

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명 : 하 태 든 소유물건
[2025타경696, 경매4계]

의뢰인 : 대구지방법원 사법보좌관 신 우 탁

감정평가서번호 : GH25O3-40021

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.

건흥감정평가사사무소

Tel) 053-248-3334 Fax) 053-248-3337
대구광역시 수성구 지범로 49, 4층(지산동, 동선빌딩)



(아파트)감정평가표

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

감정평가사
박재국

박재국



감정평가액	이역사천삼백만원정 (₩243,000,000.-)		
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 신우탁	감정평가 목적	경매
제출처	대구지방법원 경매4계	기준가치	시장가치
소유자 (대상업체명)	하태돈 (2025타경696)	감정평가 조건	-
목록표시 근거	귀제시목록, 집합건물등기사항전부증명서 외	기준시점	조사기간 작성일
기타 참고사항	-	2025.03.30	2025.03.29 ~ 2025.03.30 2025.03.31

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1세대	아파트	1세대	-	243,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩243,000,000	

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

심사자 : 감정평가사

김영수



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 경산시 백천동 소재 '문명중고등학교' 남측 인근에 위치하는 '경산 삼도뷰엔빌 더블유' 제101동 제7층 제701호 단위세대에 대한 대구지방법원 경매4계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

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

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 3월 30일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 3월 29일, 2025년 3월 30일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

미상임.

3. 기타 참고사항

- ① 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.
- ② 본건의 위치확인은 출입구 표시부분 및 집합건축물대장 현황도면 등을 통하여 확인하였음.
- ③ 구분소유의 집합건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 의거하여 대지권사용권(대지권)은 건물의 전유부분과 일체성을 지니고 있으며, 일반적인 거래관행상 건물과 대지사용권이 일체로 거래가 이루어지므로 토지와 건물을 구분하여 감정평가하는 것이 곤란하나, 귀 원 요청에 의거하여 대지권과 건물을 일체로 평가한 후, 한국부동산연구원에서 제시한 「집합건물의 토지·건물 배분비율표」에 의거하여 토지와 건물가격을 "(구분건물)감정평가명세표" 상에 부기하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경상북도 경산시 백천동 619 경산 삼도뷰엔빌 더블유 제101동 제7층 제701호		
도로명주소	경상북도 경산시 경청로222길 34 (백천동)		
	주용도	공동주택(아파트) 1,230개호	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2018.07.31	
	건물규모	층수	18층(101동)
		연면적	183,236.9276 m ²
비고	-		

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	101동/ 7/701	아파트	70.9683	70.6398	141.6081	39.8213	50.12
합계 (1개호)			70.9683	70.6398	141.6081	39.8213	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 감정평가시 고려사항

.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	백천동 619	102/ 6/**	아파트	70.9683	141.6081	230,000,000 (@3,240,884)	2024.09.09 (2018.07.31)	-
#2	백천동 619	102/ 8/**	아파트	70.9683	141.6081	230,000,000 (@3,240,884)	2024.10.23 (2018.07.31)	-
#3	백천동 619	104/ 8/**	아파트	70.9683	141.6081	240,000,000 (@3,381,792)	2024.08.17 (2018.07.31)	-
#4	백천동 619	101/ 5/**	아파트	70.9683	141.6081	250,000,000 (@3,522,700)	2023.08.01 (2018.07.31)	선정

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #4 > : 일련번호 가

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 비교 거래사례#4

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2023.08.01/ 2025.03.30	
경북 경산시 아파트	-4.530% (0.95470)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2023.07	90.5
			기준시점 당시 지수	2025.02	86.4
		산식		$1 + (86.4 - 90.5) / 90.5$ $= 0.9547$	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가] / 비교사례 #4]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.02	본건은 사례대비 호별요인(층별 등)에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.020	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정					산정가액 (원)	시산가액 (원)	
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인			산정단가 (원/전유m ²)
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
가	101/7 /701	70.9683	#4	3,522,700	1.000	0.95470	1.020	3,430,384	243,448,521	243,000,000
합계		70.9683	-	-	-	-	-	-	-	243,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
본건 유사 유사물건	아파트지대	중로변	3,300,000-3,800,000	2종일주

