감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명	장 해 숙 외 3명 소유물건 (2025타경 8743)
의 뢰 인	대구지방법원 사법보좌관 신우탁
평 가 서 번 호	대화 03-2508-2-0044

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라, 복사·개작(改作)·전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.

DAEHWA

(주)대화감정평가법인 대구경북지사

대구광역시 수성구 지범로 167, 지산메디지오 10층
대표전화 : (053)766-8866 FAX : (053)766-8343

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 이준욱 (인)

(주)대화감정평가법인
대구경북지사 지사장 박 진 욱 (인)

감정평가액	일억일천이백만원정 (\112,000,000.-)			
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 신 우 탁	평가목적 (제출처)	경 매 (제출처 : 경매 4계)	
소유자 (대상업체명)	장 해 숙 외 3명 (2025타경 8743)	기준가치	시장가치	
		감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2025. 10. 01	2025. 10. 01	2025.10.01

평가내용

공부公簿(의뢰)		사 정		감 정 가 액	
종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액
구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	112,000,000
합 계					\112,000,000.-
	이	하	여	백	

심사확인

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

심사자 : 감정평가사 김대환 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1 대상물건 개요

소재지	대구광역시 동구 신암동 483-3번지 "강남아파트"
주용도	아파트
사용승인일자	1992. 7. 10
건물의 구조	철근콘크리트구조 / 슬래브지붕
층수	지하1층 / 지상15층
건물의 규모	629세대

기 호	구 분	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률(%)	용도
가	제104동 제9층 제901호	41.904	24.324	66.228	29.27	63.27	아파트

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대구광역시 동구 신암동 소재 "대구동신초등학교" 북서측 인근에 위치하는 강남아파트 제104동 제9층 제901호에 대한 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가 기준 및 근거

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」,「감정평가 실무기준」 및 감정평가 이론 등을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 10월 1일임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2025년 10월 1일임.

5. 기준가치 및 감정평가조건

5.1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제2조 제1호에 따른 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 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

5.2. 감정평가조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 사항

6-1. 대상물건은 물적 동일성이 인정됨.

6-2. 대상물건은 폐문부재로 인해 내부 확인이 어려운 바, 단지 내 동류형 아파트의 표준적인 이용상황 등에 의거하여 감정평가하였음.

6-3. 대상물건은 대지권과 건물을 일체로 평가한 후 「집합건물 구분평가 시 토지· 건물 배분비율에 관한 지침」을 기준으로 배분하였으니 경매 진행 시 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3 감정평가액 산출 근거

1. 감정평가방법 관련 규정 검토

■ 「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.

■ 「감정평가에 관한 규칙 제11조」(감정평가 방식)

감정평가법인등은 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

■ 「감정평가에 관한 규칙 제12조」(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 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 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 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.

■ 「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.

■ 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제1조」(건물의 구분 소유)

1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

2. 감정평가방법의 선정 및 적용

대상물건은 구분소유 부동산으로서 「감정평가에 관한 규칙」제7조제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하되, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 거래사례비교법을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.

대상물건은 구분건물로서 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 가격으로 시장에서 거래되므로 원가법의 적용이 적절하지 아니하고, 수익용 부동산이 아니므로 객관적이고 적정한 수익 및 환원율의 파악이 어려워 수익환원법의 적용이 곤란한 바, 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 어려운 것으로 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4 감정평가액 산출 과정

1. 거래사례비교법의 적용

대상물건은 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자재, 층별·향별·위치별 효용요인, 인근 유사물건의 정상적인 가격수준, 기타 가격형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

"거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 의미함.

거래사례비교법에 의한 시산가액	=	거래사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 비교

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

2.1. 유사 물건의 거래사례

대구광역시 동구 (출처: 등기사항전부증명서)

기 호	소재지 지번	동·층·호	전유면적(㎡)	거래일자 사용승인일	거래금액(원) 거래단가(원/㎡)	비 고
사례1	신암동 4**-*	제1**동 제1*층 제1***호	31.5900	2025.02.13. 1992.07.10	89,000,000 2,810,000	-
사례2	신암동 4**-*	제1**동 제8층 제8**호	59.7450	2024.12.09. 1992.07.10	150,000,000 2,510,000	-
사례3	신암동 4**-*	제1**동 제8층 제8**호	31.5900	2024.07.16. 1992.07.10	90,000,000 2,840,000	-

2.2. 유사 물건의 평가선례

대구광역시 동구 (출처: 한국감정평가사협회)

