감정평가서

감정의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 여진숙
건 명	김 성 수 소유물건 (2024타경120446)
감정서번호	D2409-2-0603

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

PAC

프라임감정평가법인㈜ 대구지사

대구광역시 달서구 용산로 84(장기동,천연빌딩) 4층

TEL.(053)759-0067 FAX.(053)759-0068

D2409-2-0603

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사

프라임감정평가법인㈜ 대구지사 지사장 김 해 웅 (서명 또는 인)

감정평가액	金삼억사천사백만원정(₩344,000,000.-)			
의 뢰 인	대구지방법원 사법보좌관 여진숙	감정평가 목적	경매	
제 출 처	경매3계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김 성 수	감정평가조건	-	
목록표시근거	귀 제시목록 (2024타경120446)	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기타 참고사항	-	2024. 09. 11	2024. 09. 10 2024. 09. 11	2024. 09. 11

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 (아파트)	1세대	구분건물 (아파트)	1세대	-	344,000,000
	이	하	여 백		
합 계					₩344,000,000

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. 감정평가목적

본건은 대구광역시 북구 노원동3가 소재 "만평네거리" 북동측 인근에 위치하는 "대구노원한신더휴" 제104동 제16층 제1602호(기호 가) 구분소유 부동산에 대한 "대구지방법원"의 "경매" 목적을 위한 감정평가건임.

2. 대상물건의 개요

소재지		대구광역시 북구 노원동3가 1227번지			용도	공동주택 (아파트)
건물명 동,층,호		"대구노원한신더휴" 제104동 제16층 제1602호			사용승인일	2017.08.08
기호	호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률 (%)
가	1602	74.95	60.4828	135.4328	39.3985	55.34

3. 실지조사 및 기준시점

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 평가의 기준시점은 가격조사 완료일자인 2024년 09월 11일자로 하였음.

나. 실지조사 및 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가의 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2024년 09월 10일, 2024년 09월 11일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 기준가치

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 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 가액(價額)을 기준으로 하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

5. 감정평가조건

별도로 부과된 감정평가조건은 없습니다.

6. 그 밖의 사항

본건 구분건물의 위치확인은 집합건축물대장등본상의 현황도 및 점유사용부분에 의거 위치 확인하였음.

Ⅱ. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법

가. 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익방식이 있음.

나. 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가 라는 비용성에 근거하며, 공급 측면에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

다. 비교방식이란 대상물건이 어느 정도 가격으로 시장에서 거래되고 있는가 라는 시장성에 근거하며, 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

라. 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익(편익)을 얻을 수 있는가 라는 수익성에 근거하며, 투자 측면에서 수익과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가방법의 선택

가. 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법(비교방식)으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

나. 본건 구분건물은 제반 입지조건, 주위환경, 층별·향별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 시공정도, 부대설비, 건물의 현상 및 인근 유사형 구분건물의 정상적인 거래가격 수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 거래사례비교법(비교방식)으로 평가하였음.

다. 구분소유건물은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률” 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 또한 구분건물과 토지를 일체로 하여 일반적으로 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 경매 진행시 참고를 위해 토지와 건물의 가격을 “집합건물 구분평가 시 토지·건물 배분비율에 관한 지침” 및 지역적 특성, 대상 부동산의 성격 등에 의거하여 배분하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함(거래사례비교법).

2. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

사례	소재지	건물명	동 층/호수	전유 면적 (㎡)	거래금액 [전유면적당 단가(원/㎡)]	자료출처	거래시점 사용승인일
ⓐ	노원동 3가 1227	대구노원 한신더휴	104동 21/2101	74.95	348,000,000 [@4,643,095]	집합건물 등기사항 전부증명서 등에 의함	2024.06.11 2017.08.08
ⓑ	노원동 3가 1227	대구노원 한신더휴	105동 20/2003	74.95	350,000,000 [@4,669,779]	집합건물 등기사항 전부증명서 등에 의함	2024.08.18 2017.08.08
ⓒ	노원동 3가 1227	대구노원 한신더휴	105동 20/2004	74.95	339,000,000 [@4,523,015]	집합건물 등기사항 전부증명서 등에 의함	2024.04.15 2017.08.08
ⓓ	노원동 3가 1227	대구노원 한신더휴	108동 10/1001	74.95	340,000,000 [@4,536,357]	집합건물 등기사항 전부증명서 등에 의함	2024.09.03 2017.08.08

나. 비교사례의 선정

동일수급권 내의 유사 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 사례ⓐ)를 선정함.

