

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명	영산건설주식회사 소유물건(2024타경10792)
평가서번호	가온 2411-08-4152
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 유상목
의뢰번호	2024타경10792

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 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.

(주)가온감정평가법인

대구경북지사

TEL:(053) 742-1431 FAX:(053) 751-4300



제 출 문

□ 본인은 사회성과 공공성을 가진 감정평가 업무를 수행하는 전문자격사로서 신의를 좇아 성실히 업무를 수행하였으며, 고의나 중대한 과실 없이 감정평가서를 작성하였습니다.

□ 본인은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가 실무기준」 및 감정평가 관련 법령상 규정된 윤리규정을 준수하여 감정평가서를 작성하였습니다.

□ 본인은 독립성, 객관성, 공정성을 유지하고 감정평가업무를 수행하였으며 본, 감정평가와 관련하여 불공정한 감정평가를 할 우려가 있거나 이해관계 등의 이유로 자기가 감정평가하는 것이 타당하지 아니하다고 인정되는 경우에 해당 하지 않았습니다.

□ 본인은 감정평가 업무를 수행함에 있어 알게 된 의뢰인과 관련된 정보를 정당한 사유 없이 타인에게 누설하지 아니할 것입니다.

□ 본인은 본 감정평가와 관련하여 감정평가 보수 이외에 어떠한 명목의 대가도 받지 아니하였으며, 감정평가 의뢰의 대가로 금품·향응 및 그 밖의 이익을 제공하거나 제공하기로 약속하지 않았습니다.

(주)가온감정평가법인



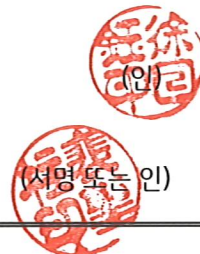
(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
서일옥

서 일 옥

[주]가온감정평가법인 대구경북지사 지사장 배성주



감정평가액	삼억이천사백만원정 (₩324,000,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 유상목		감정평가 목적	경매		
채무자	--		제출처	경매2계		
소유자 (대상업체명)	영산건설주식회사 (2024타경10792)		기준가치	시장가치		
			감정평가조건	--		
물건목록 표시근거	귀제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
			2024.12.17	2024.12.16, 2024.12.17	2024.12.24	
감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(m) 또는 수량	종류	면적(m) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	--	324,000,000
			이 하	여 백		
	합계					₩324,000,000.-
심사 확인	<p>본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.</p> <p>심사자: 감정평가사</p>					

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
1 가	대구광역시 북구 연경동 [도로명 주소] 대구광역시 북구 연경중앙로 3	956-1 대성 플라자 주건축물 제1동	제1종 근린생활 시설	철근 콘크리트구조 콘크리트슬라브 지붕 5층				
				지1층	610.54			
				1층	555.54			
				2층	553.3			
				3층	553.3			
				4층	466.38			
				5층	382.38			
				대	872			
				(내) 철근 콘크리트구조 제4층 제403호	126.14	126.14	324,000,000	비준가액
				1소유권 대지권	56.24 ----- 872	56.24		
					토지·건물 토 지 :	배분내역 97,200,000		

구분건물 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 용 도	구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정 건 물 :		
	합 계			이 하	여 백		226,800,000 ₩324,000,000.-	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가개요

1. 감정평가목적


본건은 대구광역시 북구 연경동 소재 <대구연경초등학교> 남동측 인근에 위치하는 부동산(구분건물)으로서, 대구지방법원의 경매목적에 위한 감정평가건임.

2. 대상물건개요

2.1 총괄개요

(집합건축물대장 기준)

소재지 (도로명주소)	대구광역시 북구 연경동 956-1번지 (대구광역시 북구 연경중앙로 3)		
건물명	대성플라자주건축물제1동		
주용도	제1종근린생활시설		
용도지역	근린상업지역	지목	대
주구조	철근콘크리트구조	사용승인일	2020.05.22
건물규모	동수	층수	호
	1	지하 1층 지상 5층	-
면적	대지면적		연면적
	872		3,121.44
비고	-		



2.2 대상개요

구분			전유면적 (㎡)	공용면적 (㎡)	계약면적 (㎡)	대지권 면적 (㎡)	전용률 (%)	용도	
기호	동	층/호수						공부	현황
가	1	4/403	126.14	75.18	201.32	56.24	62.7%	체육도장	사무소
합계			126.14	75.18	201.32	56.24	-	-	-

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 실지조사 및 기준시점

3.1 기준시점

본건의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조(기본적사항의 확정)에 따라 대상물건의 가격조사완료 일자인 2024년 12월 17일로 하였음.

