감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명	하상순 소유물건(2024타경112636) 대구 동구 율하동 1093 소재 제105동 제2층 제201호 구분건물
의 뢰 인	대구지방법원 사법보좌관 유상목
감정평가서번호	I240610-3002

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)통일감정평가법인 대구경북지사

(아파트)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
한 태 균

(주)통일감정평가법인 대구경북지사 지사장 한태균 (서명또는인)

감정평가액	이억칠천구백만원정(₩279,000,000.-)			
의 뢰 인	대구지방법원 사법보좌관 유상목	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	대구지방법원 경매2계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	하상준 (2024타경112636)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024.06.13	2024.06.12 ~ 2024.06.13	2024.06.13

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 백	279,000,000
	합 계					₩279,000,000

심사확인

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

심 사 자 : 감 정 평 가 사 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 대구광역시 동구 율하동 소재 "율하역" 서측 인근에 위치하는 구분건물 '우방 아이유쉘아파트' 제105동 제2층 제201호(전유면적:84.9868㎡) 단위세대로서, **'대구지방법원'**의 **경매** 목적을 위한 감정평가건 입니다.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거, 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 "시장가치"를 기준으로 감정평가 하였습니다.

3. 감정평가조건

없습니다.

4. 실지조사기간 및 기준시점

가. 실지조사기간

본건 실지조사기간은 2024년 06월 12일, 13일(2일간)입니다.

나. 기준시점

본건 기준시점은 『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2024년 06월 13일로 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가의 근거 및 방법 적용

가. 감정평가의 근거

본 감정평가는 『부동산 가격공시에 관한 법률』,『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』, 『감정평가 실무기준』등 감정평가 관련 법규, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가 하였습니다.

나. 감정평가방법의 적용

1) 감정평가방법

■ 부동산 및 동산 등에 대한 감정평가방식(방법)에는 '비용성'에 기초한 원가방식(원가법 및 적산법 등), '시장성'에 기초한 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법 및 공시지가기준법 등), '수익성'에 기초한 수익방식(수익환원법 및 수익분석법 등)이 있습니다.

■ 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가라는 '비용성'에 근거하며, '공급측면'에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

- 원가방식에는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 '원가법', 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료(사용료를 포함)를 산정하는 '적산법' 등이 있습니다.

■ 비교방식이란 대상물건이 어느 정도의 가격으로 시장에서 거래되고 있는가라는 '시장성'에 근거하며, '실증적인 교환측면'에서 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

- 비교방식에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례(임대사례)와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액(임대료)을 산정하는 '거래사례비교법(임대사례비교법)', 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 '공시지가기준법' 등이 있습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

■ 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익을 얻을 수 있는 가라는 '수익성'에 근거하며, '수요측면'에서 수익과 가치의 상관관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식입니다.

- 수익방식에는 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 '수익환원법', 일반기업 경영에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순이익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 '수익분석법' 등이 있습니다.

2) 감정평가방법의 적용

■ 본건 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제16조 등에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 적용하여 산출하되, 인근 유사부동산의 가격수준, 감정평가전례 등 참고가격자료와 비교하여 그 합리성을 검토하였습니다.

6. 그 밖의 사항

■ 구분소유권물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 또한 구분건물과 토지를 일체로하여 일반적으로 분양 및 거래가 되므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 평가목적에 따라 경매 진행시 참고를 위한 토지와 건물을 「집합건물 구분평가시 토지·건물 배분비율에 관한 지침」 및 지역적 특성, 대상부동산의 성격 등에 의거하여 배분하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

■ 본건은 현장조사일 현재 소유자 및 거주인 부재로서 내부현황 등은 동유형 물건의 표준적 이용상황을 상정하여 기재하였으니 경매진행시 참고바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ 대상 부동산의 개요

소재지	대구광역시 동구 율하동 1093 [도로명주소:대구광역시 동구 금호강변로3길 22]			
대상물건	'우방아이유쉘아파트' 제105동 제2층 제201호			
용 도	아파트	사용승인일	2013.12.27	
구 분	층/호	전유면적(㎡)	주거공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
(가)	2/201	84.9868	30.2634	55.9172

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하였습니다.

