

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	문천섭 소유물건 (2025타경9514)
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 남기영
감정평가서번호	DS02-2510-1090

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

대승감정평가사사무소

대구광역시 남구 안지랑로17길 5, 3층 302호
TEL : 053-355-4435 / FAX : 053-782-8856



[구분건물]감정평가표

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

감정평가사
류대영

류

대영



감정평가액	일억구천오백만원정 (₩195,000,000.-)		
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 남기영	감정평가목적	법원경매
제출처	대구지방법원 경매5계	기준가치	시장가치
소유자 (대상업체명)	문천섭 (2025타경9514)	감정평가조건	-
목록표시근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간
기타참고사항	-	2025. 11. 03	2025. 10. 30 ~ 2025. 11. 03
			작성일
			2025. 11. 03

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액(원)
	구분건물	1세대 이	구분건물 하	1세대 여	- 백	195,000,000
합계					₩195,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 대구광역시 중구 소재 “종로초등학교” 북동측 인근에 위치하는 구분건물(엠에이치엘퍼스트동성로 제4층 제404호)로서, 대구지방법원의 경매목적에 위한 감정평가입니다.

2. 감정평가대상물건의 개요

소재지	대구광역시 중구 북내동 5외 2필지 [도로명주소] 대구광역시 중구 서성로14길 53						
건물명	엠에이치엘퍼스트동성로						
건물의 구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕				사용승인일	2018.09.27	
일련번호	동	층	호	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	용도	비고
가	-	4	404	47.58	12.372	오피스텔	-

3. 기준시점

본 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조제2항에 의하여 가격조사를 완료한 일인 2025년 11월 03일입니다.

4. 실지조사 실시기간

물건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 10월 30일, 2025년 11월 03일에 실시하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제2조제1호에 따른 “시장가치”는 토지 등(이하 “대상물건”이라 한다)이 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 가액(價額)을 의미하며, 대상물건에 대한 감정평가액은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 “시장가치”를 기준으로 감정평가하되, 감정평가목적에 고려하여 결정하였습니다.

6. 감정평가조건

감정평가에 별다른 조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가방법

1. 감정평가액 결정의 법적근거

본건의 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관계 법령이 정하는 바와 감정평가이론에 따라 감정평가하였습니다.

2. 감정평가방법

부동산에 대한 감정평가는 다양한 감정평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로

- 1) 감정평가대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 “공시지가기준법” ,
- 2) 대상물건의 재조달원가에서 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 “원가법” ,
- 3) 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 “거래사례비교법” ,
- 4) 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 “수익환원법” 이 있습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 감정평가방법의 적용

본건은 집합건축물대장 및 등기사항전부증명서상 구분등기로 되어 있고, 실제 구조가 독립되어 있는 바, 「집합건물 소유 및 관리에 관한 법률」에 의거 각각 소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유부동산입니다. 따라서 본건에 대한 가격결정은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 감정평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조제2항 단서 규정에 따라 대상물건의 특성 등으로 인하여 원가법이나 수익환원법 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절하여 주된 방식에 대한 합리성 검토는 생략하였습니다.

4. 기타 참고사항

- 1) 본건의 위치 확인은 현장에서 탐문조사된 사항 및 건축물현황도 등에 의거하여 확인하였습니다.
- 2) 본건 구분건물은 대지권과 건물을 일체로 감정평가한 후, 한국부동산연구원에서 제시한 「집합건물 토지·건물 배분비율표」 및 지역적 특성, 대상부동산의 성격 등에 의거하여 토지와 건물가액을 배분하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액의 산출근거

1. 거래사례비교법의 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 근거하여, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 토지의 소유권(대지권) 및 건물을 일체로 감정평가하는 방법입니다.

2. 거래사례의 선정

1) 인근 유사부동산의 거래사례

기호	소재지	건물명/동/층/호	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	거래단가 (원/㎡)	계약일자
①	북내동 5 외	엠에이치엘퍼스트동성로 12층/120*호	47.58	230,000,000	4,833,964	2021.08.25.
②	북내동 5 외	엠에이치엘퍼스트동성로 7층/70*호	47.58	219,500,000	4,613,283	2021.01.25.
③	북내동 5 외	엠에이치엘퍼스트동성로 10층/100*호	51.13	228,325,000	4,465,578	2022.02.10.

