감 정 평 가 서

건 명	이현목 소유물건 (2026타경101255)
의 뢰 인	대구지방법원 사법보좌관 유상목
감정서번호	예경260527-01

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

예경감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

정 영 미

감정평가액	사억오천삼백만원정(₩453,000,000.-)				
의 뢰 인	대구지방법원 사법보좌관 유상목	감정평가목적	법원경매		
채 무 자	-	제 출 처	대구지방법원 경매2계		
소 유 자 (대상업체명)	이현목 (2026타경101255)	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
		2026.06.10	2026.06.09 ~ 2026.06.10		2026.06.10

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	1세대 이	구분건물	1세대 하	- 여	453,000,000 백
	합 계					₩453,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가개요

1. 감정평가 목적

본건은 대구광역시 수성구 만촌동 소재 "대구중앙초등학교" 서측 인근에 위치하는 "메트로팔레스" 제205동 제3층 제305호로서 경매목적의 감정평가임.

2. 대상물건 개요

▫ 구분건물

소재지(도로명주소)	대구광역시 수성구 만촌동 1356-7,1429-6 (수성구 동원로 123 (만촌동)) 메트로팔레스 205동 3층 305호

▦ 단지 내역

단지명	메트로팔레스	단지세대수	869세대
대지면적	41,135㎡	연면적	180,547.16㎡
건축면적	10,932.64㎡	용적율산정용 연면적	130,948.805㎡
건폐율	26.58%	용적률	318.34%

> 동별 건물내역

동명칭	205동	동 세대수	74세대
주구조	철근콘크리트조	연면적	8,991.83㎡
건축면적	1,663.41㎡	용적율산정용 연면적	8,991.83㎡
층수	지상21층/지하1층	사용승인일	2003-01-28

> 호별 건물내역

기호	동	층	호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권비율
(가)	205동	3층	305호	84.93	74.5648	41,135 중 33.7764/41,135

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준시점 및 조사기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사 완료일인 2026년 06월 10일을 기준시점으로 정함.

나. 실지조사 실시기간

현장조사 및 관련자료조사 : 2026년 06월 09일, 2026년 06월 10일.

4. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

본건의 평가목적을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법

가. 부동산에 대한 감정평가방법은 비용성의 원리에 기초한 원가법, 시장성의 원리에 기초한 거래사례비교법 및 공시지가기준법, 수익성의 원리에 기초한 수익환원법이 있음.

나. 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

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

라. 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

마. 공시지가기준법이란 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

2. 감정평가방법의 적용규정

가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』등 관계 법령과 『감정평가 실무기준』에 의거함.

나. 『감정평가에 관한 규칙』제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.

다. 『감정평가에 관한 규칙』제12조 제1항에서는 대상물건별 주된 감정평가방법, 제14조에서는 토지의 감정평가방법, 제15조에서는 건물의 감정평가방법, 제16조에서는 토지와 건물의 일괄 감정평가방법을 규정하고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 대상물건에 대한 감정평가방법의 적용

가. 구분소유건물의 평가방법

· 본건은 구분건물로서 인근 유사 아파트의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별 · 향별 · 위치별 효용성 등의 제반 가치형성요인을 종합참작하여 건물부분과 대지권을 일체로 한 「거래사례비교법」을 적용하였으며, 대상물건의 특성상 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여『감정평가에 관한 규칙』제12조 제2항 단서규정에 의거 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교 · 검토는 생략하였음.

나. 구분소유건물의 토지 · 건물 가격배분

· 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지 · 건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 의하여 평가대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표상에 부기하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 구분건물감정평가액 산출근거

1. 비교사례 선정

가) 인근지역의 실거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

기호	소재지	해당층/최고층	전유면적(㎡)	대지권 지분	사용승인일	거래가격(전유면적단가)	사례일자
(ㄱ)	만촌동 1356-7외 1필지 메트로팔레스 207동 3층 3**호	3층/22층	84.93	41,135 중33.7764	2003.01.28	390,000,000 (@4,592,016/㎡)	2025.08.28
(ㄴ)	만촌동 1356-7외 1필지 메트로팔레스 210동 6층 6**호	6층/22층	84.93	41,135 중33.7764	2003.01.28	460,000,000 (@5,416,225/㎡)	2025.11.29
(ㄷ)	만촌동 1356-7외 1필지 메트로팔레스 202동 2층 2**호	2층/20층	84.93	41,135 중33.7764	2003.01.28	433,000,000 (@5,098,316/㎡)	2026.02.24

나) 비교사례의 선정

상기 거래사례 중 대상물건과 위치, 규모, 용도, 층별 및 위치별 효용도 등에서 정상가격산정을 위한 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 실거래사례 중 아래의 사례를 비교사례로 선정함.

