

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 이소연 소유물건(2024타경37480)

의뢰인: 대구지방법원 서부지원 사법보좌관  
신범식

감정평가서번호: SIH24-0705-007

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 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.

(주)씨브감정평가법인 대구경북지사

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
정기철

정기철

기

철

(인)

(주)써브감정평가법인 대구경북지사 이사장 이광동

(서명또는인)

감정평가액	삼억일천칠백만원정 (₩317,000,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 신범식		감정평가목적	경매		
채무자	-		제출처	대구지방법원 서부지원 경매6계		
소유자 (대상업체명)	이소연 (2024타경37480)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.07.15	2024.07.12, 2024.07.15	2024.07.16	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1세대 이	아파트	1세대 하 여	- 백	317,000,000
	합계					₩317,000,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 배금용		배금용		(인)	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 대상물건 개요

본건은 대구광역시 달서구 상인동 소재 ‘월촌초등학교’ 북측 인접하여 위치하는 ‘상인 영남화성아파트’ 제104동 제5층 제506호 단위세대로서 대구지방법원 서부지원의 경매목적의 감정평가건입니다.

## II. 기준가치 및 감정평가조건

### 1. 기준가치

기준가치는 본건에 대한 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 시장가치란 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 가액(價額)을 말하며, 본건의 경우 시장가치를 기준으로 감정평가하였습니다.

### 2. 기준시점

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 따라 가격조사완료일인 **2024.07.15**을 기준시점으로 정합니다.

### 3. 조사기간

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 있어, 본건은 **2024.07.15** 실지조사를 실시하였습니다.

### 4. 감정평가조건

--

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## III. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

본건은 구분건물로서, 물건의 특성 및 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령 및 감정평가에 관한 제 이론에 의거 감정평가 3방식(비교방식, 원가방식, 수익방식) 중 아래와 같은 방식으로 평가하였습니다.

원가법에 의한 원가방식은 정확한 원가자료의 미비로 투입원가 등의 추정이 어렵고, 대상 구분건물이 토지(대지권)와 건물 일체로 거래되는 시장현실 등을 고려할 때 적용하기에 부적합하며, 수익방식(수익환원법)은 장래에 발생하는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있습니다.

따라서, 본건 구분건물의 평가에서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법을 적용하여 평가하여야 하나, 귀 요청에 의하여 평가대상 부동산의 평가가격을 토지 가격과 건물 가격으로 배분하여 구분건물 감정평가 명세표상에 부기하였으니, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2. 감정평가액 산출과정

### 가. 대상부동산의 개요

물건 소재지	대구광역시 달서구 상인동 1517				
건물명·동·호수	상인영남화성아파트 제104동 제5층 제506호				
건물의 구조	철근콘크리트조 슬래브지붕 17층		건물의 사용승인일	1993.07.16	
구 분		대지권 (㎡)	전용면적 (㎡)	용 도	
기호	동·호수			공부	현황
가	제104동 제5층 제506호	42.6944	84.99	아파트	아파트

### 나. 대상부동산의 가격산정

#### 1) 감정평가선례의 선정

##### ① 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명 동/층/호수	전용 면적 (㎡)	전용 면적당 단가(㎡)	거래금액 평가금액	거래시점 기준시점	비고
A	상인동 000	상인영남화성타운 104동 000호	84.99	3,929,874	334,000,000	2023.11.09	거래
B	상인동 000	상인영남화성타운 106동 000호	59.94	4,004,004	240,000,000	2023.04.04	법원 경매

##### ② 거래사례의 선정

본건 구분건물의 평가에 적용할 거래사례는 감정평가대상 구분건물과 인근지역에 위치한 거래사례 중 대상과 용도지역, 이용상황 및 건물구조 등이 유사하여 비교성이 인정되는 거래사례(A)를 선정합니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 2) 사정보정

본건 인근지역의 거래사례(A)는 인근지역 구분건물 가격수준 등을 고려할 때 정상적인 거래사례로 판단됩니다.(1.000)

## 3) 시점수정

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제3항 제2호 의 자가변동률에 의한 시점수정이 적절치 않아 한국감정원이 조사·발표하는 “전국주택가격동향조사 ” 를 기준으로 산정하였습니다.

