

# 감정평가서

|       |                          |
|-------|--------------------------|
| 건명    | 김선호 소유물건(2025타경31874)    |
| 의뢰인   | 대구지방법원 서부지원<br>사법보좌관 최상욱 |
| 감정서번호 | IOS 251002-A140          |

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.

## 일오삼감정평가사사무소

대구광역시 수성구 지산로 55 제2층(지산동 1268-13)

TEL. 053-783-0153 FAX. 053-215-8541

# (아파트)감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
지 화 진

|                                       |                            |              |              |              |       |              |
|---------------------------------------|----------------------------|--------------|--------------|--------------|-------|--------------|
| 감정평가액                                 | 일억이천팔백만원정 (₩128,000,000.-) |              |              |              |       |              |
| 의뢰인                                   | 대구지방법원 서부지원<br>사법보좌관 최상욱   | 감정평가<br>목적   | 법원경매         |              |       |              |
| 제출처                                   | 대구지방법원 서부지원 경매6계           | 기준가치         | 시장가치         |              |       |              |
| 소유자<br>(대상업체명)                        | 김선호<br>(2025타경31874)       | 감정평가<br>조건   | -            |              |       |              |
| 목록표시<br>근거                            | 귀 제시목록                     | 기준시점         | 조사기간         | 작성일          |       |              |
| 기타<br>참고사항                            | -                          | 2025.10.14   | 2025.10.14   | 2025.10.15   |       |              |
| 감정평가내용                                | 공부(公簿)(의뢰)                 |              | 사정           |              | 감정평가액 |              |
|                                       | 종류                         | 면적(㎡) 또는 수량  | 종류           | 면적(㎡) 또는 수량  | 단가    | 금액           |
|                                       | 아파트                        | 1세대<br><br>이 | 아파트<br><br>하 | 1세대<br><br>여 | -     | 128,000,000  |
|                                       | 합계                         |              |              |              |       | ₩128,000,000 |
| 감정평가액의 산출근거 및 결정의견<br><br>" 별 지 참 조 " |                            |              |              |              |       |              |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 경상북도 고령군 다산면 상곡리 소재 '다산초등학교' 북서측 근거리에 위치하는 '2차금류강남타운' 아파트단지 내 제202동 제2층 제207호 단위세대 (전유면적 : 84.99㎡)에 대한 대구지방법원 서부지원(경매6계)의 경매목적의 감정평가입니다.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였습니다.

### 3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 현장조사를 완료한 일자인 **2025년 10월 14일**로 하였습니다.

### 4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 5. 그 밖의 사항

- (1) 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의거 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 의하여 평가대상 부동산의 평가가격을 토지 가격과 건물 가격으로 배분하여 구분건물 감정평가 명세표상에 부기하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.
- (2) 본건은 현장 조사 시 거주인 부재로 내부 시설은 확인하지 못하였으며, 내부구조, 설비, 마감재 등은 인근 유사아파트 단위세대 등을 기준하여 평가한 것임을 유의하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 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 산정(거래사례비교법)하였으며, 다른 평가방법에 의한 평가가 불필요하여 이를 기준 하였습니다.

### 2. 대상물건 개요

|            |  |         |            |
|------------|--|---------|------------|
| 소재지        | 경상북도 고령군 다산면 상곡리 150-1<br>[도로명주소] 경상북도 고령군 다산면 상곡3길 28 |         |            |
| 건물명, 층, 호수 | 2차금류강남타운 제202동 제2층 제207호                               |         |            |
| 용도         | 공동주택(아파트)  | 사용승인일   | 1997.02.12 |
| 면적         | 전유면적(㎡)  | 공용면적(㎡) | 대지권면적(㎡)   |
|            | 84.99  | 22.8385 | 37.3306    |
|            |  | 전용률     | -          |

### 3. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처: KAIS]

| 사례 | 소재지          | 건물명          | 동/호수    | 전유면적(㎡) | 대지권(㎡)  | 거래금액(원)<br>(전유기준단가)        | 자료<br>출처 | 거래시점       |
|----|--------------|--------------|---------|---------|---------|----------------------------|----------|------------|
|    |              |              |         |         |         |                            |          | 사용승인일      |
| A  | 상곡리<br>150-1 | 2차금류<br>강남타운 | 201/20* | 84.99   | 37.3306 | 128,000,000<br>(1,506,059) | KAIS     | 2025.04.01 |
|    |              |              |         |         |         |                            |          | 1997.02.12 |
| B  | 상곡리<br>150-1 | 2차금류<br>강남타운 | 202/30* | 84.99   | 37.3306 | 130,000,000<br>(1,529,591) | KAIS     | 2024.01.09 |
|    |              |              |         |         |         |                            |          | 1997.02.12 |
| C  | 상곡리<br>150-1 | 2차금류<br>강남타운 | 201/10* | 84.99   | 37.3306 | 122,000,000<br>(1,435,462) | KAIS     | 2023.11.22 |
|    |              |              |         |         |         |                            |          | 1997.02.12 |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (2) 비교사례의 선정

