

감정평가서

Appraisal Report

건명: 임대윤 소유물건
(2025타경8221)

의뢰인: 대구지방법원
사법보좌관 남기영

감정서번호: MD25060502-01

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.

모든감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
김태일

김

태

일 (인)

감정평가액	일억구천팔백오십만원정(₩198,500,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 남기영		감정평가 목적	경매		
제출처	대구지방법원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	임대윤 (2025타경8221)		감정평가 조건	--		
목록표시 근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	--		2025.06.23	2025.06.18 , 2025.06.23	2025.06.25	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m ²) 또는 수량	종류	면적(m ²) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1세대 중 - 2	아파트	1세대 중 - 2	--	198,500,000
			이 하	여 백		
합계					₩198,500,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

I. 감정평가의 목적

1. 감정평가의 목적

본건은 대구광역시 동구 방촌동 소재 '용호초등학교' 남서측 인근에 위치하는 "우방2차강촌마을 제 102동 11층 제1105호" 단위세대에 대한 대구지방법원의 경매(2025타경8221호)목적의 감정평가임.

2. 감정평가 대상 물건

1. 대구광역시 동구 방촌동 1119-100 우방2차강촌마을 제102동 11층 제1105호
철근콘크리트조 134.92㎡(상세 내역은 후술함)
매각지분 전 소유권 중 지분 2분의 1(단, 공유자 임대윤 지분 전부)

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 실지조사 실시기간 및 기준시점

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025.06.18일 및 06.23일에 실시하였으며, 따라서 본 평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 의거 현장조사 완료일인 2025.06.23일임.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

3. 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없음.

4. 기타 참고사항

- ① 본건 현장조사 당시 거주인 부재 등으로 인하여 내부구조 및 내부 마감재 등은 단지 내 동일평형 아파트의 일반적인 상황을 기준으로 하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.
- ② 본건은 2인 공유지분으로서 평가대상지분의 위치확인이 곤란하여 전체 면적을 기준으로 평가하되, 지분 비율에 의거 면적사정, 평가하였음.

III. 감정평가 대상물건의 개요

건물명칭	우방2차강촌마을		건물 세대수 (건물 동수)	아파트 428세대 외 (아파트 4개동 외)	
주구조	철근콘크리트구조 경사지붕(금속기와)		연면적	44,890.69㎡	
건축면적	4,111.48㎡		용적률산정용 연면적	42,622.57㎡	
층수	15층		사용승인일	1998.12.29	
기호	세대별 계약면적(㎡)				구조 및 난방
	공급면적			대지지분	
	전용	공용(주건물)	소계		
1	134.92	26.564	161.484	71.7324	계단식 남향 도시가스 개별난방설비

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

IV. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가의 방법

감정평가의 방법은 (1)대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법, (2)대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법, (3)「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제1항 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 따라 감정평가의 대상이 된 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상 토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법, (4)대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 수익환원법 등이 있음.

2. 대상물건에 대한 감정평가방법의 적용

- ① 본건의 평가는 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 의거 대상물건의 인근지역 및 동일수급권 내 유사물건의 거래사례를 기준으로 하여 대상물건과 입지조건, 주위환경, 성숙도, 접근성, 건물상태 등의 제반 가격형성상의 제 요인을 상호비교한 「거래사례비교법」을 적용하였으며, 대상물건의 특성상 원가법과 공시지가기준법 및 수익환원법의 적용이 곤란하여 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서규정에 의거 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교·검토는 생략하였음.
- ② 구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 또한 구분건물과 토지를 일체로 하여 분양 및 거래가 되므로 공용부분을 포함한 구분건물과 대지권을 일괄하여 평가하였고, 귀원 요청에 의거 건물과 토지의 배분가액은 구분건물감정평가명세표에 별도로 표기하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

V. 아파트 감정평가액 산출과정

1. 비교사례의 선정

(1) 평가대상 인근 유사물건의 거래사례

기호	소재지 건물명	동/ 호수	전유면적 (㎡)	계약일자	거래가액(원) (단가, 원/㎡)	사용승인 일자	비고
			대지지분 (㎡)				
#1	동구 방촌동 1119-10* 우방2차강촌마을	102/911	59.99	'25.02.05	189,000,000 (@3,150,525)	'98.12.29	계단식 남향
			31.8946				
#2	동구 방촌동 1119-10* 우방2차강촌마을	101/1502	84.93	'24.06.18	255,000,000 (@3,002,472)	'98.12.29	계단식 남향
			45.1544				
#3	동구 방촌동 1119-10* 우방2차강촌마을	102/703	134.92	'21.10.13	400,000,000 (@2,964,719)	'98.12.29	계단식 남향
			71.7324				
#4	동구 방촌동 1084-3*외 우방강촌마을	102/1407	134.31	'24.10.14	390,000,000 (@2,903,730)	'96.07.10	계단식 남향
			74.0384				

