

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 백미정 소유물건(2025타경7954)

의뢰인: 대구지방법원 사법보좌관 신우탁

감정평가서번호: 달서202505-36

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

달서감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
 황 재 창 (인)

감정평가액	칠천만원정(W70,000,000.-)		
-------	----------------------	--	--

의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 신우탁	감정평가 목적	법원경매	
제출처	대구지방법원 경매4계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	백미정 (2025타경7954)	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.05.19	2025.05.18 ~ 2025.05.19	2025.05.20

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	70,000,000
	이	하	여	백		
합계					W70,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가 목적

본건은 대구광역시 동구 봉무동에 소재하는 '태왕아너스타워 11층 1118호 오피스텔 단위 호'로서, 대구지방법원의 '경매'목적 감정평가임.

2. 대상물건 개요

□ 구분건물

소재지(도로명주소)	대구광역시 동구 봉무동 1551-2 (팔공로 241 (봉무동)) 태왕아너스타워 11층 1118호
------------	--

■ 전체건물 내역

건물(동) 명칭	태왕아너스타워	건물(동) 세대수	606호
주구조	철근콘크리트구조	연면적	32,038.5429㎡
건축면적	4,425.8766㎡	용적율산정용 연면적	25,415.4562㎡
건폐율	68.14%	용적률	391.29%
층수	지상12층/지하1층	사용승인일	2015-05-12

> 호별 건물내역

기호	동	층	호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권비율
가	태왕아너스타워	11층	1118호	27.998	20.4953	6,495.3 중 9.5735/6,495.3

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 기준시점 및 조사기간

가. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 05월 19일을 기준시점으로 정함.

나. 실지조사 실시기간

현장조사 및 관련자료조사 : 2025년 05월 18일 ~ 05월 19일.

4. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치 결정 및 그 이유

본건의 평가목적을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치 기준으로 감정평가액을 결정함.

나. 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가방법의 적용

1. 감정평가방법

- 가. 부동산에 대한 감정평가방법은 비용성의 원리에 기초한 원가법, 시장성의 원리에 기초한 거래사례비교법 및 공시지가기준법, 수익성의 원리에 기초한 수익환원법이 있음.
- 나. 원가법이란 대상물건의 제조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 다. 거래사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나, 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 라. 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법임.
- 마. 공시지가기준법이란 대상 토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인 보정을 거쳐 대상 토지의 가액을 산정하는 감정평가방법임.

2. 감정평가방법의 적용규정

- 가. 본 대상물건에 대한 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 관계 법령과 『감정평가 실무기준』에 의거함.
- 나. 『감정평가에 관한 규칙』 제11조에서는 감정평가방식을, 제12조에서는 감정평가방법의 적용 및 시산가액조정을 규정하고 있음.
- 다. 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제1항에서는 대상물건별 주된 감정평가방법, 제14조에서는 토지의 감정평가방법, 제15조에서는 건물의 감정평가방법, 제16조에서는 토지와 건물의 일괄 감정평가방법을 규정하고 있음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 대상물건에 대한 감정평가방법의 적용

가. 구분소유건물의 평가방법

- 본건은 거래가 상대적으로 활발하게 이루어지고 있는 시장성이 높은 구분건물로서 인근 유사 오피스텔의 일반적인 거래시세와 입지조건, 부근상황 및 건물의 구조, 용재, 시공상태, 설비상태, 층별·향별·위치별 효용성 등의 제반 가치형성요인을 종합참작하여 건물부분과 대지권을 일체로 한 「거래사례비교법」을 적용하였으며, 대상물건의 특성상 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항 단서규정에 의거 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교·검토는 생략하였음.
- 본건 구분소유건물은 감정평가를 위해 방문하였으나 이해관계인 부재 등으로 인하여 집합건축물관리대장상 현황도면, 외부관찰, 외부에서 투시가능한 내부전경, 인근탐문 등을 참작하여 표준적인 이용상황을 기준으로 감정평가 하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

나. 구분소유건물의 토지·건물 가격배분

- 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 의하여 평가대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표상에 부기하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 구분건물감정평가액 산출근거

1. 비교사례 선정

가) 인근지역의 실거래사례

(출처 : 감정평가정보체계)

