감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	김정희 외 1명 소유물건(2026타경3250)
의 뢰 인:	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 윤승준
감정평가서번호:	SJ9-260311-8001

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.

(주)감정평가법인세종 대구경북지사

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
이 대 하

(주)감정평가법인세종 대구경북지사 지사장 대구경북지사장 (서명또는인)

감정평가액	이억일천만원정(₩210,000,000.-)			
의 뢰 인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 윤승준	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	대구지방법원 서부지원 경매4계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김정희 외 1명 (2026타경3250)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.03.13	2026.03.12 ~ 2026.03.13	2026.03.13

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	210,000,000 백
	합 계					₩210,000,000

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)
김 병 철

SJ9-260311-8001

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 대구광역시 달서구 상인동 소재 “상원중학교” 남동측 인근에 위치하는 구분건물(“성지,한서맨션” 제101동 제5층 제502호) 단위세대로서, ‘대구지방법원 서부지원’ **경매** 목적의 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가 조건

1) 기준가치

본건은「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였습니다.

2) 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

3. 기준시점 및 실지조사 기간

1) 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 **2026년 03월 13일** 기준으로 감정평가 하였습니다.

2) 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」제10조 제1항에 따른 실지조사기간은 **2026년 03월 12일 ~ 2026년 03월 13일(2일간)**입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 감정평가의 기준 및 방법

1) 감정평가의 기준

본 감정평가는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」,「감정평가 실무기준」등 감정평가 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가 하였습니다.

2) 본건 감정평가시 적용한 감정평가 방법

(1) 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

『감정평가에 관한 규칙』제16조에서는 "『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다."라고 규정하고 있습니다.

(2) 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건 감정평가시에는 주된 방법으로서 거래사례비교법을 적용하되, 대상물건의 특성상 원가법 적용이 적절하지 않고 유사한 임대사례의 포착이 어려워 수익방식 적용이 곤란 한 바, 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로『감정평가에 관한 규칙』제12조 제2항에 따른 다른 감정평가방법에 의해 산출한 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 생략하였습니다.

(3) 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

구분소유건물은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 거래되는 관행이 있는 바「감정평가에 관한 규칙」제7조 제2항에 따라 일괄하여 감정평가 하되, 평가목적에 따라 경매 진행시 참고를 위한 토지와 건물을「집합건물의 구분평가시 토지 · 건물 배분비율에 관한 지침」및 지역적 특성, 대상부동산의 성격 등에 의거하여 배분하였으니 경매 진행시 참고바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기타 참고사항

1) 본건은 현장 조사시 거주자 등의 부재로 인해 내부 조사가 곤란한 바, 인근 탐문조사 및 외부관찰 등을 종합적으로 고려하여 통상적인 상태를 기준으로 감정평가하였으니 경매 진행시 참고바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 대상물건의 개요

[출처 : 집합건축물대장 등]

소재지	대구광역시 달서구 상인동 1522 [대구광역시 달서구 상화북로 195]	**건물명 동·층·호**	"성지,한서맨션" 제101동 제5층 제502호
구 조	철근콘크리트구조 슬래브지붕	**사용승인일**	1993.12.31
용 도	아파트	**규 모**	지상14층

구 분	동·층·호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률 (%)
기호(1)	제101동 제5층 제502호	84.98	11.9028	96.8828	42.820	87.71

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 거래사례비교법의 적용

1. 거래사례의 선정

1) 인근 유사물건의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서 ,감정평가정보체계(KAIS)]

기호	소재지 (명칭)	층·호	용도	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점 사용승인일
#1	상인동 1522 (성지,한서맨션) 제000동	제00층 제0000호	아파트	84.98	250,000,000	2,941,869	2024.01.18 1993.12.31
#2	상인동 1522 (성지,한서맨션) 제000동	제00층 제0000호	아파트	84.98	200,000,000	2,353,495	2025.07.19 1993.12.31

2) 거래사례의 선정

인근지역 내 소재하는 구분건물 중 본건과 물적유사성이 높아 비교가능성이 높은 실거래사례를 중심으로 선정하되, 『부동산 거래신고에 관한 법률』에 따라 신고된 실제 거래가격 중에서 인근지역의 가격수준 등을 고려하여 감정평가의 기준으로 적용하기에 적정하다고 판단되는 **거래사례#1** 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 사정보정

비교사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않은 정상적인 거래사례로 판단되는 바, 사정보정 요인은 없습니다. **(1.00)**

3. 시점수정

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한 바, 한국부동산원이 조사·발표하는 주요 지역별 유형별 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수를 활용하여 아래와 같이 산정하되, 기준시점 지수 미발표시 최근지수를 적용하였습니다.

