

# 감정평가서

건명	김진욱 외 1명 소유물건(2025타경5209)
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 손현정
감정서번호	S2511-1-10

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.

신라감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

추 용 우

감정평가액	육천오백만원정(₩65,000,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 손현정		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	대구지방법원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김진욱 외 1명 (2025타경5209)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.11.20	2025.11.19	2025.11.20	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종 류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단 가	금 액
	아파트	1세대  이	아파트  하	1세대  여	-  백	65,000,000
	합 계					₩65,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경상북도 경산시 진량읍 문천리 소재 "문천지" 서측 인근에 위치하는 구분건물 (아파트, "초원장미타운" 102동 7층 703호)에 대한 대구지방법원의 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

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

### 3. 감정평가방법

#### 가) 감정평가의 방식

부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

- ① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법” ,
- ② 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법” ,
- ③ 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 “공시지가기준법” ,
- ④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 감정평가방법 적용에 관한 규정

(1) 감정평가에 관한 규칙

- 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

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

- 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법을 적용하여 감정평가해야 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 산정한 가액(이하 “시산가액”이라 한다)을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

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.

다) 대상물건에 적용한 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 및 제12조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격 수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

## 4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 **2025년 11월 20일**을 기준시점으로 함.

## 5. 실지조사 실시기간, 내용 및 기타참고사항

가) 2025년 11월 19일 현장조사 및 탐문조사 등의 실지조사를 행하였음.

나) 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, 토지·건물의 구분 평가는 곤란하나, 귀 원의 요청에 따라 감정평가 대상 부동산의 감정평가액을 한국부동산연구원에서 제시한 ‘집합건물 토지·건물 배분비율표’ 등을 기준으로 토지가격과 건물가격으로 배분하여 “(구분건물)감정평가 명세표” 상에 부기하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.

다) 대상 물건의 위치, 구조, 이용상황 및 주변환경 등의 실지조사를 행하였으며, 본건의 호별 위치는 현장에서 탐문 조사된 사항을 근거로 표시하였고, 거주인 폐문부재 등으로 구조 확인 및 내부 마감상태 등은 인근지역 내 유사부동산의 일반적인 마감상태 및 통상설비 등을 참조하여 평가하였으므로 경매 진행 시 참고하시기 바람.

라) 대상 물건의 소재지, 면적 등은 귀 원의 제시목록 등에 의거한 바 경매 진행 시 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 경산시 진량읍 양기리 403-3 경상북도 경산시 진량읍 문천리 422-6 [도로명 주소] 경상북도 경산시 진량읍 초원길 53-4		
건물명, 층, 호수	"초원장미타운" 102동 7층 703호		
용도	아파트	사용승인일	1996.07.04
면적	전유면적(㎡)		대지권면적(㎡)
	59.88		42.734

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[자료출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계 등]

기호	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액 (천원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
A	양기리 403-3외	초원장미타운 103동	15층 150*호	59.88	42.734	76,000	1,269,205	2025.01.19
								1996.07.04
B	양기리 403-3외	초원장미타운 102동	3층 30*호	59.88	42.734	61,500	1,027,054	2025.09.19
								1996.07.04
C	양기리 403-3외	초원장미타운 103동	6층 60*호	59.88	42.734	67,000	1,118,904	2024.11.28
								1996.07.04

※ 거래단가 = 거래금액/전유면적

(2) 비교사례의 선정

본건과 위치적·물적 유사성이 인정되며, 최근의 거래사례인 거래사례(B)를 선정함.

