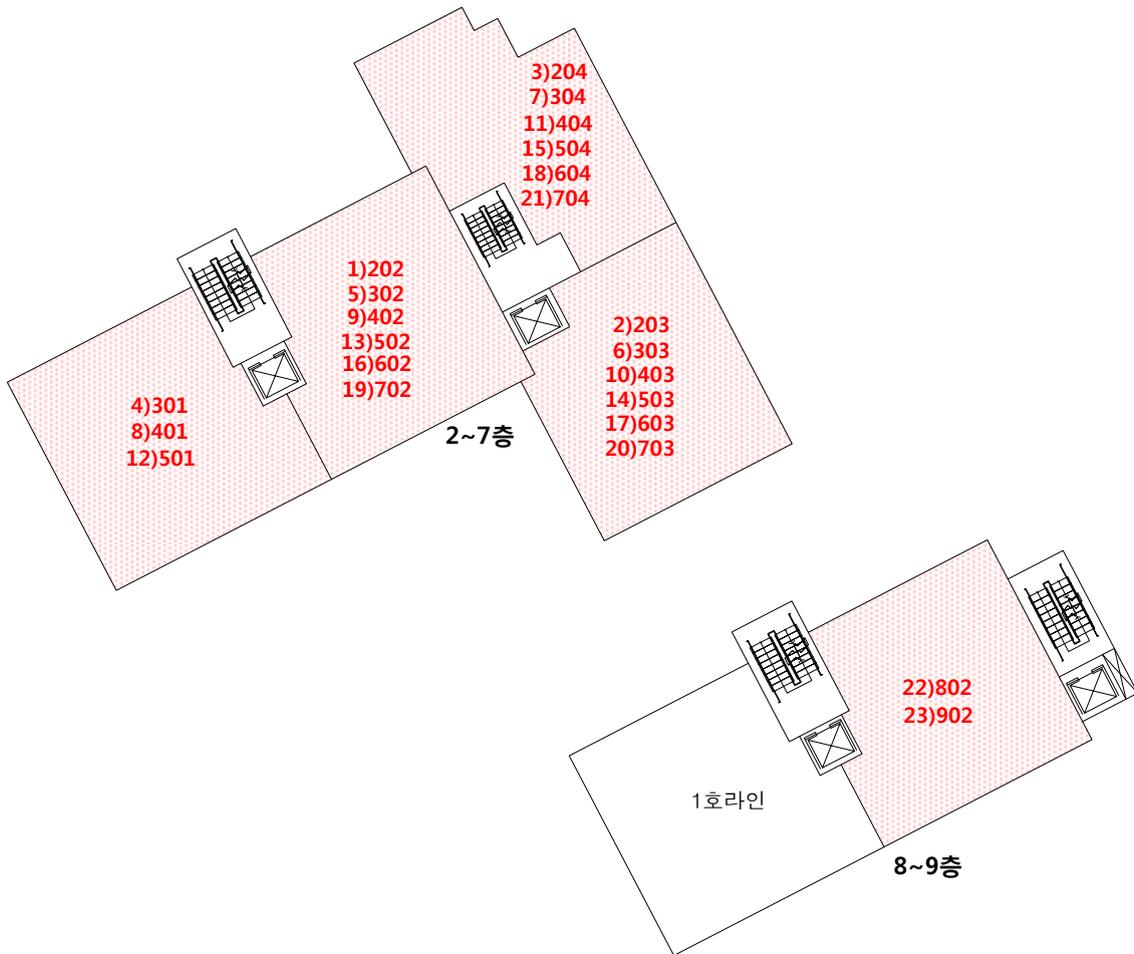
[본 건 명 : 남촌블루스타 제1동 제2층 제202호 외]



호별 배치도



2 ~ 9 층 호별 배치도 (None Scale)



[남촌블루스타 제1동 제2층 제202호 외]

사진용지



사진 설명	촬영 장소	촬영 일자
주위 환경	본건 남동측 인근에서	2020. 05. 06.



사진 설명	촬영 장소	촬영 일자
주위 환경	본건 북측 인근에서	2020. 05. 06.

사진용지



사진설명	촬영장소	촬영일자
본건 전경	본건 북측 인근에서	2020. 05. 06.



사진설명	촬영장소	촬영일자
본건 전경	본건 남동측 인근에서	2020. 05. 06.

사진용지



사진설명	촬영장소	촬영일자
본건 전경	본건 남측 인근에서	2020. 05. 06.