감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명 : 남송열 소유물건(2025타경1276)

의 뢰 인 : 대구지방법원 사법보좌관 남기영

감정평가서번호 : 다움251204-002

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.

다움감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

장 태

감정평가액	일억육천만원정(₩160,000,000.-)			
의 뢰 인	대구지방법원 사법보좌관 남기영	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	대구지방법원 경매5계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	남송열 (2025타경1276)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.12.08	2025.12.08	2025.12.10

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	아파트	1세대 이	아파트	1세대 하	- 여	160,000,000 백
	합 계					₩160,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 대구광역시 북구 서변동 소재 “서변초등학교” 남동측 인근에 위치하는 구분건물로서 대구지방법원의 경매목적 감정평가건임.

3. 실지조사 및 기준시점의 결정

가. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며,「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2025.12.08 일을 기준시점으로 정함.

나. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서,「감정평가에 관한 규칙」제10조 제1항에 따르면, 감정평가업자가 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는바, 본건은 2025.12.08 실지조사를 실시하였음.

Ⅱ. 감정평가액 산출근거

1. 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

가. 본 대상물건에 대한 감정평가는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거함.

나.「감정평가에 관한 규칙」제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.

다. 본 대상물건에 대한 감정평가방법은,「감정평가에 관한 규칙」제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」제16조(토지와 건물의 일괄감정평가) 등을 적용함.

2. 감정평가방법

부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.

가. 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 대상물건의 현황에 맞게 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산출하는 방법인“원가법”.

나. 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산출하는 방법인 “거래사례비교법“.

다. 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래에 산출 할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산출하는 방법인 ”수익환원법”

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건은 거래가 상대적으로 활발하게 이루어지는 시장성이 높은 구분건물로서 대상물건의 특성상 다른 평가방법(원가방식, 수익방식)의 적용이 불필요하거나 적용에 한계가 있는 바, 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 비교방식(거래사례비교법)을 주된 방법으로 적용하되, 인근 유사 구분건물의 참고가격 분석내용 및 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 그 밖의 사항

본건의 경우 거주자 부재 등으로 내부의 관리상태 등은 동 류형 인근 구분건물의 일반적인 이용상황 및 구조를 기준으로 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액의 산출

* 대상 부동산의 개황

소 재 지		대구광역시 북구 서변동1793 (도로명주소: 대구광역시 북구 서변로 50)				
건물명		“화성리버파크2단지” 제205동				
건물의 구조		철근콘크리트벽식조 (철근)콘크리트슬래브지붕 13층		건물의 사용승인일	2003.05.30	
기호	층 . 호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용 도	비 고
1	제9층 제909호	59.9654	18.4565	35.2278	아파트	-

1. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

(출처: 등기사항전부증명서 등)

기호	소재지	건물명.호수	전유면적 (㎡)	전유면적 당 단가 (원/㎡)	거래금액(원)	거래시점
ㄱ	서변동 1793	화성리버파크2단지 20*동 90*호	59.9654	2.668,205	160,000,000	2025.10.20
ㄴ	서변동 1793	화성리버파크2단지 20*동 80*호	59.9654	2.684,881	161,000,000	2025.07.30
ㄷ	서변동 1793	화성리버파크2단지 20*동 110*호	59.9654	2.751,586	165,000,000	2025.05.22

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 거래사례의 선정

본건 구분건물의 평가에 적용할 거래사례는 평가대상 구분건물과 인근지역에 소재하는 거래사례 중 건물용도, 이용상황 및 건물구조 등이 유사하여 비교성이 인정되는 사례 **기호 (ㄱ)**을 선정하였음.

2. 사정보정

상기 거래사례와 인근지역 구분건물의 시가수준 등을 고려할 시 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 없음. (1.000)

3. 시점수정

가. 대구광역시 북구 아파트 매매가격지수 (한국부동산원 부동산통계정보)

* 기준월 : 2025년 3월 = 100.0

◇ 2025년 10월 매매지수 : 97.50 (기준시점 적용)

◇ 2023년 9월 매매지수 : 97.71 (거래시점 적용)

◎ 변동률 : $\frac{97.50}{97.71}$ = 0.99785(0.215% 하락)

