감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명: 한길송 소유물건(2026타경100632(2))

의 뢰 인: 대구지방법원 사법보좌관 최규태

감정평가서번호: HS260715-358

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.

호산감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

권 기 란

감정평가액	육천삼백만원정(₩63,000,000.-)			
의 뢰 인	대구지방법원 사법보좌관 최규태	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	대구지방법원 경매8계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	한길송 (2026타경100632(2))	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.09.08	2026.09.07 ~ 2026.09.08	2026.09.09

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
아파트	1세대 이	아파트	1세대 하 여	- 백	63,000,000
합 계					₩63,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상북도 영천시 망정동 소재 “우로지 자연생태공원” 북측 인근에 위치하는 “청솔아파트 제1동” 제13층 제1302호에 대한 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

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

3. 감정평가방법

(1) 본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사 부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

(2) 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, 평가목적에 따라 경매 진행시 참고를 위해 감정평가액을 한국부동산연구원에서 제시한 ‘주거용 토지/건물 배분비율표’ 등을 참고하여 토지가격과 건물가격으로 배분하여 “구분건물 감정평가명세표” 상에 부기하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 기준시점

본건 평가시 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2026.09.08.을 기준시점으로 함.

5. 기　　타

(1) 대상 물건의 위치, 구조, 이용상황 및 주변환경 등의 실지조사를 행하였으며, 본건의 호별 위치는 건축물현황도 및 현장에서 탐문 조사된 사항(현관에 부착된 호수 등)을 근거로 표시하였고, 거주인 폐문부재 등으로 구조 확인 및 내부 마감상태 등은 단지내 유사 부동산의 일반적인 마감상태 및 통상설비 등을 참조하여 평가하였으므로 경매 진행 시 참고하시기 바람.

(2) 대상물건의 소재지, 면적 등은 귀 법원의 제시목록 등에 의거한 바, 경매 진행시 참고 하시기 바람.

한국감정평가사협회

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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

소재지	경상북도 영천시 망정동 461-1 외		
건물명, 층, 호수	청솔아파트 1동 제13층 제1302호		
용 도	아파트	사용승인일	2001.11.16.
면 적	전유면적(㎡)	주거공유면적(㎡)	대지권(㎡)
	47.1934	12.6747	26.704

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서 등]

기호	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점 사용승인일
A	영천시 망정동 461-1 외	청솔아파트 1동	*층 *호	47.1934	26.704	62,500	1,324,337	2026.06.03 2001.11.16
B	영천시 망정동 461-1 외	청솔아파트 1동	*층 *호	47.1934	26.704	62,000	1,313,743	2026.03.06 2001.11.16

▶ 거래단가 = 거래금액/전유면적

(2) 비교사례의 선정

상기 사례 중 본건과 위치적·물적 유사성이 인정되는 **거래사례(A)**를 선정함.

4. 사정보정치의 산정

본 거래사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상 거래사례로 판단됨.(1.00)

한국감정평가사협회

5. 시점수정치의 산정

(1) 시점수정 기준

1) 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 감정평가의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가치수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

2) 한국부동산원이 발표하는 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 **유형별 매매가격지수**(경상북도 영천시, 아파트)를 비교하여 산정함.

(2) 시점수정치 산정

구 분	가격지수
거래사례의 거래시점(26년 06월 03일) : 2026년 05월 지수 적용	99.8
대상물건의 기준시점(26년 09월 08일) : 2026년 07월 지수 적용	100.2(*)
시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수	100.20 / 99.80 ≒ **1.00401**

(*) 2026년 08월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2026년 07월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 개별요인 비교치의 산정

- 기호 (가) / 거래사례 (A)

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		
호별요인	층별 효용	1.01	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.
비교치 계	1.00 × 1.00 × 1.01 × 1.00	1.010	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사례가격 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교(㎡)		산정가액 (원)	감정평가액 (원)
					대상	사례		
가	62,500,000	1.00	1.00401	1.010	47.1934	47.1934	63,378,131	**63,000,000**

Ⅲ. 참고가격자료

- 인근 평가사례 -

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	평가금액 (천원)	단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점
								사용승인일
a	영천시 망정동 461-1 외	청솔아파트 3동	*층 *호	47.1934	58,000	1,228,985	경매	2026.03.16
								2001.11.16

