감 정 평 가 서

건 명	이승호 소유물건(2026타경3810)
의 뢰 인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 윤승준
감정서번호	D052607-20-001

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

동인감정평가법인(주) 대구경북지사

D052607-20-001

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 강 동 필 (인)　　**동인감정평가법인(주)** 강 동 필 (인)

감정평가액	육천삼백만원정(₩63,000,000.-)		
의 뢰 인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 윤승준	감정평가목적	법원경매
채 무 자	-	제 출 처	대구지방법원 서부지원 경매6계
소 유 자 (대상업체명)	이승호 (2026타경3810)	기 준 가 치	시장가치
		감정평가 조 건	-
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간 / 작 성 일
		2026.07.27	2026.07.24 ~ 2026.07.27 / 2026. 07. 28

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	- 백	63,000,000
합 계					₩63,000,000

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)

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 대구광역시 달성군 논공읍 남리 소재 “북동초등학교” 북측 인근에 위치하는 **“논공청구타운 제101동 제8층 제801호” 집합건물(아파트)**로서, **대구지방법원 서부지원의 경매목적**을 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가의 조건

본건 감정평가는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」및「감정평가에 관한 규칙」등 관련 법령이 정하는 바에 따라 평가하되,「감정평가에 관한 규칙」제5조에 따라 “시장가치”을 기준으로 감정평가하였으며 별도의 조건은 없습니다.

3. 기준시점

기준시점은 가격조사 완료일인 **2026년 7월 27일**로 하였습니다.

4. 감정평가방법

본건 아파트는「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 인근지역내 동유형 및 유사형 아파트의 거래가격(평가전례)과 위치, 주위환경, 입지조건, 건물의 구조, 용재, 시공정도 및 층별 효용성 등 제 가격형성요인을 종합적으로 고려하여 건물과 대지권(소유권)을 일체로 한 거래사례비교법(평가선례)으로 시산가액을 산정한 후, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통하여 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

5. 기타 참고사항

1) 본건 아파트는 대지권과 건물을 일체로 평가한 후, 한국부동산연구원에서 제시한「주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표」에 의거하여 토지와 건물가격을 배분하였으니 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 본건은 소유자 또는 이해관계인 부재로 인해 내부구조 및 마감 상태 등의 확인이 곤란하여 동일 단지 내의 유사단위세대의 일반적인 마감 상태를 고려하여 평가하였습니다.

한국감정평가사협회

II. 감정평가액의 산출근거

1. 감정평가의뢰물건의 개요

소재지	대구광역시 달성군 논공읍 북리 803 [도로명주소:대구광역시 달성군 논공읍 논공로7길 73]				
건물명/동/층/호	논공청구타운 제101동 제8층 제801호				
건물의 구조	철근콘크리트조 슬래브지붕 10층				
건물용도	아파트		사용승인일	1992.6.26.	

일련번호	동/층/호	면적(㎡)				용도
		전유		대지권		
		공부	사정	공부	사정	
가	101/8/801	59.91	59.91	33.74	33.74	아파트

2. 인근지역 내 거래사례 및 평가사례의 선정

1) 인근지역 내의 평가선례 및 거래사례

기호	소재지	건물명	동/층/호	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액/평가금액	거래시점/기준시점	비고
a	논공읍 북리 803	논공청구타운	107/01/103	59.91	33.74	66,000,000 (@1,101,652원/㎡)	2025.06.20	경매
b	논공읍 북리 803	논공청구타운	107/13/1302	59.91	33.74	64,000,000 (@1,068,269원/㎡)	2026.01.20	거래사례
c	논공읍 북리 803	논공청구타운	107/15/1506	59.91	33.74	60,000,000 (@1,001,502원/㎡)	2026.02.02	거래사례

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 거래사례(평가선례)의 선정

사례(b)는 본건과 동일한 단지내 거래사례로 위치 등에 있어 비교가능성이 높으며 최근에 거래된 사례로 선정합니다.

3. 감정평가액의 산출

1) 사례가격: ₩64,000,000-

2) 사정보정: 1.00

※ 별도 사정보정요인 없음.

3) 시점수정: 1.00000

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 아파트 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "대구광역시 달성군 아파트 매매가격지수"를 활용하여 산정하였습니다.

거래시점 매매가격지수 (2026.01.20.)	기준시점 매매가격지수 (2026.07.27.)	시점수정치
100.0	99.5	99.5/100.0≒0.99500

거래시점 : 2026.01.20. 2025년12월 지수를 적용함.

