

감정평가서

APPRAISAL REPORT

감정의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 신우탁
건명	유현진 소유물건(2025타경8294)
감정평가서번호	DE252-061301

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보감정평가서 확인은행이 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작, 전재할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가업자는 책임을 지지 않습니다.



감정평가법인
대일감정원 대구·경북지사

42453 대구광역시 남구 큰골8길 14, 1층(대명동)

TEL : 053-742-0706 | FAX : 053-742-0764 | www.idab.co.kr

(구분건물)감정평가표

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

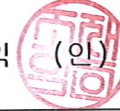
감정평가사 이은영

이은영



(주)감정평가법인 대일감정원 대구경북지사

지사장 조재익



감정평가액	육억삼천사백만원정 (₩634,000,000.-)		
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 신우탁	감정평가 목적	법원경매
제출처	대구지방법원 경매4계	기준가치	시장가치
소유자 (대상업체명)	유현진 (2025타경8294)	감정평가 조건	-
목록 표시근거	귀제시목록	기준시점	조사기간 작성일
기타 참고사항	-	2025.08.01	2025.07.31 ~ 2025.08.01 2025. 08. 04

감정평가 내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가(원/㎡)	금액(원)
	집합상가	1개호	집합상가	1개호	-	634,000,000
	이	하	여	백		
합계					₩634,000,000	

본인은 이 감정평가서에 제시된 자료를 기준으로 성실하고 공정하게 심사한 결과 이 감정평가 내용이 타당하다고 인정하므로 이에 서명날인합니다.

심사자 : 감정평가사

조연익



감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 목적

본건은 대구광역시 북구 연경동 소재 “연경공공주택지구” 내에 위치하는 태왕아너스스퀘어 제1동 제1층 제105호에 대한 경매 목적의 감정평가임.

II. 감정평가의 근거

본 감정평가는 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』·『감정평가에 관한 규칙』·『감정평가 실무기준』 등 관계법령의 규정과 제반 감정평가이론 및 기법을 적용하여 감정평가하였음.

III. 기준가치 및 기준시점

1. 기준가치 결정 및 그 이유

대상물건에 대한 감정평가액은 『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 의거 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정당한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 하되, 평가목적 등을 고려하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점 결정 및 그 이유

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 의거 기준시점은 대상물건의 가격조사를 완료한 날짜인 2025.08.01.임.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 실지조사 실시시간 및 내용

『감정평가에 관한 규칙』 제10조 제1항에 의거 2025.07.31. 및 2025.08.01.자로 실지조사를 하여 대상물건에 대한 개별적인 상황을 조사·확인하였음.

IV. 감정평가방법의 적용 및 감정평가액의 산출의견

- 부동산 감정평가는 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출을 위해 가치형성요인에 대한 다음과 같은 감정평가방법을 적용하고 있음.
 - 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권의 가치를 일체로 하여 유사사례를 대상부동산의 현황에 맞게 보정·비교하여 구분소유권의 가액을 구하는 “거래사례비교법”
 - 1동 전체의 가액을 토지는 공시지가기준법 등으로, 건물은 원가법으로 구한 후 대상구분소유권에 배분하는 “원가법”
 - 수익성부동산의 구분소유권 감정평가지 대상의 장래 기대되는 수익을 파악하고 이를 적절한 이율로 환원 또는 할인하여 대상부동산의 현재가치를 구하는 “수익환원법”
- 본건 집합건물(상가)은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제16조에 의거 인근의 동류형 또는 유사 물건의 적정한 가격수준을 기준으로 하고, 위치, 도로 및 교통사정, 접근성, 상권 및 배후지의 상태, 건물의 구조·규모·이용상황·부대 설비·관리정도·전유면적비율, 고객의 흐름, 층별·위치별 효용성, 일반수요 등의 제반가치형성요인을 종합 참작하여 건물과 토지의 소유권·대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 적용하되, 귀 요청에 의거 건물과 토지의 가격을 배분하였음.
- 대상물건의 감정평가는 대상물건별로 정한 주된 감정평가방법을 적용하여 감정평가 하되, 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에 의거 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하나, 대상물건의 특성 등으로 다른 감정평가방법인 원가법과 수익환원법의 적용이 곤란하여 합리성 검토를 생략하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

V. 감정평가조건

해당사항 없음.

