

감정평가서

Appraisal Report

건명: 배성혁 소유물건
(2025타경11001)

의뢰인: 대구지방법원 김천지원
사법보좌관 신범식

감정서번호: MD25042903-01

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

모든감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
김태일

김태일 (인)

감정평가액	이억칠천오백만원정(₩275,000,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 김천지원 사법보좌관 신범식		감정평가 목적	경매		
제출처	대구지방법원 김천지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	배성혁 (2025타경11001)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.05.12	2025.05.09, 2025.05.12	2025.05.20	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1세대	아파트	1세대	-	275,000,000
			이	하	여	백
	합계				₩275,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 목적

1. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 김천시 울곡동 소재 '김천혁신도시' 내에 위치하는 "사랑으로부영1단지아파트 제 103동 17층 제1701호" 단위세대에 대한 대구지방법원 김천지원의 경매(2025타경11001호)목적의 감정평가임.

2. 감정평가 대상 물건

- 경상북도 김천시 울곡동 771 사랑으로부영1단지 103동 17층 1701호
철근콘크리트구조 84.9933㎡(상세 내역은 후술함)

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 실지조사 실시기간 및 기준시점

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025.05.09일 및 05.12일에 실시하였으며, 따라서 본 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 현장조사 완료일인 2025.05.12일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기타 참고사항

본건 현장조사 당시 거주인 부재 등으로 인하여 내부구조 및 내부 마감재 등은 단지 내 동일평형 아파트의 일반적인 상황을 기준으로 하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

III. 감정평가 대상물건의 개요

건물명칭	사랑으로부영1단지		건물 세대수 (건물 동수)	아파트 916세대 외 (아파트 11개동 외)	
주구조	철근콘크리트구조 금속기와경사지붕		연면적	137,044.9228㎡	
건축면적	7,464.5421㎡		용적률산정용 연면적	99,874.5881㎡	
층수	103동 21층		사용승인일	2016.12.13.	
기호	세대별 계약면적(㎡)				구조 및 난방
	공급면적			대지지분	
	전용	공용(주건물)	소계		
1	84.9933	26.3826	111.3759	62.5127	계단식 남향 도시가스 개별난방설비

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 (1)대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, (2) 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, (3)「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, (4)대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 대상물건에 대한 감정평가방법의 적용

- ① 본건의 평가는 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 의거 대상물건의 인근지역 및 동일수급권 내 유사물건의 거래사례를 기준으로 하여 대상물건과 입지조건, 주위환경, 성숙도, 접근성, 건물상태 등의 제반 가격형성상의 제 요인을 상호비교한 「거래사례비교법」을 적용하였으며, 대상물건의 특성상 원가법과 공시지가기준법 및 수익환원법의 적용이 곤란하여 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서규정에 의거 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교·검토는 생략하였음.
- ② 구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 또한 구분건물과 토지를 일체로 하여 분양 및 거래가 되므로 공용부분을 포함한 구분건물과 대지권을 일괄하여 평가하였고, 귀원 요청에 의거 건물과 토지의 배분가액은 구분건물감정평가명세표에 별도로 표기하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 아파트 감정평가액 산출과정

1. 비교사례의 선정

(1) 평가대상 인근 유사물건의 거래사례

기호	소재지 건물명	동/ 호수	전유면적 (㎡)	계약일자	거래가액(원) (단가, 원/㎡)	사용승인 일자	비고
			대지지분 (㎡)				
#1	김천시 울곡동 77* 사랑으로부영1단지	106/1001	84.9933	'25.04.14	264,000,000 (@3,106,127)	'16.12.13	계단식 남향
			62.5127				
#2	김천시 울곡동 77* 사랑으로부영1단지	107/1701	84.9933	'25.03.14	275,000,000 (@3,235,549)	'16.12.13	계단식 남향
			62.5127				
#3	김천시 울곡동 77* 사랑으로부영1단지	104/102	84.9933	'25.01.23	248,000,000 (@2,917,877)	'16.12.13	계단식 남향
			62.5127				

※ 출처 : 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서

(2) 평가대상 인근 유사물건의 평가선례

기호	소재지 건물명	동/ 호수	전유면적 (㎡)	기준시점	평가가액(원) (단가, 원/㎡)	사용승인 일자	평가 목적
			대지지분 (㎡)				
1	김천시 울곡동 77* 사랑으로부영1단지	106/204	84.9933	'24.09.02	257,000,000 (@3,023,767)	'16.12.13	경매평가
			62.5127				
2	김천시 울곡동 77* 사랑으로부영1단지	110/703	84.9868	'23.05.16	262,000,000 (@3,082,595)	'16.12.13	담보평가
			62.5079				

※ 출처 : 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 비교사례의 선정

상기 거래사례 중 인근지역에 위치하여 가격형성요인이 유사하며, 거래유형과 시중시세를 고려할 때 적절한 수준으로 계약된 것으로 보여 가장 비교가능성이 높다고 판단되는 기호(#2)사례를 비교 사례로 선정함.

