

감정평가서

건명	동양종합건설주식회사 소유물건(2025타경31525)
의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 최상욱
감정서번호	D052507-15-001

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.

동인감정평가법인(주) 대구경북지사

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
강동필

(인) 동인감정평가법인(주) (인)
강동필

감정평가액	칠천팔백만원정 (₩78,000,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 최상욱		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	대구지방법원 서부지원 경매6계		
소유자 (대상업체명)	동양종합건설주식회사 (2025타경31525)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2025.07.18	2025.07.17 ~ 2025.07.18	2025. 07. 21	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	78,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩78,000,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인)					

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 대구광역시 달서구 두류동 소재 “두류역(지하철2호선)” 동측 인근에 위치하는 “두류역아이작큐브오피스텔 5층 504호” 집합건물(업무시설(오피스텔))로서, 대구지방법원 서부지원의 경매목적에 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가의 조건

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 법령이 정하는 바에 따라 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며 별도의 조건은 없습니다.

3. 기준시점

기준시점은 가격조사 완료일인 **2025년 07월 18일**로 하였습니다.

4. 감정평가방법

본건 아파트는 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 인근지역내 동유형 및 유사형 아파트의 거래가격(평가전례)과 위치, 주위환경, 입지조건, 건물의 구조, 용재, 시공정도 및 층별 효용성 등 제 가격형성요인을 종합적으로 고려하여 건물과 대지권(소유권)을 일체로 한 거래사례비교법(평가전례)으로 시산가액을 산정한 후, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통하여 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

5. 기타 참고사항

1) 본건 집합건물은 대지권과 건물을 일체로 평가한 후, 한국부동산연구원에서 제시한 「집합건물 토지·건물 배분비율표」에 의거하여 토지와 건물가격을 배분하였으니 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 2) 본건은 소유자 또는 이해관계인 부재로 인해 내부구조 및 마감 상태 등의 확인이 곤란하여 동일 단지 내의 유사단위세대의 일반적인 마감 상태를 고려하여 평가하였습니다.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

II. 감정평가액의 산출근거

1. 감정평가의뢰물건의 개요

소재지		대구광역시 달서구 두류동 150-3 [도로명주소:대구 달서구 달구벌대로 1770]				
건물명/동/층/호		두류역아이작큐브오피스텔 제05층 제504호				
건물의 구조		철근콘크리트구조 평슬라브지붕 26층				
건물용도		업무시설(오피스텔),근린생활시설	사용승인일		2018.08.13	
기호	층/호	면적(㎡)				용도
		전유		대지권		
		공부	사정	공부	사정	
1	05/504	23.7306	23.7306	3.16	3.16	업무시설(오피스텔)

2. 인근지역 내 거래사례 및 평가사례의 선정

1) 인근지역 내의 평가사례 및 거래사례

기호	소재지	건물명	층/호	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	거래금액/평가금액	거래시점/기준시점	비고
a	달서구 두류동 150-3	두류역아이작큐브오피스텔	03/308	23.7306	3.16	84,000,000 (@3,539,823)	2025.03.10	경매
b	달서구 두류동 150-3	두류역아이작큐브오피스텔	05/506	23.7306	3.16	85,000,000 (@3,581,964)	2025.01.17	경매
c	달서구 두류동 150-3	두류역아이작큐브오피스텔	05/502	23.7306	3.16	78,000,000 (@3,286,895)	2025.5.04	거래사례
d	달서구 두류동 150-3	두류역아이작큐브오피스텔	11/1101	23.7306	3.16	78,500,000 (@3,307,965)	2025.06.21	거래사례

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 거래사례의 선정

사례(c)는 본건과 동일한 단지내 거래사례로 위치 등에 있어 비교가능성이 높으며 최근에 거래된 사례로 선정합니다.

3. 감정평가액의 산출

1) 선례가격: \ 78,000,000-

2) 사정보정: 1.00

※ 별도 사정보정요인 없음.

3) 시점수정: 0.99975

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 오피스 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “대구광역시 오피스 매매가격지수”를 활용하여 산정하였습니다.

