(주)정일감정평가법인

수 신 자 : 대구지방법원 서부지원 사법보좌관 윤승준

(경 유)

참 조 : --

제 목 : 감 정 의 뢰 에 대 한 회 보

1. 저희 (주)정일감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2026.06.29자 귀 제『2026타경3822』호로 저희 법인에 의뢰하신『배호근 소유물건(2026타경3822)』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 2 부
2. 청구서 1 부

(주)정일감정평가법인 대구경북지사

문서번호 J2606-1-039 (2026-07-10)

담당평가사 경매6계

우편번호 41576 대구광역시 북구 대현남로2길 66 2층

TEL. 053-742-2598 FAX. 053-742-2599

E-Mail : jungiltk@KAPALAND.CO.KR

(주) 정일감정평가법인
JUNG-IL APPRAISAL & CONSULTING CO., LTD.

수수료 청구서

(전화: 053-742-2598, FAX: 053-742-2599)

문서번호 : J2606-1-039

수 신 : 대구지방법원 서부지원 사법보좌관 윤승준 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2026.06.29 자 귀 제『 2026타경3822 』호로 의뢰하신『 배호근 소유물건(2026타경3822) 』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		**290,000**	기본수수료 ≒290,000
실비	여 비	106,000	
	토지조사비	—	
	물건조사비	10,000	
	공부발급비	5,500	
	기타 실비	6,000	
	소 계	127,500	
특 별 용 역 비		—	
공 급 가 액		417,000	1,000원 미만 절사
부 가 세		41,700	
합 계		**458,700**	
기납부 착수금		—	
정 산 청 구 액		**458,700**	

※ 수수료는 아래의 계좌로 입금 바라오며, 입금자명은 의뢰문서번호 또는 감정평가서번호 (J2606-1-039)로 하여 주시기 바랍니다.
※ 세금계산서 발행을 원하시는 거래처는 입금 후 바로 전화주십시오. 연락이 안될경우 국세청이 지정한 코드 (010-000-1234)로 현금영수증 발급하겠습니다.

※ 송 금 처 ※

동대구농협 : 351-1149-9697-93 / 대구은행 : 504-10-494262-3(예금주:(주)정일감정평가법인 대구경북지사)
BC가맹점번호 : 721850595 / 사업자등록번호 : 502-85-36317

(주)정일감정평가법인 대구경북지사

(주) 정일감정평가법인
JUNG-IL APPRAISAL & CONSULTING CO., LTD.

감 정 평 가 서

건 명	배호근 소유물건(2026타경3822)
의 뢰 인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 윤승준
감정서번호	J2606-1-039

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.

(주)정일감정평가법인 대구경북지사

JUNG-IL APPRAISAL&CONSULTING CO.,LTD.

대구광역시 북구 대현남로2길 66, 2층
TEL : 053-742-2598 FAX : 053-742-2599

(주) 정일감정평가법인
JUNG-IL APPRAISAL & CONSULTING CO., LTD.

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 김 용 환 (인)

(주)정일감정평가법인 대구경북지사 지사장 김 용 환 (서명또는인)

감정평가액	일억사천만원정(₩140,000,000.-)			
의 뢰 인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 윤승준	감정평가 목 적	경 매	
제 출 처	대구지방법원 서부지원 경매6계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	배호근 (2026타경3822)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.06.29	2026.06.29	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
구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하	- 여	140,000,000 백
합 계					₩140,000,000

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 정 석 환 (인)

(주)정일감정평가법인
JUNG-IL APPRAISAL & CONSULTING CO., LTD.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 대구광역시 달서구 성당동 소재 "대구광역시 종합복지회관" 서측 인근에 위치하는 "성당에덴타운" 제4층 제402호 부동산(구분건물)으로서 대구지방법원 서부지원의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 감정평가의 기준

본건 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가함.

3. 대상물건의 현황

▮ 이용상황 : 아파트

소재지	대구광역시 달서구 성당동 87-1외				
명칭	성당에덴타운	건물의 구조	철근콘크리트조	사용승인일	1995.06.26
규모 (동, 호수)	246세대	용도지역	제3종일반주거지역, 제1종일반주거지역	이용상황	아파트

일련번호	동/층/호	면적(㎡)			소유권·대지권(㎡)	전용률(%)
		전유	공용	계		
가	-/4/402	59.97	27.3871	87.3571	23.379	약 68.6%

4. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사를 완료한 2026년 6월 29일임.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2026년 6월 29일임.

(주)정일감정평가법인
JUNG-IL APPRAISAL & CONSULTING CO., LTD.

