감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	박창용 소유물건(2026타경3804)
의뢰인:	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 윤승준
감정평가서 번호:	H26-0624-123

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

홍익감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)

이 선 영

감정평가액	삼억일천구백만원정(₩319,000,000.-)			
의 뢰 인	대구지방법원 서부지원 사법보좌관 윤승준	감정평가 목 적	법원경매	
제 출 처	대구지방법원 서부지원 경매6계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	박창용 (2026타경3804)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2026.07.01	2026.07.01	2026.07.01

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	1세대 이	아파트	1세대 하	- 여	319,000,000 백
	합 계					₩319,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 대구광역시 달성군 다사읍 매곡리에 위치하는 **"다사이편한세상 제105동 제27층 제2704호" 집합건물(아파트)**로서 **경매목적**을 위한 감정평가입니다.

2. 평가기준 및 감정평가의 조건

본건 감정평가는「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」및「감정평가에 관한 규칙」등 관련법령이 정하는 바에 따라 평가하되,「감정평가에 관한 규칙」제5조 에 따라 "시장가치"을 기준으로 감정평가하였습니다.

3. 기준시점

2026년 07월 01일 (가격조사 완료일)

4. 실지조사.실시기간 및 내용

본건은 [감정평가에 관한 규칙] 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2026년 07월 01일 며, 가격조사 완료일은 2026년 07월 01일자로 귀 제시목록으로 하여 대상물건을 확인하였습니다.

5. 감정평가방법

본건 아파트는「감정평가에 관한 규칙」제19조에 따라 인근지역 내 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(평가선례)으로 시산가액을 산정한 후, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통하여 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 기타 참고사항

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

2) 본건은 거주자 부재로 인해 내부구조 및 마감상태 등의 확인이 곤란하여 동일단지내의 유사단위세대의 일반적인 마감상태를 고려하여 평가하였습니다.

II. 감정평가액의 산출근거

1. 감정평가의뢰물건의 개요

소재지		대구광역시 달성군 다사읍 매곡리 473번지				
건물명/동/층/호		다사이편한세상 제105동 제27층 제2704호				
건물의 구조		철근콘크리트조 철근콘크리트지붕 지하1층 지상28층				
건물용도		공동주택(아파트)		사용승인일		2008.12.31
기호	동/층/호	면적(㎡)				용도
		전유	공용	공급	대지권	
1	105동 27층 2704호	84.9673	-	-	38.151	아파트

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 인근지역 내 거래사례의 선정

1) 인근지역 내의 거래사례

(출처: 한국감정평가사협회 KAPA HUB PLUS 및 등기사항전부증명서)

기호	소재지	건물명	동/호	전유면적(㎡)	대지권(㎡)	목적	금액	거래시점
1	매곡리 473	다사 이편한세상	101/9**호	84.9673	38.151	거래사례	319,000,000	2026.06.05
2	매곡리 473	다사 이편한세상	102/12**호	84.9673	38.151	거래사례	315,000,000	2026.05.12

2) 거래사례의 선정

거래사례(1)는 본건과 동일한 단지에 소재하는 단위세대로서 층별. 위치별 등 제반가격형성요인이 유사한 사례로서 비교성이 높습니다.

3. 감정평가액의 산출

1) 사례가격: ₩319,000,000

2) 사정보정: 1.000

별도 사정보정요인 없습니다.

3) 시점수정: 1.00000 (2026.05/2026.05 = 99.5/99.5)

*시점수정은 한국부동산원에서 조사.발표하는 “아파트매매가격지수(대구광역시 달성군)”를 기준으로 시점수정치를 산정하였습니다. (2026.01. = 100.0)

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4) 가치형성요인비교

개별요인			사례	대상	격차율	비교내역
요인 구분	비교항목	세부항목				
(단지) 외부 요인	공공시설 및 편익시설과의 접근성 및 편의성	인근 편익시설의 거리 및 편의성	100	100	1.00	동일한 단지 내 속하는 바, 외부요인 대등함.
		공공시설과의 거리 및 편의성				
	교통 및 도보의 편의성	인근 교통시설과의 거리 및 편의성				
		차량 이용의 편의성(가로의 폭, 구조, 계통, 접면)				
		획지·단지의 여건(경사지, 고저)*				
	교육환경	교육시설(유치원, 초등학교 등)과의 거리, 등하교의 편리성				
		인근 교육시설의 종류, 학군 선호도				
	자연환경	자연환경(조망, 경관, 풍치 등), 공원 및 녹지 등과의 접근성				
	거주환경	거주환경 조성상태				
		거주환경 저해시설(오염시설, 공해 및 소음유발시설, 위험 및 혐오시설 등)의 유무 및 거리				
(단지) 내부 요인	시공사의 브랜드		100	100	1.00	동일한 단지 내 속하는 바, 내부요인 대등함.
	건물의 규모	총 세대수, 건물의 최고 층수				
	단지의 구성 및 환경	동의 배치상태, 동간 거리, 면적별 구성비, 공간적 쾌적성(용적률, 건폐율 등)				
		조경 및 녹지 등 조성상태				
	건물의 구조 및 설비	건물의 구조 및 재질				
		현관구조(계단식, 복도식), 외부구조(판상형, 타워형, 혼합형 등), 내진설계, 필로티 유무*				
		난방방식(지역난방, 개별난방 등), 각종 설비(승강기 등)의 유무 및 상태				
	건물의 노후도	경과연수 및 잔존내용연수, 리모델링 또는 대수선 여부				
	주차시설 및 공용시설의 상태	세대당 주차대수, 지하 주차장의 유무 및 세대 연결성, 차량 진출입의 용이성, 기계식 주차장의 유무 및 비율				
		주민공동시설(커뮤니티시설, 경로당, 유치원)의 유무 및 상태				
	보안 및 유지관리	보안 및 유지관리 체계 및 관리상태				

