

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 신범식
건명	주식회사에코주택건설 소유물건 (2024타경34597)
감정평가서번호	DE242-042401

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



감정평가법인
대일감정원 대구·경북지사

42453 대구광역시 남구 큰골8길 14, 1층(대명동)

TEL : 053-742-0706 | FAX : 053-742-0764 | www.idab.co.kr

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 김외석





(주)감정평가법인 대일감정원 대구경북지사

지사장 조재익



감정평가액	오억팔천사백만원정 (₩584,000,000.-)		
의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 신범식	감정평가 목적	법원경매
제출처	대구지방법원 서부지원 경매4계	기준가치	시장가치
소유자 (대상업체명)	주식회사에코주택건설 (2024타경34597)	감정평가 조건	-
목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간
기타 참고사항	-	2024.06.03	2024.05.31 ~ 2024.06.03
			작성일
			2024. 06. 07

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	구분건물	3개	구분건물	3개	-	584,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩584,000,000

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사




감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 목적

본건은 대구광역시 달서구 성당동 소재 “대구해울고등학교” 남동측 인근에 위치하는 집합건물(에코프랜들리 제2층 제203호 외)로서, 대구지방법원 서부지원 경매4계의 경매 목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」·「감정평가에 관한 규칙」·「감정평가 실무기준」 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가 하였음.

III. 기준가치, 기준시점 및 실지조사 실시기간

1. 기준가치결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 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, 감정평가 목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024.06.03.임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 실지조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 의거 2024.05.31 ~ 2024.06.03자로 실지조사를 하여 대상 물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

- 부동산의 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위하여 일반적으로 다음과 같은 감정평가방법을 적용함.
 - 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 "거래사례비교법"
 - 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분 소유권에 배분하는 "원가법"
 - 수익성부동산의 구분소유권 감정평가시 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적절한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 "수익환원법"
- 본건 집합건물(오피스텔)은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제16조에 의거 인근의 동류형 또는 유사 오피스텔의 적정한 가격수준을 기준으로 하고, 위치, 도로 및 교통사정, 접근성, 건물의 구조·규모·이용 상황·부대설비·관리정도·전유면적비율, 층별·위치별 효용성, 일반수요 등의 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하였으며, 귀 요청에 의거 건물과 토지의 가격을 배분하였음.
- 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항에 의거 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

VI. 그밖의 사항

1. 본건 집합건물(오피스텔)의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도면 등에 의거하여 확인하였음.
2. 본건 집합건물(오피스텔)은 귀 제시목록상 구조, 전유면적 및 이용상황 등을 종합적으로 검토한 결과 물적 동일성이 인정됨.

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	대구광역시 달서구 성당동 [도로명주소] 대구광역시 달서구 구마로53길 22	221-7 에코 프랜들리	공동주택 (도시형 생활주택) 업무시설 (오피스텔)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층 지상13층				
					지하1층	189.25		
					1층	95.36		
					2,3층 각	313.98		
					4층	277.99		
					5~12층 각	258.79		
					13층	258.85		
					(내)	530		
	대구광역시 달서구 성당동	221-7	대	(내)				
			업무시설 (오피스텔)	철근콘크리트구조 2층 203호	68.56	68.56	215,000,000	비준가액
				1. 소유권/대지권	14.414	14.414		
					530x----- 530			
						토지 · 건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 86,000,000 129,000,000	

구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
나			업무시설 (오피스텔)	(내) 철근콘크리트구조 2층 202호	63.5	63.5	199,000,000	비준가액
				1. 소유권/대지권	530x----- 530	13.35 13.35		
							배분내역 토 지 : 79,600,000 건 물 : 119,400,000	
다			업무시설 (오피스텔)	(내) 철근콘크리트구조 7층 704호	52.58	52.58	170,000,000	비준가액
				1. 소유권/대지권	530x----- 530	11.054 11.054		
							배분내역 토 지 : 68,000,000 건 물 : 102,000,000	
합 계				이 하	여	백	₩584,000,000.-	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상물건 개요

소재지	대구광역시 달서구 성당동 221-7		건물명	에코프렌들리	
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕		규모	지하1층 / 지상13층	
용도	오피스텔		사용승인일	2019.06.20	
기호	층/호수	대지권(㎡)	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	비고
가	2 / 203	14.414	68.56	26.944	-
나	2 / 202	13.35	63.5	24.694	-
다	7 / 704	11.054	52.58	20.798	-

※ 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조.

