감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	박민정 소유물건(2025타경1266)
의 뢰	인:	대구지방법원 사법보좌관 남기영
감정평가서번호:		UN2025-12-001

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.

운심감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
최 근 택

감정평가액	이억사천만원정(₩240,000,000.-)			
의 뢰 인	대구지방법원 사법보좌관 남기영	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	대구지방법원 경매5계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	박민정 (2025타경1266)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.12.03	2025.12.03	2025.12.04

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
	아파트	1세대 이	아파트	1세대 하	- 여	240,000,000 백
	합 계					₩240,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상북도 경산시 사동 소재 "사동고등학교" 남측에 인접하여 위치하는 **"팰리스부영2단지 제2015동 제1층 제103호" 공동주택(아파트)**로서, **대구지방법원의 경매목적**을 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가의 조건

본건 감정평가는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」등 관련 법령이 정하는 바에 따라 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」제5조에 따라 "시장가치"을 기준으로 감정평가하였으며 별도의 조건은 없습니다.

3. 기준시점

기준시점은 가격조사 완료일인 **2025년 12월 03일**로 하였습니다.

4. 감정평가방법

본건 공동주택은「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 인근지역 내 동유형 및 유사형 공동주택의 거래가격(평가전례)과 위치, 주위환경, 입지조건, 건물의 구조, 용재, 시공정도 및 층별 효용성 등 제 가격형성요인을 종합적으로 고려하여 건물과 대지권(소유권)을 일체로 한 거래사례비교법(평가선례)으로 시산가액을 산정한 후, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통하여 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

5. 기타 참고사항

1) 본건 공동주택은 대지권과 건물을 일체로 평가한 후, 한국부동산연구원에서 제시한 「주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표」에 의거하여 토지와 건물가격을 배분하였으니 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 현장조사당시 폐문 등으로 통상적인 마감상태 및 관련 공부 등을 참고하여 평가하였으니 업무진행시 재확인 하시기 바랍니다.

3) 소재지, 위치, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였으니 업무진행시 재확인하시기 바랍니다.

Ⅱ. 감정평가액의 산출근거

1. 감정평가의뢰물건의 개요

소재지		경상북도 경산시 사동 297 [도로명주소:경상북도 경산시 삼성현로91길 10]				
건물명/동/층/호		팰리스부영2단지 제2015동 제1층 제103호				
건물의 구조		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층 지상20층				
건물용도		공동주택(아파트)		사용승인일		2020.04.28
일련번호	동/층/호	면적(㎡)				용도
		전유		대지권		
		공부	사정	공부	사정	
1	2015/1/103	84.9898	84.9898	56.6684	56.6684	아파트

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 인근지역내 거래사례 및 평가사례의 선정

1) 인근지역내의 거래사례(평가사례)

기호	소재지	건물명	동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래(평가)금액/ (전유면적 단가)	거래시점/ 기준시점	비고
a	사동 297	팰리스부영 2단지	2015/1/10*	84.9898	56.6684	224,000,000 (2,635,000)	2025.04.05	거래 사례
b	사동 297	팰리스부영 2단지	2012/2/20*	84.9898	56.6684	239,000,000 (2,812,000)	2025.08.19	거래 사례
c	사동 297	팰리스부영 2단지	2007/1/10*	84.9898	56.6684	240,000,000 (2,823,000)	2025.08.20	거래 사례
d	**사동 297**	**팰리스부영 2단지**	**2008/4/40***	**84.9898**	**56.6684**	**253,000,000 (2,976,000)**	**2025.09.10**	**거래 사례**
e	사동 297	팰리스부영 2단지	2011/9/90*	84.9898	56.6684	261,000,000 (3,070,000)	2024.07.11	공매

2) 거래사례의 선정

대상물건과 동일 단지내 소재하여, 비교적 최근에 거래되어 비교가능성이 높은 사례 d)를 선정합니다.

