

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이경연 소유물건(2023타경101363)

의뢰인: 대구지방법원 사법보좌관 임상철

감정평가서번호: 다음230130-011

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.

다음감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
장 태

감정평가액	일십일억사천만원정(₩1,140,000,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 엄상철	감정평가 목적	법원경매			
제출처	대구지방법원 경매3계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이경연 (2023타경101363)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2023.02.06	2023.02.03 ~ 2023.02.06	2023.02.07		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	아파트	1세대 이	아파트 하	1세대 여	-	1,140,000,000
	합 계					₩1,140,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 대구광역시 수성구 두산동 소재 "황금네거리" 북서측 인근에 위치하는 구분건물로서 경매목적의 감정평가건임.

2. 대상물건의 기본적 사항

소재지	대구광역시 수성구 두산동 105 도로명주소 : 대구광역시 동구 동대구로 59				
건물명 동호수	대우드림프월드수성 제씨동				
건물의 구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층 지상42층		건물의 사용승인일	2007.04.30	
구분		전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	대지권 (㎡)	용도
기호	층.호수				
1	7층 703호	141.73	100.72	25.92	아파트

3. 실지조사 및 기준시점 결정 및 그 이유

가. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2023.02.06 을 기준시점으로 정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따르면, 감정평가업자가 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는바, 본건은 2023.02.06 실지조사를 실시하였음.

II. 감정평가액 산출근거

1. 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

- 가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거함.
- 나. 「감정평가에 관한 규칙」 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.
- 다. 본 대상물건에 대한 감정평가방법은, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가) 등을 적용함.

2. 감정평가방법

부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.

- 가. 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 대상물건의 현황에 맞게 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산출하는 방법인 “원가법”.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산출하는 방법인 “거래사례비교법”.

다. 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래에 산출 할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산출하는 방법인 ”수익환원법”

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건은 거래가 상대적으로 활발하게 이루어지는 시장성이 높은 구분건물로서 대상물건의 특성상 다른 평가방법(원가방식, 수익방식)의 적용이 불필요하거나 적용에 한계가 있는 바, 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 비교방식(거래사례비교법)을 주된 방법으로 적용하되, 인근 유사 구분건물의 참고가격 분석내용 및 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

4. 그 밖의 사항

본건의 경우 거주자 부재 등으로 내부의 관리상태 등은 동 유형 인근 구분건물의 표준적인 이용상황 및 구조를 기준으로 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액의 산출

1. 거래사례의 선례

가. 인근 유사부동산의 평가선례 및 거래사례

기호	소재지	건물명.호수	전유면적 (㎡)	전유면적 당 단가 (원/㎡)	거래금액/ 평가가격 (원)	거래시점/ 기준시점	비고
ㄱ	수성구 두산동 105	대우드림프월드 수성 제비동 32층 32**호	141.73	9,666,266	137,000,000	2021.07.08	실거래
ㄴ	수성구 두산동 105	대우드림프월드 수성 제비동 5층 5**호	141.73	9,172,369	130,000,000	2022.04.22	경매 평가

(출처 : 등기사항전부증명서, 한국부동산원감정평가정보체계)

나. 거래사례의 선정

본건 구분건물의 평가에 적용할 거래사례는 평가대상 구분건물과 인근지역에 소재하는 거래 사례 중 건물용도, 이용상황 및 건물구조 등이 유사하여 비교성이 인정되는 사례 기호 (ㄱ) 을 선정하였음.

2. 사정보정

상기 거래사례와 인근지역 구분건물의 시가수준 등을 고려할 시 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 없음. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점수정

가. 아파트 매매가격지수(대구광역시 수성구) (기준월:2021.06=100)

- 2022년 12월 매매가격지수 : 86.1
- 2021년 6월 매매가격지수 : 100.0

◎ 변동률 : $\frac{86.1}{100.0} = 0.86100$ (13.9% 하락)