기 호	소재지 지번	동·층·호	전유면적 (㎡)	기준시점 사용승인일	목적	감정평가액(원) 평가단가(원/㎡)	비 고
선례1	신암동 4**-*	제1**동 제1*층 제1***호	31.5900	2023.08.09 1992.07.10	시가참고	98,000,000 3,100,000	-
선례2	신암동 4**-*	제1**동 제1*층 제1***호	41.9040	2019.01.11 1992.07.10	법원경매	125,000,000 2,980,000	-

2.3. 정상가격 수준 검토

용 도	전유면적당 가격 수준	비 고
아파트	2,700,000원/㎡ 내외	위치별로 상이함

2.4. 최근 1년간 경매 낙찰가율

(출처: 인포케어)

용 도	소 재 지	낙찰가율(%) (총 낙찰가/총 감정가)*100	낙찰률 평균(%) (낙찰가율합계/낙찰건수)	낙찰 건수
아파트	대구광역시	80.9	36.7	931

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 감정평가액 산출근거

3.1. 비교 거래사례 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 거래사례로서 대상물건과 가치형성요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 <사례 1>을 선정하였음.

대구광역시 동구 (출처: 등기사항전부증명서)

구 분	소재지 지번	동·층·호	전유면적 (㎡)	거래일자 사용승인일	거래가액(원) 거래단가(원/㎡)	비 고
사례 1	신암동 4**-*	제1**동 제1*층 제1***호	31.5900	2025.02.13	89,000,000	-
				1992.07.10	2,810,000	

3.2. 사정보정

결 정 의 견	사정보정치
상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함	**1.000**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3.3. 시점수정

감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

대상물건의 시점수정을 위하여「부동산 거래신고 등에 관한 법률」제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률과 한국부동산원이 조사·발표하는 한국부동산원 아파트 매매가격지수자료를 검토하였으나, 지가변동률은 토지에 대한 자료로 적용하지 않고, 한국부동산원 아파트 매매가격지수을 참작하여 아래와 같이 시점수정함.

■ 대구 동구 아파트 매매가격지수(2022 = 122.30)

대구 동구 (자료출처 : 한국부동산원 부동산통계)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2025년	100.8	100.5	100.0	99.6	99.1	98.9	98.7	98.7	-	-	-	-

"거래사례 1"의 거래시점(2025. 01) 적용 지수	100.8
대상물건의 기준시점(2025. 08) 적용 지수	98.7

거래시점 : 2025.02.13, 2025년 1월 지수를 적용 함
기준시점 : 2025.10.01, 2025년 9월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년 8월 지수를 적용함

■ 시점수정치 결정

시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점지수	98.7 / 100.8 ≒ 0.97917

3.4. 개별요인(가격형성요인) 비교

■ 개별요인 비교항목(주거용)

요 인	세 항 목
단지 외부요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)
단지 내부요인	시공업체의 브랜드
	단지 내 총 세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)
호별요인	층별 효용
	향별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 개별요인 비교치

기 호	비교 사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	격차율 계
가	사례 1	1.00	1.00	0.98	1.00	0.980

기 호	구 분	개별요인 비교 내용
가	단지외부요인	대등함.
	단지내부요인	대등함.
	호별요인	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등에서 열세함.
	기타요인	대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 거래사례비교법에 의한 시산가액

4.1. 단가 결정

산식 = 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 제요인 비교

기 호	구 분	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	개별요인 비교	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)	비 고
가	제104동 제9층 제901호	2,810,000	1.000	0.97917	0.980	2,696,438	2,690,000	-

4.2. 시산가액 결정

산식 = 면적 x 단가

기 호	구 분	전유면적(㎡)	단가(원/㎡)	산정가액(원)	결정가액(원)	비 고
가	제104동 제9층 제901호	41.904	2,690,000	112,721,760	112,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 감정평가액 결정

5.1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

기 호	거래사례비교법(원)	비 고
가	112,000,000	-

5.2. 시산가액 결정

대상물건의 제반 입지조건과 유사물건의 거래사례, 방매사례, 평가선례의 가격, 인근지역의 정상적인 가격수준 및 가격동향 등을 종합적으로 고려하여 산정된 시산가액의 검토 결과,「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」및「감정평가에 관한 규칙」제16조에 근거한 거래사례 비교법에 의한 시산가액이 적정하다고 판단되어 거래사례비교법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

5.3. 감정평가액 결정

산식 = 면적 x 단가						
기 호	구 분	전유면적(㎡)	단가(원/㎡)	산정가액(원)	결정가액(원)	비 고
가	제104동 제9층 제901호	41.904	2,690,000	112,721,760	112,000,000	-
합 계		-			112,000,000	

