감 정 평 가 서

Appraisal Report

건 명 :	정은주 소유물건 (2026타경202)
의 뢰 인 :	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 윤승준
감정서번호 :	한보260803-0001

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.

한보감정평가사사무소

TEL. 054-373-2063 FAX. 054-373-2064

한보260803-0001

(부동산) 감정평가표

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

감 정 평 가 사

김두한 (인)

감정평가액	**삼천만원정 (₩30,000,000.-)**			
의 뢰 인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 윤승준	감정평가 목적	경매	
제 출 처	대구지방법원 서부지원 경매6계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	정은주 (2026타경202)	감정평가조건	-	
물건목록 표시근거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항		2026. 08. 04 ~ 2026. 08. 05	2026. 08. 10	

평가내용

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	아파트	1세대	-	30,000,000
	이	하	여	백	
합 계					₩30,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

한국감정평가사협회

한보260803-0001

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명	삼주아파트 제103동 제4층 제402호

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 달성군 논공읍 남리	224 삼주 아파트 103동	아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕5층 1층 ~ 5층 각	565.92			[도로명주소] 대구광역시 달성군 논공읍 논공로7길 55
1	상동	224	대	제3종 일반주거지역 (내)	20,030			
(1)				제4층 제402호 철근콘크리트조	43.83	43.83	30,000,000	
				1.소유권	54.35			
					------	54.35		
				대지권	20,030			
						토지・건물	배분내역	
						토 지:	15,000,000	
						건 물:	15,000,000	
	합 계						**₩30,000,000.-**	
				이 하	여	백		

한국감정평가사협회

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 대구광역시 달성군 논공읍 남리 소재 '북동중학교' 동측 인근에 위치하는 삼주아파트 제103동 4층 제402호에 대한 대구지방법원 서부지원 경매6계의 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 2026년 8월 5일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2026년 8월 4일 ~ 2026년 8월 5일에 실시하였음.

4. 기타 참고사항

① 본건 아파트는 감정평가에 관한 규칙에 의거 건물부분과 대지사용권을 일체로 평가하였으나, 귀원 요청에 의한 건물과 토지의 배분가액은 구분건물 감정평가명세서에 별도로 표기 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	대구광역시 달성군 논공읍 남리 224 제103동 제402호		
도로명주소	대구광역시 달성군 논공읍 논공로7길 55 (논공삼주아파트)		
주용도	공동주택 340개호		
주구조	철근콘크리트구조		
사용승인	1990.04.04		
건물규모	층수	5층	
	연면적	18,500.285 ㎡	
비고	-		

2. 각 호별 상세 개요

일련번호	동/층/호수	용도	건물면적(㎡)			대지권(㎡)	비고(전용률(%))
			전유	공용	분양		
(1)	103동/4/402호	아파트	43.83	7.278	51.108	54.35	85.76
합계 (1개호)			43.83	7.278	51.108	54.35	-

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

IV. 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.

V. 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. 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	남리 224	105/ 4/401	아파트	43.83	51.108	32,500,000 (@742,000)	2026.01.21 (1990.05.16)	-
#2	남리 224	102/ 2/202	아파트	43.83	51.108	30,000,000 (@684,000)	2026.04.27 (1990.04.04)	-
#3	남리 224	105/ 2/201	아파트	43.83	51.108	30,000,000 (@684,000)	2026.07.01 (1990.05.16)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

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

< 사례 #3 > : 일련번호 (1)

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

■ **비교 거래사례#3**

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 달성군 아파트	0.000% (1.00000)	거래시점 / 기준시점		2026.07.01/ 2026.08.05	
		매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2026.06	99.5
			기준시점 당시 지수	2026.06	99.5
		산식		1 + (99.5 - 99.5) / 99.5 ≒ 1.00000	

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

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 (1)) / 비교사례 #3]

