

감정평가서

건명	이명자 소유물건 (2025타경8207)
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 김병대
감정서번호	이석2505-46

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.

이석감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

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

감 정 평 가 사
김 정 일

(인)

감정평가액	오천이백이십일만팔천원정 (₩52,218,000.-)					
의뢰인	대구지방법원 사법보좌관 김병대	감정평가 목 적	법원경매			
제출처	경매8계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	이명자 (2025타경8207)	감정평가 조 건	-			
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일		
기 타 참고사항	-	2025.06.05	2025.06.04 ~ 2025.06.05	2025.06.12		
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	18.834 1호x----- 122.631	구분건물	18.834 1호x----- 122.631	-	52,218,000
		이	하	여	백	
	합 계				₩52,218,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

I. 감정평가의 개요

1. 감정평가 목적

본 건은 대구광역시 수성구 범어동 소재 대구중앙고등학교 남동측 인근에 위치하는 '범어더리브스퀘어' 2층 224호에 대한 경매목적의 감정평가입니다.

2. 대상물건의 개요

소재지	대구광역시 수성구 범어동 2262		
건물명,층,호수	'범어더리브스퀘어' 2층 224호		
용도	판매시설	사용승인일자	2020.11.13
면적(㎡)	전유부분		대지권
	42.593 x 18.834/122.631		13.7523 x 18.834/122.631

3. 기준시점 결정 및 그 이유

본건평가의 기준시점은 현장조사 및 가격조사완료일인 2025년 6월 5일입니다.

4. 기준가치 및 감정평가조건

가. 기준가치: 「감정평가에 관한 규칙」 제5조에 의거 시장가치를 기준으로 감정평가액을 결정하였습니다.

나. 감정평가조건: 별도의 평가조건은 없습니다.

5. 감정평가 방법

가. 구분건물은 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 의거 제반입지조건, 주위상황 접근성, 층별·위치별 효용도, 건물의 구조, 용재, 부대설비, 시공정도, 현상 및 인근 유사부동산의 거래시세 등 가격형성상의 제 요인을 종합적으로 고려하여 건물과 토지의 소유권 대지권을 일체로 한 거래사례비교법으로 평가하되 시산 가격을 산정한 후 인근 유사부동산의 가격수준과 평가선례 등 참고가격 자료를 통해 시산가액의 합리성을 검토하여 감정평가액을 결정하였습니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

나. 본건은 수인 공유지분중 이명자지분(18.834/122.631)만의 평가로서 전체부동산가액에 대한 지분비율로 평가하였습니다.

II. 감정평가액 산출근거

1. 인근 유사부동산의 거래사례

[자료:국토교통부 실거래가정보]

기호	소재지	건물명	동/층	전유면적 (㎡)	거래금액 (천원)	거래시점	비고 (전유면적당가)
A	수성구범어동 2262	범어더리브 스퀘어	2층	27.4	200,000	2024.04.23	@7,299,000/㎡
B	수성구범어동 2262	범어더리브 스퀘어	1층	27.4	450,000	2024.04.23	@16,423,000/㎡
C	수성구범어동 2137	범어메디 스퀘어	3층	112.16	550,000	2025.04.29	@4,903,000/㎡
D	수성구범어동 2257	범어센트럴 푸르지오	2층	41.959	455,000	2020.09.20	@10,843,000/㎡

2. 비교사례의 선정

상기 거래사례는 대체로 균형을 유지하고 있으며 대상물건과 같은건물에 위치하며 최근사례인 기호(A)를 비교사례로 선정하였습니다.

3. 사정보정

인근 유사 상가의 거래사례 등을 참작할 때 매도자와 매수자 사이의 정상적인 거래사례로 판단됩니다.(1.00)

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

4. 시점수정

구분상가건물의 시점수정은 한국부동산원에서 발표하는 상업용부동산 임대동향 조사 자료 중 집합상가의 자본수익률을 적용하여 거래시점부터 기준시점까지 변동률을 산정하였습니다 (대구광역시 평균)

[거래시점~기준시점: 2024.04.23 ~ 2025.06.05 누계 -0.193% (0.99807)]

구 분	1/4분기	2/4분기	3/4분기	4/4분기	비 고
2024년	-	0.34%	0.27%	-0.06%	
2025년	-0.38%	-	-	-	
누 계	$(1+0.0034*69/91)*(1+0.0027)*(1-0.0006)*(1-0.0038)$ $*(1-0.0038*66/90)=0.99807$				

5. 가치형성요인 비교

조 건	항 목	격차율	비 고
외부요인	가로외곽, 구조 등의상태 상업지역중심 및 교통시설과의 편의성 고객의 유동성과의 적합성, 인근환경 등	1.00	동일건물로서 대등함
건물요인	건물의구조 마감상태 및 안정성 등 설계상의 양부 각종설비의 유무 주차시설 등	1.00	동일건물로서 대등함
호별요인	층별, 향별, 위치별 효용 일조, 조망, 채광의 정도 엘리베이터, 계단 등의 접근성 대지권의 종류 및 면적 등	1.08	거래사례지에 비해 계단 에스컬레이트 접근 등 이동 동선 등에서 다소 우세함
기타요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	대등함
누 계		1.08	

