감 정 평 가 서

Appraisal Report

건 명 :	장성화 외 1명 소유물건(2026타경100395)
의 뢰 인 :	대구지방법원 사법보좌관 유상목
감정서번호 :	20260219-01

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나
타인(의뢰인 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.

벧엘감정평가사사무소

TEL. 010-7707-9090 FAX. 050-5182-3179

(부동산) 감정평가표

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

감 정 평 가 사

김주희 (인)

감정평가액	**오억이천만원정 (₩520,000,000.-)**			
의 뢰 인	대구지방법원 사법보좌관 유상목	감정평가 목적	경매	
제 출 처	대구지방법원 경매4계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	장성화 외 1명 (2026타경100395)	감정평가조건	-	
물 건 목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026. 02. 20	2026. 02. 19 ~ 2026. 02. 20	2026. 02. 20

평가내용	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	아파트	1세대	-	520,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩520,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명	메트로팔레스 306동 2층 202호

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감 정 평 가 액	비 고
	대구광역시 수성구 만촌동 [도로명주소] 대구광역시 수성구 동원로 110	1429 메트로 팔레스 306동	아파트	철근콘크리트조 경사슬라브지붕 18층 지1층 1층 ~ 18층 각	 671.69 842.28			
1 가	상동	1429	대	제3종 일반주거지역 (내) 철근콘크리트조 2층 202호 1 소유권대지권	40,801 117.99 50.5453 x------- 40,801	 117.99 50.5453	520,000,000 토지·건물 토 지 : 건 물 :	비준가격 공용부분 포함 배분내역 156,000,000 364,000,000
	합 계						**₩520,000,000.-**	
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

Ⅰ. 감정평가의 목적

본건은 대구광역시 수성구 만촌동 소재 '대구광역시립 수성도서관' 남서측 인근에 위치하는 '메트로팔레스' 306동 2층 202호에 대한 대구지방법원 경매4계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

Ⅱ. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」,「감정평가에 관한 규칙」,「감정평가 실무기준」등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2026년 2월 20일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2026년 2월 19일 ~ 2026년 2월 20일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

① 미상임.

3. 기타 참고사항

① 본건 구분건물은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유건물임.

② 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.

③ 본건은 이해관계인 부재 및 폐문 등으로 내부 확인이 불가하여 구체적 내부구조, 수리여부 및 관리상태 등을 확인할 수 없어, 집합건축물대장상 건축물현황도 등을 통해 표준적인 내부구조, 사용자재 및 통상적인 이용상황을 상정하여 평가한 바, 경매진행시 참고하시기 바람.

④ 귀 평가명령에 의한 토지부분과 건물부분의 배분가액은 한국감정평가사협회 및 한국부동산연구원에서 제시하는 토지·건물 배분비율(집합건물의 토지·건물 배분비율표)을 참조하되, 대상물건의 가격형성상 제반요인을 종합적으로 고려하여 감정평가명세표에 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

Ⅰ. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	대구광역시 수성구 만촌동 1429 메트로팔레스 306동 2층 202호
도로명주소	대구광역시 수성구 동원로 110 (만촌동, 메트로팔레스3단지)



주용도	공동주택 878개호	
주구조	철근콘크리트구조	
사용승인	2003.01.28	
건물규모	층수	18층
	연면적	144,562.47 ㎡
비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련번호	동/층/호수	용도	건물면적(㎡)			대지권(㎡)	비고(전용률(%))
			전유	공용	분양		
가	306동/2/202	아파트	117.99	76.0598	194.0498	50.5453	60.80
합계 (1개호)			117.99	76.0598	194.0498	50.5453	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

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

감정평가액 = 거래사례가격 X 사정보정치 X 시점수정치 X 가치형성요인비교치

2. 감정평가시 고려사항

-.

