감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명	박형섭 소유물건 (2026타경4060)
의 뢰 인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 신범식
감정평가서번호	D2608-006

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.

덕일감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
이 서 혁 (인)

감정평가액	이억육천이백만원정(₩262,000,000.-)			
의 뢰 인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 신범식	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	대구지방법원 서부지원 경매3계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	박형섭 (2026타경4060)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.08.21	2026.08.14 ~ 2026.08.21	2026.08.24

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	262,000,000
합 계					₩262,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 대상물건 개요

1. 감정평가의 목적

본 평가는 대구광역시 달성군 유가읍 봉리 소재 "유가초등학교" 북동측 인근에 위치하는 "대구테크노원힐데스하임" 102동 8층 801호 단위세대(전유면적: 84.9809㎡)에 대한 경매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 개요

소재지	대구광역시 달성군 유가읍 봉리 622	건물명	"대구테크노원힐데스하임" 102동
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	규모	지하1층/지상16층
용도	공동주택 (아파트)	사용승인일	2015.11.02

기 호	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)
가	8층 801호	84.9809	55.2224

3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건에 대한 기준시점은 가격조사완료일인 2026년 8월 21일자임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

2026.08.14. ~ 2026.08.21.까지 현장조사 및 가격자료수집 등을 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 의거 시장가치를 기준가치로 함.

2. 감정평가조건

없 음.

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조

감정평가법인등은 「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.

나. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 하여 거래사례비교법으로 평가하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교검토는 하지 아니하였음.

다. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되는 바, 토지와 건물을 일괄하여 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 거래사례의 선정

기호	소재지	건물명	동/층	전유면적(㎡)	거래금액(원)	거래시점	비 고
A	유가읍 봉리 622	대구테크노 원힐데스하임	102동/9층	84.9809	263,000,000	2026.04.28	-

※인근지역내 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 최근에 거래된 상기 사례를 선정함.

나. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.00)

다. 시점수정

(1) 아파트매매가격지수(전국주택가격동향조사)

(대구광역시 달성군, 2026.06 = 100.0)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2026년	100.5	100.4	100.2	100.1	100.0	100.0	100.0	-	-	-	-	-

(2) 시점수정치

$$\frac{100.0(2026.07)}{100.2(2026.03)} \fallingdotseq 0.99800$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가치형성요인비교

(1) 가치형성요인 비교항목

조건	세부항목
단지 외부요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업 · 업무시설과의 접근성
	차량이용의 편의성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지 내부요인	시공업체의 브랜드
	단지내 총세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별 효용
	향별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

(2) 가치형성요인 비교치의 결정

기호	거래사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
가	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

본건은 거래사례 대비 제반 가치형성요인이 대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례	사례가격(원)	사정보정	시점수정	가치형성요인비교	면적비교(㎡)		시산가액(원)
						대상	사례	
가	A	263,000,000	1.00	0.99800	1.000	84.9809	84.9809	262,474,000

3. 참고가격(인근 평가선례)

소재지	건물명	동/층	전유면적(㎡)	평가금액(원)	기준시점	평가목적
유가읍 봉리 622	대구테크노 원힐데스하임	106동/12층	84.9809	262,000,000	2026.06.16	경매

4. 감정평가액의 결정

상기 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등을 종합적으로 참작하여, 아래와 같이 가격결정함.

기호	동/층/호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)
가	102동 8층 801호	84.9809	262,000,000

5. 그 밖의 사항

가. 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 "구분건물 감정평가명세표"에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

나. 본건은 현장조사시 이해관계인 부재로 인하여 내부구조, 마감상태 및 설비 등은 건축물대장상 현황도면, 외부관찰, 탐문조사 및 인근 동류형 구분건물의 일반적인 상태 및 통상 설비 등을 참작하여 평가하였으므로, 경매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

상기 평가액은 거래사례 및 인근 유사부동산의 정상적인 가격수준 등을 종합적으로 참작할 때 합리성이 인정되는 바, 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정함.

기호	동/층/호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)
가	102동 8층 801호	84.9809	262,000,000

한국감정평가사협회

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
	대구광역시 달성군 유가읍 봉리	622 대구 테크노 원힐데스 하임 102동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 16층				
	[도로명주소] 대구광역시 달성군 유가읍 테크노북로9길 42			지1층 1층 2층 3층~16층 각	165.312 375.7858 346.5669 438.8352			
1	대구광역시 달성군 유가읍 봉리	622	대		34,376.1			
가				(내) 철근콘크리트구조 8층 801호 1.소유권/대지권	84.9809 55.2224 34,376.1x----- 34,376.1	84.9809 55.2224	262,000,000	
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	104,800,000	
						건 물 :	157,200,000	
	합 계						₩262,000,000.-	
			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 유가읍 봉리 소재 "유가초등학교" 북동측 인근에 위치하며,
부근 일대는 아파트, 업무시설, 근린생활시설, 나지 등으로 형성되어 있음.

2. 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 제반 교통상황은 보통임.

3. 건물의 구조

(가)철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 16층건내 8층 801호 단위세대로서,
-외벽: 몰탈위 페인트마감, 일부 화강석마감 등,
-내벽: 벽지마감, 일부 타일마감 등,
-바닥: 실내바닥재마감 등,
-창호: 샷시창호 등임.

4. 이용상태

'아파트'로 이용중임.

