감 정 평 가 서

Appraisal Report

건 명 :	우용환 소유물건 (2025타경10166)
의 뢰 인 :	대구지방법원 사법보좌관 남기영
감정서번호 :	251226-1101

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나
타인(의뢰인 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.

달오감정평가사사무소

TEL. 053-741-3050 FAX. 053-745-3050

251226-1101

(부동산) 감정평가표

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

감 정 평 가 사

송민정 (인)

감정평가액	**일억이천칠백만원정 (₩127,000,000.-)**			
의 뢰 인	대구지방법원 사법보좌관 남기영	감정평가 목적	경매	
제 출 처	대구지방법원 경매5계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	우용환 (2025타경10166)	감정평가조건	-	
물 건 목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026. 01. 27	2026. 01. 26 ~ 2026. 01. 27	2026. 01. 27

평가내용	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	1세대	구분건물	1세대	-	127,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩127,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명	경남신성아파트 제112동 제1층 제106호

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
	1동의 건물의 표시 경상북도 경산시 중산동 [도로명주소] 경상북도 경산시 성암로21길 69 경남 신성아파트 112동	35-3	아파트	철근콘크리트조 스라브지붕 21층 1층 2층~21층 각 지층	 479.760 448.419 456.240	 	 	
가	전유부분의 건물의 표시 1층 106호			철근콘크리트조	59.94	59.94	127,000,000	
	대지권의 목적인 토지의 표시 토지의 표시: 1. 경상북도 경산시 중산동 대지권의 종류 : 1. 소유권 대지권의 비율: 1.	35-3	대		44,025.6 29.564 ---------	 29.564	 	

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명	경남신성아파트 제112동 제1층 제106호

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
					44,025.6			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	38,100,000	
						건 물 :	88,900,000	
	합 계						**₩127,000,000.-**	
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

Ⅰ. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 경산시 옥산동 소재 '경산서부초등학교' 북서측 인근에 위치하는 '경남신성아파트' 제112동 제106호에 대한 대구지방법원 경매5계의 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 2026년 1월 27일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2026년 1월 26일 ~ 2026년 1월 27일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

별도의 감정평가조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

구분소유건물은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 감정평가목적에 따른 경매 진행시 참고를 위해 토지와 건물을 한국부동산연구원에서 제시한「공동주택 토지·건물 배분비율표」및 지역적 특성, 대상부동산의 성격 등에 의거 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

본건 구분건물의 위치는 집합건축물대장상 도면 및 현관 출입문의 표시와 실제 점유사용부분 등에 따라 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	경상북도 경산시 중산동 35-3 경남신성아파트 제112동 제106호
도로명주소	경상북도 경산시 성암로21길 69 (중산동, 경남신성아파트)



주용도	공동주택(아파트) 126세대(112동)	
주구조	철근콘크리트구조	
사용승인	96.12.07	
건물규모	층수	지하1층 지상21층
	연면적	9,904.38 ㎡
비고	-	

2. 호별 상세 개요

일련번호	동/층/호수	용도	건물면적(㎡)			대지권(㎡)	비고(전용률(%))
			전유	공용	분양		
가	112동/1/106호	아파트	59.94	30.471	90.411	29.564	66.30
합계 (1개호)			59.94	30.471	90.411	29.564	-

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 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.

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.

감정평가액 = 거래사례가격 X 사정보정치 X 시점수정치 X 가치형성요인비교치

2. 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	중산동 35-3	101/1/*	아파트	59.94	90.411	122,000,000 (@2,040,000)	2025.05.17 (1996.12.07)	-
#2	중산동 35-3	106/12/*	아파트	59.94	90.411	150,000,000 (@2,500,000)	2025.08.20 (1996.12.07)	-
#3	중산동 35-3	113/12/*	아파트	59.94	90.411	157,000,000 (@2,620,000)	2025.09.27 (1996.12.07)	-
#4	중산동 35-3	108/8/*	아파트	59.94	90.411	140,000,000 (@2,340,000)	2026.01.27 (1996.12.07)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

