

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명 : 이수빈 소유물건(2025타경10517)

의뢰인 : 대구지방법원 경주지원 사법보좌관 최규태

감정서번호 : 20250519

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나  
타인(의뢰인 제출처가 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.

정성 감정평가사사무소

TEL. 010-7751-2664

FAX. 0504-440-2664

## (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

정 철 원

(인)

감정평가액	삼억팔천사백만원정(₩384,000,000.-)					
의 퇴 인	대구지방법원 경주지원 사법보좌관 최규태		감정평가목적	법원경매		
제 출 처	대구지방법원 경주지원 경매3계		기 준 가 치	시장가치		
소 유 자 (대상업체명)	이수빈 (2025타경10517)		감정평가조건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.06.02	2025.06.02	2025.06.03	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금 액
	구분건물	1	구분건물	1	-	384,000,000
	합 계					₩384,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 대상물건 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 경주시 용강동 소재 '용항초등학교' 북측 인근에 위치하는 '두산위브 트레지움 제104동 제18층 제1802호'로서, 「대구지방법원 경주지원」에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가입니다.

### 2. 대상물건 현황

경상북도 경주시 용강동 1813 두산위브트레지움 제104동 제18층 제1802호						
이용상황	공동주택(아파트)	사용승인일자	2020. 11. 5.			
건물의 구조 및 층수/ 시공 및 관리상태	철근콘크리트구조 경사지붕 / 20층 / 보통	배후지의 상태 및 규모	보통임			
동	제104동	기 타	-			

기호	구 분	전유면적(m <sup>2</sup> )	공용면적(m <sup>2</sup> )	공급면적(m <sup>2</sup> )	대지지분(m <sup>2</sup> )	전용율(%)
가	제104동 제18층 1802호	74.9837	64.5469	139.5306	41.7304	53.74

### 3. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사를 완료한 2025. 06. 02입니다.

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2025. 06. 02입니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 기준가치 및 감정평가 조건

### 1. 기준가치 결정 및 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지 등(이하“대상물건”이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

### 2. 감정평가 조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없습니다.

### 3. 특이사항 및 유의 사항

없습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가 방법의 적용

가. 구분소유권의 평가방법은

- ① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여, 유사거래사례를 대상 부동산의 현황에 맞게 보정 • 비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 거래사례비교법,
- ② 대상 구분소유권이 장래 산출한 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 가액을 구하는 수익환원법,
- ③ 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 1동 전체의 가격을 구한 후 층별·향별·위치별 효용요인을 반영하여 대상구분소유권에 배분하는 방법 등이 있습니다.

### 2. 대상물건에 적용한 주된 평가방법과 합리성 검토

- 가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, **거래사례비교법**을 적용하여 감정평가액을 결정 하였습니다.
- 나. 대상물건은 아파트로서 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 가격으로 시장에서 거래 되므로 원가법의 적용이 적절하지 아니하고, 신축건물 내에 소재하여 객관적이고 적정한 수익 및 환원율의 파악이 어려워 수익환원법의 적용이 곤란한바, 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 어려운 것으로 판단됩니다.

### 3. 그 밖의 감정평가 관련 사항

- 가. 대상물건의 물적동일성이 인정됩니다.
- 나. 대상물건의 위치는 현황 점유부분에 의하여 확인하였습니다.
- 다. 본건은 이해관계인의 부재로 인하여 인근주민의 탐문 등에 의거 동 유형 단위세대의 표준 적 내부구조, 사용자재, 통상적인 이용상황으로 감정평가하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 감정평가액 산출 과정

### 가. 평가 개요

대상물건은 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자재, 층별·향별·위치별 효용요인, 인근 유사물건의 정상적인 가격수준, 기타 가격형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였습니다.

