

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 최미혜 소유물건
(2025타경31574)

의뢰인: 대구지방법원 서부지원
사법보좌관 조선동

감정평가서번호: DN-250728-001


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.

다나감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
 이상현

이 상 현 

감정평가액	사억이천만원정 (₩420,000,000.-)			
의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 조선동	감정평가 목적	경매	
제출처	경매1계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	최미혜 (2025타경31574)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.08.07	2025.08.07	2025.08.08

감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1세대	아파트	1세대	-	420,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩420,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 대구광역시 달서구 유천동에 위치하는 공동주택(아파트) “진천역에이케이그랑폴리스 제104동 제21층 제2102호” 단위세대로서 대구지방법원 서부지원의 경매를 목적으로 하는 감정평가입니다.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조제1항의 감정평가의 대상이 되는 토지등(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)인 “시장가치” 를 기준으로 감정평가하였습니다.

3. 감정평가 조건

감정평가조건은 없습니다.

4. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 8월 7일자입니다.

5. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 2025년 8월 7일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였으며, 실지조사시 의뢰목록 및 공부를 기준으로 하여 대상물건의 현황, 대상물건의 특성 등을 확인하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 감정평가 근거법령, 방법 및 의견

1. 감정평가 근거법령

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였습니다.

2. 감정평가 관련규정(감정평가에 관한 규칙)

제16조(토지와 건물의 일괄감정평가) 감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

제2조(정의) 이 규칙에서 사용하는 용어의 뜻은 다음 각 호와 같다.

7. "거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

3. 감정평가 방법

가) 본 구분건물(아파트)은 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 거래사례비교법으로 평가하되, 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제 16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 하여 감정평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나) 본건은 건물과 대지사용권이 일체로 거래되는 구분건물로서 대상물건의 특성상 주된 감정평가방법 외의 "토지와 건물의 가액을 각각 산정한 후 이를 합산하여 감정평가액을 산정하는 방법인 원가법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 감정평가액을 산정하는 방법인 수익환원법"으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 불필요하거나 부적절하다고 판단되어 이를 생략하였습니다.

4. 그 밖의 사항

가) 구분소유의 집합건물은 "집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률" 제20조의 규정에 따라 건물과 대지사용권이 일체성을 가지고 또한 일반적으로 건물과 대지사용권을 일체로 하여 거래가 되나, 경매진행시 참고를 위해 토지와 건물의 가격은 한국부동산연구원의 구분건물(아파트)의 「토지/건물 배분비율표」와 지역상황, 대상 부동산의 특성 등을 종합적으로 참작하여 토지와 건물의 가격을 배분하여 「구분건물 감정평가명세표」에 명기하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

나) 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부현황 및 상태 등은 확인하지 못하여 동류형 물건의 일반적 상황을 기준으로 하였으니, 경매참여시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III. 대상부동산의 개요

【 일련번호 1 】

소재지	대구광역시 달서구 유천동 597 [도로명주소] 대구광역시 달서구 월배로11길 33(유천동)				
건물명	진천역에이케이그랑폴리스				
건물 개황	토지 지목	대지면적(m ²)	용도지역	토지용도	비고
	대	66,478.8	제3종일반주거지역 준주거지역	아파트부지	
	주 구조	주 용 도	층수(지하/지상)	사용승인일	비고
	철근콘크리트구조	공동주택 (아파트)	지상26층	2013.04.29	

일련번호	동 층/호수	용도	면 적(m ²)			대지권 비 율	비 고
			전유(m ²) (A)	공용(m ²) (B)	합 계(m ²) (A+B)		
1	제104동 21층/2102호	공동주택 (아파트)	84.8541	28.4352	113.2893	66,478.8m ² 중 39.4218/66,478.8	

※ 해당호의 면적은 집합건축물대장(전유부, 갑)에 근거하였으며, 공용면적은 공용부분 "주" 합산면적임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 산출

가. 거래사례비교법에 의한 감정평가액

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법인 거래사례비교법을 적용하였습니다.

[감정평가에 관한 규칙] 제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인 등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 거래사례의 선정

대상물건과의 물적 유사성 등을 고려하여 아래사례를 비교사례로 선정하였습니다.

