

[주]대상감정평가법인

우)42175 대구광역시 수성구 무학로23길 28, 3층(두산동)
E-Mail : daesang7@kapaland.co.kr

TEL. 053-269-3507
FAX. 053-269-3501

문서번호 : 제250205D7-A004호

시행일자 : 2025-02-17

수 신 : 대구지방법원 경주지원 사법보좌관 여진숙

참 조 : 경매4계

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재 · 공람		
	번호				
처리과					
담당자					

1. 우리 (주)대상감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.02.04자 귀 제 『2025타경10269』호로 우리 법인에 의뢰하신 『전창호 소유물건』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부

[주]대상감정평가법인 대구경북지사장



수수료 청구서

문서번호 : 제25020507-A004호

수 신 : 대구지방법원 경주지원
사법보좌관 여진숙 귀하
제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 평가수수료 정산요청

1. 2025.02.04 자 귀 제 『 2025타경10269 』호로 의뢰하신
『 전창호 소유물건 』에 대하여
붙임과 같이 감정평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 감정평가수수료를
청구 하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

--- 청구내역 ---

과 목	금 액	비 고
평 가 수 수 료	290,000	기본수수료 ≒290,000
실 비	여 비	133,600
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	5,000
	기타 실비	2,000
소 계	150,600	
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	440,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	44,000	
합 계	484,000	
기 납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	484,000	

붙 임 : 감정평가서 1 부

법인사업자 등록번호 : 662-85-01823

※ 송 금 처 ※

농협 : 351-1211-4951-13(예금주:(주)대상감정평가법인 대구경북지사)

(주)대상감정평가법인 대구경북지사

[전화: 053-269-3507 / FAX: 053-269-3501]



감정평가서

Appraisal Report

건명	전창호 소유물건 (2025타경10269)
감정서번호	제250205D7-A004호
의뢰인	대구지방법원 경주지원 사법보좌관 여진숙

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)대상감정평가법인 대구경북지

대구광역시 수성구 무학로23길 28, 3층(두산동)

TEL: 053-269-3507 / FAX: 053-269-3501



[구분건물]감정평가표

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

감정평가사
이 임근

이 임근

(주)대상감정평가법인 대구경북지사 지사장 김 동 진



감정평가액 **일억이천사백만원정 (₩124,000,000.-)**

의뢰인	대구지방법원 경주지원 사법보좌관 여진숙	감정평가 목적	법원경매	
제출처	경매4계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	전창호 (2025타경10269)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.02.14	2025.02.13 ~ 2025.02.14	2025.02.17

감 정 평 가 내 용	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 하	1개호 여	- 백	124,000,000
합 계					₩124,000,000	

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

심사자 : 감정평가사

김 동 진



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 경주시 감포읍 감포리 소재 “감포꿈애공간 102동 2층 201호” 구분건물로서, 대구지방법원 경주지원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 평가대상물건의 개요

소재지	경상북도 경주시 감포읍 감포리 86, 79-21					
건물명/동/층/호	감포읍꿈애공간아파트 102동 2층 201호					
건물의 구조 및 지붕	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층					
건물용도	업무시설	사용승인일	2017.12.22.			
일련 번호	동/층/호	면적(㎡)				용도
		전유	공용	공급	대지권	
가	102/2/201	79.8096	25.2427	105.0523	40.9093	오피스텔

3. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사를 완료한 일인 2025년 02월 14일입니다.

4. 실지조사 실시기간

본건의 실지조사 실시기간은 2025년 02월 13일 ~ 2025년 02월 14일입니다.

5. 기준가치(시장가치)

「감정평가에 관한 규칙」 제2조 제1호에 따른 “시장가치”는 토지 등(이하 “대상물건”이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)을 의미하며, 대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 “시장가치”를 기준으로 감정평가하되, 감정평가목적에 고려하여 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 평가조건

없습니다.

II. 감정평가방법

1. 평가액결정의 법적근거

본건 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 제반 관계법령이 정하는 바에 따라 평가하였습니다.