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액 금액	비고
	대구광역시 동구 신암동	483-3 지상 강남 아파트 제104동	아파트	철근 콘크리트구조 슬래브지붕 15층				
				지하	783.767			
				1, 2층	각 535.21			
				3층	768.831			
				4층 ~ 15층	각 755.151			
1	"	483-3	대	제3종 일반주거지역	18,128			
				(내)				
가				제9층 제901호 철근콘크리트조	41.904	41.904	112,000,000	비준가액
					29.587			
				1 소유권대지권	18,128x----- 18,323	29.27		
							배분내역	
						토지:	44,800,000	
						건물:	67,200,000	
	합 계						\112,000,000.-	
				이 하 여 백				

구분건물 감정평가요항표

위치 및 주위환경	대구광역시 동구 신암동 소재 "대구동신초등학교" 북서측 인근에 위치하며, 부근 일대는 주거지대로서, 주위는 단독주택 및 다가구(다세대)주택, 아파트단지 및 각종 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.
교 통 상 황	대상물건까지 차량 진·출입이 가능하고 인근에 노선버스정류장 및 근거리에 지하철역(대구지하철역 1호선 신천역)이 소재하는바, 제반 교통상황은 보통임.
건물의 구조 및 이용상태	철근콘크리트구조 슬래브지붕 지상15층 건물 중 제 9층 제901호로서, 외벽 : 몰탈위페인트 마감 등, 내벽 : 벽지 및 타일 마감 등, 바닥 : 바닥재 및 타일 마감 등, 창호 : 새시 창호 등임. 이용상황 : 아파트 등으로 이용중임.
위생,냉난방설비등	기본적인 위생 및 급배수설비, 소화전설비, 승강기설비, 도시가스보일러에 의한 개별난방설비 등이 되어 있음.
토지의 형상 및 이용상태	부정형의 토지로서, 자체지반은 평탄하게 조성되어 있으며, "아파트 건부지"로 이용중임.
도로상태 및 주차장시설등	대상물건 북측 및 동측으로 폭 약 10m 정도의 포장도로와 접함.
도시계획 및 기타 공법관계	제3종일반주거지역임.
공부와의 차이	-
임대관계 및 기타	1) 임대관계 대상물건의 임대차내역은 미상처리하였으니, 경매 진행시 재확인 바람. 2) 기 타 -

