

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이지현 소유물건
(2025타경855)

의뢰인: 대구지방법원
사법보좌관 신우탁

감정평가서번호: 250530-1101

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 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

달오감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감정평가사 (인)
송민정

감정평가액	육억일백만원정 (₩601,000,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 신우탁	감정평가 목적	법원경매			
제출처	대구지방법원 경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이지현 (2025타경855)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.06.05	2025.06.04 ~ 2025.06.05	2025.06.09		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	-	601,000,000
	합계					₩601,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가개요

1. 대상물건의 종류 및 평가 목적

본건은 대구광역시 수성구 수성동1가 소재 “동성초등학교” 서측 인근에 위치하는 구분건물로서, 대구지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가에 관련된 법적 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「감정평가 실무기준」 등 감정평가 관련 제 법령 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 6월 5일로 함.

4. 기준가치 및 감정평가조건

- 1) 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 하되, 감정평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.
- 2) 별도의 감정평가조건은 없음.

5. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제11조 및 제12조에 따라 대상물건을 감정평가하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하기로 함.

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

본건은 집합건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조 및 제21조에 의거하여 대지사용권(대지권)이 건물의 전유부분에 따르는 일체성을 지니고 있으나 귀 요청에 의거 한국감정평가사협회에서 제시한 집합건물 구분평가지 토지·건물 배분비율 및 지역적 특성, 대상부동산의 성격 등을 참작하여 건물과 토지의 가격을 배분하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

6. 그 밖의 사항

--.

II. 구분건물가액의 산출

1. 감정평가관련 규정의 검토

▲ 「감정평가에 관한 규칙」 제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호간에 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.

▲ 「감정평가에 관한 규칙」 제11조(감정평가방식)

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

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

▲ 「감정평가에 관한 규칙」 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가업자는 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 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

▲ 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

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

▲ 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제1조(건물의 구분소유)

1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

2. 감정평가방법의 적용

본건 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였음.(거래사례 비교법)

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 산정한 가액을 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 따라 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산정한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 주된 방법으로 산정한 시산가액과의 합리성 검토는 생략하였음.

3. 평가대상물건의 현황

소재지		대구광역시 수성구 수성동1가 613 [도로명주소: 대구광역시 수성구 신천동로 320]			
명칭 및 동·호수		“신세계타운” 5동 6층 605호			
건물 개황	주구조	철근콘크리트조	총세대(호)수	930세대(11개동)	
	동 별	건축면적	917.22㎡	연면적	14,201.22㎡
		건폐율	-	용적률	-
		주용도	아파트	세대(호)수	90세대
		규모	지하1층/지상15층	사용승인일자	1989.12.12.

본건 기호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)	공동주택가격 (원, 2025.1.1.)
(가)	134.79	28.345	62.51	334,000,000

4. 구분건물가액의 산출

1) 거래사례의 선정

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

가. 인근 유사부동산의 거래사례

[자료출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계]

기 호	소재지	명칭	동/층/호	면적(㎡)		거래가액(원)		거래일자	
				전유	대지권	전유면적당 단가		사용승인일	
#a	수성동1가 6**	신세계타운	8/2/*	134.79	62.51	550,000,000		23.05.11	
						@4,080,421원/㎡		89.12.12	
#b	수성동1가 6**	신세계타운	5/12/*	134.79	62.51	620,000,000		23.09.28	
						@4,599,747원/㎡		89.12.12	
#c	수성동1가 6**	신세계타운	5/15/*	134.79	62.51	625,000,000		23.10.30	
						@4,636,842원/㎡		89.12.12	
#d	수성동1가 6**	신세계타운	5/2/*	134.79	62.51	600,000,000		24.11.26	
						@4,451,368원/㎡		89.12.12	

나. 비교사례의 선택

인근 유사규모의 공동주택으로서 정상적인 거래사례로 판단되며, 본건과 위치적·물적 유사성이 있는 사례 <#d>를 선택함.

2) 사정보정

사정보정이란 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미함.

구분	본건	비고
사정보정치	1.00	매수자와 매도자간 정상적인 거래사례로 보이는 바 별도의 보정요인 없음.

3) 시점수정

시점수정이란 거래사례의 거래시점과 대상물건의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래사례의 가액을 기준시점의 가격수준으로 정

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

상화하는 작업을 말함.

한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사(월간동향)의 아파트 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 조사·발표되지 아니한 월은 조사·발표된 월별 가격지수 중 기준시점에 가장 가까운 월의 가격지수를 기준함.

