

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명	심운성 소유물건(2025타경8331)
평가서번호	가온 2506-08-4104
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 김영규
의뢰번호	2025타경8331

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 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)가온감정평가법인

대구경북지사

TEL:(053) 742-1431 FAX:(053) 751-4300



# 제 출 문

□ 본인은 사회성과 공공성을 가진 감정평가 업무를 수행하는 전문자격사로서 신의를 좇아 성실히 업무를 수행하였으며, 고의나 중대한 과실 없이 감정평가서를 작성하였습니다.

□ 본인은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가 실무기준」 및 감정평가 관련 법령상 규정된 윤리규정을 준수하여 감정평가서를 작성하였습니다.

□ 본인은 독립성, 객관성, 공정성을 유지하고 감정평가업무를 수행하였으며 본, 감정평가와 관련하여 불공정한 감정평가를 할 우려가 있거나 이해관계 등의 이유로 자기가 감정평가하는 것이 타당하지 아니하다고 인정되는 경우에 해당 하지 않았습니다.

□ 본인은 감정평가 업무를 수행함에 있어 알게 된 의뢰인과 관련된 정보를 정당한 사유 없이 타인에게 누설하지 아니할 것입니다.

□ 본인은 본 감정평가와 관련하여 감정평가 보수 이외에 어떠한 명목의 대가도 받지 아니하였으며, 감정평가 의뢰의 대가로 금품·향응 및 그 밖의 이익을 제공하거나 제공하기로 약속하지 않았습니다.

**(주)가온감정평가법인**

# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
전찬영

전 찬 영



[주]가온감정평가법인 대구경북지사 지사장 이한영 (서명 또는 인)

감정평가액	사익이천만원정 (₩420,000,000.-)		
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 김영규	감정평가목적	경매
채무자	--	제출처	경매9계
소유자 (대상업체명)	심운성 (2025타경8331)	기준가치	시장가치
		감정평가조건	--
물건목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간
		2025.06.27	2025.06.26, 2025.06.27
			작성일
			2025.06.30

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단가	금액
아파트	1세대	1세대	아파트	1세대	--	420,000,000
			이하	여백		
합계						₩420,000,000.-

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자: 감정평가사 이종재

## 구분건물 감정평가명세표

페이지 : 1

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	대구광역시 북구 칠성동2가  [도로명 주소] 대구광역시 북구 칠성남로 30길 40	302-197 대구역 에스다아이 프라임	공동주택	철근콘크리트 구조 슬라브지붕 지하2층 지상24층				
			주차장, 기계실	지2층	1,089.3077			
			주차장	지1층	1,214.848			
			근린생활 시설	1층	1,090.2469			
			주차장, 통신실	2층	1,192.6019			
			주차장, 통신실	3층	1,192.6019			
			주차장, 통신실	4층	1,192.6019			
			아파트	5층	522.1858			
			아파트, 오피스텔	6~20층각	514.0081			
			아파트	21~24층각	421.483			

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1  가	대구광역시 북구 철성동2가	302-197	대	중심상업지역	1,585.8		420,000,000	비준가액
				(내) 17층 1702호 철근콘크리트 구조  1소유권 대지권	84.5208	84.5208		
합 계							₩420,000,000.-	
이 하 여 백								

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가개요

### 1. 감정평가목적

본건은 대구광역시 북구 칠성동2가 소재 <대구역> 동측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)으로서, 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

### 2. 대상물건개요

#### 2.1 총괄개요

(집합건축물대장 기준)

소재지 (도로명주소)	대구광역시 북구 칠성동2가 302-197번지 (대구광역시 북구 칠성남로30길 40)		
건물명·동호수	【 대구역에스디아이프라이م 】 17층 1702호		
주용도	아파트		
용도지역	중심상업지역	지목	대
주구조	철근콘크리트구조	사용승인일	2021.02.18
건물규모	동수	층수	호수
	1	지하2층 지상24층	105
면적	대지면적		연면적
	1,585.8		16,890.4476
비고	--		



#### 2.2 대상개요

구분			전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	전용률 (%)	용도	
기호	동	층/호수						공부	현황
가	-	17/ 1702	84.5208	17.9122	102.433	16.135	82.51%	아파트	아파트
합계			84.5208	17.9122	102.433	16.135	--	--	--

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 실지조사 및 기준시점

### 3.1 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 감정평가 의뢰인이 제시한 날짜인 2025.06.27일로 하였음.

### 3.2 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2025.06.26 및 2025.06.27일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

## 4. 기준가치

### 4.1 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 함. 다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

### 4.2 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 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 가액인 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

## 5. 감정평가조건

### 5.1 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있음.

### 5.2 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 감정평가방법

### 6.1 감정평가 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 규정 및 감정평가 제 이론에 의거 감정평가하였음.

### 6.2 일괄감정평가 원칙

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(토지의 소유권 대지권)을 일괄하여 감정평가함이 원칙임.

