감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	유종태 외 3명 소유물건(2026타경3741)
의 뢰	인:	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 조선동
감정평가서번호:		JS2606-05-002

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.

정솔감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

장 현 경

감정평가액	구천일백만원정(₩91,000,000.-)			
의 뢰 인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 조선동	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	대구지방법원 서부지원 경매3계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	유종태 외 3명 (2026타경3741)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.06.05	2026.06.05 ~ 2026.06.05	2026.06.09

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
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하	- 여 백	91,000,000
	합 계					₩91,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견
ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

Ⅰ 감정평가 개요

1. 감정평가 개요

본 감정평가는 경상북도 고령군 대가야읍 연조리 소재 '고령초등학교' 남서측 인근에 위치하는 '수정아파트(2차)' 제나동 제4층 제502호 단위세대(전유면적 73.61㎡)에 대한 「경매」 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

대상물건에 대한 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 「시장가치」를 기준으로 결정하였으며, 별도로 부가된 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일자인 「2026년 6월 5일」이며, 실지조사는 2026년 6월 5일자로 수행하였음.

4. 감정평가방법

가. 관련 제 규정의 검토

감정평가에 관한 규칙

【제12조】**(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)** ①감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
②감정평가법인등은 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.

【제16조】**(토지와 건물의 일괄감정평가)** 감정평가법인등은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 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.

나. 감정평가방법의 결정

본 감정평가는 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 산정하였으며, 주거용 집합건물인 대상물건의 특성상 비용성에 중점을 둔 원가법, 수익성에 중점을 둔 수익환원법 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서규정에 의하여 다른 방법에 의한 시산가액의 비교 검토는 생략하였음.

다. 거래사례비교법

거래사례비교법의 시산가액은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 산정하였음.

5. 그 밖의 사항 등

가. 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 관련 공부 및 귀 제시목록 등에 의하였음.

나. 대상물건의 목록, 형상 및 이용상황 등에 대해서는 감정평가명세표, 감정평가요항표, 위치도 등을 참고하시기 바람.

다. 구분소유 건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지·건물의 구분 평가는 곤란하나, 평가목적을 고려하여 일체 평가액을 산정한 후 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물평가명세표 상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

라. 본건의 감정평가를 위한 현장조사 시 이해관계인 폐문부재로 내부확인이 불가하여 내부구조 및 이용상태 확인은 유사단위세대의 일반적인 마감 상태 및 외부관찰 등에 의하였는바 경매진행시 참조바람.

Ⅱ 대상물건의 개황

1. 본건 단지 개황

개황

자료: 집합건축물대장 총괄표제부 등

대지위치	경상북도 고령군 대가야읍 연조리 183-4		
도로명주소	경상북도 고령군 대가야읍 주산순환길 156		
대지면적(㎡)	4,131	**연면적(㎡)**	6,451.59
건축면적(㎡)	1,323.27	**주용도**	공동주택
총동수 / 총세대수	2개동/73세대	**사용승인일**	1991.07.08.

2. 대상 물건

본건 개황

자료: 등기사항전부증명서 등

기호	동	층	호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
1	제나동	제4층	제502호	**73.61**	8.77	52.97

Ⅲ 감정평가액 산출근거

1. 집합건물 감정평가액 산출

가. 거래사례비교법의 적용

1) 거래사례의 선정

하기 사례 중 인근지역에 위치하는 유사 거래사례로서 시간적·물적 비교가능성이 있으며, 인근 가격수준에 부합하다고 인정되는 **일련번호(1)**을 비교사례로 선정함.

참고 거래사례 및 평가사례

자료: 등기사항전부증명서 및 KAIS

일련번호	소재지	명칭	동/호	사용승인일	전유면적(㎡)	거래가액 평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 평가시점 (평가목적)
1	**대가야읍 연조리 183-4**	**수정아파트**	***/ 2****	**1991.07.08**	**73.61**	**95,000,000**	**1,290,586**	**2025.08.05**
2	대가야읍 연조리 183-4	수정아파트	*/ 2**	1991.07.08	73.61	94,000,000	1,277,000	2023.12.28
3	대가야읍 연조리 183	수정아파트	*/ 5**	1990.03.15	63.97	70,000,000	1,094,263	2026.03.03
4	대가야읍 쾌빈리 402-1	-	**/ 2**	1992.01.22	120.69	143,000,000	1,184,854	2024.07.08 (경매)
5	대가야읍 연조리 183	수정아파트	**/ 1**	1990.03.15	84.95	90,000,000	1,059,447	2023.12.08 (경매)

2) 사정보정

사정보정이란 당사자의 특수한 사정, 개별적 동기, 시장에 정통하지 못하여 가격이 부적절한 경우 이를 정상화시키는 작업을 말하는 것으로, 본 거래사례는 인근지역 내 동일 또는 유사한 물건의 가격수준 및 시장상황 등을 검토할 때 정상적인 거래로 여겨지므로 별도의 사정보정을 요하지 않는 것으로 판단됨.

