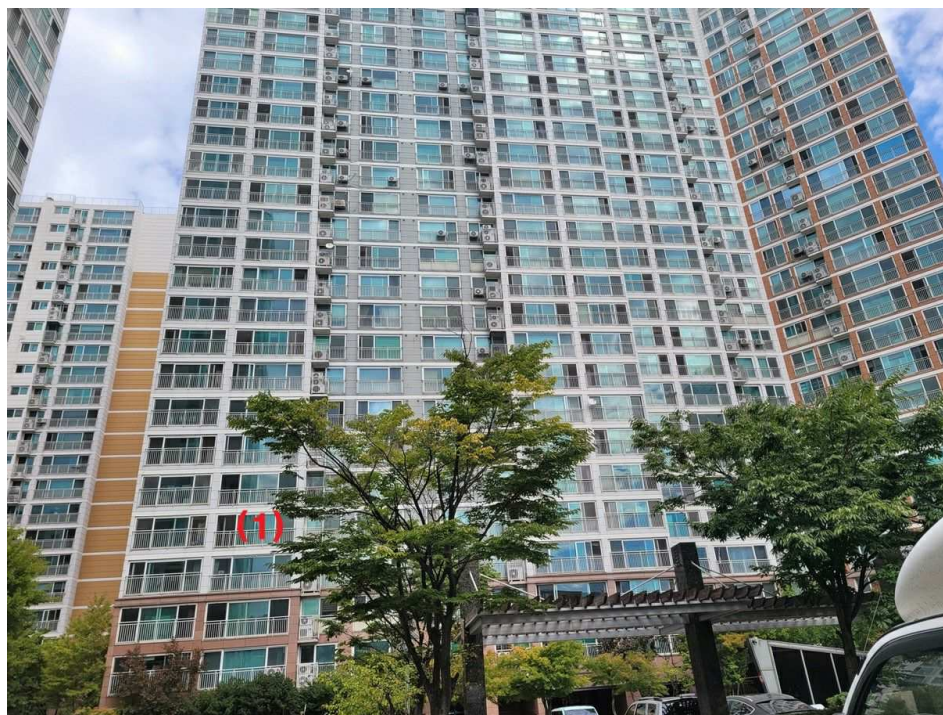


감정평가서

건명	박화춘 소유물건 (2024타경3890)
의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 신범식
감정서번호	240907-2102



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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(부동산)감정평가표

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

감정평가사
양해창

(인)

감정평가액	이십일억삼천사백칠십팔만육천이백사십원정(₩2,134,786,240.-)					
의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 신범식		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	대구지방법원 서부지원 경매4계		
소유자 (대상업체명)	박화춘 (2024타경3890)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	-		
목록표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.10.01	2024.09.25 ~ 2024.10.01	2024.10.02	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물 (아파트)	1세대	구분건물 (아파트)	1세대	-	876,000,000
	건물	1,983.59	건물	1,983.59	-	1,253,857,240
	제시외 건물	(92.1)	제시외 건물	92.1	-	4,929,000
합계					₩2,134,786,240	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

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	(1동의 건물의 표시)	87 상인역 이-편한 세상 2단지	아파트	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 26층					
	대구광역시 달서구 상인동				1층	599.4094			
	[도로명 주소]				2층	752.2824			
	대구광역시 달서구 월서로3길 15				3층 ~ 21층	각 896.5349			
					22층 ~ 25층	각 751.2474			
					26층	559.9528			
	(전유부분 의 건물의 표시)			5층 505호 철근콘크리트구조	174.892	174.892	876,000,000	비준가격 (공용부분: 96.2862㎡)	
	(대지권의 목적인 토지의 표시)			1. 대구광역시 달서구 상인동	87	대	준주거지역	30,199	

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		
	대지권의 종류	1.	소유권		65.6811			
	대지권의 비율	1.			----- 30,199	65.6811		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 481,800,000 394,200,000	
	합 계						₩876,000,000.-	
			이	하	여	백		

건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
2	대구광역시 달성군 유가읍 상리 [도로명 주소] 대구광역시 달성군 유가읍 테크노 순환로5길 17	923-3 위 지상 오성 시스템 주건축 물1동	공장	일반철골구조 판넬지붕 2층	1,454.77	1,454.77	562,000	817,580,740	750,000 × 30/40
			공장	1층					
			공장 (사무실)	1층	264.41	528.82	825,000	436,276,500	1,100,000 × 30/40
	소 계							₩1,253,857,240	
ㄱ	대구광역시 달성군 유가읍 상리	923-3 위 지상	창고	경량철골조 판넬지붕 단층	(84)	84	50,000	4,200,000	100,000 × 10/20 관찰감가
			기계실	건물벽체이용 판넬지붕 단층	(8.1)	8.1	90,000	729,000	180,000 × 10/20 관찰감가
	소 계							₩4,929,000	
	합 계							₩1,258,786,240.-	
				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

- 본건[기호(1)]은 구분건물(아파트)인 "상인역이-편한세상2단지 203동 5층 505호(전용면적 :174.892㎡, 계단식, 남서향)"로서, 대구광역시 달서구 상인동 소재 '대구월서초등학교' 남동측 인근에 위치하고 있음.
- 주위는 상인네거리에서 북서측으로 이어지는 간선대로(월곡로)를 따라 대단위 아파트단지 및 부속상가, 도로변 근린생활시설, 학교 등으로 형성되어 있음.

2. 교통상황

- 본건[기호(1)] 소재 아파트단지까지 제반차량 접근 가능하며, 주변 도로변으로 도보 약 2~4분 내외 거리에 시내버스정류장이, 도보 약 3분 거리에 도시철도1호선 '상인역'이 소재하고 있음.
- 지역적 위치, 주변 도로상태, 접근의 용이성, 대중교통여건 등을 고려할 때 전반적인 교통상황은 양호함.

3. 건물의 구조

철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 26층 건물(203동) 중 5층 505호로서,
 사용승인일자: 집합건축물대장상 "2008. 10. 29."

- 외벽: 시멘물탈위 페인팅 및 화강석 등 마감
- 내벽: 벽지 및 일부 타일 등 마감
- 바닥: 일반 바닥내장재 및 일부 타일 등 마감
- 창호: 새시창호

4. 이용상태

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)	

아파트로 이용되고 있으며, 집합건축물대장 '건축물현황도'에 의거할 때 내부는 「방4, 주방, 거실, 드레스룸, 욕실2 등」으로 되어 있음.

5. 설비내역

위생 및 급·배수설비, 승강기설비, 옥내소화전, 화재탐지기, 지역난방에 의한 난방설비 등이 구비되어 있음.

6. 토지의 형상 및 이용상태

본건[기호(1)] 소재 아파트단지는 주변 도로와 대체로 평탄하게 형성되어 있는 사다리형의 토지로서, 아파트 및 부속건물, 부속상가 등의 부지로 이용되고 있음.

7. 인접 도로상태등

본건[기호(1)] 소재 아파트단지 북동측으로 왕복 8차선, 북서측으로 왕복 5차선, 남서측으로 왕복 4차선 아스팔트포장도로와 접하고 있으며, 아파트단지 차량 출입로는 남서측과 북서측 도로에 개설되어 있음.

