

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김계순 소유물건  
(2025타경7899(2))

의뢰인: 대구지방법원  
사법보좌관 신우탁

감정평가서번호: A1T3250422001-1

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

**(주)에이원감정평가법인**

대구경북 대구광역시 중구 중앙대로81길 110(남성로), 3층  
지사 TEL. (053)753-9554 FAX. (053)754-9554



# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
장영은

장영은



(주)에이원감정평가법인 대구경북지사 지사장 대구경북지사장 (서명날인)



감정평가액	육억원정 (₩600,000,000.-)			
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 신우탁	감정평가 목적	법원경매	
제출처	경매4계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	김계순 (2025타경7899(2))	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.05.30	2025.05.30	2025.08.25

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	6개호	구분건물	6개호	-	600,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩600,000,000	

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

심사자 : 감정평가사  
최인철

최인철



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경상북도 경산시 중산동에 소재하는 “중산지” 남측 인근에 위치하는 “통칭) 경동빌딩 제1층 제114호(전유면적: 54.12㎡) 외 5개호” 집합상가에 대한 경매목적의 감정평가입니다.

### 2. 감정평가에 관련된 법적근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 법령 및 감정평가 제이론에 의거하여 평가하였습니다.

### 3. 실지조사 실시기간, 기준시점 및 기준가치

#### (1) 실지조사 실시기간 및 기준시점

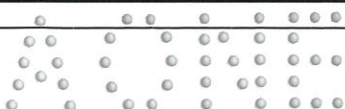
본건의 실지조사 실시기간은 2025년 05월 30일로 대상물건의 이용상황 및 가격수준 등을 확인하였으며, 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 05월 30일로 하였습니다.

#### (2) 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

### 4. 감정평가의 조건

없습니다.



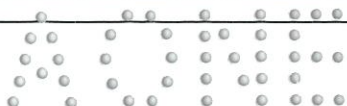
# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 대상물건의 개요

기 호	소재지		경상북도 경산시 중산동 639번지			
	건물명, 층, 호수		통칭) 경동빌딩 제1층 114호 외			
	용도		근린생활시설, 주차장		사용승인일	2018.07.20
	층수	호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률
가	제1층	제114호	54.12	3.92	8.08	-
나	제4층	제401호	2,539.02x20.84 /2723.52≒19.43	184.5x20.84/ 2723.52≒1.41	379.16x20.84 /2723.52≒2.90	-
다	제3층	제301호	2,519.28x20.68 /2702.34≒19.28	183.06x20.68/ 2702.34≒1.4	376.21x20.68/ 2702.34≒2.88	-
라	제2층	제209호	1,194.46x9.8 /1281.24≒9.14	86.78x9.8/ 1281.24≒0.66	178.37x9.8/ 1281.24≒1.36	-
마	제2층	제208호	250x2.05 /268.15≒1.91	18.15x2.05 /268.15≒0.14	37.33x2.05 /268.15≒0.29	-
바	제1층	제126호	174x1.42 /186.64≒1.32	12.64x1.42 /186.64≒0.1	25.98x1.42 /186.64≒0.2	-

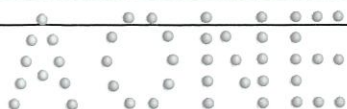
## 6. 그 밖의 사항

- (1) 본건의 소재지 · 지번 · 호수 · 면적 등은 대구지방법원 평가명령서 및 제반 공부자료 등을 기준하였으며, 본건의 호별위치 등은 건축물대장상 현황도 및 현장에서 탐문조사된 사항을 근거로 표시하였는 바, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.
- (2) 본건 기호 나~바)는 공유집합건물 중 '김계순' 지분만의 평가로서 평가대상 부분의 위치 및 경계확인이 곤란하여 공유집합건물 전체를 기준으로 한 가격을 적용하여 지분비율에 의거 사정 평가하였습니다.



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- (3) 본건 기호 나~바)는 공용주차장 및 주차관련시설로서, 거래관행상 일련번호 가) 건물에 포함하여 거래되나 귀 원의 요청에 따라 별도로 평가하였는 바, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.
- (4) 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의거 구분건물과 대지사용이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분 평가는 곤란하나, 귀 요청에 의하여 평가대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표상에 부기하였으니, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

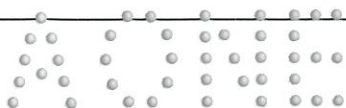
## II. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로 대상물건의 성격·평가목적 또는 평가조건에 따라 비용성의 원리를 따르는 원가방식, 시장성의 원리를 따르는 비교방식 및 수익성의 원리를 따르는 수익방식이 있습니다.