2. 사정보정

상기 비교사례는 거래당사자간에 특수한 사정의 개입이 없어 보이며, 인근 거래사례수준과 비교할 때 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 불필요함.(1.00)

3. 시점수정

(1) 시점수정자료의 채택

시점수정은 한국부동산원 발표 '경상북도 김천시 아파트 매매가격지수'를 활용하여 산정함.

(2) 시점수정치 결정(경상북도 김천시 아파트)

사례의 매매시점 매매가격지수	본건 기준시점 매매가격지수	시점수정치
2025.03.14. 매매가격지수 (2025.02월 적용)	2025.05.12. 매매가격지수 (2025.04월 적용)	본건지수/사례지수
99.9	99.9	99.9/99.9 ≒ 1.00000

4. 지역요인 비교

비교거래사례와 대상물건은 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 개별요인 비교(가치형성요인비교)

■ 기호(1)/비교거래사례(#2)

구분	항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	1. 가로의 폭 및 구조 등의 상태	1.00	대등함.
	2. 도심과의 거리 및 교통시설의 상태		
	3. 공공시설 및 편의시설과의 접근성		
	4. 자연적 환경(조망·풍치·경관 등)		
	5. 변전소·오수처리장 등 위험 및 혐오시설의 유무		
	6. 기타 사회적·경제적·행정적 요인		
단지 내부요인	1. 시공의 상태	1.00	대등함.
	2. 통로구조		
	3. 승강기 등의 설비상태		
	4. 건물의 층수, 세대수 등의 규모		
	5. 경과연수 및 관리체계 등에 따른 노후도		
	6. 그 밖의 공동주택의 가격수준에 영향을 미치는 요인		
호별요인	1. 층별 효용(방범,승강기,계단을 이용한 접근성 등)	1.00	대등함.
	2. 위치별 효용(조망,개방감 등)		
	3. 향별 효용(일조,채광 등)		
	4. 간선도로,철도 등에 의한 소음의 정도		
	5. 1층 전용정원 및 최상층의 추가공간 유무		
	6. 전유부분의 면적 및 대지지분		
	7. 그 밖의 공동주택가격에 직접적인 영향을 미치는 요인		
개별요인비교치 (누계)		1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 시산가격의 산출

일련 번호	비교거래사례		사정 보정 (b)	시점 수정 (c)	지역 요인 (d)	개별 요인 (e)	면적비교 (대상/사례) (f)	시산가격 (단가)(원/m ²) (a×b×c×d×e×f)	비 고
	기호	사례가격(a)							
1	#2	275,000,000	1.00	1.00000	1.00	1.000	84.9933/ 84.9933	275,000,000 (@3,235,549)	-
합 계			-	-	-	-	-	275,000,000	

※ 시산가격은 유효숫자 세자리 미만에서 반올림하였음.

VI. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 결정의견

상기의 시산가격은 대상물건의 입지조건, 주위환경, 건물의 상태 등 제반 가격형성요인 등을 종합 검토하고, 인근지역 내 동종 유사물건의 정상적인 시세수준, 호가수준 등을 종합 참작하여 산정하였는 바, 그 금액의 합리성이 인정되므로 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

2. 감정평가액 결정

기호	세대별 계약면적(m ²)				감정평가액(원)
	공급면적			대지지분	
	전용	공용	소계		
1	84.9933	26.3826	111.3759	62.5127	275,000,000

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (m ²)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	경상북도 김천시 울곡동 [도로명주소] 경상북도 김천시 용전로 47	771 사랑으로 부영1단지 제103동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 금속기와경사지붕 21층				
				지1층	527.1844			
				1층	462.1704			
1	"	771	대	제3종일반주거지역 (내)	55,491.8			
1				철근콘크리트구조 제17층 제1701호 소유권 1.----- 대지권	84.9933 62.5127 55,491.8	84.9933 62.5127	275,000,000	비준가액 공용부분 포함평가
	합 계			이 하	여	백	₩275,000,000.-	

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 김천시 울곡동 소재 '울곡초등학교' 남동측 인근에 위치하며, 부근일대는 김천혁신도시 내 대단위 아파트단지, 단독주택, 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본 단지까지 제반 차량 진출입 용이하며, 인근에 버스정류장 및 고속철도역 등이 소재하여 제반 교통사정은 보통인 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 금속기와경사지붕 21층건 중 제17층 제1701호 단위세대로서
외 벽 : 몰탈위 페인팅, 화강석물갈기판 등 마감
내 벽 : 벽지, 타일 등 마감
바 닷 : 강화마루, 타일 등 마감
창 호 : 하이새시 복층유리창임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 화재탐지 및 경보설비, 옥내소화전설비, 승강기설비, 도시가스에 의한 난방설비 등이 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

사다리형에 가까운 토지로서 인근 필지와 대체로 등고 평탄하며, 아파트부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

서측, 남측, 동측으로 왕복 4~6차선 포장도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 지구단위계획구역, 대로3류(폭 25~30m)접합, 대로3류(폭 25~30m)접합, 중로1류(폭 20~25m)접합, 가축사육제한구역(전부제한구역(전 축종)), 혁신도시개발예정지구 에 속함.