조 건	세부항목(주거용)		격차율	비고
(단지) 외부요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		공공시설과의 거리 및 편의성		
	교통 및 도보의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조, 계통, 접면)		
		획지·단지의 여건(경사지, 고저)		
	교육환경	교육시설(유치원, 초등학교 등)과의 거리, 등하교의 편리성		
		인근 교육시설의 종류, 학군 선호도		
	자연환경	자연환경(조망, 경관, 풍치 등), 공원 및 녹지 등과의 접근성		
	거주환경	거주환경 조성상태		
		거주환경 저해시설(오염시설, 공해 및 소음유발시설, 위험 및혐오시설 등)의 유무 및 거리		
(단지) 내부요인	시공사의 브랜드	-	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	건물의 규모	총 세대수, 건물의 최고 층수		
	단지의 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 공간적 쾌적성(용적률, 건폐율 등)		
		조경 및 녹지 등 조성상태		
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질		
		현관구조(계단식, 복도식), 외부구조(판상형, 타워형, 혼합형 등), 내진설계, 필로티 유무		
		난방방식(지역난방, 개별난방 등), 각종 설비(승강기 등)의 유무 및상태		
	건물의 노후도	경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부		
	주차시설 및 공용시설의 상태	세대당 주차대수, 지하 주차장의 유무 및 세대 연결성, 차량 진출입의 용이성, 기계식 주차장의 유무 및 비율		
		주민공동시설(커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태		
	보안 및 유지관리	보안 및 유지관리 체계 및 관리상태		
호별요인	층별 효용	-	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	위치별 효용 (동별 및 라인별)	일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도		
		엘리베이터, 계단으로의 접근성		
		소음의 영향 정도		
		사생활 침해의 정도		
		공용시설·교육시설·교통시설 등과의 접근성, 편익시설의 접근성		
	향별 효용	-		
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기		
	내부 설계 및 구조	평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용정원 여부, 다락·테라스·베란다 등의 유무		
		반지하의 상태(전면 완전 노출형 등)		
기타요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함
	행정적 규제	-		
	기타 가치에 영향을 미치는 요인			
가치형성요인 비교치 (누계)			1.000	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정							
일련번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(㎡)	거래사례 일련번호	거래사례 단가 (원/전유㎡)	사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유㎡)	산정가액 (원)	시산가액 (원)
(1)	103/4 /402	43.83	#3	684,000	1.000	1.00000	1.000	684,000	29,979,720	30,000,000
합계		43.83	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000

VI. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
단지내 유사아파트	일반 주택지대	소로변	680,000-750,000	3종일주
본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.				

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

3. 인근 평가사례

일련번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡) 전유	면적(㎡) 분양	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가목적
(1)	남리 224 101/3/313	아파트	54.94	62.359	53,000,000 (@965,000)	2025.11.25 (1990.04.04)	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임. (출처: 한국감정평가사협회)

4. 경매동향

용도별	대구 달성군 2025년 08월 ~ 2026년 07월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	51,988,000,000	40,285,703,798	77.5	670	248	37.0
아파트	49,467,000,000	38,857,202,398	78.6	609	234	38.4
연립	154,000,000	93,999,900	61.0	6	1	16.7

(출처 : 인포케어)

VII. 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)
(1)	제103동 제4층 제402호	43.83	54.35	30,000,000
합계		43.83	54.35	30,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

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

대구광역시 달성군 논공읍 남리 '북동중학교' 동측 인근에 위치하는 논공 삼주아파트로서
부근은 동류형 아파트단지, 단독주택, 다가구주택, 주변상가, 학교 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건 아파트까지 제반차량 출입 가능하며 제반 교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 5층건물(103동)중 4층 402호 단위세대로서
외벽 : 콘크리트위 페인팅
내벽 : 벽지 및 일부타일 등
바닥 : 내장 바닥재 및 일부타일 등
창호 : 이중샷시 창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생,급배수시설, 도시가스보일러 개별 난방설비 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 토지로서 아파트부지로 이용중임.