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 집합건물(오피스텔)은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인) 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 비교 거래사례의 선정

가. 비교 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 동/층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일	비고
1	성당동 223-3	성당태왕아너스 메트로 103/8/802	50.1868	190,000,000	3,785,000	2024.04.05 2022.06.28	-
2	성당동 223-3	성당태왕아너스 메트로 103/6/602	50.1868	179,000,000	3,566,000	2024.01.23 2022.06.28	-

나. 선정사유

인근지역 내 유사부동산의 거래사례 중 대상물건과 비교가능성이 인정되며 비교적 최근의 거래사례인 사례기호(1)을 비교 거래사례로 선정함.

3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교 거래사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입 등을 발견할 수 없음.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

가. 오피스텔 매매가격지수

[출처 : 한국부동산원 오피스텔 가격동향조사(2023.12=100)]

사례 기호	구분	매매가격지수	산출내역	상승률 (%)
거래 사례 #1	2024년 03월	99.15	$(98.9 - 99.15) / 99.15 \times 100$	-0.252% (0.99748)
	2024년 04월	98.9		

매매가격지수는 대구 오피스텔의 매매가격의 변동과 시장동향을 조사·분석한 지수로서, 한국부동산원 오피스텔 가격동향조사상 대구광역시 매매가격지수를 적용함.

나. 시점수정치의 결정

본건은 오피스텔로서 인근지역 내 오피스텔의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 매매가격지수(오피스텔)를 기준으로 비교 거래사례의 거래시점으로부터 기준 시점 현재까지의 시점수정치를 산정하였음.

5. 지역요인 비교(가치형성요인)

비교 거래사례는 본건과 인근지역 내 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 개별요인 비교(가치형성요인)

- 개별요인 비교항목(주거용)

조건	항 목
단지외부 요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편익시설과의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등
단지내부 요인	시공업체의 브랜드
	단지내 총세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별요인	층별 효용
	향별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 개별요인 비교치

일련 번호	비교 사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	계
가, 나	거래사례#1	0.95	0.90	0.97	1.00	0.829
	본건은 거래사례(1)과 비교하여 단지외부요인(차량이용의 편리성 등), 단지내부요인(단지내 총세대수 및 최고층수, 경과연수에 따른 노후도 등), 호별요인(층별 효용 등)에서 열세함.					
다	거래사례#1	0.95	0.90	1.00	1.00	0.855
	본건은 거래사례(1)과 비교하여 단지외부요인(차량이용의 편리성 등), 단지내부요인(단지내 총세대수 및 최고층수, 경과연수에 따른 노후도 등)에서 열세함.					

7. 기타 참고자료

가. 본건 및 인근 가격수준

지리적위치 (건물명)	구분	전유면적 기준 가격수준 (원/㎡)	비고
인근	유사 오피스텔	3,000,000 ~ 3,300,000	-

나. 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 동/층/호수	전유 면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일	비고
1	성당동 221-7	에코프랜들리 2/202	63.5	담보	182,000,000	2,866,000	2023.02.22 2019.06.20	본건
2	성당동 221-7	에코프랜들리 7/704	52.58	담보	158,000,000	3,004,000	2023.02.22 2019.06.20	본건

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

8. 전유면적당 단가의 결정

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
가	3,785,000	1.00	0.99748	1.00	0.829	3,129,000
나	3,785,000	1.00	0.99748	1.00	0.829	3,129,000
다	3,785,000	1.00	0.99748	1.00	0.855	3,228,000

III. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근지역 내 거래사례, 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 정상적인 거래가격수준 등을 종합적으로 검토하고, 감정평가 목적을 고려할 때 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되어 다음과 같이 감정평가액으로 결정하였음.

