

감정평가서

건명	장병석외 1명 소유물건(2025타경31162)
의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 최상욱
감정서번호	17-250415-201



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.

(주)감정평가법인 태백 대구경북지사

우)42493 대구광역시 남구 안지랑로17길 5, 3층
TEL. 053-782-8855 FAX. 053-782-8856



(아파트)감정평가표

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

감정평가사
김 춘 영

김 춘 영



(주)감정평가법인 태백 대구경북지사 지사장 이 재 송

(서명또는인)



감정평가액	육천칠백만원정(₩67,000,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 최상욱		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	대구지방법원 서부지원 경매4계		
소유자 (대상업체명)	장병석 외 1명 (2025타경31162)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.04.17	2025.04.17	2025.04.18	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(m ²) 또는 수량	종 류	면적(m ²) 또는 수량	단 가	금 액
	아파트	1세대	아파트	1세대	-	67,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩67,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자: 감정평가사 이 재 송		<i>이 재 송</i>			

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 대구광역시 달성군 옥포읍 본리리 소재 '옥계마을' 북서측 인근에 위치하는 '세광무지개마을' 제102동 제17층 제1709호 단위세대로서, 「대구지방법원 서부지원」에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

대상물건에 대한 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조에 따라 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였음. 시장가치란 대상물건이 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 가액을 말함.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

본건 감정평가시 의뢰인으로부터 별도의 감정평가조건은 제시 받지 아니하였음.

3. 감정평가방법의 적용

가. 근거 법령

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 『감정평가에 관한 규칙』

제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
- ③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인 등은 「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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건 감정평가시에는 상기 규정에 따라 주된 방법으로서 거래사례비교법을 적용하되, 대상물건의 특성상 원가법 적용이 적절하지 않고, 수익환원법에 의한 시산가액은 수익과 비용 및 환원이율의 변동 가능성 또는 불확실성에 따른 편차가 발생할 수 있고, 유사한 임대사례의 포착이 어려워 적용이 곤란함. 따라서 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 동규칙 제12조 제2항에 따른 다른 감정평가방법에 의해 산출한 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 생략하였음.

라. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 거래되는 관행이 있는 바 『감정평가에 관한 규칙』 제7조 제2항에 따라 일괄하여 감정평가 하였음.

4. 기준시점 등

가. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜인 기준시점은 의뢰인으로부터 별도의 제시가 없어 『감정평가에 관한 규칙』 제9조에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 04월 17일로 함.

나. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사(2025년 04월 17일)를 통하여 대상물건의 현황 등을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 대상물건의 확정

소재지	대구광역시 달성군 옥포읍 본리리 1146외 12필지 (대구광역시 달성군 옥포읍 본리로 102)							
건물명 및 층·호수	세광무지개마을 제102동 제17층 제1709호							
건물의 개 황	지목	용도지역		대지면적(m ²)	연면적(m ²)	층수(지하/지상)		
	답, 전, 잡종지, 대	준주거		11,205	17,503.96	-/18		
	주구조		주용도		사용승인일	단지규모		
	철근콘크리트조		공동주택			2002.12.29	동수	세대/호
					4	475/8		
설비현황	난방설비	냉방설비	위생·급배수설비	소화설비	화재탐지설비	승강기설비	도시가스설비	기타설비
	○	-	○	○	○	○	○	-

일련번호	동/층/호수	면적(m ²)			소유권 대지권 (m ²)	용도
		전유	공용	합계		
가)	102/17/1709	43.35	19.2398	62.5898	16.0237	아파트
합 계		43.35	19.2398	62.5898	16.0237	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 사항

가. 물적 동일성 등 종합 의견

물적 동일성	제반 현황으로 판단할 때 물적 동일성 인정됨.
안정성, 환가성, 시장성, 주위환경 및 관리시 유의사항 및 기타 참고사항	본건의 이용상황 및 주위환경 등으로 판단할 때 시장성 및 안정성, 환가성은 보통시됨.

나. 기타 참고사항

■ 대상물건의 위치확인은 집합건축물대장상 건축물현황도 및 출입구 표시부분으로 확인하였음.

■ 본건은 이해관계인의 부재로 인하여 인근주민의 탐문 등에 의거 동 유형 단위세대의 표준적 내부 구조, 사용자재, 통상적인 이용 상황으로 감정평가하였음.