대상물건별 사례기호	본건 기호(가) : 사례(ㄴ)

2. 사정보정

비교거래사례는 인근지역의 유사물건 가격수준 등을 고려할 때 정상적인 거래사례로 판단되어 사정보정요인 없음.(1.00).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점수정

가) 시점수정 자료의 선정

· 주거용 구분건물(아파트, 연립주택, 다세대주택)은 한국부동산원 간행 「전국주택가격동향조사」의 월간동향중 주택유형에 따른 지역별/월별 매매가격지수 활용하되, 세분화 지역별 매매가격지수를 우선 적용하여 산정함.

나) 시점수정의 산정

(1) 대구 수성구 / 아파트 매매가격지수 (2025-11-29~2026-06-10)

시점자료	(평가)기준시점 당시(a)	(거래)사례시점 당시(b)	시점수정치(c=a/b)
대구 수성구 / 아파트 매매가격지수	100.2	99.7	1.00502 (0.502% 상승)

▷시점수정치계산 : [대구 수성구] - [아파트] 매매가격지수(2025-11-29~2026-06-10)

사례시점 : 2025-11-29 : 거래시점의 직전달인 2025년 10월지수(99.7)를 적용함.

기준시점 : 2026-06-10 : 기준시점의 직전달인 2026년05월지수를 적용하여야 하나 미고시로서 2026년 04월지수(100.2)를 적용함.

▶매매가격지수 변동률 : 100.2 / 99.7 ≒ 1.00502

4. 지역요인 비교

사례물건과 대상물건은 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등함(1.00).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 개별요인 비교(가치형성요인)

◎기호(가) : 수성구 만촌동 1356-7외 1필지 메트로팔레스 205동 3층 305호

◎사례(ㄴ) : 수성구 만촌동 1356-7외 1필지 메트로팔레스 210동 6층 6**호

요인	비교항목	세부항목	사례대비 격차율	비고
단지 외부 요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	공공시설과의 거리 및 편의성	1.00	대등함
		인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
	교통 및 도보의 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	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 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		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

호별 요인	층별 효용		0.98	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 실내 시설 및 관리상태	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	대등함
	행정적 규제			
	기타 가치에 영향을 미치는 요인			
단지외부요인 × 단지내부요인 × 호별요인 × 기타요인			0.980	

6. 참고자료

가) 인근지역의 감정평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

기호	소재지	해당층/최고층	전유면적 대지권	사용승인일	평가금액 전유면적단가	기준시점	비고
(가)	만촌동 1356-3 메트로팔레스 102동 3층 3**호	3층/19층	84.93 40,978 중34.777	2003.01.28	430,000,000 (@5,062,993/㎡)	2024.07.05	시가참고
(나)	만촌동 1429 메트로팔레스 308동 3층 2**호	3층/18층	84.93 40,801 중36.3829	2003-01-28	397,000,000 (@4,674,437/㎡)	2025-07-11	시가참고

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 시산가액 산출

대상 기호	비교사례(a)		사정 보정 (b)	시점 수정 (c)	지역 요인 비교(d)	개별 요인 비교(e)	면적비교 (f=대상/사례)		시산가액 (전유면적당 단가) (g=axbxcxdxexf)
	기호	가격					대상	사례	
(가)	(ㄴ)	460,000,000	1.00	1.00502	1.00	0.980	84.93	84.93	453,063,016 (@5,334,546/㎡)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ. 감정평가액 결정

1. 감정평가액 결정의견

상기 시산가액은 대상물건의 층별·위치별 효용비율 및 제반 가격형성요인 등을 종합 검토하고, 인근지역내 동종 유사 물건의 정상적인 가격수준, 호가수준 등을 종합 참작하여 산정하였는바, 그 금액의 합리성이 인정되므로 다음과 같이 감정평가액을 결정함.

