

감정평가서

Appraisal Report

번호	제일 W25042401호
건명	주식회사 태진각산온천 (변경전: 주식회사 태진글로벌) 소유물건(2025타경7913)

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



(주)제일감정평가법인

THE FIRST APPRAISAL & CONSULTING CO., LTD.

대구경북지사 : 대구광역시 남구 봉덕로 6길 10-24(봉덕동 984-9)

TEL : (053)763-8999 FAX : (053)763-8991



(부동산)감정평가표

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

감정평가사 김형식

김형식

(주)제일감정평가법인 대구경북지사장 김형식

(서명 또는 인)



감정평가액	일억육천팔백만원(₩168,000,000.-)		
평가의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 남기영	감정평가 목적	법원경매
		제출처	경매7계
소유자 (대상업체명)	주식회사 태진각산온천 (변경전: 주식회사 태진글로벌)	기준가치	시장가치
		감정평가조건	---
목록표시근거	귀제시목록 (2025타경7913)	기준시점	조사기간
		2025. 04. 29	2025. 04. 29
			작성일자
			2025. 04. 30

감정평가내용	공부 (公簿) (의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적 또는 수량	종류	면적 또는 수량	단가	금액
	다세대주택	1세대	다세대주택	1세대	-	168,000,000
			이하	여백		
	합계					₩168,000,000.-

심사확인

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자: 감정평가사

최유민



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

대상물건은 대구광역시 수성구 지산동 소재 '지산중학교' 남서측 인근에 위치하는 다세대주택(모닝파크 5층 603호)으로서, 대구지방법원의 법원경매 목적을 위한 감정평가임.

2. 감정평가 기준

본 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가 관련 법령과 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가하였음.

3. 감정평가 대상물건

1) 대상물건 개요

(1) 건물 개요

소재지	대구광역시 수성구 지산동 1181-8 (도로명주소 :대구광역시 수성구 용학로31길 27 (지산동))			
건물 명칭	모닝파크			
건물 개황	대지면적(㎡)	연면적(㎡)	건폐율(%)	용적률(%)
	696.7	777.8656	45.29	111.65
	주구조	주용도	층수	사용승인일
	철근콘크리트구조	공동주택 (다세대주택/12세대), 제1종근린생활시설 (소매점)	지상5층	2015.09.30.

※ 출처: 집합건축물대장 표제부

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

(2) 감정평가 대상물건

일련 번호	동	층	호	용도	전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	전용률 (%)	대지권 (㎡)
(가)	-	5	603	다세대주택	46.13	10.0125	56.1425	82.17	48.6568

※ 출처: 집합건축물대장 전유부, 토지대장 대지권등록부

2) 대상물건 현황



대상물건 전경



대상물건 주변전경

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 의뢰인이 제시한 감정평가 조건에 대한 검토

해당사항 없음.

7. 기타 참고사항

- ① 대상물건의 면적, 구조 및 이용 상황 등을 조사한 결과 공부와 현황이 대체로 일치하는 바, 물적 동일성은 인정됨.
- ② 감정평가 현장 조사시 이해관계인 부재로 인한 폐문으로 주택 내부의 마감상태, 인테리어 등은 동종 및 유사 다세대주택의 일반적인 상태를 상정하여 감정평가 하였으니 경매업무 진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 감정평가 방법의 적용

1. 감정평가 관련 규정

감정평가에 관한 규칙

제7조(개별물건기준 원칙 등)

- ① 감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다.

제11조(감정평가방식)

감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.

1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정)

- ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
- ② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가 방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.

제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 대상물건에 적용한 감정평가방법

「감정평가에 관한 규칙」제16조에 따라 거래사례비교법을 적용하여 평가하며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에 해당하므로 동 규칙 제12조 제2항 단서조항에 따라 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과의 비교는 수행하지 아니함.

3. 일괄·구분·부분감정평가를 시행한 경우 그 이유 및 내용

대상물건은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」상 집합건물로서, 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가함.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

특별한 사정의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 사정보정 요인은 없음.(1.00)

4. 시점수정

구 분	적 용 지 수		시점수정치	비 고
	매매시점	기준시점		
연립·다세대 매매가격지수 (한국부동산원)	94.3	91.7	0.97243	대구광역시
	2024.04	2025.03		
결정의견	대상 부동산은 연립·다세대주택으로서 위치, 평가목적, 시장동향 등을 고려할 때 한국부동산원 매매가격지수가 대상 부동산의 가치 변동률을 적정하게 반영하는 것으로 판단됨.		0.97243	연립·다세대 매매가격지수 (한국부동산원)

