

감정평가서

건명	김상민 소유물건(2025타경7638)
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 남기영
감정서번호	20250324-021

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.

성문감정평가사사무소

TEL: 053-752-9318

FAX: 053-752-9319

(구분건물)감정평가표

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

감정평가사
이은지

李

因

智

(서명 또는 인)



감정평가액	일십육억팔천만원정(₩1,680,000,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 남기영		감정평가 목적	법원경매		
제출처	대구지방법원 경매7계		기준가치	시장가치		
소유자 (대상업체명)	김상민 (2025타경7638)		감정평가 조건	-		
목록표시 근거	귀 제시목록		기준시점	조사기간	작성일	
기타 참고사항	-		2025.04.04	2025.04.03 ~ 2025.04.04	2025.04.07	
감 정 평 가 내 용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	3개호 이	구분건물	3개호 하 여	- 백	1,680,000,000
	합계					₩1,680,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가 개요

1. 감정평가 목적

본건은 대구광역시 북구 태전동 소재 "대구태전초등학교" 북동측 인근에 위치하는 구분건물 [네오시 티프라자 제6층 제601호~제603호]로서, 대구지방법원의 경매목적에 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치

『감정평가에 관한 규칙』 제5조 제1항에 따라 "시장가치"를 기준으로 감정평가액을 산정하였습니다.

나. 감정평가조건

없습니다.

3. 기준시점

『감정평가에 관한 규칙』 제9조 제2항에 따라 대상물건의 가격조사 완료일자인 2025.04.04.로 하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅱ. 감정평가 방법의 적용

1. 감정평가의 기준 및 방식

가. 감정평가의 기준

본건은 『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』, 『감정평가에 관한 규칙』 등 제반 관계 법령과 감정평가에 관한 일반이론을 기준으로 평가하였습니다.

나. 감정평가의 방식

부동산에 대한 평가는 다양한 평가방법에 의해 객관적이고 합리적인 시장가치의 도출이 요구되며 이에 부응하기 위한 방법으로,

대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “원가법”,

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “거래사례비교법”,

대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인비교, 그밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “공시지가기준법”,

대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순이익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 “수익환원법” 등이 있습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

2. 대상물건에 대한 감정평가방법 적용 규정

- 가. 『감정평가에 관한 규칙』 제16조는 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』에 따른 구분 소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가 하는 경우 등 제7조 제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가 할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다고 규정하고 있습니다.
- 나. 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제1항에서는 상기의 감정평가방법을 주된 방법으로 적용하여 감정평가 하여야 하며, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가 방법을 적용할 수 있다고 규정하고 있습니다.
- 다. 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제2항에서는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 주된 감정평가방법을 적용하여 산정한 가액을 하나 이상의 다른 감정평가 방법으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 하며, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니한다고 규정하고 있습니다.
- 라. 『감정평가에 관한 규칙』 제12조 제3항에서는 다른 감정평가방법을 적용하여 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다고 규정하고 있습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 대상물건에 적용한 주된 방법과 다른 감정평가 방법

가. 주된 방법

본건 구분건물은 『감정평가에 관한 규칙』 제16조에 따라 거래사례비교법(대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법)을 적용하여 평가하였습니다.

나. 다른 감정평가 방법

구분건물의 경우 원가자료에 의한 원가법 또는 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란합니다.

다. 그 밖의 사항

대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하여 시산가액 조정을 통한 주된 방법의 합리성 검토는 생략하였습니다.

4. 기타

가. 구분소유건물은 『집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률』 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 또한 구분건물과 토지를 일체로 하여 일반적으로 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 경매진행시 참고를 위해 토지와 건물을 『집합건물 구분평가시 토지·건물 배분비율에 관한 지침』 및 지역적 특성, 대상 부동산의 성격 등에 의거하여 배분하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

나. 본건 구분건물의 위치 및 경계확인은 집합건축물대장상 건축물현황도 및 점유사용부분에 의거 확인하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

다. 본건 건물내에 설치 및 소재하는 불링장 설비 및 이동이 용이한 영업시설 일체는 이동성 등을 감안하여 평가에서 제외하였으니 경매시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