VI. 그 밖의 사항

1. 본건 집합건물(상가)의 위치는 집합건축물대장상 건축물현황도면 및 점유사용부분 등에 의거하여 확인하였음.

(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 북구 연경동 [도로명주소] 대구광역시 북구 연경지대로 2	962-3 위지상 태왕 아너스 스퀘어 주건축물 제1동	학원	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 8층				
					지하2층	977.705		
					지하1층	1,000.685		
					1층 ~ 7층 각	809.8974		
					8층	600.3574		
		962-3	대	근린상업지역		1,170		
				(내)				
				철근콘크리트구조 제1층 제105호	36.8	36.8	634,000,000	비준가액
				1.소유권 /대지권	8.4646 1,170x----- 1,170	8.4646		
							토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 253,600,000 380,400,000
	합 계					₩634,000,000.-		
			이	하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 대상물건 개요

소재지	대구광역시 북구 연경동 962-3	건물명	태왕아너스스퀘어 제1동
구조	철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕	규모	지하2층/지상8층
용도	근린생활시설	사용승인일	2020.06.19
일련 번호	층/호수	대지권 (㎡)	전유면적 (㎡)
가	1층/105호	8.4646	36.8

※ 대상물건의 이용상황 및 공법상 제한사항 등에 대한 상세내역은 감정평가요항표 참조.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

II. 거래사례비교법에 의한 시산가액

1. 산출개요

본건 집합건물(상가)은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인(일반요인, 지역요인, 개별요인)비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법을 적용하여 산출하였음.

2. 비교 거래사례의 선정

가. 비교 거래사례

[출처 : 등기사항전부증명서]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	거래시점 사용승인일
1	연경동 954	연경백조스퀘어 제1동 1층 / 104호	41	550,000,000	13,414,000	2023.02.10. 2020.01.17.

나. 선정사유

인근지역 내의 거래사례 중 대상물건과 물적 유사성이 높은 사례 기호(1)을 비교 거래사례로 선정함.

기호	거래시점	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)
1	2023.02.10.	41	13,414,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 사정보정

사정보정이란 선정된 비교 거래사례에 거래당사자의 특수한 사정이나 개별적 동기가 개입되어 있는 경우 그러한 사정이 없었을 경우로 정상화 하는 작업으로서, 선정된 비교 거래사례는 특수한 사정이나 개별적인 동기의 개입이 없는 정상적인 거래사례로 판단되어 사정보정 요인 없음.(1.00)

4. 시점수정

가. 자본수익률(집합상가)

[출처 : 한국감정원 상업용부동산 임대동향조사]

사례 기호	구분	자본수익률 변동률	산출내역	상승률 (%)
거래 사례 #1	2023년 1Q 대구광역시	-0.47	$(1-0.00470 \times 50/90) \times (1-0.00670) \times$ $(1-0.00280) \times (1-0.00020) \times$ $(1+0.00410) \times (1+0.00340) \times$ $(1+0.00270) \times (1-0.00060) \times$ $(1-0.00380) \times (1-0.00380 \times 123/90)$	-1.151% (0.98849)
	2025년 3Q 대구광역시	-0.27		

본건은 근린생활시설(집합상가)로서 대상부동산이 속한 상권의 자본수익률이 발표되지 않아 대구광역시 지역 전체 자본수익률을 기준으로 산정하되, 대상부동산과 유사한 집합상가 자본수익률을 기준으로 당해기간의 자본수익률을 추정하였음.

나. 시점수정치의 결정

본건은 상업용부동산으로서 대상부동산의 가격변동추이를 적절히 반영하는 것으로 판단되는 자본수익률(집합상가)을 기준으로 비교 거래사례의 거래시점으로부터 기준시점 현재까지의 시점수정치를 산정하였음.