### 나. 감정평가액 결정에 참고한 자료

#### (1) 유사 물건의 거래사례

(경상북도 경주시)  
(자료출처 : 등기사항전부증명서 등)

구 분	거래사례 1	거래사례 2
소재지 · 건물명칭	용강동 1813 두산위브 트레지움	용강동 1813 두산위브 트레지움
용도지역	제2종일반주거지역	제2종일반주거지역
동 . 층 . 호수	104동 ●●●호	101동 ◆◆◆호
사용승인일	2020.11.05.	2020.11.05.
전유면적(m <sup>2</sup> )	74.9837	74.9837
거래가액	384,000,000	390,000,000
전유면적 기준단가(원/m <sup>2</sup> )	@5,121,110	@5,201,130
거래시점	2025.01.14	2025.01.02
비 고	아파트	아파트

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (2) 유사 물건의 평가선례

(경상북도 경주시)  
(자료출처 : 한국감정평가사협회)

구 분	평가선례 1	비고
소재지 · 건물명칭	용강동 1813 두산위브 트레지움	
용도지역	제2종일반주거지역	
동 · 층 · 호수	111동 ■■■호	
사용승인일	2020.11.05.	
전유면적(m <sup>2</sup> )	84.7227	
감정평가액	410,000,000	
전유면적 기준단가(원/m <sup>2</sup> )	@4,839,320	
기준시점	2025.02.16	
평가목적	경매	
비 고	아파트	

## (3) 정상가격 수준 등

기준시점 현재 인근부동산 등 탐문결과, 기준시점 현재 대상물건과 유사한 물건의 가격수준은 @4,900,000원/m<sup>2</sup>(전유면적) 내외 수준인 것으로 조사되었습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 다. 감정평가액 산출근거

### (1) 비교 거래사례 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하는 거래사례로서 <거래사례 1>을 선정하였습니다.

(경상북도 경주시)

(자료출처 : 등기사항전부증명서 등)

구 분	거래사례 1	비 고
소재지 · 건물명칭	용강동 1813 두산위브 트레지움	
용도지역	제2종일반주거지역	
동. 층 . 호수	104동 ●●●호	
사용승인일	2020.11.05.	
전유면적(m <sup>2</sup> )	74.9837	-
거래가액	384,000,000	
전유면적 기준단가(원/m <sup>2</sup> )	@5,121,110	
거래시점	2025.01.14	
비 고	아파트	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (2) 사정보정

가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다.

(1.000)

## (3) 시점수정

(가) 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가격을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업입니다.

(나) 대상의 시점수정을 위하여 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률과 한국감정원이 조사·발표하는 한국감정원 아파트 매매가격지수 자료를 검토하였으나, 지가변동률은 토지에 대한 자료로 적용하지 않고, 한국감정원 아파트 매매가격지수를 참작하여 아래와 같이 시점수정하였습니다.

(다) 경상북도 경주시 아파트 매매가격지수(2021.06 = 100.0)

(자료출처 : 한국감정원 부동산통계)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2025년	100.4	100.3	100.0	99.8	-	-	-	-	-	-	-	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(가) 시점수정치

“거래사례 1”의 거래시점(2025. 01. 14) 적용 지수	99.8
대상 물건의 기준시점(2025. 06. 02) 적용 지수	99.8
시점수정치: 기준시점 지수 / 거래시점 지수	99.8 / 99.8 = 1.00000

※ 거래시점 : 2025.01.14 2025년 04월 지수를 적용하였습니다.

기준시점 : 2025.06.02 2025년 06월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년 04월 지수를 적용하였습니다.

## (4) 개별요인(가격형성요인) 비교

“단지외부요인”은 단지를 하나의 부동산으로 보고 단지의 가격수준에 영향을 미치는 요인,

“단지내부요인”은 대상이 속한 건물 전체를 기준으로 물건의 가격수준에 영향을 미치는 요인,

“호별요인”은 호별 물건에 직접적인 영향을 미치는 층별·위치별·향별 효용 등의 요인,

“기타요인”은 참고적으로 아래와 같은 항목 등이 해당하나 담보평가 시 안정선 등을 고려하여 제한적으로 적용하여야 하는바 이점 유의하시기 바랍니다.

