감정평가서

APPRAISAL REPORT

건 명	이병우 소유물건 (2025타경 1318)
의 뢰 인	대구지방법원 사법보좌관 김은숙
감정평가서 번호	대한 제251219-17-0005호



2026 .01. 05

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 아닌 자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인은 책임을 지지 않습니다.

(주)대한감정평가법인

대구경북지사

대구광역시 중구 동대구로 471 대구콘텐츠센터 8층
TEL : (053)761-7890 FAX : (053)761-7888



(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

251219-17-0005

(구분건물)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명 · 날인합니다.

감 정 평 가 사 김 성 훈 김 성 훈 (인)

(주)대한감정평가법인 대구경북지사장 최 탁 수 (서명 또는 인)

감정평가액	칠천오백만원정 (₩75,000,000.-)			
의 뢰 인	대구지방법원 사법보좌관 김은숙	감정평가목적	경 매	
채 무 자	-	제 출 처	대구지방법원(경매11계)	
소 유 자 (대상업체명)	이 병 우 (2025타경 1318)	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
		2025.12.23	2025.12.22 2025.12.23	2026.01.02

감정평가내용	공부(의뢰)		사 정		감정평가액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금 액(원)
	구분건물	1 1세대x- 2	구분건물	1 1세대x- 2	-	75,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩75,000,000.-	

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명 · 날인합니다.

심사자 감정평가사 권 창 헌 (인)

(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 대구광역시 동구 용계동 소재 "율하교" 서측 인근에 위치하는 "용계동아파트(통칭: 예원하이츠)" 제2층 제202호 단위세대에 대한 대구지방법원(경매11계)에서 의뢰한 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요

대상물건	
	
소 재 지	대구광역시 동구 용계동 152-4, 153-1번지 (대구광역시 동구 반야월로 55)
건물명 및 층·호수	용계동아파트(통칭: 예원하이츠) 제2층 제202호
건물의 구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕
사용승인일자	2003.05.29
주 용 도	공동주택(아파트)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	해당 동/층/호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)	집합건축물 대장상 용 도
가	용계동아파트 (통칭: 예원하이츠) 제2층 제202호	80.825중 40.412 (이병우지분)	9.09중 4.545 (이병우지분)	89.915중 44.957 (이병우지분)	89.89	30.02중 15.01 (이병우지분)	아파트

3. 기준시점 및 실지조사 기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 12월 23일입니다.

나. 실지조사 실시기간 및 그 내용

대상물건에 대하여 2025년 12월 22일, 23일에 실지조사를 실시하였으며 실지조사 시 대상물건의 존재 여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합 여부, 대상물건의 특성 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였습니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였습니다.

나. 감정평가의 조건

해당사항 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기타 검토 및 참고 사항

가. 대상물건의 위치는 현황 점유부분 및 건축물대장상 현황 평면도 등에 의거하여 확인하였습니다.

나. 본건은 2인 공유의 구분건물 중 "이병우" 지분만의 평가이나, 대상 부분의 위치확인이 곤란하여 전체 세대의 가치수준을 기준으로 지분 비율에 의거하여 평가하였으니, 경매 진행시 참고 하시기 바랍니다.

다. 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 또한 구분건물과 토지를 일체로 하여 일반적으로 거래가 되므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나 경매진행시 참고를 위해 토지와 건물의 가격을 "집합건물 구분평가시 토지,건물 배분비율에 관한 지침" 및 지역적특성, 대상부동산의 성격 등에 의거하여 배분하였으니 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

라. 본건 내부구조, 설비 및 마감상태는 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인해 확인이 곤란하여 동유형 단위세대의 표준적 내부구조, 사용자재 및 통상적인 이용상황 등을 기준하여 평가하였으니, 전반적인 제반사항을 고려하여 경매 진행 및 참여하시길 바랍니다.

II. 감정평가의 근거 및 적용

1. 감정평가의 근거

가. 근거 법령

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하였습니다.

나. 감정평가에 관한 규칙

제7조 [개별물건기준 원칙 등]	① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다. ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다. ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다. ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.
제11조 [감정평가방식]	감정평가법인 등은 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 감정평가법인 등은 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 감정평가법인 등은 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 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

제16조 [토지와 건물의 일괄감정평가]	감정평가법인 등은 「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.