기준시점 : 2026.07.27. 2026년06월 지수를 적용함.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4) 가치형성요인비교

개별요인		거래사례 (a)	본건	격차율	비교내역
조 건	세 항 목				
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	보통	보통	1.00	대등함.
	교육시설 등의 배치				
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성				
	차량이용의 편리성				
	공공시설 및 편익시설과의 배치				
	자연환경(조망,풍치,경관 등)				
단지 건물 요인	시공업체의 브랜드	보통	보통	1.00	대등함.
	단지 내 총세대수 및 최고층수				
	건물의 구조 및 마감상태				
	경과연수에 따른 노후도				
	단지 내 면적구성(대형,주형,소형)				
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)등				
개별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)	보통 13층	보통 08층	0.99	층별 효용도에서 열세함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기				
	내부 평면방식(베이)				
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등				
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	보통	보통	1.00	대등함.
누 계				0.990	

5) 감정평가액(비준가액)의 결정

일련번호	거래사례 (원/세대)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례)	산출가액	비준가액
가	64,000,000	1.000	0.99500	0.990	59.91 / 59.91	63,043,200	63,000,000

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사가격

가격수준	60,000,000 원/세대 ~ 65,000,000 원/세대 수준인 것으로 조사됨.

Ⅳ. 감정평가액 및 결정의견

1. 감정평가액

일련번호	공 부 (의 뢰)		사 정		감정평가액	
	종별	면적(㎡)	종별	면적(㎡)	단가	금액
가	아파트	59.91	아파트	59.91	-	63,000,000
감정평가액						₩63,000,000

2. 결정의견

상기 평가사례와 거래사례, 인근 유사부동산의 가격수준 등을 종합적으로 검토한 결과 거래사례(평가선례)비교법에 의한 감정가격의 합리성이 인정되는 바, 이를 평가대상부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

D052607-20-001

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 달성군 논공읍 북리 [도로명주소] 대구광역시 달성군 논공읍 논공로7길 73	803 논공청구 타운 제101동	아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 10층				
				1층	573.75			
				2층~10층	각 567.27			
				관리실	82.29			
				노인정	52.29			
				기계실	427.2			
				기화기실	21			
				화장실	9			
1	대구광역시 달성군 논공면 북리	803	대	제3종일반주거지역	20,747			
				(내) 철근콘크리트조 제8층 제801호	59.91	59.91	63,000,000	비준가액
				1.소유권/대지권	33.74 ---------- 20,747	33.74		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	37,800,000	
						건 물 :	25,200,000	
합 계							₩63,000,000.-	
			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 달성군 논공읍 북리 소재 "북동초등학교" 북측 인근에 위치하는 "논공청구타운" 제101동 제8층 제801호로서, 부근일대는 아파트단지, 주택, 학교 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건 단지까지 제반 차량출입이 가능하며, 인근에 시내버스 승강장 및 간선도로가 위치하는 등 교통시설과의 거리 및 편의성 등으로 보아 제반교통상황은 보통입니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 10층 건물 중 8층 801호 단위세대로서,
-외벽: 몰탈위 펜인트마감 등
-내벽: 벽지 및 일부 타일마감 등
-바닥: 내장바닥재 및 타일 마감 등
-창호: 샷시창호 등입니다.

(4) 이용상태

아파트로 이용 중입니다.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기 설비, 소화전설비, 도시가스공급설비 및 개별난방설비 등이 되어 있습니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건 토지는 남하향 완경사지대에 자체지반 대체로 평탄하게 조성된 부정형의 토지로서, 아파트 건부지로 이용 중입니다.

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 단지 남서측으로 폭 약 15미터 내외, 서측으로 폭 약 8미터 내외의 포장도로와 각각 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(2015-09-25)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2015-03-23)(글로벌이튼유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(북동중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(북동초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(신영유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(행복한그린유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 임업용산지<산지관리법>

(9) 공부와의 차이

없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계: 미상입니다.
2)기타: 없습니다.

