감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명: 최수성 소유물건(2026타경101100)

의 뢰 인: 대구지방법원 사법보좌관 손종욱

감정평가서번호: HS260512-337

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.

호산감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
권 기 란

감정평가액	사억오천일백만원정(₩451,000,000.-)			
의 뢰 인	대구지방법원 사법보좌관 손종욱	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	대구지방법원 경매1계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	최수성 (2026타경101100)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.06.01	2026.05.29 ~ 2026.06.01	2026.06.02

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	451,000,000 백
	합 계					₩451,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 대구광역시 북구 칠성동2가 소재 “지하철1호선 대구역” 동측에 위치하는 “대구역에스디아이프라임” 제19층 제1904호에 대한 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 의거 “시장가치”를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

(1) 본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사 부동산의 가격수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

(2) 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의거, 구분소유권의 대상이 되는 구분건물 부분과 그 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로, 토지·건물의 구분 평가는 곤란하나, 평가목적에 따라 경매 진행시 참고를 위해 감정평가액을 한국부동산연구원에서 제시한 ‘주거용 토지/건물 배분비율표’ 등을 참고하여 토지가격과 건물가격으로 배분하여 “구분건물 감정평가명세표” 상에 부기하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 기준시점

본건 평가시 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2026.06.01.을 기준시점으로 함.

5. 기　　타

(1) 대상 물건의 위치, 구조, 이용상황 및 주변환경 등의 실지조사를 행하였으며, 본건의 호별 위치는 건축물현황도 및 현장에서 탐문 조사된 사항(현관에 부착된 호수 등)을 근거로 표시하였고, 거주인 폐문부재 등으로 구조 확인 및 내부 마감상태 등은 단지내 유사 부동산의 일반적인 마감상태 및 통상설비 등을 참조하여 평가하였으므로 경매 진행 시 참고하시기 바람.

(2) 대상물건의 소재지, 면적 등은 귀 법원의 제시목록 등에 의거한 바, 경매 진행시 참고 하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 대상물건의 개요

소재지	대구광역시 북구 칠성동2가 302-197		
건물명, 층, 호수	대구역에스디아이프라임 19층 1904호		
용 도	공동주택(아파트)	**사용승인일**	2021.2.18.
면 적	**전유면적(㎡)**	**주거공유면적(㎡)**	**대지권(㎡)**
	84.3248	17.8706	16.0975

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[자료출처 : 등기사항전부증명서 등]

기호	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래금액 (천원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점 사용승인일
A	북구 칠성동2가 302-197	대구역에스디아이프라임	*층 *호	84.3248	16.0975	453,500	5,378,014	2026.02.27 2021.02.18
B	북구 칠성동2가 302-197	대구역에스디아이프라임	*층 *호	84.5208	16.135	453,500	5,365,543	2025.01.23 2021.02.18
C	북구 칠성동2가 302-197	대구역에스디아이프라임	*층 *호	84.5208	16.135	453,500	5,365,543	2024.06.27 2021.02.18

▶ 거래단가 = 거래금액/전유면적

(2) 비교사례의 선정

상기 사례 중 본건과 위치적·물적 유사성이 인정되는 최근 사례인 **거래사례(A)**를 선정함.

4. 사정보정치의 산정

본 거래사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상 거래사례로 판단됨.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 시점수정치의 산정

(1) 시점수정 기준

1) 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 감정평가의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가치수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

2) 한국부동산원이 발표하는 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 **유형별 매매가격지수**(대구광역시 북구, 아파트)를 비교하여 산정함.

(2) 시점수정치 산정

구 분	가격지수
거래사례의 거래시점(26년 02월 27일) : 2026년 01월 지수 적용	100.0
대상물건의 기준시점(26년 06월 01일) : 2026년 04월 지수 적용	99.4(*)
시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수	99.40 / 100.00 ≒ **0.99400**

(*) 2026년 05월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2026년 04월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 개별요인 비교치의 산정

- 기호 (가) / 거래사례 (A)

구분		비교치	비 고
조건	세부항목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편의성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별요인	층별 효용	1.00	대등함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
비교치 계	1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00	1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사례가격 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교(㎡)		산정가액 (원)	감정평가액 (원)
					대상	사례		
가	453,500,000	1.00	0.99400	1.000	84.3248	84.3248	450,779,000	451,000,000

