감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명 :	강 숙 자 외 1명 소유물건 [2025타경32200, 경매5계]
의 뢰 인 :	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 조신동
감정평가서번호 :	GH2512-40096

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.

건흥감정평가사사무소

Tel) 053-248-3334 Fax) 053-248-3337
대구광역시 수성구 지범로 49, 4층(지산동, 동선빌딩)

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
박 재 국 (인)

감정평가액	이억팔천삼백만원정(₩283,000,000.-)			
의 뢰 인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 조선동	감정평가 목 적	경 매	
제 출 처	대구지방법원 서부지원 경매5계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	강 숙 자 외 1명 (2025타경32200)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록, 집합건물등기사항전부증명서 외	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.12.23	2025.12.22 ~ 2025.12.23	2025.12.31

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	2세대 이	구분건물	2세대 하	- 여	283,000,000 백
	합 계					₩283,000,000

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 대구광역시 달서구 상인동 소재 '대구상인초등학교' 남동측 인근에 위치하는 '상인평광맨션' 제102동 제9층 제913호 외 1개호 단위세대에 대한 대구지방법원 서부지원 경매5계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 12월 23일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 12월 22일, 2025년 12월 23일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

미상임.

3. 기타 참고사항

① 본건 구분건물은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유건물임.

② 본건의 내부확인은 입주자의 폐문부재 등으로 인해 구조 및 마감상태 확인이 곤란하여 동류형 아파트의 일반적인 구조, 마감상태 등을 참고하여 감정평가하였음.

③ 본건의 위치확인은 출입구 표시부분 및 집합건축물대장 현황도면 등을 통하여 확인하였음.

④ 구분소유의 집합건물은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조의 규정에 의거하여 대지권사용권(대지권)은 건물의 전유부분과 일체성을 지니고 있으며, 일반적인 거래관행상 건물과 대지사용권이 일체로 거래가 이루어지므로 토지와 건물을 구분하여 감정평가하는 것이 곤란하나, 귀 원 요청에 의거하여 대지권과 건물을 일체로 평가한 후, 한국부동산연구원에서 제시한「집합건물의 토지·건물 배분비율표」에 의거하여 토지와 건물가격을 "(구분건물)감정평가명세표" 상에 부기하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	대구광역시 달서구 상인동 1557 상인평광맨션 제102동 제9층 제913호 외
도로명주소	대구광역시 달서구 상인서로 3 (상인동)



주용도	아파트, 상가 408개호	
주구조	철근콘크리트구조	
사용승인	1993.08.02	
건물규모	층수	15층
	연면적	40,739.645 ㎡
비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련번호	동/층/호수	용도	건물면적(㎡)			대지권(㎡)	비고(전용률(%))
			전유	공용	분양		
가	102동/9/913호	아파트	59.91	32.045	91.955	31.5217	65.15
나	102동/14/1417호	아파트	59.91	32.045	91.955	31.5217	65.15
합계 (2개호)			119.82	64.09	183.91	63.0434	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

감정평가액 = 거래사례가격 X 사정보정치 X 시점수정치 X 가치형성요인비교치

2. 감정평가시 고려사항

-.

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련번호	소재지	동/층/호	용도	면적(㎡)		거래가액(원) (원/전유㎡)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	상인동 1557	102/ 10/10**	아파트	59.91	91.955	140,000,000 (@2,336,839)	2025.01.21 (1993.08.02)	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	소재지	동/층/호	용도	면적(㎡)		거래가액(원) (원/전유㎡)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#2	상인동 1557	102/ 13/13**	아파트	59.91	91.955	147,500,000 (@2,462,026)	2025.04.30 (1993.08.02)	-
#3	상인동 1557	102/ 1/1**	아파트	59.91	91.955	135,000,000 (@2,253,380)	2024.07.08 (1993.08.02)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #2 > : 일련번호 가