2. 감정평가방법의 적용

대상물건은 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제12조 제1항 및 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가에 참고한 가격자료

가. 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유면적 (㎡)	거래시점 / 사용승인일	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고 (이용상황)
a	용계동 152-4 외	용계동아파트 (통칭:예원하이츠) 제0층 제000호	80.825	2025.07.30 / 2003.05.29	153,000,000	약 1,892,000	아파트

[자료출처 : 등기사항전부증명서 및 KAIS]

나. 인근지역 평가사례

기호	소재지	건물명 및 동/층/호수	전유 면적 (㎡)	평가 목적	기준시점 / 사용승인일	평가금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	비고 (이용상황)
ⓐ	용계동 736-20 외	용계제네스빌 제0층 제000호	84.19중 42.095	경매	2023.12.07 / 2002.09.10	59,000,000	약 1,401,000	다세대주택
ⓑ	용계동 738-4	둥지빌라 제101동 제0층 제000호	65.19	일반 거래	2025.02.28 / 1993.03.10	105,000,000	약 1,610,000	다세대주택

[자료출처 : 한국감정평가사협회 감정평가전산센터]

다. 인근지역 내 유사부동산의 가치수준

유형	부동산 가치수준
공동주택 (아파트)	인근 유사물건의 가치수준은 전유면적당 단가: 1,800,000원/㎡ 내외입니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 비교사례의 선정

최근 거래된 사례 중 대상물건의 인근지역에 위치하며, 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정하였습니다.

기호	소재지	건물명 및 동 / 층 / 호수	전유면적(㎡)	거래시점 / 사용승인일	거래금액(원)	전유면적당 단가(원/㎡)	대상 물건
a	용계동 152-4 외	용계동아파트 (통칭: 예원하이츠) 제0층 제000호	80.825	2025.07.30 / 2003.05.29	153,000,000	약 1,892,000	가

나. 사정보정

인근지역의 정상적인 가치수준 대비 적정하게 거래된 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. (1.00)

다. 시점수정

1) 개요

한국부동산원이 조사·발표한 전국주택가격동향조사(월간동향)의 유형별 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 기준시점의 매매가격지수가 미고시된 경우 기준시점과 가장 가까운 시점에 고시된 매매가격지수를 적용하였습니다.

2) 시점수정치

대상 물건	비교 사례	구 분	거래시점	기준시점
			매매가격지수	매매가격지수
가	a	매매가격지수 (대구 동구 (아파트))	2025년 06월	2025년 11월
			98.9	98.2

3) 시점수정치 산정

대상 물건	비교 사례	구 분 (산정기간)	시점수정치	시점수정치 산정
가	a	대구 동구 (아파트) 2025.07.30 ~ 2025.12.23	0.99292	1 + ((98.2 - 98.9) / 98.9) ≒ 0.99292

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인 비교

- 구분건물 [주거용] 본건: 가 (사례기호: a)

조 건	세부항목	비교치	검토의견
단지외부요인	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장) 교육시설 등의 배치 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 차량이용의 편리성(가로의 폭, 구조 등) 공공시설 및 편익시설 등의 배치 자연환경(조망·풍치·경관 등)	1.00	대체로 유사함.
단지내부요인	시공업체의 브랜드 단지내 총 세대수 및 최고층수 건물의 구조 및 마감상태 경과연수에 따른 노후도 단지내 면적구성(대형·중형·소형) 단지내 통로구조(복도식/계단식)	1.00	대체로 유사함.
호별요인	층별 효용 향별 효용 위치별 효용(동별 및 라인별) 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 내부 평면방식(베이) 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	1.00	대체로 유사함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사함.
격 차 율		1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례 단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인 비교치	산정단가 (원/㎡)	전유 면적 (㎡)	산정금액 (원)	시산가액 (원)
가	1,892,000	1.00	0.99292	1.000	1,878,605	40.412	75,918,185	75,000,000

Ⅳ. 감정평가액 결정의견

인근 유사부동산의 가격수준 등을 종합적으로 참작하여 주된 방법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였으며, 거래가 활발히 이루어져 시장성이 높은 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 불필요한 경우에 해당되어 원가법 및 수익환원법으로 산출한 시산가액과 비교를 통한 합리성 검토는 생략하였습니다.

