

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 정무용 소유물건(2024타경44921)

의뢰인: 대구지방법원 서부지원 사법보좌관
배철형

감정평가서번호: SIH24-1217-003

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

김광동 (인)

(주)써브감정평가법인 대구경북지사

지사장 이광동

(서명또는인)

감정평가액	일억사천이백만원정 (₩142,000,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 배철형		감정평가목적	경매		
채무자	-		제출처	대구지방법원 서부지원 경매1계		
소유자 (대상업체명)	정무용		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목표시근거	귀 제시목록 (2024타경44921)		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.12.23	2024.12.23	2024.12.23	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1세대 이	아파트 하	1세대 여	- 백	142,000,000
	합계					₩142,000,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.					
	심사자 : 감정평가사 배금용		<i>배금용</i>	<i>배금용</i>	<i>배금용</i>	(인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 대상물건 개요

본건은 대구광역시 달성군 용산동 소재 '대구성지초등학교' 북측 인근에 위치하는 "성서 6주공아파트" 제608동 제16층 제1601호 단위세대로서 '대구지방법원 서부지원'의 경매를 목적으로 하는 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 가격조사 완료일인 2024.12.23을 기준시점으로 정합니다.

3. 조사기간

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따르면, 감정평가업자가 감정평가를 할 때에는 실지 조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있어, 본건은 2024.12.23. 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 평가하였으며, 귀 요청에 의하여 평가대상 부동산의 평가가격을 토지 가격과 건물 가격으로 배분하여 구분건물 감정평가 명세표상에 부기하였으니, 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

2. 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.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 감정평가액 산출과정

가. 대상부동산의 개요

1) 대상부동산의 기본적 사항

물건 소재지 및 건물명		대구광역시 달서구 용산동 414-41 “성서6주공아파트” 제608동 제16층 제1601호			
건물의 구조		철근콘크리트 벽식구조 스라브지붕		건물의 사용승인일	1997.12.19
구 분		대지권 (㎡)	전용면적 (㎡)	용 도	
기호	동.호수			공부	현황
1	제608동 제16층 제1601호	31.5323	59.99	아파트	아파트

나. 대상부동산의 가격산정

1) 감정평가선례의 선정

① 인근 유사부동산의 거래사례 및 평가선례

기호	소재지	건물명 동/층/호수	전용 면적 (㎡)	전용 면적당 단가(㎡)	거래금액	거래시점	비고
						사용승인일	
A	용산동 000	성서6주공아파트 제606동 제1301호	59.993	2,375,395	142,500,000	2024.10.12	거래
						1997.12.19	
B	용산동 000	성서6주공아파트 제608동 제1501호	59.993	2,467,078	148,000,000	2024.09.04	법원 경매
						1997.12.19	

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 거래사례의 선정

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

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 제2호의 자가변동률에 의한 시점수정이 적절치 않아 한국부동산원이 조사·발표하는 “전국주택가격동향조사 매매가격지수”를 기준으로 산정하였습니다.

아파트

지역 : 대구광역시 달서구(24.10.12~24.12.23)

거래시점 : 2024.10.12, 2024년09월 지수를 적용 함

기준시점 : 2024.12.23, 2024년11월 지수를 적용 함

2024.10.12 매매 가격지수 (적용:2024년09월) : 73.7

2024.12.23 매매 가격지수 (적용:2024년11월) : 73.1

시점수정치 : $73.1/73.7 \approx 0.99186$

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4) 격차율 비교

① 외부요인

구분	조건	항목	의견
외부 요인	가로조건	가로의 폭, 구조 등의 상태	대응합니다.
	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	
	행정조건	공해발생의 위험도	
		행정상의 규제정도	
기타조건	기타		

② 건물요인

구분	조건	항목	의견
건물 요인	시공상태	전체 건물의 기초, 벽체의 방습, 방음, 단열 및 안정성 등	대응합니다.
	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	대등합니다.
		조망, 압박감 등	
		소음의 영향	
		엘리베이터, 계단을 이용한 접근성	
		난방 및 단열	
		프라이버시 및 외부인 침입가능성	
	위치별효용	재해시 안전(화재, 추락)	
		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	대지권의 종류 및 크기	
관리상태	배관, 내부마감재 수선유지상태		