8. 토지이용계획 및 제한상태

「토지이용계획확인서」에 의거할 때 본건[기호(1)] 아파트의 대지권의 목적이 되는 토지의 토지이용 계획사항은 "도시지역, 준주거지역, 제1종지구단위계획구역(공동주택용지), 지구단위계획구역, 대로1류(폭 35m~40m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(중로1-236호선)(접합), 가축사육제한구역(세부사항은 녹색환경과 문의요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(세부사항은 남부교육청 문의)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(세부사항은 남부교육청 문의요망)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(세부사항은 남부교육청 문의)<교육환경 보호에 관한 법률>"에 해당함.

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)	

9. 공부와의 차이
없음.
10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)
· 임대관계: 미상임.
· 기타사항: -

건물 감정평가요항표

- | | | |
|-------------|------------|----------------------|
| 1. 건물의 구조 | 2. 이용상태 | 3. 설비내역 |
| 4. 부합물 및 종물 | 5. 공부와의 차이 | 6. 기타참고사항(임대관계 및 기타) |

1. 건물의 구조

[기호(2)]

일반철골구조 판넬지붕 2층 건물로서,
사용승인일: 일반건축물대장상 "2014. 06. 25"

주기둥: H-Beam 300×180mm

층고: 일반건축물대장상 9.95m

외벽: 판넬 및 복합판넬, 화강석 등 마감

내벽: 판넬 노출, 벽지도배, 타일 등 마감

바닥: 에폭시 및 데코타일, 디럭스타일, 장판지 등 마감

창호: 새시창호

2. 이용상태

1층: 공장 및 사무실

2층: 사무실

3. 설비내역

위생 및 급·배수설비, 소화전설비, 수전설비, 천정형 냉난방설비 등이 구비되어 있음.

4. 부합물 및 종물

별첨 "지적 및 건물개황도" 및 "사진"에서 보는 바와 같이 본건 건물에 제시외건물 (ㄱ), (ㄴ)이 부합되어 있음.

(ㄱ) 창고: 경량철골조 판넬지붕 단층, 약 84㎡

(ㄴ) 기계실: 건물벽체이용 판넬조 판넬지붕 단층, 약 8.1㎡

건물 감정평가요항표

1. 건물의 구조
4. 부합물 및 종물

2. 이용상태
5. 공부와의 차이

3. 설비내역
6. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

5. 공부와의 차이

없음.

6. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 임대관계: 미상임.
- 기타사항: -

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I 감정평가 개요

1. 대상물건의 종류 및 평가목적

본건은 대구광역시 달서구 상인동 소재 “대구월서초등학교” 남동측 인근에 위치하는 “아파트(상인역이-편한세상2단지 203동 5층 505호)” 및 달성군 유가읍 상리 대구경북경제자유구역 대구테크노폴리스지구 내에 위치하는 “건물(일반철골구조 판넬지붕 2층 공장)”로서, 「대구지방법원 서부지원(경매4계)」의 경매목적의 감정평가임.

■ 의뢰목록상 부동산 물건(요약내용)

1. 대구광역시 달서구 상인동 87 상인역이-편한세상2단지 203동
[도로명주소] 대구광역시 달서구 월서로3길 15
5층 505호(아파트)
건물(전유부분): 174.892㎡
대(소유권 대지권): 65.6811㎡
2. 대구광역시 달성군 유가읍 상리 923-3 오성시스템 주건축물1동
[도로명주소] 대구광역시 달성군 유가읍 테크노순환로5길 17
위 지상
일반철골구조 판넬지붕 2층 공장
1층 공장 1,454.77㎡
1층 공장(사무실) 264.41㎡
2층 공장(사무실) 264.41㎡

2. 감정평가 근거

대상물건의 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 관계 법령의 규정과 제반 감정평가 일반이론에 의거 하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 기준시점 및 실시조사 기간

1) 기준시점

기준시점은 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말하며, 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거하여 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2024. 10. 01.을 기준으로 하였음.

2) 실시조사 실시기간 및 내용

「감정평가에 관한 규칙」 제10조 제1항에 따라 대상물건의 실시조사는 2024. 09. 25.~10. 01.에 수행하여 귀 의뢰사항 및 공부에 의거 대상물건을 확인하고, 2024. 10. 01.에 가격조사를 완료하였음.

4. 기준가치 및 감정평가 조건

1) 기준가치 결정 및 그 이유

기준가치는 감정평가의 기준이 되는 가치로서, 대상물건의 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준으로 결정하였음. 시장가치란 「감정평가에 관한 규칙」 제2조 1에 정의하고 있으며 “대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가액”을 말함.

2) 감정평가 조건

없음.

5. 기타 참고사항

■ 대상물건 중 구분건물(아파트)[기호(1)] 에 관한 사항

- 본건 구분건물은 몇 차례 현장조사에도 불구하고 문이 잠겨 있어 구분건물의 내부상태는 주민 탐문 및 집합건축물대장 상 “건축물현황도”, 외부관찰 등에 의거하였으며, 이에 본건 구분건물의 내부하자, 구조변경 등의 유무는 구체적으로 확인할 수 없어 탐문조사에 의한 일반적인 상황 및 표준적인 건물 마감상태 등을 기준으로 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

- 구분소유건물은 "집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률"의 규정에 따라 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며, 또한 구분건물과 토지를 일체로 하여 일반적으로 분양 및 거래가 되므로 토지, 건물의 구분평가는 곤란하나, 평가명령서상 「집합건물의 경우에는 건물 및 토지의 배분가액을 표시」 할 것을 제시하고 있는바, 평가목적에 따른 경매진행시 참고를 위해 토지와 건물가격을 지역적 특성, 대상부동산의 성격, 기여도 등을 고려하여 적정 배분하여 제시하였음.

■ 대상물건 중 건물[기호(2)]에 관한 사항

- 본건 건물은 토지를 수반하지 않은 건물만의 평가로서, 평가목적에 고려하여 지상 토지에 구애됨이 없이 의뢰목록 상 제시된 건물만을 정상 평가하였음.
- 별첨 ‘사진용지’에서 보는 바와 같이 ‘수전설비’는 본건 건물의 기본적인 전기설비 외에 기계기구 등을 가동하기 위해 설치한 것이나 건물 이용상 별도 분리하기 곤란하고 건물 이용상 불가분의 관계에 있는 부대설비로 볼 수 있는바, 건물에 포함 평가하였음.
- 별첨 ‘지적 및 건물개황도’ 및 ‘사진용지’에서 보는 바와 같이 본건 건물[기호(2)]에 건물(공장) 이용을 위해 부수적으로 설치되어 있는 제시외건물 (ㄱ),(ㄴ)이 부합되어 있는바, 평가목적 및 평가명령서의 내용에 의거 별도 평가하여 그 가액을 제시하되, 면적은 개략적인 실측에 의거하였으며 그 가액은 제현상을 감안하여 관찰감가에 의한 원가법으로 감정평가하였음.(제시외건물에 대한 소유관계 및 일괄매각 여부를 재확인하시기 바랍니다.)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II 감정평가방법 및 적용

1. 「감정평가에 관한 규칙」 상 관련 규정 검토

관련규정	주요 내용
제7조 (개별물건기준 원칙 등)	대상물건마다 개별로 감정평가하는 것을 원칙으로 하되, 예외적으로 일괄, 구분 또는 부분 감정평가할 수 있다
제11조 (감정평가방법)	감정평가는 원가방식(원가법, 적산법), 비교방식(거래사례비교법, 임대사례비교법, 공시지가기준법), 수익방식(수익환원법, 수익분석법)에 따라 감정평가를 한다.
제12조 (감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)	대상물건별로 주된 방법을 적용하여 감정평가하되, 시산가액 조정을 통하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
제15조 (건물의 감정평가)	건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다.
제16조 (토지와 건물의 일괄 감정평가)	「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 적용해야 한다.

