감 정 평 가 서

의 뢰 인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 신범식
건 명	김태효 소유물건 (2026타경4077)
감정서번호	명석 260812-A01

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.

명석감정평가사사무소

대구광역시 수성구 지범로39길 21-5, 제2층 제202호 (범물동 1277-2)

TEL. 053-763-4528 FAX. 053-782-4528

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
서 명 철 (인)

감정평가액	오천팔백만원정(₩58,000,000.-)			
의 뢰 인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 신범식	감정평가목적	법원경매	
채 무 자	-	제 출 처	대구지방법원 서부지원 경매3계	
소 유 자 (대상업체명)	김태효 (2026타경4077)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가 조 건	-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록 등기사항전부증명서	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2026.08.18	2026.08.18	2026.08.25

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	1	아파트	1	-	58,000,000
	이	하	여	백	
합 계					₩58,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

구분건물감정평가명세표

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 달성군 논공읍 북리	803-4, 803-5 논공성원 아파트 제4동	아파트	철근콘크리트조 평슬래브지붕 25층				
				1층 ~ 3층	1,063.195			
				4층 ~ 24층	1,060.855			
				25층	991.165			
				지층	925.76			
	(대지권의	목적인	토지의	표시)				
	1. 대구광역시 달성군 논공읍 북리	803-4	대	제3종일반주거지역 보전녹지지역	20,438			
	2. 동소	803-5	대	제3종일반주거지역 보전녹지지역	26,004			
	(전유부분의	건물의	표시)					
		제21층 제2113호		철근콘크리트조	59.34	59.34	58,000,000	비준가격
	(대지권의	표시)						
	대지권의 종류	및 비율 :	1, 2 소유권 대지권		34.431 ------- 46,442	34.431		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	29,000,000	
						건 물 :	29,000,000	
	합 계						₩58,000,000.-	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 대구광역시 달성군 논공읍 북리 소재 '달성군민운동장' 북서측 인근에 위치하는 '논공성원아파트' 제4동 제21층 제2113호 아파트 단위세대에 대한 대구지방법원 서부지원 '경매' 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가의 기준

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』 등 감정평가 관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 따라 감정평가하였습니다.

3. 기준가치 및 감정평가조건

대상물건에 대한 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 결정하였으며, 별도로 부가된 감정평가조건은 없습니다.

4. 실지조사기간 및 기준시점

가. 본건 실지조사기간은 **2026년 8월 18일**입니다.

나. 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 **2026년 8월 18일**로 하였습니다.

5. 기타

가. 대상물건의 목록, 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대하여는 구분건물감정평가명세표, 구분건물감정평가요항표, 위치도 등을 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

나. 본건 집합건물의 구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 구분건물과 토지의 소유권대지권이 일체성을 가지므로 구분건물과 토지의 소유권대지권을 일체로 한 가격으로 감정평가하고, 귀 요청에 의거 『집합건물 구분평가시 토지·건물 배분비율에 관한 지침』, 대상 부동산의 개별적 특성 등을 고려하여 토지가격과 건물가격을 배분하여 구분건물감정평가명세표에 기재하였으니 경매진행시 업무에 참고하시기 바랍니다.

다. 본건 구분소유부동산은 이해관계인의 부재로 인하여 집합건축물대장의 '건축물현황도', 관리사무소, 인근주민의 탐문 등을 참작하여 동유형 단위세대의 표준적 내부구조, 사용자재, 통상적인 이용상황으로 감정평가하였습니다.

Ⅱ. 감정평가액의 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

① 본건 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유부동산은 『감정평가에 관한 규칙』 제12조, 제7조 제2항, 제16조에 따라 구분건물과 토지의 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하여 감정평가하되, 주거용 구분소유부동산의 특성상 원가법 및 수익환원법을 적용하는 것이 곤란하여 제12조 제2항에 따른 합리성 검토는 생략하였습니다.