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ **비교 거래사례#2**

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
대구 달서구 아파트	-3.500% (0.96500)	거래시점 / 기준시점		2025.04.30/ 2025.12.23	
		매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2025.03	100.0
			기준시점 당시 지수	2025.11	96.5
		산식		1 + (96.5 - 100.0) / 100.0 ≒ 0.96500	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가) / 비교사례 #2]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
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	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.99	본건은 사례대비 호별요인(층별효용 등)에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.990	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ 주거용[일련번호 가) / 비교사례 #2]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
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	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.000	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(㎡)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치형성 요인	산정단가 (원/전유㎡)		
			일련번호	단가 (원/전유㎡)						
가	102/9/913	59.91	#2	2,462,026	1.000	0.96500	0.990	2,352,096	140,914,071	141,000,000
나	102/14/1417	59.91	#2	2,462,026	1.000	0.96500	1.000	2,375,855	142,337,473	142,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
본건 인근 유사 물건	아파트지대	광대한면	2,200,000-2,400,000	3종일주
본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.				

2. 본건 평가사례

일련번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡) 전유	면적(㎡) 분양	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점	평가목적
(1)	상인동 1557 102/9/913	아파트	59.91	91.955	141,000,000 (@2,353,530)	2024.08.23	법원경매
(4)	상인동 1557 102/9/1417	아파트	59.91	91.955	143,000,000 (@2,386,914)	2024.08.23	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임. (출처: 한국감정평가사협회)

3. 인근 평가사례

일련번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡) 전유	면적(㎡) 분양	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가목적
(2)	상인동 1557 102/14/14**	아파트	59.91	91.955	143,000,000 (@2,386,914)	2024.08.23 (1993.08.02)	법원경매
(3)	상인동1557 102/5/5**	아파트	59.91	91.955	141,000,000 (@2,353,530)	2020.10.30 (1993.08.02)	시가참고

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임. (출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	대구 달서구 2024년 12월 ~ 2025년 11월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	68,970,000,000	56,256,171,664	81.6	614	217	35.3

(출처 : 인포케어)

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
가	제102동 제9층 제913호	59.91	31.5217	141,000,000
나	제102동 제14층 제1417호	59.91	31.5217	142,000,000
합계				283,000,000

결정의견	거래사례, 평기사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 기격수준, 낙찰기율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

2. 기타 참고사항

-.

GH2512-40096

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명	상인평광맨션 제102동 제9층 제913호 외 1개호

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감 정 평 가 액	비 고
	대구광역시 달서구 상인동	1557 상인평광 맨션 제102동	아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 15층				
	[도로명주소] 대구광역시 달서구 상인서로3		대피소	지층	1,064.055			
				1층	1,242.8			
				2층 ~ 10층 각	1,231.76			
				11층 ~ 15층 각	1,087.28			
1	상동	1557	대	제3종 일반주거지역	14,594.9			
가				(내) 철근콘크리트구조 제9층 제913호	59.91	59.91	141,000,000	비준가액
				소유권 1.x ------ 대지권	31.5217 x---- 14,594.9	31.5217		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 56,400,000 84,600,000	
나				철근콘크리트구조 제14층 제1417호	59.91	59.91	142,000,000	비준가액
				소유권 1.x ------ 대지권	31.5217 x---- 14,594.9	31.5217		

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명	상인평광맨션 제102동 제9층 제913호 외 1개호

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	56,800,000	
						건 물 :	85,200,000	
	합 계						₩283,000,000.-	
				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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

(1) 위치 및 주위환경

본건은 대구광역시 달서구 상인동 소재 '대구상인초등학교' 남동측 인근에 위치하는 '상인평광맨션' 제102동 제9층 제913호 외 1개호 단위세대로서, 부근일대는 대단위 아파트단지, 학교, 각종 근린생활시설, 전포, 주택, 공원 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건 단지까지 차량의 진출입 가능하며, 인근에 시내버스승강장이 있고 간선도로와의 접근성 등으로 보아 제반교통사정은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 15층건 제9층 제913호(일련번호 가), 제14층 제1417호(일련번호 나) 단위세대로서,
- 외벽: 몰탈위 페인팅 등 마감,
- 내벽: 벽지 및 일부 타일 등 마감,
- 바닥: 각종 바닥재 및 타일 등 마감,
- 창호: 샷시창호 임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비 및 급·배수설비, 승강기설비, 화재탐지설비, 소화전설비 등 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 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건 단지는 자체지반 평탄하게 조성된 부정형의 토지로서, 아파트부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 남동측으로 왕복4차선, 북동측으로 폭 약 15미터, 북서측으로 폭 약 10미터 내외의 포장 도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(공동주택용지), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(세부사항은 녹색환경과 문의요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(세부사항은 남부교육청 문의요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 택지개발지구기타(2018-03-30)(택지개발사업완료)<택지개발촉진법>.

