감 정 평 가 서

건 명	김화주 소유물건(2026타경100783)
의 뢰 인	대구지방법원 사법보좌관 유상목
평가서번호	SE62-0402014



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

세운감정평가사사무소

SE62-0402014

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
최 상 황

감정평가액	일억오천구백만원정(₩159,000,000.-)			
의 뢰 인	대구지방법원 사법보좌관 유상목	감정평가목적	법원경매	
채 무 자	-	제 출 처	대구지방법원 경매4계	
소 유 자 (대상업체명)	김화주 (2026타경100783)	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
		2026.04.17	2026.04.16 ~ 2026.04.17	2026.04.20

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	1 이	아파트	1 하	- 여	159,000,000 백
	합 계					₩159,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

세운감정평가사사무소

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 서변동 [도로명주소] 대구광역시 북구 서변로 120	1766 영남 네오빌 블루	공동주택 (아파트)	철근콘크리트조 경사지붕 지상13층				
		108동	아파트	1층	323.0656			
			아파트	2층, 3층 각	318.1336			
			아파트	4층~13층 각	311.0096			
				부속건축물				
		110동	관리사무실, 주민공동시설	철근콘크리트조 평지붕 지상2층	185.2			
		111동	노인정	철근콘크리트조 경사지붕 1층	108			
		112동	재활용창고	철근콘크리트조 경사지붕 1층	30.78			
		113동	지하주차장	철근콘크리트조 슬래브지붕 지하1층	3,251.3			
		114동	지하주차장	철근콘크리트조 슬래브지붕 지하2층	3,616.3			
		115동	지하주차장	철근콘크리트조 슬래브지붕 지하1층	2,829.8			
		116동	전기, 기계실	철근콘크리트조 평지붕	449.245			

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
				지하2층, 지상1층				
		117동	경비실	철근콘크리트조 경사지붕 지상1층	21.6			
		118동	경비실	철근콘크리트조 경사지붕 지상1층	90			
가				(내) 5층 502호 철근콘크리트조	59.7194	59.7194	159,000,000	비준가액
1	대구광역시 북구 서변동	1766	대	제3종일반주거지역	24,442.1			
			1.	소유권/대지권	34.7457 ------- 24,442.1	34.7457		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	66,780,000	
						건 물 :	92,220,000	
	합 계						₩159,000,000.-	
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가개요

1. 대상물건의 평가목적

본건은 대구광역시 북구 서변동에 소재하는 “서변중학교” 동측 인근에 위치하는 "아파트(영남네오빌블루 108동 5층 502호)” 경매목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 개요

소 재 지		대구광역시 북구 서변동 1766			
건물명/동/층/호		영남네오빌블루 108동 5층 502호			
건물의 구조		철근콘크리트조 경사지붕 13층			
용 도		아파트			
사용승인일		2003.12.19.			
기호	층/호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권 비율(㎡)	의뢰물건번호
가	5층 502호	59.7194	33.7998	34.7457/24,442.1	1

3. 감정평가에 관한 근거규정 및 기준가치

본건은「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」및「감정평가에 관한 규칙」등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하되,「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였음.

4. 기준시점 및 실지조사 실시기간

가격조사 완료일인 2026.04.17.을 기준으로 하였으며, 본건의 현황과 가격조사 등을 위한 실지조사는 2026.04.16.에 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 평가방법 및 기타 평가의견

가. 본건은「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후, 대상 물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 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 구분평가는 곤란하나, 평가목적에 따른 경매진행시 참고를 위해 토지와 건물가격을 지역적 특성, 대상부동산의 성격, 기여도 등을 고려하여 적정 배분하였으니 이점 참고하시기 바랍니다.

다. 본건은 거주자 부재로 인하여 탐문조사, 관련자료 등에 의거하여 내부현황을 파악하였으며, 일반적인 상태를 전제하여 평가하였음.

Ⅱ. 대상물건의 가격산출 내역

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의가액을 산정하는 거래사례비교법으로 평가액을 산정하였음.

2. 비교거래사례의 선정

본건이 속한 공동주택단지의 실거래사례 중에서 거래사례(1)은 최근 거래사례로서, 실거래신고 미등재 상태이나 물적 유사성이 높아 이를 비교거래사례로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(자료출처_등기사항전부증명서,감정평가정보체계)

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	거래금액	거래시점	비고
1	서변동 1766	영남네오빌 블루 108동	11층/110*	59.7194	163,000,000	2026.02.14	미등재
2	서변동 1766	영남네오빌 블루 105동	4층/40*	59.7194	160,000,000	2025.05.30	-
3	서변동 1766	영남네오빌 블루 108동	12층/120*	59.7194	169,000,000	2024.11.09	-

3. 사정보정

거래시점 당시 시장상황 및 일반적인 시장가격수준 등을 고려할 때 특별한 사정보정 요인은 없는 것으로 판단됨.(1.000)

4. 시점수정

(1) 적용

한국부동산원에서 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 “대구광역시 북구 아파트 부분 매매 가격지수”를 활용하여 적용함.

