감 정 평 가 서

건 명	이성재 소유물건(2025타경8176)
의 뢰 인	대구지방법원 사법보좌관 김병대
감정서번호	250602-1-1

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	**일억육천칠백만원정(₩167,000,000.-)**			
의 뢰 인	대구지방법원 사법보좌관 김병대	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	대구지방법원 경매8계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	이성재 (2025타경8176)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.06.05	2025.06.04 ~ 2025.06.05	2025.06.09

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	167,000,000 백
	합 계					₩167,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 대상물건 개요

1. 감정평가목적

본건은 대구광역시 북구 동변동 소재 '동변초등학교' 남서측 인근에 위치하는 '대구동서변그린빌' 제811동 제4층 제401호 단위세대로서, 경매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등

가. 대상물건의 기본적 사항

물건 소재지	대구광역시 북구 동변동 679				
건물명· 동· 호수	대구동서변그린빌 제811동 제4층 제401호				
건물의 구조	철근콘크리트조 철골경사지붕 15층		건물의 사용승인일	2002.08.21	
구 분		대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	건축물대장상 공용면적 (㎡)	용 도	
기호	층· 호수				공부	현황
1	제4층 제401호	45	71.43	35.5774	아파트	아파트

나. 주위 환경

부근 일대는 아파트, 단독주택, 각종 근린생활시설, 학교 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 **2025.06.05.**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 **2025.06.05.**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 결정하였으며, 감정평가에 관한 규칙 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우로서, 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 생략하였음.

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	사용 승인 일자
1	**동변동 679 대구동서변그린빌 811동 140*호**	**71.43**	**2,422**	**173,000**	**2025.04.19**	**02.08.21**
2	동변동 679 대구동서변그린빌 811동 40*호	71.43	2,240	160,000	2024.11.15	〃
3	동변동 679 대구동서변그린빌 811동 100*호	71.43	2,772	198,000	2024.06.22	〃
4	동변동 679 대구동서변그린빌 814동 70*호	84.45	2,250	190,000	2025.03.17	〃

나. 인근 유사부동산의 평가선례

(단위: 천원/㎡, 평가금액: 천원)

기호	소 재 지	전유면적 (㎡)	전유 면적당 단가	평가금액	평가시점	평가 목적	비고
1	동변동 679 대구동서변그린빌 811동 40*호	71.43	2,884	206,000	2020.09.14	경매	-
2	동변동 679 대구동서변그린빌 810동 120*호	84.99	2,824	240,000	2023.12.08	경매	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 인근 유사부동산의 가격수준

호가 수준	160,000,000원 ~ 190,000,000원 내외 수준

라. 경매동향

용도별	대구시 북구 2024년 06월 ~ 2025년 05월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	43,612,200,000	34,642,612,750	79.4	453	166	36.6
다세대	857,700,000	522,870,000	61.0	32	9	28.1
아파트	39,970,000,000	32,529,161,070	81.4	384	146	38.0
연립	591,000,000	460,356,680	77.9	5	2	40.0
오피스텔	1,577,000,000	718,710,000	45.6	12	4	33.3
오피스텔(주거)	520,500,000	331,360,000	63.7	17	4	23.5
주상복합(주거)	96,000,000	80,155,000	83.5	3	1	33.3

마. 비교사례의 선정

본건 구분건물의 평가에 적용할 거래사례는 평가대상 구분건물과 인근지역에 위치한 거래사례 중 건물용도, 이용상황 및 건물구조, 건물면적 등이 유사하여 비교성이 인정되는 사례 중 그 가격이 대표적인 사례로 판단되는 사례인 기호 1)을 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 사정보정

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

3. 시점수정

▣ 아파트 매매가격지수(대구광역시 북구)

○ 2025.03월 매매가격지수 : 100.0

○ 2025.04월 매매가격지수 : 99.5

○ 상승률 : $\frac{99.5}{100.0}$ ≒ 0.99500

- 거래시점 : 2025.04.19., 2025년 03월 지수를 적용함.

- 기준시점 : 2025.06.05., 2025년 05월 지수를 적용하여야 하나, 발표이전이므로 2025년 04월 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 효용에서 열세임.
		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	0.97	1.00	0.970	본건은 거래사례 기호(1) 대비 개별적 요인에서 열세임.

