감 정 평 가 서

건 명	심미형 소유물건(2026타경101254)
의 뢰 인	대구지방법원 사법보좌관 손종욱
감정서번호	동국2605-2-003

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.

동국감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

이 종 규

감정평가액	일십사억팔천구백만원정(₩1,489,000,000.-)			
의 뢰 인	대구지방법원 사법보좌관 손종욱	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	대구지방법원 경매1계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	심미형 (2026타경101254)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.05.29	2026.05.27 ~ 2026.05.29	2026.05.29

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	1,489,000,000 백
	합 계					₩1,489,000,000

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)

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 대구광역시 수성구 두산동 소재 “황금네거리” 남서측에 위치하는 부동산(아파트)에 대한 “대구지방법원”의 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요

기호	소재지	대구광역시 수성구 두산동 113(수성구 동대구로 95)				
1	건물명,층,호	수성에스케이리더스뷰 105동 33층 3301호				
	용 도	아파트		사용승인일	2010.09.30	
	면 적	전유면적(㎡)	공유면적(㎡)	계(㎡)	대지권면적(㎡)	전용률
		154.3168	140.7913	295.1081	25.0166	52.3%

3. 실지조사 및 기준시점

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2026년 5월 29일로 하였습니다.

나. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은「감정평가에 관한 규칙」제10조(대상물건의 확인)에 따라 2026년 5월 27일부터 2026년 5월 29일까지 각종자료 및 실지조사를 통하여 대상물건에 대한 확인 및 가격조사를 실시하였습니다.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 기준가치

가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 합니다.

다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있습니다.

나. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였습니다.

5. 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없습니다.

6. 부동산의 감정평가방법

가. 부동산에 대한 감정평가방법은 비용성의 원리에 기초한 원가법, 시장성의 원리에 기초한 거래사례비교법 및 공시지가기준법, 수익성의 원리에 기초한 수익환원법이 있습니다.

나. 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

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

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

라. 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

7. 평가액 결정의 주된 방법

본건은『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

Ⅱ. 구분건물 감정평가액의 산출근거

1. 거래사례(평가사례)

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	거래(평가)금액(원)	비 고	기준시점 / 사용승인일
A	수성구 두산동 113	수성에스케이 리더스뷰 105동	25층/ 25xx호	154.3168	1,500,000,000 (@9,720,263)	경매	2026.01.10 / 2010.9.30
B	수성구 두산동 113	수성에스케이 리더스뷰 103동	16층/ 16xx호	154.7158	1,475,000,000 (@9,533,609)	거래 사례	2026.02.21 / 2010.9.30

(자료출처 : 한국감정평가협회,KAIS, 등기사항전부증명서)

※ 본건과 동일단지내에 소재하는 사례로 가로조건 등의 외부요인과 단지 내부요인 및 전유면적 크기 등의 제반요인에서 비교성이 높은 상기 사례**(B)를** 선정하였습니다.

2. 사정보정 : 본건 부동산 호가수준 등을 감안할 때 적정가격수준으로 사료됩니다.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 시점수정

가. 시점수정은 한국부동산원이 조사·발표한 전국주택가격동향조사 중 대구광역시 수성구 아파트 매매가격지수를 적용하였습니다.

나. 매매가격지수(대구광역시 수성구)

(2026.01 = 100.0)

구분	5월	7월	11월	12월	2026년 1월	2월	3월	4월
2025년	100.6	100.1	99.8	100.0	100.0	100.1	100.1	100.2

다. 시점수정치 산정

- 거래시점 : 2026.02.21 - 2026년 01월 지수를 적용
- 기준시점 : 2026.05.29 - 2026년 04월 지수를 적용
- 시점수정치 산정

$$\frac{\text{100.2(2026.04)}}{\text{100.0(2026.01)}} \fallingdotseq 1.0020(0.2\% \text{ 상승})$$

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 개별요인 비교

가.개별요인 비교표비교 : 본건/ 사례(B)의 비교

요인구분	세부항목	격 차 율		비 고
		사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성,교육시설 등의 배치,도심지 및 상업,업무시설과의 접근성,차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등)	1.00	1.00	본건은 사례와 동일단지에 위치하여 제반요인 상호 대등합니다.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성 (대형,중형,소형), 단지내 통로구조 (복도식/계단식) 등	1.00	1.00	상호 대등합니다.
호별요인	층별 효용, 향별효용, 위치별 효용, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선 도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.01	본건이 층별효용에서 다소 우세합니다.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	상호 대등합니다.
누 계		**1.00**	**1.01**	-

※ 개별요인 비교치의 결정 : 제반요인 종합하여 개별요인 비교치는 **1.01** 입니다.