3. 감정평가액의 산출

1) 사례가격: \ 253,000,000-

2) 사정보정: 1.000

※ 당사자간의 정상적인 매매사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않습니다.

3) 시점수정: 0.99899

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 아파트 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “경상북도 경산시 아파트매매가격지수”를 활용하여 산정하였습니다.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

.

거래시점 매매가격지수 (2025.09.10.)	기준시점 매매가격지수 (2025.12.03.)	시점수정치
98.7	98.6	98.6/98.7≒ 0.99899

거래시점 : 2025.09.10. 2025년08월 지수를 적용함.

기준시점 : 2025.12.03. 2025년10월 지수를 적용함.

4) 가치형성요인비교

개별요인		사례 (d)	대상 (1)	격차율	비교내역
조 건	세 항 목				
외부 요인	대중교통의 편의성	보통	보통	1.00	대등함.
	교육시설 등의 배치				
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성				
	차량이용의 편리성				
	공공시설 및 편익시설과의 배치				
	자연환경(조망,풍치,경관 등)				
건물 요인	시공업체의 브랜드	보통	보통	1.00	대등함.
	단지 내 총세대수 및 최고층수				
	건물의 구조 및 마감상태				
	경과연수에 따른 노후도				
	단지 내 면적구성(대형,주형,소형)				
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)등				
개별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)	4층	1층	0.95	층별효용 등에서 열세함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기				
	내부 평면방식(베이)				
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등				
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	보통	보통	1.00	대등함.
누 계				0.950	

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 감정평가액(비준가액)의 결정

일련번호	거래사례 (원/세대)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례)	산출가액	비준가액
1	253,000,000	1.000	0.99899	0.950	84.9898 / 84.9898	240,107,247	240,000,000

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사가격

가격수준	230,000,000 원/세대 ~ 280,000,000 원/세대 내외수준인 것으로 조사됨.

Ⅳ. 감정평가액 및 결정의견

1. 감정평가액

일련번호	공 부 (의 뢰)		사 정		감정평가액	
	종별	면적(㎡)	종별	면적(㎡)	단가	금액
1	아파트	84.9898	아파트	84.9898	- -	240,000,000
감정평가액						**\ 240,000,000**

2. 결정의견

상기 평가사례와 거래사례, 인근 유사부동산의 가격수준 등을 종합적으로 검토한 결과 거래사례(평가선례)비교법에 의한 감정가격의 합리성이 인정되는 바, 이를 평가대상부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
1	1동의 건물의	표시						
	경상북도 경산시 사동 [도로명주소] 경상북도 경산시 삼성현로91길 10	297 팰리스 부영2단지 제2015동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층 지상20층				
				지층	137.879			
			아파트	1층	470.8896			
			아파트	2층 ~ 19층	각 453.9696			
			아파트	20층	226.9848			
				(내)				
	전유부분의	건물의	표시	철근콘크리트구조 제1층 제103호	84.9898	84.9898	240,000,000	비준가액
	대지권의	목적인	토지의	표시				
	1.경상북도 경산시 사동	297	대	제3종일반주거지역	57,411			
	대지권의 종류 1. 소유권							
	대지권의 비율 1.			소유권/대지권	56.6684 57,411x------- 57,411	56.6684		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	48,000,000	
						건 물 :	192,000,000	
	합 계						₩240,000,000.-	

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 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경상북도 경산시 사동 소재 "사동고등학교" 남측에 인접하여 위치하는 "팰리스부영2단지 제2015동 제1층 제103호"로서, 부근일대는 아파트단지, 단독주택, 근린생활시설 및 학교 등으로 형성되어있습니다.

(2) 교통상황

대상 아파트단지까지 제반차량 출입이 가능하며, 제반교통사정은 보통입니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지1층 지상20층 건 중 제1층 제103호 단위세대로서,
-외벽 : 석재타일붙임 및 몰탈위페인팅 등 마감
-내벽 : 벽지 및 타일 등 마감
-바닥 : 바닥재 및 타일 등 마감
-창호 : 새시창호입니다.