### 2. 감정평가방법의 결정

본 평가에서 구분건물은 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역 내 동류형·유사형 구분건물의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 비교방식(거래사례비교법)으로 평가하였으며, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 의거 상기 방법에 의해 산출한 시산가액과 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액을 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 전유부분(건물)과 대지권이 일체로 효용을 발생시키는 대상물건의 특성 등에 의거 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되는바 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서규정에 의거 주된 방법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였습니다.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

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

### 2. 인근 유사부동산의 거래사례

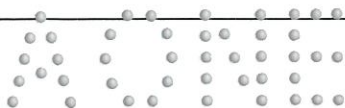
[출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계]

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액(원)	거래시점
						전유면적당단가(원/㎡)	사용승인일
A	중산동 635-1	펜타힐즈 에스엠타워	1/100	40.8	10.028	515,000,000	2023.08.23
						12,622,549	2019.06.21
B	중산동 637	힐즈 스퀘어2	1/100	42.4	12.158	546,000,000	2023.11.14
						12,877,358	2018.05.25
C	중산동 637-1	-	1/100	48	13.167	550,000,000	2024.04.17
						11,458,333	2017.10.20
D	중산동 633	펜타힐즈 더원	3/300	31.2575	7.24	20,000,000	2023.06.30
						639,846	2017.09.22

### 3. 감정평가액의 산출 및 결정

#### (1) 적용사례의 선정

인근 시세수준을 적정히 반영하고 있고 본건과 위치별 효용이 유사하며, 건물의 구조와 설비, 입지조건, 주변환경 등 제반 가격형성요인에서 비교가능성이 가장 크다고 판단되는 [ 거래사례 C, D ] 를 선정하였습니다.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

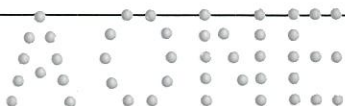
## (2) 사정보정

사정보정이란 감정평가에 있어서 비교사례로 선정된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가치수준으로 정상화하는 작업을 의미하는 것으로서, 상기 선정된 거래사례는 특별한 사정의 개입 등이 없는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않습니다.

## (3) 시점수정

### 1) 시점수정 기준

- 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 감정평가의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가치수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업입니다.
- 거래사례는 구분건물(상가)로서 상가에 대한 가격지수는 현재 공표되지 않는 바, 한국부동산원의 경상북도 상업용부동산(집합매장용) 자본수익률을 활용하여 기준시점까지 시점수정치를 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 당해 분기의 자본수익률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전 분기의 자본수익률을 추정 적용하였습니다.



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

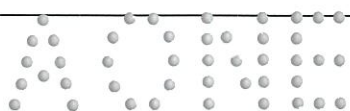
## 2) 시점수정치 내용

### ① 기호 C)

기 간	자본수익률(%)	비 고
2024.04.01 ~ 2024.06.30	0.39	
2024.07.01 ~ 2024.09.30	0.11	
2024.10.01 ~ 2024.12.31	-0.15	
2025.01.01 ~ 2025.03.31	-0.31	
2025.04.01 ~ 2025.06.30	-0.36	
누 계 (2024.04.17 ~ 2025.05.30)	-0.267% (0.99733배)	$(1+0.0039 \times 75/91) \times (1+0.0011) \times (1-0.0015) \times (1-0.0031) \times (1-0.0036 \times 60/91) \doteq 0.99733$

### ② 기호 D)

기 간	자본수익률(%)	비 고
2023.04.01 ~ 2023.06.30	-0.16	-
2023.07.01 ~ 2023.09.30	-0.05	-
2023.10.01 ~ 2023.12.31	-0.03	-
2024.01.01 ~ 2024.03.31	0.26	-
2024.04.01 ~ 2024.06.30	0.39	-
2024.07.01 ~ 2024.09.30	0.11	
2024.10.01 ~ 2024.12.31	-0.15	
2025.01.01 ~ 2025.03.31	-0.31	
2025.04.01 ~ 2025.06.30	-0.36	
누 계 (2023.06.30 ~ 2025.05.30)	-0.021% (0.99979배)	$(1-0.0016 \times 1/91) \times (1-0.0005) \times (1-0.0003) \times (1+0.0026) \times (1+0.0039) \times (1+0.0011) \times (1-0.0015) \times (1-0.0031) \times (1-0.0036 \times 60/91) \doteq 0.99979$

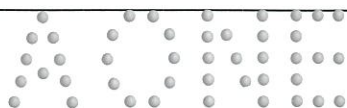


# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (4) 가치형성요인비교

① 사례 C)와 대상 가)

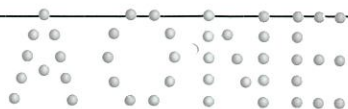
구 분		격차율		비고
		사례	대상	
외부 요인	고객유동성과의 적합성	1.00	0.90	본건은 거래사례대비 고객유동성과의 적합성 등에서 제반 외부요인 열세합니다.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)			
내부 요인	단지내 주차의 편의성	1.00	1.02	본건은 거래사례대비 공용주차장 등의 설비의 유무 등에서 제반 내부요인 우세합니다.
	건물전체의 공실률			
	건물관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수 등			
호별 요인	층별·위치별(동별, 라인별)·향별 효용	1.00	1.00	본건은 거래사례와 제반 호별요인 유사합니다.
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등합니다.
누 계		0.918	0.90 x 1.02 x 1.00 x 1.00	



