# 감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

| | |
|---|---|
| 건 명: | 권륜우 소유물건<br>(2026타경3819) |
| 의뢰인: | 대구지방법원 서부지원<br>사법보좌관 조선동 |
| 감정평가서<br>번호: | H26-0625-125 |

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

## 홍익감정평가사사무소

한국감정평가사협회

# (구분건물)감정평가표



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

감 정 평 가 사 (인)
이 선 영

| 감정평가액 | 삼억사천팔백만원정(₩348,000,000.-) | | | |
|---|---|---|---|---|
| 의 뢰 인 | 대구지방법원 서부지원<br>사법보좌관 조선동 | 감정평가<br>목 적 | 법원경매 | |
| 제 출 처 | 대구지방법원 서부지원 경매3계 | 기준가치 | 시장가치 | |
| 소 유 자<br>(대상업체명) | 권륜우<br>(2026타경3819) | 감정평가<br>조 건 | - | |
| 목록표시<br>근 거 | 귀 제시목록 | 기준시점 | 조 사 기 간 | 작 성 일 |
| 기 타<br>참고사항 | - | 2026.07.08 | 2026.07.08 | 2026.07.10 |

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<br>이 | 아파트 | 1세대<br>하 여 | -<br>백 | 348,000,000 |
| 합 계 | | | | | ₩348,000,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## Ⅰ. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 대구광역시 달서구 본동에 위치하는 **"3차그린맨션아파트 제307동 제11층 제1103호" 집합건물(아파트)**로서 **경매목적**을 위한 감정평가입니다.

### 2. 평가기준 및 감정평가의 조건

본건 감정평가는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」및「감정평가에 관한 규칙」등 관련법령이 정하는 바에 따라 평가하되,「감정평가에 관한 규칙」제5조 에 따라 "시장가치"을 기준으로 감정평가하였습니다.

### 3. 기준시점

2026년 07월 08일 (가격조사 완료일)

### 4. 실지조사.실시기간 및 내용

본건은 [감정평가에 관한 규칙] 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2026년 07월 08일 며, 가격조사 완료일은 2026년 07월 08일자로 귀 제시목록으로 하여 대상물건을 확인하였습니다.

### 5. 감정평가방법

본건 아파트는「감정평가에 관한 규칙」제19조에 따라 인근지역 내 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.

6. 기타 참고사항

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

2) 본건은 거주자 부재로 인해 내부구조 및 마감상태 등의 확인이 곤란하여 동일단지내의 유사단위세대의 일반적인 마감상태를 고려하여 평가하였습니다.

## II. 감정평가액의 산출근거

### 1. 감정평가의뢰물건의 개요

| 소재지 | 대구광역시 달서구 본동 276번지 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 건물명/동/층/호 | 3차그린맨션아파트 제307동 제11층 제1103호 | | | | | |
| 건물의 구조 | 철근콘크리트조 슬래브지붕 13층 | | | | | |
| 건물용도 | 공동주택(아파트) | | | | 사용승인일 | 1988.12.26 |
| 기호 | 동/층/호 | 면적(㎡) | | | | 용도 |
| | | 전유 | 공용 | 공급 | 대지권 | |
| 1 | 307동 11층 1103호 | 131.10 | 26.378 | - | 74.96 | 아파트 |

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2. 인근지역 내 거래사례의 선정

1) 인근지역 내의 거래사례

(출처: 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS 및 등기사항전부증명서)

| 기호 | 소재지 | 건물명 | 동/호 | 전유면적(㎡) | 대지권(㎡) | 목적 | 금액 | 거래시점 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 본동 276 | 3차그린맨션 아파트 | 303동/ 2**호 | 84.99 | 49.05 | 거래 사례 | 220,000,000 | 2026.05.12 |

2) 거래사례의 선정

거래사례(1)는 본건과 동일한 단지에 소재하는 단위세대로서 층별. 위치별 등 제반가격형성요인이 유사함으로 비교성이 높습니다.

## 3. 감정평가액의 산출

1) 사례가격: ₩220,000,000

2) 사정보정: 1.000

별도 사정보정요인 없습니다.

