감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	김 윤 연 소유물건 (2025타경31997)
의 뢰 인:	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 최 상 욱
감정평가서번호:	UB2025-1107-001

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.

을병감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

감정평가액	일억칠천오백만원정(₩175,000,000.-)			
의 뢰 인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 최 상 욱	감정평가 목 적	경 매	
제 출 처	경매4계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김 윤 연 (2025타경31997)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.11.11	2025.11.11	2025.11.12

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	175,000,000 백
	합 계					₩175,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가 목적

본건은 대구광역시 달서구 진천동 소재 "대구철도1호선 월배역" 남서측 인근에 위치하는 공동주택(아파트) "대금풀하우스2차 4층 401호" 단위세대로서, 대구지방법원 서부지원에서 의뢰한 경매를 목적으로 하는 감정평가입니다.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조제1항의 감정평가의 대상이 되는 토지등(이하 "대상물건"이라 한다)이 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 가액(價額)인 "시장가치" 를 기준으로 감정평가하였습니다.

3. 감정평가 조건

감정평가조건 없습니다.

4. 감정평가 방법

가) 본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였습니다.

나) 본건은 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 거래사례비교법으로 평가하되, 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 하여 감정평가하였습니다.

다) 대상물건은 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 구분건물로서 대상물건의 특성상 주된 감정평가방법 외의 "토지와 건물의 가액을 각각 산정하여 이를 합산하는 감정평가액을 산정하는 원가법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 수익환원법"으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 불필요하거나 부적절하다고 판단되어 이를 생략하였습니다.

5. 감정평가 근거법령(감정평가에 관한 규칙)

제16조(토지와 건물의 일괄감정평가) 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.

제2조(정의) 이 규칙에서 사용하는 용어의 뜻은 다음 각 호와 같다.
7. "거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

6. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 11월 11일자입니다.

7. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 2025년 11월 11일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였으며, 실지조사시 목록표시근거 상의 공부 및 의뢰된 목록을 기준으로 하여 대상물건의 현황, 대상물건의 특성 등을 확인하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

8. 그 밖의 사항

가) 구분소유의 집합건물은 "집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률" 제20조의 규정에 따라 건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 또한 일반적으로 건물과 토지를 일체로 하여 거래가 되므로 토지와 건물을 구분하여 평가하는 것이 곤란하나, 경매진행시 참고를 위해 토지와 건물의 가격을 "집합건물 구분평가시 토지,건물 배분비율에 관한 지침" 및 지역적 특성, 대상 부동산의 성격 등에 감안하여 건물과 토지의 가격을 배분하여 "구분건물 감정평가명세표"에 부기하였으니 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

나) 본건의 내부구조, 마감상태 등은 이해관계인의 폐문부재 등으로 인하여 동류형 물건의 표준적 내부구조 등을 기준하였으며, 본건의 위치확인은 집합건축물대장등본, 건축물 현황도, 현관 출입문의 표시 및 실제 점유사용부분 등을 기준으로 하였습니다.

II. 대상 부동산의 개요

【일련번호 1】

소 재 지	대구광역시 달서구 진천동 223-25번지 외 [도로명주소 : 대구광역시 달서구 월배로28길 12-5]				
건물명 / 동,층,호수	대금풀하우스2차 4층 401호				
용도 등	용 도	사용승인일자	용도지역		비고
	아파트	2002.08.02	일반상업지역		4층/8층
면 적	전유(㎡) (A)	공용(㎡) (B)	전체(㎡) (A+B)	대지권 (㎡)	비 고
	83.87	25.542	109.412	28.75	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액의 산출

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법인 거래사례비교법에 의합니다.

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

> 감정평가업자는 「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 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명 층,호수	전유면적 (㎡)	거래가격(원) (단가,원/㎡)	거래시점 사용승인일	비 고
ㄱ	진천동 230-7외	대금로얄아파트 6층 60*호	83.89	189,000,000	2025.02.14	-
				(2,253,000)	2003.10.18	
ㄴ	진천동 230-7외	대금로얄아파트 11층 110*호	84.57	175,000,000	2024.11.13	-
				(2,069,000)	2003.10.18	

◉ 거래단가 : 전유면적 기준
◉ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 인근지역 평가사례

기호	소재지	건물명 층,호수	평가 목적	전유면적 (㎡)	평가가액(원) (단가,원/㎡)	기준시점	비 고
A	진천동 223-1	대금풀하우스 2층 20*호	경매	80.48	200,000,000 (2,485,000)	2019.03.26	사용승인일 2001.10.17
B	진천동 230-7외	대금로얄아파트 11층 110*호	담보	83.89	212,000,000 (2,527,000)	2024.09.19	사용승인일 2003.10.18

◉ 평가단가 : 전유면적 기준
◉ 자료출처 : 한국감정평가협회 감정평가정보화시스템

(3) 인근지역 유사부동산 거래가격수준

지리적 위치	이용상황	가격수준(전유면적기준)	비 고
인근지역	아파트	@2,100,000 ~ @2,400,000(원/㎡)	기준층
가격수준에 관한 의견	위치, 층별 및 호별 효용에 따른 가격편차가 나타남.		