아파트

지역 :대구광역시 달서구(23.11.09~24.07.15)

거래시점 : 2023.11.09, 2023년10월 지수를 적용 함

기준시점 : 2024.07.15, 2024년06월 지수를 적용 함

2023.11.09 매매 가격지수 (적용:2023년10월) : 77.2

2024.07.15 매매 가격지수 (적용:2024년06월) : 74.8

시점수정치 :  $74.8/77.2 \approx 0.96891$

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 4) 격차율 비교

### ① 외부요인

구분	조건	항목	의견
외부 요인	가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	기호(가)는 사례(A)대비 동일단지 내에 외부요인 대등합니다. (1.00)
	접근조건	도심과의 거리, 교통시설의 상태	
		상가의 배치상태	
		공공 및 편익시설의 배치상태	
	환경조건	기상조건	
		자연환경	
		사회환경	
		획지의 상태	
		공급 및 처리시설의 상태	
		위험 및 혐오시설	
		재해발생의 위험도	
	공해발생의 위험도		
	행정조건	행정상의 규제정도	
기타조건	기타		

### ② 건물요인

구분	조건	항목	의견
건물 요인	시공상태	전체 건물의 기초, 벽체의 방습, 방음, 단열 및 안정성 등	기호(가)는 사례(A)대비 동일단지 내에 위치하여 건물요인 대등합니다. (1.00)
	설계설비 구조	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, 각 평형별 구성비	
	건물용도	건물이 주상복합용인가 주거단일 용도인가와 현재 이용상태	
	관리체계	관리체계 및 관리현황	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### ③ 개별적요인

구분	조건	항목	의견
개별적 요인	층별효용	일조, 채광의 정도	기호(가)는 사례(A)대비 층별효용 등에서 열세합니다. (0.98)
		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 등	
		소음의 영향	
		엘리베이터, 계단으로의 접근성	
		난방 및 단열	
	향별효용	프라이버시 보호	
		일조, 채광의 정도	
조망, 압박감 등			
공용부분의 전용사용권 유무	프라이버시 보호		
	주차장 등에 대한 전용사용권		
	부지에 대한 지분면적		
관리상태	대지권의 종류 및 크기		
	배관, 내부마감재 수선유지상태		

### ④ 격차율 결정

기호	비 교 항 목			격차율
	외부요인	건물요인	개별적요인	
가	1.00	1.00	0.98	0.980

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 5) 참고가격 자료

### ① 인근 유사 구분건물의 가격수준

(단가: 원/㎡)

이용상황	가격수준	비 고
아파트의 가격수준	3,400,000원/㎡ ~4,200,000원/㎡	인근 부동산중개업소

### ② 인근지역 기간별 낙찰가율 통계

(자료: 인포케어)

구 분 기 간	종 별	대구광역시 달서구		상인동		비 고
		낙찰가율(%)	건수	낙찰가율(%)	건수	
최근 1년간 평균	집합건물 /아파트	82.18	182건	74.83	21건	-

## 6) 감정평가액의 결정

### ① 대상 부동산의 비준가격

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	격차율	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
가	3,929,874	1.000	0.96891	0.980	3,731,540	3,730,000

\* 천원 단위에서 반올림 하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## ② 감정평가액의 결정

기호	동.층.호별	전유면적 ㎡	결정 단 가 (원/㎡)	산 출 가 격 (원)	평 가 가 격 (원)
가	제104동 제5층 제506호	84.99	3,730,000	317,012,700	317,000,000
합 계					<u>317,000,000</u>

\* 10만원 단위에서 반올림 하였습니다.

### 3. 그 밖의 사항

본건은 현장 조사시 관계인의 부재로 내부 시설은 확인하지 못하였으며, 내부구조, 설비, 마감재 등은 인근 유사부동산의 상태 등을 기준하여 감정 평가하였으니, 경매진행시 유의바랍니다.

## IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

본건은 대구광역시 달서구 상인동 소재 ‘월촌초등학교’ 북측 인접하여 위치하는 ‘상인 영남화성아파트’ 제104동 제5층 제506호로서, 대상물건의 수요성 및 환가성, 매매 동향과 대상물건의 특성 등을 종합 참작하여 토지(대지권)와 건물을 일체로 한 시장가치를 기준으로 결정하였습니다.



# 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		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 158,500,000 158,500,000	
	합 계						₩317,000,000.-	
			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 대구광역시 달서구 상인동 소재 '월촌초등학교' 북측 인접하여 위치하는 '상인 영남화성아파트' 제104동 제5층 제506호 단위세대로서, 부근 일대는 아파트 단지 및 근린생활시설, 학교 등으로 형성되어 있습니다.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입 용이하며, 제반 교통사정 보통입니다.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 17층 건물 중 제5층 제506호,  
(사용승인일 : 1993.07.16)

- 외벽 : 몰탈위페인팅
- 내벽 : 벽지, 일부 타일
- 바닥 : 강화마루, 타일 등
- 창호 : 샷시2중창입니다.

## (4) 이용상태

아파트로 이용 중입니다.

## (5) 설비내역

위생설비, 급·배수설비, 승강기설비, 화재탐지 및 경보설비, 옥내소화전, 도시가스에 의한 난방설비 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

세장형의 토지로서 인접지와 대체로 등고평탄한 아파트건부지로 이용 중입니다.

