

# 감정평가서

건명	이승길 소유물건 (2024타경129979)
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 신우탁
감정서번호	D2501-002

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

덕일감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

**감 정 평 가 사** (인)  
이 서 혁

감정평가액	일억이천만원정(₩120,000,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 신우탁		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대구지방법원 경매2계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	이승길 (2024타경129979)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.01.17	2025.01.07 ~ 2025.01.17	2025.01.20	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	종류	면적(m <sup>2</sup> ) 또는 수량	단가	금액
	오피스텔	1개호	오피스텔	1개호	-	120,000,000
		이	하	여	백	
	<b>합계</b>					₩120,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 대상물건 개요

### 1. 감정평가의 목적

본 평가는 대구광역시 중구 동문동에 위치하는 “대구동문동현대썬앤빌중앙로역오피스텔” 23층 2310호(전유면적: 22.84㎡)에 대한 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 대상물건의 개요

소재지	대구광역시 중구 동문동 13-4	건물명	대구동문동현대썬앤빌 중앙로역오피스텔
구조	철골철근콘크리트구조 및 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	규모	지하4층/지상24층
용도	업무시설(오피스텔) 및 근린생활시설	사용승인일	2021.11.25
기 호	층/호수	전유면적(㎡)	대지권(㎡)
가	23층/2310호	22.84	2.84

### 3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건에 대한 기준시점은 가격조사완료일인 2025년 1월 17일자임.

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용

2025.01.07. ~ 2025.01.17.까지 현장조사 및 가격자료수집 등을 실시하였음.

## II. 기준가치 및 감정평가조건

### 1. 기준가치 결정 및 그 이유

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 의거 시장가치를 기준가치로 함.

### 2. 감정평가조건

없 음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## III. 감정평가액 산출근거

### 1. 감정평가방법의 적용

#### 가. 대상물건에 대한 감정평가방식 적용 규정

##### 「감정평가에 관한 규칙」 제16조

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

#### 나. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가방법

구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 하여 거래사례비교법으로 평가하였으며, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서규정에 의거 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교검토는 하지 아니하였음.

#### 다. 일괄·구분·부분 감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되는 바, 토지와 건물을 일괄하여 평가하였음.

### 2. 거래사례비교법에 의한 시산가액

#### 가. 거래사례의 선정

소재지	건물명	층	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래시점	비고
중구 동문동 13-4	대구동문동현대썬앤빌 중앙로역오피스텔	12층	22.84	125,000,000	2024.05.21	-

※인근지역내 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높고, 최근에 거래된 상기사례를 선정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨.(1.00)

## 다. 시점수정

(1) 오피스텔 매매가격지수(오피스텔가격동향조사)

(대구광역시, 2023.12 = 100.0)

구분	1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월
2024년	99.82	99.44	99.15	98.90	98.48	98.06	97.72	97.14	96.53	96.18	95.42	94.76

(2) 시점수정치

$$\frac{94.76(2024.12)}{98.90(2024.04)} \approx 0.95814$$

## 라. 가치형성요인비교

(1) 가치형성요인 비교항목

조 건	항 목
외부요인	가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건
건물요인	설계, 설비, 시공상태의 양부 등, 노후도, 전용률, 공용시설의 규모, 구성, 상태 등
개별적요인	층별·위치별 차이, 베란다의 유무 및 면적의 대소, 주차장 등의 유무, 부지에 대한 지분면적의 대소

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## (2) 가치형성요인 비교치의 결정

기 호	외부요인	건물요인	개별적요인	가치형성요인 비교치
가	1.00	1.00	1.00	1.000
본건은 거래사례 대비 외부요인, 건물요인, 개별적요인에서 대체로 유사함.				

## 마. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기 호	사례가격 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교(㎡)		시산가액 (원)
					대상	사례	
가	125,000,000	1.00	0.95814	1.000	22.84	22.84	119,700,000

※십만원 미만 절사하였음.

