감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	이종운 소유물건 (2026타경100795)
의 뢰 인:	대구지방법원 사법보좌관 손현정
감정평가서번호:	A2026052001

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.

신세계감정평가사사무소

A2026052001

(부동산) 감정평가표

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

감 정 평 가 사
송주한 송주한 (인)

감정평가액	**오억일백만원정 (₩501,000,000.-)**			
의 뢰 인	대구지방법원 사법보좌관 손현정	감정평가 목적	경매	
제 출 처	대구지방법원 경매3계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	이종운 (2026타경100795)	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. 05. 21	2026. 05. 20 ~ 2026. 05. 21	2026. 05. 23

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	-	501,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩501,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 대구광역시 남구 봉덕동 소재 '대구봉덕초등학교' 북동측 인근에 위치하는 '봉덕2차화성파크드림' 제107동 제6층 제606호에 대한 대구지방법원 경매3계의 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 5월 21일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2026년 5월 20일 ~ 2026년 5월 21일에 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

임대사항 미상임.

3. 기타 참고사항

① 본건 구분건물은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」등에 따라 등기사항전부증명서상 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 현장조사시 소유자 및 이해관계인의 부재로 관련공부 및 동류형의 일반적인 구조, 마감상태등을 기준으로 평가하였으며, 구조변경 및 내부파손 등의 구체적 유무는 확인할 수 없었는 바 경매 입찰시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	대구광역시 남구 봉덕동 1657 봉덕2차 화성파크드림 제107동 제6층 제606호		
도로명주소	대구광역시 남구 대덕로 161 (봉덕동, 봉덕2차 화성파크드림)		
[봉덕2차화성파크드림]	주용도	공동주택(아파트) 499세대	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2022.12.29	
	건물규모	층수	8층/26층
		연면적	83,175.8595 ㎡
	비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련번호	동/층/호수	용도	건물면적(㎡)			대지권(㎡)	비고(전용률(%))
			전유	공용	분양		
가	107동/6/606	아파트	84.9567	86.5425	171.4992	41.7022	49.54
합계 (1개호)			84.9567	86.5425	171.4992	41.7022	-

※ 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	봉덕동 1657	10■/ ■/■■■	공동주택 (아파트)	84.9567	171.4992	515,000,000 (@6,060,000)	2025.11.10 (2022.12.29)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

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

< 사례 #1 > : 일련번호 가

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(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
남구
아파트</td><td rowspan="4">-0.598%
(0.99402)</td><td colspan="2">거래시점 /
기준시점</td><td colspan="2">2025.11.10/
2026.05.21</td></tr>
<tr><td rowspan="2">매매가격
지수</td><td>사례거래 당시
지수</td><td>2025.10</td><td>100.3</td></tr>
<tr><td>기준시점 당시
지수</td><td>2026.04</td><td>99.7</td></tr>
<tr><td colspan="2">산식</td><td colspan="2">1 + (99.7 - 100.3) / 100.3
≒ 0.99402</td></tr>
</table>

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가) / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)		격차율	비고
(단지) 외부요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
		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 및혐오시설 등)의 유무 및 거리		
(단지) 내부요인	시공사의 브랜드	-	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
	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 및상태		
	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		
호별요인	층별 효용	-	0.98	본건은 사례대비 층별효용에서 열세함.
	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)		
기타요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
	행정적 규제	-		
	기타 가치에 영향을 미치는 요인			
가치형성요인 비교치 (누계)			0.980	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(㎡)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유㎡)		
			일련 번호	단가 (원/전유㎡)						
가	107/6 /606	84.9567	#1	6,060,000	1.000	0.99402	0.980	5,900,000	501,244,530	501,000,000
합계		84.9567	-	-	-	-	-	-	-	501,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

Ⅳ. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
아파트	아파트지대	광대로변	5,700,000-6,200,000	3종일주 근린상업
본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.				

2. 인근 평가사례

일련번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가목적
			전유	분양			
(1)	봉덕동 1657 10■/■/■■■	공동주택 (아파트)	84.9762	172.4099	507,000,000 (@5,970,000)	2024.09.11 (2022.12.29)	법원경매
(2)	봉덕동1650 10■/■/■■■	공동주택 (아파트)	84.8342	164.6961	419,000,000 (@4,940,000)	2025.03.05 (2020.10.28)	일반거래

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임. (출처: 한국감정평가사협회)

3. 경매동향

용도별	대구 남구 2025년 05월 ~ 2026년 04월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
아파트	11,032,000,000	8,832,060,830	80.1	86	32	37.2

(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	제107동 제6층 제606호	84.9567	41.7022	501,000,000
합계		84.9567	41.7022	501,000,000

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

2. 기타 참고사항

-.