구 분 (대구광역시 수성구)	시점수정치
기호(가)/사례#d	$\frac{2025년4월지수}{2024년10월지수} = \frac{99.7}{102.5} \approx 0.97268(-2.732\%)$

4) 가치형성요인 비교

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

가치형성요인				
요인	조건	항목	㉠/ 사례	비고
외부 요인	가로조건	가로의 폭, 구조, 계통 및 연속성 등	1.00	동일단지 내 구분건물로서 외부요인은 상호대등함.
	접근조건	도심과의 거리, 교통시설의 상태, 상가배치 등		
	환경조건	기상조건, 자연환경, 사회환경, 획지 상태 등		
	행정적조건	행정상의 규제정도 등		
	기타조건	장래의 동향, 혐오시설의 유무 등 기타		
내부 요인	시공상태	건물의 기초, 벽체의 방습, 방음, 단열 및 안정성 등	1.00	동일단지 내 구분건물로서 내부요인은 상호대등함.
	설계·설비	설계에 따른 구조상의 양부, 각종 설비의 유무, 종류 등		
	노후도	사용승인시점, 입주시점 등 실제경과년수 및 잔존내용년수		
	공용시설	주차시설규모, 집회실, 현관시설, 놀이시설, 노인정 등		
	규모·구성비	건물층수, 총세대수, 각 면적별 구성비 등		
	건물용도	주상복합용건물, 주거단일건물, 현재 이용상태 등		
	관리체계	관리의 체계 및 관리 현황 등		
호별 요인	층별효용	일조, 채광정도, 조망, 압박감, 엘리베이터, 계단을 이용한 접근성, 난방 등	1.03	사례대비 층별효용 등 호별요인에서 본건이 우세함.
	위치별효용	일조, 채광의 정도, 조망, 압박감, 엘리베이터, 계단을 이용한 접근성, 사생활보호 등		
	향별 효용	일조, 채광의 정도, 조망, 압박감, 프라이버시 보호 등		
	공용부분의 전용사용권 유무	주차장 등에 대한 전용사용권 등		
	부지에 대한 지분면적	대지권의 종류 및 크기 등		
	관리상태, 기타	배관, 내부마감재, 수선유지 상태 등		
기타 요인	가격에 미치는 영향	안정성 및 환가성 등	1.00	별도의 보정요인 없음.
누 계			1.030	

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 비준가액

본건 기호	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡, 전유면적)	비준가액 (원)
가	600,000,000	1.00	0.97268	1.030	134.79/134.79	601,116,240

6) 가액결정 참고 자료

가. 인근 감정평가사례

[자료출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보]

소재지	명칭	동/층/호	전유면적 (㎡)	평가금액(원)		기준시점	유형
				전유면적당 단가	사용승인일		
수성동1가 6**	신세계타운	6/2/*	134.79	556,000,000	25.04.11	경매	
				@4,124,935원/㎡	89.12.12		

나. 인근 유사부동산의 가격(호가)수준

이용상황	가격수준(㎡=전유면적)	비고
아파트	@4,000,000원/㎡ ~ @4,600,000원/㎡	층·위치별, 내부수리상태 등에 따른 가격편차가 있음.

III. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액 결정

기호	구분	단위	금액
가	구분건물	1세대	601,000,000원
감정평가액			₩601,000,000 @4,458,787원/㎡(전유면적)

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 결정의견

본건 집합건축물의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 평가전례 및 인근 유사부동산의 가격수준 등 참고가격자료 등을 검토하여 볼 때 상기 시산가액의 합리성이 인정되는 바 비준가액으로 대상부동산의 감정평가액을 결정하였음.

구분건물감정평가명세표

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	1동의 건물의 표시 대구광역시 수성구 수성동1가 [도로명주소] 대구광역시 수성구 신천동로 320	613	아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 15층				
	지층 1층 2층~15층 각			885.60 917.22 885.60				
	신세계타운 5동							
	전유부분의 건물의 표시 6층 605호			철근콘크리트조	134.79	134.79	601,000,000	
	대지권의 목적인 토지의 표시 토지의 표시: 1. 대구광역시 수성구 수성동1가	613	대		54,039			
	대지권의 종류: 1. 소유권 대지권의 비율: 1.				62.51 ----- 54,039		62.51	
	합 계						₩601,000,000.-	
			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 수성구 수성동1가 소재 "동성초등학교" 서측 인근에 위치하는 "신세
계타운 5동 6층 605호(전용면적: 134.79㎡, 계단식)" 단위세대로서, 부근은 아파트단지,
주택, 주변 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하며, 인근에 노선버스승강장 및 도시철도 3호선역이 소재한 등
지역적 상황, 주변 간선도로, 인근 교통시설과의 접근편의성 등으로 보아 대중교통여건
을 감안한 제반교통사정은 양호한 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 지하1층 지상15층건(5동, 사용승인일자: 89.12.12) 중
6층 605호로서,

