

감정평가서

건명	김민정 소유물건 (2024타경128587)
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 여진숙
감정서번호	한창241218-01

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.

한창감정평가사사무소

대구광역시 수성구 범어동 달구벌대로 489안길 8-2 1호
TEL. 053-751-9733 FAX. 053-753-9733

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 이창한 (인)

감정평가액	이억육천삼백만원정 (₩263,000,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 여진숙		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	대구지방법원 경매3계		
소유자 (대상업체명)	김민정 (2024타경128587)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건			
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.01.10	2025.01.09, 2025.01.10	2025.01.13	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1	아파트	1	-	263,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩263,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가개요

1. 감정평가 목적

본건은 대구광역시 수성구 파동 소재 '가창교' 북서측인근에 위치하는 '드림팰리스 101동 제4층 제502호 아파트'로서 '경매'목적의 감정평가임.

2. 대상물건 개요

▣ 구분건물

소재지(도로명주소)	대구광역시 수성구 파동 581-30 (가창로221길 36) 드림팰리스아파트 101동 4층 502호
------------	---

▣ 전체건물 내역

건물(동) 명칭	드림팰리스아파트 101동	건물(동) 세대수	18세대
주구조	철근콘크리트구조	연면적	1,935.6579㎡
건축면적	283.59㎡	용적율산정용 연면적	1,935.6579㎡
건폐율	30.14%	용적률	205.7%
층수	지상10층/지하1층	사용승인일	2015-08-25

> 호별 건물내역

기호	동	층	호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권비율
(가)	101동	4층	502호	84.6953	22.84125	941 중 52.2778/941

3. 기준시점 및 조사기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 01월 10일을 기준시점으로 정함.

나. 실지조사 실시기간

현장조사 및 관련자료조사 : 2025년 01월 09일, 2025년 01월 10일.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

본건의 평가목적을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법

- 가. 부동산에 대한 감정평가방법은 비용성의 원리에 기초한 원가법, 시장성의 원리에 기초한 거래사례비교법 및 공시지가기준법, 수익성의 원리에 기초한 수익환원법이 있음.
- 나. 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 다. 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 라. 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 마. 공시지가기준법이란 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

2. 감정평가방법의 적용규정

- 가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 관계 법령과 『감정평가 실무기준』에 의거함.
- 나. 『감정평가에 관한 규칙』 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.
- 다. 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제1항에서는 대상물건별 주된 감정평가방법, 제14조에서는 토지의 감정평가방법, 제15조에서는 건물의 감정평가방법, 제16조에서는 토지와 건물의 일괄 감정평가방법을 규정하고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 대상물건에 대한 감정평가방법의 적용

가. 구분소유건물의 평가방법

- 본건은 거래가 상대적으로 활발하게 이루어지고 있는 시장성이 높은 구분건물로서 인근 유사 아파트의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등의 제반 가치형성요인을 종합참작하여 건물부분과 대지권을 일체로 한 「거래사례비교법」을 적용하였으며, 대상물건의 특성상 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서 규정에 의거 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교·검토는 생략하였음.
- 본건 구분소유건물은 집합건축물대장의 건축물현황도상의 호별위치는 실제 점유하고 있는 위치와 상이하나 통상적인 거래관행 등을 고려하여 **실제 점유하고 있는 위치를 기준**으로 평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

나. 구분소유건물의 토지·건물 가격배분

- 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 의하여 평가대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표상에 부기하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 구분건물감정평가액 산출근거

1. 비교사례 선정

가) 인근지역의 실거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

기호	소재지	해당층 /최고층	전유면적 (㎡)	대지권 지분	사용승인일	거래가격 (전유면적당가)	사례일자
(d1)	파동 1000 아이파크 104동 5층 50*호	5층 /15층	76.94	20,514.3 중46.3022	2016.10.17	309,000,000 (@4,016,116/㎡)	2024.02.20
(d2)	파동 581-30 드림팰리스아파트 101동 10층 110*호	10층 /10층	84.6953	941 중52.28	2015.08.25	300,000,000 (@3,542,109/㎡)	2023.02.28
(d3)	파동 581-30 드림팰리스아파트 101동 5층 60*호	5층 /10층	84.6953	941 중52.28	2015.08.25	301,000,000 (@3,553,916/㎡)	2022.01.24
(d4)	파동 581-30 드림팰리스아파트 101동 6층 70*호	6층 /10층	84.6953	941 중52.28	2015.08.25	305,000,000 (@3,601,144/㎡)	2019.06.10

나) 비교사례의 선정

상기 거래사례 중 대상물건과 위치, 규모, 용도, 층별 및 위치별 효용도 등에서 정상 가격산정을 위한 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 실거래사례 중 아래의 사례를 비교사례로 선정함.