2. 감정평가방법의 세부 내용

평가방법	내용
공시지가기준법	대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

평가방법	내 용
거래사례비교법	대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
원가법	대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법.
수익환원법	대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법

3. 대상물건의 감정평가방법 적용

■ 대상 구분건물(아파트) [기호(1)]

- 대상물건은 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 구분건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제12조 제1항 및 제2항 단서 규정, 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 거래사례비교법을 주된 방법으로 평가하되, 시장의 거래상황 및 대상물건의 특성을 고려할 때 다른 감정평가방법인 원가법이나 수익환원법의 적용은 곤란하거나 불필요한바, 다른 감정평가방법으로 산정된 시산가액과의 비교 및 그 합리성 검토는 생략하였음.
- 다만, 대상물건의 최대한 객관적 가격산정을 위하여 시장성을 고려한 인근 유사물건의 가격수준, 평가사례 등 참고가격 자료를 통해 거래사례비교법으로 산정된 시산가액의 적정성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.

■ 대상 건물 [기호(2)]

본건 건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제15조 및 제12조 제1항 및 제2항 단서 규정에 의거하여 ‘원가법’으로 감정평가하되, 물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하다고 판단되어 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교 및 합리성 검토는 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

III 대상물건의 개황

[1] 대상 구분건물(아파트) [기호(1)]

1. 대상물건 소재 건물동 개요

소재지	대구광역시 달서구 상인동 87 [도로명주소: 대구광역시 달서구 월서로3길 15 (상인동)]		
건물명	상인역이-편한세상2단지 203동		
주구조	철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 26층		
대지면적	30,199㎡	용도지역	준주거지역
건축면적	1,046.3514㎡	연면적	21,950.7973㎡
주용도	아파트	호수/세대수	-호 / 121세대
높이	72.3m	사용승인일	2008. 10. 29.

2. 대상 구분건물 개요

기호	동/층/호수	건물면적(㎡)			소유권대지권 (㎡)	용도
		전용	공용	전체		
1	203/5/505	174.892	96.2862	271.1782	65.6811	아파트

3. 설비현황

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

난방설비	냉방설비	위생·급배수설비	소화설비	화재탐지설비	승강기설비	도시가스설비	기타설비
○	-	○	○	○	○	○	-

[2] 대상 건물 [기호(2)]

소재지	대구광역시 달성군 유가읍 상리 923-3 [도로명 주소: 대구광역시 달성군 유가읍 테크노순환로5길 17]		
건물 구조	일반철골구조 판넬지붕 2층		
건축면적(건폐율)	1,719.18㎡ (25.83%)	연면적(용적률)	1,983.59㎡ (29.8%)
높이	9.95m	사용승인일	2014. 06. 25.

기호	층 별	구 조	용 도	면 적(㎡)		비 고
				공부	사정	
2	1층	일반철골구조	공장	1,454.77	1,454.77	-
	1층	일반철골구조	공장(사무실)	264.41	528.82	-
	2층	일반철골구조	공장(사무실)	264.41		

■ 제시외건물

기호	구 조	층별	용 도	면적(㎡)	비 고
ㄱ	경량철골조 판넬지붕	단층	창고	(84)	-
ㄴ	건물벽체이용 판넬조 판넬지붕	단층	기계실	(8.1)	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV 감정평가를 위한 가격자료 검토

■ 「달서구 상인동 87 상인역이-편한세상2단지 203동 505호」 관련 가격자료 검토

1. 인근 유사물건의 거래사례

대상물건과 가치형성요인에 있어 상관관계가 높은 동일 아파트단지 내 거래사례 중에 실거래 신고 및 등기사항전부증명서상에 등재되어 있는 최근의 1년 내의 거래사례를 다음과 같이 수집하였음.

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	거래시점	거래금액(원)
				대지권(㎡)	사용승인	전유면적당 단가(원/㎡)
# 1-1	달서구 상인동 87	상인역 이-편한세상 2단지	**층/-호	134.423	2024.06.12	730,000,000
				50.4828	2008.10.29	5,430,618
# 1-2	달서구 상인동 87	상인역 이-편한세상 2단지	**층/-호	101.9741	2024.04.28	620,000,000
				38.2966	2008.10.29	6,079,975
# 1-3	달서구 상인동 87	상인역 이-편한세상 2단지	*층/-호	134.423	2024.01.20	680,000,000
				50.4828	2008.10.29	5,058,658
# 1-4	달서구 상인동 87	상인역 이-편한세상 2단지	**층/-호	134.423	2023.10.23	750,000,000
				50.4828	2008.10.29	5,579,402

[출처: 등기사항전부증명서 및 KAIS 실거래자료]

2. 인근 유사물건의 감정평가사례

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

번호	소재지	건물명	층/ 호수	전유면적(㎡)	평가 목적	기준시점	평가금액 (원/전유면적)
				대지권(㎡)		사용승인	
1	달서구 상인동 87	상인역 이-편한세상 2단지	*층/ -호	101.9741	경매	24.07.04	624,000,000 (6,119,201/㎡)
				38.2966		08.10.29	
↳ 사례물건은 대상물건과 전유면적에 차이가 있으나 동일 아파트단지 내에 위치하여 가치형성요인에 있어 상관관계가 있으며, 대상물건은 사례물건에 비해 층별 효용 성 및 전유면적 크기에 따른 수요성 등에서 열세임.							

3. 인근 유사물건의 시장가격 수준

시장탐문에 의하면 대상물건과 유사한 동유형 물건의 호가수준은 위치, 건물상태, 층별, 향별, 위치별 효용성, 수리상태 등의 제반 개별요인에 따라 차이가 있으나 대체로 다음과 같은 수준으로 파악됨.

■ ₩850,000,000 ~ 910,000,000 내외 수준

4. 공동주택(아파트) 가격 동향

한국부동산원에서 조사·발표하는 전국주택가격동향조사(월간동향)의 유형별 매매가격지수 중 대상물건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 높다고 판단되는 “대구광역시 달서구 아파트부분 매매가격지수”를 기준으로 대상지역의 아파트 가격동향을 검토함.

■ 아파트 매매가격지수(대구광역시 달서구)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2022년	99.7	99.0	97.8	96.8	95.7	94.7	94.0	92.8	91.7	90.3	88.3	85.5
2023년	82.9	80.3	78.8	77.7	77.2	77.0	76.6	76.8	77.0	77.2	77.3	77.0
2024년	76.6	76.1	75.6	75.5	75.3	74.8	74.3	73.9	-	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 「달성군 유가읍 상리 923-3 건물」 관련 가격자료 검토

1. 유사건물의 표준단가 검토

한국감정평가사협회(한국부동산연구원) 발행 「건축물 재조달원가 자료집(2023년)」을 참고하여 대상건물과 유사한 구조 및 용도의 건물 표준단가를 살펴보면 다음과 같음.

