

감정평가서

건명	남종수 소유물건 (2024타경38599)
의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 신범식
감정서번호	D2408-003

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

덕일감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
이서혁

(인)

감정평가액	이억칠천육백만원정(₩276,000,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 신범식		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대구지방법원 서부지원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	남종수 (2024타경38599)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.08.19	2024.08.06 ~ 2024.08.19	2024.08.20	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1세대 이	아파트 하	1세대 여	- 백	276,000,000
	합계					₩276,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상물건 개요

1. 감정평가의 목적

본 평가는 대구광역시 달성군 다사읍 서재리 소재 “서동초등학교” 남측 인근에 위치하는 “에코폴리스동화아이위시3차” 312동 14층 1402호 단위세대(전유면적: 76.4001㎡)에 대한 경매 목적의 감정평가임.

2. 대상물건의 개요

소재지	대구광역시 달성군 다사읍 서재리 1131	건물명	에코폴리스동화아이위시3차 312동
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	규모	지상25층
용도	아파트	사용승인일	2017.07.26
일련번호	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)
가	14층/1402호	76.4001	35.3595

3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건에 대한 기준시점은 가격조사완료일인 2024년 8월 19일자임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

2024.08.06. ~ 2024.08.19.까지 현장조사 및 가격자료수집 등을 실시하였음.

II. 기준가치 및 감정평가조건

1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 의거 시장가치를 기준가치로 함.

2. 감정평가조건

없 음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 감정평가액 산출근거

1. 감정평가방법의 적용

가. 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

「감정평가에 관한 규칙」 제16조

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

나. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 하여 거래사례비교법으로 평가하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교검토는 하지 아니하였음.

다. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되는 바, 토지와 건물을 일괄하여 평가하였음.

2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 거래사례의 선정

소재지	건물명	동/층	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점	비고
다사읍 서재리 1131	에코폴리스 동화아이위시3차	312동/8층	76.4001	271,000,000	2024.06.25	-

※인근지역내 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 최근에 거래된 상기사례를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.00)

다. 시점수정

(1) 아파트매매가격지수(전국주택가격동향조사)

(대구광역시 달성군, 2021.06 = 100.0)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024년	82.4	81.5	80.7	80.4	79.9	79.4	79.0	-	-	-	-	-

(2) 시점수정치

$$\frac{79.0(2024.07)}{79.9(2024.05)} \approx 0.98874$$

라. 가치형성요인비교

(1) 가치형성요인 비교항목

조 건	항 목
외부요인	가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등, 노후도, 전용률, 공용시설의 규모, 구성, 상태 등
개별적요인	층별·위치별 차이, 베란다의 유무 및 면적의 대소, 주차장 등의 유무, 부지에 대한 지분면적의 대소

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 가치형성요인 비교치의 결정

기 호	외부요인	건물요인	개별적요인	가치형성요인 비교치
가	1.00	1.00	1.03	1.030
본건은 거래사례 대비 외부요인, 건물요인에서 대등하나, 개별적요인(층별 차이 등)에서 다소 우세함.				

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기 호	사례가격 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교(m ²)		시산가액 (원)
					대상	사례	
가	271,000,000	1.00	0.98874	1.030	76.4001	76.4001	275,900,000

※십만원 미만 절사하였음.

3. 감정평가액의 결정

상기 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등을 종합적으로 참작하여, ₩276,000,000으로 가격결정함.

4. 그 밖의 사항

가. 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 “구분건물 감정평가명세표”에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

나. 본건은 현장조사시 이해관계인 부재로 인하여 내부구조, 마감상태 및 설비 등은 외부관찰, 탐문조사 및 인근 동전형 구분건물의 일반적인 상태 및 통상 설비 등을 참작하여 평가하였으므로, 경매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

상기 평가액은 거래사례 및 인근 유사부동산의 정상적인 가격수준 등을 종합적으로 참작할 때 합리성이 인정되는 바, 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정함.

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 달성군 다사읍 서재리	1131 에코 폴리스 동화 아이위시 3차 312동	아파트	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 25층	602.4639				
	[도로명주소] 대구광역시 달성군 다사읍 서재로7길 25	아파트	1층~25층 각						
	대구광역시 달성군 다사읍 서재리	1131	대	(내) 철근콘크리트구조 14층 1402호	55,267	76.4001	76.4001	276,000,000	
			1. 소유권/대지권	35.3595 55,267x----- 55,267	35.3595				
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 57,960,000 218,040,000		
	합 계						₩276,000,000.-		
			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 달성군 다사읍 소재리 소재 "서동초등학교" 남측 인근에 위치하며, 부근 일대는 아파트, 근린생활시설, 제조업소, 농경지 등으로 형성되어 있음.

2. 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 제반 교통상황은 보통임.

3. 건물의 구조

- (가)철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 25층건내 14층 1402호 단위세대로서,
- 외벽: 몰탈위 페인트마감, 일부 화강석마감 등,
 - 내벽: 벽지마감, 일부 타일마감 등,
 - 바닥: 내장바닥재마감 등,
 - 천정: 벽지마감 등,
 - 창호: 샷시창호 등임.

