

감정평가서

의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 신범식
건명	안태종 소유물건(2024타경39394)
감정서번호	금학2408-094

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

금학감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
최 덕 근

감정평가액	일억삼천구백만원정 (₩139,000,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 신범식		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대구지방법원 서부지원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	안태중 (2024타경39394)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.08.23	2024.08.16 ~ 2024.08.23	2024.08.30	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	아파트	1	아파트	1	-	139,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩139,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

I. 감정평가 개요

본건은 대구광역시 달성군 다사읍 매곡리 소재 “다사중학교” 남동측 근거리에 위치하는 강창한서꿈빠니아타운 102동 8층 802호 구분건물에 대한 경매 목적의 감정평가로 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 법령에 근거하여 평가하였습니다.

II. 감정평가 방법

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 제반 입지조건, 주위환경, 접근성, 층별·위치별 효용도, 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근 동류형·유사형 구분건물의 분양사례와 거래시세 등 가격형성상의 제요인을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하되 시산가액을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 가격참고자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

III. 감정평가관련 참고사항

구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지권사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래되나, 귀 요청(평가목적)에 의거 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 ‘구분건물 감정평가명세표’ 상에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

IV. 거래사례비교법에 의한 시산가격

1. 본건 개요

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

소재지	대구광역시 달성군 다사읍 매곡리 719-3번지			
건물명, 층, 호수	강창한서꿈빠니아타운 102동 8층 802호			
용도	아파트	사용승인일	1996.11.15	
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡) (지하주차장포함)	전체면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	59.96	27.5617	87.5217	30.576

2. 사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명	층 (호수)	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	가격 (천원)	거래시점
							사용승인일
1	대구광역시 달성군 다사읍 매곡리 719-3번지	강창한서꿈 빠니아타운 102동	10층	59.96	30.576	145,000	2023.10.14
							1996.11.15

(2) 비교사례의 선정

본건 인근에 소재하며, 본건과 유사성이 높아 비교 가능성이 있는 기호(1)을 비교사례로 선정하였습니다.

3. 사정보정

기호(1)은 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됩니다.(1.00)

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 시점수정

한국부동산원에서 발표하는 매매가격지수를 활용하여 산정함.

아파트

지역 :대구광역시 달성군(23.10.14~24.08.23)

거래시점 : 2023.10.14, 2023년09월 지수를 적용 함

기준시점 : 2024.08.23, 2024년07월 지수를 적용 함

2023.10.14 매매 가격지수 (적용:2023년09월) : 82.2

2024.08.23 매매 가격지수 (적용:2024년07월) : 79.0

시점수정치 : $79.0/82.2 \approx 0.96107$

5. 개별요인 비교항목

요인구분	세부항목(주거용)
단지외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망,풍치,경관 등) 등
단지내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형,중형,소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

- 본건은 비교사례 기호(1) 대비 외부요인, 내부요인 및 호별요인 등에서 유사함.(1.00)

6. 비준가격

기호	매매사례	사정보정	시점수정	개별요인비교	면적비교	비준가격
1	145,000,000	1.00	0.96107	1.00	59.96/ 59.96	약 139,000,000

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

V. 참고가격자료

1. 인근 가격수준

호 가 수 준 (동향)	130,000,000원 ~ 145,000,000원 내외 수준으로 조사됨.
--------------	--

2. 인근 평가전례

[출처 : 협회 감정평가정보]

기호	소재지	전유면적 (㎡)	전체면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	평가액 (천원)	기준시점
							사용승인일
1	대구광역시 달성군 다사읍 매곡리 719-3번지 강창한서꿈빠니아 타운 101동 7층 702호	84.58	-	43.131	경매	192,000	2024.02.05
							1996.11.15

