감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건	명:	김한울 소유물건(2022타경1661)
의 뢰	인:	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 김태완
감정평가서번호:		SIH22-0615-004

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)써브감정평가법인 대구경북지사

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 정 기 철 (인)

(주)써브감정평가법인 대구경북지사 지사장 정 기 철 (서명또는인)

감정평가액	**일억오천일백만원정(₩151,000,000.-)**			
의 뢰 인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 김태완	감정평가목적	경매	
채 무 자	-	제 출 처	대구지방법원 서부지원 경매5계	
소 유 자 (대상업체명)	김한올	기 준 가 치	시장가치	
		감정평가 조 건	-	
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록 (2022타경1661)	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
		2022.06.17	2022.06.17	2022.06.17

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	151,000,000 백
합 계					₩151,000,000

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 하 동 현 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 대상물건 개요

본건은 대구광역시 달서구 상인동 소재 '상원초등학교' 북동측 인근에 위치하는 '장미아파트 제402동 제4층 제403호' 단위세대로서 대구지방법원 서부지원의 경매목적의 감정평가건입니다.

Ⅱ. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치

기준가치는 본건에 대한 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 시장가치란 통상적인 시장에서 충분한 기간 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 말하며, 본건의 경우 시장가치를 기준으로 감정평가하였습니다.

2. 기준시점

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 따라 가격조사완료일인 **2022.06.17**을 기준시점으로 정합니다.

3. 조사기간

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따르면, 감정평가업자가 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있어, 본건은 **2022.06.17** 실지조사를 실시하였습니다.

4. 감정평가조건

—

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

본건은 구분건물로서, 물건의 특성 및 「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 평가하였습니다.

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 있습니다.

따라서, 본건 구분건물의 평가에서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하여 평가하여야 하나, 귀 요청에 의하여 평가대상 부동산의 평가가격을 토지 가격과 건물 가격으로 배분하여 구분건물 감정평가 명세표상에 부기하였으니, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가액 산출과정

가. 대상부동산의 개요

물건 소재지	대구광역시 달서구 상인동 1592					
건물명 · 동 · 호수	장미아파트 제402동 제4층 제403호					
건물의 구조	철근콘크리트조 슬래브지붕 15층			건물의 사용승인일	1993.9.24	
구 분		대지권 (㎡)	전용면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	용 도	
기호	동.호수					공부	현황
가	제402동 제4층 제403호	29.4	49.80	19.909	69.709	아파트	아파트

나. 대상부동산의 가격산정

1) 감정평가선례의 선정

① 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명 동/층/호수	전용 면적 (㎡)	전용 면적당 단가(㎡)	거래금액	거래시점	비고
A	달서구 상인동 000	장미아파트 404동 000호	49.8	3,212,000	160,000,000	2021.8.17	거래
B	달서구 상인동 000	장미아파트 402동 000호	49.8	3,192,771	159,000,000	2021.10.16	거래

② 거래사례의 선정

본건 구분건물의 평가에 적용할 거래사례는 감정평가대상 구분건물과 인근지역에 위치한 거래사례 중 대상과 용도지역, 이용상황 및 건물구조 등이 유사하여 비교성이 인정되는 거래사례(A)를 선정합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2) 사정보정

본건 인근지역의 거래사례(A)는 인근지역 구분건물 가격수준 등을 고려할 때 정상적인 거래사례로 판단됩니다.(1.000)

3) 시점수정

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항 제2호 의 지가변동률에 의한 시점수정이 적절치 않아 한국감정원이 조사·발표하는 "전국주택가격동향조사 아파트 매매가격지수(대구광역시 달서구)" 를 기준으로 산정하였습니다.

