

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명 : 이태숙 소유물권  
[ 2025타경7906, 경매10계 ]

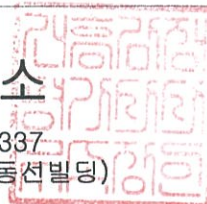
의뢰인 : 대구지방법원 시법보좌관 이종식

감정평가서번호 : GH2504-40029

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	일억사천삼백만원정 (₩143,000,000.-)			
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 이종식	감정평가 목적	경매	
제출처	대구지방법원 경매10계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	이태숙 (2025타경7906)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록, 집합건물등기사항전부증명서 외	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.05.10	2025.05.09 ~ 2025.05.10	2025.05.12

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1세대	아파트	1세대	-	143,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩143,000,000	

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

심사자 : 감정평가사

*김영주*



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

---

## I. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 경산시 옥산동 소재 '경산서부초등학교' 북서측 인근에 위치하는 '경남,신성아파트' 제112동 제16층 제1602호 단위세대에 대한 대구지방법원 경매10계의 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 5월 10일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 5월 9일, 2025년 5월 10일에 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 내부확인 은 입주자의 폐문부재 등으로 인해 구조 및 마감상태 확인이 곤란하여 동류형 아파트의 일반적인 구조, 마감상태 등을 참고하여 감정평가하였음.
- ③ 본건의 위치확인 은 출입구 표시부분 및 집합건축물대장 현황도면 등을 통하여 확인하였음.
- ④ 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 부기하였 으니 경매진행시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경상북도 경산시 중산동 35-3 경남신성아파트 제112동 제16층 제1602호		
도로명주소	경상북도 경산시 성암로21길 69 (중산동, 경남,신성아파트)		
	주용도	공동주택(아파트) 126개호(112동)	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	1996.12.07	
	건물규모	층수	21층(112동)
		연면적	9,904.38 m <sup>2</sup> (112동)
	비고	-	

### 2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			대지권 (m <sup>2</sup> )	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	112동/ 16/1602호	아파트	59.94	30.471	90.411	29.564	66.30
합계 (1개호)			59.94	30.471	90.411	29.564	-

※ 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 유사 부동산의 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

.

### 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	중산동 35-3	112/ 16/16**	아파트	59.94	90.411	160,000,000 (@2,669,336)	2023.07.28 (1996.12.07)	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#2	중산동 35-3	113/ 13/13**	아파트	59.94	90.411	145,000,000 (@2,419,086)	2024.11.06 (1996.12.07)	선정
#3	중산동 35-3	108/ 17/17**	아파트	59.94	90.411	123,000,000 (@2,052,052)	2025.02.13 (1996.12.07)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

### (2) 비교거래사례의 선정

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

< 사례 #2 > : 일련번호 가

### (3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

### (4) 시점수정

#### (가) 적용기준

##### ■ 비교 거래사례#2

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			
경북 경산시 아파트	-1.714% (0.98286)	거래시점 / 기준시점		2024.11.06/ 2025.05.10	
		매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2024.10	87.5
			기준시점 당시 지수	2025.03	86.0
		산식		1 + (86.0 - 87.5) / 87.5 = 0.98286	

※ 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 #2]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 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	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
<b>가치형성요인 비교치 (누계)</b>		1.000	-

### (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 <sup>2</sup> )	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m <sup>2</sup> )		
			일련 번호	단가 (원/전유m <sup>2</sup> )						
가	112/16 /1602	59.94	#2	2,419,086	1.000	0.98286	1.000	2,377,623	142,514,723	143,000,000
합계		59.94	-	-	-	-	-	-	-	143,000,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### IV. 참고가격자료

#### 1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
본건 인근 유사 물건	아파트지대	소로한면	2,100,000-2,500,000	3종일주

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)	중산동 35-3 108/4/4**	아파트	59.94	90.411	144,000,000 (@2,402,402)	2024.09.12 (1996.12.07)	법원경매
(2)	중산동35-3 108/16/16**	아파트	59.94	90.411	158,000,000 (@2,635,969)	2021.03.23 (1996.12.07)	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

#### 4. 경매동향

용도별	경북 경산시 2024년 05월 ~ 2025년 04월					
	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	17,855,400,000	13,780,786,210	77.2	252	95	37.7

