

# 감정평가서

의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 이종식
건명	김진순 소유물건 (2025타경7444)
감정서번호	한보250304- 0001

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.

한보감정평가사사무소

경상북도 청도군 각북면 낙산4길 17-6

TEL 054- 373- 2063 FAX. 0505- 182- 3337

# (아파트)감정평가표

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

**감정평가사** (인)  
김 두 한

감정평가액	이억오천만원정 (₩250,000,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 이종식		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대구지방법원 경매10계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김진순 (2025타경7444)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.03.07	2025.03.06 ~ 2025.03.07	2025.03.15	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대  이	구분건물	1세대  하  여	-  백	250,000,000
	합계					₩250,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견  " 별 지 참 조 "						

# 감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 1. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 대구광역시 북구 동천동 '동평중학교' 서측 인근에 위치하는 '칠곡3차화성타운 104동 1층 109호' 단위세대로서 대구지방법원의 경매목적에 의한 감정평가임.

### 2. 감정평가의 근거규정

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등 관련 제 규정과 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 평가하였음.

### 3. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 '시장가치'를 기준으로 평가하였으며, 별도의 평가조건은 없음.

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용, 기준시점

본건의 실지조사 기간은 2025.03.06.~2025.03.07.이고, 공부를 기준으로 아파트의 위치 교통 입지적 조건 건물의 구조 및 마감상태 층별 향별 효용성 일조 및 조망 상태 등을 조사하였으며, 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 가격조사 완료일인 2025.03.07일로 하였음.

### 5. 기타참고사항

본건 아파트는 감정평가에 관한 규칙에 의거 건물부분과 대지사용권을 일체로 평가하였으나, 귀원 요청에 의한 건물과 토지의 배분가액은 구분건물 감정평가 명세서에 별도로 표기 하였습니다.

# 감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 감정평가의 방법 및 평가의견

1. 본건의 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상 물건의 특성상 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가선례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

## III. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

### 1. 평가액 결정의 주된 방법

대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

### 2. 평가대상물건의 현황

소재지	대구광역시 북구 동천동 915			
명칭	칠곡3차화성타운 104동 1층 109호			
용도	아파트	사용승인일자	1999.08.21	
면적 (㎡)	전유면적	공용면적	분양면적	대지권
	84.96	43.0649	128.0249	45.1426

### 3. 거래사례의 선택

- 1) 인근 유사부동산의 거래사례

# 감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

일련 번호	소재지	명칭	면적 (㎡)	거래가액	단가 (원/㎡)	거래 일자	비고
1	동천동 915	칠곡3차화성타운 104/120*	84.96	269,000,000	3,166,000	2025. 01.04	
2	동천동 915	칠곡3차화성타운 104/40*	84.96	260,000,000	3,060,000	2025. 01.20	
3	동천동 915	칠곡3차화성타운 104/140*	84.96	245,000,000	2,884,000	2025. 02.25	

## 2) 비교사례의 선택

동일 아파트단지 내 거래사례로 물적유사성이 높은 사례<2>를 선택함.

## 4. 사정보정

정상적인 거래사례로 보이는 바 보정요인 없음.(1.00)

## 5. 시점수정

1) 본건은 아파트로서 대상 부동산의 특성 및 가격추이가 잘 반영된 한국부동산원 발표 대구광역시 북구 아파트 매매가격지수를 적용함.

2) 아파트 매매가격지수(대구광역시 북구)

2024.12	2025.01	변동률	비고
82.1	81.6	0.99391	81.6/82.1

3) 시점수정치의 결정

0.99391

# 감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 가치형성요인비교

구 분		격 차 율		비 고
		사 례	대 상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	같은 단지에 소재하는 바 단지 외부요인은 동일함.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	같은 단지에 소재하는 바 단지 내부요인은 동일함.
	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	0.97	거래사례대비 층별 효용성 열세임
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유부분의 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		0.970		1.00 × 1.00 × 0.97 × 1.00

# 감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 7. 비준가격

기호	거래사례	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격
1	260,000,000	1.00	0.99391	0.970	72.97/72.97	250,664,102

## IV. 참고가격 자료

### 1. 인근 평가선례[출처: 협회 감정평가정보]

일련 번호	소재지	명칭	면적 (㎡)	평가금액	단가 (원/㎡)	기준 시점	평가 목적
1	동천동 915	칠곡3차화성타운 101/905	84.96	250,000,000	2,943,000	2024. 06.07	경매 평가

### 2. 인근 유사 아파트의 가격수준

인근 부동산 중개인을 통한 탐문조사 결과 약 230,000,000원~ 260,000,000원 정도 인 것으로 조사됨.

