

## (부동산) 감정평가표

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

감정평가사  
최원호

최원호 (인)

| 감정평가액            | 오천이백만원정 (₩52,000,000.-) |                           |              |                                |              |               |
|------------------|-------------------------|---------------------------|--------------|--------------------------------|--------------|---------------|
| 의뢰인              | 대구지방법원<br>사법보좌관 신우탁     |                           | 감정평가 목적      | 경매                             |              |               |
| 제출처              | 대구지방법원 경매2계             |                           | 기준가치         | 시장가치                           |              |               |
| 소유자<br>(대상업체명)   | 유정순<br>(2025타경8060)     |                           | 감정평가조건       | -                              |              |               |
| 물건목록<br>표시근거     | 귀제시목록                   |                           | 기준시점         | 조사기간                           | 작성일          |               |
| 기타<br>참고사항       |                         |                           | 2025. 07. 11 | 2025. 07. 10 ~<br>2025. 07. 11 | 2025. 07. 11 |               |
| 평<br>가<br>내<br>용 | 공부(公簿)(의뢰)              |                           | 사정           |                                | 감정평가액        |               |
|                  | 종별                      | 면적 또는 수량(m <sup>2</sup> ) | 종별           | 면적 또는 수량(m <sup>2</sup> )      | 단가           | 금액            |
|                  | 아파트                     | 1세대                       | 아파트          | 1세대                            | -            | 52,000,000    |
|                  |                         | 이                         | 하            | 여                              | 백            |               |
|                  |                         |                           |              |                                |              |               |
|                  |                         |                           |              |                                |              |               |
|                  |                         |                           |              |                                |              |               |
| 합계               |                         |                           |              |                                |              | ₩52,000,000.- |

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

## (구분건물)감정평가명세표

| 건 물 명                                      |   | 동촌강나루타운 제101동 제7층 제702호       |                  |                                   |                 |           |                      |   |  |
|--|---|-------------------------------|------------------|-----------------------------------|-----------------|-----------|----------------------|---|--|
| 일련<br>번호                                   | 소재지   | 지 번                           | 지 용 도            | 구 조<br>및<br>용도지역                  | 면 적 (㎡)         |           | 감 정 평 가 액            | 비 고                                     |  |
|  |   |                               |                  |                                   | 공 부             | 사 정       |                      |   |  |
| 1<br><br><br><br><br><br><br><br><br><br>가 | 대구광역시<br>동구<br>효목동                            | 9<br><br>동촌강나루<br>타운 10<br>1동 | 공동주택             | 철근콘크리트구조<br>(철근)콘크리트<br>지붕<br>14층 |                 |           |                      |   |  |
|  | [도로명주소]<br>대구광역시<br>동구<br>효동로<br>108<br>(효목동) |                               |                  | 1                                 | 695.1791        |           |                      |   |  |
|  |   |                               |                  | 2 ~ 5 각                           | 690.0162        |           |                      |   |  |
|  |   |                               |                  | 6                                 | 695.1791        |           |                      |   |  |
|  |   |                               |                  | 7 ~ 13 각                          | 690.0162        |           |                      |   |  |
|  |   |                               |                  | 14                                | 567.7486        |           |                      |   |  |
|  | 상동  | 9                             | 대                | 제3종<br>일반주거지역                     | 15,901          |           |                      |   |  |
|  |   |                               |                  | (내)<br>철근콘크리트구조                   | 21              |           |                      |   |  |
|  |   |                               |                  | 제7층 제702호                         | 49.893x--<br>65 | 16.119276 | 52,000,000           | 집합건축물<br>대장상 공용<br>부분 포함<br>유정순지분<br>전부 |  |
|  |   |                               |                  | 소유권                               | 27.3512 21      |           |                      |   |  |
|  |   |                               | 1.x -----<br>대지권 | -----x--<br>15,901 65             | 27.3512         |           |                      |   |  |
| <b>합 계</b>                                 |   |                               |                  |                                   |                 |           | <b>₩52,000,000.-</b> |   |  |
|  |   |                               |                  |                                   | 이 하             | 여 백       |                      |   |  |

토지·건물  
토 지:  
건 물:

배분내역  
15,600,000  
36,400,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## I. 감정평가의 목적

본건은 대구광역시 동구 효목동 소재 '효동초등학교' 북서측 인근에 위치하는 '동촌강나루타운' 제101동 제702호에 대한 대구지방법원 경매2계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 7월 11일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 7월 10일 ~ 2025년 7월 11일에 실시하였음.

