감 정 평 가 서

Appraisal Report

건 명	최 재 영 소유물건 [2026타경100360, 경매4계]
감정의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 유상목
감정서번호	삼일 제052602-31-10007호

(주)감정평가법인 삼일 대구경북지사

Samil Appraisal CO.,LTD

대구광역시 수성구 동대구로 45(두산동).3층

TEL. 053-754-4925 FAX. 053-751-4925

대구경북지사장 김 원 상 (인)

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 : 김 명 근 (인)

(주)감정평가법인 삼일 대구경북지사 지사장 김 원 상 (인)

감정평가액	삼억사천만원정(₩340,000,000.-)				
의 뢰 인	대구지방법원 사법보좌관 유상목	감정평가목적	경 매		
채 무 자	-	제 출 처	경매4계		
소 유 자 (대상업체명)	최 재 영 (2026타경100360)	기 준 가 치	시장가치		
		감정평가조건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일	
		2026.03.06	2026.03.04 , 2026.03.06	2026. 03. 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
구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하	- 여	340,000,000 백
합 계					₩340,000,000

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 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

대상물건은 대구광역시 북구 산격동 소재 '북대구초등학교' 남동측 인접에 위치하는 '산격대우아파트' 제108동 제11층 제1108호에 대한 대구지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

대상물건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

대상물건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2026년 3월 6일 임.

3. 실지조사 실시기간

대상물건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2026년 3월 4일, 2026년 3월 6일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

미상임.

3. 기타 참고사항

- 대상물건 구분건물은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」등에 따라 등기사항전부증명서상 구분등기 되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유건물임.

- 구분소유의 집합건물은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조의 규정에 의거하여 대지권 사용권(대지권)은 건물의 전유부분과 일체성을 지니고 있으며, 일반적인 거래관행상 건물과 대지사용권이 일체로 거래가 이루어지므로 토지와 건물을 구분하여 감정평가 하는 것이 곤란하나, 귀 원 요청에 의거하여 대지권과 건물을 일체로 평가한 후, 한국부동산연구원에서 제시한「집합건물 토지·건물 배분비율표」에 의거하여 토지와 건물가격을 "(구분건물) 감정평가명세표" 상에 부기하였음.

- 대상물건의 내부 이용상황은 입주자의 폐문부재 등으로 인해 내부 구조 및 마감상태 등은 확인이 곤란하여 동류형 아파트의 일반적인 구조, 마감상태 등을 참고하여 감정평가하였음.

- 대상물건의 위치확인은 출입구 표시부분 및 집합건축물현황도면으로 확인 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	대구광역시 북구 산격동 500-1번지 외 [산격대우아파트 제108동 제11층 제1108호]
도로명주소	대구광역시 북구 동북로 163



주용도		아파트 1,702세대
주구조		철근콘크리트구조
사용승인		1999.09.30
건물규모	층수	지하1층 / 지상20층
	연면적	233,736.06 ㎡
비고		-

2. 각 호별 상세 개요

일련번호	동/층/호	용도	건물면적(㎡)			대지권(㎡)	비고(전용률(%))
			전유	공용	분양		
가	108/11/1108	아파트	114.79	59.2446	174.0346	45.9728	65.96
합 계			114.79	59.2446	174.0346	45.9728	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

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

감정평가액 = 거래사례가격 X 사정보정치 X 시점수정치 X 가치형성요인비교치

2. 감정평가시 고려사항

-.

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

기호	소재지	동/층/호	용도	면적(㎡)		거래가액(원) (원/전유㎡)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	대지권			
#1	산격동 500-1 외	108/ 10/1005	아파트	114.79	45.9728	339,000,000 (@2,953,218)	2025.12.01 (1999.09.30)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 대상물건의 거래사례

기호	소재지	동/층/호	용도	면적(㎡)		거래가액(원) (원/전유㎡)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	대지권			
#1	산격동 500-1 외	108/ 11/1108	아파트	114.79	45.9728	349,000,000 (@3,040,334)	2023.05.18 (1999.09.30)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 비교거래사례의 선정

대상물건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 가

(4) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(5) 시점수정

(가) 적용기준

■ **비교 거래사례#1**

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 대상물건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
대구광역시 북구 (아파트)	-0.514% (0.99486)	거래시점 / 기준시점		2025.12.01 / 2026.03.06	
		매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2025.11	97.3
			기준시점 당시 지수	2026.01	96.8
		산식		1 + (96.8 - 97.3) / 97.3 ≒ 0.99486	