본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	백천동 619 108/9/***	아파트	70.9683	141.6081	261,000,000	2024.01.18 (2018.07.31)	법원경매
					(@3,677,698)		
(2)	백천동619 109/8/***	아파트	75.9732	146.2041	266,000,000	2023.04.15 (2018.07.31)	법원경매
					(@3,501,235)		
(3)	백천동619 109/5/***	아파트	75.9732	146.2041	255,000,000	2023.10.18 (2018.07.31)	법원경매
					(@3,356,447)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	경북 경산시 2024년 03월 ~ 2025년 02월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	18,793,400,000	14,693,776,653	78.2	261	99	37.9

(출처 : 인포케어)

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(m ²)	대지권(m ²)	감정평가액(원)
가	제101동 제7층 제701호	70.9683	39.8213	243,000,000
합계		70.9683	39.8213	243,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--

2. 기타 참고사항

--	--

(아파트)감정평가명세표

건 물 명		경산 삼도뷰엔빌W 제101동 제7층 제701호						
일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1 가	경상북도 경산시 백천동	619 경삼삼도 뷰엔빌 더블유 제101동	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 18층				
	[도로명주소] 경상북도 경산시 경청로222길 34			1층	280.9107			
				2층 ~ 18층 각	417.7742			
	상동	619	대	제2종 일반주거지역	53,660.7			
			(내) 철근콘크리트구조 제7층 제701호	70.9683	70.9683	243,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 141.6081㎡, 비준가액	
			소유권	39.8213				
			1.x ----- 53,660.7 x-----		39.8213			
			대지권	53,660.7				
						토지·건물 토 지 : 72,900,000 건 물 : 170,100,000	배분내역	
						₩243,000,000.-		
	합 계			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 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경상북도 경산시 백천동 소재 '문명중고등학교' 남측 인근에 위치하는 '경산 삼도뷰엔빌 더블유' 제101동 제7층 제701호 단위세대로서, 부근일대는 아파트, 학교, 근린생활시설, 주택 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 버스정류장등이 있어 제반교통사정은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 18층건 중 7층 701호 단위세대로서,

- 외벽: 화강석붙임 및 몰탈위 페인팅 등 마감,
- 내벽: 벽지 및 일부 타일 등 마감,
- 바닥: 내장바닥재 및 일부 타일 등 마감,
- 창호: 샷시 이중창임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급·배수설비, 승강기설비, 소화전설비, 도시가스공급설비, 난방설비 등 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

북서측 하향 완경사지대내 자체지반 대체로 평탄하게 조성된 부정형의 토지로서, 아파트부지로

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 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

이용중임.

(7) 인접 도로상태등

단지 북측으로 왕복 2차선 및 4차선, 남동측 및 남서측으로 왕복2차선 포장도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 소로1류(폭 10m~12m)(경산시고시제2019-68호(2019.6.13))(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(경산시고시제2019-68호(2019.6.13))(접합), 어린이공원(2019-06-13)(경산시고시제2019-68호(2019.6.13))(저축), 어린이공원(경산시고시제2019-68호(2019.6.13))(저축), 주차장(2019-06-13)(경산시고시제2019-68호(2019.6.13))(저축), 종로3류(폭 12m~15m)(16(집))(접합), 종로3류(폭 12m~15m)(35(국))(접합), 종로3류(폭 12m~15m)(경산시고시제2019-68호(2019.6.13))(접합), 가축사육제한구역(2024-11-28)(가축사육제한구역(공동주택(아파트)800M), 경산시 고시 제2024-174호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-11-28)(가축사육제한구역(다중이용시설 등 500M), 경산시 고시 제2024-174호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(대신대학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(문명고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(삼성현유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(삼성현중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(대신대학교)<교육환경 보호에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