※ 출처: 한국부동산원 전국주택가격동향조사(유형별 매매가격지수)

5. 가치형성요인 비교

1) 일반요인

의견	대상물건과 비교사례는 동일 사회·경제권역에 속하므로 상호 대등함.
일반요인 비교치	1.000

2) 지역요인

의견	대상물건과 비교사례는 인근지역에 위치하여 상호 대등함.
지역요인 비교치	1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 개별요인

[대상물건 일련번호(가)/비교사례 기호(#1)]

조건	세부항목	검토의견	격차율
외부요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	상호 대등함.	1.00
	교육시설 등의 배치		
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성		
	차량이용의 편리성(가로와 폭, 구조 등)		
	공공시설 및 편의시설 등의 배치		
	자연환경(조망·풍치·경관 등)		
건물요인	시공업체의 브랜드	상호 대등함.	1.00
	단지내 총 세대수 및 최고층수		
	건물의 구조 및 마감상태		
	경과연수에 따른 노후도		
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)		
	단지내 통로구조(복도식/계단식)		
호별요인	층별 효용	상호 대등함.	1.00
	향별 효용		
	위치별 효용 (동별 및 라인별)		
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기		
	내부 평면방식(베이)		
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음		
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	상호 대등함.	1.00
개별요인 비교치			1.000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4) 가치형성요인 비교

일련번호	비교사례	일반요인	지역요인	개별요인	가치형성요인 비교
(가)	#1	1.000	1.000	1.000	1.000

6. 구분건물 산출단가 결정

일련번호	비교사례 단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성요인 비교	산출단가(원/㎡)
(가)	3,750,270	1.000	0.97243	1.000	3,646,875

7. 인근 유사부동산의 가격수준 분석

1) 인근지역 평가사례

기호	소재지	동/층/호	이용상황	전유면적 (㎡)	평가 목적	평가금액 (원)	평가단가 (원/㎡)	기준시점
								사용승인일
(1)	수성구 지산동 971-5 외	-/0/000	다세대 주택	71.5	법원 경매	230,000,000	3,216,783	2024.10.16
								2014.02.28

※ 평가단가 = 평가금액 / 전유면적

※ 출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보

2) 인근지역 유사부동산 가격수준

가격수준	전유면적당 3,500,000 ~ 3,800,000원/㎡ 내외 수준으로 조사됨.
------	---

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3) 동일수급권 부동산시장 동향

인근지역의 전반적인 가격동향은 보합세를 보이고 있음.

4) 경매통계 분석

대구 수성구 2024년 04월 ~ 2025년 03월						
구분	낙찰가			낙찰건수		
	총감정가	총낙찰가	율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
다세대	3,356,700,000	1,692,540,889	50.4	34	12	35.3

※ 출처: 인포케어

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	동	층	호	전유면적 (㎡)	산출단가 (원/㎡)	산출가액(원)	거래사례비교법에 의한 시산가액(원)
(가)	-	5	603	46.13	3,646,875	168,230,343	168,000,000
합 계				46.13			168,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 감정평가액

일련 번호	동	층	호	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
(가)	-	5	603	46.13	168,000,000	비준가액
합 계					168,000,000	

2. 감정평가액 결정의견

평가대상 구분건물의 주위환경, 층별·위치별 효용과 인근 유사 구분건물의 정상적인 거래시세, 거래사례, 평가사례 및 경매통계 낙찰가율, 다른 방법에 의한 시산가액 등을 종합적으로 검토할 때, 거래사례비교법에 의한 부동산 가액의 합리성이 인정되므로 상기 금액을 대상물건의 감정평가액으로 결정함.

구분건물 감정평가명세표

[기준시점 : 2025-04-29]

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
	대구광역시 수성구 자산동 [도로명주소] 대구광역시 수성구 용학로31길 27	1181-8	공동주택 (다세대 주택 12세대) 및 제1종 근린생활 시설 (소매점)	철골콘크리트 구조 평슬라브지붕 5층				명칭: 모닝파크
			소매점	1층	119.88			
			계단실	1층	27.36			
			공동주택 (다세대 주택 3세대)	2층	157.6564			
			공동주택 (다세대 주택 3세대)	3층	157.6564			
			공동주택 (다세대 주택 3세대)	4층	157.6564			
			공동주택 (다세대 주택 3세대)	5층	157.6564			
1	"	1181-8	대	제2종 일반주거지역 (내)	696.7			

구분건물 감정평가명세표

[기준시점 : 2025-04-29]