## 4. 사정보정치의 산정

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

## 5. 시점수정치의 산정

(1) 시점수정 기준

1) 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 감정평가의 기준

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

시점이 시간적으로 불일치하여 가치수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

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

## (2) 시점수정치 산정

구 분	가격지수
거래사례의 거래시점 (적용 : 2025년 08월) 가격지수	98.7
대상물건의 기준시점 (적용 : 2025년 10월) 가격지수	98.6
시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수	$98.60 / 98.70 \approx 0.99899$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 개별요인 비교치의 산정

- 기호 (가) / 거래사례(B)

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		
개별적 요인	층별 효용	1.05	층별 효용 등에서 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	$1.00 \times 1.00 \times 1.05 \times 1.00$	1.050	-

# 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	61,500,000	1.00	0.99899	1.050	59.88	59.88	64,509,779	65,000,000

## III. 참고가격자료

### 1. 인근 유사부동산의 가격수준

기호 가	전유면적당 @1,100,000원/㎡ ~ @1,200,000원/㎡ 수준
------	--

### 2. 인근 평가사례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보]

구분	소재지	건물명	층 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	평가금액 (천원)	단가 (원/㎡)	기준시점		평가 목적
								사용승인일		
1	양기리 403-3외	초원장미타운 105동	11층 110*호	59.88	42.734	67,000	1,118,904	2025.10.27	경매	
								1996.07.04		
2	양기리 403-3외	초원장미타운 101동	10층 100*호	59.88	42.734	64,000	1,068,804	2024.09.30	경매	
								1996.07.04		

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액의 결정

### 1. 결정의견

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

### 2. 감정평가액

기호	구분	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
가	7층 703호	59.88	65,000,000	-
합계			65,000,000	

# 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 경산시 진량읍 양기리	403-3	아파트	철근콘크리트조 스라브지붕 20층	3,683			
	경상북도 경산시 진량읍 문천리	422-6 초원 장미타운 제102동						
	[도로명주소] 경상북도 경산시 진량읍 초원길 53-4							
1	경상북도 경산시 진량읍 양기리	403-3	대		3,683			
2	경상북도 경산시 진량읍 문천리	422-6	대		48,430			
가				(내) 철근콘크리트조 제7층 제703호	59.88	59.88	65,000,000	
				1,2. 소유권/대지권	42.734 52,113x----- 52,113	42.734		
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 19,500,000 45,500,000
	<b>합 계</b>						<b>₩65,000,000.-</b>	
			이	하	여	백		

# 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 경산시 진량읍 문천리 소재 "문천지" 서측 인근에 위치하는 구분건물(아파트, "초원장미타운" 102동 7층 703호)로서 부근 일대는 농경지, 아파트단지, 단독주택 및 근린생활시설, 공장 등이 혼재하고 있음.

## (2) 교통상황

본건 아파트 단지까지 일반 차량 출입 가능하며, 주간선도로와의 거리 등 제반 교통사정은 보통시됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 스라브지붕 20층 건물 중 7층 703호 단위세대로서,  
 외벽 : 몰탈 위 페인팅 마감 등,  
 내벽 : 벽지 도배 및 일부 타일 마감 등,  
 바닥 : 실내 바닥재 및 일부 타일 마감 등,  
 창호 : 샷시 창호임.

## (4) 이용상태

아파트로 이용중임.

## (5) 설비내역

# 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)

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 도시가스 공급설비, 난방 설비 등 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지 대비 다소 고지이나 자체 지반 대체로 평탄한 2필 일단의 부정형의 토지로서, 아파트 건부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 아파트 단지 서측으로 왕복 2차선 진입도로가 개설되어 있음.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

토지 (1)

제3종일반주거지역 가축사육제한구역(2024-11-28)(가축사육제한구역(공동주택(아파트)800M), 경산시 고시 제2024-174호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-11-28)(가축사육제한구역(주거밀집800M), 경산시 고시 제2024-174호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(예담유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(예담유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>이고,

토지 (2)

제3종일반주거지역 가축사육제한구역(2024-11-28)(가축사육제한구역(공동주택(아파트)800M), 경산시 고시 제2024-174호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-11-28)(가축사육제한구역(저수지상류100M), 경산시 고시 제2024-174호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-11-28)(가축사육제한구역(주거밀집800M), 경산시 고시 제2024-174호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-11-28)(가축사육제한구역(하천100M), 경산시 고시 제2024-174호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(예담유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(예담유치원

# 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) |          |

>교육환경 보호에 관한 법률>임.

## (9) 공부와의 차이

없음.

