감 정 평 가 서

건 명	유숙례 소유물건(2026타경14)
의 뢰 인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 조선동
감정서번호	260126-009

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.

현감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

권 순 식

감정평가액	이억칠천사백만원정(₩274,000,000.-)			
의 뢰 인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 조선동	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	대구지방법원 서부지원 경매5계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	유숙례 (2026타경14)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.02.06	2026.02.05 ~ 2026.02.06	2026.02.10

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	274,000,000 백
	합 계					₩274,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 대구광역시 서구 내당동 소재 '달성고등학교' 남서측에 인접하여 위치하는 구분소유부동산(아파트)인 '광장타운아파트 102동 10층 1008호(집합건축물대장상 전유부분면적: 54㎡, 복도식, 남동향)' 단위세대로서 대구지방법원 서부지원의 경매목적을 위한 감정평가임.

2. 기준시점 및 가격조사일

「감정평가에 관한 규칙」제2조 2항에 의거 가격조사 완료일인 2026년 02월 06일을 기준으로 하였으며 가격조사일은 2026년 02월 05일~ 06일임.

3. 기준가치 및 감정평가에 관한 조건

1) 기준가치:「감정평가에 관한 규칙」제2조 1항에 의거 시장가치를 기준으로 평가하였음.

> "시장가치"란 감정평가의 대상이 되는 토지등(이하 "대상물건"이라 한다)이 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 말한다.

2) 감정평가에 관한 조건: 별도 조건없음.

4. 감정평가의 근거기준 및 평가방법

본건은 아파트로서 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」과「감정평가에 관한 규칙 제2조 7항 및 제16조」「감정평가실무기준」등이 정하는 방법에 따라 입지조건, 주위환경, 구조, 용재, 시공 및 관리상태, 설비상태, 층별·위치별·향별 효용도 등 제반가격 형성요인과 인근 동류형 아파트의 정상적인 가격수준 등을 종합 참작한 거래사례비교법에 의거하여 평가하되, 동 시산가액과 인근호가(방매가격 등)수준에 의거한 시중시세 및 평가선례 등을 고려한 적정가격 등과 그 합리성을 검토하여 결정하였음.

※평가규정: '감정평가에 관한 규칙'제16조 (토지와 건물의 일괄감정평가)

> 감정평가업자는 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할수 있다.

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5. 기타 참고 사항

본건은 구분건물로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의거 대지사용권(대지권)은 건물의 전유부분과 일체성을 가지며 거래관행 또한 대지권을 포함하는 것이 일반적이나, 본 평가에서는 귀 요청에 의거 대지권과 건물을 일체로 평가한 후 당해 토지 및 건물의 지역요인, 개별요인, 기타 가격형성상의 제요인을 종합 고려 대지권 및 건물가액을 적정 배분하였고 이를 '(구분건물)감정평가명세표'에 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가 방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 시산가액을 산정함.

2. 산정산식

거래사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성요인 비교 × 면적 비교 = 시산가액

3. 본건 아파트 및 단지 개요

소재지		대구광역시 서구 내당동 463-5 (도로명 주소: 서구 달구벌대로 1707)				
본건 건물명, 층, 호수		광장타운아파트 102동 10층 1008호				
전체 단지개요		세대수: 672세대, 동수: 6개동, 저/최고층: 12층/12층				
전체 대지면적/용도지역		40,399㎡/ 근린상업, 3종일반주거지역				
용도 및 사용승인일		아파트		사용승인일		1984.03.19
본건 면적외	일련 번호	전유부분 면적(㎡)	공용부분 면적(㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	비고
	1	54	22.805	-	38.88	-

※공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 (주)공용면적임.