### 4. 감정평가의 조건

.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## III. 기타 참고사항

### 1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

### 2. 임대사항의 확인

- ① 미상임.

### 3. 기타 참고사항

- ① 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.
- ② 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.
- ③ 본건은 아파트단위세대중 유정순지분(21/65) 전부에 대한 평가로서 전체 단위세대의 비준가격을 산출하여 지분비율에 의거 배분하였는바 경매진행시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

|         |                                       |                                |
|---------|---------------------------------------|--------------------------------|
| 소재지·건물명 | 대구광역시 동구 효목동 9 동촌강나루타운<br>제101동 제702호 |                                |
| 도로명주소   | 대구광역시 동구 효동로 108 (효목동)                |                                |
|         | 주용도                                   | 공동주택<br>430개호                  |
|         | 주구조                                   | 철근콘크리트구조                       |
|         | 사용승인                                  | -                              |
|         | 건물규모                                  | 층수                             |
|         |                                       | 연면적 43,714.7158 m <sup>2</sup> |
|         | 비고                                    | -                              |

### 2. 각 호별 상세 개요

| 일련<br>번호 | 동/<br>층/호수     | 용도  | 건물면적(m <sup>2</sup> ) |         |         | 대지권<br>(m <sup>2</sup> ) | 비고<br>(전용률<br>(%)) |
|----------|----------------|-----|-----------------------|---------|---------|--------------------------|--------------------|
|          |                |     | 전유                    | 공용      | 분양      |                          |                    |
| 가        | 101동/<br>7/702 | 아파트 | 49.893                | 34.8409 | 84.7339 | 27.3512                  | 58.88              |
| 합계 (1개호) |                |     | 49.893                | 34.8409 | 84.7339 | 27.3512                  | -                  |

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

---

## II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## III. 감정평가액 산출과정

### 1. 거래사례비교법

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

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

### 2. 감정평가시 고려사항

-

### 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

| 일련<br>번호 | 소재지      | 동/<br>층/호     | 용도  | 면적(m <sup>2</sup> ) |         | 거래가액(원)<br>(원/전유m <sup>2</sup> ) | 거래시점<br>(사용승인)             | 비고 |
|----------|----------|---------------|-----|---------------------|---------|----------------------------------|----------------------------|----|
|          |          |               |     | 전유                  | 분양      |                                  |                            |    |
| #1       | 효목동<br>9 | 101/<br>6/6** | 아파트 | 49.893              | 84.7339 | 166,000,000<br>(@3,330,000)      | 2025.05.07<br>(2000.07.15) | -  |
| #2       | 효목동<br>9 | 101/<br>7/7** | 아파트 | 49.893              | 84.7339 | 175,000,000<br>(@3,510,000)      | 2024.08.11<br>(2000.07.15) | -  |

(출처: 등기사항전부증명서 등)

#### (2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #2 > : 일련번호 가

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (3) 사정보정

| 의 견                         | 사정보정치 |
|-----------------------------|-------|
| 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. | 1.000 |

### (4) 시점수정

#### (가) 적용기준

##### ■ 비교 거래사례#2

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

| 시군구             | 상승률<br>(시점수정치)       | 산출근거           |               |  |       |
|-----------------|----------------------|----------------|---------------|--|-------|
|                 |                      | 거래시점 /<br>기준시점 |               | 2024.08.11/<br>2025.07.11                      |       |
| 대구<br>동구<br>아파트 | -3.973%<br>(0.96027) | 매매가격<br>지수     | 사례거래 당시<br>지수 | 2024.07  | 103.2 |
|                 |                      |                | 기준시점 당시<br>지수 | 2025.05  | 99.1  |
|                 |                      | 산식             |               | $1 + (99.1 - 103.2) / 103.2$ $\approx 0.96027$ |       |

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### (5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가] / 비교사례 #2]

| 조 건             | 세부항목(주거용)  | 격차율   | 비고                        |
|-----------------|--|-------|---------------------------|
| 단지 외부요인         | 대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등     | 1.00  | 본건과 사례가 대체로 대등함.          |
| 단지 내부요인         | 시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등 | 1.00  | 본건과 사례가 대체로 대등함.          |
| 호별요인            | 층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등             | 0.95  | 본건은 사례대비 향별 효용도등에서 열세함.   |
| 기타요인            | 기타 가치에 영향을 미치는 요인  | 1.00  | 감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함. |
| 가치형성요인 비교치 (누계) |  | 0.950 | -                         |