[출처: 한국부동산원]

2) 비교사례의 선정

본건 인근의 거래사례로 대상물건과 물적 유사성이 높은 [거래사례 ①]을 선정하였습니다.

3. 사정보정

사정보정이란 감정평가에 있어서 비교사례로 선정한 거래사례에 거래관계자의 특수한 사정 또는 개별적인 동기가 개입되어 있거나 거래당사자가 시장사정에 정통하지 못하여 적정하지 않은 가격으로 거래된 경우 그러한 사정이 없는 가치수준으로 정상화하는

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

작업을 의미하는 것으로서, 상기 선정된 거래사례는 특별한 사정의 개입 등이 없는 것으로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않습니다.(1.000)

4. 시점수정

한국부동산원에서 조사·발표하는 “대구광역시 매매가격지수(오피스텔)”를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 해당 분기의 매매가격지수가 미고시된 경우 직전 분기의 매매가격지수를 적용하였습니다.

기간	매매가격지수 (%)	시점수정	비고
2021.08.25. ~ 2025.11.03.	-14.527	0.85473	오피스텔 지역 :대구광역시(21.08.25~25.11.03) 거래시점 : 2021.08.25, 2021년07월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.11.03, 2025년10월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년09월 지수를 적용함 2021.08.25 매매 가격지수 (적용:2021년07월) : 107.73 2025.11.03 매매 가격지수 (적용:2025년09월) : 92.08 시점수정치 : 92.08/107.73≒0.85473

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 가치형성요인 비교

1) 감정평가대상 일련번호 가) / 사례 기호 ①

구분		요인비교치	비고
조건	세부항목	대상/사례	
단지 외부 요인	고객유동성과의 적합성	1.00	대등합니다.
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장)		
	배후지의 크기		
	상가의 성숙도		
	차량이용의 편의성 (가로의 폭, 구조 등) 등		
단지 내부 요인	단지내 주차의 편리성	1.00	대등합니다.
	건물전체의 공실률		
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무		
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율		
	건물의 구조 및 마감상태		
	건물의 규모 및 최고 층수 등		
개별 요인	층별 효용	0.99	층별 효용에서 열세합니다.
	향별 효용		
	위치별 효용(동별 및 라인별)		
	주출입구와의 거리		
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등		
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등합니다.
가치형성요인 비교치(누계)		0.990	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액(비준가액)

일련 번호	비교사례		사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	시산가액 (원)	결정가액 (원)
	기호	사례단가 (원/㎡)							
가	㉠	4,833,964	1.000	0.85473	0.99	4,090,417	47.58	194,622,027	195,000,000

7. 가격참고자료

- 평가사례

기호	소재지	건물명/동/층/호	전유면적 (㎡)	평가금액 (원)	기준시점	평가목적
㉠	북내동 5 외	엠에이치엘퍼스트동성로 15층/150*호	51.13	207,000,000	2024.01.25.	경매
㉡	북내동 5 외	엠에이치엘퍼스트동성로 5층/50*호	51.13	209,000,000	2025.09.16.	경매

[출처: 한국감정평가사협회]

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액 결정

구분		소재지	전유면적 (㎡)	대지권면적 (㎡)	감정평가액 (원)
종별	일련번호				
구분 건물	가	대구광역시 중구 북내동 5 외 2필지 엠에이치엘퍼스트동성로 제4층 제404호	47.58	12.372	195,000,000
합계					<u>₩195,000,000</u>

2. 결정의견

상기 거래사례와 평가사례, 인근지역 내 유사형 부동산의 가격수준 등을 종합적으로 검토하여 거래사례비교법에 의한 비준가액의 합리성이 인정되는 바, 이를 감정평가대상부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 또는 용 도	용도지역 또는 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액 (원)	비 고		
					공 부	사 정				
1	대구광역시 중구 북내동 [도로명주소] 대구광역시 중구 서성로14길 53	5, 6-3, 8-1 엠에이치 엘퍼스트 동성로	업무시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층 및 지상15층						
							지2	585.04		
							지1	585.04		
							1층	154.45		
							2층	466.52		
		3층~15층	각	423.19						
1	대구광역시 중구 북내동	5	대	중심상업지역		740.5				
2	"	6-3	대	중심상업지역		43	43			
3	"	8-1	대	중심상업지역		129.3	129.3			
				(내) 철근콘크리트구조 제4층 제404호		47.58	47.58	195,000,000 비준가액		
				1,2,3.소유권 대지권		12.372 912.8x----- 912.8	12.372			
								토지·건물 토 지 : 58,500,000 건 물 : 136,500,000		
	합 계						₩195,000,000.-			
			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 소재 "종로초등학교" 북동측 인근에 위치하며, 부근일대는 오피스텔, 업무시설 및 근린생활시설, 후면 단독주택 등으로 형성되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통입니다.

