감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명	김동기 소유물건 (2025타경 1311)
의 뢰 인	대구지방법원 사법보좌관 신우탁
감정평가서 번호	대한 제251229-17-0001호



2026 .01. 09

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.

(주)대한감정평가법인

대구경북지사

대구광역시 동구 동대구로 471 대구콘텐츠센터 8층
TEL : (053)761-7890 FAX : (053)761-7888



251229-17-0001

(구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명 · 날인합니다.

감 정 평 가 사 김 성 훈 (인)

㈜대한감정평가법인 대구경북지사장 최 탁 수 (서명 또는 인)

감정평가액	칠천칠백만원정 (₩77,000,000.-)			
의 뢰 인	대구지방법원 사법보좌관 신우탁	감정평가목적	경 매	
채 무 자	-	제 출 처	대구지방법원(경매4계)	
소 유 자 (대상업체명)	김 동 기 (2025타경 1311)	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
		2026.01.06	2026.01.05 2026.01.06	2026.01.07

감정평가내용

공부(의뢰)		사 정		감정평가액	
종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금 액(원)
구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	77,000,000
	이	하	여	백	
합 계				₩77,000,000.-	

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명 · 날인합니다.

심사자 감정평가사 박 정 태

(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 대구광역시 동구 각산동 소재 '동부고등학교' 서측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)에 대한 대구지방법원(경매4계)에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요

대상물건	
	
소 재 지	대구광역시 동구 각산동 389-2번지 외 (대구광역시 동구 반야월북로 155)
건물명 및 층·호수	성지각산아파트 제102동 제1층 제106호
건물의 구조	철근콘크리트조 슬래브지붕
사용승인일자	1989.04.22
주 용 도	아파트

기호	해당 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	집합건축물대장상 용 도
가	제102동 제1층 제106호	48.07	11.1877	59.2577	약 81	13,272 ×41.178998 /13,297.48 ≒ 약 41.10	아파트

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 01월 06일입니다.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

본건 평가대상 물건에 대하여 2025년 01월 05일, 06일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성, 소유권 및 소유권 이외의 권리에 대한 권리관계의 확인 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기타 검토 및 참고 사항

가. 구분소유건물은 "집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률" 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 또한 구분건물과 토지를 일체로 하여 일반적으로 거래가 되므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나 경매진행시 참고를 위해 토지와 건물의 가격을 "집합건물 구분평가시 토지,건물 배분비율에 관한 지침" 및 지역적특성, 대상부동산의 성격 등에 의거하여 배분하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

나. 본건의 내부구조, 설비 및 마감상태는 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여, 동유형의 단위세대의 표준적인 내부구조, 사용자재 및 통상적인 이용상황 등을 기준으로 하였으며, 본건의 위치확인은 건축물현황도 및 현황점유부분에 의거 확인하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다..

II. 감정평가의 근거 및 적용

1. 감정평가의 근거

가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

나. 감정평가에 관한 규칙

제7조 [개별물건기준 원칙 등]	① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다. ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다. ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다. ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.
제11조 [감정평가방식]	감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다. 1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식 2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법 3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식
제12조 [감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정]	① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다. ② 감정평가법인 등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"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 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다. ③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

제16조 [토지와 건물의 일괄감정평가]	감정평가법인 등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 감정평가방법의 적용

가. 대상물건은 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제12조 제1항 및 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

나. 거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가에 참고한 가격자료

가. 대상물건 거래사례

최근 3년이내 해당사항 없습니다.