A2026052001

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명	봉덕2차 화성파크드림 제107동 제6층 제606호

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 남구 봉덕동 [도로명주소] 대구광역시 남구 대덕로 161	1657 봉덕2차 화성 파크드림 107동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 16층 1층 2층 ~ 16층 각	 116.5031 532.6013			
1 가	상동	1657	대	제3종 일반주거지역 근린상업지역 (내) 철근콘크리트구조 6층606호 소유권 1.x---- 대지권	20,241 84.9567 41.7022 20,241x---- 20,241	 84.9567 41.7022	501,000,000 토지・건물 토 지: 건 물:	비준가액 배분내역 200,400,000 300,600,000
	합 계						**₩501,000,000.-**	
				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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

(1) 위치 및 주위환경

본건은 대구광역시 남구 봉덕동 소재 "대구봉덕초등학교" 북동측 인근에 위치하며, 주위 일대는 아파트단지, 단독주택, 학교 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 제반 교통사정은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

가) 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 16층 건물 중 제107동 제6층 제606호 단위세대로서,
- 외벽 : 화강석붙임 및 몰탈위 페인팅 등 마감.
- 내벽 : 벽지 및 일부 타일 등 마감.
- 바닥 : 바닥재 및 일부 타일 등 마감.
- 창호 : 샤시창호임.

(4) 이용상태

공동주택(아파트)으로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 화재감지기, 소화전설비, 도시가스 공급설비, 난방설비 등이 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접필지와 등고평탄한 부정형의 토지로서, 공동주택(아파트)부지로 이용중임.

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)	

(7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 왕복 8차선 포장도로, 북측으로 왕복 3차선 포장도로, 서측으로 왕복 2차선 포장도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

봉덕동 1657 :근린상업지역, 도시지역, 제3종일반주거지역, 시가지경관지구(중심), 지구단위계획구역, 광로3류(폭 40m~50m)(2020-07-01)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(2024-12-10)(지적재조사사업 완료지구 도시계획선 정비 및 지형도면 작성)(접합), 가축사육제한구역(녹색환경과 문의바람)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역((봉덕유치원, 세부사항은 남부교육청 별도확인))<교육환경 보호에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 임대관계 : 미상임.
(2) 기타 : 없음.

