감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건　　명: 이재훈 소유물건(2026타경101503)

의 뢰 인: 대구지방법원 사법보좌관 손현정

감정평가서번호: 260618-A824

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.

유원감정평가사사무소

한국감정평가사협회

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 정 철 유 (인)

감정평가액	일억칠천만원정(₩170,000,000.-)		
의 뢰 인	대구지방법원 사법보좌관 손현정	감정평가 목 적	법원경매
제 출 처	대구지방법원 경매3계	기준가치	시장가치
소 유 자 (대상업체명)	이재훈 (2026타경101503)	감정평가 조 건	-
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간 / 작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.07.21	2026.07.01 ~ 2026.07.21 / 2026.07.21

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	1개호	아파트	1개호	-	170,000,000
	이	하	여	백	
합 계					₩170,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

260618-A824

구분건물 감정평가명세표

소 재 지	대구광역시 수성구 노변동 440, 463-1
건 물 명	노변대백아파트 105동 7층 702호

기호	구 분	지목 및 용도	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비 고
1.	1동의 건물의 표시 대구광역시 수성구 노변동 440, 463-1 노변대백아파트 105동 [도로명주소] 대구광역시 수성구 노변로 11 철근콘크리트조 경사지붕 20층 아파트					
	지하1층 대피실		635.25			
	1층		656.08			
	2층		635.82			
	3층		635.82			
	4층		635.82			
	5층		635.82			
	6층		635.82			
	7층		635.82			
	8층		635.82			
	9층		635.82			
	10층		635.82			
	11층		635.82			
	12층		575.85			
	13층		575.85			
	14층		575.85			
	15층		575.85			
	16층		575.85			
	17층		575.85			
	18층		481.26			
	19층		346.40			
	20층		346.40			

260618-A824

구분건물 감정평가명세표

소 재 지	대구광역시 수성구 노변동 440, 463-1
건 물 명	노변대백아파트 105동 7층 702호

기호	구 분	지목 및 용도	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비 고
	부속건축물					
	철근콘크리트조 콘크리트					
	평슬래브지붕 지상1층 관리사무소,					
	입주자회의소		200.555			
	지상2층 독서실		201.905			
	철근콘크리트조 콘크리트					
	평슬래브지붕 지상 1층 노인정		75.16			
	철근콘크리트조 콘크리트					
	평슬래브지붕					
	지하2층 지하주차장		3,293.60			
	지하1층 지하주차장		3,100.69			
	지상1층 계단실		14.44			
	철근콘크리트조 콘크리트					
	평슬래브지붕					
	지하1층 지하주차장		1,270.25			
	지상1층 계단실		14.44			
	철근콘크리트조 콘크리트					
	평슬래브지붕					
	지하2층 지하주차장		1,503.17			
	지하1층 지하주차장		1,487.896			
	지상1층 계단실		28.88			
	철근콘크리트조 콘크리트					
	평슬래브지붕					
	지하1층 전기실,기계실		440			
	지상1층 계단실		35.2			
	철근콘크리트조 콘크리트 경사지붕					
	지상1층 재활용품 창고		57.2			
	철근콘크리트조 콘크리트 경사지붕					
	지상1층 공동경비실		28.98			
	철근콘크리트조 콘크리트 경사지붕					
	지상1층 경비실		9.66			

260618-A824

구분건물 감정평가명세표

소 재 지	대구광역시 수성구 노변동 440, 463-1
건 물 명	노변대백아파트 105동 7층 702호

기호	구 분	지목 및 용도	면적 (㎡) 공부	면적 (㎡) 사정	감정평가액	비 고
	전유부분의 건물의 표시					
	7층702호		59.97	59.97	170,000,000	비준가액
	철근콘크리트조					
	대지권의 목적인 토지의 표시					
	토지의 표시 :					
	1. 대구광역시 수성구 노변동 440	대	20,388			
	2. 동 소 463-1	대	593			
	대지권의 종류 : 1,2. 소유권					
	대지권의 비율 : 1,2.		20,981분의 31.1115	31.1115		
				토지 · 건물	배분내역	
				토 지 :	85,000,000	
				건 물 :	85,000,000	
	합 계				₩170,000,000.-	
	이 하 여 백					

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 대구광역시 수성구 노변동 440번지외 소재 노변대백아파트 제105동 제7층 제702호에 대한 대구지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 평가대상물건

기호	종류	소재지	건물명/ 동/층/호수	면적(㎡)
1	구분건물 아파트	대구광역시 수성구 노변동 440, 463-1	노변대백아파트 105동 7층 702호	전유 : 59.97 대지 : 31.1115

3. 기준가치 및 감정평가 조건

1) 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가액인 시장가치를 기준으로 하여 평가하였습니다.