## 3. 참고가격(인근 평가사례)

소재지	건물명	층	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	기준시점	평가목적
중구 동문동 13-4	대구동문동현대썬앤빌 중앙로역오피스텔	9층	22.84	122,000,000	2024.12.04	경매

## 4. 감정평가액의 결정

상기 거래사례비교법에 의한 시산가액 및 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등을 종합적으로 참작하여, 아래와 같이 가격결정함.

기 호	층/호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)
가	23층/2310호	22.84	120,000,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 그 밖의 사항

가. 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 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 “구분건물 감정평가명세표”에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

나. 본건은 현장조사시 이해관계인 부재로 인하여 내부구조, 마감상태 및 설비 등은 외부관찰, 건축물대장상 현황도면, 탐문조사 및 인근 동류형 구분건물의 일반적인 상태 및 통상 설비 등을 참작하여 평가하였으므로, 경매 진행시 참고하시기 바람.

## IV. 감정평가액 결정의견

상기 평가액은 거래사례 및 인근 유사부동산의 정상적인 가격수준 등을 종합적으로 참작할 때 합리성이 인정되는 바, 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정함.

# 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	대구광역시 중구 동문동  [도로명주소] 대구광역시 중구 경상감영길 222	13-4 대구 동문동 현대 썬앤빌 중앙로역 오피스텔	업무시설 (오피스텔) 및 근린 생활시설	철골철근 콘크리트구조 및 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 24층					
							지4층	1,071.87	
							지3층	1,153.59	
							지2층	1,018.1	
							지1층	1,141.45	
							1층	1,070.19	
							2층	1,089.3	
							3층	1,160.69	
							4층	1,089.3	
							5층	1,158.62	
							6층	934.21	
							7층~22층 각	932.51	
							23층	876.52	
							24층	681.52	
				1,489.9					

# 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		
가				(내) 철근콘크리트구조 23층 2310호	22.84	22.84	120,000,000	
					2.84	2.84		
				1. 소유권/대지권	1,489.9x----- 1,489.9			
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 36,000,000 84,000,000	
<b>합 계</b>							<b>₩120,000,000.-</b>	
			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 공평동 소재 "공평네거리" 북서측 인근에 위치하며, 부근 일대는 상가, 업무시설, 오피스텔 등으로 형성되어 있음.

## 2. 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 제반 교통상황은 보통임.

## 3. 건물의 구조

- (가)철골철근콘크리트구조 및 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 24층건내 23층 2310호로서,  
 -외벽: 복합판넬마감 및 몰탈위 페인트마감 등,  
 -내벽: 벽지마감 등,  
 -바닥: 내장바닥재마감 등,  
 -창호: 샷시창호 등임.

## 4. 이용상태

(가): 오피스텔

## 5. 설비내역

위생 및 급배수설비, 옥내소화전, 승강기, 도시가스공급설비, 개별난방설비 등이 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  
 자체지반 대체로 평탄한 사다리형에 가까운 토지로서, '오피스텔 및 근린생활시설부지'로 이용중임.

7. 인접 도로상태등  
 본건 북측으로 폭 약 12미터 내외의 포장도로, 서측으로 폭 약 8미터 내외의 포장도로와 접함.

8. 토지이용계획 및 제한상태  
 토지이용계획확인서상 도시지역, 중심상업지역, 방화지구, <추가기재>가축사육제한구역임.

9. 공부와의 차이  
 없 음.

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)  
 1)임대관계: 미상임.  
 2)기 타: 본건은 건축물대장 현황도면상 다락이 소재하는 바, 경매진행시 참고하시기 바람.