5. 지역요인 비교(가치형성요인)

비교 거래사례는 본건과 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 대등함.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

6. 개별요인 비교(가치형성요인)

- 개별요인 비교항목 (상업용)

조건	항 목
단지외부 요인	고객 유동성과의 적합성
	도심지 및 상업, 업무시설과의 접근성
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)
	배후지의 크기
	상가의 성숙도
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등
단지내부 요인	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 등
호별요인	층별 효용
	위치별 효용(동별 및 라인별)
	주출입구와의 거리
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리
	향별 효용
	전유부분의 면적 및 대지사용권의 크기 등
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인

- 개별요인의 비교분석

일련 번호	비교 사례	단지외부 요인	단지내부 요인	호별 요인	기타 요인	계
가	(1)연경동 954 연경백조스퀘어 제1동 1층 / 104호	1.30	1.00	1.00	1.00	1.300
	거래사례(1)대비 단지외부요인(대중교통의 편의성, 차량이용의 편의성 등) 우세함.					

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 기타 참고자료

가. 본건 및 인근 가격수준

지리적위치 (건물명)	구분	가격수준 (원/㎡)	비고
태왕아너스스퀘어 제1동	인근 유사 구분상가	15,000,000 ~ 17,000,000	본건 유사

나. 평가사례

[출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보]

기호	소재지	건물명 층/호수	전유면적 (㎡)	평가 목적	감정평가액 (원)	전유면적당 단가(원/㎡)	기준시점 사용승인일
1	연경동 960-3	주건축물제1동 1층/104호	46.78	경매	565,000,000	12,077,000	2025.03.11 2020.06.24
2	연경동 954	연경백조스퀘어 제1동 1층/105호	40	담보	488,000,000	12,200,000	2025.03.24 2020.01.17
3	연경동 960-1	연경 그랜드 타워 1 1층/101호	46.44	담보	818,000,000	17,614,000	2024.09.19 2020.05.15

8. 전유면적당 단가의 결정

일련 번호	거래사례 단가(원/㎡)	사정 보정	시점 수정	지역 요인	개별 요인	전유면적당 적용단가(원/㎡)
가	(1)13,414,000	1.00	0.98849	1.00	1.30	17,237,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액의 결정

평가대상 물건과 유사한 인근 거래사례, 평가사례, 인근 동종·유사 물건의 가격수준 등을 참작하여 다음과 같이 결정하였음.

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	전유면적당 단가(원/㎡)	감정평가액 (원)
가	1층/105호	36.8	17,237,000	634,000,000

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 "연경공공주택지구" 내에 위치하는 "태왕아너스스퀘어 제1동" 제1층 제105호로서, 본건 부근은 대규모 아파트단지 및 각종 근린생활시설 등으로 형성되어 있음.

(2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 간선도로(동화천로)변에 위치하는 등 교통상황 보통임.

(3) 건물의 구조

일련번호(가): 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 8층건 중 제1층 제105호로서,
외벽: 화강석치장, 알루미늄 복합판넬 등 마감,
내벽: 판넬잇기 등 마감,
바닥: 타일 등 마감,
창호: 페어글라스 강화유리임.

(4) 이용상태

일련번호(가): 근린생활시설(공실)로 이용중임.

(5) 설비내역

급·배수설비, 공동 위생설비, 승강기설비, 화재탐지·경보설비, 옥내소화전 스프링클러 설비등 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

본건은 가장형의 토지로서, 인접필지 및 인접도로와 대체로 등고평탄하며, 상업용 건부지로 이용중임.

(7) 인접 도로상태등

본건은 북측으로 폭 약 8미터의 보행자전용도로 및 폭 약 15미터의 포장도로와 접하며, 공공공지(연경동 963번지)를 지나 남측으로 폭 약 40미터, 서측으로 폭 약 30미터의 포장도로가 인접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

근린상업지역, 도시지역, 제1종지구단위계획구역, 종로2류(폭 15m~20m)(접합), 특수도로(보행자전용도로)(접합), 가축사육제한구역(가축사육제한구역), 공공주택지구임.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

