감 정 평 가 서

의 뢰 인	대구지방법원 사법보좌관 유상목
건 명	정인수 소유물건(2026타경101089)
감정서번호	경북2260502

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 확인은행이 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.

경북감정평가사사무소

(아파트)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

박 권 순

감정평가액	삼천만원정(₩30,000,000.-)			
의 뢰 인	대구지방법원 사법보좌관 유상목	감정평가목적	법원경매	
채 무 자	-	제 출 처	대구지방법원 경매2계	
소 유 자 (대상업체명)	정인수 (2026타경101089)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가 조 건	-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2026.05.11	2026.05.11	2026. 05. 14

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	30,000,000 백
	합 계					₩30,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 칠곡군 약목면 복성리에 소재하는 “복성두성타운 제101동 2층 209호” 단위세대에 대한 경매목적의 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조의 시장가치를 기준으로 감정평가함.

3. 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2026. 05. 11 임.

4. 감정평가방법

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 및 기타 감정평가에 관한 제규정 및 감정평가 일반이론에 의거 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

본건은 구분건물로서, 물건의 특성과 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」등 관계법령 및 감정평가에 관한 제 이론에 의거 감정평가 3방식(비교방식, 원가방식, 수익방식) 중 아래와 같은 방식으로 평가하였음.

원가법에 의한 원가방식은 정확한 원가자료의 미비로 투입원가 등의 추정이 어렵고 대상 구분건물이 토지(대지권)와 건물 일체로 거래되는 시장현실 등을 고려할 때 적용하기에 부적합하며 수익방식(수익환원법)은 장래에 발생하는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

따라서, 본건 구분건물의 평가에서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」제7조 제2항, 제16조에 따라 주거환경의 쾌적성 여부, 교통 등의 입지조건과 공공시설 및 편의시설 등의 접근조건, 건물의 구조, 용재, 시공정도 및 부대시설, 노후여부와 관리상태, 층별, 위치별 선호도 등을 고려하고, 동류형 구분건물의 분양가격 및 거래시세 등을 비교 참작하여 건물과 토지의 대지권.소유권을 일체로한 거래사례비교법으로 평가하되 인근 유사 구분건물의 참고가격 분석내용 및 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

2. 대상물건의 개요

소재지	경상북도 칠곡군 약목면 복성리 산54			
건물명,층,호수	복성두성타운 제101동 2층 209호			
용도	아파트		사용승인일	1998. 08. 28
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	계 (㎡)	대지권면적(㎡)
	59.40	16.98565	76.38565	33.5

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례 (국토부실거래가)

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권면적(㎡)	거래금액(원)	거래시점 사용승인일
1	칠곡군 약목면 복성리 산54	복성 두성타운 제101동	2/218	59.40	33.5	29,000,000	2026. 04. 13 1998. 08. 28
2	동소	복성 두성타운 제101동	5/502	59.40	33.5	29,000,000	2026. 04. 04 1998. 08. 28
3	동소	복성 두성타운 제101동	3/310	59.40	33.5	20,000,000	2026. 01. 15 1998. 08. 28

감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

(2) 비교사례의 선정

동일 아파트단지 내 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 사례 1)을 선정함.

4. 사정보정

호가수준 및 평가사례 등을 감안하여 다소의 사정보정이 필요하다고 판단됨.
(1.04)

5. 시점수정

- 경상북도 칠곡군의 월별 아파트 매매가격지수에 의하여 시점수정함.

- 시점수정치의 산출

▶ 사례1)의 매매 당시 가격지수 : 99.6 (2026년 03월)

▶ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 99.6 (2026년 03월)

▶ 시점수정치 : 99.6/99.6 = 1.00000

감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

6. 가치형성요인비교

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 항 목	사 례	대 상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	같은 단지 내에 소재하는 바 외부요인은 대등함
	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	같은 단지 내에 소재하는 바 내부요인은 대등함
	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	1.00	대상과 사례는 층별 효용도 등이 유사하여 호별요인 대등함.
	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	대등함.
누 계		1.000		1.00 × 1.00 × 1.00× 1.00

감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

7. 비준가액

거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가액(원)
29,000,000	1.00	1.04	1.00	59.40/59.40	30,000,000

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 부동산의 탐문조사 (호가수준)

