감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	윤 재 필 소유물건 (2026타경3257)
의 뢰 인:	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 조 선 동
감정평가서번호:	별빛2603-1202

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

별빛감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 

감정평가액	삼억일천칠백만원정(₩317,000,000.-)			
의 뢰 인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 조선동	감정평가 목 적	경 매	
제 출 처	경매5계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	윤 재 필 (2026타경3257)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.03.20	2026.03.20	2026.03.23

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	317,000,000 백
	합 계					₩317,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가 목적

본건은 대구광역시 달성군 다사읍 세천리 소재 "대구세천초등학교" 북측 인근에 위치하는 "대구세천한라비발디 제102동 제33층 제3302호" 단위세대로서, 대구지방법원 서부지원(경매5계)의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조제1항의 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)인 "시장가치" 를 기준으로 감정평가하였습니다.

3. 감정평가 조건

해당사항 없습니다.

4. 감정평가 방법

가. 본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였습니다.

나. 본건은 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 거래사례비교법으로 평가하되, 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 하여 감정평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다. 대상물건은 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 구분건물로서 대상물건의 특성상 주된 감정평가방법 외의 "토지와 건물의 가액을 각각 산정하여 이를 합산하는 감정평가액을 산정하는 원가법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 수익환원법"으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 불필요하거나 부적절하다고 판단되어 이를 생략하였습니다.

5. 감정평가 근거법령(감정평가에 관한 규칙)

제11조(감정평가방식) 감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.
1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정) ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

제16조(토지와 건물의 일괄감정평가) 감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

제2조(정의) 이 규칙에서 사용하는 용어의 뜻은 다음 각 호와 같다.
7. "거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사를 완료한 날짜인 2026년 03월 20일입니다.

7. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 2026년 03월 20일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였으며, 실지조사시 목록표시근거 상의 공부 및 의뢰된 목록을 기준으로 하여 대상물건의 현황, 대상물건의 특성 등을 확인하였습니다.

8. 그 밖의 사항

가. 구분소유건물은 "집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률" 제20조의 규정에 따라 건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 또한 일반적으로 건물과 토지를 일체로 하여 거래가 되므로 토지와 건물을 구분하여 평가하는 것이 곤란하나, 경매진행시 참고를 위해 토지와 건물의 가격을 "집합건물 구분평가시 토지,건물 배분비율에 관한 지침" 및 지역적 특성, 대상 부동산의 성격 등에 의거하여 건물과 토지의 가격을 배분하여 "구분건물 감정평가명세표"에 부기하였으니 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

나. 본건의 내부구조, 마감상태 등은 거주인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 동류형 물건의 통상적인 이용상황 등을 기준하였으며, 위치확인은 건축물현황도, 현관 출입문의 표시등에 의거 확인하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅱ. 대상 부동산의 개요

【일련번호 1)】

소 재 지	대구광역시 달성군 다사읍 세천리 1566-1번지 (도로명주소: 대구광역시 달성군 다사읍 세천로 187)				
건물명 / 동,층,호수	대구세천한라비발디 제102동 제33층 제3302호				
용도 등	용 도	사용승인일	용도지역	세대수	층수(지하/지상)
	아파트	2016.01.28	제3종일반 주거지역	1,204세대 (총9개동)	-/33
면 적	전유(㎡) (A)	주거공용(㎡) (B)	전체(㎡) (A+B)	대지권 (㎡)	공동주택가격 (원,2025.1.1.)
	84.021	26.908	110.929	45.1052	172,000,000

Ⅲ. 감정평가액의 산출

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법인 거래사례비교법에 의합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가에 참고한 가격자료

가. 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명 층,호수	전유면적 (㎡)	거래금액(원) (단가,원/㎡)	거래시점 사용승인일	비 고
A	세천리 1566-1	대구세천한라비발디 제103동 제9층 제9**호	84.021	307,500,000 (3,660,000)	2025.10.01 2016.01.28	
B	세천리 1566-1	대구세천한라비발디 제102동 제9층 제9**호	84.021	308,000,000 (3,666,000)	2025.10.07 2016.01.28	
C	세천리 1566-1	대구세천한라비발디 제105동 제13층 제13**호	84.145	310,000,000 (3,684,000)	2025.11.15 2016.01.28	

