감 정 평 가 서

건 명	최진희 소유물건 (2026타경4023)
의 뢰 인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 신범식
감정서번호	260801-2063



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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

260801-2063

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 양 해 창 (인)

감정평가액	사억삼천칠백만원정(₩437,000,000.-)		
의 뢰 인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 신범식	감정평가목적	법원경매
채 무 자	-	제 출 처	대구지방법원 서부지원 경매3계
소 유 자 (대상업체명)	최진희 (2026타경4023)	기 준 가 치	시장가치
		감정평가조건	-
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간 / 작 성 일
		2026.08.14	2026.08.06 ~ 2026.08.14 / 2026.08.15

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 (아파트)	1세대 이	구분건물 (아파트)	1세대 하 여	- 백	437,000,000
합 계					₩437,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	(1동의 건물의 표시) 대구광역시 달성군 다사읍 매곡리 [도로명 주소] 대구광역시 달성군 다사읍 매곡로12길 22 (전유부분의 건물의 표시)	1578 힐스 테이트 다사역 102동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 27층 1층 2층 ~ 26층 27층	 90.3382 각 434.7212 217.3606			
가	(대지권의 목적인 토지의 표시) 1 대구광역시 달성군 다사읍 매곡리	1578	대	8층 801호 철근콘크리트구조 준주거지역	84.9996 22,688	84.9996	437,000,000	비준각격 (공용부분: 71.1379㎡)

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
	대지권의 종류	1.	소유권					
	대지권의 비율	1.			29.9227 -------- 22,688	29.9227		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	131,100,000	
						건 물 :	305,900,000	
	합 계						₩437,000,000.-	
			이	하	여	백		

한국감정평가사협회

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 구분건물(아파트)인 "힐스테이트다사역 102동 8층 801호(전용면적:84.9996㎡, 계단식, 남서향)"로서, 대구광역시 달성군 다사읍 매곡리 소재 '다사중학교' 북측 인근에 위치하고 있음.

- 주위는 대단위 아파트단지(본건 힐스테이트다사역, 다사역삼정그린코아더베스트, 다사주공1단지, 2단지 등) 및 부속상가, 관공서(다사읍주민센터), 주변 기존 주택지대, 도로변 음식점, 마트, 소매점 등으로 형성되어 있음.

2. 교통상황

- 본건 소재 아파트단지까지 제반차량 접근 가능하며, 북동측 인근 간선도로(다사역로)변으로 도보 약 6분 내외 거리에 시내버스정류장이, 도보 약 4~5분 거리에 도시철도2호선 '다사역'이 소재하고 있음.

- 지역적 위치, 주변 도로상태, 접근의 용이성, 대중교통여건 등을 고려할 때 전반적인 교통상황은 보통임.

3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 27층 건물(102동) 중 8층 801호로서,
사용승인일자: 집합건축물대장상 "2022. 05. 30."

외벽: 시멘몰탈위 페인팅 및 인조대리석, 화강석재 등 마감
내벽: 벽지 및 일부 타일 등 마감
바닥: 일반 바닥내장재 및 일부 타일 등 마감
창호: 새시창호

4. 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)

아파트로 이용되고 있으며, 내부는 집합건축물대장 '건축물현황도'에 의거할 때 「방4, 거실, 주방, 욕실2 등」으로 되어 있음.

5. 설비내역

위생 및 급·배수설비, 승강기설비, 옥내소화전, 화재탐지기, 도시가스에 의한 개별난방 설비 등이 구비되어 있음.

6. 토지의 형상 및 이용상태

본건 소재 아파트단지는 대체로 남동측 하향 경사지대에 자체 대체로 평탄하게 형성되어 있는 부정형의 토지로서, '아파트 및 부속건물, 부속상가 등의 부지'로 이용되고 있음.

7. 인접 도로상태등

본건 소재 아파트단지 남동측으로 약 20m, 북동측 및 북서측으로 약 12m, 남서측으로 약 10m 포장도로 형성되어 있음.

