

감정평가서

APPRAISAL REPORT

평가 의뢰인 : 대구지방법원 사법보좌관 유상목

건 명 : 박점태 소유물건

문서 번호 : 2024타경 122619

감정 평가서 번호 : 미래세한 2409-71-26005호

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



(주)미래세한감정평가법인 대구경북지사

TEL : (053)741-9757 FAX : (053)741-9754

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
이호영

이

호

영 

(주)미래새한감정평가법인 대구경북지사
대표자 민세식



감정평가액	이억팔천사백만원정 (₩284,000,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 유상목	감정평가목적	경매			
채무자	--	제출처	경매2계			
소유자 (대상업체명)	박점태 (2024타경 122619)	기준가치	시장가치			
		감정평가조건	--			
목록표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
		2024. 10. 29	2024. 10. 28 ~ 2024. 10. 29	2024. 11. 01		
감정평가 내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(m ²) 또는 수량	종별	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	284,000,000
			이하	여백		
	합계					₩284,000,000.-

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고
인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자
감정평가사

주

리

주 

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

대상물건은 경상북도 경산시 대동 소재 '영남대학교 경산캠퍼스' 북동측 인근에 위치하는 '이편한세상경산신대아파트' 제104동 제1층 제104호 구분건물(단위세대)로서, 대구지방법원에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 기본적 사항 등

가. 대상물건의 기본적 사항

■ 총괄 개요

[집합건축물대장 기준]

소재지	경상북도 경산시 압량읍 신대리 709 (경상북도 경산시 압량읍 압도로 38-10)							
건물명 및 층·호수	이편한세상경산신대아파트 제104동 제1층 제104호							
건물의 개 황	지목	용도지역		대지면적(㎡)	연면적(㎡)	층수(지하/지상)		
	대	제3종일반주거지역		17,278	43,896.0322	-1/18		
	주구조		주용도		사용승인일	단지규모		
	철근콘크리트구조		공동주택(아파트)		2015.11.11	동수	세대/호	
설비현황	난방설비	냉방설비	위생·급배수설비	소화설비	화재탐지설비	승강기설비	도시가스설비	기타설비
	○	○	○	○	○	○	○	-

■ 대상물건 개요

일련번호	동/층/호수	면적(㎡)			대지권(㎡)	용도(현황)
		전유	공용	합계		
가)	104/1/104	84.7934	52.8219	137.6153	54.9865	아파트
합 계		84.7934	52.8219	137.6153	54.9865	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 공법상 제한사항 (토지이용계획사항)

- 일련번호 1) 제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역(경산시고시제2023-124호,별도확인), 소로1류(폭 10m~12m)(압31(국))(접합), 가축사육제한구역(2019-07-09)(공동주택(아파트) 800m(경산시고시제2019-83호(2019.7.9)))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2019-07-09)(다중이용시설 등 500M(경산시고시제2019-83호(2019.7.9)))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2019-07-09)(주거밀집 800m(경산시고시제2019-83호(2019.7.9)))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(영남대학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>.

다. 주위 환경

부근일대는 아파트단지, 근린생활시설, 농경지 및 공장 등으로 형성되어 있으며 제반 주위환경 보통임.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 10월 29일자를 기준시점으로 정함.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」제10조 제1항에 따르면, 감정평가법인등이 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는바, 본건은 2024년 10월 28일 ~ 2024년 10월 29일에 실지조사를 실시하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 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 가액(價額)을 기준으로 하되, 감정평가목적(경매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법

- 가. 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식 및 공시지가기준법, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.
- 나. 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 다. 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 라. 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

2. 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

- 가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거함.
- 나. 「감정평가에 관한 규칙」 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.
- 다. 본 대상물건에 대한 감정평가방법은, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가) 등을 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건은 거래가 상대적으로 활발하게 이루어지고 있는 시장성이 높은 구분건물로서, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법(원가방식, 수익방식)의 적용이 불필요하거나, 적용에 한계가 있는바, 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 비교방식(거래사례비교법)을 주된 방법으로 적용하되, 인근 유사 구분건물의 참고가격 분석내용 및 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권으로서 「감정평가에 관한 규칙」제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 따라 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하였음.

