감 정 평 가 서

Appraisal Report

건　　명 : 이경환 소유물건(2025타경294)

의 뢰 인 : 대구지방법원 김천지원 사법보좌관 차원섭

감정서번호 : GD12-250806-3001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나
타인(의뢰인 제출처가 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.

(주)감정평가법인 감동 대구지사

TEL. 053-218-2445　　FAX. 0505-182-4448

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

김 용 성 (인)

(주)감정평가법인 감동 대구지사 지사장 대구지사장 (서명 또는 인)

감정평가액	**일억육천사백만원정(₩164,000,000.-)**			
의 뢰 인	대구지방법원 김천지원 사법보좌관 차원섭	감정평가목적	법원경매	
제 출 처	대구지방법원 김천지원 경매5계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	이경환 (2025타경294)	감정평가조건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.08.18	2025.08.17 ~2025.08.18	2025.08.19

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	1세대	구분건물	1세대	-	164,000,000
	합 계					₩164,000,000

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명 날인합니다.

심 사 자 : 감 정 평 가 사

김 민 구 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상북도 구미시 형곡동 소재 '구미차병원' 남측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)으로서, 대구지방법원 김천지원에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 기준시점 및 실지조사

가. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 가격조사 완료일인 2025년 08월 18일로 결정하였습니다.

나. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은「감정평가에 관한 규칙」제10조에 따라 2025년 08월 17일 ~ 2025년 08월 18일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였습니다.

3. 기준가치

가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 의거, 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함이 원칙이나, 법령에 다른 규정이 있는 경우, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 대상물건의 감정평가액을 시장가치 외의 가치를 기준으로 결정할 수 있습니다.

나. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 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 '시장가치'를 기준으로 감정평가하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

4. 감정평가 조건 검토

가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 법령에 다른 규정이 있는 경우, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있습니다.

나. 감정평가 조건 검토

별도로 부가된 감정평가조건은 없습니다.

5. 감정평가 기준 및 감정평가 방법

가. 감정평가의 근거법령 등

본 감정평가는「부동산 가격공시에 관한 법률」,「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 감정평가 관련 규정의 검토

■ 감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)

감정평가법인 등은 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 제5조(시장가치기준 원칙)

① 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정한다.

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

① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상 물건별로 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 감정평가법인 등은 대상 물건의 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 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상 물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
③ 감정평가법인 등은 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)

감정평가법인 등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

■ 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제1조(건물의 구분소유)

1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 본건에 적용한 감정평가방법

본건 구분건물의 감정평가에서는 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상 물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 등에 의거 위치, 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별, 향별, 위치별 효용성 등 제반 가격 형성요인을 비교·검토하여 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지권을 일체로 "거래사례비교법"을 적용하여 평가하였으며, 대상 물건의 특성, 표준적인 임대료 수준 및 환원율의 포착이 곤란한 점 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나, 불필요하므로 시산가액 합리성 검토는 생략하였습니다.

라. 감정평가 관련 참고사항

본건은 구분건물로서, 관련법규에 의하면 건물의 전유부분과 대지권은 불가분의 관계에 있고, 일반적인 분양 및 거래관행도 일체로 하여 이루어지고 있으나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 감정평가액을 토지가격과 건물가격을 배분하여'구분건물 감정평가명세표'상에 별도 기재합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 감정평가절차

본 감정평가서는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」및「감정평가에 관한 규칙」제8조를 근거로 다음의 절차에 의하여 작성하였습니다.

1. 기본적 사항의 확정	▪ 대상 물건의 확정 ▪ 기준시점의 확정 ▪ 가격종류의 확정
2. 처리계획의 수립	▪ 사전조사 계획의 수립 ▪ 실지조사 계획의 수립 ▪ 가격조사계획의 수립
3. 대상 물건의 확인	▪ 물적사항 확인 ▪ 권리상태의 확인 ▪ 물적불일치 여부의 판단
4. 자료수집 및 정리	▪ 확인자료의 수집 및 정리 ▪ 요인자료의 수집 및 정리 ▪ 사례자료의 수집 및 정리
5. 자료검토 및 가격형성요인의 분석	▪ 일반적 요인의 분석 ▪ 지역적 요인의 분석 ▪ 개별적 요인의 분석
6. 평가방법의 선정 및 적용	▪ 대상 물건의 성격, 평가목적, 평가조건에 부합되는 적정한 평가방법의 선정 및 시산가액 조정
⇩	
감정평가액의 결정 및 표시	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 그 밖의 사항

가. 본건의 소재지, 지번, 면적 등은 귀 제시목록 및 관련공부에 의거하였습니다.

