감 정 평 가 서

의 뢰 인	대구지방법원 사법보좌관 남기영
건 명	이정태 소유물건(2025타경8582)
감정서번호	경북2250706

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가시 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

경북감정평가사사무소

(아파트)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
박 권 순

감정평가액	**일억오천오백만원정(₩155,000,000.-)**			
의 뢰 인	대구지방법원 사법보좌관 남기영	감정평가목적	법원경매	
채 무 자	-	제 출 처	대구지방법원 경매8계	
소 유 자 (대상업체명)	이정태 (2025타경8582)	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가 조 건	-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2025.07.16	2025.07.16	2025. 07. 18

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	155,000,000 백
	합 계					₩155,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 대구광역시 수성구 범물동 소재 “범물두성타운 제101동 11층 1105호” 단위 세대에 대한 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조의 시장가치를 기준으로 감정평가함.

3. 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2025. .07. 16 임.

4. 감정평가방법

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 및 기타 감정평가에 관한 제규정 및 감정평가 일반이론에 의거 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

Ⅱ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

본건은 구분건물로서, 물건의 특성과 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」등 관계법령 및 감정평가에 관한 제 이론에 의거 감정평가 3방식(비교방식, 원가방식, 수익방식) 중 아래와 같은 방식으로 평가하였음.

원가법에 의한 원가방식은 정확한 원가자료의 미비로 투입원가 등의 추정이 어렵고 대상 구분건물이 토지(대지권)와 건물 일체로 거래되는 시장현실 등을 고려할 때 적용하기에 부적합하며 수익방식(수익환원법)은 장래에 발생하는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

따라서, 본건 구분건물의 평가에서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」제7조 제2항, 제16조에 따라 주거환경의 쾌적성 여부, 교통 등의 입지조건과 공공시설 및 편의시설 등의 접근조건, 건물의 구조, 용재, 시공정도 및 부대시설, 노후여부와 관리상태, 층별, 위치별 선호도 등을 고려하고, 동류형 구분건물의 분양가격 및 거래시세 등을 비교 참작하여 건물과 토지의 대지권.소유권을 일체로한 거래사례비교법으로 평가하되 인근 유사 구분건물의 참고가격 분석내용 및 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

2. 대상물건의 개요

소재지	대구광역시 수성구 범물동 887외			
건물명,층,호수	범물두성타운 제101동 11층 1105호			
용도	아파트		사용승인일	1996. 04. 18
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	계 (㎡)	대지권면적(㎡)
	59.37	28.58	87.95	22.11

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례 (국토부실거래가)

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권면적(㎡)	거래금액(원)	거래시점
							사용승인일
1	수성구 범물동 887외	범물두성타운 제101동	13/1305	59.37	22.11	160,000,000	2024. 12. 10
							1996. 04. 18
2	동소	범물두성타운 제101동	4/406	59.37	22.11	160,000,000	2023. 09. 09
							1996. 04. 18

감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

(2) 비교사례의 선정

같은 아파트 내 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 사례1)을 선정함.

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.(1.00)

5. 시점수정

- 대구광역시 수성구의 월별 아파트 매매가격지수에 의하여 시점수정함.

- 시점수정치의 산출

▶ 사례1)의 매매 당시 가격지수 : 102.2 (2024년 11월)

▶ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 99.2 (2025년 05월)

▶ 시점수정치 : 99.2/102.2 = 0.97065

* 2025년 05월 이후 지수 미고시로 동월지수 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

6. 가치형성요인비교

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 항 목	사 례	대 상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	같은 아파트 단지 내에 소재하는 바 외부요인은 대등함
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	같은 아파트 단지 내에 소재하는 바 내부요인은 대등함
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형,중형,소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.00	대상은 사례 대비 층별, 위치별 효용도 유사하여 전반적인 호별요인 대등함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유, 공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계		1.000		1.00 × 1.00 × 1.00× 1.00

감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

7. 비준가액

거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가액(원)
160,000,000	1.00	0.97065	1.000	59.37/59.37	155,000,000

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 부동산의 탐문조사 (호가수준)

범물두성타운 59.37㎡ : 150,000,000원 ~ 170,000,000원

2. 인근 평가선례

소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권 면적(㎡)	감정평가액(원)	감정 목적	기준시점 / 사용승인일
수성구 범물동 887외	범물 두성타운 제101동	7/706	59.37	22.11	156,000,000	경매	2025. 02. 25 / 1996. 04. 18
동소	범물 두성타운 제101동	13/1306	59.37	22.11	155,000,000	경매	2019. 12. 12 / 1996. 04. 18

감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

Ⅳ. 감정평가액의 결정의견

1. 감정평가액 : ₩155,000,000

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

3. 배분비율

구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 또한 구분건물과 토지를 일체로 하여 일반적으로 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분 평가는 곤란하나, 평가목적에 따른 경매 진행 시 참고를 위해 토지와 건물가격을 <한국부동산연구원의 <주거용(비주거용)집합건물 토지.건물배분비율표> 및 지역적 특성, 대상 부동산의 성격 등에 의거하여 배분 하였으니 참고하시기 바람.

