감정평가서

감정의뢰인	대구칠곡신용협동조합 이사장 우리자산신탁주식회사
건 명	대구광역시 남구 대명동 1127-2외 소재 구분건물 [대명헤리티지 제8층 제801호 외 3개호]
감정서번호	D2411-8-2502

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며, 이로 인한 결과에 대하여 우리 법인은 책임을 지지 않습니다.

PAC
프라임감정평가법인㈜ 대구지사
대구광역시 달서구 용산로 84(장기동,천연빌딩) 4층
TEL.(053)759-0067 FAX.(053)759-0068

D2411-8-2502

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

프라임감정평가법인㈜ 대구지사 지사장 김 해 웅 (서명 또는 인)

감정평가액	金일십육억육천칠백만원정(₩1,667,000,000.-)			
의 뢰 인	대구칠곡신용협동조합 이사장 우리자산신탁주식회사	감정평가 목적	공매(NPL)	
제 출 처	대구칠곡신용협동조합	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	우리자산신탁주식회사	감정평가조건	-	
목록표시근거	집합건물 등기사항전부증명서	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기타 참고사항	-	2024. 12. 02	2024. 12. 02	2024. 12. 06

감 정 평 가 내 용

공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액(원)
아파트	4세대	아파트	4세대	-	1,667,000,000
	이	하	여 백		
합 계					₩1,667,000,000

심사확인

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

심사자 : 감정평가사 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가개요

1. 감정평가목적

본건은 대구광역시 남구 대명동 소재 "지하철1호선 서부정류장역" 동측 인근에 위치하는 "대명헤리티지 제8층 제801호 외 3개호[기호가)~라)]" 각 단위세대에 대한 "공매(NPL)" 목적을 위한 감정평가 건임.

2. 대상물건의 개요

소재지		대구광역시 남구 대명동 1127-2외			용도	공동주택 (아파트)
건물명		"대명헤리티지" 제8층 제801호 외 3개호			사용승인일	2022.05.30.
기호	층/호수	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	전용률 (%)
가	8/801	84.94	23.9285	108.8685	19.7316	78.02
나	8/802	84.60	24.2758	108.8758	19.6526	77.70
다	8/803	84.48	23.6937	108.1737	19.6247	78.09
라	15/1502	84.60	24.2758	108.8758	19.6526	77.70

PAC 프라임감정평가법인(주)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 실지조사 및 기준시점

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본 평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2024년 12월 02일자로 하였음.

나. 실지조사 및 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가의 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2024년 12월 02일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

4. 기준가치

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 대상 물건의 가액(價額)을 기준으로 하였음.

5. 감정평가조건

별도로 부과된 감정평가조건은 없습니다.

6. 그 밖의 사항

본건 구분건물의 위치확인은 집합건축물대장상의 건물현황도 및 점유사용부분에 의거 위치확인 하였음.

Ⅱ. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법

가. 부동산에 대한 평가방법은 비용성에 기초한 원가방식, 시장성에 기초한 비교방식, 수익성에 기초한 수익방식이 있음.

나. 원가방식이란 대상물건이 어느 정도의 비용이 투입되어야 만들 수 있는가 라는 비용성에 근거하며, 공급 측면에서 비용과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

다. 비교방식이란 대상물건이 어느 정도 가격으로 시장에서 거래되고 있는가 라는 시장성에 근거하며, 시장에서 거래되는 가격과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

라. 수익방식이란 대상물건을 이용함으로써 어느 정도 수익(편익)을 얻을 수 있는가 라는 수익성에 근거하며, 투자 측면에서 수익과 가치의 상호관계를 파악하여 대상물건의 가치를 산정하는 방식임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가방법의 선택

가. 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법(비교방식)으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

나. 본건 구분건물은 제반 입지조건, 주위환경, 층별·향별·위치별 효용도와 건물의 구조, 용재, 시공정도, 부대설비, 건물의 현상 및 인근 유사형 구분건물의 정상적인 거래가격 수준 등을 종합적으로 참작하여 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 거래사례비교법(비교방식)으로 평가하였음.

Ⅲ. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함(거래사례비교법).

