

감정평가서

Appraisal Report

건 명 : 김세영 소유물건
(2025타경7781)

의뢰인 : 대구지방법원 사법보좌관 남기영

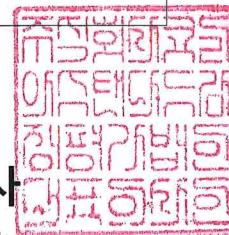
감정평가서번호 : KS03-2504-02-0014

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

(주)코리아스탠다드감정평가법인 대구경북지사

대구광역시 북구 칠성남로 101, 상가동 201호(칠성동2가, 칠성휴먼시아)

TEL : 053-355-1000 / FAX : 053-353-7800



(부동산) 감정평가표

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

(주)코리아스탠다드감정평가법인
 대구경북지사
 지사장 이광기



감정평가사
 이광기

이

광

기



감정평가액 **팔천만원정 (₩80,000,000.-)**

의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 남기영	감정평가 목적	경매	
제출처	대구지방법원 경매7계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	김세영 (2025타경7781)	감정평가조건	-	
물건목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025. 04. 14	2025. 04. 10 ~ 2025. 04. 14	2025. 04. 17

평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	80,000000
		이	하	여	백	
	합계					₩80,000,000.-

심사
확인

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

심사자
 감정평가사

김

기

중



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 대구광역시 동구 신천동 소재 '신천역' 서측 인근에 위치하는 '신천역까사밀라' 제101동 제12층 제1209호에 대한 대구지방법원의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

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

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 4월 14일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 4월 10일 ~ 2025년 4월 14일에 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

- ① 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.
- ② 구분소유부동산은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 또한 구분건물과 토지를 일체로 하여 일반적으로 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 감정평가목적에 따른 경매 진행시 참고를 위해 토지와 건물을 한국부동산연구원에서 제시한 「공동주택 토지·건물 배분비율표」 및 지역적 특성, 대상부동산의 성격 등에 의거하여 배분하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.
- ③ 현장 조사 당시 거주인 부재 등으로 내부 마감상태 및 구조 등을 확인하지 못하였으나, 동류형 구분건물의 일반적인 마감상태 등을 참고하여 감정평가하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	대구광역시 동구 신천동 538-3 신천역까사밀라 제101동 제12층 제1209호
도로명주소	대구광역시 동구 동부로 29
주용도	공동주택(도시형생활주택) 및 판매시설
주구조	철골철근콘크리트구조, 철근콘크리트구조
사용승인	2015.07.10
비고	-

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
(1)	101/ 12/1209	공동주택 (도시형생활주택)	20.85	24.54	45.39	5.31741	45.94
합계 (1개호)			20.85	24.54	45.39	5.31741	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

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 의견 II

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

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	신천동 538-3	101/ 6/○○○	도시형 생활주택	20.85	45.39	81,000,000 (@3,884,892)	2024.07.01 (2015.07.10)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

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

< 사례 #1 > : 일련번호 (1)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(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 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 매매가격지수(아래 표 참조)를 활용하여 시점수정치를 산정함.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거			
		거래시점 / 기준시점			
대구 동구 아파트	-3.541% (0.96459)			2024.07.01/ 2025.04.14	
		매매가격 지수	사례거래 당시 지수	2024.06	81.9
			기준시점 당시 지수	2025.03	79.0
		산식		$1 + (79.0 - 81.9) / 81.9$ ≈ 0.96459	

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

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 주거용[일련번호 (1)] / 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	본건과 사례가 대체로 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	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.03	본건은 사례 대비 층별 효용에서 우세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
가치형성요인 비교치 (누계)		1.030	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
(1)	101/12 /1209	20.85	#1	3,884,892	1.000	0.96459	1.030	3,859,747	80,475,724	80,000,000
합계		20.85	-	-	-	-	-	-	-	80,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
일련번호 1)	역주변 상가지대	광대소각	3,600,000-3,900,000	근린상업, 3종일주

2. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	신천동 538-3 101/11/○○○	도시형 생활주택	20.85	45.39	77,000,000 (@3,693,045)	2024.07.24 (2015.07.10)	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

3. 경매동향

용도별	대구 동구 2024년 04월 ~ 2025년 03월					
	낙찰가			낙찰건		
구 분	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	33,969,700,000	26,574,690,542	78.2	505	148	29.3
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 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

