감 정 평 가 서

건 명	주식회사 디에스종합건설 소유물건 (2026타경101654)
의 뢰 인	대구지방법원 사법보좌관 손현정
감정서번호	강남260630-05-002

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.

강 남 감 정 평 가 사 사 무 소

TEL. 053-355-7179 FAX. 053-358-7179



(아파트)감정평가표

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

감 정 평 가 사 박 예 본 (인)

감정평가액	일억사천일백만원정(₩141,000,000.-)			
의 뢰 인	대구지방법원 사법보좌관 손현정	감정평가목적	법원경매	
채 무 자	-	제 출 처	대구지방법원 경매3계	
소 유 자 (대상업체명)	주식회사 디에스종합건설 (2026타경101654)	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
		2026.07.14	2026.07.14	2026.07.27

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	1개호 이	아파트	1개호 하	- 백	141,000,000 여
합 계					₩141,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

한국감정평가사협회

강남260630-05-002

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 영천시 망정동 소재 "우로지자연생태공원" 북측 인근에 위치하는 "영천아이존빌스타아파트" 제101동 5층 503호에 대한 경매목적의 감정평가건임.

2. 기준가치

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로, 본건의 경우 '시장가치', 즉 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 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 하여 감정평가액을 결정하였음.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 **2026.7.14.**일자를 기준시점으로 정함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따르면, 감정평가업자가 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는바, 본건은 **2026.7.14.**일자 실지조사를 실시하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법

부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식 및 공시지가기준법, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있으며, 원가방식은 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식, 비교방식은 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로, 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식, 수익방식은 수익성의 원리에 기초하여 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

2. 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

본 대상물건에 대한 감정평가는 「부동산 가격공시에 관한 법률」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 법령과 「감정평가 실무기준」 및 감정평가의 일반원칙 등에 의거하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음. 이에

본건 구분건물에 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 구분건물로, 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 결정하였음.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 분양 및 거래되는 점을 고려하여 일괄 감정평가하였으며, 대상 부동산의 감정평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였음.

III 감정평가 가격자료

1. 대상물건의 기본적 사항

물건 소재지	경상북도 영천시 망정동 468					
건물명·동·호수	“영천아이존빌스타아파트” 제106동 제5층 503호					
건물의 구조	철근콘크리트구조 평지붕 19층건				건물의 사용승인일	2014.5.1 (12년 경과)
전체 아파트 개요	총동수	총세대수	저/최고층	난방설비	승강기 유무	세대당 주차대수
	9개동	852세대	15층/21층	도시가스 개별난방	유	1.11대 (947대)
본건 아파트 개요 (41평형)	전유면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용 도		비고
				공부	현황	
	59.8378 (18.1형)	86.14 (26형)	34.9513	아파트	아파트	방3개/욕실2개

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. “영천아이존빌스타아파트”의 거래사례

기호	동·호수	전유 면적(㎡)	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점	비고
1	103동 404호	59.8378	148,500,000	2,481,708	2024.10.16	-
2	109동 703호	59.8993	145,000,000	2,420,729	2025.02.28	-
3	106동 603호	59.8378	117,635,000	1,965,897	2026.07.06	임대주택 분양전환 (※) 등기미완료

※ 아이존빌스타아파트의 852세대 중 693세대가 임대방식으로, 기준시점 현재 임차 세대를 대상으로 조기분양전환 절차에 착수하여 임대주택을 분양전환하여 계약한 것으로 확인되며, 7.23~7.24 추가 분양신청 접수중인 것으로 현장조사됨.

3. “영천아이존빌스타아파트”의 감정평가 전례

기호	동·호수	전유 면적(㎡)	기준시점	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)	평가 목적	비고
1	104동 305호	59.8378	2026.07.07	2,423,128	145,000,000	경매	-

4. “영천아이존빌스타아파트” 동일 전유면적의 방매수준

₩185,000,000(109동, 고층) - 네이버 부동산

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅳ 거래사례비교법의 적용

1. 거래사례의 선정

본건과 비교가능성이 있는 상기 거래사례 중 동별, 위치별 효용도 등에서 유사한 거래사례(2)를 선정함.

