감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	임종기 소유물건 (2026타경1028)
의 뢰	인:	대구지방법원 사법보좌관 김은숙
감정평가서번호:		CY26-0123-012

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.

청율감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

조 삼 제

감정평가액	이억칠천만원정(₩270,000,000.-)			
의 뢰 인	대구지방법원 사법보좌관 김은숙	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	대구지방법원 경매11계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	임종기 (2026타경1028)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.01.27	2026.01.27	2026.01.29

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	270,000,000 백
	합 계					₩270,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 대구광역시 동구 율하동에 소재하는 “대구지하철 1호선 율하역” 남동측 인근에 위치하는 **“에스엠안아주 제106동 제15층 제1505호”** 단위세대로서 **대구지방법원 경매목적**의 감정평가입니다.

2. 평가기준 및 감정평가의 조건

본건 감정평가는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」및「감정평가에 관한 규칙」등 관련법령이 정하는 바에 따라 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」제5조 에 따라 “시장가치”을 기준으로 감정평가하였습니다.

3. 기준시점

기준시점은 완료일인 **2026년 01월 27일**로 하였습니다.

4. 감정평가방법

본건 아파트는「감정평가에 관한 규칙」제19조에 따라 인근지역 내 동유형 및 유사형 아파트의 거래가격(평가전례)과 위치, 주위환경, 입지조건, 건물의 구조, 용재, 시공정도 및 층별 효용성 등 제 가격형성요인을 종합적으로 고려하여 건물과 대지권(소유권)을 일체로 한 거래사례비교법(평가선례)으로 시산가액을 산정한 후, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통하여 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

5. 기타 참고사항

1) 본건 아파트는 대지권과 건물을 일체로 평가한 후, 한국부동산연구원에서 제시한 「 주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표 」에 의거하여 토지와 건물가격을 배분하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 본건은 거주자 부재로 인해 내부구조 및 마감상태 등의 확인이 곤란하여 동일단지내의 유사단위세대의 일반적인 마감상태 및 건축물대장평면도 등에 의거 통상적인 상태를 상정하여 평가하였는 바, 리모델링여부, 내부구조변경 등 경매참여시 재확인이 필요합니다.

3) 대상물건은 구분소유 건물로서 [집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률] 제20조 제②항에 의거 건물의 전유부분과 그 대지사용권을 분리하여 처분할 수 없으나, 귀 법원의 요청에 의거하여 한국부동산연구원에서 발표한 집합건물 구분평가시 토지.건물 배분비율 등을 참작하여 토지.건물의 배분 금액을 구분건물 감정평가명세표에 표시하였습니다.

Ⅱ. 감정평가액의 산출근거

1. 감정평가의뢰물건의 개요

소재지		대구광역시 동구 율하동 1228			
건물명/동		에스엠안아주 제106동			
건물의 구조		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하층 지상15층			
건물용도		아파트		사용승인일	2009.06.25
기호	층/호	면적(㎡)			비고
		전유	공용	대지권	
1	제15층 제1505호	59.9420	-	40.152	-

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 인근지역 내 사례의 선정

1) 인근지역 내의 사례

(출처: 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS 및 등기사항전부증명서)

기호	소재지	건물명/동/층/호	전유 면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	거래금액 (평가금액)	거래시점 (기준시점)
1	율하동 1228	에스엠안아주 103동 1405호	59.973	40.1728	경매	289,000,000 (4,819,076원/㎡)	2023.01.03
2	율하동 1228	에스엠안아주 103동 701호	59.973	40.1728	경매	249,000,000 (4,152,076원/㎡)	2025.08.26
3	**율하동 1228**	**에스엠안아주 102동 1403호**	**59.9969**	**40.1889**	**경매**	**270,000,000 (4,500,000원/㎡)**	**2026.01.25**
4	율하동 1228	에스엠안아주 106동 1007호	59.973	40.1728	거래 사례	250,000,000 (4,168,542원/㎡)	2025.07.08

2) 사례의 선정

사례(3)는 본건과 동일한 단지 및 동에 소재하는 단위세대로서 층별. 위치별 등 제반 가격형성요인이 경쟁.대체관계에 있는 사례로서 비교성이 높습니다.