### (6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

| 본 건      |               |                                   | 거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정 |                             |          |          |                | 산정가액<br>(원) | 시산가액<br>(원) |                               |
|----------|---------------|-----------------------------------|-------------------------|-----------------------------|----------|----------|----------------|-------------|-------------|-------------------------------|
| 일련<br>번호 | 동/층<br>호수     | 전유<br>(사정)<br>면적(m <sup>2</sup> ) | 거래사례                    |                             | 사정<br>보정 | 시점<br>수정 | 가치<br>형성<br>요인 |             |             | 산정단가<br>(원/전유m <sup>2</sup> ) |
|          |               |                                   | 일련<br>번호                | 단가<br>(원/전유m <sup>2</sup> ) |          |          |                |             |             |                               |
| 가        | 101/7<br>/702 | 49.893                            | #2                      | 3,510,000                   | 1.000    | 0.96027  | 0.950          | 3,200,000   | 51,581,686  | 52,000,000                    |
| 합계       |               | 49.893                            | -                       | -                           | -        | -        | -              | -           | -           | 52,000,000                    |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## IV. 참고가격자료

### 1. 유사 부동산의 가격수준

| 구 분 | 주위환경    | 도로조건 | 거래수준(원/전유㎡)         | 기타   |
|-----|---------|------|---------------------|------|
| 아파트 | 기존 주택지대 | 중로변  | 2,800,000-3,500,000 | 3종일주 |

본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

### 2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

### 3. 인근 평가사례

| 일련<br>번호 | 소재지<br>동/층/호       | 용도  | 면적(㎡)   |          | 감정평가액(원)<br>(원/전유㎡)         | 기준시점<br>(사용승인)             | 평가<br>목적 |
|----------|--------------------|-----|---------|----------|-----------------------------|----------------------------|----------|
|          |                    |     | 전유      | 분양       |                             |                            |          |
| (1)      | 효목동 9<br>104/5/5** | 아파트 | 84.9548 | 127.0776 | 280,000,000<br>(@3,300,000) | 2024.02.05<br>(2000.07.15) | 법원경매     |

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

### 4. 경매동향

| 용도별 | 대구 동구 2024년 07월 ~ 2025년 06월 |                |      |     |      |      |
|-----|-----------------------------|----------------|------|-----|------|------|
| 구 분 | 낙찰가                         |                |      | 낙찰건 |      |      |
|     | 총감정가                        | 총낙찰가           | 율(%) | 총건수 | 낙찰건수 | 율(%) |
| 아파트 | 26,075,700,000              | 21,442,349,788 | 82.2 | 330 | 107  | 32.4 |

(출처 : 인포케어)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## V. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

| 평가대상 |                    | 전유면적(㎡) | 대지권(㎡)  | 감정평가액(원)           |
|------|--------------------|---------|---------|--------------------|
| 가    | 제101동 제7층<br>제702호 | 49.893  | 27.3512 | 52,000,000(유정순 지분) |
| 합계   |                    | 49.893  | 27.3512 | 52,000,000(유정순 지분) |

|      |  |
|------|--|
| 결정의견 | 거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함. |
|------|--|

### 2. 기타 참고사항

단위세대중 유정순지분(21/65) 전체에 대한 평가임.

# 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  | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 대구광역시 동구 효목동 소재 "효동초등학교" 북서측 인근에 위치하며 주위는 기존주택지대로서 아파트단지, 단독주택, 노선 상가등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

본건까지 제차량 출입용이하하며 인근에 간선도로변 버스승강장이 소재하며 북서측에 지하철 "아양교역"이 소재하는등 제반 교통사정은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 지상14층 건물중 7층 702호로서  
외벽:몰탈위페인팅 등 마감  
내벽:벽지 및 타일 등 마감  
바닥:내장바닥재 및 타일 등 마감  
창호:샷시 2중창임.

## (4) 이용상태

아파트 단위세대로 이용중임.

## (5) 설비내역

급배수설비, 난방설비, 소화전설비, 화재탐지 및 경보설비, 승강기설비등 되어있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리형에 가까운 토지로서 아파트 부지로 이용중임.

