감 정 평 가 서

건 명	허주현 소유물건(2025타경10139)
의 뢰 인	대구지방법원 사법보좌관 손현정
감정서번호	D20251224-135

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.

대림감정평가사사무소

TEL: 053-752-9320
FAX: 053-752-9319

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
김 양 모 김 양 모 (서명 또는 인)

감정평가액	일억육천칠백만원정(₩167,000,000.-)			
의 뢰 인	대구지방법원 사법보좌관 손현정	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	대구지방법원 경매12계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	허주현 (2025타경10139)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.12.29	2025.12.26 ~ 2025.12.29	2025.12.30

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	1개호 이	아파트	1개호 하	- 여	167,000,000 백
	합 계					₩167,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 대구광역시 북구 태전동 소재 "대구운전면허시험장" 남서측 인근에 위치하는 아파트[태전미진타운 제102동 제10층 제1007호]로서, 대구지방법원의 경매목적을 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 감정평가액을 산정하였습니다.

나. 감정평가조건

없습니다.

3. 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.12.29.로 하였습니다.

Ⅱ. 감정평가 방법의 적용

1. 감정평가의 기준 및 방식

가. 감정평가의 기준

본건은『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』,『감정평가에 관한 규칙』등 제반 관계 법령과 감정평가에 관한 일반이론을 기준으로 평가하였습니다.

나. 감정평가의 방식

부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로,

대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "원가법",

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "거래사례비교법",

대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "공시지가기준법",

대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 "수익환원법" 등이 있습니다.

2. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

가.『감정평가에 관한 규칙』제16조는『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분 소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다고 규정하고 있습니다.

나.『감정평가에 관한 규칙』제12조 제1항에서는 상기의 감정평가방법을 주된 방법으로 적용하여 감정평가 하여야 하며, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가 방법을 적용할 수 있다고 규정하고 있습니다.

다.『감정평가에 관한 규칙』제12조 제2항에서는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 주된 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액을 하나 이상의 다른 감정평가 방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니한다고 규정하고 있습니다.

라.『감정평가에 관한 규칙』제12조 제3항에서는 다른 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다고 규정하고 있습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가 방법

가. 주된 방법

본건 구분건물은『감정평가에 관한 규칙』제16조에 따라 거래사례비교법(대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법)을 적용하여 평가하였습니다.

나. 다른 감정평가 방법

구분건물의 경우 원가자료에 의한 원가법 또는 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란합니다.

다. 그 밖의 사항

대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하여 시산가액 조정을 통한 주된 방법의 합리성 검토는 생략하였습니다.

4. 기타

구분소유건물은『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 또한 구분건물과 토지를 일체로 하여 일반적으로 분양 및 거래가 되므로 토지 · 건물의 구분평가는 곤란하나, 경매진행시 참고를 위해 토지와 건물을『집합건물 구분 평가시 토지 · 건물 배분비율에 관한 지침』및 지역적 특성, 대상 부동산의 성격 등에 의거하여 배분하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 산정

1. 대상 구분건물의 개요

소재지	대구광역시 북구 태전동 1075-10			
도로명주소	대구광역시 북구 칠곡중앙대로52길 46			
건물명·층·호수	태전미진타운 제102동 제10층 제1007호			
용도	아파트		사용승인일자	1993.06.10
면적	건물면적			대지권면적(㎡)
	전유면적(㎡)	공유면적(㎡)	합계(㎡)	
	84.94	12.767	97.707	44.487
공동주택 가격 (2025.01.01.기준)	99,600,000(원)			

※ 공유면적은 집합건축물대장(전유부)상의 공용부분(주) 합계입니다.

2. 주된 방법(거래사례비교법)에 따른 산정내역

가. 인근 유사부동산의 거래사례 선정

사례	소재지	건물명	동/호수	전유면적 (㎡)	거래금액	거래시점
#1	북구 태전동 1075-10	태전미진타운	102/30*	84.94	160,000,000 (1,883,683원/㎡)	2025.10.14.
					등기사항전부증명서, 한국부동산원 실거래가	
#2	북구 태전동 1075-10	태전미진타운	102/80*	84.94	170,000,000 (2,001,413원/㎡)	2025.08.29.
					등기사항전부증명서, 한국부동산원 실거래가	
#3	북구 태전동 1075-10	태전미진타운	102/50*	84.94	140,000,000 (1,648,222원/㎡)	2025.07.28.
					등기사항전부증명서, 한국부동산원 실거래가	

