감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	박 현 지 소유물건 (2026타경101321)
의 뢰 인:	대구지방법원 사법보좌관 유상목
감정평가서번호:	DN-260529-001

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.

다나감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
이 상 현 (인)

감정평가액	이억사천팔백만원정(₩248,000,000.-)			
의 뢰 인	대구지방법원 사법보좌관 유상목	감정평가 목 적	경 매	
제 출 처	경매2계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	박 현 지 (2026타경101321)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.06.10	2026.06.10	2026.06.15

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	248,000,000 백
	합 계					₩248,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 경산시 정평동에 위치하는 공동주택(아파트) **"경산엘아이지 2단지 201동 제1층 제104호"** 단위세대로서 대구지방법원의 경매를 목적으로 하는 감정평가입니다.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조제1항의 감정평가의 대상이 되는 토지등(이하 "대상물건"이라 한다)이 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 가액(價額)인 "시장가치" 를 기준으로 감정평가하였습니다.

3. 감정평가 조건

감정평가조건은 없습니다.

4. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사를 완료한 날짜인 2026년 6월 10일자입니다.

5. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 2026년 6월 10일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였으며, 실지조사시 의뢰목록 및 공부를 기준으로 하여 대상물건의 현황, 대상물건의 특성 등을 확인하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 감정평가 근거법령, 방법 및 의견

1. 감정평가 근거법령

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였습니다.

2. 감정평가 관련규정(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.

3. 감정평가 방법

가) 본 구분건물(아파트)은 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 거래사례비교법으로 평가하되, 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 하여 감정평가하였습니다.

나) 본건은 건물과 대지사용권이 일체로 거래되는 구분건물로서 대상물건의 특성상 주된 감정평가방법 외의 "토지와 건물의 가액을 각각 산정한 후 이를 합산하여 감정평가액을 산정하는 방법인 원가법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 감정평가액을 산정하는 방법인 수익환원법"으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 불필요하거나 부적절하다고 판단되어 이를 생략하였습니다.

4. 그 밖의 사항

가) 구분소유의 집합건물은 "집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률" 제20조의 규정에 따라 건물과 대지사용권이 일체성을 가지고 또한 일반적으로 건물과 대지사용권을 일체로 하여 거래가 되나, 경매진행시 참고를 위해 토지와 건물의 가격은 한국부동산연구원의 구분건물(아파트)의 「토지/건물 배분비율표」와 지역상황, 대상 부동산의 특성 등을 종합적으로 참작하여 토지와 건물의 가격을 배분하여 「구분건물 감정평가명세표」에 명기하였으니 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

나) 본건의 내부현황 및 상태 등은 동류형 물건의 일반적 상황을 기준으로 하였으니, 경매참여시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 대상부동산의 개요

【 일련번호 1】

소 재 지	경상북도 경산시 정평동 154 [도로명주소] 경상북도 경산시 대학로9길 27-12				
건 물 명	경산엘아이지 2단지				
물건 개황	**토지 지목**	**토지면적(㎡)**	**용도지역**	**토지용도**	**비 고**
	대	5,891	제2종일반주거지역	아파트부지	
	주 구 조	**주 용 도**	**층수(지하/지상)**	**사용승인일**	**비 고**
	철근콘크리트구조	공동주택 (아파트)	지하1층 지상11층	2005.07.23	

일련번호	동 층/호수	용도	면 적(㎡)			대지권 비 율	비 고
			전유(㎡) (A)	공용(㎡) (B)	합 계(㎡) (A+B)		
1	제201동 1층/104호	공동주택 (아파트)	84.8176	26.4758	111.2934	5,891㎡ 중 66.717/5,891	

※ 해당호의 면적은 집합건축물대장(전유부, 갑)에 근거하였으며, 공용면적은 공용부분 "주(계단실, 벽체, 승강기실 등)" 면적임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액의 산출

가. 거래사례비교법에 의한 감정평가액

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 거래사례비교법을 적용하였습니다.

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

> 감정평가법인 등은 「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

대상물건과의 물적 유사성 등을 고려하여 아래사례를 비교사례로 선정하였습니다.

