

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명:	장두용 외 1명 소유물건(2024타경118528)
의뢰인:	대구지방법원 사법보좌관 김영규
감정평가서 번호:	H24-0812-307

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.

흥익감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이선영

감정평가액	팔억칠천오백만원정 (₩875,000,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 김영규		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대구지방법원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	장두용 외 1명 (2024타경118528)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.08.22	2024.08.22	2024.08.27	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	2세대 이	아파트 하	2세대 여	- 백	875,000,000
	합계					₩875,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 1. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 대구광역시 수성구 만촌동 “금탑아파트 제1동 제6층 제607호” 및 대구광역시 수성구 수성동4가 “수성우방팔레스 제6층 제609호” 집합건물(아파트)로서 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

### 2. 평가기준 및 감정평가의 조건

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련법령이 정하는 바에 따라 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 “시장가치”을 기준으로 감정평가하였습니다.

### 3. 기준시점

2024년 08월 22일 (가격조사 완료일)

### 4. 실지조사.실시기간 및 내용

본건은 [감정평가에 관한 규칙] 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2024년 08월 22일이며, 가격조사 완료일은 2024년 08월 22일자로 귀 제시목록으로 하여 대상물건을 확인하였습니다.

### 5. 감정평가방법

본건 아파트는 「감정평가에 관한 규칙」 제19조에 따라 인근지역 내 동유형 및 유사형 아파트의 거래가격(평가전례)과 위치, 주위환경, 입지조건, 건물의 구조, 용재, 시공정도 및 층별 효용성 등 제 가격형성요인을 종합적으로 고려하여 건물과 대지권(소유권)을 일체로 한 거래사례비교법(평가선례)으로 시산가액을 산정한 후, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통하여 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 6. 기타 참고사항

- 1) 본건 아파트는 대지권과 건물을 일체로 평가한 후, 한국부동산연구원에서 제시한 「 주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표 」에 의거하여 토지와 건물가격을 배분하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.
- 2) 본건은 거주자 부재로 인해 내부구조 및 마감상태 등의 확인이 곤란하여 동일단지내의 유사단위세대의 일반적인 마감상태를 고려하여 평가하였습니다.

## II. 감정평가액의 산출근거

### 1. 감정평가의뢰물건의 개요

#### - 기호 1)

소재지		대구광역시 수성구 만촌동 860번지				
건물명/동/층/호		금탑아파트 제1동 제6층 제607호				
건물의 구조		철근콘크리트조 슬래브지붕 12층				
건물용도		공동주택(아파트)	사용승인일		1986.10.25	
기호	동/층/호	면적(㎡)				용도
		전유	공용	공급	대지권	
1	1동/6층/607호	67.15	-	-	38.79	아파트

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## - 기호 2)

소재지		대구광역시 수성구 수성동4가 1090- 1번지				
건물명/동/층/호		수성우방팔레스 제6층 제609호				
건물의 구조		철근콘크리트구조 박공지붕 지하2층/지상20층				
건물용도		공동주택(아파트)	사용승인일		2002.11.1	
기호	동/층/호	면적(㎡)				용도
		전유	공용	공급	대지권	
2	6층/609호	84.8523	-	-	24.7002	아파트

## 2. 인근지역 내 거래사례의 선정

### 1) 인근지역 내의 거래사례

기호	소재지	건물명	동/층/호	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	평가목적	감정평가액	가격시점
1	만촌동 860	금탑아파트	1동 9층 000호	67.15	38.79	거래사례	415,000,000	2023.08.24
2	수성동4가 1090- 1	수성우방 팔레스	3층 000호	112.9825	32.8888	거래사례	620,000,000	2023.10.28
3	수성동4가 1090- 1	수성우방 팔레스	12층 0000호	30.9081	8.9972	거래사례	151,000,000	2023.09.09

### 2) 거래사례의 선정

거래사례(1,2)는 본건과 동일한 단지에 소재하는 단위세대로서 층별, 위치별 등 제반가격형성요인이 유사함으로 비교성이 높습니다.

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 3. 감정평가액의 산출

### - 기호 1)

1) 사례가격: \ 415,000,000

2) 사정보정: 1.000

별도 사정보정요인 없습니다.