### 6.3 토지와 건물의 일괄감정평가

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 시산가액을 산정하는 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 다른 방식에 의한 시산가액간 합리성을 검토하여야함.

다만, 원가법은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 시장현실에 있어서 원가의 합리적인 배분이 곤란하여 적용하기에 부적합하며, 수익환원법은 공동주택(아파트)으로서 본건의 특성을 고려할 때 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 현재가치로 환원 또는 할인하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

따라서, 주된 방법의 적용이 곤란하다고 판단되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 7. 기타사항

- 임대관계

미상임.

- 물적동일성 여부, 주위환경 등

본건은 구분건물로서, 공부(등기사항전부증명서 및 집합건축물대장 등) 및 현장조사를 통해 물적 동일성이 인정됨을 확인하였으며, 제반 입지조건 및 주위환경 등은 보통인 것으로 판단됨.

- 점유부분의 위치확인 등

본건의 위치확인은 건축물현황도면 및 점유사용부분에 의거 확인하였음.

- 그 밖의 사항

① 본건 기호(가)는 구조상·이용상 독립적인 이용이 가능한 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 집합건물에 부합함.

② 본건 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청[평가명령문(3)-가항 참조]에 따라 대상부동산의 감정평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출방법

대상물건과 가치형성요인이 동일하거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 통해 대상물건의 시산가액을 산출하였음.

### 2. 가격 참고자료

#### 2.1 인근 유사부동산 거래사례

##### 2.1.1 거래사례

(자료출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	거래금액 (원)	거래시점 (사용승인일)
1	칠성동2가 302-197 대구역 에스디아아프라임	0/000	84.3248	102.1954	5,283,143	445,500,000	2024.03.19 (2021.02.18)
2	칠성동2가 302-197 대구역 에스디아아프라임	00/0000	84.9772	102.9861	5,119,020	435,000,000	2024.03.29 (2021.02.18)

#### 2.2 인근 감정평가사례

(자료출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보체계)

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	기준시점 (사용승인일)	감정평가 목적
3	칠성동2가 302-197 대구역 에스디아아프라임	00/0000	84.3248	4,482,667	378,000,000	2022.10.25 (2021.02.18)	담보

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2.3 시세수준

구분	시세수준(원/㎡)	비고
본건과 유사	4,500,000원/㎡ ~ 5,200,000원/㎡ 내외 수준	전유면적기준
의견		

본건 인근에 소재하는 유사 공동주택(아파트)의 시세수준은 대체로 상기와 같은 수준으로 조사되었으나, 층별, 위치별, 전유면적의 크기 등에 따라 가격 차이가 나타남.

## 3. 거래사례 선정

본건 건물과 이용상황 등이 유사하여 비교가능성이 높다고 인정되는 사례를 선정하되, 본건은 공동주택(아파트)으로서 용도, 층별효용 및 위치별효용 등이 유사한 거래사례(1)을 본건에 적용할 거래사례로 선정하였음.

## 4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.000)

## 5. 시점수정

### 5.1 유형별 매매가격지수(대구광역시 북구)

(출처: 부동산통계정보시스템)

2024.02	2025.05	변동률(%)	비고
106.3	98.9	0.93039	98.9 / 106.3

### 5.2 시점수정치

일반적으로 구분건물의 경우 용도에 따라 각 용도의 특성에 맞는 시점수정치를 적용하나 본건의 경우 공동주택(아파트)으로서 본건의 특성을 잘 반영하는 것으로 판단되는 아파트 매매가격지수(대구광역시 북구)를 시점수정치로 결정하였음.(0.93039)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 가치형성요인 비교

