

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰인 : 대구지방법원 서부지원
사법보좌관 신범식

건 명 : 문호섭 소유물건
(2024타경44631)

감정평가서번호 : 경일(대구)17-241216-302

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

감정평가 · 부동산컨설팅전문기관

(주)경일감정평가법인 대구경북지사

대구광역시 수성구 국채보상로207길 54-5

☎ (053)752-8900 FAX.(053)756-7562

(부동산)감정평가표

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

감정평가사

권종오

전 종 오

(인)

(주)경일감정평가법인

대구경북지사장

박근호

(서명 또는 인)

감정평가액	사억오천일백만원정 (₩451,000,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 신범식		감정평가 목적	경매		
채무자	-		제출처	경매4계		
소유자 (대상업체명)	문호섭 (2024타경44631)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.01.03	2025.01.02 - 2025.01.03	2025.01.06	
감정 평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량(㎡)	종류	면적 또는 수량(㎡)	단가	금액
	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	451,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩451,000,000.-
심사 확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자: 감정평가사 심사자 (인)					

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 대구광역시 달서구 장기동 소재 "본리초등학교" 남서측 인근에 위치하는 구분건물[주용도: 아파트, 명칭: 죽전역 코오롱하늘채, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(이하 "구분건물"이라 한다)] 제101동 제18층 제1801호로서, 경매4계의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

■ 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 하되, 감정평가 목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였습니다.

■ 감정평가조건

별도의 감정평가 조건은 없습니다.

3. 본건에 적용한 감정평가방법

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 입지조건과 건물의 구조, 용재, 시공정도, 이용 및 관리상태, 위치별·층별 효용도 등 제반 가격형성요인과 인근 동·유형 유사물건의 정상적인 가격수준 등을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권대지권을 일괄하여 거래사례비교법으로 평가하되, 동·유형의 수익사례 포착이 어려운 바, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 따른 수익환원법에 의한 시산가액은 별도 산정치 않았습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 기준시점 및 실지조사 실시기간

■ 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 01월 03일 로 하였습니다.

■ 실지조사 실시기간 및 그 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따른 실지조사 실시기간은 2025년 01월 02일 ~ 2025년 01월 03일입니다.

5. 기타 참고사항

- 본건은 기준시점 현재 현장조사시 이해관계인의 부재 및 내부잠금장치로 인해 내부구조, 이용상황, 사용자재 및 마감상태 등은 인근 탐문조사 및 동종 아파트 등을 기준으로 기재하였으니 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.
- 본건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의한 구분건물로서 토지의 소유권대지권과 구분건물이 일체로 하여 가격이 형성되어 있으나, 평가목적에 감안하여 토지와 건물의 배분가격을 별도 표기하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래 사례비교법을 적용하였습니다.

2. 감정평가 대상 물건

(1) 전체 부동산 개요

소재지	대구광역시 달서구 장기동 845 (대구광역시 달서구 용산로12길 77)							
명칭 동/층/호수	죽전역 코오롱하늘채 제101동 제18층 제1801호							
건 물 의 개 황	지목	용도지역	대지면적(m ²)		연면적(m ²)		층수 (지하/지상)	
	대	중심상업	9,197.4		86,840.8254		-2/38	
	주구조		주용도		사용승인일		단지규모	
	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕		아파트		2019.06.07		동수	세대/호
설비현황	난방 설비	냉방 설비	위생 및 급배수설비	소화전 설 비	화재탐지 설 비	승강기 설 비	도시가스 설 비	기타 설비
	○	-	○	○	○	○	○	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(2) 평가대상물건 개요

기호	명칭 동/층/호	전유면적(㎡)		공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권 (㎡)	비고
		공부	사정				
가	죽전역 코오롱하늘채 101/18/1801	84.9848	84.9848	80.9573	165.9421	17.5751	아파트
합계		84.9848	84.9848	80.9573	165.9421	17.5751	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산 거래사례

기호	소재지	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	이용상황	거래금액 (원)	전유면적 기준단가 (원/㎡)	거래시점
							사용승인일
A	장기동 845	죽전역 코오롱하늘채 101/24/2401	84.9848	아파트	470,000,000	5,530,000	2024.09.15
							2019.06.07
B	장기동 845	죽전역 코오롱하늘채 101/5/501	84.9848	아파트	430,000,000	5,060,000	2024.06.06
							2019.06.07

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조

※ 출처: 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

(2) 비교 거래사례의 선정 및 사유

상기 사례 중 본건 인근에 소재하며 본건과 물적유사성이 높아 비교가능성이 높은 "거래사례 A"를 "기호(가)"의 비교 사례로 선정하였습니다.

