# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

| | |
|---|---|
| 건 명 | 이경선 소유물건<br>(2025타경 9874) |
| 의 뢰 인 | 대구지방법원 사법보좌관 남기영 |
| 감정평가서 번호 | 대한 제251211-17-0003호 |




2025 .12. 17

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



(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

251211-17-0003

# (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 | 일억칠천만원정 (₩170,000,000.-) | | | |
|---|---|---|---|---|
| 의 뢰 인 | 대구지방법원 사법보좌관 남기영 | 감정평가목적 | 경 매 | |
| 채 무 자 | - | 제 출 처 | 대구지방법원(경매5계) | |
| 소 유 자 (대상업체명) | 이 경 선 (2025타경 9874) | 기준가치 | 시장가치 | |
| | | 감정평가조건 | - | |
| 목록표시 근 거 | 귀 제시목록 | 기준시점 | 조사기간 | 작성일 |
| | | 2025.12.15 | 2025.12.12 2025.12.15 | 2025.12.16 |

| 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 | - | 170,000,000 |
| | | 이 | 하 | 여 | 백 | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | 합 계 | | | | ₩170,000,000.- | |

**심사확인**

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

심사자 감정평가사 최 탁 수 (인)

(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅰ. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 대구광역시 수성구 만촌동 소재 '동문고등학교' 남서측 인근에 위치하는 '럭키골든맨션' 제1동 제5층 제502호 구분건물(아파트)에 대한 대구지방법원(경매5계)에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가입니다.

### 2. 대상물건의 개요

| 대상물건 | |
|---|---|
|  | |
| 소 재 지 | 대구광역시 수성구 만촌동 245<br>(대구광역시 수성구 효행로 24) |
| 건물명 및 층·호수 | 럭키골든맨션 제1동 제5층 제502호 |
| 건물의 구조 | 철근콘크리트조 슬래브지붕 |
| 사용승인일자 | 1985.12.24 |
| 주 용 도 | 공동주택(아파트) |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

| 기호 | 해당<br>동/층/호 | 전유면적<br>(㎡) | 공용면적<br>(㎡) | 공급면적<br>(㎡) | 전용률<br>(%) | 대지권<br>(㎡) | 집합건축물대장상<br>용 도 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 가 | 제1동 제5층<br>제502호 | 84.57 | 7.825 | 92.395 | 91.53 | 65.72 | 아파트 |

## 3. 기준시점 및 실지조사 기간

### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 12월 15일입니다.

### 나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상물건에 대하여 2025년 12월 12일, 15일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 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.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 기준가치 및 감정평가조건

### 가. 기준가치 결정 및 그 이유

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

### 나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

## 5. 기타 검토 및 참고 사항

가. 대상물건의 위치는 현황 점유부분 및 건축물대장상 현황 평면도 등에 의거하여 확인하였습니다.

나. 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 경매진행 시 참고를 위해 토지와 건물의 가격을 "집합건물 구분평가시 토지,건물 배분비율에 관한 지침" 및 지역적특성, 대상부동산의 성격 등에 의거하여 배분하였으니 경매 진행 시 참고하시기 바랍니다.

다. 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 경매 진행 시 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<br>[개별물건기준 원칙 등] | ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.<br>② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.<br>③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.<br>④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다. |
| 제11조<br>[감정평가방식] | 감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.<br>1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식<br>2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법<br>3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식 |
| 제12조<br>[감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정] | ① 감정평가법인 등은 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.<br>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 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.<br>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<br><br>[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 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다. |

## 2. 감정평가방법의 적용

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.

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 3년 이내 해당사항 없습니다.

