감 정 평 가 서

Appraisal Report

건　　명 : 박수진 외 1명 소유물건(2026타경100363)

의 뢰 인 : 대구지방법원 사법보좌관 최규태

감정서번호 : C260304-037



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나
타인(의뢰인 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.

팔공감정평가사사무소

TEL. 053-746-7080　　FAX. 053-745-6080

C260304-037

(구분건물) 감정평가표

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

감 정 평 가 사
배명호 배 명 호 (인)

감정평가액	**일억오천오백만원정 (₩155,000,000.-)**			
의 뢰 인	대구지방법원 사법보좌관 최규태	감정평가 목적	법원경매	
제 출 처	대구지방법원 경매8계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	박수진 외 1명 (2026타경100363)	감정평가조건	-	
물 건 목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026. 03. 10	2026. 03. 10	2026. 03. 10

평가내용	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	아파트	1세대	-	155,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩155,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

C260304-037

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명	동서변 리벤빌 제105동 제11층 제1101호

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 서변동 [도로명주소] 대구광역시 북구 서변로 106 (서변동, 동서변 리벤빌)	1769 동서변 리벤빌 105동	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 12층 1층 2층 ~ 12층 각	 507.6249 486.2295			
1 가	상동	1769	대	제3종 일반주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제11층 제1101호	21,269.8 59.7309	59.7309	155,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 99.1698㎡
				소유권 1.x ------ 대지권	35.6204 x---- 21,269.8	35.6204		
						토지・건물 토 지: 건 물:	배분내역 46,500,000 108,500,000	
	합 계						**₩155,000,000.-**	
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 대구광역시 북구 서변동 소재 '서변중학교' 남동측 인근에 위치하는 '동서변 리벤빌' 제105동 제1101호에 대한 대구지방법원 경매8계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「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

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2026년 3월 10일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2026년 3월 10일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

없음.

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

① 미상임.

3. 기타 참고사항

① 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유건물임.

② 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.

③ 현장조사시 이해관계인 부재로 인하여 폐문 상태이며, 주택내부의 마감상태, 인테리어 등은 동종 및 유사 아파트의 일반적인 상태를 상정하여 감정평가하였으니 경매 진행시 참고 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	대구광역시 북구 서변동 1769 동서변 리벤빌 제105동 제1101호
도로명주소	대구광역시 북구 서변로 106 (서변동, 동서변 리벤빌)



주용도	공동주택 432개호	
주구조	철근콘크리트구조	
사용승인	2005.06.09	
건물규모	층수	12층
	연면적	55,804.9538 ㎡
비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련번호	동/층/호수	용도	건물면적(㎡)			대지권(㎡)	비고(전용률(%))
			전유	공용	분양		
가	105동/11/1101호	아파트	59.7309	39.4389	99.1698	35.6204	60.23
합계 (1개호)			59.7309	39.4389	99.1698	35.6204	-

※ 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

없음.

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련번호	소재지	동/층/호	용도	면적(㎡)		거래가액(원) (원/전유㎡)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	서변동 1769	102/ 1/1○○	아파트	59.7309	99.1698	150,000,000 (@2,510,000)	2026.02.04 (2005.06.09)	-
#2	서변동 1769	105/ 1/1○○	아파트	59.7309	99.1698	138,000,000 (@2,310,000)	2026.01.16 (2005.06.09)	-
#3	서변동 1769	102/ 11/11○○	아파트	59.7309	99.1698	156,000,000 (@2,610,000)	2026.01.07 (2005.06.09)	-
#4	서변동 1769	105/ 1/1○○	아파트	59.7309	99.1698	138,000,000 (@2,310,000)	2025.10.24 (2005.06.09)	-
#5	서변동 1769	105/ 9/9○○	아파트	59.7309	99.1698	164,000,000 (@2,750,000)	2025.10.21 (2005.06.09)	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

일련번호	소재지	동/층/호	용도	면적(㎡)		거래가액(원) (원/전유㎡)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#6	서변동 1769	105/ 5/5○○	아파트	59.7309	99.1698	168,500,000 (@2,820,000)	2025.10.03 (2005.06.09)	-
#7	서변동 1769	105/ 8/8○○	아파트	59.7309	99.1698	165,000,000 (@2,760,000)	2025.09.19 (2005.06.09)	-
#8	서변동 1769	102/ 4/4○○	아파트	59.7309	99.1698	155,000,000 (@2,590,000)	2025.07.29 (2005.06.09)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