3) 시점수정: 0.99597 ( 2026.05/2026.04 = 98.8/99.2 )

*시점수정은 한국부동산원에서 조사.발표하는 “아파트매매가격지수(대구광역시 달서구)”를 기준으로 시점수정치를 산정하였습니다. (2026.01 = 100.0)

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4) 가치형성요인비교

| 개별요인 | | | 사례 | 대상 | 격차율 | 비교내역 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 요인 구분 | 비교항목 | 세부항목 | | | | |
| (단지) 외부 요인 | 공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성 | 인근 편익시설의 거리 및 편의성 | 100 | 100 | 1.00 | 동일한 단지 내 속하는 바, 외부요인 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 및 혐오시설 등)의 유무 및 거리 | | | | |
| (단지) 내부 요인 | 시공사의 브랜드 | | 100 | 100 | 1.00 | 동일한 단지 내 속하는 바, 내부요인 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 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 | | | | |

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 호별 요인 | 층별 효용 | | 100 | 103 | 1.03 | 층별효용에서 우세함. |
| | 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)* | | | | |
| 기타 요인 | 개발사업 가능성 | 재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부 | 100 | 100 | 1.00 | 대등함. |
| | 행정적 규제 | | | | | |
| | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | | | | | |
| 누 계 | | | | | 1.030 | |

5) 감정평가액(비준가액)의 결정

| 기호 | 거래사례 (원/세대) | 사정보정 | 시점수정 | 가치형성 요인비교 | 면적비교 | 그 밖의 요인 | 시산가격 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 220,000,000 | 1.000 | 0.99597 | 1.030 | 131.10/ 84.99 | 1.000 | 348,129,659 |

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## Ⅲ. 감정평가액 및 결정의견

### 1. 감정평가액

| 기호 | 공 부 (의 뢰) | | 사 정 | | 감정평가액 |
|---|---|---|---|---|---|
| | 종별 | 면적(㎡) | 종별 | 면적(㎡) | |
| 1 | 아파트 | 1세대 | 아파트 | 1세대 | ₩348,000,000 |

### 2. 결정의견

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

한국감정평가사협회

# 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<br>대구광역시 달서구 본동<br>[도로명주소] 대구광역시 달서구 구마로36길 33 | 276 3차그린 맨션 아파트 307동 | 아파트 | 철근콘크리트조 슬래브지붕 13층 | | | | |
| | | | | 지하층 | 855.48 | | | |
| | | | | 1층 | 877.88 | | | |
| | | | | 2층~13층 각 | 855.48 | | | |
| | | | 보일러실 | | 1,329.9 | | | |
| | | | 관리실및 화장실 | | 77.00 | | | |
| | | | 노인정및 독서실 | | 399.8 | | | |
| | | | 경비실 | | 54 | | | |
| | | | 전기실 | | 53.565 | | | |
| | 전유부분의 건물의 표시 | | | (내) 철근콘크리트조 11층 1103호 | 131.10 | 131.10 | 348,000,000 | 비준가액 |
| | 대지권의 목적인 토지의 표시<br>토지의 표시:1. 대구광역시 달서구 본동 | 276 | 대 | 표시 | 48,651.6 | | | |
| | 대지권의 종류:1. | 소유권 | | | | | | |

# 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 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 대지권의 비율:1. | | | 소유권/대지권 | 74.96<br>48,651.6x---<br>48,651.6 | 74.96 | 토지·건물 배분내역<br>토 지 : 208,800,000<br>건 물 : 139,200,000 | |
| | 합 계 | | | | | | ₩348,000,000.- | |
| | | | 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 본동 소재 "남송초등학교" 동측에 위치하는 "3차그린맨션아파트 제307동 제11층 제1103호" 단위세대이며, 주위일대는 아파트단지, 근린생활시설, 학교 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 시내버스 승강장이 소재하는 등 제반 교통사정 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 13층건 중 11층 1103호 단위세대로서,
외벽: 몰탈위페인팅 등,
내벽: 벽지, 타일 등,
바닥: 바닥재, 타일 등,
창호: 샷시창임.

## (4) 이용상태

아파트로 이용 중임.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 옥내소화전설비, 승강기설비, 열병합에 의한 중앙난방설비 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 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

**(6) 토지의 형상 및 이용상태**

세장형의 토지로서 자체지반 대체로 평탄하게 조성되어 있으며, 아파트건부지로 이용 중임.

**(7) 인접 도로상태등**

본건 단지 남측으로 왕복 4차선, 동측 및 서측으로 왕복 2차선의 도로와 접함.

**(8) 토지이용계획 및 제한상태**

도시지역, 제3종일반주거지역, 아파트지구, 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>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>임.

**(9) 공부와의 차이**

없 음.

**(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

1) 임대관계: 미상임.
2) 기 타: 아파트 내부구조는 동류형 내부 및 일반적인 상황을 기준함.