3.2 실지조사 실시기간 및 내용

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제10조(대상물건의 확인)에 따라 2024년 12월 16일 및 2024년 12월 17일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였음.

4. 기준가치

4.1 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건에 대한 감정평가액은 시장가치를 기준으로 결정함을 원칙으로 함. 다만, 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 시장가치 외의 가치를 기준으로 감정평가액을 결정할 수 있음.

4.2 기준가치 결정 및 그 이유

본건은 감정평가목적 등을 고려하여 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 대상물건이 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 가액인 "시장가치"를 기준으로 감정평가하였음.

5. 감정평가조건

5.1 개요

「감정평가에 관한 규칙」 제6조 제1항에 따라 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 감정평가함이 원칙이나, 의뢰인이 요청하는 경우, 감정평가의 목적이나 대상물건의 특성에 비추어 사회통념상 필요하다고 인정되는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있음.

5.2 의뢰인이 제시한 감정평가조건에 대한 검토

별도의 감정평가조건은 없음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 감정평가방법

6.1 감정평가 근거 및 기준

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 규정 및 감정평가 제 이론에 의거 감정평가하였음.

6.2 일괄감정평가 원칙

본건은 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제2항 및 제16조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권(토지의 소유권 대지권)을 일괄하여 감정평가함이 원칙임.

6.3 토지와 건물의 일괄감정평가

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 시산가액을 산정하는 주된 방법인 거래사례비교법에 의한 시산가액과 「감정평가에 관한 규칙」 제12조의 규정에 의거 감정평가목적, 대상부동산의 특성 등을 고려하여 적정하다고 판단되는 다른 방식에 의한 시산가액간 합리성을 검토하여야함.

다만, 원가법은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권이 일체로 거래되는 시장현실에 있어서 원가의 합리적인 배분이 곤란하여 적용하기에 부적합하며, 수익환원법은 본건의 특성을 고려할 때 장래 산출할 것으로 기대되는 수익을 추정하여 현재 가치로 환원 또는 할인하는 과정에 현실적인 어려움이 있어 적용에 한계가 있음.

따라서, 다른 방법의 적용이 곤란하다고 판단되므로 거래사례비교법에 의한 시산가액을 기준으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 기타사항

- 임대관계
미상임.

- 물적동일성 여부, 환가성 등

본건은 구분건물로서, 공부(등기사항전부증명서 및 집합건축물대장 등) 및 현장조사를 통해 물적 동일성이 인정됨을 확인하였으며, 입지여건, 부근상황, 이용상황 등으로 보아 일반적인 수요, 환가성은 무난할 것으로 판단됨.

- 점유부분의 위치확인 등

본건의 위치확인은 건축물 현황도면 및 현 점유사용부분에 의거 확인하였음.

- 그 밖의 사항

구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지 사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀요청[평가명령문(3)-가항 참조]에 따라 대상부동산의 감정평가액을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 구분건물 감정평가명세표에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바람.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출방법

대상물건과 가치형성요인이 동일하거나 유사한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 통해 대상물건의 시산가액을 산출하였음.

2. 가격 참고자료

2.1 인근 유사부동산 거래사례

2.1.1 거래사례

(자료출처: 등기사항전부증명서)

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	거래금액 (원)	거래시점 (사용승인일)
1	연경동 960 <바젤베디프라자 주건축물>	0/0/ 000	91.76	2,298,829	210,940,591	2022.01.13 (2020.03.31)
2	연경동 956 <중앙플라자 주건축물>	0/0/ 000	98.44	2,539,618	250,000,000	2021.12.20 (2019.11.27)

2.2 인근감정평가사례

(자료출처: 한국감정평가사협회 감정평가정보체계)

