

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 신영지 소유물건(2025타경7615)

의뢰인: 대구지방법원 사법보좌관 김영규

감정평가서번호: 달서202503-19

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

달서감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
황재창

(인)

감정평가액	일억칠천일백만원정(₩171,000,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 김영규		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대구지방법원 경매6계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	신영지 (2025타경7615)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.03.25	2025.03.24 ~ 2025.03.25	2025.03.25	
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	171,000,000
	합계					₩171,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 경산시 백천동에 소재하는 '동화리버빌 제103동 1층 101호 아파트 단위 세대'로서, 대구지방법원의 '경매'목적 감정평가임.

2. 대상물건 개요

□ 구분건물

소재지(도로명주소)	경상북도 경산시 백천동 572-1 (경청로221길 17 (백천동)) 동화리버빌 제103동 1층 101호
------------	--

■ 단지 내역

단지명	동화리버빌	단지세대수	5개동/296세대
대지면적	16,825.3㎡	연면적	35,699.6256㎡
건축면적	3,395.438㎡	용적율산정용 연면적	35,699.6256㎡
건폐율	-	용적률	-

> 동별 건물내역

동명칭	103동	동 세대수	72세대
주구조	철근콘크리트구조	연면적	7,982.2152㎡
건축면적	745.2036㎡	용적율산정용 연면적	7,982.2152㎡
층수	지상 12 층	사용승인일	2005-03-21

> 호별 건물내역

기호	동	층	호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권비율
가	103동	1층	101호	84.9456	42.3403	16,825.3 중 49.3609/ 16,825.3

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준시점 및 조사기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 03월 25일을 기준시점으로 정함.

나. 실지조사 실시기간

현장조사 및 관련자료조사 : 2025년 03월 24일 ~ 2025년 03월 25일.

4. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

본건의 평가목적에 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법

- 가. 부동산에 대한 감정평가방법은 비용성의 원리에 기초한 원가법, 시장성의 원리에 기초한 거래사례비교법 및 공시지가기준법, 수익성의 원리에 기초한 수익환원법이 있음.
- 나. 원가법이란 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 다. 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 라. 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 마. 공시지가기준법이란 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

2. 감정평가방법의 적용규정

- 가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 관계 법령과 『감정평가 실무기준』에 의거함.
- 나. 『감정평가에 관한 규칙』 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.
- 다. 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제1항에서는 대상물건별 주된 감정평가방법, 제14조에서는 토지의 감정평가방법, 제15조에서는 건물의 감정평가방법, 제16조에서는 토지와 건물의 일괄 감정평가방법을 규정하고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 대상물건에 대한 감정평가방법의 적용

가. 구분소유건물의 평가방법

- 본건은 거래가 상대적으로 활발하게 이루어지고 있는 시장성이 높은 구분건물로서 인근 유사 아파트의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등의 제반 가치형성요인을 종합참작하여 건물부분과 대지권을 일체로 한 「거래사례비교법」을 적용하였으며, 대상물건의 특성상 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서 규정에 의거 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교·검토는 생략하였음.
- 본건 구분소유건물은 감정평가를 위해 방문하였으나 이해관계인 부재 등으로 인하여 외부관찰, 외부에서 투시가능한 내부전경, 인근탐문 등을 참작하여 표준적인 이용상황을 기준으로 감정평가 하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

나. 구분소유건물의 토지·건물 가격배분

- 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 의하여 평가대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표상에 부기하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 구분건물감정평가액 산출근거

1. 비교사례 선정

가) 인근지역의 실거래사례

(출처 : 감정평가정보체계)

