

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김성겸 소유물건(2025타경7698)

의뢰인: 대구지방법원 사법보좌관 김영규

감정평가서번호: 달서202503-23

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.

달서감정평가사사무소

# (구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사  
 황 재 창 (인)

감정평가액	사익팔천만원정 (₩480,000,000.-)			
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 김영규	감정평가 목 적	법원경매	
제출처	대구지방법원 경매11계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	김성경 (2025타경7698)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.04.04	2025.04.03 ~ 2025.04.04	2025.04.07

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 (구분상가)	1개호  이	구분건물 (구분상가)  하	1개호  여	-  백	480,000,000
<b>합 계</b>					<b>₩480,000,000</b>	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가개요

### 1. 감정평가 목적

본건은 대구광역시 동구 신서동에 소재하는 '대구혁신도시비전스퀘어2 1층, 2층 166호 구분상가'로서, 대구지방법원의 '경매'목적 감정평가임.

### 2. 대상물건 개요

#### □ 구분건물

소재지(도로명주소)	대구광역시 동구 신서동 1188 (이노밸리로 322(신서동)) 대구혁신도시비전스퀘어2 1층,2층 166호
------------	---

#### ■ 단지 내역

단지명	대구혁신도시비전스퀘어2	단지호수	-
대지면적	10,827.9㎡	연면적	22,199.95㎡
건축면적	7,510.24㎡	용적율산정용 연면적	21,811.43㎡
건폐율	69.36%	용적률	201.43%

주구조	철근콘크리트구조	용도	판매시설 등
층수	지상6층	사용승인일	2016-02-16

#### > 호별 건물내역

기호	동	층	호	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권비율
가	-	1,2층	166호	129.6 (1층 81 2층 48.6) 복층구조	76.872	79.181/ 10,827.9

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 기준시점 및 조사기간

### 가. 기준시점 결정 및 그 이유

대상물건의 가격조사 완료일인 2025년 04월 04일을 기준시점으로 정함.

### 나. 실지조사 실시기간

현장조사 및 관련자료조사 : 2025년 04월 03일 ~ 04월 04일.

## 4. 기준가치 및 감정평가조건

### 가. 기준가치 결정 및 그 이유

본건의 평가목적에 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 제조달원가에 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 구분소유상가의 상가로서의 제반 입지조건, 주위환경, 상권의 형성 및 배후지의 상태, 성숙도, 건물내 통행패턴, 층별·위치별 효용도, 수요성과 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근지역내 동유형·유사형 상가의 정상적인 거래가격수준 등의 제반 가치형성요인을 종합 참작하여 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, 인근탐문 등을 참작하여 표준적인 이용상황을 기준으로 감정평가 하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

### 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 의하여 평가대상 부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 감정평가명세표상에 부기하였으니 경매진행시 참고하시기 바람.

### 다. 기타 참고사항

- 본건 구분상가 건물은 1층과 내부계단을 이용한 중2층 구조의 복층구조 상가점포로서 층별 전유면적은 1층 81㎡, 2층 48.6㎡입니다.
- 본건 구분상가의 위치확인은 집합건축물대장상 건축물현황도면 등을 기준하여 평가하였습니다.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 구분건물감정평가액 산출근거

### 1. 비교사례 선정

#### 가) 인근지역의 실거래사례

(출처 : 감정평가정보체계)

기호	소재지	해당층	전유면적 (㎡)	대지권 지분	사용승인일	거래가격 (전유면적당)	사례일자
(가)	신서동 1188 비전스퀘어2 1층 14*호	1,2층	99.63	10,827.9 중83.66	2016.02.16	290,000,000 (@2,910,769/㎡)	2021.11.19
		1층 66.42 2층 33.21					
(나) **	신서동 1188 비전스퀘어2 1층 172호	1,2층	129.6	10,827.9 중82.17	2016.02.16	355,000,000 (@2,739,197/㎡)	2021.03.15
		복층구조(1층 81 2층 48.6)					
(다)	신서동 1188 비전스퀘어2 1층 14*호	1,2층	99.63	10,827.9 중83.66	2016.02.16	650,000,000 (@6,524,139/㎡)	2018.07.05
		1층 66.42 2층 33.21					
(라)	신서동 1188 비전스퀘어2 1층 16*호	1,2층	129.6	10,827.9 중79.18	2016.02.16	557,307,000 (@4,300,208/㎡)	2015.04.08
		복층구조(1층 81 2층 48.6)					

