감 정 평 가 서

의 뢰 인	대구지방법원 사법보좌관 신우탁
건 명	김홍일 소유물건 **(2025**타경**1205)**
감정서번호	한보**251028- 0001**

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.

한보감정평가사사무소

경상북도 청도군 각북면 낙산4길 17- 6

TEL. 054- 373- 2063 FAX. 0505- 182- 3337

(아파트)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

김 두 한

감정평가액	육억오천만원정(₩650,000,000.-)			
의 뢰 인	대구지방법원 사법보좌관 신우탁	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	대구지방법원 경매4계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김홍일 (2025타경1205)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.10.30	2025.10.29 ~ 2025.10.30	2025.11.07

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
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하	- 여	650,000,000 백
	합 계					₩650,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 대구광역시 중구 대봉동 '대백프라자' 북서측 인근에 위치하는 '청운맨션 2동 4층 402호' 단위세대로서 대구지방법원의 경매목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가의 근거규정

본건은「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」및 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」등 관련 제 규정과 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 평가하였음.

3. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 '시장가치'를 기준으로 평가하였으며, 별도의 평가조건은 없음.

4. 실지조사 실시기간 및 내용, 기준시점

본건의 실지조사 기간은 2025.10.29.~2025.10.30.이고, 공부를 기준으로 아파트의 위치 교통 입지적 조건 건물의 구조 및 마감상태 층별 향별 효용성 일조 및 조망상태 등을 조사하였으며, 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 가격조사 완료일인 2025.10.30일로 하였음.

5. 기타참고사항

본건 아파트는 감정평가에 관한 규칙에 의거 건물부분과 대지사용권을 일체로 평가하였으나, 귀원 요청에 의한 건물과 토지의 배분가액은 구분건물 감정평가명세서에 별도로 표기하였습니다.

감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 감정평가의 방법 및 평가의견

본건의 평가는 「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상 물건의 특성상 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가선례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

III. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

1. 평가액 결정의 주된 방법

대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 평가대상물건의 현황

소 재 지	대구광역시 중구 대봉동 **44-10, 111-1**			
명 칭	청운맨션 2동 4층 402호			
용 도	아파트	**사용승인일자**	1986.12.05.	
면 적 (㎡)	전유면적	공용면적	분양면적	대지권
	194.76	32.055	226.815	111.14

3. 거래사례의 선택

1) 인근 유사부동산의 거래사례

일련번호	소재지	명 칭	면적(㎡)	거래가액	단가(원/㎡)	거래일자	비고
1	대봉동 44- 10외	청운맨션 2/60*호	194.76	645,000,000	3,312,000	2024. 02.02	
2	대봉동 44- 10외	청운맨션 1/40*호	167.15	630,000,000	3,769,000	2024. 06.09	
3	대봉동 44- 10외	청운맨션 2/10*호	128.07	410,000,000	3,201,000	2025. 05.12	

2) 비교사례의 선택

동일 아파트단지 내 거래사례로 물적유사성이 높은 사례<1>을 선택함.

4. 사정보정

정상적인 거래사례로 보이는 바 보정요인 없음.(1.00)

5. 시점수정

1) 본건은 아파트로서 대상 부동산의 특성 및 가격추이가 잘 반영된 한국부동산원 발표 대구광역시 동구 아파트 매매가격지수를 적용함.

2) 아파트 매매가격지수(대구광역시 동구)

2024.01	2025.09	변동률	비고
105.6	98.8	0.93561	98.8/105.6

3) 시점수정치의 결정

0.93561

감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 가치형성요인비교

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	사례	대상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장)	1.00	1.00	인근 단지에 소재하는 바 단지 외부요인은 유사함.
	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	인근 단지에 소재하는 바 단지 내부요인은 유사함.
	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	거래사례대비 층별 효용성 유사함
	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	1.00	1.08	동류형 평수 방매가액 반영함
누 계		1.080		1.00× 1.00× 1.00× 1.08

감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 비준가격

기호	거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격
1	645,000,000	1.00	0.93561	1.080	194.76/194.76	651,745,926

Ⅳ. 참고가격 자료

1. 인근 평가선례**[출처: 협회 감정평가정보]**

일련 번호	소재지	명 칭	면적 (㎡)	평가금액	단가 (원/㎡)	기준 시점	평가 목적
1	대봉동 44- 10외	청운맨션 1동/703호	167.15	640,000,000	3,829,000	2024. 12.26	경매 평가

2. 인근 유사 아파트의 가격수준

인근 부동산 중개인을 통한 탐문조사 결과 650,000,000~680,000,000원 정도인 것으로 조사됨.

