감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	이승엽 소유물건(2026타경101230)
의 뢰 인:	대구지방법원 사법보좌관 손현정
감정평가서번호:	EH2605-20037

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.

이한감정평가사사무소

대구광역시 북구 연경중앙로 3, 203호(연경동, 대성플라자)

TEL. (053) 983-3600, FAX. (053) 982-5600

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
이 성 한 이 성 한 (인)

감정평가액	이억일천만원정(₩210,000,000.-)			
의 뢰 인	대구지방법원 사법보좌관 손현정	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	대구지방법원 경매3계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	이승엽 (2026타경101230)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록 외	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.05.29	2026.05.29 ~ 2026.05.29	2026.06.02

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	1개호 이	아파트 하	1개호 여	- 백	210,000,000
	합 계					₩210,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 대구광역시 동구 동호동 소재 대구지하철 1호선 '각산역' 남서측 인근에 위치하는 '상록아이투빌아파트' 제203동 제4층 제406호에 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 29일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2026년 5월 29일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

별도의 감정평가조건 없음.

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

임대사항은 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 본건은 소유자 등 이해관계인의 부재로 아파트의 내부현황 및 구조 등은 확인하지 못하였으나 현관출입문의 표시, 건축물현황도, 탐문조사 및 동류형 물건의 일반적인 상황 등을 고려하여 평가하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	대구광역시 동구 동호동 362 상록아이투빌아파트 제203동 제4층 제406호
도로명주소	대구광역시 동구 동호로 47 (동호동, 상록아파트/상록아이투빌아파트)



주용도	아파트 119세대	
주구조	철근콘크리트구조	
사용승인	2004.04.28	
건물규모	층수	지상 15층
	연면적	12,556.341 ㎡
비고	-	

2. 각 호별 상세 개요

일련번호	동/층/호수	용도	건물면적(㎡)			대지권(㎡)	비고(전용률(%))
			전유	공용	분양		
가	203/4/406	아파트	84.98	44.667	129.647	49.092	65.55
합계 (1개호)			84.98	44.667	129.647	49.092	-

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

1. 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.

2. 구분소유건물의 토지, 건물 가격배분

구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 통상적으로 이에 따라 분양 및 거래가 이루어지므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 의뢰인 요청에 의하여 부동산의 평가가격을 토지 및 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표상에 부기하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

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

없음.

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	동호동 362	***/*/***	아파트	84.98	129.647	215,000,000 (@2,530,000)	2025.09.18 (2004.04.28)	-
#2	동호동 362	***/**/****	아파트	84.98	129.647	230,000,000 (@2,710,000)	2025.07.08 (2004.04.28)	-

(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
동구
아파트</td><td rowspan="4">-0.199%
(0.99801)</td><td colspan="2">거래시점 /
기준시점</td><td colspan="2">2025.09.18/
2026.05.29</td></tr>
<tr><td rowspan="2">매매가격
지수</td><td>사례거래 당시
지수</td><td>2025.08</td><td>100.5</td></tr>
<tr><td>기준시점 당시
지수</td><td>2026.04</td><td>100.3</td></tr>
<tr><td colspan="2">산식</td><td colspan="2">1 + (100.3 - 100.5) / 100.5
≒ 0.99801</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 층별효용 등 호별요인에서 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	203/4 /406	84.98	#1	2,530,000	1.000	0.99801	0.980	2,470,000	209,900,600	210,000,000
합계		84.98	-	-	-	-	-	-	-	210,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

Ⅳ. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
구분건물	공동 주택지대	중로변	2,400,000-2,700,000	3종일주
본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.				

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)	동호동 362 ***/*/***	아파트	84.98	129.647	222,000,000 (@2,610,000)	2024.02.14 (2004.04.28)	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임. (출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	대구 동구 2025년 05월 ~ 2026년 04월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	35,290,000,000	28,189,956,827	79.9	500	143	28.6
아파트	24,125,500,000	20,381,265,528	84.5	251	93	37.1

(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	제203동 제4층 제406호	84.98	49.092	210,000,000
합계		84.98	49.092	210,000,000

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

없음.

