

감정평가서

의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 신범식
건명	동양종합건설주식회사 소유물건(2024타경43713)
감정서번호	경북2241110

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.

경북감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

박권순

감정평가액	팔천칠백만원정 (₩87,000,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 신범식		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	대구지방법원 서부지원 경매4계		
소유자 (대상업체명)	동양종합건설주식회사 (2024타경43713)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.11.26	2024.11.26	2024. 11. 28	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	오피스텔	1호실	오피스텔	1호실	-	87,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩87,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 대구광역시 달서구 두류동 소재 “두류역아이작큐브오피스텔 8층 802호” 단위 오피스텔에 대한 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조의 시장가치를 기준으로 감정평가함.

3. 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2024. 11. 26 임.

4. 감정평가방법

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 및 기타 감정평가에 관한 제규정 및 감정평가 일반이론에 의거 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

본건은 구분건물로서, 물건의 특성과 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관계법령 및 감정평가에 관한 제 이론에 의거 감정평가 3방식(비교방식, 원가방식, 수익방식) 중 아래와 같은 방식으로 평가하였음.

원가법에 의한 원가방식은 정확한 원가자료의 미비로 투입원가 등의 추정이 어렵고 대상 구분건물이 토지(대지권)와 건물 일체로 거래되는 시장현실 등을 고려할 때 적용하기에 부적합하며 수익방식(수익환원법)은 장래에 발생하는 수익을 추정하여 이를 현재가치로 환원하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

따라서, 본건 구분건물의 평가에서는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항, 제16조에 따라 주거환경의 쾌적성 여부, 교통 등의 입지조건과 공공시설 및 편의시설 등의 접근조건, 건물의 구조, 용재, 시공정도 및 부대시설, 노후여부와 관리상태, 층별, 위치별 선호도 등을 고려하고, 동 유형 구분건물의 분양가격 및 거래시세 등을 비교 참작하여 건물과 토지 의 대지권, 소유권을 일체로한 거래사례비교법으로 평가하되 인근 유사 구분건물의 참고가격 분석내용 및 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

2. 대상물건의 개요

소재지	대구광역시 달서구 두류동 150-3외			
건물명, 층, 호수	두류역아이작큐브오피스텔 8층 802호			
용도	오피스텔		사용승인일	2018. 02. 27
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	계(㎡)	대지권면적(㎡)
	23.7306	26.549	50.2796	3.16

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례 (국토부실거래가)

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권면적(㎡)	거래금액(원)	거래시점
							사용승인일
1	달서구 두류동 150-3외	두류역 아이작큐브 오피스텔	9/916	23.7306	3.16	90,000,000	2024. 04. 01
							2018. 02. 27
2	동소	두류역 아이작큐브 오피스텔	23/2313	23.7306	3.16	88,000,000	2024. 06. 05
							2018. 02. 27
3	동소	두류역 아이작큐브 오피스텔	21/2113	23.7306	3.16	84,000,000	2024. 11. 02
							2018. 02. 27

감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

(2) 비교사례의 선정

같은 오피스텔내 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높은 사례1)을 선정함.

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.(1.00)

5. 시점수정

- 대구광역시의 월별 오피스텔 매매가격지수에 의하여 시점수정함.
- 시점수정치의 산출

- ▶ 사례1)의 매매 당시 가격지수 : 99.15 (2024년 03월)
- ▶ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 96.18 (2024년 10월)
- ▶ 시점수정치 : $96.18/99.15 = 0.97005$

* 2024년 10월 이후 지수 미고시로 동월지수 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

6. 가치형성요인비교

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 항 목	사 례	대 상	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	같은 오피스텔 내에 소재하 는 바 외부요인은 대등함
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	같은 오피스텔 내에 소재하 는 바 내부요인은 대등함
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.00	대상과 사례는 층별, 위치 별 효용도 유사하여 전반적 인 호별요인 대등함.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유, 공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등함.
누 계		1.000	1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00	

감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

7. 비준가액

거래사례(원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가액(원)
90,000,000	1.00	0.97005	1.000	23.7306/23.7306	87,000,000

III. 참고가격 자료

1. 인근 부동산의 탐문조사 (호가수준)

두류역아이작큐브오피스텔 23.7306㎡ : 80,000,000원 ~ 90,000,000원

2. 인근 평가사례

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	감정평가액 (원)	감정 목적	기준시점
							사용승인일
달서구 두류동 150-3외	두류역 아이작큐브 오피스텔	12/1222	23.7306	3.16	89,000,000	경매	2024. 06. 20
							2018. 02. 27
동소	두류역 아이작큐브 오피스텔	19/1901	23.7306	3.16	90,000,000	담보	2024. 11. 01
							2018. 02. 27
동소	두류역 아이작큐브 오피스텔	4/409	23.7306	3.16	87,000,000	경매	2024. 11. 12
							2018. 02. 27

감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

IV. 감정평가액의 결정의견

1. 감정평가액 : ₩87,000,000

2. 결정의견

상기 참고가격 자료(평가전례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

3. 배분비율

구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 또한 구분건물과 토지를 일체로 하여 일반적으로 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분 평가는 곤란하나, 평가목적에 따른 경매 진행 시 참고를 위해 토지와 건물가격을 <한국부동산연구원의 <주거용(비주거용)집합건물 토지·건물배분비율표> 및 지역적 특성, 대상 부동산의 성격 등에 의거하여 배분 하였으니 참고하시기 바람.

