

# 감정평가서

의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 신우탁
건명	주식회사 살롬푸드서비스 소유물건(2025타경7395(2))
감정서번호	한보251022- 0001

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.

한보감정평가사사무소

경상북도 청도군 각북면 낙산4길 17-6

TEL 054- 373- 2063 FAX. 0505- 182- 3337

# (집합상가)감정평가표

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

감정평가사 (인)  
김 두 한

감정평가액	일십삼억오천사백만원정(₩1,354,000,000.-)		
-------	-------------------------------	--	--

의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 신우탁	감정평가 목적	법원경매	
제출처	대구지방법원 경매4계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	주식회사 살롬푸드서비스 (2025타경7395(2))	감정평가 조건	-	
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일
기타 참고사항	-	2025.10.24	2025.10.23 ~ 2025.10.24	2025.10.28

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	2개호  이	구분건물  하	2개호  여	-  백	1,354,000,000
합 계					₩1,354,000,000	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

# 감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 1. 감정평가의 개요

### 1. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 경산시 중방동 '경산사거리' 남동측 인근에 소재하는 '중방동 엘리트타워 1층 112호 및 1층 113호' 단위상가로서 대구지방법원의 경매목적에 의한 감정평가임.

### 2. 감정평가의 근거규정

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 및 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등 관련 제 규정과 감정평가에 관한 일반이론에 의거하여 평가하였음.

### 3. 기준가치 및 감정평가조건

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항의 '시장가치'를 기준으로 평가하였으며, 별도의 평가조건은 없음.

### 4. 실지조사 실시기간 및 내용, 기준시점 결정 및 그 이유

본건의 실지조사 기간은 2025.10.23.~ 2025.10.24.이고, 공부를 기준으로 상가의 위치 교통 주위환경 등 입지적 조건, 건물의 구조 및 마감상태 층별 향별 효용성 일조 및 조망상태 등을 조사하였으며, 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조 제2호에 따라 가격조사 완료일인 2025.10.24일로 하였음.

### 5. 기타참고사항

본건 상가는 감정평가에 관한 규칙에 의거 건물부분과 대지사용권을 일체로 평가하였으나 귀원 요청에 의한 건물과 토지의 배분가액은 별도로 표기 하였음.

# 감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## II. 감정평가의 방법 및 평가의견

1. 본건의 평가는 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물 부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가액을 산정한 후 대상 물건의 특성상 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하므로 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였음.
2. 본건 평가대상 상가는 1층 112호, 113호로서 남측 인접 111호(소유자:(주)엘리트씨앤씨)와의 경계구획(목구조의 가벽)을 철거하여 3개호를 일단으로 식당으로 이용중이나, 내부에 건축물 현황도와 일치하는 경계의 표시(콘크리트 기둥 및 보)에 의거 필요시 경계벽의 설치로 각 호별 독립성의 복원이 가능한 상태임을 고려하여 평가하였음.

## III. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

### 1. 평가액 결정의 주된 방법

대상 물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상 물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상 물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하였음.

### 2. 평가대상물건의 현황

소재지		경상북도 경산시 중방동 888, 889				
명칭		중방동엘리트타워 (사용승인일:2019.02.27.)				
기호	층, 호수	전유면적(㎡)	공용면적(㎡)	분양면적(㎡)	대지권(㎡)	용도
1	1층 112호	51.24	10.33	61.57	25.3616	소매점
2	1층 113호	51.24	10.33	61.57	25.3616	소매점

# 감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

### 3. 거래사례의 선택

1) 인근 유사부동산의 거래사례

일련 번호	소재지	명칭	면적 (㎡)	거래가액	단가 (원/㎡)	거래 일자
1	경산시 중방동 888 외	중방동엘리트타워 1층10*호	48.6	605,000,000	12,448,559	2023. 04.14
2	경산시 중방동 888 외	중방동엘리트타워 1층10*호	48.6	605,000,000	12,448,559	2023. 04.14
3	경산시 중방동 888 외	중방동엘리트타워 1층112호(본건1)	51.24	680,000,000	13,270,882	2023. 08.21
4	경산시 중방동 888 외	중방동엘리트타워 1층113호(본건2)	51.24	680,000,000	13,270,882	2023. 08.21

2) 비교사례의 선택

사례 3,4는 본건 사례로서 배제하고, 대상물건과 물적 유사성이 높은 사례<1>을 비교 사례로 선택함.