#### 나) 비교사례의 선정

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

대상물건별 사례기호	본건 기호(가) : 사례(나)
------------	------------------

### 2. 사정보정

기호(나)사례는 최근 상가의 부동산 경기침체 여파로 최근 거래빈도 자체가 너무 적어 최근 실거래가격이 무조건 정상가격이라고 보기에는 어렵다고 판단되며, 가격변동

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

성이 큰 상가인점과 경매감정목적 등을 종합 감안하고 분양당시 가격수준과 인근 경매 평가선례 등을 참작할때 사정보정이 필요한 것으로 판단됨.( 1.60 )

## 3. 시점수정

### 가) 시점수정 자료의 선정

· 한국부동산원 간행 「상업용부동산임대동향조사」의 건물유형별로 지역별/분기별 자본 수익률을 활용하되, 대상부동산이 속한 대구혁신도시 집합상가 수익률을 적용하여 산정 함.

### 나) 시점수정의 산정

#### (1) 대구 대구혁신도시 / 상권별 집합상가 수익률(종합)

(2021-03-15~2025-04-04)

기 간	시점자료	비 고
대구 대구혁신도시 (2021-03-15 ~ 2025-04-04 )	0.90174 (-9.826% 하락)	2021-03-15 ~ 2025-04-04 : 직전분기 [2024년4분기( -0.61 )] 유추적용 $(1-0.0061*1482/92) \approx 0.90174$

## 4. 지역요인 비교

사례물건과 대상물건은 인근지역에 소재하고 있어 지역요인 대등함( 1.00 ).

## 5. 개별요인 비교(가치형성요인)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

◎기호(가) : 동구 신서동 1188 대구혁신도시비전스퀘어2 1,2층 166호

◎사례(나) : 동구 신서동 1188 대구혁신도시비전스퀘어2 1,2층 172호

요인	항목(상업용)	사례	대상	격차율	비고
단지 외부 요인	고객의 유동성과의 적합성	보통	보통	1.00	동일상가내로 대등함
	도심지 및 상업업무시설과의 접근성				
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장 등)				
	배후지의 크기				
	상가의 성숙도				
	차량이용의 편리성(가로폭, 구조 등)				
단지 내부 요인	단지 내 주차의 편리성	보통	보통	1.00	동일상가내로 대등함
	건물전체의 공실률				
	건물의 관리상태 및 각종 설비의 유무				
	건물전체의 임대료 수준 및 임대비율				
	건물의 구조 및 마감상태				
	건물의 규모 및 최고층수				
호별 요인	층별효용	1,2층/6층 전유면적: 129.6㎡  보통	1,2층/6층 전유면적: 129.6㎡  열세	0.94	상가중심과의 거리, 유동성, 라인별 효용 등 열세함
	위치별 효용(동별 및 라인별)				
	주출입구와의 거리				
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리				
	향별 효용				
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기				
기타 요인	기타가치에 미치는 영향	보통	보통	1.00	대등함
단지외부요인 × 단지내부요인 × 호별요인 × 기타요인				0.940	

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 6. 참고자료

### 가) 인근지역의 감정평가사례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보센터)

기호	소재지	해당층	전유면적(㎡)		사용승인일	평가금액		기준시점	비고
			대지권	대지권		전유면적당	전유면적당		
(ㄱ)	신서동 1188 대구혁신도시 비전스퀘어2 1층 168호	1,2층	129.6	82.17	2016.02.16	589,000,000	(@4,544,753/㎡)	2024.05.16	경매평가 1층 81 2층 48.6
			82.17			589,000,000			
(ㄴ)	신서동 1188 대구혁신도시 비전스퀘어2 1층 159호	1,2층	99.835	112.05	2016.02.16	580,000,000	(@5,809,585/㎡)	2023.04.27	경매평가 1층 71.545 2층 28.29
			112.05			580,000,000			
(ㄷ)	신서동 118* 대구혁신도시 비전스퀘어2 1층 13*호	1,2층	99.63	83.66	2016.02.16	655,000,000	(@6,574,325/㎡)	2024.04.04	담보평가 1층 66.42 2층 33.21
			83.66			655,000,000			
(ㄹ)	신서동 118* 대구혁신도시 비전스퀘어2 1층 13*호	1,2층	99.63	74.7	2016.02.16	655,000,000	(@6,574,325/㎡)	2024-04-04	담보평가 1층 66.42 2층 33.21
			74.7			655,000,000			

## 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	
(가)	(나)	355,000,000	1.60	0.90174	1.00	0.94	129.6	129.6	481,457,021 (@3,714,946)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## IV. 감정평가액 결정