나. 본건은 현장조사 시 이해관계인 부재로 인하여 외부관찰, 동일단지 내 평가사례 및 탐문조사에 의하였으니, 경매 진행 시 참고 하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II 대상물건 개요

소 재 지	경상북도 구미시 형곡동 855-1 [도로명주소 : 경상북도 구미시 신시로8길 7-6(형곡동)]				
건물명칭	대동빌라트		사용승인일	1997.09.12	
구 조	철근콘크리트벽식조 평슬래브지붕		건물연면적	16,877.25㎡	
주용도	아파트		층 수	지하 : 2층 지상 : 18층	
일련번호	층/호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)	비고
1	3/302	113.83	51.7568	48.62	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III 감정평가액의 산출근거

1. 거래사례의 선택

가. 거래사례의 내역

인근지역에 소재하는 비교성 높은 구분건물의 거래사례는 다음과 같습니다.

기호	소재지	건물명	층/호	전유 면적(㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래 시점	비고
1	**구미시 형곡동 855-1**	**대동 빌라트**	**7/70***	**84.94**	**125,000,000**	**1,471,627**	**2025. 03.10**	-
2	구미시 형곡동 855-1	대동 빌라트	2/20*	84.94	110,000,000	1,295,032	2025. 06.18	-
3	구미시 형곡동 855-1	대동 빌라트	1/10*	113.83	158,000,000	1,388,035	2022. 04.21	-

※ 출처 : 감정평가정보체계(한국부동산원), 등기사항전부증명서 등

나. 거래사례의 선택

상기 거래사례 중 본건과 위치, 거래시점, 층별 및 위치별 효용도 등에서 유사하여 비교가능성이 가장 높은 **<거래사례1>**을 선택하여 적용합니다.

2. 사정보정

상기 사례는 매도자와 매수자간 정상적인 거래사례로 판단되므로 별도의 보정은 불필요합니다.

사정보정률	1.000

3. 시점수정

본건의 기준시점과 사례의 거래시점과의 격차를 보정하기 위해 한국감정원에서 조사 및 발표하는 주요지역별 유형별 가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 '아파트 매매가격지수'를 활용하여 적정한 시점수정치를 산정합니다.

지역 :경상북도 구미시(25.03.10~25.08.18)

거래시점 : 2025.03.10, 2025년02월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.08.18, 2025년07월 지수를 적용 함

2025.03.10 매매 가격지수 (적용:2025년02월) : 100.3

2025.08.18 매매 가격지수 (적용:2025년07월) : 98.3

시점수정치 : 98.3/100.3≒**0.98006**

4. 가치형성요인비교

가. 개요

집합건축물의 가격은 일반부동산과 달리 단일 혹은 수개의 필지로 이루어진 일단의 토지상에 소재하는 일동의 건물에 다수의 구분소유권이 존재하는 특성으로 인하여, 가치형성요인은 전체부동산에 대한 가치형성요인과 대상 구분소유건물 자체의 가치형성요인으로 구성되는 특성이 있습니다.

이러한 가치형성요인의 구분으로서 전체부동산에 대한 가치형성요인은 ①일단의 토지 전체에 대한 단지외부요인과 ②구분소유권이 속하는 건물 전체에 대한 단지내부요인으로 구성되며 ③구분소유건물 자체의 가치형성요인으로서는 구분소유권의 전유부분에 대한 호별 요인으로 구별되는바 이를 비교 분석하여 다음과 같이 격차율을 산정하여 반영합니다.

가치형성요인	조건 및 항목	비 고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	-
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	-
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	-
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	-

나. 가치형성요인 비교

[기호 1)]

가치형성요인		격 차 율		
요 인	조 건	대 상	사 례	비 고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	1.00	대등합니다.
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등			
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성	1.00	1.00	대등합니다.
	건물 전체의 공실률			
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수 등			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.00	대등합니다.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등합니다.
누 계		**1.000**	**1.000**	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시산가액의 결정

가. 단가의 결정

사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 = 결정단가					
일련번호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인	산정단가 (원/㎡)
1	1,471,627	1.000	0.98006	1.000	1,442,283

나. 총액의 결정

일련번호	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	시산가액 (원)	결정가액 (원)	비고
1	1,442,283	113.83	164,175,074	164,000,000	-

