감정평가서
APPRAISAL REPORT

건　　명: 최재형 외 1명 소유물건 (2025타경8039)

의 뢰 인: 대구지방법원 사법보좌관 김영규

감정평가서번호: A1T3250512001

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

(주) 에 이 원 감 정 평 가 법 인

대구경북 지사 대구광역시 중구 중앙대로81길 110(남성로), 3층
TEL. (053)753-9554　　FAX. (053)754-9554

A1T3250512001

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
장 영 은 장 영 은 (인)

(주)에이원감정평가법인 대구경북지사 지사장 대구경북지사장 (서명또는인)

감정평가액	이억삼천이백만원정(₩232,000,000.-)			
의 뢰 인	대구지방법원 사법보좌관 김영규	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	경매11계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	최재형 외 1명 (2025타경8039)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.06.20	2025.06.20	2025.07.03

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
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	232,000,000
	합 계					₩232,000,000

심사확인

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

심 사 자 : 감 정 평 가 사
최 인 철 (인)

(주)에이원감정평가법인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 대구광역시 동구 효목동에 소재하는 "효목고가네거리" 북동측 인근에 위치하는 "진로이스트타운 제109동 제1층 제105호 (전유면적: 84.90㎡)" 단위세대에 대한 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 감정평가에 관련된 법적근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」및 「감정평가 실무기준」등 감정평가 관련 제 법령 및 감정평가 제이론에 의거하여 평가하였습니다.

3. 실지조사 실시기간, 기준시점 및 기준가치

(1) 실지조사 실시기간 및 기준시점

본건의 실지조사 실시기간은 2025년 06월 20일로 대상물건의 이용상황 및 가격수준 등을 확인하였으며, 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 의거 가격조사를 완료한 날짜인 **2025년 06월 20일**로 하였습니다.

(2) 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」제5조에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

4. 감정평가의 조건

없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 대상물건의 개요

가	소재지	대구광역시 동구 효목동 45-1번지 外			
	건물명, 층, 호수	진로이스트타운 제109동 제1층 제105호			
	용 도	아파트		사용승인일	1998.08.29
	면 적	전유면적(㎡)	주거공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)	공동주택가격(원)
		84.90	18.7932	50.9	151,000,000

6. 그 밖의 사항

(1) 본건의 소재지 · 지번 · 호수 · 면적 등은 대구지방법원 평가명령서 및 제반 공부자료 등을 기준하였으며, 본건의 호별위치 등은 현장에서 탐문조사 된 사항을 근거로 표시하였는 바, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

(2) 본건은 거주인 부재로 구조확인 및 내부 마감상태 등은 동일아파트내 동일면적 단위세대의 일반적인 마감상태 및 통상설비 등을 참조하여 평가하였으므로 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

(3) 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의거 구분건물과 대지사용이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분 평가는 곤란하나, 귀 요청에 의하여 평가대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표상에 부기하였으니, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로 대상물건의 성격·평가목적 또는 평가조건에 따라 비용성의 원리를 따르는 원가방식, 시장성의 원리를 따르는 비교방식 및 수익성의 원리를 따르는 수익방식이 있습니다.

2. 감정평가방법의 결정

본 평가에서 구분건물은 제반 입지조건, 주위환경, 층별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역 내 동류형·유사형 구분건물의 거래사례, 평가사례, 인근 가격수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 비교방식(거래사례비교법)으로 평가하였으며, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 의거 상기 방법에 의해 산출한 시산가액과 다른 감정평가방식으로 산출한 시산가액을 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 전유부분(건물)과 대지권이 일체로 효용을 발생시키는 대상물건의 특성 등에 의거 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되는바 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서규정에 의거 주된 방법에 의한 시산가액으로 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다. (거래사례비교법)

2. 인근 유사부동산의 거래사례 [출처: 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계]

