

# 감정평가서

APPRAISAL REPORT

	( 2024 104963 )
가	03-2403-2-0014

( 가 가 , 가 (改作) (轉載) )



( )

가

20 2  
: (053)766-8866 FAX : (053)766-8343

( ) 가

가	가	가
	가	( )
	( )	가
		( )

가	(\378,900,000.-)		
		가 ( )	( : 10 )
( )	(2024 104963)	가	가
		가	-
		2024. 03. 07	2024. 03. 07
			2024.03.29

가	公簿( )		가		가	
					가	
	1		1	-		378,900,000
						\378,900,000.-

가	가	가
		( )
	:	가
		( )

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 대상물건 개요

### 1. 감정평가 목적

대상물건은 대구광역시 동구 봉무동 소재 “대구봉무초등학교” 남측 인근에 위치하는 “이시아폴리스더샵3차” 제313동 제9층 제904호(단위세대)에 대한 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 대상물건 현황

대구광역시 동구 봉무동 1530번지 “이시아폴리스더샵3차” 제313동						
이용상황	공동주택(아파트)		사용승인일자		2013. 12. 24.	
건물의 구조 및 층수	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층/지상 21층		시공 및 관리상태		보통	
용도지역	제3종일반주거지역		기 타		공동주택(아파트) 가격(원) ₩225,000,000(2023.01.01.)	
기호	구 분	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	공급면적(㎡)	대지지분(㎡)	전용율(%)
가	제9층 제904호	84.89	26.05	110.94	50.09	76.52

### 3. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사를 완료한 2024년 3월 7일임.

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2024년 3월 7일임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## II. 기준가치 및 감정평가 조건

### 1. 기준가치 결정 및 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 토지 등(이하 “대상물건”이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되 감정평가목적에 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 2. 감정평가 조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

### 3. 특이 및 유의 사항

가. 대상물건을 조사한 결과 귀원의 제시목록과 일치하는 바, 물적 동일성이 인정됨.

나. 대상물건의 위치는 집합건축물대장에 첨부된 배치도면(건축물현황도)에 의하여 확인하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가 방법의 적용

가. 구분소유권의 평가방법은

- ① 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여, 유사거래사례를 대상 부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 거래사례비교법,
- ② 대상 구분소유권이 장래 산출한 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 가액을 구하는 수익환원법,
- ③ 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 1동 전체의 가격을 구한 후 총별·향별·위치별 효용요인을 반영하여 대상구분소유권에 배분하는 방법 등이 있음.

### 2. 대상물건에 적용한 주된 평가방법과 합리성 검토

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 거래사례비교법을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.

나. 대상물건은 구분건물로서 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 가격으로 시장에서 거래되므로 원가법의 적용이 적절하지 아니하고, 임대사례의 포착이 어려워 수익환원법의 적용이 곤란한바, 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 어려운 것으로 판단됨.

### 3. 그 밖의 감정평가 관련 사항

대상물건은 대지권과 건물을 일체로 평가한 후 「집합건물 구분평가 시 토지·건물 배분비율에 관한 지침」을 기준으로 배분하였으니 경매진행 시 참고하시기 바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4. 감정평가액 산출 과정

### 가. 평가 개요

대상물건은 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자재, 층별·향별·위치별 효용요인, 인근 유사물건의 정상적인 가격수준, 기타 가격형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

### 나. 감정평가액 결정에 참고한 자료

#### (1) 유사 물건의 거래사례

(대구광역시 동구)

(자료출처 : 등기사항전부증명서)

구 분	거래사례 1.	거래사례 2.	거래사례 3.
소재지·건물명칭	봉무동 1530 "이시아폴리스더샵 제31*동"	봉무동 1530 "이시아폴리스더샵 제31*동"	봉무동 1530 "이시아폴리스더샵 제30*동"
용도지역	제3종일반주거지역	제3종일반주거지역	제3종일반주거지역
층·호수	제1*층 제17**4호	제1*층 제13**호	제1*층 제18**호
사용승인일	2013. 12. 24	2013. 12. 24	2013. 12. 24
전유면적(m <sup>2</sup> )	84.89	96.86	84.89
거래가액	380,000,000	428,000,000	373,500,000
전유면적 기준단가(원/m <sup>2</sup> )	4,476,381	4,418,749	4,399,812
거래시점	2023. 08. 03	2023. 12. 26	2024. 03. 18
비 고	대상물건 단지내 (구분건물-아파트)	대상물건 단지내 (구분건물-아파트)	대상물건 단지내 (구분건물-아파트)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (2) 유사 물건의 평가사례

(대구광역시 동구)

(자료출처 : 한국감정평가사협회)