기호	소 재 지	건물명 동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	감정평가액(원)	비고 (전유면적㎡당 단가)
가	대구광역시 동구 용계동 152-4 외	용계동아파트 (통칭: 예원하이츠) 제2층 제202호	80.825중 40.412 (이병우지분)	30.02중 15.01 (이병우지분)	75,000,000	1,855,000
합 계					75,000,000	

(구분건물)감정평가명세표

<기준시점 : 2025-12-23>

일련번호	소재지	지번	지목 및 용도	용도지역 및 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
	대구광역시 동구 용계동 [도로명 주소]	152-4, 153-1 용계동 아파트	공동주택, 아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 7층				통칭: 예원하이츠
	대구광역시 동구 반야월로 55		아파트 (주차장)	1층	16.2			
			아파트	2~6층	각 177.13			
			아파트	7층	168.43			
1	대구광역시 동구 용계동	152-4	대	준주거지역	100			
2	"	153-1	대	준주거지역	257			
				(내)	1			
가				철근콘크리트조 제2층 제202호	80.825 x - 2	40.412	75,000,000	이병우 지분
			1.2	소유권대지권	30.02 1 ----- x - 357 2	15.01		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	30,000,000	
						건 물 :	45,000,000	
합 계							₩75,000,000.-	
				이 하	여	백		

(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

(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 동구 용계동 소재 '율하교' 서측 인근에 위치하는 "용계동아파트(통칭: 예원하이츠)" 제2층 제202호 단위세대로서, 부근 일대는 아파트단지, 단독(다가구)주택, 다세대주택 및 각종 근린생활시설 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 시내버스 승강장이 소재하는 등 제반교통사정은 보통입니다.

(3) 건물의 구조

(가)철근콘크리크구조 철근콘크리트지붕 7층건내 제2층 제202호 단위세대로서,
외벽: 드라이비트 등 마감.
내벽: 벽지, 타일 등 마감.
바닥: 타일 및 바닥재 등 마감.
창호: 새시 이중창입니다.

(4) 이용상태

아파트로 이용중입니다.

(5) 설비내역

승강기, 화재경보설비, 위생 및 급배수설비 되어 있으며, 도시가스 보일러에 의한 난방설비 되어 있습니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

화재경보설비, 위생 및 급배수설비 되어 있으며, 도시가스 보일러에 의한 난방설비 되어 있습니다.

(7) 인접 도로상태 등

2필 일단의 사다리형에 가까운 토지로서, 아파트 부지로 이용중입니다.

(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)	

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1,2): 공히 준주거지역, 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제2구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 군용비행장 소음대책구역 제3종구역(2021-12-29)<군용비행장·군사격장 소음 방지 및 피해보상에 관한 법률>, 중점경관관리구역(2018-04-10), <추가기재>하천구역에 대하여는 건설과 문의바람입니다.

(9) 공부와의 차이

본건 아파트의 공부상 명칭은 "용계동아파트"이나, 통칭은 "예원하이츠"입니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

가. 임대관계 : 임대관계는 미상입니다.

나. 기타사항 : 해당사항 없습니다.

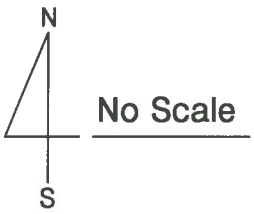
위 치 도

소재지	대구광역시 동구 용계동 152-4번지 외

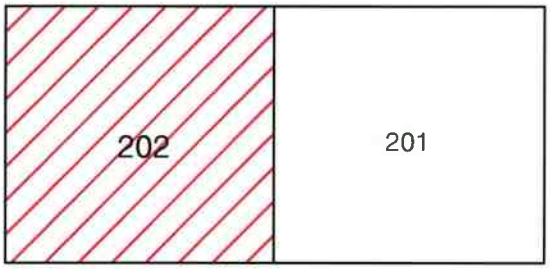


(주)대한감정평가법인
KOREA APPRAISAL CO., LTD.

지적 및 건물개황도



[2층 배치도]



본건(용계동아파트(통칭:예원하이츠) 제2층 제202호)

범 례						
	평가대상토지		용도지역구분선		평가건물 3층이상	
	도 로 선		평가건물 1층		평가제외건물	
	계획도로선		평가건물 2층		제시외건물	

사진 용지



본 건



본 건

사진 용지



본 건



본 건