감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰인 :	구남신용협동조합이사장
건 명 :	경상북도 구미시 광평동 342-2 제1동 제3층 제302호 외
감정평가서번호 :	경일(대구)17-251015-404

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 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.

감정평가 · 부동산컨설팅전문기관

(주)경일감정평가법인 대구경북지사

대구광역시 수성구 국채보상로207길 54-5

☎ (053)752-8900 FAX.(053)756-7562

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 권대동 (인)

(주)경일감정평가법인 대구경북지사장 박 근 호 (서명 또는 인)

감정평가액	이억칠백만원정(₩207,000,000.-)			
의 뢰 인	구남신용협동조합이사장	감정평가 목적	공 매	
채 무 자	-	제 출 처	구남신용협동조합	
소 유 자 (대상업체명)	최효지 (수탁자:국제자산신탁주식회사)	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록 집합건물 등기사항전부증명서, 집합건축물대장	기준시점	조사기간	작 성 일
		2025.10.16	2025.10.16	2025.10.16

감정평가내용

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
구분건물	2세대	구분건물	2세대	-	207,000,000
	이	하	여	백	
합 계					**₩207,000,000.-**

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자: 감 정 평 가 사 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 구미시 광평동 소재 "구미시민운동장" 남동측 인근에 위치하는 구분건물[주용도: 공동주택,「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(이하 " 구분건물 " 이라 한다)] 제1동 제3층 제302호 외 1개호로서, 구남신용협동조합의 공매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가 대상 물건

(1) 전체 부동산 개요

<table>
<tr><td>소 재 지</td><td colspan="8">경상북도 구미시 광평동 342-2
(경상북도 구미시 박정희로25길 15-38 (광평동))</td></tr>
<tr><td>명칭
동/층/호수</td><td colspan="8">제1동 제3층 제302호 외 1개호</td></tr>
<tr><td rowspan="4">건 물 의
개 황</td><td>지목</td><td colspan="2">용도지역</td><td colspan="2">대지면적(㎡)</td><td colspan="2">연면적(㎡)</td><td>층수
(지하/지상)</td></tr>
<tr><td>대</td><td colspan="2">2종일주</td><td colspan="2">401</td><td colspan="2">659.83</td><td>-/5</td></tr>
<tr><td colspan="2">주구조</td><td colspan="2">주용도</td><td colspan="2">사용승인일</td><td colspan="2">단지규모
동수 / 세대/호</td></tr>
<tr><td colspan="2">철근콘크리트구조
(철근)콘크리트지붕</td><td colspan="2">공동주택</td><td colspan="2">2018.06.29</td><td colspan="2">1 / 7/-</td></tr>
<tr><td>설비현황</td><td>난방
설비</td><td>냉방
설비</td><td>위생 및
급배수설비</td><td>소화전
설 비</td><td>화재탐지
설 비</td><td>승강기
설 비</td><td>도시가스
설 비</td><td>기타
설비</td></tr>
<tr><td></td><td>○</td><td>-</td><td>○</td><td>-</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td><td>○</td></tr>
</table>

KYUNGIL

(2) 평가대상물건 개요

기호	명칭 동/층/호	전유면적(㎡)		공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권 (㎡)	비고
		공부	사정				
가	1/3/302	76.149	76.149	19.5292	95.6782	57.92	다세대주택
나	1/5/501	76.5873	76.5873	20.0248	96.6121	58.25	다세대주택
합계		**152.7363**	**152.7363**	**39.554**	**192.2903**	**116.17**	-

3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

■ 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 10월 16일로 하였습니다.

■ 실지조사 실시기간 및 그 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2025년 10월 16일 입니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건

■ 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

■ 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기타 참고사항

■ 본건의 위치확인은 집합건축물대장상 등재된 건축물현황도면 등에 의거 확인하였습니다.

■ 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서 토지의 소유권·대지권과 구분건물이 일체로 하여 가격이 형성되어 있으나, 평가목적 등을 감안하여 토지와 건물의 배분가격을 별도 표기하였습니다.

KYUNGIL

Ⅱ. 감정평가 방법 및 절차

1. 감정평가의 근거 법령

■ **감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)**

① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
② 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

■ **감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)**

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.
1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ **감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)**

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가 방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

KYUNGIL

③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

■ **감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)**

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 본건에 적용한 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공정도, 이용 및 관리상태, 위치별·층별 효용도 등 제반 가격형성요인과 인근 동·유형 유사물건의 정상적인 가격수준 등을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하되, 동·유형의 수익사례 포착이 어려운 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 따른 수익환원법에 의한 시산가액은 별도 산정치 않았습니다.

