

# 감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 유나검 소유물건(2025타경10586)

의뢰인: 대구지방법원 경주지원  
사법보좌관 여진숙

감정평가서번호: EH2506-20052

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.

감정평가사  
이성한

이성한



감정평가액	일억삼천구백만원정 (₩139,000,000.-)			
의뢰인	대구지방법원 경주지원 사법보좌관 여진숙	감정평가 목적	법원경매	
제출처	대구지방법원 경주지원 경매4계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	유나겸 (2025타경10586)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록 외	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.07.09	2025.07.09 ~ 2025.07.09	2025.07.10

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물 (아파트)	1개호	구분건물 (아파트)	1개호	-	139,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩139,000,000	

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

심사자 : 감정평가사

현관호



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 경주시 외동읍 입실리 소재 '외동생활체육공원' 동측 인근에 위치하는 '경주외동미소지움 아파트' 제110동 제10층 제1002호에 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 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 7월 9일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 7월 9일에 실시하였음.

### 4. 감정평가의 조건

별도의 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 구분  
등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유  
건물임.
- ② 본건은 이해관계인의 부재로 아파트의 내부현황 및 구조 등은 확인하지 못하였으나, 집합건축물대  
장의 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

## I. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경상북도 경주시 외동읍 입실리 1396 경주외동미소지움아파트 제110동 제10층 제1002호			
도로명주소	경상북도 경주시 외동읍 외남로 1737-15			
	주용도	공동주택(아파트) 30세대		
	주구조	철근콘크리트구조		
	사용승인	2018.06.04		
	건물규모	층수	지상 15층	
		연면적	2,524.6354 m <sup>2</sup>	
	비고	-		

### 2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			대지권 (m <sup>2</sup> )	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	110동/ 10/1002	공동주택 (아파트)	59.6532	37.4797	97.1329	53.8717	61.41
합계 (1개호)			59.6532	37.4797	97.1329	53.8717	-

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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## II. 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

## III. 감정평가액 산출과정

### 1. 거래사례비교법

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

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

### 2. 감정평가시 고려사항

없음.

### 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	입실리 1396	***/ **/****	공동주택 (아파트)	59.6532	97.1329	153,580,000 (@2,570,000)	2023.11.06 (2018.06.04)	-
#2	입실리 1396	***/ **/****	공동주택 (아파트)	59.8931	97.6976	141,000,000 (@2,350,000)	2025.06.05 (2018.06.04)	-
#3	입실리 1396	***/ **/****	공동주택 (아파트)	59.8931	97.6976	145,000,000 (@2,420,000)	2025.03.29 (2018.06.04)	-

(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 #3 > : 일련번호 가

## (3) 사정보정

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

## (4) 시점수정

### (가) 적용기준

#### ■ 비교 거래사례#3

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			
		거래시점 / 기준시점		2025.03.29/ 2025.07.09	
경북 경주시 아파트	-0.897% (0.99103)	매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2025.02	100.3
			기준시점 당시 지수	2025.05	99.4
		산식		$1 + (99.4 - 100.3) / 100.3$ $\approx 0.99103$	

※ 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 #3]

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	0.97	본건은 사례 대비 향별요인 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
<b>가치형성요인 비교치 (누계)</b>		0.970	-

### (6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정 면적(m <sup>2</sup> ))	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m <sup>2</sup> )		
			일련 번호	단가 (원/전유m <sup>2</sup> )						
가	110/10 /1002	59.6532	#3	2,420,000	1.000	0.99103	0.970	2,330,000	138,991,956	139,000,000
합계		59.6532	-	-	-	-	-	-	-	139,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 참고가격자료

### 1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
구분건물	공동 주택지대	중로변	2,200,000-2,600,000	계획관리

본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

### 2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

### 3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	입실리 1396 ***/**/****	공동주택 (아파트)	59.649	97.5777	138,000,000	2024.07.31 (2018.06.04)	법원경매
					(@2,310,000)		
(2)	입실리1396 ***/**/****	공동주택 (아파트)	59.649	97.5777	143,000,000	2025.03.27 (2018.06.04)	법원경매
					(@2,400,000)		

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 4. 경매동향

용도별	경북 경주시 2024년 07월 ~ 2025년 06월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	27,117,869,000	18,735,596,272	69.1	416	144	34.6
아파트	20,363,400,000	14,672,268,987	72.1	262	95	36.3

(출처 : 인포케어)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## V. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

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

평가대상		전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
가	제110동 제10층 제1002호	59.6532	53.8717	139,000,000
합계		59.6532	53.8717	139,000,000

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.