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(6) 가치형성요인 비교

■ [일련번호 가) / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	거래사례와 대체로 유사함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	거래사례와 대체로 유사함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.01	거래사례에 비해 층별 효용 등에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	-.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.010	-

(7) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

대상물건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층/호	전유 (사정) 면적(㎡)	거래사례 기호	거래사례 단가 (원/전유㎡)	사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유㎡)		
가	108/ 11/1108	114.79	#1	2,953,218	1.000	0.99486	1.010	2,967,418	340,629,912	340,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
대상물건부근	아파트지대	광대로변	3,000,000 선 내외	-
대상물건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.				

2. 대상물건 평가사례

대상물건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

3. 인근 평가사례

기호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	대지권			
(1)	산격동 500-1 외 103/ 18/1804	아파트	114.79	45.9728	357,000,000 (@3,110,027)	2026.01.06 (1999.09.30)	경매
(2)	산격동500-1 외 108/ 12/1205	아파트	114.79	45.9728	377,000,000 (@3,284,258)	2024.09.24 (1999.09.30)	경매

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	대구광역시 북구 2025년 03월 ~ 2026년 02월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	37,338,000,000	30,999,040,877	83.0	376	146	38.8
오피스텔(주거)	771,000,000	512,020,099	66.4	32	5	15.6

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

대상물건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 대상물건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
가	제108동 제11층 제1108호	114.79	45.9728	340,000,000
결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.			

2. 기타 참고사항

-.

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명	산격대우아파트 제108동 제11층 제1108호

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감 정 평 가 액	비 고
	대구광역시 북구 산격동 [도로명주소] 대구광역시 북구 동북로 163	500-1, 500-155, 503-10, 1272-7, 1465-15 산격 대우 아파트 제108동	아파트	철근콘크리트조 경사슬래브지붕 20층				
				1층	1,221.99			
				2층	1,207.99			
				3층	1,207.99			
				4층	1,207.99			
				5층	1,207.99			
				6층	1,207.99			
				7층	1,207.99			
				8층	1,207.99			
				9층	1,207.99			
				10층	1,207.99			
				11층	1,207.99			
				12층	1,207.99			
				13층	1,207.99			
				14층	1,207.99			
				15층	1,207.99			

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명	산격대우아파트 제108동 제11층 제1108호

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
				16층	1,207.99			
				17층	1,207.99			
				18층	1,207.99			
				19층	1,207.99			
				20층	261.22			
				지하층	1,174.55			
1	대구광역시 북구 산격동	500-155	대	제3종 일반주거지역	229			
2	〃	503-10	대	제3종 일반주거지역	148			
3	〃	1272-7	대	제3종 일반주거지역	158			
4	〃	1465-15	대	제3종 일반주거지역	2			
5	〃	500-1	대	제3종 일반주거지역	61,969			
가				(내) 철근콘크리트조 제11층 제1108호	114.79 45.9728	114.79	340,000,000	비준가액

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명	산격대우아파트 제108동 제11층 제1108호

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감 정 평 가 액	비 고
				1~5. 소유권/대지권	--------	45.9728		
					62,506			
							토지・건물 배분내역	
							토 지: 170,000,000	
							건 물: 170,000,000	
	합 계						₩340,000,000.-	
				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 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

대상물건은 대구광역시 북구 산격동 소재 "북대구초등학교" 남동측 인근에 위치하는 "산격대우아파트" 제108동 제11층 제1108호 단위세대로서, 부근 일대는 아파트단지, 각종 근린생활시설, 후면 단독주택 등으로 형성되어 있어, 제반 주위환경 보통시 됨.

(2) 교통상황

대상물건단지까지 차량 접근 용이하며, 제반 교통사정은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

일련번호 가) 철근콘크리트조 경사슬래브지붕 지하1층/지상20층 건 중 제108동 제11층 제1108호 단위세대로서,
- 외 벽: 몰탈 위 페인트 마감 등,
- 내 벽: 벽지 및 타일 마감 등,
- 바 닥: 장판지깔기 및 타일 마감 등,
- 창 호: 샷시창호 임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중 임.

(5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비 되어 있으며, 승강기설비, 소방설비 및 난방설비 등이 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 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

5필 일단의 부정형의 토지로서, 인접지 및 인접도로와 대체로 등고평탄한 건[아파트]부지로 이용중 임.