기호	소재지	건 물 명 동/호수	전유면적(㎡)	거래시점 사용승인일	거래가액(원)	전유면적기준 단가(원/㎡)	비 고
A	경산시 정평동 1**	경산엘아이지 *단지 1**동 12**호	59.8938	2026.02.24 2005.07.23	202,000,000	3,372,636	

※ 거래단가/자료출처 : 전유면적 기준/집합건물등기사항전부증명서, KAIS

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 사정보정

비교사례는 인근지역의 정상적인 가치수준 대비 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. 【1.00】

4. 시점수정

(1) 개 요

한국부동산원에서 조사.발표하는 「전국주택가격동향조사」의 "경상북도 경산시 매매가격지수(아파트, 월별)"를 활용하여 시점수정치를 산정하였습니다.(2026.01=100.0)

(2) 시점수정치

일련번호	거래사례(A)		대상물건(1)		시점수정치	비고
	거래시점	지수	기준시점	지수		
1	2026년 01월	100.0	2026년 04월	99.6	0.99600	경상북도 경산시 (아파트)

▣ 시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수 (※ 소수점 6째 자리에서 사사오입)

▣ 거래시점 지수 : 거래시점지수는 거래시점 직전월 발표된 지수, 기준시점 지수는 기준시점 당시 최종 발표된 지수를 활용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

【일련번호 1 : 비교사례 A】

구분		격차율		비고
조건	세부항목	비교사례	대상물건	
단지 외부 요인	인근 교통시설과의 거리 및 편의성	1.00	1.00	본건은 비교사례와 거주환경 등 제반 단지 외부요인 대등함.
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)			
	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성			
	차량이용의 편리성			
	인근교육시설의 종류, 거리 및 편의성			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
	공원 및 녹지와의 접근성			
	거주환경, 저해시설의 유무 및 거리			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건은 비교사례와 단지환경 등 제반 단지 내부요인 대등함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	단지의 구성(배치상태, 동간거리)			
	단지환경(조경, 녹지)			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 현관구조(복도식/계단식), 외부구조			
	건물의 구조 및 재질			
	경과연수에 따른 노후도, 경과년수			
	주차시설, 보안 및 유지관리 상태			
호별 요인	층별 효용, 향별효용	1.00	0.87	본건은 비교사례 대비 층별효용, 타입(평형) 등에서 열세함.
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	개발사업 가능성	1.00	1.00	유사함.
	기타 가치에 영향을 미치는 요인			
누계		0.870		

6. 감정평가액의 결정

일련번호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	전유면적 (㎡)	산출가액 (원)	결정가액 (원)
1	3,372,636	1.00	0.99600	0.870	84.8176	247,875,750	**248,000,000**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 기타 참고자료

1. 평가사례

소재지	건 물 명 동/호수	평가 목적	전유면적 (㎡)	기준시점 사용승인일	평가가액 (원)	단 가 (원/㎡)	비 고
경산시 정평동 1**	경산엘*** 2**동 6**호	경매	59.8938	2026.05.12 2005.07.23	220,000,000	3,673,168	
경산시 정평동 1**	경산엘*** 1**동 12**호	경매	84.8176	2024.01.29 2005.07.23	301,000,000	3,548,792	

※ 평가단가/자료출처 : 전유면적 기준/한국감정평가협회 감정평가정보화시스템

2. 거래사례

소재지	건 물 명 동/호수	전유면적 (㎡)	거래시점 사용승인일	거래가액 (원)	단 가 (원/㎡)	비 고
경산시 정평동 1**	경산엘*** 1**동 9**호	84.8176	2026.01.25 2005.07.23	260,000,000	3,065,402	
경산시 정평동 1**	경산엘*** 2**동 3**호	84.8176	2025.12.19 2005.07.23	248,000,000	2,923,921	
경산시 정평동 1**	경산엘*** 2**동 1**호	84.8176	2025.09.15 2005.07.23	235,000,000	2,770,651	

※ 거래단가/자료출처 : 전유면적 기준/한국부동산원 감정평가정보체계

3. 경매 낙찰가율(1년간 평균낙찰가율)

구 분	집합건물(아파트)	대상년월(기간)	2025.06~2026.05
지 역	낙찰가율(%)	낙찰률 평균(%)	낙찰건수
경상북도 경산시	83.63%	79.57%	88
경산시 정평동	82.30%	83.28%	6

※ 자료출처 : INFOCARE

Ⅴ. 감정평가액 및 결정의견

1. 감정평가액

일련번호	소재지	명칭(건물명) / 동/층/호수	건물전유면적(㎡) / 토지지분면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	경상북도 경산시 정평동 154	경산엘아이지 2단지	84.8176	248,000,000	
		제201동 제1층 제104호	66.717		
합 계				₩248,000,000	

2. 결정 의견

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하여 비교방식인 거래사례비교법에 의하여 산정한 가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의거하여 산정한 금액을 감정평가액으로 결정하였습니다.

