

감정평가서

Appraisal Report

건명 : 유보경 소유물건(2025타경7822)

의뢰인 : 주택도시보증공사(대표자 사장 유병태)

감정서번호 : PHA25041601

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 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.

평화감정평가사사무소

TEL. 053-981-2300 FAX. 053-982-5600

(부동산) 감정평가표

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

감정평가사

현찬호

(인)

감정평가액	이억육천일백만원정 (₩261,000,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 신우탁		감정평가 목적	경매		
제출처	대구지방법원 경매4계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	유보경 (2025타경7822)		감정평가조건	-		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항			2025. 05. 02	2025. 05. 01 ~ 2025. 05. 02	2025. 05. 09	
평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종별	면적 또는 수량(m ²)	종별	면적 또는 수량(m ²)	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	261,000,000
		이	하	여	백	
합계						₩261,000,000.-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 대구광역시 수성구 수성동2가 소재 '수성시장역(대구도시철도3호선)' 서측 인근에 위치하는 '수성아이위시타워' 제2층 제205호에 대한 대구지방법원 경매4계의 경매 진행을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 5월 2일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 5월 1일 ~ 2025년 5월 2일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

-

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

1. 물적 동일성 여부 및 공부와의 차이

공부와 현황이 일치하여 물적 동일성이 인정됨.

2. 임대사항의 확인

- ① 미상임.

3. 기타 참고사항

- ① 본건 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분 등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유 건물임.
- ② 본건의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도 및 현황 표기 등에 의거 확인하였음.
- ③ 본건은 이해관계인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 당해 건물의 내부 이용상황 등에 대한 조사는 주민탐문 조사, 인근 유사부동산의 평가사례 등을 기초로 하여 일반적 이용상황을 기준으로 평가하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	대구광역시 수성구 수성동2가 175 수성아이위시타워 제2층 제205호			
도로명주소	대구광역시 수성구 명덕로 410 (수성동2가)			
수성아이위시타워	주용도	오피스텔 (84호) 84개호		
	주구조	철근콘크리트구조		
	사용승인	2015.09.22		
	건물규모	층수	지하 1층/지상 20층	
		연면적	8,980.5394 m ²	
비고	-			

2. 각 호별 상세 개요

일련 번호	동/ 층/호수	용도	건물면적(m ²)			대지권 (m ²)	비고 (전용률 (%))
			전유	공용	분양		
가	-/ 2/205	오피스텔	77.5708	38.5004	116.0712	12.6999	66.83
합계 (1개호)			77.5708	38.5004	116.0712	12.6999	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

$$\text{감정평가액} = \text{거래사례가격} \times \text{사정보정치} \times \text{시점수정치} \times \text{가치형성요인비교치}$$

2. 감정평가시 고려사항

-

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	동/ 층/호	용도	면적(m ²)		거래가액(원) (원/전유m ²)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	수성동2 가 175	4/40*	오피스텔	77.5708	116.0712	260,000,000 (@3,350,000)	2023.07.28 (2015.09.22)	-

(출처: 등기사항전부증명서 등)

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 가

(3) 사정보정

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

의견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ 비교 거래사례 #1

한국부동산원이 조사·발표하는 “상업용부동산 자본수익률(분기/연간)”을 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거	
대구 오피스	2.594% (1.02594)	거래시점 / 기준시점	2023.07.28/ 2025.05.02
		분기별 자본수익률	오피스지역 : 대구 수성 2016년 04분기 : 0.37 (2016년 04분기 자료)
		산식	$(1+0.0037 \times 645 \div 92) \approx 1.02594$

※ 기준시점이 속한 기간의 자본수익률은 미고시 상태인 바, 최근 발표된 자본수익률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 업무용[일련번호 가] / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(업무용)	격차율	비고
단지 외부요인	대중교통의 편의성, 교육시설 등의 배치, 도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성, 차량이용의 편리성, 공공시설 및 편익시설과의 배치, 자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	시공업체의 브랜드, 단지내 총세대수 및 최고층수, 건물의 구조 및 마감상태, 경과연수에 따른 노후도, 단지내 면적구성(대형, 중형, 소형), 단지내 통로구조(복도식/계단식) 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기, 내부평면방식(베이), 간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등	0.98	본건은 사례대비 호별요인(층별 효용)에서 약간 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.980	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건		거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정							산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련 번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(m ²)	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유m ²)		
			일련 번호	단가 (원/전유m ²)						
가	2/205	77.5708	#1	3,350,000	1.000	1.02594	0.980	3,370,000	261,413,596	261,000,000
합계		77.5708	-	-	-	-	-	-	-	261,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

IV. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

구 분	주위환경	도로조건	거래수준(원/전유㎡)	기타
본건 단지	일반 상가지대	광대로변	2,800,000-3,200,000	2종일주

본건 지역의 거래수준은 보합세를 보이는 것으로 조사됨.