II. 감정평가의 기준가치 및 조건

1. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지등(이하"대상물건"이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 감정평가의 조건

없음.

3. 참고 및 유의사항

가. 본건은 현장조사시 소유자 및 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부마감 등의 상태를 확인하지 못하였는 바, 인근 유사 부동산의 표준적인 마감상태 등을 기준으로 감정평가하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.

나. 본건은 집합건물로서, 귀 요청에 따라 건물 및 토지의 배분가액을 감정평가명세표상에 부기하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.

다. 본건의 위치, 면적, 지목 등은 귀 제시목록에 의거 하였음.

III. 감정평가의 방법

1. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제11조는 감정평가의 방식을 규정하고 있는데,
①원가법, 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 원가방식, ②거래사례비교법, 공시지가기준법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 비교방식, ③수익환원법, 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 수익방식이 있는데, 구분건물(집합건물)은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조 등에 따라 거래사례비교법이 주로 적용됨.

「감정평가에 관한 규칙」 제12조는 제1항은 규정에서 대상물건별로 정한 주된 평가방법의 적용을 원칙으로 하며, 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액을 다른 방법으로 산정한 시산가액과의 합리성을 비교하여 합리성을 검토하되, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 합리성의 검토를 생략할 수 있도록 규정하고 있음.

2. 평가방법의 적용

평가대상은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상인 구분건물(집합건물)로서 관련 규정과 감정평가 일반이론에 의거한 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였는데, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요하거나 곤란하므로 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 합리성 검토는 생략함.

3. 기타 사항

없음

(주) 정일감정평가법인
JUNG-IL APPRAISAL & CONSULTING CO., LTD.

IV. 거래사례비교법에 의한 산출근거

1. 평가개요

대상물건은 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자재, 층별·향별·위치별 효용요인, 인근 유사물건의 정상적인 가격수준 및 기타 가치형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

2. 감정평가액 결정에 참고한 자료

가. 유사 물건의 거래사례

(자료출처 : 등기사항전부증명서, KAIS)

기호	소재지, 건물명	동/층/호	전유면적(㎡)	용도	거래시점 / 사용승인일	거래금액(원)	전유기준(원/㎡)
1	성당동 80-0외 성당에덴타운	-/1층 /100호	59.97	아파트	2025.02.12 1995.06.26	147,000,000	2,451,226
2	성당동 80-0외 성당에덴타운	-/6층 /600호	59.97	아파트	2025.12.30 1995.06.26	140,000,000	2,334,501
3	성당동 80-0외 성당에덴타운	-/5층 /500호	59.97	아파트	2025.05.26 1995.06.26	140,000,000	2,334,501

나. 유사 물건의 평가사례

(자료출처 : 한국감정평가사협회, KAPA-HUB)

기호	소재지, 건물명	동/층/호	전유면적(㎡)	기준시점 / 사용승인일	감정평가액(원)	전유기준(원/㎡)	평가목적
a	성당동 80-0외 성당에덴타운	-/1층 /100호	59.97중 19.99	2026.06.22 1995.06.26	46,300,000	2,316,158	법원 경매

(주) 정일감정평가법인
JUNG-IL APPRAISAL & CONSULTING CO., LTD.

3. 감정평가액 산출근거

가. 비교사례 선정

인근지역에 소재하는 거래사례로서 대상물건과 이용상황, 개별요인 등이 유사하고 최근에 거래되어 상대적으로 비교 가능성이 있는 다음의 사례를 선정하였음.

(자료출처 : 등기사항전부증명서, KAIS)

기호	소재지, 건물명	동/층/호	전유면적 (㎡)	용도	거래시점 / 사용승인일	거래금액 (원)	전유기준 (원/㎡)
1	성당동 80-0외 성당에덴타운	-/1층 /100호	59.97	아파트	2025.02.12 1995.06.26	147,000,000	2,451,226

나. 사정보정

가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함. (1.000)

다. 시점수정

1) 개요

감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격 수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

2) 시점수정치 산정

대상의 시점수정을 위하여 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률과 한국부동산원이 조사·발표하는 한국부동산원 매매가격지수 자료를 검토하였으나, 지가변동률은 토지에 대한 자료로 적용하지 않고 한국부동산원 매매가격지수를 참작하여 아래와 같이 시점수정함.