◉ 거래단가 : 전유면적 기준
◉ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

나. 대상물건 평가사례

소재지	건물명 동/층/호수	평가 목적	전유면적 (㎡)	평가가액(원) (단가,원/㎡)	기준시점	비 고
세천리 1566-1	대구세천한라비발디 제102동 제33층 제3302호	경매	84.021	318,000,000 (3,785,000)	2023.01.12	

◉ 평가단가 : 전유면적 기준
◉ 자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터

다. 인근지역 평가사례

기호	소재지	건물명 층,호수	평가 목적	전유면적 (㎡)	평가가액(원) (단가,원/㎡)	기준시점	비 고
a	세천리 1566-1	대구세천한라비발디 제103동 제12층 제12**호	경매	84.021	316,000,000 (3,761,000)	2024.06.04	
b	세천리 1566-1	대구세천한라비발디 제104동 제2층 제2**호	경매	84.287	302,000,000 (3,583,000)	2025.07.21	

◉ 평가단가 : 전유면적 기준
◉ 자료출처 : 한국감정평가협회 감정평가정보센터

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 인근지역 유사부동산의 거래가격수준

지리적 위치	이용상황	가격수준(전유면적기준)	비 고
인근지역	아파트	@3,400,000 ~ @3,800,000(원/㎡)	기준층
가격수준에 관한 의견	위치, 층별 및 호별 효용에 따라 가격편차가 나타납니다		

마. 경매 동향

지역 / 기간	대구광역시 달성군 2025년 3월 ~ 2026년 2월

구 분	낙 찰 가			낙 찰 건 수		
	총감정가	총낙찰가	낙찰율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	58,039,000,000원	43,991,285,806원	75.8	782	21	34.7
-아파트	55,028,000,000원	42,687,894,798원	77.6	696	254	36.5

◉ 자료출처 : 인포케어(최근 1년간 해당지역 용도별 평균 낙찰가율)

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 비교사례의 선정

위 거래사례 중 대상물건과 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높다고 인정되는 【거래사례 B】를 비교사례로 선정하였습니다.

기호	소재지	건물명 층,호수	전유면적 (㎡)	거래가격(원) (단가,원/㎡)	거래시점 사용승인일	비 고
B	세천리 1566-1	대구세천한라비발디 제102동 제9층 제9**호	84.021	308,000,000	2025.10.07	
				(3,666,000)	2016.01.28	

나. 사정보정

위 비교사례 물건은 인근지역의 정상적인 가치수준 대비 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. 【1.00】

다. 시점수정

1) 개 요

한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사(월간동향)의 아파트 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 해당 월의 가격지수가 미고시된 경우 직전 월의 가격지수를 적용하였습니다.

2) 시점수정치 내용(거래사례 기준)

지 역	시점수정치	시점수정치 산정
대구광역시 달성군 (25.10.07~26.03.20)	0.99800	거래시점 : 2025.10.07, 2025년 09월 지수를 적용 함 기준시점 : 2026.03.20, 2026년 02월 지수를 적용 함 2025.10.07 매매 가격지수 (적용: 2025년 09월) : 100.1 2026.03.20 매매 가격지수 (적용: 2026년 02월) : 99.9 시점수정치 : 99.9/100.1 ≒ 0.99800