2. 사정보정

거래사례는 인근지역의 구분건물 가격수준 등을 고려할 때 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 없음.(보정치: 1.000)

3. 시점수정 (2025.02.28.~ 2026.07.14) - 대구광역시 수성구 아파트 매매가격지수 기준

: 0.99295

4. 가치형성요인 비교

조 건	항 목	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	동일함
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식, 계단식) 등	1.00	동일함
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유면적 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도등에 의한 소음	0.98	동, 층별 효용 다소 열세임.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	동일함
개 별 요 인 비 교 치		**0.980**	

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 거래사례비교법에 의한 단가의 결정

거래사례비교법에 의한 산출단가를 기준으로 최근 매매가격 및 평가선례 등을 종합참작하여 아래와 같이 단가 결정하였음.

기호	사례거래 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	격차율	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
가	2,420,729	1.000	0.99295	0.980	2,355,590	**2,356,000**

6. 감정평가액의 결정

산정된 전유면적당 단가에 전유면적을 곱하여 시산가액을 구한 후 감정평가액을 결정함.

본건	전유 면적(㎡)	결정단가 (원/㎡)	시산가액(원)	감정평가액(원)
106동 503호	59.8378	2,356,000	140,977,857	**141,000,000**

V 기타 참고사항

기준시점 현재 이해관계인의 부재, 폐문 등으로 본 구분건물의 표준적인 내부 구조, 사용자재, 설비내역 등을 고려하여 감정평가하였으며, 임대관계는 미상입니다.

VI 감정평가액 결정 의견

본건은 경상북도 영천시 망정동 소재 "우로지자연생태공원" 북측 인근에 위치하는 "영천아이존빌스타아파트" 제101동 5층 503호 단위세대로, 거래사례비교법을 적용한 시장가치를 기준으로 평가목적과 대상물건의 특성, 인근 유사 아파트 참고가격의 분석내용 등을 종합 참작하여 감정평가액을 결정하였습니다.

-끝-

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
	경상북도 영천시 망정동 [도로명주소] 경상북도 영천시 35	468 영천 아이존빌 스타 아파트 106동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 평지붕 19층 1층 2층~ 15층 16층~ 18층 19층	 450.6629 각 504.6812 각 437.9841 371.287			
	[전유부분의 건	물의 표시	]					
가				5층503호 철근콘크리트구조	59.8378	59.8378	141,000,000	비준가격
	[대지권의 목적	인 토지의	표시]					
	토지의 표시:							
1	경상북도 영천시 망정동	468	대	제3종 일반주거지역	35,688.3			
	대지권의 종류:			1. 소유권				
	대지권의 비율:				34.9513 1×------- 35,688.3	34.9513		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	35,250,000	
						건 물 :	105,750,000	
	합 계						₩141,000,000.-	
			이	하	여	백		

한국감정평가사협회

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 경상북도 영천시 망정동 소재 "우로지자연생태공원" 북측 인근에 위치하며, 부근은 아파트단지, 근린생활시설, 단독주택지 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 용이하며, 인근에 버스승강장역이 위치하는 등 제반 교통사정 무난함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 평지붕 19층건 중 5층 503호(사용승인일: 2014.05.01)로,

- 외벽: 화강석, 대리석 및 몰탈위 페인팅 등
- 내벽: 벽지 및 일부 타일마감 등.
- 바닥: 바닥재 및 일부 타일 마감.
- 창호: 하이샷시 이중창호임.

(4) 이용상태

아파트임.

(5) 설비내역

급배수 및 위생설비, 도시가스에 의한 개별난방설비, 승강기 설비 등 구비됨.

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)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

동측 및 남측 하향 경사 지대에 계단식으로 정지한 가로장방형의 토지로, 아파트부지임.

(7) 인접 도로상태등

북측 및 동측으로 폭 약 15미터(왕복 2차선) 도로, 남측 및 서측으로 폭 약 8미터 포장도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(국지도로)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(2025-07-17)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(보조간선도로)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(2023-11-30)(전부제한300m(전 축종 사육제한))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

(9) 공부와의 차이

- -.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

기준시점 현재 이해관계인의 부재, 폐문 등으로 본 구분건물의 표준적인 내부구조, 사용자재, 설비내역 등을 고려하여 감정평가하였으며, 임대관계는 미상입니다.

