

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

의뢰인 : 대구지방법원  
사법보좌관 김영규

건명 : 이도영 소유물  
(2024타경123902)

번호 : 삼창 제 C20242-10048 호

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인 (의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용 할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(轉載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.



[주]삼창감정평가법인  
Samchang Appraisal Co., Ltd.

대구광역시 수성구 동대구로 194

7층

TEL. (053) 762-5806 / FAX. (053) 762-5808



## (부동산) 감정평가표

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

감정평가사 권현민 (인)

(주) 삼창 감정평가법인 대구경북지사장 이현우 (서명 또는 인)

감정평가액	팔천이백만원정 (₩82,000,000)			
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 김영규	감정평가목적	법원경매	
제출처	경매9계	기준가치	시장가치	
소유자 (대상업체명)	이도영 (2024타경123902)	감정평가조건	--	
목록표시근거	귀제시 목록	기준시점	조사기간	작성일
기타참고사항	--	2024. 11. 04	2024.11.04	2024. 11. 08

감정평가내용	공부(公簿) (의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	82,000,000
합계					₩82,000,000	
	이	하	여	백		

심사확인

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

심사자 감정평가사 (인)

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 1. 감정평가 개요

### 1. 대상물건 개요

대상물건은 대구광역시 북구 구암동 소재 “대구강북경찰서” 서측 인근에 위치하는 “씨네피아” 4층 405호로서, “대구지방법원”에서 의뢰된 “법원경매” 목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치

「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 따라, 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음.

#### 나. 감정평가조건

-

### 3. 감정평가방법의 적용

가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였으며, 관련 규정은 다음과 같음.

「감정평가에 관한 규칙」 제16조(토지와 건물의 일괄감정평가)

감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 대상물건은 토지의 소유권대지권과 건물이 일체로서 거래되는 구분건물이므로, 토지와 건물의 가액을 각각 산정하고 이를 합산하여 대상물건의 가액을 산출하는 원가법의 적용은 적절하지 아니함. 또한, 수익환원법을 적용하여 시산가액을 산출하기에는 유사물건의 임대료 수준과 환원이율이 충분히 안정적이지 못하여, 수익환원법의 적용 역시 적절하지 아니함. 따라서, 주된 감정평가방법 외의 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토가 불필요하거나 부적절하여, 원가법과 수익환원법의 적용은 생략하였음.

다. 위 규정에 따라, 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 거래사례비교법으로 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일괄하여 감정평가 하였음.

### 4. 그 밖의 사항

가. 구분소유의 집합건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 의거 대지사용권(대지권)은 건물의 전유부분과 일체성을 지니고 있으며, 일반적인 거래관행상 건물과 대지사용권이 일체로 거래가 이루어지므로 토지와 건물을 구분하여 감정평가 하는 것이 곤란하나, 귀 원 요청에 의거하여 건물과 토지의 가격을 배분하여 ‘구분건물 감정평가명세표’ 상에 부기하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.

나. 대상물건의 위치확인은 일반건축물대장 ‘건축물현황도’ 및 ‘현장조사’에 의거 확인하였음.

다. 대상물건 일련번호 가) 건물은 공부상 집합건물로 등재되어 있으나, 현장탐문조사 결과 일련번호 가) 건물의 전유면적은 공부상 특정되는 각 호의 점유부분 및 동일층 인접 상가들이 공동으로 이용하고 있는 중앙공용부분의 일정 면적을 합산한 면적으로 조사되는 바, 경매 진행시 유의하시기 바람.

### 5. 기준시점 등

가. 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일을 기준하여 2024년 11월 4일로 함.

나. 실지조사(2024년 11월 4일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 및 거래가격수준을 확인하였음.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 6. 대상물건의 확정

소재지	대구광역시 북구 동천동 895-2번지 (대구광역시 북구 동암로 100)								
건물명 및 층·호수	“씨네피아” 4층 405호								
건물의 개황	지목	용도지역		대지면적(㎡)		연면적(㎡)		층수(지하/지상)	
	대	중심상업지역		1,212.8		9,687.26		-2/11	
	주구조		주용도		사용승인일		단지규모		
	철골철근콘크리트구조		문화및집회시설		2006.12.06		동수	세대수/호수	
설비현황	난방설비	냉방설비	위생·급배수설비	소화설비	화재탐지설비	승강기설비	도시가스설비	기타설비	
	-	-	○	○	○	○	-	-	