# 위 치 도

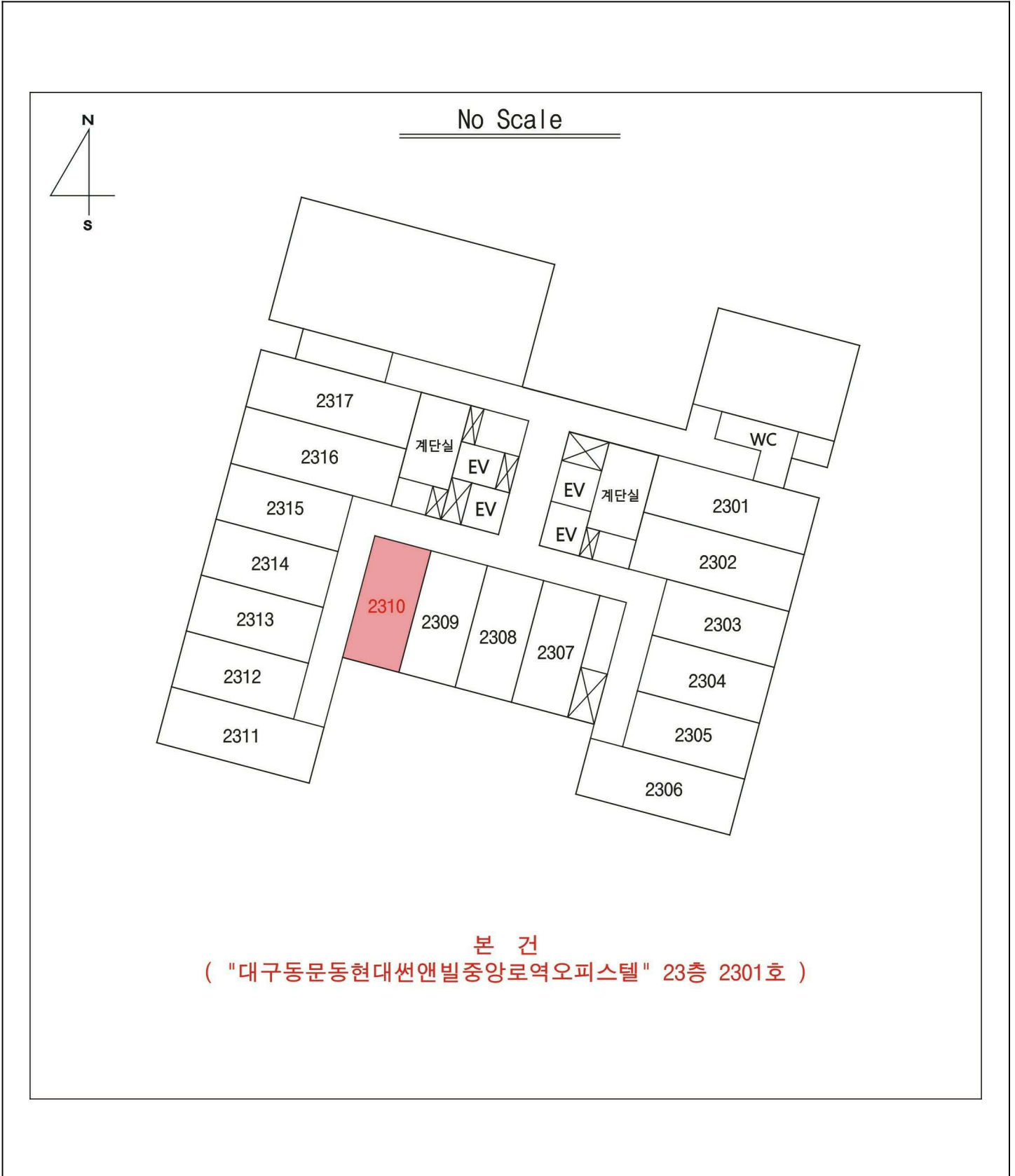


소재지

대구광역시 중구 동문동 13-4 "대구동문동현대센앤빌중앙로역오피스텔" 23층 2310호



# 호 별 배 치 도



본 건  
( "대구동문동현대썬앤빌중앙로역오피스텔" 23층 2301호 )



