

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명	신현규 소유물건 (2025타경32016)
의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 조선동
감정평가서번호	DS02-2511-1093

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

대승감정평가사사무소

대구광역시 남구 안지랑로17길 5, 3층 302호

TEL : 053-355-4435 / FAX : 053-782-8856



# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
 류대영

류

대영



감정평가액	이억오천오백만원정 (₩255,000,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 조선동		감정평가목적	법원경매		
제출처	대구지방법원 서부지원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	신현규 (2025타경32016)		감정평가조건	-		
목록표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타참고사항	-		2025.11.06	2025.11.05 ~ 2025.11.06	2025.11.07	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	255,000,000
		이	하	여	백	
합계					₩255,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 대구광역시 달서구 송현동 소재 “효성초등학교” 북측 인근에 위치하는 구분건물(우방송현하이츠 제202동 제1층 제104호)로서, 대구지방법원 서부지원의 경매목적을 위한 감정평가입니다.

### 2. 감정평가대상물건의 개요

소재지	대구광역시 달서구 송현동 906 [도로명주소] 대구광역시 달서구 학산남로 90						
건물명	우방송현하이츠						
건물의 구조	철근콘크리트조 평지붕				사용승인일	2002.05.20.	
일련번호	동	층	호	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	용도	비고
가	202	1	104	32.26	31.9931	근린생활시설	-

### 3. 기준시점

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 의하여 가격조사를 완료한 일인 2025년 11월 06일입니다.

### 4. 실지조사 실시기간

물건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 11월 05일, 2025년 11월 06일에 실시하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제2조제1호에 따른 “시장가치”는 토지 등(이하 “대상물건”이라 한다)이 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 가액(價額)을 의미하며, 대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 “시장가치”를 기준으로 감정평가하되, 감정평가목적에 고려하여 결정하였습니다.

## 6. 감정평가조건

감정평가에 별다른 조건은 없습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가방법

### 1. 감정평가액 결정의 법적근거

본건의 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관계 법령이 정하는 바와 감정평가이론에 따라 감정평가하였습니다.

### 2. 감정평가방법

부동산에 대한 감정평가는 다양한 감정평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

- 1) 감정평가대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 “공시지가기준법” ,
- 2) 대상물건의 재조달원가에서 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 “원가법” ,
- 3) 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 “거래사례비교법” ,
- 4) 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 “수익환원법” 이 있습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3. 감정평가방법의 적용

본건은 집합건축물대장 및 등기사항전부증명서상 구분등기로 되어 있고, 실제 구조가 독립되어 있는 바, 「집합건물 소유 및 관리에 관한 법률」에 의거 각각 소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유부동산입니다. 따라서 본건에 대한 가격결정은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조제2항 단서 규정에 따라 대상물건의 특성 등으로 인하여 원가법이나 수익환원법 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절하여 주된 방식에 대한 합리성 검토는 생략하였습니다.

### 4. 기타 참고사항

- 1) 본건의 위치 확인은 현장에서 탐문조사된 사항 및 건축물현황도 등에 의거하여 확인하였습니다.
- 2) 본건 구분건물은 대지권과 건물을 일체로 감정평가한 후, 한국부동산연구원에서 제시한 「집합건물 토지·건물 배분비율표」 및 지역적 특성, 대상부동산의 성격 등에 의거하여 토지와 건물가액을 배분하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 감정평가액의 산출근거

### 1. 거래사례비교법의 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거하여, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 토지의 소유권(대지권) 및 건물을 일체로 감정평가하는 방법입니다.

### 2. 거래사례의 선정

#### 1) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명/동/층/호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	계약일자
①	상인동 1473	고려낙원아파트 /제상가동/1층/10*호	52.8	450,000,000	8,522,727	2024.07.23.
②	상인동 1515	상인보성아파트 /제107동/1층/10*호	90.72	900,000,000	9,920,635	2024.05.17.
③	상인동 133	상인자이/제상가동 /1층/10*호	32.4	397,000,000	12,253,086	2023.05.03.