2) 감정평가 조건

본건은 평가에 있어 별도의 조건은 전제하지 않고 평가하였습니다.

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 기준시점

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사완료일인 2026년 07월 21일로 하였습니다.

5. 감정평가근거 및 감정평가방법

1) 감정평가근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 및 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 평가하였습니다.

2) 대상물건의 감정평가방법

(1) 주된 감정평가방법의 적용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 "거래사례비교법"을 적용하였습니다. 거래사례비교법이란, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 의미합니다.

(2) 시산가액의 조정 및 감정평가가액 결정

대상물건의 감정평가액 결정을 위하여서는 하나 이상의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토함이 원칙이나, 구분건물의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란한 경우로 판단되는바, 시산가액 비교에 따른 합리성 검토는 생략하되, 인근 유사부동산의 거래사례 및 가격수준, 감정평가전례 등 참고자료를 통해 합리성을 검토하여 감정평가가액을 결정하였습니다.

6. 기타사항

1) 귀 평가명령에 의한 토지부분과 건물부분의 배분가액은 한국감정평가사협회 및 한국부동산연구원에서 제시하는 토지·건물 배분비율(집합건물의 토지·건물 배분비율표)을 참조하되, 대상물건의 가격형성상 제반요인을 종합적으로 고려하여 감정평가명세표에 기재하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

2) 본건은 현장조사시 폐문부재 등으로 인하여 건축물대장 및 인근 동유형 구분건물의 표준적이고 통상적인 마감상태 등을 참작하고, 외부관찰 및 현지 조사된 내용 등을 기초로 평가하였습니다.

Ⅱ. 대상물건 개요

소재지	대구광역시 수성구 노변동 440, 463-1 [도로명주소] 대구광역시 수성구 노변로 11		
건물명/동/층/호수	노변대백아파트 105동 7층 702호		
주용도	아파트	**사용승인일**	1999.8.30.
주구조	철근콘크리트조	**규모**	지하 1층 지상 20층
면적(㎡)	**전유**	**대지**	
기호1	59.97	31.1115	

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례의 선정

1) 비교 거래사례

기호	소재지	동/층/호수	사용승인월	전유면적(㎡)	거래금액(원)	거래시점
1	노변동 440외	노변대백아파트 103동 12층 120□호	1999.08.	59.97	170,000,000	2026.04.10.

2) 거래사례 선정이유

대상물건의 인근지역에 소재하고 제반 가치형성요인이 유사하며, 정상적인 거래사례로 판단되는 상기의 거래사례를 선정하였습니다.

2. 사정보정

1) 개요

사정보정이란, 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미합니다.

2) 사정보정치 결정

결정의견	보정치
상기 비교 거래사례는 거래당사자간 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되지 않으며, 정상적이고 적정한 거래사례로 판단되는바, 별도의 사정보정요인은 없습니다.	1.00

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 시점수정

1) 개요

본건 평가에서 시점수정은 한국부동산원이 조사 발표하는 전국주택가격동향조사의 유형별 가격지수 중 본건과 물적특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하였습니다.

2) 시정수정치 결정

가격지수	대구광역시 수성구 아파트 매매가격지수	**시점수정치**	0.99900
산정내역	아파트 지역 :대구광역시 수성구(26.04.10~26.07.21) 거래시점 : 2026.04.10, 2026년03월 지수를 적용 함 기준시점 : 2026.07.21, 2026년06월 지수를 적용 함 2026.04.10 매매 가격지수 (적용:2026년03월) : 100.1 2026.07.21 매매 가격지수 (적용:2026년06월) : 100.0 시점수정치 : 100.0/100.1≒0.99900		

4. 가치형성요인 비교

1) 가치형성요인 비교항목

구분	항목
단지 외부 요인	대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	교육시설 등의 배치, 공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

2) 가치형성요인 비교치

구분	가치형성요인				누계치
	외부요인	내부요인	호별요인	기타요인	
기호1	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
	※ 검토의견 : 본건은 거래사례와 제반 개별요인에서 대등합니다.				

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액의 산정

기호	비교사례 거래금액(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	전유면적비교	시산가액(원)
1	170,000,000	1.00	0.99900	1.000	$\frac{59.97}{59.97}$	170,000,000

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅳ. 감정평가액결정 참고자료

1. 인근지역 유사부동산 거래사례 [자료 : 감정평가정보체계 등]

기호	소재지	동/층/호수	사용승인월	전유면적(㎡)	거래금액(원)	거래시점
1	노변동 440외	노변대백아파트 103동 12층 120□호	1999.08.	59.97	170,000,000	2026.04.10.
2	노변동 440외	노변대백아파트 103동 6층 60□호	1999.08.	59.97	169,000,000	2025.08.23.