※ 출처 : 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서

(2) 평가대상 인근 유사물건의 평가선례

기호	소재지 건물명	동/ 호수	전유면적 (㎡)	기준시점	평가가액(원) (단가, 원/㎡)	사용승인 일자	평가 목적
			대지지분 (㎡)				
1	동구 방촌동 1119-10* 우방2차강촌마을	102/402	134.92	'22.09.06	402,000,000 (@2,979,543)	'98.12.29	시가평가
			71.7324				
2	동구 방촌동 1119-10* 우방2차강촌마을	101/1309	84.93	'23.06.09	300,000,000 (@3,532,320)	'98.12.29	시가평가
			45.1544				

※ 출처 : 감정평가정보체계, 등기사항전부증명서

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

(3) 비교사례의 선정

상기 거래사례 중 인근지역에 위치하여 가격형성요인이 유사하며, 거래유형과 시중시세를 고려할 때 적절한 수준으로 계약된 것으로 보여 가장 비교가능성이 높다고 판단되는 기호(#1)사례를 비교 사례로 선정함.

2. 사정보정

상기 비교사례는 거래당사자간에 특수한 사정의 개입이 없어 보이며, 인근 거래사례수준과 비교할 때 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 불필요함.(1.00)

3. 시점수정

(1) 시점수정자료의 채택

시점수정은 한국부동산원 발표 '대구광역시 동구 아파트 매매가격지수'를 활용하여 산정함.

(2) 시점수정치 결정(대구광역시 동구 아파트)

사례의 매매시점 매매가격지수	본건 기준시점 매매가격지수	시점수정치
2025.02.05. 매매가격지수 (2025.01월 적용)	2025.06.23. 매매가격지수 (2025.05월 적용)	본건지수/사례지수
100.8	99.1	$99.1/100.8 \approx 0.98313$

4. 지역요인 비교

비교거래사례와 대상물건은 인근지역에 소재하여 지역요인은 동일함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

5. 개별요인 비교(가치형성요인비교)

■ 기호(1)/비교거래사례(#1)

구분	항목(주거용)	격차율	비고
단지 외부요인	1. 가로의 폭 및 구조 등의 상태	1.00	대등함.
	2. 도심과의 거리 및 교통시설의 상태		
	3. 공공시설 및 편익시설과의 접근성		
	4. 자연적 환경(조망·풍치·경관 등)		
	5. 변전소·오수처리장 등 위험 및 혐오시설의 유무		
	6. 기타 사회적·경제적·행정적 요인		
단지 내부요인	1. 시공의 상태	1.00	대등함.
	2. 통로구조		
	3. 승강기 등의 설비상태		
	4. 건물의 층수, 세대수 등의 규모		
	5. 경과연수 및 관리체계 등에 따른 노후도		
	6. 그 밖의 공동주택의 가격수준에 영향을 미치는 요인		
호별요인	1. 층별 효용(방법,승강기,계단을 이용한 접근성 등)	0.95	평형규모에 따른 선호도 등에서 열세함.
	2. 위치별 효용(조망,개방감 등)		
	3. 향별 효용(일조,채광 등)		
	4. 간선도로,철도 등에 의한 소음의 정도		
	5. 1층 전용정원 및 최상층의 추가공간 유무		
	6. 전유부분의 면적 및 대지지분		
	7. 그 밖의 공동주택가격에 직접적인 영향을 미치는 요인		
개별요인비교치 (누계)		0.950	-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 시산가격의 산출

일련 번호	비교거래사례		사정 보정 (b)	시점 수정 (c)	지역 요인 (d)	개별 요인 (e)	면적비교 (대상/사례) (f)	시산가격 (단가)(원/㎡) (a×b×c×d×e×f)	비고
	기호	사례가격(a)							
1	#1	189,000,000	1.00	0.98313	1.00	0.950	134.92/ 59.99	397,000,000 (@2,942,484)	전체면적 기준
합 계			-	-	-	-	-	198,500,000	임대윤 지분(1/2)

※ 시산가격은 유효숫자 세자리 미만에서 반올림하였음.