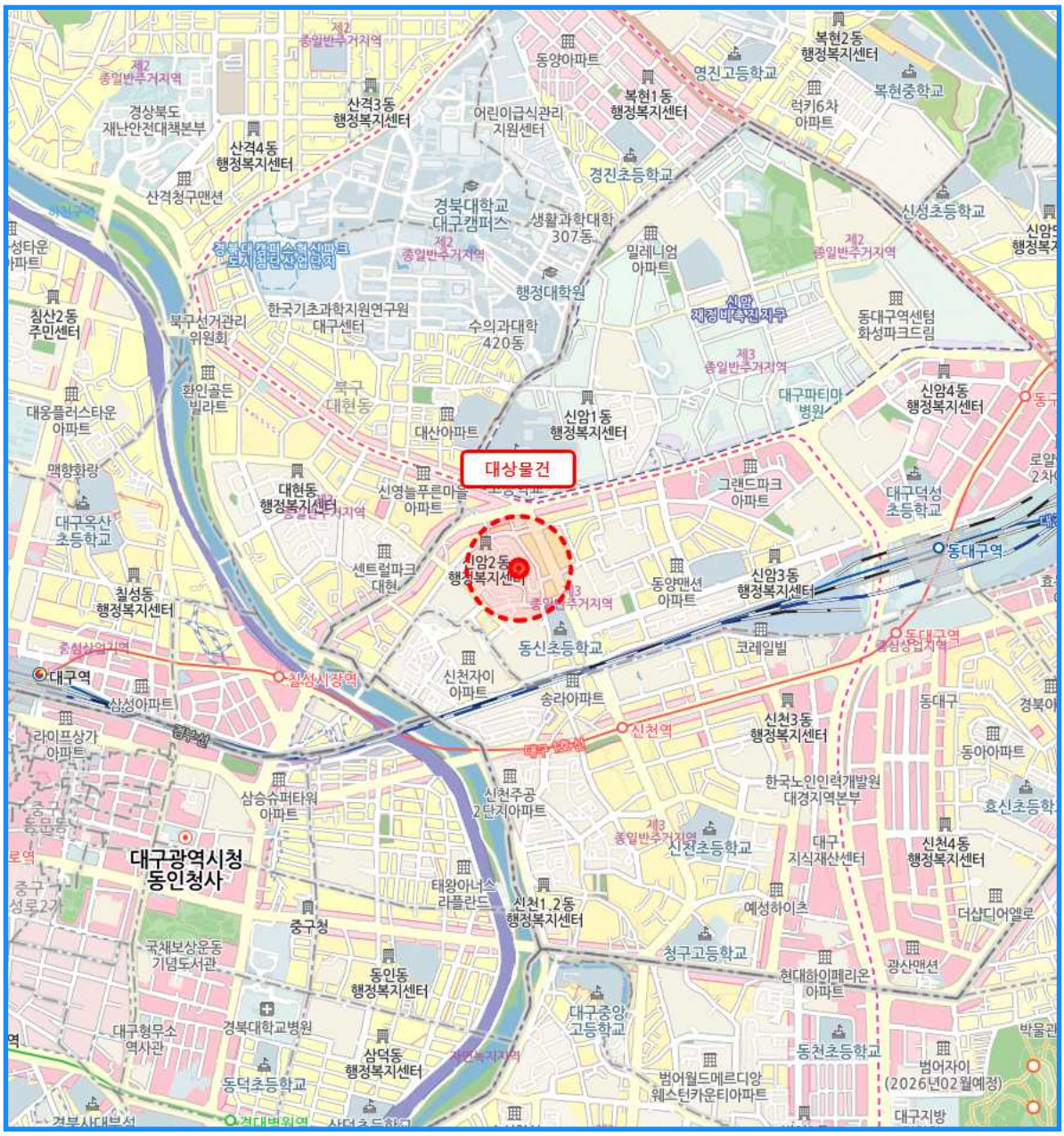
광 역 위 치 도

기호(　　)

N

S

소재지	대구광역시 동구 신암동 483-3번지. ["강남아파트" 제104동 제9층 제901호]