4. 본건은 현장조사시 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인근 주민 및 중개소 탐문에 의하여 본건 오피스텔 내 유사 단위세대의 일반적인 마감상태 및 설비 등을 참조하여 평가하였음.

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 대구광역시 달서구 두류동 두류역 아이작큐브 오피스텔 [도로명주소] 대구광역시 달서구 달구벌대로 1770	150-3, 150-4, 150-29	업무시설 (오피스텔) ,근린생활 시설	철근콘크리트구조 평슬라브지붕 26층								
					지하5층	1,308.99						
					지하4층-지하3층 각각	1,838.725						
					지하2층	1,718.875						
					지하1층	1,837.3149						
					1층	590.05						
					2층	1,392.17						
					3층	920.4252						
					4층-12층 각각	920.4384						
					13층-14층 각각	936.4827						
					15층-26층 각각	992.9612						
					전유부분의 건물의 표시		8층 802호	철근콘크리트구조	23.7306	23.7306	87,000,000	비준가액
					대지권의 목적인 토지의 표시							

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		
	토지의 표시 : 1. 대구광역시 달서구 두류동	150-3	대		1,408			
	2. 동소	150-4	대		528.5			
	3. 동소	150-29	대		164.3			
	대지권의 종류 : 1,2,3소유권				3.16			
	대지권의 비율 : 1,2,3				----- 2,100.8	3.16		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 24,360,000 62,640,000	
	합 계						₩87,000,000.-	
			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 달서구 두류동 소재 대구도시철도2호선 "두류역" 동측 인근에 위치하는 "두류역아이작큐브오피스텔 8층 802호" 단위 오피스텔로서 주변은 업무시설, 근린생활시설 및 아파트단지 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 용이하고 인근 대중교통시설 및 간선도로 접근성 등을 고려할 때 오피스텔로서의 전반적인 교통상황은 무난시됨.

(3) 건물의 구조

- 철근콘크리트구조 평슬라브지붕 지하5층 지상26층건 중 8층 802호 단위 오피스텔로서,
- 외벽 : 복합판넬, 화강석 및 몰탈위페인트 등
 - 내벽 : 벽지 및 타일 등
 - 바닥 : 바닥재 및 타일 등
 - 창호 : 복층유리창호임.

(4) 이용상태

본건은 오피스텔로 이용중임

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 화재탐지 및 경보설비, 승강기설비 및 도시가스에 의한 개별난방설비 등이 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

인접필지와 대체로 등고평탄한 3필 일단의 다각형의 토지로서 건(오피스텔 및 부속건물) 부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 오피스텔 북측으로 노폭 약 50M, 북서측으로 노폭 약 6M, 남동측으로 노폭 약 4M의 포장도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

- 기호1),2) 토지 : 일반상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심), 가축사육제한구역, 상대보호구역임.
- 기호3) 토지 : 일반상업지역, 방화지구, 가축사육제한구역, 상대보호구역임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 등은 미상임.