④ 격차율 결정

기호	비 교 항 목			격차율
	외부요인	건물요인	개별적요인	
1	1.00	1.00	1.00	1.00

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5) 참고가격 자료

① 인근 유사 구분건물의 가격수준

(단가: 원/㎡)

이용상황	기준시점당시 가격수준	비 고
아파트의 가격수준	2,000,000원/㎡ ~ 2,500,000원/㎡ 정도	인근지역 유사면적

② 인근지역 기간별 낙찰가율 통계

(자료: 인포케어)

구 분 기 간	종 별	대구광역시 달서구		다사읍		비 고
		낙찰가율 (%)	건수	낙찰가율 (%)	건수	
최근 1년간 평균	집합건물 /아파트	82.84	123	87.10	48	-

6) 감정평가액의 결정

① 대상 부동산의 비준가격

기호	사례단가 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	격차율	산출단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	2,375,395	1.000	0.99186	1.000	2,356,059	2,360,000

*천원단위에서 반올림 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

② 감정평가액의 결정

기호	동.층.호별	전유면적 ㎡	결정단가 (원/㎡)	산출가격 (원)	평가가격 (원)
1	제608동 제16층 제1601호	59.99	2,360,000	141,576,400	142,000,000

*십만원 단위에서 반올림 하였습니다.

IV. 감정평가액 결정에 관한 의견

본건은 대구광역시 달성군 용산동 소재 '대구성지초등학교' 북측 인근에 위치하는 "성서6주공아파트" 제608동 제16층 제1601호 단위세대로서, 대상물건의 수요성 및 환가성, 매매 동향과 대상물건의 특성 등을 종합 참작하여 토지와 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			
1 가	대구광역시 달서구 용산동 [도로명 주소] 대구광역시 달서구 성지로 35	414-4 성서 6주공 아파트	아파트	철근콘크리트 벽식구조 스라브지붕 20층					
					대피소	지층	328.200		
					아파트	1층	311.900		
					아파트	2층~4층	309.500		
					아파트	5층~20층	303.660		
	"	414-4	대	제3종 일반주거지역					
				(내) 철근콘크리트 벽식구조 제16층 제1601호	59.99	59.99	142,000,000	비준가액	
				1 소유권대지권	31.5323				
					-----	31.5323			
					31,752.5				
합 계							₩142,000,000.-		
					이	하	여	백	

토지·건물
토 지 : 71,000,000
건 물 : 71,000,000

배분내역
71,000,000
71,000,000

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 용산동 소재 "대구성지초등학교" 북측 인근에 위치하는 "성서주공 아파트" 제608동 제16층 제1601호 단위세대로서 부근은 아파트단지 및 각종 근린생활시설 등으로 형성되어 제반 주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 용이하며 인근에 버스승강장, 성서IC 및 지하철역(이곡역)이 소재하는 등 제반 교통사정은 보통입니다.

(3) 건물의 구조

기호(가)철근콘크리트 벽식구조 스라브지붕 20층건 중 제16층 제1601호 단위세대로서,
 외 벽 : 몰탈 위 페인팅 등 마감
 내 벽 : 벽지 및 내부인테리어 등 마감
 바닥 : 장판지 및 일부타일 등 마감
 창 호 : 샷시창호 입니다.

(4) 이용상태

아파트로 이용 중입니다.

(5) 설비내역

위생 및 급·배수설비, 승강기설비, 옥내소화전설비, 지역난방설비 등이 되어 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

남동하향 완경사지대에 자체지반은 대체로 평탄한 부정형의 토지로서 "아파트 부지"로 이용 중입니다.