(3) 건물의 구조

- 가) 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하2층, 지상15층 건물 중 제4층 제404호로서
- 외벽: 석재붙임, 몰탈위 페인팅 등 마감
 - 내벽: 벽지도배, 내부 인테리어 및 타일 등 마감
 - 바닥: 내장바닥재, 바닥타일 등 마감
 - 창호: 샷시창호입니다.

(4) 이용상태

오피스텔로 이용중입니다.

(5) 설비내역

위생 및 급·배수설비, 승강기설비, 소화전설비, 화재탐지설비, 냉 난방설비 등이 되어 있습니다.

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

인접지와 대체로 등고평탄한 3필 일단의 부정형의 토지로서, 오피스텔 건부지로 이용중입니다.

(7) 인접 도로상태등

본건 남측으로 폭 약 6m 내외의 포장도로와 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일련번호 1): 도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 절대보호구역(2025-10-02)<교육환경 보호에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 가축사육제한구역

일련번호 2),3): 도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역(건축자산진흥구역), 상대보호구역(2025-10-02)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(2025-10-02)<교육환경 보호에 관한 법률>, 역사문화환경보존지역<문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률>, 가축사육제한구역입니다.

(9) 공부와의 차이

없습니다.

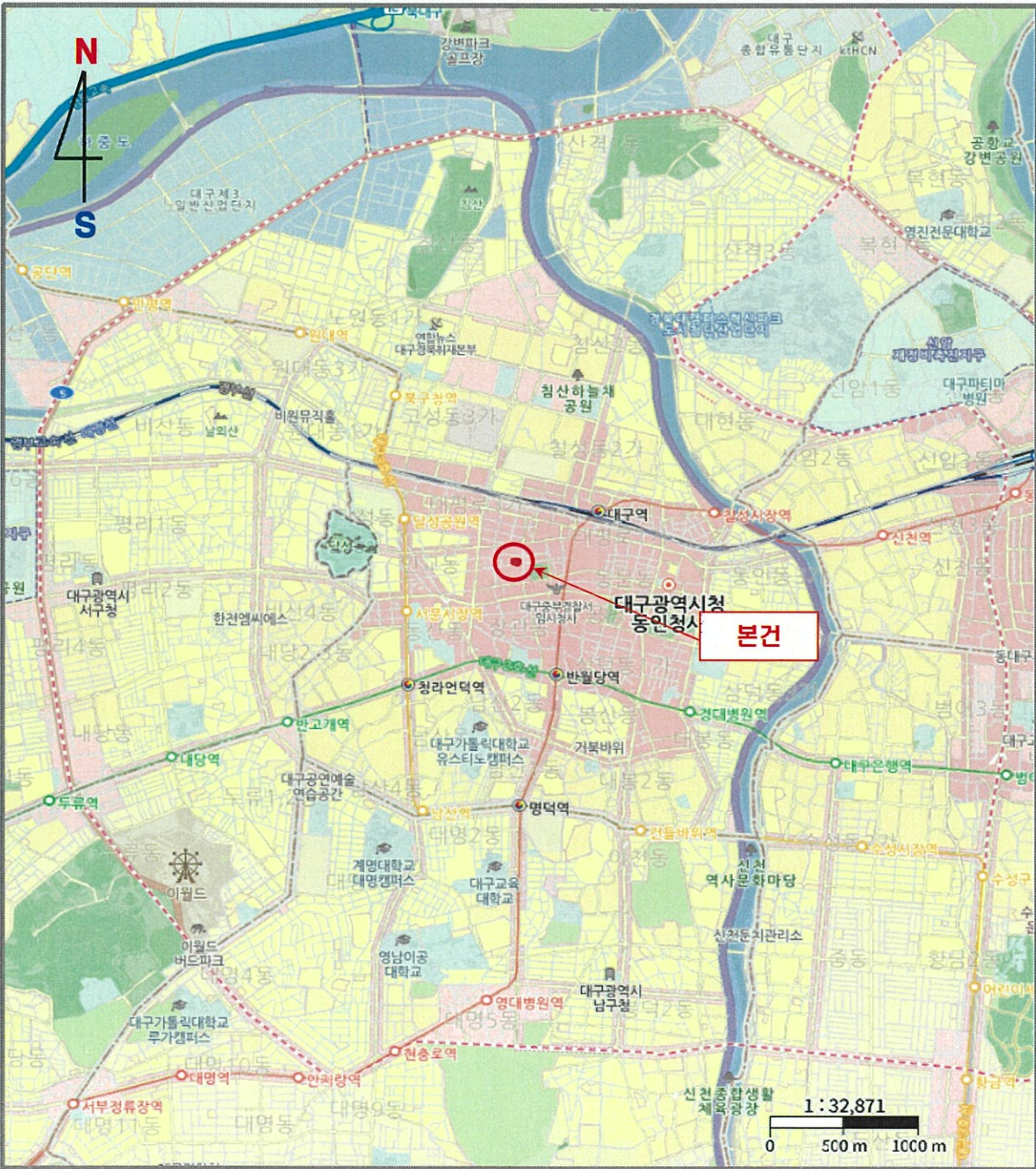
(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1) 임대관계: 미상입니다.

