

# 감정평가서

건명	정장홍 소유물건(2025타경2337)
의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 조선동
감정서번호	250804-188

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.

현감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

**감 정 평 가 사** (인)  
권 순 식

감정평가액	일억육천칠백만원정(₩167,000,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 조선동	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	대구지방법원 서부지원 경매1계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	정장홍 (2025타경2337)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.08.19	2025.08.18 ~ 2025.08.19	2025.08.21		
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	1세대  이	아파트  하	1세대  여	-	167,000,000  백
	합 계					₩167,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## I. 평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 대구광역시 달성군 구지면 창리 소재 '구지초등학교' 북서측 인근에 위치하는 구분소유부동산(아파트)인 '대구국가산단영무예다음 109동 3층 301호(집합건축물대장상 전유부분면적: 67.9389㎡, 계단식, 남동향)' 단위세대로서 대구지방법원 서부지원의 경매목적에 의한 감정평가임.

### 2. 기준시점 및 가격조사일

「감정평가에 관한 규칙」 제2조 2항에 의거 가격조사 완료일인 2025년 08월 19일을 기준으로 하였으며 가격조사일은 2025년 08월 18일~ 19일임.

### 3. 기준가치 및 감정평가에 관한 조건

1) 기준가치: 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 1항에 의거 시장가치를 기준으로 평가하였음.

“시장가치”란 감정평가의 대상이 되는 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 가액(價額)을 말한다.

2) 감정평가에 관한 조건: 별도 조건없음.

### 4. 감정평가의 근거기준 및 평가방법

본건은 아파트로서 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」과 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 7항 및 제16조, 「감정평가실무기준」 등이 정하는 방법에 따라 입지조건, 주위환경, 구조, 용재, 시공 및 관리상태, 설비상태, 층별·위치별·향별 효용도 등 제반 가격형성요인과 인근 동류형 아파트의 정상적인 가격수준 등을 종합 참작한 거래사례비교법에 의거하여 평가하되, 동 시산가액과 인근 호가(방매가격 등)수준에 의거한 시중시세 및 평가선례 등을 고려한 적정가격 등과 그 합리성을 검토하여 결정하였음.

※평가규정: '감정평가에 관한 규칙' 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가업자는 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 5. 기타 참고 사항

본건은 구분건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의거 대지사용권(대지권)은 건물의 전유부분과 일체성을 가지며 거래관행 또한 대지권을 포함하는 것이 일반적이거나, 본 평가에서는 귀 요청에 의거 대지권과 건물을 일체로 평가한 후 당해 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제 요인을 종합 고려 대지권 및 건물가액을 적정 배분하였고 이를 '(구분건물)감정평가명세표'에 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가 방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 시산가액을 산정함.

### 2. 산정산식

$$\text{거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인 비교} \times \text{면적 비교} = \text{시산가액}$$

### 3. 본건 아파트 및 단지 개요

소재지		대구광역시 달성군 구지면 창리 1354 (도로명 주소: 달성군 구지면 국가산단서로84길 118)				
본건 건물명, 층, 호수		대구국가산단영무예다음 109동 3층 301호				
단지개요		세대수: 1,186세대, 동수: 12개동, 저/최고층: 16층/25층				
전체 대지면적/용도지역		48,119.8㎡ / 3종일반주거지역				
용도 및 사용승인일		아파트		사용승인일		2020.11.13
본건 면적외	일련 번호	전유부분 면적(㎡)	공용부분 면적(㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	비고
	1	67.9389	61.0006	-	46.3299	-

※ 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 (주)(부)공용면적의 합계임.

# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 4. 거래사례의 선정

### 1) 단지내 유사 아파트의 거래사례

일련 번호	소재지	건물명	층/ 호수	전유부분 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액 (원)	자료 출처	거래시점
								사용승인일
가	구지면 창리 1354	대구국가 산단영무 예다음 110동	12/ 120*	67.9413	46.3315	175,000 ,000	국토부 실거래 자료	2025.01.03
								2020.11.13
나	구지면 창리 1354	" 109동	14/ 140*	67.7820	46.2229	170,000 ,000	국토부 실거래 자료	2025.07.20
								2020.11.13
다	구지면 창리 1354	" 110동	09/ 90*	67.9413	46.3315	165,000 ,000	국토부 실거래 자료	2025.06.20
								2020.11.13

### 2) 선정이유

상기사례는 같은 단지내에 소재하며 물적유사성, 총별효용성의 유사성이 높고 또한 거래사정의 적정성 등이 인정되는 사례인 바, 이중 최근의 사례이며 시가동향을 반영하고 있어 비교성이 높다고 판단되는 일련번호(나)사례를 기준으로 비교하였음.