다. 시산가액의 합리성 검토

1) 평가사례

기호	소재지	건물명	층/호	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	평가단가 (원/㎡)	기준시점	평가목적	비고
가	구미시 형곡동 855-1	대동빌라트	3/302	113.83	166,000,000	1,458,315	2025. 03.28	법원 경매	본건 평가 전례

※ 출처 : 감정평가정보센터(한국감정평가사협회)

2) 합리성 검토

상기 평가사례와 거래사례는 유사한 가격수준이고 근래 본건이 속한 지역의 거래수요, 인근 유사부동산의 경매통계자료, 본건의 관리상태 등의 내부요인 등을 고려할 때, 본건의 산정단가는 적정한 가액이라고 판단됩니다.

Ⅳ 감정평가액의 결정 및 의견

1. 감정평가액의 결정

일련번호	소재지	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	결정가액 (원)	비고
1	경상북도 구미시 형곡동 855-1	3/302	113.83	48.62	164,000,000	-
합 계					**164,000,000**	

2. 감정평가액의 결정에 관한 의견

가. 감정평가액의 결정: 164,000,000원

나. 결정에 관한 의견

본건 평가에 있어서 산정된 시산가격을 평가사례, 인근지역에 형성된 가격수준, 실거래 등을 종합적으로 검토해 볼 때 적정한 평가액이라고 판단되어 상기와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	경상북도 구미시 형곡동 [도로명주소] 경상북도 구미시 신시로8길 7-6	855-1 대동 빌라트	공동주택 (아파트)및 부대복리 시설	철근콘크리트벽식조 평슬래브지붕 18층				
			지하대피실		896.50			
			아파트, 노인정, 관리실, 독서실, 탁아소	1층	961.12			
			아파트	2층 ~ 8층 각각	944.42			
			아파트	9층 ~ 13층 각각	678.52			
			아파트	14층	575.08			
			아파트	15층	503.35			
			아파트	16층 ~ 18층 각각	365.7			
(1)	경상북도 구미시 형곡동	855-1	대	제2종일반주거지역	4,812.9			
1				(내) 철근콘크리트조 3층 302호	113.83	113.83	164,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				(1).소유권 ------- 대지권	48.62 4,812.9x--- 4812.9	48.62		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	49,200,000	
						건 물 :	114,800,000	
	합 계						**₩164,000,000.-**	
			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 구미시 형곡동 소재 '구미차병원' 남측 인근에 위치하며, 주위는 아파트, 다세대주택, 의료시설, 근린생활시설 등이 소재하는 지역으로서 주위환경은 보통시 됩니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하며, 제반 교통사정은 보통입니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트벽식조 평슬래브지붕 18층건 내 3층 302호로서,(사용승인일 : 1997.09.12)
외 벽 : 몰탈 위 페인팅 마감 등,
내 벽 : 벽지 및 타일 마감 등,
창 호 : 새시창 구조입니다.

(4) 이용상태

아파트로 이용 중입니다.

(5) 설비내역

위생 및 급·배수설비, 승강기설비, 소방설비 및 도시가스에 의한 개별난방설비 등이 구비되어 있습니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건 토지는 평탄하게 조성된 사다리형의 토지로서, 아파트 건부지로 이용 중입니다.

(7) 인접 도로상태등

단지 남측 및 서측으로 노폭 약 8미터 내외의 포장도로와 각각 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합) 가축사육제한구역(2024-11-20)(모든축종제한구역(환경관리과문의))〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉
입니다.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

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)

