감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	이정수 소유물건(2025타경31704)
의 뢰 인:	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 조선동
감정평가서번호:	JS2508-29-001

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.

정솔감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
장 현 경

감정평가액	**일억사천칠백만원정(₩147,000,000.-)**			
의 뢰 인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 조선동	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	대구지방법원 서부지원 경매5계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	이정수 (2025타경31704)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.09.01	2025.08.29 ~ 2025.09.01	2025.09.03

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	- 여	147,000,000 백
	합 계					₩147,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견
ANALYSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

Ⅰ 감정평가 개요

1. 감정평가 개요

본 감정평가는 대구광역시 달서구 도원동 소재 '노전초등학교' 남측 도로 건너편에 위치하는 '아람마을' 제913동 제9층 제904호 단위세대(전유면적 59.63㎡)에 대한 「경매」 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

대상물건에 대한 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 「시장가치」를 기준으로 결정하였으며, 별도로 부가된 감정평가조건은 없음.

3. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일자인 「2025년 9월 1일」이며, 실지조사는 2025년 9월 1일자로 수행하였음.

4. 감정평가방법

가. 관련 제 규정의 검토

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 그렇지 않다.

【제16조】감정평가법인등은 『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.

나. 감정평가방법의 결정

본 감정평가는 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 산정하였으며, 주거용 집합건물인 대상물건의 특성상 비용성에 중점을 둔 원가법, 수익성에 중점을 둔 수익환원법 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서규정에 의하여 다른 방법에 의한 시산가액의 비교 검토는 생략하였음.

다. 거래사례비교법

거래사례비교법의 시산가액은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 산정하였음.

5. 그 밖의 사항 등

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

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

다. 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.

라. 본건의 감정평가를 위한 실지조사는 2025년 9월 1일 수행하였으며, 현장조사 시 이해관계인 폐문부재로 내부확인이 불가하여 내부구조 및 이용상태 확인은 유사단위세대의 일반적인 마감 상태 및 건축물현황도면 등에 의하였는바 경매진행시 참조바람.

Ⅱ 대상물건의 개황

1. 본건 단지 개황

개황

자료: 집합건축물대장 총괄표제부 등

대지위치	대구광역시 달서구 도원동 1440		
도로명주소	대구광역시 달서구 한실로 30		
대지면적(㎡)	44,528.8	**연면적(㎡)**	121,433.35
건축면적(㎡)	8,275.37	**주용도**	아파트, 구매생활시설
총동수 / 총세대수	15동/1348세대	**사용승인**	1997.4.18.

2. 대상 물건

본건 개황

자료: 등기사항전부증명서 등

기호	동	층	호	전유면적 (㎡)	주거공용면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)
1	제913동	제9층	제904호	**59.63**	20.4871	32.4193

Ⅲ 감정평가액 산출근거

1. 집합건물 감정평가액 산출

가. 거래사례비교법의 적용

1) 거래사례의 선정

하기 사례 중 인근지역에 위치하는 유사 거래사례로서 시간적·물적 비교가능성이 있으며, 인근 가격수준에 부합하다고 인정되는 **일련번호(1)**을 비교사례로 선정함.

참고 거래사례 및 평가사례

자료: 등기사항전부증명서 및 KAIS

일련번호	소재지	명칭	동/호	사용승인일	전유면적(㎡)	거래가액 평가금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 평가시점(평가목적)
1	**달서구 도원동 1440**	**아람마을**	**90*/80***	**1997.04.18**	**59.63**	**153,000,000**	**2,565,823**	**2025.06.25**
2	달서구 도원동 1440	아람마을	91*/140*	1997.04.18	59.63	160,000,000	2,683,213	2025.06.11
3	달서구 도원동 1440	아람마을	91*/60*	1997.04.18	59.63	140,000,000	2,347,812	2025.04.28
4	달서구 도원동 1440	아람마을	90*/40*	1997.04.18	59.63	159,000,000	2,666,443	2025.07.22 (경매)
5	달서구 도원동 1440	아람마을	90*/110*	1997.04.18	59.63	159,000,000	2,666,443	2025.03.14 (경매)

2) 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 정상적인 거래로 여겨지므로 별도의 사정보정을 요하지 않는 것으로 판단됨.