2) 기타: 현장조사시 거주인 부재 등으로 내부 마감상태 및 구조 등을 확인하지 못하여 동류형 구분건물의 일반적인 마감상태 등을 참고하여 감정평가하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

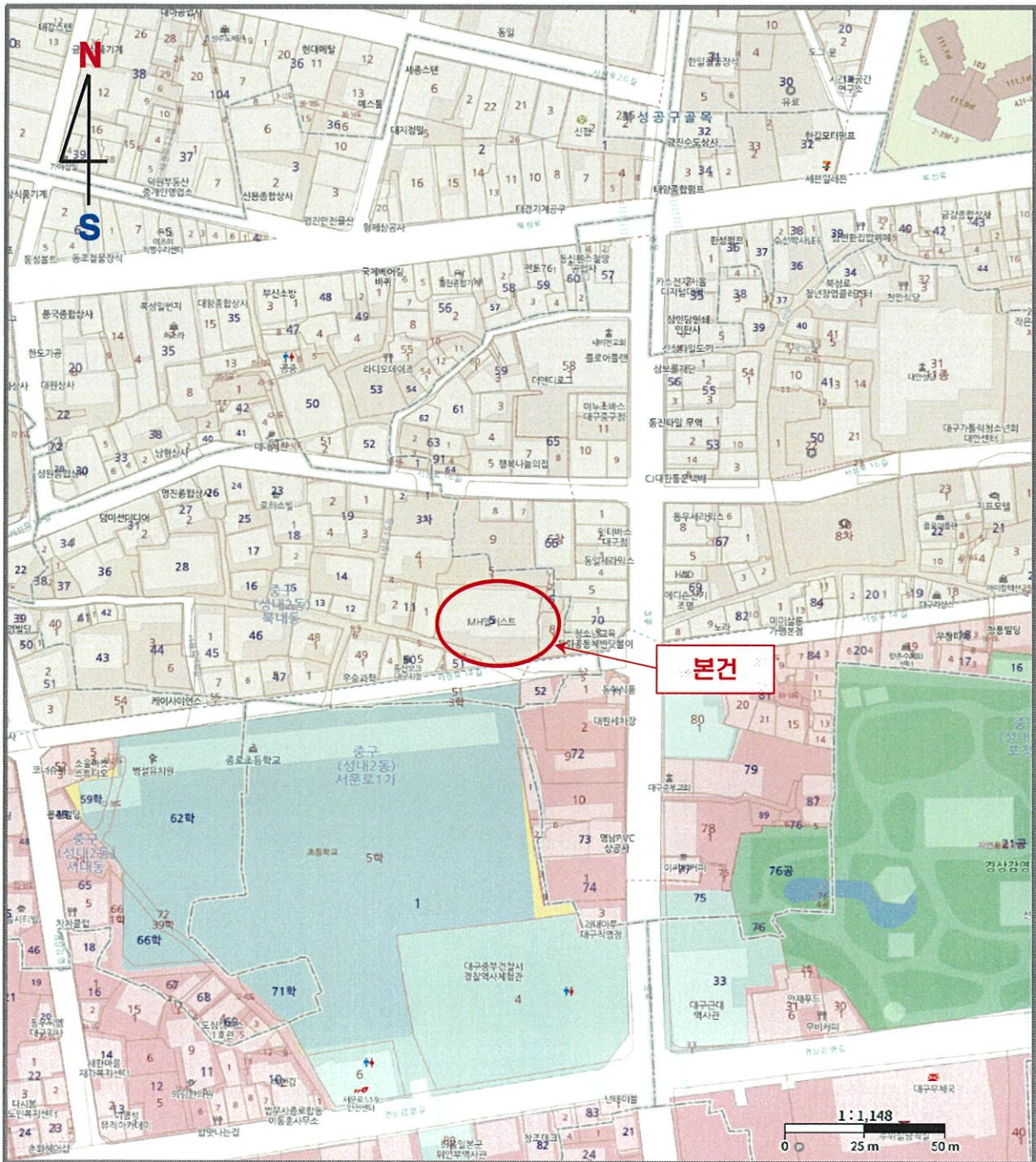
광역 위치도

소재지 대구광역시 중구 북내동 5번지 외
 [엠에이치엘퍼스트동성로 제4층 제404호]



상세 위치도

