

# 감정평가서

의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 신우탁
건명	지속자 소유물건(2025타경8052)
감정서번호	경북2250507

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.

경북감정평가사사무소

## (아파트)감정평가표

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

감정평가사

(인)

박권순

감정평가액	일억팔천만원정(₩180,000,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 신우탁		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	대구지방법원 경매4계		
소유자 (대상업체명)	지속자 (2025타경8052)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.05.27	2025.05.27	2025. 06. 02	
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	180,000,000
	합계					₩180,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 대구광역시 동구 신암동 소재 “드림팔레스 3층 302호” 단위세대에 대한 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조의 시장가치를 기준으로 감정평가함.

### 3. 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2025. 05. 27 임.

### 4. 감정평가방법

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 및 기타 감정평가에 관한 제규정 및 감정평가 일반이론에 의거 평가하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

## II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

### 1. 감정평가방법의 적용

본건은 구분건물로서, 물건의 특성과 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령 및 감정평가에 관한 제 이론에 의거 감정평가 3방식(비교방식, 원가방식, 수익방식) 중 아래와 같은 방식으로 평가하였음.

원가법에 의한 원가방식은 정확한 원가자료의 미비로 투입원가 등의 추정이 어렵고 대상 구분건물이 토지(대지권)와 건물 일체로 거래되는 시장현실 등을 고려할 때 적용하기에 부적합하며 수익방식(수익환원법)은 장래에 발생하는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

따라서, 본건 구분건물의 평가에서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제16조에 따라 주거환경의 쾌적성 여부, 교통 등의 입지조건과 공공시설 및 편의시설 등의 접근조건, 건물의 구조, 용재, 시공정도 및 부대시설, 노후여부와 관리상태, 층별, 위치별 선호도 등을 고려하고, 동 유형 구분건물의 분양가격 및 거래시세 등을 비교 참작하여 건물과 토지의 대지권·소유권을 일체로한 거래사례비교법으로 평가하되 인근 유사 구분건물의 참고가격 분석내용 및 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

## 2. 대상물건의 개요

소재지	대구광역시 동구 신암동 362-3			
건물명, 층, 호수	드림팰레스 3층 302호			
용도	아파트		사용승인일	2003. 07. 18
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	계(㎡)	대지권면적(㎡)
	84.92	13.69	98.61	34.9

## 3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례 (국토부실거래가)

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권면적(㎡)	거래금액(원)	거래시점
							사용승인일
1	동구 신암동 361-1	로얄리스트 2차 제201동	2/202	82.66	43.1723	173,000,000	2024. 12. 16
							2003. 04. 11
2	동소 361-56	로얄리스트 2차 제203동	5/501	82.67	37.4164	175,000,000	2023. 12. 14
							2003. 03. 19
3	동소 350-1외	현대신암 타운	8/802	84.67	27.1945	160,000,000	2024. 12. 19
							2003. 08. 23

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

## (2) 비교사례의 선정

같은 아파트 단지 내에는 최근의 거래사례가 없어 인근의 유사아파트 중 사용승인 년도가 유사하고 대상물건과 물적 유사성이 높은, 비교적 최근에 거래된 사례1)을 선정함.

## 4. 사정보정

기준시점 현재의 호가수준 등을 고려할 때 사정보정이 필요하다고 판단됨.

(1.08)

## 5. 시점수정

- 대구광역시 동구의 월별 아파트 매매가격지수에 의하여 시점수정함.

- 시점수정치의 산출

▶ 사례1)의 매매 당시 가격지수 : 101.9 (2024. 11)

▶ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 99.6 (2025. 04)

▶ 시점수정치 :  $99.6/101.9 = 0.97743$

\* 2025년 04월 이후 지수 미고시로 동월지수 적용함.

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

## 6. 가치형성요인비교

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 항 목	사 례	대 상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장)	1.00	1.03	대상은 사례 대비 접면도로의 폭이 유리하여 단지 외부요인 우세함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편의시설 등의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대상과 사례는 유사한 시기에 준공된 아파트로 노후도 등 단지 내부요인 대등함.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	0.93	대상은 사례 대비 위치별 효용도 불리하여 전반적인 호별요인 열세임.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유, 공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계		0.958	1.03 × 1.00 × 0.93 × 1.00	

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

## 7. 비준가액

거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가액(원)
173,000,000	1.08	0.97743	0.958	84.92/82.66	180,000,000

## III. 참고가격 자료

### 1. 인근 부동산의 탐문조사

인근 유사 사용승인년도 아파트 : 2,000,000원/㎡ ~ 2,700,000원/㎡

### 2. 인근 평가사례

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	감정평가액 (원)	감정 목적	기준시점
							사용승인일
동구 신암동 362-3	드림 팔레스	2/203	84.92	34.9	110,000,000	담보	2012. 01. 26
							2003. 07. 18
동소 361-56	로얄리스트 2차	2/201	82.6661	37.4164	229,000,000	담보	2021. 11. 02
							2003. 03. 19
동소 361-56	로얄리스트 2차	5/501	82.6661	37.4164	231,000,000	경매	2023. 12. 13
							2003. 03. 19

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

## IV. 감정평가액의 결정의견

1. 감정평가액 : ₩180,000,000

### 2. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

### 3. 배분비율

구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 또한 구분건물과 토지를 일체로 하여 일반적으로 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분 평가는 곤란하나, 평가목적에 따른 경매 진행 시 참고를 위해 토지와 건물가격을 <한국부동산연구원의 <주거용(비주거용)집합건물 토지·건물배분비율표> 및 지역적 특성, 대상 부동산의 성격 등에 의거하여 배분 하였으니 참고하시기 바람.

