감 정 평 가 서

건 명	정영출 소유물건(2026타경101386)
의 뢰 인	대구지방법원 사법보좌관 유상목
감정서번호	260609-1-2

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.

늘푸른감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
송 정 열

감정평가액	**팔억칠천팔백만원정(₩878,000,000.-)**			
의 뢰 인	대구지방법원 사법보좌관 유상목	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	대구지방법원 경매2계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	정영출 (2026타경101386)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.06.12	2026.06.11 ~ 2026.06.12	2026.06.15

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	878,000,000 백
	합 계					₩878,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 대상물건 개요

1. 감정평가목적

본건은 대구광역시 수성구 수성동2가 소재 '대구광역시 교육청' 북측 인근에 위치하는 '수성보성타운' 제108동 제5층 제502호 단위세대로서, 경매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 형상, 이용상황 및 공법상 제한사항 등

가. 대상물건의 기본적 사항

물건 소재지		대구광역시 수성구 수성동4가 1090-6				
건물명·동·호수		수성보성타운 제108동 제5층 제502호				
건물의 구조		철근콘크리트조 박공지붕 지하1층 지상20층		건물의 사용승인일	1996.05.25	
구 분		대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	건축물대장상 공용면적 (㎡)	용 도	
기호	층·호수				공부	현황
1	제5층 제502호	100.7140	250.697	90.6896	아파트	아파트

나. 주위 환경

부근 일대는 아파트, 업무시설, 후면 단독주택, 다가구주택, 각종 노선상가, 관공서 등으로 형성되어 있으며, 기타 생활편의시설 등의 접근성 등으로 보아 주위 환경 보통임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며,「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 **2026.06.12.**일자를 기준시점으로 정함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서,「감정평가에 관한 규칙」제10조 제1항에 따르면, 감정평가업자가 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는바, 본건은 **2026.06.12.**일자 실지조사를 완료하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 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 가액(價額)을 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법

가. 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.

나. 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

다. 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

2. 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거함.

나. 「감정평가에 관한 규칙」 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정을 규정하고 있음.

다. 본 대상물건에 대한 감정평가방법은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가) 등을 적용함.

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건은 거래가 상대적으로 활발하게 이루어지고 있는 시장성이 높은 구분건물로서, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법(원가방식, 수익방식)의 적용이 불필요하거나, 적용에 한계가 있는 바, 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 비교방식(거래사례비교법)을 주된 방법으로 적용하되, 인근 유사 구분건물의 참고가격 분석내용 및 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 감정평가액을 결정하였으며, 감정평가에 관한 규칙 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우로서, 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하는 합리성 검토는 생략하였음.

4. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액 산출과정

1. 비교사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

(단위: 천원/㎡, 거래금액: 천원)

기호	소 재 지	전유면적 (㎡)	전유 면적당 단가	거래금액	거래시점	사용 승인 일자
1	수성동4가 1090-6 수성보성타운 107동 80*호	134.96	4,809	649,000	2025.05.28	96.05.25
2	**수성동4가 1090-6 수성보성타운 107동 40*호**	**134.96**	**4,409**	**595,000**	**2024.08.26**	**96.05.25**
3	수성동4가 1090-6 수성보성타운 107동 30*호	134.96	4,075	550,000	2024.06.30	96.05.25
4	수성동4가 1090-6 수성보성타운 108동 160*호	250.697	3,430	860,000	2023.11.11	96.05.25
5	수성동4가 1090-6 수성보성타운 109동 90*호	84.98	5,025	427,000	2026.01.23	96.05.25
6	수성동4가 1090-5 수성화성쌍용타운 102동 151*호	134.93	4,373	590,000	2026.02.02	96.11.26

나. 인근 유사부동산의 평가선례

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(단위: 천원/㎡, 평가금액: 천원)