본건과 동일한 아파트 단지 내 물적 유사성이 높은 사례 중 비교적 최근에 거래된 <사례#1>을 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됩니다.(1.00)

다. 시점수정

-한국부동산원 발표 대구광역시 북구 '아파트' 매매가격지수 기준

【2025.03=100】

사례의 매매시점 매매가격지수	본건의 기준시점 매매가격지수	시점수정치
2025.10.14. 매매 가격지수 (2025년 09월 적용)	2025.12.29. 매매 가격지수 (2025년 11월 적용)	본건지수/사례지수
97.7	97.3	97.3 / 97.7 ≒ 0.99591

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가치형성요인의 비교

요인구분	세부항목(주거용)	격차율
단지외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00
	교육시설 등의 배치	
	도심지 및 상업・업무시설과의 접근성	
	차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등)	
	공공시설 및 편익시설 등의 배치	
	자연환경(조망・풍치・경관 등)	
단지내부요인	시공업체의 브랜드	1.00
	단지 내 총 세대수 및 최고층수	
	건물의 구조 및 마감상태	
	경과연수에 따른 노후도	
	단지 내 면적 구성(대형・중형・소형)	
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)	
호별 요인	층별 효용	1.05
	향별 효용	
	위치별 효용(동별 및 라인별)	
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기	
	내부 평면방식(베이)	
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음	
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00
누계	1.00 × 1.00 × 1.05 × 1.00	1.050
	본건은 사례 대비 호별요인(층별 효용 등)에서 우세합니다.	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 비준가격

기호	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	비준가액 (원)
	기호	단가 (원/㎡)						
가	#1	1,883,683	1.00	0.99591	1.050	1,969,778	84.94	167,000,000

바. 인근 유사부동산의 가격수준 및 평가사례

1) 인근 유사부동산의 가격수준

약 @1,600,000원/㎡ ~ @2,000,000원/㎡ (전유면적 기준)

2) 평가사례

사례	소재지	건물명	동/호수	전유면적 (㎡)	평가금액(원)	기준시점
						평가목적
1	북구 태전동 1075-10	태전미진타운	102/100*	84.94	174,000,000 (2,048,505원/㎡)	2024.09.24 시가참고

3. 다른 감정평가방법에 따른 산정 내역

구분건물의 경우 건물만의 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란합니다.

4. 시산가액 조정

대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하여 시산가액 조정을 통한 주된 방법의 합리성 검토는 생략하였으며, 주된 방법(거래사례비교법)에 따른 시산가액으로 구분건물의 감정평가액을 결정하였습니다.

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

1. 결정의견

대상 물건을 평가함에 있어서 인근 유사부동산의 가치수준, 거래사례, 평가사례와 대상 부동산의 제반 특성 및 환가성 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 감정평가액

기호	건물명·층·호수	감정평가액(원)	비고
가	태전미진타운 제102동 제10층 제1007호	167,000,000	-
감정평가액(합계)		**167,000,000**	

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
	대구광역시 북구 태전동 [도로명주소] 대구광역시 북구 칠곡중앙대로 52길 46	1075-10 태전미진 타운 102동	아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 15층				
				1층	1,295.11			
				2층~8층	각 1,295.20			
				9층~12층	각 1,174.26			
				13층	694.42			
				14층, 15층	각 584.52			
				지층	1,199.10			
1	대구광역시 북구 태전동	1075-10	대	제3종 일반주거지역	11,022			
				(내)				
가				10층1007호 철근콘크리트조	84.94	84.94	167,000,000	비준가액
				소유권	44.487			
				1. ------	------	44.487		
				대지권	11,022			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	100,200,000	
						건 물 :	66,800,000	
	합 계						**₩167,000,000.-**	
			이	하	여	백		

대림감정평가사사무소

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 태전동 소재 "대구운전면허시험장" 남서측 인근에 위치하는 '태전미진타운 제102동 제10층 제1007호' 단위세대로서, 부근 일대는 초등학교, 종교시설 및 일반상가 등으로 형성된 아파트지대입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입 가능하며, 인근에 시내버스승강장, 도시철도역(3호선) 및 간선도로 등이 있어 제반교통 사정은 보통시 됩니다.

(3) 건물의 구조

가) 철근콘크리트조 슬래브지붕 15층건 중 제10층 제1007호로서,
외벽: 몰탈위 페인트 등 마감,
내벽: 벽지 및 타일 등 마감,
바닥: 내장바닥재 및 타일 등 마감,
창호: 샷시 이중창입니다.