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

② 사례 D)와 대상 나)

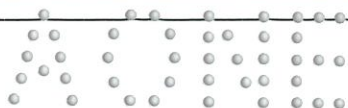
구 분		격 차 율		비 고
조건	세항목	사례	대상	
외부 요인	고객유동성과의 적합성	1.00	0.96	본건은 거래사례대비 고객유동성과의 적합성 등에서 제반 외부요인 열세합니다.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)			
내부 요인	단지내 주차의 편의성	1.00	1.00	본건은 거래사례와 제반 내부요인 유사합니다.
	건물전체의 공실률			
	건물관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수 등			
호별 요인	층별·위치별(동별, 라인별)·향별 효용	1.00	0.83	본건은 거래사례대비 층별효용 등에서 제반 호별요인 열세합니다.
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등합니다.
누 계		0.797	0.96 x 1.00 x 0.83 x 1.00	



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ③ 사례 D)와 대상 다)

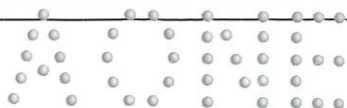
조건	구 분 세항목	격차율		비고
		사례	대상	
외부 요인	고객유동성과의 적합성	1.00	0.96	본건은 거래사례대비 고객유동성과의 적합성 등에서 제반 외부요인 열세합니다.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)			
내부 요인	단지내 주차의 편의성	1.00	1.00	본건은 거래사례와 제반 내부요인 유사합니다.
	건물전체의 공실률			
	건물관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수 등			
호별 요인	층별·위치별(동별, 라인별)·향별 효용	1.00	1.00	본건은 거래사례와 제반 호별요인 유사합니다.
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등합니다.
누 계		0.960	0.96 x 1.00 x 1.00 x 1.00	



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ④ 사례 D)와 대상 라)

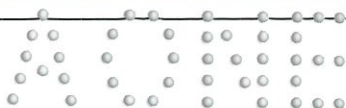
구 분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부 요인	고객유동성과의 적합성	1.00	0.96	본건은 거래사례대비 고객유동성과의 적합성 등에서 제반 외부요인 열세합니다.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)			
내부 요인	단지내 주차의 편의성	1.00	1.00	본건은 거래사례와 제반 내부요인 유사합니다.
	건물전체의 공실률			
	건물관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수 등			
호별 요인	층별·위치별(동별, 라인별)·향별 효용	1.00	1.15	본건은 거래사례대비 층별효용 등에서 제반 호별요인 우세합니다.
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등합니다.
누 계		1.104	0.96 x 1.00 x 1.15 x 1.00	



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

⑤ 사례 D)와 대상 마)

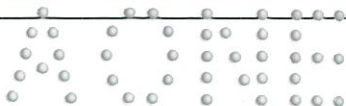
구 분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부 요인	고객유동성과의 적합성	1.00	0.96	본건은 거래사례대비 고객유동성과의 적합성 등에서 제반 외부요인 열세합니다.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)			
내부 요인	단지내 주차의 편의성	1.00	1.00	본건은 거래사례와 제반 내부요인 유사합니다.
	건물전체의 공실률			
	건물관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수 등			
호별 요인	층별·위치별(동별, 라인별)·향별 효용	1.00	1.70	본건은 거래사례대비 층별, 위치별효용 등에서 제반 호별요인 우세합니다.
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등합니다.
누 계		1.632	0.96 x 1.00 x 1.70 x 1.00	



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

⑥ 사례 D)와 대상 바)

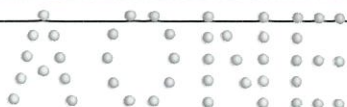
구 분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부 요인	고객유동성과의 적합성	1.00	0.96	본건은 거래사례대비 고객유동성과의 적합성 등에서 제반 외부요인 열세합니다.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)			
내부 요인	단지내 주차의 편의성	1.00	1.00	본건은 거래사례와 제반 내부요인 유사합니다.
	건물전체의 공실률			
	건물관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고층수 등			
호별 요인	층별·위치별(동별, 라인별)·향별 효용	1.00	3.00	본건은 거래사례대비 층별 및 위치별효용 등에서 제반 호별요인 우세합니다.
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등합니다.
누 계		2.880	0.96 x 1.00 x 3.00 x 1.00	



## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(5) 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

기호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정금액 (원)	결정금액 (원)
가	11,458,333	1.000	0.99733	0.918	10,490,665	54.12	567,754,790	568,000,000
나	639,846	1.000	0.99979	0.797	509,850	19.43	9,906,386	10,000,000
다	639,846	1.000	0.99979	0.960	614,123	19.28	11,840,291	12,000,000
라	639,846	1.000	0.99979	1.104	706,242	9.14	6,455,052	6,000,000
마	639,846	1.000	0.99979	1.632	1,044,009	1.91	1,994,057	2,000,000
바	639,846	1.000	0.99979	2.880	1,842,370	1.32	2,431,928	2,000,000



