

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

평가 의뢰인 : 대구지방법원 사법보좌관 김영규

건 명 : 박영곤 소유물건

문서 번호 : 2024타경 3343

감정 평가서 번호 : 미래세한 2404-71-15005호

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



**(주)미래세한감정평가법인 대구경북지사**

TEL : (053)741-9757 FAX : (053)741-9754

## (구분건물) 감정평가표

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

감정평가사  
이호영

이 호 영



(주)미래새한감정평가법인 대구경북지사  
대표자 민세식



감정평가액	삼억칠천구백만원정 (₩379,000,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 김영규	감정평가 목적	경매			
채무자	--	제출처	경매9계			
소유자 (대상업체명)	박영곤 (2024타경 3343)	기준가치	시장가치			
		감정평가 조건	--			
목록 표시 근거	귀제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
		2024. 04. 23	2024. 04. 22 ~ 2024. 04. 23	2024. 04. 30		
감정평가 내용	공부(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적(㎡) 또는 수량	종별	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	379,000,000
			이하	여백		
	합계					₩379,000,000.-

심사확인  
본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고  
인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자  
감정평가사

김 영 민



# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가목적

대상물건은 대구광역시 수성구 파동 소재 "수성못오거리" 남동측 인근에 위치하는 '수성못코오롱하늘채' 제104동 제3층 제301호 단위세대(아파트)로서, 대구지방법원에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 대상물건의 기본적 사항 등

#### 가. 대상물건의 기본적 사항

■ 총괄 개요

물건 소재지		대구광역시 수성구 파동 53					
건물명·동·호수		'수성못코오롱하늘채' 제104동 제3층 제301호					
건물의 구조		철근콘크리트구조 평스라브지붕 지하2층, 지상19층		건물의 사용승인일		2013.06.25	
설비개요		난방 설비	위생· 급배수설비	소화전 설비	화재탐지 설비	도시가스 설비	기타 설비
		○	○	○	○	○	○
구 분		대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)	공급면적 (㎡)	용 도		
기호	층·호수				공부		현황
가	제3층 제301호	45.27	84.8355	-	아파트 (공동주택)		아파트 (공동주택)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## 나. 공법상 제한사항 (토지이용계획사항)

- 일련번호 1) 제2종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역(\*용도:공동주택 및 부대복리시설 \* 건폐율(22.14%이하),용적률(244.01%이하),층수(18)), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(동영유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(이바유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 문화재보존영향 검토대상구역<대구광역시문화재보호조례>, 정비구역<도시 및 주거환경정비법>, <추가기재> (하천)은 건설과{666-2922 2991}확인.

## 다. 주위 환경

대상물건 부근일대는 아파트단지, 근린생활시설, 일반주택지 등으로 형성되어 있으며 기타생활 편의시설 등의 접근성 등으로 보아 주위환경 보통임.

## 3. 기준시점 결정 및 그 이유

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 04월 23일자를 기준시점으로 정함.

## 4. 실지조사 실시기간 및 내용

실지조사는 대상물건이 있는 곳에서 대상물건의 현황 등을 직접 확인하는 절차로서, 「감정평가에 관한 규칙」제10조 제1항에 따르면, 감정평가법인등이 감정평가를 할 때에는 실지조사를 하여 대상물건을 확인하여야 한다고 규정하고 있는바, 본건은 2024년 04월 22일~23일에 실지조사를 실시하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### II. 기준가치 및 감정평가조건

#### 1. 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 본건의 경우 시장가치, 즉 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)을 기준으로 하되, 감정평가목적(경매)을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

#### 2. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

없 음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### Ⅲ. 감정평가방법의 적용

#### 1. 감정평가방법

- 가. 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식 및 공시지가기준법, 수익성에 기초한 수익방식 등이 있음.
- 나. 원가방식이란 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 다. 비교방식이란 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.
- 라. 수익방식이란 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식으로서, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나, 미래의 현금흐름을 환원하거나, 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 방식임.

#### 2. 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

- 가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령과 「감정평가 실무기준」에 의거함.
- 나. 「감정평가에 관한 규칙」 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.
- 다. 본 대상물건에 대한 감정평가방법은, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항의 대상물건별로 정한 감정평가방법에 따라 「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가) 등을 적용함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

본건은 거래가 상대적으로 활발하게 이루어지고 있는 시장성이 높은 구분건물로서, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법(원가방식, 수익방식)의 적용이 불필요하거나, 적용에 한계가 있는바, 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 비교방식(거래사례비교법)을 주된 방법으로 적용하되, 인근 유사 구분건물의 참고가격 분석내용 및 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

### 4. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권으로서 「감정평가에 관한 규칙」제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)에 따라 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하였음.