(9) 공부와의 차이

없 음.

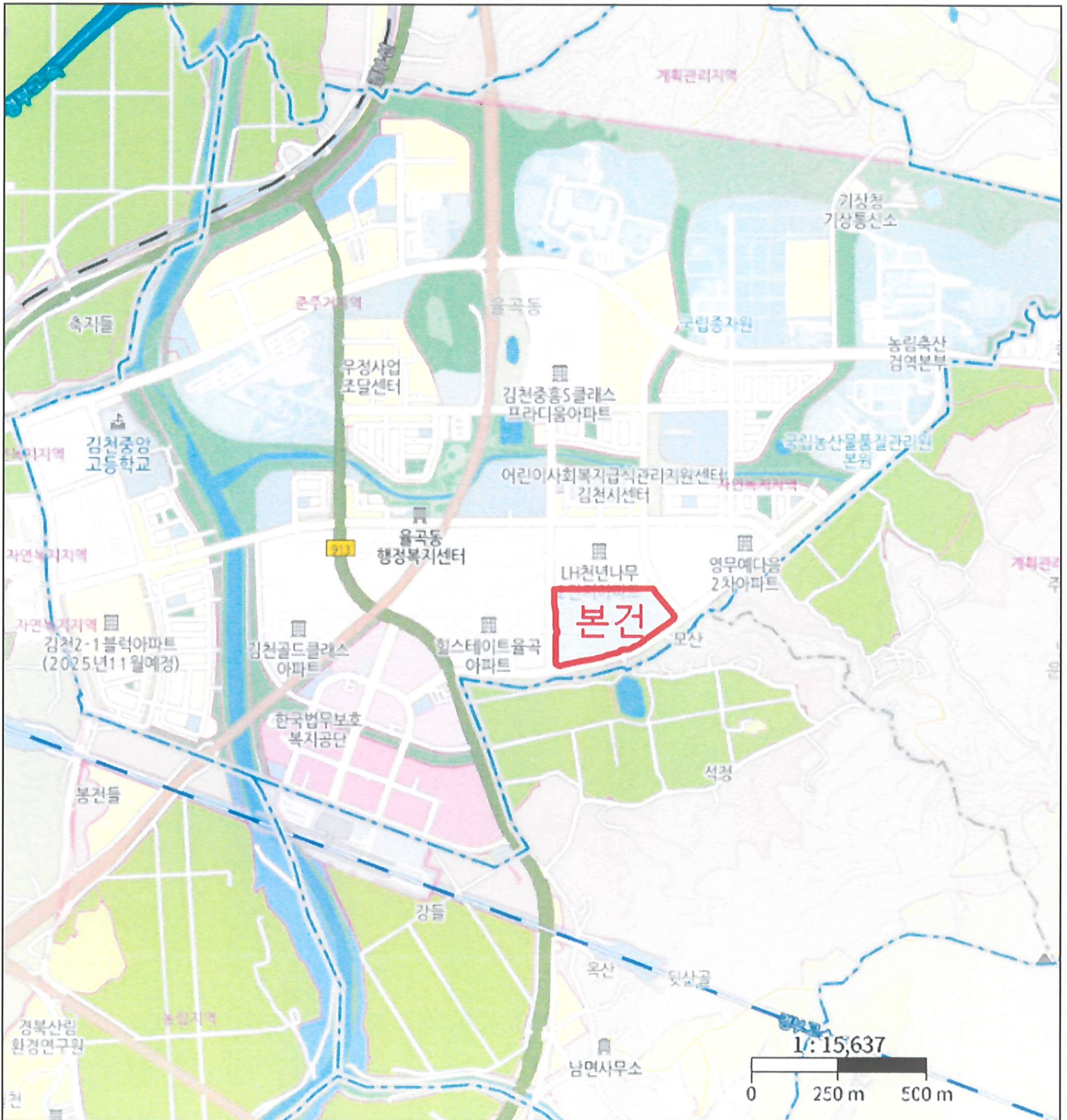
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

미상임.

