

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 김은숙
건명	김형준 소유물건(2025타경 1031)
감정평가서번호	DE252-081201

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.



감정평가법인

대일감정원 대구·경북지사

42453 대구광역시 남구 큰골8길 14, 1층(대명동)

TEL : 053-742-0706 | FAX : 053-742-0764 | www.idab.co.kr

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사이은영

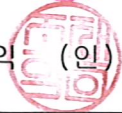
이은영



(인)

(주)감정평가법인 대일감정원 대구경북지사

지사장 조재익



(인)

감정평가액	오천사백만원정 (₩54,000,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 김은숙		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대구지방법원 경매9계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김형준 (2025타경1031)		감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025. 10. 20	2025. 10. 17 ~ 2025. 10. 20	2025. 10. 29	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	54,000,000
		이	하	여	백	
	합계				₩54,000,000	
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사		<i>채지혜</i>		(인)	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 영천시 망정동 소재 “우로지자연생태공원” 북측 인근에 위치하는 집합 건물(청솔아파트 2동 15층 1507호)로서, 대구지방법원 경매9계의 경매 목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 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, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.10.20.임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2025.10.17. 및 2025.10.20자로 실지조사를 하여 대상 물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

- 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
 - 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 "거래사례비교법"
 - 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분 소유권에 배분하는 "원가법"
 - 수익성부동산의 구분소유권 감정평가지 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적정한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 "수익환원법"
- 본건 집합건물(아파트)은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제16조에 의거 인근 유사 아파트의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등의 제반 가치형성 요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였으며, 귀 요청에 의거 건물과 토지의 가격을 배분하였음.
- 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

VI. 그밖의 사항

1. 본건 집합건물(아파트)의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도면 등에 의거하여 확인하였음.
2. 본건 집합건물(아파트)은 귀 제시목록상 구조, 전유면적 및 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.
3. 본건의 내부 마감상태 등은 이해관계인의 부재로 공부상 도면, 외부에서 투시 가능한 전경, 관리사무소 및 인근주민의 탐문 등에 의거 인근 동유형 아파트의 표준적인 내부구조, 사용자재 및 통상적인 이용상황 등을 상정하여 평가하였으니, 경매 진행 시 참고하시기 바람.

(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		
	경상북도 영천시 망정동 [도로명주소] 경상북도 영천시 창신1길 22	461-1, 462 청솔 아파트 2동	아파트	철근콘크리트조 평스라브지붕 15층				
				1층	781.8742			
				2층	781.8742			
				3층	781.8742			
				4층	781.8742			
				5층	781.8742			
				6층	781.8742			
				7층	781.8742			
				8층	781.8742			
				9층	781.8742			
				10층	781.8742			
				11층	781.8742			
				12층	781.8742			
				13층	781.8742			
				14층	781.8742			
				15층	781.8742			

(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 영천시 망정동	461-1	대		5,483.5			
2	"	462	대		12,511.9			
가	(내)							
	철근콘크리트조 15층 1507호				47.1934	47.1934	54,000,000	비준가액
	1,2 소유권 /대지권				17,995.4 × 26.704 / 17,995.4	26.704		
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 16,200,000 37,800,000	
합 계						₩54,000,000.-		
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상물건 개요

소재지	경상북도 영천시 망정동 461-1외		건물명	청솔아파트 2동
구조	철근콘크리트조 평스라브지붕		규모	3개동/645세대
용도	아파트		사용승인일	2001.11.16
기호	층/호수	대지권(㎡)	전유면적(㎡)	비고
가	15층/1507호	26.704	47.1934	-

※ 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 집합건물(아파트)은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 비교 거래사례의 선정

가. 비교 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 동/층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일	비고
1	망정동 461-1외	청솔아파트 2동 14층/1412호	47.1934	54,800,000	1,161,000	2025.02.08 2001.11.16	-
2	망정동 461-1외	청솔아파트 3동 8층/801호	47.1934	53,000,000	1,123,000	2025.03.29 2001.11.16	-

나. 선정사유

동일 아파트단지 내 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 가장 높은 거래사례(1)을 비교 거래사례로 선정함.

