감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	에스피노사마리아엘레나베르밀 외 2명 소유물건(2026타경3852)
의 뢰	인:	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 윤승준
감정평가서번호:		SJ2602-07-003

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

선진감정평가사사무소

한국감정평가사협회

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 임 채 규 (인)

감정평가액	이억삼천육백만원정(₩236,000,000.-)			
의 뢰 인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 윤승준	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	대구지방법원 서부지원 경매6계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	에스피노사마리아엘레나베르밀 외 2명 (2026타경3852)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.07.09	2026.07.09 ~ 2026.07.09	2026.07.09

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
구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	236,000,000
합 계					₩236,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 대상물건 개요

본건은 대구광역시 달서구 진천동 소재 "진천초등학교" 북동측 인근에 위치하는 "진천역현대2차 아파트" 제101동 제7층 제709호 단위세대로서, 대구지방법원 서부지원의 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 대상물건이 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 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음.

나. 감정평가조건

--

3. 감정평가방법의 적용

가. 본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였으며, 관련 규정은 다음과 같음.

「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)
감정평가업자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

나. 본건은 토지의 소유권대지권과 건물이 일체로서 거래되는 구분건물이므로, 토지와 건물의 가액을

각각 산정하고 이를 합산하여 대상물건의 가액을 산출하는 원가법의 적용은 적절하지 아니함. 또한, 수익환원법을 적용하여 시산가액을 산출하기에는 유사물건의 임대료 수준과 환원이율이 충분히 안정적이지 못하여, 수익환원법의 적용 역시 적절하지 아니함. 따라서, 주된 감정평가방법 외의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 불필요하거나 부적절하여, 원가법과 수익환원법의 적용은 생략하였음.

4. 그 밖의 사항

5. 기준시점 등

가. 감정평가 기준시점은 대상물건의 가격조사일 기준하여 2026년 07월 09일로 함.

나. 실지조사(2026. 07. 09)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 가격수준을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 대상물건의 확정

소재지	대구광역시 달서구 진천동 682-2번지외							
건물명 및 층·호수	"진천역현대2차아파트" 101동 제7층 제709호							
건물의 개 황	지목		용도지역		대지면적(㎡)		규모(지하/지상)	
	대		제3종일반주거지역		6,123.0		-	
	구조		연면적(㎡)		용도		사용승인일	
	철근콘크리트조		23,818.2		공동주택(아파트)		1995.11.10	
설비현황	설비	난방설비	냉방설비	위생·급배수설비	소화설비	화재탐지설비	승강기 설 비	도시가스 설 비
	형식	○	-	○	○	○	○	○

감정평가대상 물건개요	일련 번호	동/ 호수	전유면적(㎡)	소유권 대지권 (㎡)	비고
	가	101동 제7층 제709호	84.90	34.2044	

Ⅱ. 대상물건의 감정평가액 산출과정 및 결정의견

1. 비교방식에 의한 감정평가액 산정

가. 비교사례의 선정

1] 거래사례

기호	소재지	동/호수	전유면적(㎡)	거래시점(계약일 기준)	거래가액(원)	출처
				사용승인일	(원/전유면적㎡)	
A	달서구 진천동 628-2번지외 "진천역현대2차 아파트"	제101동 제*층 제***호	78.58	2025.08	240,000,000	국토교통부 실거래조회
				1995.11.10	(약 2,826,855원/㎡)	

2] 비교사례의 선정

감정평가대상 부동산과 위치, 층별 및 위치별 효용도 등에서 유사하여 비교가능성이 높은 **거래사례 A)**를 비교사례로 선정함.

기호	소재지	동/호수	전유면적(㎡)	거래시점(계약일 기준)	거래가액(원)	출처
				사용승인일	(원/전유면적㎡)	
A	달서구 진천동 628-2번지외 "진천역현대2차 아파트"	제101동 제*층 제***호	78.58	2025.08	240,000,000	국토교통부 실거래조회
				1995.11.10	(약 2,826,855원/㎡)	

나. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. **(1.000)**

다. 시점수정

1] 월별 대구광역시 달서구 아파트 시점수정

한국감정원이 발표하는 주요지역별, 유형별 집합건물지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 지수를 활용하였음.

