

감정평가서

건명	여선희 소유물건(2025타경3255)
의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 조선동
감정서번호	D052510-15-001

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.

동인감정평가법인(주) 대구경북지사

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
강동필

(인) 동인감정평가법인(주) (인)
강동필

감정평가액	이억칠천사백만원정 (₩274,000,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 조선동		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	대구지방법원 서부지원 경매3계		
소유자 (대상업체명)	여선희 (2025타경3255)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.10.16	2025.10.15 ~ 2025.10.16	2025. 10. 21	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	아파트	1세대 이	아파트 하	1세대 여	- 백	274,000,000
	합계					₩274,000,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인)					

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 대구광역시 달성군 옥포읍 소재 “대구강림초등학교” 남동측 인근에 위치하는 “옥포대성베르힐4단지 제419동 제05층 제501호” 집합건물(아파트)로서, 대구지방법원 서부지원의 경매목적에 의한 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가의 조건

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 법령이 정하는 바에 따라 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며 별도의 조건은 없습니다.

3. 기준시점

기준시점은 가격조사 완료일인 **2025년 10월 16일**로 하였습니다.

4. 감정평가방법

본건 아파트는 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 인근지역 내 동유형 및 유사형 아파트의 거래가격(평가전례)과 위치, 주위환경, 입지조건, 건물의 구조, 용재, 시공정도 및 층별 효용성 등 제 가격형성요인을 종합적으로 고려하여 건물과 대지권(소유권)을 일체로 한 거래사례비교법(평가선례)으로 시산가액을 산정한 후, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통하여 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

5. 기타 참고사항

1) 본건 아파트는 대지권과 건물을 일체로 평가한 후, 한국부동산연구원에서 제시한 「주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표」에 의거하여 토지와 건물가격을 배분하였으니 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 본건은 거주자 부재로 인해 내부구조 및 마감 상태 등의 확인이 곤란하여 동일 단지 내의 유사단위세대의 일반적인 마감 상태를 고려하여 평가하였습니다.

II. 감정평가액의 산출근거

1. 감정평가의뢰물건의 개요

소재지		대구광역시 달성군 옥포읍 교항리 2964 [도로명주소:대구광역시 달성군 옥포읍 돌미로 70]				
건물명/동/층/호		옥포대성베르힐4단지 제419동 제05층 제501호				
건물의 구조		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 17층				
건물용도		공동주택(아파트)	사용승인일		2016.10.25	
기호	동/층/호	면적(㎡)				용도
		전유	공용	공급	대지권	
1	419/05/501	84.8561	---	---	56.1475	아파트

2. 인근지역내 거래사례 및 평가사례의 선정

1) 인근지역내의 거래사례(평가사례)

기호	소재지	건물명	동/층/호	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래(평가)금액/(전유면적 단가)	거래시점/기준시점	비고
a	교항리 2964	옥포대성 베르힐4단지	419/02/201	84.8561	56.1475	273,000,000 (3,217,211)	2025.06.08	거래 사례
b	교항리 2964	옥포대성 베르힐4단지	417/05/501	84.8561	56.1475	269,000,000 (3,170,072)	2025.07.02	거래 사례
c	교항리 2964	옥포대성 베르힐4단지	409/01/104	84.9591	56.2157	252,000,000 (2,966,133)	2025.04.01	경매

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 거래사례의 선정

본건과 동일단지 내 위치하여 비교가능성이 높은 기호 a)를 선정합니다.

3. 감정평가액의 산출

1) 사례가격: \ 273,000,000-

2) 사정보정: 1.00

※ 당사자간의 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정이 필요하지 않습니다..

3) 시점수정: 0.99396

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 아파트 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “대구광역시 달성군 아파트매매가격지수”를 활용하여 산정하였습니다.

거래시점 매매가격지수 (2025.06.08.)	기준시점 매매가격지수 (2025.10.16.)	시점수정치
99.3	98.7	$98.7/99.3 \approx 0.99396$

거래시점 : 2025.06.08. 2023년05월 지수를 적용함.

기준시점 : 2025.10.16. 2025년09월 지수를 적용함.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4) 가치형성요인비교

개 별 요 인		사례 (a)	대상 (1)	격차율	비교내역
조 건	세 항 목				
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	보통	보통	1.00	대등함.
	교육시설 등의 배치				
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성				
	차량이용의 편리성				
	공공시설 및 편익시설과의 배치				
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)				
단지 건물 요인	시공업체의 브랜드	보통	보통	1.00	대등함.
	단지 내 총세대수 및 최고층수				
	건물의 구조 및 마감상태				
	경과연수에 따른 노후도				
	단지 내 면적구성(대형, 주형, 소형)				
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)등				
개별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)	02층 보통	05층 보통	1.01	층별 효용에서 우세함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기				
	내부 평면방식(베이)				
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등				
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	보통	보통	1.00	대등함.
누 계				1.010	