(7) 인접 도로상태등

북측으로 왕복 6차선, 남측 및 동측으로 왕복 4차선 포장도로와 각각 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 자연녹지지역(자연녹지지역) 가축사육제한구역(2020-12-30)(일부사육제한지역(소, 말, 양, 사슴, 젖소 사육가능))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

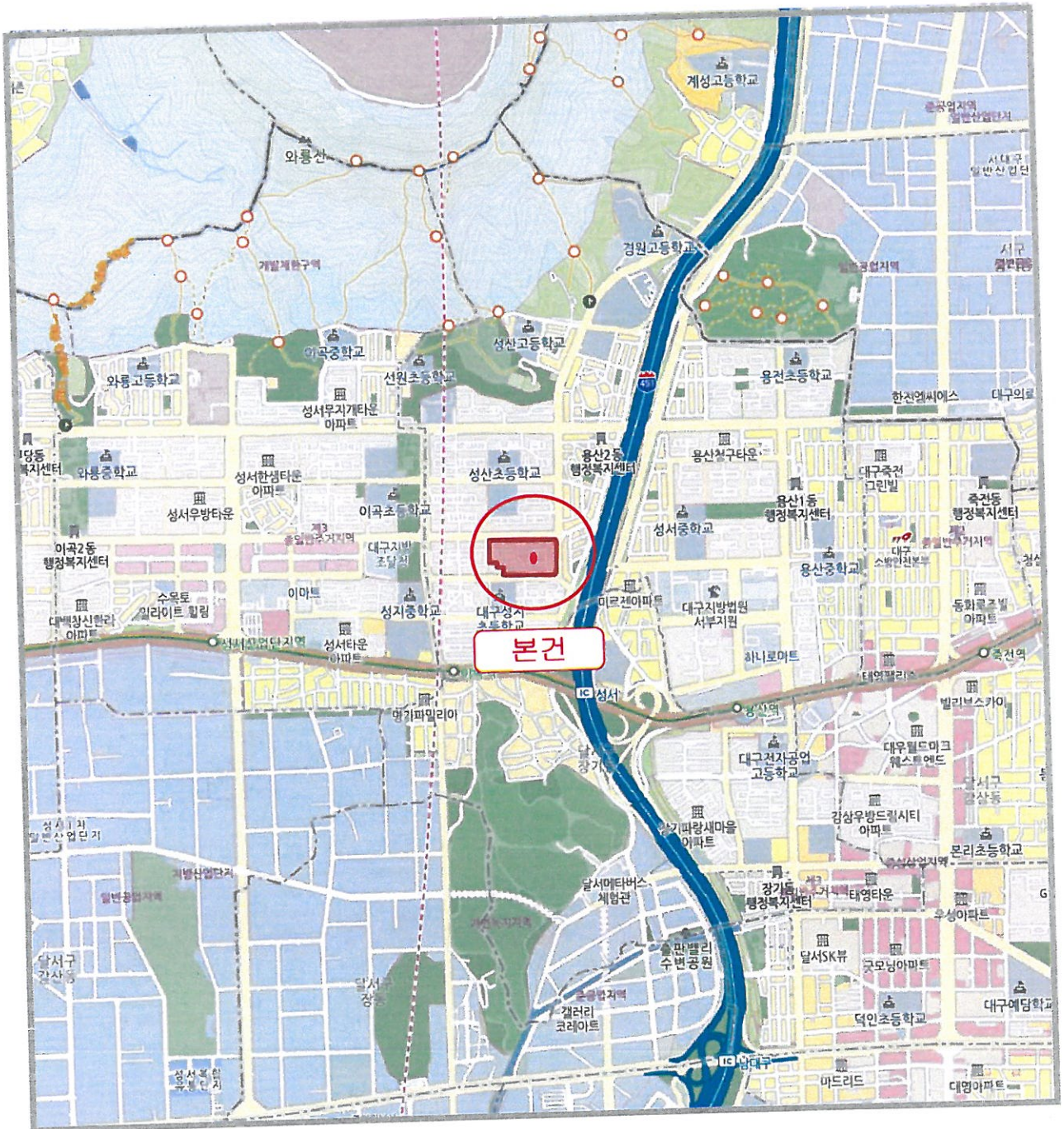
- 1) 임대관계 : 미상입니다.
- 2) 기타 : 없습니다.