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원)	거래시점
						전유면적당단가(원/㎡)	사용승인일
A	동구 효목동 45-1 外	진로 이스트타운 105동	1/ 1○○	84.9	50.9	245,000,000	2024.05.06
						2,885,747	1998.08.29
B			6/ 6○○	84.9	50.9	249,000,000	2025.03.15
						2,932,862	1998.08.29
C		진로 이스트타운 108동	4/ 4○○	84.9	50.9	248,000,000	2025.02.04
						2,921,083	1998.08.29

3. 감정평가액의 산출 및 결정

(1) 적용사례의 선정

인근 시세수준을 적정히 반영하고 있고 본건과 위치별 효용이 유사하며, 건물의 구조와 설비, 입지조건, 주변환경 등 제반 가격형성요인에서 비교가능성이 가장 크다고 판단되는 **[거래사례 C]**를 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 사정보정

사정보정이란 감정평가에 있어서 비교사례로 선정한 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가치수준으로 정상화하는 작업을 의미하는 것으로서, 상기 선정된 거래사례는 특별한 사정의 개입 등이 없는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않습니다.

(3) 시점수정

① 시점수정 기준

- 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 감정평가의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가치수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업입니다.

- 거래사례는 구분건물로서 한국부동산원에서 발표하는「전국주택가격동향조사보고서」상 주요지역 · 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성이 유사하고 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 **"대구광역시 동구 아파트 매매가격지수"**를 활용하여 산정하였습니다.

② 시점수정치 내용 (기준월: 2025.03 = 100)

기 간	매매가격지수	비 고
2025.06.20. 매매가격지수	99.1	2025년 05월 지수
2025.02.04. 매매가격지수	100.8	2025년 01월 지수
누 계 (2024.07.04. ~ 2025.05.02)	-1.687% (0.98313배)	99.1 / 100.8 ≒ 0.98313

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(4) 가치형성요인비교

구 분		격차율		비고
조건	세항목	사례	대상	
외부요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	본건은 거래사례와 동일 아파트부지 내에 소재하는 바, 외부요인은 동일합니다.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편의성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등			
내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	본건은 거래사례와 동일 아파트단지 내에 소재하는 바, 내부요인은 대등시됩니다.
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)			
	단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등			
호별요인	층별·위치별(동별,라인별)·향별 효용	1.00	0.95	본건은 거래사례대비 층별효용 등에서 제반 호별요인 열세합니다.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등			
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등합니다.
누 계		0.950		1.00 x 1.00 x 0.95 x 1.00

(5) 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

기호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	산정금액(원)	결정금액(원)
가	2,921,083	1.00	0.98313	0.950	2,728,214	84.9	231,625,369	232,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 참고가격 자료

1. 인근 평가사례

[자료출처: 한국감정평가사협회]

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	평가목적	평가액(원) / 전유면적당단가(원/㎡)	기준시점 / 사용승인일
a	동구 효목동 45-1 外	진로 이스트타운 109동	6/6○○	84.9	50.9	경매	267,000,000	2023.09.15
							3,144,876	1998.08.29

2. 유사 부동산 가격수준

인근 가격수준	1998년 08월 사용승인받은 총 16개동 897세대 진로이스트타운아파트단지로서 기준시점 현재 본건과 유사한 면적, 유사한 층의 가격수준은 약 230,000,000원 ~ 240,000,000원 수준으로 탐문조사 되었습니다.

3. 『집합건물/아파트』의 낙찰가율 통계분석

[출처: 인포케어]

지역통계	대구광역시	동구	효목동
1년간 평균	80.45%	82.23%	78.30%
6개월 평균	81.05%	83.00%	81.29%

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅴ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

기호	소 재 지	층 · 호수	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	감정평가액(원)	비 고
가	동구 효목동 45-1번지 外 진로이스트타운 109동	1 · 105	84.90	50.9	232,000,000	-
감정평가액(합계)					₩ 232,000,000	

