감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	이지현 외 1명 소유물건 (2025타경10028)
의 뢰 인:	대구지방법원 사법보좌관 남기영
감정평가서번호:	우영2512-1101

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.

우영감정평가사사무소

TEL. 053-213-2025 FAX. 0505-182-4025

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
여 송 (인)

감정평가액	사억삼천육백만원정(₩436,000,000.-)			
의 뢰 인	대구지방법원 사법보좌관 남기영	감정평가 목 적	경 매	
제 출 처	경매5계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	이지현 외 1명 (2025타경10028)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.12.19	2025.12.18 , 2025.12.19	2025.12.22

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	436,000,000 백
	합 계					₩436,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 경산시 중산동 소재 '성암초등학교' 북측 인근에 위치하는 『펜타힐즈더샵1차 제104동 제6층 제605호 단위세대』에 대한 대구지방법원의 경매를 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 감정평가의 대상이 되는 토지등(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)인 '시장가치' 를 기준으로 감정평가하였습니다.

3. 감정평가 조건

감정평가조건 없습니다.

4. 감정평가 방법

가) 본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반 이론 등에 따라 감정평가하였습니다.

나) 본건의 감정평가를 함에 있어서 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 '거래사례비교법'으로 평가하되, 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 하여 감정평가하였습니다.

다) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 구분건물로서 대상물건의 특성상 주된 감정평가방법 외의 '토지와 건물의 가액을 각각 산정하여 이를 합산하는 감정평가액을 산정하는 '원가법', 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 '수익환원법'으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 불필요하거나 부적절하다고 판단되어 이를 생략하였습니다.

5. 감정평가 근거법령(감정평가에 관한 규칙)

제16조(토지와 건물의 일괄감정평가) 감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

제2조(정의) 이 규칙에서 사용하는 용어의 뜻은 다음 각 호와 같다.
7. "거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

6. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 12월 19일입니다.

7. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 2025년 12월 18일, 19일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였으며, 실지조사시 목록표시근거 상의 공부 및 의뢰된 목록을 기준으로 하여 대상물건의 현황, 대상물건의 특성 등을 확인하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

8. 그 밖의 사항

가) 본건 구분소유의 집합건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 또한 일반적으로 건물과 토지를 일체로 하여 거래가 되므로 토지와 건물을 구분하여 평가하는 것이 곤란하나, 경매진행시 참고를 위해 토지와 건물의 가격을 『집합건물 구분평가시 토지,건물 배분비율에 관한 지침』 및 지역적 특성, 대상 부동산의 성격 등에 감안하여 건물과 토지의 가격을 배분하여 "구분건물 감정평가명세표"에 부기하였으니 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

나) 본건의 위치확인은 집합건축물대장등본, 건축물 현황도, 현관 출입문의 표시 및 실제 점유사용부분 등을 기준으로 하였으며, 본건 내부는 이해관계인의 폐문으로 인하여 인근 유사한 아파트의 일반적인 구조, 마감 상태 등을 참작하여 감정평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

【일련번호 1)】

소 재 지	경상북도 경산시 중산동 643 [경상북도 경산시 펜타힐즈2로 60(중산동)]				
건물명 / 동,층,호수	펜타힐즈더샵1차 제104동 제6층 제605호				
용도 등	용 도	사용 승인일자	용도지역		비고
	아파트	2017.08.14	준주거지역		-
면 적	전유(㎡) (A)	공용(㎡) (B)	전체(㎡) (A+B)	대지권 (㎡)	비 고
	84.9772	29.1245	114.1017	41.9661	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액의 산출

1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법인 거래사례비교법에 의합니다.

『감정평가에 관한 규칙』 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

> 감정평가업자는 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

<경상북도>

기호	소재지	건물명 층,호수	전유면적 (㎡)	거래가격(원) (단가,원/㎡)	거래시점 사용승인일	비 고
A	경산시 중산동 643	펜타힐즈 더샵1차 제104동 제34층 제34**호	84.9772	445,000,000	2025.10.20	-
				(5,237,000)	2017.08.14	
B	경산시 중산동 643	펜타힐즈 더샵1차 제104동 제26층 제26**호	84.9772	442,000,000	2025.04.07	-
				(5,201,000)	2017.08.14	

◉ 거래단가 : 전유면적 기준
◉ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 인근지역 평가사례

