최고의 인재 최상의 팀웍 최적의 솔루션

(주)하나감정평가법인

문서번호 : 250429-10-207호

시행일자 : 2025. 05. 15

수 신 : 대구지방법원(경매10계)
사법보좌관 이 종 식

참 조 : 경매10계

제 목 : 감 정 평 가 회 보

---

1. 우리 ㈜하나감정평가법인 대구경북지사의 업무에 협조하여 주심에 대하여 감사드리오며, 귀 법원의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 관련문서 2025.04.28자 귀 제 2025타경 7916호로 의뢰하신『이 철 균 외 1명 소유물』에 대한 감정평가 결과를 별첨과 같이 회보합니다.

3. 우리법인은 부가가치세법 제32조(법인의 전자세금계산서의무발행)에 따라 2010년 1월1일부터 전자세금계산서를 발행하오니 필요사항을 하단에 기재된 재무팀 팩스나 이메일로 회신하여 주시기 바랍니다.

(필요사항 : 사업자등록증사본, 담당자성명, 유무선 전화번호, 이메일주소)

별 첨 :

1.	감정평가서	2 부
2.	청구서	1 부
3.	공부서류	2 부 끝.

발송 No. 2025 .05. 15 (주)하나감정평가법인 대구·경북지사

㈜하나감정평가법인 대구경북지사

지 사 장 심 진 수

담당감정평가사 : 심진수
우편 42403 대구광역시 남구 명덕로 104 4층401호(대명동,대명캠퍼스 전문관)
TEL 053-752-8114 FAX 053-756-8115 http://www.hgrea.co.kr
(회계팀)TEL 053-752-8114 FAX 053-753-8115 EMAIL : hana10@kapaland.co.kr

수 수 료 청 구 서

감정평가서번호 : 250429-10-207

대구지방법원(경매10계) 사법보좌관 이 종 식 귀하

의뢰번호 : 2025타경 7916

일백일십칠만사천팔백원정 (₩1,174,800.-)

2025-04-28 일자 귀 제『 2025타경 7916 』호로 의뢰하신『 이 철 균 외 1명 소유물 』건에 대한 감정평가가 완료 되었으므로 상기 금액을 "감정인등 선정과 감정료 산정기준 등에 관한 예규" 에 의거 청구하오니 정산하여 주시기 바랍니다.

- 청 구 내 역 -

과 목	금 액	비 고
가.평가수수료	840,800	
나.여 비	212,000	
토지조사비	-	
물건조사비	10,000	
공부발급비	2,000	
임대차조사비	-	
기타 실비	4,000	
특별용역비	-	
소 계	228,000	
수수료합계(공급가액)	**1,068,000**	* 1,000원미만절사
부가가치세(세액)	106,800	
총 계	**1,174,800**	
기납부 착수금	-	
정 산 청 구 액	**1,174,800**	

※ 위 금액을 아래 계좌로 송금하여주시기 바랍니다.

※ 수수료 입금시 입금자 명의를 감정서번호(250429-10-207)로 하여 주시기 바랍니다.

※ ㈜하나감정평가법인 대구경북지사 사업자등록번호 : 502-85-20061

★ 계 좌 번 호 ★

◈ 농협은행-NH농협은행 : 718-01-179356
◈ 국민은행-동성로(출) : 595501-04-069388 예금주【 ㈜하나감정평가법인 대구경북지사 】
◈ 아이엠뱅크-(745952571) : 008-12-000347

㈜하나감정평가법인 대구경북지사

지 사 장 심 진 수

(TEL. : 053-752-8114 FAX. : 053-756-8115)

감정평가서
Appraisal Report

의 뢰 인 :	대구지방법원(경매10계) 사법보좌관 이 종 식
건 명 :	이 철 균 외 1명 소유물 (2025타경 7916)
감정평가서 번호 :	하나 250429-10-207

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 담보 감정평가 시 확인은행이 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.

㈜하나감정평가법인 대구경북지사

HANA Appraisal & Advisory Co.,Ltd.