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 참고가격 자료

### 1. 인근 평가사례

[자료출처: 한국감정평가사협회]

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가목적	평가액(원)	기준시점
							전유면적당단가(원/㎡)	사용승인일
a	중산동 637-1	통칭) 화성빌딩	1/100	48	13.167	경매	620,000,000	2024.03.08
							12,916,666	2017.10.20
b	중산동 638-1	힐즈 스퀘어4	1/100	36	11.86	담보	423,000,000	2021.09.29
							11,750,000	2018.10.15

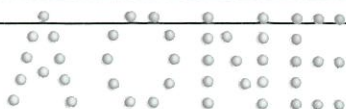
### 2. 유사 부동산 가격수준

인근 가격수준	2018년 07월 사용승인 받은 집합상가로서 기준시점 현재 본건과 유사한 면적, 유사한 층의 근린생활시설의 전유면적당 단가수준은 약 10,000,000원/㎡ ~ 11,000,000원/㎡ 수준으로 탐문조사 되었습니다.
------------	--

### 3. 『상가/전체』의 낙찰가율 통계분석

[출처: 인포케어]

지역통계	경상북도	경산시	중산동
1년간 평균	52.50%	44.35%	0.00%
6개월 평균	48.77%	40.04%	0.00%



# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

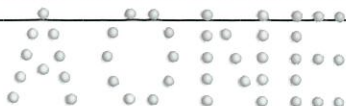
## V. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액

기호	소재지	층 / 호수	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	감정평가액(원)	비고
가	경산시 중산동 639번지 통칭) 경동빌딩	1 / 114	54.12	8.08	568,000,000	
나		4 / 401	19.43	1.41	10,000,000	
다		3 / 301	19.28	1.40	12,000,000	
라		2 / 209	9.14	0.66	6,000,000	
마		2 / 208	1.91	0.14	2,000,000	
바		1 / 126	1.32	0.10	2,000,000	
감정평가액(합계)					<u>₩ 600,000,000</u>	

### 2. 결정의견

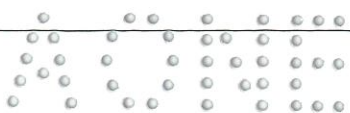
「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무 기준」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하여 비교 가능한 거래사례 및 인근평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰건의 통계분석 등에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.





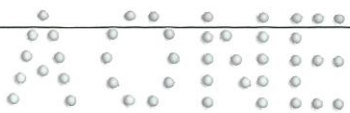
# 구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
나				철골철근콘크리트합성구조 4층 401호	2,539.02	토지·건물 토 지 : 건 물 :  19.43	배분내역 113,600,000 454,400,000  10,000,000	김계순지분, 비준가액, 공용면적포함
					20.84			
					x -----			
					2,723.52			
				소유권	3,554.4	2.90		
1.-----	379.16	x -----						
대지권	3,554.4							
	20.84	x -----						
					2,723.52			
다				철골철근콘크리트합성구조 3층 301호	2,519.28	토지·건물 토 지 : 건 물 :  19.28	배분내역 2,000,000 8,000,000  12,000,000	김계순지분, 비준가액, 공용면적포함
					20.68			
					x -----			
					2,702.34			
				소유권	3,554 x	2.88		
1.-----	376.21	x -----						
대지권	3,554.4							
	20.68	x -----						
					2,702.34			
라				철골철근콘크리트합성구조 2층 209호	1,194.46	토지·건물 토 지 : 건 물 :  9.14	배분내역 2,400,000 9,600,000  6,000,000	김계순지분, 비준가액,
					9.8			
					x -----			
					1,281.24			



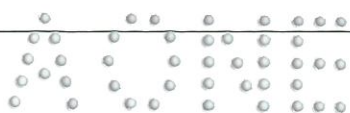
# 구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
마				소유권 1.----- 대지권	3,554 x	1.36		공용면적포함
					178.37			
					x -----			
				대지권 3,554.4 9.8 x ----- 1,281.24				
				철골철근콘크 리트합성구조 2층 208호	250 2.05 x----- 268.15	1.91	2,000,000	김계순지분, 비준가액, 공용면적포함
바				소유권 1.----- 대지권	3,554 x	0.29		공용면적포함
					37.33			
					x -----			
				대지권 3,554.4 2.05 x ----- 268.15				
				철골철근콘크 리트합성구조 1층 126호	174 1.42 x----- 186.64	1.32	2,000,000	김계순지분, 비준가액, 공용면적포함
				소유권 1.----- 대지권	3,554 x 25.98 x ----- 3,554.4 1.42 x ----- 186.64	0.2		



# 구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
합 계			이	하	여	백	배분내역 토 지 : 400,000 건 물 : 1,600,000 ₩600,000,000.-	



# 구분건물 감정평가 요항표

- |                  |                  |                       |         |
|------------------|------------------|-----------------------|---------|
| 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 중산동에 소재하는 "중산지" 남측 인근에 위치하는 "통칭) 경동 빌딩 제1층 제114호 (전유면적: 54.12㎡) 외 5개호" 집합상가로서, 부근 일대는 대규모 아파트단지, 근린생활시설 및 학교 등으로 형성되어 배후지상태와 고객의 통행패턴 등으로 보아 상업성은 양호시됩니다.