- 외벽: 몰탈위 페인팅 등.
- 내벽: 벽지도배 및 타일 등 마감.
- 바닥: 바닥내장재 및 타일 등 마감.
- 창호: 샷시 창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급·배수설비, 승강기설비, 옥내소화전설비, 도시가스에 의한 중앙난방설비 등
이 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

본건 대지권의 목적이 되는 토지는 자체지반 대체로 등고평탄하게 조성되어 있는 부정형의 토지로서, 건(아파트 및 부속건물)부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

기호(1): 본건 북측 및 동측, 남측으로 폭 약 8M, 서측으로 폭 약 10M 포장도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1): 제3종일반주거지역, 시가지경관지구(일반), 대로2류(폭 30m~35m)(접함), 소로2류(폭 8m~10m)(접함), 중로2류(폭 15m~20m)(접함), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(동성초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(신세계유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(동성초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(신세계유치원)<교육환경 보호에 관한 법률> (하천)은 건설과{666-2922 2991} 확인.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계
미상임.

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) | |

2) 기타

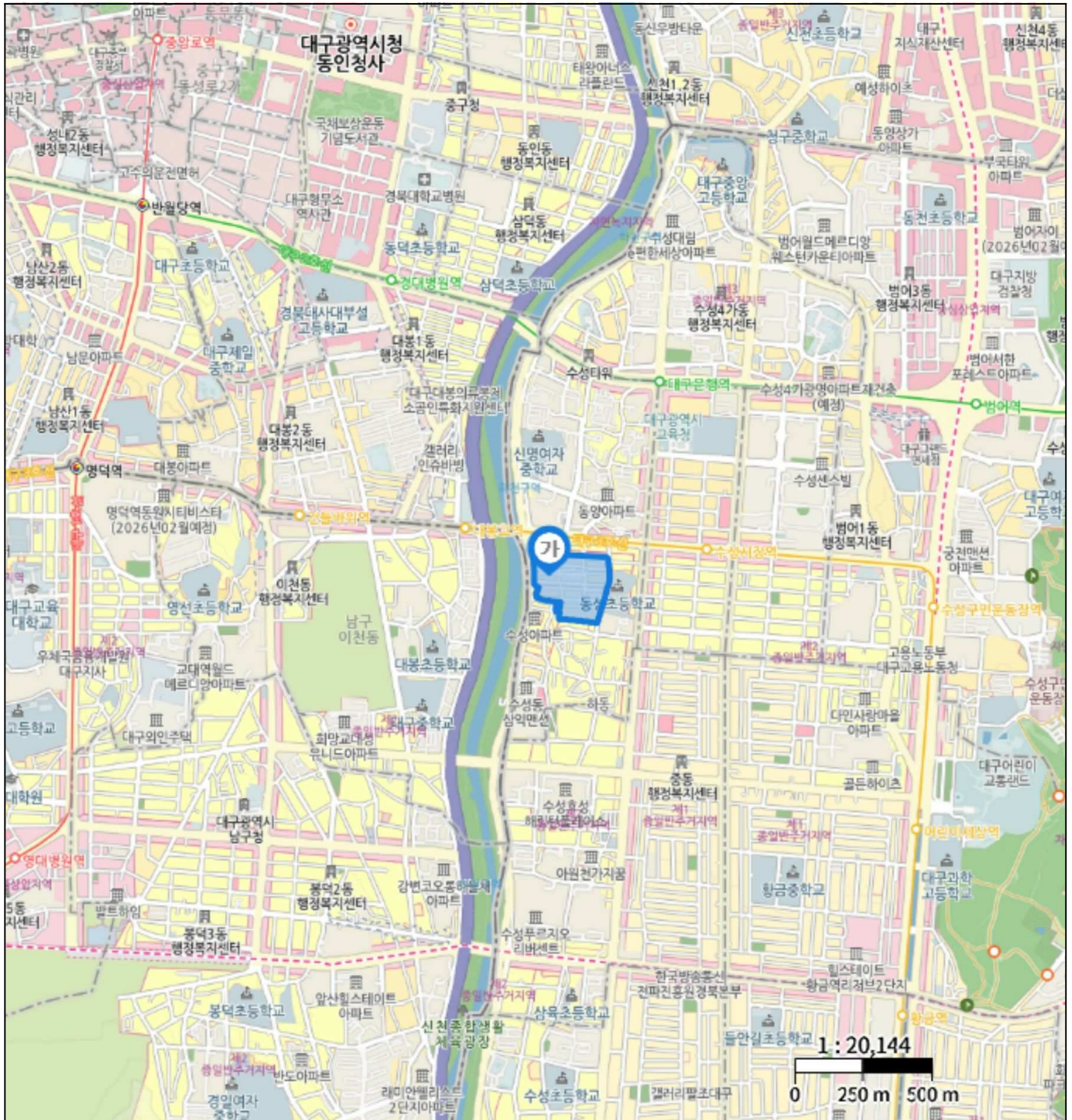
폐문 및 이해관계인 부재로 본건 내부구조 및 설비, 마감상태는 외부관찰, 탐문 등에 의거 동류형의 표준적인 이용상황을 상정하여 개략적으로 평가하였으며, 건물구조변경 및 내부하차 등의 유무는 구체적으로 확인할 수 없으므로 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

