

감정평가서

건명	이항구 소유물건(2025타경7556)
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 신우탁
감정서번호	동국2503-2-005

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.

동국감정평가사사무소

(부동산)감정평가표

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

감 정 평 가 사 (인)
이 종 규

감정평가액	일억이천일백만원정 (₩121,000,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 신우탁	감정평가 목적	법원경매			
제출처	대구지방법원 경매2계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이항구 (2025타경7556)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.03.25	2025.03.22 ~ 2025.03.25	2025.03.25		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호 이	구분건물	1개호 하 여	-	121,000,000 백
	합계					₩121,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견 " 별 지 참 조 "						

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 대구광역시 중구 남산동 소재 “남문시장 교차로” 남동측 인근에 위치하는 부동산(오피스텔)에 대한 대구지방법원의 경매 목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요

기호	소재지	대구광역시 중구 남산동 694-3 외(중구 중앙대로 312)				
1	건물명, 층, 호	반월당아너스제네스타워 오피스텔 15층 1521호				
	용도	업무시설(오피스텔)	사용승인일	2019.05.24		
	면적	전유면적(㎡)	공유면적(㎡)	계(㎡)	대지권면적(㎡)	전용률
		22.1130	22.098	44.211	3.002	50.0%

3. 실지조사 및 기준시점

가. 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025년 3월 25일로 하였습니다.

나. 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2025년 3월 22일부터 2025년 3월 25일까지 각종자료 및 실지조사를 통하여 대상물건에 대한 확인 및 가격조사를 실시하였습니다.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 기준가치

가. 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 합니다.

다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있습니다.

나. 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였습니다.

5. 감정평가조건

별도의 감정평가조건은 없습니다.

6. 부동산의 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.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

라. 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금 흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법입니다.

7. 평가액 결정의 주된 방법

본건 구분건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로, 인근 유사 부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

II. 구분건물 감정평가액의 산출근거

1. 거래사례(평가전례)

기호	소재지	건물명	층/호수	전유면적(㎡)	거래(평가)금액(원)	비고	기준시점
							사용승인일
A	중구 남산동 694-3 외	반월당아너스제네스 타워 오피스텔	8층/ 8XX호	22.113	119,000,000 (@5,381,449)	경매	2025.02.14
							2019.05.24
B	중구 남산동 694-3 외	반월당아너스제네스 타워 오피스텔	7층/ 7XX호	22.113	121,000,000 (@5,471,894)	거래 사례	2024.11.15
							2019.05.24

(자료출처 : 한국부동산원KAIS, 등기사항전부증명서)

※ 본건과 동일단지내에 소재하는 사례로 가로조건 등의 외부요인과 단지 내부요인 및 층별 요인 등의 제반요인과 기준시점에서 근접하여 비교성이 높은 상기 사례(B)를 선정하였습니다.

2. 사정보정 : 본건 부동산 호가수준 등을 감안할 때 적정가격수준으로 사료됩니다.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3. 시점수정

가. 시점수정은 한국부동산원이 조사·발표한 전국주택가격동향조사 월간 주택가격 지수 중 오피스텔 매매가격지수를 적용하였습니다.

나. 대구광역시 오피스텔 매매가격지수(40㎡ 미만)

(기준월 : 2023.12 = 100)

구분	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	2025년 1월	2월
2024년	97.9	97.6	97.1	96.6	96.0	95.6	94.6	93.7	93.2	92.8

다. 시점수정치

- 거래시점 : 2024.11.15 - 2024년 10월 지수를 적용
- 기준시점 : 2025.03.25 - 2025년 02월 지수를 적용
- 시점수정치 산정

$$\frac{92.8(2025.02)}{95.6(2024.10)} \approx 0.97071(2.929\% \text{ 하락})$$

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4. 개별요인 비교표비교

- 본건과 사례(B)의 비교

요인구분	세부항목	격 차 율		비 고
		사례	대상	
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등)	1.00	1.00	본건은 사례와 동일 단지에 위치하여 전반적인 외부 요인은 상호 대등합니다.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과년수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	1.00	본건은 사례와 동일 단지에 위치하여 전반적인 내부 요인은 상호 대등합니다
호별요인	층별 효용, 향별효용, 위치별 효용, 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부 평면방식(베이), 간선 도로 및 철도 등에 의한 소음 등	1.00	1.03	본건은 사례대비하여 층별요인에서 다소 우세합니다.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	상호 대등합니다.
누 계		1.00	1.03	-

※ 개별요인 비교치의 결정 : 제반요인 종합하여 개별요인 비교치는 **1.03**입니다.