## 2. 교통상황

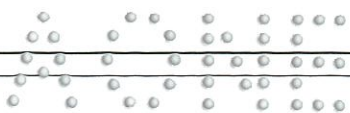
본건까지 제반 차량의 진·출입이 용이하며, 인근 간선도로변에 시내버스승강장이 소재하여 대중교통사정은 무난한 편입니다.

## 3. 건물의 구조

가~바) 철골철근콘크리트합성구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층 지상10층건 중 1층 114호 외 5개호 집합상가로서,  
 외벽: 화강석 및 복합판넬마감 등,  
 내벽: 몰탈위 페인팅 등,  
 바닥: 콘크리트마감 등,  
 창호: 새시창입니다.

## 4. 이용상태

기호 가) 근린생활시설,  
 기호 나~라) 공용주차장,  
 기호 마) 주차관리실 등,  
 기호 바) 주차장출입구 입니다.



# 구분건물 감정평가 요항표

- |                  |                  |                       |         |
|------------------|------------------|-----------------------|---------|
| 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) |         |

## 5. 설비내역

공동 위생설비·급배수설비, 화재탐지설비, 옥내소화전설비, 승강기설비 등이 되어 있습니다.

## 6. 토지의 형상 및 이용상태

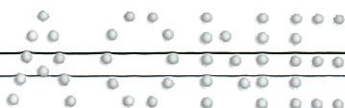
본건은 접면도로와 등고 평탄한 대체로 사다리형의 토지로서, 현황 "근린생활시설 및 주차장부지"입니다.

## 7. 인접 도로상태등

북측으로 왕복 7차선의 아스팔트포장도로, 남측으로 왕복 4차선의 아스팔트포장도로에 각각 접합합니다.

## 8. 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역(경산시고시 제2014-72호(2014.07.24)), 지구단위계획구역(2021-01-21)(중산1지구, 경산시고시 제2021-7호(2021.1.21)), 시가지조성사업지역(2021-01-21)(중산1지구, 경산시고시 제2021-7호(2021.1.21)), 대로1류(폭 35m~40m)(보조간선(6), 경산시고시 제2014-72호(2014.07.24))(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(356(특), 경산시고시 제2014-72호(2014.07.24))(접합), 주차장(주차장(19), 경산시고시 제2014-72호(2014.07.24)), 중로1류(폭 20m~25m)(24(집), 경산시고시 제2014-72호(2014.07.24.))(접합), 가축사육제한구역(2024-11-28)(가축사육제한구역(공동주택(아파트)800M), 경산시 고시 제2024-174호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-11-28)(가축사육제한구역(주거밀집800M), 경산시 고시 제2024-174호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(성암초등학교(병설유치원), 경상북도 경산교육지원청고시 제2019-1호(2019.4.29))<교육환경 보호에 관한 법률>입니다.



# 구분건물 감정평가 요항표

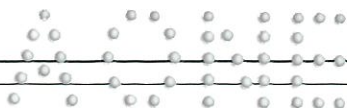
- |                  |                  |                       |         |
|------------------|------------------|-----------------------|---------|
| 1. 위치 및 주위환경     | 2. 교통상황          | 3. 건물의 구조             | 4. 이용상태 |
| 5. 설비내역          | 6. 토지의 형상 및 이용상태 | 7. 인접 도로상태 등          |         |
| 8. 토지이용계획 및 제한상태 | 9. 공부와의 차이       | 10. 기타참고사항(임대관계 및 기타) |         |

## 9. 공부와의 차이

없습니다.

## 10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

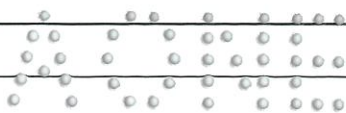
- 1) 임대관계: 미상입니다.
- 2) 기 타: 본건 기호 나~바)는 공용주차장 및 주차관련시설로서 현지 거래관행상 일련번호 가) 건물에 포함하여 거래되나, 귀 원 요청에 따라 구분평가 하였던 바, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.



