

# 감정평가서

건명	성미나 소유물건 (2025타경31705)
의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 최상욱
감정서번호	D052508-27-001

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	일억삼천삼백만원정 (₩133,000,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 최상욱		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	대구지방법원 서부지원 경매6계		
소유자 (대상업체명)	성미나 (2025타경31705)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.08.28	2025.08.28	2025. 09. 04	
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	133,000,000
	합계					₩133,000,000
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 달서구 도원동 소재 “대구노전초등학교” 북동측 인근에 위치하는 “한실들마을 제510동 제10층 제1004호” 집합건물(아파트)로서, 대구지방법원 서부지원의 경매목적에 위한 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 08월 28일**로 하였습니다.

### 4. 감정평가방법

본건 아파트는 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 인근지역내 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 소유자 또는 이해관계인 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 달서구 도원동 1429 [도로명주소:대구광역시 달서구 한실로 49]					
건물명/동/층/호	한실들마을 510동 10층 1004호					
건물의 구조	철근콘크리트 벽식구조 슬래브지붕 20층					
건물용도	공동주택(아파트)			사용승인일	1996.12.07	
기호	동/층/호	면적(㎡)				용도
		전유		대지권		
		공부	사정	공부	사정	
1	510/10/1004	59.76	59.76	37	37	아파트

### 2. 인근지역 내 거래사례 및 평가사례의 선정

#### 1) 인근지역 내의 평가사례 및 거래사례

기호	소재지	건물명	동/층/호	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액/평가금액	거래시점/기준시점	비고
a	달서구 도원동 1429	한실들마을	514/11/1101	59.76	36	135,000,000 (2,259,036원/㎡)	2025.08.27	평가 사례
b	달서구 도원동 1429	한실들마을	512/502	59.76	37	123,000,000 (2,058,232원/㎡)	2024.10.20	거래 사례
c	달서구 도원동 1429	한실들마을	<b>514/902</b>	<b>59.76</b>	<b>36</b>	<b>135,000,000</b> <b>(2,259,036원/㎡)</b>	<b>2025.08.27</b>	거래 사례

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2) 거래사례(평가선례)의 선정

선례(c)는 본건과 동일한 단지내 거래사례로 위치 등에 있어 비교가능성이 높으며 최근에 거래된 사례로 선정합니다.

## 3. 감정평가액의 산출

1) 사례가격: \ 135,000,000-

2) 사정보정: 1.00

※ 별도 사정보정요인 없음.

3) 시점수정: 1.00000

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

거래시점 매매가격지수 (2025.08.27.)	기준시점 매매가격지수 (2025.08.28.)	시점수정치
98.1	98.1	98.1/98.1≒1.00000

거래시점 : 2025.08.27. 2025년07월 지수를 적용함.

기준시점 : 2025.08.27. 2025년07월 지수를 적용함.

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 4) 가치형성요인비교

개 별 요 인		거래사례 (3)	본건 (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 편의시설과의 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)	보통 9층 남향	보통 10층 동향	0.985	향별 효용도에서 열세함.
	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				0.985	

## 5) 감정평가액(비준가액)의 결정

기호	거래사례 (원/세대)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례)	산출가액	비준가액
1	135,000,000	1.000	1.00000	0.985	59.76 / 59.76	132,975,000	133,000,000

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## III. 참고가격 자료

### 1. 인근 부동산 탐문조사가격

가격수준	125,000,000 원/세대 ~ 135,000,000 원/세대 수준인 것으로 조사됨.
------	--

## IV. 감정평가액 및 결정의견

### 1. 감정평가액

기호	공 부 (의 회)		사 정		감정평가액	
	종별	면적(㎡)	종별	면적(㎡)	단가	금액
1	아파트	59.76	아파트	59.76	-	133,000,000
감정평가액						<b>\ 133,000,000</b>

### 2. 결정의견

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

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1.	1동의 건물의 대구광역시 달서구 도원동 [도로명주소] 대구광역시 달서구 한실로 49	표시 1429 한실들 마을 510동	아파트	철근콘크리트 벽식구조 슬래브지붕 20층				
			대피소	지하	313.92			
			아파트	1층	341.57			
			아파트	2층 ~ 20층 각	325.72			
			전기실, 발전기실, 열교환실, 관리소 및 주민복지 시설	부속건축물 철근콘크리트 라멘조 2층				
			전기실, 발전기실, 열교환실	지하	364.58			
			노인정, 도서실, 오락실	1층	196.36			
			관리소, 입주자 집회소	2층	162.21			
			공중변소	조적조 단층	12			
			지하주차장	철근콘크리트 라멘조	6,293.84			
전유부분의	건물의	표시	(내) 철근콘크리트	59.76	59.76	133,000,000	비준가액	

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	대지권의 토지의 표시:1. 대구광역시 달서구 도원동  대지권의 종류:1.  대지권의 비율:1.	목적인  1429  소유권	토지의  대	벽식구조 10층 1004호  표시  소유권/대지권	52,243.3  37 52,243.3x----- 52,243.3	37  37	배분내역 토 지 : 53,200,000 건 물 : 79,800,000	
<b>합 계</b>							<b>₩133,000,000.-</b>	
			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 도원동 소재 "대구노전초등학교" 북동측 인근에 위치하는 한실들 마을 제510동 제10층 제1004호 단위세대로서, 부근 일대는 아파트단지, 각종 근린생활 시설, 학교 등으로 형성되어 있습니다.