2. 거래사례의 선정

가. 인근 유사부동산의 거래사례

[출처: 등기사항전부증명서 및 KAIS]

사례	소재지	건물명	동/층/호수	전유면적(㎡)	거래금액[전유면적당 단가(원/㎡)]	자료출처	거래시점 / 사용승인일
ⓐ	대명동 1101	뉴코스모스	제1동/제3층/제308호	84.8875	495,000,000 (@5,831,247)	집합건물 등기사항 전부증명서	2021.04.27 / 1983.06.08
ⓑ	성당동 223-3	성당태왕아너스메트로	제101동/제30층/제3002호	84.8333	475,000,000 (@5,599,216)	집합건물 등기사항 전부증명서	2024.11.15 / 2022.06.28
ⓒ	성당동 223-3	성당태왕아너스메트로	제102동/제31층/제3102호	84.8333	470,000,000 (@5,540,277)	집합건물 등기사항 전부증명서	2024.08.29 / 2022.06.28

나. 비교사례의 선정

동일수급권 내의 유사 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 사례ⓐ를 선정함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.00).

4. 시점수정

- 한국부동산원에서 발표하는 유형별 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교 가성성이 있다고 판단되는 "주거용(아파트) 매매가격지수"를 활용하여 산정함.

· 주거용(아파트) 매매가격지수(대상지역 : 대구광역시 남구)

* 거래사례(기호ⓐ) : 2021.04.27. ~ 2024.12.02.
  2021.04.27 매매 가격지수 (적용: 2021년 04월) : 98.4
  2024.12.02 매매 가격지수 (적용: 2024년 10월) : 78.2

※ 시점수정치 : 78.2 / 98.4 ≒ 0.79472

※ 2024년 11월 매매 가격지수 미 발표로 2024년 10월 매매 가격지수를 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 가치형성요인비교

[기호가),나)/거래사례ⓐ]

구분		비교치	비교 내용
특성요인	세부항목		
일반적 요인		1.00	대등함.
지역적 요인		1.00	대등함.
단지 외부 요인	1.대중교통과의 편의성	0.96	본건은 거래사례 대비 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성에서 열세함.
	2.교육시설 등의 배치		
	3.도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	4.차량이용의 편리성		
	5.공공시설 및 편익시설설과의 배치		
	6.자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지 내부 요인	1.시공업체의 브랜드	1.05	본건은 거래사례 대비 경과년수에 따른 노후도에서 우세함.
	2.단지내 총세대수 및 최고층수		
	3.경과년수에 따른 노후도		
	4.단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	5.단지내 통로구조(복도식/계단식)		
호별 요인	1.층별 효용	1.05	본건은 거래사례 대비 층별 효용 및 서비스면적 (야외테라스)에서 우세함.
	2.향별 효용		
	3.위치별 효용(동별 및 라인별)		
	4.전공유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	5.내부 평면방식(베이)		
	6.간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누 계		1.058	-

PAC 프라임감정평가법인(주)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[기호다)/거래사례ⓐ]

구분		비교치	비교 내용
특성요인	세부항목		
일반적 요인		1.00	대등함.
지역적 요인		1.00	대등함.
단지 외부 요인	1.대중교통과의 편의성	0.96	본건은 거래사례 대비 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성에서 열세함.
	2.교육시설 등의 배치		
	3.도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	4.차량이용의 편리성		
	5.공공시설 및 편익시설설과의 배치		
	6.자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지 내부 요인	1.시공업체의 브랜드	1.05	본건은 거래사례 대비 경과년수에 따른 노후도에서 우세함.
	2.단지내 총세대수 및 최고층수		
	3.경과년수에 따른 노후도		
	4.단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	5.단지내 통로구조(복도식/계단식)		
호별 요인	1.층별 효용	1.10	본건은 거래사례 대비 층별 효용 및 서비스면적(야외테라스)에서 우세함.
	2.향별 효용		
	3.위치별 효용(동별 및 라인별)		
	4.전공유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	5.내부 평면방식(베이)		
	6.간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누 계		1.109	-

PAC 프라임감정평가법인(주)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

[기호라)/거래사례ⓐ]

구분		비교치	비교 내용
특성요인	세부항목		
일반적 요인		1.00	대등함.
지역적 요인		1.00	대등함.
단지 외부 요인	1.대중교통과의 편의성	0.96	본건은 거래사례 대비 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성에서 열세함.
	2.교육시설 등의 배치		
	3.도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성		
	4.차량이용의 편리성		
	5.공공시설 및 편익시설설과의 배치		
	6.자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지 내부 요인	1.시공업체의 브랜드	1.05	본건은 거래사례 대비 경과년수에 따른 노후도에서 우세함.
	2.단지내 총세대수 및 최고층수		
	3.경과년수에 따른 노후도		
	4.단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	5.단지내 통로구조(복도식/계단식)		
호별 요인	1.층별 효용	1.03	본건은 거래사례 대비 층별 효용에서 우세함.
	2.향별 효용		
	3.위치별 효용(동별 및 라인별)		
	4.전공유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	5.내부 평면방식(베이)		
	6.간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
누 계		1.038	-