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

< 사례 #3 > : 일련번호 가

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ **비교 거래사례#3**

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

<table>
<tr><th>시군구</th><th>상승률
(시점수정치)</th><th colspan="4">산출근거</th></tr>
<tr><td rowspan="4">대구
북구
아파트</td><td rowspan="4">-0.309%
(0.99691)</td><td colspan="2">거래시점 /
기준시점</td><td colspan="2">2026.01.07/
2026.03.10</td></tr>
<tr><td rowspan="2">매매가격
지수</td><td>사례거래 당시
지수</td><td>2025.12</td><td>97.1</td></tr>
<tr><td>기준시점 당시
지수</td><td>2026.01</td><td>96.8</td></tr>
<tr><td colspan="2">산식</td><td colspan="2">1 + (96.8 - 97.1) / 97.1
≒ 0.99691</td></tr>
</table>

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가) / 비교사례 #3]

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	본건과 사례가 대체로 대등함.
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	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.000	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(㎡)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유㎡)		
			일련번호	단가 (원/전유㎡)						
가	105/11 /1101	59.7309	#3	2,610,000	1.000	0.99691	1.000	2,600,000	155,300,340	155,000,000
합계		59.7309	-	-	-	-	-	-	-	155,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

Ⅳ. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
아파트	아파트지대	중로변	2,550,000-2,650,000	3종일주
본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.				

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

3. 인근 평가사례

일련번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡) 전유	면적(㎡) 분양	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가목적
(1)	서변동 1769 102/7/7○○	아파트	59.7309	99.1698	164,000,000 (@2,750,000)	2025.12.19 (2005.06.09)	법원경매
(2)	서변동1769 103/2/2○○	아파트	84.9286	134.4912	198,000,000 (@2,330,000)	2025.11.02 (2005.06.09)	법원경매
(3)	서변동1769 102/11/11○○	아파트	59.7309	99.1698	157,000,000 (@2,630,000)	2025.08.25 (2005.06.09)	시가참고
(4)	서변동1769 106/1/1○○	아파트	84.9286	134.4912	183,000,000 (@2,150,000)	2025.07.22 (2005.06.09)	법원경매
(5)	서변동1769 102/11/11○○	아파트	59.7309	99.1698	168,000,000 (@2,810,000)	2025.04.04 (2005.06.09)	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	대구 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

(출처 : 인포케어)

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
가	제105동 제11층 제1101호	59.7309	35.6204	155,000,000
합계		59.7309	35.6204	155,000,000

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

없음.

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

본건은 대구광역시 북구 서변동 소재 "서변중학교" 남동측 인근에 위치하는 "동서변리벤빌" 아파트 단지 내 제105동 제11층 제1101호 단위세대로서, 주위는 아파트단지, 단독주택, 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 용이하며 제반교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 12층건 중 제11층 단위세대로서,

- 외벽 : 몰탈위 페인팅 등
- 내벽 : 벽지 및 타일 등
- 바닥 : 바닥재 및 타일 등
- 창호 : 샷시창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급·배수설비, 도시가스에 의한 개별난방설비, 승강기설비, 소화전설비 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)	

사다리형토지로서 자체지반 인접지와 대체로 등고평탄하게 조성된 '아파트부지'로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

동측으로 폭 약 50미터, 서측으로 폭 약 20미터, 남측 및 북측으로 폭 약 12미터, 6미터 도로와 각각 접하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

서변동 1769 :도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(공동주택용지), 보행자전용도로(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(가축사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2013-04-29)(청보리유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제2구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 택지개발지구(택지개발사업완료)<택지개발촉진법>

(9) 공부와의 차이

없음.