구 분	평가사례 1.	평가사례 2.	비 고
소재지 · 건물명칭	봉무동 1530 "이시아폴리스더샵 제31*동"	봉무동 1530 "이시아폴리스더샵 제31*동"	
용도지역	제3종일반주거지역	제3종일반주거지역	
층 · 호수	제*층 제7**호	제*층 제8**호	
사용승인일	2013. 12. 24	2013. 12. 24	
전유면적(m <sup>2</sup> )	84.95	96.86	
감정평가액	374,000,000	450,000,000	
전유면적 기준단가(원/m <sup>2</sup> )	4,402,590	4,645,881	
기준시점	2023. 08. 16	2023. 07. 12	
평가목적	경매	경매	
비 고	대상물건 단지내 (구분건물-아파트)	대상물건 단지내 (구분건물-아파트)	

## (3) 정상가격 수준 등

기준시점 현재 대상물건과 유사한 물건의 가격수준은 2,400,000원~2,700,000원/m<sup>2</sup>(전유면적) 수준인 것으로 조사되었음.

## (4) 최근 1년간 경매 낙찰가율

<자료출처: 지지옥션>

용 도	소재지	매각율(%)	매각가율(%)	매각건수
아파트	대구광역시 동구	37.61	77.49	85

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 다. 감정평가액 산출근거

### (1) 비교 거래사례 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 거래사례로서 대상토지와 용도지역, 이용상 황, 지역요인, 개별요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 <거래사례 1>을 선정하였음.

(대구광역시 동구)

(자료출처 : 등기사항전부증명서)

구 분	거래사례 1.	비 고
소재지 · 건물명칭	봉무동 1530 "이시아폴리스더샵 제31*동"	
용도지역	제3종일반주거지역	
층 . 호수	제1*층 제17**호	
사용승인일	2013. 12. 24	
전유면적(m <sup>2</sup> )	84.89	-
거래가액	380,000,000	
전유면적 기준단가(원/m <sup>2</sup> )	4,476,381	
거래시점	2023. 08. 03	
비 고	대상물건 단지내 (구분건물-아파트)	

### (2) 사정보정

가격의 산정에 있어서 수집된 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입 되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그 러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 선정된 사례는 현장조사 시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하 지 아니함.

(1.000)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (3) 시점수정

(가) 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

(나) 대상의 시점수정을 위하여 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률과 한국부동산원이 조사·발표하는 한국부동산원 아파트 매매가격지수 자료를 검토하였으나, 지가변동률은 토지에 대한 자료로 적용하지 않고, 한국부동산원 아파트 매매가격지수를 참작하여 아래와 같이 시점수정함.

(다) 대구광역시 동구 아파트 매매가격지수

(자료출처 : 한국부동산원 부동산통계)

구 분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2023년	88.2	86.4	84.7	83.5	82.7	82.2	81.9	82.0	82.2	82.7	83.1	82.9
2024년	82.8	82.5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(라) 시점수정치

“거래사례 1”의 거래시점(2023. 08. 03.) 적용 지수	81.9
대상 물건의 기준시점(2024. 03. 07.) 적용 지수	82.5
시점수정치: 기준시점 지수 / 거래시점 지수	$82.5 / 81.9 \approx 1.00733$

※.거래시점 : 2023. 08. 03 2023년 07월 지수를 적용함.

※.기준시점 : 2024. 03. 07 2024년 02월 지수를 적용함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## (4) 개별요인(가격형성요인) 비교

대상물건 기호(가) / 거래사례(1)과 비교

요 인	세 항 목	비 고	격차율
단지 외부요인	대중교통의 편의성	대등함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	대등함.	1.00
	단지 내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)		
호별요인	층별 효용	층별효용에서 열세함.	0.99
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	대등함.	1.00
<b>격차율 계</b>			<b>0.990</b>

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(5) 거래사례비교법에 의한 시산가액

(가) 단가 결정

산식 = 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 제요인 비교								
기호	구 분	사례단가 (원/m <sup>2</sup> )	사정보정	시점수정	개별요인 비교	산정단가 (원/m <sup>2</sup> )	적용단가 (원/m <sup>2</sup> )	비고
가	제9층 제904호	4,476,381	1.000	1.00733	0.990	4,464,101	<b>4,464,101</b>	-

(나) 시산가액 결정

산식 = 면적 × 단가						
기호	구 분	전유면적(m <sup>2</sup> )	단가(원/m <sup>2</sup> )	산정가액(원)	결정가액(원)	비고
가	제9층 제904호	84.89	4,464,101	378,957,534	<b>378,900,000</b>	-

5. 그 밖의 사항

없음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## IV. 감정평가액 결정

### 1. 시산가액의 검토 및 감정평가액 결정 의견

대상물건의 제반 입지조건과 유사물건의 거래사례, 방매사례, 평가선례의 가격, 인근지역의 정상적인 가격수준 및 가격동향 등을 종합적으로 고려하여 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거한 거래사례비교법에 의한 시산가액이 적정하다고 판단되어 거래사례비교법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적상 적정한 것으로 판단됨.