- 인근 유사부동산의 가격수준 -

상기 거래사례, 평가사례, 인근 부동산 중개업소 등을 통한 가격자료 등을 검토할 때, 인근지역 유사 부동산의 가격수준은 전유면적 기준 1,350,000원/㎡ 내외 수준인 것으로 판단됩니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

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

2. 감정평가액

기호	층/호수	면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
가	13층/1302호	47.1934	63,000,000	비준가액
합 계			63,000,000	

한국감정평가사협회

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 영천시 망정동 [도로명주소] 경상북도 영천시 청솔길 23-6	461-1, 462 청솔 아파트 제1동	아파트	철근콘크리트조 평스라브지붕 15층				
				1층~15층 각	898.021			
1	경상북도 영천시 망정동	461-1	대	제3종일반주거지역	5,483.5			
2	"	462	대	제3종일반주거지역	12,511.9			
				(내)				
가				철근콘크리트조 제13층 제1302호	47.1934	47.1934	63,000,000	비준가액
				소유권 1,2.---------- 대지권	26.704 ---------- 17,995.4	26.704		
						토지·건물 배분내역		
						토 지 :	18,900,000	
						건 물 :	44,100,000	
	합 계						₩63,000,000.-	
			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 영천시 망정동 소재 "우로지 자연생태공원" 북측 인근에 위치하며, 부근 일대는 아파트단지, 근린생활시설, 주택 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건 단지까지 차량의 접근이 가능하며, 간선도로와의 접근성 등을 고려할 때 제반 대중교통 사정은 보통시 됩니다.

(3) 건물의 구조

가)철근콘크리트조 평스라브지붕 15층 건 중 13층 1302호 단위세대로서,
외 벽 : 몰탈위페인팅 등 마감,
내 벽 : 벽지도배, 타일붙임 등 마감,
바 닥 : 바닥내장재 및 타일붙임 등 마감,
창 호 : 샷시 등 마감입니다.

(4) 이용상태

아파트로 이용중입니다.

(5) 설비내역

위생 및 급·배수설비, 소화전설비, 승강기설비, 도시가스 설비 등이 되어 있습니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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)

2필지 일단의 장방형의 토지로서, 아파트 건부지입니다.

(7) 인접 도로상태등

단지 서측으로 폭 약 15미터, 동측으로 폭 약 8미터 정도의 포장도로로 접근가능하며, 단지 사이를 폭 약 12미터 정도의 도로가 관통하고 있습니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호1):제3종일반주거지역,소로2류(폭 8m~10m)(국지도로)(접합),소로3류(폭 8m 미만)(국지도로)(접합),중로2류(폭 15m~20m)(보조간선도로)(접합),가축사육제한구역(2023-11-30)(전부제한300m(전 축종 사육제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>입니다.

기호2):제3종일반주거지역,소로2류(폭 8m~10m)(접합),소로3류(폭 8m 미만)(국지도로)(접합),중로2류(폭 15m~20m)(보조간선도로)(접합),가축사육제한구역(2023-11-30)(전부제한300m(전 축종 사육제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>입니다.