<경상북도>

기호	소재지	건물명 층,호수	전유면적 (㎡)	평가가액(원) (단가,원/㎡)	기준시점	평가 목적	비고
ⓐ	경산시 중산동 643	펜타힐즈 더샵1차 제109동 제12층 제12**호	84.9772	440,000,000 (5,178,000)	2025.10.21	법원 경매	-

◉ 평가단가 : 전유면적 기준
◉ 자료출처 : 한국감정평가협회 감정평가정보화시스템

(3) 인근지역 유사부동산 거래가격수준

지리적 위치	이용상황	가격수준(전유면적기준, 원/㎡)	비 고
인근지역	아파트	@4,800,000 ~ @5,300,000	기준층
가격수준에 관한 의견	위치, 층별 및 호별 효용에 따른 가격편차가 있습니다.		

(4) 경매 낙찰가율(1년간 평균낙찰가율: 2024.12~2025.11)

지 역	경상북도 경산시		
구 분	낙찰가율(%)	낙찰건수(건)	낙찰건율(%)
집합건물(아파트)	79.9	89	36.0

◉ 자료출처 : 인포케어 용도별 통계

(5) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 높다고 판단되는 【거래사례 A】을 비교사례로 선정하여 적용하였습니다.

<경상북도>

기호	소재지	건물명 층,호수	전유면적 (㎡)	거래가격(원) (단가,원/㎡)	거래시점 사용승인일	비 고
A	경산시 중산동 643	펜타힐즈 더샵1차 제104동 제34층 제34**호	84.9772	445,000,000	2025.10.20	-
				(5,237,000)	2017.08.14	

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 인근지역의 정상적인 가치수준 대비 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. 【1.00】

4. 시점수정

(1) 개 요

한국부동산원이 발표하는 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 아래 '전국주택가격동향조사/아파트/매매가격지수/경상북도 경산시'를 활용하였습니다.

(2) 시점수정치 :

일련번호	시점수정치
1	**경상북도 경산시(2025.10.20~2025.12.19)** -. 거래시점 : 2025.10.20, 2025년09월 지수를 적용합니다. -. 기준시점 : 2025.12.19, 2025년11월 지수를 적용합니다. -. 2025.10.20 매매 가격지수 (적용:2025년09월) : 98.7 -. 2025.12.19 매매 가격지수 (적용:2025년11월) : 98.6 -. 시점수정치 : 98.6/98.7≒**0.99899**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

【기호 1 : 비교사례 A】

【주거용】

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	비교사례	대상물건	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	본건과 사례는 동일 단지내에 소재하여 외부요인 유사합니다.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건과 사례는 동일 단지내에 소재하여 내부요인 유사합니다.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	0.98	본건은 사례 대비 층별효용 다소 열세합니다.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사합니다.
누 계		0.980		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 가액의 결정

가액의 산정 = 거래사례(원/㎡) x 사정보정 x 시점수정 x 가치형성요인비교 x 전유면적(㎡)

기호	거래사례 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유면적 (㎡)	산출가액 (원)	결정가액 (원)
1	5,237,000	1.00	0.99899	0.980	84.9772	435,684,598	436,000,000

Ⅳ. 감정평가액 및 결정의견

1. 감정평가액

기 호	소재지	동, 층, 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	경상북도 경산시 중산동 643	펜타힐즈 더샵1차 제104동 제6층 제605호	84.9772	436,000,000	-
합 계				**436,000,000**	

2. 결정 의견

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하여 비교방식인 거래사례비교법에 의하여 산정한 가액이 인근 유사부동산의 거래사례, 적정 가격수준, 감정평가사례 등과 비교하여도 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의거하여 산정한 금액을 감정평가액으로 결정하였습니다.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비 고
1	경상북도 경산시 중산동 [도로명주소] 경상북도 경산시 펜타힐즈2로 60	643 펜타힐즈 더샵1차 제104동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 평지붕 35층 1층 2층-35층 각	 501.4154 630.9438			
(1)	경상북도 경산시 중산동	643	대	준주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제6층 제605호 (1).소유권/대지권	68,825.3 84.9772 41.9661 --- 68,825.3	84.9772 41.9661	436,000,000 토지·건물 토 지 : 건 물 :	적정 공용부분 포함평가 배분내역 87,200,000 348,800,000
	합 계						**₩436,000,000.-**	
			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 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경상북도 경산시 중산동 소재 '성암초등학교' 북측 인근에 위치는 『펜타힐즈더샵 1차 제104동 제6층 제605호 단위세대』로서 부근은 아파트단지, 단독주택, 학교, 노선상가, 금융기관, 병원 등의 근린생활시설 등으로 형성되어 있는 등 주위환경 대체로 양호합니다.