KYUNGIL

Ⅲ. 감정평가액 산출

1. 비교 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산 거래사례

기호	소재지	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	이용상황	거래금액 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점 사용승인일
A	광평동 342-3	1/2/201	73.5966	다세대주택	100,000,000	1,360,000	2025.06.25 2018.06.29
B	광평동 342-2	1/2/201	74.0613	다세대주택	95,000,000	1,280,000	2024.06.02 2018.06.29

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

(2) 비교 거래사례의 선정 및 사유

상기 사례 중 본건 인근에 소재하며 본건과 물적유사성이 높아 비교가능성이 높은 "거래사례(A)"를 "기호(가),(나)"의 비교 사례로 선정하였습니다.

KYUNGIL

2. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다. (1.000)

3. 시점수정

사례 기호(A) : 본건 기호(가),(나)

본건은 구분건물(다세대주택)로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한 바, 한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사 중 경북 (연립다세대) 매매가격지수를 적용하였으며, 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였습니다. (출처 : 한국부동산원 조사발표)

구 분	적 용 치	비 고
사례의 매매시점 당시 매매가격지수	99.9	2025.05
기준시점 당시 매매가격지수	99.7	2025.09
시점수정치	**0.99800**	**99.7 / 99.9**

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 가치형성요인 비교

■ 주거용

[본건 기호(가),(나) / 사례 기호(A)]

조 건	항 목	비교치	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	1.00	대체로 유사합니다.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	대체로 유사합니다.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	대체로 유사합니다.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사합니다.
개 별 요 인 비 교 치		**1.000**	-

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 거래사례비교법에 의한 단가 산정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
가	1,360,000	1.000	0.99800	1.000	1,357,280	1,360,000
나	1,360,000	1.000	0.99800	1.000	1,357,280	1,360,000

Ⅳ. 감정평가액의 결정 및 의견

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
가	1/3/302	76.149	1,360,000	103,562,640	103,000,000
나	1/5/501	76.5873	1,360,000	104,158,728	104,000,000
합 계		**152.7363**	-	-	**207,000,000**

2. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

(1) 유사물건 가격 수준

구 분	가격수준 (전유면적 기준)	비 고
본건 인근	1,350,000~1,400,000원/㎡	-

위치, 구조, 규모, 접근성, 환경 등에 따라 가격차이가 발생 할 수 있습니다.

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 인근 유사부동산 평가사례

기호	소재지	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	이용상황	평가액 (원)	평가단가 (원/㎡)	기준시점 사용승인일	평가 목적
1	광평동 342-2	1/4/402	76.149	다세대 주택	92,500,000	1,210,000	2025.03.07 2018.06.29	담보
2	광평동 342-3	1/2/201	73.5966	다세대 주택	118,000,000	1,600,000	2024.07.27 2018.06.29	공매

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조

※ 출처: 감정평가정보(KAPA HUB PLUS)

(3) 경매시장 추이(1년간 평균 낙찰가율)

(인포케어, www.infocare.co.kr)

지역통계	경북			구미시			광평동		
구분	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)
집합건물/ 다세대	62.58	63.30	135	59.95	54.57	14	0	0	0

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 감정평가액의 결정 의견

상기 참고가격 자료(유사물건 가격 수준, 인근 유사부동산 평가사례, 경매시장 추이)를 종합 참작하여 분석한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

4. 대상 물건의 감정평가액

감 정 평 가 액 (원)
207,000,000

KYUNGIL

V. 토지·건물의 가액 배분

1. 토지·건물 배분비율의 결정방법

본건 평가목적을 고려하여 토지·건물 배분비율은 한국감정평가사협회가 제시한『집합건물 구분평가시 토지·건물 배분비율』등을 종합적으로 고려하여 배분하였습니다.

[연립/다세대주택 토지·건물 배분비율표]

<표 4-21> 최종 공동주택 토지·건물 배분비율표(연립/다세대주택)

구 분	5년 이하		6-10년		11-15년		16-20년		21-25년		26-30년		30년 초과	
	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물	토지	건물
전국	3	7	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4
서울	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
도심권	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1	9	1
동북권	6	4	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
동남권	7	3	8	2	8	2	8	2	8	2	9	1	9	1
서남권	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
서북권	7	3	7	3	7	3	7	3	7	3	8	2	9	1
수도권	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
경기	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
경부권역	5	5	5	5	6	4	6	4	6	4	7	3	8	2
서해안권역	4	6	5	5	5	5	6	4	6	4	7	3	8	2
경의권역	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
경원권역	3	7	3	7	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3
동부권역	4	6	4	6	4	6	5	5	5	5	6	4	7	3
인천	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3	8	2
5대 광역시	4	6	4	6	5	5	5	5	5	5	6	4	7	3
기타 도기역	3	7	3	7	3	7	4	6	4	6	5	5	6	4

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 토지·건물 배분비율의 결정

상기 자료 등을 종합적으로 고려하여 본건 다세대주택의 토지·건물 배분비율을 30% : 70%로 결정하였습니다.

