감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

의 뢰 인 : 대구지방법원 서부지원
사법보좌관 배철형

건 명 : 김상우 소유물
(2024타경40189)

번 호 : 삼창 제 C20242-08139 호

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

[주]삼창감정평가법인
Samchang Appraisal Co.,Ltd.
대구광역시 수성구 동대구로 194
7층
TEL.(053)762-5806 / FAX.(053)762-5808

(부동산) 감정평가표

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

감 정 평 가 사 김 호 종 (인)

(주)삼창감정평가법인 대구경북지사장 이현우 (서명 또는 인)

감정평가액	일억육천만원정 (₩160,000,000)			
의 뢰 인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 배철형	감정평가목적	법원경매	
제 출 처	경매5계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	김상우 (2024타경40189)	감정평가조건	--	
목록표시근거	귀 제시 목록	기준시점	조사기간	작 성 일
기타 참고사항	--	2024. 09. 06	2024.09.06	2024. 09. 11

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
구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	160,000,000
합 계					₩160,000,000
	이	하	여	백	

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)

C20242-08139

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅰ. 감정평가 개요

1. 대상물건 개요

대상물건은 대구광역시 달서구 도원동 소재 '노전초등학교' 남서측 인근에 위치하는 '아람마을' 915동 4층 401호로서, '대구지방법원 서부지원'에서 의뢰된 '법원경매' 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라, 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 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음.

나. 감정평가조건

--

3. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련 규정은 다음과 같음.

「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)
감정평가법인등은 「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.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 대상물건은 토지의 소유권대지권과 건물이 일체로서 거래되는 구분건물이므로, 토지와 건물의 가액을 각각 산정하고 이를 합산하여 대상물건의 가액을 산출하는 원가법의 적용은 적절하지 아니함. 또한, 인근지역의 특성상 표준적인 임대료 수준과 환원이율의 포착이 곤란하여 수익환원법의 적용 역시 적절하지 아니함. 따라서, 주된 감정평가방법 외의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 불필요하거나 부적절하여, 원가법과 수익환원법의 적용은 생략하였음.

다. 위 규정에 따라, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일괄하여 감정평가 하였음.

4. 그 밖의 사항

가. 대상물건 구분소유 집합건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 의거하여, 대지사용권(대지권)은 건물의 전유부분과 일체성을 지니고 있으며, 일반적인 거래관행상 건물과 대지사용권이 일체로 거래가 이루어지므로, 토지와 건물을 구분하여 감정평가하는 것이 곤란하나, 귀 원 요청에 의거 건물과 토지의 가격을 배분하여 '구분건물 감정평가명세표'상에 표기하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.

나. 대상물건 일련번호 가) 건물의 내부 이용상황은 입주자의 폐문부재 등으로 동류형 아파트의 일반적인 구조 및 마감상태 등을 참고하여 감정평가하였음.

다. 대상물건의 위치확인은 집합건축물대장상 '건축물현황도' 및 '출입구 표시부분'으로 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기준시점 등

가. 감정평가 기준시점은 대상물건의 가격조사완료일을 기준하여 2024년 09월 06일로 함.

나. 실지조사(2024년 09월 06일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 거래가격수준을 확인하였음.

6. 대상물건의 확정

소재지	대구광역시 달서구 도원동 1440번지 (대구광역시 달서구 한실로 30)							
건물명 및 층•호수	'아람마을' 915동 4층 401호							
건물의 개 황	지목	용도지역	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)			
	대	제3종일반주거지역	43,632.8	6,046.66	-1/20			
	주구조		주용도	사용승인일	단지규모			
					동수	세대수		
	철근콘크리트 벽식구조		아파트	1997.04.18	15	1,348		
설비현황	난방설비	냉방설비	위생•급배수설비	소화설비	화재탐지설 비	승강기설 비	도시가스설 비	기타설비
	O	-	O	O	O	O	-	-

일련번호	동/층/호수	면적(㎡)			소유권 대지권 (㎡)	용도
		전유	공용	합계		
가	915/4/401	59.63	29.9951	89.6251	32.4793	아파트
합 계		59.63	29.9951	89.6251	32.4793	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 대상물건의 감정평가액 산출근거 및 결정의견

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

가. 비교사례의 선정

1) 감정평가전례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	동/층/호수	전유면적(㎡)	이용상황	감정평가 목적	기준시점	감정평가액(원)
						사용승인일	(원/전유면적㎡)
①	도원동 1440	○/○/○	59.9	아파트	경매	2024.07.05	160,000,000
						1997.04.18	(약 2,670,000)
②	도원동 1440	○/○/○	59.63	아파트	경매	2024.03.21	158,000,000
						1997.04.18	(약 2,650,000)

2) 거래사례

기호	소재지	동/층/호수	전유면적(㎡)	이용상황	거래시점(계약일 기준)	거래가액(원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉠	도원동 1440	○/○/○	59.63	아파트	2024.05.22	161,500,000	집합건물 등기사항 전부증명서
					1997.04.18	(약 2,710,000)	
㉡	도원동 1440	○/○/○	59.9	아파트	2024.02.13	158,000,000	
					1997.04.18	(약 2,640,000)	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준