2. 물건별 감정평가액 결정

▫ **구분건물**

구분	기호	전용면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권비율 환산면적	감정평가액(원)	비고
구분건물	(가)	84.93	74.5648	33.7764	453,000,000 (@5,333,804/㎡)	-
구분건물 감정평가액 합계					453,000,000	

3. 감정평가액 합계

구분	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
구분건물	1세대	453,000,000	전유면적기준
감정평가액(합계)		453,000,000	

※ 세부내역은 '감정평가명세표'를 참조하시기 바랍니다.

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
	(1동의	건물의	표시)					
	대구광역시	1356-7,	공동주택	철근콘크리트조				
	수성구	1429-6	(아파트)	경사지붕				
	만촌동	메트로		21층				
		팔레스						
		205동	로비	1층	326.06			
	[도로명주소]							
	대구광역시			1층	280.33			
	수성구							
	동원로			2층~17층	각 459.82			
	123							
	(만촌동)			18층~21층	각 257.08			
	(전유부분의	건물의	표시)					
				(내)				
가				철근콘크리트조	84.93	84.93	453,000,000	비준가액
				3층 305호				(전유면적:
								84.93㎡
	(대지권의	목적인	토지의	표시)				공용면적:
	토지의	표시 :						74.5648㎡)
1	대구광역시	1356-7	대		33,318			
	수성구							
	만촌동							
2	"	1429-6	대		7,817			
	대지권의	종류 :		1.2. 소유권				
					33.7764	33.7764		
	대지권의	비율 :		1.2.	-------	-------		
					41,135	41,135		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	181,200,000	
						건 물 :	271,800,000	
	합 계						**₩453,000,000.-**	
			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 수성구 만촌동 소재 "대구중앙초등학교" 서측 인근에 위치하며, 부근 일대는 공동주택, 학교, 근린생활시설등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 용이하며, 제반 교통상황은 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 경사지붕 21층건물 내 제205동 제3층 제305호로서,
외벽 : 몰탈위페인팅등,
내벽 : 벽지 및 타일 등 마감,
바닥 : 바닥재 및 타일 등 마감,
창호 : 샷시창호 등 마감임.

(4) 이용상태

공동주택(아파트)으로 이용중 임.

(5) 설비내역

위생, 급배수 설비, 승강기 설비, 소화전설비, 화재탐지, 도시가스공급설비 및 난방설비등 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 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지와 대체로 등고평탄한 부정형 유사토지로서, 현황 대부분 "공동주택(아파트)건부지"로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북동측으로 7차로, 북서측으로 4차로, 남측으로 폭 약 8미터내외 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1)토지: 제3종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(집산도로)(접합) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(보노 유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(보노 유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법> (하천)은 건설과{666-2922 2991} 확인임.

기호(2)토지: 제3종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(보노 유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법> (하천)은 건설과{666-2922 2991} 확인

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 미상임
2) 기 타 : 본건은 현장방문 조사시점 당시 시건장치 및 거주인 부재등으로 외부에서

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)

관찰 가능한 범위내에서 조사 및 관찰하였으며 내부구조 및 내부마감재등은 건축물대장상 도면, 동단지내 동유형 건물의 일반적인 이용상황. 내부구조 및 마감재등을 기준으로 기재하였으며, 건물의 구조변경 및 내부하자등의 유무는 구체적으로 확인할 수 없는 바, 참고하시기 바랍니다.