3) 시점수정

국토교통부에서 고시하는 매매가격지수(아파트)를 적용하여 시점수정함.

매매가격지수 [경상북도]

사례 일련번호	시 점 수 정
(1)	지역 : 경상북도(25.08.05~26.06.05) 거래시점 : 2025.08.05, 2025년07월 지수를 적용 함 기준시점 : 2026.06.05, 2026년05월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2026년04월 지수를 적용함 2025.08.05 매매 가격지수 (적용:2025년07월) : 100.0 2026.06.05 매매 가격지수 (적용:2026년04월) : 99.9
	시점수정치 : 99.9/100.0≒0.99900

4) 가치형성요인 비교

호별 가치에 영향을 미치는 개별적 수준의 비교로서 비교사례 대비 본건 개별호의 외부, 내부 및 호별요인 등 격차를 분석하였으며, 제반 가치형성요인은 아래와 같음.

가치형성요인 비교표

구 분	항 목 (주 거 용)	격 차 율		비 고
조 건	항 목	사 례	대 상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	대상은 사례와 동일 단지 내에 위치하여 단지 외부요인이 동일함
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대상은 사례와 동일 동에 위치하여 동별 향 효용 등에서 단지 내부요인이 동일함
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
	단지내 동별 향(동/남/북향 등) 효용			
호별 요인	층별 효용	1.00	0.96	대상은 사례 대비 층별 효용 등에서 호별 요인이 열세함
	위치별 효용(동별, 라인별 접근성)			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
	호별 프라이버시 효용			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	별도 요인 없음
누 계		1.000	0.960	

나. 집합건물 시산가액

구 분	사례단가 (단위: 원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	면적 (㎡)	산출가액 (단위 : 원)	감정평가액 (단위: 원)
사례(1) 기준	1,290,586	1.00	0.99900	0.960	73.61	91,108,834	91,000,000

Ⅳ 감정평가액 결정의견

1. 인근 부동산 탐문조사가격

대상물건의 가격수준은 88,000,000원~95,000,000원/세대 수준으로 조사됨.

2. 감정평가액 결정의견

경상북도 고령군 아파트 가격 변동 추이, 인근의 거래사례, 평가사례 및 방매사례 등을 종합 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

대상물건의 감정평가액은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 제반 법령에 의거하여 적정하게 평가되었음.

3. 감정평가액 결정

감정평가액 결정

구분	일련 번호	세대수	금액 (원)
아파트	1	1세대	91,000,000
감정평가액 결정	91,000,000		

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 고령군 대가야읍 연조리	183-4 수정 아파트 제나동	아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 5층				
	[도로명주소] 경상북도 고령군 대가야읍 주산순환길 156			1층	659.04			
				2층	659.04			
				3층	659.04			
				4층	659.04			
				5층	494.28			
1	경상북도 고령군 대가야읍 연조리	183-4	대	제2종일반주거지역	4,131			
				(내) 철근콘크리트 제4층 제502호	73.61	73.61	91,000,000	비준가액
				1 소유권대지권	52.97 ----- 4,131	52.97		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	54,600,000	
						건 물 :	36,400,000	
	합 계						**₩91,000,000.-**	
			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

대상물건은 경상북도 고령군 대가야읍 연조리 소재 '고령초등학교' 남서측 인근에 위치하는 '수정아파트(2차)' 제나동 제4층 제502호 단위세대(전유면적 73.61㎡)로서 부근은 아파트, 단독주택, 학교 및 근린상가 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본 단지까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 버스승강장 등이 소재하는 등 간선도로와의 접근성 등에서 제반 교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 5층건(나동) 중 제4층 제502호(계단식)로서
건축물대장상 사용승인일자는 1991.07.08.이며,
- 외벽 : 시멘트몰탈위 페인트 마감
- 내벽 : 벽지 및 타일 마감
- 바닥 : 바닥재 및 타일 마감
- 창호 : 새시창호 등의 구조임.

(4) 이용상태

아파트로 이용 중임.