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

호별 요인	층별 효용		100	100	1.00	대등함.
	위치별 효용 (동별 및 라인별)	일조, 채광, 조망 등의 정도, 통풍의 정도				
		엘리베이터, 계단으로의 접근성				
		소음의 영향 정도				
		사생활 침해의 정도				
		공용시설·교육시설·교통시설 등과의 접근성, 편익시설의 접근성❖				
	향별 효용					
	전유면적 및 대지사용권	전유부분의 면적 크기, 대지사용권의 크기				
	내부 설계 및 구조	평면방식(타입 등), 방 및 화장실의 개수, 복층 유무, 1층 전용정원 여부, 다락·테라스·베란다 등의 유무★				
		반지하의 상태(전면 완전 노출형 등)★				
기타 요인	개발사업 가능성	재개발·재건축사업, 도시재생사업 등의 편입 여부	100	100	1.00	대등함.
	행정적 규제					
	기타 가치에 영향을 미치는 요인					
누 계					1.000	

5) 감정평가액(비준가액)의 결정

기호	거래사례 (원/세대)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교	그 밖의 요인	시산가격
1	319,000,000	1.000	1.00000	1.000	1.000	1.000	319,000,000

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 감정평가액 및 결정의견

1. 감정평가액

기호	공 부 (의 뢰)		사 정		감정평가액
	종별	면적(㎡)	종별	면적(㎡)	
1	아파트	1세대	아파트	1세대	₩319,000,000

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

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
1.	1동의 건물의	표시						
	대구광역시 달성군 다사읍 매곡리	473 다사 이편한 세상 105동	아파트	철근콘크리트조 철근콘크리트지붕 지하1층 지상28층				
	[도로명주소] 대구광역시		아파트	지하1층	169.8404			
	달성군 다사읍		아파트	1층	204.4086			
	다사역로 60		아파트	2층	1,230.6289			
			아파트	3층~23층 각	1,316.2979			
			아파트	24층~28층 각	1,087.9679			
				부속건축물				
			지하 주차장	철근콘크리트조 철근콘크리트지붕 지하1층 지상1층	21,709.4105			
			전기, 기계실	철근콘크리트조 철근콘크리트지붕 지하1층	458.405			
			관리 사무소, 주민공동 시설, 문고	철근콘크리트조 철근콘크리트지붕 2층	643.78			
			경로당, 보육시설	철근콘크리트조 철근콘크리트지붕 1층	288.4811			
			경비실	철근콘크리트조 철근콘크리트지붕	14.89			

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
				1층				
			경비실	철근콘크리트조 철근콘크리트지붕 1층	14.89			
			재활용품 창고	철근콘크리트조 철근콘크리트지붕 1층	32.4			
	전유부분의	건물의	표시					
				(내) 철근콘크리트조 27층 2704호	84.9673	84.9673	319,000,000	비준가액
	대지권의	목적인	토지의	표시				
	토지의 표시:1. 대구광역시 달성군 다사읍 매곡리	473	대		35,447			
	대지권의 종류:1.	소유권						
	대지권의 비율:1.			소유권/대지권	38.151 35,447x------ 35,447	38.151		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	127,600,000	
						건 물 :	191,400,000	
	합 계						**₩319,000,000.-**	
			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 매곡리 소재 "다사초등학교" 서측에 위치하는 "다사이편한세상 제105동 제27층 제2704호" 단위세대이며, 주위 일대는 아파트단지, 각종 근린근활시설, 학교 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통사정은 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 철근콘크리트지붕 지하1층 지상28층건 중 27층 2704호 단위세대로서,
외벽: 몰탈위페인팅 등,
내벽: 벽지, 타일 등,
바닥: 바닥재, 타일 등,
창호: 샷시 이중창임.

