감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	이혜영 소유물건 (2026타경101373)
의뢰인:	대구지방법원 사법보좌관 손종욱
감정평가서 번호:	H26-0611-111

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

홍익감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

이 선 영

감정평가액	이억육천삼백만원정(₩263,000,000.-)			
의 뢰 인	대구지방법원 사법보좌관 손종욱	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	대구지방법원 경매1계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	이혜영 (2026타경101373)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.07.06	2026.07.06	2026.07.10

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
아파트	1세대	아파트	1세대	-	263,000,000
	이	하	여	백	
합 계					₩263,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 대구광역시 남구 대명동에 위치하는 **“정우 1동 10층 2호”**로서 **경매목적**을 위한 감정평가입니다.

2. 평가기준 및 감정평가의 조건

본건 감정평가는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」및「감정평가에 관한 규칙」등 관련법령이 정하는 바에 따라 평가하되,「감정평가에 관한 규칙」제5조 에 따라 “시장가치”을 기준으로 감정평가하였습니다.

3. 기준시점

2026년 07월 06일 (가격조사 완료일)

4. 실지조사.실시기간 및 내용

본건은 [감정평가에 관한 규칙] 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2026년 07월 06며, 가격조사 완료일은 2026년 07월 06일자로 귀 제시목록으로 하여 대상물건을 확인하였습니다.

5. 감정평가방법

본건 집합건물은「감정평가에 관한 규칙」제19조에 따라 인근지역 내 동유형 및 유사형 집합건물의 거래가격(평가전례)과 위치, 주위환경, 입지조건, 건물의 구조, 용재, 시공정도 및 층별 효용성 등 제 가격형성요인을 종합적으로 고려하여 건물과 대지권(소유권)을 일체로 한 거래사례비교법(평가선례)으로 시산가액을 산정한 후, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통하여 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

6. 기타 참고사항

1) 본건 아파트는 대지권과 건물을 일체로 평가한 후, 한국부동산연구원에서 제시한 「 주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표 」에 의거하여 토지와 건물가격을 배분하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

2) 본건은 거주자 부재로 인해 내부구조 및 마감상태 등의 확인이 곤란하여 동일단지내의 유사단위세대의 일반적인 마감상태를 고려하여 평가하였습니다.

II. 감정평가액의 산출근거

1. 감정평가의뢰물건의 개요

소재지		대구광역시 남구 대명동 629-1				
건물명		정우 1동 10층 2호				
건물의 구조		철근콘크리트조 슬래브지붕 12층				
건물용도		아파트			사용승인일	1979.12.22
기호	동/층/호	면적(㎡)				용도
		전유	공용	공급	대지권	
1	1동 10층 2호	140.728	31.008	-	68.264	아파트

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 인근지역 내 사례의 선정

1) 인근지역 내 사례

[자료출처 : 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS 및 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명	층/호	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	목적	금액	시점
1	대명동 629-61	정우맨션 5동	6층*호	81.818	45.631	거래사례	161,000,000	2025.12.20
2	대명동 629-61	정우맨션 6동	8층*호	81.818	45.631	거래사례	153,000,000	2026.06.19

2) 사례의 선정

거래사례(2)는 본건과 동일한 단지 내 최근 사례로서 비교성이 높습니다.

3. 감정평가액의 산출

1) 사례가격: ₩153,000,000

2) 사정보정: 1.000

별도 사정보정요인 없습니다.