광역위치도



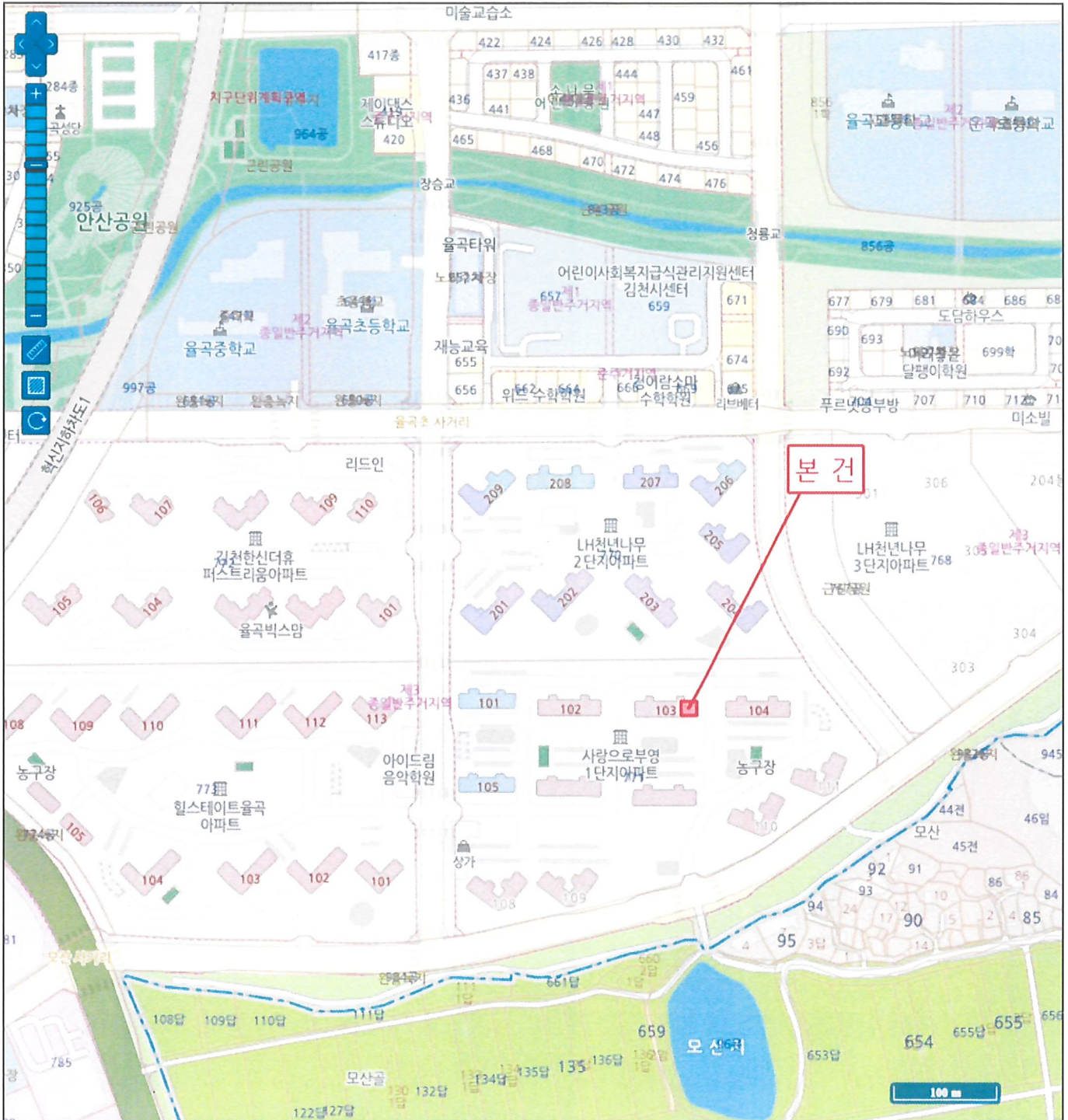
소재지	경상북도 김천시 울곡동 771 사랑으로부영1단지 103동 17층 1701호
------------	---



위치도



소재지	경상북도 김천시 울곡동 771 사랑으로부영1단지 103동 17층 1701호
------------	---



MD25042903-01

호 별 배 치 도

Non Scale

1704	1703	1702	1701
------	------	------	------

본건('사랑으로부영1단지' 제103동 제17층 제1701호)

사 진 용 지



본 단지 전경
(남서측 인근에서 촬영)



본건 제103동 전경
(남동측에서 촬영)