VI. 감정평가액 결정 의견

1. 감정평가액 결정의견

상기의 시산가격은 대상물건의 입지조건, 주위환경, 건물의 상태 등 제반 가격형성요인 등을 종합 검토하고, 인근지역 내 동종 유사물건의 정상적인 시세수준, 호가수준 등을 종합 참작하여 산정하였는 바, 그 금액의 합리성이 인정되므로 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

2. 감정평가액 결정

기호	세대별 계약면적(㎡)				대지지분	감정평가액(원)
	공급면적			대지지분		
	전용	공용(주건물)	소계			
1(1/2지분)	67.46	13.282	80.742	35.8662	198,500,000	

※ 본건은 2인 공유지분 중 "임대윤 지분(1/2)"만의 평가임.

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (m ²)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
1	대구광역시 동구 방촌동	1119-100 우방2차 강촌마을 102동	아파트	철근콘크리트조 경사지붕(금속기와) 15층					
			지하대피소	지하1층	1,124.18				
			아파트	1층	1,126.76				
			아파트	2~15층	각 1,104.64				
			부속 건축물 부속1 201동	지하주차장 재활용품 창고	철근콘크리트조 평스라브지붕 지하1층, 지상1층	3,927.4			
			부속2 202동	지하주차장	철근콘크리트조 평스라브지붕 지하1층, 지상1층	1,637.1			
			부속3 203동	전기실, 기계실	철근콘크리트조 평스라브지붕 지하1층	487.5			
			부속4 205동	관리사무소 입주자 회의소	철근콘크리트조 스라브지붕 지상2층	225.17			
			부속5 206동	노인정, 독서실	철근콘크리트조 스라브지붕 지상2층	236.15			
			부속6 207동	경비실	철근콘크리트조 아스팔트칭글지붕 지상1층	38.65			
	"	1119-100	대	제3종일반주거지역 (내)	19,554				

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (m ²)		감정평가액	비 고	
					공 부	사 정			
				철근콘크리트조 11층 1105호	134.92 중 1/2지분	67.46	198,500,000	비준가액 공용부분 포함평가 "임대윤지분"	
			소유권 1.-----	71.7324 -----		35.8662			
			대지권	19,554 중 1/2지분					
				토지,건물 토지 : 건물 :		배분가액 ₩99,250,000 ₩99,250,000			
합 계								₩198,500,000.-	
			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

본건은 대구광역시 동구 방촌동 소재 '용호초등학교' 남서측 인근에 위치하며, 부근은 일반 주택지대로서 아파트단지, 단독주택, 근린생활시설 등으로 형성되어 있으며, 남동측 근거리 에 '동대구I.C'가 입지하여 있음.

(2) 교통상황

본 단지까지 제반차량 진출입 용이하고, 인근에 버스정류장 및 대구도시철도1호선 '방촌역' 이 통과하는 등 대중교통사정은 대체로 보통인 편임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 경사지붕(금속기와) 15층건 중 11층 제1105호 단위세대로서
외 벽 : 몰탈위 페인팅 마감
내 벽 : 벽지, 일부 타일 등 마감
바 닥 : 장판지, 일부 타일 등 마감
창 호 : 알미늄새시 및 목재유리 이중창임.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 화재탐지 및 경보설비, 옥내소화전설비, 승강기설비, 도시가스보일러에 의한 난방설비 등이 되어 있음.

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

인접지대와 대체로 등고, 평탄한 사다리형의 아파트부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

주 출입구인 서측으로 폭 약8m, 남측으로 폭 약6m, 동측으로 폭 약12m, 북측으로 왕복10차선의 포장도로에 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 시가지경관지구(일반), 광로2류(폭 50~70m)(주간선도로)(접합), 소로2류(폭 8~10m)(접합), 소로3류(폭 8m미만)(접합), 중로3류(폭 12~15m)(국지도로)(접합), 가축사육제한구역, 상대보호구역, 비행안전제5구역(전술), 군용비행장 소음대책구역 제3종구역, 중점경관관리구역에 각각 속함.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

본건은 2인 공유지분 중 '임대윤지분(1/2지분)'만의 평가인 바, 경매진행시 참고하시기 바람.