2. 인근지역 유사부동산 가격수준

가격수준(원)
160,000,000 ~ 180,000,000

3. 인근지역 유사부동산 평가전례 [자료 : 한국감정평가사협회 감정평가정보 등]

기호	소재지	동/층/호수	사용승인월	전유면적(㎡)	평가가액(원)	기준시점	평가목적
1	노변동 440외	노변대백아파트 105동 10층 100□호	1999.08.	59.97	177,000,000	2025.11.11.	경매평가

한국감정평가사협회

감정평가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅴ. 감정평가액의 결정 및 의견

1. 감정평가액 결정

기호	감정평가액 (원)	비고 [토지건물가액배분(원)]
1	170,000,000	토지가액 : 85,000,000 건물가액 : 85,000,000
합계	**170,000,000**	

2. 결정의견

거래사례비교법에 의해 산출된 시산가액은 인근 유사부동산의 거래사례 및 가격수준, 평가전례 등 참고자료에 의하여 그 합리성이 인정되고, 감정평가목적 등 제반사항을 종합 고려할 때 적정한 것으로서 판단되어 이를 기준으로 대상물건의 감정평가액을 결정하였습니다.

한국감정평가사협회

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 노변동 소재 수성자동차검사소 남측 인근에 위치하며, 주변은 아파트, 학교, 근린생활시설 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건 인근 교통시설 및 편익시설과의 접근성 등을 종합할때, 제반 교통상황은 보통입니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 경사지붕 20층 내 제7층 제702호 단위세대로서,
사용승인일 : 1999.08.30.
외 벽 : 몰탈위 페인팅 등 마감.
내 벽 : 벽지 및 타일 등 마감.
창 호 : 새시창호 등 마감.

(4) 이용상태

아파트 1개 호수입니다.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 난방설비, 승강기설비, 소화전설비 등 있습니다.

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

2필지 일단의 부정형 토지로서, "아파트 부지" 로 이용중입니다.

(7) 인접 도로상태등

본건 아파트 단지 북측 및 동측으로 왕복 3차선 포장도로와 각각 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

1) 노변동 440
제3종일반주거지역, 중로1류(폭 20m~25m)(접합) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(대구자연과학고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률> (하천)은 건설과{666-2922 2991} 확인

2) 노변동 463-1
제3종일반주거지역 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(대구자연과학고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률> (하천)은 건설과{666-2922 2991} 확인

(9) 공부와의 차이

없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상입니다.