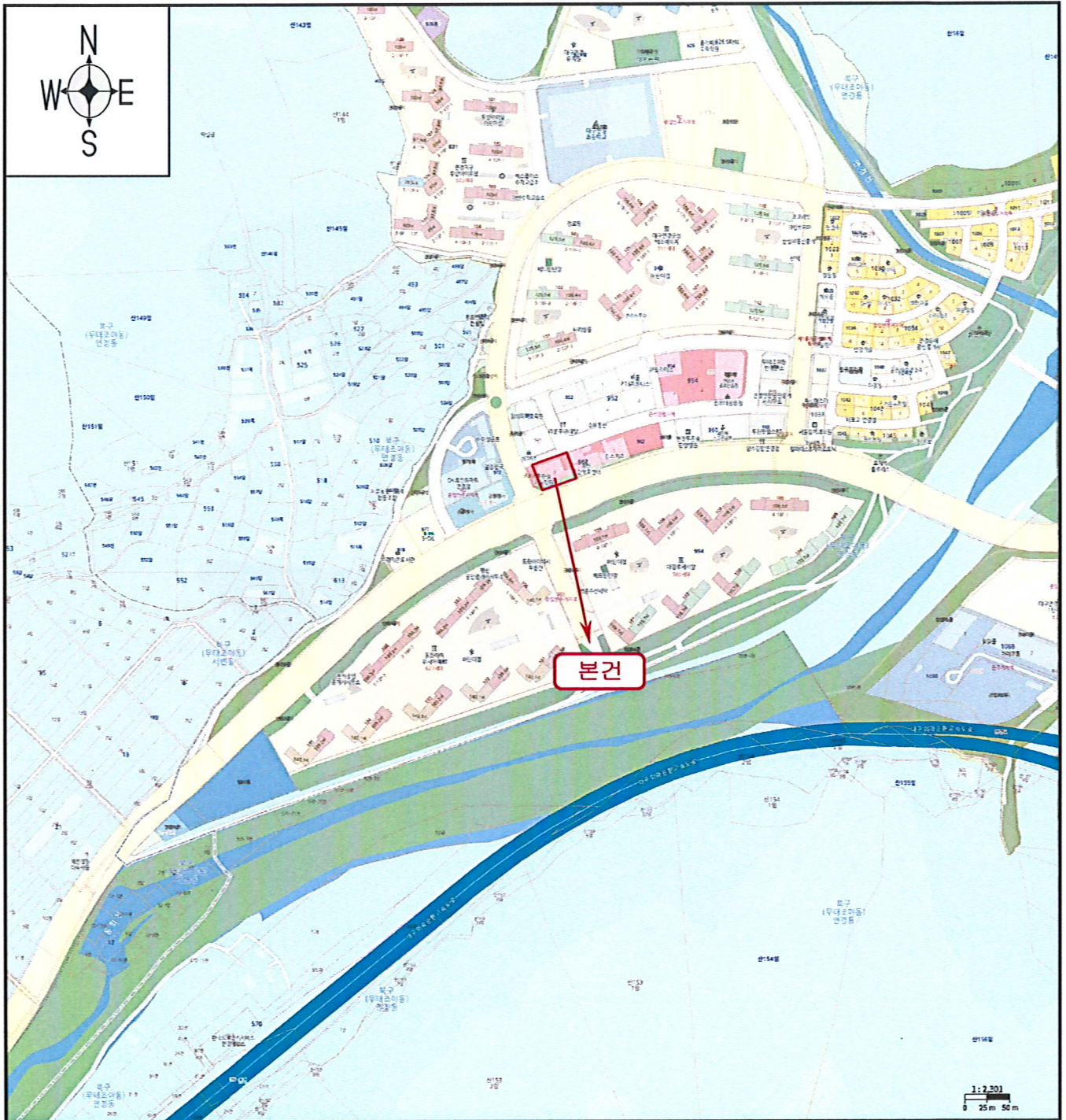
1) 임대관계: 미상임.

2) 기 타: 해당사항 없음.