나. 거래사례비교법에 의한 시산가격의 산정

기호	사례가격 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출금액 (원/㎡)	면적(㎡)	시산금액(원)
1	9,533,609	1.00	1.0020	1.01	9,648,202	154.3168	1,488,879,000

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 시산가액의 산정

상기 거래사례비교법에 의한 시산가격은 상기와 같으며, 평가선례 및 거래사례와 호가 수준 및 거래 **1,489,000,000원**으로 시산가격을 산정 하였습니다.

6. 그 밖의 사항

구분소유건물은『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 "구분건물 감정평가명세표"에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

Ⅲ. 감정평가액의 결정의견

1. 결정의견

상기 참고가격 자료(실거래가, 평가전례 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하되, 유사부동산의 거래가 수준과 감정평가사례 및 단지내 유사 아파트의 거래가 수준 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 감정평가액

기호	구 분	동·층·호수	면적(전유면적)(㎡)	대지권(㎡)	평 가 액(원)
1	수성에스케이 리더스뷰	105동 33층 3301호	154.3168	25.0166	1,489,000,000
합 계		-			₩1,489,000,000

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비 고
	대구광역시 수성구 두산동 [도로명주소] 대구광역시 수성구 동대구로95	113 수성에스 케이 리더스뷰 105동	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 57층				
				7층 ~ 55층 각	641.1424	641.1424		
				56층	617.0439	617.0439		
				57층	220.0785	220.0785		
1	동 소	113	대	일반상업지역	21,412.1	21,412.1		
				(내) 33층3301호 철근콘크리트구조	154.3168	154.3168	1,489,000,000	비준가격
				1.소유권/대지권	25.0166 21,412.1x-- 21,412.1	25.0166		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	446,700,000	
						건 물 :	1,042,300,000	
	합 계						₩1,489,000,000.-	
			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 수성구 두산동 소재 "대구도시철도3호선 황금역" 서측 인근에 위치하며 주위 일대는 아파트단지, 근린생활시설 및 후면 단독주택지대 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건 아파트 단지까지 차량출입 용이하며, 간선도로 및 시내버스 승강장과 지하철역 등이 인근에 위치하여 제반 교통사정은 편리한 편입니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 57층 건물 중 33층 3301호 단위세대로서,
- 외벽 : 석재 붙임, 복합판넬 등 마감,
- 내벽 : 벽지, 일부 타일 등 마감,
- 바닥 : 내장바닥재, 타일 등 마감,
- 창호 : 시스템 창호 등의 구조입니다.

(4) 이용상태

아파트로 이용중입니다.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 소방설비, 스프링쿨러설비, 승강기설비, 난방설비, 도시가스공급설비 등이 되어 있습니다.

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)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지와 등고 대체로 평탄한 가장형의 토지로서 "주상용 건부지" 로 이용중입니다.

(7) 인접 도로상태등

본 단지 동측으로 동대구로, 북측으로 청수로 등의 간선도로(광대로)와 접하고, 서측 및 남측으로 왕복 4차선 규모의 도로와 각각 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심), 제1종지구단위계획구역, 광로1류(폭 70m이상)(접합), 광로3류(폭 40m~50m)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 가축사육제한구역, <추가기재> (하천)은건설과 {666-2922 2991} 확인.

(9) 공부와의 차이

없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 임대관계는 미상입니다.
2)기 타 : 본건 아파트의 내부구조(설비 등)은 거주인의 부재로 인하여 평가사례 등의 관련자료 및 외부관찰과 탐문 등에 의거 본 단지내 동일 또는 유사 유형의 아파트의 일반적인 상태를 기준하였으므로 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

