

감정평가서

APPRAISAL REPORT

건명: 박경수 소유물건(2025타경7312)

의뢰인: 대구지방법원
사법보좌관 남기영

감정평가서번호: UN2025-02-005

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.

운심감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사

(인)

최 근 택

감정평가액	이억삼천만원정 (₩230,000,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 남기영	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	대구지방법원 경매7계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	박경수 (2025타경7312)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.02.19	2025.02.19	2025.02.20		
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	1개호	구분건물	1개호	-	230,000,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩230,000,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

1. 감정평가의 개요

1. 감정평가목적

본건은 경상북도 경산시 정평동 소재 “대구지하철2호선 정평역” 남서측 근거리에 위치하는 “옥산태왕한라타운 제201동 제지하1층 제2호” 구분점포로서, 대구지방법원의 경매목적에 의한 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가의 조건

본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 관련 법령이 정하는 바에 따라 평가하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라 “시장가치”를 기준으로 감정평가하였으며 별도의 조건은 없습니다.

3. 기준시점

기준시점은 가격조사 완료일인 **2025년 02월 19일**로 하였습니다.

4. 감정평가방법

본건 구분점포는 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 인근지역 내 동유형 및 유사형 구분점포의 거래가격(평가전례)과 위치, 주위환경, 입지조건, 건물의 구조, 용재, 시공정도 및 층별 효용성 등 제 가격형성요인을 종합적으로 고려하여 건물과 대지권(소유권)을 일체로 한 거래사례비교법(평가전례)으로 시산가액을 산정한 후, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가전례 등 참고가격자료를 통하여 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

5. 기타 참고사항

1) 본건 구분점포는 대지권과 건물을 일체로 평가한 후, 한국부동산연구원에서 제시한 「비주거용 집합건물 토지·건물 배분비율표」에 의거하여 토지와 건물가격을 배분하였으니 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

- 2) 가격시점 현재 대상 부동산 중 일부는 임차인이 임차하여 사용하고 있는 것으로 탐문 조사 된바 업무진행시 재확인 하시기 바랍니다.
- 3) 소재지, 위치, 면적 등은 귀 제시목록에 의거하였으니 업무진행시 재확인하시기 바랍니다.

II. 감정평가액의 산출근거

1. 감정평가의뢰물건의 개요

소재지		경상북도 경산시 중산동 36-2 [도로명주소:경상북도 경산시 성암로21길 70]				
건물명/동/층/호		옥산태왕한라타운 제201동 제지하1층 제2호				
건물의 구조		철근콘크리트조 슬래브지붕 2층				
건물용도		상가	사용승인일		1996.06.20	
일련 번호	동/층/호	면적(㎡)				용도
		전유	공용	공급	대지권	
1	201/제지하1층/2	305.2	---	---	366.7859	상가

2. 인근지역내 거래사례 및 평가사례의 선정

1) 인근지역내의 거래사례(평가사례)

기호	소재지	건물명	동/층/호	전유면적 (㎡)	대지권 (㎡)	거래(평가)금액/ (전유면적 단가)	거래시점/ 기준시점	비고
a	중산동 36-2	옥산태왕 한라타운	201/1/10*	30	36.0535	117,000,000 (3,900,000)	2023.06.10	거래 사례
b	중산동 35-3	경남신성	상가동/지층/비0*	31.86	40.326	85,000,000 (2,667,000)	2022.08.02	거래 사례
c	옥산동 725-2	옥산신화, 평광아파 트	27/제지하층/*	426	613.59	300,000,000 (704,000)	2021.04.06	거래 사례
d	중산동 36-2	옥산태왕 한라타운	201/제지하1층/*	305.2	366.7859	213,000,000 (697,000)	2023.05.16	담보 (본건)

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

2) 거래사례의 선정

대상물건과 인근지역 내 소재하며, 대상물건과 물적 특성에 있어 유사성이 높은 기호 c)를 선정합니다.

3. 감정평가액의 산출

1) 사례가격: \ 300,000,000-

2) 사정보정: 1.00

※ 당사자간의 정상적인 매매사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 않습니다.