5. 거래사례비교법에 의한 시산가격의 산정

기호	사례가격 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산출금액(원)	면적(㎡)	시산금액(원)
1	121,000,000	1.00	0.97071	1.03	120,979,000	동일	121,000,000

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

6. 시산가액의 산정

상기 거래사례비교법에 의한 시산가격은 상기와 같으며, 평가전례 및 거래사례와 호가 수준 및 거래 가능수준 등을 종합적으로 참작하고 본건 오피스텔의 층별 위치별 효용 등을 종합하여 121,000,000원으로 시산가격을 산정 하였습니다.

7. 그 밖의 사항

구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 “구분건물 감정평가명세표”에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

III. 감정평가액의 결정의견

1. 결정의견

상기 참고가격 자료(실거래가, 평가전례 등)에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하되, 유사부동산의 거래가 수준과 감정평가전례 및 본건 오피스텔의 거래가 수준 등을 종합적으로 참작하여 아래와 같이 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 감정평가액

기호	구분	동·층·호수	면적 (전유면적) (㎡)	대지권 (㎡)	평가액(원)
1	반월당아너스제네스타워	오피스텔 15층 1521호	22.113	3.002	121,000,000
합계			-		₩121,000,000

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 중구 남산동 [도로명주소] 대구광역시 중구 중앙대로312	694-3 반월당아 너스제네 스타워오 피스텔	업무시설 (오피스텔) 근린생활 시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 21층				
지4층				926.4435				
지3층				1178.1354				
지2층				1295.4901				
지1층				1186.8271				
1층				682.5462				
2층				1061.0894				
3층 ~ 16층 각				894.6349				
17층 ~ 20층 각				874.1355	874.1355			
21층				532.8049	532.8049			
1	동 소	694-3	대	중심상업지역	300	300		
2	동 소	694-2	대	중심상업지역	86	86		
3	동 소	694-5	대	중심상업지역	112	112		
4	동 소	694-6	대	중심상업지역	150	150		
5	동 소	694-8	대	중심상업지역	13	13		
6	동 소	694-16	대	중심상업지역	108	108		
7	동 소	694-17	대	중심상업지역	301	301		
8	동 소	694-20	대	중심상업지역	254	254		

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		
9	동 소	694-27	대	중심상업지역	58	58		
10	동 소	695-2	대	제3종일반주거지역	64	64		
11	동 소	695-7	대	제3종일반주거지역 중심상업지역	112	112		
12	동 소	697-20	대	중심상업지역	9	9		
13	동 소	697-21	대	중심상업지역	27	27		
14	동 소	697-35	대	중심상업지역	10	10		
				(내) 15층 1521호 철근콘크리트구조	22.1130	22.113	121,000,000	비준가격
				1~14. 소유권/대지권	3.002 1,604x--- 1,604	3.002		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 48,400,000 72,600,000	
	합 계						₩121,000,000.-	
				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 교차로" 남동측 인근에 위치하며, 주위 일대는 업무시설, 각종 근린생활시설, 오피스텔 및 아파트단지 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근 용이하며, 간선도로와 대중교통시설(지하철역 등) 등이 인근에 위치하여 전반적인 교통상황은 편리한 편입니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 21층건 중 15층 1521호로서,

- 외벽 : 석재 치장, 복합판넬 및 몰탈위 페인팅 등 마감,
- 내벽 : 벽지 및 일부 타일 등 마감,
- 바닥 : 내장바닥재 및 일부 타일 등 마감,
- 창호 : 샷시 창호 등의 구조입니다.

(4) 이용상태

오피스텔로 이용중입니다.

(5) 설비내역

급배수설비, 위생설비, 승강기설비, 소방설비, 도시가스공급설비, 난방설비, 등이 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

14필 일단의 부정형의 토지로서, 인접필지와 등고 평탄하며 "오피스텔 및 근린생활시설" 부지"로 이용중입니다.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지 서측으로 폭 약 35미터, 북측으로 폭 약 20미터, 동측으로 폭 약 6미터 정도의 도로와 각각 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

- 기호(1~6,9): 도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 상대보호구역(동부교육청 문의(606-5146), 경북여자고등학교, <추가기재> 가축사육제한구역.
- 기호(7,8): 도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심), 상대보호구역(동부교육청 문의(606-5146), 경북여자고등학교, <추가기재> 가축사육제한구역.
- 기호(10): 도시지역, 제3종일반주거지역, 상대보호구역(동부교육청 문의(606-5146), 경북 여자고등학교, <추가기재> 가축사육제한구역.
- 기호(11): 도시지역, 제3종일반주거지역, 중심상업지역, 방화지구, 상대보호구역(동부교육청 문의(606-5146), 경북여자고등학교, <추가기재> 가축사육제한구역.
- 기호(12,13): 도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심), 광로3류(폭 40m~50m)(도시관리과문의(661-2815))(접합), 상대보호구역(동부교육청 문의(606-5146), 경북여자고등학교, <추가기재> 가축사육제한구역.
- 기호(14): 도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심), 광로3류(폭 40m~50m)(도시관리과문의(661-2815))(접합), 상대보호구역(동부교육청 문의(606-5146) 경북여자고등학교.