[출처 : 한국부동산원 조사발표]

지 수 유 형	아파트 매매가격지수	지 역	대구광역시 달서구

아파트
지역 :대구광역시 달서구(24.01.18~26.03.13)

거래시점 : 2024.01.18, 2023년12월 지수를 적용 함
기준시점 : 2026.03.13, 2026년02월 지수를 적용 함
2024.01.18 매매 가격지수 (적용:2023년12월) : 111.6
2026.03.13 매매 가격지수 (적용:2026년02월) : 99.7
시점수정치 : 99.7/111.6≒0.89337

시점수정치 결정	0.89337

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 가치형성요인 비교

1) 가치형성요인 비교항목(주거용)

요인구분	비교항목	세부항목
(단지) 외부요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성
		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 및 혐오시설 등)의 유무 및 거리
(단지) 내부요인	시공사의 브랜드	
	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 및 상태
	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
호별 요인	층별 효용	층별 효용
	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	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
	행정적 규제	용도지역, 지구, 구역, 기타 규제(입체이용제한 등)
	미치는 요인 기타 가치에 영향을	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 가치형성요인 비교치 산정

본건기호	거래사례	외부요인	내부요인	개별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
기호(1)	#1	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950
결정의견	본건은 거래사례(#1) 대비 개별요인(층별효용 등)에서 다소 열세합니다.					

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 산식

시산가액 = 사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 비교

2) 시산가액 산정

기호	사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유면적(㎡)		산출가액 (원)	시산가액 (원)
					본건	사례		
1	250,000,000	1.00	0.89337	0.950	84.98	84.98	212,175,375	210,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 시산가액 결정

기호	면적(㎡)	결정가액 (원)	비고
1	84.98	210,000,000	-

Ⅳ. 감정평가액의 결정 및 결정의견

1. 감정평가액 결정을 위한 가격자료

1) 감정평가 사례

[출처 : 감정평가정보체계]

사례 기호	소재지 (명칭)	층·호	용도	전유면적 (㎡)	감정평가액(원) / 단가(원/전유㎡)	기준시점 / 사용승인일	감정평가 목적
#1	상인동 1522 (성지,한서맨션) 제000동	제0층 제000호	아파트	84.98	224,000,000 / 2,635,914	2025.01.16 / 1994.04.04	경매
#2	상인동 1522 (성지,한서맨션) 제000동	제00층 제0000호	아파트	84.98	201,000,000 / 2,365,262	2024.11.20 / 1994.04.04	경매

2) 인근 유사부동산의 가격수준

지리적 위치	이용상황	전유면적당 가격수준(원/전유㎡)	비 고
유사지역	아파트	본건의 호가(시세)는 전유면적당 약 2,200,000원/㎡ ~ 2,500,000원/㎡ 내외 수준입니다.	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 감정평가액의 결정 및 결정의견

대상물건의 입지적 여건 및 이용상황, 인근 유사 부동산의 거래사례, 평가사례, 가격수준 등을 종합적으로 검토하였을 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상물건의 감정평가액으로 결정하였습니다.

