# 감 정 평 가 서

## APPRAISAL REPORT

| | |
|---|---|
| 건 명: | 정 홍 욱 소유물건<br>(2026타경3918) |
| 의 뢰 인: | 대구지방법원 서부지원 사법보좌관<br>윤승준 |
| 감정평가서번호: | 우영2607-1401 |

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.


**우영감정평가사사무소**

TEL. 053-213-2025 FAX. 0505-182-4025


한국감정평가사협회

# (구분건물)감정평가표



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

감 정 평 가 사
여 송   

| 감정평가액 | 일억팔천육백만원정(₩186,000,000.-) | | | |
|---|---|---|---|---|
| 의 뢰 인 | 대구지방법원 서부지원<br>사법보좌관 윤승준 | 감정평가<br>목 적 | 경 매 | |
| 제 출 처 | 경매6계 | 기준가치 | 시장가치 | |
| 소 유 자<br>(대상업체명) | 정 홍 욱<br>(2026타경3918) | 감정평가<br>조 건 | - | |
| 목록표시<br>근 거 | 귀 제시목록 | 기준시점 | 조 사 기 간 | 작 성 일 |
| 기 타<br>참고사항 | - | 2026.07.21 | 2026.07.21 | 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 | 아파트 | 1세대 | - | 186,000,000 |
| | 이 | 하 | 여 | 백 | |
| 합 계 | | | | | ₩186,000,000 |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## Ⅰ. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 대구광역시 달서구 상인동 소재 '상인초등학교' 남서측 인근에 위치하는 『우방청자아파트 제5동 제5층 제505호 단위세대』에 대한 대구지방법원 서부지원의 경매를 위한 감정평가입니다.

### 2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항의 감정평가의 대상이 되는 토지등(이하 '대상물건'이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)인 '시장가치'를 기준으로 감정평가하였습니다.

### 3. 감정평가 조건

감정평가조건 없습니다.

### 4. 감정평가 방법

가) 본건 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『부동산 가격공시에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반 이론 등에 따라 감정평가하였습니다.

나) 본건의 감정평가를 함에 있어서 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 '거래사례비교법'으로 평가하되, 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 구분건물로서 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 하여 감정평가하였습니다.

다) 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 구분건물로서 대상물건의 특성상 주된 감정평가방법 외의 '토지와 건물의 가액을 각각 산정하여 이를 합산하는 감정평가액을 산정하는 '원가법', 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 '수익환원법'으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 불필요하거나 부적절하다고 판단되어 이를 생략하였습니다.

## 5. 감정평가 근거법령(감정평가에 관한 규칙)

**제2조(정의)** 이 규칙에서 사용하는 용어의 뜻은 다음 각 호와 같다.
7. "거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

**제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)** 감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

## 6. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사를 완료한 날짜인 2026년 7월 21일입니다.

## 7. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따라 2026년 7월 21일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였으며, 실지조사시 목록표시근거 상의 공부 및 의뢰된 목록을 기준으로 하여 대상물건의 현황, 대상물건의 특성 등을 확인하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 8. 그 밖의 사항

가) 본건 구분소유의 집합건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 또한 일반적으로 건물과 토지를 일체로 하여 거래가 되므로 토지와 건물을 구분하여 평가하는 것이 곤란하나, 경매진행시 참고를 위해 토지와 건물의 가격을 『집합건물 구분평가시 토지,건물 배분비율에 관한 지침』 및 지역적 특성, 대상 부동산의 성격 등에 감안하여 건물과 토지의 가격을 배분하여 "구분건물 감정평가명세표"에 부기하였으니 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

나) 본건의 위치확인은 집합건축물대장등본, 현관 출입문의 표시 등을 기준으로 하였으며, 본건 내부는 이해관계인의 폐문으로 인하여 인근 유사한 아파트의 일반적인 구조, 마감 상태 등을 참작하여 감정평가하였습니다.