(9) 공부와의 차이

없음.

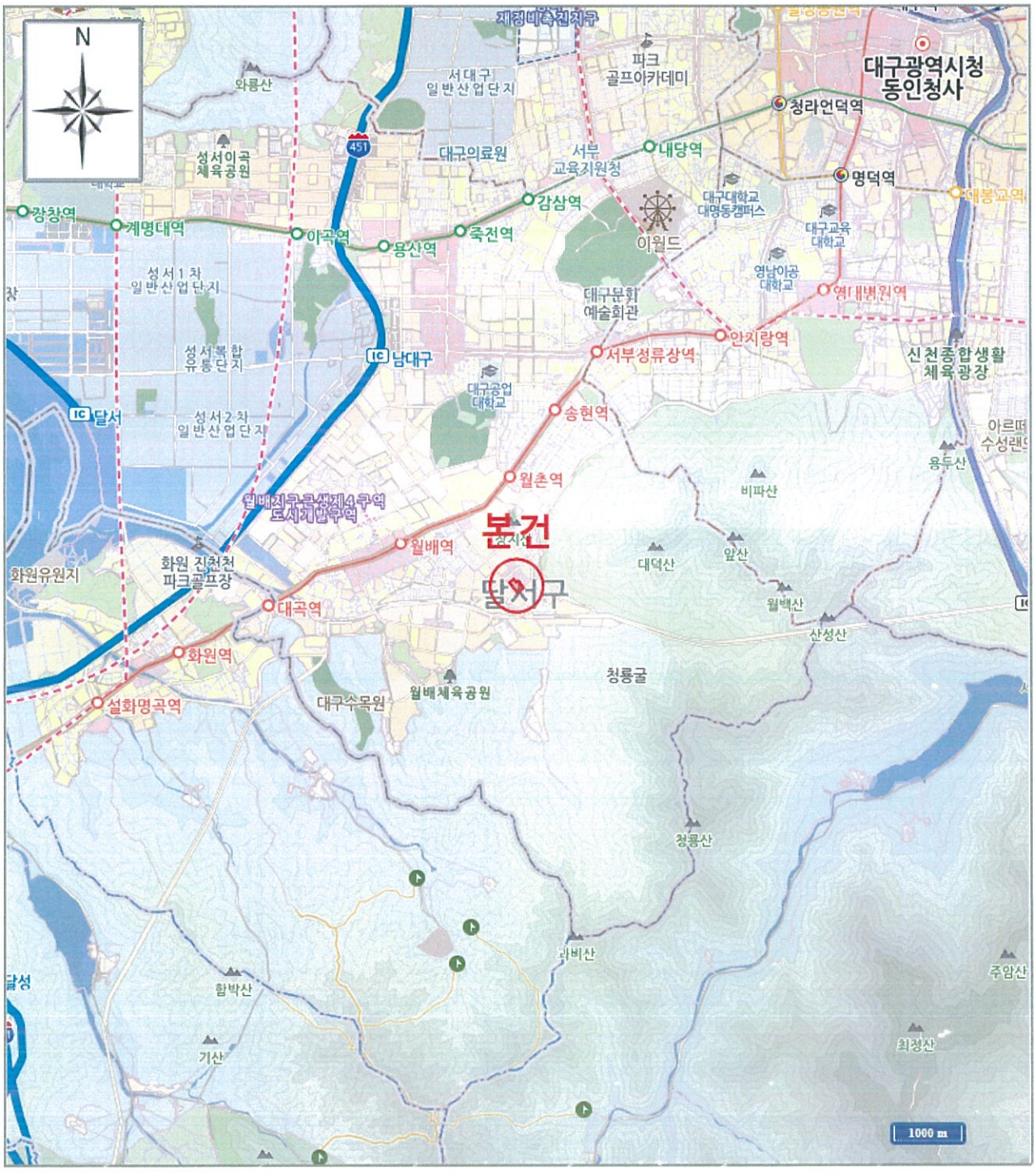
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계: 미상임.
2)기 타: 없음.