[ 출처: 한국부동산원 ]

#### 2) 비교사례의 선정

본건 인근의 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높은 [ 거래사례 ① ]을 선정하였습니다.

### 3. 사정보정

사정보정이란 감정평가에 있어서 비교사례로 선정한 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가치수준으로 정상화하는

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

작업을 의미하는 것으로서, 상기 선정된 거래사례는 특별한 사정의 개입 등이 없는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않습니다.(1.000)

## 4. 시점수정

한국부동산원에서 조사·발표하는 “대구광역시 매매 가격지수(집합상가)”을 활용하여 시점수정치를 산정하되, 해당 분기의 매매 가격지수가 미고시된 경우 직전 분기의 매매가격지수를 적용하였습니다.

기간	매매 가격지수 (%)	시점수정	비고
2024.07.23. ~ 2025.11.06.	-1.106	0.98894	집합상가 지역 : 대구 (24.07.23~25.11.06) 2024년 03분기 : 0.27 2024년 04분기 : -0.06 2025년 01분기 : -0.38 2025년 02분기 : -0.37 2025년 03분기 : -0.36 2025년 04분기 : -0.36 (2025년 03분기 자료)  $(1+0.0027*70/92)*(1-0.0006)*(1-0.0038)$ $)*(1-0.0037)*(1-0.0036)*(1-0.0036*37/$ $92) \approx 0.98894$

※ 2025년 04분기 매매 가격지수 미고시로, 직전 분기 매매 가격지수를 연장 적용하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 가치형성요인 비교

1) 감정평가대상 일련번호 가) / 사례 기호 ①

구분		요인비교치	비고
조건	세부항목	대상/사례	
단지 외부 요인	고객유동성과의 적합성	0.92	배후지의 크기 등에서 열세합니다.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성 (가로폭, 구조 등) 등		
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.02	건물 노후도에서 우세합니다.
	건물전체의 공실률		
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고 층수 등		
개별 요인	층별 효용	1.00	대등합니다.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등합니다.
가치형성요인 비교치(누계)		0.938	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

일련 번호	비교사례		사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	시산가액 (원)	결정가액 (원)
	기호	사례단가 (원/㎡)							
가	㉠	8,522,727	1.000	0.98894	0.938	7,905,901	32.26	255,044,359	255,000,000

## 7. 가격참고자료

- 평가사례

기호	소재지	건물명/동/층/호	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	기준시점	평가목적
㉠	송현동 906	우방송현하이츠 /제202동/1층/10*호	32.26	320,000,000	2025.04.08.	담보
㉡	상인동 42	보성은하아파트 /제111동/1층/10*호	40.05	300,000,000	2023.07.14.	담보
㉢	송현동 906	우방송현하이츠 /제201동/1층/10*호	53	398,000,000	2022.04.08.	담보
㉣	송현동 906	우방송현하이츠 /제202동/1층/10*호	38	220,000,000	2018.11.26.	담보

[ 출처: 한국감정평가사협회 ]

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정의견

### 1. 감정평가액 결정

구분		소재지	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	감정평가액 (원)
종별	일련번호				
구분 건물	가	대구광역시 달서구 송현동 906 우방송현하이츠 제202동 제1층 제104호	32.26	31.9931	255,000,000
합계					<u>₩255,000,000</u>

### 2. 결정의견

상기 거래사례와 평가사례, 인근지역 내 유사형 부동산의 가격수준 등을 종합적으로 검토하여 거래사례비교법에 의한 비준가액의 합리성이 인정되는 바, 이를 감정평가대상부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 또는 용 도	용도지역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액 (원)	비 고
					공 부	사 정		
1  가	대구광역시 달서구 송현동	906 우방송현 하이츠 제202동	근린생활 시설	철근콘크리트조 평지붕 2층				
	[도로명주소] 대구광역시 달서구 학산남로 90		근린생활 시설	1층	502.08			
			근린생활 시설	2층	396.59			
	대구광역시 달서구 송현동	906	대	제3종일반주거지역	37,421			
				(내) 철근콘크리트조 제1층 제104호	32.26	32.26	255,000,000	비준가액
			1. 소유권 대지권	31.9931				
				----- 37,421	31.9931			
					토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 153,000,000 102,000,000		
	합 계						₩255,000,000.-	
			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 달서구 송현동 소재 "효성초등학교" 북측 인근에 위치하며, 부근일대는 학교, 대단위 아파트단지 및 주변 상가 등으로 형성되어 있습니다.

