

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 신회 소유물건(2025타경7614)

의뢰인: 대구지방법원 사법보좌관 김병대

감정평가서번호: UN2025-03-013

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.

운심감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

최 근 택

감정평가액	일억일천만원정 (₩110,000,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 김병대		감정평가 목 적	법원경매		
제출처	대구지방법원 경매5계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	신희 (2025타경7614)		감정평가 조 건	-		
목록표시 근 거	귀 제시목록		기준시점	조 사 기 간	작 성 일	
기 타 참고사항	-		2025.03.25	2025.03.25	2025.03.26	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	110,000,000
	합 계					₩110,000,000
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 대구광역시 중구 동인동2가 소재 “국채보상운동기념공원” 북측 인근에 위치하는 “국채보상공원화성파크드림시티 제14층 제1418호” 집합건물(오피스텔)로서, 대구지방법원의 경매목적에 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가의 조건

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 법령이 정하는 바에 따라 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며 별도의 조건은 없습니다.

3. 기준시점

기준시점은 가격조사 완료일인 **2025년 03월 25일**로 하였습니다.

4. 감정평가방법

본건 공동주택은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 인근지역 내 동유형 및 유사형 공동주택의 거래가격(평가전례)과 위치, 주위환경, 입지조건, 건물의 구조, 용재, 시공정도 및 층별 효용성 등 제 가격형성요인을 종합적으로 고려하여 건물과 대지권(소유권)을 일체로 한 거래사례비교법(평가전례)으로 시산가액을 산정한 후, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통하여 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

5. 기타 참고사항

1) 본건 공동주택은 대지권과 건물을 일체로 평가한 후, 한국부동산연구원에서 제시한 「비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표」에 의거하여 토지와 건물가격을 배분하였으니 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 본건은 폐문 등으로 인해 내부구조 및 마감 상태 등의 확인이 곤란하여 동일 단지 내의 유사단위세대의 일반적인 마감 상태를 고려하여 평가하였습니다.

II. 감정평가액의 산출근거

1. 감정평가의뢰물건의 개요

소재지		대구광역시 중구 동인동2가 51 [도로명주소:대구광역시 중구 국채보상로 655]				
건물명/동/층/호		국채보상공원화성파크드림시티 제14층 제1418호				
건물의 구조		철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 29층				
건물용도		업무시설 및 근린생활시설		사용승인일		2015.09.21
일련 번호	동/층/호	면적(㎡)				용도
		전유	공용	공급	대지권	
1	-/14/1418	29.4168	---	---	4.091	오피스텔

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2. 인근지역내 거래사례 및 평가사례의 선정

1) 인근지역내의 거래사례(평가사례)

기호	소재지	건물명	동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래(평가)금액/ (전유면적 단가)	거래시점/ 기준시점	비고
a	동인동2가 51	국채보상 공원화성 파크드림 시티	- /15/15**	29.4168	4.091	110,000,000 (3,739,000)	2024.12.17	거래 사례
b	동인동2가 51	국채보상 공원화성 파크드림 시티	- /18/18**	29.4168	4.091	105,000,000 (3,569,000)	2024.09.24	거래 사례
c	동인동2 가 51	국채보상 공원화성 파크드림 시티	- /18/18**	29.4168	4.091	113,000,000 (3,841,342)	2024.11.02	거래 사례
d	동인동2가 51	국채보상 공원화성 파크드림 시티	- /13/13**	29.4168	4.091	110,000,000 (3,739,000)	2025.01.07	경매

2) 거래사례의 선정

대상물건과 동일 단지내 소재하며, 비교가능성이 높은 사례 c)를 선정합니다.

3. 감정평가액의 산출

1) 사례가격: \ 113,000,000-

2) 사정보정: 1.00

※ 당사자간의 정상적인 매매사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않습니다.

3) 시점수정: 0.97629

한국부동산원이 발표하는 주요지역별 오피스텔 매매가격지수 중 본건과 물적 특성 및 지리적 비교가능성이 있다고 판단되는 “대구광역시 오피스텔매매가격지수”를 활용하여 산정하였습니다.

거래시점 매매가격지수 (2024.11.02.)	기준시점 매매가격지수 (2025.03.25.)	시점수정치
96.18	93.90	93.90/96.18 ≙ 0.97629

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

거래시점 : 2024.11.02. 2024년10월 지수를 적용함.

기준시점 : 2025.03.25. 2025년02월 지수를 적용함.

