

감정평가서

건명	임성준 소유물건 (2024타경8645)
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 유상목
감정서번호	이석2409-98

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.

이석감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

김 정 일

감정평가액	일십사억칠천만원정(₩1,470,000,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 유상목	감정평가 목적	법원경매			
제출처	경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	임성준 (2024타경8645)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2024.09.13	2024.09.12 ~ 2024.09.13	2024.09.20		
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	2호	구분건물	2호	-	1,470,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩1,470,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가 목적

본 건은 경상북도 경산시 중방동 소재 지하철2호선 임당역 남서측 인근에 위치하는 '중방동엘리트타워' 1층 117호(기호(가)) 및 경산중앙초등학교 남동측 인근에 위치하는 'J 메디스퀘어' 1층 103호(기호(나))에 대한 경매목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요

소재지	경상북도 경산시 중방동 888, 889		
건물명,층,호수	'중방동엘리트타워' 1층 117호 (가)		
용도	소매점	사용승인일자	2019.02.27
면적(㎡)	전유부분		대지권
	47.95		23.7341

소재지	경상북도 경산시 중방동 364-8		
건물명,층,호수	(J 메디스퀘어) 1층 103호 (나)		
용도	소매점	사용승인일자	2020.09.23
면적(㎡)	전유부분		대지권
	49.2		17.56

3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건평가의 기준시점은 현장조사 및 가격조사완료일인 2024년 9월 13일입니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치: 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 의거 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 감정평가조건: 별도의 평가조건은 없습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

5. 감정평가 방법

구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 제반입지조건, 주위상황 접근성, 층별·위치별 효용도, 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근 유사한 상가의 거래시세 등 가격형성상의 제 요인을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하되, 시산 가격을 산정한후 인근 유사상가의 가격수준, 평가선례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

II. 감정평가액 산출근거

1. 거래사례의 선정

[자료:국토교통부 실거래가정보]

기 호	소재지	건물명	동/층	전유면적 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점	비 고 (전유면적단가)
A	경산시중방동 888,889	엘리트 타워	1층	51.24	680,000	2023.08.21	@13,168,000/㎡
B	경산시중방동 888,889	엘리트 타워	1층	48.6	605,000	2023.04.14	@12,448,000/㎡
C	경산시중방동 364-8	(J 메디 스퀘어)	1층	59.82	1,188,000	2023.11.27	@19,756,000/㎡
D	경산시중방동 364-8	(J 메디 스퀘어)	1층	49.2	790,000	2022.06.21	@16,056,000/㎡

*상기 거래사례는 대체로 균형을 유지하고 있으며 본건 상가에 위치한 최근의 사례인 기호(A)와 (C)를 비교사례로 선정하였음

2. 사정보정

인근 유사 상가의 거래사례 등을 참작할 때 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됩니다.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 시점수정

구분상가건물의 시점수정은 국토교통부에서 발표하는 상업용부동산 임대동향조사 자료 중 집합상가의 자본수익률을 적용하여 거래시점부터 기준시점까지 변동률을 산정하였습니다

구분	기간	변동률 (시점수정치)	비 고
경상북도 평균	2023.08.21 ~2024.09.13	0.922% (1.00922)	집합상가 자본수익률
	2023.11.27 ~2024.09.13	0.963% (1.00963)	

4. 가치형성요인 비교

기호(가) / 거래사례(A)

조 건	항 목	격차율	비 고
외부요인	가로의폭, 구조 등의상태 상업지역중심 및 교통시설과의 편의성 고객의 유동성과의 적합성, 인근환경 등	1.00	거래사례는 동일건물 내의 사례로서 대등함
건물요인	건물의구조 마감상태 및 안정성 등 설계상의 양부 각종설비의 유무 주차시설 등	1.00	대등함
기타요인	층별, 향별, 위치별 효용 일조, 조망, 채광의 정도 엘리베이터, 계단 등의 접근성 대지권의 종류 및 면적 등	0.90	대상물건은 거래사례에 비해 접면가로 상황 등 위치별 효용에서 다소 열세함
누 계		0.90	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