## (2) 교통상황

본건 단지까지 차량출입이 가능하며, 대중교통의 이용 및 간선도로와의 접근성 등 제반교통 사정은 보통입니다.

## (3) 건물의 구조

- 가) 철근콘크리트조 평지붕 지상 2층 건물(202동) 중 제1층 제104호로서,  
 - 벽체: 몰탈위 페인팅, 강화유리 마감  
 - 바닥: 아스타일 등 마감  
 - 창호: 샷시창호입니다.

## (4) 이용상태

근린생활시설로 이용중입니다.

## (5) 설비내역

공용 위생설비, 급·배수설비 등이 되어 있습니다.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

# 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) |

북동하향 경사지대에 위치하는 부정형의 토지로서, "아파트 및 근린생활시설 건부지"로 이용 중입니다.

### (7) 인접 도로상태등

북측 및 동측으로 폭 약 20m의 포장도로와 각각 접합니다.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(세부사항은 녹색환경과 문의요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(대구하이텍고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(세부사항은 남부교육청 문의요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(세부사항은 남부교육청 문의요망)<교육환경 보호에 관한 법률>입니다.

### (9) 공부와의 차이

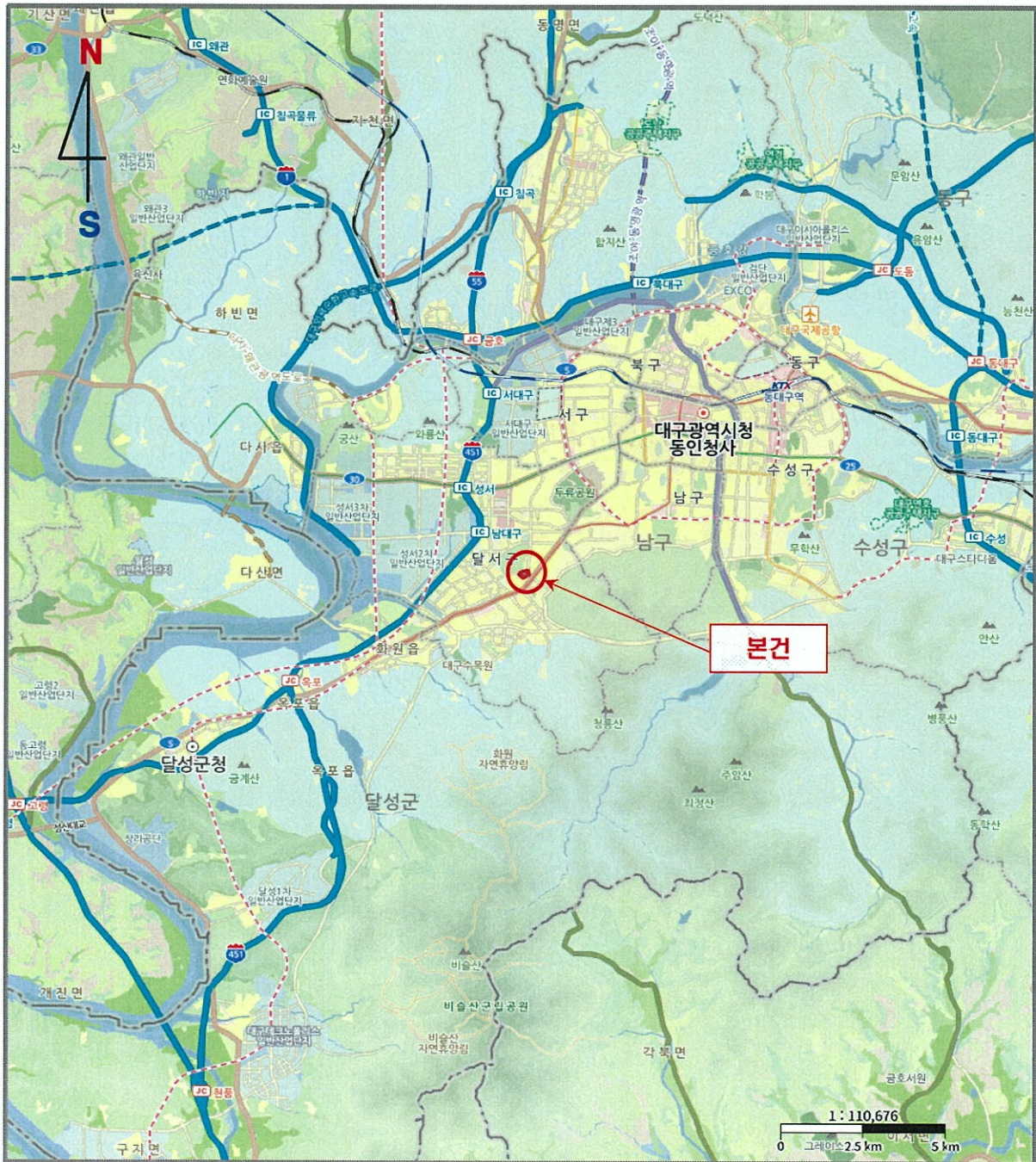
없습니다.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계: 미상입니다.
- 2) 기타: 현장조사시 거주인 부재 등으로 내부 마감상태 및 구조 등을 확인하지 못하여 동류형 구분건물의 일반적인 마감상태 등을 참고하여 감정평가하였으니, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