■ 구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 또한 구분건물과 토지를 일체로 하여 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 의거 『집합건물 구분평가 시 토지, 건물 배분비율에 관한 지침』, 대상 부동산의 개별적 특성 등을 종합 고려하여 토지 및 건물가격을 배분한 후, 감정평가명세표상에 부기하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

가. 비교사례의 선정

1) 감정평가사례

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	감정평가 목적	기준시점	감정평가액(원)
						사용승인일	(원/전유면적㎡)
㉠	본리리 1146외 세광무지개 마을	102/7/****	43.35	아파트	법원경매	2024.09.11	75,000,000
						2002.12.29	(약 1,730,000)

2) 거래사례

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준)	거래가액(원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉡	본리리 1146외 세광무지개 마을	102/18/****	43.35	아파트	2025.03.26	67,000,000	등기사항 전부증명서
					2002.12.29	(약 1,546,000)	
㉢	본리리 1146외 세광무지개 마을	102/12/****	43.35	아파트	2024.10.14	62,000,000	등기사항 전부증명서
					2002.12.29	(약 1,430,000)	
㉣	본리리 1146외 세광무지개 마을	102/11/****	43.35	아파트	2024.10.10	67,000,000	등기사항 전부증명서
					2002.12.29	(약 1,546,000)	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준

■ 거래가격수준

용도	거래가격수준	조사처
아파트	전유면적당: 1,500,000원/㎡ ~ 1,700,000원/㎡ 수준	인근 부동산

4) 비교사례의 선정

인근지역 내 소재하는 구분건물 중 본건과 층별 효용도·위치별 효용도 등 제반 물적유사성이 높아 비교가능성이 높은 실거래사례를 중심으로 선정하되, 『부동산 거래신고에 관한 법률』에 따라 신고된 실제 거래가격 중에서 인근지역의 가격수준 등을 고려하여 감정평가의 기준으로 적용하기에 적정하다고 판단되는 거래사례㉠을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준)	거래가액(원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉠	본리리 1146외 세광무지개 마을	102/18/****	43.35	아파트	2025.03.26	67,000,000	등기사항 전부증명서
					2002.12.29	(약 1,546,000)	

나. 사정보정

결정 의견	선정된 비교사례에는 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정을 하지 아니하였음.
사정보정 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 시점수정

■ 일련번호 가)/비교사례 ㉠

대상물건은 구분건물(아파트)로서, 한국부동산원이 매월 발표하는 '대구 달성군 매매가격지수(아파트)'를 기준으로 시점수정치를 산정함.

1) 시점수정치 산출 (2025.03.26~2025.04.17)

$$\frac{2025\text{년 } 3\text{월}}{2025\text{년 } 2\text{월}} = \frac{76.2}{76.4} = 0.99738$$

※ 기준시점 : 2025.04.17 2025년 3월 지수를 적용 함.

※ 거래시점 : 2025.03.26 2025년 2월 지수를 적용 함.

2) 시점수정치의 결정

상기의 지수로 결정하였음(0.99738).

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인 비교

■ 주거용

조 건	항 목	비교 사례㉠	일련번호 가)	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편의시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	유사함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 층세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	유사함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.00	유사함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	1.000	-

마. 산정단가의 결정

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)	적용단가 (원/전유㎡)
가)	1,546,000	1.000	0.99738	1.000	1,541,949	1,540,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	동/층/호수	전유면적 (㎡)	소유권대지권 (㎡)	적용단가 (원/전유㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
가)	102/17/1709	43.35	16.0237	1,540,000	66,759,000	67,000,000
합 계		43.35	16.0237	-	-	67,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

감정평가액(원)	67,000,000원
----------	-------------

2. 감정평가액 결정 의견

상기 참고가격 자료(인근 탐문조사에 의한 가격수준, 평가사례, 경매시장 추이 등)를 종합 참작하여 분석한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 이를 대상 부동산의 감정평가액으로 결정하였음.

끝.

아파트 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고																											
					공 부	사 정																													
1	대구광역시 달성군 옥포읍 본리리 [도로명주소] 대구광역시 달성군 옥포읍 본리로 102	1146, 1147, 1148, 1149, 1150, 1151, 2527-89, 2527-90, 2527-93, 2527-94, 2527-91, 2527-92, 2527-95 세광 무지개 마을 제102동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트조 콘크리트슬래브지붕 18층 1층 2층~17층 각 18층 부속건축물 철근콘크리트조 콘크리트슬래브지붕 2층	1,019.00	999.52	492.64	336.00																											
									관리소, 노인정, 주민 공동시설	지하주차장	철근콘크리트조 콘크리트슬래브지붕 지하1층	1,883.53																							
									지하주차장				철근콘크리트조 콘크리트슬래브지붕 지하1층	1,718.37																					
															기계실, 전기실	철근콘크리트조 콘크리트슬래브지붕 지하1층	288.60																		
																		재활용품 창고	조적조 목재천정 1층	54.56															
																					(대지권의 목적인	토지의 표시)													
																								답	준주거지역	1,245	현황: 대								
																												답	준주거지역	668	현황: 대				
																																전	준주거지역	264	현황: 대