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)	기준시점 (사용승인일)	감정평가 목적
3	연경동 956 <중앙플라자 주건축물>	0/0/ 000	88.08	2,611,262	230,000,000	2024.08.10 (2019.11.27)	경매
4	연경동 954 <연경백조스퀘어>	0/0/ 000	150.2	2,796,271	420,000,000	2024.08.02 (2020.01.17)	경매
5	연경동 949-1 <센텀타워>	0/0/ 000	141.81	2,531,556	359,000,000	2024.11.01 (2019.12.31)	경매

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2.3 시세수준

구분	시세수준(원/㎡)	비고
본건과 유사	2,300,000원/㎡ ~ 2,600,000원/㎡ 내외수준	--

의견

본건 인근에 소재하는 상가 시세수준은 대체로 상기와 같은 수준으로 조사되었으나, 층별, 위치별, 전유면적의 크기 등에 따라 가격 차이가 나타남.

3. 거래사례 선정

본건 건물과 이용상황 등이 유사하여 비교가능성이 높다고 인정되는 사례를 선정하되, 본건은 판매시설로서 용도, 층별효용 및 위치별효용 등이 유사한 <거래사례(1)>을 본건에 적용할 거래사례로 선정하였음.

기호	소재지	동/층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	거래금액 (원)	거래시점 (사용승인일)
1	연경동 960 <바젤베디프라자 주건축물>	0/0/ 000	91.76	2,298,829	210,940,591	2022.01.13 (2020.03.31)

4. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됨(1.00).

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 시점수정

5.1 자본수익률(집합상가)(대구광역시)

(출처: R-ONE 부동산통계정보시스템)

기간	변동률(%)	비고
22년 1분기	1.09	$(1+0.0109 \times 78/90) \times$ $(1+0.0081) \times$ $(1+0.0060) \times$ $(1+0.0013) \times$ $(1-0.0047) \times$ $(1-0.0067) \times$ $(1-0.0028) \times$ $(1-0.0002) \times$ $(1+0.0041) \times$ $(1+0.0034) \times$ $(1+0.0027) \times$ $(1+0.0027 \times 78/92)$ ≈ 1.02304
22년 2분기	0.81	
22년 3분기	0.60	
22년 4분기	0.13	
23년 1분기	-0.47	
23년 2분기	-0.67	
23년 3분기	-0.28	
23년 4분기	-0.02	
24년 1분기	0.41	
24년 2분기	0.34	
24년 3분기	0.27	
24년 4분기	0.27	

*2024년 4분기에 대한 수익이 미고시되어 직전분기 자본수익률을 연장 적용함.

5.2 시점수정치

일반적으로 구분건물의 경우 용도에 따라 각 용도의 특성에 맞는 시점수정치를 적용하나 본건의 경우 근린생활시설로서 일반경제의 경기변동과 밀접한 연관관계에 있는 바 이를 더 잘 반영한 지역별 자본수익률(집합상가)을 시점수정치로 결정하였음[1.02304].

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 가치형성요인 비교

6.1 가치형성요인 비교항목

구분	세부항목
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)
	배후지의 크기
	상가의 성숙도
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등)
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성
	건물전체의 공실률
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율
	건물의 구조 및 마감상태
	건물의 규모 및 최고층수
호별요인	층별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	주출입구와의 거리
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
	향별 효용
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6.2 가치형성요인 비교치

구분		외부요인	내부요인	호별요인	가치형성요인 비교치
기호	층/호수				
가	4/403	0.95	1.00	1.15	1.093
의견					
외부요인		본건은 거래사례와 비교하여 외부요인(가로외 폭 등)에서 열세함.			
내부요인		본건은 거래사례와 비교하여 건물요인은 대체로 유사함.			
호별요인		본건은 거래사례와 비교하여 호별요인(층별 효용도 등)에서 우세함.			