# 광역위치도



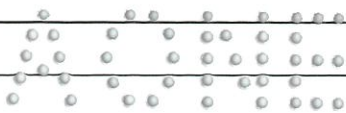
소재지	경상북도 경산시 중산동 六三九번지
-----	--------------------



# 위치도



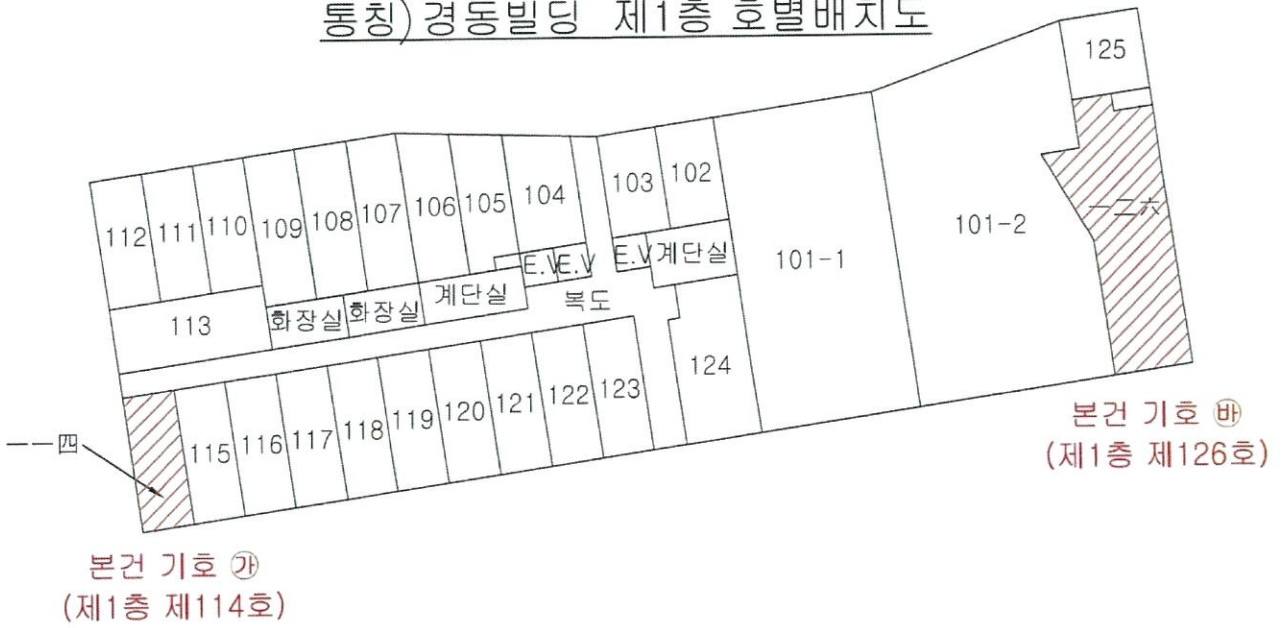
소재지	경상북도 경산시 중산동 六三九번지
-----	--------------------



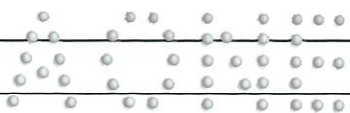
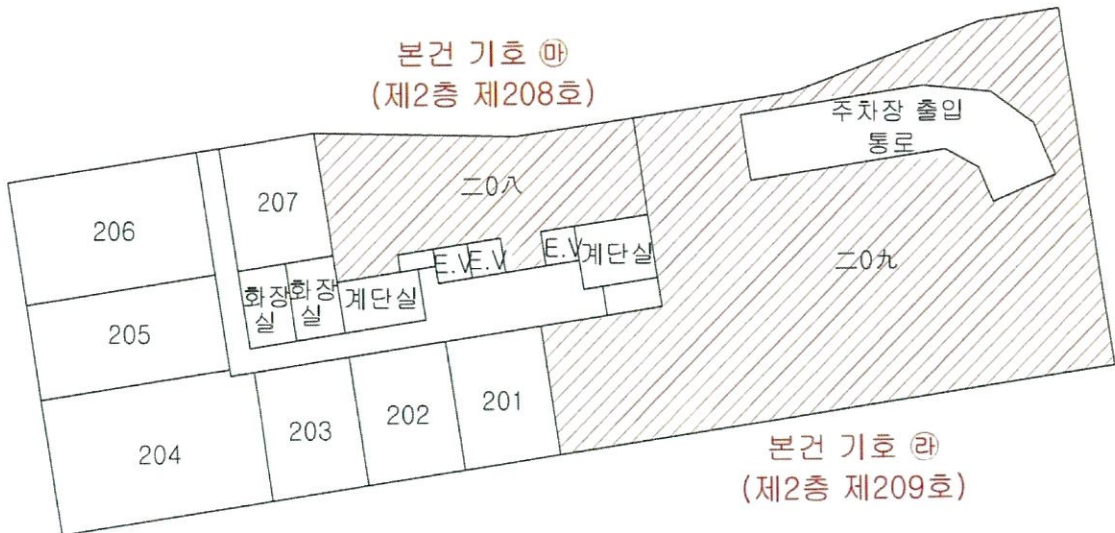
# 지 적 개 황 도



