감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명: 서대영 소유물건(2026타경1247)

의 뢰 인: 대구지방법원 사법보좌관 유상목

감정평가서번호: N260515-A038

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

남포감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

김 미 란

감정평가액	사억삼백만원정(₩403,000,000.-)			
의 뢰 인	대구지방법원 사법보좌관 유상목	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	대구지방법원 경매2계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	서대영 (2026타경1247)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.05.20	2026.05.20	2026.05.26

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	403,000,000 백
	합 계					₩403,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가개요

1. 감정평가 목적

본건은 대구광역시 북구 칠성동2가 소재 "칠성고등학교" 남측 인근에 위치하는 '대구역 서희스타힐스 109동 19층 1902호'로서 대구지방법원의 '경매'목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건 개요

소재지		대구광역시 북구 칠성동2가 715			
건물명/동/층/호		대구역 서희스타힐스 109동 19층 1902호			
건물의 구조		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트평지붕 지하2층, 지상25층			
건물의 용도		공동주택(아파트)	사용승인일		2012.01.31
기호	동/층/호	면적(㎡)			용도
		전유	공용	대지권	
1	109/19/1902	84.84	68.3674	46.1389	아파트

* 공용면적은 집합건축물대장(전유부)상 공용부분 면적의 합계입니다.

3. 기준시점 및 조사기간

본건 실지조사기간은 2026년 05월 20일로서, 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2026년 05월 20일로 하였습니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

본건의 평가목적을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없습니다.

5. 기타 참고사항

본건은 거주자 부재 등으로 인해 내부구조 및 마감상태 등의 확인이 곤란하여 인근 유사 구분건물의 일반적인 마감상태를 고려하여 평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법

가. 부동산에 대한 감정평가방법은 비용성의 원리에 기초한 원가법, 시장성의 원리에 기초한 거래사례비교법 및 공시지가기준법, 수익성의 원리에 기초한 수익환원법이 있습니다.

나. 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

다. 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

라. 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

마. 공시지가기준법이란 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

2. 감정평가방법의 적용규정

가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』등 관계 법령과 『감정평가 실무기준』에 의거합니다.

나. 『감정평가에 관한 규칙』제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있습니다.

다. 『감정평가에 관한 규칙』제12조 제1항에서는 대상물건별 주된 감정평가방법, 제14조에서는 토지의 감정평가방법, 제15조에서는 건물의 감정평가방법, 제16조에서는 토지와 건물의 일괄 감정평가방법을 규정하고 있습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 대상물건에 대한 감정평가방법의 적용

가. 구분소유건물의 평가방법

· 본건은 아파트로서 인근 유사 아파트의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등의 제반 가치형성요인을 종합참작하여 건물부분과 대지권을 일체로 한 「거래사례비교법」을 적용하였으며, 대상물건의 특성상 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여『감정평가에 관한 규칙』제12조 제2항 단서규정에 의거 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교·검토는 생략하였습니다.

나. 구분소유건물의 토지·건물 가격배분

· 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 의하여 평가대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표상에 부기하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 구분건물감정평가액 산출근거

1. 비교사례 선정

가) 인근 지역의 실거래 사례

(출처 : 감정평가정보체계)

기호	소재지	해당층/최고층	전유면적(㎡)	사용승인일	거래가격(원) (전유면적단가) (원/㎡)	거래일자
가	칠성동2가 715 대구역 서희스타힐스 ***동 ****호	12층 /25층	84.84	2012.01.31	370,000,000 (@ 4,361,150/㎡)	2026.04.29
나	칠성동2가 715 대구역 서희스타힐스 ***동 ****호	13층 /25층	84.84	2012.01.31	382,000,000 (@ 4,502,593/㎡)	2026.03.26
다	칠성동2가 715 대구역 서희스타힐스 ***동 ****호	22층 /25층	84.84	2012.01.31	405,000,000 (@ 4,773,691/㎡)	2026.02.14
라	칠성동2가 715 대구역 서희스타힐스 ***동 ****호	25층 /25층	84.84	2012.01.31	395,000,000 (@ 4,655,822/㎡)	2026.01.26
마	칠성동2가 715 대구역 서희스타힐스 ***동 ****호	15층 /25층	84.84	2012.01.31	385,000,000 (@ 4,537,953/㎡)	2026.01.18
바	칠성동2가 715 대구역 서희스타힐스 ***동 ****호	9층 /25층	84.84	2012.01.31	391,000,000 (@ 4,608,675/㎡)	2026.01.04
사	칠성동2가 715 대구역 서희스타힐스 ***동 ****호	20층 /25층	84.84	2012.01.31	391,000,000 (@ 4,608,675/㎡)	2025.12.06
아	칠성동2가 715 대구역 서희스타힐스 ***동 ****호	16층 /25층	84.84	2012.01.31	385,000,000 (@ 4,537,953/㎡)	2025.11.17

