# 감 정 평 가 서

## APPRAISAL REPORT

| | |
|---|---|
| 건 명 : | 이 정 우 소유물건<br>[ 2025타경8051, 경매3계 ] |
| 의 뢰 인 : | 대구지방법원 사법보좌관 남기영 |
| 감정평가서번호 : | GH2505-40037 |

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.

건흥감정평가사사무소

Tel) 053-248-3334 Fax) 053-248-3337
대구광역시 수성구 지범로 49, 4층(지산동, 동선빌딩)

# (구분건물)감정평가표



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

감 정 평 가 사
박 재 국 (인)

| 감정평가액 | 이억오천만원정(₩250,000,000.-) | | | |
|---|---|---|---|---|
| 의 뢰 인 | 대구지방법원<br>사법보좌관 남 기 영 | 감정평가<br>목 적 | 경 매 | |
| 제 출 처 | 대구지방법원 경매3계 | 기준가치 | 시장가치 | |
| 소 유 자<br>(대상업체명) | 이 정 우<br>(2025타경8051) | 감정평가<br>조 건 | - | |
| 목록표시<br>근 거 | 귀 제시목록,<br>집합건물등기사항전부증명서 외 | 기준시점 | 조 사 기 간 | 작 성 일 |
| 기 타<br>참고사항 | - | 2025.06.05 | 2025.06.03, 2025.06.05 | 2025.06.12 |

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<br>이 | 아파트 | 1세대<br>하 여 | -<br>백 | 250,000,000 |
| 합 계 | | | | | ₩250,000,000 |

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 (인)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## Ⅰ. 감정평가의 목적

본건은 대구광역시 동구 지묘동 소재 '대구지묘초등학교' 남서측 인근에 위치하는 '엘에이치뉴웰시티 제313동 제11층 제1101호' 단위세대에 대한 대구지방법원 경매3계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

## Ⅱ. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 6월 5일임.

### 3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 6월 3일, 2025년 6월 5일에 실시하였음.

### 4. 감정평가의 조건

-.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

## III. 기타 참고사항

### 1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

### 2. 임대사항의 확인

미상임.

### 3. 기타 참고사항

① 본건 구분건물은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유건물임.

② 본건의 내부확인은 입주자의 폐문부재 등으로 인해 구조 및 마감상태 확인이 곤란하여 동류형 아파트의 일반적인 구조, 마감상태 등을 참고하여 감정평가하였음.

③ 본건의 위치확인은 출입구 표시부분 및 집합건축물대장 현황도면 등을 통하여 확인하였음.

④ 구분소유의 집합건물은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제20조의 규정에 의거하여 대지권사용권(대지권)은 건물의 전유부분과 일체성을 지니고 있으며, 일반적인 거래관행상 건물과 대지사용권이 일체로 거래가 이루어지므로 토지와 건물을 구분하여 감정평가하는 것이 곤란하나, 귀 원 요청에 의거하여 대지권과 건물을 일체로 평가한 후, 한국부동산연구원에서 제시한「집합건물의 토지·건물 배분비율표」에 의거하여 토지와 건물가격을 "(구분건물)감정평가명세표" 상에 부기하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## I. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

| 소재지·건물명 | 대구광역시 동구 지묘동 1386<br>엘에이치뉴웰시티 제313동 제11층 제1101호 |
|---|---|
| 도로명주소 | 대구광역시 동구 동화천로77길 30 (지묘동, LH뉴웰시티) |

| 주용도 | 공동주택(아파트) 및 부대복리시설<br>1,825개호 | |
|---|---|---|
| 주구조 | 철근콘크리트구조 | |
| 사용승인 | 2021.02.02 | |
| 건물규모 | 층수 | 18(최고층수) |
| | 연면적 | 227,523.68 ㎡ |
| 비고 | - | |

### 2. 각 호별 상세 개요

| 일련번호 | 동/층/호수 | 용도 | 건물면적(㎡) | | | 대지권(㎡) | 비고(전용률(%)) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | 전유 | 공용 | 분양 | | |
| 가 | 313동/11/1101 | 아파트 | 59.99 | 53.9378 | 113.9278 | 52.119 | 52.66 |
| 합계 (1개호) | | | 59.99 | 53.9378 | 113.9278 | 52.119 | - |

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견II

## II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

## III. 감정평가액 산출과정

### 1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

감정평가액 = 거래사례가격 X 사정보정치 X 시점수정치 X 가치형성요인비교치

### 2. 감정평가시 고려사항

-.

