

감정평가서

의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 최상욱
건명	정나영 소유물건(2025타경31717)
감정서번호	금학2508-071

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 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.

금학감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
최 덕 근

감정평가액	일억오천육백만원정 (₩156,000,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 최상욱	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	대구지방법원 서부지원 경매6계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	정나영 (2025타경31717)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.09.11	2025.08.28 ~ 2025.09.11	2025.09.11		
감 정 평 가 내 용	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	-	156,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩156,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

본건은 대구광역시 달서구 용산동 소재 “대구성지초등학교” 북측 인근에 위치하는 성서6주공아파트 611동 16층 1603호 구분건물에 대한 경매 목적의 감정평가로 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 법령에 근거하여 평가하였습니다.

II. 감정평가 방법

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 제반 입지조건, 주위환경, 접근성, 층별·위치별 효용도, 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근 동류형·유사형 구분건물의 분양사례와 거래시세 등 가격형성상의 제요인을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하되 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 가격참고자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

III. 감정평가관련 참고사항

-구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지권사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래되나, 귀 요청(평가목적)에 의거 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 ‘구분건물 감정평가명세표’ 상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

-본건은 거주자의 폐문부재로 인하여, 구분건물 내부상황은 아파트 관리실의 탐문조사를 통해 개략적으로 파악하였으며, 따라서 본건 구분건물 내부파손, 건물 구조변경 등의 유무는 구체적으로 확인할 수 없어 탐문조사에 의한 일반적인 상황을 고려하여 평가하였는바, 이점 참고하시기 바랍니다.

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

IV. 거래사례비교법에 의한 시산가격

1. 본건 개요

소재지	대구광역시 달서구 용산동 414-4번지			
건물명, 층, 호수	성서6주공아파트 611동 16층 1603호			
용도	아파트	사용승인일	1997.12.19	
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	전체면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	59.94	38.5678	98.5078	31.5323

2. 사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명	층 (호수)	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	가격(천원)	거래시점
							사용승인일
1	대구광역시 달서구 용산동 414-4	성서6주공 아파트 제607동	8층	59.99	31.5323	139,000	2025.02.18
							1997.12.19

(2) 비교사례의 선정

본건 인근에 소재하며, 본건과 유사성이 높아 비교 가능성이 있는 기호(1)을 비교사례로 선정하였습니다.

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 사정보정

기호(1)은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됩니다.(1.00)

4. 시점수정

한국부동산원에서 발표하는 매매가격지수를 활용하여 산정함.

아파트

지역 :대구광역시 달서구(25.02.18~25.09.11)

거래시점 : 2025.02.18, 2025년01월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.09.11, 2025년08월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년07월 지수를 적용함

2025.02.18 매매 가격지수 (적용:2025년01월) : 100.5

2025.09.11 매매 가격지수 (적용:2025년07월) : 98.1

시점수정치 : $98.1/100.5 \approx 0.97612$

5. 개별요인 비교항목

요인구분	세부항목(주거용)
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

- 본건은 비교사례 기호(1) 대비 외부요인 및 내부요인 유사하나 호별요인(층별효용) 등에서 우세함.(1.15)

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 비준가격

기호	매매사례	사정보정	시점수정	개별요인비교	면적비교	비준가격
1	139,000,000	1.00	0.97612	1.15	59.94/ 59.99	약 156,000,000

V. 참고가격자료

1. 인근 가격수준

호 가 수 준 (동향)	120,000,000원 ~ 170,000,000원 내외 수준으로 조사됨.
--------------	--

2. 인근 평가전례

[출처 : 협회 감정평가정보]

기호	소재지	전유면적 (㎡)	전체면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가목적	평가액 (천원)	기준시점
							사용승인일
1	대구광역시 달서구 용산동 414-4번지 성서6주공아파트 605동 20층 2003호	59.94	-	31.5323	경매	138,000	2025.04.02
							1997.12.19

VI. 감정평가액 결정

상기 산정된 거래사례비교법에 의한 비준가격이 참고가격자료와 균형을 유지하고 있는 것으로 판단되어 본건의 감정평가액을 156,000,000원으로 결정하였습니다.

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1 가	대구광역시 달서구 용산동 [도로명주소] 대구광역시 달서구 성지로 35	414-4 성서6주공 아파트 611동	아파트	철근콘크리트 벽식구조 스라브지붕 18층				
			대피소	지하	328.260			
			아파트	1층	311.950			
			아파트	2층-4층	각층 309.550			
			아파트	5층-18층	각층 303.710			
		414-4	대	제3종일반 주거지역	31,752.5			
				(내) 철근콘크리트 벽식구조 16층 1603호	59.94	59.94	156,000,000	
				소유권	31.5323			
				1. ----- 대지권	----- 31,752.5	31.5323		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 31,200,000 124,800,000	
	합 계					₩156,000,000.-		
			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 용산동 소재 '대구성지초등학교' 북측 인근에 위치하는 성서6주공아파트 611동 16층 1603호 단위세대로서 부근은 아파트단지, 일반주택 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건 단지까지 차량출입 가능하며 인근에 버스승강장 및 이곡역(도시철도2호선)이 위치하여 제반교통사정 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트 벽식구조 스라브지붕 16층 1603호 단위세대로서
외벽:페인트 마감,
내벽:벽지 등 내장마감재 마감,
바닥:장판지 등 내장바닥재 마감,
창호:새시창호 마감.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

급배수설비, 위생설비, 소화전설비, 화재경보설비, 승강기설비, 난방설비.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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) |

본건 단지는 환경사지대의 부정형 토지로서 아파트부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지 북측으로 왕복6차선, 남측 및 동측으로 왕복4차선 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 제3종일반주거지역 , 지구단위계획구역(공동주택용지) , 대로2류(폭 30m~35m)(접합) , 대로3류(폭 25m~30m)(접합) , 보행자전용도로(접합) , 중로1류(폭 20m~25m)(접합) , 가축사육제한구역(세부사항은 녹색환경과 문의요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(세부사항은 남부교육청 문의요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 택지개발지구기타(택지개발사업완료)<택지개발촉진법>

(9) 공부와의 차이

없 음.