위 거래사례는 모두 평가 대상물건과 동일한 단지에 위치하여 물적 유사성 및 비교성이 높은 사례이나 비교적 최근에 거래된 사례 기호 A)를 비교사례로 선정하여 제 요인을 분석하여 가격산정하기로 합니다

## 4. 사정보정

매도자와 매수자 사이에 특별한 사정이 개입되지 않은 정상적인 거래사례로 추정합니다.(1.00)

## 5. 시점수정

한국부동산원에서 발표하는 「전국주택가격동향조사」 상 시도별 매매가격지수인 “**경상북도 매매가격지수(아파트)**”를 활용하여 산정하였습니다.

아파트

지역 :경상북도(25.04.01~25.10.14)

거래시점 : 2025.04.01, 2025년03월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.10.14, 2025년09월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년 08월 지수를 적용함

2025.04.01 매매 가격지수 (적용:2025년03월) : 100.0

2025.10.14 매매 가격지수 (적용:2025년08월) : 99.0

시점수정치 :  $99.0/100.0 \approx 0.99000$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 가치형성요인비교

| 구 분        |  | 격차율   |      | 비고                        |
|------------|--|-------|------|---------------------------|
| 조건         | 세항목  | 사례(A) | 대상   |                           |
| 단지<br>외부요인 | 1. 대중교통의 편의성<br>2. 교육시설 등의 배치<br>3. 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성<br>4. 차량이용의 편리성<br>5. 공공시설 및 편의시설등의 배치<br>6. 자연환경(조망·풍치·경관등)       | 1.00  | 1.00 | 대등합니다                     |
| 단지<br>내부요인 | 1. 시공업체의 브랜드<br>2. 단지내 총세대수 및 최고층수<br>3. 건물의 구조 및 마감상태<br>4. 경과연수에 따른 노후도<br>5. 단지내 면적구성(대형·중형·소형)<br>6. 단지내 통로구조(복도식/계단식) | 1.00  | 1.00 | 대등합니다.                    |
| 호별요인       | 1. 층별 효용<br>2. 향별 효용<br>3. 위치별 효용(동별 및 라인별)<br>4. 전유부분의 면적 및 대지권의 크기<br>5. 내부 평면방식(베이)<br>6. 간선도로 및 철도 등에 의한 소음            | 1.00  | 1.01 | 위치별 효용 등에서 다소 우세합니다.      |
| 기타요인       | 기타 가치에 영향을 미치는 요인  | 1.00  | 1.00 | 대등합니다                     |
| 누계         |  | 1.010 |      | 1.00 x 1.00 x 1.01 x 1.00 |

## 7. 비준가격

| 기호 | 사례가격        | 사정<br>보정 | 시점<br>수정 | 가치형성<br>요인비교 | 면적비교          | 비준가격        | 비고         |
|----|-------------|----------|----------|--------------|---------------|-------------|------------|
| 가  | 128,000,000 | 1.000    | 0.99000  | 1.010        | 84.99 / 84.99 | 127,987,200 | 구분건물<br>전체 |

▶ 산정가격 : 약 ₩128,000,000-

\* 산정가격은 비준가격의 백만원 단위에서 4사5입 하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 참고가격 자료

### 1. 인근 부동산 탐문조사

|      |  |
|------|--|
| 가격수준 | 본건과 동일한 아파트단지 내의 동일 평형의 단위세대의 최근 가격수준은 ₩130,000,000원 내외를 호가 하는 것으로 탐문 조사되었습니다. |
|------|--|

