

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명:	손남희 소유물건 (2024타경117945)
의뢰인:	대구지방법원 사법보좌관 김영규
감정평가서 번호:	H24-0806-302

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.

흥익감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사

(인)

이선영

감정평가액	일억원정(₩100,000,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 김영규		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대구지방법원 경매11계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	손남희 (2024타경117945)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2024.08.22	2024.08.22	2024.08.26	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	오피스텔	1세대 이	오피스텔 하	1세대 여	- 백	100,000,000
	합계					₩100,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 대구광역시 북구 칠성동2가에 위치하는 “대구오페라클래시아 제15층 제1502호” 집합건물(오피스텔)로서 경매목적에 의한 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」 제5조에 따라 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였습니다.

3. 기준시점

2024년 08월 22일 (가격조사완료일)

4. 실지조사.실시기간 및 내용

본건은 [감정평가에 관한 규칙] 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2024년 08월 22일이며, 가격조사완료일은 2024년 08월 22일자로 귀 제시목록으로 하여 대상물건을 확인하였습니다.

5. 감정평가방법

본건 집합건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제19조에 따라 인근지역내 동유형 및 유사형 집합건물의 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.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 기타 참고사항

- 1) 본건은 대지권과 건물을 일체로 평가한 후, 한국부동산연구원에서 제시한 「주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표」를 참고하여 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 북구 칠성동2가 296- 2번지				
건물명/동/층/호		대구오페라클래시아 제15층 제1502호				
건물의 구조		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상21층				
건물용도		업무시설	사용승인일		2020.07.29	
기호	동/층/호	면적(㎡)				용도
		전유	공용	공급	대지권	
1	15층 1502호	26.2768	-	-	3.9882	오피스텔

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 인근지역내 거래사례의 선정

1) 거래사례

기호	소재지	건물명	동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	목적	금액	시점
A	칠성동2가 296-2	대구오페라 클래식	12층 0000호	26.2768	3.9882	거래 사례	100,000,000 (@3,805,638)	2024.06.19
B	칠성동2가 296-2	대구오페라 클래식	5층 000호	26.2768	3.9882	거래 사례	98,000,000 (@3,729,525)	2024.03.12

2) 거래사례의 선정

거래사례(A)는 본건과 동일한 단지에 소재하는 단위세대로서 층별, 위치별 등 제반가격형성요인이 유사함으로 비교성이 높습니다.

3. 감정평가액의 산출

1) 사례가격: \ 100,000,000

2) 사정보정: 1.00

별도 사정보정요인 없습니다.

3) 시점수정: 0.99200 (2024.07/2024.05 = 86.8/87.5)

*시점수정은 한국부동산에서 조사.발표하는 “주거용종합매매가격지수(대구광역시 북구)”를 기준으로 시점수정치를 산정하였습니다. (2021.06. = 100.0)

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4) 가치형성요인비교

개 별 요 인		사례 (A)	대상 (1)	격차율	비교내역
조 건	세 항 목				
외부 요인	가로조건	보통	보통	1.00	대등함.
	접근조건				
	환경조건				
	획지조건				
	행정조건				
	기타조건				
건물 요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등	보통	보통	1.00	대등함.
	노후도				
	전용률				
	공용시설의 규모, 구성, 상태 등				
개별 요인	층별, 위치별 차이	보통	열세	0.98	위치별 효용에서 열세함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소				
	주차장 등의 유무				
	부지에 대한 지분면적의 대소				
누 계				0.980	

5) 그 밖의 요인의 보정

당해 집합건물의 가격이 인근 집합건물과의 방매가격 및 정상 지가수준 등과 격차가 발생하여 이들 가격과의 균형을 유지하기 위하여 그 밖의 요인 보정이 필요합니다.(1.030)

6) 감정평가액(비준가액)의 결정

기호	거래사례 (원/세대)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적 비교	그밖의 요인	시산가격	평가액
1	100,000,000	1.00	0.99200	0.980	1.000	1.030	100,132,480	100,000,000