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

평가대상	평가대상		감정평가액(원)
	전유면적(m ²)	대지권(m ²)	
(1) 제101동 제12층 제1209호	20.85	5.31741	80,000,000
합계	20.85	5.31741	80,000,000

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) 감정평가명세서

건 물 명		신천역까사밀라 제101동 제12층 제1209호						
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 신천동 [도로명주소] 대구광역시 동구 동부로 29	538-3 신천역 까사밀라 제101동	공동주택 (도시형생 활주택) 및 판매시설	철골철근 콘크리트구조, 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 지하6층 지상16층				
			기계실, 전기실	지하6층	959.56			
			주차장	지하5층	1,224.81			
			주차장	지하4층	1,224.89			
			주차장	지하3층	1,272.46			
			주차장	지하2층	1,259.58			
			목욕탕, 상점, 주차장	지하1층	1,127.85			
			판매시설	1층	1,073.13			
			판매시설	2층	1,080.94			
			판매시설	3층	1,081.10			
			도시형 생활주택	4층,5층	498.30			

(구분건물) 감정평가명세표

건 물 명		신천역까사밀라 제101동 제12층 제1209호						
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 (1)	대구광역시 동구 신천동	538-3	도시형 생활주택	6층~16층	각 473.94			
			대	근린상업지역 제3종 일반주거지역	1,845			
				(내) 철근콘크리트조 제12층 제1209호	20.85	20.85	80,000,000	비준가액
				1. 소유권대지권	5.31741 ----- 1,845	5.31741		
	합 계						토지·건물 토 지 : 32,000,000 건 물 : 48,000,000 배분내역	
				이 하	여	백	₩80,000,000.-	

(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

본건은 대구광역시 동구 신천동 소재 '신천역' 서측 인근에 위치하는 '신천역까사밀라' 제101동 제12층 제1209호로서, 부근일대는 아파트단지, 근린생활시설, 주택 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량 출입이 가능하며, 인근에 지하철역 및 노선버스 정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통임.

(3) 건물의 구조

철골철근콘크리트구조, 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하6층 지상16층건(제101동) 중 제12층 제1209호로서,
 - 외벽 : 화강석, 타일 등 마감
 - 내벽 : 벽지, 타일 등 마감
 - 바닥 : 내장바닥재, 타일 등 마감
 - 창호 : 샷시 창호

(4) 이용상태

도시형생활주택으로 이용 중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급·배수설비, 승강기설비, 소화전설비, 화재탐지 및 경보설비, 도시가스에 의한 개별 난방설비 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 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지와 등고평탄한 부정형의 토지로서, 도시형생활주택 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

남측으로 폭 약 30미터, 동측으로 폭 약 12미터 내외의 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

근린상업지역, 제3종일반주거지역, 시가지경관지구(중심), 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 소로 1류(폭 10m~12m)(2023-08-31)(국지도로)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>.

(9) 공부와의 차이

-

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기타 : 현장 조사 당시 거주인 부재 등으로 내부 마감상태 및 구조 등을 확인하지 못하였으나, 동류형 구분건물의 일반적인 마감상태 등을 참고하여 감정평가하였으니, 경매 진행 시 참고하시기 바람.