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

3. 인근 평가사례

일련 번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡)		감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가 목적
			전유	분양			
(1)	수성동2가 175 16/160*	오피스텔	78.0121	116.4555	250,000,000 (@3,200,000)	2024.07.30 (2015.09.22)	법원경매

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

4. 경매동향

용도별	대구 수성구 2024년 05월 ~ 2025년 04월					
구 분	낙찰가			낙찰건		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	82,938,300,000	67,673,722,352	81.6	489	181	37.0
아파트	70,379,600,000	58,363,082,685	82.9	370	142	38.4
오피스텔	873,000,000	581,396,900	66.6	10	5	50.0
오피스텔(주거)	2,265,000,000	1,704,441,778	75.3	47	13	27.7

(출처 : 인포케어)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가 목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
가	제2층 제205호	77.5708	12.6999	261,000,000
합계		77.5708	12.6999	261,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.
------	--

2. 기타 참고사항

없음.

(구분건물)감정평가명세서

건 물 명		수성아이위시타워 제2층 제205호						
일련 번호	소 재 지	지 번	지 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
1 가	대구광역시 수성구 수성동2가	175 수성아이위 시타워	오피스텔 (84호)	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 20층				
	[도로명주소] 대구광역시 수성구 명덕로 410 (수성동2가)			지1층 1층 2층 3층 ~ 14층 각 15층 ~ 19층 각 20층	321.74 176.36 491.6423 490.2363 421.5923 117.16			
	상동	175	대	근린상업지역 제2종 일반주거지역 (내) 철근콘크리트구조 제2층 제205호	979.1 77.5708		261,000,000	집합건축물 대장상 공용 부분 포함 116.0712㎡
				소유권 1.x ----- 대지권	12.6999 979.1 x---- 979.1			
	합 계						₩261,000,000.-	
				이 하	여	백		

토지·건물
토 지:
건 물:

배분내역
73,080,000
187,920,000

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 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

(1) 위치 및 주위환경

본건은 대구광역시 수성구 수성동2가 소재 '수성시장역(대구도시철도3호선)' 서측 인근에 위치하며,주위로는 아파트,근린생활시설 등으로 형성된 대로변 노선상가지대임.

(2) 교통상황

본건까지 제차량의 진출입은 용이하며,인근에 버스승강장 및 수성시장역(대구도시철도3호선)이 소재하여 대중교통사정은 양호함.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 20층건 중 제2층 제205호로서,
 외벽 : 화강석 붙임 및 몰탈위 페인팅 등 마감
 내벽 : 벽지 및 일부 타일 붙임 등 마감
 바닥 : 바닥내장재 및 타일 붙임 등 마감
 창호 : 시스템 창호임.

(4) 이용상태

이피스텔로 이용중임.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비,승강기설비,소화전설비,스프링쿨러설비,도시가스공급설비 및 개별난방설비,주차타워 등이 구비되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

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 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

가장형 평지로서 오피스텔 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 북측으로 노폭 약30M 광대로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

수성동2가 175 :근린상업지역, 제2종일반주거지역, 시가지경관지구(중심), 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(동성초등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, <추가기재>(하천)은 건설과{666-2922 2991} 확인

