감 정 평 가 서

의 뢰 인 : 대구지방법원 서부지원 사법보좌관 윤승준

건 명 : 이수빈 소유물건 (2026타경3304)

번 호 : RB260317-10-3101호

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.

(주)리얼티뱅크감정평가법인 대구경북지사

대구광역시 달성군 옥포읍 비슬로 2165, 2층

TEL.(053)614-0999 FAX.(053)616-5995

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

㈜리얼티뱅크감정평가법인 대구경북지사 지사장 박 종 림 (서명 또는 인)

감정평가액	金이억사천사백만원정(₩244,000,000.-)			
의 뢰 인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 윤승준	감정평가 목적	경매	
제 출 처	경매4계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	이수빈 (2026타경3304)	감정평가조건	-	
목록표시근거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기타 참고사항	--	2026. 03. 18	2026. 03. 18	2026. 03. 19

감 정 평 가 내 용

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(원)
구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	244,000,000
	이	하	여 백		
합 계					₩244,000,000

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 대구광역시 달성군 다사읍 서재리 소재 “대구서동초등학교” 남측 인근에 위치하는 “에코폴리스동화아이위시2차 제202동 제23층 제2303호[전유면적:75.8536㎡]” 단위세대로서, “대구지방법원 서부지원”의 “경매” 목적의 감정평가임.

2. 감정평가 근거 및 기준가치

본건은「 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 」,「 감정평가에 관한 규칙 」등 관련 규정 및 감정평가 여러 관련 이론에 의거하여 감정평가 하였으며,「 감정평가에 관한 규칙」제5조 제1항의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였음.

3. 감정평가조건

별도로 제시된 감정평가조건 없음.

4. 기준시점

「 감정평가에 관한 규칙 」제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2026년 03월 18일로 하였음.

5. 실지조사 실시기간 및 내용

「 감정평가에 관한 규칙 」제10조 제1항에 따라 2026년 03월 18일에 자료수집 및 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음,

6. 그 밖의 사항

1) 본건의 위치 확인은 호별 표시 등에 의해 확인하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.

2) 본건은 실지조사 당시 거주인 폐문부재 등으로 내부 및 구조 등을 확인하지 못하였으나, 동 유형 구분건물(아파트)의 일반적인 구조 및 마감상태 등을 참고하여 감정평가 하였으며, 그 밖의 내용은 후첨 “구분건물 감정평가요항표” 등을 참고하시기 바람.

Ⅱ. 감정평가의 근거 및 적용

1. 감정평가의 근거

가. 근거 법령

본건은「 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 」 및「 감정평가에 관한 규칙 」등 감정평가 여러 관련 법령에 근거하였음.

나. 감정평가에 관한 규칙

(1) 제11조(감정평가방식)

감정평가법인 등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

① 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 따라 감정평가를 한다.

② 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법

③ 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

(2) 제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

① 감정평가법인 등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 “주된 방법”이라 한다)을 적용하여 감정평가 하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용 할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 감정평가법인 등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액[이하 “시산가액” 이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가 방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 감정평가법인 등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

(3) 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)
감정평가법인 등은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

2. 감정평가방법의 적용

(1) 대상물건은 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 구분건물로서「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 주된 방법으로 적용하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법(원가법, 수익환원법)을 적용하는 것이 실질적으로 곤란하여 주된 방법에 대한 합리성 검토는 생략하였음.

(2) 거래사례비교법은 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 구분소유건물은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지와 건물의 구분평가는 곤란하나, 감정평가목적을 고려 '주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표' 상의 배분비율에 따라 대상물건 부동산의 감정평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 '감정평가명세표' 상에 기재하였음.