### 1. 감정평가액 결정의견

상기 시산가액은 대상물건의 층별·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. 물건별 감정평가액 결정

#### □ 구분건물

구분	기호	전용면적(㎡)	공용면적(㎡)	대지권비율 환산면적	감정평가액(원)	비고
구분 건물	가	129.6	76.872	79.181	480,000,000 (@3,703,703/㎡)	1,2층 복층구조
구분건물 감정평가액 합계					480,000,000	

### 3. 감정평가액 합계

구분	면적(㎡)	감정평가액(원)	비고
구분건물	129.6	480,000,000	전유면적기준
감정평가액(합계)		480,000,000	

# 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		
	대구광역시 동구 신서동  [도로명주소] 대구광역시 동구 이노밸리로 322	1188 대구혁신 도시비전 스퀘어2	판매시설 운동시설 업무시설 제2종근린 생활시설	철근콘크리트구조 스라브지붕 6층				
			발전기실 . 기계실	지1층	388.52			
			제2종근린 생활시설	1층	3,938.62			
			판매시설 (상점)	1층	2,897.06			
			제2종근린 생활시설	2층	2,067.81			
			판매시설 (상점)	2층	411.18			
			제2종근린 생활시설	3층	3,712.1			
			제2종근린 생활시설	3층	3,511.74			
			제2종근린 생활시설	4층	2,352.97			
			제2종근린 생활시설	5층	1,341.53			
			제2종근린 생활시설	5층	1,269.12			
			전기실	6층	309.3			

# 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.  가	대구광역시 동구 신서동	1188	대	중심상업지역	10,827.9		480,000,000	비준가액
				< 내 >				
				1층제2층 166호				
				제2종근린 생활시설 (일반 음식점)	81	129.6		
				1층 철근콘크리트구조				
				제2종근린 생활시설 (일반 음식점)	48.6			
				2층 철근콘크리트구조				
				소유권	79.181			
				1.-----	-----	79.181		
				대지권	10,827.9			
					토지·건물 토 지 : 건 물 :		배분내역 144,000,000 336,000,000	
<b>합 계</b>							<b>₩480,000,000.-</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 동구 신서동 소재 '대구지방병무청' 서측 인근에 위치하는 대구혁신도시비전스퀘어2 1층, 2층 제166호 구분상가로서, 부근 일대는 혁신도시내 공공기관, 각종 업무용 시설, 근린생활시설 상가, 대형마트 등으로 형성되어 있습니다.

## (2) 교통상황

본건 상가단지까지 차량 진출입이 용이하며, 대중교통사정 등 제반 교통사정은 보통입니다.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 스투브지붕 지상6층건 중 1층, 2층 제166호로서,  
 사용승인일: 2016.2.16  
 외벽 : 알루미늄 복합판넬 및 강화유리 등  
 내벽 : 내부 인테리어 및 마감재 등  
 바닥 : 바닥타일 등  
 창호 : 새시유리 창호 등 입니다.

## (4) 이용상태

1층과 내부계단을 이용한 중2층구조의 1,2층 복층구조 근린생활시설(점포)로 이용중입니다

## (5) 설비내역

공동 위생 및 급배수설비, 화재탐지설비, 경보설비, 소화전설비, 에스컬레이트 설비, 승강기설비, 주차시설 등이 되어 있습니다

# 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

가장형의 토지로서 인접지 및 인접도로와 대체로 등고 평탄하게 조성하여 상업용 건부지로 이용중입니다.

## (7) 인접 도로상태등

본건 단지 북측으로 노폭 약 30미터(왕복6차선), 동측으로 노폭 약 20미터(왕복4차선)의 포장도로와 각각 접하며, 서측으로는 노폭 약 8미터의 보행자 전용도로와 접하고 있습니다

## (8) 토지이용계획 및 제한상태

중심상업지역, 제1종지구단위계획구역, 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공공주택지구<공공주택 특별법>, 혁신도시개발예정지구(변경중)<혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법>입니다.

## (9) 공부와의 차이

없습니다.

