

감정평가서

건명	이현구 소유물건 (2025타경7829)
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 이종식
감정서번호	S2504-1-28

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.

신라감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

추 용 우

감정평가액	일억일천이백만원정(₩112,000,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 이종식	감정평가 목적	법원경매			
제출처	대구지방법원 경매10계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이현구 (2025타경7829)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.05.08	2025.04.25	2025.05.08		
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(m ²) 또는 수량	종 류	면적(m ²) 또는 수량	단 가	금 액
	오피스텔	1개호	오피스텔	1개호	-	112,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩112,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

1. 감정평가 개요

1. 감정평가목적

본건은 대구광역시 중구 남산동 소재 “경북여자고등학교” 북측 인근에 위치하는 구분 건물(오피스텔, “반월당 아너스 제네스타워 오피스텔” 제3층 제306호)에 대한 대구지방법원의 경매 목적의 감정평가임.

2. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 의거 “시장가치” 를 기준으로 감정평가하며, 별도의 감정평가조건은 없음.

3. 감정평가방법

(1) 본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정하되, 대상물건의 특성상 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격 수준 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정함.

(2) 구분건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의거, 구분소유권의 대상이 되는 구분건물 부분과 그 대지사용권이 일체성을 가지며 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로, 토지·건물의 구분 평가는 곤란하나, 귀 원의 요청에 따라 감정평가 대상 부동산의 감정평가액을 한국부동산연구원에서 제시한 ‘주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표-아파트’ 등을 기준으로 토지가격과 건물가격으로 배분하여 “(구분건물)감정평가명세표” 상에 부기하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 기준시점

「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사완료일자인 2025년 05월 08일을 기준시점으로 함.

5. 실지조사 실시기간, 내용 및 기타참고사항

가) 2025년 04월 25일 현장조사 및 탐문조사 등의 실지조사를 행하였음.

나) 대상 물건의 위치, 구조, 이용상황 및 주변환경 등의 실지조사를 행하였으며, 본건의 호별 위치는 현장에서 탐문 조사된 사항을 근거로 표시하였고, 거주인 폐문부재 등으로 구조 확인 및 내부 마감상태 등은 인근지역 내 유사부동산의 일반적인 마감상태 및 통상설비 등을 참조하여 평가하였으므로 경매 진행 시 참고하시기 바람.

다) 대상물건의 소재지, 면적 등은 귀 원의 제시목록 등에 의거한 바 경매 진행 시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 감정평가방법의 적용

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정 및 가치형성요인의 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

2. 대상물건의 개요

소재지	대구광역시 중구 남산동 694-3외 [도로명주소] 대구광역시 중구 중앙대로 312		
건물명, 층, 호수	“반월당 아너스 제네스타워 오피스텔” 제3층 제306호		
용도	오피스텔	사용승인일	2019.05.24
면적	전유면적(㎡)		대지권면적(㎡)
	22.113		3.002

3. 거래사례의 선정

(1) 인근 유사부동산의 거래사례

[자료출처 : 한국부동산원 감정평가정보체계 등]

기호	소재지	건물명	층 호수	전유면적 (㎡)	대지권 면적(㎡)	거래금액 (천원)	거래단가 (원/㎡)	거래시점
								사용승인일
A	남산동 694-3	반월당 아너스 제네스타워 오피스텔	7층 7**호	22.113	3.002	121,000	5,471,894	2024.11.15
								2019.05.24
B	남산동 694-3	반월당 아너스 제네스타워 오피스텔	3층 3**호	21.8852	2.9711	120,000	5,483,157	2024.08.06
								2019.05.24

※ 거래단가 = 거래금액/전유면적

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 비교사례의 선정

본건과 동일 아파트단지 동일평형의 거래사례로서 위치적·물적 유사성이 인정되며 최근의 거래사례인 비교사례(A)를 선정함.