(4) 경매 낙찰가율(1년간 평균낙찰가율 : 2024.11.01.~2025.10.31)

지 역	대 구			달 서 구			진 천 동		
구 분	낙찰가율 (%)	낙찰율 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 (%)	낙찰건수 (건)
집합건물 (아파트)	80.72	79.46	991	81.51	81.96	197	84.41	86.19	12

◉ 자료출처 : 인포케어

(5) 비교사례의 선정

아래 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 있는 【거래사례 ㄱ】을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	건물명 층,호수	전유면적 (㎡)	거래가격(원) (단가,원/㎡)	거래시점 사용승인일	비 고
ㄱ	진천동 230-7외	대금로얄아파트 6층 60*호	83.89	189,000,000 (2,253,000)	2025.02.14 2003.10.18	사용승인일 2003.10.18
ㄴ	진천동 230-7외	대금로얄아파트 11층 110*호	84.57	175,000,000 (2,069,000)	2024.11.13 2003.10.18	사용승인일 2003.10.18

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 인근지역의 정상적인 가치수준 대비 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. 【1.00】

4. 시점수정

(1) 개 요

한국부동산원이 발표하는 주요지역별, 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 아래 "대구 달서구 매매가격지수(아파트, 월별)지수를 활용하였습니다.

(2) 시점수정치(2025.02.14.~2025.11.11.)

일련 번호	거래사례(ㄱ)		대상물건(1)		시점수정치	비고
	지수	거래시점	지수	기준시점		
1	100.5	2025년 01월	97.1	2025년 09월	0.96617	대구광역시 달서구(아파트)

◉ 시점 수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수 (※ 소수점 6째 자리에서 사사오입)
◉ 거래시점 지수 : 시점 직전월 발표된 지수
◉ 기준시점 지수 : 시점 당시 최종 발표된 지수

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

【기호 1 : 비교사례 ㄱ】

【주거용】

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	비교사례	대상물건	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	0.98	대상은 사례 대비 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장) 등에서 열세함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	0.98	대상은 사례 대비 단지내 총 세대수 및 최고층수 등에서 열세함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.00	대상은 사례 대비 층별 용(사례 6층, 대상 4층) 등에서 유사함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함
누 계		0.960		

6. 거래사례비교법에 의한 가액의 결정

기호	거래사례 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적 비교	산출가액 (원)	결정가액 (원)
1	189,000,000	1.00	0.96617	0.960	83.87/83.89	175,260,092	175,000,000

Ⅳ. 감정평가액 및 결정의견

1. 감정평가액

기 호	건물명, 동, 층, 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	대금풀하우스2차 4층 401호	83.87	175,000,000	
합 계			175,000,000	

2. 결정 의견

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하여 비교방식인 거래사례비교법에 의하여 산정한 가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의거하여 산정한 금액을 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	대구광역시 달서구 진천동	223-25, 223-27, 223-28 대금풀하	아파트	철근콘크리트조 콘크리트슬라브지붕 지하1층 지상8층				
	[도로명주소] 대구광역시 달서구 월배로28길 12-5	우스2차	물탱크 및 펌프실	지하 1층	57.43			
			아파트 (1세대)	지상 1층	115.12			
			아파트 (1세대)	지상 2층-지상 5층	293.87			
			아파트 (1세대)	지상 6층-지상 8층	204.33			
(1)	대구광역시 달서구 진천동	223-25	대	일반상업지역	260			
(2)	〃	223-27	대	일반상업지역	230			
(3)	〃	223-28	대	일반상업지역	230			
				(내) 철근콘크리트조 제4층 제401호	83.87	83.87	175,000,000	비준가액
			(1).	소유권/대지권	16.25/720	16.25		
			(2),(3).	소유권/대지권	12.5/720	12.5		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	87,500,000	
						건 물 :	87,500,000	
	합 계						₩175,000,000.-	

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 진천동 소재 "대구철도1호선 월배역" 남서측 인근에 위치하며, 부근일대는 아파트단지, 단독주택, 근린생활시설 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건 아파트단지까지 차량출입 가능하며, 인근에 시내버스승강장, 지하철역 등이 소재하여 제반교통사정은 대체로 양호한 합니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 콘크리트슬라브지붕 8층건(통칭 101동) 중 4층 401호 단위세대로서,
[사용승인일 : 2002.08.02]
- 외벽 : 시멘트 몰탈위 페인트 등 마감,
- 내벽 : 벽지도배 및 타일 등 마감,
- 바닥 : 내장바닥재 및 타일 등 마감,
- 창호 : 샷시 이중창입니다.

(4) 이용상태

'아파트'로 이용중입니다.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 도시가스설비 및 난방설비 등이 되어 있습니다.

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

3필 일단지의 세로장방형의 토지로서 인접지와 등고 평탄하며, 아파트부지로 이용중입니다.

(7) 인접 도로상태등

본건 아파트단지 북서측으로 폭 약 4미터의 보도블럭 포장도로와 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1~3): 도시지역, 일반상업지역, 방화지구, 가축사육제한구역(세부사항은 녹색환경과 문의요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2017-02-21)(2017.2.21) <교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(세부사항은 남부교육청 문의요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(자세한사항은 대구광역시남부교육지원청으로 문의)<교육환경 보호에 관한 법률>입니다.

(9) 공부와의 차이

없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 임대관계 : 미상입니다.
(2) 기 타 : 없습니다.

위 치 도

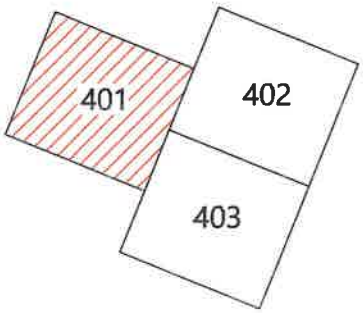
소 재 지	대구광역시 달서구 진천동 223-25 외



호 별 배 치 도

No scale

[4층]



본건(대금풀하우스2차 4층 401호)

사 진 용 지



본건 아파트 외부 전경



본건 아파트 외부 전경

사 진 용 지



본건 아파트 외부 전경



본건 아파트 1층 출입문

사 진 용 지



본건(401호) 현관문



본건 아파트 4층 복도

사 진 용 지



본건 아파트 승강기