주거용: 개발호재 발표 및 취소, 거래사례가 나홀로 아파트사례, 재건축·재개발 사업의 편입, 경기변동, 주거용 부동산 소유형태 및 취향변화, 녹색 건축물 인증여부 등

상업용: 시점수정으로 설명되지 않는 변수 중 개발호재 발표 및 취소, 지역경제발전 및 쇠퇴, 경기변동 등

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 대상물건 기호(가) / 거래사례(1)과 비교

요 인	세 항 목	비 고	격차율
단지 외부요인	대중교통의 편의성	본건은 동일 단지내에 소재하는바 개별요인 동일합니다.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	본건은 동일 단지내에 소재하는바 개별요인 동일합니다.	1.00
	단지 내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)		
호별요인	층별 효용	본건은 거래사례 대비 층별요인에서 유사합니다..	1.00
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 가인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	본건은 동일 단지내에 소재하는바 개별요인 동일합니다.	1.00
<b>격차율 계</b>			<b>1.000</b>

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### (5) 거래사례비교법에 의한 시산가액

#### (가) 단가 결정

위 자료를 고려하여 아래와 같이 결정하였습니다.

산식 = 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 제요인 비교								
기호	구 분	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비고
가	18층 1802호	5,121,110	1.000	1.00000	1.00	5,121,110	5,121,110	-

#### (나) 시산가액 결정

산식 = 면적 × 단가						
기호	구 분	전유면적(㎡)	단가(원/㎡)	산정가액(원)	결정가액(원)	비고
가	18층 1802호	74.9837	5,121,110	383,999,776	384,000,000	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액 결정

### 1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

기 호	거래사례비교법(원)	비 고
가	384,000,000	-

### 2. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

대상물건의 제반 입지조건과 유사물건의 거래사례, 방매사례, 평가선례의 가격, 인근지역의 정상적인 가격수준 및 가격동향 등을 종합적으로 고려하여 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액이 적정하다고 판단되어 거래사례비교법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됩니다.

### 3. 감정평가액 결정

기호	구 분	전유면적(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	비고
가	18층 1802호	74.9837	384,000,000	아파트

## 구분건물 감정평가명세서표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1	경상북도 경주시 용강동 [도로명주소] 경상북도 경주시 유림로 107	1813 두산위브 트레지움 제104동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 경사지붕 20층				
				1층	417.3586	417.3586		
				2층~20층 각	646.3926	646.3926		
				(내)	57,614.6	57,614.6		
				철근콘크리트구조 18층 1802호	74.9837	74.9837	384,000,000	비준가격
			1. 소유권 대지권	41.7304 ----- 57,614.6	41.73			
<b>합 계</b>							<b>₩384,000,000.-</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 경주시 용강동 소재 '용강초등학교' 북측 인근에 위치함.

**(2) 교통상황**

본건 소재 건물까지 제 차량의 출입이 가능하며, 전반적인 교통상황은 보통임.

**(3) 건물의 구조**

철근콘크리트구조 경사지붕 지상20층 건물 중 18층 1802호로서  
 외 벽 : 몰탈위페인팅, 대리석붙임 등 마감.  
 내 벽 : 벽지 붙임, 일부 타일 붙임 등 마감.  
 바 닥 : 강화마루, 타일 등 마감.  
 창 호 : 하이샷시 창호 등임.

**(4) 이용상태**

아파트로 이용중임.

**(5) 설비내역**

도시가스보일러에 의한 난방설비, 위생설비 및 급배수설비, 승강기설비, 옥내소화전설비, 화재탐지설비 등이 되어 있음.

**(6) 토지의 형상 및 이용상태**

인접지와 대체로 등고평탄한 부정형 토지로서, 아파트 건물부지임.

**(7) 인접 도로상태등**

본건 단지 주변으로 간선도로 개설되어 있어 출입 용이함.

**(8) 토지이용계획 및 제한상태**

자연녹지지역, 제2종일반주거지역, 공공시설용지, 주거용지, 지구단위계획구역, 대로1류 (폭 35m~40m) (저축), 소로1류(폭 10m~12m) (2019-06-27) (접합), 소로2류(폭 8m~10m) (2019-06-27) (접합), 중로1류(폭 20m~25m) (2019-06-27) (저축)  
 가축사육제한구역(2023-06-08) (일부제한(200)) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역( 근화여자고등학교) <교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(근화여자중학교) <교육환경 보호에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률)

# 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) |          |

**(9) 공부와의 차이**

공부와의 차이는 없음

**(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

1)임대관계 : 미상임.