## (구분건물)감정평가명세표

건 물 명    경주외동미소지움아파트 제110동 제10층 제1002호

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1  가	경상북도 경주시 외동읍 입실리  [도로명주소] 경상북도 경주시 외동읍 외남로 1737-15	1396  경주외동 미소지움 아파트 110동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕  15층  1층  2 ~ 15층 각				
	상동	1396	대	계획관리지역	47,713.4			
				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제1002호	59.6532	59.6532	139,000,000	집합건축물 대장상 공용부분 포함 97.1329㎡
				소유권	53.8717			
				1.x ----- 대지권	x----- 47,713.4	53.8717		
<b>합 계</b>							<b>₩139,000,000.-</b>	
이 하					여	백		

토지 · 건물  
토 지:  
건 물:

배분내역  
41,700,000  
97,300,000

# 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 경주시 외동읍 입실리 소재 '외동생활체육공원' 동측 인근에 위치하며, 부근 일대는 중소규모의 공장, 아파트, 단독주택, 농경지 및 자연림 상태의 임야 등으로 형성되어 있으며 주위환경은 보통 정도임.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하며, 일반대중교통사정은 보통 정도임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층건 중 제10층 제1002호 단위세대로서  
외벽 : 시멘물탈위 페인팅, 화강석 등 마감,  
내벽 : 벽지도배, 타일 등 마감,  
바닥 : 바닥재, 타일 등 마감,  
창호 : 새시 창호 마감 등임.

## (4) 이용상태

아파트로 이용 중임.

## (5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 승강기설비 및 난방설비 되어 있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 토지로서 자체지면은 대체로 평탄하며 건부지(아파트)로 이용 중임.

# 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) |          |

### (7) 인접 도로상태등

본건 단지 서측으로 왕복 2~3차선의 포장도로를 통하여 출입함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

입실리 1396 :계획관리지역, 주거개발진흥지구, 지구단위계획구역, 종로2류(폭 15m~20m)(접합), 종로3류(폭 12m~15m)(접합), 건축사육제한구역(2023-06-08)(일부제한(200))<건축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 장애물제한표면구역<공항시설법>

### (9) 공부와의 차이

없음.

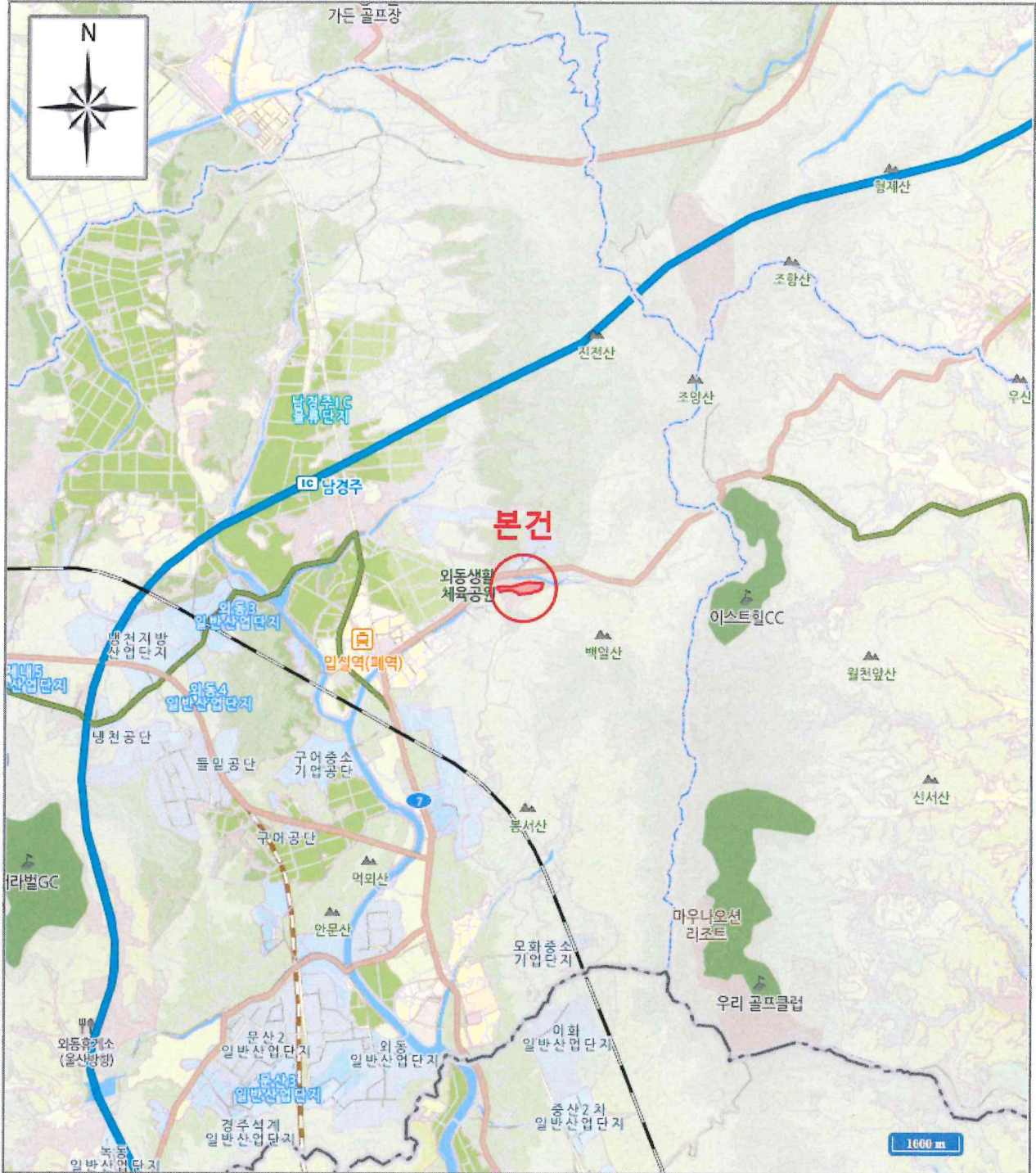
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

