

# 감정평가서

## Appraisal Report

번호	제일 W25052701호
건명	송영철 소유물건 (2025타경848)

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



(주)제일감정평가법인

THE FIRST APPRAISAL & CONSULTING CO., LTD.

대구경북지사 : 대구광역시 남구 봉덕로 6길 10-24(봉덕동 984-9)

TEL : (053)763-8999 FAX : (053)763-8991



# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사 김형식

**김형식** (인)

(주)제일감정평가법인 대구경북지사장 김종수

(서명표본인)

감정평가액	이억일천팔백만원(₩218,000,000.-)		
평가의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 김병대	감정평가 목적	경매
		제출처	경매8계
소유자 (대상업체명)	송영철 (2025타경848)	기준가치	시장가치
		감정평가조건	---
목록표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간
		2025. 06. 02	2025. 06. 02
			작성일자
			2025. 06. 09

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
아파트	1세대	아파트	1세대	-	218,000,000	
		이하여백				
합계					₩218,000,000.-	

심사확인

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

심사자: 감정평가사

**장기재** (인)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 대상물건 개요

### 1. 평가목적

대상물건은 대구광역시 동구 검사동 소재 “대구지하철 1호선 동촌역” 북서측 인근에 위치하는 “신성강변마을” 6층 601호 단위세대로서, 대구지방법원의 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 평가기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였음.

### 3. 감정평가 대상 물건

#### 가. 대상 물건 개요

##### 1) 건물 개요 [건축물대장 기준]

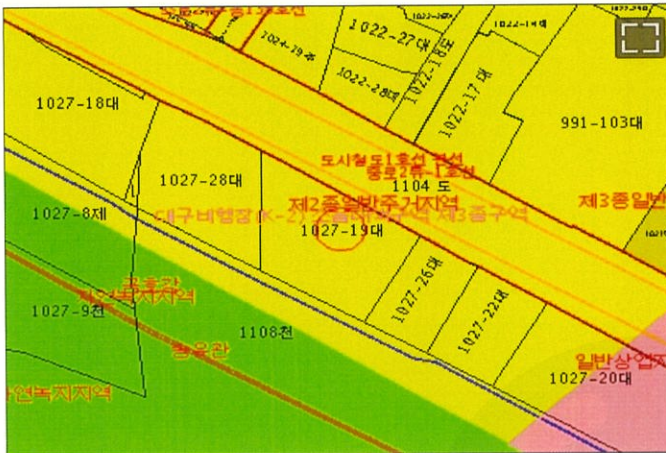
소재지	구조	용도	연면적 (㎡)	규모	사용승인일	비고
동구 검사동 1027-19	철근콘크리트조 평스라브지붕	아파트	1,891.19	지상 11층	2001.12.29	신성강변마을

##### 2) 평가 대상물건

기호	층	호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	전유+공용(㎡)	전용률 (%)	대지권(㎡)
가	6	601	84.92	14.61	99.53	85.3	36.84

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 공법상 제한사항



【 토지이용계획도 】

■ 일련번호 (가) : 제2종일반주거지역(12층이하), 종로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설보호법>, 군용비행장 소음대책구역 제3종구역(2021-12-29)<군용비행장·군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>, 중점경관관리구역(2018-04-10), <추가기재>하천구역에 대하여는 건설과 문의바람임.

【 토지이용계획 】

※ 기타 대상물건의 상세 개황은 별지 “감정평가요항표” 참조.

## 4. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 06월 02일임.

## 5. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 2025년 06월 02일에 수행하였으며, 대상물건의 현황 등을 조사·확인하였음.

## 6. 기준가치 및 감정평가조건

### 가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

### 나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## 7. 기타 참고사항

- ① 대상물건의 소재지, 지번, 지목, 면적 등은 귀 제시목록에 의하였음.
- ② 구분소유건물은 통상 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 이에 따라 분양, 거래되므로 토지·건물가격의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 의거 토지가격과 건물가격을 배분하여 감정평가명세표에 표기하였으니 경매 진행 시 참고하시기 바람.
- ③ 대상물건은 기준시점 현재 이해관계인 부재로 인한 폐문으로 단지 내 동일면적의 아파트의 일반적인 상황을 기준으로 평가하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 감정평가 방법의 적용

### 1. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

#### 가. 감정평가방법의 관련 규정

관련규정 (감정평가에 관한 규칙)	주요 내용
제7조	대상물건별로 개별 평가를 원칙으로 하되, 예외적으로 일괄, 구분 또는 부분 감정평가 가능함.
제11조	감정평가는 원가방식(원가법, 적산법), 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법, 공시지가기준법), 수익방식(수익환원법, 수익분석법)에 따라 평가함.
제12조	대상물건별로 주된 방법을 적용하여 감정평가하되, 시산가액 조정을 통하여 합리성을 검토함.
제16조	「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우에는 거래사례 비교법을 적용하여 평가함.