8. 토지이용계획 및 제한상태

「토지이용계획확인서」에 의거할 때 본건 아파트의 대지권의 목적이 되는 토지의 토지이용계획사항은 "준주거지역, 지구단위계획구역, 소로1류(폭 10m~12m)(저촉), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2015-03-23)(어울림유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2016-12-08)(다사중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2015-03-23)(어울림유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>"에 해당함.

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)

9. 공부와의 차이

없음.

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

· 임대관계: 미상임.
· 기타사항: -

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ 감정평가 개요

1. 대상물건의 종류 및 평가목적

본건은 대구광역시 달성군 다사읍 매곡리 소재 "다사중학교" 북측 인근에 위치하는 "힐스테이트다사역 102동 8층 801호(아파트)"로서, 「대구지방법원 서부지원(경매3계)」의 경매 목적의 감정평가임.

■ 의뢰목록상 부동산 물건(요약내용)

1. 대구광역시 달성군 다사읍 매곡리 1578
   힐스테이트다사역 102동
   [도로명 주소] 대구광역시 달성군 다사읍 매곡로12길 22

   8층 801호(아파트)
   건물(전유부분): 84.9996㎡
   대(소유권 대지권): 22,688㎡ × 29.9227/22,688

2. 감정평가 근거 및 기준

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계 법령의 규정과 제반 감정평가 일반이론에 의거하였음.

3. 기준시점 및 실시조사 기간

1) 기준시점

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2026. 08. 14.을 기준으로 하였음.

2) 실지조사 실시기간 및 내용

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 대상물건의 실지조사는 2026. 08. 06. 및 08. 13. ~ 08. 14.에 수행하여 귀 의뢰사항 및 공부에 의거 대상물건을 확인하고, 가격조사를 완료하였음.

4. 기준가치 및 감정평가 조건

1) 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 대상물건의 감정평가액은「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 결정하였음. 시장가치란「감정평가에 관한 규칙」제2조 1에 정의하고 있으며 "대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가액"을 말함.

2) 감정평가 조건

없음.

5. 기타 참고사항

- 본건 구분건물(아파트)은 몇 차례 현장조사에도 불구하고 문이 잠겨 있어 구분건물(아파트)의 내부상태는 주민 탐문 및 집합건축물대장 상 "건축물현황도", 외부관찰 등에 의거하였으며, 이에 본건 구분건물의 내부하자, 구조변경 등의 유무는 구체적으로 확인할 수 없어 탐문조사에 의한 일반적인 상황 및 표준적인 건물 마감상태 등을 기준으로 평가하였음.

- 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, 평가명령서상「집합건물의 경우에는 건물 및 토지의 배분가액을 표시」할 것을 제시하고 있는바, 평가목적에 따른 경매진행시 참고를 위해 토지와 건물가격을 지역적 특성, 대상부동산의 성격, 기여도 등을 고려하여 적정 배분하여 제시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II 감정평가방법 및 적용

1. 「감정평가에 관한 규칙」 상 관련 규정 검토

관련규정	주요 내용
제7조 (개별물건기준 원칙 등)	대상물건마다 개별로 감정평가하는 것을 원칙으로 하되, 예외적으로 일괄, 구분 또는 부분 감정평가할 수 있다.
제11조 (감정평가방식)	감정평가는 원가방식(원가법, 적산법), 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법, 공시지가기준법), 수익방식(수익환원법, 수익분석법)에 따라 감정평가를 한다.
제12조 (감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)	대상물건별로 주된 방법을 적용하여 감정평가하되, 시산가액 조정을 통하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
제16조 (토지와 건물의 일괄 감정평가)	「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 적용해야 한다.

2. 감정평가방법의 세부 내용

평가방법	내 용
공시지가기준법	대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

평가방법	세부 내용
거래사례비교법	대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
원가법	대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
수익환원법	대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.

3. 대상물건의 감정평가방법 적용

- 대상물건은 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 구분건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제12조 제1항 및 제2항 단서 규정, 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 주된 방법으로 평가하되, 시장의 거래상황 및 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법인 원가법이나 수익환원법의 적용은 곤란하거나 불필요한바, 다른 감정평가방법으로 산정된 시산가액과의 비교 및 그 합리성 검토는 생략하였음.