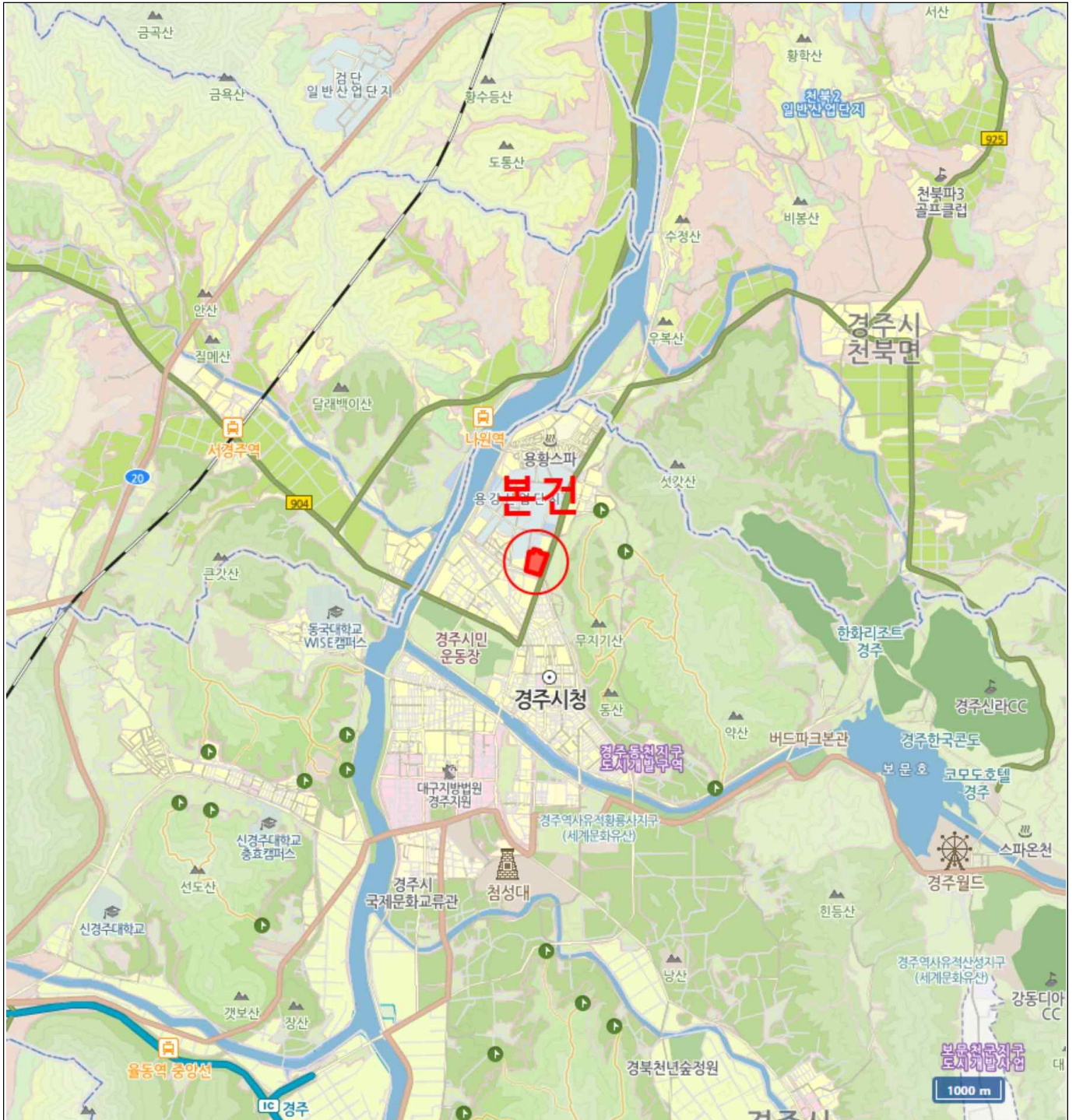
2)기 타 : 본건은 현장조사시 거주인 폐문부재로 인하여 건축물대장 평면도 및 주민탐문 조사에 의거 통상적인 관리상태를 상정하여 평가 하였는 바, 경매 진행시 참고하시기 바람.