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호	소재지	해당층/최고층	전유면적(㎡)	사용승인일	거래가격(원) (전유면적단가) (원/㎡)	거래일자
자	칠성동2가 715 대구역 서희스타힐스 ***동 ****호	19층 /25층	84.84	2012.01.31	367,000,000 (@ 4,325,789/㎡)	2025.06.06

나) 비교사례의 선정

상기 거래사례 중 대상물건과 위치, 규모, 용도, 층별 및 위치별 효용도 등에서 정상가격산정을 위한 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 실거래 사례 중 사례(다)를 비교사례로 선정하였습니다.

2. 사정보정

상기 사례는 인근지역의 유사건물 가격수준 등을 고려할 때 정상적인 거래사례로 판단되어 사정보정요인은 없습니다.(1.00)

3. 시점수정

가) 시점수정 자료의 선정

· 주거용 구분건물(아파트, 주거용 오피스텔, 연립주택, 다세대주택)은 한국부동산원 간행 「전국주택가격동향조사」의 월간동향중 주택유형에 따른 지역별/월별 매매가격지수 활용하되, 세분화 지역별 매매가격지수를 우선 적용하여 산정합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나) 시점수정의 산정

(1) 대구광역시 북구/아파트 매매가격지수 (2026.02.14 ~ 2026.05.20)

시점자료	(평가)기준시점 당시(a)	(거래)사례시점 당시(b)	시점수정치(c=a/b)
대구광역시 북구/ 아파트 매매가격지수	99.4	100.0	0.99400 (0.600% 하락)

▶시점수정치계산

사례시점(2026.02.14.) : 2026년 01월 지수를 적용합니다.

기준시점(2026.05.20.) : 2026년 04월 지수를 적용합니다.

▶매매가격지수 변동률 : 99.4 / 100.0 ≒ 0.99400

4. 지역요인 비교

사례물건과 대상물건은 인근지역 내에 위치하므로 지역요인 대등합니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 개별요인 비교(가치형성요인)

◎기호(1) vs 사례(다)

요인	항목(주거용)	사례	대상	격차율	비고
외부요인	대중교통의 편의성	보통	보통	1.00	본건은 사례대비 대체로 유사합니다.
	교육시설 등의 배치				
	도심지 및 상업·업무시설 등의 배치				
	차량이용의 편리성				
	공공시설 및 편익시설 등의 배치				
	자연환경(조망·풍치·경관 등)				
건물요인	시공업체의 브랜드	보통	보통	1.00	본건은 사례대비 대체로 유사합니다.
	단지 내 총 세대수 및 최고층수				
	건물의 구조 및 마감상태				
	경과연수에 따른 노후도				
	단지 내 면적구성(대형·중형·소형)				
	단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등				
개별요인	층별효용	22층/25층 남동향	19층/25층 남동향	1.00	본건은 사례대비 대체로 유사합니다.
	향별효용				
	위치별효용(동별 및 라인별)				
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기				
	내부평면방식(베이) / 관리상태				
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음				
기타요인	기타가치에 미치는 영향 (환가성, 안정성 등)	보통	보통	1.00	대등합니다.
외부요인×건물요인×개별요인×기타요인				1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 참고자료

가) 인근지역의 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

기호	소재지	해당층/최고층	전유면적(㎡)	사용승인일	평가금액(원) 전유면적단가(원/㎡)	기준시점	비고
a	칠성동2가 715 대구역 서희스타힐스 ***동 ****호	14층/22층	84.84	2012.01.31	398,000,000 (@ 4,691,183/㎡)	2026.03.05	법원경매
b	칠성동2가 715 대구역 서희스타힐스 ***동 ****호	12층/25층	84.84	2012.01.31	350,000,000 (@ 4,125,413/㎡)	2024.10.08	법원경매

나) 인근지역의 유사 물건 가격수준

본건과 유사한 규모의 구분건물 가격수준은 층별·위치별·향별·인테리어 상태 등에 따라 차이가 있으나, 대체로 전유면적당 4,300,000원/㎡ ~ 4,800,000원/㎡ 내외인 것으로 조사되었습니다.