사 진 용 지



본건 입구전경



본건 전경

발급번호 : 202547150006381943

발행매수 : 1/2

발급일 : 2025/ 04/ 29

토지이용계획확인서				처리기간 1 일	
신청인	성명	김태일	주소	대구광역시 수성구 옥수천로 55,	
			전화번호		
신청토지	소재지		지번	지목	면적(㎡)
	경상북도 김천시 울곡동		771	대	55,491.8
지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	도시지역(김천도시지역), 제3종일반주거지역(2016-03-17), 지구단위계획구역, 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 대로3류(폭 25m~30m)(2014-02-03)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(2015-05-01)(접합) [이하공란]			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역(2022-02-24)(전부제한구역(전,축종))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 혁신도시개발예정지구(2016-03-17)<혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법> [이하공란]			
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]			
확인도면					범례 혁신도시개발예정지구 <input type="checkbox"/> 도시지역 <input type="checkbox"/> 준보전산지 <input type="checkbox"/> 제3종일반주거지역 <input type="checkbox"/> 자연녹지지역 <input type="checkbox"/> 계획관리지역 <input type="checkbox"/> 농림지역 <input type="checkbox"/> 지구단위계획구역 <input type="checkbox"/> 농업진흥구역 <input type="checkbox"/> 가축사육제한구역 <input type="checkbox"/> 상대보호구역 <input type="checkbox"/> 대로3류(폭 25m~30m) <input type="checkbox"/> 중로1류(폭 20m~25m) <input type="checkbox"/> 소로3류(폭 8m 미만) <input type="checkbox"/> 근린공원 <input type="checkbox"/> 완충녹지 <input type="checkbox"/> 법정동
					축척 1/4500 수입증지 붙이는곳 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block;"> 수수료 전자결제 민원 </div>
「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다. 2025/ 04/ 29 <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> 경 상 북 도 김 천 시 장 </div>					

유의사항	<ol style="list-style-type: none">1. 토지이용계획확인서는 「토지이용규제 기본법」 제5조 각 호에 따른 지역·지구등의 지정 내용과 그 지역·지구등에서의 행위제한 내용, 그리고 같은 법 시행령 제9조제4항에서 정하는 사항을 확인해 드리는 것으로서 지역·지구·구역 등의 명칭을 쓰는 모든 것을 확인해 드리는 것은 아닙니다.2. 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항 단서에 따라 지형도면을 작성·고시하지 않는 경우로서 「철도안전법」 제45조에 따른 철도보호지구, 「학교보건법」 제5조에 따른 학교환경위생 정화구역 등과 같이 별도의 지정 절차 없이 법령 또는 자치법규에 따라 지역·지구등의 범위가 직접 지정되는 경우에는 그 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못할 수 있습니다.3. 「토지이용규제 기본법」 제8조제3항 단서에 따라 지역·지구등의 지정 시 지형도면등의 고시가 곤란한 경우로서 「토지이용규제 기본법 시행령」 제7조제4항 각 호에 해당되는 경우에는 그 지형도면등의 고시 전에 해당 지역·지구등의 지정 여부를 확인해 드리지 못합니다.4. “확인도면”은 해당 필지에 지정된 지역·지구등의 지정 여부를 확인하기 위한 참고 도면으로서 법적 효력이 없고, 측량이나 그 밖의 목적으로 사용할 수 없습니다.5. 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인의 편의를 도모하기 위하여 관계 법령 및 자치법규에 규정된 내용을 그대로 제공해 드리는 것으로서 신청인이 신청한 경우에만 제공되며, 신청 토지에 대하여 제공된 행위제한 내용 외의 모든 개발행위가 법적으로 보장되는 것은 아닙니다.
지역·지구등에서의 행위제한 내용	<p>※ 지역·지구등에서의 행위제한 내용은 신청인이 확인을 신청한 경우에만 기재되며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역에 해당하는 경우에는 담당 과를 방문하여 토지이용과 관련한 계획을 별도로 확인하셔야 합니다.</p>



건축물대장 총괄표제부(갑)

(2쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별시 제7호시책) <개정 2023. 8. 1. >

건물 ID 2020163260000210 고유번호 4715012000-3-07710000

면적 사람으로부영1단지 특이사항

대지위치 경상북도 김천시 울곡동 지번 771 도로명주소 사람으로부영1단지

대지면적	55,491.8 m ²	연면적	137,044.9228 m ²	지역	제3종일반주거지역	지구	구역
건축면적	7,464.5421 m ²	용적률 산정용 연면적	99,874.5881 m ²	건축물 수	12	주용도	공도주택(아파트)
건폐율	13.45 %	용적률	179.98%	총 호수/가구수/세대수	10호/0가구/916세대	총 주차 대 수	1,221
조경면적	18,458.95 m ²	공개 공지/공간 면적	m ²	건축선 후퇴면적	m ²	건축선 후퇴거리	m

