

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 이강희 소유물건
(2024타경41090)

의뢰인: 대구지방법원 서부지원
사법보좌관 신범식

감정평가서번호: 별빛2409-2301

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

별빛감정평가사사무소



(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

카광호 (인)

감정평가액	삼억일천삼백만원정 (₩313,000,000.-)			
의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 신 범 식	감정평가 목 적	경 매	
제출처	경매6계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	이 강 희 (2024타경41090)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2024. 10. 02	2024. 10. 02	2024. 10. 04

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	313,000,000
합 계					₩313,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가 목적

본건은 대구광역시 달성군 다사읍 세천리 소재 "대구세천초등학교" 남서측 인근에 위치하는 "제일풍경채프라임 제108동 제16층 제1601호" 단위세대로서, 대구지방법원 서부지원(경매6계)의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조제1항의 감정평가의 대상이 되는 토지등(이하 "대상물건"이라 한다)이 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 가액(價額)인 "시장가치" 를 기준으로 감정평가하였습니다.

3. 감정평가 조건

해당사항 없습니다.

4. 감정평가 방법

가) 본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 제 법령, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였습니다.

나) 본건은 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 거래사례비교법으로 평가하되, 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 하여 감정평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

다) 대상물건은 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 구분건물로서 대상물건의 특성상 주된 감정평가방법 외의 "토지와 건물의 가액을 각각 산정하여 이를 합산하는 감정평가액을 산정하는 원가법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 수익환원법"으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 불필요하거나 부적절하다고 판단되어 이를 생략하였습니다.

5. 감정평가 근거법령(감정평가에 관한 규칙)

제11조(감정평가방식) 감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정) ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.

② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가 기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

제16조(토지와 건물의 일괄감정평가) 감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

제2조(정의) 이 규칙에서 사용하는 용어의 뜻은 다음 각 호와 같다.

7. "거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 10월 02일입니다.

7. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 따라 2024년 10월 02일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였으며, 실지조사시 목록표시근거 상의 공부 및 의뢰된 목록을 기준으로 하여 대상물건의 현황, 대상물건의 특성 등을 확인하였습니다.

8. 그 밖의 사항

가) 구분소유건물은 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률” 제20조의 규정에 따라 건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 또한 일반적으로 건물과 토지를 일체로 하여 거래가 되므로 토지와 건물을 구분하여 평가하는 것이 곤란하나, 경매진행시 참고를 위해 토지와 건물의 가격을 “집합건물 구분평가지 토지, 건물 배분비율에 관한 지침” 및 지역적 특성, 대상 부동산의 성격 등에 의거하여 건물과 토지의 가격을 배분하여 “구분건물 감정평가명세표”에 부기하였으니 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

나) 본건의 내부구조, 설비, 마감상태 등은 거주인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 동류형 물건의 통상적인 이용상황 등을 기준하였으며, 위치확인은 건축물현황도, 현관 출입문의 표시등에 의거 확인하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개요

【일련번호 1】

소재지	대구광역시 달성군 다사읍 세천리 1703-1번지 (도로명주소: 대구광역시 달성군 다사읍 세천남로 35)				
건물명 / 동,층,호수	제일풍경채프라임 제108동 제16층 제1601호				
용도 등	용도	사용승인일	용도지역	세대수	층수(지하/지상)
	아파트	2017.07.26	제3종일반 주거지역	1,457세대 (층15개동)	-/23
면적	전유(㎡) (A)	주거공용(㎡) (B)	전체(㎡) (A+B)	대지권 (㎡)	공동주택가격 (원,2024.1.1.)
	84.9291	24.0521	108.9812	57.1797	180,000,000

III. 감정평가액의 산출

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법인 거래사례비교법에 의합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가에 참고한 가격자료

가) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명 층,호수	전유면적 (㎡)	거래금액(원) (단가, 원/㎡)	거래시점	비 고
					사용승인일	
A	세천리 1703-1	제일풍경채프라임 제108동 제5층 제5**호	84.9291	309,000,000	2024.04.17	
				(3,638,000)	2017.07.26	
B	세천리 1703-1	제일풍경채프라임 제105동 제26층 제26**호	84.9291	325,000,000	2024.04.27	
				(3,827,000)	2017.07.26	
C	세천리 1703-1	제일풍경채프라임 제112동 제22층 제22**호	84.9291	308,000,000	2024.06.16	
				(3,627,000)	2017.07.26	

- 거래단가 : 전유면적 기준
- 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

나) 인근지역 평가사례

기호	소재지	건물명 층,호수	평가 목적	전유면적 (㎡)	평가가액(원) (단가, 원/㎡)	기준시점	비 고
a	세천리 1703-1	제일풍경채프라임 제109동 제15층 제15**호	경매	84.9291	275,000,000	2023.06.19	
					(3,238,000)		