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00).

4. 시점수정

- 한국부동산원에서 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 "주거용(아파트) 매매가격지수"를 활용하여 산정함.

· 주거용(아파트) 매매가격지수 (대상지역: 대구광역시 북구(24.06.11 ~ 24.09.11))

거래시점 : 2024.06.11, 2024년 05월 지수를 적용 함

기준시점 : 2024.09.11, 2024년 08월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2024년 07월 지수를 적용함

2024.06.11 매매 가격지수 (적용: 2024년 05월) : 84.3

2024.09.11 매매 가격지수 (적용: 2024년 07월) : 83.5

시점수정치 : 83.5 / 84.3 ≒ 0.99051

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인비교

[기호 가)/거래사례ⓐ]

구분		비교치	비교 내용
특성 요인	세부항목		
일반적 요인		1.00	대등함.
지역적 요인		1.00	대등함.
단지 외부 요인	1.대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	동일단지내에 위치하여 외부요인 동일함.
	2.교육시설 등의 배치		
	3.도심지 및 상업 업무시설과의 접근성		
	4.차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등)		
	5.공공시설 및 편익시설 등의 배치		
	6.자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부 요인	1.시공업체의 브랜드	1.00	대등함.
	2.단지 내 총 세대수 및 최고층수		
	3.건물의 구조 및 마감상태		
	4.경과연수에 따른 노후도		
	5.단지 내 면적구성		
	6.단지 내 통로구조		
호별 요인	1.층별 효용	1.00	대등함.
	2.향별 효용		
	3.위치별 효용(동별 및 라인별)		
	4.전유부분의 면적 및 대지권의 크지		
	5.내부 평면방식(베이)		
	6.간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누 계		1.000	-

PAC 프라임감정평가법인(주)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 비준가액

가. 대상부동산의 적용단가

기호	비교 거래 사례	사례 전유단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	적용률 (%)	산출 전유단가 (원)	결정 전유단가 (원)
가	ⓐ	4,643,095	1.00	0.99051	1.000	1.00	4,599,032	4,590,000

※ 결정전유단가(원/㎡)는 천원단위에서 절사하여 유효숫자 세자리(만원단위)까지 산정하였음.

나. 대상부동산의 시산가액

기호	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
가	74.95	4,590,000	344,020,500	344,000,000

※ 시산가액(원)은 십만단위에서 절사하여 유효숫자 세자리(백만단위)까지 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	기준시점 현재 본건 아파트 동평형의 경우 층별, 향별, 위치별 및 내부수리상태 등에 따라 전유면적당 @4,500,000원~@4,800,000원/㎡ 내·외 수준으로 조사됨.

2. 인근 평가사례

[출처: 협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명	동 층/호수	전유 면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (단가: 원/㎡)	기준시점 사용승인일
Ⓐ	노원동 3가 1227	대구노원 한신더휴	107동 19/1905	74.95	경매	430,000,000 (@5,737,158)	2022.06.08 2017.08.08
Ⓑ	노원동 3가 1227	대구노원 한신더휴	105동 12/1204	74.95	경매	357,000,000 (@4,763,175)	2023.08.22 2017.08.08
Ⓒ	노원동 3가 1227	대구노원 한신더휴	104동 8/802	74.95	경매	331,000,000 (@4,416,277)	2024.08.27 2017.08.08

3. 대구광역시 북구 노원동3가 "아파트" 경매낙찰사례 및 낙찰가율 통계분석

[출처: 인포케어]