## 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  | (9) 공부와의 차이       | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |          |

### (7) 인접 도로상태등

서측으로 왕복 2차선 진입로를 통하여 인근 간선도로와 연결됨.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

효목동 9 :제3종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(국지도로)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합),  
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한  
법률>, 비행안전제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 군용비행장 소음대책구역  
제3종구역(2021-12-29)<군용비행장·군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>

### (9) 공부와의 차이

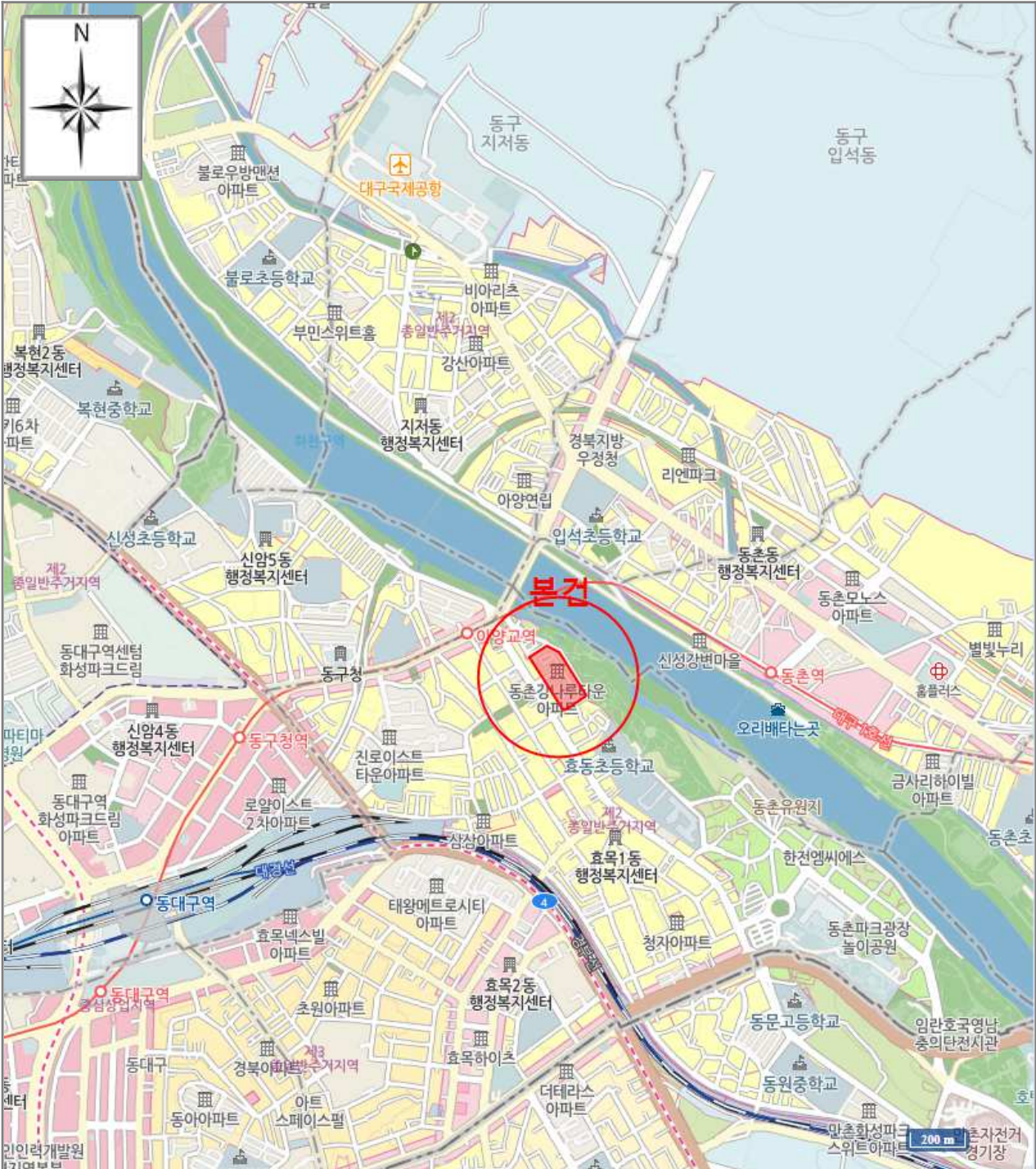
없음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기 타 : 본건은 단위세대중 유정순지분(21/65) 전체에 대한 평가이며 내부확인인 이해  
관계인 부재 및 폐문등으로 인하여 구체적 내부구조 및수리 여부를 확인할수  
없어 현장조사시 외부에서 투시 가능한 전경 및 인근주민  
탐문등에 의거 동 유형 단위세대의 표준적 내부구조,사용자재등을 기준으로 평  
가하였는바 경매지행시 참고하시기 바랍니다.