Tel : 053-752-8114 Fax : 053-756-8115
대구광역시 남구 명덕로 104 4층401호(대명동,대명캠퍼스 전문관)

250429-10-207

(부동산) 감정평가표

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

㈜하나감정평가법인 대구경북지사 (인) 감 정 평 가 사 심 진 수 (인)

지 사 장 심 진 수 심진수

감정평가액	팔억사천만원정 (₩840,000,000.-)			
의 뢰 인	대구지방법원(경매10계) 사법보좌관 이 종 식	감정평가 목적	경매	
제 출 처	경매10계	기 준 가 치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	이 철 균 외 1명 (2025타경 7916)	감정평가조건	-	
물 건 목 록 표 시 근 거	귀 제시목록	기 준 시 점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025. 04. 29	2025. 04. 29	2025. 04. 29

평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 별	면적 또는 수량(㎡)	종 별	면적 또는 수량(㎡)	단 가	금 액
	구분건물	1개호	구분건물	1개호	-	840,000,000
		이	하	여	백	
	합 계					₩840,000,000.-

심사확인

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

심 사 자
감 정 평 가 사 (인)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

I. 감정평가의 목적

본건은 대구광역시 수성구 지산동 소재 "동아백화점 수성점" 북서측 인근에 위치하는 통칭 "태성시티월드" 지하층 비1호 구분건물에 대한 대구지방법원(10계)의 경매 목적을 위한 감정평가 건임.

II. 감정평가의 기준 및 감정평가조건

1. 감정평가의 기준 및 기준가치

본건은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」, 「감정평가 실무기준」 등 제반 관련 법규에서 규정하는 평가방법 및 감정평가 일반이론에 의거하여 평가하였으며, 기준가치는 「감정평가에 관한 규칙」 제5조 제1항에 따라 시장가치를 기준하여 감정평가액을 결정하였음.

2. 기준시점

본건 감정평가의 기준시점은 가격조사 완료일인 2025년 4월 29일임.

3. 실지조사 실시기간

본건의 물리적 현황 및 시장분석 등을 위한 실지조사는 2025년 4월 29일에 실시하였음.

4. 감정평가의 조건

-.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 I

III. 기타 참고사항

① 본건 구분건물은「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」등에 따라 등기사항전부증명서 상 구분등기되어 있고 구조 및 이용상의 독립성이 있으므로 구분소유권의 목적으로 할 수 있는 구분소유건물임.

② 구분소유권물은「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, 평가목적에 따른 경매 진행 시 참고를 위한 토지와 건물을「집합건물 구분평가시 토지·건물 배분비율에 관한 지침」및 지역적 특성, 대상부동산의 성격 등에 의거하여 배분하였으니, 경매 진행시 참고하시기 바람.

③ 본건은 소유자 및 이해관계인 폐문부재로 인하여 내부상황은 일반건축물대장 및 탐문조사를 통하여 조사하였으며, 따라서 본건 건물의 내부파손, 건물 구조변경 등의 유무는 구체적으로 확인할 수 없어 일반적인 상황을 고려하여 평가하였으니, 추후 경매 진행시 유의하시기 바람.

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명	통칭 "태성시티월드" 지하1층 비1호

일련번호	소 재 지	지 번	지 목 용 도	구 조 및 용도지역	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액	비 고
					공 부	사 정		
	대구광역시 수성구 지산동 [도로명주소] 대구광역시 수성구 지범로 183	1288-30	근린생활 시설, 업무시설	철근콘크리트조 슬래브지붕 7층				통칭 "태성시티 월드"
			근린생활 시설	지하1층	1,386.46			
			근린생활 시설, 업무시설	1층	1,221.9			
			근린생활 시설, 업무시설	2층	1,160.77			
			근린생활 시설	3층	1,160.77			
			업무시설	4층	1,160.77			
			근린생활 시설	5층	1,160.77			
			근린생활 시설, 업무시설	6층	1,160.77			
			근린생활 시설, 업무시설	7층	1,160.77			
1	대구광역시	1288-30	대		1,931.8			