### 4. 사정보정

정상적인 거래사례로 보이는 바 보정요인 없음.(1.00)

### 5. 시점수정

1) 대상 부동산의 특성 및 가격추이가 잘 반영된 한국부동산원 발표 경상북도 상업부동산 자본수익률을 적용함.

2) 상업용 부동산 자본수익률(집합상가, 경상북도)

기간	변동율(%)	대구 칠곡 집합상가 자본수익률(변동률)
2023.04.14 ~ 2025.10.24	- 0.737	2023년 02분기 : - 0.16    2023년 03분기 : - 0.05 2023년 04분기 : - 0.03    2024년 01분기 : 0.26 2024년 02분기 : 0.39    2024년 03분기 : 0.11 2024년 04분기 : - 0.15    2025년 01분기 : - 0.31 2025년 02분기 : - 0.36    2025년 03분기 이후 : - 0.36 (2025년 02분기 자료) $(1 - 0.0016 * 78/91) * (1 - 0.0005) * (1 - 0.0003) * (1 + 0.0026) * (1 + 0.0039) * (1 + 0.0011) * (1 - 0.0015) * (1 - 0.0031) * (1 - 0.0036) * (1 - 0.0036 * 116/91) \approx 0.99263$

\* 2025년 3분기 이후는 미발표되어 2025년 2분기 수익률을 연장적용 하였음.

# 감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

3) 시점수정치의 결정  
0.99263

## 6. 가치형성요인비교

구 분		격차율		비 고
조 건	세부항목	사례 (1)	대상 (1,2)	
단지 외부 요인	고객 유동성과의 적합성	1.00	1.00	같은 상가 사례로서 단지 외부요인 대등함
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성			
	대중교통의 편의성 (지하철, 버스정류장)			
	배후지의 크기			
	상가의 성숙도			
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조)			
단지 내부 요인	단지내 주차의 편의성	1.00	1.00	같은 상가 사례로서 단지 내부요인 유사함
	건물전체의 공실률			
	건물관리상태 및 각종 설비의 유무			
	건물전체의 임대료수준 및 임대비율			
	건물의 구조 및 마감상태			
	건물의 규모 및 최고동수			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.07	사례 대비 접면가로 상태 등 위치별요인 우세함
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	주출입구와의 거리			
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리			
	향별 효용			
	전유부분의 면적 및 대지권의 크기			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	기타요인 대등함.
누 계		1.00	1.070	1.00 × 1.00 × 1.07 × 1.00

# 감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## 7. 감정평가 단가의 결정

기호	거래사례 (원/전유㎡)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유㎡)	결정단가 (원/전유㎡)	비고
1,2	12,448,559	1.00	0.99263	1.070	13,221,790	13,220,000	

## IV. 참고가격 자료.

### 1. 인근 평가사례[출처: 협회 감정평가정보]

일련 번호	소재지	명칭	면적 (㎡)	평가금액	단가 (원/㎡)	기준 시점	평가 목적
1	중방동 888 외	중방동엘리트타워 1층117호	47.95	580,000,000	12,096,000	2024. 09.13	경매
2	중방동 888 외	중방동엘리트타워 1층107호	51.24	684,000,000	13,349,000	2024. 10.13	경매
3	중방동 888 외	중방동엘리트타워 1층106호	51.24	685,000,000	13,368,000	2024. 11.29	경매
4	중방동 888 외	중방동엘리트타워 1층112호(본건1)	51.24	685,000,000	13,368,000	2025. 02.25	경매
5	중방동 888 외	중방동엘리트타워 1층113호(본건2)	51.24	685,000,000	13,368,000	2025. 02.25	경매
6	중방동 888 외	중방동엘리트타워 1층105호	76.83	1,200,000천	15,619,000	2025. 07.17	경매 (각지)

### 2. 인근 유사상가의 가격수준

인근 유사 상가의 가격수준은 1층 기준 약12,000,000~ 16,000,000/전유㎡ 정도로 조사됨.

