

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 양금희 소유물건(2025타경7229)

의뢰인: 대구지방법원 사법보좌관 김영규

감정평가서번호: N250212-A009

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

남포감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사 (인)
김미란

감정평가액	일억일천구백만원정 (₩119,000,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 김영규	감정평가 목적	법원경매			
제출처	대구지방법원 경매11계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	양금희 (2025타경7229)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.02.14	2025.02.14	2025.02.18		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호 이	구분건물	1개호 하여	-	119,000,000 백
	합계					₩119,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가개요

1. 감정평가 목적

본건은 대구광역시 중구 남산동 소재 "남문시장 사거리" 남동측 인근에 위치하는 '반월당아너스제네스타워오피스텔 8층 820호'로서 대구지방법원의 '경매'목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건 개요

소재지	대구광역시 중구 남산동 694-3외				
건물명/동/층/호	반월당아너스제네스타워오피스텔 8층 820호				
건물의 구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하4층, 지상21층				
건물의 용도	업무시설(오피스텔), 근린생활시설	사용승인일	2019.05.24		
기호	동/층/호	면적(㎡)			용도
		전유	공용	대지권	
1	-/8/820	22.1130	22.098	3.002	업무시설(오피스텔)

3. 기준시점 및 조사기간

본건 실시조사기간은 2025년 02월 14일로서, 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 따라 대상물건의 가격조사완료일인 2025년 02월 14일로 하였습니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

본건의 평가목적은 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없습니다.

5. 기타 참고사항

본건은 거주자 부재 등으로 인해 내부구조 및 마감상태 등의 확인이 곤란하여 인근 유사 구분건물의 일반적인 마감상태를 고려하여 평가하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법

- 가. 부동산에 대한 감정평가방법은 비용성의 원리에 기초한 원가법, 시장성의 원리에 기초한 거래사례비교법 및 공시지가기준법, 수익성의 원리에 기초한 수익환원법이 있습니다.
- 나. 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.
- 다. 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.
- 라. 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.
- 마. 공시지가기준법이란 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

2. 감정평가방법의 적용규정

- 가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 관계 법령과 『감정평가 실무기준』에 의거합니다.
- 나. 『감정평가에 관한 규칙』 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있습니다.
- 다. 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제1항에서는 대상물건별 주된 감정평가방법, 제14조에서는 토지의 감정평가방법, 제15조에서는 건물의 감정평가방법, 제16조에서는 토지와 건물의 일괄 감정평가방법을 규정하고 있습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 대상물건에 대한 감정평가방법의 적용

가. 구분소유건물의 평가방법

- 본건은 오피스텔로서 인근 유사 오피스텔의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등의 제반 가치형성요인을 종합참작하여 건물부분과 대지권을 일체로 한 「거래사례비교법」을 적용하였으며, 대상물건의 특성상 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서규정에 의거 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교·검토는 생략하였습니다.

나. 구분소유건물의 토지·건물 가격배분

- 구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 의하여 평가대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표상에 부기하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

III. 구분건물감정평가액 산출근거

1. 비교사례 선정

가) 인근 지역의 실거래 사례

(출처 : 감정평가정보체계)

기호	소재지	해당층 /최고층	전유면적 (㎡)	사용승인일	거래가격(원) (전유면적당가) (원/㎡)	거래일자
가	남산동 694-3외 반월당아너스제네스 타워오피스텔 ***호	8층 /21층	22.113	2019.05.24	98,000,000 (@ 4,431,782/㎡)	2024.11.22
나	남산동 694-3외 반월당아너스제네스 타워오피스텔 ***호	7층 /21층	22.113	2019.05.24	121,000,000 (@ 5,471,894/㎡)	2024.11.15
다	남산동 694-3외 반월당아너스제네스 타워오피스텔 ***호	6층 /21층	22.113	2019.05.24	110,000,000 (@ 4,974,449/㎡)	2024.06.21
라	남산동 694-3외 반월당아너스제네스 타워오피스텔 ****호	20층 /21층	22.113	2019.05.24	100,000,000 (@ 4,522,226/㎡)	2024.05.30
마	남산동 694-3외 반월당아너스제네스 타워오피스텔 ****호	12층 /21층	22.113	2019.05.24	110,000,000 (@ 4,522,226/㎡)	2024.04.26
바	남산동 694-3외 반월당아너스제네스 타워오피스텔 ***호	3층 /21층	22.113	2019.05.24	120,000,000 (@ 5,426,672/㎡)	2024.04.22

나) 비교사례의 선정

상기 거래사례 중 대상물건과 위치, 규모, 용도, 층별 및 위치별 효용도 등에서 정상가격산정을 위한 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 실거래 사례 중 사례(나)를 비교사례로 선정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 사정보정

상기 사례는 인근지역의 유사건물 가격수준 등을 고려할 때 정상적인 거래사례로 판단되어 사정보정요인은 없습니다.(1.00)

3. 시점수정

가) 시점수정 자료의 선정

· 주거용 구분건물(아파트, 주거용 오피스텔, 연립주택, 다세대주택)은 한국부동산원 간행 「전국주택가격동향조사」의 월간동향중 주택유형에 따른 지역별/월별 매매가격지수 활용하되, 세분화 지역별 매매가격지수를 우선 적용하여 산정합니다.