4. 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 관리사무소, 인근 주민 및 중개소 탐문에 의하여 본건 아파트 내 유사 단위세대의 일반적인 마감상태 및 설비 등을 참조하여 평가하였음.

# 아파트 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	1동의 건물의 표시	362-3	공동주택	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 8층			180,000,000	비준가액	
	대구광역시 동구 신암동 드림팰레스								
	[도로명주소] 대구광역시 동구 신암남로28길 80-8				계단실, 주차장	1층			32.5
					공동주택 (3가구)	2층-5층 각각			299.31
		공동주택 (2가구)	6층-8층 각각	194.64					
	전유부분의 건물의 표시	3층 302호	철근콘크리트조	84.92	84.92				
	대지권의 목적인 토지의 표시	362-3	대						
	토지의 표시 : 1. 대구광역시 동구 신암동				628.3				
	대지권의 종류 : 1. 소유권								
	대지권의 비율 : 1.			34.9	34.9				
			628.3						
<b>합 계</b>					토지·건물 토 지 : 90,000,000 건 물 : 90,000,000 <b>₩180,000,000.-</b>				

# 아파트 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 동구 신암동 소재 대구도시철도 1호선 "동구청역" 남동측 인근에 위치하는 "드림팔레스 3층 302호" 단위세대로서 주변은 다세대주택, 단독주택, 아파트 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

본건까지 제반차량의 접근이 가능하고 인근 대중교통시설 및 간선도로 접근성 등을 고려할 때 아파트로서의 전반적인 교통상황은 보통시됨.

## (3) 건물의 구조

- 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 8층 건물 중 3층 302호 단위세대로서,
- 외벽 : 세멘몰탈위페인팅 및 드라이비트 등
  - 내벽 : 벽지 및 타일 등
  - 바닥 : 장판지 및 타일 등
  - 창호 : 샷시2중창호임.

## (4) 이용상태

본건은 아파트로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 화재경보설비 및 도시가스에 의한 난방설비 등이 되어 있음.

# 아파트 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

인접지와 대체로 평탄하게 조성된 세로장방형에 가까운 토지로 건(아파트)부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

북동측 노폭 약 10M, 남동측 노폭 약 3M의 포장도로와 각각 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

중심상업지역, 방화지구, 소로1류(폭 10M~12M)(접합), 가축사육제한구역, 비행안전제5구역(전술), 중점경관관리구역임.

## (9) 공부와의 차이

없음.

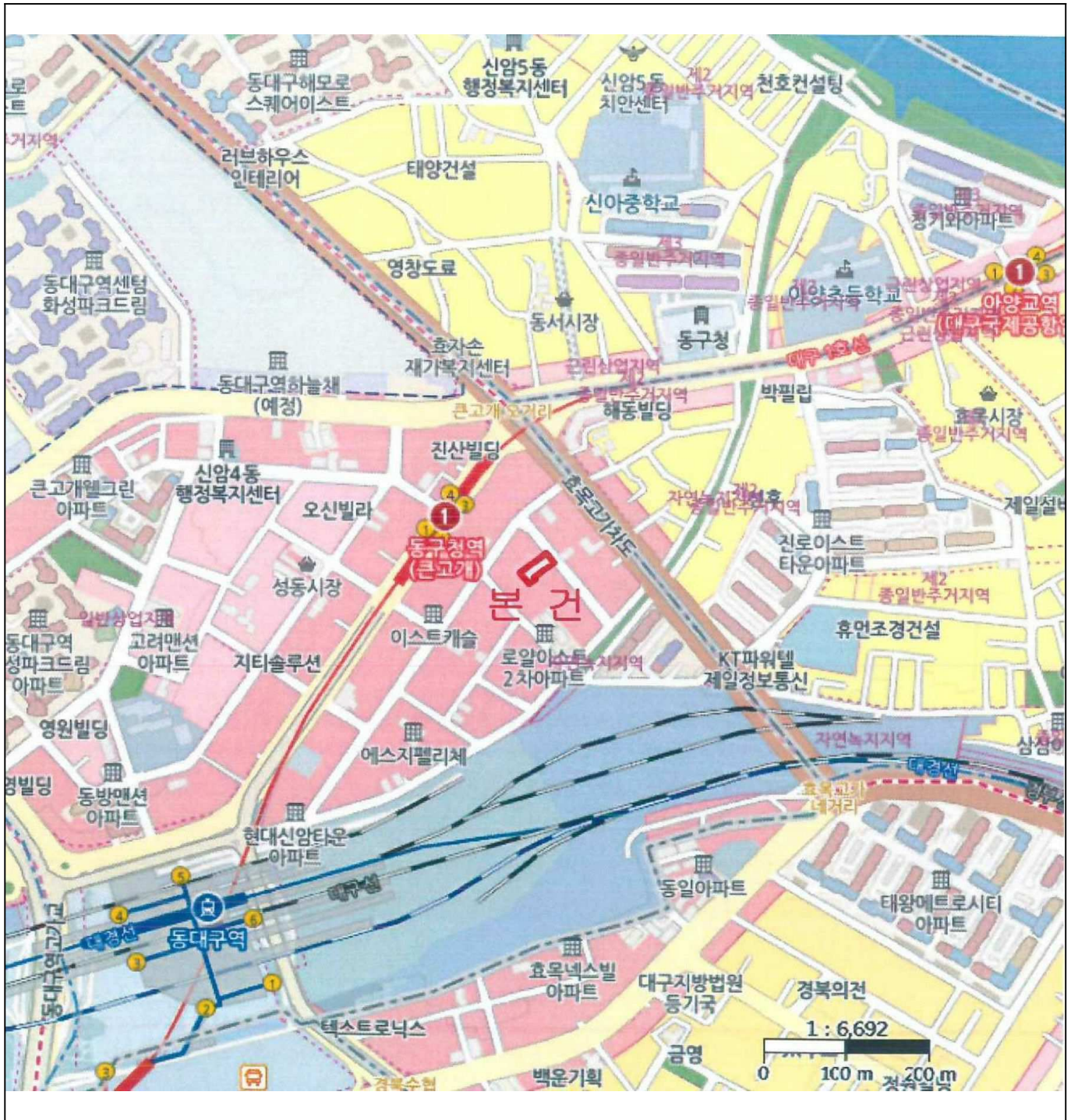
## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 등은 미상임.