2025년 1분기	2025.05.04.~2025.07.18	시점수정치
-0.03	$(1-0.000.*76/90) \approx 0.99975$	0.99975

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4) 가치형성요인비교

개 별 요 인		사례	대상	격차율	비교내역
조 건	세 항 목				
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	보통	보통	1.00	대등함.
	교육시설 등의 배치				
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성				
	차량이용의 편리성				
	공공시설 및 편의시설과의 배치				
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)				
단지 건물 요인	시공업체의 브랜드	보통	보통	1.00	대등함.
	단지 내 총세대수 및 최고층수				
	건물의 구조 및 마감상태				
	경과연수에 따른 노후도				
	단지 내 면적구성(대형, 주형, 소형)				
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)등				
개별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)	보통 5층	보통 5층	1.00	대등함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기				
	내부 평면방식(베이)				
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등				
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	보통	보통	1.00	대등함
누 계				1.000	

5) 감정평가액(비준가액)의 결정

기호	거래사례 (원/세대)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례)	산출가액	비준가액
1	78,000,000	1.000	0.99975	1.00	23.7306 / 23.7306	77,980,500	78,000,000

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사가격

가격수준	76,000,000 원/세대 ~ 85,000,000 원/세대 수준인 것으로 조사됨.
------	--

IV. 감정평가액 및 결정의견

1. 감정평가액

기호	공 부 (의 료)		사 정		감정평가액	
	종별	면적(㎡)	종별	면적(㎡)	단가	금액
1	업무시설 (오피스텔)	23.7306	업무시설 (오피스텔)	23.7306	--	78,000,000
감정평가액						\ 78,000,000

2. 결정의견

상기 평가사례와 거래사례, 인근 유사부동산의 가격수준 등을 종합적으로 검토한 결과 거래사례(평가선례)비교법에 의한 감정가격의 합리성이 인정되는 바, 이를 평가대상부동산의 감정평가액으로 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.	1동의 건물의 대구광역시 달서구 두류동 [도로명주소] 대구광역시 달서구 달구벌대로 1770	표시 150-3 두류역아 이작큐브 오피스텔	업무시설 (오피스텔) 근린생활 시설	철근콘크리트구조 평슬라브지붕 26층	지하5층	1,308.99						
					지하4층	1,838.725						
					지하3층	1,838.725						
					지하2층	1,718.875						
					지하1층	1,837.3149						
					1층	590.05						
					2층	1392.17						
					3층	920.4252						
					4층~12층 각	920.4384						
					13층~14층 각	936.4827						
					15층~26층 각	992.9612						
					전유부분의	건물의	표시	철근콘크리트구조 제5층 제504호	23.7306	23.7306	78,000,000	비준가액
					대지권의	목적인	토지의	표시				
					토지의 표시: 1. 대구광역시 달서구 두류동	150-3	대	일반상업지역	1,408			
2. 동소	150-4	대	일반상업지역	528.5								

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		
	3. 동소	150-29	대	일반상업지역	164.3			
	대지권의 종류 1~3. 소유권							
	대지권의 비율 1~3.			소유권/대지권	3.16 2,100.8x----- 2,100.8	3.16		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 23,400,000 54,600,000	
	합 계						₩78,000,000.-	
			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 "두류역(지하철2호선)" 남동측 인근에 위치하며, 주위 일대는 달구벌대로변 업무시설, 노선상가 및 아파트단지 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 간선도로와 대중교통시설(지하철역 등) 등이 인근에 위치하여 전반적인 교통상황은 편리한 편입니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 평슬라브지붕 26층건 중 5층 504호 단위세대로서,

- 외벽 : 알루미늄복합판넬, 화강석 및 몰탈위 페인팅 등 마감,
- 내벽 : 벽지 및 일부 타일 등 마감,
- 바닥 : 내장바닥재 및 일부 타일 등 마감,
- 창호 : 페어글래스 창호 등의 구조입니다.

(4) 이용상태

오피스텔(주거용)로 이용중입니다.

(5) 설비내역

급배수설비, 위생설비, 승강기설비, 소방설비, 도시가스공급설비, 난방설비 등이 되어 있습니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

3필 일단의 대체적인 사다리형의 토지로서, 인접필지와 등고 평탄하며 "오피스텔부지"로 이용중입니다.