3. 감정평가액의 산출

1) 사례가격: 4,500,000원/㎡

2) 사정보정: 1.000

별도 사정보정요인 없음.

3) 시점수정: 1.00000

*시점수정은 국토교통부에서 조사.발표하는 “아파트매매가격지수”를 기준으로 시점수정치를 산정하였습니다.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

[아파트]

지역 :대구광역시 동구(26.01.25~26.01.27)

거래시점 : 2026.01.25, 2025년12월 지수를 적용 함

기준시점 : 2026.01.27, 2025년12월 지수를 적용 함

2026.01.25 매매 가격지수 (적용:2025년12월) : 98.1

2026.01.27 매매 가격지수 (적용:2025년12월) : 98.1

시점수정치 : 98.1/98.1≒1.00000

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4) 가치형성요인비교

개별요인			격차율	비교내역
요인 구분	비교항목	세부항목		
(단지) 외부 요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성	1.00	동일단지에 소재하는 사례로서 단지 외부요인 대등합니다.
		공공시설과의 거리 및 편의성		
	교통 및 도보의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조, 계통, 접면)		
		획지·단지의 여건(경사지, 고저)*		
	교육환경	교육시설(유치원, 초등학교 등)과의 거리, 등하교의 편리성		
		인근 교육시설의 종류, 학군 선호도		
	자연환경	자연환경(조망, 경관, 풍치 등), 공원 및 녹지 등과의 접근성		
	거주환경	거주환경 조성상태		
		거주환경 저해시설(오염시설, 공해 및 소음유발시설, 위험 및 혐오시설 등)의 유무 및 거리		
(단지) 내부 요인	시공사의 브랜드		1.00	동일단지에 소재하는 사례로서 단지 내부요인 대등합니다.
	건물의 규모	총 세대수, 건물의 최고 층수		
	단지의 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 공간적 쾌적성(용적률, 건폐율 등)		
		조경 및 녹지 등 조성상태		
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질		
		현관구조(계단식, 복도식), 외부구조(판상형, 타워형, 혼합형 등), 내진설계, 필로티 유무*		
		난방방식(지역난방, 개별난방 등), 각종 설비(승강기 등)의 유무 및 상태		
	건물의 노후도	경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부		
	주차시설 및 공용시설의 상태	세대당 주차대수, 지하 주차장의 유무 및 세대 연결성, 차량 진출입의 용이성, 기계식 주차장의 유무 및 비율		
		주민공동시설(커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태		
	보안 및 유지관리	보안 및 유지관리 체계 및 관리상태		

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

개별요인			격차율	비교내역
요인 구분	비교항목	세부항목		
호별 요인	층별 효용	-	1.00	충별.위치별.향별 효용성, 전유면적 및 대지사용권 등 호별요인 대등합니다.
	위치별 효용 (동별 및 라인별)	일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도		
		엘리베이터, 계단으로의 접근성		
		소음의 영향 정도		
		사생활 침해의 정도		
		공용시설·교육시설·교통시설 등과의 접근성, 편익시설의 접근성❖		
	향별 효용			
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기		
	내부 설계 및 구조	평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용정원 여부, 다락·테라스·베란다 등의 유무*		
		반지하의 상태(전면 완전 노출형 등)*		
기타 요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	1.00	개발사업 가능성 등 기타요인 대등합니다.
	행정적 규제	용도지역 등		
	기타 가치에 영향을 미치는 요인			
누 계			1.000	

5) 감정평가액(비준가액)의 결정

기호	사례 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적 비교	그밖의 요인	시산가격
1	4,500,000	1.000	1.00000	1.00	59.9420	1.00	269,739,000

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사가격

가격수준	260,000,000 원/세대 ~ 280,000,000 원/세대 수준인 것으로 조사됨.

