감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	이태연 소유물건(2025타경10544)
의 뢰 인:	대구지방법원 경주지원 사법보좌관 최규태
감정평가서번호:	EH2506-20044

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.

이한감정평가사사무소

대구광역시 북구 연경중앙로 3, 203호(연경동, 대성플라자)

TEL. (053) 983-3600, FAX. (053) 982-5600

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
이 성 한 이 성 한 (인)

감정평가액	사억이천팔백만원정(₩428,000,000.-)			
의 뢰 인	대구지방법원 경주지원 사법보좌관 최규태	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	대구지방법원 경주지원 경매3계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	이태연 (2025타경10544)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.06.13	2025.06.13 ~ 2025.06.13	2025.06.16

감정평가내용	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
	구분건물	1개호 이	구분건물	1개호 하	- 여	428,000,000 백
	합 계					₩428,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 경주시 용강동 소재 '근화여자 중·고등학교' 남서측 인근에 위치하는 '두산위브트레지움' 제108동 제14층 제1403호에 대한 대구지방법원 경주지원 경매3계의 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 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 6월 13일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 6월 13일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

별도로 제시된 감정평가조건 없음.

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

임대사항은 미상임.

3. 기타 참고사항

① 본건 구분건물은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유건물임.

② 본건은 이해관계인의 부재로 아파트의 내부현황 및 구조 등은 확인하지 못하였으나, 집합건축물대장의 건축물현황도, 현관출입문의 표시 및 실제 점유사용부분 등을 기준으로 위치를 확인하였으며, 탐문조사 및 동류형 물건의 일반적인 상황 등을 고려하여 평가하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경상북도 경주시 용강동 1813 두산위브트레지움 제108동 제14층 제1403호
도로명주소	경상북도 경주시 유림로 107 (용강동)

주용도	공동주택(아파트) 76세대	
주구조	철근콘크리트구조	
사용승인	2020.11.05	
건물규모	층수	지상 20층
	연면적	8,285.7608 ㎡
비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련번호	동/층/호수	용도	건물면적(㎡)			대지권(㎡)	비고(전용률(%))
			전유	공용	분양		
가	108/14/1403	공동주택(아파트)	84.7227	72.7462	157.4689	47.0954	53.80
합계 (1개호)			84.7227	72.7462	157.4689	47.0954	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가방법의 적용

1. 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 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

2.. 구분소유건물의 토지, 건물 가격배분

구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 통상적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 의뢰인 요청에 의하여 부동산의 평가가격을 토지 및 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표상에 부기하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

VI. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

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

감정평가액 = 거래사례가격 X 사정보정치 X 시점수정치 X 가치형성요인비교치

2. 감정평가시 고려사항

없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련번호	소재지	동/층/호	용도	면적(㎡)		거래가액(원) (원/전유㎡)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	용강동 1813	1**/ 1*/1***	공동주택 (아파트)	84.8978	157.5795	439,000,000 (@5,170,000)	2024.07.24 (2020.11.05)	-
#2	용강동 1813	1**/ 1*/1***	공동주택 (아파트)	84.8978	157.5795	440,000,000 (@5,180,000)	2024.11.18 (2020.11.05)	-

(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 경주시 아파트	-1.578% (0.98422)	거래시점 / 기준시점		2024.11.18/ 2025.06.13	
		매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2024.10	101.4
			기준시점 당시 지수	2025.04	99.8
		산식		1 + (99.8 - 101.4) / 101.4 ≒ 0.98422	

※ 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	0.99	본건은 사례 대비 층별효용에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.990	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(㎡)	거래사례 일련번호	거래사례 단가 (원/전유㎡)	사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유㎡)		
가	108/14 /1403	84.7227	#2	5,180,000	1.000	0.98422	0.990	5,050,000	427,849,635	428,000,000
합계		84.7227	-	-	-	-	-	-	-	428,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

VII. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
구분건물(이파트)	신흥 주택지대	광대소각	4,800,000-5,500,000	2종일주
본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.				

2. 본건 평가사례

일련번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡) 전유	면적(㎡) 분양	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점	평가목적
(1)	용강동 1813 108/14/1403	공동주택 (아파트)	84.7227	157.4689	420,000,000 (@4,960,000)	2024.01.08	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임. (출처: 한국감정평가사협회)

3. 인근 평가사례

일련번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡) 전유	면적(㎡) 분양	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가목적
(2)	용강동 1*** 1**/1*/1***	공동주택 (아파트)	84.7227	157.4689	410,000,000 (@4,840,000)	2025.02.16 (2020.11.05)	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임. (출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	경북 경주시 2024년 06월 ~ 2025년 05월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	27,310,869,000	18,799,375,282	68.8	428	151	35.3
아파트	19,972,400,000	14,372,158,997	72.0	267	94	35.2

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

VIII. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
가	제108동 제14층 제1403호	84.7227	47.0954	428,000,000
합계		84.7227	47.0954	428,000,000

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

없음.