나. 시점수정

시점수정치	0.86100
-------	---------

4. 가치형성요인 비교

가. 가치형성요인비교

구분	조건	항목
외부요인	가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태
	접근조건	도심과의 거리, 교통시설의 상태, 상가의 배치상태, 공공 및 편익시설의 배치상태 등
	환경조건	기상조건, 자연환경, 사회환경, 획지의 상태, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설, 재해발생의 위험도, 공해발생의 위험도 등
	행정조건	행정상의 규제정도
	기타조건	기타

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

건물요인	시공상태	전체 건물의 기초, 벽체의 방습, 방음, 단열 및 안정성 등
	설계설비구조	설계에 따른 구조상의 양부와 설비의 유무, 종류, 수준 등
	노후도	준공시점, 입주시점 등 실제경과연수 및 잔존내용연수
	공용시설	주차시설규모, 집회실, 현관시설, 놀이시설, 노인정
	규모 구성비	건물의 층수, 총세대수, 면적구성비
	건물용도	건물이 주상복합용인가 주거단일 용도인가와 현재 이용상태
	관리체계	관리체계 및 관리현황 등

개별적 요인	층별효용	일조, 채광의 정도, 조망, 압박감 등, 소음의 영향, 엘리베이터 . 계단을 이용한 접근성, 난방 및 단열, 프라이버시 및 외부인 침입가능성, 재해시 안전(화재, 추락)
	위치별효용	일조, 채광의 정도, 조망, 압박감, 소음의 영향, 엘리베이터, 계단으로의 접근성, 난방 및 단열, 프라이버시 보호 등
	향별효용	일조, 채광의 정도, 조망, 압박감 등, 프라이버시 보호 등
	공용부분의 전용사용권 유무	주차장 등에 대한 전용사용권 등
	부지에 대한 지분면적	대지권의 종류 및 크기
	관리상태	배관, 내부마감재 수선유지상태
	기타	전용률, 면적 등

라. 비교치 산출

본건 기호	비 교 항 목			비교치
	외부요인	건물요인	개별적요인	
1	1.00	1.00	0.97	0.970
본건은 거래사례(ㄱ) 대비 개별요인(층별효용 등)에서 열세임.				

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 대상부동산의 시산가액

본건 기호	사례가격 (원)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적 비교	산출가격 (원)
1	1,370,000,000	1.000	0.86100	0.970	1.000	1,144,182,900

IV. 감정평가액 결정 의견

본건은 인근의 공동주택과의 입지조건, 규모, 구조, 사용자재, 층별선호도, 위치별, 규모별 선호도 등 공동주택으로서의 제반 가치형성요인 등을 종합 비교.검토하고, 최근의 호가수준과 적정한 거래사례 등을 참작한 결과 평가액을 아래와 같이 결정하였습니다.

기호	소재지	감정평가액(원)	비 고
1	대구광역시 수성구 두산동 105 대우드림프월드수성 제씨동 제7층 제703호	1,140,000,000	비준가격

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 대구광역시 수성구 두산동 대우트럼프 월드수성 제씨동 [도로명주소] 대구광역시 수성구 동대구로59	105	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층, 지상42층	지하2층	18,115.15			
					기계실, 전기실, 주차장				
					운동시설, 근린생활 시설, 주차장	지하1층	19,233.04		
					근린생활 시설	1층	6,591.86		
					아파트, 주차장	2층	8,186.12		
					아파트, 주차장	3층	8,967.79		
					아파트, 주차장	4층	9,219.05		
					아파트, 주민공동 시설	5층	3,518.17		
					아파트, 오피스텔	6층~13층	각각	4275.09	
					아파트	14층~38층	각각	4040.5	
아파트	39층		3,327.32						

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			
			아파트	40층~41층	각각	2113.19			
			아파트	42층		1,464.57			
	전유부분의	건물의	표시	제7층 703호 철근콘크리트구조		141.73	141.73	1,140,000,000	비준가격
	대지권의	목적인	토지의	표시					
	토지의	표시 :							
	1. 대구광역시 수성구 두산동	105	대			23,193.7			
	대지권의	종류:	1	소유권					
	대지권의	비율:	1	소유권		25.92			
				대지권		23,193.7	25.92		
								토지·건물 토 지 : 307,800,000 건 물 : 832,200,000	
	합 계							₩1,140,000,000.-	
				이 하		여	백		

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 대구광역시 수성구 두산동 소재 "황금네거리" 남서측 인근에 위치하며, 부근 일대는 아파트단지, 업무시설, 상가 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건 단지까지 차량출입 가능하며, 인근에 버스승강장 및 도시철도역(황금역)이 소재하는 등 제반 교통사정은 양호함.