- 평가단가 : 전유면적 기준
- 자료출처 : 한국감정평가협회 감정평가정보센터

다) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준

지리적 위치	이용상황	가격수준(전유면적기준)	비 고
인근지역	아파트	@3,500,000 ~ @3,800,000(원/㎡)	기준층
가격수준에 관한 의견	위치, 층별 및 호별 효용에 따라 가격편차가 나타납니다		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라) 경매 낙찰가율

지역 / 기간	대구광역시 달성군 2023년 10월 ~ 2024년 9월					
구 분	낙찰가			낙찰건수		
	총감정가	총낙찰가	낙찰율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	27,812,285,000원	23,144,498,798원	83.2	348	122	35.1
-아파트	26,085,285,000원	22,256,371,431원	85.3	290	112	38.6
-다세대	1,232,000,000원	523,426,157원	42.5	45	7	15.6

◎ 자료출처 : 인포케어(최근 1년간 해당지역 용도별 평균 낙찰가율)

마) 비교사례의 선정

위 거래사례 중 대상물건과 가치형성요인이 유사하여 비교가능성이 가장 높다고 인정되는 【거래사례 A】를 비교사례로 선정하였습니다.

기호	소재지	건물명 층,호수	전유면적 (㎡)	거래가격(원) (단가,원/㎡)	거래시점	비 고
					사용승인일	
A	세천리 1703-1	제일풍경채프라임 제108동 제5층 제5**호	84.9291	309,000,000	2024.04.17	
				(3,638,000)	2017.07.26	

3. 사정보정

위 비교사례 물건은 인근지역의 정상적인 가치수준 대비 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. 【1.00】

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 시점수정

가) 개 요

한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사(월간동향)의 아파트 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 해당 월의 가격지수가 미고시된 경우 직전 월의 가격지수를 적용하였습니다.

나) 시점수정치 내용(거래사례 기준)

지 역	시점수정치	시점수정치 산정
대구광역시 달성군 (24.04.17~24.10.02)	0.97522	거래시점 : 2024.04.17, 2024년 03월 지수를 적용 함 기준시점 : 2024.10.02, 2024년 09월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2024년08월 지수를 적용함. 2024.04.17 매매 가격지수 (적용: 2024년 03월) : 80.7 2024.10.02 매매 가격지수 (적용: 2024년 08월) : 78.7 시점수정치 : $78.7/80.7=0.97522$

- 시점 수정치 : 소수점 6째 자리에서 사사오입
- 기준시점 지수 : 시점 당시 최종 발표된 지수

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인 비교

[기호 1 : 비교사례 A]

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	비교사례	대상물건	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	대상과 사례는 동일단지 내에 소재하여 외부요인 대등합니다.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대상과 사례는 동일단지 내에 소재하여 내부요인 대등합니다.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.04	대상물건은 사례 대비 층별 효용 등에서 다소 우세합니다.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등합니다.
누 계		1.040		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 거래사례비교법에 의한 가액의 결정

기호	거래사례 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유면적 (㎡)	산출가액 (원)	결정가액 (원)
1	3,638,000	1.00	0.97522	1.040	84.9291	313,368,368	313,000,000

IV. 감정평가액 및 결정 의견

1. 감정평가액

기 호	건물명 동, 층, 호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	제일풍경채프라임 제108동 제16층 제1601호	84.9291	313,000,000	
합 계			313,000,000	

2. 결정 의견

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하여 비교방식인 거래사례비교법에 의하여 산정한 가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의거하여 산정한 금액을 감정평가액으로 결정하였습니다.

구분건물 감정평가 요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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 달성군 다사읍 세천리 소재 "대구세천초등학교" 남서측 인근에 위치하고 있는 "제일풍경채프라이م 제108동 제16층 제1601호" 단위세대로서, 부근은 대단위 아파트단지, 다가구주택 및 각종 근린생활시설 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량출입이 용이하며, 북측 인근 간선도로변에 시내버스 승강장이 소재하여 제반 교통사정은 보통입니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 23층건 중 제16층 제1601호 단위세대로서
사용승인일은 2017.07.26일이며
외벽 : 화강석 및 몰탈위 페인트 마감
내벽 : 벽지 및 일부 타일 마감 등
바닥 : 바닥내장재 및 일부 타일 마감 등
창호 : 샷시 이중창 입니다.

(4) 이용상태

아파트로서 방4, 거실, 주방, 욕실2 등으로 이용중인것으로 조사되었습니다.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 옥내소화전설비, 승강기설비, 도시가스공급설비, 지역난방설비 등이 되어 있습니다.

구분건물 감정평가 요항표

- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (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

부정형의 토지로서 부근은 북측 하향 완경사지대에 위치하나 자체 지반은 대체로 평탄하며, 아파트 부지로 이용중 입니다.

(7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 폭 약 18미터, 북측으로 폭 약 10미터의 포장도로와 각각 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역(상세사항은 관련부서 확인요망), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 건축사육제한구역<건축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2016-04-08)(세천유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2016-06-03)(세천초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 지방산업단지<산업입지 및 개발에 관한 법률>, 연구개발특구(성서첨단지구)<연구개발특구의 육성에 관한특별법>, 일반주거구역<연구개발특구의 육성에 관한특별법>입니다.