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처 : KAIS, 등기사항전부증명서 등]

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	거래금액(천원)	전유면적 기준단가(원/㎡)	거래시점
㉠	율하동 0000	우방 아이유쉘 아파트 제000동	0/000	84.9868	283,000	3,329,920	2024.03.18
㉡	율하동 0000	우방 아이유쉘 아파트 제000동	0/000	84.9868	286,000	3,365,220	2024.03.11

2) 거래사례 선정

대상물건과 제반 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 높고, 비교적 최근에 거래된 <사례㉠>를 선정하였습니다.

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

- 한국부동산원이 발표하는 주요지역별 주거용 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “대구광역시 동구 아파트 매매가격지수”를 활용하여 산정하였습니다.

거래시점 매매가격지수 (2024.03.18)	기준시점 매매가격지수 (2024.06.13)	시점수정치
82.5	82.3	82.3 / 82.5 ≒ 0.99758

- 거래시점(2024.03.18) : 2024년 2월 지수를 적용하였습니다.
- 기준시점(2024.06.13) : 2024년 4월 지수를 적용하였습니다.

5. 가치형성요인비교

가치형성요인	
항 목	세부항목
외부요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
건물요인	시공업체의 브랜드
	단지 내 총 세대수 및 최고 층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)
	단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등
개별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인(환가성, 안정성 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 가치형성요인 비교치

구 분	외부요인	건물요인	개별요인	기타요인	가치형성요인
기호(가) /비교사례(㉠)	1.00	1.00	0.99	1.00	0.990
결정의견					
기호(가)는 비교사례(㉠) 대비 개별요인(층별 효용성 등)에서 열세합니다.					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 적용단가 산정

구분	거래사례 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인	산출단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
(가)	3,329,920	1.00	0.99758	0.990	3,288,643	

2) 시산가액

구 분	적용단가(원/㎡)	전유면적(㎡)	시산가액(원)	비 고
(가)	3,288,640	84.9868	279,490,990	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅳ 참고가격 자료

1. 인근 유사부동산의 가격수준

가격수준	본건 인근의 유사물건의 경우 전유면적당 약 @3,200,000원/㎡ ~ @3,600,000원/㎡ 내외로 가격수준이 형성되어 있습니다.

2. 인근 유사부동산의 평가전례

[출처 : 한국감정평가사협회]

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	전유면적 기준단가(원/㎡)	기준시점	비고
a	율하동 0000	우방아이유쉘 아파트 제000동	00/0000	84.9868	3,741,750	2024.04.23	경매
b	율하동 0000	우방아이유쉘 아파트 제000동	0/000	84.9918	3,553,280	2024.05.31	경매

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅴ 감정평가액의 결정

1. 감정평가액의 결정의견

상기 평가전례, 거래사례, 인근 유사부동산의 가격수준, 경기동향, 평가목적 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정 하였습니다.

2. 감정평가액 결정

구분	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
(가)	84.9868	279,000,000	비준가액

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
	대구광역시 동구 율하동 [도로명주소] 대구광역시 동구 금호강변로3길 22	1093 우방 아이유쉘 아파트 제105동	아파트	철근콘크리트구조 경량철골경사지붕 14층				
				1층,2층 각각	241.9936			
				3층~14층 각각	228.5536			
			부1 경비실1		31.29			
			부2 경비실2		31.29			
			부3 경비실3		31.29			
			부4 전기실 기계실		505.98			
			부5 지하주차장		42,462.58			
			부6 커뮤니티 센터		2,666.28			
1	대구광역시 동구 율하동	1093	대	자연녹지지역 제3종 일반주거지역	51,439.2			

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
				(내)				
가				철근콘크리트구조 제2층 제201호	84.9868	84.9868	279,000,000	비준가액 공용면적포함
				1.소유권	55.9172	55.9172		
				-------	-------	-------		
				대지권	51439.2	51,439.2		
						토지 · 건물	**배분내역**	
						토 지 :	**111,600,000**	
						건 물 :	**167,400,000**	
	합 계						**₩279,000,000.-**	
				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 동구 율하동 소재 '율하역' 서측 인근에 위치하며, 부근일대는 아파트단지 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며, 제반교통사정 보통시 됩니다.