◉ 시점 수정치 : 소수점 6째 자리에서 사사오입
◉ 기준시점 지수 : 시점 당시 최종 발표된 지수

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인 비교

【대상물건 : 비교사례 B)】

요인구분	비교항목	세부항목	격차율	검토의견
(단지) 외부 요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성	1.00	대상과 사례는 동일단지 내에 소재하여 외부요인 대등합니다.
		공공시설과의 거리 및 편의성		
	교통 및 도보의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조, 계통, 접면)		
		획지·단지의 여건(경사지, 고저)		
	교육환경	교육시설(유치원, 초등학교 등)과의 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 소음 유발 시설, 위험 및 혐오시설 등)의 유무 및 거리		
(단지) 내부 요인	시공사의 브랜드		1.00	대상과 사례는 동일단지 내에 소재하여 내부요인 대등합니다.
	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		
호별 요인	층별 효용		1.03	대상물건이 사례보다 층별효용(33층/9층)에서 우세합니다.
	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, 복층유무, 1층 전용정원 여부, 다락·테라스·베란다 등의 유무		
		반지하의 상태(전면 완전 노출형 등)	1.00	대등합니다.
기타 요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부		
	행정적 규제			
	기타 가치에 영향을 미치는 요인			
누 계			**1.030**	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유면적 (㎡)	산출가액 (원)	결정가액 (원)
1	3,666,000	1.00	0.99800	1.030	84.021	316,627,092	317,000,000

Ⅳ. 감정평가액 및 결정 의견

1. 감정평가액

기 호	건물명 동, 층, 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	대구세천한라비발디 제102동 제33층 제3302호	84.021	317,000,000	
합 계			**317,000,000**	

2. 결정 의견

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하여 비교방식인 거래사례비교법에 의하여 산정한 가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의거하여 산정한 금액을 감정평가액으로 결정하였습니다.

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
1	대구광역시 달성군 다사읍 세천리 [도로명주소] 대구광역시 달성군 다사읍 세천로 187	1566-1 대구세천 한라 비발디 제102동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 33층 1층 2층-33층 각	 388.348 548.124			
(1)	대구광역시 달성군 다사읍 세천리	1566-1	대	제3종일반주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제33층 제3302호 (1).소유권/대지권	51,045.4 84.021 45.1052 --------- 51,045.4	 84.021 45.1052	317,000,000	
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	95,100,000	
						건 물 :	221,900,000	
	합 계						₩317,000,000.-	
			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 달성군 다사읍 세천리 소재 "대구세천초등학교" 북측 인근에 위치하고 있는 "대구세천한라비발디 제102동 제33층 제3302호" 단위세대로서, 부근은 대단위 아파트단지 및 각종 근린생활시설 등으로 형성되어 있으며, 주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량출입이 용이하며, 남측 인근 간선도로변에 시내버스 승강장이 소재하여 제반 교통사정은 보통입니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 33층건 중 제33층 제3302호 단위세대로서
사용승인일은 2016.01.28일이며
외벽 : 화강석 및 몰탈위 페인트 마감
내벽 : 벽지 및 일부 타일 마감 등
바닥 : 강화마루 및 일부 타일 마감 등
창호 : 하이샷시 이중창 입니다.

(4) 이용상태

아파트로서 방3, 거실, 주방, 욕실2 등으로 이용중인 것으로 조사됩니다.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 옥내소화전설비, 화재탐지 및 경보설비, 승강기설비, 도시가스에 의한 개별난방설비등이 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

부정형의 토지로서 부근은 북측 하향 완경사지대에 위치하나 자체 지반은 대체로 평탄하며, 아파트 부지로 이용중 입니다.

(7) 인접 도로상태등

본건 아파트단지 남측으로 왕복 6차선, 북측으로 왕복 2차선, 서측으로 왕복 3차선 포장도로와 각각 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2016-04-08)(세천유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2016-06-03)(세천초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 토지구획정리사업지구<토지구획정리사업법>입니다.