기호(나) / 거래사례(C)

조 건	항 목	격차율	비 고
외부요인	가로의폭, 구조 등의상태 상업지역중심 및 교통시설과의 편의성 고객의 유동성과의 적합성, 인근환경 등	1.00	거래사례는 동일건물 내의 사례로서 대등함
건물요인	건물의구조 마감상태 및 안정성 등 설계상의 양부 각종설비의 유무 주차시설 등	1.00	대등함
기타요인	층별, 향별, 위치별 효용 일조, 조망, 채광의 정도 엘리베이터, 계단 등의 접근성 대지권의 종류 및 면적 등	0.90	거래사례는 각각에 위치 하여 위치별 효용에서 본건이 다소 열세함
누 계		0.90	

5. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사례가격 (천원)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	시산가액 (천원)
가	680,000	1.00	1.00922	0.90	47.95/51.24	578,000
나	1,188,000	1.00	1.00963	0.90	49.2/59.82	887,800

6. 참고가격

유사부동산의 평가사례

소재지	건물명	동/층	전유면적 (㎡)	평가금액 (천원)	기준 시점	평가 목적
경산시중방동 888,889	엘리트 타워	1층	51.24	683,000	2024.07.10	경매
경산시중방동 888,889	엘리트 타워	1층	51.24	653,000	2023.07.17	경매
경산시중방동 364-8	J 메디 스퀘어	1층	49.2	899,000	2024.02.05	경매
경산시중방동 364-8	J 메디 스퀘어	1층	49.2	880,000	2023.11.15	담보

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 감정평가액의 산정

상기사항과 인근 유사부동산의 가격수준, 최근의 부동산경기 동향 등을 참작하여 본건 부동산의 가격을 기호(가)는 ₩580,000,000, 기호(나)는 ₩890,000,000 으로 각각 결정 하였습니다.

8. 기 타

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 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 '구분건물 감정평가명세표'에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

III. 감정평가액 결정

1. 결정의견

상기 결정액은 거래사례 및 인근 유사부동산의 정상적인 가격수준 등을 종합적으로 참작할때 그 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정 하였습니다.

2. 감정평가액

별첨 구분건물 감정평가명세표 참조.

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

기호(가): 경상북도 경산시 중방동 소재 지하철2호선 '임당역' 남서측 인근에 위치하며 부근은 아파트단지, 대형마트, 각종근린생활시설 등으로 형성되어있음.
 기호(나): 경상북도 경산시 중방동 소재 '경산오거리' 남서측 인근에 위치하며 부근은 기존시가지내의 노선상가지대로로서 상가, 점포 등으로 형성되어있음.

(2) 교통상황

기호(가): 간선도로, 지하철역 등 대중교통시설 등과 인근하여 제반교통사정 편리함.
 기호(나): 제차량통행 용이하며 시가지중심에 위치하여 제반교통사정 편리함.

(3) 건물의 구조

기호(가): 철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지하1층 지상5층건중 1층 117호로서
 -외벽: 화강석, 스톤코트, 강화유리 등 마감
 -내벽: 콘크리트 노출
 -찬정: 텍스 마감
 -창호: 샷시페어그라스 등임
 기호(나): 철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 지하1층 지상5층건중 1층 103호로서
 -외벽: 복합판넬, 화강석, 스톤코트 등 마감
 -내벽: 몰탈위 페인트 등 마감
 -찬정: 텍스 마감
 -창호: 샷시페어그라스 등임.

(4) 이용상태

기호(가): 사무실
 기호(나): 컴퓨터게임장

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

기호(가): 공동위생설비, 승강기설비, 소방설비, 기계식주차설비 등임.
 기호(나): 공동위생설비, 승강기설비, 소방설비 등임.

