

# 감정평가서

의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 조선동
건명	장진이 외 1명 소유물건(2025타경31971)
감정서번호	경북2251101

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

## (아파트)감정평가표

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

감정평가사

(인)

박 권 순

감정평가액	일억칠천만원정(₩170,000,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 조선동		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	대구지방법원 서부지원 경매3계		
소유자 (대상업체명)	장진이 외 1명 (2025타경31971)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.11.04	2025.11.04	2025. 11. 06	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	아파트	1세대  이	아파트  하	1세대  여	-  백	170,000,000
	합 계					₩170,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

## I. 감정평가 개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 대구광역시 달성군 다사읍 매곡리 소재 “강창우방타운 제103동 8층 809호” 단위세대에 대한 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치

본건은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조의 시장가치를 기준으로 감정평가함.

### 3. 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2025. 11. 04 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 토지의 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 달성군 다사읍 매곡리 719-1			
건물명, 층, 호수	강창우방타운 제103동 8층 809호			
용도	아파트		사용승인일	1997. 09. 06
면적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	계(㎡)	대지권면적(㎡)
	84.95	38.178	123.128	42.2864

## 3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례 (국토부실거래가)

사례	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	대지권면적(㎡)	거래금액(원)	거래시점
							사용승인일
1	달성군 다사읍 매곡리 719-1	강창우방 타운 제101동	6/607	84.95	42.2864	170,000,000	2025. 10. 26
							1997. 09. 06
2	동소	강창우방 타운 제103동	6/609	84.95	42.2864	168,000,000	2025. 10. 02
							1997. 09. 06
3	동소	강창우방 타운 제101동	7/707	84.95	42.2864	170,000,000	2025. 04. 16
							1997. 09. 06

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

## (2) 비교사례의 선정

같은 아파트 내 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 비교적 최근에 거래된 사례1)을 선정함.

## 4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.(1.00)

## 5. 시점수정

- 대구광역시 달성군의 월별 아파트 매매가격지수에 의하여 시점수정함.

- 시점수정치의 산출

▶ 사례1)의 매매 당시 가격지수 : 98.7 (2025년 09월)

▶ 본건 기준시점 당시 가격지수 : 98.7 (2025년 09월)

▶ 시점수정치 :  $98.7/98.7 = 1.00000$

\* 2025년 09월 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	대상과 사례는 같은 아파트 내에 소재하는 바 외부요인 은 대등함
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편의시설 등의 배치			
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대상과 사례는 같은 아파트 내에 소재하는 바 내부요인 은 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)
170,000,000	1.00	1.00000	1.000	84.95/84.95	170,000,000

## III. 참고가격 자료

### 1. 인근 부동산의 탐문조사(호가수준)

강창우방타운 84.95㎡ : 150,000,000원 ~ 180,000,000원

### 2. 인근 평가선례

소재지	건물명	층/호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	감정평가액 (원)	감정 목적	기준시점
							사용승인일
달성군 다사읍 매곡리 719-1	강창우방 타운 제103동	24/2402	59.9	29.8170	156,500,000	공매	2019. 01. 28
							1997. 09. 06
동소	강창우방 타운 제101동	22/2207	84.95	42.2864	190,000,000	시가 참조	2021. 11. 16
							1997. 09. 06
동소	강창우방 타운 제105동	2/202	84.95	42.2864	180,000,000	경매	2024. 01. 05
							1997. 09. 06

# 감정평가액의 산출근거 및 그 결정 의견

## IV. 감정평가액의 결정의견

1. 감정평가액 : ₩170,000,000

### 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 관리사무소, 인근 주민 및 중개소 탐문에 의하여 본건 아파트 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 달성군 다사읍 매곡리 강창우방타운 103동  [도로명주소] 대구광역시 달성군 다사읍 달구벌대로 770	719-1	아파트	철근콘크리트 벽식조 평스라브지붕 25층				
					지하대피실	지하층	1,021.11	
					아파트	1층	1,040.41	
					아파트	2층-19층 각각	1,003.87	
					아파트	20층-24층 각각	800.77	
					아파트	25층	347.53	
						부속건축물		
						106동		
					주민공동 시설,	지하층	143.10	
					관리실, 엠디에프, 중앙제어실 , 노인정	1층	143.10	

