감 정 평 가 서

건 명	김찬년 소유물건 (2025타경10123)
의 뢰 인	대구지방법원 사법보좌관 남기영
감정서번호	이석2512-124

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.

이석감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

김 정 일

감정평가액	일억구천팔백만원정(₩198,000,000.-)			
의 뢰 인	대구지방법원 사법보좌관 남기영	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	대구지방법원 경매5계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김찬년 (2025타경10123)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.01.02	2025.12.31 ~ 2026.01.02	2026.01.06

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	1호 이	아파트	1호 하	- 여	198,000,000 백
	합 계					₩198,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가 목적

본건은 대구광역시 수성구 지산동 소재 지산초등학교 동측 인근에 위치하는 '지산파크뷰' 3층 302호에 대한 경매목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요

소재지	대구광역시 수성구 지산동 654-9 외		
건물명,층,호수	'지산파크뷰' 3층 302호		
용 도	아파트	사용승인일자	2003.03.08
면적(㎡)	전유면적	대지권	
	84.575	43.5	

3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건평가의 기준시점은 현장조사 및 가격조사완료일인 2026년 1월 2일입니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치: 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 의거 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 감정평가조건: 별도의 평가조건은 없습니다.

5. 감정평가 방법

구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 제반입지조건, 주위상황 접근성, 층별·위치별 효용도, 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근 유사 아파트의 거래시세 등 가격형성상의 제 요인을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하되, 시산가액을 산정한 후 유사 아파트의 가격수준, 평가 선례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 감정평가액 산출근거

1. 거래사례의 선정

[자료:국토교통부 실거래가정보]

기호	소재지	건물명	동/층	전유면적(㎡)	거래금액(천원)	거래시점	비 고
A	수성구지산동 651-2	위너스 타운	4층	84.11	200,000	2025.05.27	
B	수성구지산동 359-1	동서무학 아파트	101동 12층	84.92	195,000	2025.03.09	
C	수성구지산동 654-9외	지산 파크뷰	4층	84.575	160,000	2023.03.26	

* 상기사례 중 대상물건과 인근에 위치하며 물적유사성이 있고 비교적 최근의 사례인 기호(A)를 비교사례로 선정하였음.

2. 사정보정

인근 유사아파트의 거래사례 등을 참작할 때 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됩니다.(1.00)

3. 시점수정

가. 한국부동산원 발표 아파트매매가격지수

[대구광역시 수성구, 2025.03 = 100.0]

월별	2025.03	2025.04	2025.05	2025.06	2025.07	2025.08	2025.09	2025.10	2025.11
지수	100.0	99.7	99.2	98.8	98.6	98.4	98.2	98.2	98.3

나. 시점수정치

$$\frac{98.3\ (2025.11)}{99.7\ (2025.04)} \fallingdotseq 0.98596$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 개별요인 비교

조 건	항 목	격차율	비 고
단지 외부요인	대중교통의편의성, 교육시설의배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	대상물건은 거래사례와 인근에 위치하며 외부요인 대등함
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조 (복도식/계단식) 등	1.00	"
층별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	대등함
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함
누 계		1.00	

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

사례가격 (천원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	시산가액 (천원)
200,000	1.00	0.98596	1.00	84.575/84.11	198,200

6. 참고가격

가. 유사물건의 평가선례

소재지	건물명	동/층	전유면적 (㎡)	평가금액 (천원)	기준시점	평가목적
수성구지산동 654-9외	지산 파크뷰	8층	84.575	170,000	2024.12.09	일반
수성구지산동 580-1	우일 하이츠	1층	83.27	195,000	2023.03.31	경매

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 유사물건의 가격수준

단지내 본건과 유사한 아파트의 가격수준은 층별에 따라 \190,000,000 ~ 200,000,000 수준으로 조사 됩니다.

