감 정 평 가 서

의 뢰 인	대구지방법원 사법보좌관 최규태
건 명	파산자 조정현의 파산관재인 이종우 소유물건(2026타경100536)
감정서번호	달성2260307

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.

달성감정평가사사무소

(아파트)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성

감 정 평 가 사
서 정 국 (인)

감정평가액	一金사억칠천칠백만원정(₩477,000,000.-)				
의 뢰 인	대구지방법원 사법보좌관 최규태	감정평가목적	법원경매		
채 무 자	-	제 출 처	대구지방법원 경매8계		
소 유 자 (대상업체명)	파산자 조정현의 파산관재인 이종우 (2026타경100536)	기 준 가 치	시장가치		
		감정평가 조 건	-		
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간		작 성 일
		2026.03.18	2026.03.18		2026.03.19

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	477,000,000 백
	합 계					₩477,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 대구광역시 동구 신천동에 소재하는 “동대구반도유보라 제104동 9층 902호”단위세대에 대한 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조의 시장가치를 기준으로 감정평가함.

3. 실지조사기간 및 조사내용

『감정평가에 관한 규칙』제10조에 따른 실지조사기간은 2026. 03. 18이며, 실지조사 시 대상물건의 존재여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합여부, 대상 물건의 특성, 소유권 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

4. 기준시점의 결정

본건은 위 감정목적 구분건물의 시가에 대한 감정평가로서 현장조사 및 가격조사 완료 시점인 2026. 03. 18 을 감정평가금액 등의 기준이 되는 기준시점으로 하여 감정평가를 수행하였음.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

5. 감정평가방법

본건은『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』,『감정평가에 관한 규칙』 및 기타 감정평가 일반이론에 의거 평가하였음.

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

본건은 구분건물로서, 물건의 특성과 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」등 관계법령 및 감정평가에 관한 제 이론에 의거 감정평가 3방식(비교방식, 원가방식, 수익방식) 중 아래와 같은 방식으로 평가하였음.

원가법에 의한 원가방식은 정확한 원가자료의 미비로 투입원가 등의 추정이 어렵고 대상 구분건물이 토지(대지권)와 건물 일체로 거래되는 시장현실 등을 고려할 때 적용하기에 부적합하며 수익방식(수익환원법)은 장래에 발생하는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

따라서, 본건 구분건물의 평가에서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」제7조 제2항, 제16조에 따라 주거환경의 쾌적성 여부, 교통 등의 입지조건과 공공시설 및 편의시설 등의 접근조건, 건물의 구조, 용재, 시공정도 및 부대시설, 노후여부와 관리상태, 층별, 위치별 선호도 등을 고려하고, 동류형 구분건물의 분양가격 및 거래시세 등을 비교 참작하여 건물과 토지의 대지권.소유권을 일체로한 거래사례비교법으로 평가하되 인근 유사 구분건물의 참고가격 분석내용 및 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

2. 대상물건의 개요

소재지	대구광역시 동구 신천동 1507			
건물명,층,호수	동대구반도유보라 제104동 9층 902호			
용도	아파트		사용승인일	2018. 10. 30
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	계 (㎡)	대지권면적(㎡)
	84.8863	82.9268	167.8131	43.026

3. 거래사례의 선정

(1) 본건 단지의 거래사례 (국토부실거래가)

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권면적(㎡)	거래금액(원)	거래시점
a	신천동 1507	동대구반도유보라	9/901	84.8863	43.026	477,000,000	2026. 02. 14
b	"	동대구반도유보라	2/202	84.8863	43.026	445,000,000	2026. 02. 07
c	"	동대구반도유보라	18/1801	84.8863	43.026	480,000,000	2025. 12. 18
d	"	동대구반도유보라	13/1301	84.8863	43.026	515,000,000	2026. 01. 30

감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

(2) 비교사례의 선정

같은 단지 내 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 사례a)를 선정함.