2. 결정의견

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」및「감정평가 실무기준」등 감정평가 관련 제 법령에 근거하여 비교 가능한 거래사례 및 인근평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰건의 통계분석 등에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지 번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비 고
	대구광역시 동구 효목동 [도로명 주소] 대구광역시 동구 아양로 218	45-1 55 55-9 진로 이스트 타운 109동	공동주택	철근콘크리트 벽식구조 경사스라브 12층				
				1-4층	각 592.02			
				5-11층	각 582.30			
				12층	291.60			
				지1층	369.24			
1	〃	45-1	대	제3종 일반주거지역	12,955.4			
2	〃	55	대	제3종 일반주거지역	36,988.1			
3	〃	55-9	대	제3종 일반주거지역	805.3			
				(내)				
가				철근콘크리트 벽식구조 1층 105호	84.9	84.9	232,000,000	비준가액 공유지분포함
				소유권 1~3.------ 대지권	50.90 ------- 50,748.8	50.9		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	69,600,000	
						건 물 :	162,400,000	
	합 계						₩232,000,000.-	
			이	하	여	백		

(주)에이원감정평가법인

구분건물 감정평가 요항표

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 동구 효목동에 소재하는 "효목고가네거리" 북동측 인근에 위치하는 "진로이스트타운 제109동 제1층 제105호 (전유면적: 84.90㎡)" 단위세대로서, 부근 일대는 단독주택, 근린생활시설, 동구청 및 학교(대구아양초등학교)등으로 형성된 지역으로서, 생활편의시설과의 접근성 및 편리성 등으로 보아 주위환경 보통시됩니다.

2. 교통상황

본건까지 제반차량의 진·출입이 용이하며, 인근 간선도로변에 지하철1호선 및 시내버스 정류장이 소재하여 제반 교통상황은 편리시됩니다.

3. 건물의 구조

가) 철근콘크리트 벽식구조 경사스라브 12층건 중 제1층 제105호 단위세대로서,
외벽: 몰탈위 페인팅 등,
내벽: 벽지도배 및 타일마감 등,
바닥: 장판지깔기 및 타일마감 등,
창호: 새시창입니다.

4. 이용상태

가) "아파트"로 이용중입니다.

5. 설비내역

위생 및 급배수설비, 옥내소화전설비, 화재탐지설비, 승강기설비 및 도시가스보일러에 의한 난방설비 등이 되어 있습니다.

구분건물 감정평가 요항표

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

부근 일대는 북향향의 완경사지이나 본건 자체는 평탄하게 조성된 3필 일단의 부정형 토지로서, 현황 "아파트부지"입니다.

7. 인접 도로상태등

본건 북측으로 왕복2차선의 포장도로, 북동측으로 폭 약 7m의 포장도로, 남측으로 폭 약 11~12m의 포장도로, 남동측으로 폭 약 7-8m의 포장도로에 각각 접합니다.

8. 토지이용계획 및 제한상태

기호 1) 제3종일반주거지역, 대로1류(폭 35m~40m)(주간선도로)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(저촉), 중로2류(폭 15m~20m)(2019-11-11)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>,

기호 2) 제3종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(2019-11-11)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(2019-11-11)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>,

기호 3) 제3종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제5구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>입니다.

9. 공부와의 차이

없습니다.

구분건물 감정평가 요항표

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: 미상입니다.
2) 기 타: 없습니다.

광 역 위 치 도

소 재 지	대구광역시 동구 효목동 四五의 一번지 外



위 치 도

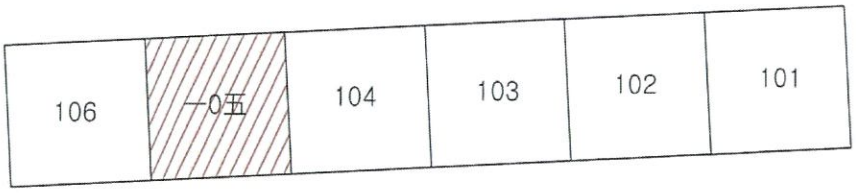
소 재 지	대구광역시 동구 효목동 四五의 一번지 外



지 적 개 황 도



진로이스트타운 제109동 제1층 호별배치도



본건 기호 ㉮
(제1층 제105호)

