감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰인 :	대구지방법원 사법보좌관 손현정
건 명 :	이승윤 소유물건 (2025타경9203)
감정평가서번호 :	경일(대구)17-250922-301

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행이 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.

감정평가 · 부동산컨설팅전문기관

(주)경일감정평가법인 대구경북지사

대구광역시 수성구 국채보상로207길 54-5

☎ (053)752-8900 FAX.(053)756-7562

KYUNGIL

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 최월환 (인)

(주)경일감정평가법인 대구경북지사장 박 근 호 (서명 또는 인)

감정평가액	삼억칠백만원정(₩307,000,000.-)			
의 뢰 인	대구지방법원 사법보좌관 손현정	감정평가 목적	경매	
채 무 자	-	제 출 처	경매12계	
소 유 자 (대상업체명)	이승윤 (2025타경9203)	기준가치	시장가치	
		감정평가조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작 성 일
		2025.11.05	2025.11.04 - 2025.11.05	2025.11.06

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	구분건물	1세대	-	307,000,000
	이	하	여	백	
합 계					**₩307,000,000.-**

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심 사 자: 감 정 평 가 사 (인)

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 대구광역시 남구 봉덕동 소재 "효명초등학교" 서측 근거리에 위치하는 구분건물[주용도: 아파트, 명칭: 미리내아파트, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(이하 " 구분건물 " 이라 한다)] 제1동 제6층 제606호로서, 대구지방법원 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가 대상 물건

(1) 전체 부동산 개요

<table>
<tr><td>소 재 지</td><td colspan="8">대구광역시 남구 봉덕동 산89-3 외 5필지
(대구광역시 남구 앞산순환로 675)</td></tr>
<tr><td>명칭
동/층/호수</td><td colspan="8">미리내아파트 제1동 제6층 제606호</td></tr>
<tr><td rowspan="4">건 물 의
개 황</td><td>지목</td><td colspan="2">용도지역</td><td colspan="2">대지면적(㎡)</td><td colspan="2">연면적(㎡)</td><td>층수
(지하/지상)</td></tr>
<tr><td>대</td><td colspan="2">3종일주</td><td colspan="2">29,648</td><td colspan="2">10,079.7</td><td>-1/10</td></tr>
<tr><td colspan="2">주구조</td><td colspan="2">주용도</td><td colspan="2">사용승인일</td><td colspan="2">단지규모
동수 / 세대/호</td></tr>
<tr><td colspan="2">철근콘크리트구조
슬라브지붕</td><td colspan="2">아파트</td><td colspan="2">1982.12.30</td><td colspan="2">1 / 60/-</td></tr>
<tr><td>설비현황</td><td>난방
설비</td><td>냉방
설비</td><td>위생 및
급배수설비</td><td>소화전
설 비</td><td>화재탐지
설 비</td><td>승강기
설 비</td><td>도시가스
설 비</td><td>기타
설비</td></tr>
<tr><td></td><td>○</td><td>-</td><td>○</td><td>-</td><td>-</td><td>○</td><td>○</td><td>-</td></tr>
</table>

(2) 평가대상물건 개요

기호	명칭 동/층/호	전유면적(㎡)		공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권 (㎡)	비고
		공부	사정				
가	미리내아파트 1/6/606	126.78	126.78	27.56162	154.34162	74.5334	-
합계		**126.78**	**126.78**	**27.56162**	**154.34162**	**74.5334**	**-**

3. 기준시점 및 실지조사 실시기간

■ 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 11월 05일로 하였습니다.

■ 실지조사 실시기간 및 그 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2025년 11월 04일 ~ 2025년 11월 05일 입니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건

■ 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

■ 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 기타 참고사항

■ 본건은 구분소유 물건으로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서 토지의 소유권대지권과 구분건물이 일체로 하여 가격이 형성되어 있으나, 평가목적을 감안하여 토지와 건물의 배분가격을 별도 표기하였습니다.

■ 기준시점 현재 본건 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 내부구조, 이용상황, 자재, 마감상태 등은 인근 탐문조사 및 동종 공동주택 등을 기준으로 기재하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

Ⅱ. 감정평가 방법 및 절차

1. 감정평가의 근거 법령

■ **감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조(기준)**

① 감정평가법인등이 토지를 감정평가하는 경우에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 표준지공시지가를 기준으로 하여야 한다. 다만, 적정한 실거래가가 있는 경우에는 이를 기준으로 할 수 있다.
② 제1항에도 불구하고 감정평가법인등이 「주식회사의 외부감사에 관한 법률」에 따른 재무제표 작성 등 기업의 재무제표 작성에 필요한 감정평가와 담보권의 설정·경매 등 대통령령으로 정하는 감정평가를 할 때에는 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가를 할 수 있다.