### 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

| 일련번호 | 소재지 | 동/층/호 | 용도 | 면적(㎡) | | 거래가액(원)<br>(원/전유㎡) | 거래시점<br>(사용승인) | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 전유 | 분양 | | | |
| #1 | 지묘동 1386 | 313/14/14** | 아파트 | 59.99 | 113.9278 | 230,000,000<br>(@3,833,972) | 2025.04.19<br>(2021.02.02) | - |

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

| 일련번호 | 소재지 | 동/층/호 | 용도 | 면적(㎡) | | 거래가액(원)<br>(원/전유㎡) | 거래시점<br>(사용승인) | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 전유 | 분양 | | | |
| #2 | 지묘동 1386 | 310/11/11** | 아파트 | 59.99 | 113.9278 | 240,000,000<br>(@4,000,667) | 2025.02.09<br>(2021.02.02) | - |
| #3 | 지묘동 1386 | 314/13/13** | 아파트 | 59.99 | 113.9278 | 255,000,000<br>(@4,250,708) | 2024.10.18<br>(2021.02.02) | - |
| **#4** | **지묘동 1386** | **314/18/18**** | **아파트** | **59.99** | **113.9278** | **260,000,000<br>(@4,334,056)** | **2025.01.18<br>(2021.02.02)** | **선정** |

(출처: 등기사항전부증명서 등)

### (2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #4 > : 일련번호 가

### (3) 사정보정

| 의 견 | 사정보정치 |
|---|---|
| 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임. | 1.000 |

### (4) 시점수정

#### (가) 적용기준

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

■ **비교 거래사례#4**

한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

| 시군구 | 상승률<br>(시점수정치) | 산출근거 | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 대구<br>동구<br>아파트 | -1.872%<br>(0.98128) | 거래시점 /<br>기준시점 | | 2025.01.18/<br>2025.06.05 | |
| | | 매매가격<br>지수 | 사례거래 당시<br>지수 | 2024.12 | 101.5 |
| | | | 기준시점 당시<br>지수 | 2025.04 | 99.6 |
| | | 산식 | | 1 + (99.6 - 101.5) / 101.5<br>≒ 0.98128 | |

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정하되, 해당월 지수가 미발표시 가장 최근 발표된 지수를 연장 적용함.

## (5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 가) / 비교사례 #4]

| 조 건 | 세부항목(주거용) | 격차율 | 비고 |
|---|---|---|---|
| 단지<br>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 | 본건과 사례가 대체로 대등함. |
| 단지<br>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 | 본건과 사례가 대체로 대등함. |
| 호별요인 | 층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등 | 0.98 | 본건은 사례대비 호별요인(층별 효용 등)에서 열세함. |
| 기타요인 | 기타 가치에 영향을 미치는 요인 | 1.00 | 감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함. |
| **가치형성요인 비교치 (누계)** | | 0.980 | - |

### (6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

| 본 건 | | | 거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정 | | | | | | 산정가액 (원) | 시산가액 (원) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 일련 번호 | 동/층 호수 | 전유 (사정) 면적(㎡) | 거래사례 일련 번호 | 거래사례 단가 (원/전유㎡) | 사정 보정 | 시점 수정 | 가치 형성 요인 | 산정단가 (원/전유㎡) | | |
| 가 | 313/11 /1101 | 59.99 | #4 | 4,334,056 | 1.000 | 0.98128 | 0.980 | 4,167,864 | 250,030,161 | 250,000,000 |

## IV. 참고가격자료

### 1. 유사 부동산의 가격수준

| 구 분 | 주위환경 | 도로조건 | 거래수준(원/전유㎡) | 기타 |
|---|---|---|---|---|
| 본건 동류형 유사 물건 | 아파트지대 | 중로변 | 4,000,000 선 내외 | 3종일주 |

본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

### 2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## 3. 인근 평가사례

| 일련번호 | 소재지 동/층/호 | 용도 | 면적(㎡) 전유 | 면적(㎡) 분양 | 감정평가액(원) (원/전유㎡) | 기준시점 (사용승인) | 평가목적 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| (1) | 지묘동 1386 315/15/15** | 아파트 | 59.99 | 113.9278 | 251,000,000 (@4,184,031) | 2023.10.27 (2021.02.02) | 법원경매 |
| (2) | 지묘동1386 303/2/2** | 아파트 | 59.99 | 113.9278 | 231,000,000 (@3,850,642) | 2024.03.11 (2021.02.02) | 법원경매 |