Ⅲ. 감정평가액 산정

1. 대상 구분건물의 개요

소재지		대구광역시 북구 태전동 993			
도로명주소		대구광역시 북구 칠곡중앙대로 412			
건물명·층·호수		네오시티프라자 제6층 제601호, 제602호, 제603호			
용도		제2종근린생활시설, 운동시설	사용승인일자		1999.10.01
기호	층,호수	건물면적			대지권면적(m ²)
		전유면적(m ²)	공유면적(m ²)	합계(m ²)	
가	제6층 제601호	186.9897	167.4639	354.4536	37.0897
나	제6층 제603호	150.78	135.0351	285.8151	29.9073
다	제6층 제602호	901.6748	807.5201	1,709.1949	178.8481

2. 주된 방법(거래사례비교법)에 따른 산정내역

가. 인근 유사부동산의 거래사례 선정

사례	소재지	건물명	동/호수	전유면적(m ²)	거래금액	거래시점
#1	태전동 993	네오시티 프라자 4층	-/40*	356.69	500,000,000 (1,401,777원/m ²)	2021.11.17
					등기사항전부증명서, 한국부동산원 실거래가	
#2	태전동 993	네오시티 프라자 3층	-/30*	22.644	30,000,000 (1,324,854원/m ²)	2024.05.14
					등기사항전부증명서, 한국부동산원 실거래가	
#3	태전동 993	네오시티 프라자 3층	-/34*	11.70	13,000,000 (1,111,111원/m ²)	2023.08.21
					등기사항전부증명서, 한국부동산원 실거래가	
#4	태전동 993	네오시티 프라자 2층	-/22*	11.55	13,000,000 (1,125,541원/m ²)	2023.08.21
					등기사항전부증명서, 한국부동산원 실거래가	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

사례	소재지	건물명	동/호수	전유면적 (㎡)	거래금액	거래시점
#5	태전동 1195	한우리 메디칼 타워 5층	에이동/ 50*	746.8	2,270,000,000 (3,039,636원/㎡)	2021.08.19
					등기사항전부증명서, 한국부동산원 실거래가	
#6	읍내동 1341	울곡 스퀘어 메디컬스 4층	-/40*	151.19	388,000,000 (2,566,307원/㎡)	2021.01.20
					등기사항전부증명서, 한국부동산원 실거래가	

비교적 최근에 거래된 사례 중 면적 등 대상물건과 유사성이 높은 <사례#1>을 선정하였습니다.

나. 사정보정

매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됩니다.(1.00)

다. 시점수정

- 한국부동산원 발표 '대구광역시 칠곡 - 집합상가' 자본수익률을 적용하였습니다.

【단위: %】

연도	1분기	2분기	3분기	4분기
2021	0.33	0.78	0.71	0.62
2022	0.72	0.87	0.88	0.38
2023	-0.32	-1.00	-0.36	0.11
2024	0.54	0.53	0.26	-0.05
2025	-	-	-	-

- 2021.11.17. ~ 2025.04.04. :

$$(1+0.0062*45/92)*(1+0.0072)*(1+0.0087)*(1+0.0088)*(1+0.0038)*(1-0.0032)*(1-0.01)*(1-0.0036)*(1+0.0011) \\ *(1+0.0054)*(1+0.0053)*(1+0.0026)*(1-0.0005)*(1-0.0005*94/92) \approx 1.02831$$

※ 2025년 1분기 이후의 자본수익률이 미고시되어 2024년 4분기 자본수익률을 연장 적용하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

라. 가치형성요인의 비교

- 기호 가) 6층 601호

요인구분	세부항목(상업용)	격차율
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성	1.00
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성	
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	
	배후지의 크기	
	상가의 성숙도	
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	
단지내부요인	단지 내 주차의 편리성	1.00
	건물 전체의 공실률	
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무	
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대 비율	
	건물의 구조 및 마감상태	
	건물의 규모 및 최고 층수 등	
호별요인	층별 효용	1.03
	위치별 효용(동별 및 라인별)	
	주출입구와의 거리	
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리	
	향별 효용	
	전유 부분의 면적 및 대지권의 크기 등	
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00
누계	1.00 × 1.00 × 1.03 × 1.00	1.030
	본건은 사례 대비 호별요인(주출입구와의 거리 및 전유 부분의 면적 등)에서 우세합니다.	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 기호 나) 6층 603호