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)

(7) 인접 도로상태등

본건 아파트단지 남측으로 폭 약8미터 정도의 포장도와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접함), 소로2류(폭 8m~10m)(접함), 가축사육제한구역, 상대보호구역(논공초등학교, 북동중학교, 북동초등학교, 행복한그린유치원), 절대보호구역(논공초등학교, 북동중학교)임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계
미상임.
2) 기 타
본건 아파트는 거주자의 폐문부재로 내부마감 상태는 동류형 아파트의 일반적인 사항을 기준으로 기재하였으니 경매업무에 참고 하시기 바랍니다.

한보260803-0001

상 세 위 치 도

소 재 지	대구광역시 달성군 논공읍 남리 224 삼주아파트 제103동 제4층 제402호

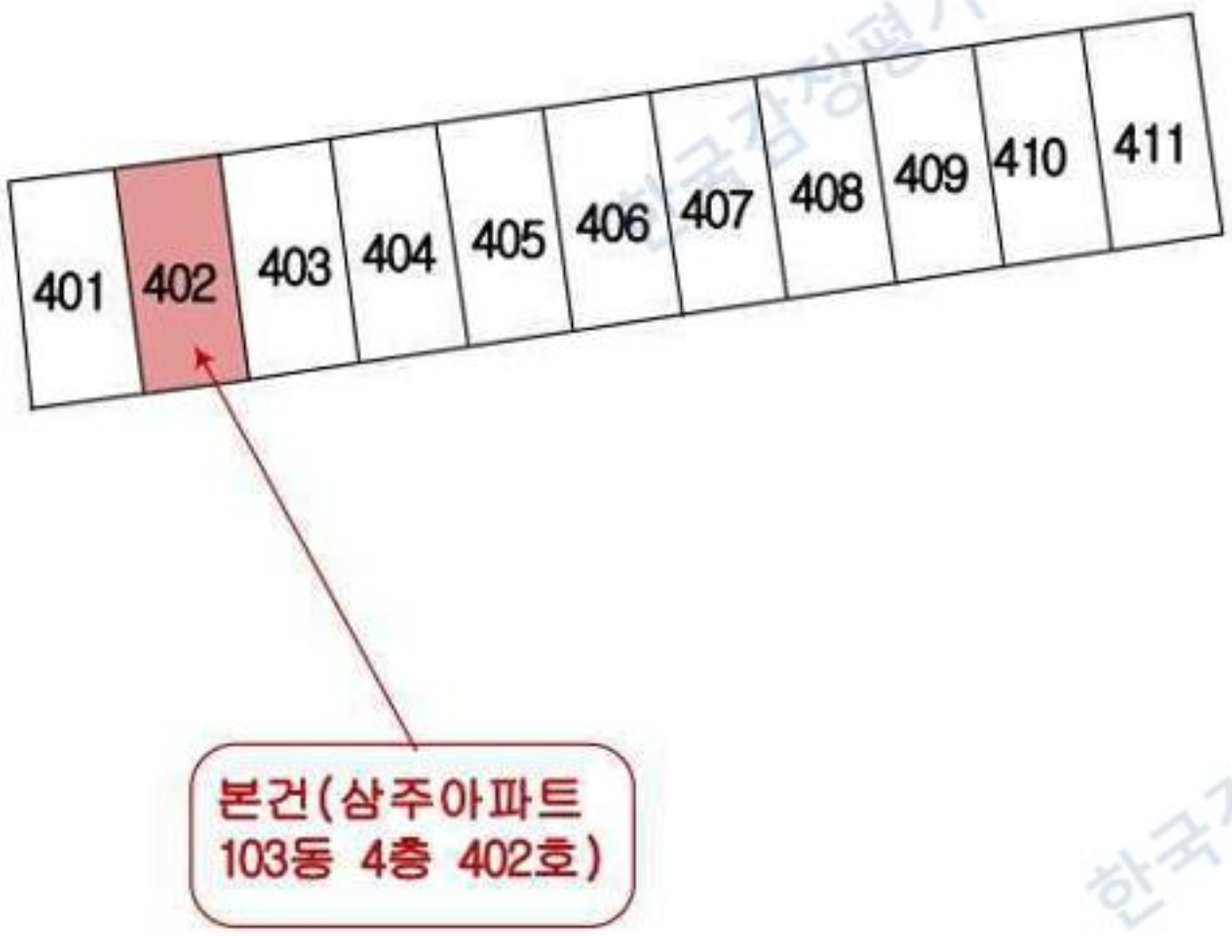


한보260803-0001

호 별 배 치 도

소 재 지	대구광역시 달성군 논공읍 남리 224 삼주아파트 제103동 제4층 제402호

호별배치도(NO SCALE)