Ⅳ. 그 밖의 사항

1. 본건은 구분건물(아파트)로서, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의거 건물의 전유부분과 그 대지사용권을 분리하여 처분할 수 없으나, 귀 요청에 의거 한국감정평가협회에서 제시한 집합건물 구분평가시 토지·건물 배분비율 등을 참작하여, 토지, 건물의 배분금액을 감정평가명세표에 표시하였음.
2. 대상물건은 집합건축물대장 및 등기사항전부증명서상 구분건물로 등재되어 있으며, 현황 벽체로 구분되어 구조 및 이용상 독립된 구분건물(아파트)임.
3. 대상물건 내부확인은 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 동유형 단위세대의 표준적 내부구조 사용자재 등을 기준으로 하였으며 대상물건 위치확인은 집합건축물대장상 현황도면, 호별표시 및 현황 점유부분 등에 의거 확인하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 대상물건의 감정평가액 산출근거

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

가. 비교사례의 선정

1) 인근지역의 거래사례

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점 (계약일 기준)	단가 (원/전유면적㎡)	거래가액(원)	비고
㉠	신대리 709	000/19/0000	84.7934	2021.12.04	4,230,000	359,000,000	-
㉡	신대리 709	000/3/000	84.7934	2022.02.04	3,700,000	314,000,000	-
㉢	신대리 709	000/13/0000	84.7934	2023.10.18	3,500,000	297,000,000	-
㉣	신대리 709	000/6/000	84.7934	2023.06.10	3,420,000	290,000,000	-

(출처: 등기사항전부증명서)

2) 인근지역의 감정평가사례

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	기준시점	단가 (원/전유면적㎡)	감정평가액 (원)	감정평가 목적
①	신대리 709	000/8/000	84.7934	2024.03.12	3,480,000	295,000,000	경매
②	신대리 709	000/13/0000	84.7934	2023.09.21	3,540,000	300,000,000	경매

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준 및 경매낙찰가율

■ 거래가격수준

용도	거래가격수준	비고
아파트	전유면적당: 3,500,000 ~ 4,000,000원/㎡ 수준	-

■ 경매낙찰가율(6개월 평균)

지역통계	경북			경산시			입량읍		
	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰율 평균 (%)	낙찰건수 (건)
집합건물/아파트	80.91	79.21	297	76.40	77.69	56	83.93	84.34	3

(출처: 인포케어, www.infocare.co.kr)

4) 비교사례의 선정

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

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점 (계약일 기준)	단가 (원/전유면적㎡)	거래가액(원)	비고
㉠	신대리 709	000/19/0000	84.7934	2021.12.04	4,230,000	359,000,000	등기사항 전부증명서

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

나. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

다. 시점수정

■ 시점수정치의 산정

- 아파트 매매가격지수(경북 경산시지역)

2021.11월 아파트 매매가격지수 : 100.9

2024.9월 아파트 매매가격지수 : 87.7

상승률 : $\frac{87.7}{100.9} \times 100 = 0.86918$ (약 -13.082%)

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정함.

■ 시점수정의 결정

일련번호	시점수정치
가)	0.86918

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인비교

■ 주거용 : 일련번호 가)

조 건	항 목	비교 사례①	일련번호 가)	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공 시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등	1.00	1.00	대등함.
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	대등함.
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	0.91	층별 효용에서 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	1.000	-

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 대상 부동산 적용단가

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)	적용단가 (원/전유㎡)
가)	4,230,000	1.000	0.86918	0.910	3,345,735	3,350,000

2) 대상 부동산의 시산가액

일련 번호	동/층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
가)	104/1/104	84.7934	3,350,000	284,057,890	284,000,000
합 계		84.7934	-	-	284,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

VI. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 결정에 관한 의견

대상물건은 경상북도 경산시 대동 소재 '영남대학교 경산캠퍼스' 북동측 인근에 위치하는 '이편한세상경산신대아파트' 제104동 제1층 제104호 구분건물(단위세대)로서, 거래사례비교법을 적용한 시장가치를 기준으로 대상물건의 시설내역 등 개별적 특성, 인근 유사 구분건물 참고가격의 분석내용 등을 종합 참작하여 감정평가액을 다음과 같이 결정하였음.

2. 감정평가액 결정

일련 번호	동/층/호수	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
가)	104/1/104	84.7934	3,350,000	284,000,000
합 계	-	84.7934	-	284,000,000

끝.