- 다만, 대상물건의 최대한 객관적 가격산정을 위하여 시장성을 고려한 인근 유사물건의 가격수준, 평가사례 등 참고가격 자료를 통해 거래사례비교법으로 산정된 시산가액의 적정성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

한국감정평가사협회

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III 대상물건의 개황

1. 대상물건 소재 건물동 개요

소재지 명칭	대구광역시 달성군 다사읍 매곡리 1578 힐스테이트다사역 [도로명주소: 대구광역시 달성군 다사읍 매곡로12길 22]		
단지 개요	세대수: 674세대, 동수: 6개동, 저/최고층: 26층/33층		
대지면적	22,688㎡	용도지역	준주거지역
대상물건 소재 건물동	102동	사용승인일	2022. 05. 30.
주구조 층수(높이)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 27층 (높이: 88.25m)		
건축면적	615.758㎡	연면적	11,175.7288㎡
주용도	공동주택(아파트)	호수/세대수	-호 / 102세대

2. 대상 구분건물 개요

기호	동/층/호수	건물면적(㎡)			소유권대지권(㎡)	용도
		전용	공용	전체		
가	102/8/801	84.9996	71.1379	156.1375	29.9227	아파트

3. 설비현황

난방설비	냉방설비	위생·급배수 설비	소화설비	승강기 설비	도시가스 설비	기타 설비
○	-	○	○	○	○	-

해창 감정평가사사무소 HAECHANG APPRAISALS

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV 대상물건의 감정평가

[1] 대상물건의 시산가액 산정

1. 감정평가방법 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거하여 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 감정평가액을 산정함.

거래사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성비교 × 면적비교 = 대상물건 시산가액

2. 거래사례 선정

1) 유사물건의 거래사례

사례	소재지	건물명	층/호수 (향)	전유면적(㎡) / 대지권(㎡)	거래시점 / 사용승인	거래금액(원) / 전유면적당 단가(원/㎡)
#1	다사읍 매곡리 1578	힐스테이트 다사역 ○○○동	▫층/-호 (남서향)	84.9996	2026.03.21	439,000,000
				29.9227	2022.05.30	5,164,730
#2	다사읍 매곡리 1578	힐스테이트 다사역 ○○○동	▫▫층/-호 (남서향)	84.9996	2026.02.07	465,000,000
				29.9227	2022.05.30	5,470,613
#3	다사읍 매곡리 1578	힐스테이트 다사역 ○○○동	▫층/-호 (남서향)	84.9996	2026.02.01	434,000,000
				29.9227	2022.05.30	5,105,906

[출처: 등기사항전부증명서 및 KAIS 실거래자료]

2) 비교사례 선정

대상물건은 동일아파트 단지 내에 물적유사성이 있는 사례로서 이를 검토하되, 대상물건과 층별효용성 등의 가치형성요인에 있어 상대적 비교성이 높은 사례 #1을 비교사례로 선정함.

3. 사정보정

사정보정이란 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 비교 거래사례는 거래시점 당시 시장상황 및 일반적인 시장가격수준 등을 고려할 때 정상적인 거래로 판단되는바, 별도의 사정보정할 요인은 없음. (1.000)

4. 시점수정

1) 기준

한국부동산원에서 조사 · 발표하는 전국주택가격동향조사(월간동향)의 유형별 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 대상물건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 “대구광역시 달성군 아파트부분 매매가격지수”를 적용함.

2) 아파트 매매가격지수(대구광역시 달성군)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2023년	110.7	108.1	106.6	105.8	106.1	107.1	108.1	108.9	109.4	109.7	109.9	110.1
2024년	109.7	108.5	107.5	107.0	106.4	105.7	105.2	104.7	104.4	103.9	103.4	102.6
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	99.5	99.5	-	-	-	-	-	-

해창 감정평가사사무소 HAECHANG APPRAISALS

3) 시점수정치 산정

대상물건의 기준시점(2026.08.14)에 발표된 아파트 매매가격지수	99.5	기준시점 현재 발표되어있는 2026년 6월 지수 적용
비교사례의 거래시점(2026.03.21)에 발표된 아파트 매매가격지수	99.9	2026년 2월 지수 적용
시점수정치	0.99600	99.5 / 99.9