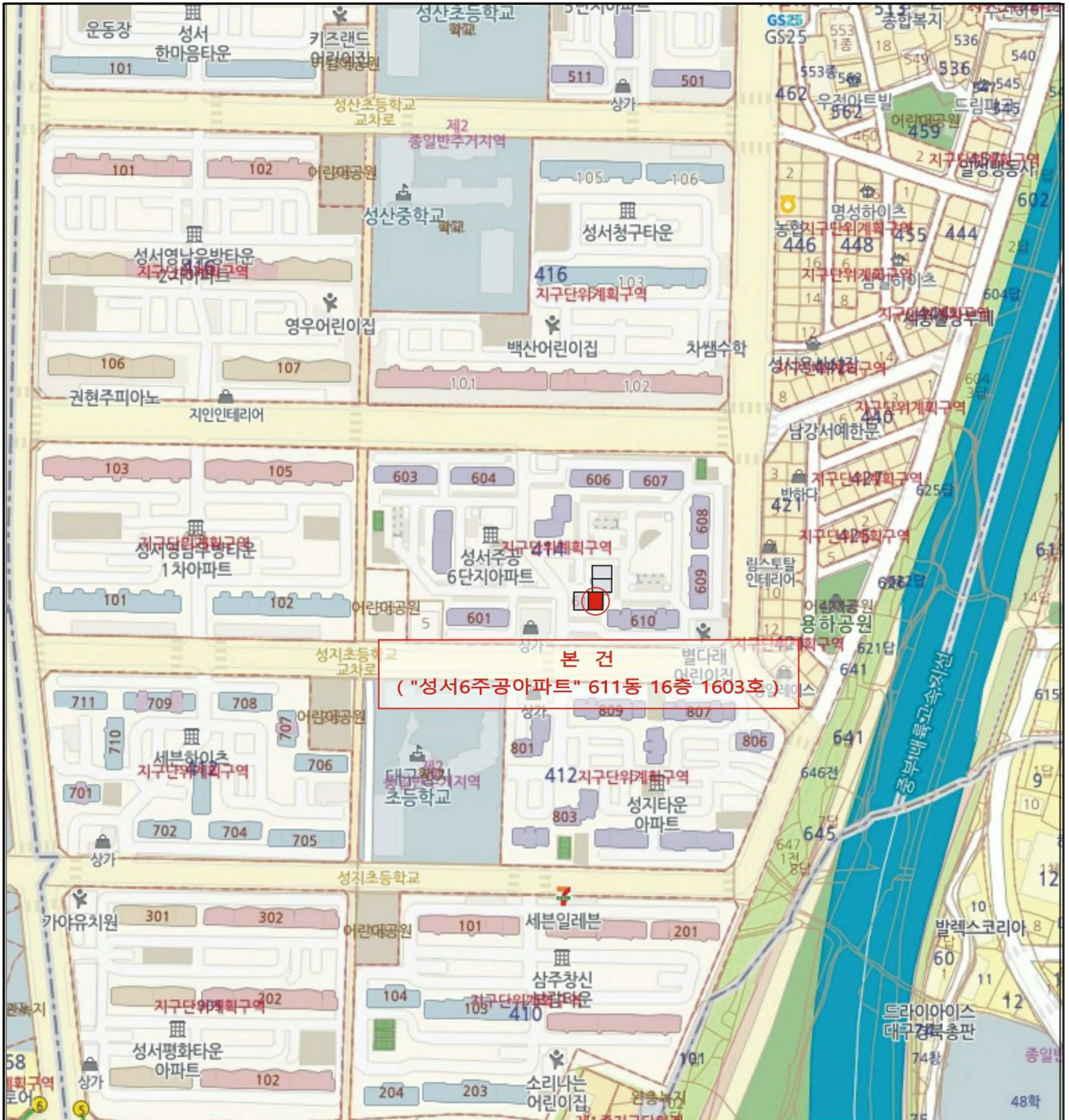
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계:미상임.
- 2)기타:없 음.

위치도

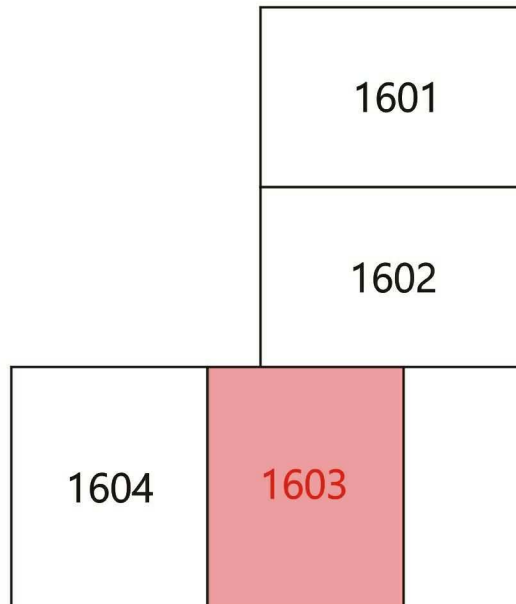


소재지	대구광역시 달서구 용산동 414-4번지 성서6주공아파트 611동 16층 1603호
-----	---



호 별 배 치 도

No Scale



본 건
("성서6주공아파트" 611동 16층 1603호)



