

# 감정평가서

의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 김영규
건명	김수정 소유물건(2025타경7972)
감정서번호	달성2250501

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

달성감정평가사사무소

## (아파트)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성

감정평가사  
서정국

(인)

감정평가액	—금이억삼천오백만원정(₩235,000,000.—)					
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 김영규		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	대구지방법원 경매11계		
소유자 (대상업체명)	김수정 (2025타경7972)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.05.10	2025.05.10	2025.05.12	
감 정 평 가 내 용	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  하	1세대  여	-  백	235,000,000
	합 계					₩235,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 경산시 정평동 소재 “정평현대타운 제109동 1층 106호” 단위세대  
에 대한 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조의 시장가치를 기준으로 감정평가함.

### 3. 실지조사기간 및 조사내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따른 실지조사기간은 2025. 05. 10 이며, 실지조  
사시 대상물건의 존재여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합여부,  
대상 물건의 특성, 소유권 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조  
사하였음.

### 4. 기준시점의 결정

본건은 위 감정목적 구분건물의 시가에 대한 감정평가로서 현장조사 및 가격조사 완  
료 시점인 2025. 05. 10 을 감정평가금액 등의 기준이 되는 기준시점으로 하여 감정  
평가를 수행하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

## 5. 감정평가방법

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 및 기타 감정평가 일반이론에 의거 평가하였음.

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

본건은 구분건물로서, 물건의 특성과 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령 및 감정평가에 관한 제 이론에 의거 감정평가 3방식(비교방식, 원가방식, 수익방식) 중 아래와 같은 방식으로 평가하였음.

원가법에 의한 원가방식은 정확한 원가자료의 미비로 투입원가 등의 추정이 어렵고 대상 구분건물이 토지(대지권)와 건물 일체로 거래되는 시장현실 등을 고려할 때 적용하기에 부적합하며 수익방식(수익환원법)은 장래에 발생하는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

따라서, 본건 구분건물의 평가에서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제16조에 따라 주거환경의 쾌적성 여부, 교통 등의 입지조건과 공공시설 및 편의시설 등의 접근조건, 건물의 구조, 용재, 시공정도 및 부대시설, 노후여부와 관리상태, 층별, 위치별 선호도 등을 고려하고, 동 류형 구분건물의 분양가격 및 거래시세 등을 비교 참작하여 건물과 토지의 대지권. 소유권을 일체로한 거래사례비교법으로 평가하되 인근 유사 구분건물의 참고가격 분석내용 및 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

## 2. 대상물건의 개요

소재지	경상북도 경산시 정평동 130			
건물명, 층, 호수	정평현대타운 제109동 1층 106호			
용도	아파트		사용승인일	1996. 10. 28
면적	전유면적(m <sup>2</sup> )	공용면적(m <sup>2</sup> )	계 (m <sup>2</sup> )	대지권면적(m <sup>2</sup> )
	84.99	29.289	114.279	43.845

## 3. 거래사례의 선정

(1) 본건 단지의 거래사례 (국토부실거래가)

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권면적(m <sup>2</sup> )	거래금액(원)	거래시점
a	정평동 130	정평현대타운	2/205	84.99	43.845	237,000,000	2025. 01. 06
b	"	"	12/1201	84.99	43.845	281,000,000	2024. 11. 02
c	"	"	16/1605	84.99	43.845	261,000,000	2025. 04. 11
d	"	"	17/1703	84.99	43.845	255,000,000	2025. 03. 25

(2) 비교사례의 선정

같은 아파트 단지 내 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 사례 c)를 선정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

## 4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. (1.00)

## 5. 시점수정

최근의 거래사례로서 별도의 시점수정요인은 없음. (1.00)

## 6. 가치형성요인비교

조 건	구 분 세 항 목	격 차 율		비 고
		사 례	대 상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	같은 아파트 내에 소재하는 바 외부요인은 대등함
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치 자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	같은 아파트 내에 소재하는 바 내부요인은 대등함
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	0.90	층별 효용에 있어 본건은 사례 대비 열세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유, 공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계		0.900	1.00 × 1.00 × 0.90 × 1.00	