분류번호	용도	구조	공사규모	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
05-01-06-10	일반공장	철골조/철골지붕틀/ 샌드위치패널/9m	지상1층	2	1,046,000	35 (30~40)
05-01-06-10	일반공장	철골조/철골지붕틀/ 샌드위치패널/9m	지상1층	3	937,000	35 (30~40)
05-01-06-10	일반공장	철골조/철골지붕틀/ 샌드위치패널/9m	지상1층	4	862,000	35 (30~40)
05-01-06-10	일반공장	철골조/철골지붕틀/ 샌드위치패널/12m	지상1층	2	1,151,000	35 (30~40)
05-01-06-10	일반공장	철골조/철골지붕틀/ 샌드위치패널/12m	지상1층	3	1,031,000	35 (30~40)
05-01-06-10	일반공장	철골조/철골지붕틀/ 샌드위치패널/12m	지상1층	4	948,000	35 (30~40)
04-01-06-09	사무실 (저층용)	철골조/저층용/ 평지붕	지하1층 지상7층	2	1,736,000	45 (40~50)
04-01-06-09	사무실 (저층용)	철골조/저층용/ 평지붕	지하1층 지상7층	3	1,551,000	45 (40~50)
04-01-06-09	사무실 (저층용)	철골조/저층용/ 평지붕	지하1층 지상7층	4	1,420,000	45 (40~50)

2. 건축비 관련 물가 자료

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1) 생산자물가지수 (총지수: 2020=100)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2021	101.96	102.8	103.89	104.88	105.45	106.01	107.04	107.6	108	109.12	109.9	109.88
2022	111.04	111.57	113.27	115.1	115.92	116.57	116.9	116.45	116.53	117.13	116.75	116.27
2023	116.69	116.91	117.05	116.96	116.53	116.27	116.53	117.5	118.03	117.86	117.41	117.56
2024	118.19	118.55	118.82	-	-	-	-	-	-	-	-	-

2) 건설공사비지수 (비주거용 건물: 2020=100)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2021	104.08	104.67	105.81	108.15	110.32	111.60	112.71	114.61	116.01	117.22	117.64	117.84
2022	120.11	120.36	121.50	123.21	124.72	124.89	125.13	124.35	125.32	125.30	125.40	125.12
2023	126.83	126.90	127.09	127.24	127.27	127.36	127.19	127.19	129.09	128.90	128.70	128.58
2024	129.52	129.77	129.74	129.71	129.74	129.62	129.50	p) 129.33	-	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V 「상인역이-편한세상2단지 203동 505호 [기호(1)]」 감정평가

[1] 대상물건의 시산가액 산정

1. 감정평가방법 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거하여 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 감정평가액을 산정함.

거래사례가격 × 사정보정 × 시점수정 × 가치형성비교 × 면적비교 = 대상물건 시산가액

2. 거래사례 선정

P8에서 검토된 동일 아파트단지 내 유사물건의 거래사례 중에 대상물건과 거래시점 및 면적 등에 있어 상대적 비교성이 높은 사례 #1-1를 비교사례로 선정함.

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	거래시점	거래금액(원)
				대지권(㎡)	사용승인	전유면적당 단가(원/㎡)
# 1-1	달서구 상인동 87	상인역 이-편한세상 2단지	**층/-호	134.423	2024.06.12	730,000,000
				50.4828	2008.10.29	5,430,618

3. 사정보정

사정보정이란 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가격수준으로 정상화하는 작업을 의미하며, 상기 비교 거래사례는 거래시점 당시 시장상황 및 일반적인 시장가격수준 등을 고려할 때 정상적인 거래로 판단되는바, 별도의 사정보정할 요인은 없음. (1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

4. 시점수정

1) 산정 기준 자료

P9~10 대상물건이 소재한 대구광역시 달서구 공동주택(아파트) 가격 동향을 분석하기 위해 참고한 자료인 “대구광역시 달서구 아파트부분 매매가격지수(한국부동산원에서 조사·발표)”를 기준으로 시점수정치를 산정함.

2) 시점수정치 산정

대상물건의 기준시점(2024.10.01)에 발표된 아파트 매매가격지수	73.9	기준시점 현재 발표되어있는 2024년 8월 지수 적용
비교사례의 거래시점(2024.06.12)에 발표된 아파트 매매가격지수	75.3	2024년 5월 지수 적용
시점수정치	0.98141	73.9 / 75.3

5. 가치형성요인 비교

1) 비교항목

조 건	항 목
외부요인	가로의 폭 및 구조 등의 상태, 도심과의 거리 및 교통시설의 상태, 교육시설 등의 배치, 공공 및 편익시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등), 변전소, 우수처리장 등의 위험 및 혐오시설의 유무, 기타 사회적·경제적·행정적 요인 등
건물요인	시공업체의 브랜드, 단지 내 총 세대수 및 최고 층수, 건물의 구조 및 마감상태, 설계, 설비, 시공상태의 양부, 노후도, 단지 내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지 내 통로구조(복도식/계단식), 전용률, 공용시설의 규모, 구성, 상태 등



감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

조 건	항 목
개별요인	층별 효용, 위치별 효용(조망, 개방감 등), 향별 효용(일조, 채광 등) 차이, 간선도로, 철도 등에 의한 소음의 정도, 전유부분의 면적 및 대지지분, 주차장 등의 유무, 내부 평면방식(베이), 내부수리상태, 기타 구분건물에 직접적인 영향을 미치는 요인 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

2) 가치형성요인 비교치

기호	비교 사례	비교 사례 기준	가치형성요인 비교				격차율 누계
			외부요인	건물요인	개별요인	기타요인	
1	#1-1	1.00	1.00	1.00	0.94	1.00	0.940
<ul style="list-style-type: none"> ■ 외부요인: 동일 아파트단지 내에 위치하여 외부요인 대등함. ■ 건물요인: 건물 제반상태 등을 고려할 때 건물요인 대등함. ■ 개별요인: 층별 효용성 등의 개별요인 열세임. ■ 기타요인: 기타 가치에 미치는 영향 대등함. 							

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	거래사례 가격		사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례)	산정금액
1	#1-1	730,000,000	1.000	0.98141	0.940	$\frac{174.892}{134.423}$	876,188,509

[2] 감정평가액 결정

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

1. 결정의견

거래사례비교법에 의해 산정된 대상물건의 시산가액은 시장탐문에 의한 일반적인 가격수준, 감정평가사례 및 공동주택 가격동향, 수요성, 시장상황 등을 고려할 때 그 가액의 적정성이 인정되므로 산정된 금액을 기준으로 하여 다음과 같이 감정평가액을 결정함.

2. 감정평가액 결정

기호	동/층/호수	건물면적(㎡)			소유권대지권(㎡)	감정평가액
		전용	공용	전체		
1	203/5/505	174.892	96.2862	271.1782	65.6811	876,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

VI 「달성군 유가읍 상리 923-3 건물 [기호(2)]」 감정평가

[1] 감정평가방법의 적용

본건 건물은 “감정평가에 관한 규칙” 제15조에 의거 구조, 사용자재, 부대설비, 시공 및 관리상태, 이용상태 등을 종합 참작하여 재조달원가에 건물 감가를 감가수정하여 그 가치를 구하는 원가법으로 감정평가하였음.

$$\boxed{\text{재조달원가 (원/㎡)}} \times \boxed{\text{잔존가치율 (1-감가율)}} \times \boxed{\text{건물면적 (㎡)}} = \boxed{\text{건물 평가액}}$$

[2] 건물가액 산정

1. 재조달원가(원/㎡) 산정

1) 결정기준

대상건물을 기준시점에 있어 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액인 재조달원가를 한국감정평가사협회(한국부동산연구원) 발행 「건축물 재조달원가 자료집(2023년)」을 참고하여 본건 건물과 구조 및 용도에 있어 유사성이 있는 건물의 표준단가 및 기본적인 부대설비 보정단가를 적용하여 결정하였음.