3. 토지·건물 배분가액의 결정

기호	전유면적 (㎡)	시산가액 (원)	배분율(%)		결정가액(원)	
			토지	건물	토지	건물
가	76.149	103,000,000	30	70	30,900,000	72,100,000
나	76.5873	104,000,000			31,200,000	72,800,000
합 계	**152.7363**	**207,000,000**	-	-	**62,100,000**	**144,900,000**

KYUNGIL

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지목•용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	경상북도 구미시 광평동 [도로명] 경상북도 구미시 박정희로 25길 15-38	342-2 제1동	공동주택	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 5층				
				1층	20.72			
				2층~4층 각	179.54			
				5층	100.49			
1	〃	342-2	대	제2종 일반주거지역	401			
가				(내) 철근콘크리트구조 제3층 제302호	76.149	76.149	103,000,000	공용면적 19.5292㎡ 포함
					57.92			
				1 소유권대지권	-----	57.92		비준가액
					401			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	30,900,000	
						건 물 :	72,100,000	
나				(내) 철근콘크리트구조 제5층 제501호	76.5873	76.5873	104,000,000	공용면적 20.0248㎡ 포함
					58.25			
				1 소유권대지권	-----	58.25		비준가액
					401			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	31,200,000	
						건 물 :	72,800,000	
	합 계						₩207,000,000.-	
			이	하 여	백			

기준시점 : 2025. 10. 16

KYUNGIL

구분건물감정평가요항표(1)

위 치	본건은 경상북도 구미시 광평동 소재 '구미시민운동장' 남동측 인근에 위치합니다. [본건 : 제1동 제3층 제302호 외 1개호]
주 위 환 경	주위일대는 운동장, 단독주택 및 다세대주택, 교육시설, 각종 근린생활시설 등으로 형성되어 있습니다.
교 통 상 황	본건까지 차량의 접근이 가능하며, 제반 교통사정은 보통입니다.
토지의 형상 및 이용상황	부정형의 토지로서 인접지와 대체로 등고 평탄하며, 현황 '주거용 건부지' 로 이용중입니다.
인 접 도 로 상 황	본건 남서측으로 폭 약 6미터, 북측으로 폭 약 3~4미터 내외의 도로와 각각 접합니다.
토지이용계획 관 계	제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(2024-11-20)(모든축종제한구역(환경관리과문의))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관합 법률>, 절대보호구역(2015-02-02)<교육환경 보호에 관합 법률>

KYUNGIL

구분건물감정평가요항표(2)

건 물 구 조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상5층 건내 제3층 제302호 외 1개호로서, 외 벽 : 외장석치장 및 드라이비트 등 마감, 내 벽 : 벽지 및 각종 타일 등 마감, 바 닥 : 바닥재 및 각종 타일 등 마감, 창 호 : 샤시창호 등 마감입니다.
이 용 상 황	(가)다세대주택 등 (나)다세대주택 등
부 대 설 비	위생 및 급배수설비, 화재탐지 및 경보설비, 승강기설비, 도시가스에 의한 난방설비 등이 구비되어 있습니다.
부 합 물 및 종 물 관 계	-
임 대 상 황	-
공부와의 차이 및 기타사항	-