(4) 이용상태

아파트입니다.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 도시가스설비, 난방설비 등이 되어있습니다.

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)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 토지로 아파트부지입니다.

(7) 인접 도로상태등

남측으로 왕복 6차선, 동측으로 왕복 5차선, 서측 및 북측으로 왕복 2~3차선의 도로와 각각 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역((별도확인)), 대로3류(폭 25m~30m)(경산시고시제2019-106호(2019.8.26))(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(2019-08-26)(경산시고시제2019-106호(2019.08.26.))(접합) 가축사육제한구역(2024-11-28)(가축사육제한구역(공동주택(아파트)800M), 경산시 고시 제2024-174호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-11-28)(가축사육제한구역(다중이용시설 등 500M), 경산시 고시 제2024-174호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(사동고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(사동고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

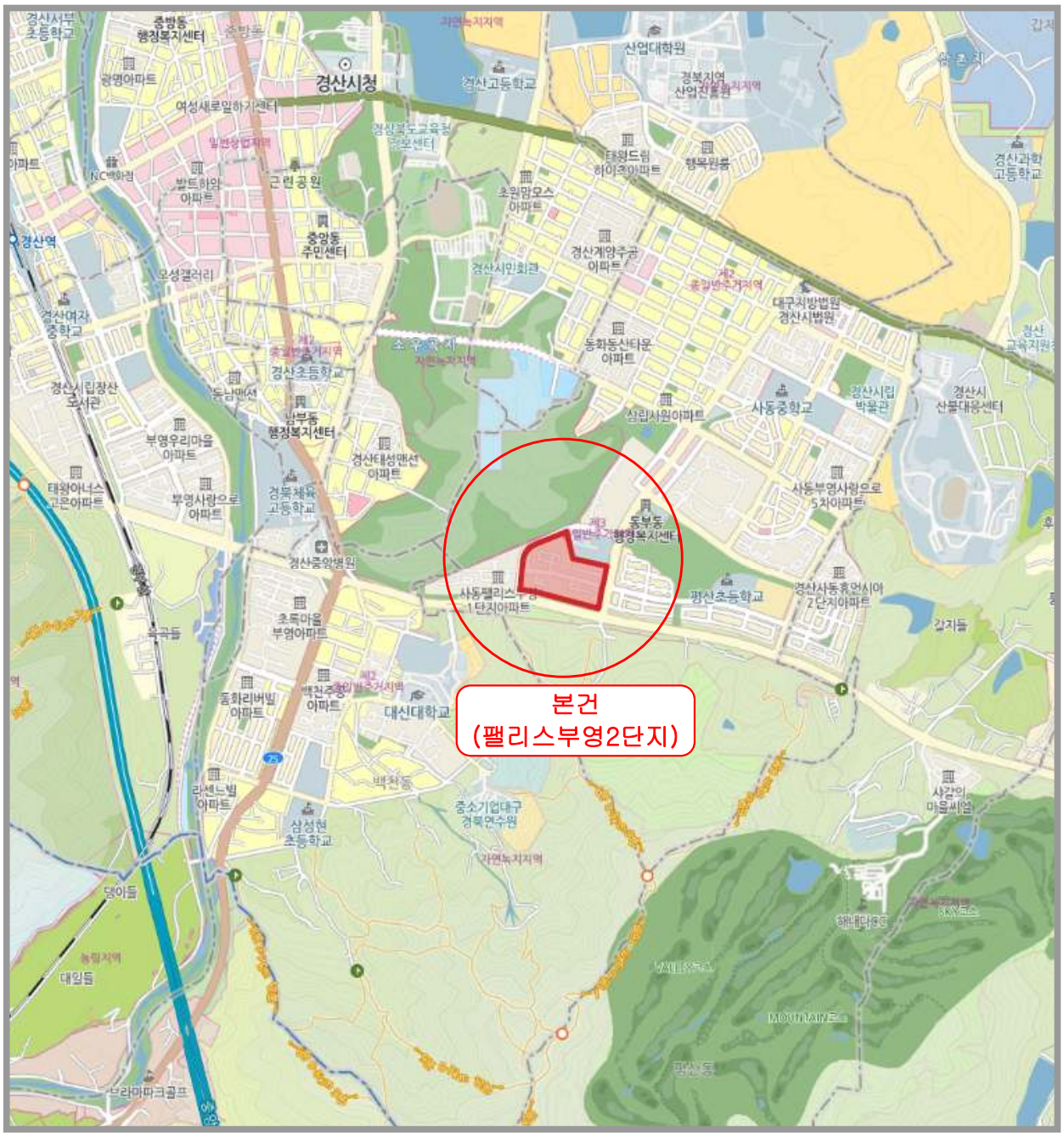
(1)임대관계 : 미상입니다.
(2)기타 : 없습니다.