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

< 사례 #2 > : 일련번호 가

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

■ **비교 거래사례#2**

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

<table>
<tr><th>시군구</th><th>상승률
(시점수정치)</th><th colspan="4">산출근거</th></tr>
<tr><td rowspan="4">경북
경산시
아파트</td><td rowspan="4">-0.203%
(0.99797)</td><td colspan="2">거래시점 /
기준시점</td><td colspan="2">2025.08.20/
2026.01.27</td></tr>
<tr><td rowspan="2">매매가격
지수</td><td>사례거래 당시
지수</td><td>2025.07</td><td>98.7</td></tr>
<tr><td>기준시점 당시
지수</td><td>2025.12</td><td>98.5</td></tr>
<tr><td colspan="2">산식</td><td colspan="2">1 + (98.5 - 98.7) / 98.7
≒ 0.99797</td></tr>
<tr><td colspan="6">※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.</td></tr>
</table>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가) / 비교사례 #2]

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	0.85	층별, 향별 효용 등에서 본건이 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.850	-

(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	112/1/106	59.94	#2	2,500,000	1.000	0.99797	0.850	2,120,000	127,072,800	127,000,000
합계		59.94	-	-	-	-	-	-	-	127,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

Ⅳ. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	용도지역	거래수준(원/전유㎡)	비고
인근 유사 구분건물	아파트지대	제3종 일반주거	@2,00,000 ~ @2,600,000	-
본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.				

2. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	중산동 35-3 108/4/*	아파트	59.94	90.411	144,000,000 (@2,400,000)	2024.09.12 (1996.12.07)	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임. (출처: 한국감정평가사협회)

3. 경매동향

용도별	경북 경산시 2025년 02월 ~ 2026년 01월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	15,597,800,000	12,411,756,343	79.6	243	88	36.2

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

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	제112동 제1층 제106호	59.94	29.564	127,000,000
합계		59.94	29.564	127,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

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 경산시 옥산동 소재 '경산서부초등학교' 북서측 인근에 위치하는 '경남신성아파트 112동 1층 106호(전유면적: 59.94㎡, 계단식)' 단위세대로서, 부근은 아파트단지, 공원, 주변 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하며, 인근에 노선버스승강장 및 도시철도2호선역(정평역)이 소재한 등 지역적 상황, 주변 간선도로, 인근 교통시설과의 접근편의성 등으로 보아 대중교통여건을 감안한 제반교통사정은 양호한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 스라브지붕 지하1층 지상21층건(112동, 사용승인일자: 96.12.07) 중 1층 106호로서,
외벽: 몰탈위 페인팅 등.
내벽: 벽지도배 및 타일 등 마감.
바닥: 바닥내장재 및 타일 등 마감.
창호: 샤시 창호임.

(4) 이용상태

아파트("건축물현황도"상 방3, 거실, 주방/식당, 욕실 등)로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급·배수설비, 승강기설비, 옥내소화전설비, 도시가스에 의한 개별난방설비 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

본건 대지권의 목적이 되는 토지는 자체지반 대체로 등고평탄하게 조성되어 있는 부정형의 토지로서, 건(아파트 및 부속건물)부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

출입구와 접한 본건 동측 및 남측으로 왕복2차선 포장도로와 각각 접합.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역(별도확인), 중로2류(폭 15m~20m)(15)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(13(집))(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(13)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(14(집))(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(19(특))(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>, 가축사육제한구역(2024-11-28)(가축사육제한구역(주거밀집800M), 경산시 고시 제2024-174호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(아이누리유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(키다리아저씨유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(키다리아저씨유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계