PAC 프라임감정평가법인(주)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 비준가액

가. 대상부동산의 적용단가

기호	비교 거래 사례	사례 전유단가 (원/㎡)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출 전유단가 (원)	결정 전유단가 (원)
가,나	ⓐ	5,831,247	1.00	0.79472	1.058	4,902,993	4,900,000
다	ⓐ	5,831,247	1.00	0.79472	1.109	5,139,337	5,130,000
라	ⓐ	5,831,247	1.00	0.79070	1.038	4,785,976	4,780,000

※ 결정전유단가(원/㎡)는 만원단위에서 절사하여 유효숫자 세자리(만원단위)까지 산정하였음.

나. 대상부동산의 시산가액

기호	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
가	84.94	4,900,000	416,206,000	416,000,000
나	84.60	4,900,000	414,540,000	414,000,000
다	84.48	5,130,000	433,382,400	433,000,000
라	84.60	4,780,000	404,388,000	404,000,000

※ 시산가액(원)은 십만단위에서 절사하여 유효숫자 세자리(백만원단위)까지 산정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅳ. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	본건 인근 유사 아파트의 경우 동별, 층별, 향별, 신축년도, 테라스 유무 등에 따라 전유면적 기준으로 @4,500,000원 ~ @5,500,000원/㎡ 내·외 수준으로 조사됨.

2. 본건 및 인근 평가사례

[출처: 협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	평가목적	감정평가액[전유면적당 단가(원/㎡)]	기준시점 사용승인일
Ⓐ	대명동 1127-2외	대명 헤리티지	제15층/제1501호	84.94	공매(NPL)	411,000,000 (@4,838,710)	2024.01.18 2022.05.30
Ⓑ	대명동 1127-2외	대명 헤리티지	제17층/제1703호	84.48	공매(NPL)	409,000,000 (@4,841,383)	2024.01.18 2022.05.30
Ⓒ	대명동 1127-2외	대명 헤리티지	제8층/제801호외(본건)	84.48 등	담보	1,673,000,000 (@4,909,000등)	2022.05.30 2022.05.30

3. 대구광역시 남구 "집합건물(아파트)" 경매낙찰사례 및 낙찰가율 통계분석

[출처: 인포케어]

지역통계	용도	낙찰가율(%)	낙찰율평균(%)	낙찰건수
최근 1년간 평균	상가/근린상가	75.12	74.87	30

PAC 프라임감정평가법인(주)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅴ. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액

구 분	기호	층/호수	단가	감정평가액(원)	비고
구분건물 (아파트)	가	제8층/제801호	-	416,000,000	-
	나	제8층/제802호	-	414,000,000	-
	다	제8층/제803호	-	433,000,000	-
	라	제15층/제1502호	-	404,000,000	-
감정평가액(합계)				₩1,667,000,000	

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가액으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
	대구광역시 남구 대명동	1127-2, 1128 대명 헤리티지	공동주택 오피스텔 근린생활 시설	철근콘크리트 구조 (철근) 콘크리트지붕 지하1층 지상18층				
				지1층	198.05			
				1층	281.11			
				2~5층	각 607.38			
				6,7층	각 337.67			
				8~17층	각 313.52			
				18층	148.76			
1	대구광역시 남구 대명동	1127-2	대	일반상업지역	333.6			
2	〃	1128	대	일반상업지역	441.7			
가		위양지상		(내) 철근콘크리트 구조 제8층 제801호	84.94	84.94	416,000,000	비준가액 [전유+공용 : 108.8685㎡]
				소유권 1,2. ------- 대지권	19.7316 ------- 775.3	19.7316		
						토지.건물 배분가격		
						토 지 건 물	124,800,000 291,200,000	
나				(내) 철근콘크리트 구조 제8층 제802호	84.6	84.6	414,000,000	비준가액 [전유+공용 : 108.8758㎡]
				소유권 1,2. ------- 대지권	19.6526 ------- 775.3	19.6526		