■ **감정평가에 관한 규칙 제11조(감정평가방식)**

감정평가법인등은 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

■ **감정평가에 관한 규칙 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)**

① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
② 감정평가법인등은 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 감정평가 방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

■ **감정평가에 관한 규칙 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)**

감정평가법인등은 「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 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 본건에 적용한 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공정도, 이용 및 관리상태, 위치별·층별 효용도 등 제반 가격형성요인과 인근 동·유형 유사물건의 정상적인 가격수준 등을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하되, 동·유형의 수익사례 포착이 어려운 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 따른 수익환원법에 의한 시산가액은 별도 산정치 않았습니다.

Ⅲ. 감정평가액 산출

1. 비교 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산 거래사례

기호	소재지	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	이용상황	거래금액 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점 사용승인일
A	봉덕동 산89-3외	미리내아파트 1/10/1006	126.78	아파트	320,000,000	2,520,000	2024.12.04 1982.12.30
B	봉덕동 산89-3외	미리내아파트 7/9/901	84.19	아파트	207,000,000	2,460,000	2025.06.15 1983.12.29
C	봉덕동 산89-3외	미리내아파트 7/3/308	84.19	아파트	190,000,000	2,260,000	2024.11.13 1983.12.29

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

(2) 비교 거래사례의 선정 및 사유

상기 사례 중 본건 인근에 소재하며 본건과 물적유사성이 높아 비교가능성이 높은 "거래사례(A)"를 "기호(가)"의 비교 사례로 선정하였습니다.

2. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다. (1.000)

3. 시점수정

사례 기호(A) : 본건 기호(가)

본건은 구분건물(아파트)로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한 바, 한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사 중 대구 남구 (아파트) 매매가격지수를 적용하였으며, 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였습니다.
(출처 : 한국부동산원 조사발표)

구 분	적 용 치	비 고
사례의 매매시점 당시 매매가격지수	102.1	2024.11
기준시점 당시 매매가격지수	98.0	2025.09
시점수정치	**0.95984**	**98.0 / 102.1**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 가치형성요인 비교

■ 주거용

[본건 기호(가) / 사례 기호(A)]

조 건	항 목	비교치	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	1.00	대체로 유사합니다.
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	1.00	대체로 유사합니다.
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	1.00	대체로 유사합니다.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사합니다.
개 별 요 인 비 교 치		**1.000**	-

5. 거래사례비교법에 의한 단가 산정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
가	2,520,000	1.000	0.95984	1.000	2,418,796	2,420,000

Ⅳ. 감정평가액의 결정 및 의견

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
가	미리내아파트 1/6/606	126.78	2,420,000	306,807,600	307,000,000
합 계		126.78	-	-	307,000,000

2. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

(1) 유사물건 가격 수준

구 분	가격수준 (전유면적 기준)	비 고
본건 인근	2,200,000~2,700,000원/㎡내외 수준	-

위치, 구조, 규모, 접근성, 환경 등에 따라 가격차이가 발생 할 수 있습니다.

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 인근 유사부동산 평가사례

기호	소재지	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	이용상황	평가액 (원)	평가단가 (원/㎡)	기준시점 사용승인일	평가 목적
1	봉덕동 산89-3외	미리내아파트 6/2/203	126.78	아파트	283,000,000	2,230,000	2024.12.02 1983.12.29	일반 거래
2	봉덕동 산89-3외	미리내아파트 6/6/603	126.78	아파트	307,000,000	2,420,000	2024.12.20 1983.12.29	담보
3	봉덕동 산89-3외	미리내아파트 7/3/301	84.19	아파트	218,000,000	2,590,000	2024.06.01 1983.12.29	법원 경매

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조

※ 출처: 감정평가정보(KAPA HUB PLUS)

(3) 경매시장 추이(1년간 평균 낙찰가율)

(인포케어, www.infocare.co.kr)

지역통계	대구			남구			봉덕동		
구분	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균(%)	낙찰건수 (건)
집합건물/아파트	80.67	79.29	969	75.62	74.35	29	76.92	76.40	16

KYUNGIL

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 감정평가액의 결정 의견

상기 참고가격 자료(유사물건 가격 수준, 인근 유사부동산 평가사례, 경매시장 추이)를 종합 참작하여 분석한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