Ⅲ. 참고가격자료

- 인근 평가사례 -

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	평가금액 (천원)	단가 (원/㎡)	평가 목적	기준시점
								사용승인일
a	북구 칠성동2가 302-197	대구역에스디아이프라임	*층 *호	84.3248	453,000	5,372,085	경매	2026.04.13
								2021.02.18

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

상기의 참고가격자료(유사부동산 가격수준, 평가사례 등)에 의하여 **거래사례비교법**에 의한 시산가액(비준가액)의 합리성이 인정되므로 비준가액을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액

기호	층/호수	면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
가	19층/1904호	84.3248	451,000,000	비준가액
합 계			451,000,000	

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 칠성동2가 [도로명주소] 대구광역시 북구 칠성남로30길 40	302-197 대구역 에스디 아이 프라임	공동주택	철근콘크리트구조 슬라브지붕 지하2층 지상24층				
			주차장, 기계실	지2층	1,089.3077			
			주차장	지1층	1,214.848			
			근린생활시설	1층	1,090.2469			
			주차장, 통신실	2층~4층 각	1,192.6019			
			아파트	5층	522.1858			
			아파트, 오피스텔	6층~20층 각	514.0081			
			아파트	21층~24층 각	421.483			
1	대구광역시 북구 칠성동2가	302-197	대	중심상업지역	1,585.8			
				(내)				
가				철근콘크리트구조 제19층 제1904호	84.3248	84.3248	451,000,000	비준가액
				소유권	16.0975			
				1.---------- 대지권	---------- 1,585.8	16.0975		

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
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	135,300,000	
						건 물 :	315,700,000	
	합 계						**₩451,000,000.-**	
			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 "지하철1호선 대구역" 동측 인근에 위치하며, 부근 일대는 공동주택, 근린생활시설 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 지하철1호선역 및 간선도로와의 접근성 등을 고려할 때 제반 대중교통사정은 보통시 됩니다.

(3) 건물의 구조

가)철근콘크리트구조 슬라브지붕 24층 건 중 19층 1904호 단위세대로서,
외 벽 : 석재 붙임 및 몰탈위페인팅 등 마감,
내 벽 : 벽지도배, 타일붙임 등 마감,
바 닥 : 바닥재 및 타일붙임 등 마감,
창 호 : 샷시 등 마감입니다.

(4) 이용상태

아파트로 이용중입니다.

(5) 설비내역

위생 및 급·배수설비, 승강기설비, 난방설비 등이 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)

정방형에 가까운 토지로서, 아파트 부지입니다.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지 북측으로 폭 약 15미터 및 서측으로 폭 약 10미터, 남측으로 폭 약 6미터 정도의 포장도로로 접근가능합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역,중심상업지역,방화지구,소로1류(폭 10m~12m)(2015-04-10)(접합),중로2류(폭 15m~20m)(접합),가축사육제한구역(가축사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>입니다.

(9) 공부와의 차이

없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계 : 미상입니다.
2)기 타 : 본건은 현장방문시 폐문 및 이해관계인의 부재 등으로 내부확인이 불가하여 유사 유형의 일반적인 상황을 상정하여 평가하였으며, 구조변경 및 내부하자 등의 유무는 구체적으로 확인할 수 없는바, 참고 하시기 바랍니다.