구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 용 목 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1.	1동의 건물의 표시							
	경상북도 경산시 압량읍 신대리 [도로명주소] 경상북도 경산시 압량읍 압도로 38-10	709 이편한세상 경산신대 아파트 104동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 평스라브지붕 20층				
			1층	395.2608				
			2층	385.7408				
			3층 ~ 20층	각 381.2608				
가	전유부분의 건물의 표시			1층 104호 철근콘크리트구조	84.7934	84.7934	284,000,000	비준가액
	대지권의 목적인 토지의 표시							
1.	토지의 표시 : 경상북도 경산시 압량읍 신대리	709	대	제3종 일반주거지역	17,278			
	대지권의		종류 :	1. 소유권				
	대지권의		비율 :	1.	54.9865 17,278x----- 17,278	54.9865		
							토지-건물 배분내역	
							토 지 : 85,200,000	
							건 물 : 198,800,000	
합 계							₩284,000,000.-	
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

대상물건은 경상북도 경산시 대동 소재 '영남대학교 경산캠퍼스' 북동측 인근에 위치하는 '이편한세상경산신대 아파트' 제104동 제1층 제104호 구분건물(단위세대)로 부근일대는 아파트단지, 근린생활시설, 농경지 및 공장 등으로 형성되어 있으며 제반 주위환경 보통임.

2. 교통상황

대상물건까지 차량 진출입 용이하며 대중교통시설 및 간선도로와의 접근성 보통임.

3. 건물의 구조

일련번호 가) 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트평스라브지붕 20층건 중 제1층 제104호 구분건물(단위세대)로서,
-외벽: 몰탈위 페인팅, 일부 화강석 등 마감,
-내벽: 벽지 및 타일 등 마감,
-바닥: 바닥재 및 타일 등 마감,
-창호: 샷시 창호임.

4. 이용상태

대상물건 아파트로 이용중임.

5. 설비내역

대상물건 위생 및 급배수설비, 소화전설비, 승강기설비 및 도시가스에 의한 난방설비 등이 되어있음.

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

대상물건 인접지 및 도로와 대체로 등고 평탄하게 조성된 세장형의 토지로서, 공동주택(아파트) 건부지로 이용중임.

7. 인접 도로상태등

대상물건 아파트단지 북측으로 폭 약 25미터, 동측으로 폭 약 8미터의 포장도로와 각각 접함.

8. 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역(경산시고시제2023-124호,별도확인), 소로1류(폭 10m~12m)(압31(국))(접합), 가축사육제한구역(2019-07-09)(공동주택(아파트) 800m(경산시고시제2019-83호(2019.7.9))) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2019-07-09)(다중이용시설 등 500M(경산시고시제 2019-83호(2019.7.9)))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2019-07-09)(주거밀집 800m(경산시고시제2019-83호(2019.7.9)))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(영남대학교) <교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>.

9. 공부와의 차이

없 음.

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

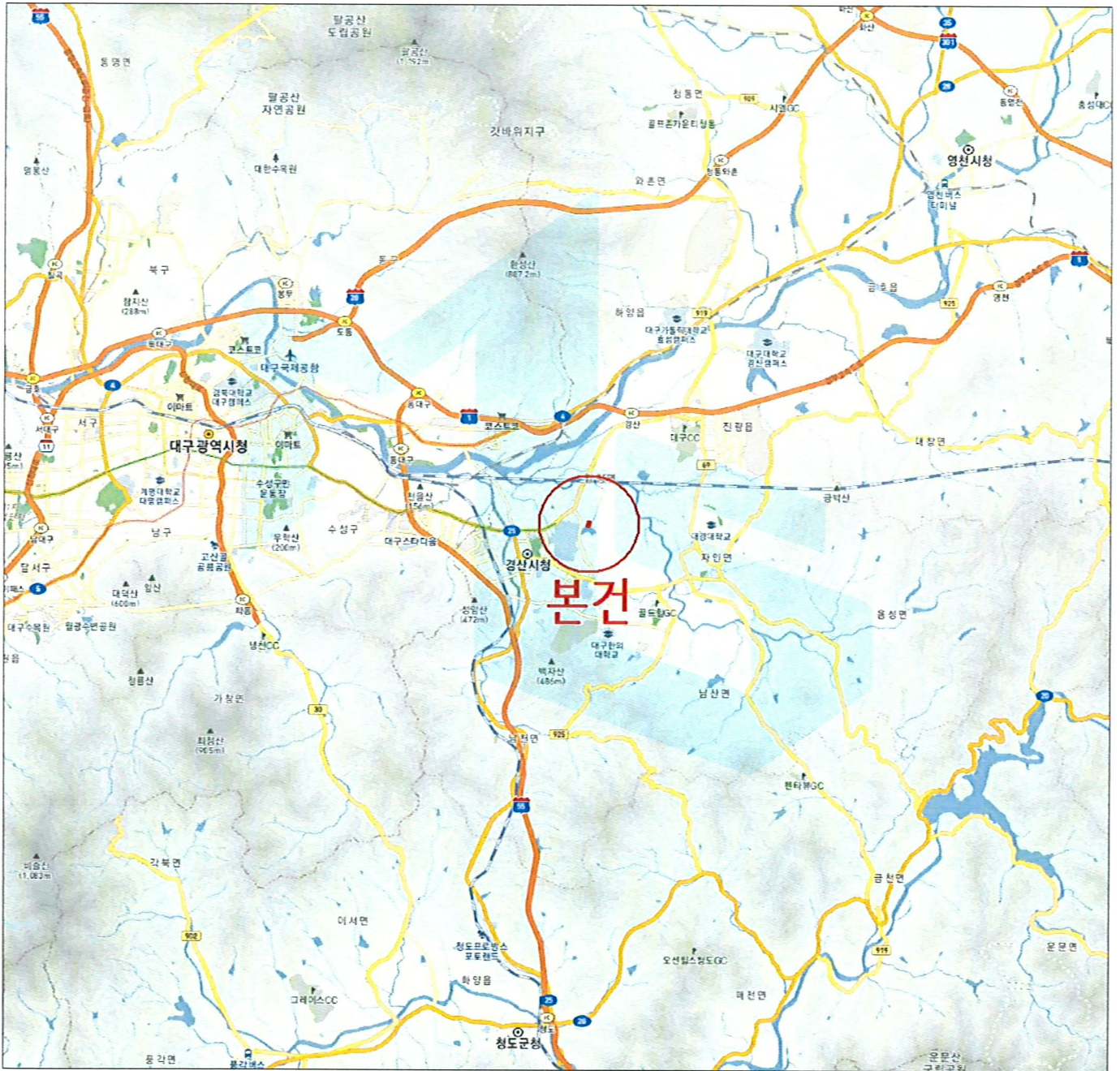
임대관계: 미상임.