구분건물 감정평가 명세표

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구조 및 용도지역	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액(원)	비 고
						토지.건물 배분가격		
						토 지	124,200,000	
						건 물	289,800,000	
다				(내) 철근콘크리트 구조 제8층 제803호	84.48	84.48	433,000,000	비준가액 [전유+공용 : 108.1737㎡]
				소유권 1,2. ------- 대지권	19.6247 ------- 775.3	19.6247		
						토지.건물 배분가격		
						토 지	129,900,000	
						건 물	303,100,000	
라				(내) 철근콘크리트 구조 제15층 제1502호	84.6	84.6	404,000,000	비준가액 [전유+공용 : 108.8758㎡]
				소유권 1,2. ------- 대지권	19.6526 ------- 775.3	19.6526		
						토지.건물 배분가격		
						토 지	121,200,000	
						건 물	282,800,000	
	합 계						₩1,667,000,000.-	
				< 이 하	여 백 >			

구분건물 감정평가 요항표

1.위치 및 부근의 상황	4.냉난방설비등 주요설비 및 기타설비	7.공부와의 차이
2.교 통 상 황	5.토지형태 및 이용상태 및 인접도로	8.임 대 관 계
3.건물의 구조 및 이용상태	6.토지이용계획 및 기타공법상 제한상태	9.기타 참고사항

1. 위치 및 부근의 상황

본건은 대구광역시 남구 대명동 소재 "지하철1호선 서부정류장역" 동측 인근에 위치하며, 주위일대는 관공서, 업무시설, 시장, 대단위 아파트단지, 근린생활시설, 단독, 다가구, 다세대주택 등으로 형성되어 있음.

2. 교 통 상 황

본건까지 제반차량 출입이 가능하며, 인근에 지하철 및 버스정류장에 소재하는바, 제반교통 사정은 양호함.

3. 건물의 구조 및 이용상태

1) 건물의 구조

기호가)~라) 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층, 지상18층 건물 내 제8층 제801호, 제802호, 제803호, 제15층 제1502호의 단위세대로서,
[사용승인일 2022.05.30]
외 벽 : 인조석 및 화강석붙임 및 몰탈위 페인팅 등,
내 벽 : 벽지도배 및 타일붙임 등,
바 닥 : 바닥재 및 타일붙임 등,
창 호 : 하이새시창임.

2) 이용상태

기호가)~라) : 아파트로 이용중임.

4. 냉난방설비등 주요설비 및 기타설비

위생 및 급배수설비, 소화전, 화재탐지설비, 승강기설비(16인승, 1,200kg), 천정매립형 냉난방설비 등이 되어 있으며, 도시가스에 의한 난방설비 되어 있음.

구분건물 감정평가 요항표

1.위치 및 부근의 상황	4.냉난방설비등 주요설비 및 기타설비	7.공부와의 차이
2.교 통 상 황	5.토지형태 및 이용상태 및 인접도로	8.임 대 관 계
3.건물의 구조 및 이용상태	6.토지이용계획 및 기타공법상 제한상태	9.기타 참고사항

5. 토지형태 및 이용상태 및 인접도로

1) 토지형태 및 이용상태

2필 일단의 가장형 토지로서, 인접지와 대체로 평탄하며, "주상용 건부지" 로 이용중임.

2) 인접도로

남측 및 서측으로 폭 약 8M의 포장도로와 각각 접함.

6. 토지이용계획 및 기타공법상 제한상태

기호1),2) : 도시지역, 일반상업지역, 방화지구(2003-08-07), 소로2류(폭 8m~10m)(2019-03-11)(대구광역시 남구청 도시재생과 문의)(접함), 가축사육제한구역(녹색환경과 문의바람)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

7. 공부와의 차이

없음.

8. 임 대 관 계

본건 기준시점 현재 이해관계인 부재로 인하여 자세한 임대내역은 미상인바, 업무진행시 재확인 하시기 바람.

9. 기타 참고사항

없음.