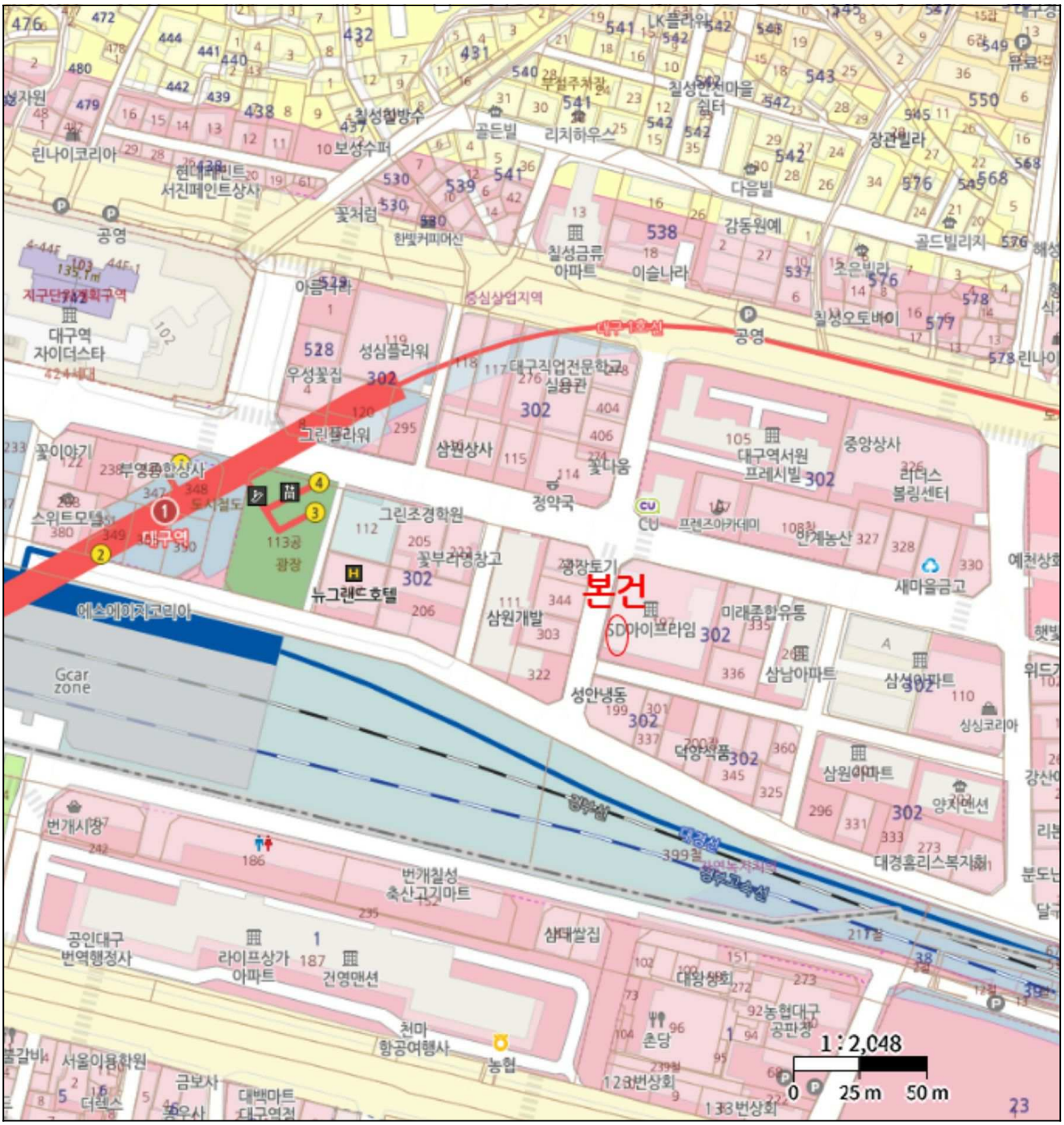
광 역 위 치 도

소 재 지	대구광역시 북구 칠성동2가 302-197 대구역에스디아이프라임 19층 1904호



상 세 위 치 도

소 재 지	대구광역시 북구 칠성동2가 302-197 대구역에스디아이프라임 19층 1904호

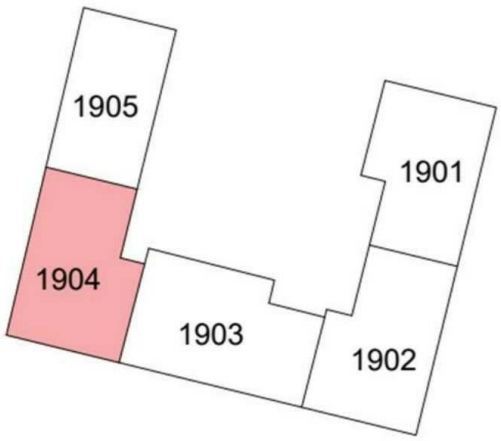


호 별 배 치 도



소 재 지	대구광역시 북구 칠성동2가 302-197 대구역에스디아이프라임 19층 1904호

no scale.



[본건: 대구역에스디아이프라임 19층 1904호]