#### 나. 인근지역 거래사례

| 기호 | 소재지 | 건물명 및 동 / 층 / 호수 | 전유면적(㎡) | 거래시점 / 사용승인일 | 거래금액(원) | 전유면적당 단가(원/㎡) | 비고 (이용상황) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | 만촌동 245 | 럭키골든맨션 제3동 제1층 제OOO호 | 84.57 | 2025.09.10 / 1985.12.24 | 175,000,000 | 약 2,060,000 | 아파트 |
| b | 만촌동 245 | 럭키골든맨션 제2동 제3층 제OOO호 | 71.76 | 2023.10.15 / 1985.12.24 | 190,000,000 | 약 2,640,000 | 아파트 |

[자료출처 : 등기사항전부증명서]

#### 다. 대상물건 평가사례

최근 3년 이내 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 (이용 상황) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ⓐ | 만촌동 245 | 럭키골든맨션 제3동 제3층 제OOO호 | 84.57 | 경매 | 2023.04.13 / 1985.12.24 | 230,000,000 | 약 2,710,000 | 아파트 |

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가전산센터]

## 마. 인근지역 내 유사부동산의 가치수준

| 유형 | 부동산 가치수준 |
|---|---|
| 유사 아파트 | 전유면적당: 2,000,000원/㎡ ~ 2,200,000원/㎡ 수준.<br>(층, 향, 리모델링 여부 등에 따라 차이 상이할 수 있음) |

## 바. 경매 낙찰가율

| 지역 / 기간 | 대구/수성구 2024년 12월~2025년 11월 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 구 분 | 낙 찰 가 | | | 낙 찰 건 수 | | |
| | 총감정가 | 총낙찰가 | 율(%) | 총건수 | 낙찰건수 | 율(%) |
| 아파트 | 85,105,600,000원 | 68,977,417,587원 | 81% | 409건 | 163건 | 39.9% |

〈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/㎡) | 대상물건 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| a | 만촌동 245 | 럭키골든맨션 제3동 제1층 제OOO호 | 84.57 | 2025.09.10 / 1985.12.24 | 175,000,000 | 약 2,060,000 | 가 |

### 나. 사정보정

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

### 다. 시점수정

#### 1) 개요

한국부동산원이 조사·발표한 전국아파트가격동향조사(월간동향)의 유형별 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 (대구 수성구 (아파트)) | 2025년 08월 | 2025년 11월 |
| | | | 98.4 | 98.3 |

### 3) 시점수정치 산정

| 대상 물건 | 비교 사례 | 구 분 (산정기간) | 시점수정치 | 시점수정치 산정 |
|---|---|---|---|---|
| 가 | a | 대구 수성구 (아파트) 2025.09.10 ~ 2025.12.15 | 0.99898 | 1 + ( ( 98.3 - 98.4 ) / 98.4 ) ≒ 0.99898 |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 라. 가치형성요인 비교

- 구분건물 [주거용] 본건: 가 ( 사례기호: a )

| 조 건 | 세부항목 | 비교치 | 검토의견 |
|---|---|---|---|
| 단지외부요인 | 대중교통의 편의성(지하철,버스정류장)<br>교육시설 등의 배치<br>도심지 및 상업·업무시설과의 접근성<br>차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)<br>공공시설 및 편익시설 등의 배치<br>자연환경(조망·풍치·경관 등) | 1.00 | 동일함. |
| 단지내부요인 | 시공업체의 브랜드<br>단지내 총 세대수 및 최고층수<br>건물의 구조 및 마감상태<br>경과연수에 따른 노후도<br>단지내 면적구성(대형·중형·소형)<br>단지내 통로구조(복도식/계단식) | 1.00 | 동일함. |
| 호별요인 | 층별 효용<br>향별 효용<br>위치별 효용(동별 및 라인별)<br>전유부분의 면적 및 대지권의 크기<br>내부 평면방식(베이)<br>간선도로 및 철도 등에 의한 소음 | 0.98 | 층별 효용 등에서 열세함. |
| 기타요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | 1.00 | 대체로 유사함. |
| 격 차 율 | | 0.980 | |

# 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 | 2,060,000 | 1.00 | 0.99898 | 0.980 | 2,016,741 | 84.57 | 170,555,786 | 170,000,000 |

## 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/호 | 전유면적 (㎡) | 대지권 (㎡) | 감정평가액(원) | 비고 (전유면적㎡당 단가) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 가 | 대구광역시 수성구 만촌동 245 | 럭키골든맨션 제1동 제5층 제502호 | 84.57 | 65.72 | 170,000,000 | 약 2,010,000 |
| 합 계 | | 170,000,000 | | | | |