나. 시점수정

시점수정치	0.99785

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 가치형성요인 비교

가. 가치형성요인비교

구분	비교조건	비교 항목
외부요인	가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
	접근조건	도심과의 거리, 교통시설의 상태,상가의 배치상태, 공공 및 편익시설의 배치상태 등
	환경조건	기상조건, 자연환경, 사회환경, 획지의 상태, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설, 재해발생의 위험도, 공해발생의 위험도 등
	행정조건	행정상의 규제정도
	기타조건	기타 사회적,행정적 요인
건물요인	시공상태	전체 건물의 기초, 벽체의 방습, 방음, 단열 및 안정성 등
	설계설비구조	설계에 따른 구조상의 양부와 설비의 유무, 종류, 수준 등
	노후도	준공시점, 입주시점 등 실제경과연수 및 잔존내용연수
	공용시설	주차시설규모, 집회실, 현관시설, 놀이시설, 노인정
	규모 구성비	건물의 층수, 총세대수, 면적구성비
	건물용도	건물이 주상복합용인가 주거단일 용도인가와 현재 이용상태
	관리체계	관리체계 및 관리현황 등
개별요인	층별.위치별. 향별 효용	일조, 채광의 정도, 조망, 압박감,소음의 영향,엘리베이터, 계단으로의 접근성, 난방 및 단열, 프라이버시 보호 등
	공용부분의 전용사용권 유무	주차장 등에 대한 전용사용권 등
	부지에 대한 지분면적	대지권의 종류 및 크기
	관리상태	배관, 내부마감재 수선유지상태 등
	기타	전용률, 면적 등

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 비교치 산정

본건 기호	비교 항목			비교치
	외부요인	건물요인	개별적요인	
1	1.00	1.00	1.00	1.000
본건 기호(1)은 거래사례(ㄱ) 대비 제반 비교요인에서 대등함.				

5. 대상부동산의 시산가액

본건 기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산출가액(원)
1	2,668,205	1.000	0.99785	1.000	2,662,468	59.9654	159,655,959

※ 유사부동산의 가격수준

인근지역내 유사구분건물의 가격수준은 아래와 같이 조사되었음.

구분	가격(호가)수준	비고
구분건물	2,600,000원/㎡～3,000,000원/㎡	층별,위치별,관리상태 등에 따른 가격편차가 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

※ 유사부동산의 평가사례

기호	소재지	건물명.호수	전유면적(㎡)	전유면적 당 단가(원/㎡)	평가가격(원)	기준시점	비고
a	서변동 1793	화성리버파크2단지 20*동 10*호	59.9654	2,768,263	166,000,000	2024.08.06	경매 평가

※ 집합건물/아파트 낙찰가율 최근 통계 [출처 : 인포케어]

구분	대구	북구	서변동
6개월 평균	80.95%	83.37%	81.95%
1년간 평균	80.43%	82.41%	81.17%

Ⅳ. 감정평가액 결정 의견

기호	소재지	감정평가액(원)
1	대구광역시 북구 서변동 1793 화성리버파크2단지 제205동 제9층 제909호	160,000,000

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거하여, 거래사례비교법을 적용한 시장가치를 기준으로 평가목적과 대상물건의 특성, 인근 유사 구분건물의 참고가격에 대한 분석내용 등을 종합 참작하여 결정하였습니다.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
1	1동의 건물의	표시						
	대구광역시 북구 서변동 [도로명주소} 대구광역시 북구 서변로 50	1793 화성리버파크 2단지 205동	공동주택 아파트	철근콘크리트벽식조 (철근)콘크리트 슬래브지붕 지상13층				
				1층	647.646			
				2층	634.686			
				3층,4층	각각 629.286			
				5층~13층	각각 623.886			
	전유부분의	건물의	표시:					
				9층 909호 철근콘크리트벽식조	59.9654	59.9654	160,000,000	비준가액
	대지권의	목적인	토지의	표시				
	토지의	표시:						
	1.대구광역시 북구 서변동	1793	대	제3종일반주거지역	24,273			
	대지권의	종류:	1.	소유권				
	대지권의	비율:	1.	소유권 35.2278 -------- 대지권	35.2278 -------- 24,273	35.2278		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	72,000,000	
						건 물 :	88,000,000	
	합 계						**₩160,000,000.-**	
			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 북구 서변동 소재 "서변초등학교" 남동측 인근에 위치하며, 부근 일대는 아파트단지, 단독주택, 근린생활시설 및 학교 등으로 형성되어 잇음.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 대중교통이용 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트벽식조 (철근)콘크리트슬래브지붕 13층건 중 9층 909호로서.
- 외벽 : 시멘트몰탈위 페인팅 등.
- 내벽 : 벽지 및 타일 등 마감.
- 바닥 : 장판지 및 타일 등 마감.
- 창호 : 새시창임.

(4) 이용상태

아파트 단위세대임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 화재탐지 및 소화설비, 승강기설비, 도시가스공급 및 개별난방설비 등 되어 있음.

(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)

대체로 장방형의 평탄한 토지로서 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

단지 서측으로 왕복4차선, 동측 및 남측으로 왕복2차선의 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(공동주택용지), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(1997-02-27)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(2002-03-02)(접합), 가축사육제한구역, 상대보호구역(서변초등학교 상대보호구역), 비행안전제2구역(전술), 택지개발지구(택지개발사업완료).