3) 시점수정: 0.97821 ( 2024.07/2023.07 = 76.3/78.0 )

\*시점수정은 한국부동산원에서 조사.발표하는 “아파트매매가격지수(대구광역시 수성구)”를 기준으로 시점수정치를 산정하였습니다. (2021.06. = 100.0)

### 4) 가치형성요인비교

개 별 요 인		사례 (1)	대상 (1)	격차율	비교내역
조 건	세 항 목				
외부 요인	가로조건	보통	보통	1.00	동일한 단지 내 속하는 바, 외부요인 대등함.
	접근조건				
	환경조건				
	획지조건				
	행정조건				
	기타조건				
건물 요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	보통	보통	1.00	동일한 단지 내 소재하는 바, 건물요인 대등함.
	노후도				
	전용률				
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등				
개별 요인	층별, 위치별 차이	보통	보통	1.00	대등함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소				
	주차장 등의 유무				
	부지에 대한 지분면적의 대소				
누 계				1.000	

## 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

5) 그 밖의 요인의 보정

당해 집합건물의 가격이 인근 집합건물과의 방매가격 및 정상 지가수준 등과 격차가 발생하여 이들 가격과의 균형을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요합니다.(1.040)

6) 감정평가액(비준가액)의 결정

기호	거래사례 (원/세대)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적 비교	그밖의 요인	시산가격	평가액
1	415,000,000	1.000	0.97821	1.000	1.000	1.040	422,195,436	422,000,000

- 기호 2)

1) 사례가격: \ 620,000,000

2) 사정보정: 1.000

별도 사정보정요인 없습니다.

3) 시점수정: 0.97321 ( 2024.07/2023.09 = 76.3/78.4 )

\*시점수정은 한국부동산원에서 조사·발표하는 “아파트매매가격지수(대구광역시 수성구)”를 기준으로 시점수정치를 산정하였습니다. (2021.06. = 100.0)

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 4) 가치형성요인비교

개 별 요 인		사례 (2)	대상 (2)	격차율	비교내역
조 건	세 항 목				
외부 요인	가로조건	보통	보통	1.00	동일한 단지 내 속하는 바, 외부요인 대등함.
	접근조건				
	환경조건				
	획지조건				
	행정조건				
	기타조건				
건물 요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	보통	보통	1.00	동일한 단지 내 소재하는 바, 건물요인 대등함.
	노후도				
	전용률				
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등				
개별 요인	층별, 위치별 차이	보통	보통	1.00	대등함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소				
	주차장 등의 유무				
	부지에 대한 지분면적의 대소				
누 계				1.000	

## 5) 그 밖의 요인의 보정

당해 집합건물의 가격이 인근 집합건물과의 방매가격 및 정상 지가수준 등과 격차가 발생하지 아니하여 그 밖의 요인 보정이 필요치 아니합니다.(1.000)

## 6) 감정평가액(비준가액)의 결정

기호	거래사례 (원/세대)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적 비교	그밖의 요인	시산가격	평가액
2	620,000,000	1.000	0.97321	1.000	84.8523/ 112.9825	1.000	453,159,085	453,000,000

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## III. 감정평가액 및 결정의견

### 1. 감정평가액

기호	공 부 (의 료)		사 정		감정평가액
	종별	면적(㎡)	종별	면적(㎡)	
1	아파트	1세대	아파트	1세대	\ 422,000,000
2	아파트	1세대	아파트	1세대	\ 453,000,000

### 2. 결정의견

상기 평가사례와 거래사례, 인근 유사부동산의 가격수준 등을 종합적으로 검토한 결과 거래사례(평가선례)비교법에 의한 감정가격의 합리성이 인정되는 바, 이를 평가대상부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

# 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		
1.	1동의 건물의	표시						
	대구광역시 수성구 만촌동	860 금탑 아파트 1동	아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 12층				
	[도로명주소] 대구광역시 수성구 교학로 3			지층	1,111.5			
				1층	1,131.33			
				2층~8층 각	1,123.33			
				9층~12층 각	1033.5			
	전유부분의	건물의	표시	(내) 철근콘크리트조 6층 607호	67.15	67.15	422,000,000	비준가액
	대지권의	목적인	토지의	표시				
	토지의 표시:1. 대구광역시 수성구 만촌동	860	대		6,297.8			
	대지권의 종류:1.  대지권의 비율:1.	소유권		소유권/대지권	38.79 6,297.8x----- 6,297.8	38.79		
					토지·건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 253,200,000 168,800,000	