## 5. 사정보정

위 비교사례는 인근 호가수준, 평가선례 등을 기준할 때 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보이는 바 별도 사정보정의 필요성은 없음.(1.00)

## 6. 시점수정

- 1) 이유: 평가액산정에 있어 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을때 거래가액을 기준시점수준으로 정상화하는 작업임.
- 2) 한국부동산원에서 조사, 발표하는 전국주택가격동향조사(월간동향)의 유형별 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 대상물건과 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 대구광역시 달성군 월별 아파트 매매가격지수(한국부동산원)를 활용하였음.

# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 3) 시점수정치 산출

거래시점 : 2025.07.20, 2025년06월 지수를 적용 함  
 기준시점 : 2025.08.19, 2025년07월 지수를 적용 함  
 2025.07.20 매매 가격지수 (적용:2025년06월) : 99.2  
 2025.08.19 매매 가격지수 (적용:2025년07월) : 99.0  
 시점수정치 :  $99.0/99.2 \approx 0.99798$

### 7. 가치형성요인 비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	거래사례 (나)	일련번호 (1)	
단지외부 요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	같은 단지내 건물에 소재하는 바 제반 외부요인은 동일함
	교육시설 등의 배치			
	도심지, 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편의성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관등)			
단지내부 (건물) 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	같은 단지내 건물에 소재하는 바 사례 및 본건 건물의 내, 외부조사 등에 의거 할때 제반 건물 요인은 유사함
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과년수에 따른 노후도			
	단지내 통로구조(복도식/ 계단식), 주차의 편리성			
개별적 요인	층별, 향별, 위치별 차이	1.00	0.98	거래사례대비 본건의 층 별, 위치별차이에서 약간 열세함
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부평형 방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음등			
기타요인	기타가치에 미치는 요인	1.00	1.00	대등함
누계			0.980	$1.00 \times 1.00 \times 0.98 \times 1.00$

# 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 8. 시산가액

일련 번호	거래사례 가격(원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유부분 면적비교 (㎡,본건/사례)	시산가액 (원)	비고
1	170,000,000	1.00	0.99798	0.980	67.9389/ 67.7820	167,000,000	-

※시산가액(원)은 100,000원 단위에서 반올림 하였음.

## III. 기타 가격결정에 대한 참고자료

### 1. 단지내 및 인근호가(방매가격) 수준

층별, 위치별, 내부인테리어 여건 등에 따라 다소 차이는 있으며 본건과 유사 면적의 경우 통상 180,000,000원~ 190,000,000원 수준으로 호가 형성되어 있으나 지역 부동산 경기상 거래의 어려움이 있음.

### 2. 단지내 유사 아파트 평가가격 수준

일련 번호	소재지	건물명	층/ 호수	전유부분 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	평가금액 (원)	평가 목적	기준시점
								사용승인일
가	구지면 창리 1354	대구국가 산단영무 예다음 102동	03/ 30*	67.9389	46.3299	165,000, 000	경매	2025.06.12
								2020.11.13

## IV. 감정평가금액의 결정

### 1. 결정의견

위에서 산정한 거래사례비교법에 의한 시산가액이 인근 호가수준, 평가선례 등과 그 합리성이 인정되며 또한 최근 부동산의 매매동향, 본건 평가목적 등을 종합 고려할 때도 그 타당성이 인정됨으로 다음과 같이 거래사례비교법에 의거한 시산가액을 기준으로 본건 평가액을 결정 적용함.

## 평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 2. 감정평가액(상세내역: '(구분건물)감정평가 명세표' 참조)

일련 번호	소재지	건물명	층 /호수	전유부분 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	구지면 창리 1354	대구국가 산단영무 예다음 109동	03/ 301	67.9389	46.3299	167,000,000	-