(5) 설비내역

급배수설비 등 위생설비 및 도시가스개별난방설비 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

동향 완경사지대에 위치하나 자체 지반 대체로 평탄하게 조성한 부정형의 토지로서 아파트 부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

대상 단지는 북측으로 폭 약 12m 포장도로(왕복2차선), 남측 및 서측으로 폭 약 3m 포장도로와 각각 접함

(8) 토지이용계획 및 제한상태

대상 토지는 도시지역, 제2종일반주거지역(2018-07-26), 중로3류(폭 12m~15m)(2020-07-01)(중로3-1(국))(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(2025-06-30)(중로3-10(국))(접합), 가축사육제한구역(2025-07-11)(250m 제한지역), 역사문화환경보존육성지구(2025-06-27)(보존육성지구), 상대보호구역(2015-10-01)(고령초등학교), 조례로정한지역(문화재의 외관경계부터500미터까지), 공장설립제한지역(2016-11-28)(공장설립제한지역)임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

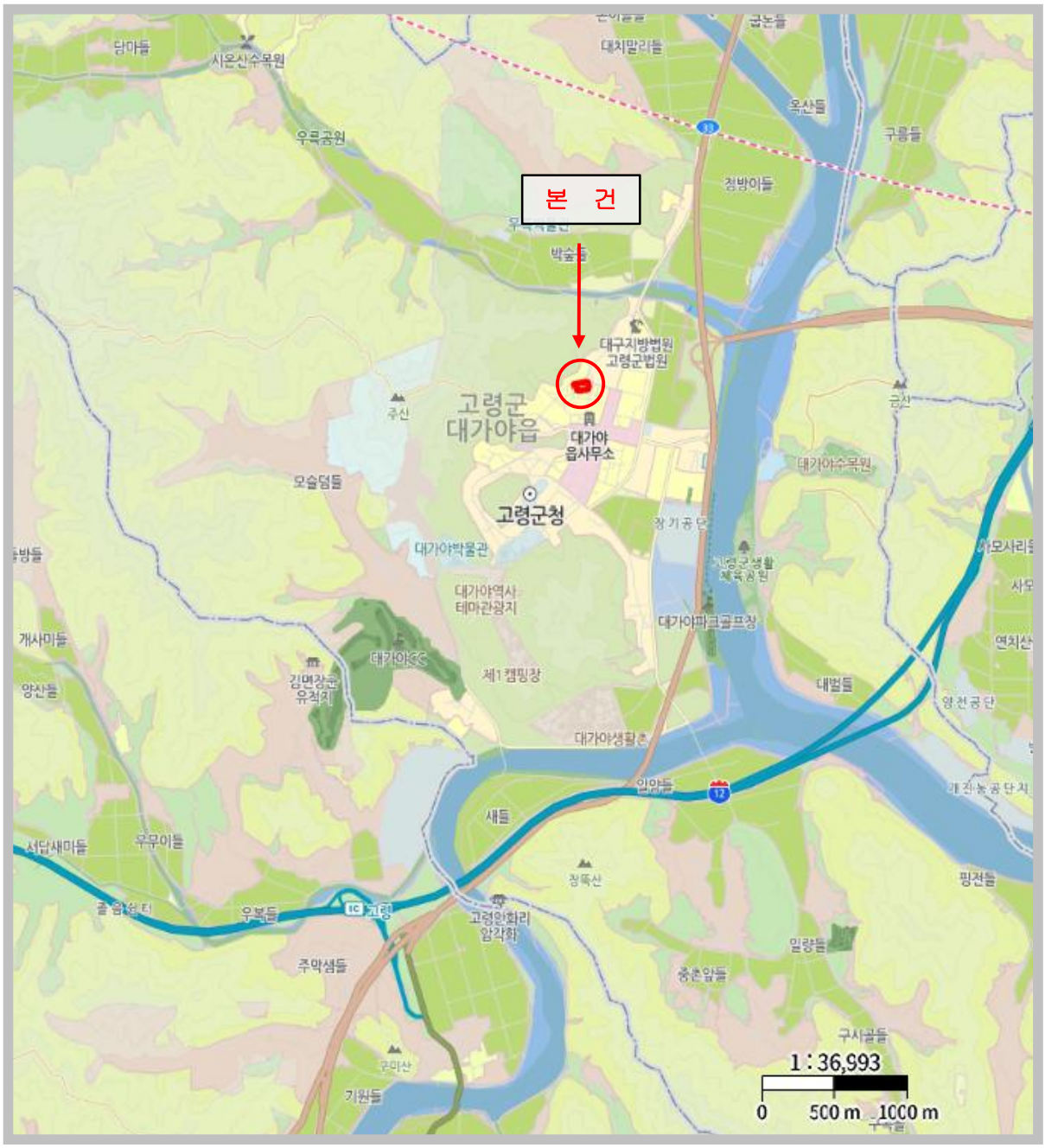
광 역 위 치 도

기 호 : ( )