5. 대상부동산의 시산가액

기호	사례가격	사정 보정	시점 수정	격차율	면적비교		비준가격
					본건	사례	
1	173,000,000	1.000	0.99500	0.970	71.43	71.43	166,971,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅴ. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 결정에 관한 의견

본건은 대구광역시 북구 동변동 소재 '동변초등학교' 남서측 인근에 위치하는 '대구동서변그린빌' 제811동 제4층 제401호 단위세대로서, 거래사례비교법을 적용한 시장가치를 기준으로 평가목적과 대상물건의 특성, 인근 유사 구분건물의 가격수준, 평가선례 등 참고가격자료의 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	제4층 제401호	71.43	45	2,338,000	167,000,000

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 북구 동변동 [도로명주소] 대구광역시 북구 동변로 55	679 대구 동서변 그린빌 제811동	공동주택	철근콘크리트조 철골경사지붕 지하1층 지상15층				
				지하1층	576.069			
				1층	576.051			
				2층 ~ 4층	각층 572.19			
				5층 ~ 15층	각층 563.265			
				부속건물 지하1층 지상2층				
			주민복지관	철근콘크리트조	548.722			
				지하1층 철근콘크리트조 지하주차장(85대)	2,106.79			
				지하1층 철근콘크리트조 지하주차장(131대)	3,044.47			
			재활용품 보관소4	1층 철근콘크리트조	20.25			
			재활용품 보관소5	1층 철근콘크리트조	20.25			
			경비실5	1층 철근콘크리트조	11.48			

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
				1층				
			경비실6	철근콘크리트조	11.48			
				1층				
			경비실7	철근콘크리트조	11.48			
1	전유부분의 건물의 표시			제4층 제401호 철근콘크리트조	71.43	71.43	167,000,000	비준가액
	대지권의 목적인 토지의 표시							
	토지의 표시:							
	1. 대구광역시 북구 동변동	679	대	제3종일반주거지역	55,870			
	대지권의 종류:			1. 소유권대지권				
	대지권의 비율:			1.	45 ------ 55,870	45		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	83,500,000	
						건 물 :	83,500,000	
	합 계						**₩167,000,000.-**	
			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 동변동 소재 '동변초등학교' 남서측 인근에 위치하며, 부근 일대는 아파트, 단독주택, 노선상가, 학교 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

간선도로 인근에 위치하여 차량출입 무난하며, 버스승강장 등이 인근에 소재하여 제반 교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

(1) 철근콘크리트조 철골경사지붕 15층 건물 중 제4층 제401호 단위세대로서,

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

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급.배수설비, 승강기설비, 도시가스설비, 개별난방시설 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)

인접지와 대체로 등고 평탄한 장방형에 가까운 토지로서, 아파트 및 부대시설부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

남측 및 동측으로 왕복 4차로, 서측으로 왕복 2차로 포장도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(공동주택용지), 중로1류(폭 20m~25m)(보조간선도로)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(집산도로)(접합), 가축사육제한구역(가축사육제한구역), 상대보호구역, 절대보호구역, 비행안전제2구역(전술), 택지개발지구(택지개발사업완료)임.