4. 사정보정

인근 호가수준 등을 감안할 때 다소의 사정보정요인이 있음. (1.100)

5. 시점수정(2026. 02. 14 ~ 2026. 03. 18)

- 대구광역시 동구의 월별 아파트 매매가격지수에 의하여 시점수정함.

- 시점수정치의 산출

▶ 사례a)의 매매 당시 가격지수 : 98.2 (2026년 01월)

▶ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 98.2 (2026년 01월)

▶ 시점수정치 : 98.2/98.2 = 1.00000

감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

6. 가치형성요인비교

구 분			격 차 율		비 고
요인구분	비교항목	세부항목	사 례	대 상	
(단지) 외부요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성	1.00	1.00	같은 아파트 내에 소재하는 바 외부요인은 대등함
		공공시설과의 거리 및 편의성			
	교통 및 도보의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성			
		차량 이용의 편의성 (가로의 폭, 구조, 계통, 접면)			
		획지·단지의 여건 (경사지, 고저)			
	교육환경	교육시설(유치원, 초등학교 등) 과의 거리, 등하교의 편리성			
		인근 교육시설의 종류, 학군 선호도			
	자연환경	자연환경(조망, 경관, 풍치 등), 공원 및 녹지 등과의 접근성			
	거주환경	거주환경 조성상태			
		거주환경 저해시설(오염시설, 공해 및 소음유발시설, 위험 및 혐오시설 등)의 유무 및 거리			
(단지) 내부요인	시공사의 브랜드		1.00	1.00	같은 아파트 내에 소재하는 바 내부요인은 대등함
	건물의 규모	총 세대수, 건물의 최고 층수			
	단지의 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 공간성 쾌적성(용적률, 건폐율 등)			
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질			
		현관구조(계단식, 복도식), 외부 구조(판상형, 타워형, 혼합형 등), 내진설계, 필로티 유무			
		난방방식(지역난방, 개별난방 등), 각종 설비(승강기 등)의 유무 및 상태			
	건물의 노후도	경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부			

감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

구 분			격 차 율		비 고
요인구분	비교항목	세부항목	사 례	대 상	
	주차시설 및 공용시설의 상태	세대당 주차대수, 지하주차장의 유무 및 세대 연결성, 차량 진출입의 용이성, 기계식 주차장의 유무 및 비율			
		주민공동시설(커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태			
	보안 및 유지관리	보안 및 유지관리 체계 및 관리상태			
호별요인	층별 효용		1.00	1.00	거래사례와 대상은 층별, 위치별 차이는 미미한 바 개별적 요인은 대등함.
	위치별 효용 (동별 및 라인별)	일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도			
		엘리베이터, 계단으로의 접근성			
		소음의 영향 정도			
		사생활 침해의 정도			
		공용시설·교육시설·교통시설 등과의 접근성, 편익시설의 접근성			
	향별 효용				
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기			
	내부설계 및 구조	평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용정원 여부, 다락·테라스·베란다 등의 유무			
		반지하의 상태(전면 완전 노출형 등)			
기타요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	1.00	1.00	대등함.
	행정적 규제				
	기타 가치에 영향을 미치는 요인				
누 계			1.000		1.00×1.00×1.00×1.00

감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

7. 비준가액

거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가액(원)
477,000,000	1.000	1.0000	1.000	84.8863/84.8863	477,000,000

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 부동산의 탐문조사

가격수준 : 420,000,000원 ~ 500,000,000원

2. 본건 단지 평가선례

소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	감정평가액(원)	감정 목적	기준시점
신천동 1507	동대구반도유보라	23/2305	84.6325	42.8973	460,000,000	경매	2024. 06. 13
"	동대구반도유보라	21/2106	84.6325	42.8973	378,000,000	시가참고	2024. 02. 20
"	동대구반도유보라	21/2101	84.8863	43.026	440,000,000	경매	2024. 05. 08
"	동대구반도유보라	1/103	108.76	67.614	798,000,000	담보	2024. 02. 26

감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액의 결정의견

1. 감정평가액 : ₩477,000,000

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

3. 배분비율

구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 또한 구분건물과 토지를 일체로 하여 일반적으로 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분 평가는 곤란하나, 평가목적에 따른 경매 진행 시 참고를 위해 토지와 건물가격을 <한국부동산연구원의 <주거용(비주거용)집합건물 토지.건물배분비율표> 및 지역적 특성, 대상 부동산의 성격 등에 의거하여 배분 하였으니 참고하시기 바람.