VI. 감정평가액 결정

상기 산정된 거래사례비교법에 의한 비준가격이 참고가격자료와 균형을 유지하고 있는 것으로 판단되어 본건의 감정평가액을 139,000,000원으로 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 달성군 다사읍 매곡리 [도로명주소] 대구광역시 달성군 다사읍 달구벌대로 802-1	719-3 강창한서 꿈빠니아 타운 102동 부속건물 201동 202동 204동 301동 302동 303동	아파트 관리동 기계, 전기실 경비실 주차장 (지하) 주차장 (지하) 주차장 (지하)	철근콘크리트조 아스팔트 싱글박공지붕 14층 1층 2층-14층	635.84		139,000,000	
					485.49			
					385.6			
					9			
					2,404.73			
					1,517.44			
					1,219.83			
					15,738			
					59.96	59.96		
					30.576	30.576		
15,738								

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		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 41,700,000 97,300,000	
	합 계						₩139,000,000.-	
			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 달성군 다사읍 매곡리 소재 '다사중학교' 남동측 근거리에 위치하는 강창한서꿈빠니아타운 102동 8층 802호 단위세대로서 부근은 아파트단지 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건 단지까지 차량출입 가능하며 근거리에 버스승강장이 위치하여 제반교통사정 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 아스팔트싱글박공지붕 14층건중 8층 802호 단위세대로서
외벽:페인트 마감,
내벽:벽지 등 내장마감재 마감,
바닥:타일 등 내장바닥재 마감,
창호:새시창호 마감.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

급배수설비, 위생설비, 소화전설비, 화재경보설비, 승강기설비, 난방설비.

(6) 토지의 형상 및 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) | |

본건 단지는 환경사지대의 부정형 토지로서 지면 대체로 평탄하며 아파트부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지 동측 및 서측으로 왕복2차선 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역, 소로1류(폭 10m-12m)(접합), 소로2류(폭 8m-10m)(접합), 소로2류(폭 8m-10m)(접합), 가축사육제한구역, 상대보호구역(다사고등학교), 배출시설설치제한지역, 공장설립제한지역.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계:미상임.
- 2)기타:본건은 거주자 부재 및 폐문 등으로 관련 공부 및 관리사무소 등의 탐문을 통해 표준적인 내부구조, 사용자재 및 아파트로서의 통상적인 이용상황을 상정하여 평가하였는 바, 경매 입찰시 참고하시기 바랍니다.

위 치 도

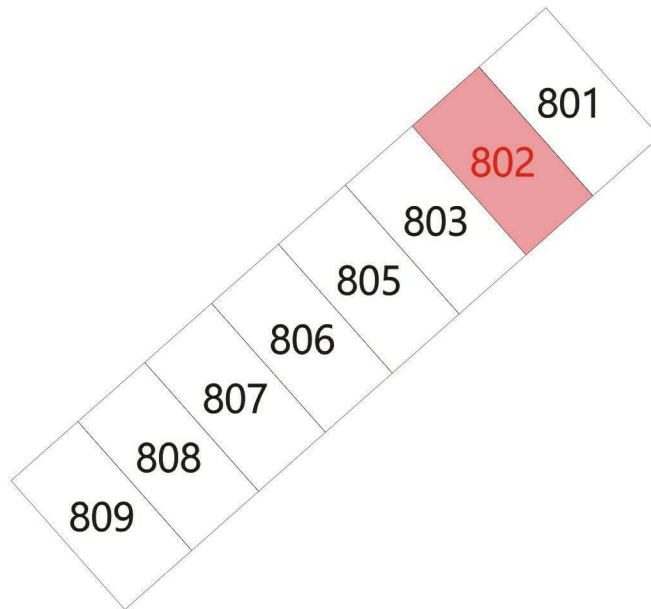


소재지	대구광역시 달성군 다사읍 매곡리 719-3번지 강창한서꿈빠니아타운 102동 8층 802호
------------	---



호 별 배 치 도

No Scale



본 건

("강창한서꿈빠니아타운" 102동 8층 802호)



