감 정 평 가 서

건 명	신기찬(개명전:신기진) 소유물건(2025타경6158)
의 뢰 인	대구지방법원 사법보좌관 신우탁
감정서번호	250117-1-1

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 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.

늘푸른감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

송 정 열

감정평가액	**일십일억칠천만원정(₩1,170,000,000.-)**			
의 뢰 인	대구지방법원 사법보좌관 신우탁	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	대구지방법원 경매4계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	신기찬(개명전:신기진) (2025타경6158)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.01.21	2025.01.20 ~ 2025.01.21	2025.01.22

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	1,170,000,000 백
	합 계					₩1,170,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 대상물건 개요

1. 감정평가목적

본건은 대구광역시 수성구 상동 소재 '수성초등학교' 남측 인근에 위치하는 '수성동일하이빌레이크시티' 제108동 제7층 제708호 단위세대로서, 경매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등

가. 대상물건의 기본적 사항

물건 소재지	대구광역시 수성구 상동 555				
건물명· 동· 호수	수성동일하이빌레이크시티 제108동 제7층 제708호				
건물의 구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트평스라브지붕 15층		건물의 사용승인일	2009.04.30	
구 분		대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	건축물대장상 공용면적 (㎡)	용 도	
기호	층· 호수				공부	현황
1	제7층 제708호	83.1744	163.6943	117.2556	아파트	아파트

나. 주위 환경

부근 일대는 아파트단지, 단독주택, 각종 근린생활시설, 공원 등으로 형성되어 있으며, 기타 생활편의시설 등의 접근성 등으로 보아 주위 환경 보통임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며,「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 **2025.01.21.**일자를 기준시점으로 정함.

4. 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 **2025.01.21.**일자 실지조사를 완료하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 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 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법

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

나. 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

다. 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

2. 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 시산가액 조정을 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.

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건은 거래가 상대적으로 활발하게 이루어지고 있는 시장성이 높은 구분건물로서, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법(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. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액 산출과정

1. 비교사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

(단위: 천원/㎡, 거래금액: 천원)

기호	소 재 지	전유면적 (㎡)	전유 면적당 단가	거래금액	거래시점	비고
1	**상동 555 수성동일하이빌레이크시티 108동 50*호**	**163.6943**	**7,331**	**1,200,000**	**2024.03.15**	**-**
2	상동 555 수성동일하이빌레이크시티 108동 80*호	163.6943	6,537	1,070,000	2024.09.25	-
3	상동 555 수성동일하이빌레이크시티 103동 1110*호	189.6224	8,596	1,630,000	2024.06.19	-
4	상동 555 수성동일하이빌레이크시티 106동 150*호	160.7595	9,020	1,450,000	2024.03.28	-
5	상동 555 수성동일하이빌레이크시티 111동 130*호	134.9125	6,597	890,000	2024.04.13	-
6	상동 555 수성동일하이빌레이크시티 103동 150*호	118.7664	7,662	910,000	2024.06.16	-
7	상동 555 수성동일하이빌레이크시티 101동 140*호	84.9967	7,236	615,000	2024.12.06	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 인근 유사부동산의 평가선례

(단위: 천원/㎡, 평가금액: 천원)

기호	소 재 지	전유면적 (㎡)	전유 면적당 단가	평가금액	평가시점	평가 목적	비고
1	상동 555 수성동일하이빌레이크시티 106동 60*호	189.62	8,069	1,530,000	2024.05.23	경매	-
2	상동 555 수성동일하이빌레이크시티 103동 131*호	189.62	8,438	1,600,000	2024.12.24	경매	-
3	상동 555 수성동일하이빌레이크시티 109동 100*호	163.69	8,980	1,470,000	2022.06.30	경매	-
4	상동 555 수성동일하이빌레이크시티 107동 120*호	134.91	8,131	1,097,000	2023.10.06	경매	-

다. 인근 유사부동산의 가격수준

호가 수준	6,500,000원 ~ 9,000,000/㎡원 내외 수준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 경매동향

용도별	대구시 수성구 2024년 01월 ~ 2024년 12월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	85,660,700,000	70,143,295,201	81.9	491	184	37.5
다세대	3,102,700,000	1,589,999,989	51.2	30	9	30.0
아파트	71,940,000,000	60,144,671,201	83.6	366	142	38.8
연립	734,000,000	597,700,000	81.4	5	3	60.0
오피스텔	1,132,000,000	741,830,499	65.5	14	6	42.9
오피스텔(주거)	3,590,000,000	2,652,864,513	73.9	59	18	30.5
주상복합(주거)	5,162,000,000	4,416,228,999	85.6	17	6	35.3

마. 비교사례의 선정

본건 구분건물의 평가에 적용할 거래사례는 평가대상 구분건물과 인근지역에 위치한 거래사례 중 건물용도, 이용상황 및 건물구조, 건물면적 등이 유사하여 비교성이 인정되고, 거래가격이 대표적인 것으로 인정되는 사례인 기호 1)을 선정하였음.