6. 거래사례비교법에 의한 시산가액

기호	사례가격 (천원)	사정 보정	시점수정	가치형성 요인비교	면적비교 (㎡)	시산가액 (천원)
가	200,000	1.00	0.99807	1.08	42.593/27.4	335,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

7. 참고가격

유사부동산의 평가사례

기 호	소재지	건물명	동/층	전유면적 (㎡)	평가금액 (천원)	기준 시점	평가 목적
a	수성구범어동 2262	범어더리브 스퀘어	2층	59.45	420,200	2024.02.01	경매
b	수성구범어동 2262	범어더리브 스퀘어	2층	47.76	382,000	2024.01.03	경매

8. 감정평가액의 산정

상기 시산가액 및 인근 유사부동산의 가격수준, 평가선례, 최근의 부동산경기 동향 등을 참작하여 본건 부동산 전체의 가격을 ₩340,000,000으로 산정하였습니다.

9. 기 타

구분소유건물은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제20조의 규정에 따라 구분건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 일반적으로 이에 따라 분양 및 거래가 되므로 토지·건물의 구분평가는 곤란하나, 귀 요청에 따라 대상부동산의 평가가격을 토지가격과 건물가격으로 배분하여 '구분건물 감정평가명세표'에 기재하였으니 업무에 참고하시기 바랍니다.

III. 감정평가액 결정

1. 결정의견

상기 결정액은 거래사례 및 인근 유사부동산의 정상적인 가격수준 등을 종합적으로 참작할때 그 합리성이 인정되므로 이를 대상부동산의 감정평가액으로 결정하였습니다.

2. 감정평가액

340,000,000*18.834/122.631(이명자지분) ≙ ₩52,218,000-

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		
			재활용품 창고	지하2층	98.545			
			판매근생 문화 및 집회시설 공용 (승강기 계단실)	지하2층	50.47			
			공용 (승강기 계단실)	지하1층	2,139.046			
			주차장	지하1층	994.774			
			판매시설	지하1층	123.923			
			관리실 방재실 헬룸창고	지하1층	96.225			
			판매근생 문화 및 집회시설 공용 (승강기 계단실)	지하1층	24.576			
			업무시설 공용 (승강기 계단실)	1층	2,368.927			
			판매시설	1층	196.391			
			출입구	1층	100.67			
			업무시설 공용 (승강기 계단실)	1층	77.6			
			주차장 출입구 경사로 쓰레기	1층	21.387			

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		
			집접소 판매시설	2층	2,646.556			
			업무시설 공용 (승강기홀 계단실)	2층	6.375			
			근린생활 시설	3층	2,802.24			
			업무시설 공용 (승강기)	3층	6.375			
			근린생활 시설	4층	2,448.104			
			영화관 전용홀	4층	145.2			
			업무시설 공용 (승강기)	4층	6.375			
			문화 및 집회시설 (영화관)	5층	1,621.686			
			근린생활 시설	5층	897.102			
			업무근생 문화 및 집회시설 공용 (휴게실 계단실)	5층	144.087			
			문화 및 집회시설 (영화관)	6층	1,687.963			
			업무시설 (오피스텔)	6층	816.802			
			업무시설 (오피스텔)	7층	818.157			
			문화 및 집회시설 공용	7층	263.55			

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											
가	(전유부분의 건물의 표시)	목적인 표시)	(공조실 계단실 복도)	철골철근콘크리트 구조 2층224호	표시)	42.593 x 18,834/12.631	42.593 x 18.834/122.631	52,218,000	이명자지분								
			업무시설 (오피스텔)							8층	818.157						
			문화 및 집회시설 공용 (공조실 배전실)							8층	237.71						
			판매근생 문화 및 집회시설 공용 (승강기 기계실 계단실)							8층	86.14						
			업무시설 (오피스텔)							9층	818.157						
			업무시설 (오피스텔)							10층	818.157						
			업무시설 (오피스텔)							11층	648.383						
			업무시설 (오피스텔)							12층	648.383						
			업무시설 (오피스텔)							13층	648.383						
			업무시설 (오피스텔)							14층	648.383						
			업무시설							15층	520.052						
			1							대구광역시 수성구 범어동	2262	대	준주거지역				

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		
		대지권의	종류	1.소유권	13.7523			
		대지권의	비율	1.	-----	13.7523		
					4,365.6	x		
					x	18.834/122.631		
					18.834/122.631			
						토지·건물	배분내역	
						토 지 :	13,054,500	
						건 물 :	39,163,500	
	합 계						₩52,218,000.-	
			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 대구광역시 수성구 범어동 소재 대구중앙고등학교 남동측 인근에 위치하며 부근은 아파트단지, 단독주택과 주변의 각종근린생활시설 등으로 형성 되어있음.