4. 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 관리사무소, 인근 주민 및 중개소 탐문에 의하여 본건 아파트 내 유사 단위세대의 일반적인 마감상태 및 설비 등을 참조하여 평가하였음.

아파트 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 동구 신천동	1507						
	동대구 반도유보라 104동		공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 24층				
	[도로명주소] 대구광역시 동구 송라로16길 11			1층	91.7337			
				2층-23층 각각	529.8008			
				24층	231.0938			
	전유부분의 건물의 표시		9층 902호	철근콘크리트구조	84.8863	84.8863	477,000,000	비준가액
	대지권의 목적인 토지의 표시							
	토지의 표시 : 1. 대구광역시 동구 신천동	1507	대		27,512.4			
	대지권의 종류 : 1. 소유권							
	대지권의 비율 : 1.				43.026 -------- 27,512.4	43.026		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	190,800,000	
						건 물 :	286,200,000	
	합 계						₩477,000,000.-	

아파트 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 "신천역" 북동측 인근에 위치하며 주위는 아파트단지, 기존주택, 근린상가 등으로 이루어져 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며 제반교통사정은 무난한편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 24층건(104동) 중 9층 902호로서,
- 외벽 : 화강석, 몰탈위페인팅 마감 등
- 내벽 : 벽지, 타일 등
- 바닥 : 장판지, 타일 등
- 창호 : 샷시창호임.

(4) 이용상태

본건은 아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기, 소화전, 도시가스에 의한 난방설비 등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

남서하향 완경사지대의 가장형 토지로서 자체지반 대체로 평탄하게 조성되어있으며, 아

아파트 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)

파트부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

단지 남측 및 동측 왕복 2차선 도로, 북측 폭 약 8M, 서측 폭 약 6M의 도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 대로2류(접합), 소로1류(저촉), 소로2류(접합), 중로3류(저촉), 가축사육제한구역, 상대보호구역, 비행안전제6구역임.

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 등은 미상임.