대상물건별 사례기호	본건 기호(가) : 사례(d2)
------------	-------------------

2. 사정보정

비교거래사례는 인근지역의 유사물건 가격수준 등을 고려할 때 정상적인 거래사례로 판단되어 사정보정요인 없음.(1.00).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점수정

가) 시점수정 자료의 선정

- 주거용 구분건물(아파트, 연립주택, 다세대주택)은 한국부동산원 간행 「전국주택가격동향조사」의 월간동향중 주택유형에 따른 지역별/월별 매매가격지수 활용하되, 세분화 지역별 매매가격지수를 우선 적용하여 산정함.

나) 시점수정의 산정

(1) 대구 수성구 / 아파트 매매가격지수 (2023-02-28~2025-01-10)

시점자료	(평가)기준시점 당시(a)	(거래)사례시점 당시(b)	시점수정치(c=a/b)
대구 수성구 / 아파트 매매가격지수	75.6	83.8	0.90215 (-9.785% 하락)

▷시점수정치계산 : [대구 수성구] - [아파트] 매매가격지수(2023-02-28~2025-01-10)

사례시점 : 2023-02-28 : 거래시점의 직전달인 2023년 01월지수(83.8)를 적용함.

기준시점 : 2025-01-10 : 기준시점의 직전달인 2024년12월지수를 적용하여야 하나 미고시로서 2024년 11월지수(75.6)를 적용함.

▶매매가격지수 변동률 : $75.6 / 83.8 \approx 0.90215$

4. 지역요인 비교

사례물건과 대상물건은 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등함(1.00).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 개별요인 비교(가치형성요인)

◎기호(가) : 수성구 파동 581-30 드림팰리스아파트 101동 4층 502호

◎사례(d2) : 수성구 파동 581-30 드림팰리스아파트 101동 10층 110*호

요인	항목(주거용)	사례	대상	격차율	비고
외부 요인	1. 가로의 폭 및 구조 등의 상태	보통	보통	1.00	대등함
	2. 도심과의 거리 및 교통시설의 상태				
	3. 공공시설 및 편익시설과의 접근성				
	4. 자연적 환경(조망·풍치·경관 등)				
	5. 변전소·오수처리장 등 위험 및 혐오시설의 유무				
	6. 기타 사회적·경제적·행정적 요인				
건물 요인	1. 시공의 상태	보통	보통	1.00	대등함
	2. 통로구조				
	3. 승강기 등의 설비상태				
	4. 건물의 층수, 세대수 등의 규모				
	5. 경과연수 및 관리체계 등에 따른 노후도				
	6. 그 밖의 공동주택의 가격수준에 영향을 미치는 요인				
개별 요인	1. 층별 효용 (방법, 승강기, 계단을 이용한 접근성 등)	101동 10층/10층 전유면적: 84.6953㎡	101동 4층/10층 전유면적: 84.6953㎡	0.97	층별효용 등에서 열세함
	2. 위치별 효용(조망, 개방감 등)				
	3. 향별 효용(일조, 채광 등)				
	4. 간선도로, 철도 등에 의한 소음의 정도				
	5. 1층 전용정원 및 최상층의 추가공간 유무				
	6. 전유부분의 면적 및 대지지분				
	7. 그 밖의 공동주택가격에 직접적인 영향을 미치는 요인				
외부요인 × 건물요인 × 개별요인				0.970	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 참고자료

가) 인근지역의 감정평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

기호	소재지	해당층 /최고층	전유면적(㎡)	사용승인일	평가금액	기준시점	비고
			대지권		전유면적단가		
(p1)	파동 581-30 드림팰리스아파트 101동 2층 202호	2층 /10층	84.6953	2015-08-25	262,000,000	2024-04-29	경매평가
			941 중52.2778		@3,093,270/㎡		

나) 인근지역의 유사 물건 가격수준

본건과 유사한 규모의 구분건물 호가수준은 층별·위치별·향별·인테리어 상태 등에 따라 차이가 있으나, 통상 전유면적기준 320만원/㎡ ~ 370만원/㎡ 내외인 것으로 조사됨.