## (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

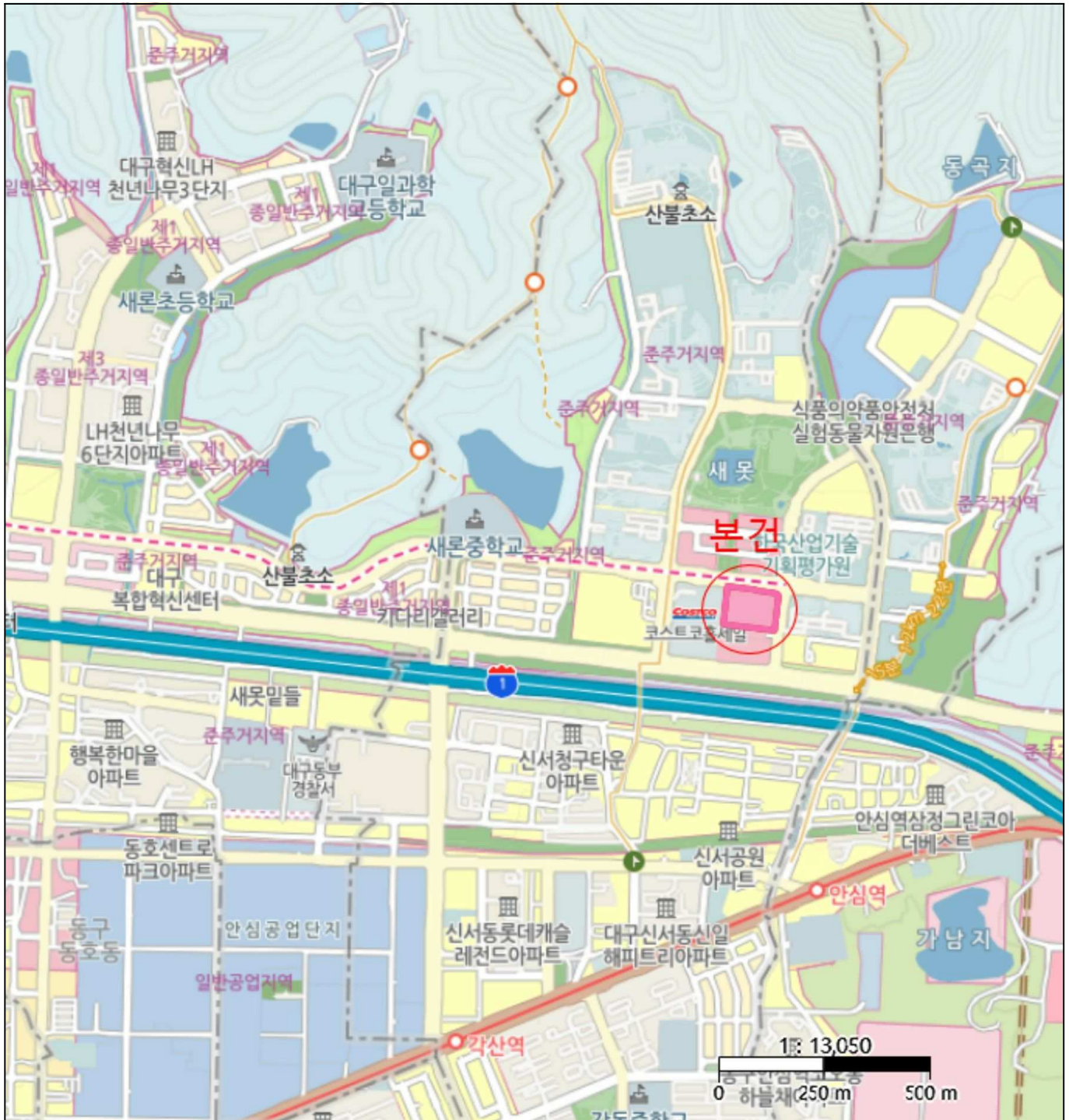
(1) 임대관계: 미상입니다.

(2) 기     타: 본건 구분상가는 1층과 내부계단을 이용한 중2층구조의 1,2층 복층구조 구분상가입니다.