2. 감정평가방법

부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

- 1) 평가대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 동일 또는 유사한 인근지역에 소재하는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동을 및 당해 토지의 위치, 형상, 환경 등 토지의 객관적 가치에 영향을 미치는 제요인과 인근지 지가수준 등을 종합적으로 참작하여 산정하는 “공시지가기준법”,
- 2) 대상물건의 재조달원가에서 감가수정을 행하여 산정하는 “원가법”,
- 3) 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 “거래사례비교법”,
- 4) 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 “수익환원법” 이 있습니다.

3. 감정평가방법의 적용

본건 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 인근지역 내 동류형 및 유사형 구분건물의 거래가액과 위치, 주위상황, 입지조건, 건물의 구조, 용재, 시공정도 및 층별 효용성 등 제 가격형성요인을 종합적으로 고려하여 건물과 대지권(소유권)을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후, 인근지역 내 동류형 및 유사형 구분건물의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통하여 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기타 참고사항

- 1) 본건은 대지권과 건물을 일체로 평가한 후, 한국부동산연구원에서 제시한 「주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표」에 의거하여 토지와 건물가격을 배분하였습니다.
- 2) 본건은 거주자 부재로 인해 내부구조 및 마감상태 등의 확인이 곤란하여 동단지내 동 일면적 단위세대의 일반적인 마감상태를 고려하여 감정평가하였습니다.

III. 감정평가액의 산출근거

1. 인근지역내 거래사례 및 사례의 선정

1) 인근지역 내의 거래사례

인근지역 내의 거래사례 중 평가대상물건과 비교가능성이 높은 거래사례는 아래와 같습니다.

기호	소재지	건물명	동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가액 (원/㎡)	거래일자 (사용승인일)
㉠	감포읍 감포리 86외	감포읍 꿈애공간 아파트	102/3/301	79.8096	40.9093	126,260,000 (@1,582,015)	2024.07.22. (2017.12.22.)
㉡	감포읍 감포리 86외	감포읍 꿈애공간 아파트	102/4/402	79.8096	40.9093	120,000,000 (@1,503,578)	2024.07.25. (2017.12.22.)
㉢	감포읍 감포리 86외	감포읍 꿈애공간 아파트	102/9/901	79.8096	40.9093	132,680,000 (@1,662,456)	2024.07.26. (2017.12.22.)

[출처: KAIS실거래가, 등기사항전부증명서]

2) 거래사례의 선정

평가대상물건과 동류형의 구분건물의 거래사례 중 최근 거래사례로서 평가대상부동산과 비교가능성이 높은 “기호 ㉠” 를 사례로 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액의 산출

1) 사례가격

기호	소재지	건물명	동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래가액 (원/㎡)	거래일자 (사용승인일)
㉔	감포읍 감포리 86외	감포읍 꿈애공간 아파트	102/3/301	79.8096	40.9093	126,260,000 (@1,582,015)	2024.07.22. (2017.12.22.)

2) 사정보정

사정보정이란 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 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 보합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않습니다.

(사정보정치: 1.000)

3) 시점수정

① 한국부동산원에서 조사·발표하는 “전국주택가격동향조사 오피스텔 매매가격지수(지방권)”를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 해당 월의 오피스텔 매매가격지수가 미고시된 경우 직전 월의 오피스텔 매매가격지수를 적용하였습니다.

② 전국주택가격동향조사 오피스텔 매매가격지수(지방권) 및 시점수정치
(2021.06 = 100)

$$\frac{2025.02.14 \text{ 매매가격지수}}{2024.07.22 \text{ 매매가격지수}} = \frac{\text{적용: 2024년 12월지수 } 97.04}{\text{적용: 2024년 06월지수 } 98.70} = \frac{97.04}{98.70} \approx 0.98318 \text{ } (-1.682 \%)$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 가치형성요인비교