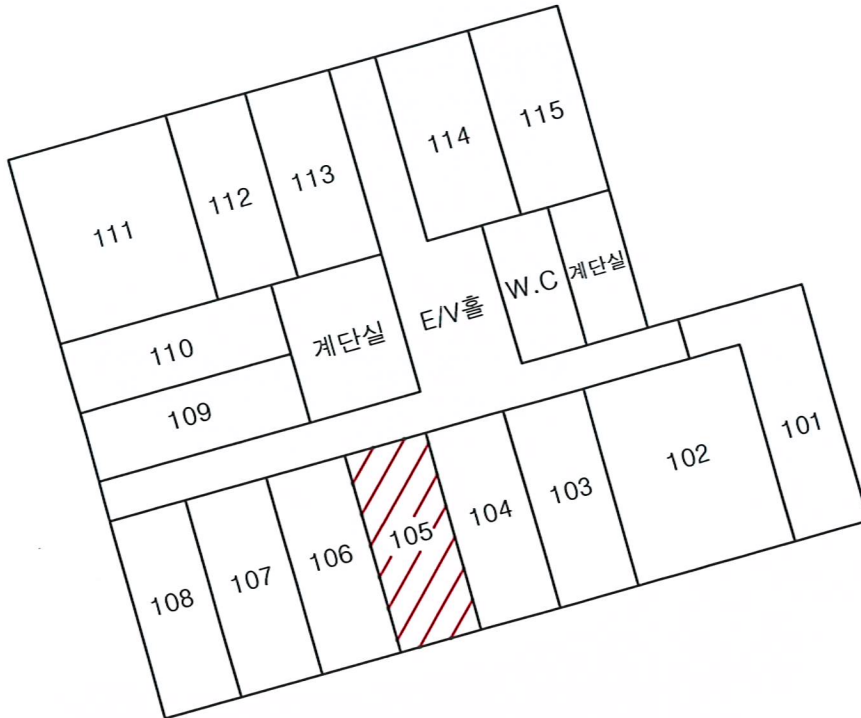
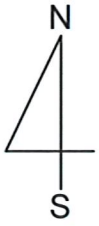
위 치 도

소재지

대구광역시 북구 연경동 962-3
“태왕아너스스퀘어 제1동” 제1층 제105호



임대 및 건물이용개황도

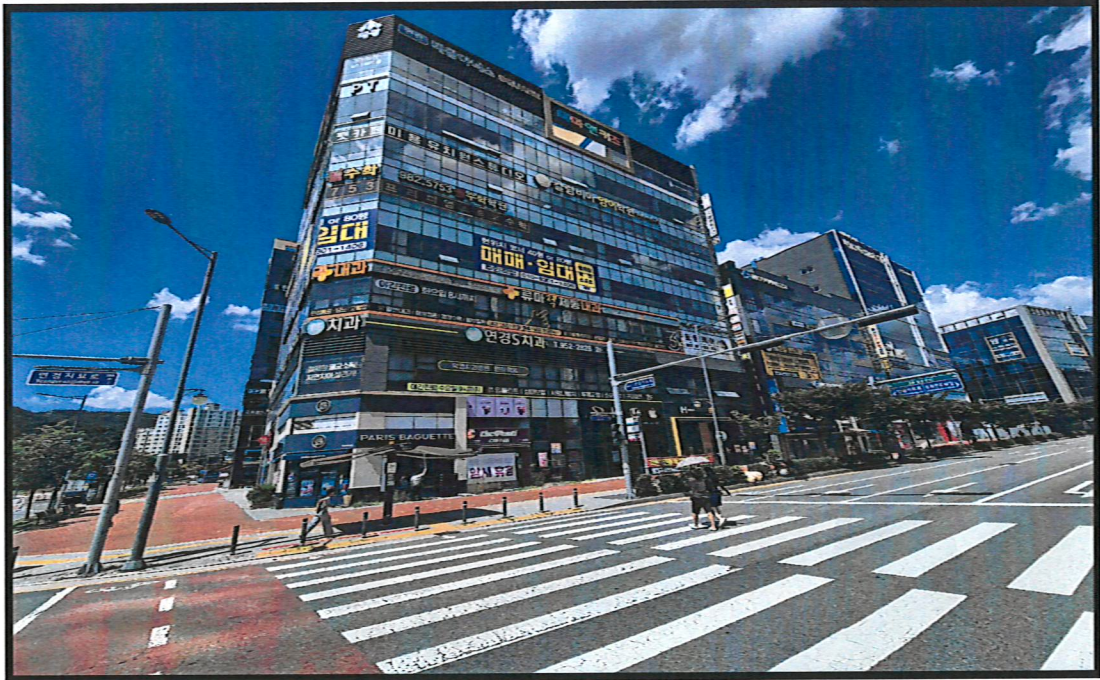


<대구광역시 북구 연경동 962-3 "태왕아너스스퀘어 제1동" 제1층 제105호>

임 대 상 황 표

범례	임차인	임대내역		조사처	비고
		보증금	월세		
		임대내역 이상임.			