기호	소재지	해당층 /최고층	전유면적 (㎡)	대지권 지분	사용승인일	거래가격 (전유면적당가)	사례일자
(가)	백천동 572-1 동화리버빌 102동 3층 30*호	3층 /13층	84.9456	16,825.3 중 49.3609	2005.03.21	163,000,000 (@1,918,875/㎡)	2024.08. 13
(나)	백천동 572-1 동화리버빌 102동 2층 20*호	2층 /13층	84.9456	16,825.3 중 49.3609	2005.03.21	165,000,000 (@1,942,419/㎡)	2024.06. 25
(다)	백천동 572-1 동화리버빌 105동 1층 10*호	1층 /15층	84.9456	16,825.3 중 49.3609	2005.03.21	200,000,000 (@2,354,448/㎡)	2024.10. 06
(라) **	백천동 572-1 동화리버빌 103동 1층 107호	1층 /12층	84.9456	16,825.3 중 49.3609	2005.03.21	160,000,000 (@1,883,558/㎡)	2024.11. 23
(마)	백천동 572-1 동화리버빌 103동 12층 120*호	12층 /12층	84.9456	16,825.3 중 49.3609	2005.03.21	190,000,000 (@2,236,725/㎡)	2024.05. 19

나) 비교사례의 선정

상기 거래사례 중 대상물건과 위치, 규모, 용도, 층별 및 위치별 효용도 등에서 정상 가격산정을 위한 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 실거래사례 중 아래의 사례를 비교사례로 선정함.

대상물건별 사례기호	본건 기호(가) : 사례(라)
------------	------------------

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 사정보정

비교거래사례는 인근지역의 유사물건 가격수준 등을 고려할 때 정상적인 거래사례로 판단되어 사정보정요인 없음.(1.00).

3. 시점수정

가) 시점수정 자료의 선정

· 주거용 구분건물(아파트, 연립주택, 다세대주택)은 한국부동산원 간행 「전국주택가격 동향조사」의 월간동향중 주택유형에 따른 지역별/월별 매매가격지수 활용하되, 세분화 지역별 매매가격지수를 우선 적용하여 산정함.

나) 시점수정의 산정

(1) 경북 경산시 / 아파트 매매가격지수 (2024-11-23~2025-03-25)

시점자료	(평가)기준시점 당시(a)	(거래)사례시점 당시(b)	시점수정치(c=a/b)
경북 경산시 / 아파트 매매가격지수	86.4	87.5	0.98743 (-1.257% 하락)

▷시점수정치계산 : [경북 경산시] - [아파트] 매매가격지수(2024-11-23-2025-03-25)

사례시점 : 2024-11-23 : 거래시점의 직전달인 2024년 10월지수(87.5)를 적용함.

기준시점 : 2025-03-25 : 기준시점의 직전달인 2025년 02월지수(86.4)를 적용함.

▶매매가격지수 변동률 : $86.4 / 87.5 \approx 0.98743$

4. 지역요인 비교

사례물건과 대상물건은 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등함(1.00).

5. 개별요인 비교(가치형성요인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

◎기호(가) : 경산시 백천동 572-1 동화리버빌 103동 1층 101호

◎사례(라) : 경산시 백천동 572-1 동화리버빌 103동 1층 107호

요인	항목(주거용)	사례	대상	격차율	비고
외부 요인	1. 가로의 폭 및 구조 등의 상태	보통	보통	1.00	동일단지내로 대등함
	2. 도심과의 거리 및 교통시설의 상태				
	3. 공공시설 및 편익시설과의 접근성				
	4. 자연적 환경(조망·풍치·경관 등)				
	5. 변전소·오수처리장 등 위험 및 혐오시설의 유무				
	6. 기타 사회적·경제적·행정적 요인				
건물 요인	1. 시공의 상태	보통	보통	1.00	동일단지내로 대등함
	2. 통로구조				
	3. 승강기 등의 설비상태				
	4. 건물의 층수, 세대수 등의 규모				
	5. 경과연수 및 관리체계 등에 따른 노후도				
	6. 그 밖의 공동주택의 가격수준에 영향을 미치는 요인				
개별 요인	1. 층별 효용 (방법, 승강기, 계단을 이용한 접근성 등)	103동 1층/12층 전유면적: 84.9456㎡	103동 1층/12층 전유면적: 84.9456㎡	1.08	위치별 효용 등 우세함
	2. 위치별 효용(조망, 개방감 등)				
	3. 향별 효용(일조, 채광 등)				
	4. 간선도로, 철도 등에 의한 소음의 정도				
	5. 1층 전용정원 및 최상층의 추가공간 유무				
	6. 전유부분의 면적 및 대지지분				
	7. 그 밖의 공동주택가격에 직접적인 영향을 미치는 요인				
외부요인 × 건물요인 × 개별요인				1.080	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 참고자료