광역 위치도



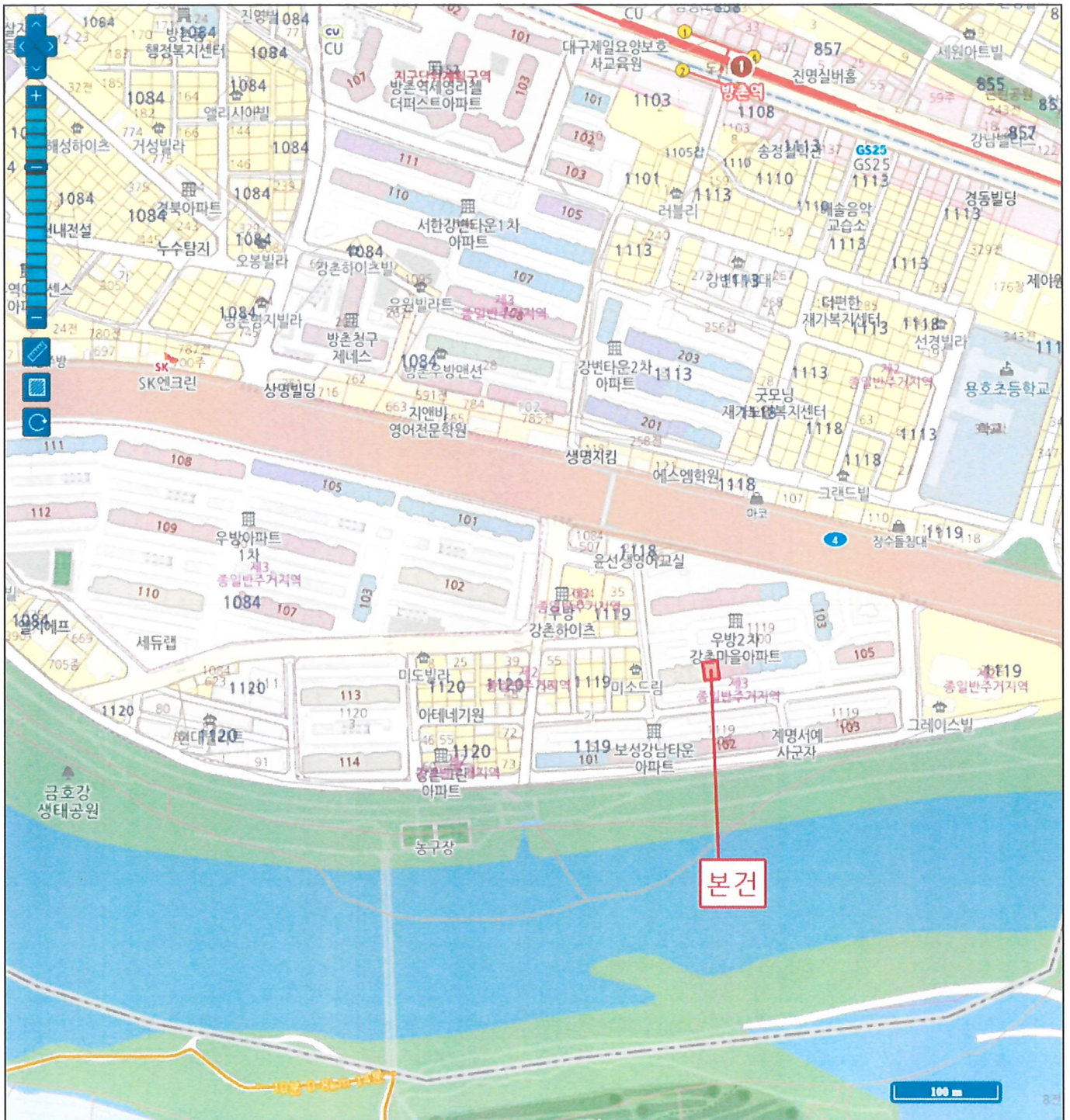
소재지	대구광역시 동구 방촌동 1119-100 우방2차강촌마을 102동 11층 1105호
-----	---



위치도

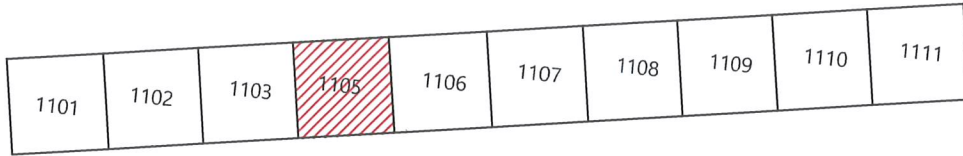


소재지 대구광역시 동구 방촌동 1119-100 우방2차강촌마을 102동 11층 1105호



호 별 배 치 도

축척없음



본건('우방2차강촌마을' 제102동 제11층 제1105호)

사 진 용 지



본 단지 전경
(서측에서 촬영)