# 광역 위치도

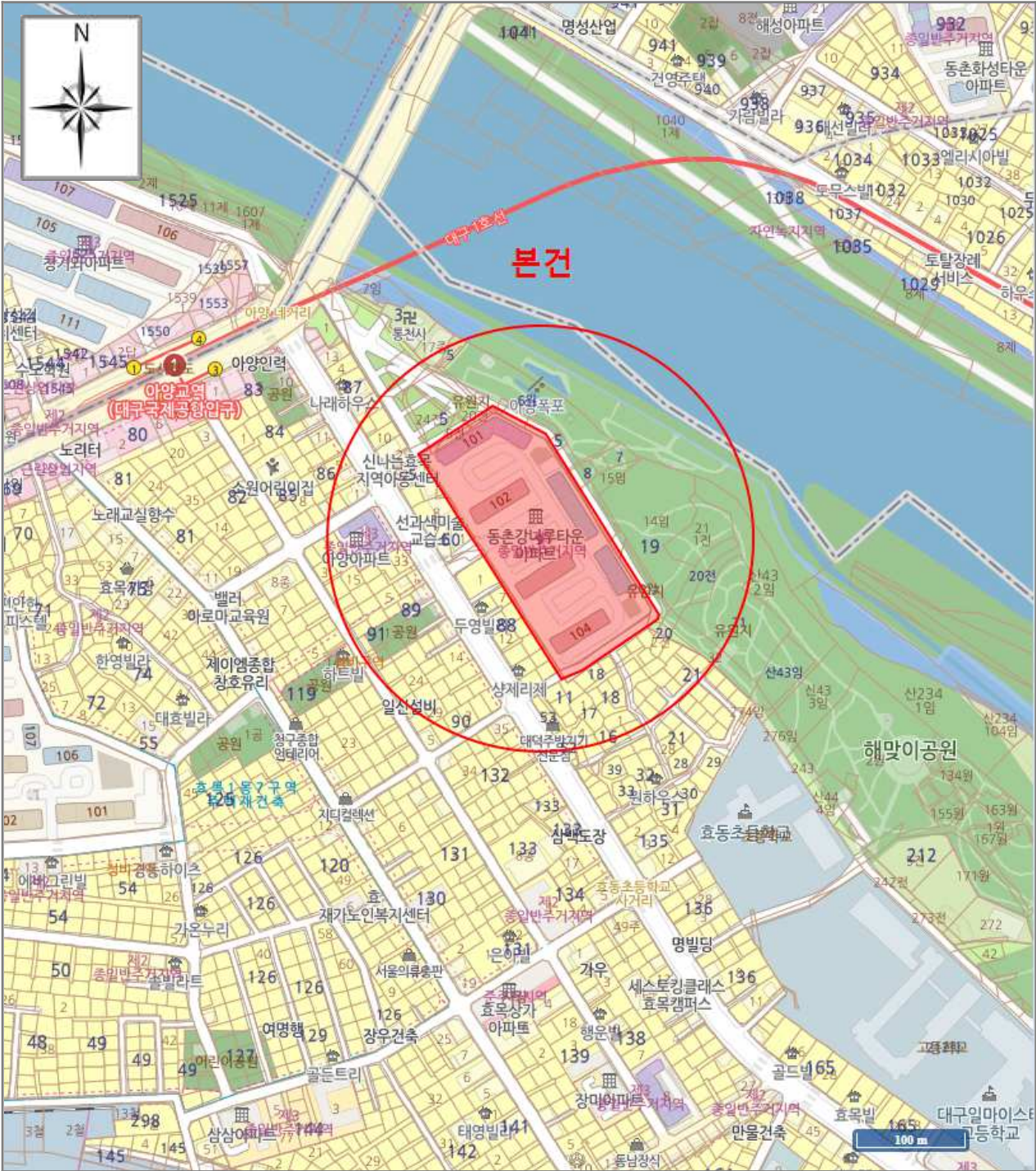
|     |  |
|-----|--|
| 소재지 | 대구광역시 동구 효목동 9 동촌강나루타운 제101동 제7층 제702호 |
|-----|--|



|        |       |        |        |
|--------|-------|--------|--------|
| [ 범례 ] | ■ 본 건 | ■ 평가사레 | ■ 거래사레 |
|--------|-------|--------|--------|