#### 나. 세부 감정평가방법

평가방법	세부 내용
공시지가기준법	비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법.
거래사례비교법	대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
원가법	대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
수익환원법	대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## 2. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 평가하며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 동 규칙 제12조 제2항 단서조항에 따라 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교는 수행하지 않음.

## 3. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」상 집합건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 감정평가액 산출과정

### 1. 개요

거래사례비교법이란 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 말함.

거래사례 단가 (원/㎡)	×	사정보정	×	시점수정	×	가치형성요인 비교	=	대상물건 평가단가 (원/㎡)
---------------------	---	------	---	------	---	--------------	---	-----------------------

### 2. 가격조사자료

#### 가. 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
1	검사동 1027-19	신성강변마을	6/600	84.93	36.844	230,000,000	2,708,112	2024.01.17
2	검사동 1027-19	신성강변마을	8/800	84.92	36.84	212,000,000	2,496,467	2024.03.01

※ 거래단가 = 거래금액 / 전유면적

※ 출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 인근지역 평가사례

기호	소재지	건물명	층/호	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	평가단가 (원/㎡)	평가목적	기준시점
1	검사동 976-2	제네스빌	5/500	84.54	227,000,000	2,685,119	경매	2024.04.05

※ 출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보.

## 다. 인근지역 유사부동산 가격수준

가격수준	전유면적 기준 약 2,300,000 ~ 2,600,000원/㎡ 내외 수준
------	--

## 라. 동일수급권 부동산시장 동향

인근지역의 전반적인 가격동향은 보합세를 보이고 있음.

## 3. 비교사례 선정

대상물건과 지리적으로 근접하고 구조, 이용상황, 규모 등이 동일 또는 유사하며 정상적인 거래사례라고 판단되는 「거래사례1」을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	건물명	층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점	
								사용승인일	
1	검사동 1027-19	신성강변마을	6/600	84.93	36.844	230,000,000	2,708,112	2024.01.17	
								2001.12.29	

## 4. 사정보정

특별한 사정의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 사정보정 요인은 없음.(1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 시점수정

[거래사례 1]

구 분	적 용 지 수		시점수정치	비 고
	매매시점	기준시점		
아파트 매매가격지수 (한국부동산원)	105.0	99.6	0.94857	대구광역시 동구
	2023.12	2025.04		
결정의견	대상 부동산은 아파트로서 위치, 평가목적, 시장동향 등을 고려할 때 한국부동산원 매매가격 지수가 대상 부동산의 가치 변동률을 적정하게 반영하는 것으로 판단됨.		0.94857	아파트 매매가격지수 (한국부동산원)

※조사·발표되지 아니한 월의 매매가격지수는 기준시점에 가장 가까운 월의 매매가격지수를 연장 추정하여 적용함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 가치형성요인 비교

[기호 가 / 거래사례1]

구분		비교치	비교 내용
특성요인	세부항목		
	일반적 요인	1.00	상호 대등함.
	지역적 요인	1.00	상호 대등함.
단지 외부요인	1. 대중교통의 편의성	1.00	상호 대등함.
	2. 교육시설 등의 배치		
	3. 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	4. 차량이용의 편리성		
	5. 공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	6. 자연환경(조망·풍치·경관 등)		
단지 내부요인	1. 시공업체의 브랜드	1.00	상호 대등함.
	2. 단지 내 총 세대수 및 최고 층수		
	3. 건물의 구조 및 마감상태		
	4. 경과연수에 따른 노후도		
	5. 단지 내 면적구성(대형중형소형)		
	6. 단지 내 통로구조(복도식/계단식)		
호별요인	1. 층별 효용	1.00	상호 대등함.
	2. 향별 효용		
	3. 위치별 효용(동별 및 라인별)		
	4. 전유부분의 면적 및 대지권 크기		
	5. 내부 평면방식(베이)		
	6. 간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	상호 대등함.
누 계		1.000	-

## 7. 감정평가액 산정

기호	비교사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
가	2,708,112	1.000	0.94857	1.000	2,568,833	2,568,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 그 밖의 사항

## V. 감정평가액 결정 의견

### 1. 감정평가액

기호	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	산출가액(원)	결정가격(원)
가	84.92	2,568,000	218,074,560	218,000,000
감정평가액 (합계)	-	-	-	218,000,000

### 2. 결정의견

평가대상 구분건물의 주위환경, 층별·위치별 효용과 인근 유사 구분건물의 정상적인 거래시세, 거래사례, 평가사례 등을 종합적으로 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 부동산 가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