아파트

지역 :대구광역시 달서구(21.08.17~22.06.17)

거래시점 : 2021.08.17, 2021년07월 지수를 적용 함

기준시점 : 2022.06.17, 2022년05월 지수를 적용 함

2021.08.17 매매 가격지수 (적용:2021년07월) : 100.4

2022.06.17 매매 가격지수 (적용:2022년05월) : 95.7

시점수정치 : 95.7/100.4≒0.95319

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 격차율 비교

① 외부요인

구분	조건	항목	의견
외부요인	가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	기호(가)는 사례(A)대비 동일단지 내에 외부요인 대등합니다. (1.00)
	접근조건	도심과의 거리, 교통시설의 상태	
		상가의 배치상태	
		공공 및 편익시설의 배치상태	
	환경조건	기상조건	
		자연환경	
		사회환경	
		획지의 상태	
		공급 및 처리시설의 상태	
		위험 및 혐오시설	
		재해발생의 위험도	
		공해발생의 위험도	
	행정조건	행정상의 규제정도	
	기타조건	기타	

② 건물요인

구분	조건	항목	의견
건물요인	시공상태	전체 건물의 기초, 벽체의 방습, 방음, 단열 및 안정성 등	기호(가)는 사례(A)대비 동일단지 내에 위치하여 건물요인 대등합니다. (1.00)
	설계설비 구조	설계에 따른 구조상의 양부와 설비의 유무, 종류, 수준 등	
	노후도	준공시점, 입주시점 등 실제경과연수 및 잔존내용연수	
	공용시설	주차시설규모, 집회실, 현관시설, 놀이시설, 노인정	
	규모 구성비	건물의 층수, 총세대수, 각 평형별 구성비	
	건물용도	건물이 주상복합용인가 주거단일 용도인가와 현재 이용상태	
	관리체계	관리체계 및 관리현황	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

③ 개별적요인

구분	조건	항목	의견
개별적 요인	층별효용	일조, 채광의 정도	기호(가)는 사례(A)대비 위치별효용(소음의 영향 등) 개별적요인 열세합니다. (0.99)
		조망, 압박감 등	
		소음의 영향	
		엘리베이터, 계단을 이용한 접근성	
		난방 및 단열	
		프라이버시 및 외부인 침입가능성	
		재해시 안전(화재, 추락)	
	위치별효용	일조, 채광의 정도	
		조망, 압박감 등	
		소음의 영향	
		엘리베이터, 계단으로의 접근성	
		난방 및 단열	
		프라이버시 보호	
	향별효용	일조, 채광의 정도	
		조망, 압박감 등	
		프라이버시 보호	
	공용부분의 전용사용권 유무	주차장 등에 대한 전용사용권	
	부지에 대한 지분면적	대지권의 종류 및 크기	
	관리상태	배관, 내부마감재 수선유지상태	

④ 격차율 결정

기호	비 교 항 목			격차율
	외부요인	건물요인	개별적요인	
가	1.00	1.00	0.99	0.990

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 참고가격 자료

① 인근 유사 구분건물의 가격수준

(단가: 원/㎡)

이용상황	가격수준	비 고
아파트의 가격수준	2,800,000원/㎡ ~3,200,000원/㎡	인근 부동산중개업소

② 인근지역 기간별 낙찰가율 통계

(자료: 인포케어)

구 분 / 기 간	종 별	대구광역시 달서구		상인동		비 고
		낙찰가율(%)	건수	낙찰가율(%)	건수	
최근 1년간 평균	집합건물/아파트	97.27	66건	99.65	6건	-

6) 감정평가액의 결정

① 대상 부동산의 비준가격

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	격차율	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
가	3,212,000	1.000	0.95319	0.990	3,031,030	3,030,000

* 천원 단위에서 반올림 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 감정평가액의 결정

기호	동.층.호별	전유면적 ㎡	결 정 단 가 (원/㎡)	산 출 가 격 (원)	평 가 가 격 (원)
가	제402동 제4층 제403호	49.80	3,030,000	150,894,000	151,000,000
합 계					151,000,000

* 10만원 단위에서 반올림 하였습니다.

