

감정평가서

건명	김청용 소유물건(2025타경31114)
의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 최상욱
감정서번호	IOS 250407-A039

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.

일오삼감정평가사사무소

대구광역시 수성구 지산로 55 제2층(지산동 1268-13)

TEL. 053-783-0153 FAX. 053-215-8541

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
지 화 진

감정평가액	일억일천만원정 (₩110,000,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 최상욱	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	대구지방법원 서부지원 경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김청용 (2025타경31114)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.04.10	2025.04.10	2025.04.14		
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
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	-	110,000,000 백
	합 계					₩110,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 대구광역시 서구 원대동3가 소재 대구지하철 3호선 ‘원대역’ 남동측 근거리에 위치하는 “한창월빙타운” 내 제4층 제302호 단위세대 (전유면적 : 53.79㎡)에 대한 대구지방법원 서부지원(경매4계)의 경매목적에 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조의 “시장가치”를 기준으로 감정평가 하였습니다.

3. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 현장조사를 완료한 일자인 **2025년 4월 10일**로 하였습니다.

4. 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 그 밖의 사항

- (1) 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의거 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 의하여 평가대상 부동산의 평가가격을 토지 가격과 건물 가격으로 배분하여 구분건물 감정평가 명세표상에 부기하였으니 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.
- (2) 본건은 현장 조사 시 거주인 부재로 내부 시설은 확인하지 못하였으며, 내부구조, 설비, 마감재 등은 인근 유사 연립주택 단위세대 등을 참고하여 평가한 것임을 유의하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 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 산정(거래사례비교법)하였으며, 다른 평가방법에 의한 평가가 불필요하여 이를 기준 하였습니다.

2. 대상물건 개요

소재지	대구광역시 서구 원대동3가 1255-3 [도로명주소] 대구광역시 서구 옥산로6길 12-7		
건물명, 층, 호수	한창월빙타운 제4층 제302호		
용도	연립주택	사용승인일	2006.01.20
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	53.79	4.8461	21.87
		전용률	-

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처: KAIS]

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액(원) (전유기준단가)	자료 출처	거래시점
								사용승인일
A	원대동3가 1255-2	한창월빙타운	3/20*	53.07	21.577	120,000,000 (2,261,164)	KAIS	2021.09.28
								2006.01.20
B	원대동3가 1255-2	한창월빙타운	4/30*	53.07	21.577	125,000,000 (2,355,379)	KAIS	2020.05.13
								2006.01.20
C	원대동3가 1255-6	청우하이츠	3/20*	59.9113	32.2437	128,000,000 (2,136,491)	KAIS	2023.06.28
								2006.02.16

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교사례의 선정

위 거래사례는 모두 평가 대상물건과 인근에 위치하여 물적 유사성 및 비교성이 높은 사례이나 사용승인일이 유사하며 비교적 최근 거래사례인 기호 C)를 비교사례로 선정하여 제 요인을 분석하여 가격산정하기로 합니다

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이에 특별한 사정이 개입되지 않은 정상적인 거래사례로 추정합니다.(1.00)

5. 시점수정

한국부동산원에서 발표하는 「전국주택가격동향조사」 상 시도별 매매가격지수인 “대구광역시 매매가격지수(연립다세대주택)”를 활용하여 산정하였습니다.

연립다세대

지역 :대구광역시(23.06.28~25.04.10)

거래시점 : 2023.06.28, 2023년05월 지수를 적용 함

기준시점 : 2025.04.10, 2025년03월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년 02월 지수를 적용함

2023.06.28 매매 가격지수 (적용:2023년05월) : 96.3

2025.04.10 매매 가격지수 (적용:2025년02월) : 91.9

시점수정치 : $91.9/96.3 \approx 0.95431$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인비교

구 분		격차율		비고
조건	세항목	사례(C)	대상	
단지 외부요인	1. 대중교통의 편의성 2. 교육시설 등의 배치 3. 도심지 및 상업·업무시설과의 접근성 4. 차량이용의 편리성 5. 공공시설 및 편의시설등의 배치 6. 자연환경(조망·풍치·경관등)	1.00	1.00	대등합니다
단지 내부요인	1. 시공업체의 브랜드 2. 단지내 총세대수 및 최고층수 3. 건물의 구조 및 마감상태 4. 경과연수에 따른 노후도 5. 단지내 면적구성(대형·중형·소형) 6. 단지내 통로구조(복도식/계단식)	1.00	1.00	대등합니다
호별요인	1. 층별 효용 2. 향별 효용 3. 위치별 효용(동별 및 라인별) 4. 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 5. 내부 평면방식(베이) 6. 간선도로 및 철도 등에 의한 소음	1.00	1.00	대등합니다
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등합니다
누계		1.000		1.00 x 1.00 x 1.00 x 1.00

7. 비준가격

기호	사례가격	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교	비준가격	비고
가	128,000,000	1.000	0.95431	1.000	53.79 / 59.9113	109,671,112	구분건물 전체

▶ 산정가격 : 약 ₩110,000,000-

※ 산정가격은 비준가격의 백만원단위에서 사사오입하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사

가격수준	본건 연립주택 내 대상과 유사한 단위세대의 최대 호가 수준은 120,000,000원 내외 수준으로 탐문 조사되었습니다.
------	--