(2017.11=100.0)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2025년	102.1	101.7	101.5	101.2	100.8	100.6	100.4	100.3	100.1	100.1	100.1	100.0
2026년	100.0	99.9	99.7	99.6	98.8							

2] 시점수정치 산출

$$\frac{\text{2026년 06월}}{\text{2025년 08월}} = \frac{98.8}{100.3} \fallingdotseq \mathbf{0.98504}$$

3] 시점수정치의 결정

상기의 대구광역시 달서구 아파트 시점수정지수 등을 참작하고 최근의 부동산 거래가격변동추이를 종합 고려하여 결정하였음. **(0.98504)**

라. 가치형성요인비교

■ 기호 가

구분		격차율		비고
조건	세항목	사례 A)	기호 가)	
외부요인	가로조건	1.00	1.00	유사함.
	접근조건			
	환경조건			
	획지조건			
	행정조건			
	기타조건			
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	1.00	1.00	유사함.
	노후도			
	전용률			
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등			
개별적요인	층별, 위치별 차이	1.00	1.00	유사함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소			
	주차장 등의 유무			
	부지에 대한 지분면적의 대소			
기타요인	기타가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	1.000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 적용단가의 결정

일련번호	거래사례 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유㎡)	적용단가 (원/전유㎡)
가	2,826,855	1.000	0.98504	1.000	2,784,565	**2,784,000**

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	동/호수	전유면적 (㎡)	소유권 대지권(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	산출금액(원)	시산가액(원)	비고
가	101동 제7층 제709호	84.9	34.2044	2,784,000	236,361,600	**236,000,000**	-

2. 감정평가액 결정의견

상기 가격자료에 의해 거래사례비교법을 적용하여 산정한 시산가액을 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 인근의 감정평가전례, 거래사례, 가격수준 등을 종합 고려할 때, 거래사례비교법으로 산정한 가격의 적정성이 인정되며, 다른 감정평가방법에 의한 가격 산출 및 시산가액 조정은 불필요하다고 판단되므로, 상기와 같이 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

끝.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
	대구광역시 달서구 진천동 [도로명주소] 대구광역시 달서구 월배로14길 43	628-2 진천역 현대2차 아파트 101동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트조 슬래브지붕				
			주차장, 집회실, 전기실, 발전실	지하1층	4,676.068			
			공동주택 (아파트)	1층	1,050.73			
			공동주택 (아파트)	2층~12층 각	1,021.61			
			공동주택 (아파트)	13층~15층 각	936.71			
			공동주택 (아파트)	16층~18층 각	652.24			
			공동주택 (아파트)	20층~22층 각	500.50			
			관리실, 노인정	(부속건축물) 시멘벽돌조 슬래브지붕				
			관리실, 노인정	1층	110.52			
1	대구광역시 달서구 진천동	628-2	대	제3종일반주거지역	3,198			
2	"	628-4	대	제3종일반주거지역	621			
3	"	628-54	대	제3종일반주거지역	2,304			

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
가				(내) 철근콘크리트조 7층 709호 1소유권/대지권	84.9 34.2044 ------- 6.123	84.9 34.2044	236,000,000	비준가격
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	70,800,000	
						건 물 :	165,200,000	
	합 계						₩236,000,000.-	

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 달서구 진천동 소재 "진천초등학교" 북동측 인근에 위치하는 "진천역현대2차아파트" 제101동 제7층 제709호 단위세대로서, 부근일대는 아파트단지, 단독주택, 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하며, 인근에 버스승강장, 지하철역이 소재하여 제반 교통상황은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 22층건으로서,
외벽 : 몰탈위 페인트 마감.
내벽 : 벽지 및 일부 타일 등 마감.
바닥 : 장판지 및 일부 타일 등 마감.
창호 : 샷시 창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 소화전설비, 도시가스에 의한 난방설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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)

3필 일단의 부정형의 토지로서 인접지 및 인접도로와 대체로 등고평탄하며, 아파트 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 서측 및 남측으로 폭 약 7~8미터, 동측으로 폭 약4~5미터의 포장도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호1) : 도시지역, 제3종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합),
가축사육제한구역(세부사항은 녹색환경과 문의요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
상대보호구역(2017-10-17)(진천초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,
역사문화환경보존지역(3구역)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>
기호2) : 도시지역, 제3종일반주거지역, 가축사육제한구역(세부사항은 녹색환경과 문의요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(3구역)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>임.
기호3) : 도시지역, 제3종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(세부사항은 녹색환경과 문의요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2017-10-17)(진천초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(3구역)<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.