EH2506-20044

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명	두산위브트레지움 제108동 제14층 제1403호

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감 정 평 가 액	비 고
	경상북도 경주시 용강동 [도로명주소] 경상북도 경주시 유림로 107 (용강동)	1813 두산위브 트레지움 108동	공동주택 (아파트) 계단실	철근콘크리트구조 경사지붕 20층 1층 2층~20층 각	 113.8437 430.1009			
1 가	상동	1813	대	제2종 일반주거지역 자연녹지지역 (내) 철근콘크리트구조 제14층 제1403호 소유권 1.x ----- 대지권	57,614.6 84.7227 47.0954 x ----- 57,614.6	 84.7227 47.0954	428,000,000 토지・건물 토 지: 건 물:	집합건축물 대장상 공용부분 포함 157.4689㎡ 배분내역 64,200,000 363,800,000
	합 계						**₩428,000,000.-**	
				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 경주시 용강동 소재 '근화여자 중·고등학교' 남서측 인근에 위치하며, 부근 일대는 공동주택(아파트), 근린생활시설, 학교 및 공원 등으로 형성되어 있으며 주위환경은 양호한 편임.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량 출입 자유로우며, 인근에 버스승강장 및 간선도로(산업로, 유림로)가 통과하는 등 일반교통사정은 대체로 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 경사지붕 제108동 지상 20층 중 제14층 제1403호 단위세대로서
외벽 : 몰탈위 페인팅 및 대리석 붙임 등 마감,
내벽 : 벽지도배, 타일 등 마감,
바닥 : 바닥마감재, 타일 등 마감,
창호 : 하이새시 2중창호임.

(4) 이용상태

공동주택(이파트)으로 이용 중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 옥 내 소화전설비 및 도시가스에 의한 난방설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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)	

인접지와 대체로 평탄한 사다리형에 가까운 토지로서 이파트부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지 남측으로 왕복 5-6차선, 서측으로 왕복 4차선, 북측으로 폭 약 8미터의 포장도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

용강동 1813 :자연녹지지역, 제2종일반주거지역, 공공시설용지, 주거용지, 지구단위계획구역, 대로1류(폭 35m~40m)(저촉), 소로1류(폭 10m~12m)(2019-06-27)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(2019-06-27)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(2019-06-27)(저촉), 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>

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.
기타 : 없음.