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	산출가액 (원)	감정평가액 (원)
가	2 / 203	68.56	3,129,000	214,524,240	215,000,000
나	2 / 202	63.5	3,129,000	198,691,500	199,000,000
다	7 / 704	52.58	3,228,000	169,728,240	170,000,000
합계		<u>184.64</u>			<u>584,000,000</u>

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 대구광역시 달서구 성당동 소재 "대구해울고등학교" 남동측 인근에 위치하는 에코프랜들리 제2층 제203호 외로서, 부근은 학교, 아파트단지 및 각종 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 용이하며, 대중교통 접근성 등 제반 교통상황 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층 지상13층 중 제2층 제203호 외로서,
 (사용승인일 : 2019.06.20)

- 외벽 : 화강석 및 드라이비트 등 마감.
- 내벽 : 벽지 및 타일 등 마감.
- 바닥 : 강화마루 및 타일 등 마감.
- 창호 : 샷시 이중창임.

(4) 이용상태

- 일련번호(가) 2층 203호 : 주거용 오피스텔로 이용중임.
- 일련번호(나) 2층 202호 : 주거용 오피스텔로 이용중임.
- 일련번호(다) 7층 704호 : 주거용 오피스텔로 이용중임.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 소방설비, 난방설비 및 기계식주차설비 등이 되어 있음.

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

사다리형의 토지로서, 도시형생활주택 및 오피스텔 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

남측으로 폭 약 8미터의 포장도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 방화지구, 소로2류(폭 8m~10m)(접함), 가축사육제한구역 <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 중점경관관리구역(2018-04-10)임.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

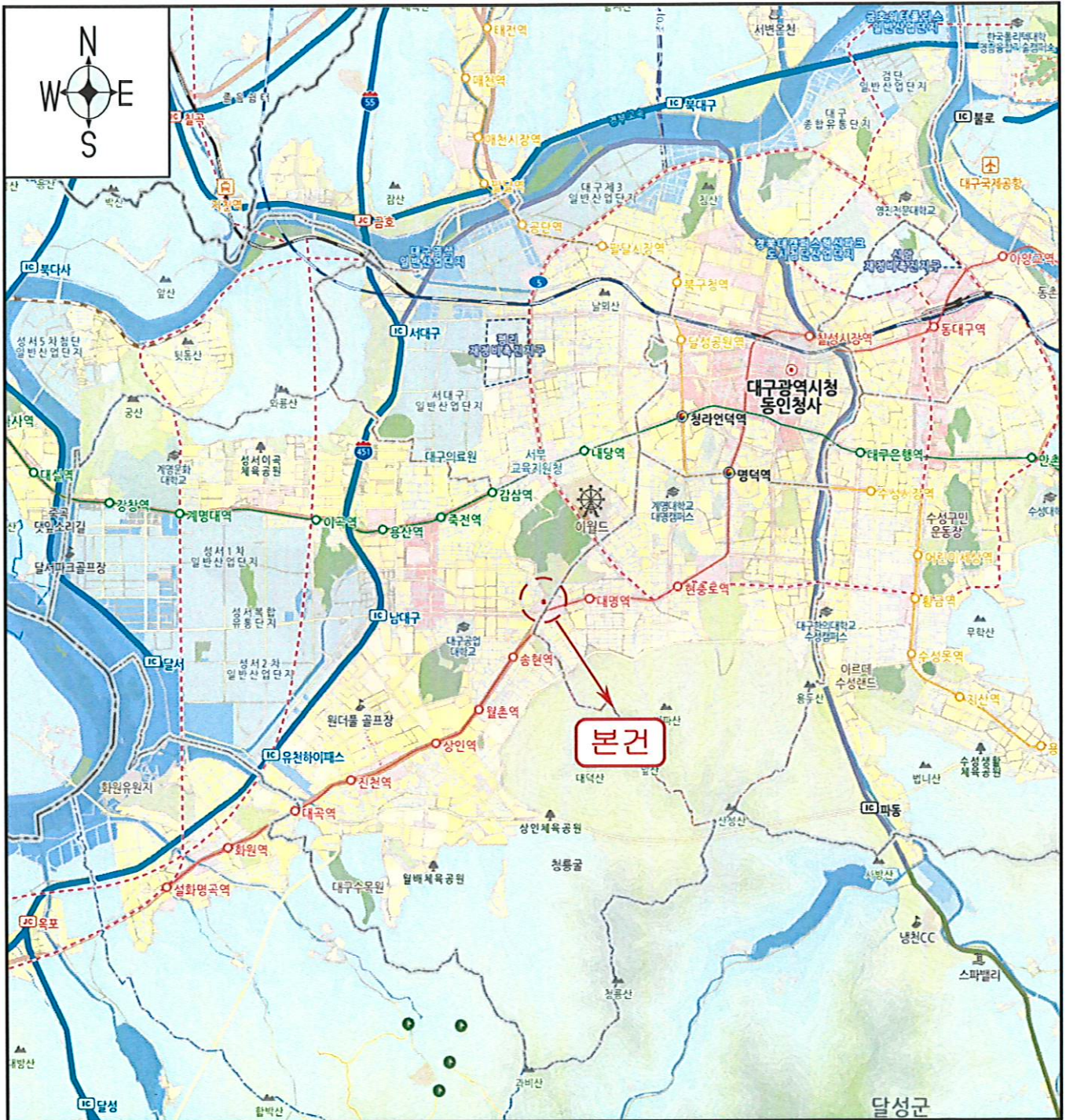
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계 : 미상임.
- 2)기 타 : 현장조사시 소유자 및 점유자의 부재로 인하여 내부구조 및 이용상황 등은 공부상 도면 및 인근주민 탐문조사에 의하였으니, 경매 진행시 참고 하시기 바람.