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 거래사례의 선정

1) 단지내 유사 아파트의 거래사례

일련번호	소재지	건물명	층/호수	전유부분 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액(원)	자료출처	거래시점 사용승인일
가	서구 내당동 463-5	광장타운 아파트 102동	02/21*	54	38.88	262,000,000	국토부 실거래 자료	2025.09.30
								1984.03.19
나	서구 내당동 463-5	광장타운 아파트 102동	04/41*	54	38.88	240,000,000	국토부 실거래 자료	2025.12.27
								1984.03.19
다	서구 내당동 463-5	광장타운 아파트 102동	05/51*	54	38.88	268,000,000	국토부 실거래 자료	2025.11.17
								1984.03.19

2) 선정이유

상기사례는 같은 단지내에 소재하며 물적유사성, 층별효용성의 유사성이 높고 또한 거래사정의 적정성 등이 인정되는 사례인 바, 이중 최근의 사례이며 시가동향을 반영하고 있어 비교성이 높다고 판단되는 일련번호 (다)사례를 기준으로 비교하였음.

5. 사정보정

위 비교사례(다)는 인근 호가수준, 평가선례 등을 기준할 때 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보이는 바 별도 사정보정의 필요성은 없음.(1.00)

6. 시점수정

1) 이유: 평가액산정에 있어 거래사례(다)의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을때 거래가액을 기준시점수준으로 정상화하는 작업임.

2) 한국부동산원에서 조사, 발표하는 전국주택가격동향조사(월간동향)의 유형별 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 대상물건과 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 대구광역시 서구 월별 아파트 매매가격지수(한국부동산원)를 활용하였음.

3) 시점수정치 산출

거래시점 : 2025.11.17, 2025년10월 지수를 적용 함

기준시점 : 2026.02.06, 2026년01월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년12월 지수를 적용함

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2025.11.17 매매 가격지수 (적용:2025년10월) : 97.1
2026.02.06 매매 가격지수 (적용:2025년12월) : 96.3
시점수정치 : 96.3/97.1≒0.99176

7. 가치형성요인 비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	거래사례 (다)	일련번호 (1)	
(단지) 외부요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 편의성, 교통 및 도보의 편의성	1.00	1.00	같은 단지내 건물에 소재하는 바 제반 외부요인은 동일함
	교육시설과의 거리 등하교의 편의성 인근교육시설의 종류, 학군 등 교육환경			
	조망,경관,풍치, 공원 및 녹지 등과 의 접근성 등 자연환경			
	거주환경상태 거주환경 저해시설의 유무 등 거주호나경			
(단지) 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	같은 단지내 건물에 소재하는 바 사례 및 본건 건물의 내, 외부조사 등에 의거할때 제반 건물 요인은 유사함
	단지내 총세대수 및 최고층수 등 건물규모			
	단지의 구성 및 환경, 건물의 구조 및 설비내용			
	경과년수에 따른 노후도			
	단지내 통로구조(복도식/계단식), 주차의 편리성, 보안 및 유지관리상태			
호별 요인	층별, 향별, 위치별 차이	1.00	1.03	거래사례대비 본건의 층별, 위치별차이에서 약간 우세함
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기			
	내부설계 및 구조, 평형 방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음등			
기타요인	개발사업 가능성, 행정족 규제 등 기타가치에 미치는 요인	1.00	1.00	대등함
누계			1.030	1.00 x 1.00 x 1.03 x 1.00

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

8. 시산가액

일련 번호	거래사례 가격(원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유부분 면적비교 (㎡,본건/사례)	시산가액 (원)	비고
1	268,000,000	1.00	0.99176	1.030	54/54	274,000,000	-

※시산가액(원)은 100,000원 단위에서 반올림 적용하였음.

Ⅲ. 기타 가격결정에 대한 참고자료

1. 단지내 및 인근호가(방매가격) 수준

층별, 위치별, 내부인테리어 여건 등에 따라 다소 차이는 있으며 본건과 유사 면적의 경우 통상 260,000,000원~ 290,000,000원 수준으로 호가 형성되어 있으나 지역 부동산 경기상 거래의 어려움이 있음.