기호	소재지	해당층 /최고층	전유면적 (㎡)	대지권 지분	사용승인일	거래가격 (전유면적당가)	사례일자
(가) **	봉무동 1551-2 태왕아너스타워 11층 1120호	11층 /12층	27.998	6,495.3 중9.5735	2015.05.12	71,000,000 (@2,535,895/㎡)	2024.12. 24
(나)	봉무동 1551-2 태왕아너스타워 3층 31*호	3층 /12층	27.998	6,495.3 중9.5735	2015.05.12	90,000,000 (@3,214,515/㎡)	2025.03. 28
(다)	봉무동 1551-2 태왕아너스타워 7층 71*호	7층 /12층	27.998	6,495.3 중9.5735	2015.05.12	61,500,000 (@2,196,585/㎡)	2024.09. 07
(라)	봉무동 1551-2 태왕아너스타워 10층 101*호	10층 /12층	27.998	6,495.3 중9.5735	2015.05.12	68,000,000 (@2,428,744/㎡)	2024.06. 11
(마)	봉무동 1551-2 태왕아너스타워 12층 122*호	12층 /12층	27.998	6,495.3 중9.5735	2015.05.12	70,000,000 (@2,500,178/㎡)	2023.10. 05

나) 비교사례의 선정

상기 거래사례 중 대상물건과 위치, 규모, 용도, 층별 및 위치별 효용도 등에서 정상 가격산정을 위한 비교가능성이 가장 높다고 판단되는 실거래사례 중 아래의 사례를 비교사례로 선정함.

대상물건별 사례기호	본건 기호(가) : 사례(가)
------------	------------------

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 사정보정

비교거래사례는 인근지역의 유사물건 가격수준 등을 고려할 때 정상적인 거래사례로 판단되어 사정보정요인 없음.(1.00).

3. 시점수정

가) 시점수정 자료의 선정

· 오피스텔은 한국부동산원 간행 「오피스텔가격동향조사」의 월간동향중 지역별/월별 매매가격지수 기본적으로 활용하되, 오피스텔 가격동향조사 통계자료가 제공되고 있는 지역 외의 지역은 대상물건의 실질을 고려한 시점수정방법을 적용하여 산정함.

나) 시점수정의 산정

(1) 대구 동구 / 아파트 매매가격지수 (2024-12-24~ 2025-05-19)

시점자료	(평가)기준시점 당시(a)	(거래)사례시점 당시(b)	시점수정치(c=a/b)
대구 동구 / 아파트 매매가격지수	99.6	101.9	0.97743 (-2.257% 하락)

▷시점수정치계산 : [대구 동구] - [아파트] 매매가격지수(2024-12-24~2025-05-19)

사례시점 : 2024-12-24 : 거래시점의 직전달인 2024년 11월지수(101.9)를 적용함.

기준시점 : 2025-05-19 : 기준시점의 직전달인 2025년 04월지수(99.6)를 적용함.

▶매매가격지수 변동률 : $99.6 / 101.9 \approx 0.97743$

4. 지역요인 비교

사례물건과 대상물건은 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등함(1.00).

5. 개별요인 비교(가치형성요인)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

◎기호(가) : 동구 봉무동 1551-2 태왕아너스타워 11층 1118호

◎사례(가) : 동구 봉무동 1551-2 태왕아너스타워 11층 1120호

요인	항목(주거용)	사례	대상	격차율	비고
외부 요인	1. 가로의 폭 및 구조 등의 상태	보통	보통	1.00	동일단지내로 대등함
	2. 도심과의 거리 및 교통시설의 상태				
	3. 공공시설 및 편익시설과의 접근성				
	4. 자연적 환경(조망·풍치·경관 등)				
	5. 변전소·오수처리장 등 위험 및 혐오시설의 유무				
	6. 기타 사회적·경제적·행정적 요인				
건물 요인	1. 시공의 상태	보통	보통	1.00	동일단지내로 대등함
	2. 통로구조				
	3. 승강기 등의 설비상태				
	4. 건물의 층수, 세대수 등의 규모				
	5. 경과연수 및 관리체계 등에 따른 노후도				
	6. 그 밖의 공동주택의 가격수준에 영향을 미치는 요인				
개별 요인	1. 층별 효용 (방법, 승강기, 계단을 이용한 접근성 등)	태왕아너스 타워 11층/12층 전유면적: 27.998㎡	태왕아너스 타워 11층/12층 전유면적: 27.998㎡	1.01	위치별 효용 등 다소 우세
	2. 위치별 효용(조망, 개방감 등)				
	3. 향별 효용(일조, 채광 등)				
	4. 간선도로, 철도 등에 의한 소음의 정도				
	5. 1층 전용정원 및 최상층의 추가공간 유무				
	6. 전유부분의 면적 및 대지지분				
	7. 그 밖의 공동주택가격에 직접적인 영향을 미치는 요인				
외부요인 × 건물요인 × 개별요인				1.010	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 참고자료