요인구분	세부항목(상업용)	격차율
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성	1.00
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성	
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	
	배후지의 크기	
	상가의 성숙도	
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	
단지내부요인	단지 내 주차의 편리성	1.00
	건물 전체의 공실률	
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무	
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대 비율	
	건물의 구조 및 마감상태	
	건물의 규모 및 최고 층수 등	
호별요인	층별 효용	0.95
	위치별 효용(동별 및 라인별)	
	주출입구와의 거리	
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리	
	향별 효용	
	전유 부분의 면적 및 대지권의 크기 등	
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00
누계	1.00 × 1.00 × 0.95 × 1.00	0.950
	본건은 사례 대비 호별요인(위치별 효용 등)에서 열세합니다.	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

- 기호 다) 6층 602호

요인구분	세부항목(상업용)	격차율
단지외부요인	고객 유동성과의 적합성	1.00
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성	
	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	
	배후지의 크기	
	상가의 성숙도	
	차량이용의 편의성(가로폭, 구조 등) 등	
단지내부요인	단지 내 주차의 편리성	1.00
	건물 전체의 공실률	
	건물 관리상태 및 각종 설비의 유무	
	건물 전체의 임대료 수준 및 임대 비율	
	건물의 구조 및 마감상태	
	건물의 규모 및 최고 층수 등	
호별요인	층별 효용	0.92
	위치별 효용(동별 및 라인별)	
	주출입구와의 거리	
	에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리	
	향별 효용	
	전유 부분의 면적 및 대지권의 크기 등	
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00
누계	$1.00 \times 1.00 \times 0.92 \times 1.00$	0.920
	본건은 사례 대비 호별요인(전유 부분의 면적 등)에서 열세합니다.	

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

마. 비준가격

기호	거래사례		사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	산출단가 (원/㎡)	전유면적 (㎡)	비준가액 (원)
	기호	단가 (원/㎡)						
가	#1	1,401,777	1.00	1.02831	1.030	1,484,705	186.9897	278,000,000
나	#1	1,401,777	1.00	1.02831	0.950	1,369,388	150.78	206,000,000
다	#1	1,401,777	1.00	1.02831	0.920	1,326,144	901.6748	1,196,000,000

바. 인근 유사부동산의 가격수준 및 평가사례

1) 인근 유사부동산의 가격수준

약 @1,100,000원/㎡ ~ @1,500,000원/㎡ (전유면적 기준)

2) 평가사례

사례	소재지	건물명	동/호수	전유면적 (㎡)	평가금액(원) (1,168,029원/㎡)	기준시점
						평가목적
1	대전동 993	네오시티 프라자 5층	-/503	119.86	140,000,000 (1,168,029원/㎡)	2024.08.13
						경매
2	대전동 993	네오시티 프라자 5층	-/508	505.858	559,000,000 (1,105,053원/㎡)	2024.08.13
						경매
3	대전동 993	네오시티 프라자 9층	-/903	37.35	50,000,000 (1,338,688원/㎡)	2023.11.14
						담보
4	대전동 993	네오시티 프라자 9층	-/902	569.79	880,000,000 (1,544,429원/㎡)	2023.11.14
						담보
5	대전동 993	네오시티 프라자 4층	-/409	180.82	249,000,000 (1,377,060원/㎡)	2023.04.05
						경매

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

3. 다른 감정평가방법에 따른 산정 내역

구분건물의 경우 건물만의 거래사례 포착이나 수익환원법의 적용이 어려운 점 등 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란합니다.

4. 시산가액 조정

대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요하여 시산가액 조정을 통한 주된 방법의 합리성 검토는 생략하였으며, 주된 방법(거래사례비교법)에 따른 시산가액으로 구분건물의 감정평가액을 결정하였습니다.

IV. 감정평가액 결정의견

1. 결정의견

대상 물건을 평가함에 있어서 인근 유사부동산의 가치수준, 거래사례, 평가사례와 대상 부동산의 제반 특성 및 환가성 등을 종합적으로 참작하여 감정평가액을 결정하였습니다.