나) 시점수정의 산정

(1) 대구광역시 / 오피스텔 매매가격지수 (2024.11.15 ~ 2025.02.14)

시점자료	(평가)기준시점 당시(a)	(거래)사례시점 당시(b)	시점수정치(c=a/b)
대구광역시 / 오피스텔 매매가격지수	94.28	96.18	0.98025 (1.975% 하락)

▶ 시점수정치계산

사례시점(2024.11.15.) : 2024년 10월 지수를 적용합니다.

기준시점(2025.02.14.) : 2025년 01월 지수를 적용합니다.

▶ 매매가격지수 변동률 : $94.28 / 96.18 \approx 0.98025$

4. 지역요인 비교

사례물건과 대상물건은 인근지역 내에 위치하므로 지역요인 대등합니다.(1.000)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 개별요인 비교(가치형성요인)

◎기호(1) vs 사례(나)

요인	항목(주거용)	사례	대상	격차율	비고
외부 요인	대중교통의 편의성	보통	보통	1.00	대등합니다.
	교육시설 등의 배치				
	도심지 및 상업·업무시설 등의 배치				
	차량이용의 편리성				
	공공시설 및 편익시설 등의 배치				
	자연환경(조망·풍치·경관 등)				
건물 요인	시공업체의 브랜드	보통	보통	1.00	대등합니다.
	단지 내 총 세대수 및 최고층수				
	건물의 구조 및 마감상태				
	경과연수에 따른 노후도				
	단지 내 면적구성(대형·중형·소형)				
	단지 내 통로구조(복도식/계단식) 등				
개별 요인	층별효용	7층/21층 보통	8층/21층 보통	1.00	본건은 사례대비 대체로 유사합니다.
	향별효용				
	위치별효용(동별 및 라인별)				
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기				
	내부평면방식(베이) / 관리상태				
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음				
기타 요인	기타가치에 미치는 영향 (환가성, 안정성 등)	보통	보통	1.00	대등합니다.
외부요인 × 건물요인 × 개별요인 × 기타요인				1.000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 참고자료

가) 인근지역의 평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

기호	소재지	해당층 /최고층	전유면적 (㎡)	사용 승인일	평가금액(원)	기준시점	비고
					전유면적당가 (원/㎡)		
a	남산동 694-3외 반월당아너스제네스 타워오피스텔 ****호	11층 /21층	22.113	2019.05.24	119,000,000	2024.12.24	경매
					(@ 5,381,450/㎡)		
b	남산동 694-3외 반월당아너스제네스 타워오피스텔 ****호	21층 /21층	45.103	2019.05.24	203,000,000	2024.09.26	경매
					(@ 4,500,809/㎡)		
c	남산동 694-3외 반월당아너스제네스 타워오피스텔 ***호	8층 /21층	22.113	2019.05.24	117,000,000	2023.05.31	경매
					(@ 5,291,005/㎡)		

나) 인근지역의 유사 물건 가격수준

본건과 유사한 규모의 구분건물 가격수준은 층별·위치별·향별·인테리어 상태 등에 따라 차이가 있으나, 대체로 전유면적당 4,500,000원/㎡ ~ 5,500,000원/㎡ 내외인 것으로 조사되었습니다.

7. 시산가격 산출

대상 기호	비교사례		사정 보정 (b)	시점 수정 (c)	지역 요인 비교 (d)	개별 요인 비교 (e)	면적비교 (f=대상/사례)		시산가격(원) (전유면적당 단가) (g=axbxcxdxexf)
	기호	가격					대상	사례	
1	나	121,000,000	1.00	0.98025	1.00	1.000	22.113	22.113	118,610,250 (@5,363,824/㎡)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정

1. 감정평가액 결정의견

상기 시산가격은 대상물건의 층별·위치별 효용비율 및 제반 가격형성요인 등을 종합 검토하고, 인근 지역내 동종 유사 물건의 정상적인 가격수준, 호가 수준 등을 종합 참작하여 산정하였는 바, 그 금액의 합리성이 인정되므로 다음과 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 감정평가액 결정

기호	전용면적(㎡)	대지권비율 환산면적	감정평가액(원)	비고
1	22.1130	3.002	119,000,000	-

※ 세부내역은 ‘감정평가명세표’를 참조하시기 바랍니다.