2) 유사건물의 표준단가 검토

P11 한국감정평가사협회(한국부동산연구원) 발행 「건축물 재조달원가 자료집(2023년)」의 유사 건물의 표준단가를 검토하되, 다음 건물의 표준단가를 기준으로 하였음.

분류번호	용도	구조	공사규모	급수	표준단가 (원/㎡)	내용연수
05-01-06-10	일반공장	철골조/철골지붕틀/ 샌드위치패널/9m	지상1층	4	862,000	35 (30~40)
04-01-06-09	사무실 (저층용)	철골조/저층용/ 평지붕	지하1층 지상7층	4	1,420,000	45 (40~50)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3) 부대설비

기호	구분	용도	부대설비
2	1층	공장	급·배수설비, 소화전설비, 수전설비 등
	1,2층	사무실	위생 및 급·배수설비, 소화전설비, 천정형 냉·난방설비 등

4) 재조달원가(원/㎡) 결정

본건 건물의 구조, 용도, 시공의 질과 상태, 사용자재의 품질, 건물 효용성 등을 감안하여 상기 건물의 표준단가와 간접적으로 비교 검토하되, 부대설비, 유사건물의 재조달원가, 시장에서의 일반적인 재조달원가 수준, 지역상황, 건축비 동향 등을 종합 참작하여 다음과 같이 재조달원가를 결정하였음.

기호	구 조	층별	용 도	면적 (㎡)	재조달원가 (원/㎡)	비고
2	일반철골구조 판넬지붕 2층	1층	공장	1,454.77	750,000	-
		1층	사무실	264.41	1,100,000	-
		2층	사무실	264.41		

2. 감가수정

감가수정이란 대상물건의 재조달원가에 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가, 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말하며, 대상물건의 감가수정은 대상물건의 특성을 고려하여 물리적상태를 기준으로 한 내용년수법 중 정액법을 기준으로 하되, 경제적 내용년수와 건물 사용승인일에 의거한 경과년수를 적용하여 적정 감가액을 산정하였으며, 잔가율은 고려하지 않았음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

■ 사용승인일: 2014. 06. 25

□ 감가수정 방법(내용년수법 중 정액법)

■ 매년의 감가액(D) $D = \frac{C-S}{N} = \frac{C(1-R)}{N}$ (R=0일때는 $D = \frac{C}{N}$)

■ 감가누계액(Dn) $Dn = C \left\{ (1-R) \frac{n}{N} \right\}$ ((R=0일때는 $Dn = C \frac{n}{N}$)

C: 재조달원가, S: 잔존가치, R: 잔가율, N: 내용연수, n: 경과연수, n': 잔존내용연수

기호	용도	내용년수	(유효)경과 년수	잔존년수	산식	잔존가치율
2	공장	40	10	30	30/40	0.750
	사무실	40	10	30	30/40	0.750

3. 건물단가(원/㎡) 산정

대상건물의 재조달원가(원/㎡)에서 건물 감가수정을 고려한 잔존가치율 적용하여 다음과 같이 건물단가(원/㎡)를 산정하였음.

기호	층별	이용상황	재조달원가 (원/㎡)	잔존가치율	산정단가 (원/㎡)	적용단가 (원/㎡)
2	1층	공장	750,000	0.750	562,500	562,000
	1,2층	사무실	1,100,000	0.750	825,000	825,000

*적용단가는 백원 이하에서 절사하여 결정하였음.

※ 제시외건물 산출내역은 「토지와 건물 감정평가명세표」 참조

4. 건물가액 결정

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

기호	구 조	층별	용도	면적(㎡)		감 정 평 가 액	
				공부	사정	단가	금액
2	일반철골구조 판넬지붕 2층	1층	공장	1,454.77	1,454.77	562,000	817,580,740
		1층	사무실	264.41	528.82	825,000	436,276,500
		2층	사무실	264.41			
합 계							1,253,857,240.

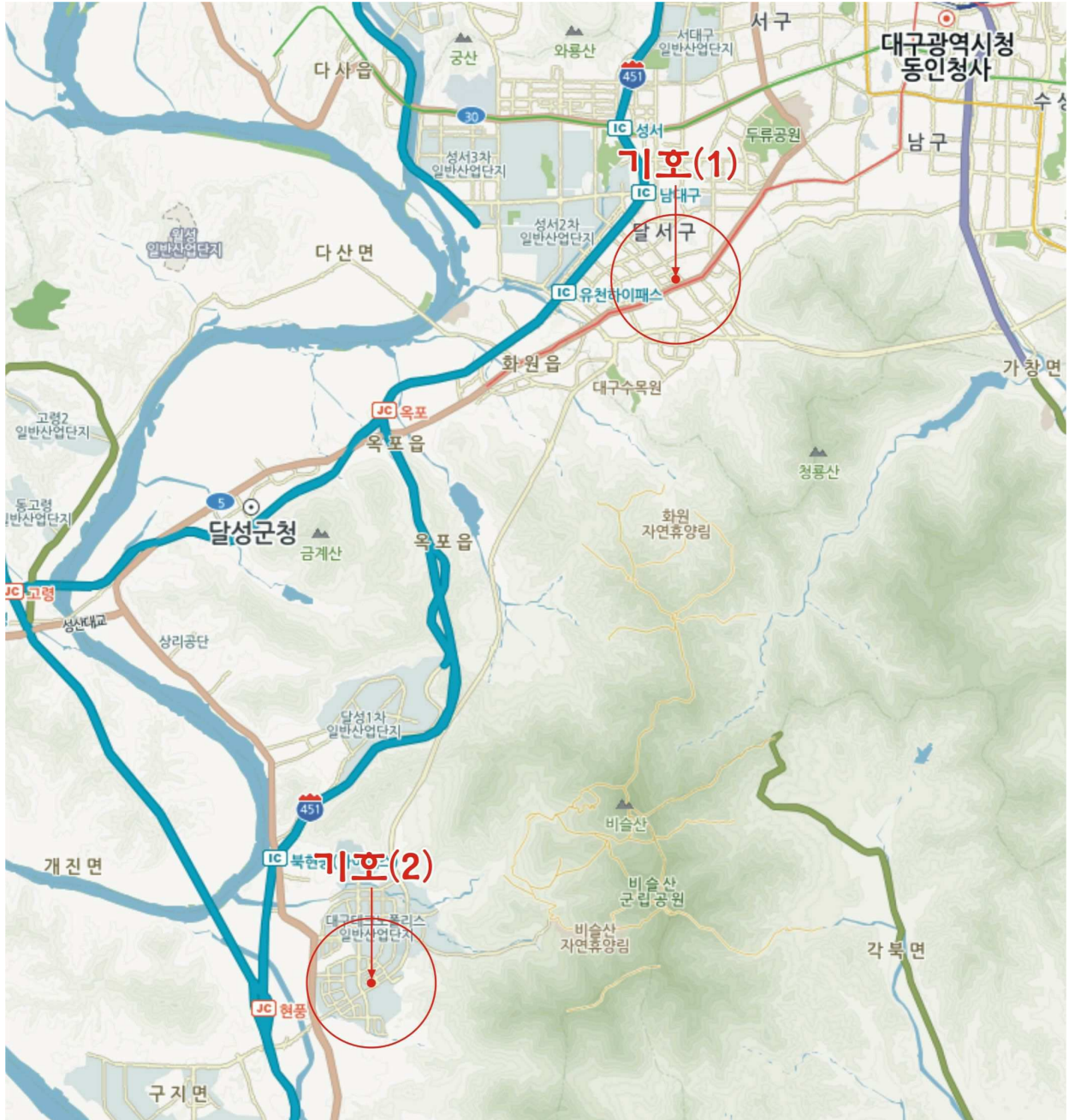
감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

VII 대상물건 총괄 감정평가액

대상물건 별로 감정평가한 전체 총괄 평가액은 다음과 같음.