# 감정가격 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

## V. 감정평가액 결정의견

### 1. 결정의견

상기 참고가격 자료 및 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준 등에 의해 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 비준가격으로 대상 부동산의 감정평가액을 결정함.

### 2. 감정평가액

일련 번호	동수	호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	산정금액(원)	결정금액(원)	비고
1	-	1층 112호	51.24	13,220,000	677,392,800	677,000,000	
2	-	1층 113호	51.24	13,220,000	677,392,800	677,000,000	
합계		2개호	102.48			1,354,000,000	

# 구분건물감정평가명세표

일련 번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감정평가액	비 고
					공 부	사 정		
	경상북도 경산시 중방동	888, 889 중방동엘 리트타워	제1종근린 생활시설	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층 지상5층				[도로명주소] 경상북도 경산시 대학로28길 6-3
(1)	"	888	대	일반상업지역	961.6			
(2)	"	889	대	일반상업지역	961.6			
1	"	"		(내) 1층 112호 철근콘크리트구조	51.24	51.24	677,000,000	
				1.2.소유권	1,268.13			
				대지권	96,160	25.3626		
				(내) 토지, 건물 배분내역 토지: 135,400,000 건물: 541,600,000				
2	"	"		(내) 1층 113호 철근콘크리트구조	51.24	51.24	677,000,000	
				1.2.소유권	1,268.13			
				대지권	96,160	25.3626		
				(내) 토지, 건물 배분내역 토지: 135,400,000 건물: 541,600,000				
<b>합 계</b>							<b>₩1,354,000,000.-</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

경상북도 경산시 중방동 '경산사거리' 남동측 인근에 위치하는 '중방동엘리트타워 1층 112호 및 1층 113호' 단위상가로서, 부근은 대단위 아파트단지, 대형마트 및 각종근린생활시설 등으로 형성 되어 있음.

## (2) 교통상황

본건까지 차량출입 용이하며, 제반교통사정 양호한 편임.

## (3) 건물의 구조

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하1층 지상5층 건물중 1층 112호 및 1층 113호 단위상가로서

- 외벽 : 화강석, 외장판넬, 강화유리 등 마감
- 내벽 : 콘크리트 노출, 페인팅, 석고보드 등 마감
- 바닥 : 몰탈위 에폭시 마감
- 창호 : 강화유리 창호임.

## (4) 이용상태

111호(의뢰외), 112호, 113호를 일단으로 식당으로 이용중임.

## (5) 설비내역

급배수설비, 공동화장실, 승강기 설비, 소방설비 등 되어있음.

## (6) 토지의 형상 및 이용상태

# 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)

2필지 일단지 가장형의 토지로서 상업용 건부지로 이용중임.

### (7) 인접 도로상태등

본건 북측 및 동측으로 폭 약15미터, 남측으로 폭 약12미터의 포장도로와 각각 접함.

### (8) 토지이용계획 및 제한상태

- (1)토지: 일반상업지역, 제1종지구단위계획구역, 시가지조성사업지역, 종로2류(폭 15m~20m)(34)(접함), 종로2류(폭 15m~20m)(35)(접함), 가축사육제한구역임.
- (2)토지: 일반상업지역, 제1종지구단위계획구역, 시가지조성사업지역, 소로1류(폭 10m~12m)(56(국))(접함), 종로2류(폭 15m~20m)(34)(접함), 가축사육제한구역임.

### (9) 공부와의 차이

없 음.