(6) 토지의 형상 및 이용상태

기호(가): 2필지 일단의 가각처리된 사각형의 토지로서 인접지대와 등고 평탄한 상업용 건부지로 이용중임.
 기호(나): 다각형의 토지로서 인접지대와 등고 평탄하며 상업용건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

기호(가): 동측 및 북측으로 폭약 15미터, 남측으로 폭약 12미터의 도로와 접함.
 기호(나): 북측으로 폭약 25미터, 서측으로 폭약 10미터의 도로와 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

기호(가): 일반상업지역, 제1종지구단위계획구역, 시가지조성사업지역, 소로1류(폭 10m~12m)(56(국))(접합), 종로2류(폭 15m~20m)(34,35)(접합), 가축사육제한구역(2019-07-09)(공동주택(아파트)800m(경산시고시 제2019-83호)(2019.7.9))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2019-07-09)(다중이용시설 등 500m(경산시고시 제2019-83호)(2019.7.9))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2019-07-09)(주거밀집 800m(경산시고시 제2019-83호)(2019.7.9))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>
 기호(나): 일반상업지역, 대로3류(폭 25m~30m)(2)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(6)(접합) 가축사육제한구역(2019-07-09)(공동주택(아파트)800m(경산시고시 제2019-83호)(2019.7.9))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2019-07-09)

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)

(다중이용시설 등 500m(경산시고시 제2019-83호)(2019.7.9))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2019-07-09)(주거밀집 800m(경산시고시 제 2019-83호)(2019.7.9))<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계는 미상임.
- 2) 본건은 호별표시가 별도로 없으나 호별 위치는 건축물대장상의 건축물현황도에 의하여 확인하였음.

위치도



소재지	경상북도 경산시 중방동 888 외 중방동엘리트타워 1층 117호
-----	-------------------------------------



위 치 도

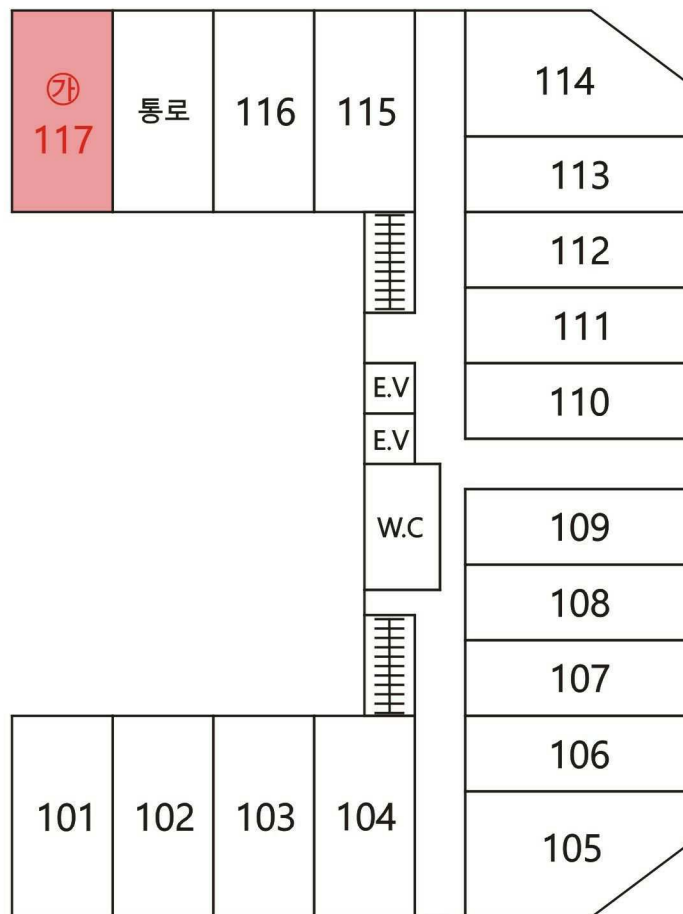


소재지	경상북도 경산시 중방동 364-8 'J 메디스퀘어' 1층 117호
-----	--------------------------------------