기호	거래시점	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)
1	2025.02.08	47.1934	26.704	1,161,000

3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교 거래사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입 등을 발견할 수 없음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

가. 아파트 매매가격지수

[출처 : 한국부동산원 전국주택가격동향조사(2025.03=100)]

사례 기호	구분	매매가격지수	산출내역	상승률 (%)
거래 사례 #1	2025년 01월	100.4	$(100.3-100.4) / 100.4 \times 100$	-0.100% (0.99900)
	2025년 09월	100.3		

매매가격지수는 전국 주택의 매매가격의 변동과 시장동향을 조사·분석한 지수로서, 한국부동산원 전국주택가격동향조사상 경상북도 영천시 매매가격지수를 적용함.

나. 시점수정치의 결정

본건은 주거용부동산으로서 인근지역 내 주거용부동산의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 매매가격지수(아파트)를 기준으로 비교 거래사례의 거래시점으로 부터 기준시점 현재까지의 시점수정치를 산정하였음.

5. 지역요인 비교(가치형성요인)

비교 거래사례는 본건과 동일 아파트단지 내 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 개별요인 비교(가치형성요인)

- 개별요인 비교항목(주거용)

조건	항 목
단지외부 요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부 요인	시공업체의 브랜드
	단지내 총세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
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
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

- 개별요인 비교치

일련 번호	비교 사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	계
가	(1)망정동 461-1 청솔아파트 2동 14층/1412호	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
본건은 거래사례 대비 전반적인 개별요인 대등함.						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 기타 참고자료

가. 본건 및 인근 가격수준

지리적위치 (건물명)	구분	전유면적 기준 가격수준 (원/㎡)	비고
청솔아파트 2동	아파트(15층)	1,100,000 내외 수준	본건 유사

나. 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일
1	망정동 461-1외	청솔아파트 3동 7층/705호	47.1934	경매	52,000,000	1,101,000	2025.02.11 2001.11.16
2	망정동 461-1외	청솔아파트 3동 15층/1506호	47.1934	경매	55,000,000	1,165,000	2024.05.22 2001.11.16

8. 전유면적당 단가의 결정

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
가	(1)1,161,000	1.00	0.99900	1.00	1.000	1,160,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역 내 거래사례, 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)
가	15층/1507호	47.1934	1,160,000	54,000,000

구분건물 감정평가요항표

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

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경상북도 영천시 망정동 소재 "우로지자연생태공원" 북측 인근에 위치하며, 부근 일대는 아파트, 다세대주택, 단독주택 및 각종 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건 단지까지 차량의 진출입이 가능하며, 간선도로와의 접근성 등 제반 교통상황 보통임.

(3) 건물의 구조

일련번호(가) : 철근콘크리트조 평스라브지붕 지상15층 중 15층 1507호로서,
 (사용승인일 : 2001.11.16.)
 외벽 : 몰탈위페인팅 등 마감,
 내벽 : 벽지 및 타일 등 마감,
 바닥 : 장판지 및 타일 등 마감,
 창호 : 하이샷시 창호임.

(4) 이용상태

일련번호(가) : 아파트로 이용 중임.