한국감정평가사협회

한보260803-0001

사 진 용 지

소 재 지	대구광역시 달성군 논공읍 남리 224 삼주아파트 제103동 제4층 제402호



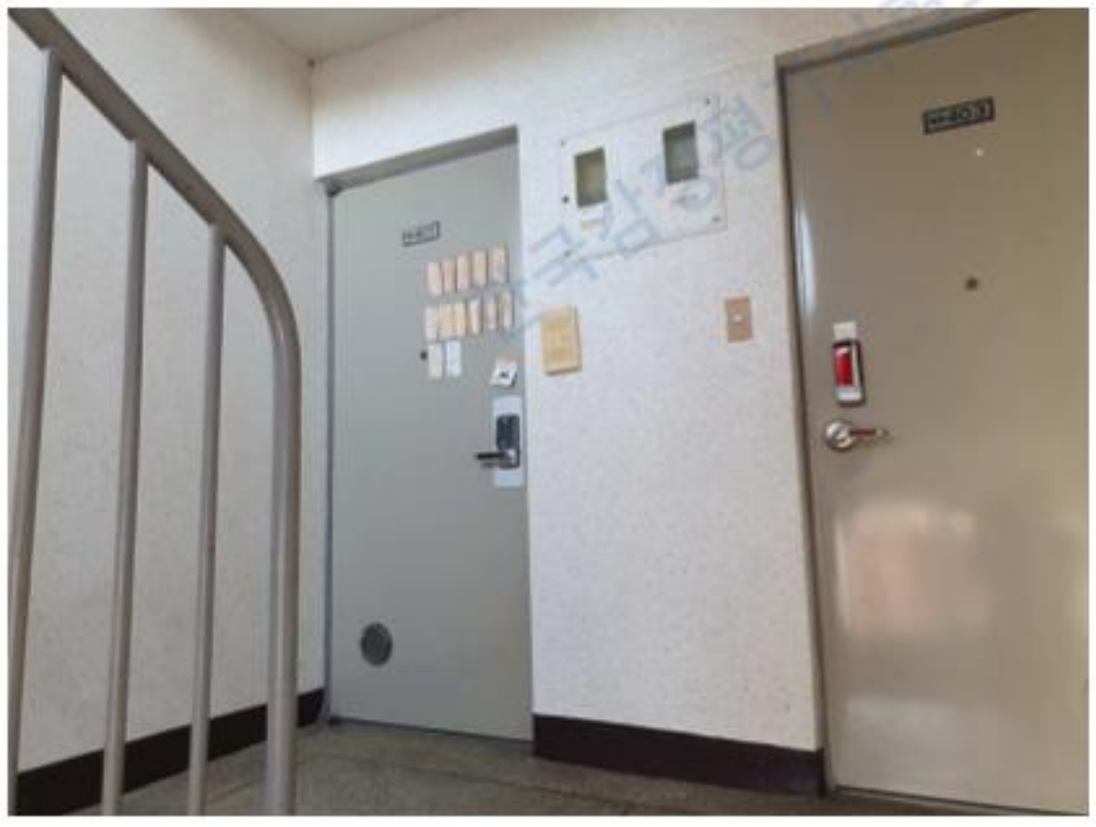
본건 남동측 전경



본건 북동측 전경



103동 2,3호라인 출입구



103동 402호 현관

한국감정평가사협회

문서확인번호: 1786-1071-1870-1834

시점확인 진본 2026/08/07 21:52:03 KST 정부시점확인센터

정부24 gov.kr

발급번호 : 2026277100067545 56　　발행매수 : 1/2　　발급일 : 2026/ 08/ 07

토지이용계획확인서

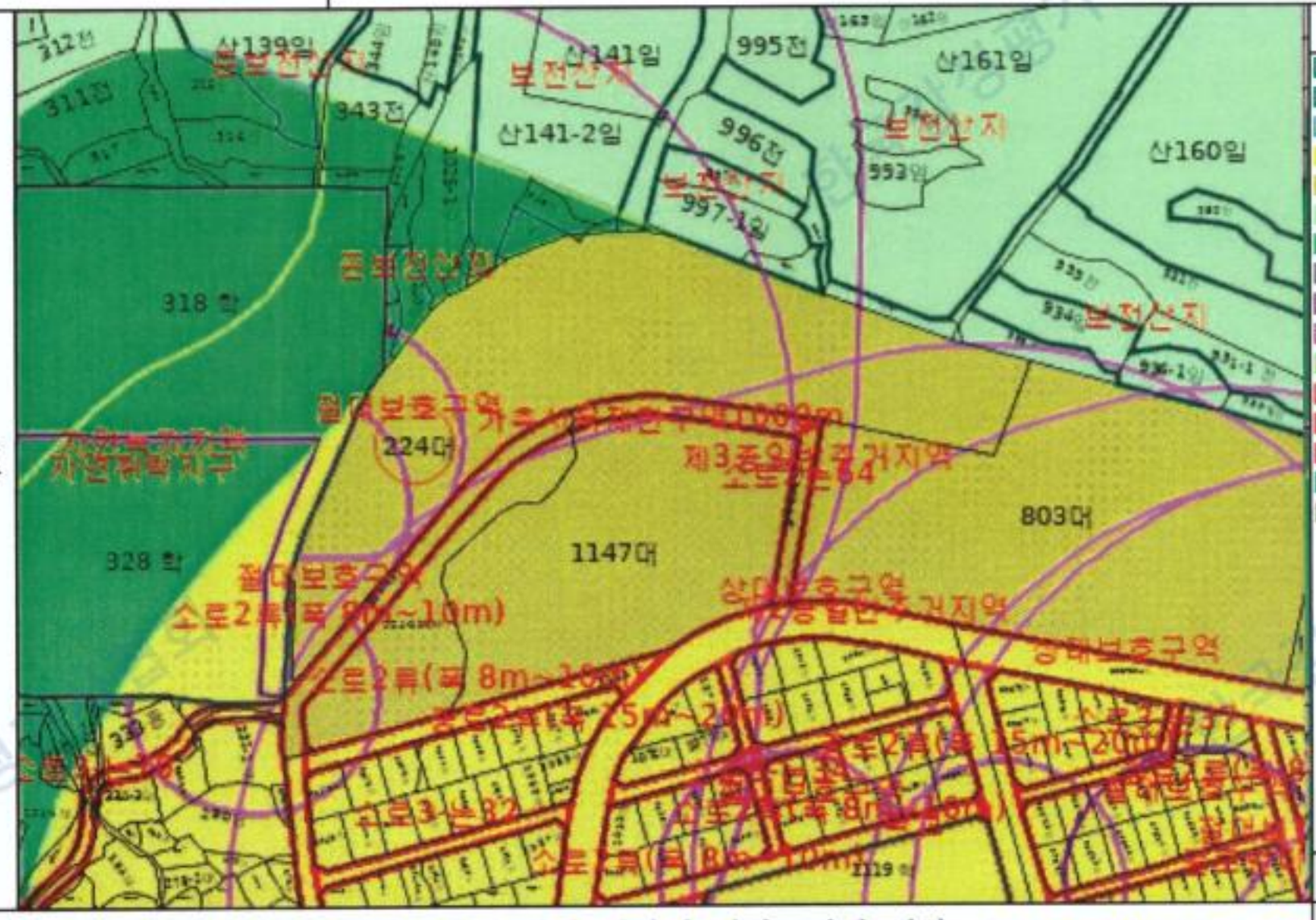
처리기간
1 일

신청인	성명	김두한	주소	경상북도 청도군 각북면 낙산4길 17-6, (남산리 995)
			전화번호	010-3504-2063

신청토지	소재지	지 번	지 목	면적(㎡)
	대구광역시 달성군 논공읍 남리	224	대	20,030.0

지역·지구등 지정여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구등	제3종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(2015-09-25)(접합) [이하공란]
	다른 법령 등에 따른 지역·지구등	가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,상대보호구역(2017-07-27)(논공초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,상대보호구역(북동중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,상대보호구역(북동초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,상대보호구역(행복한그린유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>,절대보호구역(2017-07-27)(논공초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,절대보호구역(북동중학교)<교육환경 보호에 관한 법률> [이하공란]
