

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명:	이규승 소유물건 (2024타경128402)
의뢰인:	대구지방법원 사법보좌관 김영규
감정평가서 번호:	H24-1210-408

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	이억구천구백만원정 (₩299,000,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 김영규		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대구지방법원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이규승 (2024타경128402)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.12.20	2024.12.20	2024.12.23	
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	299,000,000
	합계					₩299,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 1. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가목적

본건은 대구광역시 북구 매천동에 위치하는 “매천휴먼시아2단지 제211동 제19층 제1902호” 집합건물(아파트)로서 경매목적에 의한 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”를 기준으로 감정평가하였습니다.

### 3. 기준시점

2024년 12월 20일 (가격조사완료일)

### 4. 실지조사.실시기간 및 내용

본건은 [감정평가에 관한 규칙] 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2024년 12월 20일이며, 가격조사완료일은 2024년 12월 20일자로 귀 제시목록으로 하여 대상물건을 확인하였습니다.

### 5. 감정평가방법

본건 집합건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제19조에 따라 인근지역내 동유형 및 유사형 집합건물의 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(평가전례)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) 본건은 대지권과 건물을 일체로 평가한 후, 한국부동산연구원에서 제시한 「 주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표 」를 참고하여 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

소재지		대구광역시 북구 매천동 741번지				
건물명/동/층/호		매천휴먼시아2단지 제211동 제19층 제1902호				
건물의 구조		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 19층				
건물용도		공동주택(아파트)	사용승인일		2008.01.16	
기호	동/층/호	면적(㎡)				용도
		전유	공용	공급	대지권	
1	211동 19층 1902호	84.67	-	-	52.5344	아파트

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 2. 인근지역내 거래사례의 선정

### 1) 거래사례

기호	소재지	건물명	동/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	목적	감정평가액	가격시점
1	매천동 741	매천 센트럴파크	211동 000호	84.58	52.5341	거래 사례	295,000,000	2024.10.22 (2008.01.16)

### 2) 거래사례의 선정

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

## 3. 감정평가액의 산출

1) 사례가격: ₩295,000,000

2) 사정보정: 1.000

별도 사정보정요인 없습니다.

3) 시점수정: 0.99277 ( 2024.11/2024.09 = 82.4/83 )

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

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 4) 가치형성요인비교

개 별 요 인		사례 (1)	대상 (1)	격차율	비교내역
조 건	세 항 목				
외부 요인	가로조건	보통	보통	1.00	대등함.
	접근조건				
	환경조건				
	획지조건				
	행정조건				
	기타조건				
건물 요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	보통	보통	1.00	대등함.
	노후도				
	전용률				
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등				
개별 요인	층별, 위치별 차이	보통	우세	1.020	층별효용 우세함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소				
	주차장 등의 유무				
	부지에 대한 지분면적의 대소				
누 계				1.020	

## 5) 감정평가액(비준가액)의 결정

기호	거래사례 (원/세대)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적 비교	그밖의 요인	시산가격	평가액
1	295,000,000	1.00	0.99277	1.020	84.67/ 84.58	1.000	299,042,360	299,000,000

# 평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## III. 감정평가액 및 결정의견

### 1. 감정평가액

기호	공 부 (의 회)		사 정		감정평가액
	종별	면적(㎡)	종별	면적(㎡)	
1	아파트	1세대	아파트	1세대	₩299,000,000

### 2. 결정의견

상기 평가사례와 거래사례, 인근 유사부동산의 가격수준 등을 종합적으로 검토한 결과 거래사례(평가사례)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 북구 매천동	741 매천 휴먼시아 2단지 211동	공동주택	철근콘크리트구조 (철근) 콘크리트지붕 19층				현재:매천 센트럴파크
	[도로명주소] 대구광역시 북구 매천로4길 9		지하 계단실	지하	40.32			
			아파트	1층	573.958			
			아파트	2층~15층 각	652.227			
			아파트	16층	435.71			
			아파트	17층~19층 각	219.309			
	전유부분의	건물의	표시	(내) 철근콘크리트구조 19층 1902호	84.67	84.67	299,000,000	비준가액
	대지권의	목적인	토지의	표시				
	토지의 표시:1. 대구광역시 북구 매천동	741	대		47,947.8			
대지권의 종류:1.	소유권							
대지권의 비율:1.			소유권/대지권	52.5344 47,947.8x---- 47,947.8	52.5344			
					토지 · 건물			
					토 지 :		배분내역	
					건 물 :		119,600,000	
							179,400,000	



# 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 제한상태                      (9) 공부와의 차이                      (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 대구광역시 북구 매천동 소재 "관문초등학교" 남동측에 위치하는 "매천휴먼시아2단지(현재:매천센트럴파크) 제211동 제19층 제1902호" 단위세대이며, 주위 일대는 아파트단지, 단독.다세대주택, 근린생활시설, 학교, 공원 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하며, 인근에 버스정류장 및 대구도시철도3호선(매천시장역)이 소재하는 등 제반 교통사정은 편리함.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 19층건 중 19층 1902호 단위세대로서,  
외벽: 몰탈위페인팅, 치장벽돌 등,  
내벽: 벽지, 타일 등,  
바닥: 바닥재, 타일 등,  
창호: 샷시 이중창임.

