감 정 평 가 서

의 뢰 인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 조선동
건 명	권영달(개명전: 권영민) 소유물건(2025타경2832)
감정서번호	금학2509-073

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

감 정 평 가 사 (인)
최 덕 근

감정평가액	사억오천사백만원정(₩454,000,000.-)			
의 뢰 인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 조선동	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	대구지방법원 서부지원 경매3계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	권영달(개명전: 권영민) (2025타경2832)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.09.08	2025.09.05 ~ 2025.09.08	2025.09.09

감정평가내용	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
	아파트	1 이	아파트	1 하	- 여	454,000,000 백
	합 계					₩454,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 감정평가 개요

본건은 대구광역시 달성구 다사읍 죽곡리 소재 “심인중학교” 남측 근거리에 위치하는 죽곡푸르지오2단지 207동 4층 401호 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.

-본건은 거주자의 폐문부재로 인하여, 구분건물 내부상황은 아파트 관리실의 탐문조사를 통해 개략적으로 파악하였으며, 따라서 본건 구분건물 내부파손, 건물 구조변경 등의 유무는 구체적으로 확인할 수 없어 탐문조사에 의한 일반적인 상황을 고려하여 평가하였는바, 이점 참고하시기 바랍니다.

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅳ. 거래사례비교법에 의한 시산가격

1. 본건 개요

소재지	대구광역시 달성구 다사읍 죽곡리 822번지			
건물명, 층, 호수	죽곡푸르지오2단지 207동 4층 401호			
용 도	아파트	사용승인일	2012.02.22	
면 적	전유면적(㎡)	공용면적(㎡) (주차장포함)	전체면적(㎡)	대지권면적(㎡)
	84.6141	80.1459	164.76	51.812

2. 사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명	층 (호수)	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	가격(천원)	거래시점 사용승인일
1	대구광역시 달성군 다사읍 죽곡리 822번지	죽곡푸르지 오2단지 제204동	20층	84.6141	51.8120	470,000	2024.11.21 2012.02.22

(2) 비교사례의 선정

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

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 사정보정

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

4. 시점수정

한국부동산원에서 발표하는 매매가격지수를 활용하여 산정함.
아파트
지역 :대구광역시 달성군(24.11.21~25.09.08)

거래시점 : 2024.11.21, 2024년10월 지수를 적용 함
기준시점 : 2025.09.08, 2025년08월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년07월 지수를 적용함
2024.11.21 매매 가격지수 (적용:2024년10월) : 102.4
2025.09.08 매매 가격지수 (적용:2025년07월) : 99.0
시점수정치 : 99.0/102.4≒0.96680

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)

평가가액 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 비준가격

기호	매매사례	사정 보정	시점 수정	개별요인 비교	면적비교	비준가격
1	470,000,000	1.00	0.96680	1.00	84.6141/ 84.6141	약 454,000,000

Ⅴ. 참고가격자료

1. 인근 가격수준

호 가 수 준 (동향)	420,000,000원 ~ 480,000,000원 내외 수준으로 조사됨.

2. 인근 평가전례

[출처 : 협회 감정평가정보]

기호	소재지	전유면적 (㎡)	전체면적 (㎡)	대지권 (㎡)	평가 목적	평가액 (천원)	기준시점 사용승인일
1	대구광역시 달성구 다사읍 죽곡리 822번지 201동 9층 902호	118.4613	-	71.8592	경매	552,000	2025.04.14 2012,02.22

Ⅵ. 감정평가액 결정

상기 산정된 거래사례비교법에 의한 비준가격이 참고가격자료와 균형을 유지하고 있는 것으로 판단되어 본건의 감정평가액을 454,000,000원으로 결정하였습니다.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
	대구광역시 달성군 다사읍 죽곡리	822 죽곡 푸르지오 2단지 207동	아파트	철근콘크리트 구조 (철근) 콘크리트지붕 20층				
	[도로명주소] 대구광역시 달성군 다사읍 대실역남로 93			1층	539.3362			
				2층-19층	각층 504.9602			
				20층	322.049			
1	대구광역시 달성군 다사읍 죽곡리	822	대	제3종일반 주거지역	32,094			
가				(내) 철근콘크리트 구조 4층 401호	84.6141	84.6141	454,000,000	
				소유권 1. ---------- 대지권	51.812 -------- 32.094	51.812		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 90,800,000 363,200,000	
	합 계						**₩454,000,000.-**	
			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 죽곡리 소재 '심인중학교' 남측 인근에 위치하는 죽곡푸르지오2단지 207동 4층 401호 단위세대로서 부근은 학교, 아파트단지, 일반주택 및 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건 단지까지 차량출입 가능하며 인근에 버스승강장, 근거리에 대실역(도시철도2호선)이 위치하여 제반교통사정 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층건중 4층 401호 단위세대로서
외벽:돌붙임, 페인트 마감,
내벽:벽지 등 내장마감재 마감,
바닥:타일 등 내장바닥재 마감,
창호:새시창호 마감.

(4) 이용상태

아파트로 이용중임.

(5) 설비내역

급배수설비, 위생설비, 옥내소화전, 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 부정형 토지로서 인접지 및 인접도로와 대체로 등고이고 지면 평탄하며 아파트부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지 남측 및 서측으로 왕복4차선, 동측으로 왕복2차선 포장도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역 , 제1종지구단위계획구역(도시계획변경 및 세부계획은 관련부서 확인요망) , 소로1류(폭 10m~12m)(접합) , 중로1류(폭 20m~25m)(접합),
가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>,
상대보호구역(2014-02-26)<교육환경 보호에 관한 법률>,
상대보호구역(2016-04-08)(대실유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>,
상대보호구역(2016-04-08)(대실초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>,
배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 택지개발지구(세부사항은 도시건축과 문의)<택지개발촉진법>.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계:미상임.
2)기타:없 음.

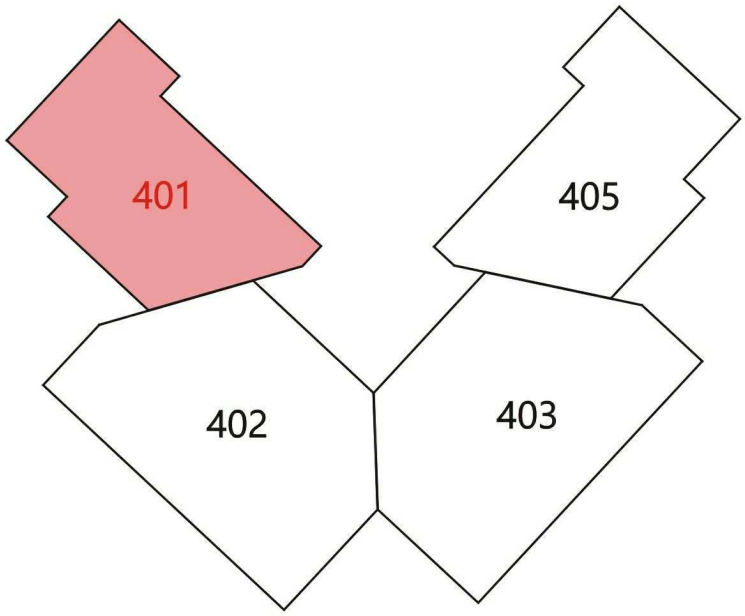
위 치 도

소 재 지	대구광역시 달성군 다사읍 죽곡리 822번지 죽곡푸르지오2단지 207동 4층 401호



호 별 배 치 도

No Scale



본 건

("죽곡푸르지오2단지" 207동 4층 401호)






PRUGIO
207
1.2 3.5