2. 유사물건 평가사례

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가금액(원) (전유기준단가)	평가 목적	평가시점	
								사용승인일	
a	원대동3가 1255-6	청우하이츠	3/20*	59.9113	32.2437	128,000,000 (2,136,491)	담보	2023.07.20	2006.02.16
b	원대동3가 1252-22외	통칭 초원빌라	3/30*	59.76	35.125	132,000,000 (2,208,835)	담보	2024.06.17	1996.05.10
c	원대동3가 1254-12	반도빌라	1/10*	59.22	25.19	120,000,000 (2,026,342)	담보	2021.02.02	1995.10.30

3. 『집합건물/전체』의 낙찰가율 통계분석

[출처: 인포케어]

지역통계	대구광역시	서구	원대동3가
1년간 평균	78.70%	69.93%	42.68%
6개월 평균	76.86%	65.23%	42.68%

[기준통계기간 : 2024/04/01 ~ 2025/03/31]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 결정의견

상기와 같이 비교 가능한 거래사례, 평가선례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 집합건물(연립주택) 낙찰가율 통계분석 등에 의해 검토한 결과 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 이에 중점을 두어 대상 부동산의 감정평가액을 ₩110,000,000원으로 결정하였습니다.

2. 감정평가액 : ₩110,000,000.-

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 서구 원대동3가 소재 대구지하철 3호선 '원대역' 남동측 근거리에 위치하는 "한창월빙타운" 내 제4층 제302호 단위세대로서, 주위는 다세대 및 연립주택, 단독주택, 근린생활시설 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입 가능하며 제반 교통사정은 보통시됩니다.

(3) 건물의 구조

- 가) 철근콘크리트구조 슬라브지붕 5층건 내 제4층 단위세대로서,
- 외벽 : 외장타일 및 몰탈위페인팅 등
 - 내벽 : 벽지 및 타일 등
 - 바닥 : 장판지 및 타일 등
 - 창호 : 샷시창호입니다.

(4) 이용상태

연립주택 단위세대로 이용중 입니다.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 도시가스에 의한 난방설비 등이 되어 있습니다.

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

인접지와 대체로 등고평탄한 가장형 토지로서 '연립주택 건부지'로 이용중입니다.

(7) 인접 도로상태등

북동측으로 폭 약 3미터 내외의 포장도로와 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 제2종일반주거지역 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 주거환경개선지구(주거환경개선지구내의 건축후퇴선 지정여부는 건축주택과에 별도 확인 바랍니다)<도시저소득주민의주거환경개선을위한임시조치법>

(9) 공부와의 차이

없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상입니다.
- 2) 기 타 : 없습니다.

광역위치도



소재지	대구광역시 서구 원대동3가 1255-3 한창웰빙타운 제4층 제302호
-----	---



상 세 위 치 도



소 재 지	대구광역시 서구 원대동3가 1255-3 한창월빙타운 제4층 제302호
-------	---



<호별배치도>

Non Scale

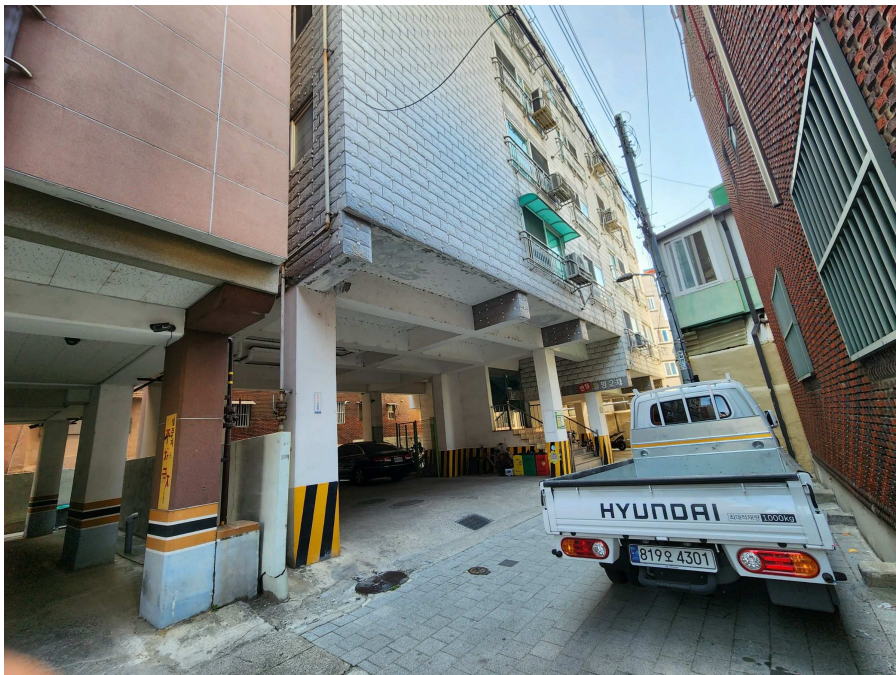


본건(한창월빙타운 제4층 제302호)

사 진 용 지



남동측 도로변



남동측 전경

사 진 용 지



북동측 접면도로 및 1층 주차장



북동측 전경

사 진 용 지



남서측 후면



출입구