감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	서인호 소유물건 (2025타경32236)
의뢰인:	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 조선동
감정평가서 번호:	H25-1226-402

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	일억팔천오백만원정(₩185,000,000.-)			
의 뢰 인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 조선동	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	대구지방법원 서부지원 경매5계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	서인호 (2025타경32236)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.01.05	2026.01.05	2026.01.08

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 이	아파트	1세대 하	- 여	185,000,000 백
합 계					₩185,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 대구광역시 달성군 다사읍 서재리에 위치하는 **"에코폴리스동화아이위시 제103동 제10층 제1005호" 집합건물(아파트)**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 01월 05일 (가격조사 완료일)

4. 실지조사.실시기간 및 내용

본건은 [감정평가에 관한 규칙] 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2026년 01월 05일 며, 가격조사 완료일은 2026년 01월 05일자로 귀 제시목록으로 하여 대상물건을 확인하였습니다.

5. 감정평가방법

본건 아파트는「감정평가에 관한 규칙」제19조에 따라 인근지역 내 동유형 및 유사형 아파트의 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.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

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 달성군 다사읍 서재리 1118번지				
건물명/동/층/호		에코폴리스동화아이위시 제103동 제10층 제1005호				
건물의 구조		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 27층				
건물용도		공동주택(아파트)		사용승인일		2015.12.21
기호	동/층/호	면적(㎡)				용도
		전유	공용	공급	대지권	
1	103동 10층 1005호	59.9943	-	-	29.1772	아파트

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 인근지역 내 거래사례의 선정

1) 인근지역 내의 거래사례

(출처: 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS 및 등기사항전부증명서)

기호	소재지	건물명	동/호	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	목적	금액	거래시점
1	서재리 1118	에코폴리스 동화아이위시	102동 13**호	59.9943	29.1772	거래사례	185,000,000	2025.10.19
2	서재리 1118	에코폴리스 동화아이위시	103동 11**호	59.9943	29.1772	거래사례	179,000,000	2025.10.10
3	서재리 1118	에코폴리스 동화아이위시	106동 15**호	59.9943	29.1772	거래사례	187,000,000	2025.09.21

2) 거래사례의 선정

거래사례(1)는 본건과 동일한 단지에 소재하는 단위세대로서 층별. 위치별 등 제반가격형성요인이 유사함으로 비교성이 높습니다.

3. 감정평가액의 산출

1) 사례가격: ₩185,000,000

2) 사정보정: 1.000

별도 사정보정요인 없습니다.

3) 시점수정: 0.99899 (2025.11/2025.09 = 98.6/98.7)

*시점수정은 한국부동산원에서 조사.발표하는 “아파트매매가격지수(대구광역시 달성군)”를 기준으로 시점수정치를 산정하였습니다. (2021.06. = 100.0)

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4) 가치형성요인비교

개 별 요 인		사례 (1)	대상 (1)	격차율	비교내역
조 건	세 항 목				
외부 요인	가로조건	보통	보통	1.00	동일한 단지 내 속하는 바, 외부요인 대등함.
	접근조건				
	환경조건				
	획지조건				
	행정조건				
	기타조건				
건물 요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	보통	보통	1.00	동일한 단지 내 소재하는 바, 건물요인 대등함.
	노후도				
	전용률				
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등				
개별 요인	층별, 위치별 차이	보통	보통	1.00	대등함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소				
	주차장 등의 유무				
	부지에 대한 지분면적의 대소				
누 계				1.000	

5) 감정평가액(비준가액)의 결정

기호	거래사례 (원/세대)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	그 밖의 요인	시산가격
1	185,000,000	1.000	0.99899	1.000	1.000	1.000	184,813,150

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	₩185,000,000

2. 결정의견

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

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 달성군 다사읍 서재리	1118 에코 폴리스 동화 아이위시	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 27층				
	[도로명주소] 대구광역시 달성군 다사읍 서재로12길 38	103동	공동주택 (아파트)	1층	305.5155			
			공동주택 (아파트)	2층~27층 각	490.1166			
				부속건축물				
		201동	지하 주차장, 아파트 계단실, 복도, 재활용품 창고	철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕	9,102.2153			
		202동	지하 주차장, 아파트 계단실, 복도	철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕	16,034.2197			
		203동	전기실, 기계실	철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕	406.1421			
		204동	관리 사무소, 주민공동 시설	철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕	255.32			
		205동	경비실	철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕	39.89			

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
	전유부분의	건물의	표시					
				(내)				
				철근콘크리트구조	59.9943	59.9943	185,000,000	비준가액
				10층 1005호				
	대지권의	목적인	토지의	표시				
	토지의 표시:1.							
	대구광역시	1118	대		24,818.4			
	달성군							
	다사읍							
	서재리							
	대지권의 종류:1.	소유권						
	대지권의				29.1772			
	비율:1.			소유권/대지권	24,818.4x---	29.1772		
					24,818.4			
						토지 · 건물	**배분내역**	
						토 지 :	**74,000,000**	
						건 물 :	**111,000,000**	
	합 계						**₩185,000,000.-**	
			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 달성군 다사읍 서재리 소재 "서동중학교" 서측 인근에 위치하는 "에코폴리스동화아이위시 제103동 제10층 제1005호" 단위세대이며, 주위 일대는 아파트단지, 각종 근린근활시설, 농경지 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 27층건 중 10층 1005호 단위세대로서,
외벽: 화강석 붙임, 몰탈위페인팅 등,
내벽: 벽지, 타일 등,
바닥: 바닥재, 타일 등,
창호: 샷시 이중창임.

(4) 이용상태

아파트로 이용 중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 옥내소화전설비, 승강기설비, 도시가스 개별난방설비 등 되어있음.

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

완경사지대 계단식으로 조성된 부정형의 토지로서 아파트건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지 정문인 남동측으로 왕복 2차선 도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역, 제1종지구단위계획구역, 광로2류(폭 50m~70m)(접합), 대로2류(폭 30m~35m)(2020-07-01)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(저촉),
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
상대보호구역(서동중학교)<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 기준으로함.

위 치 도

소 재 지	대구광역시 달성군 다사읍 서재리 1118 에코폴리스동화아이위시 103동 10층 1005호





103



1


105