### 6.1 가치형성요인 비교항목

구분	조건	항목
외부요인	가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태 등
	접근조건	도심과의 거리, 교통시설의 상태, 상가배치 등
	환경조건	기상조건, 자연환경, 사회환경, 획지의 상태 등
	행정조건	행정상의 규제정도 등
	기타조건	장래의 동향, 기타 등
건물요인	시공상태	전체 건물의 기초, 벽체의 방습, 방음, 단열 및 안정성 등
	설계, 설비	설계에 따른 구조상의 양부와 각종 설비의 유무, 종류 등
	노후도	준공시점, 입주시점 등 실제경과년수 및 잔존내용년수
	공용시설	주차시설규모, 집회실, 현관시설, 놀이시설, 노인정 등
	규모 및 구성비	건물의 층수, 총세대수, 각 평형별 구성비 등
	건물의 용도	주상복합용건물, 주거단일건물, 현재이용상태 등
	관리체계	관리의 체계 및 관리현황
개별요인	층별 효용	일조, 채광의 정도, 조망, 압박감, 엘리베이터, 계단을 이용한 접근성, 난방 등
	위치별 효용	일조, 채광의 정도, 조망, 압박감, 엘리베이터, 계단을 이용한 접근성, 프라이버시 보호 등
	향별 효용	일조, 채광의 정도, 조망, 압박감, 프라이버시 보호 등
	공용부분의 전용 사용권 유무	주차장 등에 대한 전용사용권
	부지에 대한 지분면적	대지권의 종류 및 크기 등
	관리상태	배관, 내부 마감재 수선유지상태
기타요인	기타조건	장래의 동향, 기타 등

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6.2 가치형성요인 비교치

구분		외부요인	건물요인	개별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
기호	층/호수					
가	17/1702	1.00	1.00	1.03	1.00	1.030
의견						
외부요인		본건은 거래사례와 외부요인 동일함.				
건물요인		본건은 거래사례와 건물요인 동일함.				
개별요인		본건은 거래사례 대비 층별효용도 등 개별요인 우세함.				
기타요인		본건은 거래사례와 제반 기타요인 유사함.				

## 7. 거래사례비교법에 의한 산출가액

구분		거래사례 전유면적당 단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
기호	층/호수						
가	17/1702	5,283,143	1.000	0.93039	1.030	5,062,845	5,060,000

## 8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분		전유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전유면적기준 결정단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	결정가액 (원)
기호	층/호수					
가	17/1702	84.5208	102.433	5,060,000	427,675,248	420,000,000
합계						420,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 감정평가액 결정 및 그 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액 결정

구분		전유면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전유면적기준 결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
기호	층/호수				
가	17/1702	84.5208	102.433	5,060,000	420,000,000
합계					420,000,000

### 2. 결정에 관한 의견

거래사례비교법에 의한 시산가액과 상기 참고가격 자료(시세수준, 감정평가사례, 통계분석 등)를 종합적으로 검토하여 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

(후첨 "구분건물 감정평가명세표" 참조)

# 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 북구 칠성동2가 소재 <대구역> 동측 인근에 위치하며, 부근일대는 아파트단지, 숙박시설 및 각종 근린생활시설 등으로 형성되어 있으며, 주위환경은 보통임.

## 2. 교통상황

본건까지 차량 진·출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통사정은 보통임.

## 3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 슬라브지붕 지하2층 지상24층 중 17층 1702호 단위세대로서,  
 외벽 : 화강석 및 시멘트 몰탈위 페인팅 등  
 내벽 : 벽지 및 타일 등 마감  
 바닥 : 강화마루 및 타일 등 마감  
 창호 : 샷시 창호임.

## 4. 이용상태

(가) : 아파트로 이용중임.

## 5. 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 소방설비, 도시가스보일러에 의한 난방설비 등이 되어 있음.

# 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

정방형의 토지로서 인접지 및 인접도로 대비 대체로 등고평탄하며, 공동주택 부지로 이용중임.

## 7. 인접 도로상태 등

본건 단지 북측으로 폭 약 15미터, 서측으로 폭 약 10미터, 남측으로 폭 약 6미터의 포장도로와 각각 접함.

## 8. 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 소로1류(폭 10m~12m)(2015-04-10)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(가축사육제한구역)임.

## 9. 공부와의 차이

없음.

## 10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

### 가. 소유자

집합건물 등기사항전부증명서상 소유자는 "심윤성"임.

### 나. 임대관계

미상임.