① 일련번호 가) / 거래사례 @

구 분		사례	대상	격차율	비고
조건	세부항목				
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경 (조망, 풍치, 경관 등) 등	보통	보통	1.00	대등합니다.
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성 (대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조 (복도식/계단식) 등 주차의 편리성	보통	보통	1.00	대등합니다.
개별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	보통	보통	1.00	대등합니다.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	보통	보통	1.00	대등합니다.
가치형성요인 비교치 (누계)				1.000	

5) 감정평가액(비준가액)의 결정

일련 번호	거래사례 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유면적 (㎡)	시산가액 (원)	감정평가액 (원)
가	1,582,015	1.000	0.98318	1.000	79.8096	124,136,291	124,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 참고가격 자료

1. 인근지역 내 동일 또는 유사 부동산의 가격수준

가격수준	전용면적기준 1,500,000원/㎡ ~ 1,700,000원/㎡ 수준인 것으로 조사됨.
------	---

2. 인근지역 내 평가사례

기호	소재지	건물명	동/층/호	전유면적 (㎡)	평가금액	평가목적	기준시점 (사용승인일)
㉠	감포읍 감포리 86외	감포읍 꿈애공간 아파트	102/4/402	79.8096	124,000,000	담보	2024.08.02. (2017.12.22.)

[출처: 한국감정평가사협회]

V. 감정평가액 및 결정의견

1. 감정평가액

일련 번호	공 부 (의 료)		사 정		감정평가액	
	종별	면적(㎡)	종별	면적(㎡)	단가	금액
가	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	124,000,000
합계						₩124,000,000

2. 결정의견

상기 거래사례와 평가사례, 인근지역 내 유사형 부동산의 가격수준 등을 종합적으로 검토하여 거래사례비교법에 의한 비준가액의 합리성이 인정되는바, 이를 평가대상부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

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 감포읍 감포리 소재 "감포읍꿈애그린아파트 102동 2층 201호"로서, 부근은 아파트, 단독주택 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있습니다.

2. 교통상황

본건까지 차량출입 용이하며 간선도로와의 접근성 등으로 보아, 제반교통상황 보통입니다.

3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 10층건(102동) 내 2층 201호 구분건물로서,
 외벽: 외장석재, 몰탈위페인팅 등 마감
 내벽: 벽지 및 타일 등 마감
 바닥: 장판지 및 타일 등 마감
 창호: 새시창호 입니다.

4. 이용상태

오피스텔로 이용중입니다.

5. 설비내역

위생설비, 급·배수설비, 소방설비, 승강기설비 및 LPG에 의한 개별난방설비 등이 되어 있습니다.

6. 토지의 형상 및 이용상태

남동측 하향 완경사지에 자체지반 평탄한 부정형의 토지로서, "아파트용지 및 주상용지"로 이용중입니다.

7. 인접 도로상태등

북서측으로 왕복2차선, 북동측으로 폭 약8m의 포장도로와 각각 접합니다.

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) | |

8. 토지이용계획 및 제한상태

일련번호 1): 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(일부제한(200))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

일련번호 2): 제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(일부제한(200))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

9. 공부와의 차이

없습니다.

