

# 감정평가서

## Appraisal Report

건명	류치환 외 1명 소유물건 [ 2025타경7807, 경매10계 ]
감정의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 이종식
감정서번호	삼일 제052504-31-10014호

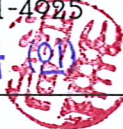
(주)감정평가법인 삼일 대구경북지사

Samil Appraisal CO.,LTD

대구광역시 수성구 동대구로 45(두산동).3층

TEL. 053-754-4925 FAX. 053-751-4925

대구경북지사장 최연욱



# (구분건물)감정평가표

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

감정평가사 : 김명근

김 명 근



(주)감정평가법인 삼일 대구경북지사 지사장 최연욱



감정평가액	이억원정 (₩200,000,000.-)		
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 이종식	감정평가목적	경매
기타 참고사항	-	제출처	경매10계
소유자 (대상업체명)	류치환외 1명 (2025타경7807)	기준가치	시장가치
		감정평가조건	-
목표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간
		2025.04.24	2025.04.24
		작성일	2025. 05. 15

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	200,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩200,000,000	

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

심사자 : 감정평가사

김 윤 상



심사확인

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

---

## I. 감정평가의 목적

대상물건은 대구광역시 동구 신서동 소재 '지하철1호선(각산역)' 북동측 인근에 위치하는 '명가클래식' 제 10층 제1001호 단위세대로서, 대구지방법원의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

## II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

### 1. 감정평가의 기준 및 기준가치

대상물건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제 반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정 평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 기준시점

대상물건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 4월 24일 임.

### 3. 실지조사 실시기간

대상물건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 4월 24일에 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

- 대상물건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서상 구분등기 되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유건물임.
- 구분소유의 집합건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 의거하여 대지권 사용권(대지권)은 건물의 전유부분과 일체성을 지니고 있으며, 일반적인 거래관행상 건물과 대지사용권이 일체로 거래가 이루어지므로 토지와 건물을 구분하여 감정평가 하는 것이 곤란하나, 귀 원 요청에 의거하여 대지권과 건물을 일체로 평가한 후, 한국부동산연구원에서 제시한 「집합건물 토지·건물 배분비율표」에 의거하여 토지와 건물가격을 “구분건물 감정평가명세표” 상에 부기하였음.
- 대상물건의 내부 이용상황은 입주자의 폐문부재 등으로 인해 내부 구조 및 마감상태 등은 확인이 곤란하여 동류형 다세대주택의 일반적인 구조, 마감상태 등을 참고하여 감정평가하였음.
- 대상물건의 위치확인은 출입구 표시부분 및 집합건축물현황도면으로 확인 하였음.
- 대상물건 기준시점 현재 귀 의뢰목록상 일련번호 가)는 신서동 818-10, 818-13, 818-14 삼 지상에 등재되어 있으나, 건물 등기사항전부증명서상 신서동 818-10번지로 합병되었음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

## I. 감정평가 대상물건의 개요

### 1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	대구광역시 동구 신서동 818-10번지 [명가클래식 제10층 제1001호]		
도로명주소	대구광역시 동구 반야월로 343		
	주용도	공동주택 및 오피스텔 22개호	
	주구조	철근콘크리트구조	
	사용승인	2018.06.08	
	건물규모	층수	지하 1층/지상 12층
		연면적	2,026.63 m <sup>2</sup>
비고	-		

### 2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/층/호	용도	건물면적(m <sup>2</sup> )			대지권 (m <sup>2</sup> )	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	-/10/1001	아파트	69.13	20.409	89.539	29.1395	77.21
합 계			69.13	20.409	89.539	29.1395	-

※ 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.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

## 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.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

### 2. 감정평가시 고려사항

### 3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

#### (1) 인근 유사 부동산의 거래사례

기호	소재지	층/호	용도	면적(m <sup>2</sup> )		거래가액(원) (원/전유m <sup>2</sup> )	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	대지권			
#1	신서동 818-10	0/000	아파트	69.13	29.1395	195,000,000 (@2,820,772)	2024.04.10 (2018.06.08)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

#### (2) 비교거래사례의 선정

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

< 사례 #1 > : 일련번호 가

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

## (3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

## (4) 시점수정

### (가) 적용기준

#### ■ 비교 거래사례#1

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

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점		2024.04.10 / 2025.04.24	
대구광역시 동구 (아파트)	-4.123% (0.95877)	매매가격 지수	사례거래 당시지수	2024.03	104.3
			기준시점 당시지수	2025.03	100.0
		산식		$1 + (100.0 - 104.3) / 104.3$ $\approx 0.95877$	

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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

## (5) 가치형성요인 비교

■ [일련번호 가] / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(주거용)	격차율	비고
단지 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	거래사례와 대체로 유사함.
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	거래사례와 대체로 유사함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.08	거래사례에 비해 층별 효용 등에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	-
가치형성요인 비교치 (누계)		1.080	-

## (6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

대상물건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	층/호	전유 (사정 면적(m <sup>2</sup> ))	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m <sup>2</sup> )		
			기호	단가 (원/전유m <sup>2</sup> )						
가	10/1001	69.13	#1	2,820,772	1.000	0.95877	1.080	2,920,000	201,859,600	200,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

## IV. 참고가격자료

### 1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
대상물건부근	주택 및 상가혼용지대	중로변	2,900,000 선 내외	-

대상물건 지역의 거래수준은 보험세를 보이는 것으로 조사됨.