기호	소재지	건 물 명	전유면적 (㎡)	거래시점	거래가액(원)	전유면적기준 단가(원/㎡)	비 고
		동/호수		사용승인일			
A	대구광역시 달서구 유천동 5**	진천역****	84.8541	2025.01.31	425,000,000	5,008,597	
		1**동 19**호		2013.04.29			

※ 거래단가/자료출처 : 전유면적 기준/집합건물등기사항전부증명서, KAIS

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 사정보정

비교사례는 인근지역의 정상적인 가치수준 대비 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않습니다. 【1.00】

4. 시점수정

(1) 개요

한국부동산원에서 조사·발표하는 「전국주택가격동향조사」의 “대구광역시 달서구 매매 가격지수(아파트, 월별)”를 활용하여 시점수정치를 산정하였습니다.(2025.03=100.0)

(2) 시점수정치

일련 번호	거래사례(A)		대상물건(1)		시점수정치	비고
	거래시점	지수	기준시점	지수		
1	2024년 12월	101.0	2025년 06월	98.8	0.97822	대구광역시 달서구 (아파트)

- 시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수 (※ 소수점 6째 자리에서 사사오입)
- 거래시점 지수 : 거래시점지수는 거래시점 직전월 발표된 지수, 기준시점 지수는 기준시점 당시 최종 발표된 지수를 활용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

【일련번호 1 : 비교사례 A】

조건	구분 세부항목	격차율		비고
		비교사례	대상물건	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	본건은 비교사례와 같은 단지에 위치하며 외부요 인 대등함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건은 비교사례와 같은 단지에 위치하며 내부요 인 대등함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.01	본건은 비교사례 대비 층별효용에서 다소 우세 함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
누 계		1.010		

6. 감정평가액의 결정

일련 번호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유면적 (㎡)	산출가액 (원)	결정가액 (원)
1	5,008,597	1.00	0.97822	1.010	84.8541	419,900,926	420,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 기타 참고자료

1. 평가사례

소재지	건 물 명	평가 목적	전유면적 (㎡)	기준시점	평가가액 (원)	단 가 (원/㎡)	비 고
	동/호수			사용승인일			
달서구 유천동 5**	진천역*****	경매	84.9195	2024.12.23	406,000,000	4,780,998	
	1**동 3**호			2013.04.29			
달서구 유천동 5**	진천역*****	경매	71.9288	2024.11.12	383,000,000	5,324,710	
	1**동 11**호			2013.04.29			
달서구 유천동 5**	진천역*****	경매	101.7583	2024.06.26	505,000,000	4,962,740	
	1**동 16**호			2013.04.29			

※ 평가단가/자료출처 : 전유면적 기준/한국감정평가협회 감정평가정보화시스템

2. 거래사례

소재지	건 물 명	전유면적 (㎡)	거래시점	거래가액 (원)	단 가 (원/㎡)	비 고
	동/호수		사용승인일			
달서구 유천동 5**	진천역*****	84.8541	2025.04.19	413,000,000	4,867,178	
	1**동 4**호		2013.04.29			
달서구 유천동 5**	진천역*****	84.8541	2025.02.17	417,000,000	4,914,318	
	1**동 11**호		2013.04.29			
달서구 유천동 5**	진천역*****	84.8541	2025.02.17	408,000,000	4,808,253	
	1**동 10**호		2013.04.29			

※ 거래단가/자료출처 : 전유면적 기준/한국부동산원 감정평가정보체계

3. 경매 낙찰가율(1년간 평균낙찰가율)

구 분	집합건물(아파트)	대상년월(기간)	2024.08~2025.07
지 역	낙찰가율(%)	낙찰률 평균(%)	낙찰건수
대구광역시 달서구	80.94%	81.06%	204
달서구 유천동	85.20%	85.56%	12

※ 자료출처 : INFOCARE

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 감정평가액 및 결정의견

1. 감정평가액

일련 번호	소재지	명칭(건물명)	건물전유면적(m ²)	감정평가액 (원)	비 고
		동/층/호수	토지지분면적(m ²)		
1	대구광역시 달서구 유천동 597	진천역에이케이그랑플리스	84.8541	420,000,000	
		제104동 제21층 제2102호	39.4218		
합 계				₩420,000,000	

