감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	정행아 소유물건 (2025타경10183)
의 뢰	인:	대구지방법원 사법보좌관 손현정
감정평가서번호:		260113-2-007



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

해온감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

여 규 환

감정평가액	삼억일천만원정(₩310,000,000.-)			
의 뢰 인	대구지방법원 사법보좌관 손현정	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	대구지방법원 경매12계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	정행아 (2025타경10183)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.01.22	2026.01.22	2026.01.22

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	1세대 이	아파트	1세대 하	- 여	310,000,000 백
	합 계					₩310,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 대구광역시 수성구 지산동에 위치하는 **"리치팰리스 제6층 제602호" 집합건물(아파트)**로서 **경매목적**을 위한 감정평가입니다.

2. 평가기준 및 감정평가의 조건

본건 감정평가는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」및「감정평가에 관한 규칙」등 관련법령이 정하는 바에 따라 평가하되,「감정평가에 관한 규칙」제5조 에 따라 "시장가치"을 기준으로 감정평가하였습니다.

3. 기준시점

2026년 01월 22일 (가격조사 완료일)

4. 실지조사.실시기간 및 내용

본건은 [감정평가에 관한 규칙] 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2026년 01월 22일 며, 가격조사 완료일은 2026년 01월 22일자로 귀 제시목록으로 하여 대상물건을 확인하였습니다.

5. 감정평가방법

본건 아파트는「감정평가에 관한 규칙」제19조에 따라 인근지역 내 동유형 및 유사형 아파트의 거래가격(평가전례)과 위치, 주위환경, 입지조건, 건물의 구조, 용재, 시공정도 및 층별 효용성 등 제 가격형성요인을 종합적으로 고려하여 건물과 대지권(소유권)을 일체로 한 거래사례비교법(평가선례)으로 시산가액을 산정한 후, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통하여 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 기타 참고사항

1) 본건 아파트는 대지권과 건물을 일체로 평가한 후, 한국부동산연구원에서 제시한 「 주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표 」에 의거하여 토지와 건물가격을 배분하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

2) 본건은 거주자 부재로 인해 내부구조 및 마감상태 등의 확인이 곤란하여 동일단지내의 유사단위세대의 일반적인 마감상태를 고려하여 평가하였습니다.

II. 감정평가액의 산출근거

1. 감정평가의뢰물건의 개요

소재지		대구광역시 수성구 지산동 350번지				
건물명/동/층/호		리치팰리스 제6층 제602호				
건물의 구조		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 8층				
건물용도		아파트		사용승인일		2008.10.21
기호	층/호	면적(㎡)				용도
		전유	공용	공급	대지권	
1	6층 602호	113.967	13.719	127.686	58.2469	아파트

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 인근지역 내 사례의 선정

1) 인근지역 내의 사례

(출처: 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS 및 등기사항전부증명서)

기호	소재지	건물명	동/호	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	목적	금액	거래시점
1	지산동 350	리치팰리스	***호	114.569	58.5546	경매	373,000,000	2022.10.21
2	지산동 1197-1	지산 아이위시 네이처아파트	1**호	84.142	51.4657	거래사례	275,000,000	2025.10.13
3	지산동 1140-3	화성파크드림 아파트	1**동 6**호	84.9807	43.0985	거래사례	300,000,000	2025.12.12

2) 사례의 선정

거래사례(2)는 최근 거래시점의 거래사례로서 본건이 소재하는 인근지역에 위치하는 단위세대이며 층별. 위치별 등 제반가격형성요인이 유사함으로 비교성이 높습니다.

3. 감정평가액의 산출

1) 사례가격: ₩275,000,000

2) 사정보정: 1.000

별도 사정보정요인 없습니다.