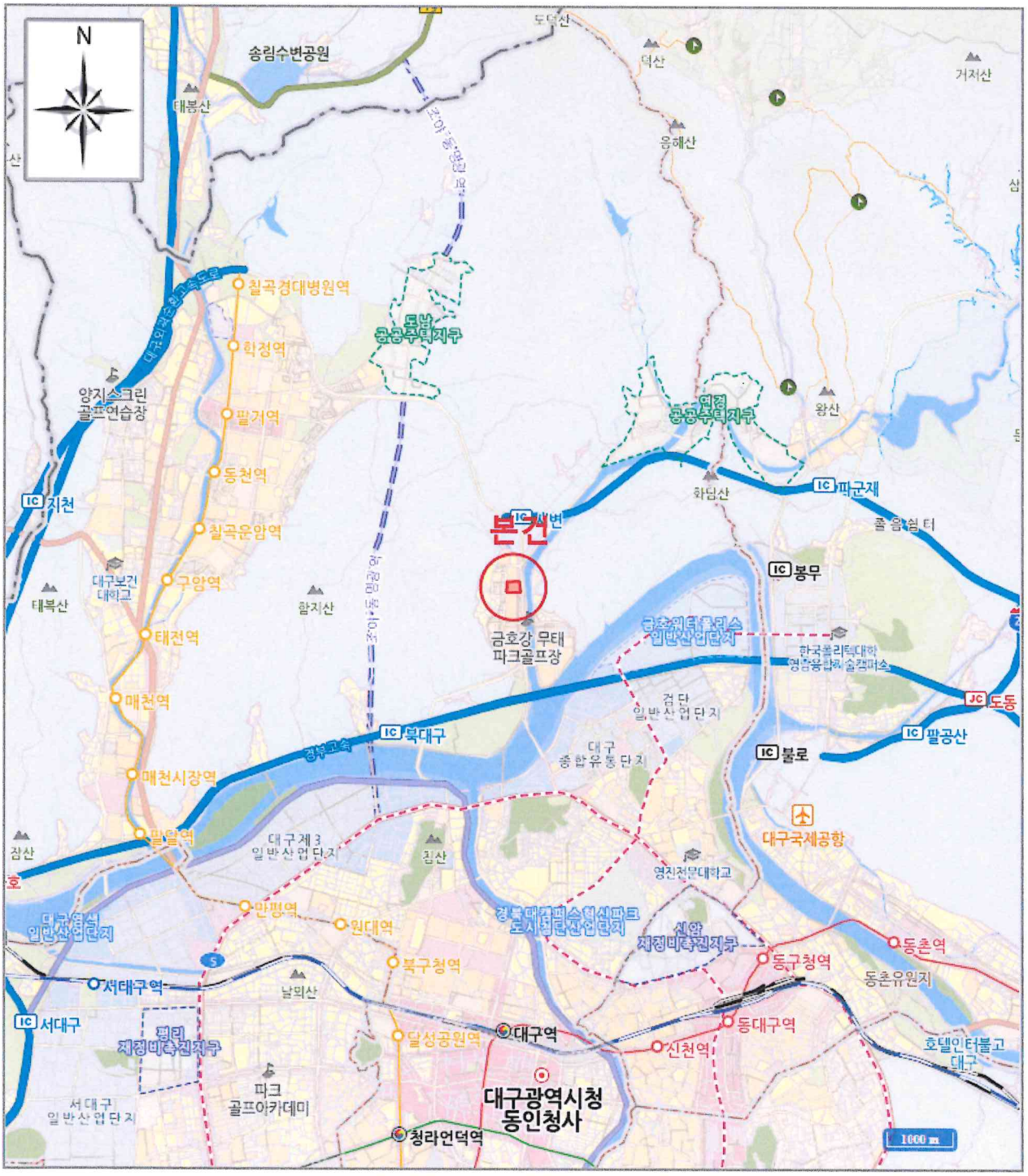
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상이고, 기타사항은 없음.