## (7) 인접 도로상태등

북동측으로 폭 약20미터, 북서측 및 남서측 폭 약15미터의 포장도로와 각각 접합니다.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제3종일반주거지역, 지구단위계획구역(공동주택용지), 도로(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(2016-02-22)(중(집)1-88)(접합) 가축사육제한구역(세부사항은 녹색환경과 문의 요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(세부사항은 남부교육청 문의요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호 구역(세부사항은 남부교육청 문의요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 택지개발지구기타 (2018-03-30)(택지개발사업완료)<택지개발촉진법>

## (9) 공부와의 차이

없습니다.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

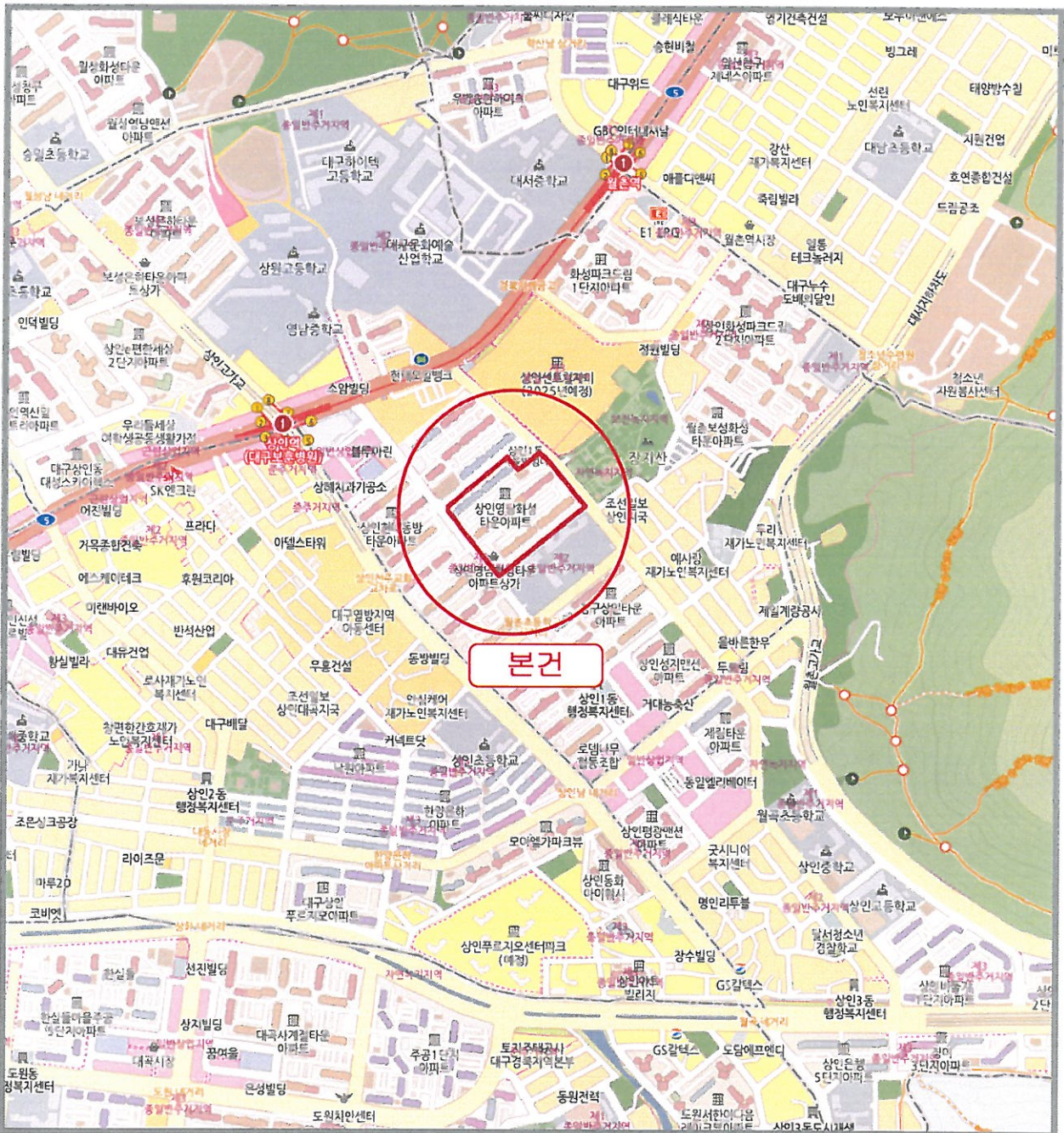
- 1) 임대관계 : 미상입니다.
- 2) 기 타 : 본건은 거주자의 폐문부재로 인하여 구분건물 내부상황 조사는 탐문조사를 통해 개략적으로 파악하였습니다.

# 광역위치도



소재지

대구광역시 달서구 상인동 1517  
상인영남화성아파트 제104동 제5층 제506호



# 상세위치도



소재지

대구광역시 달서구 상인동 1517  
상인영남화성아파트 제104동 제5층 제506호



<호별배치도>

Non Scale

501	502	503	505	506	507	508	509
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

본건(상인영남화성아파트 제104동 제5층 제506호)

# 사 진 용 지



104동 전경



1층 출입구