2. 사정보정

본건 거래사례는 인근지역 구분건물 가격수준 등을 고려할 때 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 없음.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 시점수정

▣ **아파트 매매가격지수(대구광역시 수성구)**

○ 2024.02월 매매가격지수 : 77.3

○ 2024.12월 매매가격지수 : 75.3

○ 상승률 : $\frac{75.3}{77.3}$ ≒ 0.97413

- 거래시점 : 2024.03.15., 2024년 02월 지수를 적용함.

- 기준시점 : 2025.01.21., 2024년 12월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 가치형성요인 비교

가. 외부요인

구분	조건	항목	의견
외부요인	가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	본건은 거래사례(1) 대비 동일단지 내에 위치하여 전반적인 외부요인 대등함.
	접근조건	도심과의 거리, 교통시설의 상태	
		상가의 배치상태	
		공공 및 편익시설의 배치상태	
	환경조건	기상조건	
		자연환경	
		사회환경	
		획지의 상태	
		공급 및 처리시설의 상태	
		위험 및 혐오시설	
		재해발생의 위험도	
		공해발생의 위험도	
	행정조건	행정상의 규제정도	
	기타조건	기타	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 건물요인

구분	조건	항목	의견
건물요인	시공 상태	전체 건물의 기초, 벽체의 방습, 방음, 단열 및 안정성 등	본건은 거래사례(1) 대비 동일단지 내에 위치하여 전반적인 건물요인 대등함.
	설계, 설비, 구조	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	

다. 개별적 요인

구분	조건	항목	의견
개별적 요인	층별 효용	일조, 채광의 정도	본건은 거래사례(1) 대비 층별 효용 등 전반적인 개별요인 대등함.
		조망, 압박감 등	
		소음의 영향	
		엘리베이터, 계단을 이용한 접근성	
		난방 및 단열	
		프라이버시 및 외부인 침입가능성	
		재해 시 안전(화재, 추락)	
	위치별 효용	일조, 채광의 정도	
		조망, 압박감 등	
		소음의 영향	
		엘리베이터, 계단으로의 접근성	
		난방 및 단열	
		프라이버시 보호	
	향별 효용	일조, 채광의 정도	
		조망, 압박감 등	
		프라이버시 보호	
	공용부분의 전용사용권 유무	주차장 등에 대한 전용사용권	
	부지에 대한 지분면적	대지권의 종류 및 크기	
	관리상태	배관, 내부마감재 수선유지상태	
	기타	전용률, 면적 등	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 격차율 결정

기호	비교 항목				격차율	가치형성요인 비교
	외부 요인	건물 요인	개별적 요인	기타 요인		
1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000	본건은 거래사례 기호(1) 대비 제반 가치형성요인 대등함.

5. 대상부동산의 시산가액

기호	사례가격	사정 보정	시점 수정	격차율	면적비교		비준가격
					본건	사례	
1	1,200,000,000	1.000	0.97413	1.000	163.6943	163.6943	1,168,956,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅴ. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 결정에 관한 의견

본건은 대구광역시 수성구 상동 소재 '수성초등학교' 남측 인근에 위치하는 '수성동일하이빌레이크시티' 제108동 제7층 제708호 단위세대로서, 거래사례비교법을 적용한 시장가치를 기준으로 평가목적과 대상물건의 특성, 인근 유사 구분건물의 가격수준, 평가선례 등 참고가격 자료의 분석내용 등을 종합 검토할 때 거래사례비교법에 의한 비준가격의 합리성이 인정되므로 감정평가액을 아래와 같이 결정하였음.