## V. 감정평가액 결정의견

### 1. 결정의견

상기 참고가격 자료 및 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

### 2. 감정평가액

일련 번호	동수	호수	전유면적 (㎡)	비준가격	평가액	단가 (원/㎡)
1	104	109	84.96	250,664,102	250,000,000	2,943,000

## 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	대구광역시 북구 동천동	915 철곡3차 화성타운 104동	아파트	철근콘크리트조 경사슬래브지붕 17층			250,000,000	[도로명주소] 대구광역시 북구 대천로 101
	"	915	대	제3종일반주거지역	47,948.9			
	"	위지상		(내) 1층109호 철근콘크리트조	84.96	84.96		
				1. 소유권 ----- 대지권	45.1426 ----- 47,948.9	45.1426		
<b>합 계</b>							<b>₩250,000,000.-</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

대구광역시 북구 동천동 소재 '동평중학교' 서측 인근에 위치하는 칠곡3차화성타운 아파트로서 부근은 대단위 아파트단지, 주변상가, 학교, 단독주택 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

본건 아파트까지 제반차량 출입 가능하며 제반 교통사정은 보통임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 경사슬래브지붕 17층 건물(104동)중 1층 109호 단위세대로서  
 외벽 : 콘크리트위 페인팅  
 내벽 : 벽지, 일부타일 등  
 바닥 : 내장 바닥재, 일부타일 등  
 창호 : 이중샷시 창호임.

## (4) 이용상태

아파트로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생,급배수시설, 소방설비, 승강기설비, 도시가스보일러 중앙 난방설비 되어있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

# 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) |

부정형의 토지로서, 아파트부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 아파트단지 남측으로 폭 약25미터, 서측으로 폭 약20미터의 포장도로 및 북측으로 폭 약15미터의 보행자 전용도로와 각각 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(공동주택용지), 대로2류(폭 30m~ 35m)(주간선도로) (접합), 보행자전용도로(접합), 중로2류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역, 상대보호 구역, 절대보호구역, 비행안전제3구역(전술), 택지개발지구기타(택지개발사업완료).

### (9) 공부와의 차이

없 음.

### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

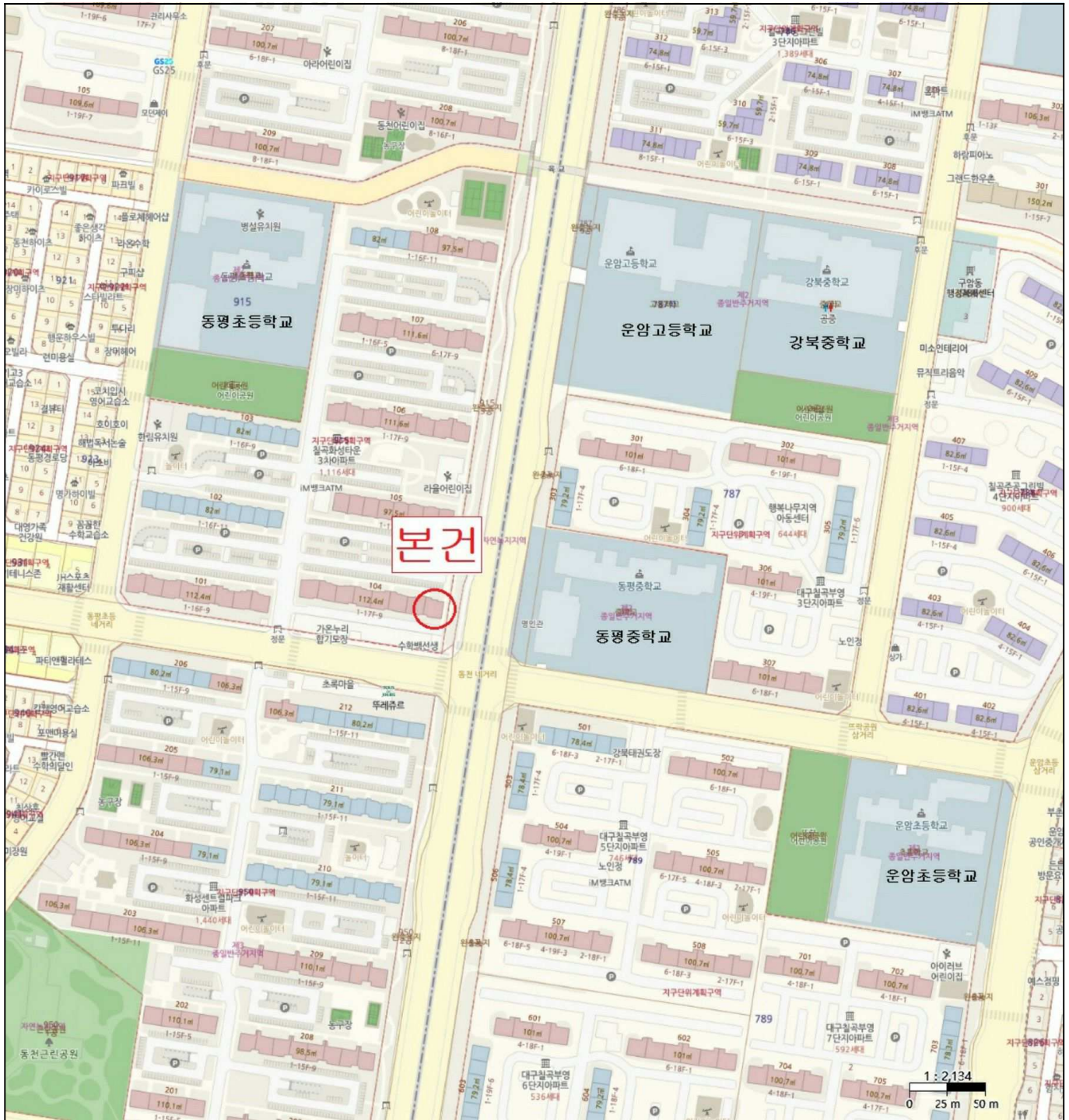
1) 임대관계  
미상임.

2) 기 타  
본건 아파트는 거주자의 폐문부재로 내부마감 상태는 동류형 아파트의 일반적인 사항을 기준으로 기재하였으니 경매업무에 참고하시기 바랍니다.

# 위치도



**소재지** 대구광역시 북구 동천동 915 칠곡3차화성타운 104동 1층 109호



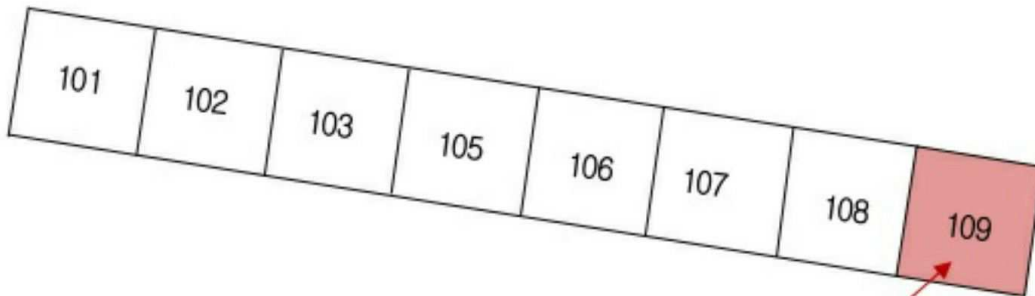
# 호 별 배 치 도



소 재 지

대구광역시 북구 동천동 915 칠곡3차화성타운 104동 1층 109호

## 호별배치도(NO SCALE)



본건(칠곡3차 화성타운  
104동 1층 109호)



104 8, 9



104 109