■ 거래가격수준

용도	거래가격수준	조사처
아파트	전유면적당 : 2,700,000원/㎡ 수준	인근 부동산

4) 비교사례의 선정

감정평가대상 부동산과 위치, 층별 및 위치별 효용도 등에서 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례 ㉠을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	동/층/호수	전유면적(㎡)	이용상황	거래시점(계약일 기준) / 사용승인일	거래가액(원) / (원/전유면적㎡)	출처
㉠	도원동 1440	○/○/○	59.63	아파트	2024.05.22 / 1997.04.18	161,500,000 / (약 2,710,000)	집합건물 등기사항 전부증명서

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

다. 시점수정

■ 일련번호 가 / 비교사례 ㉠

대상물건은 구분건물(아파트)로서, 한국부동산원이 매월 발표하는 '대구 달서구 매매가격지수(아파트)'를 기준으로 시점수정치를 산정함.

1) 시점수정치 산출 (2024.05.22~2024.09.06)

$$\frac{\text{2024년 7월}}{\text{2024년 4월}} = \frac{74.3}{75.5} \fallingdotseq 0.98411$$

※ 기준시점 : 2024.09.06, 2024년 08월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2024년 07월 지수를 적용 함.
※ 거래시점 : 2024.05.22, 2024년 04월 지수를 적용 함.

2) 시점수정치의 결정

상기의 지수로 결정하였음(0.98411).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가치형성요인비교

■ 주거용

조 건	항 목	비교사례 ㉠	일련번호 가	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	1.00	1.00	유사함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	유사함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.01	향별 효용 등에서 열세하나, 위치별 효용 등에서 우세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		**1.000**	**1.010**	-

마. 산정단가의 결정

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)
가	2,710,000	1.000	0.98411	1.010	2,693,607

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련번호	동/층/호수	전유면적(㎡)	소유권대지권(㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	산출금액(원)	시산가액(원)
가	915/4/401	59.63	32.4793	2,693,607	160,619,785	160,000,000
합 계		59.63	32.4793	-	-	160,000,000

2. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법으로 산출한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 다른 감정평가방법의 적용이 불필요하거나 부적절하고, 인근의 감정평가전례, 거래사례, 거래가격수준 등을 종합 고려할 때, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 상기와 같은 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

끝.

(구분건물) 감정평가 명세표

일련번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액(원)	비고
	대구광역시 달서구 도원동 [도로명주소] 대구광역시 달서구 한실로 30	1440 아람마을 915동	아파트	철근콘크리트 벽식구조 슬래브지붕 20층				
			대피소	지하	322.34			
			아파트	1층	309.42			
			아파트	2~4층 각	305.7			
			아파트	5~18층 각	299.92			
			아파트	19, 20층 각	149.46			
1	대구광역시 달서구 도원동	1440	대	제3종일반주거지역	43,632.8			
가				(내) 철근콘크리트 벽식구조 4층 401호	59.63	59.63	160,000,000	비준가액
				1.소유권/대지권 43,632.8x	32.4793 -------- 43,632.8	32.4793		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 80,000,000 80,000,000	
	합 계		이	하	여	백	₩160,000,000	

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

대상물건은 대구광역시 달서구 도원동 소재 '노전초등학교' 남서측 인근에 위치하는 '아람마을' 915동 4층 401호로서, 부근 일대는 아파트단지 및 각종 근린생활시설 등으로 형성되어 있으며 제반 주위환경 보통시됨.

2. 교통상황

대상물건까지 차량의 접근이 용이하며, 제반 교통상황 보통시됨.

3. 건물의 구조

가) 철근콘크리트벽식구조 슬래브지붕 지하1층/지상20층 중 4층 401호로서,

(사용승인일 : 1997.04.18)

외 벽 : 몰탈위 페인팅 등 마감.

내 벽 : 벽지 및 타일 붙임 등 마감.

바 닥 : 장판지 및 타일 붙임 등 마감.

창 호 : 샷시 창호임.

4. 이용상태

가) 아파트로 이용 중임.

5. 설비내역

위생 및 급배수설비, 화재탐지설비, 소화전설비, 승강기설비 및 열병합에 의한 지역난방설비 등 되어 있음.

6. 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 토지로서 인접지 및 인접도로와 대체로 등고 평탄하게 조성되어 있으며, '아파트' 건부지로 이용 중임.

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)

7. 인접 도로상태등

대상물건 북측으로 폭 약 35미터, 서측으로 약 30미터, 동측으로 약 25미터, 남측으로 폭 약 8미터의 포장도로와 각각 접함.

8. 토지이용계획 및 제한상태

토지이용계획확인서상 도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(공동주택용지), 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 도로(2016-08-22)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(세부사항은 녹색환경과 문의요망)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 상대보호구역〈교육환경 보호에 관한 법률〉, 상대보호구역(세부사항은 남부교육청 문의요망)〈교육환경 보호에 관한 법률〉, 절대보호구역〈교육환경 보호에 관한 법률〉, 절대보호구역(세부사항은 남부교육청 문의요망)〈교육환경 보호에 관한 법률〉, 택지개발지구기타(택지개발사업완료)〈택지개발촉진법〉임.