# (구분건물)감정평가명세표

<기준시점 : 2025-12-15>



| 일련번호 | 소재지 | 지번 | 지목 및 용도 | 용도지역 및 구조 | 면적(㎡) 공부 | 면적(㎡) 사정 | 감정평가액 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 대구광역시<br>수성구<br>만촌동<br>[도로명]<br>대구광역시<br>수성구<br>효행로 24 | 245<br>럭키<br>골든맨션<br>제1동 | 아파트 | 철근콘크리트조<br>슬래브지붕<br>5층<br>1층~5층 | 각 918 | | | |
| | | | 노인정 | | 43.68 | | | |
| | | | 관리실 | | 20.25 | | | |
| | | | 펌프실 | | 39.42 | | | |
| | | | 화장실 | | 22.255 | | | |
| 1 | 대구광역시<br>수성구<br>만촌동 | 245 | 대 | 제3종<br>일반주거지역 | 13,840 | | | |
| | | | | (내) | | | | |
| 가 | | | | 철근콘크리트조<br>제5층 제502호 | 84.57 | 84.57 | 170,000,000 | |
| | | | | | 65.72 | | | |
| | | | | 1소유권대지권 | ----- | 65.72 | | |
| | | | | | 13,840 | | | |
| | | | | | | 토지·건물 | 배분내역 | |
| | | | | | | 토 지 : | 119,000,000 | |
| | | | | | | 건 물 : | 51,000,000 | |
| 합 계 | | | | | | | ₩170,000,000.- | |
| | | | | 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 수성구 만촌동 소재 '동문고등학교' 남서측 인근에 위치하는 '럭키골든맨션' 제1동 제5층 제502호 단위세대로서, 부근 일대는 아파트단지 및 단독주택, 근린생활시설 등으로 형성되어 있습니다.

**(2) 교통상황**

본건까지 차량의 출입이 가능하며, 인근에 시내버스승강장이 소재하는 등 제반교통사정은 보통입니다.

**(3) 건물의 구조**

가)철근콩크리트구조 슬래브지붕 5층 건 중 제5층 제502호 단위세대로서,
외 벽: 몰탈위 페인팅 등 마감,
내 벽: 벽지, 타일 등 마감,
바 닥: 장판지 및 타일 등 마감,
창 호: 샷시창호, 알루미늄샷시 등 마감 입니다.

**(4) 이용상태**

가) 아파트로 이용 중입니다.

**(5) 설비내역**

위생 및 급배수설비, 도시가스에 의한 개별 난방설비 등이 되어 있습니다.

**(6) 토지의 형상 및 이용상태**

부정형의 토지로서, 자체지반 대체로 평탄하게 조성되어 있으며, 아파트부지로 이용중입니다.

**(7) 인접 도로상태 등**

본건 단지 북동측으로 폭 약 18미터, 북측으로 폭 약 6미터, 남서측으로 폭 약 10미터, 남동측으로 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

제3종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(저촉), 중로2류(폭 15m~20m)(저촉), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(동문고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(동문초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(동원중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(동문고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(동원중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전 제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 역사문화환경보존지역<대구광역시문화재 보호조례>입니다.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계: 미상입니다.

2)기타사항: 없습니다.