기호	소 재 지	전유면적(㎡)	전유 면적당 단가	평가금액	평가시점	평가 목적	비고
1	수성동4가 1090-6 수성보성타운 108동 170*호	250.697	4,627	1,160,000	2023.07.13	경매	-
2	수성동4가 1090-6 수성보성타운 108동 50*호	250.697	3,590	900,000	2024.12.02	경매	-

다. 인근 유사부동산의 가격수준

호가 수준	4,000,000 ~ 4,800,000원/㎡ 내외 수준

라. 경매동향

용도별	대구광역시 수성구 2025년 06월 ~ 2026년 05월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	88,250,843,720	71,329,582,929	80.8	538	186	34.6
다세대	4,087,843,720	2,987,942,049	73.1	48	14	29.2
아파트	70,787,000,000	57,794,404,988	81.6	378	134	35.4
연립	1,570,000,000	1,143,899,000	72.9	8	5	62.5
오피스텔	1,646,000,000	1,279,660,009	77.7	13	6	46.2
오피스텔(주거)	5,482,000,000	4,170,296,771	76.1	78	21	26.9
주상복합(주거)	4,678,000,000	3,953,380,112	84.5	13	6	46.2

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 비교사례의 선정

본건 구분건물의 평가에 적용할 거래사례는 평가대상 구분건물과 인근지역에 위치한 거래사례 중 건물용도, 이용상황 및 건물구조, 건물면적 등이 유사하여 비교성이 인정되는 사례 중 그 가격이 대표적인 사례인 기호 2)를 선정하였음.

2. 사정보정

본건 거래사례는 인근지역 구분건물 가격수준 등을 고려할 때 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 없음.(1.000)

3. 시점수정

▣ 아파트 매매가격지수(대구광역시 수성구)

○ 2024.07월 매매가격지수 : 104.7

○ 2026.04월 매매가격지수 : 100.2

○ 상승률 : $\frac{100.2}{104.7}$ ≒ 0.95702

- 거래시점 : 2024.08.26., 2024년 07월 지수를 적용함.

- 기준시점 : 2026.06.12., 2026년 05월 지수를 적용하여야 하나, 발표이전이므로 2026년 04월 지수를 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 가치형성요인 비교

가. 외부요인

구분	조건	항목	의견
(단지) 외부 요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성	본건은 거래사례(2) 대비 동일단지 내에 위치하여 전반적인 외부요인 대등함.
		공공시설과의 거리 및 편의성	
	교통 및 도보의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성	
		차량이용의 편의성 (가로의 폭, 구조, 계통, 접면)	
		획지,단지의 여건(경사지, 고저)	
	교육환경	교육시설과의 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	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 내부요인

구분	조건	항목	의견
(단지) 내부 요인	시공사의 브랜드		본건은 거래사례(2) 대비 동일단지 내에 위치하여 전반적인 내부요인 대등함.
	건물의 규모	총 세대수, 건물의 최고 층수	
	단지의 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 공간적 쾌적성(용적률, 건폐율 등)	
		조경 및 녹지 등 조성상태	
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질	
		현관구조(계단식, 복도식), 외부구조(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	
	주차시설 및 공용시설의 상태	세대당 주차대수, 지하 주차장의 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	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 호별요인, 기타요인

구분	조건	항목	의견
호별요인	층별 효용		본건은 거래사례(2) 대비 전유부분의 면적 크기에서 열세임.
	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	
	내부 설계 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	본건은 거래사례(2) 대비 전반적인 기타요인 대등함.
	행정적 규제		
	기타 가치에 영향을 미치는 요인		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 격차율 결정

기호	비교 항목				격차율	가치형성요인 비교
	외부 요인	내부 요인	호별 요인	기타 요인		
1	1.00	1.00	0.83	1.00	0.830	본건은 거래사례 기호(2) 대비 외부요인, 내부요인 대등하나, 호별요인에서 열세임.

