# 감 정 평 가 서

| | |
|---|---|
| 건 명 | 신정수 소유물건<br>(2026타경101667) |
| 의 뢰 인 | 대구지방법원 사법보좌관 손현정 |
| 감정서번호 | 강남260630-05-003 |

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.

강 남 감 정 평 가 사 사 무 소

TEL. 053-355-7179 FAX. 053-358-7179

# (아파트)감정평가표



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

감 정 평 가 사
박 예 본 박예본 (인)

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 감정평가액 | 삼억사천이백만원정(₩342,000,000.-) | | | |
| 의 뢰 인 | 대구지방법원<br>사법보좌관 손현정 | 감정평가목적 | 법원경매 | |
| 채 무 자 | - | 제 출 처 | 대구지방법원 경매3계 | |
| 소 유 자<br>(대상업체명) | 신정수<br>(2026타경101667) | 기 준 가 치 | 시장가치 | |
| | | 감정평가<br>조 건 | - | |
| 목 록<br>표 시 근 거 | 귀 제시목록 | 기 준 시 점 | 조 사 기 간 | 작 성 일 |
| | | 2026.07.27 | 2026.07.27 | 2026.07.27 |

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 | 1개호<br>이 | 아파트 | 1개호<br>하 | -<br>백 | 342,000,000<br>여 |
| 합 계 | | | | | ₩342,000,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

한국감정평가사협회

강남260630-05-001

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 대구광역시 수성구 지산동 소재 "지하철 3호선 지산역" 동측 인근에 위치하는 "지산보성맨션" 제101동 10층 1002호에 대한 경매목적의 감정평가건임.

### 2. 기준가치

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로, 본건의 경우 '시장가치', 즉 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)을 기준으로 하여 감정평가액을 결정하였음.

### 3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2026.7.27.일자를 기준시점으로 정함.

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따르면, 감정평가업자가 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는바, 본건은 2026.7.27.일자 실지조사를 실시하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법

부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식 및 공시지가기준법, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있으며, 원가방식은 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식, 비교방식은 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식, 수익방식은 수익성의 원리에 기초하여 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

### 2. 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

본 대상물건에 대한 감정평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 법령과 「감정평가 실무기준」 및 감정평가의 일반원칙 등에 의거하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음. 이에

본건 구분건물에 대한 감정평가방법은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가) 등을 적용함.

### 3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건은 거래가 상대적으로 활발하게 이루어지고 있는 시장성이 높은 구분건물로, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법(원가방식, 수익방식)의 적용이 불필요하거나, 적용에 한계가 있는 바, 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 비교방식(거래사례비교법)을 주된 방법으로 적용하되, 인근 유사 구분건물의 참고가격 분석내용 및 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 4. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 분양 및 거래되는 점을 고려하여 일괄 감정평가하였으며, 대상 부동산의 감정평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였음.

## III 감정평가 가격자료

### 1. 대상물건의 기본적 사항

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 물건 소재지 | 대구광역시 수성구 지산동 1270-1, 1271-1 (수성구 지범로21길 3) | | | | | |
| 건물명·동·호수 | “지산보성맨션” 제101동 제10층 1002호 | | | | | |
| 건물의 구조 | 철근콘크리트조 슬래브지붕 12층건 | | | | 건물의 사용승인일 | 1991.08.12 (34년 경과) |
| 전체 아파트 개요 | 총동수 | 총세대수 | 저/최고층 | 난방설비 | 승강기 유무 | 세대당 주차대수 |
| | 5개동 | 526세대 | 12층/15층 | 도시가스 개별난방 | 유 | 0.75대 (총396대) |
| 본건 아파트 개요 (41평형) | 전유면적 (㎡) | 공급면적 (㎡) | 대지권 (㎡) | 용 도 | | 비고 |
| | | | | 공부 | 현황 | |
| | 113.09 (34.2형) | 146.23 (44.2형) | 55.77 | 아파트 | 아파트 | 방4개/욕실2개 |