4. 사정보정치의 산정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나 본 사례는 실거래신고된 사례로 인근지역의 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보입니다. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 시점수정치의 산정

사례 기호(A) : 본건 기호 (가)

본건은 구분건물(아파트)로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제2호의 지가변동률, 한국은행에서 조사·발표한 생산자물가지수는 본건과 직접적인 상관관계가 미약한 바, 한국부동산원이 조사·발표하는 전국주택가격동향조사 중 대구 달서구 (아파트) 매매가격지수를 적용하였으며, 기준시점 현재 지수가 발표되지 않은 경우 최종발표지수를 기준으로 시점수정치를 산정하였습니다. (출처 : 한국부동산원 조사발표)

구 분	적 용 치	비 고
사례의 매매시점 당시 매매가격지수	73.9	2024.11
기준시점 당시 매매가격지수	73.1	2024.08
시점수정치	0.98917	73.1 / 73.9

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 개별요인 비교치의 산정

■ 주거용

[본건 기호(가) / 사례 기호(A)]

조 건	항 목	비교치	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	대체로 유사합니다.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	대체로 유사합니다.
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	0.97	층별 효용 등에서 열세합니다.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대체로 유사합니다.
개 별 요 인 비 교 치		0.970	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

7. 거래사례비교법에 의한 단가 산정

기호	사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
가	5,530,000	1.000	0.98917	0.970	5,306,006	5,310,000

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	시산가액 (원)
가	죽전역 코오롱하늘채 101/18/1801	84.9848	5,310,000	451,269,288	451,000,000
합 계		84.9848	-	-	451,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅲ. 참고가격자료

1. 인근 유사부동산 가격수준

구 분	가격수준 (전유면적 기준)	비 고
본건 인근	5,000,000-5,500,000/㎡ 내외 수준	-

(2) 인근 유사부동산 평가사례

기호	소재지	명칭 동/층/호	전유면적 (㎡)	이용상황	평가액 (원)	평가단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적
							사용승인일	
1	장기동 845	죽전역 코오롱하늘채 101/29/2901	84.9848	아파트	475,000,000	5,590,000	2024.03.27	법원 경매
							2019.06.07	
2	장기동 845	죽전역 코오롱하늘채 102/5/503	84.9438	아파트	426,000,000	5,020,000	2024.10.22	법원 경매
							2019.06.07	

※ 사례도면은 후첨 " 상세위치도 " 참조

※ 출처: 감정평가정보(KAPA HUB PLUS)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정 및 의견

1. 감정평가액의 결정 의견

상기 참고가격 자료(유사물건 가격 수준, 인근 유사부동산 평가사례, 경매시장 추이)를 종합 참작하여 분석한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 대상 물건의 감정평가액

감 정 평 가 액 (원)

451,000,000

구분건물 감정평가명세표

페이지 : 1

일련 번호	소재지	지 번	지목· 용도	용도지역 및 구조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고			
					공 부	사 정					
1 가	대구광역시 달서구 장기동 [도로명주소] 대구광역시 달서구 용산로12길 77	845 죽전역 코오롱 하늘채 제101동	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 지하2층 및 지상38층							
				지하2층	48.8705						
				지하1층	48.8705						
				지하1층	9.13						
				1층	145.396						
				1층	48.8705						
				2층	48.8705						
				3층	82.0852						
				4층~19층 각	449.7532						
				20층	115.4633						
				20층	49.7653						
				21층~38층 각	449.7532						
				중심상업	9,197.4						
				(내) 철근콘크리트구조 제18층 제1801호	84.9848	84.9848	451,000,000	비준가액 공용면적 81.1208㎡ 포함평가			
					17.5751						
				1 소유권대지권	----- 9,197.4	17.5751					
									토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 135,300,000 315,700,000	
				합 계						₩451,000,000.-	

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 장기동 '본리초등학교' 남서측 인근에 위치하며 부근 일대는 아파트단지, 교육시설 및 각종근린생활시설 등으로 형성되어 있는 바, 제반 주위 환경은 보통입니다.