광 역 위 치 도

N

S

대구광역시 남구 대명동 1127-2번지 外
["대명헤리티지" 제8층 제801호 外 3개호(기호 가~라)]



PAC 프라임감정평가법인(주)

위 치 도

N

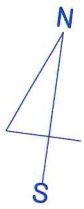
S

대구광역시 남구 대명동 1127-2번지 外

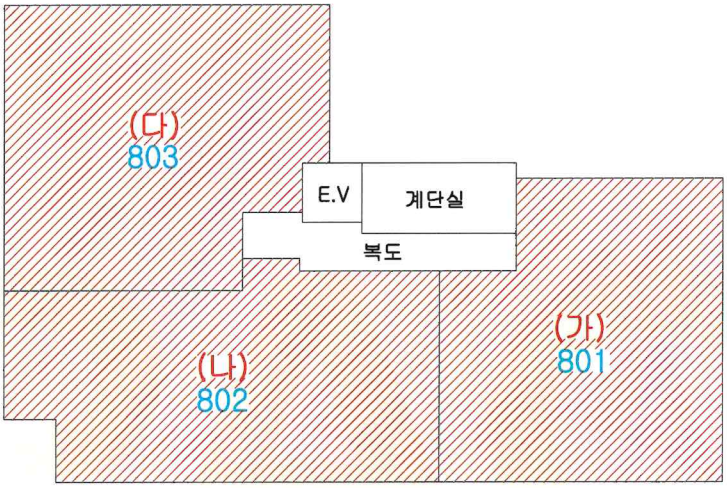
["대명헤리티지" 제8층 제801호 外 3개호(기호가)~기호라)]



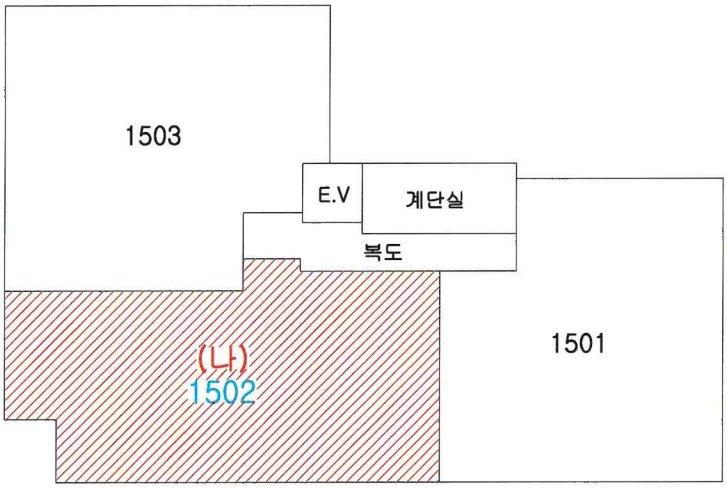
호 별 배 치 도



No Scale



[8층]



[15층]

본건["대명헤리티지" 제8층 제801호 외(기호 가~라)]

사 진 용 지



[남서측 전경]



[북서측 전경]

사 진 용 지

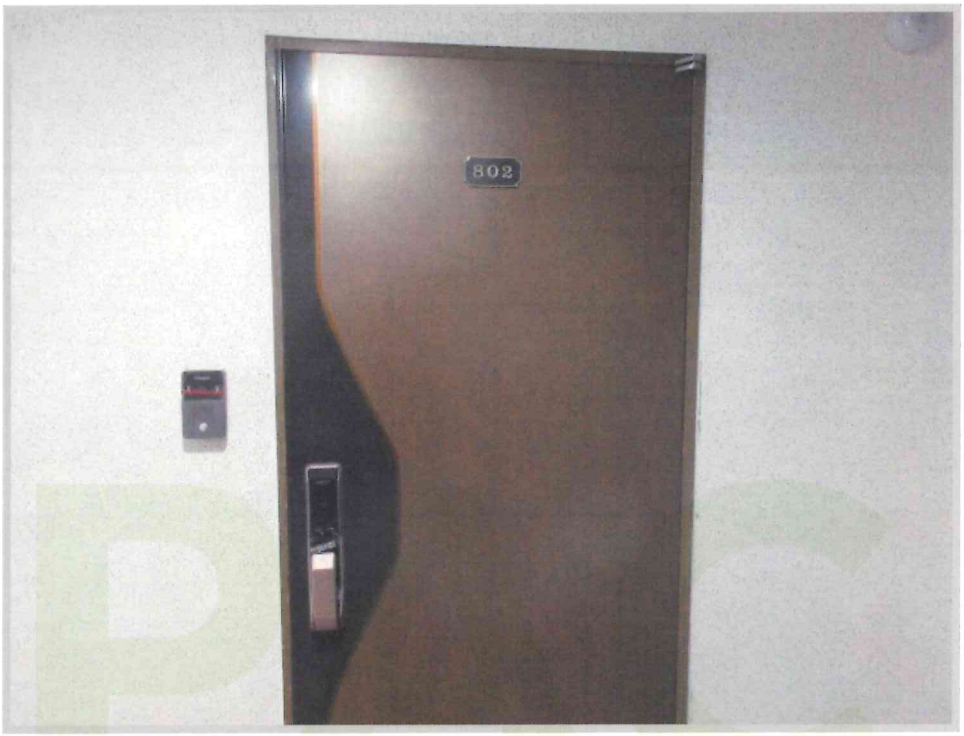


[공동 현관]