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 감정평가액 및 결정의견

1. 감정평가액

기호	공 부 (의 례)		사 정		감정평가액
	종별	면적(㎡)	종별	면적(㎡)	
1	오피스텔	1세대	오피스텔	1세대	\ 100,000,000

2. 결정의견

상기 평가사례와 거래사례, 인근 유사부동산의 가격수준 등을 종합적으로 검토한 결과 거래사례(평가사례)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 북구 칠성동2가 [도로명주소] 대구광역시 북구 중앙대로 513	표시 296-2 대구 오페라 클래시아	업무시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상21층				
					1층	1,658.7927		
					2층	1,978.6986		
					3층	1,984.9944		
					4층	1,663.9615		
					5층~13층(각)	1,375.8427		
					14층	1,482.0502		
					15층~20층(각)	1,375.8427		
					21층	811.4741		
					지4층	1,950.2755		
					지3층	2,234.319		
					지2층	2,114.849		
					지1층	1,976.322		
						전유부분의	건물의	표시
	대지권의 토지의 표시:1.	목적인	토지의	표시				

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		
	대구광역시 북구 칠성동2가	296-2	대		3,064			
	대지권의 종류: 1.	소유권						
	대지권의 비율: 1.			소유권/대지권	3.9882 3,064x----- 3,064	3.9882		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 30,000,000 70,000,000	
	합 계						₩100,000,000.-	
				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 북구 칠성동2가 소재 "칠성고등학교" 남동측 인근에 위치하는 "대구오페라클래시아 제15층 제1502호"이며, 주위일대는 아파트단지, 근린생활시설, 업무시설, 학교, 공원 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 제반 교통사정 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상21층 중 15층 1502호로서,
외벽: 대리석 및 화강석붙임 등,
내벽: 벽지, 타일 등,
바닥: 강화마루, 타일 등,
창호: 샷시창임.

(4) 이용상태

오피스텔로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 소화전설비, 승강기설비, 도시가스 난방설비 등 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

부정형의 토지로서 자체지반 평탄하며, 업무시설(오피스텔 및 근린생활시설)건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 동측으로 왕복 7차선 도로와 접하며, 서측으로 왕복 2차선 도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심), 대로1류(폭 35m~40m)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(가축사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역<교육환경 보호에 관한 법률>임.

(9) 공부와의 차이

없음.

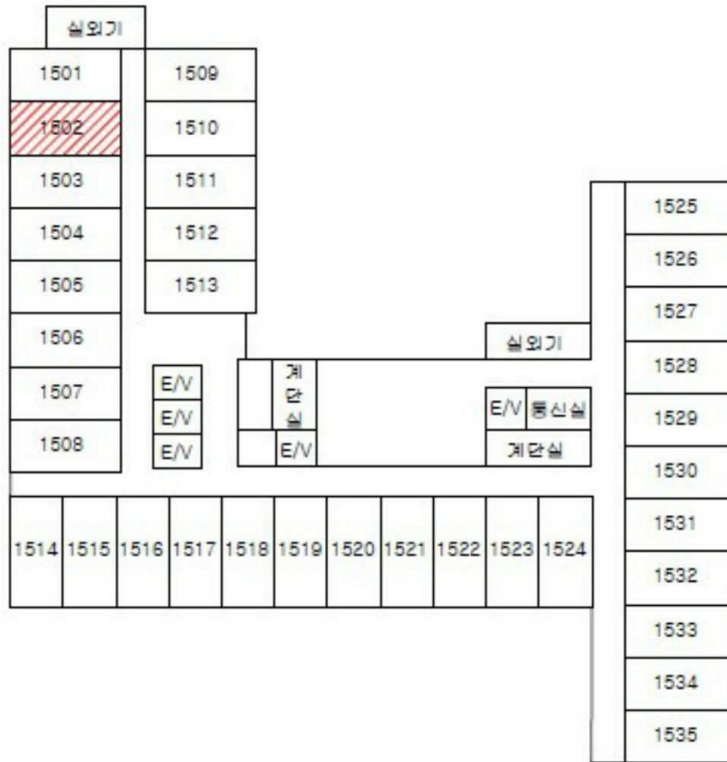
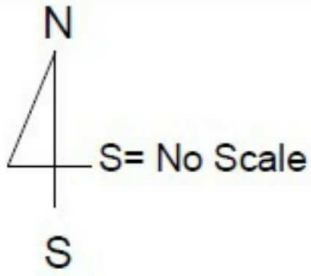
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계: 미상임.
- 2)기 타: 본건 내부구조는 동류형 내부 및 일반적인 상황을 기준함.

호별배치도



소재지 대구광역시 북구 칠성동2가 296-2 대구오페라클래시아 15층 1502호



본건 < 대구오페라클래시아 15층 1502호 >





1