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)**	

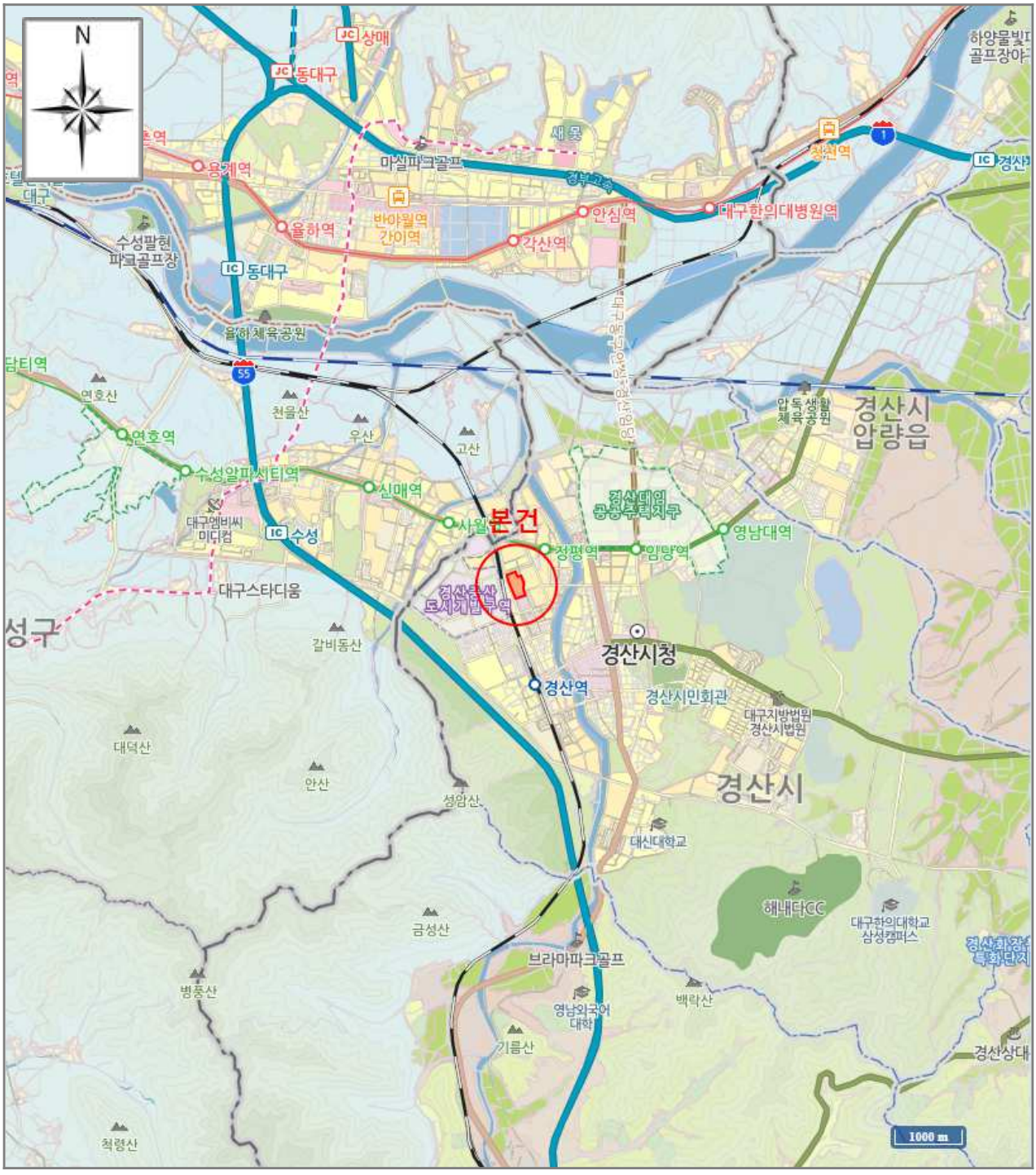
미상임.

2) 기타
폐문 및 이해관계인 부재로 본건 내부구조 및 설비, 마감상태는 외부관찰, 탐문 등에 의거 동류형의 표준적인 이용상황을 상정하여 개략적으로 평가하였으며, 건물구조변경 및 내부하자 등의 유무는 구체적으로 확인할 수 없으므로 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