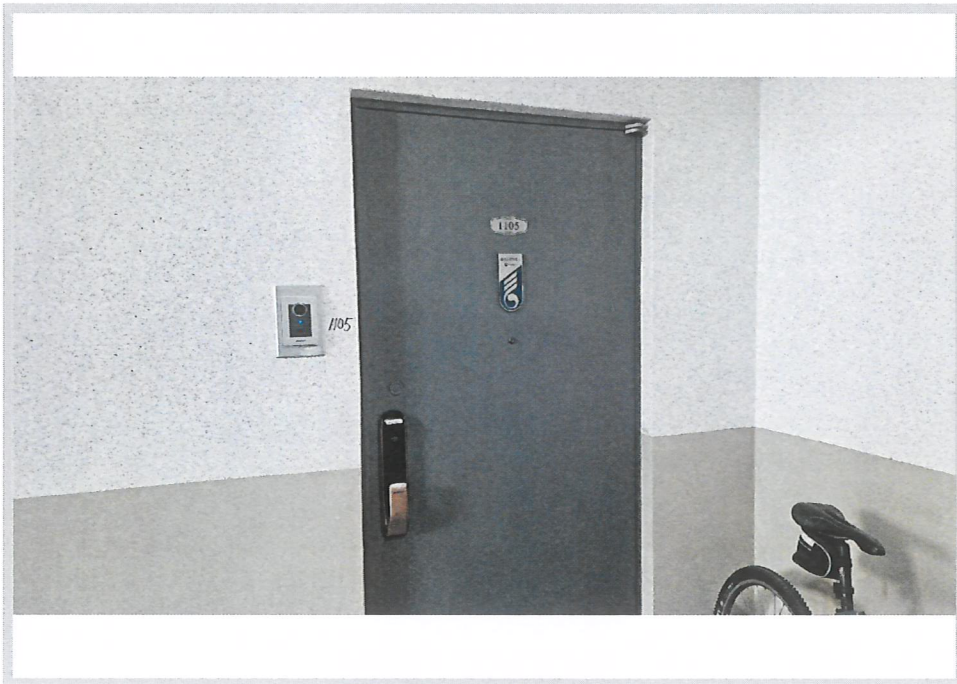


본건 전경
(남서측에서 촬영)

사 진 용 지



본건 출입구



본건 전경

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제5호서식] (개정 2023. 8. 1.)

집합건축물대장(전유부, 갑)

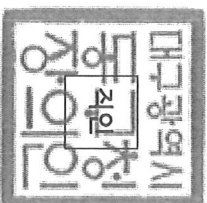
(2쪽 중 제1쪽)

건물ID	22220041460037830	고유번호	2714011100-3-11190100	명칭	우방2차강촌마을 102동	호명칭	1105호
대지위치	대구광역시 동구 방촌동			지번	1119-100	도로명주소	대구광역시 동구 회랑로80길 9 (방촌동)

구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭)	주소	소유권	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)		지번	변동원인
주	11층	철근콘크리트조	공동주택(아파트)	134.92	오숙주	1119-100우방강촌마을 2차 102동 1105호	소유권이전	1999.1.12.
					610620-2*****			소유권이전
공동부분					임대윤	1119-100우방강촌마을 2차 102동 1105호	1/2	2000.4.22.
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	570703-1*****			소유권이전
부	지1층	철근콘크리트조	지하주차장	21.129				
부	지1층	철근콘크리트조	지하대피소	10.868				

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

대구광역시 동구청장



담당자: 전 화:

발급일자: 2025년 6월 5일

※ 경계벽이 없는 구분장표의 경우에는 전유부분 구조란에 경계벽이 있음을 기재합니다.

297mm×210mm [백상지 (80g/㎡)]

건물ID	2220041460037830	고유번호	2714011100-3-1190100	명칭	우방2차강촌마을 102동	호명칭	1105호
대지위치	대구광역시 동구 방촌동			지번	1119-100	도로명주소	대구광역시 동구 회랑로80길 9 (방촌동)

공용 부분				공동주택(아파트) 가격 (단위 : 원)			
구분	층별	※구조	용도	면적(㎡)	기준일	공동주택(아파트) 가격	
부		철근콘크리트조	계통용품철근콘크리트조, 계단실, 전기기계실, 관리사무소, 입주지원의조, 노인정, 동서실, 경비실	4.251	2025.1.1.	232,000,000	
부	각층	철근콘크리트조	계단실, 환관	15.696	2024.1.1.	236,000,000	
		- 이하어벽 -			2023.1.1.	244,000,000	
					2022.1.1.	264,000,000	
					2021.1.1.	244,000,000	
					2020.1.1.	224,000,000	
					2019.1.1.	228,000,000	
					2018.1.1.	228,000,000	
					2017.1.1.	223,000,000	
					2016.1.1.	230,000,000	

*부동산 가격공시에 관한 법률 제 18조에 따른 공동주택가격만 표시됩니다.

변동사항

변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항