A2026052001

광 역 위 치 도

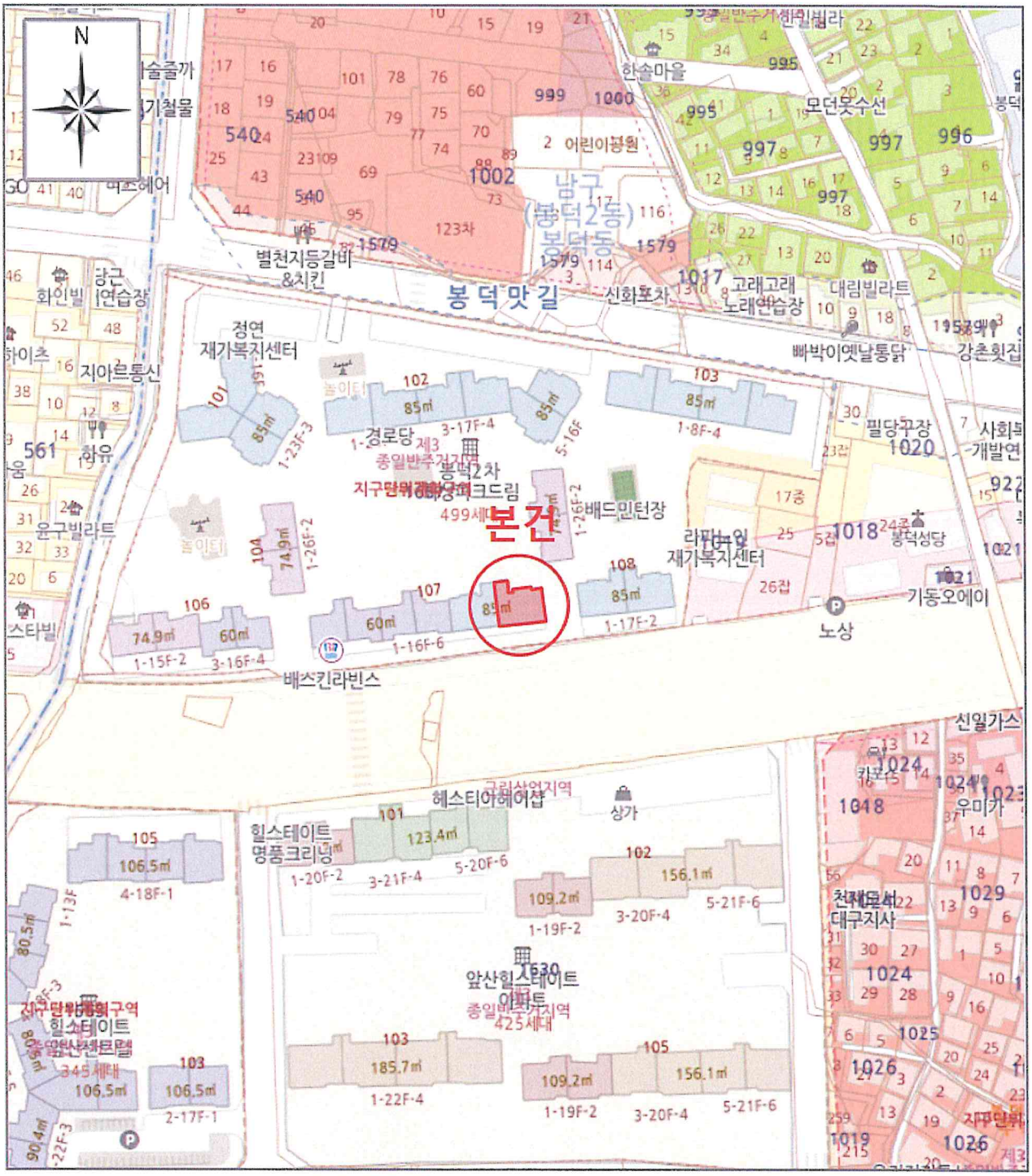
소 재 지	대구광역시 남구 봉덕동 1657 봉덕2차 화성파크드림 제107동 제6층 제606호



A2026052001

상 세 위 치 도

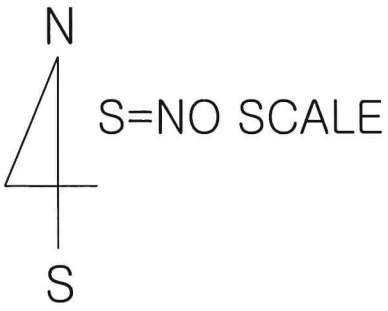
소 재 지	대구광역시 남구 봉덕동 1657 봉덕2차 화성파크드림 제107동 제6층 제606호



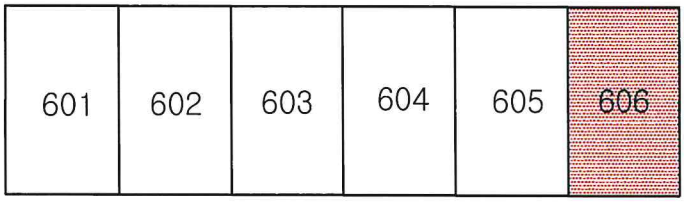
[범 례] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

현 황 도

(지적 및 건물개황도)



- 호별배치도 -



본건 [대구광역시 남구 봉덕동 1657 봉덕2차화성파크드림 107동 6층 606호]

범례					
	평가대상토지		평가건물 1층		제시외
	도로		평가건물 2층		평가제외건물
	계획도로선		평가건물 3층이상		용도지역 구분선

A2026052001

사 진 용 지

소 재 지	대구광역시 남구 봉덕동 1657 봉덕2차화성파크드림 107동 6층 606호



107동 전경(남동측인근에서 촬영)



107동 전경(남서측인근에서 촬영)

A2026052001

사 진 용 지

소 재 지	대구광역시 남구 봉덕동 1657 봉덕2차화성파크드림 107동 6층 606호



공동출입구



본건