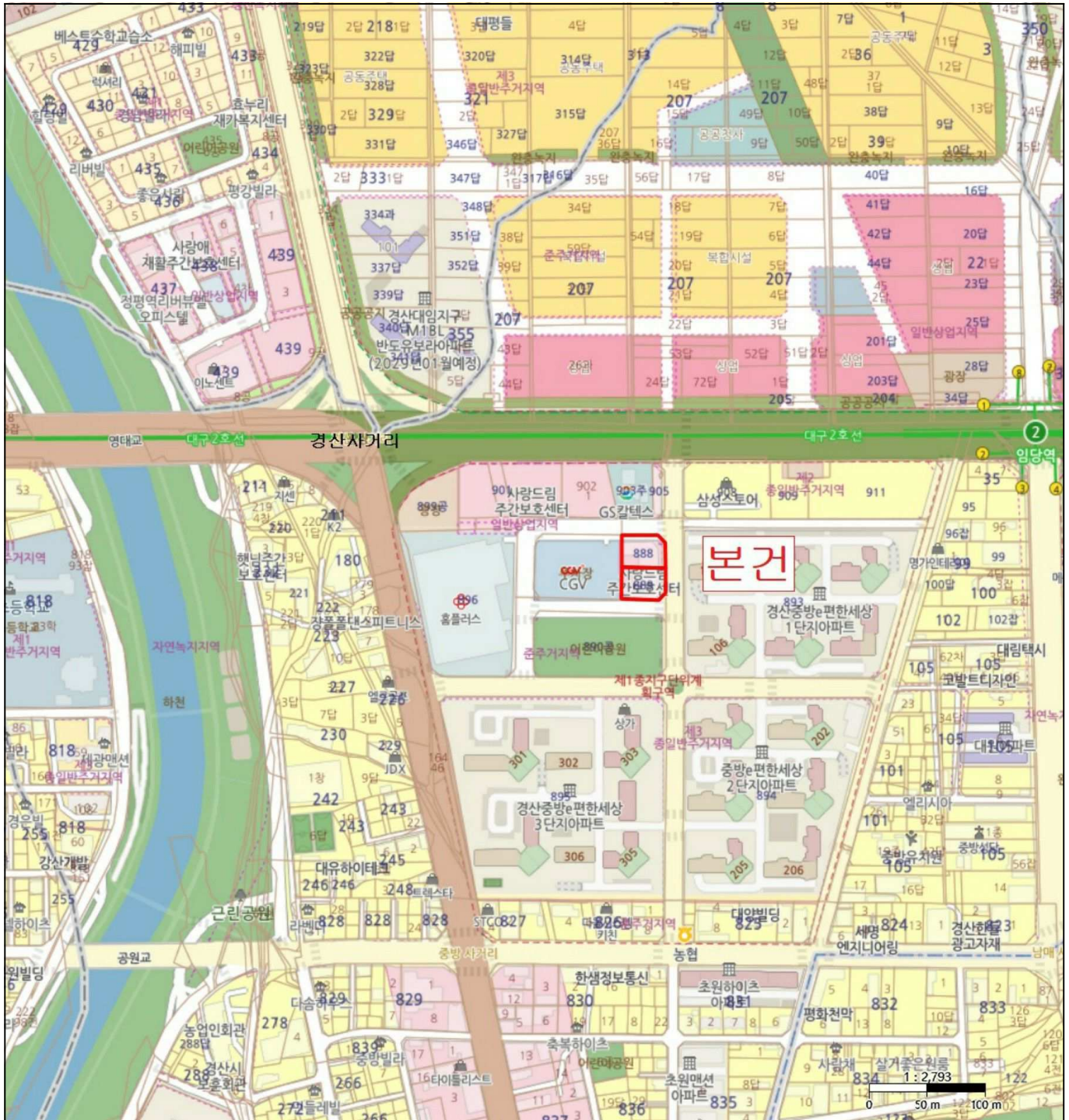
### (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기 타 : - 본건 상가의 호별 위치확인은 건축물대장상의 건축물현황도에 의하였음.  
 - 본건 상가는 2025.02.25. 당시는 남측의 111호와 목구조 및 합판 등 가벽으로 구획되어 있었으나, 2025.10.24.재조사 시점 현재는 111호(소유자: 주식회사 엘리트씨앤씨)와의 경계벽(목구조의 가벽)을 철거하여 3개호를 일단으로 식당(만석이 돼지찌게)으로 이용중이며, 내부에 건축물 현황도와 일치하는 경계의 표시(콘크리트 기둥 및 보)에 의거 필요시 경계벽의 설치로 각 호별 독립성의 복원이 가능한 상태이오니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

# 위치도



소재지	경상북도 경산시 중방동 888 외 중방동엘리트타워 1층 112호외
-----	--------------------------------------