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련번호	소재지	동/층/호	용도	면적(㎡)		거래가액(원)(원/전유㎡)	거래시점(사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	만촌동 0000	306/4/000	아파트	117.99	194.0498	545,000,000 (@4,620,000)	2024.08.17 (2003.01.28)	-
#2	만촌동 0000	306/18/0000	아파트	117.99	194.0498	570,000,000 (@4,830,000)	2024.11.14 (2003.01.28)	-
#3	만촌동 0000	306/9/000	아파트	117.99	194.0498	485,000,000 (@4,110,000)	2025.04.24 (2003.01.28)	-
#4	만촌동 0000	306/1/000	아파트	117.99	194.0498	595,000,000 (@5,040,000)	2025.12.17 (2003.01.28)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 가

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ **비교 거래사례#1**

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

<table>
<tr><th>시군구</th><th>상승률
(시점수정치)</th><th colspan="4">산출근거</th></tr>
<tr><td rowspan="4">대구
수성구
아파트</td><td rowspan="4">-4.462%
(0.95538)</td><td colspan="2">거래시점 /
기준시점</td><td colspan="2">2024.08.17/
2026.02.20</td></tr>
<tr><td rowspan="2">매매가격
지수</td><td>사례거래 당시
지수</td><td>2024.07</td><td>103.1</td></tr>
<tr><td>기준시점 당시
지수</td><td>2026.01</td><td>98.5</td></tr>
<tr><td colspan="2">산식</td><td colspan="2">1 + (98.5 - 103.1) / 103.1
≒ 0.95538</td></tr>
<tr><td colspan="6">※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.</td></tr>
</table>

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가) / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
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	본건과 사례가 대체로 대등함.
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	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.000	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(㎡)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유㎡)		
			일련번호	단가 (원/전유㎡)						
가	306/2/202	117.99	#1	4,620,000	1.000	0.95538	1.000	4,410,000	520,335,900	520,000,000
합계		117.99	-	-	-	-	-	-	-	520,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

Ⅳ. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
본건 인근	아파트지대	광대소각	4,100,000-5,000,000	3종일주
위치별로 상이함.				

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

3. 인근 평가사례

일련번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡) 전유	면적(㎡) 분양	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가목적
(1)	만촌동 0000 301/9/000	아파트	134.98	230.0747	633,000,000 (@4,690,000)	2025.11.28 (2003.01.28)	법원경매
(2)	만촌동 0000 308/3/000	아파트	84.93	147.9416	397,000,000 (@4,670,000)	2025.07.11 (2003.01.28)	일반거래
(3)	만촌동 0000 307/1/000	아파트	84.93	149.9423	411,000,000 (@4,840,000)	2025.06.18 (2003.01.28)	법원경매
(4)	만촌동 0000 309/18/0000	아파트	84.93	148.9345	450,000,000 (@5,300,000)	2025.05.29 (2003.01.28)	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임. (출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	대구 수성구 2025년 02월 ~ 2026년 01월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	81,346,600,000	66,654,194,582	81.9	381	152	39.9

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
가	306동 2층 202호	117.99	50.5453	520,000,000
합계		117.99	50.5453	520,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

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 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

본건은 대구광역시 수성구 만촌동 소재 '대구광역시립 수성도서관' 남서측 인근에 위치하는 '메트로팔레스' 306동 2층 202호 단위세대이며, 본건 인근으로 아파트 단지, 도서관, 공원, 대형마트 및 각종 근린생활시설 등이 혼재한 지역으로서 제반 주위환경 보통임.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황 보통임.

(3) 건물의 구조

(가) 철근콘크리트조 경사슬라브지붕 지하1층/지상18층건중 306동 2층 202호 단위세대로서,
-외벽: 몰탈위 페인팅 등 마감,
-내벽: 벽지 및 타일 등 마감,
-바닥: 장판지깔기 및 타일 등 마감,
-창호: 샷시 창호임.
(사용승인일 : 2003.01.28)

(4) 이용상태

'아파트'로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 소화전설비 및 도시가스설비 등 되어있음.

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 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

남동측 하향 경사지대 내에 계단식으로 조성된 부정형의 토지로서, '아파트 건부지'로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

남서측으로 폭 약 50m 내외, 북서측으로 폭 약 25m 내외, 남동측으로 폭 약 20m 내외의 아스팔트 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(집산도로)(접합)
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(중앙초등학교)
<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(중앙초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,
비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법> (하천)은 건설과{666-2922 2991} 확인임.

