

# 감정평가서

건명	도해경 소유물건 (2024타경123049)
감정의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 유상목
평가서번호	DS240930-01

디에스감정평가사사무소

TEL. 053-743-9134

FAX. 053-745-9134

## (부동산)감정평가표

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

감정평가사

(인)

김대성

감정평가액	삼억일백만원정 (₩301,000,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 유상목		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	경매2계		
소유자 (대상업체명)	도혜경 (2024타경123049)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.10.07	2024.10.04 ~ 2024.10.07	2024.10.11	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	301,000,000
	합계					₩301,000,000
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 전경식				(인)	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 감정평가개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 대구광역시 남구 봉덕동 소재 "효명초등학교" 동측 인근에 위치하는 '효성타운2차 201동 1층 102호 구분건물'로서 '경매'목적의 감정평가임.

### 2. 대상물건 개요

#### ▣ 구분건물

소재지(도로명주소)	대구광역시 남구 봉덕동 1141, 1125 (효성중앙길 38) 효성타운2차 201동 1층 102호
------------	---

#### ▣ 단지 내역

단지명	효성타운2차	단지세대수	456세대
대지면적	-	연면적	69,764.86㎡
건축면적	5,521.06㎡	용적율산정용 연면적	64,516.26㎡
건폐율	-	용적률	-

#### > 동별 건물내역

동명칭	201동	동 세대수	48세대
주구조	철근콘크리트조	연면적	6,253.42㎡
건축면적	497.26㎡	용적율산정용 연면적	5,777.26㎡
층수	지상12층/지하1층	사용승인일	1989-05-27

#### > 호별 건물내역

기호	동	층	호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권비율
(가)	201동	1층	102호	108.38	23.9232	30,598 중 56.37/30,598

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

---

## 3. 기준시점 및 조사기간

### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 10월 07일을 기준시점으로 정함.

### 나. 실지조사 실시기간

현장조사 및 관련자료조사 : 2024년 10월 04일, 2024년 10월 07일.

## 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.

### 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 (㎡)	사용승인일	거래가격 (전유면적당가)	사례일자
(T1)	봉덕동 1141외 효성타운2차 208동 1층 10*호	1층 /12층	84.9	30,598 중44.16	1989.05.27	250,000,000 (@2,944,640/㎡)	2024.06.11
(T2)	봉덕동 1141외 효성타운2차 203동 7층 70*호	7층 /12층	108.38	30,598 중56.37	1989.05.27	340,000,000 (@3,137,110/㎡)	2024.04.20
(T3)	봉덕동 1141외 효성타운2차 203동 11층 110*호	11층 /12층	108.38	30,598 중56.37	1989.05.27	330,000,000 (@3,044,842/㎡)	2024.03.19

#### 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(T2)
------------	-------------------

### 2. 사정보정

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

### 3. 시점수정

#### 가) 시점수정 자료의 선정

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

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

## 나) 시점수정의 산정

### (1) 대구 남구 / 아파트 매매가격지수 ( 2024-04-20~2024-10-07 )

시점자료	(평가)기준시점 당시(a)	(거래)사례시점 당시(b)	시점수정치(c=a/b)
대구 남구 / 아파트 매매가격지수	79.2	81.3	0.97417 (-2.583% 하락)

▷시점수정치계산 : [ 대구 남구 ] - [ 아파트 ] 매매가격지수( 2024-04-20~2024-10-07 )

사례시점 : 2024-04-20 : 거래시점의 직전달인 2024년 03월지수( 81.3 )를 적용함.

기준시점 : 2024-10-07 : 기준시점의 직전달인 2024년09월지수를 적용하여야 하나 미고시로서 2024년 08월지수( 79.2 )를 적용함.

▶매매가격지수 변동률 :  $79.2 / 81.3 \approx 0.97417$

## 4. 지역요인 비교

사례물건과 대상물건은 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등함( 1.00 ).

## 5. 개별요인 비교(가치형성요인)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

◎기호(가) : 남구 봉덕동 1141외 효성타운2차 201동 1층 102호

◎사례(T2) : 남구 봉덕동 1141외 효성타운2차 203동 7층 70\*호

요인	항목(주거용)	사례	대상	격차율	비고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	보통	보통	1.00	같은 단지의 아파트로서 대등함.
	교육시설 등의 배치				
	도심지 및 상업·업무시설 등의 배치				
	차량이용의 편리성				
	공공시설 및 편익시설 등의 배치				
	자연환경(조망·풍치·경관 등)				
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	보통	보통	1.00	같은 단지의 아파트로서 대등함.
	단지 내 총 세대수 및 최고층수				
	건물의 구조 및 마감상태				
	경과연수에 따른 노후도				
	단지 내 면적구성(대형·중형·소형)				
	단지 내 통로구조				
호별 요인	층별효용	203동 7층/12층 전유면적: 108.38㎡	201동 1층/12층 전유면적: 108.38㎡	0.91	본건이 사례대비 층별효용 등에서 열세함.
	향별효용				
	위치별효용(동별 및 라인별)				
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기				
	내부평면방식(베이) / 관리상태				
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음				
기타 요인	기타가치에 미치는 영향	보통	보통	1.00	대등함
단지외부요인 × 단지내부요인 × 호별요인 × 기타요인				0.910	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 참고자료