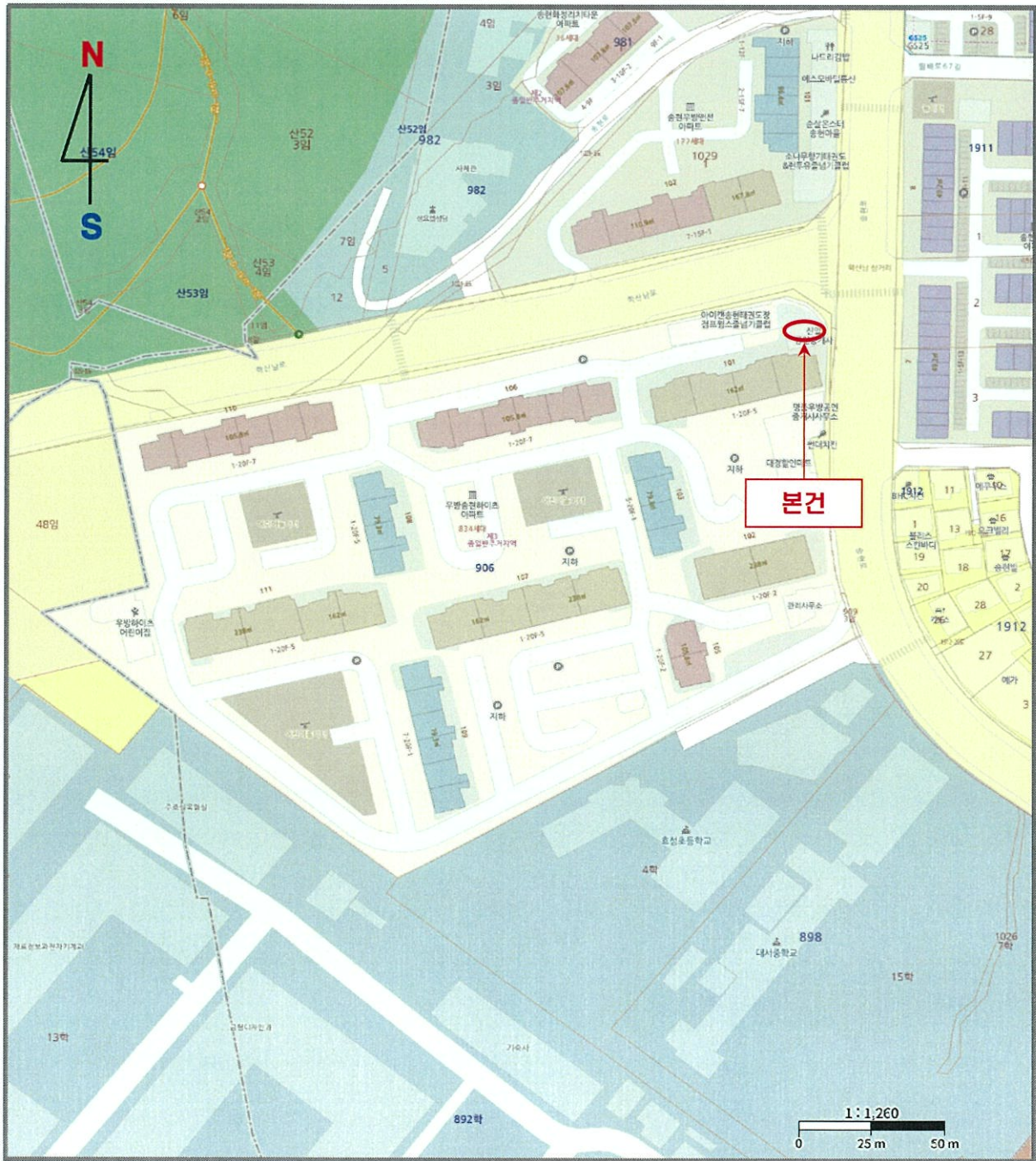
# 광역 위치도

소재지      대구광역시 달서구 송현동 906번지  
 [ 우방송현하이츠 제202동 제1층 제104호 ]



# 상세 위치도

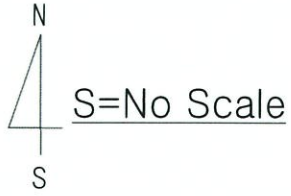
소재지      대구광역시 달서구 송현동 906번지  