### (2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 시내버스 승강장이 소재하는 등 제반 교통 사정은 보통입니다.

### (3) 건물의 구조

기호 1): 철근콘크리트 벽식구조 슬래브지붕 20층 건 중 제10층 제1004호 단위세대로서,  
외벽: 몰탈위 페인팅 등 마감,  
내벽: 벽지, 타일 등 마감,  
바닥: 타일, 장판 등 마감,  
창호: 샷시 창호 등 마감입니다.

### (4) 이용상태

아파트로 이용 중입니다.

### (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 난방설비, 소화전설비, 화재탐지 및 경보설비, 승강기 설비 등이 구비 되어있습니다.

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형 토지로서, 인접지대와 대체로 평탄하게 조성되어 있으며, 아파트로 이용 중입니다.

# 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) |                   |               |          |

## (7) 인접 도로상태등

본건 단지 남측으로 왕복 7차선, 서측으로 왕복 4차선, 동측으로 왕복 2차선의 포장도로와 각각 접합니다.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(공동주택용지), 대로1류(폭 35m~40m)(접합), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(세부사항은 녹색환경과 문의요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(세부사항은 남부 교육청 문의요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 택지개발지구기타(택지개발사업완료)<택지개발촉진법>.

## (9) 공부와의 차이

없습니다.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계: 미상입니다.
- 2) 기 타: 없습니다.

# 광역위치도



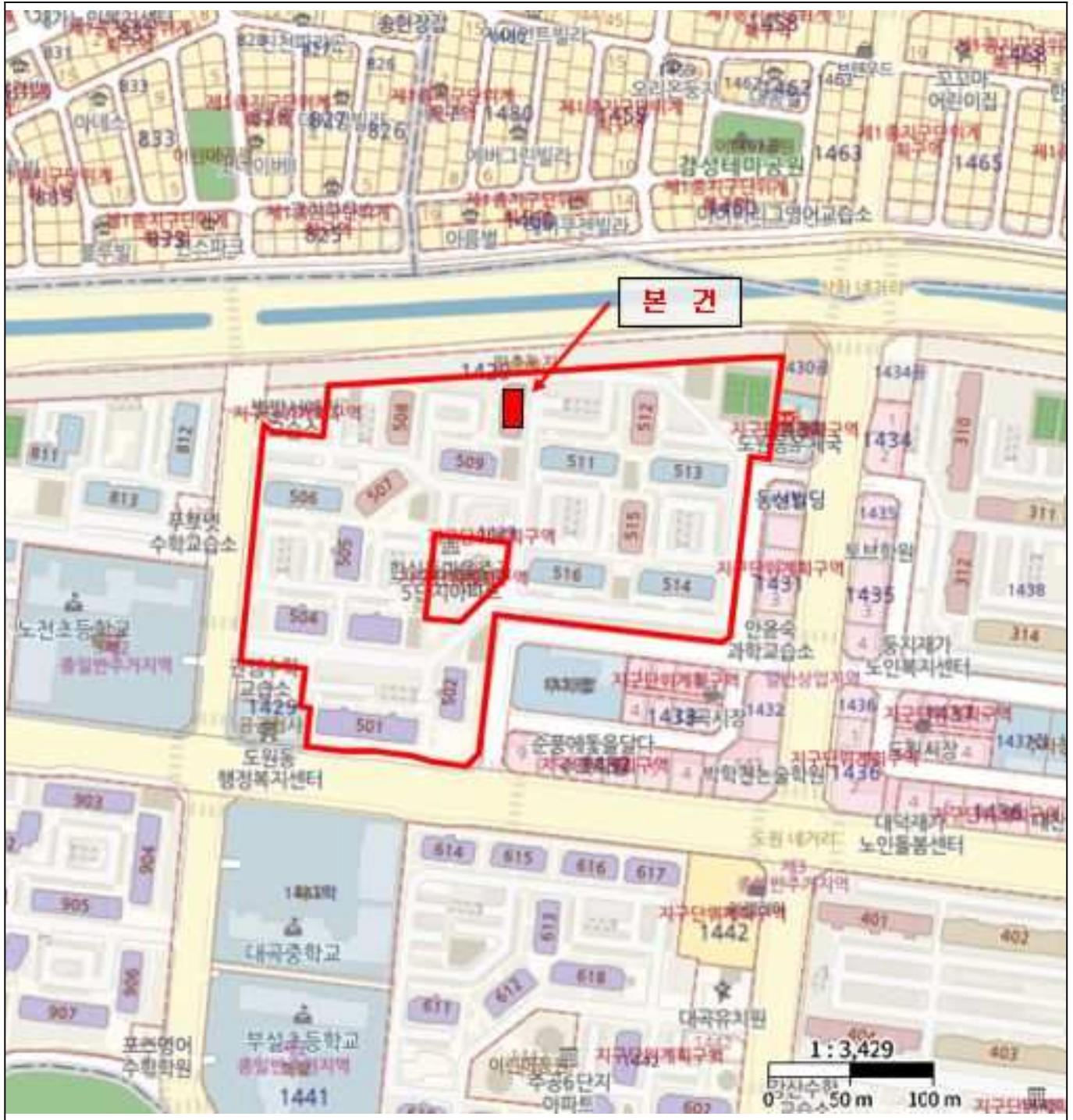
소재지	대구광역시 달서구 도원동 1429 한실들마을 510동 10층 1004호
-----	---



# 위치도



소재지	대구광역시 달서구 도원동 1429 한실들마을 510동 10층 1004호
-----	---



# 호별배치도



소재지

대구광역시 달서구 도원동 1429 한실들마을 510동 10층 1004호

1001

1002

1003

1004

[본건]

한실들마을 제510동 제10층 제1004호

# 사 진 용 지



[ 본건 전경 ]



[ 본건 출입구 전경 ]

# 사 진 용 지



[ 본건 현관 전경 ]