감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	조윤호 소유물건 (2026타경100272)
의 뢰 인:	대구지방법원 사법보좌관 최규태
감정서번호:	SD2602-03-001

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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

시대감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

안 능 수

감정평가액	이억일백만원정(₩201,000,000.-)			
의 뢰 인	대구지방법원 사법보좌관 최규태	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	대구지방법원 경매8계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	조윤호 (2026타경100272)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.02.11	2026.02.10 ~ 2026.02.11	2026.02.13

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	201,000,000 백
	합 계					₩201,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 경산시 진량읍 신상리 소재 “진량읍 행정복지센터” 남동측 인근에 위치하는 “보국웰리치경산 제102동 제7층 제701호” 단위세대에 대한 대구지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가 대상물건의 개요

■ 기호(가)

<table>
<tr><td>소재지</td><td colspan="5">경상북도 경산시 진량읍 신상리 205-1
[도로명주소] 경상북도 경산시 진량읍 해든길 11</td></tr>
<tr><td>건물명</td><td colspan="5">보국웰리치경산 제102동</td></tr>
<tr><td rowspan="2">전체건물
개요</td><td>구조</td><td>주용도</td><td>용도지역</td><td>층수</td><td>사용승인일</td></tr>
<tr><td>철근콘크리트구조
(철근)콘크리트지붕</td><td>공동주택
(아파트)</td><td>제3종
일반주거지역</td><td>지상20층</td><td>2005.04.15</td></tr>
<tr><td rowspan="2">대상물건
개요</td><td>동 · 층 · 호</td><td>용도</td><td>전유면적
(㎡)</td><td>공용면적
(㎡)</td><td>대지권면적
(㎡)</td></tr>
<tr><td>제102동
제7층
제701호</td><td>아파트</td><td>84.49</td><td>37.6018</td><td>31.7597</td></tr>
</table>

※ 상기 내역 중 사용승인일은 집합건축물대장(표제부)를 기준하였으며, 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용부분 면적의 합계임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기준시점 및 조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건 감정평가의 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2026년 02월 11일임.

나. 조사 기간

「감정평가에 관한 규칙」제10조 제1항에 따라 대상물건에 대하여 실지조사를 실시하였으며, 가격조사 기간은 2026년 02월 10일부터 2026년 02월 11일까지임.

4. 기준가치 및 감정평가의 조건

가. 기준가치의 결정 및 그 이유

본건은「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 “시장가치”를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

나. 감정평가의 조건

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 감정평가의 근거 및 감정평가 방법

1. 감정평가의 근거

본 감정평가는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」등 관련 제 법령 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

2. 본건에 적용한 감정평가방법

가. 본건은 구분건물로서 토지, 건물이 일체로 거래되는 시장관행을 반영하여「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 "거래사례비교법"으로 평가하되,「감정평가에 관한 규칙」제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성상 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 본건 구분건물에 대하여 "거래사례비교법"을 적용하여 평가시 부근지대의 상황, 제반 입지조건, 교통 및 접근조건 등과 건물의 구조, 규모, 용재, 부대설비, 층별 · 위치별 효용도 및 동유형 · 유사형 물건의 정상적인 거래가격수준, 기타 가치형성상의 제 요인 등을 종합적으로 고려하여 평가하였음.

3. 기타 참고 사항

가. 구분소유건물은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 의거 한국부동산연구원에서 제시한「공동주택 토지·건물 배분비율표」및 지역적 특성 등을 종합 고려하여 토지가격과 건물가격을 배분하여 '구분건물 감정평가명세표'에 기재하였으니 경매 진행시 업무에 참고하시기 바람.

나. 본건은 폐문 및 이해관계인 부재로 인하여 내부현황 및 내부파손, 건물구조변경 등의 유무는 확인이 불가하여 집합건축물대장, 인근 유사 평가전례 및 탐문조사 등을 통하여 인근 유사아파트 단위세대의 표준적 내부구조, 사용자재 및 통상의 이용상황 등을 상정하여 평가하였으니, 이 점 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 “거래사례비교법”을 적용하였음.