### 2. 유사물건 평가선례

| 사례 | 소재지          | 건물명          | 동/호수     | 전유면적 (㎡) | 대지권 (㎡) | 평가금액(원)<br>(전유기준단가)        | 평가 목적 | 평가시점       |
|----|--------------|--------------|----------|----------|---------|----------------------------|-------|------------|
|    |              |              |          |          |         |                            |       | 사용승인일      |
| a  | 상곡리<br>150-1 | 2차금류<br>강남타운 | 203/19** | 59.98    | 26.3453 | 117,000,000<br>(1,950,650) | 경매    | 2025.09.18 |
|    |              |              |          |          |         |                            |       | 1997.02.12 |
| b  | 상곡리<br>150-1 | 2차금류<br>강남타운 | 202/30*  | 84.99    | 37.3306 | 146,000,000<br>(1,717,849) | 경매    | 2024.12.17 |
|    |              |              |          |          |         |                            |       | 1997.02.12 |

### 3. 『집합건물/아파트』의 낙찰가율 통계분석

[출처: 인포케어]

| 지역통계   | 경상북도   | 고령군    | 다산면    |
|--------|--------|--------|--------|
| 1년간 평균 | 79.01% | 77.44% | 78.82% |
| 6개월 평균 | 78.80% | 0%     | 0%     |

[기준통계기간 : 2024/10/01 ~ 2025/09/30]

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 결정의견

상기와 같이 비교 가능한 거래사례, 평가선례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 집합건물(아파트) 낙찰가율 통계분석 등에 의해 검토한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 이에 중점을 두어 대상 부동산의 감정평가액을 ₩128,000,000원으로 결정하였습니다.

### 2. 감정평가액 : ₩128,000,000.-

# 구분건물 감정평가명세표

| 일련<br>번호                                 | 소재지                       | 지 번                            | 지 목<br>및<br>용 도 | 용도지역<br>및<br>구 조        | 면 적 (㎡)   |       | 감정평가액                             | 비 고             |         |  |  |
|--|---------------------------|--------------------------------|-----------------|-------------------------|-----------|-------|-----------------------------------|-----------------|---------|--|--|
|  |                           |                                |                 |                         | 공 부       | 사 정   |                                   |                 |         |  |  |
| [도로명주소]<br>경상북도<br>고령군<br>다산면<br>상곡3길 28 | 경상북도<br>고령군<br>다산면<br>상곡리 | 150-1<br>2차금류<br>강남타운<br>제202동 | 공동주택<br>(아파트)   | 철근콘크리트조<br>슬래브지붕<br>18층 |           |       |                                   |                 |         |  |  |
|  |                           |                                |                 | 1층                      | 718.70    |       |                                   |                 |         |  |  |
|  |                           |                                |                 | 2-4층 각                  | 706.82    |       |                                   |                 |         |  |  |
|  |                           |                                |                 | 5-17층 각                 | 703.58    |       |                                   |                 |         |  |  |
|  |                           |                                | 부속건축물           |                         |           |       | 18층                               | 303.80          |         |  |  |
|  |                           |                                |                 |                         |           |       | 노인정<br>및 관리<br>사무소,<br>주민공동<br>시설 | 철근콘크리트조<br>2층   | 205.00  |  |  |
|  |                           |                                |                 |                         |           |       | 노인정,<br>관리사무소                     | 1층              |         |  |  |
|  |                           |                                |                 |                         |           |       | 주민공동<br>시설                        | 2층              | 122.18  |  |  |
|  |                           |                                |                 |                         |           |       | 주차장                               | 철근콘크리트조<br>지하1층 | 2,116.5 |  |  |
|  |                           |                                |                 |                         |           |       | 경비실                               | 조적조<br>1층       | 3.78    |  |  |
| 기계실,<br>전기실                              |                           |                                |                 | 철근콘크리트조<br>지하 1층        | 265.00    |       |                                   |                 |         |  |  |
|  |                           |                                |                 | 기화기실                    | 조적조<br>1층 | 54.56 |                                   |                 |         |  |  |