한국감정평가사협회

광 역 위 치 도

4

소재지	경상북도 영천시 망정동 468 “영천아이존빌스타아파트” 부근 일대



위 치 도

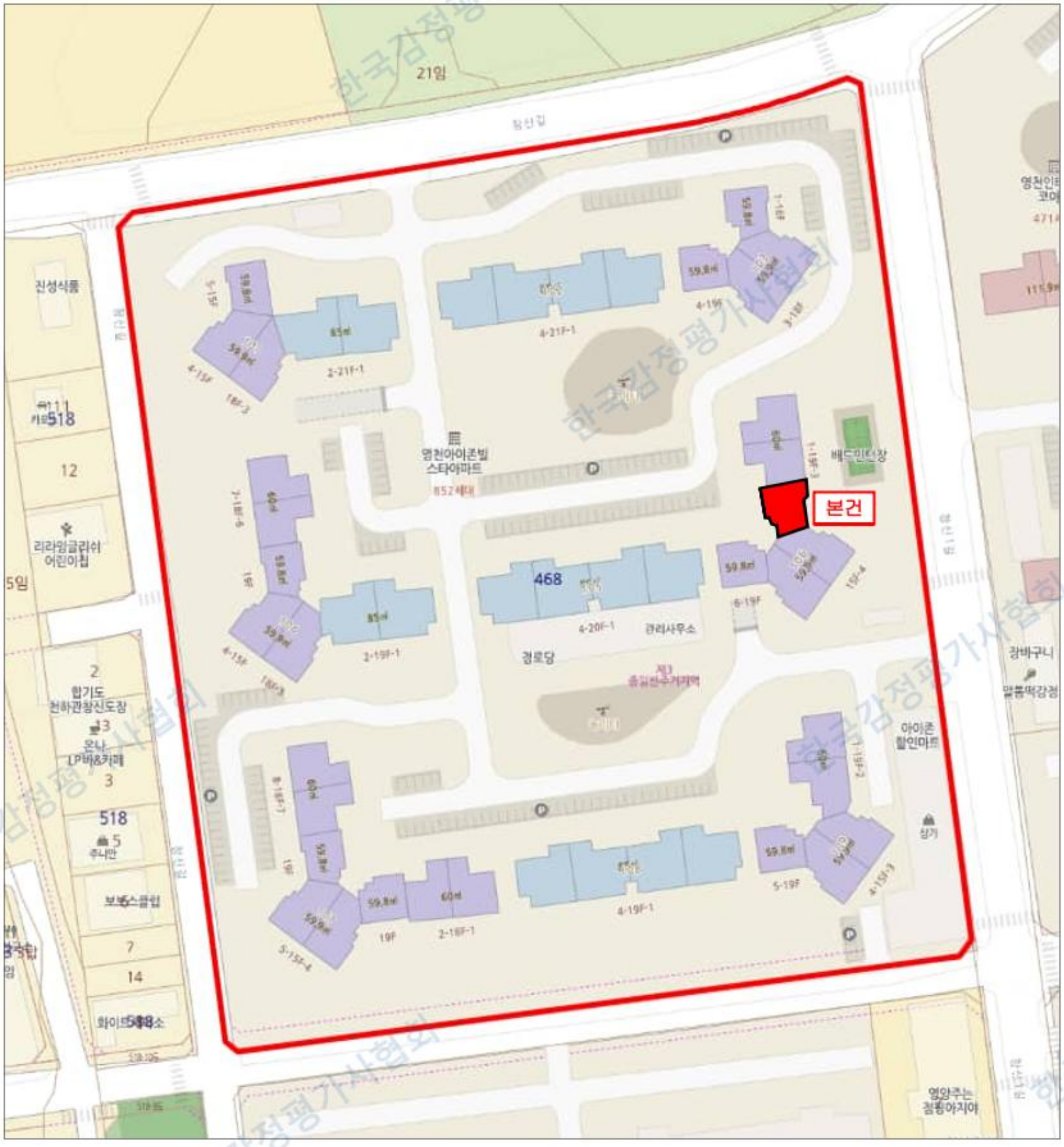
4	소재지	경상북도 영천시 망정동 468 “영천아이존빌스타아파트” 제 106동 5층 503호