(구분건물)감정평가명세표

건 물 명	통칭 "태성시티월드" 지하1층 비1호

일련번호	소재지	지번	지목 용도	구조 및 용도지역	면적(㎡) 공부	면적(㎡) 사정	감정평가액	비고
	수성구 지산동							
가			판매시설 (일반게임제공업시설)	(내) 지하층비1호 철근콘크리트조	269.62	601.59	840,000,000	비준가액 집합건축물 대장상 공용부분 포함 819.26㎡
			위락시설 (무도장)		239.28			
			위락시설 (무도학원)		73.79			
			제2종 근린생활시설 (일반음식점)		18.9			
					165.32			
				1. 소유권/대지권	1,931.8x--1,931.8	165.32		
						토지·건물 배분내역		
						토 지 :	336,000,000	
						건 물 :	504,000,000	
	합 계						₩840,000,000.-	
				이 하	여	백		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

I. 감정평가 대상물건의 개요

1. 대상물건이 소재하는 건물의 개요

소재지·건물명	대구광역시 수성구 지산동 1288-30 통칭 "태성시티월드" 지하층 비1호
도로명주소	대구광역시 수성구 지범로 183 (지산동)

주용도		근린생활시설, 업무시설, 판매및영업시설,위락시설 30개호
주구조		철근콘크리트구조
사용승인		2001.02.12
건물규모	층수	지하 1층/지상 7층
	연면적	9,572.98 ㎡
비고		-

2. 각 호별 상세 개요

일련번호	동/층/호수	용도	건물면적(㎡)			대지권(㎡)	비고(전용률(%))
			전유	공용	분양		
가	-/지하1층/비1호	게임제공업소	269.62	217.67	819.26	165.32	-
		무도장	239.28				
		무도학원	73.79				
		일반음식점	18.9				
합계 (1개호)			601.59	217.67	819.26	165.32	73

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계면적으로, 시장의 통상적인 분양면적과 상이할 수 있음.(이하 동일)

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

II. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 소유권대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하였으며, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제2항 단서에 따라 대상물건의 특성 등으로 인해 거래사례비교법 이외의 다른 평가방법을 적용하는 것이 곤란하여 이를 생략하고, 인근 유사부동산의 가격수준, 평가사례 등 참고가격자료를 활용하여 감정평가액의 합리성을 검토하였음.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

III. 감정평가액 산출과정

1. 거래사례비교법

대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정함.

감정평가액 = 거래사례가격 X 사정보정치 X 시점수정치 X 가치형성요인비교치

2. 감정평가시 고려사항

-.

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액 산정

(1) 인근 유사 부동산의 거래사례

일련번호	소재지	동/층/호	용도	면적(㎡)		거래가액(원) (원/전유㎡)	거래시점 (사용승인)	비고
				전유	분양			
#1	지산동 1288-30	○/○○○	근린생활시설	177.61	256.25	550,000,000 (@3,100,000)	2024.03.14 (2001.02.12)	-

(출처: 등기사항전부증명서)

(2) 비교거래사례의 선정

본건과 동일·유사한 집합건축물 내의 거래사례로서 비교가능성이 높은 사례를 아래와 같이 선정함.

< 사례 #1 > : 일련번호 가

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(3) 사정보정

의 견	사정보정치
매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 보임.	1.000

(4) 시점수정

(가) 적용기준

■ **비교 거래사례 #1**

한국부동산원이 조사.발표하는 "상업용부동산 자본수익률(분기/연간)"을 활용하여 시점수정치를 산정하였음.

