

감정평가서

건명	김철호 소유물건 (2024타경 129429)
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 남기영
감정서번호	20250108-001

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.

성문감정평가사사무소

TEL: 053-752-9318

FAX: 053-752-9319

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
이은지





(서명 또는 인)



감정평가액	일억삼천만원정 (₩130,000,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 남기영		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대구지방법원 경매3계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김철호 (2024타경129429)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.02.05	2025.02.04 ~ 2025.02.05	2025.02.07	
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	점포	2개호	점포	2개호	-	130,000,000
		이	하	여	백	
	합계					₩130,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 대구광역시 북구 칠성동1가 소재 "지하철1호선 칠성시장역" 남서측 인근에 위치하는 구분건물 [(통칭)칠성원, 경명시장 지하층 및 1층 상가]로서, 대구지방법원의 경매목적에 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 감정평가액을 산정하였습니다.

나. 감정평가조건

없습니다.

3. 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.02.05.로 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 감정평가 방법의 적용

1. 감정평가의 기준 및 방식

가. 감정평가의 기준

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 제반 관계 법령과 감정평가에 관한 일반이론을 기준으로 평가하였습니다.

나. 감정평가의 방식

부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로,

대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”,

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”,

대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”,

대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

- 가. 『감정평가에 관한 규칙』 제16조는 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분 소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다고 규정하고 있습니다.
- 나. 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제1항에서는 상기의 감정평가방법을 주된 방법으로 적용하여 감정평가 하여야 하며, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가 방법을 적용할 수 있다고 규정하고 있습니다.
- 다. 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에서는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 주된 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액을 하나 이상의 다른 감정평가 방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니한다고 규정하고 있습니다.
- 라. 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제3항에서는 다른 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다고 규정하고 있습니다.

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가 방법

가. 주된 방법

본건 구분건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 거래사례비교법(대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법)을 적용하여 평가하였습니다.

나. 다른 감정평가 방법

구분건물의 경우 원가자료에 의한 원가법 또는 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 그 밖의 사항

대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하여 시산가액 조정을 통한 주된 방법의 합리성 검토는 생략하였습니다.

4. 기타

가. 기호 가),나)는 토지지분과 건물지분으로 구성되어 있으나, 실체는 구분건물이며 토지지분과 건물지분을 일체로 구분건물로서 거래되고 있는 바 구분건물로 평가하였습니다.

나. 기호 가)는 공유지분이나 '상가 시장정비사업조합'에 의하면 지하층 전체가 지분별 위치구분이 없는 것으로 조사되어 지하층 전체면적을 기준한 평균단가를 적용하되, 면적은 지분비율에 따라 사정하였으며, 기준시점 현재 장기간 공실로 인한 폐문상태로 내부 확인하지 못한 바, 내부구조 및 마감재 등에 대한 사항은 동류형의 표준적인 상가를 기준하였고, 건물구조변경 및 내부파손 등의 유무는 구체적으로 확인할 수 없었으니, 경매진행시 이점 유의하시기 바랍니다.

다. 기호 나)의 위치확인은 '상가 시장정비사업조합' 내에 비치된 평면도 및 조합 관계인 탐문 등에 의거 하였습니다.

라. 기호 나)는 조사된 위치상에 2개의 점포를 벽체 구분없이 1개의 점포로 이용중이며, 4인 공유이나 각 지분의 위치는 확인되지 않아 평균단가를 적용하되 면적은 지분비율에 따라 사정하였으니 경매시 점포의 위치 및 지분별 위치 등에 대해 필히 재확인하시기 바랍니다.

리. 기호 나)의 귀 의뢰목록 및 건물등기사항전부증명서상 1층 면적(710.64평, 495.39평)과 일반건축물 대장상 1층 면적(칠성동1가 85번지 101호: 2,421.01㎡, 칠성동1가 81번지 101호: 1,674.83㎡)이 상이하여 동 대장상 면적을 기준으로 지분별 면적 적용하였으니 경매시 참고하시기 바랍니다.