광 역 위 치 도

N

S

소 재 지	경상북도 경산시 사동 297 팰리스부영2단지 제2015동 제1층 제103호



상 세 위 치 도

N

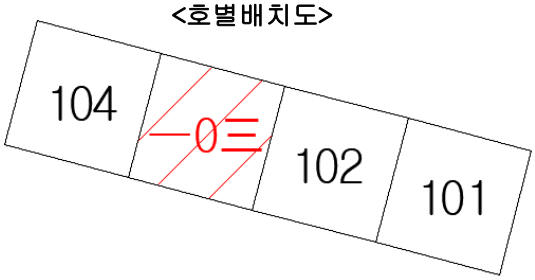
S

소 재 지	경상북도 경산시 사동 297 팰리스부영2단지 제2015동 제1층 제103호



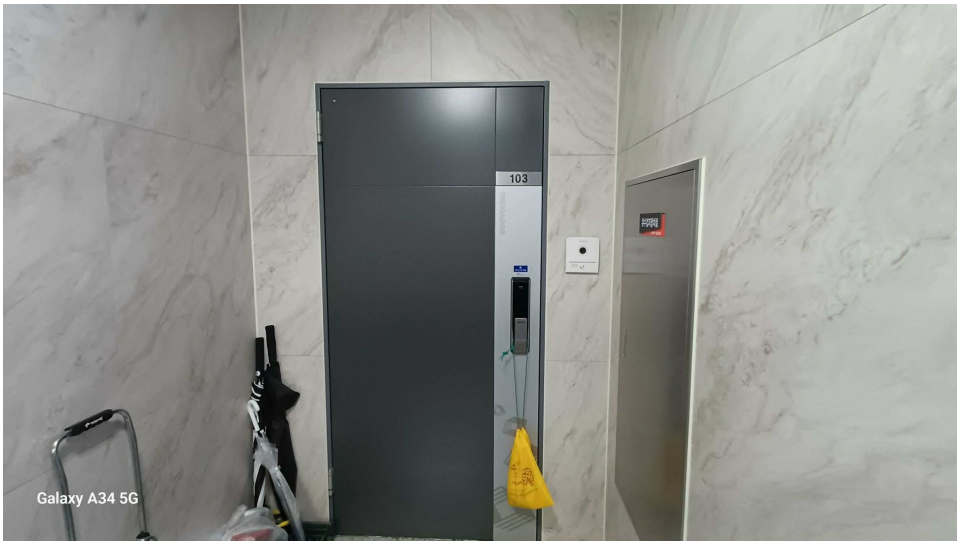
Non Scale

<호별배치도>



본건(팰리스부영2단지 제2015동 제1층 제103호)

사 진 용 지



세대현관



공동현관

사 진 용 지



2015동 전경



주출입구