7. 시산가격 산출

대상기호	비교사례		사정보정(b)	시점수정(c)	지역요인비교(d)	개별요인비교(e)	면적비교(f=대상/사례)		시산가격(원) (전유면적당 단가) (g=axbxcxdxexf)
	기호	가격(a)					대상	사례	
1	다	405,000,000	1.00	0.99400	1.00	1.00	84.84	84.84	402,570,000 (@4,745,050/㎡)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액 결정

1. 감정평가액 결정의견

상기 시산가격은 대상물건의 층별·위치별 효용비율 및 제반 가격형성요인 등을 종합 검토하고, 인근 지역내 동종 유사 물건의 정상적인 가격수준, 호가 수준 등을 종합 참작하여 산정하였는 바, 그 금액의 합리성이 인정되므로 다음과 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 감정평가액 결정

기호	전용면적(㎡)	대지권비율 환산면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
1	84.84	46.1389	403,000,000	-

※ 세부내역은 '감정평가명세표'를 참조하시기 바랍니다.

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
1	1동의 건물의	표시						
	대구광역시 북구 칠성동2가	715 대구역 서희 스타 힐스	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 평지붕 25층				
	[도로명주소] 대구광역시 북구 칠성남로 101	109동	지하 계단실	지하2층	114.32			
			지하 계단실	지하1층	114.32			
			공동주택 (아파트)	1층	280.48			
			공동주택 (아파트)	2층	246.44			
			공동주택 (아파트)	3층~25층	각 439.46			
			경비실	벽돌구조 (철근)콘크리트 평지붕 지상 1층	41.7000			
			재활용품 보관소	철근콘크리트구조 철골조 경사지붕 지상1층	60.7500			
			전기실	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 평지붕 지하2층	470.29			
			지하 주차장	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 평지붕 지하2층	43,088.54			
	전유부분의	건물의	표시					

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
				19층 1902호 철근콘크리트구조	84.84	84.84	403,000,000	비준가액
	대지권의 토지의	목적인 표시	토지의	표시				
	1. 대구광역시 북구 칠성동2가	715	대		55,823.8			
	대지권의	종류 :		1. 소유권				
	대지권의	비율 :		1.	46.1389 ----	46.1389		
					55,823.8			
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	161,200,000	
						건 물 :	241,800,000	
	합 계						**₩403,000,000.-**	
			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 칠성동2가 소재 '칠성고등학교' 남측 인근에 위치하며, 주위는 아파트 단지, 근린생활시설, 단독 및 다가구주택, 학교 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건 단지까지 차량 출입 자유로우며, 제반 교통사정은 양호한 편입니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층, 지상25층 건 중 제19층 제1902호 단위세대로서,
외벽 : 몰탈위 페인팅 마감, 일부 대리석 마감 등
내벽 : 벽지도배 및 일부 타일 마감 등
바닥 ; 바닥재 및 일부 타일 마감 등
창호 : 샷시조 창호입니다.

(4) 이용상태

아파트로 이용중입니다.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 소화전설비, 화재탐지설비, 승강기설비 및 도시가스에 의한 개별 난방설비 등 되어 있습니다.

(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)

유사 장방형의 토지로서 인접지와 대체로 등고 평탄하며, 아파트 건부지로 이용중입니다.

(7) 인접 도로상태등

단지 남측으로 왕복 5차선, 북측으로 왕복 3차선, 서측으로 왕복 2차선 아스팔트 포장도로와 각각 접하고 있습니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심),
지구단위계획구역(2011-03-14), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합),
중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(가축사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>입니다.