(2) 교통상황

본건 단지까지 차량 접근 용이하며, 동측으로 '옥산로', 서측으로 '펜타힐즈2로', 북서측으로 인접하여 '펜타힐즈4로'가 통과하며, 서측 인근으로 '펜타힐즈로'가 통과하며, 북동측 근거리에 '정평역(대구2호선)'이 소재하며, 인근에 시내버스 승강장이 위치하는 등 교통상황 대체로 편리합니다.

(3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트구조 평지붕 35층건 중 제6층 제605호 단위세대로서
- 사용승인일 : 2017.08.14.
- 외 벽 : 석재판재붙임, 시멘트몰탈위 페인트 등 마감,
- 내 벽 : 벽지, 타일 등 마감,
- 바 닥 : 강화마루, 타일 등 마감,
- 창 호 : 샷시이중창 등 마감입니다.

(4) 이용상태

본건은 아파트 단위세대로 이용중입니다.

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)

(5) 설비내역

본건은 위생 및 급배수설비, 화재 탐지 및 경보설비, 옥내외 소화전설비, 승강기설비, 도시가스에 의한 개별난방설비 등 되어 있습니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건 부지는 대체로 사다리형의 토지로서 자체지반 평탄하게 조성하여 '아파트건부지'로 이용중입니다.

(7) 인접 도로상태등

본건은 서측으로 폭 약 20미터, 북서측으로 폭 약 30미터의 포장도로를 통하여 차량진입 가능하며, 동측으로 폭 약 30미터의 '옥산로'에는 보행자 전용 진출입로가 있는 등 인접 도로상태 등 양호합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

본건 부지의 토지이용계획 사항은 다음과 같습니다.
준주거지역(경산시고시제2014-72호(2014.07.24.)), 지구단위계획구역(2021-01-21)(중산1지구, 경산시고시제2021-7호(2021.1.21.)), 시가지조성사업지역(2021-01-21)(중산1지구, 경산시고시제2021-7호(2021.1.21.)), 대로2류(폭 30m~35m)(집산(13), 경산시고시제2014-72호(2014.07.24.))(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(특수(69), 경산시고시제2014-72호(2014.07.24.))(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(특수(70), 경산시고시제2014-72호(2014.07.24.))(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(5(특수), 경산시 고시 제2014-72호(2014.07.24.))(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(특수(357), 경산시고시제2014-72호(2014.07.24.))(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(25(집), 경산시 고시 제2014-72호(2014.07.24.))(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>,

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)

가축사육제한구역(2024-11-28)(가축사육제한구역(주거밀집800M), 경산시 고시 제2024-174호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(성암초등학교(병설유치원),경상북도경산교육지원청고시제2019-1호(2019.4.29))<교육환경 보호에 관한 법률>.

(9) 공부와의 차이

없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 본건의 임대관계는 이해관계인의 부재로 미상입니다.
2) 기 타 : ---

위 치 도

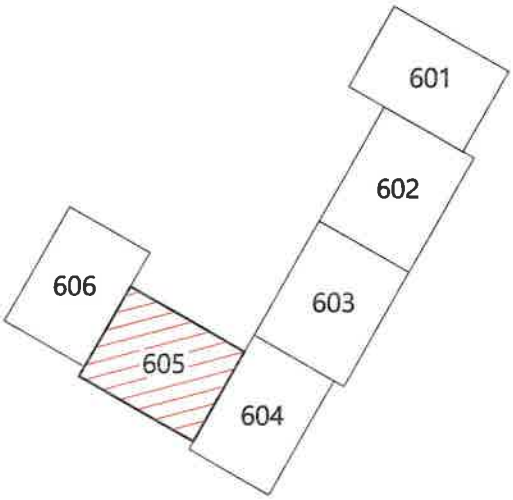
소 재 지	경상북도 경산시 중산동 643



호 별 배 치 도

No scale

[104동]



본건(펜타힐즈더샵1차 제104동 제6층 제605호)

사 진 용 지



본건 소재 제104동 남동측 전경



본건 출입 현관문