시군구	상승률 (시점수정치)	산출근거	
대구 집합상가	0.127% (1.00127)	거래시점 / 기준시점	2024.03.14/ 2025.04.29
		분기별 자본수익률	집합상가지역 : 대구 2024년 01분기 : 0.41 2024년 02분기 : 0.34 2024년 03분기 : 0.27 2024년 04분기 : -0.06 2025년 01분기 : -0.38 2025년 02분기 : -0.38 (2025년 01분기 자료)
		산식	(1+0.0041 X 18 ÷ 91) X (1+0.0034) X (1+0.0027) X (1-0.0006) X (1-0.0038) X (1-0.0038 X 29 ÷ 90) ≒ 1.00127

※ 기준시점이 속한 기간의 자본수익률은 미고시 상태인 바, 최근 발표된 자본수익률을 기준으로 일수 안분하여 연장 적용함.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견 II

(5) 가치형성요인 비교

■ 상업용[일련번호 가) / 비교사례 #1]

조 건	세부항목(상업용)	격차율	비고
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	본건과 사례가 대체로 대등함.
단지 내부요인	단지 내 주차의 편리성, 건물전체의 공실률, 건물 관리상태 및 각종 설비의 유무, 건물전체의 임대료 수준 및 임대비율, 건물의 구조 및 마감상태, 건물의 규모 및 최고층수 등	1.00	본건과 사례가 대체로 대등함.
호별요인	층별 효용, 위치별 효용(동별 및 라인별), 주출입구와의 거리, 에스컬레이터 및 엘리베이터와의 거리, 향별 효용, 전유부분의 면적 및 대지권의 크기 등	0.45	본건은 사례대비 층별효용 및 면적 등에서 열세함.
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	감정평가목적 및 부동산 경기상황 등을 고려함.
가치형성요인 비교치 (누계)		0.450	-

(6) 거래사례비교법에 의한 시산가액 결정

본 건			거래사례비교법에 따른 시산가액(단가) 산정						산정가액 (원)	시산가액 (원)
일련번호	동/층 호수	전유 (사정) 면적(㎡)	거래사례 일련번호	거래사례 단가 (원/전유㎡)	사정 보정	시점 수정	가치 형성 요인	산정단가 (원/전유㎡)		
가	-/ 지하1층/비1호	601.59	#1	3,100,000	1.000	1.00127	0.450	1,396,771	840,283,465	840,000,000

Ⅳ. 참고가격자료

1. 유사 부동산의 가격수준

가격수준	본건 주변 유사 구분건물의 시세 및 호가 수준은 전유면적당 약 @1,400,000원/㎡ 내·외 수준인 것으로 탐문조사 됨.

2. 본건 평가사례

본건의 최근 3년 이내의 평가사례는 포착되지 아니함.

3. 인근 평가사례

일련번호	소재지 동/층/호	용도	면적(㎡) 전유	면적(㎡) 분양	감정평가액(원) (원/전유㎡)	기준시점 (사용승인)	평가목적	비고
(1)	지산동 1288-30 ○/○○○	근린생활시설	384.25	554.36	1,290,000,000 (@3,360,000)	2024.06.12 (2001.02.12)	담보	-
(2)	범물동 1336 ○/○○/○	근린생활시설	235.2	293.512	354,000,000 (@1,510,000)	2023.05.18 (1992.10.16)	담보	-
(3)	범물동 1277-7 ○○/○○○	근린생활시설	55.72	67.596	77,000,000 (@1,380,000)	2024.10.29 (1995.11.10)	담보	-
(4)	지산동 1275 상가/○○/○○○	근린생활시설	275.95	298.45	711,000,000 (@2,580,000)	2024.01.02 (1991.10.07)	담보	-

※ 분양면적은 전유면적과 공용면적의 합계임.

(출처: 한국감정평가사협회)

V. 감정평가액 결정에 관한 의견

1. 감정평가액의 결정

본건 평가대상 부동산의 입지적 여건, 이용상황, 제반 공법상의 제한 등을 종합적으로 참작하고 본건 평가목적을 감안하여 아래와 같이 감정평가액을 결정함.

평가대상		전유면적(㎡)	대지권(㎡)	감정평가액(원)
가	지하1층/비1호	601.59	165.32	840,000,000

결정의견	거래사례, 평가사례, 인근 부동산 탐문조사에 의한 가격수준, 낙찰가율 통계분석 등 참고가격자료를 고려할 때, 거래사례비교법에 의한 시산가액의 합리성이 인정되므로 대상 부동산의 감정평가액으로 결정함.