위 치 도

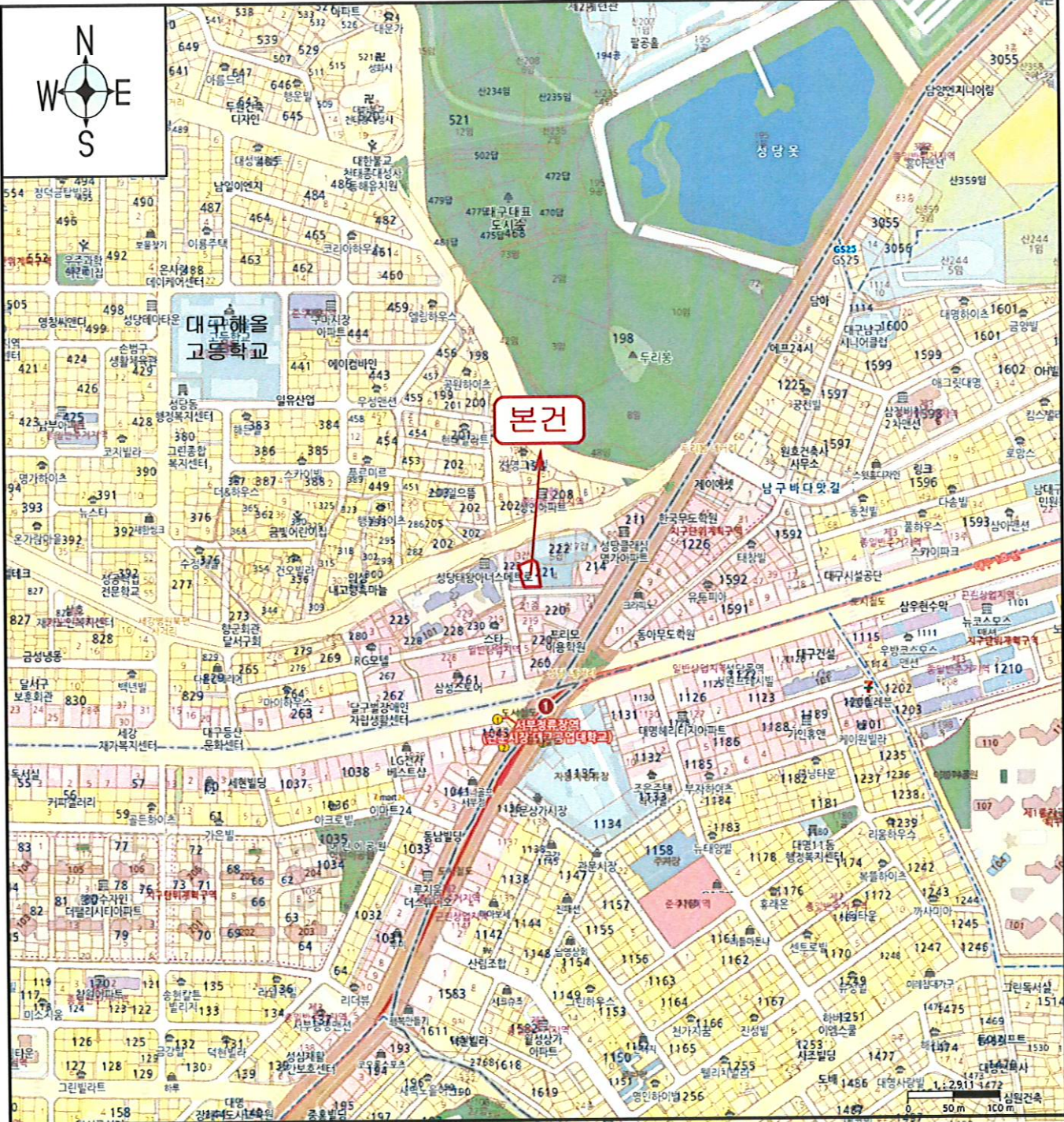
소재지

대구광역시 달서구 성당동 221-7
(에코프렌들리 제2층 제203호 외)

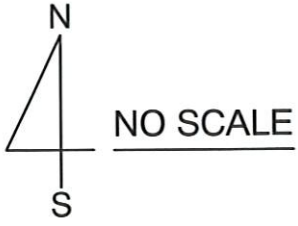


위 치 도

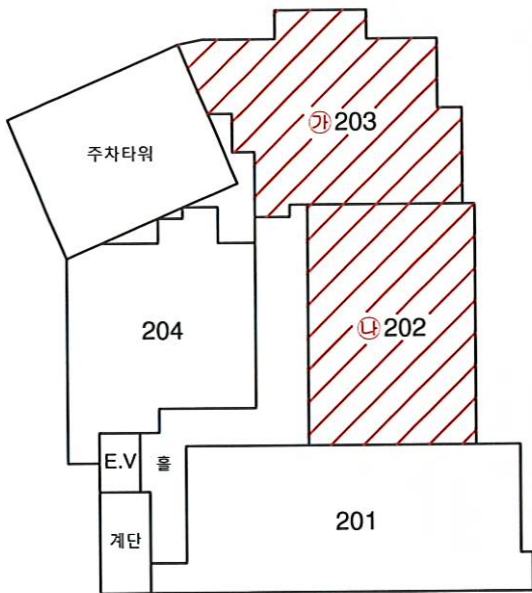
소재지 대구광역시 달서구 성당동 221-7 (에코프렌들리 제2층 제203호 외)



