

감정평가서

건명	김진욱 소유물건 (2025타경712)
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 김영규
감정서번호	이석2503-24

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가사 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.

이석감정평가사사무소

(아파트)감정평가표

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

감정평가사
김정일

(인)

감정평가액	일억구천오백만원정(₩195,000,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 김영규		감정평가 목적	법원경매		
제출처	경매9계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김진욱 (2025타경712)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.04.10	2025.04.09 ~ 2025.04.10	2025.04.11	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1호	아파트	1호	-	195,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩195,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가 목적

본건은 대구광역시 동구 검사동 소재 지하철 동촌역 북측 인근에 위치하는 '이스트뷰파크' 3층 306호 아파트에 대한 경매목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요

소재지	대구광역시 동구 검사동 1000-39		
건물명, 층, 호수	'이스트뷰파크' 3층 306호		
용도	아파트	사용승인일자	2015.06.02
면적(㎡)	전유면적	대지권	
	73.9706	31.11	

3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건평가의 기준시점은 현장조사 및 가격조사완료일인 2025년 4월 10일입니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치: 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 의거 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 감정평가조건: 별도의 평가조건은 없습니다.

5. 감정평가 방법

구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 제반입지조건, 주위상황, 접근성, 층별·위치별 효용도, 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근 유사 아파트의 거래시세 등 가격형성상의 제 요인을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하되, 시산가액을 산정한 후 유사 아파트의 가격수준, 평가 선례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가액 산출근거

1. 거래사례의 선정

[자료:국토교통부 실거래가정보]

기호	소재지	건물명	동/층	전유면적 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점	비고
A	동구 검사동 1000-39	이스트 뷰파크	8층	67.3766	180,000	2024.11.13	
B	동구 검사동 1000-39	이스트 뷰파크	7층	74.896	190,000	2024.11.04	
C	동구 검사동 1000-39	이스트 뷰파크	3층	76.6906	210,000	2023.09.27	

*상기사례 중 최근의 사례인 기호(A)를 비교사례로 선정하였음.

2. 사정보정

인근 유사아파트의 거래사례 등을 참작할 때 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됩니다.(1.00)

3. 시점수정

가. 한국부동산원발표 아파트매매가격지수

[대구광역시 동구, 2021.06 = 100.0]

월별	2024.06	2024.07	2024.08	2024.09	2024.10	2024.11	2024.12	2025.01	2025.02
지수	81.9	81.6	81.3	81.0	80.8	80.5	80.2	79.6	79.4

나. 시점수정치

$$\frac{79.4 (2025.02)}{80.8 (2024.10)} \approx 0.98267$$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 개별요인 비교

조 건	항 목	격차율	비 고
단지 외부요인	대중교통의편의성, 교육시설의배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	대상물건은 거래사례와 동일단지로서 대등함
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고 층수, 건물의구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조 (복도식/계단식) 등	1.00	“
층별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.99	대상물건은 3층으로서 층별요인 다소 열세함
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함
누 계		0.99	

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

사례가격 (천원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	시산가액 (천원)
180,000	1.00	0.98267	0.99	73.97/67.38	192,000

6. 참고가격

가. 유사물건의 평가선례

소재지	건물명	동/층	전유면적 (㎡)	평가금액 (천원)	기준시점	평가목적
동구 검사동 1000-39	이스트 뷰파크	4층	83.56	237,000	2024.08.07	경매
동구 검사동 1000-39	이스트 뷰파크	13층	74.90	225,000	2021.04.06	담보

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 유사물건의 가격수준

인근지역내 본건과 유사한 아파트의 가격수준은 층별에 따라 ₩190,000,000 ~200,000,000 수준으로 조사 됩니다.

7. 감정평가액의 산정

상기 시산가액 및 인근 유사부동산의 가격수준, 최근의 부동산경기 동향 등을 참작하여 본건 부동산의 가격을 ₩195,000,000으로 산정하였습니다.