광역위치도



소재지

대구광역시 수성구 수성동1가 613 신세계타운 5동 6층 605호

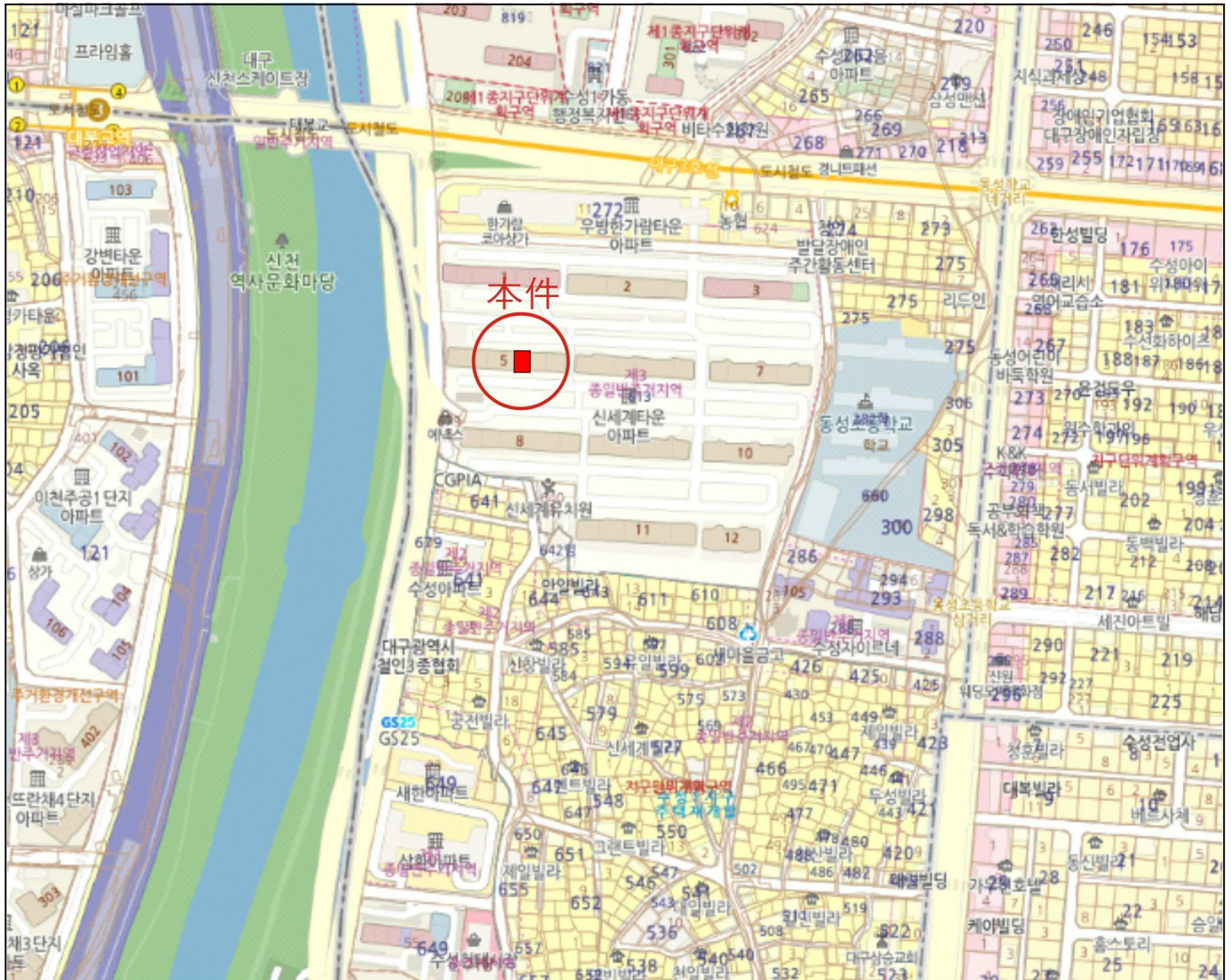


위치도



소재지

대구광역시 수성구 수성동1가 613 신세계타운 5동 6층 605호



Free Scale

601	602	603	六〇五	606	607
-----	-----	-----	-----	-----	-----