3) 시점수정: 1.05542

①자본수률(집합상가)

(출처 : R-ONE부동산 통계)

구분	'21.1Q	'21.2Q	'21.3Q	'21.4Q	'22.1Q	'22.2Q	'22.3Q	'22.4Q
전국	0.33	0.74	0.71	0.64	0.53	0.51	0.51	0.03
대구	0.40	1.03	0.55	0.98	1.09	0.81	0.60	0.13
대구 시지지구	0.15	0.79	0.35	1.13	1.25	0.79	0.70	-0.25
경북	0.39	0.38	0.33	0.44	0.51	0.28	0.30	-0.20

구분	'23.1Q	'23.2Q	'23.3Q	'23.4Q	'24.1Q	'24.2Q	'24.3Q	'24.4Q
전국	-0.20	-0.03	-0.04	0.18	0.38	0.36	0.34	0.20
대구	-0.47	-0.67	-0.28	-0.02	0.41	0.34	0.27	-0.06
대구 시지지구	-0.45	-0.29	0.05	0.04	0.94	0.35	0.33	-0.17
경북	-0.45	-0.16	-0.05	-0.03	0.26	0.39	0.11	-0.15

②시점수정치

상기 지역별 집합상가 자본수익률 중 대상부동산에 적용가능성이 높은 대구 시지지구 자본수익률을 적용합니다.

산정기간	2021.04.06. ~ 2025.02.19
시점수정치	$(1+0.0079*86/91)*(1+0.0035)*(1+0.0113)*(1+0.0125)*(1+0.0079)*(1+0.007)*(1-0.0025)*(1-0.0045)*(1-0.0029)*(1+0.0005)*(1+0.0004)*(1+0.0094)*(1+0.0035)*(1+0.0033)*(1-0.0017)*(1-0.0017*50/92) \approx 1.05542$

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

4) 가치형성요인비교

조 건	개 별 요 인	격차율	비교내역
단지 외부 요인	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성, 차량이용의 편리성, 생산자 서비스 종사자 밀도, 공공시설 및 처리시설의 상태 등	1.00	대등함.
단지 내부 요인	건물의 상태 및 각종설비의 유무, 경과연수에 따른 노후도, 단지 내 주차의 편리성 정도, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수, 건물 전체의 임대료 수준 및 임대비율 등	0.96	경과연수에 따른 노후도 등에서 다소 열세함.
호별 요인	층별 효용, 향별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터의 거리, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.05	전유부분의 면적 등에서 우세함.
기타 요인	기타 고려할 사항	1.00	대등함.
누 계		1.008	

5) 감정평가액(비준가액)의 결정

일련 번호	거래사례 (원/세대)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	면적비교 (대상/사례)	산출가액	비준가액
1	300,000,000	1.000	1.05542	1.008	305.2 / 426	228,655,702	230,000,000

평가액의 산출근거 및 그 결정에 관한 의견

III. 참고가격 자료

1. 인근 부동산 탐문조사가격

가격수준 (전용면적 기준)	700,000 원/㎡ ~ 800,000 원/㎡	내외수준인 것으로 조사됨.
-------------------	---------------------------	----------------

IV. 감정평가액 및 결정의견

1. 감정평가액

일련 번호	공 부 (의 회)		사 정		감정평가액	
	종별	면적(㎡)	종별	면적(㎡)	단가	금액
1	상가	305.2	상가	305.2	--	230,000,000
감정평가액						\ 230,000,000

2. 결정의견

상기 평가사례와 거래사례, 인근 유사부동산의 가격수준 등을 종합적으로 검토한 결과 거래사례(평가사례)비교법에 의한 감정가격의 합리성이 인정되는 바, 이를 평가대상부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