3. 그 밖의 사항

본건은 현장 조사시 거주인 부재로 내부 시설은 확인하지 못하였으며, 내부구조, 설비, 마감재 등은 인근 유사아파트 상태 등을 기준하여 평가한 것임을 유의하시기 바랍니다.

Ⅳ. 감정평가액 결정에 관한 의견

본건은 대구광역시 달서구 상인동 소재 '상원초등학교' 북동측 인근에 위치하는 '장미아파트 제402동 제4층 제403호' 단위세대로서, 대상물건의 수요성 및 환가성, 매매 동향과 대상물건의 특성 등을 종합 참작하여 토지(대지권)와 건물을 일체로 한 시장가치를 기준으로 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
	대구광역시 달서구 상인동	1592 장미 아파트 402동	아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 15층				
	[도로명주소] 대구광역시 달서구 상화로 380		아파트	지층	286.04			
			아파트	1층	938.14			
			아파트	2층~10층	각 876.4			
			아파트	11층~15층	각 816.34			
			복지관		319.350			
			전기,기계		378.0			
			관리사무실		77.105			
			공동화장실		14.40			
			오수정화조		18.00			
			노인정		100.350			
			지하주차장		2618.70			
1	동소	1592	대	제3종 일반주거지역	21,930.6			
가				(내) 철근콘크리트조 제4층 제403호	49.80	49.8	151,000,000	비준가액
				소유권 1------ 대지권	29.4 ------ 21,930.6	29.4		

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
						토지 · 건물	배분내역	
						토 지 :	75,500,000	
						건 물 :	75,500,000	
	합 계						₩151,000,000.-	
			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 달서구 상인동 소재 '상원초등학교' 북동측 인근에 위치하는 '장미아파트 제402동 제4층 제403호' 단위세대로서 부근일대는 아파트단지, 근린공원 등이 혼재하고 있음.

(2) 교통상황

본건 단지까지 차량출입 가능하며, 인근 버스정류장이 위치하여, 제반교통사정 편리함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 15층건중 제4층 제403호 단위세대로서
외벽: 몰탈위 페인팅 마감 등.
내벽: 벽지, 타일 및 내부인테리어 마감 등.
창호: 샤시 이중창호 임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

급배수설비, 위생설비, 승강기설비, 난방설비 등이 있음.

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

세장형의 토지로 대체로 등고평탄하며, 아파트부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

북측으로 앞산순환도로 및 앞산터널과 연결되는 간선도로 폭 약 43 미터의 포장도로와 접하고 있으나, 도로에 고가차도가 있으며, 실제 폭 약 8.5 미터의 포장도로와 접함.
동측, 서측, 남측으로 폭 약 6미터의 포장도로와 접함.
단지로 차량 진출입은 동측과 서측으로 가능함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(공동주택용지), 도로(접합) 가축사육제한구역(세부사항은 녹색환경과 문의요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 택지개발지구 기타(2018-03-30)(택지개발사업완료)<택지개발촉진법>

