감 정 평 가 서

건 명	최옥경 외 4명 소유물건(2025타경9896)
의 뢰 인	대구지방법원 사법보좌관 남기영
감정서번호	251205-302

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.

현감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

권 순 식

감정평가액	오억구천오백만원정(₩595,000,000.-)			
의 뢰 인	대구지방법원 사법보좌관 남기영	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	대구지방법원 경매5계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	최옥경 외 4명 (2025타경9896)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.12.10	2025.12.09 ~ 2025.12.10	2025.12.12

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	595,000,000 백
	합 계					₩595,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 대구광역시 동구 신천동 소재 '효신초등학교' 남서측 인근에 위치하는 구분소유부동산(아파트)인 '동대구비스타동원 103동 15층 1506호(집합건축물대장상 전유부분면적: 84.8328㎡, 계단식, 남서향)' 단위세대로서 공유물분할을 위한 대구지방법원의 경매목적을 위한 감정평가임.

2. 기준시점 및 가격조사일

「감정평가에 관한 규칙」제2조 2항에 의거 가격조사 완료일인 2025년 12월 10일을 기준으로 하였으며 가격조사일은 2025년 12월 09일~ 10일임.

3. 기준가치 및 감정평가에 관한 조건

1) 기준가치:「감정평가에 관한 규칙」제2조 1항에 의거 시장가치를 기준으로 평가하였음.

> "시장가치"란 감정평가의 대상이 되는 토지등(이하 "대상물건"이라 한다)이 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 말한다.

2) 감정평가에 관한 조건: 별도 조건없음.

4. 감정평가의 근거기준 및 평가방법

본건은 아파트로서 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」과「감정평가에 관한 규칙 제2조 7항 및 제16조」「감정평가실무기준」등이 정하는 방법에 따라 입지조건, 주위환경, 구조, 용재, 시공 및 관리상태, 설비상태, 층별·위치별·향별 효용도 등 제반가격 형성요인과 인근 동류형 아파트의 정상적인 가격수준 등을 종합 참작한 거래사례비교법에 의거하여 평가하되, 동 시산가액과 인근호가(방매가격 등)수준에 의거한 시중시세 및 평가선례 등을 고려한 적정가격 등과 그 합리성을 검토하여 결정하였음.

※평가규정: '감정평가에 관한 규칙'제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

> 감정평가업자는 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할수 있다.

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 기타 참고 사항

본건은 구분건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의거 대지사용권(대지권)은 건물의 전유부분과 일체성을 가지며 거래관행 또한 대지권을 포함하는 것이 일반적이나, 본 평가에서는 귀 요청에 의거 대지권과 건물을 일체로 평가한 후 당해 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제요인을 종합 고려 대지권 및 건물가액을 적정 배분하였고 이를 '(구분건물)감정평가명세표'에 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가 방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 시산가액을 산정함.

2. 산정산식

거래사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 비교 × 면적 비교 = 시산가액

3. 본건 아파트 및 단지 개요

소재지		대구광역시 동구 신천동 1511 (도로명 주소: 동구 화랑로 51)				
본건 건물명, 층, 호수		동대구비스타동원 103동 15층 1506호				
단지개요		세대수: 524세대, 동수: 5개동, 저/최고층: 13층/23층				
전체 대지면적/용도지역		21,816㎡/ 근린상업, 3종일반주거지역				
용도 및 사용승인일		아파트		사용승인일		2021.11.24
본건 면적외	일련 번호	전유부분 면적(㎡)	공용부분 면적(㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	비고
	1	84.8328	80.2022	-	40.8558	-

※공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 (주)(부)공용면적의 합계임.

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 거래사례의 선정

1) 단지내 유사 아파트의 거래사례

일련번호	소재지	건물명	층/호수	전유부분 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원)	자료출처	거래시점
								사용승인일
가	동구 신천동 1511	동대구 비스타동원 103동	08/80*	84.9864	40.7385	550,000,000	국토부 실거래 자료	2025.02.21
								2021.11.24
나	동구 신천동 1511	동대구 비스타동원 104동	20/200*	84.8328	40.8558	589,000,000	국토부 실거래 자료	2025.05.31
								2021.11.24
다	동구 신천동 1511	동대구 비스타동원 103동	23/230*	84.8328	40.8558	595,000,000	국토부 실거래 자료	2025.12.01
								2021.11.24

2) 선정이유

상기사례는 같은 단지내에 소재하며 물적유사성, 층별효용성의 유사성이 높고 또한 거래사정의 적정성 등이 인정되는 사례인 바, 이중 최근의 사례이며 시가동향을 반영하고 있어 비교성이 높다고 판단되는 일련번호(다)사례를 기준으로 비교하였음.

