감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	엠제이옥션주식회사 소유물건(2025타경10646)
의 뢰 인:	대구지방법원 경주지원 사법보좌관 여진숙
감정평가서번호:	EH2508-20067

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	일억칠천육백만원정(₩176,000,000.-)			
의 뢰 인	대구지방법원 경주지원 사법보좌관 여진숙	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	대구지방법원 경주지원 경매4계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	엠제이옥션주식회사 (2025타경10646)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록 외	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.08.28	2025.08.28 ~ 2025.08.28	2025.08.29

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 백	176,000,000
	합 계					₩176,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 경주시 시래동 소재 '불국중학교' 남동측 인근에 위치하는 '동부이끌림' 제나동 제5층 제502호에 대한 대구지방법원 경주지원 경매4계의 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 8월 28일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 8월 28일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

별도의 감정평가조건 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

임대중인 것으로 탐문조사되나 구체적 임대내역은 미상임.

3. 기타 참고사항

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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경상북도 경주시 시래동 1079 동부이끌림 제나동 제5층 제502호
도로명주소	경상북도 경주시 구매1길 39-6 (시래동)

주용도	공동주택(연립주택) 외1 12세대	
주구조	철근콘크리트구조	
사용승인	2016.10.26	
건물규모	층수	지상 5층
	연면적	1,397.0276 ㎡
비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련번호	동/층/호수	용도	건물면적(㎡)			대지권(㎡)	비고(전용률(%))
			전유	공용	분양		
가	나동/5/502	오피스텔	84.3982	22.0865	106.4847	53.7846	79.26
합계 (1개호)			84.3982	22.0865	106.4847	53.7846	-

※ 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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

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.

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	시래동 1079	*/ */***	연립주택	62.966	79.284	150,000,000 (@2,380,000)	2024.08.07 (2016.10.26)	-
#2	시래동 1079	*/ */***	연립주택	69.0019	87.2149	180,000,000 (@2,610,000)	2023.09.24 (2016.10.26)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 비교거래사례의 선정

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

< 사례 #1 > : 일련번호 가

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ **비교 거래사례#1**

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 연립다세대	-0.499% (0.99501)	거래시점 / 기준시점		2024.08.07/ 2025.08.28	
		매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2024.07	100.2
			기준시점 당시 지수	2025.07	99.7
		산식		1 + (99.7 - 100.2) / 100.2 ≒ 0.99501	

※ 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

■ 업무용[일련번호 가) / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(업무용)	격차율	비고
단지 외부요인	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성, 생산자서비스 종사자 밀도, 공공시설 및 편익시설 등의 배치, 공급 및 처리시설의 상태 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	건물의 상태 및 각종설비의 유무, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 주차의 편리성 정도, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기, 내부 평면방식, 주출입구와의 거리 등	0.98	본건은 사례 대비 위치별 효용(동별)에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	0.90	본건은 오피스텔로서 사례인 연립주택보다 기타 가치에 미치는 요인에서 열세함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.882	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(㎡)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유㎡)		
			일련번호	단가 (원/전유㎡)						
가	나/5/502	84.3982	#1	2,380,000	1.000	0.99501	0.882	2,090,000	176,392,238	176,000,000
합계		84.3982	-	-	-	-	-	-	-	176,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

VII. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
구분건물	일반 주택지대	세로변	2,000,000-2,400,000	2종일주
본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.				

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

3. 인근 평가사례

일련번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡) 전유	면적(㎡) 분양	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가목적
(1)	시래동 1079 */*/***	오피스텔	84.3982	106.4847	240,000,000 (@2,840,000)	2022.12.05 (2016.10.26)	법원경매
(2)	시래동1079 */*/***	오피스텔	69.5724	87.8299	150,000,000 (@2,160,000)	2024.04.09 (2016.10.26)	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임. (출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	경북 경주시 2024년 08월 ~ 2025년 07월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	27,828,869,000	19,327,795,682	69.5	420	145	34.5
연립	903,300,000	581,789,700	64.4	19	9	47.4
오피스텔			.0	2		.0
오피스텔(주거)	1,270,000,000	856,735,997	67.5	41	15	36.6

(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	제나동 제5층 제502호	84.3982	53.7846	176,000,000
합계		84.3982	53.7846	176,000,000

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.