(9) 공부와의 차이

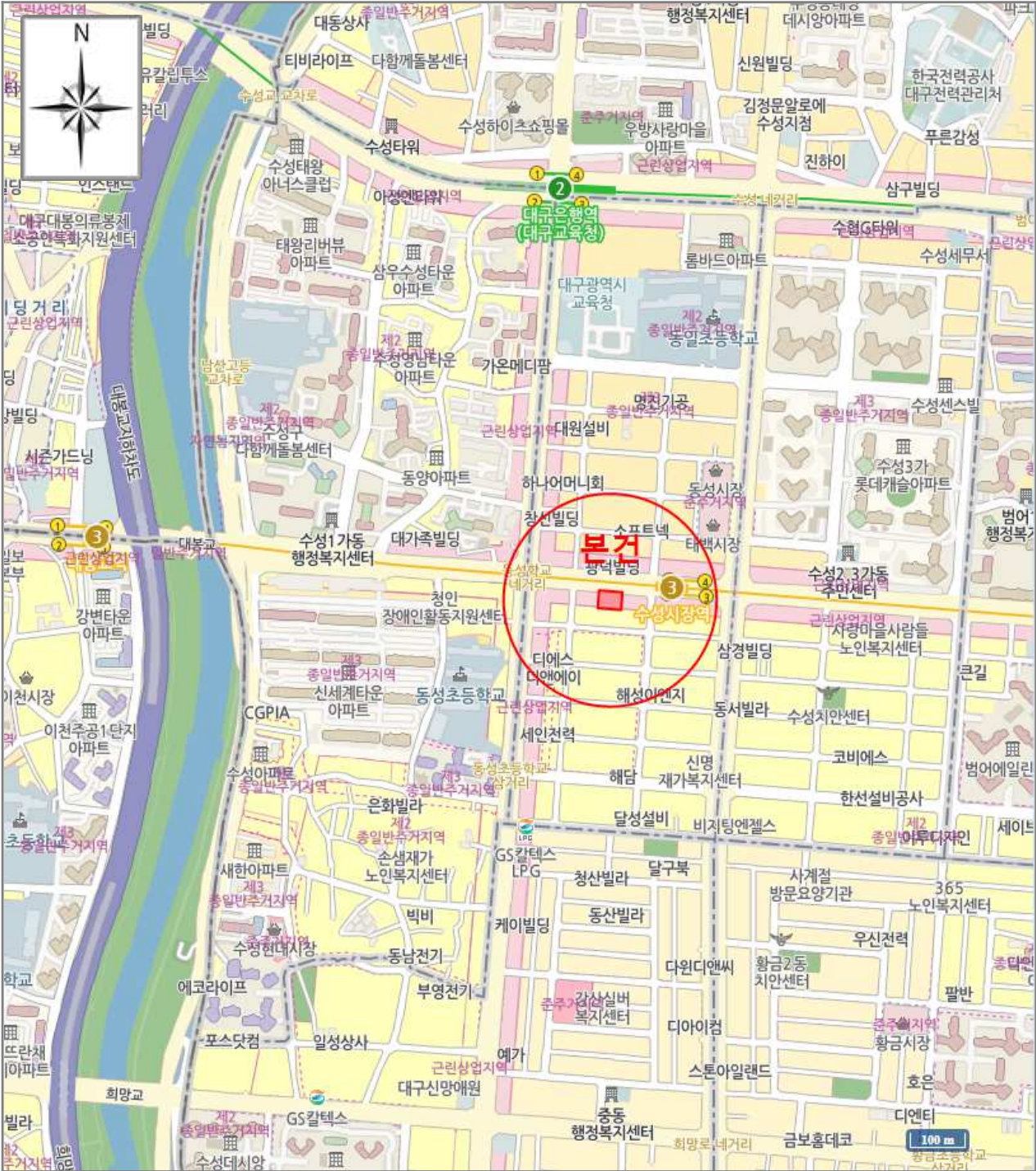
없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계:미상임.
2)기 타:없음.

광역위치도

소재지	대구광역시 수성구 수성동2가 175 수성아이위시타워 제2층 제205호
-----	--



[범례]