일련번호	층/호수	면적(㎡)			소유권 대지권 (㎡)	용도
		전유	공용	합계		
가	4/405	35.97	42	77.97	9.76	근린생활시설
합계		35.97	42	77.97	9.76	-

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### II. 대상물건의 감정평가액 산출근거 및 결정의견

#### 1. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산출

##### 가. 비교사례의 선정

##### 1) 감정평가전례

(출처 : 한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템 등)

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	감정평가 목적	기준시점	감정평가액(원)
						사용승인일	(원/전유면적㎡)
①	동천동 895-2	○/○	35.97	근린생활 시설	경매	2024.10.25	82,000,000
						2006.12.06	(약 2,270,000)
②	동천동 895-2	○/○	31.19	근린생활 시설	경매	2024.10.21	69,000,000
						2006.12.06	(약 2,210,000)
③	동천동 895-2	○/○	35.97	근린생활 시설	경매	2023.12.05	83,000,000
						2006.12.06	(약 2,300,000)

##### 2) 거래사례

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준)	거래가액(원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉠	동천동 895-2	○/○	114.48	근린생활시설	2021.04.01	270,000,000	집합건물 등기사항 전부증명서
					2006.12.06	(약 2,350,000)	
㉡	동천동 895-2	○/○	101.19	근린생활시설	2020.09.07	250,000,000	
					2006.12.06	(약 2,470,000)	
㉢	동천동 896-2	○/○	265.35 (일괄거래)	근린생활시설	2022.12.26	686,000,000	
					2003.12.20	(약 2,580,000)	

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 3) 인근지역 유사부동산의 거래가격수준 및 경매낙찰가율

#### ■ 거래가격수준

용도	거래가격수준	조사처
근린생활시설	전유면적당: 2,200,000 ~ 2,400,000원/㎡ 수준	인근 부동산

#### ■ 경매낙찰가율(1년간 평균낙찰가율)

(출처 : 인포케어, www.infocare.co.kr)

지역통계	대구			북구			국우동		
	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)	낙찰가율 (%)	낙찰률 평균 (%)	낙찰건수 (건)
상가/근린상가	61.25	54.96	154	57.63	50.93	26	0	0	0
상가/전체	60.31	55.73	192	56.82	50.86	30	0	0	0

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 4) 비교사례의 선정

감정평가대상 부동산과 위치, 층별 및 위치별 효용도 등에서 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례 ㉠을 비교사례로 선정함.

기호	소재지	층/호수	전유면적 (㎡)	이용상황	거래시점 (계약일 기준)	거래가액(원)	출처
					사용승인일	(원/전유면적㎡)	
㉠	동천동 895-2	○/○	114.48	근린생활시설	2021.04.01	270,000,000	집합건물 등기사항 전부증명서
					2006.12.06	(약 2,350,000)	

### 나. 사정보정

비교사례는 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임(1.000).

### 다. 시점수정

#### ■ 일련번호 가 / 비교사례 ㉠

대상물건은 구분건물(근린생활시설)로서, 한국부동산원이 분기별로 발표하는 '상업용 부동산 지역별 자본수익률 표(대구, 집합상가)'를 기준으로 시점수정치를 산정함.

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 1) 자본수익률 산정 (2021.04.01~2024.11.04)

#### 가) 자본수익률

년 도	분 기	자 본 수 익 률 (단위:%)
2021	2	1.03
2021	3	0.55
2021	4	0.98
2022	1	1.09
2022	2	0.81
2022	3	0.6
2022	4	0.13
2023	1	-0.47
2023	2	-0.67
2023	3	-0.28
2023	4	-0.02
2024	1	0.41
2024	2	0.34
2024	3	-
2024	4	-

#### 나) 산정

$$(1+0.0103)*(1+0.0055)*(1+0.0098)*(1+0.0109)*(1+0.0081)*(1+0.0060)*(1+0.0013)*(1-0.0047)*(1-0.0067)*(1-0.0028)*(1-0.0002)*(1+0.0041)*(1+0.0034)*(1+0.0034*92/91)*(1+0.0034*35/91) \approx 1.05070$$

※ 기준시점 현재 지수가 발표되지 않아, 최종 발표(2024년 2분기)를 기준으로 시점 수정치를 산출하였음.

