

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명:	주식회사 경림종합산업 소유물건 (2025타경7808)
의뢰인:	대구지방법원 사법보좌관 김영규
감정평가서 번호:	H25-0414-099

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.

감 정 평 가 사 (인)
이 선 영

감정평가액	이억일천일백만원정 (₩211,000,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 김영규	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	대구지방법원 경매11계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	주식회사 경림종합산업 (2025타경7808)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.05.09	2025.05.09	2025.05.14		
감 정 평 가 내 용	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
	오피스텔	1세대 이	오피스텔 하	1세대 여	-	211,000,000
	합 계				백	₩211,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 대구광역시 중구 남산동에 위치하는 “반월당아너스제네스타워오피스텔 제17층 제1718호” 집합건물(오피스텔)로서 경매목적에 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」 제5조에 따라 “시장가치”을 기준으로 감정평가하였습니다.

3. 기준시점

2025년 05월 09일 (가격조사완료일)

4. 실지조사.실시기간 및 내용

본건은 [감정평가에 관한 규칙] 제10조에 따라 실지조사 착수일은 2025년 05월 09일이며, 가격조사완료일은 2025년 05월 09일자로 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 중구 남산동 694-3번지 외 13필지				
건물명/층/호		반월당아너스제네스타워오피스텔 제17층 제1718호				
건물의 구조		철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 21층				
건물용도		업무시설(오피스텔) 근린생활시설		사용승인일		2019.05.24
기호	층/호	면적(㎡)				용도
		전유	공용	공급	대지권	
1	17층 1718호	44.8283	-	-	6.0858	오피스텔

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 인근지역내 거래사례의 선정

1) 거래사례

기호	소재지	건물명	호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	목적	금액	거래시점
A	남산동 694-3외	반월당 아너스 제네스타워 오피스텔	8**호	21.7589	2.954	거래 사례	100,000,000 (@4,595,820)	2025.03.13
B	남산동 694-3외	반월당 아너스 제네스타워 오피스텔	6**호	22.1130	3.002	거래 사례	110,000,000 (@4,974,449)	2024.06.21
C	남산동 694-3외	반월당 아너스 제네스타워 오피스텔	15**호	21.7589	2.954	거래 사례	110,500,000 (@5,078,381)	2022.12.30

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: 0.99647 (2025.03/2025.02 = 84.6/84.9)

*시점수정은 한국부동산에서 조사, 발표하는 “주거용종합매매가격지수(대구광역시 중구)”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	우세	1.03	면적의 대소 등 우세함.
	베란다의 유무 및 면적의 대소				
	주차장 등의 유무				
	부지에 대한 지분면적의 대소				
누 계				1.030	

5) 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	0.99647	1.030	44.8283/ 21.7589	1.000	211,454,429	211,000,000

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

Ⅲ. 감정평가액 및 결정의견

1. 감정평가액

기호	공 부 (의 회)		사 정		감정평가액
	종별	면적(㎡)	종별	면적(㎡)	
1	오피스텔	1세대	오피스텔	1세대	₩211,000,000

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 중구 남산동 [도로명주소] 대구광역시 중구 중앙대로 312	표시 694-3, 694-2, 694-5, 694-6, 694-8, 694-16, 694-17, 694-20, 694-27, 695-2, 695-7, 697-20, 697-21, 697-35 반월당 아너스 제네스 타워 오피스텔	업무시설 (오피스텔) 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 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	894.6349		
					17층~20층 각	874.1355		
					21층	532.8049		
	전유부분의	건물의	표시	(내) 철근콘크리트구조 17층 1718호	44.8283	44.8283	211,000,000	비준가액
	대지권의	목적인	토지의	표시				
1.	대구광역시 중구 남산동	694-3	대		300			
2.	동 소	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.	동 소	694-5	대		112			
4.	동 소	694-6	대		150			
5.	동 소	694-8	대		13			
6.	동 소	694-16	대		108			
7.	동 소	694-17	대		301			
8.	동 소	694-20	대		254			
9.	동 소	694-27	대		58			
10.	동 소	695-2	대		64			
11.	동 소	695-7	대		112			
12.	동 소	697-20	대		9			
13.	동 소	697-21	대		27			
14.	동 소	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			소유권/대지권	6.0858	1,604x-----	6.0858		
					1,604			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	63,300,000	
						건 물 :	147,700,000	
합 계							₩211,000,000.-	
			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 "남문시장네거리" 남동측 인근에 위치하는 "반월당아너스제네스타워오피스텔 제17층 제1718호"이며, 주위 일대는 근린생활시설 및 업무시설, 아파트, 후면 주택지, 학교 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하며, 제반 교통사정 보통임.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 21층건 중 17층 1718호로서,
외벽: 화강석붙임, 몰탈위페인팅 등,
내벽: 벽지, 타일 등,
바닥: 바닥재, 타일 등,
창호: 샷시창임.

