

감정평가서

의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 권준식
건명	이순철 소유물건(2024타경111145)
감정서번호	달성2240524

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

달성감정평가사사무소

(아파트)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성

감정평가사
서정국

(인)

감정평가액	—금일억삼천팔백만원정(₩138,000,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 권준식		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	대구지방법원 경매1계		
소유자 (대상업체명)	이순철 (2024타경111145)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.05.31	2024.05.31	2024.06.03	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	아파트	1세대 이	아파트 하	1세대 여	- 백	138,000,000
	합계					₩138,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 경상북도 경산시 중방동에 소재하는 “세광아파트 제102동 3층 301호” 단위세대에 대한 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조의 시장가치를 기준으로 감정평가함.

3. 실지조사기간 및 조사내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조에 따른 실지조사기간은 2024. 05. 31이며, 실지조사 시 대상물건의 존재여부, 대상물건의 공부 및 의뢰된 목록과 현황과의 부합여부, 대상 물건의 특성, 소유권 및 기타 대상물건의 가치에 영향을 미치는 제반사항을 조사하였음.

4. 기준시점의 결정

본건은 위 감정목적 구분건물의 시가에 대한 감정평가로서 현장조사 및 가격조사 완료 시점인 2024. 05. 31 을 감정평가금액 등의 기준이 되는 기준시점으로 하여 감정평가를 수행하였음.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

5. 감정평가방법

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 및 기타 감정평가 일반이론에 의거 평가하였음.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

본건은 구분건물로서, 물건의 특성과 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령 및 감정평가에 관한 제 이론에 의거 감정평가 3방식(비교방식, 원가방식, 수익방식) 중 아래와 같은 방식으로 평가하였음.

원가법에 의한 원가방식은 정확한 원가자료의 미비로 투입원가 등의 추정이 어렵고 대상 구분건물이 토지(대지권)와 건물 일체로 거래되는 시장현실 등을 고려할 때 적용하기에 부적합하며 수익방식(수익환원법)은 장래에 발생하는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

따라서, 본건 구분건물의 평가에서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제16조에 따라 주거환경의 쾌적성 여부, 교통 등의 입지조건과 공공시설 및 편의시설 등의 접근조건, 건물의 구조, 용재, 시공정도 및 부대시설, 노후여부와 관리상태, 층별, 위치별 선호도 등을 고려하고, 동류형 구분건물의 분양가격 및 거래시세 등을 비교 참작하여 건물과 토지의 대지권·소유권을 일체로한 거래사례비교법으로 평가하되 인근 유사 구분건물의 참고가격 분석내용 및 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

2. 대상물건의 개요

소재지	경상북도 경산시 중방동 818-59, 818-108			
건물명, 층, 호수	세광아파트 제102동 3층 301호			
용도	아파트	사용승인일	1992. 03. 10	
면적	전유면적(m ²)	공용면적(m ²)	계 (m ²)	대지권면적(m ²)
	72.995	13.742	86.737	28.46

3. 거래사례의 선정

(1) 본건 단지의 거래사례 (국토부실거래가)

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(m ²)	대지권면적(m ²)	거래금액(원)	거래시점
a	중방동 818-59외	세광아파트	12/1207	71.62	28.92	128,000,000	2024. 03. 25
b	"	"	16/1606	71.62	28.92	160,000,000	2022. 10. 03
c	"	"	4/407	71.62	28.92	128,000,000	2022. 06. 08

(2) 비교사례의 선정

같은 단지 내 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 사례 b)를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.(1.00)

5. 시점수정

- 경상북도 경산시의 월별 아파트 매매가격지수에 의하여 시점수정함.