### 가) 인근지역의 감정평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

기호	소재지	해당층 /최고층	전유면적(㎡)	사용승인일	평가금액	기준시점	비고
			대지권(㎡)		전유면적당가		
(P1)	봉덕동 1141외 효성타운2차 203동 12층 1201호	12층 /12층	108.38	1989-05-27	326,000,000	2024-05-20	경매평가
			30,598 중56.37		@3,007,935/㎡		

### 나) 인근지역의 유사 물건 가격수준

본건과 유사한 규모의 구분건물 가격수준은 층별·위치별·향별·인테리어 상태 등에 따라 차이가 있으나, 통상 전유면적당 2,700,000 ~ 3,200,000원/㎡ 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)	(T2)	340,000,000	1.00	0.97417	1.00	0.910	108.38	108.38	301,408,198 (@2,781,032/㎡)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정

### 1. 감정평가액 결정의견

상기 시산가액은 대상물건의 층별·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)	108.38	23.9232	56.37	301,000,000 (@2,777,265/㎡)	-
구분건물 감정평가액 합계					301,000,000	

### 3. 감정평가액 합계

구분	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
구분건물	108.38	301,000,000	전유면적기준
감정평가액(합계)		301,000,000	

※ 세부내역은 ‘감정평가명세표’를 참조하시기 바랍니다.

# 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	대구광역시 남구 봉덕동 [도로명주소] 대구광역시 남구 효성중앙길 38	1141, 1125 효성타운 2차 201동	아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 12층			301,000,000	비준가격 (전용면적 : 108.38㎡, 공용면적 : 23.9232㎡)		
					지하층	476.16				
					1층	497				
					2층 ~ 12층	각 480				
					보일러실 및 기계실	2,140.6				
					관리실 및 화장실	163.95				
					노인정	135				
					독서실	87.84				
					(전유부분의 건물의 표시)				108.38	108.38
						(내) 철근콘크리트조 1층 102호				
	(대지권의 토지의 표시)									
1	대구광역시	1125	대	제3종일반주거지역	15,236					

# 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						
2	남구 봉덕동	1141	대	제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역	15,362							
	대구광역시 남구 봉덕동								종류:	1, 2. 소유권		
	대지권의										비율:	1, 2.
	대지권의											
56.37	56.37											
-----	-----											
					30,598	30,598						
					토지·건물							
					토 지 :		120,400,000					
					건 물 :		180,600,000					
<b>합 계</b>							<b>₩301,000,000.-</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 남구 봉덕동 소재 "효명초등학교" 동측 인근에 위치하며, 부근일대는 아파트단지, 노선상가 및 업무용건물, 병원, 근린생활시설, 주상용건물, 단독주택, 빌라, 체육광장, 관공서, 학교, 하천 및 임야 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 용이하며, 도심에 소재 대중교통수단의 이용사정도 무난시 됨.

## (3) 건물의 구조

(가) 철근콘크리트조 슬래브지붕 12층건 중 제1층 제102호 단위세대로서,  
 (집합건축물대장상 사용승인일: 1989.05.27)  
 외벽: 시멘트몰탈위 페인트 등 마감,  
 내벽: 벽지, 타일 등 마감,  
 바닥: 장판지깔기, 타일 등 마감,  
 창호: 목재 및 샷시 이중창 등의 구조임.

## (4) 이용상태

(가) 아파트로 이용중임.

## (5) 설비내역

본건은 위생 및 급배수설비, 도시가스에 의한 개별난방설비, 승강기설비, 옥내소화전설비 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

본건 토지는 남동측 하향경사지대내에 도로에 의해 분리되어 계단식으로 조성된 2필 일단의 부정형의 토지로서, 일단의 아파트부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 아파트단지가 도심간선도로인 '앞산순환로'와 접하고 있으며, '신천대로', '신천동로', '수성로', '무학로', '들안로', '청수로', '봉덕로' 등의 간선도로와의 연계가 가능함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1): 도시지역, 제3종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 가축사육제한구역(녹색환경과 문의바람)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2016-03-17)(아름그루유치원, 세부사항은 남부교육청 별도확인)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(대구효명초등학교, 세부사항은 남부교육청 별도확인)<교육환경 보호에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(세부사항은 문화체육과 별도확인)<대구광역시문화재보호조례>이며,

기호(2): 도시지역, 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 시가지경관지구(일반), 대로3류(폭 25m~30m)(1999-05-14)(접합), 가축사육제한구역(녹색환경과 문의바람)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2016-03-17)(아름그루유치원, 세부사항은 남부교육청 별도확인)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2021-03-30)(협성 경북중학교, 협성 고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(대구효명초등학교, 세부사항은 남부교육청 별도확인)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(대구효명초등학교, 세부사항은 남부교육청 별도확인)<교육환경 보호에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역(세부사항은 문화체육과 별도확인)<대구광역시문화재보호조례>임.