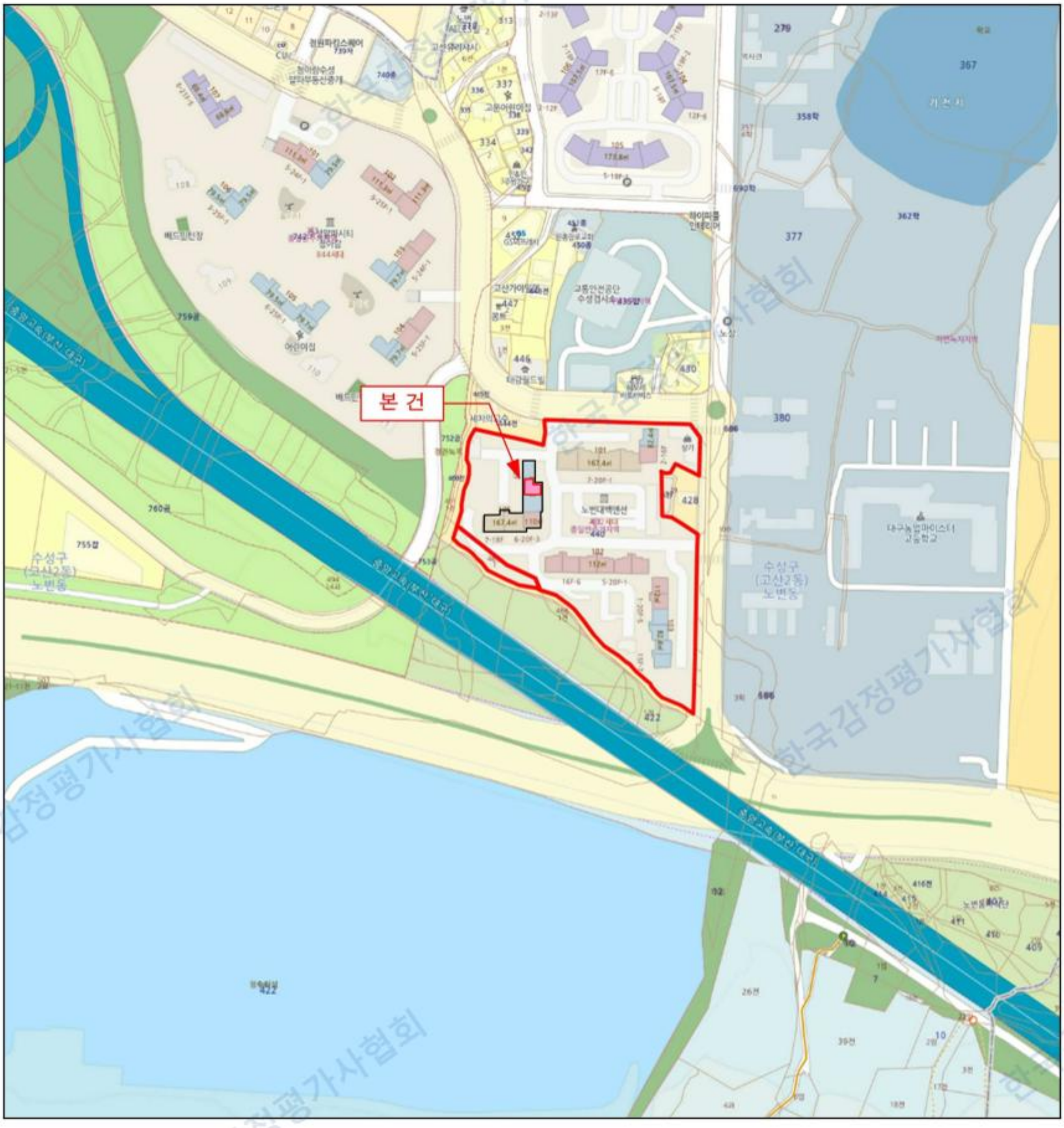
광 역 위 치 도

소 재 지	대구광역시 수성구 노변동 440외 노변대백아파트 105동 7층 702호



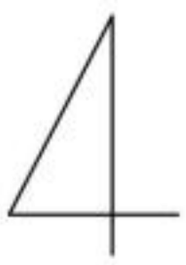
위 치 도

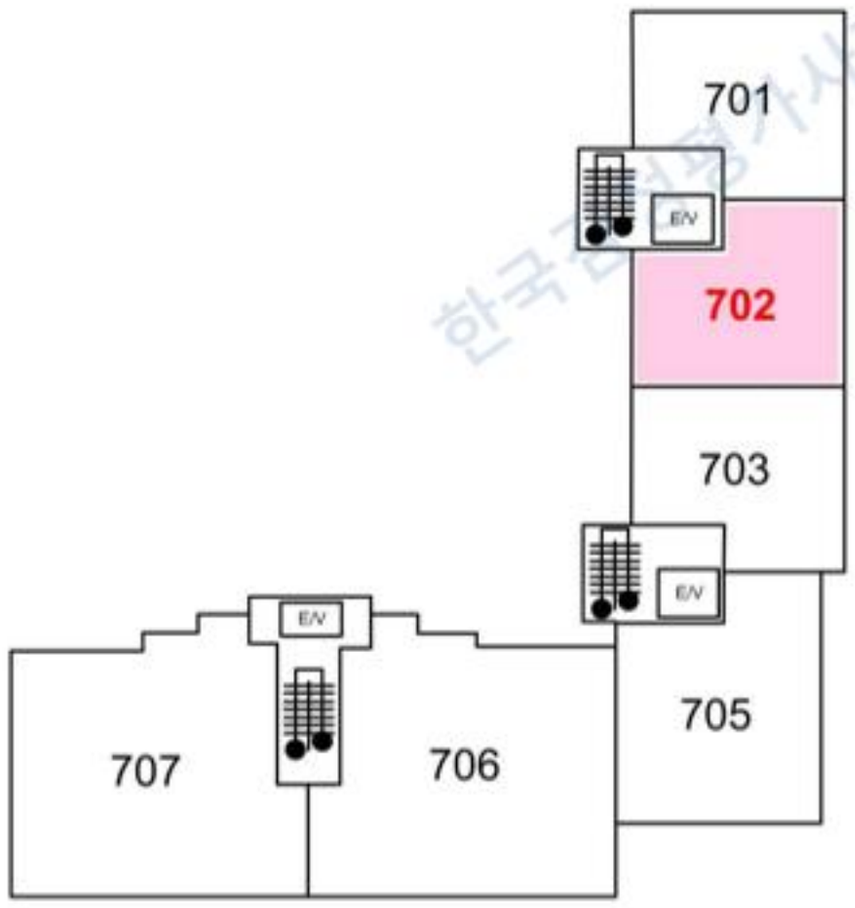
소 재 지	대구광역시 수성구 노변동 440외 노변대백아파트 105동 7층 702호



내 부 구 조 도

소 재 지	대구광역시 수성구 노변동 440외 노변대백아파트 105동 7층 702호





<본건 : 노변대백아파트 105동 7층 702호>

사 진 용 지





사 진 용 지





한국감정평가사협회