구분건물(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	경상북도 경산시 정평동 [도로명주소] 경상북도 경산시 대학로9길 27-12	154 경산 엘아이지 2단지 제201동	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 11층 지하1층 1층 2층 3층-6층 각 7층-10층 각 11층	 95.996 637.7389 618.7189 590.2297 424.9382 331.2639			
(1)	경상북도 경산시 정평동	154	대	제2종일반주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제1층 제104호 (1).소유권/대지권	5,891 84.8176 66.717 --- 5,891	 84.8176 66.717	 248,000,000	
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 74,400,000 173,600,000	
	합 계						**₩248,000,000.-**	
				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 정평동 소재 "대구도시철도2호선 정평역" 북서측 인근에 위치하며, 부근은 아파트, 근린상가, 단독주택 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건 단지까지 차량의 진출입이 가능하고, 본건 남측으로 대학로 및 대구도시철도 2호선이 통과하고 있으며, 교통시설과의 거리 · 대중교통상황 등으로 보아 제반 교통사정은 대체로 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층 지상11층(201동)건중 제1층 제104호 단위세대로서 (사용승인일 : 2005.07.23)

- 외 벽 : 콘크리트위 페인팅 등 마감
- 내 벽 : 벽지, 타일 등 마감
- 바 닥 : 바닥재, 타일 등 마감
- 창 호 : 샷시창호임.

(4) 이용상태

"공동주택(아파트)"으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급 · 배수설비, 승강기설비, 소화설비, 난방설비, 도시가스공급설비 등 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

자체지면 평탄하게 조성한 사다리형의 토지로서, "공동주택(아파트)"부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지 남동측 및 북동측 폭 약 8미터 포장도로, 남서측으로 폭 약 9~10미터의 포장도로, 남서측으로 폭 약 6미터의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(108)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(경산시고시제2020-130호(2020.7.2.))(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(2024-09-12)(경산시고시제2024-127호(2024.9.12.))(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>.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 미상임.

