

# 감정평가서

건명	이승아 소유물건 (2025타경301)
의뢰인	대구지방법원 김천지원 사법보좌관 신범식
감정서번호	예경250328-01

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 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.

예경감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)  
정 영 미

감정평가액	육천팔백만원정 (₩68,000,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 김천지원 사법보좌관 신범식		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	대구지방법원 김천지원 경매2계		
소유자 (대상업체명)	이승아 (2025타경301)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.04.02	2025.04.02 ~ 2025.04.02	2025.04.03	
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
	구분건물	1세대  이	구분건물  하	1세대  여	-	68,000,000  백
	합 계					₩68,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 감정평가개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 구미시 도량동 소재 “구미여자고등학교” 서측 인근에 위치하는 “귀빈맨션” 제102동 제14층 제1401호로서 경매목적의 감정평가임.

### 2. 대상물건 개요

#### ▣ 구분건물

소재지(도로명주소)	경상북도 구미시 도량동 670 (문장로 125 (도량동)) 귀빈맨션 102동 14층 1401호
------------	---

#### ▣ 단지 내역

단지명	귀빈맨션	단지세대수	355세대
대지면적	11,070㎡	연면적	34,560.545㎡
건축면적	2,576.98㎡	용적율산정용 연면적	32,336.54㎡
건폐율	23.28%	용적률	292.11%

#### > 동별 건물내역

동명칭	102동	동 세대수	165세대
주구조	철근콘크리트조	연면적	16,572.005㎡
건축면적	1,051.15㎡	용적율산정용 연면적	15,508.17㎡
층수	지상 15층/지하 1층	사용승인일	1993-01-04

#### > 호별 건물내역

기호	동	층	호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권비율
(가)	102동	14층	1401호	61.37	26.0472	11,070 중 26.8872/11,070

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 기준시점 및 조사기간

### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 04월 02일을 기준시점으로 정함.

### 나. 실지조사 실시기간

현장조사 및 관련자료조사 : 2025년 04월 02일.

## 4. 기준가치 및 감정평가조건

### 가. 기준가치 결정 및 그 이유

본건의 평가목적에 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

### 나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가방법의 적용

### 1. 감정평가방법

- 가. 부동산에 대한 감정평가방법은 비용성의 원리에 기초한 원가법, 시장성의 원리에 기초한 거래사례비교법 및 공시지가기준법, 수익성의 원리에 기초한 수익환원법이 있음.
- 나. 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 다. 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 라. 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 마. 공시지가기준법이란 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

### 2. 감정평가방법의 적용규정

- 가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 관계 법령과 『감정평가 실무기준』에 의거함.
- 나. 『감정평가에 관한 규칙』 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.
- 다. 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제1항에서는 대상물건별 주된 감정평가방법, 제14조에서는 토지의 감정평가방법, 제15조에서는 건물의 감정평가방법, 제16조에서는 토지와 건물의 일괄 감정평가방법을 규정하고 있음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 대상물건에 대한 감정평가방법의 적용

### 가. 구분소유건물의 평가방법

- 본건은 구분건물로서 인근 유사 아파트의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등의 제반 가치형성요인을 종합참작하여 건물부분과 대지권을 일체로 한 「거래사례비교법」을 적용하였으며, 대상물건의 특성상 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서규정에 의거 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교·검토는 생략하였음.

### 나. 구분소유건물의 토지·건물 가격배분

- 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 의하여 평가대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표상에 부기하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 구분건물감정평가액 산출근거

### 1. 비교사례 선정

#### 가) 인근지역의 실거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

기호	소재지	해당층 /최고층	전유면적 (㎡)	대지권 지분	사용승인일	거래가격 (전유면적당가)	사례일자
(ㄱ)	도량동 670 귀빈맨션 102동 13층 1***호	13층 /15층	84.99	11,070 중37.2356	1993.01.04	85,000,000 (@1,000,117/㎡)	2024.12.21
(ㄴ)	도량동 670 귀빈맨션 102동 11층 1***호	11층 /15층	84.99	11,070 중37.2356	1993.01.04	99,000,000 (@1,164,842/㎡)	2024.05.19
(ㄷ)	도량동 670 귀빈맨션 102동 12층 1***호	12층 /15층	61.37	11,070 중26.8872	1993.01.04	57,000,000 (@928,792/㎡)	2024.05.10

#### 나) 비교사례의 선정

상기 거래사례 중 대상물건과 위치, 규모, 용도, 층별 및 위치별 효용도 등에서 정상가격산정을 위한 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 실거래사례 중 아래의 사례를 비교사례로 선정함.