(9) 공부와의 차이

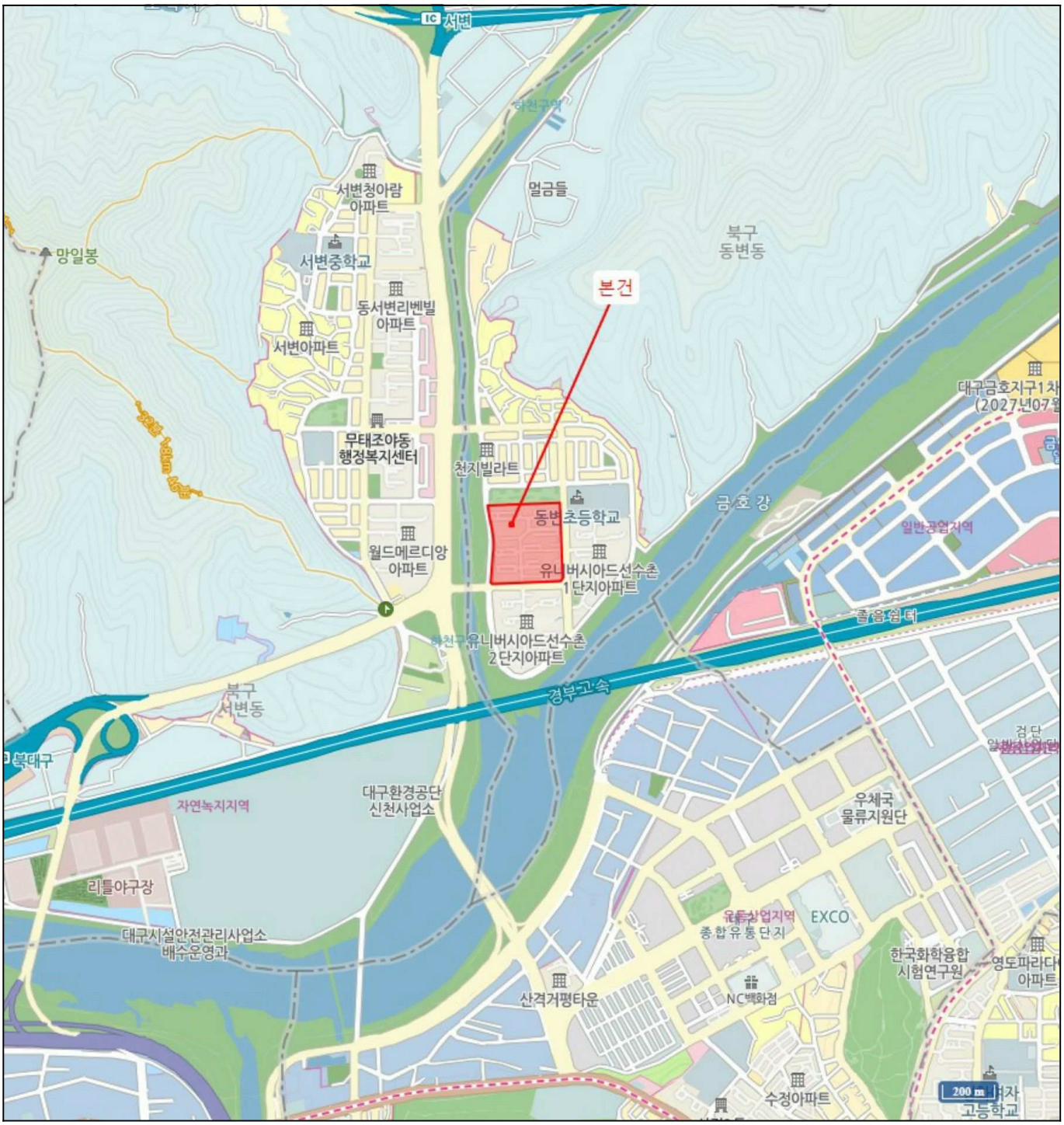
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계 : 미상임.
2)기타 : 본건의 내부 확인은 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 현장 조사 시 외부에서 투시 가능한 전경 및 인근주민의 탐문 등에 의거 평가하였으며, 본건 위치 확인은 관련공부 및 현장에서 조사된 사항을 근거로 확인하였으니, 경매 진행 시 참고 바랍니다.