5) 감정평가액(비준가액)의 결정

기호	거래사례 (원/세대)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례)	산출가액	비준가액
1	273,000,000	1.000	0.99396	1.010	84.8561 / 84.8561	274,064,591	274,000,000

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사가격

가격수준	270,000,000 원/세대 ~ 280,000,000 원/세대 내외수준인 것으로 조사됨.
------	--

IV. 감정평가액 및 결정의견

1. 감정평가액

기호	공 부 (의 회)		사 정		감정평가액	
	종별	면적(㎡)	종별	면적(㎡)	단가	금액
1	아파트	84.8561	아파트	84.8561	--	274,000,000
감정평가액						274,000,000

2. 결정의견

상기 평가사례와 거래사례, 인근 유사부동산의 가격수준 등을 종합적으로 검토한 결과 거래사례(평가사례)비교법에 의한 감정가격의 합리성이 인정되는 바, 이를 평가대상부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

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 옥포읍 소재 "대구강림초등학교" 남동측 인근에 위치하는 "옥포 대성베르힐4단지 제419동 제5층 제501호"단위세대로서, 부근일대는 아파트단지, 공원, 근린생활시설 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하며, 제반교통사정은 보통입니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 17층건 중 제5층 제501호 단위세대로서,
 -외벽 : 석재타일 및 몰탈위페인트 등 마감
 -내벽 : 벽지 및 타일 등 마감
 -바닥 : 박닥재 및 타일 등 마감
 -창호 : 샷시창호 입니다.

(4) 이용상태

아파트로 이용중입니다.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 소화전설비, 도시가스설비, 난방설비 등이 되어 있습니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 토지로 아파트부지로 이용중입니다.

(7) 인접 도로상태등

북측으로 폭 약 30미터 내외의 포장도로와 접합니다.

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)

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역(2014-12-18), 지구단위계획구역, 대로3류(폭 25m~30m)(2014-12-18)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(2014-12-18)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공공주택지구(2016-12-19)<공공주택 특별법>, 상대보호구역(경서중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(교향고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(교향초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(교향고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(교향초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

없습니다.

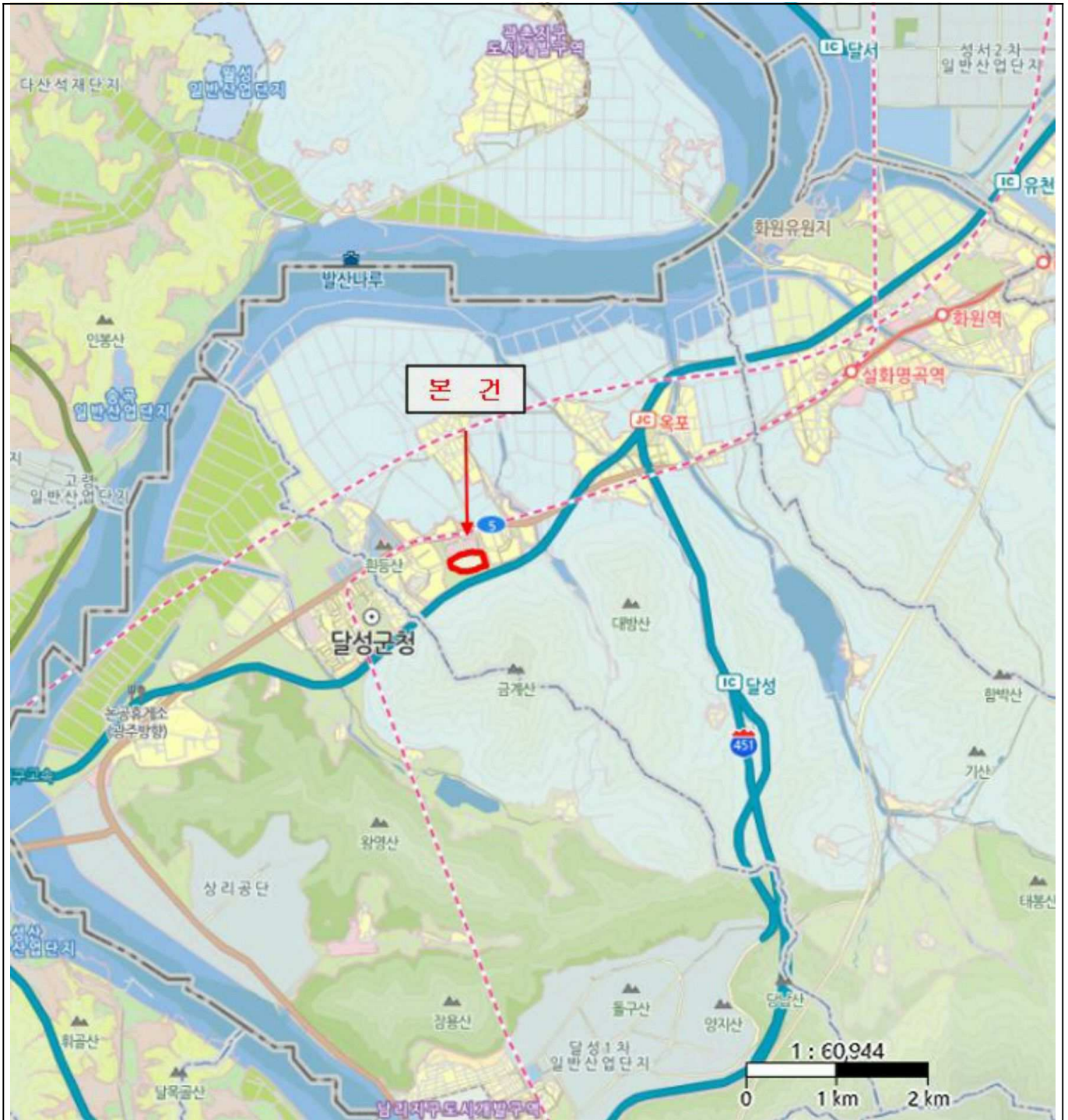
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계 : 미상입니다.
- 2)기타 : 없습니다.