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 대상물건 개요

소재지	대구광역시 달성군 다사읍 서재리 1125번지 (도로명 주소: 대구광역시 달성군 다사읍 서재로7길23)		
대상물건	"에코폴리스동화아이위시2차" 제202동 제23층 제2303호		
용 도	아파트	**사용승인일**	2016년 10월 28일
구 분	**전유면적(㎡)**	**공용면적(㎡)**	**대지권면적(㎡)**
면 적	75.8536	70.1729	35.5436

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 비교사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

[대구광역시 달성군 다사읍] [출처: 등기사항전부증명서 등]

사례	소재지	건물명/동	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 (사용승인)
ⓐ	서재리 1125	에코폴리스동화아이위시2차 제202동	12/****	75.8536	35.5436	240,000,000	3,163,990	2025.12.06 (2016.10.28)
ⓑ	서재리 1125	에코폴리스동화아이위시2차 제208동	16/****	75.8536	35.5436	240,500,000	3,170,581	2024.10.10 (2016.10.28)
ⓒ	서재리 1125	에코폴리스동화아이위시2차 제202동	10/****	75.8536	35.5436	243,000,000	3,203,539	2024.07.14 (2016.10.28)

2) 비교사례의 선정

인근 유사아파트의 거래사례로 대상물건과 위치적, 물적 유사성이 높아 비교 가능성이 높은 [거래사례ⓐ]를 선정함.

3. 사정보정

거래시점 당시의 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 시점수정

・한국부동산원이 발표하는 주요지역별 유형별 주택매매가격지수 중 대상물건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “대구광역시 달성군 아파트 매매 가격지수”를 활용하여 산정함.

・월별 대구광역시 달성군 아파트 매매가격지수

(2025.03 = 100)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2026	100	**99.9**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2025	102.1	101.7	101.5	101.2	100.8	100.6	100.4	100.3	100.1	100.1	**100.1**	100

※ 2026년 03월 이후 지수 미공시 되었음.

・시점 수정치 산출

▶ 대상물건 기준시점 현재 매매가격지수 : 99.9

※ 2026년 02월 지수를 적용함.

▶ 거래사례ⓐ의 거래 당시 매매가격지수 : 100.1

※ 2025년 11월 지수를 적용함.

▶ 시점수정치 : 99.9 / 100.1 ≒ **0.99800**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

요인	비교항목	세부항목	격차율	비 고
(단지) 외부 요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성	1.00	[거래사례ⓐ]와 동일단지에 위치하여 단지외부요인 대등함.
		공공시설과의 거리 및 편의성		
	교육 및 도보의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성		
		차량이용의 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	[거래사례ⓐ]와 동일단지에 위치하여 단지내부요인 대등함.
	건물의 구조	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		
호별 요인	층별 효용	-	1.02	[거래사례ⓐ]대비 층별효용(23층/12층)에서 우세함.
	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 편입여부	1.00	대체로 유사함.
	행정적 규제	-		
	기타 가치에 영향을 미치는 요인			
가치형성요인 비교치			**1.020**	**-**

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 평가액

구분	거래사례	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교	시산가격	감정평가액 (단가:원/㎡)
가	240,000,000	1.00	0.99800	1.020	75.8536 /75.8536	244,310,400	**244,000,000** (@3,216,723)

Ⅳ. 참고가격 자료

1. 유사부동산의 가치수준

가치수준	최근 대상물건 아파트 유사평형의 방매수준은 약 @2,900,000원~@3,300,000원/㎡ 내외 수준이며, 층별, 위치별, 호수별 상황에 따라 시세 편차가 있음.

2. 인근 평가사례

[대구광역시 달성군 다사읍] [출처: KAPA HUB PLUS]

사례	소재지	건물명/동	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가목적	감정평가액 (단가/㎡)	기준시점 (사용승인)
㉠	서재리 1125	에코폴리스동화아이위시2차 제209동	10/****	63.8913	29.9383	경매	206,000,000 (@3,224,226)	2025.11.28 (2016.10.28)
㉡	서재리 1125	에코폴리스동화아이위시2차 제201동	18/****	63.8913	29.9383	경매	212,000,000 (@3,318,136)	2025.10.30 (2016.10.28)
㉢	서재리 1125	에코폴리스동화아이위시2차 제206동	08/***	63.8913	29.9383	경매	202,000,000 (@3,161,620)	2026.01.28 (2016.10.28)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅴ. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정

감정평가의 목적을 고려하여 ₩244,000,000으로 결정함.