4. 이용상태

'아파트'로 이용중임.

5. 설비내역

위생 및 급배수설비, 옥내소화전, 승강기, 도시가스공급설비, 개별난방설비 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

북동방향의 경사지내 계단식으로 평탄하게 조성된 사다리형에 가까운 토지로서, '아파트 부지'로 이용중임.

7. 인접 도로상태등

본건 북동측으로 폭 약 20미터 내외의 포장도로, 북서측으로 폭 약 15미터 내외의 포장 도로와 접함.

8. 토지이용계획 및 제한상태

토지이용계획확인서상 준주거지역, 지구단위계획구역, 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 종로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(서동유치원, 서동초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(서동유치원, 서동초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 소하천구역<소하천정비법>임.

9. 공부와의 차이

없 음.

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계: 미상임.
- 2)기 타: 없 음.

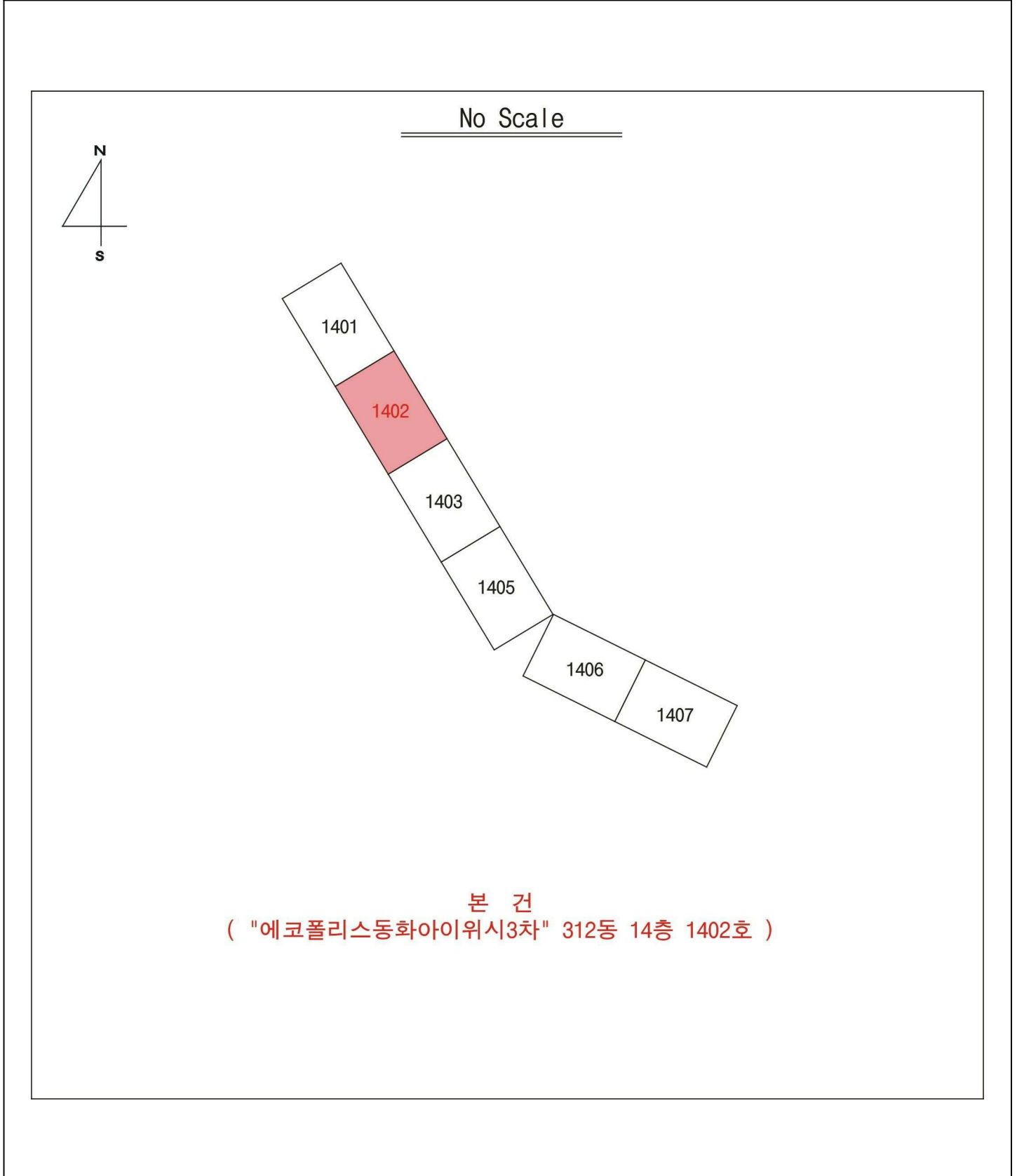
위 치 도



소재지	대구광역시 달성군 다사읍 서재리 1131 "에코폴리스동화아이위시3차" 312동 14층 1402호
------------	---



호 별 배 치 도



본 건
("에코폴리스동화아이위시3차" 312동 14층 1402호)