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
(가)			다세대 주택	철근콘크리트 구조 5층 603호	46.13	46.13	168,000,000	비준가액 (공용면적: 10.0125㎡ 포함)
				소유권 1.x ----- 대지권	48.6568 x----- 696.7	48.6568		
	합 계			이 하	여 백		배분내역 토 지: 67,200,000 건 물: 100,800,000 ₩168,000,000 .-	

구분건물 감정평가요항표

1. 위치 및 주위환경	4. 이 용 상 태	7. 인접 도로상태등	9. 공부와의 차이
2. 교통 상황	5. 설 비 내 역	8. 토지이용계획	10. 기타참고사항
3. 건물의 구조	6. 토지의 형상 및 이용상태	및 제한상태	(임대관계 및 기타)

1. 위치 및 주위환경

대상물건은 대구광역시 수성구 지산동 소재 '지산중학교' 남서측 인근에 위치하며 부근 일대는 기존주택지대 및 주변이 대체로 한산한 상가지대 등으로 형성되어 있음.

2. 교통상황

대상물건까지 제차량 접근이 가능하며 대중교통사정은 양호함.

3. 건물의 구조

철골콘크리트구조 평슬라브지붕 5층 중 5층 603호로서,
 외벽: 스톤코트, 화강석 치장
 내벽: 벽지 도배, 타일 마감
 바닥: 바닥재, 타일 깔기
 창호: 칼라새시 창호

4. 이용상태

다세대주택으로 이용중임.

5. 설비내역

위생·급배수설비, 가스보일러에 의한 난방설비 및 승강기, 소화설비 등의 공용설비가 구비되어 있음.

6. 토지의 형상 및 이용상태

세장형의 공동주택(다세대주택) 및 근린생활시설 부지임.

7. 인접 도로상태등

남동측으로 소로1류(폭 10m~12m)와 접함.

8. 토지이용계획 및 제한상태

제2종일반주거지역(12층이하), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 가축사육제한구역(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 상대보호구역(지산중학교)<교육환경 보호에 관한 법률>임.

9. 공부와의 차이

없음.

구분건물 감정평가요항표

- | | | | |
|--------------|------------------|-------------|-------------|
| 1. 위치 및 주위환경 | 4. 이 용 상 태 | 7. 인접 도로상태등 | 9. 공부와의 차이 |
| 2. 교 통 상 황 | 5. 설 비 내 역 | 8. 토지이용계획 | 10. 기타참고사항 |
| 3. 건물의 구조 | 6. 토지의 형상 및 이용상태 | 및 제한상태 | (임대관계 및 기타) |

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

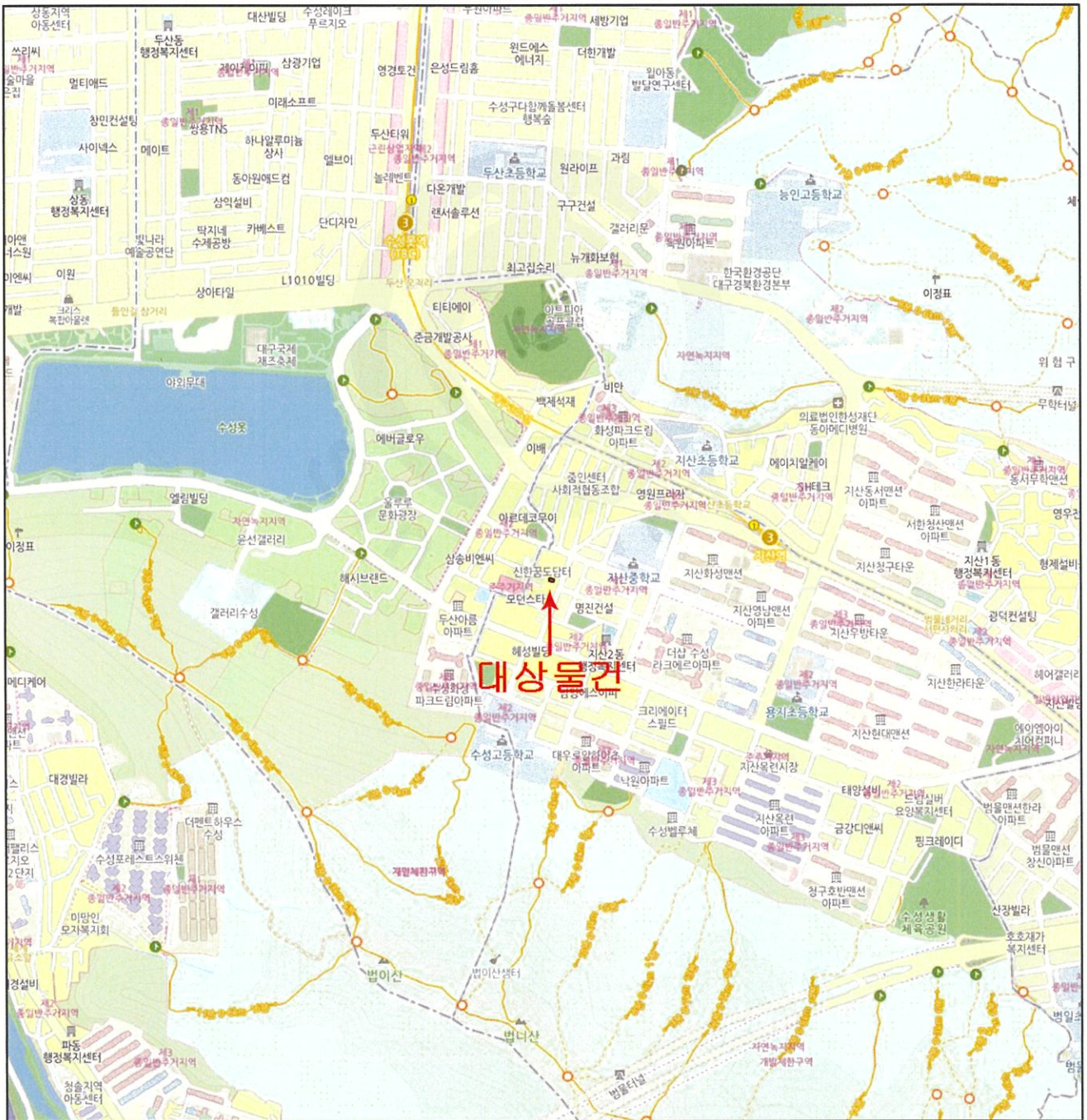
- 1)임대관계: 미상임.