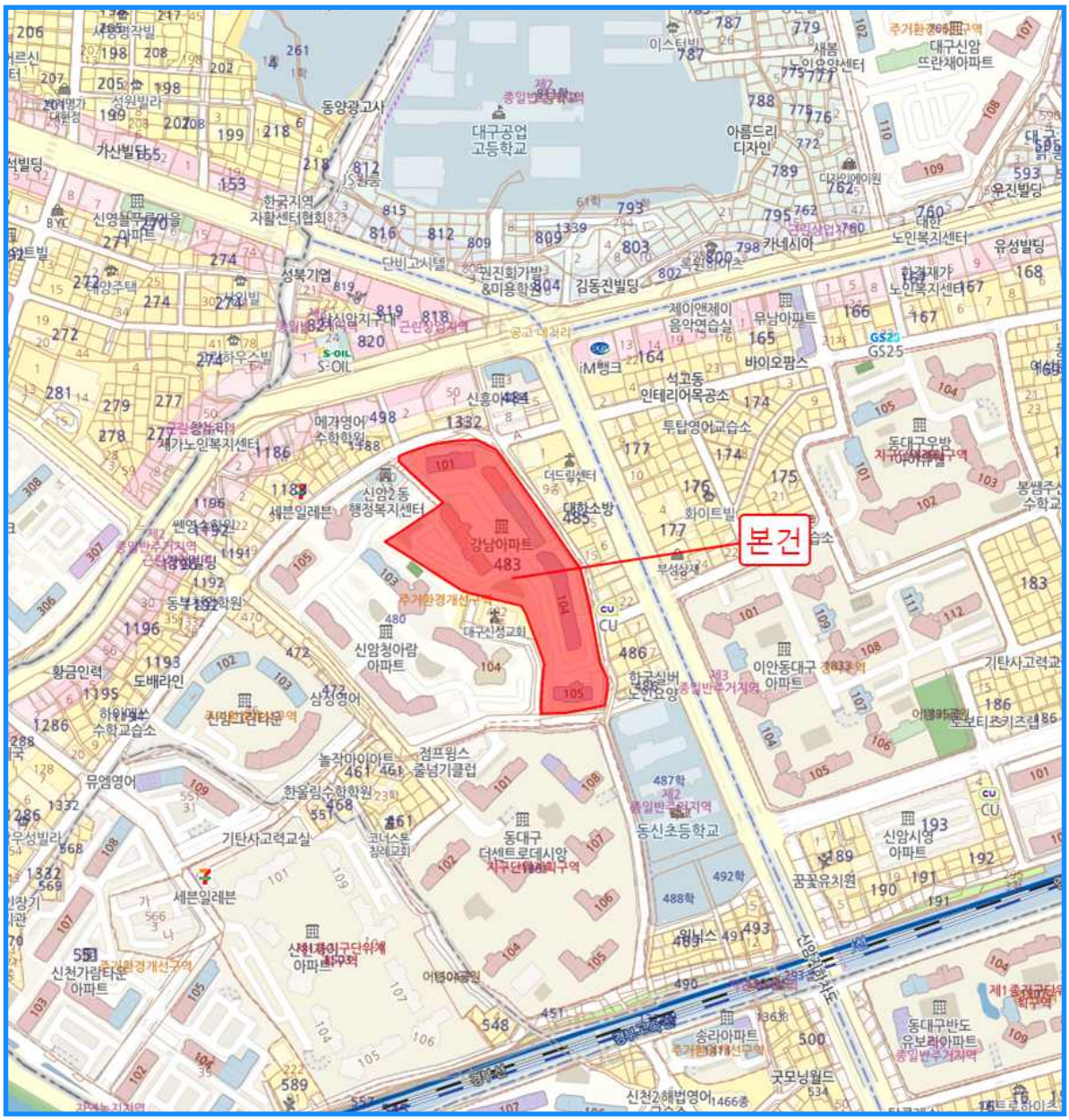
상 세 위 치 도

기호(　　)

N

S

소재지	대구광역시 동구 신암동 483-3번지. ["강남아파트" 제104동 제9층 제901호]



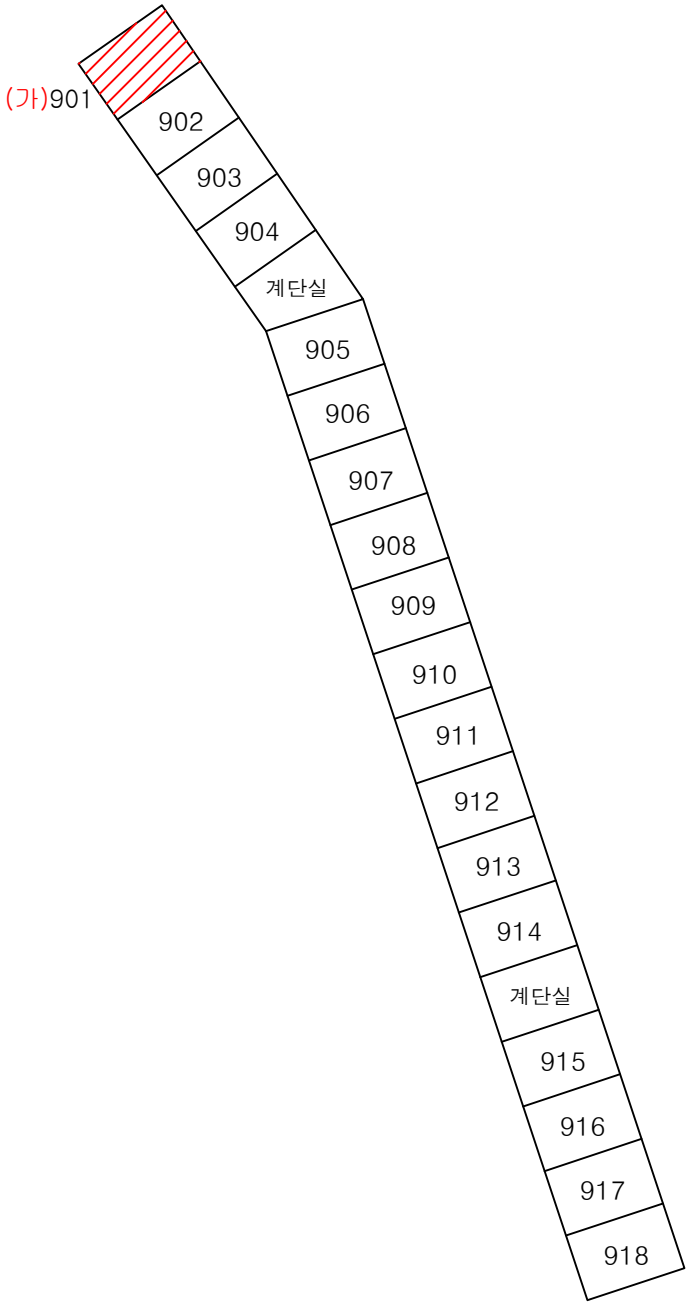
호별배치 및 내부구조도

N

No Scale

S

<호별배치도>



대상물건< "강남아파트" 제104동 제19층 제901호 >

03-2508-2-0044

현 황 사 진



【 대상물건 전경 】



【 기호 (가) 】