### 2. 감정평가액 결정

기호	구 분	전유면적(m <sup>2</sup> )	감정평가액(원)	비고
가	제9층 제904호	84.89	378,900,000	-

# 가

					(㎡)		가	
		1530	( )	( )				
	[ ]	3 313		21				
	51 10			1	123.58			
				1	510.41			
			( )	2	491.8			
			( )	3 ~19	675.59			
			( )	20	450.33			
			( )	21	277.49			
1		1530		3	92,152.1			
가			( )		84.89	84.89 <	378,900,000	가
				9 904				

# 가

					(㎡)	가		
				1. /	50.09 ----- 92,152.1	50.09 >	151,560,000 227,340,000	
							<b>\378,900,000.-</b>	

# 가

: ( 가 )

(1)	(2)	(3)	(4)
(5)	(6)		(7)
(8)	(9)	(10)	( )

### (1) 위치 및 주위환경

대상물건은 대구광역시 동구 봉무동 소재 "대구봉무초등학교" 남측 인근에 위치하는 "이시아폴리스더샵 3차" 제313동 제9층 제904호 단위세대로서 주위일대는 아파트단지 및 주변상가, 학교 등으로 형성되어 주위환경 보통시됨.

### (2) 교통상황

대상아파트 단지까지 제반 차량의 출입이 용이하며, 인근에 버스승강장이 소재하는 등 대중교통수단 이용은 대체로 보통시됨.

### (3) 건물의 구조

- 가)철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 21층건중 제9층 제904호 단위세대로서
- 외벽: 화강석 및 몰탈위페인트 마감.
  - 내벽: 벽지, 타일 등 마감.
  - 바닥: 강화마루, 타일 등 마감.
  - 천정: 천정지 등 마감.
  - 창호: 샷시창호임.

### (4) 이용상태

아파트로 이용중임.

### (5) 설비내역

급배수 및 위생설비 되어있으며, 승강기설비, 화재탐지설비, 소화전설비 및 도시가스에 의한 개별난방시설임.

# 가

: ( 가 )

(1)	(2)	(3)	(4)
(5)	(6)		(7)
(8)	(9)	(10)	( )

**(6) 토지의 형상 및 이용상태**

사다리형의 토지로서 인접지와 등고 평탄한 아파트부지로 이용중임.

**(7) 인접 도로상태 등**

대상아파트단지 동측으로 폭 약 55미터, 서측으로 폭 약 20미터, 남측으로 폭 약 30미터, 북측으로 폭 약 20의 포장도로와 각각 접함.

**(8) 토지이용계획 및 제한상태**

제3종일반주거지역임.

**(9) 공부와의 차이**

없 음.

**(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)**

- 1)임대관계: 미상임.
- 2)기 타: 없 음.

# 광역 위치도

기호( )