(9) 공부와의 차이

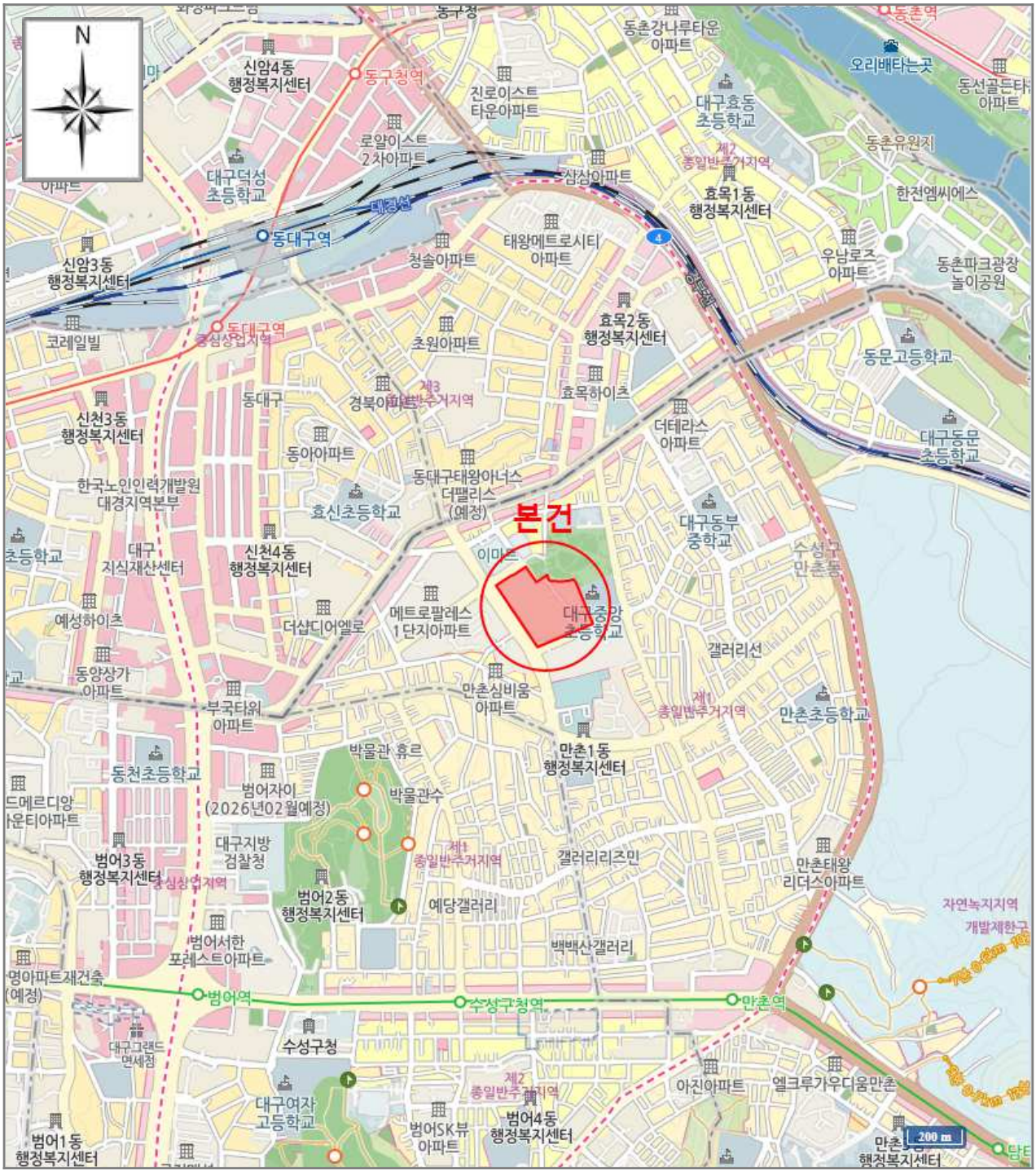
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며, 본건은 이해관계인 부재 및 폐문 등으로 내부 확인이 불가하여 구체적 내부 구조 및 수리여부, 관리상태 등을 확인할 수 없어, 집합건축물대장상 건축물현황도 등을 통해 표준적인 내부구조, 사용자재 및 통상적인 이용상황을 상정하여 평가한 바, 경매진행시 참고 하시기 바람.