2. 기타 참고사항

-.

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	(9) 공부와의 차이	(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)	

(1) 위치 및 주위환경

본건은 대구광역시 수성구 지산동 소재 "동아백화점 수성점" 북서측 인근에 위치하는 통칭 "태성시티월드" 지하층 비1호로서, 부근 일대는 근린생활시설, 업무시설 및 아파트 등으로 형성되어 있는 바, 주위환경 보통시 됨.

(2) 교통상황

본건까지 제반 차량접근 가능하며, 인근에 대중교통시설이 소재하는 등 제반 교통상황 보통시 됨.

(3) 건물의 구조

(가)철근콘크리트조 슬래브지붕 7층건 중 지하층 비1호로서,
- 외벽 : 복합판넬, 페어글라스 및 인조석 마감 등,
- 내벽 : 타일 마감 등,
- 바닥 : 타일 마감 등,
- 창호 : 페어글라스 창호임.

(4) 이용상태

근린생활시설(폐점)

(5) 설비내역

위생설비, 급·배수설비, 화재경보 및 탐지설비, 승강기설비 등 되어 있음.

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 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

인접토지 및 인접도로와 대체로 등고 평탄한 사다리형의 토지로서, 상업용 건부지로 이용 중임.

(7) 인접 도로상태등

남서측으로 폭 약 30미터, 남동측으로 폭 약 25미터 및 북동측으로 폭 약 11미터의 포장도로와 각각 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

일반상업지역, 방화지구, 시가지경관지구(중심), 지구단위계획구역, 대로2류(폭 30m~35m)(접합), 소로1류(폭 10m~12m)(접합), 중로1류(폭 20m~25m)(집산도로)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 택지개발지구<택지개발촉진법>, <추가기재>(하천)은 건설과{666-2922 2991}확인

(9) 공부와의 차이

-.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

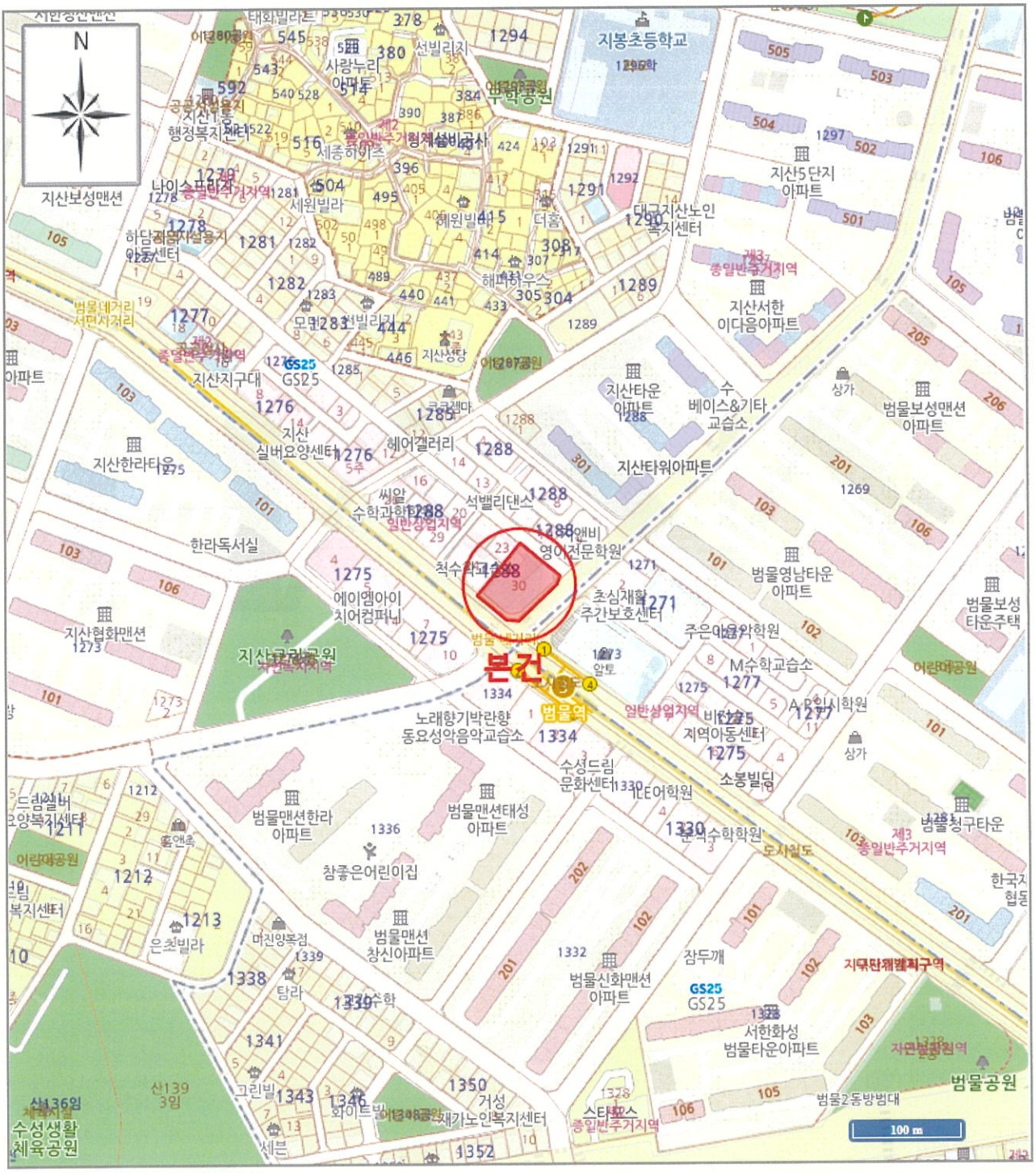
1) 임대관계 : 미상임.
2) 기 타 : 없 음.