(4) 이용상태

가) 아파트입니다.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 소방설비, 도시가스공급설비 및 개별난방설비 등 되어 있습니다.

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

부정형 토지로 인접지와 등고 평탄한 "아파트 건부지"입니다.

(7) 인접 도로상태등

아파트단지 주출입구 서측으로 폭 약 6미터 아스팔트포장도로와 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(국지도로)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(2016-09-26)(접합), 가축사육제한구역(가축사육제한구역), 상대보호구역, 절대보호구역입니다.

(9) 공부와의 차이

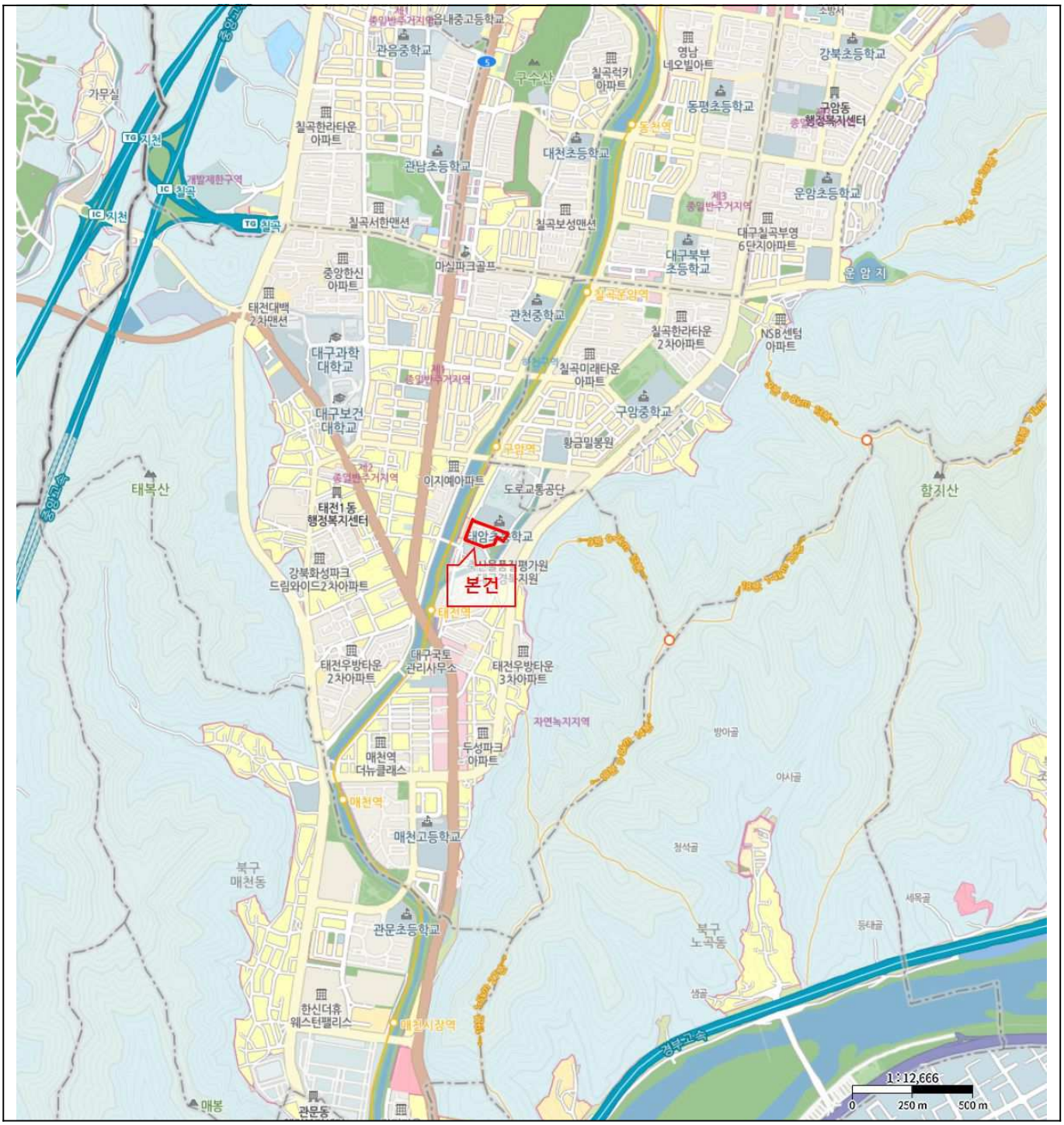
없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계: 미상입니다.
2)기 타: 없습니다.