▮아파트 매매가격지수

구분	시점	매매가격지수	변동률 (%) (시점수정치)	비고
일련번호 가)	2026.06.29 (26.05)	98.8	-5.725% (0.94275)	98.8/104.8 ≒0.94275
거래사례 1	2025.02.12 (25.01)	104.8		

라. 가치형성요인의 비교

▮ 일련번호 가 / 거래사례 1 비교

요인	세항목	비고	격차율
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성	대등함.	1.00
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치		
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	대등함.	1.00
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식)		
	건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도		
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용 (동별 및 라인별)	층별 효용 등에서 우세함.	1.02
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
격차율 계			1.020

(주) 정일감정평가법인
JUNG-IL APPRAISAL & CONSULTING CO., LTD.

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 단가결정

▮산식 = 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 비교

일련번호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
가	2,451,226	1.000	0.94275	1.020	2,357,111	2,350,000

2) 정상가격 수준 및 낙찰가율

① 기준시점 현재 대상물건과 유사한 물건의 가격수준은
@2,100,000원/㎡ ~ 2,400,000원/㎡(전유면적당 단가) 내외 수준인 것으로 조사되었음.

3) 시산가액 결정

▮산식 = 면적 × 단가

일련번호	전유면적(㎡)	단가(원/㎡)	산정가액(원)	결정가액(원)	비고
가	59.97	2,350,000	140,929,500	140,000,000	-
합계	59.97	-	-	140,000,000	-

(주) 정일감정평가법인
JUNG-IL APPRAISAL & CONSULTING CO., LTD.

V. 감정평가액 결정

1. 감정평가액 결정

일련번호	소재지, 건물명	동/층/호	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
가	성당동 87-1외 성당에덴타운	-/4/402	59.97	140,000,000	-
합계				140,000,000	-

2. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

대상물건의 제반 입지조건과 유사물건의 거래사례, 방매사례, 평가사례의 가격, 인근지역의 정상적인 가격수준 및 가격동향 등을 종합적으로 고려하여 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액이 적정하다고 판단되어 거래사례비교법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

J2606-1-039

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
	대구광역시 달서구 성당동 [도로명주소] 대구광역시 달서구 성당로33길 16	87-1, 87-3 성당 에덴타운	아파트	철근콘크리트조 평슬래브지붕 15층				
			독서실및 지하주차장	지층	3,590.84			
			아파트	1층	1,596.32			
			아파트	2층 ~ 11층	각 1588.19			
			아파트	12층	1,427.12			
			아파트	13층	1,078.2			
			아파트	14층 ~ 15층	각 840.08			
			관리실, 노인정, 화장실	부속건축물 부속1동 철근콘크리트조	98.12			
			생활 편익시설	부속2동	958.86			
1	대구광역시 달서구 성당동	87-1	대	제3종일반주거지역	6,287.1			
2	"	87-3	대	제1종일반주거지역	885.1			
가				(내) 철근콘크리트조 제4층 제402호	59.97	59.97	140,000,000	비준가액

(주)정일감정평가법인
JUNG-IL APPRAISAL & CONSULTING CO., LTD.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비고
				소유권 1,2.--- 대지권	23.379 7,172.2x--- 7,172.2	23.379		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	84,000,000	
						건 물 :	56,000,000	
	합 계			이 하 여 백			₩140,000,000.-	

한국감정평가사협회

(주) 정일감정평가법인
JUNG-IL APPRAISAL & CONSULTING CO., LTD.

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 성당동 소재 "대구광역시 종합복지회관" 서측 인근에 위치하며,
부근일대는 아파트 단지, 근린생활시설, 단독주택 등으로 형성되어 있으며 주위환경은 보통임.

(2) 교통상황

본건 단지까지 제반차량의 진출입이 가능하며, 인근에 시내버스승강장이 소재하는 등
제반교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

가) 철근콘크리트조 철근콘크리트평스라브지붕 지하1층 지상15층건(사용승인일:1995.06.26)
내 제4층 제402호 단위세대로서,
-외벽 : 몰탈위 페인팅 등 마감,
-내벽 : 벽지 및 타일 등 마감,
-바닥 : 장판지 및 타일 등 마감,
-창호 : 샷시 창호 등임.

(4) 이용상태

"아파트"로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기 설비, 난방설비 등이 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

인접지 대비 자체지반 대체로 등고 평탄하게 조성된 사다리형 토지로서, "아파트" 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 서측 및 동측으로 폭 약 8미터의 포장도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호 1) : 도시지역 , 제3종일반주거지역 , 소로3류(폭 8m 미만)(접합),
가축사육제한구역(세부사항은 녹색환경과 문의요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.
일련번호 2) : 도시지역 , 제1종일반주거지역 , 소로2류(폭 8m~10m)(접합),
가축사육제한구역(세부사항은 녹색환경과 문의요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계 : 미상임.
2)기 타 : 본건은 현장조사시 소유자 및 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부마감 등의 상태를 확인하지 못하였는 바, 인근 유사 부동산의 표준적인 마감상태 등을 기준으로 감정평가하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.