(9) 공부와의 차이

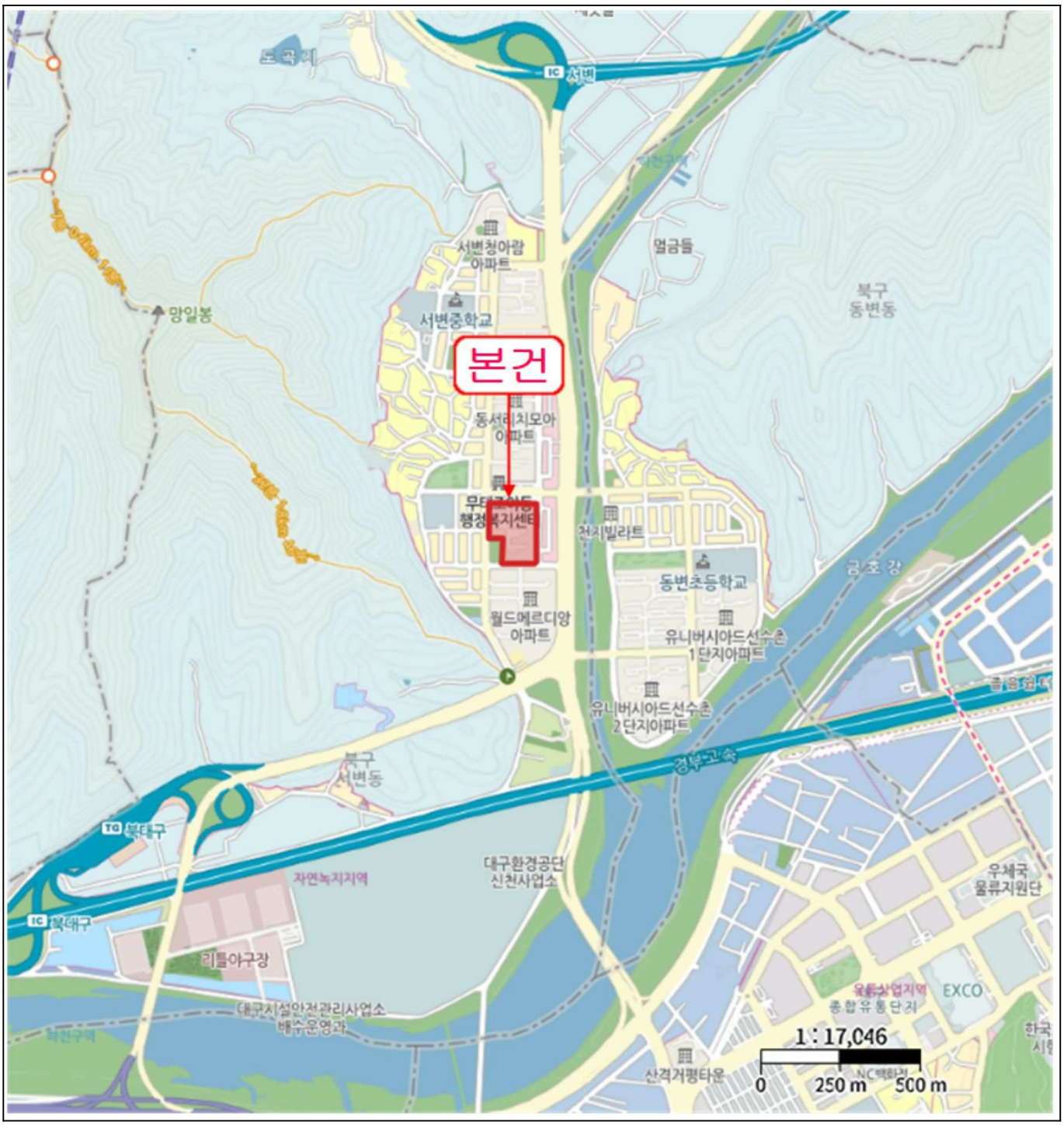
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광 역 위 치 도

소 재 지	대구광역시 북구 서변동 1793 화성리버파크2단지 205동 9층 909호

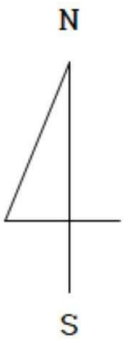


위 치 도

소 재 지	대구광역시 북구 서변동 1793 화성리버파크2단지 205동 9층 909호



건 물 개 황 도



9층 호별배치도

901	902	903	905	906	907	908	909

[본건] 화성리버파크2단지
제205동 제9층 제909호



205



205



1