광 역 위 치 도

소 재 지	대구광역시 북구 태전동 1075-10 태전미진타운 102동 10층 1007호



위 치 도

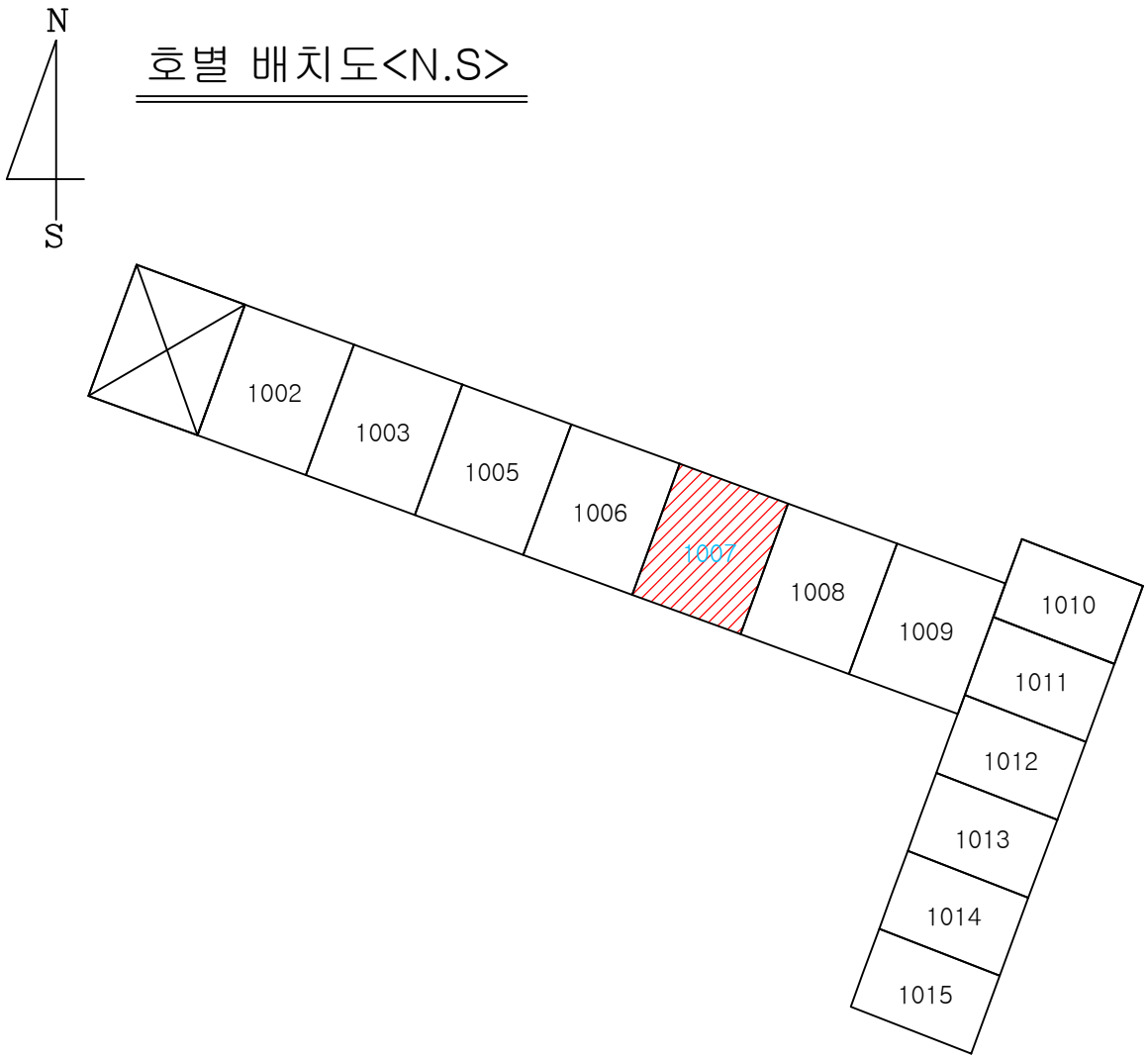
소 재 지	대구광역시 북구 태전동 1075-10 태전미진타운 102동 10층 1007호



D20251224-135

호별 배치도

호별 배치도<N.S>



본건
< 태전미진타운 제102동 제10층 제1007호>

대림감정평가사사무소

사 진 용 지



제102동 전경 - 남측 인근에서 촬영



제102동 전경 - 서측 인근에서 촬영

사 진 용 지



공동출입구



본건 현관