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

## 7. 비준가액

거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가액(원)
261,000,000	1.00	1.00	0.900	84.99/84.99	235,000,000

## Ⅲ. 참고가격 자료

### 1. 인근 부동산의 탐문조사

가격수준 : 230,000,000원 ~ 290,000,000원

### 2. 본건 단지 평가선례

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	감정평가액 (원)	감정 목적	기준시점
정평동 130	정평현대 타운	10/1006	84.99	43.845	286,000,000	경매	2023. 12. 26
"	"	1/102	84.99 ×1/2	43.845 ×1/2	133,000,000	경매	2023. 10. 30

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

## IV. 감정평가액의 결정의견

1. 감정평가액 : ₩235,000,000

### 2. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

### 3. 배분비율

구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 또한 구분건물과 토지를 일체로 하여 일반적으로 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분 평가는 곤란하나, 평가목적에 따른 경매 진행 시 참고를 위해 토지와 건물가격을 <한국부동산연구원의 <주거용(비주거용)집합건물 토지·건물배분비율표> 및 지역적 특성, 대상 부동산의 성격 등에 의거하여 배분 하였으니 참고하시기 바람.

4. 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 관리사무소, 인근 주민 및 중개소 탐문에 의하여 본건 아파트 내 유사 단위세대의 일반적인 마감상태 및 설비 등을 참조하여 평가하였음.

# 아파트 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1	1동의 건물의 표시	130						
	경상북도 경산시 정평동							
	정평현대타운 109동		아파트	철근콘크리트 벽식구조 평슬래브지붕 20층				
	[도로명주소] 경상북도 경산시 대학로9길 8			1층	629.712			
	전유부분의 건물의 표시		1층	철근콘크리트조	84.99	84.99	235,000,000	비준가액
	대지권의 목적인 토지의 표시		106호					
	토지의 표시 : 1. 경상북도 경산시 정평동	130	대		38,493			
	대지권의 종류 : 1. 소유권							
	대지권의 비율 : 1.				43.845			
					-----	43.845		
					38,493			
	<b>합 계</b>						<b>₩235,000,000.-</b>	
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 70,500,000 164,500,000	

# 아파트 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 경산시 정평동 소재 "대구도시철도 2호선 정평역" 북측 인근에 위치하며 주위는 아파트단지, 근린생활시설 등으로 이루어져 있음.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며 인근에 버스승강장 및 지하철역이 소재하여 제반교통사정은 양호한편임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트 벽식구조 평슬래브지붕 20층건(109동)중 1층 106호로서,

- 외벽 : 몰탈위페인팅 마감
- 내벽 : 벽지, 타일 등
- 바닥 : 장판지, 타일 등
- 창호 : 샷시창호임.

## (4) 이용상태

본건은 아파트로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기, 옥내소화전, 도시가스에 의한 난방설비 되어있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

# 아파트 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) |          |

자체지반 대체로 평탄한 부정형의 토지로서 아파트부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

단지 남측으로 왕복 10차선 도로, 동,서,북측으로 왕복 2차선 도로와 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 시가지경관지구, 광로3류(접합), 소로2류(접합), 중로3류(접합), 가축사육제한구역, 상대보호구역임.