(5) 설비내역

급·배수설비, 위생설비, 도시가스에 의한 난방설비, 소화전설비 및 승강기설비 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

본건 일련번호(1)은 세장형, 일련번호(2)는 정방형의 토지로서, 인접도로 및 인접토지와 대체로 등고 팽탄하며, 아파트 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

2동 단지 서측으로 폭 약 15미터, 북측으로 폭 약 12미터 및 동측으로 폭 약 8미터의 포장 도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호(1) : 제3종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(국지도로)(접함), 소로3류(폭 8m 미만)(국지도로)(접함), 중로2류(폭 15m~20m)(보조간선도로)(접함), 가축사육제한구역(전부제한300m(전 축종 사육제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

일련번호(2) : 제3종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접함), 소로3류(폭 8m 미만)(국지도로)(접함), 중로2류(폭 15m~20m)(보조간선도로)(접함), 가축사육제한구역(전부제한300m(전 축종 사육제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

구분건물 감정평가요항표

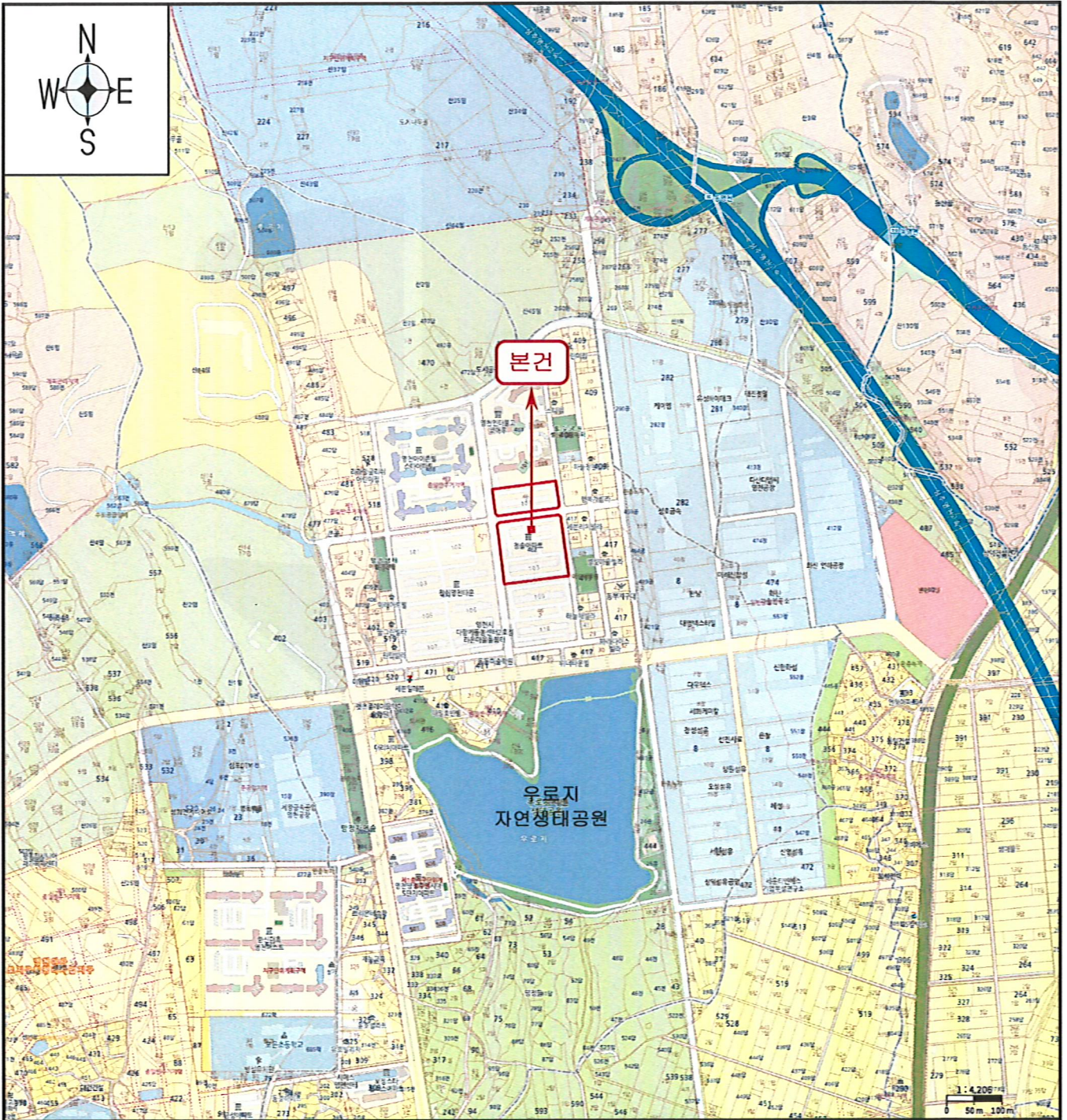
- (1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
- (5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
- (8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