건축물 현황

구분	명칭	도로명주소	건축물 구조조	건축물 지붕	층수	용도	연면적(m ²)	변동일	변동원인
주1	사람으로부영1단지 101동	경상북도 김천시 용진로 47 (울곡동)	철근콘크리트구조	금속기외경사지붕	1/18	공도주택(아파트)	6,271.0308	2016.12.13.	신축
주2	사람으로부영1단지 102동	경상북도 김천시 용진로 47 (울곡동)	철근콘크리트구조	금속기외경사지붕	1/18	공도주택(아파트)	8,548.4116	2016.12.13.	신축
주3	사람으로부영1단지 103동	경상북도 김천시 용진로 47 (울곡동)	철근콘크리트구조	금속기외경사지붕	1/21	공도주택(아파트)	9,882.3628	2016.12.13.	신축
주4	사람으로부영1단지 104동	경상북도 김천시 용진로 47 (울곡동)	철근콘크리트구조	금속기외경사지붕	1/21	공도주택(아파트)	9,882.3628	2016.12.13.	신축
주5	사람으로부영1단지 105동	경상북도 김천시 용진로 47 (울곡동)	철근콘크리트구조	금속기외경사지붕	1/17	공도주택(아파트)	5,946.7148	2016.12.13.	신축
주6	사람으로부영1단지 106동	경상북도 김천시 용진로 47 (울곡동)	철근콘크리트구조	금속기외경사지붕	1/17	공도주택(아파트)	8,103.7612	2016.12.13.	신축

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 04월 29일

김천시장



담당자: 울곡동
 전 화: 054-434-5640

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

■ 건축물대상의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (별지 제7호서식)

대지위치	경상북도 김천시 울곡동		명칭	시량으로부영1단지.		특이사항
지번	지번 관련 주소		도로명 주소	null		
771			도로명 주소 관련 주소	1, 용전1로 8, 용전로 47		

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장					승강기	승용	비상용	허기일
			구분	육내	육외	인근	면제				
건축주			구분	980대	241대			승용	대	22 대	허기일
설계자			지주식	30,462.929㎡	3,021.5㎡			※ 하수처리시설	※ 금수선비(저수조)	2014. 1. 29.	
공사감리자			기계식	대	대	대	대	형식	구분 수량 및 총 용량	2014. 11. 13.	
공사시공자 (현장관리인)			전기차	대	대	대	대	하수종말처리장연결	지상	사용승인일	
				㎡	㎡	㎡	㎡	용량	지하	2016. 12. 13.	

※건축물 인증 현황		성능		건축물 구조 현황		건축물 관리 현황	
인증명	유효기간	내진설계 적용 여부		내진능력	비적용	내진능력	관리계획 수립 여부
에너지성능지표(EPI) 점수		63.6점, 에너지소비총량: 0kWh/㎡					
		특수구조 건축물		지하수위	미해당	G.L	건축물 관리점검 현황
		기초형식: [] 지내력기초 [] 파일기초		구조설계해석범: [] 등가정적해석범	[] 동적해석범		종류
							점검유효기간

변동사항		변동내용 및 원인		변동내용 및 원인		그 밖의 기재사항	
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인
2016.12.13	신규작성(신축):건축디자인과-63586호로 사용승인						
2021. 1. 20	포시변경 : 상가동 2층 철근콘크리트구조 근린생활 시설 94.85㎡ → 2층 철근콘크리트구조 제2종근린생활시설(교습소) 94.85㎡ (건축디자인과-3467)						
2024. 10. 23	포시변경: 상가동 2층 202호 철근콘크리트구조 제2종근린						

※ 포시 항목은 동별 내용이 같은 경우에만 적고, 동별 내용이 다른 경우에는 일반건축물대장(갑) 및 집합건축물(표제부, 갑)에 적습니다.
 ◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너를 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

건축물대장 총괄표제부(을) 건축물현황

(1쪽 중 제1쪽)

건물ID	2020163260000210	고유번호	4715012000-3-07710000	명칭	사랑로부영1단지	특이사항
대지위치	경상북도 김천시 울곡동	지번	771	도로명주소	경상북도 김천시 용전로 47 (울곡동)	