아파트 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
4	"	1149	답	준주거지역	1,286			현황: 대
5	"	1150	전	준주거지역	2,675			현황: 대
6	"	1151	전	준주거지역	3,417			현황: 대
7	"	2527-89	전	준주거지역	99			현황: 대
8	"	2527-90	전	준주거지역	570			현황: 대
9	"	2527-93	잡종지	준주거지역	19평			현황: 대
10	"	2527-94	대	준주거지역	665			
11	"	2527-91	대	준주거지역	151			
12	"	2527-92	대	준주거지역	24			
13	"	2527-95	대	준주거지역	78			
가	(전유부분의	건물의	표시)	(내) 철근콘크리트조 제 17층 제 1709호	43.35	43.35	67,000,000	비준가액
				소유권 1~10.-----	15.6619 10,952 × -----	15.6619		
				대지권	10,952			
				소유권 11~13.-----	0.3618 253 × -----	0.3618		
				대지권	253			
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 20,100,000 46,900,000
	합 계						₩67,000,000.-	
			이	하	여	백		

아파트 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 옥포읍 본리리 소재 "옥계마을" 북서측 인근에 위치하는 "세광무지개마을" 제102동 제17층 제1709호 단위세대로서, 주위는 단독주택, 근린생활시설 및 농경지 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건 아파트단지까지 일반차량 등의 출입이 자유로우며, 인근에 버스승강장 등이 소재하는 바, 제반교통사정은 양호함.

(3) 건물의 구조

- 가) 철근콘크리트조 콘크리트 슬래브지붕 지상18층 중 17층 1709호 단위세대로서,
- 외벽 : 몰탈위 페인팅 등 마감,
 - 내벽 : 벽지 및 타일 붙임 등 마감,
 - 바닥 : 바닥내장재 등 마감,
 - 창호 : 샷시창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급·배수설비, 화재탐지설비, 화재경보설비, 옥내소화전설비, 승강기설비 등이 되어 있으며, 도시가스보일러에 의한 개별난방설비 등이 되어 있음.

아파트 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

13필지 일단지 부정형의 토지로서 인접지 및 인접도로와 대체로 등고평탄하게 조성되어 있으며, "아파트" 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

대상물건 단지 남서측으로 폭 약 12m, 남측 및 북서측으로 폭 약 8m, 동측으로 폭 약 6m의 포장도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

- 1) 준주거지역, 고도지구(15층이하), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>
- 2~4,7,9) 준주거지역, 고도지구(15층이하), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>
- 5) 준주거지역, 고도지구(15층이하), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>
- 6) 준주거지역, 고도지구(15층이하), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>
- 8, 10~12) 준주거지역, 고도지구(15층이하), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>
- 13) 준주거지역, 고도지구(15층이하), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

(9) 공부와의 차이

—

아파트 감정평가요항표

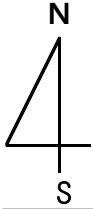
- (1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
(5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
(8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상임.
2) 기 타 : -

광역 위치도

기 호 : ()

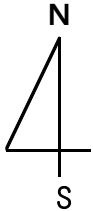


소재지	대구광역시 달성군 옥포읍 본리리 1146외 세광무지개마을 제102동 제17층 제1709호
-----	------------------------------------------------------



위 치 도

기 호 : ()



소재지	대구광역시 달성군 옥포읍 본리리 1146외 세광무지개마을 제102동 제17층 제1709호
-----	------------------------------------------------------

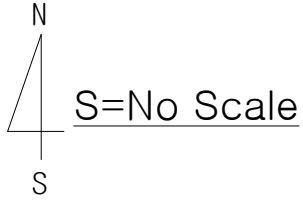


호 별 배 치 도

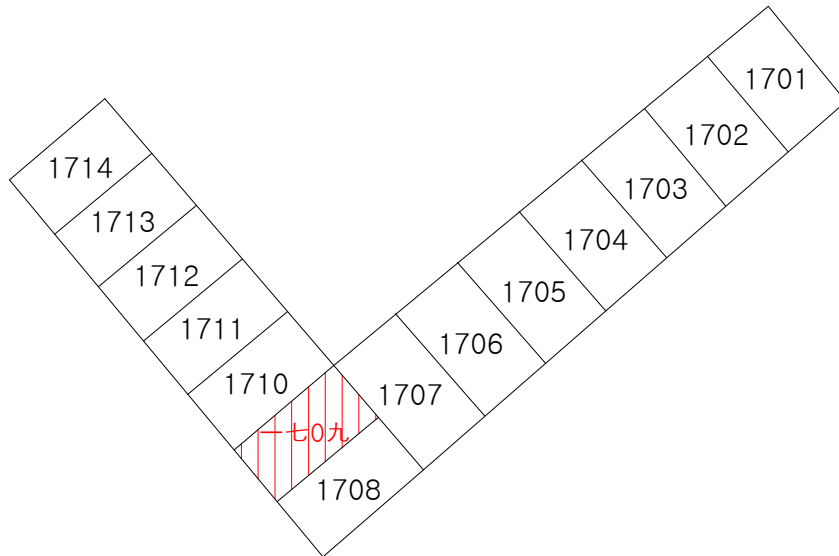
기호 : ()