3) 시점수정: 1.00305(2025.12/2025.09 = 98.5/98.2)

*시점수정은 한국부동산원에서 조사.발표하는 “아파트매매가격지수(대구광역시 수성구)”를 기준으로 시점수정치를 산정하였습니다. (2021.06. = 100.0)

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4) 가치형성요인비교

개별요인			사례	대상	격차율	비교내역
요인 구분	비교항목	세부항목				
(단지) 외부 요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성	100	90	0.90	본건은 사례대비 인근 자연환경 등에서 열세함.
		공공시설과의 거리 및 편의성				
	교통 및 도보의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성				
		차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조, 계통, 접면)				
		획지·단지의 여건(경사지, 고저)*				
	교육환경	교육시설(유치원, 초등학교 등)과의 거리, 등하교의 편리성				
		인근 교육시설의 종류, 학군 선호도				
	자연환경	자연환경(조망, 경관, 풍치 등), 공원 및 녹지 등과의 접근성				
	거주환경	거주환경 조성상태				
		거주환경 저해시설(오염시설, 공해 및 소음유발시설, 위험 및 혐오시설 등)의 유무 및 거리				
(단지) 내부 요인	시공사의 브랜드		100	90	0.90	본건은 사례대비 건물의 노후도 등에서 열세함.
	건물의 규모	총 세대수, 건물의 최고 층수				
	단지의 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 공간적 쾌적성(용적률, 건폐율 등)				
		조경 및 녹지 등 조성상태				
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질				
		현관구조(계단식, 복도식), 외부구조(판상형, 타워형, 혼합형 등), 내진설계, 필로티 유무*				
		난방방식(지역난방, 개별난방 등), 각종 설비(승강기 등)의 유무 및 상태				
	건물의 노후도	경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부				
	주차시설 및 공용시설의 상태	세대당 주차대수, 지하 주차장의 유무 및 세대 연결성, 차량 진출입의 용이성, 기계식 주차장의 유무 및 비율				
		주민공동시설(커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태				
	보안 및 유지관리	보안 및 유지관리 체계 및 관리상태				

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

호별 요인	층별 효용		100	102	1.02	본건은 사례대비 층별효용 등에서 우세함.
	위치별 효용 (동별 및 라인별)	일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도				
		엘리베이터, 계단으로의 접근성				
		소음의 영향 정도				
		사생활 침해의 정도				
		공용시설·교육시설·교통시설 등과의 접근성, 편익시설의 접근성❖				
	향별 효용					
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기				
	내부 설계 및 구조	평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용정원 여부, 다락·테라스·베란다 등의 유무★				
		반지하의 상태(전면 완전 노출형 등)★				
기타 요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	100	100	1.00	본건은 사례와 유사함.
	행정적 규제					
	기타 가치에 영향을 미치는 요인					
누 계					0.826	

5) 감정평가액(비준가액)의 결정

기호	거래사례 (원/세대)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	그 밖의 요인	시산가격
1	275,000,000	1.000	1.00305	0.826	113.967/ 84.142	1.000	310,000,000

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 감정평가액 및 결정의견

1. 감정평가액

기호	공 부 (의 뢰)		사 정		감정평가액
	종별	면적(㎡)	종별	면적(㎡)	
1	아파트	1세대	아파트	1세대	₩310,000,000

2. 결정의견

상기 평가사례와 거래사례, 인근 유사부동산의 가격수준 등을 종합적으로 검토한 결과 거래사례(평가선례)비교법에 의한 감정가격의 합리성이 인정되는 바, 이를 평가대상부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

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
1.	1동의 건물의	표시						
	대구광역시 수성구 지산동 [도로명주소] 대구광역시 수성구 지산로14길 123	350 리치 팰리스	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 8층				
			주차장	1층	45.636			
			공동주택 (아파트)	2층	363.332			
			공동주택 (아파트)	3층	323.044			
			공동주택 (아파트)	4층	356.798			
			공동주택 (아파트)	5층	323.044			
			공동주택 (아파트)	6층	356.798			
			공동주택 (아파트)	7층	323.044			
			공동주택 (아파트)	8층	251.987			
	전유부분의	건물의	표시	(내) 철근콘크리트구조 6층 602호	113.967	113.967	310,000,000	비준가액
	대지권의	목적인	토지의	표시				
	토지의 표시:1. 대구광역시	350	대		1,036			

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
	수성구 지산동 대지권의 종류:1.	소유권						
	대지권의 비율:1.			소유권/대지권	58.2469 1,036x------- 1,036	58.2469		
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**124,000,000**	
						건 물 :	**186,000,000**	
	합 계						**₩310,000,000.-**	
			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 "지봉초등학교" 북측 인근에 위치하며, 부근 일대는 아파트, 단독주택, 각종 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건 단지까지 차량출입이 가능하며, 본건 남서측 인근에 버스승강장이 소재하는 등 제반 교통사정은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 8층건 중 제6층 제602호로서,
- 외벽 : 화강석 붙임, 드라이비트 등 마감,
- 내벽 : 벽지 및 일부 타일 등 마감,
- 바닥 : 바닥내장재 및 일부 타일 등 마감,
- 창호 : 샷시창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급·배수설비, 승강기설비, 도시가스에 의한 난방설비 등이 있음.

