감 정 평 가 서

Appraisal Report

건 명	조 정 우 소유물건 [2025타경7083, 경매8계]
감정의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 김 병 대
감정서번호	삼일 제052502-31-10006호

(주)감정평가법인 삼일 대구경북지사

Samil Appraisal CO.,LTD

대구광역시 수성구 동대구로 45(두산동).3층

TEL. 053-754-4925 FAX. 053-751-4925

대구경북지사장 최 연 욱 (외)

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 : 김 명 근 김명근 (인)

(주)감정평가법인 삼일 대구경북지사 지사장 최 연 욱 (인)

감정평가액	이억팔백만원정(₩208,000,000.-)			
의 뢰 인	대구지방법원 사법보좌관 김 병 대	감정평가목적	경 매	
기 타 참고사항	-	제 출 처	경매8계	
소 유 자 (대상업체명)	조 정 우 (2025타경7083)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2025.03.11	2025.03.10 , 2025.03.11	2025. 03. 12

감정평가내용

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
구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	208,000,000
합 계					₩208,000,000

심사확인

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

심 사 자 : 감 정 평 가 사 김 [illegible] 상 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 대구광역시 동구 신천동 소재 '신천역' 북측 인근에 위치하는 '동대구 반도유보라' 제102동 제12층 제1203호에 대한 대구지방법원의 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 3월 11일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 3월 10일, 3월 11일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

본건은 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 구분등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유건물임.

② 구분소유의 집합건물은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조의 규정에 의거하여 대지권사용권(대지권)은 건물의 전유부분과 일체성을 지니고 있으며, 일반적인 거래관행상 건물과 대지사용권이 일체로 거래가 이루어지므로 토지와 건물을 구분하여 감정평가 하는 것이 곤란하나, 귀원 요청에 의거하여 대지권과 건물을 일체로 평가한 후, 한국부동산연구원에서 제시한「집합건물 토지·건물 배분비율표」에 의거하여 토지와 건물가격을 "구분건물 감정평가명세표" 상에 부기하였음.

③ 본건의 내부 이용상황은 입주자의 폐문부재 등으로 인해 내부 구조 및 마감상태 확인이 곤란하여 동류 및 유사형 부동산의 일반적인 구조, 마감상태, 건축물현황도 등을 참고하여 평가 하였음.

④ 본 집합건물(아파트)의 위치확인은 현장조사 및 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	대구광역시 동구 신천동 1507 동대구 반도유보라 제102동 제1203호
도로명주소	대구광역시 동구 송라로16길 11

주용도	공동주택(아파트) 126세대	
주구조	철근콘크리트구조	
사용승인	2018.02.28	
건물규모	층수	지상 22층
	연면적	7,471.4508 ㎡
비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련번호	동/층/호수	용도	건물면적(㎡)			대지권(㎡)	비고(전용률(%))
			전유	공용	분양		
가	102/12/1203	아파트	39.7596	19.5376	59.2972	20.1528	67.05

※ 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.

감정평가액 = 거래사례가격 X 사정보정치 X 시점수정치 X 가치형성요인비교치

2. 감정평가시 고려사항

-.

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

기호	소재지	동/층/호	용도	면적(㎡)		거래가액(원) (원/전유㎡)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	대지권			
#1	신천동 1507	○○○/○○/○○○○	공동주택 (아파트)	39.7596	20.1528	210,000,000 (@5,280,000)	2025.01.13 (2018.02.28)	-
#2	신천동 1507	○○○/○/○○○	공동주택 (아파트)	39.7596	20.1528	210,000,000 (@5,280,000)	2024.11.26 (2018.02.28)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