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 인근지역 유사·동일 구분건물의 거래사례

| 기호 | 소재지·건물명 | 동·호수 | 전유 면적(㎡) | 거래금액(원) | 전유면적당 단가(원/㎡) | 거래시점 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 지산동 1270-1외 지산보성맨션 | 101동 503호 | 113.09 | 370,000,000 | 3,271,000 | 2024.9.13 | - |
| 2 | 〃 | 101동 903호 | 113.09 | 343,000,000 | 3,033,000 | 2025.5.5 | - |

3. 인근지역 유사·동일 구분건물의 감정평가 전례

| 기호 | 소재지·건물명 | 동·호수 | 전유 면적(㎡) | 기준시점 | 전유면적당 단가(원/㎡) | 감정평가액 (원) | 평가 목적 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 지산동 1270-1외 지산보성맨션 | 101동 703호 | 113.09 | 2025.12.01 | 2,989,000 | 338,000,000 | 경매 | - |

4. 본건(지산보성맨션) 동일 전유면적의 방매수준

₩340,000,000원(저층) ~ ₩350,0000,000원(고층) - 네이버 부동산

5. 한국부동산원 고시 매매시세

₩350,000,000원(하한) ~ 350,000,000원(상한)

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## Ⅳ 거래사례비교법의 적용

### 1. 거래사례의 선정

본건과 비교가능성이 있는 상기 거래사례 중 동별, 위치별 효용도 등에서 유사하며 최근의 사례인 거래사례(2)를 선정함.

### 2. 사정보정

거래사례는 인근지역의 구분건물 가격수준 등을 고려할 때 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 없음.(보정치: 1.000)

### 3. 시점수정 (2025.05.08.~ 2026.07.27) - 대구광역시 수성구 아파트 매매가격지수 기준

: 0.98814

### 4. 가치형성요인 비교

| 조 건 | 항 목 | 격차율 | 비고 |
|---|---|---|---|
| 단지 외부요인 | 대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등 | 1.00 | 동일함 |
| 단지 내부요인 | 시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식, 계단식) 등 | 1.00 | 동일함 |
| 호별 요인 | 층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유면적 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도등에 의한 소음 | 1.01 | 층별 효용 다소 우세임. |
| 기타 요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | 1.00 | 동일함 |
| **개 별 요 인 비 교 치** | | **1.110** | |

# 감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 5. 거래사례비교법에 의한 단가의 결정

거래사례비교법에 의한 산출단가를 기준으로 최근 매매가격 및 평가선례 등을 종합참작하여 아래와 같이 단가 결정하였음.

| 기호 | 사례거래 단가(원/㎡) | 사정 보정 | 시점 수정 | 격차율 | 산출단가 (원/㎡) | 결정단가 (원/㎡) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 가 | 3,033,000 | 1.000 | 0.98814 | 1.010 | 3,026,999 | 3,027,000 |

### 6. 감정평가액의 결정

산정된 전유면적당 단가에 전유면적을 곱하여 시산가액을 구한 후 감정평가액을 결정함.

| 본건 | 전유 면적(㎡) | 결정단가 (원/㎡) | 시산가액(원) | 감정평가액(원) |
|---|---|---|---|---|
| 101동 1002호 | 113.092 | 3,027,000 | 342,329,484 | 342,000,000 |

## V 기타 참고사항

1. 기준시점 현재 이해관계인의 부재, 폐문 등으로 본 구분건물의 표준적인 내부 구조, 사용자재, 설비내역 등을 고려하여 감정평가하였으며, 임대관계는 미상입니다.

2. 본건 아파트의 승강기는 각 층마다 멈추지않고, 2개 층에 1번 멈추는 방식으로, 본건의 경우 승강기에서 내려서 반계단을 올라가야 하는 점 참고하시기 바랍니다.

## VI 감정평가액 결정 의견

본건은 대구광역시 수성구 지산동 소재 "지하철 3호선 지산역" 동측 인근에 위치하는 "지산보성맨션" 제101동 10층 1002호 단위세대로, 거래사례비교법을 적용한 시장가치를 기준으로 평가목적과 대상물건의 특성, 인근 유사 아파트 참고가격의 분석내용 등을 종합 참작하여 감정평가액을 결정하였음.