번호	소재지	종별	면적 (㎡)	감정평가액
1	대구광역시 달서구 상인동 87 상인역이-편한세상2단지 203동 5층 505호(아파트)	전유면적	174.892	876,000,000
		대지권	65.6811	
2	대구광역시 달성군 유가읍 상리 923-3	건물	1,983.59	1,253,857,240
		제시외건물	92.1	4,929,000
		소계	-	1,258,786,240
합계				₩2,134,786,240

광역위치도



대구광역시 달서구 상인동 87 『상인역이-편한세상2단지 203동 5층 505호』 외

상세 위치도



대구광역시 달서구 상인동 87

상세 위치도



대구광역시 달성군 유가읍 상리 923-3 건물

호별 배치도

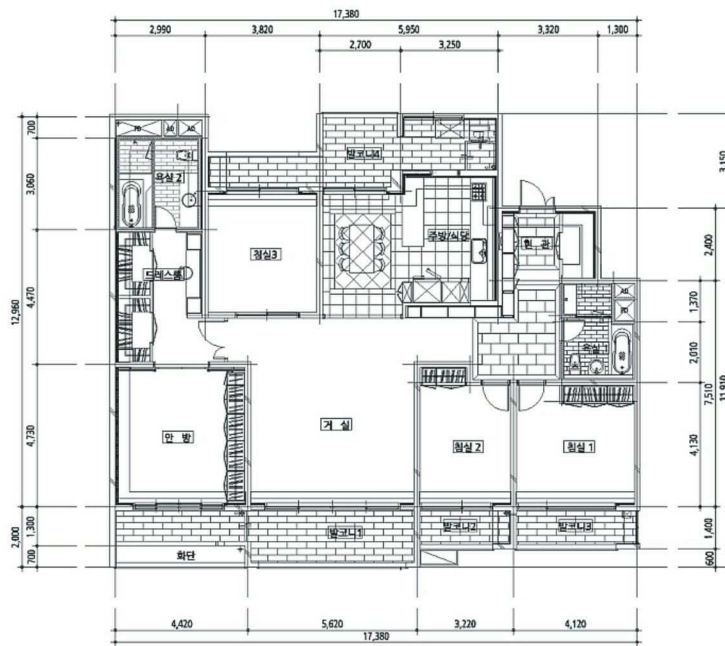
Free Scale



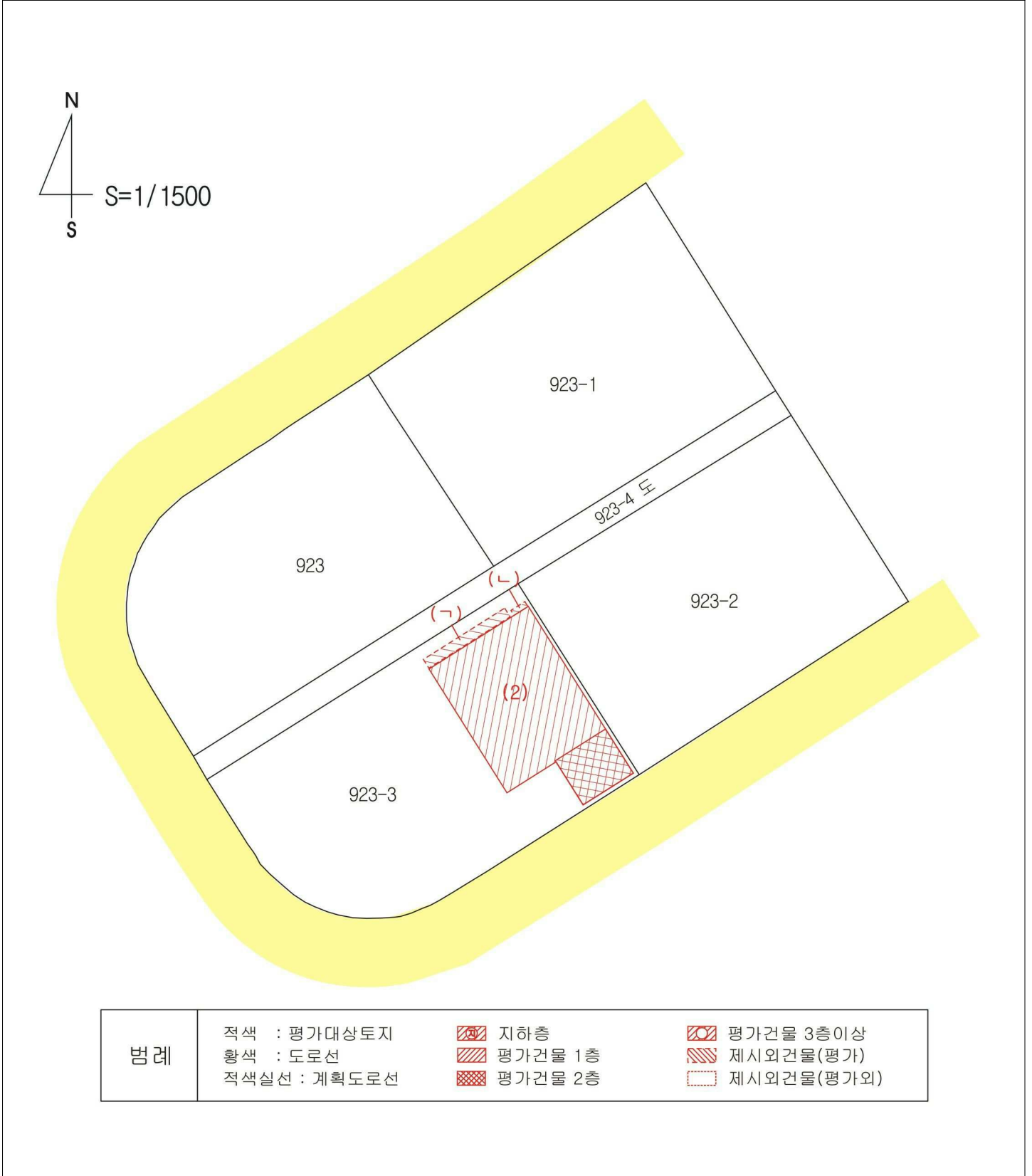
기호(1)
(상인역이-편한세상2단지 203동 5층 505호)