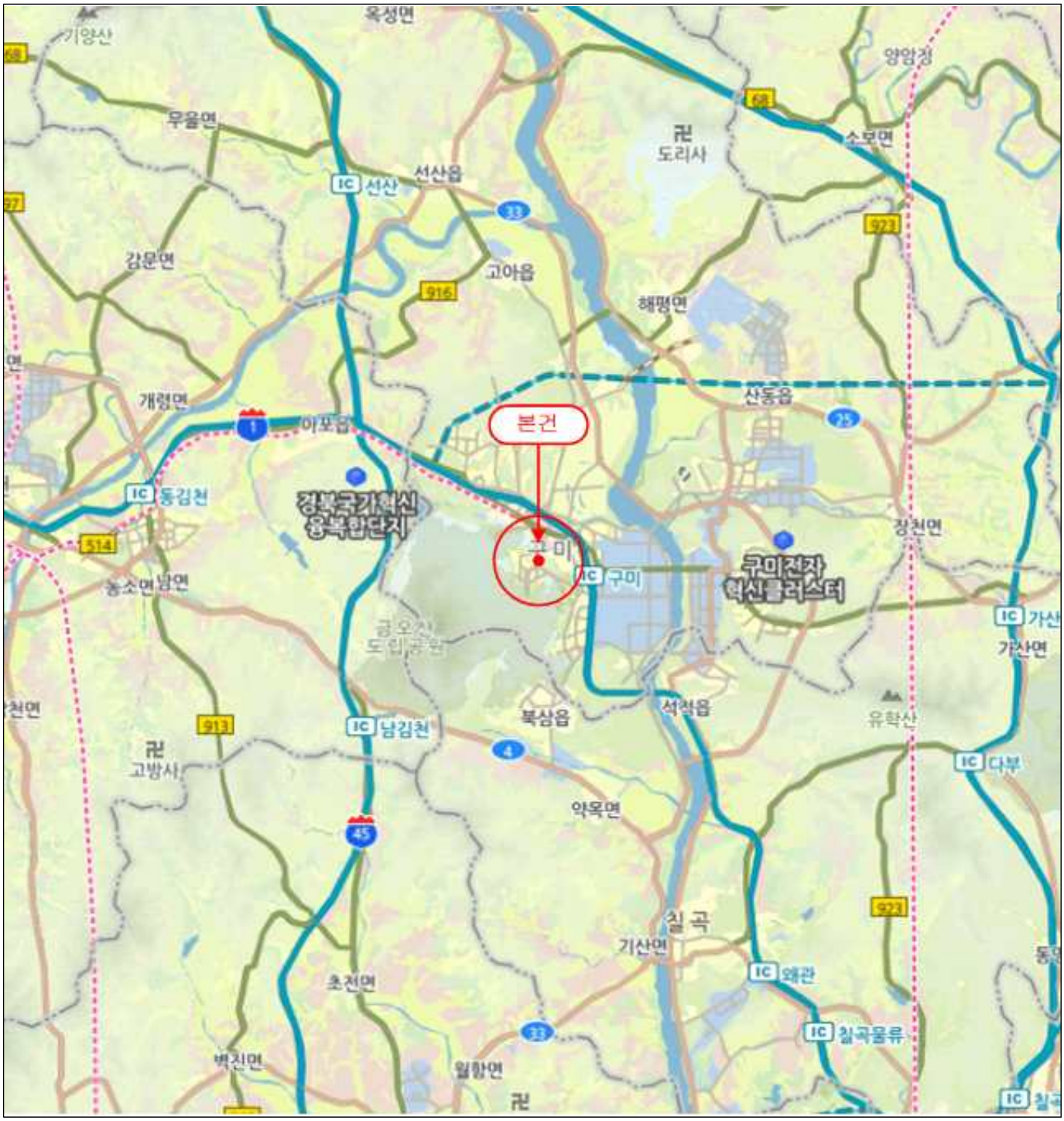
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상입니다.

기 타 : 본건은 현장조사 시 이해관계인 부재로 인하여 외부관찰, 동일단지 내 평가사례 및 탐문조사에 의하였으니, 업무 집행 시 참고 바랍니다.