### 다. 기타

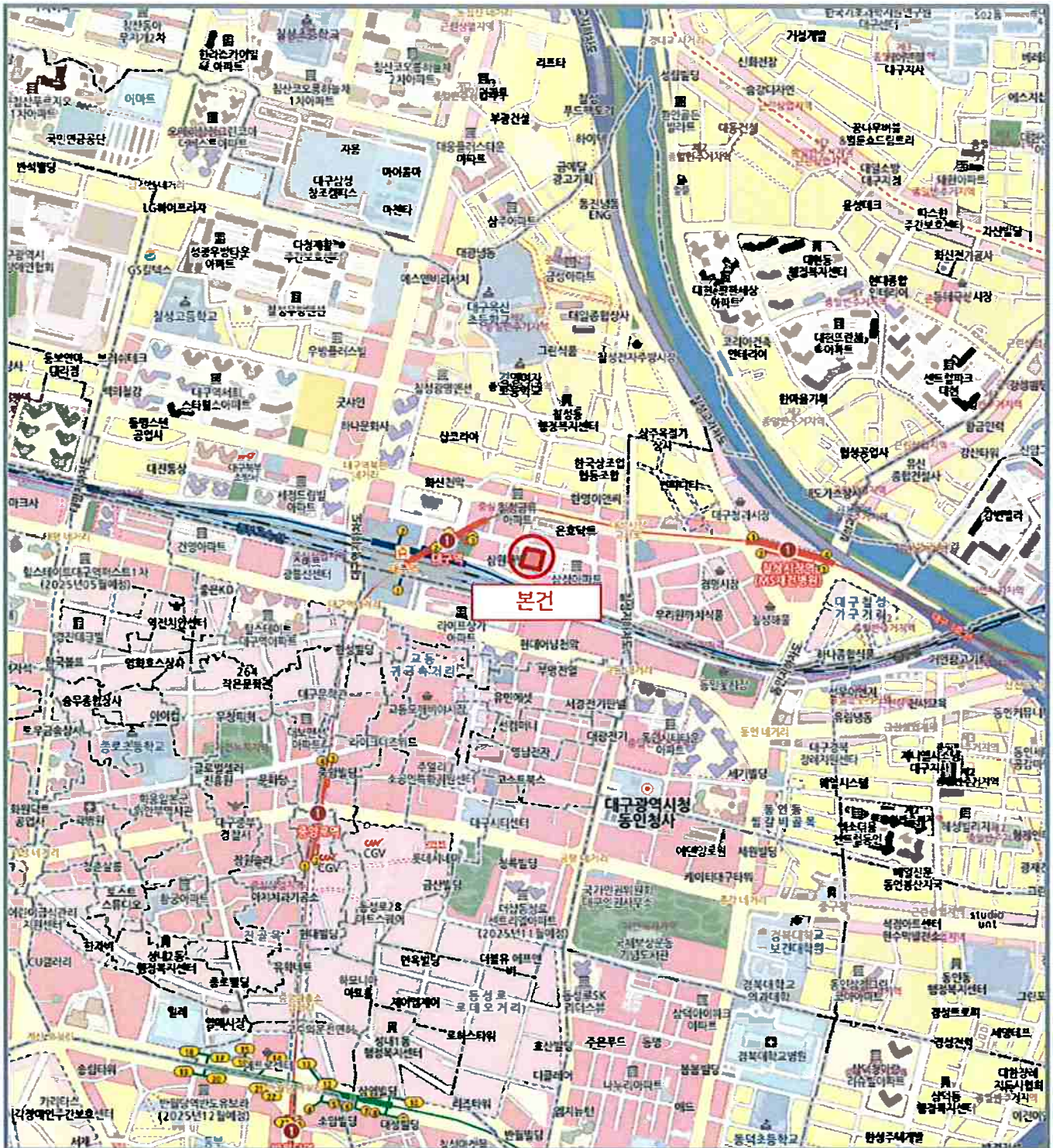
본건은 현장조사시 이해관계인 부재 및 잠금잠치 등으로 주민탐문 등을 통해 표준적인 내부구조, 사용자재 및 통상적인 이용상황을 상정하여 감정평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

# 광역위치도



소재지

대구광역시 북구 칠성동2가 302-197번지  
(대구역에스디아이프라임 17층 1702호)