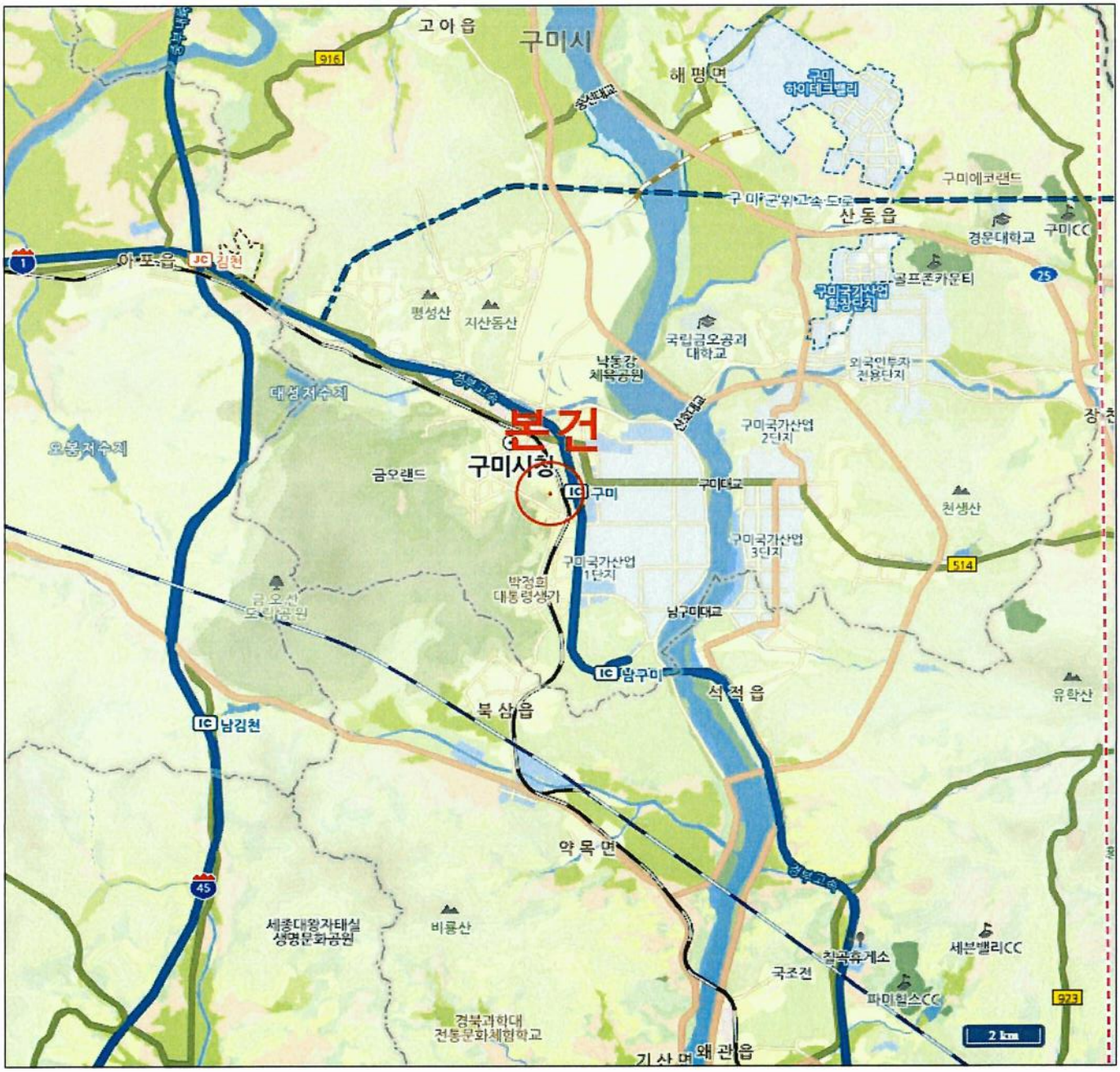
KYUNGIL

광 역 위 치 도

N

S

소 재 지	경상북도 구미시 광평동 일대



KYUNGIL

상 세 위 치 도

N

S

소 재 지	경상북도 구미시 광평동 342-2 [본건 : 제1동 제3층 제302호 외 1개호]

KYUNGIL

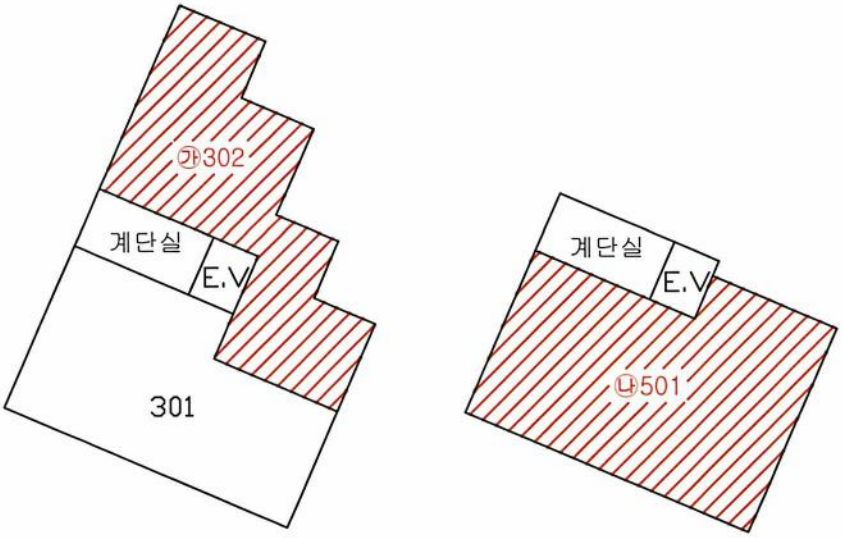
건물이용 및 임대상황

N

NONE SCALE

S

배 치 도



본 건
[제1동 제3층 제302호 외]

KYUNGIL

사 진 용 지

【본건 전체 전경】

【본건 전체 전경】

KYUNGIL

사 진 용 지

【본건 인근 전경】

【본건 인근 전경】

KYUNGIL