7. 거래사례비교법에 의한 산출가액

구분		거래사례 전유면적당 단가(원/㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	적용단가 (원/㎡)	산출가액 (원)
기호	층/호수						
가	4/403	2,298,829	1.00	1.02304	1.093	2,570,500	2,570,000

8. 거래사례비교법에 의한 시산가액

구분		전유면적 (㎡)	전유면적기준 결정단가 (원/㎡)	산출가액 (원)	결정가액 (원)
기호	층/호수				
가	4/403	126.14	2,570,000	324,179,800	324,000,000
합계					324,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 결정 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가액 결정

구분		전유면적 (㎡)	전유면적 기준결정단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
기호	층/호수			
가	4/403	126.14	2,570,000	324,000,000

2. 결정에 관한 의견

거래사례비교법에 의한 가격과 상기 참고가격 자료(가격수준, 감정평가전례, 통계분석 등)를 종합적으로 검토하여 대상 부동산의 감정평가액을 결정하였음.

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 연경동 소재 <대구연경초등학교> 남동측 인근에 위치하며, 부근일대는 아파트단지 및 각종 근린생활시설 등으로 형성되어 있으며, 주위환경은 보통시됨.

2. 교통상황

본건까지 차량접근 가능하며, 인근에 시내버스승강장이 소재하는 등 제반 교통상황은 보통시됨.

3. 건물의 구조

(가): 철근콘크리트구조 콘크리트슬라브지붕 지하1층 지상5층건 중 제4층 제403호 단위상가로서,
<사용승인일자: 2020년 05월 22일>
외벽: 석재타일붙임 및 몰탈 위 페인팅 등 마감
내벽: 각종 내부인테리어 등 마감
바닥: 바닥타일 등 마감
창호: 샷시창호임.

4. 이용상태

근린생활시설로 이용중임.

5. 설비내역

공동 위생설비 및 급·배수설비, 승강기설비, 소방설비 등이 되어있음.

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

인접필지 및 인접도로와 대체로 등고평탄한 정방형의 토지로서, 근린생활시설 건부지로 이용중임.

7. 인접 도로상태 등

본건단지 동측으로 폭 약 25미터, 서측으로 폭 약 15미터 내외의 포장도로 및 남측으로 폭 약 8미터 내외의 보행자전용도로와 각각 접함.

8. 토지이용계획 및 제한상태

근린상업지역, 도시지역, 제1종지구단위계획구역, 종로2류(폭 15m~20m)(접합), 특수도로(보행자전용도로)(2014-12-02)(접합), 가축사육제한구역(가축사육제한 구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 공공주택지구<공공주택 특별법>임.

9. 공부와의 차이

없음.

10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

가. 소유자
집합건물 등기사항전부증명서상 소유자는 "영산건설주식회사"임.

나. 임대관계
미상임.