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(거래사례, 유사부동산의 가격수준, 감정평가사례 등)를 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 이를 본건 부동산의 감정평가액으로 결정함.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
	대구광역시 달성군 다사읍 서재리	1125 에코폴리스 동화아이 위시2차 제202동	공동주택 (아파트)	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 25층				
	[도로명주소] 대구광역시 달성군 다사읍 서재로7길 23			1층 2층~25층 각각	412.1848 391.9528			
1	대구광역시 달성군 다사읍 서재리	1125	대	준주거지역 (내)	28,650.8			
가				철근 콘크리트구조 제23층 제2303호	75.8536	75.8536	244,000,000	비준가액 (공용부분 포함평가)
				소유권 1.------ 대지권	35.5436 1.------ 28,650.8	35.5436		
						토지.건물 배분가격		
						토 지	97,600,000	
						건 물	146,400,000	
	합 계						₩244,000,000.-	
				< 이 하	여 백 >			

구분건물감정평가요항표

기호 : (가)

1. 위치 및 주위환경 4. 이 용 상 태 7. 인접 도로 상태등
2. 교 통 상 황 5. 설비내역 8. 토지이용계획 및 제한상태
3. 건물의구조 6. 토지의 형상 및 이용상태 9. 공부와의 차이 10. 기타

1. 위치 및 주위환경

본건은 대구광역시 달성군 다사읍 서재리 소재 “대구서동초등학교” 남측 인근에 위치하는 “에코폴리스동화아이위시2차 제202동 제23층 제2303호" 단위세대로서, 부근 일대는 대단위 아파트단지 및 부속상가, 단독주택, 근린생활시설 및 학교 등으로 형성되어 주거환경은 보통시됨.

2. 교 통 상 황

대상물건 아파트단지까지 차량의 출입이 용이하며, 인근에 버스승강장, 간선도로 등이 위치하는 바 전반적인 교통사정은 보통임.

3. 건물의 구조

가)철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상25층 중 제23층 제2303호
단위세대로서 (사용승인일: 2016.10.28)

- 외 벽: 몰탈위페인트, 화강석 치장 등 마감,
- 내 벽: 벽지 도배, 타일 붙임 등 마감,
- 바 닥: 내장바닥재, 일부 타일 붙임 등 마감,
- 천 정: 천정지 등 마감,
- 창 호: 샤시창호임.

4. 이 용 상 태

아파트로 이용 중임.

구분건물감정평가요항표

기호 : (가)

1. 위치 및 주위환경 4. 이 용 상 태 7. 인접 도로 상태등
2. 교 통 상 황 5. 설비내역 8. 토지이용계획 및 제한상태
3. 건물의구조 6. 토지의 형상 및 이용상태 9. 공부와의 차이 10. 기타

5. 설비내역

급배수 및 위생설비, 승강기설비, 옥내소화전설비, 화재탐지 및 경보설비, 스프링클러 및 도시가스보일러에 의한 개별난방설비 등이 되어 있음.

6. 토지의 형상 및 이용상태

사다리형의 토지로서 북동측 하향 완경사지대에 평탄하게 조성한 "아파트부지"로 이용중 임.

7. 인접 도로 상태등

대상물건 북동측으로 폭 약 20미터, 남측으로 폭 약 30미터의 아스팔트포장도로와 각각 접함.

8. 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역 , 지구단위계획구역(2016-10-20) , 대로2류(폭 30m~35m)(2020-07-01)(접합) , 중로1류(폭 20m~25m)(2016-10-20)(저촉) , 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

9. 공부와의 차이

없 음.