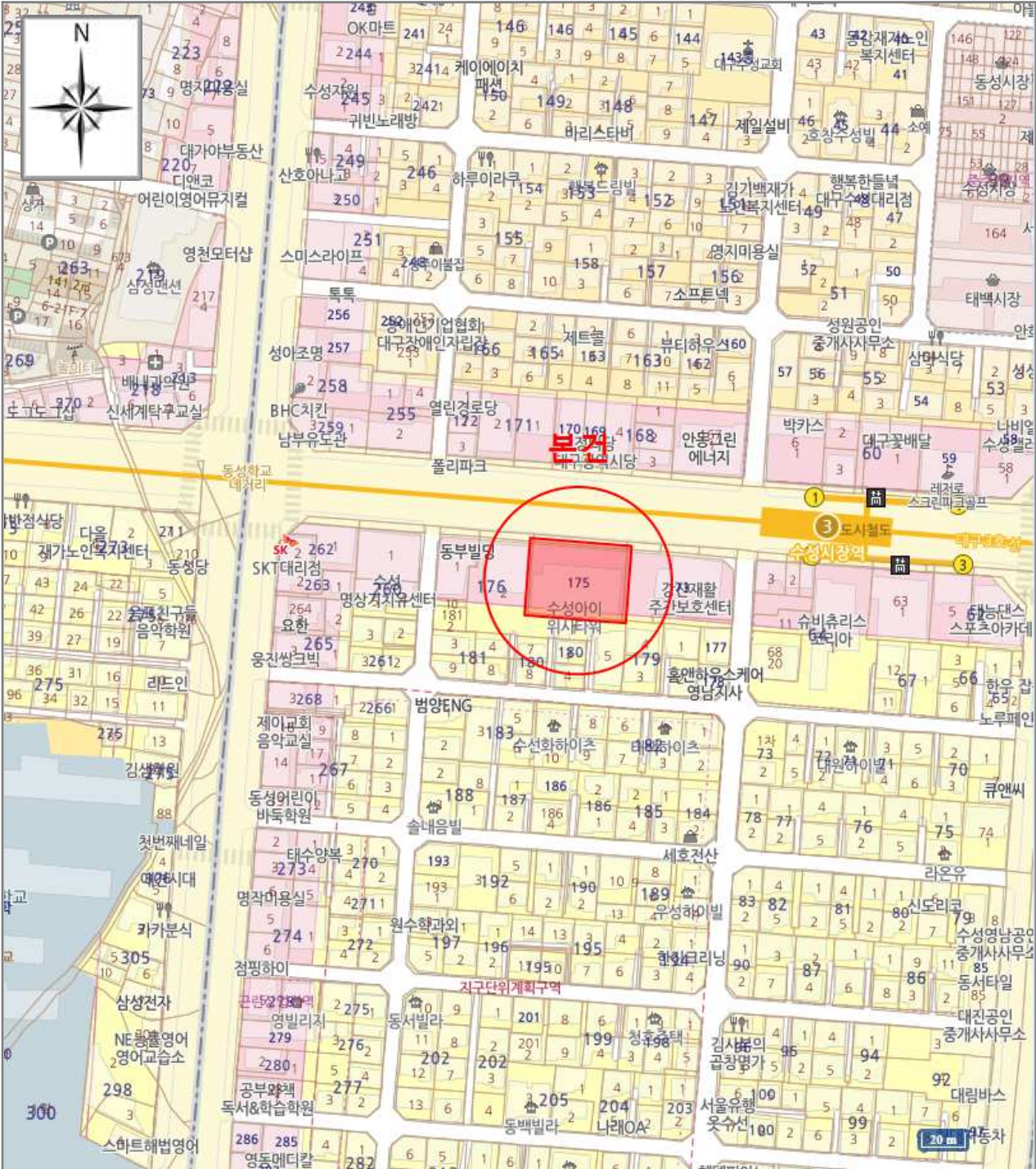
■ 본건

■ 평가사례

■ 거래사례

상세위치도

소재지 대구광역시 수성구 수성동2가 175 수성아이위시타워 제2층 제205호



[범례]