건축물 현황

구분	건축물명칭(번호)	도로명주소	건축물 구조조	건축물 지붕	층수	용도	연면적(㎡)	변동일자	변동원인
주7	사랑로부영1단지 107동	경상북도 김천시 용전로 47 (울곡동)	철근콘크리트구조	금속기외경사지붕	1/17	공동주택(아파트)	8,103.7612	2016.12.13.	신축
주8	사랑로부영1단지 108동	경상북도 김천시 용전로 47 (울곡동)	철근콘크리트구조	금속기외경사지붕	1/25	공동주택(아파트)	11,712.0736	2016.12.13.	신축
주9	사랑로부영1단지 109동	경상북도 김천시 용전로 47 (울곡동)	철근콘크리트구조	금속기외경사지붕	1/25	공동주택(아파트)	11,712.0736	2016.12.13.	신축
주10	사랑로부영1단지 110동	경상북도 김천시 용전로 47 (울곡동)	철근콘크리트구조	금속기외경사지붕	1/25	공동주택(아파트)	11,712.0736	2016.12.13.	신축
주11	사랑로부영1단지 111동	경상북도 김천시 용전로 47 (울곡동)	철근콘크리트구조	금속기외경사지붕	1/25	공동주택(아파트)	11,712.0736	2016.12.13.	신축
주12	사랑로부영1단지 상가동	경상북도 김천시 용전로 8 (울곡동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트경사지붕	0/2	근린생활시설	925.7258	2016.12.13.	신축
부1	사랑로부영1단지 112동(관리동)	경상북도 김천시 용전로 47 (울곡동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트경사지붕	0/2	이전이전:경로당,주민공동시설,작은도서관,관리사무소,배우실,빙재센터	937.5247	2016.12.13.	신축
부2	사랑로부영1단지 113동(경비실1)	경상북도 김천시 용전로 47 (울곡동)	벽돌구조	(철근)콘크리트경사지붕	0/1	경비실	14.85	2016.12.13.	신축
부3	사랑로부영1단지 114동(경비실2)	경상북도 김천시 용전로 47 (울곡동)	벽돌구조	(철근)콘크리트경사지붕	0/1	경비실	14.85	2016.12.13.	신축
부4	사랑로부영1단지 115동(경비실3)	경상북도 김천시 용전로 47 (울곡동)	벽돌구조	(철근)콘크리트경사지붕	0/1	경비실	14.85	2016.12.13.	신축
부5	사랑로부영1단지 116동(경비실4)	경상북도 김천시 용전로 47 (울곡동)	벽돌구조	(철근)콘크리트경사지붕	0/1	경비실	14.85	2016.12.13.	신축
부6	사랑로부영1단지 117동(지하주차장)	경상북도 김천시 용전로 47 (울곡동)	철근콘크리트구조	(철근)콘크리트평슬라브	1/0	지하주차장,전기실,발전기실,기계실,웨트니스센터,복합체육관	31,535.5727	2016.12.13.	신축
				- 이하여백 -					

297mm X 210mm[백상지(80g/㎡)]

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

문서확인번호 : 1745-9044-9356-8149



집합건축물대장 (표제부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제9호서식] <개정 2023. 8. 1.>
 건물 ID 2120163260001181 고유번호 4715012000-3-07710000 명칭 사량으로부영1단지 103동 호수/기구수/세대수 0호/071구/84세대

대지위치	경상북도 김천시 울곡동		지번	771	도로명주소	경상북도 김천시 용전로 47 (울곡동)	
※ 대지면적	연면적	9,882.3628㎡	※ 지역	※지구	※지역	※구역	
건축면적	용적률 산정용 연면적	607.1064㎡	9,355.1784㎡	주구조	철근콘크리트구조	주용도	공동주택(아파트)
※건폐율	※용적률	0%	0%	높이	59.61 m	지용	금속기외경사지용
※조정면적	※공개 공지/공간 면적	㎡	㎡	※건축선 후퇴면적	㎡	※건축선 후퇴거리	㎡

건축물 현황				건축물 현황					
구분	종별	구조	용도	면적(㎡)	구분	종별	구조	용도	면적(㎡)
주3	지1층	철근콘크리트구조	지하주차장연결통로	527.1844	주3	6층	철근콘크리트구조	아파트	444.6504
주3	1층	철근콘크리트구조	아파트	462.1704	주3	7층	철근콘크리트구조	아파트	444.6504
주3	2층	철근콘크리트구조	아파트	444.6504	주3	8층	철근콘크리트구조	아파트	444.6504
주3	3층	철근콘크리트구조	아파트	444.6504	주3	9층	철근콘크리트구조	아파트	444.6504
주3	4층	철근콘크리트구조	아파트	444.6504	주3	10층	철근콘크리트구조	아파트	444.6504
주3	5층	철근콘크리트구조	아파트	444.6504	주3	11층	철근콘크리트구조	아파트	444.6504

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 04월 29일

김천시장



담당자: 열린민원과
 전 화: 054-420-6203

※표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.
 ◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서화단위 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.
 297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

■ 건축물대장의 기재 및 권리 등에 관한규칙(별지 제3호서식)

대지위치	경상북도 김천시 울곡동	명칭	사람으로부영1단지 103동	호수/기구수/세대수	0호/0기구/84세대
지번	지번 관련 주소 771	도로명주소	경상북도 김천시 용전로 47 (울곡동)	도로명 주소 관련 주소	

구분	성명 또는 명칭	면허(등록)번호	※주차장			승강기	승용	비상용	인허가 시기
			구분	육내	육외				
건축주	최양환 (주)부영주택	서울특별시-주택건설사업 등록업자-2003-019							허가일 2014. 1. 29.
설계자	김을운 (주)창조건축사사무소	경상북도-건축사사무소-89	지주식	대	대	대	※허수처리시설	※금수설비(적수조) 구분 수량 및 총 용량	착공일 2014. 11. 13.
공사감리자	김동술 (주)종합건축사사무소	광진구-종합감리전문회사-제5종-49호	기계식	대	대	대	형식	지상	사용승인일 2016. 12. 13.
공사시공자 (현장관리인)	최양환 (주)부영주택	서울특별시-토목건축공사업-600	전기차	대	대	대	용량	지하	
※건축물 인증 현황									
인증명			유효기간			성능			건축물 관리 현황
									관리계획 수립 여부
									건축물 관리점검 현황
									종류
									점검유효기간