C260304-037

광 역 위 치 도

소 재 지	대구광역시 북구 서변동 1769 동서변 리벤빌 제105동 제11층 제1101호

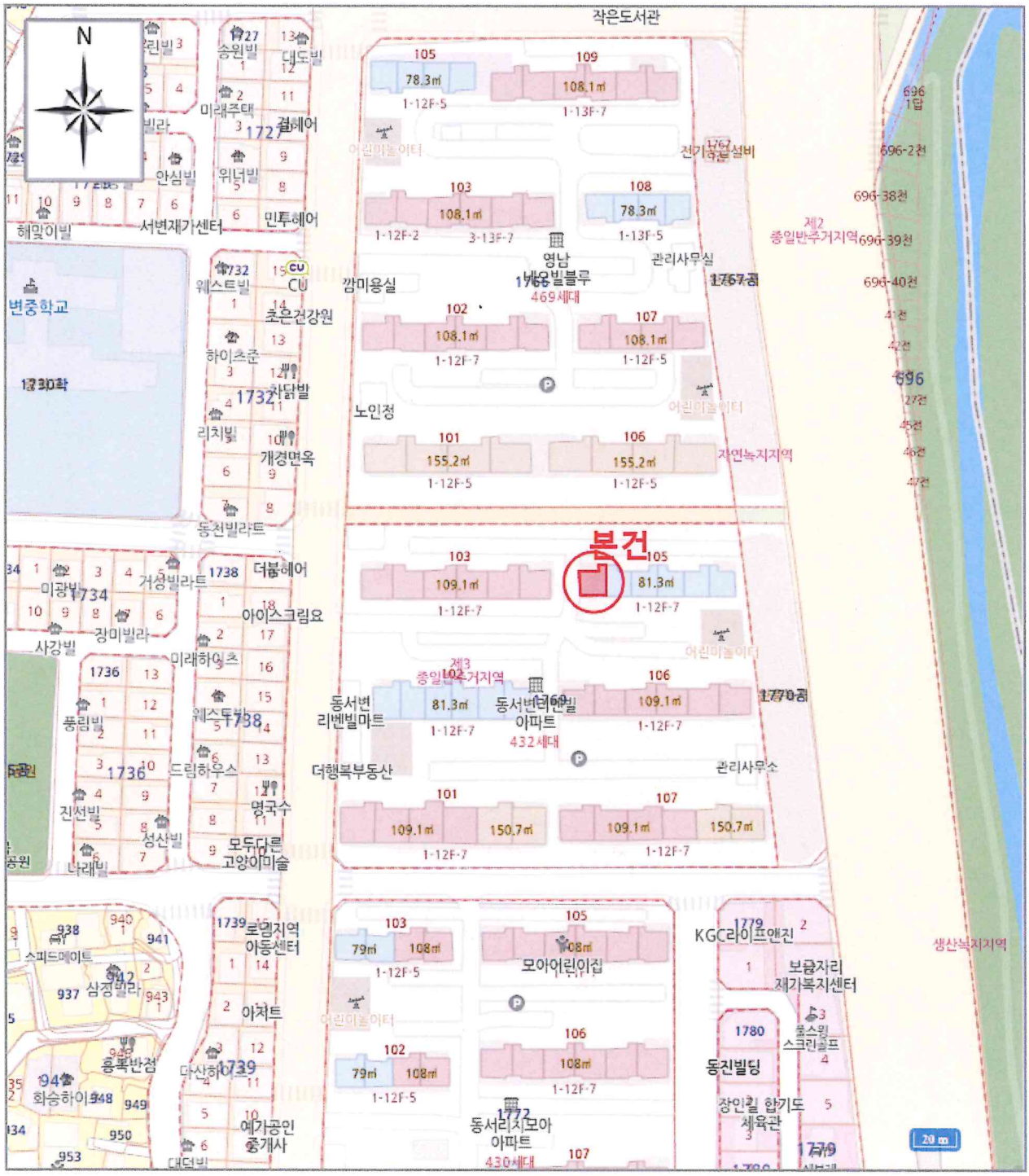


[범 례] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

C260304-037

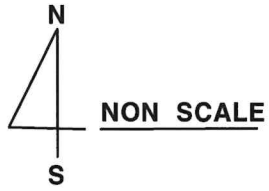
상 세 위 치 도

소 재 지	대구광역시 북구 서변동 1769 동서변 리벤빌 제105동 제11층 제1101호



호 별 배 치 도

소 재 지 대구광역시 북구 서변동 1769 동서변리벤빌 105동 11층 1101호



1101	1102	1103	1105	1106	1107

본건

〈동서변리벤빌아파트 제105동 제11층 제1101호〉

C260304-037

사 진 용 지

소 재 지	대구광역시 북구 서변동 1769 동서변 리벤빌 제105동 제11층 제1101호



1.본건 105동 전경



2.105동 1101호



3.105동 1,2호라인 현관입구