# 광역위치도



소재지	대구광역시 동구 신암동 362-3 드림팔레스 3층 302호
-----	----------------------------------



# 위치도

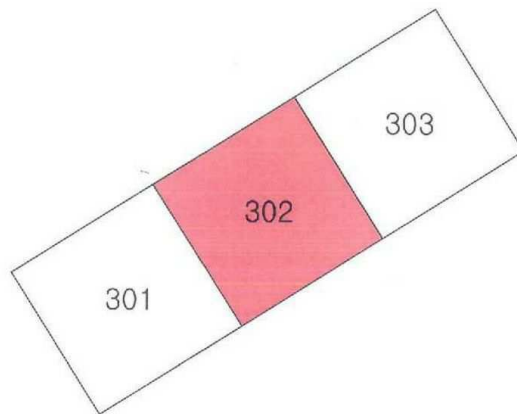


소재지	대구광역시 동구 신암동 362-3 드림팔레스 3층 302호
-----	----------------------------------



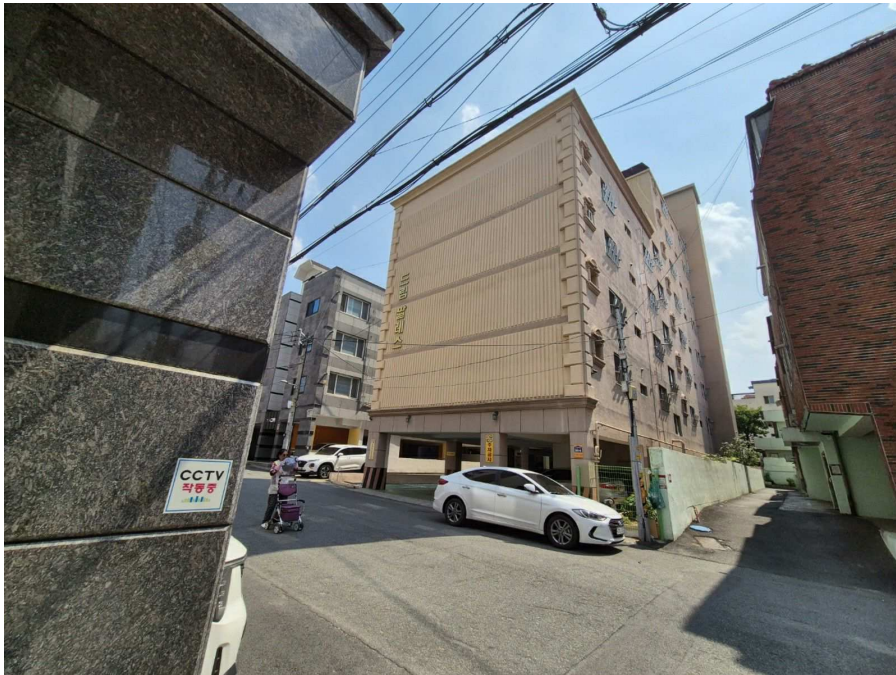
# 건 물 개 황 도

층별배치도(축척 및 방위 없음)



본건 [드림팰레스 3층 302호]

# 사 진 용 지



# 사 진 용 지