2. 단지내 유사 아파트 평가가격 수준

최근 단지내 유사평형의 평가선례는 없음.

Ⅳ. 감정평가금액의 결정

1. 결정의견

위에서 산정한 거래사례비교법에 의한 시산가액이 인근 호가수준, 평가선례 등과 그 합리성이 인정되며 또한 최근 부동산의 매매동향, 본건 평가목적 등을 종합 고려할 때도 그 타당성이 인정됨으로 다음과 같이 거래사례비교법에 의거한 시산가액을 기준으로 본건 평가액을 결정 적용함.

2. 감정평가액(상세내역: '(구분건물)감정평가 명세표' 참조)

일련 번호	소재지	건물명	층 /호수	전유부분 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	서구 내당동 463-5	광장타운 아파트 102동	10/ 1008	54	38.88	274,000,000	-

(구분건물)감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	1동의 건물의표시 대구광역시 서구 내당동 [도로명주소] 대구광역시 서구 달구벌대로 1707	463-5 광장 타운 아파트 102동		철근콘크리트조 슬래브지붕 12층 지하층 1층 2~12층	1,274.97 1,280.37 각1,274.97				
			보일러실 깨스실 노인정 관리실및 변소		1,247.76 80 76 54.64				
	전유부분의 건물의표시 10층 1008호			철근콘크리트조	54	54	일괄	274,000,000	비준가격 공용부분면적 포함평가
	대지권의 목적인 토지의표시 토지의표시 :1.대구광역시 서구 내당동	463-5	대	근린상업 3종일반주거	40,399				
	대지권의 종류:1.	소유권							
	대지권의 비율:1.				38.88 ----- 40,399	38.88			
							토지·건물	배분내역	
							토 지 :	115,080,000	
							건 물 :	158,920,000	
	합 계							₩274,000,000.-	
				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 서구 내당동 소재 '달성고등학교' 남서측에 인접하여 위치하는 구분소유부동산(아파트)인 '광장타운아파트 102동 10층 1008호(집합건축물대장상 전유부분면적: 54㎡, 복도식, 남동향)' 단위세대로서 부근은 시가지내의 도로변 상가지대와 후면의 주상용, 단독, 다가구,아파트 등 일반 주택지대로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 일반차량 출입 원할하며, 시가지내에 소재하고 인근에 시내버스정류장 및 지하철역(두류역)이 소재하는 등 대중교통을 포함한 일반교통여건은 양호시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 102동 12층 중 10층 1008호 단위세대로서,
-사용승인일자: 1984.03.19
-외벽: 몰탈위 페인트 마감 등
-내벽: 벽지 마감 등
-바닥: 바닥재 및 기타 타일 마감 등
-창호: 샷시 2중창임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생,급·배수시설 등과 화재설비 및 엘리베이터설비, 도시가스 개별 난방설비 등 되어있음.

(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

대지권 대상인 토지는 부정형의 토지로서 인근지대와 대체로 평탄하게 조성되어 있으며 '아파트 부지'로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 아파트 남동측으로 왕복 10차선 포장도로에 접하여 출입하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

대지권대상인 토지:
근린상업지역 , 도시지역 , 제3종일반주거지역 , 시가지경관지구(중심), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2022-12-02)(경운중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2025-12-30)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(달성고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(사랑유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(달성고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계: 미상.

(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)

2) 기타: 현장조사시 관계인 부재상태로서 내부조사는 현장에 표기된 해당호에 의거, 지역 탐문 등에 의거한 일반적 이용상황을 기준으로 하였으니 입찰시 참고하시기 바랍니다.

위 치 도

소 재 지	대구광역시 서구 내당동 463-5 광장타운아파트 102동 10층 1008호



위 치 도

소 재 지	대구광역시 서구 내당동 463-5 광장타운아파트 102동 10층 1008호



사 진 용 지



본건 현관 입구부분



본건 동 출입구 부분



본건 동전경



본건 단지내 전경