변동일	변동내용 및 원인	변동사항	
		변동일	변동내용 및 원인
2016. 12. 13	신규작성(건축)신규작성(건축):건축디자인과-63586호로 사용승인	변동일	변동내용 및 원인
2019. 5. 28	국토교통부 건축정책과-281 (2018. 1. 11.)호에 외거 건축물대장 내진설계 여부 기재 - 이하여백 -	변동일	변동내용 및 원인

※표시 항목은 총괄표제부가 있는 경우에는 적지 않을 수 있습니다.
 ◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

집합건축물대장(표제부, 을) 건축물현황

(1쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 문의 등에관한규칙(별지 제4호서식) 개정 2023. 8. 1. >

건물ID	2120163260001181	고유번호	4715012000-3-07710000	명칭	사랑으로부영1단지 103동	호수/가구수/세대수	0호/0가구/84세대
대지위치	경상북도 김천시 울곡동		지번	771	도로명주소	경상북도 김천시 용전로 47 (울곡동)	

건 축 물 현 황				건 축 물 현 황					
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주3	12층	철근콘크리트구조	아파트	444.6504					
주3	13층	철근콘크리트구조	아파트	444.6504					
주3	14층	철근콘크리트구조	아파트	444.6504					
주3	15층	철근콘크리트구조	아파트	444.6504					
주3	16층	철근콘크리트구조	아파트	444.6504					
주3	17층	철근콘크리트구조	아파트	444.6504					
주3	18층	철근콘크리트구조	아파트	444.6504					
주3	19층	철근콘크리트구조	아파트	444.6504					
주3	20층	철근콘크리트구조	아파트	444.6504					
주3	21층	철근콘크리트구조	아파트	444.6504					
		- 이하여백 -							

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]



집합건축물대장(전유부, 갑)

(2쪽 중 제1쪽)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제3호서식] 개정 2023. 8. 1. >	건물ID	2220163260005061	고유번호	4715012000-3-07710000	면적	시량으로부영1단지 103동	호명칭	1701
대지위치	경상북도 김천시 을곡동			지번	771	도로명주소	경상북도 김천시 용전로 47 (을곡동)	

구분	종별	※구조	용도	면적 (㎡)	성명(명칭)		주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	배성형			
주	17층	철근콘크리트구조	아파트	84.9933	821103-1*****	배성형	경상북도 김천시 용전로 47, 103동 1701호(을곡동, 시량으로 부영1단지)	1/1	2022.4.1. 소유권이전
공 용 부 분									
구분	종별	구조	용도	면적 (㎡)	- 이하야백 -				
부	지1	철근콘크리트구조	지하주차장	34.8064					
주	지1	철근콘크리트구조	지하주차장연결통로	6.4381					
부	지1	철근콘크리트구조	휘트니스센터, 북카페, 키즈룸	0.7486					
부	지1	철근콘크리트구조	전기실, 발전기실, 기계실	0.477					

이 등(초) 받은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2025년 04월 29일

김천시장



담당자 : 열린민원과
전화 : 054-420-6203

297mm X 210mm [백상지(80g/㎡)]

※경계선이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계선이 없음을 기재합니다.
◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

■ 건축물대장의 기재 및 권리 등에 관한 규칙 (별지 제5호서식)

건물ID	2220163260005061	고유번호	4715012000-3-07710000	면적	1701
대지위치	경상북도 김천시 울곡동		지번	771	도로명주소
			경상북도 김천시 용천로 47 (울곡동)		

공 용 부 분		공용주택 (아파트) 가격 (단위 : 원)				
구분	종별	※구조	용도	면적 (㎡)	기 준 일	공용주택 (아파트) 가격
부	1-2층	철근콘크리트구조	어린이집, 경로당, 주민공동시설, 작업도서관, 관리사무소, MD-인, 양재센터	1,0712	2024.1.1.	166,000,000
주	각층	철근콘크리트구조	계단실, 승강기, 홀	20,5973	2023.1.1.	166,000,000
부	1층	벽돌구조	경비실	0,0679	2022.1.1.	220,000,000
주	17층	철근콘크리트구조	벽체	5,7853	2021.1.1.	151,000,000
		- 이하여백 -			2020.1.1.	151,000,000
					2019.1.1.	156,000,000
					2018.1.1.	156,000,000
					2017.1.1.	159,000,000

* 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제 18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항
2016.12.13	신규작성(신축):건축디자인과-63586호로 사용승인 - 이하여백 -			- 이하여백 -

297mm X 210mm [백상지 (80g/㎡)]
 ◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다. (발급일로부터 90일까지) 또한 문서화단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.