5. 대상부동산의 시산가액

기호	사례가격	사정 보정	시점 수정	격차율	면적비교		비준가격
					본건	사례	
1	595,000,000	1.000	0.95702	0.830	250.697	134.96	877,931,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅴ. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 결정에 관한 의견

본건은 대구광역시 수성구 수성동2가 소재 '대구광역시 교육청' 북측 인근에 위치하는 '수성보성타운' 제108동 제5층 제502호 단위세대로서, 거래사례비교법을 적용한 시장가치를 기준으로 평가목적과 대상물건의 특성, 인근 유사 구분건물의 가격수준, 평가선례 등 참고가격자료의 분석내용 등을 종합 검토할 때 거래사례비교법에 의한 비준가격의 합리성이 인정되므로 감정평가액을 아래와 같이 결정하였음.

2. 감정평가액의 결정

기호	층.호별	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)
1	제5층 제502호	250.697	100.7140	3,502,000	878,000,000

3. 기타 참고사항

본건은 구분건물로서, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의거 건물의 전유부분과 그 대지사용권을 분리하여 처분할 수 없으나, 귀 요청에 의거 한국부동산연구원에서 제시한 집합건물 구분평가 시 토지 . 건물 배분비율에 관한 연구, 지역적 특성, 대상부동산의 성격 등을 종합 참작하여, 토지, 건물의 배분금액을 감정평가명세표에 표기하였음.

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
	1동의 건물의 표시							
	대구광역시 수성구 수성동4가 [도로명주소] 대구광역시 수성구 수성로 412	1090-6 수성보성 타운 제108동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트조 박공지붕 지하1층 지상20층				
			지하대피실	지층	1,054.1			
			아파트	1층	1,094.808			
			아파트	2층 ~ 17층	각 1,076.388			
			아파트	18층-20층	각 825.691			
				(부속건축물) 111동				
			보육시설 노인정	1층	332.87			
			독서실	2층	338.54			
				112동				
			경비초	1층	26.68			
				113동				
			중앙공급실	지하1층	1,612.75			
			계단실	1층	45.0			
				114동				
			공중변소	1층	18.7			
				115동				
			공중변소	1층	18.7			
				116동				
			쓰레기 집적소	1층	30.0			

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
				117동				
			주민공동 시설 관리사무소	3층	296.89			
				121동				
			지하주차장	지하2층	2,660.65			
			지하주차장	지하1층	2,540.4			
			계단실	1층	28.56			
				122동				
			지하주차장	지하2층	3,172.42			
			지하주차장	지하1층	2,967.375			
			계단실	1층	28.56			
				123동				
			지하주차장	지하1층	3,578.48			
			계단실	1층	28.56			
				124동				
			지하주차장	지하1층	2,537.09			
			계단실	1층	28.56			
				125동				
			지하주차장	지하1층	966.145			
			계단실	1층	14.28			
1	전유부분의 건물의 표시 대지권의 목적인 토지의 표시			제5층 제502호 철근콘크리트조	250.697	250.697	878,000,000	비준가액

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
	토지의 표시: 1. 대구광역시 수성구 수성동4가	1090-6	대	제3종일반주거지역	40,267			
	대지권의 종류:			1. 소유권대지권				
	대지권의 비율:			1.	100.7140 ------ 40,267	100.7140		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	439,000,000	
						건 물 :	439,000,000	
	합 계						**₩878,000,000.-**	
			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 수성동2가 소재 '대구광역시 교육청' 북측 인근에 위치하며, 부근 일대는 아파트, 다세대주택, 다가구주택, 단독주택, 각종 근린생활시설, 업무시설, 관공서, 학교 등으로 형성되어 있으며, 기타 생활편의시설 등의 접근성 등으로 보아 주위 환경 보통임.

(2) 교통상황

본건 인근에 간선도로가 위치하고 있어 차량출입 무난하며, 버스승강장, 도시철도2호선역 등이 인근에 소재하여 제반 교통사정은 양호함.