2. 감정평가액의 결정

기호	층.호별	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)
1	제7층 제708호	163.6943	83.1744	7,147,000	1,170,000,000

3. 기타 참고사항

본건은 구분건물로서, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의거 건물의 전유부분과 그 대지사용권을 분리하여 처분할 수 없으나, 귀 요청에 의거 한국부동산연구원에서 제시한 집합건물 구분평가 시 토지 . 건물 배분비율에 관한 연구, 지역적 특성, 대상부동산의 성격 등을 종합 참작하여, 토지, 건물의 배분금액을 감정평가명세표에 표기하였음.

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
	1동의 건물의 표시							
	대구광역시 수성구 상동 [도로명주소] 대구광역시 수성구 수성로 71	555 수성동일 하이빌 레이크 시티 제108동	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 평스라브지붕 15층				
			계단실	피로티층	133.9681			
			아파트	1층 ~ 15층	각층 1,365.9558			
1	전유부분의 건물의 표시			제7층 제708호 철근콘크리트구조	163.6943	163.6943	1,170,000,000	비준가액
	대지권의 목적인 토지의 표시							
	토지의 표시: 1. 대구광역시 수성구 상동	555	대	제2종일반주거지역 제2종일반주거지역 (12층 이하) 제3종일반주거지역	94,053.9			
	대지권의 종류:			1. 소유권대지권				
	대지권의 비율:			1.	83.1744 / 94,053.9	83.1744		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	468,000,000	
						건 물 :	702,000,000	
	합 계						**₩1,170,000,000.-**	
			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 수성구 상동 소재 '수성초등학교' 남측 인근에 위치하며, 부근 일대는 아파트단지, 다가구주택, 단독주택, 각종 노선상가, 학교, 공원 등으로 형성되어 있으며, 기타 생활편의시설 등의 접근성 등으로 보아 주위 환경 보통임.

(2) 교통상황

본건 인근에 간선도로가 위치하고 있어 차량출입 무난하며, 버스승강장 등이 인근에 소재하여 제반 교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

(1) 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트평스라브지붕 15층 건물 중 제7층 제708호 단위세대로,

-외벽 : 석재붙임, 몰탈위 페인팅 등 마감,
-내벽 : 벽지 및 타일 등 마감,
-바닥 : 내장바닥재, 타일 등 마감,
-창호 : 하이새시이중창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급.배수설비, 승강기설비, 도시가스에 의한 개별난방시설 등 되어 있음.

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)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지와 대체로 등고 평탄한 부정형의 토지로서, 아파트 및 부대시설부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

단지 남측으로 왕복 10차로, 동측 및 서측으로 왕복 5~7차로, 북측으로 왕복 2차로 포장도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역, 제2종일반주거지역(12층이하), 제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역(용적률:250%, 건폐율:50%, 층수:15층, *최고고도지구에 해당되는 지역은 지정된 고도에 따른다), 광로2류(폭 50m~70m)(접합), 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역, 역사문화환경보존지역, <추가기재>(하천)은 건설과 확인임.