3) 시점수정: 1.00000 (2026.05/2026.05 = 99.6/99.6)

*시점수정은 한국부동산원에서 조사.발표하는 “아파트매매가격지수(대구광역시 남구)”를 기준으로 시점수정치를 산정하였습니다. (2026.01 = 100.0)

한국감정평가사협회

4) 가치형성요인비교

개별요인			사례	대상	격차율	비교내역
요인 구분	비교항목	세부항목				
(단지) 외부 요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성	100	100	1.00	동일한 단지 내 속하는 바, 외부요인 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 및 혐오시설 등)의 유무 및 거리				
(단지) 내부 요인	시공사의 브랜드		100	100	1.00	동일한 단지 내 속하는 바, 내부요인 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				

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

호별 요인	층별 효용		100	100	1.00	대등함.
	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)*				
기타 요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	100	100	1.00	대등함.
	행정적 규제					
	기타 가치에 영향을 미치는 요인					
누 계					1.000	

5) 감정평가액(비준가액)의 결정

기호	거래사례 (원/세대)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	그 밖의 요인	시산가격
1	153,000,000	1.000	1.00000	1.000	140.728/ 81.818	1.000	263,161,945

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 감정평가액 및 결정의견

1. 감정평가액

기호	공 부(의 뢰)		사 정		감정평가액
	종별	면적(㎡)	종별	면적(㎡)	
1	아파트	1세대	아파트	1세대	₩263,000,000

2. 결정의견

상기 평가사례와 거래사례, 인근 유사부동산의 가격수준 등을 종합적으로 검토한 결과 거래사례(평가선례)비교법에 의한 감정가격의 합리성이 인정되는 바, 이를 평가대상부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

한국감정평가사협회

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
1.	1동의 건물의 표시 대구광역시 남구 대명동 [도로명주소] 대구광역시 남구 현충로25길 71	629-1 정우 1동	아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 12층 1층~12층 각 외 옥상 외 지하	315.59 48.58 321.37			
	전유부분의 건물의 표시 (내) 철근콘크리트조 10층 2호				140.728	140.728	263,000,000	비준가액
	대지권의 목적인 토지의 표시 토지의 표시:1. 대구광역시 남구 대명동	629-1	대		13,295			
	대지권의 종류:1.	소유권						
	대지권의 비율:1.			소유권/대지권	68.264 13,295x------ 13,295	68.264		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	157,800,000	
						건 물 :	105,200,000	
	합 계						₩263,000,000.-	
			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 남구 대명동 소재 "경상공업고등학교" 남측 인근에 위치하는 "정우맨션 1동 10층 2호"단위세대이며, 주위는 단독 및 다세대주택, 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입은 가능하며 제반교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕(1동) 지하1층, 지상12층 중 10층 2호 단위세대로서
외벽: 몰탈위페인팅 등 마감
내벽: 벽지, 일부 타일 등 마감
바닥: 바닥재, 타일 등 마감
창호: 샷시창임.

(4) 이용상태

아파트로 이용 중임.

(5) 설비내역

위생.급배수, 승강기설비, 옥내소화전, 도시가스 개별난방설비 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 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

남측 완경사지대 부정형 토지로서, 아파트건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

단지 남측으로 폭 약 8~10m 도로와 접하며, 북측으로 단지 내 도로가 형성되어 있으며,
인접필지 동일단지내 정문인 북동측으로 폭 약 8~10m의 도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 중로3류(폭 12m~15m)(2025-03-20)(접합), 가축사육제한구역(녹색환경과 문의바람)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(경상공업고등학교, 세부사항은 남부교육청 별도확인)<교육환경 보호에 관한 법률>임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 미상임.
2) 기 타 : 아파트 내부구조는 동류형 내부 및 일반적인 상황을 기준으로 함.

위 치 도

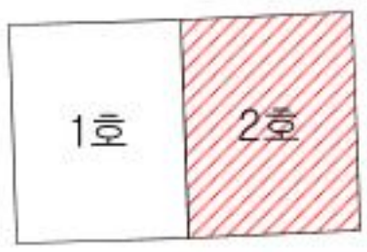
N

S

소 재 지	대구광역시 남구 대명동 629-1번지 [정우맨션 1동 10층 2호]



호별배치도



본건(정우맨션 1동 10층 2호)