광역 위치도

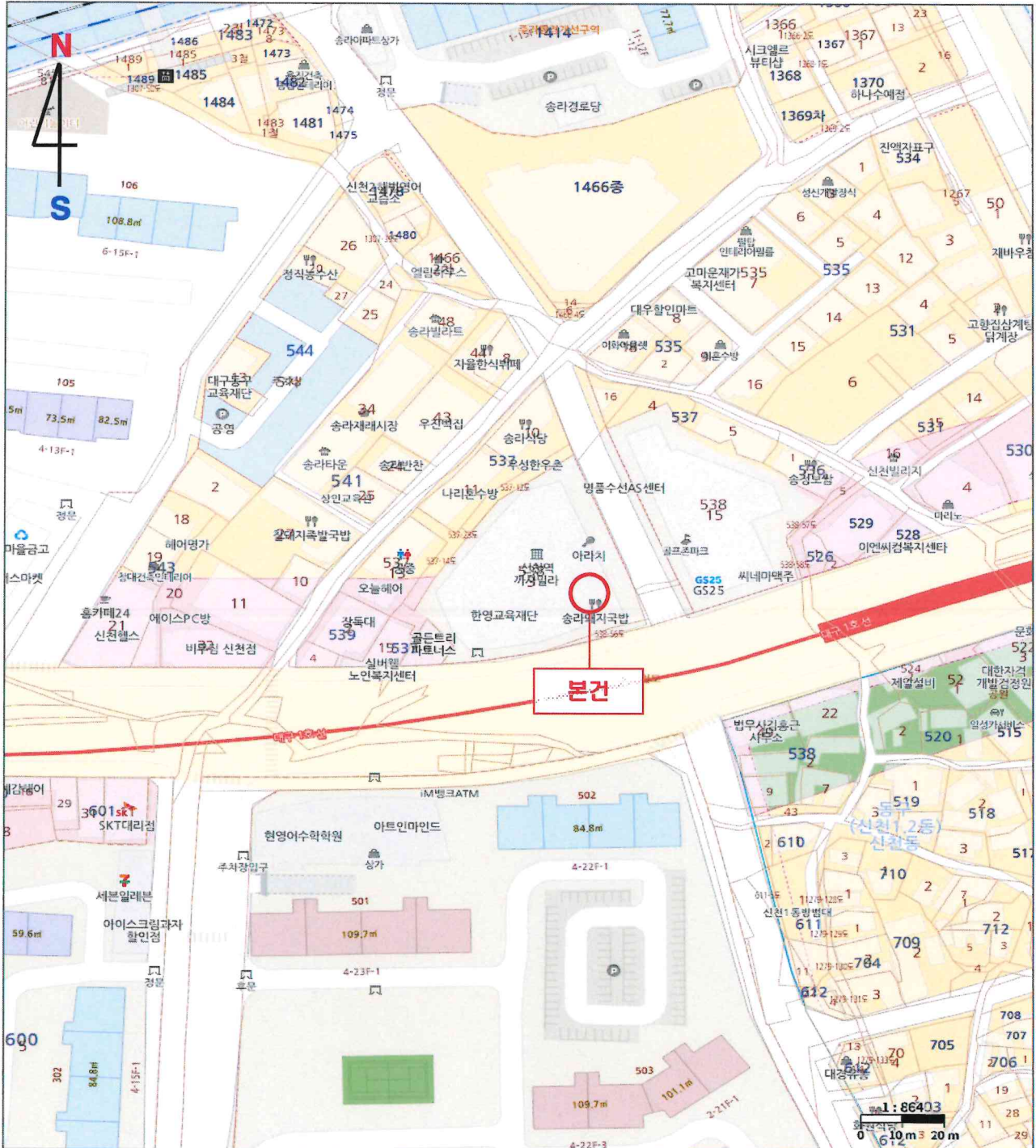
소재지

대구광역시 동구 신천동 538-3
 [신천역까사밀라 제101동 제12층 제1209호]