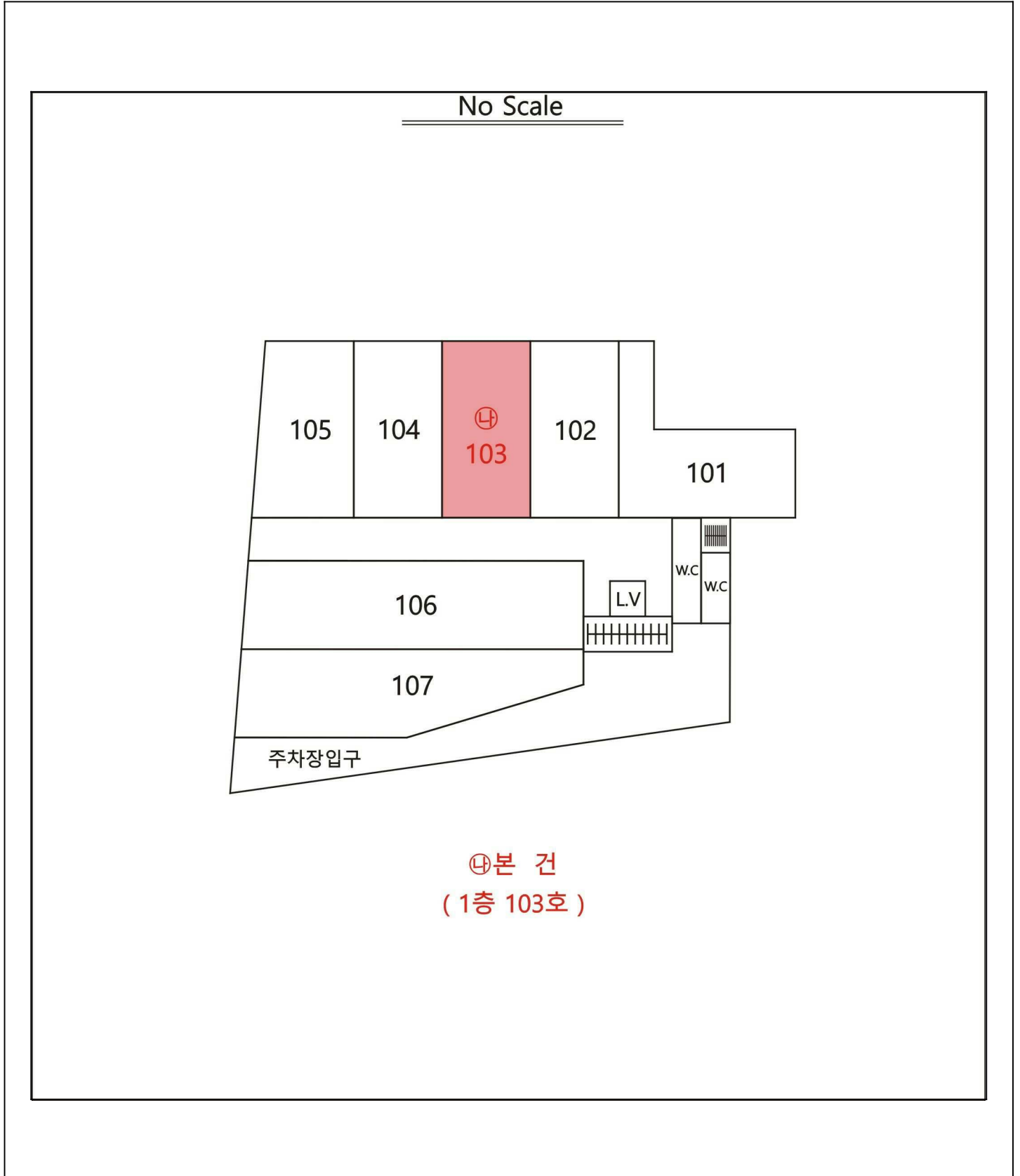
호 별 배 치 도

No Scale



(가)본 건
("중방동엘리트타워" 1층 117호)

호 별 배치도





[()]



[()]



[() 1 117]



[()]



[()]



[() 1 103]