(9) 공부와의 차이

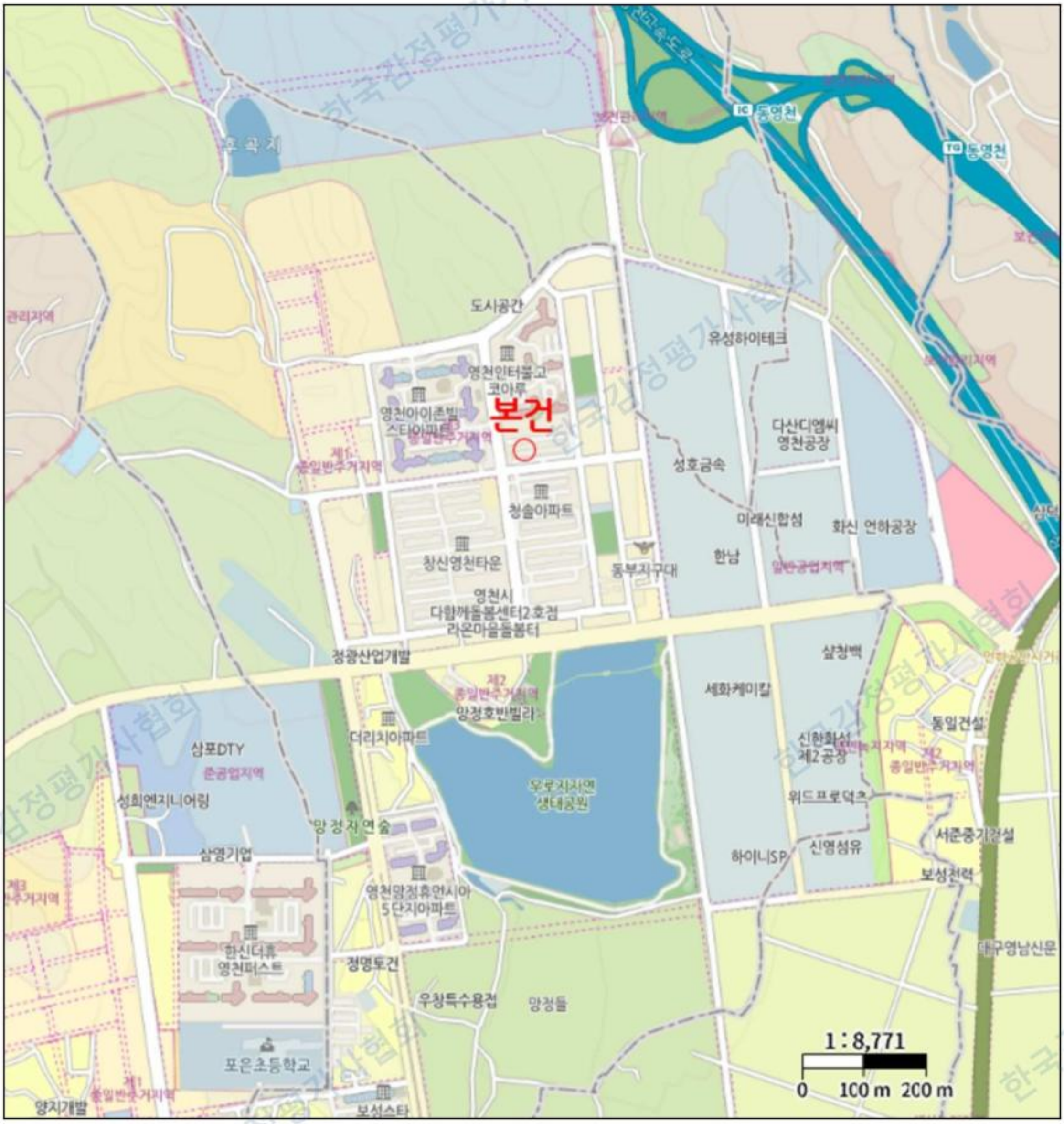
없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계 : 미상입니다.
2)기 타 : 본건은 현장방문시 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 내부확인이 불가하여 유사 유형의 일반적인 상황을 상정하여 평가하였으니, 참고하시기 바랍니다.

광 역 위 치 도

소 재 지	경상북도 영천시 망정동 461-1 청솔아파트 1동 13층 1302호



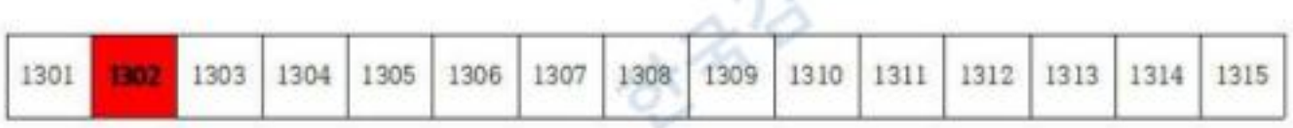
상 세 위 치 도

소 재 지	경상북도 영천시 망정동 461-1 청솔아파트 1동 13층 1302호



호 별 배 치 도

no scale.



[본건: 청솔아파트 1동 13층 1302호]



본건 단지 전경



동 입구



복도



본건