2. 참고가격자료

가. 인근 유사부동산의 거래사례

【출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)】

기호	소재지	건물명 동 · 층 · 호수	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적당 거래단가 (원/㎡)	거래시점 사용승인일	비고
A	진량읍 신상리 205-1	보국웰리치경산 1**동 6층 6**호	84.49	199,500,000	2,361,226	2025.09.06 2005.04.15	-
B	진량읍 신상리 205-1	보국웰리치경산 1**동 5층 5**호	84.49	198,000,000	2,343,473	2025.09.06 2005.04.15	-
C	진량읍 신상리 205-1	보국웰리치경산 1**동 6층 6**호	84.49	200,000,000	2,367,144	2025.04.21 2005.04.15	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 인근 유사부동산의 평가사례

【출처: 한국감정평가사협회】

기호	소재지	건물명 동 · 층 · 호수	전유면적 (㎡)	평가가액 (원)	전유면적당 평가단가 (원/㎡)	기준시점 사용승인일	평가 목적
a	진량읍 신상리 205-1	보국웰리치경산 1**동 3층 3**호	84.49	208,000,000	2,461,830	2024.02.12 2005.04.15	경매

다. 인근 유사부동산의 가격수준

구분	용도	전유면적당 가격수준 (원/㎡)	비고
구분건물	아파트	@2,200,000~@2,500,000 내외 수준	층별 · 위치별 효용 등 제반 요인에 따라 가격 편차가 나타남.

3. 비교 거래사례의 선정

본건 인근지역에 소재하는 거래사례로서, 대상 물건과 위치적 · 물적 유사성이 높고 가치형성요인 등이 유사하여 비교가능성이 큰 아래의 거래사례를 비교사례로 선정함.

【출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)】

기호	소재지	건물명 동 · 층 · 호수	전유면적 (㎡)	거래가격 (원)	전유면적당 거래단가 (원/㎡)	거래시점 사용승인일	비고
A	진량읍 신상리 205-1	보국웰리치경산 1**동 6층 6**호	84.49	199,500,000	2,361,226	2025.09.06 2005.04.15	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 사정보정치의 산정

사정보정이란 가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장 사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

사정보정에 관한 의견	사정보정치
본 비교사례는 실거래신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.	1.000

5. 시점수정치의 산정

시점수정은 한국부동산원이 조사 · 발표하는 전국주택가격동향조사 중 “경상북도 경산시 아파트 매매가격지수”를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하도록 함.

【조사기준월: 2025.03=100】

구분	시점수정치	비고
비교사례의 거래시점 당시 매매가격지수	98.7	2025년 8월 적용
기준시점 당시 매매가격지수	98.5	2025년 12월 적용
시점수정치 (기준시점 지수/거래시점 지수)	**0.99797**	98.5 / 98.7

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 가치형성요인 비교

가치형성요인		검토의견	격차율
항 목	세 부 항 목		
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	본건은 사례와 같은 단지 내에 소재하여 단지 외부 요인 대등함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업 . 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	자연환경(조망 . 풍치 . 경관 등)		
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	본건은 사례 대비 단지 내부 요인 대등함.	1.00
	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	본건은 사례 대비 층별 효용 등에서 다소 우세함.	1.01
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
가치형성요인 비교치			1.010

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

상기 제반사항을 종합적으로 참작하여 다음과 같이 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)을 산출함.

