감 정 평 가 서

건 명	주식회사 미정산업개발 소유물건(2025타경31482)
의 뢰 인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 최상욱
감정서번호	S2508-1-32

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.

신라감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

추 용 우

감정평가액	**일억일천칠백만원정(₩117,000,000.-)**			
의 뢰 인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 최상욱	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	대구지방법원 서부지원 경매4계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	주식회사 미정산업개발 (2025타경31482)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.09.18	2025.09.18	2025.09.19

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	117,000,000 백
	합 계					₩117,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상북도 고령군 다산면 상곡리 소재 “다산초등학교” 북서측 인근에 위치하는 구분건물(아파트, “2차금류강남타운” 제203동 제19층 제1917호)에 대한 대구지방법원 서부지원의 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」제5조에 의거 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

가) 감정평가의 방식

부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

① 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”,

② 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”,

③ 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 “공시지가기준법”,

④ 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원 하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 감정평가방법 적용에 관한 규정

(1) 감정평가에 관한 규칙

- 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 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.

- 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액(이하 “시산가액”이라 한다)을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

다) 대상물건에 적용한 감정평가방법

본건은 구분건물로서「감정평가에 관한 규칙」제16조 및 제12조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격 수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 **2025년 09월 18일**을 기준시점으로 함.

5. 실지조사 실시기간, 내용 및 기타참고사항

가) 2025년 09월 18일 현장조사 및 탐문조사 등의 실지조사를 행하였음.

나) 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의거, 구분소유권의 대상이 되는 구분건물 부분과 그 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로, 토지 · 건물의 구분 평가는 곤란하나, 귀 원의 요청에 따라 감정평가 대상 부동산의 감정평가액을 한국부동산연구원에서 제시한 '집합건물 토지 · 건물 배분비율표' 등을 기준으로 토지가격과 건물가격으로 배분하여 "(구분건물)감정평가명세표" 상에 부기하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.

다) 대상 물건의 위치, 구조, 이용상황 및 주변환경 등의 실지조사를 행하였으며, 본건의 호별 위치는 현장에서 탐문 조사된 사항을 근거로 표시하였고, 거주인 폐문부재 등으로 구조 확인 및 내부 마감상태 등은 인근지역 내 유사부동산의 일반적인 마감상태 및 통상설비 등을 참조하여 평가하였으므로 경매 진행 시 참고하시기 바람.

라) 대상 물건의 소재지, 면적 등은 귀 원의 제시목록 등에 의거한 바 경매 진행 시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 대상물건의 개요

(1) 기호 가

소재지	경상북도 고령군 다산면 상곡리 150-1 [도로명 주소] 경상북도 고령군 다산면 상곡3길 28		
건물명, 층, 호수	"2차금류강남타운" 제203동 제19층 제1917호		
용 도	아파트	사용승인일	1997.02.12
면 적	전유면적(㎡)		대지권면적(㎡)
	59.98		26.3453

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[자료출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계 등]

기호	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액 (천원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점 사용승인일
A	상곡리 15*-*	2차금류강남타운 20*동	17층 170*호	59.98	26.3453	111,000	1,850,616	2025.04.29 1997.02.12
B	상곡리 15*-*	2차금류강남타운 20*동	10층 101*호	59.98	26.3453	120,000	2,000,666	2024.02.27 1997.02.12

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 거래단가 = 거래금액/전유면적

(2) 비교사례의 선정

본건과 위치적 · 물적 유사성이 인정되며, 최근의 거래사례인 거래사례(B)를 선정함.

4. 사정보정치의 산정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나, 본 적용사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래사례로 판단됨.(1.00)

5. 시점수정치의 산정

(1) 시점수정 기준

1) 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 감정평가의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가치수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

2) 한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수(경상북도, 아파트)를 활용하여 기준시점까지 시점수정치를 산정하여 적용하였음.

(2) 시점수정치 산정

구 분	가격지수
거래사례의 거래시점 (적용 : 2024년 01월) 가격지수	101.6
대상물건의 기준시점 (적용 : 2025년 08월) 가격지수	99.0
시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수	99.00 / 101.60 ≒ 0.97441

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 개별요인 비교치의 산정

- 기호 (가) / 거래사례(B)

구분		비교치	비 고
조건	세부항목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편의성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
개별적 요인	층별 효용	1.00	대등함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
비교치계	1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00	1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

기호	사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교(㎡)		시산가액(원)	감정평가액(원)
					대상	사례		
가	120,000,000	1.00	0.97441	1.000	59.98	59.98	116,929,200	117,000,000