- 시점수정치의 산출

▶ 사례b)의 매매 당시 가격지수 : 99.6 (2022. 09)

▶ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 89.5 (2024. 04)

▶ 시점수정치 : $89.5/99.6 = 0.89859$

감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

6. 가치형성요인비교

조 건	구 분	격 차 율		비 고
	세 항 목	사 례	대 상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	같은 아파트 내에 소재하는 바 외부요인은 대등함
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	같은 아파트 내에 소재하는 바 내부요인은 대등함
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	0.94	층별 효용에 있어 본건이 열세함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유, 공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계		0.940	1.00 × 1.00 × 0.94 × 1.00	

감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

7. 비준가액

거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가액(원)
160,000,000	1.00	0.89859	0.940	72.995/71.62	138,000,000

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 한국부동산원의 시세수준

가격수준 (72.995m²) : 130,000,000원 ~ 150,000,000원

2. 본건 단지 평가선례

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (m ²)	대지권 면적(m ²)	감정평가액 (원)	감정 목적	기준시점
중방동 818-59외	세광 아파트	8/805	72.995	28.46	137,000,000	공매	2024. 04. 01
"	"	1/107	71.62	28.92	132,000,000	경매	2023. 11. 22
"	"	4/407	71.62	28.92	141,000,000	경매	2021. 07. 02

감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정의견

1. 감정평가액 : ₩138,000,000

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

3. 배분비율

구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 또한 구분건물과 토지를 일체로 하여 일반적으로 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분 평가는 곤란하나, 평가목적에 따른 경매 진행 시 참고를 위해 토지와 건물가격을 <한국부동산연구원의 <주거용(비주거용)집합건물 토지·건물배분비율표> 및 지역적 특성, 대상 부동산의 성격 등에 의거하여 배분 하였으니 참고하시기 바람.

4. 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 관리사무소, 인근 주민 및 중개소 탐문에 의하여 본건 아파트 내 유사 단위세대의 일반적인 마감상태 및 설비 등을 참조하여 평가하였음.

아파트 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	818-59, 818-108	아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 9층			138,000,000	비준가격	
	경상북도 경산시 중방동								
	세광아파트 102동								
	[도로명주소] 경상북도 경산시 강변서로267				1층	360.16			
	전유부분의 건물의 표시				2층-9층 각각	342.1			
	대지권의 목적인 토지의 표시				3층 301호	72.995			72.995
	토지의 표시 :								
	1. 경상북도 경산시 중방동				818-59 대	3,011			
	2. 동소				818-108 대	1,266			
	대지권의 종류 : 1,2 소유권								
대지권의 비율 : 1,2		28.46	28.46						

		4,277							

아파트 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 55,200,000 82,800,000	
	합 계			이 하	여	백	₩138,000,000.-	

아파트 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 중방동 및 정평동에 걸쳐 소재하는 "장평초등학교" 남측 인근에 위치하며 주위는 단독, 다세대, 아파트, 근린상가 등으로 이루어져 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 용이하며 인근에 버스승강장 및 전철역이 소재하여 제반교통사정은 양호한편임.

(3) 건물의 구조

- 철근콘크리트조 슬래브지붕 9층건(102동) 중 3층 301호로서,
- 외벽 : 몰탈위페인팅마감 등
 - 내벽 : 벽지, 타일 등
 - 바닥 : 장판지, 타일 등
 - 창호 : 샷시창호임.

(4) 이용상태

본건은 아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생, 급배수설비, 승강기, 소화전, 도시가스 난방설비 등이 되어있음.

아파트 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

2필 일단의 다각형 토지로서 자체지반 평탄하며 아파트부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

단지 동측 및 북측 왕복 2차선의 도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

- 중방동 818-59 : 제3종일반주거지역, 소로2류(접합), 소류3류(접합), 중로3류(접합), 가축사육제한구역, 상대보호구역임.
- 중방동 818-108 : 제3종일반주거지역, 소류3류(접합), 중로3류(접합), 가축사육제한구역, 상대보호구역임.