## (9) 공부와의 차이

-

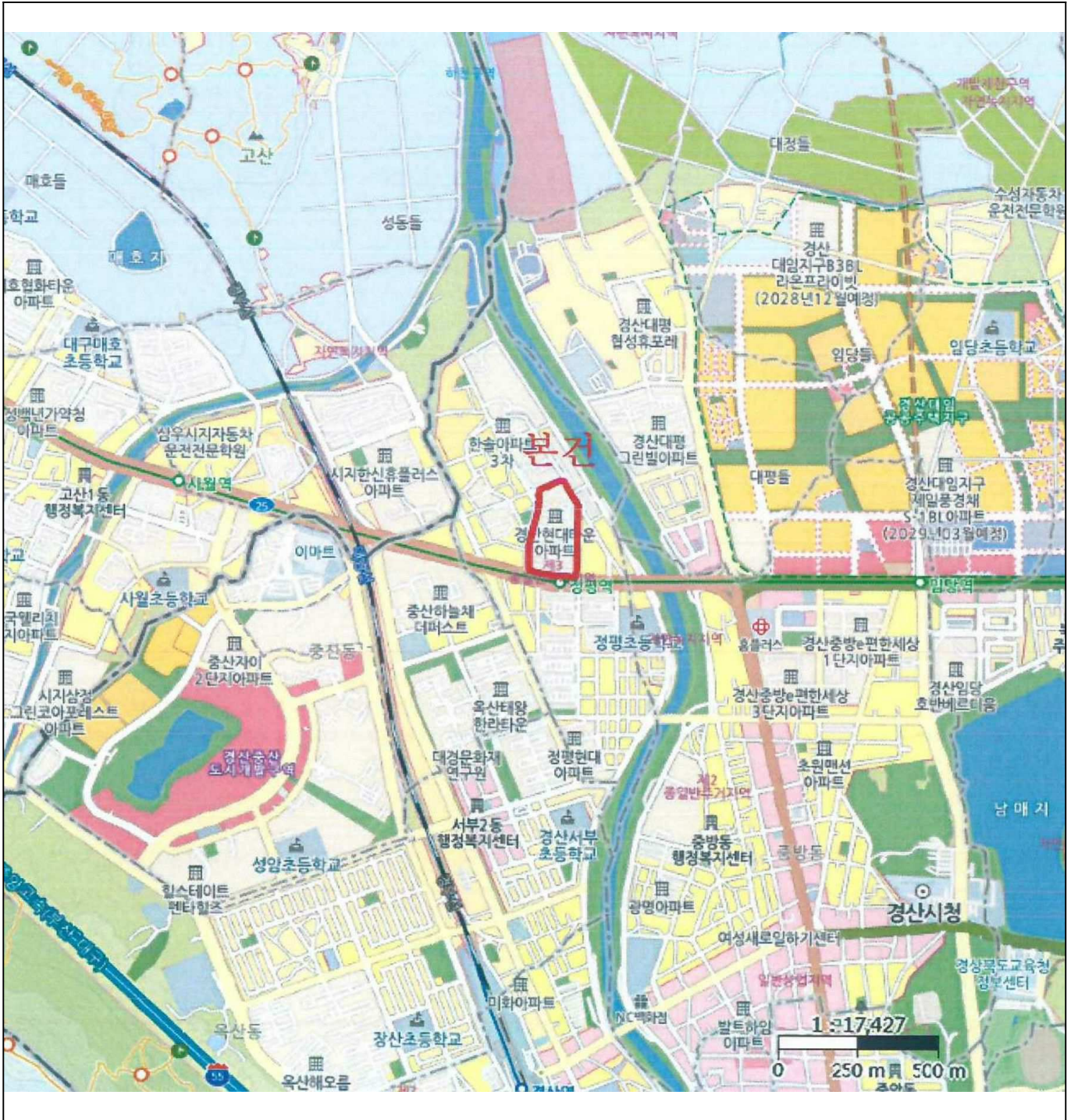
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 등은 미상임.