### 2) 시점수정치의 결정

상기의 지수로 결정하였음(1.05070).

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 라. 가치형성요인비교

#### ■ 상업용

조 건	항 목	비교사례 ㉠	일련번호 가	비 고
단지 외부요인	고객 유동성과의 적합성, 도심지 및 상업,업무시설과의 접근성, 대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장), 배후지의 크기, 상가의 성숙도, 차량이용의 편의성(가로의 폭, 구조 등) 등	1.00	1.00	유사함.
단지 내부요인	단지내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리 상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	1.00	유사함.
호별 요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	1.00	0.93	전유부분의 면적 등에서 우세하나, 층별 효용 등에서 열세하여 제반 호별요인 열세함.
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.930	-

### 마. 산정단가의 결정

일련 번호	비교사례단가 (원/전유㎡)	사정보정	시점수정	가치형성 요인비교	산정단가 (원/전유면적㎡)
가	2,350,000	1.000	1.05070	0.930	2,296,305

## 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

### 바. 거래사례비교법에 의한 시산가액

일련 번호	층/호수	전유면적 (㎡)	소유권대지권 (㎡)	전유면적당 단가 (원/㎡)	산출금액 (원)	시산가액 (원)
가	4/405	35.97	9.76	2,296,305	82,598,090	82,000,000
합 계		35.97	9.76	-	-	82,000,000

## 2. 감정평가액 결정의견

거래사례비교법으로 산출한 시산가액을 다른 감정평가방법에 의한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하는 것이 원칙이나, 다른 감정평가방법의 적용이 불필요하거나 부적절하고, 인근의 감정평가전례, 거래사례, 거래가격수준 등을 종합 고려할 때, 거래사례비교법으로 산출한 시산가액의 합리성이 인정되므로, 상기와 같은 거래사례비교법에 의한 시산가액을 대상물건의 감정평가액으로 결정하였음.

끝.

(구분건물) 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적 (㎡)		감정평가액(원)	비고
					공부	사정		
	대구광역시 북구 동천동 [도로명주소] 대구광역시 북구 동암로 100	895-2 씨네피아	문화 및 집회시설	철골철근 콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 11층				
			문화및 집회시설 (주차장)	지2	996.1			
			문화및 집회시설 (주차장)	지1	917.35			
			주차장	1층	158.85			
			제1종 근린생활 시설 (소매점)	1층	668.95			
			제2종 근린생활 시설 (일반 음식점)	2층	837.07			
			제1종 근린생활 시설 (의원)	3층	837.07			

(구분건물) 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적 (㎡)		감정평가액 (원)	비고
					공부	사정		
			제2종 근린생활 시설 (휴게 음식점)	4층	837.07			
			문화및 집회시설 (영화관)	5층	436.02			
			제2종 근린생활 시설 (휴게 음식점)	5층	398.57			
			문화및 집회시설 (영화관)	6층	767.69			
			문화및 집회시설 (영화관)	7층	527.32			
			문화및 집회시설 (영화관)	8층	703.29			
			문화및 집회시설 (영화관)	9층	525.64			
			문화및 집회시설 (영화관)	10층	703.29			
			문화및 집회시설 (영화관)	11층	372.98			

(구분건물) 감정평가 명세표

일련 번호	소재지	지번	지목 용도	용도지역 구조	면적 (㎡)		감정평가액 (원)	비고
					공부	사정		
1	대구광역시 북구 동천동	895-2	대	중심상업지역	1,212.8			
가			휴게 음식점	(내) 철골철근 콘크리트구조 4층 405호	35.97	35.97	82,000,000	비준가액
				1.소유권/대지권 1,212.8x	9.76 ----- 1,212.8	9.76		
	<b>합계</b>		<b>이</b>	<b>하</b>	<b>여</b>	<b>백</b>	<b>₩82,000,000</b>	
						토지·건물 토지: 24,600,000 건물: 57,400,000	배분내역 24,600,000 57,400,000	

## 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

대상물건은 대구광역시 북구 구암동 소재 "대구강북경찰서" 서측 인근에 위치하는 "씨네피아" 4층 405호로서, 부근 일대는 아파트단지, 단독주택, 근린생활시설 및 학교 등으로 형성되어 있는 바, 제반 주위환경 보통시됨.