# 광역위치도



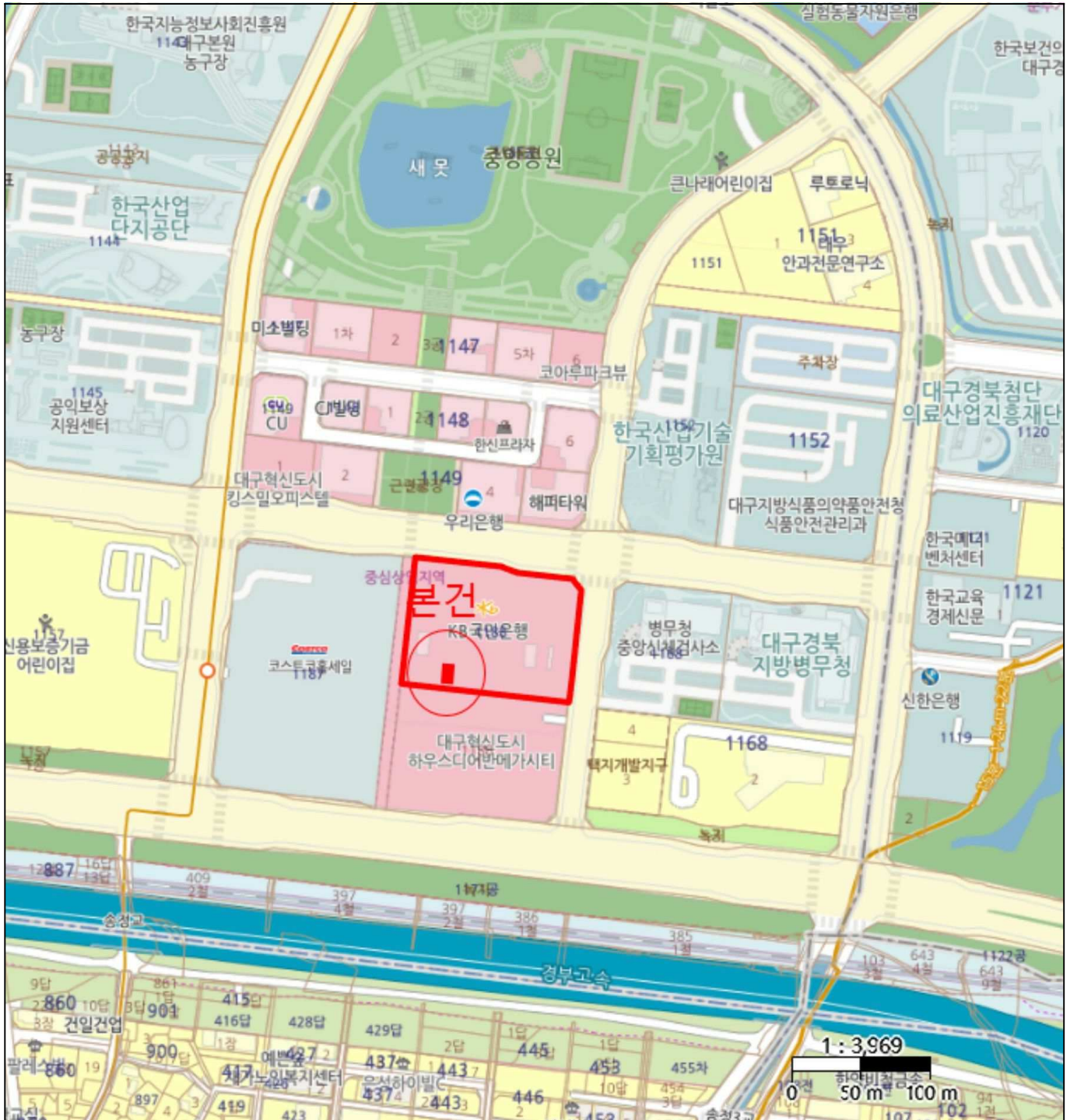
소재지	대구광역시 동구 신서동 1188 대구혁신도시비전스퀘어2 1층/2층 166호
-----	---



# 위치도



소재지	대구광역시 동구 신서동 1188 대구혁신도시비전스퀘어2 1층/2층 166호
-----	---



# 위 치 도 (위성)



소 재 지

대구광역시 동구 신서동 1188 대구혁신도시비전스퀘어2 1층/2층 166호







2



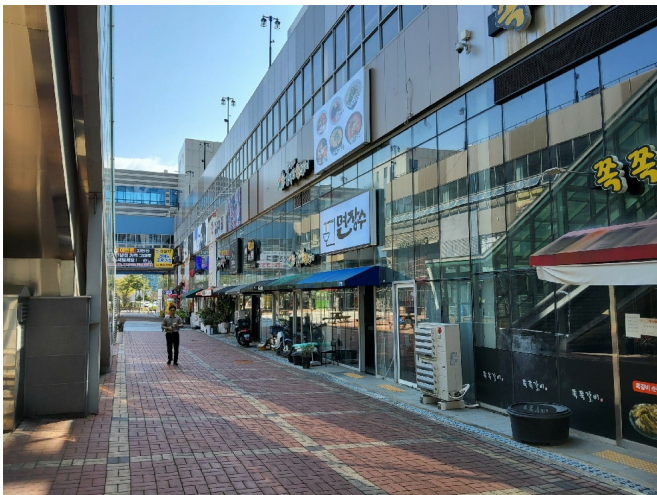
2 1, 2 166



2



2 1, 2 166



2 1, 2 166