Ⅴ. 감정평가액 결정의견

1. 결정의견

상기 참고가격 자료 및 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

2. 감정평가액

일련 번호	동수	호수	전유면적 (㎡)	비준가격	평 가 액	단가 (원/㎡)
1	**2**	**402**	**194.76**	**651,745,926**	**650,000,000**	**3,337,000**

구분건물감정평가명세표

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	대구광역시 중구 대봉동	44-10, 111-1 청운맨션 2동	아파트	철근콩크리트조 슬래브지붕 13층				[도로명주소] 대구광역시 중구 동덕로 33
(1)	"	44-10	대	제3종일반주거지역	6,703			
(2)	"	111-1	대	제3종일반주거지역	39,972			
				(내)				
	"	위지상		4층402호 철근콩크리트조	194.76	194.76	650,000,000	
				1,2.소유권	111.14			
					-------	111.14		
				대지권	46,675			
					토지.건물	배분내역		
					토지 :	390,000,000		
					건물 :	260,000,000		
	합 계						**₩650,000,000.-**	
			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

대구광역시 중구 대봉동 '대백프라자" 북서측 인근에 위치하는 청운맨션 아파트로서
부근은 아파트단지, 주변상가, 웨딩샵 등 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건 아파트까지 제반차량 출입 가능하며 제반 교통사정은 양호한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 13층건물(2동)중 4층 402호 단위세대로서
외벽 : 콘크리트위 페인팅
내벽 : 벽지 및 일부타일 등
바닥 : 내장 바닥재 및 일부타일 등
창호 : 이중샷시 창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생,급배수설비, 소방설비, 승강기설비, 중앙난방설비 등 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 토지로서 아파트부지로 이용중임

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)

(7) 인접 도로상태등

본건 아파트단지 동측으로 왕복4차선의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

(1)44-10 : 제3종일반주거지역, 소로3류(폭 8m미만)(접함), 가축사육제한구역임.
(2)111-1 : 근린상업지역, 제3종일반주거지역, 시가지경관지구(중심), 대로3류(폭 25m~30m)
(접함), 소로3류(폭 8m미만)(저촉), 장애물제한표면구역, 가축사육제한구역임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계
미상임.
2) 기 타
본건 아파트는 거주자의 폐문부재로 내부마감 상태는 동류형 아파트의 일반적인 사항을 기준으로 기재하였으니 경매업무에 참고 하시기 바랍니다.

위 치 도

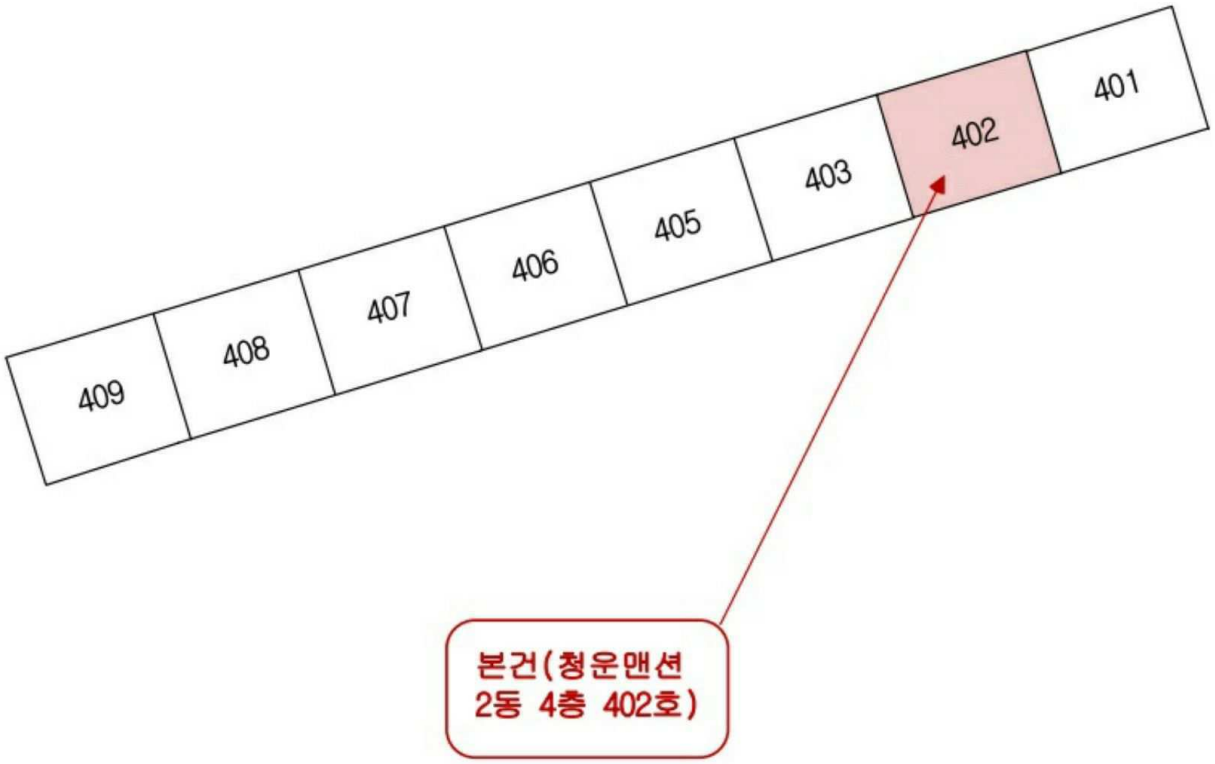
소 재 지	대구광역시 중구 대봉동 44-10 외 청운맨션 2동 4층 402호



호 별 배 치 도

소 재 지	대구광역시 중구 대봉동 44-10 외 청운맨션 2동 4층 402호

호별배치도(NO SCALE)



사 진 용 지



본건 남서측 전경



본건 남측 전경



본건 북서측 전경



2동 1,2호라인 출입구