

# 감정평가서

건명	양금희 소유물건(2024타경122626)
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 여진숙
감정서번호	ik241010-073

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.

일경감정평가사사무소

## (구분건물)감정평가표

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

감정평가사  
전경식

(인)

감정평가액	일억육백만원정 (₩106,000,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 여진숙		감정평가목적	법원경매		
채무자	-		제출처	대구지방법원 경매3계		
소유자 (대상업체명)	양금희 (2024타경122626)		기준가치	시장가치		
			감정평가 조건	-		
목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.10.18	2024.10.18 ~ 2024.10.18	2024.10.21	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1세대 이	구분건물	1세대 하 여	- 백	106,000,000
	합계					₩106,000,000
심사확인	본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다. 심사자 : 감정평가사 (인)					

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 감정평가개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 대구광역시 중구 남산동 소재 '남문시장네거리' 남동측인근에 위치하는 '오피스텔'로서 '법원경매'목적의 감정평가임.

### 2. 대상물건 개요

#### ▣ 구분건물

소재지(도로명주소)	대구광역시 중구 남산동 694-3, 694-2, 694-5, 694-6, 694-8, 694-16, 694-17, 694-20, 694-27, 695-2, 695-7, 697-20, 697-21, 697-35 (중앙대로 312) 반월당아너스제네스타워 오피스텔 4층 401호
------------	--

#### ▣ 전체건물 내역

건물(동) 명칭	반월당 아너스 제네스타워 오피스텔	건물(동) 세대수	-
주구조	철근콘크리트구조	연면적	22,884.7672㎡
건축면적	1,179.9991㎡	용적율산정용 연면적	18,297.8711㎡
건폐율	73.57%	용적률	1140.77%
층수	지상21층/지하4층	사용승인일	2019-05-24

#### > 호별 건물내역

기호	동	층	호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권비율
(1)	-	4층	401호	21.7589	22.372	1,604 중 2.9540/1,604

### 3. 기준시점 및 조사기간

#### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사 완료일인 2024년 10월 18일을 기준시점으로 정함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 나. 실지조사 실시기간

현장조사 및 관련자료조사 : 2024년 10월 18일.

## 4. 기준가치 및 감정평가조건

### 가. 기준가치 결정 및 그 이유

본건의 평가목적은 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 재조달원가에 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, 인근주민 탐문 등을 참작하여 표준적인 이용상황을 기준으로 감정평가 하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

### 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 의거 평가대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표상에 부기하였으니 경매진행 시 참고하시기 바랍니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 구분건물감정평가액 산출근거

### 1. 비교사례 선정

#### 가) 인근지역의 실거래사례

(출처 : 등기사항전부증명서, 감정평가정보체계)

기호	소재지	해당층 /최고층	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	사용승인일	거래가격 (전유면적당가)	사례일자
(A)	남산동 694-3외 13필지 오피스텔 6층 62*호	6층 /21층	22.11	1,604 중3.002	2019.05.24	110,000,000 (@4,975,124/㎡)	2024.06.21
(B)	남산동 694-3외 13필지 오피스텔 층 101*호	10층 /21층	22.11	1,604 중3.002	2019.05.24	98,000,000 (@4,432,383/㎡)	2024.05.07
(C)	남산동 694-3외 13필지 오피스텔 3층 30*호	3층 /21층	22.11	1,604 중3.002	2019.05.24	120,000,000 (@5,427,408/㎡)	2024.04.22

#### 나) 비교사례의 선정

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

대상물건별 사례기호	본건 기호(1) : 사례(A)
------------	------------------

### 2. 사정보정

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

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 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 / 오피스텔 매매가격지수 ( 2024-06-21~2024-10-18 )

시점자료	(평가)기준시점 당시(a)	(거래)사례시점 당시(b)	시점수정치(c=a/b)
대구 / 오피스텔 매매가격지수	96.53	98.48	0.98020 (-1.980% 하락)

▷시점수정치계산 : [ 대구 ] - [ 오피스텔 ] 매매가격지수( 2024-06-21~2024-10-18 )

사례시점 : 2024-06-21 : 거래시점의 직전달인 2024년 05월지수( 98.48 )를 적용함.

기준시점 : 2024-10-18 : 기준시점의 직전달인 2024년 09월지수( 96.53 )를 적용함.

▶매매가격지수 변동률 :  $96.53 / 98.48 \approx 0.98020$

## 4. 지역요인 비교

사례물건과 대상물건은 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등함( 1.00 ).