## 구분건물 감정평가명세표

[기준시점 : 2025-06-02]

일련 번호	소재지	지번	지 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	대구광역시 동구 검사동	1027-19 신성강변 마을	아파트	철근콘트리트조 평스라브지붕 지상 11층 (19세대)				
	[도로명주소] 대구광역시 동구 해동로 174			1층 경비실. 계단실.	37.11			
				2층 아파트 (2세대)	193.90			
				3층 아파트 (2세대)	193.90			
				4층 아파트 (2세대)	193.90			
				5층 아파트 (2세대)	193.90			
				6층 아파트 (2세대)	193.90			
				7층 아파트 (2세대)	193.90			
				8층 아파트 (2세대)	193.90			
				9층 아파트 (2세대)	193.90			
				10층 아파트 (2세대)	193.90			
				11층 아파트 (1세대)	108.98			

## 구분건물 감정평가명세표

[기준시점 : 2025-06-02]

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1  가	"	1027-19	대	제2종 일반주거지역	700		218,000,000	비준가액
				(내) 6층601호 철근콘크리트조	84.92	84.92		
				소유권 1.-----	36.84	36.84		
				대지권 700				
합 계				이 하	여 백	배분내역 토지가격 건물가격	109,000,000 109,000,000	₩218,000,000 .-

## 구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 이용 상태	7. 인접 도로상태등	9. 공부와의 차이
2. 교통 상황	5. 설비 내역	8. 토지이용계획	10. 기타참고사항
3. 건물의 구조	6. 토지의 형상 및 이용상태	및 제한상태	(임대관계 및 기타)

### 1. 위치 및 주위환경

대상물건은 대구광역시 동구 검사동 소재 "대구지하철 1호선 동촌역" 북서측 인근에 위치하는 "신성강변마을" 6층 601호 단위세대로서, 부근 일대는 아파트단지, 단독주택, 다세대주택, 근린생활시설 등으로 형성되어있음.

### 2. 교통상황

대상물건까지 차량의 진입이 용이하며, 인근에 대구지하철 1호선 동촌역 및 버스정류장이 소재하는 바, 전반적인 교통상황은 보통임.

### 3. 건물의 구조

가) 철근콘크리트구조 평스라브지붕 지상 11층 건물 중 6층 601호로서,  
 외벽 : 드라이비트 마감 등  
 내벽 : 벽지 및 타일 등  
 바닥 : 바닥마감재 및 타일 등  
 창호 : 새시창호 등임.

### 4. 이용상태

아파트로 이용중임.

### 5. 설비내역

위생 및 급배수설비, 도시가스보일러에 의한 난방설비, 승강기설비, 화재탐지설비 등이 되어있음.

### 6. 토지의 형상 및 이용상태

사다리형의 토지로서 인접지와 등고평탄하며 아파트 건부지로 이용중임.

### 7. 인접 도로상태등

대상물건 북측으로 폭 약 15미터의 포장도로와 접하며, 남측으로 제방산책로와 접함.

### 8. 토지이용계획 및 제한상태

토지이용계획확인서상 제2종일반주거지역(12층이하), 종로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 비행안전제5구역(전술)

# 구분건물 감정평가요항표

- |              |                  |             |             |
|--------------|------------------|-------------|-------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 이 용 상 태       | 7. 인접 도로상태등 | 9. 공부와의 차이  |
| 2. 교 통 상 황   | 5. 설 비 내 역       | 8. 토지이용계획   | 10. 기타참고사항  |
| 3. 건물의 구조    | 6. 토지의 형상 및 이용상태 | 및 제한상태      | (임대관계 및 기타) |

〈군사기지 및 군사시설 보호법〉, 군용비행장 소음대책구역 제3종구역(2021-12-29)  
 〈군용비행장·군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률〉, 중점경관관리구역  
 (2018-04-10), 〈추가기재〉하천구역에 대하여는 건설과 문의바람임.

9. 공부와의 차이  
 없음.