4) 가치형성요인비교

개 별 요 인		사례 (c)	대상 (1)	격차율	비교내역
조 건	세 항 목				
외부 요인	대중교통의 편의성	보통	보통	1.00	대등함.
	교육시설 등의 배치				
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성				
	차량이용의 편리성				
	공공시설 및 편익시설과의 배치				
	자연환경(조망, 풍치, 경관 등)				
건물 요인	시공업체의 브랜드	보통	보통	1.00	대등함.
	단지 내 총세대수 및 최고층수				
	건물의 구조 및 마감상태				
	경과연수에 따른 노후도				
	단지 내 면적구성(대형, 주형, 소형)				
	단지 내 통로구조(복도식/계단식)등				
개별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별)	18층	14층	0.98	층별, 향별 효용에서 다소 열세함.
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기				
	내부 평면방식(베이)				
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음 등				
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	보통	보통	1.00	대등함.
누 계				0.980	

5) 감정평가액(비준가액)의 결정

일련 번호	거래사례 (원/세대)	사정 보정	시점 수정	가치형 성 요인비 교	면적비교 (대상/사례)	산출가액	비준가액
1	113,000,000	1.000	0.97629	0.980	29.4168 / 29.4168	108,114,355	110,000,000

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사가격

가격수준	95,000,000 원/세대 ~ 115,000,000 원/세대 내외수준인 것으로 조사됨.
------	---

IV. 감정평가액 및 결정의견

1. 감정평가액

일련 번호	공 부 (의 회)		사 정		감정평가액	
	종별	면적(㎡)	종별	면적(㎡)	단가	금액
1	아파트	29.4168	아파트	29.4168	--	110,000,000
감정평가액						\ 110,000,000

2. 결정의견

상기 평가사례와 거래사례, 인근 유사부동산의 가격수준 등을 종합적으로 검토한 결과 거래사례(평가사례)비교법에 의한 감정가격의 합리성이 인정되는 바, 이를 평가대상부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

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	1동의 건물의 대구광역시 중구 동인동2가 [도로명주소] 대구광역시 중구 국채보상로 655	표시 51 위지상	업무시설 (오피스텔, 사무실) 및 근린생활 시설	철골철근 콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 29층					
						지4층	2,131.9975		
						지3층	3,226.0193		
						지2층	3,320.106		
						지1층	3,019.821		
						1층	1,473.05		
						2층	2,485.2825		
						3층	2,037.2025		
						4층	1,843.4894		
						5층 ~ 19층	1,402.2626		
	20층 ~ 29층	1,590.4634							
	전유부분의	건물의	표시	(내) 철골철근콘크리트구 제 14층 제 1418호	29.4168	29.4168	110,000,000	비준가액	
	대지권의	목적인	토지의	표시					
	1.대구광역시 중구 동인동2가	51	대	중심상업지역	4,502.8				
	대지권의 종류 1. 소유권								

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		
	대지권의 비율 1			소유권/대지권	4.091 4,502.8x----- 4,502.8	4.091		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 44,000,000 66,000,000	
	합 계						₩110,000,000.-	
			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 동인동2가 소재 "국채보상운동기념공원" 북측 인근에 위치하며, 부근일대는 아파트, 관공서, 오피스텔, 근린생활시설 및 공원 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량접근이 가능하며, 제반교통사정은 보통입니다.

(3) 건물의 구조

철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하4층 지상29층 건 중 제14층 제1418호로서,
 -외벽 : 타일 및 몰탈위페인트 등 마감
 -내벽 : 벽지 및 타일 등 마감
 -바닥 : 바닥재 및 타일 등 마감
 -창호 : 새시창호입니다.

(4) 이용상태

오피스텔로 탐문조사 되었습니다.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 화재탐지설비, 소화전설비, 승강기설비 등이 되어 있습니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

부정형의 토지로 업무시설 및 근린생활시설 건부지입니다.

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) | |

(7) 인접 도로상태등

남측으로 왕복 6차선, 동측 및 서측으로 폭 약 6~7미터 내외의 도로와 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심), 대로2류(폭 30m~35m)(2020-07-01)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(2020-06-30)(접합) 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146), 경북대학교의과대학보건대학원)<교육환경 보호에 관한 법률> 가축사육제한구역

(9) 공부와의 차이

없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1)임대관계 : 미상입니다.

(2)기타 : 없습니다.