2. 결정 의견

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하여 비교방식인 거래사례비교법에 의하여 산정한 가액의 합리성이 인정 되므로 거래사례비교법에 의거하여 산정한 금액을 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	대구광역시 달서구 유천동 [도로명주소] 대구광역시 달서구 월배로11길 33	597 진천역에 이케이그 랑폴리스 제104동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 26층 1층 2층~24층 각 25층 26층				
(1)	대구광역시 달서구 유천동	597	대	제3종일반주거지역 준주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제21층 제2102호 (1)소유권 대지권	66,478.8			
					84.8541	84.8541	420,000,000	
					39.4218			
					66,478.8	39.4218		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 168,000,000 252,000,000	
	합 계						₩420,000,000.-	
			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 유천동 소재 "대구한솔초등학교" 남동측에 위치하는 "진천역에이케이그랑폴리스 제104동 제21층 제2102호" 단위세대로서, 부근은 아파트단지, 근린생활시설, 학교 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건 단지까지 제반 차량의 출입이 가능하고 본건 남동측 인근으로 월배로 및 대구도시철도 1호선이 통과하고 있으며, 교통시설과의 거리·대중교통상황 등으로 보아 제반 교통사정은 대체로 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상26층(104동)건물중 제21층 제2102호 단위세대로서 (사용승인일 : 2013.04.29)

- 외 벽 : 외장석, 콘크리트위 페인팅 등 마감
- 내 벽 : 벽지, 타일 등 마감
- 바 닥 : 바닥재, 타일 등 마감
- 창 호 : 샷시창호임.

(4) 이용상태

"아파트"로 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 제한상태 | | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |

(5) 설비내역

위생설비, 급·배수설비, 승강기설비, 소화설비, 개별난방설비, 도시가스공급설비 등 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

자체지면 평탄한 부정형의 토지로서, "공동주택(아파트)" 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지 북서측으로 왕복 5~6차선 포장도로, 북동측으로 왕복 5~6차선 포장도로, 남동측으로 왕복 4차선 포장도로, 남서측으로 세로의 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 준주거지역, 지구단위계획구역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합) 가축사육제한구역(세부사항은 녹색환경과 문의요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2015-02-17)(한솔초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(세부사항은 남부교육청 문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(세부사항은 남부교육청 문의요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(세부사항은 남부교육청 문의요망)<교육환경 보호에 관한 법률>.

(9) 공부와의 차이

없 음.

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) | |

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 미상임.