(3) 건물의 구조

- 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층, 지상42층건으로서,
- 외벽 : 복합판넬 및 외장석재 등 마감.
 - 내벽 : 내부 인테리어 등 마감.
 - 바닥 : 내장바닥재 및 타일 등 마감.
 - 창호 : 시스템창호임.

(4) 이용상태

아파트 단위세대임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 화재탐지 및 소화전설비, 도시가스공급 및 난방설비 등 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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) | |

사다리형의 평탄한 토지로서 아파트부지임.

(7) 인접 도로상태등

동측으로 5차선, 북측으로 왕복 4차선, 남측으로 왕복 3차선 및 서측으로 폭 약 8미터의 포장도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심), 광로1류(폭 70M 이상)(접합), 소로1류(폭 10M~12M)(접합), 중로3류(폭 12M~15M)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>.

(9) 공부와의 차이

없음.

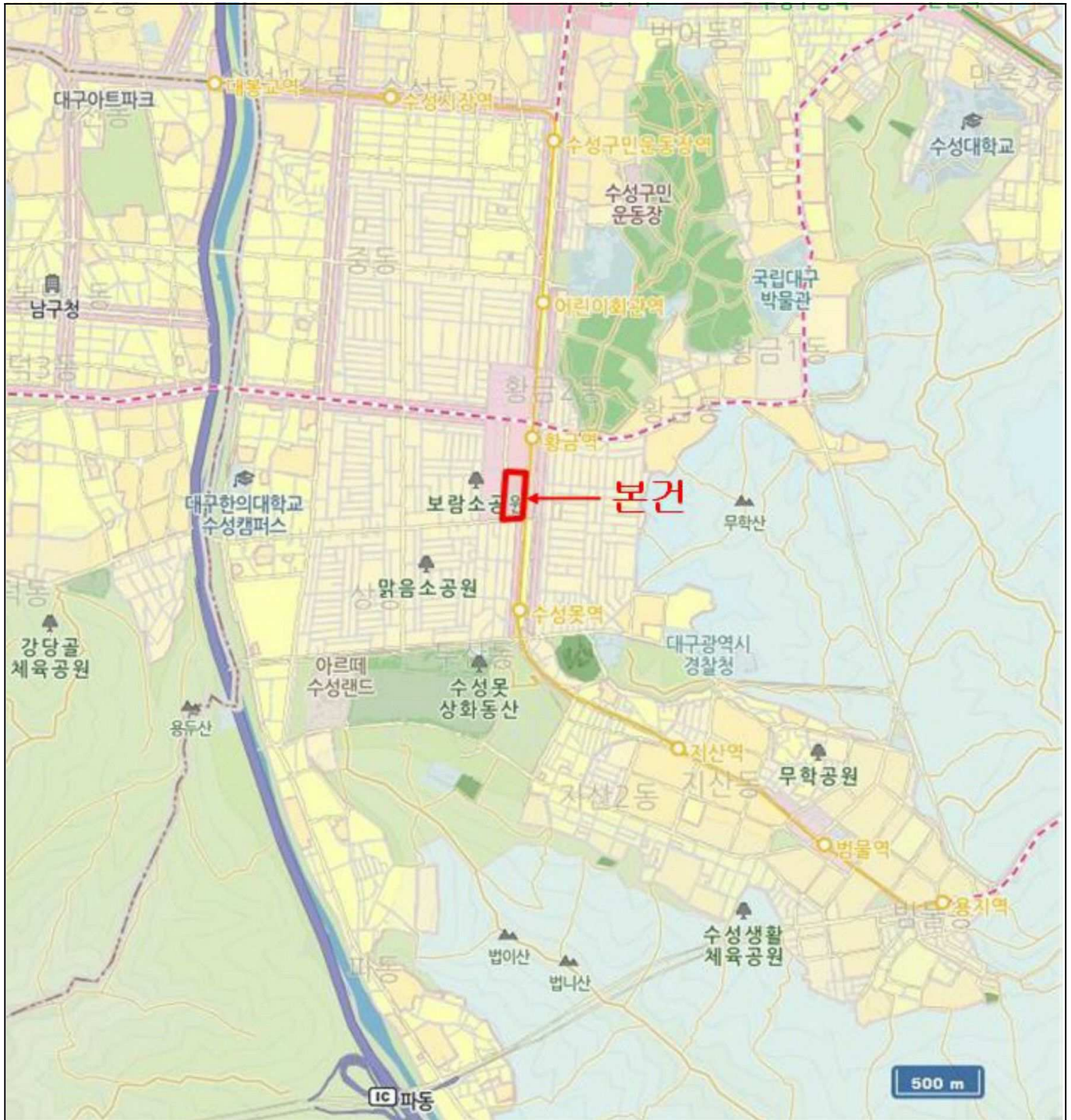
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계는 미상임.