10. 기타

본건은 실지조사 당시 거주인 폐문부재 등으로 내부 및 구조 등을 확인하지 못하였으

구분건물감정평가요항표

기호 : (가)

1. 위치 및 주위환경	4. 이 용 상 태	7. 인접 도로 상태등
2. 교 통 상 황	5. 설비내역	8. 토지이용계획 및 제한상태
3. 건물의구조	6. 토지의 형상 및 이용상태	9. 공부와의 차이 10. 기타

나, 동 유형 구분건물(아파트)의 일반적인 구조 및 마감상태 등을 참고하여 감정평가하였음.

260317-10-3101

위 치 도

N

S

소 재 지	대구광역시 달성군 다사읍 서재리 1125 [에코폴리스동화아이위시2차 제202동 제23층 제2303호]



260317-10-3101

위 치 도

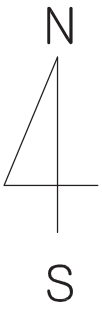
N

S

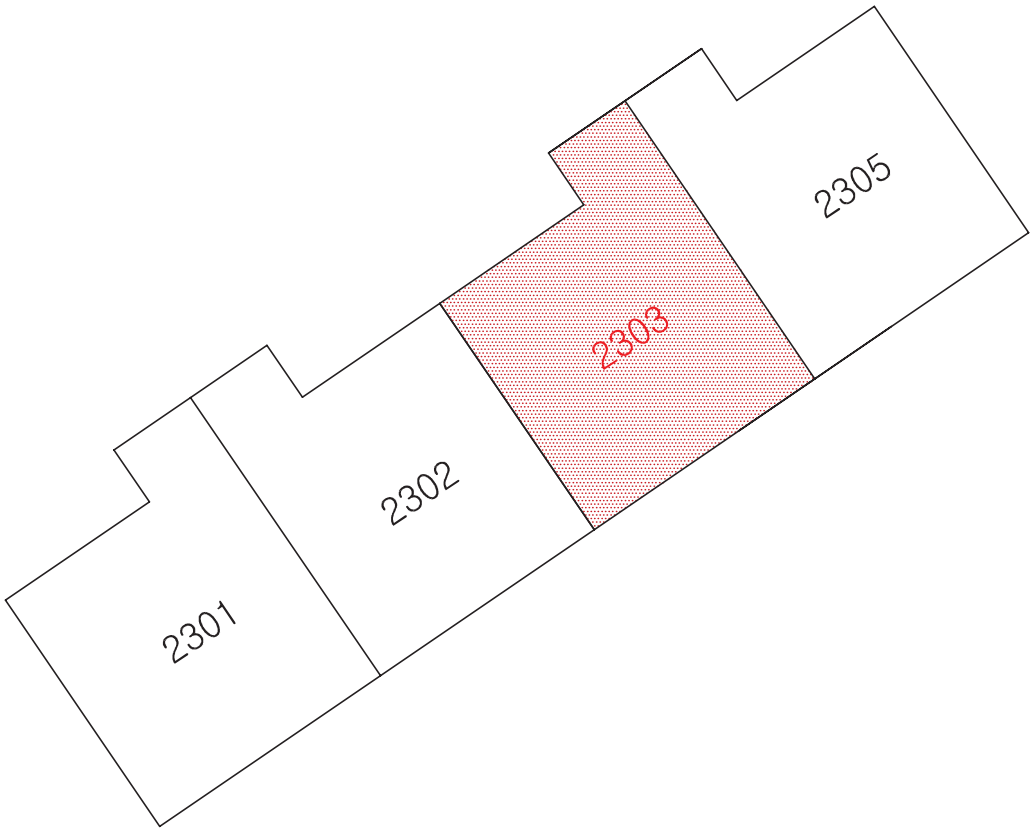
소 재 지	대구광역시 달성군 다사읍 서재리 1125 [에코폴리스동화아이위시2차 제202동 제23층 제2303호]



호별배치도



None scale



본건[에코폴리스동화아이위시2차 제202동 제23층 제2303호]

사 진 용 지



[본건 아파트 전경]



[본건 공동출입구 전경]

사 진 용 지



[본건 현관전경]