다. 기타

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) | |

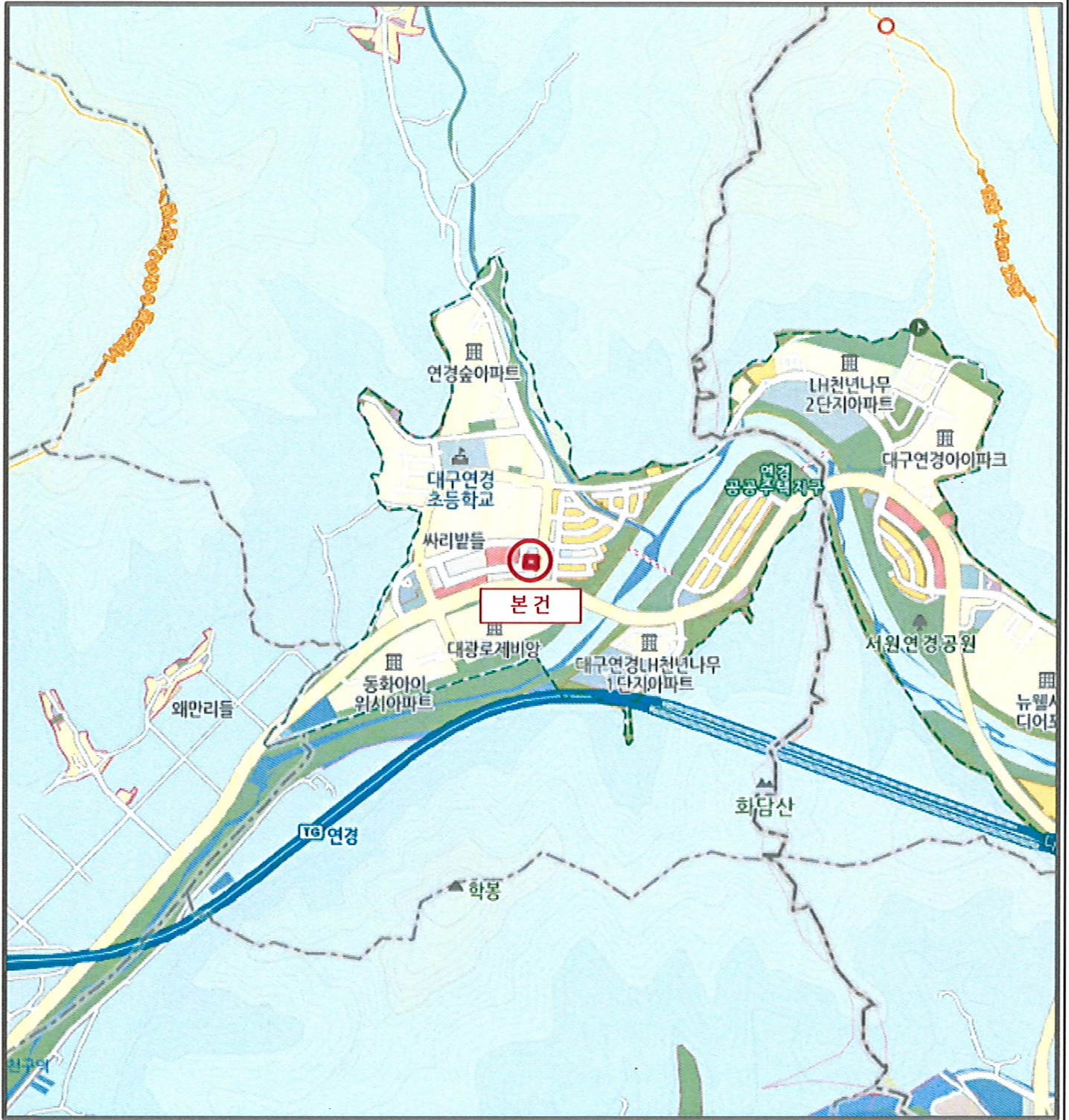
없음.