-끝-

강남260630-05-003

# 아파트 감정평가명세표



| 일련번호 | 소재지 | 지번 | 지목 및 용도 | 용도지역 및 구조 | 면적(㎡) 공부 | 면적(㎡) 사정 | 감정평가액 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 대구광역시 수성구 지산동 [도로명주소] 대구광역시 수성구 지범로21길 3 | 1270-1 지산보성 맨션 101동 | 아파트 | 철근콘크리트조 슬래브지붕 12층 | | | | |
| | | | | 1층 | 119.552 | | | |
| | | | | 2층 ~ 12층 | 각 1093.72 | | | |
| | [ 전유부분의 건물의 표시 ] | | | | | | | |
| 가 | | | 10층 1002호 | 철근콘크리트조 | 113.09 | 113.09 | 342,000,000 | 비준가격 |
| | [대지권의 목적인 토지의 표시] | | | | | | | |
| | 토지의 표시: | | | | | | | |
| 1 | 대구광역시 수성구 지산동 | 1270-1 | 대 | 제3종 일반주거지역 | 11,072.4 | | | |
| 2 | " | 1271-1 | 대 | 제3종 일반주거지역 | 15,191.1 | | | |
| | 대지권의 종류: | | | 1,2. 소유권 | | | | |
| | 대지권의 비율: | | | | 1,2. × 55.77 / 26,263.5 | 55.77 | | |
| | | | | | | 토지·건물 | 배분내역 | |
| | | | | | | 토 지 : | 143,640,000 | |
| | | | | | | 건 물 : | 198,360,000 | |
| | 합 계 | | | | | | ₩342,000,000.- | |
| | | | 이 | 하 | 여 | 백 | | |

한국감정평가사협회

# 아파트 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 "지하철 3호선 지산역" 동측 인근에 위치하며, 부근은 아파트단지, 근린상가 및 주택지, 학교 등으로 형성됨.

## (2) 교통상황

인근에 버스승강장 및 지하철역(3호선 지산역)이 위치하는 등 제반 교통사정 무난함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 12층건(사용승인일: 1991.08.12) 중 10층 1002호로,

- 외벽: 물탈위 페인팅
- 내부: 벽지 및 타일마감 등
- 바닥: 바닥재 마감
- 창호: 샷시 창호 등임.

## (4) 이용상태

아파트임.

## (5) 설비내역

급배수 및 위생설비, 도시가스에 의한 개별난방설비, 승강기설비, 소화전설비 등 구비됨.

# 아파트 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

대체로 등고평탄한 사다리형 토지로 아파트 및 상가부지임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 왕복 6차선 포장도로, 동측으로 왕복 2차선 포장도로와 각각 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종 일반주거지역, 지구단위계획구역, 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 택지개발지구<택지개발촉진법> (하천)은 건설과{666-2922 2991}확인임.

## (9) 공부와의 차이

—

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1. 기준시점 현재 이해관계인의 부재, 폐문 등으로 본 구분건물의 표준적인 내부구조,사용자재, 설비내역 등을 고려하여 감정평가하였으며, 임대관계는 미상입니다.

2. 본건 아파트의 승강기는 각 층마다 멈추지않고, 2개 층에 1번 멈추는 방식으로, 본건의 경우 승강기에서 내려서 반계단을 올라가야 하는 점 참고하시기 바랍니다.