② 거래사례비교법의 시산가액은 주위환경 등의 제반 입지조건인 단지 외부요인, 시공업체, 단지의 규모, 구성, 건물의 구조 및 설비, 노후도 등의 단지 내부요인, 층별·향별·위치별 등의 호별요인과 인근지역 내 동류형·유사형 집합건물의 정상적인 거래가격수준 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 산정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

2. 감정평가액의 산정

가. 대상 부동산의 개요

물건소재지	대구광역시 달성군 논공읍 북리 803-4 외		
건물명	논공성원아파트		
건물의 구조	용도	사용승인일	상태
철근콘크리트조 평슬래브지붕 25층	아파트	1996.09.06.	보통

번 호	동호수	이용		전유면적(㎡)	대지권(㎡)
		공부	현황		
1	제4동 제21층 제2113호	아파트	아파트	59.34	34.431

나. 거래사례비교법에 의한 시산가액의 산정

(1) 인근지역 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명	동,층,호	전유면적 (㎡)	대지지분 (㎡)	거래 가격	거래시점	비고 (사용승인)
A	대구광역시 달성군 논공읍 북리 803-4 외	논공성원 아파트	제5동 제16층 제16**호	59.4	34.466	55,000,000 (@926,000/㎡)	2026.03.23. 매매	1996.09.06.
B	대구광역시 달성군 논공읍 북리 803-4 외	논공성원 아파트	제6동 제9층 제9**호	59.4	34.466	59,500,000 (@1,002,000/㎡)	2026.05.14. 매매	1996.09.06.
C	**대구광역시 달성군 논공읍 북리 803-4 외**	**논공성원 아파트**	**제5동 제18층 제18**호**	59.4	34.466	58,000,000 (@976,000/㎡)	2026.05.18. 매매	1996.09.06.

(2) 비교사례의 선정

최근에 매매된 사례이고, 대상 부동산과 지리적으로 근접하고 있으며, 비교 가능성이 높은 기호 'C' 거래사례를 비교사례로 선정하였습니다.

(3) 사정보정

상기 비교사례 기호 'C'는 매도자와 매수자 사이의 특수한 사정이 개입되지 않은 정상적인 거래사례로 판단됩니다.(1.00)

(4) 시점수정치

① 통계법 제17조에 의하여 한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사 월간 주택가격지수 중 아파트 매매가격지수를 적용하였습니다.

② 시점수정치의 산정

구 분	년 월 일	매매가격지수 (대구광역시 달성군)	비고
거래시점	2026.05.18.	100.1	2026년 4월 적용
기준시점	2026.08.18.	100.0	2026년 7월 적용
시점수정치	-	0.99900	

거래시점 : 2026.05.18. 2026년 4월 지수를 적용함.

기준시점 : 2026.08.18. 2026년 7월 지수를 적용함.

(5) 지역요인비교치의 산정

본건은 상기 비교사례 기호 'C'와 동일한 아파트단지로서 가격형성에 있어 상호 대체 경쟁 관계에 있는 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일합니다.(1.000)

(6) 개별요인비교치의 산정

번호 (1) 구분소유부동산 / 비교사례 기호 (C) 구분소유부동산

구분			격차율 (대상/사례)	검토의견
요인구분	비교항목	세부항목		
단지 외부요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성	1.00	본건은 비교사례와 대중교통의 편의성 등의 단지 외부요인이 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 내부요인	시공업체의 브랜드		1.00	본건은 비교사례와 단지 내부요인이 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		
호별요인	층별 효용		1.00	본건은 비교사례와 층별·향별·위치별 효용 등의 호별요인이 대등함.
	위치별 효용 (동별 및 라인별)	일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도		
		엘리베이터, 계단으로의 접근성		
		소음의 영향 정도		
		사생활 침해의 정도		
		공용시설·교육시설·교통시설·편익시설의 등과의 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)		
기타요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	1.00	본건은 비교사례와 기타요인이 대등함.
	행정적 규제			
	기타 가치에 영향을 미치는 요인			
합 계			1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

(7) 시산가액의 산정

상기 제반사항을 종합적으로 참작하여 다음과 같이 감정평가액을 산정하였습니다.