마. 본건은 『칠성원, 경명, 상가 시장정비사업』 내 상가로서, 2019.10.21.자로 대구 북구청장으로부터 사업시행인가를 득하여 정비사업 중으로 조합원 자격 및 승계여부 등은 미상이오니 경매시 재확인하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 산정

1. 대상 구분건물의 개요

1,2-가)

소재지	대구광역시 북구 칠성동1가 85			
도로명주소	대구광역시 북구 칠성시장로5길 14			
건물명·층·호수	(통칭)칠성원, 경명시장 제지하층			
용도	점포	사용승인일자	1982.11.10	
지하층 면적	평가대상		대지권 면적	비고
	지분	면적		
927.94㎡	8.265 / 927.94	8.265㎡	1.653㎡	김철호 지분

3,4-나)

소재지	대구광역시 북구 칠성동1가 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88 (1978.10.05.자로 지적합병으로 실제 "칠성동1가 81, 85")			
도로명주소	대구광역시 북구 칠성시장로5길 14, 대구광역시 북구 칠성시장로5길 22			
건물명·층·호수	(통칭)칠성원, 경명시장 제1층			
용도	점포	사용승인일자	1982.11.10	
1층 면적	평가대상		대지권 면적	비고
	지분	면적		
1,206.03평 (일반건축물대상상 4,095.84㎡)	3.01275 / 1,206.03	10.2317㎡ (일반건축물대상상 면적 적용)	8.70975㎡	김철호 지분

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 주된 방법(거래사례비교법)에 따른 산정내역

가. 인근 유사부동산의 거래사례 선정

사례	소재지	건물명	층별	지분면적 (㎡)	거래금액	거래시점
#1	칠성동1가 85	(통칭)칠성원, 경명시장	지하층	33.05	100,000,000 (3,025,719원/㎡)	2022.11.04
					등기사항전부증명서, 한국부동산원 실거래가	
#2	칠성동1가 81, 85	(통칭)칠성원, 경명시장	1층	12.4163	103,000,000 (8,295,547원/㎡)	2021.05.20
					등기사항전부증명서, 한국부동산원 실거래가	
#3	칠성동1가 85	(통칭)칠성원, 경명시장	지하층	57.865	87,500,000 (1,512,140원/㎡)	2019.10.29
					등기사항전부증명서, 한국부동산원 실거래가	
#4	칠성동1가 81, 85	(통칭)칠성원, 경명시장	1층	23.7729	205,000,000 (8,623,264원/㎡)	2021.05.11
					등기사항전부증명서, 한국부동산원 실거래가	
#5	칠성동1가 85	(통칭)칠성원, 경명시장	지하층	16.531	40,000,000 (2,419,696원/㎡)	2018.03.26
					등기사항전부증명서, 한국부동산원 실거래가	
#6	칠성동1가 81, 85	(통칭)칠성원, 경명시장	1층	28.2694	253,000,000 (8,949,606원/㎡)	2021.03.02
					등기사항전부증명서, 한국부동산원 실거래가	

동일한 시장상가 내 거래사례로서, 물적 유사성이 높은 사례 중 비교적 최근에 거래된 <사례#1, 사례#2>를 각각 선정하였습니다.

나. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됩니다.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

다. 시점수정

- 한국부동산원 발표 '대구광역시 - 집합상가 자본수익률을 적용하였습니다.

【단위: %】

연도	1분기	2분기	3분기	4분기
2021	0.40	1.03	0.55	0.98
2022	1.09	0.81	0.60	0.13
2023	-0.47	-0.67	-0.28	-0.02
2024	0.41	0.34	0.27	-0.06

거래사례(#1)

$$\begin{aligned}
 & - 2022.11.04. \sim 2025.02.05. : (1+0.0013*58/92)*(1-0.0047)*(1-0.0067)*(1-0.0028)*(1-0.0002)* \\
 & \quad (1+0.0041)*(1+0.0034)*(1+0.0027)*(1-0.0006)*(1-0.0006*36/92) \\
 & \quad \approx 0.99574
 \end{aligned}$$