5. 가치형성요인 비교

1) 비교항목

조 건	항 목
외부요인	가로의 폭 및 구조 등의 상태, 도심과의 거리 및 교통시설의 상태, 교육시설 등의 배치, 공공 및 편익시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등), 변전소, 오수처리장 등의 위험 및 혐오시설의 유무, 기타 사회적 · 경제적 · 행정적 요인 등
건물요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총 세대수 및 최고 층수, 건물의 구조 및 마감상태, 설계, 설비, 시공상태의 양부, 노후도, 단지 내 면적구성(대형,중형,소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식), 전용률, 공용시설의 규모, 구성, 상태 등
개별요인	층별 효용, 위치별 효용(조망, 개방감 등), 향별 효용(일조, 채광 등) 차이, 간선도로, 철도 등에 의한 소음의 정도, 전유부분의 면적 및 대지지분, 주차장 등의 유무, 내부 평면방식(베이), 내부수리상태, 기타 구분건물에 직접적인 영향을 미치는 요인 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

2) 가치형성요인 비교치

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	비교 사례	비교 사례 기준	가치형성요인 비교				
			외부요인	건물요인	개별요인	기타요인	격차율 누계
가	#1	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000
		■ 외부요인: 동일 아파트단지 내에 위치하여 외부요인 대등함. ■ 건물요인: 단지 내 동일 건물동에 위치하여 건물요인 대등함. ■ 개별요인: 층별 효용성 등의 개별요인 대등함. ■ 기타요인: 기타 가치에 미치는 영향 대등함.					

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례 가격		사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례)	산정금액
가	#1	439,000,000	1.000	0.99600	1.000	84.9996 / 84.9996	437,244,000

[2] 가격 참고 자료

1. 유사물건의 감정평가사례

번호	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡) 대지권(㎡)	평가 목적	기준시점 사용승인	평가금액 (원/전유면적)
1	달성군 다사읍 매곡리 1575	삼정 그린코아 더베스트 ○○○동	▫▫층/-호 (남동향)	84.8272 38.5072	경매	26.07.20 21.08.30	372,000,000 (4,385,385/㎡)
	↳ 사례물건은 대상물건 인근에 소재하는 물적유사성이 있는 사례로서 비교성이 있으며, 대상물건은 사례물건과 비교하여 가치형성요인 우세함.						

해창 감정평가사사무소 HAECHANG APPRAISALS

2. 유사 물건의 가격수준

시장탐문에 의하면 대상물건과 유사한 동유형 물건의 호가수준은 위치, 건물상태, 층별, 향별, 위치별 효용성, 수리상태 등의 제반 개별요인에 따라 차이가 있으나 대체로 다음과 같은 수준으로 파악됨.