Ⅲ. 참고가격자료

1. 인근 유사부동산의 가격수준

기호 가	전유면적당 @1,800,000원/㎡ ~ @2,000,000원/㎡

2. 인근 평가사례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보]

구분	소재지	건물명	층 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	평가금액 (천원)	단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적
								사용승인일	
1	상곡리 15*-*	2차금류강남 타운 20*동	13층 130*호	59.98	26.3453	98,000	1,633,878	2023.12.28 1997.02.12	경매
2	상곡리 15*-*	2차금류강남 타운 20*동	3층 31*호	59.98	26.3453	112,000	1,867,289	2022.07.26 1997.02.12	경매

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

상기의 가격 참고자료(유사부동산 가격수준, 평가사례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액

기호	구분	면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
가	19층 1917호	59.98	117,000,000	-
합 계			117,000,000	

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 고령군 다산면 상곡리 [도로명주소] 경상북도 고령군 다산면 상곡3길 28	150-1 2차금류 강남타운 제203동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트조 슬래브지붕 20층				
1	경상북도 고령군 다산면 상곡리	150-1	대		14,523			
				(내)				
가				철근콘크리트조 제19층 제1917호	59.98	59.98	117,000,000	
					26.3453			
				1.소유권/대지권	14,523x------- 14,523	26.3453		
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**35,100,000**	
						건 물 :	**81,900,000**	
	합 계						**₩117,000,000.-**	
			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 고령군 다산면 상곡리 소재 "다산초등학교" 북서측 인근에 위치하는 구분건물(아파트, "2차금류강남타운" 203동 19층 1917호)로서, 부근 일대는 아파트단지, 단독 및 다가구 주택, 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건 아파트 단지까지 일반 차량 출입 용이하며, 대중교통수단 이용 등 제반 교통사정은 무난시됨.

(3) 건물의 구조

가) 철근콘크리트조 슬래브지붕 20층 건물 중 19층 1917호 단위세대로서,
외벽 : 몰탈위 페인팅 마감 등,
내벽 : 벽지 도배 및 일부 타일 마감 등,
바닥 : 실내 바닥재 및 일부 타일 마감 등,
창호 : 샷시 창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

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)

위생 및 급배수설비, 소화전 설비, 승강기설비, 도시가스에 의한 난방설비 등 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 토지로서 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 폭 약 7-8미터 내외, 동측으로 폭 약 9-10미터 내외의 포장도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 준주거지역(2018-07-26), 소로1류(폭 10m~12m)(소로1류2호선(국))(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(소로2-3(국))(접합) 가축사육제한구역(250m 제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

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)

임대관계 : 미상임.
기 타 : 없음.

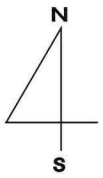
위 치 도

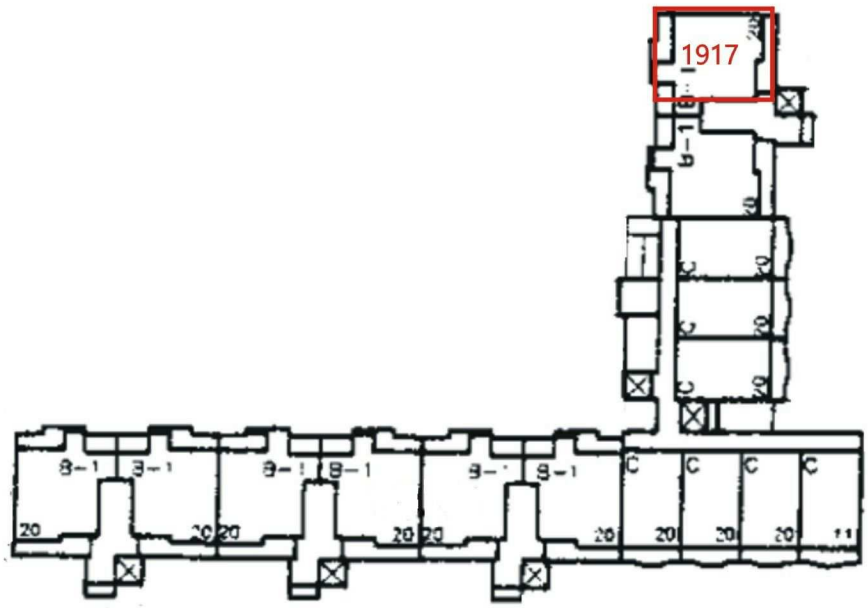
소 재 지	경상북도 고령군 다산면 상곡리 150-1 2차금류강남타운 203동 19층 1917호



호 별 배 치 도

No Scale





본 건
("2차금류강남타운" 203동 19층 1917호)



1



2