감 정 평 가 서

건 명	장은석 소유물건(2026타경101229)
의 뢰 인	대구지방법원 사법보좌관 유상목
평가서번호	SE262-0521022



이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

세운감정평가사사무소

SE262-0521022

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
최 상 황

감정평가액	사억칠천칠백만원정(₩477,000,000.-)			
의 뢰 인	대구지방법원 사법보좌관 유상목	감정평가목적	법원경매	
채 무 자	-	제 출 처	대구지방법원 경매2계	
소 유 자 (대상업체명)	장은석 (2026타경101229)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가 조 건	-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2026.06.01	2026.05.31 ~ 2026.06.01	2026.06.01

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	1 이	아파트	1 하	- 여	477,000,000 백
	합 계					₩477,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

세운감정평가사사무소

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
	대구광역시 동구 율하동 [도로명주소] 대구광역시 동구 율하서로 23	1216 율하 롯데캐슬 탑클래스 101동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층				
				지2층	74.1388			
				지1층	101.7072			
				1층	785.092			
				2층~15층 각	754.856			
가				(내) 3층 304호 철근콘크리트구조	98.5953	98.5953	477,000,000	비준가액
1	〃	1216	대	제3종 일반주거지역	27,368.9			
			1.	소유권/대지권	60.6081 --------- 27,368.9	60.6081		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	143,100,000	
						건 물 :	333,900,000	
	합 계						₩477,000,000.-	
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가개요

1. 대상물건의 평가목적

본건은 대구광역시 동구 율하동에 소재하는 “지하철1호선 율하역” 남측 인근에 위치하는 "아파트(율하롯데캐슬탑클래스 101동 3층 304호)” 경매목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 개요

소 재 지		대구광역시 동구 율하동 1216			
건물명/동/층/호		율하롯데캐슬탑클래스 101동 3층 304호			
건물의 구조		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 15층			
용 도		아파트			
사용승인일		2015.11.26.			
기호	층/호	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권 비율 (㎡)	의뢰물건 번호
가	3층 304호	98.5953	81.4389	60.6081/27,368.9	1

3. 감정평가에 관한 근거규정 및 기준가치

본건은「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」및「감정평가에 관한 규칙」등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하되,「감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 평가하였음.

4. 기준시점 및 실지조사 실시기간

가격조사 완료일인 2026.06.01.을 기준으로 하였으며, 본건의 현황과 가격조사 등을 위한 실지조사는 2026.05.31.에 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 평가방법 및 기타 평가의견

가. 본건은「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후, 대상 물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 구분소유건물은 "집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률"의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 또한 구분건물과 토지를 일체로 하여 일반적으로 분양 및 거래가 되므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 평가목적에 따른 경매진행시 참고를 위해 토지와 건물가격을 지역적 특성, 대상부동산의 성격, 기여도 등을 고려하여 적정 배분하였으니 이점 참고하시기 바랍니다.

다. 본건은 거주자 부재로 인하여 탐문조사, 관련자료 등에 의거하여 내부현황을 파악하였으며, 일반적인 상태를 전제하여 평가하였음.

Ⅱ. 대상물건의 가격산출 내역

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의가액을 산정하는 거래사례비교법으로 평가액을 산정하였음.

2. 비교거래사례의 선정

본건이 속한 공동주택단지의 실거래사례 중에서 물적 유사성이 높고, 시점수정이 가능한 거래사례(2)를 비교거래사례로 선정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(자료출처_등기사항전부증명서,감정평가정보체계)

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	거래금액	거래시점	비고
1	동구 율하동 1216	율하롯데캐슬 탑클래스 103동	13층/130*	98.5953	500,000,000	2026.04.09	미등재
2	동구 율하동 1216	율하롯데캐슬 탑클래스 101동	7층/70*	98.5953	480,000,000	2026.02.24	-
3	동구 율하동 1216	율하롯데캐슬 탑클래스 103동	14층/140*	98.5953	480,000,000	2025.11.22	-

3. 사정보정

거래시점 당시 시장상황 및 일반적인 시장가격수준 등을 고려할 때 특별한 사정보정 요인은 없는 것으로 판단됨.(1.000)

4. 시점수정

(1) 적용

한국부동산원에서 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 “대구광역시 동구 아파트 부분 매매 가격지수”를 활용하여 적용함.

(2) 시점수정치 계산

▶ 사례 매매시점(2026.02.24.) 매매 가격지수 (적용:2026년01월) : 100.0
▶ 본건 기준시점(2026.06.01.) 매매 가격지수 (적용:2026년04월) : 100.3
▶ 시점수정치 : 100.3/100.0≒1.00300

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인비교

개별요인		격차율		비고
조건	세항목	사례	본건	
외부요인	대중교통의 편의성(지하철,버스정류장)	1.00	1.00	대등함
	교육시설의 위치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성(가로의 폭·구조 등)			
	공공시설 및 편익시설 등의 위치			
	자연화경(조망·경관 등)			
건물요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대등함
	단지세대수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식·계단식)			
개별적 요인	층별·향별·위치별(동별 및 라인별)차이	1.00	0.99	층별 효용 등에서 열세함
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면 방식			
기타요인	기타 가치에 미치는 요인	1.00	1.00	대등함
누계		0.990		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 비준가액

기호	비교거래 사례가격	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가액
가	480,000,000	1.000	1.00300	0.990	98.5953/ 98.5953	476,625,600

Ⅲ. 인근 유사부동산의 가격수준

1. 시장탐문가격(유사부동산의 가격수준)

시장탐문에 의하면 본건 인근에 소재하는 유사한 공동주택의 가격수준은 건물상태, 층별, 위치별 효용성 등의 제반 개별요인에 따라 차이가 나며, 420,000,000 ~ 500,000,000원 수준으로 파악되었음.