5. 설비내역

위생 및 급배수설비, 옥내소화전, 승강기, 도시가스공급설비, 개별난방설비 등이 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

자체지반 대체로 평탄한 부정형의 토지로서, '아파트부지'로 이용중임.

7. 인접 도로상태등

본건 북측으로 폭 약 20~25미터 내외의 포장도로, 서측으로 폭 약 22미터 내외의 포장도로, 남측으로 폭 약 6~7미터 내외의 보행자전용도로와 접함.

8. 토지이용계획 및 제한상태

토지이용계획확인서상 제3종일반주거지역(2013-12-20), 지구단위계획구역(세부사항은 대구경북경제자유구역청 확인), 보행자전용도로(2013-12-20)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(2013-12-20)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 경제자유구역<경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법>, 상대보호구역(2016-09-13)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2017-02-23)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2017-02-23)(유가중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2016-09-13)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2017-02-23)(대구유가유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 일반산업단지(2013-12-20)<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 연구개발특구미분류(2025-12-04)<연구개발특구의 육성에 관한특별법>, 일반주거구역<연구개발특구의 육성에 관한특별법>임.

9. 공부와의 차이

없　음.

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)

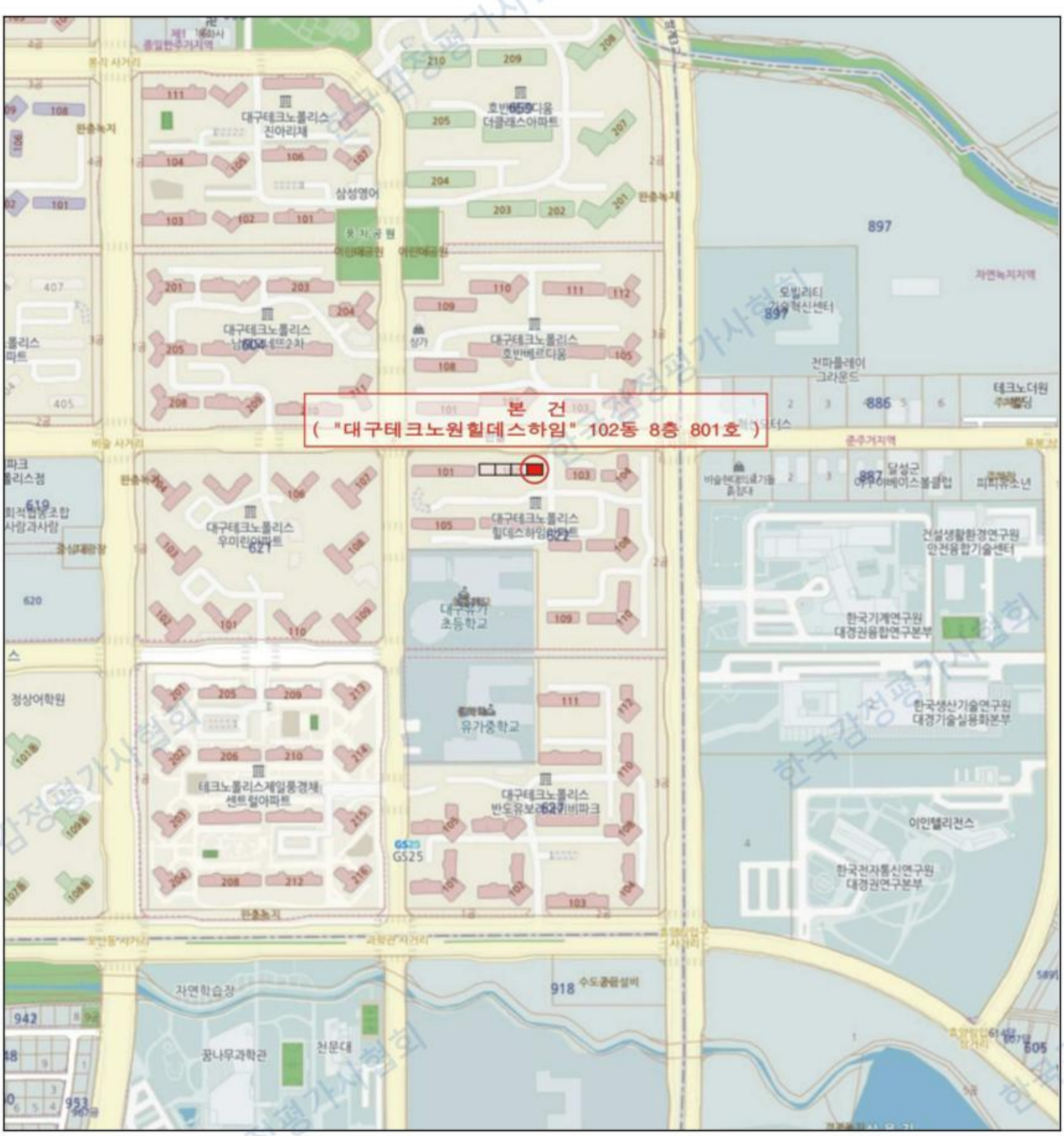
10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계: 미상임.

2)기 타: 없 음.

위 치 도

소 재 지	대구광역시 달성군 유가읍 봉리 622 "대구테크노원힐데스하임" 102동 8층 801호



호 별 배 치 도

N

S

No Scale



본 건
("대구테크노원힐데스하임" 102동 8층 801호)

한국감정평가사협회

한국감정평가사협회



본건 전경



본건 전경



본건 전경



본건 전경