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)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건 단지는 대체로 평탄한 부정형의 토지로서 건부지(아파트부지)로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 폭 약 12m의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역(12층이하), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(아이온유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(지봉초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, <추가기재>(하천)은 건설과{666-2922 2991}확인.

(9) 공부와의 차이

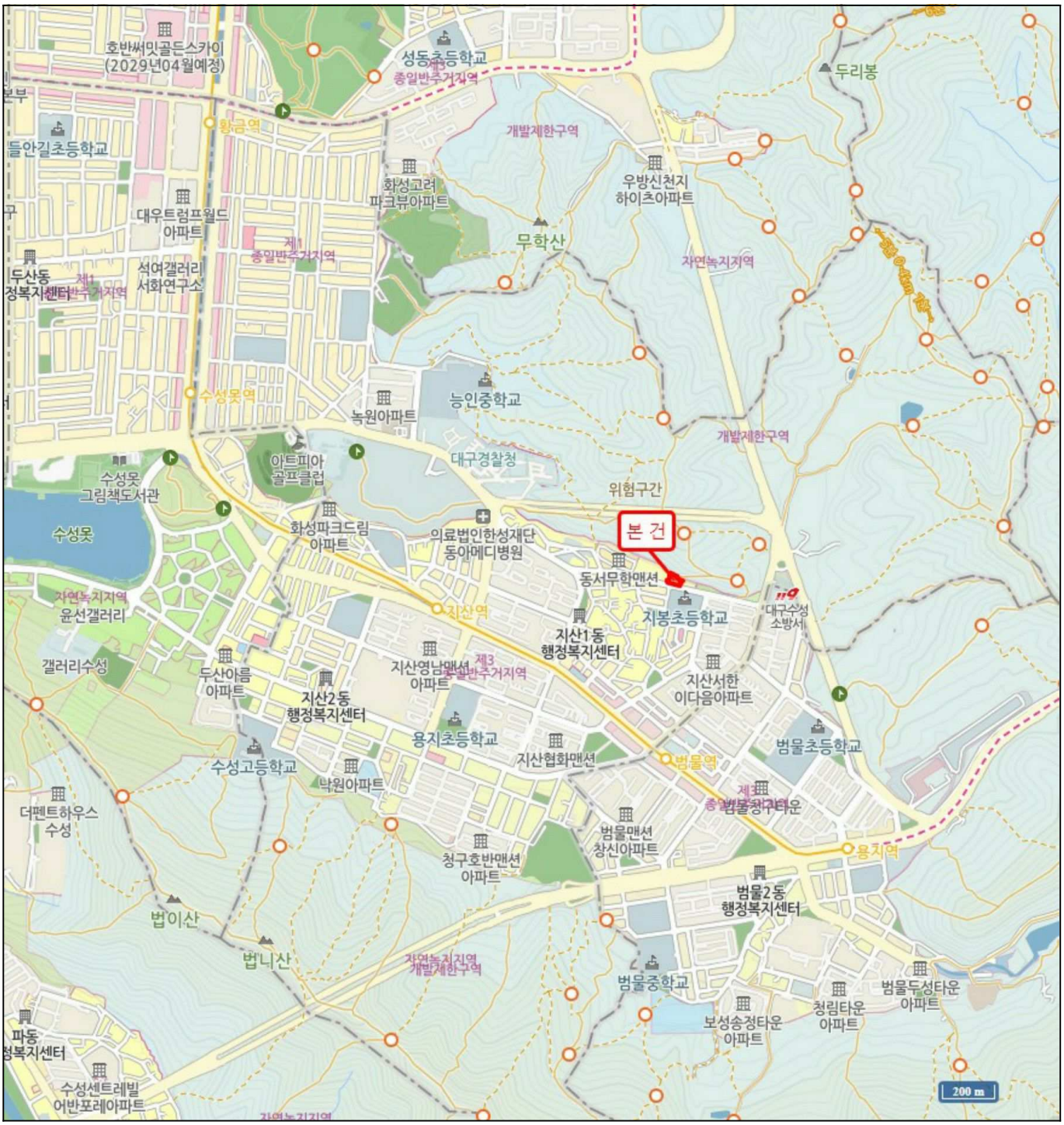
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계 : 미상임.
2)기 타 : 동일단지내의 유사단위세대의 일반적인 마감상태를 고려하여 평가하였음.