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)

기타 : 없음.

광 역 위 치 도

소 재 지	대구광역시 달서구 진천동 628-2번지외 진천역현대2차아파트 101동 7층 709호

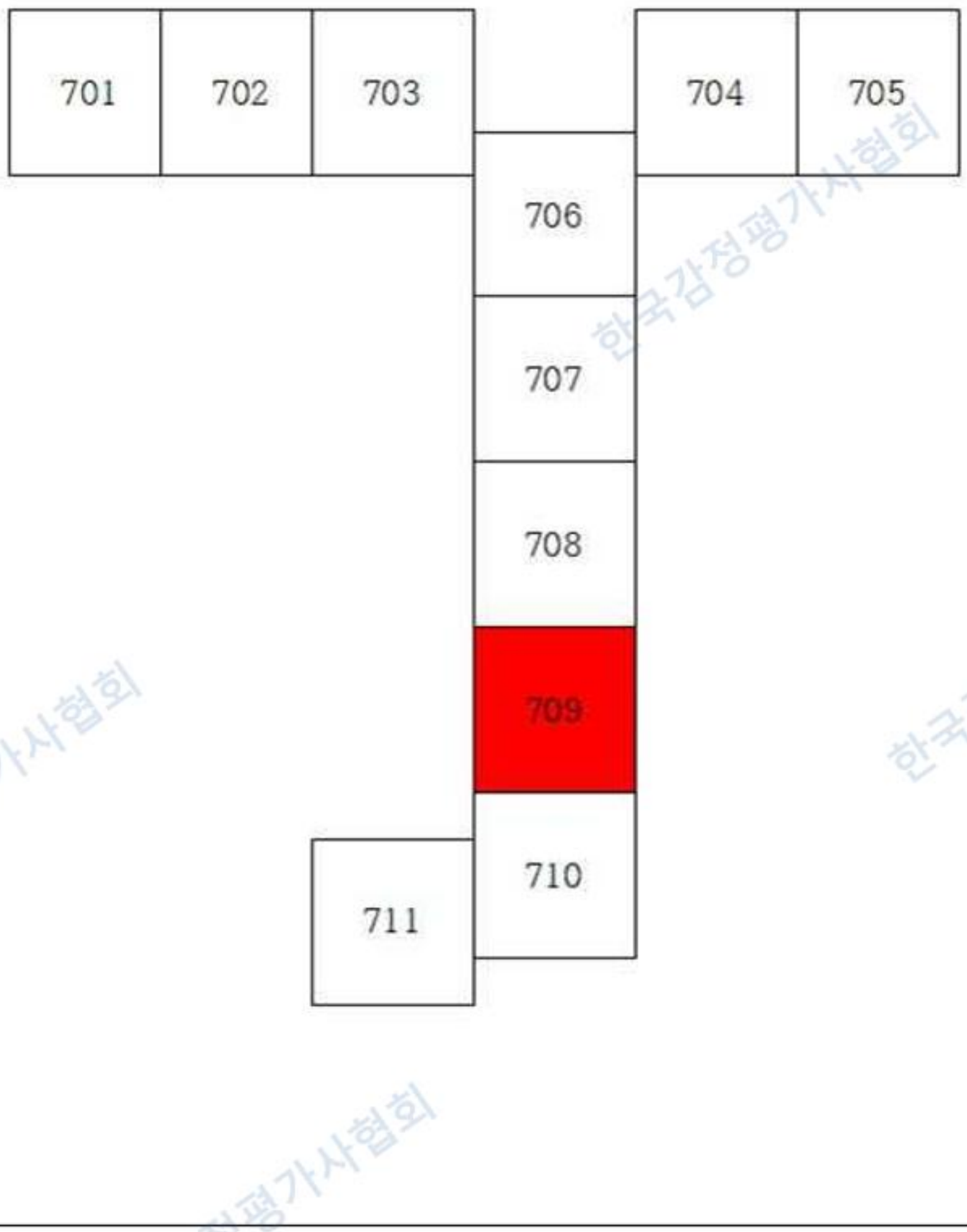


위 치 도

소 재 지	대구광역시 달서구 진천동 628-2번지외 진천역현대2차아파트 101동 7층 709호

내 부 구 조 도

소 재 지	대구광역시 달서구 진천동 628-2번지외 진천역현대2차아파트 101동 7층 709호





본건 전경