#### Ⅳ. 그 밖의 사항

1. 대상물건의 위치확인은 집합건축물대장상 현황도면 및 현황 점유부분에 의거하였음.
3. 본건은 집합건축물대장 및 등기사항전부증명서상 구분건물로 등재되어 있으며, 현황 벽체로 구분되어 구조 및 이 용상 독립된 구분건물(아파트)임.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

## V. 대상물건의 감정평가액 산출근거

### 1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

#### 가. 비교사례의 선정

##### 1) 인근지역의 거래사례

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점 (계약일 기준)	단가 (원/전유면적㎡)	거래가액(원)	비고
㉠	파동 53	수성못코오롱하늘채 110/17/0000	84.952	2024.03.09	4,580,000	389,000,000	-
㉡	파동 53	수성못코오롱하늘채 111/16/0000	84.8355	2023.11.20	4,540,000	385,000,000	-

(출처: 등기사항전부증명서)

##### 2) 인근지역의 감정평가사례

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	기준시점	단가 (원/전유면적㎡)	감정평가액 (원)	감정평가 목적
㉠	파동 53	수성못코오롱하늘채 114/6/000	84.9365	2023.10.07	4,540,000	386,000,000	경매

(출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### 3) 비교사례의 선정

감정평가대상 부동산과 위치, 층별 및 위치별 효용도 등에서 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례㉠을 비교 사례로 선정함.

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	거래시점 (계약일 기준)	단가 (원/전유면적㎡)	거래가액(원)	비고
㉠	파동 53	수성못코오롱하늘채 110/17/0000	84.952	2024.03.09	4,580,000	389,000,000	등기사항 전부증명서

### 나. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

### 다. 시점수정

#### ■ 시점수정치의 산정

- 아파트 매매가격지수(대구 수성구지역)

2024.2월 아파트 매매가격지수 : 77.3

2024.3월 아파트 매매가격지수 : 77.1

$$\text{상승률} : \frac{77.1}{77.3} \approx 0.99741 \text{ (약 -0.259\% 상승)}$$

※ 거래시점과 기준시점의 각 직전 달의 매매가격지수를 비교하여 산정함.

#### ■ 시점수정의 결정

일련번호	시점수정치
가)	0.99741

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 가치형성요인비교

■ 주거용 : 일련번호 가)

조 건	항 목	비교 사례①	일련번호 가)	비 고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공 시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	1.00	대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도 식/계단식) 등	1.00	1.00	대등함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	0.98	층별 효용 등 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.980	-

마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1) 대상 부동산 적용단가

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)	적용단가 (원/전유㎡)
가)	4,580,000	1.000	0.99741	0.980	4,476,775	4,470,000

2) 대상 부동산의 시산가액

일련 번호	동/층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
가)	104/3/301	84.8355	4,470,000	379,214,685	379,000,000
합 계		84.8355	-	-	379,000,000

## 감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

### VI. 감정평가액 결정 의견

#### 1. 감정평가액 결정에 관한 의견

대상물건은 대구광역시 수성구 파동 소재 "수성못오거리" 남동측 인근에 위치하는 '수성못코오롱하늘채' 제104동 제3층 제301호 단위세대(아파트)로서, 거래사례비교법을 적용한 시장가치를 기준으로 대상물건의 시설내역 등 개별적 특성, 인근 유사 구분건물 참고가격의 분석내용 등을 종합 참작하여 감정평가액을 다음과 같이 결정하였음.

#### 2. 감정평가액 결정

일련 번호	동/층/호수	전유면적 (㎡)	결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
가)	104/3/301	84.8355	4,470,000	379,000,000
합 계	-	84.8355	-	379,000,000

끝.

## 구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지용 목적	구조	면적 (㎡)		감정평가액	비고
					공부	사정		
	1동의 건물의	표시						
	대구광역시 수성구 파동	53 수성못 코오롱 하늘채 104동	아파트, 아지트, 공용통로	철근콘크리트구조 평스라브지붕 19층				
	[도로명주소] 대구광역시 수성구 파동로 222							
			계단실	지하2층 철근콘크리트구조	95.8787			
			계단실	지하1층 철근콘크리트구조	95.8787			
			아파트	1층 철근콘크리트구조	674.2528			
			아파트	2층 철근콘크리트구조	655.3771			
			아파트	3층 철근콘크리트구조	651.0083			
			아파트	4층 철근콘크리트구조	651.0083			
			아파트	5층 철근콘크리트구조	651.0083			
			아파트	6층 철근콘크리트구조	651.0083			
			아파트	7층 철근콘크리트구조	651.0083			
			아파트	8층 철근콘크리트구조	651.0083			

## 구분건물 감정평가 명세표

페이지: 2

일련 번호	소재지	지 번	지 용 목 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
			아파트	9층 철근콘크리트구조	651.0083			
			아파트	10층 철근콘크리트구조	651.0083			
			아파트	11층 철근콘크리트구조	651.0083			
			아파트	12층 철근콘크리트구조	651.0083			
			아파트	13층 철근콘크리트구조	651.0083			
			아파트	14층 철근콘크리트구조	651.0083			
			아파트	15층 철근콘크리트구조	651.0083			
			아파트	16층 철근콘크리트구조	559.1892			
			아파트	17층 철근콘크리트구조	559.1892			
			아파트	18층 철근콘크리트구조	559.1892			
			아파트	19층 철근콘크리트구조	248.9342			
			부속건축물 201동	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 평지붕				
			부대시설 (지하 주차장)	지하3층 철근콘크리트구조	2,158.2745			