GH2512-40096

광 역 위 치 도

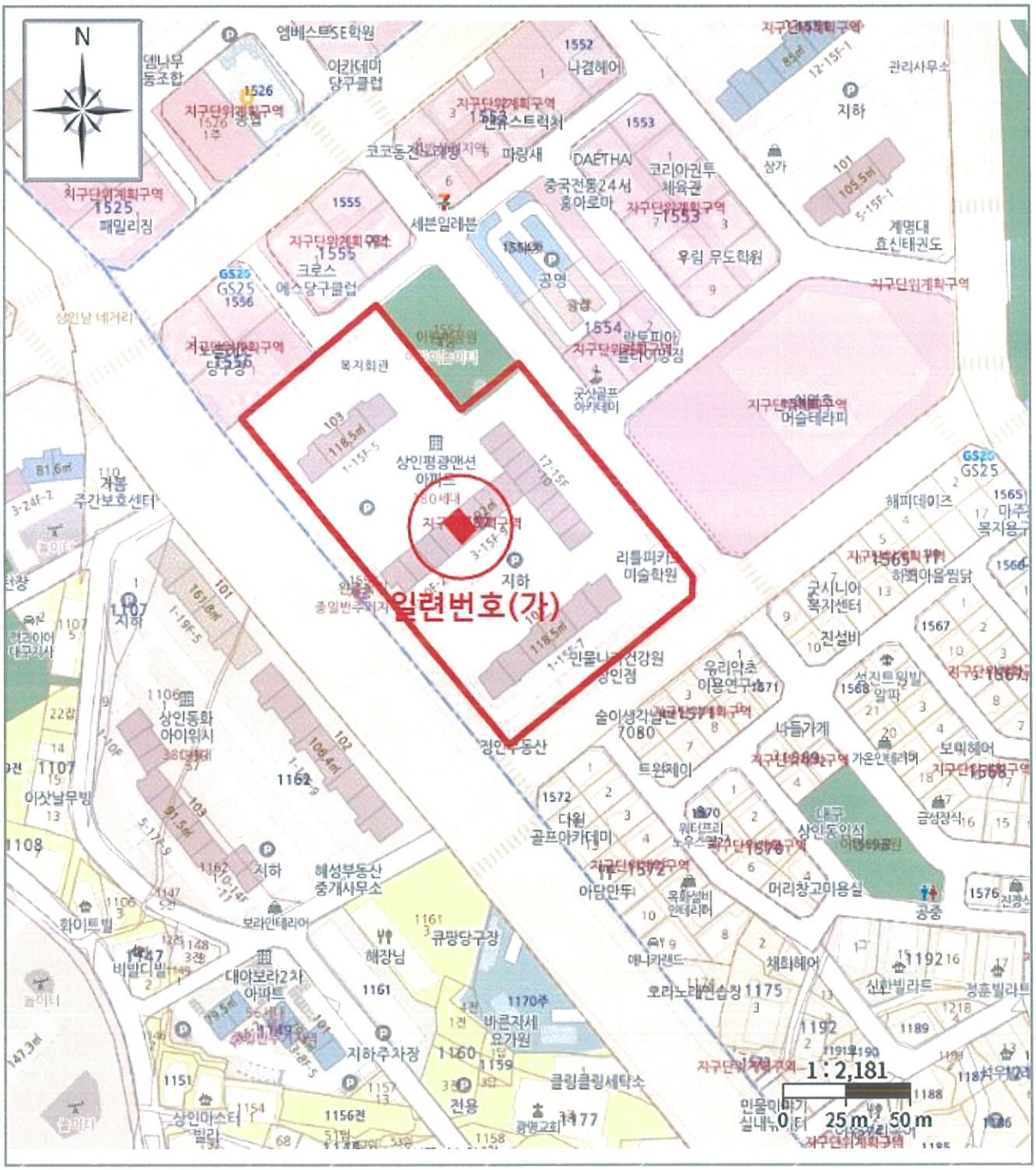
소 재 지	대구광역시 달서구 상인동 1557 '상인평광맨션' 제102동 제9층 제913호