## (4) 이용상태

아파트로 이용 중임.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 소화전설비, 승강기설비, 도시가스 개별난방설비 등 되어있음.

# 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)

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리형과 유사한 토지로서 자체지반 대체로 등고 평탄하게 조성되어 있으며, 아파트부지로 이용 중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 단지 후문인 북측으로 왕복 6차선, 정문인 서측으로 왕복 5차선 도로와 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 중로 1류(폭 20m~25m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(가축사육제한구역) <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대 보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 택지개발지구(택지개발사업완료)<택지개발촉진법>.

## (9) 공부와의 차이

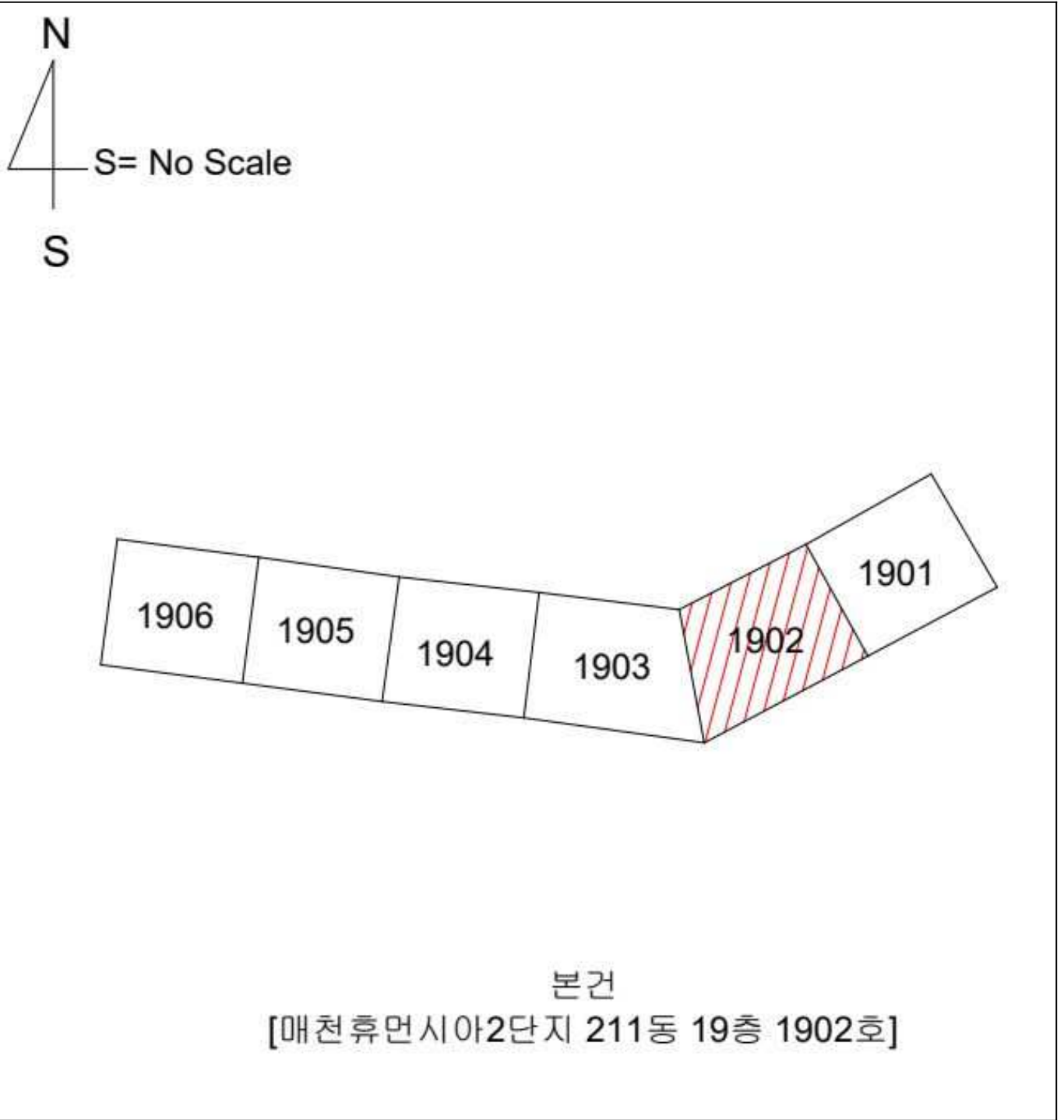
없 음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

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



# 지 적 도







1