(2) 교통상황

제차량 통행 용이하며 제반교통사정 보통시됨.

(3) 건물의 구조

- 철골철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 지하4층 지상15층건중 2층 224호로서
- 외벽: 복합판넬, 화강석붙임, 페인트 등 마감
- 내벽: 몰탈위 페인트, 타일 등 마감
- 바닥: 내장바닥재, 아스타일 등 마감
- 창호: 샷시 페어그라스창호임.

(4) 이용상태

판매시설용도의 구조이나 기준시점 현재 공실임.

(5) 설비내역

건물내 공동위생설비, 승강기설비, 에스컬레이트, 천정매립형 냉난방설비 등 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

삼각형의 토지로서 인접지대와 등고 평탄하며 판매시설, 오피스텔, 근린생활시설 등의 부지임.

(7) 인접 도로상태등

서측으로 왕복 6차선, 동측 및 남측으로 왕복 4차선 북측으로 폭약 8미터의 도로에 접함.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

준주거지역, 방화지구, 소로2류(폭 8m~10m)(접합), 소로3류(폭 8m미만)(접합), 종로3류(폭 12m~15m)(접합), 가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 상대 보호구역(수성유치원)<교육환경 보호에 관한 법률>, 시장정비구역<재래시장 및 상점가 육성을 위한 특별법>

(9) 공부와의 차이

없 음.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

- 1) 기준시점현재 공실이나 임대관계 여부는 미상임.
- 2) 본건 집합건물의 호별구분 벽체는 없으며, 바닥에 호표시가 되어있음.

위 치 도

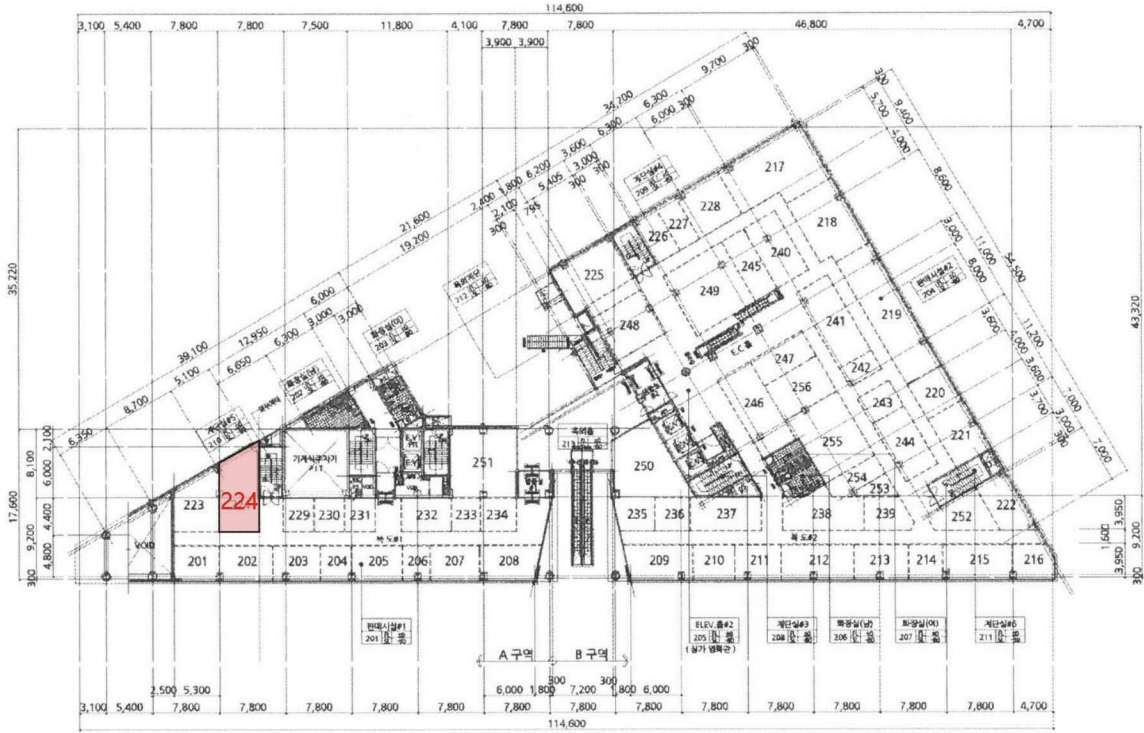


소 재 지	대구광역시 수성구 범어동 2262 범어더리브스퀘어 2층 224호
-------	-------------------------------------



호 별 배치도

No Scale



본 건
("범어더리브스퀘어" 2층 224호)



[224]



[]