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

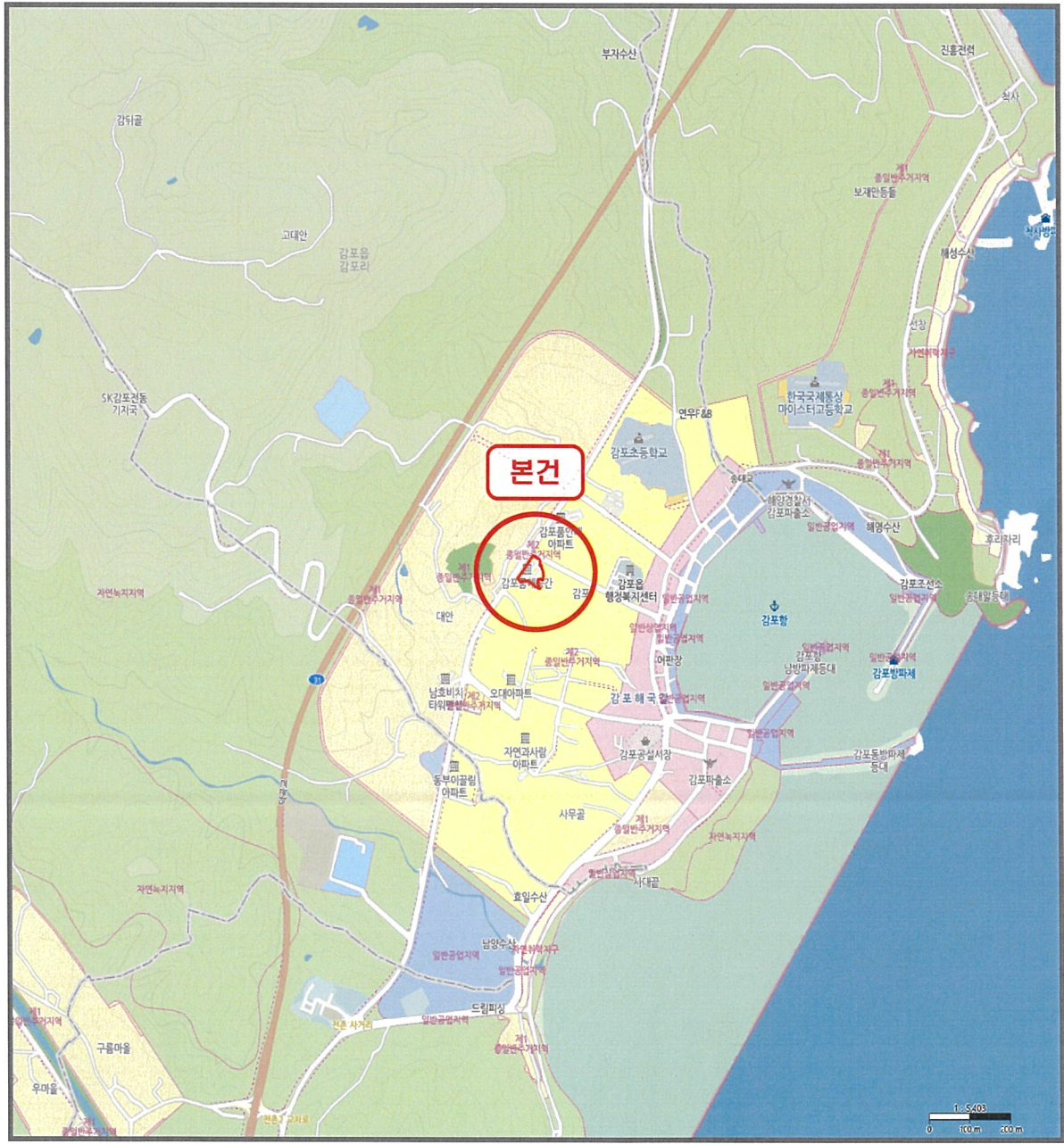
1)임대관계: 미상입니다.

2)기 타: 없습니다.