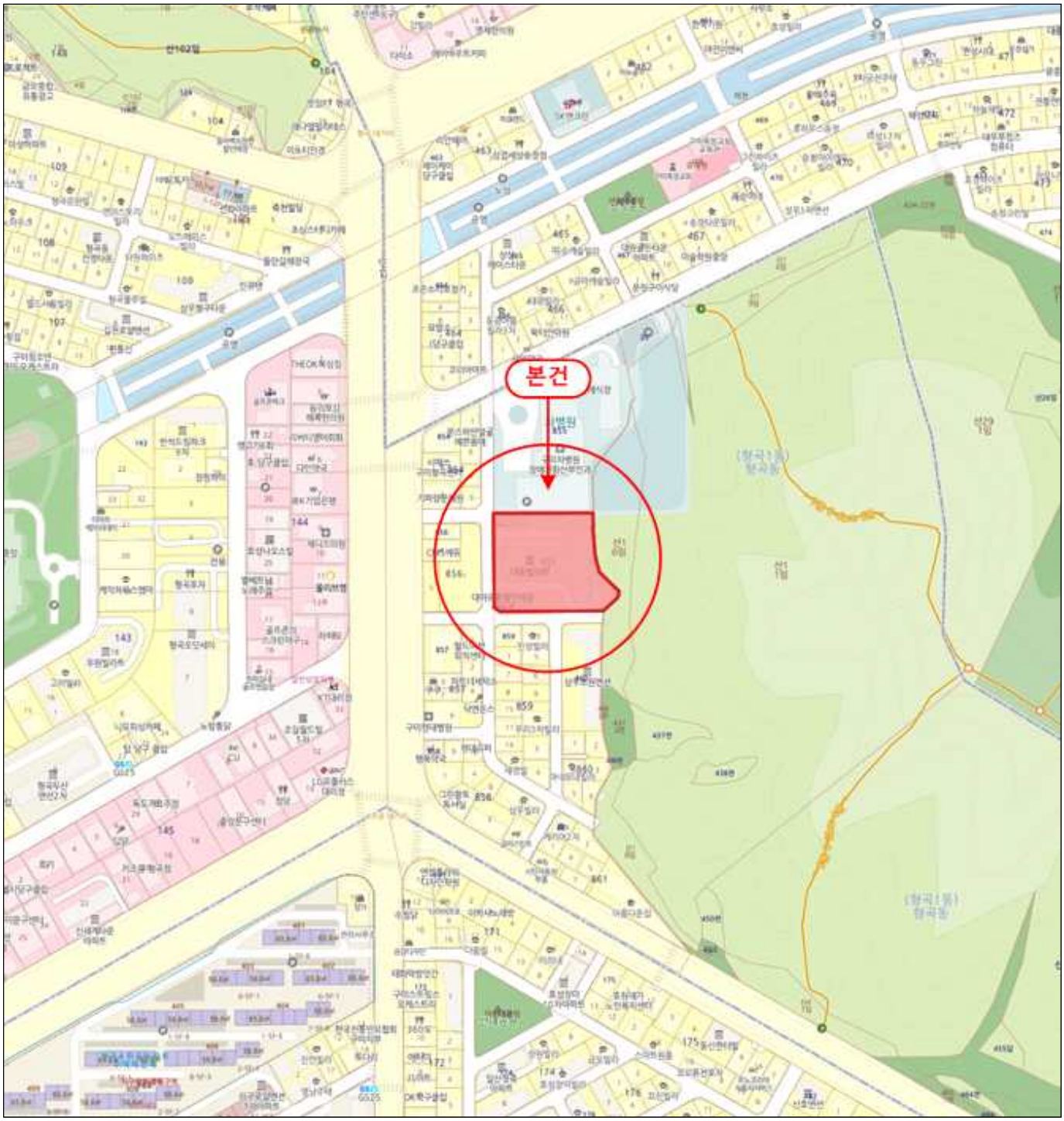
광 역 위 치 도

소 재 지	경상북도 구미시 형곡동 855-1 대동빌라트 제3층 제302호



상 세 위 치 도

소 재 지	경상북도 구미시 형곡동 855-1 대동빌라트 제3층 제302호



내 부 구 조 도

소 재 지	경상북도 구미시 형곡동 855-1 대동빌라트 제3층 제302호