### 2. 교통상황

대상물건 단지까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 버스승강장 및 대구도시철도3호선(팔거역) 등이 소재하는 바, 제반 교통상황 보통시됨.

### 3. 건물의 구조

가) 철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지상11층 중 4층 405호로서,

(사용승인일 : 2006.12.06)

외 벽 : 화강석 붙임 및 외장 타일 등 마감.

내 벽 : 석고보드 위 페인팅 등 마감.

바 닷 : 타일 깔기 등 마감.

창 호 : 샷시 창호 등임.

### 4. 이용상태

가) 근린생활시설임.

### 5. 설비내역

공동 위생 및 급배수설비, 화재탐지설비, 화재경보설비, 승강기설비 등이 되어 있음.

### 6. 토지의 형상 및 이용상태

세장형의 토지로서, 인접지 및 인접도로와 대체로 등고 평탄하게 조성되어 있으며, "상업용" 건부지임.

## 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)

### 7. 인접 도로상태등

대상물건 북측으로 폭 약 30미터 및 남측으로 폭 약 15미터의 포장도로와 각각 접함.

### 8. 토지이용계획 및 제한상태

토지이용계획확인서상 도시지역, 중심상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심), 지구단위계획구역(상업용지), 대로2류(폭 30m~35m)(보조간선도로)(접합), 중로2류(폭 15m~20m)(접합), 가축사육제한구역(가축사육제한구역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 비행안전제3구역(전술)<군사기지 및 군사시설 보호법>, 택지개발지구기타(택지개발사업완료)<택지개발촉진법>임.

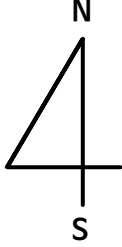
### 9. 공부와의 차이

없음.

### 10. 기타참고사항(임대관계 및 기타)

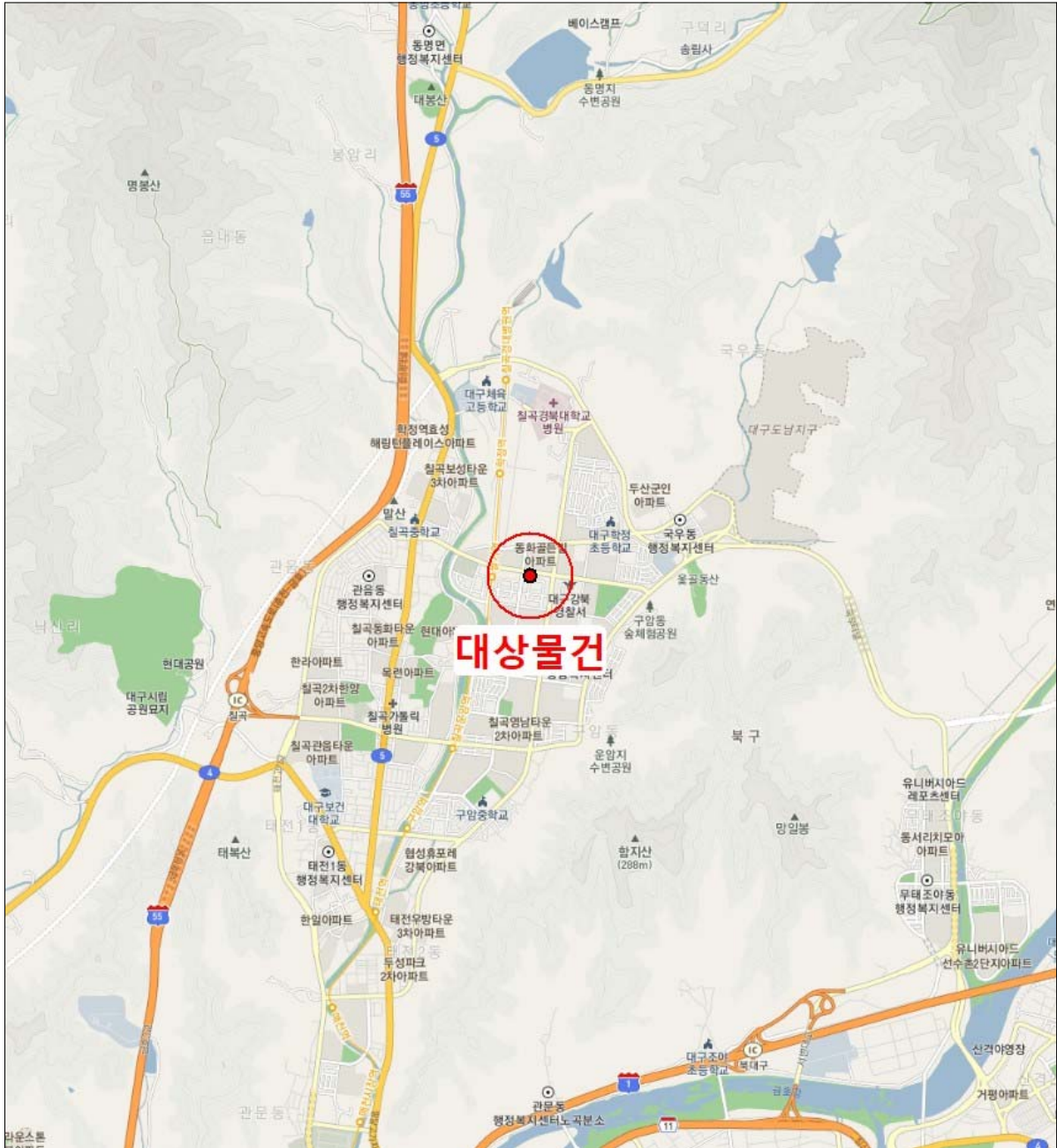
- 1) 임대관계 : 미상임.
- 2) 기 타 : 없음.