가) 인근지역의 감정평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

기호	소재지	해당층 /최고층	전유면적(㎡)	사용승인일	평가금액	기준시점	비고
			대지권		전유면적단가		
(ㄱ)	봉무동 1551-2 태왕아너스타워 8층 837호	8층 /12층	24.5636	2015.05.12	68,000,000	2024.10.04	경매평가
			6,495.3 중8.3991		(@2,768,323/㎡)		
(ㄴ)	봉무동 1551-2 태왕아너스타워 10층 101*호	10층 /12층	27.998	2015.05.12	75,000,000	2023.08.23	담보평가
			6,495.3 중9.5735		(@2,678,762/㎡)		
(ㄷ)	봉무동 1551-2 태왕아너스타워 12층 1236호	12층 /12층	24.5636	2015-05-12	68,000,000	2023-08-24	경매평가
			6,495.3 중8.3991		(@2,768,323/㎡)		

나) 인근지역의 유사 물건 가격수준

본건과 유사한 규모의 구분건물 가격수준은 층별·위치별·향별·인테리어 상태 등에 따라 차이가 있으나, 통상 70,000,000원 내외인 것으로 조사됨.

7. 시산가액 산출

대상 기호	비교사례(a)		사정 보정 (b)	시점 수정 (c)	지역 요인 비교(d)	개별 요인 비교(e)	면적비교 (f=대상/사례)		시산가액 (전유면적당 단가) (g=axbxcxdxexf)
	기호	가격					대상	사례	
(가)	(가)	71,000,000	1.00	0.97743	1.00	1.010	27.998	27.998	70,091,505 (@2,503,447)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정

1. 감정평가액 결정의견

상기 시산가액은 대상물건의 층별·위치별 효용비율 및 제반 가격형성요인 등을 종합 검토하고, 인근지역내 동종 유사 물건의 정상적인 가격수준, 호가수준 등을 종합 참작하여 산정하였는바, 그 금액의 합리성이 인정되므로 다음과 같이 감정평가액을 결정함.

2. 물건별 감정평가액 결정

□ 구분건물

구분	기호	전용면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권비율 환산면적	감정평가액(원)	비고
구분 건물	가	27.998	20.4953	9.5735	70,000,000 (@2,500,178/㎡)	-
구분건물 감정평가액 합계					70,000,000	

3. 감정평가액 합계

구분	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
구분건물	27.998	70,000,000	전유면적기준
감정평가액(합계)		70,000,000	

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 동구 봉무동 [도로명주소] 대구광역시 동구 팔공로 241	1551-2 태왕 아너스 타워	업무시설. 판매시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 지하1층 지상12층				
			주차장	지1층	5,521.3369			
			주차장 (기계식)	지1층	260.515			
			계단실. 승강기. 홀 (오피스텔)	지1층	130.531			
			계단실. 승강기. 홀 (판매시설)	지1층	68.3563			
			판매시설	1층	2,159.2033			
			주차장 (기계식)	1층	642.3475			
			계단실. 승강기. 홀 (오피스텔)	1층	150.031			
			경비실. 무인택배실 우편물보관 실 (오피스텔)	1층	74.5225			
			판매시설	2층	2,491.0013			
			제연실. 물탱크실. 펌프실	2층	362.549			

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		
			계단실. 승강기. 홀 (오피스텔)	2층	165.241			
			관리실. 엠디에프실 방재실 (오피스텔)	2층	127.4425			
			오피스텔	3층	1,904.6862			
			게스트하우 스, 주민 공동시설 (오피스텔)	3층	302.0947			
			전기실. 발전기실	3층	287.24			
			계단실. 승강기. 홀 (판매시설)	3층	28.196			
			오피스텔	4층	1,929.2498			
			오피스텔	5층	1,929.2498			
			오피스텔	6층	1,929.2498			
			오피스텔	7층	1,929.2498			
			오피스텔	8층	1,929.2498			
			오피스텔	9층	1,929.2498			
			오피스텔	10층	1,929.2498			
			오피스텔	11층	1,929.2498			
			오피스텔	12층	1,929.2498			

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 동구 봉무동	1551-2	대	일반상업지역	6,495.3			
가				< 내 >				
				11층 1118호 철근콘크리트구조	27.998	27.998	70,000,000	비준가액
				소유권	9.5735			
				1. -----	-----	9.5735		
				대지권	6,495.3			
							배분내역	
							토지 : 21,000,000	
							건물 : 49,000,000	
	합 계						₩70,000,000.-	
			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 동구 봉무동에 소재하는 "롯데아울렛 이시아폴리스점" 남동측 인근에 위치한 '태왕아너스타워 11층 1118호 오피스텔 단위호'로서, 주위는 상가 및 근린생활시설, 아울렛매장, 학교 등 공공시설, 대규모 아파트단지 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량 진출입이 무난하며, 버스정류장이 인근에 위치하여 대중교통사정, 광역교통 접근성 등 제반 교통사정은 무난합니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 12층 중 11층 1118호 오피스텔 단위호로서,
 사용승인일: 2015.5.12
 외벽: 복합판넬, 화강석 붙임 및 외장 페인팅 등
 내벽: 벽지, 내장마감재, 일부 타일 등
 바닥: 내장바닥재 및 일부 타일 등
 창호: 하이샷시 페어글라스 창호 등 입니다.