# 위 치 도

N

S

| 소 재 지 | 대구광역시 달서구 본동 276번지<br>[ 3차그린맨션아파트 307동 11층 1103호 ] |
|---|---|




## 호별배치도

| 1101 | 1102 | 1103 | 1105 | 1106 | 1107 |
|---|---|---|---|---|---|

본건(3차그린맨션아파트 307동 11층 1103호)

한국감정평가사협회



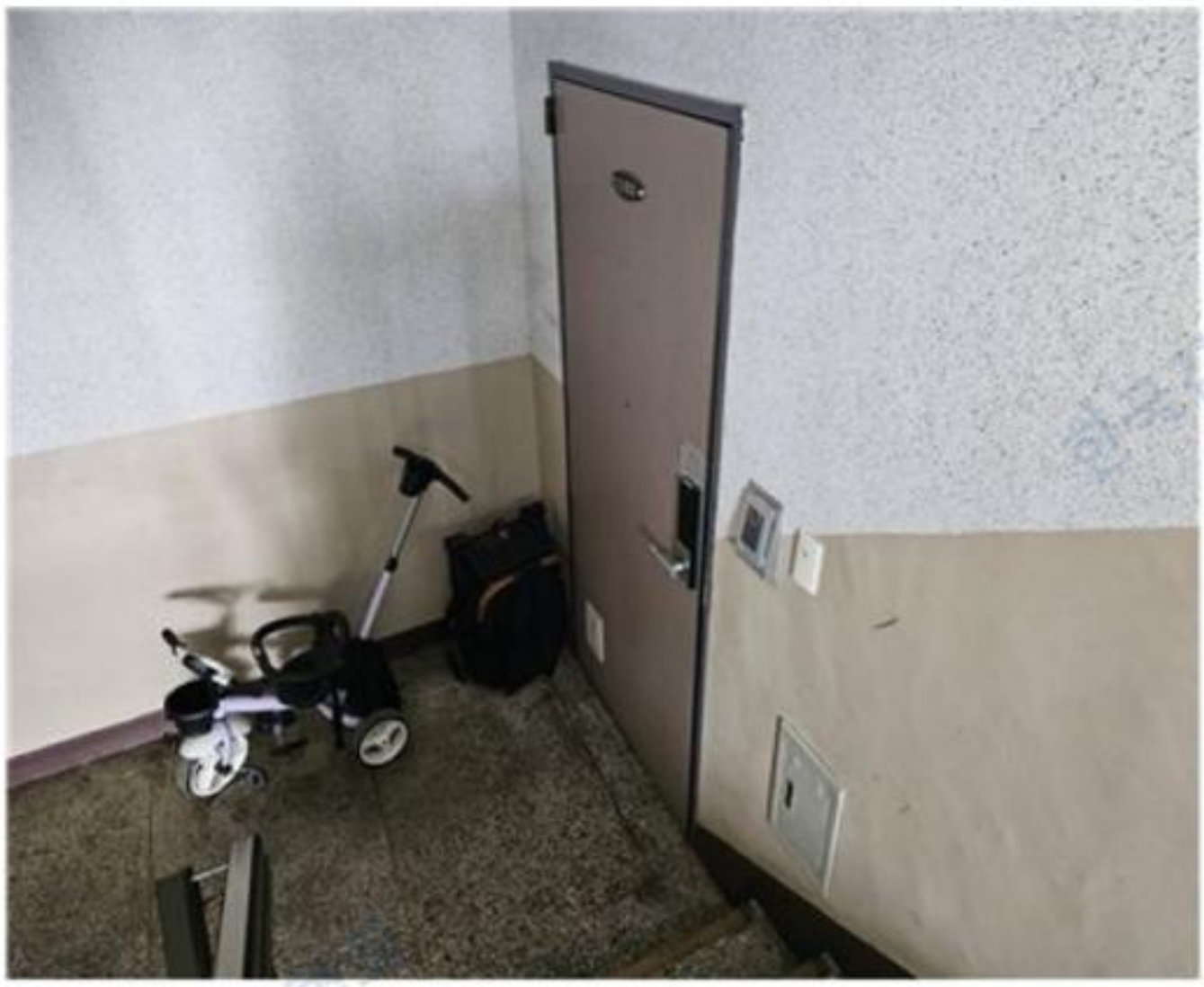
【 307동 전경 】



【 307동 전경 】




【 1층 출입구 】



【 본 건 】