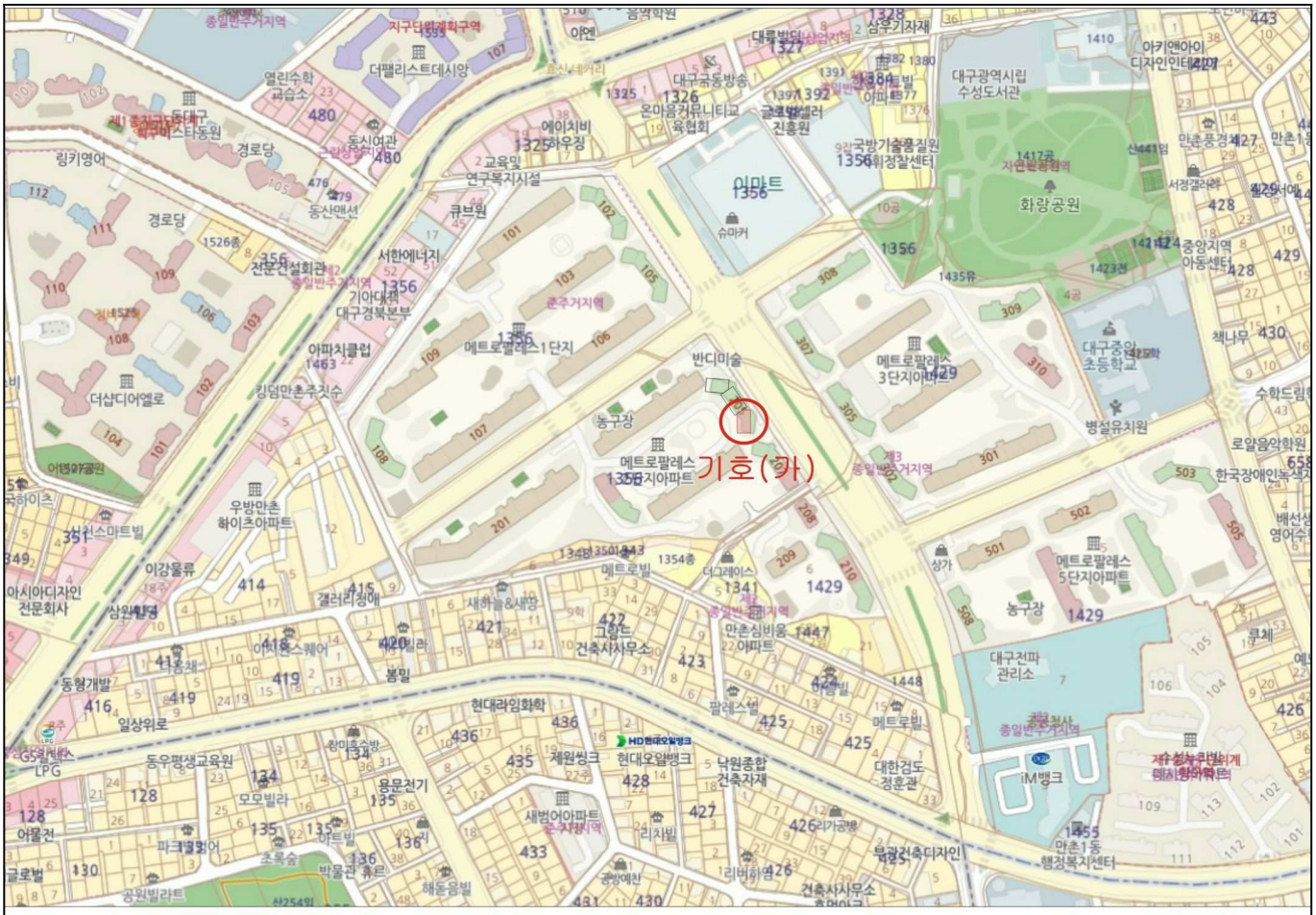
광 역 위 치 도

소 재 지	대구광역시 수성구 만촌동 1356-7외 메트로팔레스 205동 3층 305호



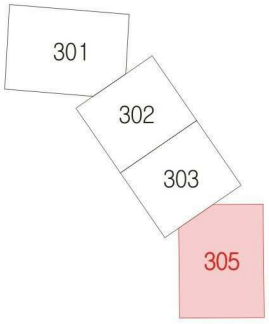
위 치 도

소 재 지	대구광역시 수성구 만촌동 1356-7외 메트로팔레스 205동 3층 305호



호별배치도

Free Scale



본건
(메트로팔레스 제205동 제3층 제305호)


205


205


1·2
205
3·5