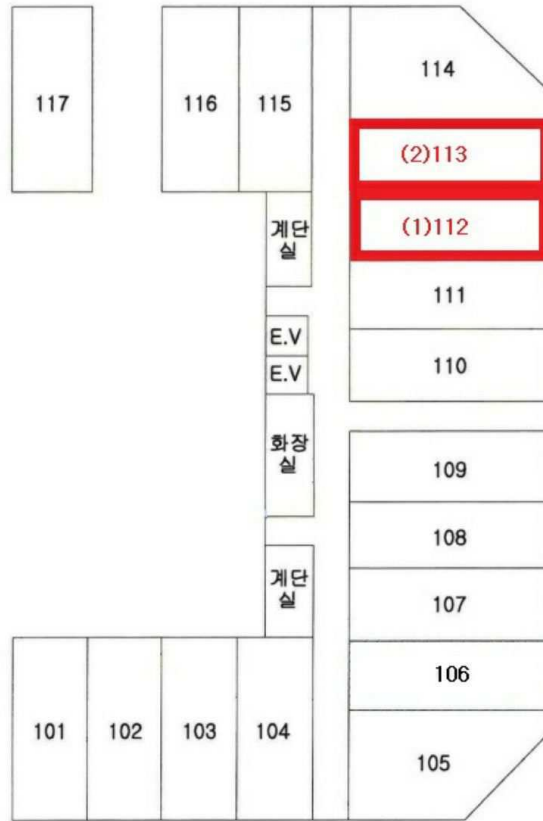


# 내부구조도



**소재지** 경상북도 경산시 중방동 888 외 중방동엘리트타워 1층 112호외

## 호별배치도



**본건(중방동엘리트타워 1층 (1)112호, 1층 (2)113호)**

# 사 진 용 지



본건 상가동 북동측 전경



본건 상가동 남동측 전경



2025.02.25. 당시 전경



2025.10.24. 현재 전경

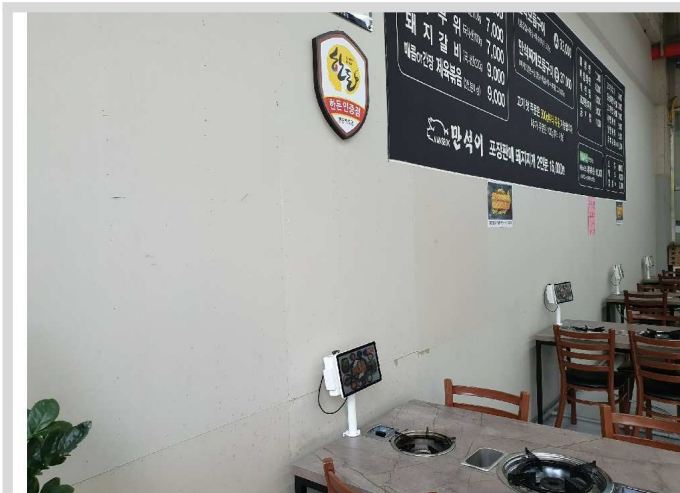
# 사 진 용 지



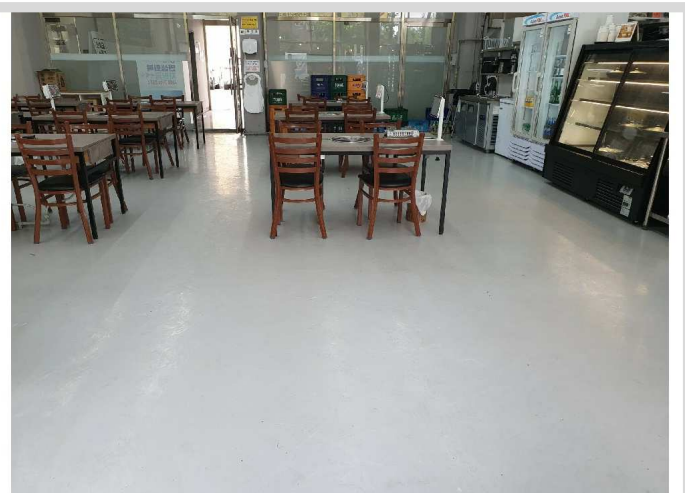
2025.02.25. 당시 내부



2025.10.24. 현재 내부



110호-111호 사이의 경계벽  
(목구조 합판위 석고보드 붙임)



식당내 바닥 에폭시