# 광역 위치도



소재지

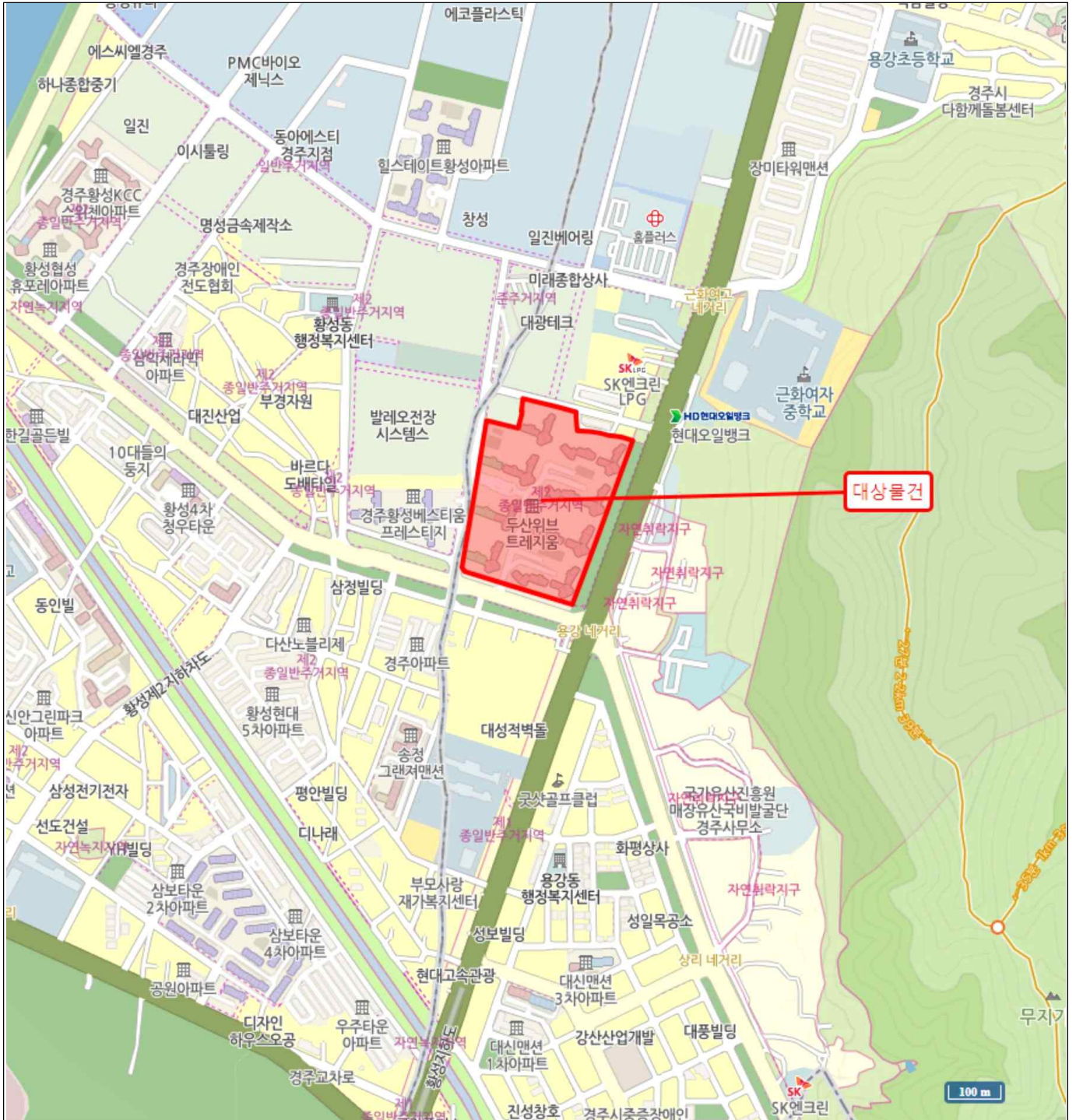
경상북도 경주시 용강동 1813 두산위브트레지움 104동 18층 1802호