EH2508-20067

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명	동부이끌림 제나동 제5층 제502호

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 시래동 [도로명주소] 경상북도 경주시 구매1길 39-6	1079 동부이끌림 나동	공동주택 (연립 주택) 업무시설 (오피 스텔)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 5층 1층 이.브이실, 계단실 2 ~ 4층 각 연립주택 5층 오피스텔(4호)	 43.13 324.3726 380.7798			
1 가	〃	1079	대	제2종 일반주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제5층 제502호 소유권 1.x ------ 대지권	1,589.8 84.3982 53.7846 x ----- 1,589.8	 84.3982 53.7846	176,000,000	집합건축물 대장상 공용부분 포함 106.4847㎡
						토지・건물 토 지: 건 물:	배분내역 52,800,000 123,200,000	
	합 계						**₩176,000,000.-**	
				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 시래동 소재 '불국중학교" 남동측 인근에 위치하며,
부근 일대는 공동주택, 단독주택, 근린생활시설 및 농경지 등으로 형성되어 있으며
주위환경은 보통 정도임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입 가능하며, 간선도로의 접근성 및 버스승강장의 위치 등으로 보아
일반대중교통사정은 보통 정도임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 건 중 제5층 제502호로서
외벽 :스톤코트, 드라이비트 및 일부 석재 마감,
내벽 : 벽지, 타일 등 마감,
바닥 : 바닥내장재, 일부 타일 등 마감,
창호 : 새시 창호임.

(4) 이용상태

주거용 오피스텔로 이용 중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급.배수설비, 승강기설비, 옥내소화전설비 및 도시가스에 의한 난방설비 등이 되어 있음.

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

인접지와 대체로 평탄한 가로장방형의 토지로서 건부지(연립주택 및 오피스텔)로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지 남서측으로 폭 약 6미터의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

시래동 1079 :제2종일반주거지역, 고도지구(2020-12-28)(36m이하), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역(2023-06-08)(일부제한(200))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(불국중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

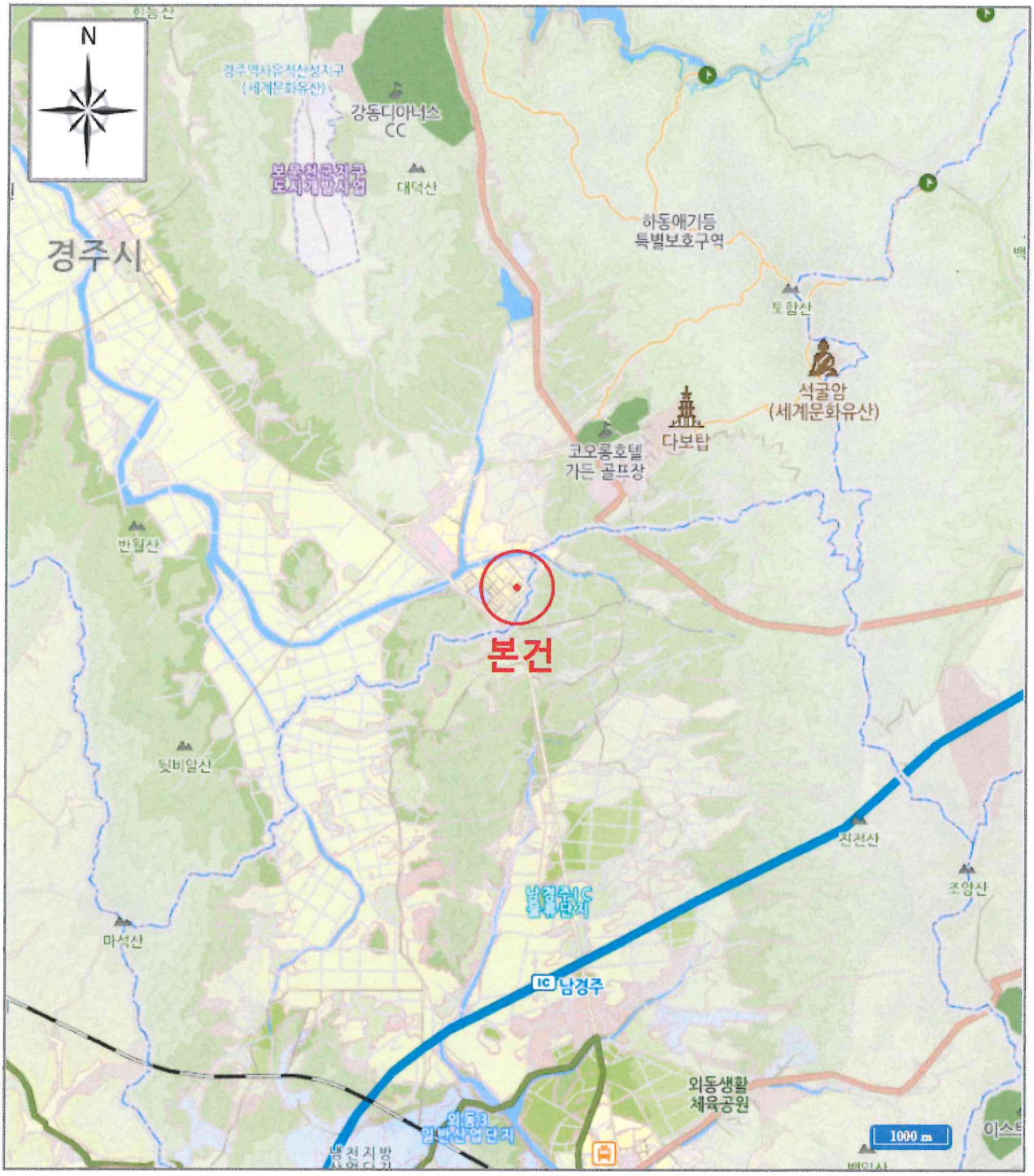
본건은 공부상 용도가 업무시설(오피스텔)이나 현황은 주거시설(오피스텔)임.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 임대중인 것으로 탐문 조사되나 임대내역은 미상임.
기타 : 없음.