Ⅳ. 감정평가액 및 결정의견

1. 감정평가액

기호	공 부 (의 뢰)		사 정		감정평가액
	종별	면적(㎡)	종별	면적(㎡)	
1	아파트	1세대	아파트	1세대	₩270,000,000-

2. 결정의견

상기 평가사례와 거래사례, 인근 유사부동산의 가격수준 등을 종합적으로 검토한 결과 거래사례(평가선례) 비교법에 의한 감정가격의 합리성이 인정되는 바, 이를 평가대상 부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

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
1.	1동의 건물의 대구광역시 동구 율하동 [도로명주소] 대구광역시 동구 안심로16길 29	표시 1228 에스엠 안아주 106동	아파트	철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 지하층 지상15층				
				1층	540.2575			
				2층~14층 각	594.0303			
				15층	429.1569			
				부속건축물				
				부1)				
			경비실1.	철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 1층	17.64			
				부2)				
			경비실2.	철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 1층	11.76			
				부3)				
			관리 사무소, 주민공동 시설, 문고, 보육시설, 엠디에프실 경로당	철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 지하1층. 지상1층. 지상2층.	717.0152			
				부4)				
			지하	철근콘크리트구조	11,880.8984			

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
			주차장, 기계실, 전기실, 발전기실	(철근) 콘크리트지붕 지하1층				
	전유부분의	건물의	표시					
				(내) 철근콘크리트조 15층 1505호	59.9420	59.942	270,000,000	비준가액
	대지권의	목적인	토지의	표시				
	토지의 표시:1. 대구광역시 동구 율하동	1228	대		16,937.3			
	대지권의 종류:1.	소유권						
	대지권의 비율:1.			소유권/대지권	40.152 16,937.3x---- 16,937.3	40.152		
						토지·건물	**배분내역**	
						토 지 :	**108,000,000**	
						건 물 :	**162,000,000**	
	합 계						**₩270,000,000.-**	
			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 동구 율하동에 소재하는 "대구지하철 1호선 율하역" 남동측 인근에 위치하는 "에스엠안아주 제106동 제15층 제1505호" 단위세대로서, 부근 일대는 대단지 아파트, 다가구주택, 근린생활시설 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건 소재 아파트단지까지 차량 출입 가능하며, 간선도로와 거리 및 접근성 및 인근에 대구지하철 1호선역인 율하역이 소재하는 등 제반 교통사정은 편리합니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하층, 지상15층(106동) 건 중 제15층 제1505호 단위세대로서
[사용승인일:2009.06.25]
외벽: 세멘몰탈위 페인팅,
내벽: 벽지 및 내장타일 마감 등,
바닥: 장판지 및 내장타일 마감 등,
창호: 하이샤시 이중창호입니다.

(4) 이용상태

아파트로 이용 중입니다.

(5) 설비내역

위생설비, 급.배수설비, 승강기설비, 화재탐지설비, 소화전설비, 도시가스공급설비 및 도시가스에 의한 난방설비되어 있습니다.

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

인접필지와 등고 평탄한 부정형의 토지로서 아파트부지로 이용 중입니다.

(7) 인접 도로상태등

본건소재 단지 서측으로 노폭 약 25미터, 북측으로 노폭 약 20미터, 남측으로 노폭 약 4미터 내외의 포장도로와 각각 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 소로3류(폭 8m 미만)(특수도로)(접합),
중로1류(폭 20m~25m)(집산도로)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(집산도로)(접합),
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
상대보호구역(2015-03-16)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2014-04-22)<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>,
택지개발지구<택지개발촉진법>.

(9) 공부와의 차이

없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 등은 미상입니다.

