

감정평가서

건명	이현석 소유물건 (2021타경108773)
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 정유나
감정서번호	IOS 210720-A104

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.

일오삼감정평가사사무소

대구광역시 수성구 지범로39길 21-5 제2층 제202호(범물동1277-2)

TEL. 053-783-0153 FAX. 053-782-4528

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
지 화 진

감정평가액	사천팔백만원정 (₩48,000,000.-)		
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 정유나	감정평가목적	법원경매
채무자	-	제출처	대구지방법원 경매2계
소유자 (대상업체명)	이현석 (2021타경108773)	기준가치	시장가치
		감정평가 조건	-
목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조사기간
		2021.07.23	2021.07.23
		작성일	2021.07.30

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	- 백	48,000,000
합 계					₩48,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상북도 칠곡군 석적읍 중리 소재 “석적고등학교” 남서측 근거리에 위치하는 “3공단부영아파트” 단지 내 제113동 제5층 제512호 단위세대 (전유면적:49.89㎡)에 대한 대구지방법원 (경매2계)의 경매목적의 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였습니다.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 현장조사를 완료한 일자인 **2021년 07월 23일**로 하였습니다.

4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

5. 그 밖의 사항

- (1) 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의거 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 의하여 평가대상 부동산의 평가가격을 토지 가격과 건물 가격으로 배분하여 구분건물 감정평가 명세표상에 부기하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 본건은 현장 조사 시 거주인 부재로 내부 시설은 확인하지 못하였으며, 내부구조, 설비, 마감재 등은 인근 유사아파트 단위세대 등을 기준하여 평가한 것임을 유의하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정(거래사례비교법)하였으며, 다른 평가방법에 의한 평가가 불필요하여 이를 기준 하였습니다.

2. 대상물건 개요

소재지	경상북도 칠곡군 석적읍 종리 141 [도로명주소] 경상북도 칠곡군 석적읍 북종리3길 70			
건물명, 층, 호수	3공단부영아파트 제113동 제5층 제512호			
용도	아파트		사용승인일	2000.05.15
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)	전용률
	49.89	29.4	24.33	-

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처: KAIS]

사례	소재지	건물명	동/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원) (전유기준단가)	자료 출처	거래시점
								사용승인일
A	종리 141	3공단 부영아파트	000/000	49.89	24.33	48,000,000 (962,116)	KAIS	2021.07.16
								2000.05.15
B	종리 141	3공단 부영아파트	000/000	49.89	24.33	55,000,000 (1,102,425)	KAIS	2021.07.14
								2000.05.15
C	종리 141	3공단 부영아파트	000/000	49.89	24.33	50,000,000 (1,002,204)	KAIS	2021.07.09
								2000.05.15

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교사례의 선정

위 거래사례는 모두 평가 대상물건과 동일한 단지에 위치하여 물적 유사성 및 비교성이 높은 사례이나 적정한 거래가격으로 판단되는 기호 C)를 비교사례로 선정하여 제요인을 분석하여 가격산정하기로 합니다.

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이에 특별한 사정이 개입되지 않은 정상적인 거래사례로 추정합니다.(1.00)

5. 시점수정

한국부동산원에서 발표하는 「전국주택가격동향조사」 상 시도별 매매가격지수인 “경상북도 칠곡군 매매가격지수(아파트)”를 활용하여 산정하였습니다.

아파트

지역 : 경상북도 칠곡군(21.07.14~21.07.23)

거래시점 : 2021.07.14, 시점이 15일이 포함되는 월요일 이후로서 2021년07월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2021년05월 지수를 적용함

기준시점 : 2021.07.23, 시점이 15일이 포함되는 월요일 이후로서 2021년07월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2021년05월 지수를 적용함

2021.07.14 매매 가격지수 (적용:2021년05월) : 85.6

2021.07.23 매매 가격지수 (적용:2021년05월) : 85.6

시점수정치 : $85.6/85.6 \approx 1.00000$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인비교

구 분		격차율		비고
조건	세항목	사례(C)	대상	
단지 외부요인	1. 대중교통의 편의성 2. 교육시설 등의 배치 3. 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 4. 차량이용의 편리성 5. 공공시설 및 편의시설등의 배치 6. 자연환경(조망·풍치·경관등)	1.00	1.00	대등합니다
단지 내부요인	1. 시공업체의 브랜드 2. 단지내 총세대수 및 최고층수 3. 건물의 구조 및 마감상태 4. 경과연수에 따른 노후도 5. 단지내 면적구성(대형·중형·소형) 6. 단지내 통로구조(복도식/계단식)	1.00	1.00	대등합니다.
호별요인	1. 층별 효용 2. 향별 효용 3. 위치별 효용(동별 및 라인별) 4. 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 5. 내부 평면방식(베이) 6. 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	1.00	0.96	층별효용성에서 다소 열세합니다.
기타용인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등합니다
누계		0.960		$1.00 \times 1.00 \times 0.96 \times 1.00$

7. 비준가격

기호	사례가격	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교	산정가격	비고
가	50,000,000	1.000	1.00000	0.960	49.89 / 49.89	48,000,000	구분건물 전체

▶ 비준가격: 약 ₩48,000,000-

*비준가격은 산정가격의 10만원 단위에서 4사 5입 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	본건 단지 내 대상과 유사한 아파트의 단위세대의 최근 평균적 가격수준은 @45,000,000 ~ 55,000,000원 내외 수준으로 탐문 조사되었습니다.
------	---

