

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	최재천 소유물건 (2024타경43218)
의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 신범식
평가서 번호	대화 17-2411-2-0066

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 이외의 목적에 사용하거나 타인(감정평가의뢰인 또는 담보감정평가 시 확인은행 이외의 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라, 복사·개작(改作)·전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 책임을 지지 아니합니다.



(주)대화감정평가법인 경북지사

경상북도 경산시 경산로 54길 27, 에이동 2층 202호(중산동)

대표전화 : 053-818-3888 FAX : 053-818-4888



(부동산)감정평가표

이 감정평가서는 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 작성하였기에 서명·날인합니다.

감정평가사 최장일
(주)대화감정평가법인
경북지사 지사장 최장일



감정평가액	삼억삼천만원정 (₩330,000,000.-)		
의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 신범식	평가목적 (제출처)	경매 (제출처 : 경매2계)
소유자 (대상업체명)	최재천 (2024타경43218)	기준가치	시장가치
		감정평가 조건	-
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간
		2024. 12. 17	2024. 12. 17
		작성일	2024.12.19

평가내용	공부公簿(의뢰)		사 정		감 정 가 액	
	종 류	면적 또는 수량	종 류	면적 또는 수량	단 가	금 액
평	구분건물	1세대	구분건물	1세대	-	330,000,000
가	합 계					₩330,000,000.-
내		이	하	여	백	
용						

심사확인

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

심사자 : 감정평가사 양창민 양창민

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1 대상물건 개요

소재지	대구광역시 달성군 다사읍 매곡리 1538번지 "대실역청아람2단지" 제208동
주용도	아파트
사용승인일자	2008. 9. 30
건물의 구조	철근콘크리트구조, (철근)콘크리트평지붕
층수	지하 1 / 지상 21
건물의 규모	124세대

기 호	구 분	전유면적 (m ²)	공용면적 (m ²)	공급면적 (m ²)	대지권면적 (m ²)	전용률(%)	용도
가	제1층 제103호	84.9523	60.2228	145.1751	51.7325	58.51	아파트

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대구광역시 달성군 다사읍 매곡리 소재 "매곡초등학교" 남측 인근에 위치하는 "대실역청아람2단지" 제 208동 제1층 제103호 단위 세대로서, 경매 목적의 감정평가임.

2. 감정평가 기준 및 근거

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 및 감정평가 이론 등을 적용하여 감정평가하였음.

3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 가격조사를 완료한 날짜인 2024년 12월 17일임.

4. 실지조사 실시기간 및 내용

대상물건에 대한 실지조사 실시기간은 2024년 12월 17일임.

5. 기준가치 및 감정평가조건

5.1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 감정평가의 대상이 되는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조 제1호에 따른 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 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 감정평가목적을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

5.2. 감정평가조건

의뢰인 측에서 제시한 특별한 감정평가의 조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 그 밖의 사항

- 가. 대상물건의 위치확인은 집합건축물대장 건축물현황도 및 현장조사를 기준으로 확인하였음
- 나. 대상물건은 대지권과 건물을 일체로 평가한 후 「집합건물 구분평가 시 토지·건물 배분 비율에 관한 지침」을 기준으로 배분하였으니 경매 진행시 참고하시기 바람.
- 다. 대상물건은 현장조사시 소유자 및 이해관계인의 부재 등으로 인하여 내부마감 등의 상태를 확인하지 못하였는 바, 인근 유사 부동산의 표준적인 마감상태 등을 기준으로 감정평가하였으니, 경매 진행 시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3 감정평가액 산출 근거

1. 감정평가방법 관련 규정 검토

■ 「감정평가에 관한 규칙 제7조」(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.
- ② 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ③ 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.
- ④ 일체로 이용되고 있는 대상물건의 일부분에 대하여 감정평가하여야 할 특수한 목적이나 합리적인 이유가 있는 경우에는 그 부분에 대하여 감정평가할 수 있다.