동 · 호별 배 치 도

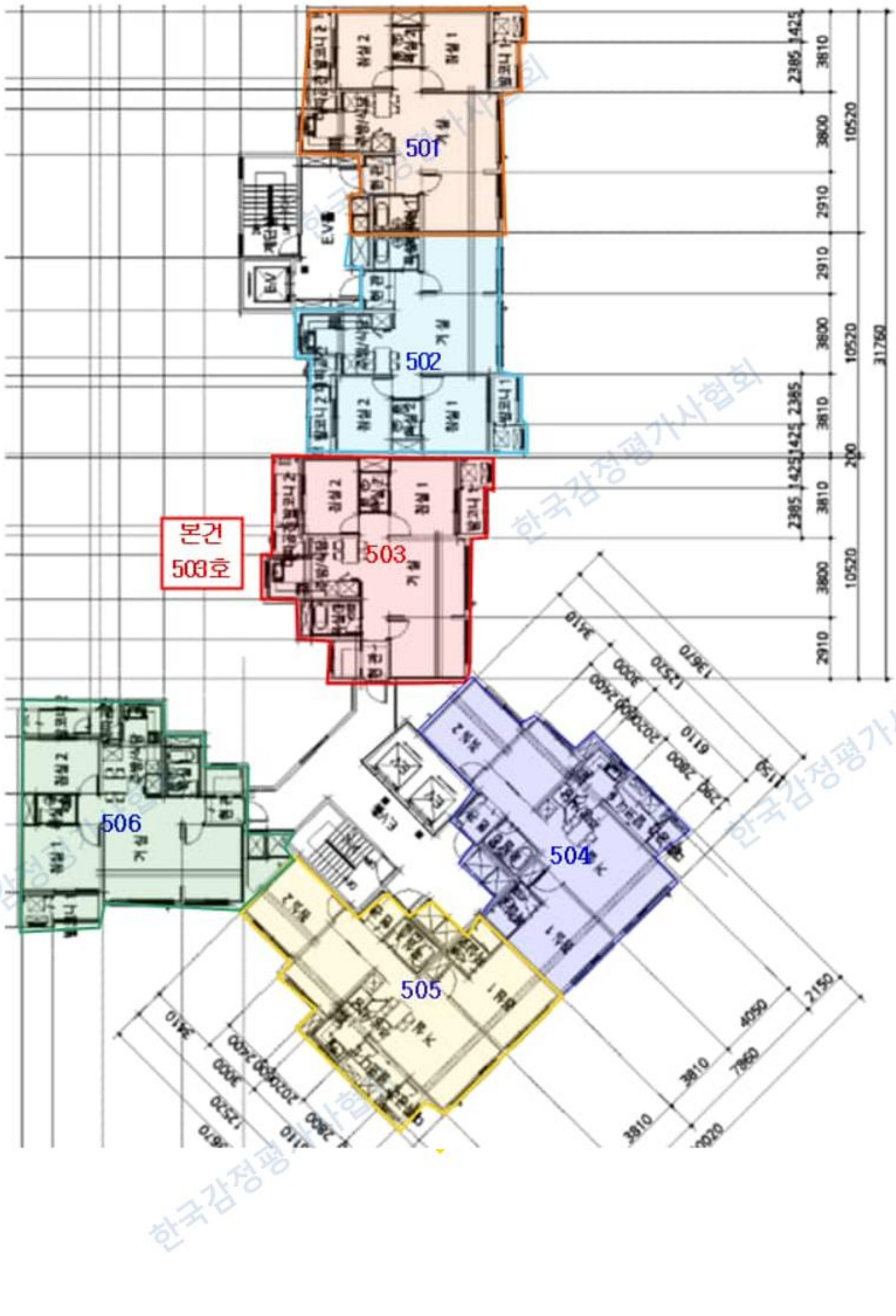
4

소재지	경상북도 영천시 망정동 468 “영천아이존빌스타아파트” 제 106동 5층 503호