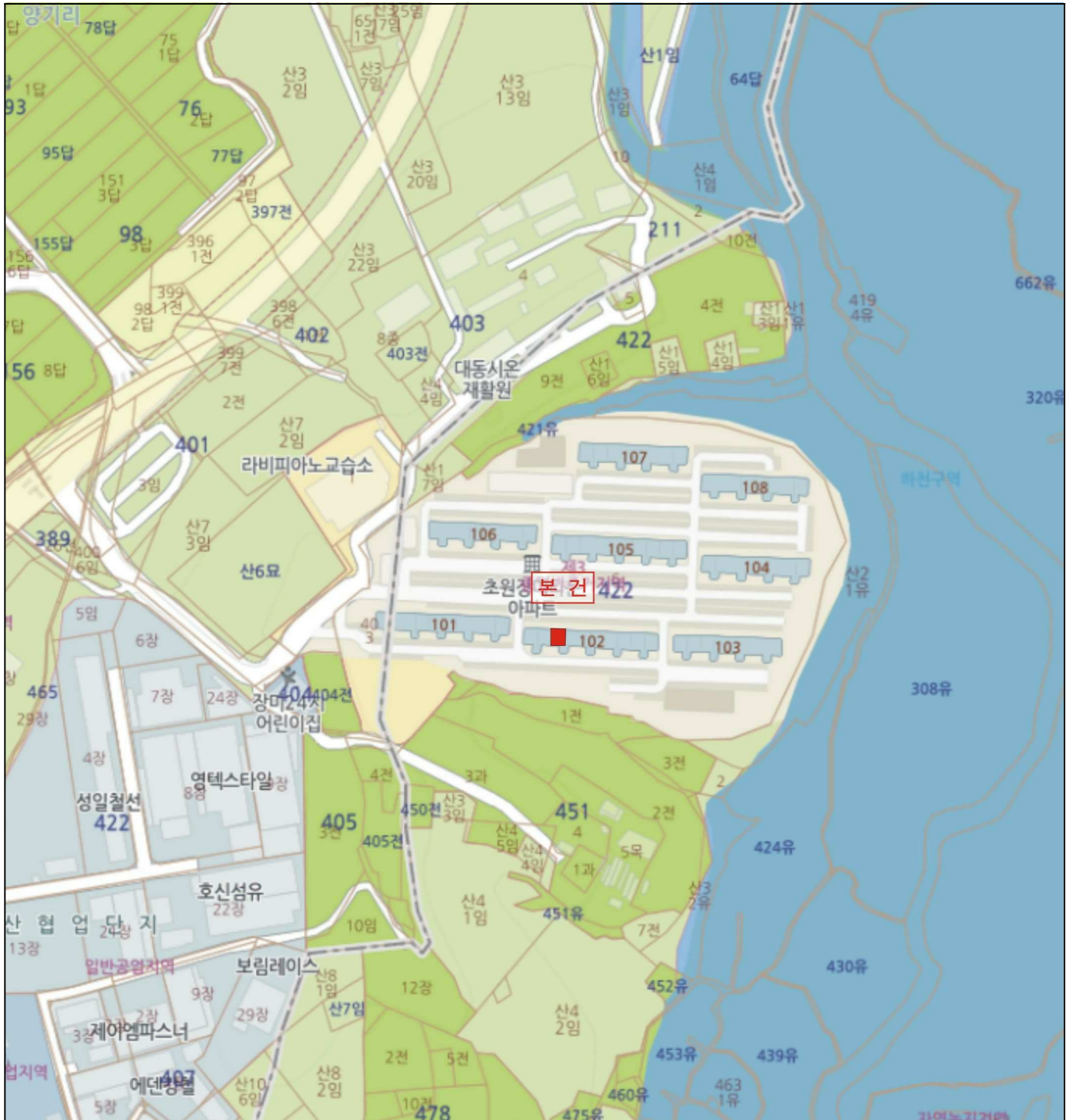
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.  
기 타 : 없음.

