감 정 평 가 서

건 명	김기범 소유물건(2026타경100450)
의 뢰 인	대구지방법원 사법보좌관 손현정
감정평가서번호	YT2602-017경

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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

율태감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

최 지 혜

감정평가액	일억원정(₩100,000,000.-)			
의 뢰 인	대구지방법원 사법보좌관 손현정	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	대구지방법원 경매12계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김기범 (2026타경100450)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.03.03	2026.03.03 ~ 2026.03.03	2026.03.04

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
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하	- 백	100,000,000 여
	합 계					₩100,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본 평가는 대구광역시 남구 대명동 소재 '대덕초등학교' 동측 인근에 위치하는 "공원아파트" 제4층 제401호 단위세대(전유면적 44.52㎡)에 대한 경매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 개요

자료: 집합건축물대장, 등기사항전부증명서 등

소재지 [도로명주소]		대구광역시 남구 대명동 1551-34 [대구광역시 남구 앞산순환로 337]				
건물명 동호수		'공원아파트' 제4층 제401호				
구조		철근콘크리트조 슬래브지붕			사용승인일	1983.09.06
구분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	규모	지하1층/지상5층
기호	동/층/호수					
가	- / 4층 / 401호	44.52㎡	6.552㎡	35.3㎡	용도	아파트

■ 공용면적은 집합건축물대장상 공용부분(주)을 모두 합한 면적임.

3. 실지조사 및 기준시점

1) 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조(기본적 사항의 확정) 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2026년 3월 3일로 하였음.

2) 실지조사 실시기간 및 내용

본건은「감정평가에 관한 규칙」제10조(대상물건의 확인)에 따라 2026년 3월 3일에 실지조사 및 가격자료 수집 등을 하여 대상물건을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

4. 그 밖의 사항 등

1) 본건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 관련 공부 및 귀 제시목록 등에 의하였음.

2) 대상물건의 목록, 형상 및 이용상황 등에 대해서는 감정평가명세표, 감정평가요항표, 위치도 등을 참고하시기 바람.

3) 구분소유 건물은『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지.건물의 구분 평가는 곤란하나, 평가목적을 고려하여 일체 평가액을 산정한 후 토지가액과 건물가액으로 배분하여 구분건물평가명세표 상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

Ⅱ. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치

1) 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 함. 다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

2) 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 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 '시장가치'를 기준으로 감정평가 하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

1) 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있음.

2) 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

Ⅲ. 감정평가방법 및 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법

1) 감정평가 근거 및 기준

본건은「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」 등 관련규정 및 감정평가 제이론에 의거 감정평가하였음

감정평가에 관한 규칙

【제12조】①감정평가법인등은 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. ②감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액(이하 "시산가액"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 그러하지 아니하다.

【제16조】감정평가법인등은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가하여야 할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2) 일괄감정평가 원칙

본건은 구분건물로서「감정평가에 관한 규칙」제7조 제2항 및 제16조에 따라「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(토지의 소유권 대지권)을 일괄하여 감정평가함이 원칙임.

3) 감정평가방법의 결정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 시산가액을 산정하는 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 다른 방식에 의한 시산가액간 합리성을 검토하여야함.

다만, 원가법은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 시장현실에 있어서 원가의 합리적인 배분이 곤란하여 적용하기가 부적합하며, 수익환원법은 현재 공동주택으로서 본건의 특성을 고려할 때 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

따라서, 다른 방법의 적용이 곤란하다고 판단되므로『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서규정에 의하여 다른 방법에 의한 시산가액의 비교 검토는 생략하였으며, 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출방법

대상물건과 가치형성요인이 동일하거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 통해 대상물건의 시산가액을 산출하였음.

2) 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산 거래사례 및 평가사례

자료 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계 등

기호	소재지	건물명	동/호수	사용승인일	전유면적(㎡)	거래(평가)금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점(기준시점)	비고
1	**남구 대명동 1551-8**	**(통칭) 성한 아파트**	**가/20***	**1982. 09.07**	**45.255**	**100,000,000**	**2,209,701**	**2024.07.02**	**거래**
2	남구 대명동 1721-29 외1필지	삼두 아파트	1/50*	1980. 12.31	42.52	90,000,000	2,116,651	2024.01.25	거래
3	남구 대명동 1551-34	공원 아파트	-/30*	1983. 09.06	44.52	100,000,000	2,246,181	2023.04.17	거래
4	남구 대명동 1551-34	공원 아파트	-/10*	1983. 09.06	44.52	95,000,000	2,133,872	2023.03.29	거래
5	남구 대명동 1551-34	공원 아파트	-/40*	1983. 09.06	44.52	100,000,000	2,246,181	2021.11.26	경매

(2) 비교사례 선정

인근지역 내 비교 가능한 거래사례로서 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 높고 비교적 최근에 거래되어 거래가액의 적정성이 인정되는 **기호 #1**을 본건에 적용할 비교사례로 선정함.