N

S

소 재 지	경상북도 고령군 대가야읍 연조리 183-4 수정아파트 제나동 제4층 제502호



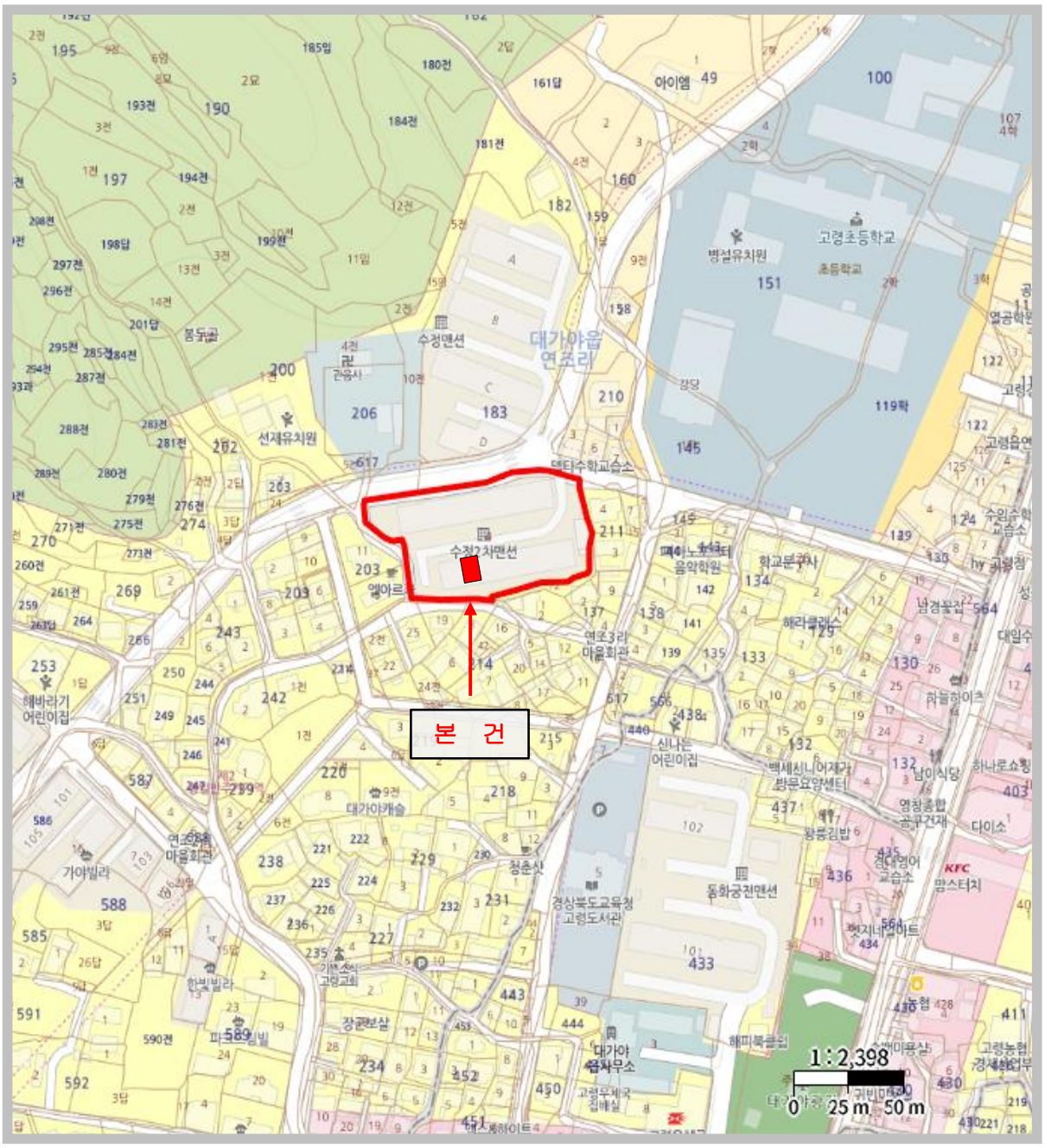
위 치 도

기 호 : ( )

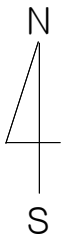
N

S

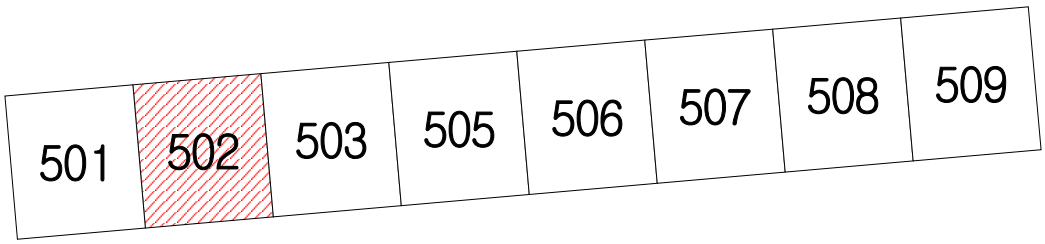
소 재 지	경상북도 고령군 대가야읍 연조리 183-4 수정아파트 제나동 제4층 제502호



호 별 배 치 도



NO SCALE



[본 건]

경상북도 고령군 대가야읍 연조리 183-4

수정아파트 제나동 제4층 제502호


수정2차
가동


수정2차
나동


102 LT 101

