감 정 평 가 서

건 명	손보승 소유물건(2025타경4166)
의 뢰 인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 최상욱
평가서번호	SE252-1226098



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

SE252-1226098

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
최 상 황

감정평가액	칠천팔백만원정(₩78,000,000.-)			
의 뢰 인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 최상욱	감정평가목적	법원경매	
채 무 자	-	제 출 처	대구지방법원 서부지원 경매4계	
소 유 자 (대상업체명)	손보승 (2025타경4166)	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
		2026.01.21	2026.01.20 ~ 2026.01.21	2026.01.21

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	78,000,000 백
	합 계					₩78,000,000

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 달서구 성당동 [도로명주소] 대구광역시 달서구 대명천로 16	208-2 성인 아파트	아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 5층				
				1층	418.19			
				2층~5층 각	454.79			
				지하실	367.19			
1	"	208-2	대	제3종일반주거지역	1,149			토지대장상 "1,196㎡"
				(내)				
가				4층 507호 철근콘크리트조	30.6	30.6	78,000,000	비준가액
			1	소유권/대지권	5.14 ----- 347.5	5.14		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	38,220,000	
						건 물 :	39,780,000	
	합 계						**₩78,000,000.-**	
				이 하	여	백		

세운감정평가사사무소

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가개요

1. 대상물건의 평가목적

본건은 대구광역시 달서구 성당동에 소재하는 “서부정류장역(지하철1호선)” 북측 인근에 위치하는 "아파트(성인아파트 4층 507호)” 경매목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 개요

소 재 지		대구광역시 달서구 성당동 208-2			
건물명/동/층/호		성인아파트 4층 507호			
건물의 구조		철근콘크리트구조 슬래브지붕 5층			
용 도		아파트			
사용승인일		1981.05.06.			
기호	층/호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권 비율 (㎡)	의뢰물건 번호
가	4층 507호	30.6	15.66	5.14/347.5	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 2026.01.21.을 기준으로 하였으며, 본건의 현황과 가격조사 등을 위한 실지조사는 2026.01.20.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 시점이 근접하고 물적 유사성이 높은 거래사례(1)을 비교거래사례로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(자료출처_등기사항전부증명서,감정평가정보체계)

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	거래금액	거래시점	비고
1	성당동 208-2	성인아파트	5층/60*	30.6	83,000,000	2024.10.02	-
2	성당동 208-2	성인아파트	1층/11*	30.6	73,000,000	2024.04.27	-
3	성당동 208-2	성인아파트	2층/20*	30.6	83,000,000	2022.11.03	-

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 달서구 아파트 부분 매매 가격지수”를 활용하여 적용함.

(2) 시점수정치 계산

▶ 사례 매매시점(2024.10.02.) 매매 가격지수 (적용:2024년09월) : 102.5
▶ 본건 기준시점(2026.01.21.) 매매 가격지수 (적용:2025년12월) : 96.3
▶ 시점수정치 : 96.3/102.5≒0.93951

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			
	자연환경(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	1.00	대체로 대등함
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면 방식			
기타요인	기타 가치에 미치는 요인	1.00	1.00	대등함
누계		1.000		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 비준가액

기호	비교거래 사례가격	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가액
가	83,000,000	1.000	0.93951	1.000	30.6/ 30.6	77,979,330

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, 70,000,000원 ~ 85,000,000원 수준으로 파악되었음.

2. 유사물건의 평가사례

사례	소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	기준 시점	평가액
1	성당동 208-2	성인아파트	2층/ 20*	30.6	법원 경매	2025.04.08	71,000,000
2	성당동 211-6	성당클래식 명가 1동	2층/ 20*	67.21	법원 경매	2025.03.18	197,000,000

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): ₩78,000,000.-

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 달서구 성당동에 소재하는 "서부정류장역(지하철1호선)" 북측 인근에 위치하며, 주위는 근린생활시설, 아파트단지 및 단독주택 등으로 형성되어 있음.

2. 교통상황

본건까지 차량 출입은 가능하며, 시내버스정류장 및 지하철역이 인근에 위치하여 제반교통 사정은 양호함.

3. 건물의 구조

(가): 철근콘크리트조 슬래브지붕 5층 중 4층 507호 단위세대로서,
외벽: 시멘몰탈위 페인팅 등 마감
내벽: 벽지 및 일부 타일 등 마감
바닥: 일반 바닥재 및 일부 타일 등 마감
창호: 샷시창호 등임.