7. 감정평가액의 산정

상기 시산가액 및 인근 유사부동산의 가격수준, 최근의 부동산경기 동향 등을 참작하여 본건 부동산 전체의 가격을 \198,000,000으로 산정하였습니다.

8. 기 타

가. 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격 과 건물가격 으로 배분하여 '구분건물 감정평가명세표'에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

나. 기타사항

본건은 거주자부재 및 폐문으로 내부사항은 관련공부 및 인근주민 등의 탐문조사를 통해 개략적으로 파악 하여 동류형 부동산의 일반적, 표준적 이용상황 등을 기준하여 평가하였으므로 참고하시기 바랍니다.

Ⅲ. 감정평가액 결정

1. 결정의견

상기 산출액은 거래사례 및 인근 유사부동산의 정상적인 가격수준 등을 종합적으로 참작할때 그 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

2. 감정평가액

\198,000,000-

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
	대구광역시	654-9	공동주택	철근콘크리트구조				
	수성구	653	(아파트)	(철근)콘크리트지붕				
	지산동	산98-8		8층				
		지산		1층	24.50			
	[도로명주소]	파크뷰		2층	193.65			
	대구광역시			3층	193.65			
	수성구			4층	193.65			
	지산로13길			5층	193.65			
	16			6층	193.65			
				7층	193.65			
				8층	193.65			
	(전유부분의	건물의	표시)					
가				철근콘크리트조 3층302호	84.575	84.575	198,000,000	
	(대지권의	목적인	토지의	표시)				
	(토지의	표시)						
1	대구광역시	654-9	대	자연녹지지역	235			
	수성구			제2종				
	지산동			일반주거지역				
2	"	653	대	자연녹지지역	338			
				제2종				
				일반주거지역				
3	"	산98-8	임야	제2종	36			
				일반주거지역				
		대지권의	종류	1,2,3.소유권				
					43.5			
		대지권의	비율	1,2,3.	----	43.5		
					609			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	83,160,000	
						건 물 :	114,840,000	
	합 계						₩198,000,000.-	
				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 대구광역시 수성구 지산동 소재 '지산초등학교' 동측 인근에 위치하며 부근은 아파트, 학교, 단독주택과 주변의 근린생활시설, 종교시설 등으로 형성되어있음.

(2) 교통상황

차량출입 용이하며 간선도로 등 교통시설과 근거리로서 제반교통사정 편리함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 철근콘크리트지붕 8층건중 3층 302호로서
-외벽: 몰탈위 페인트 마감
-내벽: 벽지, 타일 등 내부인테리어 마감
-창호: 샤시 이중창호임.

(4) 이용상태

'지산파크뷰' 3층 302호 아파트임.

(5) 설비내역

개별난방설비, 도시가스설비, 승강기설비 등 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

3필지 일단의 부정형의 토지로서 인접지대와 평탄한 아파트부지임.

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

남측으로 폭약 8미터의 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1): 자연녹지지역, 제2종일반주거지역(12층 이하), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(지산초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>
기호(2): 자연녹지지역, 제2종일반주거지역(12층 이하), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(지산초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>
기호(3): 제2종일반주거지역(12층 이하), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(지산초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 준보전산지<산지관리법>

(9) 공부와의 차이

기호(3)토지는 공부상 지목이 '임야'이나 현황 '대'임.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

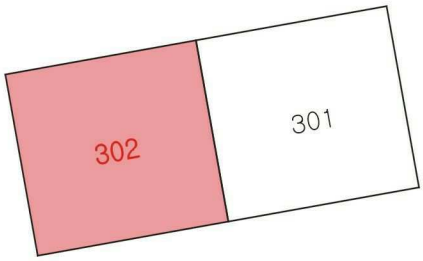
위 치 도

소 재 지	대구광역시 수성구 지산동 654-9 외 지산파크뷰 3층 302호



호 별 배 치 도

호별배치도



본건(지산파크뷰 3층 302호)






대구탕
지산동