한국감정평가사협회

흥익감정평가사사무소



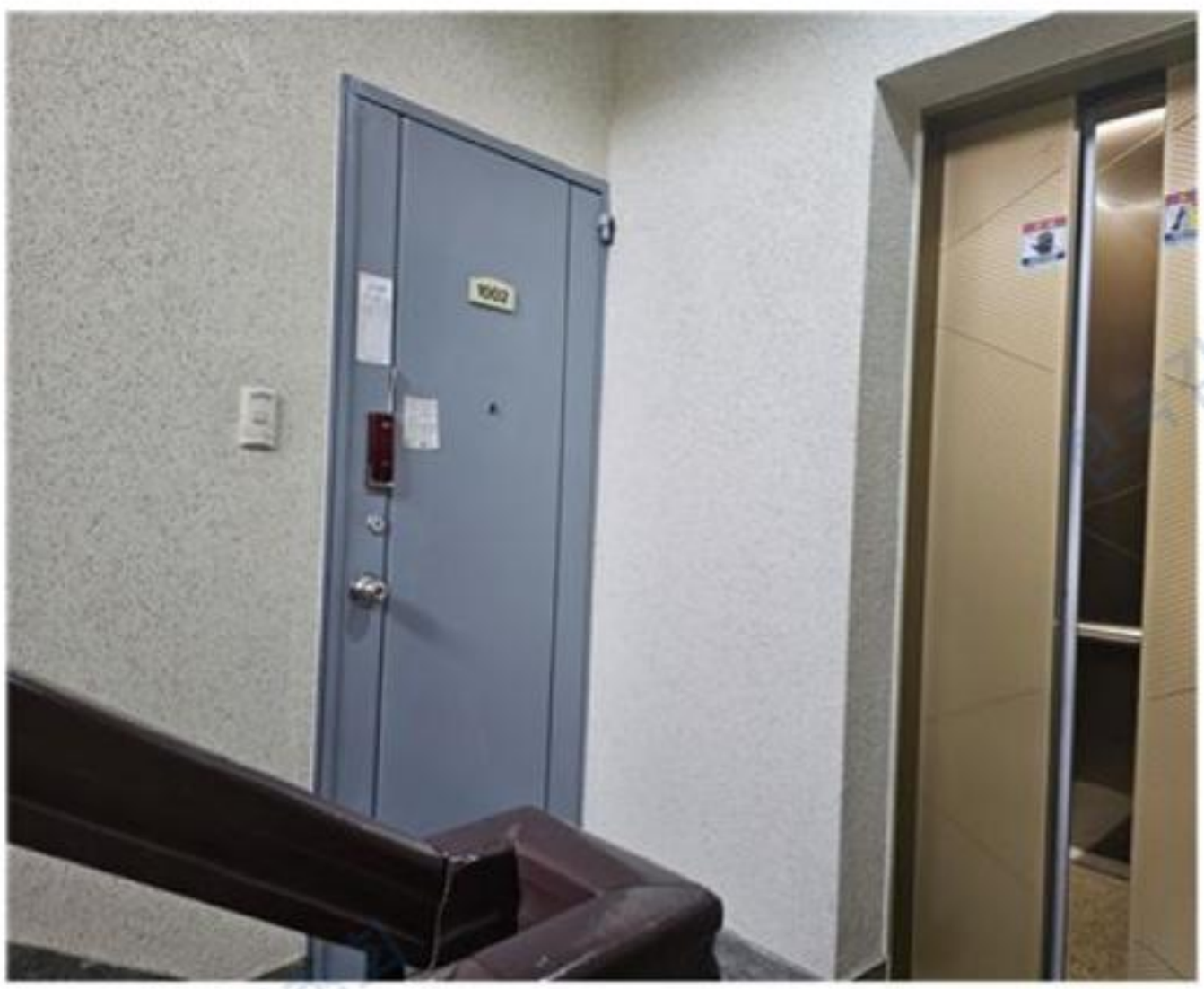
【 1동 전경 】



【 1동 전경 】



【 1층 출입구 】



【 본 건 】