# 구분건물 감정평가명세표

| 일련<br>번호                                   | 소재지                       | 지 번   | 지 목<br>및<br>용 도 | 용도지역<br>및<br>구 조            | 면 적 (㎡)                 |                                  | 감정평가액                 | 비 고  |
|--|---------------------------|-------|-----------------|-----------------------------|-------------------------|----------------------------------|-----------------------|------|
|  |                           |       |                 |                             | 공 부                     | 사 정                              |                       |      |
| 1<br><br><br><br><br><br><br><br><br><br>가 | (대지권의                     | 목적인   | 토지의             | 표시)                         |                         |                                  |                       |      |
|  | 경상북도<br>고령군<br>다산면<br>상곡리 | 150-1 | 대               | 준주거지역                       | 14,523                  |                                  |                       |      |
|  | (전유부분의                    | 건물의   | 표시)             |                             |                         |                                  |                       |      |
|  |                           |       |                 | (내)<br>철근콘크리트조<br>제2층 제207호 | 84.99                   | 84.99                            | 128,000,000           | 비준가격 |
|  |                           |       | 소유권<br>1 -----  | 37.3306                     | 37.3306                 |                                  |                       |      |
|  |                           |       | 대지권             | 14,523                      |                         |                                  |                       |      |
|  |                           |       |                 |                             | 토지·건물<br>토 지 :<br>건 물 : | 배분내역<br>38,400,000<br>89,600,000 |                       |      |
| <b>합 계</b>                                 |                           |       |                 |                             |                         |                                  | <b>₩128,000,000.-</b> |      |
|  |                           |       | 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

본건은 경상북도 고령군 다산면 상곡리 소재 '다산초등학교' 북서측 근거리에 위치하는 '2차금류강남타운' 아파트단지 내 제202동 제2층 제207호 단위세대로서, 주위는 아파트단지, 단독 및 다가구주택, 근린생활시설 등으로 형성되어 있습니다.

## (2) 교통상황

본건 아파트단지까지 차량출입 용이하며 제반 교통사정은 보통시됩니다.

## (3) 건물의 구조

- 가) 철근콘크리트조 슬래브지붕 18층건 내 제2층 단위세대로서,
- 외벽 : 몰탈위 페인팅 등
  - 내벽 : 벽지 및 타일 등
  - 바닥 : 바닥재 및 타일 등
  - 창호 : 샷시창호입니다.

## (4) 이용상태

아파트 단위세대로 이용중 입니다.

## (5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 도시가스에 의한 난방설비, 승강기 설비, 소화전 설비 등이 되어 있습니다.

# 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

인접지와 등고평탄한 부정형 토지로서 '아파트 건부지'로 이용중입니다.

### (7) 인접 도로상태등

동측으로 폭 약 9-10미터, 남측으로 폭 약 7-8미터 내외의 포장도로와 각각 접합니다.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역(2018-07-26), 소로1류(폭 10m~12m)(소로1류2호선(국))(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(소로2-3(국))(접합) 가축사육제한구역(250m 제한지역)  
<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

### (9) 공부와의 차이

없습니다.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

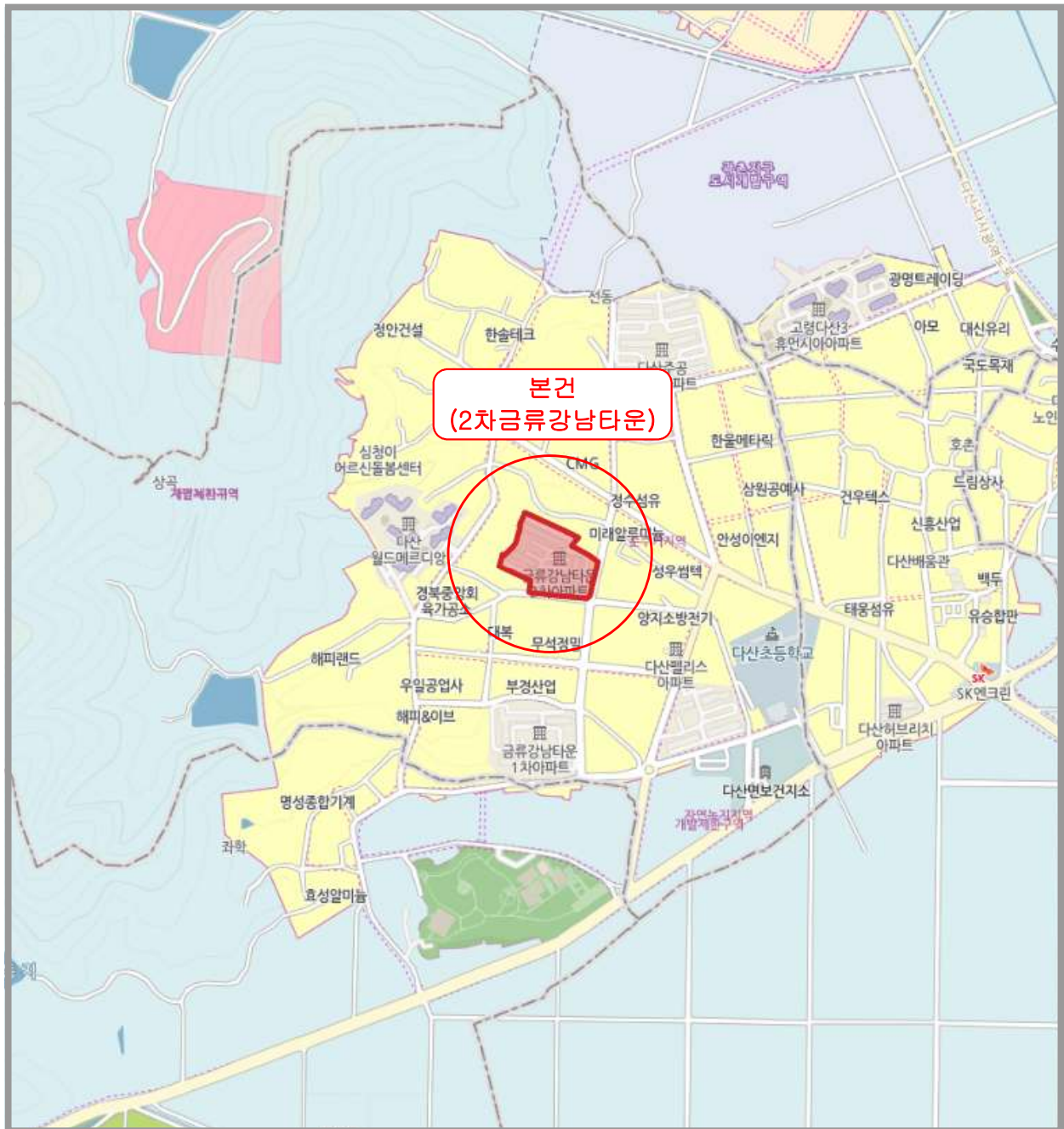
- 1) 임대관계 : 미상입니다.
- 2) 기 타 : 없습니다.