5. 사정보정

위 비교사례(다)는 인근 호가수준, 평가선례 등을 기준할 때 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보이는 바 별도 사정보정의 필요성은 없음.(1.00)

6. 시점수정

1) 이유: 평가액산정에 있어 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을때 거래가액을 기준시점수준으로 정상화하는 작업임.

2) 한국부동산원에서 조사, 발표하는 전국주택가격동향조사(월간동향)의 유형별 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 대상물건과 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 대구광역시 동구 월별 아파트 매매가격지수(한국부동산원)를 활용하였음.

3) 시점수정치 산출

거래시점 : 2025.12.01, 2025년11월 지수를 적용하여야 하나 자료가 없으므로 발표된 2025년10월 지수를 적용함 (※ 반드시 확인 필요!!)

기준시점 : 2025.12.10, 2025년11월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년10월 지수를 적용함

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2025.12.01 매매 가격지수 (적용:2025년10월) : 98.4
2025.12.10 매매 가격지수 (적용:2025년10월) : 98.4
시점수정치 : 98.4/98.4≒1.00000

7. 가치형성요인 비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	거래사례 (다)	일련번호 (1)	
단지외부 요인	대중교통의 편의성	1.00	1.00	같은 단지내 건물에 소재하는 바 제반 외부요인은 동일함
	교육시설 등의 배치			
	도심지,상업,업무시설과의 접근성,차량이용의 편의성			
	공공시설 및 편익시설과의 배치			
	자연환경(조망,풍치,경관등)			
단지내부 (건물) 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	같은 단지내 건물에 소재하는 바 사례 및 본건 건물의 내, 외부조사 등에 의거 할때 제반 건물 요인은 유사함
	단지내 총세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과년수에 따른 노후도			
	단지내 통로구조(복도식/계단식), 주차의 편리성			
개별적 요인	층별, 향별,위치별 차이	1.00	1.00	거래사례대비 본건의 층별, 위치별차이에서 대체로 유사함
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부평형 방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음등			
기타요인	기타가치에 미치는 요인	1.00	1.00	대등함
누계			1.000	1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

8. 시산가액

일련 번호	거래사례 가격(원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유부분 면적비교 (㎡,본건/사례)	시산가액 (원)	비고
1	595,000,000	1.00	1.00000	1.000	84.8328 /84.8328	595,000,000	-

※시산가액(원)은 100,000원 단위에서 반올림 적용하였음.

Ⅲ. 기타 가격결정에 대한 참고자료

1. 단지내 및 인근호가(방매가격) 수준

층별, 위치별, 내부인테리어 여건 등에 따라 다소 차이는 있으며 본건과 유사 면적의 경우 통상 600,000,000원~ 650,000,000원 수준으로 호가 형성되어 있으나 지역 부동산 경기상 거래의 어려움이 있음.

2. 단지내 유사 아파트 평가가격 수준

최근 단지내 유사평형의 평가선례는 없음.

Ⅳ. 감정평가금액의 결정

1. 결정의견

위에서 산정한 거래사례비교법에 의한 시산가액이 인근 호가수준, 평가선례 등과 그 합리성이 인정되며 또한 최근 부동산의 매매동향, 본건 평가목적 등을 종합 고려할 때도 그 타당성이 인정됨으로 다음과 같이 거래사례비교법에 의거한 시산가액을 기준으로 본건 평가액을 결정 적용함.

2. 감정평가액(상세내역: '(구분건물)감정평가 명세표' 참조)

일련 번호	소재지	건물명	층 /호수	전유부분 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	동구 신천동 1511	동대구 비스타동원 103동	15/ 1506	84.8328	40.8558	595,000,000	-

(구분건물)감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	1동의 건물의표시 대구광역시 동구 신천동 [도로명주소] 대구왕역시 동구 화랑로 51	1511 동대구 비스타 동원 103동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트 구조 (철근) 콘크리트지붕 지상23층 1층 2~17층 18~23층	 378.2777 각518.6872 각435.2624				
	전유부분의 건물의표시 15층 1506호			철근콘크리트 구조	84.8328	84.8328	일괄	595,000,000	비준가격, 공용부분면적 포함평가
	대지권의 목적인 토지의표시 토지의표시 :1.대구광역시 동구 신천동	1511	대	근린상업 3종일반주거	21,816				
	대지권의 종류:1.	소유권							
	대지권의 비율:1.				40.8558 ------- 21,816	40.8558			
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 124,950,000 470,050,000	
	합 계							₩595,000,000.-	
				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 동구 신천동 소재 '효신초등학교' 남서측 인근에 위치하는 구분소유부동산(아파트)인 '동대구비스타동원 103동 15층 1506호(집합건축물대장상 전유부분면적: 84.8328㎡, 계단식, 남서향)' 단위세대로서 부근은 시가지내의 도로변 상가지대와 후면의 주상용, 단독, 다가구, 아파트 등 일반 주택지대로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 일반차량 출입 원할하며, 시가지내에 소재하고 인근에 시내버스정류장이 소재하는 등 대중교통을 포함한 일반 교통여건은 양호시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 103동 23층 중 15층 1506호 단위세대로서,
-사용승인일자: 2021.11.24.
-외벽: 화강석 및 몰탈위 페인트 마감 등
-내벽: 벽지 마감 등
-바닥: 데코타일 및 타일마감 등
-창호: 샷시 2중창임.