건축물 현황도

Free Scale

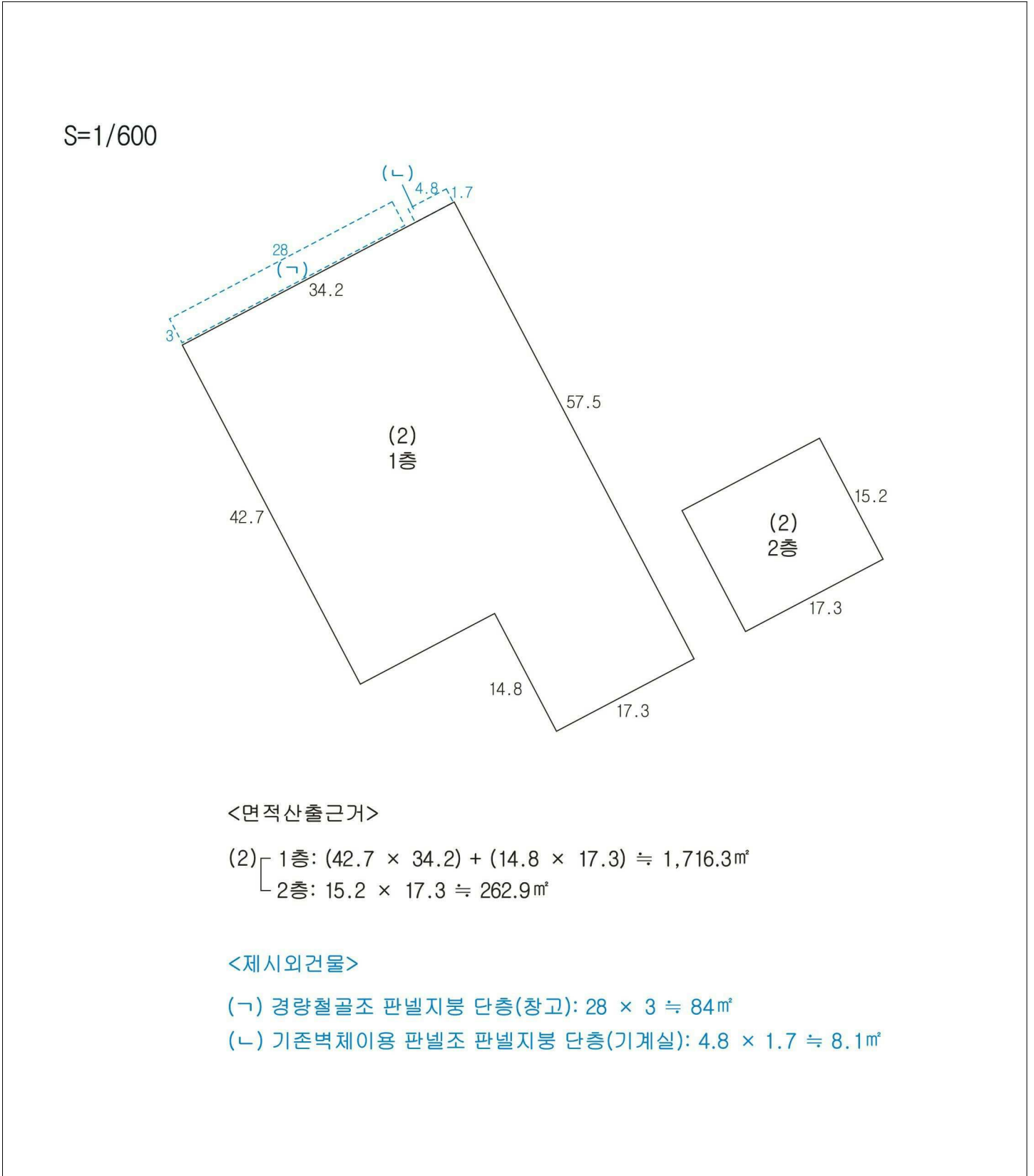


지적 및 건물개황도



범례	적색 : 평가대상토지	지하층	평가건물 3층이상
	황색 : 도로선	평가건물 1층	제시외건물(평가)
	적색실선 : 계획도로선	평가건물 2층	제시외건물(평가외)

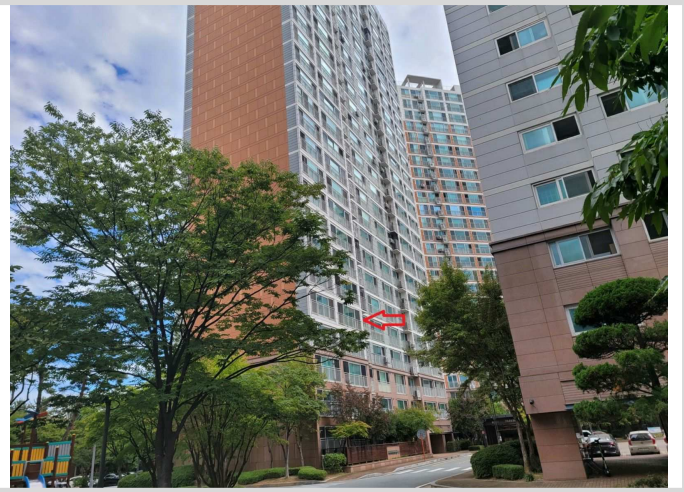
지적 및 건물개황도



사 진 용 지



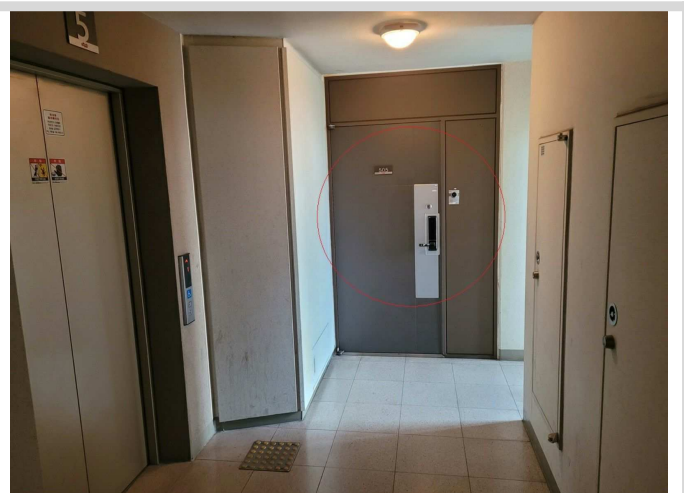
본건(505호) 소재 건물동 전경
(북서측 주변에서 촬영)



본건(505호) 소재 건물동 전경
(남서측 주변에서 촬영)

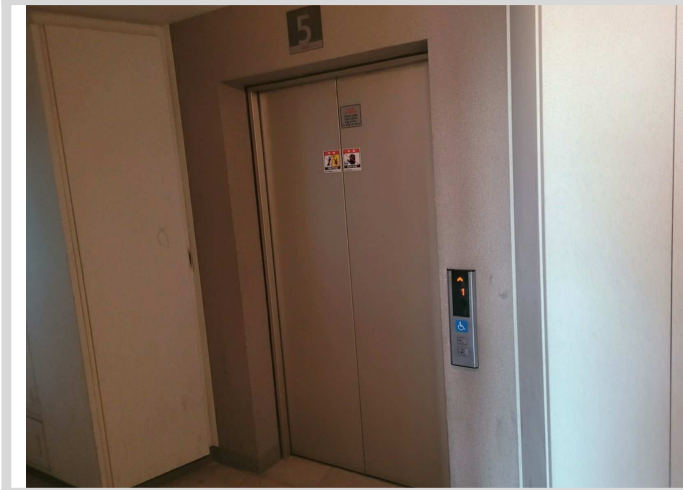


본건(505호) 소재 건물동 전경
(남측 주변에서 촬영)