No Scale

【 호별배치도 】

【 대동빌라트 제3층 】

【 내부구조도 】

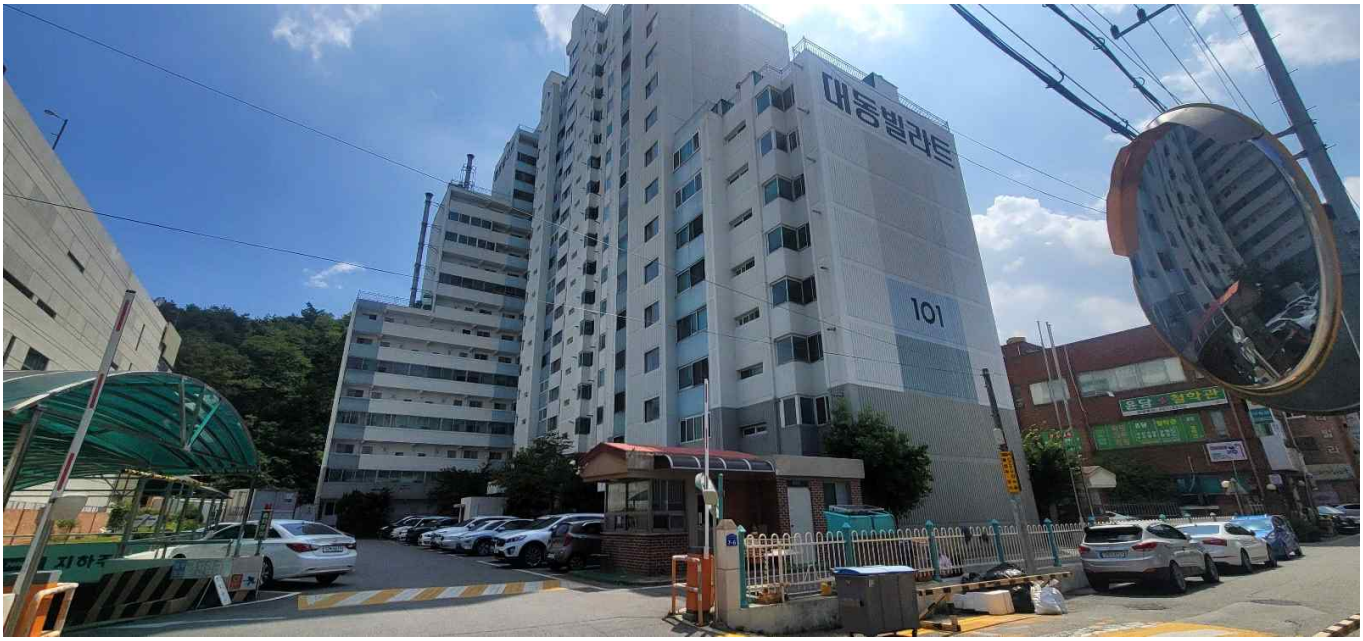
【 (1) 제3층 제302호 】

사 진 용 지

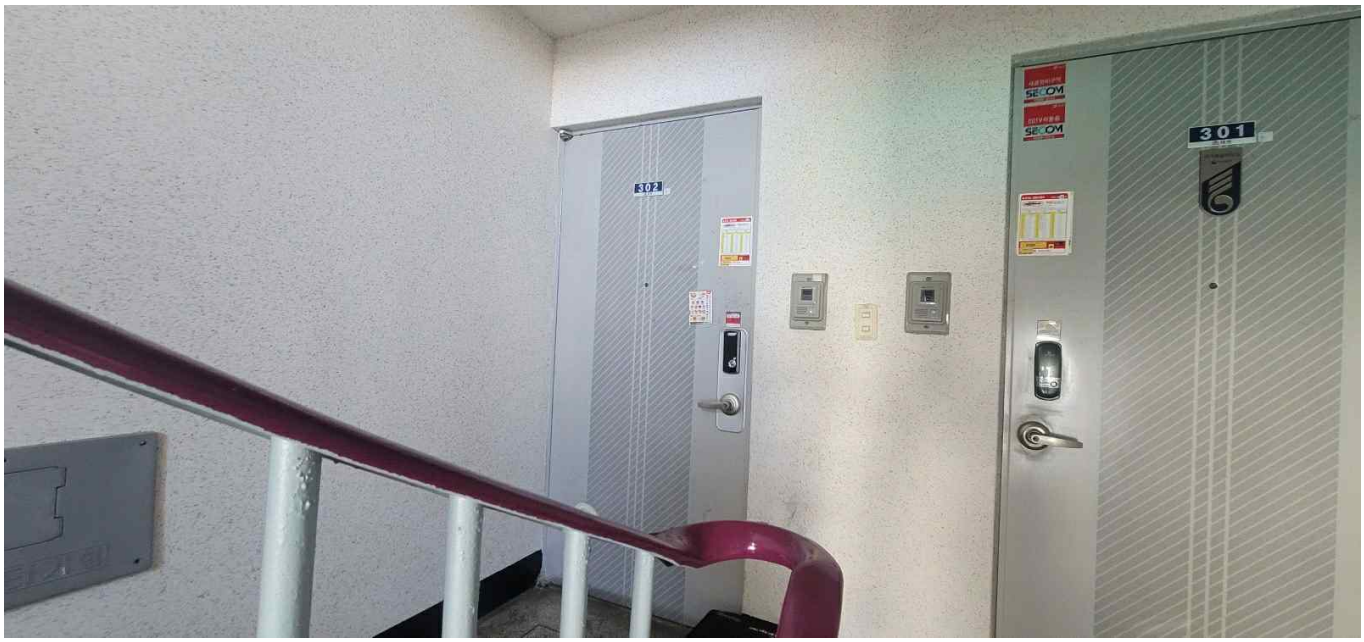
[주위환경]

[본건전경]

사 진 용 지



[본건전경]



[본건]