2. 감정평가액

기호	건물명·층·호수	감정평가액(원)	비고
가	네오시티프라자 제6층 제601호	278,000,000	-
나	네오시티프라자 제6층 제603호	206,000,000	-
다	네오시티프라자 제6층 제602호	1,196,000,000	-
감정평가액(합계)		1,680,000,000	

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		
	대구광역시 북구 대전동	993 네오시티 프라자	판매 및 영업시설, 업무시설, 운동시설, 제2종 근린생활 시설	철골철근 콘크리트조 철골철근 콘크리트 슬래브지붕 10층				
				1층	1,059.36			
				2층~3층	각1,577.62			
				4층~5층	각1,577.62			
				6층	1,710.34			
				7층	1,710.34			
				8층	1,145.10			
				9층	1,101.39			
				10층	570.06			
				지하1층	1,616.06			

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		
다				(내) 제6층 제602호 철골철근 콘크리트조 소유권 1.----- 대지권	901.6748	901.6748	배분내역 토 지 : 61,800,000 건 물 : 144,200,000	비준가액
					178.8481	178.8481		
					-----	-----	배분내역 토 지 : 358,800,000 건 물 : 837,200,000	
					2,478.4	2,478.4		
합 계				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 대구광역시 북구 태전동 소재 '대구태전초등학교' 북동측 인근에 위치하며, 부근은 아파트단지, 각종 판매시설 및 후면 단독주택 등으로 형성되어 있는 노선상가지대입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량진입 가능하며, 인근에 버스승강장 및 간선도로 등이 소재하여 제반 교통사정은 보통입니다.

(3) 건물의 구조

가~다) 철골철근콘크리트조 철골철근콘크리트 슬래브지붕 지상10층 중
 제6층 제601호~603호로서,
 외벽 : 화강석 및 복합 판넬 등 마감
 내벽 : 인조석 및 일부 타일 등
 바닥 : 타일 등
 창호 : 샷시 창호임.

(4) 이용상태

가~다) 각 호별 벽체구분 없이 일체의 '불링장'으로 이용중입니다.

(5) 설비내역

공동 위생, 급·배수 설비, 소화전설비, 스프링클러설비 및 승강기설비 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

사다리형의 토지로 인접토지와 대체로 등고 평탄하며 "상업용 건부지"로 이용중입니다.

(7) 인접 도로상태등

본건 서측으로 폭 약 35미터, 북측으로 폭 약 30미터, 남측 및 동측으로 폭 약 12미터의 도로와 각각 접하고 있습니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

도시지역, 일반상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심), 제1종지구단위계획구역(상업용지), 대로1류(폭 35m~40m)(접합), 대로2류(폭 30m~35m)(보조간선도로)(접합), 중로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역(가축사육제한구역), 택지개발지구기타(택지개발사업완료)입니다.

(9) 공부와의 차이

없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1)임대관계: 미상입니다.
- 2)기 타: 없습니다.

광역위치도



소재지 대구광역시 북구 태전동 993 네오시티프라자 6층 601호외



위 치 도



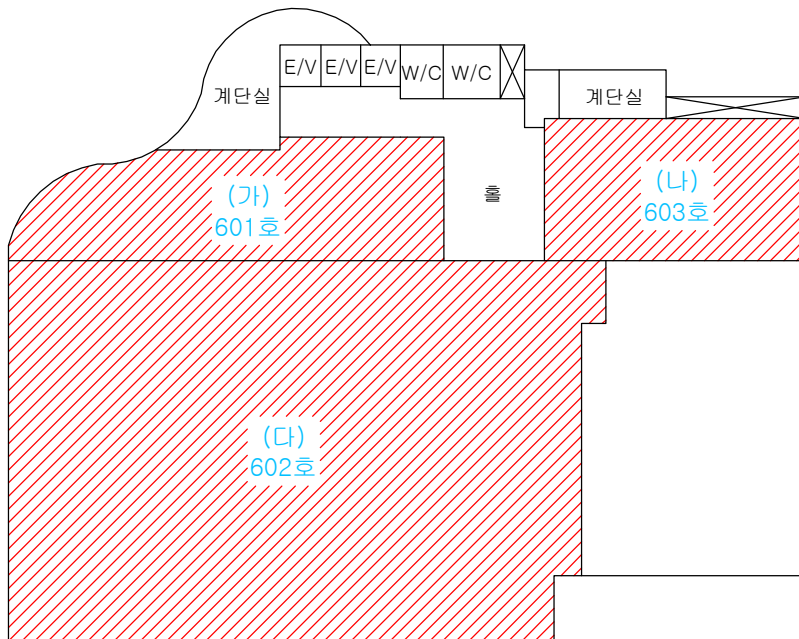
소재지 대구광역시 북구 태전동 993 네오시티프라자 6층 601호의



호별 배치도



호별 배치도<N.S>



본건(가)~(다)
< 네오시티프라자 6층
(가)601호, (나)603호, (다)602호 >



:



:



:



() :



() :