거래사례(#2)

$$\begin{aligned}
 & - 2021.05.20. \sim 2025.02.05. : (1+0.0103*42/91)*(1+0.0055)*(1+0.0098)*(1+0.0109)*(1+0.0081)* \\
 & \quad (1+0.006)*(1+0.0013)*(1-0.0047)*(1-0.0067)*(1-0.0028)*(1-0.0002)* \\
 & \quad (1+0.0041)*(1+0.0034)*(1+0.0027)*(1-0.0006)*(1-0.0006*36/92) \\
 & \quad \approx 1.04193
 \end{aligned}$$

※ 2025년 1분기 이후의 자본수익률이 미고시되어 2024년 4분기 자본수익률을 연장 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가치형성요인의 비교

1) 개별요인 비교항목

요인구분	세부항목(상업용)
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)
	배후지의 크기
	상가의 성숙도
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등
단지내부요인	단지 내 주차의 편리성
	건물 전체의 공실률
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대 비율
	건물의 구조 및 마감상태
	건물의 규모 및 최고 층수 등
호별 요인	층별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	추출입구와의 거리
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
	향별 효용
	전유 부분의 면적 및 대지권의 크기 등
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 요인치 비교

기호	거래 사례	세부항목				계
		단지 외부요인	단지 내부요인	호별요인	기타요인	
가	#1	1.00	1.00	0.95	1.00	0.950
		본건은 거래사례 대비 호별요인(전유부분의 크기 등)에서 열세합니다.				
나	#2	1.00	1.00	1.20	1.00	1.200
		본건은 거래사례 대비 호별요인(위치별 효용 등)에서 우세합니다.				

마. 비준가격

기호	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/m ²)	전유면적 (m ²)	비준가액 (원)
	기호	단가 (원/m ²)						
가	#1	3,025,719	1.00	0.99574	0.950	2,862,188	8.265	24,000,000
나	#2	8,295,547	1.00	1.04193	1.200	10,372,055	10.2317	106,000,000

바. 인근 유사부동산의 가격수준 및 평가사례

1) 인근 유사부동산의 가격수준

기호 가) : 약 @1,500,000원/m² ~ @3,000,000원/m² (전유면적 기준)

기호 나) : 약 @8,000,000원/m² ~ @11,000,000원/m² (전유면적 기준)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2) 평가사례

사례	소재지	건물명	층별	전유면적 (㎡)	평가금액(원)	기준시점
						평가목적
1	칠성동1가 85	(통칭)칠성원, 경명시장	2층 *호	1,077.9327	1,401,312,380 (1,300,000원/㎡)	2019.08.07
						경매
2	칠성동1가 81, 85	(통칭)칠성원, 경명시장	1층	29.417	238,000,000 (8,090,560원/㎡)	2020.04.10.
						경매

3. 다른 감정평가방법에 따른 산정 내역

구분건물의 경우 건물만의 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란합니다.

4. 시산가액 조정

대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하여 시산가액 조정을 통한 주된 방법의 합리성 검토는 생략하였으며, 주된 방법(거래사례비교법)에 따른 시산가액으로 구분건물의 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

IV. 감정평가액 결정의견

1. 결정의견

대상 물건을 평가함에 있어서 인근 유사부동산의 가치수준, 거래사례, 평가사례와 대상 부동산의 제반 특성 및 환가성 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 감정평가액

기호	건물명·층·호수	감정평가액(원)	비고
가	(통칭)칠성원, 경명시장 제지하층	24,000,000	김철호 지분
나	(통칭)칠성원, 경명시장 제1층	106,000,000	김철호 지분
감정평가액(합계)		130,000,000	

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		
가	대구광역시 북구 칠성동1가 [도로명주소] 대구광역시 북구 칠성시장로 5길 14	85 위 지상	점포	철근콘크리트조 스라브 3층건 지하층	927.94 × 8.265/927.94	8.265	24,000,000	비준가액, '김철호 지분전부'
2	대구광역시 북구 칠성동1가	85	대	중심상업지역	2,566x 1.653/2,566	1.653	배분내역 토 지 : 9,600,000 건 물 : 14,400,000	
나	대구광역시 북구 칠성동1가	81,82, 83,84, 85,86, 87,88 위지상	영업소	철근콘크리트조 육층 2층건 1동중 1층	710.64평 × 3.01275/ 1,206.03	10.2317		106,000,000
4	"	81	대	중심상업지역	1,770.2 × 8.70975/ 1,770.2	8.70975		