# 광 역 위 치 도

4

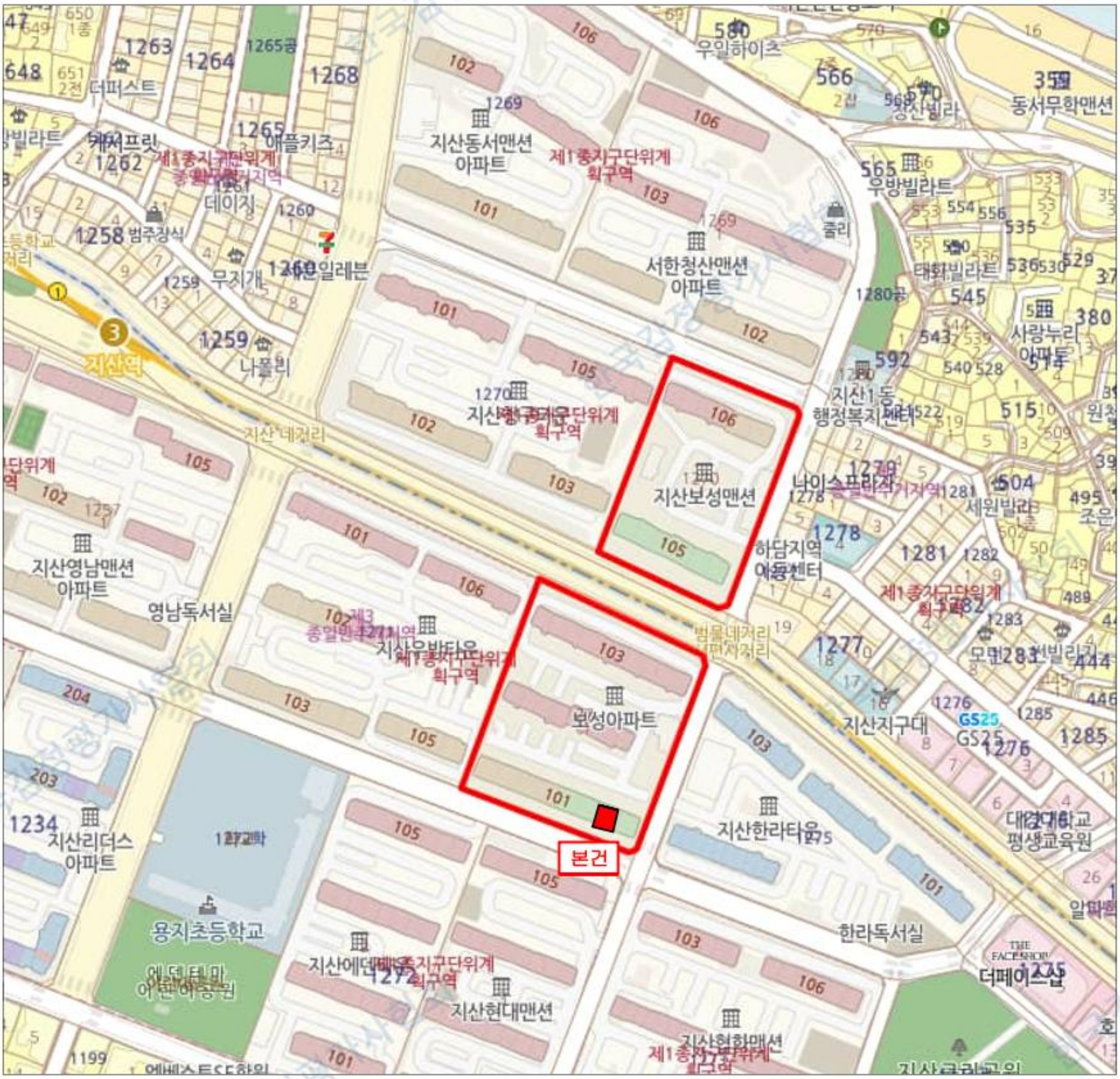
| 소재지 | 대구광역시 수성구 지산동 1270-1외 “지산보성맨션” 부근 일대 |
|---|---|