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	경상북도 경산시 중산동 [도로명주소] 경상북도 경산시 성암로21길70	36-2 옥산태왕 한라타운 제201동	상가	철근콘크리트조 슬래브지붕 지하1층 지상2층			230,000,000	비준가액					
						지층			666.6				
						1층			577.6				
						2층			576.0				
					전유부분의	건물의			표시				
									상가	철근콘크리트조 제지하1층 제2호	305.2	305.2	
					대지권의	목적인			토지의	표시			
					1. 경상북도 경산시 중산동	36-2			대	제3종일반주거지역	44,310.0		
					대지권의 종류 1. 소유권								
					대지권의 비율 1.					소유권/대지권	$44,310 \times \frac{366.7859}{44,310}$	366.7859	
합 계							₩230,000,000.-						
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 경상북도 경산시 정평동 소재 "대구지하철2호선 정평역" 남서측 근거리에 위치하는 "옥산태왕한라타운 제201동 제지하1층 제2호" 구분점포로서, 부근일대는 아파트단지, 단독주택, 학교, 근린생활시설 등으로 형성 되어 있습니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 가능하며, 제반교통사정은 보통입니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트조 슬래브지붕 지하1층 지상2층 건 중 지하1층 제2호 단위상가로서,
-외벽 : 타일 붙임 등 마감
-내벽 : 몰탈위펜인트 및 샌드위치판넬 노출 등 마감
-바닥 : 칼라하드너 및 타일 등 마감
-창호 : 새시창호입니다.

(4) 이용상태

근린생활시설(기준시점 현재 공실)입니다.

(5) 설비내역

위생설비, 급배수설비, 소화전설비 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

부정형의 토지로 아파트 등의 건부지입니다.

(7) 인접 도로상태등

남서 및 남동측으로 왕복2차선, 북동측으로 왕복4차선의 도로와 접합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 제1종지구단위계획구역(별도확인), 종로1류(폭 20m~25m)(5)(접합), 종로 .2류(폭 15m~20m)(15)(접합), 종로3류(폭 12m~15m)(13)(접합) 가축사육제한구역(2024-11-28)(가축사육제한구역(공동주택(아파트)800M), 경산시 고시 제2024-174호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-11-28)(가축사육제한구역(다중이용시설 등 500M), 경산시 고시 제2024-174호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-11-28)(가축사육제한구역(주거밀집800M), 경산시 고시 제2024-174호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대보호구역(계명유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(아이누리유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 상대보호구역(키다리아저씨유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(아이누리유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 절대보호구역(키다리아저씨유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>

(9) 공부와의 차이

없습니다.

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) | |

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- (1)임대관계 : 대상부동산 중 일부가 임차되어 기준시점 현재 임차인이 사용하고 있는 것으로 탐문조사 된바 업무진행시 재확인하시기 바랍니다.
- (2)기타 : 없습니다.

광역 위치도



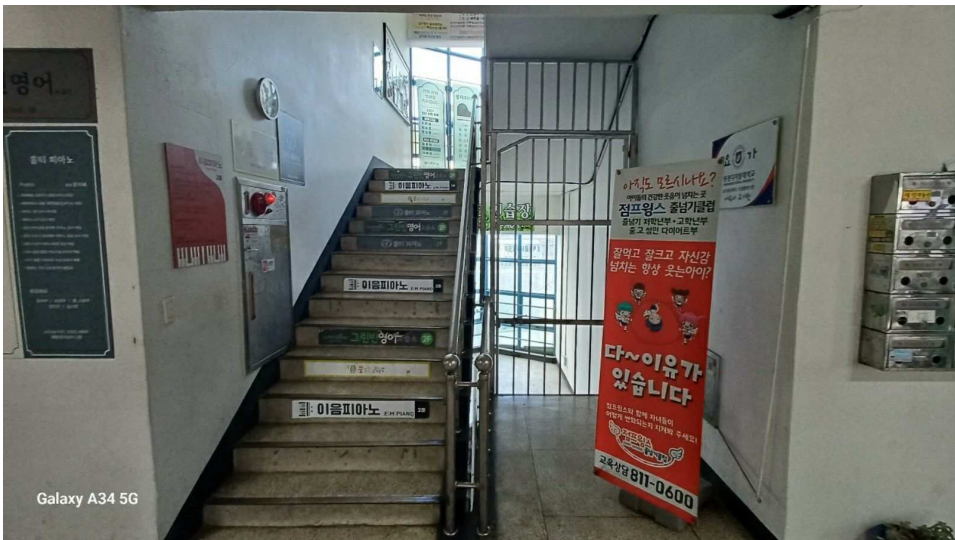
소재지	경상북도 경산시 중산동 36-2 옥산태왕한라타운 제201동 제지하1층 제2호
-----	---



사 진 용 지



대상건물 서측 촬영



상가 내 지하층 출입구

사 진 용 지



남측 출입구



내부 전경

사 진 용 지



내부 전경



임차 부분