251226-1101

광 역 위 치 도

소 재 지	경상북도 경산시 중산동 35-3 경남신성아파트 제112동 제1층 제106호

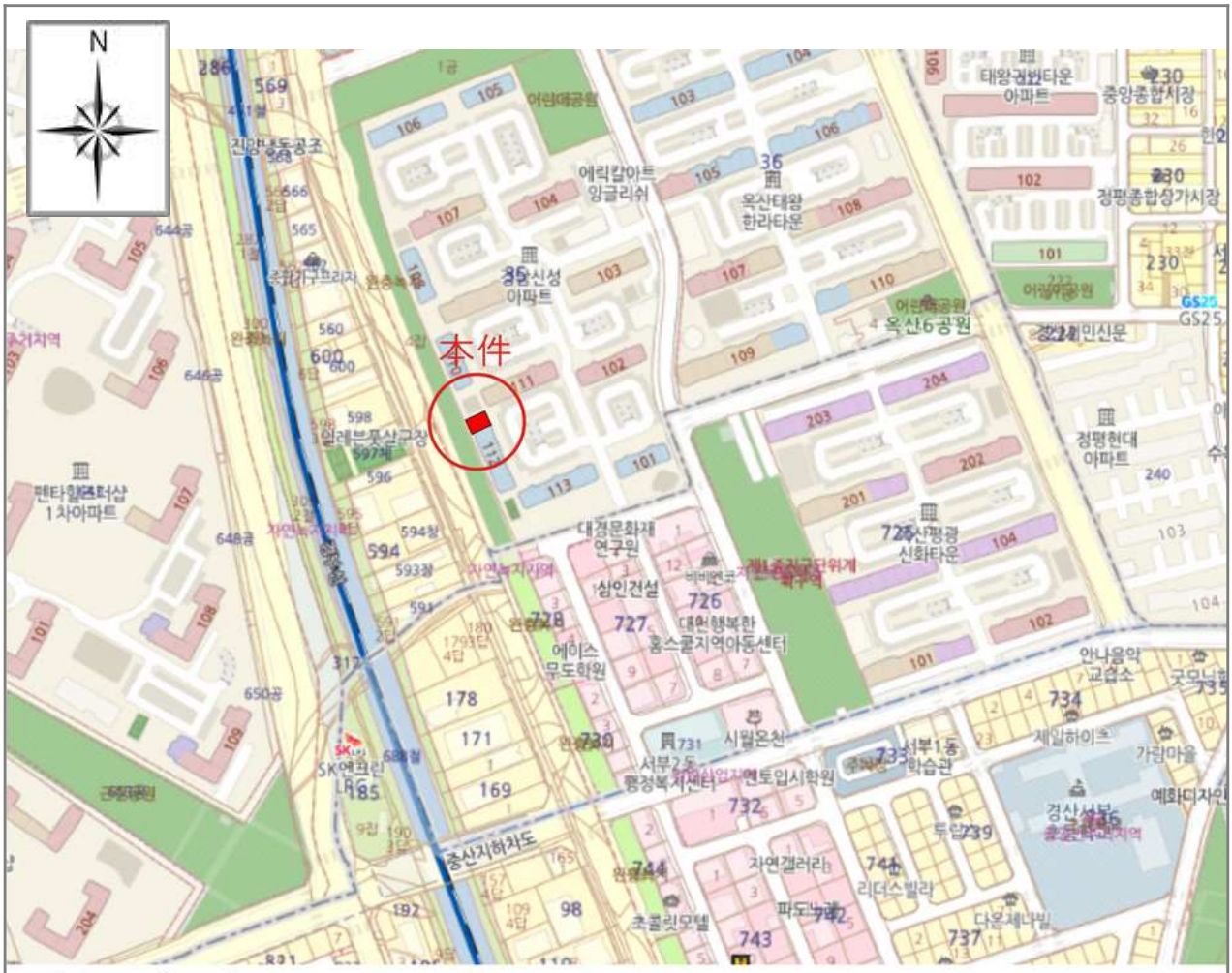


[범 례] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

251226-1101

상 세 위 치 도

소 재 지	경상북도 경산시 중산동 35-3 경남신성아파트 제112동 제1층 제106호



사 진 용 지

소 재 지	경상북도 경산시 중산동 35-3 경남신성아파트 제112동 제1층 제106호



본건 단지 전경



본건 동 전경



본건 동(라인) 출입구 전경



본건 현관 복도 전경