한국감정평가사협회

## II. 대상 부동산의 개요

【일련번호 1)】

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 소 재 지 | 대구광역시 달서구 상인동 1473-1<br>[대구광역시 달서구 상화북로 117] | | | | |
| 건물명<br>/ 동,층,호수 | 우방청자아파트<br>제5동 제5층 제505호 | | | | |
| 용도 등 | 용 도 | 사용<br>승인일자 | 용도지역 | | 비고 |
| | 아파트 | 1989.04.22 | 제3종일반주거지역 | | - |
| 면 적 | 전유(㎡)<br>(A) | 공용(㎡)<br>(B) | 전체(㎡)<br>(A+B) | 대지권<br>(㎡) | 비 고 |
| | 66.13 | 11.852 | 77.982 | 58.0 | 공용면적은<br>공용부분<br>전체면적임. |

## Ⅲ. 감정평가액의 산출

### 1. 감정평가방법의 적용

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법인 거래사례비교법에 의합니다.

『감정평가에 관한 규칙』 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

> 감정평가업자는 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

### 2. 거래사례의 선정

#### (1) 인근 유사부동산의 거래사례

<대구광역시>

| 기호 | 소재지 | 건물명<br>층, 호수 | 전유면적(㎡)<br>대지권면적 | 거래가격(원)<br>(단가,원/㎡) | 거래시점<br>사용승인일 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| A | 달서구<br>상인동<br>1473-1 | 우방청자아파트<br>제10동<br>제3층 제3**호 | 66.13 | 194,000,000 | 2025.11.15 | - |
| | | | 58.18 | (2,934,000) | 1989.04.22 | |
| B | 달서구<br>상인동<br>1473-1 | 우방청자아파트<br>제5동<br>제1층 제1**호 | 66.13 | 180,000,000 | 2025.10.20 | - |
| | | | 58.0 | (2,722,000) | 1989.04.22 | |

◉ 거래단가 : 전유면적 기준
◉ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서

(2) 인근지역 평가사례

<대구광역시>

| 기호 | 소재지 | 건물명<br>층, 호수 | 전유면적(㎡)<br>대지권면적 | 평가가액(원)<br>(단가,원/㎡) | 기준시점 | 평가<br>목적 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ⓐ | 달서구<br>상인동<br>1473 | 고려(낙원)아파트<br>제106동<br>제4층 제5**호 | 59.88 | 210,000,000 | 2025.08.20 | 법원<br>경매 |
| | | | 51.36 | (3,507,000) | | |

◉ 평가단가 : 전유면적 기준
◉ 자료출처 : 한국감정평가협회 감정평가정보화시스템

(3) 인근지역 유사부동산 거래가격수준

| 지리적 위치 | 이용상황 | 가격수준(전유면적기준, 원/㎡) | 비 고 |
|---|---|---|---|
| 인근지역 | 아파트 | @2,700,000 ~ @3,000,000 | 기준층 |
| 가격수준에 관한 의견 | 위치, 층별 및 호별 효용에 따른 가격편차가 있습니다. | | |

(4) 경매 낙찰가율(1년간 평균낙찰가율: 2025.07~2026.06)

| 지 역 | 대구광역시 달서구 | | |
|---|---|---|---|
| 구 분 | 낙찰가율(%) | 낙찰건수(건) | 낙찰건율(%) |
| 집합건물(아파트) | 82.8 | 264 | 36.8 |

◉ 자료출처 : 인포케어 용도별 통계

**(5) 비교사례의 선정**

위 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 높다고 판단되는 【거래사례 A】을 비교사례로 선정하여 적용하였습니다.

<대구광역시>

| 기호 | 소재지 | 건물명<br>층, 호수 | 전유면적(㎡)<br>대지권면적 | 거래가격(원)<br>(단가,원/㎡) | 거래시점<br>사용승인일 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| A | 달서구<br>상인동<br>1473-1 | 우방청자아파트<br>제10동<br>제3층 제3**호 | 66.13 | 194,000,000 | 2025.11.15 | - |
| | | | 58.18 | (2,934,000) | 1989.04.22 | |

## 3. 사정보정

위 비교사례 물건은 인근지역의 정상적인 가치수준 대비 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. 【1.00】

## 4. 시점수정

**(1) 개 요**

한국부동산원이 발표하는 주택매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 아래 '전국주택가격동향조사/아파트/매매가격지수/대구광역시 달서구'를 활용하였습니다.