EH2605-20037

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명	상록아이투빌아파트 제203동 제4층 제406호

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
	대구광역시 동구 동호동 [도로명주소] 대구광역시 동구 동호로 47	362 상록 아이투빌 아파트 203동	아파트	철근콘크리트 벽식구조 철근콘크리트, 박공구조지붕 15층				
				1층	763.660			
				2 ~ 4층 각	849.295			
				5 ~ 15층 각	840.436			
1 가	〃	362	대	제3종 일반주거지역 (내) 철근콘크리트 벽식구조	45,458.6			
				제4층 제406호	84.980	84.980	210,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함
				소유권 1.---- 대지권	49.092 45,458.6 x--- 45,458.6	49.092		129.647㎡
						토지・건물 토 지: 건 물:	배분내역 105,000,000 105,000,000	
	합 계						**₩210,000,000.-**	
				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 동구 동호동 소재 대구지하철 1호선 '각산역' 남서측 인근에 위치하고 있음. 부근 일대는 아파트단지, 단독주택, 학교 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있으며 주위환경은 보통 정도의 지역임.

(2) 교통상황

본건 아파트단지까지 차량 접근 용이하며, 인근 간선도로변에 버스승강장, 지하철역이 소재하는 등 일반대중교통사정은 보통 정도임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트벽식구조 철근콘크리트 박공구조지붕 15층건 중 제203동 제4층 제406호
단위세대로서,
외벽 : 몰탈위 페인팅 등 마감,
내벽 : 벽지도배, 타일 등 마감,
바닥 : 바닥재, 타일 등 마감,
창호 : 새시창호임.

(4) 이용상태

아파트로 이용 중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 화재탐지설비 및 난방설비 등이 되어 있음.

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

본건 토지는 인접지와 대체로 등고 평탄한 부정형이며, 건부지(아파트)로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 아파트단지 남동측으로 왕복 4차선의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

동호동 362 :제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(2002-12-31), 소로1류(폭 10m~12m)(국지도로)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(보조간선도로)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제2구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 택지개발지구기타(택지개발완료,공동주택(아파트)용지)<택지개발촉진법>, 택지개발지구기타(택지개발완료지구)<택지개발촉진법>, <추가기재>하천구역에 대하여는 건설과 문의바람

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 : 미상임.
기타 : 없음.