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)

- 1) 임대관계 : 미상입니다.
- 2) 기 타 : 본건 오피스텔의 내부구조(설비) 등은 거주인의 부재로 인하여 외부관찰과 평가사례 등의 관련자료 및 탐문 등에 의거 동 단지내 동 유형 오피스텔의 일반적인 상태를 기준으로 조사되었으므로 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

광역위치도



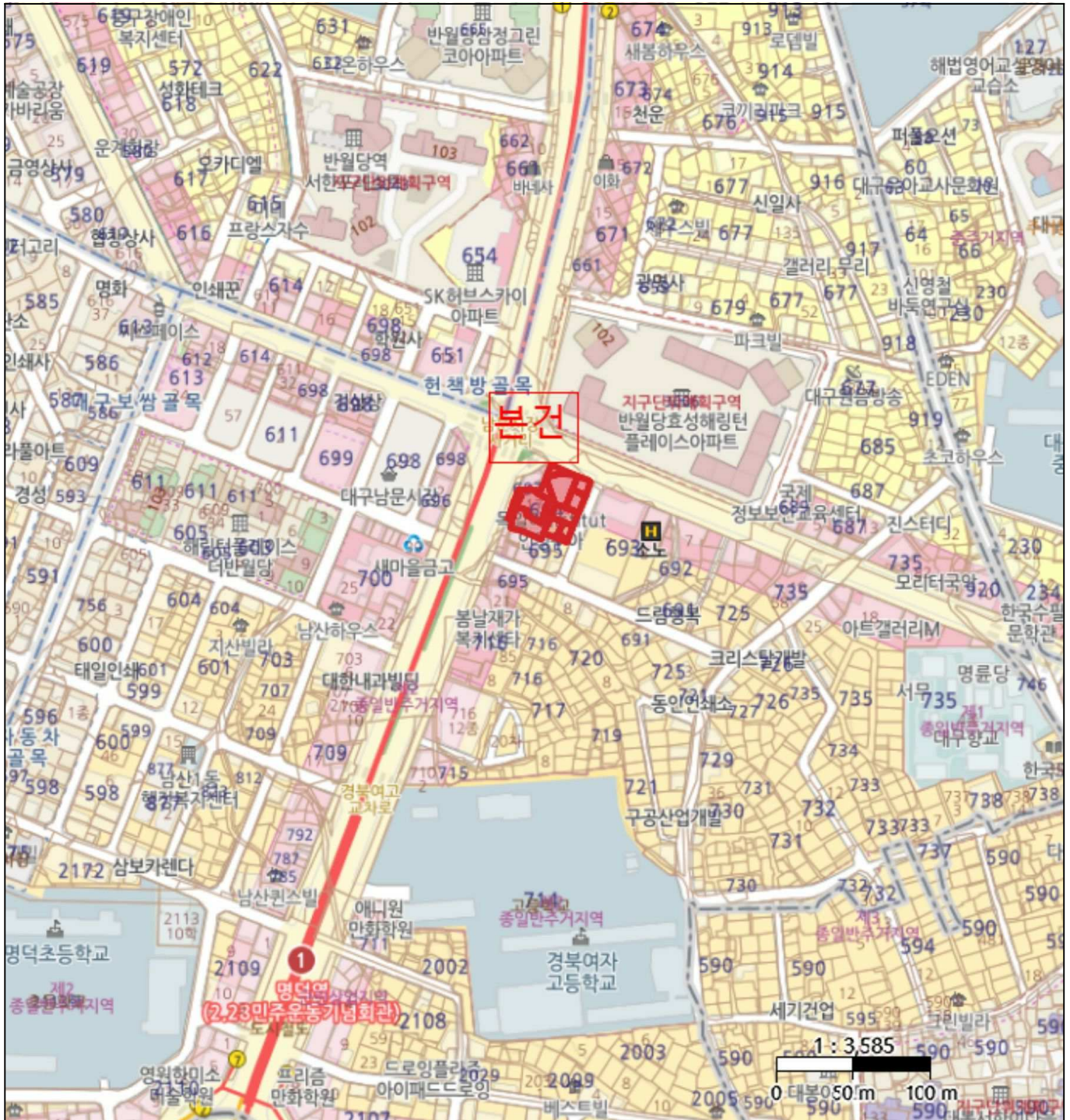
소재지	대구광역시 중구 남산동 694-3외 반월당아너스제네스타위오피스텔 15층 1521호
-----	-----------------------------------------------