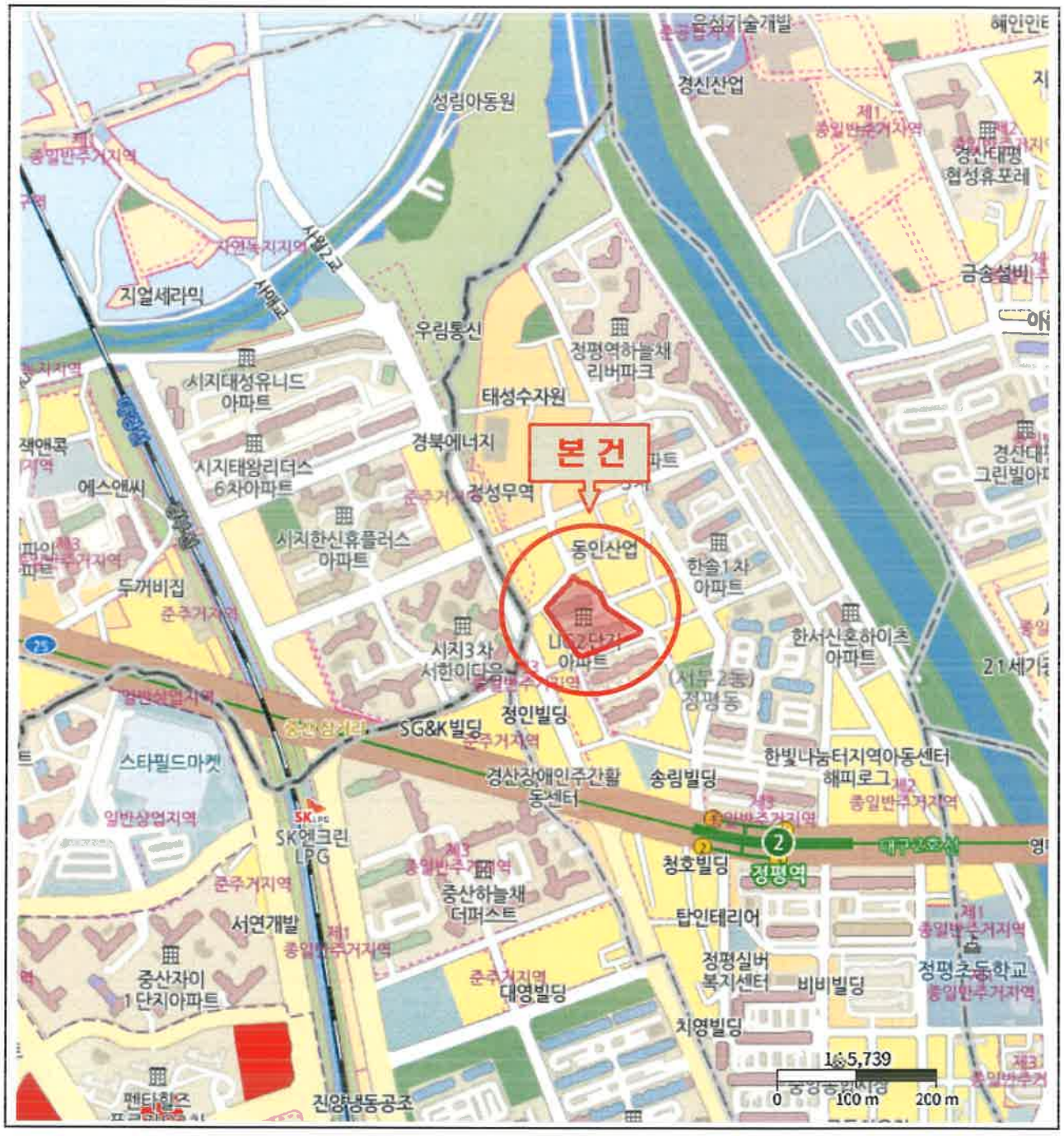
구분건물 감정평가요항표

(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)

2) 기 타 : 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부현황 및 상태 등은 확인하지 못하여 동류형 물건의 일반적 상황을 기준으로 하였으니, 경매참여시 참고하시기 바랍니다.

【광 역 위 치 도】

소 재 지	경상북도 경산시 정평동 154번지 [제201동 제104호]