건물 이용 개황도

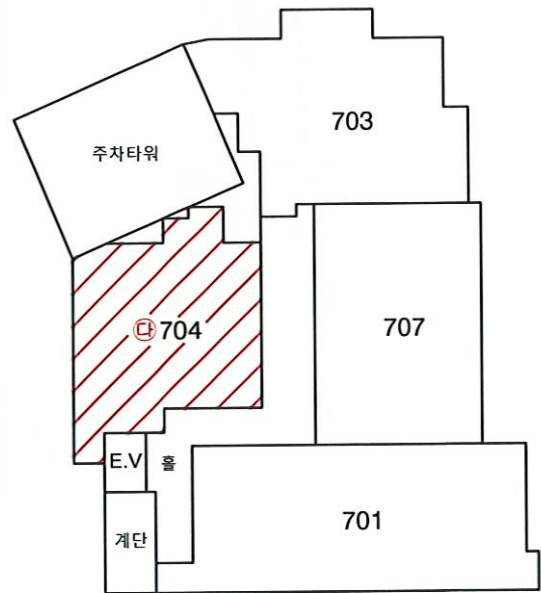


2층 호별배치도



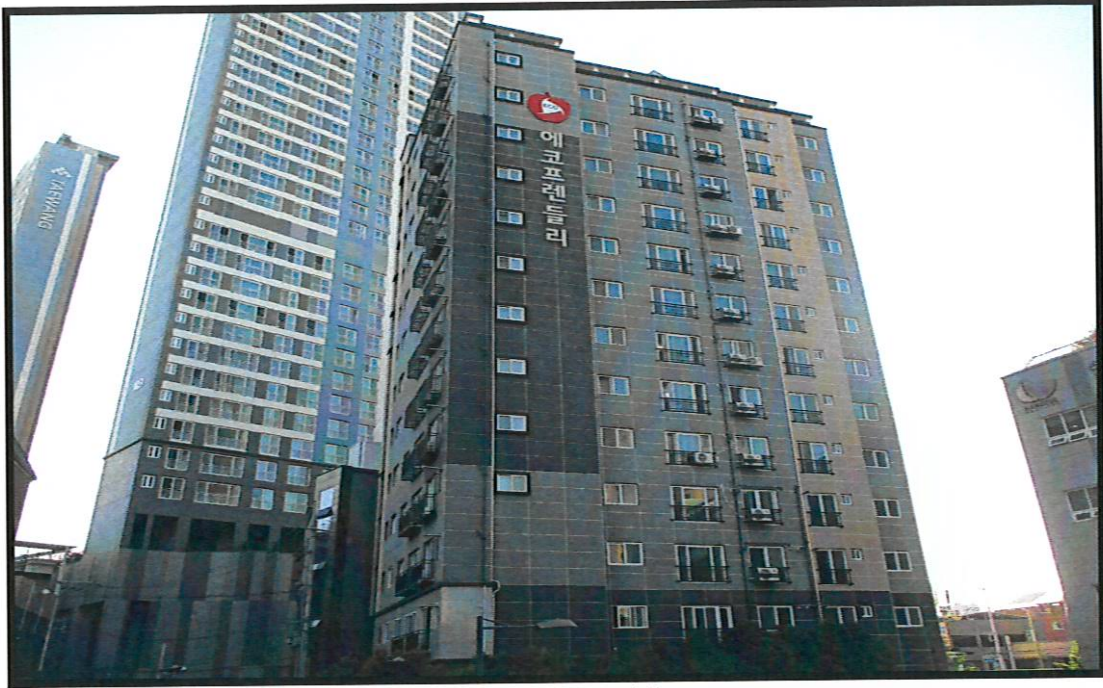