 [ 우방송현하이츠 제202동 제1층 제104호 ]



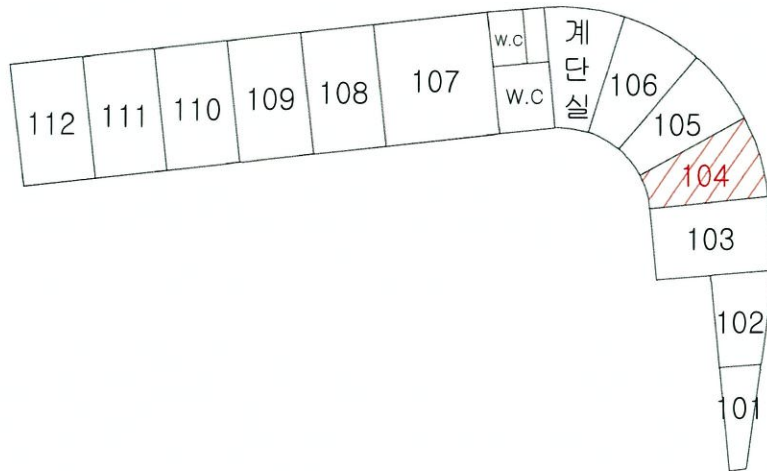
# 호 별 배 치 도

기호 : ( )

S : 1



[ 호 별 배 치 도 ]



[ 본 건 ]

(대구광역시 달서구 송현동 906  
우방송현하이츠 제202동 제1층 제104호)

# 사진용지



[본건 전경]



[본건 전경(제104호)]