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 5. 개별요인 비교(가치형성요인)

◎기호(1) : 중구 남산동 694-3외 13필지 반월당아너스제네스타워 오피스텔 4층 401호

◎사례(A) : 중구 남산동 694-3외 13필지 반월당아너스제네스타워 오피스텔 6층 62\*호

요인	항목(주거용)	사례	대상	격차율	비고
단지 외부 요인	대중교통의 편의성	보통	보통	1.00	동일단지내 구분건물로 외부요인 대등함
	교육시설 등의 배치				
	도심지 및 상업·업무시설 등의 배치				
	차량이용의 편리성				
	공공시설 및 편익시설 등의 배치				
	자연환경(조망·풍치·경관 등)				
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	보통	보통	1.00	동일단지내 구분건물로 내부요인 대등함
	단지 내 총 세대수 및 최고층수				
	건물의 구조 및 마감상태				
	경과연수에 따른 노후도				
	단지 내 면적구성(대형·중형·소형)				
	단지 내 통로구조				
호별 요인	층별효용	6층/21층	4층/21층	1.00	제반 호별요인 대등함
	향별효용				
	위치별효용(동별 및 라인별)				
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기	보통	보통		
	내부평면방식(베이) / 관리상태				
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음				
기타 요인	기타가치에 미치는 영향	보통	보통	1.00	제반 기타요인 대등함
단지외부요인 × 단지내부요인 × 호별요인 × 기타요인				1.000	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 참고자료

### 가) 인근지역의 감정평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

기호	소재지	해당층 /최고층	전유면적(㎡)	사용승인일	평가금액	기준시점	비고
			대지권(㎡)		전유면적단가		
(o1)	남산동 694-3외 오피스텔 13층 132*호	13층 /21층	22.11	2019.05.24	120,000,000	2024.10.04	경매평가
			3.002		(@5,427,408/㎡)		
(o2)	남산동 694-3외 오피스텔 7층 72*호	7층 /21층	21.76	2019.05.24	106,000,000	2024.10.04	경매평가
			2.954		(@4,871,323/㎡)		
(o3)	남산동 694-3외 오피스텔 3층 30*호	3층 /21층	22.11	2019.05.24	103,000,000	2024.10.01	경매평가
			3.002		(@4,658,525/㎡)		
(o4)	남산동 694-3외 오피스텔 3층 32*호	3층 /21층	21.89	2019-05-24	105,000,000	2024-09-20	경매평가
			2.9711		(@4,796,710/㎡)		

## 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	
(1)	(A)	110,000,000	1.00	0.98020	1.00	1.000	21.7589	22.11	106,109,820 (@4,876,617/㎡)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정

### 1. 감정평가액 결정의견

상기 시산가액은 대상물건의 총별·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. 감정평가액 결정

구분	기호	전용면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권비율 환산면적	감정평가액(원)	비고
구분 건물	(1)	21.7589	22.372	2.9540	106,000,000	-

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	1동의 건물의표시 대구광역시 중구 남산동 [도로명주소] 대구광역시 중구 중앙대로 312	694-3, 694-2, 694-5, 694-6, 694-8, 694-16, 694-17, 694-20, 694-27, 695-2, 695-7, 697-20, 697-21, 697-35 반월당 아너스 제네스 타워오 피스텔	업무시설 (오피스텔) 근린생활 시설	철근콘크리트 구조 (철근) 콘크리트지붕 21층	지4층	926.4435			
					지3층	1,178.1354			
					지2층	1,295.4901			
					지1층	1,186.8271			
					1층	682.5462			
					2층	1,061.0894			
					3~16층	각894.6349			
					17~20층	각874.1355			
					21층	532.8049			
					전유부분의 건물의표시 4층 401호				
대지권의 목적인 토지의표시 토지의표시 :1.대구광역시 중구 남산동	694-3	대	중심상업지역	300					
2.동소	694-2	대	중심상업지역	86					
3.동소	694-5	대	중심상업지역	112					
4.동소	694-6	대	중심상업지역 제3종 일반주거지역	150					

# 구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
	5. 동소	694-8	대	중심상업지역	13				
	6. 동소	694-16	대	중심상업지역	108				
	7. 동소	694-17	대	중심상업지역	301				
	8. 동소	694-20	대	중심상업지역	254				
	9. 동소	694-27	대	중심상업지역	58				
	10. 동소	695-2	대	제3종 일반주거지역	64				
	11. 동소	695-7	대	중심상업지역 제3종 일반주거지역	112				
	12. 동소	697-20	대	중심상업지역	9				
	13. 동소	697-21	대	중심상업지역	27				
	14. 동소	697-35	대	중심상업지역	10				
	대지권의 종류:1,2,3,4, 5,6,7,8,9,10, 11,12,13,14.	소유권			2.9540				
	대지권의 비율:1,2,3,4, 5,6,7,8,9,10, 11,12,13,14.				----- 1,604	2.9540			
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 31,800,000 74,200,000	
	<b>합 계</b>							<b>₩106,000,000.-</b>	
				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 '남문시장네거리' 남동측 인근에 위치하며, 주위일대는 아파트단지, 금융기관, 오피스텔, 근린생활시설, 단독주택 등으로 형성되어 있으며, 제반 주위환경 보통임.