대상물건별 사례기호	본건 기호(가) : 사례(ㄴ)
------------	------------------

### 2. 사정보정

비교거래사례는 인근지역의 유사물건 가격수준 등을 고려할 때 정상적인 거래사례로 판단되어 사정보정요인 없음.( 1.00 ).

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 시점수정

### 가) 시점수정 자료의 선정

· 주거용 구분건물(아파트, 연립주택, 다세대주택)은 한국부동산원 간행 「전국주택가격 동향조사」의 월간동향중 주택유형에 따른 지역별/월별 매매가격지수 활용하되, 세분화 지역별 매매가격지수를 우선 적용하여 산정함.

### 나) 시점수정의 산정

#### (1) 경북 구미시 / 아파트 매매가격지수 ( 2024-05-19~2025-04-02 )

시점자료	(평가)기준시점 당시(a)	(거래)사례시점 당시(b)	시점수정치(c=a/b)
경북 구미시 / 아파트 매매가격지수	93.1	96.9	0.96078 (-3.922% 하락)

▷시점수정치계산 : [ 경북 구미시 ] - [ 아파트 ] 매매가격지수( 2024-05-19~2025-04-02 )

사례시점 : 2024-05-19 : 거래시점의 직전달인 2024년 04월지수( 96.9 )를 적용함.

기준시점 : 2025-04-02 : 기준시점의 직전달인 2025년03월지수를 적용하여야 하나 미고시로서 2025년 02월지수( 93.1 )를 적용함.

▶매매가격지수 변동률 :  $93.1 / 96.9 \approx 0.96078$

## 4. 지역요인 비교

사례물건과 대상물건은 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등함( 1.00 ).

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 개별요인 비교(가치형성요인)

◎기호(가) : 구미시 도량동 670 귀빈맨션 102동 14층 1401호

◎사례(나) : 구미시 도량동 670 귀빈맨션 102동 11층 1\*\*\*호

요인	항목(주거용)	사례	대상	격차율	비고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	보통	보통	1.00	대등함
	교육시설 등의 배치				
	도심지 및 상업·업무시설 등의 배치				
	차량이용의 편리성				
	공공시설 및 편익시설 등의 배치				
	자연환경(조망·풍치·경관 등)				
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	보통	보통	1.00	대등함
	단지 내 총 세대수 및 최고층수				
	건물의 구조 및 마감상태				
	경과연수에 따른 노후도				
	단지 내 면적구성(대형·중형·소형)				
	단지 내 통로구조				
호별 요인	층별효용	102동 11층/15층 전유면적: 84.99㎡	102동 14층/15층 전유면적: 61.37㎡	0.99	향별효용에서 열세함.
	향별효용				
	위치별효용(동별 및 라인별)				
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기				
	내부평면방식(베이) / 관리상태				
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음				
기타 요인	기타가치에 미치는 영향	보통	보통	1.00	대등함
단지외부요인 × 단지내부요인 × 호별요인 × 기타요인				0.990	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 참고자료

### 가) 인근지역의 감정평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

기호	소재지	해당층 /최고층	전유면적(㎡)	사용승인일	평가금액	기준시점	비고
			대지권		전유면적단가		
(가)	도량동 670 귀빈맨션 102동 10층 1***호	10층 /15층	112.46	1993.01.04	114,000,000	2020.07.29	경매평가
			11,070 중49.2707		(@1,013,693/㎡)		
(나)	도량동 670 귀빈맨션 103동 2층 2**호	2층 /10층	61.37	1993-01-04	73,000,000	2022-07-21	경매평가
			11,070 중26.8872		(@1,189,506/㎡)		

## 7. 시산가액 산출

대상 기호	비교사례(a)		사정 보정 (b)	시점 수정 (c)	지역 요인 비교(d)	개별 요인 비교(e)	면적비교 (f=대상/사례)		시산가액 (전유면적당 단가) (g=axbxcxdxexf)
	기호	가격					대상	사례	
(가)	(ㄴ)	99,000,000	1.00	0.96078	1.00	0.990	61.37	84.99	67,995,886 (@1,107,966/㎡)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정

### 1. 감정평가액 결정의견

상기 시산가액은 대상물건의 층별·위치별 효용비율 및 제반 가격형성요인 등을 종합 검토하고, 인근지역내 동종 유사 물건의 정상적인 가격수준, 호가수준 등을 종합 참작하여 산정하였는바, 그 금액의 합리성이 인정되므로 다음과 같이 감정평가액을 결정함.