(2) 시점수정치 계산

▶ 사례 매매시점(2026.02.14.) 매매 가격지수 (적용:2026년01월) : 100.0
▶ 본건 기준시점(2026.04.17.) 매매 가격지수 (적용:2026년03월) : 99.6
▶ 시점수정치 : 99.6/100.0≒0.99600

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인비교

개별요인		격차율		비고
조건	세항목	사례	본건	
외부요인	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장)	1.00	1.00	대등함
	교육시설의 위치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성(가로의 폭·구조 등)			
	공공시설 및 편익시설 등의 위치			
	자연화경(조망·경관 등)			
건물요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대등함
	단지세대수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식·계단식)			
개별적 요인	층별·향별·위치별(동별 및 라인별)차이	1.00	0.98	층별효용 등에서 열세함
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면 방식			
기타요인	기타 가치에 미치는 요인	1.00	1.00	대등함
누계		0.980		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 비준가액

기호	비교거래 사례가격	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가액
가	163,000,000	1.000	0.99600	0.980	59.7194/ 59.7194	159,101,040

Ⅲ. 인근 유사부동산의 가격수준

1. 시장탐문가격(유사부동산의 가격수준)

시장탐문에 의하면 본건 인근에 소재하는 유사한 공동주택의 가격수준은 건물상태, 층별, 위치별 효용성 등의 제반 개별요인에 따라 차이가 나며, 150,000,000 ~ 170,000,000원 수준으로 파악되었음.

2. 유사물건의 평가사례

사례	소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	기준 시점	평가액
1	서변동 1766	영남네오빌 블루 109동	3층/ 30*	84.7804	법원 경매	2026.03.12	206,000,000
2	서변동 1766	영남네오빌 블루 103동	7층/ 70*	84.7804	법원 경매	2025.12.02	210,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액 결정

1. 결정의견

대상 물건과 유사한 인근지역내 거래사례 및 인근 유사 물건의 정상적인 거래가격수준 등을 종합적으로 검토하고, 평가목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가격의 합리성이 인정되어 다음과 같이 결정하였음.

2. 감정평가액 결정

(가): ₩159,000,000.-

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경 2. 교통상황 3. 건물의 구조 4. 이용상태
5. 설비내역 6. 토지의 형상 및 이용상태 7. 인접 도로상태
8. 토지이용계획 및 제한상태 9. 공부와의 차이 10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1. 위치 및 주위환경

본건은 대구광역시 북구 서변동에 소재하는 "서변중학교" 동측 인근에 위치하며, 주위는 아파트단지, 근린생활시설 및 단독주택 등으로 형성되어 있음.

2. 교통상황

본건까지 차량 출입은 가능하며, 시내버스정류장이 인근에 위치하여 제반교통사정은 보통임.

3. 건물의 구조

(가): 철근콘크리트조 경사지붕(108동) 13층 중 5층 502호 단위세대로서,
외벽: 세멘몰탈위 페인팅 등 마감
내벽: 벽지 및 일부 타일 등 마감
바닥: 일반 바닥재 및 일부 타일 등 마감
창호: 샷시이중창호 등임.

4. 이용상태

아파트임.

5. 설비내역

급배수 · 위생설비, 승강기, 옥내소화전, 도시가스공급설비, 개별난방설비 등이 되어있음.

6. 토지의 형상 및 이용상태

인접지 및 인접도로와 등고 평탄한 사다리형 토지로서, "아파트부지"로 이용중임.

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경 2. 교통상황 3. 건물의 구조 4. 이용상태
5. 설비내역 6. 토지의 형상 및 이용상태 7. 인접 도로상태
8. 토지이용계획 및 제한상태 9. 공부와의 차이 10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

7. 인접 도로상태

북측 및 서측으로 왕복4차선도로 등이 각각 형성되어 있음.

8. 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(공동주택용지), 보행자전용도로(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(가축사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제2구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 택지개발지구(택지개발사업완료)<택지개발촉진법>

9. 공부와의 차이

없음.

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1)임대관계: 본건은 집합건물등기사항전부증명서상 "전세권설정(전세금: 금180,000,000원, 전세권자: 신*일)"이 등재되어 있음.
(2)기타: 본건은 거주자 부재로 인하여 탐문조사, 관련자료 등에 의거하여 내부상황을 파악하였음.

SE62-0402014

상 세 위 치 도



Free Scale

501	502	503	505

대구광역시 북구 서변동 1766 영남네오빌블루 108동 5층 502호

세운감정평가사사무소

사 진 용 지



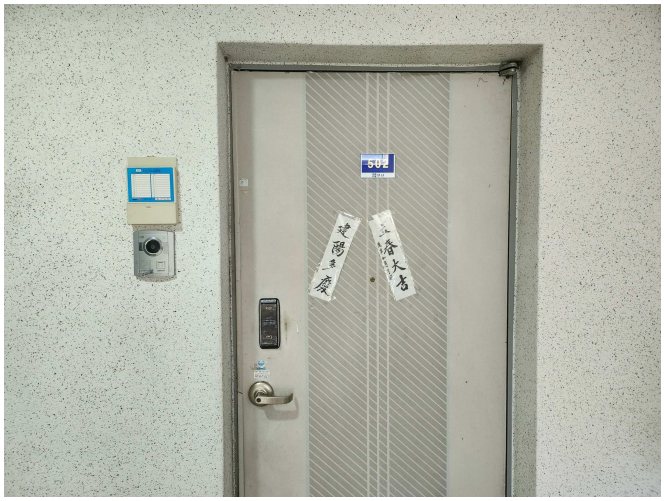
본건 전경



동 전경



1층 입구 전경



본건 입구 전경