4. 대상 물건의 감정평가액

감 정 평 가 액 (원)
307,000,000

KYUNGIL

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지목•용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	대구광역시 남구 봉덕동 [도로명주소] 대구광역시 남구 앞산순환로 675	산89-3, 1274, 1275, 1276, 1279, 1279-7 미리내 아파트 제1동		철근콩트리트조 슬래브지붕 10층				
				1층	924.7			
				2층~10층 각	914.8			
				지하	921.8			
1	"	산89-3	대	제3종 일반주거지역	26,839			
2	"	1279	대	"	919			
3	"	1273-7	임야	"	965			현황 "대"
4	"	1274	대	"	112			
5	"	1275	대	"	377			
6	"	1276	대	"	436			
가				(내) 철근콩크리트조 슬래브지붕 10층 제6층 제606호	126.78	126.78	307,000,000	비준가액 공용면적 27.56162㎡ 포함평가
					74.5334			
				1,2,3,4,5,6 소유권대지권	------- 29,648	74.5334		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	184,200,000	
						건 물 :	122,800,000	
	합 계		이	하 여	백		₩307,000,000.-	

기준시점 : 2025. 11. 05

KYUNGIL

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 남구 봉덕동 소재 "대구효명초등학교" 서측 근거리에 위치하며 부근 일대는 아파트단지, 교육시설 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있습니다.

2. 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능한 바, 제반 교통상황은 보통입니다.

3. 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 10층 건 내 제1동 제6층 제606호로서,
외 벽 : 몰탈위페인팅 등 마감,
내 벽 : 벽지 및 타일 등 마감,
바 닥 : 바닥재 및 각종 타일 등 마감,
창 호 : 샤시창호 등 마감입니다.

4. 이용상태

아파트로 이용중입니다.

5. 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비,도시가스에 의한 개별난방설비 등이 구비되어 있습니다.

KYUNGIL

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

6필 일단의 부정형 완경사지 토지로서, 아파트 건부지로 이용중입니다.

7. 인접 도로상태 등

본건 단지 남동측으로 폭 약25미터, 동측으로 폭 약15미터, 북측으로 폭 약8미터 내외의 도로와 각각 접합니다.

8. 토지이용계획 및 제한상태

대표지번 기호(1): 도시지역 , 제3종일반주거지역 , 시가지경관지구(일반) , 대로1류(폭 35m~40m)(2024-02-08)(접합) , 대로3류(폭 25m~30m)(1999-05-14)(접합), 가축사육제한구역(녹색환경과 문의바람)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2016-03-17)(아름그루유치원, 세부사항은 남부교육청 별도확인) <교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2021-03-30)(협성 경복중학교, 협성 고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2024-09-04) (경북여자상업고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역 (대구효명초등학교, 세부사항은 남부교육청 별도확인)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2021-03-30)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2024-09-04) (협성 경복중학교, 협성고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역 (대구효명초등등학교, 세부사항은 남부교육청 별도확인)<교육환경 보호에 관한 법률>

9. 공부와의 차이

-.

KYUNGIL

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 : 미상입니다.
2)기 타 : 집합건축물대장상 도로명주소는 대구광역시 남구 효성로 13(봉덕동) 입니다.
기호(3) 봉덕동 1273-7번지 토지는 지목이 "임야"이나 현황 "대" 입니다.