광 역 위 치 도

N

S

소 재 지	대구광역시 달서구 성당동 87-1외 성당에덴타운 제4층 제402호



(주) 정일감정평가법인
JUNG-IL APPRAISAL & CONSULTING CO., LTD.

상 세 위 치 도

소 재 지	대구광역시 달서구 성당동 87-1외 성당에덴타운 제4층 제402호



한국감정평가사협회

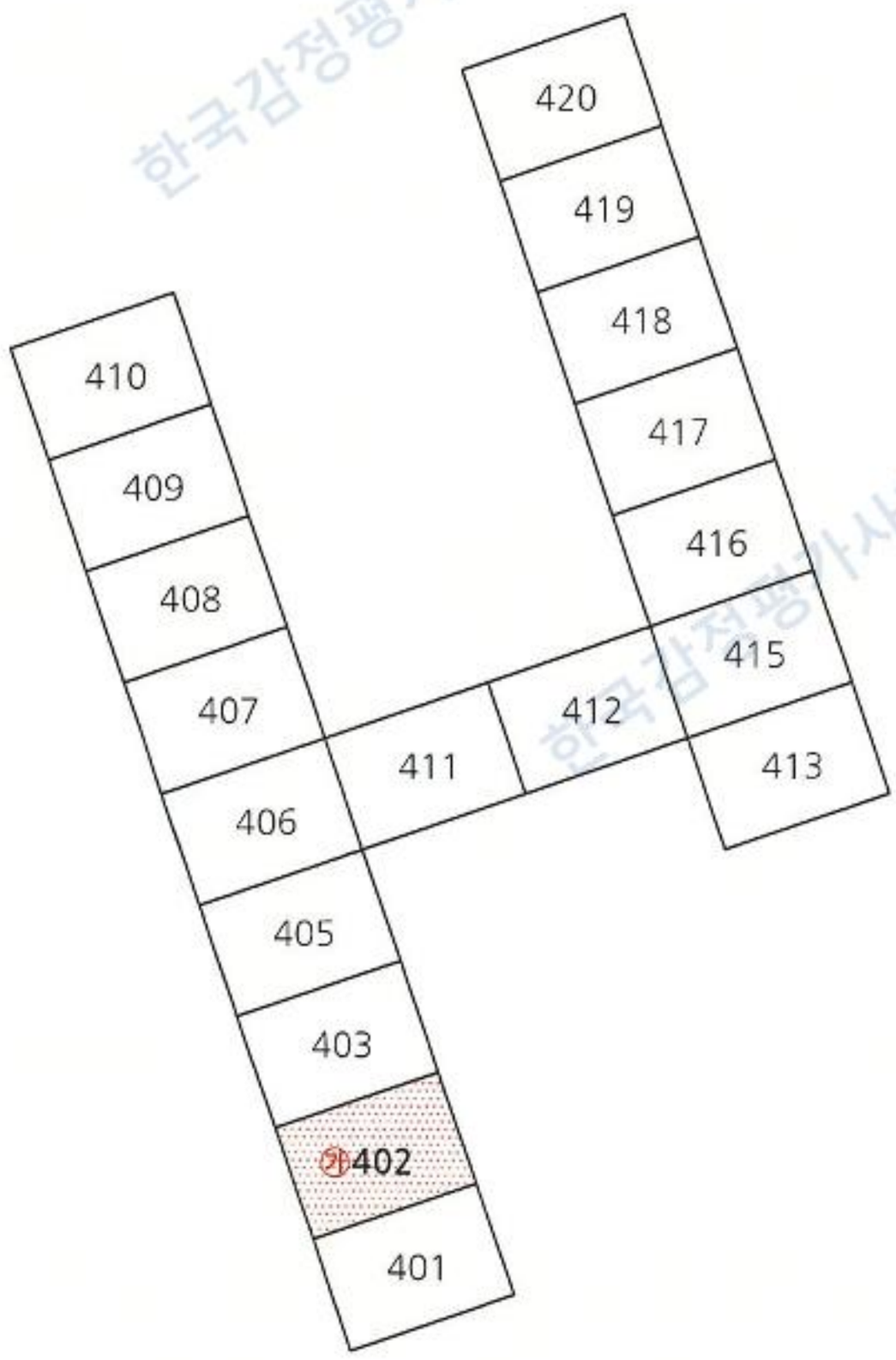
(주) 정일감정평가법인
JUNG-IL APPRAISAL & CONSULTING CO., LTD.