가) 인근지역의 감정평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

기호	소재지	해당층 /최고층	전유면적(㎡)	사용승인일	평가금액	기준시점	비고
			대지권		전유면적당가		
(ㄱ)	백천동 572-1 동화리버빌 101동 9층 905호	9층 /13층	84.9456	2005.03.21	210,000,000	2021.10.25	경매평가
			16,825.3 중49.3609		(@2,472,042/㎡)		
(ㄴ)	백천동 572-1 동화리버빌 106동 5층 505호	5층 /15층	121.1196	2005-03-21	264,000,000	2024-02-26	경매평가
			16,825.3 중70.3812		(@2,179,656/㎡)		

나) 인근지역의 유사 물건 가격수준

본건과 유사한 규모의 구분건물 가격수준은 층별·위치별·향별·인테리어 상태 등에 따라 차이가 있으나, 통상 170,000,000원 내외인 것으로 조사됨.

7. 시산가액 산출

대상 기호	비교사례(a)		사정 보정 (b)	시점 수정 (c)	지역 요인 비교(d)	개별 요인 비교(e)	면적비교 (f=대상/사례)		시산가액 (전유면적당 단가) (g=axbxcxdxexf)
	기호	가격					대상	사례	
(가)	(라)	160,000,000	1.00	0.98743	1.00	1.080	84.9456	84.9456	170,627,904 (@2,008,672)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정

1. 감정평가액 결정의견

상기 시산가액은 대상물건의 층별·위치별 효용비율 및 제반 가격형성요인 등을 종합 검토하고, 인근지역내 동종 유사 물건의 정상적인 가격수준, 호가수준 등을 종합 참작하여 산정하였는바, 그 금액의 합리성이 인정되므로 다음과 같이 감정평가액을 결정함.

2. 물건별 감정평가액 결정

□ 구분건물

구분	기호	전용면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권비율 환산면적	감정평가액(원)	비고
구분 건물	(가)	84.9456	42.3403	49.3609	171,000,000 (@2,013,053/㎡)	-
구분건물 감정평가액 합계					171,000,000	

3. 감정평가액 합계

구분	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
구분건물	84.9456	171,000,000	전유면적기준
감정평가액(합계)		171,000,000	

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		
	경상북도 경산시 백천동 [도로명주소] 경상북도 경산시 경청로221길 17	572-1 동화 리버빌 103동		1층		666.0756		
				2층		665.1036		
				3층		665.1036		
				4층		665.1036		
				5층		665.1036		
				6층		665.1036		
				7층		665.1036		
				8층		665.1036		
				9층		665.1036		
				10층		665.1036		
				11층		665.1036		
				12층		665.1036		
		201동 지하주차장 계단실		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 평스라브지붕 지하1층, 지상1층		1,241.4500		
		202동 지하주차장 계단실		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 평스라브지붕 지하1층, 지상1층		1,241.4500		
		203동 지하주차장 계단실 재활용품		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 평스라브지붕 지하1층, 지상1층		2,115.8000		

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. 가	경상북도 경산시 백천동	572-1	참고					
			204동 전기, 기계실 계단실	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 평사라브지붕 지하1층, 지상1층	372.6400			
			205동 관리사무소 노인정 입주자 회의소	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 경사스라브지붕 지상2층	291.3300			
			206동 경비실	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 경사스라브지붕 지상1층	10.0800			
			207동 경비실	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 경사스라브지붕 지상1층	8.1000			
			대	제3종일반주거지역	16,825.3			
			< 내 >					
			1층 101호 철근콘크리트구조		84.9456	84.9456	171,000,000	비준가액
			소유권		49.3609			
			1. ----- 대지권		----- 16,825.3	49.3609		
					토지·건물			
					토 지 :		배분내역	
					건 물 :		51,300,000	
							119,700,000	
합 계							₩171,000,000.-	