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)

(7) 인접 도로상태등

본건 단지 북측으로 달구벌대로, 서측으로, 북서측으로 폭 약 6미터 내외, 남동측으로 폭 약 4미터 정도의 도로와 각각 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호1,2): 도시지역, 일반상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심), 광로2류(폭 50m~70m) (광로2-1호선)(접합), 가축사육제한구역(세부사항은 녹색환경과 문의요망)
<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(세부사항은 남부교육청 문의요망)<교육환경 보호에 관한 법률>

기호 3) : 도시지역, 일반상업지역, 방화지구, 가축사육제한구역(세부사항은 녹색환경과 문의요망)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(세부사항은 남부교육청 문의요망)<교육환경 보호에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계 : 미상입니다.

2) 기 타 : 본건 오피스텔의 내부구조(설비) 등은 거주인의 부재로 인하여 외부관찰과 평가사례 등의 관련자료 및 탐문 등에 의거 동 단지내 동유형 오피스텔의 일반적인 상태를 기준으로 조사되었으므로 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

광역 위치도



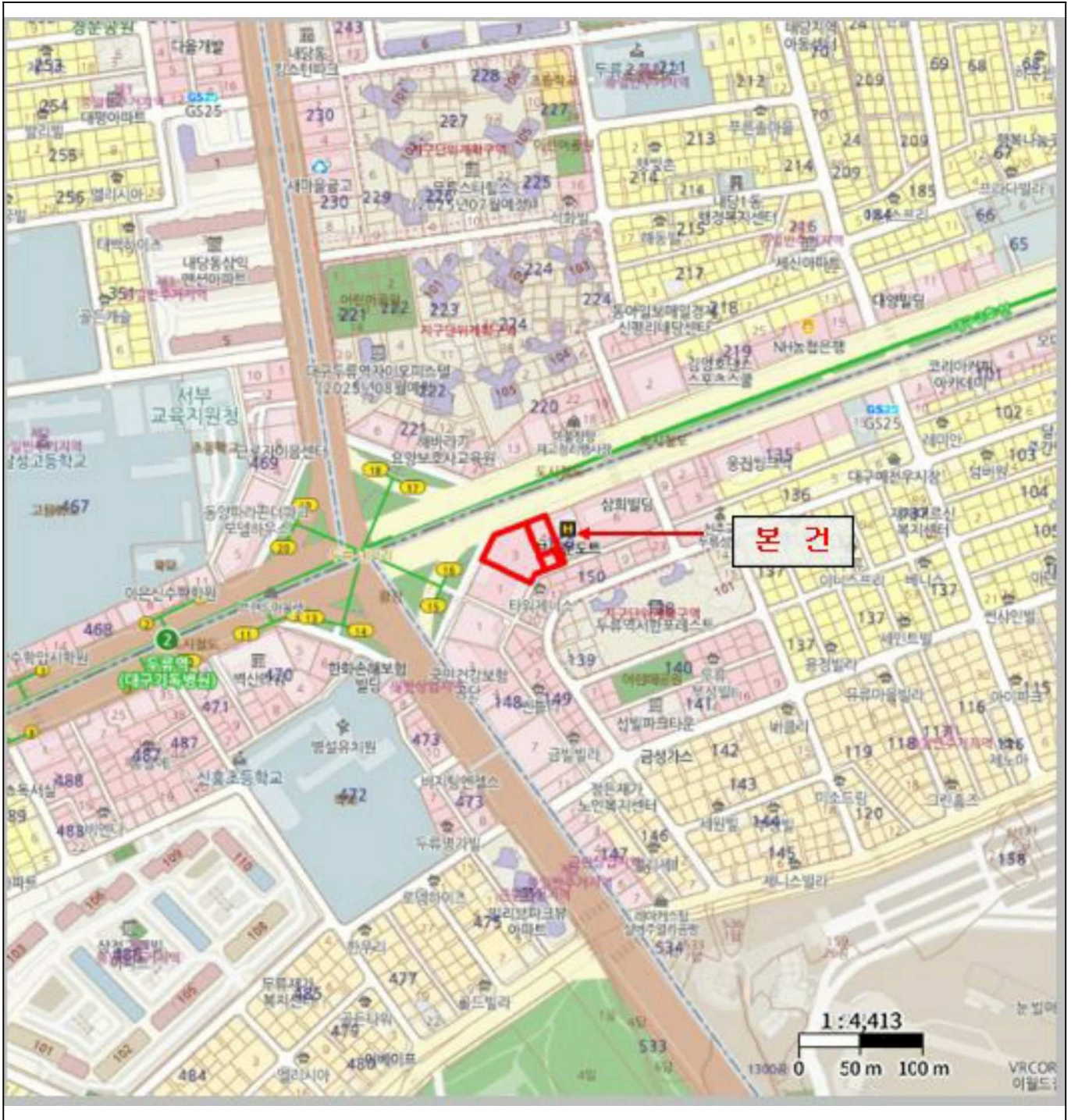
소재지	대구광역시 달서구 두류동 150-3외 두류역아이작큐브오피스텔 5층 504호
-----	---