# 광역위치도

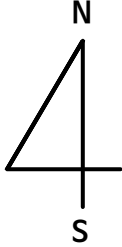


소재지

대구광역시 북구 동천동 895-2번지  
(씨네피아 4층 405호)

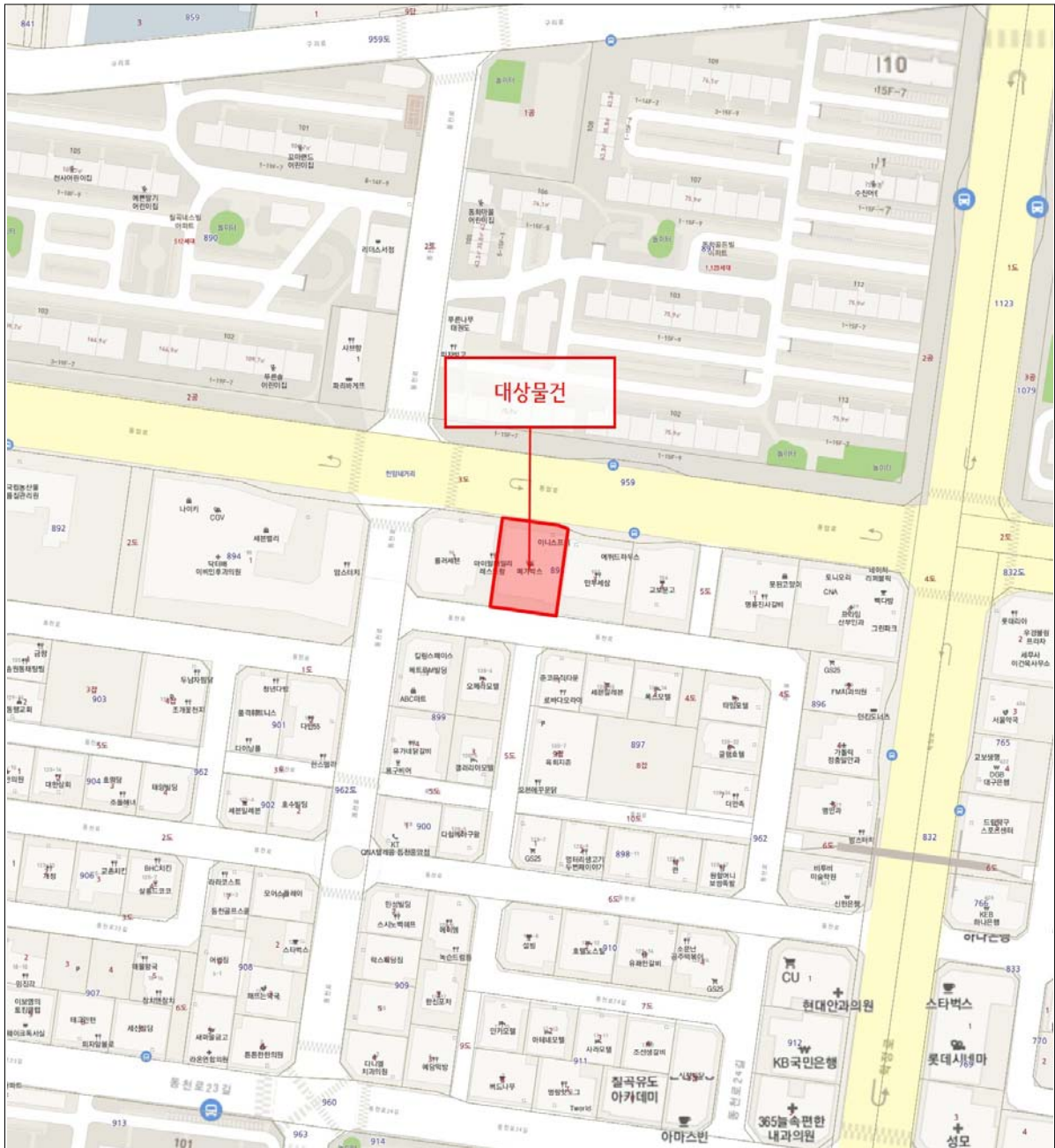


# 상세 위치도



소재지

대구광역시 북구 동천동 895-2번지  
(씨네피아 4층 405호)