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

## 4. 경매동향

| 용도별 | 대구 동구 2024년 06월 ~ 2025년 05월 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 구 분 | 낙찰가 | | | 낙찰건 | | |
| | 총감정가 | 총낙찰가 | 율(%) | 총건수 | 낙찰건수 | 율(%) |
| 아파트 | 27,592,700,000 | 22,604,934,889 | 81.9 | 334 | 109 | 32.6 |

(출처 : 인포케어)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

## V. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

| 평가대상 | | 전유면적(㎡) | 대지권(㎡) | 감정평가액(원) |
|---|---|---|---|---|
| 가 | 제313동 제11층 제1101호 | 59.99 | 52.119 | 250,000,000 |
| 합계 | | 59.99 | 52.119 | 250,000,000 |

| | |
|---|---|
| 결정의견 | 거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함. |

### 2. 기타 참고사항

-.

GH2505-40037

# (구분건물)감정평가명세표



| 건 물 명 | 엘에이치뉴웰시티 제313동 제11층 제1101호 |
|---|---|

| 일련번호 | 소 재 지 | 지 번 | 지 목<br>용 도 | 구 조<br>및<br>용도지역 | 면 적 (㎡)<br>공 부 | 면 적 (㎡)<br>사 정 | 감 정 평 가 액 | 비 고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 대구광역시<br>동구<br>지묘동<br><br>[도로명주소]<br>대구광역시<br>동구<br>동화천로77길<br>30 | 1386<br>엘에이치<br>뉴웰시티<br>제313동 | 공동주택<br>(아파트) | 철근콘크리트구조<br>(철근)콘크리트<br>평지붕<br>18층<br><br>1층<br><br>2층 ~ 18층 각<br><br>지1층 | <br><br><br><br>445.09<br><br>412.96<br><br>96.23 | | | |
| 1<br><br>가 | 상동 | 1386 | 대 | 제3종<br>일반주거지역<br><br>(내)<br>철근콘크리트구조<br>제11층 제1101호 | 104,558<br><br><br>59.99 | 59.99 | 250,000,000 | 비준가액 |
| | | | | 소유권<br>1.x ------<br>대지권 | 52.119<br>x----<br>104,558 | 52.119 | | |
| | | | | | | 토지·건물<br>토 지 :<br>건 물 : | 배분내역<br>100,000,000<br>150,000,000 | |
| | **합 계** | | | 이 하 | 여 | 백 | **₩250,000,000.-** | |

# 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 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

### (1) 위치 및 주위환경

본건은 대구광역시 동구 지묘동 소재 '대구지묘초등학교' 남서측 인근에 위치하는 '엘에이치뉴웰시티 제313동 제11층 제1101호' 단위세대로서, 부근일대는 아파트단지, 단독주택, 각종 근린생활시설, 공원, 임야 등으로 형성되어 있음.

### (2) 교통상황

본건 단지까지 차량의 출입 가능하며, 인근에 버스정류장등이 있어 제반교통사정은 보통시됨.

### (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트평지붕 18층 건 중 제11층 제1101호 단위세대로서,
- 외벽: 시멘트몰탈위 페인팅 등 마감,
- 내벽: 벽지 및 일부 타일 등 마감,
- 바닥: 바닥재 및 일부 타일 등 마감,
- 창호: 새시창호임.

### (4) 이용상태

아파트로 이용중임.

### (5) 설비내역

기본적인 위생설비, 급·배수설비, 승강기설비, 소화전설비, 도시가스보일러에 의한 난방설비 등 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 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

**(6) 토지의 형상 및 이용상태**

부정형의 토지로서 자체지반 평탄하게 조성되어 있으며, '아파트 건부지'로 이용중임.

**(7) 인접 도로상태등**

본건 단지 북측으로 왕복 4차선 포장도로와 접함.

**(8) 토지이용계획 및 제한상태**

제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 소로3류(폭 8m 미만)(특수도로)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(집산도로)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(국지도로)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공공주택지구<공공주택 특별법>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 준보전산지<산지관리법>

**(9) 공부와의 차이**

없음.