위치도

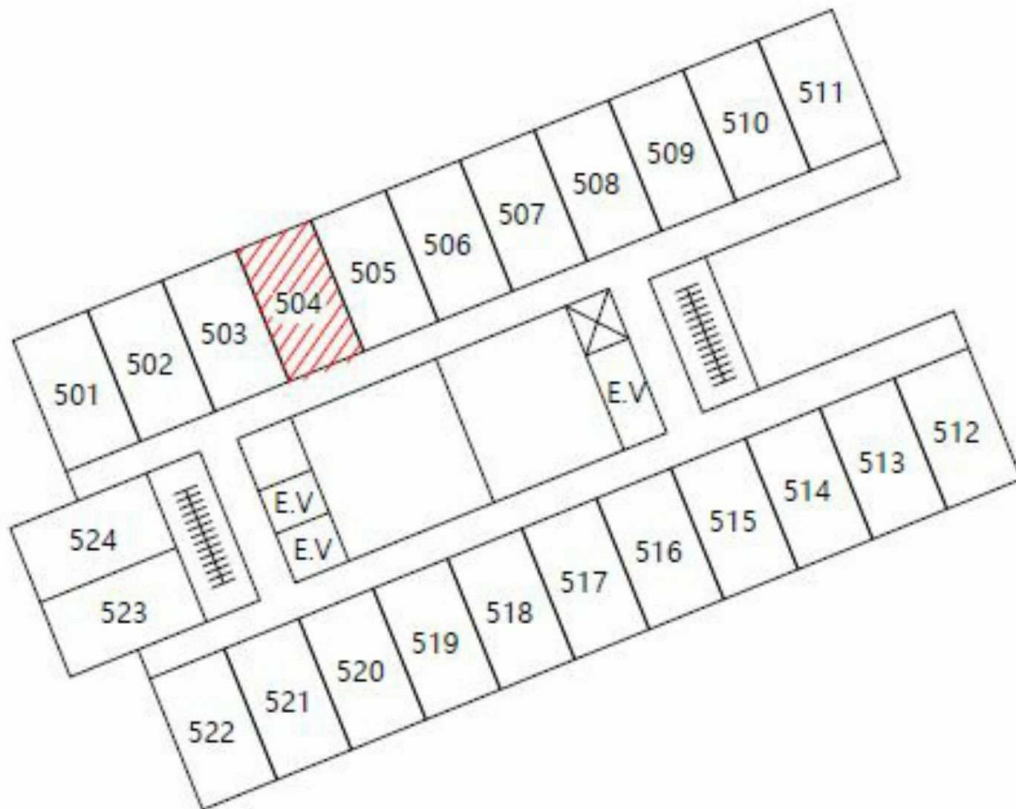


소재지	대구광역시 달서구 두류동 150-3외 두류역아이작큐브오피스텔 5층 504호
------------	---



호별배치도

No scale



본건(두류역아이작큐브 오피스텔 제5층 제504호)

사 진 용 지



본건 전경



본건 현관