7. 시산가액 산출

대상 기호	비교사례(a)		사정 보정 (b)	시점 수정 (c)	지역 요인 비교(d)	개별 요인 비교(e)	면적비교 (f=대상/사례)		시산가액 (전유면적당 단가) (g=axbxcxdxexf)
	기호	가격					대상	사례	
(가)	(d2)	300,000,000	1.00	0.90215	1.00	0.970	84.6953	84.6953	262,525,650 (@3,099,648/㎡)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정

1. 감정평가액 결정의견

상기 시산가액은 대상물건의 총별·위치별 효용비율 및 제반 가격형성요인 등을 종합 검토하고, 인근지역내 동종 유사 물건의 정상적인 가격수준, 호가수준 등을 종합 참작하여 산정하였는바, 그 금액의 합리성이 인정되므로 다음과 같이 감정평가액을 결정함.

2. 물건별 감정평가액 결정

▣ 구분건물

구분	기호	전용면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권비율 환산면적	감정평가액(원)	비고
구분 건물	(가)	84.6953	22.84125	52.2778	263,000,000 (@3,105,249/㎡)	-
구분건물 감정평가액 합계					263,000,000	

3. 감정평가액 합계

구분	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
구분건물	84.6953	263,000,000	전유면적기준
감정평가액(합계)		263,000,000	

※ 세부내역은 ‘감정평가명세표’를 참조하시기 바랍니다.

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
가	대구광역시 수성구 파동 [도로명주소] 대구광역시 수성구 가창로221길 36	581-30 드림팰리 스 아파트 제101동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 평슬라브지붕 10층				
			물탱크실	지1층	0			
			공용코어, 경비실	1층	55.41			
			공동주택 (아파트 2세대)	2층	208.9446			
			공동주택 (아파트 2세대)	3층	208.8601			
			공동주택 (아파트 2세대)	4층 ~ 6층	각 208.9446			
			공동주택 (아파트 2세대)	7층	208.8601			
			공동주택 (아파트 2세대)	8층, 9층	각 208.9446			
			공동주택 (아파트 2세대)	10층	208.8601			
			(전유부분의 건물의 표시)	(내) 철근콘크리트구조 제4층 제502호	84.6953	84.6953	263,000,000	비준가액 (전유면적: 84.6953㎡ 공용면적:
(대지권의 목적인 토지의 표시)					공용면적:			

구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
1	토지의	표시 :	잡종지	제2종일반주거	941	52.2778	52.2778	22.84125㎡)	
	대구광역시 수성구 파동	581-30							1. 소유권
	대지권의	종류 :							
	대지권의	비율 :							
합 계					941	941	토지·건물 토 지 : 78,900,000 건 물 : 184,100,000 ₩263,000,000.-		
			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 수성구 파동 소재 '가창교' 북서측인근에 위치하는 '드림팰리스아파트' 101동 4층 502호 단위세대로서 주변은 '단독주택, 소규모 공동주택, 근린생활시설, 학교 등' 으로 형성되어 있고 제반 주위환경 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건단지까지 차량접근 가능하며 인근에 시내버스 정류장이 소재하는 바 제반 교통사정 보통시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 10층건중 4층 502호로서
 (사용승인일:2015.08.25)
 외벽 : 하단부 현무암질타일, 상단부 스톤코트 등 마감
 내벽 : 벽지 및 일부 타일 등 마감.
 바닥 : 내장바닥재 및 일부 타일 등 마감.
 창호 : 샷시 등 이중창호임.

(4) 이용상태

'아파트'로 이용중 임.

(5) 설비내역

급배수설비, 위생설비, 승강기설비, 저장LPG가스공급설비, 개별난방설비 등 구비되어 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

사다리형에 유사한 토지로서 인접도로와 대체로 등고평탄하며 ‘아파트부지’로 이용중임,

(7) 인접 도로상태등

북동측으로 폭 약 5~7미터, 남측으로 폭 약 4~5미터의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역(12층이하), 소로3류(폭 8m 미만)(접함), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, (하천)은 건설과{666-2922 2991}확인 임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