광역위치도



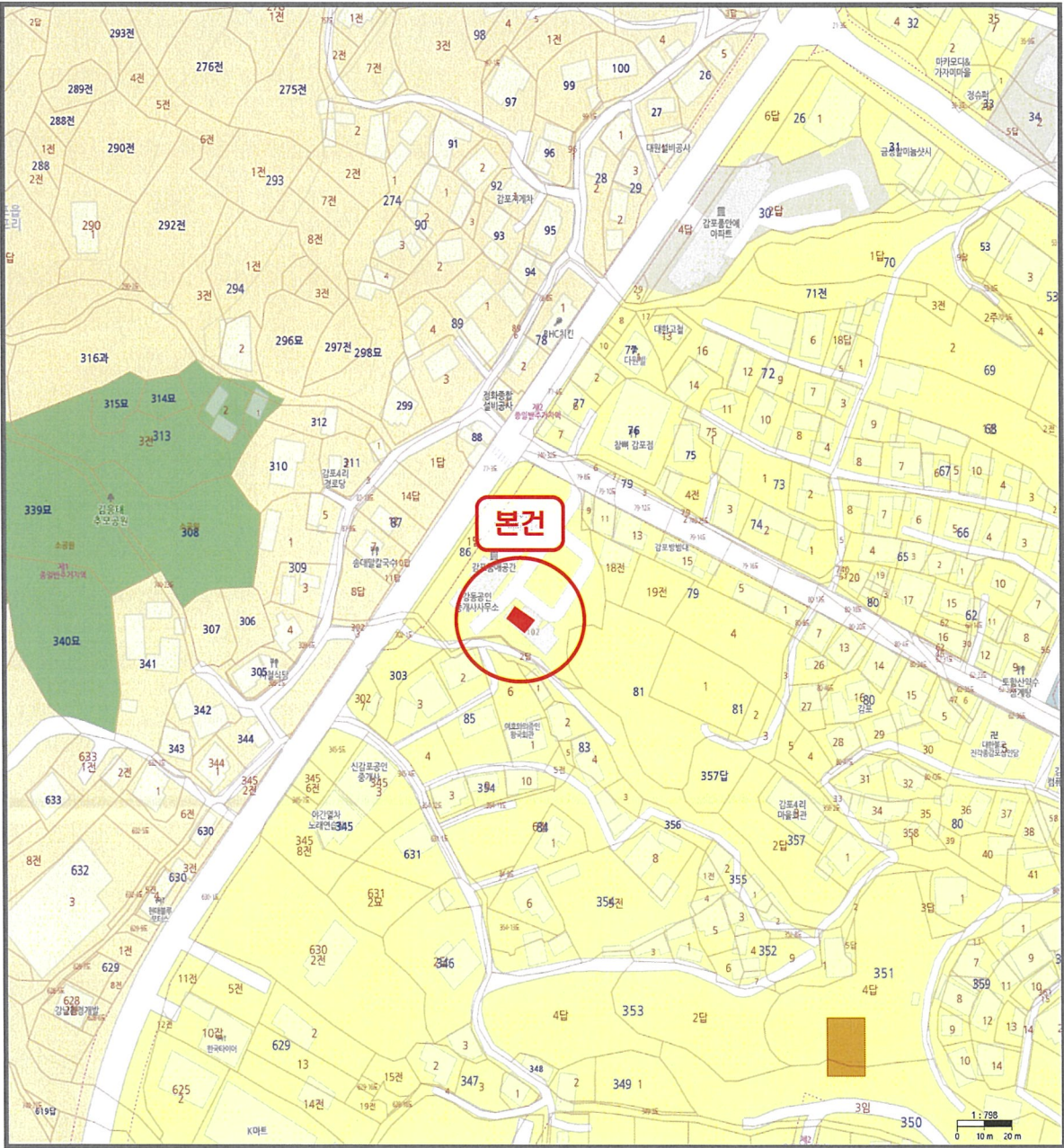
소재지 경상북도 경주시 감포읍 감포리 86번지 외
감포읍꿈에공간아파트 102동 2층 2010호



상세 위치도

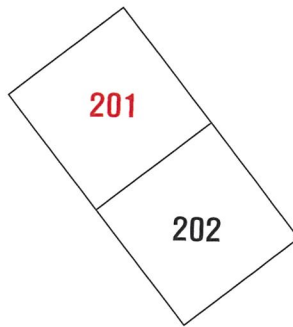
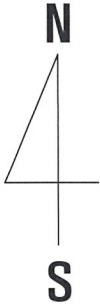


소재지 경상북도 경주시 감포읍 감포리 86번지 외
 감포읍꿈에공간아파트 102동 2층 2010호



현 황 도

[지적 및 건물개항도]



[본건 : 감포읍꿈애공간아파트 102동 2층 201호]

사진용지



[본건(102동)전경]



[본건 출입문]