사 진 용 지

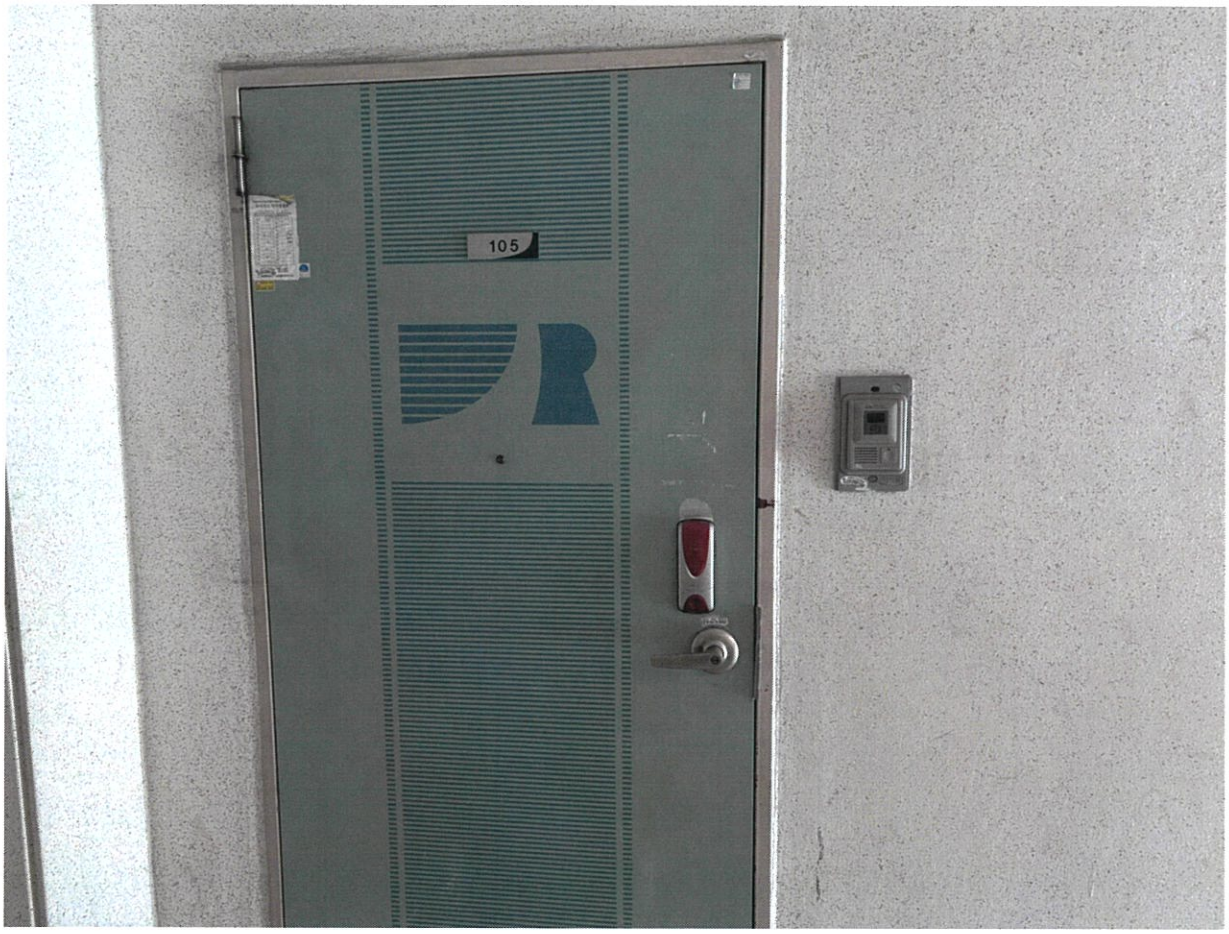


본 아파트 전경



본 아파트 입구

사 진 용 지



본건 전경