대상물건			전체 시산가액 (거래사례비교법)	비 고
일련 번호	소재지	면적(㎡)		
기호(1)	대구광역시 달서구 상인동 1522 성지,한서맨션 제101동 제5층 제502호	84.98	210,000,000	-
감 정 평 가 액			210,000,000	

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
1	1동의 건물의 표시							
	대구광역시 달서구 상인동 [도로명주소] 대구광역시 달서구 상화북로 195	1522 성지, 한서맨션 101동	아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 지상14층 지하1층				
				지하	581.64			
					356.53			
			회의실		225.11			
			아파트	1층	603.36			
				2층 ~ 14층 각	579.6			
			부속					
			노인정 경비실	시멘트벽돌조 슬래브지붕 단층	89.1			
			보수정화조 계단실	철근콘크리트조 슬래브지붕	7.8			
			지하주차장	철근콘크리트조	2,518.28			

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비 고
	전유부분의 건물의 표시			철근콘크리트조 5층 502호	84.98	84.98	210,000,000	비준가액
	대지권의 목적인 토지의 표시							
	1. 대구광역시 달서구 상인동	1522	대	제3종일반주거지역	16,612.4			
				1.소유권 ------- 대지권	42.82 ------- 16,612.4	42.82 ------- 16,612.4		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	84,000,000	
						건 물 :	126,000,000	
	합 계						₩210,000,000.-	
			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 상인동 소재 '상원중학교' 남동측 인근에 위치하는 "성지,한서맨션" 제101동 제5층 제502호 단위세대로서, 부근일대는 아파트단지, 단독주택 및 각종 근린생활시설 등으로 형성된 아파트지대로서, 주위환경 보통입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입 가능하며, 제반교통사정 보통입니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 지하1층/지상14층 건물 중 제5층 제502호로서,
- 외벽: 몰탈위페인팅 등 마감,
- 내벽: 벽지 및 일부 타일 등 마감,
- 바닥: 바닥재 및 일부 타일 등 마감,
- 창호: 새시창호입니다.

(4) 이용상태

아파트로 이용중입니다.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 승강기설비 및 난방설비 등이 되어있습니다.

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

본건은 부정형의 토지로서, 북측 하향 완경사지대 내 자체지반 평탄하게 조성되어 있으며, '아파트건부지'로 이용중입니다.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지 남동측 및 북동측으로 왕복4차선, 북서측 및 남서측으로 왕복2차선 포장도로와 각각 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(공동주택용지), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(중(집)1-88)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(세부사항은 녹색환경과 문의요망), 상대보호구역, 상대보호구역(세부사항은 남부교육청 문의요망), 택지개발지구기타(2018-03-30)(택지개발사업완료)입니다.