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

< 사례 #1 > : 일련번호 가

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ **비교 거래사례#1**

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

<table>
<tr><th>시군구</th><th>상승률
(시점수정치)</th><th colspan="4">산출근거</th></tr>
<tr><td rowspan="4">대구
동구
아파트</td><td rowspan="4">-0.998%
(0.99002)</td><td colspan="2">거래시점 /
기준시점</td><td colspan="2">2025.01.13/
2025.03.11</td></tr>
<tr><td rowspan="2">매매가격
지수</td><td>사례거래 당시
지수</td><td>2024.12</td><td>80.2</td></tr>
<tr><td>기준시점 당시
지수</td><td>2025.01</td><td>79.4</td></tr>
<tr><td colspan="2">산식</td><td colspan="2">1 + (79.4 - 80.2) / 80.2
≒ 0.99002</td></tr>
</table>

※ 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 #1]

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	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.000	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(㎡)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유㎡)		
			기호	단가 (원/전유㎡)						
가	102/12 /1203	39.7596	#1	5,280,000	1.000	0.99002	1.000	5,230,000	207,942,708	208,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	거래수준(원/전유㎡)	기타
본건 인근 유사물건	5,000,000-5,500,000	
본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.		

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

3. 인근 평가사례

기호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	대지권			
(1)	신천동 1507 ○○○/○/○○○	공동주택 (아파트)	39.7596	20.1528	209,000,000 (@5,260,000)	2025.02.28 (2018.02.28)	법원경매
(2)	신천동1507 ○○○/○/○○○	공동주택 (아파트)	39.7596	20.1528	217,000,000 (@5,460,000)	2023.10.23 (2018.02.28)	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임. (출처: 한국감정평가사협회)

4. 경매동향

용도별	대구 동구 2024년 03월 ~ 2025년 02월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	26,850,700,000	21,986,108,109	81.9	310	103	33.2

(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 평가목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
가	제102동 제12층 제1203호	39.7596	20.1528	208,000,000
합계		39.7596	20.1528	208,000,000

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

-.

052502-31-10006

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명	동대구 반도유보라 제102동 제12층 제1203호

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비고
	대구광역시 동구 신천동 [도로명주소] 대구광역시 동구 송라로16길 11	1507 동대구 반도 유보라 102동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 22층				
				1층	49.3095			
				2층	353.4353			
				3층	353.4353			
				4층	353.4353			
				5층	353.4353			
				6층	353.4353			
				7층	353.4353			
				8층	353.4353			
				9층	353.4353			
				10층	353.4353			
				11층	353.4353			
				12층	353.4353			
				13층	353.4353			
				14층	353.4353			

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명	동대구 반도유보라 제102동 제12층 제1203호

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비고
				15층	353.4353			
				16층	353.4353			
				17층	353.4353			
				18층	353.4353			
				19층	353.4353			
				20층	353.4353			
				21층	353.4353			
				22층	353.4353			
1	대구광역시 동구 신천동	1507	대	제3종 일반주거지역	27,512.4			
가				(내) 철근콘크리트구조 제12층 제1203호	39.7596	39.7596	208,000,000	비준가액
				소유권 1.x ------ 대지권	20.1528 x---- 27,512.4	20.1528		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 62,400,000 145,600,000	
	합 계						₩208,000,000.-	

(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 신천동 소재 "신천역" 북측 인근에 위치하며, 부근은 전면 노선상가 , 후면 다가구주택 및 단독주택지대 등으로 제반 주위환경 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 인근에 간선도로 및 지하철역 등이 소재하는 등 제반교통사정 보통임.