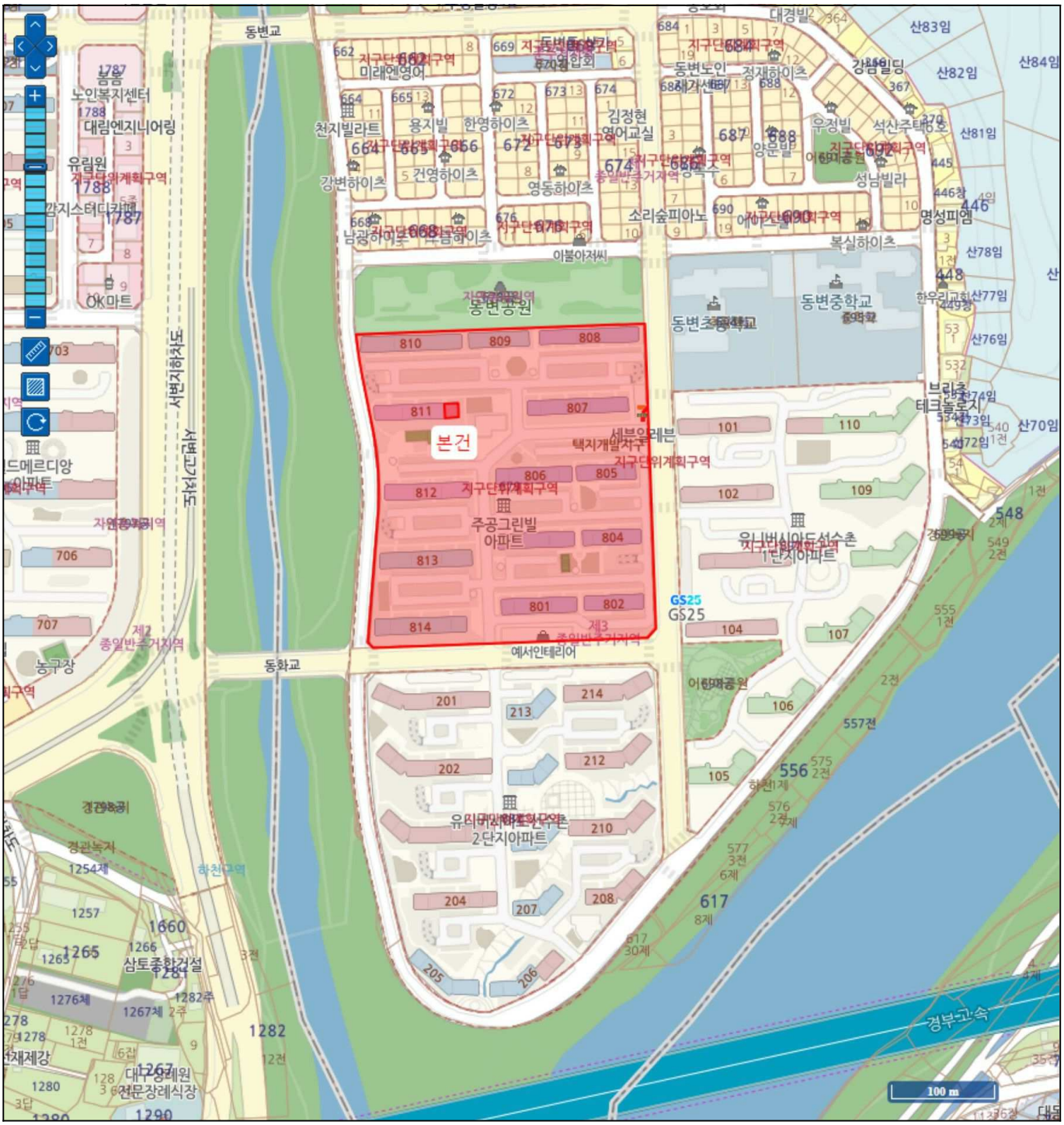
광 역 위 치 도

소 재 지	대구광역시 북구 동변동 679 대구동서변그린빌 811동 4층 401호

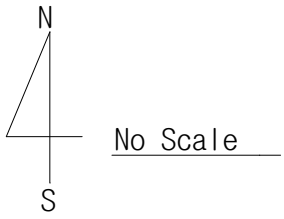


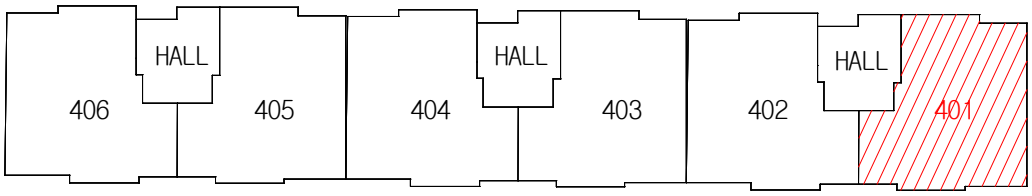
상 세 위 치 도

소 재 지	대구광역시 북구 동변동 679 대구동서변그린빌 811동 4층 401호



호 별 배 치 도





본건

(대구동서변그린빌 제811동 제4층 제401호)






1 811 2