4. 사정보정치의 산정

본건 거래시 제3자인 감정인이 개별적 사정을 판단하기에는 한계가 있으나, 본 사례는 실거래 신고된 사례로 인근지역 유사부동산의 가격수준 등을 감안할 때 정상거래 사례로 판단됨.(1.00)

5. 시점수정치의 산정

(1) 시점수정 기준

- 1) 시점수정이란 감정평가액의 산정에 있어서 거래사례의 거래시점과 감정평가의 기준시점이 시간적으로 불일치하여 가치수준의 변동이 있을 경우에 거래가액을 기준시점의 수준으로 정상화하는 작업임.
- 2) 한국부동산원이 발표하는 유형별 매매가격지수(대구광역시, 오피스텔)를 활용하여 기준시점까지 시점수정치를 산정하여 적용하였음.

(2) 시점수정치 산정

구 분	가격지수
거래사례의 거래시점 (적용 : 2024년 10월) 가격지수	96.18
대상물건의 기준시점 (적용 : 2025년 03월) 가격지수	93.55
시점수정치 : 기준시점 지수 / 거래시점 지수	$93.55 / 96.18 \approx 0.97266$

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 개별요인 비교치의 산정

- 본건 / 거래사례(A)

구분		비교치	비 고
조건	세부항목		
단지 외부요인	대중교통의 편의성	1.00	대등함.
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편의성		
	공공시설 및 편익시설과의 배치		
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등) 등		
단지 내부요인	시공업체의 브랜드	1.00	대등함.
	단지내 총세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형, 중형, 소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식) 등		
호별요인	층별 효용	0.95	층별·향별 효용에서 열세함.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함.
비교치계	$1.00 \times 1.00 \times 0.95 \times 1.00$	0.950	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)

기호	사례가격 (원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교(㎡)		시산가액(원)	감정평가액(원)
					대상	사례		
가	121,000,000	1.00	0.97266	0.950	22.113	22.113	111,807,267	112,000,000

III. 참고가격자료

1. 인근 유사부동산의 가격수준

유사부동산의 가격수준은 100,000,000 ~ 120,000,000원 수준으로 조사됨.

2. 인근 평가사례

[출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보]

구분	소재지	건물명	층 호수	전유 면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	평가금액 (천원)	단가 (원/㎡)	기준시점	평가 목적
								사용승인일	
A	남산동 694-3	반월당 아너스 제네스타워 오피스텔	8층 8**호	22.113	3.002	118,000	5,336,228	2025.04.28	경매
								2019.05.24	
B	남산동 694-3	반월당 아너스 제네스타워 오피스텔	15층 15**호	22.113	3.002	121,000	5,471,894	2025.03.25	경매
								2019.05.24	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액의 결정

1. 결정의견

상기의 가격 참고자료(유사부동산 가격수준, 평가사례 등)에 의하여 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가격)의 합리성이 인정되므로 비준가격을 기준으로 하여 대상부동산의 감정평가액을 다음과 같이 결정함.

2. 감정평가액

기호	구분	면적(m ²)	감정평가액(원)	비 고
가	3층 306호	22.113	112,000,000	-
합 계			112,000,000	

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	694-3 694-2 694-5 694-6	업무시설 (오피스텔) 근린 생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 21층					
	[도로명주소] 대구광역시 중구 중앙대로 312	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			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			
1	대구광역시 중구 남산동	694-3			대		300		
2	”	694-2			대		86		
3	”	694-5			대		112		
4	”	694-6			대		150		
5	”	694-8	대		13				
6	”	694-16	대		108				
7	”	694-17	대		301				

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		
8	대구광역시 중구 남산동	694-20	대		254			
9	”	694-27	대		58			
10	”	695-2	대		64			
11	”	695-7	대		112			
12	”	697-20	대		9			
13	”	697-21	대		27			
14	”	697-35	대		10			
가				(내) 철근콘크리트구조 3층 306호	22.1130	22.1130	112,000,000	
				소유권 1~14.-----	3.0020			
				대지권 1,604x-----	1,604x-----	3.0020		
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	33,600,000	
						건 물 :	78,400,000	
	합 계						₩112,000,000.-	
				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 "경북여자고등학교" 북측 인근에 위치하는 구분건물(오피스텔, "반월당아너스제네스타워 오피스텔" 3층 306호)로서 부근 일대는 업무시설, 근린생활시설 및 아파트 단지 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 일반 차량 출입 용이하며, 대중교통수단 이용 등 제반교통사정은 무난시됨.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 21층건 중 3층 306호 단위세대로서,

- 외벽 : 석재치장, 복합 판넬 및 몰탈위 페인팅 마감 등,
- 내벽 : 벽지 및 일부 타일 마감 등,
- 바닥 : 내장바닥재 및 일부 타일 마감 등,
- 창호 : 샷시창호임.