(4) 이용상태

아파트로 이용 중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 옥내소화전설비, 승강기설비, 도시가스 개별난방설비 등 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

사다리형의 토지로서 아파트건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지 정문인 남측으로 왕복 3~4차선, 후문인 북측으로 왕복 2차선 도로와 접하며, 남서측으로 폭 약 25미터, 북서측 및 동측으로 폭 약 20미터 내외의 도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역, 제1종지구단위계획구역, 대로3류(폭 25m~30m)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(2013-02-27)(드림아이유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(2015-01-09)(다사초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(꿈이있는숲속유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2015-01-09)(다사초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(드림아이유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 배출시설설치제한지역<물환경보전법>, 공장설립제한지역(공장설립제한지역)<수도법>임.

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

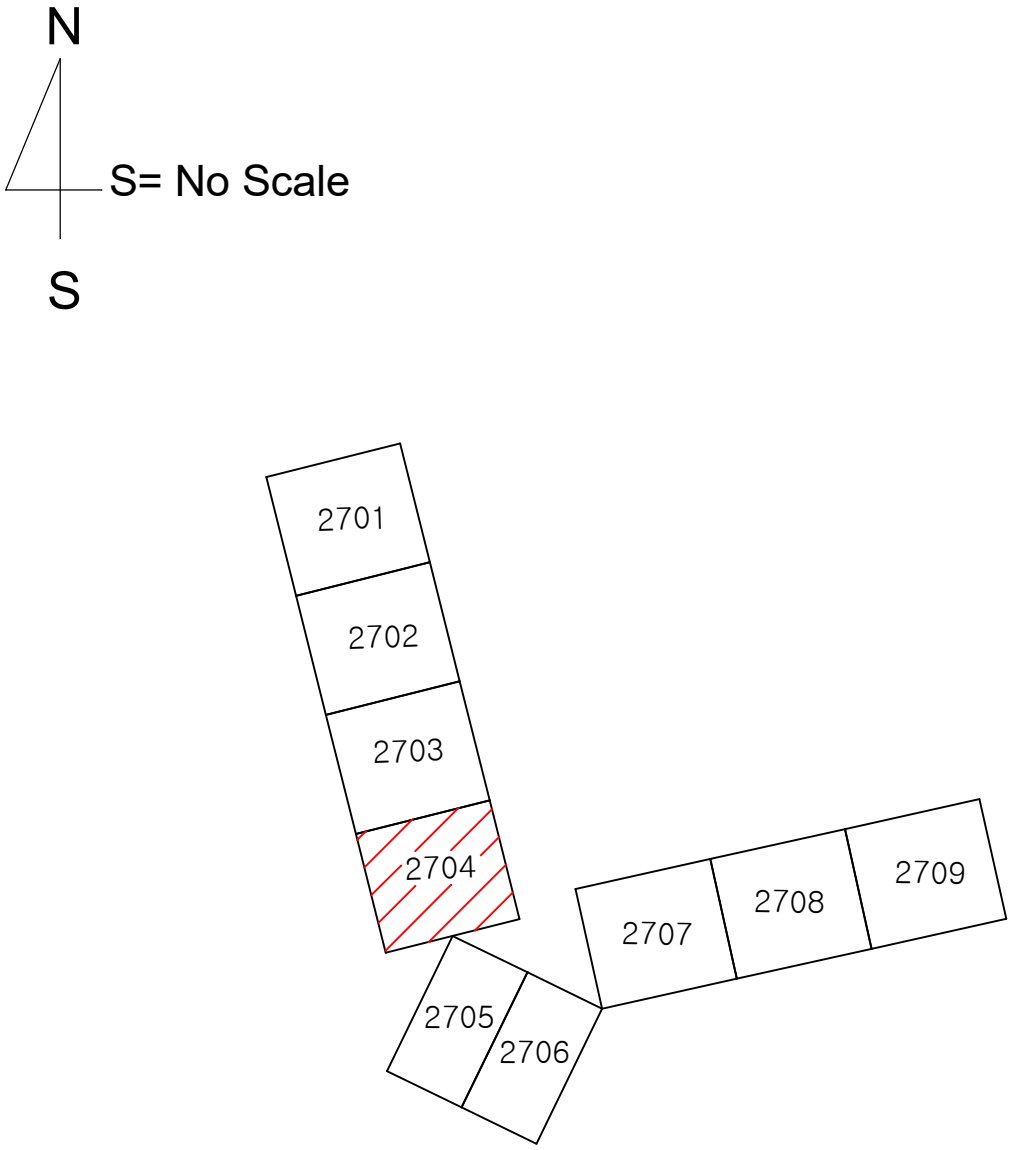
1) 임대관계 : 미상임.
2) 기 타 : 아파트 내부구조는 동류형 내부 및 일반적인 상황을 기준으로함.

위 치 도

소 재 지	대구광역시 달성군 다사읍 매곡리 473 다사이편한세상 105동 27층 2704호



호별배치도



본건(다사이편한세상 105동 27층 2704호)



105



105



1