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

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경상북도 경산시 백천동 소재 '삼성현중학교' 북서측 인근에 위치한 '동화리버빌 제103동 1층 101호 아파트 단위세대'로서, 주위일대는 아파트단지, 다세대주택, 단독주택 및 근린생활편익시설 점포상가, 하천 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건 단지까지 차량 진출입이 용이하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 대중교통사정 등 제반 교통사정 무난한 편입니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 평스라브지붕 12층 아파트(제103동) 중 1층 101호로서
 사용승인일: 2005.3.21
 외 벽: 외장 페인팅 등
 내 벽: 벽지, 내장마감재, 일부 타일 등
 바 닥: 장판, 내장바닥재, 내장타일 등
 창 호: 새시유리 창호 등 입니다.

(4) 이용상태

동화리버빌 제103동 1층 101호 아파트 단위세대로 이용중입니다.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 소화전설비, 도시가스보일러에 의한 개별난방설비 등이 되어 있습니다.

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

방형의 토지로서 인근지대와 대체로 등고 평탄하게 조성하여 아파트 건부지로 이용중입니다.

(7) 인접 도로상태등

주진입도로인 본건 북측으로 폭 약 20미터(왕복4차선), 서측으로 폭 약 12미터(왕복2차선), 남측으로 폭 약 10미터(왕복 2차선) 포장도로와 각각 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역, 소로1류(폭 10m~12m)(51(국))(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(13(집))(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(2021-10-07)(경산시고시 제2021-159호(2021.10.7.))(접합), 가축사육제한구역(2024-11-28)(가축사육제한구역(공동주택(아파트) 800M),경산시 고시 제2024-174호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-11-28)(가축사육제한구역(다중이용시설 등 500M),경산시 고시 제2024-174호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-11-28)(가축사육제한구역(하천100M), 경산시 고시 제2024-174호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(예일유치원)<교육환경 보호에 관한 법률> 입니다.

(9) 공부와의 차이

없습니다.