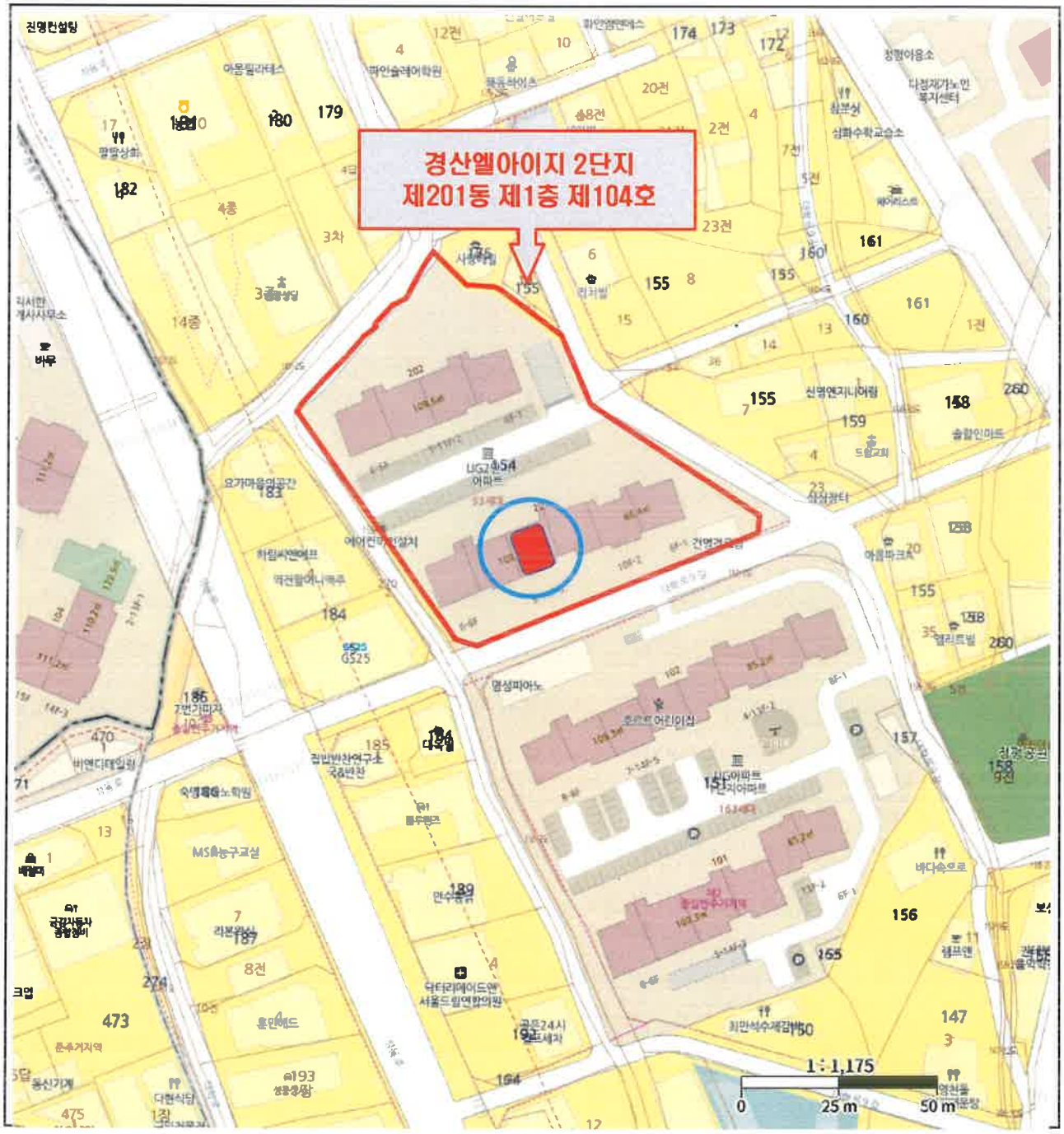


각종사례 표시도	본 건	표준지공시지가	감정평가사례	거래사례

다나감정평가사사무소

【위 치 도】

소 재 지	경상북도 경산시 정평동 154번지 [제201동 제104호]



각종사례 표시도	본 건	표준지공시지가	감정평가사례	거래사례

다나감정평가사사무소

【위 치 도】

소 재 지	경상북도 경산시 정평동 154번지 [제201동 제104호]



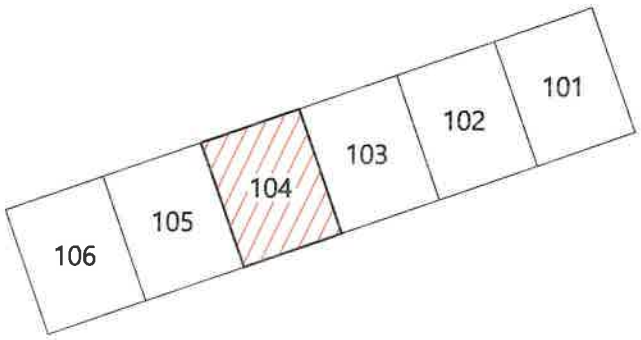
각종사례 표시도	본 건	표준지공시지가	감정평가사례	거래사례

다나감정평가사사무소

호 별 배 치 도

No scale

[201동]



본건(경산엘아이지 2단지 제201동 제1층 제104호)

사 진 용 지



[단지전경(201동)]



[단지전경(201동)]

사 진 용 지



[단지주변환경]



[단지주변환경]

사 진 용 지

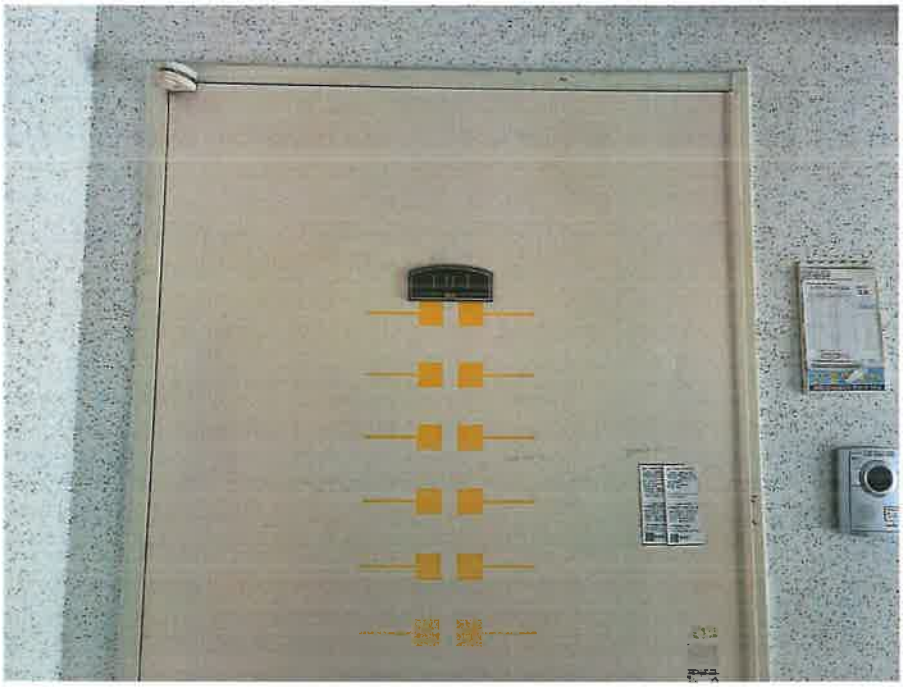


[주변환경 및 도로현황]



[공용출입구(3호, 4호)]

사 진 용 지



[본건전경(출입구)]



[본건전경(공용복도, 계단식)]