(9) 공부와의 차이

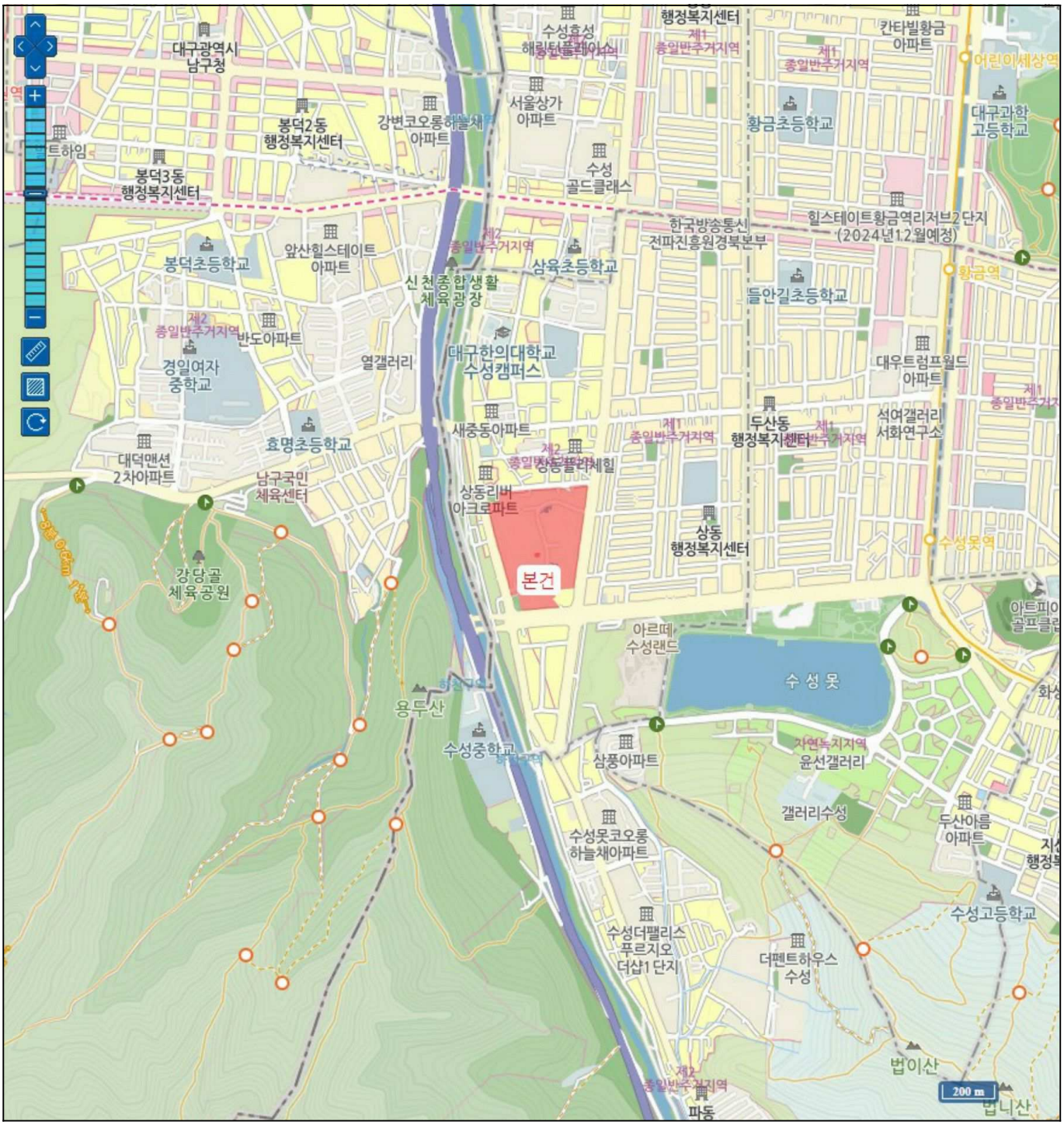
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계 : 미상임.
2)기타 : 본건의 내부 확인은 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 구체적 내부구조 및 수리 여부를 확인할 수 없어 현장 조사 시 외부에서 투시 가능한 전경 및 인근주민의 탐문 등에 의거 동유형 단위세대의 표준적 내부구조, 사용자재 등을 기준으로 평가하였으며, 본건 위치 확인은 관련공부 및 현장에서 조사된 사항을 근거로 확인하였으니, 경매 진행 시 참고 바랍니다.