(7) 인접 도로상태등

대상물건단지 남측으로 폭 약 40M, 동측, 서측, 북측으로 폭 약 8M의 포장도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

- 일련번호 1): 도시지역, 제3종일반주거지역 가축사육제한구역(가축사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법> 임.
- 일련번호 2): 도시지역, 제3종일반주거지역, 가축사육제한구역(가축사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(산격중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법> 임.
- 일련번호 3): 도시지역, 제3종일반주거지역, 시가지경관지구(일반) 가축사육제한구역(가축사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법> 임.
- 일련번호 4): 도시지역, 제3종일반주거지역 가축사육제한구역(가축사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(산격중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사률> 임.
- 일련번호 5): 도시지역, 제3종일반주거지역, 시가지경관지구(일반) 가축사육제한구역(가축사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(산격중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2016-03-02)<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법> 임.

(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 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(9) 공부와의 차이

없 음.

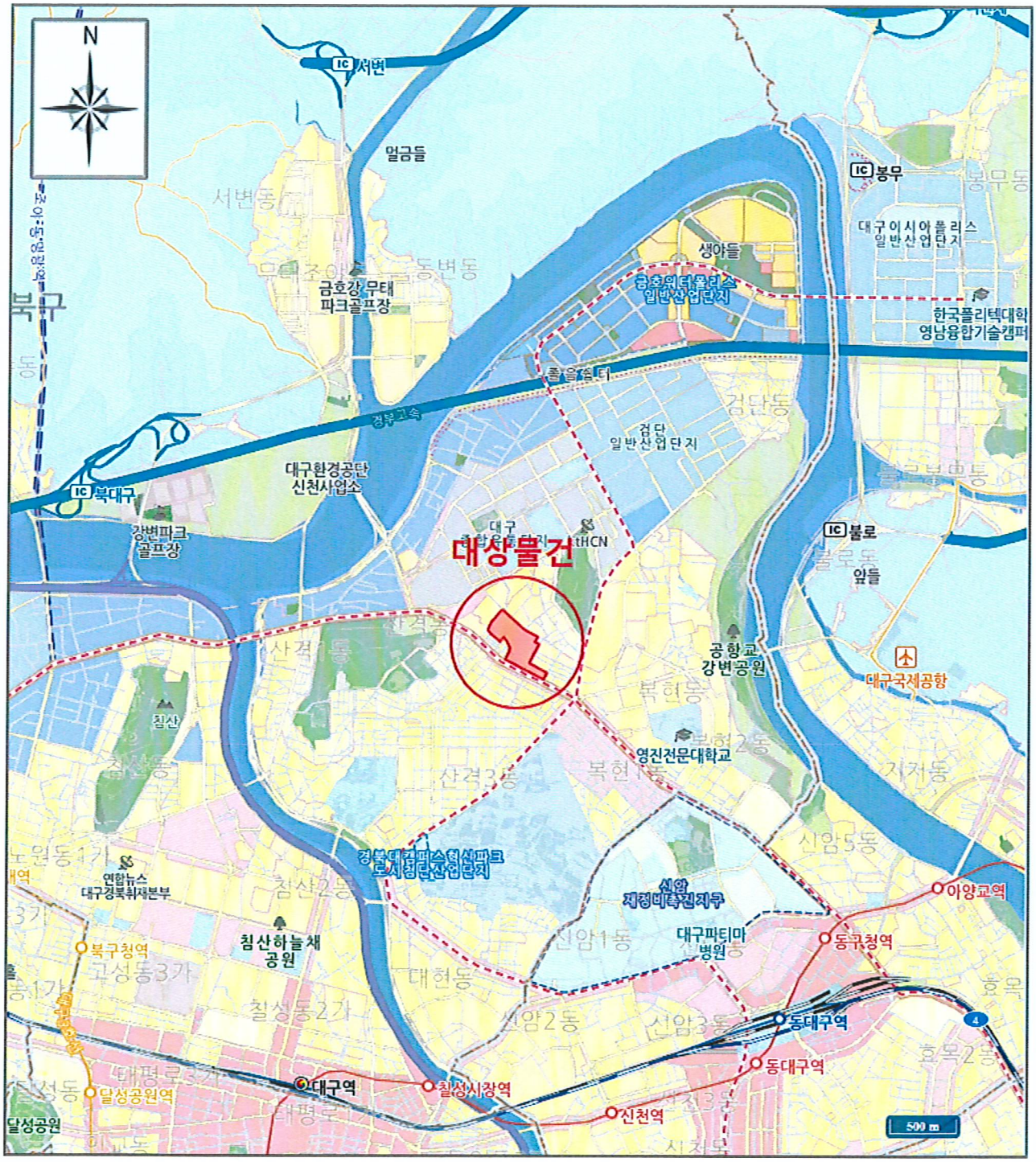
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계:미상임.
2)기 타:없 음.