나. 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래시점 / 사용승인일	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고 (이용상황)
a	각산동 389-2 외	성지각산아파트 제102동 제5층 제OOO호	48.07	2025.09.15 / 1989.04.22	80,000,000	약 1,664,000	아파트
b	각산동 389-2 외	성지각산아파트 제102동 제3층 제OOO호	48.07	2025.07.10 / 1989.04.22	80,000,000	약 1,664,000	아파트

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

다. 대상물건 평가사례

해당사항 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 인근지역 평가사례

기호	소재지	건물명 및 동/층/호수	전유 면적 (㎡)	평가 목적	기준시점 / 사용승인일	평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고 (이용상황)
ⓐ	각산동 389-2 외	성지각산아파트 제3동 제4층 제000호	48.07	경매	2023.12.22 / 1989.04.22	92,000,000	약 1,913,000	아파트

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가전산센터]

마. 인근지역 내 유사부동산의 가치수준

유형	부동산 가치수준
유사 아파트	전유면적당: @1,600,000원/㎡ ~ @1,800,000원/㎡ 내 수준 (층 향 등에 따라 차이 상이할 수 있음)

바. 경매 낙찰가율

지역 / 기간	대구 동구 2025년 01월~2025년 12월					
구 분	낙 찰 가			낙 찰 건 수		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	27,843,000,000원	23,294,996,011원	83.7%	300건	104건	34.7%

<최근 1년간 해당 지역 용도별 평균 낙찰가율 (출처 : 인포케어)>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 비교사례의 선정

최근 거래된 사례 중 대상물건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정하였습니다.

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유면적(㎡)	거래시점 / 사용승인일	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	대상 물건
a	각산동 389-2 외	성지각산아파트 제102동 제5층 제OOO호	48.07	2025.09.15 / 1989.04.22	80,000,000	약 1,664,000	가

나. 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.00)

다. 시점수정

1) 개요

한국부동산원이 조사·발표한 전국주택가격동향조사(월간동향)의 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점의 매매가격지수가 미고시된 경우 기준시점과 가장 가까운 시점에 고시된 매매가격지수를 적용하였습니다.

2) 시점수정치

대상 물건	비교 사례	구 분	거래시점	기준시점
			매매가격지수	매매가격지수
가	a	매매가격지수 (대구광역시 동구 아파트)	2025년08월	2025년11월
			98.7	98.2

3) 시점수정치 산정

대상 물건	비교 사례	구 분 (산정기간)	시점수정치	시점수정치 산정
가	a	대구광역시 동구 아파트 2025.09.15.~2026.01.06	0.99493	98.2 / 98.7 ≒ 0.99493

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인 비교

- 구분건물(주거용) [본건 기호 가 / 사례 기호 a]

조 건	세부항목	격차율	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	동일함.
	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 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	동일함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형 · 중형 · 소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
호별요인	층별 효용	0.97	층별 효용에서 열세함.
	향별 효용		
	위치별 효용 (동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
개별요인 비교치		0.970	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산정금액 (원)	시산가액 (원)
가	1,664,000	1.00	0.99493	0.970	1,605,897	48.07	77,195,469	77,000,000

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

인근 유사부동산의 가격수준, 장래동향 등을 종합적으로 참작하여 주된 방법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

기호	소 재 지	건물명 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	비고 (전유면적㎡당 단가)
가	대구광역시 동구 각산동 389-2 외	성지각산아파트 제102동 제1층 제106호	48.07	약 41.10	77,000,000	약 1,601,000
합 계					77,000,000	

(구분건물)감정평가명세표

<기준시점:2026-01-06>

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
	대구광역시 동구 각산동	389-2 성지각산 아파트 102동		철근콘크리트조 슬래브지붕 5층건				
				지층	148.32			
				1~5층	각 438.32			
1	대구광역시 동구 각산동	389-2	대	준주거지역	13,272			
2	"	389-14	도로	준주거지역	115			
3	"	389-15	도로	준주거지역	187			
4	"	389-16	도로	준주거지역	285			
5	"	389-17	도로	준주거지역	472			
가				(내) 철근콘크리트조 제1층 제106호	48.07	48.07	77,000,000	
				1소유권대지권	41.178998 / 13,297.48 x 13,272	41.10		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	46,200,000	
						건 물 :	30,800,000	
합 계							₩77,000,000.-	
				이 하	여	백		

(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

(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 대구광역시 동구 각산동 소재 '동부고등학교' 서측 인근에 위치하는 '성지각산아파트' 제102동 제1층 제106호 구분건물로서, 주변 일대는 아파트단지, 단독주택, 근린생활시설 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건 단지까지 차량의 이용이 자유로우며, 인근에 시내버스 승강장이 소재하는 등 제반 교통사정은 보통입니다.