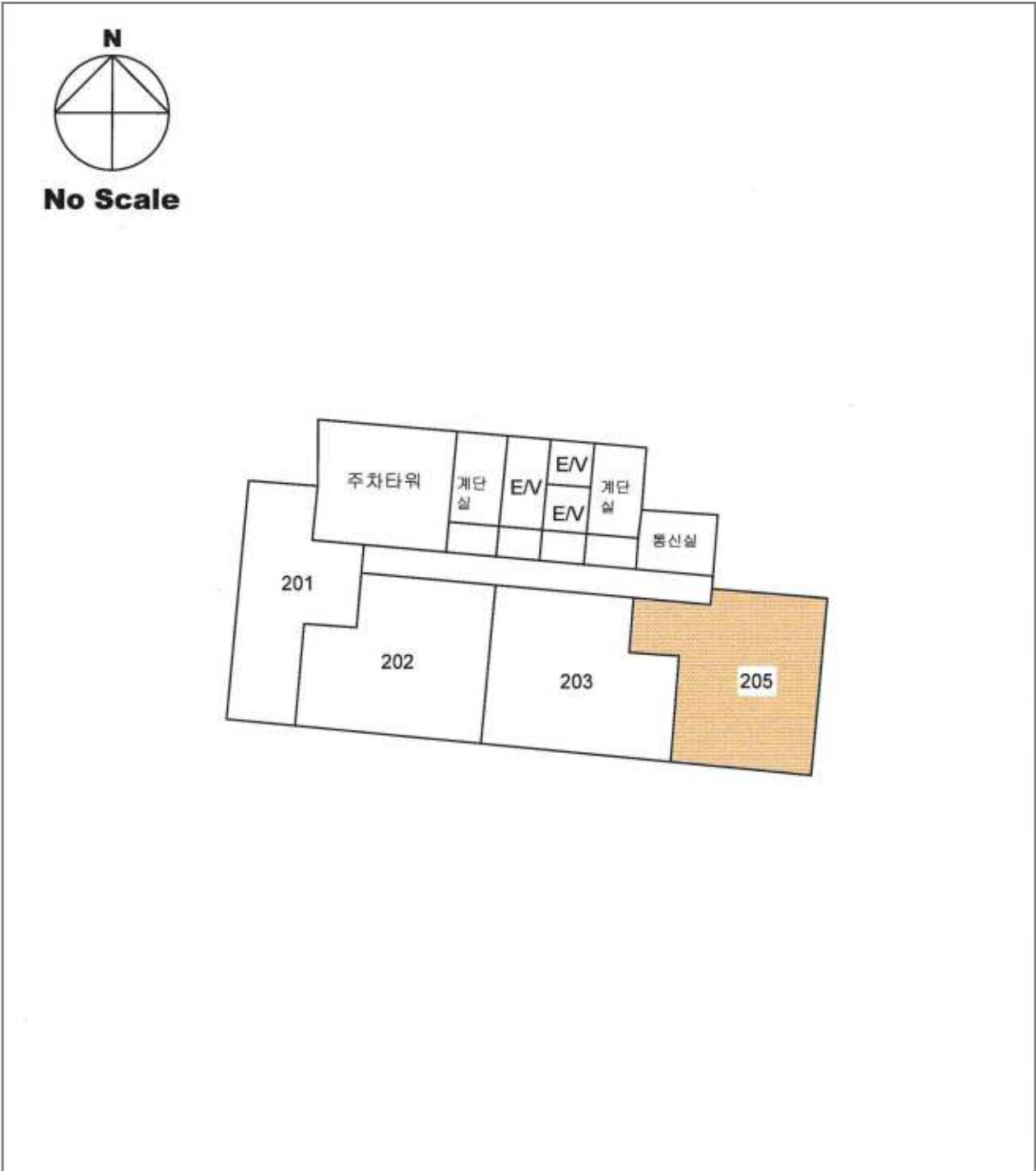
■ 본건

■ 평가사레

■ 거래사레

호 별 배 치 도

소 재 지	대구광역시 수성구 수성동2가 175 수성아이위시타워 제2층 제205호
-------	--



사 진 용 지

소재지

대구광역시 수성구 수성동2가 175



본건 전경

사 진 용 지

소재지

대구광역시 수성구 수성동2가 175



본건 전경(주출입구)

사 진 용 지

소재지

대구광역시 수성구 수성동2가 175



본건 전경(복도식)

사 진 용 지

소재지

대구광역시 수성구 수성동2가 175



본건 전경(출입문)

수수료 청구서

감정평가서번호 : PHA25041601

대구지방법원 사법보좌관 신우탁 귀하

의뢰번호 : 2025타경7822

육십팔만구백원정 (₩680,900.-)

2025-04-16 일자 귀 제 『 2025타경7822 』 호로 의뢰하신 『 유보경 소유물건(2025타경7822) 』 건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 "감정인등 선정과 감정료 산정기준 등에 관한 예규" 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청구내역-

과목	금액	비고
가.평가수수료	385,680	$(250,000 + (211,000,000 \times 11/10,000)) \times 0.8$
나.여비	212,000	대구광역시 수성구
토지조사비	-	【물건조사비】1동 x 10,000 【기타 실비】 사진대4장 x 1,000 x 2부
물건조사비	10,000	
공부발급비	4,000	
임대차조사비	-	
기타 실비	8,000	
특별용역비	-	
소계	234,000	
수수료합계(공급가액)	619,000	* 1,000원미만절사
부가가치세(세액)	61,900	
총계	680,900	
기납부 착수금	-	
정산청구액	680,900	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여주시기 바랍니다.

※ 평화감정평가사사무소 사업자등록번호 : 240-58-00860

★계좌번호★

농협은행 301-0349-8163-41 현찬호(평화감정평가사사무소)

평화감정평가사사무소

(TEL. : 053-981-2300 FAX. : 053-982-5600)

회 보 서

우)41409 대구광역시 북구 연경중앙로 3 203호(연경동 대성플라자)

TEL. 053-981-2300

FAX. 053-982-5600

문서번호 : PHA25041601호

시행일자 : 2025. 05. 09

수 신 : 대구지방법원
판사 사법보좌관 신우탁

참 조 : 경매4계

제 목 : 감 정 평 가 회 보

1. 우리 평화감정평가사사무소의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2025.04.16자 귀 제 2025타경7822호로 의뢰하신『』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

별 첨 : 1. 감정평가서 1 부
2. 청구서 1 부 끝.

평화감정평가사사무소