**(2) 시점수정치 :**

| 일련번호 | 시점수정치 |
|---|---|
| 1 | **대구광역시 달서구(2025.11.15~2026.07.21)**<br><br>-. 거래시점 : 2025.11.15, 2025년10월 지수를 적용 함<br>-. 기준시점 : 2026.07.21, 2026년06월 지수를 적용 함<br>-. 2025.11.15 매매 가격지수 (적용:2025년10월) : 101.0<br>-. 2026.07.21 매매 가격지수 (적용:2026년06월) : 98.7<br>-. 시점수정치 : 98.7/101.0 ≒ **0.97723** |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5. 가치형성요인 비교

【기호 1 : 비교사례 A】

【주거용】

| 구분 | | 격차율 | | 비고 |
|---|---|---|---|---|
| 조건 | 세부항목 | 비교사례 | 대상물건 | |
| 단지 외부 요인 | 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장) | 1.00 | 1.00 | 본건과 사례는 동일 단지내에 소재하여 외부요인 유사합니다. |
| | 교육시설 등의 배치 | | | |
| | 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 | | | |
| | 차량이용의 편리성 | | | |
| | 공공시설 및 편익시설 등의 배치 | | | |
| | 자연환경(조망·풍치·경관 등) | | | |
| 단지 내부 요인 | 시공업체의 브랜드 | 1.00 | 1.00 | 본건과 사례는 동일 단지내에 소재하여 내부요인 유사합니다. |
| | 단지내 총 세대수 및 최고층수 | | | |
| | 건물의 구조 및 마감상태 | | | |
| | 경과연수에 따른 노후도 | | | |
| | 단지내 면적구성(대형·중형·소형) | | | |
| | 단지내 통로구조(복도식/계단식) | | | |
| 호별 요인 | 층별 효용 | 1.00 | 0.98 | 본건은 사례 대비 층별 효용 등 호별요인 열세합니다. |
| | 향별 효용 | | | |
| | 위치별 효용(동별 및 라인별) | | | |
| | 전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기 | | | |
| | 내부 평면방식(베이) | | | |
| | 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 | | | |
| 기타 요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | 1.00 | 1.00 | 유사합니다. |
| 누계 | | 0.980 | | |

### 6. 거래사례비교법에 의한 가액의 결정

가액의 산정 = 거래사례(원/㎡) x 사정보정 x 시점수정 x 가치형성요인비교 x 전유면적(㎡)

| 기호 | 거래사례 (원/㎡) | 사정 보정 | 시점 수정 | 가치형성 요인비교 | 전유면적 (㎡) | 산출가액 (원) | 결정가액 (원) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2,934,000 | 1.00 | 0.97723 | 0.980 | 66.13 | 185,815,312 | 186,000,000 |

## Ⅳ. 감정평가액 및 결정의견

### 1. 감정평가액

| 기 호 | 소재지 | 동, 층, 호수 | 전유면적(㎡) | 감정평가액(원) | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 대지권 | | |
| 1 | 대구광역시 달서구 상인동 1473-1 | 우방청자 제5동 제5층 제505호 | 66.13 | 186,000,000 | 적정 공용부분 포함평가 |
| | | | 58.0 | | |
| 합 계 | | | | 186,000,000 | |

### 2. 결정 의견

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하여 비교방식인 거래사례비교법에 의하여 산정한 가액이 인근 유사부동산의 거래사례, 적정 가격수준, 감정평가사례 등과 비교하여도 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의거하여 산정한 금액을 감정평가액으로 결정하였습니다.

# 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 | 대구광역시 달서구 상인동<br><br>[도로명주소]<br>대구광역시 달서구 상화북로 117 | 1473-1 우방청자 5동 | 아파트 | 철근콘크리트조 슬래브지붕5층<br><br>1층~5층 각 | 727.1 | | | |
| (1) | 대구광역시 달서구 상인동 | 1473-1 | 대 | 제3종일반주거지역 | 26.457 | | | |
| | | | | (내)<br>철근콘크리트조<br>5층 505호 | 66.13 | 66.13 | 186,000,000 | 적정<br>공용부분<br>포함평가 |
| | | | | (1)소유권 대지권 | 58<br>----<br>26,457 | 58 | | |
| | | | | | | 토지 · 건물 | 배분내역 | |
| | | | | | | 토 지 : | 130,200,000 | |
| | | | | | | 건 물 : | 55,800,000 | |
| 합 계 | | | | | | | ₩186,000,000.- | |
| | | 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 '상인초등학교' 남서측 인근에 위치하는 『우방 청자아파트 제5동 제5층 제505호 단위세대』로서 부근은 아파트단지, 학교, 다가구주택, 근린생활시설 등으로 형성되어 있는 등 주위환경 대체로 보통입니다.