광 역 위 치 도

소 재 지	대구광역시 수성구 지산동 1288-30 통칭 "태성시티월드" 제지하1층 제비-1호

가 격 참 고 도

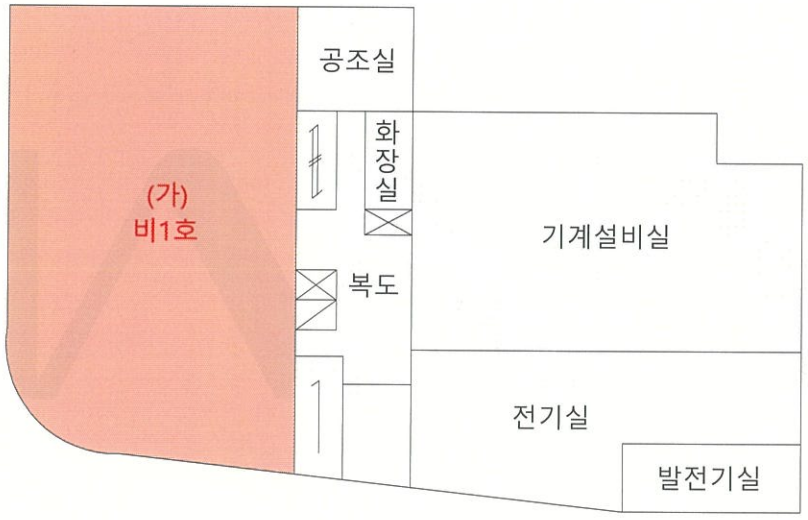
소 재 지	대구광역시 수성구 지산동 1288-30 통칭 "태성시티월드" 제지하1층 제비-1호



[범 례] ■ 본 건 ■ 평가사례 ■ 거래사례

건물내부구조도

통칭 "태성시티월드" 지하1층 비1호
(호별배치도)



[지하1층]

사 진 용 지

소 재 지	대구광역시 수성구 지산동 1288-30

본건 전경

일련번호(가)