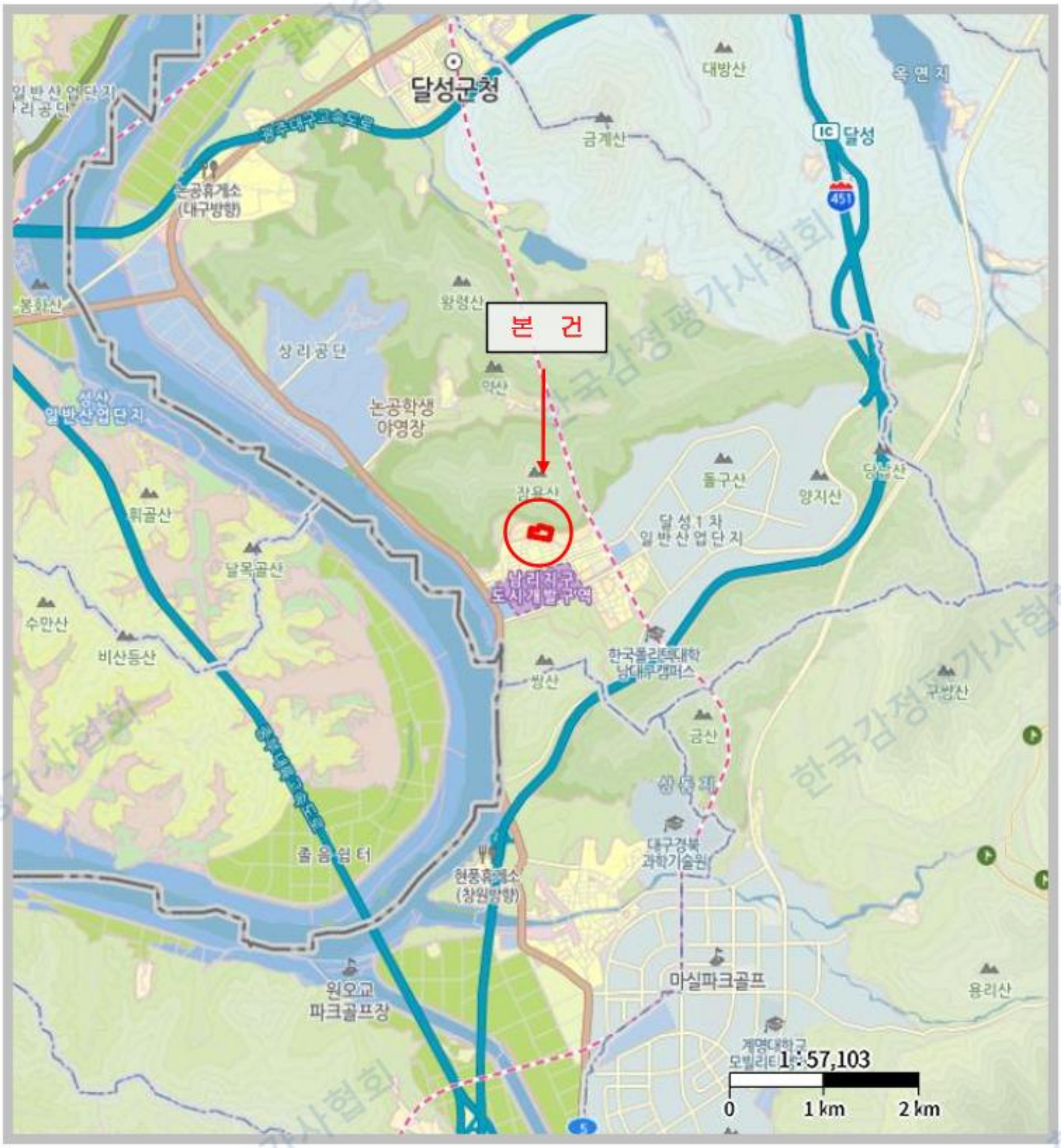
광 역 위 치 도

기 호 : ( )

N

S

소 재 지	대구광역시 달성군 논공읍 북리 803 논공청구타운 제101동 제8층 제801호



위 치 도

기 호 : ( )

소 재 지	대구광역시 달성군 논공읍 북리 803 논공청구타운 제101동 제8층 제801호

N

S

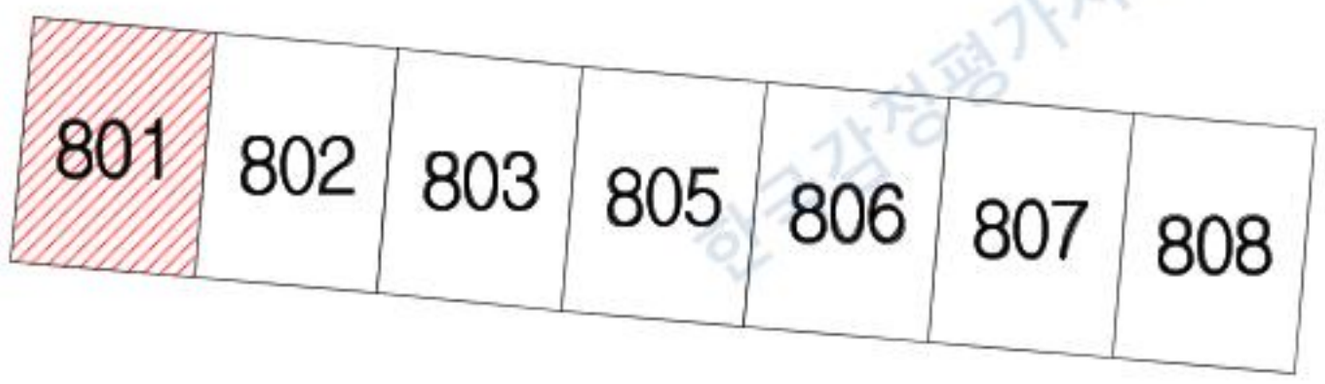


한국감정평가사협회

호 별 배 치 도



NO SCALE



[본 건]

대구광역시 달성군 논공읍 북리 803

논공청구타운 제101동 제8층 제801호

한국감정평가사협회

동인감정평가법인(주)대구경북지사



본건 전경



본건 출입문



본건 복도전경