# 광역위치도



소재지

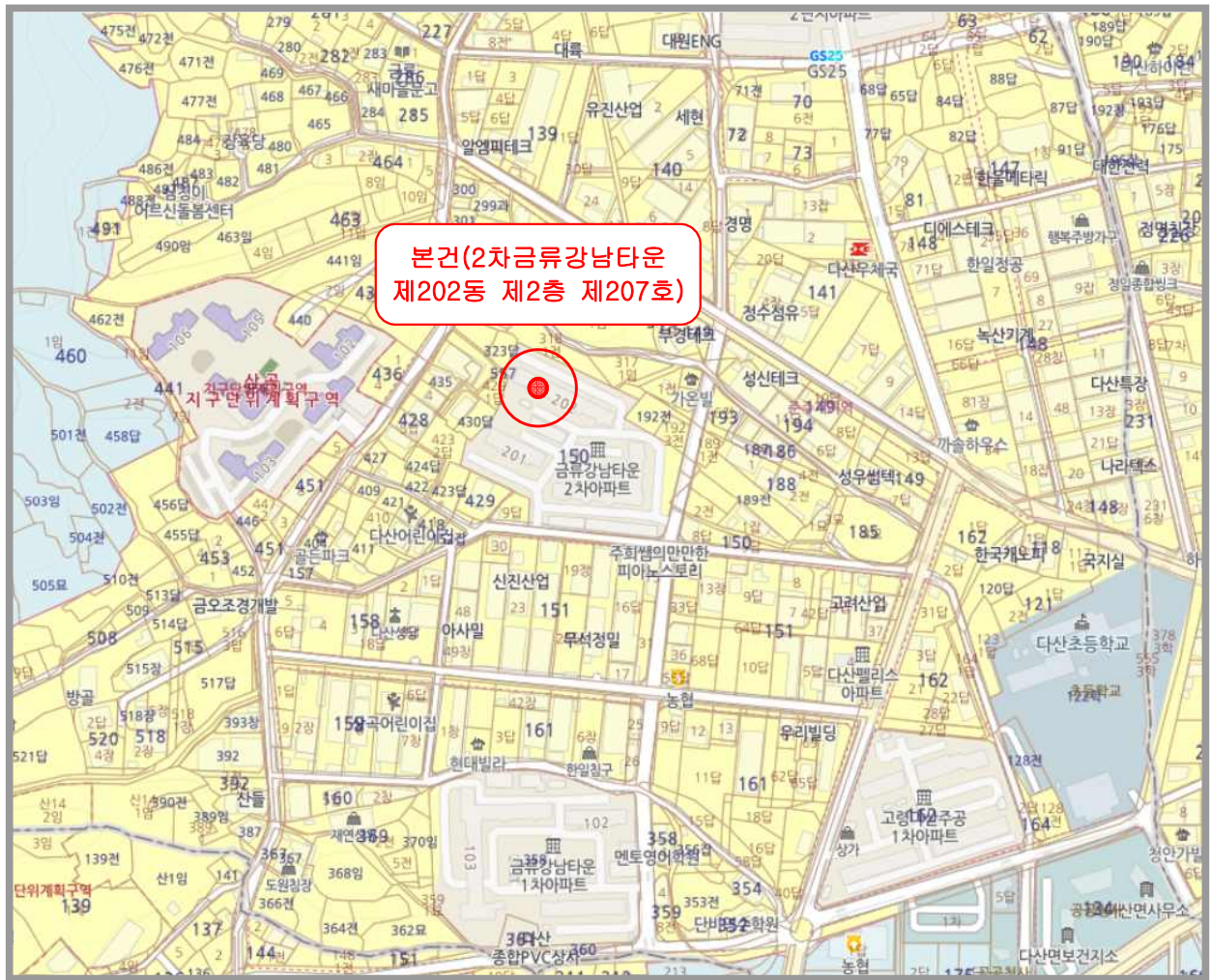
경상북도 고령군 다산면 상곡리 150-1  
2차금류강남타운 제202동 제2층 제207호