「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항		[해당없음]

확인도면



「토지이용규제 기본법」 제10조제1항에 따라 귀하의 신청토지에 대한 현재의 토지이용계획을 위와 같이 확인합니다.

2026/ 08/ 07

대 구 광 역 시　달 성 군 수

수입증지 붙이는곳

수수료 전자결제 민원

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

정부시점확인 진본 2026/08/07 21:44:09 KST 정부시점확인센터

문서확인번호 : 1786-1066-4856-04166

정부24 gov.kr

집합건축물대장(전유부, 갑)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제5호서식] <개정 2023. 8. 1.>

건물ID	2220041520011968	고유번호	2771025327-3-02240000	명칭	논공삼주아파트 103동	호명칭	402호
대지위치	대구광역시 달성군 논공읍 남리	지번	224	도로명주소	대구광역시 달성군 논공읍 논공로7길 55		

전 유 부 분

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)
주	4층	철근콘크리트조	아파트	43.83
		- 이하여백 -		

공 용 부 분

구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주		철근콘크리트조	계단실	6.72
부		철근콘크리트,시멘트벽돌조	관리실,노인정,펌프실,공중변소	0.558
		- 이하여백 -		

소 유 자 현 황

성명(명칭) / 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일자 / 변동원인
정은주 / 840426-2******	대구광역시 달성군 논공읍 논공로7길 55, 103동 402호 (삼주아파트)		2013.12.3. / 등기명의인표시변경
	- 이하여백 -		

※ 이 건축물대장은 현소유자만 표시한 것입니다.

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일 : 2026년 08월 07일