기 타: 대상물건은 시건장치 및 점유자의 부재로 건물의 구조 및 이용상태 등은 동종유사 아파트를 표준적인 상태를 기준으로 작성되었는 바, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

광역위치도

소재지

경상북도 경산시 압량읍 신대리 709 이편한세상경산신대아파트 제104동 제1층 제104호

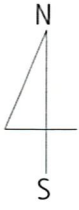


상세위치도

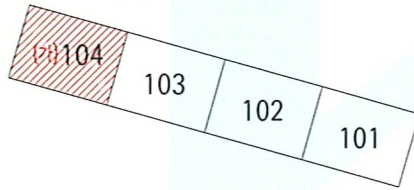
소재지 경상북도 경산시 압량읍 신대리 709 이편한세상경산신대아파트 제104동 제1층 제104호



호 별 배 치 도



No Scale

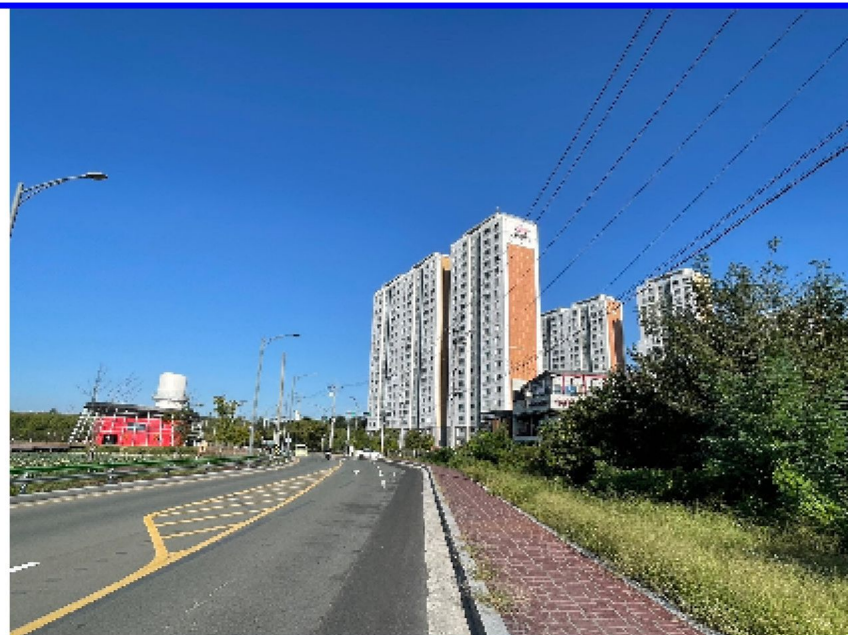


본건(이편한세상경산신대아파트 제104동 제1층 제104호)

사 진 용 지



【 본건 북서측 전경 】



【 본건 남동측 전경 】

사 진 용 지



【 본건 전경 】



【 본건 주출입구 】