통칭) 경동빌딩 제1층 호별배치도



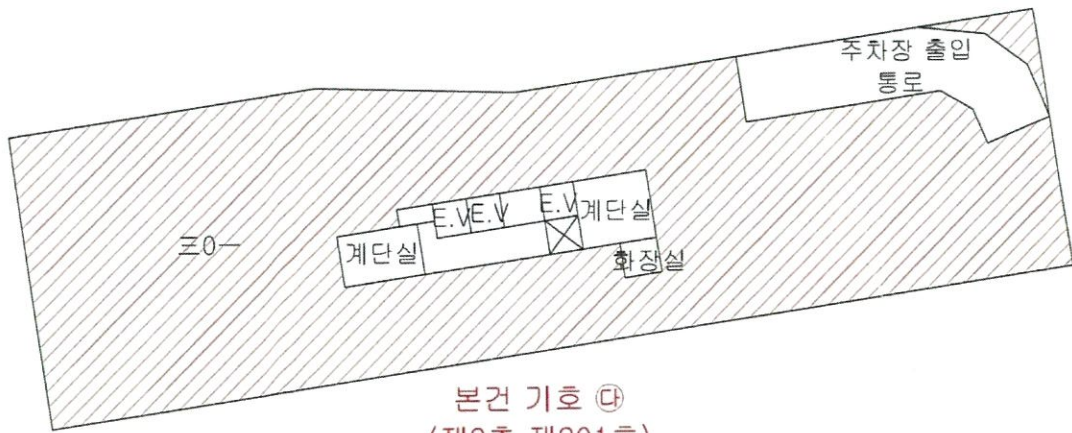
통칭) 경동빌딩 제2층 호별배치도



# 지 적 개 황 도

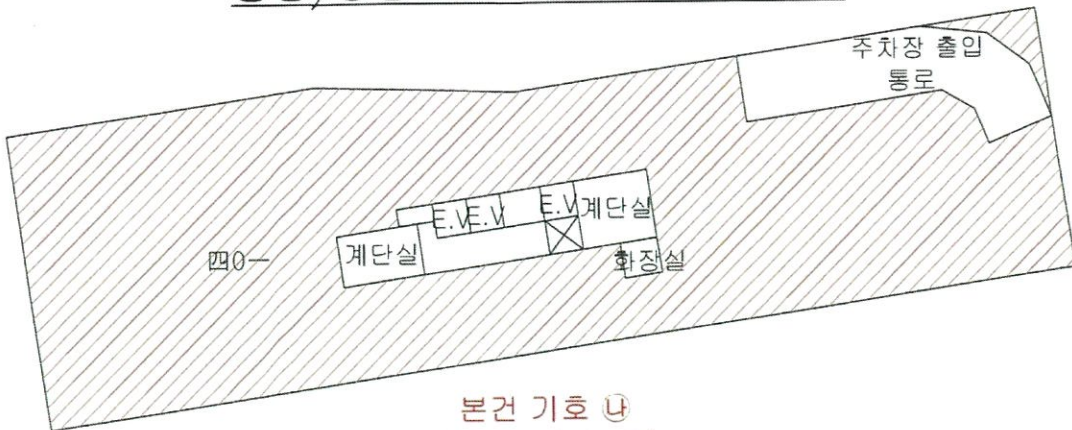


## 통칭) 경동빌딩 제3층 호별배치도

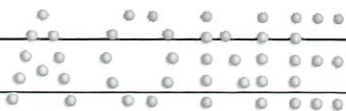


본건 기호 ㉔  
(제3층 제301호)

## 통칭) 경동빌딩 제4층 호별배치도



본건 기호 ㉕  
(제4층 제401호)