# 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.	1동의 건물의  대구광역시 수성구 수성동4가  [도로명주소] 대구광역시 수성구 수성로 400	표시  1090-1 수성우방 팔레스	아파트      지하 주차장, 전기, 기계실  지하 주차장, 감시실	철근 콘크리트구조 박공지붕 지하2층/ 지상20층  지하2층  지하1층				
			아파트, 소매점, 주민복리 시설, 주차 경비실	1층	4,286.3219			
			아파트, 근린생활 시설	2층	3,908.7089			
			아파트, 근린생활 시설	3층	2,245.3303			
			아파트	4층	1,820.8938			
			아파트	5층~17층 각	1,630.3388			
			아파트	18층~20층 각	1,034.5282			
	전유부분의	건물의	표시	(내)	1,211.4778			
					857.4026			

# 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		
	대지권의  토지의 표시:1. 대구광역시 수성구 수성동4가	목적인  1090-1	토지의  대	철근콘크리트조 6층 609호  표시	84.8523	84.8523	453,000,000	비준가액
	대지권의 종류:1.  대지권의 비율:1.	소유권		소유권/대지권	24.7002 5,543x----- 5,543	24.7002		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 181,200,000 271,800,000	
	<b>합 계</b>						<b>₩875,000,000.-</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

- 기호 1): 대구광역시 수성구 만촌동 소재 "담티역" 남서측에 위치하는 "금탑아파트 제1동 제6층 제607호" 단위세대이며, 주위 일대는 아파트 단지, 각종 근린생활시설, 후면 주택, 대학교 등으로 형성되어 있음.
- 기호 2): 대구광역시 수성구 수성동4가 소재 "대구은행역" 북동측 인근에 위치하는 "수성우방팔레스 제6층 제609호" 단위세대이며, 주위 일대는 아파트 단지, 근린생활시설, 주택 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

- 기호 1): 본건까지 차량 접근 가능하며, 인근에 버스승강장 및 지하철2호선(담티역)이 위치하고 있어 제반 교통사정 양호함.
- 기호 2): 본건까지 차량 접근 가능하며, 인근에 버스승강장 및 지하철2호선(대구은행역)이 위치하고 있어 제반 교통사정 양호함.

## (3) 건물의 구조

- 기호 1): 철근콘크리트조 슬래브지붕 12층건 중 6층 607호 단위세대로서,  
 외벽: 몰탈위페인팅 등,  
 내벽: 벽지, 타일 등,  
 바닥: 바닥재, 타일 등,  
 창호: 목재 및 샷시창임.
- 기호 2): 철근콘크리트구조 박공지붕 지하2층 지상20층건 중 6층 609호 단위세대로서,  
 외벽: 몰탈위페인팅 등,  
 내벽: 벽지, 타일 등,  
 바닥: 바닥재, 타일 등,  
 창호: 목재 및 샷시창임.

# 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)

### (4) 이용상태

기호 1,2): 아파트로 이용 중임.

### (5) 설비내역

기호 1,2): 위생 및 급배수설비, 승강기설비, 도시가스 개별난방설비 등 되어 있음.

### (6) 토지의 형상 및 이용상태

기호 1,2): 장방형의 토지로서 자체지반 대체로 평탄하게 조성되어 있으며, 아파트 부지로 이용 중임.

### (7) 인접 도로상태등

기호 1): 본건 북서측으로 왕복 2차선 도로와 접하며, 단지 남동측으로 폭 약 6미터 내외의 도로와 접함.

기호 2): 본건 서측으로 왕복 5차선 도로와 접하며, 북측으로 왕복 3차선 도로와 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1): 근린상업지역, 제3종일반주거지역, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 종로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(대륜중고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(동신유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 비행안전제6구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, <추가기재> (하천)은 건설과{666-2922 2991} 확인,

기호 2): 준주거지역, 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 종로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, <추가기재> (하천)은 건설과 {666-2922 2991}확인.