(출처: 인포케어)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 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		면적		감정평가액(원)
		전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	
가	제112동 제16층 제1602호	59.94	29.564	143,000,000
합계		59.94	29.564	143,000,000

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		경남신성아파트 제112동 제16층 제1602호						
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 중산동	35-3 경남신성 아파트 제112동	아파트	철근콘크리트조 스라브지붕 21층				
	[도로명주소] 경상북도 경산시 성암로21길 69			1층	479.76			
				2층 ~ 21층 각	448.419			
				지층	456.24			
	상동	35-3	대	제3종 일반주거지역	44,025.6			
				(내) 철근콘크리트조 제16층 제1602호	59.94	59.94	143,000,000	비준가액
				소유권 1.x -----	29.564	29.564		
				대지권	44,025.6			
							토지·건물 토 지 : 42,900,000 건 물 : 100,100,000	
		합 계					₩143,000,000.-	
			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  | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 경상북도 경산시 옥산동 소재 '경산서부초등학교' 북서측 인근에 위치하는 '경남신성아파트' 제112동 제16층 제1602호 단위세대로서, 부근일대는 아파트, 주택, 각종 근린생활시설, 학교 등으로 형성된 주택 및 상가혼용지대임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 진입 가능하며, 인근에 버스정류장 및 지하철역(정평역) 등이 있어 제반교통 사정은 보통시됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 스라브지붕 21층건 중 제16층 제1602호 단위세대로서,

- 외벽: 몰탈위 페인팅 등 마감,
- 내벽: 벽지, 타일 등 마감,
- 바닥: 바닥재, 장판지, 타일 등 마감,
- 창호: 샷시창임.

## (4) 이용상태

아파트로 이용중임.

## (5) 설비내역

기본적인 위생 및 급·배수설비, 승강기설비, 소방설비, 도시가스 개별난방설비 등 되어있음.

## 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)	

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

자체지반 평탄하게 조성된 부정형의 토지로서, 아파트 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 단지 출입구 동측 및 남측으로 왕복2차선 포장도로와 각각 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역(별도확인), 종로2류(폭 15m~20m)(15)(접합), 종로3류(폭 12m~15m)(13(집))(접합), 종로3류(폭 12m~15m)(13)(접합), 종로3류(폭 12m~15m)(14(집))(접합), 종로3류(폭 12m~15m)(19(특))(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>, 가축사육제한구역(2024-11-28)(가축사육제한구역(주거밀집800M), 경산시 고시 제2024-174호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(아이누리유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(키다리아저씨유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(키다리아저씨유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>

### (9) 공부와의 차이

없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계: 미상임.
- 2)기 타: 없음.

# 광역위치도

소재지	경상북도 경산시 중산동 35-3 '경남신성아파트 제112동 제16층 제1602호'
-----	---



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



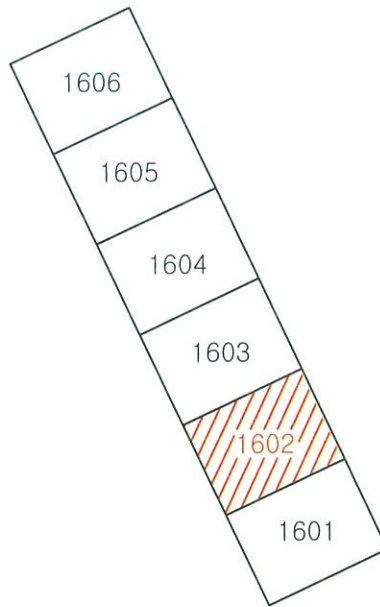
# 현 황 도

(건물이용 및 임대개황도)



S= FREE

## 호별배치도



< 경상북도 경산시 중산동 35-3 '경남신성아파트 제112동 제16층 제1602호' >

# 사 진 용 지

소재지	경상북도 경산시 중산동 35-3 '경남신성아파트 제112동 제16층 제1602호'
-----	---



【 본건 전경 】



【 본건 전경 】

# 사 진 용 지

소재지	경상북도 경산시 중산동 35-3 '경남신성아파트 제112동 제16층 제1602호'
-----	---



【 본건 출입구 】



【 본건 현관 】