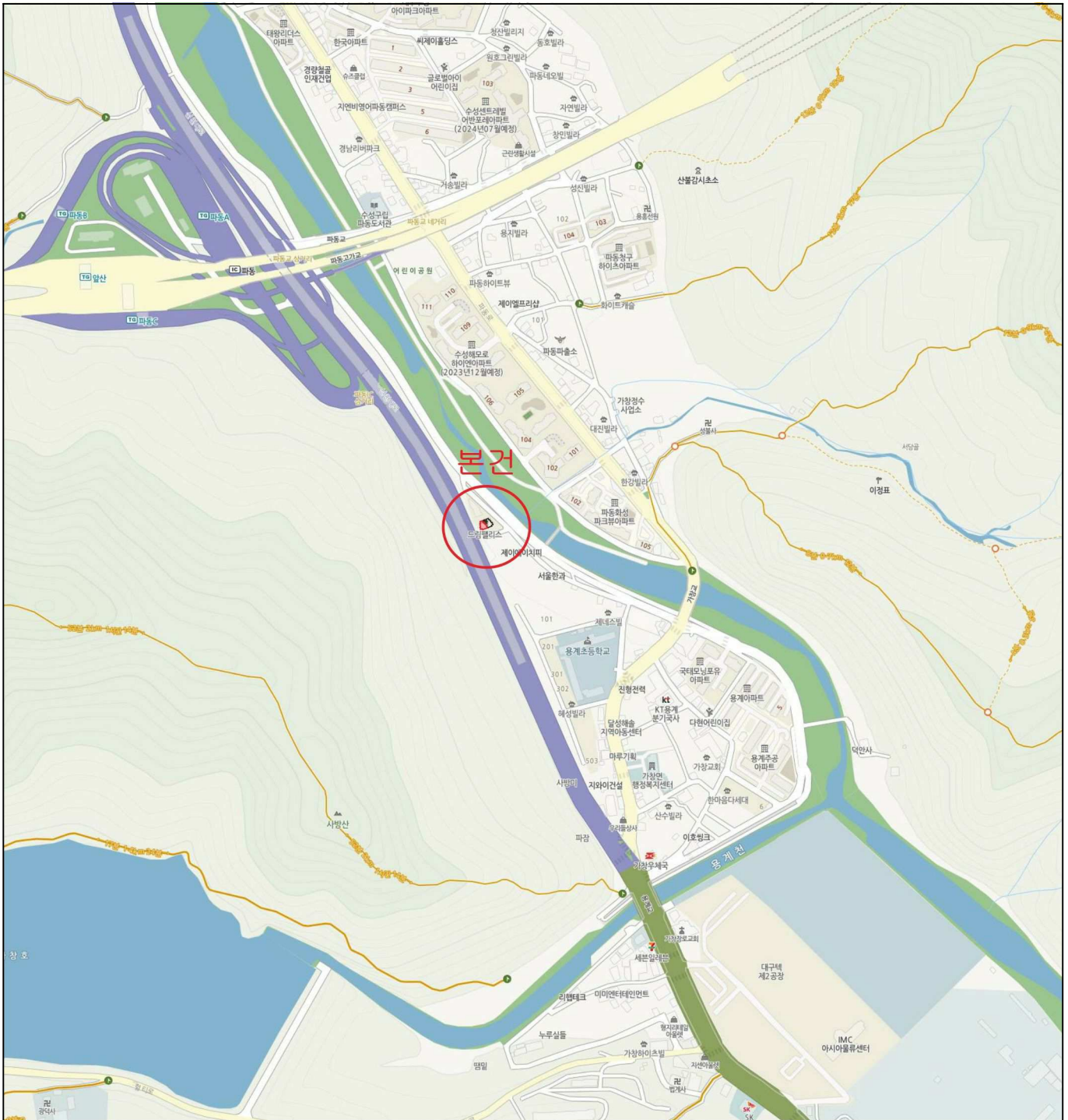
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며 본건의 이해관계인의 부재로 인하여 집합건축물관리대장상 내부현황, 외부에서 투시가능한 내부전경, 인근주민탐문등을 참작하여 표준적인 이용상황을 상정하여 평가하였음.

광역위치도



소재지	대구광역시 수성구 파동 581-30 드림팰리스아파트 101동 4층 502호
-----	---



상세위치도



소재지 대구광역시 수성구 파동 581-30 드림팰리스아파트 101동 4층 502호

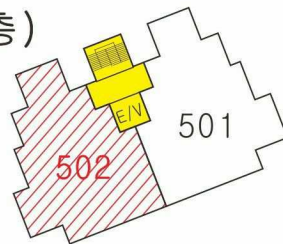


본건
[드림팰리스아파트 101동 4층 502호]

Free Scale

호별배치도

(4층)



본건
[드림팰리스아파트 101동 4층 502호]

사 진 용 지



본건전경

사 진 용 지



본건전경

사 진 용 지



출입구



동전경