# 위 치 도

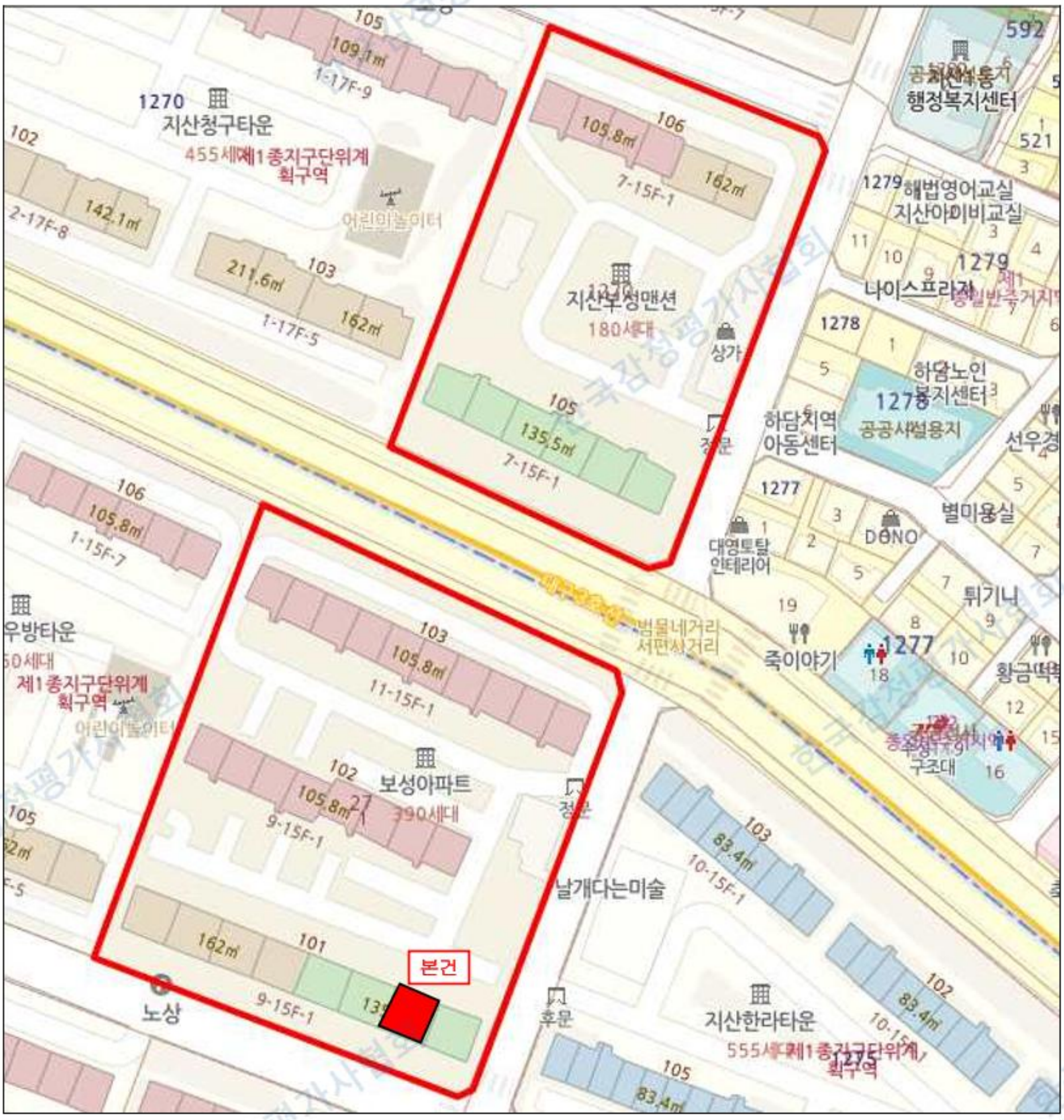
4

| 소재지 | 대구광역시 수성구 지산동 1270-1외 “지산보성맨션” 제101동 제10층 1002호 |
|---|---|



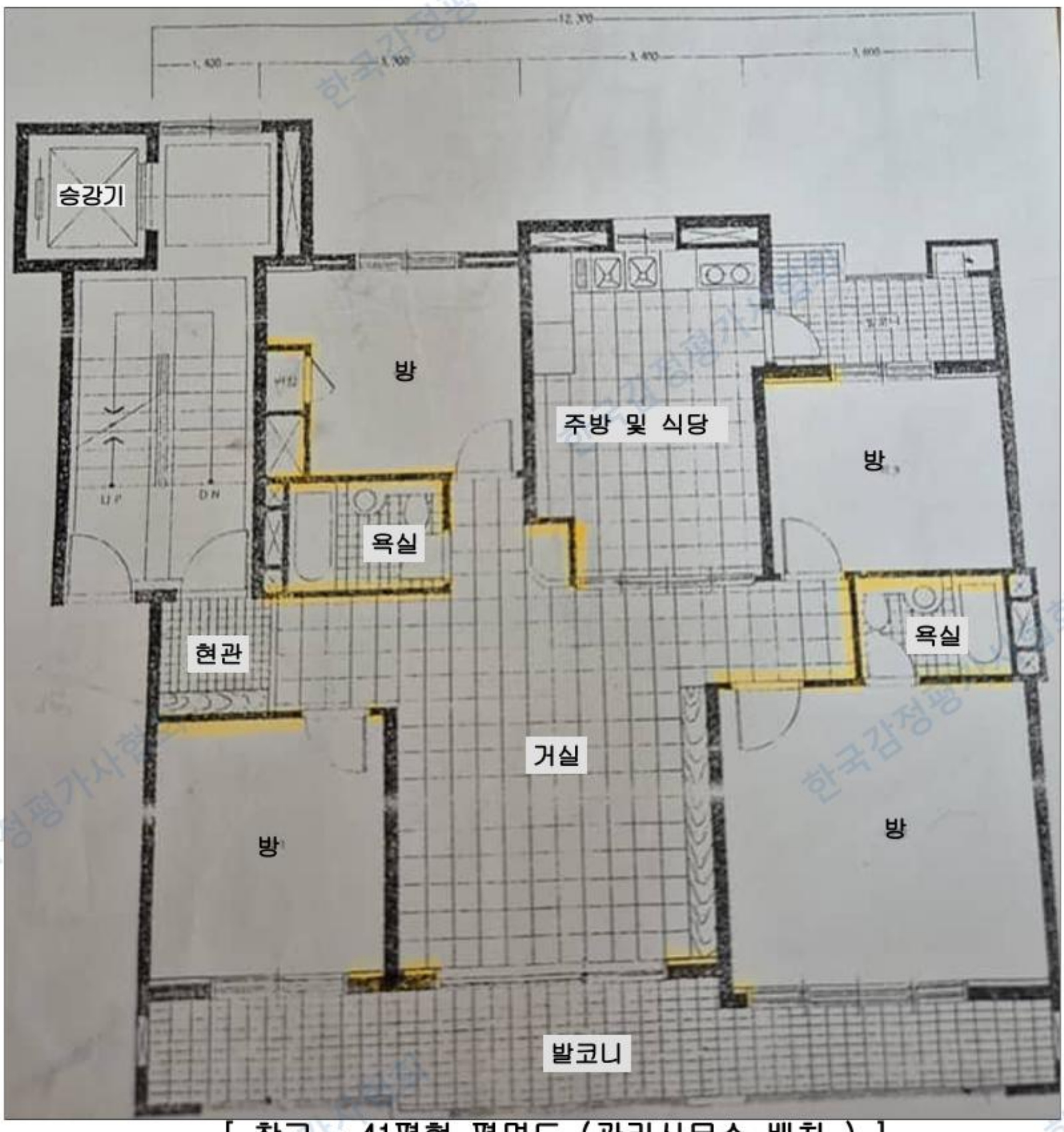
# 동 · 호별 배 치 도

4 | 소재지 | 대구광역시 수성구 지산동 1270-1외 "지산보성맨션" 제101동 제10층 1002호



# 내 부 구 조

| 소재지 | 대구광역시 수성구 지산동 1270-1외 "지산보성맨션" 제101동 제10층 1002호 |
|---|---|




[ 참고 - 41평형 평면도 (관리사무소 배치 ) ]