2. 교통상황

본건까지 차량의 진출입이 가능하며, 인근으로 시내버스승강장이 소재하는 바, 제반 교통사정은 보통입니다.

3. 건물의 구조

가)철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층 지상38층 건 내 제18층 제1801호로서,
 외 벽: 몰탈위페인팅 및 화강성 붙임 등 마감,
 내 벽: 벽지 및 몰탈위페인팅 등 마감,
 바 닥: 바닥재 및 타일 등 마감,
 창 호: 이중샷시 창호 등 마감입니다.

4. 이용상태

아파트로 이용중입니다.

5. 설비내역

위생 및 급배수시설, 소화전설비, 화재탐지 및 경보설비, 난방설비, 승강기 설비 등이 구비되어 있습니다.

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

자체지반 대체로 등고 평탄한 가정형의 토지로서 아파트 건부지로 이용중입니다.

7. 인접 도로상태 등

본건 필지 남측으로 폭 약8미터, 서측으로 폭 약12미터 내외의 포장도로와 각각 접합니다.

8. 토지이용계획 및 제한상태

도시지역 , 중심상업지역 , 방화지구 , 지구단위계획구역 , 소로2류(폭 8m~10m)(소로2-77호선)(접합) , 어린이공원(궁전공원(2016.3.10.))(저축) , 중로3류(폭 12m~15m)(중로3-장2호선(2016.3.10.))(접합),가축사육제한구역(세부사항은 녹색환경과 문의요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(세부사항은 남부교육청 문의요망)<교육환경 보호에 관한 법률>

9. 공부와의 차이

없습니다.

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계 : 미상입니다.
- 2)기 타 : -.

위 치 도

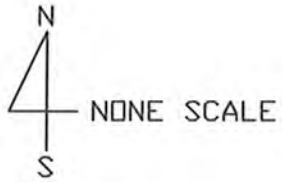


소재지

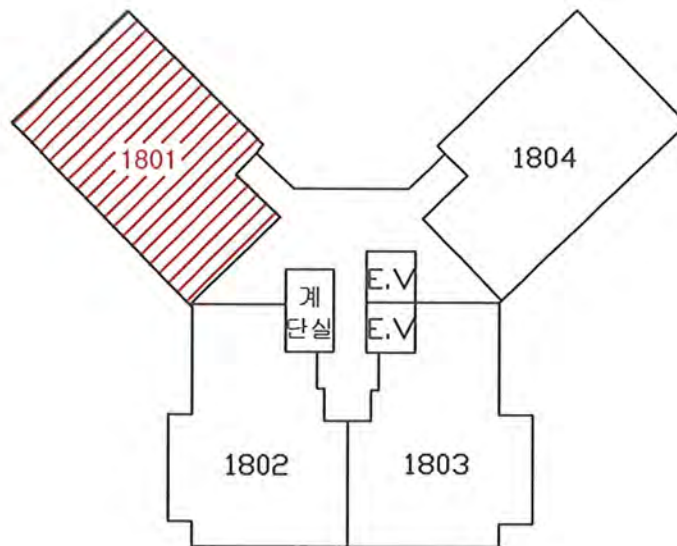
대구광역시 달서구 장기동 845
(본건: 죽전역코오롱하늘채 제101동 제1801호)



건물이용 및 임대상황



배 치 도



본 건
[죽전역코오롱하늘채 101동 제18층 제1801호]

사 진 용 지



【본건 전경】



【인근 전경】

사 진 용 지



【공동출입구 전경】



【인근 전경】