지역통계	용도	낙찰가율(%)	낙찰율평균(%)	낙찰건수
최근 1년간 평균	아파트	93.81	95.81	3

Ⅴ. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액

구 분	기호	동/층/호수	감정평가액(원)
구분건물 (아파트)	가	제104동/제16층/제1602호	344,000,000
감정평가액(합계)			₩344,000,000

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 경매낙찰가율 통계분석 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

구분건물 감정평가 명세표

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 북구 노원동3가 [도로명주소] 대구광역시 북구 노원로10길 40	1227 대구노원 한신더휴 제104동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트평지붕 지하1층 지상28층				
				지하1층	98.34			
				1층	97.20			
				2층	65.73			
				3층 ~ 26층 각	369.10			
				27, 28층 각	168.57			
1	대구광역시 북구 노원동3가	1227	대	제3종 일반주거지역	58,810.5			
가				(내) 철근콘크리트조 제16층 제1602호	74.95	74.95	344,000,000	비준가액 (공용면적 포함)
				소유권 1------ 대지권	39.3985 --------- 58,810.5	39.3985		
						토지.건물 배분가격		
						토 지 건 물	137,600,000 206,400,000	
	합 계						₩344,000,000.-	
				< 이 하	여 백 >			

PAC 프라임감정평가법인(주)

구분건물 감정평가 요항표

1.위치 및 부근의 상황	4.냉난방설비등 주요설비 및 기타설비	7.공부와의 차이
2.교 통 상 황	5.토지형태 및 이용상태 및 인접도로	8.임 대 관 계
3.건물의 구조 및 이용상태	6.토지이용계획 및 기타공법상 제한상태	9.기타 참고사항

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 대구광역시 북구 노원동3가 소재 "만평네거리" 북동측 인근에 위치하는 "대구노원한신더휴" 제104동 제16층 제1602호 단위세대로서, 부근일대는 아파트단지, 시장, 근린상가 및 일반주택 등으로 형성되어 있음.

2. 교 통 상 황

본건까지 제반차량 접근이 가능하며, 인근에 시내버스정류장 및 지상철3호선(팔달시장역)이 소재하여 제반교통사정은 보통임.

3. 건물의 구조 및 이용상태

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트평지붕 지하1층 지상28층건중 제16층 제1602호(기호가)단위세대로서,

외벽 : 몰탈위 페인트마감 및 화강석치장 등,

내벽 : 벽지, 타일치장 등,

바닥 : 강화마루깔기 및 타일 등 마감,

창호 : 하이샷쉬 2중창임.

- 이용상태 : 아파트로 이용중임.

4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비

도시가스에 의한 난방설비 되어 있으며, 위생설비, 급·배수설비, 승강기설비, 화재탐지 및 경보설비, 옥내소화전설비, 스프링쿨러설비 등이 되어 있음.

구분건물 감정평가 요항표

1.위치 및 부근의 상황	4.냉난방설비등 주요설비 및 기타설비	7.공부와의 차이
2.교 통 상 황	5.토지형태 및 이용상태 및 인접도로	8.임 대 관 계
3.건물의 구조 및 이용상태	6.토지이용계획 및 기타공법상 제한상태	9.기타 참고사항

5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로

1)토지형태 및 이용상태

부정형의 토지로서, 인접필지와 대체로 등고 평탄하며, 아파트건부지로 이용중임.

2)인접도로

북동측 폭 약20미터, 동측, 남측, 남서측, 북서측으로 폭 약10미터의 포장도로와 각각 접함.

6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태

토지이용계획확인서상

도시지역, 제3종일반주거지역, 소로1류(폭 10m~12m)(2017-09-11)(소1-북45)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(2017-09-11)(소1북46)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(2017-09-11)(소로1류북47)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(2017-09-11)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(2017-09-11)(중로2류407호선)(접합), 가축사육제한구역(가축사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 정비구역<도시 및 주거환경정비법>임.

7. 공부와의 차이

없 음.

8. 임 대 관 계

미상임.