복성두성타운 59.4㎡ : 25,000,000원 ~ 35,000,000원

2. 인근 평가선례

소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	감정평가액(원)	감정 목적	기준시점 / 사용승인일
칠곡군 약목면 복성리 산54	복성 두성타운 제101동	2/209 (본건)	59.4	33.5	36,000,000	경매	2023. 12. 04 / 1998. 08. 28
동소	복성 두성타운 제102동	6/602	59.4	33.5	35,000,000	경매	2024. 04. 11 / 1998. 08. 28
동소	복성 두성타운 제101동	8/801	59.4	33.5	39,000,000	경매	2024. 07. 29 / 1998. 08. 28

감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액의 결정의견

1. 감정평가액 : ₩30,000,000

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

3. 배분비율

구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 또한 구분건물과 토지를 일체로 하여 일반적으로 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분 평가는 곤란하나, 평가목적에 따른 경매 진행 시 참고를 위해 토지와 건물가격을 <한국부동산연구원의 <주거용(비주거용)집합건물 토지.건물배분비율표> 및 지역적 특성, 대상 부동산의 성격 등에 의거하여 배분 하였으니 참고하시기 바람.

4. 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 관리사무소, 인근 주민 및 중개소 탐문에 의하여 본건 아파트 내 유사 단위세대의 일반적인 마감상태 및 설비 등을 참조하여 평가하였음.

아파트 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 칠곡군 약목면 복성리 복성두성타운 101동 [도로명주소] 경상북도 칠곡군 약목면 복성17길 54	산54	아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 15층				
				1층	663.39			
				2층-8층 각각	1,331.46			
				9층-12층 각각	1,262.16			
				13층-15층 각각	984.96			
	전유부분의 건물의 표시		2층 209호	철근콘크리트조	59.40	59.4	30,000,000	비준가액
	대지권의 목적인 토지의 표시 토지의 표시 : 1. 경상북도 칠곡군 약목면 복성리	산54	임야		9,609			현황 "대"
	대지권의 종류 : 1. 소유권							
	대지권의 비율 : 1.				33.5 ------- 9,609	33.5		

아파트 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
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	9,000,000	
						건 물 :	21,000,000	
	합 계						**₩30,000,000.-**	
			이	하	여	백		

아파트 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 칠곡군 약목면 복성리 소재 "복성두성타운 제101동 제2층 제209호"단위세대로서 주변은 아파트, 소규모공장, 농가주택 및 임야 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건 아파트 단지까지 차량출입 가능하고 인근 대중교통시설 및 간선도로 접근성 등을 고려할 때 아파트로서의 제반교통사정은 다소 불편시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 스라브지붕 제101동 15층건 중 제2층 제209호 단위세대로서,
- 외벽 : 몰탈위페인팅
- 내벽 : 벽지 및 타일 등
- 바닥 : 장판지 및 타일 등
- 창호 : 목재 및 알미늄 샷시 이중창임.

(4) 이용상태

본건은 아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 소화전설비 등이 되어있으며 LPG에 의한 개별난방설비 등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

아파트 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)

북동측 하향 경사지에 계단식으로 정지되어 있으며 건(아파트)부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지 북동측으로 폭 약 6~8M의 아스팔트포장도로를 통하여 출입함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

계획관리지역, 가축사육제한구역, 준보전산지임.

