

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명	망 이재훈의 상속재산관리인 변호사 김승규 소유물건(2024타경9921)
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 손현정
감정평가서번호	D2508-012

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.

덕일감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이서혁

감정평가액	이억오천사백만원정(₩254,000,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 손현정		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대구지방법원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	망 이재훈의 상속재산관리인 변호사 김승규(2024타경9921)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.08.25	2025.08.18 ~ 2025.08.25	2025.08.26	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1세대  이	아파트  하	1세대  여	-  백	254,000,000
	합계					₩254,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 대상물건 개요

### 1. 감정평가의 목적

본 평가는 대구광역시 북구 구암동 소재 “강북초등학교” 북측 인근에 위치하는 “그린빌2” 206동 7층 703호 단위세대(전유면적: 84.34㎡)에 대한 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 대상물건의 개요

소재지	대구광역시 북구 구암동 772	건물명	“그린빌2” 206동
구조	철근콘크리트조 철골경사지붕	규모	지하1층/지상20층
용도	공동주택 (아파트)	사용승인일	2001.05.08
기 호	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)
가	7층/703호	84.34	47.2188

### 3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건에 대한 기준시점은 가격조사완료일인 2025년 8월 25일자임.

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

2025.08.18. ~ 2025.08.25.까지 현장조사 및 가격자료수집 등을 실시하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## II. 기준가치 및 감정평가조건

### 1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 의거 시장가치를 기준가치로 함.

### 2. 감정평가조건

없 음.

## III. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

#### 가. 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

#### 나. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 하여 거래사례비교법으로 평가하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교검토는 하지 아니하였음.

#### 다. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되는 바, 토지와 건물을 일괄하여 평가하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 가. 거래사례의 선정

기호	소재지	건물명	동/층	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점	비고
A	북구 구암동 772	그린빌2	201동/9층	84.34	258,000,000	2025.04.18	-
B	북구 구암동 772	그린빌2	204동/16층	84.34	260,000,000	2025.05.22	-

※인근지역내 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 최근에 거래된 <거래사례 A>를 선정함.

### 나. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.00)

### 다. 시점수정

(1) 아파트매매가격지수(전국주택가격동향조사)

(대구광역시 북구, 2025.03 = 100.0)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2025년	101.3	100.7	100.0	99.5	98.9	98.6	98.3	-	-	-	-	-

(2) 시점수정치

$$\frac{98.3(2025.07)}{100.0(2025.03)} \approx 0.98300$$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 라. 가치형성요인비교

### (1) 가치형성요인 비교항목

조건	세부항목
단지 외부요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	차량이용의 편의성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
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
호별요인	층별 효용
	향별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

### (2) 가치형성요인 비교치의 결정

기호	거래사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	가치형성요인 비교치
가	A	1.00	1.00	1.00	1.00	1.000

본건은 거래사례 대비 제반 가치형성요인이 대등함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래 사례	사례가격 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교(㎡)		시산가액 (원)
						대상	사례	
가	A	258,000,000	1.00	0.98300	1.000	84.34	84.34	253,614,000

## 3. 참고가격(인근 평가사례)

소재지	건물명	동/층	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	기준시점	평가목적
북구 구암동 772	그린빌2	204동/5층	84.34	255,000,000	2025.06.03	경매

## 4. 감정평가액의 결정

상기 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등을 종합적으로 참작하여, 아래와 같이 가격결정함.

기호	층/호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)
가	7층/703호	84.34	254,000,000

## 5. 그 밖의 사항

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 토지가격과 건물가격으로 배분하여 “구분건물 감정평가명세표”에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

나. 본건은 현장조사시 이해관계인 부재로 인하여 내부구조, 마감상태 및 설비 등은 건축물대장상 현황도면, 외부관찰, 탐문조사 및 인근 동류형 구분건물의 일반적인 상태 및 통상 설비 등을 참작하여 평가하였으므로, 경매 진행시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정의견

상기 평가액은 거래사례 및 인근 유사부동산의 정상적인 가격수준 등을 종합적으로 참작할 때 합리성이 인정되는 바, 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정함.

기호	층/호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)
가	7층/703호	84.34	254,000,000

# 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		
1          가	대구광역시 북구 구암동	772 그린빌2 206동	공동주택	철근콘크리트조 철골경사지붕 지하1층/지상20층				
	[도로명주소] 대구광역시 북구 구암서로 70		지하대피소	지하층	411.168			
				1층	413.852			
				2층~4층 각	412.832			
				5층~20층 각	407.392			
					28,185.2			
				(내) 철근콘크리트조 7층 703호	84.34	84.34	254,000,000	
				1.소유권/대지권	47.2188 28,185.2x----- 28,185.2	47.2188		
						<b>토지 · 건물</b>	<b>배분내역</b>	
						토 지 : 건 물 :	101,600,000 152,400,000	
	<b>합 계</b>					<b>₩254,000,000.-</b>		
			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 북구 구암동 소재 "강북초등학교" 북측 인근에 위치하며, 부근 일대는 아파트, 단독주택, 다가구주택, 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

### 2. 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 제반 교통상황은 보통임.

### 3. 건물의 구조

- (가)철근콘크리트조 철골경사지붕 지하1층/지상20층건내 7층 703호 단위세대로서,
  - 외벽: 몰탈위 페인트마감 등,
  - 내벽: 벽지마감, 일부 타일마감 등,
  - 바닥: 실내바닥재마감 등,
  - 창호: 샷시창호 등임.