## (구분건물)감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	1동의 건물의표시 대구광역시 달성군 구지면 창리 [도로명주소] 대구광역시 달성군 구지면 국가산단서로 84길 118  전유부분의 건물의표시 3층 301호  대지권의 목적인 토지의표시 토지의표시 :1.대구광역시 달성군 구지면 창리  대지권의 종류:1.  대지권의 비율:1.	1354 대구 국가 산단 영무 예다음 109동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트 구조 (철근) 콘크리트지붕 25층  1층 2~23층 24,25층					비준가격, 공용부분면적 포함평가.
					337.6087				
					각395.3182 각178.9731				
				철근콘크리트 구조	67.9389	67.9389	일괄	167,000,000	
		1354	대	3종일반주거	48,119.8				
		소유권			46.3299	46.3299			
					----- 48,119.8				
							토지·건물	배분내역	
							토 지 :	35,070,000	
							건 물 :	131,930,000	
	<b>합 계</b>							<b>₩167,000,000.-</b>	

# (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 달성군 구지면 창리 소재 ‘구지초등학교’ 북서측 인근에 위치하는 구분소유부동산(아파트)인 ‘대구국가산단영무예다음 109동 3층 301호(집합건축물대장상 전유부분 면적: 67.9389㎡, 계단식, 남동향)’ 단위세대로서 부근은 외곽 시가지내의 도로변 상가지대와 후면의 단독, 다세대, 아파트 등 일반 주택지대 및 주변의 공단지대 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

본건까지 일반차량 출입 원활하며, 외곽 시가지내에 소재하나 인근에 시내버스정류장이 소재하는 등 대중교통을 포함한 일반 교통여건은 무난시됨.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 109동 25층 중 3층 301호 단위세대로서,  
 -사용승인일자: 2020.11.13.  
 -외벽: 화강석 및 몰탈위 페이트 마감 등  
 -내벽: 벽지 마감 등  
 -바닥: 데코타일 및 기타 바닥타일 마감 등  
 -창호: 샷시 2중창임.

## (4) 이용상태

아파트(집합건축물대장 건축물현황도상 방3, 거실, 주방, 화장실 등)로 이용중임

## (5) 설비내역

위생, 급·배수시설 등과 화재설비 및 엘리베이터설비, 도시가스 개별난방설비 등 되어있음.

# (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

대지권 대상인 토지는 다각형태의 토지로서 인근지와 대체로 평탄하게 형성되어 있으며 '아파트 부지'로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 아파트단지 남동측으로 왕복 2차선 포장도로, 북측으로 2~3차선 포장도로에 각 접하며 출입도로 이용되고 있음.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

대지권 대상인 토지:  
제3종일반주거지역, 지구단위계획구역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(2016-12-23)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 국가산업단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 중점경관관리구역

### (9) 공부와의 차이

없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계: 미상.
- 2) 기타: 현장 조사시 관계인 부재상태로서 내부조사는 건축물현황도에 의거 주변탐문 및 인근 타호에 의한 일반적 이용상황을 기준으로 하였으니 입찰시 참고하시기 바랍니다.

# 위치도



소재지	대구광역시 달성군 구지면 창리 1354 대구국가산단영무예다음 109동 3층 301호
-----	--



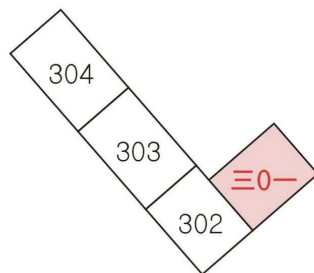
# 위치도



소재지	대구광역시 달성군 구지면 창리 1354 대구국가산단영무예다음 109동 3층 301호
-----	--



Free Scale



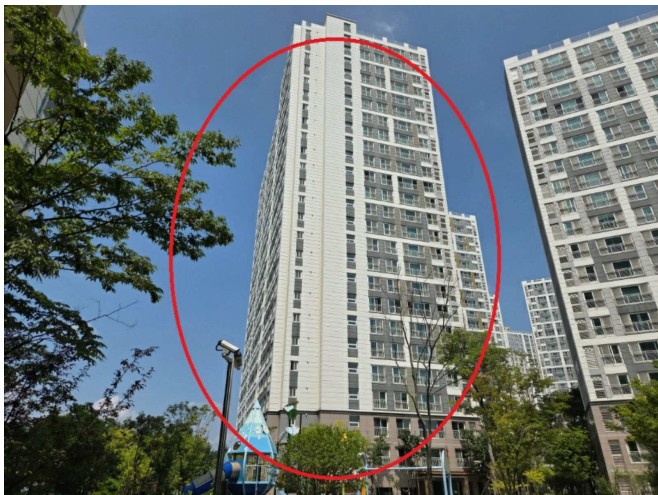
# 사 진 용 지



본건 현관 입구부분



본건 동 출입구 부분(지하층)



본건 동 전경



본건 단지 전경