(3) 건물의 구조

(1) 철근콘크리트조 박공지붕 지하1층 지상20층 건물 중 제5층 제502호 단위세대로서,

-외벽 : 몰탈위 페인팅 등 마감,
-내벽 : 벽지 및 타일 등 마감,
-바닥 : 내장바닥재, 타일 등 마감,
-창호 : 새시창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급.배수설비, 승강기설비, 중앙난방시설 등 되어 있음.

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 대체로 등고 평탄한 부정형의 토지로서, 아파트 및 부대시설부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

단지 서측으로 왕복4차로, 남측 및 북측으로 폭 약 15m, 동측으로 폭 약 10m 포장도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 중로1류(폭 20~25m)(접합), 중로2류(폭 15~20m)(접합), 가축사육제한구역, 상대보호구역(수성유치원), 상대보호구역(아인슈타인유치원), 절대보호구역(아인슈타인유치원), <추가기재> (하천)은 건설과 확인임.

(9) 공부와의 차이

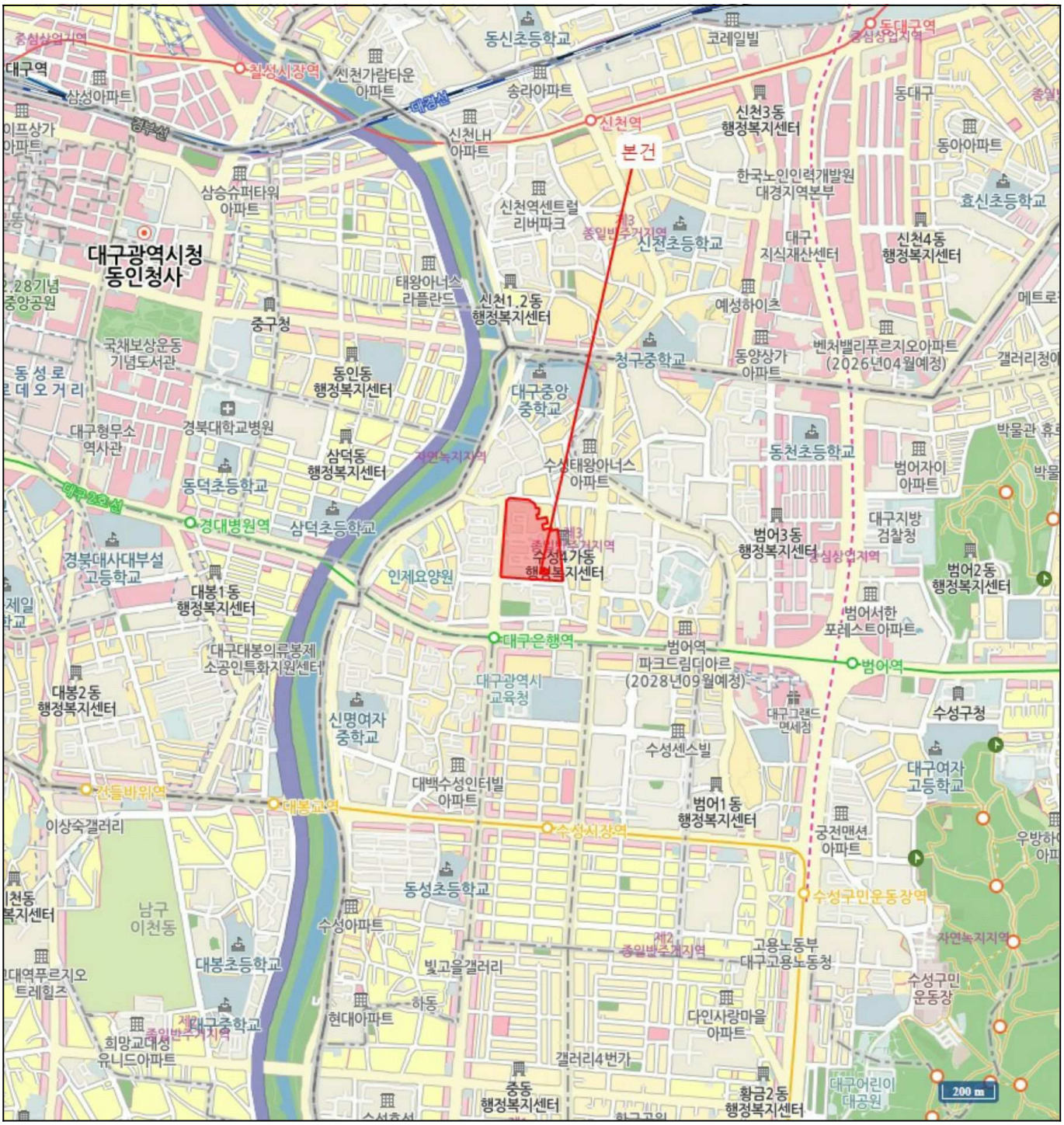
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계 : 미상임.
2)기타 : 본건의 내부 확인은 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 구체적 내부구조 및 수리 여부를 확인할 수 없어 현장 조사 시 외부에서 투시 가능한 전경 및 인근주민의 탐문 등에 의거 동유형 단위세대의 표준적 내부구조, 사용자재 등을 기준으로 평가하였으며, 본건 위치 확인은 관련공부 및 현장에서 조사된 사항을 근거로 확인하였으니, 경매 진행 시 참고 바랍니다.