광역위치도



소재지

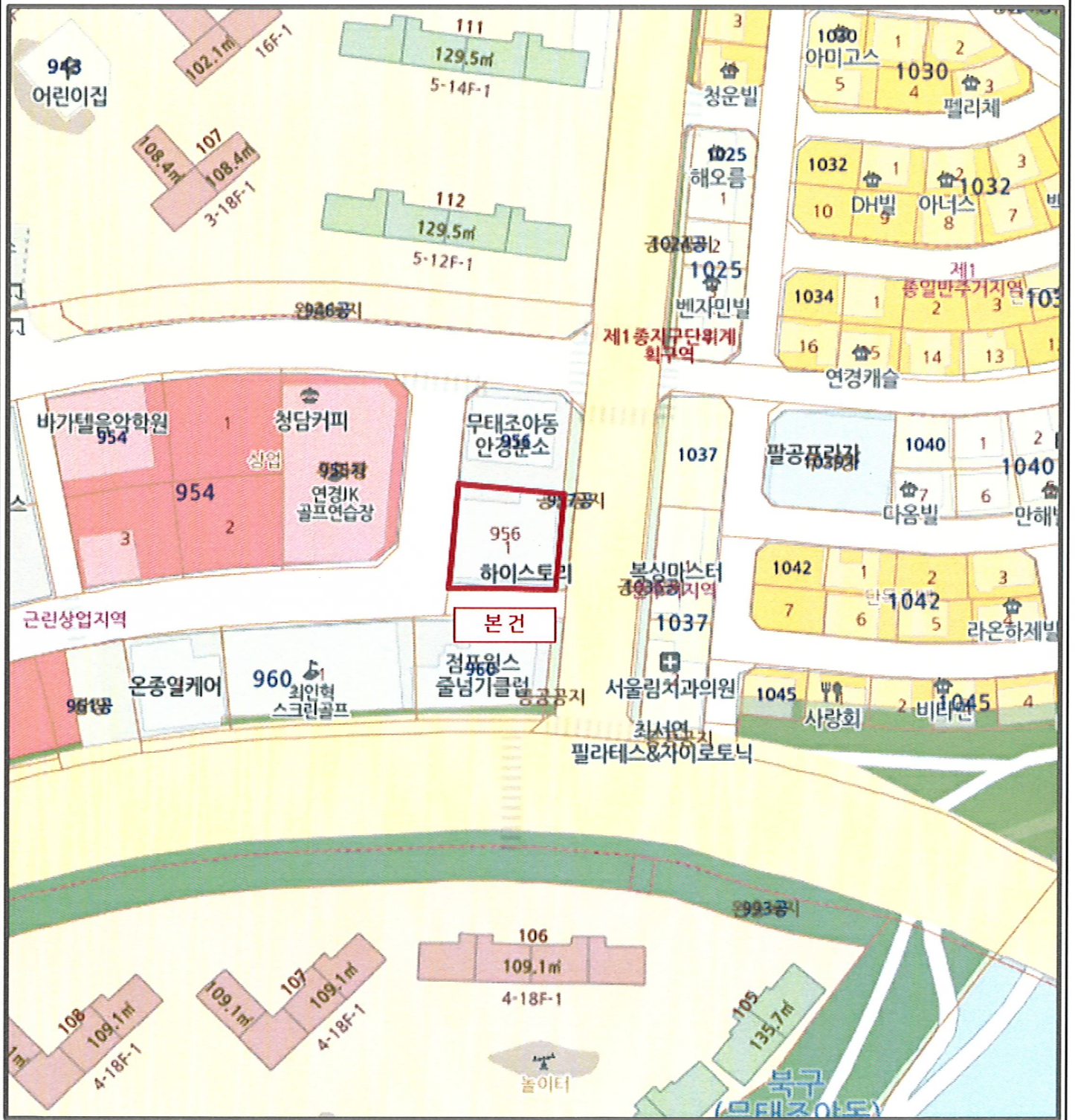
대구광역시 북구 연경동 956-1번지
<대성플라자주건축물 제1동 제4층 제403호>



상세위치도



소재지 대구광역시 북구 연경동 956-1번지
 <대성플라자주건축물 제1동 제4층 제403호>

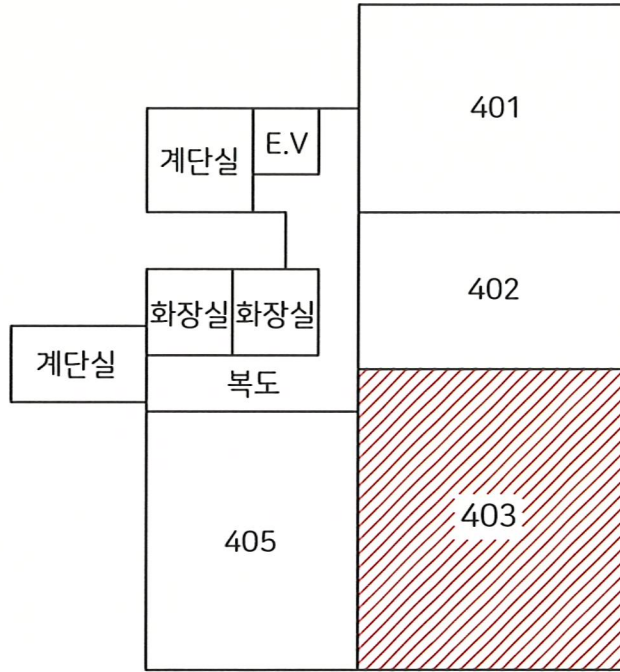


지적 및 건물개황도

축척없음



[호별배치도]



본건
 <대성플라자 주건축물 제1동>
 제4층 제403호

범례	평가대상토지	평가건물 1층	평가제외건물(등기)
	도로선	평가건물 2층	평가제외건물(미등기)
	계획도로선	평가건물 3층이상	지하층

사 진 용 지



본건 전경



본건 전경



본건 전경



내부 전경