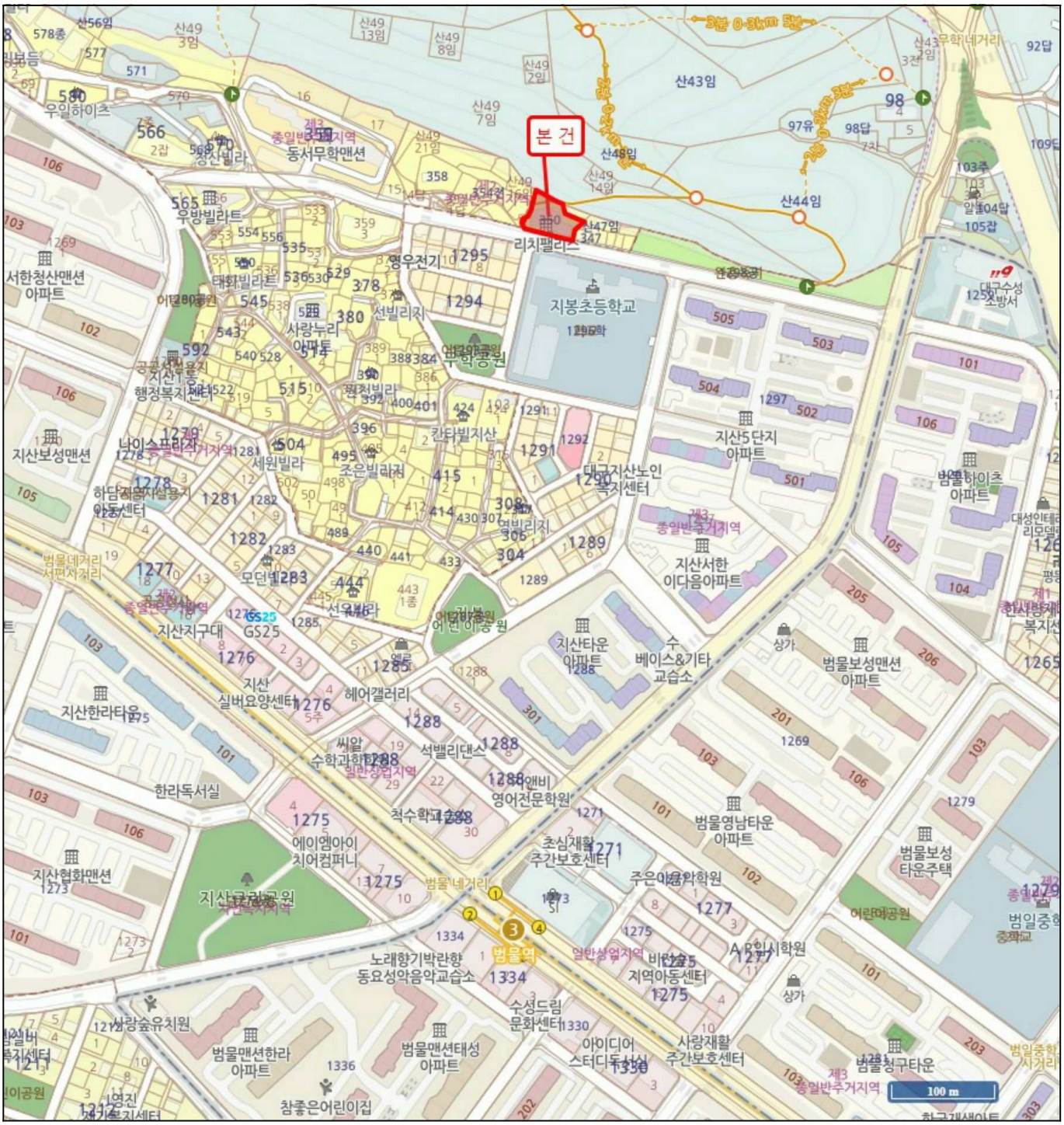
광 역 위 치 도

소 재 지	대구광역시 수성구 지산동 350 리치팰리스 6층 602호

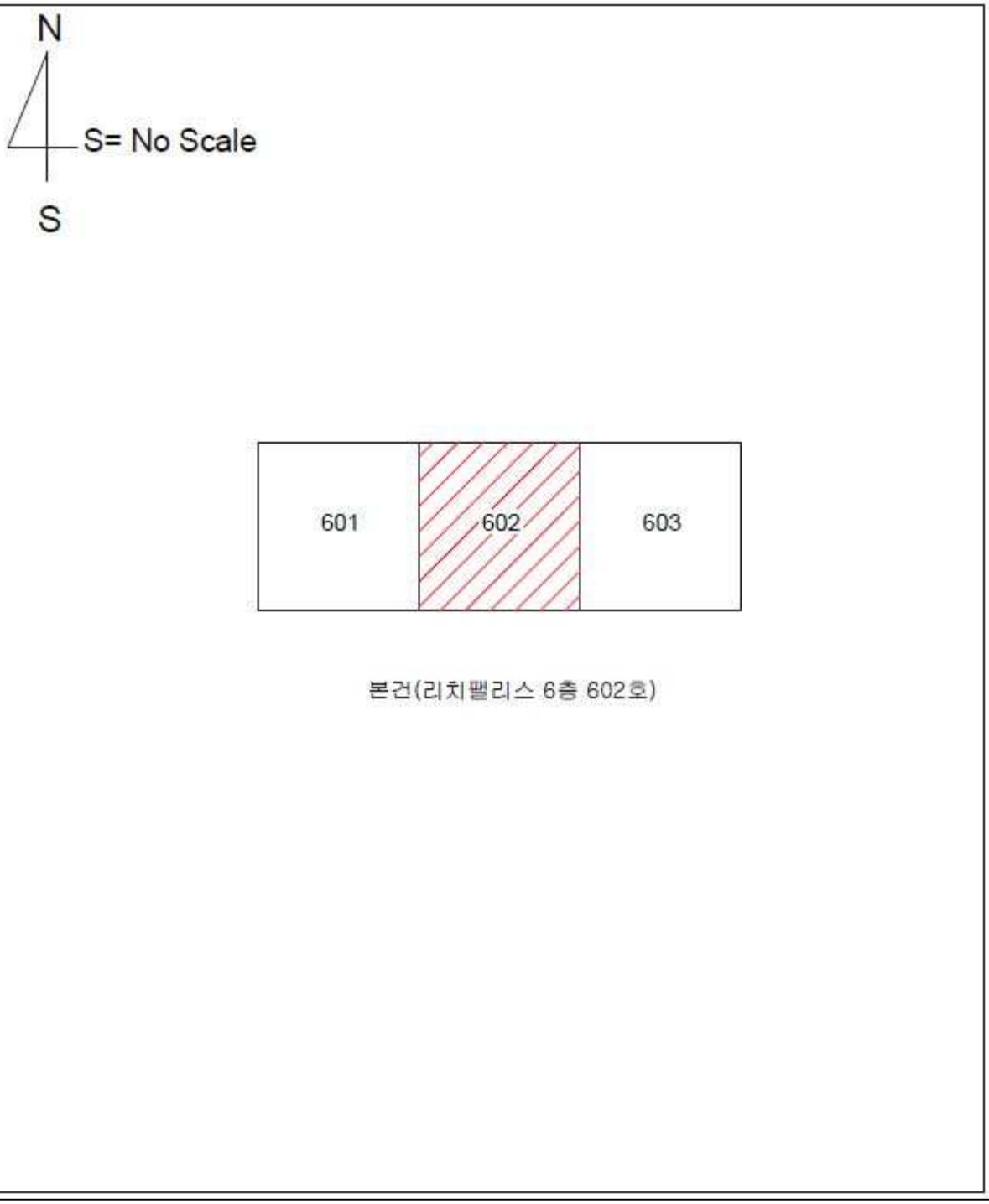