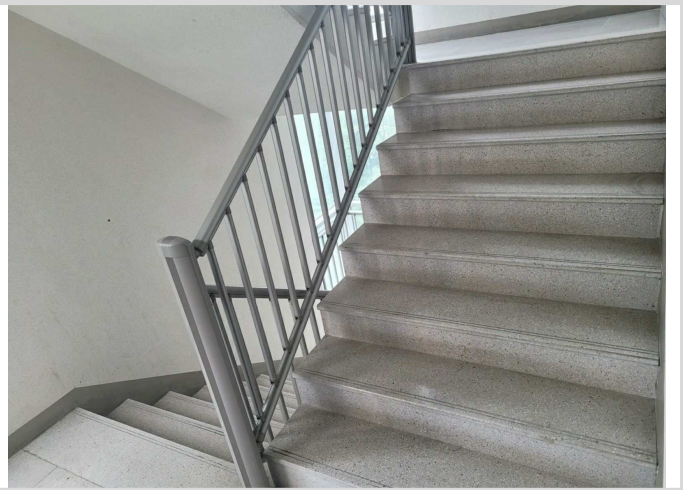


건물동 내 5층 본건 및 공용부분 전경

사 진 용 지



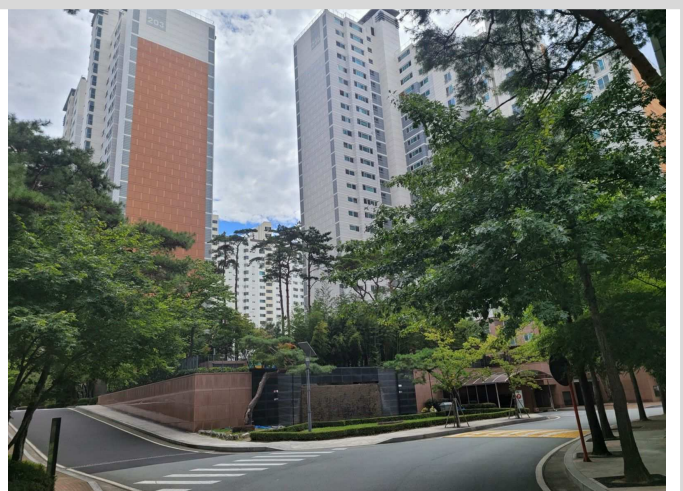
건물동 내 승강기 전경



건물동 내 공용 계단실 전경

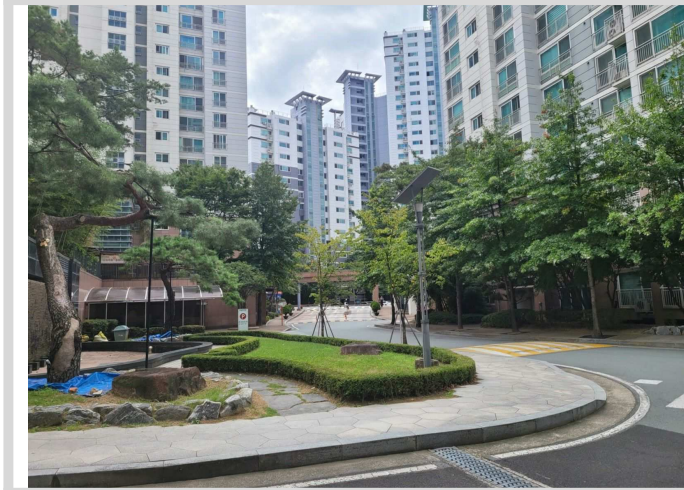


건물동 호별라인 공동출입구 전경

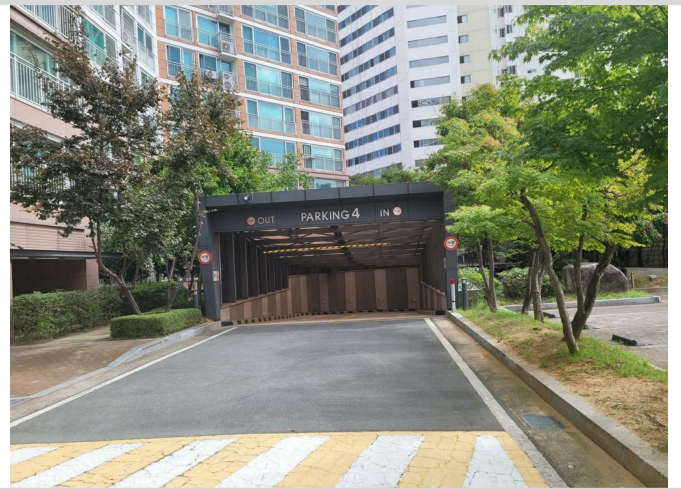


아파트단지 내부 전경

사 진 용 지



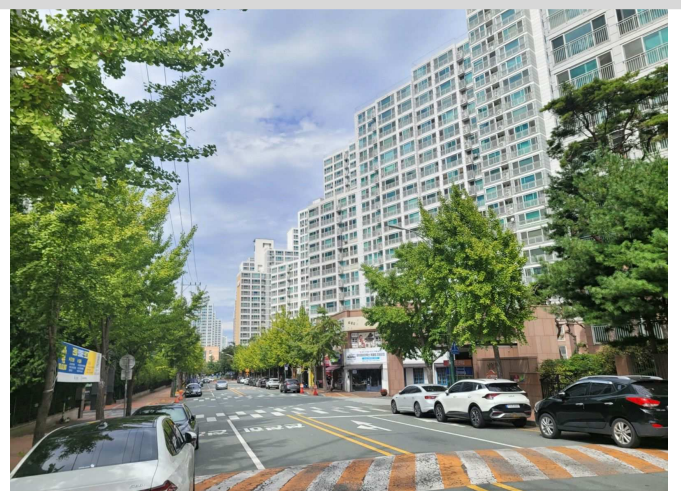
아파트단지 내부 도로 전경



지하주차장 입구 전경



아파트단지 정문 출입구 전경



아파트단지 정문 앞 남서측 도로 전경

사 진 용 지



기호(2) 건물 및 주변전경



기호(2) 건물 전경
(남측 주변에서 촬영)



기호(2) 건물 공장부분 전경
(남측에서 촬영)



기호(2) 건물 공장부분 전경
(북서측에서 촬영)

사 진 용 지



기호(2) 건물 공장 내부 전경



기호(2) 건물 공장 내부 전경



기호(2) 건물 사무실부분 전경
(남서측에서 촬영)



기호(2) 건물 사무실부분 전경
(남동측에서 촬영)

사진용지



수전설비(건물 부대설비) 전경



제시외건물(ㄱ) 전경
(서측에서 촬영)



제시외건물(ㄴ) 전경
(서측에서 촬영)



기호(2) 건물 남동측 도로 전경
(남동측 도로 북동측에서 촬영)