기타 : 없음.

# 광역위치도

소재지      경상북도 경주시 외동읍 입실리 1396 경주외동미소지움아파트  
제110동 제10층 제1002호



[ 범례 ]

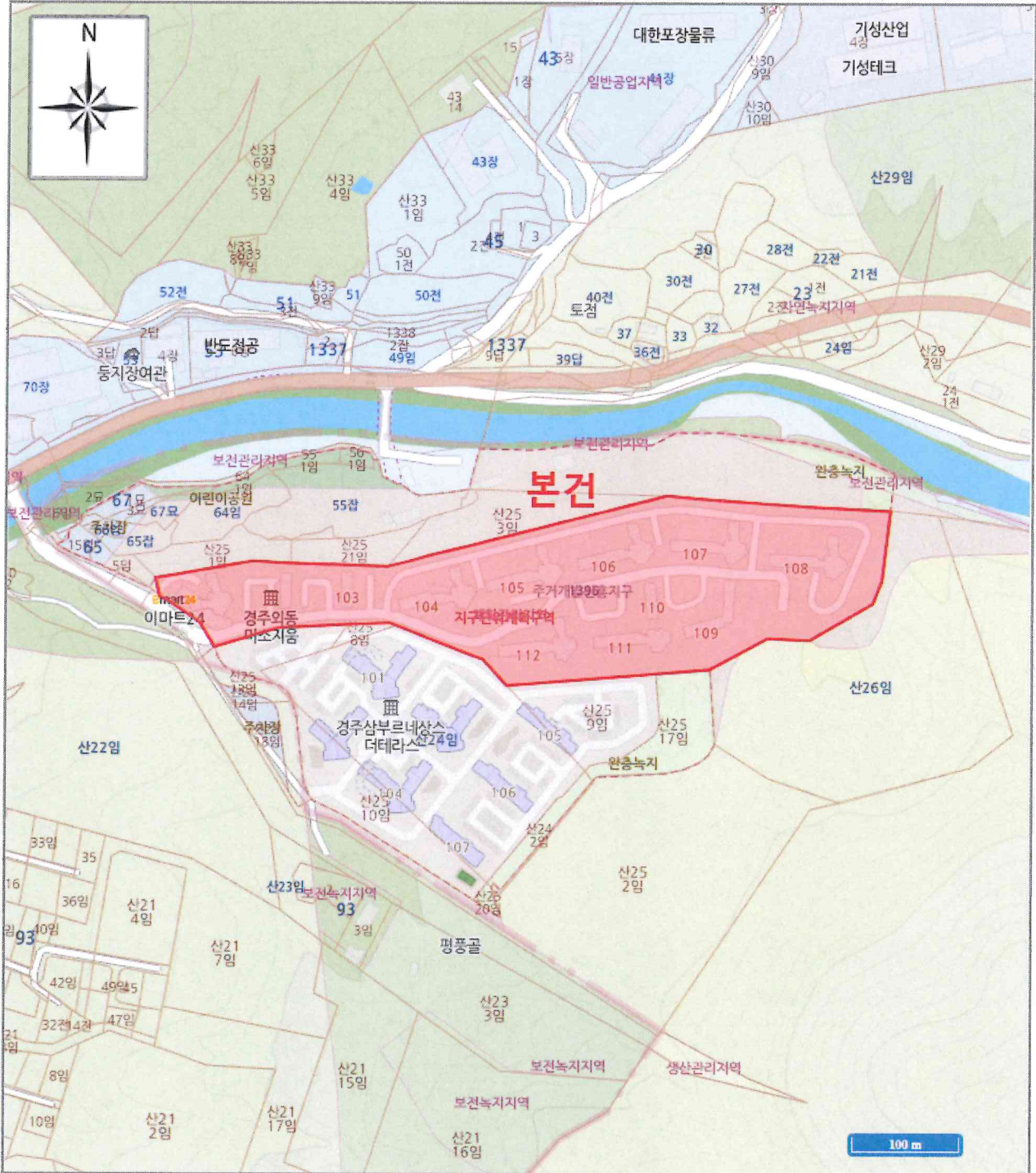
■ 본건

■ 평가사레

■ 거래사레

# 상세 위치도

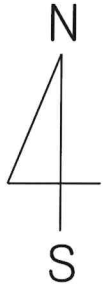
소재지      경상북도 경주시 외동읍 입실리 1396 경주외동미소지움아파트  
제110동 제10층 제1002호



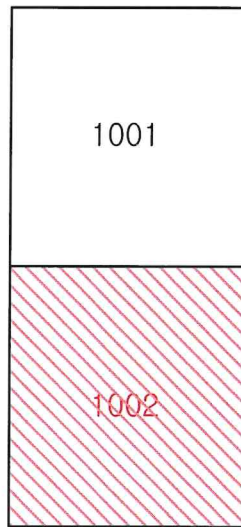