광역위치도

소 재 지	대구광역시 동구 율하동 1228 에스엠안아주 106동 15층 1505호



위 치 도

소 재 지	대구광역시 동구 율하동 1228 에스엠안아주 106동 15층 1505호



위 치 도

소 재 지	대구광역시 동구 율하동 1228 에스엠안아주 106동 15층 1505호



위 치 도

소 재 지	대구광역시 동구 율하동 1228 에스엠안아주 106동 15층 1505호

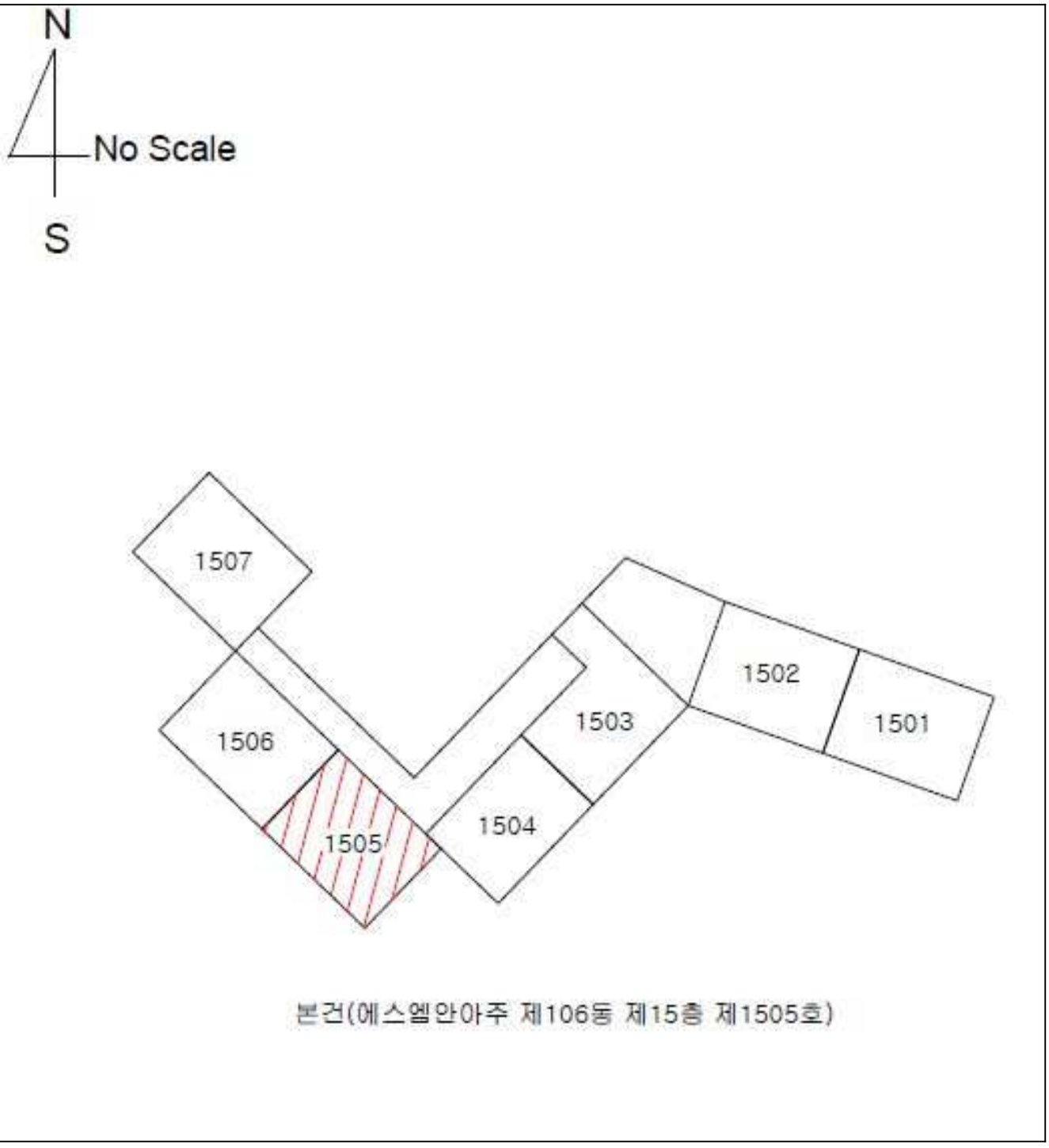


위 치 도

소 재 지	대구광역시 동구 율하동 1228 에스엠안아주 106동 15층 1505호



호별배치도



본건(에스엘안아주 제106동 제15층 제1505호)

사 진 용 지



【 본건 소재 제106동 전경 】



【 본건 소재 제106동 전경 】

사 진 용 지



【 1층 출입구 】



【 현관문 】