구분건물 감정평가명세표

페이지: 2

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 26,500,000 79,500,000	
	합 계						₩130,000,000.-	
			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 북구 칠성동1가 소재 "지하철1호선 칠성시장역" 남서측 인근에 위치하는 '(통칭)칠성원, 경명시장 지하층[기호(가)] 및 1층[기호(나)]' 구분상가이며, 부근 일대는 대규모 재래시장 내 각종 점포 및 주상복합아파트 등으로 형성된 시장지대입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량 접근 가능하며, 인근에 시내버스승강장, 지하철1호선 역 및 간선도로 등이 있어 제반교통 사정은 양호합니다.

(3) 건물의 구조

- 가) 철근콘크리트조 스라브지붕 지하1층, 지상3층건 중 제지하층 일부로
 내, 외벽: 몰탈위 페인트 등 마감
 바닥: 콘크리트 등 마감
- 나) 철근콘크리트조 스라브지붕 지하1층, 지상3층건 중 제1층 일부로
 내, 외벽: 몰탈위 페인트 등 마감
 바닥: 콘크리트 등 마감
 창호: 샷다시설 등 마감

(4) 이용상태

- 가) "점포"로 현재 지하층 전체는 장기간 폐문으로 인해 공실상태이며, 지분별 위치구분은 없는 것으로 조사됩니다.
- 나) 조합사무실에 비치된 평면도에 따르면 2개호의 점포를 벽체구분없이 1개의 "점포"로 이용중이며(별첨 "호별배치도"참조), 4인공유이나 본건 지분의 위치확인은 되지 않습니다.

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)

(5) 설비내역

공동 위생설비 및 급배수설비 등 되어 있습니다.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

사다리형[기호 1]) 및 삼각형[기호 2])의 토지로 공히 인접지와 등고 평탄한 "상업용 건부지"입니다.

(7) 인접 도로상태등

각 필지별 사방으로 폭 약 6~8미터의 포장도로와 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호 1) 도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 소로2류(폭 8m~10m)(2015-04-10)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(2015-04-10)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(2015-04-10)(접합), 가축사육제한구역(가축사육제한구역), 장애물제한표면구역(2018-07-03), 시장정비구역(2014-10-20)입니다.

기호 2) 도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 소로2류(폭 8m~10m)(2015-04-10)(접합), 소로3류(폭 8m 미만)(2015-04-10)(접합), 가축사육제한구역(가축사육제한구역), 시장정비구역(2014-10-20)입니다.

(9) 공부와의 차이

기호 나)는 의뢰목록상 "철성동1가 81,82,83,84,85,86,87,88" 지상에 소재하나, 1978.10.05자로 '철성동1가 82,83,84,86,87,88'이 '철성동1가 85'에 지적합병되어 실제 "철성동1가 81, 85"에 소재합니다.

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) | |

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계: 미상입니다.
- 2)기 타: 본건은 "철성원, 경명시장"으로 통칭되고 있습니다.