(3) 건물의 구조

(가)철근콘크리트구조 경량철골경사지붕 14층건 중 제2층 제201호로서,
외벽:몰탈위페인팅마감 등
내벽:벽지마감 및 일부 타일마감 등
바닥:우드타일마감 및 일부 타일마감 등
창호:새시 창호 입니다.

(4) 이용상태

(가):'아파트'로 이용 중 입니다.

(5) 설비내역

위생설비 및 급배수설비 되어있으며, 승강기설비, 도시가스보일러에 의한 난방설비 되어있습니다.

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

부정형의 평지로서, 아파트 부지로 이용 중 입니다.

(7) 인접 도로상태등

단지 북측 및 동측으로 왕복 2차선 포장도로 및 남동측으로 왕복4차선 포장도로와 각각 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

자연녹지지역, 제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 소로3류(폭 8m 미만)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(집산도로)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(집산도로)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 택지개발지구<택지개발촉진법> 중점경관관리구역(2018-04-10)입니다.

(9) 공부와의 차이

없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계:미상입니다.
2)기타:본건은 현장조사일 현재 소유자 및 거주인 부재로서 내부현황 등은 동유형 물건의 표준적 이용상황을 상정하여 기재하였으니 경매진행시 참고바랍니다.

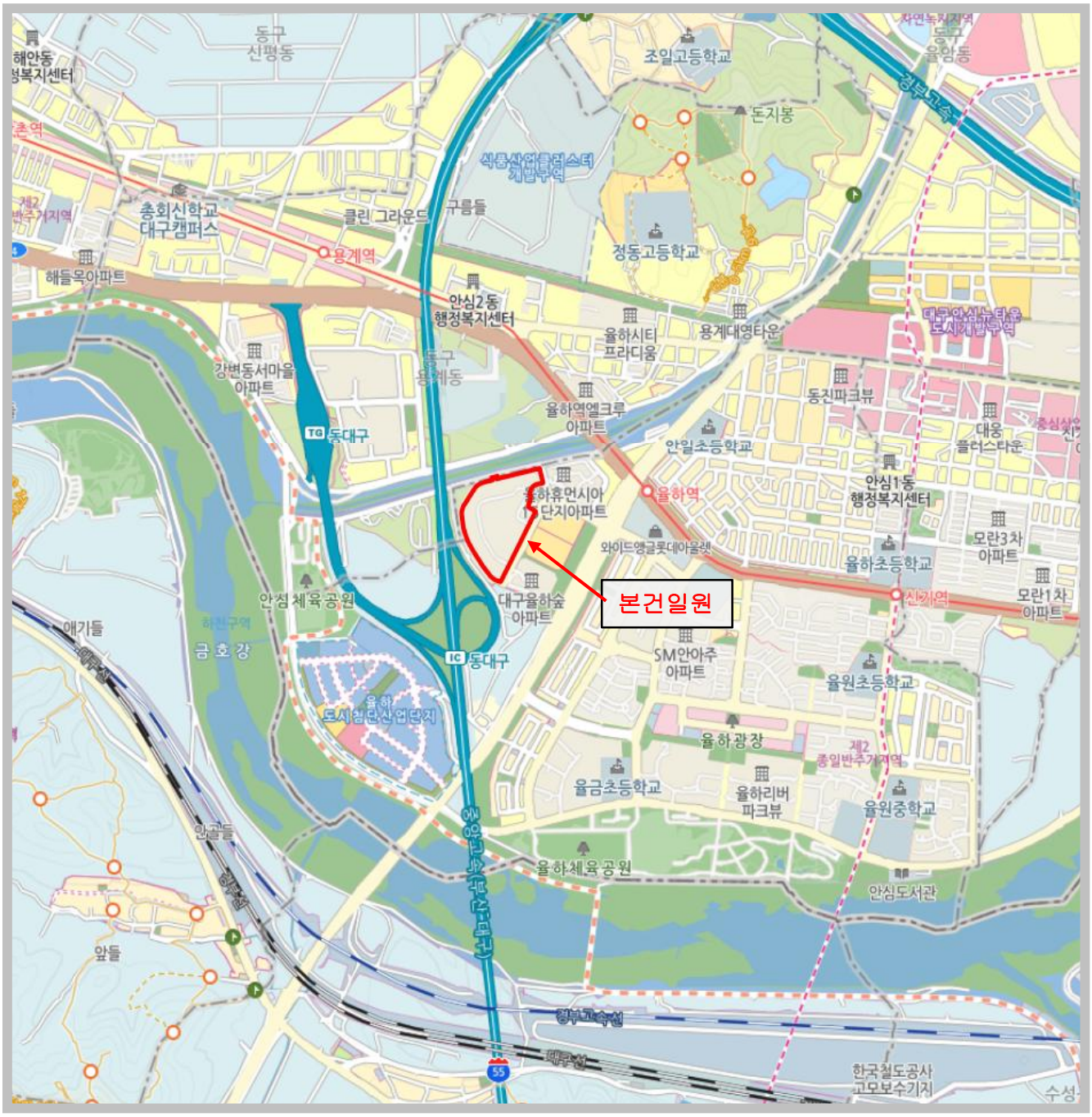
I240610-3002

광 역 위 치 도

N

S

소 재 지	대구광역시 동구 율하동 1093 [우방아이유쉘아파트 제105동 제2층 제201호]



I240610-3002

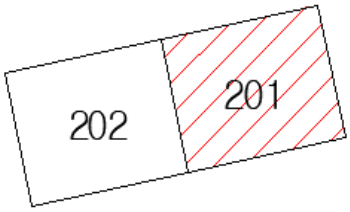
위 치 도

N

S

소 재 지	대구광역시 동구 율하동 1093 [우방아이유쉘아파트 제105동 제2층 제201호]