산식 = 사례가격(원/㎡) × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인비교 × 전유면적

본건 기호	비교사례		사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산정가액 (원)	비준가액 (원)
	기호	거래단가 (원/㎡)							
가	A	2,361,226	1.000	0.99797	1.010	2,379,997	84.49	201,085,947	201,000,000

Ⅳ. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정의견

거래사례비교법에 의해 산정된 시산가액을 참고가격자료(인근 유사부동산의 가격수준, 인근 평가사례 등) 등과 비교시, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액의 결정

기호	소재지	건물명	동 · 층 · 호	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	감정평가액 (원)
가	경상북도 경산시 진량읍 신상리 205-1	보국웰리치경산	제102동 제7층 제701호	84.49	31.7597	201,000,000
합계						**201,000,000**

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
	경상북도 경산시 진량읍 신상리 [도로명주소] 경상북도 경산시 진량읍 해든길 11	205-1 보국 웰리치 경산 제102동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층				
			아파트	철근콘크리트구조 1층 ~ 20층 각	398.88			
				부속건축물				
			제1동 관리실, 기계,전기, 발전기실	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층,지상1층	488.98			
			제2동 회의실, 문고	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층,지상1층, 지상2층	475.23			
			제3동 지하 주차장	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층,지하2층	5,011.08			
			제4동 지하 주차장, 창고	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층,지하2층, 지상1층	4,121.69			
			제5동 재활용품 창고	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상1층	38.4			
			제6동 경비실	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상1층	7.29			

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
			제7동 경비실	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상1층	7.29			
			제8동 경비실	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상1층	7.29			
			제9동 경비실	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상1층	7.29			
			제10동 경비실	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상1층	7.29			
			제11동 지하 주차장	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층	901.94			
1	경상북도 경산시 진량읍 신상리	205-1	대	제3종일반주거지역	16,451.6			
				(내)				
가				철근콘크리트구조 제7층 제701호	84.49	84.49	201,000,000	비준가액
				1. 소유권	31.7597			
				----------	----------	31.7597		
				대지권	16,451.6			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	60,300,000	
						건 물 :	140,700,000	
	합 계						**₩201,000,000.-**	
			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 진량읍 신상리 소재 "진량읍 행정복지센터" 남동측 인근에 위치하는 "보국웰리치경산 제102동 제7층 제701호" 단위세대로서, 부근일대는 아파트단지, 근린생활시설, 근린공원 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건 단지까지 차량 출입 가능하며, 간선도로와의 접근성 등 제반교통사정은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층 건물 중 제7층 제701호 단위세대로서,
- 외벽: 몰탈위 페이팅 등 마감
- 내벽: 벽지 및 타일 등 마감
- 바닥: 내장바닥재 및 타일 등 마감
- 창호: 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급·배수설비, 승강기설비, 소화전설비, 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 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

대체로 남서측 하향 경사지대에 형성되어 있는 부정형의 토지이며, '아파트 부지'로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지 북측으로 폭 약 15미터, 동측, 남서측 및 북서측으로 폭 약 8미터의 포장도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(진19)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(진5)(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(저수지상류100M), 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>임.

(9) 공부와의 차이

없음.

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)