위 치 도

소 재 지	대구광역시 수성구 지산동 350 리치팰리스 6층 602호



호별배치도

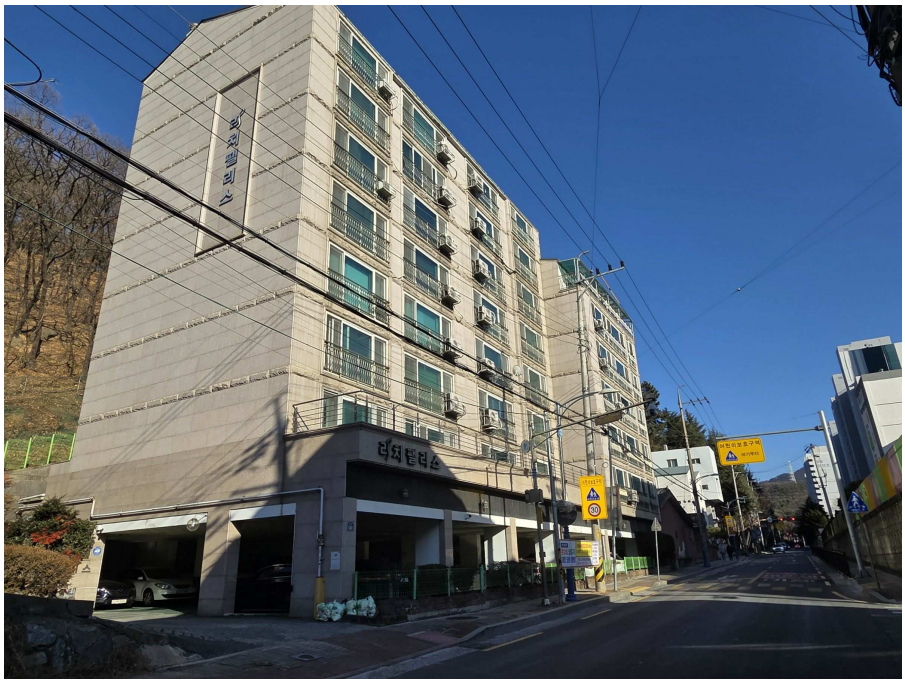


본건(리치빌리스 6층 602호)