## 구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 용 목 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
			부대시설 (지하 주차장)	지하2층 철근콘크리트구조	19,690.5383			
			부대시설 (지하 주차장)	지하1층 철근콘크리트구조	18,101.4902			
			부대시설 (재할용품 창고)	지하1층 철근콘크리트구조	61.2129			
			202동	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕				
			부대시설 (기계, 전기실)	지하2층 철근콘크리트구조	384.6			
			부대시설 (기계, 전기실)	1층 철근콘크리트구조	14.4			
			203동	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 경사지붕				
			부대시설	1층 철근콘크리트구조	9.72			
			204동	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 경사지붕				
			부대시설	1층 철근콘크리트구조	9.72			

## 구분건물 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 용 목도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
가	전유부분의 건물의 표시			제3층 제301호 철근콘크리트조	84.8355	84.8355	379,000,000	비준가액
1	대구광역시 수성구 파동	53	대	제2층 일반주거지역	36,400			
	대지권의	종류:		1. 소유권				
	대지권의	비율:		1.	45.27 36,400x--- 36,400	45.27		
							토지·건물 토 지 : 151,600,000 건 물 : 227,400,000	배분내역
<b>합 계</b>							<b>₩379,000,000.-</b>	
				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

대상물건은 대구광역시 수성구 파동 소재 "수성못오거리" 남동측 인근에 위치하는 '수성못코오롱하늘채' 제104동 제3층 제301호 단위세대(아파트)로서, 부근일대는 아파트단지, 근린생활시설, 일반주택지 등으로 형성되어 있으며 기타생활 편의시설 등의 접근성 등으로 보아 주위환경 보통임.

## 2. 교통상황

대상물건까지 차량출입 가능하며, 대중교통시설 등의 이용상황 등으로 보아 제반 교통사정 보통임.

## 3. 건물의 구조

일련번호 (가)철근콘크리트구조 평스라브지붕 19층건 중 제3층 제301호로서,

- 외벽: 화강석타일치장, 몰탈페인팅 등 마감
- 내벽: 벽지 및 일부타일 등 마감,
- 바닥: 장판지 및 일부타일 등 마감,
- 창호: 하이샤시이창호임.

## 4. 이용상태

일련번호 (가)"아파트" 로 이용중임.

## 5. 설비내역

위생설비, 급·배수시설, 승강기설비, 화재경보시설, 소화전설비 등 시설되어 있으며, 난방설비 되어있음.

# 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

인접지와 등고 평탄한 사다리형의 토지로서, 아파트 건부지로 이용중임.

## 7. 인접 도로상태등

대상물건 단지 서측으로 왕복4차선 아스팔트 포장도로, 남측 및 북측, 동측으로 폭 약 8미터 포장도로와 접함.

## 8. 토지이용계획 및 제한상태

일련번호 1)제2종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역>(\*용도:공동주택 및 부대복리시설 \* 건폐율(22.14%이하), 용적률(244.01%이하),층수(18)), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로3류(폭12m~15m)(접합) 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(동영유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(이바유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 문화재보존영향 검토대상구역<대구광역시문화재보호조례>, 정비구역<도시 및 주거환경정비법>, (하천)은 건설과{666-2922 2991}확인임.

## 9. 공부와의 차이

없 음.

## 10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상임.

본건은 점유자측의 부재 및 잠금장치로 인하여 동유형 단위세대의 표준적 내부구조, 사용자재 등을 기준으로 하였음.

# 광역위치도

소재지	대구광역시 수성구 파동 53 수성못코오롱하늘채 제104동 제3층 제301호
-----	---



# 상세위치도

소재지

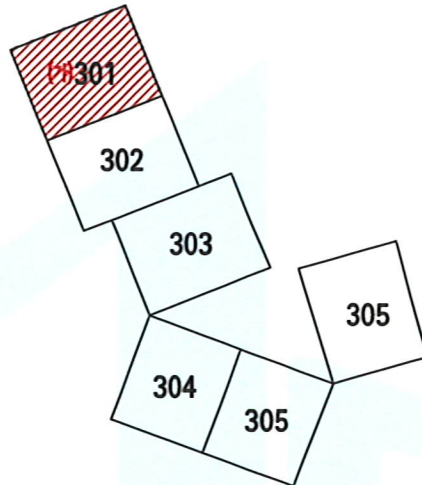
대구광역시 수성구 파동 53 수성못코오롱하늘채 제104동 제3층 제301호



# 호 별 배 치 도



No Scale



본건(수성못코오롱하늘채 제104동 제3층 제301호)

# 사 진 용 지



【 대상물건전경 】



【 대상물건전경 】

# 사 진 용 지

---



【 대상물건전경 】