▪ ₩420,000,000 ~ 470,000,000 내외 수준

[3] 감정평가액 결정

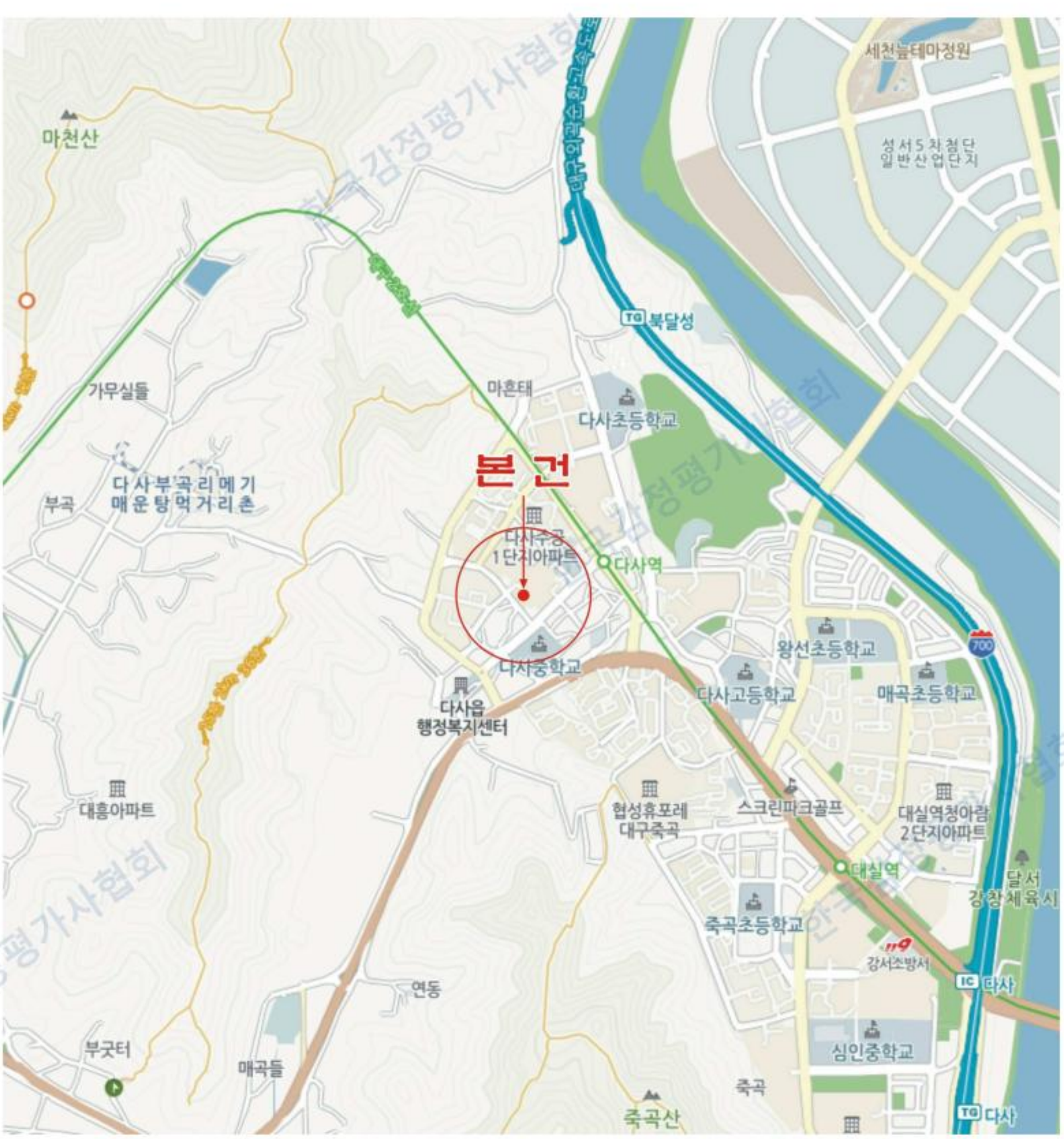
1. 결정의견

거래사례비교법에 의해 산정된 대상물건의 시산가액은 시장탐문에 의한 일반적인 가격수준, 감정평가사례 및 공동주택 가격동향, 수요성, 시장상황 등을 고려할 때 그 가액의 적정성이 인정되므로 산정된 금액을 기준으로 하여 다음과 같이 감정평가액을 결정함.