(단위: 원)

번호	사례가격	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	면적비교	감정평가액
1	58,000,000	1.00	0.99900	1.000	1.000	59.34 /59.40	58,000,000

Ⅲ. 참고 가격자료

1. 인근지역 유사부동산의 가격수준

본건 인근지역 유사부동산의 가격수준은 ₩55,000,000원 ~ ₩60,000,000원 정도로 조사됩니다.

2. 인근지역 유사부동산의 감정평가선례

기호	소재지	건물명	동,층,호	전유 면적 (㎡)	대지 지분 (㎡)	감정평가가액	기준시점	비고 (사용승인)
a	대구광역시 달성군 논공읍 북리 803-4 외	논공성원 아파트	제5동 제19층 제19**호	59.4	34.466	58,000,000 (@976,000/㎡)	2026.05.26.	1996.09.06.
b	대구광역시 달성군 논공읍 북리 803-4 외	논공성원 아파트	제6동 제2층 제2**호	59.4	34.466	57,000,000 (@960,000/㎡)	2026.06.11.	1996.09.06.
	대구광역시 달성군 논공읍 북리 803-4 외	논공성원 아파트	제5동 제13층 제13**호	59.4	34.466	58,000,000 (@976,000/㎡)	2026.08.10.	1996.09.06.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

ANALSIS OF DATA AND VALUE CONCLUSIONS

Ⅳ. 감정평가액의 결정

1. 감정평가액 결정 의견

본건 집합건물 구분소유부동산의 상기 거래사례비교법에 의한 시산가액은 제반법령 및 『감정평가에 관한 규칙』 등에 합리적이며, 참고 가격자료(인근지역 유사부동산의 가격수준, 감정평가선례 등)에 의하여 적정성이 인정되어, 아래와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 감정평가액

번호	소재지	건물명 및 층·호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액 (원)
1	대구광역시 달성군 논공읍 북리 803-4 외	'논공성원아파트' 제4동 제21층 제2113호	59.34	34.431	58,000,000

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

본건 '논공성원아파트' 제4동 제21층 제2113호 아파트 단위세대는 대구광역시 달성군 논공읍 북리 소재 '달성군민운동장' 북서측 인근에 위치하며,
주위는 아파트단지, 단독주택, 근린생활시설, 학교 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건 아파트단지는 제차량 출입이 가능하며, 간선도로, 대중교통(도시철도 및 버스정류장) 등의 교통사정은 보통인 편입니다.

(3) 건물의 구조

본건 집합건물의 구분소유부동산은
철근콘크리트조 평슬래브지붕 25층 아파트 중 제21층 제2113호 단위세대로서
- 사용승인일 : 1996.09.06.
- 외벽 : 콘크리트몰탈위페인팅 등 마감
- 내벽 : 벽지바름 또는 일부 타일붙임 등 마감
- 바닥 : 바닥재깔기 또는 일부 타일깔기 등 마감
- 창호 : 샤시 2중창호에 유리끼움입니다.

(4) 이용상태

본건 집합건물의 구분소유부동산은 '아파트' 단위세대입니다.

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)

(5) 설비내역

본건 집합건물의 구분소유부동산은 도시가스설비, 승강기설비, 화재탐지 및 소방설비, 개별난방설비, 위생 및 급배수설비 등이 되어 있습니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건 집합건물의 토지는 남동측 하향 경사지을 계단식으로 조성된 2필 일단의 부정형이며, '아파트'부지입니다.