8. 기 타

가. 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격 과 건물가격 으로 배분하여 ‘구분건물 감정평가 명세표’에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

나. 기타사항

본건은 거주자부재 및 폐문으로 내부사항은 관련공부 및 인근주민 등의 탐문 조사를 통해 개략적으로 파악 하여 동류형 부동산의 일반적, 표준적 이용상황 등을 기준하여 평가하였으므로 참고하시기 바랍니다.

III. 감정평가액 결정

1. 결정의견

상기 산출액은 거래사례 및 인근 유사부동산의 정상적인 가격수준 등을 종합적으로 참작할때 그 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정 하였습니다.

2. 감정평가액

₩195,000,000-

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
가	(전유부분의	건물의	(4세대) 표시)	철근콘크리트구조 3층306호	73.9706	73.9706	195,000,000	
1	(대지권의 (토지의 대구광역시 동구 검사동	목적인 표시) 1000-39	토지의 대	표시) 준주거지역	3,293			
	대지권의	종류	1.소유권		31.11			
	대지권의	비율	1.		----- 3,293	32.11		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 46,800,000 148,200,000	
합 계							₩195,000,000.-	
			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 검사동 소재 지하철1호선 동촌역 북측에 위치하며 부근은 단독 주택 및 다세대주택, 아파트단지, 각종근린생활시설 등으로 형성된 지역임.

(2) 교통상황

본건까지 차량통행 용이하며 제반교통사정 무난시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 15층건중 3층 306호로서
 -외벽: 스톤코트, 치장석붙임, 몰탈위 페인트 등 마감
 -내벽: 벽지, 타일 등 내부인테리어마감
 -창호: 샷시 이중창호임.

(4) 이용상태

'이스트뷰파크' 3층 306호 아파트임.

(5) 설비내역

도시가스설비, 개별난방설비, 승강기설비 등임.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

다각형의 아파트 및 오피스텔부지로서 인접지대와 등고평탄함.

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

단지 북동측으로 폭약 8미터, 북서측으로 폭약 4미터의 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(2021-12-30)(접함), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전5구역(전술)<군사기지 및 군사시설보호법>, 군용비행장. 소음대책구역 제2종구역(2021-12-29)<군용비행장.군사격장 소음방지 및 피해보상에 관한 법률>, 중점경관 관리구역, 하천구역은 건설과문의

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

위 치 도

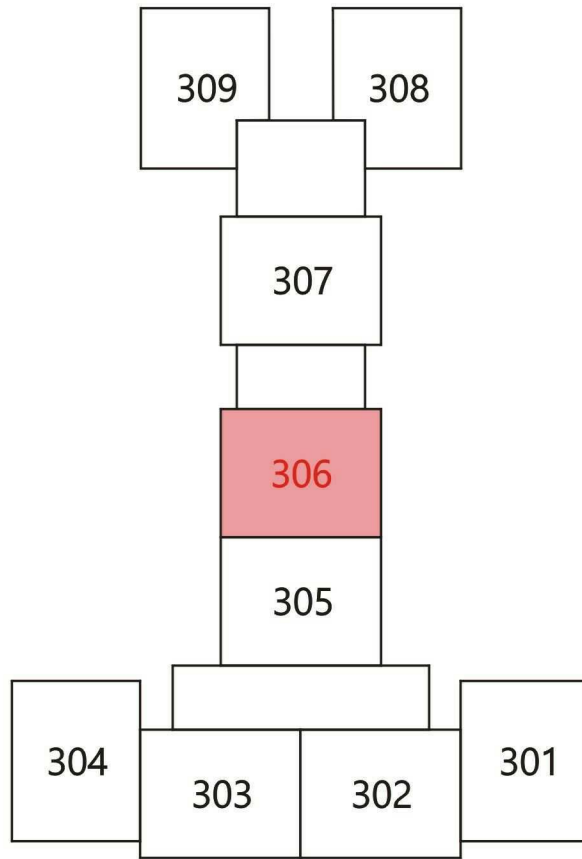


소 재 지	대구광역시 동구 검사동 1000-39 이스트뷰파크 3층 306호
-------	-------------------------------------



호 별 배 치 도

No Scale



본 건
("이스트뷰파크" 3층 306호)

크



[]



[306]