052602-31-10007

광 역 위 치 도

소 재 지	대구광역시 북구 산격동 500-1번지 외 산격대우아파트 제108동 제11층 제1108호

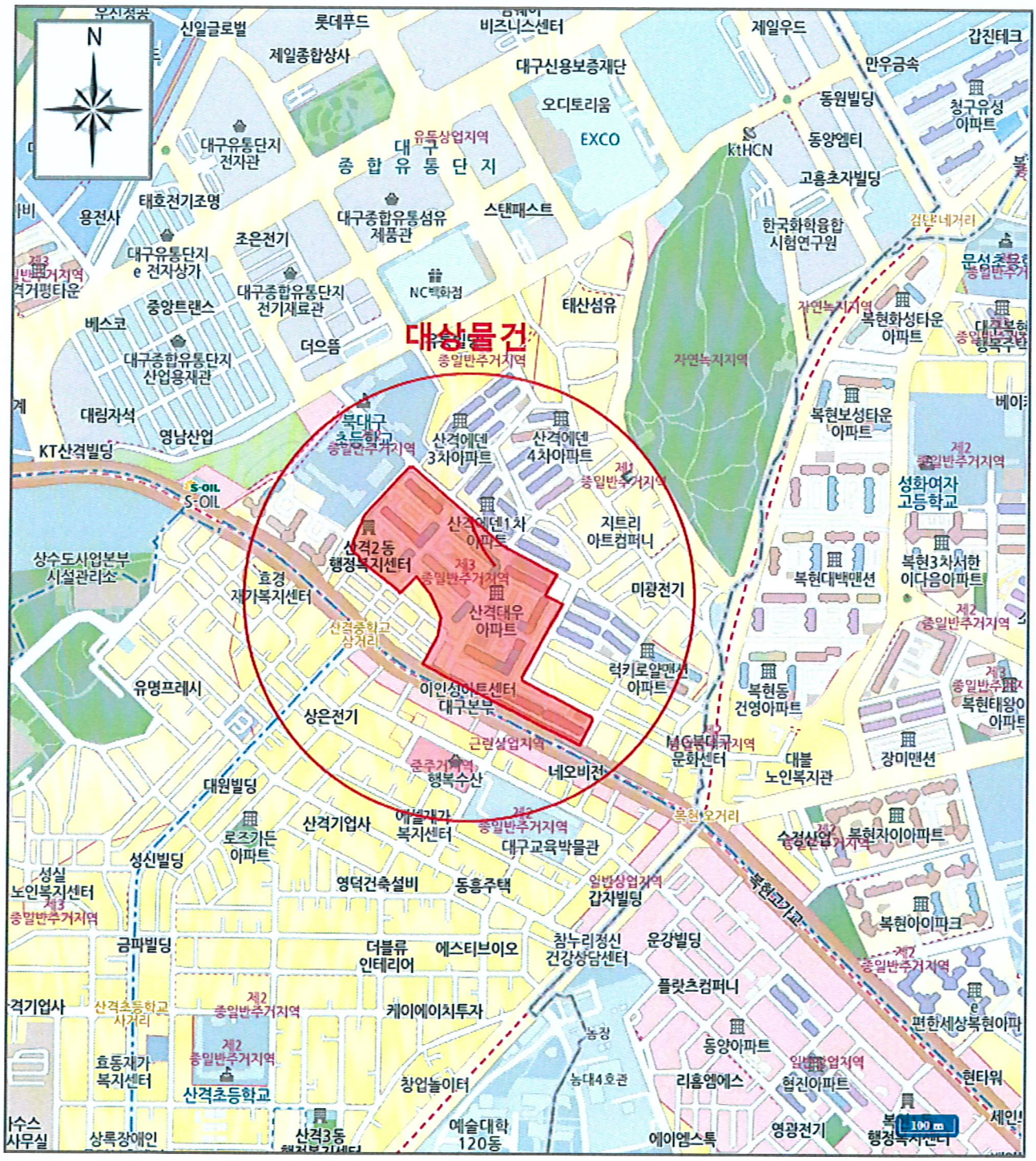


[범 례] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

052602-31-10007

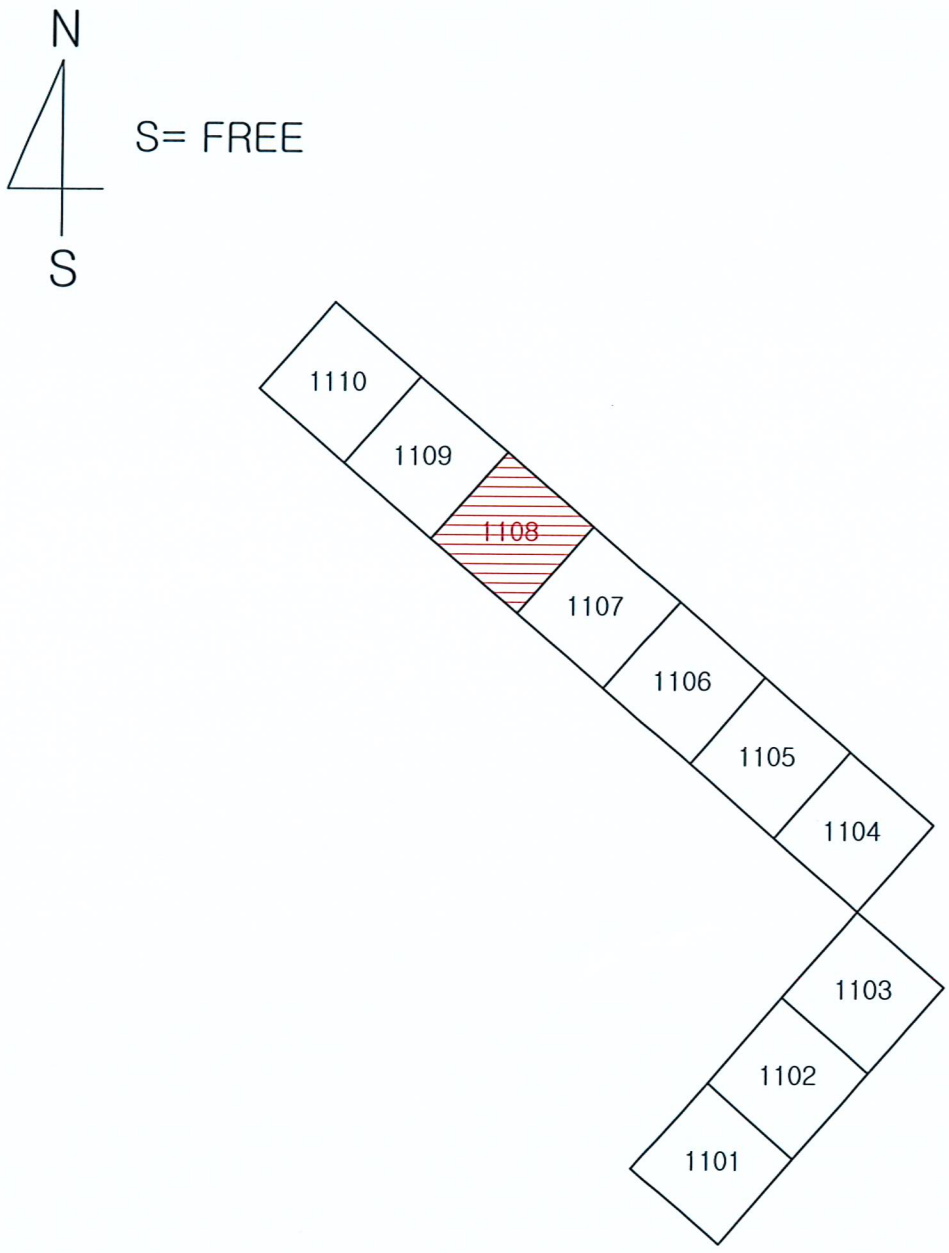
상 세 위 치 도

소 재 지	대구광역시 북구 산격동 500-1번지 외 산격대우아파트 제108동 제11층 제1108호



[범 례] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

호별배치도



대상물건
[산격대우아파트 제108동 제11층 제1108호]

사 진 용 지

소 재 지	대구광역시 북구 산격동 500-1번지 외



대상물건단지



대상물건단지