(3) 건물의 구조

가)철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지상22층 중 제102동 제12층 제1203호 단위세대로서,
외벽 : 화강석, 몰탈위페인팅 마가.
내벽 : 벽지, 타일 등 마감.
바닥 : 강화마루, 장판지, 타일 등 마감.
창호 : 칼라샷시2중창구조임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비 되어있으며, 도시가스에 의한 개별난방설비, 승강기설비, 소방설비 등 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

서측하향 완경사지에 평탄하게 조성된 가장형의 토지로, 아파트부지로 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

남측 및 동측으로 폭 약 15m, 서측으로 폭 약 8m 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

신천동 1507 :제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 대로2류(폭 30m~35m)(2023-08-31)(주간선도로)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(2023-08-31)(국지도로)(저촉), 소로2류(폭 8m~10m)(2023-08-31)(국지도로)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(집산도로)(저촉), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(꿈꽃유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 정비구역<도시 및 주거환경정비법>임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

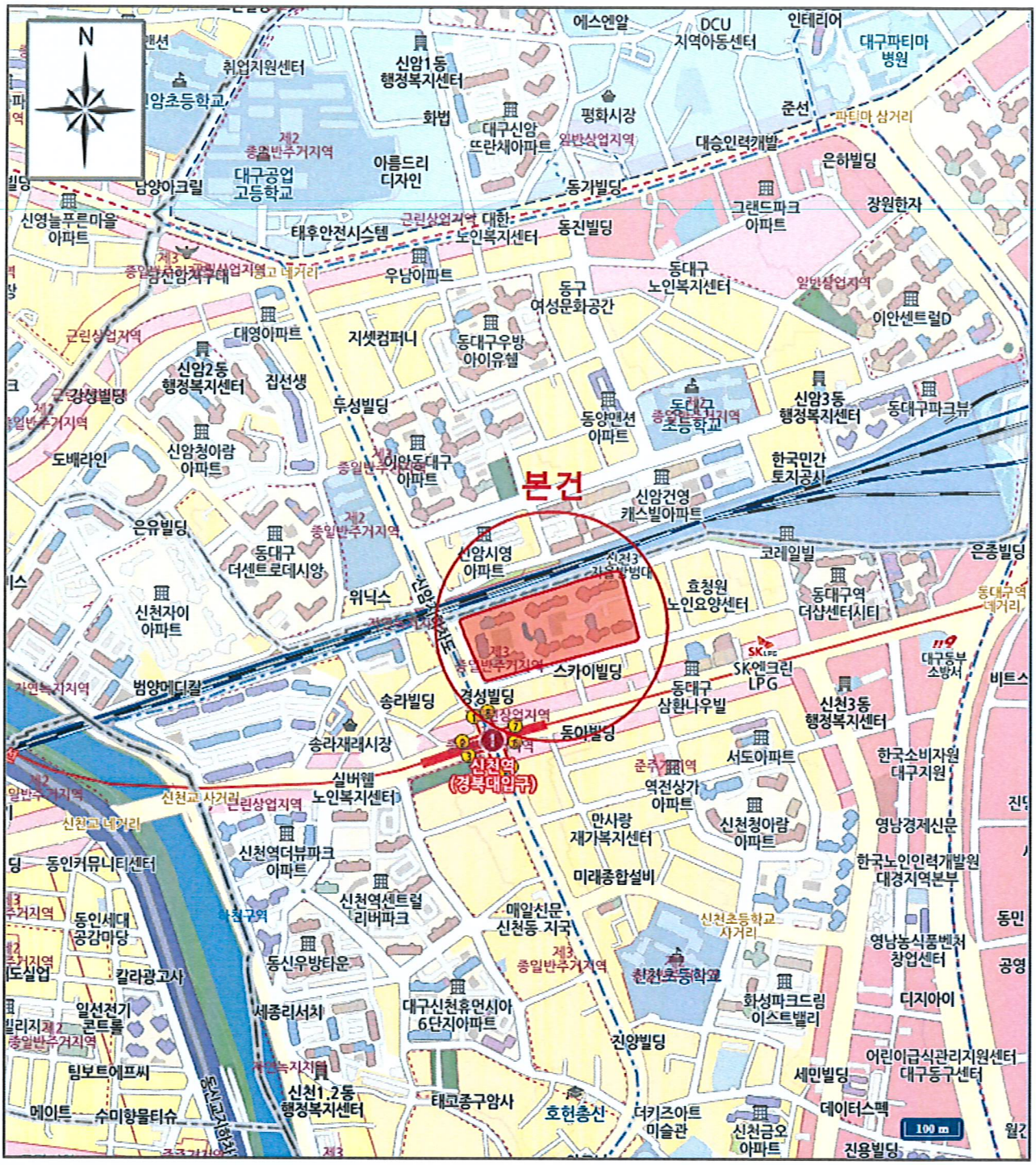
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계 : 미상임.
2)기 타 : 없 음.