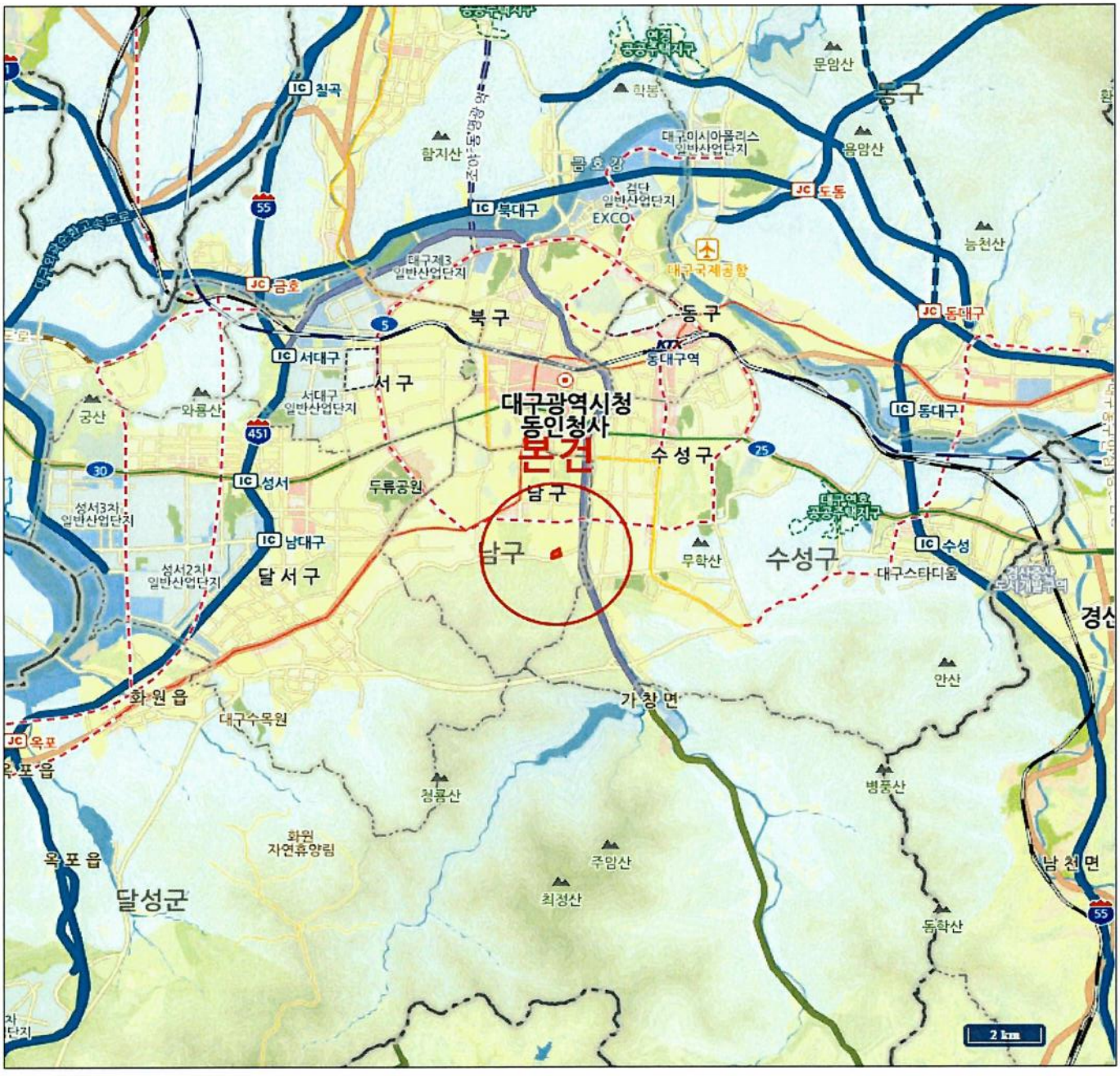
KYUNGIL

위 치 도

N

S

소 재 지	대구광역시 남구 봉덕동 산89-3 외 (본건:미리내아파트 제1동 제6층 제606호)



KYUNGIL

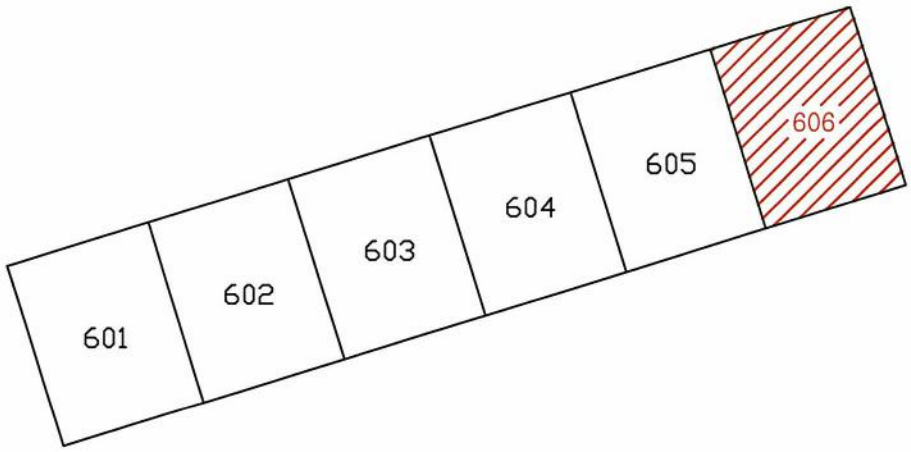
건물이용 및 임대상황

N

NONE SCALE

S

배 치 도



본 건
[미리내아파트 제1동 제6층 제606호]

KYUNGIL

사 진 용 지



【본건 전경】



【인근 전경】

KYUNGIL

사 진 용 지



【본건 동 전경】



【본건 단지 전경】

KYUNGIL