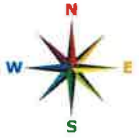
(9) 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

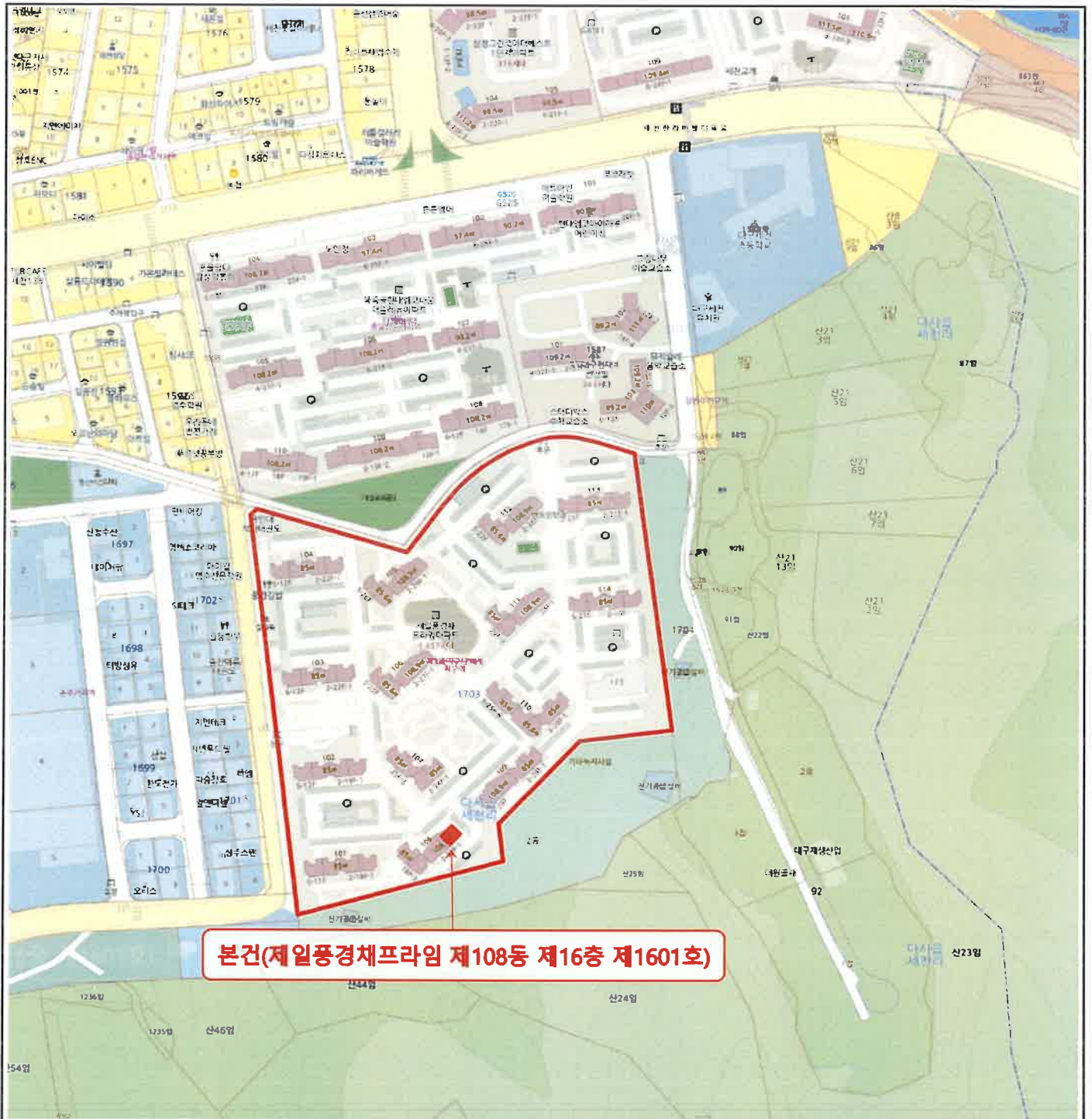
- 1)임대관계 : 미상입니다.
- 2)기 타 : 해당사항 없습니다.

위치도



소재지

대구광역시 달성군 다사읍 세천리 1703-1

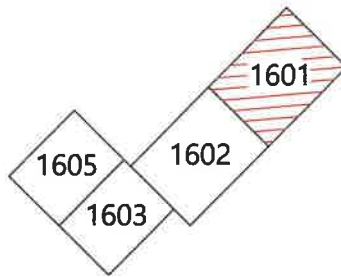


본건(제1풍경채프라임 제108동 제16층 제1601호)

호 별 배 치 도

No scale

[108동]



본건(제일풍경채프라임 제108동 제16층 제1601호)

사 진 용 지



본건 동 전경(북동측에서 촬영)



본건 현관문