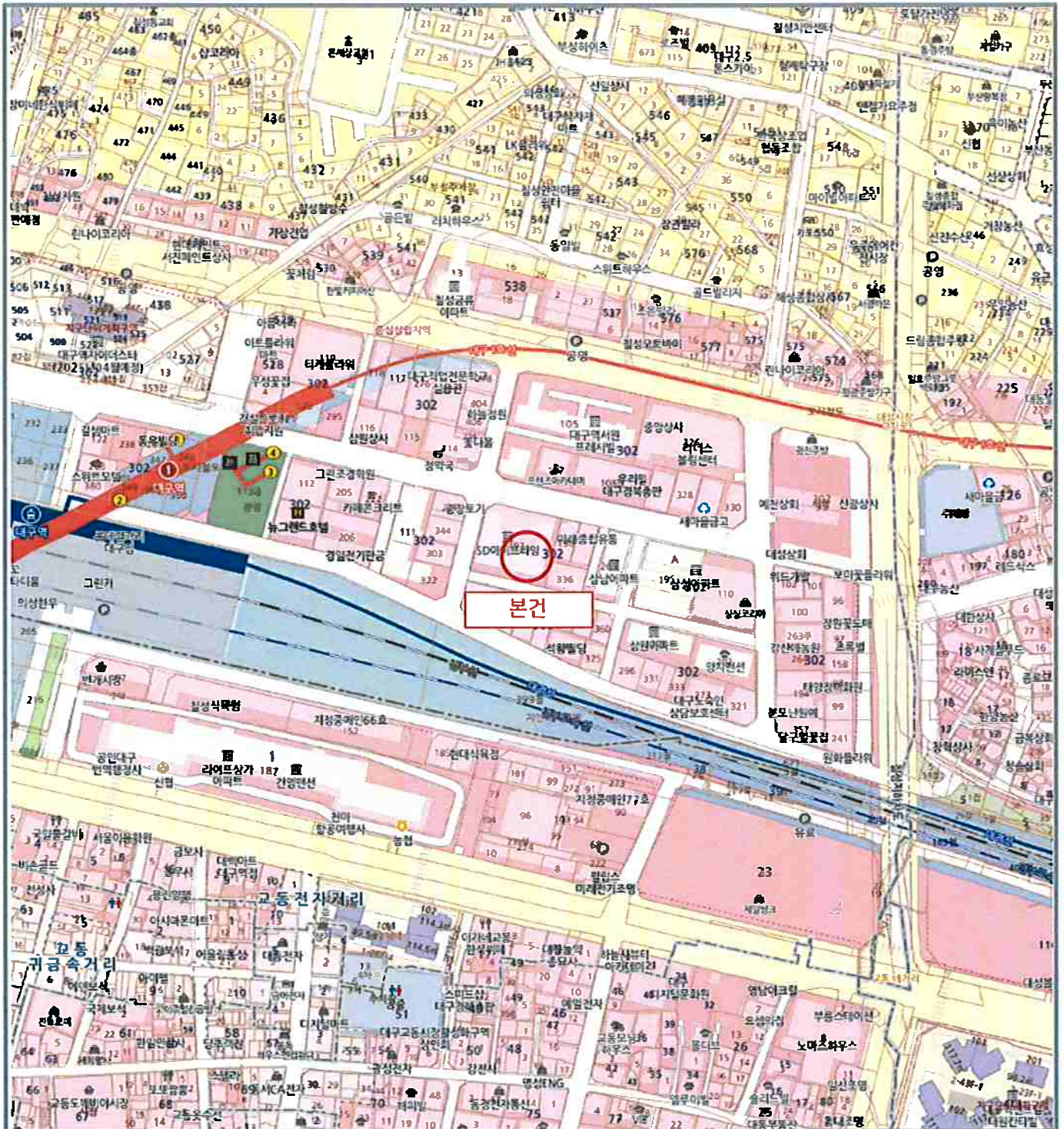


# 상세위치도



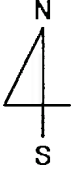
소재지

대구광역시 북구 칠성동2가 302-197번지  
(대구역에스디아이프라임 17층 1702호)

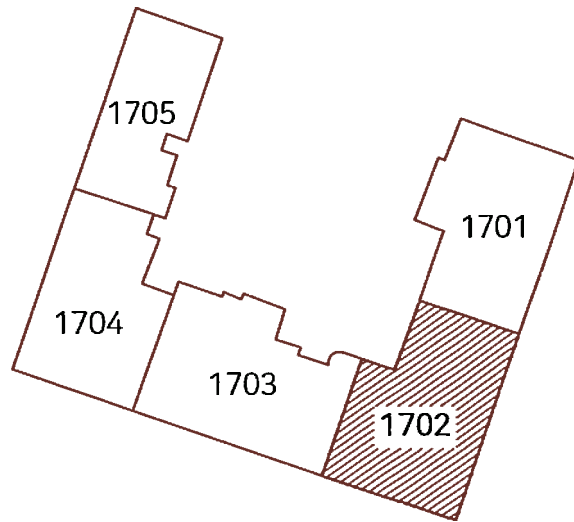


# 지적 및 건물개황도

축척없음



[호 별 배치도]



본건  
대구역 에스디아이프라임  
제17층 제1702호

범례	 평가대상토지	 평가건물 1층	 평가제외건물(등기)
	 도로선	 평가건물 2층	 평가제외건물(미등기)
	 계획도로선	 평가건물 3층이상	 지하층

# 사 진 용 지



본건 단지 전경



본건 단지 전경



본건 전경