EH2506-20044

광 역 위 치 도

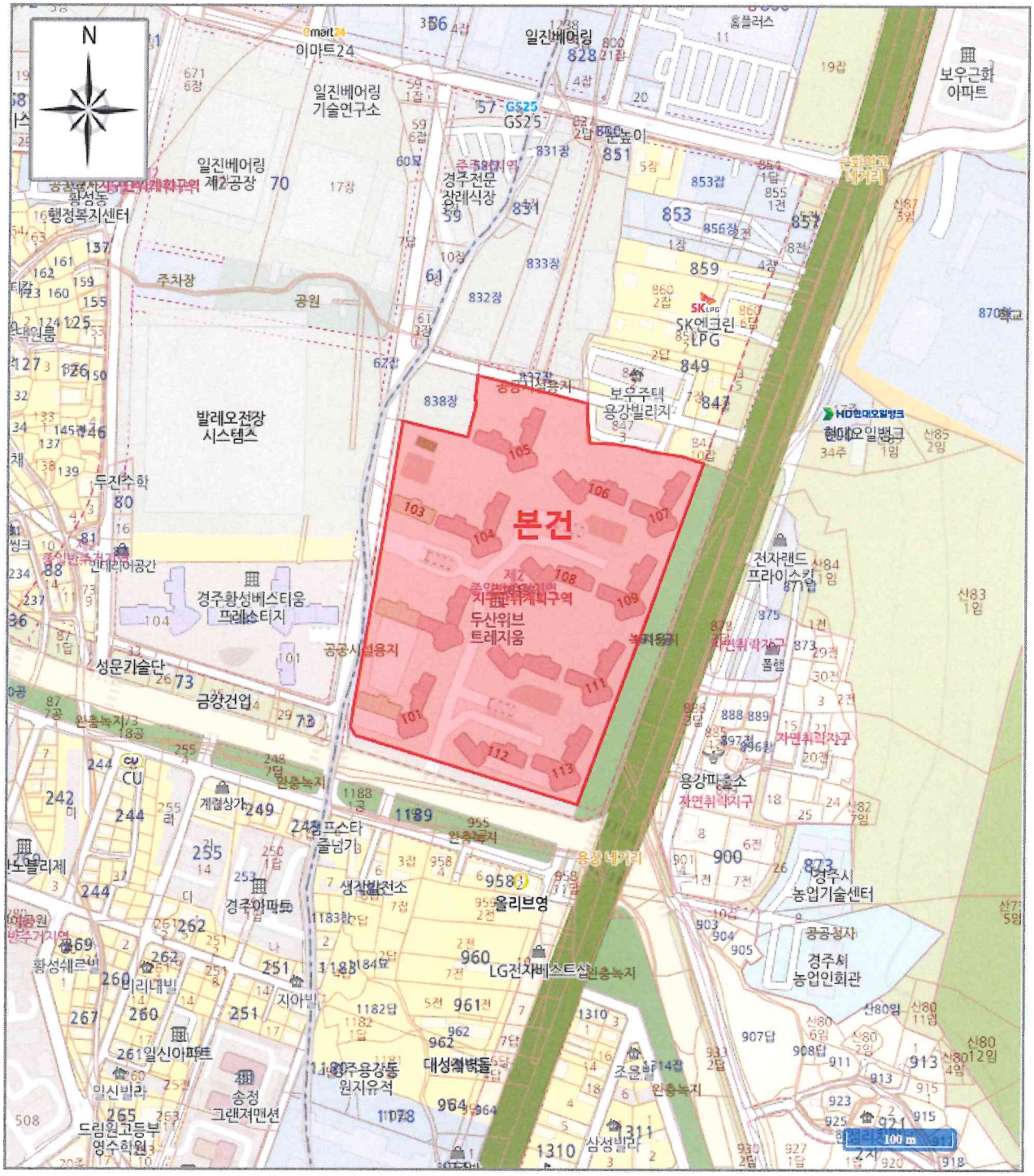
소 재 지	경상북도 경주시 용강동 1813 두산위브트레지움 제108동 제14층 제1403호

[범 례] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

EH2506-20044

상 세 위 치 도

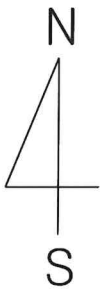
소 재 지	경상북도 경주시 용강동 1813 두산위브트레지움 제108동 제14층 제1403호



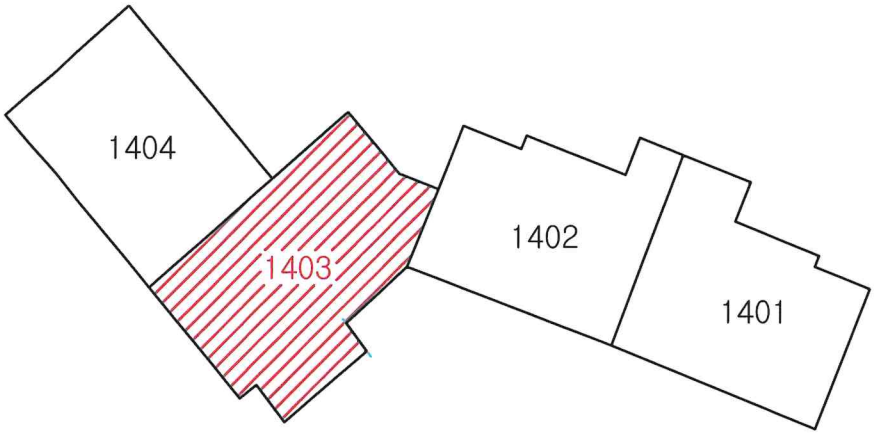
[범 례] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

현 황 도

(호별배치도)



Non Scale



본건 [두산위브트레지움 제108동 제14층 제1403호]

범례					
	평가대상토지		평가건물 1층		제시외
	도로		평가건물 2층		평가제외건물
	계획도로선		평가건물 3층이상		용도지역 구분선

EH2506-20044

사 진 용 지

소 재 지	경상북도 경주시 용강동 1813

본건 전경

EH2506-20044

사 진 용 지

소 재 지	경상북도 경주시 용강동 1813

본건 전경