[기호가) 현관]

사 진 용 지

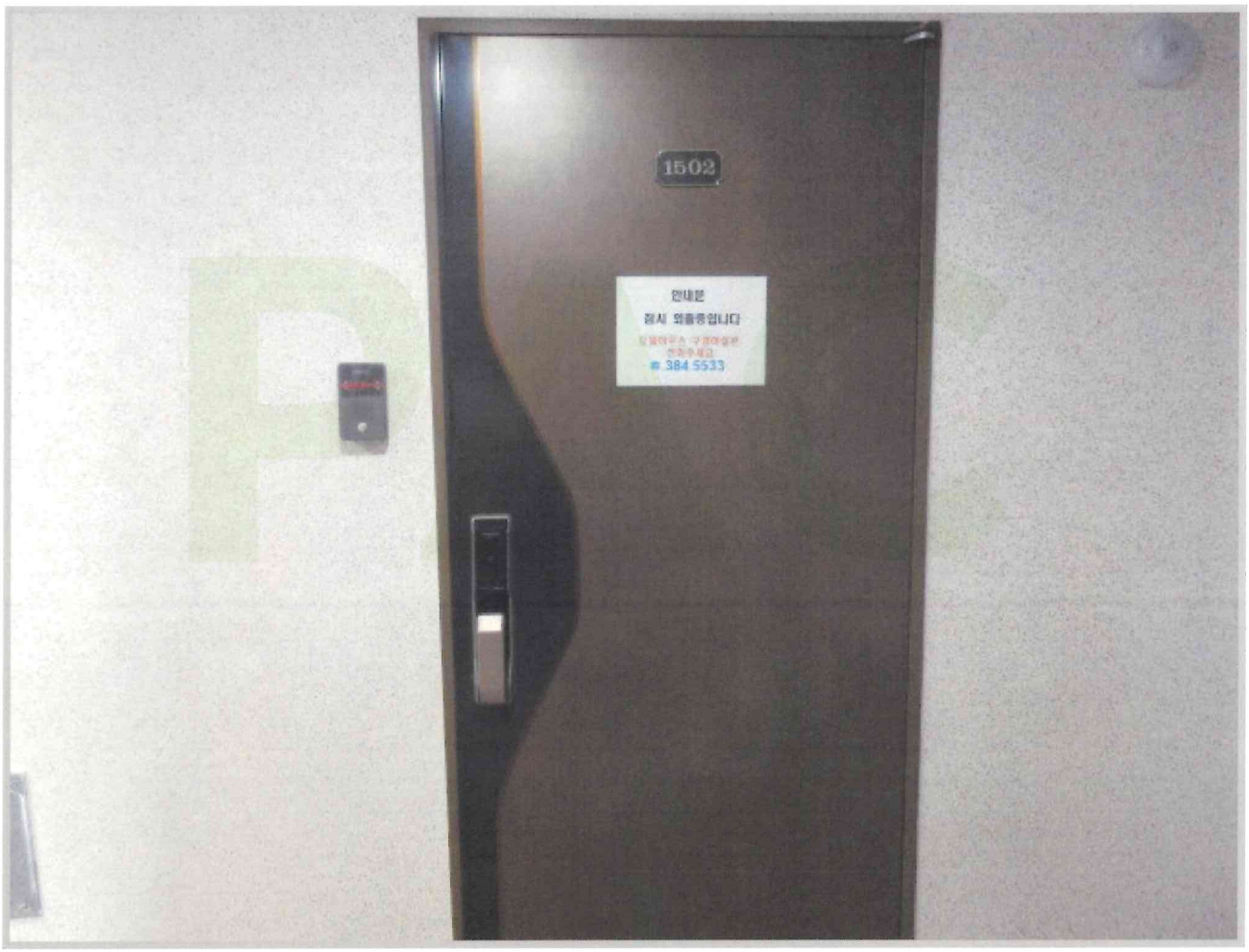


[기호나) 현관]



[기호다) 현관]

사 진 용 지



[기호라) 현관]