[범 례] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

상 세 위 치 도

소 재 지	대구광역시 달서구 상인동 1557 '상인평광맨션' 제102동 제9층 제913호 외

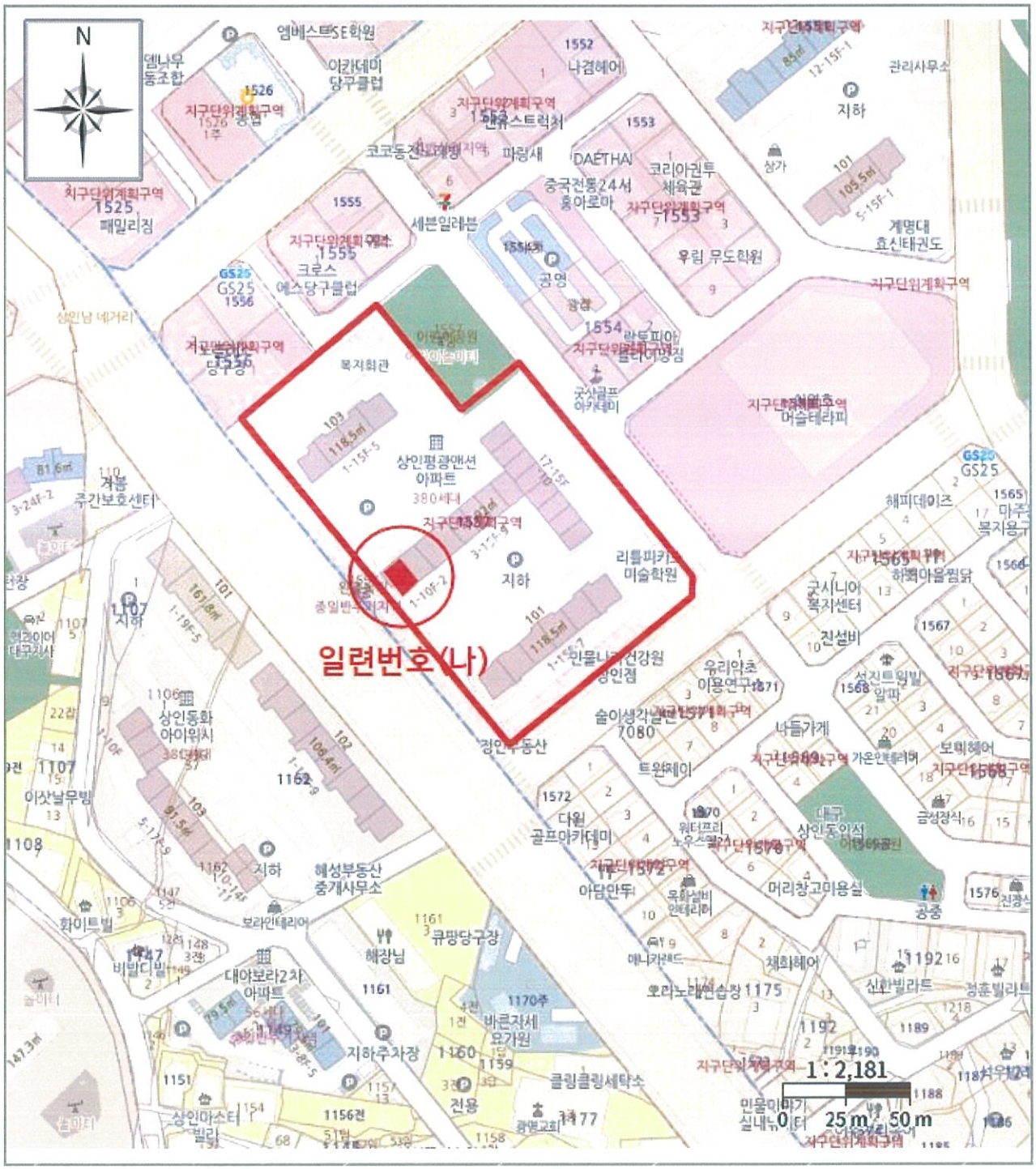


[범 례] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