■ 「감정평가에 관한 규칙 제11조」(감정평가 방식)

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 공시지가 기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

■ 「감정평가에 관한 규칙 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 공시지가기준법과 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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

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.

■ 「감정평가에 관한 규칙 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.

■ 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제1조」(건물의 구분 소유)

1동의 건물 중 구조상 구분된 여러 개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분은 이 법에서 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있다.

2. 감정평가방법의 선정 및 적용

대상물건은 구분소유 부동산으로서 「감정평가에 관한 규칙」제7조제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하되, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 감정평가 실무기준 등 관계 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여, 거래사례비교법을 적용하여 감정평가액을 결정하였음.

대상물건은 구분건물로서 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 가격으로 시장에서 거래되므로 원가법의 적용이 적절하지 아니하고, 대상 물건이 소재하는 지역의 경우 부동산시장이 객관적이지 못하고 불안정하여 적정한 수익 및 환원율의 파악이 어려워 수익환원법의 적용이 곤란한 바, 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 어려운 것으로 판단됨.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4 감정평가액 산출 과정

1. 거래사례비교법의 적용

대상물건은 위치, 부근의 상황, 규모, 건물의 구조, 사용자재, 층별·향별·위치별 효용요인, 인근 유사물건의 정상적인 가격수준, 기타 가격형성상의 제요인 등을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였음.

“거래사례비교법”이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 의미함.

$$\text{거래사례비교법에 의한 시산가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{가치형성요인 비교}$$

2. 감정평가액 결정에 참고가 되는 자료

2.1. 유사 물건의 거래사례

대구광역시 달성군 다사읍

(출처: 등기사항전부증명서)

기 호	소재지 지번	동·층·호	전유면적(m ²)	거래일자	거래금액(원)	비 고
				사용승인일	거래단가 (원/m ²)	
사례1	매곡리 1537 대실역청아람 1단지	제1**동 제*층 제***호	84.9851	2024.08.06	320,000,000	-
				2008.09.30	3,765,366	
사례2	매곡리 1538 대실역청아람 2단지	제2**동 제*층 제***호	84.9851	2024.03.29	317,000,000	-
				2008.09.30	3,730,066	
사례3	매곡리 1538 대실역청아람 2단지	제2**동 제*층 제***호	84.9814	2023.02.21	328,000,000	-
				2008.09.30	3,859,668	

2.2. 유사 물건의 평가선례

대구광역시 달성군 다사읍

(출처: 한국감정평가사협회)

기 호	소재지 지번	동·층·호	전유면적 (m ²)	기준시점	목적	감정평가액(원)	비 고
				사용승인일		평가단가(원/m ²)	
선례 1	매곡리 1538 대실역청아람 2단지	제2**동 제**층 제****호	84.9814	2024.08.14	경매	346,000,000	-
				2008.09.30		4,071,479	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2.3. 정상가격 수준 검토

용도	전유면적당 가격 수준	비고
아파트	3,800,000원 ~ 3,900,000원	대상물건 인근지역 내 유사 부동산

3. 감정평가액 산출근거

3.1. 비교 거래사례 선정

인근지역 또는 동일수급권 내 유사지역에 위치하며 거래사례로서 대상물건과 가치형성요인 등이 유사하여 비교 가능성이 있는 <사례 1>을 선정하였음.

대구광역시 달성군 다사읍

(출처: 등기사항전부증명서)

구분	소재지 지번	동·층·호	전유면적 (m ²)	거래일자	거래가액(원)	비고
				사용승인일	거래단가(원/m ²)	
사례1	매곡리 1537 대실역청아람 1단지	제1**동 제*층 제***호	84.9851	2024.08.06	320,000,000	-
				2008.09.30	3,765,366	

3.2. 사정보정

결정 의견	사정보정치
상기 선정된 사례는 현장조사시 조사된 인근지역의 시세수준과 부합하는 등 정상적인 거래로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니함	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3.3. 시점수정

감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.