(9) 공부와의 차이

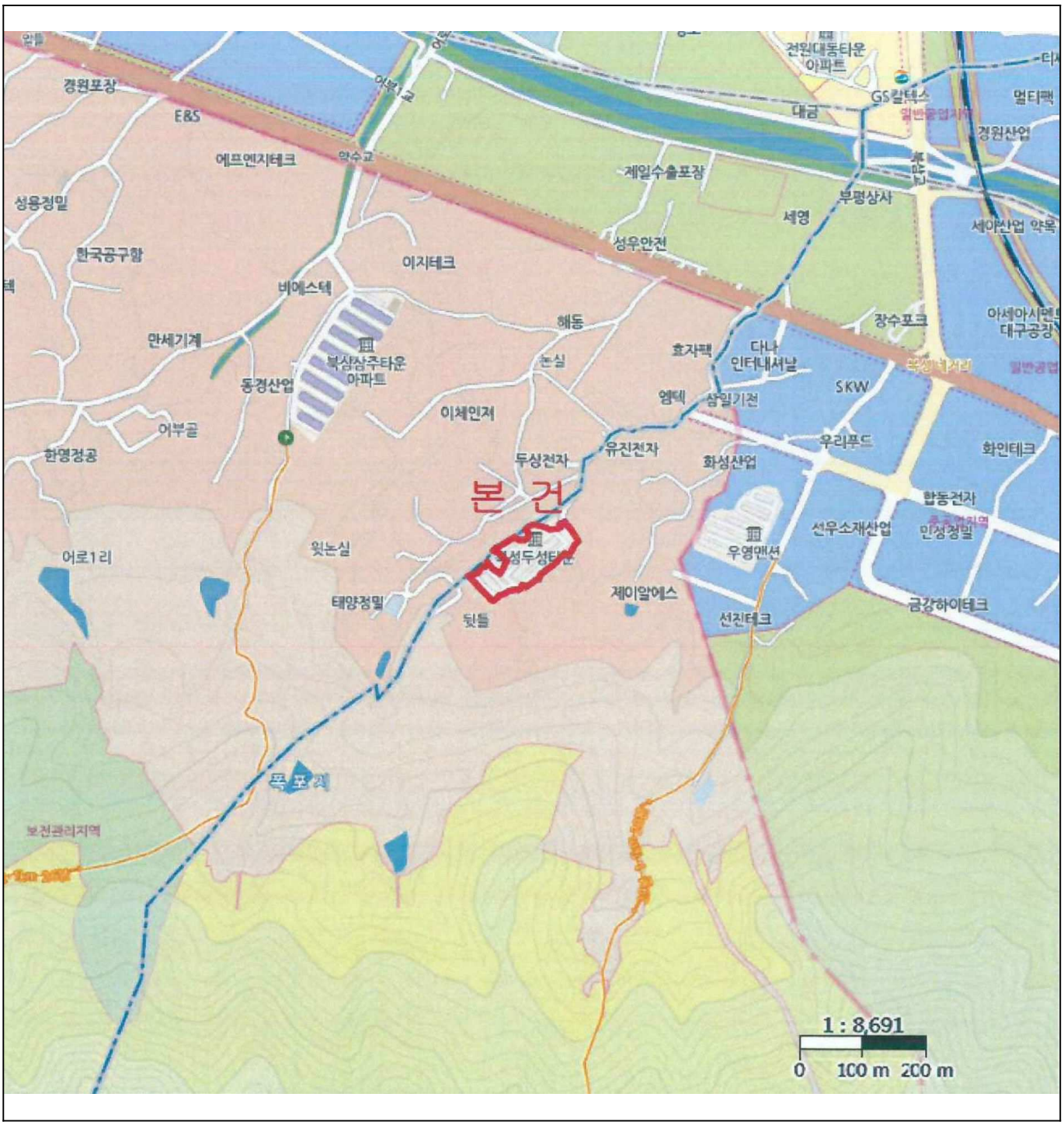
귀 의뢰목록상 본건 아파트부지의 지목은 "임야"이나 현황 "대"임.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 등은 미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	경상북도 칠곡군 약목면 복성리 산54 복성두성타운 101동 2층 209호



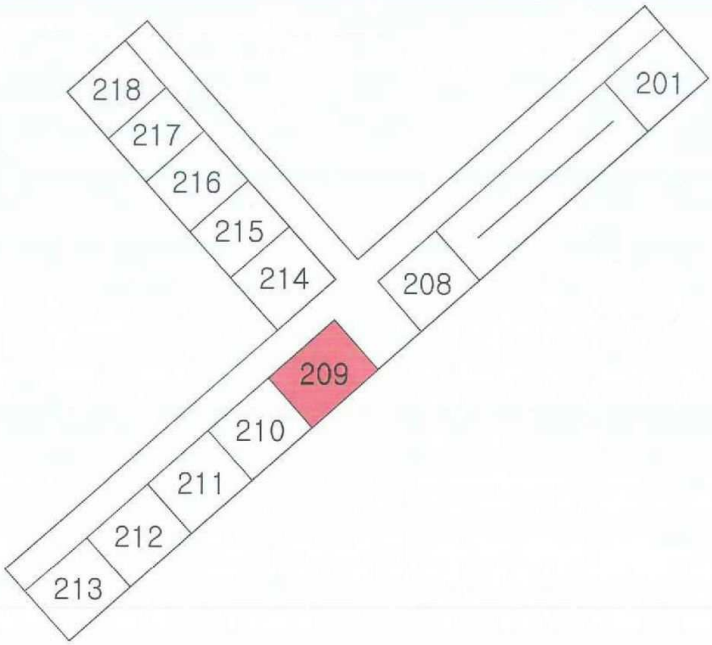
위 치 도

소 재 지	경상북도 칠곡군 약목면 복성리 산54 복성두성타운 101동 2층 209호



건 물 개 황 도

층별배치도(축척 및 방위 없음)



본건 [복성두성타운 제101동 2층 209호]


두성
101


101


13 - 9 101 14 - 13