## 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)

- 1) 임대관계: 미상임.
- 2) 기 타: 아파트 내부구조는 동류형 내부 및 일반적인 상황을 기준함.

# 위 치 도



소 재 지	대구광역시 수성구 만촌동 860번지 금탑아파트 1동 6층 607호
-------	--------------------------------------



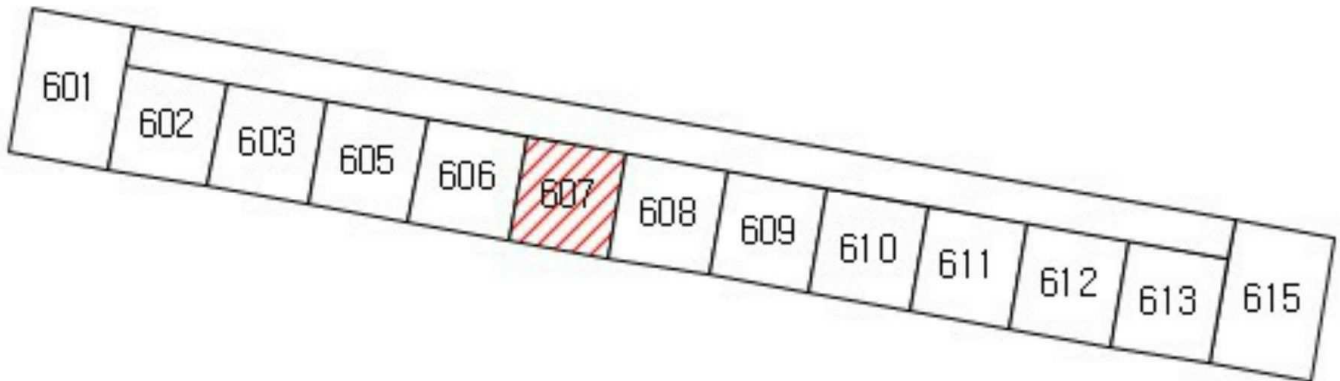
# 호별배치도



소재지

대구광역시 수성구 만촌동 860번지 금탑아파트 1동 6층 607호

S=None Scale