광역 위치도



소재지

대구광역시 달서구 용산동 414-4
성서6주공아파트 제608동 제16층 제1601호

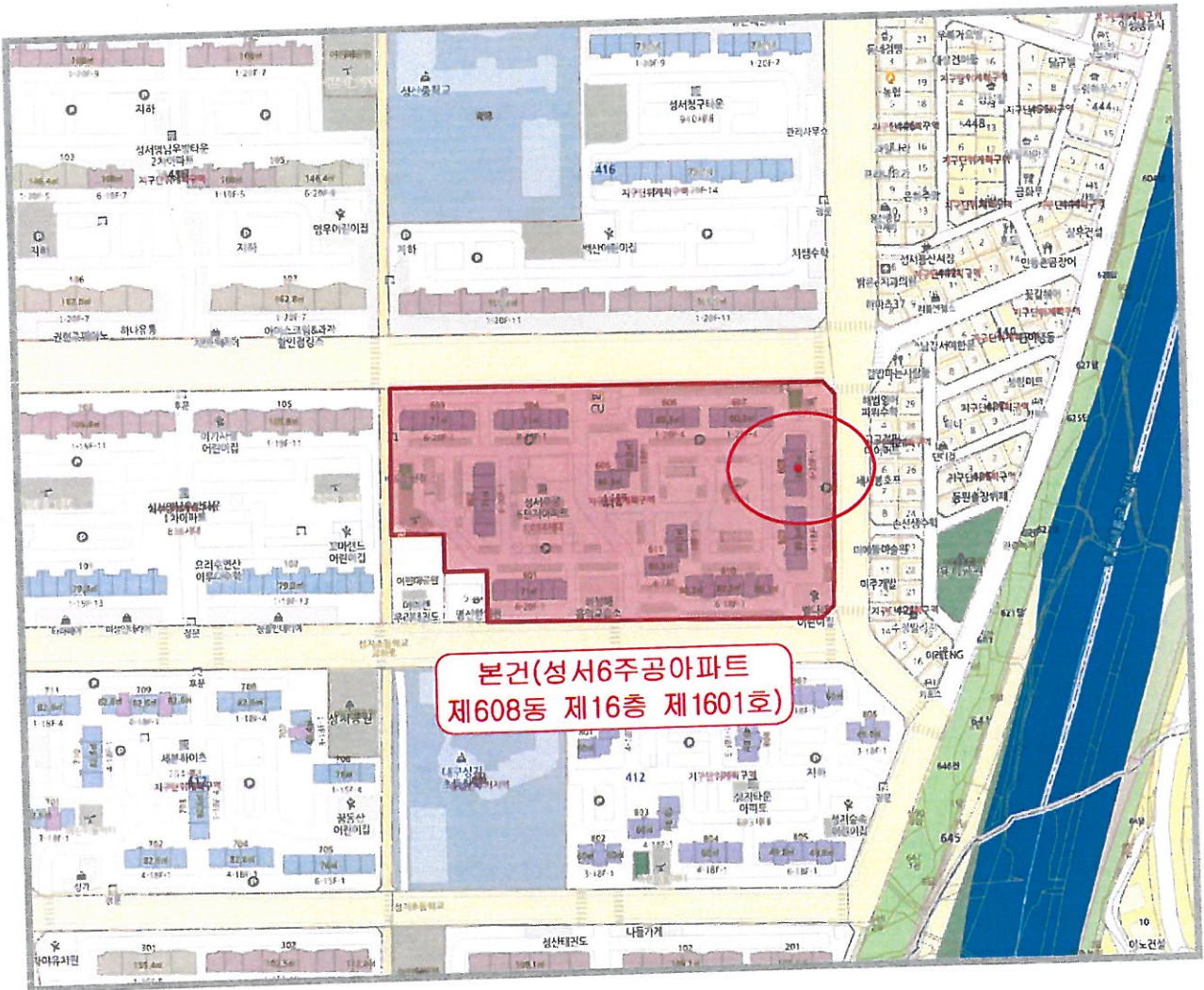


상세위치도



소재지

대구광역시 달서구 용산동 414-4
 성서6주공아파트 제608동 제16층 제1601호



본건(성서6주공아파트
 제608동 제16층 제1601호)

<호별배치도>

Non Scale

1601
1602
1603
1604

본건(성서6주공아파트 제608동 제16층 제1601호)

사 진 용 지



본건



본건 전경