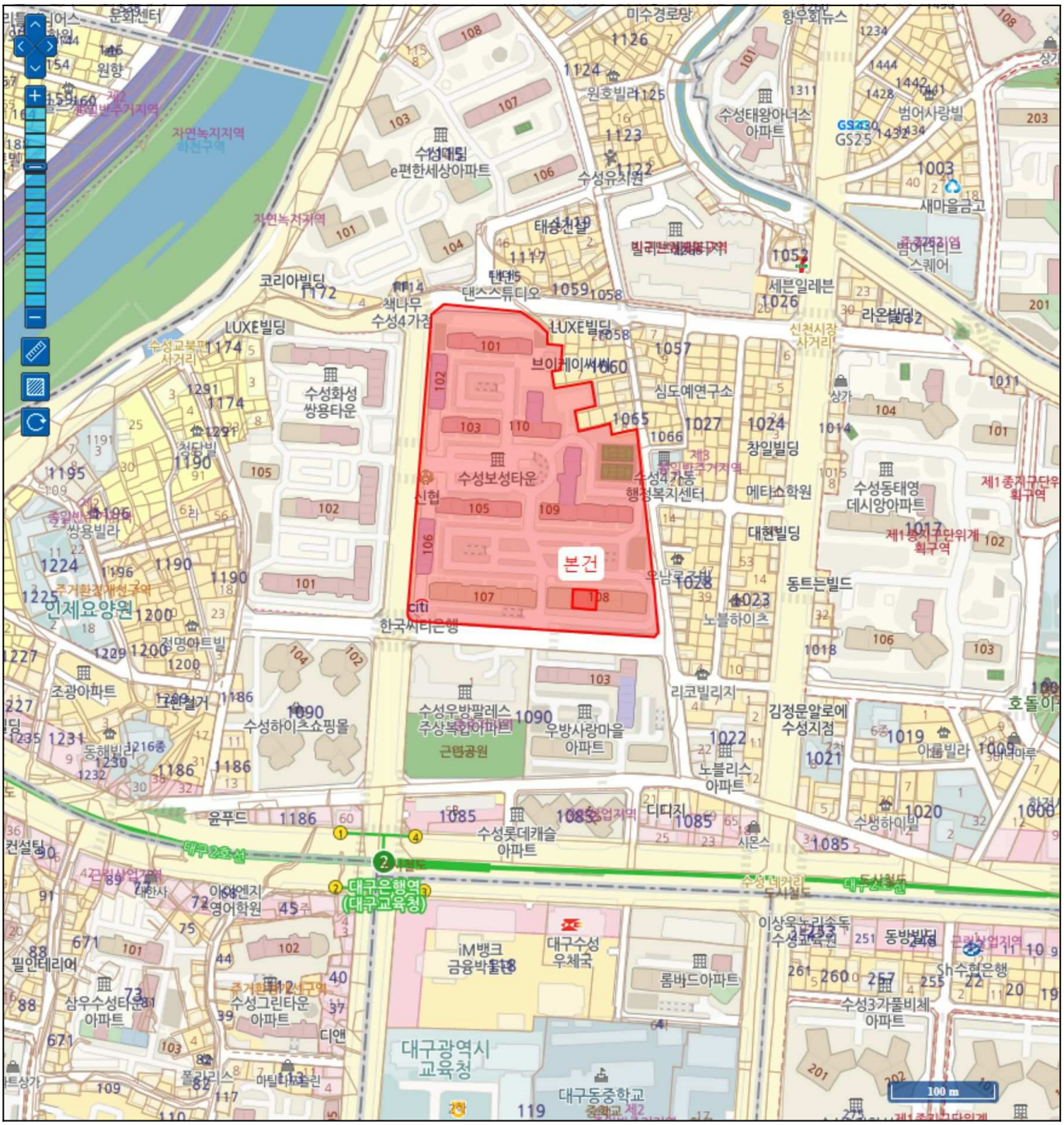
광 역 위 치 도

소 재 지	대구광역시 수성구 수성동4가 1090-6 수성보성타운 108동 5층 502호

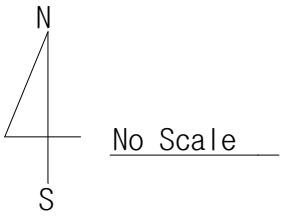


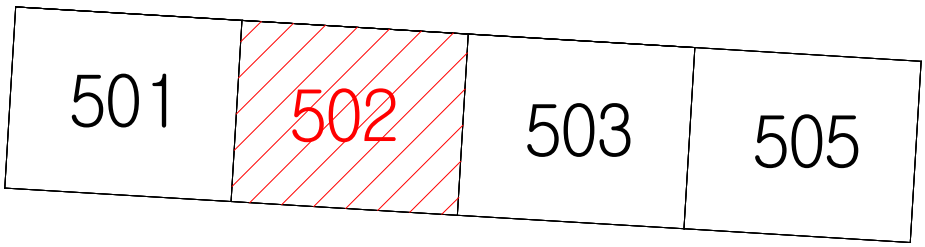