광역 위치도



소재지	대구광역시 달성군 옥포읍 교항리 2964 옥포대성베르힐4단지 419동 5층 501호
-----	--



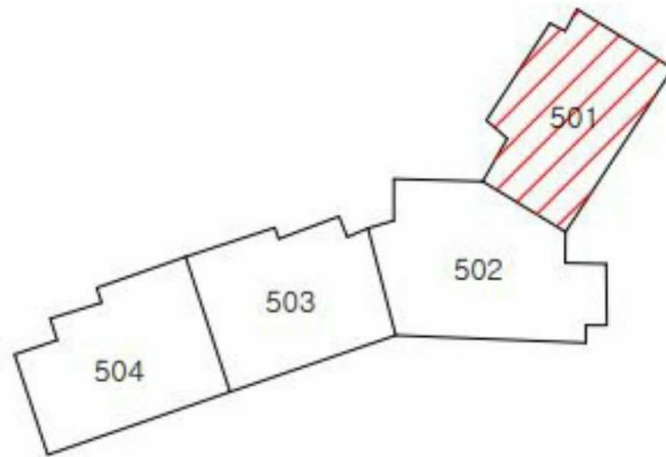
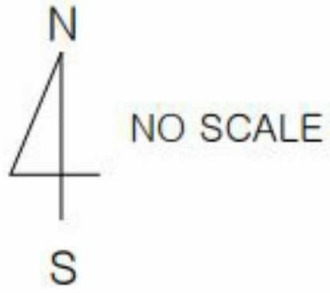
위치도



소재지	대구광역시 달성군 옥포읍 교항리 2964 옥포대성베르힐4단지 419동 5층 501호
------------	--



호 별 배 치 도

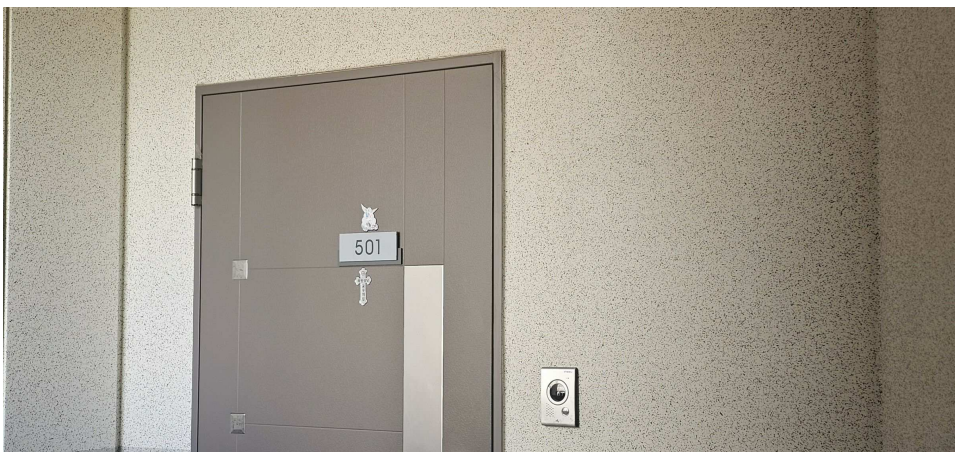


대구광역시 달성군 옥포읍 교항리 2964
옥포대성베르힐4단지 제419동 제5층 제501호

사 진 용 지



본건 전경



본건 현관