광 역 위 치 도

소 재 지	경상북도 경주시 시래동 1079 동부이끌림 제나동 제5층 제502호



[범 례] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

EH2508-20067

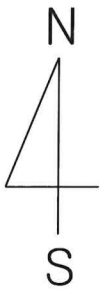
상 세 위 치 도

소 재 지	경상북도 경주시 시래동 1079 동부이끌림 제나동 제5층 제502호

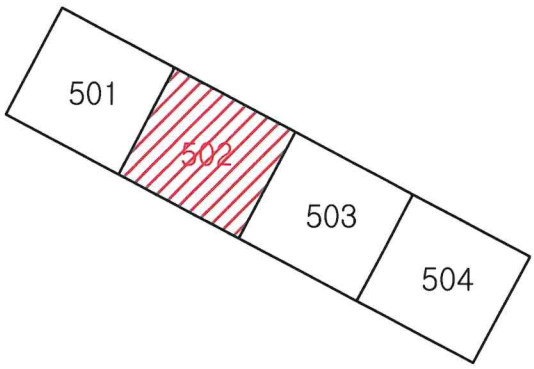
[범 례] ■본 건 ■평가사례 ■거래사례

현 황 도

(호별배치도)



Non Scale



본건 [동부이끌림 나동 제5층 제502호]

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

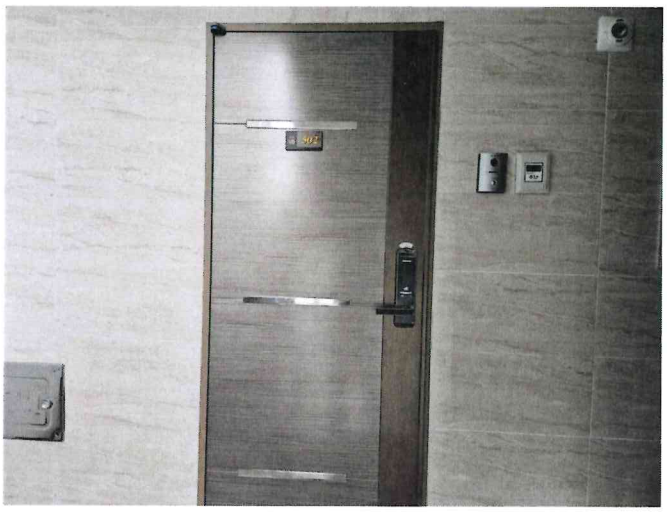
EH2508-20067

사 진 용 지

소 재 지	경상북도 경주시 시래동 1079

본건 전경

본건 입구



본건 현관

EH2508-20067

사 진 용 지

소 재 지	경상북도 경주시 시래동 1079

본건 내부

본건 내부