본건㉠ (제2층 제203호)
본건㉡ (제2층 제202호)

7층 호별배치도

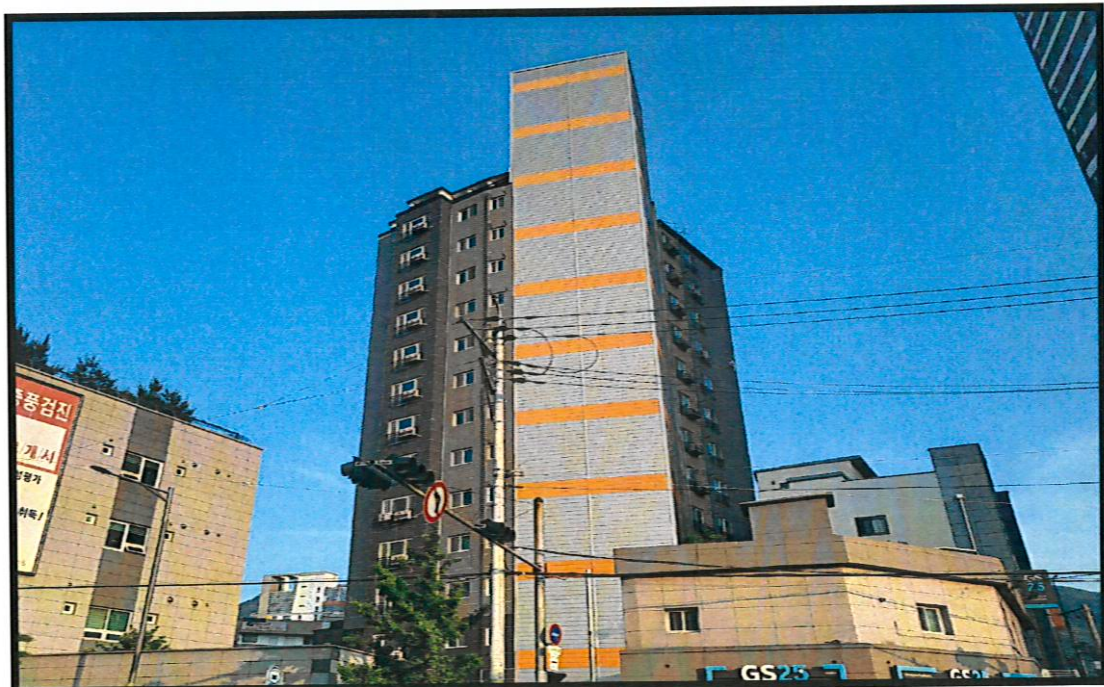


본건㉢ (제7층 제704호)