광역위치도



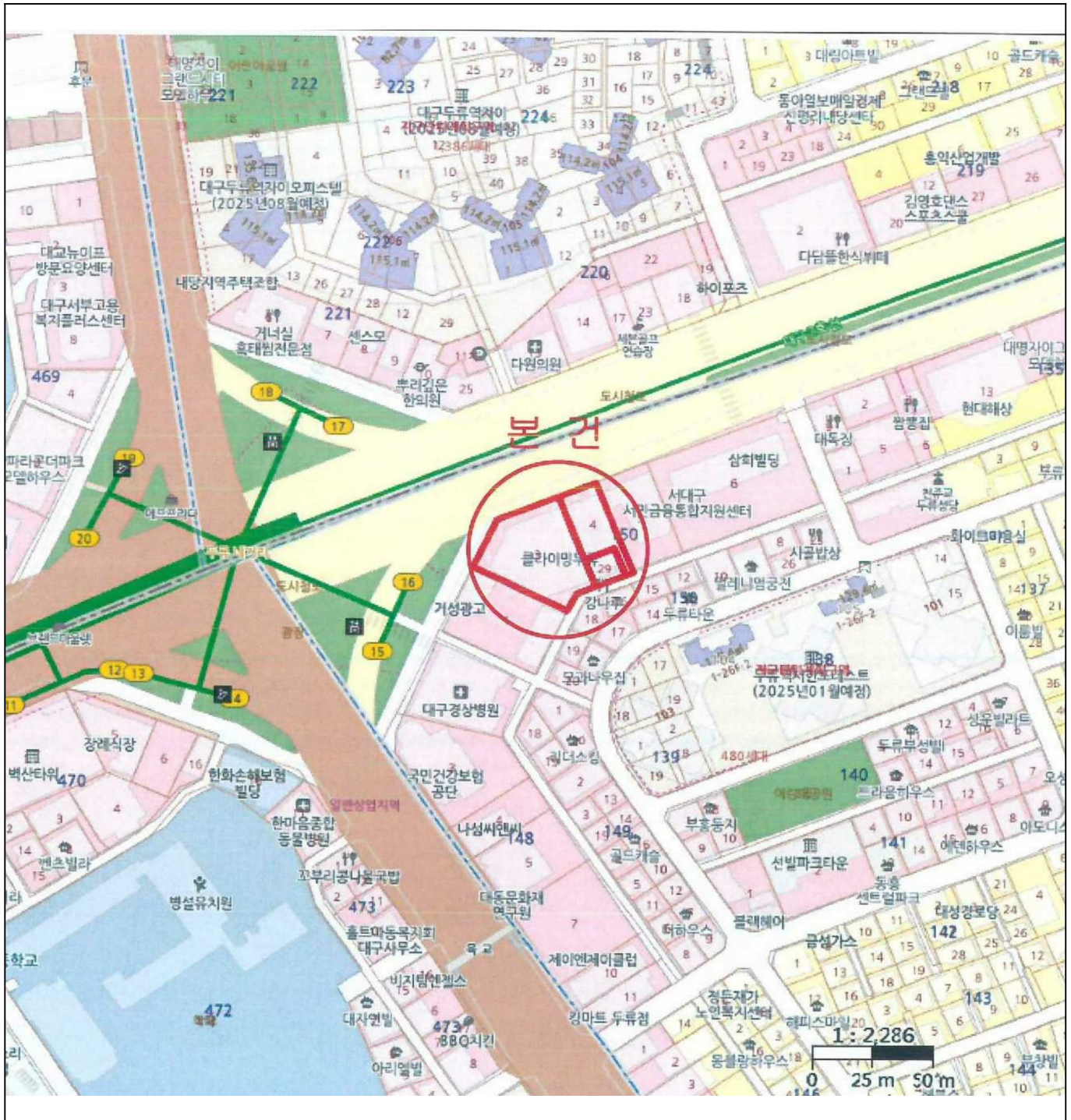
소재지	대구광역시 달서구 두류동 150-3외 두류역아이작큐브오피스텔 8층 802호
-----	---



위치도

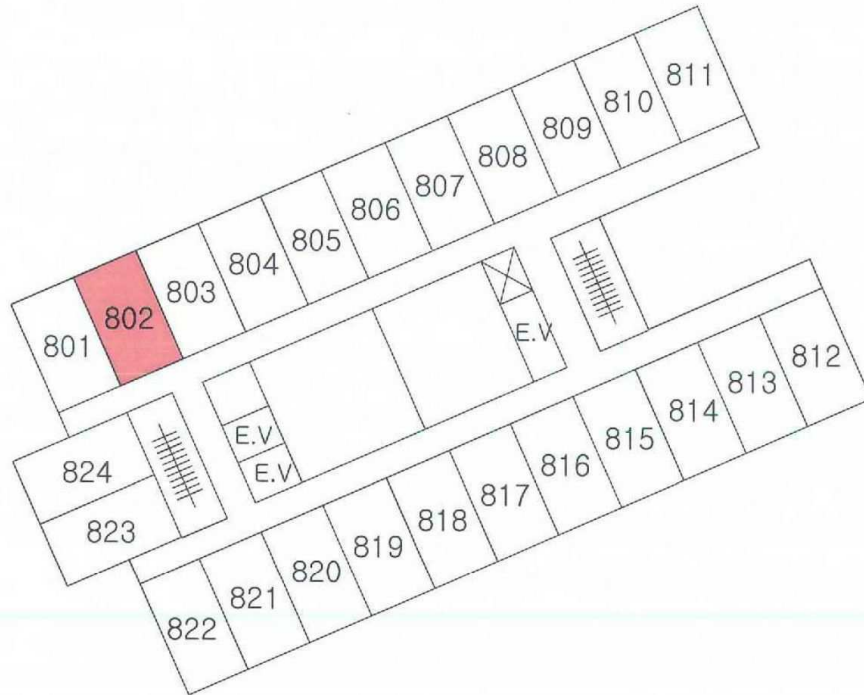


소재지	대구광역시 달서구 두류동 150-3외 두류역아이작큐브오피스텔 8층 802호
-----	---



건물개황도

층별배치도(축척 및 방위 없음)



본건 [두류역아이작큐브오피스텔 8층 802호]

사 진 용 지



사 진 용 지