S

: 1



[호 별 배 치 도]



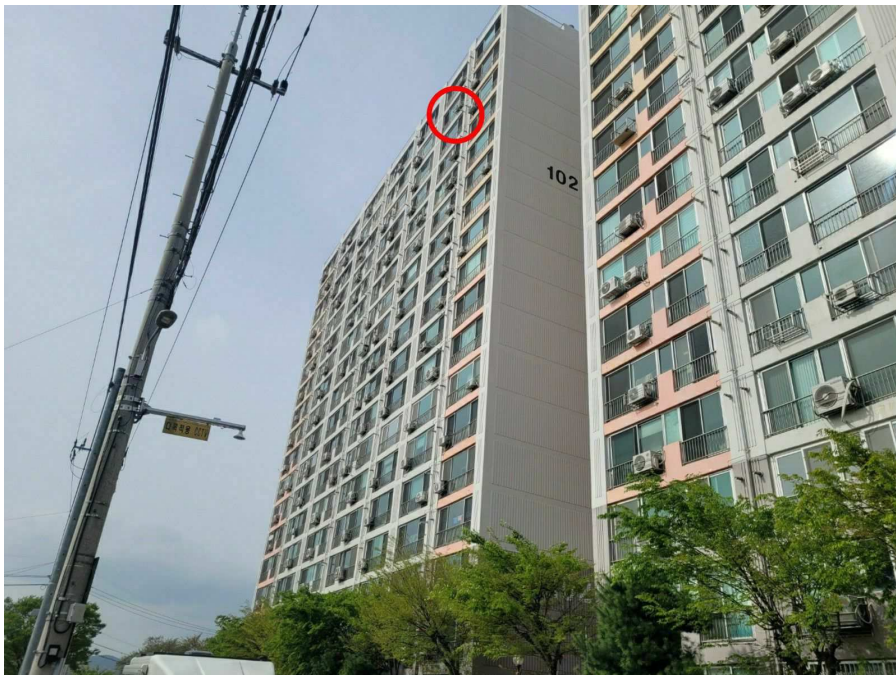
[본 건]

(대구광역시 달성군 옥포읍 본리리 1146외
세광무지개마을 제102동 제17층 제1709호)

사 진 용 지



102동 전경

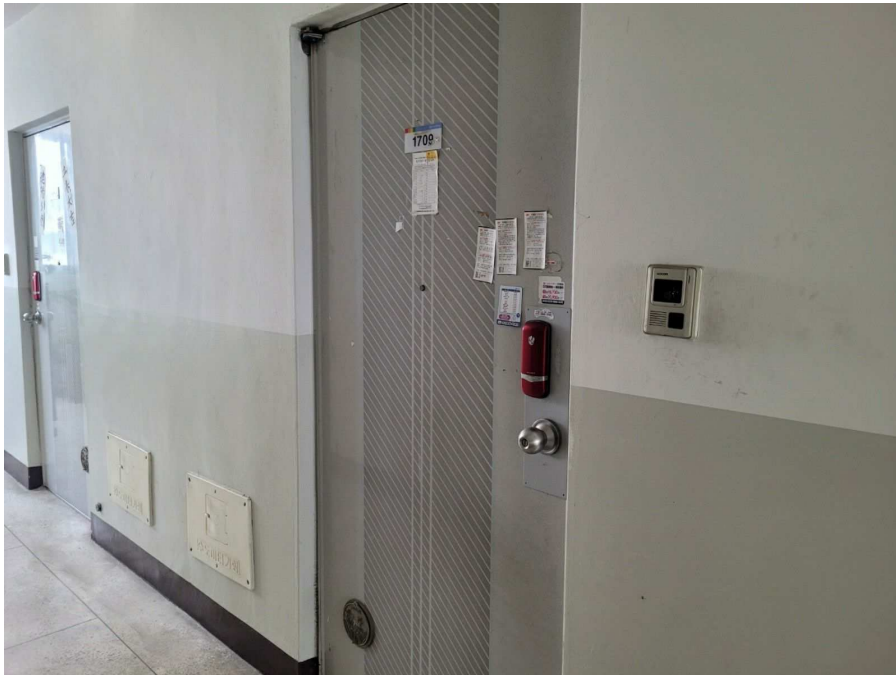


본건 전경

사 진 용 지



출입구



현관