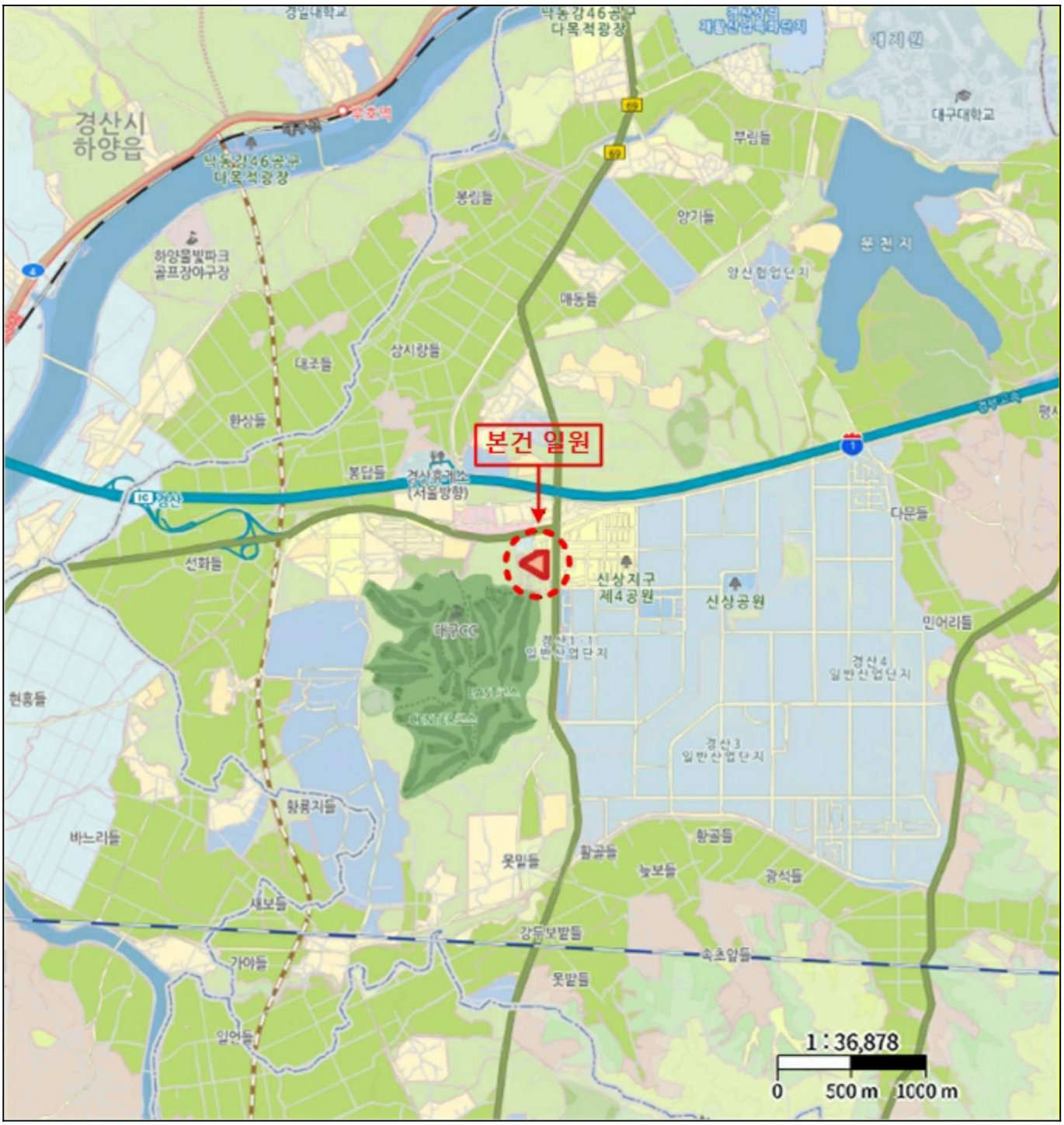
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계: 미상임.

2)기타: 본건은 폐문 및 이해관계인 부재로 인하여 내부현황 및 내부파손, 건물구조변경 등의 유무는 확인이 불가하여 집합건축물대장, 인근 유사 평가전례 및 탐문조사 등을 통하여 동 유형 내지 유사 유형 물건의 표준적 내부구조, 사용자재 및 통상의 이용상황 등을 상정하여 평가하였으니, 이 점 참고하시기 바람.

광 역 위 치 도

소 재 지	경상북도 경산시 진량읍 신상리 205-1 보국웰리치경산 102동 7층 701호

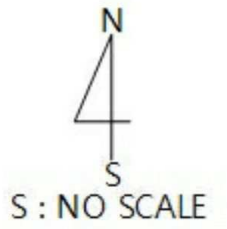


위 치 도

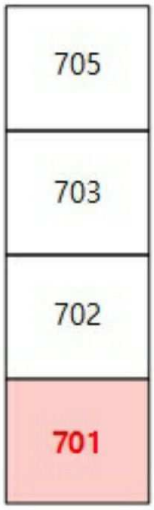
소 재 지	경상북도 경산시 진량읍 신상리 205-1 보국웰리치경산 102동 7층 701호



호 별 배 치 도



보국웰리치경산



본 건
【 보국웰리치경산 제102동 제7층 제701호 】


104
102


103
101
101



1