광 역 위 치 도

소 재 지	대구광역시 수성구 만촌동 1429 메트로팔레스 306동 2층 202호



[범 례] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

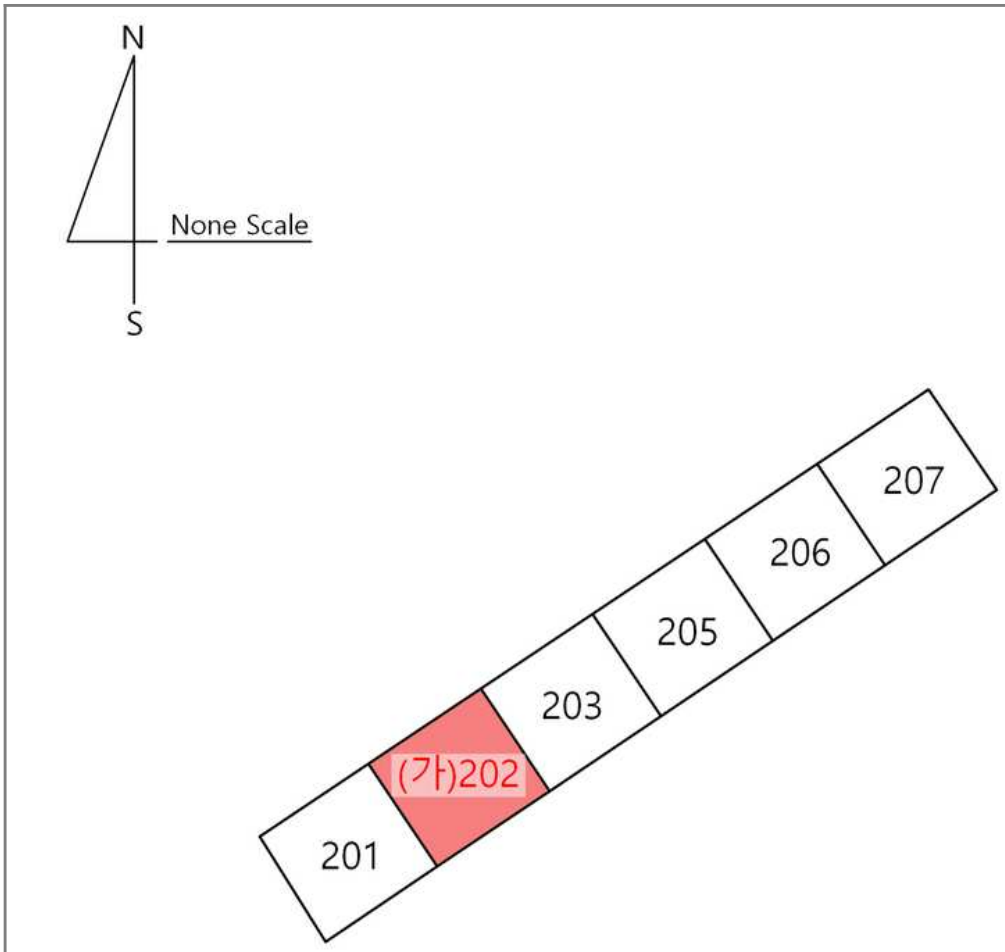
상 세 위 치 도

소 재 지	대구광역시 수성구 만촌동 1429 메트로팔레스 306동 2층 202호



호 별 배 치 도

소 재 지	대구광역시 수성구 만촌동 1429 메트로팔레스 306동 2층 202호



본건 [메트로팔레스 206동 2층 202호]

사 진 용 지

소 재 지	대구광역시 수성구 만촌동 1429



본건 아파트 전경(남동측)



본건 아파트 306동

사 진 용 지

소 재 지	대구광역시 수성구 만촌동 1429



본건 출입구



본건 현관