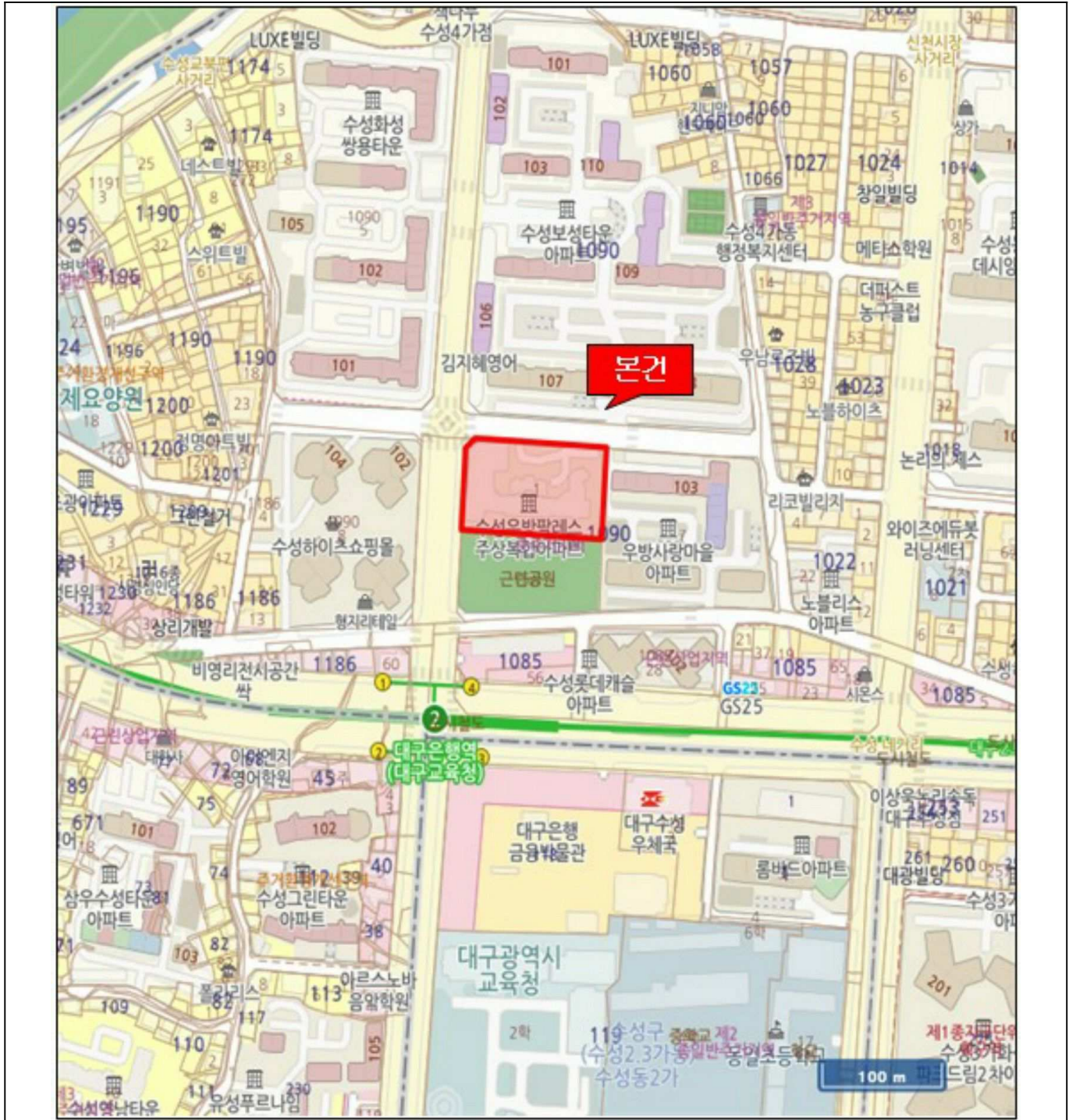


본건(금탑아파트 1동 6층 607호)

# 위 치 도



소 재 지	대구광역시 수성구 수성동4가 1090-1번지 수성우방팍레스 6층 609호
-------	--



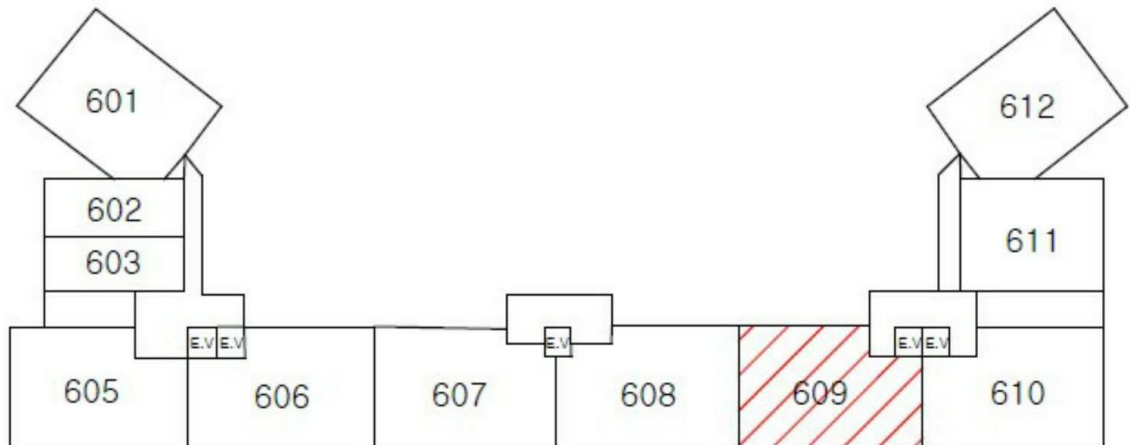
# 호별배치도



소재지

대구광역시 수성구 수성동4가 1090-1번지 수성우방팔레스 6층 609호

S= None Scale



본건(수성우방팔레스 6층 609호)



1)



1)



1) 1



1) 607



2)



2)



2) 1



2) 1



2) 609