(4) 이용상태

아파트(건축물현황도상 방3, 거실, 주방, 화장실2 등)로 이용중임.

(5) 설비내역

위생,급·배수시설 등과 화재설비 및 엘리베이터설비, 도시가스 개별 난방설비 등 되어있음.

(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

대지권 대상인 토지는 부정형의 토지로서 인근지대와 대체로 평탄하게 조성되어 있으며 '아파트부지'로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 아파트단지 남서측 및 북서측으로 각 2차선 포장도로에 접하며 출입하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

근린상업지역 , 제3종일반주거지역 , 시가지경관지구(중심) , 제1종지구단위계획구역 , 소로1류(폭 10m~12m)(접합) , 소로2류(폭 8m~10m)(국지도로)(접합) , 중로1류(폭 20m~25m)(접합) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 중점경관관리구역

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계: 미 상

2) 기 타: 현재조사시 관계인 부재상태로서 내부조사는 건축물현황도에 의거 세입자 및 주변 탐문에 의거한 일반적 이용상황을 기준으로 하였으니 입찰시 참고하시기 바랍니다.

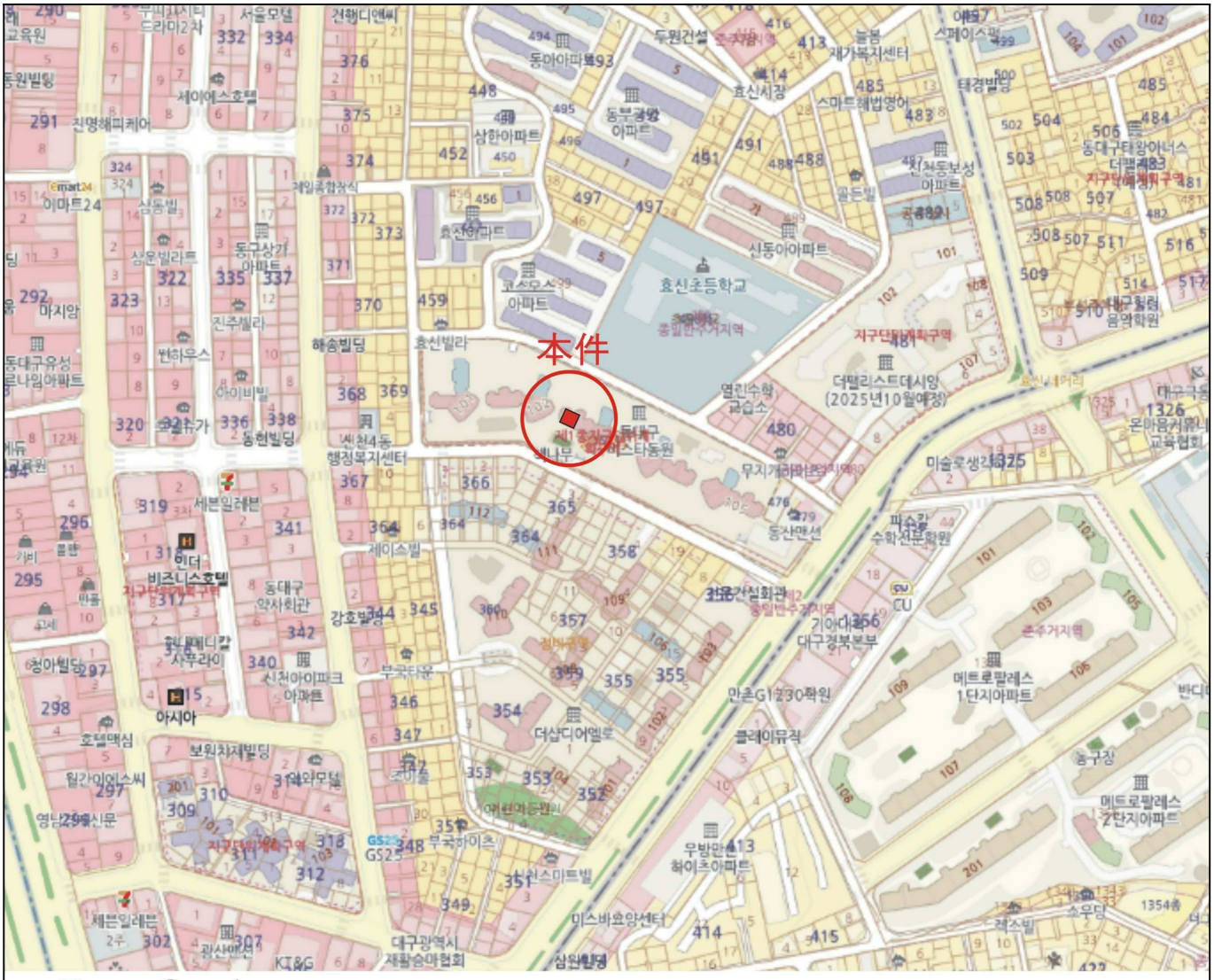
위 치 도

소 재 지	대구광역시 동구 신천동 1511 동대구비스타동원 103동 15층 1506호

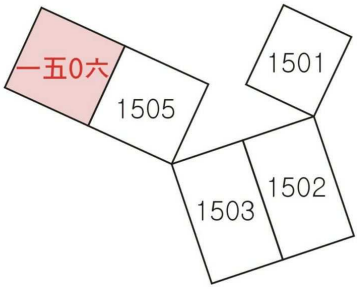


위 치 도

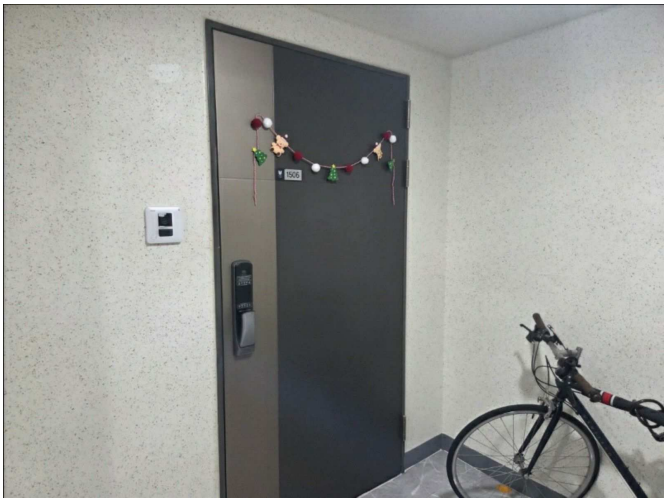
소 재 지	대구광역시 동구 신천동 1511 동대구비스타동원 103동 15층 1506호



Free Scale



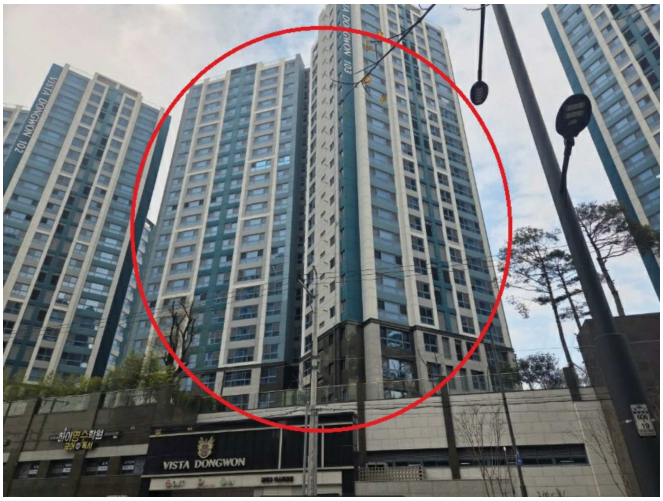
사 진 용 지



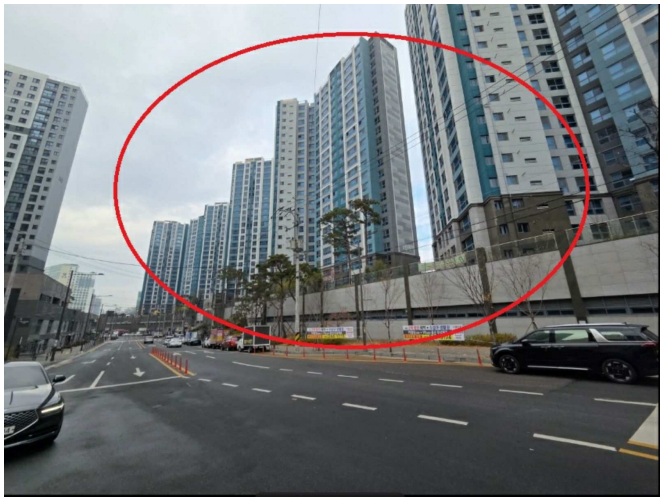
본건 현관입구 부분



본건 동 출입구 부분(지하2층)



본건 동 전경



본건 단지 주변전경