감 정 평 가 서

건 명	주식회사 더베스트아이 소유물건(2026타경3870)
의 뢰 인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 윤승준
감정서번호	260708-091

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

한국감정평가사협회

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 권 순 식 (인)

감정평가액	일억칠천구백만원정(₩179,000,000.-)		
의 뢰 인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 윤승준	감정평가 목 적	법원경매
제 출 처	대구지방법원 서부지원 경매6계	기준가치	시장가치
소 유 자 (대상업체명)	주식회사 더베스트아이 (2026타경3870)	감정평가 조 건	-
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간 / 작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.07.10	2026.07.09 ~ 2026.07.10 / 2026.07.17

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	- 백	179,000,000
합 계					₩179,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 대구광역시 달성군 현풍읍 중리 소재 '대구포산초등학교' 북동측 인근에 위치하는 구분소유부동산(아파트)인 '대구테크노폴리스남해오네뜨1차 제108동 제14층 제1404호(집합건축물대장상 전유부분 면적: 59.9573㎡, 계단식, 남향)' 단위세대로서 대구지방법원 서부지원의 경매목적을 위한 감정평가임.

2. 기준시점 및 가격조사일

기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제2조 2항에 의거 가격조사 완료일인 2026년 07월 10일을 기준으로 하였으며, 가격조사일은 2026년 07월 09일~ 10일임.

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.

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

※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.

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

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 본건 아파트 및 단지 개요

소재지	대구광역시 달성군 현풍읍 중리 480 (도로명 주소: 달성군 테크노북로4길 11)						
본건 건물명, 층, 호수	대구테크노폴리스남해오네뜨1차 제108동 제14층 제1404호						
전체 단지개요	세대수: 792세대, 동수: 10개동, 저/최고층: 24층/25층						
전체 대지면적/용도지역	31,784.4㎡/ 3종일반주거지역						
용도 및 사용승인일	아파트			사용승인일		2015.09.10	
본건 면적외	일련 번호	층/ 호수	전유부분 면적(㎡)	공용부분 면적(㎡)	공급면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	비고
	1	14/ 1404	59.9573	60.7692	-	39.583	-

※공용면적은 집합건축물대장(전유부)상의 (주)(부)공용면적의 합계임.

4. 거래사례의 선정

1) 단지내 유사 아파트의 거래사례

일련 번호	소재지	건물명	층/ 호수	전유부분 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액 (원)	자료 출처	거래시점 사용승인일
가	달성군 현풍읍 중리 480	대구테크노 폴리스남해 오네뜨1차 제104동	22/ 220*	59.8911	39.583	184,000, 000	국토부 실거래 자료	2025.08.31 2015.09.10
나	달성군 현풍읍 중리 480	대구테크노 폴리스남해 오네뜨1차 제101동	03/ 30*	59.9573	39.583	177,000, 000	국토부 실거래 자료	2025.11.06 2015.09.10
다	달성군 현풍읍 중리 480	대구테크노 폴리스남해 오네뜨1차 제102동	22/ 220*	59.9573	39.583	150,000, 000	국토부 실거래 자료	2026.04.10 2015.09.10

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 (나)사례를 기준으로 비교하였음.

5. 사정보정

위 비교사례(나)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(나)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 달성군 월별 아파트 매매가격지수(한국부동산원)를 활용하였음.

3) 시점수정치 산출

거래시점 : 2025.11.06, 2025년10월 지수를 적용 함

기준시점 : 2026.07.10, 2026년06월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2026년05월 지수를 적용함

2025.11.06 매매 가격지수 (적용:2025년10월) : 100.1

2026.07.10 매매 가격지수 (적용:2026년05월) : 99.5

시점수정치 : 99.5/100.1≒0.99401

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

7. 가치형성요인 비교

구분		격차율		비고
조건	세항목	거래사례 일련번호 (나)	본건 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 의거 할 때 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	1.02	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	제반 기타요인 대체로 유사함
누계			1.020	1.00 x 1.00 x 1.02x 1.00

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

8. 시산가액

일련번호	거래사례		사정보정	시점수정	가치형성요인비교	전유부분 면적비교 (㎡,본건/사례)	산정가액 (원)	시산가액 (원)	비고
	일련번호	가격 (원)							
1	나	177,000,000	1.00	0.99401	1.020	59.9573/59.9573	179,458,565	179,000,0000	-

※시산가액(원)은 100,000원 단위에서 절사 적용하였음.

III. 기타 가격결정에 대한 참고자료

1. 단지내 유사아파트의 호가(방매가격) 수준

층별, 위치별, 내부인테리어 여건 등에 따라 다소 차이는 있으며 본건과 유사 면적의 경우 통상 178,000,000원~ 187,000,000원 수준으로 호가 형성되어 있으나 지역 부동산 경기상 거래의 어려움이 있는 것으로 조사됨.

2. 단지내 유사 아파트 평가가격 수준

일련번호	소재지	건물명	층/호수	전유부분 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	평가금액 (원)	평가목적	기준시점
								사용승인일
가	달성군 현풍읍 중리 480	대구테크노폴리스남해오네뜨1차 제107동	15/150*	59.9573/59.9573	39.583	179,000,000	경매	2026.07.13
								2015.09.10
나	달성군 현풍읍 중리 480	대구테크노폴리스남해오네뜨1차 제106동	21/210*	59.9573/59.9573	39.583	181,000,000	경매	2026.07.10
								2015.09.10

IV. 감정평가액액 결정에 관한 의견 및 감정평가액 결정

1. 감정평가액 결정에 관한 의견

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.