3) 시점수정

국토교통부에서 고시하는 매매가격지수(아파트)를 적용하여 시점수정함.

매매가격지수 [대구광역시 달서구]

사례 일련번호	시 점 수 정
(1)	지역 : 대구광역시 달서구(25.06.25~25.09.01) 거래시점 : 2025.06.25, 2025년05월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.09.01, 2025년08월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년07월 지수를 적용함 2025.06.25 매매 가격지수 (적용:2025년05월) : 99.0 2025.09.01 매매 가격지수 (적용:2025년07월) : 98.1
	시점수정치 : 98.1/99.0≒ 0.99091

4) 가치형성요인 비교

호별 가치에 영향을 미치는 개별적 수준의 비교로서 비교사례 대비 본건 개별호의 외부, 내부 및 호별요인 등 격차를 분석하였으며, 제반 가치형성요인은 아래와 같음.

가치형성요인 비교표

구 분	항 목 (주 거 용)	격 차 율		비 고
조 건	항 목	사 례	대 상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	대상은 사례와 동일 단지 내에 위치하여 단지 외부요인이 동일함
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	0.97	대상은 사례 대비 단지 내 향 효용 등에서 단지 내부요인이 열세함
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
	단지내 동별 향(동/남/북향 등) 효용			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.00	대상은 사례와 층별 효용 등 호별 요인이 대체로 유사함
	위치별 효용(동별, 라인별 접근성)			
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
	호별 프라이버시 효용			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	별도 요인 없음
누 계		1.000	0.970	

나. 집합건물 시산가액

구 분	사례단가 (단위: 원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	면적 (㎡)	산출가액 (단위 : 원)	감정평가액 (단위: 원)
사례(1) 기준	2,565,823	1.00	0.99091	0.970	59.63	147,060,978	147,000,000

Ⅲ 감정평가액 결정의견

1. 인근 부동산 탐문조사가격

대상물건의 가격수준은 150,000,000원/세대 수준으로 조사됨.

2. 감정평가액 결정의견

대구광역시 달서구 아파트 가격 변동 추이, 인근의 거래사례, 평가사례 및 방매사례 등을 종합 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

대상물건의 감정평가액은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 제반 법령에 의거하여 적정하게 평가되었음.

3. 감정평가액 결정

감정평가액 결정

구분	일련 번호	세대수	금액 (원)
아파트	1	1세대	147,000,000
감정평가액 결정	147,000,000		

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 달서구 도원동	1440 아람마을 제913동	아파트	철근콘크리트 벽식구조 슬래브지붕 18층				
	[도로명주소] 대구광역시 달서구 한실로 30		대피소	지하	483.03			
			아파트	1층	462.63			
			아파트	2층~4층	각 457.05			
			아파트	5층~17층	각 448.38			
			아파트	18층	298.92			
1	대구광역시 달서구 도원동	1440	대	제3종일반주거지역	43,632.8			
				(내) 철근콘크리트 벽식구조 제9층 제904호	59.63	59.63	147,000,000	비준가액
				1 소유권대지권	32.4193 ---------- 43,632.8000	32.4193		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	73,500,000	
						건 물 :	73,500,000	
	합 계						**₩147,000,000.-**	
			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 달서구 도원동 소재 '노전초등학교' 남측 도로 건너편에 위치하는 '아람마을' 제913동 제9층 제904호 단위세대(전유면적 59.63㎡)로서, 부근은 아파트, 학교 및 근린상가 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본 단지까지 차량의 접근이 가능하며, 간선도로변에 버스승강장 등이 소재하는 등 제반 교통사정은 무난한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트 벽식구조 슬래브지붕 18층건 중 제913동 제9층 제904호(계단식, 남향)로서
건축물대장상 사용승인일자는 1997.4.18.이며,
- 외벽 : 시멘트몰탈위 페인트 및 외장석재 마감
- 내벽 : 벽지 및 타일 마감
- 바닥 : 바닥재 및 타일 마감
- 창호 : 새시창호 등의 구조임.

(4) 이용상태

아파트로 이용 중임.