광역 위치도



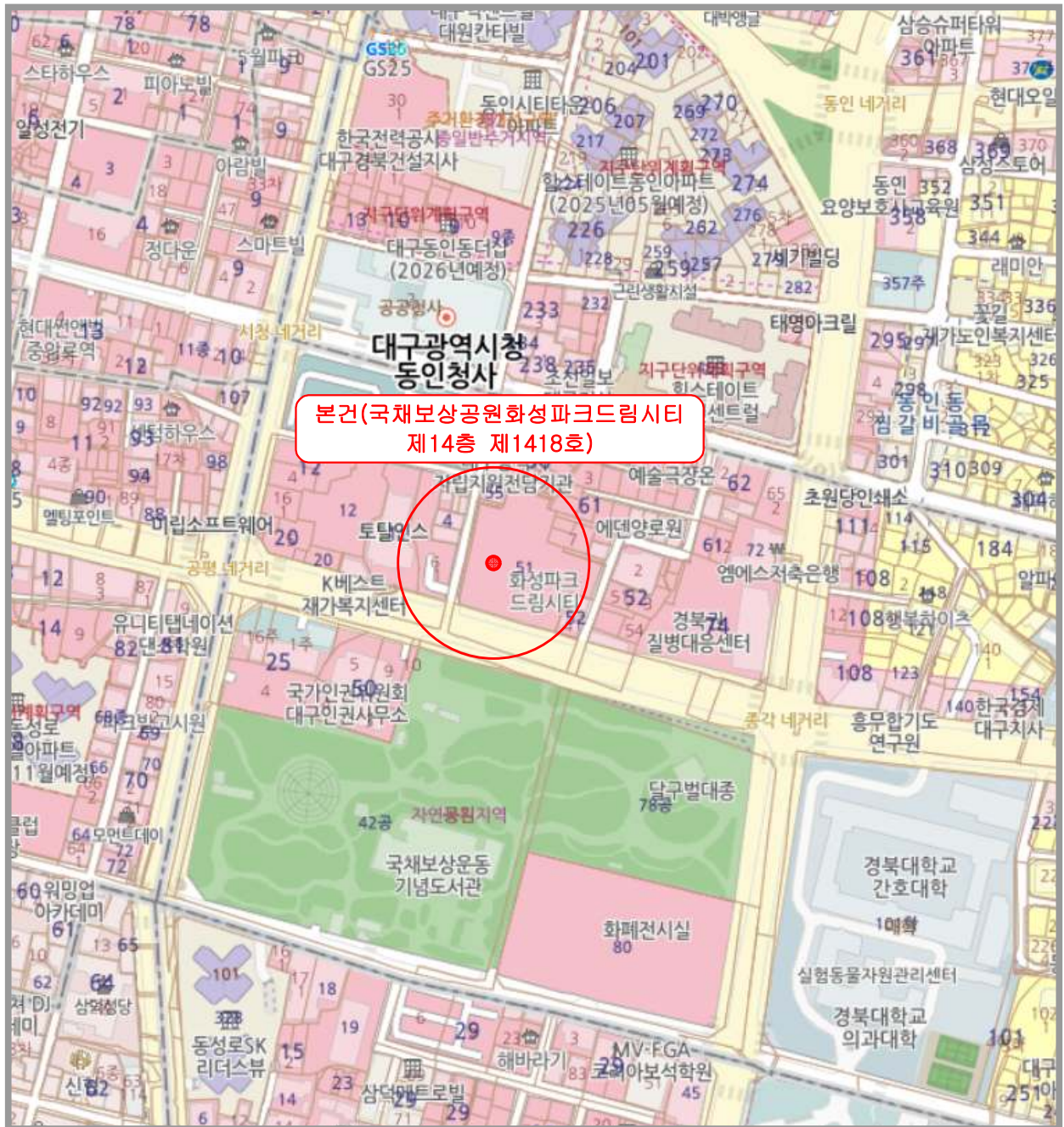
소재지	대구광역시 중구 동인동2가 51 국채보상공원화성파크드림시티 제14층 제1418호
-----	---