대상물건의 시점수정을 위하여 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 지가변동률과 한국부동산원이 조사·발표하는 한국부동산원 아파트 매매가격지수자료를 검토하였으나, 지가변동률은 토지에 대한 자료로 적용하지 않고, 한국부동산원 아파트 매매가격지수를 참작하여 아래와 같이 시점수정함.

■ 대구 달성군 아파트 매매가격지수(2021 = 100.00)

대구 달성군

(자료출처 : 한국부동산원 부동산통계)

구 분	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	78.7	78.4	78.0	77.7	-

"거래사례 1"의 거래시점(2024.08.06) 적용 지수	79.0
대상물건의 기준시점(2024.12.17) 적용 지수	77.7

거래시점 : 2024.08.06, 2024년07월 지수를 적용 함
기준시점 : 2024.12.17, 2024년11월 지수를 적용 함

■ 시점수정치 결정

시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점지수	$77.7/79.0=0.98354$
--------------------------	---------------------

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3.4. 개별요인(가격형성요인) 비교

■ 개별요인 비교항목(주거용)

요 인	세 항 목
단지 외부요인	대중교통의 편의성
	교육시설 등의 배치
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	차량이용의 편리성
	공공시설 및 편의시설과의 배치
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)
단지 내부요인	시공업체의 브랜드
	단지 내 총 세대수 및 최고층수
	건물의 구조 및 마감상태
	경과연수에 따른 노후도
	단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형)
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)
호별요인	층별 효용
	향별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기
	내부 평면방식(베이)
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 개별요인 비교치

기 호	비교 사례	단지외부요인	단지내부요인	호별요인	기타요인	격차율 계
가	사례 1	1.05	1.00	1.00	1.000	1.050

기 호	구 분	개별요인 비교 내용
가	단지외부요인	대상은 사례 대비 대중교통의 편의성, 상업시설과의 접근성 등에서 우세함.
	단지내부요인	대등함.
	호별요인	대등함.
	기타요인	대등함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 거래사례비교법에 의한 시산가액

4.1. 단가 결정

산식 = 사례단가 × 사정보정 × 시점수정 × 제요인 비교								
기 호	구 분	사례단가 (원/m ²)	사정보정	시점수정	개별요인 비교	산정단가 (원/m ²)	적용단가 (원/m ²)	비 고
가	제1층 제103호	3,765,366	1.000	0.98354	1.050	3,888,557	3,888,557	-

4.2. 시산가액 결정

산식 = 면적 × 단가						
기 호	구 분	전유면적(m ²)	단가(원/m ²)	산정가액(원)	결정가액(원)	비 고
가	제1층 제103호	84.9523	3,888,557	330,341,861	330,000,000	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 감정평가액 결정

5.1. 각 방법에 의해 산정된 시산가액

기 호	거래사례비교법(원)	비 고
가	330,000,000	-

5.2. 시산가액 결정

대상물건의 제반 입지조건과 유사물건의 거래사례, 방매사례, 평가선례의 가격, 인근지역의 정상적인 가격수준 및 가격동향 등을 종합적으로 고려하여 산정된 시산가액의 검토 결과, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거한 거래사례 비교법에 의한 시산가액이 적정하다고 판단되어 거래사례비교법에 의한 감정평가액으로 결정하였으며, 감정평가 목적상 적절한 것으로 판단됨.