### 2. 대상물건 평가사례

대상물건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

### 3. 인근 평가사례

기호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	대지권			
(1)	신서동 818-10 ○○/○○○○	아파트	69.13	29.1395	202,000,000	2025.01.31 (2018.06.08)	경매
					(@2,922,031)		
(2)	신서동 818-10 ○/○○○	아파트	69.13	29.1395	197,000,000	2024.09.12 (2018.06.08)	경매
					(@2,849,703)		

(출처: 한국감정평가사협회)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

### 4. 경매동향

용도별	대구광역시 동구 2024년 04월 ~ 2025년 03월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
다세대	3,124,000,000	1,794,225,955	57.4	94	24	25.5
아파트	25,303,700,000	20,677,295,939	81.7	311	99	31.8
오피스텔(주거)	1,137,000,000	772,411,980	67.9	40	9	22.5

(출처 : 인포케어)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견표

## V. 감정평가액 결정에 관한 의견

### 1. 감정평가액의 결정

대상물건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 대상 물건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(m <sup>2</sup> )	대지권(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)
가	제10층 제1001호	69.13	29.1395	200,000,000
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

.

## (구분건물)감정평가명세표

건 물 명		명가클래식 제10층 제1001호						
일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
	대구광역시 동구 신서동 [도로명주소] 대구광역시 동구 반야월로 343	818-10, 818-13, 818-14 명가 클래식	공동주택 및 업무시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 12층				실제: 신서동 818-10으로 합병
				지1층	58.75			
				1층	16.44			
				2층	205.04			
				3층	91.26			
				3층	75.26			
				3층	22.52			
				4층	173.04			
				5층	173.04			
				6층	173.04			
				7층	173.04			
				8층	173.04			
				9층	173.04			
				10층	173.04			
				11층	173.04			
				12층	173.04			

## (구분건물)감정평가명세표

건 물 명		명가클래식 제10층 제1001호						
일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1  가	대구광역시 동구 신서동	818-10	대	준주거지역	659		200,000,000	비준가액
				(내) 철근콘크리트구조 제10층 제1001호	69.13	69.13		
				1.소유권/대지권	29.1395			
					-----	29.1395		
					659			
	합 계			이 하	여	백	배분내역 토 지 : 80,000,000 건 물 : 120,000,000	
							₩200,000,000.-	

# (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

대상물건은 대구광역시 동구 신서동 소재 "지하철1호선(각산역)" 북동측 인근에 위치하는 "명가클래식" 제10층 제1001호 단위세대로서, 부근 일대는 각종 근린생활시설, 아파트단지, 다세대주택 등으로 형성되어 있어 제반 주위환경 보통시 됨.

## (2) 교통상황

대상물건단지까지 차량 접근 가능하며, 제반교통사정은 보통시 됨.

## (3) 건물의 구조

일련번호 가) 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층/지상12층 건 중 제10층 제1001호 단위세대로서,

- 외 벽: 몰탈 위 페인트 마감 등,
- 내 벽: 벽지 및 타일 마감 등,
- 바 닥: 장판지 깔기 및 타일 마감 등,
- 창 호: 샷시창호 임.

## (4) 이용상태

아파트로 이용중 임

## (5) 설비내역

기본적인 위생 및 급배수설비 되어 있으며, 난방설비 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**

가장형에 가까운 토지로서, 인접지 및 인접도로와 등고평탄한 건[아파트]부지로 이용중 임.

**(7) 인접 도로상태등**

대상물건단지 남측으로 폭 약20~25M의 포장도로와 접함.

**(8) 토지이용계획 및 제한상태**

신서동 818-10 :준주거지역, 중로1류(폭 20m~25m)(2022-05-30)(보조간선도로)(접합),  
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, <추가기재>하천구역에 대하여는  
건설과 문의바람

**(9) 공부와의 차이**

대상물건 기준시점 현재 귀 의뢰목록상 일련번호 가)는 신서동 818-10,818-13,818-14 삼 지상  
에 등재되어 있으나, 건물 등기사항전부증명서상 신서동 818-10번지로 합병되었음.

**(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

- 1)임대관계:미상임.
- 2)기 타: 없 음.

# 위치도

소재지

대구광역시 동구 신서동 818-10번지 명가클래식 제10층 제1001호



[ 범례 ]

■ 본 건

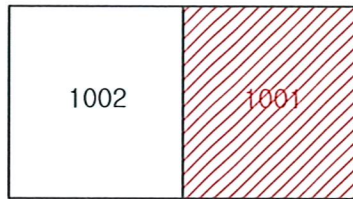
■ 평가사레

■ 거래사레

# 호별배치도



S= FREE



대상물건  
[명가클래식 제10층 제1001호]

# 사 진 용 지

소재지

대구광역시 동구 신서동 818-10번지



대상물건단지전경



일련번호 가)전경