- [ 범례 ]      ■ 본 건      ■ 평가사레      ■ 거래사레

# 현 황 도

(호별배치도)



Non Scale



본건 [ 경주외동미소지움아파트 제110동 제10층 제1002호 ]

## 범례



평가대상토지



평가건물 1층



제시외



도로



평가건물 2층



평가제외건물



계획도로선



평가건물 3층이상



용도지역 구분선



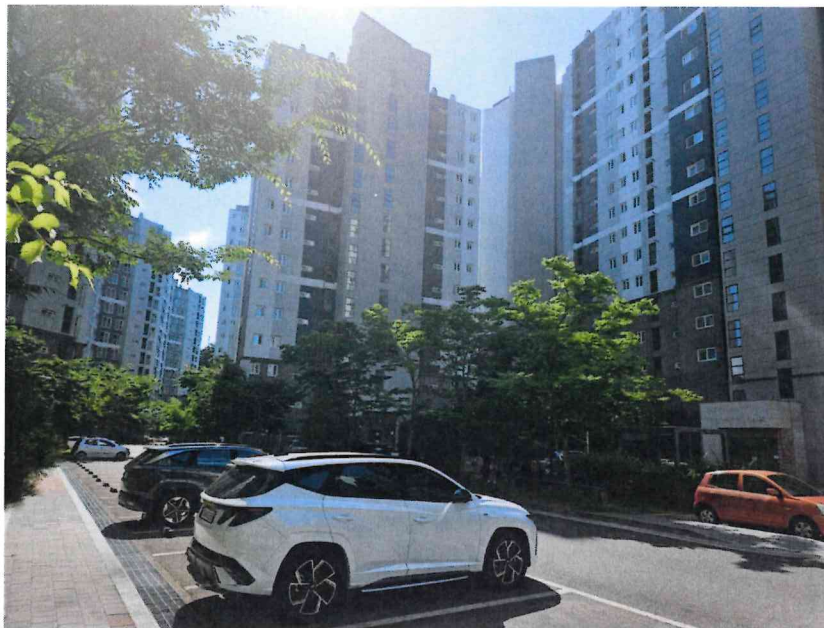
# 사 진 용 지

소재지

경상북도 경주시 외동읍 입실리 1396



본건 입구



본건 전경