9. 기타 참고사항

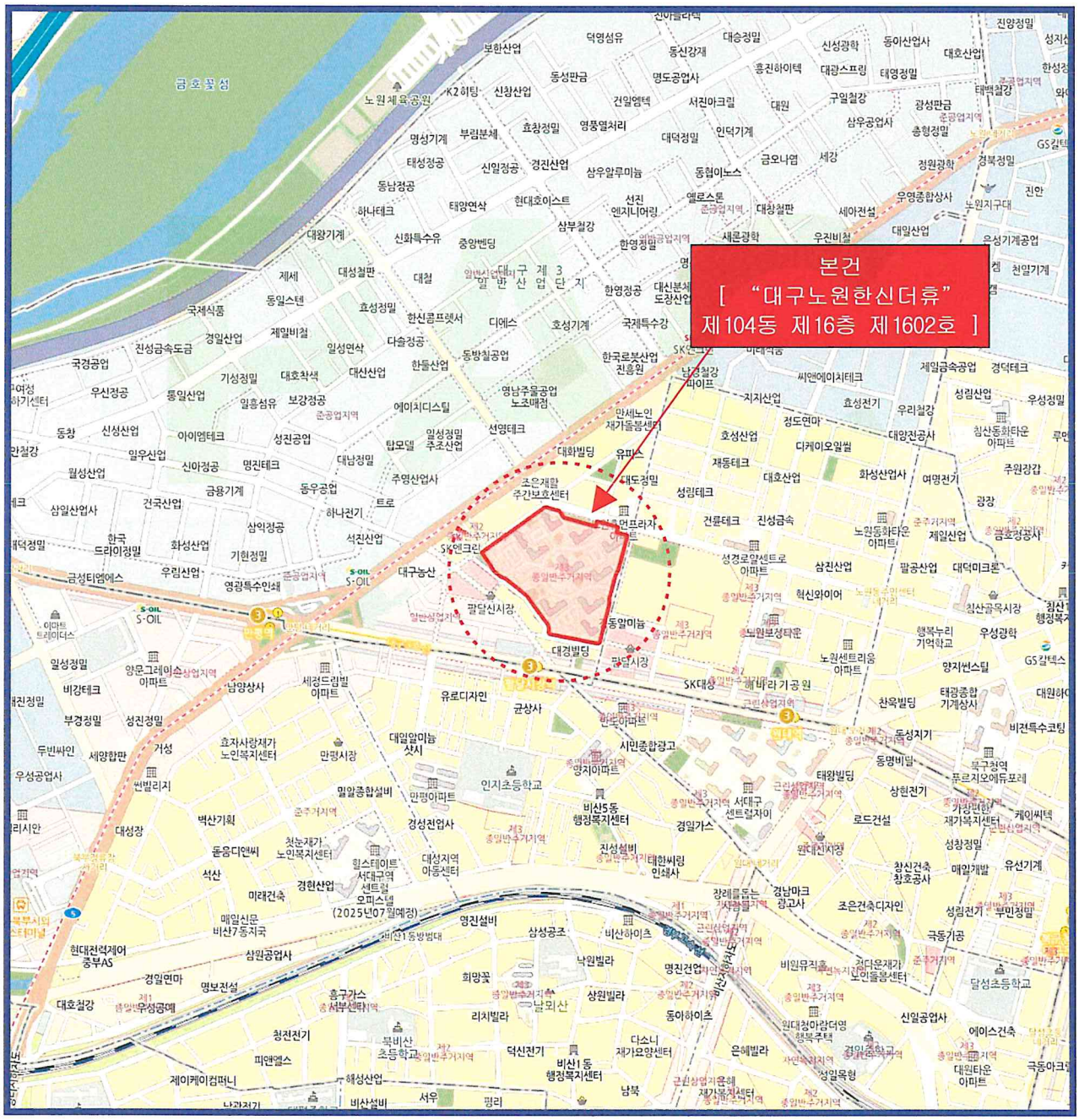
없 음.