# 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)

### (9) 공부와의 차이

없 음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

가. 임대관계

미상임.

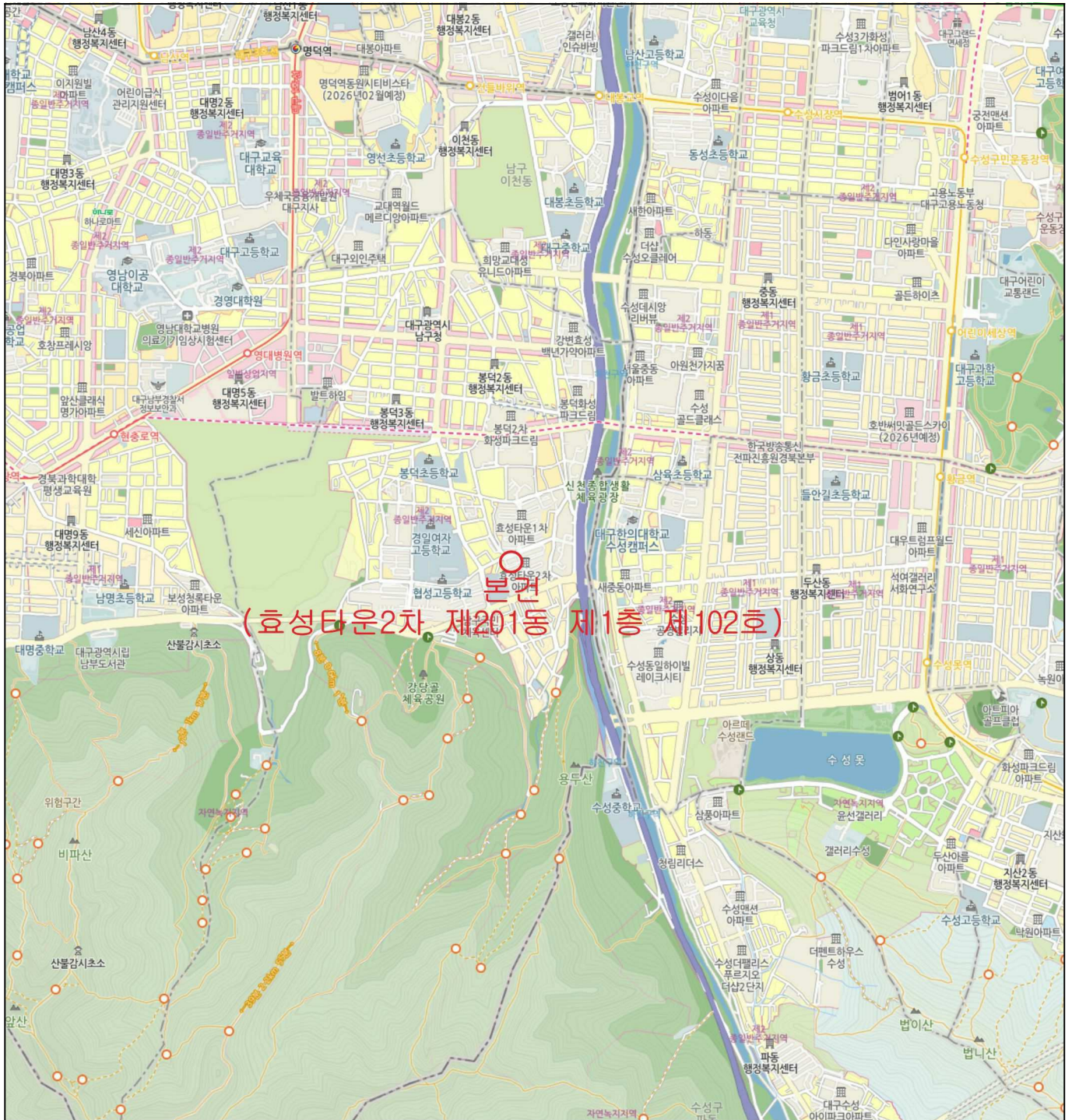
나. 기타

본건의 호별위치는 집합건축물대장 및 현장에서 조사된사항을 근거로 표시하였으며, 내부마감상태 등은 이해관계인 부재 및 폐문으로 공부, 외부에서 투시가 가능한 전경, 인근주민의 탐문 등에 의거 인근 동유형아파트의 표준적인 내부구조, 사용자재, 통상의 이용상황을 상정하여 평가하였으니, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