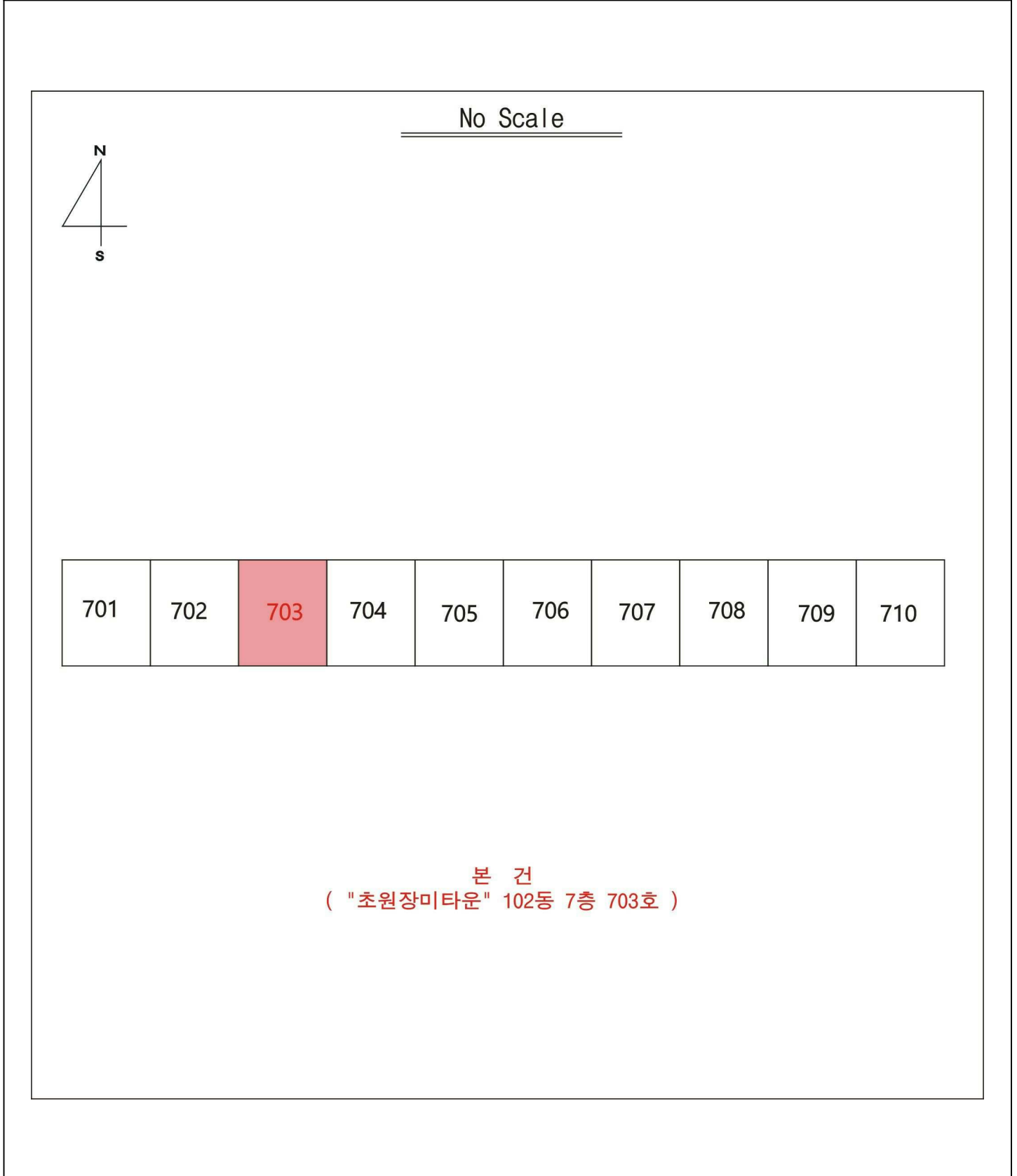
# 위 치 도



<b>소재지</b>	경상북도 경산시 진량읍 양기리 403-3외 초원장미타운 102동 7층 703호
------------	---



# 호 별 배 치 도





1



2



3



4