소재지 대구광역시 동구 봉무동 1530번지  
"이시아폴리스더샵3차" 제313동 제9층 제904호

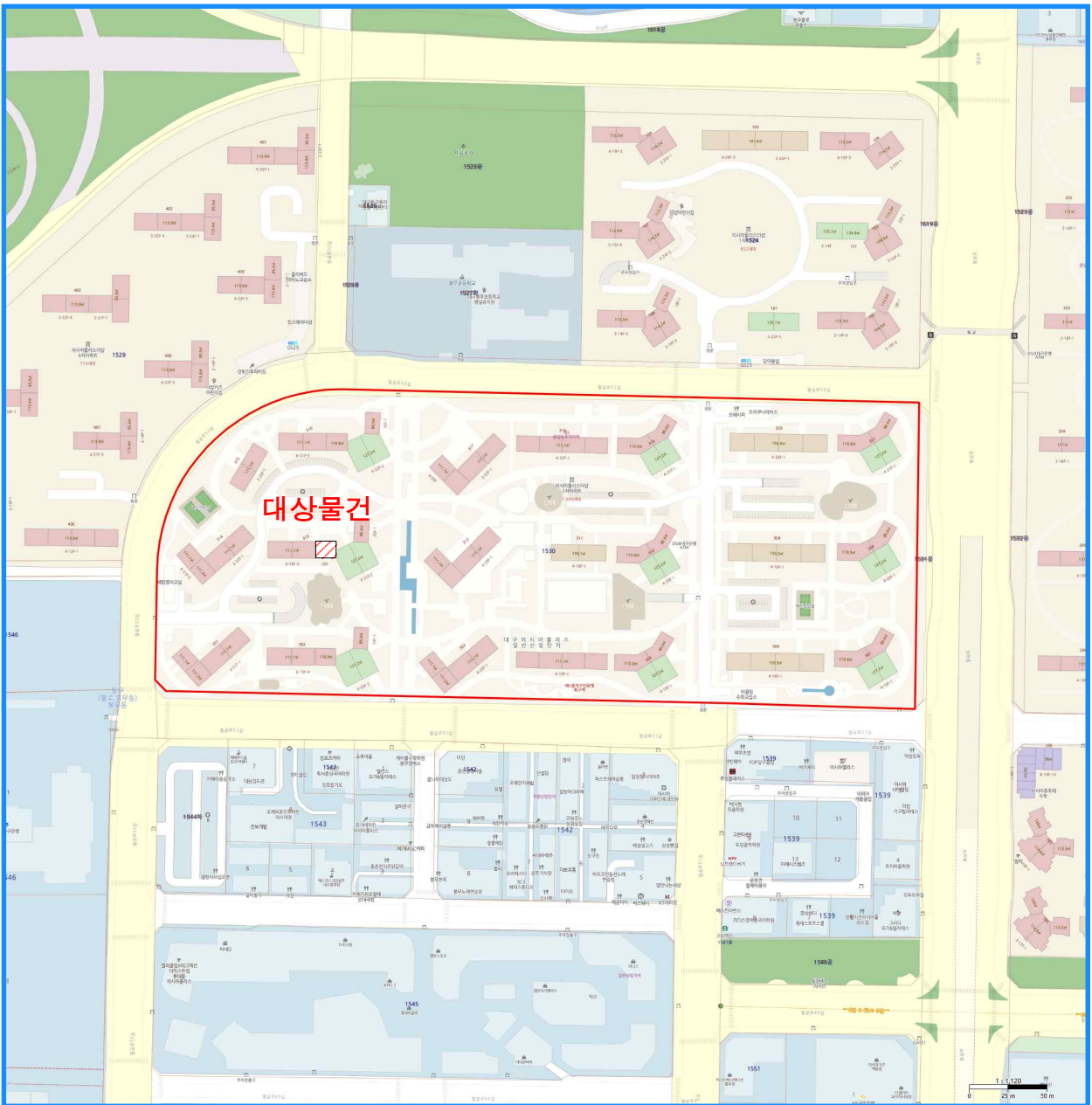


# 상세 위치도

기호( )



소재지 대구광역시 동구 봉무동 1530번지  
"이시아폴리스더샵3차" 제313동 제9층 제904호

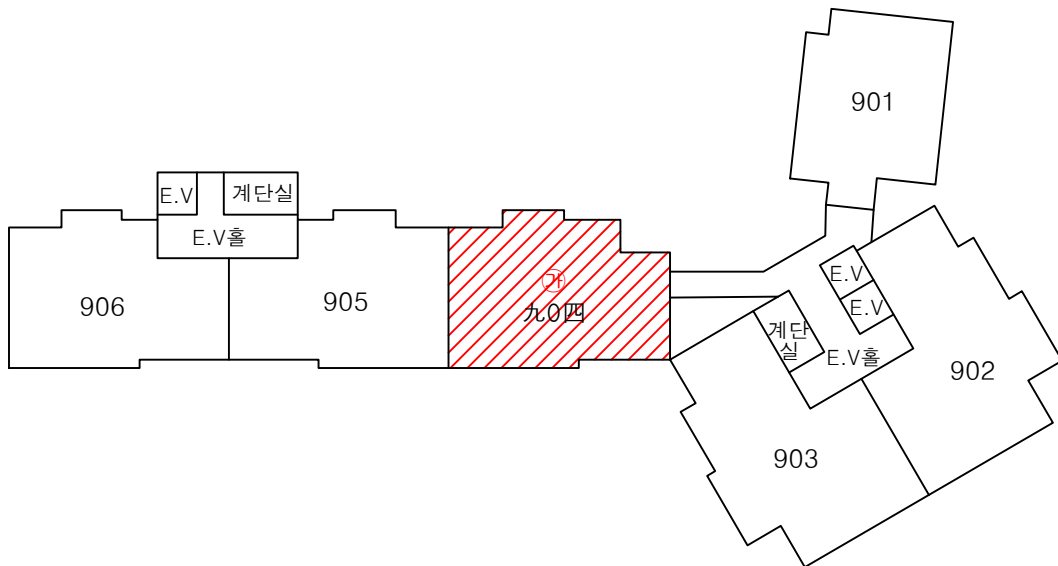


# 호별배치 및 내부구조도



No Scale

<호별배치도>



대상물건 < "아시아폴리스더샵3차" 제313동 제9층 제904호 >