광역 위치도

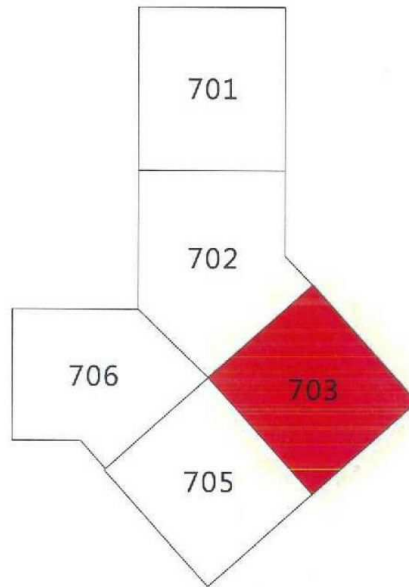


소재지 대구광역시 수성구 두산동 105 대우트럼프월드수성 제씨동 제7층 703호

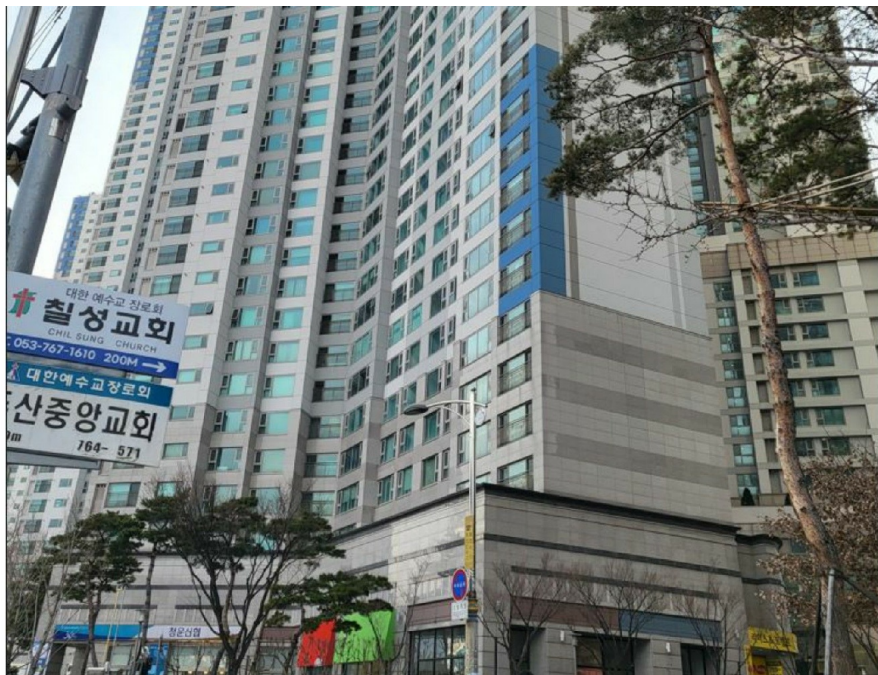


건 물 개 황 도

층별배치도(축척 및 방위 없음)



본건 [대우트럼프월드수성 7층 씨동 703호]





1