9. 공부와의 차이

없음.

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 미상임.

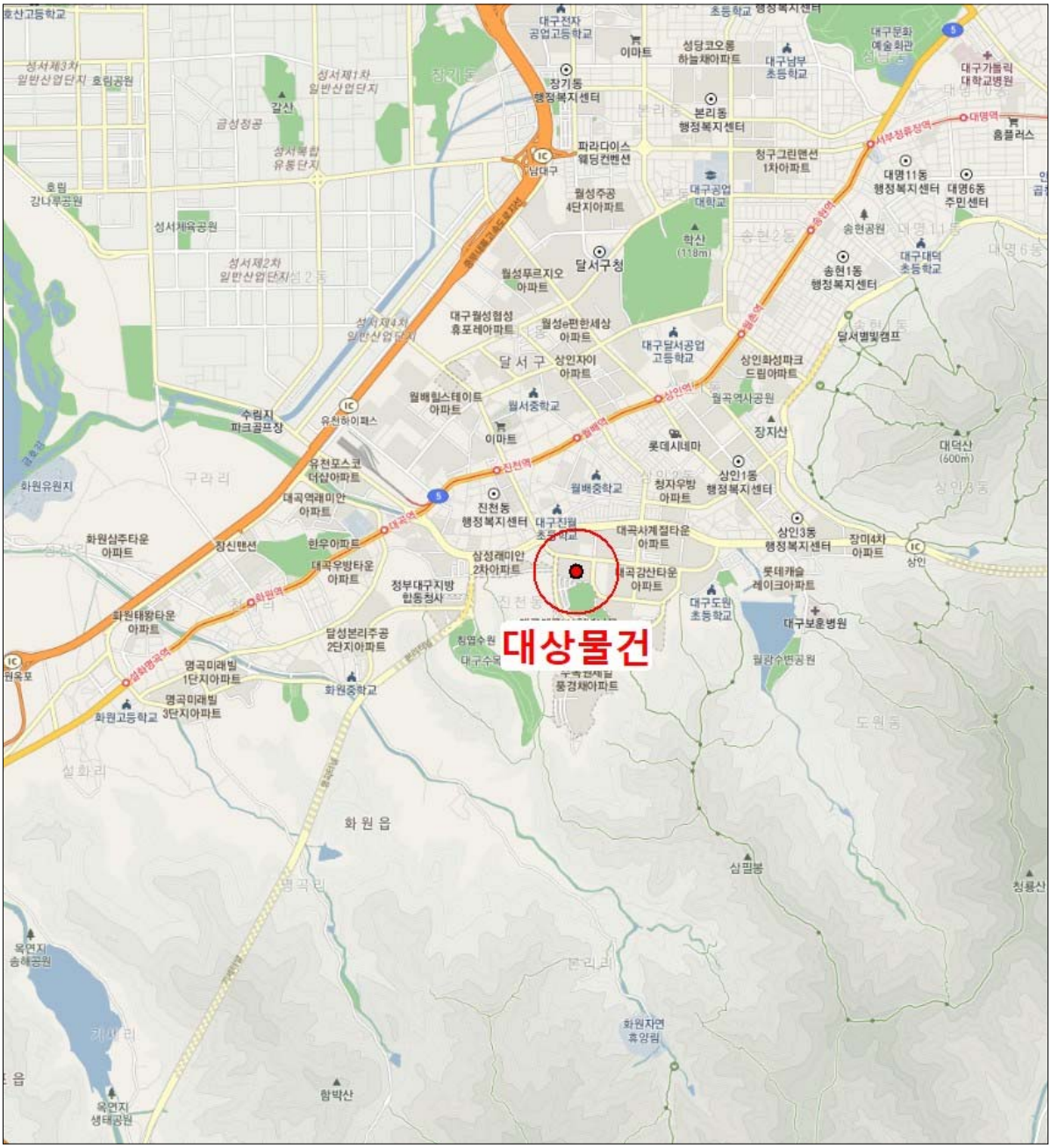
2) 기 타 : 없음.

광 역 위 치 도

N

S

소재지	대구광역시 달서구 도원동 1440번지 (아람마을 915동 4층 401호)



상 세 위 치 도

N

S

소재지	대구광역시 달서구 도원동 1440번지 (아람마을 915동 4층 401호)



C20242-08139 호

건물이용 및 임대상황도

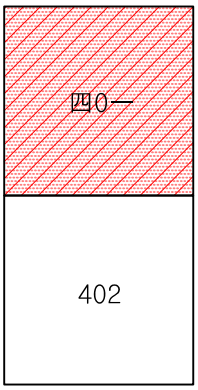
기호 : ( )

N

S

NO SCALE

< 호 별 배 치 도 >



【 대상물건 】
(아람마을 915동 4층 401호)

사 진 용 지



[대상물건 단지 전경]



[대상물건 전경]

사 진 용 지



[일련번호 가) 공동현관 전경]



[일련번호 가) 현관 전경]