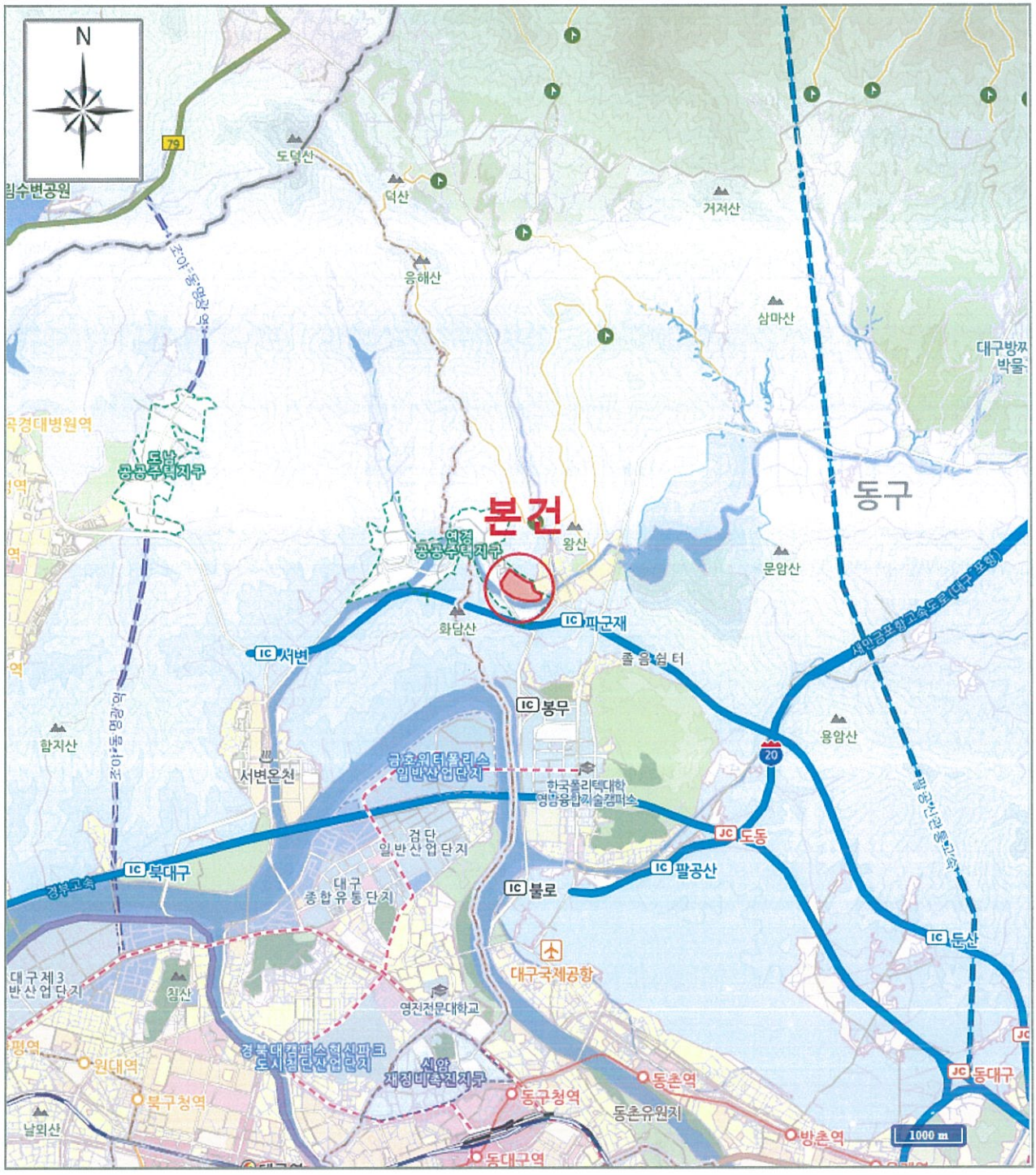
**(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

1)임대관계: 미상임.
2)기 타: 없음.