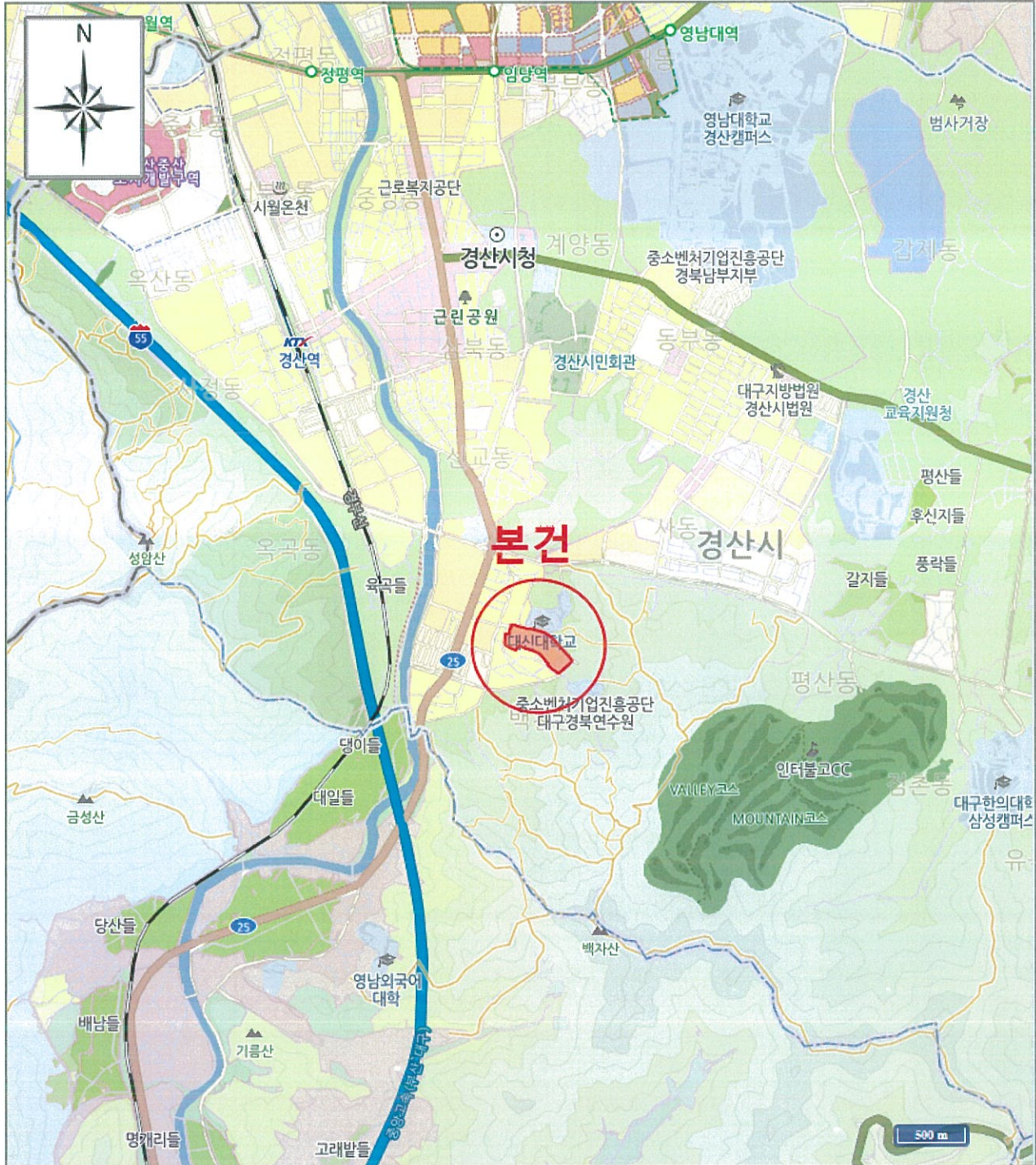
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계: 미상임.
- 2)기 타: 없음.