# 광역위치도



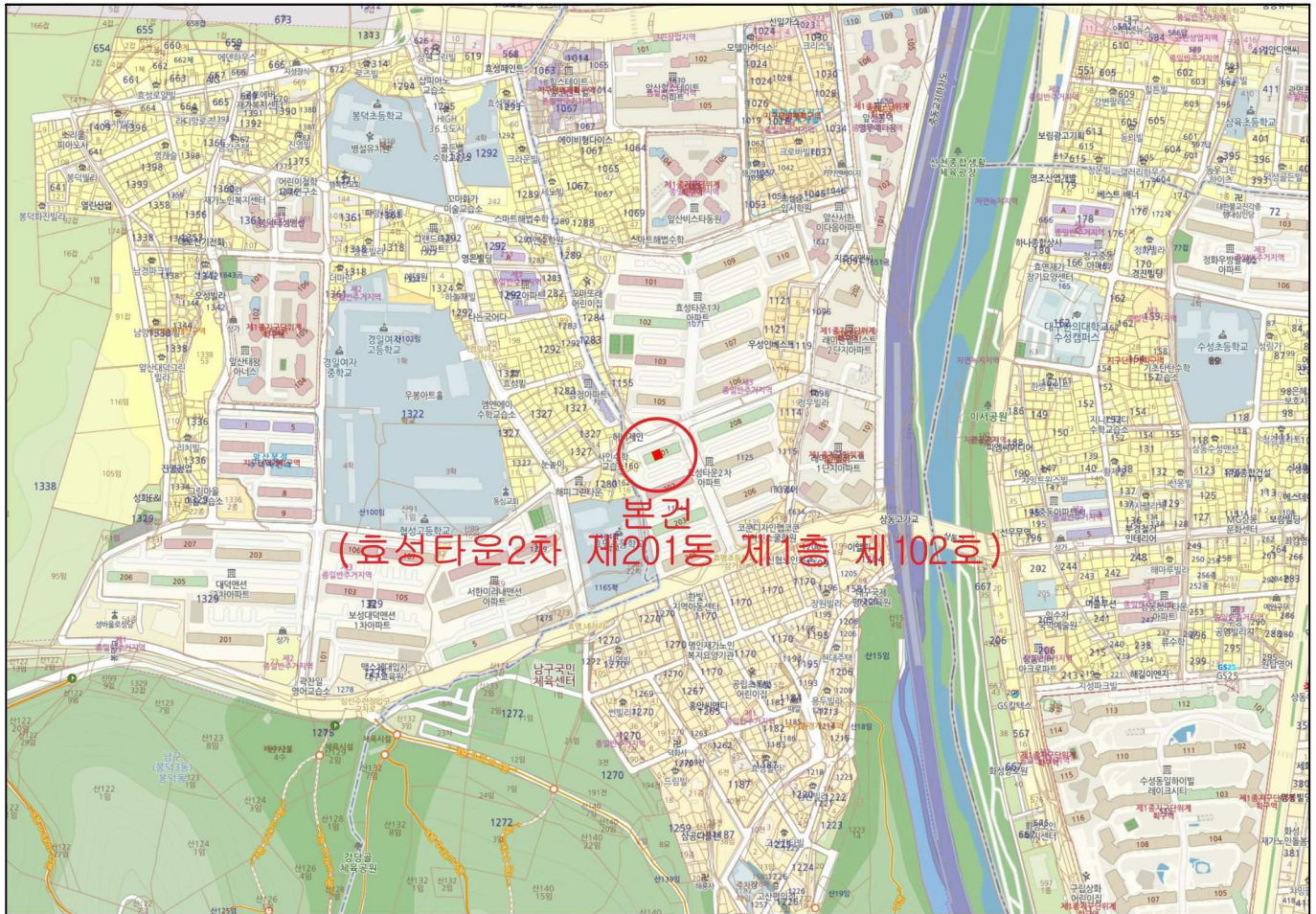
소재지	대구광역시 남구 봉덕동 1141외 효성타운2차 201동 1층 102호
-----	--



# 위치도

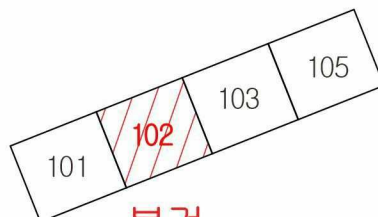


**소재지** 대구광역시 남구 봉덕동 1141외 효성타운2차 201동 1층 102호



Free Scale

## 호별배치도



**본건**  
**(효성타운2차 제201동 제1층 제102호)**



( )



( )