GH2512-40096

상 세 위 치 도

소 재 지	대구광역시 달서구 상인동 1557 '상인평광맨션' 제102동 제9층 제913호 외



[범 례] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

현 황 도

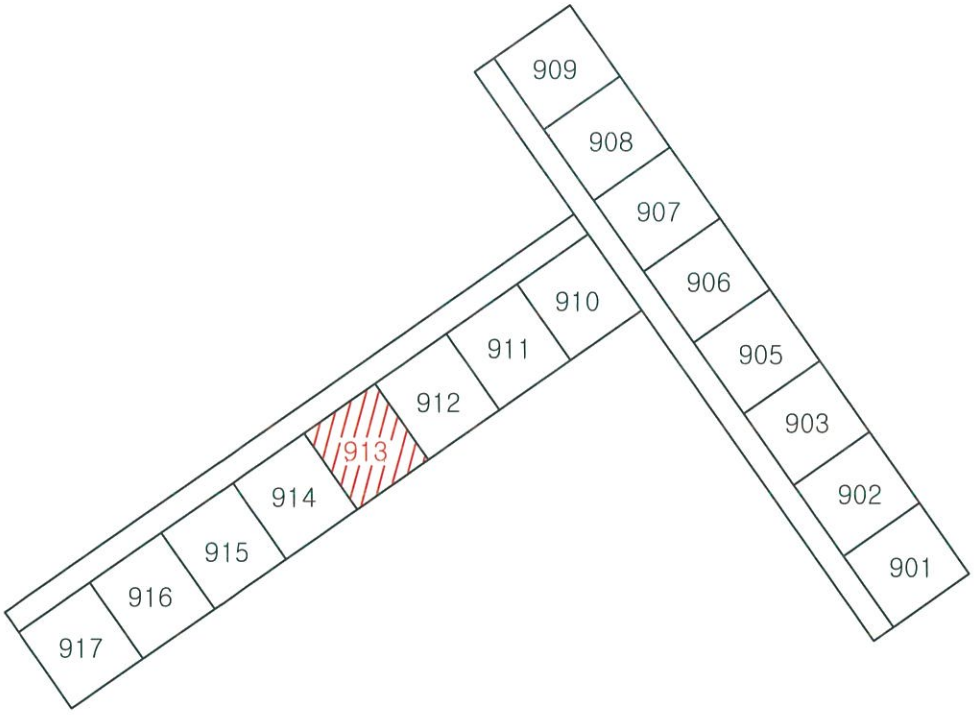
(건물이용 및 임대개황도)