## (2) 교통상황

본건 단지까지 차량 접근 가능하며, 남측으로 '상화북로', 동측으로 '월곡로 43길'에 접하며 남측인근에 '상화로', 북동측 인근에 '월곡로'가 통과하며, 인근에 시내버스 승강장이 위치하는 등 교통상황 대체로 보통입니다.

## (3) 건물의 구조

본건은 철근콘크리트조 슬래브지붕 5층건 중 제5층 제505호 단위세대로서
- 사용승인일 : 1989.04.22
- 외 벽 : 시멘트 몰탈위 페인팅 등 마감,
- 내 벽 : 벽지, 타일 등 마감,
- 바 닥 : 장판지, 타일 등 마감,
- 창 호 : 새시 창호 등 마감입니다.

## (4) 이용상태

본건은 아파트 단위세대로 이용중입니다.

## (5) 설비내역

본건은 위생설비, 급배수설비, 도시가스에 의한 난방설비 등 되어 있습니다.

# 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

본건 부지는 가로장방형의 토지로서 자체지반 평탄하며 아파트건부지로 이용중입니다.

(7) 인접 도로상태등

본건은 남측으로 폭 약 20미터, 동측 및 서측으로 폭 약 12미터 내외의 도로에 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

본건의 토지이용계획 사항은 다음과 같습니다.
제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역(공동주택용지), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(세부사항은 녹색환경과 문의요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(세부사항은 남부교육청 문의요망)<교육환경보호에 관한 법률>, 택지개발지구기타(택지개발사업완료)<택지개발촉진법>.

(9) 공부와의 차이

없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 본건의 임대관계는 미상입니다.
2) 기 타 : ---

# 위 치 도

| 소 재 지 | 대구광역시 달서구 상인동 1473-1 |
|---|---|



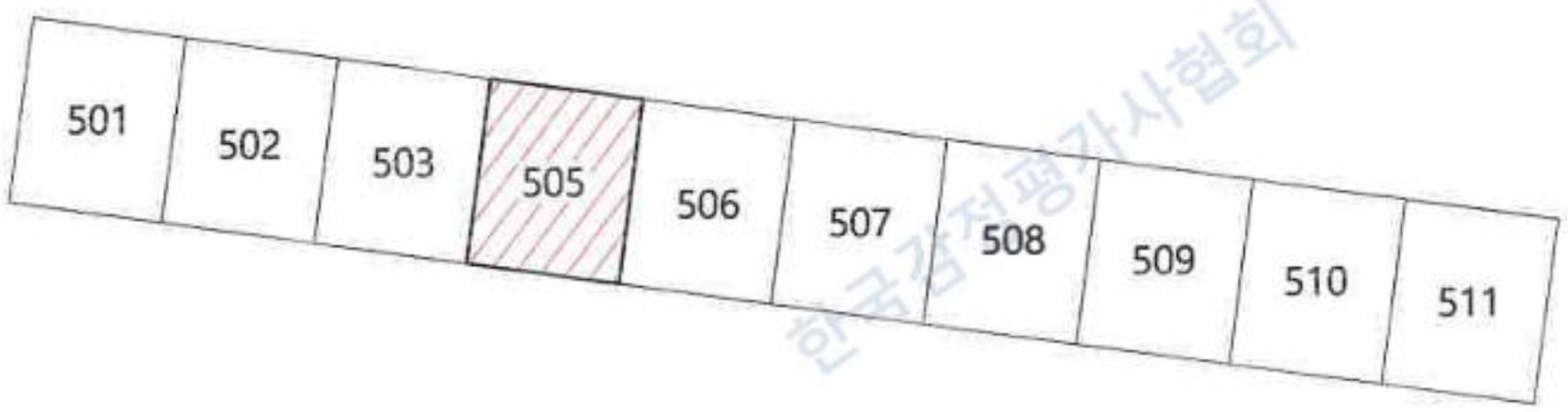

한국감정평가사협회

우영감정평가사사무소

# 호 별 배 치 도

**No scale**

[ 5동 ]




본건(우방청자 제5동 제5층 제505호)

한국감정평가사협회

# 사 진 용 지





본건 소재 제5동 남서측 전경



본건 현관 출입문