5층 배 치 도

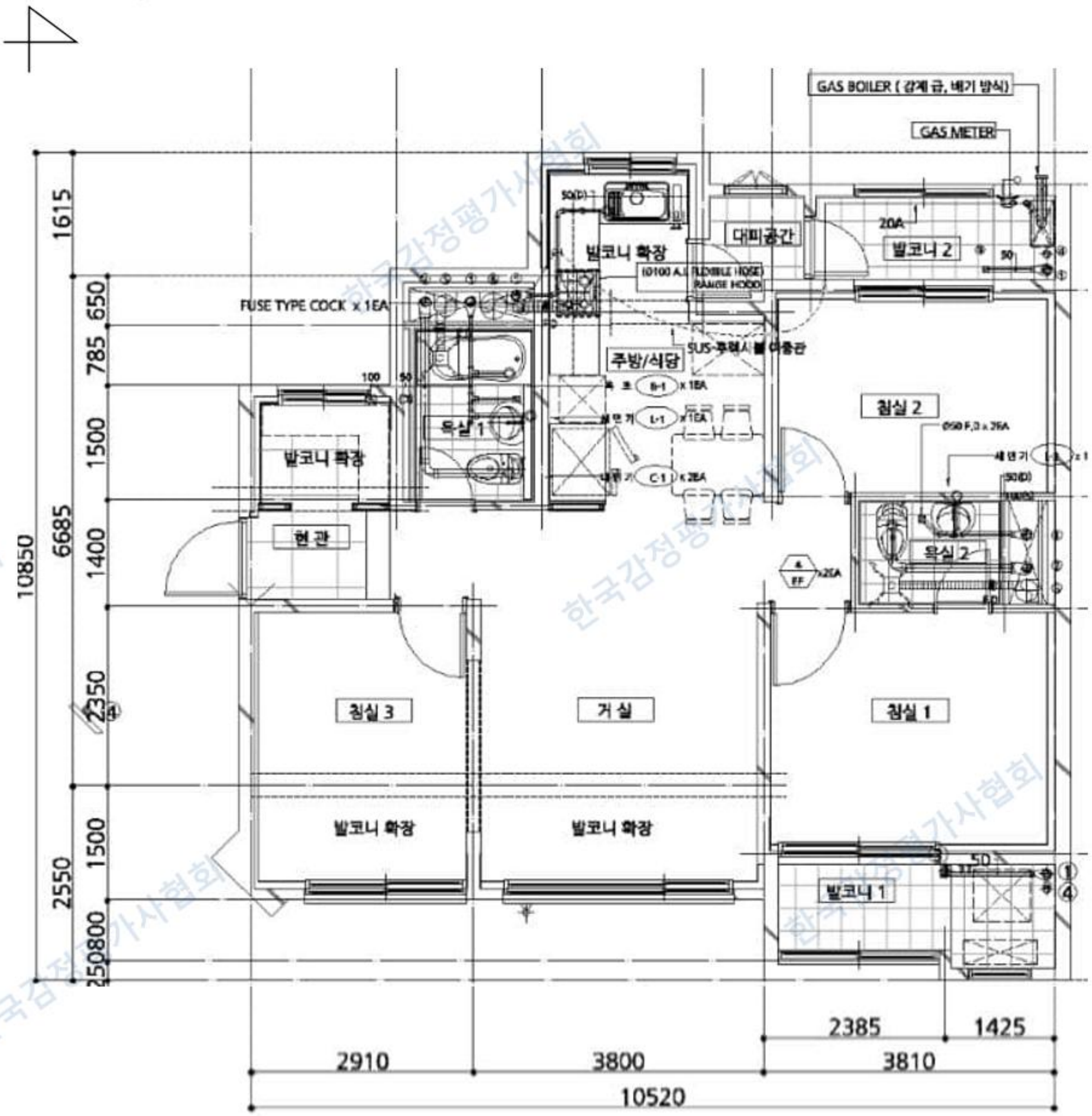
4



한국감정평가사협회

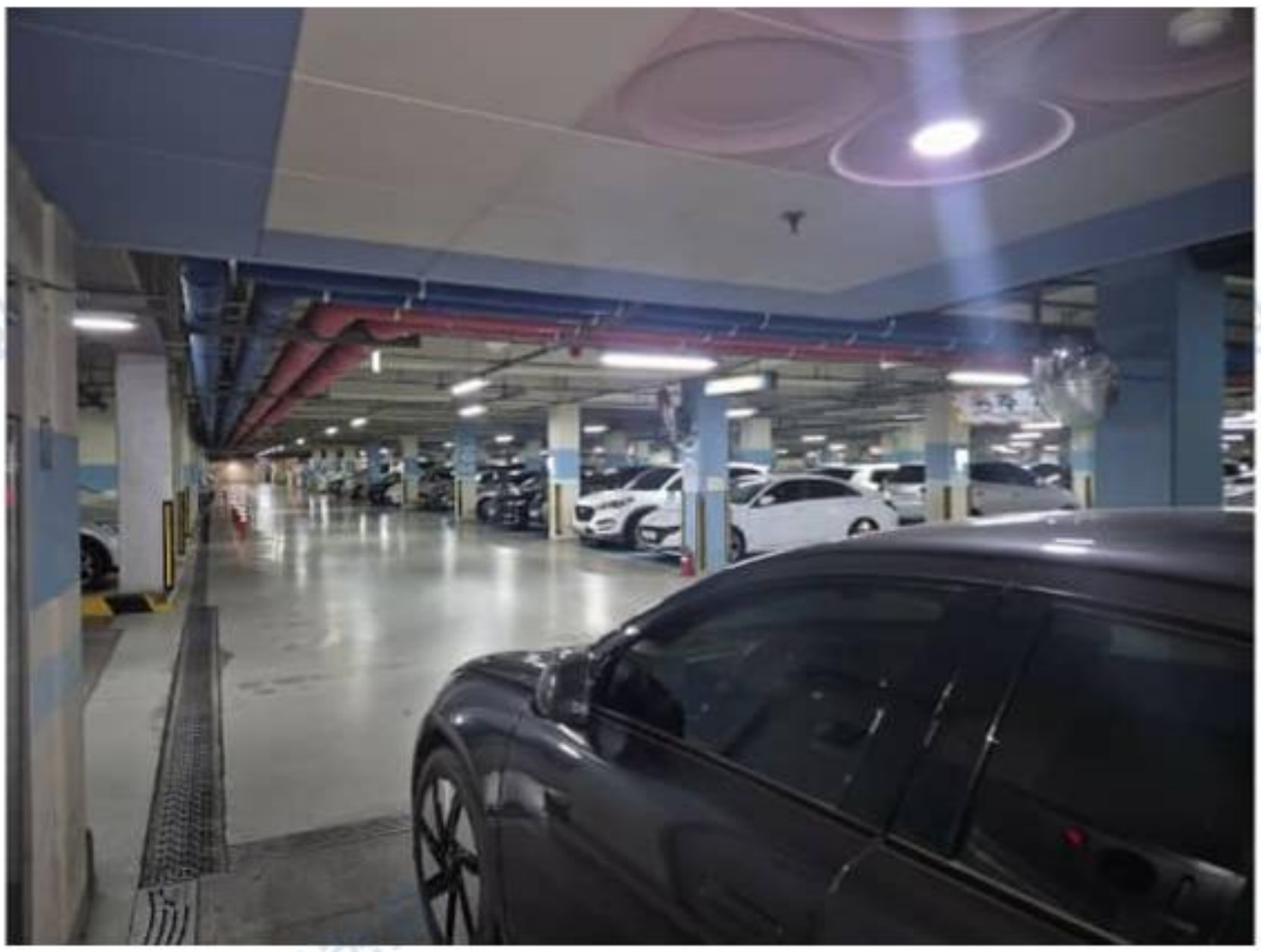
강남260630-05-002

내 부 구 조





[아파트 전경]



[지하 주차장 전경]



[본건 전경]



[본건 전경]

한국감정평가사협회