N

S= FREE

S

호별배치도



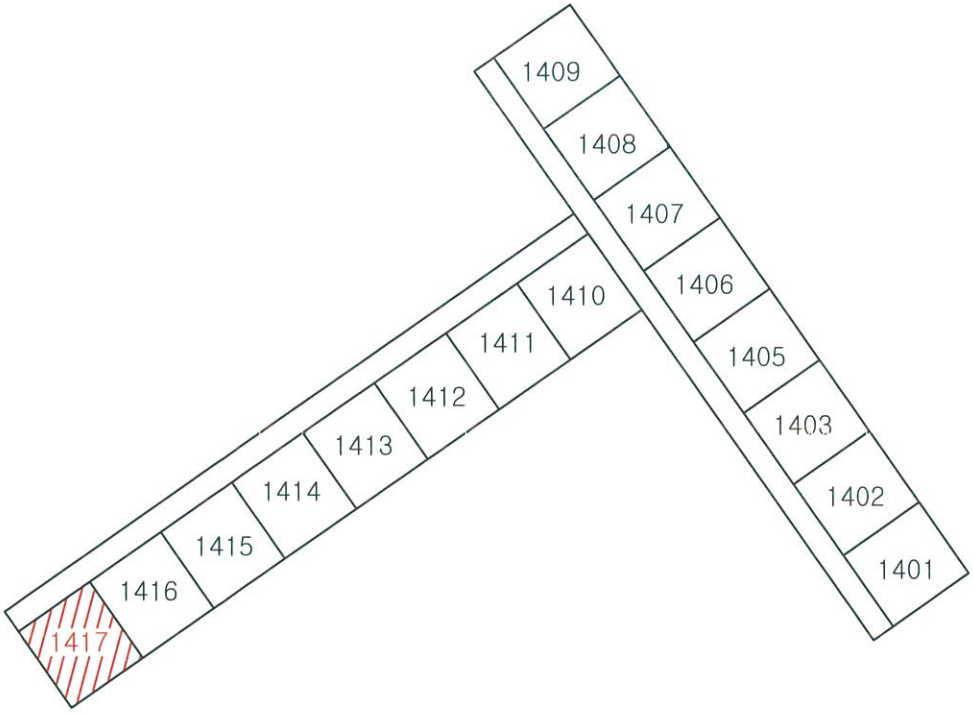
< 일련번호(가): 상인평광맨션 제102동 제9층 제913호 >

현 황 도

(건물이용 및 임대개황도)



호별배치도



< 일련번호(나): 상인평광맨션 제102동 제14층 제1417호 >

사 진 용 지

소 재 지	대구광역시 달서구 상인동 1557 '상인평광맨션' 제102동 제9층 제913호 외



【 본건 전경 】



【 본건 출입구 】

사 진 용 지

소 재 지	대구광역시 달서구 상인동 1557 '상인평광맨션' 제102동 제9층 제913호 외



【 일련번호(가) 현관 】



【 일련번호(나) 현관 】

수수료 청구서

(전화: 053-248-3334, FAX: 053-248-3337)

문서번호 : GH2512-40096

수 신 : 대구지방법원 서부지원 사법보좌관 조선동 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.12.16 자 귀 제『 2025타경32200 』 호로 의뢰하신『 대구광역시 달서구 상인동 1557 '상인평광맨션' 제102동 제9층 제913호 외 1개호 』 에 대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청 구 내 역

과 목		금 액	비 고
평 가 수 수 료		354,410	(250,000+233,000,000 x 11/10,000) x 0.7배 ≒354,410
실비	여 비	212,000	
	토지조사비	-	
	물건조사비	20,000	
	공부발급비	4,000	
	기타 실비	8,000	
	소 계	244,000	
특 별 용 역 비		-	
공 급 가 액		598,000	1,000원 미만 절사
부 가 세		59,800	
합 계		657,800	
기납부 착수금		-	
정 산 청 구 액		657,800	

※ 송 금 처 ※

농협은행 효목금융센터 : 301-0352-4165-11(예금주:건흥감정평가사사무소)
사업자등록번호 : 408-35-95718

★ 수수료 입금시 입금자 명의를 "감정서번호"로 하여 주시기 바랍니다.

건흥감정평가사사무소

회 보 서

우)42204 대구광역시 수성구 지범로 49 4층

TEL. 053-248-3334
FAX. 053-248-3337

문서번호 : GH2512-40096

시행일자 : 2026-01-09

수 신 : 대구지방법원 서부지원 사법보좌관 조선동

참 조 : 경매5계

제 목 : 감 정 의 뢰 에 대 한 회 보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재·공람		
	번호				
처 리 과					
담 당 자					

1. 저희 건흥감정평가사사무소의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.12.16자 귀 제 『2025타경32200』 호로 의뢰하신 『대구광역시 달서구 상인동 1557 '상인평광맨션' 제102동 제9층 제913호 외 1개호』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 2 부
2. 청구서 1 부
3. 전자세금계산서 1 부



건흥감정평가사사무소