4. 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 관리사무소, 인근 주민 및 중개소 탐문에 의하여 본건 아파트 내 유사 단위세대의 일반적인 마감상태 및 설비 등을 참조하여 평가하였음.

아파트 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 수성구 범물동 범물두성타운 101동	887, 886-1, 879, 879-2, 1221-20	아파트	철근콘크리트조 스라브지붕 14층				
	[도로명주소] 대구광역시 수성구 지범로 300		대피실, 입주자 회의실, 독서실	지하	732.60			
			아파트	1층	808.455			
			아파트	2층-14층 각각	780.855			
			지하주차장	철근콘크리트조 스라브지붕 지층	1,830.225			
			지하주차장 및 펌프실	철근콘크리트조 스라브지붕 지층	1,830.225			
			관리사무실	시멘트벽돌조 스라브지붕 단층	29.00			
			노인정	시멘트벽돌조 스라브지붕 단층	47.25			
	전유부분의 건물의 표시		11층 1105호	철근콘크리트조	59.37	59.37	155,000,000	비준가액

아파트 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
	대지권의 목적인 토지의 표시							
	토지의 표시 : 1. 대구광역시 수성구 범물동	887	전		1,306			현황"대"
	2. 동소	886-1	전		2			현황"대"
	3. 동소	879	대		612			
	4. 동소	879-2	대		1,226			
	5. 동소	1221-20	대		364			
	대지권의 종류 : 1,2,3,4,5 소유권							
	대지권의 비율 : 1,2,3,4,5				22.11 -------- 3,510	22.11		
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	77,500,000	
						건 물 :	77,500,000	
	합 계						₩155,000,000.-	
			이	하	여	백		

아파트 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 범물동 소재 "용지네거리" 남동측 인근에 위치하는 "범물두성타운 제101동 11층 1105호" 단위세대로서 주변은 아파트단지, 단독주택, 근린생활시설 및 임야 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건 아파트단지까지 차량 접근이 가능하고 인근에 대중교통시설 및 간선도로 접근성 등을 고려할 때 아파트로서의 전반적인 교통상황은 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 스라브지붕 14층건 중 11층 1105호 단위세대로서,
- 외벽 : 세멘몰탈위 페인팅 등
- 내벽 : 벽지 및 타일 등
- 바닥 : 바닥재 및 타일 등
- 창호 : 샷시2중창호임.

(4) 이용상태

본건은 아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 소방설비, 난방설비 등이 되어있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

아파트 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)

북서측 하향 경사지에 대체로 평탄하게 조성된 5필 일단의 사다리형에 가까운 토지로 건(아파트 및 부속건물)부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 아파트 단지 북측으로 왕복 5~6차선, 서측 및 남측, 동측으로 왕복 2차선 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호1)토지 : 제3종일반주거지역, 소로2류(폭 8M~10M)(접합), 소로3류(폭 8M 미만)(접합),가축사육제한구역.
기호2)토지 : 제3종일반주거지역, 소로3류(폭 8M 미만)(접합), 가축사육제한구역.
기호3)토지 : 제3종일반주거지역, 대로2류(폭 30M~35M)(접합), 소로2류(폭 8M~10M)(접합), 가축사육제한구역.
기호4),5)토지 : 제3종일반주거지역, 대로2류(폭 30M~35M)(접합), 소로2류(폭 8M~10M)(접합), 소로3류(폭 8M 미만)(접합), 가축사육제한구역.

(9) 공부와의 차이

본건 대지권 목적 기호1),2) 토지의 귀 제시목록상 지목은 "전"이나 현황"대"임.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 등은 미상임.