(5) 설비내역

급배수설비 등 위생설비, 지역난방설비, 승강기설비 및 소방설비 등이 되어 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

인접필지와 대체로 등고평탄하게 조성한 부정형의 토지로서 아파트부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

대상 단지는 북측으로 왕복7차선, 서측으로 왕복6차선, 동측으로 왕복4차선 및 남측으로 폭 약 8m 포장도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(공동주택용지), 대로1류(폭 35m~40m)(접합), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(세부사항은 녹색환경과 문의요망), 상대보호구역, 상대보호구역(세부사항은 남부교육청 문의요망), 절대보호구역, 절대보호구역(세부사항은 남부교육청 문의요망), 택지개발지구기타(택지개발사업완료)임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	대구광역시 달서구 도원동 1440 아람마을 913동 9층 904호

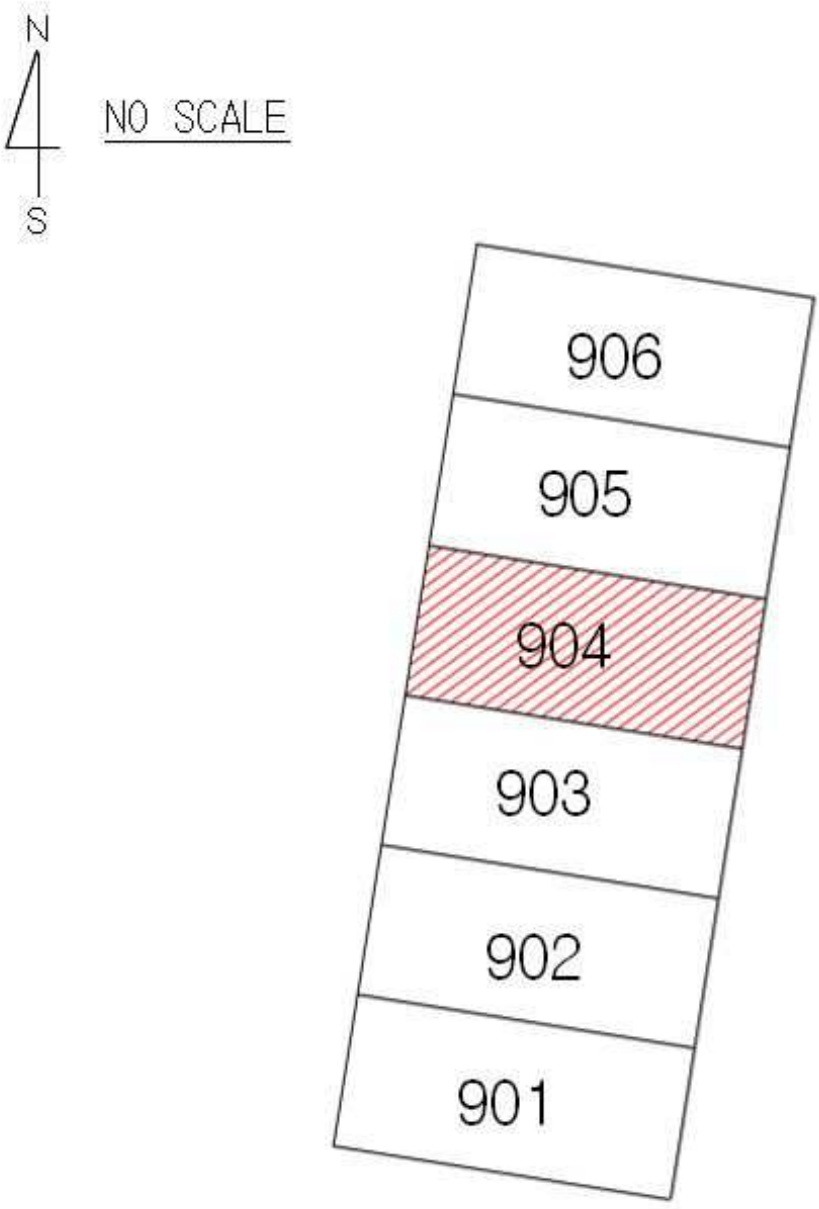


위 치 도

소 재 지	대구광역시 달서구 도원동 1440 아람마을 913동 9층 904호



건 물 개 황 도



[본 건]
대구광역시 달서구 도원동 1440
아람마을 제913동 제9층 제904호

사 진 용 지



본 단지 전경



본건 전경

사 진 용 지



본건 전경



본건 공동현관문 전경

사 진 용 지



본건 출입문 전경