(9) 공부와의 차이

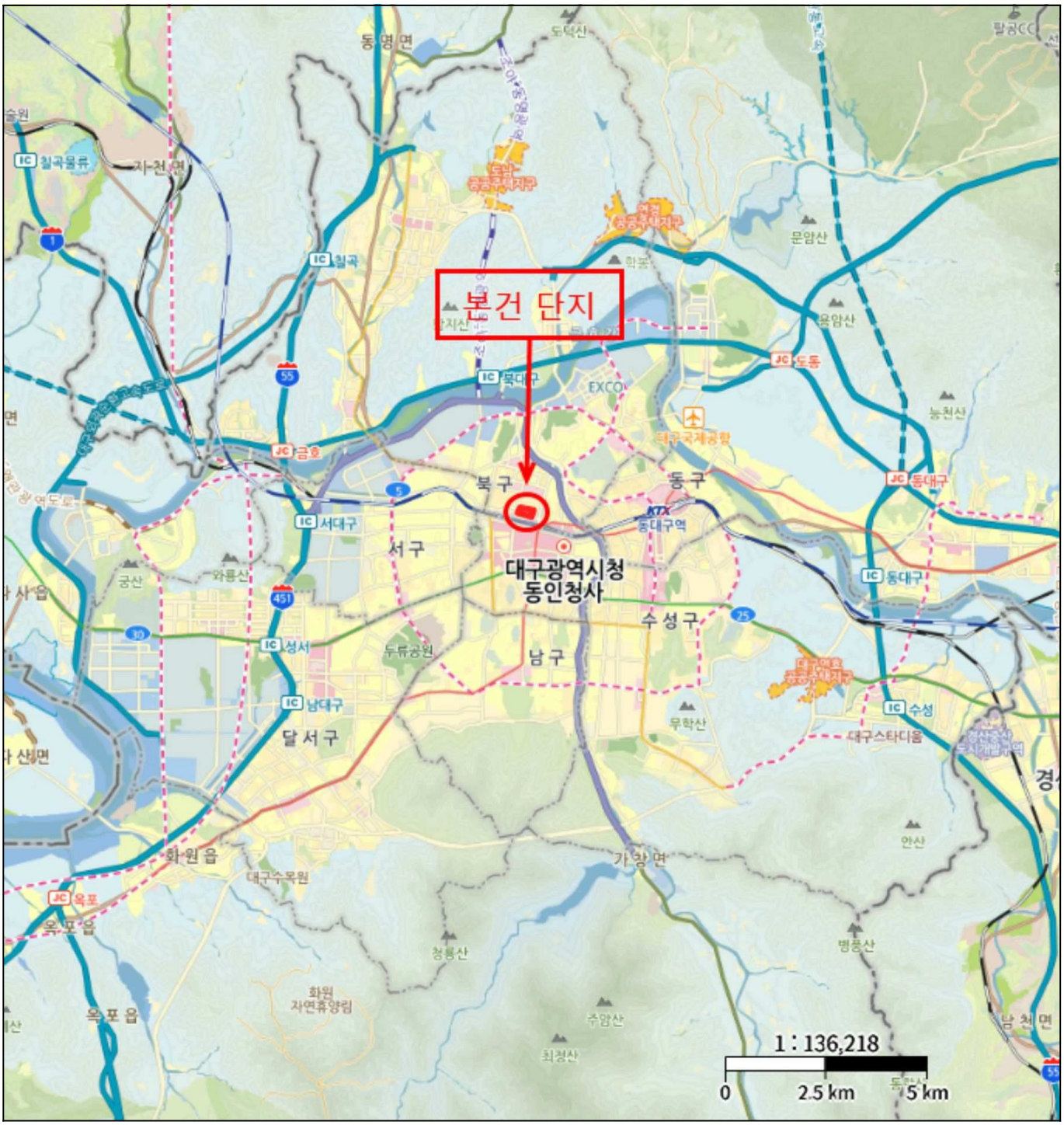
없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며, 기타사항 없습니다.