(7) 인접 도로상태등

본건 집합건물인 아파트의 토지는 남동측 폭 8m 아스팔트포장도로, 북동측 폭 12m 아스팔트 포장도로, 남서측 폭 8m 아스팔트포장도로에 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

본건 집합건물의 토지 북리 803-4는 제3종일반주거지역, 보전녹지지역이며,
소로2류(폭 8m~10m)(접합),
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
상대보호구역(2015-03-23)(글로벌이튼유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>,
상대보호구역(신영유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>입니다.
북리 803-5는 제3종일반주거지역, 보전녹지지역이며, 소로2류(폭 8m~10m)(접합),
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
공익용산지<산지관리법>, 보전산지<산지관리법>입니다.

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)

(9) 공부와의 차이

없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(가) 임대관계 : 미상입니다.
(나) 기 타 : 없습니다.

명석 260812-A01

광 역 위 치 도

번 호 : ( )

N

S

소 재 지	대구광역시 달성군 논공읍 북리 803-4 외 논공성원아파트 제4동 제21층 제2113호



명석 260812-A01

위 치 도

번 호 : ( )

N

S

소 재 지	대구광역시 달성군 논공읍 북리 803-4 외 논공성원아파트 제4동 제21층 제2113호



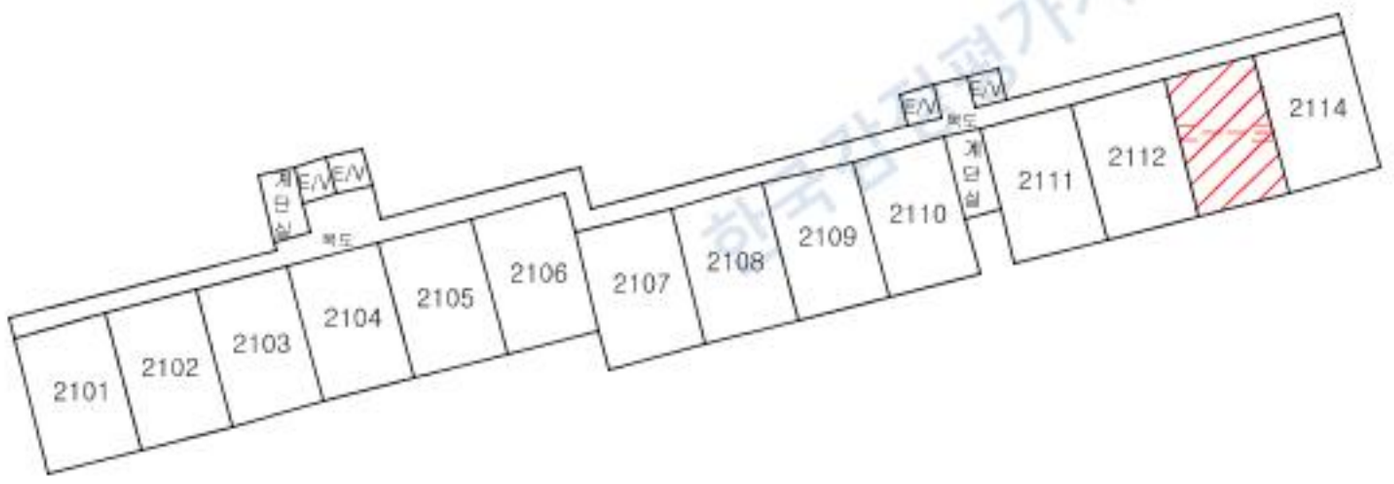
호 별 배 치 도

기호 : (　　)　　S　　: 1

N

S=No Scale

[호별배치도]



[본 건]

(논공성원아파트 제4동 제21층 제2113호)

한국감정평가사협회

사 진 용 지



본건 논공성원아파트 제4동 전면 전경



본건 논공성원아파트 제4동 출입구 전경

사 진 용 지



본건 논공성원아파트 제4동 1층 로비 전경



본건 논공성원아파트 제4동 21층 복도 전경

사 진 용 지



본건 논공성원아파트 제4동 제2113호 단위세대 현관 전경