광역 위치도

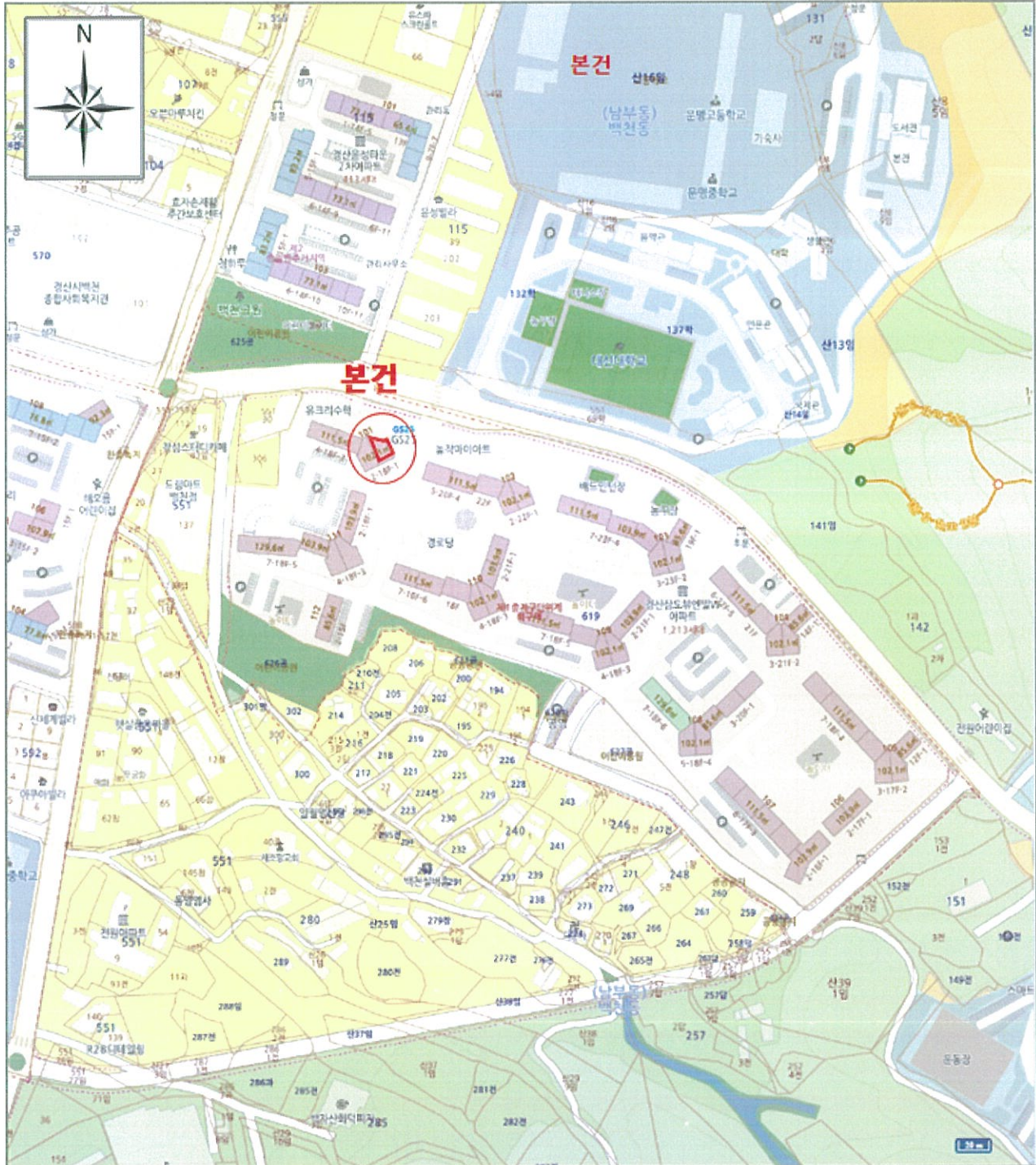
소재지	경상북도 경산시 백천동 619 "경산 삼도뷰엔빌 더블유" 제101동 제7층 제701호
-----	--



[범례]	■ 본 건	■ 평가전례	■ 거래사례
--------	--	--	--

상세 위치도

소재지 경상북도 경산시 백천동 619 "경산
삼도뷰엔빌 더블유" 제101동 제7층 제701호



[범례]