상 세 위 치 도

소 재 지	대구광역시 수성구 수성동4가 1090-6 수성보성타운 108동 5층 502호



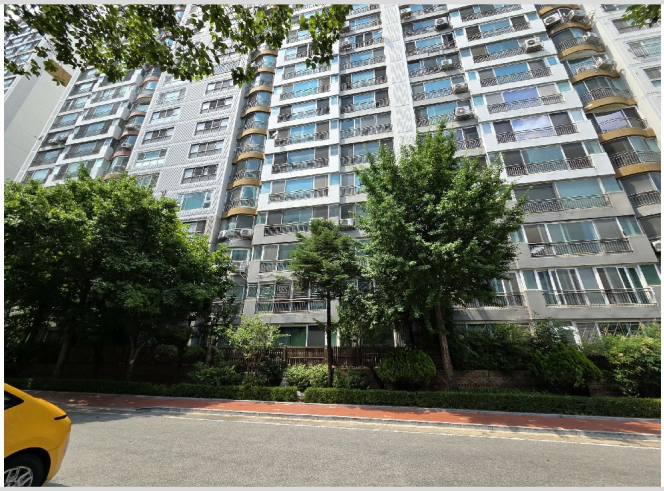
호 별 배 치 도





본건

(수성보성타운 제108동 제5층 제502호)






108