위치도

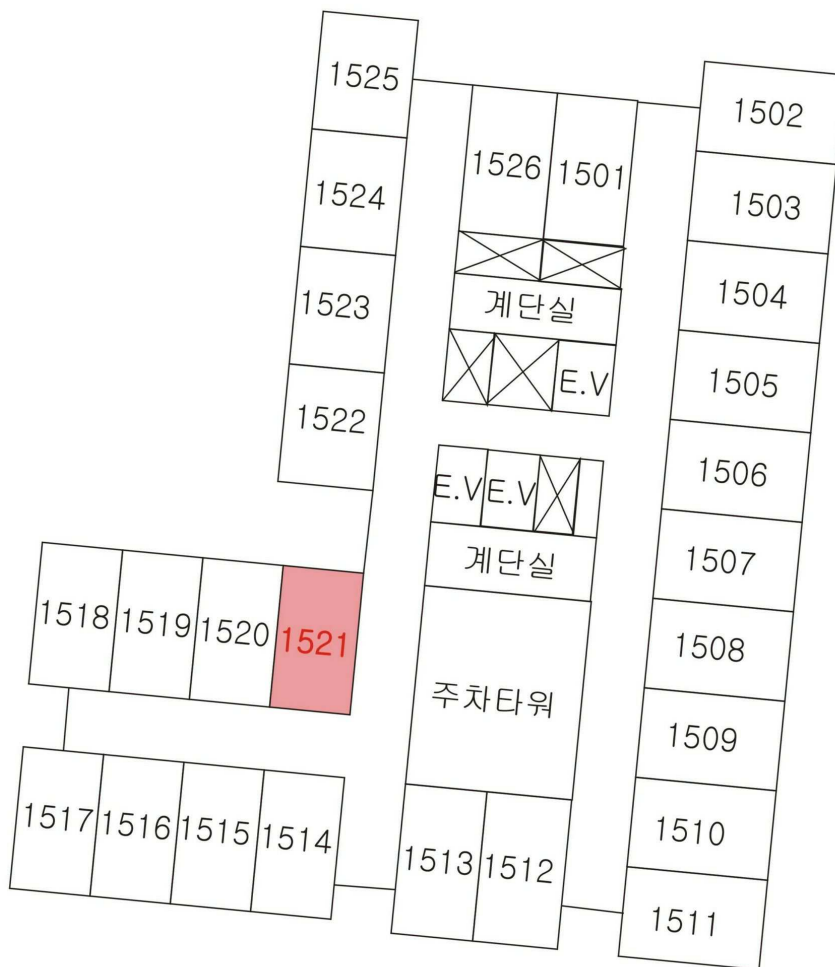


소재지	대구광역시 중구 남산동 694-3외 반월당아너스제네스타워오피스텔 15층 1521호
-----	-----------------------------------------------



호 별 배치도

NO SCALE

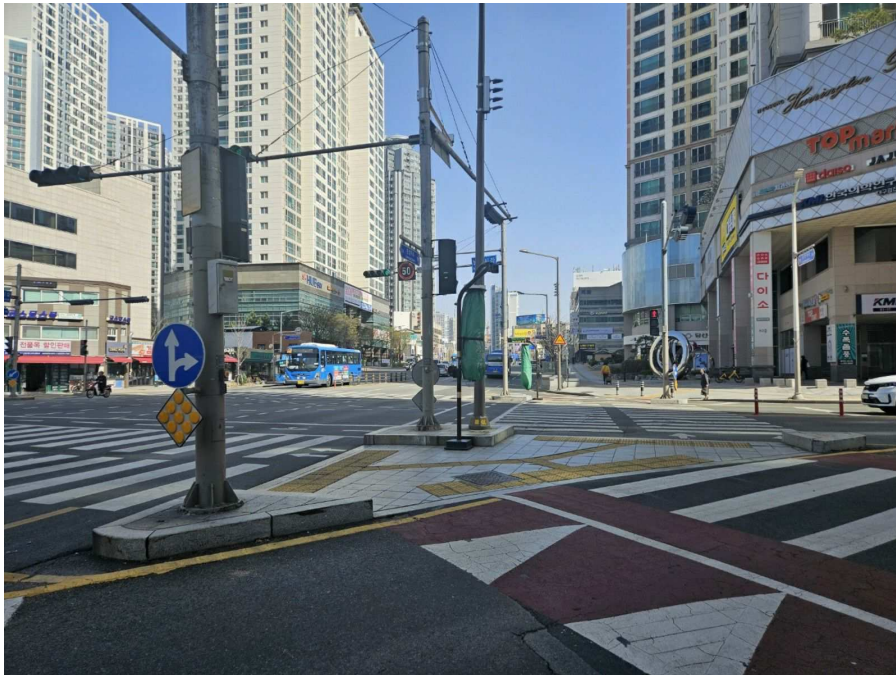


본건 [반월당아너스제네스타워 오피스텔 15층 1521호]

사 진 용 지



【 본건 전경(동별) 】



【 본건 주위전경 】

사 진 용 지



【 본건 주변 】



【 본건 】