2. 감정평가액 결정

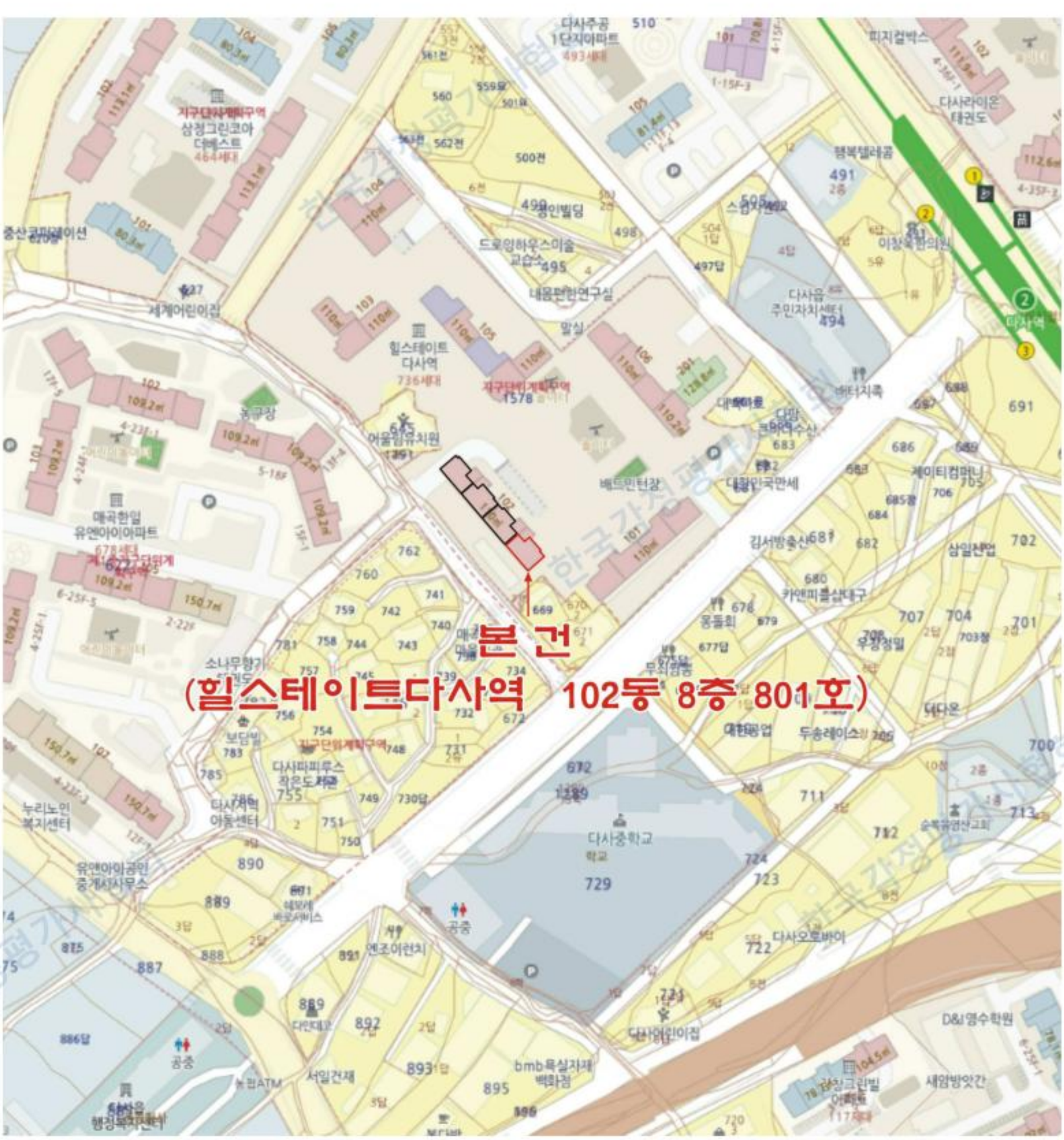
기호	동/층/호수	건물면적(㎡)			소유권 대지권 (㎡)	결정금액
		전용	공용	전체		
가	102/8/801	84.9996	71.1379	156.1375	29.9227	**₩437,000,000**

광 역 위 치 도



대구광역시 달성군 다사읍 매곡리 1578『힐스테이트다사역 102동 8층 801호』

상 세 위 치 도



대구광역시 달성군 다사읍 매곡리 1578

호 별 배 치 도

Free Scale



본 건
(힐스테이트다사역 102동 8층 801호)

한국감정평가사협회

건 축 물 현 황 도

Free Scale



(집합건축물대장상 건축물현황도)

한국감정평가사협회

사 진 용 지



본건 소재 건물동 전경
(남서측 인근에서 촬영)



본건 소재 건물동 전경
(북동측 주변에서 촬영)



건물동 8층 내 본건 입구 및 공용복도 전경



본건 현관 입구 전경

사 진 용 지



건물동 내 계단실 전경



건물동 내 승강기 전경



건물동 지상 호별라인 공동출입구 전경



건물동 지하 호별라인 공동출입구 전경

사 진 용 지



지하주차장 전경



아파트단지 내 지하주차장 출입구 전경



아파트단지 내부 전경



아파트단지 남서측 출입구 전경