사 진 용 지



【단지 전경】

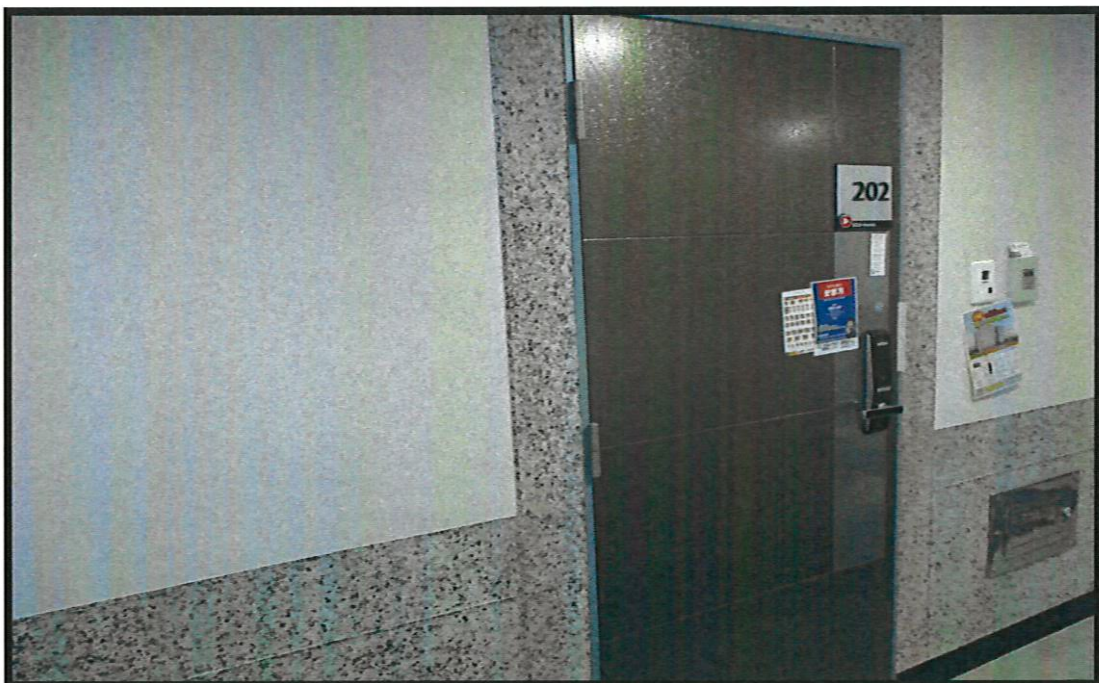


【단지 전경】

사 진 용 지



【일련번호㉠】



【일련번호㉡】

사 진 용 지



【일련번호㉠】



【기계식주차설비】

청 구 서

(전화: 053-742-0706, FAX: 053-742-0764)

문서번호 : DE242-042401

수 신 : 대구지방법원 서부지원
사법보좌관 신범식 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2024.04.23 자 귀 제 『 2024타경34597 』 호로

의뢰하신 『 대구광역시 달서구 성당동 221-7 에코프렌들리 2층 203호외 』 에

대하여 불임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
평 가 수 수 료	616,480	
실	여 비	212,000
	토지조사비	-
	물건조사비	30,000
	공부발급비	4,100
	기타 실비	6,000
비 소 계	252,100	(695,000+84,000,000 x 9/10,000)x 0.8배 ≒ 616,480
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	868,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	86,800	
합 계	954,800	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	954,800	

불 임 : 감정평가서 2 부

신한은행 100-014-221521

예금주: (주)감정평가법인 대일감정원

사업자등록번호: 502-85-17488

(주)감정평가법인 대일감정원

대구경북지사장 조재익