(9) 공부와의 차이

없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계: 미상입니다.
2)기타: -

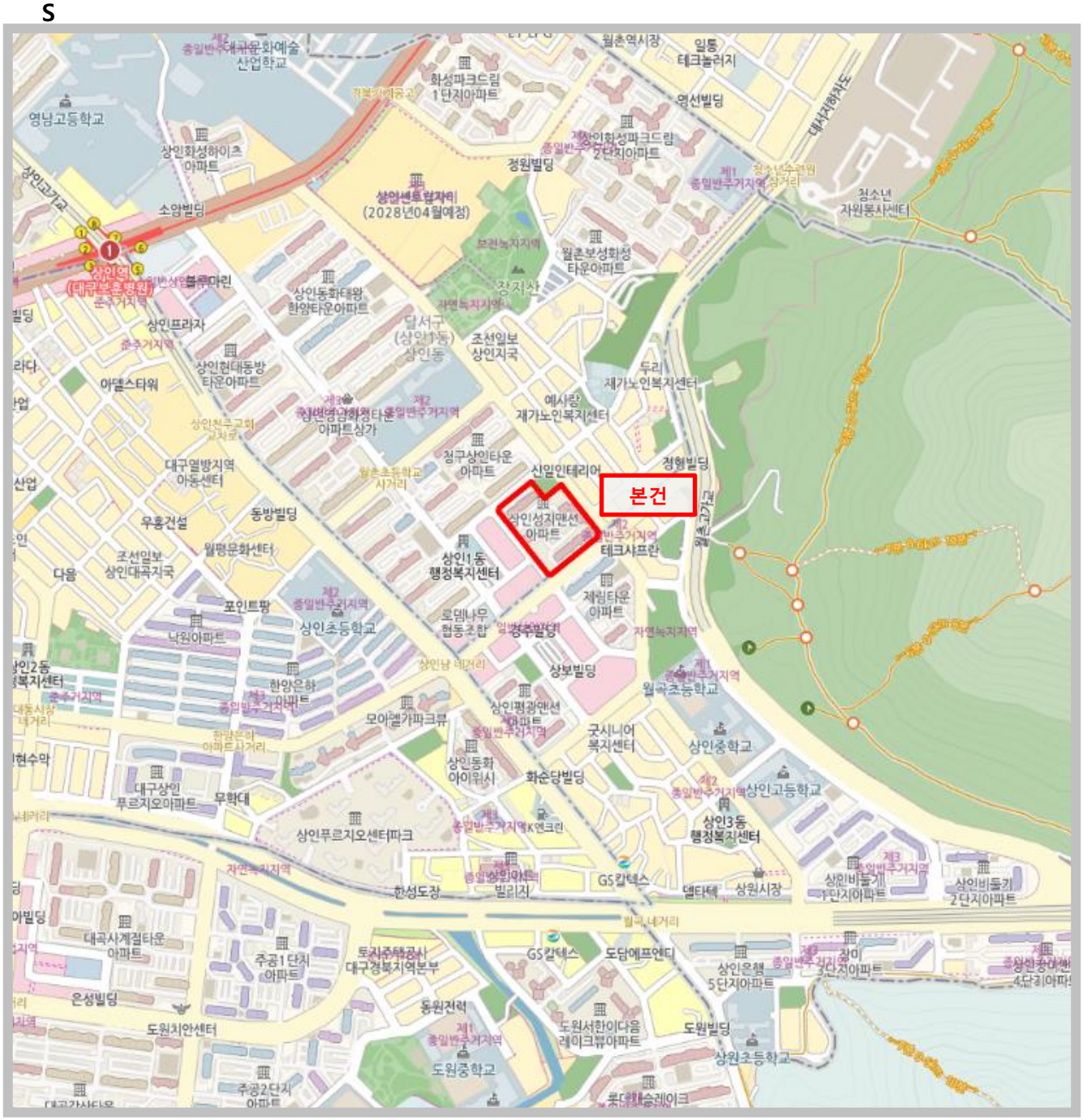
SJ9-260311-8001

광 역 위 치 도

N

S

소 재 지	대구광역시 달서구 상인동 1522 [성지,한서맨션 제101동 제5층 제502호]



SJ9-260311-8001

상 세 위 치 도

N

S

소 재 지	대구광역시 달서구 상인동 1522 [성지,한서맨션 제101동 제5층 제502호]

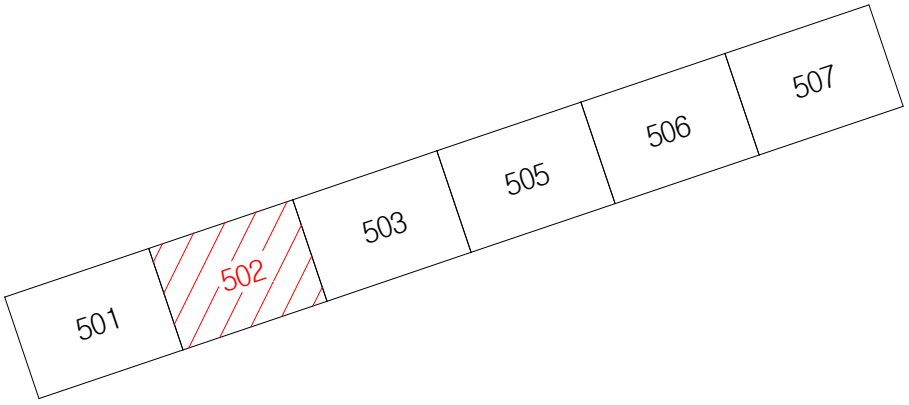


호 별 배 치 도

N

NO SCALE

S



본건(성지,한서맨션 제101동 제5층 제502호)

SJ9-260311-8001

사 진 용 지



[본건 전경]



[본건 전경]

SJ9-260311-8001

사 진 용 지



[본건 출입문 전경]