# 위 치 도

| 소재지 | 대구광역시 수성구 만촌동 245번지 |
|---|---|



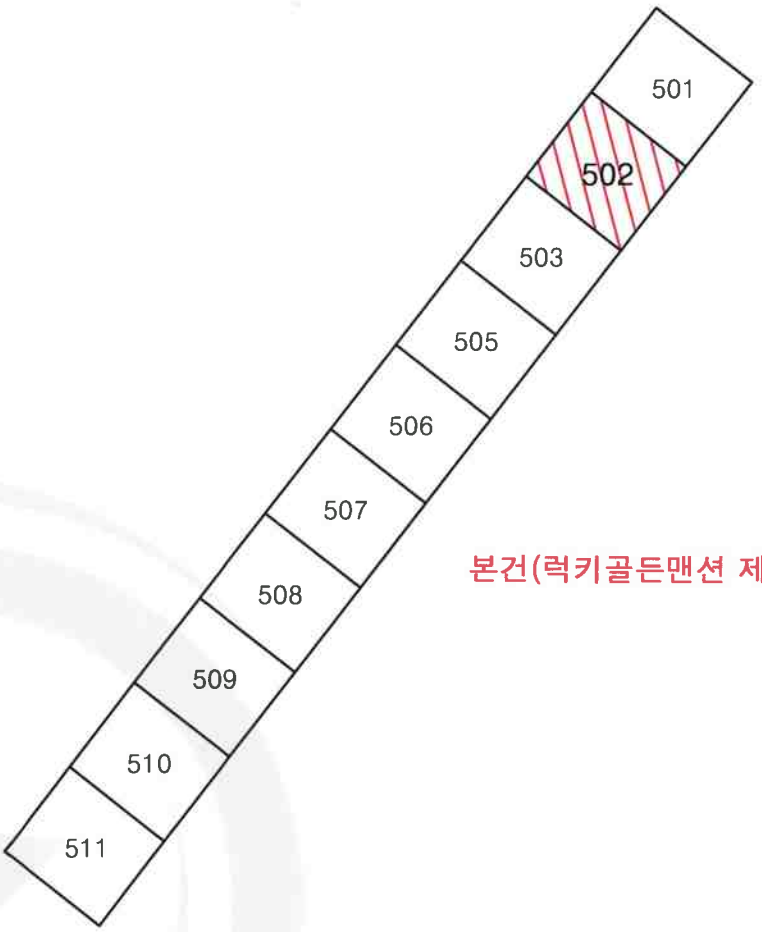
# 건물개황도 및 임대상황

N

No Scale

S

[5층 배치도]




본건(럭키골든맨션 제1동 제5층 제502호)

# 사진 용지




본건 전경

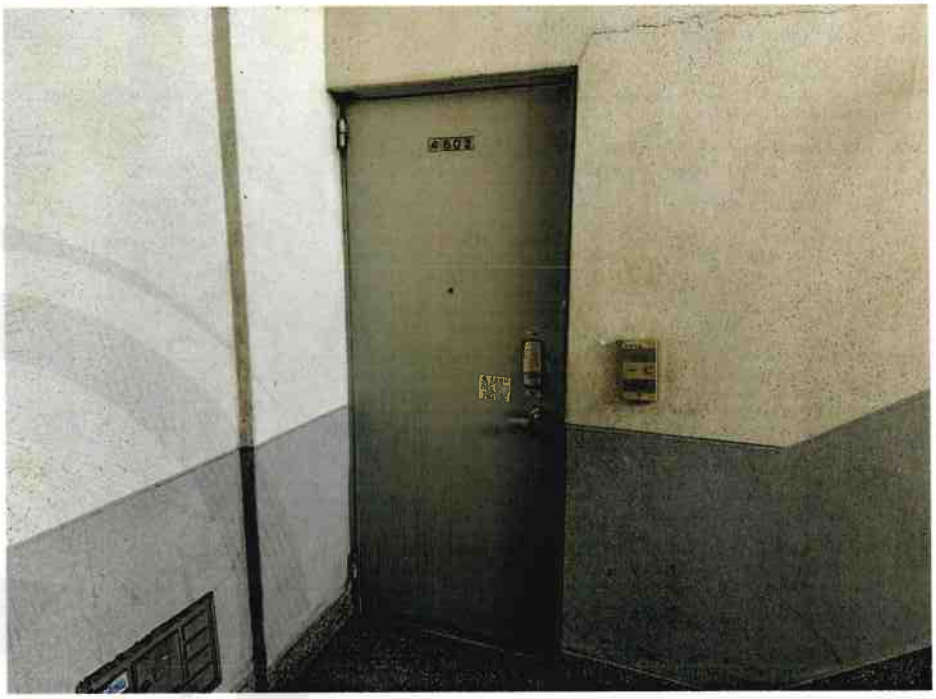



본건 전경

# 사진 용지




본건 주출입구



본건 현관