2. 유사물건의 평가사례

사례	소재지	건물명	층/ 호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	기준 시점	평가액
1	동구 율하동 1216	율하롯데캐슬 탑클래스 104동	10층/ 100*	98.78	조세	2025.05.28	441,000,000
2	동구 율하동 1216	율하롯데캐슬 탑클래스 105동	9층/ 90*	98.6	법원 경매	2023.07.07	450,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액 결정

1. 결정의견

대상 물건과 유사한 인근지역내 거래사례 및 인근 유사 물건의 정상적인 거래가격수준 등을 종합적으로 검토하고, 평가목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가격의 합리성이 인정되어 다음과 같이 결정하였음.

2. 감정평가액 결정

(가): ₩477,000,000.-

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경 2. 교통상황 3. 건물의 구조 4. 이용상태
5. 설비내역 6. 토지의 형상 및 이용상태 7. 인접 도로상태
8. 토지이용계획 및 제한상태 9. 공부와의 차이 10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1. 위치 및 주위환경

본건은 대구광역시 동구 율하동에 소재하는 "지하철1호선 율하역" 남측 인근에 위치하며, 주위는 대규모 아파트단지, 각종 근린생활시설 및 다가구주택 등으로 형성되어 있음.

2. 교통상황

본건까지 차량 출입은 가능하며, 시내버스정류장 및 지하철1호선 율하역이 인근에 각각 위치하여 제반교통사정은 양호함.

3. 건물의 구조

(가): 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕(101동) 15층 중 3층 304호 단위세대로서,
외벽: 석재타일, 몰탈위페인팅 등 마감
내벽: 벽지도배 및 타일 등 마감
바닥: 일반 바닥재 및 타일 등 마감
창호: 샷시이중창호 등임.

4. 이용상태

아파트임.

5. 설비내역

급배수 · 위생설비, 승강기, 옥내소화전, 도시가스공급설비, 개별난방설비 등이 되어있음.

6. 토지의 형상 및 이용상태

인접지 및 인접도로와 등고평탄한 대체로 사다리형 토지로서, "아파트부지"로 이용중임.

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경 2. 교통상황 3. 건물의 구조 4. 이용상태
5. 설비내역 6. 토지의 형상 및 이용상태 7. 인접 도로상태
8. 토지이용계획 및 제한상태 9. 공부와의 차이 10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

7. 인접 도로상태

북서측, 남측으로 왕복4차선 및 동측으로 왕복5차선도로가 각각 형성되어 있음.

8. 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 소로3류(폭 8m 미만)(특수도로(보행자전용도로))(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(특수도로)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(집산도로)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2015-03-16)<교육환경보호에 관한 법률>, 비행안전제2구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 택지개발지구<택지개발촉진법>

9. 공부와의 차이

없음.

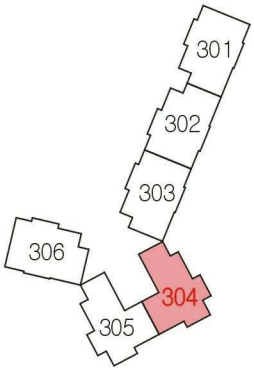
10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1)임대관계: 미상임.
(2)기타: 본건은 거주자 부재로 인하여 탐문조사, 관련자료 등에 의거하여 내부상황을 파악하였음.

상 세 위 치 도



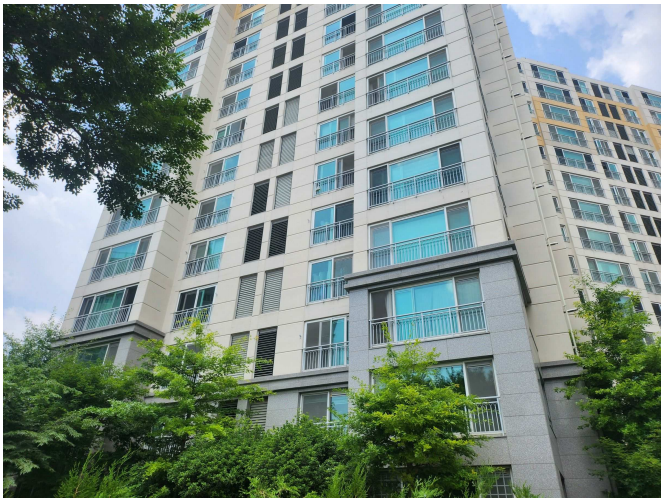
Free Scale



대구광역시 동구 율하동 1216 율하롯데캐슬탑클래스 101동 3층 304호

세운감정평가사사무소

사 진 용 지



본건 전경



본건 전경



1층 입구 전경



본건 입구 전경