5.3. 감정평가액 결정

산식 = 면적 x 단가						
기 호	구 분	전유면적(m ²)	단가(원/m ²)	산정가액(원)	결정가액(원)	비 고
가	제1층 제103호	84.9523	3,888,557	330,341,861	330,000,000	-
합 계		-			330,000,000	

구분건물 감정평가명세서

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액 금 액	비 고	
					공 부	사 정			
	대구광역시 달성군 다사읍 매곡리 [도로명주소] 대구광역시 달성군 다사읍 대실역북로 26	1538 대실역 청아람 2단지 208동	아파트	철근 콘크리트구조 (철근) 콘크리트평지붕 21층					
						지하 1층	139.8421		
						1층	565.9900		
						2층	561.5395		
						3층 ~ 21층	각 651.5982		
						부속 건축물			
						경로당, 보육시설	1층	387.9000	
						주민 공동시설	지하층	275.1346	
						문고	지하1층	114.7830	
						재활용품 창고 1	1층	30.0000	
						재활용품 창고 2	1층	30.0000	
						경비실 1	1층	13.3198	
						경비실 2	1층	13.3198	

구분건물 감정평가요항표

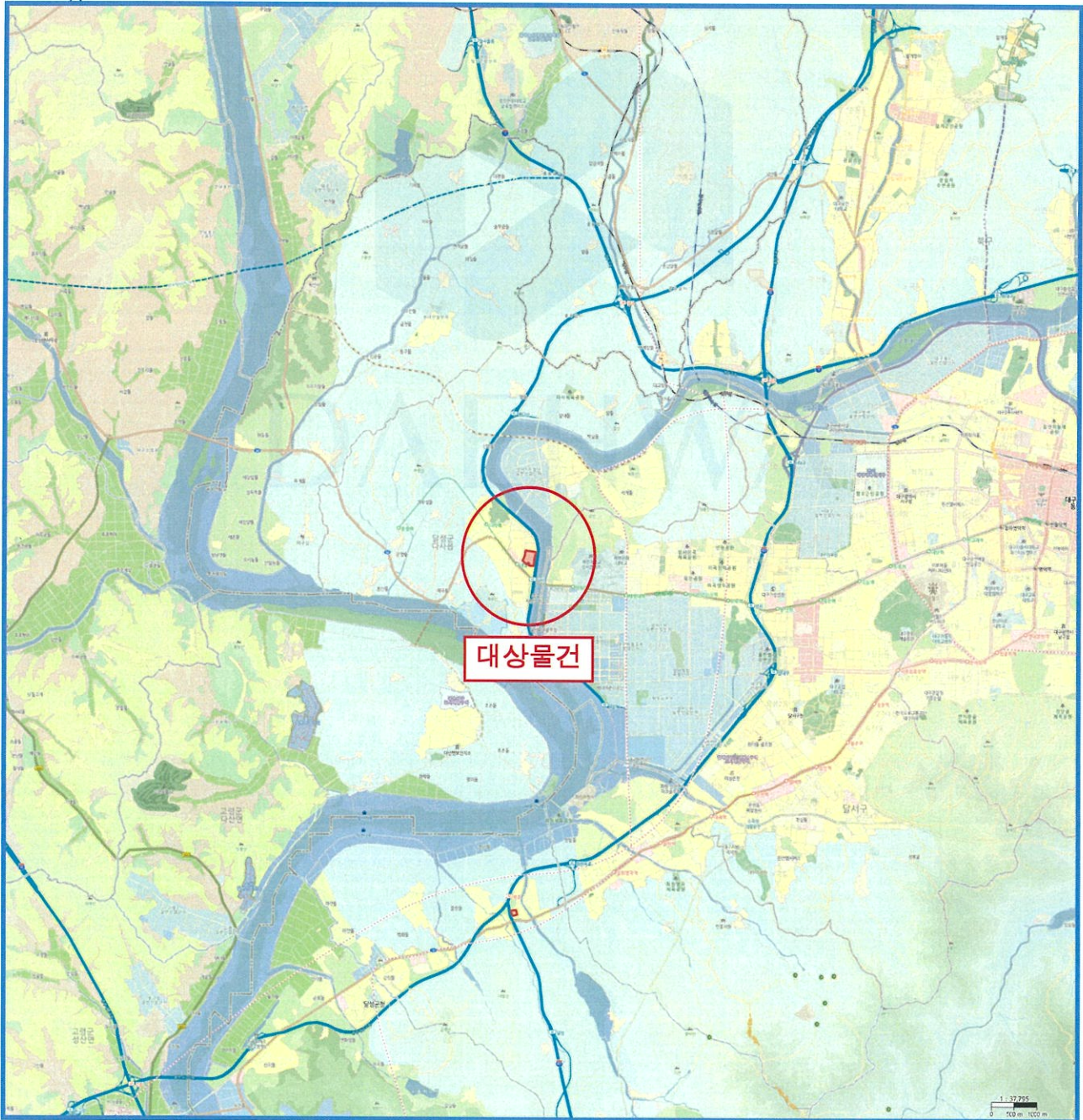
위치 및 주위환경	대상물건은 대구광역시 달성군 다사읍 매곡리 소재 "매곡초등학교" 남측 인근에 위치하며 주위는 대규모 아파트단지, 근린생활시설 등으로 형성되어있음.
교통상황	대상물건까지 차량 접근 가능하며, 인근에 시내버스승강장 및 대구도시철도 2호선(대실역)이 소재하는 등 제반 교통사정은 보통임.