담 당 자 : 종합민원과

전 화 : 053 668 3302-null-null

달 성 군 수

※경계벽이 없는 구분점포의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 없음을 기재함니다.

297㎜ X 210㎜[백상지(80g/㎡)]

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.

문서확인번호 : 1786-1066-4856-04166

건물ID	2220041520011968	고유번호	2771025327-3-02240000	명칭	논공삼주아파트 103동	호명칭	402호
대지위치	대구광역시 달성군 논공읍 남리			지번	224	도로명주소	대구광역시 달성군 논공읍 논공로7길 55

공 용 부 분					공동주택 (아파트) 가격 (단위 : 원)	
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	기 준 일	공동주택 (아파트) 가격
					2026.1.1.	20,700,000
					2025.1.1.	21,900,000
					2024.1.1.	23,700,000
					2023.1.1.	21,400,000
					2022.1.1.	22,800,000
					2021.1.1.	20,100,000
					2020.1.1.	20,800,000
					2019.1.1.	24,000,000
					2018.1.1.	26,000,000
					2017.1.1.	31,000,000
					2016.1.1.	39,000,000
					* 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.	

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항
	- 이하여백 -			2005년도 건축물대장 정비사업에 의거 소유자 현황 정비 - 이하여백 -

297㎜ X 210㎜[백상지(80g/㎡)]

◆본 증명서는 인터넷으로 발급되었으며, 정부24(gov.kr)의 인터넷발급문서진위확인 메뉴를 통해 위·변조 여부를 확인할 수 있습니다.(발급일로부터 90일까지) 또한 문서하단의 바코드로도 진위확인(정부24 앱 또는 스캐너용 문서확인프로그램)을 하실 수 있습니다.