4. 이용상태

아파트임.

5. 설비내역

급배수 · 위생설비, 도시가스공급설비, 개별난방설비 등이 되어있음.

6. 토지의 형상 및 이용상태

인접지 · 인접도로와 등고 평탄한 대체로 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

남측으로 왕복5차선도로가 형성되어 있음.

8. 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 가축사육제한구역(세부사항은 녹색환경과 문의요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 중점경관관리구역(2018-04-10)

9. 공부와의 차이

없음.

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1)임대관계: 본건 집합건물등기사항전부증명서상 "주택임차권(임차보증금: 금20,000,000원 (40,000,000원 중 반환받지 못한 임차보증금)"이 등재되어 있음.
(2)기타: 본건은 거주자 부재로 인하여 탐문조사, 관련자료 등에 의거하여 내부상황을 파악하였음.

상 세 위 치 도


본 건
대구대표 도시숲
서부정류장역 (본선시장, 대구공업대학교)
성 당 못
두리봉
성당동 행정복지센터
대구해올 고등학교
남일이엔지
대한불교 천태종대성사
동해유치원
현승산업개발
대구남구 시니어클럽
정병준 경서도궁안원
삼정비치 2차맨션
원호건축사 사무소
남 구 바 다 맛 길
제이에셋
한국무도학원
지구단위계획구역
성당클래식 명가아파트
유토피아
iM뱅크
대구공공시설 관리공단
삼우현수막
동아무도학원
대명헤리티지아파트
케이원빌라
성당태왕아너스메트로
성인아파트
노인복지센터
향군회관 달서구회
RG모텔
삼성스토어
달구벌장애인 자립생활센터
대구등산 문화센터
세강 재가복지센터
디엠와이
광영빌딩
관문상가시장
우정아트빌
뉴해피빌
리움하우스
관무로조빌라
푸른장여관
대구남구 시니어클럽
삼정비치 2차맨션
스윗홈디자인
링크
동천빌
태창빌
스카이파크
우방코스모스
맨션
케이원빌라
가인홈애
대명빌라
대구은행
대구은행
대구은행

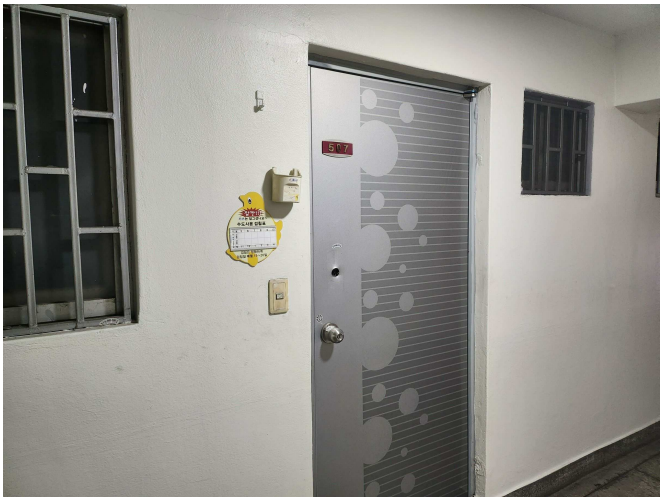
사 진 용 지



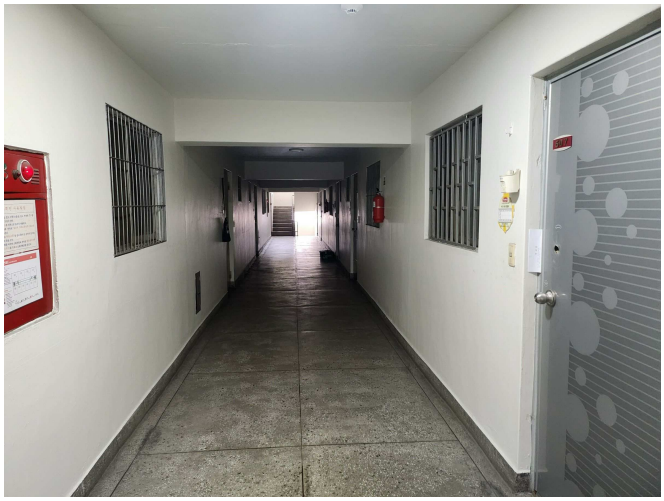
본건 전경



본건 전경



입구 전경



복도 전경