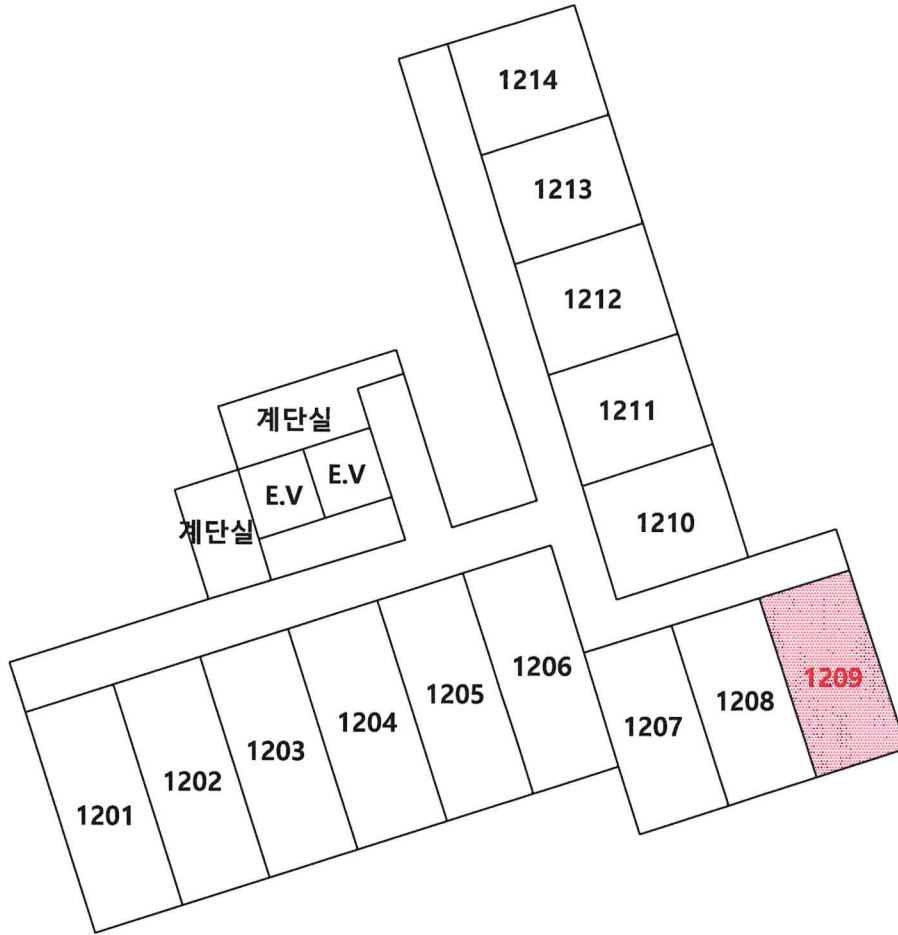
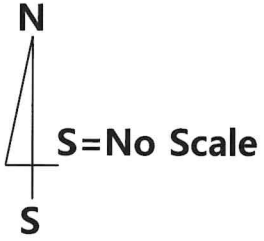


상세 위치도

소재지 대구광역시 동구 신천동 538-3
 [신천역까사밀라 제101동 제12층 제1209호]



호 별 배 치 도



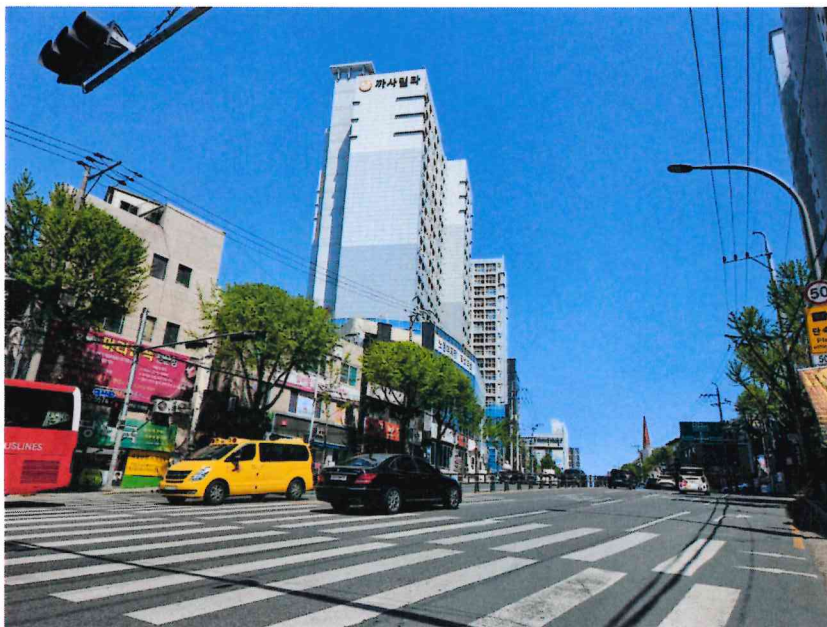
[본건 : 신천역까사밀라 제101동 제12층 제1209호]

사 진 용 지

소재지	대구광역시 동구 신천동 538-3 [신천역까사밀라 제101동 제12층 제1209호]
-----	--



본건 전경



부근 전경

사 진 용 지

소재지	대구광역시 동구 신천동 538-3 [신천역까사밀라 제101동 제12층 제1209호]
-----	--



본건 입구 엘리베이터



본건 출입 통로

사 진 용 지

소재지	대구광역시 동구 신천동 538-3 [신천역까사밀라 제101동 제12층 제1209호]
-----	--



본건 현관문