# 위 치 도

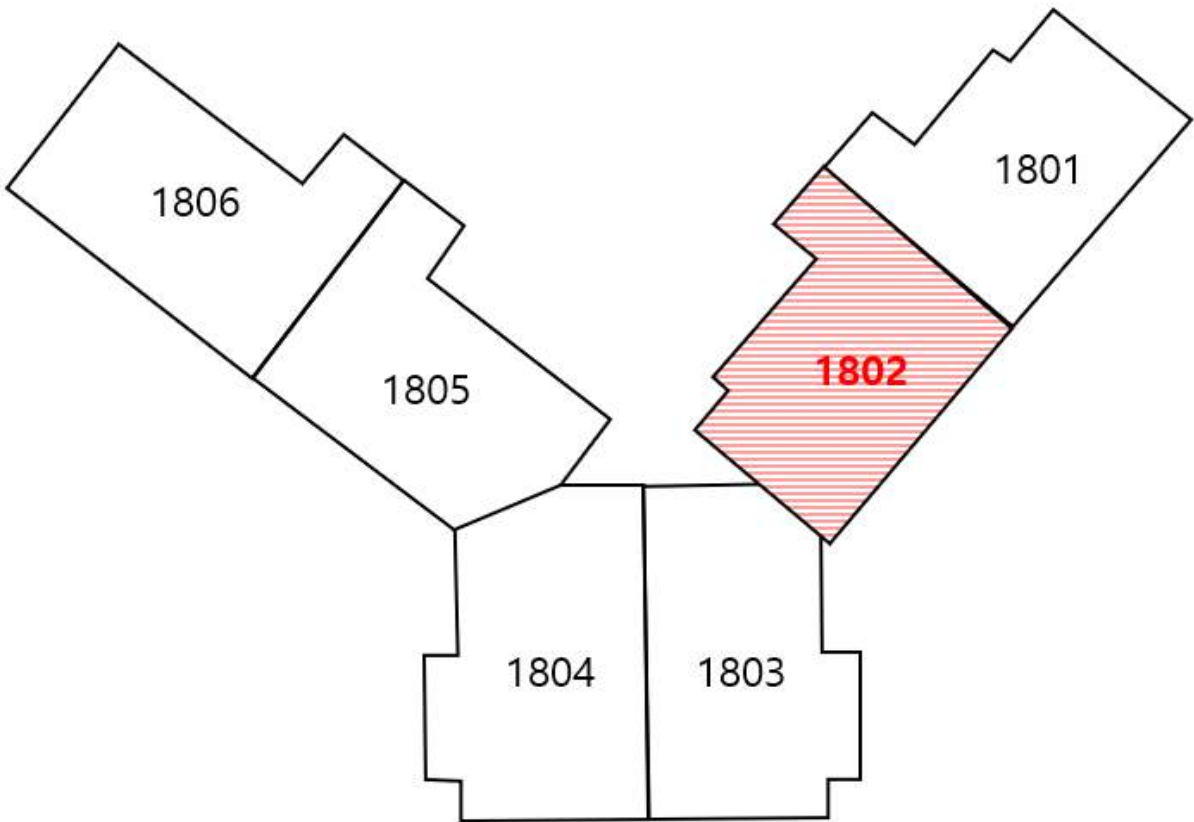


소 재 지	경상북도 경주시 용강동 1813 두산위브트레지움 104동 18층 1802호
-------	---



# 건물개황도

[18층 배치도]



본 건(두산위브트레지움 제104동 제18층 제1802호)

# 사 진 용 지



본건전경



본건전경