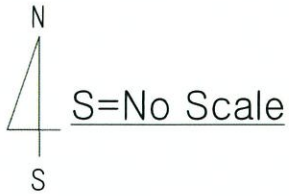
소재지 대구광역시 중구 북내동 5번지 외 [엠에이치엘퍼스트동성로 제4층 제404호]



호 별 배 치 도

기호 : ()

S : 1



[호 별 배 치 도]



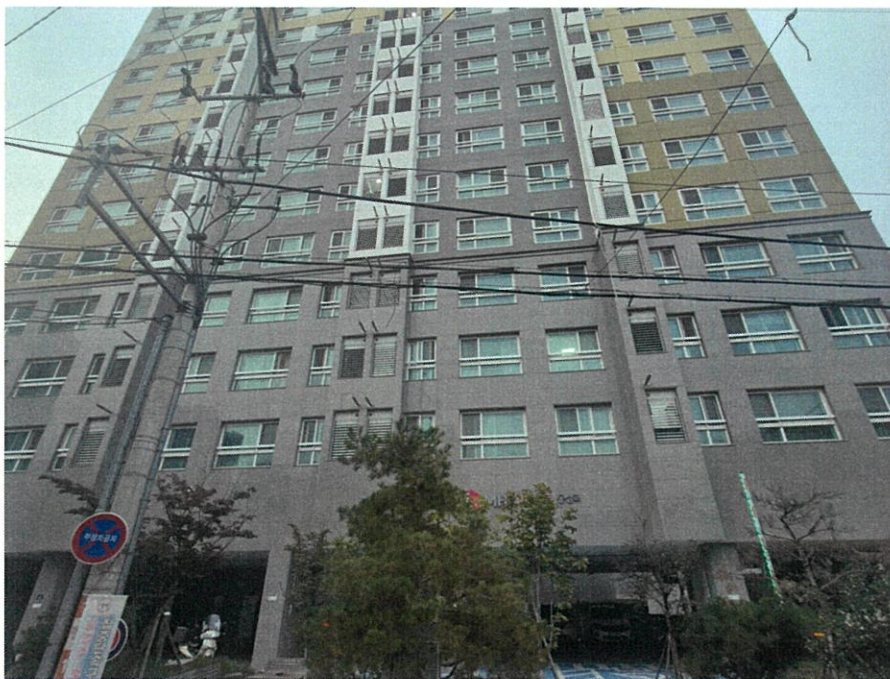
[본 건]

(대구광역시 중구 북내동 5외 2필지
엠에이치엘퍼스트동성로 제4층 제404호)

사진용지



[본건 전경]



[본건 전경]

사진용지



[1층 주 출입구]



[본건 출입문]