광 역 위 치 도

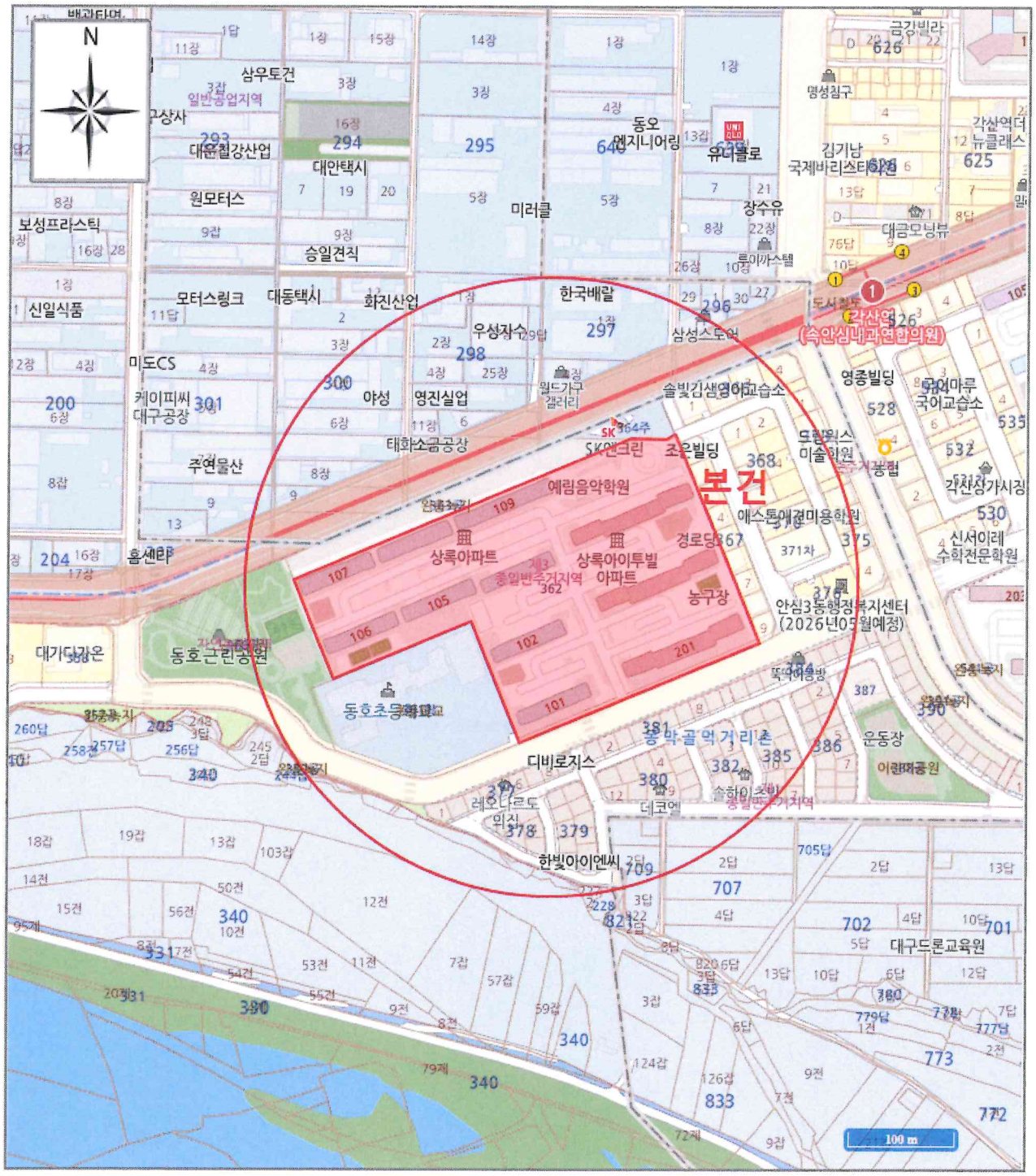
소 재 지	대구광역시 동구 동호동 362 상록아이투빌아파트 제203동 제4층 제406호



EH2605-20037

상 세 위 치 도

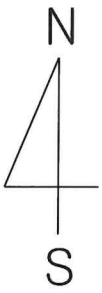
소 재 지	대구광역시 동구 동호동 362 상록아이투빌아파트 제203동 제4층 제406호



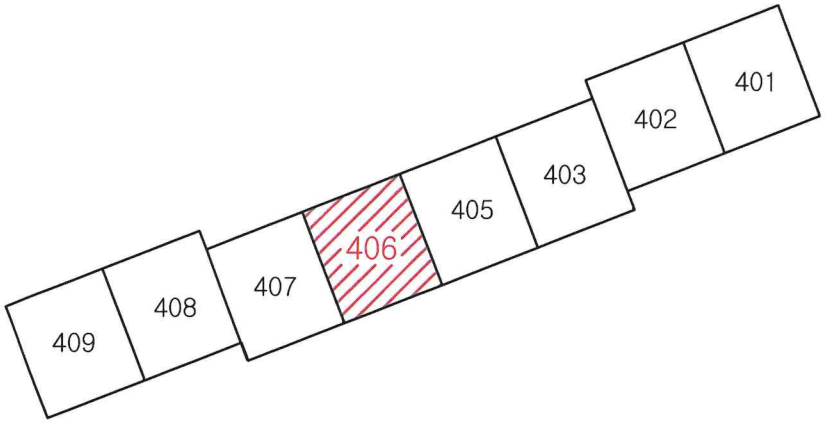
[범 례] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

현 황 도

(호별배치도)



Non Scale



[본건] 상록아이투빌아파트 제203동 제4층 제406호

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

EH2605-20037

사 진 용 지

소 재 지	대구광역시 동구 동호동 362



본건 전경



본건 입구