## (2) 교통상황

본건 단지까지 차량출입 가능하며, 인근에 시내버스 정류장 및 지하철역이 소재하는 등 대중교통을 포함한 제반 교통사정 양호한 편임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 21층 업무시설(오피스텔) 중 제4층 제401호 단위세대로서

- 외벽: 화강석재붙임, 시멘트몰탈위 페인팅 등 마감
- 내벽: 벽지 및 일부 타일 등 마감
- 바닥: 내부바닥재 및 일부 타일 등 마감
- 창호: 새시창호임.

## (4) 이용상태

오피스텔로 이용중임.

## (5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 승강기설비, 소화전설비, 주차타워, 도시가스보일러에 의한 난방설비 등이 되어 있음.

# 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

자체지반 대체로 평탄하게 조성된 14필 일단의 부정형 토지로서, "오피스텔 및 근린생활시설 부지"로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 단지 서측으로 폭 약 40미터, 북측으로 폭 약 20미터, 동측으로 폭 약 6미터 내외의 포장도로와 각각 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

기호(1~3,5,6,9): 도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146),경북여자고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 가축사육제한구역

기호(4,11): 도시지역, 제3종일반주거지역, 중심상업지역, 방화지구, 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146),경북여자고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 가축사육제한구역

기호(7,8): 도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심), 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146),경북여자고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 가축사육제한구역

기호(10): 도시지역, 제3종일반주거지역, 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146),경북여자고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 가축사육제한구역

기호(12~14): 도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심), 광로3류(폭 40m~50m)(도시관리과문의(661-2815))(접함), 상대보호구역(동부교육청문의(606-5146),경북여자고등학교)<교육환경 보호에 관한 법률>, 가축사육제한구역

# 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) |          |

## (9) 공부와의 차이

없음.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계: 미상임.

2)기타:

- 본건은 건축물현황도상 다락이 있는 복층구조로 되어 있음.
- 본건의 이해관계인부재로 인하여 집합건축물대장상 내부현황, 외부에서 투시가능한 내부전경, 인근주민 탐문 등을 참작하여 표준적인 이용상황을 상정하여 평가하였음.

# 위치도



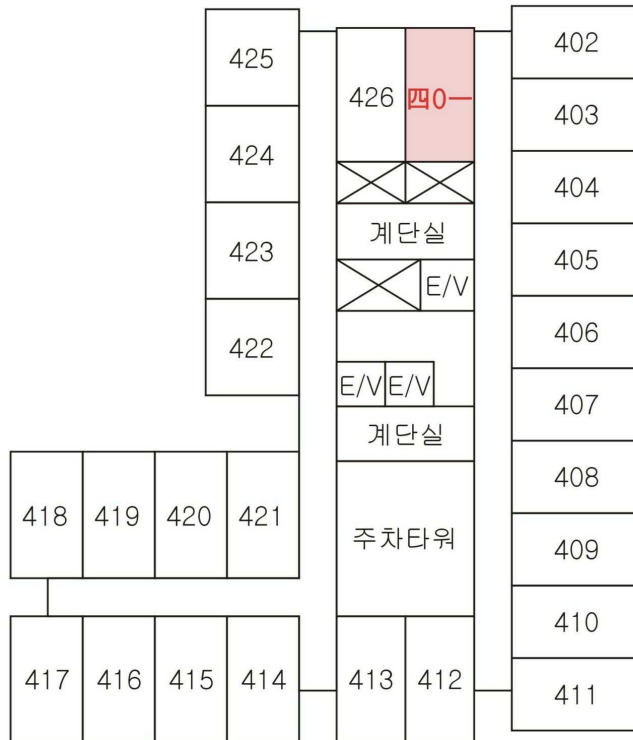
소재지

대구광역시 중구 남산동 694-3 반월당아너스제네스타워오피스텔 4층 401호



# 호 별 배 치 도

Free Scale



# 사 진 용 지



오피스텔 전경(서측에서 촬영)



오피스텔 전경(북서측에서 촬영)

# 사 진 용 지



1층 출입구



본건 현관