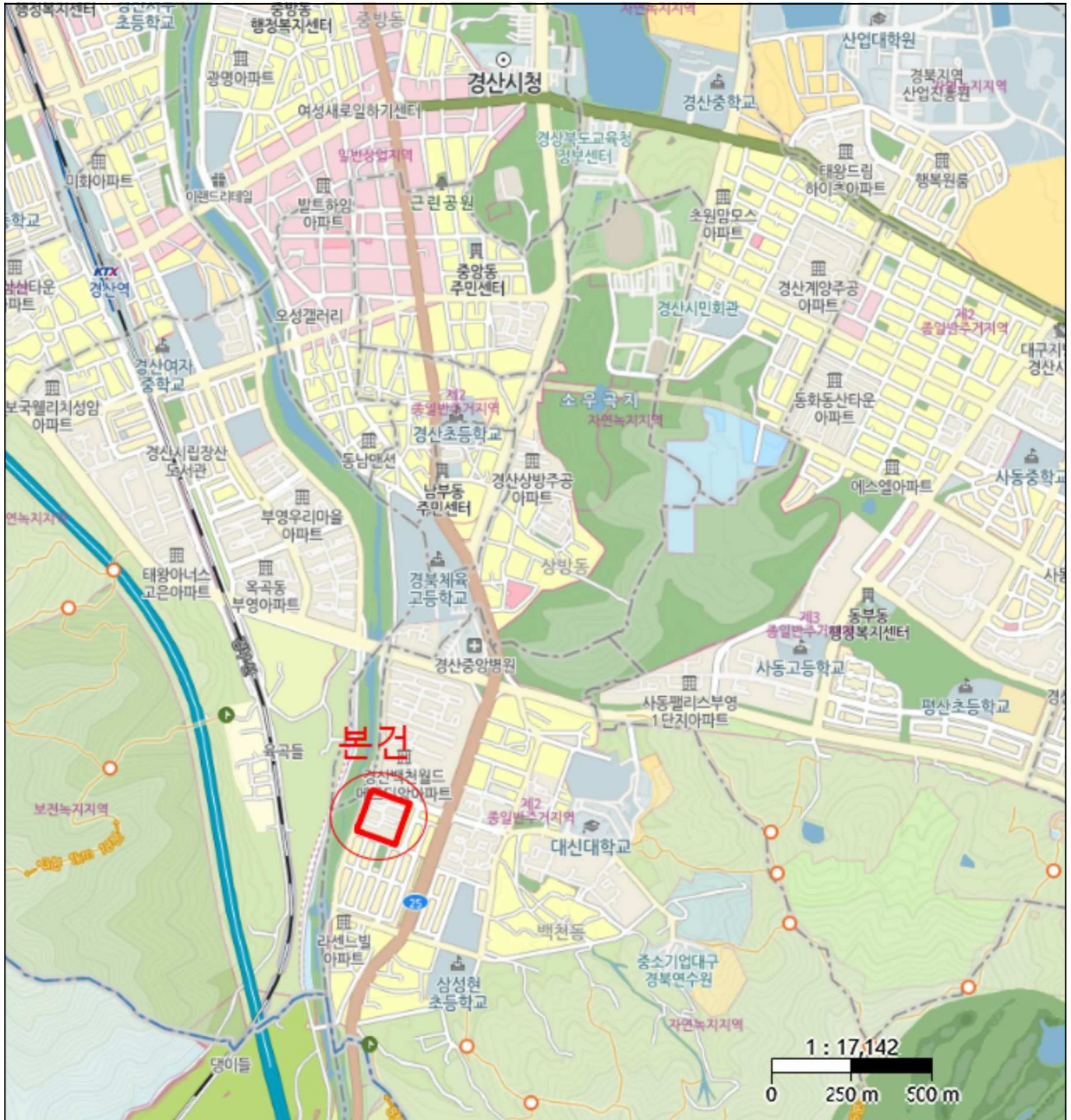
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계: 미상입니다.