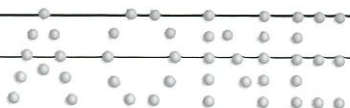
# 사 진 용 지



인근 전경



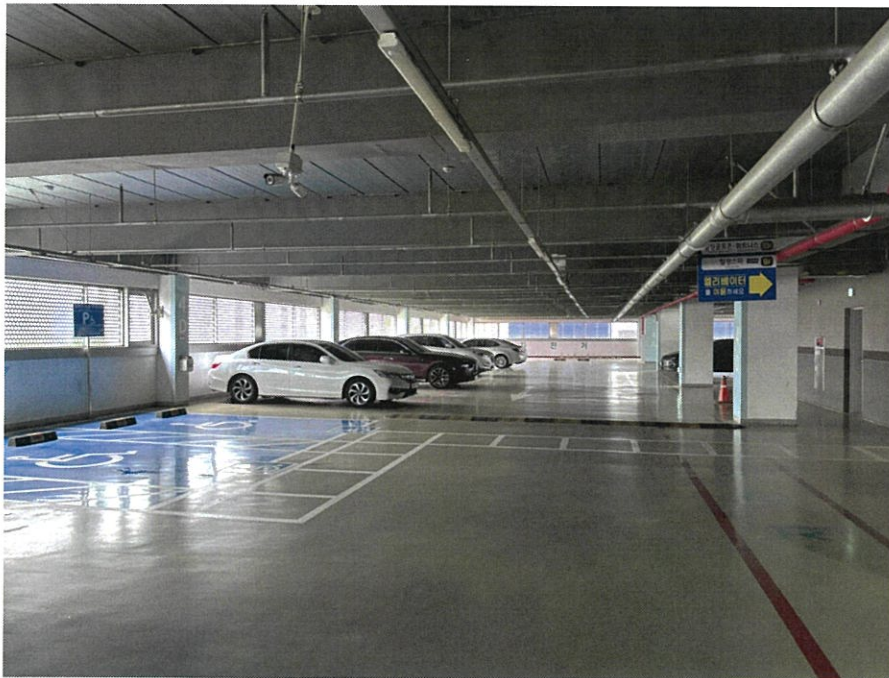
본건 기호 가) 전경



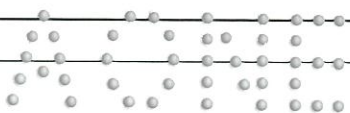
# 사진용지



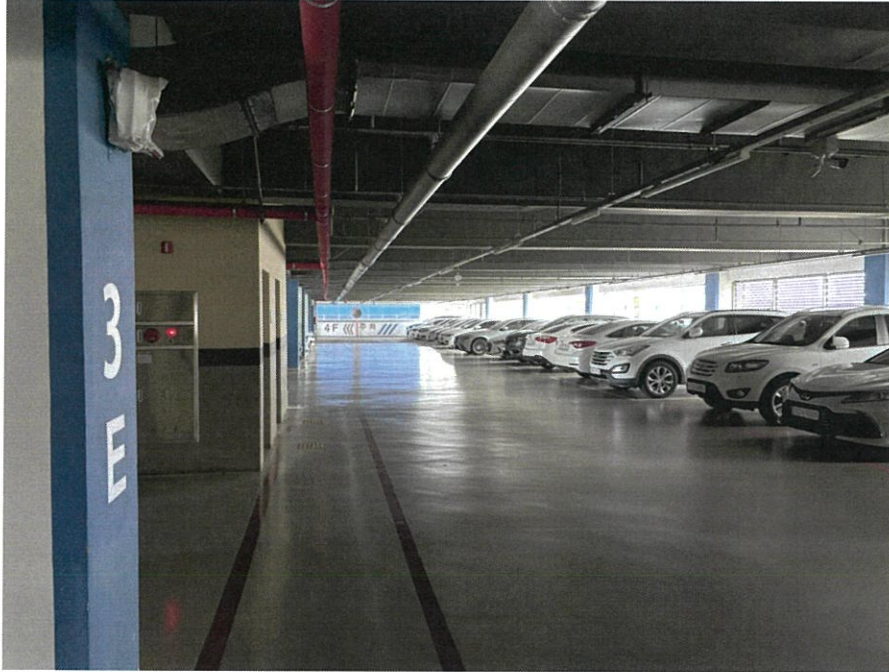
본건 기호 가) 전경



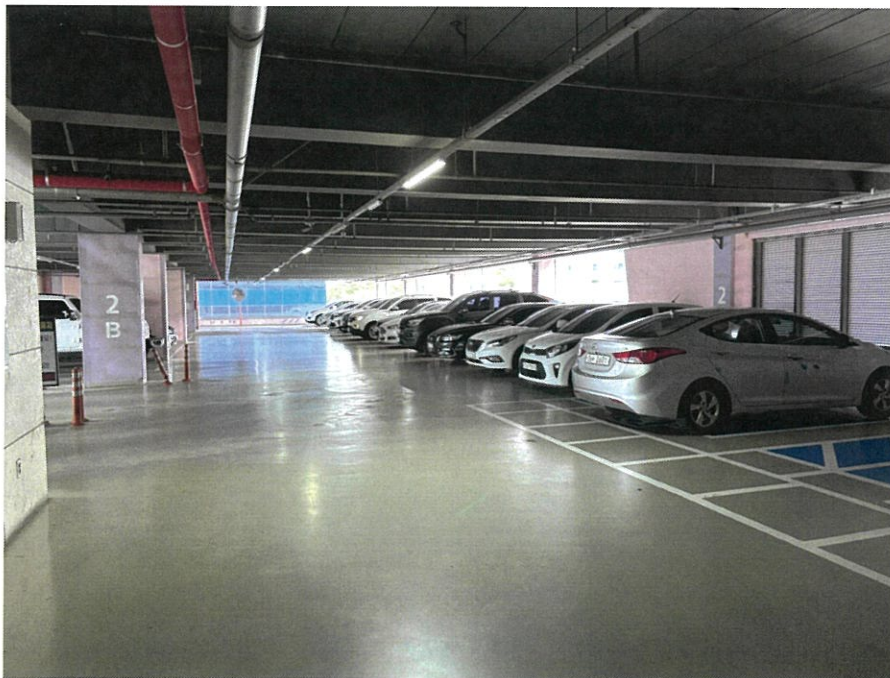
본건 기호 나) 전경



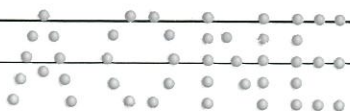
# 사 진 용 지



본건 기호 다) 전경



본건 기호 라) 전경



# 사진용지



본건 기호 마) 전경



본건 기호 바) 전경