광역위치도



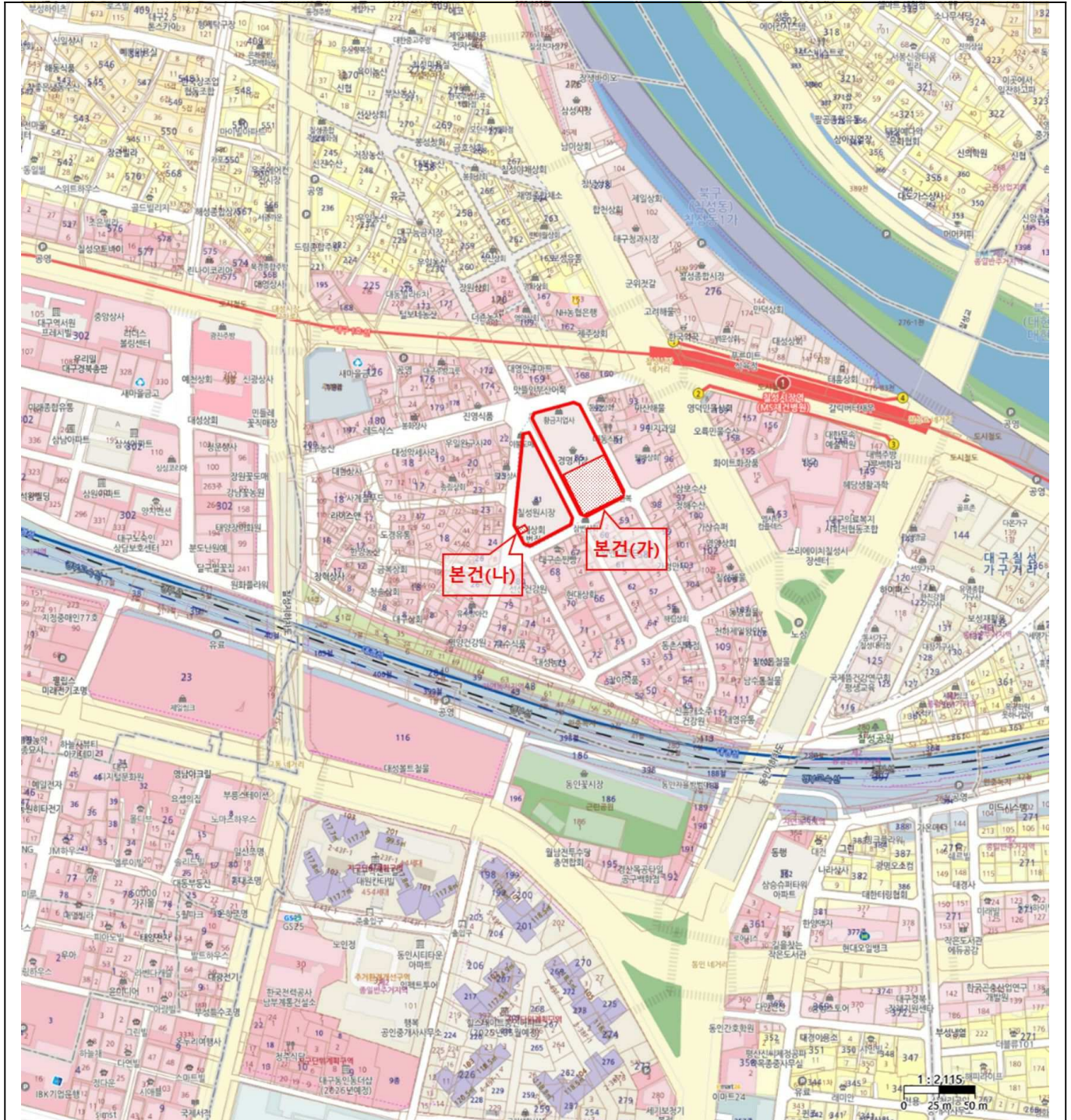
소재지 대구광역시 북구 칠성동1가 85외



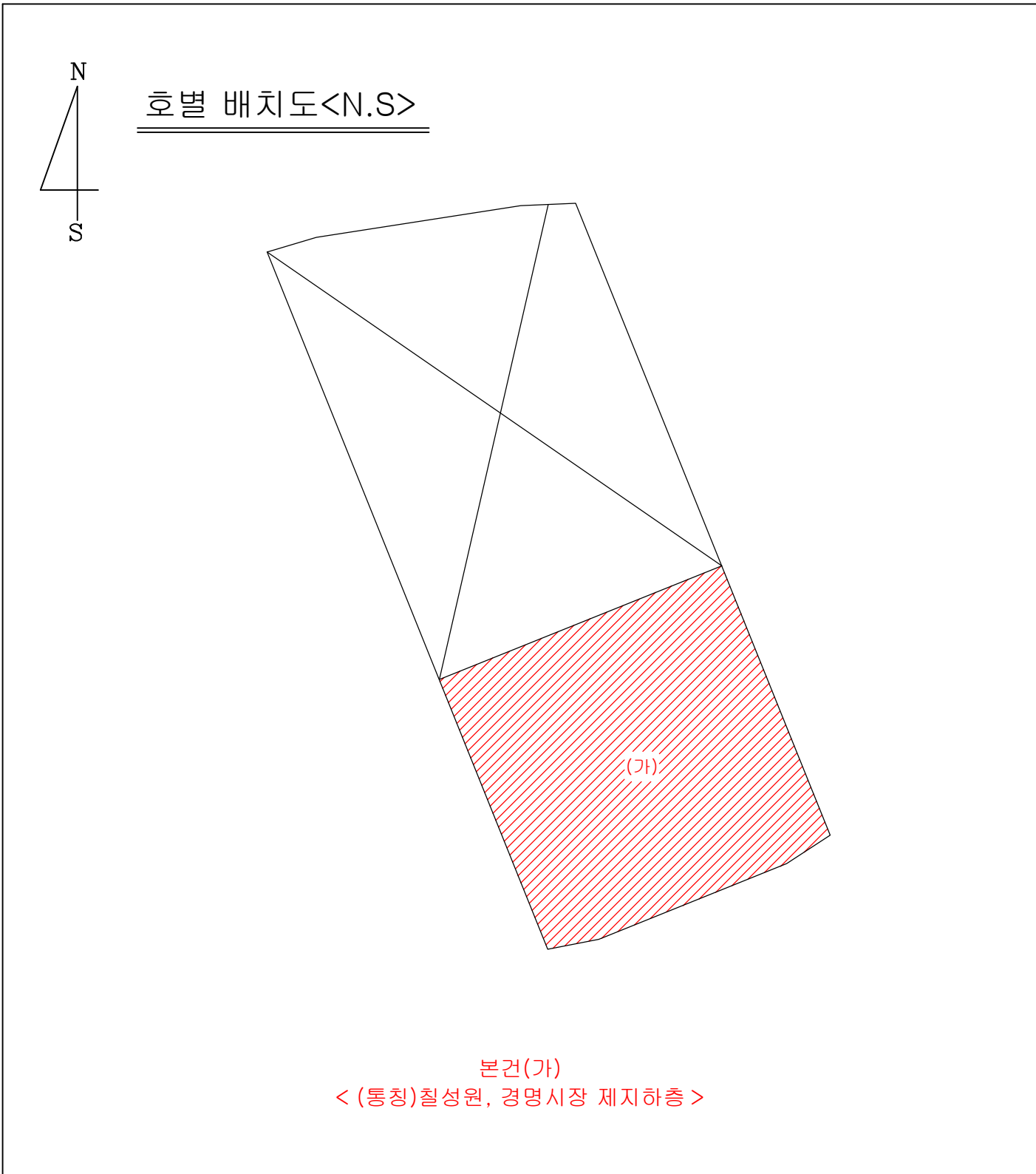
위 치 도



소재지 대구광역시 북구 칠성동1가 85외



호별 배치도



호별 배치도



사 진 용 지