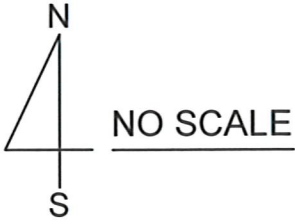
- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기타사항 : 본건의 내부 마감상태 등은 이해관계인의 부재로 공부상 도면, 외부에서 투시 가능한 전경, 관리사무소 및 인근주민의 탐문 등에 의거 인근 동유형 아파트의 표준적인 내부구조, 사용자재 및 통상적인 이용상황 등을 상정하여 평가하였으니, 경매 진행 시 참고하시기 바람.

위 치 도

소재지 경상북도 영천시 망정동 461-1 외
청솔아파트 2동 15층 1507호



임대 및 건물이용개황도



호별배치도

1501	1502	1503	1504	1505	E.V	통로	1506	1507	1508	1509	1510	1511	1512	1513
					E.V									

본건 일련번호가
<청솔아파트 2동 15층 1507호>

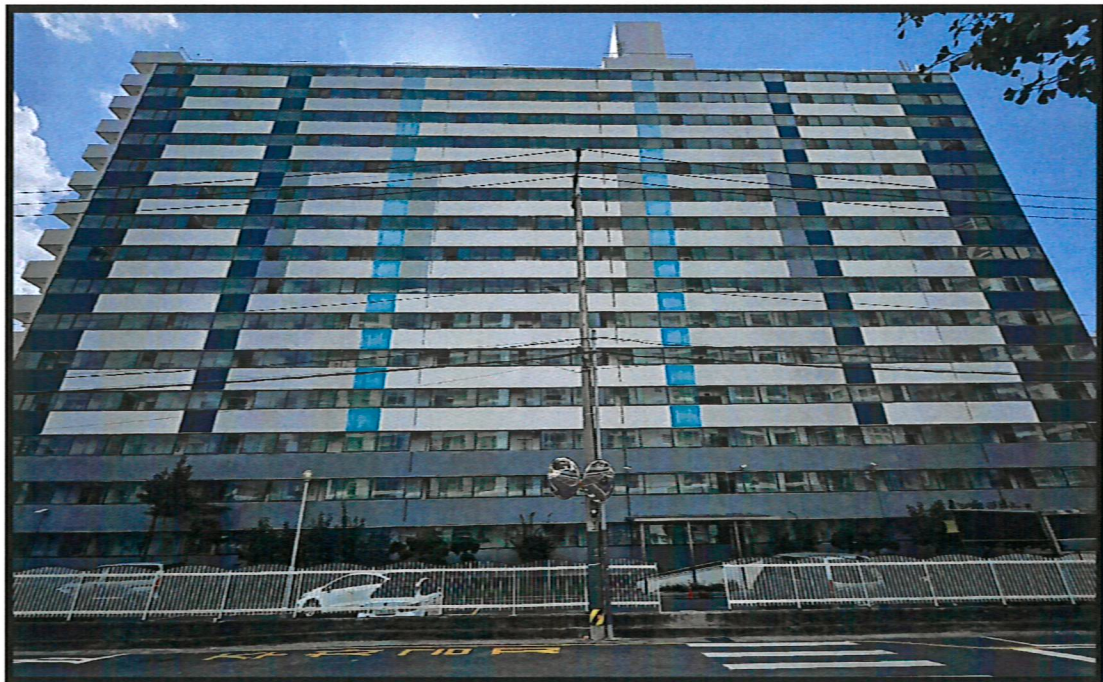
임 대 상 황 표

범례	임차인	임대내역		조사처	비고
		보증금	월세		
		임대내역 이상임.			
			- 이 하 여 백 -		

사 진 용 지



<본건 단지 전경>

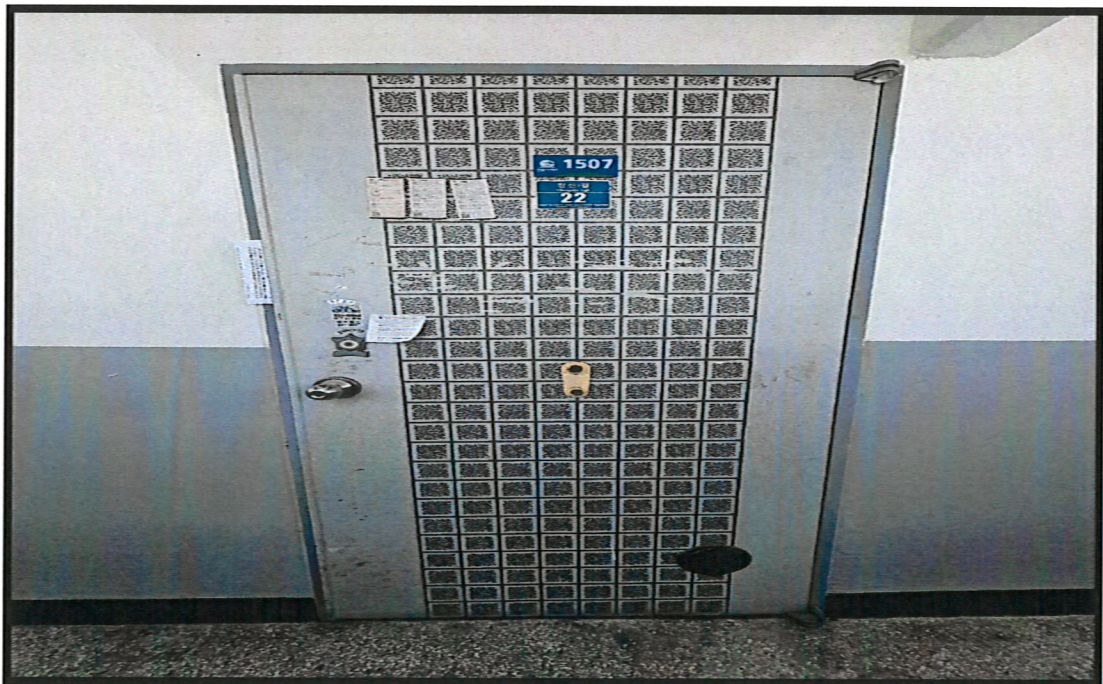


<본건 단지 전경>

사 진 용 지



<본건 공동현관 출입문>



<본건>

청 구 서

(전화: 053-742-0706, FAX: 053-742-0764)

문서번호 : DE252-081201

수 신 : 대구지방법원 사법보좌관 김은숙 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.08.12 자 귀 제 『 2025타경1031 호로 의뢰하신 『 경상북도 영천시 망정동 461-1 청솔아파트 2동 15층 1507호 에 대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
평 가 수 수 료	290,000	
실	여 비	106,000
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	2,700
	기타 실비	4,000
비 소 계	122,700	기본수수료 ≒290,000
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	412,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	41,200	
합 계	453,200	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	453,200	

붙 임 : 감정평가서 2 부

신한은행 100-014-221521

예금주: (주)감정평가법인 대일감정원 대구·경북지사

사업자등록번호: 502-85-17488

(주)감정평가법인 대일감정원

대구경북지사장 조재익