광역위치도



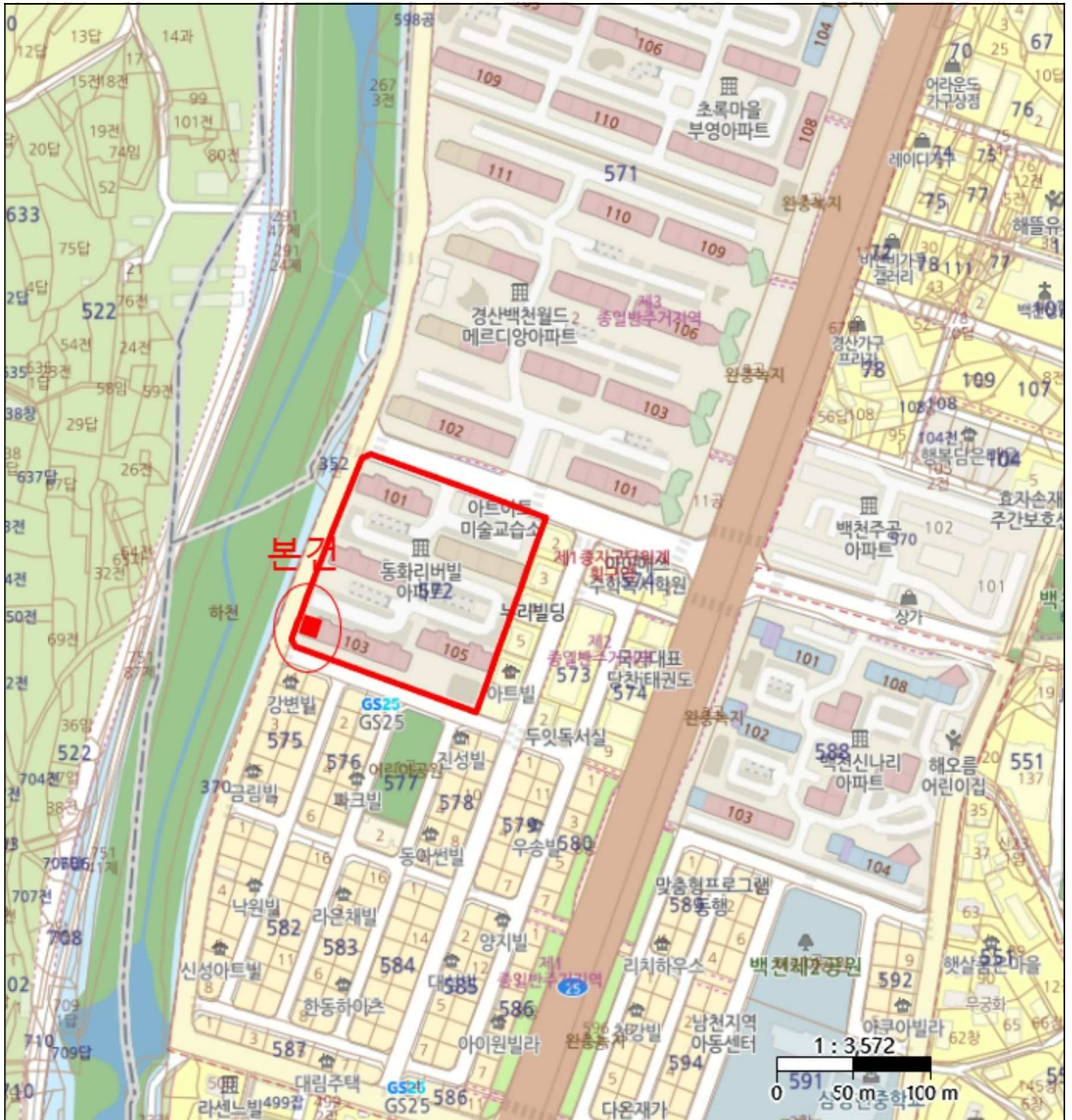
소재지	경상북도 경산시 백천동 572-1 동화리버빌 103동 1층 101호
-----	---------------------------------------



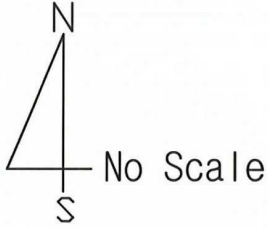
위치도



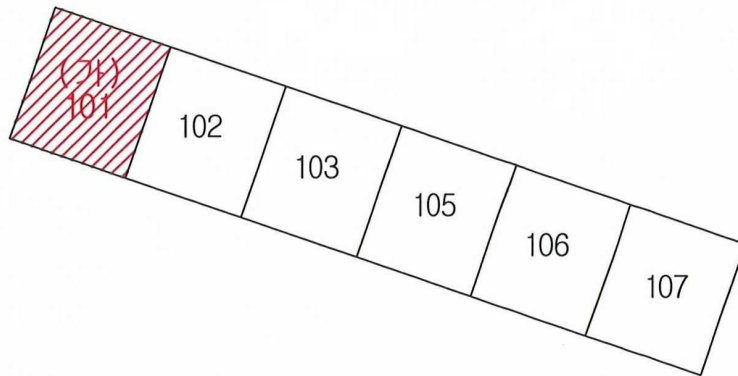
소재지	경상북도 경산시 백천동 572-1 동화리버빌 103동 1층 101호
-----	---------------------------------------



호 별 배 치 도



[호별배치도]



본건 (가) : 경상북도 경산시 백천동 572-1
동화리버빌 103동 1층 101호





103 1 101



103



103 1 101



103 1 101