(통칭)칠성원, 경명시장 전경 - 서측 인근에서 촬영



기호 가) 상가동 전경 - 북동측 인근에서 촬영

사 진 용 지

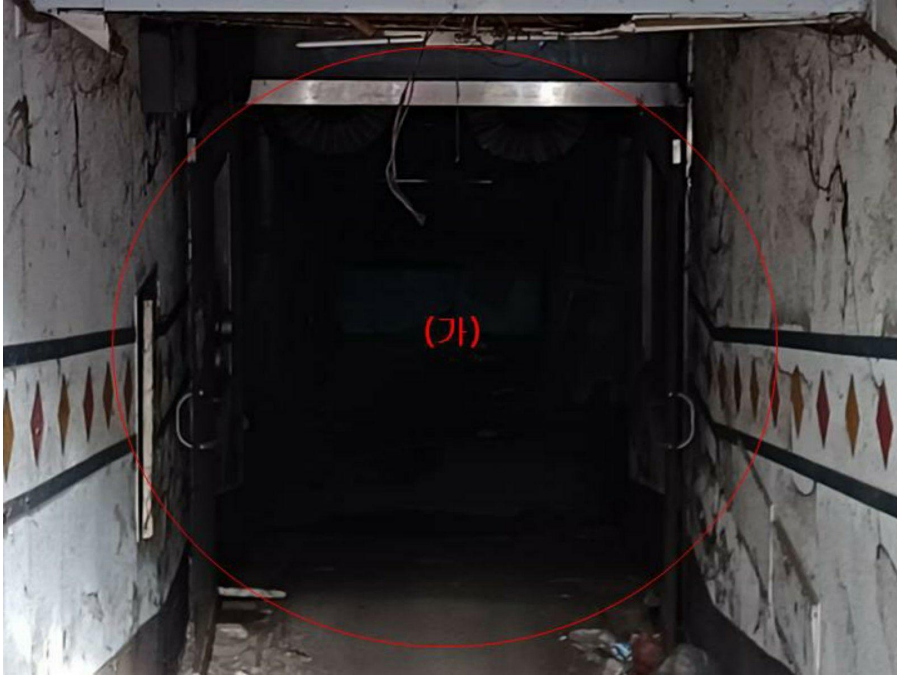


기호 가) 상가동 전경 - 북서측 인근에서 촬영

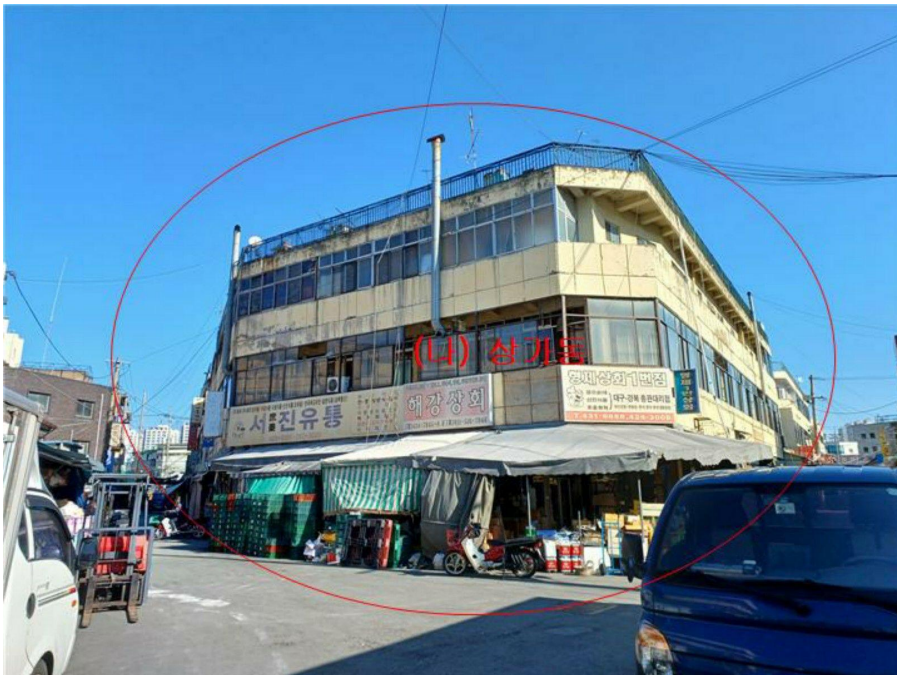


기호 가) 출입구

사 진 용 지



기호 가) 전경 - 상가동 건물내에서 촬영



기호 나) 상가동 전경 - 남서측 인근에서 촬영

사진용지



기호 나) 상가동 전경 - 북측 인근에서 촬영



기호 나) 전경 - 서측 인근에서 촬영

사 진 용 지



기호 나) 전경 - 상가동 건물내에서 촬영