### 2. 물건별 감정평가액 결정

#### ▣ 구분건물

구분	기호	전용면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권비율 환산면적	감정평가액(원)	비고
구분 건물	(가)	61.37	26.0472	26.8872	68,000,000 (@1,108,033/㎡)	-
구분건물 감정평가액 합계					68,000,000	

### 3. 감정평가액 합계

구분	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
구분건물	1세대	68,000,000	전유면적기준
감정평가액(합계)		68,000,000	

※ 세부내역은 ‘감정평가명세표’를 참조하시기 바랍니다.

# 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		
가	(1동의 경상북도 구미시 도량동  [도로명주소] 경상북도 구미시 문장로 125 (도량동)          (전유부분의	건물의 670 귀빈맨션 102동          건물의	표시) 아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 15층				
			대피소	지층	923.165			
			아파트	1층	1,051.15			
			아파트	2층	1,013.83			
			아파트	3층~15층	각 1,012.45			
			전기실, 펌프실	철근콘크리트조 슬래브지붕 2층 부속건물 지층	140.67			
			노인오락실 노인휴게실 보일러실 화장실	1층	140.67			
			관리사무소 집회실 창고 화장실	2층	140.67			
			표시)	(내) 철근콘크리트조 14층 1401호	61.37	61.37	68,000,000	비준가액 (전유면적: 61.37㎡ 공용면적: 26.0472㎡)

# 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	(대지권의 토지의	목적인 표시 :	토지의	표시)				
	경상북도 구미시 도량동	670	대		11,070			
	대지권의	종류 :		1. 소유권	26.8872	26.8872		
	대지권의	비율 :		1.	----- 11,070	----- 11,070		
<b>합 계</b>							<b>₩68,000,000.-</b>	
이 하					여	백		

토지·건물  
토 지 :  
건 물 :

배분내역  
27,200,000  
40,800,000

# 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 구미시 도량동 소재 "구미여자고등학교" 서측 인근에 위치하며, 부근 일대는 공동주택, 단독주택, 학교 및 근린생활시설등으로 형성되어 있으며, 주위 환경은 보통시 됨.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 제반 교통상황은 보통시 됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 15층 건물 중 제102동 제14층 제1401호로서,  
외벽: 몰탈위 페인팅등 마감  
내벽: 벽지 및 타일등 마감  
바닥: 바닥재 및 타일등 마감  
창호: 샷시 등 마감임.

## (4) 이용상태

아파트로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생 및 급·배수설비, 승강기설비, 화재감지기, 소화전설비, 도시가스 공급설비, 난방설비 등 되어 있음.

# 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

남측하향 완경사 지대내 자체지반 대체로 등고평탄한 부정형 유사토지로서, "아파트 건부지"로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 동측으로 4차로, 북측으로 폭 약 8미터 내외, 서측 및 남측으로 폭 약 6미터 내외 포장도로와 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1) : 제2종일반주거지역, 대로3류(폭 25m~30m)(접함), 소로2류(폭 8m~10m)(접함), 소로3류(폭 8m 미만)(접함) 가축사육제한구역(2024-11-20)(모든축종제한구역(환경관리과문의))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육 환경 보호에 관한 법률>임.

## (9) 공부와의 차이

없 음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기     타 : 본건은 조사당시 관계인 부재 및 시건장치등으로 인하여 외부에서 관찰가능한 범위내에서 조사 및 관찰하였고, 건축물현황도등을 참고하였으며, 내부구조와 내부마감재등은 통상적인 내부구조 및 내부마감재등을 기준으로 기재하였으며 건물구조변경 및 내부하자등의 유무는 구체적으로 확인할 수 없는 바, 참고

## 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) |          |

하시기 바랍니다.