3) 사정보정

사정보정이란 당사자의 특수한 사정, 개별적 동기, 시장에 정통하지 못하여 가격이 부적절한 경우 이를 정상화시키는 작업을 말하는 것으로, 본 거래사례는 인근지역 내 동일 또는 유사한 물건의 가격수준 및 시장상황 등을 검토할 때 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단되는바 별도의 사정보정을 요하지 않는 것으로 판단됨.

4) 시점수정

(1) 유형별 매매가격지수

국토교통부에서 고시하는 매매가격지수(아파트)를 적용하여 시점수정함

[대구광역시 남구, 2025.03 = 100.0]

2024.06 (2024.07.02)	2026.01 (2026.03.03)	변동률(%)	비고
105.3	97.6	-7.312%	(97.6 / 105.3 - 1)

*지역 :대구광역시 남구(24.07.02~26.03.03)

*거래시점 : 2024.07.02, 2024년06월 지수를 적용 함
*기준시점 : 2026.03.03, 2026년02월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2026년 01월 지수를 적용함

- 2024.07.02 매매 가격지수 (적용:2024년06월) : 105.3
- 2026.03.03 매매 가격지수 (적용:2026년01월) : 97.6

(2) 시점수정치

97.6 / 105.3 ≒ **0.92688**

5) 지역요인 비교

본건은 비교사례와 지리적으로 인근에 소재하고 가치형성에 있어 상호 대체 및 경쟁관계에 있는 인근지역에 소재하여 지역요인은 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견
ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

5) 가치형성요인비교

구분	조건	항목(주거용)	격차율		비고
			사례	대상	
단지 외부 요인	가로조건	가로의 폭, 구조, 계통 및 연속성 등	1.00	1.06	대상은 사례 대비 가로조건 등에서 우세함.
	접근조건	도심과의 거리, 교통시설의 상태, 상가배치 등			
	환경조건	기상조건, 자연환경, 사회환경, 획지상태 등			
	행정조건	행정상의 규제 정도 등			
	기타조건	장래의 동향, 기타 등			
단지 건물 요인	시공상태	건물의 기초, 벽체의 방습, 방음, 단열 및 안정성 등	1.00	1.00	대상은 사례 대비 대등함.
	설계·설비	설계에 따른 구조상의 양부, 각종 설비의 유무 및 종류 등			
	노후도	사용승인시점, 입주시점 등 실제경과년수 및 잔존내용년수 등			
	공용시설	주차시설규모, 집회실, 현관시설, 놀이시설, 노인정 등			
	규모·구성비	건물층수, 총세대수, 각 면적별 구성비 등			
	건물용도	주상복합용건물, 주거단일건물, 현재 이용상태 등			
	관리체계	관리의 체계 및 관리 현황 등			
호별 요인	층별효용	일조, 채광정도, 조망, 엘리베이터·계단 접근성, 난방 등	1.00	1.03	대상은 사례 대비 일조 및 조망 등에서 우세함.
	위치·향별효용	일조, 채광정도, 조망, 엘리베이터·계단 접근성, 사생활보호 등			
	공용부분 전용사용권 유무	주차장 등에 대한 전용 사용권 등			
	부지의 지분면적	대지권의 종류 및 크기 등			
	관리상태, 기타	배관, 내부마감재 수선유지 상태 등, 그 외 기타항목			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인		1.00	1.00	별도 요인 없음
누계			1.000	1.092	

6) 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분	거래사례 가액(원)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	가치형성 요인비교	면적비교(㎡)		산출가액 (원)	결정가액 (원)
						대상	사례		
사례 #1	100,000,000	1.00	0.92688	1.00	1.092	44.52	45.255	99,571,428	100,000,000

3. 참고가격

1) 유사물건의 가격수준

구분	가격수준	비고
본건 유사세대	90,000,000원 ~ 105,000,000원 내외 수준 (전유면적당 2,020,000원 ~ 2,360,000원/㎡)	아파트
의 견		
본건 단지내 및 인근지역 유사물건의 가격수준은 상기와 같이 조사되었으며, 건축년도, 층별·위치별·향별 효용성, 건물의 현상 및 관리상태 등에 따라 다소 차이가 있는 것으로 조사되었음.		