사 진 용 지

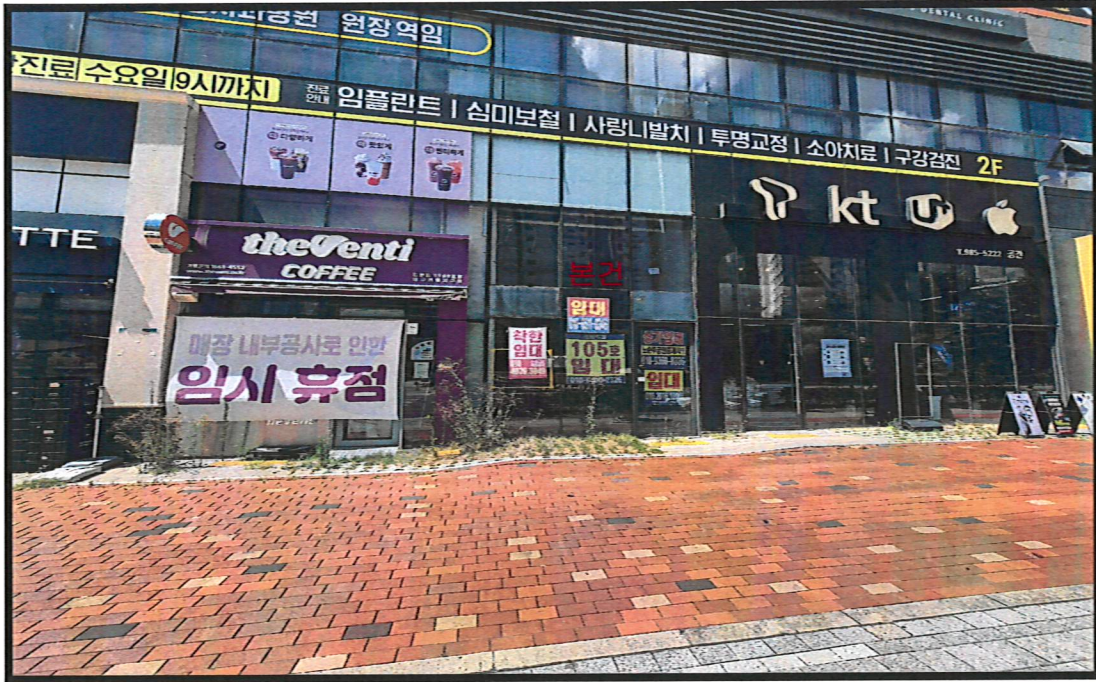


<본건 전경>



<본건 전경>

사 진 용 지



<본건 전경>



<본건 내부>

청 구 서

(전화: 053-742-0706, FAX: 053-742-0764)

문서번호 : DE252-061301

수 신 : 대구지방법원
사법보좌관 신우탁 귀하

제 목 : 감정평가 의뢰에 대한 회신 및 수수료 납입통지

1. 2025.06.12 자 귀 제 『 2025타경8294 호로 의뢰하신 『 대구광역시 북구 연경동 962-3 태왕아너스스퀘어주건축물 제1동 1층 105호 』 에 대하여 붙임과 같이 평가하여 회보합니다.

2. 위 건에 대하여 감정평가 보수 기준에 의거 아래와 같이 평가수수료를 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

청 구 내 역

과 목	금 액	비 고
평 가 수 수 료	692,480	
실	여 비	212,000
	토지조사비	-
	물건조사비	10,000
	공부발급비	2,700
	기타 실비	4,000
비 소 계	228,700	(745,000+134,000,000 x 9/10,000)x 0.8배 ≒ 692,480
특 별 용 역 비	-	
공 급 가 액	921,000	1,000원 미만 절사
부 가 세	92,100	
합 계	1,013,100	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	1,013,100	

붙 임 : 감정평가서 2 부

신한은행 100-014-221521

예금주: (주)감정평가법인 대일감정원 대구·경북지사

사업자등록번호: 502-85-17488

(주)감정평가법인 대일감정원

대구경북지사장 조재익