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 감정평가액 결정

1) 요약

일련번호	소재지	건물명	층/호수	전유부분 면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	감정평가액 (원)	비고
1	달성군 현풍읍 중리 480	대구테크노폴리스남해오네뜨1차 제108	14/1404	59.9573	39.583	179,000,000	-

2) 상세내역

별첨 '(구분건물)감정평가 명세표' 참조

한국감정평가사협회

260708-091

(구분건물)감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액 단가	감정평가액 금액	비고
1	1동의 건물의표시 대구광역시 달성군 현풍읍 중리 [도로명주소] 대구광역시 달성군 현풍읍 테크노북로4길 11	480 대구 테크노 폴리스 남해 오네뜨 1차 제108동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트 구조 (철근) 콘크리트지붕 지하2층 지상25층 지하2,1층 1층 2~25층	 각66.4427 88.1292 각331.7225				
	전유부분의 건물의표시 제14층 제1404호			철근콘크리트 구조	59.9573	59.9573	일괄	179,000,000	비준가격, 공용부분면적 포함평가
	대지권의 목적인 토지의표시 토지의표시 :1.대구광역시 달성군 현풍읍 중리	480	대	3종일반주거	31,784.4				
	대지권의 종류:1.	소유권							
	대지권의 비율:1.				39.583 ------- 31,784.4	39.583			
							토지·건물	배분내역	
							토 지 :	71,600,000	
							건 물 :	107,400,000	
	합 계							₩179,000,000.-	

(구분건물)감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
(5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
(8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

본건은 대구광역시 달성군 현풍읍 중리 소재 '대구포산초등학교' 북동측 인근에 위치하는 구분소유부동산(아파트)인 '대구테크노폴리스남해오네뜨1차 제108동 제14층 제1404호(집합건축물대장상 전유부분 면적: 59.9573㎡, 계단식, 남향)' 단위세대로서 부근은 외곽 시가지내의 도로변 상가지대와 후면의 단독, 다세대, 아파트 단지 등 주거지대로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건 구분건물 동까지 일반차량 출입 원할하며, 외곽 시가지내에 소재하나 인근에 시내버스 정류장이 소재하는 등 대중교통을 포함한 일반 교통여건은 무난시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 제108동 25층 중 14층 1404호 단위세대로서,
-사용승인일자: 2015.09.10
-외벽: 화강석 및 몰탈위 페인트 마감
-내벽: 벽지 및 타일 마감 등
-바닥: 바닥제 및 타일마감 등
-창호: 샤시 창호임.

(4) 이용상태

아파트(건축물현황도상 방3, 거실, 주방, 화장실 등)로 이용중임.

(5) 설비내역

공동 위생, 급·배수시설 등과 화재설비 및 엘리베이터설비 등 되어 있으며 도시가스 개별난방설비 되어 있음.

(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 사다리형의 토지로서 인근지대와 평탄하게 조성되어 있으며 '아파트부지'로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 구분건물 남서측 및 북측으로 각 왕복 4차선 포장도로에 접하여 출입하고 있음.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

대지권 대상인 토지:
제3종일반주거지역(2013-12-20), 지구단위계획구역(세부사항은 대구경북경제자유구역청 확인), 대로3류(폭 25m~30m)(2019-12-30)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(2014-08-18)(접합), 특수도로(보행자전용도로)(2013-12-20)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 경제자유구역<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2016-04-08)(포산중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2017-02-23)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2017-02-23)(비슬고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(비슬유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2017-02-23)(비슬고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 일반산업단지(2013-12-20)<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 연구개발특구미분류(2025-12-04)<연구개발특구의 육성에 관한특별법>, 일반주거구역<연구개발특구의 육성에 관한특별법>.

(9) 공부와의 차이

없음.

(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)

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계: 미 상.
2) 기 타: 현장조사시 관계인 부재상태로서 내부조사는 건축물현황도와 주변 탐문등에 의거한 일반적 이용상황을 기준으로 하였으니 입찰시 참고하시기 바랍니다.

위 치 도

소 재 지	대구광역시 달성군 현풍읍 중리 480 대구테크노폴리스남해오네뜨1차 108동 14층 1404호

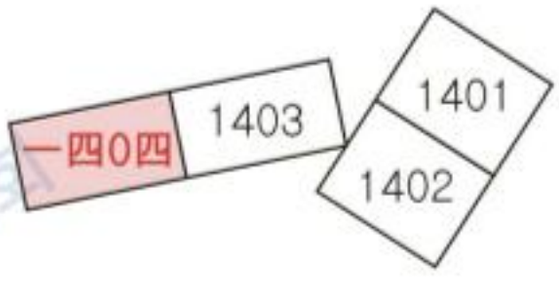


위 치 도

소 재 지	대구광역시 달성군 현풍읍 중리 480 대구테크노폴리스남해오네뜨1차 108동 14층 1404호



Free Scale





본건 현관 입구부분



본건 동 출입구부분



본건 동 전경



본건 단지 주변전경