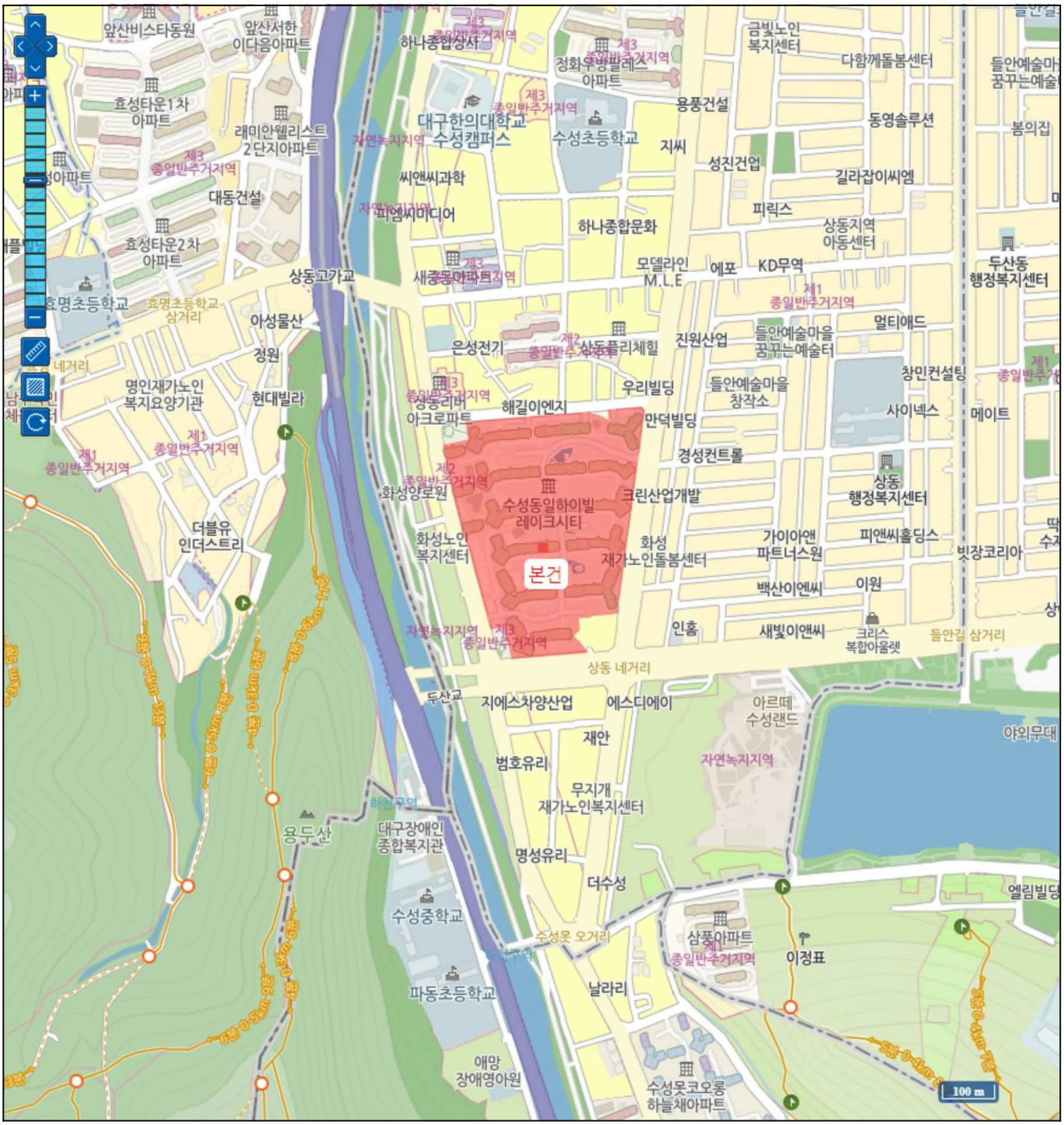
광 역 위 치 도

소 재 지	대구광역시 수성구 상동 555 수성동일하이빌레이크시티 108동 7층 708호

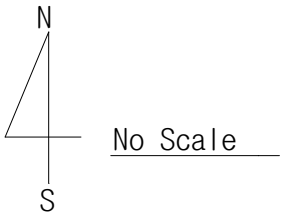


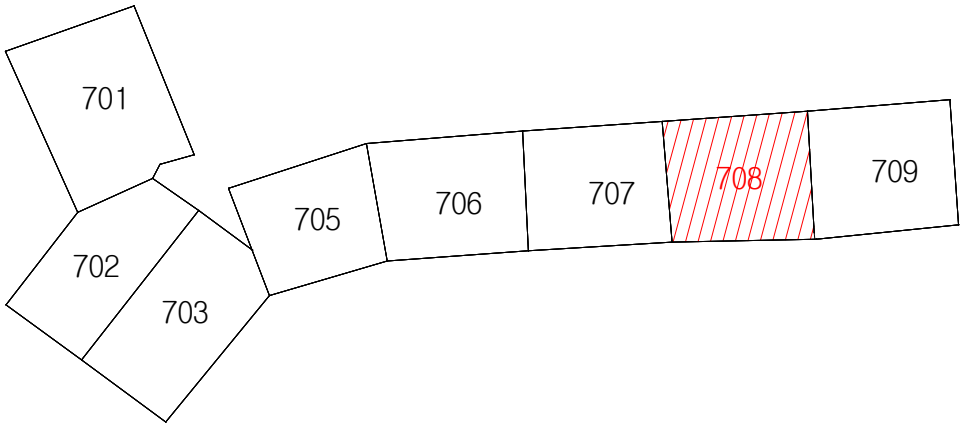
상 세 위 치 도

소 재 지	대구광역시 수성구 상동 555 수성동일하이빌레이크시티 108동 7층 708호



호 별 배 치 도





본건

(수성동일하이빌레이크시티 제108동 제7층 제708호)






8 108 9


708