# 광역위치도



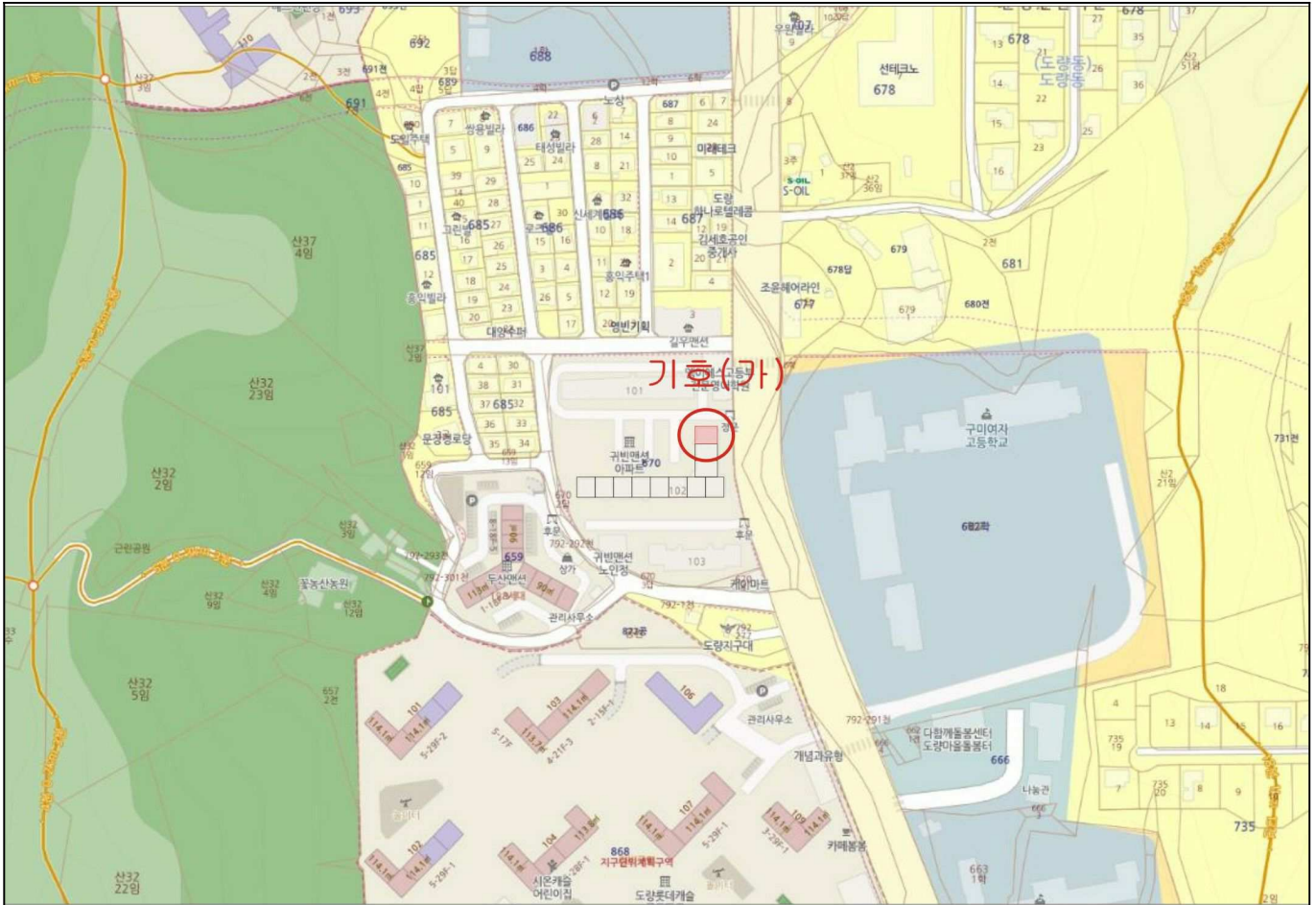
소재지	경상북도 구미시 도량동 670 귀빈맨션 102동 14층 1401호
-----	--------------------------------------



# 위치도



**소재지** 경상북도 구미시 도량동 670 귀빈맨션 102동 14층 1401호



Free Scale

## 호별배치도

								1401
								1402
								1403
1411	1410	1409	1408	1407	1406	1405	1404	

**본건**  
**(귀빈맨션 제02동 제14층 제1401호)**