GH2505-40037

# 광 역 위 치 도

| 소 재 지 | 대구광역시 동구 지묘동 1386 '엘에이치뉴웰시티 제313동 제11층 제1101호' |
|---|---|




[ 범 례 ] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

GH2505-40037

# 상 세 위 치 도

| 소 재 지 | 대구광역시 동구 지묘동 1386 '엘에이치뉴웰시티 제313동 제11층 제1101호' |
|---|---|

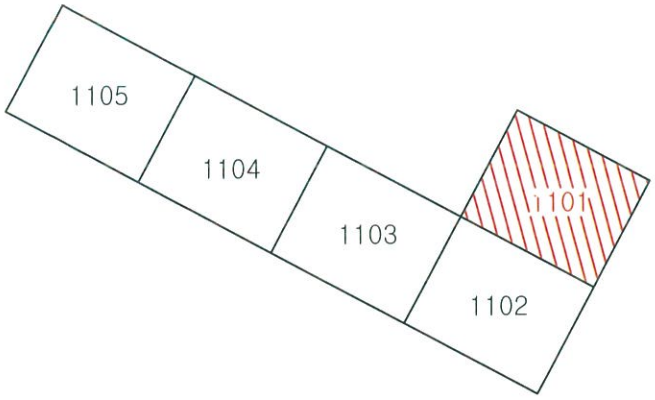
[ 범 례 ] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

# 현 황 도

(건물이용 및 임대개황도)

S= FREE

## 호별배치도




< 대구광역시 동구 지묘동 1386 '엘에이치뉴웰시티 제313동 제11층 제1101호' >

GH2505-40037

# 사 진 용 지

| 소 재 지 | 대구광역시 동구 지묘동 1386 '엘에이치뉴웰시티 제313동 제11층 제1101호' |
|---|---|

【 본건 전경 】

【 본건 출입구 】

GH2505-40037

# 사 진 용 지

| 소 재 지 | 대구광역시 동구 지묘동 1386 '엘에이치뉴웰시티 제313동 제11층 제1101호' |
|---|---|

【 본건 현관 】

# 수수료 청구서

( 전화: 053-248-3334, FAX: 053-248-3337 )

문서번호 : GH2505-40037

수 신 : 대구지방법원 사법보좌관 남기영 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.05.28 자 귀 제『 2025타경8051 』 호로 의뢰하신『 대구광역시 동구 지묘동 1386 엘에이치뉴웰시티 313동 11층 1101호 』 에 대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

## 청 구 내 역

| 과 목 | | 금 액 | 비 고 |
|---|---|---|---|
| 평 가 수 수 료 | | 329,000 | (250,000+200,000,000 x 11/10,000) x 0.7배 ≒329,000 |
| 실비 | 여 비 | 212,000 | |
| | 토지조사비 | - | |
| | 물건조사비 | 10,000 | |
| | 공부발급비 | 2,000 | |
| | 기타 실비 | 6,000 | |
| | 소 계 | 230,000 | |
| 특 별 용 역 비 | | - | |
| 공 급 가 액 | | 559,000 | 1,000원 미만 절사 |
| 부 가 세 | | 55,900 | |
| 합 계 | | 614,900 | |
| 기납부 착수금 | | - | |
| 정 산 청 구 액 | | 614,900 | |

※ 송 금 처 ※

농협은행 효목금융센터 : 301-0352-4165-11(예금주:건흥감정평가사사무소)
사업자등록번호 : 408-35-95718

★ 수수료 입금시 입금자 명의를 "감정서번호"로 하여 주시기 바랍니다.

건흥감정평가사사무소

# 회 보 서

우)42204 대구광역시 수성구 지범로 49 4층

TEL. 053-248-3334
FAX. 053-248-3337

문서번호 : GH2505-40037

시행일자 : 2025-06-13

수 신 : 대구지방법원 사법보좌관 남 기 영

참 조 : 경매3계

제 목 : 감 정 의 뢰 에 대 한 회 보

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 선결 | | | 지시 | | |
| 접수 | 일자 시간 | | 결재·공람 | | |
| | 번호 | | | | |
| 처 리 과 | | | | | |
| 담 당 자 | | | | | |

1. 저희 건흥감정평가사사무소의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 2025.05.28자 귀 제 『2025타경8051』 호로 의뢰하신 『대구광역시 동구 지묘동 1386 엘에이치뉴웰시티 313동 11층 1101호』 건에 대하여 첨부와 같이 감정하여 회보합니다.

첨 부 : 1. 감정평가서 2 부
2. 청구서 1 부
3. 전자세금계산서 1 부

건흥감정평가사사무소