■ 본건

■ 평가사레

■ 거래사레

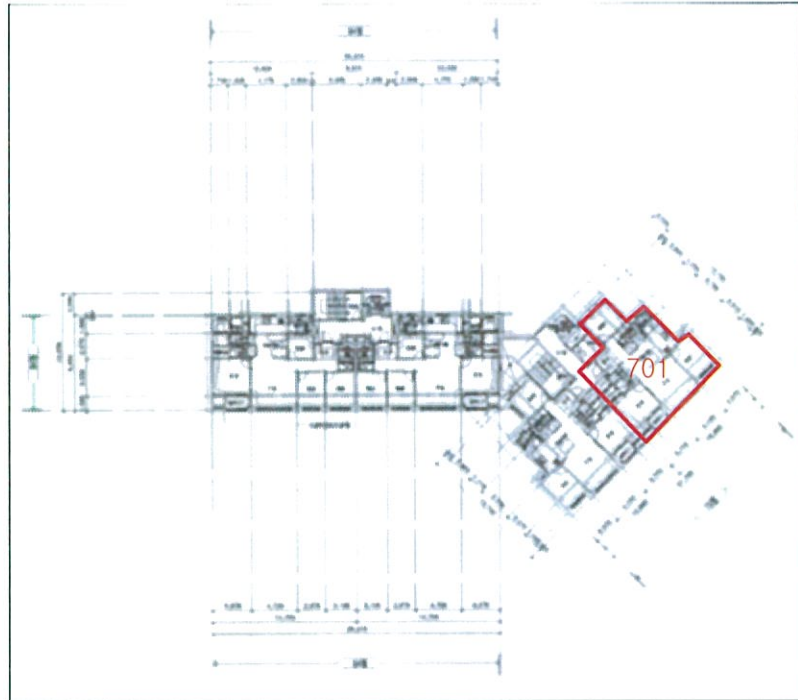
현 황 도

(건물이용 및 임대개황도)



S= FREE

호별배치도



< 경상북도 경산시 백천동 619 "경산삼도뷰엔빌 더블유" 제101동 제7층 제701호 >

사 진 용 지

소재지

경상북도 경산시 백천동 619 "경산 삼도뷰엔빌 더블유"
제101동 제7층 제701호



【 본건 인근 전경 】



【 본건 전경 】



【 본건 입구 】



【 본건 현관 】

사 진 용 지

소재지

경상북도 경산시 백천동 619 "경산 삼도뷰엔빌 더블유"
제101동 제7층 제701호



【 본건 내부 】



【 본건 내부 】

수수료 청구서

(전화 : 053-248-3334, FAX : 053-248-3337)

문서번호 : GH2503-40021

수신 : 대구지방법원 사법보좌관 신우탁 귀하

제목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.03.28 자 귀제 『 2025타경696 』 호로 의뢰하신 『 경상북도 경산시 백천동 619 경산상도뷰엔빌더블유 101동 7층 701호 』 에 대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

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

청구내역

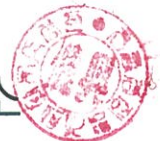
과목	금액	비고
평가수수료	323,610	
실비	여비	267,200
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	2,000
	기타실비	12,000
비	소계	291,200
특별용역비	-	
공급가액	614,000	1,000원 미만 절사
부가세	61,400	
합계	675,400	
기납부착수금	-	
정산청구액	675,400	

※ 송금처 ※

농협은행 효목금융센터 : 301-0352-4165-11(예금주:건흥감정평가사사무소)
사업자등록번호 : 408-35-95718

★ 수수료 입금시 입금자 명의를 "감정서번호"로 하여 주시기 바랍니다.

건흥감정평가사사무소



회보서

우)42204 대구광역시 수성구 지범로 49 4층

TEL. 053-248-3334

FAX. 053-248-3337

문서번호 : GH2503-40021

시행일자 : 2025-03-31

수신 : 대구지방법원 사법보좌관 신우탁

참조 : 경매4계

제목 : 감정 의뢰에 대한 회보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재 · 공람		
	번호				
처리과					
담당자					

1. 저희 건흥감정평가사사무소의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.03.28자 귀 제 『2025타경696』호로 의뢰하신 『하태돈 소유물건 (2025타경696)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨부 : 1. 감정평가서 2부
2. 청구서 1부
3. 전자세금계산서 1부



건흥감정평가사사무소