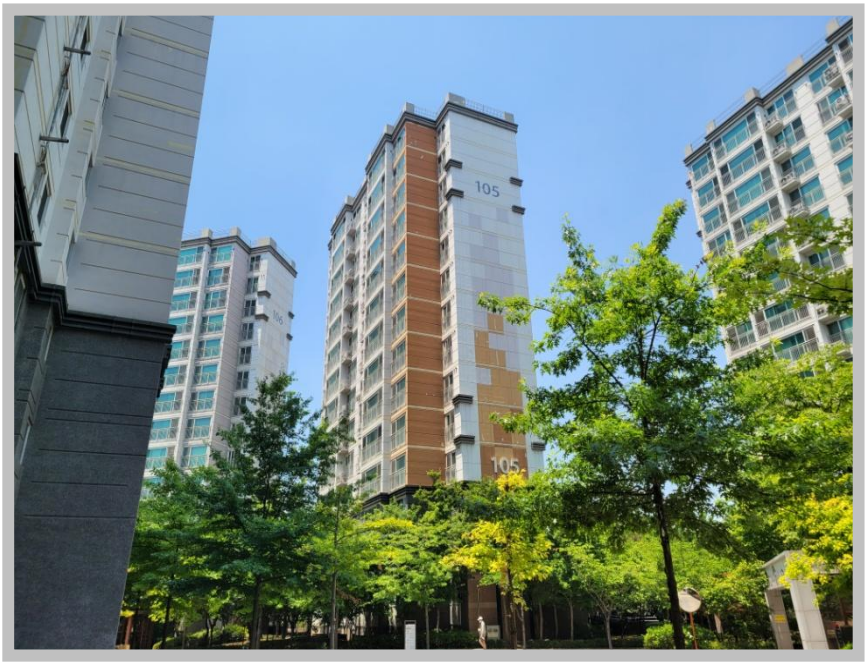




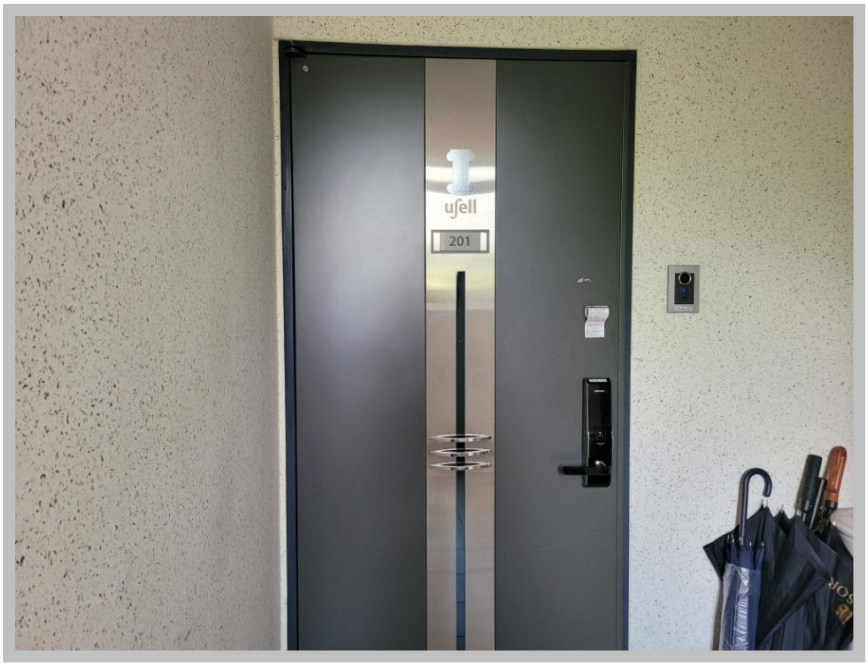
<본건:'우방아이유쉘아파트' 제105동 제2층 제201호>

I240610-3002

사 진 용 지



[본건 동 전경]



[본건 출입문 전경]

회 보 서

우)42187 대구광역시 수성구 지범로 65 4층(지산동) TEL. 053-764-0076
E-Mail : tongtg@KAPALAND.CO.KR FAX. 053-764-3113

문서번호 : I240610-3002

시행일자 : 2024-06-13

수 신 : 대구지방법원 사법보좌관 유상목

참 조 : 경매2계

제 목 : 감 정 의 뢰 에 대 한 회 보

선결			지시		
접수	일자 시간		결재·공람		
	번호				
처 리 과					
담 당 자					

1. 저희 (주)통일감정평가법인의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2024.06.10자 귀 제 『2024타경112636』 호로 저희 법인에 의뢰하신 『하상준 소유물건(2024타경112636 부동산임의경매) 대구광역시 동구 율하동 1093 소재 우방아이유쉘아파트 제105동 제2층 제201호 구분건물』건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 2 부
2. 청구서 1 부

(주)통일감정평가법인 대구경북지사

지사장 한태균

수수료 청구서

(전화: 053-764-0076, FAX: 053-764-3113)

문서번호 : I240610-3002

수 신 : 대구지방법원
사법보좌관 유상목 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.06.10 자 귀 제『 2024타경112636 』 호로 의뢰하신『 하상준 소유물건(2024타경112636 부동산임의경매) 대구광역시 동구 율하동 1093 소재 우방아이유쉘아파트 제105동 제2층 제201호 구분건물 』 에 대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청 구 내 역

과 목		금 액	비 고
평 가 수 수 료		**316,330**	(200,000+229,000,000 x 11/10,000) x 0.7배 ≒316,330
실비	여 비	212,000	
	토지조사비	-	
	물건조사비	10,000	
	공부발급비	20,000	
	기타 실비	4,000	
	소 계	246,000	
특 별 용 역 비		-	
공 급 가 액		562,000	1,000원 미만 절사
부 가 세		56,200	
합 계		**618,200**	
기납부 착수금		-	
정 산 청 구 액		**618,200**	

붙 임 : 감정평가서 2 부

※ 송 금 처 ※

대구은행 504-10-103122-1
(주)통일감정평가법인 대구경북지사

(주)통일감정평가법인 대구경북지사

지사장 한태균