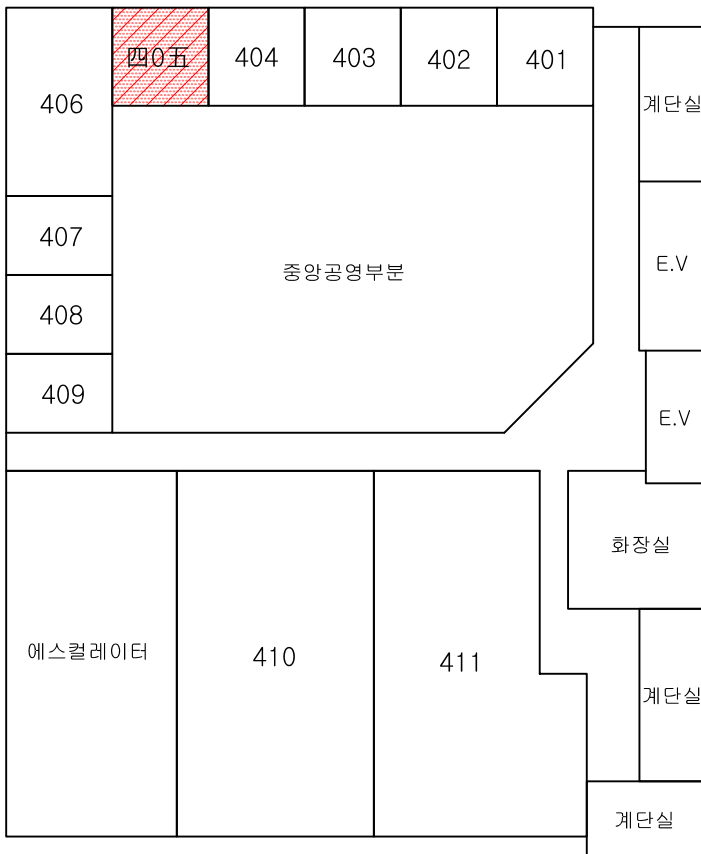
# 건물이용 및 임대상황도

기호 : ( )



NO SCALE

## < 호 별 배 치 도 >



**【 대상물건 】**  
( 씨네피아 4층 405호 )

## 사 진 용 지



[대상물건 단지 전경]



[대상물건 4층 내부 전경]

## 사 진 용 지



[ 일련번호 가) 전경 ]



[ 일련번호 가) 전경 ]