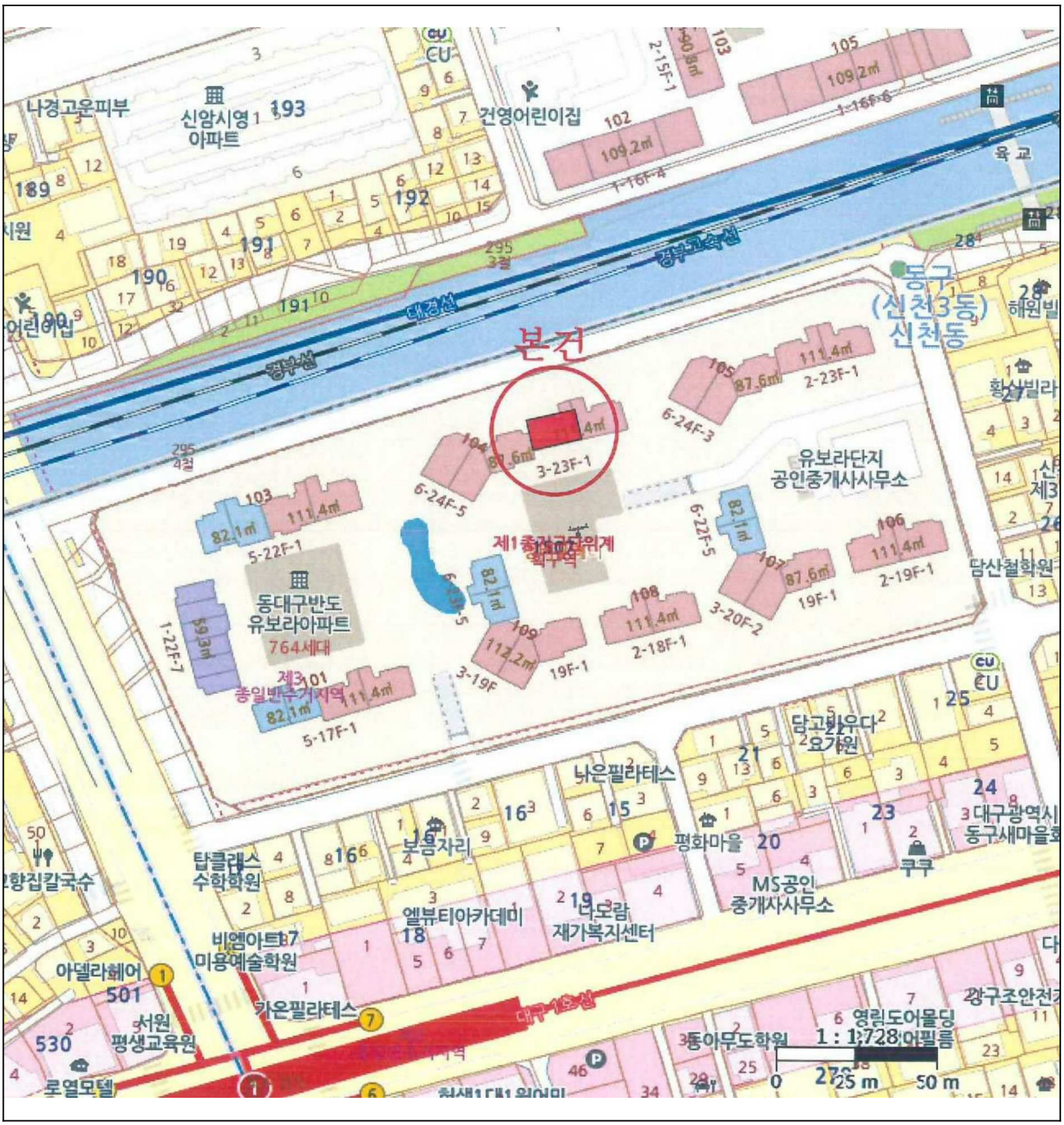
광 역 위 치 도

소 재 지	대구광역시 동구 신천동 1507 동대구반도유보라 104동 9층 902호



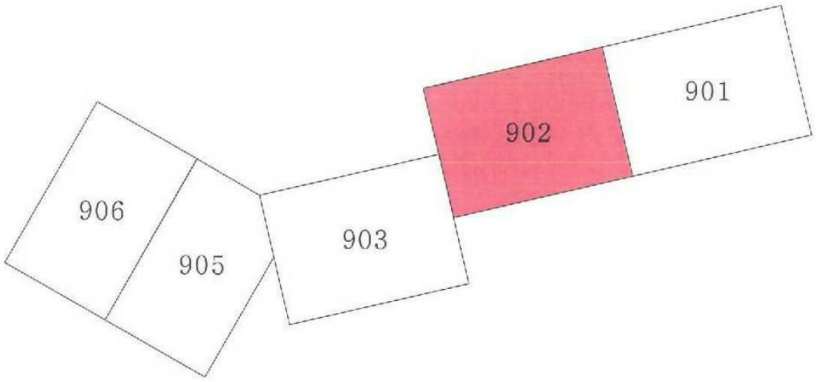
위 치 도

소 재 지	대구광역시 동구 신천동 1507 동대구반도유보라 104동 9층 902호



건 물 개 황 도

층별배치도(축척 및 방위 없음)



본건 [동대구반도유보라 제104동 9층 902호]






2 104 1


902