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

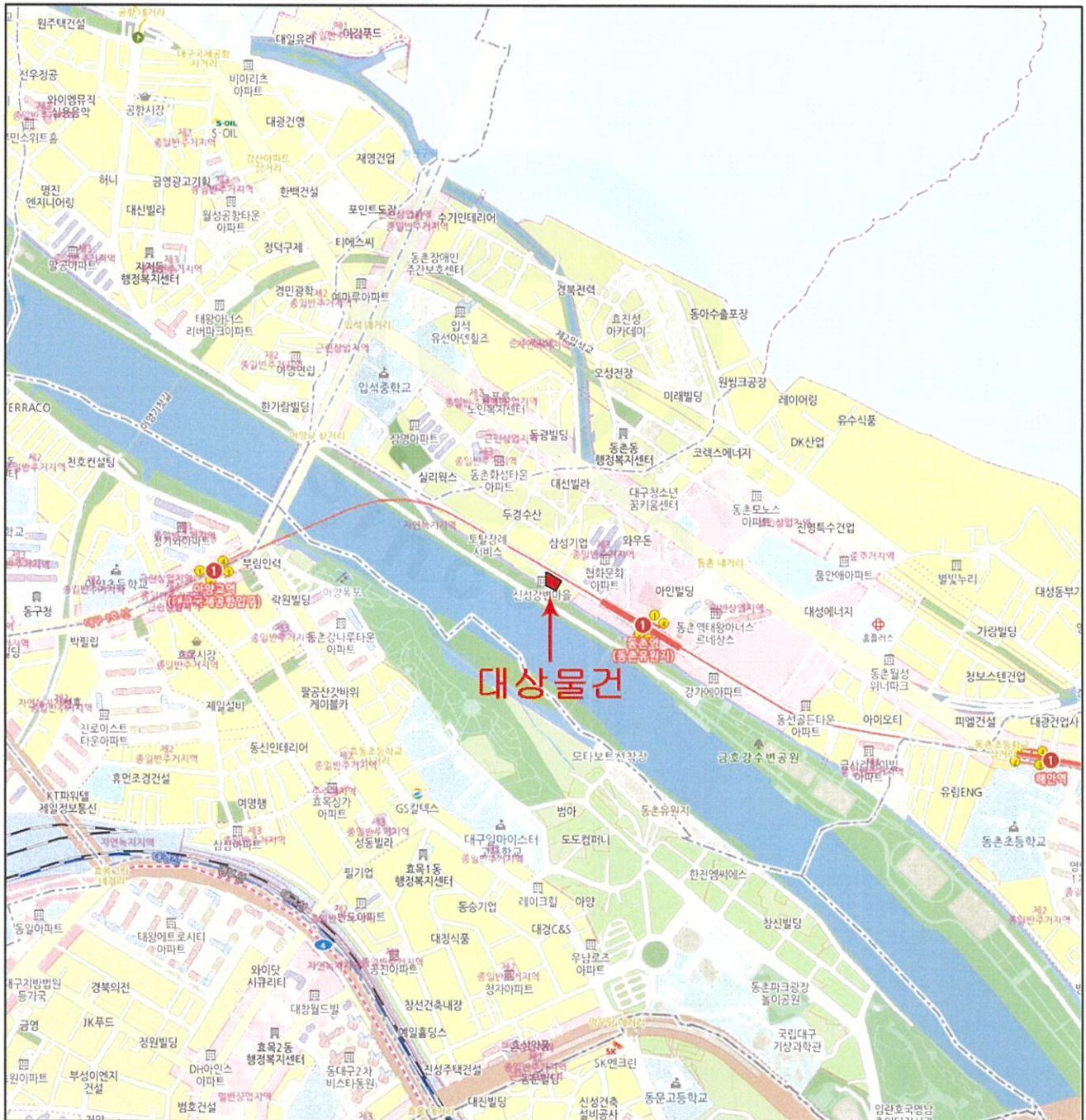
- ①임대관계 : 미상임.
- ②기타 : 대상물건이 속한 동은 현장확인한 바 "102동"으로 확인됨.

# 광역 위치도



대상물건  
소재지

대구광역시 동구 검사동 1027-19  
신성강변마을 제6층 제601호



# 상세위치도



대상물건  
소재지

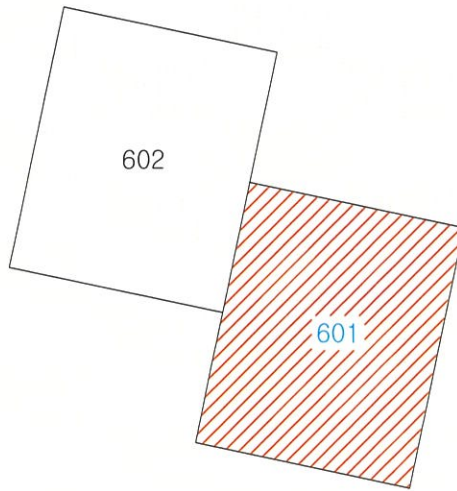
대구광역시 동구 검사동 1027-19  
신성강변마을 제6층 제601호



# 호별 배치도



호별 배치도 (Non Scale)



대상물건  
<신성강변마을 6층 601호>

# 사 진 용 지



【 대상물건이 속한 단지전경 】



【 대상물건이 속한 동전경 】

# 사 진 용 지



【 대상물건 전경 】