# 상세 위치도

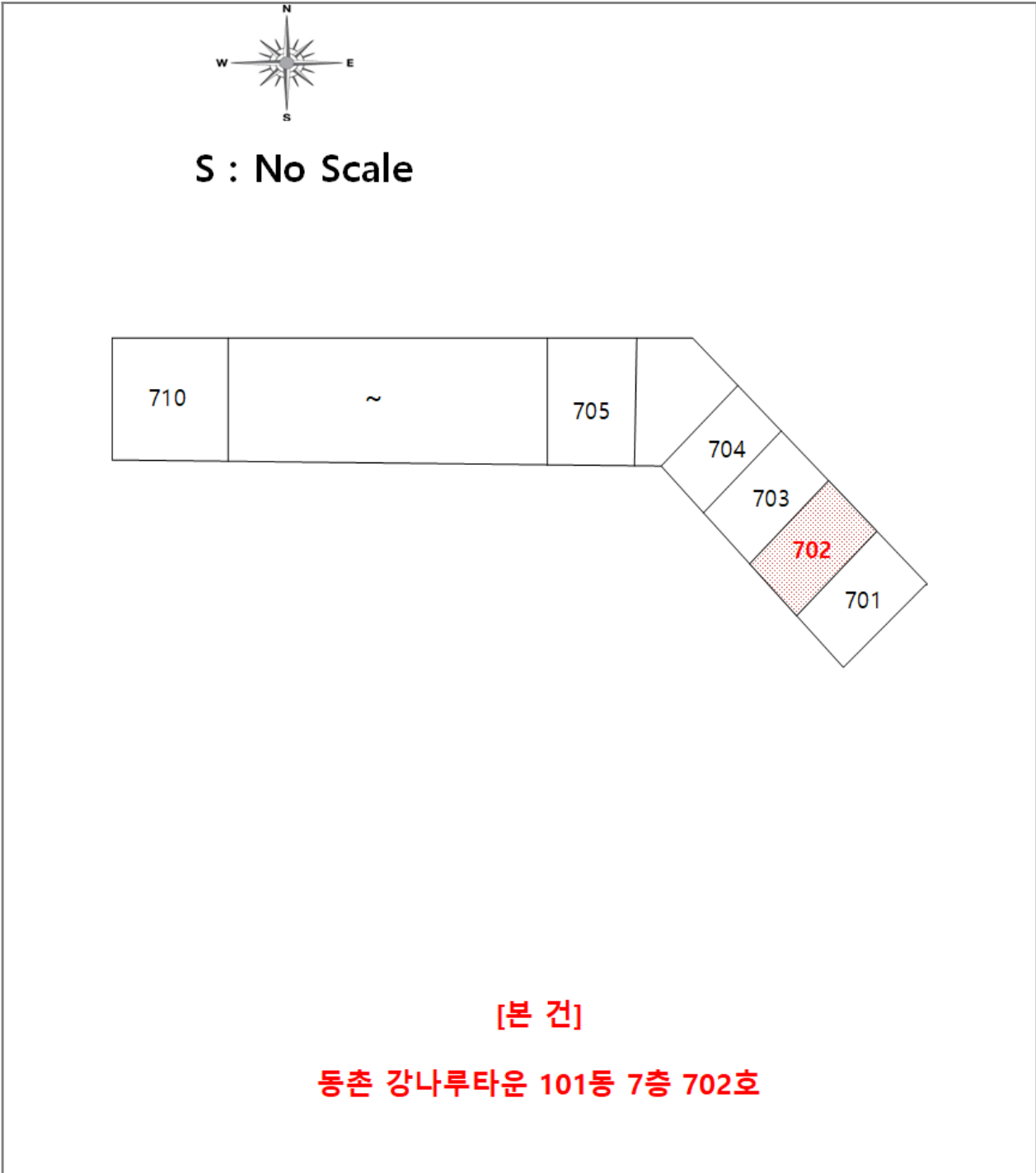
|     |  |
|-----|--|
| 소재지 | 대구광역시 동구 효목동 9 동촌강나루타운 제101동 제7층 제702호 |
|-----|--|



|        |      |        |        |
|--------|------|--------|--------|
| [ 범례 ] | ■ 본건 | ■ 평가사레 | ■ 거래사레 |
|--------|------|--------|--------|

# 호 별 배 치 도

|     |  |
|-----|--|
| 소재지 | 대구광역시 동구 효목동 9 동촌강나루타운 제101동 제7층 제702호 |
|-----|--|



[본 건]

동촌 강나루타운 101동 7층 702호

# 사 진 용 지

소재지

대구광역시 동구 효목동 9



본건 전경



본건 단지전경