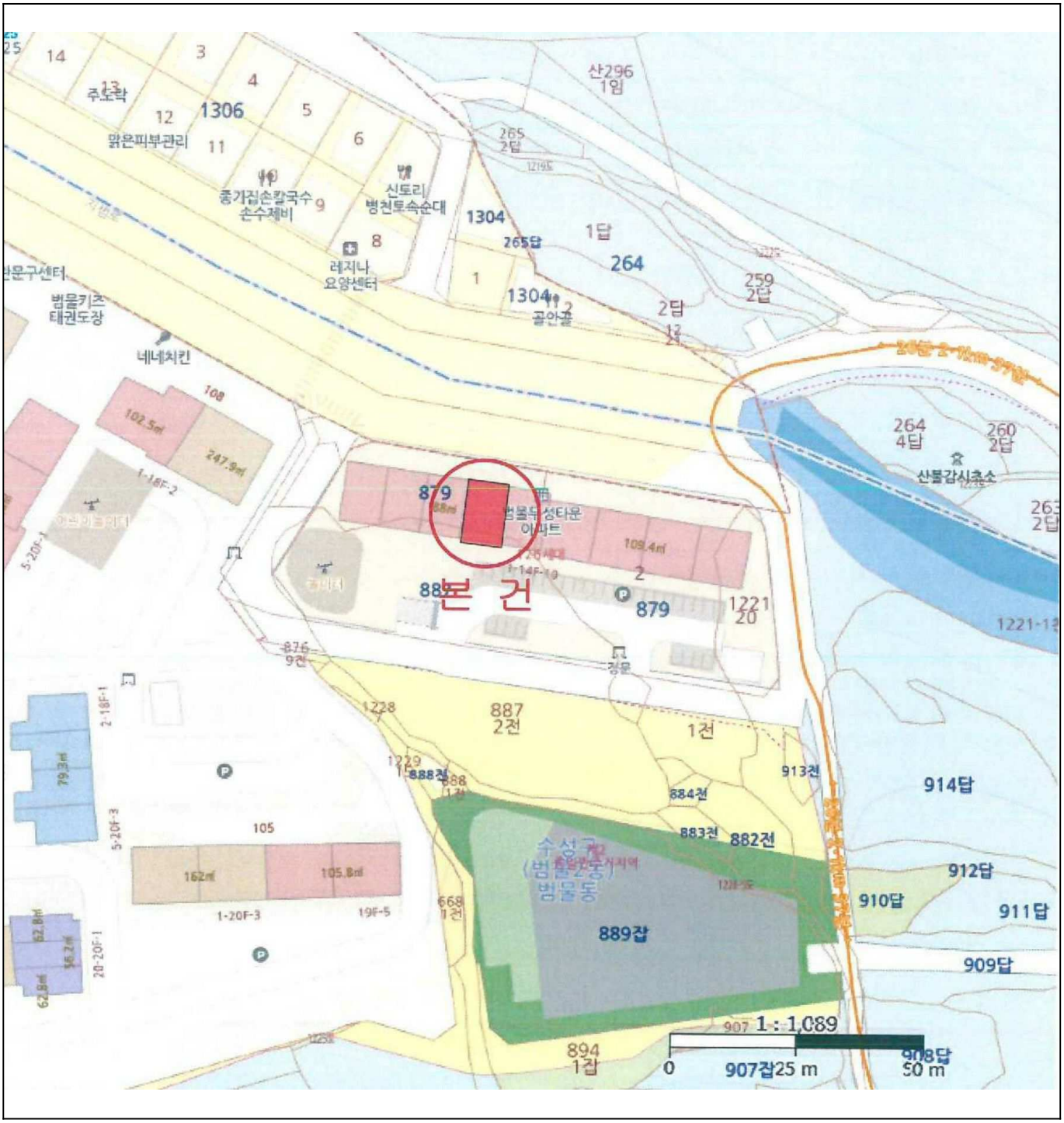
광 역 위 치 도

소 재 지	대구광역시 수성구 범물동 887외 범물두성타운 101동 11층 1105호



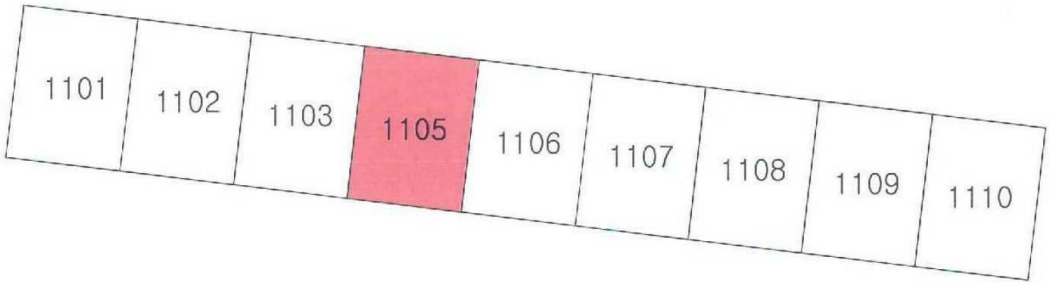
위 치 도

소 재 지	대구광역시 수성구 범물동 887외 범물두성타운 101동 11층 1105호



건 물 개 황 도

층별배치도(축척 및 방위 없음)



본건 [범물두성타운 제101동 11층 1105호]






1 101 e


1105
Never seek to tell thy love,
For the gentle wind doth move
Silently, invisibly.
I told my love, I told my love,
I told her all my heart,
Trembling, cold, in ghastly fears.
Ah! she did depart!