(4) 이용상태

오피스텔로 이용 중임.

(5) 설비내역

위생·급배수설비, 화재탐지기, 승강기설비, 도시가스 개발난방설비 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

14필지 일단의 부정형의 토지로서 인접지와 등고 평탄하며, 업무시설(오피스텔) 및 근린생활시설 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북서측으로 왕복 6~7차선, 북동측으로 왕복 5차선, 남동측으로 폭 약 8미터 내외의 도로와 접함.

(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>임.

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

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

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

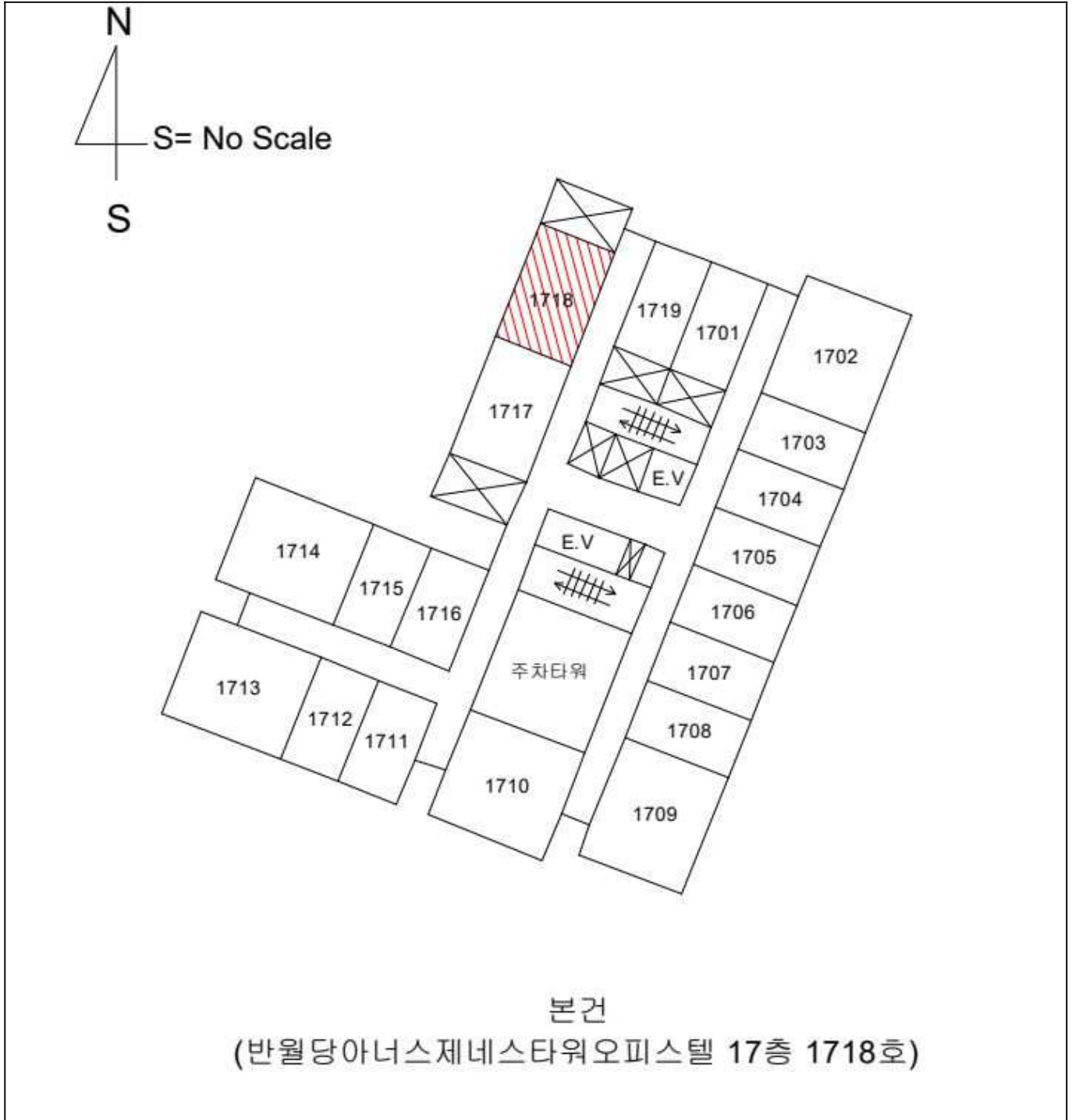
위치도



소재지	대구광역시 중구 남산동 694-3외 반월당아너스제네스타워오피스텔 17층 1718호
-----	---



지 적 도







17