2. 유사물건 평가사례:

사례	소재지	건물명	동/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액(원) (전유기준단가)	평가 목적	평가시점
								사용승인일
a	중리 141	3공단 부영아파트	000/000	49.89	24.3685	46,000,000 (922,028)	경매	2021.06.29
								2000.05.15
b	중리 141	3공단 부영아파트	000/000	49.89	24.3686	45,000,000 (901,984)	경매	2021.05.10
								2000.05.15

3. 『집합건물/아파트』의 낙찰가율 통계분석

[출처: 인포케어]

지역통계	경상북도	칠곡군	석적읍
1년간 평균	88.08%	84.13%	77.21%
6개월 평균	94.78%	87.07%	78.66%

[기준통계기간 : 2020/07/01 ~ 2021/06/30]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 결정의견

상기와 같이 비교 가능한 거래사례, 평가선례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 집합건물(아파트) 낙찰가율 통계분석 등에 의해 검토한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 이에 중점을 두어 대상 부동산의 감정평가액을 ₩48,000,000원으로 결정하였습니다.

2. 감정평가액 : ₩48,000,000.-

구분건물감정평가명세표

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 칠곡군 석적읍 중리 [도로명 주소] 경상북도 칠곡군 석적읍 북중리3길 70 동소	141 3공단 부영 아파트 제113동 141	아파트	철근콘크리트조 슬래브지붕 18층				
				1층	784.56			
				2층~18층	각	783.48		
				지하		674.31		
			대	제3종일반주거지역		71,058.1		
				(내) 철근콘크리트조 제5층 제512호		49.89	49.89	48,000,000 비준가격
				1소유권		24.33	24.33	
				----- 대지권		70,945.6		
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 9,600,000 38,400,000
	합 계						₩48,000,000.-	
			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

본건은 경상북도 칠곡군 석적읍 중리 소재 "석적고등학교" 남서측 근거리에 위치하는 "3공단 부영아파트" 단지 내 제113동 제5층 제512호 단위세대로서 주변은 다가구주택, 근린생활시설 등으로 형성되어 있으며 북서측 근거리에 구미 공단이 소재하고 있습니다.

(2) 교통상황

본건 단지까지 제반 차량 출입이 용이하며 시내버스 통행로와 근거리이며 일반적인 제반 교통사정은 무난한 편입니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 18층건 내 5층 단위세대로서
외벽: 몰탈위 페인트마감 등
내벽: 타일, 벽지 마감, 무늬코팅 등
바닥: 타일깔기, 장판지 등
창호: 새시 창호 입니다.

(4) 이용상태

아파트 단위세대 입니다.

(5) 설비내역

위생 급배수, 승강기 설비, 소화전 설비 및 도시가스에 의한 개별난방설비 등이 되어있습니다.

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

남서측 하향 완경사 지대내의 자체지반 등고평탄한 사다리형의 토지로 아파트부지 이용 중입니다.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지는 남서측 및 북서측으로 폭 약 25미터, 남동측으로 폭 약 15미터, 북측으로 폭 약 6미터 정도의 포장도로와 접하고 있습니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 대로3류(접합), 소로3류(접합), 중로2류(접합) 가축사육제한 구역(전부제한지역_전축종제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역 <교육환경 보호에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계: 미상입니다.
- 2)기타: 없습니다.

광역위치도



소재지

경상북도 칠곡군 석적읍 중리 141
3공단부영아파트 제113동 제5층 제512호



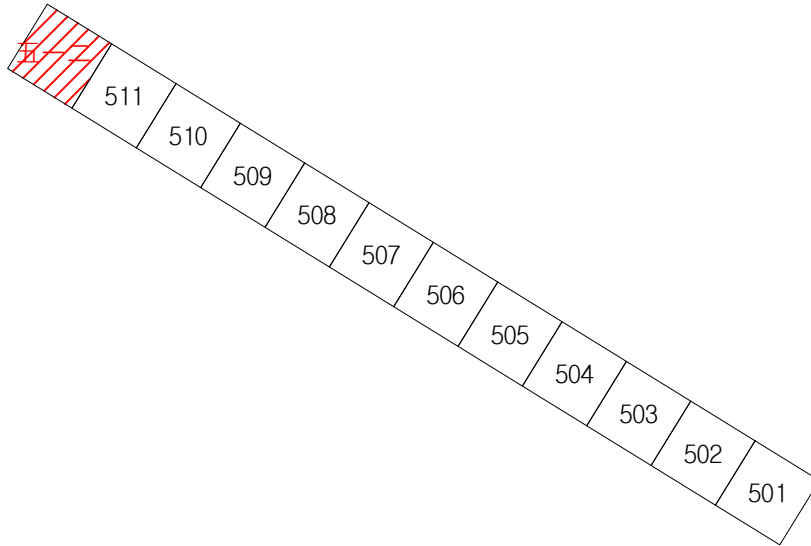
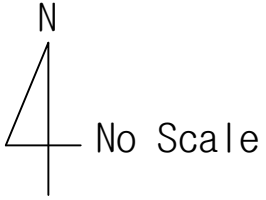
상 세 위 치 도



소재지 경상북도 칠곡군 석적읍 중리 141
3공단부영아파트 제113동 제5층 제512호



호 별 배 치 도



<본건(3공단부영아파트 제113동 제5층 제512호)>





113 1~12



113 1-12



512