052502-31-10006

광 역 위 치 도

소 재 지	대구광역시 동구 신천동 1507 동대구 반도유보라 제102동 제12층 제1203호

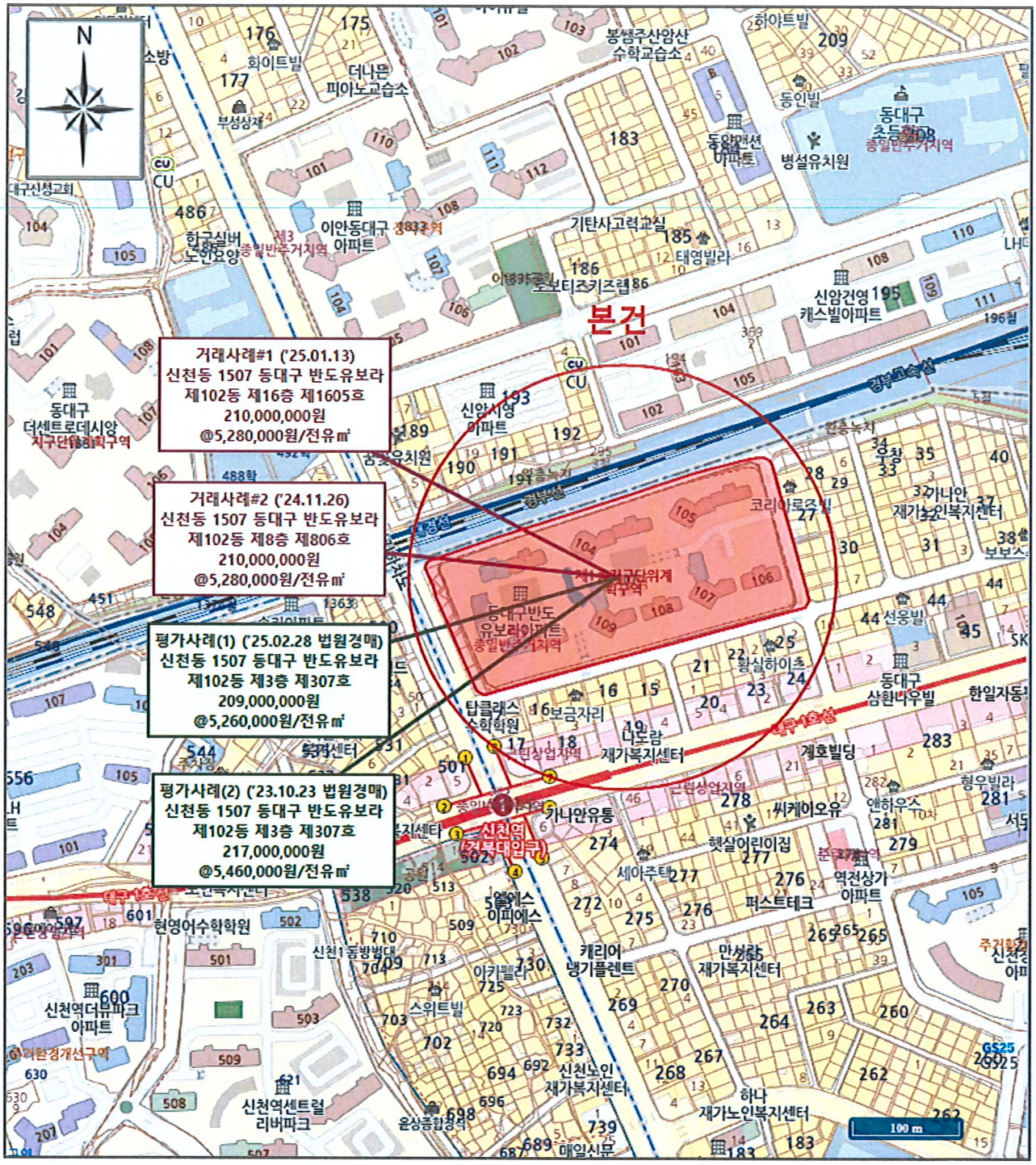


[범 례]	■ 본 건	■ 평가전례	■ 거래사례

052502-31-10006

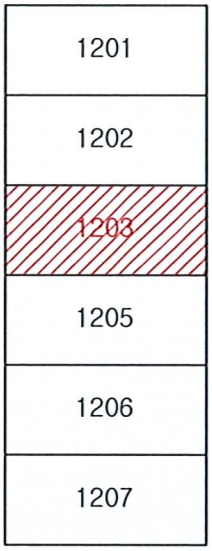
상 세 위 치 도

소 재 지	대구광역시 동구 신천동 1507 동대구 반도유보라 제102동 제12층 제1203호



[범 례] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

호별배치도



본건
[동대구 반도유보라 제102동 제12층 제1203호]

052502-31-10006

사 진 용 지

소 재 지	대구광역시 동구 신천동 1507

본건

수수료 청구서

문서번호 : 삼일 제052502-31-10006호

수　　신 : 대구지방법원 사법보좌관 김 병 대 귀하

제　　목 : 감정평가의뢰에 대한 회신 및 평가수수료 정산요청

1. 2025.02.17 자 귀 제『 2025타경7083 』호로 감정평가 의뢰하신 『 대구광역시 동구 신천동 1507 동대구반도유보라 102동 12층 1203호 』에 대하여 첨부와 같이 감정평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가업자의 보수에 관한 기준에 의거하여 아래와 같이 감정평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- - - 청 구 내 역 - - -

과 목		금 액	비 고
평 가 수 수 료		290,000	
실비	여 비	212,000	
	토지조사비		
	물건조사비	10,000	기본수수료 ≒290,000