(9) 공부와의 차이

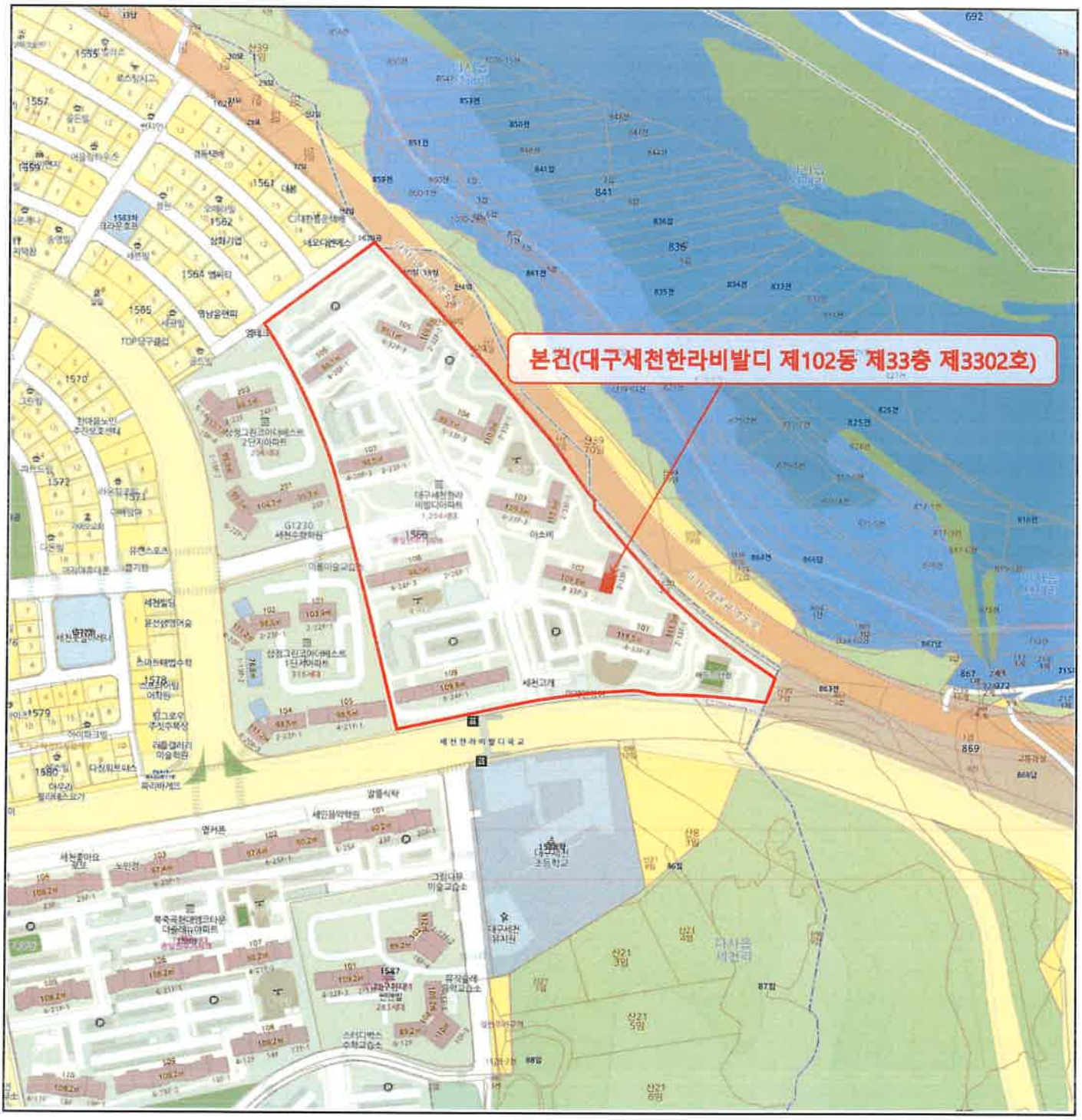
해당사항 없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계 : 미상입니다.
2)기 타 : 본건의 내부구조, 마감상태 등은 거주인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 동류형 물건의 통상적인 이용상황 등을 기준하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

위 치 도

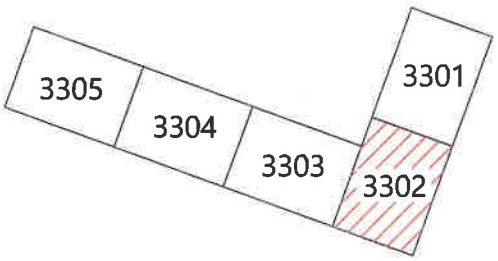
소 재 지	대구광역시 달성군 다사읍 세천리 1566-1



호 별 배 치 도

No scale

[102동]



본건(대구세천한라비발디 제102동 제33층 제3302호)

사 진 용 지



본건 소재 동 전경(남서측에서 촬영)



본건 현관문