건물의 구조 및 이용상태	1) 건물의 구조 기호(가) : 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트평지붕 지하 1층 ~ 지상 21층건 중 제1층 제103호 단위세대로서, - 외벽 : 몰탈위 페인팅 등 마감, - 내벽 : 벽지, 일부 타일 붙임 등 마감, - 바닥 : 장판지, 일부 타일 붙임 등 마감, - 창호 : 하이샷시 창호임. 2) 이용상태 : 아파트로 이용중임.
위생,냉난방설비등	위생 및 급배수설비, 승강기설비, 옥내 소화전설비, 도시가스에 의한 난방설비 등이 되어있음.
토지의 형상 및 이용상태	부정형의 토지로서, 인접지와 대체로 등고평탄한 주거용(아파트) 건부지로 이용중임.
도로상태 및 주차장시설등	동측으로 왕복2차선, 서측으로 왕복4차선, 남측 및 북측으로 왕복2차선의 포장 도로와 각각 접함.
도시계획 및 기타 공법관계	제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역(세부계획은 관련부서 별도확인), 종로1류(폭 20m~25m)(접합), 종로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역 <가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(매곡초등학교)<교육환경보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 택지개발지구(택지개발완료)<택지개발촉진법>.
공부와의 차이	없 음.
임대관계 및 기타	1) 임대관계 : 상세 임대관계는 미상임. 2) 기타 : 없 음.