# 상 세 위 치 도



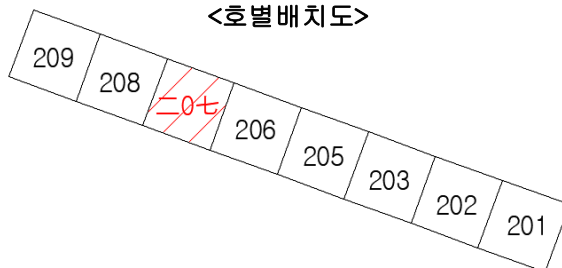
소 재 지 경상북도 고령군 다산면 상곡리 150-1  
2차금류강남타운 제202동 제2층 제207호



본건(2차금류강남타운 제202동 제2층 제207호)

<호별배치도>

Non Scale

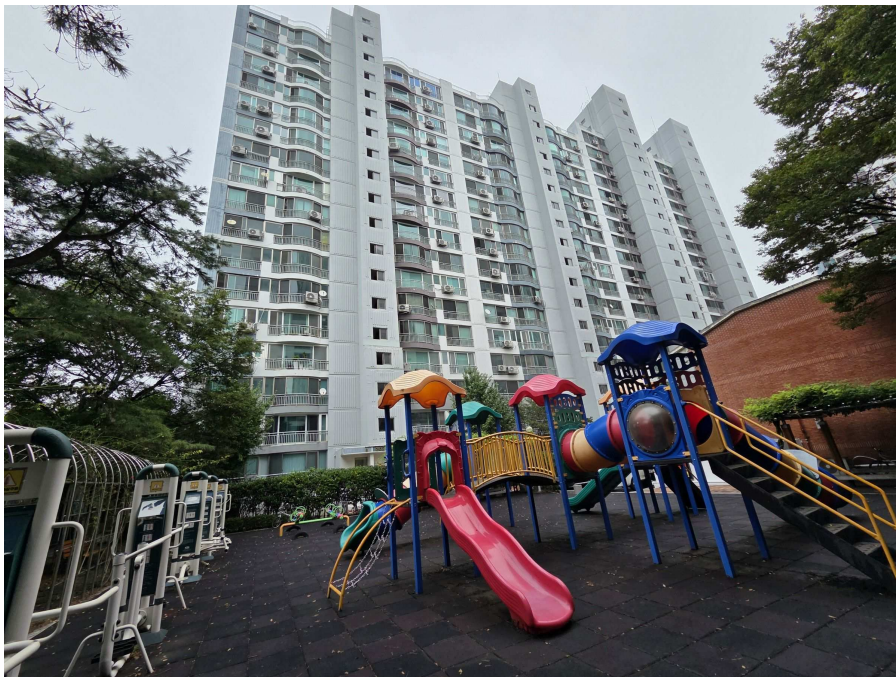


본건(2차금류강남타운 제202동 제2층 제207호)

# 사 진 용 지



제202동 남동측



제202동 남서측

# 사 진 용 지



제202동 7-8호라인 출입구



현관문