한국감정평가사협회

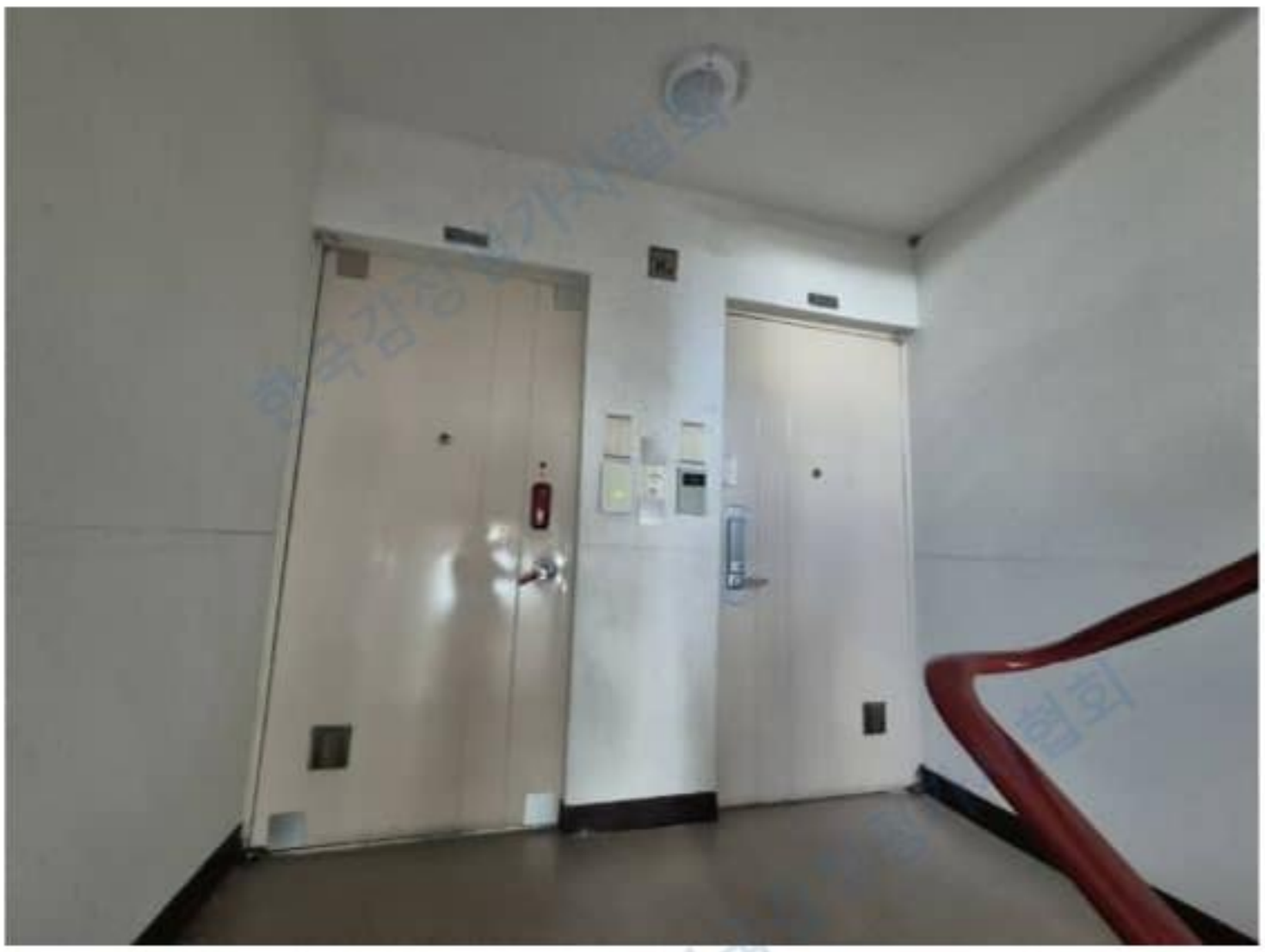


[ 101동 전경 ]



[ 10층 전경 ]

한국감정평가사협회



[ 본건 전경 ]



[ 본건 전경 ]