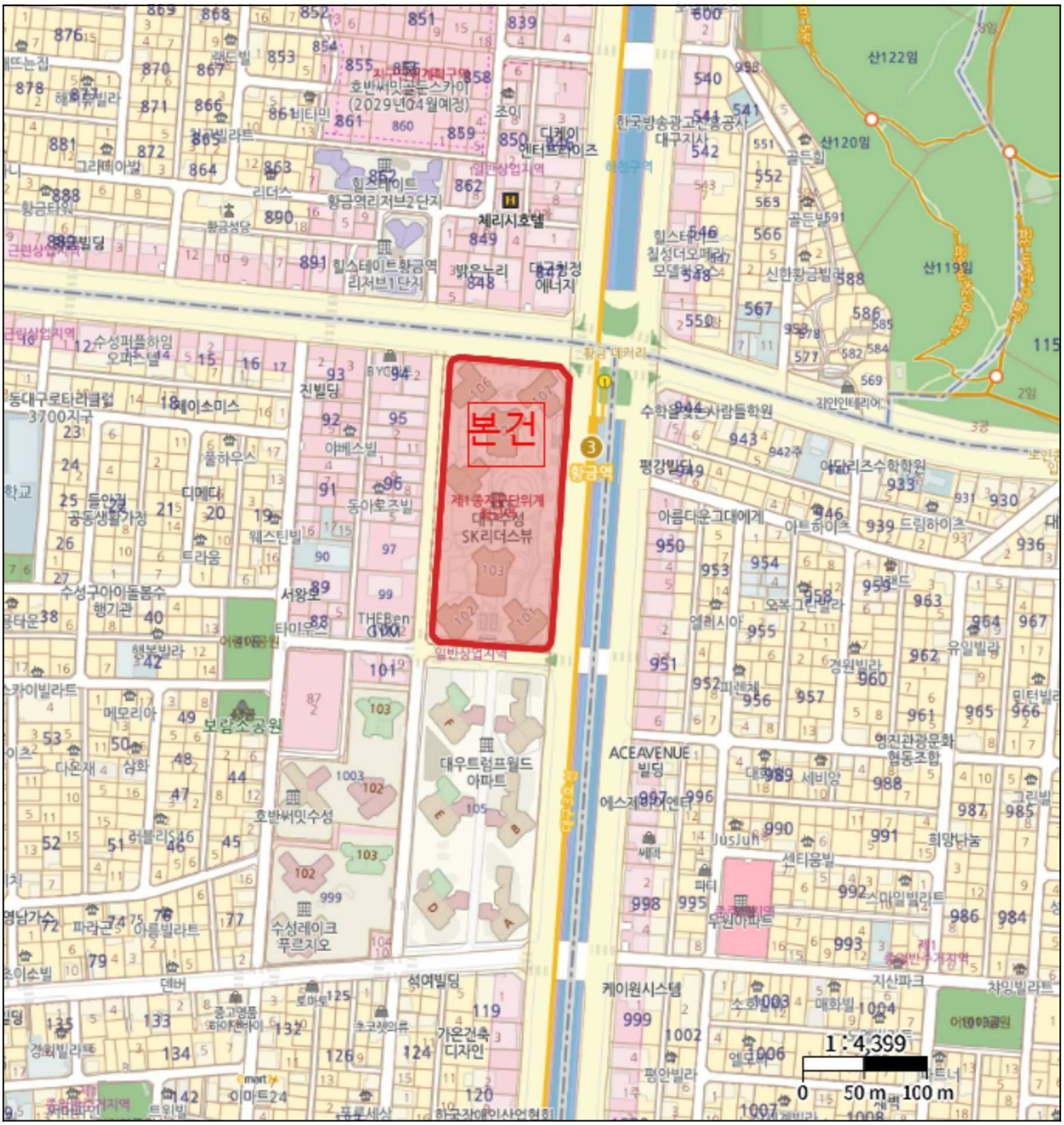
광 역 위 치 도

소 재 지	대구광역시 수성구 두산동 113 수성에스케이리더스뷰 105동 33층 3301호



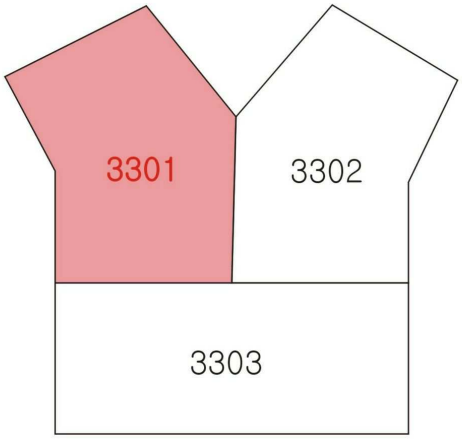
위 치 도

소 재 지	대구광역시 수성구 두산동 113 수성에스케이리더스뷰 105동 33층 3301호



호 별 배 치 도

NO SCALE



본건 [수성에스케이리더스뷰 105동 33층 3301호]

사 진 용 지



【 본건 전경(남동측에서 촬영) 】



【 본건 전경(북측에서 촬영) 】

사 진 용 지



【 본건 주위 전경 】



【 본건 출입부분 】