(4) 이용상태

태왕아너스타워 11층 1118호 오피스텔로 이용중입니다.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 소화전설비, 화재탐지 및 경보설비, 승강기설비, 도시가스에 의한 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

인접지 및 인접도로와 등고 평탄한 장방형 토지로서, "상업업무용건부지(태왕아너스타워)"로 이용중입니다.

(7) 인접 도로상태등

동측으로 팔공로(광대로 왕복 10차선), 남측으로 왕복 3차선 포장도로와 각각 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 제1종지구단위계획구역, 대로2류(폭 30m~35m)(2020-07-01)(접합),
중로1류(폭 20m~25m)(국지도로)(접합),
가축사육제한구역{가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률}, 경제자유구역{경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법}, 상대보호구역{교육환경 보호에 관한 법률},
비행안전제5구역(전술){군사기지 및 군사시설 보호법}, 역사문화환경보존지역 (기념물 제15호)<대구광역시문화재보호조례>, 지방산업단지(대구 이시아폴리스) {산업입지 및 개발에 관한 법률}, 지원시설구역{산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률} 입니다.

(9) 공부와의 차이

없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- (1) 임대관계: 미상입니다.
- (2) 기 타: -

광역 위치도



소재지	대구광역시 동구 봉무동 1551-2 태왕아너스타워 11층 1118호
-----	---------------------------------------



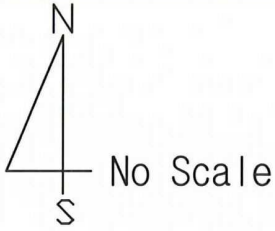
위치도



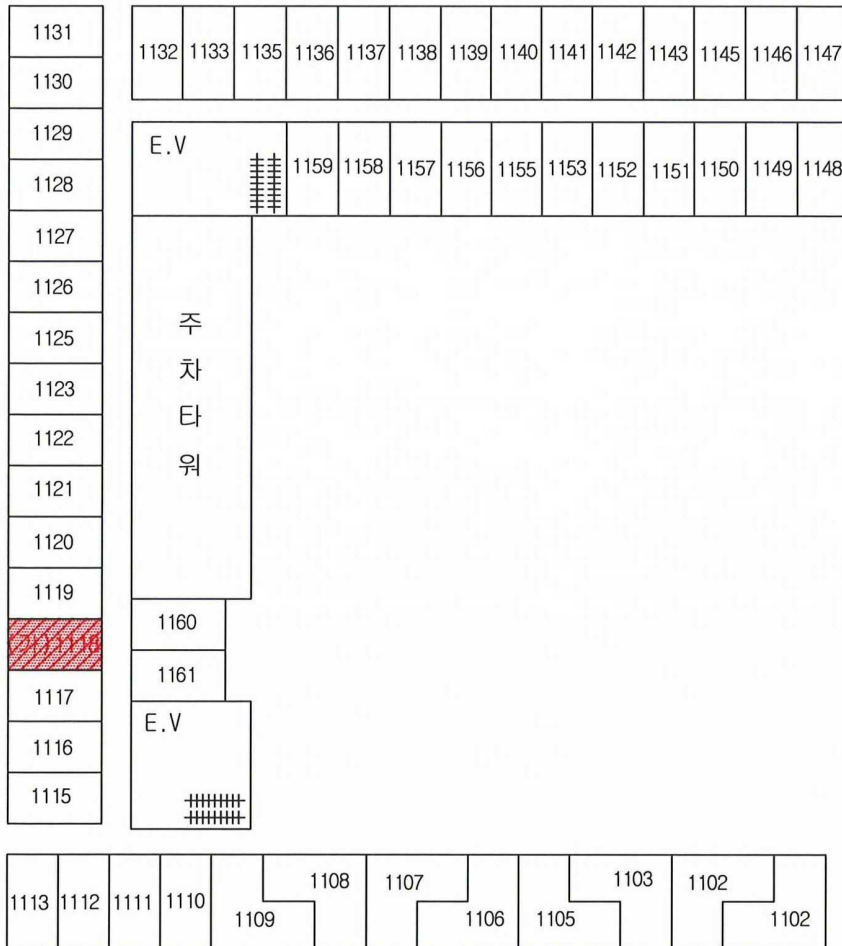
소재지 대구광역시 동구 봉무동 1551-2 태왕아너스타워 11층 1118호



호 별 배 치 도



[11층 호별배치도]



본건 (가) : 대구광역시 동구 봉무동 1551-2
태왕아너스타워 11층 1118호





11 1118



11 1118