광역 위치도



소재지

대구광역시 달성군 다사읍 매곡리 1538
"대실역청아람2단지" 제208동 제1층 제103호

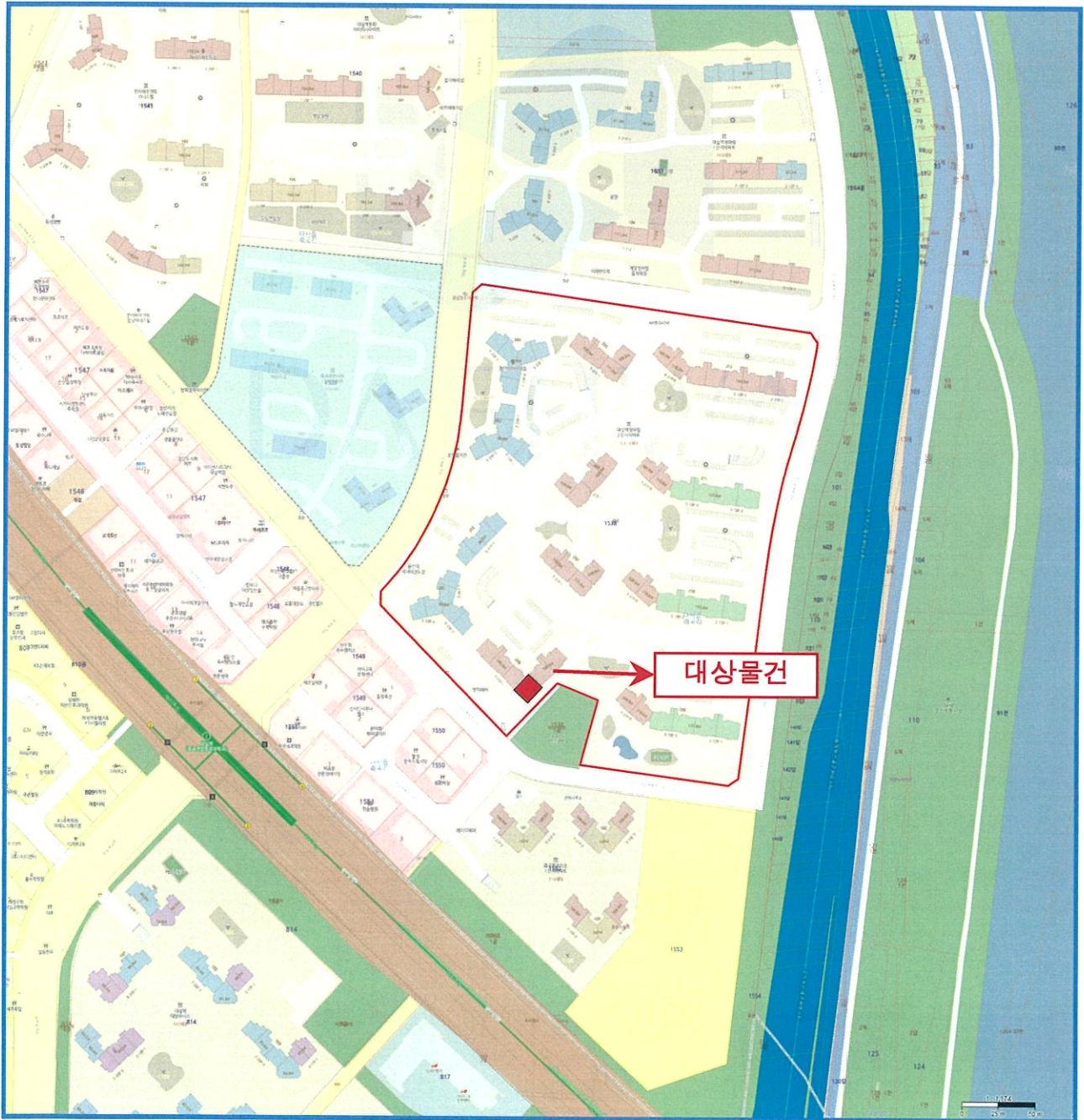


상세 위치도



소재지

대구광역시 달성군 다사읍 매곡리 1538
"대실역청아람2단지" 제208동 제1층 제103호

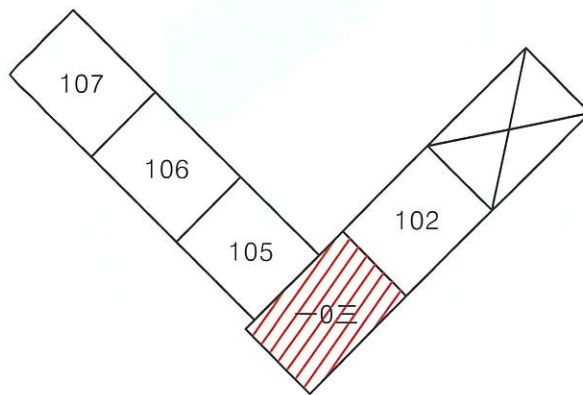


건물이용 및 임대개황도



No Scale

<호별배치도>



대상물건<"대실역청아람2단지" 제208동 제1층 제103호>

현 황 사 진



【 대상물건 전경 】



【 대상물건 전경 】