	공부발급비	4,000	
	기타 실비	2,000	
	소 계	228,000	
특 별 용 역 비			
공 급 가 액		518,000	1,000원 미만 절사
부 가 세		51,800	
합 계		₩569,800	
기납부 착수금			
정 산 청 구 액		₩569,800	

※ 송 금 처 ※

◎ 대구은행 504-10-149089-7 (주)감정평가법인삼일

◎ 사업자등록번호 502-85-30064 (주)감정평가법인삼일

(주)감정평가법인 삼일 대구경북지사장

(TEL: 053-754-4925, FAX: 053-751-4925)

(주)감정평가법인 삼일

우)42175 대구광역시 수성구 동대구로 45 (두산동)3층
E-Mail : samil6@kapaland.co.kr

TEL. 053-754-4925
FAX. 053-751-4925

문서번호 : 삼일 제052502-31-10006호

시행일자 : 2025-04-01

수 신 : 대구지방법원 사법보좌관 김 병 대

참 조 : 경매8계

제 목 : 감 정 의 뢰 에 대 한 회 보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재·공람		
	번호				
처 리 과					
담 당 자					

1. 우리 (주)감정평가법인 삼일의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.02.17자 귀 제 『2025타경7083』 호로 우리 법인에 의뢰하신 『조 정 우 소유물건【 2025타경7083, 경매8계 】』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1 감정평가서 2 부
2 청구서 1 부
3 세금계산서 1 부

(주)감정평가법인 삼일 대구경북지사장