2) 경매 통계분석

자료 : 인포케어, 2026.02.28

구분	용도	대구광역시 남구		
		낙찰가율(%)	낙찰률 평균(%)	낙찰건수
최근 1년간 평균	아파트	78.2	36.3 (33/91)	33

Ⅳ. 감정평가액의 결정의견

1. 감정평가액의 결정

구분	감정평가액(원)	비고
구분건물 (아파트)	100,000,000	-

2. 결정에 관한 의견

당해지역의 공동주택 가격 변동 추이, 인근의 거래사례, 평가사례 및 방매사례 등을 종합 검토하여 감정평가액을 결정하였으며, 대상물건의 감정평가액은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 제반 법령에 의거하여 적정하게 평가되었음.

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 남구 대명동 [도로명주소] 대구광역시 남구 앞산순환로 337	1551-34 공원 아파트	아파트	철근콩크리트조 슬래브지붕 5층				
				1층	440.92			
				2층	406.92			
				3층	406.92			
				4층	406.92			
				5층	362.4			
				지하	72.7			
1	대구광역시 남구 대명동	1551-34	대	제1종일반주거지역 제2종일반주거지역	1,410.8			
가				(내) 철근콩크리트조 제4층 제401호	44.52	44.52	100,000,000	비준가액
				1.소유권대지권	35.30 ------ 1,410.8	35.3		
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**70,000,000**	
						건 물 :	**30,000,000**	
	합 계						**₩100,000,000.-**	
			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 남구 대명동 소재 "대덕초등학교" 동측 인근에 위치하는 "공원아파트" 제4층 제401호로서, 부근 일대는 아파트, 주택 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있으며 주위환경은 보통시됨.

2. 교통상황

본건까지 제반 차량출입 가능하며, 인근에 시내버스 승강장이 소재하는 등 교통시설과의 거리 및 편의성 등으로 보아 제반 교통상황은 보통임.

3. 건물의 구조

(가) 철근콘크리트조 슬래브지붕 5층 건물 중 4층 401호 단위세대로서,

<사용승인일자 : 1983.09.06>

- 외벽 : 몰탈위 페인트마감 등.
- 내벽 : 벽지 및 일부 타일마감 등.
- 바닥 : 내장바닥재 및 타일 마감 등.
- 창호 : 새시창호 등임.

4. 이용상태

'아파트'로 이용중임.

5. 설비내역

위생 및 급배수설비, 도시가스설비, 개별난방설비 등이 되어있음.

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 토지는 북하향 완경사지대내 자체지반은 대체적으로 평탄하게 조성된 가장형 토지로서, '아파트 건부지'로 이용중임.

7. 인접 도로상태등

본건 남동측으로 앞산순환로가 지나고 있으며, 남동측의 폭 약10미터내외의 포장도로와 접하며, 서측으로 폭 약 8미터 내외의 포장도로와 일부 접하나 출입은 불가한 상태임.

8. 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 시가지경관지구(일반), 대로1류(폭 35m~40m)(2024-02-08)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(2024-12-10)(지적재조사사업 완료지구 도시계획선 정비 및 지형도면 작성)(접합), 가축사육제한구역(녹색환경과 문의바람)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2024-12-19)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2024-12-19)<교육환경 보호에 관한 법률>임.

9. 공부와의 차이

없 음.

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 미상임.

2) 기　　타 : 없음.

광 역 위 치 도

소 재 지	대구광역시 남구 대명동 1551-34 공원아파트 4층 401호



위 치 도

소 재 지	대구광역시 남구 대명동 1551-34 공원아파트 4층 401호

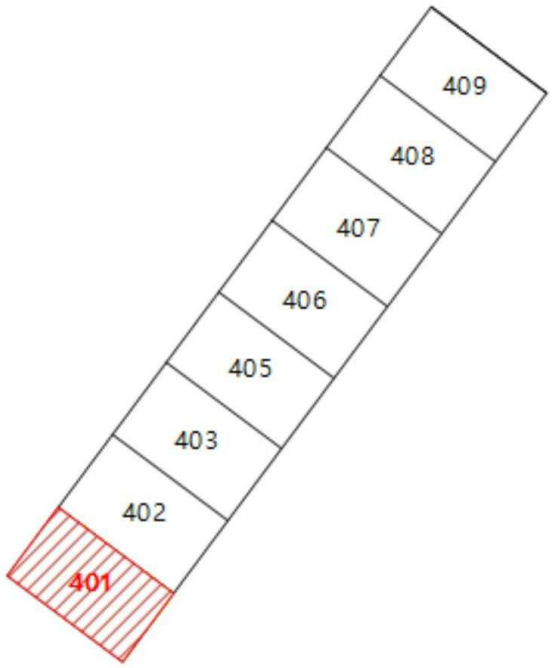


호 별 배 치 도



소 재 지	대구광역시 남구 대명동 1551-34 공원아파트 4층 401호

NO SCALE



본 건
"공원아파트"
제4층 제401호


삼성공원아파트


2 1


2 1

( )


401

( )



( )



( )