(3) 건물의 구조

가) 철근콘크리트조 슬래브지붕 5층건 중 제1층 제106호 구분건물로서,
- 외 벽: 몰탈위페인팅 마감,
- 내 벽: 벽지, 타일 등 마감,
- 창 호: 샷시 창호입니다.

(4) 이용상태

가) 아파트로 이용중입니다.

(5) 설비내역

가) 급·배수설비 및 위생설비, 개별난방설비 등이 되어 있습니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

남서측 하향 완경사지대에 위치한 부정형의 토지로서 자체지반은 대체로 평탄하게 조성되었으며, '아파트 부지'로 이용중입니다.

(7) 인접 도로상태 등

본건 단지 남측으로 폭 약 12~15미터, 북측으로 폭 약 8미터의 포장도로와 각각 접합니다.

(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)	

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1): 준주거지역, 지구단위계획구역(2018-03-12), 소로2류(폭 8m~10m)(2018-03-20)(국지도로)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(집산도로)(저촉), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2025-10-02)<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>입니다.

기호(2): 준주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(2018-03-20)(국지도로), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>입니다.

기호(3): 준주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>입니다.

기호(4): 준주거지역, 지구단위계획구역(2018-03-12), 공원(2018-03-12)(저촉), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2025-10-02)<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>입니다.

기호(5): 준주거지역, 중로3류(폭 12m~15m)(집산도로)(저촉), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>입니다.

(9) 공부와의 차이

없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

가.임대관계: 미상입니다.

나.기타사항: 없습니다.

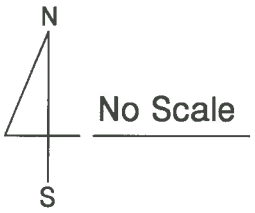
위 치 도

소재지	대구광역시 동구 각산동 389-2번지 외

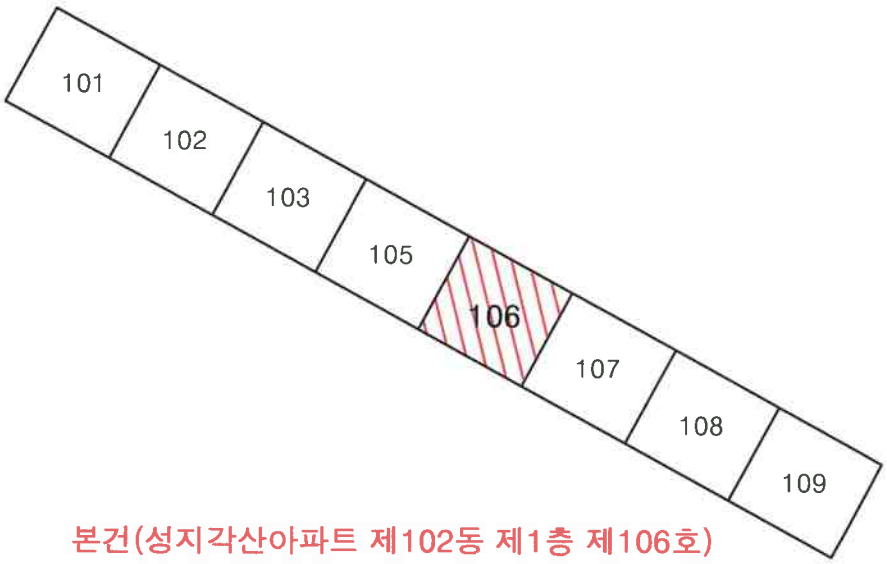


(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

지적 및 건물개황도



[102동 배치도]



본건(성지각산아파트 제102동 제1층 제106호)

범 례						
	평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층이상	
	도 로 선		평가건물 1층		평가제외건물	
	계획도로선		평가건물 2층		제시외건물	

사진 용지



본건 동 전경



본건 동입구 전경

사진 용지



본건 현관