# 광역위치도



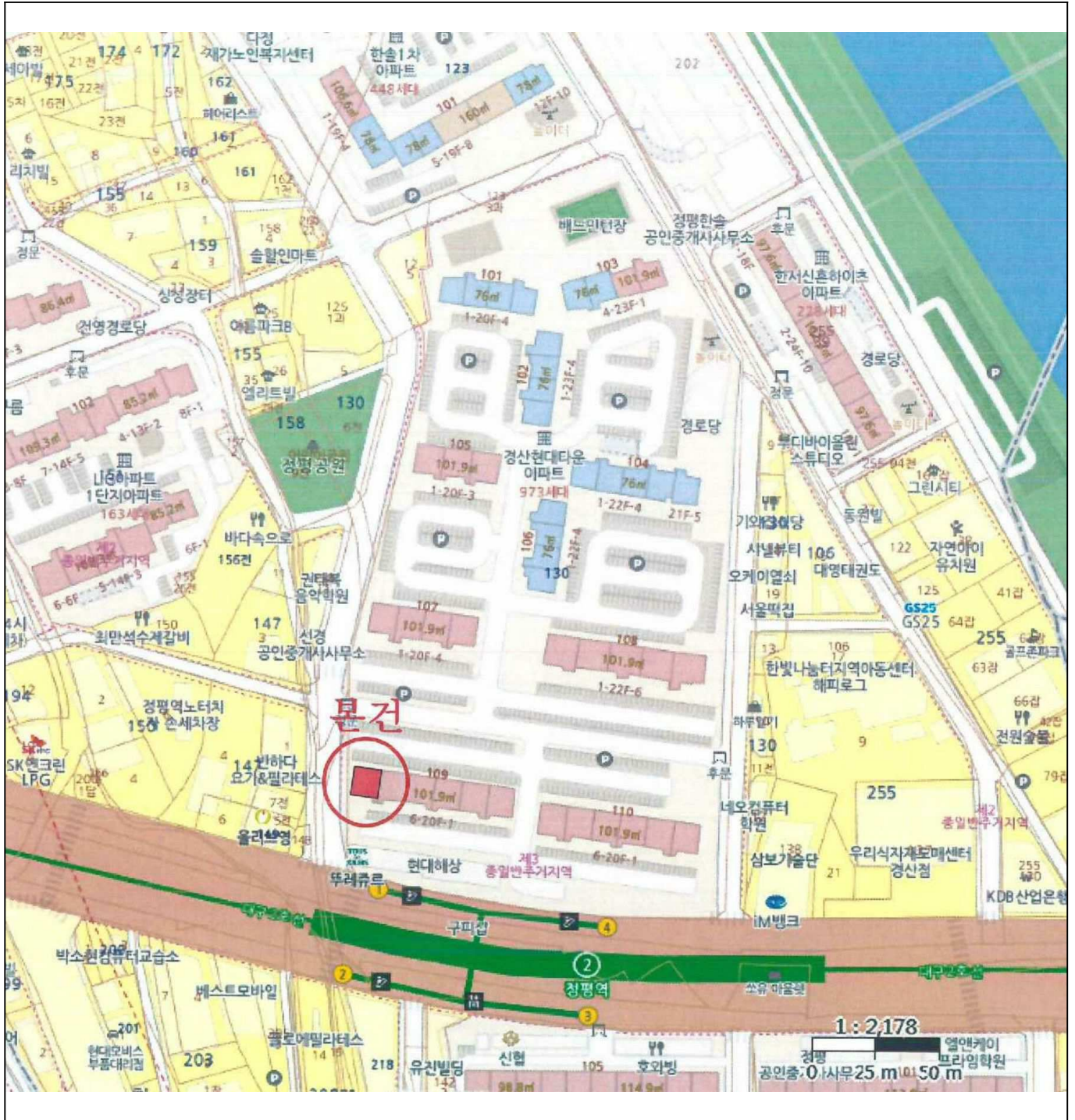
소재지 경상북도 경산시 정평동 130 정평현대타운 109동 1층 106호



# 위치도

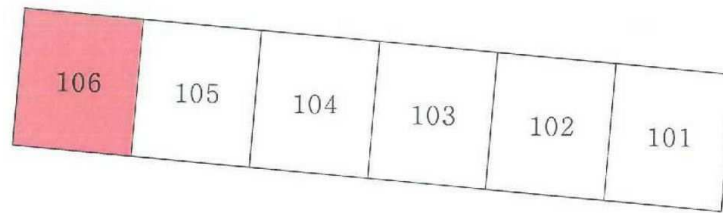


소재지 경상북도 경산시 정평동 130 정평현대타운 109동 1층 106호



# 건물개황도

## 층별배치도(축척 및 방위 없음)



본건 [정평현대타운 제109동 1층 106호]

# 사 진 용 지



# 사 진 용 지