### 4. 이용상태

'아파트'로 이용중임.

### 5. 설비내역

위생 및 급배수설비, 옥내소화전, 승강기, 도시가스공급설비, 개별난방설비 등이 되어 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**  
 자체지반 대체로 평탄한 가장형에 가까운 토지로서, '아파트부지'로 이용중임.

**7. 인접 도로상태등**  
 본건 서측 및 남측으로 폭 약 20미터 내외의 포장도로와 각각 접함.

**8. 토지이용계획 및 제한상태**  
 토지이용계획확인서상 도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(공동주택용지), 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역(가축사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 택지개발지구기타(택지개발사업완료)<택지개발촉진법>임.

**9. 공부와의 차이**  
 없 음.

**10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)**  
 1)임대관계: 미상임.  
 2)기 타: 없 음.

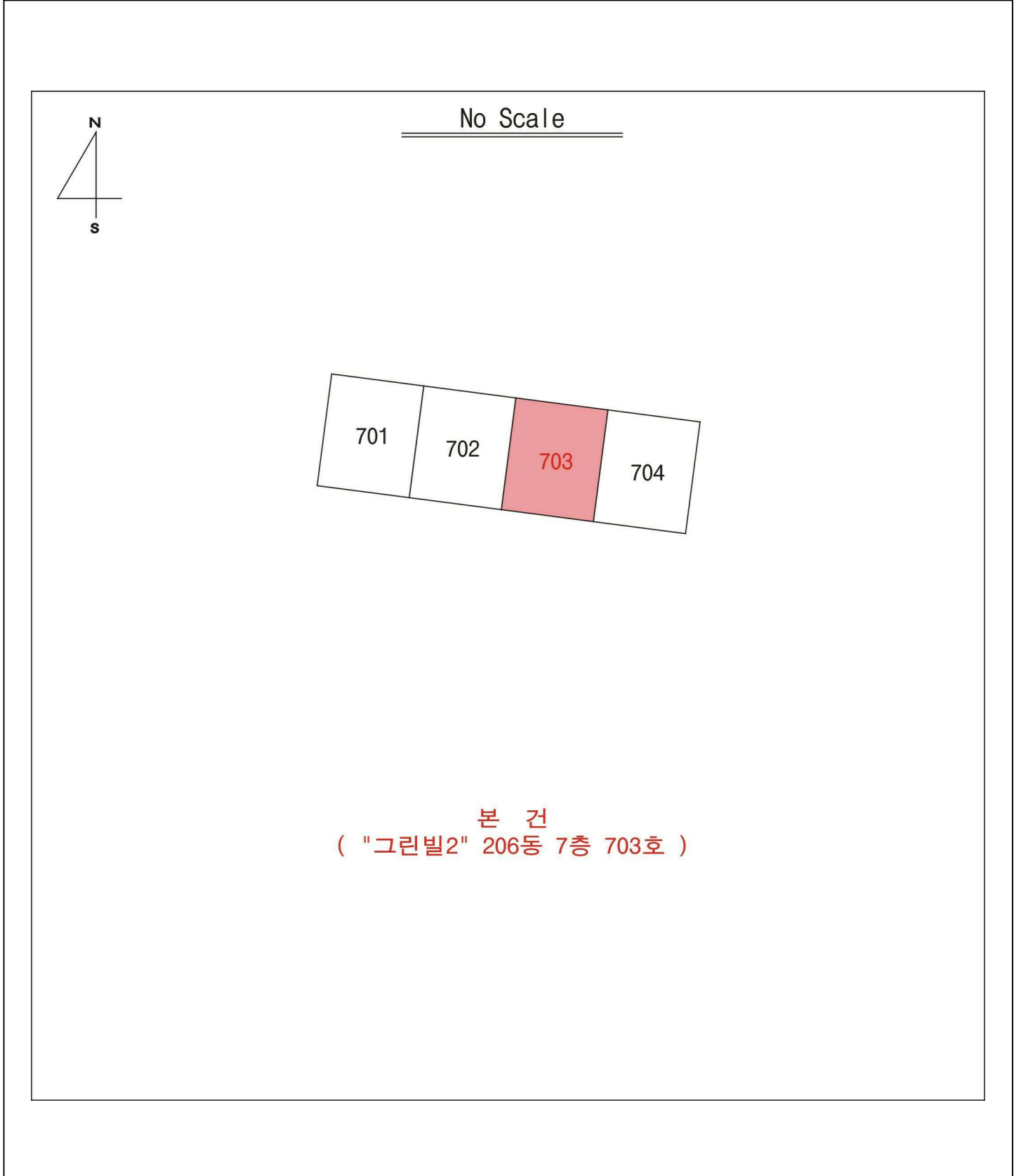
# 위 치 도



**소재지** 대구광역시 북구 구암동 772 "그린빌2" 206동 7층 703호



# 호 별 배 치 도



# 사 진 용 지



본건 전경



본건 전경

# 사 진 용 지



본건 전경



본건 전경