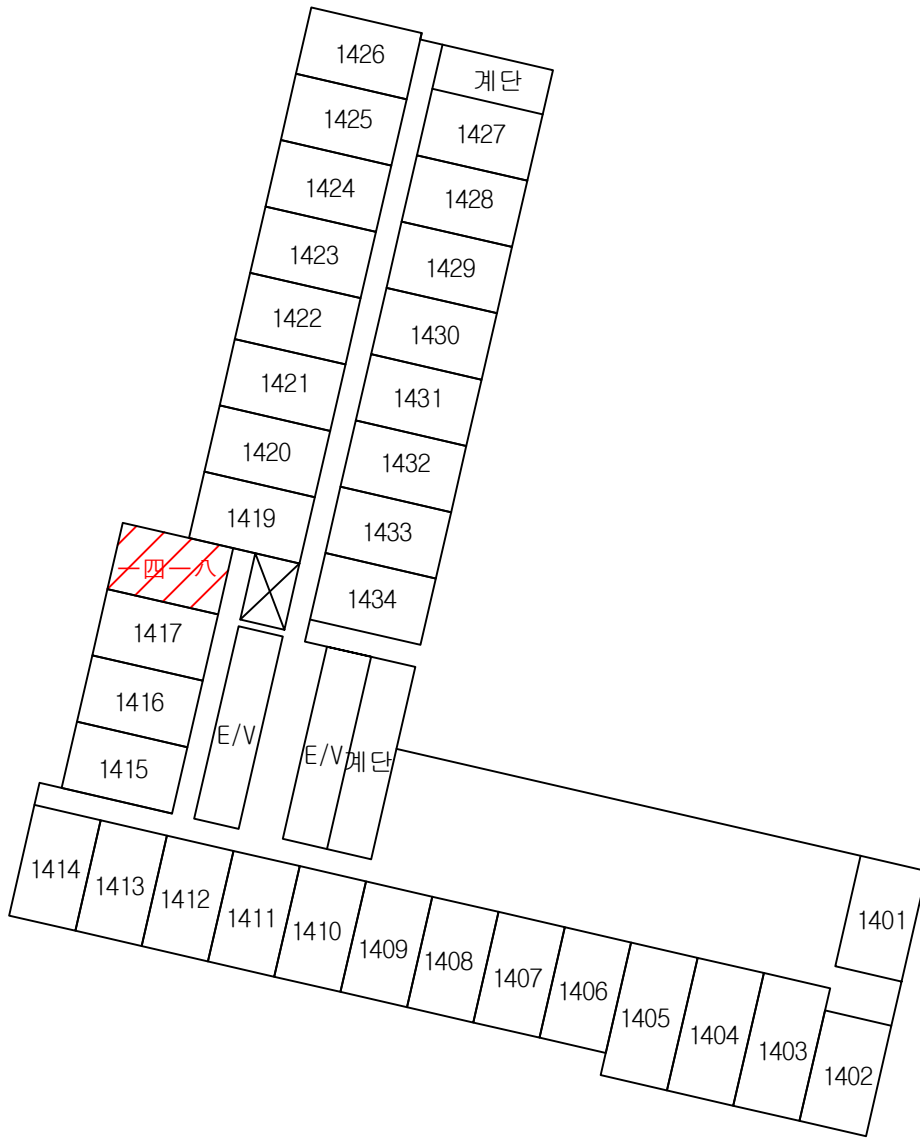
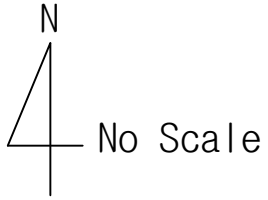
상 세 위 치 도



소재지 대구광역시 중구 동인동2가 51
국채보상공원화성파크드림시티 제14층 제1418호



호 별 배 치 도

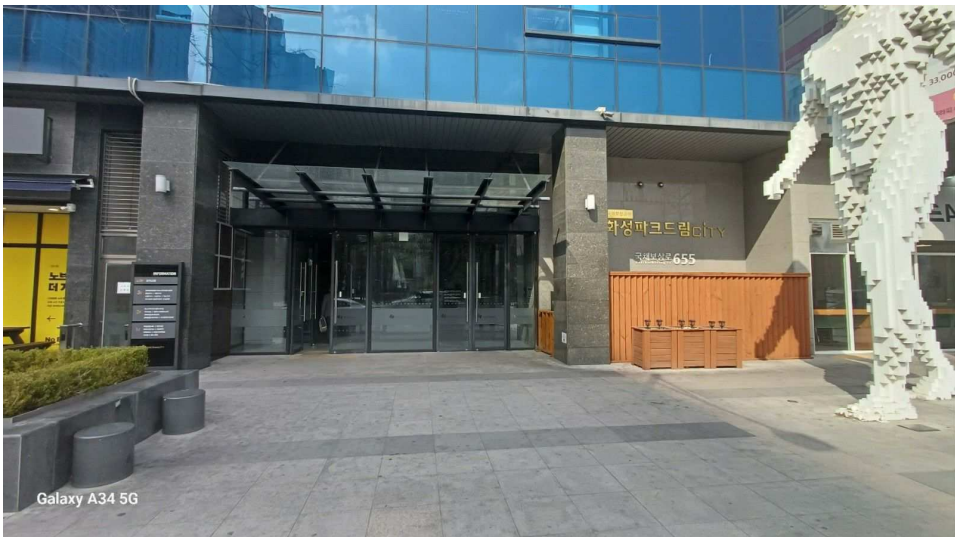


<본건(국채보상공원화성파크드림시티 제14층 제1418호)>

사 진 용 지



대상건물



1층 출입구

사 진 용 지



오피스텔 공동현관



세대현관