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 중구 남산동	694-3, 694-2, 694-5, 694-6, 694-8, [도로명주소] 대구광역시 중구 중앙대로 312	업무시설 (오피스텔) 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 21층					
				지4층	926.4435				
				지3층	1,178.1354				
				지2층	1,295.4901				
				지1층	1,186.8271				
				1층	682.5462				
				2층	1,061.0894				
				3층~16층	각 894.6439				
				17층~20층	각 874.1355				
				21층	532.8049				
	전유부분의	건물의	표시		8층 820호 철근콘크리트구조	22.113	22.113	119,000,000	비준가액
	대지권의 토지의	목적인 표시	토지의	표시					
	1. 대구광역시 중구 남산동	694-3	대			300			
2. 동소	694-2	대			86				

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	694-5	대		112			
	4. 동소	694-6	대		150			
	5. 동소	694-8	대		13			
	6. 동소	694-16	대		108			
	7. 동소	694-17	대		301			
	8. 동소	694-20	대		254			
	9. 동소	694-27	대		58			
	10. 동소	695-2	대		64			
	11. 동소	695-7	대		112			
	12. 동소	697-20	대		9			
	13. 동소	697-21	대		27			
	14. 동소	697-35	대		10			
	대지권의	종류 :		1,2,3,4,5,6,7,8 9, 10, 11, 12, 13, 14. 소유권				
	대지권의	비율 :		1,2,3,4,5,6,7,8 9, 10, 11, 12, 13, 14.	3.002 ---- 1,604	3.002		
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 35,700,000 83,300,000
	합 계						₩119,000,000.-	
				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 중구 남산동 소재 '남문시장 사거리' 남동측 인근에 위치하며, 부근일대는 상업용 및 업무용 건물, 주상복합아파트, 오피스텔, 시장, 병원, 금융기관, 숙박시설, 후면 주택지, 관공서 및 학교 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근 용이하며, 인근에 노선버스 정류장 및 지하철역이 소재하는 등 교통상황은 보통입니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하4층, 지상21층 건 중 제8층 제820호로서,
외벽 : 석재판넬 붙임, 몰탈위 페인팅 마감 등,
내벽 : 벽지붙임, 타일 마감 등,
바닥 : 바닥재 및 타일 마감 등,
창호 : 샷시조 창호 등입니다.

(4) 이용상태

오피스텔로 이용중입니다.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 도시가스 개별난방설비, 승강기설비, 옥내 소화전, 화재탐지 및 경보설비, 주차타워설비 등 되어 있습니다.

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

본건은 14필 일단의 다각형 토지로서 오피스텔 및 근린생활시설 건부지로 이용중입니다.

(7) 인접 도로상태등

본건 서측, 북측 및 동측으로 노폭 약 40미터, 약 25미터, 약 8미터의 포장도로와 각각 접하고 있습니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1)~(3), (5), (6), (9) : 도시지역 , 중심상업지역 , 방화지구, 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 경북여자고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, <추가기재>가축사육제한구역

기호(4), (11) : 도시지역 , 제3종일반주거지역 , 중심상업지역 , 방화지구, 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 경북여자고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, <추가기재>가축사육제한구역

기호(7), (8) : 도시지역 , 중심상업지역 , 방화지구 , 시가지경관지구(중심), 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 경북여자고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, <추가기재>가축사육제한구역

기호(10) : 도시지역 , 제3종일반주거지역, 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 경북여자고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, <추가기재>가축사육제한구역

기호(12), (13) : 도시지역 , 중심상업지역 , 방화지구 , 시가지경관지구(중심) , 광로3류(폭 40m~50m)(도시관리과문의(661-2815))(접합), 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 경북여자고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, <추가기재>가축사육제한구역

기호(14) : 도시지역 , 중심상업지역 , 방화지구 , 시가지경관지구(중심) , 광로3류(폭 40m~50m)(도시관리과문의(661-2815))(접합), 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 경북여자고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>

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) | |

(9) 공부와의 차이

없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

임대관계 미상이며, 기타사항 없습니다.

광역 위치도



소재지 대구광역시 중구 남산동 694-3외 반월당아너스제네스타워오피스텔 8층 820호



위치도



소재지	대구광역시 중구 남산동 694-3외 반월당아너스제네스타위오피스텔 8층 820호
-----	---



호 별 배치도



[본건 기호 1]

<반월당아너스제네스타워오피스텔 8층 820호>



1



(1)