사 진 용 지



본건 전경
(남측에서 촬영)

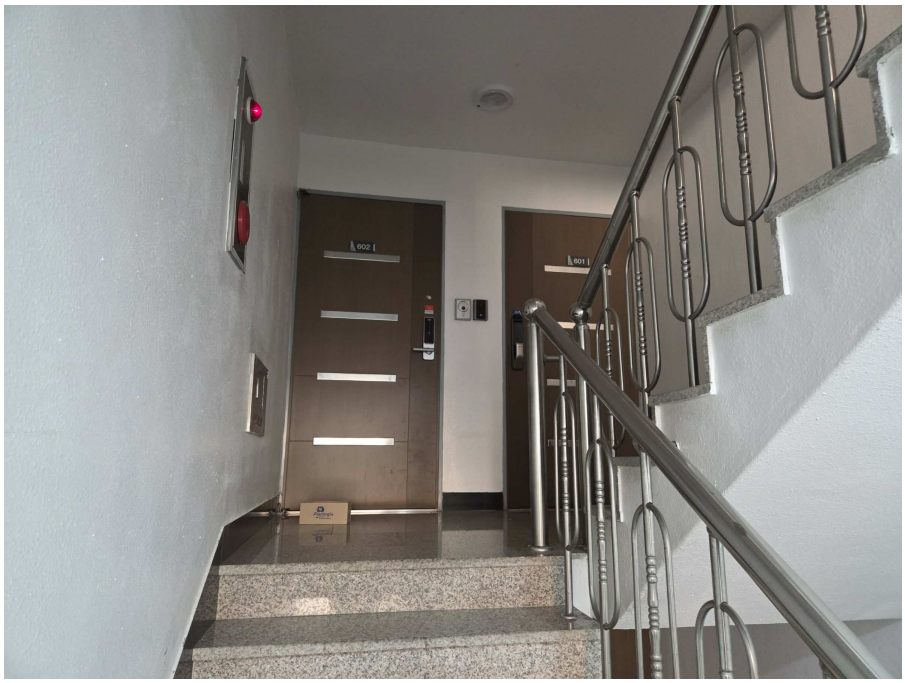


본건 주위환경
(남서측에서 촬영)

사 진 용 지



본건 건물 출입구



본건 현관문