(4) 이용상태

오피스텔로 이용중임.

(5) 설비내역

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) |

위생 및 급배수설비, 승강기설비, 소화전 설비, 난방설비 등 되어 있음.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접지와 대체로 등고평탄한 14필 일단의 부정형의 토지로서 상업용 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건 오피스텔단지 서측으로 왕복 6차선, 북측으로 왕복5차선, 동측으로 폭 약 6미터 내외의 포장도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

대표 지번 : 대구광역시 중구 남산동 694-3
도시지역, 중심상업지역, 방화지구 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 경북여자고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률> 가축사육제한구역임.

(9) 공부와의 차이

없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

구분건물 감정평가요항표

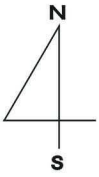
- | | | | |
|-------------------|-------------------|------------------------|----------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황 | (3) 건물의 구조 | (4) 이용상태 |
| (5) 설비내역 | (6) 토지의 형상 및 이용상태 | (7) 인접 도로상태 등 | |
| (8) 토지이용계획 및 제한상태 | (9) 공부와의 차이 | (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타) | |

임대관계 : 미상임.

기 타 : 없음.

호 별 배 치 도

No Scale

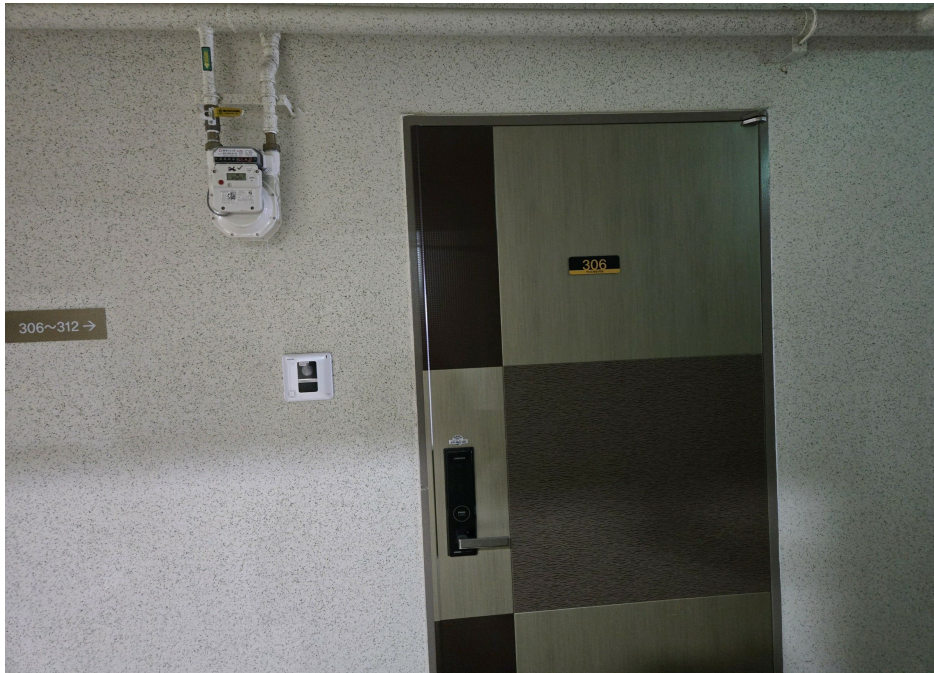


(본 건)
(" 반월당아너스제네스타워오피스텔 " 3층 306호)

사 진 용 지



본건 전경 1)



본건 전경 2)

사 진 용 지



본건 전경 3)