## 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		
			노인정	2층	127.20			
			경비실	107동 철근콘크리트조				
			경비실	1층	23.49			
			전기실, 기계실, 계단실	108동 철근콘크리트조				
			전기실, 기계실	지하층	371.00			
			계단실	1층	28.80			
			공동화장실 -1	109동 조적조				
			공동화장실 -1	1층	16.35			
			공동화장실 -2	110동 조적조				
			공동화장실 -2	1층	16.35			
			지하주차장 -1	111동 철근콘크리트조				
			지하주차장 -1	지하층	2,578.45			

# 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		
			지하주차장 -2	112동 철근콘크리트조				
			지하주차장 -2	지하층	2,398.992			
			지하주차장 -3	113동 철근콘크리트조				
			지하주차장 -3	지하층	1,698.897			
			폐기물 보관시설	114동 조적조				
			폐기물 보관시설	1층	27.50			
	전유부분의 건물의 표시		8층 809호	철근콘크리트조	84.95	84.95	170,000,000	비준가액
	대지권의 목적인 토지의 표시							
	토지의 표시 : 1. 대구광역시 달성군 다사읍 매곡리	719-1	대		20,126			
	대지권의 종류 : 1. 소유권							

## 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		
	대지권의 비율 : 1.				42.2864 ----- 20,126	42.2864		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 85,000,000 85,000,000	
	<b>합 계</b>			이 하	여	백	<b>₩170,000,000.-</b>	

# 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" 남측 인근에 위치하는 "강창우방타운 제103동 8층 809호" 단위세대로서 주변은 아파트단지, 근린생활시설 및 임야 등으로 형성되어 있음.

## (2) 교통상황

본건 아파트단지까지 차량 출입 용이하며 인근의 대중교통시설 및 간선도로 접근성 등을 고려할 때 아파트로서의 전반적인 교통상황은 보통시됨.

## (3) 건물의 구조

- 철근콘크리트 벽식조 평스라브지붕 제103동 25층건 중 8층 809호 단위세대로서,
- 외벽 : 세멘몰탈위페인팅 등
  - 내벽 : 벽지 및 타일 등
  - 바닥 : 장판지 및 타일 등
  - 창호 : 샷시2중창호임.

## (4) 이용상태

본건은 아파트로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 소방설비 및 도시가스에 의한 개별난방설비 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

북서측 하향 완경사지대에 자체지반 대체로 평탄하게 조성되어 있는 부정형의 토지로서 건(아파트 및 부속건물)부지로 이용중임.

## (7) 인접 도로상태등

본건 아파트단지 북서측으로 왕복 4차선, 북동측으로 폭 약 10M의 포장도로와 각각 접함.

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역, 소로2류(폭 8M~10M)(접합), 중로3류(폭 12M~15M)(접합), 가축사육제한구역, 상대보호구역(다사중학교), 배출시설설치제한지역, 공장설립제한지역, 중점경관관리구역임.

## (9) 공부와의 차이

본건 아파트의 토지대장 대지권등록부상의 대지권 비율은 29.817/20,126이고 귀 의뢰목록 및 등기사항증명서상은 42.2864/20,126으로 서로 상이하나 귀 의뢰목록상의 비율로 사정평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 등은 미상임.

# 광역위치도



소재지	대구광역시 달성군 다사읍 매곡리 719-1 강창우방타운 103동 8층 809호
-----	---



# 위치도



소재지	대구광역시 달성군 다사읍 매곡리 719-1 강창우방타운 103동 8층 809호
-----	---



# 건 물 개 황 도

층별배치도(축척 및 방위 없음)



본건 [강창우방타운 제103동 8층 809호]