호별배치도

N

S

NON SCALE



본건 [성당에덴타운 제4층 제402호]

한국감정평가사협회

(주)정일감정평가법인
JUNG-IL APPRAISAL & CONSULTING CO., LTD.

사 진 용 지



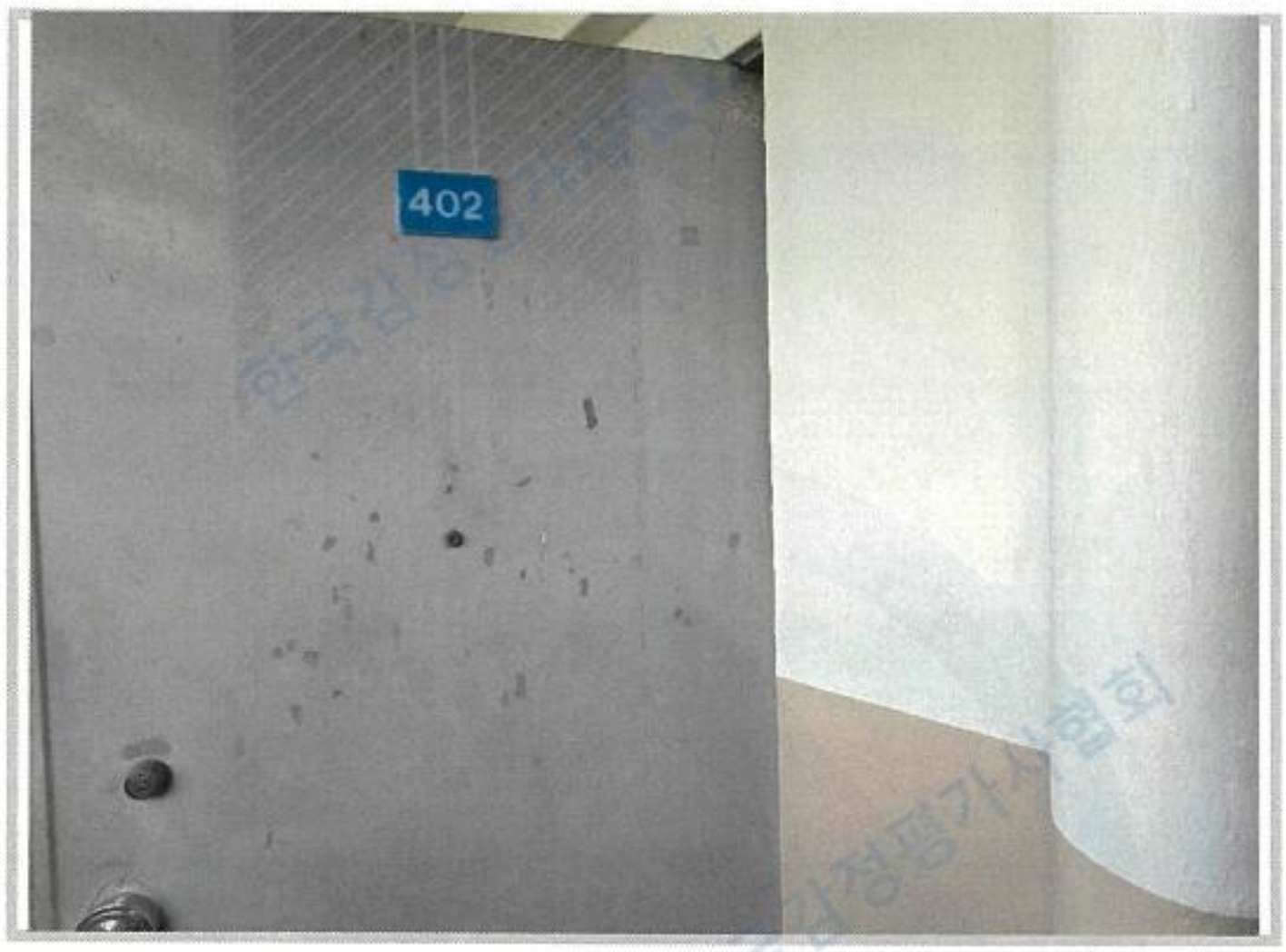
본건 전경



본건 전경

한국감정평가사협회

사 진 용 지



본건 현관

한국감정평가사협회