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

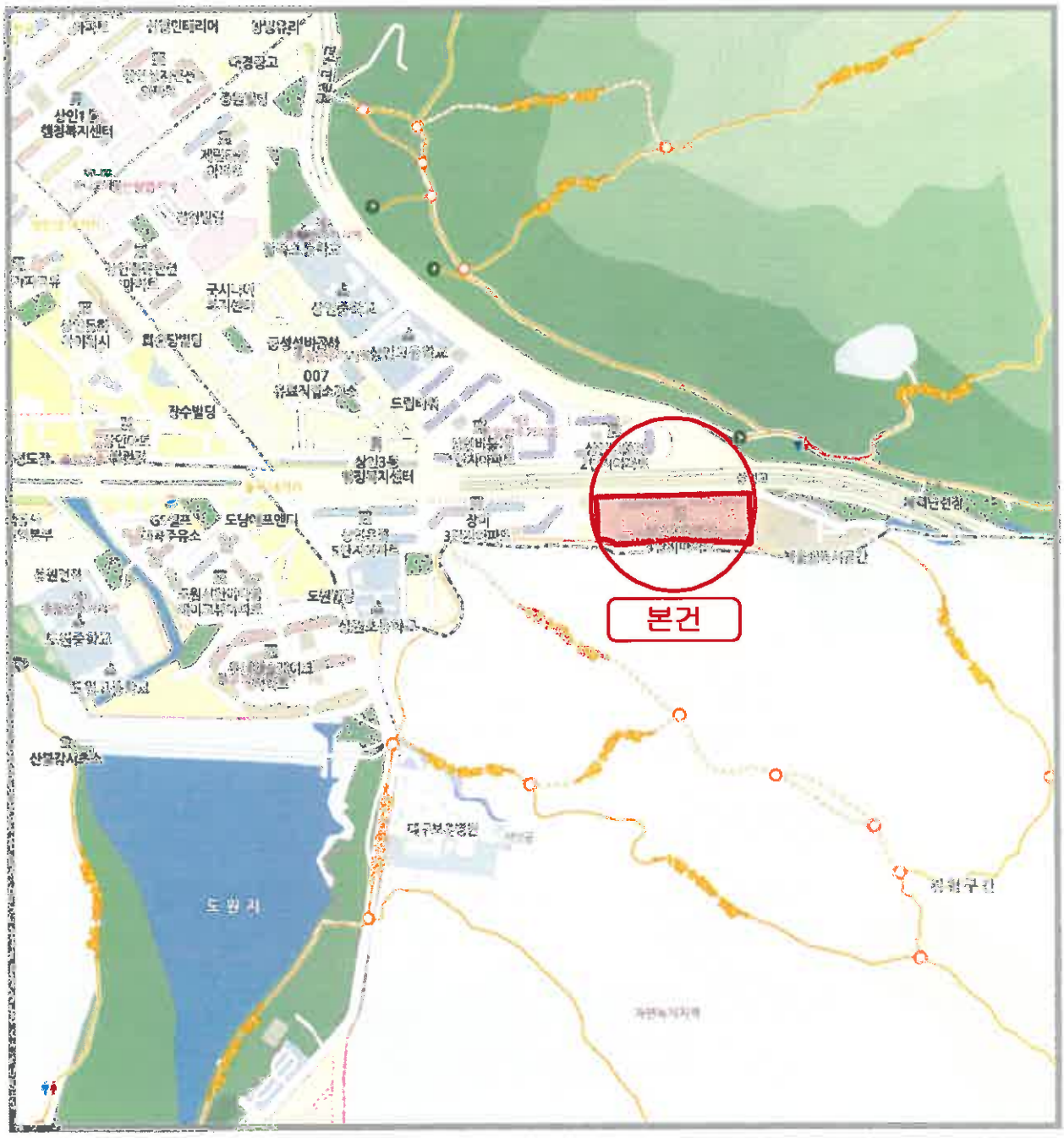
1)임대관계 : 미상임.
2)기타: 본건은 거주자 부재 등으로 관련 공부 및 관리사무소 등의 탐문을 통해 표준적인 내부구조, 사용자재 및 아파트로서의 통상적인 이용상황을 고려하여 평가하였으므로, 경매 입찰시 참고 바람.

광 역 위 치 도

N

S

소 재 지	대구광역시 달서구 상인동 1592 장미아파트 제402동 제4층 제403호



상 세 위 치 도

N

S

소 재 지	대구광역시 달서구 상인동 1592 장미아파트 제402동 제4층 제403호



<호별배치도>

Non Scale

413	412	411	410	409	408	407	406	405	404	403호	402	401

본건(장미아파트 제402동 제4층 제403호)

사 진 용 지



본건 전경



본건 공동현관

사 진 용 지



본건 현관