광 역 위 치 도

N

S

대구광역시 북구 노원동3가 1227번지
["대구노원한신더휴" 제104동 제16층 제1602호(기호가)]



PAC 프라임감정평가법인(주)

위 치 도

N

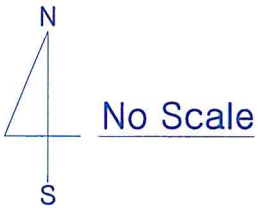
S

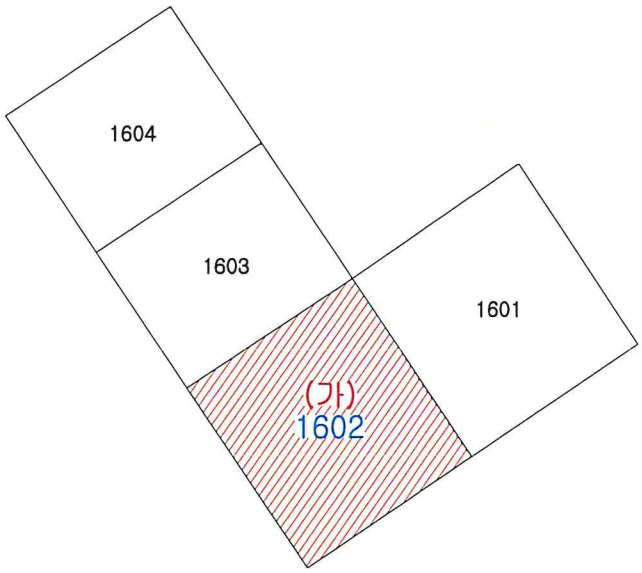
대구광역시 북구 노원동3가 1227번지
[“대구노원한신더휴” 제104동 제16층 제1602호(기호가)]



PAC 프라임감정평가법인(주)

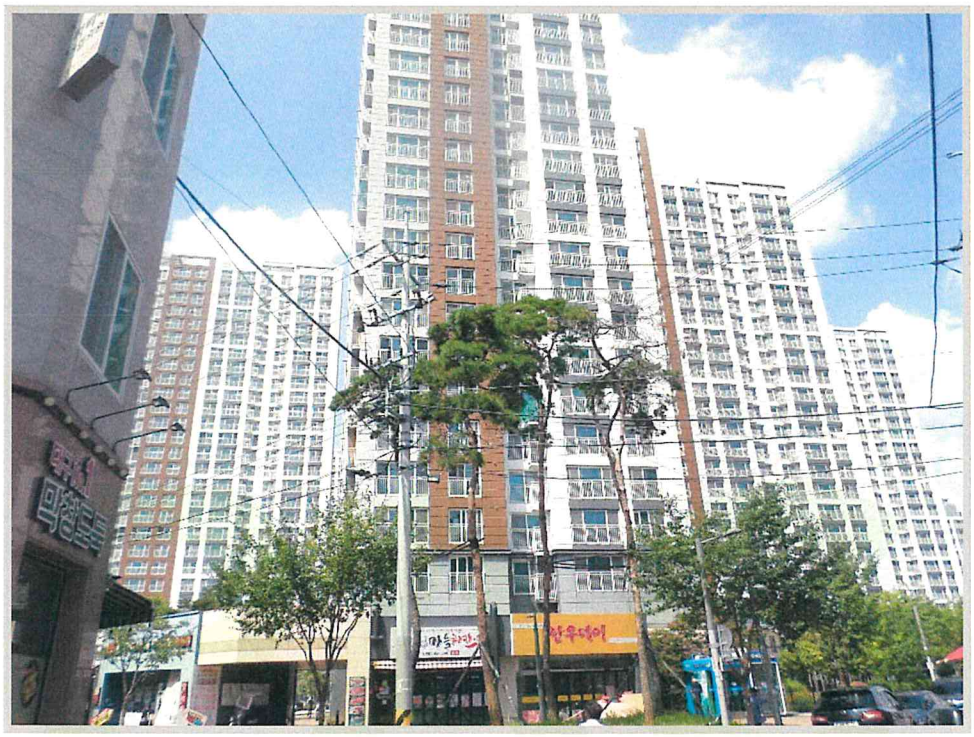
호 별 배 치 도





["대구노원한신더휴" 제104동 제16층 제1602호(기호가)]

사 진 용 지



[본건전경]



[본건전경]