광역위치도



대상물건
소재지

대구광역시 수성구 지산동 1181-8
모닝파크 제5층 제603호



상세 위치도

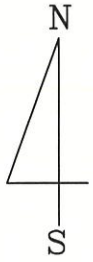


대상물건
소재지

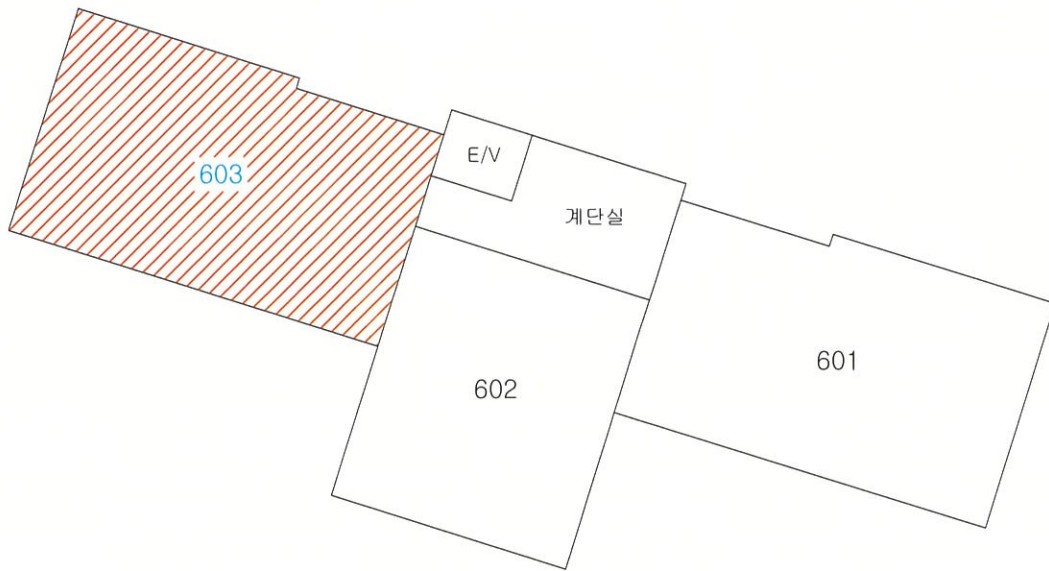
대구광역시 수성구 지산동 1181-8
모닝파크 제5층 제603호



호별 배치도



호별 배치도(Non Scale)



대상물건
<모닝파크 5층 603호>

사 진 용 지



【 대상물건 전경 】



【 대상물건 전경 】

사 진 용 지



【 대상물건 전경 】



【 현관 】