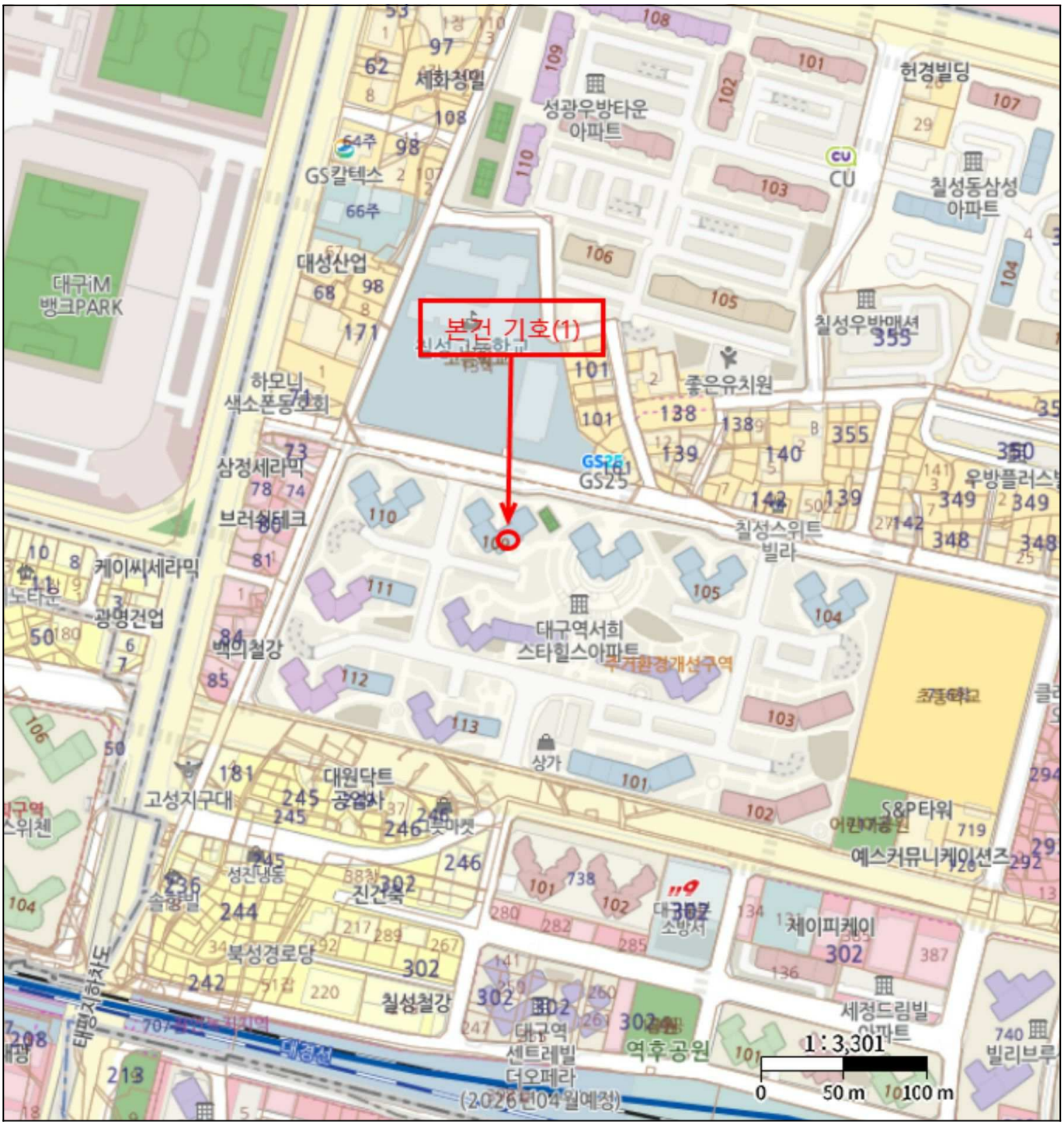
광 역 위 치 도

소 재 지	대구광역시 북구 칠성동2가 715 대구역 서희스타힐스 109동 19층 1902호



위 치 도

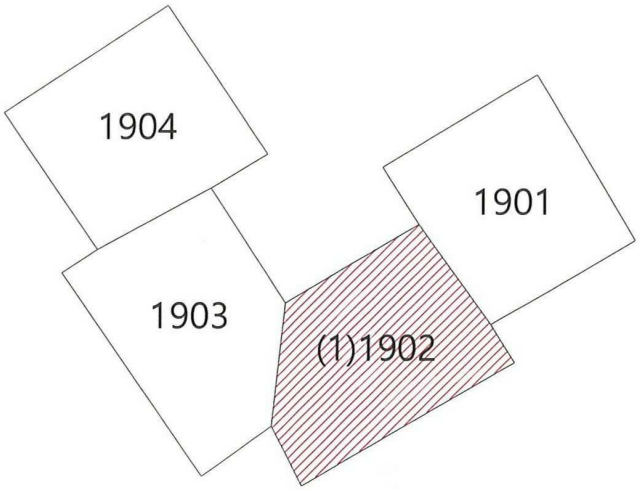
소 재 지	대구광역시 북구 칠성동2가 715 대구역 서희스타힐스 109동 19층 1902호



호 별 배 치 도



S : No-Scale



[본건 기호 (1)]

<대구역 서희스타힐스 109동 19층 1902호>



109



1



(1)