(9) 공부와의 차이

-

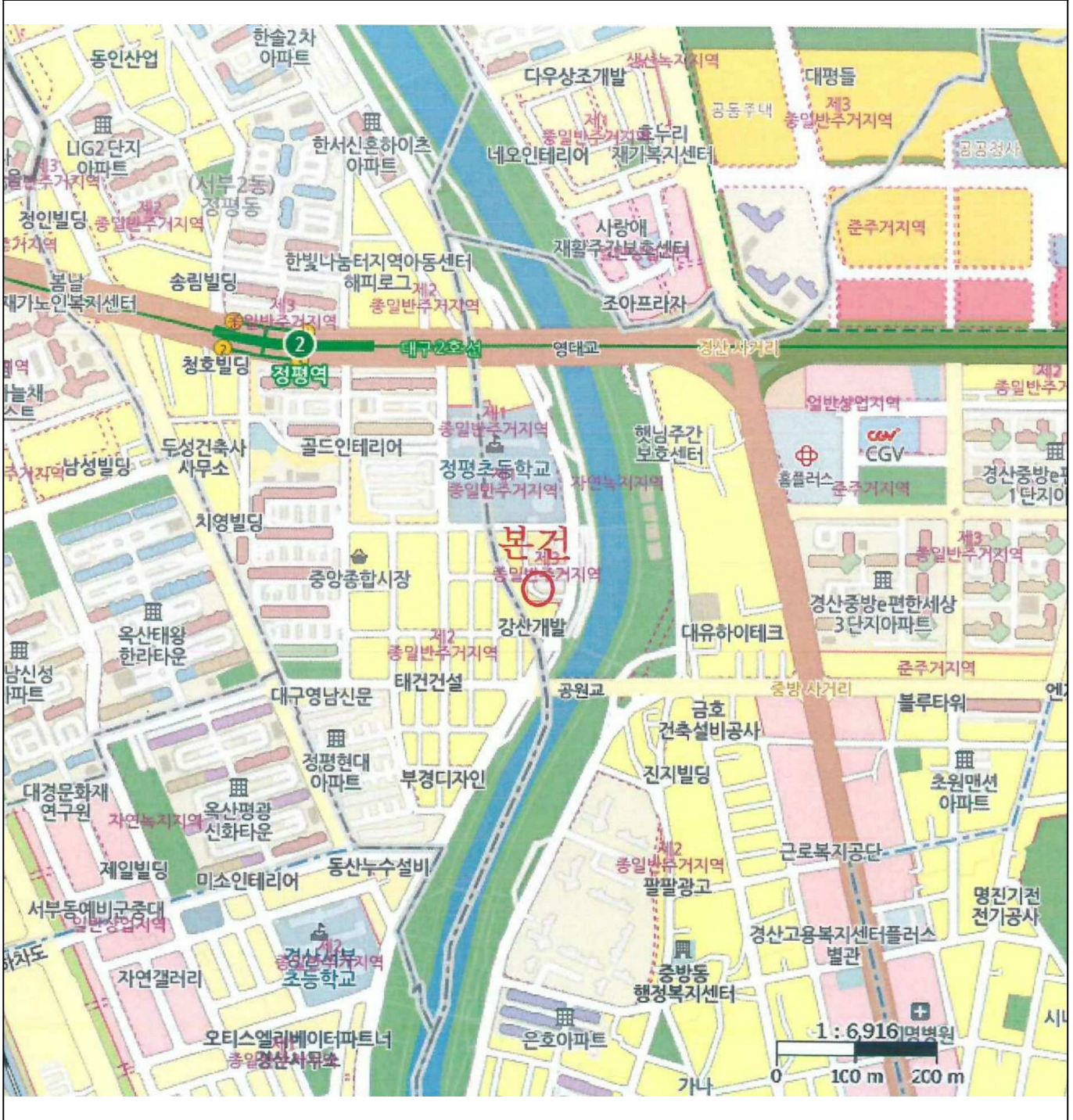
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 등은 미상임.

광역위치도



소재지 경상북도 경산시 중방동 818-59의 세광아파트 102동 3층 301호



위치도



소재지 경상북도 경산시 중방동 818-59외 세광아파트 102동 3층 301호



건물개황도

층별배치도(축척 및 방위 없음)

301	302	303	305
-----	-----	-----	-----

본건 [세광아파트 제102동 3층 301호]