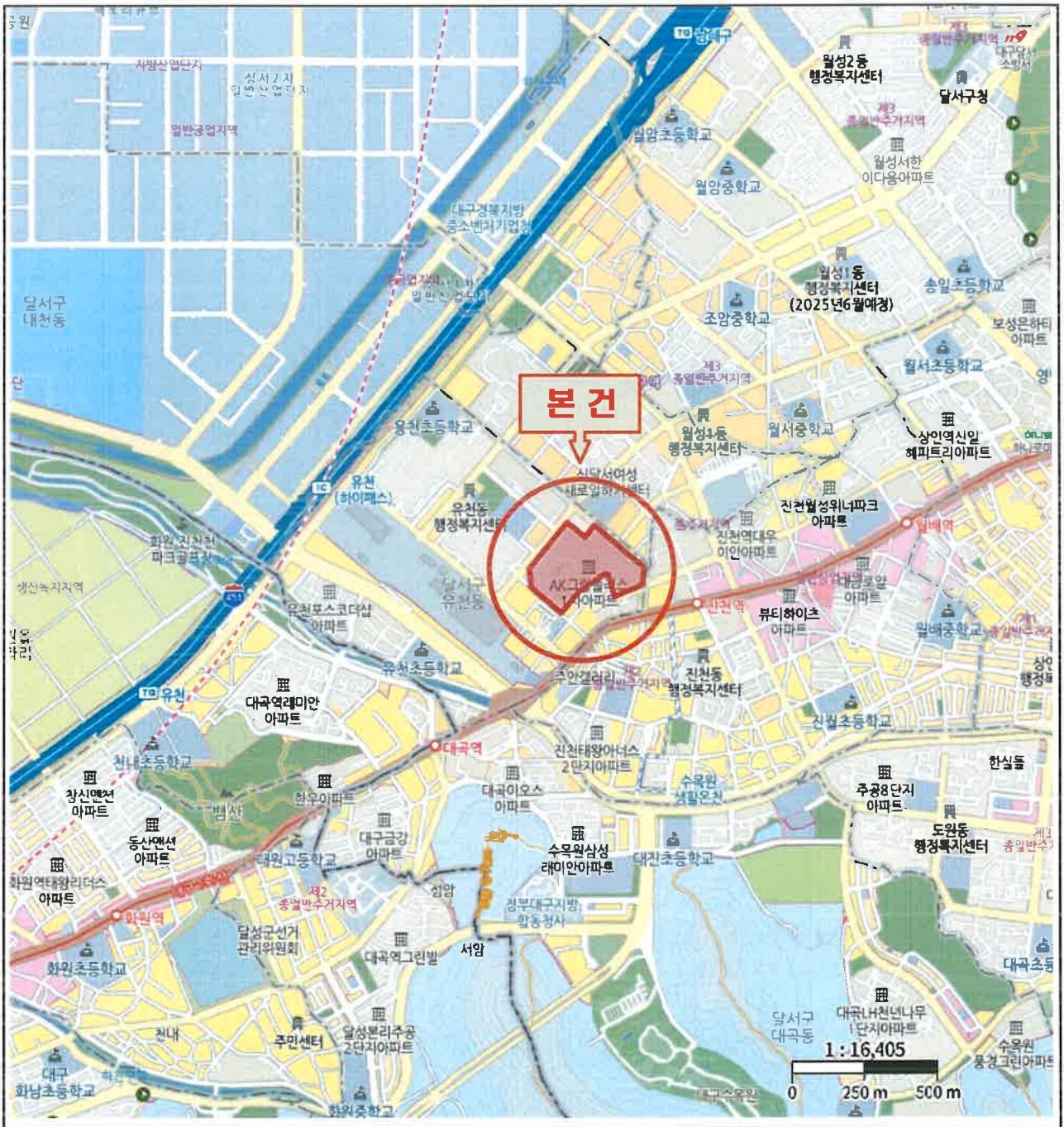
2) 기 타 : 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부현황 및 상태 등은 확인하지 못하여 동류형 물건의 일반적 상황을 기준으로 하였으니, 경매참여 시 참고하시기 바랍니다.

【 광역 위치도 】



소재지

대구광역시 달서구 유천동 597번지
[진천역에이케이그랑플리스 제104동 제2102호]



각종사례
표시도



본 건



표준지공시지가



감정평가사례



거래사례

【 위 치 도 】

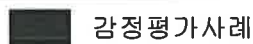


소재지

대구광역시 달서구 유천동 597번지
(진천역에이케이그랑플리스 제104동 제2102호)



각종사례
표시도



다나감정평가사사무소

【 위 치 도 】



소재지

대구광역시 달서구 유천동 597번지
 (진천역에이케이그랑플러스 제104동 제2102호)



각종사례
 표시도



본 건



표준지공시지가



감정평가사례

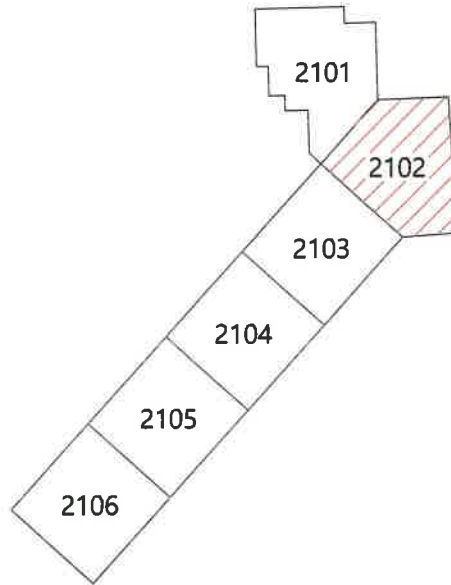


거래사례

호 별 배 치 도

No scale

[104동]



본건(진천역에이케이그랑폴리스 제104동 제21층 제2102호)

사 진 용 지



[본건전경(104동)]



[본건전경(104동)]

사 진 용 지



[본건전경(현관입구)]



[본건전경(21층 복도)]

사 진 용 지



[호별출입구(1호, 2호)]



[공동로비(1층)]

사 진 용 지



[단지출입구]



[단지출입구]